

# (사)대한부동산학회 제22대 임원 명단

<b>고 문</b>	오진모 한국관광개발원 원장 김정호 KDI 국제정책대학원 교수 김무원 주택문제연구소 소장	도희섭 (전)서울대학교 교수 이범관 (전)경일대학교 교수 권대중 서강대학교 교수
<b>지문위원</b>	이인수 한국부동산신문 회장	이상엽 건국대학교 (전)부총장
<b>명예회장</b>	서진형 광운대학교 교수	
<b>회 장</b>	김 진 성결대학교 교수	
<b>학술부회장</b> (가나다 순)	김동환 서울사이버대학교 교수 김승희 강원대학교 교수 김재태 서울벤처대학원대학교 교수 김준환 서울디지털대학교 교수	김행조 나사렛대학교 교수 금상수 세명대학교 교수 윤용건 동국대학교 행정대학원 교수 정영규 경기대학교 교수
<b>당연직부회장</b>	국토교통부 토지정책과장	
<b>정책부회장</b>	강충원 (주)세원 플러스 대표	이광균 (주)성진리얼티 대표
<b>산업부회장</b> (가나다 순)	김형식 송호그룹 기획실장 김천태 명지대학교 부동산대학원 교수 박강근 풍공학연구소 본부장	조득현 명지대학교 부동산대학원 교수 최봉원 경기대학교 겸임교수 최종환 중앙재개발정비조합 조합장
<b>감 사</b>	남영우 나사렛대학교 교수	하용성 이글인터내셔널(주) 대표
<b>이 사</b> (가나다 순)	강은택 한국주택관리연구원 연구위원 강충원 (주)세원플러스 대표 권소혁 롯데건설(주) 부장 금상수 세명대학교 교수 김동재 (주)건축사사무소 광장 대표 김동환 서울사이버대학교 교수 김상근 고려대학교 교수 김상명 제주국제대학교 교수 김선주 경기대학교 교수 김성용 가천대학교 교수 김승욱 신한대학교 교수 김승희 강원대학교 교수 김재태 서울벤처대학원대학교 교수 김재환 공주대학교 교수 김종진 전주대학교 교수 김주영 상지대학교 교수 김준환 서울디지털대학교 교수 김 진 성결대학교 교수 김천태 명지대학교 부동산대학원 교수 김태동 경기과학기술대학교 교수 김행조 나사렛대학교 교수 김현진 법무법인 K&B 대표변호사 김형식 송호그룹 기획실장 김희선 (주)코오롱개발사업팀 팀장 나재희 TV서울 보도국장 남영우 나사렛대학교 교수 모현숙 한국부동산리츠투자자문협회 회장	민난기 (주)도시와농촌 본부장 민경훈 법무법인 양우 대표변호사 박강근 풍공학연구소 본부장 박문수 상명대학교 교수 박상도 건국대학교 교수 박 인 송실사이버대학교 교수 박정열 나사렛대학교 교수 박 필 동서울대학교 교수 박혁서 강남대학교 교수 배동학 한국열린사이버대학교 교수 백민석 세명대학교 교수 백성준 한성대학교 교수 서영천 서원대학교 교수 서은영 한국부동산학박사회 재무국장 성주한 창신대학교 교수 신우진 전남대학교 교수 오세준 평택대학교 교수 오정석 SH공사 수석연구원 오현숙 서울장수(주)이사 우종만 경희대학교 박사 우형달 (주)GMRC 대표 유대국 국회의원 보좌관 유동민 경기대학교 교수 윤용건 동국대학교 행정대학원 교수 윤지열 대진산업단지(주) 회장 이광균 (주)성진리얼티 대표 이명구 건국대학교 교수

## [운영위원회]

<b>위원장</b>	서영천	서원대학교 교수
<b>부위원장</b>	서은영	한국부동산학박사회 재무국장

## [학술위원회]

<b>위원장</b>	김승희	강원대학교 교수
<b>부위원장</b>	이한나	강원대학교 연구교수

## [대외협력위원회]

<b>위원장</b>	김상근	고려대학교 교수
<b>부위원장</b>	김현진	법무법인 K&B 대표변호사

## [편집위원회]

<b>위원장</b>	김행조	나사렛대학교 교수
<b>부위원장</b>	강은택	한국주택관리연구원 연구위원

## [국제위원회]

<b>위원장</b>	김천태	명지대학교 부동산대학원 교수
<b>부위원장</b>	김성용	가천대학교 교수

## [부동산정책위원회]

<b>위원장</b>	모현숙	한국부동산리츠투자자문협회 회장
<b>부위원장</b>	배동학	한국열린사이버대학교 교수



# 표지면지



# 목 차

## ◆ 논문

- 시니어타운 입주의향 영향 요인 분석에 관한 연구 ..... 5  
- PPM모형 기반으로 -  
추성일·김동기·김대일
- 스마트 공간 조성사업의 경제적 타당성 평가 ..... 27  
-가격 민감도분석(PSM)을 통한 사용자의 가치평가를 중심으로-  
김재환
- 공익사업 생활대책 만족도에 관한 연구 ..... 53  
- 하남교산신도시를 중심으로 -  
박기용·이춘원
- 리츠(REITs) 상품 선택속성이 투자행동에 미치는 영향 ..... 69  
- 지각된 가치, 신뢰의 이중매개효과를 중심으로 -  
이지훈·김재태
- 서울시 보증금 미반환 임차불안이 임차권등기명령 건수에 미치는 영향에 관한 연구 .. 95  
김성찬·성주한
- 독거노인의 지역사회 계속거주와 비자발적 잔류 요인 분석 ..... 115  
- 잠재계층분석을 중심으로 -  
김승주·강명구
- 노인의 AIP 태도에 대한 잠재계층 유형화 및 예측요인 ..... 135  
신인진·김승희
- 숙소 제공 정보를 활용한 부산광역시 에어비앤비 숙박가격에 미치는 영향요인 분석 ... 155  
- 텍스트 마이닝에 의한 키워드 분석을 중심으로 -  
윤나영·노승한

- A Comparative Study on the Interrelationship between Real Estate and Digital Assets ..... 177  
Kim Jin
- 탄소중립 그린캠퍼스 구성요소 및 적용 ..... 187  
박미옥
- DEA 분석을 통한 동물병원 입지 효율성 분석 ..... 207  
윤향숙·김진
- CPTED 관련 조례 의무화를 통한 주거만족도 개선 방향 ..... 223  
박상순·김행조
- 성장관리계획구역 지정 기준의 위계 설정에 관한 연구 ..... 245  
박상옥·이명훈
- 청년의 주거환경에 대한 주관적 인식과 정책적 함의 ..... 279  
- 천안시를 중심으로 -  
윤향숙
- 공동주택 세대 내 전기설비점검 제도개선 방안 연구 ..... 295  
강은택·안아림·변혜영·박용찬
- 공공분양주택 재건축사업의 진행단계별 갈등요인의 대응방안에 관한 연구 ..... 315  
임문규·정재호
- 고령가구의 점유형태에 따른 주거이동의향 결정요인 ..... 337  
- 수도권과 비수도권 비교를 중심으로 -  
구자범·유선종

- 
- 學會誌 發刊規定 / 363
  - 學會 研究倫理規定 / 377
  - 學會入會案内 / 381

# 시니어타운 입주의향 영향 요인 분석에 관한 연구

- PPM모형 기반으로 -

추성일\*·김동기\*\*·김대일\*\*\*

## A study on the Analysis of Factors Influencing Seniors' Relocation Intentions Toward Senior Towns

- Based on the Push-Pull-Mooring (PPM) Model -

Choo, Sung il·Kim, Dong ki·Kim, Dae ill

### 목 차

- |   |   |
|---|---|
| <p>I. 서론</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 연구의 배경 및 목적</li> <li>2. 연구의 방법</li> </ol> <p>II. 이론적 고찰</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 선행연구</li> <li>2. 용어정리</li> <li>3. 요인별 이론적 근거</li> </ol> <p>III. 분석의 틀</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 연구모형 및 연구가설</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 조사 설계</li> </ol> <p>IV. 분석 결과</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 표본의 인구통계학적 특성</li> <li>2. 기술통계분석</li> <li>3. 타당도 및 신뢰도 분석</li> <li>4. 상관관계 분석</li> <li>5. 가설 검정결과</li> </ol> <p>V. 결론</p> |
|---|---|

### ABSTRACT

With the rapid aging of the population, demand for senior towns is growing. However, there is a lack of systematic research explaining seniors' intention to move into such communities. This study aims to analyze the factors influencing seniors' intention to move into senior towns by applying the Push-Pull-Mooring (PPM) model. Housing management burden and household chore burden were conceptualized as push factors; medical services, convenience services, leisure and social activities, and brand reputation as pull factors; and resistance to environmental changes and financial burden of moving in as mooring factors.

A survey was conducted with 291 seniors aged 55 and older, and hierarchical regression analysis was employed. The results reveal that push factors (housing management burden and household chore burden) and pull factors (medical services, convenience services, leisure and social activities, and brand reputation) significantly and positively influence seniors' intention to move into senior towns,

while mooring factors (resistance to environmental changes and financial burden of moving in) exert

\* 광주대학교 도시재생·부동산학과 박사수료(bravechoo@kakao.com, 주저자)

\*\* 광주대학교 도시재생·부동산학과 특임교수(nuriceo@naver.com, 공동저자)

\*\*\* 광주대학교 도시재생·부동산학과 조교수(dikim25@gwangju.ac.kr, 교신저자)

significant negative effects. The relative influence of these factors ranks as follows: convenience services, medical services, household chore burden, housing management burden, brand reputation, leisure and social activities, resistance to environmental changes, and financial burden of moving in.

This study contributes to the theoretical advancement of age-friendly housing research by extending the application of the PPM model to the senior town context and provides practical implications for the development and marketing strategies of senior towns.

**Keywords** : Senior Town, Intention to Move, PPM Model, Age-friendly Housing, Residential Mobility

## 【국문요약】

고령화가 급속히 진행됨에 따라 시니어타운에 대한 수요가 증가하고 있으나, 시니어들의 입주의향을 체계적으로 설명할 수 있는 연구는 부족한 실정이다. 본 연구는 PPM (Push-Pull-Mooring) 모형을 기반으로 시니어타운 입주의향에 영향을 미치는 요인을 분석하고자 하였다. 이를 위해 주거관리부담과 가사부담을 Push 요인으로, 의료서비스, 생활편의 서비스, 여가 및 사회활동, 브랜드명성을 Pull 요인으로, 환경변화저항감과 입주비용부담감을 Mooring 요인으로 설정하였다. 전국 55세 이상 시니어 291명을 대상으로 설문조사를 실시하고 위계적 회귀분석을 수행하였다. 분석 결과, Push 요인(주거관리부담, 가사부담), Pull 요인(의료서비스, 생활편의서비스, 여가 및 사회활동, 브랜드명성)은 시니어타운 입주의향에 유의한 정(+)의 영향을 미쳤으며, Mooring 요인(환경변화저항감, 입주비용부담감)은 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 영향력의 크기는 생활편의서비스, 의료서비스, 가사부담, 주거관리부담, 브랜드명성, 여가 및 사회활동, 환경변화저항감, 입주비용부담감 순으로 확인되었다. 본 연구는 기존 주거이동 연구에 활용된 PPM 모형을 시니어타운 맥락에 적용하여 고령친화주거 분야의 이론적 확장에 기여하였으며, 시니어타운 개발 및 마케팅 전략 수립을 위한 실무적 시사점을 제공하고자 했다.

**주제어** : 시니어타운, 입주의향, PPM 모형, 고령친화주거, 주거이동

## I. 서 론

### 1. 연구의 배경 및 목적

대한민국은 2024년 12월 기준으로 65세 이상 인구 비율이 20%를 초과하며 초고령사회에 진입하였다. 이 같은 급속한 인구 고령화는 시니어들의 주거 수요 변화와 밀접한 관련이 있으며, 건강관리, 사회적 교류, 생활 편의성 등을 고려한 새로운 주거 형태에 대한 수요가 빠르게 증가하고 있다<sup>1)</sup>. 특히 신노년 세대는 과거와 달리 경제력과 건강 수준이 높고, 자율적이고 능동적인 라이프스타일을 추구하는 경향이 강해, 단순한 보호 목적의 주거가 아닌 삶의 질을 향상시킬 수 있는 복합적 주거 환경을 선호하고 있다<sup>2)</sup>.

이러한 배경 속에서 최근 시니어타운 개발이 민간 중심으로 활발하게 추진되고 있으며, 다양한 서비스와 차별화된 주거 환경을 제공하는 고급형 및 일반형 시니어타운에 대한 관심과 수요가 확대되고 있다<sup>3)</sup>. 이런 변화는 단순한 인구 고령화 차원을 넘어, 시니어 주거 가치관과 라이프스타일 전환이라는 사회적 흐름으로 해석할 수 있다.

기존 연구는 대체로 의료 서비스나 커뮤니티 프로그램 활동과 같은 서비스 품질(Pull 요인) 중심으로 이루어졌으며<sup>4)</sup>, 주거지 이탈을 유발하는 Push 요인이나 이주 결정을 제약하는 Mooring 요인에 대한 통합적 분석은 미비하였다<sup>5)</sup>. 특히 시니어 주거 이동은 정서적 유대감, 경제적 제약, 건강상 변화 등 다양한 요소가 복합적으로 작용하는 복잡한 의사결정 과정임에도 불구하고, 이러한 다차원적 구조를 포괄하는 분석들이 제한적으로 활용되어 왔다<sup>6)</sup>.

이에 본 연구는 고령 친화 주거 연구의 일환으로 PPM(Push-Pull-Mooring) 모형의 확장 가능성을 검토하고, 시니어타운의 기획 및 마케팅 전략 수립에 실질적인 시사점을 제공하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 시니어타운 입주의향에 영향을 미치는 요인을 PPM 모형에 따라 체계적으로 분석하였으며, Push, Pull, Mooring 요인 간의 상대적 영향력을 실증적으로 검토함으로써 시니어 주거 이동 결정 구조에 대한 보다 심층적인 이해를 도모하고자 한다.

- 
- 1) 권순정, 박화옥, 임정원, 윤극한, “신노년세대의 시니어 주거에 대한 선호조사와 미래 방향 고찰”, 「한국노인주거학회지」, 제29권 제4호, 한국노인주거학회, 2023, pp.21~28.
  - 2) 박현정, 배정식, 정병규, “시니어타운 입주의향에 영향을 미치는 요인: 가구구성의 조절효과”, 「도시부동산연구」, 제15권 제3호, 한국도시부동산학회, 2024, pp.83~103.
  - 3) 배정식, 박현정, 정병규, “시니어타운 일반특성 및 재정특성이 입주의향에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제42권 제3호, 대한부동산학회, 2024, pp.135~161.
  - 4) 최석권, 「시니어타운 입주의향에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 지역 및 가구 구성별 비교를 중심으로」, 박사학위논문. 전주대학교 대학원, 2025.
  - 5) Nimako, S., & Ntim, B. A., “Construct specification and misspecification within the application of push-pull-mooring theory of switching behaviour,” 「Journal of Business and Management Sciences」, vol. 1, no. 5, 2013, pp.83~95.
  - 6) Franco, B. B., Randle, J., Crutchlow, L., Heng, J., Afzal, A., Heckman, G. A., & Boscart, V., “Push and pull factors surrounding older adults’ relocation to supportive housing: A scoping review,” 「Canadian Journal on Aging」, vol. 40, no. 2, 2021, pp.263~281.

## 2. 연구방법

본 연구는 실증분석을 바탕으로 시니어타운 입주의향에 영향을 미치는 요인을 도출하고, 이들 요인 간 상호작용 구조를 규명하기 위하여 설계되었다. 먼저 기존 선행연구를 바탕으로 PPM 모형을 기반으로 한 분석틀을 정립하였으며, Push 요인(주거관리부담, 가사부담), Pull 요인(의료서비스, 생활편의서비스, 여가 및 사회활동, 브랜드명성), Mooring 요인(환경변화 저항감, 입주비용부담감) 등 총 8개 독립변수를 도출하였다. 이후 전국의 55세 이상 시니어를 대상으로 구조화된 설문조사를 실시하였다. 총 291부의 유효 표본이 획득되었으며 이를 바탕으로 위계적 회귀분석을 시행하였다. 변수는 Likert 5점 척도로 측정되었으며, 분석을 통해 각 요인이 시니어타운 입주의향에 미치는 영향력을 확인하였다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 선행연구

PPM 모형을 기반으로 한 시니어 주거이동에 대한 연구는 최근 들어 활발히 이루어지고 있다. Chaulagain(2019)은 건강 문제, 생활불편 등 Push 요인과 서비스 품질, 사회적 교류 등 Pull 요인뿐만 아니라, 기존 주거지에 대한 애착과 경제적 제약이라는 Mooring 요인의 복합작용이 시니어의 이동 결정을 설명한다고 하였다<sup>7)</sup>. Franco et al.(2021)은 커뮤니티 기반 주거로의 이동에 있어 사회적 네트워크와 프로그램 접근성이 중요한 Pull 요인으로 작용하며, 이동 장벽으로는 심리적 불안과 재정 부담을 제시하였다<sup>8)</sup>.

국내에서도 배정식 외(2024)는 시니어타운의 서비스 품질(Pull 요인) 외에도 입주비용과 정서적 안정(Mooring 요인)이 입주의향에 유의한 영향을 미친다고 분석하였으며<sup>9)</sup>, 권순정 외(2023)는 일상생활의 부담 해소 욕구가 중요한 Push 요인으로 작용함을 확인하였고<sup>10)</sup>.

7) Chaulagain, S. (2019). 「Motivational Factors and Barriers Affecting Seniors' Decision to Relocate to a Senior Living Facility」, Doctoral Dissertation, University of Central Florida, 2019.

8) Franco, B. B., Randle, J., Crutchlow, L., Heng, J., Afzal, A., Heckman, G. A., & Boscart, V., "Push and pull factors surrounding older adults' relocation to supportive housing: A scoping review," 「Canadian Journal on Aging」, vol. 40, no. 2, 2021, pp.263~281.

9) 배정식, 박현정, 정병규, "시니어타운 일반특성 및 재정특성이 입주의향에 미치는 영향", 「대한부동산학회지」, 제42권 제3호, 대한부동산학회, 2024, pp.135~161.

10) 권순정, 박화옥, 임정원, 윤극한, "신노년세대의 시니어 주거에 대한 선호조사와 미래 방향 고찰",

최석권(2025)은 기존 거주지 연계형 커뮤니티 및 자녀 방문을 위한 교통 지원(pull 요인) 등이 고령자의 삶의 질에 미치는 영향과 관계적 연결망을 고려하여 정책 설계를 해야한다고 했다<sup>11)</sup>. 이와 같이 PPM 모형을 활용한 다차원적 분석은 고령층의 주거이동 의사결정 구조를 설명하는 데 효과적인 접근법으로 간주되고 있다.

선행연구 검토를 고찰한 결과 본 연구는 이러한 기존 선행연구의 한계를 보완하고 다음과 같은 차별성을 지닌다. 첫째, 대부분의 기존 연구는 Pull 요인을 중심으로 입주의향에 영향을 미치는 요소를 단편적으로 분석하였으나, 본 연구는 Push, Pull, Mooring 요인을 통합적으로 설정하고, 이들 간의 상대적 영향력을 계량적으로 검증함으로써 입주의향 결정 과정의 총체적 구조를 실증적으로 설명하였다. 둘째, 기존 연구가 개별 요인의 단순 영향력 검토에 그친 반면, 본 연구는 이론적 모형에 기반하여 변수군 간의 구조적 관계를 체계적으로 도출하고, 그 영향력을 위계적 회귀분석을 통해 비교하였다. 셋째, 본 연구는 국내 시니어타운 시장 특성을 반영하여 측정항목을 구성하였고, 실거주 가능성이 높은 시니어층을 대상으로 실증 자료를 확보함으로써 이론과 실무의 연계 가능성을 확보하였다. 마지막으로, 시니어의 주거이동을 '소극적 이탈'이 아닌 '적극적 선택'으로 해석하고자 한 점에서 기존 주거이동 연구의 이론적 지평을 확장하고 있다는 데 학문적 기여가 있다.

## 2. 용어정의

### 1) 시니어타운

대한민국은 2024년 12월 기준 65세 이상 인구 비중이 20%를 넘어 초고령사회에 진입하였다. 이러한 급격한 인구 구조 변화는 시니어들의 주거 환경에 대한 새로운 요구를 확대시키고 있으며, 특히 건강 관리, 사회적 교류, 생활 편의성을 갖춘 통합적 주거 형태로서 시니어타운이 주목받고 있다.

시니어타운은 고령자를 대상으로 설계된 복합 서비스형 주거 모델로, 주거 공간뿐만 아니라 건강관리, 생활지원, 사회적 교류 등 다양한 서비스가 통합적으로 제공되는 주거 형태를 의미한다<sup>12)</sup>. 일반적으로 시니어타운은 단순한 노인 보호 시설을 넘어, 자율적이고 활기찬 노후 생활을 지원하는 공간으로 발전하고 있으며, 입주 시니어의 삶의 질 향상과 웰빙을 중요한

---

「한국노인주거학회지」, 제29권 제4호, 한국노인주거학회, 2023, pp.21~28.

11) 최석권, 「시니어타운 입주의향에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 지역 및 가구 구성별 비교를 중심으로」, 박사학위논문. 전주대학교 대학원, 2025.

12) 최석권, 「시니어타운 입주의향에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 지역 및 가구 구성별 비교를 중심으로」, 박사학위논문. 전주대학교 대학원, 2025.

목표로 설정하고 있다<sup>13)</sup>.

법적으로는 노인복지법상 노인주거복지시설의 범주에 포함되며, 주거 기능 외에도 식사 제공, 청소, 건강관리, 간호 서비스 등 일상 생활 전반을 지원하는 다양한 서비스가 제공된다<sup>14)</sup>. 특히 미국에서는 최근 시니어 리빙 커뮤니티 시장에서 고령자들이 단순한 보호 중심 시설보다 호텔 수준의 서비스와 고급화된 라이프스타일 중심의 주거 공간을 선호하는 경향이 강해지고 있으며, 서비스 경험이 시니어타운 선택의 핵심 요인으로 부상하고 있다<sup>15)</sup>.

국내 시니어타운 시장에서도 스마트홈 서비스, 반려동물 동반 서비스, 맞춤형 건강관리 서비스 등 고급화되고 차별화된 서비스가 결합된 시니어타운이 등장하고 있으며, 수도권과 대도시를 중심으로 민간 유료형 고급 시니어타운 시장이 성장하고 있다.

그럼에도 불구하고 이러한 시니어타운 시장에는 몇 가지 주요 이슈가 존재한다.

첫째, 고비용 구조로 인해 입주비용(보증금, 월 관리비 등)이 높아 소득 및 자산 수준에 따른 이용 가능성 차이가 발생하고 있으며, 둘째, 의료서비스, 생활지원 서비스 품질이 시설 간 표준화되지 못하고 편차가 크다는 점이 지적되고 있다<sup>16)</sup>. 셋째, 기존 주거지에 대한 애착과 변화에 대한 심리적 저항이 입주 결정의 장벽으로 작용하고 있어, 이를 해소할 수 있는 서비스 및 정책적 지원이 요구된다. 이러한 상황에서 시니어타운은 시니어들의 삶의 질을 향상시키는 주거 대안으로서 의미를 가지며<sup>17)</sup>, 서비스 품질 제고와 경제적 접근성 확보를 통한 시장의 성숙이 향후 과제로 제시되고 있다.

## 2) PPM모형

PPM(Push-Pull-Mooring) 모형은 본래 인구 이주(migration) 연구에서 출발하여, 개인이 기존 환경을 떠나 새로운 환경으로 이동하는 데 영향을 미치는 요인을 세 가지(Push 요인, Pull 요인, Mooring 요인)로 분류하여 설명하는 이론이다<sup>18)</sup>. Push 요인은 현재 환경에서 벗

---

13) 윤미영. 「시니어타운의 선택적 요인이 지각된 가치와 위험 및 행동의도에 미치는 영향」, 박사학위논문, 동의대학교 대학원, 2024.

14) 김정하, 이춘원, “노인복지주택의 공급 활성화 방안에 관한 연구”, 「부동산학보」, 제90권, 한국부동산학회, 2023, pp.21~44.

15) Rosen College of Hospitality Management, “Factors affecting seniors’ relocation to senior living communities,” 「Rosen Research Review」, vol. 29, no. 2, 2021.

16) 배정식, 박현정, 정병규, “시니어타운 일반특성 및 재정특성이 입주의향에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제42권 제3호, 대한부동산학회, 2024, pp.135~161.

17) 권순정, 박화옥, 임정원, 윤극한, “신노년세대의 시니어 주거에 대한 선호조사와 미래 방향 고찰”, 「한국노인주거학회지」, 제29권 제4호, 한국노인주거학회, 2023, pp.21~28.

18) Moon, B., “Paradigms in migration research: Exploring 'moorings' as a schema,” 「Progress in Human Geography」, vol. 19, no. 4, 1995, pp.504~524.

어나고자 하는 부정적 요인(예: 주거관리부담), Pull 요인은 새로운 환경으로 이동하도록 유도하는 긍정적 유인 요인(예: 의료 서비스), Mooring 요인은 이동을 제약하거나 촉진하는 심리적·사회적·상황적 요인(예: 입주비용부담)을 의미한다<sup>19)</sup>.

이 모형은 최근 소비자 행동, 서비스 전환, 교육, 헬스케어 등 다양한 분야로 적용 영역이 확장되고 있으며, 특히 시니어의 주거 이동과 같은 복합적이고 정서적 요인이 강하게 개입되는 의사결정 과정을 설명하는 데 특히 유용한 분석 틀로 주목받고 있다.

본 연구는 선행연구에서 제시된 PPM 요인의 정의에 근거하여 변수들을 다음과 같이 범주화하였다. Push 요인은 기존 주거지의 부정적 속성으로 인해 이탈을 촉진하는 요인으로, 주거관리부담과 가사부담을 포함하였다(Hełdak et al., 2024; 권순정 외, 2023). Pull 요인은 신규 주거지가 제공하는 긍정적 매력 요인으로, 의료서비스, 생활편의서비스, 여가 및 사회활동, 브랜드 명성을 포함하였다(Franco et al., 2021; 배정식 외, 2024). 특히 브랜드 명성은 시설 선택 시 신뢰도와 긍정적 기대치를 높이는 유인으로 작용한다는 점에서 Pull 요인으로 분류하였다. 다만 일부 문헌에서는 브랜드가 신뢰 형성을 통해 이탈을 억제하는 기능을 한다는 점을 들어 Mooring 요인과의 경계성이 있음을 지적한다(Chaulagain, 2019). 이에 본 연구에서는 브랜드 명성을 Pull 요인에 포함하되, 해석의 다의성을 인지한 상태에서 분석을 수행하였다. Mooring 요인은 이동을 억제하거나 지연시키는 요인으로, 환경변화저항감과 입주비용부담감을 포함하였다(Moon, 1995; Chaulagain, 2019).

### 3. 요인별 이론적 근거

#### 1) Push 요인과 시니어타운 입주의향

Push 요인은 기존 주거지에서 벗어나게 하는 부정적 요인으로, 고령자의 경우 주거관리 부담과 가사부담이 주요 항목으로 제시된다. 주거관리부담은 노후화된 주거환경에서 발생하는 물리적·정신적 유지관리 부담을 의미하며<sup>20)</sup>, 가사부담은 일상적인 청소, 정리, 식사준비 등의 반복 노동이 초래하는 피로감을 포함한다<sup>21)</sup>. 본 연구는 이러한 부정적 요인들이 시니어

19) Nimako, S., & Ntim, B. A., "Construct specification and misspecification within the application of push-pull-mooring theory of switching behaviour," 『Journal of Business and Management Sciences』, vol. 1, no. 5, 2013, pp.83~95.

20) Hełdak, M., Stacherzak, A., Przybyłła, K., Kulczyk-Dynowska, A., Płuciennik, M., Szczepański, J., & Lipsa, J., "The form of residential premises ownership vs. residential standard of seniors in Poland in the opinion of residents", 『Real Estate Management and Valuation』, vol. 32, no. 1, 2024.

21) 문지민, "급증하는 돌봄 수요 대응 어떻게?". 『매경이코노미』, 3월호, 매일경제신문사. 2024

로 하여금 현재의 주거지를 떠나 새로운 대안으로서 시니어타운을 고려하게 만드는 주요 원인으로 작용한다고 본다<sup>22)</sup>. 이는 실질적인 생활 편의 개선에 대한 욕구와 직결되며, 선행연구에서도 반복적으로 확인된 요인이기도 하다.

## 2) Pull 요인과 시니어타운 입주의향

Pull 요인은 신규 거주지의 매력적 요소를 의미하며, 본 연구에서는 의료서비스, 생활편의 서비스, 여가 및 사회활동, 브랜드명성을 포함한다. 의료서비스는 고령자의 건강관리를 위한 핵심적 요인으로, 시설 내 상시 의료진 확보와 응급대응 체계는 입주 결정에 중요한 영향을 미친다<sup>23)</sup>. 생활편의서비스는 가사·식사·청소 등의 지원을 포함하며, 시니어의 삶의 질 향상에 직결된다. 여가 및 사회활동은 사회적 고립을 완화하고 활력 있는 일상유지에 기여하며<sup>24)</sup>, 브랜드명성은 시설에 대한 신뢰도 형성과 기대치를 결정짓는 요인으로 작용한다. 이러한 요소들은 시니어타운이 단순한 '보호' 공간을 넘어서 '삶의 질을 향상시키는 공간'으로 인식되도록 만든다.

## 3) Mooring 요인과 시니어타운 입주의향

Mooring 요인은 이동을 억제하거나 지연시키는 심리적·경제적 장벽이다<sup>25)</sup>. 본 연구에서는 환경변화저항감과 입주비용부담감이 해당된다. 환경변화저항감은 오랫동안 익숙한 주거환경을 떠나야 하는 데서 오는 정서적 저항과 사회적 단절에 대한 불안을 포함하며<sup>26)</sup>, 입주비용부담감은 초기 보증금, 월관리비 등 시니어타운 입주에 필요한 재정적 비용이 부담으로 작용하는 현상을 의미한다<sup>27)</sup>. 이러한 요인들은 시니어가 시니어타운의 장점을 인식하더라도 실

22) 권순정, 박화옥, 임정원, 윤극한, “신노년세대의 시니어 주거에 대한 선호조사와 미래 방향 고찰”, 「한국노인주거학회지」, 제29권 제4호, 한국노인주거학회, 2023, pp.21~28.

23) 최석권, 「시니어타운 입주의향에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 지역 및 가구 구성별 비교를 중심으로」, 박사학위논문. 전주대학교 대학원, 2025.

24) Franco, B. B., Randle, J., Crutchlow, L., Heng, J., Afzal, A., Heckman, G. A., & Boscart, V., “Push and pull factors surrounding older adults’ relocation to supportive housing: A scoping review,” 「Canadian Journal on Aging」, vol. 40, no. 2, 2021, pp.263~281.

25) Moon, B., “Paradigms in migration research: Exploring 'moorings' as a schema,” 「Progress in Human Geography」, vol. 19, no. 4, 1995, pp.504~524.

26) Chaulagain, S. (2019). 「Motivational Factors and Barriers Affecting Seniors' Decision to Relocate to a Senior Living Facility」, Doctoral Dissertation, University of Central Florida, 2019.

27) 배정식, 박현정, 정병규, “시니어타운 일반특성 및 재정특성이 입주의향에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제42권 제3호, 대한부동산학회, 2024, pp.135~161.

제 행동으로 옮기는 데 있어 심리적·경제적 저해요인으로 기능하며, 시니어타운 이용 활성화를 위한 전략적 대응이 요구되는 핵심 변수로 간주된다.

### Ⅲ. 분석의 틀

#### 1. 연구모형 및 연구가설

본 연구는 시니어타운 입주의향에 영향을 미치는 요인을 설명하기 위하여 PPM (Push-Pull-Mooring) 이론에 근거한 분석모형을 수립하였다. Push 요인은 현재 주거환경에서 벗어나게 만드는 부정적 요인(주거관리부담, 가사부담), Pull 요인은 신규 주거지의 긍정적 매력 요인(의료서비스, 생활편의서비스, 여가 및 사회활동, 브랜드명성), Mooring 요인은 이동을 억제하거나 지연시키는 요인(환경변화저항감, 입주비용부담감)으로 설정하였다. 종속 변수는 시니어타운 입주의향이며, 이들 변수 간 인과관계를 구조화한 연구모형을 [그림 1]과 같이 설정하였다.



[그림 1] 연구모형

또한 선행연구와 이론적 고찰을 바탕으로 연구가설을 <표 1>과 같이 도출하였다.

<표 1> 연구가설

(단위 : 원)

연구가설	설정내용
가설1	(Push요인)중 주거관리부담은 시니어타운 입주의향에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설2	(Push요인)중 가사부담감은 시니어타운 입주의향에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설3	(Pull요인)중 의료서비스는 시니어타운 입주의향에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설4	(Pull요인)중 생활편의서비스는 시니어타운 입주의향에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설5	(Pull요인)중 여가 및 사회활동 서비스는 시니어타운 입주의향에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설6	(Pull요인)중 브랜드 명성은 시니어타운 입주의향에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
가설7	(Mooring요인)중 환경변화저항감은 시니어타운 입주의향에 부(-)의 영향을 미칠 것이다.
가설8	(Mooring요인)중 입주비용부담감은 시니어타운 입주의향에 부(-)의 영향을 미칠 것이다.

## 2. 조사 설계

본 연구는 구조화된 설문조사를 통해 실증분석을 수행하였다. 조사대상은 전국에 거주하는 만 55세 이상 시니어층을 모집단으로 설정하였으며, 현재 시니어타운에 입주하지 않았으나, 향후 자발적 입주 가능성을 고려할 수 있는 액티브 시니어를 중심으로 하였다. 총 291부의 유효표본을 확보하였다<표 2>. 조사 항목은 이론적 변수에 기반하여 총 9개 구성요소에 대해 Likert 5점 척도로 측정하였다.

<표 2> 설문조사 개요

구분	주요내용	비고
설문기간	2025년 5월 10일 ~ 5월 23일	
설문대상	전국에 거주하는 55세 이상 시니어층	
설문조사 주요내용	① 인구통계학적 특성(성별, 연령, 자산규모, 거주지역, 가구구성 등) ② Push 요인(10문항)                      ③ Pull 요인(20문항) ④ Mooring 요인(10문항)                ⑤ 입주의향(5문항)	Likert 5점 척도 및 SPSS 활용
조사방법	온라인 설문조사 방식	
유효표본	총 291부	

설문지는 크게 인구통계학적 특성(성별, 연령, 자산규모, 거주지역, 가구구성 등), Push 요인(10문항), Pull 요인(20문항), Mooring 요인(10문항), 그리고 종속변수인 입주의향(5문

항)으로 구성되었으며, 측정 문항은 기존 국내외 선행연구를 기반으로 수정·보완하여 <표 3>과 같이 작성하였다. 분석방법으로는 SPSS를 활용한 기술통계, 타당도 검정을 위한 탐색적 요인분석 및 신뢰도 분석, 마지막으로 위계적 회귀분석을 시행하여 변수 간 영향력 및 설명력을 검증하였다.

이를 통해 본 연구는 각 요인이 시니어타운 입주의향에 미치는 영향을 검증하고, PPM 모형이 고령자 주거이동 결정 요인을 설명하는 데 적합한 이론틀임을 실증적으로 확인하고자 하였다.

<표 3> 측정 문항

변수	측정항목 요약	문항수	참고문헌
주거 관리부담	신체적 부담, 수리·청소, 노후화, 혼자 관리 어려움, 비용 부담	5	Heřdak et al., 2024
가사부담	청소·정리, 반복적 가사노동, 피로, 가사일 미루기, 여가·휴식 욕구	5	권순정 외, 2023
의료 서비스	상시 의료진, 의료 서비스 신속성, 건강검진, 응급대응, 의료 접근성	5	최석권, 2025
생활편의 서비스	식사 제공, 가사 서비스, 기본 서비스, 일상생활 지원, 서비스 다양성	5	최석권, 2025
여가 및 사회활동	문화·여가활동, 새로운 사람과 활동, 취미시설, 사회적 관계 형성, 활동적 프로그램	5	Franco et al., 2021
브랜드 명성	평판, 입주민 만족도, 브랜드 중요성, 신뢰·명성, 추천 선호	5	배정식 외, 2024
환경변화 저항감	집 떠남 부담, 적응 걱정, 지역사회 단절 불안, 이사시 정서적 불편, 새로운 관계 형성 어려움	5	Chaulagain, 2019
입주비용 부담감	비용 높음 인식, 경제적 여유 부족, 생활비 부담, 초기 비용 걱정, 비용 대비 만족 우려	5	배정식 외, 2024
시니어타운 입주의향	입주의향, 긍정적 인식, 생활 희망, 노후 희망, 실제 계획	5	최석권, 2025
인구통계학	성별, 연령, 자산규모, 거주지역, 가구구성	5	

## IV. 실증분석 결과

### 1. 표본의 인구통계학적 특성

본 연구를 위해 수집된 설문 응답자의 인구 통계학적 특성 파악을 위하여 불성실한 응답을 제외한 291건에 대한 빈도분석을 실시하였으며, 결과는 <표 4>와 같다.

성별로는 남성이 61.5%, 여성이 38.5%였다. 연령은 만 55에서 64세가 49.8%, 65세이상 69세가 50.2%였다. 거주지역은 수도권 거주자가 56.4%, 비수도권 거주자가 43.6%였다. 가구구성은 1인가구 27.5%, 부부만으로 구성된 가구 38.1%, 부부와 자녀로 구성된 가구 34.4%였다. 건강상태는 양호한 상태가 43.3%, 보통인 52.2%, 좋지않은상태가 4.5%였다. 자

<표 4> 표본의 인구통계학적 특성

단위: 명, %(N=291)

구 분	항목	빈도 수	퍼센트
성 별	남성	179	61.5
	여성	112	38.5
연 령	만55세~64세	145	49.8
	만65세~69세	146	50.2
거주지역	수도권	164	56.4
	비수도권	127	43.6
가구구성	1인가구	80	27.5
	부부만	111	38.1
	부부 + 자녀	100	34.4
건강상태	양호한 상태	126	43.3
	보통	152	52.2
	좋지 않은 상태	13	4.5
자산규모	10억미만	201	69.1
	10억이상	90	30.9
직 업	전문직(의사, 변호사, 교수, 회계사 등)	7	2.4
	공공기관 및 교육직 (공무원, 공공기관, 교사, 복지사 등)	45	15.5
	기업체 관리자 및 사무직 (대기업·중소기업의 관리자, 사무직 등)	97	33.3
	기술·IT·엔지니어링 관련직	22	7.6
	자영업 및 서비스직 (자영업자, 판매·요식업, 미용·서비스직 등)	56	19.2
	기타 (예술·문화·체육 종사자, 농어업 종사자, 전업주부, 무직 포함)	64	22.0

산규모는 10억미만이 69.1%, 10억이상이 30.9%였다. 일반기업체 사무직이 33.3%로 가장 많았다.

## 2. 기술통계 분석

가설검정을 위해 통계분석에 사용된 변수들의 기술통계 결과는 <표 5>과 같으며, 분석에 사용된 독립변수, 종속변수 모든 변수의 왜도와 첨도 절댓값이 각각 2와 7 미만으로 나타나 정규성에는 문제가 없는 것으로 판단하였다.

<표 5> 기술통계 분석결과

(N=291)

구 분		최소값	최대값	평균	표준편차	왜도	첨도
독립변수	주거관리부담	1.00	4.40	2.624	.8208	-.086	-.678
	가사부담	1.00	4.40	2.622	.7861	-.032	-.464
	의료서비스	1.80	5.00	3.938	.5507	-.556	.652
	생활편의서비스	1.00	5.00	3.986	.5417	-1.065	3.872
	여가 및 사회활동	1.60	5.00	3.843	.5469	-.478	1.138
	브랜드명성	1.80	5.00	3.8522	.5620	-.674	1.449
	환경변화저항감	1.00	5.00	3.271	.7244	-.255	-.388
	입주비용부담감	2.00	5.00	4.071	.5778	-.551	.590
종속변수	시니어타운입주의향	1.00	5.00	3.309	.7582	-.312	.384

## 3. 타당도 및 신뢰도 분석

측정변수인 Push요인의 주거관리부담, 가사부담, Pull요인의 의료서비스, 생활편의서비스, 여가 및 사회활동, 브랜드명성, Mooring요인의 환경변화저항감, 입주비용부담감과 시니어타운입주의향 관련 측정항목의 타당도 및 신뢰도를 검증하였다.

최종 요인분석 결과 <표 6>는 연구 모형과 동일하게 9개의 요인으로 추출되었으며, 전체 설명력은 69.401%로 나타났다.

〈표 6〉 타당도 및 신뢰도 분석 결과

요인	변수	1	2	3	4	5	6	7	8	9	Cronbach's $\alpha$
가사부담	phh1	.844	.076	.066	.148	-.092	-.020	-.036	-.016	.103	.912
	phh2	.825	.120	.023	.153	-.064	.015	-.034	-.046	.107	
	phh4	.812	.038	.004	.139	-.102	-.002	-.025	.009	.071	
	phh3	.782	.114	-.015	.179	-.109	.015	-.006	.026	.054	
	phh5	.741	.122	.119	.070	.087	-.005	.053	.035	.091	
시니어타운 입주의향	sti3	.171	.854	.184	.009	.059	.129	.079	.114	-.006	.923
	sti4	.202	.849	.170	-.020	-.003	.102	.104	.088	-.026	
	sti1	.149	.813	.205	-.124	-.001	.092	.166	.125	.020	
	sti5	.134	.808	-.019	.000	-.148	.120	.120	.060	.029	
	sti2	.160	.750	.266	-.117	.015	.115	.208	.146	.051	
생활편의 시설	plc2	.105	.256	.740	.025	.045	.155	.166	.152	-.134	.872
	plc4	.014	.093	.737	-.003	.117	.250	.134	.128	.246	
	plc1	.048	.276	.706	.036	.108	.141	.131	.256	-.102	
	plc5	.009	.089	.687	-.023	.082	.293	.155	.164	.275	
	plc3	.012	.165	.634	-.034	.029	.179	.174	.422	-.092	
환경변화 저항감	moe2	.123	-.024	.007	.846	.128	-.013	-.005	-.011	.149	.879
	moe4	.109	.005	-.075	.843	.084	-.003	.020	.096	-.011	
	moe3	.128	-.037	-.061	.827	.142	.033	.014	-.060	-.057	
	moe1	.036	-.120	.141	.745	.044	.079	.002	-.117	.115	
	moe5	.228	-.016	-.004	.741	.099	-.057	-.044	.144	-.236	
입주비용 부담감	moc3	.066	.014	.068	.072	.867	.054	.042	-.011	.033	.852
	moc4	.050	-.009	.080	.064	.845	-.039	-.003	.117	-.009	
	moc2	.060	-.038	.051	.084	.824	.034	-.019	-.051	-.078	
	moc1	-.052	-.034	.152	.101	.763	.133	.059	.038	-.008	
	moc5	.006	-.007	-.082	.209	.545	.107	.043	.196	.214	
여가 및 사회활동	pll2	-.104	.144	.082	.071	.020	.828	.131	.040	.009	.857
	pll5	-.043	.112	.205	-.056	.147	.715	.178	.139	.268	
	pll1	.053	.004	.292	.031	.132	.707	.090	.000	.123	
	pll3	-.024	.156	.196	-.014	.029	.689	.261	.252	-.195	
	pll4	-.010	.271	.191	-.003	.002	.656	.226	.260	-.155	
브랜드명성	plb4	-.041	.088	.144	-.032	.027	.101	.779	.135	.268	.832
	plb1	.110	.133	.079	-.069	-.023	.164	.736	.158	-.037	
	plb5	-.024	.167	.224	.033	.071	.131	.717	.039	-.143	
	plb2	.048	.079	.252	-.044	.168	.120	.686	.185	.291	
	plb3	.058	.190	.027	.113	-.063	.240	.679	.078	-.145	
의료서비스	plm4	.008	.217	.308	-.001	.118	.231	.148	.719	-.061	.829
	plm1	.086	.114	.308	.005	-.002	.008	.211	.658	-.054	
	plm3	-.025	.109	.150	.046	.130	.380	.117	.607	.351	
	plm2	-.005	.111	.317	.053	.170	.159	.190	.524	.422	
	plm5	.008	.279	.464	-.035	.064	.173	.186	.512	-.017	
주거관리 부담	phc2	.307	.055	.014	-.011	.066	-.064	.055	-.005	.830	.878
	phc1	.222	.097	.004	.073	.102	-.098	.064	-.004	.770	
	phc4	.178	.097	.036	.003	.089	-.011	.031	.041	.752	
	phc5	.149	.076	-.084	-.071	.230	.077	.069	.065	.710	
	초기 고유값	6.216	4.185	4.170	3.515	2.978	2.810	2.641	2.041	1.982	
분산(%)	13.336	9.089	8.221	7.877	7.728	7.577	7.204	5.858	2.511		
누적 분산(%)	13.336	22.424	30.645	38.523	46.251	53.828	61.032	66.890	69.401		

본 연구의 KMO(Kaiser-Meyer-Olkin)는 .882, Bartlett의 구형성 검정 결과 =8207.379, df=946,  $p < .001$ 로 유의하게 나타나 요인분석을 실시하기에 적합한 모형임이 확인되었다. 탐색적 요인분석을 통해 요인 적재값이 .5 미만이거나 같은 요인으로 잘 묶이지 않은 변수는 제거하는데(송지준, 2016)<sup>28)</sup> 본 연구의 경우 주거관리부담 1개 항목을 제거하였다. 나머지 요인 적재값은 모두 .5이상으로 나타났다.

일반적으로 Cronbach's  $\alpha$  계수가 .6 이상이면 신뢰도가 확보되었다고 분석하는데, 본 연구의 측정 도구들은 신뢰도의 값이 모두 .8 이상으로 분석되어 신뢰도는 확보된 것으로 확인하였다.

#### 4. 상관관계 분석

연구변수의 상관관계를 분석한 결과는 <표 7>과 같다. 의료서비스와 생활편의서비스의 상관관계가 .705로 가장 높았으며 유의하게 나타났다. 모든 구성요소의 상관관계는 .8 이하로 나타나 변수 간의 다중공선성의 우려는 없는 것으로 밝혀졌다. 따라서 가설검증에 대한 각 변수 간의 관련성을 확보하였다.

<표 7> 상관관계 분석 결과

구 분	1	2	3	4	5	6	7	8	9
주거관리부담	1								
가사부담	.689**	1							
의료서비스	.044	.073	1						
생활편의서비스	.083	.102	.705**	1					
여가 및 사회활동	-.021	-.003	.543**	.552**	1				
브랜드명성	.077	.068	.498**	.470**	.481**	1			
환경변화저항감	.172**	.266**	.034	.010	.016	.003	1		
입주비용부담감	.136*	.024	.218**	.195**	.171**	.108	.244**	1	
시니어타운입주의향	.254**	.270**	.438**	.459**	.368**	.385**	-.064	-.005	1

\*\* 상관관계가 .01 수준에서 유의함(양측). \* 상관관계가 .05 수준에서 유의함(양측).

28) 송지준, 「논문작성에 필요한 SPSS/AMOS 통계분석 방법」, 21세기사, 2016.

## 5. 가설검정 결과

본 연구는 시니어타운 입주의향에 미치는 영향력에 대한 연구가설을 검증하기 위해 위계적 회귀분석을 실시하였다. 먼저 독립변수 간의 다중공선성 문제가 있는지를 진단하였다. 다중공선성 판단을 분산팽창요인(VIF, Variance Inflation Factor)을 통해 확인하였다. VIF 기준은 10 미만이면 다중공선성이 없다고 판단한다. 분석 데이터의 VIF를 확인한 결과 1.163~2.285로 기준치보다 낮게 나타나서 변수들 간의 다중공선성 문제가 없는 것으로 확인하였다. 분석 모형의 설명력은 37.5%로 나타났다. 모형의 적합성 검정을 위해 F 검정을 한 결과 15.209로 유의수준 .000에서 유의하게 나타났다. 실증분석 결과는 <표 8>과 같다. 본 연구에서는 통제변수로 성별, 연령, 거주지 3가지를 사용하였다. 성별에 대해서는 더미변수화하여 분석하였다. 통제변수중 성별의 경우 시니어타운 입주의향에 유의한 영향을 미쳤다. 남성보다 여성이 시니어타운 입주의향이 높은 것으로 나타났다.

<표 8> 영향관계 검정결과

구 분	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률	VIF	검정결과
	B	표준오차	베타				
성별	-.215	.076	-.138	-2.816	.005	1.070	
연령	.024	.041	.029	.588	.557	1.067	
거주지	-.045	.074	-.029	-.616	.539	1.006	
주거관리부담	.131	.062	.142	2.108	.036	2.032	채택
가사부담	.167	.067	.173	2.498	.013	2.149	채택
의료서비스	.264	.099	.192	2.678	.008	2.285	채택
생활편의서비스	.286	.099	.205	2.892	.004	2.233	채택
여가 및 사회활동	.168	.085	.121	1.980	.049	1.680	채택
브랜드명성	.181	.078	.134	2.323	.021	1.489	채택
환경변화저항감	-.115	.053	-.110	-2.152	.032	1.163	채택
입주비용부담감	-.136	.067	-.104	-2.026	.044	1.183	채택
검정통계값	R : .612, R2 : .375, F : 15.209 (P=.000)						

주거관리부담은 B= .131, p < .05로 나타나 시니어타운 입주의향에 유의한 정(+)의 영향을 미쳤다. 가사부담은 B= .167, p < .05 나타나 시니어타운 입주의향에 유의한 정(+)의 영향을 미쳤다. 의료서비스는 B= .264, p < .01로 나타나 시니어타운 입주의향에 유의한 정(+)의 영향을 미쳤다. 생활편의서비스는 B= .286, p < .01로 나타나 시니어타운 입주의향에 유

의한 정(+)<sup>1</sup>의 영향을 미쳤다. 여가 및 사회활동은  $B = .168, p < .05$ 로 나타나 시니어타운 입주의향에 유의한 정(+)<sup>1</sup>의 영향을 미쳤다. 브랜드명성은  $B = .181, p < .05$ 로 나타나 시니어타운 입주의향에 유의한 정(+)<sup>1</sup>의 영향을 미쳤다. 한편, 환경변화저항감은  $B = -.115, p < .05$ 로 나타나 시니어타운 입주의향에 유의한 부(-)<sup>1</sup>의 영향을 미쳤다. 입주비용부담감은  $B = -.136, p < .05$ 로 나타나 시니어타운 입주의향에 유의한 부(-)<sup>1</sup>의 영향을 미쳤다. 따라서 가설 1, 가설2, 가설3, 가설4, 가설5, 가설6, 가설7, 가설8은 채택되었다.

시니어타운 입주의향에 유의한 영향 관계를 보인 변인들의 영향력 크기를 살펴보면 다음과 같다. 영향력 크기는 표준화 계수의  $\beta$  값을 통해 알 수 있다. 이 값이 클수록 영향력이 큰 것이다. 생활편의서비스, 의료서비스, 가사부담, 주거관리부담, 브랜드명성, 여가 및 사회활동, 환경변화저항, 입주비용부담감 순으로 나타났다.

## V. 결 론

본 연구는 PPM(Push-Pull-Mooring) 모형을 기반으로 시니어타운 입주의향에 영향을 미치는 요인 간 관계를 통합적으로 분석하고, Push, Pull, Mooring 요인 간 상대적 영향력의 차이를 실증적으로 검증하였다. 분석 결과, Pull 요인, Push 요인, Mooring 요인 순으로 입주의향에 대한 영향력이 나타났으며, 이는 시니어타운 입주의향 결정 구조의 특성을 잘 보여준다. 먼저 Pull 요인이 상대적으로 높은 영향력을 보인 점은 현재 시니어타운 시장과 시니어들의 주거 선택 가치 변화 흐름과 밀접하게 연관된다. 최근 시니어층은 단순한 안전한 거처 이상의 의료서비스, 생활편의, 여가 및 사회적 교류 기회, 고품질 브랜드 가치에 높은 관심과 기대를 갖고 있으며, 이는 시니어타운 선택 시 삶의 질 향상 욕구가 핵심 동기로 작용하고 있음을 시사한다(Franco et al., 2021; Chaulagain, 2019). 특히 의료서비스와 생활편의서비스는 건강관리와 일상생활의 편의성이라는 근본적 욕구를 충족시켜주는 기능을 함으로써 상대적으로 높은 긍정적 영향력을 보였다.

Push 요인 역시 유의미한 정(+)<sup>1</sup>의 영향을 보였으며, 이는 기존 주거지에서의 주거관리 및 가사부담이 시니어들에게 상당한 스트레스 요인으로 작용하고 있다는 점을 보여준다. He & dak et al.(2024)와 권순정 외(2023), 문지민(2024)의 연구에서도 물리적·정서적 부담 해소 욕구가 시니어타운 선택의 중요한 요인으로 확인된 바 있으며, 이는 본 연구 결과와 일치한다. 특히 현재 초고령사회로 진입한 한국의 시니어층은 건강 상태의 변화와 함께 일상생활에서 느끼는 관리 부담이 증가하고 있으며, 이를 해소하고자 하는 경향이 강해지고 있다.

반면 Mooring 요인은 부(-)의 영향을 미쳤지만 영향력은 상대적으로 낮았다. 이는 시니어들의 기존 주거지에 대한 심리적·경제적 유착 요인이 여전히 존재하나, 과거보다 삶의 질 향상 욕구가 더 우선시되고 있는 변화된 사회적 흐름을 반영한다. 배정식 외(2024), 최석권(2025), Moon(1995)의 연구에서도 환경변화저항감과 입주비용부담감이 시니어타운 입주를 억제하는 요인으로 작용한다고 제시되었으나, 최근 시니어층의 자산 수준 향상, 시니어타운에 대한 사회적 인식 변화, 민간 고급형 시니어타운의 확대 등으로 인해 과거보다 mooring 요인의 제약력이 다소 감소한 것으로 해석할 수 있다.

결국 본 연구에서 확인된 Pull, Push, Mooring 순의 영향력 구조는 오늘날 시니어 주거 이동 결정이 단순한 불만족 해소(Pull-out 중심)가 아니라 적극적 가치 추구(Pull-in 중심)의 방향으로 변화하고 있음을 의미한다. 이는 Chaulagain(2019), Franco et al.(2021)이 강조한 PPM 요인의 상호작용적 특성과도 일치하며, PPM 모형이 시니어 주거 이동 연구에 적합한 분석틀임을 재확인하였다.

특히 Pull 요인이 상대적으로 높은 영향력을 보인 이유는, 시니어타운이 제공하는 고품질 서비스와 커뮤니티 환경이 시니어층의 새로운 삶의 질 추구 욕구와 부합하기 때문으로 볼 수 있다. 또한 Push 요인의 영향력도 상당한 수준으로 나타난 것은 현재 시니어층이 기존 주거 환경의 한계와 부담을 더욱 명확히 인식하고 있기 때문이며, Mooring 요인의 상대적 영향력 약화는 사회적·문화적 측면에서 시니어타운에 대한 인식이 점차 긍정적으로 변화하고 있음을 시사한다. 이러한 결과는 시니어 주거 이동 결정이 복합적이고 다차원적인 과정임을 재확인하며, 향후 시니어타운 기획과 마케팅 전략에서 Pull 요인의 고도화 전략과 Push 요인 해소 전략, 그리고 Mooring 요인의 심리적·경제적 부담 완화 전략이 균형 있게 병행되어야 함을 시사한다.

추가적으로 PPM 요인 간의 상호작용 가능성에 대한 논의가 필요하다. 기존 PPM 연구에서는 Mooring 요인이 단순히 이동을 억제하는 요인으로 작용할 뿐 아니라, Push나 Pull 요인의 효과를 조절할 수 있다는 점이 지적된 바 있다(Nimako & Ntim, 2013). 예를 들어, 주거관리부담(Push 요인)이 높더라도 환경변화저항감(Mooring 요인)이 강하면 실제 입주의향으로 이어지지 않을 수 있으며, 반대로 생활편의서비스(Pull 요인)에 대한 긍정적 평가가 높더라도 입주비용부담감(Mooring 요인)이 크면 입주의향은 제약될 수 있다. 이러한 점은 PPM 구조가 단선적 영향관계가 아니라 다차원적·상호작용적 구조임을 보여준다.

본 연구의 통제변수 분석 결과, 성별에서 여성 응답자가 남성보다 시니어타운 입주의향이 유의하게 높은 것으로 나타났다. 이는 한국 사회의 사회문화적 특성과 고령 여성의 생활 여건을 반영한 결과로 해석할 수 있을 것이다. 첫째, 여성은 전통적으로 가사와 돌봄을 주도적으로 담당해왔으며, 고령기에 접어들수록 이러한 역할 부담에서 벗어나고자 하는 욕구가 더욱 크

게 나타난다. 시니어타운이 제공하는 생활편의 서비스와 가사 지원 서비스는 이러한 여성 고령자의 요구를 효과적으로 충족시킬 수 있는 대안이 될 것이다. 둘째, 한국 여성은 평균수명이 남성보다 길어 고령기에 배우자 사별이나 독거 상황에 놓일 가능성이 높으며, 이로 인해 안전성, 사회적 교류, 정서적 지지망 확보에 대한 필요성이 상대적으로 크다. 이러한 맥락에서 시니어타운은 안정적 주거 환경과 다양한 사회적 활동 기회를 제공함으로써 여성에게 더 매력적인 주거 대안으로 인식될 수 있을 것이다. 셋째, 선행연구에서도 여성 고령자는 남성보다 사회적 관계망과 정서적 지지에 대한 의존도가 높으며, 이는 새로운 주거 형태에 대한 수용성과 긍정적 태도로 이어질 수 있음이 보고된 바 있다(Franco et al., 2021; 권순정 외, 2023). 따라서 본 연구에서 확인된 여성의 높은 시니어타운 입주의향은 단순한 통계적 차이를 넘어, 고령 여성의 생활 구조적 특성과 사회문화적 맥락을 반영한 의미 있는 결과라 할 수 있을 것이다. 이는 향후 시니어타운 개발 및 마케팅 전략에서 성별 특성을 고려한 서비스 차별화와 정책적 접근이 필요함을 시사한다.

본 연구의 학술적 시사점은 다음과 같다. 첫째, 본 연구는 PPM(Push-Pull-Mooring) 모형을 고령친화주거 분야인 시니어타운 입주의향 분석에 적용함으로써, 고령층 주거이동 연구의 이론적 지평을 확장하였다. 이를 통해 시니어타운과 같은 특수 목적형 주거 형태에 대한 주거이동 요인을 구조적으로 설명할 수 있는 분석틀을 제시하였다. 둘째, 본 연구는 의료서비스, 생활편의서비스, 여가 및 사회활동, 브랜드명성과 같은 서비스 품질 요인이 시니어타운 입주의향에 긍정적 영향을 미친다는 점을 실증하였으며, 이는 고령친화주거 연구에서 서비스 설계의 전략적 중요성을 부각시킨다. 또한 환경변화저항감과 입주비용부담감과 같은 심리적·인지적 요인이 입주의향에 부정적 영향을 미친다는 점을 규명함으로써, 고령층의 주거이동 의사결정에서 정서적 요인과 인지적 장벽을 고려한 연구 설계의 필요성을 제시하였다. 셋째, push, pull, mooring 요인 간 상대적 영향력 분석을 통해 고령층 주거이동 의사결정 과정에서 단순한 비용·효용 논리를 넘어, 삶의 질 향상에 대한 기대와 심리적 안정성에 대한 고려가 중요한 요인으로 작용함을 밝혀 향후 이론 모델 설계에 유의미한 방향성을 제공하였다.

실무적 시사점은 다음과 같다. 첫째, 본 연구에서 pull 요인으로 확인된 의료서비스, 생활편의서비스, 여가·사회활동, 브랜드명성은 시니어타운의 경쟁력 확보를 위한 핵심적 요소임이 드러났다. 그러나 이를 단순히 일반적 차원에서 강조하는 것에 그치지 않고, 보다 구체적인 프로그램 설계로 연결하는 것이 필요해 보인다. 의료서비스 연계모델의 경우, 지역 거점 병원 및 전문 의료기관과의 협력 체계를 구축하여 입주민이 상시·정기적으로 건강관리를 받을 수 있도록 해야 할 필요가 있어보인다. 예를 들어, 365 건강관리 프로그램이나 전문과목별 협력 진료 모델을 운영함으로써 시니어의 의료 접근성을 높일 수 있다. 생활편의서비스는 기본적인 가사 지원을 넘어 맞춤형 서비스로 발전시킬 필요가 있다. 가사·식사·청소 등 표준

화된 서비스를 제공하는 동시에, 개인의 건강상태와 생활패턴을 고려한 개인화 생활지원 프로그램을 설계함으로써 서비스 만족도를 높일 수 있을 것이다. 여가 및 사회활동의 경우 단순한 프로그램 제공을 넘어 지역사회와 연계된 커뮤니티 활동이나 세대통합형 프로그램(예: 청년 멘토링, 지역 봉사활동 참여 등)을 도입하여 시니어의 사회적 고립을 완화하고 활력 있는 노후 생활을 지원할 필요가 있어 보인다. 브랜드명성은 단순한 홍보 차원을 넘어 신뢰성 있는 품질 인증제나 공신력 있는 평가 시스템(예: 시니어타운 서비스 품질인증, 주거복지기관 평가)을 통해 제고될 필요가 있어 보인다. 이러한 구체적 프로그램과 서비스 설계는 시니어타운의 입주의향을 실질적으로 제고하고, 정책적으로도 시니어 친화적 주거환경 조성에 기여할 수 있을 것이다.

둘째, 주거관리부담과 가사부담 완화가 입주의향을 높이는 요인으로 확인되었다. 이는 시니어층이 일상생활의 불편함과 부담을 줄이고 보다 편안한 주거환경을 선호함을 의미한다. 이에 따라 주거관리 지원(예: 유지보수, 청소, 시설 관리)과 가사 서비스(예: 식사 제공, 세탁 서비스 등)를 체계적으로 제공하고, 이를 시니어타운의 주요 서비스 차별화 요소로 적극 활용할 필요가 있다. 셋째, 환경변화저항감과 입주비용부담감과 같은 심리적·인지적 요인이 입주의향에 부정적 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 고령층이 새로운 주거 환경에 대한 심리적 불안감이나 재정적 부담을 입주 결정의 주요 장애 요인으로 인식하고 있음을 보여준다. 따라서 단기 체험 입주 프로그램, 단계적 전환 서비스, 가족과 함께하는 상담 프로그램 등을 통해 심리적 저항감을 완화하고, 유연한 비용 구조와 맞춤형 재정 지원 프로그램을 통해 입주 비용 부담을 낮추는 전략적 접근이 요구된다. 이러한 방안은 시니어층의 시니어타운 입주 결정 장벽을 완화하고 실질적 수요 확대에 기여할 수 있을 것이다.

본 연구의 한계 및 향후 연구 방향은 다음과 같다. 첫째, 본 연구는 전국 55세 이상 시니어를 대상으로 표본을 수집하였으나, 실제 시니어타운 입주가 가능한 집단은 일정 수준 이상의 자산·소득, 건강 상태, 도시 접근성을 갖춘 계층으로 제한될 수 있다. 이에 따라 응답자의 인구사회학적 특성이 실제 시니어타운 잠재 수요층과 완전히 일치한다고 보기는 어렵다. 따라서 본 연구의 결과는 시니어타운 입주의향에 영향을 미치는 일반적 경향성을 보여주는 데 의의가 있으며, 특정 계층의 실제 입주 가능성을 완전히 반영하지는 못한다는 점을 유념할 필요가 있다. 또한 본 연구는 단순 무작위 표집을 바탕으로 하여 층화 설계나 가중치 적용을 하지 않았으므로, 응답자의 성별·지역·소득 수준 등에서 분포의 편중 가능성이 존재한다. 이는 연구 결과의 대표성과 일반화 가능성을 일정 부분 제약하는 한계로 작용한다. 향후 연구에서는 시니어타운 대상 집단의 실제 특성(예: 소득·자산·건강 상태)을 반영한 표본 추출 설계나 가중치 적용을 통해 표본 대표성을 강화할 필요가 있어 보인다. 둘째, 본 연구는 입소 경험이 없는 시니어를 대상으로 분석하였으므로, 실제 입소 경험자를 포함한 비교분석이 이루어

지지 못했다는 제한점이 있다. 향후 연구에서는 입소 경험 여부에 따른 차별적 요인을 비교하는 것이 필요해 보인다. 셋째, 본 연구는 회귀분석을 통해 주효과 중심의 영향을 검증했으나, 향후 연구에서는 조절효과 분석(예: Mooring 요인의 조절 역할), 매개효과 분석(예: Push 요인이 Pull 요인을 통해 입주의향에 영향을 미치는 경로), 순차적 작용(예: Push → Mooring → Pull → 입주의향) 구조 검증 등을 통해 이론적 정교성을 높일 필요가 있다. 이러한 후속 연구 방향은 시니어 주거 이동 의사결정의 복잡성을 설명하는 데 중요한 시사점을 제공할 수 있을 것이다. 넷째, 본 연구는 Mooring 요인을 단순화된 문항으로 측정하여 시니어타운 입주의향에 대한 1차적 실증 검증을 수행하였으나, 심리적 애착·사회적 연결 등 복합적 요인을 충분히 반영하지 못한 한계가 있다. 또한 긍정적 일반 문항 중심의 설계로 응답 편향 가능성이 존재한다. 향후 연구에서는 기존 심리적 척도와 타당화된 항목을 반영하여 문항 구성을 정교화하고, 긍·부정 문항의 균형을 확보함으로써 측정의 타당성을 강화할 필요가 있어 보인다.

## 〈참고문헌〉

- 권순정·박화옥·임정원·윤극한, “신노년세대의 시니어 주거에 대한 선호조사와 미래 방향 고찰”, 『한국노인주거학회지』, 제29권 제4호, 한국노인주거학회, 2023.
- 김정하·이춘원, “노인복지주택의 공급 활성화 방안에 관한 연구”, 『부동산학보』, 제90권, 한국부동산학회, 2023.
- 문지민, “급증하는 돌봄 수요 대응 어떻게?”. 『매경이코노미』, 3월호, 매일경제신문사, 2024.
- 박현정·배정식·정병규, “시니어타운 입주의향에 영향을 미치는 요인: 가구구성의 조절효과”, 『도시부동산연구』, 제15권 제3호, 한국도시부동산학회, 2024.
- 배정식·박현정·정병규, “시니어타운 일반특성 및 재정특성이 입주의향에 미치는 영향”, 『대한부동산학회지』, 제42권 제3호, 대한부동산학회, 2024.
- 송지준, 「논문작성에 필요한 SPSS/AMOS 통계분석 방법」, 21세기사, 2016.
- 윤미영, 「시니어타운의 선택적 요인이 지각된 가치와 위험 및 행동의도에 미치는 영향」, 박사학위논문, 동의대학교 대학원, 2024.
- 최석권, 「시니어타운 입주의향에 영향을 미치는 요인에 관한 연구: 지역 및 가구 구성별 비교를 중심으로」, 박사학위논문. 전주대학교 대학원, 2025.
- Chaulagain, S., 「Motivational Factors and Barriers Affecting Seniors' Decision to Relocate to a Senior Living Facility」, Doctoral Dissertation, University of

Central Florida, 2019.

- Franco, B. B., Randle, J., Crutchlow, L., Heng, J., Afzal, A., Heckman, G. A., & Boscart, V., “Push and pull factors surrounding older adults’ relocation to supportive housing: A scoping review,” 『Canadian Journal on Aging』, vol. 40, no. 2, 2021.
- He ł dak, M., Stacherzak, A., Przyby ł a, K., Kulczyk-Dynowska, A., P ł uciennik, M., Szczepański, J., & Lipsa, J., “The form of residential premises ownership vs. residential standard of seniors in Poland in the opinion of residents”, 『Real Estate Management and Valuation』, vol. 32, no. 1, 2024.
- Moon, B., “Paradigms in migration research: Exploring 'moorings' as a schema,” 『Progress in Human Geography』, vol. 19, no. 4, 1995.
- Nimako, S., & Ntim, B. A., “Construct specification and misspecification within the application of push-pull-mooring theory of switching behaviour,” 『Journal of Business and Management Sciences』, vol. 1, no. 5, 2013.
- Rosen College of Hospitality Management, “Factors affecting seniors’ relocation to senior living communities,” 『Rosen Research Review』, vol. 29, no. 2, 2021.

〈투고(접수)일자 2025.07.01. 심사(수정)일자 2025.09.12. 게재확정일자 2025.09.27.〉

스마트 공간 조성사업의 경제적 타당성 평가  
- 가격 민감도분석(PSM)을 통한 사용자의 가치평가를 중심으로 -  
김재환\*

Economic Feasibility Assessment of Smart Space  
Development Projects: A User-Centered Value Evaluation  
Using Price Sensitivity Measurement

Kim, Jae Hwan

목 차

- |  |   |
|--|---|
| I. 서론<br>1. 연구의 배경 및 목적<br>2. 연구의 범위 및 방법                      | IV. 지불가치 분석결과<br>1. 스마트 공간 조성의 지불가치<br>2. 스마트서비스 이용의 지불가치<br>3. B/C 분석 활용 프레임워크<br>4. 정책적 시사점 |
| II. 이론적 고찰<br>1. 스마트 공간 조성사업<br>2. 가격 민감도분석(PSM)<br>3. 선행연구 검토 | V. 결론<br>1. 연구의 의의<br>2. 연구의 한계 및 과제  |
| III. 연구설계<br>1. 분석의 전제<br>2. 대상지 및 자료의 특성                      |   |

ABSTRACT

This study aims to empirically evaluate the economic feasibility of smart space development projects—promoted as part of national smart city policies—by applying the Price Sensitivity Measurement (PSM) method to identify users' perceived value and acceptable price range. While most previous studies have focused on technology-driven approaches, this research places emphasis on a user-centered perspective, quantitatively measuring willingness to pay (WTP) and identifying optimal price points.

The analysis was based on survey data collected from 80 participants across three regions—Jeungpyeong, Dangjin, and Pocheon—selected as part of the 2024 Smart City Solution Expansion Program by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport. All participants had engaged in Living Lab activities in their respective regions. The study conducted separate PSM analyses for smart space construction and service provision. Results indicate that the acceptable price range for smart space construction lies between KRW 315,000 and KRW 1,080,000, with an optimal price point of KRW 425,000. For smart services, the acceptable range was between KRW 35,000 and KRW 50,000, and the optimal price point was KRW 45,000.

These findings provide practical implications for setting policy-level budgets, designing differentiated service models, and justifying investment decisions. In particular, the study contributes to smart city

\* 정희원, 국립공주대학교 부동산학과 교수, 글로벌프롬테크연구소(jaehwan@kongju.ac.kr, 주저자)

policy by offering a quantifiable, demand-based reference for determining cost-effectiveness and securing public acceptance.

**Keywords** : Smart Space, Price Sensitivity Measurement(PSM), Willingness to Pay(WTP) Economic Feasibility, Living Lab

## 【국문요약】

본 연구는 부처에서 추진되고 있는 스마트 공간 조성사업에 대해, 사용자의 체감 기반 지불의사금액(Price Sensitivity Measurement, PSM)을 분석하여 경제적 타당성을 실증적으로 평가하고자 한다. 기존의 스마트 공간 관련 연구가 기술 중심적 접근에 집중되어 있었던 반면, 본 연구는 실제 사용자 관점에서 지불가치와 수용 가능 가격대를 도출하고, 최적가격을 중심으로 정책적 해석을 시도하였다.

본 연구는 국토교통부가 추진 중인 2024년 스마트도시 솔루션 확산사업 대상지인 증평군, 당진시, 포천시 3개 지역의 리빙랩 참여자 총 80명을 표본으로 하여, 스마트 공간과 스마트서비스에 대한 PSM 설문조사를 실시하였다. 분석 결과, 스마트 공간 조성에 대한 수용 가능 가격 범위는 31.5만 원에서 108만 원, 최적가격은 42.5만 원으로 나타났으며, 스마트서비스에 대해서는 수용 가능 범위가 3.5만 원에서 5.0만 원, 최적가격은 4.5만 원으로 도출되었다.

이러한 결과는 향후 스마트 공간 및 스마트서비스의 설계, 예산 편성, 주민설명회, 민간위탁 등의 정책 수립 과정에서 주민 수용성 기반의 정량적 기준으로 활용될 수 있다.

특히, 본 연구는 사용자 중심 가치 기반 접근을 통해 스마트도시 인프라의 조성 및 운영비 통합분석과 공공서비스 타당성 평가에 있어 실질적인 기초자료를 제공한다는 점에서 학술적·정책적 의의를 갖는다.

**주제어** : 스마트 공간, 가격 민감도분석, 지불의사금액, 경제적 타당성, 리빙랩

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

스마트 공간 조성사업은 중앙정부는 물론 광역 및 기초지자체 차원에서도 활발히 추진되

고 있으며, 다양한 명칭과 유형으로 전국적으로 확산되고 있다. 대표적으로 스마트도시조성 및 확산사업에서 스마트도시계획을 수립한 지자체는 50곳이 넘으며, 1차 및 2차로 수립 중인 지자체까지 포함하면 총 70개에 이르는 등, 전국적인 확산세를 보이고 있다(국토교통부, 2024). 이에 맞춰 계획 수립 및 사업 실행단계에서 상당한 재정이 투입되고 있으나, 실제 사업의 설계 및 추진이 지역 고유의 공간 특성과 주민 수요를 충분히 반영하지 못하고 있다는 비판이 제기되고 있다(정환영, 2022). 특히 스마트서비스의 구성은 대부분 공급자의 기술적 관점에 치우쳐 있으며, 수요자 중심의 적합성 확보가 미흡한 실정이다(김희영·이재영, 2022). 그러나 이들 계획의 상당수는 공간 단위의 구체적 진단 없이 표준화된 스마트서비스를 단순 배치하는 수준에 머무르고 있어, 도시와 비도시 간 공간 차이나 행정구역 간 특성 차이를 반영하지 못하는 경우가 많다. 이로 인해 자원의 비효율적 분배, 행정과 주민 간의 인식 차이, 유사 서비스의 중복 제공 및 공급자 중심의 과도하거나 미비한 설계 등 다양한 문제가 나타나고 있다(김재환, 2025).

본 연구에서 스마트 공간이란 광의의 스마트도시 인프라 전체가 아닌, 국토교통부의 스마트도시 솔루션 확산사업에서 제시된 바와 같이, 시민의 안전 및 편의 증진을 목표로 특정 스마트 기술(IoT 센서, 지능형 CCTV, LED 바닥신호등 등)이 결합된 생활밀착형 공공 공간으로 조작적으로 정의한다. 특히, 본 연구의 분석 대상인 스마트 횡단보도는 이러한 스마트 공간의 대표적인 사례라 할 수 있다.

이에 본 연구는 스마트 공간 및 스마트서비스의 실질적 가치를 사용자의 인식과 지불의사로부터 도출하고자 한다. 스마트 공간을 공익적 성격의 공적공간으로 보고, 해당 공간에 대한 주민들의 체감 효용과 경제적 가치를 측정함으로써, 정책 타당성과 사업의 지속가능성을 확보할 수 있는 정량적 근거를 마련하고자 한다. 따라서 본 연구는 다음과 같은 전제에 기반하여 가설을 설정한다.

첫째, 스마트 공간은 정부 및 지자체의 예산으로 조성되는 공공 목적의 공간으로 공적 성격을 갖는다. 둘째, 이 공간의 지속적인 유지와 확대를 위해서는 주민들이 체감하는 효용과 편익에 대한 계량적 평가가 필요하다. 셋째, 스마트 공간의 조성 및 서비스 이용을 통해 발생하는 경제적 가치는 향후 스마트 공간 조성사업의 비용·편익 분석(B/C Analysis)에서 핵심적인 편익(Benefit) 항목의 기초자료로 활용될 수 있으며, 이는 정책 판단의 중요한 정량적 근거가 된다. 이를 바탕으로 다음의 가설을 설정하고 실증적으로 검증하고자 한다. 첫 번째 가설로 스마트 공간의 조성 과 해당 공간 내 스마트서비스 이용에 대해 주민이 인지하는 가치는 금전적 지불의사(Willingness to Pay)로 추정이 가능하다. 두 번째 가설로 이러한 지불의사가 존재한다면, 이는 주민이 스마트 공간과 서비스에 대해 가치를 부여하고 있다는 증거이며, 사업의 당위성과 지속가능성 확보에 기여한다. 세 번째 가설로 지불의사 금액을 단위 가치로

해석할 경우, 정책결정자(중앙정부·광역시도·기초지자체)는 이를 기준으로 적정 조성비과 이의 서비스 이용료를 산정할 수 있다.

이러한 접근은 시장에서 가격이 형성되지 않은 스마트 공간에 대해 사용자 기반의 경제적 가치를 최초로 정량화한다는 점에서 의의가 있으며, 향후 정책 결정과 예산 배분 과정에서 실효성 있는 기초자료로 활용될 수 있다. 궁극적으로 본 연구는 스마트 공간의 효율성과 지속가능성을 제고하고, 사용자 중심의 스마트 정책 설계에 기여하는 것을 목표로 한다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 스마트 공간 조성사업의 경제적 타당성을 사용자 중심의 지불가치 관점에서 분석하기 위해 공간적, 내용적, 시간적 범위를 다음과 같이 설정한다.

### 1) 연구의 범위

첫째, 공간 범위로 전국 대상의 스마트도시조성사업 중, 스마트솔루션확산사업이 추진된 충청권과 경기도 세 지역을 대상으로 한다. 이들 지역은 대표적으로 시행된 사례로 지역별 특성과 주민 수요를 비교 분석할 수 있도록 사업 기간에 리빙랩이 진행되었다는 공통점이 있다. 둘째, 내용 범위로 각 지역에서 조성된 스마트솔루션의 범위가 생활밀착형이라는 공통점을 갖고 있으며, 이들 솔루션은 공공서비스 기반의 대표적 스마트 공간 기술로서, 조성비용과 사용자의 이용이 수반되기 때문에 구축을 위한 조성비와 사용료에 대한 경제적 가치 평가가 가능하기 때문이다. 셋째, 시간적 범위로는 2024년 선정되고 2025년에 조성이 완료될 사업으로 이 기간에 리빙랩 참여자들의 교육과 설문조사를 거쳤다.

### 2) 연구의 방법

가격 민감도(PSM)기법을 활용하여 사용자의 가격 수용성 및 지불의사를 측정한다. PSM 설문지는 핵심 4문항으로 구성되며, 이들의 가격대에 대한 응답을 수집하고 그 응답으로는 매우 비싸게 느껴지는 가격, 다소 비싸지만 허용 가능한 가격, 다소 싸지만 품질에 의문이 드는 가격, 매우 싸다고 느껴지는 가격으로 이 응답을 바탕으로 최적가격점, 보유가격점, 비수용가격점 등을 산출한다.

조사는 앞서 충청권과 경기도의 스마트솔루션확산사업의 리빙랩에 참여했던 주민들을 대상으로 분석데이터를 확보하고, 이에 대한 지불의사를 통해 조성비용과 가격 적정성을 평가

한다. 이러한 분석은 단순한 수요조사를 넘어서, 주민의 체감 효용을 실질적인 가격 수치로 전환함으로써 스마트 공간의 공공적 가치와 사업 지속성에 대한 실증적 근거를 제시함에 있다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 스마트 공간 조성사업

국내의 스마트 공간 조성사업을 대표하는 두 부처로 국토교통부와 과학기술정보통신부의 사업을 대상으로 주요 내용을 정리한다.

#### 1) 스마트도시 조성·확산사업

국토교통부(2023)는 도시가 직면한 교통, 환경, 에너지 등의 다양한 문제를 해결하기 위해, 민간기업의 창의적인 아이디어를 활용하고 지방자치단체와 시민의 수요를 상향식으로 반영하는 방식의 스마트시티챌린지사업을 도입하였다. 이 사업은 2018년부터 시작되어, 특정 주제를 중심으로 한 테마형 특화단지 조성을 스마트타운 챌린지라는 명칭으로 추진하였고, 이후 기존의 스마트시티챌린지사업과 통합되어 스마트챌린지사업으로 일원화되었다.

2023년부터는 이를 발전시켜 스마트도시 조성·확산사업으로 재편하였으며, 사업 유형은 거점형 조성, 강소형 조성, 솔루션 확산형의 세 가지로 구분된다. 거점형은 지역의 핵심거점을 중심으로 스마트도시 확산을 견인하는 대규모 조성사업이며, 강소형은 기후변화, 지역소멸 등 최근 도시가 마주한 환경 변화에 효과적으로 대응하기 위해 특화된 솔루션을 집중 적용하는 모델이다. 솔루션 확산형은 기존 사업을 통해 효과가 검증된 스마트솔루션을 중소도시에 보급하여 주민의 삶의 질을 향상시키고 디지털 격차를 해소하는 데 중점을 둔다. 그리고 2025년에는 특화단지조성사업이 추가되었다. 이 사업은 도시 여건을 반영한 첨단기술 실증 지원환경 구축을 통해 민간 혁신기업에 친화적인 스마트도시 산업생태계를 조성함에 있다.

스마트도시 추진전략 ('18.1)		제3차('19~'23) 스마트도시 종합계획					제4차('24~'28) 스마트도시 종합계획	
2018년		2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
개발 단계	국가기범 도시							
운영 단계	테마형 특화단지	챌린지	시티 챌린지	시티 챌린지	스마트시티 조성·확산형 (대도시/중소도시)	스마트도시 조성·확산형 (거점형/강소형)	스마트시티 조성·확산형 (거점형/강소형)	스마트도시 조성·확산형 (거점형/강소형)
노후 쇠퇴	스마트 도시재생	테마형 특화단지	솔루션 챌린지	타운 챌린지	혁신기술 발굴형 (대학·기업/리빙랩)	스마트도시 조성형 (솔루션확산)	스마트도시 조성형 (솔루션확산)	스마트도시 조성형 (솔루션확산/특화단지 조성)

[그림 1] 국토교통부 스마트도시 조성사업 흐름도

출처: 국토교통부·국토연구원(2024), 제4차 스마트도시 종합계획(2024-2028)수립을 위한 공청회, 3-8p, 재작성

## 2) 스마트빌리지사업

스마트빌리지사업은 4차 산업혁명의 기술 혜택을 농어촌 지역에서도 누릴 수 있도록, 지능정보기술을 접목하여 지역 현안을 해결하고 주민의 생활편의를 제고하는 것을 주요 목표로 한다. 초기에는 농어촌 지역의 지자체가 스마트도시사업의 하위 분야로 스마트빌리지를 함께 추진하는 방식이 많았으며(남윤철, 2023), 실제로 여러 정부 부처가 다양한 형태로 관련 사업을 전개해 왔다.

또한 과학기술정보통신부 주관 공모사업으로서 농어촌 지역을 대상으로 한 단독 사업 형태의 스마트빌리지사업이 추진되고 있다. 스마트도시사업과 유사하게, 스마트빌리지사업도 그 성격에 따라 다양한 유형으로 세분화되고 있다. 구체적으로는 스마트빌리지(주로 안전 및 생활편의 중심)와 스마트팜(농업 중심)으로 구분되며, 2021년부터는 공모 단계에서 이 두 유형을 명확히 분리하여 진행하고 있다. 이와 더불어, 농업 비중이 높은 농촌 지역은 스마트팜 중심으로, 어촌 지역은 스마트어업 중심으로 특화되어 추진되는 경향을 보이고 있다.

스마트빌리지사업은 주로 주거환경 개선, 생활 인프라의 스마트화, 지역 시설의 디지털 전환을 통해 지역 주민의 삶의 질을 향상시키는 데 중점을 둔다. 반면, 스마트팜은 기존의 시설 농업에서 출발하여 정밀 농업 및 스마트 농업 전반으로 그 영역을 확장해 나가고 있으며, 어업 분야에서는 스마트어업이라는 용어 사용은 제한적이지만, 드론 및 IoT 기술을 활용한 스마트양식 관련 기술이 점차 확산되고 있다.

## 2. 가격 민감도(PSM) 분석

스마트 공간과 스마트서비스와 같은 공공재의 가치를 추정하는 접근은 단순한 경제학 이론으로 설명되기 어려우며, 복잡한 논리와 다양한 변수에 기반한다. 그러나 가치 개념 중 금전적으로 환산 가능한 측면에 집중할 경우, 가격 산정 방식은 일반적으로 세 가지 범주로 나눌 수 있다. 첫째는 해당 재화 또는 서비스의 구성에 투입된 원가를 기준으로 가격을 산정하는 원가 기반 접근, 둘째는 시장에서 형성된 유사 거래가격에 기반한 시장 비교 접근, 셋째는 해당 자산이나 서비스가 창출하는 수익을 바탕으로 가격을 도출하는 수익 기반 접근이다.

하지만 스마트 공간과 스마트서비스는 공공재적 성격이 강하며, 시장에서 직접 거래되거나 수익 창출을 목적으로 설계된 것이 아니기 때문에, 이들 세 가지 전통적인 가치 추정 방식을 적용하는 것에는 한계가 있다. 예를 들어, 조성원가를 단순히 수요자 수로 나누는 방식은 이용자 가치 반영이 미흡하고, 시장 유통 구조가 부재한 상황에서는 비교 가능한 거래사례를 확보하기도 어렵다. 또한 해당 공간이나 서비스로부터 직접 수익이 발생하지 않기 때문에 수익 기반 평가 역시 부적절하다.

이러한 한계를 고려할 때, 공공부문에서는 대안적 접근으로 조건부 가치 측정법(Contingent Valuation Method)과 가격 민감도 분석법(Price Sensitivity Measurement, PSM)이 활용된다. CVM은 가상의 시나리오를 제시하고, 이용자가 해당 재화 또는 서비스에 대해 지불할 의사가 있는 금액을 직접 묻는 방식을 통해 가치를 추정한다. 이는 환경보전, 도시계획, 정책 평가 등 공공사업에서 비시장적 가치를 화폐 단위로 측정하는 데 널리 사용된다.

한편, PSM은 소비자가 느끼는 효용을 가격이라는 기준으로 환산할 수 있다는 전제하에, 가격 수용성의 범위와 적정 가격대를 계량적으로 분석하는 방법이다(이창무 외, 2007). 이 기법은 소비자 또는 이용자가 지각하는 가치 수준과 심리적 가격 저항을 반영할 수 있어, 민간재 뿐 아니라 공공재의 수용 가능성 및 지불의사 분석에도 활용이 가능하다(조한진·김종림, 2016).

PSM은 1976년 독일의 경제학자 Van Westendorp에 의해 고안된 가격 분석 기법으로, 소비자가 제시된 가격에 대해 어떻게 인식하고 평가하는지를 바탕으로 제품 또는 서비스의 허용 가능한 가격 범위를 도출하는 방식이다(Weiner, 2001). 이 기법은 소비자가 각 재화나 서비스에 대해 개별적인 효용을 느끼며, 해당 효용이 가격 또는 가치로 표현될 수 있다는 가정하에 설계되었다(Westendorp, 1976). PSM의 핵심적인 차별점은 단일한 적정가격을 도출하려는 방식이 아니라, 소비자가 수용 가능한 가격의 범위(price interval)를 측정하는 데 중점을 둔다는 점이다. 이를 통해 기업이나 정책결정자는 고객이 심리적으로 받아들일 수 있는 최적의 가격 구간을 파악할 수 있다. 또한, PSM은 특정 제품이나 서비스에 대한 소비자의 가

격 인식 수준을 분석하는 데 유용하며, 수용 가능한 가격 수준과 제품에 대한 인지된 품질 사이의 관계를 탐색할 수 있다. 특히, 소비자가 해당 재화나 서비스에 대해 명확한 시장가격 정보를 보유하지 못한 경우, 전통적인 참조가격(reference price) 방식보다 PSM이 현실적인 접근법이 될 수 있다(Lewis & Shoemaker, 1997; 박재경 외, 2014). 한편, 참조가격이란 소비자가 특정 상품에 대해 적절하다고 느끼는 가격을 의미하며, 이는 과거에 지불했던 가격, 가장 빈번히 지불한 가격, 또는 유사 제품에 대해 지불했던 가격의 평균 등으로 구성된다고 설명된다(Zeithaml & Bitner, 1996).

이에 본 연구는 스마트 공간과 그 안에서 제공되는 스마트서비스에 대해 시민들이 지각하는 효용을 중심으로 경제적 가치를 도출하고자 하며, 이를 위해 PSM 기법을 적용하여 지불의사금액(Willingness to Pay)을 계량화한다. 이러한 분석은 실질적인 사용자 중심의 평가를 가능하게 하며, 스마트 공간 조성의 타당성과 정책적 정당성을 입증하는 데 기여할 수 있다.

### 3. 선행연구 검토

본 연구는 스마트 공간에 대한 조성과 이의 공간에서 제공되는 스마트서비스에 대한 사용자들의 지불가치 추정을 시도한다. 이의 분석 방법에 한정하여 주요 선행연구들을 검토하고자 한다.

우선, 본 연구에 적용되는 PSM은 다양한 산업 분야에서 폭넓게 활용되고 있다. 호텔, 커피, 외식, 식음료 등의 영역에서 제품 및 서비스의 적정 가격대를 추정하기 위한 도구로 사용되며, 특히 반복 구매가 가능한 저관여 제품뿐만 아니라, 비교적 고관여 제품 및 서비스에도 적용 사례가 존재한다. Robert C. Lewis와 Stowe Shoemaker(1997)는 호텔 객실 요금에 대한 고객의 가격 인식과 수용 범위를 PSM기법으로 분석하여 최적 가격대를 제시하였고, 손재영·한상배(2003)는 국내 호텔 이용객을 대상으로 가격 민감도를 조사하고, 고객 특성별 차별화된 요금 전략 수립 가능성을 제안하였다. 조한진·김종립(2016)은 PSM이 상대적으로 관여도가 낮은 상품에 보다 적합하다고 언급하였으나, 최근에는 고관여 대상에 대한 연구도 활발히 진행되고 있어, 본 연구와 유사한 공공 공간 및 생활 기반 서비스 분야에도 적절히 활용 가능하다.

특히, 주택, 도시공간, 공공시설 등 부동산 및 공간 기반 서비스에 PSM을 적용한 사례들이 다수 존재하며, 본 연구의 논리적 정당성과 방법론적 타당성을 확보하는 데 참고될 수 있다. 구체적으로 살펴보면, 이창무 외(2007)는 국민임대주택을 대상으로 임대료 지불의사 가격을 분석하였고, 네 가지 교차점의 평균값으로 도출되는 UTP(Unique Target Point) 곡선을 활용하여 수요의 가격탄력성과 수요함수를 추정하였다. 다만 이 연구는 PSM의 창시자인

Westendorp의 PSM은 구매의사(willingness to buy)가 아니라 가격에 대한 인식(perception)을 측정하는 이론적 전제를 간과하고, 가격과 수요함수 추정에 이를 직접 활용했다는 점에서 방법론적 한계를 지닌다. 그 외에도 이상연·신승우(2010)는 친환경 아파트의 지불의사 가격을 분석하였으며, 박재정 외(2014)는 주상복합아파트를 대상으로 PSM을 활용하였다. 부동산 가격과 관련된 보다 직접적인 응용으로는 조용경·윤영호(2014)의 스마트 공동주택에 대한 가격을 추정한 내용과 조한진·김종립(2016)의 일반 아파트에 대한 가격 분석 그리고 조용경·윤영호(2021)의 스마트하우징 구독 서비스 요금에 대한 가격 수용성 분석 등이 있다.

이러한 선행연구들은 PSM이 단순한 소비재뿐 아니라, 주택·공공임대·친환경 공간·스마트서비스 등 다양한 공간 기반 자산의 가격 적정성 평가에도 폭넓게 적용될 수 있음을 시사한다. 따라서 본 연구는 선행연구의 주요 논의를 바탕으로 PSM을 활용하여 스마트 공간과 이의 서비스에 대한 사용자 지불의사를 계량화하고, 해당 사업의 타당성과 정책적 정당성을 확보하는 데 실증적 근거를 마련하고자 한다.

### III. 연구설계

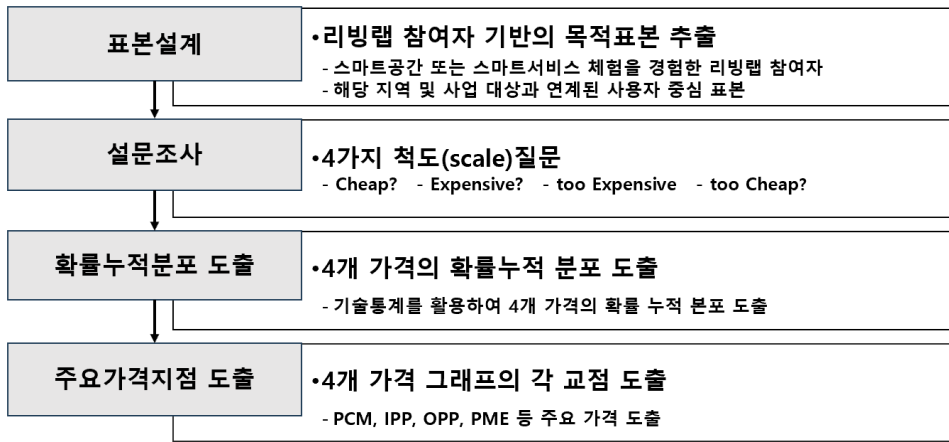
본 연구에서는 PSM분석을 위해 앞서 선행연구(Lewis & Shoemaker, 1997; 이창무 외, 2007; 박재정 외, 2014; 조용경·윤영호, 2014)에서 제시한 방법론을 근거로 하였다.

#### 1. 분석의 전제

PSM 분석 절차는 스마트 공간과 이의 서비스에 대한 수용 가능한 가격 범위를 도출하고, 이를 기반으로 스마트 공간이 지니는 경제적 가치를 추정한다. 이러한 분석 결과는 향후 스마트 관련 사업의 정책 설계 및 전략적 의사결정에 유용한 시사점을 제공하는 데 목적이 있다.

PSM 분석을 적용하기 위해서는 먼저 분석 대상에 대한 수용 가능 가격 척도(scale)를 묻는 설문조사를 실시하고, 이를 바탕으로 기술통계를 활용하여 네 가지 가격 척도에 대한 확률 누적분포를 도출한 뒤, 주요 가격 지점을 파악하는 절차를 따른다(그림 2).

본 연구에서는 이러한 PSM 분석 절차를 준용하되, 표본설계 단계에서 리빙랩 참여자를 중심으로 목적표본을 구성한다. 리빙랩은 스마트서비스나 공간에 대해 실제로 체험하고 피드백을 제공한 지역주민을 대상으로 하는 사용자 참여형 실증 플랫폼으로, 해당 서비스에 대한



[그림 2] PSM 분석절차

경험 기반 인식과 가격 수용성을 측정하기에 적합하다. 따라서 일반 인구통계학적 대표성을 확보하는 확률표집 대신, 실제 이용 경험을 보유한 사용자 집단을 표본으로 설정하는 것이 보다 현실적인 분석 접근이 될 수 있다.

표본프레임은 리빙랩 프로그램에 참여한 지역주민 중 성별, 연령대, 거주 지역이 다양하게 포함되도록 구성하며, 분석 타당성을 확보하기 위해 참여자의 체험 수준, 서비스 노출 경험 등 세부 조건도 함께 고려한다. 이렇게 도출된 표본을 대상으로 다음의 네 가지 가격 척도 항목이 포함된 설문조사를 실시한다.

첫째, (cheap) 당신이 스마트 공간의 품질에 의심이 가지 않으면서 싸다고 느끼는 가격은 얼마입니까?

둘째, (expensive) 당신이 스마트 공간이 다소 비싸다고 느끼지만 품질을 고려할 때 여전히 수용 가능한 가격은 얼마입니까?

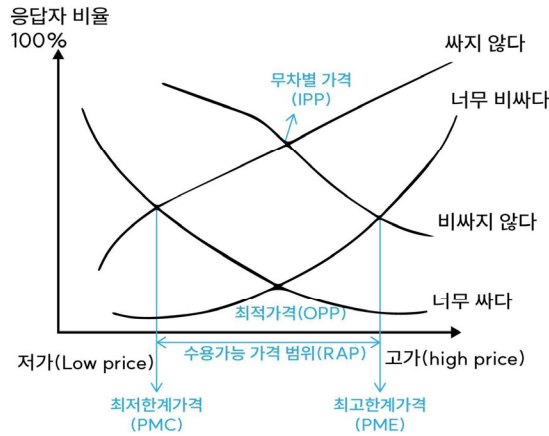
셋째, (too expensive) 당신이 스마트서비스가 품질과 무관하게 너무 비싸다고 판단하여 이용하지 않을 가격은 얼마입니까?

넷째, (too cheap) 당신이 스마트서비스가 너무 저렴해 품질에 의구심이 드는 가격은 얼마입니까?

이후 수집된 설문 응답을 바탕으로 기술통계를 통해 네 가지 가격 응답에 대한 확률누적 분포곡선을 산출한다. 이때 비싸다(expensive)와 싸다(cheap)항목은 응답 역전(inversion) 과정을 거쳐 각각 싸지 않다(not cheap)와 비싸지 않다(not expensive)로 전환하여 누적 확률로 처리한다. 이는 응답자의 이해를 돕기 위해 직접적으로 싸지 않다와 같은 부정형 표현을 설문에서 사용하지 않고, 분석 단계에서 변환하는 방식을 택한 것이다. 반면, 너무 비싸다(too

expensive)와 너무 싸다(too cheap)는 응답 그대로 누적분포로 처리한다.

이렇게 산출된 네 개의 가격 분포 곡선은 각각 <그림 3>과 같이, 곡선 간 교차점은 PSM을 통해 최적가격점(OPP), 지불거부점(PME), 수용중립점(IPP), 최최수용가격(PCM) 등을 추정하는 데 활용된다.



[그림 3] PSM 가격 곡선과 가격 구간

출처: 김재환(2024), “스마트서비스의 효율적 포지셔닝과 공간가치 분석”, 박사학위논문, 충북대학교 도시공학과, 137p.

다음의 <표 1>은 PSM 분석에서 주요 가격지점에 대한 설명으로 최저한계가격(PMC) 이하로 가격이 하락하면, 제품이 너무 싸다고 인식하는 응답자의 비율이 적절하다고 인식하는 비율을 초과하게 되어 수요가 오히려 감소하는 역효과가 나타난다. 이는 가격 인하의 한계점을 의미한다. 반면, 최고한계가격(PME)은 가격이 이 수준을 초과하면 지불 의사가 급감하는 지점을 뜻하며, 소비자의 수용 가능한 가격 상한을 나타낸다.

<표 1> PSM 주요 가격지점

주요가격지점	가격곡선교점	내용	비고
IPP (Indifference Price Point, 무차별가격점)	싸지 않다, 비싸지 않다	가장 많은 수의 응답자가 싸지도 비싸지도 않은 가격이라 응답	-
OPP (Optimal Price Point, 최적가격점)	너무 비싸다, 너무 싸다	가장 적은 수의 응답자가 구매를 하지 않을 가격	수요량 극대화 가격지점(최적화 지점)

주요가격지점	가격곡선교점	내용	비고
PMC (Point of Marginal Cheapness, 최저한계점)	싸지 않다, 너무 싸다	교점 이하의 제품가격이 형성되면 구매를 하지 않겠다는 응답자가 구매를 하겠다는 응답자의 비율보다 많아짐	교점가격 이하 → 공급자가 제품을 공급하지 못함
PME (Point of Marginal Expensiveness, 최고한계점)	너무 비싸다, 비싸지 않다	교점 이상으로 제품가격이 형성되면 구매하지 않겠다는 응답자가 구매하겠다는 응답자의 비율보다 많아짐	교점가격 이상 → 소비자가 대체관계에 있는제품 구입
RAP (Range of Acceptable Prices, 수용 가능 가격범위)	PME-PMC	소비자들의 수용가능 가격범위	-
SPR (Stress Price Range, 가격 민감도)	IPP-OPP	크면 클수록 소비자의 가격 민감도 (Price Sensitivity)가 큼	-

출처: 조용경·윤영호(2014), “고령자를 고려한 AAL기반의 스마트 공동주택 수요특성 연구”, SHURI, 제4권, 제2호, 11-20, 재작성

최적가격(OPP)은 너무 싸다와 너무 비싸다는 인식이 교차하는 지점으로, 구매 의사가 가장 높은 수준에 도달하는 가격이며, 무차별가격(IPP)은 싸지 않다와 비싸지 않다는 인식이 일치하는 지점이다. IPP와 OPP 사이의 차이(SPR)는 가격에 대한 민감도를, PMC와 PME 간의 차이(RAP)는 수용 가능한 가격 범위를 나타낸다(Lewis & Shoemaker, 1997).

이처럼 PSM은 수용 가능 가격 구간을 파악하는 데 유용하지만, 설문 응답자의 주관적 판단에 의존하므로 표본설계의 적절성이 분석의 신뢰도에 큰 영향을 미친다. 따라서 응답 편향을 최소화하고, 극단적이거나 무의미한 응답은 분석에서 배제해야 한다.

## 2. 대상지 및 자료의 특성

국토교통부는 중소도시 대상의 지역 중심 도시문제 해결을 위해 스마트도시 솔루션확산사업을 전국적으로 추진하고 있다. 이 사업은 검증된 스마트기술과 서비스솔루션을 지역 현장에 실증·보급함으로써, 디지털 격차 해소와 주민 체감형 서비스 제공을 통해 스마트도시의 전국 확산을 촉진하는데 중점을 두고 있다. 이 사업은 지역의 교통, 안전, 환경, 생활편의 등 다양한 도시문제를 해결할 수 있는 스마트솔루션을 적용하고, 지자체와 민간기업 그리고 시민이 협력하는 리빙랩 방식의 참여형 운영 구조를 특징으로 한다.

### 1) 대상지 개요

본 연구에서는 2024년에 국토교통부의 공모사업에 선정된 충북 증평군, 충남 당진시, 경기 포천시를 대상으로 하였다. 각 지자체는 스마트횡단보도, 스마트버스쉼터, 스마트폴 등 공통적이면서도 현장 맞춤형 솔루션을 적용하였고, 지역 주민이 직접 참여한 리빙랩을 통해 서비스 수요와 운영 타당성을 실증하고 있다.

이들 3개 지역에 적용된 스마트솔루션과 리빙랩 참여자 정보는 다음의 <표 2>와 같다.

<표 2> 대상지 스마트솔루션 및 리빙랩 개요

구분	충북 증평군	충남 당진시	경기 포천시
사업 기간	2025.02.15 ~ 2025.10.15	2025.02.10 ~ 2025.11.01	2025.02.07 ~ 2025.10.18
적용 솔루션	스마트 쉼터 스마트 횡단보도 스마트 폴 스마트 가로등 지능형 CCTV	스마트 횡단보도 스마트 버스쉼터 스마트 폴 앞마힘 제어 솔루션	생활악취 발생원 솔루션 스마트 버스쉼터 스마트 횡단보도 스마트 폴
리빙랩 참여 인원	28명	22명	30명
성별 구성	남성 7명 (24.1%) 여성 22명 (75.9%)	남성 11명 (50%) 여성 11명 (50%)	남성 6명 (20.7%) 여성 23명 (79.3%)
주요 직업군	전업주부, 자영업, 서비스직, 전문직 등 다양	주부, 자영업 중심	주부, 사무직 중심
연령분포	30~60대 분포 (60대 이상, 34.5%)	60대 다수 분포 (55%)	50~60대 중심 (60대 이상, 35.7%)

\* 각 대상지의 사업 기간은 지방자치단체의 추진 여건 및 준공 일정 조정에 따라 실제와 차이가 있을 수 있음.

이들 사업은 지역 주민이 직접 참여하여 스마트솔루션의 체험, 피드백, 개선 의견을 제시하는 사용자 참여 기반의 리빙랩으로 운영되었고, 세 지역 모두 다양한 연령과 성별, 직업군이 참여하여 현장 수요와 생활밀착형 의견이 반영되었다.

본 연구에서는 이들 지역에서 공통적으로 적용된 스마트횡단보도 솔루션을 대상으로 리빙랩 참여 주민을 표본으로 선정하여 PSM분석을 통해 스마트 공간과 이의 스마트서비스의 수용 가능한 가격대를 도출하고자 한다.

### 2) 설문설계

설문의 내용은 세 지역의 스마트솔루션 중, 공통솔루션인 스마트횡단보도에 대한 스마트

공간 조성을 위한 조성 비용과 구축되는 스마트서비스에 대한 이용료에 대한 인식을 기본 문항으로 구성하고, PSM 측정도구를 통해 구조화된 설문지를 설계한다. 설문 내용은 Van Westendorp(1976)가 사용한 4가지 질문인 싸다(cheap), 비싸다(expensive), 매우 비싸다(too expensive), 매우 싸다(too cheap)의 순서로 하였고, 설문의 대상은 크게 스마트 공간의 하드웨어적 설치와 스마트서비스의 소프트웨어적 사용으로 구분하고, 다음의 <표 3>과 같이 개념적으로 정의한다. 이를 통해 각 항목의 명확한 구분과 평가가 가능하도록 하고, 분석의 체계성과 일관성을 확보하고자 한다.

<표 3> 스마트 공간 및 스마트서비스의 PSM 정의

구분	정의	솔루션(스마트홈)의 내용	비고
조성가격 (설치가격)	• 스마트 솔루션 구현을 위한 물리적 시설물, IoT 기기, 정보 통신 환경 조성	• 안전 시설: LED 바닥등, 무선경고장치, 인지유도바닥 등 • 통신 인프라: IoT 통신망, 정보 통신 환경	하드웨어 설치
PSM 설문	스마트홈과 관련된 설치 공간(LED바닥등, 안전펜스 등)의 조성 비용이 적정하다고 느끼는 가격대를 판단, 조성가치		
이용료 (사용료)	• 조성된 공간에서 제공되는 안전, 편의, 정보 등 단위 서비스	• 안전 서비스: 보행자 감지, 음성안내, 점멸경고, 차량 정지 유도 • 정보 서비스: 고령자 배려 알림 등	소프트웨어 사용
PSM 설문	보행자 감지, 음성 안내, 점멸경고 등 스마트홈 서비스의 가치 또는 운영비용에 대한 가격대를 판단, 만족도, 지불의사(월 또는 1회 이용기준 등)		

### 3) 조사 개요 및 표본 특성

설문조사는 2025년 4월 21일부터 4월 30일까지 10일간, 세 지역의 리빙랩 운영기간 중에 실시하였고, 조사 방법은 직접 조사로, <표 2>와 같이 총 80명의 리빙랩 참여자 기반의 목적표본을 대상으로 하였다.

세 지역 모두 여성 참여자가 과반 이상을 차지하며, 포천시는 여성 비율이 79.4%로 가장 높았고, 반면에 당진시는 남녀 비율이 일대일로 균형을 이루고 있다. 직업 구성으로 증평군은 전업주부, 자영업, 서비스직 등 다양한 직군이 포함되어 표본의 이질성이 높으며, 당진시는 주부와 자영업 비중 중심으로 비교적 생활밀착형 직군 중심으로 분포되었고, 포천시는 주부와 사무직 비중이 높고, 전문직과 기타 직군도 다수 포함되어 균형 있는 직업 구성을 보인다. 연령 분포로 세 지역 모두 40대에서 60대 이상이 주축을 이루며, 고령층 참여가 높게 나타나고 있고, 특히, 당진시는 60대 이상의 참여자가 전체 55%를 차지하여, 가장 연령이 높은 집

단이며, 포천시와 증평군도 60대 이상이 35%를 차지하고 있다.

세 지역 리빙랩 참여자는 실제 생활 속에서 스마트서비스를 체험하고 피드백을 제공한 사용자로, PSM 분석에서 실효성 있는 응답 기반을 제공한다. 고령층과 여성의 참여 비율이 높아, 안전, 편의, 접근성 중심의 스마트서비스에 대한 민감도 분석에 유효하며, 직업 및 연령 구성이 상이하여, 지역 간 가격 수용성 및 인식 차이 비교 분석에도 타당한 자료 기반을 형성하고 있다.

## IV. 지불가치 분석결과

### 1. 스마트 공간 조성의 지불가치

스마트 공간 조성에 대한 소비자의 지불의사를 분석하기에 앞서 응답자의 가격 인식을 정량화한 기술통계와 이의 누적분포는 다음의 <표 4>와 같으며, 0만원부터 6,000만원까지의 가격 구간을 기준으로 응답자들의 가격 수용성이 평가되었다. 분석 결과, 첫 번째 PMC(최저한계점)는 315,000원으로 제시되었다. 이는 상품이나 서비스의 가격이 지나치게 낮아 소비자들이 품질에 대한 신뢰를 잃고 구매를 꺼리게 되는 하한선을 의미한다. 즉, 이 가격 이하로 스마트 공간이 조성될 경우, 소비자들이 오히려 그 품질을 의심하고 지불의사가 감소함을 의미한다.

<표 4> 스마트 공간 조성의 지불가치 기술통계 및 확률누적 분포

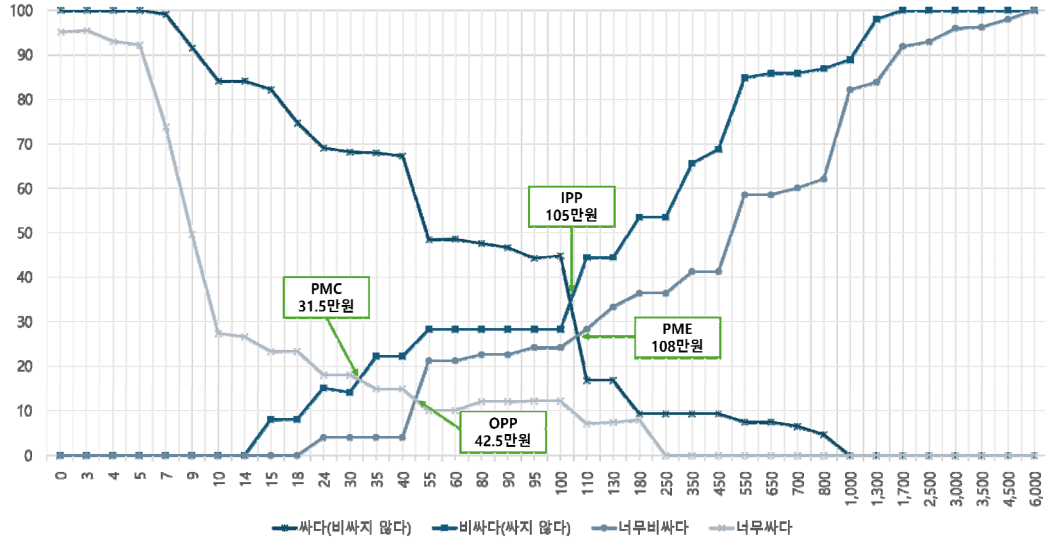
구분 (만원)	스마트 공간 조성의 지불가치 기술통계				구분 (만원)	스마트 공간 조성의 지불가치 확률누적 분포			
	싸다 (비싸지않다) (%)	비싸다 (싸지않다) (%)	너무 비싸다 (%)	너무싸다 (%)		싸다 (비싸지않다) (%)	비싸다 (싸지않다) (%)	너무 비싸다 (%)	너무싸다 (%)
0	0	0	0	3.92	0	100	0	0	95.12
3	0	0	0	0.77	3	100	0	0	95.44
4	0	0	0	2.78	4	100	0	0	93.01
5	0	0	0	0.78	5	100	0	0	92.24
7	0.96	0	0	18.98	7	99.08	0	0	73.87
9	7.46	0	0	22.31	9	91.58	0	0	49.62
10	7.48	0	0	23.65	10	84.1	0	0	27.36
14	0	0	0	0.79	14	84.1	0	0	26.58
15	1.88	7.98	0	2.31	15	82.21	8.06	0	23.31
18	6.53	0	0	0	18	74.7	8.08	0	23.35

구분 (만원)	스마트 공간 조성의 지불가치 기술통계				구분 (만원)	스마트 공간 조성의 지불가치 확률누적 분포			
	싸다 (비싸지않다) (%)	비싸다 (싸지않다) (%)	너무 비싸다 (%)	너무싸다 (%)		싸다 (비싸지않다) (%)	비싸다 (싸지않다) (%)	너무 비싸다 (%)	너무싸다 (%)
24	6.55	8.04	4.04	6.1	24	69.1	15.14	4.05	18.05
30	0.95	0	0	0	30	68.2	14.14	4.05	18.05
35	0	7.98	0	3.4	35	67.98	22.24	4.06	14.91
40	0.92	0	0	0	40	67.29	22.24	4.06	14.91
55	17.75	5.01	16.58	4.03	55	48.52	28.27	21.23	10.09
60	0.93	0	0	0	60	48.61	28.27	21.23	10.09
80	0.93	0	0	0	80	47.65	28.28	22.59	12.11
90	0.93	0	0	0	90	46.72	28.28	22.59	12.11
95	0.93	0	0	0	95	44.29	28.28	24.21	12.24
100	0.93	0	0	0	100	44.84	28.28	24.21	12.24
110	28.03	15.31	6.78	3.2	110	16.78	44.43	28.29	7.15
130	0	0	5.04	0	130	16.82	44.43	33.32	7.45
180	7.47	9.29	3.02	0	180	9.36	53.53	36.35	8.01
250	0	1	0	0	250	9.36	53.54	36.35	0
350	0	9.63	5.04	0	350	9.36	65.65	41.21	0
450	0	3.71	0	0	450	9.36	68.79	41.21	0
550	1.88	16.15	15.98	6.98	550	7.49	84.84	58.59	0
650	0	3.02	0	0	650	7.49	85.86	58.59	0
700	0.94	0	0	0	700	6.55	85.86	60.12	0
800	1.87	0	5.42	0	800	4.68	86.89	62.11	0
1,000	4.69	3.01	21.98	0	1,000	0	88.89	82.19	0
1,300	0	6.89	1.01	0	1,300	0	97.97	83.86	0
1,700	0	2.98	6.04	0	1,700	0	100	91.91	0
2,500	0	0	2.02	0	2,500	0	100	92.92	0
3,000	0	0	2.02	0	3,000	0	100	95.95	0
3,500	0	0	1.01	0	3,500	0	100	96.21	0
4,500	0	0	2.01	0	4,500	0	100	97.99	0
6,000	0	0	2.01	0	6,000	0	100	100	0

두 번째 OPP(최적가격점)는 425,000원으로 제시되었다. 이는 너무 싸다(Too Cheap)와 너무 비싸다(Too Expensive)의 인식이 교차하는 지점으로 이 가격대는 구매를 회피하는 응답 비율이 가장 낮고, 수용 가능성이 가장 높은 이상적인 지불가격이라 할 수 있다. 이는 스마트 공간 조성과 관련된 수요를 최대화할 수 있는 전략적 가격 지점으로 해석된다.

세 번째 지점인 IPP(무차별가격점)가 1,050,000원으로 제시되었다. 이는 응답자들이 싸

지도 비싸지도 않다고 인식한 중립적 가격대로, 가장 많은 응답자가 이 가격을 적정하다고 평가한 구간이다. 이러한 결과는 고가에 가까운 가격 수준에서도 상당한 소비자 수용성을 확보할 수 있음을 보여준다.



[그림 3] 스마트 공간 조성의 지불가치 PSM 그래프

마지막으로 PME(최고한계가격)는 1,080,000원으로 제시되었다. 이는 소비자가 해당 가격 이상에서는 지불의사가 없어지고, 대체재로 전환하게 되는 상한선 가격이다. 즉, 스마트 공간 조성 단가가 이 수준을 초과할 경우, 소비자의 구매 저항이 급격히 증가하여 사업 수용성이 저하될 수 있음을 시사한다.

이상의 네 지점을 기준으로 도출된 RAP(수용 가능 가격범위)는 315,000원에서 1,080,000원까지이며, 이는 스마트 공간 조성에 대해 소비자들이 심리적으로 받아들일 수 있는 지불가치의 범위를 의미한다. 또한 SPR(가격 민감도)은 IPP와 OPP간의 차이로 정의되며, 본 분석에서는 425,000원으로 제시되었다. 이 값이 클수록 소비자의 가격 민감도가 높다는 해석이 가능하며, 가격 설정에 있어 정밀한 전략이 요구됨을 나타낸다.

## 2. 스마트서비스 이용의 지불가치

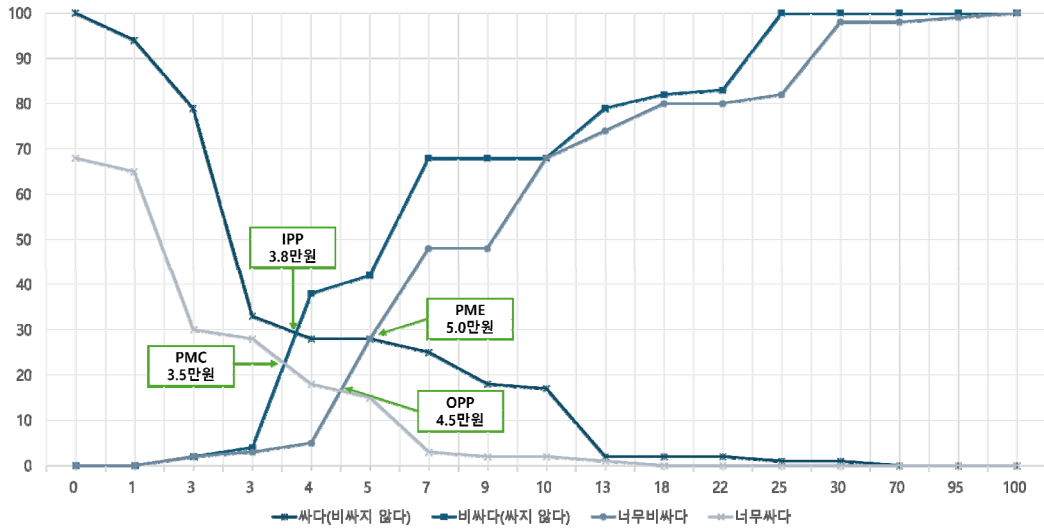
앞서 스마트 공간 조성에 대한 지불의사를 분석한 방법과 마찬가지로 다음의 <표 5>와 같이 0만원부터 100만원까지의 가격 구간을 기준으로 응답자들의 가격 수용성이 평가되었다.

도출된 네 가지 핵심 가격 지점으로 첫째, 최저한계가격(PMC)은 35,000원으로 나타났다. 둘째, 최적가격(OPP)은 45,000원으로 도출되었다. 셋째, 무차별가격(IPP)은 38,000원으로 확인되었다. 마지막, 최고한계가격(PME)은 50,000원으로 제시되었다.

〈표 5〉 스마트서비스의 지불가치 기술통계 및 확률누적 분포

구분 (만원)	스마트서비스의 지불가치 기술통계				구분 (만원)	스마트서비스의 지불가치 확률누적 분포			
	싸다 (비싸지않다) (%)	비싸다 (싸지않다) (%)	너무 비싸다 (%)	너무싸다 (%)		싸다 (비싸지않다) (%)	비싸다 (싸지않다) (%)	너무 비싸다 (%)	너무싸다 (%)
0	0	0	0	33	0	100	0	0	68
1	9	0	0	2	1	94	0	0	65
1.5	12	1	5	29	2.5	79	2	2	30
2.5	34	2	2	2	3	33	4	3	28
3	1	34	2	13	4	28	38	5	18
4.5	8	6	19	0	5	28	42	28	15
7	6	21	22	14	7	25	68	48	3
9	8	0	0	1	9	18	68	48	2
10	6	0	18	1	10	17	68	68	2
13	15	14	6	0	13	2	79	74	1
18	0	2	8	1	18	2	82	80	0
22	0	1	1	1	22	2	83	80	0
25	0	19	0	1	25	1	100	82	0
30	0	0	14	1	30	1	100	98	0
70	1	0	1	1	70	0	100	98	0
95	0	0	1	0	95	0	100	99	0
100	0	0	1	0	100	0	100	100	0

이상의 결과를 종합하면, 스마트서비스의 수용 가능 가격 범위(RAP)는 35,000원에서 50,000원으로 확인되었고, 가격 민감도(SPR)는 IPP와 OPP 간의 차이로, 7,000원으로 도출되었다. 이는 응답자의 가격 반응 폭이 비교적 좁아, 일정 가격 내에서는 지불의사 변화가 크지 않음을 시사한다. 다시 말해, 스마트서비스는 이용에 대한 민감도가 높지 않은 공공성 중심의 서비스로 해석될 수 있으며, 일정 수준의 사용자 부담금 도입 시 큰 저항이 발생하지 않을 가능성을 시사한다.



[그림 4] 스마트서비스의 지불가치 PSM 그래프

### 3. B/C 분석 활용 프레임워크

본 연구에서 도출된 지불의사금액(WTP)은 향후 스마트 공간 조성사업의 본격적인 비용·편익 분석(B/C Analysis)에서 직접적인 사용자 편익(User Benefit)을 산정하는 핵심 근거로 활용될 수 있다. 구체적인 B/C 항목 구성과 활용방안은 <표 6>과 같이 제시한다.

<표 6> 스마트 공간 조성사업의 비용-편익(B/C) 분석 프레임워크

구분	세부 항목	화폐가치 추정방식 (예시)	비고
편익 (B)	직접 편익	본 연구의 PSM 분석 기반 WTP값 적용	사용자 체감가치
	간접 편익 (사회적 편익)	· 범죄 예방 편익 = (연간 피해건수 × 건당 피해비용 × 예방율) · 교통사고 감소 편익 = (연간 사고건수 × 건당 사회적 비용 × 감소율)	관련 통계 활용
비용 (C)	초기 투자비	시설 구축비, 설계비, 감리비 등	초기투자비 (CAPEX)
	유지관리비	인건비, 전력비, 통신비, 감가상각비, 이자비용 등	연간비용 (OPEX)

이처럼 본 연구는 B/C 분석의 여러 편익 항목 중, 전통적 방식으로는 측정이 어려운 사용자 중심의 체감 가치를 정량적으로 제공했다는 점에서 정책적 의의를 가진다. 또한 온전한 B/C 분석을 위해서는 본 연구에서 제시한 사용자 편익에 더하여, 관련 통계 기반의 사회적

편익을 종합하고, 감가상각비, 이자비용 등을 포함한 총비용(Total Cost)을 체계적으로 산정하는 과정이 필요하다.

앞서 단일 추정치에 의존하는 B/C 분석은 잠재적 위험을 평가하기 어렵다는 한계를 지닌다. 따라서 정책 도입의 타당성을 보다 엄밀하게 검증하기 위해서는, 사업비나 편익 등 주요 변수의 변동에 따라 경제적 타당성 결과( $B/C \geq 1$ )가 어떻게 변하는지를 살펴보는 민감도 분석(Sensitivity Analysis)이 반드시 수반되어야 한다. 예를 들어, 본 연구에서 도출한 사용자 편익(WTP)을 기본 시나리오로 설정하고, 사업비 증감 및 편익 발생률 변동에 따른 시나리오 분석을 <표 7>과 같이 수행할 수 있다.

<표 7> 주요 변수 변동에 따른 B/C 민감도 분석 (예시)

구분	변동률	사업비(C)	편익(B)	B/C비율	타당성 ( $B/C \geq 1$ )
기본(Base)	-	100	110 (본 연구 WTP)	1.10	유지
사업비 변동	10% 증가	110	110	1.00	유지
	20% 증가	120	110	0.92	미확보
편익 변동	10% 감소	100	99	0.99	미확보
	20% 감소	100	88	0.88	미확보

<표 7>과 같은 민감도 분석을 통해, 정책 결정자는 특정 변수가 사업 타당성에 미치는 영향력을 파악하고, 발생 가능한 위험에 대비할 수 있는 근거를 확보하게 된다. 향후 본 연구의 결과를 활용한 후속 연구에서는 이러한 종합적인 위험 분석이 포함되어야 한다.

마지막으로, 스마트 공간 조성사업의 타당성은 비용·편익 비율(B/C Ratio)과 같은 경제적 지표만으로 온전히 평가될 수 없다. 실제 사업의 성공은 이용자의 체감 만족도, 공동체의 활력, 사회적 안전망 강화 등 정량화하기 어려운 질적 가치(Qualitative Value)에 의해 결정되는 경우가 많기 때문이다.

<표 8> 스마트 공간의 주요 비계량적 편익 항목

분류	주요 편익 항목	기대효과
사회적 가치	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민 만족도 및 삶의 질 향상</li> <li>공동체 의식 강화</li> <li>사회적 약자 포용성 증대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>생활 편의 및 심리적 안정감 증대</li> <li>지역 소속감 및 유대감 형성</li> <li>디지털 격차 해소 및 안전 사각지대 감소</li> </ul>
행정·정책적 가치	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민 참여 기반 정책 신뢰도 제고</li> <li>스마트도시 정책의 체감도 향상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>참여형 거버넌스 효율성 증대</li> <li>정책 수용성 확보 및 지속가능성 제고</li> </ul>

따라서 최종적인 정책 결정 과정에서는 계량적 경제성 분석 결과와 더불어, <표 8>과 같은 비계량적 편익 항목들을 종합적으로 고려하는 균형 잡힌 시각이 필요하다. 이는 사업의 실질적인 사회적 영향력을 평가하고, 단순한 비용 절감을 넘어선 시민의 삶의 질 개선이라는 궁극적인 목표를 달성하는 데 필수적이기 때문이다.

#### 4. 정책적 시사점

본 연구는 스마트 공간 조성 및 스마트서비스 운영에 있어 공급자 중심의 예산 산정 방식을 넘어, 주민 체감 기반의 가치 중심 정책 설계에 대한 필요성을 제시한다. 분석 결과를 바탕으로 한 구체적인 정책적 시사점은 다음과 같다.

##### 1) 수요 기반의 통합적 타당성 분석 기준 제시

본 연구는 정책 평가 및 예산 심의 과정에서 활용될 수 있는 통합적인 타당성 분석의 기준을 제시한다. 주민이 체감하는 가격 수용 수준(조성비 31.5~108만 원, 서비스 이용료 3.5~5.0만 원)은 조성비 및 운영비에 대한 현실적인 예산 설정의 실증적 근거가 된다. 이는 단편적 비용 중심 접근을 지양하고, 조성비와 운영비를 통합하여 서비스 단위 기준에서 예산을 설계할 필요성을 뒷받침한다. 또한 본 연구에서 도출한 지불의사금액(WTP)은 비용·편익 분석(B/C Analysis)에서 정량화가 어려운 사용자 편익(Benefit)을 산정하는 핵심 기초자료로 활용될 수 있다. 특히, 정책 결정의 불확실성을 고려하기 위해, 사업비나 편익 등 주요 변수의 변동에 따라 경제적 타당성( $B/C \geq 1$ )이 어떻게 변하는지를 살펴보는 민감도 분석이 반드시 수반되어야 한다.

최종 정책 결정 시에는 계량적 경제성 분석 결과와 더불어, 이용자 만족도, 삶의 질 개선 등 비계량적 편익 항목을 종합적으로 고려하여 사업의 실질적인 사회적 영향력을 평가해야 한다.

##### 2) 데이터 기반의 전략적 사업 우선순위 및 확산 전략 수립

앞서 도출된 가격 수용 구간은 한정된 예산으로 사업 효과를 극대화하기 위한 보급 우선순위 및 확산 전략 수립에 활용될 수 있다. 주민 수요가 높게 나타난 스마트 횡단보도와 같은 안전 솔루션은 교통사고 다발 지역이나 어린이·노인 보호구역 등 교통약자가 많은 지역에 우선적으로 예산을 배분하는 것이 정책 효과를 극대화하는 방안이다. 모든 지역에 동일한 솔루션

선을 보급하기보다, 재정 자립도가 낮은 지역에는 기본형 스마트서비스를 보급하고, 수요가 높은 지역에는 고도화된 솔루션을 제공하는 방식으로 사업을 차등화할 수 있다. 또한, 기능별 맞춤형 요금제나 프리미엄 서비스 설계도 가능하다.

본 연구 결과는 공공재원의 한계를 보완하고 사업의 지속가능성을 높이기 위한 민간 참여형 운영모델 설계에 유용하게 활용될 수 있다. 확인된 최적 서비스이용료(4.5만 원)는 BTL(Build-Transfer-Lease)과 같은 민간투자사업의 수익 기반 분석 및 수요예측의 기초자료로서 의미를 지닌다. 민관 협력 사업에서도 본 연구의 수용 가능 가격 구간은 투자자 유인과 주민 수용성을 조율하는 기준점으로 제공될 수 있다.

결론적으로, 본 연구는 실제 리빙랩 참여자의 수요를 기반으로 정량적 근거를 확보했다는 점에서 정책기획의 정당성과 신뢰성을 높인다. 사용자의 지불의사와 체감 가치를 정책화함으로써, 스마트 공간 조성사업의 공공성과 효율성, 그리고 지속가능성을 제고할 수 있을 것으로 기대된다.

## V. 결 론

### 1. 연구의 의의

본 연구는 스마트도시 조성·확산사업의 핵심 구성요소인 스마트 공간 조성과의 스마트 서비스 제공에 대한 주민의 지불의사금액(WTP)을 분석하고, 이를 통해 수용 가능한 가격대와 최적 가격 지점을 도출함으로써 정량적 정책 근거를 제시하였다는 점에서 의의가 있다. 특히 PSM을 적용하여, 기존의 기술 중심적이고, 공급자 중심적 사업 평가에서 벗어나 실제 이용자인 주민의 체감 가치와 가격 수용성을 중심으로 분석을 수행하였다. 이로써 스마트도시 인프라에 대한 사용자 중심 정책 설계의 기반을 제공하고, 공공예산의 타당성 확보와 지역 맞춤형 사업계획 수립에 실효적인 자료를 제공하였다.

스마트 공간에 대한 지불의사를 분석한 결과, 수용 가능한 조성비용은 315,000원에서 1,080,000원 사이로 도출되었으며, 최적가격은 425,000원으로 확인되었다. 스마트서비스의 경우, 수용 가능 가격 범위는 35,000원에서 50,000원, 최적가격은 45,000원으로 나타났다. 이 같은 분석 결과는 향후 사업 예산 편성, 설치 우선순위 결정, 차등형 서비스 모델 설계 등 다양한 정책적 의사결정에 실질적 근거로 활용될 수 있다.

또한 본 연구는 스마트도시 솔루션 확산사업이 실제로 시행된 증평군, 당진시, 포천시의

리빙랩 참여자를 표본으로 삼아 분석을 진행함으로써, 체험 기반의 실증적 분석이라는 점에서 의미 지닌다. 리빙랩은 스마트서비스를 직접 체험한 주민이 정책의 기획 및 개선 과정에 참여하는 사용자 중심의 실증 모델이므로, 본 연구의 표본은 일반 설문보다 더 높은 응답 타당성과 정책 반영력을 확보하고 있다.

## 2. 연구의 한계 및 과제

본 연구는 스마트 공간과 이의 스마트서비스에 대한 가격 수용성을 실증적으로 분석하였으나, 몇 가지 한계점도 존재한다.

첫째, 본 연구의 표본은 세 지역의 리빙랩 참여자 80명을 대상으로 구성되었으며, 이는 확률표본이 아닌 목적표본으로 구성되었다. 따라서 분석 결과를 일반 인구집단 전체로 일반화하는 데에는 제한이 있으며, 향후 연구에서는 더 많은 지역과 다양한 사회·경제적 배경을 반영한 표본 설계가 요구된다. 특히, 지불의사에 영향을 미칠 수 있는 응답자의 사회경제적 특성(소득, 연령, 교육 수준 등)을 고려한 심층적인 영향 요인 분석이 필요하다. 이는 리빙랩 참여자 기반의 소규모 목적표본을 사용한 데 따른 한계로, 어떤 인구통계학적 특성을 가진 그룹이 특정 가격에 더 민감하게 반응하는지에 대한 분석까지 범위가 확대되어야 한다. 향후 연구에서는 보다 큰 규모의 확률표본을 확보하여 다양한 인구통계학적 변수가 가격 민감도에 미치는 영향을 규명함으로써, 보다 정교하고 차별화된 정책 설계의 근거를 마련해야 할 것이다.

둘째, PSM 기법은 응답자의 주관적 가격 인식에 기반한 설문조사 결과를 바탕으로 분석되기 때문에, 응답자의 서비스 이해도, 설문 상황, 기대수준 등에 따라 결과가 영향을 받을 수 있다. 향후 연구에서는 지불의사금액을 보다 정교하게 측정할 수 있는 조건부가치측정법(CVM), 실제 행동 기반 데이터(WTP experiment)와 같은 방법론을 병행하여 분석 정밀도를 제고할 필요가 있다.

셋째, 본 연구는 스마트 공간과 이의 스마트서비스에 대해 개별적으로 분석을 수행하였으나, 실제 정책에서는 두 요소가 통합적으로 제공되는 복합 인프라인 경우가 많다. 따라서 향후 연구에서는 스마트도시 서비스 패키지 또는 공간 및 기능 통합형 솔루션에 대한 총체적 지불가치 추정 모형도 고려할 필요가 있다.

마지막으로, 본 연구는 가격 수용성과 지불의사에 집중하였으나, 실제 정책 수립 시에는 주민의 체감 효과, 삶의 질 개선 수준, 환경적·사회적 편익 등 비가격적 요소가 함께 고려되어야 한다. 향후에는 다속성 효용모형(MCE), 비용편익분석(CBA) 등과 연계한 복합적 정책 타당성 분석이 보완되어야 한다.

## 〈참고문헌〉

- 국토교통부·국토연구원, 「제4차 스마트도시 종합계획(2024-2028) 수립을 위한 공청회 자료집」, 세종, 2024.
- 김재환, 「스마트서비스의 효율적 포지셔닝과 공간가치 분석」, 박사학위논문, 충북대학교 대학원 도시공학과, 2024.
- 김재환, “공간 단위에 맞춘 스마트서비스 설계: 스마트 공간 포지셔닝,” 「대한부동산학회지」, 43(1), 2025.
- 김희영·이재영, “도시유형별 스마트도시서비스 비교분석,” 「한국산학기술학회논문지」, 23(10), 2022.
- 남윤철, “농어촌지역 스마트빌리지 사업의 고찰과 추진방향,” 「한국농촌건축학회논문집」, 25(1), 2023.
- 배성호, “공간적 특성을 고려한 스마트시티 정책,” 「지역연구」, 35(3), 2019.
- 이창무·나강열·김영수·황석준, “PSM 기법을 이용한 국민임대주택 지불의사 임대료 결정 구조 분석,” 「대한국토도시계획학회지」, 42(4), 2007.
- 장환영·조세형·이성우, “사업구조적 관점에서 바라본 국내 스마트시티 현황과 개선 이슈,” 「한국도시지리학회지」, 25(1), 2022.
- 조한진·김종림, “PSM 가격평가 주체에 따른 아파트 가격결정 효용성 실증연구,” 「LHI Journal of Land, Housing and Urban Affairs」, 7(4), 2016.
- 박재경·조용경·이상엽, “PSM기반 중소도시 주상복합 아파트의 분양가 추정에 관한 연구,” 「한국건설관리학회지」, 15(4), 2014.
- 손재영·한상배, “호텔 써머 패키지상품의 가격 민감도분석에 관한 연구,” 「호텔리조트연구」, 1(1), 2003.
- 이상연·신승우, “PSM과 UTP 기법을 이용한 친환경 아파트 수요에 관한 연구,” 「주택연구」, 18(1), 2010.
- 조용경·윤영호, “고령자를 고려한 AAL 기반의 스마트 공동주택 수요특성 연구,” 「SHUR I」, 4(2), 2014.
- Lewis, R. C., & Shoemaker, S., “Price-sensitivity measurement: A tool for the hospitality industry,” Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly, 38(2), 1997.
- Westendorp, P., NSS-Price Sensitivity Meter (PSM): A new approach to study

consumer perception of price. Proceedings of the 29th ESOMAR Congress, Venice, 1976.

- Weiner, J. L., “Applied Pricing Research,” Sawtooth Software Conference Proceedings, 2001.
- Zeithaml, V. A., & Bitner, M. J., Services Marketing. New York: McGraw-Hill, 1996.

〈투고(접수)일자 2025.07.03. 심사(수정)일자 2025.09.14. 게재확정일자 2025.09.27.〉



# 공익사업 생활대책 만족도에 관한 연구

- 하남교산신도시를 중심으로 -

박기용\*·이춘원\*\*

## A Study on Satisfaction with Living Support Measures in Public Interest Projects : Focusing on Hanam Gyosan New Town

Park, Ki-Yong·Lee, Choon-Won

### 목 차

- |                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| I. 서론            | IV. 실증분석 결과                         |
| II. 이론적 고찰       | 1. 기술통계 분석 (Descriptive Statistics) |
| III. 연구설계 및 방법   | 2. 집단간 차이 분석                        |
| 1. 조사 대상 및 표본 특성 | 3. 다중공선성 진단                         |
| 2. 조사 실시 방법      | 4. 다중회귀분석                           |
| 3. 분석 방법         | 5. 분석 결과 종합 논의                      |
|                  | V. 결론 및 정책 제언                       |

### ABSTRACT

This study analyzes satisfaction with livelihood measures in public interest projects, using the Hanam Gyosan New Town development project as a case study. The core focus is measuring the satisfaction levels regarding compensation and support among residents who relocated due to public interest projects, particularly comparing satisfaction differences between tenants and property owners. This research empirically validates the importance and effectiveness of livelihood measures and discovers a significant gap in compensation satisfaction between the two groups.

According to the research findings, property owners showed relatively high overall compensation satisfaction, particularly expressing high satisfaction with compensation amounts and relocation measures. In contrast, tenants recorded generally low satisfaction levels, with the lowest satisfaction regarding compensation fairness and information provision. This difference suggests that livelihood measures in public interest projects fail to provide substantial assistance to tenants.

The study also emphasizes the need to resolve equity issues in public interest projects through policy design that matches the characteristics of each group, and holds significance as it can be utilized as foundational data for policy improvements in similar large-scale development projects in the future.

**Keywords** : Living Support Measures, Compensation Satisfaction, Owner Satisfaction, Tenant Satisfaction, Hanam Gyosan New Town

\* 박기용, 광운대학교 일반대학원 부동산법무학과 박사과정(주저자)

\*\* 이춘원, 광운대학교 법학부 교수, 법학박사(교신저자).

## 【국문요약】

본 연구는 하남교산신도시 개발사업을 사례로 공익사업 생활대책에 대한 만족도를 분석한 것이다. 공익사업으로 인해 이주한 주민들이 경험한 생활권 침해와 그에 대한 보상·지원 만족도를 측정하고, 특히 세입자와 소유자 간 만족도 차이를 비교한 것이 핵심이다. 이 연구는 생활대책의 중요성과 실효성을 실증적으로 검증하였으며, 두 집단 간 보상 만족도의 현격한 격차를 발견하였다.

연구 결과에 따르면 소유자는 전반적인 보상 만족도가 상대적으로 높았으며, 특히 보상금액과 이주대책에서 높은 만족을 보였다. 반면 세입자는 전반적으로 낮은 만족도를 기록했으며, 보상 공정성과 정보 제공에 대한 만족도가 가장 낮았다. 이러한 차이는 공익사업 생활대책이 세입자에게 실질적 도움을 제공하지 못하고 있음을 시사한다.

본 연구는 세입자 중심의 맞춤형 생활대책 강화 필요성을 강조한다. 구체적으로는 보상금액 현실화, 주거안정성 확보, 생계지원 강화와 함께 법적·제도적 개선 방안을 제시한다. 또한 각 집단 특성에 부합하는 정책 설계를 통해 공익사업의 형평성 문제를 해소해야 함을 강조하며, 향후 유사한 대규모 개발사업의 정책 개선을 위한 기초 자료로 활용될 수 있다는 의의를 갖는다.

**주제어** : 생활대책, 보상만족도, 소유자 만족도, 세입자 만족도, 하남교산신도시

## I. 서 론

대규모 공익사업 추진은 원주민의 생활 터전을 이전시키며 토지 수용 이상의 생활권 침해를 초래하는 경우가 많다. 이에 따라 단순 금전 보상만으로는 충분하지 않은 상황에서, 생활대책이라 불리는 이주지원 및 생계보전 조치의 중요성이 대두되었다.

최근 신도시 사업과 관련해서는 울산 다운2지구, 서울 내곡지구 외에도 남양주 왕숙, 고양 창릉 등 3기 신도시 사업지에서 유사한 문제가 나타나고 있다. 일부 신도시에서는 토지보상 지연과 주민 반발로 사업이 늦어지자, LH가 대토보상(현금 대신 대체 토지 제공) 등을 활용해 원주민 재정착을 지원하고 있다.

생활대책은 공익사업 시행으로 생활 기반을 상실한 주민에게 이전과 유사한 생활을 영위할 기반을 제공하려는 제도로 발전해왔다. 그러나 현행 법체계에서 생활대책은 일부 제한적

규정(예: 우선 취업알선) 외엔 명확한 법적 근거가 부족하여 사업시행자 재량에 의존하고 있고, 그 결과 수혜 대상과 수준을 둘러싼 분쟁과 불만이 지속되고 있다.

이 연구는 하남교산신도시 개발 사업을 사례로, 공익사업 생활대책이 이해관계자들에게 얼마나 만족스럽게 제공되고 있는지를 실증적으로 분석하는 것을 목적으로 한다. 특히 원주민 중 이주 소유자와 세입자 각 집단을 대상으로 생활대책 만족도를 조사하여, 제도 운용상의 성과와 한계를 파악하고자 한다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 공익사업 보상제도의 법·제도적 배경

공익사업에서 토지 등을 수용하거나 사용함으로써 발생하는 손실은 헌법 제23조에 따라 “정당한 보상”을 지급해야 한다. 여기서 정당보상은 대체로 피수용 재산의 완전한 가치 보상을 의미하지만, 현실에서는 금전보상만으로 해결되지 않는 생활상 피해가 존재한다.

이러한 맥락에서 생활보상의 개념이 발전하였는데, 이는 공익사업으로 생활터전을 잃은 이들에게 단순 재산 가치 이외에 생활 기반을 재건할 수 있도록 지원하는 보상 형태를 말한다.<sup>1)</sup> 이주대책과 생활대책은 생활보상의 두 축으로, 이주대책은 집이나 농지를 잃은 사람에게 이주 정착지나 주택을 제공하는 것이고, 생활대책은 그 외에 생업을 지속할 수 있는 지원(상가용지 공급, 일자리 알선 등)을 포함한다.

공익사업 보상제도는 정당보상 원칙하에 토지·건물 등 재산권 손실을 보상하되, 생활대책을 통해 이주민의 생활권도 보호하려는 취지로 발전해왔다. 그러나 법·제도적 미비로 인해 실제 운영에서는 대상 선정, 지원 내용, 지원 수준 등이 제각각이고, 이로 인한 분쟁과 불만이 꾸준히 제기되고 있다.

### 2. 생활대책 만족도의 개념 및 측정 지표

생활대책은 공익사업으로 인해 생활터전을 상실한 주민들에게 재산권보상만으로는 해소되지 않는 손실을 보전하기 위해 이루어지는 보상의 한 형태로, 헌법 제23조 정당보상 원칙

---

1) 이병홍, “공익사업 손실보상만족도 향상 방안에 관한 연구: 대구신서 혁신도시개발사업을 중심으로”, 대구대학교 대학원, 2013, p.15.

과 제34조 인간다운 생활을 할 권리를 실현하기 위한 복합적 권리로서의 성질을 갖는다.<sup>2)</sup> 생활대책의 개념은 생활보상의 하위 개념으로 이해할 수 있는데, 생활보상이란 공익사업으로 인해 다수주민이 생활의 기반을 상실하고 동시에 이주해야 할 때, 이들에게 재산권보상만으로는 해소되지 않는 손실을 전보하기 위해 이루어지는 보상을 말한다.<sup>3)</sup>

만족도란 제공된 보상과 지원에 대해 당사자가 느끼는 주관적 만족의 정도를 의미하며, 생활대책 만족도는 특히 이주대책과 생활지원이 얼마나 수요자의 기대와 필요를 충족하는지 나타내는 지표이다. 만족도는 단일 차원으로 볼 수도 있지만, 선행연구들은 이를 다차원적 개념으로 접근하기도 한다. 예를 들어, 박용한·이학동(2006)는 이주자 만족도를 ▲경제적 측면(보상금의 충분성, 생활안정 여부), ▲사회·환경적 측면(이주 후 거주 환경 만족도, 지역사회 연계), ▲질적 측면(심리적 안녕감, 삶의 질)에 걸쳐 살펴보았다.<sup>4)</sup>

공익사업 생활대책 만족도를 평가할 때 고려할 대표적인 정성·정량 지표는 다음과 같다

첫째, 전반적 만족도는 이주대책과 생활지원 전반에 관해 응답자가 느끼는 총체적 만족 수준을 의미한다. 둘째, 형평성에 대한 인식은 보상 및 지원이 공정하게 분배되었다고 응답자가 주관적으로 판단하는 정도를 측정한다. 셋째, 보상금 및 대책의 적절성은 금전적 보상액이 실제 손실을 충분히 보전하였는지, 더불어 이주자택지·임대주택 등 주거지원이 실질적 주거 안정을 보장하였는지를 평가한다. 넷째, 정보 접근성 및 의사소통은 보상 절차와 이주대책 관련 정보를 주민이 얼마나 용이하게 획득·이해할 수 있었는지, 그리고 사업시행자와의 소통 기회가 충분하였는지를 검토한다. 마지막으로, 이주 및 생활지원의 실효성은 제공된 지원책—예컨대 이주자 택지, 임시거주시설, 생계지원—이 실제로 생활 안정에 기여하였는지에 대한 체감을 측정한다. 이상의 지표들은 설문 문항으로 구성되어 리커트 7점 척도 등으로 측정될 수 있다.

### 3. 선행 연구

국내에서 대규모 개발로 인한 이주보상 사례는 다수 존재하며, 그중 몇몇은 생활대책 정책 개선의 전기로 작용했다. 과거 경부고속철도 건설, 댐 건설 이주 사례에서 보상금만 받고 방치된 주민들이 겪은 어려움은 생활대책 도입의 배경이 되었다.<sup>5)</sup>

2) 경재용, “생활권보상의 법적 성질과 보상내용에 관한 연구 - 이주대책 및 사업손실보상을 중심으로 -”, 「한국집합건물법학회 집합건물법학」, 제8권, 2011, pp.71~110.

3) 한상훈, “이주대책 보상제도의 문제점 및 그 개선방안에 관한 연구”, 한국토지공법학회, vol.99, 2022, pp.57-78.

4) 박용한·이학동, “공영택지개발사업의 보상만족도에 관한 연구 : 발산택지개발사업지구를 중심으로”, 「부동산학보」, 28권, 2006, p.6.

공익사업 보상 및 생활대책에 관한 선행연구들은 생활보상의 개념과 필요성, 제도 운영상 문제점을 다양하게 다루었다. 헌법상 정당보상이 과거에는 수용재산에 대한 완전보상으로 해석되었으나, 현대에 이르러 사업 규모와 영향 범위가 커지면서 생활권 보상의 중요성이 강조되고 있다. 경재용(2011) 등은 정당보상의 의미를 재산권 손실뿐 아니라 이주로 인한 생활손실까지 포함하는 폭넓은 개념으로 이해해야 한다고 주장하였다.<sup>6)</sup>

이러한 문제의식 하에, 박필·서진형(2021)은 공익사업 생활대책제도의 법리와 실태를 분석하여 제도적 문제점을 도출하고 개선방안을 제시하였다.<sup>7)</sup>

이들은 생활대책이 명확한 법적 뒷받침 없이 사업시행자의 내부규정에 따라 임의적으로 시행돼온 점을 지적하며, 생활대책 수립·실시에 관한 법제도적 보완이 필요함을 강조했다.

한편, 생활대책의 만족도에 초점을 맞춘 실증 연구도 존재한다. 홍준성·강정규(2021)는 공익사업 손실보상으로 제공된 이주주택지에 대한 원주민 만족도를 분석하여, 사업시행자의 재량적 이주대책 운영이 여러 문제를 야기하며 원주민들의 불만과 사업지연으로 이어지고 있음을 지적하였다.<sup>8)</sup>

### Ⅲ. 연구설계 및 방법

본 장에서는 본 연구의 실증분석을 위한 설계와 조사의 구체적인 수행 방법을 다룬다. 연구 대상 및 표본의 특성을 먼저 살펴본 후, 조사 내용과 설문 문항 구성, 그리고 실제 조사 시행 절차를 순차적으로 설명한다. 아울러 수집된 자료에 대한 분석 방법과 절차를 제시함으로써 연구 설계의 타당성과 분석 결과의 신뢰성을 확보하고자 한다.

5) Gum-Ryeong Park, Bo Kyong Seo, E. Namkung, "Housing Relocation and Residential Satisfaction After Relocation: Effects of Dwelling Condition Changes on Older Adults in the Community", *International Journal of Geriatric Psychiatry*, 2025, p.37.

6) 경재용, "생활권보상의 법적 성질과 보상내용에 관한 연구 - 이주대책 및 사업손실보상을 중심으로 -", 『한국집합건물법학회 집합건물법학』, 제8권, 2011, pp.71~110.

7) 박필·서진형, "공익사업 생활대책제도의 법리와 실태 분석 및 개선방안", 『한국부동산학회지』, 제28권 제4호, 2021, pp.1~20.

8) 홍준성·강정규, "공익사업 손실보상에 따른 원주민의 이주자 택지 만족도에 관한 연구", 『주거환경』, 제19권 1호, 2021, pp.257~271.

## 1. 조사대상 및 표본특성

### 1) 조사대상

본 연구의 설문조사는 하남교산 신도시 개발사업에 따른 공익사업 생활대책의 적용을 받은 이주자를 대상으로 시행되었다. 구체적으로 하남교산 공공주택지구 조성사업으로 인해 원거주지를 떠나야 했던 원주민들을 모집단으로 설정하였다. 설문 응답자는 해당 사업 지역에서 생활대책 지원을 받은 주민을 대상으로 총 250부의 설문지를 배포하고 회수 설문지 중 유효한 설문지를 검토하여 총 223부를 선정하였다.

조사 내용은 공익사업 시행에 따른 생활대책 지원에 대한 이주민들의 만족도와 중요도 인식을 파악하는 데 초점을 두었다. 이를 위해 설문지는 총 12문항으로 구성되었다.

### 2) 표본특성

본 연구의 유효 표본은 총 223명으로 구성되었으며, 이들의 인구통계학적 특성과 거주 관련 배경은 다음과 같다.

〈표 1〉 조사대상 표본특성

분류	세분류	빈도	%
거주지위	소유자	176	78.92%
	세입자	47	21.08%
성별	남성	154	69.06%
	여성	69	30.94%
연령	20대 이하	2	0.90%
	30대	30	13.45%
	40대	39	17.49%
	50대	65	29.15%
	60대 이상	87	39.01%
거주기간	5년 미만	20	8.97%
	5-10년	46	20.63%
	10-20년	64	28.70%
	20-30년	62	27.80%
	30년 이상	31	13.90%

첫째, 응답자의 거주 지위별 분포를 살펴보면, 소유자가 176명(78.92%)으로 압도적 다수를 차지하였고, 세입자는 47명(21.08%)으로 나타났다. 이는 하남교산지구의 기존 거주 구조가 자가소유 비율이 높은 지역적 특성을 반영하는 것으로 해석된다.

둘째, 성별 분포는 남성이 154명(69.06%), 여성이 69명(30.94%)으로 남성 응답자의 비율이 높게 나타났다.

셋째, 연령대별 분포를 분석하면, 20대 이하가 2명(0.9%), 30대가 30명(13.45%), 40대가 39명(17.49%), 50대가 65명(29.15%), 60대 이상이 87명(39.01%)으로 나타났다. 50대 이상 고연령층이 전체의 68.7%를 차지하는 것은 해당 지역이 오랜 기간 정착한 중장년층 주민이 많은 기성 주거지역의 특성을 보여준다.

넷째, 거주기간별 분포는 5년 미만인 20명(8.97%), 5-10년이 46명(21.63%), 10-20년이 64명(28.70%), 20-30년이 62명(27.80%), 30년 이상이 31명(13.90%)으로 구성되었다. 10년 이상 장기 거주자가 전체의 70.9%를 차지하는 것은 해당 지역에 대한 애착도와 생활기반의 견고함을 나타냄을 의미한다.

## 2 조사 실시 방법

조사는 2025년 2월부터 3월까지 약 두 달간 진행되었으며, 오프라인 설문지 배포와 대면 인터뷰를 병행하여 실시하였다. 하남교산 신도시 사업 지역 내 이주자들을 직접 방문하여 설문지를 배포·회수하는 방식을 주로 활용하였고, 고령이거나 거동이 불편한 응답자의 경우 조사원이 면접조사 방식으로 보완하였다. 조사 모집단은 하남교산지구 주민생계조합의 협조를 통해 확보한 생활대책 지원 대상자를 기반으로 하였으며, 연락 가능하고 설문 참여에 동의한 주민들을 대상으로 하였다. 표본 추출은 편의표본추출 방법을 사용하였으나, 다양한 연령층과 직업군, 소유자와 세입자가 고루 포함되도록 고려하여 최종 223명의 유효표본을 확보하였다. 조사 지역은 하남교산 신도시 개발사업 구역 및 인근 임시 이주지 일대로 한정되었으며, 응답자에게 사전에 연구 목적과 설문 취지를 설명하고 자발적 동의를 얻었다. 개인정보 보호와 윤리적 절차를 준수하여 응답자의 프라이버시를 보호하면서 자료를 수집하였다.

## 3. 분석 방법

본 연구의 분석은 소유자와 세입자 집단 간 생활대책 만족도의 구조적 차이를 규명하고, 현행 정책이 어느 한 집단에 편향되어 있는지를 실증적으로 확인하는 데 목적을 두었다. 이를

위해 ① 기술통계 분석, ② 독립표본 t-검정 ③ 다중공선성 진단 ④ 다중 회귀분석을 단계적으로 수행하였다. 각 단계는 상호 보완적으로 설계되어 수치적 격차, 통계적 유의성, 그리고 정책적 시사점을 종합적으로 도출하도록 구성되었다.

네 단계 분석 결과를 종합하였다. 기술통계는 두 집단 간 평균 격차의 방향성을, t-검정은 그 격차의 통계적 유의성과 효과크기를, 다중공선성 진단은 독립변수 간 상관관계의 문제점을 파악하기 위해, 다중 회귀분석은 집단별 만족도 결정요인과 각 변수의 상대적 영향력을 제공하였다.

## IV. 실증분석 결과

### 1. 기술통계 분석 (Descriptive Statistics)

본 연구의 기술통계 분석 결과, 소유자와 세입자 간의 보상 만족도에는 현저한 격차가 존재하는 것으로 나타났다. 전반적인 보상 만족도를 살펴보면, 소유자는 평균  $4.68 \pm 1.02$ 점으로 중간값(4점)을 상회하는 수준을 보인 반면, 세입자는  $2.85 \pm 0.78$ 점으로 중간값보다 현저히 낮은 수준을 기록하였다. 이러한 결과는 소유자에 비해 세입자의 보상 만족도가 1.83점 낮다는 것을 의미하며, 표준편차 역시 소유자(0.1.02)가 세입자(0.78)보다 높아 소유자 집단 내 만족도 편차가 더 큰 것으로 분석되었다.

세부 만족도 항목별로 살펴보면, 보상 금액에 대한 만족도에서 두 집단 간 격차가 뚜렷하게 나타났다. 소유자는  $4.07 \pm 1.38$ 점으로 중간 수준의 만족도를 보인 반면, 세입자는  $2.69 \pm 0.76$ 점으로 낮은 만족도를 기록하였다. 주목할 점은 세입자의 표준편차(0.76)가 소유자(1.38)보다 낮다는 것으로, 이는 세입자 집단의 불만족이 상대적으로 일관되게 나타남을 시사한다. 이주대책에 대한 만족도에서도 소유자( $3.88 \pm 1.17$ )가 세입자( $2.80 \pm 0.80$ )보다 1.05 점 높게 나타났으며, 두 집단 모두 중간값 이하의 만족도를 보였으나 세입자의 만족도가 상대적으로 더 낮은 수준이었다.

생활안정에 대한 만족도 분석에서는 특히 주목할 만한 결과가 도출되었다. 소유자( $3.86 \pm 1.09$ )가 세입자( $2.91 \pm 0.90$ )보다 0.95점 높은 점수를 기록했으며, 세입자의 경우 2.91점으로 세입자 항목 중에서는 상대적으로 높은 만족도를 보였다. 보상 공정성에 대한 만족도는 소유자  $3.97 \pm 1.07$ 점, 세입자  $2.63 \pm 0.75$ 점으로 집계되었으며, 세입자의 만족도가 전체 항목 중 가장 낮은 수준을 기록하여 이 영역에서의 정책적 개선이 시급함을 시사하였다.

정보제공에 대한 만족도는 소유자 3.97±1.15점, 세입자 2.61±0.90점으로 나타났으며, 두 집단 간 1.36점의 격차를 보이는 것으로 분석되었다.

〈표 2〉 소유자 세입자간 보상만족도 분석

요인	소유자(평균±표준편차)	세입자(평균±표준편차)
전반적인 보상 만족도	4.68 ± 1.02	2.85 ± 0.78
보상금액에 대한 만족도	4.07 ± 1.38	2.69 ± 0.76
이주대책에 대한 만족도	3.85 ± 1.17	2.80 ± 0.80
생활안정에 대한 만족도	3.86 ± 1.09	2.91 ± 0.90
보상 공정성에 대한 만족도	3.97 ± 1.15	2.61 ± 0.90
정보제공에 대한 만족도	3.84 ± 1.06	2.82 ± 0.80

※ 각 요인은 1점(전혀 중요하지 않음/매우 낮음)부터 7점(매우 중요함/매우 높음)까지 평가됨.

〈표 3〉 소유자 세입자간 우선순위 분석

순위	소유자		세입자	
	만족도	점수	만족도	점수
-	전반적인 보상 만족도	4.68	전반적인 보상 만족도	2.85
1	보상금액에 대한 만족도	4.07	생활안정에 대한 만족도	2.91
2	보상 공정성에 대한 만족도	3.97	정보제공에 대한 만족도	2.82
3	생활안정에 대한 만족도	3.86	이주대책에 대한 만족도	2.80
4	이주대책에 대한 만족도	3.85	보상금액에 대한 만족도	2.69
5	정보제공에 대한 만족도	3.84	보상 공정성에 대한 만족도	2.61

이러한 분석 결과는 중요한 시사점을 제공한다. 첫째, 모든 만족도 항목에서 소유자가 세입자보다 높은 만족도를 보이는 것은 현행 보상 정책이 소유자 중심으로 설계되어 있음을 시사한다. 둘째, 세입자는 모든 항목에서 중간값(4점) 이하를 기록하여 전반적 정책 개선이 필요하다. 셋째, 세입자의 보상 공정성 만족도가 2.63점으로 최저이므로 공정성 보장 방안 강화가 시급하다. 넷째, 소유자 집단의 높은 표준편차는 집단 내 보상 조건과 상황에 따른 만족도 편차가 크므로 세분화된 정책 접근이 필요함을 의미한다.

집단 간 만족도 우선순위 분석 결과 현저한 차이가 발견되었다. 소유자의 경우 전반적 보상 만족도(4.68점), 보상금액(4.07점), 보상 공정성(3.97점) 순으로 나타났으며, 세입자는 생활안정(2.91점), 정보제공(2.83점), 이주대책(2.80점) 순으로 배열되었다. 최고 만족도 항목을 보면, 소유자는 전반적 보상 만족도(4.68점)가 최고인 반면, 세입자는 생활안정(2.91점)이 최

고치를 기록했다. 최저 만족도에서는 소유자가 이주대책과 정보제공을 낮게 평가한 반면, 세입자는 보상 공정성(2.61점)을 최저로 평가했다.

## 2. 집단간 차이 분석

본 연구에서는 소유자와 세입자 간 보상 만족도 차이가 실질적으로 존재하는지 통계적으로 검증하고자 하였다. 기술통계 분석을 통해 두 집단 간 평균값의 차이가 관찰되었으나, 이러한 차이가 표본추출 과정의 우연한 변동인지 모집단에서 실제 존재하는 의미 있는 차이인지를 과학적으로 규명할 필요가 있었다. 이에 독립표본 t-검정을 실시하여 각 만족도 영역에서 두 집단 간 차이의 통계적 유의성을 검증하였다.

〈표 4〉 독립표본 t-검정 결과

요인	소유자	세입자	t-값	p-값
전반적인 보상 만족도	4.68 ± 1.02	2.85 ± 0.78	13.31	< .001
보상금액에대한 만족도	4.07 ± 1.38	2.69 ± 0.76	9.29	< .001
이주대책에 대한 만족도	3.85 ± 1.17	2.80 ± 0.80	7.13	< .001
생활안정에 대한 만족도	3.86 ± 1.09	2.91 ± 0.90	6.09	< .001
보상 공정성에 대한 만족도	3.97 ± 1.15	2.61 ± 0.90	8.64	< .001
정보제공에 대한 만족도	3.84 ± 1.06	2.82 ± 0.80	6.61	< .001

독립표본 t-검정은 두 독립적 집단 간 평균 차이를 검증하는 모수적 통계기법으로, 소유자와 세입자 집단이 서로 독립적이며 각 집단의 표본 크기가 충분하다는 조건을 만족하므로 적절한 분석방법으로 판단되었다. 검정의 유의수준은  $\alpha=0.05$ 로 설정하였다.

독립표본 t-검정 결과, 조사된 모든 보상 만족도 영역에서 소유자와 세입자 간 통계적으로 매우 유의한 차이가 확인되었다( $p < .001$ ). 이는 두 집단 간 관찰된 평균 차이가 단순한 표본 추출 오차가 아니라 모집단에서 실제 존재하는 체계적이고 일관된 차이임을 강력히 시사한다. 모든 항목에서 p값이 .001보다 작게 나타난 것은 99.9% 이상의 신뢰도로 집단 간 차이가 존재한다고 결론지을 수 있음을 의미한다.

t값 분석 결과, 전반적 보상 만족도에서 가장 큰 값( $t=13.31$ )을 기록하여 두 집단 간 격차가 가장 심각함을 보여주었다. 보상금액( $t=9.29$ )과 보상 공정성( $t=8.64$ )에서도 큰 차이가 관찰되어 금전적 측면과 절차적 공정성에서 두 집단 간 격차가 매우 심각함을 의미한다. 정보제공( $t=6.61$ )과 생활안정( $t=6.09$ )에서도 상당한 차이를 보였으며, 이주대책( $t=7.13$ )은 유의한

차이가 확인되었으나 상대적으로 차이의 크기가 작게 나타났다.

분석 결과, 소유자와 세입자 간 보상 만족도는 모든 영역에서 통계적으로 매우 유의한 차이를 보였다. 이는 현행 보상 정책이 두 집단에게 실질적으로 다른 수준의 혜택과 만족을 제공하며, 특히 세입자 집단이 체계적으로 낮은 만족도를 경험하고 있음을 과학적으로 입증한다. 본 분석 결과는 보상 정책의 공정성과 형평성 제고를 위한 정책적 개입의 필요성을 통계적으로 뒷받침하며, 특히 세입자 집단을 대상으로 한 차별화된 정책 방안의 개발이 시급함을 보여준다.

### 3. 다중공선성 진단

다중회귀분석에서 독립변수 간 상관관계의 문제점을 파악하기 위해 다중공선성 진단을 실시하였다. 다중공선성은 독립변수 간의 높은 상관으로 인해 회귀계수 추정의 안정성을 저해하고, 결과적으로 분석 결과의 해석력을 감소시키는 문제를 야기한다. 따라서 본 연구에서는 각 독립변수의 분산팽창계수(Variance Inflation Factor, VIF)를 산출하여 다중공선성 여부를 검토하였다. 일반적으로 VIF 값이 10을 초과하면 심각한 다중공선성이 존재한다고 판단하며, 5를 초과하는 경우에도 잠재적 위험을 고려해야 한다는 점은 선행연구에서 제시된 바 있다

#### 1) 소유자 설문결과에 대한 다중공선성 진단 결과

소유자 설문자료에 대한 VIF 산출 결과, 모든 독립변수가 1.01~1.04 범위에 분포하였다. 구체적으로 보상금액 1.009, 이주대책 1.040, 생활안정 1.012, 보상공정성 1.023, 정보제공 1.038로 나타났다. 이는 다중공선성의 일반적 기준치인 5를 현저히 하회하는 수준으로, 독립변수 간 상관성이 매우 낮음을 의미한다. 따라서 소유자 자료에서 추정된 회귀계수는 독립적 효과를 안정적으로 반영할 수 있으며, 모형 해석의 타당성이 확보되었다고 판단된다.

#### 2) 세입자 설문결과에 대한 다중공선성 진단 결과

세입자 설문자료에서도 모든 독립변수의 VIF 값은 1.04~1.13 범위에 머물렀다. 보상금액 1.096, 이주대책 1.133, 생활안정 1.075, 보상공정성 1.120, 정보제공 1.043 등으로 나타났으며, 이는 모두 기준치 5를 크게 하회하는 수준이다. 특히 일부 변수(이주대책 1.133, 보상공정성 1.120)가 상대적으로 다소 높게 나타났으나, 여전히 다중공선성 문제가 발생하는 기준치에는 미치지 못하므로 변수 간 독립성이 유지되는 것으로 판단된다. 이는 세입자 응답에

서도 독립변수들의 설명력이 상호 중복되지 않고, 각 변수의 고유한 영향력이 회귀모형 내에서 확보됨을 시사한다.

### 3) 종합적 해석

결과적으로 소유자와 세입자 집단 모두에서 다중공선성의 문제는 발견되지 않았다. 모든 독립변수의 VIF 값이 안정적인 범위 내에 위치함으로써, 본 연구의 회귀모형은 독립변수 간 상관관계에 따른 왜곡 우려가 없으며, 각 변수의 개별적 효과 해석이 타당하게 이루어질 수 있음을 확인하였다. 이는 회귀분석 결과의 신뢰성과 타당성을 보장하는 중요한 전제 조건으로 기능하며, 본 연구의 결과 해석을 정당화하는 근거가 된다.

## 4. 다중회귀분석

### 1) 소유자 집단의 회귀분석 결과

소유자 집단(N=176)을 대상으로 한 다중회귀분석 결과, 모형의 설명력은  $R^2 = 0.861$ , 수정  $R^2 = 0.857$ 로 높게 나타났으며, 모형의 전체 유의성은  $F(5,170) = 210.151$ ,  $p < .001$ 로 통계적으로 매우 유의하였다.

개별 계수 추정치는 모두  $p < .001$ 에서 유의하였다. 보상금액이  $\beta = 0.710$ 으로 가장 큰 영향력을 보였으며, 보상수준에 대한 만족이 1단위 상승할 때 전반적 만족도가 0.527만큼 유의하게 증가한다. 다음으로 이주대책( $\beta = 0.418$ ), 보상공정성( $\beta = 0.371$ ), 생활안정( $\beta = 0.364$ ), 정

〈표 5〉 소유자 설문결과에 대한 다중회귀분석 결과

모델	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률	VIF값	
	B	표준오차	베타				
소유자	(constant)	-2.169	0.243		-8.944	$p < .001$	
	보상금액	0.527	0.021	0.710	24.707	$p < .001$	1.008
	이주대책	0.36	0.025	0.418	14.306	$p < .001$	1.040
	생활안정	0.342	0.027	0.364	12.635	$p < .001$	1.012
	보상공정성	0.330	0.026	0.371	12.828	$p < .001$	1.023
	정보제공	0.174	0.028	0.180	6.183	$p < .001$	1.038
R <sup>2</sup>		0.861					
Adjusted R <sup>2</sup>		0.857					
F(p)		8.10(.000)					

보제공( $\beta=0.180$ ) 순으로 나타났다.

상대적 영향력 순위는 보상금액 > 이주대책 > 보상공정성 > 생활안정 > 정보제공이며, 이는 소유자에게 경제적 보상과 이주지원의 실질성이 만족도의 핵심 결정요인임을 보여준다.

## 2) 세입자 집단의 회귀분석 결과

세입자 집단(N=47)에서도 모형의 설명력은  $R^2=0.864$ , 수정  $R^2=0.848$ 로 높게 나타났고, 모형 유의성은  $F(5,41)=52.302$ ,  $p<.001$ 로 확인되었다.

개별 계수는 모두  $p<.001$ 에서 유의하였으며, 생활안정이  $\beta=0.431$ 로 가장 큰 영향력을 보였다. 다음으로 보상금액( $\beta=0.417$ ), 이주대책( $\beta=0.399$ ), 보상공정성( $\beta=0.345$ ), 정보제공( $\beta=0.259$ ) 순으로 나타났다.

세입자에게는 이주 이후의 생활 기반 안정성이 전반적 만족도의 최우선 결정요인이며, 보상 수준 및 이주지원의 실질성이 이를 보완적으로 강화한다.

〈표 6〉 세입자 설문결과에 대한 다중회귀분석 결과

모델		비표준화 계수		표준화 계수	t	유의확률	VIF값
		B	표준오차	베타			
세입자	(constant)	-1.887	0.304		-6.206	$p<.001$	
	보상금액	0.427	0.062	0.417	6.922	$p<.001$	1.096
	이주대책	0.390	0.060	0.399	6.524	$p<.001$	1.133
	생활안정	0.372	0.051	0.431	7.235	$p<.001$	1.075
	보상공정성	0.299	0.053	0.345	5.664	$p<.001$	1.120
	정보제공	0.226	0.051	0.259	4.406	$p<.001$	1.043
$R^2$		0.864					
Adjusted $R^2$		0.848					
F(p)		9.98(.000)					

# V. 결 론

## 1. 연구 결론

본 연구는 하남교산신도시 개발사업을 대상으로 공익사업 추진 과정에서 토지소유자와 세

입자 간 생활대책 만족도 차이를 실증 분석하였다. 연구 결과, 토지소유자는 평균 4.68점(7점 만점)으로 보통 수준을 상회하는 만족도를 보인 반면, 세입자는 평균 2.85점으로 현저히 낮은 만족도를 기록하여 통계적으로 유의미한 차이를 나타냈다.

세부 분석에서도 보상금액 만족도는 토지소유자 4.07점, 세입자 2.69점이었으며, 이주대책 만족도는 각각 3.85점과 2.80점, 생계안정 지원 부문에서는 3.86점과 2.91점으로 큰 격차를 보였다. 이는 현행 생활대책이 재산권 보상 중심으로 설계되어 실질적인 생활기반 상실에 대한 보상이 미흡함을 시사한다.

본 연구의 결과는 사회적 형평성 관점에서 중요한 이론적 함의를 제공한다. 현행 생활대책이 재산권 중심의 보상체제로 인해 실질적인 생활권 보장에 한계가 있으며, 이는 Rawls의 정의론에서 제시하는 사회적 약자에 대한 우선적 배려 원칙과 상충된다. 또한 공익사업의 사회적 편익은 전 사회가 공유하는 반면 그 비용은 특정 지역 주민들이 부담하는 구조적 불균형이 존재한다. 특히 세입자들은 재산권 보상 대상이 아니면서도 실질적인 생활기반 상실이라는 사회적 비용을 부담하고 있어 적절한 보상 체계가 필요하다.

본 연구는 기존 연구들과 달리 세입자를 포함한 전체 이주민의 만족도를 비교 분석하여 생활대책의 형평성 문제를 구체적으로 규명하였고, 만족도 차이의 구조적 원인을 분석하여 정책 개선 방향에 대한 구체적인 근거를 제시하였다는 의의를 갖는다.

## 2. 정책 제언

현행 생활대책의 가장 큰 한계는 세입자에 대한 실질적 지원이 미흡하다는 점이다. 이를 해결하기 위해 세입자의 생활권 보장을 위한 종합적 정책 패키지가 필요하다.

먼저 세입자 이주비 지원 확대가 필요하다. 현행 토지보상법에서는 세입자 이주비 지원이 제한적으로 규정되어 실질적인 이주비용 충당이 어려우므로, 실제 이주비용을 반영한 지원 기준 상향 조정과 표준화된 산정 기준 마련이 필요하다. 둘째, 세입자들의 주거불안정 해결을 위해 임시주거 제공, 주거비 지원, 우선 분양권 부여 등의 주거안정 지원 프로그램을 도입하고, 저소득 세입자에게는 공공임대주택 우선 입주권이나 전세자금 대출 우대 조건을 제공해야 한다. 셋째, 자영업자나 일용직 근로자의 생계기반 상실 위험에 대비하여 직업훈련 지원, 창업자금 지원, 취업 알선 등의 생계안정 지원 프로그램을 확대해야 한다.

또한, 현행 생활대책의 근본적 한계는 법적 근거의 미흡과 제도적 일관성 부족에 있다. 첫째, 생활대책에 대한 명확한 법적 근거 마련이 필요하다. 현행 토지보상법에서는 생활대책 규정이 선언적 수준에 그쳐 사업시행자의 재량에 따라 지원 수준이 달라지므로, 구체적인 지원

기준과 절차를 법률에 명시하여 제도적 안정성을 확보해야 한다.

둘째, 각 사업별로 상이한 생활대책으로 인한 형평성 문제를 해결하기 위해 사업 규모, 지역 특성, 이주민 특성을 고려한 표준화된 가이드라인을 마련해야 한다. 셋째, 생활대책의 실효성 확보를 위해 독립적인 모니터링 기구를 설치하고 이주민 만족도 조사와 생활안정 정도 평가를 통해 지속적으로 정책 효과를 점검해야 한다.

아울러, 공익사업으로 인한 피해가 사회적 약자에게 집중되는 것을 방지하기 위해서는 취약계층에 대한 특별한 보호 조치가 필요하다. 고령자, 장애인, 저소득층, 한부모가정 등 취약계층을 사전에 식별하고 각 계층 특성에 맞는 맞춤형 지원 방안을 마련해야 한다. 또한 취약계층 이주민의 경우 기존 사회적 지원 체계와의 연결 단절을 방지하기 위해 관련 기관 간 연계 체계를 구축하고, 이주 후에도 정기적인 생활 실태 조사와 추가 지원을 제공하는 사후 관리 체계를 강화해야 한다.

### 3. 연구의 한계 및 향후 연구 방향

본 연구는 공익사업에 따른 이주민의 생활대책 만족도 연구에 있어 소유자와 세입자 간의 차이를 실증적으로 분석했다는 점에서 의의를 갖지만, 몇 가지 한계점 또한 내포하고 있다. 이러한 한계는 후속 연구의 중요한 과제가 될 것이다.

첫째, 표본구성의 한계이다. 연구의 유효 표본은 소유자 176명, 세입자 47명으로 세입자의 표본수가 절대적으로 부족하다. 이는 하남교산신도시 지역의 자가소유 비율이 높은 특성을 반영한 결과이기는 하나, 통계적으로 세입자 집단의 표본 대표성 확보에 한계를 가져온다. 특히, 세입자 표본수의 부족은 회귀분석의 분산구조에 왜곡을 초래할 수 있는 우려가 존재한다. 따라서 본 연구의 분석 결과를 일반화하는 데 있어 이 점이 주요한 한계임을 명확히 인지하고 있다.

둘째, 질적 연구의 부재이다. 본 연구는 설문조사라는 양적 연구방법에 의존하여 생활대책 만족도를 측정하였다. 그러나 앞서 언급한 표본의 한계를 보완하고, 세입자 집단이 경험하는 만족도 차이의 근본적인 원인을 심층적으로 파악하기 위해서는 질적 접근이 필요하다. 소유자와는 달리 임대차 계약 관계에 놓인 세입자들이 겪는 주거 불안정성, 보상 공정성에 대한 인식, 그리고 정보 접근성 문제를 심층 인터뷰나 포커스 그룹 인터뷰(FGI)와 같은 질적 연구를 통해 심도 깊게 탐색하는 노력이 향후 연구에 요구된다.

따라서 향후 연구에서는 세입자 표본을 충분히 확보하여 양적 연구의 신뢰도를 높이고, 질적 연구를 병행하여 소유자와는 차별화된 세입자의 구체적인 만족 및 불만족 요인을 다각

적으로 규명함으로써 생활대책 관련 정책 수립에 실질적인 함의를 제공할 수 있을 것으로 기대한다.

## 〈참고문헌〉

- 경재용, “생활권보상의 법적 성질과 보상내용에 관한 연구 - 이주대책 및 사업손실보상을 중심으로 -”, 「한국집합건물법학회 집합건물법학」, 제8권, 2011.
- 박용한·이학동, “공영택지개발사업의 보상만족도에 관한 연구 : 발산택지개발사업지구를 중심으로”, 「부동산학보」, 28권, 2006.
- 박필·서진형, “공익사업 생활대책제도의 법리와 실태 분석 및 개선방안”, 「한국부동산학회지」, 제28권 제4호, 2021.
- 이병홍, “공익사업 손실보상만족도 향상 방안에 관한 연구: 대구신서 혁신도시개발사업을 중심으로”, 대구대학교 대학원, 2013.
- 이병홍·정성용, “공용수용 보상만족도 향상방안에 관한 연구”, 「학술대회 논문집」, 한국지적학회, 2012.
- 한상훈, “이주대책 보상제도의 문제점 및 그 개선방안에 관한 연구”, 「한국토지공법학회」, 제99권, 2022.
- 홍준성·강정규, “공익사업 손실보상에 따른 원주민의 이주자 택지 만족도에 관한 연구”, 「주거환경」, 제19권 1호, 2021.
- Gum-Ryeong Park, Bo Kyong Seo, E. Namkung, “Housing Relocation and Residential Satisfaction After Relocation: Effects of Dwelling Condition Changes on Older Adults in the Community”, International Journal of Geriatric Psychiatry, 2025.

〈투고(접수)일자 2025.07.07. 심사(수정)일자 2025.09.23. 게재확정일자 2025.09.27.〉

# 리츠(REITs) 상품 선택속성이 투자행동에 미치는 영향

- 지각된 가치, 신뢰의 이중매개효과를 중심으로 -

이지훈\*·김재태\*\*

## The Influence of REITs Product Selection Attributes on Investment Behavior

- The Dual Mediating Effects of Perceived Value and Trust -

Lee, Ji Hoon·Kim, Jae Tae

### 목 차

- |                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| I. 서론               | 4. 분석방법         |
| II. 이론적 고찰          | IV. 분석결과        |
| 1. 리츠상품 선택속성        | 1. 표본의 특성       |
| 2. 지각된 가치, 신뢰, 투자행동 | 2. 타당도 및 신뢰도 검토 |
| III. 연구방법           | 3. 기술통계 및 상관분석  |
| 1. 자료수집             | 4. 가설의 검증       |
| 2. 연구모형과 가설 설정      | V. 결론           |
| 3. 측정도구             |                 |

### ABSTRACT

This study aimed to examine the effects of REITs product selection attributes on investment behavior and verify the dual mediating effects of perceived value and trust in this relationship. The selection attributes of REITs were divided into five sub-factors: stability, profitability, location and quality, expertise, and portfolio diversity. An online survey was conducted, and data from 518 respondents were analyzed. The results indicated that all sub-factors of REITs selection attributes had significant positive effects on investment behavior, perceived value, and trust, with profitability and location & quality showing relatively stronger impacts on investment behavior. Furthermore, perceived value and trust sequentially mediated the relationship between selection attributes and investment behavior, confirming the statistically significant dual mediation effect. Perceived value positively influenced trust, indicating that the more investors perceived the value and benefits of the product, the stronger their trust in the investment company and product became. Trust also significantly and positively influenced actual investment behavior, highlighting the importance of the investment company's expertise and transparency in building investor trust.

**Keywords** : REITs product selection attributes, perceived value, trust, investment behavior

\* 서울벤처대학원대학교, 부동산학과 박사과정(close1112@naver.com, 주저자)

\*\* 서울벤처대학원대학교, 부동산학과 교수(jtk365@naver.com, 교신저자)

## 【국문요약】

본 연구는 리츠(REITs) 상품 선택속성이 투자행동에 미치는 영향을 살펴보고, 이들 간의 관계에서 지각된 가치와 신뢰의 이중매개효과를 검증하는 데 목적이 있다. 연구를 위해 리츠 상품 선택속성을 안정성, 수익률, 입지 및 품질, 전문성, 포트폴리오 다양성의 5가지 하위요인으로 구분하고, 온라인 설문조사를 통해 518명의 자료를 분석하였다. 분석 결과, 리츠상품 선택속성의 모든 하위요인은 투자행동과 지각된 가치, 신뢰에 각각 유의한 정(+)의 영향을 미쳤으며, 특히 투자행동에는 수익률과 입지 및 품질의 영향력이 상대적으로 크게 나타났다. 또한 리츠상품 선택속성이 투자행동에 미치는 과정에서 지각된 가치와 신뢰가 순차적으로 작용하는 이중매개효과가 통계적으로 유의하게 나타났다. 지각된 가치는 신뢰에 유의한 정(+)의 영향을 미쳤고, 이는 투자자들이 상품에서 얻을 수 있는 효용과 가치를 높게 인식할수록 운용 회사 및 상품에 대한 신뢰가 강화됨을 의미한다. 신뢰 또한 투자자의 실제 투자행동에 유의한 정(+)의 영향을 주었으며, 운용사의 전문성 및 투명한 정보 제공이 투자자의 신뢰 형성에 중요하게 작용함을 확인하였다.

**주제어** : 리츠상품 선택속성, 지각된 가치, 신뢰, 구매행동

## I. 서 론

리츠(REITs: 부동산투자신탁)는 부동산 투자에 대한 진입 장벽을 낮추고, 안정적인 수익 창출 가능성으로 인해 전 세계적으로 주목받는 투자수단으로 부상하였다. 본래 기관투자자를 중심으로 거래되던 리츠 시장은 부동산 자산의 글로벌화와 금융환경의 다변화 속에서 개인 투자자의 관심이 확대되면 개인도 초대형 사모리츠에 투자하기 까지 한다.<sup>1)</sup> 특히 소액으로도 투자 가능하다는 점, 전문가의 운용을 통한 효율성, 일정 규모 이상의 시가총액 유지 시 보장되는 유동성 등의 특징이 강조되며 개인투자자의 유입을 가속화하고 있다<sup>2)</sup>. 이러한 이유로 리츠에 대한 투자 규모는 지속적으로 증가하고 있으며, 개인투자자의 참여도 역시 빠른 속도

1) 한국경제신문(<https://www.hankyung.com/article/202404165116i> 개인도 초대형 사모리츠에 투자한다...코람코, 핀테크 스타트업과 '맞손' 2024.04.17.

2) 노상윤, "연기금 상장리츠 투자의 포트폴리오 효과와 투자전략", 「부동산학연구」, 제28권 제1호, 2022, pp.63~85.

로 확대되고 있다.

리츠는 주식처럼 거래 가능하며, 유동성이 높고 분산투자 기회를 제공한다. 그러나 부동산과 금융이 결합된 상품이기 때문에 경제적인 불확실성, 금리 변동 여러 요소를 고려한 판단이 요구된다. 이러한 이유로 투자자의 선택에 영향을 미치는 리츠상품의 속성을 면밀히 분석할 필요가 있으며, 본 연구는 이에 따라 리츠상품 선택속성이 실제 투자행동에 어떤 영향을 미치는지에 대한 체계적인 고찰을 시도하였다. 이에 본 연구에서는 이러한 리츠상품 선택속성이 투자행동에 미치는 요인을 규명해 보고자 한다.

한편, 리츠 투자자들의 행동에는 지각된 가치와 신뢰가 매개 역할을 할 수 있다. 리츠 상품을 통해 얻을 수 있는 경제적 이점, 편의성, 심리적 만족 등은 지각된 가치를 높이며, 이러한 가치가 충분히 인정될 때 투자자들은 보다 적극적인 의사결정을 내리게 된다.<sup>3)</sup> 또한 운용회사 및 리츠 구조 자체에 대한 신뢰가 투자의 안정성을 강화하고 미래 수익 흐름에 대한 기대를 견고하게 만들면서,<sup>4)</sup> 결과적으로 투자행동을 촉진한다. 따라서 선택속성에서 비롯된 인식이 투자자의 지각된 가치와 신뢰를 높이는 과정을 밝히고, 이를 통해 궁극적으로 투자가 실제로 실행되는 경로를 살펴보는 것은 중요하다.

리츠 관련 선행연구들은 주로 연기금 중심의 전략,<sup>5)</sup> 산업혁명과 연계된 트렌드 분석,<sup>6)</sup> 투자결정 요인의 우선순위<sup>7)</sup> 또는 투자자의 재투자 행동<sup>8)</sup>에 집중되어 있어, 투자자의 심리적 요인을 반영한 연구는 상대적으로 부족하다. 본 연구는 리츠 상품의 속성이 실제 투자행동에 어떻게 연결되는지를 지각된 가치 및 신뢰를 중심으로 리츠 상품 선택속성이 투자행동에 미치는 영향을 살펴보고, 이들 간의 관계에서 지각된 가치와 신뢰의 이중매개효과를 규명해 보고자 한다. 기존 연구가 주로 거시적 시장 요인이나 제도적 환경에 주목해 온 것과 달리, 본 연구는 실제 투자 경험을 가진 응답자의 인식과 행태를 기반으로 분석하였다. 따라서 투자자의 가치 지각과 신뢰 형성과정의 이중매개 효과를 통해 투자행동으로 이어지는 구체적인 메커니즘을 확인할 수 있다는 점에서 본 연구는 학문적·실무적 의의가 크다.

3) 홍일유·강광욱·차훈상, “보상기반 크라우드 펀딩 플랫폼에서 투자자의 특성이 정보 처리 및 투자 의사 결정에 미치는 영향”, 『경영정보학연구』, 제25권 제4호, 2023, pp.265~290.

4) Tyagi, M., “Real Estate Investment Trust (REITS)”, Available at SSRN 4711543, 2024.

5) 노상윤, “연기금 상장리츠 투자의 포트폴리오 효과와 투자전략”, 『부동산학연구』, 제28권 제1호, 2022, pp.63~85.

6) 이병국, “4차 산업혁명시대 리츠(REITs) 동향 분석”, 『융합과 통섭』, 제5권 제3호, 2022, pp.172~192.

7) 전태욱, & 김호철, “부동산 리츠(REITs) 상품의 투자 결정요인 우선순위 분석”. 『도시행정학보』, 2024, 37(2), pp117-130.

8) 강문희·백민석, “리츠 투자자의 재투자 및 타인 추천에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 『부동산경영』, 제25권, 2022, pp.57~84.

이는 효율적 투자전략 설계와 제도적 장치 마련에 유용한 근거를 제공할 것이며, 궁극적으로 리츠 시장의 지속적 성장과 투자자의 합리적 의사결정을 유도하는 데 도움이 될 것이다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 리츠상품 선택속성

리츠는 다양한 투자자로부터 자금을 모아 수익형 부동산에 간접 투자하고, 임대 수익이나 자산 매각 수익을 배당 형태로 분배하는 구조를 지닌다.<sup>9)</sup> 리츠 상품을 선택할 때 투자자는 여러 평가기준을 고려하게 되며, 이를 선택속성이라 한다. 이러한 속성은 배당 안정성, 기대 수익률, 자산 입지 및 품질, 운용사의 전문성, 포트폴리오 구성 등으로 구체화된다.<sup>10)</sup> 이는 리츠 상품이 제공하는 배당이나 자본차익과 같은 투자 성과의 우수성, 상품 자체의 위험과 불확실성을 얼마나 효과적으로 관리하고 있는지에 대한 평가, 투자한 자금이 장기간 안정적으로 유지될 가능성, 투자상품의 전반적인 신뢰성과 전문성 등 여러 측면을 포괄적으로 포함한다.<sup>11)</sup> 즉, 투자자는 이러한 리츠상품 선택속성을 바탕으로 특정 상품을 평가하여 다른 투자상품과 비교하며, 자신에게 가장 적합한 투자 대안을 찾기 위한 판단 기준으로 활용한다.

리츠상품 선택속성은 상품의 객관적이고 계량적인 정보(예: 기대수익률, 배당의 지속성, 자산의 위치 및 품질 등)뿐 아니라,<sup>12)</sup> 운용회사의 전문성이나 평판, 리스크 관리능력, 시장 변화 대응력 등 정성적이고 주관적인 정보까지 포함한다.<sup>13)</sup> 투자자는 이러한 선택속성을 통해 상품에 대한 구체적이고 명확한 평가기준을 마련하고, 이를 바탕으로 상품에서 기대할 수 있는 가치와 효용성을 인식하게 된다.

선택속성은 계량화 가능한 정보뿐 아니라 운용사의 신뢰성, 시장 대응력 등의 정성적 요소도 포함하며,<sup>14)</sup> 투자자의 지각된 가치와 신뢰 형성에 결정적 영향을 미친다.<sup>15)</sup> 지각된 가

9) 이병국, “4차 산업혁명시대 리츠(REITs) 동향 분석”, 『융합과 통섭』, 제5권 제3호, 2022, pp.172~192.

10) 이경아·김갑열, “부동산 구매 소비자의 정보서비스 선택속성”, 『부동산학보』, 제59호, 2014, pp.74~86.

11) 김덕주, “부동산 앱 선택속성과 추천의도 간의 관련성 연구”, 『한국지식정보기술학회 논문지』, 제19권 제1호, 2024, pp.199~207.

12) 조성홍·김영곤, “부동산투자회사(REITs)의 수익률에 관한 요인 분석”, 『기업경영연구(구 동림경영연구)』, 제43호, 2012, pp.167~192.

13) 박원석, “수요자 분석을 통한 임대주택 REITs의 특성 및 활용가능성에 관한 연구: 미국 시애틀의 Ballinger Commons 사례를 중심으로”, 『지역연구』, 제25권 제4호, 2009, pp.83~106.

치가 높고 상품과 운용사에 대한 신뢰감이 형성될수록, 투자자의 상품에 대한 긍정적인 태도와 만족감이 높아지며, 이는 궁극적으로 리츠 상품을 실제로 선택하거나 장기간 보유하고 재투자하는 등의 투자행동으로 연결된다.<sup>16)</sup> 따라서 리츠상품 선택속성은 투자자의 최종적인 투자 결정과 장기적인 투자 지속성에 매우 중요한 영향을 미치는 핵심적이고 필수적인 평가기준이라 할 수 있다.

본 연구에서는 리츠(REITs) 상품 선택속성을 안정성, 수익률, 입지 및 품질, 전문성, 포트폴리오 다양성의 다섯 가지 요인으로 구분하였다. 우선, 안정성과 수익률은 현대 포트폴리오 이론(Modern Portfolio Theory)에서 제시하는 위험과 수익의 균형 개념을 반영하며,<sup>17)</sup> 투자자들이 합리적인 기대수익을 추구하는 동시에 위험을 최소화하려는 경향을 설명하고자 한다. 다음으로, 입지와 자산의 품질은 헤도닉 가격모형(Hedonic Pricing Model)에서 강조되는 부동산 가치의 본질적 요인으로,<sup>18)</sup> 입지적 우위와 자산의 물리적 특성은 장기적 투자성과를 좌우한다. 또한, 전문성은 운용사의 역량과 정보 비대칭을 해소하는 능력을 반영하며,<sup>19)</sup> 이는 투자자의 신뢰 형성과 선택 과정에 핵심적으로 작용한다. 마지막으로, 포트폴리오 다양성은 위험 분산 효과(Diversification Effect)를 통해 투자 안정성을 높이는 기제로, 투자자에게는 중요한 판단 기준으로 작용한다. 이들 리츠상품에 대한 속성은 투자에 따라 언 정도로 효용성이 있다고 느끼는지와 같은 지각된 가치와 상품이나 운용사에 대한 신뢰를 통해 실제 투자행동을 촉진하는 중요한 평가기준으로 작용할 수 있다.

## 2. 지각된 가치, 신뢰, 투자행동

지각된 가치는 투자자가 특정 상품이나 서비스에 대해 기대하는 효용성 및 만족도를 의미하며, 투자 상품이 제공하는 다양한 혜택과 비용을 주관적으로 평가한 결과이다.<sup>20)</sup> 투자자가

14) 박원석, “수요자 분석을 통한 임대주택 REITs의 특성 및 활용가능성에 관한 연구: 미국 시애틀의 Ballinger Commons 사례를 중심으로”, 『지역연구』, 제25권 제4호, 2009, pp.83~106.

15) 흥난희, “경영전략과 투자부동산 그리고 기업가치”, 『대한경영학회지』, 제37권 제4호, 2024, pp.611~630.

16) 인성호, “지식산업센터에 대한 투자선택요인이 잠재투자자의 구매의사결정에 미치는 영향 연구”, 『아시아태평양융합연구교류논문지』, 제10권 제4호, 2024, pp.265~274.

17) 김민석, 이도영, 임우상, 안태찬, 최인수, & 김우창. (2022). 미국 ETF 시장의 암호화폐 지수 도입 가능성: 시스템 리스크와 포트폴리오 이론의 관점에서. 『대한산업공학회지』, 48(5), pp.509~518.

18) 강병기, & 서진형. (2021). 부동산 유형에 따른 중개사무소 입지분석 연구-부동산 실거래가격을 중심으로. 『부동산경영』, (23), pp.55~80.

19) 전태욱, & 김호철. (2024). 부동산 리츠 (REITs) 상품의 투자 결정요인 우선순위 분석. 『도시행정학보』, 37(2), pp.117~130.

20) 정광섭·구자훈·김상원·원제무, “부동산개발사업의 투자가치평가에 관한 연구”, 『국토연구』, 제62호,

상품의 수익률, 안정성, 전문성 등과 같은 속성을 긍정적으로 평가할수록 상품으로부터 얻는 가치가 높다고 인지하게 되고, 이는 곧 투자자의 구매 의사결정과 행동에 중요한 역할을 한다.<sup>21)</sup> 특히 투자자가 지각한 가치가 높을수록 특정 상품을 선택하고 지속적으로 투자할 가능성 또한 높아진다.

신뢰는 투자자가 상품이나 운용사에 대해 긍정적인 신념과 확신을 가지는 상태로, 이는 운용사의 역량, 투명성, 과거 성과 등을 바탕으로 형성된다.<sup>22)</sup> 투자자의 신뢰는 운용회사의 전문성, 과거의 투자성과, 투명한 정보 공개 등을 바탕으로 형성되며, 신뢰 수준이 높을수록 투자자는 상품과 운용회사에 대한 불확실성을 낮추고, 안정적으로 투자활동을 유지하거나 확대하는 경향을 보인다.

여기서 지각된 가치는 투자자가 상품으로부터 얻을 수 있는 효용성과 만족감에 대한 주관적 평가를 의미하는 반면, 신뢰는 상품이나 운용사에 대해 형성되는 긍정적 확신과 믿음을 뜻한다. 다시 말해 지각된 가치는 투자자가 상품을 선택하는 과정에서 ‘얼마나 가치 있다고 느끼는가’에 초점을 두는 개념인 반면, 신뢰는 투자 이후에도 상품과 운용사에 대한 불확실성을 줄이고 안정적인 관계를 유지하려는 심리적 기반이라는 점에서 구분된다.

투자행동은 투자자가 특정 투자상품을 구매하거나 보유, 처분하는 등 구체적이고 실제적인 행동을 의미한다.<sup>23)</sup> 투자행동은 투자자의 내적 요인(지각된 가치, 신뢰, 성향 등)과 외적 요인(시장상황, 경제 환경, 투자상품 속성 등)에 의해 결정된다. 특히 투자자가 지각하는 가치와 신뢰가 높을수록 투자자는 상품에 대해 긍정적인 태도와 평가를 가지게 되고, 이는 실제 투자행동으로 나타난다.<sup>24)</sup>

리츠(REITs) 상품 선택속성과 투자행동 간의 관계에서 지각된 가치와 신뢰 요인은 중요한 이증매개요인으로 작용할 수 있다. 즉, 리츠 상품의 안정성, 수익률, 입지 및 품질, 전문성, 포트폴리오 다양성과 같은 선택속성이 투자자에 의해 긍정적으로 평가될수록 투자자는 해당 상품에 대한 기대 효익과 만족도 등 종합적인 효용성인 지각된 가치를 높게 형성하게 된다.<sup>25)</sup>

---

2009, pp.85~105.

21) 이경아·김갑열, “부동산 구매 소비자의 정보서비스 선택속성”, 『부동산학보』, 제59호, 2014, pp.74~86.

22) 심규열·이승환·김용만, “부동산 투자자 행동요인이 투자만족, 투자회사 신뢰 및 재투자 의도에 미치는 영향”, 『한국마케팅학회 학술발표대회논문집』, 제2006권 제1호, 2006, pp.527~557.

23) 백은영, “우리나라 베이비부머 가계의 부동산 투자 행동에 관한 연구”, 『Financial Planning Review』, 제11권 제3호, 2018, pp.1~28.

24) 하정순·이창석, “투자확신이 부동산 위험투자행동과 투자성과에 미치는 영향”, 『부동산학보』, 제37호, 2009, pp.289~308.

고미애·김재태, “투자자행동에 관한 행동경제학 관점의 연구-위험회피성향과 손실회피율을 중심으로”, 『부동산융복합연구』, 제4권 제2호, 2024, pp.5~24.

25) 배기주·최민섭, “부동산 간접투자상품의 투자만족도 및 재투자 의도에 관한 연구”, 『부동산분석』, 제7

즉, 투자자는 안정적인 배당 수익, 높은 기대수익률, 자산의 우수한 입지와 품질, 운용사의 전문성 및 다양한 포트폴리오 구성 등을 통해 투자상품의 가치를 높게 평가하게 된다.

또한 리츠상품 선택속성의 긍정적인 평가가 운용회사 및 상품 자체에 대한 투자자의 신뢰 수준을 증가시킨다. 운용회사의 전문성 및 신뢰성, 투명한 정보공개, 효과적인 리스크 관리능력, 지속적인 배당 안정성 등과 같은 선택속성은 투자자가 상품 및 운용사를 신뢰할 수 있도록 돕는 핵심적 요인이 된다.<sup>26)</sup> 이러한 신뢰는 상품에 대한 불확실성과 투자 위험을 감소시키고 장기적으로 안정적인 투자 행동을 유지하거나 추가적인 투자를 결정할 수 있는 기반을 제공한다.

이처럼 선택속성에 대한 긍정적인 평가를 통해 높아진 지각된 가치와 신뢰는 투자자의 투자행동에 직접적으로 영향을 미친다. 지각된 가치는 투자자가 상품으로부터 기대하는 효용과 만족을 평가한 결과이므로, 이는 신뢰 형성의 전제 조건으로 작용한다.<sup>27)</sup> 투자자는 높은 가치 인식이 있어야 운용사와 상품의 신뢰성을 긍정적으로 판단할 수 있으며, 이는 정보 비대칭 상황에서 합리적 의사결정을 가능하게 한다. 따라서 투자자는 자신이 인식하는 가치와 신뢰가 높을수록 해당 상품을 지속적으로 보유하거나 재투자, 추가 투자 등 긍정적이고 적극적인 투자행동을 나타낼 가능성이 크다. 따라서 리츠상품의 선택속성이 투자행동에 영향을 미치는 과정에서 지각된 가치와 신뢰는 단일한 경로가 아닌 이중적인 매개 경로로서 중요한 역할을 담당하게 되며, 최종적으로 실제 투자행동을 이끄는 중요한 심리적 메커니즘으로 작용한다.

### III. 연구방법

#### 1. 자료수집

본 연구의 조사 대상자는 리츠(REITs) 상품 구매 경험이 있거나, 구매자를 연구 대상으로 하였다. 설문조사는 전국 소재 리츠 관련 커뮤니티와 리츠법인 회원 등을 토대로 구글 독스(Google Docs) 툴을 활용한 온라인 설문조사를 2025년 5월 2째 주부터 4째 주까지 3주 동안 진행하였다. 연구를 위해 온라인 설문에 응답한 총 518명을 최종 분석에 사용하였다. 조

권 제2호, 2021, pp.63~88.

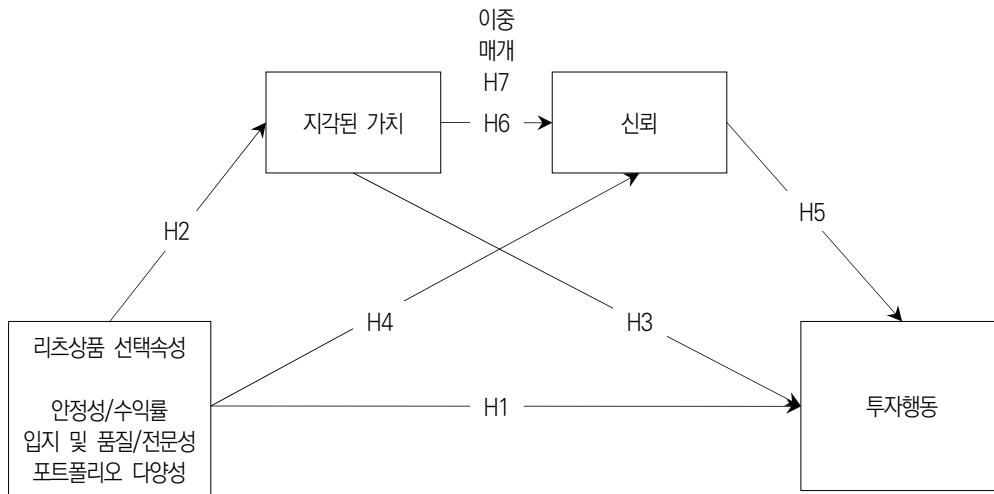
26) 고도환, “부동산 증권에 의한 투자가 부동산 시장의 전환을 유도할 가능성 검토”, 「부동산경제연구」, 제4권 제2호, 2023, pp.26~44.

27) 노미진. (2011). 스마트폰 बैं킹의 지각된 위험과 가치가 신뢰 및 의도에 미치는 영향: 신뢰의 매개효과 분석: 「대한경영학회지」, 24(5), pp.2599~2615.

사는 대상자들에게 목적을 알리고 동의를 구한 후에 자기기입식으로 온라인조사를 실시하였고, 자기 기입식으로 이루어져 익명성과 기밀을 보장하였다.

## 2. 연구모형과 가설 설정

본 연구는 리츠상품 선택속성이 투자행동에 미치는 영향과 이들 간의 관계에서 지각된 가치와 신뢰의 이중매개효과를 살펴보고자 다음과 같은 연구모형을 설계하였다.



[그림 1] 연구모형

본 연구의 모형을 기초로 하여 다음과 같은 가설을 도출하였다.

- H1: 리츠상품 선택속성은 투자행동에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- H2: 리츠상품 선택속성은 지각된 가치에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- H3: 지각된 가치는 투자행동에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- H4: 리츠상품 선택속성은 신뢰에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- H5: 신뢰는 투자행동에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- H6: 지각된 가치는 신뢰에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 것이다.
- H7: 리츠상품 선택속성과 투자행동 간의 관계에서 지각된 가치, 신뢰의 이중매개효과가 있을 것이다.

### 3. 측정도구

본 연구에서 독립변수로 설정한 리츠상품 선택속성은 전태욱(2024),<sup>28)</sup> 전태욱, 김호철(2024)<sup>29)</sup> 연구에서 사용한 투자결정요인을 본 연구 특성에 맞게 수정하여 안정성, 수익률, 입지 및 품질, 전문성, 포트폴리오 다양성 등 5개 하위요인으로 구성하였으며, 각 항목은 7점 리커트 척도로 측정되었다. 지각된 가치, 신뢰, 투자행동 역시 선행연구의 척도를 참고하여 설계하였다. 지각된 가치 요인은 이영훈(2025)의<sup>30)</sup> 연구에 기반하여 본 연구의 특성에 맞도록 단일요인 10개 문항으로 구성하였다. 신뢰 요인은 안경희<sup>31)</sup>의 연구에 기반하여 본 연구의 특성에 맞도록 단일요인 10개 문항으로 구성하였다. 투자행동 요인은 이계웅<sup>32)</sup>의 연구에 기반하여 본 연구의 특성에 맞도록 단일요인 5개 문항으로 구성하였다.

### 4. 분석방법

자료분석은 SPSS 29.0과 Hayes의 PROCESS Macro(Model 6)를 이용하였으며, 빈도분석, 신뢰도 검정, 요인분석, 상관분석, 회귀분석 및 부트스트래핑을 통해 가설을 검정하였다. 첫째, 표본의 일반적 특성은 빈도분석을 통해 빈도와 백분율을 산출하였다. 둘째, 측정도구의 타당도와 신뢰도를 검증하기 위해 탐색적 요인분석을 실시하였으며, 요인적재치는 0.5 이상, 고유치는 1.0 이상을 기준으로 하고 Cronbach's  $\alpha$ 계수를 산출하였다. 셋째, 각 변수의 전반적 수준은 기술통계분석을 통해 평균, 표준편차, 범위, 왜도, 첨도를 확인하였다. 넷째, 변수 간의 상관관계는 피어슨 상관관계 분석으로 검토하였으며, 가설검증을 위한 인과관계는 다중 회귀분석으로 확인하였다. 다섯째, 리츠상품 선택속성과 투자행동 간의 관계에서 지각된 가치와 신뢰의 이중매개효과를 확인하기 위해 SPSS Macro(Model 6)를 활용한 부트스트래핑을 실시하였다.

28) 전태욱, 「부동산 리츠상품 특성별 투자결정 영향요인에 관한 연구」, 단국대학교 박사학위논문, 2024.

29) 전태욱, & 김호철. (2024). 부동산 리츠 (REITs) 상품의 투자 결정요인 우선순위 분석. 『도시행정학보』, 37(2), pp.117~130.

30) 이영훈, 「통합모빌리티(MaaS)의 특성이 지각된 가치와 이용의도에 미치는 영향」, 건국대학교 박사학위논문, 2025.

31) 안경희, 「외식기업의 ESG 경영활동이 기업이미지와 신뢰에 따라 지속적이용의도에 미치는 영향 연구: 지각된 혜택을 조절효과로」, 경기대학교 박사학위논문, 2025.

32) 이계웅, 「투자자 특성이 금융투자상품 투자행동에 미치는 영향」, 호서대학교 박사학위논문, 2014.

## IV. 분석결과

### 1. 표본의 특성

본 연구의 유효표본은 총 518명으로 남성이 80.5%로 많았고, 연령은 40대가 66.2%로 가장 많았으며, 이어 30대, 50대 순이었다. 거주지역은 서울이 75.9%로 가장 많았으며, 월평균 소득은 1000-1200만원 미만이 26.6%로 가장 많았고 학력은 대학교 졸업이 46.5%이며 대학원(석사) 졸업도 47.1%로 나타나 대부분이 고학력자로 구성되었다.

리츠 투자 특성에서 투자 경험여부로는 리츠 투자 경험자가 30.3%, 현 리츠 투자자가 30.1%, 향후 투자 예정자가 39.6%로 나타났다. 리츠 투자기간은 3년 미만이 79.5%이며, 리츠투자금액은 56.0%가 1천만원 미만이고, 5천만원 미만까지 누계 79.7%에 해당되어 대부분이 개인투자자로 보여진다.

복수응답이 가능하도록 질문한 리츠관련 정보를 습득하는 곳은 은행이나 증권사 등의 금융기관이 41.4%이며, 다음으로 유튜브 등의 인터넷 31.6%로 이들 두 유형이 대부분을 차지하고 있었다. 리츠투자를 통한 기대수익률은 연 연 5-10% 미만이 75.1%로 대부분을 구성하고 있으며, 연 10-15% 미만도 14.9%가 있었다. 리츠투자의 주된 목적은 배당 등의 안정적인 수익을 위한 것이 40.1%이고, 자산증식이 30.0%, 노후자금마련이 16.8% 수준으로 나타났다. 이들의 상세한 내용은 <표 1>과 같다.

<표 1> 표본의 특성

N=518

구 분		N	%	구 분		N	%
성별	남자	417	80.5	리츠투자 기간	1년 미만	239	46.1
	여자	101	19.5		1년~3년 미만	121	23.4
연령	20대	17	3.3		3년~5년 미만	92	17.8
	30대	99	19.1		5년 이상	66	12.7
	40대	343	66.2	리츠투자 금액	1천만원 미만	290	56.0
	50대	53	10.2		1천~5천만원 미만	123	23.7
60대 이상	6	1.2	5천~1억원 미만		58	11.2	
	서울	393	75.9		1억원 이상	47	9.1
거주 지역	수도권	96	18.5	리츠관련 정보습득 (복수응답)	금융기관(은행, 증권)	362	41.4
	그 외 지역	29	5.6		인터넷(포털, 유튜브)	276	31.6

구 분		N	%	구 분		N	%	
월평균 소득	200만원 미만	17	3.3	전문서적, 정기간행물	39	4.5		
	200-400만원 미만	15	2.9		세미나 전문강연	60	6.9	
	400-600만원 미만	74	14.3		지인 투자동호회	92	10.5	
	600-800만원 미만	119	23.0		뉴스 경제방송	45	5.1	
	800-1000만원 미만	104	20.1	리츠투자 기대수익률	연 5% 미만	44	8.5	
	1000-1200만원 미만	138	26.6		연 5-10% 미만	389	75.1	
	1200만원 이상	51	9.8		연 10-15% 미만	77	14.9	
최종학력	고졸 이하	8	1.5	연 15% 이상	8	1.5		
	대학교 졸	241	46.5		리츠투자 주된목적	자산증식	257	30.0
	대학원(석사) 졸	244	47.1			노후자금마련	144	16.8
	대학원(박사) 졸	25	4.8			주택구입자금마련	15	1.7
리츠 투자	리츠 투자 경험자	157	30.3	자녀교육자금마련		23	2.7	
	현 리츠 투자자	156	30.1	배당등 안정수익		344	40.1	
	향후 투자 예정자	205	39.6	단기생활비		75	8.7	

## 2. 타당도 및 신뢰도 검토

본 연구에서는 예비분석으로 탐색적 요인분석과 신뢰도 분석을 실시하였으며 그 결과는 <표 2>와 같다. 직각회전(varimax) 방식으로 실시한 탐색적 요인분석에서 고유값 1.0 이상, 요인 적재치 0.5 이상을 기준으로 설정하고, 기준에 미달된 문항(6번, 7번, 9번)을 제거하였다. 이들 문항은 통계적으로 유의미한 요인에 적절하게 기여하지 못하거나, 특정 요인을 충분히 잘 대표하지 못한다고 판단되어, 분석의 정확성과 타당성을 높이기 위해 최종 분석에서 제거하였다. 이들 문항의 내용은 장기적 성장성(문항 6), 자본차익 가능성 충분(문항 7), 우수입지(문항 9)로, 기준치에 미달된 이러한 문항 제거는 연구의 구성 개념 타당도(Construct Validity)를 강화하고, 측정 도구의 신뢰성과 효율성을 확보하기 위한 필수적인 절차로 수행하였다.

분석 결과 KMO 값은 .921이었으며, Bartlett의 구형성 검증 결과(=5276.966, df=136,  $p < .001$ )는 요인분석의 적합성을 확인시켜 주었다. 최종적으로 5개의 요인이 도출되었고, 각 항목의 요인적재량이 모두 0.5 이상으로 나타나 타당성이 확보되었다. 신뢰도 분석 결과 전문성(.919), 포트폴리오 다양성(.868), 안정성(.817), 입지 및 품질(.791), 수익률(.739)의 Cronbach's  $\alpha$  값이 모두 기준값 0.6을 초과하여 측정 도구의 내적 일관성을 확보하였다.

〈표 2〉 리츠상품 선택속성 측정문항의 신뢰도 및 타당도

항 목	전문성	포트폴리오 다양성	안정성	입지 및 품질	수익률
14. 리츠 운용사의 시장 내 평판과 신뢰도가 높다.	<u>.814</u>	.283	.219	.165	.066
13. 리츠 운용사는 부동산 투자 분야에서 충분한 경험과 역량을 갖추고 있다.	<u>.803</u>	.257	.140	.165	.207
15. 리츠 운용사가 제시하는 투자 전략이 시장상황에 적합하고 전문적이다.	<u>.789</u>	.282	.217	.218	.071
16. 리츠 운용사의 위험 관리 역량 및 자산관리 능력이 뛰어나다.	<u>.763</u>	.348	.189	.238	.117
18. 리츠상품 간의 균형 있는 포트폴리오 구성으로 리스크 분산이 잘 이루어져 있다.	.285	<u>.820</u>	.045	.138	.131
17. 리츠상품이 다양한 유형의 부동산 자산을 보유하고 있다.	.243	<u>.785</u>	.204	.080	-.069
19. 리츠상품 전략이 다양하여 시장 변화에 대한 대응력이 뛰어나다.	.323	<u>.731</u>	.102	.269	.131
20. 리츠상품 유형(오피스, 물류, 리테일 등)이 다양하여 투자 안정성이 높다.	.243	<u>.698</u>	.156	.222	.263
1. 리츠상품의 배당금 지급이 일정하고 안정적이다.	.136	.084	<u>.838</u>	.044	.160
2. 임대수익 기반 배당이 장기적으로 지속 가능하다.	.178	.148	<u>.824</u>	.236	.049
3. 경기변동 시에도 수익이 일정하게 유지될 것으로 기대된다.	.088	.278	<u>.661</u>	.130	.206
4. 리츠상품의 조건이 배당의 안정성에 긍정적인 영향을 미친다.	.240	.003	<u>.659</u>	.133	.226
12. 리츠상품의 주변 개발 환경 및 시장 여건이 향후 자산 가치 상승에 긍정적이다.	.300	.163	.146	<u>.801</u>	.036
10. 리츠상품의 가치가 지속적으로 상승할 것으로 예상된다.	.175	.189	.198	<u>.792</u>	.218
11. 리츠 상품의 물리적 상태(시설, 설비 등)가 우수하여 관리 비용이 적게 든다.	.170	.262	.177	<u>.600</u>	.361
5. 리츠상품의 기대 배당수익률이 만족할 만한 수준이다.	.148	.024	.419	.148	<u>.761</u>
8. 타 투자 상품 대비 리츠상품의 전반적인 수익률이 매력적이다.	.160	.274	.232	.306	<u>.723</u>
고유값	3.128	2.971	2.801	2.143	1.576
분산 설명력(%)	18.398	17.474	16.477	12.605	9.268
누적 설명력(%)	18.398	35.872	52.349	64.954	74.222
Cronbach's α	.919	.868	.817	.791	.739

KMO=.921, Bartlett's test=5276.966(p<.001), df=136

신뢰의 4개 문항에 대한 탐색적 요인분석을 반복한 결과는 〈표 3〉과 같다. 표본 적합도를 검증하는 KMO(Kaiser-Meyer-Olkin) 값이 .823, 요인분석의 적합성을 나타내는 Bartlett의 구형성 검증 결과  $\chi^2=1795.906$ ,  $df=6$ ,  $p<.001$ 로 요인분석이 적절하며 공통요인이 존재하고 있음을 확인하였다. 요인분석의 결과에 따라 1개의 요인이 도출되었고, 모든 항목의 요

인 적재량이 0.5 이상으로 나타나 타당성은 충분한 것으로 판단할 수 있었다. 그리고 신뢰도 분석 결과 Cronbach's  $\alpha=.935$ 로 기준값 0.6보다 높게 나타나 측정 자료의 내적 일관성이 있는 것으로 나타났다.

〈표 3〉 신뢰 측정문항의 신뢰도 및 타당도

항 목	신뢰
2. 이 리츠상품은 믿음이 가고 의지할 만하다.	<u>.929</u>
1. 이 리츠상품은 소비자를 진심으로 위하는 상품이다.	<u>.912</u>
4. 이 리츠상품은 전반적으로 신뢰할 만하다.	<u>.909</u>
3. 이 리츠상품은 분명한 원칙이 있고 소비자를 위한 상품이다.	<u>.908</u>
고유값	3.345
분산 설명력(%)	83.632
Cronbach's $\alpha$	.935

KMO=.823, Bartlett's test=1795.906( $p<.001$ ), df=6

지각된 가치의 4개 문항에 대한 탐색적 요인분석을 반복한 결과는 〈표 4〉와 같다. 표본 적합도를 검증하는 KMO(Kaiser-Meyer-Olkin) 값이 .846, 요인분석의 적합성을 나타내는 Bartlett의 구형성 검증 결과  $\chi^2=1802.503$ , df=6,  $p<.001$ 로 요인분석의 사용이 적합하며 공통요인이 존재함을 확인하였다. 요인분석의 결과에 따라 1개의 요인이 도출되었으며, 항목들의 요인 적재량이 0.5 이상으로 타당성이 충분한 것으로 판단할 수 있었다. 그리고 신뢰도 분석 결과 지각된 가치 Cronbach's  $\alpha=.935$ 로 기준값 0.6보다 높게 나타나 측정 자료의 내적 일관성이 있는 것으로 나타났다.

〈표 4〉 지각된 가치 측정문항의 신뢰도 및 타당도

항 목	지각된 가치
4. 리츠상품은 나의 미래에 도움이 될 것이다.	<u>.932</u>
3. 리츠상품은 나의 기대를 충족 할 것이다.	<u>.925</u>
1. 리츠상품은 투자할 가치가 있을 것이다.	<u>.910</u>
2. 리츠상품은 많은 혜택을 제공할 것이다.	<u>.895</u>
고유값	3.354
분산 설명력(%)	83.851
Cronbach's $\alpha$	.935

KMO=.846, Bartlett's test=1802.503( $p<.001$ ), df=6

투자행동의 6개 문항에 대한 탐색적 요인분석을 반복한 결과는 <표 5>와 같다. 표본 적합도를 검증하는 KMO(Kaiser-Meyer-Olkin) 값이 .878, 요인분석의 적합성을 나타내는 Bartlett의 구형성 검증 결과  $\chi^2=2852.824$ ,  $df=15$ ,  $p<.001$ 로 요인분석의 사용이 적합하며 공통요인이 존재함을 확인하였다. 요인분석 결과, 1개의 요인이 도출되었으며 요인 적재량은 0.5 이상으로 나타나 이 역시 충분한 타당성을 갖춘 것으로 판단할 수 있었다. 그리고 신뢰도 분석 결과 투자행동 Cronbach's  $\alpha=.937$ 로 기준값 0.6보다 높게 나타나 측정 자료의 내적 일관성이 있는 것으로 나타났다.

<표 5> 투자행동 측정문항의 신뢰도 및 타당도

항 목	투자행동
4. 향후에도 리츠상품을 계속 투자 할 것이다.	<u>.914</u>
6. 나는 리츠상품 투자를 다른 사람에게 권유할 것이다.	<u>.900</u>
5. 나는 리츠상품을 추가로 가입 할 의향이 있다.	<u>.886</u>
1. 내가 리츠상품에 투자하고 있는 투자방식에 대해 만족한다.	<u>.853</u>
3. 다른 투자 상품(주식, 대체투자 등)의 성과보다 리츠상품 성과에 만족한다.	<u>.844</u>
2. 지금까지 투자했던 다른 상품보다 리츠상품 수익률에 대해 만족한다.	<u>.831</u>
고유값	4.563
분산 설명력(%)	76.042
Cronbach's $\alpha$	.937

KMO=.878, Bartlett's test=2852.824( $p<.001$ ),  $df=15$

### 3. 기술통계 및 상관분석

주요 변인인 리츠상품 선택속성, 지각된 가치, 신뢰, 투자행동, 안전지향성의 일반적 경향을 살펴보고자 평균, 표준편차, 범위를 산출하였고, 정규성 가정 충족 여부를 확인하고자 왜도와 첨도를 산출하였다. 일반적으로 왜도 절대값이 3.0 이상이거나 첨도 절대값이 10.0 이상인 경우에는 정규성 가정을 충족하지 못하는 것으로 판단하는데(Kline, 2011), 본 연구에서는 <표 6>과 같이 나타나 정규성에 대한 가정을 충족하는 것으로 볼 수 있다.

〈표 6〉 주요 변인의 기술통계량

변인	평균	표준편차	범위	왜도	첨도	
리츠상품 선택속성	안정성	4.73	1.02	1-7	-.083	-.122
	수익률	4.16	1.20	1-7	.051	-.374
	입지 및 품질	4.49	1.07	1-7	-.216	.077
	전문성	4.58	1.12	1-7	-.224	-.200
	포트폴리오 다양성	3.98	1.15	1-7	.191	-.459
지각된 가치	4.49	1.20	1-7	-.271	-.031	
신뢰	4.09	1.19	1-7	.075	.054	
투자행동	4.09	1.24	1-7	-.121	-.022	

주요 변인들 간 상관관계는 〈표 7〉과 같다. 리츠상품 선택속성의 하위요인(안정성, 수익률, 입지 및 품질, 전문성, 포트폴리오 다양성)은 지각된 가치, 신뢰 및 투자행동과 모두 유의한 정(+)의 상관관계를 보였다( $p < .001$ ). 특히 입지 및 품질은 지각된 가치( $r = .746$ ) 및 신뢰( $r = .655$ )와, 전문성은 신뢰( $r = .726$ )와, 수익률은 투자행동( $r = .692$ )과 상대적으로 높은 상관을 나타냈다. 또한 지각된 가치는 신뢰( $r = .767$ ) 및 투자행동( $r = .842$ )과 강한 정(+)의 상관관계를 나타냈으며, 신뢰 역시 투자행동과 유의미한 정(+)의 상관관계( $r = .689$ )를 보였다( $p < .001$ ).

〈표 7〉 주요 변인들 간 상관관계

변인	리츠상품 선택속성					지각된 가치	신뢰	투자행동
	안정성	수익률	입지 및 품질	전문성	포트폴리 오 다양성			
안정성	1							
수익률	.592***	1						
입지 및 품질	.475***	.574***	1					
전문성	.487***	.447***	.572***	1				
포트폴리오 다양성	.411***	.426***	.545***	.665***	1			
지각된 가치	.570***	.672***	.746***	.644***	.601***	1		
신뢰	.547***	.547***	.655***	.726***	.679***	.767***	1	
투자행동	.541***	.692***	.631***	.551***	.533***	.842***	.689***	1

\* $p < .05$ , \*\* $p < .01$ , \*\*\* $p < .001$

#### 4. 가설의 검증

리츠상품 선택속성이 투자행동에 미치는 영향을 분석한 결과는 <표 8>과 같다. 독립변수 간 다중공선성 문제는 없었으며(VIF=1.716~2.134), 잔차의 독립성도 확보되었다(D/W=2.246). 리츠상품 선택속성은 투자행동을 59.9% 설명하는 것으로 나타났으며, 회귀모형은 통계적으로 적합하였다(F=153.079, p<.001). 리츠상품 선택속성의 하위 요인 중 안정성( $\beta=.085$ , p<.05), 수익률( $\beta=.409$ , p<.001), 입지 및 품질( $\beta=.220$ , p<.001), 전문성( $\beta=.116$ , p<.01), 포트폴리오 다양성( $\beta=.127$ , p<.01)은 모두 투자행동에 유의한 정(+)의 영향을 미쳤으며, 상대적 영향력은 수익률, 입지 및 품질, 포트폴리오 다양성, 전문성, 안정성의 순서로 나타났다. 결론적으로 설정된 가설(H1-1~H1-5)은 모두 채택되었다.

<표 8> 리츠상품 선택속성이 투자행동에 미치는 영향

요인	비표준화계수		표준화 계수	t	p	VIF
	B	SE	$\beta$			
(상수)	-.440	.188		-2.341	.020	
안정성	.104	.045	.085	2.323*	.021	1.716
수익률	.422	.039	.409	10.688***	.000	1.871
입지 및 품질	.255	.045	.220	5.659***	.000	1.925
전문성	.128	.045	.116	2.841**	.005	2.134
포트폴리오 다양성	.138	.042	.127	3.255**	.001	1.950
종속변수 : 투자행동						
$R^2=.599$ , Adjusted $R^2=.595$ , $F=153.079$ ***, $p=.000$ , $D/W=2.246$						

\*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

리츠상품 선택속성이 지각된 가치에 미치는 영향을 분석한 결과는 <표 9>와 같다. 독립변수 간 다중공선성 문제는 없었으며(VIF=1.716~2.134), 잔차의 독립성도 확보되었다(D/W=1.936). 리츠상품 선택속성은 지각된 가치를 70.5% 설명하는 것으로 나타났으며, 회귀모형은 통계적으로 적합하였다(F=244.736, p<.001). 하위 요인 중 안정성( $\beta=.094$ , p<.01), 수익률( $\beta=.266$ , p<.001), 입지 및 품질( $\beta=.378$ , p<.001), 전문성( $\beta=.182$ , p<.001), 포트폴리오 다양성( $\beta=.122$ , p<.001)은 모두 지각된 가치에 유의한 정(+)의 영향을 미쳤으며, 상대적 영향력은 입지 및 품질, 수익률, 전문성, 포트폴리오 다양성, 안정성 순으로 나타났다. 따라서 설정된 가설(H2-1~H2-5)은 모두 채택되었다.

〈표 9〉 리츠상품 선택속성이 지각된 가치에 미치는 영향

요인	비표준화계수		표준화 계수	t	p	VIF
	B	SE	$\beta$			
(상수)	-.466	.156	.	-2.982	.003	.
안정성	.111	.037	.094	3.001**	.003	1.716
수익률	.266	.033	.266	8.100***	.000	1.871
입지 및 품질	.426	.038	.378	11.360***	.000	1.925
전문성	.195	.038	.182	5.188***	.000	2.134
포트폴리오 다양성	.128	.035	.122	3.628***	.000	1.950
종속변수 : 지각된 가치						
$R^2=.705$ , Adjusted $R^2=.702$ , $F=244.736^{***}$ , $p=.000$ , $D/W=1.936$						

\* $p<.05$ , \*\* $p<.01$ , \*\*\* $p<.001$

지각된 가치가 투자행동에 미치는 영향을 알아본 결과는 〈표 10〉과 같다. 지각된 가치가 투자행동을 설명하는 설명력 정도는  $R^2=.709$ 로 나타나 70.9%의 설명력이 확인되었고,  $F=1254.733$ 으로 나타나 유의수준  $\alpha=.001$ 에서 회귀모형이 적합한 것으로 나타났다. 지각된 가치( $\beta=.842$ ,  $p<.001$ )는 투자행동에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 결론적으로 지각된 가치가 투자행동에 미치는 영향에서 가설 H3은 채택되었다.

〈표 10〉 지각된 가치가 투자행동에 미치는 영향

요인	비표준화계수		표준화 계수	t	p
	B	SE	$\beta$		
(상수)	.196	.114	.	1.722	.086
지각된 가치	.868	.025	.842	35.422***	.000
종속변수 : 투자행동					
$R^2=.709$ , Adjusted $R^2=.708$ , $F=1254.733^{***}$ , $p=.000$ , $D/W=2.153$					

\* $p<.05$ , \*\* $p<.01$ , \*\*\* $p<.001$

리츠상품 선택속성이 신뢰에 미치는 영향을 분석한 결과는 〈표 11〉과 같다., 독립변수 간 다중공선성 문제는 없었으며( $VIF=1.716\sim 2.134$ ), 잔차의 독립성도 확보되었다( $D/W=1.874$ ). 리츠상품 선택속성은 신뢰를 67.2% 설명하였으며, 회귀모형도 통계적으로 적합하였다 ( $F=209.418$ ,  $p<.001$ ). 하위 요인 중 안정성( $\beta=.123$ ,  $p<.001$ ), 수익률( $\beta=.095$ ,  $p<.01$ ), 입지

및 품질( $\beta=.215$ ,  $p<.001$ ), 전문성( $\beta=.336$ ,  $p<.001$ ), 포트폴리오 다양성( $\beta=.247$ ,  $p<.001$ )은 신뢰에 유의한 정(+)의 영향을 미쳤다. 상대적 영향력은 전문성, 포트폴리오 다양성, 입지 및 품질, 안정성, 수익률 순이었으며, 이에 따라 설정된 가설(H4-1~H4-5)은 모두 채택되었다.

〈표 11〉 리츠상품 선택속성이 신뢰에 미치는 영향

요 인	비표준화계수		표준화 계수	t	p	VIF
	B	SE	$\beta$			
(상수)	-.721	.163		-4.415	.000	
안정성	.144	.039	.123	3.719***	.000	1.716
수익률	.094	.034	.095	2.742**	.006	1.871
입지 및 품질	.240	.039	.215	6.114***	.000	1.925
전문성	.357	.039	.336	9.083***	.000	2.134
포트폴리오 다양성	.257	.037	.247	6.984***	.000	1.950
종속변수 : 신뢰						
$R^2=.672$ , Adjusted $R^2=.668$ , $F=209.418$ ***, $p=.000$ , $D/W=1.874$						

\* $p<.05$ , \*\* $p<.01$ , \*\*\* $p<.001$

신뢰가 투자행동에 미치는 영향을 알아본 결과는 〈표 12〉와 같다. 신뢰가 투자행동을 설명하는 설명력 정도는  $R^2=.474$ 로 나타나 47.4%의 설명력이 확인되었고,  $F=465.383$ 으로 나타나 유의수준  $\alpha=.001$ 에서 회귀모형이 적합한 것으로 나타났다. 신뢰( $\beta=.689$ ,  $p<.001$ )는 투자행동에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 결론적으로 신뢰가 투자행동에 미치는 영향에서 가설 H5는 채택되었다.

〈표 12〉 신뢰가 투자행동에 미치는 영향

요인	비표준화계수		표준화 계수	t	p
	B	SE	$\beta$		
(상수)	1.158	.141		8.184	.000
신뢰	.717	.033	.689	21.573***	.000
종속변수 : 투자행동					
$R^2=.474$ , Adjusted $R^2=.473$ , $F=465.383$ ***, $p=.000$ , $D/W=2.023$					

\* $p<.05$ , \*\* $p<.01$ , \*\*\* $p<.001$

지각된 가치가 신뢰에 미치는 영향을 알아본 결과는 <표 13>과 같다. 지각된 가치가 신뢰를 설명하는 설명력 정도는  $R^2=.588$ 로 나타나 58.8%의 설명력이 확인되었고,  $F=737.915$ 로 나타나 유의수준  $\alpha=.001$ 에서 회귀모형이 적합한 것으로 나타났다. 지각된 가치( $\beta=.767$ ,  $p<.001$ )는 신뢰에 유의한 정(+의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 결론적으로 지각된 가치가 신뢰에 미치는 영향에서 가설 H6은 채택되었다.

<표 13> 지각된 가치가 신뢰에 미치는 영향

요인	비표준화계수		표준화 계수	t	p
	B	SE	$\beta$		
(상수)	.680	.130	.	5.239	.000
지각된 가치	.760	.028	.767	27.165***	.000
종속변수 : 신뢰					
$R^2=.588$ , Adjusted $R^2=.588$ , $F=737.915$ ***, $p=.000$ , $D/W=1.960$					

\* $p<.05$ , \*\* $p<.01$ , \*\*\* $p<.001$

리츠상품 선택속성과 투자행동 간의 관계에서 지각된 가치와 신뢰의 이중매개효과를 부트스트래핑(표본 수 5,000개, 신뢰구간 95%)으로 검증한 결과는 <표 14>와 같다. 안정성(Effect=.0043, LLCI=.0001, ULCI=.0105), 수익률(Effect=.0103, LLCI=.0001, ULCI=.0227), 입지 및 품질(Effect=.0165, LLCI=.0004, ULCI=.0374), 전문성(Effect=.0075, LLCI=.0001, ULCI=.0187), 포트폴리오 다양성(Effect=.0049, LLCI=.0001, ULCI=.0124)의 모든 요인에서 신뢰구간에 0이 포함되지 않아, 지각된 가치와 신뢰를 거쳐 투자행동에 영향을 미치는 이중매개효과가 통계적으로 유의하였다. 이에 따라 설정된 가설(H7-1~H7-5)은 모두 채택되었다.

<표 14> 리츠상품 선택속성과 투자행동 간의 관계에서 지각된 가치, 신뢰의 이중매개효과 검증

경로	Effect	Boot SE	95% 신뢰구간	
			LLCI	ULCI
안정성→지각된 가치→투자행동	.0748	.0262	.0245	.1276
안정성→신뢰→투자행동	.0111	.0074	.0000	.0290
안정성→지각된 가치→신뢰→투자행동	.0043	.0027	.0001	.0105
총 간접효과	.0903	.0273	.0369	.1448

경로	Effect	Boot SE	95% 신뢰구간	
			LLCI	ULCI
수익률→지각된 가치→투자행동	.1787	.0261	.1275	.2291
수익률→신뢰→투자행동	-.0002	.0042	-.0094	.0081
수익률→지각된 가치→신뢰→투자행동	.0103	.0057	.0001	.0227
총 간접효과	.1887	.0269	.1355	.2403
입지 및 품질→지각된 가치→투자행동	.2863	.0364	.2175	.3610
입지 및 품질→신뢰→투자행동	.0091	.0059	-.0008	.0225
입지 및 품질→지각된 가치→신뢰→투자행동	.0165	.0092	.0004	.0374
총 간접효과	.3119	.0369	.2417	.3861
전문성→지각된 가치→투자행동	.1310	.0297	.0726	.1895
전문성→신뢰→투자행동	.0306	.0167	.0004	.0656
전문성→지각된 가치→신뢰→투자행동	.0075	.0047	.0001	.0187
총 간접효과	.1691	.0371	.0976	.2436
포트폴리오 다양성→지각된 가치→투자행동	.0858	.0247	.0394	.1360
포트폴리오 다양성→신뢰→투자행동	.0225	.0128	.0008	.0502
포트폴리오 다양성→지각된 가치→신뢰→투자행동	.0049	.0031	.0001	.0124
총 간접효과	.1133	.0289	.0598	.1739

## V. 결 론

본 연구의 목적은 리츠상품 선택속성이 투자자의 투자행동에 어떠한 영향을 미치는지를 규명하고, 그 과정에서 지각된 가치와 신뢰가 어떤 매개적 역할을 수행하는지를 실증적으로 확인하는 데 있다. 이는 투자자의 의사결정 과정을 심리적 요인까지 포함해 설명함으로써 기존의 거시적 분석 중심 연구를 보완하는 의미가 있다. 또한 이러한 분석은 투자자의 합리적 의사결정을 지원하고 리츠시장 활성화를 위한 제도적·실무적 개선 방향을 제시할 수 있다는 점에서 당위성을 지닌다. 가설검증 결과를 중심으로 논의하면 다음과 같다.

첫째, 리츠상품 선택속성의 하위 요인 중에서 안정성, 수익률, 입지 및 품질, 전문성, 포트폴리오 다양성은 투자행동에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 상대적 영향력은 수익률, 입지 및 품질, 포트폴리오 다양성, 전문성, 안정성 순으로 나타났다. 이 결과는 전태욱·김호철(2024)의 연구 결과와 일치한다. 해당 연구에서도 투자자들은 리츠상품 선택 시 수익성과 입지 요인을 가장 중요한 결정 요인으로 인식하고 있으며, 이는 본 연구에서 확인된

수익률과 입지 및 품질 요인의 높은 영향력과 동일한 맥락을 보여준다. 따라서 두 연구 모두 리츠상품 투자행동에서 수익성과 입지 요인이 핵심적인 고려 요소임을 실증적으로 지지하고 있다. 이러한 결과는 투자자들이 리츠상품을 선택할 때 가장 우선적으로 수익성을 고려하며, 이는 배당수익률과 자본차익 가능성 등 직접적인 투자 성과에 민감하게 반응하기 때문으로 판단된다. 또한 입지 및 품질 요인이 높은 영향력을 나타낸 것은 투자자들이 장기적인 부동산 가치 상승 가능성과 우량한 자산에 대한 선호를 중요하게 고려하기 때문이다. 포트폴리오 다양성의 영향력이 상대적으로 높은 것도, 다양한 자산 구성이 리스크를 효과적으로 관리하고 투자 위험을 낮춰줄 수 있다고 투자자들이 인지하기 때문이다. 전문성과 안정성 요인이 상대적으로 낮은 영향을 보인 이유는 투자자들이 전문적 운용능력이나 안정적 배당 확보 등과 같은 요소를 기본적으로 요구되는 필수조건으로 인식하기 때문으로 생각된다. 따라서 리츠상품 개발과 마케팅 전략 수립 시 수익률과 입지 및 품질의 우수성을 적극적으로 강조하는 동시에, 포트폴리오 다양성을 효과적으로 확보하는 전략이 필요하다.

둘째, 리츠상품 선택속성의 하위 요인 중에서 안정성, 수익률, 입지 및 품질, 전문성, 포트폴리오 다양성은 지각된 가치에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 상대적 영향력은 입지 및 품질, 수익률, 전문성, 포트폴리오 다양성, 안정성 순으로 나타났다. 이 결과는 리츠상품 투자결정에 영향을 미치는 핵심 요인으로 부동산 특성(입지 및 품질), 수익성(배당 수익, 매매각 가능성) 및 리츠사의 전문성 요인이 중요한 영향을 미치는 것을 확인한 전태욱(2024) 연구결과를 지지한다. 이는 본 연구에서 지각된 가치에 가장 큰 영향을 미친 요인이 입지 및 품질, 수익률, 전문성으로 확인된 결과와 맥을 같이 하며, 리츠상품 선택속성이 투자자의 가치 인식 형성에 직접적으로 작용함을 뒷받침한다.

이러한 결과는 투자자들이 리츠상품 선택 시, 자산의 우수한 입지나 품질이 장기적인 가치 상승과 안정적 수익 창출의 근본적인 요인으로 판단하고 있음을 나타낸다. 또한, 투자자들이 배당 수익이나 자본 차익 가능성을 지각된 가치 평가의 중요한 기준으로 삼고 있음을 보여준다. 운용사의 전문성 역시 리츠 상품의 신뢰성을 높이는 중요한 요소로 작용하여 투자자의 지각된 가치 형성에 유의한 정(+)의 영향을 미친 것으로 판단된다. 포트폴리오 다양성은 다양한 자산 구성으로 인해 리스크가 효과적으로 분산되어 안정성을 높이고, 이는 투자자의 지각된 가치에 유의한 정(+)의 영향을 미친 것으로 해석할 수 있다. 다만, 안정성이 상대적으로 낮은 영향력을 나타낸 것은 투자자들이 리츠 상품의 기본적 속성으로 안정성을 이미 전제하고 있어, 차별적 지각된 가치 형성에는 다른 요인들이 보다 큰 영향을 미친 것으로 볼 수 있다.

셋째, 지각된 가치는 투자행동에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 투자자가 상품에 대해 느끼는 지각된 가치가 높을수록 실제 투자행동으로 이어질 가능성이 크다는 것을 나타낸다. 지각된 가치가 높다는 것은 투자자가 리츠 상품을 통해 얻을

수 있는 혜택이 자신이 지불한 비용보다 크다고 인식함을 의미하며, 이는 곧 투자의 지속성 및 확대 의향으로 이어질 수 있다. 따라서 리츠 상품을 운용하거나 기획하는 회사는 투자자의 지각된 가치를 높이기 위해 상품의 배당 안정성이나 수익률, 운용사의 전문성 등 선택속성 전반을 지속적으로 관리하고 개선할 필요가 있다. 특히 리츠 상품의 기대수익률, 안정성, 자산 품질 등을 명확하고 적극적으로 제시함으로써 투자자의 가치 인식을 극대화하고, 이는 향후 재투자 및 신규 투자자 유입의 증가로 연결될 수 있다. 결론적으로, 지각된 가치가 투자행동에 미치는 긍정적 영향은 리츠 상품 운용에 있어 투자자의 가치 인식 제고가 필수적이라는 중요한 시사점을 제시한다.

넷째, 리츠상품 선택속성의 하위 요인 중에서 안정성, 수익률, 입지 및 품질, 전문성, 포트폴리오 다양성은 신뢰에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 상대적 영향력은 전문성, 포트폴리오 다양성, 입지 및 품질, 안정성, 수익률 순으로 나타났다. 이러한 결과는 리츠(REITs) 투자자들이 운용사의 경험과 역량, 시장 내 평판 등을 기반으로 투자 상품에 대한 신뢰를 형성하기 때문으로 보인다. 또한 투자자들이 리츠가 보유한 부동산 자산의 포트폴리오가 다양하게 구성될수록 시장 리스크를 효과적으로 관리할 수 있다고 판단하여 신뢰가 높아지는 것으로 해석할 수 있다. 투자자들은 입지 및 품질이 뛰어난 자산이 장기적으로 안정적인 수익 창출과 자산 가치 상승 가능성을 높인다고 판단해 리츠상품과 운용사에 대한 신뢰 수준을 더욱 높게 평가했을 것이다. 상대적으로 수익률보다 안정성이 신뢰에 미치는 영향력이 큰 것은 투자자들이 단기적이고 높은 수익보다는 지속가능한 배당과 안정적인 투자환경을 더 중시하고 있음을 보여준다. 따라서 운용회사는 단순히 수익률 향상보다는 장기적인 신뢰관계를 유지할 수 있도록 운용의 전문성 강화, 포트폴리오 다양성 확보, 자산의 품질 관리에 더욱 집중할 필요가 있다.

다섯째, 신뢰는 투자행동에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 투자자가 운용사 및 상품에 대한 신뢰가 높을수록, 상품과 관련된 불확실성과 위험을 낮게 평가하여 적극적인 투자행동을 나타내기 때문으로 해석할 수 있다. 투자자의 신뢰 형성은 운용사의 전문성이나 시장 내 평판, 투명한 정보 제공, 과거 투자성과 등 다양한 요인에 의해 이루어지며, 이는 궁극적으로 실제 투자행동의 증가로 연결될 수 있다. 또한, 신뢰가 높은 투자자는 단기적인 시장변화나 외부적 충격이 있더라도 장기적 관점에서 투자행동을 지속하거나 재투자, 타인 추천 등 긍정적인 행동을 보일 가능성이 높다는 점에서 그 중요성을 시사한다. 따라서 리츠 운용사나 관련 기관은 투자자의 신뢰 확보를 위해 투명한 정보 공개와 지속적인 소통, 운용성과 관리에 더욱 힘써야 할 필요가 있다.

여섯째, 지각된 가치는 신뢰에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 투자자가 지각한 가치가 높을수록 운용회사와 상품에 대한 기대가 충족되어 신뢰 수준

또한 높아진다는 것을 의미한다. 투자자는 리츠 상품을 통해 얻을 수 있는 배당이나 자본차익 등의 가치가 자신의 기대를 충족하거나 초과할 때 운용회사에 대한 신뢰를 형성하게 된다. 즉, 투자자의 기대가치가 실현되면 운용회사가 제시한 상품정보와 약속에 대한 믿음과 신뢰가 강화되는 것이다. 이는 리츠 운용사가 투자자에게 지각된 가치를 높일 수 있도록 안정적인 배당과 투명한 정보 제공 등의 노력을 지속해야 함을 시사한다. 또한, 운용사는 투자자들이 상품의 실제 효용과 가치를 분명하게 인식할 수 있도록 적극적으로 소통하는 것이 투자자의 신뢰를 확보하는 데 매우 중요함을 알 수 있다.

일곱째, 리츠상품 선택속성과 투자행동 간의 관계에서 지각된 가치, 신뢰의 이중매개효과가 확인되었다. 이러한 결과는 리츠상품 선택속성이 투자자의 심리적 평가를 통해 실제 투자행동으로 연결됨을 의미한다. 투자자는 리츠상품의 우수한 선택속성을 지각된 가치의 상승과 신뢰감의 형성으로 인식하고, 이를 바탕으로 상품에 대해 긍정적인 태도를 형성하여 적극적으로 투자행동을 하게 된다. 특히 리츠는 간접투자 상품으로 상품 자체의 특성뿐 아니라 운용사의 전문성이나 시장 내 평판, 투명한 정보 제공이 투자자의 신뢰 형성에 중요한 역할을 한다는 점에서 이중매개효과가 명확히 확인된 것이다. 따라서 리츠상품 운용사는 투자자에게 상품의 객관적 특성과 더불어 전문성, 투명성 등의 신뢰를 높이는 전략적 관리가 필수적임을 시사한다. 또한 투자자의 지각된 가치와 신뢰를 높일 수 있는 마케팅 전략과 투자자 커뮤니케이션 강화가 향후 리츠 시장 활성화에 중요한 역할을 할 것으로 기대된다.

본 연구는 리츠상품 선택속성과 투자행동 간 관계에서 지각된 가치와 신뢰의 이중매개효과를 규명했다는 학술적 기여와 함께, 정책적 차원에서도 중요한 함의를 지닌다. 특히 개인투자자의 시장 참여 확대를 고려할 때, 소액 투자자 중심의 제도적 설계가 필요하다. 예를 들어 세제 혜택 제공, 최소 투자금 완화, 투자자 교육 프로그램 지원 등은 개인투자자의 접근성을 높이는 방안이 될 수 있다. 또한 리츠 규제 개선을 통해 운용구조의 다양성을 확대하고, 공시정보의 투명성을 강화한다면 투자자의 신뢰 제고와 장기적 투자 활성화에 기여할 수 있다. 나아가 이러한 제도적·규제적 보완은 리츠 시장의 안정적 성장과 함께 투자자 보호를 강화하는데 실질적 기여를 할 수 있을 것이다.

본 연구의 몇 가지 한계를 지니고 있다. 우선, 조사 대상자를 온라인 리츠 커뮤니티와 리츠법인 회원으로 제한함으로써 표본의 대표성 확보에 어려움이 있다는 점이다. 특히 응답자 다수가 서울·수도권에 거주하는 40대 남성으로 편중되어 있어, 연구 결과를 전체 투자자 집단으로 일반화하는 데 제약이 따른다. 이러한 표본 특성은 다양한 연령대, 성별, 지역의 투자자 의견을 충분히 반영하지 못한다는 점에서 연구 결과 해석 시 주의가 필요하다. 둘째, 자기기입식 온라인 설문조사 방식은 응답자의 주관적 편향이 개입될 수 있어 결과 해석 시 유의가 필요하다. 또한 실제 투자 경험자와 예정자를 구분하지 않은 표집은 투자행동 분석에 혼선을

출 수 있으므로 연구결과의 타당성에 제약이 따른다. 셋째, 연구모형이 경쟁모형이나 조절효과 모형과의 비교가 이루어지지 않아 해석의 폭에 한계가 있다. 넷째, 요인분석에서 탐색적 요인분석(EFA)만 활용하여 구성타당성을 검증한 점에 한계가 있다. 확인적 요인분석(CFA)을 병행했다면 더 강력한 타당성 확보가 가능했을 것이며, 이는 향후 연구에서 보완할 필요가 있다. 다섯째, 본 연구에서는 표본 정보와 관련하여 투자자의 리츠 투자 규모, 주식 및 리츠 투자 기간, 국내·해외 리츠 투자 여부, 전체 자산 대비 리츠 투자 비중 등 구체적 투자 특성을 수집하지 못하였다. 또한 응답자의 리츠에 대한 지식 수준이나 이해도를 측정하지 않아, 투자 성향과 인식 차이를 충분히 반영하지 못했다는 한계가 있다. 이러한 정보가 포함되었다면 투자자의 지각된 가치와 신뢰 형성에 영향을 미치는 요인을 보다 정교하게 분석할 수 있었을 것이므로, 향후 연구에서는 이를 보완한 표본 설계가 필요하다. 여섯째, 본 연구는 표본의 투자자 정보를 '리츠 투자 경험자, 현 리츠 투자자, 향후 투자 예정자'의 세 그룹으로만 구분하여 제시하였다. 그러나 개인투자자와 기관투자자가 명확히 구분되지 않았고, 분석에도 이러한 차이가 반영되지 못했다는 한계가 있다. 개인과 기관 투자자는 유사한 측면도 있으나 투자 목적, 의사결정 구조, 위험 인식 등에서 차이를 보일 수 있기 때문에, 이를 구분하지 않은 점은 연구 결과의 해석과 일반화에 제약을 줄 수 있다. 후속 연구에서는 다양한 인구통계학적 집단을 포함하거나, 질적 연구를 통해 투자자의 심층적 인식을 분석하는 시도가 필요할 것이다. 또한 대체모형이나 조절효과 모형을 병행 검토하여 연구결과의 타당성과 설명력을 강화할 필요가 있다.

## 〈참고문헌〉

- 강문희·백민석, “리츠 투자자의 재투자 및 타인 추천에 영향을 미치는 요인에 관한 연구”, 「부동산경영」, 제25권, 2022.
- 강병기·서진형, 부동산 유형에 따른 중개사무소 입지분석 연구-부동산 실거래가격을 중심으로. 「부동산경영」, (23), 2021.
- 고도환, “부동산 증권에 의한 투자가 부동산 시장의 전환을 유도할 가능성 검토”, 「부동산 경매연구」, 제4권 제2호, 2023.
- 고미애·김재태, “투자자행동에 관한 행동경제학 관점의 연구-위험회피성향과 손실회피율을 중심으로”, 「부동산융복합연구」, 제4권 제2호, 2024.
- 김덕주, “부동산 앱 선택속성과 추천의도 간의 관련성 연구”, 「한국지식정보기술학회 논문지」, 제19권 제1호, 2024.

- 김민석·이도영·임우상·안태찬·최인수·김우창, 미국 ETF 시장의 암호화폐 지수 도입 가능성: 시스템 리스크와 포트폴리오 이론의 관점에서. 「대한산업공학회지」, 48(5), 2022.
- 노상윤, “연기금 상장리츠 투자의 포트폴리오 효과와 투자전략”, 「부동산학연구」, 제28권 제1호, 2022.
- 박원석, “수요자 분석을 통한 임대주택 REITs의 특성 및 활용가능성에 관한 연구: 미국 시애틀의 Ballinger Commons 사례를 중심으로”, 「지역연구」, 제25권 제4호, 2009.
- 배기주·최민섭, “부동산 간접투자상품의 투자만족도 및 재투자의도에 관한 연구”, 「부동산 분석」, 제7권 제2호, 2021.
- 백은영, “우리나라 베이비부머 가계의 부동산 투자 행동에 관한 연구”, 「Financial Planning Review」, 제11권 제3호, 2018.
- 심규열·이승환·김용만, “부동산 투자자 행동요인이 투자만족, 투자회사 신뢰 및 재투자의도에 미치는 영향”, 「한국마케팅과학회 학술발표대회논문집」, 제2006권 제1호, 2006.
- 안경희, 「외식기업의 ESG 경영활동이 기업이미지와 신뢰에 따라 지속적이용의도에 미치는 영향 연구: 지각된 혜택을 조절효과로」, 경기대학교 박사학위논문, 2025.
- 이경아·김갑열, “부동산 구매 소비자의 정보서비스 선택속성”, 「부동산학보」, 제59호, 2014.
- 이계웅, 「투자자 특성이 금융투자상품 투자행동에 미치는 영향」, 호서대학교 박사학위논문, 2014.
- 이병국, “4차 산업혁명시대 리츠(REITs) 동향 분석”, 「융합과 통섭」, 제5권 제3호, 2022.
- 이영주·안성필, “개인투자자의 상장리츠를 활용한 분산투자 전략에 대한 연구”, 「Financial Planning Review」, 제14권 제1호, 2021.
- 이영훈, 「통합모빌리티(MaaS)의 특성이 지각된 가치와 이용의도에 미치는 영향」, 건국대학교 박사학위논문, 2025.
- 이혜리·김태재, “가치관 유형과 재무인식 및 투자행동의도에 관한 연구”, 「주거환경(한국 주거환경학회논문집)」, 제20권 제3호, 2022.
- 인성호, “지식산업센터에 대한 투자선택요인이 잠재투자자의 구매의사결정에 미치는 영향 연구”, 「아시아태평양융합연구교류논문지」, 제10권 제4호, 2024.
- 전태욱, 「부동산 리츠상품 특성별 투자결정 영향요인에 관한 연구」, 단국대학교 박사학위논문, 2024.
- 전태욱·김호철, “부동산 리츠(REITs) 상품의 투자 결정요인 우선순위 분석”, 「도시행정학보」, 제37권 제2호, 2024.
- 정광섭·구자훈·김상원·원제무, “부동산개발사업의 투자가치평가에 관한 연구”, 「국토연구」,

제62호, 2009.

- 조성흥·김영곤, “부동산투자회사(REITs)의 수익률에 관한 요인 분석”, 「기업경영연구(구 동림경영연구)」, 제43호, 2012.
- 하정순·이창석, “투자확신이 부동산 위험투자행동과 투자성과에 미치는 영향”, 「부동산학보」, 제37호, 2009.
- 한광호·노승한, “부동산투자회사의 스폰서 지분율과 유동성 마찰”, 「부동산분석」, 제9권 제3호, 2023.
- 한소은, 「부동산개발금융의 시행규제에 관한 공법적 연구」, 서울대학교 박사학위논문, 2022.
- 흥난희, “경영전략과 투자부동산 그리고 기업가치”, 「대한경영학회지」, 제37권 제4호, 2024.
- 홍일유·강광욱·차훈상, “보상기반 클라우드 펀딩 플랫폼에서 투자자의 특성이 정보 처리 및 투자 의사결정에 미치는 영향”, 「경영정보학연구」, 제25권 제4호, 2023.
- Tyagi, M., “Real Estate Investment Trust (REITS)”, Available at SSRN 4711543, 2024.

〈투고(접수)일자 2025.07.15. 심사(수정)일자 2025.09.02. 게재확정일자 2025.09.27.〉

# 서울시 보증금 미반환 임차불안이 임차권등기명령 건수에 미치는 영향에 관한 연구

김성찬\*·성주한\*\*

## A Study on the Impact of Non-Return of Deposit-Related Tenancy Insecurity in Seoul on the Number of Leasehold Registration Orders

Kim, Seong Chan·Sung, Joo Han

### 목 차

- |   |  |
|---|--|
| <p>I. 서론</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 연구의 배경 및 목적</li> <li>2. 연구의 범위 및 방법</li> </ol> <p>II. 보증금 미반환 임차불안과 임차권등기명령 건수의 이론적 근거</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 임대차계약 종료시 보증금 미반환 임차불안과 임차권등기명령제도</li> <li>2. 서울시 임차권등기명령 건수의 변화</li> <li>3. 선행연구 검토 및 차별성</li> </ol> | <p>III. 연구가설과 연구모형</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 연구가설</li> <li>2. 연구모형</li> </ol> <p>IV. 실증분석</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 자료</li> <li>2. 변수의 구성 및 기술통계량</li> <li>3. 경로모형 분석</li> </ol> <p>V. 결론</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 연구의 요약 및 연구의 시사점</li> <li>2. 연구의 한계 및 향후 연구과제</li> </ol> |
|---|--|

### ABSTRACT

This study empirically analyzes how macroeconomic variables, institutional changes, and household characteristics affect tenant anxiety using path analysis, by integrating data from the Seoul Housing Survey (2020-2022) and monthly administrative statistics on applications for tenant's provisional registration orders. The analysis reveals that an increase in corporate bond yields and the implementation of the Three Lease Laws significantly exacerbate tenant anxiety, whereas higher levels of self-owned funds and increases in the consumer price index are associated with reduced anxiety. Notably, tenant anxiety shows a significant positive effect on the number of applications for tenant's provisional registration orders, confirming a mediating effect in which psychological anxiety leads to actual legal responses.

These findings offer several policy implications. First, the introduction of the three rental laws has actually increased uncertainty about non-return of deposits, worsening rental instability, suggesting the need for supplementation of the three rental laws. Second, during periods of rising interest rates, landlords' burden of returning Chonsei deposits increases, intensifying tenant anxiety. This necessitates

\* 건국대학교 부동산학과 석사과정(ksc95350793@gmail.com, 주저자)

\*\* 정회원, 창신대학교 부동산경영학과 조교수(didier09@cs.ac.kr, 교신저자)

the design of policy buffers such as special-purpose loans for deposit returns or reductions in guarantee insurance premiums. Third, households with insufficient self-owned funds are more likely to engage in legal action, such as applying for provisional registration, particularly among vulnerable groups with limited housing alternatives. Therefore, preemptive policies are required to address crises occurring around lease termination.

**Keywords** : Tenant anxiety, Tenant's Provisional Registration Order, Three Lease Laws, Chonsei Non-return of deposit, Path Analysis

## 【국문요약】

본 연구는 서울시 주거실태조사(2020~2022) 자료와 서울시 임차권등기명령 건수에 대한 월별 행정통계를 결합하여, 거시경제 변수와 제도적 환경, 그리고 가구 특성이 임차인의 불안 심리에 미치는 영향을 경로분석을 통해 실증적으로 분석하였다. 분석 결과, 회사채수익률 상승과 임대차3법 시행은 임차불안을 유의하게 증가시키는 요인으로 나타났으며, 반대로 자기 자금 보유 수준과 소비자물가지수는 임차불안을 완화하는 요인으로 작용하였다. 특히 임차불안은 임차권등기명령 신청 건수에 유의한 정(+)의 영향을 미쳐, 심리적 요인이 실제 법적 대응으로 이어지는 매개효과가 존재함을 확인하였다.

이러한 분석 결과는 다음과 같은 시사점을 제공한다. 첫째, 임대차 3법의 도입 이후 오히려 보증금 미반환에 대한 불확실성이 증가하며 임차불안을 오히려 심화시킨 것으로 나타나 임대차 3법의 보완 필요성을 시사한다. 둘째, 금리 상승기에 임대인의 보증금 반환 부담이 커지고, 이에 따라 임차인의 불안이 고조될 수 있으므로, 금융당국은 보증금 반환 특례대출, 보증보험료 감면 등 정책적 완충 장치를 설계할 필요가 있다. 셋째, 자기자금 부족 가구는 계약 종료 시점에서 보증금 미반환에 대해 실질적인 법적 대응에 나설 가능성이 높으며, 이는 주거 선택권이 제한된 취약계층일수록 더욱 두드러진다. 이에 따라 계약 종료 전후의 위기 대응을 위한 선제적 정책 도입이 요구된다.

**주제어** : 임차불안, 임차권등기명령, 임대차3법, 보증금 미반환, 경로분석

# I. 서론

## 1. 연구의 배경 및 목적

코로나19 이후 저금리·유동성 확대기에 급등했던 전세가격은 2022년 이후 급격한 금리 인상으로 전세가격의 하락세를 보이게 되면서 역전세난이 본격적으로 심화되었다. 이 과정에서 보증금 미반환 사고가 급증하는 상황으로 이어졌다. 금융감독원·HUG 집계에 따르면 전세 보증금 미반환 사고액은 2023년에 약 4조3천억 원, 2024년에 5조 원을 넘어 사상 최대치를 기록했다. 정부는 2023년 4월 27일 관계부처 합동으로 ‘전세사기 피해자 지원 및 주거안정 방안’을 발표하고, 같은 해 한시 특별법(「전세사기피해자법」)을 제정했으며 2024년에는 피해 인정범위 확대 등 개정을 추진·시행하였다. 2025년 6월에는 한 달 동안 1,926건을 심의해 860건을 전세사기피해자 등으로 가결하는 등 지원을 지속하고 있다.<sup>1)</sup>

이런 충격은 임차인의 행동 지표에도 뚜렷하게 반영되었다. 구한민(2024)에서는 재난지원금 지급이 주거 수요의 공간적 재편과 임차시장 수요 집중을 유발해 청년층의 주거비 부담을 가중시킨 것으로 나타났다. 뿐만 아니라 전국 집합건물 임차권등기명령 신청은 2021년 7,631건에서 2022년 12,038건으로 증가했고, 2023년 45,445건, 2024년 47,343건으로 급증했다. 다만 2025년 상반기에는 15,255건으로 전년 동기 대비 41.4% 감소했고, 서울은 2,957건으로 57.9% 줄었다. 이는 전셋값 반등과 월세 전환 확대로 역전세난이 다소 완화된 영향으로 해석된다.<sup>2)</sup>

본 연구의 목적은 이러한 거시·제도 충격이 임차인의 심리(임차불안)를 매개하여 임차권 등기명령 신청이라는 법적 행동으로 전이되는 과정을 실증적으로 규명하는 데 있다. 구체적으로, 첫째, 금리여건을 대리하는 회사채수익률, 생활비 압력을 반영하는 소비자물가지수, 제도 변화인 임대차 3법 시행 여부, 가계의 자기자금과 부채 여부가 임차불안에 미치는 영향을 추정하고, 둘째, 임차불안이 임차권등기명령 건수에 미치는 직접효과와 함께 앞서 요인이 임차불안을 통해 임차권등기명령으로 이어지는 매개효과를 검증하고자 한다.

1) 대한민국정책브리핑, 2025.06.10,

<https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148943905>

2) 동아일보, 2025.07.28,

<https://www.donga.com/news/Economy/article/all/20250728/132082902/1>

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 서울시 임차권등기명령건수에 어떤 영향을 미치는지 실증분석하고자 한다. 본 연구는 실증분석을 위해 서울시에서 제공하는 주거실태조사 데이터를 바탕으로 실시하였다. 공간적 범위로는 서울시 주택 임대차계약 가구를 대상으로 하였고, 시간적 범위로는 주거 실태조사 데이터의 설문년도를 2020년부터 2022년까지를 합쳐 실증분석하고자 하였다. 실증분석을 위해 경로모형(Path analysis)을 적용하여, 회사채수익률, 소비자물가지수, 자기자금, 부채여부, 임대차3법이 임차불안에 미치는 영향과 임차불안이 임차권등기명령 건수로 이어지는 경로를 동시에 추정하였다.

## II. 보증금 미반환 임차불안과 임차권등기명령 건수의 이론적 근거

### 1. 임대차계약 종료시 보증금 미반환 임차불안

임차보증금은 임차인의 주거권을 담보하는 핵심 자산으로서, 계약 종료 시 보증금의 적기 반환은 임차인의 주거이동 및 생활안정과 직결된다고 볼 수 있다. 그러나 실제 임대차시장에서는 보증금 반환 지연 혹은 거부 사례가 빈번히 발생하고 있으며, 이에 따라 임차인은 임대차계약 종료 시점에서 심리적 불안과 재정적 불안을 동시에 경험하게 된다. 이러한 임대차계약 종료 시 보증금 미반환 임차불안의 발생 원인을 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 임대인의 임대보증금의 지급능력 부족 또는 임대보증금의 고의적인 반환거절에 의한 보증금 미반환 임차불안이다. 임대차계약 종료 시 보증금 반환이 이행되지 않는 가장 직접적인 원인은 임대인의 임대보증금의 지급능력 부족 또는 임대보증금의 고의적인 반환거절이다. 특히 임대인이 해당 주택에 근저당권 설정, 압류 등의 채무불이행 상태에 처해 있는 경우, 임차인에 대한 임대인의 보증금 반환이 사실상 불가능한 상황이 발생할 수 있으며, 이는 임차인의 재산상 손실로 직결된다고 볼 수 있다. 또한 일부 임대인은 임차인의 약한 협상 능력을 이용하여 임차인에게 임대보증금 반환을 고의로 지연하거나, 원상복구 문제 등을 명분으로 부당한 비용을 공제하는 등 불공정한 행위를 초래하기도 한다.

둘째, 법적·제도적 보호의 실효성 부족에 의한 보증금 미반환 임차불안이다. 현행 「주택임대차보호법」은 임차인의 권리 보호를 위한 다양한 조항을 규정하고 있으나, 실제 분쟁 발생 시 법적 구제수단의 실효성은 제한적이다. 예컨대 보증금 반환 청구 소송은 시간과 비용이 수

반되는 절차이며, 임대인의 재산이 이미 소진된 경우에는 승소하더라도 실질적 회수가 어려운 한계가 존재한다. 또한 임차보증금 보증보험 가입이 임대인에게 의무화되지 않은 현실에서, 제도적 보호는 선택적 성격을 띠어 임차인에게 구조적 취약성을 유발한다.

셋째, 정보 비대칭과 임차인의 협상력 부재에 의한 보증금 미반환 임차불안이다. 임대인과 임차인 간에는 정보의 비대칭이 존재하며, 이는 임차인의 협상력을 저하시키는 원인이 된다. 임차인은 임대인의 신용상태, 주택의 담보권 설정 여부, 임대인의 자산 현황 등을 계약 체결 시점 혹은 계약 종료 시점에 정확히 파악하기 어렵다. 이러한 정보격차는 임차인이 임대인의 보증금 반환 과정에서 불리한 위치에 놓이게 된다.

넷째, 주거이동의 제약과 보증금 유동성의 부재에 의한 보증금 미반환 임차불안이다. 임차보증금은 일반적으로 다음 임대주택의 계약금 또는 전세금으로 활용되므로, 계약 종료와 동시에 기존 보증금의 회수가 이루어지지 않을 경우, 새로운 주거지 확보에 실패할 가능성이 존재한다. 특히 신용도가 낮거나 금융 접근성이 떨어지는 계층은 금융기관을 통한 대체자금 조달이 어려우며, 이로 인해 주거이동이 단절될 수 있다. 이는 임차인의 일상생활에 중대한 영향을 미치며, 구조적 주거불안을 심화시키는 결과를 초래한다.<sup>3)</sup>

다섯째, 행정적·사법적 절차의 복잡성과 시간소요에 의한 보증금 미반환 임차불안이다. 보증금 반환 분쟁은 일반적으로 민사소송을 통해 해결되어야 하며, 이는 절차적 복잡성, 입증책임 부담, 장기간의 소송 기간 등으로 인해 임차인에게 상당한 심리적·경제적 부담을 유발한다. 또한 임차인이 소송을 제기하더라도 임대인의 채무불이행 상태나 재산 은닉 등으로 인해 집행이 현실적으로 불가능한 경우가 다수 발생하고 있다. 이러한 절차적 불확실성은 임차인으로 하여금 사전에 과도한 불안을 느끼게 한다.

## 2. 임대차계약 종료시 보증금 미반환 임차불안과 임차권등기명령 간의 관계

임대차계약 종료 시 보증금 미반환에 대한 임차인의 불안은 임차권등기명령 제도와 밀접한 관계를 가진다. 임대차계약 종료시 임대인이 임차인에게 보증금을 반환하지 않으면 「주택임대차보호법 제3조의3 제5항」에서와 같이, 임차인은 임차불안에 따라 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 대항력과 우선변제권을 취득한다. 대법원 2004. 10. 28. 선고와 2003다62255 (본소), 2003다62262 (반소) 판결에 의해 주택임대차보호법 제3조의3 제1항은 임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인은 임차권등기명령을 신청할 수

3) “구조적 주거불안을 심화한다”는 표현은 보증금 미반환 문제가 단순한 일시적 불편을 넘어 제도적 한계, 반복되는 위험 구조, 주거 안정성의 지속적 위협 등으로 인해 임차인의 주거불안이 장기적·체계적으로 고착화되는 현상을 의미한다.

있다고 규정하고 있는바, 같은 조항 및 같은 조 제2항 제3호, 제5항의 각 규정 취지에 비추어 보면, 임차인이 임대차 종료 후 임차주택에 대한 점유를 상실하였더라도 보증금을 반환받지 못한 이상 임차권등기명령을 신청할 수 있다고 보아야 할 것이다. 이러한 상황에서 임차인이 취할 수 있는 대표적 법적 수단이 임차권등기명령제도이다. 임차권등기명령제도는 법원의 집행명령에 따른 등기를 마치면 임차인에게 대항력 및 우선변제권을 유지하게 하면서 임차주택에서 자유롭게 이사할 수 있게 하는 제도이다.

하지만, 주택임대차보호법은 주택의 인도와 주민등록을 대항력의 취득 및 존속 요건으로 하고 있기 때문에 임차인이 임대차가 종료되었음에도 보증금을 돌려받지 못한 상태에서 이사를 가게 되면 종전에 취득하였던 대항력 및 우선변제권이 상실되므로 보증금을 돌려받기 어려워진다. 이와 관련하여 대법원 2025. 4. 15. 선고 2024다326398 판결의 주요 내용은 다음과 같다. 주택임대차보호법 제3조의3 제5항은 임차인이 임차권등기명령의 집행에 따라 임차권등기를 마친 경우, 제3조 제1항, 제2항 또는 제3항에 따른 대항력 및 제3조의2 제2항에 따른 우선변제권을 취득한다고 명시하고 있다. 이와 관련하여 대법원은, 임차인이 임차권등기 신청을 한 후 해당 등기가 마쳐지기 전에 임대차 목적 주택의 점유를 상실하였다면, 그 점유 상실 시점에 기존의 대항력은 소멸한다고 판단하였다. 이후 임차권등기명령에 따라 임차권등기가 이루어지더라도, 그 등기는 과거에 소멸된 대항력이 자동으로 복원되는 것이 아니라, 새로운 효력이 발생한다고 보았다. 따라서, 임차인이 기존에 취득했던 대항력을 상실한 후 임차권등기를 마친 경우에는, 그 등기 시점부터 새로운 대항력이 발생하며, 과거의 대항력과는 동일성이 인정되지 않는다는 것이 본 판결의 핵심이다.

이에 따라 임차인은 계약 종료 후 점유 이전 없이 권리 보전을 가능케 하는 법적 절차로서, 주택임대차보호법 제3조의3에 규정된 임차권등기명령제도를 활용할 수 있다. 이는 임차인이 주택을 비우고 퇴거한 상태에서도 보증금 반환을 위한 우선변제권을 유지할 수 있도록 제도적으로 보장하는 장치이다. 특히, 임차권등기명령은 임차인의 보증금 회수의 권리 확보 수단으로 이용되고, 임차불안을 완화하는 제도적 장치로 이해될 수 있다.

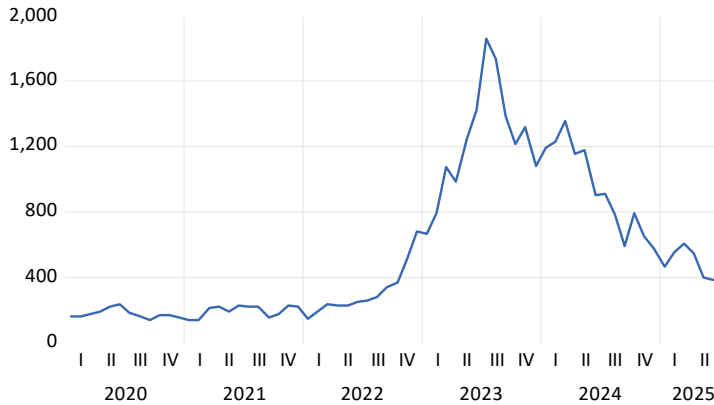
### 3. 서울시 임차권등기명령 건수의 변화

서울시의 임차권등기명령 건수는 전세보증금 반환 갈등 수준을 파악할 수 있는 유의미한 지표로, 전세시장 내 구조적 위험이 임차인의 법적 대응으로 전이되는 과정을 보여준다. 다음 [그림 1]에서 2020년부터 2025년 상반기까지의 월별 건수 추이를 통해 전세시장의 위기 전개 과정과 제도적 반응의 흐름을 시계열적으로 파악할 수 있다.

2020년과 2021년은 임차권등기명령 건수가 월평균 100건 내외로 낮은 수준을 유지한 안

정기였다. 2020년 7월 임대차 3법이 시행과 전세가격 상승으로 인해 임대보증금 미반환 사례가 많지 않았다. 이후 2022년 하반기부터 양상이 달라졌다. 특히 2022년 11월을 기점으로 임차권등기명령 건수가 눈에 띄게 증가하기 시작했다. 이는 우크라이나-러시아 전쟁으로 인한 물가 상승과 기준금리 인상으로 전세가격의 하락을 초래하면서 역전세 현상이 발생하기 시작했기 때문이다.

2023년은 전세가격의 급격한 하락으로 역전세 현상이 크게 나타나 전세보증금 채무불이행 위험이 최고조에 달한 시기였다. 임차권등기명령 건수는 역대 최고치를 기록했으며, 특히 7월에는 월 1,863건으로 보증금 미반환 문제와, 전세사기 문제와도 맞물려 임대인의 보증금 반환 능력이 심각하게 저하된 상황이었다. 이후 2023년 중반부터 임차권등기명령 건수는 뚜렷한 하락세를 보이기 시작했는데, 2024년 6월 이후에는 월 1,000건 미만으로 감소했으며, 2025년 6월에는 386건으로 안정화되는 흐름을 보이고 있다. 이는 정부의 전세사기 지원 정책, 보증보험 제도 보완 등의 정책 대응 효과와 시장참여자들의 신중한 접근이 결합된 결과로 해석된다.



자료 : 대한민국법원 등기정보광장

[그림 1] 서울시 임차권등기명령 건수의 월별 변화 양상 (2020년~2025년)

#### 4. 선행연구 검토 및 차별성

서울시 보증금 미반환 임차불안이 임차권등기명령건수에 미치는 영향을 분석하기에 앞서, 임대차3법이 임차불안을 증가시켰다는 선행연구로는 다음과 같은 연구들이 있다. 김경희·이상영(2022)에 따르면, 임대차3법 시행 후 전세 공급 감소와 가격 급등이 발생하여 임차 가구의 주거 불안과 주거비 부담이 가중되었으며, 정부의 기대와 달리 신규 임차인에게 불이익이

초래되어 불안이 증폭되었다고 분석하였다. 또한, 윤성진·이슬(2023)은 보증금 반환 지연 및 미반환 구조를 검토하면서 임대차3법의 계약 연장 효과가 임대인 자금 마련을 어렵게 만들어 임차인 불안을 키운 요인으로 지적하였다. 유사하게, 한국개발연구원(KDI, 2023)은 전세가율 상승과 미반환 위험 증가를 실증적으로 연결지어, 임대차3법이 전세 공급을 줄여 주거 불안 정성을 높였다고 평가하였다. 마지막으로, 주택금융연구원(2024)은 제도적 요인으로 인한 미반환 지연 사례 증가를 분석하며, 임대차3법의 부작용이 임차인 불안을 증대시켰다는 함의를 제시하였다. 허연·구한민·김갑성(2025)은 2020년 7월 도입된 계약갱신청구권제와 전월세상한제가 서울 아파트 전·월세시장에 미친 영향을 실증분석했다. 연구 결과, 계약갱신청구권을 행사한 세입자는 단기적으로 전세·월세 상승률이 평균 12.29%포인트 억제되며 안정화되었으나, 법정 5% 상한제가 장기적으로 시장 왜곡과 구조적 문제를 유발할 가능성을 지적했다. 상한제가 적용되지 않는 신규계약이나 이사 시 가격 전가와 불확실성 증대가 발생하면서, 갱신·이사 시 보증금 조달 및 환급 불안이 커질 수 있다. 이러한 연구들은 본 연구의 결과, 즉 임대차3법 시행이 임차불안을 유의하게 증가시킨다는 분석과 일치하며, 정책 보완의 필요성을 강조한다.

다음으로 임차불안과 임차권등기명령건수와 관련된 선행연구는 다음과 같다. Turner & Malpezzi(2003)는 전 세계 주요 도시에서 시행된 임대료 규제정책의 효과를 분석한 결과 임대료 규제는 단기적으로 임차인의 주거안정과 비용 완화에 기여하지만, 장기적으로는 민간 임대주택 공급 축소, 주택 품질 저하, 자원배분 왜곡을 초래하고, 전출 억제로 이동성과 시장 효율성을 저해하는 것으로 나타났다.

이민주(2020)는 개인 수준과 지역 수준을 동시에 고려하는 다층 분석 접근을 통해 주거불안의 결정요인을 규명하였다. 2017년 주거실태조사 자료를 활용하여 다층 로지스틱 회귀모형을 추정한 결과, 개인 수준에서는 소득, 고용상태, 연령 등이, 지역 수준에서는 주택가격, 임대시장 상황 등 주변 환경 변수와 주택정책 요인이 유의하게 작용하는 것으로 나타났다. 이는 주거불안이 개별 가구의 특성에 더해 지역 시장여건과 정책 환경의 다중 수준적 영향을 함께 받는다는 점을 보여준다.

김은미(2022)의 연구는 거시경제 변수인 소비자물가지수(CPI)가 아파트 전세가격에 미치는 영향을 VAR 분석으로 확인하였고, 분석결과 VAR 분석에서 CPI는 전국, 서울, 광역, 지방 아파트 전세가격 지수에 Lag 1과 Lag 2에서 유의미한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 소비자물가지수의 증가는 전세가격을 높여 보증금 반환 불안을 완화할 가능성을 시사한다.

강승엽·전희정(2023)은 2017년 주거실태조사 자료를 이용하여 주거지원 프로그램이 주거불안에 미치는 영향을 비교 분석하였다. 분석 결과, 공공임대주택 거주와 같은 공급 측면의

지원이 주거급여·주택대출 등 수요 측면의 지원에 비해 주거불안 경험을 유의하게 더 크게 감소시키는 것으로 나타났다. 이는 주거비 부담을 직접 완충하고 거주 안정성을 높이는 공급 기반 지원의 구조적 효과가 상대적으로 크다는 점을 시사한다.

전지영·임재만(2023)은 2020년 주거실태조사 자료를 활용하여 주거불안정지수를 산출하고 결정요인을 분석하였다. 지수는 주거비 부담, 점유 안정성, 주택 품질·시설, 주거 필수서비스 접근성의 네 영역을 지표화해 구성하였으며, 이 가운데 주거비 부담은 주택 임차료 상환의 부담 여부로 측정하였다. 실증분석 결과, 가구주 연령·성별·교육수준·정규직 고용 여부·주택 유형 등 다양한 가구 특성이 지수에 유의하게 영향을 미치는 것으로 확인되었다.

이숙연·전해정(2025)은 외국인 임대인을 통한 전세보증금 미반환 사고를 설명하기 위해 Granger 인과관계·충격반응함수(IRF)·예측오차 분산분해를 통해 변수 간 동태적 상호작용을 분석하였다. 분석 결과, 환율 상승 및 확정일자 등록 증가는 임차권등기명령 건수를 유의하게 증가시키는 반면, 전세수급동향 개선(공급우위) 과 공동주택 매매가격 상승은 임차권등기명령을 감소시키는 음(-)의 효과를 나타냈다. Granger 인과검정에서는 전세수급동향이 매매가격 지수를 선행하고, 임차권등기명령이 확정일자 등록 건수를 선행하는 관계로 나타났다.

김형근(2025)은 서울시 주거실태조사를 활용하여 최근 2년간 보증금 부족 경험과 임대료 연체 경험을 경제적 주거불안 지표로 정의하여 종속변수로 설정해 로지스틱 회귀모형으로 실증분석 하였다. 실증분석 결과 부채의 증가는 임차불안을 심화시키는 것으로 나타났고, 소득의 증가는 임차불안을 감소시키는 것으로 나타났다. 또한 전세권 설정과 같은 보증금반환을 보장해주는 제도를 가지는 경우 임차불안이 줄어드는 것으로 나타났다.

이채은·조준혁(2025)은 임대보증금을 돌려받지 못할 수도 있다는 불안감을 대상으로 실증분석하였다. 분석 결과, 경제적 특성의 측면에서는 부채의 존재, 보증금 규모, 총자산이 불안감 형성에 중요한 역할을 하는 것으로 나타났다. 부채가 있는 가구와 보증금이 큰 가구는 불안감이 높았으며, 총자산이 많은 가구는 불안감이 낮은 것으로 나타났다. 이는 가구의 재정적 안정성과 위험 대처 능력이 주거 불안감에 직접적인 영향을 미친다는 것을 보여준다.

본 연구는 임대차계약 종료시 서울시 임차권등기명령건수에 어떤 영향을 미치는지에 관한 연구로 서울시 재계약가구들이 지니고있는 특성과 계약당시 거시경제 특성 그리고 정책특성이 임차권등기명령건수에 어떤 영향을 미치는지를 임차불안이라는 매개변수를 사용하여 실증 분석하는 것에서 이전 선행연구와 차별성을 지닌다.

### Ⅲ. 연구기설과 연구모형

#### 1. 연구기설

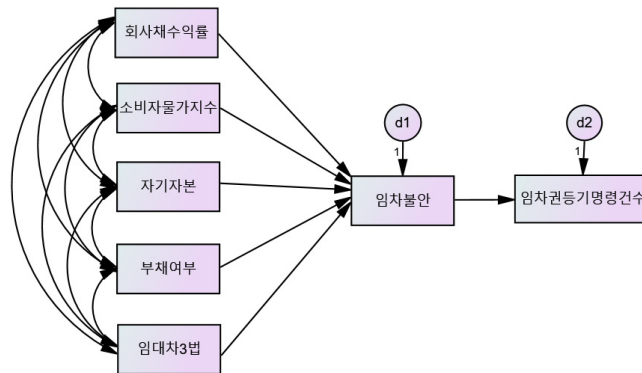
본 연구 임대차계약 종료시 보증금 미반환 임차불안이 임차권등기명령 건수에 어떤 영향을 미치는지에 대해서 서울시를 대상으로 실증분석한 연구로, 외생변수로 사용되는 회사채수익률, 소비자물가지수, 자기자금, 부채여부, 임대차 3법이 임차권등기명령 건수에 미치는 영향을 임차불안의 매개효과를 사용해서 살펴보고자 한다. 다음 <표 1>은 선행연구를 토대로 연구기설을 구축하였다.

<표 1> 연구기설

기설		부호	선행연구자
가설1	회사채수익률은 임차불안에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	정(+)	정화영(2023), 이숙연·전해정(2024)
가설2	소비자물가지수는 임차불안에 부(-)의 영향을 미칠 것이다.	부(-)	Turner & Malpezzi(2003), 김은미(2022)
가설3	자기자금은 임차불안에 부(-)의 영향을 미칠 것이다.	부(-)	이민주(2020), 정화영(2023), 전지영·임재만(2023), 김형근(2025), 이채은·조준혁(2025)
가설4	부채여부는 임차불안에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	정(+)	정화영(2023), 전지영·임재만(2023), 김형근(2025), 이채은·조준혁(2025)
가설5	임대차 3법은 임차불안에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	정(+)	김경희·이상영(2022), 윤성진·이슬(2023), 허연·구한민·김갑성(2025)
가설6	임차불안은 임차권등기명령 건수에 정(+)의 영향을 미칠 것이다.	정(+)	변현숙·서정렬(2024), 이숙연·전해정(2025)
가설7	임차불안의 매개효과		
가설7-1	임차불안은 회사채수익률과 임차권등기명령 건수 간 관계를 매개할 것이다.	정(+)	처음으로 제시된 연구기설
가설7-2	임차불안은 소비자물가지수와 임차권등기명령 건수 간 관계를 매개할 것이다.	부(-)	처음으로 제시된 연구기설
가설7-3	임차불안은 자기자금과 임차권등기명령 건수 간 관계를 매개할 것이다.	부(-)	처음으로 제시된 연구기설
가설7-4	임차불안은 부채여부와 임차권등기명령 건수 간 관계를 매개할 것이다.	정(+)	처음으로 제시된 연구기설
가설7-5	임차불안은 임대차3법과 임차권등기명령 건수 간 관계를 매개할 것이다.	정(+)	처음으로 제시된 연구기설

## 2. 연구모형

임대차계약 종료시 서울시 임차권등기명령 건수에 미치는 영향에 관한 연구를 위해 경로 모형(Path Analysis)을 적용하여 실증분석 하였다. [그림 2]는 본 연구의 연구모형으로서 연구가설을 통해 경로모형을 제시한 것으로, 여러 개의 회귀모형을 통합한 것을 의미한다. 즉, 여러 개의 내생변수가 있는 회귀분석을 통합적으로 적용한 것을 말한다.



[그림 2] 연구모형

## IV. 실증분석

### 1. 자료

본 연구에서, 사용한 자료는 서울시에서 제공하는 주거실태조사 데이터를 2020년 ~ 2022년을 합쳐 실시하고자 하였다. 분석 대상으로는 임차로 거주중인 가구들 중에서 재계약으로 거주중인 가구들을 대상으로 실증분석을 실시하였고, 거시경제 변수와 임차권등기명령 건수의 경우 재계약 시점을 기준으로 하여 데이터를 구축하였다.

### 2. 변수구성 및 기술통계량

다음은 본 연구의 실증분석에 사용된 변수로 내생변수와 외생변수로 구분하여 각 변수의 측정 단위, 정의, 및 기술통계량을 살펴보고자 한다.

기술통계분석에서 서울시 주거실태조사에서 주택임대차 재계약가구의 표본수가 2,373개인 것으로 나타났다. 실증분석에서 내생변수로 임차불안과 임차권등기명령 건수<sup>4)</sup>를 사용하였는데, 임차불안은 임대보증금을 반환받지 못할 수 있다는 불안 수준을 측정한 변수로, 리커트 4점 척도(1=전혀 불안하지 않음, 4=매우 불안함)를 사용하여 정량화하였고 평균은 2.884로 나타났다. 임차권등기명령 건수는 0건에서 최대 102건까지 관측되었으며, 평균은 11.207건으로 나타났으며, 일부 지역이나 시점에서 등기명령이 집중적으로 발생하였음을 알 수 있다.

외생변수는 회사채수익률과 소비자물가지수, 자기자금, 부채여부, 임대차3법<sup>5)</sup>을 사용하였고, 각 변수에 대한 설명은 <표 2>를 통해 살펴볼 수 있다.

<표 2> 변수구성 및 기술통계량

구분	변수명	단위	설명	최소값	최대값	평균	표준편차	N
내생 변수	임차불안	리커트 척도	임차불안 (임대보증금 돌려받지 못하는 경우)	1.000	4.000	2.884	0.785	2373
	임차권 등기명령 건수	건수	임차권 등기명령 건수	0.000	102.000	11.207	14.648	2373
외생 변수	회사채수익률	%	회사채수익률	1.689	5.436	2.278	0.538	2373
	소비자물가 지수	지수	소비자물가지수	94.890	109.160	101.415	2.458	2373
	자기자금	만원	자기자금	0.000	200000.000	19482.465	23791.659	2373
	부채여부	더미	부채여부	0.000	1.000	0.313	0.464	2373
	임대차3법	더미	임대차3법	0.000	1.000	0.567	0.496	2373

### 3. 경로모형 분석

#### 1) 경로모형의 적합도

경로모형의 적합도는 <표 3>과 같다. 먼저 절대적합지수로서 모형의 전반적 적합도를 평가하는  $X^2$ 통계량은 모형이 모집단 자료에 완전하게 적합하다는 귀무가설을 검증한다.

4) 본 연구에서 사용한 임차권등기명령건수는 등기정보광장에서 제공하는 임차권등기명령 신청 현황을 바탕으로 작성되었다.

5) 임대차3법이 적용된 2020년 7월 31일 이후의 재계약이 발생한 경우를 더미처리해 데이터로 사용하였다.

〈표 3〉 경로모형의 적합도

적합도	X <sup>2</sup>	df	p	GFI	NFI	CFI	TLI	RMSEA
본 모형의 적합도	51.587	5	0.000	0.994	0.987	0.988	0.949	0.063
적합도의 기준	P>0.05			0.9 이상				0.05 이하

X<sup>2</sup>통계량이 크다는 것은 적합도가 나쁘게 나와 연구모형이 기각될 가능성이 커지고, 반면, X<sup>2</sup>통계량이 작다는 것은 적합도가 좋게 나와 연구모형이 채택될 가능성이 커진다는 것을 의미한다. 〈표 3〉에서 X<sup>2</sup>통계량이 51.587이고 유의확률(p)이 0.000으로 적합도 기준 p>0.05를 충족하지 못함에 따라 적합도는 떨어지는 것으로 나왔지만 표본의 크기가 클수록 유의확률(p)이 거의 0.05를 넘지 못하는 연구가 많다. 또한 GFI(0.994), NFI(0.987), CFI(0.988), TLI(0.949)는 0.9 이상으로 적합도가 높지만, RMSEA(0.063)는 적합도가 0.05 이하로 약간 떨어지는 것으로 나타났다. 하지만 본 연구에서는 RMSEA를 제외한 모든 지수가 적합도가 있는 것으로 해석 가능하므로 이 모형은 적합하다고 판단된다.

## 2) 경로모형의 경로계수 분석

본 연구는 임차불안에 영향을 미치는 다양한 요인을 실증적으로 검증하고, 임차불안이 임차인의 법적 대응인 임차권등기명령 건수로 연결되는지를 경로모형(Path Analysis)을 통해 분석하였다. 〈표 4〉는 본 연구모형에 포함된 총 6개 가설에 대한 경로계수 분석 결과를 나타낸다.

〈표 4〉 경로계수 분석 결과

가설	경로	비표준화 계수		표준화 계수	S.E.	C.R.	P	가설채택 여부
		Estimate	Estimate					
가설1	임차불안 ← 회사채 수익률	.147	***	.101	.048	3.050	.002	채택
가설2	임차불안 ← 소비자 물가지수	-.035	**	-.109	.014	-2.483	.013	채택
가설3	임차불안 ← 자기자금	-.000	***	-.065	.000	-3.157	.002	채택
가설4	임차불안 ← 부채여부	-.034		-.020	.035	-.967	.333	기각
가설5	임차불안 ← 임대차3법	.146	***	.092	.050	2.933	.003	채택
가설6	임차권 등기명령 건수 ← 임차불안	1.059	***	.057	.383	2.767	.006	채택

\*, \*\*, \*\*\* : 각각 유의수준 10%, 5%, 1%에서 유의함.

회사채수익률이 임차불안에 미치는 영향을 분석한 결과, 회사채수익률이 증가할수록 임차인의 불안 수준이 통계적으로 유의하게 증가하는 것으로 나타났다( $\beta = .101, p < .01$ ). 이는 회사채수익률이 상승할수록 부동산 관련 기업의 자금조달 부담이 증가하며, 그 부담이 임대인의 재무불안정성으로 전이되어 임차인의 주거안정성에 대한 우려를 고조시키는 것으로 해석된다. 즉, 임차인은 외생적 금융환경의 악화가 향후 임대인의 부도 가능성, 전세보증금 미반환, 재계약 불이행 등의 위험으로 확산될 수 있다고 인식함으로써 불안을 경험하게 되는 것이다. 이는 정화영(2023), 이숙연·전해정(2024)의 연구와 같은 맥락을 하는 것으로 나타났다.

소비자물가지수는 임차불안에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 분석되었으며( $\beta = -.109, p < .05$ ), 이러한 결과는 단순한 생계비 상승효과보다 임차인의 전세보증금 미반환 어려움 감소, 명목소득 상승 기대, 또는 상대적 안정감 확보가 더 큰 영향을 미칠 수 있음을 시사한다. 즉, 인플레이션 상황에서 실물자산 가격 상승에 대한 기대가 임차인의 장기적 자산 형성 가능성에 긍정적으로 작용하여 불안 수준을 완화시킬 수 있다. Turner & Malpezzi(2003), 김은미(2022)와 같은 맥락을 하는 것으로 나타났다.

자기자금은 임차불안을 유의하게 낮추는 변수로 나타났으며( $\beta = -.065, p < .01$ ), 이는 경제적 완충장치가 확보된 임차인의 경우, 재계약 협상 또는 주거이동 선택에 있어 자율성이 높아져 주거환경 변화에 대한 불안이 상대적으로 낮아진다는 것을 의미한다. 다시 말해, 자기자금 수준은 주거불안을 결정하는 핵심적인 미시경제적 요인으로 작용하는 것으로, 이민주(2020), 정화영(2023), 전지영·임재만(2023), 김형근(2025), 이채은·조준혁(2025)의 연구와 같은 맥락을 하는 것으로 나타났다.

부채 여부는 임차불안에 통계적으로 유의한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다( $\beta = -.020, p = .333$ ). 이는 단순한 부채 존재 여부만으로는 임차불안의 수준을 설명하기 어렵다는 것을 시사하며, 부채의 규모, 상환 부담 비율, 또는 신용등급 등 보다 세분화된 재무지표가 필요함을 나타낸다. 또한 임차인의 불안은 단지 경제적 요인에만 기초하지 않고 제도적 신뢰, 시장 정보, 계약 안정성 등 다차원적 요인에 의해 복합적으로 형성됨을 시사한다.

임대차3법은 임차불안에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 분석되었다( $\beta = .092, p < .01$ ). 이는 제도의 도입 자체보다는, 제도 도입 이후의 시장 혼란, 정보 비대칭, 임대인의 대응 행위(보증금 인상, 계약 회피 등) 등으로 인해 임차인이 제도를 신뢰하지 못하거나 오히려 위험요인으로 인식했을 가능성을 시사한다. 따라서 법제도 도입이 실효성을 가지기 위해서는 시장 참여자의 신뢰 제고 및 예측 가능성 확보가 전제되어야 한다. 이는 김경희·이상영(2022), 윤성진·이승(2023), 허연·구한민·김갑성(2025)의 연구와 같은 맥락을 하는 것으로 나타났다.

임차불안이 임차권 등기명령 신청 건수에 미치는 영향을 살펴본 결과, 임차불안이 높아질수록 법적 대응행위인 임차권등기명령 신청이 유의하게 증가하는 것으로 나타났다( $\beta = .057,$

$p < .01$ ). 이는 임차불안이 단순한 심리적 반응에 그치지 않고, 명시적인 법적 조치로 귀결될 수 있다는 점에서, 정책적 개입의 우선순위를 시사한다. 특히 임차불안은 ‘행동(action)’으로 연결되는 동기적 변수로 작용하며, 이는 향후 주거권 보장 정책의 설계 및 사전 대응 체계 구축에 있어 핵심 지표로 활용될 수 있다. 이는 변현숙·서정렬(2024), 이숙연·전해정(2025)의 연구와 같은 맥락을 하는 것으로 나타났다.

### 3) 매개효과 측정

본 연구에서는 매개효과의 측정을 위해서 sobel test를 하였고, 이 과정을 통하여 매개효과의 유의성 검정을 하게 된다. 매개효과는 독립→매개의 경로계수와 매개→종속의 경로계수를 곱하여 구하면 된다. 이를 바탕으로 도출된 매개효과의 유의성 검정에 대한 결과는 다음 <표 5> 매개효과 유의성 검증결과에 제시되어 있다. 이와 같은 매개효과는 표준오차를 감안하여 매개효과를 판단하게 된다.

<표 5> 매개효과 유의성 검증결과

	비표준화 회귀계수	표준오 차	매개변수	Mediating effect (indirect effect)	Soble test statistic	유의확률 (p-value)
회사채수익률 → 임차불안	.147	.048	회사채수익률 → 임차불안 → 임차권등기명령건수	0.156	2.049**	0.040
소비자물가지수 → 임차불안	-0.034	.014	소비자물가지수 → 임차불안 → 임차권등기명령건수	-0.037	-1.848*	0.065
자기자금 → 임차불안	-0.000	.000	자기자금 → 임차불안 → 임차권등기명령건수	-0.000	-2.081**	0.037
부채여부 → 임차불안	-0.034	.035	부채여부 → 임차불안 → 임차권등기명령건수	-0.036	-0.913	0.361
임대차3법 → 임차불안	0.146	.050	임대차3법 → 임차불안 → 임차권등기명령건수	0.156	2.013**	0.044
임차불안 → 임차권등기명령건수	1.059	.383				

\*  $p < 0.1$ , \*\*  $p < 0.05$ , \*\*\*  $p < 0.01$ .

분석결과 회사채수익률 → 임차불안 → 임차권등기명령건수의 매개효과를 위한 sobel test 통계량은 2.049로서 95% 신뢰수준에서 매개효과는 유의한 것으로 나타났다. 이러한 결과는 금리 상승이 임대인의 반환 부담을 키워 임차불안을 증대시키고, 이로 인해 임차권등기명령 건수가 증가하는 것으로 판단된다. 소비자물가지수 → 임차불안 → 임차권등기명령건수

의 sobel test 통계량은 -1.848로서 90% 신뢰수준에서 매개효과가 유의한 것으로 나타났다. 이는 소비자물가지수 상승이 전세가격의 증가로 이어져 보증금 미반환 위험을 줄이게 되면서 임차권등기명령이 감소하는 것으로 판단된다. 또한 자기자금 → 임차불안 → 임차권등기명령 건수의 sobel test 통계량은 -2.081로서 95% 신뢰수준에서 매개효과가 유의한 것으로 나타났다. 자기자금이 풍부한 가구는 보증금 미반환에 대한 대처 능력이 높아 불안이 감소하여 임차권등기명령이 감소하는 것으로 판단된다. 그리고 임대차3법 → 임차불안 → 임차권등기명령 건수의 sobel test 통계량은 2.013로서 95% 신뢰수준에서 매개효과가 유의한 것으로 나타났다. 이러한 결과는 앞서 살펴본 선행연구에서 설명한 바와 같이 이는 임대차 3법 시행 이후 전세시장의 변동성이 커져 보증금 미반환 위험이 높아지면서 임차권등기명령이 증가하는 것으로 판단된다.

## V. 결 론

### 1. 연구의 요약 및 연구의 시사점

본 연구는 서울시 주거실태조사(2020~2022) 자료와 서울시 임차권등기명령 건수의 월별 행정통계를 결합하여, 거시경제적 특성(회사채수익률, 소비자물가지수), 제도적 특성(임대차3법 시행 여부), 가구 특성이 임차인의 불안 심리에 어떠한 영향을 미치는지에 대해 경로분석을 활용하여 실증적으로 분석하였다.

분석 결과, 회사채수익률 상승과 임대차3법 시행은 임차불안을 유의하게 증가시키는 요인으로 나타났고, 자기자금과 소비자물가지수는 불안을 완화하는 방향으로 작용하였다. 특히 임차불안은 서울시 월별 임차권등기명령 건수에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타나 임차불안의 매개효과가 존재하는 것으로 나타났다.

이러한 결과는 다음과 같은 시사점을 제공한다. 첫째, 임대차 3법의 보완 필요성을 시사한다. 임대차 3법의 도입 이후 오히려 보증금 미반환에 대한 불확실성이 증가하며 임차불안을 오히려 심화시킨 것으로 나타났다. 임대차 3법 시행이 시장 불확실성을 키우고, 이는 임차권등기명령 건수의 증가로 이어진 매개효과를 보였다는 점을 고려할 때, 임대차 3법의 계약 갱신청구권과 전월세 상한제 조항을 재검토하여 임대인의 보증금 반환 부담을 완화하고, 임차인의 권리를 균형 있게 보호하는 방향으로 개정안을 마련을 시사한다. 둘째, 금리 상승기에는

임대인의 보증금 반환 부담이 가중되고, 이에 따른 임차인의 불안이 높아질 수 있으므로, 금융당국은 보증금 반환특례대출, 보증보험료 감면, 유예 조치 등 정책적 완충 장치를 설계할 필요가 있다. 셋째, 자기자금 마련이 어려운 가구는 주택 보증금 반환에 대한 불확실성에 더욱 민감하게 반응하며, 이에 따라 임차불안 수준이 상대적으로 높게 나타나는 경향이 있다. 이들은 계약 종료 시점에서 임대인의 보증금 미반환 가능성에 대해 실질적인 법적 대응을 고려할 가능성도 크며, 실제로 임차권등기명령 등과 같은 법적 절차를 통해 권리 보호를 시도하는 비율이 높게 나타난다. 이러한 경향은 자기자금 부족으로 인해 주거 선택의 폭이 제한되고, 대체 가능한 주거 옵션이 부족한 취약가구일수록 더욱 두드러진다. 따라서 계약 종료 시점에 보증금 미반환 상황이 발생할 경우 긴급 주거안정자금을 제공하는 등의 선제적 지원책이 필요할 것이다.

## 2. 연구의 한계 및 향후 연구과제

본 연구는 임대차계약 종료 시점을 중심으로 임차인의 불안과 관련된 요인이 실제 임차권 등기명령 신청 건수에 미치는 영향을 분석함으로써 계약 종료기의 주거불안을 실증적으로 규명하고자 하였다. 그러나 다음과 같은 한계점을 지닌다.

첫째, 본 연구는 서울시를 공간적 범위로 설정하여 분석을 수행하였기에, 결과의 일반화를 위해서는 타 지역 또는 전국 단위의 비교 분석이 필요하다. 지역별 임대차 시장의 구조적 특성과 정책 여건이 다르기 때문에, 동일한 요인이 타 지역에서 동일한 방식으로 작용한다고 보기는 어렵다. 둘째, 임차인의 ‘불안’이라는 심리적 요소를 설문조사 데이터를 통해 계량화하였으나, 이는 주관적 응답에 기반한 변수로서 실제 행동(예: 임차권등기명령 신청)과의 인과적 연결을 해석하는 데 한계가 존재한다. 향후 연구에서는 보다 정교한 패널데이터나 장기 추적조사 자료를 활용하여 불안 수준의 변화와 행동 사이의 동학적 관계를 분석할 필요가 있다. 셋째, 임차권등기명령은 법적 보호장치로서 중요한 수단이지만, 실제 신청하지 않고도 분쟁조정, 구두 합의 등과 같은 다른 방식으로 계약을 종료하는 사례들이 존재한다. 따라서 임차권 등기명령 신청 건수만으로 임차인의 불안을 전적으로 대변하기에는 제한이 있다. 향후에는 기타 분쟁 대응 수단까지 포함하는 종합적 지표 개발이 요구된다.

따라서 이와 같은 한계를 극복하기 위해, 향후 연구에서는 향후 연구에서는 다음과 같은 방향에서의 확장이 필요하다. 첫째, 본 연구가 서울시를 대상으로 수행되었기에, 지역 간 임대차 시장의 구조적 차이를 반영한 전국 단위 또는 타 주요 도시와의 비교 분석이 요구된다. 이를 통해 특정 지역에 국한되지 않는 보편적 주거불안 요인을 규명하고, 지역 맞춤형 정책 설계에 기여할 수 있을 것이다. 둘째, 임차인의 주관적 불안과 실제 행동 간의 연관성을 보다

정밀하게 파악하기 위해, 장기 패널자료나 추적조사 기반의 자료를 활용한 동태적 분석이 필요하다. 불안 수준의 시계열 변화와 법적 대응 행동 간의 시간적 선후관계를 파악함으로써, 인과 해석의 신뢰도를 제고할 수 있다. 셋째, 임차권등기명령 외에도 분쟁조정 신청, 내용증명 발송, 계약 연장 협상 실패 등 다양한 대응 방식이 존재하므로, 향후에는 이러한 대체적 대응 수단까지 포함하는 종합적 지표 개발과 분석이 필요하다. 이를 통해 임차인의 불안이 실제 계약 종료 단계에서 어떤 방식으로 표출되는지를 보다 포괄적으로 파악할 수 있을 것이다.

## 〈참고문헌〉

- 구한민, “코로나19 팬데믹을 전후로 청년의 주거불안정은 어떻게 변화하였는가?”, 「지방행정연구」, 제38권 제2호, 한국지방행정연구원, 2024.
- 김경희·이상영, “주택 임대차 3법의 문제점과 대안 탐색”, 「동향과 전망」, 제114권, 한국사회과학연구회, 2022.
- 김은미, “거시경제변수가 지역 별 아파트 전세가격에 미치는 영향 및 예측모델 구축에 관한 연구”, 「지적과 국토정보」, 제52권 제2호, 한국국토정보공사, 2022.
- 김형근, “서울 민간임대가구의 경제적 주거불안경험에 관한 연구”, 「부동산학연구」, 제31권 제1호, 한국부동산분석학회, 2025.
- 변현숙·서정렬, “부동산 시장 및 지역 특성이 임차권등기명령에 미치는 영향 분석”, 「부동산학보」, 제95집, 한국부동산학회, 2024.
- 윤성진·이슬, “보증금 반환 지연 및 미반환 구조 이해와 임차인 불안 완화 방안 연구”, WP 23-08, 국토연구원, 2023.
- 이민주, “대도시 거주자들의 주거불안정 영향요인에 관한 다층분석”, 「지역연구」, 제36권 제4호, 한국지역학회, 2020.
- 이숙연·전해정, “VECM 모형을 이용한 임차권등기명령에 영향을 미치는 요인 분석”, 「부동산법학」, 제28권 제1호, 한국부동산법학회, 2024.
- 이숙연·전해정, “VECM을 이용한 임차권등기명령에 영향을 미치는 요인 분석: 외국인 임대인을 중심으로”, 「집합건물법학」, 제54집, 한국집합건물법학회, 2025.
- 이채은·조준혁, “임차 가구의 보증금 미반환 불안감에 영향을 미치는 요인 연구”, 「도시부동산연구」, 제16권 제1호(통권 43호), 한국도시부동산학회, 2025.
- 정화영, 「국내 가계부채 현황 및 위험요인」, 자본시장연구원 이슈보고서 23-23, 2023.
- 전지영·임재만, “주거불안정지수 개발과 영향요인 분석”, 「부동산학연구」, 제29권, 제3호,

2023.

- 주택금융연구원, “전세보증금 반환보증제도 개선방안 연구”, 주택금융연구원, 2024.
- 한국개발연구원, “전세보증금 반환보증제도 개선방안”, 「KDI FOCUS」, KDI, 2023, [https://www.kdi.re.kr/research/focusView?pub\\_no=18092](https://www.kdi.re.kr/research/focusView?pub_no=18092)
- 허연·구한민·김갑성, “계약갱신청구권제와 전월세상한제는 아파트의 전월세가격 상승을 억제하는가?: 제도화된 임대시장의 가격 역학 해부”, 「주택연구」, 제33권, 제2호, 2023.
- Castellanos, J.·Hannon, A.·Paz-Pardo, G., 「The Aggregate and Distributional Implications of Credit Shocks on Housing and Rental Markets」, European Central
- Turner, B.·Malpezzi, S., “A Review of Empirical Evidence on the Costs and Benefits of Rent Control”, 「Swedish Economic Policy Review」, Vol.10, No.1, 2003.
- 대한민국정책브리핑, <https://www.korea.kr/news/policyNewsView.do?newsId=148943905>
- 동아일보, <https://www.donga.com/news/Economy/article/all/20250728/132082902/1>

〈투고(접수)일자 2025.08.08. 심사(수정)일자 2025.09.19. 게재확정일자 2025.09.27.〉



# 독거노인의 지역사회 계속거주와 비자발적 잔류 요인 분석

- 잠재계층분석을 중심으로 -

김승주\*·강명구\*\*

## Analysis of Factors for Continued Community Residence and Involuntary Retention Solitary Senior

- Focused on a Latent Class Analysis Approach -

Kim, Seung Ju·Kang, Myoung Gu

### 목 차

- |                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| I. 서론                               | 1. 연구자료 및 변수설정            |
| II. 이론적고찰                           | 2. 분석방법 및 모형              |
| 1. 지역사회 계속거주(AIP)의 개념과 진화           | IV. 실증분석                  |
| 2. 지역사회 계속거주(AIP)와 비자발적 잔류(SIP)의 구분 | 1. 표본 특성 및 요인에 따른 집단 간 차이 |
| 3. AIP와 SIP의 결정요인                   | 2. AIP 결정요인               |
| 4. 선행연구 고찰                          | 3. LCA 모형 선택 및 계층 간 특성 비교 |
| III. 연구설계                           | 4. 계층별 AIP 결정요인           |
|                                     | V. 결론                     |

### ABSTRACT

As Korea entered a super-aged society in 2025, the proportion of solitary senior has increased, and many hope to “Age in Place (AIP)” within familiar communities. Yet, limited housing, social, and economic resources heighten the risk of involuntary “Stuck in Place (SIP).” Using data from the 2023 National Survey of Older Adults (n=9,554), this study compared determinants of AIP intention between solitary senior and the others, identified latent subgroups of AIP respondents, and distinguished voluntary AIP from involuntary SIP.

Results showed that housing satisfaction, social ties, mental health, digital adaptation, and access to facilities were key predictors. Public support and local engagement were critical for those living alone, while homeownership and medical/transport access mattered more for those living with others. Latent class analysis revealed clear contrasts between vulnerable and resource-rich groups, and escaping SIP was linked to homeownership, social participation, and service accessibility. These findings demonstrate the relevance of the competence-environmental press model in Korea and highlight the need for tailored housing, social, and digital policies to support diverse subgroups of older adults.

**Keywords** : solitary senior, Aging in Place, Stuck in Place, latent class analysis

\* 정희원, 서울시립대학교 도시공학과 박사(수료)(wizrealty@naver.com, 주저자)

\*\* 정희원, 서울시립대학교 도시공학과 교수(mk@uos.ac.kr, 교신저자)

## 【국문요약】

한국은 2025년 초고령사회에 진입함에 따라 독거노인 비중이 급증하며, 다수 노인이 익숙한 거주지에서의 '지역사회 계속거주(AIP)'를 희망한다. 그러나 주거·사회·경제 환경이 열악할 경우 선택의 여지 없이 잔류하는 'Stuck in Place(SIP)' 위험이 높아진다. 본 연구는 2023년 노인실태조사(9,554명)를 활용해 독거·비독거 노인의 특성과 AIP 의사 요인을 비교하고, 잠재계층분석(LCA)으로 '위험 취약형·혼합형·역량 풍부형'을 도출했으며, 의사·행태 결합을 통해 자발 AIP와 비자발 SIP를 구분하였다. 분석 결과, 주택만족도·사회적 연결망·정서건강·디지털 적응·시설 접근성이 주요 요인으로 확인되었고, 독거노인은 공적 수급 및 지역접점, 비독거노인은 주택 소유·의료·교통 접근성이 과제로 나타났다. LCA에서는 자원이 결핍된 '위험 취약형'과 전 영역에서 안정적 자원을 가진 '역량 풍부형'의 대비가 뚜렷했으며, SIP 탈출에는 자가 거주·사회참여·주택 만족도·시설 접근성이 핵심임이 드러났다. 이를 통해 역량-환경 압력 모델의 적용 가능성을 입증하고, 디지털 적응을 포함한 다차원 분석들과 유형별 맞춤 정책 방향을 제시하였다. 특히 AIP를 단순한 '노후 선호'가 아니라 주거·사회·디지털 복합 지원을 필요로 하는 정책적 과제로 재정의한 점에서 의의가 있다.

**주제어** : 독거노인, 지역사회계속거주, 지역사회고립, 잠재계층분석,

## I. 서 론

한국은 2025년 65세 이상 인구 비중이 20%를 넘어 초고령사회에 진입하였고,<sup>1)</sup> 노인가구 유형에서도 독거가 37%대까지 확대되며 최다 형태로 부상하였다.<sup>2)</sup> 다수 노인은 익숙한 주거와 지역사회에 계속 거주하기를 희망하고, 국제 조사에서도 유사한 선호가 확인된다. 이러한 경향 속에서 '지역사회 계속 거주(Aging in Place, AIP)'는 삶의 질 유지와 돌봄·재정 부담 경감 측면에서 핵심 정책 아젠다로 자리 잡았다.<sup>3)</sup>

그러나 AIP가 모든 상황에서 긍정적 결과를 담보하는 것은 아니다. 열악한 주거·사회·경

1) 통계청, 독거노인비율, 국민통계포털, <https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=8039>, 2025.

2) 보건복지부, 제3차 노인일자리 및 사회활동 지원 종합계획, 보건복지부, 2023.  
[https://epts.kdi.re.kr/polcTmsesSrvv/them?SEARCH\\_CTE\\_SEQ=75452](https://epts.kdi.re.kr/polcTmsesSrvv/them?SEARCH_CTE_SEQ=75452)

3) 이윤경, 생애주기의 연령기준과 연령규범에 대한 인식, 보건복지포럼, 293, 2021, pp.38~54.

제 환경에서 선택지가 제한된 채 장기 잔류하는 비자발적 지속은 ‘Stuck in Place(SIP)’로 개념화되며, 이는 정신건강과 삶의 만족도 저하 및 환경부적합 문제가 동반될 수 있다.<sup>4)</sup> 성공적 AIP는 자발성과 환경 적합성 충족 여부에 좌우되며, 이를 간과하면 AIP와 SIP는 동전의 양면이 된다.

독거노인은 다차원 취약이 중첩되어 SIP 위험이 구조화될 가능성이 높다. 독거노인의 건강 양호 응답, 우울 지표, 일상생활 기능에서의 격차는 가족 동거 노인 대비 불리하며, 높은 노인빈곤율과 제한된 경제적 완충자원은 주거개선 또는 이주 선택 여지를 축소시킨다.<sup>5)</sup> 노후·비적합 주택 구조 및 저층·엘리베이터 부재 주거, 저소득 밀집 구역 집중 등 물리·공간적 조건은 이동 비용과 위험을 높여 ‘선택된 머무름’과 ‘떠날 수 없는 잔류’를 가르는 결정적 배경이 된다.<sup>6)</sup>

그럼에도 국내 선행연구는 지역사회 통합, 서비스 접근성, 사회관계 요인에 보다 집중해 왔으며, 주거환경·경제제약이 결합한 비자발적 잔류(SIP) 메커니즘을 독거/비독거 비교 및 응답자 내부 이질성 관점에서 체계적으로 분해한 연구는 드물다.<sup>7)</sup> 또한 AIP “계속 거주 의사”와 실제 거주 지속 간 불일치(의사-행태 mismatch)를 활용해 자발적 AIP와 비자발적 SIP를 식별하거나, AIP 응답자 내부 잠재 프로파일(잠재계층)을 규명한 분석은 제한적이다.

본 연구는 이러한 연구 격차를 해소하기 위해 한국 노인실태조사 자료를 이용하여 (1) 독거와 비독거 노인의 다차원 특성 차이를 비교하고, (2) AIP 의사 결정요인과 독거 여부에 따른 효과 차이를 검증하며, (3) AIP 응답자 내부 잠재 유형(LCA)을 식별하고, (4) 의사-행태 결합을 통해 자발 AIP와 SIP(비자발 잔류)를 구분하여 결정요인을 비교한다. 이를 통해 노인이 머물고 싶어서 머무르는가 또는 떠날 수 없어 머무르는가를 실증적으로 판별하고, SIP 고위험군 조기 식별 및 맞춤형 주거·사회서비스 정책 설계를 위한 근거를 제시한다.

4) Golant, S. T., The quest for residential normalcy by older adults: Relocation but one pathway, *Journal of Aging Studies*, 25(3), 2011, pp.193~203.

5) 고은아, 노인의 주거환경이 지역사회 계속거주에 미치는 영향: 지역별 비교를 중심으로, *한국노년학*, 43(5), 2023, pp.801~825.

6) Golant, S. T., The quest for residential normalcy by older adults: Relocation but one pathway, *Journal of Aging Studies*, 25(3), 2011, pp.193~203.

7) 권오정·이용민·하해화·김진영·염혜실, 노년층의 지역 내 계속 거주 이유에 관한 연구, *Family and Environment Research*, 52(3), 2014, pp.285~299.

## II. 이론적 고찰

### 1. 지역사회 계속거주(AIP)의 개념과 진화

지역사회 계속거주(Aging in Place, AIP)는 고령자가 익숙한 주거와 근린 환경 안에서 가능한 한 오랫동안 독립성과 자율성을 유지하며 생활하는 상태를 가리킨다. 초기 문헌에서는 단순히 “이사하지 않고 기존 주택에 머무르는 것”으로 협의 정의되었으나, 국제 고령화 논의와 함께 주거·돌봄 비용 절감, 삶의 질 유지라는 정책적·사회적 함의를 포함하는 방향으로 확대되었다.<sup>8)9)</sup> 이후 연구들은 AIP를 정태적 ‘잔류’가 아니라 물리적·사회적 환경, 개인의 기능, 정체성 재구성이 상호작용하는 역동적 과정으로 규정하며,<sup>10)</sup> 그 핵심 차원을 (1) 장소성(친숙성과 공간적 연속성), (2) 안전한 독립성(기능·건강을 뒷받침하는 환경 적합성), (3) 자율성·선택권(주거형태·서비스 이용 권능), (4) 사회적 지지망(가족·이웃·지역 네트워크 유지), (5) 정체성 재협상(생활사·기억 통합을 통한 자기개념 유지)으로 구조화해 왔다.<sup>11)</sup> 이러한 다

〈표 1〉 지역사회 계속거주(AIP)정의 진화

시기/연구	정의	핵심 차원	개념 확장
UN (1982)	지역사회 내 자립적 노후 지원 권고	장소성, 독립성	정책 의제화
Harris (1988)	기존 주택 잔류(이사 회피)	장소성	협의·정태
Lawton (1990)	거주자-환경 상호작용	장소성, 독립성(적합성)	P-E 관점
Wiles 외 (2012)	관계·정체성 재협상 과정	사회적 지지, 정체성	과정성
Golant (2011)	환경 조정·선택 전략	자율성, 독립성	전략·선택
최희정 (2020)	선택·재통합·정체성 강조	자율성, 정체성	국내 확장

8) Lawton, M. P., Residential environment and self-directedness among older people, *American Psychologist*, 45(5), 1990, pp.638~640.

9) Harris, D. K., *Dictionary of gerontology*, Greenwood, 1988.

10) 최희정, 도시 독거노인의 ‘지속 거주’(Aging in Place) 경험에 관한 연구: 근거이론을 적용한 질적 연구 (박사학위논문), 연세대학교 대학원, 2020.

11) Oswald, F., Wahl, H.-W., Schilling, O., Nygren, C., Sixsmith, A., Sixsmith, J., Széman, Z., Tomsone, S., & Iwarsson, S., Relationships between housing and healthy aging in very old age, *The Gerontologist*, 47, 2007, pp.96~107.

차원성은 단지 개념적 분류가 아니라, 실증분석에서 어떤 변수군을 포함해야 하는지에 대한 분석 프레임을 제공한다. <표 1>은 정의 진화와 핵심 차원의 대응 관계를 요약한다.

## 2 지역사회 계속거주(AIP)와 비자발적 잔류(SIP)의 구분

AIP 개념이 확장되면서 “모든 잔류”가 긍정적이거나 자발적이라고 가정하기 어렵다는 문제의식이 제기되었다. ‘비자발적 잔류(Stuck in Place, SIP)’는 경제적 자원 부족, 건강·기능 저하, 사회적 고립, 주거환경 부적합, 지역 인프라 결핍 등으로 실제 선택지가 제한된 상황에서 발생하는 통제력 저하 기반의 잔류를 의미한다.<sup>12)</sup> 표면적으로는 동일하게 ‘계속 산다’이지만, 자발 AIP는 선호(의사)와 결과(잔류)가 일치하고 환경-역량 균형(competence  $\geq$  press)이 유지된 상태인 반면, SIP는 잔류 선호가 낮거나 조건 개선 희망이 있음에도 대안 비용·정보·이동능력 제약으로 ‘머무를 수밖에 없는’ 미스매치 상태이다. 이 구분을 실증적으로 명확히 하지 않으면 정책은 단순 ‘재가 거주율 제고’에 집중해 비자발 잔류로 인한 삶의 질 저하를 간과할 위험이 있다. 본 연구는 이후 방법론에서 ‘AIP 의사=1 & 실제 잔류=1’을 자발 AIP로, ‘AIP 의사=0 & 잔류=1’을 SIP로 조작화하여 두 집단의 결정요인을 비교한다. 이를 통해 동일한 잔류 속에서도 ‘질적 차이’를 포착한다.

## 3. AIP와 SIP의 결정요인

AIP/SIP를 설명하는 구조적 요인은 선행연구에서 건강, 경제, 사회관계, 주거환경, 지역사회 인프라 다섯 축으로 주로 제시되어 왔다. 건강·기능(만성질환 수, 주관적 건강, ADL/IADL)은 재가 독립성의 전제이자, 기능 저하는 환경 요구(계단, 단차 등)를 상대적으로 확대하여 이동·개조 선택을 제약하고 비자발 잔류 위험을 높일 수 있다.<sup>13)</sup> 경제자원(소득, 자산, 경제만족)은 주거개선·돌봄 서비스 확보 및 이주 비용을 감당할 선택 여지를 제공함으로써 자율성을 강화하는 반면, 빈곤은 물리적 부적합의 누적을 초래한다. 사회적 관계(이웃·친구·가족 교류, 사회·여가활동 참여)는 정서지지·정보·비공식 돌봄을 제공해 잔류의 ‘질’을 높이고 고립에 따른 우울 악화를 억제한다.<sup>14)</sup> 주거환경(물리적 안전, 이동 편의, 설비, 주택만

12) Golant, S. T., The quest for residential normalcy by older adults: Relocation but one pathway, *Journal of Aging Studies*, 25(3), 2011, pp.193~203.

13) 김혜경, 요보호 노인 부양가족의 재가복지 및 재가보건 서비스 유형별 이용의향에 관한 연구-2002년도 서울시 노인복지 기초수요조사 자료 분석, *한국사회복지학*, 56(4), 2004, pp.123~147.

14) Rubinstein, R. I., & Parmelee, P. A., Attachment to place and the representation of the life course by the elderly, In L. Manzo & D. Perkins (Eds.), *Place Attachment*, 1992,

족)은 장소애착과 기능 유지를 동시에 지원하며,<sup>15)</sup> 부적합 환경은 건강이 경미하게 저하된 시점부터도 불편·위험 체감을 급격히 높여 ‘옮기고 싶지만 못 옮기는’ SIP로 전환될 수 있다. 지역사회 인프라(교통, 의료·복지·편의시설 접근, 안전 수준)는 재가 지원 서비스와 외출 활동을 매개하여 환경압력을 완화하거나 증폭한다.<sup>16)</sup> 이 다섯 축은 상호 독립적이기보다 누적·상호작용하며, 특히 독거 상태는 사회·정서 자원 결핍을 통해 건강충격·주거미비의 부정적 효과를 증폭시키는 ‘취약성 증폭자’로 기능한다.

#### 4. 선행연구 고찰

국내 연구 동향은 AIP 촉진 요인을 개별 영역 중심으로 축적해 왔다. 주거·환경 측면에서는 실내·외 물리적 특성과 주거만족, 근린 편의시설·교통 접근성이 계속거주 의사 및 삶의 만족에 미치는 영향을 탐색하였다.<sup>17)18)</sup> 사회적 자본 및 관계 측면에서는 교류빈도·참여활동·정서지지가 생활만족·우울 저감에 긍정적 영향을 보이고,<sup>19)</sup> 성별·독거 여부에 따른 사회관계·환경요인 차이를 분석한 연구가 뒤따랐다.<sup>20)</sup> 경제·인구학적 변화(이혼·사별·만혼)는 독거 노인 증가와 자기결정권 이슈를 부각시키며, 이는 AIP 담론이 단순 ‘재가 선호’에서 ‘선택권·역량 보장’ 논의로 이동하도록 촉진하였다.<sup>21)</sup> 도시-농촌 비교 연구는 지역 인프라 차이가 계속거주 의사 구성에 미치는 영향의 이질성을 제시: 농촌에서는 편의·의료 접근성 제약에도 익숙함과 이웃관계가 잔류를 지지하지만, 도시는 서비스 접근성 만족이 핵심 요인으로 작용한다.<sup>22)</sup> 또한 정책·제도적 논의(일본 지역포괄케어, 싱가포르 모델 등)가 국내 적용 가능성과 한계를 비교·평가하며, 물리적 주거개선·돌봄 연계·사회참여 촉진의 통합 필요성이 제기되었

---

pp.139~163.

- 15) 김소희, 노인의 주거환경 욕구에 관한 연구, 「노인복지연구」, 43, 2009, pp.157~182.
- 16) Greenfield, E. A. (2012). Using ecological frameworks to advance a field of research, practice, and policy on aging-in-place initiatives. *The Gerontologist*, 52(1), 1-12.
- 17) 배진희, 주거 관련 요인이 농촌 지역 노인의 삶의 만족도에 미치는 영향, 「한국지역사회복지학」, 42, 2012, pp.1~25.
- 18) 박지선·유영주, 독거노인의 삶의 질에 영향을 미치는 융복합적 요인, 「디지털융복합연구」, 14(11), 2016, pp.63~70.
- 19) 서경현·김영숙, 노인의 생활만족에 영향을 미치는 요인들에 대한 탐색, 「한국심리학회지: 건강」, 8(1), 2003, pp.113~131.
- 20) 정요한, 독거노인의 성별에 따른 사회적 관계 및 지역사회환경이 삶의 만족도에 미치는 영향: 2019 지역사회건강조사 자료 분석, 「대한고령친화산업학회지」, 13(1), 2021, pp.49~62.
- 21) 김효정, 독거노인의 자기결정권 인식과 의사결정 지원 필요성에 대한 영향요인 연구, 「한국콘텐츠학회논문지」, 19(6), 2019, pp.125~134.
- 22) 임연옥, 친숙한 지역사회에서 존엄하게 늙어가는 것은 어떻게 가능할까? 농촌과 도시 거주 노인 간 Aging in Place 모델과 경로 비교 분석, 「노인복지연구」, 71(3), 2016, pp.411~436.

다.23)24) 그러나 국내 문헌 다수는 (i) 잔류 ‘의사’만을 종속변수로 삼아 실제 잔류 행태와의 불일치(SIP 가능성)를 계량적으로 구분하지 않거나, (ii) 단일 축 회귀·단면 자료에 의존하여 누적취약·상호작용 구조(특히 독거 증폭)를 충분히 조명하지 못했다. SIP 자체를 명시적으로 정의·측정한 연구는 극히 제한적이며, 비자발 잔류 개념은 주로 질적 서술 또는 정책적 우려 수준에서 간헐적으로 언급되는 데 머물렀다.

한편, 국외 연구 흐름은 개념 진화와 다층 이론 틀을 비교적 풍부하게 축적하였다. 초기 정의 이후 Lawton(1990)은 거주자-환경 상호작용을 강조하며 환경노년학 관점을 제시, 이후 Wiles 외(2012), Cutchin(2003, 2004) 등은 AIP를 정체성·관계 재구성의 “과정”으로 확대하였다. 장소애착은 물리·사회·자서전적 차원이 AIP 자발성 배경을 형성한다.25) 결정요인 실증 연구는 건강·기능, 경제자원, 사회적 관계, 주거환경, 근린 인프라를 통합한 모델을 제시하거나, 서비스주택·보조주택·연령친화 도시 평가를 통해 다양한 주거옵션이 선택권을 확장하는 경로를 분석하였다.26)27) 사회적 고립·우울과 계속거주 의사 관계를 다룬 연구도 축적되어 고립 예방 프로그램·지역 네트워크 강화가 재가 안위와 연계됨을 보였다.28) 다만 SIP를 ‘비자발적 잔류’로 명시적으로 조작화한 계량 연구는 드물고, 대부분 환경 부적합·경제 제약을 개별 통제변수로 포함하는 수준에서 암시적으로 다룬다. 따라서 “의사-행태 불일치”를 활용한 자발/비자발 잔류의 이중 분류와 다차원 자원 패턴(LCA) 기반 위험 프로파일링은 여전히 공백 영역으로 남아 있다. 국외 연구가 개념·이론·정책 모델을 풍부하게 발전시킨 반면, 그 모델을 ‘한국 독거노인’ 상황에 적용하여 SIP 취약구조를 양적으로 식별하는 작업은 국내에서는 물론 국제 비교 차원에서도 부족하다.

본 연구는 이러한 공백을 메우기 위해 국가 대표성 조사자료를 활용하여 (1) 독거/비독거 구분 로지스틱 회귀로 AIP 결정요인 비교, (2) AIP 의사자 집단에 대한 잠재계층분석(LCA)으로 자원 프로파일 유형화, (3) 의사-잔류 조합을 통한 자발 AIP vs SIP 다항 회귀 분석, (4)

23) 윤혜영, 에이징 인 플레이스 실현을 위한 일본의 고령자 지원체계 연구: 지역포괄케어시스템의 구축을 중심으로, 『한국주거학회논문집』, 25(2), 2014, pp.99~108.

24) 홍송이, Aging-in-Place를 위한 노인복지정책의 비판적 이해: 싱가포르 사례연구, 『사회과학연구』, 43(1), 2017, pp.227~254.

25) Rowles, G. D., Place and personal identity in old age: observations from Appalachia, *Journal of Environmental Psychology*, 3, 1983, pp.299~313.

26) Nieboer, A. P., & Cramm, J. M., Age-friendly communities matter for older people's well-being, *Journal of Happiness Studies*, 19(8), 2018, pp.2405~2420.

27) Flores, R., Caballer, A., & Alarcón, A., Evaluation of an age-friendly city and its effect on life satisfaction: A two-stage study, *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 16(24), 2019, p.5073.

28) Paul, C., & Ribeiro, O., Predicting loneliness in old people living in the community, *Reviews in Clinical Gerontology*, 19, 2009, pp.53~62.

독거 상호작용을 포함한 누적취약 경로 검증을 수행한다. 이를 통해 '잔류율 제고' 중심의 단선적 정책 접근을 넘어 '자발성·적합성·선택가능성' 기반의 정밀 개입 타깃 설정 근거를 제시한다.

### Ⅲ. 연구 설계

#### 1. 연구자료 및 변수설정

본 연구는 보건복지부와 통계청이 2023년에 실시한 「노인실태조사」 원자료(전국 65세 이상 층화확률표집)를 활용하여 총 9,554명 전수를 분석하였다. 표본 중 독거노인은 33.5%(3,197명)였고, 평균 연령은 73.8세(표준편차 6.65), 여성 비율은 61.0%, 교육수준(1=무학~8=대학원) 평균은 3.86이었다. 핵심 분석 변수(계속거주 의사, 독거 여부 등)에 결측치가 없어 추가 결측 처리 없이 진행하였다.

종속변수는 “건강이 허락되는 한 현재 살고 있는 집 또는 지역사회에서 계속 거주하고 싶다”라는 5점 척도 문항을 사용하였고, 4·5점을 ‘계속거주 의사 있음(=1)’, 1~3점을 ‘없음(=0)’으로 이분화하였다. 설명변수는 선행연구 고찰에서 정립한 다섯 요인 영역(건강, 경제, 사회관계, 주거환경, 지역사회)에 따라 구성하였다. 건강 요인으로 주관적 건강, 수면의 질, 만성질환 수, 우울점수를 포함하였고, 경제 요인으로 개인 연간 총수입, 가구소득 분위, 부동산 자산 보유 여부, 취업 여부를 사용하였다. 사회관계 요인은 집단활동 참여 빈도, 자녀 연락 빈도, 친구·이웃 연락 빈도, 정보화사회 적응도를, 주거환경 요인은 주택 소유형(자가·전세·월세), 주택 유형(아파트·단독·다세대), 위치(지하·반지하·옥탑 여부), 주택 만족도를 포함하였다. 지역사회 요인은 주요 생활·의료·교통 시설까지 평균 이동시간, 지역사회 환경 만족도, 수도권 거주 여부로 구성하였다. 통제변수로 연령, 성별, 교육수준, 혼인상태(배우자 여부)를 사용하였다.

#### 2. 분석방법 및 모형

우선 전체 표본에 대한 기술통계를 산출하고 분포·왜도 및 이상치를 점검하였다. 이어 독거노인과 비독거노인 간 범주형 변수 차이는 카이제곱 검정으로, 연속형 변수 차이는 등분산성 검토 후 독립표본 t검정으로 비교하였다. 다음으로 계속거주 의사(0/1)를 종속변수로 한 다중 로지스틱 회귀분석을 실시하였다. 모형은 (1) 통제변수만 포함한 기초모형에서 시작하여

(2) 건강 요인, (3) 경제 요인, (4) 사회관계 요인, (5) 주거환경 및 지역사회 요인을 순차적으로 추가하는 단계적 방식으로 추정하였다. 최종모형에서는 독거 여부와 주요 요인 간 상호작용을 점검하여 독거 상태의 증폭 효과를 확인하였다. 또한 독거노인 집단과 비독거노인 집단을 분리하여 동일 사양을 추정, 결정요인 구조의 이질성을 비교하였다. 계속거주 의사를 가진 응답자 내부의 자원·관계·정서적 이질성을 파악하기 위해 잠재계층분석을 적용하여 다수의 군집 모형을 비교한 뒤 최적 계층 수를 선택하였고, 도출된 유형 간 특성을 통계적으로 비교하였다. 마지막으로 계속거주 의사(AIP 의사)와 실제 잔류(거주기간 및 최근 이사 경험·이사 계획 문항을 바탕으로 구성된 지표) 조합을 활용하여 자발적 계속거주(AIP)와 비자발적 잔류(SIP)를 구분한 다항 로지스틱 모형을 추정함으로써 비자발적 잔류를 유발하는 요인을 추가로 검증하였다.

## IV. 실증 분석

### 1. 표본 특성 및 요인에 따른 집단 간 차이

2023년 「노인실태조사」 응답자 9,554명을 분석한 결과, 9,151명(95.8 %)이 “건강이 허락되는 한 현재 살고 있는 집 또는 지역사회에서 계속 거주하고 싶다”고 답해 지속거주 의사가 매우 높은 것으로 나타났다. 이들 중 3,197명(33.5 %)은 독거노인, 6,357명(66.5 %)은 비독거노인으로 구분되었다. 표본 특성 비교 단계에서는 연구의 통제변수로 사용될 인구사회학적 요인(성별·연령·교육수준·혼인상태)만을 대상으로 집단 간 차이를 검정하였다. 건강요인은 이후 로지스틱 회귀모형 및 잠재계층분석에서 주요 설명변수로 투입하여 그 독립적·상호작용 효과를 평가할 예정이므로, 기초 특성 비교 단계에서는 제외하였다. 이와 같은 순차적 접근은, 먼저 두 집단의 기본적 구조를 파악한 뒤 건강·사회·주거환경 요인이 AIP 의사에 미치는 순수한 영향을 분리·해석할 수 있게 해 준다

표 2는 독거노인( $n = 3,197$ )과 비독거노인( $n = 6,357$ )의 구조적·경제적·사회적·주거환경·지역사회 요인별 차이를  $\chi^2$  검정(범주형)과 독립표본 t검정(연속형) 결과와 함께 제시한 것이다.

먼저 구조적 요인에서는 독거노인이 여성이 77.1%로 비독거노인(52.9%)보다 유의미하게 높았고( $\chi^2 = 519.41, p < .001$ ), 연령 역시 독거노인이 평균  $75.26 \pm 7.01$ 세로 비독거노인( $73.11 \pm 6.34$ 세)보다 높았으며( $t = 15.10, p < .001$ ), 교육수준은  $3.45 \pm 1.36$ 단계로 비독거

노인(4.07±1.31단계)보다 낮았다(t = -21.53, p < .001).

경제 요인에서는 독거노인의 취업률이 38.0%로 비독거노인(41.1%)보다 낮았으며( $\chi^2 = 8.05$ , p < .01), 기초생활보장수급자 비율은 11.4%로 비독거노인(3.5%)보다 세 배 이상 높았다( $\chi^2 = 229.19$ , p < .001). 본인총수입액(1,878,230±2,225,986원 vs. 2,058,990±2,674,775원; t = 3.495, p < .001)과 연가구소득(2,150,000±1,130,000원 vs. 3,330,000±1,302,000원; t = 43.72, p < .001)도 독거노인이 유의하게 낮았다.

사회 요인에서는 동호회 참여율(50.6% vs. 55.7%;  $\chi^2 = 21.999$ , p < .001)과 친목단체 참여율(29.2% vs. 43.8%;  $\chi^2 = 259.36$ , p < .001)이 독거노인에서 낮았으며, 자녀 연락 빈도(3.47±1.13회 vs. 3.59±1.12회; t = 2.973, p < .01)와 정보화사회 적응도(1.95±1.01점 vs. 2.19±0.98점; t = 12.654, p < .001) 역시 유의하게 낮았다. 우울점수는 독거노인이 더 높았다(3.62±3.46 vs. 2.75±2.99; t = -6.43, p < .001).

주거환경 요인에서는 독거노인의 자가 거주율이 74.4%로 비독거노인(87.9%)보다 낮았고( $\chi^2 = 279.99$ , p < .001), 전세·월세 비율도 각각 11.1%·14.5%로 비독거노인(6.2%·5.9%)보다 높았다( $\chi^2 = 72.10$ , 193.22, p < .001). 주택만족도는 3.67±0.67점으로 비독거노인(3.79±0.60점)보다 유의하게 낮았다(t = -6.43, p < .001).

마지막으로 지역사회 요인에서 버스·지하철 이동시간은 독거노인이 2.17±0.77분으로 비독거노인(2.15±0.75분)보다 길었으며(t = -5.077, p < .001), 지역사회 환경 만족도는 2.52±0.65점으로 비독거노인(2.47±0.63점)보다 높았다(t = -3.172, p < .01).

〈표 2〉 독거·비독거노인 간 요인 비교

요인/변수		독거노인(n=3197)	비독거노인(n=6357)	검정값
구조적 요인	성별 (남성)	22.9% (n=733)	47.1% (n=2,991)	$\chi^2 = 519.41^{***}$
	성별 (여성)	77.1% (n=2,464)	52.9% (n=3,366)	
	혼인상태 (기혼)	0.1% (n=2)	90.6% (n=5,759)	$\chi^2 = 7,278.90^{***}$
	혼인상태 (기타)	99.9% (n=3,195)	9.4% (n=598)	
	연령 (세)	75.26 ± 7.01	73.11 ± 6.34	t=15.10 <sup>***</sup>
	교육수준 (1-8단계)	3.45 ± 1.36	4.07 ± 1.31	t=-21.53 <sup>***</sup>
경제 요인	취업여부 (취업)	38.0% (n=1,216)	41.1% (n=2,611)	$\chi^2 = 8.05^{**}$
	취업여부 (미취업)	62.0% (n=1,981)	58.9% (n=3,746)	
	부동산자산 보유 (보유)	99.0% (n=3,166)	99.9% (n=6,349)	$\chi^2 = 35.21^{***}$
	부동산자산 보유 (미보유)	1.0% (n=31)	0.1% (n=8)	

요인/변수		독거노인(n=3197)	비독거노인(n=6357)	검정값
	기초생활수급 (수급)	11.4% (n=366)	3.5% (n=224)	$\chi^2 = 229.19^{***}$
	기초생활수급 (비수급)	88.6% (n=2,831)	96.5% (n=6,133)	
	본인총수입액 (원)	1,878,230 ± 2,225,986	2,058,990 ± 2,674,775	t=3.495 <sup>***</sup>
	연가구조득 (원)	2,150,000 ± 1,130,000	3,330,000 ± 1,302,000	t=43.72 <sup>***</sup>
사회 요인	동호회참여 (참여)	50.6% (n=1,617)	55.7% (n=3,539)	$\chi^2 = 21.999^{**}$
	동호회참여 (미참여)	49.4% (n=1,580)	44.3% (n=2,818)	
	친목단체참여 (참여)	29.2% (n=933)	43.8% (n=2,784)	$\chi^2 = 259.36^{***}$
	친목단체참여 (미참여)	70.8% (n=2,264)	56.2% (n=3,573)	
	자녀 연락 빈도 (회/월)	3.47 ± 1.13	3.59 ± 1.12	t=2.973 <sup>**</sup>
	친구·이웃 연락 빈도 (회/월)	3.59 ± 1.07	3.49 ± 1.05	t=-2.475 <sup>*</sup>
	정보화사회 적응 (1-5점)	1.95 ± 1.01	2.19 ± 0.98	t=12.654 <sup>***</sup>
주거 환경 요인	거주형태 (자가)	74.4% (n=2,377)	87.9% (n=5,587)	$\chi^2 = 279.99^{***}$
	거주형태 (전세)	11.1% (n=356)	6.2% (n=392)	$\chi^2 = 72.10^{***}$
	거주형태 (월세)	14.5% (n=464)	5.9% (n=378)	$\chi^2 = 193.22^{***}$
	주택만족도 (1-5점)	3.67 ± 0.67	3.79 ± 0.60	t=-6.43 <sup>***</sup>
지역 사회 요인	버스·지하철 이동시간 (분)	2.17 ± 0.77	2.15 ± 0.75	t=-5.077 <sup>***</sup>
	지역사회 환경 만족도 (1-5점)	2.52 ± 0.65	2.47 ± 0.63	t=-3.172 <sup>**</sup>

주 : \*p < .05; \*\*p < .01; \*\*\*p < .001

## 2. AIP 결정요인

독거노인(n = 3,197)을 대상으로 한 다중 로지스틱 회귀분석에서는, 구조적 통제변수(연령·성별·교육수준·혼인상태) 외에 주거·사회안전망, 신체·정서, 사회적 연결망, 주거환경 및 지역사회 접근성 요인이 AIP 의사에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 먼저 주거·사회안전망 측면에서 부동산자산을 보유한 경우 지속거주 의사가 오히려 감소(OR = 0.33, p < .05)한 반면, 국민기초생활수급자에는 지속거주 의사가 증가(OR = 1.74, p < .05)하였다. 수도권 거주는 지속거주 의사를 62% 낮추는 요인으로 작용(OR = 0.38, p < .001)하였다.

신체·정서 요인에서는 평소 운동하는 노인이 그렇지 않은 노인에 비해 지속거주 의사가 35% 낮았고(OR = 0.65,  $p < .05$ ), 우울점수가 1점 높아질수록 의사가 5% 감소(OR = 0.95,  $p < .05$ )하였다. 사회적 연결망에서는 자녀와의 연락 빈도가 높을수록(OR = 1.17,  $p < .01$ ), 친구·이웃 연락 빈도 역시 빈도가 많을수록(OR = 1.11,  $p < .05$ ) 지속거주 의사가 증가하였다. 주거환경 요인으로는 주택만족도가 한 단계 높아질 때마다 지속거주 의사가 93% 증가(OR = 1.93,  $p < .001$ )하였으며, 지역사회 접근성 측면에서는 행정복지센터 접근시간이 1분 연장될수록 의사가 40% 감소(OR = 0.60,  $p < .001$ ), 버스·지하철 접근시간 연장 시에도 48% 감소(OR = 0.52,  $p < .001$ )하는 것으로 나타났다. 마지막으로 교육수준이 한 단계 높아질수록 지속거주 의사가 20% 감소(OR = 0.80,  $p < .05$ )하여, 고학력일수록 다른 자원이 풍부함에도 이사 의향이 상대적으로 높은 경향을 보였다.

한편, 비독거노인( $n = 6,357$ )에 대한 동일 분석 결과, 주거 안정성, 정서적 건강, 사회적 관계, 주거만족도 및 대중교통 접근성이 주요 결정요인으로 확인되었다. 주거 안정성 측면에서 자가 거주자는 전세·월세 거주자보다 지속거주 의사가 2.74배 높았고(OR = 2.74,  $p < .001$ ), 반면 아파트 거주(OR = 0.42,  $p < .001$ )와 수도권 거주(OR = 0.46,  $p < .001$ )는 의사를 유의하게 낮추었다. 심리·정서 요인 중 우울점수가 1점 높아질수록 지속거주 의사가 9% 감소(OR = 0.91,  $p < .001$ )하였고, 동호회 참여는 의사를 42% 높이는 경향을 보였다(OR = 1.42,  $p < .10$ ). 가족관계에서는 자녀 연락 빈도가 높을수록 지속거주 의사가 12% 증가(OR = 1.12,  $p < .01$ )하였다. 주거환경 측면에서 주택만족도가 한 단계 높아질수록 지속거주 의사가 83% 증가(OR = 1.83,  $p < .001$ )하였으며, 지역사회 환경 중 보건의료기관 접근시간 연장 시 의사가 36% 증가(OR = 1.36,  $p < .01$ ), 반대로 버스·지하철 접근시간 연장 시 의사가 43% 감소(OR = 0.57,  $p < .001$ )하였다. 이 외 통제변수 및 기타 요인은 통계적으로 유의하지 않았다.

두 집단 모두 주거 안정성과 주거만족도, 우울 수준, 가까운 시설 접근성이 지속거주 의사를 예측하는 핵심 요인으로 작용했으며, 독거 여부에 따라 주거·사회안전망과 사회적 지원망의 상대적 중요도가 다르게 나타났다. 이러한 결과는 독거노인에게는 공적 부조와 지역사회 접점 강화, 비독거노인에게는 주택 소유권 유지와 교통·의료 접근성 개선을 중심으로 한 맞춤형 정책 설계의 필요성을 시사한다.

〈표 3〉 집단별 AIP 결정요인

독거노인				비독거노인			
변수	B	p-value	OR	변수	B	p-value	OR
부동산자산 보유	-1.123	.047	0.33*	자가 거주	1.009	< .001	2.74***
기초생활수급자	0.552	.035	1.74*	아파트 거주	-0.870	< .001	0.42***
수도권 거주	-0.973	<.001	0.38***	수도권 거주	-0.782	< .001	0.46***
평소운동 여부	-0.428	.029	0.65*	우울점수	-0.089	< .001	0.91***
우울점수	-0.056	.049	0.95*	자녀 연락 빈도	0.113	.0094	1.12**
자녀 연락 빈도	0.153	.002	1.17**	동호회 참여	0.349	.0416	1.42*
친구·이웃 연락 빈도	0.104	.031	1.11*	주택만족도	0.606	< .001	1.83***
주택만족도	0.656	<.001	1.93***	보건의료기관 접근시간	0.307	.0078	1.36**
행정복지센터 접근시간	-0.513	.001	0.60***	버스·지하철 접근시간	-0.561	< .001	0.57***
버스·지하철 접근시간	-0.651	<.001	0.52***				
교육수준	-0.220	.012	0.80*				
Null deviance = 1,311.1 Residual deviance = 1,019.0 AIC = 1,089 McFadden's pseudo R <sup>2</sup> ≈ 0.223				Null deviance = 2,017.7 Residual deviance = 1,615.4 AIC = 1,685.4 McFadden's pseudo R <sup>2</sup> ≈ 0.198			

주 : \*p < .05; \*\*p < .01; \*\*\*p < .001

### 3. LCA 모형 선택 및 계층 간 특성 비교

다섯 개 핵심 변수를 바탕으로 수행한 잠재계층분석(LCA)에서는, 우울점수 범주, 운동여부, 친구·이웃 연락 빈도 범주, 주택만족도, 정보화사회 적응도의 결합 패턴을 2개에서 6개 군집까지 차례로 모형화하며 로그우도(logLik), AIC, BIC, G<sup>2</sup> 지표를 비교하였다. 그 결과, BIC가 군집 수가 2개에서 3개로 늘어날 때 가장 크게 감소하고 이후 완만해졌으며, G<sup>2</sup> 곡선의 엘보우(elbow)도 k = 3 지점에서 관찰되었다. 따라서 세 개 계층 모형을 최적 모형으로 채택하였으며, 이 모형의 로그우도는 -51,972.3, AIC는 104,050.6, BIC는 104,428.0, G<sup>2</sup>는 1,031.3으로 확인되었다.

〈표 4〉 최적 계층 수 결정

군집 수 (k)	logLik	AIC	BIC	G <sup>2</sup>
3	-51,972.3	104,050.6	104,428.0	1,031.3

최적 모형에 따라 분류된 세 하위집단은 ‘위험 취약군’(33.5 %) ‘혼합형 중간군’(23.6 %) ‘역량 풍부형’(42.9 %)으로 명명되었다. ‘위험 취약군’은 우울 ‘높음’(69.9 %), 운동 ‘안함’(61.6 %), 월 1회 이하 연락(34.4 %), 주택만족도 ≤3점(45.4 %), 정보적응도 ≤2점(86.1 %)의 조합으로 전 영역에서 가장 낮은 자원을 보유한다. 이에 반해 ‘역량 풍부형’은 우울 ‘낮음’(68.8 %), 운동 ‘함’(68.8 %), 월 ≥4회 연락(60.6 %), 주택만족도 ≥4점(89.6 %), 정보적응도 ≥3점(54.8 %)으로 모든 지표에서 상위권 자원을 갖추고 있다. ‘혼합형 중간군’은 두 극단 성향 사이에 위치해 다섯 지표 모두 중간 수준에 균등 분포하는 특징을 보인다.

〈표 5〉 계층별 주요 특성

유형	비율 (%)	우울 ‘높음’ (%)	운동 ‘안함’ (%)	연락 ≤1회 (%)	주택만족 ≤3점 (%)	정보적응 ≤2점 (%)
위험 취약군 (클래스 1)	33.5	69.9	61.6	34.4	45.4	86.1
혼합형 중간군 (클래스 2)	23.6	25.4	48.4	15.3	29.3	67.9
역량 풍부형 (클래스 3)	42.9	8.6	31.2	5.2	13.1	52.3

이들 세 집단은 단일 차원적 자원 격차를 넘어, 여성·고령·저교육층 비율, 경제활동 및 자산 보유, 공식·비공식 사회참여, 주거 안정성·만족도, 대중교통 접근성·지역환경 만족도 등 모든 구조적·경제적·사회적·환경적 변수에서 통계적으로 유의미한 차이를 나타냈다(p < .001). 특히 ‘위험 취약군’은 자발적 지속거주(AIP) 유지에 필수적인 신체·정서·디지털·사회적 자본이 전반적으로 결핍되어 있어, 향후 맞춤형 개입이 시급함을 시사한다.

#### 4. 계층별 AIP 결정요인

클래스 1(위험 취약군)을 기준으로, 클래스 2(혼합형 중간군)와 클래스 3(역량 풍부형)으로 분류될 상대위험비(RRR)를 다항 로지스틱 회귀분석으로 추정하였다. 모든 범주형 변수와 연속형 변수를 포함한 모형 추정 결과는 〈표 6〉에 요약하였다.

분석 결과, 정서·건강 요인에서 건강상태 점수가 한 단계 높아질수록 중간군(Class 2)으로 분류될 RRR은 0.67( $p < .001$ ), 역량 풍부형(Class 3)으로 분류될 RRR은 0.44( $p < .001$ )로 감소하여, 건강이 양호할수록 위험 취약군에서 벗어날 가능성이 커짐을 보여 주었다. 수면의 질 ( $OR_2 = 0.94$ ,  $p = .030$ ;  $OR_3 = 0.70$ ,  $p < .001$ )과 만성질환 보유 수( $OR_2 = 0.89$ ,  $p < .001$ ;  $OR_3 = 0.85$ ,  $p < .001$ )도 유사한 패턴으로 “위험 취약군”에 남을 위험을 낮추는 요인으로 작용했다.

경제 요인에서는 부동산자산 보유가 오히려 “위험 취약군” 잔류 가능성을 높여, 보유자 대비 미보유자의 중간군 RRR=0.28( $p < .001$ ), 역량 풍부형 RRR=0.58( $p < .001$ )을 나타냈다. 반면 기초생활보장수급자는 중간군 RRR=1.38( $p < .001$ ), 역량 풍부형 RRR=1.19( $p < .001$ )으로, 공적 지원 의존도가 높을수록 자원 부족 집단을 벗어날 가능성이 커졌다.

사회적 요인중 동호회참여( $OR_2 = 1.16$ ,  $p < .001$ ;  $OR_3 = 1.17$ ,  $p < .001$ )와 친목단체참여( $OR_2 = 1.17$ ,  $p < .001$ ;  $OR_3 = 1.34$ ,  $p < .001$ ), 자녀연락빈도( $OR_2 = 1.03$ ,  $p = .058$ ;  $OR_3 = 1.18$ ,  $p < .001$ ), 모두 “위험 취약군” 대비 중간·역량 풍부형으로의 전이를 유의미하게 촉진하였다.

주거환경 요인에서는 자가거주 여부(전세·월세 vs 자가)의 RRR가 각각 2.34/3.27( $p < .001$ )로 가장 크게 나타나, 자가 보유가 “위험 취약군”에서 벗어날 결정적 요인임을 시사했다. 또한 전세( $OR_2 = 1.33$ ,  $OR_3 = 1.44$ ), 월세( $OR_2 = 2.28$ ,  $OR_3 = 2.32$ ), 아파트 거주( $OR_2 = 2.19$ ,  $OR_3 = 2.60$ ), 단독주택 거주( $OR_2 = 1.93$ ,  $OR_3 = 2.16$ ), 다세대주택 거주( $OR_2 = 1.69$ ,  $OR_3 = 1.95$ ) 모두  $p < .001$  수준에서 “위험 취약군” 대비 높은 주거 안정성을 반영하였다. 반면 지하·반지하·옥탑 거주는 각각  $OR_2 = 0.85$ ( $p < .001$ ),  $OR_3 = 0.79$ ( $p < .001$ )로 “위험 취약군”에 잔류할 위험을 높였다.

지역사회 요인중 이동 시간이 짧을수록 전이를 돕는 것으로 나타났다. 보건의료기관 이동 시간은 중간군  $OR_2 = 0.94$ ( $p = .008$ ), 역량 풍부형  $OR_3 = 1.11$ ( $p < .001$ ), 버스·지하철 이동시간은  $OR_2 = 1.21$ ( $p < .001$ ),  $OR_3 = 1.21$ ( $p < .001$ ), 행정복지센터 이동시간은  $OR_2 = 1.12$ ( $p < .001$ ),  $OR_3 = 0.93$ ( $p = .018$ )로, 각 시설 접근성이 다층적 영향을 미쳤다.

마지막으로 인구사회학적 통제변수에서 수도권 거주 여부( $OR_2 = 1.36$ ,  $p < .001$ ;  $OR_3 = 0.70$ ,  $p < .001$ ), 성별(여성:  $OR_2 = 0.91$ ,  $p < .001$ ;  $OR_3 = 1.24$ ,  $p < .001$ ), 연령( $OR_2 = 0.95$ ,  $p < .001$ ;  $OR_3 = 0.97$ ,  $p < .001$ ), 교육수준( $OR_2 = 1.17$ ,  $p < .001$ ;  $OR_3 = 1.21$ ,  $p < .001$ ), 혼인상태 ( $OR_2 = 1.12$ ,  $p < .001$ ;  $OR_3 = 1.00$ ,  $p = .916$ ) 등이 유의미하게 작용하였다.

〈표 6〉 유형별 결정 요인 분석

변 수	혼합형 중간군(vs 위험취약군) RRR	역량 풍부형(vs 위험취약군) RRR
주관적 건강상태 (1점↑)	0.67 <sup>***</sup>	0.44 <sup>***</sup>
수면의 질 (1점↑)	0.94 <sup>*</sup>	0.70 <sup>***</sup>
만성질환 수 (1개↑)	0.89 <sup>***</sup>	0.85 <sup>***</sup>
부동산자산 보유 (보유 vs 미보유)	0.28 <sup>***</sup>	0.58 <sup>***</sup>
기초생활보장수급 (수급 vs 비수급)	1.38 <sup>***</sup>	1.19 <sup>***</sup>
동호회 참여 일수 (1일↑)	1.16 <sup>***</sup>	1.17 <sup>***</sup>
친목단체 참여 일수 (1일↑)	1.17 <sup>***</sup>	1.34 <sup>***</sup>
자녀 연락 빈도 (1단계↑)	1.05 <sup>*</sup>	1.18 <sup>***</sup>
자가 거주 (vs 전세·월세)	2.34 <sup>***</sup>	3.27 <sup>***</sup>
아파트 거주 (vs 비아파트)	2.19 <sup>***</sup>	2.60 <sup>***</sup>
단독주택 거주 (vs 비단독)	1.93 <sup>***</sup>	2.16 <sup>***</sup>
다세대주택 거주 (vs 비다세대)	1.69 <sup>***</sup>	1.95 <sup>***</sup>
지하·반지하·옥탑 거주 (vs 지상)	0.85 <sup>***</sup>	0.79 <sup>***</sup>
보건의료기관 접근시간 (분↑)	0.94 <sup>**</sup>	1.11 <sup>***</sup>
버스·지하철 접근시간 (분↑)	1.21 <sup>***</sup>	1.21 <sup>***</sup>
행정복지센터 접근시간 (분↑)	1.12 <sup>***</sup>	0.93 <sup>*</sup>
수도권 거주 (vs 비수도권)	1.36 <sup>***</sup>	0.70 <sup>***</sup>
성별 (여성 vs 남성)	0.91 <sup>***</sup>	1.24 <sup>***</sup>
연령 (1세↑)	0.95 <sup>***</sup>	0.97 <sup>***</sup>
교육수준 (1단계↑)	1.17 <sup>***</sup>	1.21 <sup>***</sup>
혼인상태 (기혼 vs 기타)	1.12 <sup>***</sup>	1.00 <sup>*</sup>

주 : \*p < .05; \*\*p < .01; \*\*\*p < .001

## V. 결 론

본 연구는 2023년 노인실태조사 원자료(N=9,554)를 활용하여, 건강이 허락되는 한 익숙한 거주지에서 계속 살고자 하는 의향(AIP 의사)을 중심으로, 독거노인과 비독거노인의 특성 차이 및 AIP 결정요인을 다차원적으로 분석하였다. 전체 응답자의 95.8%(n=9,151)가 AIP 의사를 표명하였으며, 독거노인(33.5%, n=3,197)은 비독거노인에 비해 여성 비율이 높고 (77.1% vs. 53.0%), 연령이 높으며(75.3세 vs. 73.1세), 교육수준이 낮은 한편(3.45단계 vs.

4.07단계) 만성질환 수와 우울점수가 더 높아(2.42건 vs. 2.04건; 3.62 vs. 2.75), 주거·지역 만족도는 더 낮게 나타났다. 다변량 로지스틱 회귀분석 결과, 운동 여부·우울 수준·자녀 및 친구·이웃 연락 빈도·정보화사회 적응·주택만족도·행정복지센터 및 대중교통 접근성·부동산 보유 여부·기초생활보장수급자 여부·교육수준 등이 통계적으로 유의미한 AIP 예측인자로 확인되었다.

잠재계층분석(LCA)에서는 AIP 의사가 있는 독거노인(n=3,197)을 세 개 계층으로 분류하였으며, ‘위험 취약형’(33.5%)은 높은 우울, 낮은 운동·사회·디지털 역량과 낮은 주택 만족도를, ‘혼합형 중간형’(23.6%)은 모든 지표가 중간 수준을, ‘역량 풍부형’(42.9%)은 낮은 우울·높은 운동·사회·디지털 역량과 높은 주택 만족도를 특징으로 하였다. 다항 로지스틱 회귀분석에서는, 계층 간 이동 가능성을 나타내는 상대위험비(RRR)가 건강·수면·만성질환·부동산 보유·기초생활수급·사회참여·거주 형태·주택 유형·지역시설 접근성·인구사회학적 특성 등에서 유의미한 차이를 보였으며, 특히 자가 거주·아파트 거주·공적 지원 수급 여부·사회참여 수준·주택 만족도·시설 접근성이 “위험 취약형” 탈출의 핵심 요인으로 드러났다.

이러한 결과는 개인 역량(competence)과 환경 압력(environmental press)의 상호작용을 중시한 Lawton & Nahemow(1973)의 노화 생태학 모델이 한국 독거노인 연구에 유효함을 확인함과 동시에, 전통적 연구에서 상대적으로 간과된 디지털 적응 변수를 사회 요인에 포함하여, 고령화 사회에서 ICT가 거주 지속성을 뒷받침하는 새로운 메커니즘을 제시한다. 또한, AIP와 SIP를 분리 없이 동일 분석틀 안에 두고, 응답자 내 이질적 하위집단을 도출·비교함으로써, 노인의 거주 선택이 건강·경제·사회·주거·디지털 자원 결합에 의해 어떻게 달라지는지를 미시적 수준에서 입체적으로 조명하였다. 특히, 부동산 자산 보유와 교육수준 변수는 분석틀에 따라 상반된 효과를 보였는데, 이는 하나는 AIP의 의향 차원, 다른 하나는 LCA에서 자원차원을 반영하기 때문이다. 즉, 고학력·자산 보유 집단은 실제로는 취약군에서 벗어날 가능성이 크지만, 동시에 더 높은 기대와 이동 선택권으로 인해 현 거주 지속 의향은 낮게 나타날 수 있다. 이러한 결과는 단일 변수의 일방적 해석이 아니라 맥락과 분석 수준을 함께 고려할 필요성을 보여준다.

정책적으로는, ‘위험 취약형’ 독거노인을 대상으로 고령친화 주거 개조, 정기 심리지원·운동 프로그램, 디지털 교육 등 다차원적 통합 개입이 필요하며, ‘혼합형 중간형’에는 지역 커뮤니티 참여 확대와 사회 자본 강화를, ‘역량 풍부형’에는 자발적 AIP 지속을 위한 재정·정보 서비스 접근성 보장에 노력해야 한다. 이러한 맞춤형 개입 전략은 “누구에게, 어떤 자원을, 어떻게 연결할 것인가”에 대한 근거기반 설계를 가능하게 한다.

다만 본 연구는 몇 가지 한계를 지닌다. 첫째, 단면조사 자료를 기반으로 분석했기 때문에 변수 간 관계를 인과적으로 해석하기에는 제약이 있으며, 후속 연구에서는 종단 패널 자료를

활용한 동태적 분석이 필요하다. 둘째, AIP 의사를 5점 척도에서 이분화하여 사용함으로써 응답 스펙트럼이 단순화되는 문제가 있다. 비록 민감도 분석에서 대체적 조작화를 통해 결과의 일관성을 확인하였으나, 순서형 모형을 포함한 다양한 접근을 통한 추가 검증이 요구된다. 셋째, 일부 변수(예: 자산 보유, 교육수준)에서는 분석 수준에 따라 다른 방향성이 나타났다. 이는 주택만족도·이주 선택권·기대수준 등 복합 맥락이 반영된 결과로 해석할 수 있으며, 후속 연구에서는 이러한 다차원적 상호작용을 더 정교하게 탐색할 필요가 있다.

### 〈참고문헌〉

- 고은아, 노인의 주거환경이 지역사회 계속거주에 미치는 영향: 지역별 비교를 중심으로, 「한국노년학」, 43(5), 2023.
- 권오정·이용민·하해화·김진영·염혜실, 노년층의 지역 내 계속 거주 이유에 관한 연구, 「Family and Environment Research」, 52(3), 2014.
- 김소희, 노인의 주거환경 욕구에 관한 연구, 「노인복지연구」, 43, 2009.
- 김효정, 독거노인의 자기결정권 인식과 의사결정 지원 필요성에 대한 영향요인 연구, 「한국콘텐츠학회논문지」, 19(6), 2019.
- 김혜경, 요보호 노인 부양가족의 재가복지 및 재가보건 서비스 유형별 이용의향에 관한 연구-2002년도 서울시 노인복지 기초수요조사 자료 분석, 「한국사회복지학」, 56(4), 2004.
- 배진희, 주거 관련 요인이 농촌 지역 노인의 삶의 만족도에 미치는 영향, 「한국지역사회복지학」, 42, 2012.
- 박지선·유영주, 독거노인의 삶의 질에 영향을 미치는 융복합적 요인, 「디지털융복합연구」, 14(11), 2016.
- 서경현·김영숙, 노인의 생활만족에 영향을 미치는 요인들에 대한 탐색, 「한국심리학회지: 건강」, 8(1), 2003.
- 석재은·장은진, 여성독거노인과 남성독거노인의 관계자원이 삶의 만족도에 미치는 영향, 「노인복지연구」, 71(2), 2016.
- 임연옥, 친숙한 지역사회에서 존엄하게 늙어가는 것은 어떻게 가능할까? 농촌과 도시 거주 노인 간 Aging in Place 모델과 경로 비교 분석, 「노인복지연구」, 71(3), 2016.
- 이승훈, AIP(Aging in Place)에 대한 주관적 기대와 의미: 농촌 지역의 노인들을 중심으로, 「한국공공사회학회 공공사회연구」, 7(1), 2017.
- 정요한, 독거노인의 성별에 따른 사회적 관계 및 지역사회환경이 삶의 만족도에 미치는 영

- 향: 2019 지역사회건강조사 자료 분석, 「대한고령친화산업학회지」, 13(1), 2021.
- 최희정, 도시 독거노인의 ‘지속 거주’(Aging in Place) 경험에 관한 연구: 근거이론을 적용한 질적 연구 (박사학위논문), 연세대학교 대학원, 2020.
  - 최성현, 도시 거주 노인1인가구의 삶의 만족도 결정요인에 관한 연구: 성별 및 경제활동 참여 유무를 중심으로, 「보건사회연구」, 40(2), 2020.
  - 윤혜영, 에이징 인 플레이스 실현을 위한 일본의 고령자 지원체계 연구: 지역포괄케어시스템의 구축을 중심으로, 「한국주거학회논문집」, 25(2), 2014.
  - 유용식, 노인의 여가활동 만족도가 성공적 노화에 미치는 영향. 「한국엔터테인먼트산업학회논문지」, 16(2), 2022.
  - 홍송이, Aging-in-Place를 위한 노인복지정책의 비판적 이해: 싱가포르 사례연구, 「사회과학연구」, 43(1), 2017.
  - 보건복지부, 제3차 노인일자리 및 사회활동 지원 종합계획, 보건복지부, [https://epts.kdi.re.kr/polcTmsesSrcv/them?SEARCH\\_CTE\\_SEQ=75452](https://epts.kdi.re.kr/polcTmsesSrcv/them?SEARCH_CTE_SEQ=75452), 2023.
  - 통계청, 독거노인비율. 국민통계포털, 2025. <https://www.index.go.kr/unify/idx-info.do?idxCd=8039>
  - Bookman, A., Innovative models of aging in place: Transforming our communities for an aging population, *Community, Work & Family*, 11(4), 2008.
  - Cutchin, M. P., The process of mediated aging-in-place: a theoretically and empirically based model, *Social Science & Medicine*, 57(6), 2003.
  - Cutchin, M. P., Using Deweyan philosophy to rename and reframe adaptation-to-environment, *American Journal of Occupational Therapy*, 58(3), 2004.
  - Davey Smith, G., & Ebrahim, S., ‘Mendelian randomization’: can genetic epidemiology contribute to understanding environmental determinants of disease?, *International Journal of Epidemiology*, 32(1), 2003.
  - Flores, R., Caballer, A., & Alarcón, A., Evaluation of an age-friendly city and its effect on life satisfaction: A two-stage study, *International Journal of Environmental Research and Public Health*, 16(24), 2019.
  - Golant, S. T., The quest for residential normalcy by older adults: Relocation but one pathway, *Journal of Aging Studies*, 25(3), 2011.
  - Greenfield, E. A., Using ecological frameworks to advance a field of research, practice, and policy on aging-in-place initiatives, *The Gerontologist*, 52(1),

2012.

- Harris, D. K., Dictionary of gerontology, Greenwood, 1988.
- Lawton, M. P., Residential environment and self-directedness among older people. *American Psychologist*, 45(5), 1990.
- Nieboer, A. P., & Cramm, J. M., Age-friendly communities matter for older people's well-being, *Journal of Happiness Studies*, 19(8), 2018.
- Oswald, F., Wahl, H.-W., Schilling, O., Nygren, C., Sixsmith, A., Sixsmith, J., Széman, Z., Tomson, S., & Iwarsson, S., Relationships between housing and healthy aging in very old age, *The Gerontologist*, 47, 2007.
- Paul, C., & Ribeiro, O., Predicting loneliness in old people living in the community, *Reviews in Clinical Gerontology*, 19, 2009.
- Rowles, G. D., Place and personal identity in old age: observations from Appalachia, *Journal of Environmental Psychology*, 3, 1983.
- Rubinstein, R. I., & Parmelee, P. A., Attachment to place and the representation of the life course by the elderly, In L. Manzo & D. Perkins (Eds.), *Place Attachment*, 1992.
- United Nations., Vienna International Plan of Action on Ageing. United Nations, <https://www.un.org/en/conferences/ageing/vienna1982>, 1982.
- Wiles, J. L., Leibing, A., Guberman, N., Reeve, J., & Allen, R. E. S., The meaning of "Ageing in Place" to older people, *Gerontologist*, 52(3), 2012.

〈투고(접수)일자 2025.08.11. 심사(수정)일자 2025.09.02. 게재확정일자 2025.09.27.〉

# 노인의 AIP 태도에 대한 잠재계층 유형화 및 예측요인

신인진\*·김승희\*\*

## Latent Classification and Predictors for AIP Attitudes of the Elderly

Shin, In Jin·Kim, Seung Hee

### 목 차

- |                     |                  |
|---------------------|------------------|
| I. 서론               | IV. 분석 결과        |
| II. 이론적 고찰          | 1. 표본의 일반적 특성    |
| 1. 초고령사회와 지역사회 계속거주 | 2. 잠재계층 확인 및 유형화 |
| 2. 선행연구 고찰          | 3. 유형별 특성 예측     |
| III. 연구분석의 틀        | V. 결론            |
| 1. 분석 방법            |                  |
| 2. 연구 대상 및 자료       |                  |

### ABSTRACT

This study aims to provide basic data for establishing customized housing policies for the elderly by analyzing attitudes toward aging in place (AIP) among the elderly in an aging society, classifying heterogeneous latent classes, and identifying factors influencing the probability of belonging to each class. The responses of 10,078 elderly people aged 65 or older were analyzed using the data from the 2023 Survey on Seniors. Through Latent Class Analysis, the AIP attitude of the elderly was classified into three types: 'mobile when health deteriorates', 'active AIP high-level', and 'facility conversion if necessary'.

Multinomial logistic regression analysis identified age over 75, city/province, housing type, living arrangements, quality of life, debt, annual household income, and employment status as key factors in classifying AIP attitudes. The findings show that older adults' housing preferences are diverse and multidimensional. This necessitates differentiated policies, including staged care systems tailored to health and location, balanced infrastructure, and customized economic support.

**Keywords** : Elderly, Aging in Place, Latent Class Analysis, Korean Elder Survey

\* 정회원, 강원대학교 부동산학과 박사과정(shininjin@gmail.com, 주저자)

\*\* 정회원, 강원대학교 부동산학과 교수(kimseunghee@kangwon.ac.kr, 교신저자)

## 【국문요약】

이 연구는 고령사회에서 노인의 지역사회 계속 거주(Aging in Place, AIP)에 대한 태도를 분석하여 이질적인 잠재계층을 분류하고, 각 계층에 속할 확률에 영향을 미치는 요인을 규명함으로써 고령자 맞춤형 주거정책 수립의 기초 자료를 제공하고자 한다. 이를 위해 2023년 노인실태조사 데이터인 만 65세 이상 노인 10,078명의 응답을 분석하였다. 잠재계층분석(Latent Class Analysis)을 통해 노인의 AIP 태도는 ‘건강 악화 시 이동형’, ‘적극적 AIP 고수형’, ‘필요시 시설 전환형’의 3개의 유형으로 구분되었으며, 다항 로지스틱 회귀분석을 통해 75세 이상의 연령, 시도(수도권/광역시), 주택 종류, 거주 형태, 삶의 질, 부채, 연 가구 소득, 취업 상태 등의 요인이 AIP 태도를 분류하는 핵심 요인으로 확인되었다. 연구 결과는 노인의 AIP 태도가 단일하지 않고, 상황과 특성에 따라 다양한 선택을 내릴 수 있음을 보여준다. 이 연구에서는 주거환경이 열악한 집단은 건강 악화 시 이동을, 수도권 거주자 및 주거·지역사회에 불만족하는 집단은 시설 전환을 뚜렷하게 선호했다. 또한 소득과 취업 등 경제적 자원은 시설 선호도를 낮추는 핵심 요인이었다. 이는 노년기 주거 선호가 다차원적 요인에 의해 결정됨을 보여준다. 따라서 건강 상태와 지역 특성을 고려한 단계적 돌봄 시스템, 균형 있는 인프라 구축, 맞춤형 경제 지원 등 차별화된 정책이 필요하다.

**주제어** : 노인, 지역사회 계속거주, 잠재계층 분석, 노인실태조사

## I. 서 론

행정안전부는 2024년 12월 23일 기준 65세 이상 주민등록 인구가 1,024만 4,550명으로 전체 주민등록 인구 5,122만 1,266명의 20.0%를 차지한다고 밝히며, “65세 이상 인구 비중이 20%를 넘어선 만큼, 인구 전담 부서 설치 등을 통해 더 근본적이고 체계적인 대책 마련이 시급하다”라고 밝혔다.<sup>1)</sup>

고령자 다수가 바라는 삶의 방식은 거주하던 주택에서 살며 필요한 서비스를 선택하는 방식이다.<sup>2)</sup> 이는 자립성과 주거 지속성을 보장하는 주요한 주거 전략이다. 그러나 실제로 건강

1) 행정안전부, 「보도자료」 “65세 이상 인구 비중 20% 기록”, 2024. 12. 24.

2) 박미선, “초고령사회에 대응한 주거정책 방향”, 「월간 국토」, 국토연구원, 2022 November Vol. 493, pp.6-12

악화, 돌봄 인프라 부족, 사회적 고립 등의 이유로 요양시설로의 전환이 잦고, 이러한 변화는 노인의 심리적 불안과 삶의 만족도 저하로 이어질 수 있다.

일본의 경우 2007년 고령화율 21%를 넘어서며 세계에서 가장 먼저 초고령사회에 진입했다. 2024년 기준 65세 이상 고령자가 차지하는 비중이 약 29.3%로 역대 최고치를 경신하면서, 전 세계적으로 가장 먼저 초고령사회를 겪으며 고령자들을 위한 주거생활 시설을 체계적으로 마련했다는 평가는 듣는다. 일본의 고령자 주택에는 배리어프리(barrier-free: 장애물 없는 생활환경) 설계, 생활 모니터링 서비스, 의료·요양 연계 등 고령자의 자립 지원과 삶의 질 향상을 위한 장치가 마련돼 있어, 고령자는 익숙한 지역에서 안전하고 존엄을 유지하며 생활을 지속할 수 있다. 일본의 사례는 고령자에게 바람직한 주거 형태는 획일화된 것이 아니라 건강 상태나 경제적 상황, 가족의 지원 여부 등에 따라 달라진다는 점을 확인해 준다.<sup>3)</sup>

우리나라도 인구 구성 중 65세 이상의 노인층의 비율이 20%를 넘어서며 초고령사회에 진입하게 되었고, 이에 따라 고령자의 건강 상태에 따른 돌봄과 경제, 일자리를 결합한 주거복지에 대한 사회적 관심이 증가하고 있다.<sup>4)</sup>

노인이 자발적으로 지역사회에 계속 거주하고자 하는 태도를 보이는 것은 주거복지정책을 수립하고 실행하는 데 있어서 주요한 소구점을 제공한다. 따라서 이 연구는 노인의 지역사회 계속 거주(Aging in Place (이하 ‘AIP’라 함))에 대한 태도 집단을 유형화하고, 각 계층의 특성과 하위 집단으로 분류되는 데 영향을 미치는 예측 요인을 규명하고자 한다.

분석을 통해 노인의 지역사회 계속 거주 태도에 대한 다차원적 이해를 도모하고, 향후 노인의 맞춤형 주거정책 개발의 기초 자료로 제공하고자 한다. 구체적인 연구 질문은 아래와 같다.

- 노인의 AIP 태도를 기준으로 잠재계층은 어떻게 분류되는가?
- AIP 태도 유형에 따라 이질적 집단으로 분류된 잠재계층은 어떤 형태이며 어떤 특성을 갖는가?
- AIP 태도의 하위 집단 분류에 영향을 주는 예측 요인은 무엇인가?

3) 이데일리, “건강·경제 상황 등 고령자에 맞춰 다양한 주거 제공해야”, 2025. 6. 9.

4) KBS 뉴스, “서울시, 초고령사회 대응 계획 발표...‘돌봄·일자리·주거’ 전방위 대책”, 2025. 5. 26.

## II. 이론적 고찰

### 1. 초고령사회와 지역사회 계속거주

초고령사회(super-aged society)는 전체 인구 중 65세 이상 인구가 차지하는 비율이 20% 이상인 사회를 말한다. 선진국에서는 주로 사회보장(social security)을 요구할 수 있는 연령대인 65세를 기준으로 65세 이상인 인구의 비율이 7% 이상이면 '고령화사회(aging society)', 14% 이상이면 '고령사회(aged society)', 그리고 20% 이상이면 '초고령사회(super-aged society)'로 나누어 분류하고 있다.<sup>5)</sup>

우리나라의 고령화는 세계에서 가장 빠른 속도로 진행되고 있다. UN의 인구 전망을 보면 65세 이상 고령인구 비중은 2046년부터 일본을 넘어 OECD 국가 중 가장 높은 수준이 되며, 2062년에는 홍콩을 제치고 가장 고령인구 비중이 높은 나라가 될 것으로 예상할 수 있다.<sup>6)</sup> 게다가 한국의 1, 2차 베이비붐 세대의 은퇴와 고령화 진입은 노인의 경제적 자립 문제와 급속한 고령 인구증가에 대한 예비를 요구하게 되었다.

노인은 생물학적 노화를 의미할 뿐 아니라 사회적·경제적 측면에서의 노화를 의미한다. 초고령사회에서는 노인의 돌봄 문제에 대한 선제 대응이 필요하다. 노인의 주거·의료 복지에 대한 대책을 세우는 것으로 미래 초고령사회에 대비해야 한다. 김영환(2020)은 노인 돌봄 문제는 기존의 시설과 병원 중심의 체계와 분리하여 이원화해야 하고, 이를 위해서는 지역사회 중심의 돌봄 시스템을 활성화할 필요가 있다고 하였다. 전문적인 치료와 재활을 위해서는 이에 맞는 시설이 필요하지만, 노인 처지에서는 일상생활 속에서 자신이 사는 집에서 돌봄을 받는 것이 바람직할 수 있다.

선행연구에서는 “노년층이 가장 선호하는 주거 형태는 노후를 자택에서 보내는 것으로, 이는 그들이 독립적이고 자율적이며 사회적 유대를 유지하는 데 도움이 된다.”<sup>7)</sup> 이는 고령자들이 가능한 오랫동안 자기 집과 지역사회 내에서 자율성과 독립성을 유지하며 살아가는 것을 의미한다.

한국은 초고령사회로 진입하면서 노인의 주거 안정성과 복지에 관한 관심이 증가하고 있다. 지역사회 계속 거주는 고령자가 기존 거주지에서 독립적으로 생활할 수 있도록 지원하는 주거 전략으로, 자립성과 삶의 만족도를 유지하는 것이 핵심적인 요소이다. 하지만 현실적으

5) 국토연구원, 「국토 용어사전」, www.hrihs.re.kr/krihsLibraryDictionary

6) 한국은행, “초저출산 및 초고령사회(1): 심각성과 그 원인은?”, 2023. 12. 6.

7) Esther Iecovich, “Aging in place: From theory to practice”, Anthropological Notebooks, 20(1), 2014, pp.21~33.

로 건강 악화, 돌봄 인프라 부족, 사회적 고립 등의 이유로 요양시설로 이동하는 경우가 많아 AIP를 실현하기 위한 구체적인 정책적 대응이 필요하다.

## 2. 선행연구 고찰

노인의 지역사회 계속 거주에 관한 선행연구에서는 개인의 사회 인문학적 특성, 경제 여건, 주거환경 등의 요인에 더해 건강 상태에 초점을 맞춘 분석이 주를 이룬다.

김승희·김유진(2024)은 2022년 춘천시 주거실태조사 자료 2,000가구를 바탕으로 강원특별자치도 춘천시의 주거 만족도를 심층적으로 분석하기 위해 잠재프로파일 분석을 활용하였다. 결과로 5개의 주거 만족 유형이 도출되었고, 각 유형은 연령, 가구 구조, 사회 경제적 배경에 따라 서로 다른 주거 요구와 만족 수준을 보였다. 주요 분석 결과로 접근성, 경제적 부담, 지역 인프라 수준 등 다양한 요인이 주거 만족도에 영향을 미치며, 일률적인 주택정책이 지역 수요를 맞추기에는 한계가 있음을 확인했다. 이에 따라 개인 맞춤형 주거정책 수립이 필요함을 강조하며, 지역 특성과 주민 수요에 기반한 지속 가능하고 주민 중심의 정책 방향을 제시하였다.<sup>8)</sup>

김은경(2023)은 2020년의 노인실태조사 데이터를 바탕으로 고령 친화적 환경(물리적, 사회적, 서비스 환경)이 노인의 삶의 만족도에 미치는 영향을 분석하였다. 위계적 회귀분석을 통해 생활 편의 시설, 의료기관 접근성, 대중교통, 통기 공간 등이 노인의 삶의 만족도를 높이는 데 긍정적인 역할을 하는 것을 확인하였다. 또한 노인층이 사회적으로 존중받고, 정부의 정책에 대한 영향력이 높다고 인식하는 경우 삶의 만족도가 올라가는 경향을 확인하였다. 반면에 사회서비스 접근이 어려운 경우 삶의 만족도가 감소하는 결과를 보여, 고령 친화적 환경을 개선하는 통합적인 접근이 필요하며, 사회적 존중과 정책 참여 기회를 늘리는 것이 노인의 삶의 질 향상에 중요한 역할을 한다는 점을 강조하였다.<sup>9)</sup>

박은주(2021)는 2019년 한국 복지 패널 14차 연도 자료를 사용하여 만 65세 이상 노인 가구주 3,141명을 대상으로 노인의 주거 빈곤 유형을 분류하고, 각 유형의 예측 요인을 분석하였으며, 최저주거기준, 주거비 부담, 주거 안정성 등의 지표를 기반으로 노인의 주거 빈곤을 세 가지 유형으로 분류하고 분석한 결과 ① 주거 점유 불안정형(20.7%), ② 설비 및 구조 미충족형(3.5%), ③ 주거 안정형(75.7%)으로 집단이 도출되었으며, 특히 공적연금 비수급, 비

8) 김승희·김유진, “잠재 프로파일 분석(LPA)을 활용한 주거만족도 분석: 강원특별자치도 춘천시를 중심으로”, 『사회과학연구』, 제63권 제3호, 강원대학교 사회과학연구원, 2024, pp.31~51.

9) 김은경, “지역사회 지속 거주를 위한 고령 친화적 지역사회 환경요인이 노인의 삶의 만족도에 미치는 영향”, 『한국콘텐츠학회 논문지』, 제23권 제4호, 한국콘텐츠학회, 2023, pp.527~539.

지상 거주, 단독주택 거주, 노인 1인 가구 등이 주거 빈곤 가능성을 높이는 주요 요인임을 확인했다.<sup>10)</sup>

장선희·염동문(2020)은 2016년 한국의료패널 조사를 활용하여 65세 이상 노인 3,848명의 잠재계층 분석을 시행하여 노인들의 건강에 관한 삶의 질에 대한 집단을 유형화하고, 영향 요인을 분석하였다. 결과로 노인의 건강 관련 삶의 질을 ① 전반적 안정형(43.9%), ② 통증 관련 저하형 (35.0%), ③ 전반적 저하형 (21.1%)의 세 가지 잠재계층으로 구분하고, 유형별 특성을 확인하였다. 유형별 요인 분석을 통해 성별, 연령, 교육 수준, 경제 활동 여부, 주관적 건강 상태, 체질량지수(BMI), 스트레스 수준, 자살 충동 여부 등이 건강과 관련된 삶의 질에 주로 영향을 미치는 것으로 확인하였다. 이 연구는 노인의 건강 관련 삶의 질 개선을 위한 맞춤형 간호 중재 및 정책 마련을 위한 기초 자료를 제공한다는 점에서 의의가 있다.<sup>11)</sup>

〈표 1〉 선행연구 분석 요약

저자 (연도)	논문 제목	분석 방법	주요 변수
김승희·김유진 (2024)	잠재 프로파일 분석(LPA)을 활용한 주거 만족도 분석: 강원특별자치도 춘천시를 중심으로	잠재프로파일분석 (LPA)	주거수준, 주거환경, 접근성
김은경 (2023)	지역사회 지속 거주를 위한 고령 친화적 지역사회 환경요인이 노인의 삶의 만족도에 미치는 영향	위계적 회귀분석	물리적 환경, 사회적 환경, 정부 서비스 환경, 삶의 만족도
박은주 (2021)	노인 주거빈곤 유형화 및 예측요인에 관한 연구	잠재계층분석	인구학적 요인, 사회경제적 요인, 주거요인
장선희, 염동문 (2020)	잠재계층분석을 활용한 노인의 건강 관련 삶의 질에 대한 유형화와 영향요인 분석	잠재계층분석 (LCA)	교육수준, 경제활동 여부, 주관적 건강상태, BMI, 스트레스
Esther Iecovich (2014)	Aging in place: From theory to practice	이론적 고찰	물리적 환경, 사회적 환경, 서비스 환경

Esther Iecovich(2014)는 서구 사회 고령화에 대응하는 전략으로 AIP를 분석하였다. 노

10) 박은주, “노인 주거빈곤 유형화 및 예측요인에 관한 연구:잠재계층분석(Latent Class Analysis)을 활용하여” 「사회복지정책」, 제48권 제4호, 한국사회복지정책학회, 2021, pp.79~106.

11) 장선희·염동문, “잠재계층분석을 활용한 노인의 건강 관련 삶의 질에 대한 유형화와 영향요인 분석”, 「지역사회간호학회지」, 제31권 제2호, 한국지역사회간호학회, 2020, pp.212~221.

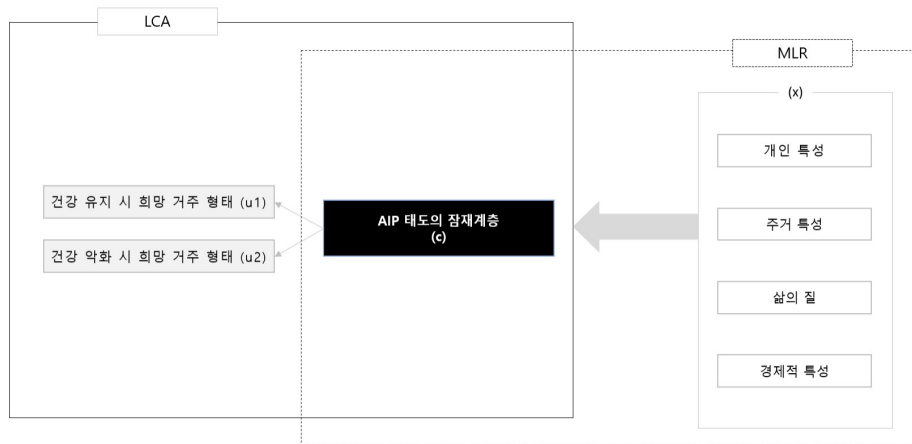
인의 주거는 단순한 공간이 아니라 사회적 정체성과 자율성을 유지하는 핵심 기반임을 강조하고, AIP는 제도적 돌봄보다 비용 효율적이며, 사회적 관계 단절과 독립성 상실이 시설 입소 기피 요인으로 나타났다.<sup>12)</sup>

이 연구는 단순한 노인의 주거 선택 경향 분석을 넘어, 건강 상태 변화에 따른 AIP 태도의 다층적 이해를 시도하였으며, 이를 바탕으로 노인의 주거 안정성과 지역사회 내 자립적 삶을 지원하기 위한 정책 설계의 방향을 제시하고, 노인은 언제까지, 어떤 조건에서, 어디에 머무르고 싶어 하는가에 대해 계층적이고 실천적인 해답을 모색하고자 한다.

### III. 연구분석의 틀

#### 1. 분석 방법

이 연구는 노인의 AIP 태도에 대한 잠재 유형을 구분하고, 유형의 특성을 살펴보고, 잠재 계층 구분에 영향을 미치는 변인을 분석하는 것이 연구의 목적이다. 이를 위하여 오픈소스 통계 프로그램인 Jamovi 2.6.26을 활용하였다. 먼저, 노인의 AIP 태도에 대한 유형을 탐색하기 위해 지역사회 계속 거주에 대한 2개 문항의 8가지 지표를 투입하여 잠재계층분석(Latent Class Analysis, LCA)을 실시하고, 다음으로 잠재집단에 분류에 영향을 미치는 예측 요인 분석을 위해 다항 로지스틱 회귀분석을 실시하였다.



[그림 1] 연구 모형

12) Esther Iecovich, "Aging in place: From theory to practice", Anthropological Notebooks, 20(1), 2014, pp.21~33.

## 2. 연구 대상 및 자료

노인실태조사는 「노인복지법」제5조를 근거로 하여, 2008년 이후 3년마다 실시하는 법정 조사이다.<sup>13)</sup>

이 조사는 전국의 노인가구를 대상으로 하며, 노인 개개인의 인구학적 특성 및 사회·경제적 특성과 경제적 활동, 생활의 여건, 사회보장제도를 이용해본 경험 등 AIP에 영향을 미칠 수 있는 다양한 변수들을 포괄적으로 수집하며, 주거유형, 점유 형태, 주거비용, 주거 서비스 등 주거환경과 주거복지 수준을 측정할 수 있는 정보를 포함하고 있어 노인의 주거 안정성과 주거 빈곤 상태를 정량적으로 파악하는 데 효과적이다. 이러한 점에서 노인실태조사 데이터는 노인의 AIP 태도를 기반으로 한 잠재계층 분석과 계층 분류에 영향을 주는 예측 요인 도출을 위한 분석 등에 활용이 가능한 종합적이고 신뢰도 높은 기초 자료라 할 수 있다. 이 연구는 '2023년 노인 노인실태조사' 자료를 활용하여 분석하였다. 조사 시점인 2023년 기준 전국의 만 65세 이상 노인 가구의 응답자 10,078명의 횡단면 데이터를 분석에 활용하였다.

### 1) 노인의 AIP 태도 지표

이 연구에서 사용하는 노인의 AIP 태도는 조사 설문 문항 중 '건강 유지 시 희망 거주 형태(이하 'AIP\_1')'와 '건강 악화 시 희망 거주 형태(이하 'AIP\_2')' 문항을 활용하여 잠재계층을 탐색하였다.

〈표 2〉 지역사회 계속 거주(AIP)에 대한 태도 지표

잠재계층 분류 지표		N	비율(%)
건강 유지 시 희망 거주 형태 (AIP_1)	1: 현재 집에서 계속 거주	8,840	88.8
	2: 거주 환경이 더 좋은 집으로 이사	696	7.0
	3: 식사, 생활편의서비스 등이 제공되는 노인전용주택으로 이사	415	4.2
	합계	9,951	100.0
건강 악화 시 희망 거주 형태 (AIP_2)	1: 현재 집에서 계속 거주	4,981	50.1
	2: 자녀 또는 형제자매의 집으로 이사하여 함께(또는 따로) 산다	655	6.6
	3: 노인전용 주택 이사, 장기요양급여 적용 가능 노인요양시설 입소	396	43.3
	합계	9,939	100.0

13) '2023년 노인실태조사 결과 발표', 〈보건복지부 보도자료〉, 2024.10.16.

AIP\_1의 답변 4: 기타(관측치 0개)와 9: 비해당(관측치 127개), AIP\_2의 답변 6: 기타(관측치 12개)와 9: 비해당(관측치 127개)은 이상치로 판단하고 제거하였다. AIP\_1과 AIP\_2는 적극적 AIP와 선택적 AIP, 시설 이전 성격으로 묶어 차원을 축소하였다.

2) 특성 변인 (예측 요인)

노인의 AIP 태도에 대한 잠재 유형을 분석한 후 유형 분류에 영향을 주는 특성을 살펴보기 위한 특성 변인으로 개인 특성, 주거 특성, 삶의 질, 경제적 특성 변인을 사용하였다.

〈표 3〉 잠재계층 유형별 특성 변인

잠재계층 영향 요인		N	결측	Mean	SD
개인 특성	성 ( 1: 남, 2:여 )	10,078	0	1.6	0.49
	연령( 1: 65 ~ 74세, 2: 75 ~ 84세, 3: 85세 이상)	10,078	0	1.5	0.65
	교육수준 ( 1: 초졸이하, 2: 중고졸이하, 3: 초대졸이상)	10,078	0	1.6	0.60
주거 특성	지역 ( 1: 동부, 2: 읍부 )	10,078	0	1.3	0.46
	시도 ( 1: 수도권, 2: 광역시, 3: 광역도 )	10,078	0	2.1	0.85
	가구 형태 ( 1: 노인독거, 2: 노인부부, 3: 자녀동거)	9,906	172	1.8	0.62
	배우자 유무 ( 1: 있음, 2: 없음)	10,078	0	1.4	0.49
	주택 종류 (1: 단독주택, 2: 아파트, 3: 연립/다세대)	10,030	48	1.7	0.69
	주거 위치 (1: 지하 or 반지하, 2: 지상 1층, 3: 지상 2층 이상)	10,078	2	2.53	0.51
	거주형태 (1: 자가, 2: 전세, 3: 월세, 4: 무상거주)	10,078	0	1.4	0.79
	승강기 (1: 유, 2: 무, 3: 단층)	10,078	0	1.76	0.73
	주택 생활 구조 (1: 불편, 2: 불편않고 배려시설 없음, 3: 배려시설 있음)	10,078	0	2.17	0.57
	거주 주택 만족도 ( 1: 만족, 2: 보통, 3: 불만족 )	9,951	127	1.3	0.54
삶의 질	지역사회 환경 만족도 ( 1: 만족, 2: 보통, 3: 불만족 )	9,951	127	1.5	0.58
	삶 만족도 ( 1: 만족, 2: 보통, 3: 불만족 )	9,951	127	1.7	0.63
경제 적 특 성	가구 재산 소득 ( 1: 유, 2: 무 )	10,078	0	1.8	0.37
	가구 총수입 금액 (만원)	10,078	0	3,252	3,413
	가구 부동산 자산 금액 (만원)	10,078	0	27,155	4,1429
	가구 금융 자산 금액 (만원)	10,078	0	4,507	8813
	가구 부채 금액 (만원)	10,078	0	1,049	4,288
	현재 취업 상태 ( 1: 취업 중, 2: 미취업)	10,078	0	1.61	0.49

개인 특성 변인에서 연령과 시도, 교육 수준은 차원을 3개로 축소 변환하였다. 시도에서 광역시에는 세종특별자치시를 포함하였다. 가구 특성 변인은 가구 형태와 가구원 수, 배우자 유무로 선정하고, 가구 형태와 가구원 수는 차원을 축소하여 3점 척도로 변환하였다. 주거 특성은 주택 종류와 거주 형태로 선정하고 주택 종류는 3점 척도로, 가구 형태는 4점 척도로 축소하였다. 삶의 질 변인은 지역사회 환경 만족도, 삶 만족도, 거주 주택 만족도로 선정하고, 리커트 3점 척도(1:만족, 2:보통, 3: 불만족)로 차원을 축소하였다. 경제 상태는 부동산 자산, 금융 자산, 부채는 유무로 구성하고 연 가구 소득은 5분위로 구성하였다. 분석에는 결측치를 제외한 표본을 대상으로 하여 실증 분석을 실시하였다.

## IV. 분석 결과

### 1. 표본의 일반적 특성

〈표 4〉는 조사된 표본의 일반적인 특성을 보여준다.

표본의 성별에서는 여성(61.6%, 6,206명)이, 남성(38.4%, 3,872명)보다 구성비가 높게 나타났고, 연령은 65~74세 구간(56.9%, 5,73명)이 절반 이상을 차지하였다. 교육 수준은 중등학교 졸업(49.6%, 5,003명) 구간과 초등학교 졸업(44.1%, 4,449명) 구간이 비슷한 구성으로 나타났다. 주거 특성에서 거주지역은 도시지역인 동부(70.1%, 7,061명)에 거주하는 비율이 월등히 높았고, 광역도(43.0%, 4,335명) 거주자 비율이 다른 지역에 비해 상대적으로 높게 나타났다. 가구 형태는 노인 부부(55.3%, 5,480명) 구성 가구가 가장 높은 구성비를 보였고, 자녀와 동거하는 가구는 9.9%(626명)로 대부분 노인 독거 또는 노인 부부 형태의 구성을 보였다. 배우자는 생존(59.0%, 5,951명)한 경우가 더 많았다. 주택은 아파트(44.2%, 4,430명)에서 자가(80.4%, 8,099명)로 거주한다는 응답자가 높은 비율을 보였다. 주택 내 주거 위치는 지상 2층 이상에 거주(53.4%, 5,381명)하는 경우가 반 이상이었지만 지상 1층(46.0%, 4,633명)과 비슷한 비율을 보였고, 지하 또는 반지하에 거주하는 표본은 거의 없었다. 거주 형태는 자가로 거주(80.4%, 8,099명)하는 경우가 압도적인 비율을 보였다. 노인의 거동 불편을 확인할 수 있는 승강기 설치 여부에서는 있는 경우(41.8%, 4,217명)와 없는 경우(40.8%, 4,110명) 비슷한 비율을 보였다. 노인의 주택 생활 구조가 불편하지는 않지만, 노인 생활 배려시설이 없는 경우(63.7%, 6,418명)가 가장 높은 비율을 보였는데, 이는 배려 시설과 편/불편 여부는 태도에 크게 영향을 주지 않는 것으로 해석할 수 있다.

거주 주택에 대한 만족도 조사에서 '만족'과 '보통'을 합산하면 매우 높은 비율로 응답자

는 지역사회와 거주 주택에 만족하는 경향이 높다고 해석할 수 있다. 삶의 질 만족도 질문에서는 지역사회 만족도와 거주 주택 만족도에서 ‘만족’ 응답이 각각 51.8%(5,155명), 71.3%(7,091명)로 나타났으며, 삶의 만족도는 ‘보통’ 응답이 51.4%(5,110명)로 가장 높게 나타났다. 재산에서 발생하는 소득의 경우 없다(83.5%, 8,415명)가 대부분이었다. 가구 총수

〈표 4〉 표본의 일반 특성

(n=10,078)

잠재계층 영향 요인		빈도(%)				
개인 특성	성별	남: 3,872 (38.4)		여: 6,206 (61.6)		
	연령	65~74세: 5,731 (56.9)	75~84세: 3,494 (34.7)	85세 이상: 853 (8.5)		
	교육 수준	초졸 이하: 4,449 (44.1)	중고졸 이하: 5,003 (49.6)	초대졸 이상: 626 (6.2)		
주거 특성	지역	동: 7,061 (70.1)		읍: 3,071 (29.9)		
	시도	수도권: 3,028 (30.0)	광역시: 2,715 (26.9)	광역시도: 4,335 (43.0)		
	가구 형태	노인 독거: 3,448 (34.8)	노인 부부: 5,480 (55.3)	자녀 동거: 978 (9.9)		
	배우자 유무	유: 5,951 (59.0)		무: 4,127 (41.0)		
	주택 종류	단독주택: 4,271 (42.6)	아파트: 4,430 (44.2)	연립/다세대: 1,329 (13.3)		
	주거 위치	(반)지하: 62 (0.6)	지상1층: 4,633 (46.0)	지상2층이상: 5,381 (53.4)		
	거주 형태	자가: 8,099 (80.4)	전세: 757 (7.5)	월세: 858 (8.5)	무상: 364 (3.6)	
	승강기	유: 4,217 (41.8)		무: 4,110 (40.8)		단층: 1,751 (17.4)
	주택 생활 구조	불편: 955 (9.5)		배려시설 없음: 6,418(63.7)		배려시설 있음: 2,705 (26.8)
	거주 주택 만족	만족: 7,091 (71.3)		보통: 2,513 (25.3)		불만족: 347 (3.5)
	삶의 질	지역사회 만족	만족: 5,155 (51.8)		보통: 4,392 (44.1)	
삶 만족도		만족: 3,983 (40.0)		보통: 5,110 (51.4)		불만족: 858 (8.6)
경제적 특성	재산 소득	유: 1,663 (16.5)		무: 8,415 (83.5)		
	총수입 금액 (만원)	Min: 0	Max: 84,896	Mean: 3,251	SD: 3,413	
	부동산 자산 금액 (만원)	Min: 0	Max: 600,000	Mean: 2,7155	SD: 41,429	
	금융 자산 금액 (만원)	Min: 0	Max: 300,000	Mean: 4,506	SD: 8,812	
	부채 금액 (만원)	Min: 0	Max: 200,000	Mean: 1,049	SD: 4,282	
	취업 상태	취업: 3,948 (39.2)		미취업: 6,130 (60.8)		

입 금액은 0~84,896만 원 범위를 보였는데 차가 3,413으로 매우 크게 나타났다. 부동산 자산 금액도 전혀 없는 가구부터 6억 원까지의 범위에 분포했다. 금융 자산은 0~3억 원까지의 범위를 보였고, 부채는 전혀 없는 가구부터 최대 2억 원까지 보유하고 있다고 응답했다. 노인 가구의 취업 상태는 취업(39.2%, 3,948명)에 비해 미취업(60.8%, 6,130명) 비율이 높게 나타났다.

## 2. 잠재계층 확인 및 유형화

### 1) 잠재계층 모형 결정

잠재계층 분석은 하위 계층의 수를 미리 정하지 않고, 응답 패턴의 유사한 속성을 같이하는 서로 이질적인 유형을 도출하는 귀납적인 분석 방법이다.<sup>14)</sup> 이 연구에서는 노인의 AIP 태도에 대한 유형 확인을 위하여 집단의 수를 2개에서 5개까지 하나씩 늘리는 방법으로 잠재유형 집단의 모형을 탐색하였다. 최적의 모형을 선정하기 위해 AIC(Akaike Information Criterion), CAIC(Consistent Akaike Information Criterion), BIC(Bayesian Information Criterion), Entropy 지수 등을 확인하였다. AIC, CAIC, BIC는 모형의 적합도와 복잡성을 고려하여 모형을 평가하는 정보 기준이다. AIC와 CAIC, BIC는 값이 낮은 모형이 더 좋은 모형으로 해석되고, 불확실성 또는 무작위성을 측정하는 지표인 엔트로피(entropy) 값은 클수록 적합한 모형으로 평가한다.<sup>15)</sup>

분석 결과에서 주어진 다양한 적합도 정보와 지표, 잠재계층 할당 비율을 고려하여 최적의 모형을 결정하였다. <표 5>의 모형 적합도를 보면 AIC, CAIC, BIC 값은 3개 class까지 감소하다가 다시 증가하고, 엔트로피(entropy) 값은 class가 2개일 때 가장 큰 값을 보였다. 분류의 질은 차순위지만 차이가 미미하였고, 모형의 설명력에서 모두 우수한 성능을 보인 3계층(class\_3)을 가장 적합한 최종 모형으로 선정하였다.

14) 김주현·한경례, “베이붐 세대의 건강상태에 대한 잠재유형”, 『한국인구학』, 제35권 3호, 한국인구학회, 2012. pp.57-85.

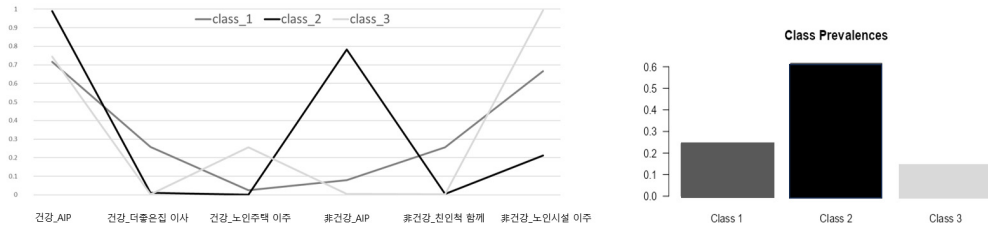
15) 구혜완·정익중, “고등학생의 학업 잠재계층과 신체건강 잠재계층 간의 전이관계”, 『한국청소년연구』, 제30권 2호, 한국청소년정책연구원, 2019. pp.333-363.

〈표 5〉 잠재계층 모형 적합도

Class	Absolute model fit				Latent class distribution rate (%)				
	AIC	CAIC	BIC	Entropy	1	2	3	4	5
2	25,086	25,160	25,151	0.56	69.6	30.4	-	-	-
3	24,985	25,100	25,086	0.55	24.4	61.5	14.0	-	-
4	24,995	25,151	25,132	0.33	22.9	10.0	34.1	33.0	-
5	25,005	25,202	25,176	0.28	26.4	10.2	32.3	23.8	7.4

## 2) 잠재집단 유형별 특성

노인을 대상으로 6가지 지표에 따라 확인한 AIP 태도에 대한 3가지 잠재계층 각각에 대해서 [그림 2]와 같이 조건부 반응 확률을 제시하였고, 도출된 노인의 AIP 태도에 대한 하위 집단의 특성을 관찰하여 집단을 명명하였다.



[그림 2] 잠재집단 유형과 집단의 크기

Class\_1은 건강할 때는 자립을 유지하려 하며, 건강이 나빠지는 경우 시설 입주 쪽으로 조금씩 기울어지는 형태로 ‘건강 악화 시 이동형(24.4%)’으로 명명하였다. 이 계층 유형은 건강을 유지할 때는 AIP 태도에서 중간 수준 이상을 보였고, 건강이 악화하면서 점진적으로 노인 시설의 입주하겠다는 태도를 보였다. 이 유형은 전반적으로 다양한 선택지를 고르게 고려하는 성향을 보인다. Class\_2는 건강 여부와 무관하게 자택에서 계속 거주하려는 강한 집착을 보이는 계층으로 ‘적극적 AIP 고수형(61.5%)’으로 정하였다. 이 계층은 건강을 유지할 때 1.0에 가까운 절대적인 AIP 태도를 보이며, 건강이 나빠지는 상황에도 AIP 태도를 보일 확률이 매우 높게 나타났다. Class\_3은 초기에는 AIP 태도를 보이지만 상황에 따라 노인주택 이주로 전환 가능성을 고려하는 집단으로 ‘필요시 시설 전환형’으로 명명하였다. 이 계층은 건강을 유지할 때는 강한 AIP 태도를 보이고, 건강이 악화하면 노인 전용주택이나 장기요양급여를 적용받을 수 있는 노인요양시설 입소하려는 태도를 보였다.

### 3. 유형별 특성 예측

노인의 AIP 태도에 대한 잠재계층의 유형을 구분하고, 계층을 구분하는 예측 요인으로 개인 특성, 가구 특성, 삶의 질, 경제적 특성, 디지털 역량을 예측 요인으로 하여 상대적으로 어떤 변인이 노인의 AIP 태도의 잠재계층 유형에 더 큰 영향을 미치는가를 분석하였다. 집단의 크기가 가장 큰 집단인 '적극적 AIP 고수형'을 기준집단(reference level)으로 설정하고 다항 로지스틱 회귀분석을 실시한 결과는 <표 6>과 같다.

<표 6> AIP 태도 유형에 대한 다항 로지스틱 회귀분석

독립변수		기준 집단 : 적극적 AIP 고수형						
		건강 약화시 이동형			필요시 시설 전환형			
		Estimate	SE	OR	Estimate	SE	OR	
개인 특성	성별	남	0.04	4.01E-10	1.04***	0.19	5.07E-10	1.20***
	연령	75~84세	-0.09	1.56E-10	0.91***	-0.31	1.33E-10	0.73***
		85세 이상	-0.02	3.42E-11	0.98***	-0.70	2.29E-11	0.50***
	교육 수준	초졸 이하	-0.16	2.33E-10	0.85***	-0.22	2.09E-10	0.81***
전문대 이상		-0.21	5.56E-11	0.81***	-0.25	6.71E-11	0.78***	
주거 특성	지역	읍	0.09	2.58E-10	1.10***	0.21	2.55E-10	1.23***
		수도권	0.42	3.38E-10	1.52***	2.31	6.53E-10	10.05***
	시도	광역시	0.04	2.17E-10	1.04***	1.36	2.90E-10	3.89***
		노인독거	0.18	1.53E-10	1.20***	0.07	1.55E-10	1.07***
	가구 형태	자녀동거	0.15	1.94E-10	1.17***	-0.04	2.46E-10	0.96***
		배우자	없음	-0.07	2.52E-10	0.93***	0.11	2.88E-10
	주택 종류	단독주택	-0.38	2.98E-10	0.68***	0.16	3.07E-10	1.17***
		연립/다세대	-0.08	1.84E-10	0.92***	0.29	3.01E-10	1.33***
	주거 위치	(반)지하	0.34	8.86E-12	1.40***	0.66	2.13E-11	1.94***
		지상1층	-0.06	3.47E-10	0.94***	0.13	4.07E-10	1.14***
	거주 형태	전세	0.17	1.03E-10	1.19***	-0.61	1.30E-10	0.54***
		월세	0.03	7.47E-11	1.03***	-0.32	1.20E-10	0.73***
		무상	0.06	2.04E-11	1.06***	0.68	5.24E-11	1.98***
	승강기	없음	0.23	3.77E-10	1.25***	-0.52	4.11E-10	0.60***
단층		0.26	1.31E-10	1.30***	-0.01	1.62E-10	0.99***	
주택 생활	불편 구조	0.03	8.69E-11	1.03***	-0.65	7.39E-11	0.52***	

독립변수			기준 집단 : 적극적 AIP 고수형					
			건강 악화시 이동형			필요시 시설 전환형		
			Estimate	SE	OR	Estimate	SE	OR
거주	주택 만족	배려시설 유	0.07	2.64E-10	1.08***	-0.08	3.47E-10	0.92**
		보통	0.01	2.40E-10	1.01***	0.41	4.43E-10	1.51***
		불만족	0.16	2.82E-11	1.17***	0.54	5.90E-11	1.72***
삶의 질	지역사회 만족	보통	0.10	4.33E-10	1.11***	0.15	5.72E-10	1.16***
		불만족	0.09	3.76E-11	1.10***	0.78	1.10E-10	2.18***
	삶 만족	만족	0.18	4.04E-10	1.19***	0.09	3.89E-10	1.10***
		불만족	-0.04	5.82E-11	0.96**	0.29	1.14E-10	1.34***
경제적 특성	재산 소득	있음	0.32	2.18E-10	1.38***	-0.23	1.92E-10	0.79***
	총수입		0.00	8.19e0-6	1.00	0.00	1.31e0-5	1.00
	부동산 자산		0.00	7.54e0-7	1.00	0.00	1.51e0-6	1.00*
	금융자산		0.00	3.21e0-6	1.00**	0.00	5.70e0-6	1.00
	부채		0.00	6.18e0-6	1.00*	0.00	1.40e0-5	1.00
	취업 상태	취업 중	0.07	5.83E-10	1.07***	-0.44	7.23E-10	0.64***

주1) \*P<0.05, \*\*P<0.01, \*\*\*P<0.001

주2) 기준집단(집단의 크기가 가장 큰 집단): 성별(여), 연령(65~74세), 교육수준(중고졸), 지역(동), 시도(광역도), 가구형태(노인부부), 배우자(있음), 주택 종류(아파트), 주거 위치(2층 이상), 거주 형태(자가), 승강기(있음), 주택 생활 구조(불편 않고, 배려시설 없음), 거주 주택 만족(만족), 지역사회 만족(만족), 삶 만족(보통), 재산 소득(없음), 취업 상태(비취업),

주3) OR = Odds Ratio (승산비)

개인 특성, 성별에서는 남성이 여성보다 필요시 시설 전환형을 선택할 가능성이 유의하게 높았다(OR=1.20). 연령은 75~84세(OR=0.91), 85세 이상(OR=0.98)에서 모두 적극적 AIP 고수형 대비 건강 악화시 이동형 선택 가능성이 작게 나타났으며, 시설 전환형에서도 75~84세(OR=0.73), 85세 이상(OR=0.50) 모두 낮게 나타나, 고령일수록 AIP 고수형을 유지하려는 경향이 강했다. 교육 수준은 초졸 이하(OR=0.85, 0.81), 전문대 이상(OR=0.81, 0.78) 이동형과, 시설 전환형 모두에서 선택 가능성이 작게 나타났다.

주거 특성에서 읍 지역 거주자는 동 지역 거주자보다 이동형(OR=1.10), 시설 전환형(OR=1.23) 선택 가능성이 컸다. 수도권 거주자는 비수도권에 비해 이동형과 시설 전환형 선택 가능성이 컸다(OR=1.52, 10.05). 주택 종류는 단독주택(OR=1.17) 및 연립/다세대(OR=1.33)에서 아파트 대비 시설 전환형 선택 가능성이 컸다. 주거 위치가 반지하(OR=1.40, 1.94)일 경우 이동형과 시설 전환형 선택 가능성이 증가하였다. 거주 형태에서 전세는 건강

악화시 이동형 경향을 보였으며, 월세(OR=1.03)는 건강 악화시 이동형을 무상 거주자(OR=1.98)는 시설 전환형 선택 가능성이 커졌다. 승강기가 없는 주택에 거주할 때 건강 악화시 이동형 선택 가능성이 유의하게 증가하였다(OR=1.27). 생활 구조에서 불만족 구조(OR=1.03)나 노인 배려시설이 있는 경우(OR=1.08)는 건강 악화시 이동형 선택 가능성을 높였다.

삶의 질 특성에서는 지역사회 만족도가 낮은 경우 이동형(OR=2.18) 시설 전환형 선택 가능성이 증가하였다. 삶의 만족(OR=1.19)이 높으면 건강 악화시 이동형을, 낮으면(OR=1.34) 시설 전환형을 선택할 가능성이 컸다.

경제적 특성에서 재산 소득이 있는 경우 건강 악화시 이동형 선택 가능성은 높았으나(OR=1.38), 시설 전환형 선택 가능성은 오히려 낮았다(OR=0.79). 취업 중인 가구는 시설 전환형 선택 가능성이 낮아(OR=0.64), 적극적 AIP 고수형을 유지할 가능성이 상대적으로 컸다.

연령이 높고 교육 수준이 높을수록 적극적 AIP 고수형을 유지할 가능성이 컸다. 반면, 주거 환경이 열악하거나 주거·지역사회·삶의 만족도가 낮을수록 건강 악화시 이동형이나 필요시 시설 전환형을 선택할 가능성이 증가하였다. 또한 경제적 요인은 복합적으로 작용하여, 재산 소득은 이동형 선택을 강화하는 반면 시설 전환형 선택은 억제하였고, 취업 여부는 적극적 AIP 유지 가능성을 높이는 요인으로 나타났다.

## V. 결 론

이 연구의 목적은 잠재계층 분석을 통해 노인의 지역사회 AIP 태도의 잠재 집단을 유형화하고, 유형별 특성 및 잠재계층의 다양한 예측 요인을 살펴보는 것이다. 이를 위해 '2023년 노인실태조사' 설문 자료를 활용하여 전국의 만 65세 이상인 노인 10,078명을 대상으로 분석을 시행하였다. 노인의 AIP 태도의 유형을 파악하기 위해 건강 유지 시와 건강이 악화시 희망 거주 형태에 대한 응답으로 지표를 설정하고, 유사 패턴을 보이는 계층으로 나누기 위해 잠재계층 분석을 시행하고, 추가로 분류된 계층의 유형별 특성 및 영향요인을 확인하는 방법으로 다항 로지스틱 회귀분석을 실시하였다.

이 연구는 잠재계층 분석으로 우리나라의 노인에게 있어서 희망하는 거주 형태는 세 가지 이질적인 하위 집단으로 구분될 수 있음을 확인하였다. 각 계층의 특성에 기초하여 '건강 악화시 이동형(24.4%)', '적극적 AIP 고수형(61.5%)', '필요시 시설 전환형(14.0%)'으로 구분하였고, 이는 서로 다른 AIP 태도 형태를 보이는 하위 계층임을 확인하였다.

‘적극적 AIP 고수형’은 건강 상태와 무관하게 현재 거주지를 지속해서 선호하는 집단이며, ‘건강 악화 시 이동형’은 자립 의지는 유지하되 건강이 악화할 때 요양시설이나 돌봄 환경으로의 전환을 수용하는 집단이다. 한편 ‘필요시 시설 전환형’은 상황 변화에 따라 유연하게 대응하며 시설 거주 가능성도 열어두는 실용적 성향의 집단으로 해석할 수 있다.

다항 로지스틱 회귀분석 결과, 성별, 지역(동/읍), 시도(수도권/광역시), 주거 위치, 거주주택 만족도, 지역사회 만족도, 삶 만족도 등이 주요 예측 요인으로 확인되었다. 건강 악화시 이동형을 특징짓는 요인으로는 읍(OR=1.10), 수도권(OR=1.52), 노인 독거(OR=1.20), 자녀 동거(OR=1.17), (반)지하 거주(OR=1.40), 전세(OR=1.19), 승강기 없음(OR=1.25), 단층(OR=1.30), 거주 주택 불만족(OR=1.17), 지역사회 불만족(OR=1.10), 삶 만족(OR=1.19), 재산 소득 있음(OR=1.38), 취업 중(OR=1.07)이 주요하게 작용하였으며, 반면 필요시 시설 전환형을 구분하는 요인은 남자(OR=1.20), 읍 거주(OR=1.23), 수도권 거주(OR=10.05), 광역시 거주(OR=3.89), 배우자 없음(OR=1.11), 단독주택(OR=1.17), 연립/다세대(OR=1.33), (반)지하 거주(OR=1.94), 지상 1층 거주(OR=1.14), 무상 거주(OR=1.98), 거주 주택 만족도는 불만족(OR=1.72), 지역사회 만족도는 불만족(OR=2.18), 삶의 만족도 불만족(OR=1.34) 등으로 나타나, 상황 변화에 따른 주거 선택의 유연성을 설명하는 요인으로 작용하였다.

이 연구를 통해 밝혀진 다양한 요인들은 노인의 지역사회 계속 거주를 위한 정책 수립에 다음과 같은 시사점을 제공한다.

첫째, 건강 악화 시 이동형을 선택하는 집단은 주거환경의 열악함(반지하, 단층, 승강기 부재 등)과 관련이 깊고, 필요시 시설 전환형은 주거 만족도·지역사회 만족도가 낮은 경우 뚜렷하게 나타났다. 이는 노인의 주거지 선호가 건강 상태와 밀접히 연관되어 있음을 보여준다. 따라서 정책은 고령자의 건강 악화 시점에 맞춘 단계적 돌봄 전환 시스템과, 필요시 시설 전환형 집단을 위한 커뮤니티 케어형 주거모델을 마련해야 한다.

둘째, 수도권(OR=10.05)과 광역시(OR=3.89) 거주자가 필요시 시설 전환형 선택 가능성이 매우 컸다. 이는 지방 대비 도시지역 노인의 AIP 이탈 가능성이 크다는 점을 보여준다. 이는 높은 주거비와 시설 편중 문제와 관련이 있을 수 있으므로, 지역 간 주거·돌봄 인프라 격차를 완화하고, 농촌·비도시 지역에서도 이용이 가능한 균형 있는 돌봄 자원 배분이 필요하다.

셋째, 거주 주택 불만족(OR=1.72), 지역사회 불만족(OR=2.18), 삶의 만족도 불만족(OR=1.34)은 시설 전환형 선택 가능성을 높이는 핵심 요인으로 나타났다. 이는 주거 환경과 지역사회 경험이 노인의 AIP 태도에 직접적 영향을 준다는 점을 의미한다. 따라서 노인의 AIP를 지원하기 위해서는 커뮤니티 기반 프로그램 확충, 안전한 주거환경 조성, 지역사회 네트워크 강화가 필요하다.

넷째, 재산 소득이 있는 경우 이동형 선택은 증가(OR=1.38)했으나 시설 전환형 선택은

감소(OR=0.79)하는 양상이 나타났고, 취업 중인 노인의 경우 시설 전환형 선택 가능성이 작았다(OR=0.64). 이는 경제적 자원과 취업 여부가 AIP 태도에 큰 영향을 미침을 의미한다. 따라서 고령자 취업 알선, 주거비 경감, 세제 완화 등 경제적 지원이 필요하며, 특히 주거 취약 계층을 대상으로 한 장기 거주 지원 정책이 자발적 AIP를 촉진할 수 있다.

이 연구에서는 노인의 AIP 태도를 단일한 범주가 아닌 이질적 하위 계층으로 구분함으로써 고령자의 다양성을 반영한 주거정책 설계의 필요성을 제시하였다. 또한 전국 데이터를 활용하여 높은 일반화 가능성과 실증적 타당성을 확보하였다는 데 그 의의가 있다.

위와 같은 합의에도 불구하고 이 연구는 분석에 사용된 AIP 태도 측정에 건강 유지 시와 건강 악화 시로 한정된 문항을 사용하여 세부적인 동기나 배경을 반영하지 못한 점, 단면적 자료를 활용했기 때문에 시간에 따른 태도 변화나 인과관계를 규명하는 데는 제약이 있었던 점의 한계가 있다. 향후 연구에서는 시계열적 데이터를 활용하여 AIP 태도의 변화 경향을 추적하고, 질적 연구를 병행하는 등 심층적 이해를 도모할 필요가 있다.

## 〈참고문헌〉

- 국토연구원 국토용어사전, [www.hrihs.re.kr/krihsLibraryDictionary](http://www.hrihs.re.kr/krihsLibraryDictionary)
- 구혜완·정익중, “고등학생의 학업 잠재계층과 신체건강 잠재계층 간의 전이관계”, 『한국청소년연구』, 제30권 2호, 한국청소년정책연구원, 2019.
- 김승희·김유진, “잠재 프로파일 분석(LPA)을 활용한 주거만족도 분석: 강원특별자치도 춘천시를 중심으로”, 『사회과학연구』, 제63권 제3호, 강원대학교 사회과학연구원, 2024.
- 김영환, “지역사회 통합돌봄(Community Care) 현황과 추진 방향에 관한 연구: 외국사례 고찰을 중심으로”, 석사학위논문, 인제대학교 대학원, 2020.
- 김은경, “지역사회 지속 거주를 위한 고령 친화적 지역사회 환경요인이 노인의 삶의 만족도에 미치는 영향”, 『한국콘텐츠학회 논문지』, 제23권 제4호, 한국콘텐츠학회, 2023.
- 김주현·한경혜, “베이비붐 세대의 건강상태에 대한 잠재유형”, 『한국인구학』, 제35권 제3호, 한국인구학회, 2012.
- 박미선, “초고령사회에 대응한 주거정책 방향”, 『월간 국토』, November Vol. 493, 국토연구원, 2022.
- 박은주, “노인 주거빈곤 유형화 및 예측요인에 관한 연구:잠재계층분석(Latent Class Analysis)을 활용하여” 『사회복지정책』, 제48권 제4호, 한국사회복지정책학회, 2021
- 이데일리, “건강·경제 상황 등 고령자에 맞춰 다양한 주거 제공해야”, 2025. 6. 9.

- 장선희·염동문, “잠재계층분석을 활용한 노인의 건강 관련 삶의 질에 대한 유형화와 영향 요인 분석”, 「지역사회간호학회지」, 제31권 제2호, 한국지역사회간호학회, 2020.
- 한국은행, “초저출산 및 초고령사회(1): 심각성과 그 원인은?”, 2023. 12. 6.
- 행정안전부, <보도자료>, 2024. 12. 24.
- KBS뉴스, “서울시, 초고령사회 대응 계획 발표···‘돌봄·일자리·주거’ 전방위 대책 ”, 2025. 5. 26.
- Esther Iecovich, “Aging in place: From theory to practice”, Anthropological Notebooks, 20(1), 2014.

<투고(접수)일자 2025.08.12. 심사(수정)일자 2025.09.23. 게재확정일자 2025.09.27.>



# 숙소 제공 정보를 활용한 부산광역시 에어비앤비 숙박가격에 미치는 영향요인 분석

- 텍스트 마이닝에 의한 키워드 분석을 중심으로 -

윤나영\*·노승한\*\*

## Factors Influencing Airbnb Accommodation Prices in Busan Using Listing Information

- Focusing on Keyword Analysis by Text Mining -

Yoon, Na Young·Ro, Seung Han

### 목 차

- |                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| I. 서론           | 2. 연구가설                  |
| II. 이론적 고찰      | IV. 실증분석                 |
| 1. 부산 에어비앤비의 특징 | 1. 워드클라우드 및 빈도분석 결과      |
| 2. 선행연구 고찰      | 2. 부산 에어비앤비 인당 숙박가격 결정모형 |
| III. 연구모형       | V. 결론                    |
| 1. 연구방법         |                          |

### ABSTRACT

This study examines the factors influencing per capita lodging prices using a hedonic pricing model and word cloud analysis techniques for Airbnb listings located in Busan, South Korea. Text-based keywords extracted from the listing descriptions along with the physical characteristics of the rooms were varied and their influence was compared by price range (low-end and high-end). The analysis showed that the number of bedrooms and bathrooms had a positive impact on price across all price points, while the presence of a private room had an opposite effect depending on the price point. In addition, host rating and number of reviews had a significant impact on price formation, and text-based keywords had different directional and explanatory power across price points. By integrating structured and unstructured data, this study provides a more sophisticated explanation of the pricing mechanisms on accommodation sharing platforms, and suggests the importance of establishing differentiated description strategies to meet consumer expectations.

However, the analysis is limited to a specific region and time period, which constrains its generalizability, and the explanatory power for low-end listings was relatively weaker, indicating the need for additional variables. Moreover, the interpretation of keyword effects remains insufficient. Future research could extend the spatial and temporal scope of data collection and adopt complementary techniques such as sentiment analysis or topic modeling to provide a clearer understanding of how

\* 건국대학교 부동산학과 석사과정(yunna1341@naver.com, 주저자)

\*\* 정회원, 건국대학교 부동산학과 교수(shro@konkuk.ac.kr, 교신저자)

text-based descriptions influence price formation.

Keywords : Airbnb, Busan, Text mining, Word cloud, price per person

## 【국문요약】

본 연구는 부산광역시에 위치한 에어비앤비 숙소를 대상으로, 인당 숙박가격에 미치는 영향요인을 헤도닉 가격모형과 워드클라우드 분석 기법을 결합하여 실증적으로 분석하였다. 객실의 물리적 특성과 함께 숙소 설명문에서 추출한 텍스트 기반 키워드를 변수화하고, 가격대별(저가형·고가형)로 구분하여 그 영향력을 비교하였다. 분석 결과, 침실 수와 욕실 수는 모든 분위에서 인당 숙박가격에 긍정적인 영향을 미쳤으며, 개인실 여부는 가격대에 따라 상반된 효과를 보였다. 해운대구 위치는 입지 프리미엄으로, 평일 여부는 가격 하락 요인으로 작용하였다. 또한, 호스트 평점과 리뷰 수는 가격 형성에 유의한 영향을 주었고, 텍스트 기반 키워드는 가격대별로 서로 다른 방향성과 설명력을 나타내었다. 본 연구는 정형 및 비정형 데이터를 통합 분석함으로써 숙박공유 플랫폼에서의 가격 결정 메커니즘을 보다 정교하게 설명하였으며, 숙소 호스트에게는 소비자 기대 수준에 부합하는 차별화된 설명문 전략 수립의 중요성을 시사한다.

다만 분석 대상이 특정 지역과 시점으로 한정되어 일반화에는 한계가 있으며, 특히 저가형 숙소의 경우 설명력이 낮아 추가 요인의 탐색이 필요하다. 또한 키워드 효과에 대한 정교한 해석이 부족하므로, 향후 연구에서는 지역과 기간을 확장하고 감성분석·토픽모델링 등 보완적 기법을 활용한다면 가격 형성 요인을 더욱 구체적으로 규명할 수 있을 것이다.

주제어 : 비앤비, 부산광역시, 텍스트 마이닝, 워드클라우드, 인당 숙박가격

## I. 서 론

최근 공유경제의 확산과 개인 맞춤형 관광 수요의 증가에 따라 숙박 산업의 구조가 급격히 변화하고 있다. 이러한 변화의 중심에는 대표적으로 숙박 공급자와 이용자를 연결하는 공유 숙박 플랫폼 사업자인 에어비앤비(Airbnb)가 있으며, 이는 기존의 전통적 숙박업을 보완

하고 새로운 숙박 수요를 창출하는 대안으로 자리매김하였다. 특히 코로나19의 발발은 여행 방식과 숙박 선택에 있어 비대면·개인화 추세를 가속화하며, 공유 숙박 플랫폼의 확산을 촉진하는 계기가 되었다.<sup>1)</sup> 특히 국내 대표 해양 관광지인 부산광역시는 해운대, 광안리, 송정 등 해변 관광자원을 중심으로 관광객 유입이 활발하며, 이에 따라 에어비앤비 숙소 수요가 꾸준히 증가하고 있다.

AIRDNA에 따르면 2025년 3월 기준 부산광역시 내 에어비앤비 숙소 수는 총 5,246곳으로 전년 대비 3% 감소하였다. 이에 반해 총수익은 67,200달러로 전년 대비 12% 상승하였고, 점유율은 46%로 전년 대비 5% 상승하였다. 하루 평균 숙박 요금은 434.89달러로 전년 대비 7% 상승하였다. 이는 단순한 숙소 수 증가가 아닌, 프리미엄 숙소에 대한 수요 증가와 고급화된 숙소 선택 경향을 보여주는 결과로 해석된다. 특히 해운대구와 수영구 등 해변가를 중심으로 숙소가 밀집되어 있으며, 이는 해당 지역의 입지적 가치를 반영한 분포로 볼 수 있다. 이러한 현황은 부산 에어비앤비 시장이 양적 성장에서 질적 성장 중심으로 전환되고 있음을 시사하며, 입지와 숙소 특성에 따라 가격이 어떻게 형성되는지를 파악하는 것이 중요해지고 있다.

최근 이러한 시장의 트렌드와 변화를 파악하기 위해 웹크롤링을 활용한 텍스트 마이닝 기법을 활용한 연구가 활발히 진행되고 있는 실정이다.<sup>2)</sup> 기존 에어비앤비 숙박가격 결정 요인에 대한 선행연구는 주로 침실 수, 욕실 수, 사진 수, 입지 등 객관적 속성을 중심으로 분석되어 왔다. 뿐만 아니라 텍스트 마이닝 기법을 활용하여 리뷰나 설명문에서 키워드를 추출하여 해당 지역의 숙소 특성을 파악하였다. 하지만 해당 키워드가 숙박가격 결정에 어떠한 영향을 미치는지를 실증적으로 검증한 연구는 드물다. 특히 숙소 가격대에 따라 키워드의 영향력이 어떻게 달라지는지에 대한 분석은 거의 이루어지지 않았다.

이에 본 연구는 부산광역시 해변가 지역에 위치한 에어비앤비 숙소를 중심으로, 텍스트 마이닝 기법 중 하나인 워드클라우드 분석을 활용하여 숙소 설명문에서 도출된 키워드를 변수화하고, 이를 헤도닉 가격모형(Hedonic Pricing Model)에 적용하여 숙박가격 결정에 미치는 영향을 실증적으로 분석하고자 한다. 나아가 가격 수준을 기준으로 저가형과 고가형 숙소를 구분하여, 동일한 요인이 가격에 미치는 차별적 영향을 비교함으로써 숙소 호스트에게 유용한 시사점을 제공하고자 한다.

1) 유현선·신은정·유선중, “외생적 충격이 호텔의 객실당 수입에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 대한부동산학회, 2020, 제38권 제1호, pp.5~23.

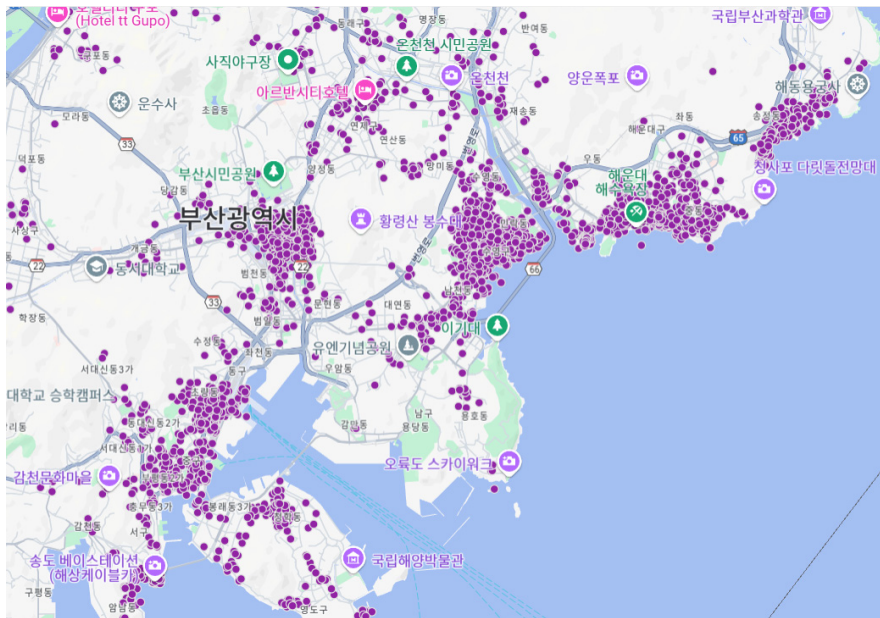
2) 김동환, “텍스트마이닝을 이용한 인구감소·지방소멸 연구 동향 메타분석 및 연구 방향”, 「대한부동산학회지」, 대한부동산학회, 2024, 제42권 제2호, pp.191~209.

## II. 이론적 고찰

### 1. 부산 에어비앤비의 특징

에어비앤비(Airbnb)는 2008년 미국 샌프란시스코에서 시작된 숙박 공유 플랫폼으로, 일반인이 보유한 유휴 공간을 여행자에게 단기 임대하는 형태의 서비스를 제공한다. 이는 호텔과 같은 전통적인 숙박업소와 달리, 다양한 유형의 공간(아파트, 단독주택, 게스트하우스 등)을 상대적으로 유연한 가격과 조건으로 이용할 수 있다는 점에서 전 세계적으로 빠르게 성장하고 있는 추세이다. 이처럼 에어비앤비는 사용자 간의 후기, 평점, 호스트의 신뢰도 등을 기반으로 숙소를 선택할 수 있어 소비자 중심의 플랫폼 구조를 갖추고 있는 것이 특징이다.

부산은 대한민국을 대표하는 해양관광 도시로서, 해운대, 광안리, 송정 등 아름다운 해변과 다양한 도심 관광지를 보유하고 있다. 이러한 지역적 특성은 에어비앤비 숙소의 입지와 가격 형성에 중요한 영향을 미친다. 특히 해운대구와 수영구는 바다 전망, 해변 접근성, 교통 편의성 등 입지 프리미엄을 바탕으로 고가 숙소가 밀집해 있는 지역이며, 이와 같은 프리미엄 요소는 소비자에게 높은 선호도로 작용하고 있다.



자료 : AIRDNA(2025)

[그림 1] 부산 에어비앤비 현황

부산의 에어비앤비 숙소는 해변가 중심으로 밀집되어 있으며, 주요 상권 및 관광지와의 접근성이 숙소 선택에 큰 영향을 미치고 있다. 특히 해운대 해수욕장, 광안대교 조망권, 해변 산책로 접근성과 같은 요소들이 소비자에게 높은 부가가치를 제공함으로써 가격 형성의 주요 요인으로 작용하고 있다. 이러한 부분은 다음 [그림 1]에서 부산 에어비앤비의 분포를 통해 살펴볼 수 있다.

## 2. 선행연구 고찰

에어비앤비를 포함한 숙박공유 서비스의 가격 결정요인에 대한 선행연구는 주로 헤도닉 가격모형을 활용하여 객실의 물리적 특성이나 입지 요인, 호스트 특성 등을 분석하는 데 초점을 두어왔다. 대표적으로 박나희·유윤희<sup>3)</sup>는 서울 지역 에어비앤비 숙소를 대상으로 전체만족도, 침실 개수, 침대 개수, 주말 여부, 단독 화장실, 무료 인터넷 등의 변수가 숙박가격에 미치는 영향을 실증 분석하였다. 또한 김명준·강상목<sup>4)</sup>은 부산광역시의 에어비앤비 숙소를 대상으로 해변과의 거리, 주요 관광지와의 거리 등 입지적 요인을 중심으로 가격 결정 요인을 분석하여, 입지 요인이 가격 형성에 중요한 영향을 미친다고 제시하였다.

해외 연구에서도 다양한 시도가 이루어졌다. Anderson<sup>5)</sup>은 싱가포르 호텔 시장을 대상으로 호텔 속성(객실 구성, 시설, 위치, 소비자 평점 등)의 가격 반영 정도를 헤도닉 가격모형으로 분석하였다. 이 연구는 소비자 평점 등 비가격적 요소가 가격 형성에 유의한 영향을 미친다는 점을 실증적으로 보여주었다. 또한 Gibbs et al.<sup>6)</sup>은 캐나다 5개 도시의 에어비앤비 데이터를 활용하여 침실 수, 욕실 수, 숙소 유형, 위치, 호스트 정보 등 전통적 요인이 가격에 중요한 영향을 미친다고 분석하였다. 다만, 리뷰 수의 경우 오히려 가격에 부정적 영향을 주는 것으로 나타나, 단순 리뷰 수가 아닌 텍스트 기반 요인의 중요성을 시사하였다.

한편, 텍스트 마이닝 및 감성 분석을 활용한 연구는 숙소 설명문이나 온라인 리뷰에서 소비자 인식을 탐색하는 데 집중되어왔다. 김민경<sup>7)</sup>은 워드클라우드 분석을 통해 에어비앤비 숙

3) 박나희·유윤희, “헤도닉가격모형을 이용한 에어비앤비 숙박가격 결정요인 분석”, 『관광경영연구』, 관광경영학회, 2018, 제22권 제6호, pp.425~442.

4) 김명준·강상목, “에어비앤비(Airbnb) 숙소의 가격결정 요인 분석: 부산광역시를 중심으로”, 『관광레저연구』, (사)한국관광레저학회, 2023, 제35권 pp.5~25.

5) Anderson, C. K., “Hotel attributes and hedonic prices: an analysis of internet-based transactions in Singapore's market for hotel rooms”, *The Annals of Regional Science*, 44(2), 2010.

6) Gibbs, C., Guttentag, D., Gretzel, U., Morton, J., & Goodwill, A., “Pricing in the sharing economy: a hedonic pricing model applied to Airbnb listings”, *Journal of Travel & Tourism Marketing*, 35(1), 2018.

소의 인기 키워드를 도출하였고, 권혜진·전재균<sup>8)</sup>은 텍스트 마이닝 기법을 통해 에어비앤비 관련 문서에서 소비자의 관심 키워드를 추출하였다. Ban·Jun<sup>9)</sup>은 호화 호텔과 비즈니스 호텔의 리뷰를 시맨틱 네트워크 분석하여 호텔 유형별 속성 차이를 밝혔으며, Yoon·Lee<sup>10)</sup>는 온라인 커뮤니티의 에어비앤비 후기 데이터를 감성 분석하여 긍정적·부정적 키워드와 소비자 인식을 도출하였다. 그러나 이들 연구는 대부분 텍스트 데이터에서 키워드를 도출하거나 소비자 인식을 설명하는 데 그쳤을 뿐, 도출된 키워드가 실제 숙박가격에 어떠한 영향을 미치는지 실증적으로 검증한 연구는 매우 제한적이다. 즉, 기존 연구들은 숙박가격 결정요인과 텍스트 마이닝의 분석 대상이 분리되어 있어, 텍스트 기반 키워드를 가격 결정모형에 직접적으로 통합하여 분석하는 시도가 미흡한 실정이다.

이에 본 연구는 부산 에어비앤비 숙소를 대상으로 워드클라우드 분석을 통해 도출한 키워드를 헤도닉 가격모형에 연계하여, 키워드가 숙박가격에 미치는 영향을 실증적으로 검증하였다. 또한 인당 숙박가격의 중앙값을 기준으로 숙소를 저가형과 고가형으로 구분하고, 동일한 키워드가 두 집단에서 어떻게 상이하게 작용하는지를 비교하였다. 이는 소비자의 기대 수준, 지불 의사, 숙소에 대한 해석 방식이 가격대별로 다를 수 있다는 점에 착안한 것으로, 동일한 키워드라도 숙소의 가격 수준에 따라 그 영향력이 달라질 가능성을 실증적으로 검토하고자 하는 데 목적이 있다. 이러한 분석을 통해 에어비앤비 시장 내에서 소비자 집단별 특성에 부합하는 맞춤형 설명 전략 수립의 필요성을 도출하고자 하였다. 이러한 접근은 에어비앤비 시장에서 가격대별 소비자 기대와 인식 차이를 반영한 맞춤형 마케팅 전략 수립에 실무적 시사점을 제공할 수 있으며, 기존의 정형 데이터 중심의 분석을 보완하는 데 의의가 있다.

---

7) 김민경, “워드 클라우드 분석으로 본 에어비앤비 숙소의 인기 키워드 연구”, 『호텔경영학연구』, 한국호텔외식관광경영학회, 2020, 제29권 제4호, pp.347~363.

8) 권혜진·전재균, “텍스트 마이닝 기법을 통한 숙박공유서비스에어비앤비(Airbnb)에 대한 탐색적 연구”, 『한국조리학회지』, 한국조리학회, 2020, 제26권 제8호, pp.143~153.

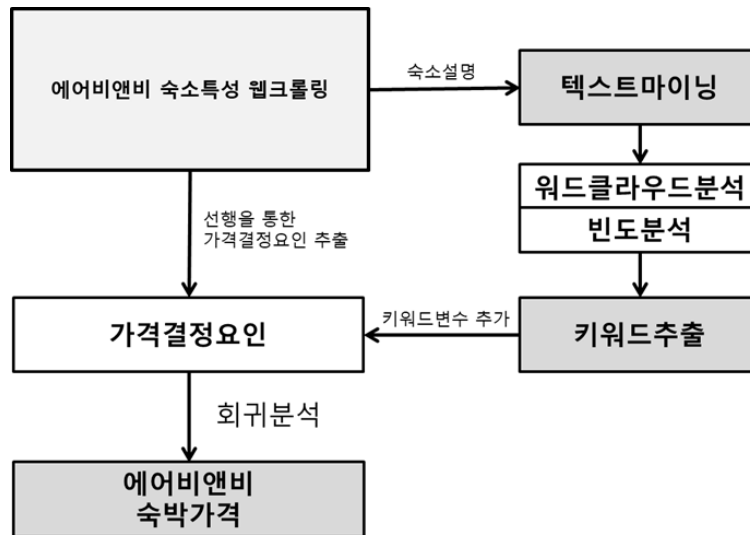
9) Ban, H. J., & Jun, J. K., “A study on the semantic network analysis of luxury hotel and business hotel through the big data”, *Culinary Science & Hospitality Research*, 25(1), 2019.

10) Yoon, D. W., & Lee, S. L., “Consumers’ positive and negative perceptions toward Airbnb: Text mining of consumer experiences posted in online community”, *Journal of Consumer Studies*, 30(2), 2019.

### Ⅲ. 연구모형

#### 1. 연구방법

본 연구는 부산광역시 내 에어비앤비 숙소의 숙박가격에 미치는 영향요인을 규명하기 위하여 [그림 2]의 연구흐름으로 실증분석하고자 한다.



[그림 2] 연구흐름도

먼저 2025년 3월을 기준으로 에어비앤비 공식 웹사이트에서 ‘부산광역시’ 키워드로 검색된 숙소 정보를 대상으로 웹크롤링을 통해 수행하였다. 숙박가격은 주말 요금과 평일 요금을 구분하여 수집하였으며, 총 4,000개의 숙소 정보를 1차적으로 확보하였다. 이후 GIS를 활용하여 주소 기반으로 위치를 확인하고, 부산광역시 외 지역에 소재한 숙소는 제외하였다. 이 중 해변가에 위치한 숙소만을 선별하여 최종적으로 1,342개의 표본을 분석에 활용하여 워드클라우드 분석과 빈도분석을 실시하였다. 이렇게 에어비앤비의 숙소 검색에 이용되는 숙소 설명에서 추출된 텍스트 데이터를 분석하여, 숙소 선택 시 고려되는 다양한 요소를 반영하는 인기 키워드를 도출하였다. 도출된 키워드는 선행연구인 김민경<sup>11)</sup>의 선행연구를 기반으로 다음 세 가지 범주로 분류하여 변수화하였고 이에 대한 설명은 다음 <표 1>에서 살펴볼 수 있다.

11) 김민경, “워드 클라우드 분석으로 본 에어비앤비 숙소의 인기 키워드 연구”, 『호텔경영학연구』, 한국호텔외식관광경영학회, 2020, 제29권 제4호, pp.347~363.

이처럼 본 연구의 워드클라우드 분석은 김민경이 제안한 분석 절차를 준용하여 수행되었으며, 에어비앤비 호스트가 게시한 숙소 설명문 내 주요 키워드의 시각화를 통해 핵심단어를 도출하였다. 이와 함께 각 키워드의 출현 빈도를 기반으로 변수로 설정하였다. 이러한 텍스트 기반의 정성적 데이터를 변수화한 뒤, 인당 숙박가격에 영향을 미치는 요인을 분석하기 위해 OLS를 활용한 헤도닉 가격모형으로 실증분석하였다. 본 연구에서 헤도닉 가격모형은 인당 숙박가격을 종속변수로 설정하고, 키워드 빈도 외에도 침실 수, 욕실 수, 수용인원, 리뷰 수, 평점 등의 숙소 특성과 함께 회귀분석에 포함하였다.

〈표 1〉 텍스트 마이닝을 통한 키워드 분류 정의

첫째	관광 숙소를 정할 때 중요하게 고려되는 위치 관련 키워드이다.
둘째	숙소 내부의 상태나 서비스 품질을 강조하는 단어인 숙소 질을 강조하는 단어이다.
셋째	그 도시의 인기 지역이나 관광 유적을 나타내는 관광지 관련 키워드이다.

자료: 김민경(2020)

## 2. 연구가설

본 연구는 워드클라우드 분석을 통해 도출된 키워드를 바탕으로 인당 숙박가격에 영향을 미치는 요인을 검토하고자 하며, 이를 위해 다음과 같은 연구 가설을 설정하였다.

기존의 선행연구들은 대부분 숙소의 물리적 특성이나 입지 요인 등 정형화된 데이터를 중심으로 가격 결정 요인을 분석하였고, 일부는 텍스트 마이닝 기법을 활용하여 소비자 인식을 설명하는 데 그쳤다. 그러나 숙소 설명문에 포함된 텍스트 기반 키워드는 소비자에게 직접 노출되는 정보이자 실제 가격 형성과 마케팅 전략에 영향을 미칠 수 있는 실질적 요소임에도 불구하고, 이들의 영향력을 정량적으로 분석한 실증 연구는 부족한 상황이다. 특히, 동일한 키워드가 가격 수준에 따라 서로 다른 방식으로 해석되거나 작용할 수 있다는 점은 연구가 필요한 상황이다. 이에 본 연구는 키워드의 존재 여부 및 빈도를 정량화하여 헤도닉 가격모형에 포함시키고, 가격대별 차이를 비교함으로써 기존 연구와 차별성을 지닌다.

첫째, 위치 관련 키워드는 고가형 숙소의 인당 숙박가격에 정(+)의 영향을 미칠 것이다. 숙소가 해변, 지하철역 등 주요 거점과의 접근성이 뛰어날수록 관광 수요가 높아지며, 이에 따라 해당 키워드가 자주 등장할수록 숙박가격이 상승할 것으로 예상된다. 둘째, 숙소의 질 관련 키워드는 인당 숙박가격에 정(+)의 영향을 미칠 것이다. 숙소의 품질과 관련된 키워드는 고가형 숙소에서 강조되며, 숙소 전반의 만족도를 높이는 요소로 작용하기 때문에 숙박가격을 상승시키는 요인으로 작용할 수 있다. 셋째, 관광지 관련 키워드는 고가형 숙소의 인당 숙

박가격에 정(+)의 영향을 미칠 것이다. 해운대, 광안리 등 주요 관광지 명칭이 포함된 숙소일 수록 관광객 선호도가 높아 가격 형성에 긍정적인 영향을 줄 수 있다.

## IV. 실증분석

### 1. 워드클라우드 및 빈도분석 결과

본 연구에서는 텍스트 마이닝 기법의 일환으로 워드클라우드 분석과 빈도분석을 실시하였고, 수집의 언어는 한글로 한정하였다. 두 기법 모두 Python 기반의 자연어 처리 도구를 활용하여 수행되었으며, 에어비앤비 숙소 설명문을 분석 대상으로 하였다. 우선, 워드클라우드 분석은 형태소 단위로 텍스트를 분해한 뒤, 자주 등장하는 단어일수록 크고 굵게 시각화하는 방식이다. 이를 통해 특정 키워드가 텍스트 내에서 얼마나 중요한 비중을 차지하는지 시각적으로 직관적으로 파악할 수 있다. 분석 과정에서는 조사, 어미, 접속사, 관사 등 의미 전달에 불필요한 불용어를 제거하였으며, 유의한 명사 및 형용사 중심으로 단어를 추출하였다.



[그림 3] 부산 에어비앤비 워드클라우드 분석

한편, 빈도분석은 특정 단어가 문서 내에서 얼마나 자주 등장하는지를 수치적으로 나타내는 방법으로, 각 키워드의 출현 빈도를 산출하였다. 이 분석을 통해 워드클라우드 시각화 결과를 보완하며, 핵심 키워드의 상대적 중요도를 정량적으로 비교할 수 있다.

부산광역시에 위치한 에어비앤비 숙소의 설명문에 대한 워드클라우드 및 빈도분석 결과,

해당 지역 숙소 설명문은 입지와 청결, 편의성을 중심으로 구성되고 있는 것으로 나타났다. 분석된 키워드 중 ‘분’, ‘층’, ‘도보’, ‘해변’ 등은 숙소의 위치와 접근성을 강조하는 표현으로 해석된다. 특히 “도보 ○분 거리”와 같은 문구는 지리적 편의성을 직관적으로 전달하고자 하는 전략적 표현으로, 숙소의 입지적 가치를 소비자에게 직접적으로 어필하는 기능을 수행한다. 그리고 ‘객실’, ‘침대’, ‘화장실’, ‘수건’, ‘치약’, ‘린스’ 등의 키워드 출현은 청결 상태와 기본 편의시설의 제공 여부를 중요하게 설명하고자 하는 경향을 보여, 숙박 공유 서비스의 특성상 위생에 대한 신뢰 확보가 중요한 요소로 작용하는 것으로 판단된다.

‘오션뷰’, ‘넷플릭스’, ‘와인잔’, ‘드라이기’ 등의 단어는 숙소의 정서적 가치와 감각적 경험을 강조하는 키워드로, 고급 숙소를 중심으로 프라이빗한 공간이나 고급화된 서비스를 표현하기 위해 자주 사용되는 경향이 나타났다. 특히 ‘해운대’, ‘광안리’와 같은 지역 명칭은 단순한 위치 정보 제공을 넘어, 지역 고유의 상징성을 활용한 공간 브랜딩 수단으로 기능하고 있다.

〈표 2〉 텍스트 마이닝을 통한 키워드 빈도분석

Rank	Word	Frequency	Rank	Word	Frequency	Rank	Word	Frequency	Rank	Word	Frequency
1	분	1,661	8	침대	796	15	치약	504	22	전자레인지	419
2	해운대	1,223	9	침실	768	16	욕실	464	23	에어컨	383
3	층	1,147	10	주차	701	17	바디워시	458	24	인덕션	365
4	도보	1,138	11	넷플릭스	696	18	린스	454	25	드라이기	363
5	객실	1,063	12	화장실	581	19	부산	451	26	해변	360
6	공간	1,020	13	오션뷰	577	20	칫솔	438	27	와인잔	354
7	광안리	886	14	수건	523	21	침구	423	28	해수욕장	352

따라서 부산 에어비앤비의 워드클라우드 분석을 통해 추출된 상위 키워드는 ‘분’, ‘해운대’, ‘층’, ‘도보’, ‘객실’, ‘공간’, ‘광안리’ 등으로, 숙소의 위치, 질적 특성, 관광지 접근성과 관련된 표현들이 높은 빈도로 나타났다. 이는 숙소 선택 시 입지 조건과 숙소의 전반적인 품질이 중요한 고려 요소임을 알 수 있고, 이에 대한 부분은 다음 [그림 3]과 〈표 2〉를 통해 살펴볼 수 있다.

〈표 3〉 키워드 분류

상위 분류	연관 키워드
위치 관련 키워드	‘분’, ‘층’, ‘도보’, ‘해변’
숙소의 질 관련 키워드	‘객실’, ‘공간’, ‘침대’, ‘침실’, ‘주차’, ‘넷플릭스’, ‘화장실’, ‘오션뷰’, ‘수건’, ‘치약’, ‘욕실’, ‘바디워시’, ‘린스’, ‘칫솔’, ‘침구’, ‘전자레인지’, ‘에어컨’, ‘인덕션’, ‘드라이기’, ‘와인잔’
관광지 관련 키워드	‘해운대’, ‘광안리’, ‘부산’, ‘해수욕장’

나아가, 앞선 텍스트마이닝 결과는 김민경<sup>12)</sup>의 분류 기준을 참고하여 위치 관련 키워드, 숙소의 질 관련 키워드, 관광지 관련 키워드의 세 범주로 재분류하고 각 항목별 키워드 빈도를 산출하였다. <표 3>과 같이 산출된 범주별 키워드 빈도는 회귀분석의 독립변수로 포함되어, 각 범주가 인당 숙박가격에 미치는 영향을 실증적으로 검증하는 데 활용되었다.

## 2. 부산 에어비앤비 인당 숙박가격 결정모형

### 1) 변수의 정의

먼저, 종속변수인 인당 숙박가격으로, 에어비앤비에 게시된 숙박가격을 해당 숙소의 수용 인원으로 나눈 값이다. 이는 숙소 이용 단가를 개별 소비자 관점이 아닌 공급자 관점에서의 단위면적당 가격 개념으로 해석하기 위한 조치로, 아파트 분양 시 일반적으로 사용되는 ‘평당 분양가’ 개념과 유사한 방식이다. 해당 변수는 로그값으로 변환하여 분석에 사용하였으며, 이는 가영 데이터의 비대칭성을 완화하고 회귀모형의 정규성 가정을 충족하기 위함이다. 평일과 주말 가격은 다른데 이는 터미변수를 사용하였다. 다음으로 사용한 독립변수는 22개로 선행연구를 참조해 선정하였으며, 일부 변수는 부산 관광의 특성으로 고려하여 투입하였다.

침실수, 욕실수, 수용인원, 평점, 리뷰수, 사진수는 대부분 선행연구에서 사용하고 있는 변수로 해당 연구에서도 변수로 채택하였다. 숙소의 입지 및 접근성과 관련된 변수로는 해변까지의 거리, 지하철역까지의 거리, 주요관광지까지의 거리를 포함하여, 이러한 위치적 요소가 인당 숙박가격에 미치는 영향을 분석 하고자 한다. 각각의 거리는 GIS 기반의 좌표 데이터를 활용하여 측정된 직선 거리를 변수로 사용하였다. 또한, 부산의 지역적 특수성을 반영하기 위해 숙소의 위치가 해운대구에 해당하는지 여부를 나타내는 터미변수를 추가하였다. 이는 김명준·강상목<sup>13)</sup>의 연구에서 제안된 지역 구분 방식을 참조한 것으로, 해운대는 부산을 대표하는 관광 및 상업 중심지로서 프리미엄 입지로 인식되므로, 가격 형성에 유의한 영향을 미칠 것으로 예상된다. 호스트 특성 및 고객만족도와 관련된 변수로는 선행연구를 근거로 전체평점, 리뷰수 변수를 사용하였고, 호스트 경력 변수는 고객 응대 경험과 서비스 숙련도의 차이를 반영할 수 있는 요소로 판단되어 추가적으로 도입하였다.

본 연구의 핵심변수로 숙소 정보 및 운영정책에 관련한 변수는 호스트가 제공하는 정보를 바탕으로 변수를 추가하였다. 그리고 앞서 실증분석한 텍스트마이닝을 통해 호스트가 제공하

12) 김민경, “워드 클라우드 분석으로 본 에어비앤비 숙소의 인기 키워드 연구”, 『호텔경영학연구』, 한국호텔외식관광경영학회, 2020, 제29권 제4호, pp.347~363.

13) 김명준·강상목, “에어비앤비(Airbnb) 숙소의 가격결정 요인 분석: 부산광역시를 중심으로”, 『관광레저연구』, (사)한국관광레저학회, 2023, 제35권 pp.5~25.

는 키워드 중에서 김민경<sup>14)</sup>에서 키워드를 분류하는 방법을 차용하여 <표 3>과 같이 위치, 숙소의 질, 인기지역을 나타내는 단어로 분류해 빈도수를 파악하여 변수로 사용하였다. 이를 통해 에어비앤비의 숙소 검색에 이용되는 호스트의 숙소 설명에서 가장 인기 있는 단어들이 인당 숙박가격에 어떠한 영향을 미치는지 실증분석을 통해 살펴보고자 한다.

<표 4> 변수의 정의

구분	변수명	설명	단위	측정방법
종속변수	인당 에어비앤비 숙박가격	에어비앤비 log 인당 숙박가격	로그	부산시 에어비앤비 숙박가격(2025년 3월 기준)을 수용인원으로 나눈 값을 로그화
숙소의 규모 및 편의시설	침실 수	숙소의 침실 개수	개	숙소의 침실 개수
	욕실 수	숙소의 욕실 개수	개	숙소의 욕실 개수
	수용인원	숙소에 수용 가능한 숙박 인원	명	숙소에 수용 가능한 숙박 인원
	개인실	침실은 독립적으로 제공하고, 주방, 거실 등은 공유하는 형태	터미	개인실인 경우=1, 아닌 경우=0
숙소의 입지 및 접근성	해변까지의 거리	숙소에서 가장 가까운 해변까지의 직선거리	로그	숙소에서 가장 가까운 해변까지의 직선거리 로그화
	지하철역까지의 거리	숙소에서 가장 가까운 지하철역까지의 직선거리	로그	숙소에서 가장 가까운 지하철역까지의 직선거리 로그화
	주요관광지까지의 거리	숙소에서 가장 가까운 관광지까지의 직선거리	로그	숙소에서 가장 가까운 관광지까지의 직선거리 로그화
	지역구분	부산 내 숙소가 위치한 지역	터미	숙소의 위치가 해운대구인 경우=1, 이외의 경우=0
	평일	숙박일이 평일인지 주말인지 여부	터미	평일 일 경우=1, 주말 일 경우=0
호스트 특성 및 고객 만족도	호스트 경력	호스트가 숙소를 운영한 기간	년	호스트가 숙소를 운영한 기간
	전체평점	숙소의 평균 고객 평점	점	0~5점 척도
	리뷰 수	숙소에 작성된 고객의 리뷰 개수	개	숙소에 작성된 고객의 리뷰 개수
숙소 정보 및 운영정책	사진 수	숙소 소개 페이지에 게재된 사진의 수량	개	숙소 소개 페이지에 게재된 사진의 수량
	숙소 유의사항	숙소 설명에 명시된 유의사항 존재 여부	터미	파티나 이벤트 가능할 경우=1, 불가능할 경우=0

14) 김민경, “워드 클라우드 분석으로 본 에어비앤비 숙소의 인기 키워드 연구”, 「호텔경영학연구」, 한국호텔외식관광경영학회, 2020, 제29권 제4호, pp.347~363.

구분	변수명	설명	단위	측정방법
				흡연 가능할 경우=1, 불가능할 경우=0
				반려동물동반이 가능할 경우=1, 불가능할 경우=0
				소음 제한 시간대가 존재할 경우=1, 아닌 경우=0
	월별 평균 예약 건수	숙소별 월별 평균 예약 건수	건/개월	숙소 운영 기간 내 총 예약 건수/숙소 운영기간(개월)
	환불정책	숙소가 채택한 예약 취소 및 환불 정책 유형	더미	엄격한 경우=1, 이외의 경우=0
	키워드	워드클라우드 분석을 통해 숙소의 인기 키워드	개	관광 숙소를 정할 때 중요하게 고려되는 위치에 관한 단어 개수
				숙소의 질을 강조하는 단어 개수
그 도시의 인기 지역이나 관광 유적을 나타내는 단어 개수				

## 2) 기술통계분석

〈표 5〉는 본 연구에 사용된 변수들의 가격대별 기술통계 결과를 제시한 것이다. 분석에 앞서 인당 숙박 가격 변수는 비대칭 분포 및 이상값의 영향을 완화하고 회귀모형의 정규성 가정을 충족하기 위해 로그값으로 변환하여 사용하였다. 가격대 분류는 로그를 취하기 전의 원 자료를 기준으로 인당 숙박가격의 중앙값인 30,000원을 기준으로 이루어졌으며, 이 값을 기준으로 중앙값 이하의 숙소를 저가형, 초과하는 숙소를 고가형으로 구분하였다.

이와 같은 기준에 따라 총 1,342개의 표본 중 690개가 저가형 숙소, 652개가 고가형 숙소로 분류되었으며, 주요 변수별 통계량은 다음과 같다. 인당 숙박가격의 로그값 평균은 저가형이 9.767, 고가형이 11.083으로 나타났으며, 이는 로그값 기준으로도 두 집단 간 명확한 가격 차이가 존재함을 보여준다. 이를 실제 가격으로 환산하면, 저가형의 평균 가격은 18,812원, 고가형은 71,734원 수준이다. 숙소의 물리적 특성 중, 저가형 숙소는 침실 수 및 수용인원이 더 많았던 반면, 고가형 숙소는 개인실 비율이 높게 나타났다. 이는 상대적으로 규모가 크고 인원이 많은 숙소가 오히려 단가를 낮추며 저가형으로 분류되는 경향을 시사한다. 욕실수는 양 분위에서 유사하게 나타났으며, 최대값 기준으로는 고가형에서 최대 8개로 다양성이 더 큰 경향이 확인되었다.

입지 요인은 거리 기반 변수로 평가하였다. 해변까지의 거리, 지하철역까지의 거리, 주요 관광지까지의 거리의 평균값은 두 분위 간 큰 차이를 보이지 않았으나, 해운대구 소재 여부는

고가형에서 더 높은 비율로 나타났다. 이는 고가 숙소가 부산 내 주요 관광지나 해안가에 보다 집중되어 있음을 보여준다.

고객 만족도 및 호스트 특성 관련 변수로는 저가형 숙소의 전체 평점과 리뷰 수가 고가형 숙소에 비해 더 높게 나타났는데, 이는 저가형 숙소가 접근성과 가격 경쟁력으로 인해 더 많은 이용자 리뷰를 축적해온 결과일 수 있다. 반면, 호스트 경력은 저가형 숙소에서 평균 2.71년, 고가형 숙소에서 2.10년으로 다소 차이를 보였다. 숙소 안내(유의사항) 변수 중 ‘파티 가능’ 숙소 비율은 고가형 숙소에서 더 높았고, ‘소음 제한 시간’ 표시 숙소는 오히려 저가형 숙소에서 많았다. 이는 고가형 숙소가 이용자의 활동 자유를 중시하는 반면, 저가 숙소는 규율 강조 경향이 있음을 시사한다. 예약 수요 변수인 월평균 예약 건수는 저가형 숙소에서 12.98건으로, 고가형 숙소의 5.36건에 비해 2배 이상 높았다. 이는 가격 민감도가 높은 소비자의 빈번한 이용을 반영하는 결과로 해석된다.

마지막으로 텍스트 마이닝 기반 키워드 변수를 보면, 저가형 숙소가 ‘위치’, ‘숙소 질’, ‘관광지’ 관련 키워드 빈도 모두에서 고가형 숙소보다 높게 나타났다. 이는 저가 숙소가 마케팅 및 리뷰에서 가격대비 장점을 더욱 강조하고 있음을 보여준다.

〈표 5〉 기초통계분석 결과

구분	변수명	가격	Obs	Mean	Std. dev.	Min	Max
종속변수	인당 에어비앤비 숙박가격	저가형	690	9.767	0.403	8.407	10.309
		고가형	652	11.083	0.577	10.311	12.976
숙소의 규모 및 편의시설	침실수	저가형	690	1.926	1.232	1	11
		고가형	652	1.696	0.892	1	6
	욕실수	저가형	690	1.423	0.750	0	5
		고가형	652	1.434	0.817	0	8
	수용인원	저가형	690	6.886	4.349	1	16
		고가형	652	4.584	2.976	1	16
	개인실	저가형	690	0.064	0.245	0	1
		고가형	652	0.322	0.468	0	1
숙소의 입지 및 접근성	해변까지의거리	저가형	690	5.206	1.138	1.958	8.928
		고가형	652	5.222	1.033	0.600	8.889
	지하철역까지의 거리	저가형	690	6.726	0.543	4.274	7.734
		고가형	652	6.725	0.462	4.233	7.691
	주요관광지까지의 거리	저가형	690	6.555	1.017	2.444	9.310
		고가형	652	6.223	1.072	1.475	9.321
	지역구분_해운대구	저가형	690	0.370	0.483	0	1
		고가형	652	0.561	0.497	0	1

숙소 제공 정보를 활용한 부산광역시 에어비앤비 숙박가격에 미치는 영향요인 분석

구분	변수명	가격	Obs	Mean	Std. dev.	Min	Max
	평일여부	저가형	690	0.612	0.488	0	1
		고가형	652	0.569	0.496	0	1
호스트 특성 및 고객 만족도	호스트경력	저가형	690	2.710	2.409	0	10.083
		고가형	652	2.099	1.850	0	10.833
	전체평점	저가형	690	4.685	0.879	0	5
		고가형	652	4.159	1.632	0	5
	리뷰수	저가형	690	76.055	99.797	0	777
		고가형	652	25.014	54.298	0	335
숙소 정보 및 운영정책	사진수	저가형	690	42.668	25.351	3	239
		고가형	652	31.107	22.896	1	200
	숙소유의사항1_ 파티나이벤트가능	저가형	690	0.470	0.499	0	1
		고가형	652	0.603	0.490	0	1
	숙소유의사항2_ 흡연가능	저가형	690	0.209	0.407	0	1
		고가형	652	0.264	0.441	0	1
	숙소유의사항3_ 반려동물동반가능	저가형	690	0.133	0.340	0	1
		고가형	652	0.110	0.314	0	1
	숙소유의사항4_ 소음제한시간대	저가형	690	0.413	0.493	0	1
		고가형	652	0.225	0.418	0	1
	월별평균예약건수	저가형	690	12.977	20.001	0	119.272
		고가형	652	5.355	8.903	0	72.286
	환불정책	저가형	690	0.326	0.469	0	1
		고가형	652	0.190	0.393	0	1
	키워드_위치	저가형	690	10.290	8.179	0	54
		고가형	652	6.408	5.581	0	36
	키워드_숙소질	저가형	690	19.799	11.826	0	82
		고가형	652	14.744	10.953	0	69
	키워드_관광지	저가형	690	6.262	4.941	0	31
		고가형	652	5.158	3.949	0	22

### 3) 실증분석결과

〈표 6〉는 부산 에어비앤비 숙박가격에 미치는 영향요인 실증분석에 대한 내용이다. 실증 분석 결과에 따르면 침실 수, 욕실 수 등 객실 규모 관련 변수들은 모든 분위에서 인당 숙박 가격에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 객실 규모가 클수록 숙박시설의 품질이 높다고 인식되어 가격 프리미엄이 형성된다는 기존 연구의 결과와 일치한다. 개인실 여부 변

수는 저가형 숙소에서는 부(-)의 영향, 고가형 숙소에서는 정(+)의 영향을 보였다. 이러한 이 중적 결과는 개인실 형태 차이에 기인한다. 저가형 숙소에서의 개인실은 보통 침실만 독립되어 있고 거실, 주방, 욕실은 공유하는 형태로, 소비자에게 고시원 혹은 게스트하우스와 유사한 저렴한 인식을 유발할 수 있다. 반면, 고가형 숙소에서는 호텔형 독립 구조의 개인실이 일반적이며, 이는 프라이버시와 고급화를 강조하는 서비스로 인식되어 가격 상승 요인으로 작용한다.

입지 요인과 관련하여, 고가형 숙소에서는 해변과의 거리가 멀어질수록 인당 숙박가격이 낮아지는 부(-)의 효과가 나타났다. 이는 해변 접근성이 고가형 숙소 이용자에게도 중요한 프리미엄 요소로 작용하며, 해변 인접 지역에 위치한 숙소일수록 휴양, 전망, 고급 이미지 등 복합적인 입지 가치를 통해 가격 상승 요인으로 기능함을 시사한다. 반면, 저가형 숙소에서는 지하철역 및 주요 관광지로부터 거리가 멀어질수록 인당 숙박가격이 유의하게 증가하는 정(+)의 효과가 나타났다. 이는 중심지와 떨어진 외곽 지역에 위치하더라도 상대적으로 넓은 공간, 다인 수용 가능성, 주차 등 시설적 경쟁력을 갖춘 숙소들이 저가 시장에서 일정 수준 이상의 가격을 유지하거나 오히려 상승시키고자 하는 전략을 취하고 있기 때문으로 해석된다. 이러한 숙소들은 교통 접근성 대신 단체 이용 편의성 또는 전용 공간 제공 등의 장점을 통해 수요를 유지하고 있다. 해운대구 소재 여부는 인당 숙박가격에 유의한 정(+)의 영향을 미쳤다. 이는 해운대가 부산을 대표하는 프리미엄 관광지로서 입지 자체만으로도 가격에 프리미엄을 부여하는 변수임을 보여준다. 또한 숙박일이 평일인 경우에는 가격이 유의하게 낮아지는 부(-)의 영향을 보였다. 이는 주말 관광 수요 집중과 차별적 요금 책정 전략을 반영한다.

고객 만족도 관련 변수에서는, 전체 평점이 저가형 숙소에서는 정(+)의 영향, 고가형 숙소에서는 유의한 부(-)의 영향을 미쳤다. 이는 저가 숙소에서는 평점이 신뢰 기반의 긍정적 지표로 작용하는 반면, 고가형 숙소에서는 높은 가격에 대한 기대 수준이 더 높기 때문에, 상대적으로 낮은 평점은 불만족 요소로 해석되어 가격에 부정적으로 반영되는 경향이 있다.

리뷰 수는 모든 숙소 분위에서 인당 숙박가격에 정(+)의 영향을 미쳤다. 리뷰 수가 많다는 것은 다수의 실제 이용 경험과 검증을 의미하므로, 신뢰성과 인지도 측면에서 가격 상승 요인으로 작용할 수 있다. 사진 수는 저가형 숙소에서만 유의한 정(+)의 영향을 미쳤다. 이는 시각 정보를 통해 품질을 보완하거나 마케팅 효과를 극대화하려는 저가 숙소의 전략적 대응으로 볼 수 있다. 고가형 숙소에서는 기본적으로 사진 수가 충분한 수준으로 제공되기 때문에 추가적 사진 수 증가는 가격에 유의한 차이를 주지 않는 것으로 해석된다.

숙소 유의사항 변수 중에서, 반려동물 동반 가능 여부와 소음 제한 시간대 설정 여부는 모두 인당 숙박가격에 부(-)의 영향을 미쳤다. 이는 해당 조건이 소비자의 제약으로 인식되어 숙소 선택의 폭을 좁히는 요인으로 작용하거나, 숙소의 품질 및 자유도에 대한 기대를 낮추는

신호로 해석될 수 있다. 월별 평균 예약 건수는 인당 숙박가격에 유의한 부(-)의 영향을 미쳤다. 이는 예약률이 높은 숙소일수록 가격을 낮춰 회전율을 높이는 전략을 취하는 경우가 많기 때문이다. 또한 환불 정책이 엄격한 경우에도 가격은 유의하게 낮아지는 경향을 보였다. 이는 소비자의 예약 리스크에 대한 회피 심리를 반영한 결과로, 유연한 환불 조건이 가격 상승에 기여할 수 있음을 시사한다.

마지막으로, 본 연구의 핵심 변수인 텍스트 마이닝 기반 키워드 변수 분석 결과는 다음과 같다. 위치 관련 키워드는 저가형 숙소에서는 부(-), 고가형 숙소에서는 정(+)의 영향을 미쳤다. 이는 저가 숙소의 경우, 입지가 좋아도 경쟁이 심한 지역에 밀집되어 있어 가격이 상대적으로 낮아질 가능성이 크며, 반면 고가형 숙소에서는 '위치' 자체가 프리미엄 요소이자 마케팅 포인트로 작용하여 가격 상승을 정당화하는 수단이 된다는 점을 의미한다.

숙소 질 관련 키워드 또한 저가형에서는 부(-), 고가형에서는 정(+)의 영향을 보였다. 이는 저가 숙소의 경우, 숙소 질 키워드가 실제 품질을 보장한다기보다는 과장되거나 방어적인 마케팅 표현으로 인식될 수 있다는 점을 보여준다. 반면 고가형 숙소에서는 키워드 자체가 숙소의 프리미엄 이미지를 강화하는 신호로 작용하고, 소비자의 가격 수용성을 높이는 역할을 한다.

관광지 관련 키워드는 고가형 숙소에서만 인당 숙박가격에 유의한 정(+)의 영향을 미쳤다. 이는 '해운대', '광안리', '해수욕장' 등 대표 관광지 명칭이 포함된 숙소일수록 수요가 높고, 접근성 측면에서 소비자 편익을 제공하기 때문이다. 특히 고가형 숙소의 경우, 이러한 키워드가 지역성과 고급 이미지에 결합되어 가격 프리미엄을 형성하는 데 기여한다.

이상의 실증분석 결과는 숙소 가격 형성에 있어 객관적 물리적 특성과 더불어 소비자 인식과 마케팅 전략이 반영된 키워드 요인 또한 중요한 결정 변수로 작용함을 보여준다. 또한, 동일한 변수라 하더라도 가격대에 따라 상반된 효과를 보이는 이중적 경향은 숙박 수요층의 특성과 기대 수준의 차이를 반영한 것으로 해석할 수 있다. 또한 텍스트 기반 키워드는 객관적 특성과 달리 소비자의 주관적 인식과 기대 수준을 직접적으로 반영하므로, 동일한 키워드라 하더라도 가격대별 소비자 집단에 따라 상이한 방식으로 해석될 수 있다.

〈표 6〉 실증분석 결과

구분	변수	저가형			고가형		
		모델1	모델2	모델3	모델4	모델5	모델6
		Coef.	Coef.	Coef.	Coef.	Coef.	Coef.
숙소의 규모 및 편의 시설	침실수	0.040**	0.037**	0.031*	0.053**	0.054**	0.046*
	욕실수	0.103***	0.089***	0.086***	0.043*	0.061***	0.048**
	수용인원	-0.043***	-0.044***	-0.044***	-0.097***	-0.095***	-0.099***
	개인실	-0.130	-0.153*	-0.158*	0.277***	0.260***	0.222***
숙소의 입지 및 접근성	해변로그	0.008	0.002	0.007	-0.049**	-0.036	-0.030
	지하철로그	0.066*	0.058*	0.041	-0.075	-0.070	-0.054
	관광지로그	0.057**	0.058**	0.034	0.003	-0.007	-0.023
	지역구분_해운대구	0.103**	0.120***	0.108**	0.055	-0.020	-0.045
	평일여부	-0.039	-0.035	-0.029	-0.117***	-0.121***	-0.120***
호스트 특성 및 고객 만족도	호스트경력년	0.005	0.009	0.008	0.001	-0.012	-0.009
	전체평점	0.046***	0.052***	0.052***	-0.053***	-0.038***	-0.033**
	리뷰수	0.001***	0.001***	0.001***	0.003***	0.003***	0.002***
숙소 정보 및 운영정책	사진수		0.001***	0.002***		-0.001	-0.001
	숙소유의사항1_파티나이벤트가능		0.002	-0.008		0.054	0.051
	숙소유의사항2_흡연가능		0.005	-0.016		-0.066	-0.070
	숙소유의사항3_반려동물동반가능		-0.064	-0.030		-0.290***	-0.253***
	숙소유의사항4_소음제한시간대		-0.028	-0.004		-0.298***	-0.283***
	월별평균예약건수		-0.002**	-0.002**		-0.009***	-0.010***
	환불정책		-0.069**	-0.058*		0.062	0.015
	키워드_위치			-0.007**			0.026***
	키워드_숙소질			-0.003**			0.003*
	키워드_관광지			-0.004			0.010*
	관측치	690			652		
R-squared		0.144	0.177	0.224	0.403	0.475	0.508

\* : p < 0.10, \*\* : p < 0.05, \*\*\* : p < 0.01

## V. 결 론

본 연구는 부산광역시 에어비앤비 숙소를 대상으로, 인당 숙박가격에 미치는 영향요인을 헤도닉 가격모형과 워드클라우드 분석을 통해 실증적으로 분석하였다. 분석 결과, 침실 수와 욕실 수는 모든 가격대에서 가격에 긍

정적인 영향을 미쳤으며, 개인실 여부는 저가형 숙소에서 부정적, 고가형 숙소에서 긍정적인 영향을 나타냈다. 해운대구 위치는 입지 프리미엄으로 작용하였고, 평일 여부는 가격에 부정적인 영향을 미쳤다. 또한 호스트 평점은 저가형 숙소에서는 긍정적으로, 고가형 숙소에서는 부정적으로 작용하였으며, 리뷰 수는 전반적으로 긍정적인 영향을 보였다. 반면 일부 변수는 가격대에 따라 유의하지 않은 결과로 나타나, 동일 요인이라 하더라도 저가형과 고가형 시장에서 소비자 해석이 다르다는 점을 확인하였다. 워드클라우드 분석을 통해 도출된 키워드 변수 역시 고가형 숙소와 저가형 숙소별로 상이한 방향성과 설명력을 보였는데, 이는 소비자의 기대 수준, 지불 의사, 숙소에 대한 해석 방식이 집단별로 다르다는 점을 반영한다.

이러한 결과를 토대로 본 연구의 시사점은 다음과 같다. 부산 에어비앤비 숙소의 가격 결정 요인에 대해 객실의 물리적 특성뿐만 아니라, 숙소 설명문에 나타난 텍스트 기반 키워드를 함께 분석함으로써, 정형 데이터와 비정형 데이터의 결합이 숙박 가격 형성에 미치는 영향을 실증적으로 규명하였다는 점에서 의의를 갖는다. 특히 동일한 변수라 하더라도 가격대별 시장에서 다른 맥락과 해석으로 작용한다는 점은, 호스트가 소비자 집단별 특성에 부합하는 차별화된 마케팅 전략을 수립해야 함을 보여준다. 따라서 본 연구의 결과는 에어비앤비 숙소의 호스트가 사업구상 및 마케팅모델에 대한 전략을 수립하는데 좋은 기초자료로서 지니는 의미가 크다고 볼 수 있다.

또한 본 연구는 워드클라우드 분석을 통해 비정형 텍스트를 구조화하고 이를 가격 모형에 연계한 분석 틀을 제시함으로써, 플랫폼 기반 숙박산업의 텍스트 마케팅 요소가 가격 형성에 실질적 영향을 미칠 수 있는 것으로 나타났다. 이는 숙소 호스트가 단순히 객관적 요소 뿐만이 아닌, 설명문의 키워드 구성과 표현 방식까지 전략적으로 설계할 필요가 있음을 시사한다

본 연구는 다음과 같은 한계점을 지닌다. 실증분석에서 공간적 범위와 시간적 범위의 한계가 존재하는데, 부산광역시를 대상으로 2025년 3월 시점의 웹크롤링을 활용하여 실증분석을 하였기 때문에 타 도시로 일반화와 시간흐름에 따른 변화를 관측하기에는 한계가 있다. 그리고 본 연구에서는 저가형 숙소의 실증분석 결과가 고가형 숙소에 비해 설명력(R<sup>2</sup>)값이 상대적으로 낮게 나타났는데, 이는 저가형 숙소의 인당 숙박가격을 설명할 수 있는 추가적인 변수나 요인이 존재할 가능성이 있는 것으로 판단된다. 마지막으로 본 연구에서 워드클라우드

분석을 사용해 실증분석하였으나 키워드 자체의 효과에 대한 해석은 부족한 실정이다. 따라서 향후 연구에서는 공간적 범위를 전국적인 규모로 범위를 확대하여 지역별 차이를 분석할 필요가 있으며, 특정 시점의 데이터 뿐만 아니라 시간의 흐름에 따른 데이터를 구축한 종단적 분석이 이루어진다면 시장 변화에 대한 더욱 유의미한 시사점을 도출할 수 있을 것이다. 또한 본 연구에서는 저가형 에어비앤비의 숙박가격에 미치는 영향요인을 충분히 포착하지 못하였으므로, 향후 연구에서는 저가형 숙소의 인당 숙박가격에 미치는 영향요인을 더욱 면밀하게 규명할 수 있는 다양한 변수 탐색과 추가적인 접근이 필요할 것이다. 그리고 키워드 자체의 효과를 보다 명확히 알 수 있도록 하는 감성분석이나 토픽모델링과 같은 분석기법을 활용한다면 키워드 영향력이 가격 형성이 미치는 의미를 보다 구체적으로 설명할 수 있을 것으로 판단된다.

## 〈참고문헌〉

- 광민정·최지유·박소현, “호텔 서비스 속성별 고객만족도 분석을 위한 온라인 리뷰 감성분석”, 『관광경영연구』, 제23권 제4호, 관광경영학회, 2019.
- 권혜진·전재균, “텍스트 마이닝 기법을 통한 숙박공유서비스에어비앤비(Airbnb)에 대한 탐색적 연구”, 『Culinary Science & Hospitality Research』, 제26권 제8호, 한국조리학회, 2020.
- 권혜진·전재균, “워드 클라우드 분석을 활용한 숙박공유서비스 에어비앤비(Airbnb)의 호스트 등급별 차이 키워드 연구”, 『산업혁신연구』, 제39권 제2호, 경성대학교 산업개발연구소, 2023.
- 권혁진·김진후·이충훈, “에어비앤비 호스트 특성이 호스트 신뢰 및 재이용 의도에 미치는 영향”, 『호텔경영연구』, 제26권 제7호, 한국호텔외식관광경영학회, 2017.
- 김동환, “텍스트마이닝을 이용한 인구감소·지방소멸 연구 동향 메타분석 및 연구 방향”, 『대한부동산학회지』, 제42권 제2호, 대한부동산학회, 2024.
- 김민경, “워드 클라우드 분석으로 본 에어비앤비 숙소의 인기 키워드 연구”, 『호텔경영학연구』, 제29권 제4호, 한국호텔외식관광경영학회, 2020.
- 김명준·강상목, “에어비앤비(Airbnb) 숙소의 가격결정 요인 분석: 부산광역시를 중심으로”, 『관광레저연구』, 제35권, 한국관광레저학회, 2023.
- 박나희·유윤희, “헤도닉가격모형을 이용한 에어비앤비 숙박가격 결정요인 분석”, 『관광경영연구』, 제22권 제6호, 관광경영학회, 2018.

- 유현선·신은정·유선중, “외생적 충격이 호텔의 객실당 수입에 미치는 영향 - 메르스(MERS)와 사드(THAAD) 사태를 중심으로”, 「대한부동산학회지」, 제38권 제1호, 대한부동산학회, 2020.
- 이승훈, “헤도닉가격모형을 활용한 국내 특급호텔 객실가격의 결정요인 분석: 호텔산업의 운영 데이터 및 OTA 데이터 활용”, 「관광레저연구」, 제30권 제2호, 한국관광레저학회, 2018.
- 임은순·이희열, “헤도닉가격모형을 이용한 레스토랑 가격 결정요인 분석: 뉴욕 소재 레스토랑을 중심으로”, 「관광연구저널」, 제25권 제5호, 한국관광연구학회, 2011.
- 정은별·이형룡, “서울 소재 특급호텔 객실 요금에 영향을 미치는 주요 호텔 속성에 대한 연구”, 「관광학연구」, 제4권 제3호, 한국관광학회, 2017.
- 최지유·박소현·김상호·이규범·곽민정, “온라인 리뷰 마이닝을 통한 국내호텔 서비스품질 주요속성 분석”, 「관광경영연구」, 제22권 제5호, 관광경영학회, 2018.
- Anderson, C. K., “Hotel attributes and hedonic prices: an analysis of internet-based transactions in Singapore's market for hotel rooms”, 『*The Annals of Regional Science*』, 44(2), 2010.
- Ban, H. J., & Jun, J. K., “A study on the semantic network analysis of luxury hotel and business hotel through the big data”, 『*Culinary Science & Hospitality Research*』, 25(1), 2019.
- Gibbs, C., Guttentag, D., Gretzel, U., Morton, J., & Goodwill, A., “Pricing in the sharing economy: a hedonic pricing model applied to Airbnb listings”, 『*Journal of Travel & Tourism Marketing*』, 35(1), 2018.
- Yoon, D. W., & Lee, S. L., “Consumers’ positive and negative perceptions toward Airbnb: Text mining of consumer experiences posted in online community”, 『*Journal of Consumer Studies*』, 30(2), 2019.

〈투고(접수)일자 2025.08.13. 심사(수정)일자 2025.09.23. 게재확정일자 2025.09.27.〉



# A Comparative Study on the Interrelationship between Real Estate and Digital Assets

Kim Jin\*

## 부동산과 디지털자산의 상호 연관성에 관한 비교 연구

김진

### 목차

- |   |   |
|---|---|
| I. Introduction   | IV. Policy Implications and Theoretical Contributions |
| II. Theoretical Background  | V. Conclusion   |
| III. Comparative Analysis of Investment Characteristics: Cryptocurrency vs. Real Estate |   |

### ABSTRACT

You should mention why you chose cryptocurrencies and real estate as your research targets as alternative investment assets. As global financial uncertainty intensifies and returns on traditional assets decline, cryptocurrencies and real estate have emerged as, viable alternative investment options. Through a comprehensive theoretical review. The empirical analysis using market data from 2018 to 2024 is not specifically described. Data and empirical analysis, results should be displayed in a table in the content of the paper.

The findings reveal that cryptocurrencies exhibit high volatility and returns, indicating, a high-risk, high-return profile, whereas real estate demonstrates low, liquidity and volatility, making it a relatively stable, long-term asset.

Moreover, the low correlation between the two asset, classes, suggests that they may play a complementary role in, diversified investment portfolios. Based on these results, this study provides empirical evidence to, support asset selection and diversification strategies, while also offering, policy implications for, the regulation and institutional design of alternative investment markets.

**Keywords** : Cryptocurrency, Real Estate, Alternative Investment, Returns, Risk Analysis, Liquidity,

\* 정희원, 김진, 성결대학교 파이데이아학부 교수, rekj1004@sungkyul.ac.kr,(주저자)  
Professor Kim Jin, SungKyul University Paideia Department, (rekj1004@sungkyul.ac.kr)

## 【국문요약】

본 연구는 가상화폐와, 부동산을 대체, 투자 자산으로 간주하고, 이들 자산의 투자 특성을 비교·분석함으로써 투자자와 정책, 입안자에게 유용한, 시사점을 제공하고자 한다. 최근 글로벌 금융 환경의 불확실성이 심화되고, 전통 자산군의 수익률이, 감소하면서 가상화폐와 부동산은 대체 투자처로서, 주목받고 있다. 본 논문은 이론적 고찰을 통해 각 자산의 시장 구조, 접근성, 유동성, 수익률, 변동성, 위험 요인 및 투자자 행태를 정리하고, 실증 분석을 통해 2018년부터 2024년까지의 실제,, 시장 데이터를 바탕으로 두 자산의 수익성과 위험도를 비교하였다.

분석 결과, 가상화폐는 높은 변동성과, 수익률을, 동반하며 고위험·고수익 특성을 보이는 반면, 부동산은 낮은 유동성과 낮은, 변동성을 지닌 장기 안정형 자산으로 나타났다. 또한, 두 자산 간 상관관계가, 낮아, 포트폴리오 다변화 측면에서 상호보완적인 효과가 있음을 확인하였다. 본 연구는 이러한, 결과를 바탕으로, 투자자에게는 자산 선택 및 분산 투자 전략에 대한 실증적 근거를,, 제공하며, 정책적 측면에서는 대체 자산 시장에 대한 규제 및 제도 설계에,, 참고할 수 있는 방향성을 제시한다.

**주제어** : 가상화폐, 부동산, 대체 투자 자산, 수익률, 위험 분석, 유동성, 포트폴리오 분산

## I . Introduction

In recent years, the global investment landscape has undergone significant transformation due to, heightened market volatility, low interest rates, and growing skepticism toward traditional, financial instruments. Amid this changing environment, alternative investment, assets particularly cryptocurrencies and real estate have attracted increased attention from, individual and institutional investors alike. Cryptocurrencies, characterized by, decentralization and high, liquidity, offer opportunities for short-term gains but, also pose substantial risks due to their volatility. On the other hand, real estate has, long been regarded as a stable, tangible asset class that provides consistent returns, through capital appreciation and rental income.

Despite their contrasting characteristics, both asset types serve, as, potential hedges against inflation and economic uncertainty, and they are increasingly being, considered as essential components of, diversified portfolios. However, empirical studies directly comparing the investment attributes, of cryptocurrencies and real estate remain relatively limited, particularly in, the context of portfolio management and risk-adjusted performance.

The purpose of this study is to, conduct a comparative analysis of, cryptocurrencies and real estate as alternative investment assets. By examining key factors such, as returns, volatility, liquidity, and investor behavior, this research aims, to provide comprehensive insights into the strengths and limitations of each asset class. Furthermore, the study seeks to, offer valuable implications for both individual investors and policymakers in terms, of, strategic asset allocation, regulatory considerations, and the evolving role of, alternative assets in modern investment portfolios.

## **II. Theoretical Background**

In recent years, the demand for alternative investment assets, has, grown significantly, particularly as traditional asset classes—such as equities, bonds, and cash—have struggled to, deliver stable returns amid economic uncertainty, inflation, and low interest rate environments. Alternative investments typically include asset types that are less correlated with, mainstream markets, such as real estate, commodities, hedge funds, private equity, and more recently, cryptocurrencies. These assets are often sought after for, their potential to enhance portfolio diversification, improve risk-adjusted returns, and serve as, hedges against financial market volatility.

Cryptocurrencies, led by Bitcoin and Ethereum, are digital assets,, powered by blockchain technology. They are decentralized in nature and offer, high liquidity and ease of access across global markets. As an emerging asset class, cryptocurrencies are known for, their extreme price fluctuations and speculative

behavior. While some view them as highly volatile and risky, others consider them a hedge, against inflation or a long-term store of value, especially in the face of weakening fiat currencies or macroeconomic instability. Their unregulated nature, and sensitivity to technological trends, investor sentiment, and policy news further distinguish them from traditional assets.

In contrast, real estate has long been, regarded as a stable, tangible investment asset, widely used for wealth preservation and income, generation. Unlike cryptocurrencies, real estate typically, exhibits low short-term volatility and generates relatively predictable cash flows through, rental income. However, real estate also has limitations, such as, high entry barriers, low liquidity, and location-specific risk. Still, it remains a favored asset for, long-term investors due to its physical security, inflation-hedging capabilities, and role in, diversifying traditional portfolios.

Despite the rising interest in, both asset classes, there remains a significant lack of comparative academic research that examines, cryptocurrencies and real estate within a unified analytical, framework. Given their growing presence in, investor portfolios and the contrasting nature, of their risk-return profiles, a direct comparison is both timely and necessary.

This study aims to fill this gap by, analyzing these two asset types based on core investment characteristics—such as, return potential, volatility, liquidity, and portfolio impact—thus contributing to, a more comprehensive understanding of their respective roles as alternative investments, in, the modern financial environment.

### **III. Comparative Analysis of Investment Characteristics: Cryptocurrency vs. Real Estate**

This section presents a comprehensive comparison between, cryptocurrency and real estate as alternative investment assets. The analysis focuses on key dimensions such as market accessibility and entry, barriers, return and volatility,

liquidity, risk factors, and investor behavior, and sentiment. Understanding these differences is crucial for investors, in, determining appropriate asset allocation strategies under varying market conditions.

## **1. Market Accessibility and Entry Barriers**

Cryptocurrency markets offer an open and highly, accessible, structure, enabling global participation through digital platforms. Investors can engage in, transactions 24/7 with minimal capital, often, beginning with fractional amounts. This ease of access significantly lowers entry barriers, making cryptocurrencies particularly attractive to retail investors. In contrast, real estate markets require, substantial initial capital, involve, complex legal and administrative procedures, and are subject to geographic regulations and time constraints. These factors collectively, present high entry barriers, especially for individual investors without, institutional support.

## **2. Return and Volatility Analysis**

Cryptocurrencies are known for their potential to generate, exceptionally, high returns over short periods. However, this is coupled with, extreme price volatility. For instance, assets like Bitcoin have shown dramatic price increases as, well, as severe corrections within relatively short timeframes. Real estate, on the other hand, generally offers stable and predictable returns. Rental income contributes to, consistent cash flows, and property value tends to, appreciate gradually, over the long term. From a statistical perspective, real estate demonstrates significantly, lower volatility compared to cryptocurrencies.

## **3. Liquidity Comparison**

Cryptocurrencies are highly liquid assets due, to their digital nature. They can be traded instantaneously on various exchanges, and their divisibility, allows for, flexible investment sizes. As such, investors benefit, from short investment

horizons and high transactional agility. Real estate, in contrast, is a prototypical illiquid asset. Property sales typically require extended periods, and fractional ownership or immediate liquidation is impractical. The illiquid nature of real estate thus imposes longer holding periods and associated liquidity risk.

#### **4. Risk Factor Comparison**

Cryptocurrency investments carry a range of risk factors beyond volatility, including cybersecurity threats (e.g., hacking), regulatory uncertainty, and technological vulnerabilities. In particular, the lack of consistent global regulation can lead to abrupt policy changes that significantly impact market prices. Real estate also faces external risks such as economic downturns, interest rate fluctuations, and regulatory interventions. Additionally, vacancy rates and local development issues can affect property values. Nevertheless, real estate is often viewed as a safer investment vehicle, especially by risk-averse investors, due to its tangible nature and historical stability.

#### **5. Investor Behavior and Market Sentiment**

Investor behavior in cryptocurrency markets is often characterized by speculation, herd mentality, and emotional decision-making. Sentiment indicators, such as the "Fear and Greed Index," frequently correlate with market price swings. Short-term news cycles and social media trends can trigger excessive reactions, amplifying volatility. In contrast, real estate investment behavior tends to be more conservative and long-term oriented. Investors often combine financial motives with practical considerations, such as residential use or wealth preservation. This dual-purpose characteristic fosters relatively stable investor sentiment within real estate markets.

## IV. Policy Implications and Theoretical Contributions

As the role of alternative investment assets becomes increasingly prominent in modern financial markets, it is imperative to consider both policy-level interventions and strategic investor approaches to ensure healthy market development. Cryptocurrencies and real estate, representing digital and physical alternative assets respectively, pose distinct regulatory and investment challenges that require nuanced and well-balanced responses.

From a policy perspective, the rapid rise of cryptocurrencies highlights the urgent need for clear and adaptive regulatory frameworks. Governments and financial authorities must establish legal definitions, enhance transparency, and introduce robust security standards without stifling innovation. Key measures may include implementing strict anti-money laundering (AML) and know-your-customer (KYC) protocols, strengthening oversight of digital asset exchanges, and creating cross-border regulatory harmonization. These actions can increase investor confidence and contribute to the long-term legitimacy and stability of the cryptocurrency market.

In the case of real estate, policy efforts should focus on improving accessibility and reducing market inefficiencies. Addressing housing affordability, encouraging regional investment balance, and modernizing real estate transactions through technology (e.g., blockchain-based property registries or PropTech platforms) can improve transparency and investor participation. Moreover, well-designed tax incentives and financing regulations are essential to managing speculative investment behavior while promoting long-term asset retention.

From the investor's standpoint, strategic differentiation between cryptocurrency and real estate is crucial. Cryptocurrencies offer high liquidity and potential for rapid returns, but are also associated with significant risks stemming from price volatility and regulatory uncertainty. Therefore, investors must adopt risk-adjusted strategies that incorporate elements such as diversification, market timing, and familiarity with blockchain technology.

On the other hand, real estate provides relatively,, stable income through rental yields and long-term capital appreciation, making, it a preferred choice for conservative investors. However, its illiquidity, high transaction costs, and sensitivity to macroeconomic variables such as interest rates, require long-term planning and careful market analysis. Strategic decisions such, as property location, financing structure, and lease terms play, critical roles in investment outcomes.

Considering these distinctions, a hybrid investment approach that combines the strengths of both asset types may yield, superior diversification benefits. As investors navigate increasingly complex, and dynamic markets, aligning asset choices with individual risk profiles, investment horizons, and financial goals, becomes more important than ever.

From a theoretical standpoint, this study contributes to, the existing body of literature by proposing a comparative framework that simultaneously, evaluates, digital and traditional alternative assets. While most prior research has analyzed these assets in isolation, this study integrates, their characteristics to reflect the realities of a modern, diversified investment portfolio.

Moreover, the findings offer insight into,,how financial innovation is reshaping core investment concepts such, as value, risk, and liquidity. In particular, the behavior of investors in cryptocurrency markets—driven by, sentiment, speculation, and social influence—calls for an expansion of traditional behavioral, finance models. The study also emphasizes the need to, revisit and update modern portfolio theory to incorporate decentralized, and highly volatile asset classes that now form an integral part of the investment landscape.

Ultimately, this research lays, the groundwork for further academic inquiry into cross-asset correlations, investor psychology, and regulatory synchronization in, the digital finance era. By bridging theoretical understanding with practical, implications, it encourages deeper, interdisciplinary engagement across economics, finance, technology, and policy.

## V. Conclusion

This study has examined the distinctive characteristics of cryptocurrencies and real estate as alternative investment assets, focusing on key factors such as market accessibility, return profiles, liquidity, risk exposure, and investor behavior. The comparative analysis highlights the fundamental differences between the two asset classes: cryptocurrencies offer high liquidity and speculative returns, but carry elevated risks and regulatory uncertainties, whereas real estate provides long-term stability and income with higher entry barriers and lower liquidity.

From a policy perspective, the findings underscore the importance of differentiated yet coherent regulatory frameworks that can foster innovation in digital finance while maintaining market integrity and investor protection. Strategic measures such as transparency initiatives, legal clarity, and investor education are essential, to support the sustainable development of both markets.

For investors, the research reveals that asset selection should be guided not only by potential returns but also by risk tolerance, investment horizons, and broader economic conditions. Hybrid portfolio strategies that combine digital and tangible assets may offer improved diversification and resilience in volatile markets.

Theoretically, this study contributes to the growing academic discourse on alternative investments by bridging digital asset analysis with traditional investment frameworks. It calls for the adaptation of classical investment theories to accommodate new asset dynamics shaped by technology, behavioral trends, and shifting regulatory landscapes.

As financial ecosystems continue to evolve, the integration of cryptocurrency and real estate into mainstream investment thinking will demand ongoing interdisciplinary research, forward-thinking policy design, and informed decision-making by market participants.

## 〈References〉

- Baur, D. G., Hong, K., & Lee, A. D. Bitcoin: “Medium of exchange or speculative assets?” *Journal of International Financial Markets, Institutions and Money*, 54, 2018.
- Chegut, A., Eichholtz, P., & Kok, N. “The value of green buildings: New evidence from the United Kingdom”. *Journal of Economic Geography*, 14(5), 2013.
- European Central Bank. “The rise of crypto-assets: Implications for financial stability and monetary policy”. *ECB Occasional Paper Series*, No. 280, 2022.
- Geltner, D., Miller, N. G., Clayton, J., & Eichholtz, P. “Commercial real estate analysis and investments” (3rd ed.). Cengage Learning. 2013.
- IMF. “The Crypto Ecosystem and Financial Stability Challenges”. *International Monetary Fund*. 2021.
- Liang, Y., MacGregor, B. D., & Schwann, G. M. “Real estate in the digital era: PropTech, tokenization, and market transformation”. *Journal of Property Research*, 38(3), 2021.
- Nakamoto, S. Bitcoin: A peer-to-peer electronic cash system. Retrieved from <https://bitcoin.org/bitcoin.pdf>. 2008.
- OECD. *Global Blockchain Policy Forum Report*. Organisation for Economic Co-operation and Development. 2020.
- Yermack, D. “Is Bitcoin a real currency?” An economic appraisal. *National Bureau of Economic Research Working Paper No. 19747*. 2013.

〈투고(접수)일자 2025.08.10. 심사(수정)일자 2025.09.12. 게재확정일자 2025.09.27.〉

# 탄소중립 그린캠퍼스 구성요소 및 적용\*

박미옥\*\*

## Net Zero Green Campus Components and Application

Park, Miok

### 목 차

- |                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| I. 서론                    | III. 탄소중립 그린캠퍼스 구성요소 분석 |
| II. 이론적 고찰 및 선행연구        | 1. 분석방법                 |
| 1. 캠퍼스 지속성과 탄소중립 그린캠퍼스   | 2. 탄소중립 그린캠퍼스 구성 요소 분석  |
| 2. 탄소중립 그린캠퍼스 선행연구 및 시사점 | IV. 결론                  |

### ABSTRACT

This study was conducted to identify the components of a carbon-neutral campus as a practical solution for achieving Net Zero by 2050 to analyze actual implementation cases. The components of a carbon-neutral campus were established through literature review and an analyzing of domestic and international case studies.

These components were verified through in-depth expert interviews with university professors and doctoral researchers with extensive experience teaching and conducting research on carbon neutrality and environmental planning. The components were categorized into the following areas: carbon neutrality vision(low-carbon operation system, carbon neutrality goal and implementation), ecological circulation foundation(enhancing ecology, green infrastructure, ecological resource circulation), energy transition(energy transition, green transportation, green consumption), and practice and governance(green practice behavior, convergent education research). Detailed elements were identified and implementation strategies were proposed for each. The study analyzed cases implemented at leading green campus universities in Korea and abroad.

**Keywords** : low carbon, low emission, green building, eco campus, climate crisis

### 【국문요약】

본 연구는 2050탄소중립을 위한 실천적 해법으로서 탄소중립 캠퍼스 구성요소를 도출하

\* 본 연구는 2025년도 나사렛대학교 교내연구비 지원에 의하여 연구되었음

\*\* 정희원, 나사렛대학교 스마트그린도시산업융합전공 교수(ecoflower@kornu.ac.kr, 주저자)

고 실제 적용된 사례를 분석하기 위해 수행되었다. 문헌연구와 국내외에서 실제 조성한 사례를 조사하여 탄소중립 캠퍼스 구성요소를 설정한 후, 탄소중립과 환경계획 관련 강의 및 연구 수행 경험이 많은 대학교수 및 박사급 연구원을 대상으로 전문가 심층인터뷰를 통해 검증하였다. 구성요소는 탄소중립비전(저탄소운영체제, 탄소중립 목표 및 이행), 생태순환기반(생태성 증진, 그린인프라, 생태자원순환), 에너지전환(에너지전환, 녹색교통 녹색소비), 실천 및 거버넌스(녹색실천행동, 융합교육연구) 등으로 구분하여 세부요소를 도출하고 각 실천전략을 제안하였고, 국내외 우수 그린캠퍼스 대학에 적용된 사례를 분석하였다.

**주제어 :** 저탄소, 저배출, 녹색건축, 에코캠퍼스, 기후위기

## I. 서론

온실가스 배출이 꾸준히 증가함으로써 기후위기가 심화되고 있어 국제사회는 파리협정에 의한 2050 탄소중립(Net Zero)을 선언하였고 나라별로 자율목표를 제시하는 노력을 통해 2100년까지 산업사회 이전 대비 기온상승을 1.5℃ 이내로 억제하기로 합의하였다. 우리나라에서도 이미 2050년 탄소중립을 공개적으로 선언하고 그 첫 번째 이행전략으로 2030년까지 온실가스배출량을 2018년 대비 40%로 감축목표를 제시하였고, 2035년까지 더욱 진전된 감축 목표로 제시하기 위한 NDC 전략을 준비하고 있다.

NDC 이행전략은 산업, 에너지 등 모든 분야에 걸쳐 목표치를 제시하고 있는데, 건물부문에서는 2018년도 배출량(52.1백만톤CO<sub>2</sub>eq) 대비 32.8% 감축한 35백만톤CO<sub>2</sub>eq을 목표로 제시하고 있다<sup>1)</sup>. 그런데 대학 캠퍼스의 온실가스 배출량이 심각하여 서울권 대학의 온실가스 배출량이 총40만톤에 이르는 등 그 심각성을 더해주고 있다<sup>2)</sup>. 캠퍼스 온실가스 감축을 위한 캠퍼스 탄소중립 및 이와 유사한 개념으로서 지속가능캠퍼스, 에코캠퍼스 등의 이름으로 다양한 전략들이 진행되고 있다<sup>3)</sup>. 1972년 스톡홀름 선언에서 교육에서의 지속성을 제기한 이래, 1990년 Talloires 선언과 1991년의 Halifax을 거쳐 1993년의 Swansea 선언에서는 400개의 대학교와 47개 나라가 참여하는 등 지속가능한 캠퍼스 조성파 ISO14000, BS8555

1) 탄소중립녹색성장위원회, 2030국가온실가스감축목표, 2023.

2) 장혜승, “[2022국감] 서울권 대학 온실가스 총 40만톤 배출...대학은 ‘에너지 먹는 하마’ 지적도”, 「한국대학신문」, 2022.10.19. <https://news.unn.net/news/articleView.html?idxno=535568>.

3) Environmental Protection Agency, 「College and university environmental management system guide[draft]」, 2001.

등 국제표준화를 통한 노력도 진행되고 있다<sup>4)</sup>. 이런 노력은 중장기적이고 종합적인 접근이 취하는 것이 바람직한데, 예를들어 하버드대학 그린캠퍼스 조성 결과 처음에는 더 많은 비용과 노력을 필요로 하는 것이었지만 시간이 지날수록 에너지 절약 효과를 비롯하여 얻을 수 있는 효용이 더 큰 것으로 나타났다<sup>5)</sup>.

본 연구는 2050 탄소중립 목표 달성을 위한 이행수단으로서 그린캠퍼스 이론적 기초를 마련하기 위한 연구이다. 국내외 탄소중립 및 그린캠퍼스 프로그램을 통해 캠퍼스 요소를 도출하고, 탄소중립을 목표로 하는 그린캠퍼스 사업을 추진했던 대학 캠퍼스에 적용하여 대학의 탄소중립 목표와 실천전략 수립을 위한 기초자료를 제공하는데 그 목적이 있다.

## II. 이론적 고찰 및 선행연구

### 1. 탄소중립 그린캠퍼스와 캠퍼스 지속성

지속가능한 대학은 '전체 혹은 부분적으로, 지역 혹은 국제적 수준에서, 교육, 연구, 봉사, 파트너십 등을 위한 자원을 사용하는 전과정에서 발생하는 환경, 경제, 사회, 건강 등에 미치는 악영향을 최소화하는 노력을 통해 사회를 지속가능한 생활양식으로 전환하는' 대학이다<sup>6)</sup>. 캠퍼스 지속성은 생태성 증진, 환경관리와 경제적, 사회적 측면을 모두 고려하고 있다<sup>7)</sup>. 대학에서의 지속성이란 '인간과 생태계의 건강과 풍요한 삶을 보호하고 증진시키는 지역적 혹은 국제적 책임 행동으로서, 현 시대와 미래에 인류가 직면할 생태적, 사회적 도전에 대한 대학 사회의 적극적인 지식과 경험'이라고 할 수 있다<sup>8)</sup>. 캠퍼스 지속성평가 기준으로는, 첫째, 캠퍼스 환경관리, 그린캠퍼스 등 통합환경관리시스템(EMS:Environmental Management

4) Alshuwaikhat, H.M., I. Abuvakar, 'An integrated approach to achieving campus sustainability: assessment of the current campus environmental management practices', 『J. of Cleaner Production』, vol. 16, 2008, pp.1777~1785.

5) Harvard Office for Sustainability, "Harvard Sustainability Report (2023-2024) : How we are accelerating action toward a healthy, sustainable, fossil fuel-free future", Harvard University, 2024. (<https://sustainable.harvard.edu/2023-annual-sustainability-report/>)

6) Velazquez L, Munguia N, Platt A, Taddei J, "Sustainable university: what can be the matter?", 『Journal of Cleaner Production』, vol.14, issues 9-11, Elsevier, 2006, pp.810~819.

7) Ree, H.J. van, and J.J. van Meel, "Sustainable briefing for Sustainable Buildings", at: CIB World Building Congress, 2007, pp.14~18.

8) Cole, L., 『Assessing sustainability on Canadian University campuses: development of a campus sustainability assessment framework』, Royal Roads University, 2003. pp.1~63.

System), 둘째, 사회적 책임 부문(공공참여 및 파트너십 구축, 커뮤니티 서비스, 사회정의 등), 셋째, 지속가능한 교육 연구(세미나 및 컨퍼런스 워크숍, 교육과정 및 교과 내용 상의 지속성, 연구개발 등)의 세부 전략을 제안한 사례가 있다<sup>9)</sup>. 환경관리시스템(EMS)에 대한 국제 기준은 ISO14001에서 규정하고 있으며, 영국의 국가표준인 BS(British Standard) 8555 에서는 환경경영 실행 기준을 설정하고 있다<sup>10)</sup>.

캠퍼스 온실가스(GHG) 배출원은 Scope 1(직접배출; 냉난방, 차량 등), Scope 2(전기와 열 등 에너지 구매로 유입된 간접배출), Scope 3(1,2에 해당되지 않는 기타 간접배출) 등 3개의 유형으로 구분된다. 이들 3가지 배출원 유형별로 2% 수준의 효율을 유지한다면 2050년까지 80%의 CO2 배출량을 줄일 수 있다<sup>11)</sup>. 탄소중립 그린캠퍼스 관련 인증은 영국 BREEAM(1991)을 비롯하여 미국 그린빌딩협의회(USGBC)의 녹색건축인증제도인 LEED, TRUE, 외부공간의 친환경 기준인 SITES, 우리나라의 친환경 건축물 인증제도(2002) 등이 시행되고 있다. USGBC에서는 건축물 탄소 상쇄 프레임워크인 LEED 5.0(2025)에 기본항목 7개와 추가 평가항목 2개 등 9가지 항목을 제시하고 있다<sup>12)</sup>. 또한 USGBC 산하 GBCI(Green Business Certification Inc.)의 TRUE 인증은 LEED와는 달리 건물 자체가 아닌 자원 관리시스템 및 실천 방식에 대한 인증으로서 순환경제를 목표로 한다는 점에서 차이가 있으며, 폐기물 순배출 제로를 위한 로드맵으로서 배출저감과 재사용, 재활용 등을 포함하여 평가하고 있다. 미국조경가협회(ASLA), 미국식물원협회 등의 SITES(Sustainable Sites Initiative) 인증은 옥외공간의 전과정에 걸친 생태성을 평가하기 위한 인증 기준으로서 건축물과 관계없이 캠퍼스 탈탄소화, 회복탄력성 증진, 지속가능한 토지이용 정책 수립, 지역 생태계의 생물다양성 증진 등 다양한 유형의 외부공간의 친환경 요소들을 평가하고 있다. 국내의 G-SEED의 경우 캠퍼스 내 개별 건물의 친환경성 평가가 가능하며, 그린캠퍼스 평가기준은 환경경영과 운영, 녹색교육 및 연구, 참여와 실천, 환경 등 4개 항목(대분류)으로 구분하고 각각 중분류와 세부지표를 선정하고 있다<sup>13)</sup>.

---

9) Alshuwaikhat, H.M., I. Abuvakar, "An integrated approach to achieving campus sustainability: assessment of the current campus environmental management practices", 「J. of Cleaner Production」, vol. 16, 2008, pp.1777~1785.

10) Redfern, P. and Zhong, H., "The role of EcoCampus in addressing sustainability in UK universities", 「Frontiers of Engineering Management」, vol. 4, Issue 2, 2017, pp.193~200.

11) Eagan, D.J., T.Calhoun, J. Schott, P. Dayananda, 「Guide to Climate Action Planning : Pathways to a Low-Carbon Campus」, National Wildlife Federation, 2008, pp.1~48.

12) USGBC, 「LEED v5 Guide 2025 for Building Decarbonization」, USGBC, 2025. <https://www.soletairpower.fi/leed-v5-guide-building-decarbonization/>

13) 한국건설기술연구원, 「G-SEED 녹색건축인증」, 2025. (<https://www.gseed.or.kr/overview.do>)

## 2. 탄소중립 그린캠퍼스 선행연구 및 시사점

국내외 주요 대학에서는 그린캠퍼스, 탄소중립캠퍼스, 에코캠퍼스, 환경친화캠퍼스, 지속가능캠퍼스 등의 전략이 시도되고 있다(표 1). 이들은 각각 캠퍼스의 특성에 따라 저탄소, 녹지와 생태계, 에너지관리, 물순환개선, 폐기물 및 자원재생 등의 관점에서 그린캠퍼스를 구축하고 있다. 이러한 접근방법은 접근방법에 따라 세부지표에서 차이가 있으나 본 연구에서는 종합적 시각에서 탄소중립 그린캠퍼스로 정의하고자 한다.

〈표 1〉 국내외 주요 대학 지속가능한 캠퍼스 프로그램

대학명	주요 내용	대학명	주요 내용
Havard University	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지 및 온실가스, 식품, 친환경 건축, 폐기물 감소, 교통, 물</li> <li>에코캠퍼스 외에 지속성을 포함하는 통합설계방식도 권장</li> </ul>	MIT	<ul style="list-style-type: none"> <li>2050 탄소직접배출 0</li> <li>2026 탄소중립 (Net Zero)</li> <li>2030년까지 2014년 기준 캠퍼스 탄소 순배출량 32% 감축</li> <li>탄소배출 인벤토리 구축, 탄소발자국 산출, 기후취약성 평가</li> </ul>
UC Berkely	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지와 기후, 수자원, 건축물쓰레기 및 폐기물, 구매, 토지이용, 교통</li> </ul>	University of Wisconsin Oshkosh	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지저감, 화석연료저감, 대체에너지, 물소비 감소, 물부하량 저감, 에너지효율높은 설비</li> <li>녹색교통, 구매, 고품폐기물 배출량 저감, 화학조미료 등 억제,</li> <li>녹지 확충 및 생물다양성 증대, 교육 프로그램, 연구</li> </ul>
University of San Francisco	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019년 탄소중립 달성</li> <li>냉난방 시스템 업그레이드, 녹색청소방식, 전기차량, 카풀문화 확산</li> </ul>	University of Maryland	<ul style="list-style-type: none"> <li>캠퍼스 환경문제를 해결하기 위한 지속가능 연구센터</li> </ul>
Tufts University	<ul style="list-style-type: none"> <li>기후변화 대응 위한 지속성 연구소</li> <li>Get Clean - Power It Green 캠페인에 학생 자발적 참여</li> <li>에너지효율 높은 신재생에너지</li> </ul>	Princeton University	<ul style="list-style-type: none"> <li>2046년 탄소중립 달성 (300주년 기념)</li> <li>2008년 116tons CO<sub>2</sub>e</li> <li>2021년 102tons CO<sub>2</sub>e,</li> <li>2026년 73tons CO<sub>2</sub>e</li> </ul>
Middlebury College	<ul style="list-style-type: none"> <li>2016년 탄소중립달성(탄소발자국 0)</li> <li>지속가능성과 기후변화 대응 평가</li> <li>100% 재생에너지 사용 목표</li> <li>화석연료 퇴출</li> </ul>	University of Liverpool	<ul style="list-style-type: none"> <li>2035 탄소중립 달성 (36% 감축)</li> <li>전기차량 100%</li> <li>Race to Zero 캠페인</li> </ul>
University of Colorado	<ul style="list-style-type: none"> <li>탄소저감 프로그램 시행으로 탄소배출권 거래</li> <li>음식물 재활용</li> </ul>	Washington College	<ul style="list-style-type: none"> <li>Environment and Society 센터 설치</li> <li>학생들은 환경영향을 최소화하기 위한 Green Pledge에 서명하고 그린블로그를 통해 개인적 활동 소개</li> </ul>
Berea College	<ul style="list-style-type: none"> <li>수질정화시스템 갖춘 에코빌리지 조성</li> </ul>	Colgate University	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019년 개교 200주년 탄소중립 달성</li> <li>탄소상쇄프로그램으로 탄소격리 숲</li> </ul>

대학명	주요 내용	대학명	주요 내용
			조성 • 풍력발전 프로젝트에 자금 지원
Colby College	• 2013년 탄소중립 달성 • 5천여개의 태양전지판과 퇴비화 프로그램	UCLA	• 캠퍼스 탄소중립 종합계획/실천계획 수립 • 탄소중립 비전, 2050탄소중립, 2030 40% 감축 등의 목표 설정
서울대학교	• 지속가능한 발전을 위한 연구 및 교육 • 지역지구사회와의 협력 • 기후변화에 대응하는 환경관리 • 친환경캠퍼스 마스터플랜 • 지속가능한 발전을 위한 관리 및 운영체계 확립	기타	• 대체에너지, 폐기물감축, 퇴비화 • 건물 LEED 인증 • 탄소상쇄로 탄소발자국 50% 저감

인증등급으로서 USGBC의 LEED 인증은 Platinum, Gold, Silver, Certified 등 4단계로 등급화하였고<sup>14)</sup>, 영국 Nottingham Trent university(2008) 6단계 그린캠퍼스 인증 등의 녹색캠퍼스 인증을 실시하고 있다<sup>15)</sup>. Nottingham Trent University에서는 폐기물 저감 및 분리, 자원재활용, 물품조달, 교통, 보건 안전, 지역환경질 관리, 지역사회의 참여, Curriculum Greening 등의 항목을 중심으로 캠퍼스 환경관리 시스템을 적용하였으며, Bronz, Silver, Gold, Platinum, Ciamone, Titanium 등 6단계의 성능 인증을 실시하고 있다<sup>16)</sup>. 콜게이트 대학에서는 2008년 Second Nature Carbon Commitment에 서명하면서 지속가능성에 대한 교육 및 실천을 선언하였고, 2019년에 뉴욕에서 탄소중립을 달성한 최초의 고등교육 기관이 되었다<sup>17)</sup>. MIT에서는 2050년 직접배출 0(zero)을 달성한다는 목표를 설정하였다<sup>18)</sup>.

캠퍼스 탄소중립 목표와 로드맵으로서, 글로벌 QS 대학평가 순위 50위 내 대학 중 38개 대학에서 그린캠퍼스 조성 계획을 수립하고 기후변화 대응 보고서를 발간하여 온실가스 감축 목표와 경로를 제시하고 있으며, 탄소중립 대학을 목표로 하고 있다. 서울대학교에서도 2030

14) USGBC(U.S. Green Building Council), 「LEED v5 Guide 2025 for Building Decarbonization」, USGBC, 2025. <https://www.soletairpower.fi/leed-v5-guide-building-decarbonization/>  
 15) Redfern, P. and Zhong, H., The role of EcoCampus in addressing sustainability in UK universities. *Frontiers of Engineering Management* 4(2), 2017, pp.193~200.  
 16) Redfern, P. and Zhong, H., “The role of EcoCampus in addressing sustainability in UK universities”, 「Frontiers of Engineering Management」, vol. 4, Issue 2, 2017, pp.193~200.  
 17) Colgate’s Sustainability Council., The Third-Century Sustainability Plan : A Plan for Climate Action and Campus Sustainability, 2022.  
 18) MIT., Fast Forward : MIT’s Climate Action Plan for the Decade, 2021.

년까지 온실가스 배출량 50% 감축을 선언하는 등 국내 대학의 적극적인 탄소중립 노력이 진행되고 있다. 미국 152개 대학 연합인 미국대학총장기후책임(ACUPCC; American College & University Presidents Climate Commitment)에서는 대학에서 총체적 노력으로 탄소중립 달성을 추구하고, 교육, 연구 및 지역협력 활동에 기후와 지속가능성을 통합하기 위해 다양한 노력을 전개하고 있어 대학이 글로벌 리더십을 발휘하고 있다. ACUPCC 회원 대학은 2015년부터 기후 리더십 가입서(Presidents' Climate Leadership Commitments)에 서명하고, Second Nature 리포팅 시스템(<http://reporting.secondnature.org>)에 The Climate Commitment(탄소중립과 기후적응 통합), The Carbon Commitment(탄소배출 감소), The Resilience Commitment(기후적응)를 자발적으로 제출하고, 5년마다 기후행동 실행 계획을 검토하여 필요한 경우에는 수정하여 재제출해야 한다<sup>19)</sup>.

리버풀대학은 2035년까지 탄소중립 달성할 것을 선언하고 실천전략으로서 전기차량 100%, Race to Zero 캠페인 등을 추진하였다<sup>20)</sup>. 콜로라도대학은 탄소중립 목표를 2020년으로 설정하였고 장기적으로는 탄소 재생에너지 시스템을 구축하고 순에너지 생산자가 되는 목표를 설정하였다. 또한 에너지 절약 및 행동 변화 조치를 통해 에너지 사용량 20% 절감, 에너지 효율 개선을 통해 30% 절감, 재생에너지원을 통해 전기에너지 수요의 100% 충당 등을 목표로 하였다<sup>21)</sup>. 아메리칸대학은 2018년에 탄소중립을 달성한 최초의 도시형 캠퍼스, 최초의 연구대학, 최대의 고등교육기관으로 평가되고 있다. 지속가능성 문화와 제로 웨이스트, 대체에너지, LEED 인증 등 실현하여 STARS 및 Cool Schools 순위에서 1위 또는 최상 위권을 기록하였고, 전체 배출량 감축, 재생 가능 에너지 사용, 소량의 폐기물 상쇄 등 핵심전략을 설정하였다<sup>22)</sup>. UCLA에서는 2050탄소중립과 2030 40% 감축을 목표로, 그린인프라 구축(탄소흡수원), 대기질개선, 재해/재난 예방, 물순환개선, 온실가스 배출 저감, 에너지 소비 탄소배출 10% 감축 등의 실천전략을 수립하였다<sup>23)</sup>. 미들버리대학은 2016년 탄소중립을 달성하였으며 이후 지속적인 노력으로 배출 저감과 탄소흡수 능력을 증대하고 있다. 그 외에도 미국 종합대학(하버드, MIT, 스탠포드, UC버클리)을 대상으로 탄소중립캠퍼스 전략과 실천 등을 분석하였다<sup>24)</sup>.

19) UNDESA Sustainable Development. American College & University Presidents' Climate Commitment. UN Dept. of Economic and Social Affairs. (<https://sdgs.un.org/partnerships/american-college-university-presidents-climate-commitment>)

20) University of Liverpool., University of Liverpool Climate Plan, 2022, pp.2022~2035.

21) Colorado College. 2020. Colorado College Carbon Neutrality Plan. pp.1~13.

22) American University. Carbon Neutrality : American University is Carbon Neutral. American University. <https://www.american.edu/about/sustainability/carbon-neutrality.cfm>.

23) UCLA. 2020. UCLA Sustainability Plan.

24) 조혜원, 하지훈, 김현지, 정민영, 윤제용, “해외 탄소중립 캠퍼스 사례 분석 -미국 종합대학 사례를 중

국내의 경우 서울권 에너지 다소비 25개 대학 건물의 공간별 에너지 소비량을 분석한 연구<sup>25)</sup>와 건물에너지 효율화 연구<sup>26)</sup>, H대학교 녹색캠퍼스 탄소중립 방안 연구<sup>27)</sup> 등 아직 탄소중립 전략을 종합적으로 다루는 연구는 이제 시작단계라고 할 수 있다.

### Ⅲ. 탄소중립 그린캠퍼스 구성요소 분석

#### 1. 분석 방법

본 연구는 탄소중립 실현을 위한 그린캠퍼스 구성요소를 도출하고 실제 적용된 캠퍼스 사례연구를 통해 검증하는 방법으로 진행되었다. 중앙정부와 지자체, 탄소중립과 지속가능발전 관련 국제기구와 대학 및 공공부문과 민간연구소 등 전문가 그룹이 발행한 공식 문서와 국내외에서 실제 조성한 사례를 분석하여 구성요소를 도출한 후, 객관화를 위해 환경계획, 탄소중립, 도시 등 관련 분야 전문가(대학교수, 박사학위) 10인의 심층인터뷰를 통해 검증하였다. 사례연구로서 탄소중립 캠퍼스, 그린캠퍼스 등의 이름으로 캠퍼스를 조성하고 있는 국내외 대학 사례를 분석하여 구성요소별 적용현황을 분석하였다. 각 대학들은 탄소중립, 지속가능 등을 목표로 그린캠퍼스 개념을 적용한 마스터플랜 수립, 기후위기 대응 탄소중립 목표를 설정하고 실천전략을 수립 등 본 연구에서 제안한 탄소중립 그린캠퍼스의 현재와 미래 발전방향을 가늠할 수 있으며, 이러한 접근방법은 국제표준의 환경경영이나 ESG 등 선도적 대학 환경경영의 모범 사례로 정립될 수 있을 것이다.

탄소중립 그린캠퍼스 요소 분석을 위한 사례연구 대상 대학은 국내 N대학과 외국의 대표적인 탄소중립 대학을 선정하였다. 각 대학의 탄소중립 우수성은 다음과 같다.

- 1) Trier University. 독일. 유럽 최초의 탄소제로 대학. Green Matrix World University 600개 대학 중 10위 (독일 대학 중 1위), 100% 신재생에너지 적용
- 2) Vrije Universiteit Brussel (브뤼셀자유대학) 벨기에. Unica-network 회원 대학.
- 3) Nottingham Trent University. 영국. EMS(환경관리시스템)운영, EcoCampus

---

심으로-”, 「적정기술학회지」, 2024, pp.5~72.

- 25) 정혜진, 이성동, 이장호, “대학 건물의 공간 단위 에너지 소비량 분석에 관한 연구”, 「한국기후변화학회지」, 2023, pp.41~52.
- 26) 김민경, 박권숙, 김세용, “그린캠퍼스 조성을 위한 건물에너지 효율화에 관한 연구”, 「서울도시연구」, 2017, pp.17~26.
- 27) 송영배, “한국산업기술대학교의 녹색캠퍼스 구축에 따른 탄소중립 방안에 대한 연구”, 「환경부/기후변화연구센터」, 2011. pp.1~210.

Awards 평가에서 가장 높은 단계인 Platinum 수상, 영국 Green League 가장 친환경 경적 대학으로 선정, 세계에서 가장 지속가능한 대학 선정, People & Planet University League 3위 수상 (영국 1위)

- 4) University of Oxford 영국. 10:10 글로벌캠페인(세계 기후행동 캠페인) - 2010년 10월10일 10시10분 전 세계 시민참여로 온실가스 10% 감축 퍼레이드
- 5) N 대학. 그린캠퍼스 조성 최우수 및 우수대학으로 선정

## 2. 탄소중립 그린캠퍼스 구성 요소 분석

### 1) 구성요소 설정

탄소중립캠퍼스 성과시스템으로는 지속가능성 추적 평가 시스템(STARS), 프린스턴 리뷰의 녹색대학 안내서, 시에라클럽의 쿨스쿨 목록 등이 있으며, 이들은 탄소중립 지표를 설정하여 각 대학의 탄소중립 캠퍼스 성과를 평가하고 있다.

ISO14001을 기반으로 사회적 요구와 경제적 측면을 포함한 캠퍼스의 지속성을 향상시키기 위한 전략으로 대학 EMS, 공공참여 및 사회적 책임, 지속가능한 교육 및 연구 등으로 통합 설정<sup>28)</sup>, 일본 대학 그린캠퍼스 구축을 위한 에너지 최적화 방안<sup>29)</sup>, 은 대학캠퍼스 온실가스 배출량을 저감시키고 기후변화에 대응하기 위한 모범적 캠퍼스 지속성 실천 사례를 제시하고 대학의 지속성을 증진시키기 위한 전략<sup>30)</sup> 등이 제안되었다. 또한 대학캠퍼스 생물다양성을 증진시키기 위한 요소와 전략을 포함한 가이드라인<sup>31)</sup>, 캠퍼스 통합적 설계 지침과 유형별 매뉴얼<sup>32)</sup> 등이 제안되었다. 대학별로는 버클리대학의 그린캠퍼스 요소와 실천전략, 목표 설정<sup>33)</sup>, 하바드대학교 통합적 설계 과정 등의 사례가 있다<sup>34)</sup>.

28) Alshuwaikhat, H.M., I. Abuvakar. 2008. An integrated approach to achieving campus sustainability: assessment of the current campus environmental management practices. J. of Cleaner Production 16 : 1777~1785.

29) Yang, Y., W. Gao, N. Zhou, and C. Marnay. 2006. Optimal Combination of Distributed Energy System in an Eco-Campus of Japan. THE SECOND INTERNATIONAL GREEN ENERGY CONFERENCE.

30) Patrick, D.L., T. Murray, I. A. Bowles. 2008. Campus Sustainability Best Practices -A Resource for Colleges and Universities-. Massachusetts Executive Office of Energy and Environmental Affairs.

31) Dixon, M., M.Webb, G. Cook, J. Forster. 2006. Biodiversity on Campus - An EAUC practical guide. Environmental Association for Universities and Colleges.

32) BUSBY PERKINS + WILL STANTEC CONSULTING. 2007. ROADMAP FOR THE INTEGRATED DESIGN PROCESS. BUSBY PERKINS+WILL STANTEC CONSULTING.

33) McNeilly, L., J. Winters, K. McKanna. 2008. UC Berkely Campus Sustainability. UC Berkely.

캠퍼스 건축물 환경성능을 ‘매우 우수(solid environmental performance)’, ‘우수하나 더 노력(fair but could do better)’, ‘노력 필요(must try harder)’, ‘열악(poor environmental performance)’, ‘실패(fail)’ 등으로 구분하였다<sup>35)36)</sup>. 본 연구에서는 문헌 고찰 및 선행사례, 국내외 법적 제도적 검토를 통해 탄소중립 그린캠퍼스 구성요소를 대분류, 중분류, 세부요소로 구분 도출하고(표 2), 전문가 심층인터뷰를 통해 검증하였다.

〈표 2〉 제안된 탄소중립 그린캠퍼스 구성요소

대분류	중분류	세부요소
통합환경관리 (EMS) 01	지속가능 운영체계 01	그린캠퍼스 비전 및 이행전략 설정 01
		그린캠퍼스 운영 프로그램 02
	탄소중립 목표 및 이행 02	탄소중립 목표 01
		탄소중립 이행 02
생태환경 02	생태성 증진 (Eco-up) 01	환경생태정보 01
		생태적 연결성 확보 02
		입체적 토지이용 03
	그린인프라 02	탄소흡수원 (생태학습, 친수 등의 목적 병행) 01
캠퍼스 녹지체계 구축 및 식재 계획 02		
자원순환 에너지 03	자원순환 01	대기순환 및 바람통로 01
		캠퍼스 물순환체계 구축 02
		폐플라스틱 순환자원 03
	에너지전환 02	건물에너지 관리시스템(BEMS) 구축 01
		온실가스 에너지 감축 이행 02
		에너지효율 신재생에너지 03
실천 및 거버넌스 04	녹색교통, 녹색소비 01	녹색교통 01
		친환경인증 상품 02
	녹색실천행동 02	자발적 실천 프로그램 01
		사회적 책임과 거버넌스 02
	융합교육연구	교육과정개발 01

34) Harvard Office for Sustainability. 2024. Harvard Sustainability Report (2023-2024) : How we are accelerating action toward a healthy, sustainable, fossil fuel-free future. Harvard University. (<https://sustainable.harvard.edu/2023-annual-sustainability-report/>)

35) IPD Environment Code. 2008. Measuring the Environmental Performance of Buildings. Investment Property Databank Limited.

36) People & Planet. 2007. Green league 2007 : The Green League for Environmental Performance.

대분류	중분류	세부요소
	03	인식증진 및 역량 강화 02
		스토리텔링 융합설계 03

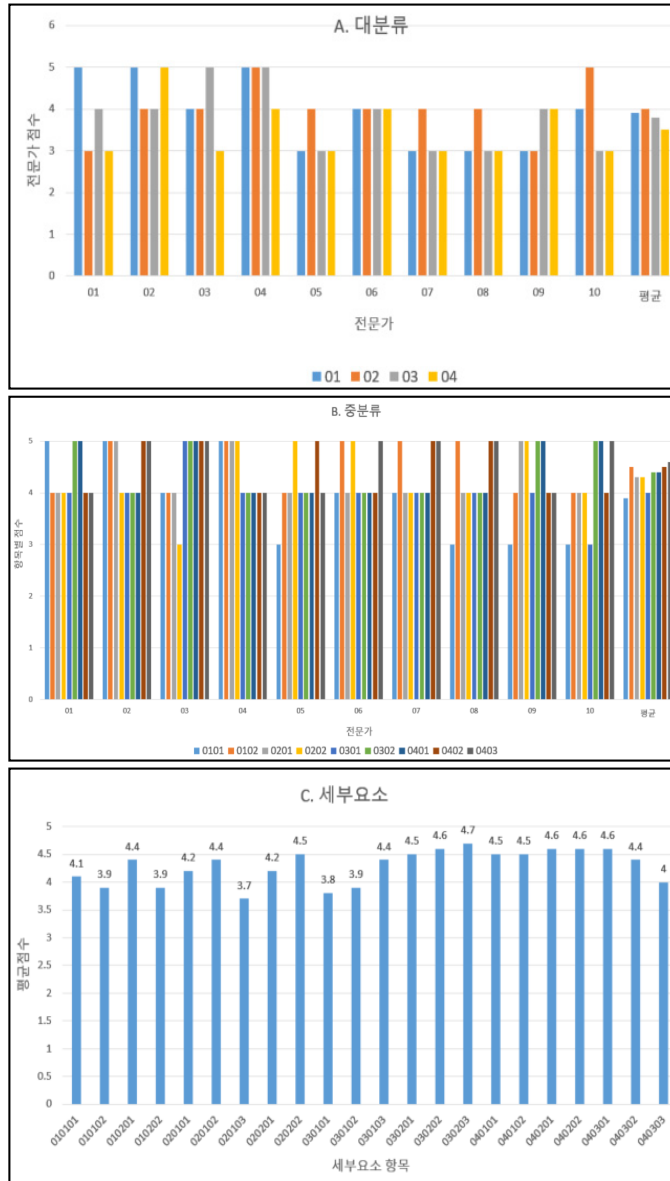
## 2) 전문가 인터뷰 분석

전문가 응답 결과 전반적으로 5점, 4점으로 응답횟수가 많아 항목 구성에는 긍정적으로 인식하고 있었으나 대분류 평균 3.8, 중분류 평균 4.3, 세부요소 평균 4.2 등으로 대분류 항목에 대한 인식이 상대적으로 낮게 나타났다. 또한 세부적으로는 3점으로 응답한 항목이 많았고, 별도의 의견이 제시된 항목이 많아 전문가 의견을 담아 전체적으로 구성요소를 수정하였다.

구체적으로 먼저 대분류 항목별로는 02.생태환경(4.0), 01.통합환경관리(3.9), 03.자원순환에너지(3.8), 04.실천 및 거버넌스(3.5) 등의 순으로 나타났고, 특히 04.실천 및 거버넌스 항목의 경우 3점으로 응답한 경우가 절반 이상인 6명으로 나타났다(그림 1A). 01.통합환경관리는 용어 및 개념이 불분명하고 연구 목적을 충분히 반영하지 못한다는 의견에 따라 탄소중립을 포함하는 ‘탄소중립비전’으로 수정하였다. 02.생태환경은 광범위하고 개념적이라는 의견에 따라 ‘생태순환기반’으로 구체화하였다. 03.자원순환 에너지에서는 자원순환 부분을 02.생태환경으로 통합하는 것이 바람직하다는 의견에 따라 ‘에너지 전환’으로 수정하고 자원순환은 02.생태순환기반으로 이동하였다. 04.실천 및 거버넌스는 항목 자체의 점수는 대분류 중 가장 낮았으나 내용적으로는 중분류 및 세부요소에 대한 조정 의견이 많아 항목 명칭은 ‘실천 및 거버넌스’를 그대로 유지하였다.

중분류는 0403융합교육연구(4.6), 0102탄소중립목표(4.5), 0402녹색실천행동(4.5), 0302에너지전환(4.4), 0401녹색교통,녹색소비(4.4) 등의 순으로 나타났고, 0101지속가능운영체제(3.9), 0301자원순환(4.0) 등이 낮게 나타났다(그림 1B). 세부 의견으로 가장 낮은 점수인 지속가능운영체제의 지속가능 용어와 개념이 연구목적에 비추어 불분명하다는 의견에 따라 탄소중립 개념을 담은 ‘저탄소 운영체제’로 수정하였고, 대분류 2를 생태순환기반으로 수정하면서 대분류 3에 속했던 자원순환(대기,물,재활용)을 이동하였다. 0301자원순환은 대분류 02생태순환기반으로 이동하여 ‘생태자원순환’으로 수정하였다.

세부요소의 경우, 030203에너지효율 신재생에너지(4.7), 030202온실가스에너지 감축 이행(4.6), 020202그린인프라(4.5), 030201건물에너지관리시스템구축(4.5), 040101녹색교통 녹색소비(4.5) 등의 순으로 나타났고, 반면에 020103입체적토지이용(3.7), 030101대기순환



[그림 1] 탄소중립캠퍼스 구성요소 전문가 점수  
A:대분류, B:중분류, C:세부요소(평균)

및 바람통로(3.8), 040303스토리텔링융합설계(3.8) 등이 낮게 나타났다(그림 1C). 세부의견으로는 010102그린캠퍼스 운영프로그램 용어의 범위가 한정적일 수 있다는 의견에 따라 ‘탄소중립 운영프로그램’으로 수정하였고, 020201탄소흡수원은 비오톱을 포함하므로 ‘탄소흡수원 비오톱’으로 수정하였다. 030103폐플라스틱 순환자원은 개념적으로 플라스틱으로 한정하

는 의미로 해석되므로 재활용 순환자원을 모두 포함할 수 있도록 ‘순환자원’으로 수정하였다.

그 외 전문가 의견을 반영하여 실천전략을 수정하였고, 일부 항목은 수정된 대분류와 중분류에 따라 분류 체계를 이동하였고, 서로 유사하거나 중복되는 전략은 가장 적합한 분류체제로 이동 통합하였다. 이와같이 전문가 인터뷰 의견을 반영하여 수정된 구성요소 및 실천전략과 실제 적용된 사례 분석은 다음과 같다(표 3).

〈표 3〉 탄소중립 그린캠퍼스 구성요소별 실천전략 및 적용

대분류	중분류	세부요소	실천전략	적용 대학
탄소중립 비전 01	저탄소 운영체계 01	탄소중립 비전 및 이행전략 설정 01	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 환경경영 체계(EMS) 구축, 환경정책 수립</li> <li>• 그린캠퍼스 비전 (Green Vision 2030) 수립</li> <li>• 캠퍼스 환경의 날 (탄소중립의 날) 포럼/행사</li> <li>• 탄소중립 캠퍼스 현장 제정</li> <li>• 탄소중립 그린캠퍼스 브랜드 제정</li> </ul>	1), 2), 3), 4), 5)
		탄소중립 운영프로그 램 02	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 탄소중립 그린캠퍼스 운영위원회 및 실무추진위원회 구성</li> <li>• 탄소중립 교육/연구 관련 센터 운영 (탄소중립 에코그린 센터, 환경교육센터 등)</li> <li>• 조직, 인적네트워크 구축</li> </ul>	1), 2), 4), 5)
	탄소중립 목표 및 이행 02	탄소중립 목표 01	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 탄소중립 그린캠퍼스 마스터플랜 수립</li> <li>• 온실가스 감축 목표 및 탄소감축 로드맵 설정 (2030년 40% 감축, 2050년 Net Zero)</li> <li>• 캠퍼스 온실가스 및 생태환경 인벤토리 구축 (탄소흡수원, 비오톱, 식생현황모니터링)</li> </ul>	1), 2), 3), 4), 5)
		탄소중립 이행 02	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 에너지 사용량 모니터링, 상수도 소비량 모니터링</li> <li>• 핵심관리지표 설정 : 에너지절약, CO2배출 저감, 자원순환</li> <li>• 캠퍼스 탄소중립 지속가능 보고서, 탄소중립 툴킷</li> <li>• 탄소중립 캠퍼스 운영 관리</li> </ul>	1), 2), 3), 4), 5)
생태순환 기반 02	생태성 증진 01	환경생태정 보 01	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 캠퍼스 생태환경 현황조사 및 공간별 친환경 주제 부여</li> <li>• 생태지도 : 캠퍼스 생태지도, 비오톱현황도 작성으로 생태자원, 동식물서식처 파악 등 지속적 모니터링</li> <li>• 핵심코어, 절대 생태 보존지역 지정 지속적 관리</li> <li>• 생태적 토지이용 구상</li> <li>• 캠퍼스 녹지정보관리체계 구축 및</li> </ul>	2), 3), 5)
		생태적 연결성 확보 02	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토양보전 및 표토 재활용,</li> <li>• 캠퍼스 생태녹지축 설정 : 광역녹지축을 바탕으로 캠퍼스 주변 공원 녹지 등과 연계 녹지축 및 생태통로 조성</li> <li>• 녹지총량 조사, 녹지율 확대, 자생식물 식재</li> <li>• 녹지체계 리모델링, 비탈면 훼손지 복원</li> </ul>	2), 5)
	그린 인프라	탄소흡수원 비오톱	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소규모 습지 조성, 생태연못 수생비오톱 조성</li> <li>• 육상비오톱, 1학생 1탄소흡수목 식재,</li> </ul>	5)

대분류	중분류	세부요소	실천전략	적용 대학
	02	01	<ul style="list-style-type: none"> <li>온실가스 감축 및 탄소흡수원 확대 위한 학교숲, 녹지면적 확대, 생태면적률 증가 : 자연림의 구조인 다층구조 숲 조성</li> <li>종다양도 증진 위한 서식처 조성 : 조류 먹이를 제공, 습기 좋은 관목숲, 목욕할 수 있는 모래밭, 음수대 등 조성</li> </ul>	
		입체적 토지이용 02	<ul style="list-style-type: none"> <li>옥상녹화, 벽면녹화(vertical garden), 지하주차장 상부 녹화 등, 야생동물 서식, 쾌적성 증가, 건축물 유지관리비 절감</li> <li>생태적 수법의 옥상녹화와 비오톱 조성</li> <li>여름철 온도 저하, 겨울철 온도 상승으로 유지관리비 절감 및 건물 구조적 안정성 증가</li> </ul>	3), 4), 5)
	생태자원 순환 03	대기순환 및 바람통로 01	<ul style="list-style-type: none"> <li>대기순환 및 바람통로 구상(Air Corridor Simulation)</li> <li>바람길 고려한 시설 배치 : 건물, 녹지, 도로 등의 배치계획에서 바람길 생성하거나 차단할 수 있는 배치</li> </ul>	3), 5)
		캠퍼스 물순환체계 구축 02	<ul style="list-style-type: none"> <li>빗물저류 및 재활용 레인가든, 생태수로, 중수활용 : 빗물 재활용, 중수, 인공습지 및 계류 조성, 물순환시스템 구축</li> <li>절수기 100% 설치 : 샤워기를 물절약형 절수샤워기로 교체하고 기존 세면대 포말을 제거 후 절수포말로 교체,</li> <li>투수면적 확대 : 투수성포장, 황토포장 등 투수성 포장재로 주차장, 보도 포장하여 빗물을 흡수 및 지하저류조로 유입</li> </ul>	1), 2), 5)
		순환자원 03	<ul style="list-style-type: none"> <li>쓰레기 분리수거 및 재활용 : 고품쓰레기 배출량 저감</li> <li>쓰레기 열병합 발전으로 탄소 배출량 저감</li> <li>페플라스틱 재활용, Plastic Planet(플라스틱빨대 안쓰기)</li> <li>전자폐기물 분리수거</li> <li>음식물쓰레기, 금속 등 재활용</li> </ul>	1), 2), 3), 4), 5)
	에너지전환 03	에너지 전환 01	건물에너지 관리 시스템 01	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지 컨설팅 및 카운슬링</li> <li>건물에너지관리시스템(BEMS) 도입으로 건물 에너지 사용량 증가를 막고 효율적인 성능 관리체계 계획 수립</li> <li>heat network 구축</li> </ul>
온실가스 에너지 감축 이행 02			<ul style="list-style-type: none"> <li>온실가스 인벤토리 구축 : 단기(2030), 중장기(2050) 캠퍼스 탄소배출량 목표 설정, 교내 온실가스 인벤토리 구축</li> <li>캠퍼스 탄소발자국 산출 : 온실가스 정량화, 관리 개선 인프라 구축, 연차별 탄소발자국 산출 및 저감방안 수립</li> </ul>	1), 2), 3), 4), 5)
에너지효율 신재생 에너지 03			<ul style="list-style-type: none"> <li>재생에너지 직접전력구매계약(PPA: power purchase agreement)</li> <li>태양열, 풍력, 바이오에너지 등 자연에너지 활용 : 주요 건물 및 공간에 상정적으로 도입</li> <li>태양광 확대-passive 건물, 태양광 가로등 및 잔디등, LED</li> <li>풍력, 지열 발전 : 가로등 조명</li> <li>에너지효율로 전기소비 10% 절감</li> </ul>	1), 2), 3), 4), 5)
녹색교통 녹색소비 01		<ul style="list-style-type: none"> <li>탄소프리 동선 : 자전거도로, 녹도 등 교통량 20% 저감</li> <li>캠퍼스 무배출 교통 : 주1회 승용차 없는 날, 대중교통이</li> </ul>	2), 3), 5)	

대분류	중분류	세부요소	실천전략	적용 대학
	02		용 또는 전기자동차 이용, 도보 이용, 보행동선 결합 생태 통로	
	02	친환경인증 상품 02	<ul style="list-style-type: none"> <li>녹색소비자운동 : 녹색제품, 친환경마크 등 환경성 인증 획득 상품, 탄소성적 인증, 우수 재활용제품(GR) 제품 구매</li> <li>로컬푸드</li> </ul>	1), 2), 3), 5)
실천 및 거버넌스 04	녹색실천 행동 01	자발적 실천 프로그램 01	<ul style="list-style-type: none"> <li>친환경 대학 생활 실천 프로그램 및 캠퍼스 폐기물 줄이기</li> <li>컴퓨터 그린터치, 친환경 식단, 쓰레기 분리수거 쿠폰, 이면지 이용, 음식물잔반 줄이기, 자기킵갓기(음료 무료)</li> <li>그린스튜던트 및 탄소포인트, 탄소쿠폰 및 탄소장학금</li> <li>개인 및 법인카드 그린카드로 전환 사용 참여 안내</li> <li>자발적 탄소배출량 감축 실천운동 (Carbon Elephant)</li> </ul>	1), 2), 3), 4), 5)
		사회적 책임과 거버넌스 02	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역사회 녹색동아리, 자율참여 프로그램 : 어린이, 청소년, 청년, 여성, 시니어 등 세대별 계층별 탄소중립 환경교육</li> <li>공공기관, 시민단체 등 통한 공공책임, 자선 인식 증진</li> <li>캠퍼스-공공기관-기업-지역사회 이해당사자 파트너십 구축 : 지역사회 에코클린 커뮤니티 및 네트워크 구축, 탄소저감 행복나눔 지역주민 참여</li> <li>민감취약계층 탄소저감 행복나눔 활동</li> </ul>	1), 2), 3), 4), 5)
	융합 교육연구 02	교육과정개발 01	<ul style="list-style-type: none"> <li>탄소중립 전공 교과목 개설 및 교재 집필</li> <li>지속가능 탄소중립 교양/평생교육 개설</li> <li>기존교과 반영, 융합교과 개발</li> <li>옥외 친환경 실습, 인턴십 개설</li> </ul>	1), 2), 3), 5)
		인식증진 및 역량 강화 02	<ul style="list-style-type: none"> <li>학생 교직원 녹색동아리 : 녹색장학생, 그린서포터즈, 캠퍼스 동아리 연대 및 공동세미나</li> <li>기업 연수 및 시민대상 특강</li> <li>그린리더 양성교육 : 대학생 그린리더 지도자 양성 교육</li> <li>탄소중립전문가 양성, 에너지인식증진 등 친환경, 탄소중립, 에너지 관련 교육 시행</li> </ul>	1), 2), 3), 4), 5)
		스토리텔링 융합설계 03	<ul style="list-style-type: none"> <li>역사문화 및 어메니티 자원 활용 투어 코스 개발</li> <li>캠퍼스 경관자원 관리 : 경관자원, 조망점, 통경축 등</li> <li>탄소중립 주제가 있는 둘레길(오솔길)</li> <li>시각적 경관위주에서 생태적 수법의 생태숲 조성</li> <li>각 건물, 주요 보행로에 탄소중립 주제 및 아이덴티티 부여</li> <li>Sustainability Bootcamp</li> <li>Subject Performance (구성원 외 참여)</li> </ul>	1), 2), 3), 5)

\* 1) Trier University, 2) Vrije Universiteit Brussel, 3) Nottingham Trent University, 4) University of Oxford, 5)N 대학

위와같은 구성요소를 적용했을 때 예상되는 효과로서 서초구 00빌딩의 경우 BEMS<sup>37)</sup>를 적용하여 시뮬레이션한 결과 40여가지 에너지 저감활동을 통해 1년동안 22.9%의 에너지를 절감할 수 있었다. 또한 재생에너지 직접구매(PPA) 사례에서 비용절감은 자체발전이 가장 효과적이었으며 직접PPA 및 제3자PPA의 경우 REC구매에 비해 효과적이었으며 2025년을 기점으로 녹색프리미엄 대비 경쟁력이 높아질 것으로 예측되었다.<sup>38)</sup>

## IV. 결 론

대학의 법적 의미는 교육기본법 제9조(학교교육)에 의한 공공성을 지니는 공적 기관이면서 고등교육법 제28조(목적)에 의한 국가와 인류사회 발전에 이바지하는 사회공헌 기관이<sup>39)40)</sup>, 사회의 공공재로 보기도 한다<sup>41)</sup>. 대학은 지속가능발전 달성 위한 다양한 선언, 헌장, 이니셔티브 및 파트너십으로 독보적인 그린 리더십을 수행해 왔다. 나아가 대학은 현재 및 미래 세대에게 지식, 기술, 태도를 통해 올바른 의사 결정을 할 수 있는 토대를 제공함으로써 지속가능한 미래를 구축하는 데 핵심적인 기능을 지닌다.

기후적응 대안으로서 대학 캠퍼스에 탄소상쇄(Carbon Offset) 프로그램을 적용한 그린캠퍼스 구축이 요구된다. 본 연구에서는 탄소중립이라는 목표를 달성하기 위한 유력한 방법으로서 대학캠퍼스를 탄소중립 그린캠퍼스로 구현하기 위한 구성요소를 도출하고 사례연구를 통해 검증하였다. 중앙정부와 지자체, 국제기구와 대학 등 전문가 그룹이 발행한 공식 문서와 국내외에서 실제 조성한 사례를 대상으로 구성요소와 그린캠퍼스 항목별 도입 요소를 설정하고 전문가 심층인터뷰를 통해 검증하였다. 개발된 탄소중립 캠퍼스 구성요소와 세부항목은 국내외 대표적인 선도대학에 적용된 그린캠퍼스 요소와 실천전략을 각각 분석하였다.

본 연구는 대학캠퍼스를 2050 NET ZERO 사회 구축을 위한 생활실험실로 활용함으로써 탄소중립 실현을 위한 유력한 수단이라는 점에서 의미가 있다. 또한 대학 내 탄소 인벤토리 구축 및 탄소감축을 위한 기후행동 실천을 통해 캠퍼스 그린환경문화 형성에 기여하고 탄소중립 전문가를 양성하여 국가와 지역사회의 탄소중립 실현에 기여할 수 있을 것이다. 본 연구

37) 이지웅, 건물에너지 효율화를 위한 BEMS 도입 효과, The Magazine for Energy Service Companies, 2012. pp. 34-37.

38) 안상효, 우종률, “국내 RE100 이행방안의 경제성 비교분석 연구”, 「Current Photovoltaic Research」, 제10권 제2호 : 62-71, 한국태양광발전학회, 2022.

39) 「교육기본법」(법률 제20663호, 2025. 1. 21) 제9조(학교교육)

40) 「고등교육법」(법률 제20662호, 2025. 1. 21) 제28조(목적)

41) [https://www.u-tokyo.ac.jp/adm/fsi/ja/sdgs\\_region.html#](https://www.u-tokyo.ac.jp/adm/fsi/ja/sdgs_region.html#)

에서는 탄소중립 그린캠퍼스 구성요소를 도출하고 적용 분석하는데 의미를 두었으나, 추후 탄소중립 그린캠퍼스가 제도화되고 확산되기 위해서는 구체적인 탄소중립 그린캠퍼스 계획요소와 지표 개발, 성과 평가를 위한 핵심평가지표(KPI)와 각 지표별 평가기준, 가중치, 등급화 기준 등을 설정하기 위한 후속연구가 필요하다. 또한 대학 캠퍼스 탄소중립 성과 평가 지표 및 기준을 설정하여 국내외 캠퍼스 탄소중립 성과를 평가하고, 이를 바탕으로 캠퍼스 탄소중립 성능을 향상시키는 노력이 요구된다.

## 〈참고문헌〉

- 국토교통부, 「우리가 개발한 탄소공간지도, 우즈베키스탄에 수출한다」, 보도자료, 2025.
- 김민경·박권숙·김세용, “그린캠퍼스 조성을 위한 건물에너지 효율화에 관한 연구”, 「서울도시연구」, 제18권 제1호, 서울연구원, 2017.
- 박미옥, “지속가능한 대학캠퍼스 계획 지표 연구-그린캠퍼스 체계를 중심으로-”, 「한국공간디자인학회 논문집」, 사단법인 한국공간디자인학회, 2015.
- 송영배, 「한국산업기술대학교의 녹색캠퍼스 구축에 따른 탄소중립 방안에 대한 연구」, 환경부/기후변화연구센터, 2011.
- 안상효·우종률, “국내 RE100 이행방안의 경제성 비교분석 연구”, 「Current Photovoltaic Research」, 제10권 제2호, 한국태양광발전학회, 2022.
- 우혜미·백종인·곽주현·민석기·최철규·반영운, “학생 설문조사를 통한 탄소중립캠퍼스 조성요인 분석 - 충북대학교 재학생을 대상으로 -”, 「한국환경복원기술학회지」, 제13권 제4호, 한국환경복원기술학회, 2010.
- 이지웅, 「건물에너지 효율화를 위한 BEMS 도입 효과」, The Magazine for Energy Service Companies, 2012.
- 이형숙, “미국 외부공간 친환경 인증(SITES) 사례분석을 통한 친환경 조성기법 및 평가체계 연구”, 「한국조경학회지」, 제44권 제3호, 한국조경학회, 2016.
- 장혜승, 「[2022국감] 서울권 대학 온실가스 총 40만톤 배출... 대학은 ‘에너지 먹는 하마’ 지적도」, 한국대학신문, 2022.10.19. <https://news.unn.net/news/articleView.html?idxno=535568>.
- 정숙인·남경숙, “그린캠퍼스 조성을 위한 대학건물의 친환경적 특성에 관한 연구”, 「한국실내디자인학회논문집」, 제18권 제6호, 한국실내디자인학회, 2009.
- 정혜진·이성동, 이장호, “대학 건물의 공간 단위 에너지 소비량 분석에 관한 연구”, 「한국

- 기후변화학회지, 제14권 제1호, 사단법인 한국기후변화학회, 2023.
- 조혜원·하지훈·김현지·정민영·윤제용, “해외 탄소중립 캠퍼스 사례 분석 -미국 종합대학 사례를 중심으로-”, 「적정기술학회지」, 제10권 제1호, 사단법인 적정기술학회, 2024.
  - 한국건설기술연구원, 「G-SEED 녹색건축인증」, 2025. (<https://www.gseed.or.kr/overview.do>).
  - 한국환경공단, 「그린캠퍼스 평가기준 및 조성 가이드라인」, 2016.
  - 허필윤·이용숙, “지속가능한 캠퍼스의 가능성과 한계:K대학교 그린캠퍼스 사례를 중심으로”, 「환경정책」, 제32권 제4호, 한국환경정책학회, 2024.
  - Alshuwaikhat, H.M.·I. Abuvakar, “An integrated approach to achieving campus sustainability: assessment of the current campus environmental management practices”, 「J. of Cleaner Production」, vol. 16, 2008.
  - American University, 「Carbon Neutrality : American University is Carbon Neutral」, American University, <https://www.american.edu/about/sustainability/carbon-neutrality.cfm>.
  - BUSBY PERKINS + WILL STANTEC CONSULTING, 「ROADMAP FOR THE INTEGRATED DESIGN PROCESS」, BUSBY PERKINS+WILL STANTEC CONSULTING, 2007.
  - Cole, L., 「Assessing sustainability on Canadian University campuses: development of a campus sustainability assessment framework」, Royal Roads University, 2003.
  - Colgate’s Sustainability Council, “The Third-Century Sustainability Plan : A Plan for Climate Action and Campus Sustainability”, 2022.
  - Colorado College, 「Colorado College Carbon Neutrality Plan」, 2020.
  - Dixon, M.·M.Webb·G. Cook·J. Forster, 「Biodiversity on Campus - An EAUC practical guide」, Environmental Association for Universities and Colleges, 2006.
  - Eagan, D.J.·T.Calhoun·J. Schott·P. Dayananda, 「Guide to Climate Action Planning : Pathways to a Low-Carbon Campus」, National Wildlife Federation, 2008.
  - Environmental Protection Agency, 「College and university environmental management system guide[draft]」, 2001.
  - Harvard Office for Sustainability, “Harvard Sustainability Report (2023-2024) :

How we are accelerating action toward a healthy, sustainable, fossil fuel-free future”, Harvard University, 2024. (<https://sustainable.harvard.edu/2023-annual-sustainability-report/>)

- IPD Environment Code, 「Measuring the Environmental Performance of Buildings」, Investment Property Databank Limited, 2008.
- Kasemir, B.·M. Gardner, 「Sustainable Campus Initiatives : Short case descriptions of initiatives on campus sustainability at Harvard」, Yale and ETH Zurich, Novatlantis, 2006.
- McNeilly, L.·J. Winters·K. McKanna, 「UC Berkely Campus Sustainability」, UC Berkely, 2008.
- Middlebury Franklin Environmental Center, 「Carbon Neutrality 2016」, <https://www.middlebury.edu/franklin-environmental-center/sustainability-action/carbon-neutrality-2016>, 2016.
- MIT, 「Fast Forward : MIT's Climate Action Plan for the Decade」, 2021.
- Patrick, D.L.·T. Murray·I. A. Bowles, 「Campus Sustainability Best Practices -A Resource for Colleges and Universities-」, Massachusetts Executive Office of Energy and Environmental Affairs, 2008.
- People & Planet, 「Green league 2007 : The Green League for Environmental Performance」, 2007.
- People & Planet, “The 2024/25 People & Planet University League”, 2025.
- Redfern, P.·Zhong, H., “The role of EcoCampus in addressing sustainability in UK universities”, 「Frontiers of Engineering Management」, vol. 4, Issue 2, 2017.
- Ree, H.J. van·J.J. van Meel, 「Sustainable briefing for Sustainable Buildings」, CIB World Building Congress, 2007,
- The University of Wisconsin Oshkosh, 「Campus Sustainability Plan」, 2008.
- UCLA, 「UCLA Sustainability Plan」, 2020.
- UNDESA Sustainable Development, 「American College & University Presidents' Climate Commitment」, UN Dept. of Economic and Social Affairs. (<https://sdgs.un.org/partnerships/american-college-university-presidents-climate-commitment>)
- University of Hertfordshire Environment team, 「University of Hertfordshire

- Sustainable Purchasing Guidance」, University of Hertfordshire, 2007.
- University of Liverpool, 「University of Liverpool Climate Plan 2022~2035」, 2022.
  - USGBC(U.S. Green Building Council), 「LEED v5 Guide 2025 for Building Decarbonization」, USGBC, 2025. <https://www.soletairpower.fi/leed-v5-guide-building-decarbonization/>
  - Velazquez L.·Munguia, N.·Platt, A.·Taddei. J., “Sustainable university: what can be the matter?”, 「Journal of Cleaner Production」, vol.14, issues 9-11, Elsevier, 2006.
  - Yang, Y.·W. Gao·N. Zhou·C. Marnay, 「Optimal Combination of Distributed Energy System in an Eco-Campus of Japan」, THE SECOND INTERNATIONAL GREEN ENERGY CONFERENCE, 2006.
  - Winsum, A.·P. James, 「An integrated approach pays dividends at the University of Bristol」, HEEPI, 2008.
  - 東京大学 홈페이지 ([https://www.u-tokyo.ac.jp/adm/fsi/ja/sdgs\\_region.html#](https://www.u-tokyo.ac.jp/adm/fsi/ja/sdgs_region.html#))
  - 「교육기본법」(법률 제20663호, 2025. 1. 21) 제9조(학교교육)
  - 「고등교육법」(법률 제20662호, 2025. 1. 21) 제28조(목적)

〈투고(접수)일자 2025.08.16. 심사(수정)일자 2025.09.14. 게재확정일자 2025.09.27.〉

# DEA 분석을 통한 동물병원 입지 효율성 분석

윤향숙\*·김진\*\*

## Locational Efficiency Analysis of Animal Hospitals Using DEA

Yun, Hyang Suk·Kim, Jin

### 목 차

- |                  |                    |
|------------------|--------------------|
| I. 서론            | III. 분석모형 및 변수 설정  |
| II. 이론적 고찰       | 1. 분석모형 개요         |
| 1. DEA 분석 이론     | 2. 변수 설정           |
| 2. 동물병원의 개념 및 현황 | IV. 분석결과 및 입지요인 분석 |
| 3. 선행연구 고찰       | 1. 동물병원 입지 분석 결과   |
|                  | 2. 입지요인 분석         |
|                  | V. 결론              |

### ABSTRACT

In recent years, the veterinary industry in Korea has experienced rapid growth, driven by the increase in single-person households and the expansion of companion animal culture, with pet ownership now accounting for approximately 30% of the population. However, the sharp rise in the number of animal hospitals has intensified competition, resulting in an increasing number of closures and highlighting the importance of location selection as a key factor for business performance. This study focuses on Seoul, the city with the highest proportion of single-person households, and selects representative administrative districts from the top 10 boroughs as the research area. Indicators such as population density, floating population, number of officially appraised land lots, number of animal hospitals, and average official land price were utilized. Data Envelopment Analysis (DEA) models, including the CCR, BCC, and SBM models, were applied to measure efficiency and super-efficiency. The results show that Ilwon 1-dong in Gangnam-gu and Gil-dong in Gangdong-gu exhibited high efficiency, while Wirye-dong in Songpa-gu recorded low efficiency. Furthermore, the super-efficiency analysis revealed that Bongcheon-dong in Gwanak-gu achieved the highest score, indicating a strong concentration effect relative to the limited number of hospitals. This study empirically examines the efficiency of animal hospital locations and provides a foundation for balanced veterinary service provision and opening strategies, while also suggesting applicability to other service industries requiring location analysis.

**Keywords** : Animal Hospital Location, DEA Analysis, Efficiency, Single-Person Household, Seoul

\* 정회원, 국립공주대학교 부동산학 박사(kjh7453@daum.net, 주저자)

\*\* 정회원, 성결대학교 파이테이아학부 교수(rekj1004@sungkyul.ac.kr, 교신저자)

## 【국문요약】

최근 국내에서는 1인 가구 증가와 반려문화 확산으로 반려인의 비중이 30%를 차지하며 수의업 산업이 성장하고 있다. 그러나 동물병원 수의 급증으로 경쟁이 심화되고 폐업 사례가 늘어나면서 입지 선정이 경영 성과의 핵심 요인으로 부각되고 있다. 이에 본 연구는 1인 가구 비중이 가장 높은 서울시를 대상으로 상위 10개 자치구의 대표 행정동을 연구대상으로 설정하여 인구밀도, 유동인구, 표준지 수, 동물병원 수, 평균 공시지가 등의 지표를 활용하였다. 분석 방법은 CCR 모형, BCC 모형, 그리고 SBM 모형의 DEA 기법을 적용하여 효율성과 초 효율성을 산출하였다. 분석 결과, 강남구 일원1동과 강동구 길동은 높은 효율성을, 송파구 위례동은 낮은 효율성을 나타냈다. 초 효율성 분석에서는 관악구 봉천동이 가장 높은 점수를 보여 제한된 병원 수 대비 수요 집중 효과를 확인하였다. 본 연구는 동물병원 입지의 효율성을 실증적으로 검토하여 균형 있는 수의료 서비스 제공 및 개원 전략 수립에 기초자료를 제시하였으며, 유사 서비스 산업의 입지 분석에도 활용 가능성을 제시하였다.

**주제어** : 동물병원 입지, DEA 분석, 효율성, 1인 가구, 서울시

## I. 서 론

최근 우리 사회는 저 출산으로 인한 인구구조 변화, 가계소득 증가, 도시화로 인한 사회적 스트레스 등 다양한 요인으로 인해 반려동물을 가족 구성원으로 인식하는 문화가 확산되고 있다. 이에 따라 반려동물을 보유한 가구의 수는 지속적으로 증가하고 있으며, 이러한 변화는 반려동물 관련 산업 전반의 성장을 견인하고 있다.

그러나 이러한 시장의 급성장은 동물병원 간 경쟁 심화를 초래하고 있다. 한국농촌경제연구원(2017)은 임상 수의사의 공급 과잉 문제를 지적하며, 2025년까지 약 3,500명의 수의사가 초과 공급될 것으로 전망하였다.<sup>1)</sup>

이와 같은 경쟁 심화 상황에서 동물병원의 생존 전략으로서 입지 선정의 중요성이 부각되고 있으며, 경쟁력을 확보하기 위해서는 수익성이 높은 지역, 즉 유리한 입지 조건을 갖춘 지역을 선별하여 개원 전략을 수립하는 것이 필수적이다. 그러나 현재까지 국내 연구에서 요양

1) 축산경제신문(<https://www.chukkyung.co.kr>), 2025년 8월 13일 방문.

병원이나 일반 의료서비스 시설 등 특정 분야에 국한되어 있다.<sup>2)</sup>

한편, 수의료 서비스의 범위 또한 단순한 질병 치료를 넘어 예방 진료, 건강검진, 응급처치, 미용 서비스 등으로 확대되고 있으며<sup>3)</sup> 인구밀도 및 1인 가구 수 비율이 가장 높은 도시인 서울특별시의 경우, 체계적이고 정량적인 분석이 절실히 요구된다.<sup>4)</sup>

본 연구는 서울특별시의 인구 규모가 가장 큰 자치구 중에서 인구수가 가장 많은 동을 선별하여 동물병원 입지 현황을 분석함으로써 그 효율성을 규명하는 것을 목적으로 한다.

첫째, 서울특별시에서 인구가 가장 많은 10개 자치구를 선별하고, 각 자치구별로 인구수가 가장 많은 동을 선정한다. 이후 선정된 각 동에 대하여 인구수, 일평균 유동 인구 표준지공시지가의 평균 가격, 동별 면적, 영업 중인 동물병원 수, 동물병원 전체의 월평균 매출액의 평균값 등을 수집·정리하여, 이를 기초로 동물병원 입지의 특성과 특이점을 분석한다.

둘째, 선행 연구를 통해 도출된 동물병원 입지 요인을 본 연구의 목적에 부합하도록 수정·보완한 후, DEA(자료포락분석, Data Envelopment Analysis) 기법<sup>5)</sup>을 적용하여 각 요인의 영향력을 실증적으로 분석한다. 이를 통해 서울특별시를 중심으로 동물병원 입지의 효율성을 정량적으로 평가하고, 지역 간 자원 활용의 차이를 규명함과 동시에 향후 동물병원 개원 및 운영에 있어 전략적 입지 선정 방안을 제시하고자 한다.

본 연구의 공간적 범위는 서울특별시로 한정하였다. 2025년 5월 기준 서울특별시의 총인구수는 9,330,658명이며, 행정구역은 25개 자치구로 구성되어 있다. 이 중 인구가 많은 상위 10개 자치구는 다음과 같다. 송파구(649,071명), 강남구(557,115명), 강서구(555,518명), 노원구(490,307명), 강동구(484,301명), 관악구(477,940명), 은평구(460,738명), 성북구(420,710명), 양천구(430,618명), 서초구(408,324명) 순이다.

이와 같이 본 연구의 분석 대상은 「수의사법」 제2조에 따라 서울특별시 인구 상위 10개 자치구 중 각 구에서 인구수가 가장 많은 1개 동에 공식적으로 신고된 동물병원으로 한정하였으며, 실증분석을 중심으로 동물병원 입지 요인을 도출하고자 한다.

연구 방법은 첫째, 국내외 선행 연구를 통해 동물병원 입지에 영향을 미치는 요인들을 체계적으로 정리하고 이를 동물병원 관계자(수의사, 직원, 납품업자 등)들과 브레인스토밍을 통해 본 연구 목적에 맞게 조정한다. 둘째, 서울시 내 동물병원과 입지 요인 간의 상관 관계를

2) 박선일·배선화, "GIS를 활용한 동물병원의 공간분포 특징 분석", 「한국지역지리학회지」, 18.1, 2012, pp.118~127.

3) goover, 「한국 반려동물 산업의 성장 전망과 주요 이슈 투자 보고서」, 2024년 12월 03일 (<https://seo.goover.ai>), 2025년 8월 13일 방문.

4) 조성민·하규수, "반려동물병원의 이용 만족에 미치는 영향에 관한 연구." 「한국콘텐츠학회 논문지」, 21.9, 2021, pp.258~269.

5) Charnes A, Cooper W W, Rhodes E, "Measuring the efficiency of decision making units", European journal of operational research, pp.429~444.

파악하기 위해 DEA 분석을 수행하여 주요 입지 요인의 영향을 실증적으로 검증한다. 이와 같은 연구 구성을 통해 동물병원 개설 시 고려해야 할 입지 요인에 대한 실증적 근거를 제시하고자 한다.

## II. 이론적 고찰

### 1. DEA 이론

DEA는 다수의 투입 요소와 산출 요소를 보유한 의사결정 단위(Decision Making Unit, 이하 DMU) 간의 효율성을 상대적으로 평가하는 대표적인 비모수적(non-parametric) 분석 기법이다. 본 연구에서는 투입·산출(Input-Output) 구조를 기반으로 한 DEA 분석 모형을 적용하였으며, 규모수익불변(Constant Returns to Scale, CRS)을 가정한 CCR(Charnes, Cooper, and Rhodes) 모형과 VRS(Variable Returns to Scale, 규모수익 가변) 모형을 가정한 BCC(Banker, Charnes, and Cooper) 모형을 병행하여 활용하였다. 또한, 효율적인 DMU 간의 순위를 도출하기 위하여 Super-SBM(Slacks-Based Measure) 모형을 적용하여 효율성 점수를 산출하였다.

DEA 기법은 전통적인 회귀분석과 달리, 분석 대상의 효율성을 추정하기 위하여 함수 형태를 사전에 가정하지 않고, 실제 관측 자료를 기반으로 효율성 경계면(Efficiency Frontier)을 구성한다는 점에서 차별성을 가진다. 이러한 특성으로 인해 DEA는 다양한 산업·서비스 분야에서 상대적 효율성 평가에 광범위하게 활용되고 있다.

본 연구에서는 자원의 과잉 투입 여부를 파악하기 위하여 투입 지향형(Input-Oriented) DEA 모형을 채택하였다. CCR 모형은 모든 DMU가 규모수익불변의 생산기술을 보유한다는 가정을 전제로 하며, BCC 모형은 규모수익 가변의 생산기술을 가정한다. 두 모형을 병행함으로써 기술적 효율성(Technical Efficiency)과 규모 효율성(Scale Efficiency)을 종합적으로 분석할 수 있다.

### 2. 동물병원 현황

수의사법 제2조는 동물병원을 “동물을 진료하거나 동물의 질병을 예방하는 업을 하는 장소로서 신고를 한 진료기관”으로 규정하고 있다.<sup>6)</sup> 최근 국내 반려동물 양육 가구가 증가함에 따라 동물병원 사업체 수도 지속적인 증가 추세를 보이며, 이는 인구구조 변화와 소비문화의

전환에서 비롯되어 저 출산과 1인 가구 증가, 가계소득 향상, 반려동물에 대한 인식 변화가 동물병원 수요 증가를 견인하고 있다.<sup>7)</sup>

동물병원 간 경쟁이 심화하면서 병원의 대형화 및 고급화 현상이 나타나고 있고, 과거 개인 개원의 비중이 높던 시장에서 현재는 다수의 수의사가 공동 운영하는 형태로 변화하고 있어 고객 유치를 위한 특화진료 및 프리미엄 서비스 제공 등이 경영 전략으로 부각되고 있다.

동물병원은 분류 방식에 따라 다양한 형태로 나눌 수 있다. 개원 형태를 기준으로 개인 개원과 다수의 수의사가 공동으로 운영하는 법인 형태로 나뉘며, 종사자 수 기준으로는 소규모(1~2인) 동물병원과 중대형(3인 이상) 동물병원으로 구분된다.

최근에는 상업지역, 아파트 밀집지역, 대로변 등 전통적 입지 외에도 대형마트 내 입점하는 등 다양한 입지 형태가 등장하고 있다. 진료 대상에 따라서는 반려동물 전문 동물병원, 산업동물 전문 동물병원, 그리고 두 유형을 혼합한 혼합 동물병원으로 구분할 수 있다.

한국농촌경제연구원에 따르면, 국내 동물병원의 약 71.7%가 반려동물 전문 병원이며, 산업동물 전문 병원은 16.8%, 혼합형 병원은 11.5%를 차지하고 있다.

특히 최근 입지 전략에 있어 고객 접근성이 중시되고 있으며, 실제 동물병원 입지에서도 이러한 요인이 큰 영향을 미치고 있는 것으로 분석되고 있다. 경쟁이 치열한 환경 속에서 병원 간 차별화를 위해 입지 선정은 성공을 결정짓는 주요 요소로 작용하고 있다.

서울시 대표구, 대표동 동물병원 등 현황은 아래의 <표 1> 과 같다.

<표 1> 서울시 대표구, 대표동 동물 현황

기준일 : 2025년 5월 기준

번호	인구수 많은 구	대표 동	상업가능 표준지수	유동인구 일 평균 (명)	대표 동 인구(명)	동물병원(개)	월평균매출 (만원)	면적(km <sup>2</sup> ) (2023년)	공시지가 (평균금액, 원)
1	송파구	위례동 (장지동)	9	172,356	44,928	3	3,946	2.55	8,519,000
2	강남구	일원1동 (일원동)	19	56,167	46,290	2	6,064	0.92	8,632,684
3	강서구	방화3동 (방화동)	9	66,432	50,887	2	4,744	2.55	8,519,000
4	노원구	공릉2동 (공릉동)	88	186,207	42,006	3	3,931	6.82	5,153,943
5	강동구	길동 (공릉동)	64	128,205	48,562	9	7,338	1.61	7,735,031

6) 법제처(<https://moleg.go.kr>), 수의사법 제2조 제3호, 제4호, 2025년 8월 13일 방문.

7) 데일리개원(<https://www.dailygaewon.com>), 2025년 8월 13일 방문.

번호	인구수 많은 구	대표 동	상업가능 표준지수	유동인구 일 평균 (명)	대표 동 인구(명)	동물병원 원(개)	월평균매출 (만원)	면적(km <sup>2</sup> ) (2023년)	공시지가 (평균금액, 원)
6	관악구	청룡동 (봉천동)	228	112,950	37,174	1	7,752	1.18	7,754,798
7	은평구	역촌동	48	59,622	45,218	2	4,486	1.16	5,270,542
8	성북구	중암동	52	154,029	38,939	3	3,707	1.46	4,847,500
9	양천구	신정6동 (신정동)	126	60,299	48,222	3	4,852	0.96	6,166,040
10	서초구	양재1동 (양재동)	76	265,455	41,187	6	3,145	5.76	11,907,355

출처 : 통계청 홈페이지(<https://kostat.go.kr>), 2025년 8월 13일 방문하여 참조 작성.

각 자치구에서 인구수가 가장 많은 동을 대표 동으로 선정하여 그 특성을 분석하였다. 송파구 위례동(장지동)의 경우, 상업용 표준지는 9필지이며, 인구수는 44,928명, 일평균 유동 인구는 172,356명으로 나타났다. 해당 지역에는 동물병원 3개소가 운영되고 있으며, 이들의 월평균 매출액은 39,460 천 원으로 집계되었고, 상업용 표준지의 평균 공시지가는 8,519,000원으로 분석되었다.

강남구 일원1동은 표준지 19필지를 보유하고 있으며, 인구수는 46,290명, 일평균 유동 인구는 56,167명이다. 동물병원은 2개소가 운영되고 있으며, 월평균 매출액은 60,640 천 원으로 상대적으로 높은 수준을 보였으며, 평균 공시지가는 8,632,684원으로 나타났다.

강서구 방화3동은 상업용 표준지 9필지를 보유하고 있으며, 인구수는 50,887명, 일평균 유동 인구는 66,432명이다. 해당 지역의 동물병원은 2개소이며, 월평균 매출액은 47,440천 원, 평균 공시지가는 8,519,000원으로 조사되었다.

노원구 공릉2동은 표준지 88필지를 보유하고 있으며, 인구수는 42,006명, 일평균 유동 인구는 186,207명이다. 동물병원은 3개소가 운영되고 있으며, 월평균 매출액은 39,310 천 원, 평균 공시지가는 5,153,943원으로 나타났다.

강동구 길동은 표준지 64필지를 보유하고 있으며, 인구수는 48,562명, 일평균 유동 인구는 128,205명이다. 해당 지역에는 9개소의 동물병원이 운영되고 있어 높은 밀집도를 보였으며, 월평균 매출액은 73,380 천 원, 평균 공시지가는 7,735,031원으로 분석되었다.

관악구 청룡동(봉천동)은 표준지 228필지를 보유하고 있으며, 인구수는 37,174명, 일평균 유동 인구는 112,950명이다. 동물병원은 1개소에 불과하나, 월평균 매출액은 77,520 천 원으로 조사 대상 중 가장 높은 수준을 보였으며, 평균 공시지가는 7,754,798원으로 나타났다.

본 연구에서는 동물병원 운영 현황을 파악하기 위해 데일리 개원 플랫폼에서 제공하는 공

공데이터를 활용하였다 해당 데이터는 동물병원의 사업장명, 주소, 연락처 및 운영 상태(운영, 휴업, 폐업) 등의 정보를 포함하고 있으며, 폐업 후 재 개업한 사업체는 폐업 통계에서 제외하였다.

2025년 7월 기준 전국 동물병원 수는 총 5,357개소로, 2018년 4,538개소에 비해 819개소(18%)가 증가하였다.<sup>8)</sup> 전국의 지역별 인구 및 운영중 또는 폐업한 동물병원 순위 등은 아래의 <표 2> 와 같다.

지역별로 살펴보면 경기도는 인구 1,370만 2,756명으로 전체 인구의 27%를 차지하며, 전국에서 가장 높은 비율을 기록하였다. 영업 중인 동물병원 수도 1,370개소(26%)로 전국 1위를 차지하였으며, 폐업한 동물병원도 1,296개소(26%)로 가장 많은 수를 보였다. 이는 경기도가 전국 최대의 인구를 기반으로 동물병원 수요와 공급 모두에서 절대적인 우위를 점하고 있음을 시사한다.

서울특별시는 총인구 933만 1,860명으로 전국 대비 18%로 두 번째로 높은 비율을 나타냈다. 영업 중인 동물병원은 955개소(18%)로 2위를 차지하였으나, 폐업한 동물병원은 1,241개소(25%)로 경기도 다음으로 높은 폐업률을 보였다. 이는 서울시의 높은 상권 경쟁과 임대료 부담 등 다양한 요인이 상호 복합적으로 영향을 미친 것으로 판단된다.

부산광역시인 인구 325만 6,408명(6%)으로 전국 3위의 인구 규모를 보였으나, 영업 중인 동물병원은 283개소(5%)로 경북(366개소), 경남(357개소), 충남(298개소) 등 비수도권 지역보다 낮은 순위를 기록하였다. 폐업한 동물병원 수는 218개소(4%)로 경남(502개소), 인천(259개소), 전북(204개소)에 비해 상대적으로 낮았다.

<표 2> 지역별 인구 및 동물병원

인 구				영 업 중				폐 업			
지역	인구	비율(%)	순위	지역	동물병원	비율(%)	순위	지역	동물병원	비율(%)	순위
경기	13,702,756	27	1	경기	1,370	26	1	경기	1,296	26	1
서울	9,331,860	18	2	서울	955	18	2	서울	1,241	25	2
부산	3,256,408	6	3	경북	366	7	3	경남	502	10	3
경남	3,218,731	6	4	경남	357	7	4	인천	259	5	4
인천	3,033,844	6	5	충남	298	6	5	부산	218	4	5
경북	2,522,609	5	6	부산	283	5	6	전북	204	4	6
대구	2,359,159	5	7	인천	246	5	7	대구	202	4	7
충남	2,135,908	4	8	전남	234	4	8	충남	189	4	8

8) 데일리개원(<https://www.dailygaewon.com>), 2025년 8월 13일 방문.

인 구				영업 중				폐 업			
지역	인구	비율(%)	순위	지역	동물병원	비율(%)	순위	지역	동물병원	비율(%)	순위
전남	1,785,003	3	9	전북	222	4	9	전남	154	3	9
전북	1,732,439	4	10	대구	211	4	10	대전	147	3	10
충북	1,590,735	3	11	충북	173	3	11	강원	133	2	14
강원	1,512,088	3	12	강원	164	3	12	충북	124	3	11
대전	1,439,393	3	13	광주	130	2	13	광주	109	2	12
광주	1,400,827	3	14	대전	119	2	14	제주	98	2	13
울산	1,094,460	2	15	제주	116	2	15	울산	61	1	15
제주	667,513	1	16	울산	78	1	16	경북	48	1	16
세종	391,992	1	17	세종	35	1	17	세종	11	1	17
전국	51,175,725	100		전국	5,357	100		전국	4,942	100	

경상남도는 인구 321만 8,731명(6%)으로 부산과 비슷한 규모를 보였으며, 영업 중인 동물병원 수는 357개소(7%)로 전국 4위를 차지하였다. 폐업한 동물병원 수는 502개소(10%)로, 전국적으로 세 번째에 해당하는 높은 수치를 기록하였다. 이는 경남 지역의 동물병원 창업과 폐업이 활발하게 이루어지고 있음을 보여준다.

인천광역시는 인구 303만 3,844명(6%)으로 집계되었으며, 영업 중인 동물병원은 246개소(5%)로 전국 7위를 기록하였다. 폐업한 동물병원 수는 259개소(5%)로 비슷한 비율을 유지하였다.

그 외 경북, 대구, 충남, 전남, 전북 등의 지역은 인구 대비 동물병원 수가 대체로 4~5% 수준에서 분포하고 있으나, 경북은 영업 중인 동물병원 수(366개소)에서는 3위에 올랐음에도 불구하고 폐업한 동물병원 수는 202개소(4%)로, 상대적으로 낮은 폐업률을 보였다.

특히, 광주광역시와 대전광역시, 울산광역시, 제주특별자치도, 세종특별자치시는 인구 비율과 동물병원 수가 모두 1~2% 수준으로 소규모 지역군 으로 분류된다. 광주는 영업 중인 동물병원 130개소(2%), 폐업한 동물병원 109개소(2%)를 보였으며, 세종시는 영업 중인 동물병원 35개소(1%), 폐업한 동물병원 11개소(1%)로 나타났다.

전국적으로 폐업한 동물병원의 비율(4,942개소, 100%)이 영업 중인 동물병원 수(5,357개소, 100%)에 근접하고 있어, 동물병원 시장의 경쟁 심화와 폐업 위험성이 상존하는 구조임을 알 수 있었다.

수도권(서울·경기·인천)의 동물병원 영업 및 폐업 비율이 전체의 절반 이상을 차지하는 점은 지역 간 입지 경쟁력 차이를 보여주며, 지방의 경우 상대적으로 폐업률이 낮고 소규모

시장 내 안정적인 운영이 가능한 환경으로 분석된다.

반려동물 관련 산업의 현황을 파악하기 위하여 「동물보호법」상 등록된 관련 업종을 중심으로 동물 미용업, 동물 장묘업, 동물 전시업, 동물판매업에 대한 전국 단위 현황을 분석하였다.<sup>9)</sup>

첫째, 동물 미용업은 반려동물의 외모와 위생 관리를 위해 털, 피부, 발톱 등을 손질하는 업으로, 전체 관련 업종 중 가장 많은 총 14,538개소가 등록되어 영업 중인 것으로 나타났다. 이는 반려동물 양육 인구 증가에 따라 미용·위생 관리 수요가 지속적으로 확대되고 있음을 시사한다.

둘째, 동물판매업은 반려동물을 구매하여 판매하거나, 그 거래를 알선·중개하는 형태의 영업을 의미하며, 6,034개소가 운영 중인 것으로 조사되었다.

셋째, 동물 전시업은 영업자가 소유한 동물 5마리 이상을 전시하거나 관람객이 접촉할 수 있도록 제공하는 업종으로, 615개소가 등록되어 운영 중인 것으로 나타났으며 교육, 체험, 전시형 산업으로 분류되어, 동물복지 관점에서의 관리 체계 구축이 중요한 이슈로 제기되고 있다.

넷째, 동물 장묘업은 동물 전용의 장례식장, 납골시설, 화장시설 또는 건조장 시설 등을 설치·운영하는 업종으로, 전국적으로 88개소가 등록되어 가장 적은 수를 기록하였으며 이는 반려동물 사후 처리 서비스의 제도화 및 인프라 확충이 미흡함을 시사한다. 동물 관련 업종 현황은 아래의 <표 3> 과 같다.

<표 3> 동물 관련 업종 현황

업종	업종 설명	업종 수 (개소)
동물 미용업	반려동물의 털, 피부 또는 발톱 등을 손질하거나 위생적으로 관리하는 업소	14,538
동물 장묘업	반려동물 전용 장례식장, 납골당, 화장시설 또는 건조장을 설치하여 운영하는 업소	88
동물 전시업	영업자가 본인 소유 동물 5마리 이상 보여주거나 접촉 가능하도록 전시 업소	615
동물 판매업	반려동물을 구매하여 판매하거나, 그 거래를 알선·중개하는 업소	6,034

이와 같이 서울시 각 구의 대표 동별 동물병원 입지 특성을 비교한 결과, 유동 인구가 많다고 해서 반드시 동물병원의 수익성이 높게 나타나는 것은 아니며, 지역별 상권의 특성과 병원 수, 공시지가 등 여러 요인이 결합하여 영향을 미치고 있음을 인지하였다.

특히 동물병원 밀집도가 높은 지역은 주로 인구밀도가 높은 중·저가 상권에서 관찰되었으며, 강남구 및 서초구와 같이 고가 상권에서는 상대적으로 병원 수는 적으나 단일 매출 규모가 높은 양상을 보이는 것으로 분석되었다.

9) 법제처(<https://moleg.go.kr>), 동물보호법 시행규칙 제38조 각 호, 2025년 8월 13일 방문.

### 3. 선행연구 고찰

동물병원의 입지 요인을 분석하기 위해서는 선행 연구를 통해 관련 이론적 틀을 이해하는 것이 중요하다. 기존 연구들은 주로 제조업, 서비스업 등 다양한 업종을 대상으로 입지 요인을 분석하였으며, 분석 방법으로는 심층면담, 설문조사, 통계분석, GIS(지리정보시스템) 분석 등이 활용되어 왔다.

본 연구는 이러한 한계를 보완하고자 동물병원을 분석 단위로 설정하고, DEA 기법을 적용하여 정량적으로 입지 효율성을 측정함으로써 지역 간 자원 활용 수준을 실증적으로 비교하는 데 의의를 둔다.

선행연구 고찰 결과, 김정아(2013)는 외국인 투자 제조업체의 입지 요인을 분석하여 수도권 집중 경향과 주요 요인을 제시하였고,<sup>10)</sup> 김도희·서원석(2018)은 복합 상업시설 입지가 주변아파트 가격에 미치는 영향분석을 회귀모형으로 분석하였다.<sup>11)</sup> 최진호·주승민(2013)은 GIS를 활용하여 대구 지역 산부인과의 공간 분포를 분석하였으며,<sup>12)</sup> 류지수(2010)는 종합병원의 입지 특성과 소비자의 의료서비스 선택 요인을 분석하였다.<sup>13)</sup> 박선일·배선학(2012)은 GIS를 활용하여 서울시 동물병원의 공간 분포와 입지 요인을 분석하였고, 이변수 로짓모형을 이용하여 실증적인 연구를 시행하고 그 결과를 제시하였다.<sup>14)</sup>

동물병원의 입지에 관한 연구는 상대적으로, 제한적으로 이루어졌으며, 대부분 의료기관 일반, 서비스업종, 또는 상업시설을 중심으로 입지 요인을 분석하였다.

박선일·배선학(2012)은 GIS를 활용하여 서울시 동물병원의 공간 분포와 입지 요인을 분석하였고, 이변수 로짓모형을 이용하여 실증적인 연구 등 다수 수행되었으나, DEA 기반의 분석은 국내에서 미흡한 실정이다.

기존의 연구들은 주로 산업 및 서비스업 전반의 입지 요인에 초점을 맞추었지만, 본 연구는 동물병원을 대상으로 더욱 세밀한 입지 분석을 시도하였다. 특히 기존 연구에서 다루지 않았던 운영 상태별(운영, 폐업 등) 공간 분포를 분석하였으며, 법정동을 분석 단위로 설정하여

10) 김정아, "외국인직접투자 제조업체의 공간분포와 입지요인 분석", 석사학위논문, 서울대학교 환경대학원, 2013.

11) 김도희·서원석, "복합상업시설 입지가 주변아파트 가격에 미치는 영향분석", 한국지역개발학회 학술대회, 2018.

12) 최진호·주승민, "GIS 공간분석을 활용한 대구광역시 산부인과 입지 분포 특성 분석", 「대구경북발전연구원 학술지」, 12(2), 2013, pp.149~156.

13) 류지수, "대구경북지역 종합병원 입지와 소비자의 의료서비스 선택에 관한 연구", GRI 연구논총, 12(1), 2010, pp.195~210.

14) 박선일·배선학, "GIS를 활용한 동물병원의 공간분포 특징 분석", 「한국지역지리학회지」, 18.1, 2012, pp.118~127.

세부 지역적 특성을 반영하였다.

### Ⅲ. 분석모형 및 변수 설정

#### 1. 분석모형

본 연구는 DEA 분석을 통해 서울시 10개 자치구의 대표 동을 분석 단위(DMU)로 설정하고, 각 지역의 투입 요소와 산출성과의 관계를 비교하였다. 투입 지향형 DEA 모형을 사용하였으며, CCR과 BCC 모형을 병행 적용하였다. 각 모형은 기술적 효율성과 규모 효율성을 나누어 평가하며, 효율성 지수는 1.0을 기준으로 상대 비교가 가능하다.

#### 2. 변수 설정

본 연구에서 설정한 투입 변수와 산출 변수 설정 내용은 아래의 <표 4> 와 같다.

<표 4> 변수 설정

분 류	내 용
DMU	서울시 10개 구별 10개 행정동
분석유형	투입지향, CCR·BCC 병행
투입변수	X1. 인구수 X2. 일 평균 유동 인구수 X3. 공시지가(평균금액) X4. 면적
산출변수	Y1. 동물병원 수 Y2. 동물병원 월평균 매출

인구 및 주택 자료는 통계청 국가통계포털(KOSIS)과 서울시 통계연보를 활용하였으며, 동물병원 현황은 공공데이터포털의 자료를 참조하였다. 또한 도시공원 및 의료기관 자료는 공공데이터포털과 보건복지부의 통계를 바탕으로 하였다. 모든 데이터는 2025년 5월을 기준으로 수집하였으며, 서울시 열린데이터 광장, 공공데이터포털, 국토교통부, 통계청 KOSIS, KB경영연구소 등 공신력 있는 출처를 통해 정리하였다.

특히 병원 수와 매출액 정보는 각 자치구 보건소의 자료와 민간 빅데이터를 병합하여 교

차 검증하였으며, 공시지가는 국토교통부의 표준지 공시지가 자료를 활용하였다. 각 변수는 서로 다른 단위를 가지고 있으므로, DEA 분석 수행 전에 정규화 과정을 거쳐 비교 가능성을 확보하였다.

## IV. 실증분석

### 1. 동물병원 입지 분석 결과

본 연구는 서울특별시 10개 자치구의 대표 동을 대상으로 동물병원의 입지 효율성을 평가하고, 이에 영향을 미치는 입지 요인을 분석하였다.

자치구별 효율성 평가는 동물병원 접근성과 자원 활용도를 주요 기준으로 하여 산출하였으며, 초 효율성(Super-efficiency) 점수를 활용하여 각 자치구의 상대적 성과를 구분하였다. 이를 위하여 각 자치구에서 인구가 가장 많은 대표 행정동을 선정하고, CCR 모형은 규모수익불변(Constant Returns to Scale, CRS)을, BCC 모형은 규모수익 가변(Variable Returns to Scale, VRS)을 각각 가정하여 적용하였다.

아울러, 효율적인 의사결정 단위(Decision Making Unit, DMU) 간의 순위를 도출하기 위하여 Super-SBM 모형을 활용하여 효율성 점수를 산출하였다. 분석 결과는 각 자치구의 효율성 수준을 비교·평가하고, 이를 토대로 지역별 입지 특성과 시사점을 도출하는 데 활용하였다. DEA 분석 결과는 아래의 <표 5> 와 같다.

<표 5> DEA 분석 결과

No.	자료명	CCR			BCC		SBM			
		Input	Ouput	Super	Input	Output	CRS	C-Super	VRS	V-Super
1	송파구	1	2	0.51(10/10)	0.87	1.9	0	0.35 (9/10)	0.4	0.4 (10/10)
2	강남구	1	1	1.34 ( 3/10)	1	1	1	1.14 (2/10)	1	1.15 (1/10)
3	강서구	1	1	0.75 ( 9/10)	0.89	1.32	0	0.45 (7/10)	0.54	0.54 (9/10)
4	노원구	1	1	0.79 ( 7/10)	0.97	1.06	0	0.37 (8/10)	0.66	0.66 (8/10)
5	강동구	1	1	2.56 ( 1/10)	1	1	1	1 (3/10)	1	1 (6/10)
6	관악구	1	1	1.4 ( 2/10)	1	1	1	1.16 (1/10)	1	1 (7/10)
7	은평구	1	1	1 ( 5/10)	1	1	1	0.79 (5/10)	1	1.06 (2/10)
8	성북구	1	1	0.79 ( 6/10)	1	1	0	0.48 (6/10)	1	1 (5/10)

No.	자료명	CCR			BCC		SBM			
		Input	Ouput	Super	Input	Output	CRS	C-Super	VRS	V-Super
9	양천구	1	1	1 ( 4/10)	1	1	1	0.89 (4/10)	1	1 (4/10)
10	서초구	0.79	1.27	0.79 ( 8/10)	1	1	0.34	0.34 (10/10)	1	1 (3/10)

## 2. 입지요인 분석

### 1) 효율성 점수

강남구 일원1동과 강동구 길동은 모든 모형에서 높은 효율성을 기록하며, 강남구는 1위, 강동구는 2위를 차지하였다. 이는 두 지역이 자원 활용에 있어 매우 효율적임을 시사한다.

반면 송파구 위례동(장지동)은 CCR 모형에서 0.51로 가장 낮은 효율성을 기록하며, BCC 와 SBM 모형에서도 낮은 점수를 보였다. 이는 해당 지역의 동물병원 입지 효율성이 낮음을 의미한다.

### 2) 초 효율성 점수

관악구 봉천동은 초 효율성 점수에서 1.16을 기록하며 가장 높은 순위를 보였다. 이는 해당 지역이 입지 효율성이 매우 뛰어난 것으로 평가된다. 송파구 위례동(장지동)은 0.35로 가장 낮은 초 효율성 점수를 기록하였다.

### 3) 입지 요인 분석

동물병원의 입지 효율성은 인구밀도, 주거 밀집도, 교통 접근성, 경쟁 상황 등 복합적 요인에 의해 영향을 받는다.

강남구와 강동구는 높은 인구밀도와 주거·상업지구의 밀접한 분포로 인해 수요가 높고, 이에 따라 효율성이 높게 나타났다. 반면 송파구는 상대적으로 낮은 수요, 교통 접근성 저하, 높은 경쟁 밀도 등이 복합적으로 작용하여 낮은 효율성을 보인 것으로 판단된다.

## V. 결 론

본 연구는 1인 가구 증가와 반려 문화 확산으로 급성장하고 있는 수의업 산업에서 동물병원 입지의 효율성을 정량적으로 검토하고자 수행되었다. 연구 대상은 국내 도시 중 1인 가구 비중이 가장 높은 서울시의 인구수 상위 10개 자치구 대표 행정동으로 설정하였으며, 인구밀도, 유동 인구, 표준지 수, 동물병원 수, 평균 공시지가 등의 지역적 요인을 고려하였다.

분석 결과, 강남구 일원1동과 강동구 길동은 높은 효율성을 나타내어 입지 요인의 최적 조합을 보여주었으며 초 효율성 분석에서는 관악구 봉천동이 가장 높은 점수를 기록하여 제한된 병원 수 대비 수요 집중 효과가 확인되었다. 즉 정책적 차원에서 지자체는 효율성이 높은 지역의 입지 요인을 정책적으로 확산시키고, 강남구와 강동구의 경우 효율성이 높은 지역으로서, 운영 모델을 면밀히 분석하여 성공 요인을 추출하고 이를 타 지역의 동물병원 입지 설계 및 정책 설계에 반영함으로써 지역 간 격차를 완화할 수 있다.

서울시를 중심으로 분석이 이루어졌으나, 향후 연구에서는 전국 단위로 범위를 확대하여 지역 간 수의료 서비스 격차를 규명할 필요가 있으며, 특히 인구학적 특성, 즉 반려동물을 선호하는 성별과 연령, 가구 구성(1인 가구, 노인 가구 등)의 통계자료를 반영한 종합적 입지 분석이 요구된다.

본 연구에서는 인구밀도, 유동 인구, 표준지 수, 동물병원 수, 평균 공시지가 등 정량적 지표를 중심으로 분석을 진행하였으나, 향후 연구에서는 서울시 대표구 대표동 외에 타 지역과 반려동물 보유 가구 비율, 가구 유형(1인 가구, 노인가구 등), 소득 수준, 소비 성향 등 보다 세밀한 인구학적·사회경제적 요인을 반영할 필요가 있다. 이를 통해 수요자 중심의 더 정교한 입지 분석이 가능할 것이다.

## 〈참고문헌〉

- 김도희·서원석, "복합상업시설 입지가 주변아파트 가격에 미치는 영향분석", 한국지역개발학회 학술대회, 2018.
- 김정아, "외국인직접투자 제조업체의 공간분포와 입지요인 분석", 석사학위논문, 서울대학교 환경대학원, 2013.
- 류지수, "대구경북지역 종합병원 입지와 소비자의 의료서비스 선택에 관한 연구", GRI 연구논총, 12(1), 2010.

- 박선일·배선학, "GIS를 활용한 동물병원의 공간분포 특징 분석", 「한국지역지리학회지」, 18.1, 2012.
- 박선일·배선학, "GIS를 활용한 서울시 동물병원의 공간 분포와 입지 요인 분석", 「한국지역개발학회지」, 24(2), 2012.
- 법제처(<https://moleg.go.kr>), 수의사법 제2조 제3호, 제4호.
- 법제처(<https://moleg.go.kr>), 동물보호법 시행규칙 제38조 각 호.
- 조성민·하규수, "반려동물병원의 이용만족에 미치는 영향에 관한 연구." 「한국콘텐츠학회 논문지」, 21.9, 2021.
- 최진호·주승민, "GIS 공간분석을 활용한 대구광역시 산부인과 입지 분포 특성 분석", 「대구경북발전연구원 학술지」, 12(2), 2013.
- goover, 「한국 반려동물 산업의 성장 전망과 주요 이슈 투자 보고서」 2024년 12월 03일 (<https://seo.goover.ai>)
- Charnes A, Cooper W W, Rhodes E, "Measuring the efficiency of decision making units", European journal of operational research.
- 데일리개원(<https://www.dailygaewon.com>)
- 축산경제신문(<https://www.chukkyung.co.kr>)
- 통계청 홈페이지(<https://kostat.go.kr>)

〈투고(접수)일자 2025.08.15. 심사(수정)일자 2025.09.12. 게재확정일자 2025.09.27.〉



# CPTED 관련 조례 의무화를 통한 주거만족도 개선 방향

박상순\*·김행조\*\*

## Direction for Improving Residential Satisfaction through Mandatory CPTED-Related Ordinances

Park, Sang Soon·Kim, Haeng Jo

### 목 차

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>I. 서론</li> <li>II. 이론적 고찰               <ul style="list-style-type: none"> <li>1. CPTED(범죄예방환경설계)</li> <li>2. CPO(범죄예방진단팀)</li> <li>3. 선행연구 고찰</li> </ul> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>III. 연구설계               <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 분석자료</li> <li>2. 변수</li> </ul> </li> <li>IV. 실증분석               <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 분석결과</li> <li>2. 분석의 함의</li> </ul> </li> <li>V. 결론</li> </ul> |
|--|--|

### ABSTRACT

While residential satisfaction is considered a key factor in determining life satisfaction, the recent rise in violent crime is undermining residential satisfaction. Efforts to design safe residential environments through Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED) are actively underway both domestically and internationally. However, in Korea, local governments differ in the implementation of ordinances to create safe residential environments through CPTED. Therefore, this study aimed to examine the impact of CPTED-related ordinances on crime incidence.

The data used for this analysis were collected from three organizations in Seoul between 2014 and 2023. The Seoul Metropolitan Police Agency collected data on the occurrence of the five major crimes and the number of police officers by autonomous district. Statistics Korea collected data on annual population changes in autonomous districts in Seoul. The Ministry of Government Legislation collected data on the status of CPTED ordinances by autonomous district. Based on this data, each autonomous district was categorized into "no ordinance, recommended ordinance, and mandatory ordinance." The collected data were analyzed using one-way ANOVA.

The study found that districts without ordinances had significantly higher crime rates relative to their population and police force than districts with ordinances (recommended or mandatory). These results suggest that at least a level higher than the recommended ordinance is necessary. However, recommended ordinances have limited effectiveness, so the stability of the system should be strengthened by making them mandatory in the future.

**Keywords** : Crime Prevention Officer (CPO), Crime Prevention Through Environmental Design (CPTED), Autonomous District Ordinance, Housing Satisfaction

\* 정회원, 나사렛대학교 일반대학원 부동산학과 박사과정(soon1905@police.go.kr, 주저자)

\*\* 정회원, 나사렛대학교 금융부동산학과 교수(kimhaengjo@hanmail.net, 교신저자)

※ This Research was Supported by the Korea Nazarene University Research Grants, 2025

## 【국문요약】

삶의 만족을 결정하는 요인 중에서 주거만족도가 중요하게 고려되고 있지만, 최근 강력 범죄의 증가는 주거만족도를 저해하고 있다. 이에 범죄예방환경설계(CPTED)를 통해 안전한 주거환경을 설계하고자 하는 노력이 국내외에서 활발하게 이루어지고 있다. 그러나 우리나라는 지방자치단체별로 CPTED를 통한 안전한 주거환경 조성을 위한 조례 제정의 상황이 다르다. 따라서 본 연구는 CPTED 관련 조례가 범죄 발생에 미치는 영향을 검증하는 데 목적을 두었다.

본 연구에서 분석에 활용된 자료는 2014년부터 2023년까지 서울특별시에 관한 3개 기관을 대상으로 수집하였다. 서울특별시경찰청에서 중요 5대 범죄 발생 현황 및 자치구별 경찰관 수 현황, 통계청에서 서울특별시 자치구 연도별 인구수 현황, 법제처에서 서울특별시 자치구별 CPTED 조례 현황에 관한 자료를 수집하였다. 이를 토대로 각 자치구를 “조례 없음, 조례 권고, 조례 의무”로 구분하였다. 수집된 자료는 일원배치분산분석을 통해 분석되었다.

연구결과 조례가 없는 자치구는 조례(권고, 의무)가 있는 자치구 인구·경찰관 수 대비 범죄 발생률이 유의미하게 높게 나왔다. 이러한 결과는 최소한 “조례 권고” 이상의 수준이 필요함을 시사한다. 하지만 조례 권고는 실효성에 한계가 있으므로, 향후 조례 의무화를 통해 제도의 안정성을 강화해야 한다.

**주제어** : 범죄예방진단팀(CPO), 범죄예방환경설계(CPTED), 자치구 조례, 주거만족도

## I. 서 론

현대인들은 삶의 질 향상을 위해 안전에 대한 욕구가 크게 증가하고 있다. 이는 세월호·이태원 참사 등 사회적 재난부터 2022년 부산 돌려차기 사건, 2024년 전남 순천 여고생 살인 사건 등 강력 범죄를 겪으며 사회 전반의 불안감이 커졌기 때문이다. 오늘날 현대 사회에서 안전은 인간의 가장 기본적인 욕구로 주거환경에서 삶의 질을 결정하는 중요한 요소로 부각되고 있다. 주거환경을 개선하여 주거의 질을 높이는데 범죄, 재난, 질병, 환경, 이웃관계, 소음, 전쟁 등 여러 가지 요인들이 있지만 최근에 범죄 발생이 주거의 질을 결정짓는 가장 중요한 시사점으로 주목되고 있다. 통계청 보고에 의하면 인구 10만 명당 범죄 발생률은 3,811건(2014년), 3,048건(2022년)으로 범죄 발생률이 20% 감소, 주거환경 만족도는 2014년

79.8%, 2022년 86.5% 6.7% 상승하여 범죄율은 지속적으로 감소하고 있는 반면, 주거환경 만족도는 전반적으로 상승하는 추세를 보이고 있다.

외국과 다르게 우리나라는 아직 범죄예방환경설계(Crime Prevention Through Environmental Design, 이하 CPTED)가 선진화되지는 않았지만, 해외 성공 사례를 지속적으로 도입하여 범죄 발생률을 줄이며 주거환경을 개선해 나가고 있다. 다만 지자체 예산 관계와 폐쇄회로 텔레비전(Closed-Circuit Television, 이하 CCTV) 설치 등으로 인한 윤리적인 문제, 즉 개인정보 문제가 대두되고 있으나 선진국의 성공적인 사례를 꾸준히 적용하며 삶의 질 개선과 주거환경 만족도를 높이기 위해 노력해야 한다.

외국의 많은 지역은 우리나라 보다 먼저 CPTED를 도입하여 운영하기 시작하였다.<sup>1)</sup> 미국 Florida 주의 경우 경찰에게 범죄 예방 계획 평가와 승인권이 있을 뿐만 아니라, 건축물이 규정된 조례에 부합하지 않은 경우 작업 중단 권한이 있다. 특히 CPTED 도입을 통해 1996년 Florida 주는 높은 범죄율로 인구 10만 명당 6,441건의 재산범죄(강도, 주거침입, 절도, 방화, 차량 절도 등)가 발생, 접근통제·CCTV 설치·조명 개선 등 환경 개선을 통해 2005년 인구 10만 명당 3,974건으로 범죄 발생률이 약 39% 감소하며 범죄에 대한 불안감이 줄어들어 주민들의 안전에 대한 인식이 향상되고, 주거만족도 또한 높아졌다. 영국 Glasgow의 경우, CPTED 전문 경찰관이 환경설계와 보안 경비를 점검 후 기준에 부합하면 인증서와 로고를 부착하는 등 법제화를 진행하였다. 이에 Glasgow는 높은 범죄율로 주거환경이 아주 열악한 지역이었으나 CPTED를 적용하여 범죄율이 75% 감소하며 범죄에 대한 불안감이 줄어들어 주민들의 주거만족도와 삶의 질이 크게 향상되었다. 이러한 데이터는 범죄율 감소와 주거만족도는 밀접한 연관성이 있고, 주거만족도를 높이는 것이 주거의 질은 물론 삶의 질 향상에 도 기여하는 중요한 요소라는 것이 확인되었다.

주거만족도가 삶의 만족도와 연결된다는 조사 결과도 있다. 통계청의 2018년부터 2024년까지 사회조사 결과, 2018년에는 범죄 발생(20.6%), 국가 안보(18.6%), 경제적 위험(12.8%), 인재(9.2%), 환경오염(13.5%), 자연재해(6.6%) 순으로 범죄 발생을 가장 큰 사회적 불안 요인으로 응답하였다.<sup>2)</sup> 감염병(COVID-19)이 대유행했던 2020년과 2022년에는 신종 질병(2020년 32.8%, 2022년 21.0%)을 가장 큰 불안 요인으로, 신종 질병으로 인한 경제적 위험(2020년 14.9%, 2022년 13.3%)을 또 다른 불안 요인으로 응답하였다. 이는 특수한 질병인 코로나로 인한 사회적 불안을 반영한 것이고, 국가적 특수한 환경인 국가 안보(2020년 11.3%, 2022년 14.5%)를 제외하면, 범죄 발생(2020년 13.2%, 2022년 13.9%)을 사회의 가장 큰 불안 요인으로 응답하였다.<sup>3)4)</sup> 2024년에는 범죄 발생(17.9%), 경제적 위험(16.5%),

1) 주간동아(<http://weekly.donga.com>), 박현호, 경찰대학교·경찰학과, 2006.8.9.

2) 통계청 2018년 사회조사결과 보도자료(<http://www.kostat.go.kr>), p.35.

국가 안보(16.2%), 환경 위험(10.2%), 신종 질병(7.9%) 순으로 범죄 발생을 우리 사회의 가장 큰 불안 요인으로 응답하였다.<sup>5)</sup> 범죄 발생과 경제적 위험 그리고 환경 위험은 크게 차이가 나지 않지만, 이는 코로나가 유행했던 2023년까지 신종 질병과 이에 연관된 경제적 위험을 사회적 불안요인으로 인식하고 있다는 결과를 여전히 반영한 것으로 볼 수 있다. 따라서 향후 신종 질병이 점차 사라지면 범죄 발생은 감염병 대유행 이전인 2018년 수준으로 다시 증가할 수 있다.

통계청에서 발표한 사회조사 결과에서 보듯이, 오늘날 다양한 범죄가 발생하는 가운데 현대인들은 안전에 관심이 높아지며 범죄를 미리 예방해 불안감을 줄이기 위해 CCTV·비상벨·가로등 설치 등으로 범죄자들에게 노출될 위험이 크다는 심리적 압박 수단을 마련한다. 또한, 게이트·잠금장치 설치로 범죄자들이 외부에서 쉽게 진입하기 어렵게 하고, 공간 디자인 배치로 주변의 환경을 깨끗하게 관리한다. 깨진 유리창 이론에서 알 수 있듯, 이는 범죄자들이 주변에 머물거나 범행을 저지르기 어렵게 만든다. 특히 주민자치활동이 활발해지면 지역 주민이 아닌 외부인의 경우 쉽게 눈에 띄게 되어 범죄 시 행동에 제약을 받게 된다. 이는 범죄자에게 위험 부담은 높이고 보상은 낮추는 방식으로 범죄 가능성을 줄이는 효과가 있으며, 이러한 환경 조성을 통해 다양한 범죄로부터 안전을 확보하려는 CPTED의 필요성이 더욱 부각되고 있다.

사회적 이슈가 되는 강력 범죄의 증가로 안전한 주거생활에 국민적 관심이 커지고 있다. 이에 CPTED는 다양한 분야에 적용하고 있다. 특히 경찰에서 범죄를 줄이기 위해 CPTED의 다양한 요소를 접목시켜 발전시키기 위해 많은 노력을 하고 있다. 본 연구에서 분석에 활용된 자료는 2014년부터 2023년까지 서울특별시에 관한 4가지로 구분된다. 첫째, 각 자치구의 범죄 발생건수와 관련하여 경찰청에서 제공하는 중요 5대 범죄(살인, 강도, 강간·강제추행, 절도, 폭력) 발생 현황이 수집되었다. 둘째, 서울특별시경찰청에서 제공하는 자치구별 경찰관 수 현황을 수집하였다. 다만, 일부 자치구는 2개 경찰서가 관할하고 있어 데이터의 통일을 위해 2개의 경찰서가 있는 자치구는 2개 경찰관서를 통합해서 데이터를 수정하였다. 셋째, 통계청에서 제공하는 서울특별시 자치구 연도별 인구수 변동 자료를 수집하였다. 이와 더불어 서울특별시 내 자치구별 인구수, 경찰관 수에 관한 자료를 수집하였다. 넷째, 서울특별시 자치구별 CPTED 관련 조례 제정 현황을 “조례 없음”, “조례 권고”, 그리고 “조례 의무”로 구분하였다.

본 연구에서는 확보된 자료를 분석하기 위해 일원배치분산분석(One-Way ANOVA)이 수

3) 통계청 2020년 사회조사결과 보도자료(<http://www.kostat.go.kr>), p.34.

4) 통계청 2022년 사회조사결과 보도자료(<http://www.kostat.go.kr>), p.36.

5) 통계청 2024년 사회조사결과 보도자료(<http://www.kostat.go.kr>), p.36.

행되었고, 범주 간 차이 확인을 위해 사후분석(Post-hoc analysis)으로 Scheffe 및 Bonferroni 검정을 수행하였다.

본 연구의 목적은 다음과 같다. 첫째, 지방자치단체의 CPTED 관련 법제화 현황을 분석하고, 이러한 법제화가 범죄 발생률 감소와 주거만족도 향상에 기여하는지를 검증한다. 둘째, CPTED 조례 제정의 실효성을 높여 주거 만족을 개선할 수 있도록 지역의 특성과 환경에 맞게 CPTED를 차별화하여 적용하는 범죄예방진단팀(Crime Prevention Officer, 이하 CPO) 활동 방안을 제시한다. 셋째, 해외 사례를 참고하여 CPO 활동과 CPTED의 연계를 통해 안전한 주거환경을 조성할 수 있도록 입법적으로 미비한 부분을 보완할 정책적 시사점을 도출한다.

## II. 이론적 고찰

### 1. CPTED(범죄예방환경설계)

#### 1) CPTED(셉테드) 의의

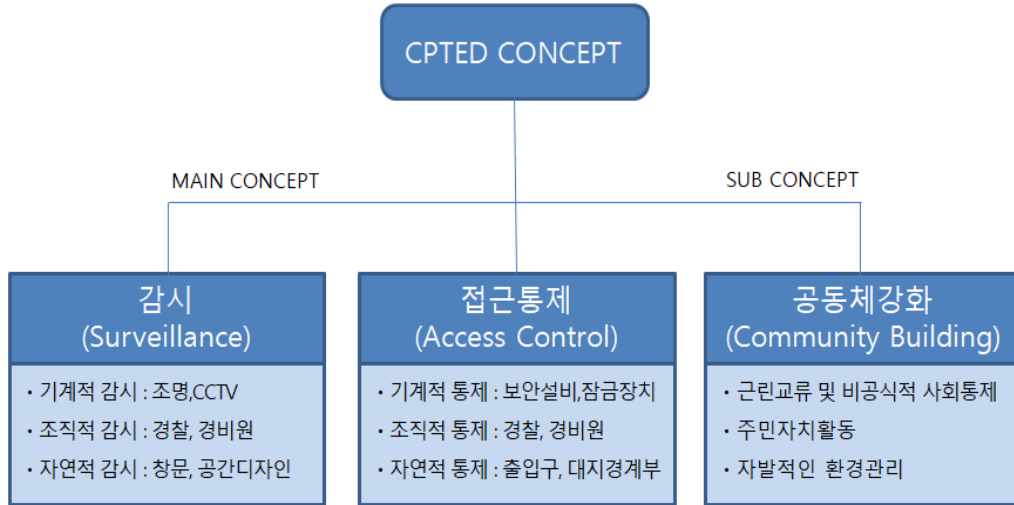
CPTED(Crime Prevention Through Environmental Design)<sup>6)</sup>는 범죄를 물리적 환경 변화를 통해 사전 예방하는 이론이다. CPTED의 개념인 ‘감시(Surveillance), 접근통제(Access Control), 공동체 강화(Community Building)’는 상호 간에 배타적인 것이 아니라 상호 간에 보완적 관점에서 디자인에 반영되어야 한다.

이러한 CPTED는 기존의 다양한 범죄 예방 대책과 현장에서 이용되고 있는 여러 가지 디자인 개념과 도시계획 또는 건축 중에서 범죄 예방에 가장 효과적인 요소들을 체계적으로 정리하여 하나의 개념과 실천 전략으로 정리한 이론이라 할 수 있다.

따라서 범죄 예방이라는 목적 달성을 위해 다양한 방법들이 혼합되어 있는 것이기에 때문에 근본적으로 범죄와 안전한 인프라 구축까지 사회 전반에 걸쳐 적용 가능하다. 그러나 CPTED는 모든 공간과 지역, 그리고 모든 범죄에 만병통치약처럼 모든 상황에 적용 가능한 개념으로 적용되어서는 안 된다. CPTED는 기본 원칙에 입각해서 범죄와 관련 있는 사회적, 물리적 요소들을 통제해서 불안감과 특정 유형의 범죄를 예방하고 줄이기 위한 맞춤형 전략으로 이해하는 것이 바람직하다. 특히 CPTED는 해당 주민들의 적극적인 참여와 관심이 뒷받침되어야

6) 범죄예방디자인 연구정보센터 홈페이지([www.cpted.kr](http://www.cpted.kr)), 2025.3.7. 방문 참조 작성.

만 효과적이기 때문에, 단순히 범죄를 예방하기 위한 효과가 아니라 도시와 지역사회(마을, 동네)를 재생하는 방향으로 삶의 질 향상에 기여할 것으로 기대된다.



자료 : 범죄예방디자인 연구정보센터 홈페이지(www.cpted.kr)

[그림 1] 범죄예방 디자인 개념

기본적인 CPTED 개념을 실천하기 위한 적용 원리는 여러 연구자에 따라 조금씩 다르게 설정되지만 주로 ‘자연적 감시, 접근통제, 영역성 강화, 활동성 강화, 유지관리, 커뮤니티’의 범주에 해당하며, 이를 토대로 CPTED 가이드라인이 수립되고 있다.

Oscar Newman은 방어적 공간 개념은 다섯 가지 요소로 구체화될 수 있다고 하였다.<sup>7)</sup> 첫째, 가로등 설치 등으로 가시성 확보하여 거주민들이 일상생활에 쉽게 주거지역의 가시성을 높여 잠재적인 범죄를 억제하는 자연적 감시. 둘째, 잠금장치·보안 게이트 등을 설치하여 출입구와 경로를 설계하여 허가되지 않은 장소의 접근을 제한하여 범죄 기회를 감소시키는 접근 통제. 셋째, 울타리·표지판·조경 등을 활용해 구역을 명확히 구분하고, 거주민이 자신의 공간에 대한 소유권을 인식하게 하여 무단 침입을 방지하는 영역성 강화. 넷째, 체육시설·공원 등을 설치해 공연 등 문화 행사를 개최하여 공공장소에서 다양한 활동을 촉진하여 범죄 가능성을 줄여주는 활동성 강화. 그리고 다섯째, 낙서 제거·시설물 수리·깨끗한 환경 유지 등으로 다양한 공간이 범죄에 취약한 환경이 조성되지 않게 하는 지속적인 유지 및 관리이다. 이와 같은 다섯 가지 요소는 범죄 억제와 범죄 가능성 감소에 기여하며 CPTED 이론의 초석이 될 수 있다.

7) 박형민·강석진, 「셉테드의 이론과 실무 I」법무부, 2014, pp.76~82.

## 2. CPO(범죄예방진단팀)

### 1) CPO 의의

CPO(Crime Prevention Officer)란 학대전담경찰관(Anti-Abuse Police Officer, APO)과 학교전담경찰관(School Police Officer, SPO)에서 더 발전한 경찰활동의 개념으로 지역사회와 함께 해결 방안을 고민하는 “치안 컨설턴트”로서 시민과 함께 치안 서비스를 제공하는 등의 목적을 가지고 사전에 범죄를 예방하기 위한 경찰 활동이다.<sup>8)</sup> CPO는 범죄 예방 대책을 마련하기 위해 지역사회와 함께 공원·건축물·거리·공공시설 등 특정지역 또는 시설의 사회적·물리적 요인을 분석하여 범죄 취약요소를 파악하고 이를 활용하는 경찰 업무 중 범죄 예방 활동 역량 강화 및 지역사회와의 협력관계 구축을 임무로 하는 경찰관이라고 정의한다.<sup>9)</sup> 요컨대, CPO는 범죄 예방을 위해 지역적인 특성 및 취약점이 무엇인지를 파악하여 지역사회와 협력을 통해 과학적이고 효율적인 방법으로 범죄를 예방하는 경찰활동이다.

### 2) CPO 활동

CPO는 경찰관서별 담당 구역에서 범죄 관련 요인을 수집·분석한 후 이를 예방활동에 활용할 수 있도록 자료를 정리·배포하고 체계적으로 관리하는 역할을 수행한다.<sup>10)</sup> 즉, CPO는 범죄 예방활동이 직관적이고 추상적인 활동 중심이었던 문제점에서 벗어나 범죄 예방을 과학·구체화하여 문제가 무엇인지를 진단하고 개선을 위한 활동을 통하여 범죄 예방을 실질적으로 실행하는 데 목적을 가진 다음과 같은 전문적인 경찰활동을 한다.<sup>11)</sup> 첫째, 범죄 관련 종합적 정보를 수집한다. 종합적 정보로는 범죄자에 대한 인적정보, 범죄환경에 대한 물리적 정보 등 범죄 관련 정보를 활용하여 범죄 취약지역, 범죄 빈번 발생지역, 범죄 경향, 범죄 동향 등 다양한 종합적 범죄정보의 수집을 통하여 범죄에 취약한 지역을 진단하는데 중심적인 역할을 한다. 종합적으로 취합된 정보는 범죄 예방을 위한 활용, 범죄지도(Crime Mapping) 작성, 지역 내 지리적 프로파일링(Geographic Profiling) 등에 이용할 수 있다. 둘째, 수집한 범죄정보를 분석한다. 범죄정보의 분석은 앞서 수집된 범죄 정도를 이용하여 ‘범죄가 자주 발생하는 지역은 어디인지?’, ‘취약 지역은 어디인지?’, ‘빈번한 범죄유형은 무엇인지?’ 등 분석 활

8) 신재현·김상운, “범죄예방진단팀(CPO)을 활용한 지방자치단체 CPTED 전략 개선방안”, 「한국경찰연구」, 한국경찰연구학회, 제16권 제3호, 2017, pp.179~200.

9) 강용길, “CPO(범죄예방진단팀)제도의 효과적 운영방안 제안”, 「치안정책리뷰」, 치안정책연구소, 제52호, 2016, pp.10~12.

10) 강용길, 상계서, 2016.

11) 신재현·김상운, 상계서, 2017.

동으로 과학적이고, 전문적인 분석을 통해 효율적인 CPTED 운용 및 경찰력 배치를 위한 기초자료로 활용한다. 셋째, 범죄 유발 환경 현장에서의 진단활동을 한다. 범죄가 일어나는 지역적 특징은 범죄자들이 범죄를 저지를 수 있는 환경이 만들어지는 경우가 많고, 이를 개선하기 위한 사전 작업으로 범죄가 일어날 수 있는 환경의 현장을 진단한다. 범죄 유발 환경의 현장 진단은 전문적인 지식이 있는 경찰에서 하는 활동으로 범죄 예방 활동의 부족한 부분을 확인하고, 보완하는 기초적인 활동이다. 이처럼 범죄 유발 환경을 진단하고 설치상의 문제점을 개선함으로써 범죄 예방 활동의 효율성과 효과를 모두 향상시킬 수 있다. 넷째, 범죄 발생지역 진단 후 지원 활동이다. 범죄 발생 지역에 대한 꾸준한 지원활동은 자연환경이나 범죄자에 의하여 파괴되어버린 범죄 예방 시설을 수리하고 부족한 시설물을 추가적으로 보완하는 활동으로써 잠재적인 범죄자들에게 범죄의지를 줄일 수 있을 뿐만 아니라 시민들이 느끼는 범죄에 대한 두려움을 줄이는 데 기여할 수 있을 것으로 기대된다. 그 밖에도 범죄 예방 진단 경찰활동은 기존의 범죄 예방 활동보다 개념적으로 발전하고 보다 과학적이고 구체적이며, 통합적·체계적으로 시민들이 범죄에 대한 두려움을 감소시키는 범죄 예방 활동이다.

### 3. 선행연구 고찰

인간의 가장 기본적이고 낮은 욕구인 안전이 보장되어야 삶의 질과 주거만족도를 높일 수 있다는 점에서 범죄 불안감을 줄이고, 안전감을 높이기 위해 지역적·환경적 특성에 맞는 요인을 규명하는 연구가 수행되어 왔다. CPTED 적용으로 범죄 예방에 높은 효과를 보이고 있으나 이러한 범죄 예방이 주거만족에 어떠한 영향을 미치는지 선행연구를 통해 확인하고자 한다.

강현(2022)<sup>12)</sup>은 목표물 강화·접근통제·영역성 강화 등을 활용한 CPTED로 범죄 예방을 통해 거주민들의 범죄에 대한 두려움을 줄여 주거만족도를 향상시킬 수 있다고 시사하였다.

정운혜(2019)<sup>13)</sup>는 주택 내 범죄 발생률을 살펴보면 다가구주택, 단독주택, 원룸주택과 같은 소규모 주택이 공동주택보다 범죄 발생률이 높고 계속해서 증가하고 있지만 범죄 위험에 대한 관리가 제대로 이루어지지 못하고 있어 거주민의 삶의 질과 주거만족도를 높이기 위해 원룸 같은 소규모 주택의 범죄 예방을 위한 물리적 주거환경의 범죄 안전설계 지침을 제시하였다.

이승희(2020)<sup>14)</sup>는 제천시 노후 주거지역을 대상으로 CPTED 개념을 적용하여 안전수준

12) 강현, “도시재생과 범죄예방 환경설계가 안전생활 만족도에 미치는 영향”, 「시큐리티연구」, 제70호, 한국경비경호학회, 2022, pp.267~292.

13) 정운혜, “원룸 주택의 범죄 예방을 위한 물리적 주거환경의 범죄 안전설계 지침에 관한 연구”, 박사학위논문, 상명대학교 대학원, 2019.

14) 이승희, “범죄예방환경설계(CPTED)개념을 적용한 주거지 재생사업지역 안전수준 평가”, 박사학위논문

평가 결과, 안전은 삶의 기본적인 욕구이자 가장 중요한 요인 중 하나임을 강조하며 거주민의 삶의 질을 향상하고 주거만족도를 높이기 위해 CPTED의 지속적인 연구 및 정책적 제언을 제시하였다.

황성은(2019)<sup>15)</sup>은 CPTED 적용이 범죄 발생 및 범죄 불안감 줄이는데 효과가 있음을 확인하고, 주거만족을 높이기 위한 주거환경을 조성하고 범죄 불안감을 줄일 수 있는 CPTED 요소를 도출하여 안전한 공동주택 주거환경 조성이 가능하다고 제시하였다.

임성혁(2019)<sup>16)</sup>은 ICT를 접목한 셉테드 인증을 받은 아파트와 인증을 받지 않은 아파트를 비교하여 셉테드 적용 아파트 단지 거주자의 주거만족도가 높다는 결론을 도출하였다.

김준·정미선(2021)<sup>17)</sup>은 CPTED 기술의 의무화는 과거와 다르게 CPTED 기법이 활발하게 적용되고 있으며, 이는 공동주택 계획에 긍정적인 영향을 준다고 주장하였다. 같은 지역 내 비슷한 시기 공급된 공동주택 단지임에도 범죄 예방 효과를 높이고, 주민의 안정성을 강화하기 위해 단지별 CPTED 기법 적용이 다양함을 확인했다.

CPTED 기술의 다양화는 주민의 안전성을 강화하고 범죄 예방 효과를 높여, 결과적으로 주거만족에도 긍정적인 영향을 미치는 것으로 해석된다. 삶의 질과 주거만족 향상을 위해 다양한 사례들을 활용한 CPTED 기법의 다양화가 필요하다고 제언하였다.

한형주·권대중(2022)<sup>18)</sup>은 CPTED 적용이 범죄 예방에 효과적이고, 이는 거주민의 주거만족도 향상에 중요한 역할을 한다는 결과를 보여준다. 따라서 범죄를 예방하기 위한 CPTED 사업이 일회성이 아닌 지속적인 정책적 지원이 필요하다는 결과를 도출하였다.

김용욱·김새힘(2022)<sup>19)</sup>은 다양한 주거환경 요인들이 주거만족도와 삶의 만족도에 직접적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 특히 검증된 CPTED 기법을 통한 치안 및 방법 요인 적용이 범죄 감소 효과로 청년층의 삶의 만족도에 직접적으로 영향을 미쳤고, 장기적 관점에서 더 큰 효과가 나타났다. 따라서 주거환경 개선을 통한 안전에 대한 만족의 증가가 주거만족과

문, 세명대학교 대학원, 2020.

15) 황성은, “공동주택에 적용된 범죄예방환경설계 요소의 범죄불안감 저감 효과”, 박사학위논문, 서울과학기술대학교 나노IT디자인융합대학원, 2019.

16) 임성혁, “ICT 기반 셉테드를 적용한 아파트의 범죄예방 효과분석연구”, 박사학위논문, 한세대학교 일반대학원, 2020.

17) 김준·정미선, “CPTED 적용 의무화 이후 건설된 공동주택 단지의 CPTED 적용 현황 분석 - 전주시 만성지구 공동주택 6개 단지를 중심으로 -”, 「한국실내디자인학회논문집」, 한국실내디자인학회, 제 30권 제2호, 2021, pp.39~48.

18) 한형주·권대중, “CPTED 요소가 거주민의 주거 만족에 미치는 영향 연구” 「대한부동산학회지」, 제40권 제3호, 대한부동산학회, 2022, pp.25~48.

19) 김용욱·김새힘·황준원·조미정, “청년 1인 가구의 주거환경이 주거와 삶의 만족도에 미치는 영향: 다른 연령 집단과의 비교를 중심으로”, 「토지주택연구」, LHI Journal Vol. 14, No. 2, LH토지주택연구원, 2023, pp.19~34.

삶의 만족을 높일 수 있을 것으로 본다.

기존 선행연구들은 CPTED 요소와 주거만족도의 관계를 개별적으로 검증하는 수준에 머물렀으며, 지방자치단체의 CPTED 조례의 제도적 기반이 범죄율 및 주거만족도에 미치는 영향을 실증적으로 분석한 연구는 부족하다. 이에 비해 본 연구는 다음과 같은 차별성을 지닌다. 첫째, 10년간 서울특별시 각 지자체 인구 대비 범죄 발생과 경찰관 수 대비 범죄 발생 비율을 분석하여 조례가 범죄 발생에 어떤 영향을 미치는지 결과 도출하였다. 둘째, 이 결과를 바탕으로 거주민들의 심리적 안정감을 높이고 주거환경 개선과 동시에 주거만족도 향상 방안을 제시하고자 한다.

### Ⅲ. 연구설계

#### 1. 분석자료

본 연구에서 분석에 활용된 자료는 2014년부터 2023년까지 서울특별시 25개 자치구에 관한 3가지로 구분된다.

첫째 각 지자체별(자치구) 범죄 발생건수와 관련하여 경찰청에서 제공하는 중요 5대 범죄(살인, 강도, 강간·강제추행, 절도, 폭력) 발생 현황이 수집되었다. 둘째, 서울특별시경찰청에서 제공하는 지자체별(자치구) 경찰관 수 현황을 수집하였다. 다만, 일부 자치구는 2개 경찰서가 관할하고 있어 데이터의 통일을 위해 2개 경찰서가 관할하는 자치구는 해당 경찰서를 통합하여 데이터를 정리하였다. 셋째, 서울특별시에서 제공하는 자치구별 인구수 변동 자료를 수집하였다.

#### 2. 변수

본 연구에서 첫 번째 종속변수는 자치구별 인구수 대비 범죄 발생건수이다. <표 1>은 2014년부터 2023년까지 서울특별시 자치구별 인구수 변화를 나타낸다.

〈표 1〉 서울특별시 자치구별 등록 인구수 변화

자치구 \ 연도	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
종로구	165,344	163,822	161,922	164,257	163,026	161,869	158,996	153,789	152,211	150,453
중구	136,227	134,329	134,409	134,593	135,633	136,488	134,635	131,787	130,785	131,793
용산구	249,914	247,909	245,102	244,444	245,090	245,185	244,645	237,285	233,284	227,106
성동구	303,891	305,065	307,161	312,711	316,463	308,979	300,505	292,672	288,234	284,766
광진구	377,375	375,180	372,104	372,298	371,063	366,972	360,109	352,627	351,252	351,180
동대문구	376,319	373,824	370,312	366,011	364,338	363,023	357,014	352,006	353,601	359,873
중랑구	423,411	418,620	415,677	412,780	408,147	402,024	399,562	391,885	390,140	387,470
성북구	475,961	469,560	461,617	455,407	447,687	454,744	447,056	440,142	441,984	438,168
강북구	338,410	334,426	330,704	328,002	322,915	317,695	311,569	302,563	297,702	292,977
도봉구	355,712	353,241	350,272	346,234	341,649	335,631	327,361	319,373	313,989	309,494
노원구	586,056	578,221	571,212	558,075	548,160	537,303	527,032	514,946	508,014	502,925
은평구	503,243	502,578	495,937	491,202	487,666	484,546	484,043	477,173	470,602	470,869
서대문구	320,861	323,105	325,871	325,028	323,080	323,171	322,952	315,659	319,554	320,629
마포구	395,830	398,351	390,887	385,783	386,359	385,925	381,858	378,686	375,585	375,162
양천구	490,708	489,010	481,845	475,018	468,145	462,285	457,781	450,487	444,010	439,252
강서구	591,653	595,691	602,104	608,255	603,611	598,273	585,901	579,768	574,638	568,826
구로구	457,131	454,604	449,600	441,559	438,486	439,371	432,488	421,163	418,418	415,651
금천구	258,030	256,167	254,654	253,491	254,021	251,820	247,835	244,891	242,818	241,105
영등포구	421,436	417,811	406,779	402,024	403,600	400,986	407,367	400,908	398,085	397,800
동작구	419,261	412,774	413,247	408,493	409,385	408,912	401,572	394,364	390,432	389,714
관악구	531,960	529,031	525,607	520,929	520,040	517,334	509,803	499,449	501,226	497,883
서초구	454,288	451,258	451,477	445,401	438,163	435,107	429,025	416,167	408,451	412,078
강남구	583,446	581,760	572,140	561,052	547,453	550,209	544,055	537,800	534,103	550,282
송파구	671,794	667,480	664,946	671,173	673,507	682,741	673,926	663,965	664,514	660,025
강동구	481,332	463,321	448,471	440,359	431,920	440,390	463,998	466,472	464,037	463,318

자료 : 서울특별시<sup>20)</sup>

서울특별시 총인구수는 2014년 대비 2023년 기준 매년 꾸준히 감소, 약 7% (730,794명) 감소한 것으로 나타났다.

두 번째 종속변수는 자치구별 경찰관 수 대비 범죄 발생건수이다. 〈표 2〉는 2014년부터 2023년까지 자치구별 경찰관 수 변화를 나타낸다.

20) 서울특별시 주민등록인구 통계(<http://data.seoul.go.kr>), 2025.3.6. 방문 참조 작성.

〈표 2〉 서울특별시 자치구별 경찰관 수 변화

자치구 \ 연도	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
종로구	1,083	1,066	1,135	1,140	1,150	1,155	1,131	1,131	1,080	1,065
중구	985	957	1,019	1,029	1,040	1,040	1,017	1,021	1,019	1,005
용산구	655	664	714	711	701	712	703	719	806	842
성동구	613	627	656	651	651	642	627	641	649	639
광진구	653	647	679	697	712	724	729	745	751	759
동대문구	760	758	795	817	823	826	824	837	837	828
중랑구	715	721	769	748	767	764	756	776	781	781
성북구	923	908	951	977	979	961	937	930	940	931
강북구	621	617	670	667	672	671	668	679	691	689
도봉구	526	529	540	563	578	561	567	567	574	573
노원구	751	756	798	811	833	809	804	810	824	826
은평구	862	855	890	917	945	925	907	926	945	952
서대문구	641	646	678	682	688	674	681	692	679	674
마포구	749	787	853	858	884	883	891	902	924	918
양천구	715	723	759	771	787	773	753	754	764	758
강서구	804	828	881	902	944	941	939	946	963	971
구로구	712	730	763	749	768	752	737	761	772	779
금천구	529	535	563	580	583	575	566	585	600	595
영등포구	867	904	964	971	980	990	1,010	1,009	1,008	1,014
동작구	630	637	672	670	678	674	668	672	687	688
관악구	757	799	849	861	885	918	913	913	945	949
서초구	991	996	1,041	1,071	1,102	1,115	1,090	1,121	1,142	1,150
강남구	1,340	1,365	1,431	1,451	1,482	1,532	1,529	1,569	1,608	1,637
송파구	964	983	1,020	1,026	1,042	1,063	1,050	1,047	1,084	1,095
강동구	693	700	723	741	763	766	753	768	787	785

자료 : 서울특별시경찰청<sup>21)</sup>

서울특별시 자치구별 경찰관 수는 2014년부터 2023년까지 꾸준히 증가, 2023년 기준 2014년 대비 약 12%(2,364명) 증가한 것으로 나타났다.

21) 서울특별시경찰청 경찰관 수 현황(<https://www.data.go.kr>), 2025.3.6. 방문 참조 작성.

〈표 3〉 서울특별시 자치구별 5대 범죄 발생 현황

자치구 \ 연도	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
종로구	5,021	4,705	4,459	4,057	3,690	3,846	3,102	2,712	3,138	2,981
중구	5,231	4,954	4,584	4,184	4,030	4,327	3,411	2,861	3,071	3,348
용산구	3,799	3,820	4,137	4,060	3,411	3,313	2,969	2,381	2,967	3,021
성동구	3,582	3,358	3,026	2,767	2,457	2,512	2,362	2,112	2,194	2,023
광진구	6,268	5,909	5,322	4,646	3,915	4,011	3,601	3,087	3,619	3,424
동대문구	4,363	4,720	4,787	3,975	3,680	3,692	3,401	2,959	3,253	2,957
중랑구	5,353	5,193	5,041	4,571	4,288	4,268	3,726	3,210	3,599	3,324
성북구	4,606	4,154	3,744	3,434	3,042	2,877	2,567	2,411	2,749	2,411
강북구	4,030	4,257	4,229	3,393	3,437	3,838	2,770	2,301	2,832	2,497
도봉구	3,124	2,664	2,438	1,999	2,249	2,110	2,179	1,860	2,141	1,921
노원구	5,312	5,130	4,543	4,209	4,007	4,153	3,743	3,425	3,896	3,567
은평구	5,431	4,745	4,501	3,883	3,590	3,880	3,390	3,244	3,487	3,493
서대문구	4,194	4,029	3,665	3,113	2,802	2,943	2,533	2,278	2,374	2,385
마포구	5,740	5,854	5,873	5,278	5,172	4,842	3,688	3,540	4,096	3,834
양천구	4,642	4,528	4,112	3,882	3,515	3,214	3,216	3,015	3,169	3,019
강서구	5,289	5,585	5,450	5,135	4,629	4,924	4,415	3,896	4,663	4,296
구로구	5,389	5,646	5,366	4,895	4,810	4,707	4,175	3,486	3,857	3,737
금천구	3,842	3,781	3,645	3,265	3,293	3,105	2,598	2,439	2,577	2,240
영등포구	7,003	6,867	6,322	5,969	5,840	5,820	5,217	4,179	4,819	4,418
동작구	3,869	4,074	3,227	3,330	3,100	3,400	3,200	2,631	2,735	2,642
관악구	6,781	6,345	5,678	5,525	5,026	5,328	5,261	4,444	4,879	4,769
서초구	5,558	5,444	4,989	4,708	4,726	5,542	4,601	3,656	4,459	4,522
강남구	8,851	8,617	8,149	7,720	7,513	7,304	7,356	6,146	6,947	6,763
송파구	8,004	6,778	6,090	5,576	5,807	5,698	5,410	4,714	5,167	5,223
강동구	5,392	5,244	4,462	4,261	3,919	4,014	3,788	3,458	3,711	3,398

자료 : 서울특별시경찰청<sup>22)</sup>

서울특별시 5대 범죄 발생건수를 확인한 결과 2014년 이후 2023년까지 범죄 발생건수는 감소, 2023년 기준 2014년 대비 약 34%(44,461건) 감소한 것으로 나타났다.

독립변수는 CPTED 관련 조례 없음, 조례 권고, 조례 의무로 구분되는 범주형 변수 (categorical variable)이다. 〈표 4〉는 2014년부터 2023년까지 서울특별시 자치구별

22) 서울특별시경찰청 5대 범죄 발생 현황(<https://data.seoul.go.kr>), 2025.3.6. 방문 참조 작성.

CPTED 관련 조례 제정 현황을 나타낸다.

〈표 4〉 서울특별시 자치구별 CPTED 관련 조례 제정 현황

자치구 \ 연도	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
종로구	·	·	·	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고
중구	·	·	·	의무	의무	의무	의무	의무	의무	의무
용산구	·	·	·	·	권고	권고	권고	권고	권고	권고
성동구	·	·	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고
광진구	·	·	·	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고
동대문구	·	·	·	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고
종랑구	·	·	·	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고
성북구	·	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고
강북구	·	·	권고	권고	권고	의무	의무	의무	의무	권고
도봉구	·	·	·	·	권고	권고	권고	권고	권고	권고
노원구	·	·	·	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고
은평구	·	권고	권고	권고	의무	의무	의무	의무	의무	의무
서대문구	·	·	권고	의무	의무	의무	의무	의무	의무	의무
마포구	·	·	·	·	권고	권고	권고	권고	권고	권고
양천구	·	·	·	권고	권고	권고	권고	권고	권고	의무
강서구	·	·	·	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고
구로구	·	·	권고	권고	권고	권고	권고	의무	의무	의무
금천구	·	·	·	권고	권고	권고	권고	권고	권고	의무
영등포구	·	·	·	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고
동작구	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고
관악구	·	·	의무	의무	의무	의무	의무	의무	의무	의무
서초구	·	·	·	의무	의무	의무	의무	의무	의무	의무
강남구	·	·	·	·	의무	의무	의무	의무	의무	의무
송파구	·	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고	권고
강동구	·	·	의무	의무	의무	의무	의무	의무	의무	의무

자료 : 국가법령정보센터 자치법규<sup>23)</sup>, · : 조례 없음을 표시함.

위 세 가지 자료(인구수, 경찰관 수, 조례 수준)를 바탕으로 자치구별 연도별 범죄 발생률 (인구 및 경찰관 수 대비)을 분석하였다. 경찰청 보고에 의하면, 통계 수집이 시작된 2018년

23) 국가법령정보센터 자치법규(<https://www.law.go.kr>), 2025.3.6. 방문 참조 작성.

부터 서울특별시 25개 자치단체 모두 CPTED 전문가인 CPO의 참여를 권고 또는 의무화하는 내용으로 조례가 개정되었다.<sup>24)</sup> 그러나 세부적으로 법제처 자치법규에서 서울특별시 25개 자치단체 조례를 확인한 결과 2023년 기준으로 CPTED 관련 CPO 참여 의무를 권고로 또는 권고를 의무로 수정하는 등 변동이 있는 자치구가 있었으며, 2018년 기준 18개 지자체에서 권고, 7개 지자체에서 의무였으나, 2023년 기준으로 15개 자치단체에서는 권고<sup>25)</sup>, 10개 자치단체에서는 의무<sup>26)</sup>로 조례가 변경되어 의무가 3개더 증가되어 점차 의무화로 되어가고 있다.

## IV. 실증분석

### 1. 분석결과

본 연구에서는 확보된 자료 분석을 위해 CPTED 관련 조례 규정에 따른 지역별 인구수 대비 범죄건수에 대한 일원배치분산분석(One-way ANOVA)을 실시하고, 범주 간 차이를 위해 사후분석(Post-hoc analysis)을 수행하였다. 분석 결과, 조례 없는 지역의 범죄 발생률(0.0146)은 조례 권고(0.0100) 지역과 조례 의무 지역(0.0116)보다 유의하게 높았다. 이는 CPTED 조례가 없는 지역은 법적인 제도적 관리가 부족하여 범죄 예방 시설 설치나 환경개선이 일관적으로 시행되지 못했음을 보여준다. 이러한 결과는 단순한 수치상 차이가 아니라 조례 제정이 실제 범죄 예방 효과로 이어지는 과정을 설명한다. 조례는 가로등 보강, CCTV 확충, 공동주택의 공용공간 관리 등 구체적 항목을 제도적으로 담보할 수 있으며, 이러한 변화가 주민의 안전 인식을 강화하고 결과적으로 범죄 억제와 주거만족도 향상으로 연결된다. 따라서 조례 권고 지역과 조례 의무 지역은 최소한의 법적인 제도를 이용해 범죄발생 억제 효과가 나타난 것으로 볼 수 있다. 이를 극대화하기 위해 최소한 권고 이상의 조례 제정이 필요하고, 장기적으로는 강제성이 부여되는 의무화를 통해 제도의 실효성을 극대화할 필요가 있다. 분석 결과를 요약하면 <표 5>와 같다.

24) 경찰청 연도별 조례현황(<https://www.police.go.kr>), 2025.3.7. 방문 참조 작성.

25) 종로구(<https://www.law.go.kr>), 2025.3.9. 권고 대표 지자체로 방문 참조 작성.

26) 중구(<https://www.law.go.kr>), 2025.3.9. 의무 대표 지자체로 방문 참조 작성.

〈표 5〉 CPTED 관련 조례규정에 따른 지역별 인구수 대비 범죄 건수

지역분류	N	평균	표준편차	표준오차	F-Value
조례없음	64	0.0146	0.0074	0.0009	16.991**
조례권고	128	0.0100	0.0035	0.0003	
조례의무	58	0.0116	0.0061	0.0008	
전체	250	0.0115	0.0057	0.0004	

주 :  $p^* < 0.05$ ,  $p^{**} < 0.01$ ,  $p^{***} < 0.001$

CPTED 관련 조례 규정에 따른 지역별 인구수 대비 범죄 건수에 대한 사후분석 결과, 조례가 없는 지역은 조례 권고 또는 의무 지역과 통계적으로 1% 수준에서 유의한 차이를 보였으나, 권고와 의무 간 차이는 나타나지 않았다. 이는 조례 존재 자체가 범죄율을 감소시키는데 중요한 역할을 하고, 범죄 예방 효과에 핵심적 요인임을 시사한다. 특히 권고 수준의 조례라도 지자체의 환경개선 사업과 주민 참여 프로그램 도입의 근거가 되기 때문에 일정 부분 범죄 예방 효과가 있음을 알 수 있다. 하지만 조례 권고는 강제성이 없어 실효성에 한계가 있으므로, 향후 조례 의무화를 통해 제도의 안정성을 강화해야 한다. 사후분석의 결과를 요약하면 〈표 6〉과 같다.

〈표 6〉 사후분석 결과(인구수 대비 범죄 건수)

지역(i)	지역(j)	평균차이(i-j)	표준오차
조례없음	조례권고	0.0048**	0.0008
	조례의무	0.0030**	0.0010
조례권고	조례없음	-0.0048**	0.0008
	조례의무	-0.0018	0.0018
조례의무	조례없음	-0.0048**	0.0009
	조례의무	-0.0018	0.0008

주 :  $p^* < 0.05$ ,  $p^{**} < 0.01$ ,  $p^{***} < 0.001$

CPTED 관련 조례 수준에 따른 지역별 경찰관 수 대비 범죄 건수에 대한 일원배치분산분석(One-way ANOVA)을 수행하였다. 조례 없는 지역은 경찰관 1인당 범죄 건수가 6.52건, 조례 권고 지역은 4.55건, 조례 의무 지역은 4.41건 보다 현저히 높은 것으로 나타났다. 이는 조례 없는 지역은 범죄 예방 환경이 제도적으로 구축되지 못해, 범죄 억제 기능이 상대적으로 경찰력에 의존도가 높아지는 경향을 보이며, 법적 제도가 미흡하여 범죄 억제 효과가 떨어지

는 결과로 해석된다. 따라서 치안 효과를 높이기 위해 경찰력과 CPTED 조례는 상호보완적으로 작용되어야 한다. 분석 결과를 요약하면 <표 7>과 같다.

<표 7> CPTED 관련 조례규정에 따른 지역별 경찰관 수 대비 범죄 건수

지역분류	N	평균	표준편차	표준오차	F-Value
조례없음	64	6.5242	1.6185	0.2023	71.513**
조례권고	128	4.5528	0.9998	0.0884	
조례의무	58	4.4137	0.8699	0.1142	
전체	250	5.0252	1.4578	0.0921	

주 :  $p^* < 0.05$ ,  $p^{**} < 0.01$ ,  $p^{***} < 0.001$

CPTED 관련 조례 규정에 따른 지역별 인구수 대비 범죄 건수에 대한 사후분석 결과, 조례 없는 지역과 조례 권고 또는 의무 지역 간 차이는 1%에서 통계적으로 유의하였다. 하지만, 조례 권고 지역과 조례 제정 지역 간 차이는 통계적으로 유의하지 않았다. 이는 조례 존재 여부가 경찰관 1인당 범죄 부담이 완화되어 범죄율 감소뿐만 아니라 경찰력 의존도를 줄이고, 범죄 예방 효과를 높이는 제도적 장치로서 기능을 하는 핵심 요인임을 확인시켜준다. 하지만 조례 권고는 강제성이 없어 실효성에 한계가 있으므로, 향후 조례 의무화를 통해 제도의 안전성을 강화해야 한다. 분석 결과를 요약하면 <표 8>과 같다.

<표 8> 사후분석 결과(경찰관 수 대비 범죄 건수)

지역(i)	지역(j)	평균차이(i-j)	표준오차
조례없음	조례권고	1.9713**	0.1783
	조례의무	2.1105**	0.2112
조례권고	조례없음	-1.9713**	0.1783
	조례의무	0.1391	0.1844
조례의무	조례없음	-2.1105**	0.2112
	조례권고	-0.1391	0.1844

주 :  $p^* < 0.05$ ,  $p^{**} < 0.01$ ,  $p^{***} < 0.001$

## 2. 분석의 함의

본 연구는 2014년부터 2023년까지 서울특별시 25개 자치구를 대상으로 인구수 및 경찰

관 수 대비 범죄 발생률과 CPTED 관련 조례 제정 여부 간의 관계를 실증적으로 분석하였다. 분석 결과, CPTED 조례가 없는 자치구는 조례가 권고 또는 의무로 존재하는 자치구보다 범죄 발생률이 유의미하게 높게 나타났다. 특히 조례의 존재 자체가 범죄율 저감에 긍정적 영향을 미치는 것으로 나타났으며, ‘권고’와 ‘의무’ 간의 차이는 통계적으로 유의하지 않아 제도의 강제성보다는 우선 조례 제정 유무가 보다 중요함을 시사하고 있다. 하지만 조례 권고는 강제성이 없어 실효성에 한계가 있으므로, 향후 조례 의무화를 통해 제도의 안정성을 강화해야 한다

또한 경찰관 수 대비 범죄 발생률에 대한 분석에서도 유사한 결과가 도출되었으며, CPTED 조례가 없는 지역은 상대적으로 높은 범죄율을 보였다. 이는 CPTED 관련 제도화가 치안 유지에 있어 실질적인 예방 효과를 가진다는 점을 통계적으로 입증하는 결과로 해석된다.

따라서 실증분석을 통해 최소한 ‘조례 권고’ 이상의 제도적 장치가 마련되어야 하며, CPTED의 실질적 도입과 정책화가 범죄 예방과 주거만족도 제고의 기초 기반으로 작용할 수 있음을 확인할 수 있다. 나아가 단순한 조례 제정에 그치지 않고 지역의 특성과 범죄 양상을 고려한 맞춤형 CPTED 적용과 CPO의 적극적 활용이 동반될 때, 보다 효과적인 범죄 예방을 통한 주거환경 개선이 가능할 것이다.

## V. 결 론

사회적 이슈가 되는 강력 범죄의 증가로 국민적 관심이 안전한 주거환경에 집중되고 있으며 이에 CPTED는 다양한 분야에 적용되고 있다.

본 연구는 2014년부터 2023년까지 서울특별시 25개 자치구를 대상으로 인구수 대비 범죄 발생 현황·경찰관 수 대비 범죄 발생 현황을 종속변수로, 조례 현황을 독립변수로 활용하여 실증분석을 하였다. 분석 결과, 조례가 없는 지역은 조례 권고·의무 지역보다 인구수 및 경찰관 수 대비 범죄 발생률이 유의하게 높게 나타났으며, 이는 법제화가 범죄 억제와 안전 인식 향상에 기여함을 보여준다. 그러나 조례 권고와 의무 지역 간에는 통계적 차이가 확인되지 않았다. 이는 조례의 강제성보다는 조례의 존재 자체가 범죄 예방과 주거만족도 향상에 중요한 영향을 미친다는 점을 확인되었다. 하지만 조례 권고는 강제성이 없어 실효성에 한계가 있으므로, 향후 조례 의무화를 통해 제도의 안정성을 강화해야 한다.

첫째, 본 연구는 CPTED 조례 제정의 필요성과 효과성을 검증하였다. 조례가 없는 지역의 상대적으로 높은 범죄율은 환경 개선이 일관성 있게 추진되지 못하여 주거만족도와 체감 안

전이 저하됨을 보여준다. 따라서 CPTED 조례는 최소한 권고 이상 법제화를 통해 구속력을 확보해 주민들의 안전과 주거만족도를 제고할 수 있다.

둘째, CPTED 조례가 제정되더라도 지역적·환경적 특성에 맞지 않는다면 제도적 효과는 제한적일 수 있다. 실제로 CPO는 범죄 취약 골목길을 순찰·점검하고, 가로등 보강과 CCTV 설치를 통해 주민들의 체감 안전도를 향상시킨다. 이처럼 CPO 활동은 지역적·환경적 특성에 맞는 맞춤형 CPTED 요소 적용하는 핵심 주체이며, 주거만족도와 삶의 질 향상을 극대화하기 위해서는 CPO의 제도적 지원이 반드시 뒷받침되어야 한다.

셋째, 해외 사례에서도 미국 Florida 주는 CPTED 적용 후 범죄율 39% 감소, 경찰에게 건축 계획 승인권 부여하고 있고, 영국 Glasgow는 CPTED 적용으로 범죄율 75% 감소, CPTED 인증 제도 도입하였다. 이는 범죄율 감소와 주거만족도 향상으로 이어졌다. 해외 사례를 통해 CPTED 관련 조례를 전국적으로 확대와 동시에 CPO 제도와의 연계를 법적으로 제도화함으로써 입법적 미비점을 보완하고 안전한 주거환경과 삶의 질 개선과 주거 만족 향상을 위한 정책적 대안이 될 수 있음을 시사한다. 나아가 조례의 효과를 극대화하기 위해서는 구체적 실행이 병행되어야 한다. 이를 위해서 조례 제정 시 예산 확보와 전담 부서 설치를 의무화하고, 주민 참여형 CPTED 점검제를 도입하고, CPO 활동을 지자체·경찰·지역사회가 의무적으로 협력하는 거버넌스 체계로 발전시켜야 한다. 이러한 정책적 보완은 CPTED 조례가 해외 사례와 같이 실질적 범죄 예방 효과와 주거만족도 향상으로 이어질 수 있는 기반을 마련해 줄 것이다.

본 연구는 서울특별시를 대상으로 범죄예방환경설계(CPTED) 관련 조례의 유무에 따라 인구수 및 경찰관 수 대비 범죄 발생률을 비교 분석하여 정책적 접근을 도출하고자 하였다. 그런데도 다음과 같은 한계점과 향후 연구가 필요하다.

첫째, 본 연구는 서울특별시 25개 자치구를 대상으로 제한된 범위 내에서 분석을 수행했기 때문에 전국적으로 일반화하기에는 한계가 있다. 따라서 경기도를 포함한 수도권 전역 및 광역자치단체까지 범위를 확장하고, 동일 자치구 내 조례 제정 전후의 범죄 발생률을 시계열적으로 분석하여 조례의 효과와 자치구별 고유 특성을 구분하는 검증이 필요하다. 둘째, 인구수와 경찰관 수를 변수로 사용하였으나 주거 유형, 가구 소득, 교육 수준, 사회경제적 변수 등을 충분히 고려하지 못하였다. 특히 자치구별 주택유형 구성 비율은 범죄 취약성과 밀접하게 연관됨에도 불구하고 반영하지 못하여, 아파트, 다세대·단독주택, 오피스텔 등 주거 유형별 비율을 포함하여 CPTED 조례 효과를 정밀하게 검증할 필요가 있다. 셋째, 일원배치분산분석(One-way ANOVA)이라는 단일 분석 방법에 의존하였으나 이는 CPTED 조례와 범죄율 간의 인과관계를 명확히 규명하기에는 한계가 있어, 회귀분석이나 구조방정식모형 등 다양한 통계 기법을 적용하여 인과관계를 더욱 명확히 규명할 필요가 있다. 넷째, 연구 기간

2014~2023년 기간에 코로나19 팬데믹이 포함되어 있으나, 비대면 환경 확산, 경제적 불안정 등 다양한 방식으로 범죄 발생에 영향을 미쳤을 가능성이 있어, 이러한 외부 변수를 반영한 분석이 필요하다. 다섯째, 조례 유무를 중심으로 분석하였으나 실제 이행 수준, 주민 인식 등은 충분히 반영하지 못하였다. 따라서 주민 체감 설문조사를 병행하여 CPTED 효과를 정교하게 검증할 필요가 있다. 하지만 본 연구는 CPTED 조례와 범죄율 간의 관계를 실증적으로 검증하고, 제도의 실효성을 확보하기 위한 CPO 활동과 해외 사례의 의미를 도출하였다는 점에서 의의가 있다. 향후 CPTED관련 조례의 전국적 확대를 통한 CPO 활동의 법적 제도화는 안전한 주거환경을 조성하고 주거만족도를 높이는 핵심 정책적 기반이 될 것이다.

### 〈참고문헌〉

- 강용길, “CPO(범죄예방진단팀)제도의 효과적 운영방안 제안”, 「치안정책리뷰」, 제52호, 치안정책연구소, 2016.
- 강현, “도시재생과 범죄예방 환경설계가 안전생활 만족도에 미치는 영향”, 「시큐리티연구」, 제70호, 한국경비경호학회, 2022.
- 김용욱·김새힘·황준원·조미정, “청년 1인 가구의 주거환경이 주거와 삶의 만족도에 미치는 영향: 다른 연령 집단과의 비교를 중심으로”, 「토지주택연구」, LHI Journal Vol. 14, No. 2, LH토지주택연구원, 2023.
- 김준·장미선, “CPTED 적용 의무화 이후 건설된 공동주택 단지의 CPTED 적용 현황 분석 - 전주시 만성지구 공동주택 6개 단지를 중심으로 -”, 「한국실내디자인학회논문집」, 한국실내디자인학회, 2021.
- 박형민·강석진, 「셉테드의 이론과 실무 I」, 법무부, 2014.
- 신재현·김상운, “범죄예방진단팀(CPO)을 활용한 지방자치단체 CPTED 전략 개선방안”, 「한국경찰연구」, 제16권 제3호, 한국경찰연구학회, 2017.
- 이승희, “범죄예방환경설계(CPTED)개념을 적용한 주거지 재생사업지역 안전수준 평가”, 박사학위논문, 세명대학교 대학원, 2020.
- 임성혁, “ICT 기반 셉테드를 적용한 아파트의 범죄예방 효과분석연구”, 박사학위논문, 한세대학교 일반대학원, 2020.
- 정윤희, “원룸 주택의 범죄 예방을 위한 물리적 주거환경의 범죄 안전설계 지침에 관한 연구”, 박사학위논문, 상명대학교 대학원, 2019.
- 한형주·권대중, “CPTED 요소가 거주민의 주거 만족에 미치는 영향 연구”, 「대한부동산학

- 회지」, 제40권 제3호, 대한부동산학회, 2022.
- 황성은, "공동주택에 적용된 범죄예방환경설계 요소의 범죄불안감 저감 효과", 박사학위논문, 한국기술대학교 나노IT디자인융합대학원, 2019.
  - 경찰청, 「연도별 조례현황」(<http://www.police.go.kr>).
  - 국가법령정보센터, 「자치법규」(<http://www.law.go.kr>).
  - 범죄예방디자인 연구정보센터 홈페이지([www.cpted.kr](http://www.cpted.kr)).
  - 서울특별시, 「주민등록인구 통계」(<http://data.seoul.go.kr>).
  - 서울특별시경찰청, 「경찰관 수 현황」(<http://www.data.go.kr>).
  - 서울특별시경찰청, 「5대 범죄 발생 현황 통계」(<http://data.seoul.go.kr>).
  - 종로구(<http://www.law.go.kr>).
  - 중구(<http://www.law.go.kr>).
  - 주간동아(<http://weekly.donga.com>).
  - 통계청, 「2024년 사회조사결과 보도자료」(<http://www.kostat.go.kr>).
  - 통계청, 「2022년 사회조사결과 보도자료」(<http://www.kostat.go.kr>).
  - 통계청, 「2020년 사회조사결과 보도자료」(<http://www.kostat.go.kr>).
  - 통계청, 「2018년 사회조사결과 보도자료」(<http://www.kostat.go.kr>).

〈투고(접수)일자 2025.08.25. 심사(수정)일자 2025.09.11. 게재확정일자 2025.09.27.〉



# 성장관리계획구역 지정 기준의 위계 설정에 관한 연구

박상옥\*·이명훈\*\*

## A Study on the Setting priorities of Growth Management Planning Zones Designation Criteria

Park, Sang Ock·Lee, Myeong Hun

### 목 차

- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| I. 서론                       | IV. 성장관리계획구역 지정 지표 위계 설정 |
| II. 이론 및 선행연구 고찰            | 1. 성장관리계획구역 지정 지표 설정     |
| III. 성장관리계획구역 지정 실태 및 기준 검토 | 2. 설문지 배포 및 회수           |
| 1. 성장관리계획구역 지정 실태           | 3. 성장관리계획구역 지정 지표 중요도 분석 |
| 2. 국토계획법령상의 성장관리계획구역 지정 기준  | 4. 성장관리계획구역 지정 기준 개선방향   |
|                             | V. 결론                    |

### ABSTRACT

The number of growth management planning zone designations by local governments nationwide has been rapidly increasing. This study aims to improve designation criteria so that growth management plans can effectively control unregulated development in non-urbanized areas. We examine current designation status, review criteria in the National Land Planning and Utilization Act and Guidelines for Establishing Growth Management Plans, analyze nationwide trends, and investigate cases from 18 Gyeonggi Province cities. The Analytic Hierarchy Process (AHP) method is applied to establish criterion hierarchy and propose improvements.

Expert evaluation revealed that quality of life improvement criteria—one of urban growth management's primary purposes—were considered most important in designating growth management planning zones, followed by criteria for creating compact urban spatial structures and suppressing disorderly development, both receiving similar weights. Taxpayer protection was assigned lower importance. These findings suggest that growth management should primarily focus on addressing residential environment deterioration and disorderly development arising from quantitative expansion.

**Keywords** : Urban Growth Management, Growth Management Planning Zones, AHP(Analytic Hierarchy Process)

\* 정회원, 한양대학교 도시대학원 도시·지역개발경영학과 박사과정 수료(truebunny@naver.com, 주저자)

\*\* 정회원, 한양대학교 도시대학원 도시·지역개발경영학과 교수(mhlee99@hanyang.ac.kr, 교신저자)

## 【국문요약】

최근 전국 지자체에서의 성장관리구역 지정 개소가 급속히 증가하고 있다.

본 연구에서는 성장관리계획이 제대로 작동하여 비시가화지역의 무분별한 개발행위가 제대로 관리되려면, 성장관리계획구역의 지정 기준의 보완이 필요하다는 전제하에 성장관리계획구역 지정 기준에 대한 개선 방안을 찾고자 하였다.

이를 위해 첫째, 성장관리계획구역의 지정 실태를 살펴보고, 둘째, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「성장관리계획수립지침」등에 있는 성장관리계획구역 지정 기준에 대해 살펴보고, 셋째, 전국의 성장관리계획구역 지정 실태와 경기도 18개 시군을 대상으로 그 지정 사례를 살펴본 뒤, 넷째, AHP기법을 활용하여 성장관리계획구역 지정 지표에 대한 위계를 설정하고 성장관리계획구역 지정 기준에 대한 개선방안을 제시하였다.

전문가들은 도시성장관리의 목적 중 삶의 질 향상과 관계있는 성장관리구역 지정 지표에 대해 가장 중요하다고 판단하고 있으며, 그 뒤를 이어 압축적·효율적인 도시공간구조, 무질서한 개발억제에 유사한 수준의 가중치를 두었으나 납세자 보호에 대해서는 그 중요도를 낮게 평가했다. 이는 성장관리에 있어 양적 개발에 따른 정주환경 훼손, 난개발 등의 문제를 해결하려는 방안에 대한 지표가 더 중요하게 고려되어야 하는 것으로 해석할 수 있다.

**주제어** : 도시성장관리, 성장관리계획구역, AHP(Analytic Hierarchy Process)

## I. 서 론

### 1. 연구의 배경 및 목적

「성장관리계획수립지침」에 따르면, ‘성장관리계획구역’이란 지역특성, 개발여건 등을 고려하여 계획적 개발 및 관리를 통한 난개발 방지를 목적으로 성장관리계획을 수립하기 위하여 설정한 지역 또는 성장관리계획이 수립된 지역을 말한다<sup>1)</sup>.

최근 전국 지자체에서의 성장관리구역 지정 개소가 급속히 증가하고 있다. 2019년 12월 65개소이던 성장관리구역이 불과 5년 뒤 2024년 12월에는 11,975개소로 늘어났다. 특히

1) 이승복, “성장관리계획 산업형 성장유도구역의 실효성 제고 방안”, 「도시부동산연구」, 제15권 제1호, 한국도시부동산학회, 2024, pp.23~24.

2024년 성장관리계획구역 지정 면적은 2023년 누적 면적(899km<sup>2</sup>) 대비 약374%(3,360km<sup>2</sup>) 증가<sup>2)</sup>하였다. 이를 지정 개수로 보면 2024년도에는 2023년 대비 3,464%(11,639개소)가 증가하였다. 2023년 시점에서 성장관리계획구역 1개소당 평균 2.68km<sup>2</sup> 이었으나 2024년 시점에서는 0.36km<sup>2</sup>로 줄었다.

2024년도 개발행위허가 건수는 186,080건으로 2014년 허가 건 수(274,815건) 대비 68% 수준으로 감소했다. 그럼에도 불구하고 성장관리계획구역 지정 건수가 2024년에 폭발적으로 증가하고 성장관리계획구역 1개소 당 면적이 대폭 감소한 것은 국토교통부의 보도자료(2025. 7. 22.)대로 계획관리지역에 입지할 공장 부지를 선점하기 위해 성장관리계획구역을 잘게 쪼개어 지정한 것으로 해석된다.

성장관리계획구역의 지정이 잘 못되면 주택이나 학교 등 조용한 환경이 필요한 지역 주민들에게 생활방해나 위해(危害)가 발생하는 등 많은 문제가 나타날 수 있다. 더욱이 공장부지를 미리 정해 놓기 위해 성장관리계획구역이 급격하게 증가되고 있는 상황을 고려할 때 성장관리계획구역 지정 기준에 대한 면밀한 검토가 필요하다.

본 연구에서는 인구감소·도시축소 시대에 있어 성장관리계획이 제대로 작동하여 비시기화 지역의 무분별한 개발행위가 제대로 관리되려면, 성장관리계획구역의 지정 기준의 보완이 필요하다는 전제하에 성장관리계획구역 지정 기준에 대한 개선 방안을 찾고자 한다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

연구의 내용적 범위는 첫째, 국토계획법령 및 「성장관리계획수립지침」상의 성장관리계획구역 지정 기준 및 계획수립 기준에 한정하고 지방자치단체의 조례에 따른 성장관리계획구역 지정 기준은 배제한다. 많은 지자체에서 국토계획법령에 더하여 조례에 따라 성장관리계획구역을 지정함에도 불구하고 조례에 따른 성장관리계획구역 지정 기준을 배제한 것은 상위법령에 반하는 조례는 다툼의 소지<sup>3)</sup>가 있으며, 각 지자체에서는 국토계획법령과 「성장관리계획수립지침」상의 성장관리계획구역 지정 기준 및 계획수립 기준을 구체화하는 수준에서 그 조례에 성장관리계획구역 지정 기준을 규정<sup>4)</sup>하고 있기 때문이다. 둘째, 국토계획법령 상의 성장

2) 2024년도에 성장관리계획구역 지정이 대폭 증가된 이유에 대해, 국토교통부는 2025. 7. 22. 보도자료에서, “2024년은 2023년 대비 최대 폭으로 증가(3,360km<sup>2</sup> ↑, 373.7%)하였으며, 이는 2024년 1월부터 계획관리지역에서 공장을 설치하기 위해서는 성장관리계획수립을 의무화함에 따른 영향으로 분석된다.”라고 밝히었다(국토교통부 보도자료, “2024년 도시계획현황 통계”, 2025. 7. 22. 참조).

3) 대법원 2013. 3. 14. 선고 2011두21713판결 참조

4) 이틀테면 경기도 파주시의 경우 도시계획조례 제30조의2(성장관리계획구역의 지정 기준)에서, “영 제 70조의12제3호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 성장관리계획구역으로 지정할 수 있다.

관리계획구역 지정 기준의 개선 방안은 새로운 기준의 추가 및 그 기준들의 적용 우선순위로 한정한다.

본 연구는 성장관리계획구역 지정 사례를 경기도로 한정한다. 전국 14개 광역지방자치단체 중 2024년 한 해 동안 성장관리계획구역의 지정 면적 및 지정 건수가 가장 많이 증가한 곳<sup>5)</sup>이며, 2024. 8. 시점 등록공장 수 및 신규등록 건수와 그 비율이 전국에서 제일 높기<sup>6)</sup> 때문이다.

본 연구는 첫째, 전국의 성장관리계획구역의 지정 실태를 살펴보고, 둘째, 국토계획법 제 75조의2, 같은법 시행령 제70조의12, 「성장관리계획수립지침」 3-2-1 등에 규정되어 있는 성장관리계획구역 지정 기준이 도시성장관리(Urban Growth Management)의 목표(Goal) 중 어디에 해당하는지를 살펴보고, 셋째, 경기도 18개 시군을 대상으로 그 지정 사례를 살펴본 뒤, 넷째, AHP(Analytic Hierarchy Process) 기법을 활용하여 성장관리계획구역 지정 지표에 대한 위계를 설정하고 성장관리계획구역 지정 기준에 대한 개선방안을 제시한다.

AHP(계층적분석방법)는 “복잡한 의사결정 문제를 계층적으로 구조화하여 단순화시켜서 계층별 변수에 따라 중요도(weight)를 달리하여 최적의 의사를 결정하는 방법”이다. AHP는 복잡한 의사결정 문제를 수리적인 분석을 통하여 해결하는 방법론 중의 하나이다. 집단의사결정은 모든 관련 전문가의 충분한 토의를 통한 합의가 가장 바람직하지만 이 방법은 중요 직책을 가진 전문가의 영향력이 개입되는 것을 방지하기 어렵고 합의 도달을 위한 여러 차례의 회의 소집 등에 따른 시간 및 비용 등의 현실적인 문제점이 있기 때문에 수리적 분석 방법인 AHP를 선호한다<sup>7)</sup>. AHP는 피설문자(전문가)의 주관적 판단에 크게 의존하는 관계로 객관성을 담보하기 어렵다는 한계를 갖고 있다. 그러나 AHP는 피설문자의 일관성과 전문성에 주의

1. 공업지역산업단지 및 택지개발지구 등 대규모 개발사업지와 인접한 지역
2. 신설 도로 또는 취락지구 주변지역
3. 정온시설 또는 정주(定住)환경을 보호할 필요가 있는 지역
4. 그 밖에 시장이 난개발 방지를 위해 성장관리계획의 수립이 필요하다고 인정하는 지역”이라고 성장관리계획구역 지정 기준을 규정하고 있다.  
파주시 도시계획조례 제30조의2 제1호 및 제2호의 규정은 국토계획법 제75조의2 제1항제2호, 같은법 시행령 제70조의12 제2호, 「성장관리계획수립지침」 3-2-1. (2) “주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역”을 구체적으로 표시한 것이라 할 수 있으며, 제3호는 「성장관리계획수립지침」 3-2-1. (6) “공장, 제조업소 및 축사 등과 입지 분리 등을 통해 쾌적한 주거환경 조성이 필요한 지역”을 구체적으로 표시한 것이라 할 수 있다.
- 5) 그 증가 면적은 전국의 29%. 개소 수는 전국의 22%를 차지한다(한국국토정보공사, 2024 도시계획현황, 2025. 7., pp.171~174.).
- 6) 전국의 등록공장 214,094개소 중 76,813개소가 경기도에 소재하며, 신규등록공장도 전국 982개소 중 380개소가 경기도에 소재한다(한국산업단지공단, 공장등록 현황 통계정보, 2024. 8. 31.).
- 7) 김성철·어하준, “AHP 가중치 결정에서의 다수 전문가 의견종합 방법”, 「한국경영과학회지」, 제19권제3호, 한국경영과학회, 1994, p.41.

하면, 정성적인 데이터를 정량화함에 객관성이 담보될 수 있다는 장점이 있다. 이러한 계층적 접근 방식은 복잡한 문제를 체계적이고 논리적으로 분석할 수 있도록 하며, 다양한 분야에서 의사결정 지원 도구로 활용되고 있다. 복합적이고 계층적으로 구조화되어 있는 성장관리계획 구역의 지정 지표에 대해 상대적 중요도를 산출함에 있어서는 AHP가 적절하다고 할 수 있다.

## II. 이론 및 선행연구 고찰

### 1. 이론적 고찰

#### 1) 도시성장관리 개념 및 목표

도시성장관리 개념은 도시 교외화를 해결하기 위해 등장하였다. 이 때문에 도시성장관리 는 토지이용규제와 같은 규제 수단으로 인식되고 있기도 한다. 그러나 최근 들어서는 관리되지 않은 성장으로 인해 발생하는 각종 문제들을 해결하고자 제시된 도시개발 전략으로 변모하고 있다. 개발에 따른 폐해의 방지와 함께 토지의 이용과 개발에 있어 그 속도와 위치, 규모 등을 적절히 조절하여 도시의 질과 주민 복지를 향상시키고자 하는 관리된 성장을 추구하는 정책으로 해석되고 있다. 1970년대 중반 이후부터는 보다 포괄적이고 종합적인 의미로 발전하며 물리적·경제적·사회적·환경적 영향까지 다양한 분야를 포괄하는 내용으로 그 개념이 확장되었다<sup>8)</sup>.

도시성장관리의 목표는 다음과 같이 크게 네 가지로 구분할 수 있다.

#### (1) 무질서한 개발 억제

개발여건 변화(주변 토지이용 행위제한 완화 또는 교통 여건 개선)에 따라 무질서한 개발이 진행되어 그에 따른 토지와 자원이 낭비되는 것을 방지하자는 목표(object), 비시가화지역에서 과도하게 개발행위가 발생함에 따른 과도한 서비스 비용이 지출되는 것을 방지하자는 목표 및 환경 보호 등의 구체적 목표가 내제되어 있다.

---

8) 조재경·이대중·안재홍·이명훈, “도시성장관리 지표 설정에 관한 연구”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 제14권제10호, 한국콘텐츠학회, 2014, p.756.

(2) 납세자 보호

비시가화지역의 과잉 개발에 따른 기반시설 부족 문제를 해결하기 위해 기성시가지 주민들에게 세금을 더 걷는 등의 조세불평등을 해소하자는 목표이다.

(3) 효율적인 공간구조

인구가 감소하거나 경제성장이 정체된 지역에서는 외연적 확산보다는 콤팩트한 도시구조를 형성하는 것이 바람직하며, 주변지역과 공동으로 기반시설을 확보하고 복합적 토지이용을 유도하여 초과교통의 발생을 줄이고 생활편의성을 높이는 목표(object)이다.

(4) 삶의 질 향상

쾌적한 주거·교육환경 및 일자리 환경 조성, 편의 불균형의 해소 등을 도모하는 것이다.

2) 우리나라 성장관리계획 제도의 전개

2013. 7. 16. 국토교통부는 비시가화지역(녹지지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역) 중 유보 용도지역(계획관리지역, 생산관리지역, 자연녹지지역)의 계획적 개발을 위해 「개발행위허가기준」의 하나로 성장관리방안을 도입<sup>9)</sup>하였다. 지자체가 난개발 예상지역에 대해 필요시 지역설정에 맞는 개발방향을 미리 제시하고 이에 맞는 경우 개발행위를 허가하는 법적 근거<sup>10)</sup>를 마련한 것이다. 이 시기의 성장관리방안은 개발수요가 많은 비시가화지역을 대상으로 난개발방지와 지역특성을 고려한 계획적 개발을 유도하기 위한 수단으로 해석되었다. 구 제2종지구단위계획, 개발행위허가제, 기반시설부담구역제도, 토지적성평가제도, 준산업단지제도, 공장입지유도지구 등의 제도와 마찬가지로 성장관리방안은 소규모 개발행위에 대한 방향을 유도하고 관리하는 제도로 인식되었다.

2015. 7. 6. 국토계획법 시행령이 개정되어 그동안 유보 용도지역(자연녹지지역, 계획관

---

9) 국토계획법 제58조(개발행위허가기준) ④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 난개발 방지와 지역특성을 고려한 계획적 개발을 유도하기 위하여 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 개발행위의 발생 가능성이 높은 지역을 대상지역으로 하여 기반시설의 설치·변경, 건축물의 용도 등에 관한 관리방안(이하 “성장관리방안”이라 한다)을 수립할 수 있다. <법률 제11922호, 2013. 7. 16.>

10) 현행 국토계획법 제75조의4(성장관리계획구역에서의 개발행위 등)에서도 “성장관리계획구역에서 개발행위 또는 건축물의 용도변경을 하려면 그 성장관리계획에 맞게 하여야 한다.”라고 규정하여 성장관리계획을 개발행위허가기준의 하나로 삼고 있다.

리지역, 생산관리지역)에 한정되어 수립되던 성장관리방안이 보존 용도지역의 일부(전체 면적의 20% 이하)에도 수립될 수 있게 되었으며, 2016. 2. 12. 국토계획법 시행령 개정을 통해 성장관리방안이 수립된 지역이 자연녹지지역일 경우 그 지역에서의 개발행위에 대한 인센티브가 강화되었다.

2017. 12. 29. 국토계획법 시행령의 개정으로 성장관리방안 수립 대상지역이 비시가화지역 전역(유보 용도지역, 보존 용도지역)으로 확대되었고, 성장관리방안이 수립된 지역에서의 개발행위에 대해서는 협의 및 심의 절차가 간소화되었다.

2021. 7. 13. 성장관리방안이 성장관리계획으로 그 명칭이 변경되었고, 국토계획법과 같은법 시행령에 나누어 규정되어 있던 성장관리계획구역의 지정 기준이 「성장관리계획수립지침」에 하나로 모아져 규정되었다.

### 3) 성장관리계획구역 개념

1960년대부터 도시성장관리에 관심을 두었던 미국의 경우 우리나라처럼 비시가화지역만을 성장관리계획의 대상으로 두지 않고 도시 전체를 성장관리 대상으로 두고 있다. 그 대표적인 사례로는 UGB(Urban Growth Boundary)를 들 수 있으며, UGB지정을 통해 도시의 외연적 확산을 막고 기반시설이 갖추어진 기성시가지를 우선적으로 개발하며, 환경적으로 민감한 지역을 보호하고 있다.

‘성장관리계획구역’이란 「성장관리계획수립지침」1-2-1. 에 규정된 바와 같이, 지역특성, 개발여건 등을 고려하여 계획적 개발 및 관리를 통한 난개발 방지를 목적으로 성장관리계획을 수립하기 위하여 설정한 지역 또는 성장관리계획이 수립된 지역을 말한다.

‘비시가화지역’이란 「성장관리계획수립지침」2-2-3. (1)에 규정된 바와 같이, 국토계획법 제36조제1항 소정의 녹지지역, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역을 말한다.

‘난개발’이란 과도한 개발행위로 도로 등 기반시설이 부족한 상태, 주택과 공장·제조업소·축사 등의 혼재로 인해 주변지역에 부(-)의 외부효과가 발생하는 상태를 말한다.

### 4) 개발행위허가기준

성장관리계획구역과 관계있는 「개발행위허가기준」은 국토계획법 제56조 내지 제58조, 같은법 시행령 제56조 및 [별표 1의2], 그리고 개발행위허가운영지침 [별표 4] 비도시지역 경관관리기준 6-1-4. (1) 내지 6-1-5. (1) 및 (2)가 있다.

(1) 국토계획법 시행령 [별표 1의2] 개발행위허가기준

국토계획법 시행령 [별표 1의2] 「개발행위허가기준」제1호라목 (2)에서는, “개발행위로 인하여 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계 파괴·위해발생 등이 발생할 우려가 없을 것.”을 규정하고 있으며, 같은 「개발행위허가기준」제3호다목에서는 전술한 바와 같이, 보존 용도지역(보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역, 생산녹지지역 및 보전녹지지역)에 대해서는 “법 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있으며, 개발보다 보전이 필요한 지역으로서 입지타당성, 기반시설의 적정성, 개발이 환경에 미치는 영향, 경관 보호·조성 및 미관훼손의 최소화를 고려할 것”을 규정하고 있다.

(2) 개발행위허가운영지침 [별표 4] 비도시지역 경관관리기준

개발행위허가운영지침 [별표 4] 비도시지역 경관관리기준 6-1-4. (1) 내지 6-1-5. (1) 및 (2)에서는, “농경지역의 축사 및 창고와 농업용 공장 등의 건설시에는 최대한 집단화하도록 하고, 그 형태와 색채 등 외관이 주변과 조화되도록 하여야 한다. 산업시설용지 등과 배후주거지 사이에는 충분한 완충녹지를 배치하여 산업시설용지 및 배후주거지의 쾌적성을 제고하고, 외관이 주변에 노출되지 않도록 최대한 노력하여야 한다. 공장·창고·유통시설 등 산업시설의 외관이 주변지역에 노출되는 경우 그 형태와 재질, 색채는 주변과 조화될 수 있도록 선택되어야 한다.”고 규정되어 있다. 비도시지역에서 산업시설의 건축이나 설치와 같은 개발행위로 인해 일반 국민에게 쾌적성 저하나 생활방해가 발생하지 않도록 규정하고 있는 것이다.

그러나 대법원 판결<sup>11)</sup>에 따르면, 「개발행위허가운영지침」은 대외적으로 구속력이 있는 규범에 해당하지 않는다. 「개발행위허가운영지침」[별표 4] 비도시지역 경관관리기준 6-1-4. (1) 내지 6-1-5. (1) 및 (2)는 「개발행위허가운영지침」의 일부이므로 대외적으로 구속력이 있는 규범이 아니다. 「개발행위허가운영지침」그 자체만으로는 비도시지역에서 그 개발행위 주체인 일반 국민의 토지이용행위를 구속하지 못한다.

11) 대법원 2020. 8. 27. 선고 2019두60776 판결 [개발행위불허가처분취소]

구 국토계획법 시행령 제56조 제1항 [별표 1의2] ‘개발행위허가기준’은 국토계획법 제58조 제3항의 위임에 따라 제정된 대외적으로 구속력 있는 법규명령에 해당한다. 그러나 구 국토계획법 시행령 제56조 제4항은 국토교통부장관이 제56조 제1항 [별표 1의2]에서 정한 「개발행위허가기준」에 대한 ‘세부적인 검토기준’을 정할 수 있다고 규정하였을 뿐이므로, 그에 따라 국토교통부장관이 정한 구 개발행위허가 운영지침은 세부적인 검토기준일 뿐 그 자체가 대외적으로 구속력 있는 규범이라고 볼 수는 없고, 상급행정기관인 국토교통부장관이 소속 공무원이나 하급행정기관에 대하여 개발행위허가 업무와 관련하여 국토계획법령에 규정된 「개발행위허가기준」의 해석·적용에 관한 세부 기준을 정해 주는 ‘행정규칙’이라고 보아야 한다.

「성장관리계획수립지침」은 그 수립주체가 행정청이므로 형성의 자유의 한계를 벗어나지 않는 한 대외적 구속력 유무를 가리는 경우가 발생하지 않을 수 있다<sup>12)</sup>.

따라서 「개발행위허가운영지침」중에서 성장관리계획구역의 지정 기준과 관계있는 규정<sup>13)</sup>은 「성장관리계획수립지침」의 성장관리계획구역 지정 기준에 반영될 수 있도록 조치하고, 추후 진행상황을 지켜본 뒤 그 내용을 국토계획법령 개정<sup>14)</sup>에 반영하면, 성장관리계획구역의 지정 기준의 개선에 곧 바로 연결될 수 있다.

## 2. 선행연구 고찰

성장관리계획구역과 관련한 선행연구에는 도시성장관리 지표 설정에 관한 연구, 도시성장관리 정책이나 제도에 관한 연구, 도시성장관리모델에 관한 연구, 공간구조에 관한 연구, 성장관리계획구역에 관한 연구 등이 있다.

이들 선행연구의 대부분은 도시성장에 따른 토지수요 예측, 개발 가능 용량(기반시설 및 가용지) 분석, 성장관리정책 평가 등에 치우쳐 있다. 이들 연구 중에서 본 연구와 직접적으로 관계있는 연구는 도시성장관리 지표 설정에 관한 연구, 성장관리계획구역에 관한 연구이다.

### (1) 도시성장관리 지표 설정에 관한 연구

조재경 외 3인(2014)은 무질서한 도시확산 방지, 납세자 보호, 효율적인 도시개발의 유도, 삶의 질 향상 등 도시성장관리 목표(object)에 부합하는 합리적인 수준에서의 도시성장관리 지표를 개발하고 이를 경기도 31개 시군에 적용하여, 각 시군에서의 문제점을 도출함으로써, 향후 지방자치단체에서의 성장관리계획 수립에 기여하고자 하였다.

이대중(2015)은 국내외 선행연구를 통해 도시성장관리 평가 지표를 선정한 뒤, 각 평가 지표의 중요도를 추출한 뒤 이를 우리나라 특광역시에 적용하여 각 도시의 성장관리 수준을 평가하였다.

조재경 외 3인의 연구(2014)와 이대중(2015)의 연구는 성장관리계획구역보다는 도시성장관리의 목적을 달성하기 위해 중점을 두어야 할 세부 지표를 개발하였으나, 본 연구에서는 성장관리계획구역을 지정함에 있어 어떤 기준을 우선시 하여야 할 것인지를 검토하였다는 점에서 이들 연구와 차별성이 있다.

12) 행정규칙이 이를 정한 행정기관의 재량에 속하는 사항에 관한 것인 때에는 그 규정 내용이 객관적 합리성을 결여하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한 법원은 이를 존중하는 것이 바람직하다(대법원 202. 8. 27. 선고 2019두60776 판결).

13) 개발행위허가운영지침 [별표 4] 비도시지역 경관관리기준 6-1-4. (1) 내지 6-1-5. (1) 및 (2)

## (2) 성장관리계획구역에 관한 연구

박세훈 외 2인(2013)은 개발행위허가 건수를 활용하여 해당 지역의 개발잠재력을 추정하고 G-통계량 분석을 통해 개발가능성이 높은 지역을 추출하는 방법을 통해 성장관리지역을 설정하고자 하였다.

이승복(2024)은 세종시의 경우 성장유도구역 안에 주거형, 산업형, 상업여가형 성장관리계획구역을 두고 그 안에 건축되는 건축물을 '권장용도', '허용용도', '불허용도'로 구분하는 방법으로 난개발 방지를 하고 있으나, 성장관리계획구역 밖으로 개발행위가 발생하는 풍선효과가 계속 발생되고 있음을 지적 한 뒤, 그 주변지역 관리방안을 제시하였다. 특히 비시가화 지역에 혼재되어 있는 개별 입지 공장·창고·제조업소 등을 산업형 성장유도구역으로 입지시키는 방안을 제시하였다.

「성장관리계획수립지침」5-1-1 내지 5-2-5에서 도시·군관리계획에 준하여 성장관리계획구역안의 입안 결정 절차에 대해 규정할 만큼 성장관리계획구역의 위상이 높음에도 불구하고 이에 대한 연구는 미진한 실정이다. 본 연구와 직접적인 관계가 있는 연구는 박세훈 외 2인(2013)의 연구에 그친다.

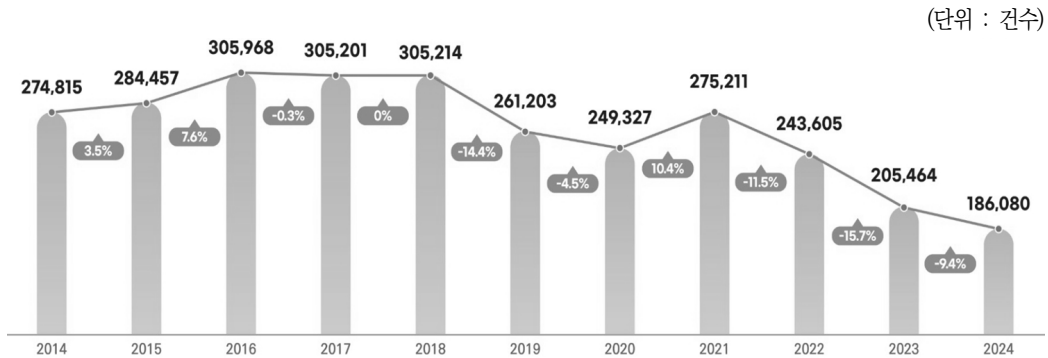
박세훈 외 2인(2013)은 성장관리계획구역을 지정함에 있어 개발행위허가 건수를 개발잠재력으로 보고, 개발잠재력의 국지적 군집도를 개발가능성이라 규정한 다음 개발가능성을 근거로 성장관리지역을 지정해야 한다고 주장하였다. 박세훈 외 2인(2013)은 개발가능성에 따라 성장관리지역(성장관리계획구역)을 지정해야 한다고 함으로써, 성장관리계획구역 지정 기준과 관련된 제언을 하였으나, 성장관리계획구역 지정 기준에 대한 보완이나 위계 정립 등에 대한 연구에는 이르지 못하였다.

본 연구는 성장관리계획구역의 지정이 폭발적으로 증가하고 있는 시점에서 국토계획법 제75조의2(2021. 1. 12.) 및 국토계획법 시행령 제70조의12(2021. 7. 6.), 「성장관리계획수립지침」3-2-1에 규정된 성장관리계획구역 지정 기준에 대해 선후관계(위계 또는 중요도)를 정함으로써, 지방자치단체에서 주민들의 니즈에 맞도록 비시가화지역을 관리하는데 기여하도록 한 점에서 그 차별성이 있다.

### III. 성장관리계획구역 지정 실태 및 지정 기준 검토

#### 1. 성장관리계획구역 지정 실태

전국의 개발행위허가 건 수 추이를 보면 [그림 1]과 같이 2014년 성장관리방안 제도가 도입된 이래 2018년까지 증가 추세를 보이다가 2016년을 정점으로 감소 추세를 보이고 있다. 2024년도에는 그 허가 건 수가 186,080건으로 2014년 허가 건 수(274,815건) 대비 68% 수준으로 감소했다.



자료: 국토교통부 보도자료 2024년 도시계획현황 통계 2025. 7. 22.

[그림 1] 개발행위허가 건 수 추이

<표 1> 성장관리계획구역 변동 현황

구 분	2021		2022		2023		2024		'21-'24년 증감(비율)	
	개소	면적(km <sup>2</sup> )	개소	면적(km <sup>2</sup> )	개소	면적(km <sup>2</sup> )	개소	면적(km <sup>2</sup> )	개소	면적(km <sup>2</sup> )
대구	0	0	0	0	21	5.97	21	5.97	21	5.97
인천	1	27.20	1	27.20	10	133.23	10	133.23	9	106.03 (389.9%)
대전	0	0	0	0	0	0	64	6.40	64	6.40
울산	3	2.77	3	2.77	38	2.53	42	5.54	39	2.77 (99.9%)
세종	11	147.80	11	148.80	1	175.19	1	175.00	-10	27.20 (18.4%)
경기	105	141.53	113	241.90	134	416.66	2,642	1,390.01	2,537	1,248.48 (882.1%)

구 분	2021		2022		2023		2024		'21-'24년 증감(비율)	
	개소	면적(km <sup>2</sup> )	개소	면적(km <sup>2</sup> )	개소	면적(km <sup>2</sup> )	개소	면적(km <sup>2</sup> )	개소	면적(km <sup>2</sup> )
강원	0	0	0	0	0	0	56	585.18	56	585.18
충북	0	0	0	0	17	117.19	3,635	485.02	3,635	485.02
충남	4	1.42	4	1.42	7	15.63	1,229	621.01	1,225	619.59 (43.6%)
전북	1	0.76	3	0.98	3	1.18	4	100.43	3	99.67 (13,051.1%)
전남	0	0	1	2.66	3	3.20	265	76.89	265	76.89
경북	0	0	0	0	0	0	2,986	452.09	2,986	452.09
경남	30	8.74	30	8.74	99	27.17	1,016	220.59	986	211.85 (2.4%)
제주	3	1.16	3	1.16	3	1.16	4	1.86	1	0.70 (60.1%)
총계	158	0.33	169	0.44	336	0.90	11,975	4.26	11,817	3.93 (1,181.4%)

자료: 한국국토정보공사, 각 년도 도시계획현황, 2025. 7. 등

2013년 비시가화지역의 난개발 방지를 위해 국토계획법령에 성장관리계획이 도입된 이래 그 구역 수는 <표 1>과 같이 2024년 11,975개소(4,259km<sup>2</sup>)에 이르고 있다. 2024년 성장관리계획구역 지정 면적은 2023년 누적 면적(899km<sup>2</sup>) 대비 약374%(3,360km<sup>2</sup>), 그 개소 수로는 2023년 대비 3,464%(11,639개소)가 증가<sup>14)</sup>하였다.

2024년에 개발행위허가 건수가 2023년 대비 9.4% 감소하였음에도 불구하고 성장관리계획구역의 지정 면적 및 건 수가 대폭 증가된 것은 2025. 7. 22. 국토교통부가 발표한 바와 같이 전국(인천광역시 제외)의 지방자치단체가 성장관리계획구역 지정 기준에 대한 충분한 검토 없이 계획관리지역에 공장을 입지시킬 목적으로 일단 성장관리계획구역부터 지정하였기 때문이다.

14) 2024년도에 성장관리계획구역 지정이 대폭 증가된 이유에 대해 국토교통부는 2025. 7. 22. 보도자료에서, “2024년은 2023년 대비 최대 폭으로 증가(3,360km<sup>2</sup>↑, 373.7%)하였으며, 이는 2024년 1월부터 계획관리지역에서 공장을 설치하기 위해서는 성장관리계획수립을 의무화함에 따른 영향으로 분석된다.”라고 밝히었다(국토교통부 보도자료 2024년 도시계획현황 통계 2025. 7. 22. 참조).

## 2. 국토계획법령 상의 성장관리계획구역 지정 기준

성장관리계획은 국토계획법 제5장(개발행위허가등) 제3절에 규정되어 있다. 국토계획법 제5장은 제1절 개발행위의 허가, 제2절 개발행위에 따른 기반시설의 설치, 제3절 성장관리계획으로 구성된 것에서 알 수 있듯이, 우리나라에서는 성장관리계획을 개발행위허가제도의 일부(15)로 보고 있다.

국토계획법 및 그 시행령, 성장관리계획 수립지침에서는 성장관리계획구역 지정을 함에 있어, 개발행위 건 수, 인구 증가율, 지가 변동율, 주변지역과의 관계 등에 대해 고려할 것을 규정하고 있으나, 그에 대한 구체적 기준까지는 제시하고 있지 아니하다.

「성장관리계획수립지침」 등에서의 성장관리계획구역 지정 기준으로는, 정량적 기준으로 개발행위 건 수, 인구 증가율, 지가변동율, 정성적 기준으로 주변 지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역, 토지이용에 대한 행위제한이 완화되는 지역, 인구감소, 경제성장 정체 등으로 압축적이고 효율적인 도시성장관리가 필요한 지역 등을 두고 있다(표 2 참조). 이는 일반적인 성장관리 목표와는 괴리가 있는 기준이다.

〈표 2〉 국토계획법령 등에서의 성장관리계획구역 지정 기준

<p>국토계획법</p>	<p>제75조의2(성장관리계획구역의 지정 등) ① 특별시장·광역시·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 녹지지역, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 성장관리계획구역을 지정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역</li> <li>2. 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역</li> <li>3. 주변지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역</li> <li>4. 「토지이용규제 기본법」 제2조제1호에 따른 지역·지구등의 변경으로 토지이용에 대한 행위제한이 완화되는 지역</li> <li>5. 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역</li> </ol>
<p>국토계획법 시행령</p>	<p>제70조의12(성장관리계획구역의 지정 기준) 법 제75조의2제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 지역을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 인구 감소 또는 경제성장 정체 등으로 압축적이고 효율적인 도시성장관리가 필요한 지역</li> <li>2. 공장 등과 입지 분리 등을 통해 쾌적한 주거환경 조성이 필요한 지역</li> <li>3. 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리가 필요한 지역으로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 지역</li> </ol>
<p>성장관리계획 수립지침</p>	<p>3-2-1. 성장관리계획구역은 비시가화지역 중 다음의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부를 대상으로 지정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역</li> <li>(2) 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역</li> <li>(3) 주변 지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역</li> <li>(4) 「토지이용규제 기본법」 제2조제1호에 따른 지역·지구 등의 변경으로 토지이용에 대한 행위제한이 완화되는 지역</li> </ol>

15) 앞서 살펴본바와 같이 구 국토계획법 제58조제4항, 현 국토계획법 제75조의2에서는 성장관리계획을 「개발행위허가기준」의 하나로 보고 있다.

	<p>(5) 인구감소, 경제성장 정체 등으로 압축적이고 효율적인 도시성장관리가 필요한 지역                  (6) 공장, 제조업소 및 축사 등과 입지 분리 등을 통해 쾌적한 주거환경 조성이 필요한 지역                  (7) 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리가 필요한 지역으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역</p> <p>4-4-5. 성장관리계획구역을 세분하여 건축물의 용도를 지역특성과 계획목표에 맞추어 차등적으로 설정할 수 있다.</p> <p>4-4-7. 정온한 주거환경을 구축하고, 환경적으로 민감한 지역의 보호를 위하여 성장관리계획구역 내 공장, 제조업소, 숙박시설, 축사, 위락시설, 집배송시설 등 정주환경이나 자연환경에 영향이 큰 용도의 시설을 다음 사항을 고려하여 계획을 수립할 수 있다.                  (1) 성장관리계획구역을 세분하고, 공장, 제조업소 및 축사 등의 환경오염유발시설을 특정 유형의 구역에 한정하여 허용할 수 있다.                  (2) 마을, 학교, 사회복지시설 등 정온한 환경이 필요한 지역을 중심으로 일정 반경 내에 환경오염유발시설의 입지를 제한할 수 있다</p>
--	--

### 3. 성장관리계획구역 지정 사례 검토

「성장관리계획수립지침」4-4-5에서는 성장관리계획구역을 세분하여 건축물의 용도를 지역특성과 계획목표에 맞추어 차등적으로 설정할 수 있음을 규정하고 있다.

경기도 광주시, 용인시, 세종특별자치시 등 지방자치단체에서는 이에 근거하여 성장관리계획구역을 성장유도구역, 일반관리구역(일반형) 등으로 구분하고, 성장유도구역안에 주거형, 산업형, 혼합형 등 세분된 성장관리계획구역을 두고 각 도시의 비시기화지역에 대한 관리를 하고 있다. 지구단위계획에서 건축물의 용도를 권장, 허용, 불허용도로 나누어 건축물의 입지를 관리하는 것과 동일하게 토지이용관리를 하고 있는 것이다.

전국 14개 광역지방자치단체 중 2024년 한 해 동안 성장관리계획구역을 지정 면적 및 지정 건수가 가장 많이 증가한 곳은 경기도로서, 그 증가 면적은 전국의 29%, 개소 수는 전국의 22%를 차지한다. 경기도의 18개<sup>16)</sup> 시군의 성장관리계획구역 유형을 살펴보면 <표 3>과 같다.

수원시를 비롯한 11개 시군은 「성장관리계획수립지침」4-4-5에 따라 성장관리계획구역을 유형을 크게 유도형과 일반형으로 나눈 뒤 유도형을 주거형·근린형·산업형 등으로 구분하고 있다.

주거형·근린형·산업형 등은 해당 용도로의 이용을 권장하면서 그 용도로 토지이용을 할 경우 용적률이나 건폐율을 할증시켜 주는 유형이고, 일반형은 당해 용도지역에서 허용되는 용도의 범위 안에서 토지이용을 허용(단 공장의 경우는 산업형 성장관리계획구역에서만 허용)하는 유형이다.

16) 경기도 31개 시군 중 성장관리계획을 수립한 지방자치단체는 18개 시군이다.

〈표 3〉 성장관리계획구역 유형별 용도지역 현황(경기도 18개 시군)

지역	지정면적(㎡)	지정개소	구역유형		용도지역
수원	1,663,000	1	중점관리구역		생산녹지
			일반관리구역		생산녹지
평택	48,396,887	177	주거형		생산·자연녹지
			산업유도형		계획관리, 자연녹지
			성장관리형		계획관리, 생산·자연녹지
			자연보전형		농림
동두천	3,770,350	1	일반형		계획관리
			유도 형	주거형	계획관리
				근린형	계획관리
				산업형	계획관리
고양	20,383,976	1	주거 Zone		계획관리, 생산관리
			산업 Zone		계획관리, 생산관리
			복합 Zone		계획관리, 생산관리
남양주	77,147,974	971	유도 형	주거형	보전·생산·계획관리, 농림
				산업형	계획관리, 생산관리
			자연형		보전관리, 보전·생산녹지, 자연환경보전, 농림
			일반형		보전·생산·계획관리, 보전·생산·자연녹지, 농림, 자연환경보전
오산	1,115,975	4	-		자연녹지
용인	127,069,942	1	주거형		계획관리, 자연녹지
			산업형		계획관리, 자연녹지
			산지관리형		계획관리, 자연녹지
			복합형		계획관리, 자연녹지
파주	29,451,581	13	주거 Zone		계획관리, 생산관리, 보전관리
			준주거 Zone		계획관리, 생산관리, 보전관리
			주거복합 Zone		계획관리, 생산관리, 보전관리
			산업복합 Zone		계획관리, 생산관리, 보전관리
			산업 Zone		계획관리, 생산관리, 보전관리
이천	88,981,182	866	주거형		계획관리
			일반형		계획관리
안성	41,104,714	12	주거형		계획관리, 보전관리, 생산관리, 농림
			산업형		계획관리, 보전관리, 생산관리, 농림
			혼합형		계획관리, 보전관리, 생산관리, 농림

지역	지정면적(㎡)	지정개소	구역유형	용도지역	
김포	55,300,000	1	일반형	계획관리, 생산관리, 자연녹지	
			유도형	주거형	계획관리, 생산관리, 자연녹지
				산업형	계획관리, 생산관리, 자연녹지
				복합형	계획관리, 생산관리, 자연녹지
			자연형	보전관리, 농림	
화성	213,846,084	13	중점관리구역	정온시설	보전·생산·계획관리, 자연녹지, 농림
				자연경관거점	생산관리, 농림
				역사문화시설	생산관리
			산업관리구역	보전·생산·계획관리, 자연녹지, 농림	
			일반관리구역	보전·생산·계획관리, 보전·자연·생산녹지, 농림	
광주	57,524,428	8	일반형	보전·생산·계획관리, 보전·생산·자연녹지, 농림	
			유도형	주거형	보전·생산·계획관리, 보전·자연·생산녹지, 농림
				산업형	보전·생산·계획관리, 자연·보전녹지, 농림
양주	38,423,500	331	유도형	주거형	계획관리
				상업형	계획관리
				공업형	계획관리
			일반형	계획관리	
포천	376,970,134	14	일반구역	보전·생산·계획관리, 보전·자연·생산녹지, 농림	
			유도구역	주거형	계획관리, 보전관리
				산업형	계획관리, 보전관리, 농림
여주	153,702,618	94	주거형	보전·생산·계획관리, 자연·생산녹지, 제1종일반주거, 제2종일반주거, 농림	
			일반형	보전·생산·계획관리, 제2종일반주거, 준주거, 농림	
			산업유통형	보전·생산·계획관리, 자연녹지, 농림	
가평	1,875,557	11	주거형	계획관리	
			근린형	보전·생산·계획관리, 농림	
			산업형	계획관리, 생산관리	
			보전형 A·B	자연녹지	
연천	2,883,771	13	산업유도형	계획관리	
양평	50,402,926	110	일반관리구역	계획관리	
			성장유도구역	계획관리	
총계	1,390,014,599	2,642			

자료 : 한국국토정보공사, 2025 도시계획현황, 2025. 7., 각 지자체별 성장관리계획수립 지침

경기도에서 계획관리지역에 산업형(공업형) 성장관리계획구역을 두고 있는 지자체는 성장관리계획을 수립한 18개 시군 중 수원시와 양평군을 제외한 16개 시군이다. 계획관리지역은 단독주택이나 아파트를 제외한 공동주택, 학교 등 교육시설의 건축이 가능하다. 「성장관리계획수립지침」4-4-7. (1)에 반하여 산업형(공업형) 성장관리계획구역에 공장 등이 개별입지하게 되면, 정온한 주거환경을 구축한 지역이나 환경적으로 민감한 지역의 보호에 반하는 결과가 발생할 수 있다. 성장관리계획의 목적 중의 하나가 비시가화지역에서 개발행위허가 제도를 보완하여 난개발에 따른 외부효과를 줄이는 것인데, 성장관리계획구역 지정 기준의 미비로 인해 그 효과를 얻지 못하게 되는 것이다. 산업형 성장관리계획구역에 공장 입지를 권장하면서 개별 입지가 아닌 계획 입지, 집단적 입지를 할 수 있도록 성장관리계획구역 지정 기준이 보완되면, 도로 및 상하수도 등의 기반시설 설치와 환경 오염 방지를 효율적·경제적으로 수행할 수 있으며 환경적으로 민감한 지역의 보존도 도모할 수 있다.

개발 유도를 위한 성장관리계획구역을 설정할 때는 용도지역과의 관계를 고려할 필요가 있다<sup>17)</sup>. 성장관리정책이 용도지역제와 조화를 이루려면 비시가화지역의 용도지역 중 비교적 개발이 용이한 유보 용도의 용도지역(자연녹지지역, 계획관리지역, 생산관리지역)내에서 성장관리계획구역을 지정하는 것이 바람직하다. 유보 용도지역에 개발 유도를 위한 성장관리계획구역을 지정한 시군은 동두천시, 고양시, 오산시, 용인시, 이천시, 김포시, 양주시, 연천군, 양평군 등 9개 시군이다.

〈표 4〉 근린형 성장관리계획구역 권장용도(기평균)

근린형 성장관리계획구역(농림지역)	근린형 성장관리계획구역(보전관리지역)
제1종 근린생활시설(휴게음식점, 제과점 제외) 제2종 근린생활시설(휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 제조업소, 수리점, 단란주점 제외)	제1종 근린생활시설(휴게음식점, 제과점 제외) 제2종 근린생활시설(휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 제조업소, 수리점, 단란주점 제외)

〈표 5〉 용도지역별 허용용도

용도지역	국토계획법 시행령	도시·군계획조례
농림지역	제1종 근린생활시설: 건축할 수 있음 제2종 근린생활시설: 건축할 수 없음	제1종 근린생활시설: 건축할 수 있음 제2종 근린생활시설: 건축할 수 있음
보전관리지역	제1종 근린생활시설: 건축할 수 없음 제2종 근린생활시설: 건축할 수 없음	제1종 근린생활시설: 건축할 수 있음 제2종 근린생활시설: 건축할 수 있음

17) 박세훈 외 2인, “비시가화지역의 계획적 관리를 위한 도시성장관리계획 도입과 성장관리지역 설정에 관한 연구”, 「국토계획」, 제48권 제2호, 대한국토·도시계획학회, 2013, p.253.

나머지 9개 시군은 보존 용도지역에 개발 유도를 위한 성장관리계획구역을 지정하였다. <표 4>와 같이 가평군의 경우 보존 용도인 농림지역이나 보전관리지역에 근린형 성장관리계획구역을 지정하였다. 국토계획법 시행령 [별표 21]에서는 제2종 근린생활시설은 국토계획법 시행령에 따라서는 농림지역에 들어설 수 없으며, 당해 지자체의 도시·군계획조례로 완화 받아야만 농림지역에 입지할 수 있음을 규정하고 있다(표 5). 그럼에도 불구하고 근린형 성장관리계획구역의 (허용용도가 아니라)권장용도로 제2종 근린생활시설을 규정해 놓은 것은 용도지역과의 관계를 고려하지 않은 것이다.

보전관리지역의 경우도 마찬가지이다. 국토계획법 시행령 [별표 18]에 따르면, 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설은 국토계획법 시행령에 따라서는 농림지역에 들어설 수 없으며, 당해 지자체의 도시·군계획조례로 완화 받아야만 농림지역에 입지할 수 있다. 그럼에도 불구하고 근린형 성장관리계획구역의 (허용용도가 아니라)권장용도로 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설을 규정해 놓은 것은 용도지역과의 관계를 고려하지 않은 것이다.

국토계획법 시행령 [별표 1의2] 「개발행위허가기준」제3호다목에 따르면, 보전관리지역이나 농림지역 등에서 개발행위허가를 할 때에는 당해 지역은 개발보다 보전이 필요한 지역이므로 입지타당성, 기반시설의 적정성, 개발이 환경에 미치는 영향, 경관 보호·조성 및 미관훼손의 최소화를 고려하여야 한다. 이러한 이유로 「개발행위허가기준」제3호다목에서는 보전관리지역이나 농림지역 등 보전용도지역에서는 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있다고 규정하고 있다.

2023. 7. 16. 유보 용도지역(계획관리지역, 생산관리지역, 자연녹지지역)의 「개발행위허가기준」의 하나로 계획적인 관리를 위해 성장관리방안이 국토계획법에 도입되었다. 2017. 12. 29. 국토계획법이 개정되어 보전 용도지역(보전관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역, 생산녹지지역, 보전녹지지역)에도 성장관리방안을 수립할 수 있도록 함으로써 보전 용도지역의 행위제한을 더욱 강화시킬 수 있는 근거가 마련되었다.

비시가화지역에서 「개발행위허가기준」을 강화하기 위해 성장관리방안(성장관리계획)이 도입되었음을 고려해 볼 때 성장관리계획구역을 지정함에 있어 국토계획법 시행령상 당해 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물임에도 불구하고 당해 시군의 도시·군계획조례상 허용되는 건축물이라 하여 (허용용도가 아니라)권장용도로 규정하는 것은 재고되어야 한다.

지구단위계획구역의 경우는 국토계획법 제52조제3항<sup>18)</sup> 및 같은법 시행령 제46조제5항<sup>19)</sup>에 따라 용도지역에서의 행위제한(용도, 종류 및 규모)을 완화 받을 수 있으나, 국토계획

18) 지구단위계획구역에서는 제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조·제43조·제44조·제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

법 상 성장관리계획구역에서는 용도나 규모에 대한 완화 적용을 받을 수 있는 근거가 없다. 성장관리계획은 지구단위계획과 유사한 형태로 권장·허용·불허로 토지이용규제를 하지만 근본적으로 규제완화 보다는 규제강화를 위해 국토계획법에 도입된 제도이다. 성장관리계획구역을 지정함에 있어 성장관리계획구역과 용도지역간의 관계는 반드시 고려되어야 한다.

## IV. 성장관리계획구역 지정 지표 위계 설정

### 1. 성장관리계획구역 지정 지표 설정

선행 연구에서 다뤄진 성장관리계획구역 지표와 국토계획법령 및 「성장관리계획수립지침」상의 구역 지정 기준 등을 살펴보고 그 지표 또는 기준이 적정한지에 대한 전문가 설문을 거쳐, 본 연구 목적에 맞게 성장관리계획구역 지정 지표를 설정하였다.

#### 1) 선행연구

우리나라의 성장관리계획과 관련한 연구는 다수 있으나, 본 연구와 관계된 연구(어떤 목적으로 어떻게 성장관리계획구역을 지정할 지에 대한 연구)는 박세훈 외 2인(2013)의 연구가 전부이다.

박세훈 외 2인(2013)은 성장관리지역(성장관리계획구역)을 설정할 때 용도지역과의 관계를 고려할 필요가 있으며, 성장관리정책이 용도지역제와 조화를 이루려면 비시가화지역의 용도지역 중 비교적 개발이 용이한 용도지역(자연녹지지역, 계획관리지역, 생산관리지역)내에서 성장관리지역을 지정하는 것이 바람직하다고 제안하였다.

#### 2) 국토계획법령 및 성장관리계획수립지침

국토계획법 시행령 제70조의15(성장관리계획구역 지정 등의 세부기준)에서는 법 제70조의12부터 제70조의14까지의 규정에 따른 성장관리계획구역 지정·변경의 기준 및 절차, 성장관리계획 수립·변경의 기준 및 절차 등에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고

19) 지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 법 제76조의 규정에 의하여 제30조 각호의 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물(도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물의 경우 도시·군계획조례에서 허용되는 건축물에 한한다)의 용도·종류 및 규모 등의 범위안에서 이를 완화하여 적용할 수 있다.

시한다고 규정하고 있다.

〈표 2〉와 같이 「성장관리계획수립지침」3-2-1 은 국토계획법 제75조의2, 같은법 시행령 제70조의12에 규정되어 있는 성장관리계획구역 지정 기준 그대로를 가져온 것이며, 성장관리계획수립지침」4-4-5에서는 성장관리계획구역을 세분하여 건축물의 용도를 지역특성과 계획목표에 맞추어 차등적으로 설정할 수 있음을 규정하고 있고, 같은 지침 4-4-7에서는 정온한 주거환경 구축과 환경적으로 민감한 지역의 보호를 위하여 환경오염 유발시설을 특정 유형의 구역에 한정하여 허용할 수 있음을 규정하고 있다.

「성장관리계획수립지침」3-2-1 및 4-4-7에 규정되어 있는 구역 지정 기준을 전통적인 성장관리계획 목표(object)에 결부시켜 보면 아래 〈표 6〉과 같이 구분해 볼 수 있다.

〈표 6〉 성장관리계획구역 지정 기준 유형

무질서한 개발 억제	「성장관리계획수립지침」 3-2-1. 성장관리계획구역은 비시가화지역 중 다음의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부를 대상으로 지정한다. (1) 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역 (2) 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역 (4) 「토지이용규제 기본법」 제2조제1호에 따른 지역·지구 등의 변경으로 토지이용에 대한 행위제한이 완화되는 지역 (7) 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리가 필요한 지역으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역
납세자 보호	-
압축적 효율적인 공간구조형성	(3) 주변 지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역 (5) 인구감소, 경제성장 정체 등으로 압축적이고 효율적인 도시성장관리가 필요한 지역
삶의 질 향상	(2) 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역 (6) 공장, 제조업소 및 축사 등과 입지 분리 등을 통해 쾌적한 주거환경 조성이 필요한 지역 「성장관리계획수립지침」4-4-7. 정온한 주거환경을 구축하고, 환경적으로 민감한 지역의 보호를 위하여 성장관리계획구역 내 공장, 제조업소, 숙박시설, 축사, 위락시설, 집배송시설 등 정주환경이나 자연환경에 영향이 큰 용도의 시설을 다음 사항을 고려하여 계획을 수립할 수 있다. (1) 성장관리계획구역을 세분하고, 공장, 제조업소 및 축사 등의 환경오염유발시설을 특정 유형의 구역에 한정하여 허용할 수 있다. (2) 마을, 학교, 사회복지시설 등 정온한 환경이 필요한 지역을 중심으로 일정 반경 내에 환경오염유발시설의 입지를 제한할 수 있다.

〈표 6〉에서 알 수 있듯이 「성장관리계획수립지침」 3-2-1.에 규정되어 있는 구역 지정 기준은 전통적인 성장관리의 목표(object) 중 무질서한 개발억제, 효율적인 도시공간구조 형성, 삶의 질 향상 등의 목표에 대해서는 충족할 만한 기준을 갖추고 있으나, 납세자 보호라는 목표를 달성하기에 적합한 지정 기준은 갖추지 못하고 있다.

지방자치단체에서 비시가화지역에 들어서는 주택이나 공장 등을 위한 기반시설의 설치비용을 기성시가지에 거주하는 주민들에게 전가하는 문제점이 발생하고 있다.

이 부분을 보전하기 위해 본 연구에서는 선행 연구 중 조재경 외 3인(2014)의 연구결과를 인용하였다. 조재경 외 3인은 전통적인 성장관리의 목표 중 납세자 보호에 많은 비중을 두어 연구를 진행하였고, 기반시설 확충 및 개선비용, 세금납부 현황을 납세자 보호(object) 측면의 최종 지표로 선정하였다. 본 연구에서는 조재경 외 3인의 연구 결과 중 ‘세금납부 현황’은 ‘예산 확보’로 대체하였다. 그 이유는 지방자치단체에서 걷어 들이는 세금이 그대로 교통시설이나 기초생활시설의 설치비용으로 쓰이는 것이 아니고, 해당 지자체의 형편에 따라 기반시설 예산으로 배분한 경우야 비로소 그 시설을 설치할 수 있기 때문이다.

〈표 7〉 FGI 전문가 구성

패널 구성	인원	면담자
도시계획, 교통분야 등	5명	교수 5인(도시계획 2인, 주택 1인, 교통 1인, 부동산 1인)
	5명	공사 1인, 컨설팅업체 4인(도시계획 3인, 건축 1인)

〈표 8〉 성장관리계획구역 지정 지표

대분류	중분류	소분류	소분류 설정 근거
무질서한 개발 억제	무질서한 개발의 진행	난개발발생	「성장관리계획수립지침」2-2-4.(2), 3-1-1.
		비시가화지역 개발행위	「성장관리계획수립지침」2-2-4.(1)
	개발여건 변화	주변 토지이용 변화	용도지역 변화
		주변 교통여건 변화	도로, 철도 개설
납세자 보호	기반시설 확보 수준	교통시설확보	「개발행위허가운영지침」3-3-2-1 (2)
		기초생활시설확보	「지구단위계획수립지침」3-5-4.(4), 3-5-4.(5)
	기반시설 확보 가능성	예산 확보	선행연구
		수익자 부담장치	도로계획선, 「성장관리계획수립지침」4-3-3.(3)
압축적 효율적인 공간구조	인구감소·경제 성장 정체	인구 감소	「성장관리계획수립지침」3-2-1.(5)
		경제성장 정체·쇠퇴	「성장관리계획수립지침」3-2-1.(5)
	주변 지역과의 연계 필요성	주변지역과 공동으로 기반시설 확보	「성장관리계획수립지침」3-2-1.(3)
		토지이용 연계성 제고	「성장관리계획수립지침」3-2-1.(5)
삶의 질 향상	쾌적한 주거·교육환경	정온환경 필요 시설 주변 상황	「성장관리계획수립지침」4-4-7.(2) 개발행위허가기준 제1호 라목(2)

대분류	중분류	소분류	소분류 설정 근거
		환경오염 유발시설 집중 관리 필요성	「성장관리계획수립지침」4-4-7.(1) 개발행위허가운영지침 [별표 4] 비도시지역 경관관리기준 6-1-5. (1)
	일자리 환경	시가지 주요시설 공급	「성장관리계획수립지침」4-4-7.(1)의 전단(성장관리계획구역 세분)
		일자리 접근성	「개발행위허가운영지침」3-3-2-1 (2)

납세자 보호(object) 측면에서의 구역 지정 지표를 포함해 전통적인 성장관리의 4가지 목표(object)를 달성하기 위해 요구되는 성장관리계획구역 지정 지표(세부 지표 포함)를 확정하기 위해 <표 7>과 같이 전문가 그룹 인터뷰(FGI, Focus Group Interview)를 수행하였다. 전문가 그룹은 도시계획 등의 분야 10명으로 구성하였으며, 대면 면담 2회(2025. 6. 18., 2025. 6. 26.)를 진행하였다. 대면 면담을 통해 확정된 성장관리계획구역 지정 지표는 <표 8>과 같다.

### 3) 성장관리계획구역 지정 지표 중요도 분석

#### (1) 성장관리계획구역 지표의 계층구조화 단계

본 연구에서는 「성장관리계획수립지침」 3-2-1을 <표 6>과 같이 도시성장관리 목표에 따라 구분하고, 전문가 면담 등을 통해 각각의 도시성장관리 목표에 따라 중분류 한 뒤 이를 다시 소분류하여 <표 8>과 같이 총 3계층으로 계층 구조화 하였다.

첫 번째 계층의 구역 지정 지표는 무질서한 개발억제, 납세자 보호, 압축적·효율적인 공간구조, 삶의 질 향상 등 4가지 도시성장관리 목표(object)이다.

두 번째 계층은 「성장관리계획수립지침」3-2-1. 성장관리계획구역 지정 기준을 도시성장관리 목표(object) 별로 2개씩 구분하여 설정하였다.

도시성장관리 목표(object) 중 ‘무질서한 개발억제’ 측면에서는 「성장관리계획수립지침」 3-2-1. 성장관리계획구역 지정 기준(1)과 (2)에 맞추어, ‘무질서한 개발의 진행’과 ‘개발여건 변화’를 구역 지정 지표로 설정하였다.

도시성장관리 목표(object) 중 ‘납세자 보호’ 측면에서는 전술한 바와 같이 전문가 자문을 거쳐 조재경 외 3인(2014)의 연구 결과를 원용하여 ‘기반시설 확보 수준’과 ‘기반시설 확보 가능성’을 구역 지정 지표로 설정하였다.

도시성장관리 목표(object) 중 ‘압축적·효율적인 공간구조’ 측면에서는 「성장관리계획수

립지침」 3-2-1. 성장관리계획구역 지정 기준 (3) 및 (5)에 맞추어, ‘인구감소·경제성장 정체’와 ‘주변지역과의 연계 필요성’을 구역 지정 지표로 설정하였다.

도시성장관리 목표(object) 중 ‘삶의 질 향상’ 측면에서는 「성장관리계획수립지침」 3-2-1. 성장관리계획구역 지정 기준 (2) 및 (6)에 맞추어, ‘쾌적한 주거·교육환경’과 ‘일자리 환경’을 구역 지정 지표로 설정하였다.

세 번째 계층은 두 번째 계층의 각 지표 별로 「성장관리계획수립지침」 2-2-4, 3-1-1, 3-2-1. 각 성장관리계획구역 지정 기준, 「개발행위허가운영지침」3-3-2-1 (2), 지구단위계획수립지침」3-5-4.(4), 3-5-4.(5)에 맞추어 2개씩 설정하였다.

(2) 전문가 설문조사 및 중요도 도출 단계

본 연구에서는 전문가들로 하여금 각 지표들에 대해 5점 척도의 쌍대비교를 하여 각 지표의 중요도를 도출하였다.

## 2. 설문지 배포 및 회수

도시계획 및 교통분야 등에 종사하고 있는 전문가를 대상으로 2025. 8. 4.~2025. 8. 11. 대면 또는 이메일로 설문조사를 실시하였다.

〈표 9〉와 같이 이메일 및 대면 설문 대상자 110명 중 57인이 회신을 하였고 그 중 일관성 비율 0.1을 넘어서는 27인의 설문지는 제외하였다.

설문 대상자의 직업별 구성은 대학교 및 연구원 30명, 석박사과정 20명, 공공기관 30명, 엔지니어링 회사 등 30명으로 구성하여 전문가 의견을 다양하고 균형있게 청취하고자 하였다.

유효 응답자 30명 중 21명의 근무경력은 10년 이상으로써 응답자의 근무 경력에 따른 전문성은 충분하다고 할 수 있으며, 근무경력이 10년 이상인 피설문자가 전체 피설문자의 70%를 차지하여 응답의 객관성을 기대할 수 있다.

〈표 9〉 설문지의 배포 및 회수 현황

소속	배포	회수(회수율)	유효(유효율)
대학교·연구원	30	7(23)	5(71)
석박사과정	20	10(50)	4(40)
공공기관	30	14(50)	6(43)
엔지니어링회사 등	30	26(87)	15(58)
계	110	57(52)	30(53)

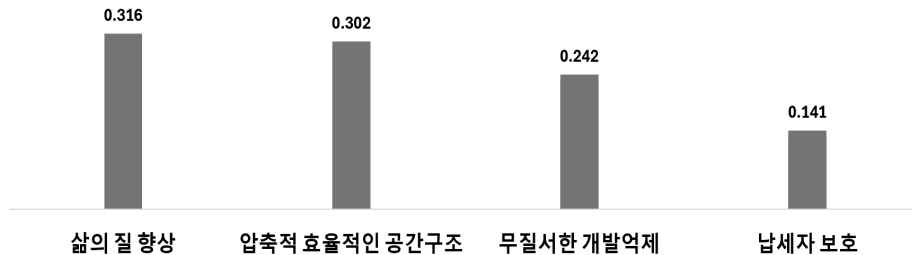
각 직업별 구성원으로부터의 응답 회수율은 23% 내지 87%, 전체 52% 수준이었다. 대학교 및 연구원 구성원으로부터의 회수율이 23%로 낮았던 것은 방학기간 중 해외 출장이나 연수가 많았고 설문기간(1주일)이 짧았기 때문으로 추정된다.

### 3. 구역 지정 지표 중요도 분석

일관성 비율(Consistency Ratio, CR)이 0.1이하인 30명의 설문조사 결과를 바탕으로 아래와 같이 AHP기법을 통해 성장관리계획구역 지정 지표 중요도를 산정하였다.

#### 1) 대분류 분야별 중요도

성장관리계획구역 지정 지표 중 대분류 지표 간의 상대적 중요도를 분석한 결과, 삶의 질 향상(0.316)과 압축적·효율적인 도시공간구조(0.302)가 유사한 수준으로 높은 중요도를 나타냈으며, 그 뒤를 이어 무질서한 개발억제(0.242), 납세자 보호(0.141)의 순으로 중요도가 낮아졌다.



[그림 2] 성장관리계획구역 지정 지표 중요도(대분류 지표)

전문가들은 성장관리에 있어 양적 개발에 따른 정주환경 훼손, 인구감소·도시축소 시대에 있어서의 과제 해결을 더 중요하게 여기고 있으며, 이미 벌어진 난개발에 대한 관심이나 납세자 보호와 관련한 기준에 대해서는 크게 인식하지 않고 있다는 것을 시사한다.

#### 2) 통합(대분류-중분류-소분류) 중요도

앞서 살펴본 바와 같이 전문가들은 과도한 성장에 따른 정주환경 훼손 방지 또는 제거에 대한 중요성을 성장관리계획구역 지정 지표로서 가장 높이 평가하며, 도시성장에 따른 경제적 부작용에 대한 우려(납세자 보호)에 대해서는 크게 중요하지 않은 지표로 평가하였다.

구체적으로 살펴보면 16개 지표 중 삶의 질 향상 부문 중 쾌적한 주거교육환경에 속하는 ‘정온환경 필요시설의 주변상황’과 ‘환경오염 유발시설 집중관리 필요성’이 각 2위(0.088) 및 3위(0.081)를 차지하고, 압축적·효율적인 공간구조 부문 중 ‘주변지역과 공동으로 기반시설 확보’ 및 ‘토지이용 연계성 제고’가 각 1위(0.091) 및 4위(0.080)를 차지하였고 ‘경제성장의 정체·쇠퇴’가 5위(0.078)였다. 이는 전문가들은 주민들의 쾌적한 주거 및 교육환경을 제일 중요하게 생각하고 있으며 다른 한편으로는 인구감소·도시축소 시대에 있어 도시의 경제성장의 정체·쇠퇴를 걱정하면서 도시의 효율적인 공간구조 형성을 위해 주변지역과 공동으로 기반시설을 확충하고 복합적으로 토지를 이용하는 것을 중요하게 생각하고 있으며, 비시가화 지역이 단일 용도로 방만하게 개발되는 것에 대해 우려하고 있다는 것을 시사한다.

이는 2013년 개발행위허가기준을 강화하기 위해 성장관리방안을 도입한 이래 2021년 그 명칭을 성장관리계획으로 변경하고 구역 지정 기준을 국토계획법령에 규정한 취지를 전문가들이 잘 알고 있음을 시사한다.

국토계획법 시행령 [별표 1의2] 「개발행위허가기준」 제1호라목 (2)에서 개발행위로 인하여 당해 지역 및 그 주변지역에 환경오염·생태계 파괴·위해발생 등이 발생할 우려가 없을 것을 규정하고 있다.

「개발행위허가기준」제3호 다목에서는 농림지역 등 보존 용도지역에 대해서는 국토계획법 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있으며, 보존 용도지역은 개발보다는 보전이 필요한 지역으로서 입지타당성, 기반시설의 적정성, 개발이 환경이 미치는 영향, 경관 보호·조성 및 미관훼손의 최소화를 고려할 것을 규정하고 있다.

개발행위허가운영지침 [별표 4] 비도시지역 경관관리기준 6-1-5. (1) 및 (2)에서는 산업시설용지 등과 배후주거지 사이에는 충분한 완충녹지를 배치하여 산업시설용지 및 배후주거지의 쾌적성을 제고하고, 외관이 주변에 노출되지 않도록 최대한 노력하여야 하고, 공장·창고·유통시설 등 산업시설의 외관이 주변지역에 노출되는 경우 그 형태와 재질, 색채는 주변과 조화될 수 있도록 선택되어야 한다고 규정하고 있다.

〈표 10〉 성장관리계획구역 지정 지표 중요도(통합)

대분류		중분류		소분류		통합 중요도	전체 순위
지표	중요도	지표	중요도	세부 지표	중요도		
무질서한 개발억제	0.242	무질서한 개발의 진행	0.440	난개발발생	0.574	0.061	10
				비시가화지역 개발행위	0.426	0.045	12

대분류		중분류		소분류		통합 중요도	전체 순위
지표	중요도	지표	중요도	세부 지표	중요도		
		개발여건 변화	0.560	주변토지 이용변화	0.480	0.065	9
				주변교통 여건변화	0.520	0.070	7
납세자 보호	0.141	기반시설 확보 수준	0.528	교통시설 확보	0.586	0.044	13
				기초 생활시설 확보	0.414	0.031	15
		기반시설 확보 가능성	0.472	예산 확보	0.593	0.039	14
				수익자 부담장치	0.407	0.027	16
압축적 효율적인 공간구조	0.302	인구감소·경제 성장 정체	0.436	인구감소	0.408	0.054	11
				경제성장 정체·쇠퇴	0.592	0.078	5
		주변 지역과의 연계 필요성	0.564	주변지역과 공동으로 기반시설 확보	0.532	0.091	1
				토지이용 연계성 제고	0.468	0.080	4
삶의 질 향상	0.316	쾌적한 주거·교육환경	0.535	정온환경 필요시설 주변상황	0.522	0.088	2
				환경오염 유발시설 집중관리 필요성	0.478	0.081	3
		일자리 환경	0.465	시가지 주요 시설공급	0.527	0.077	6
				일자리 접근성	0.473	0.070	8

전문가들이 정온환경 필요 시설 보호, 공장 등 환경오염 시설의 집단배치 등과 관련된 지표에 높은 관심을 보인 만큼 이 부분에 대한 성장관리계획구역 지정 기준을 보다 더 강화시키고 그 위계를 높일 수 있는 방안을 강구하여야 된다.

전문가들은 난개발 발생(0.061, 10위) 및 비시가화지역 개발행위(0.045, 12위)에 대해 낮은 가중치를 부여하여, 무질서한 개발이 진행되어 난개발이 발생하거나 비시가화지역에 개발이 일어나고 있는 것에 대해서는 별로 관심이 없음을 보여 주었다.

납세자 보호 측면의 구역 지정 기준에 대해서는 13위 내지는 16위의 가중치를 부여하여 비시가화지역에서의 개발로 인한 기반시설부담을 누가 하는 지 등에 대해서는 관심을 두지 않았다.

이상의 내용을 종합하여 보면, 전문가들은 성장관리계획구역 지정 기준 중 압축적·효율적인 공간구조 부문에 속하는 주변지역과 공동으로 기반시설 확보에 가장 높은 관심을 보였고, 그 뒤를 이어 주거·교육환경에 위해(危害)가 되는 공장 등 환경오염 유발시설로 부터의 보호에 높은 관심을 보였으며, 그 뒤를 이어 환경 오염 유발시설의 집중 관리 필요성에 관심을 보였으며, 난개발 발생이나 비시가화지역 개발행위 등 무질서한 개발 억제 부문이나 기반시설

확보에 대해서는 낮은 관심을 보였다. 이는 이미 발생한 난개발보다는 향후 발생할 위해(危害) 예방을 더 중시하고 있음을 나타낸다.

#### 4. 성장관리계획구역 지정 기준 개선방향

##### 1) 성장관리계획구역 지정 기준 추가

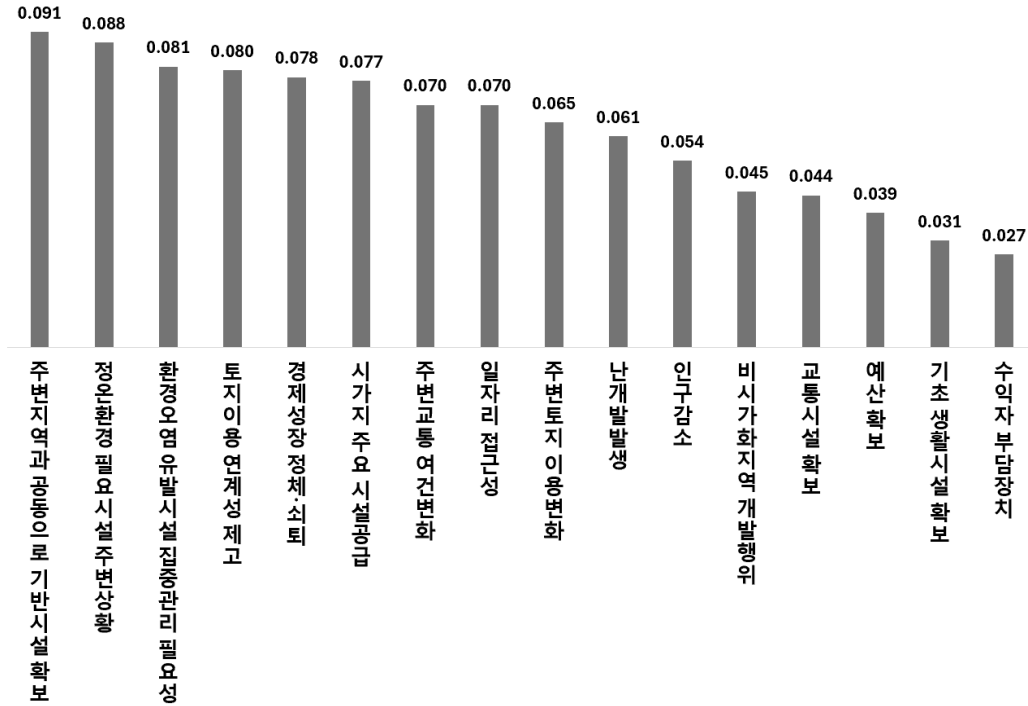
성장관리구역 지정 기준 지표의 중요도 순위가 상위에 있는 지표 중 「성장관리계획수립지침」 3-2-1. 구역 지정 기준에는 포함되어 있지 아니하고 같은 지침 4-4-7. 성장관리계획수립기준 (1)에 위치한 지표가 있다. 3위를 차지한 ‘환경오염 유발시설 집중관리 필요성’ 지표로서, “성장관리계획구역을 세분하고, 공장, 제조업소 및 축사 등의 환경오염유발시설을 특정 유형의 구역에 한정하여 허용할 수 있다.”라는 성장관리계획수립기준이다.

2024년 한 해 동안 성장관리구역 지정 면적이 약374% 증가했고, 지정건수는 무려 3,464% 늘어났으며, 그 증가 이유가 계획관리지역에 공장을 입지시킬 부지를 선점할 목적으로 지방자치단체가 앞 다투어 일단 성장관리계획구역부터 지정한 것이었음에 비추어, 공장 등 환경오염유발시설을 집중 관리할 필요가 있다. ‘환경오염 유발시설 집중관리 필요성’ 지표를 성장관리계획구역 지정 기준에 포함시켜야 되는 이유이다.

##### 2) 성장관리계획구역 지정 기준 위계 설정

전문가들이 응답한 성장관리구역 지정 기준 지표의 중요도를 보면 [그림 3]과 같이 상위 순위 6위에서 변곡점이 생긴다. 상위 변곡점인 6위까지의 지표에 대해 순위별로 살펴보면 주변지역과 공동으로 기반시설 확보-정온환경 필요시설 주변 환경-환경오염 유발시설 집중관리 필요성-토지이용연계성 제고-경제성장 정체·쇠퇴-시가지 주요시설 공급 이다.

1위 ‘주변지역과 공동으로 기반시설 확보’ 지표는 주변지역과 공동으로 기반시설을 확보할 필요가 있는지에 대한 지표로서 이와 관련한 구역 지정 기준은 「성장관리계획수립지침」 3-2-1. (3) 이다. 같은 방법으로 <표 6>과 <표 8>을 참고로 각 지표의 성격과 「성장관리계획수립지침」상의 구역 지정 기준을 맞추어 보면, 2위 ‘정온환경 필요시설 주변 환경’ 지표는 주택이나 학교 등 정온환경 필요시설 주변에 공장 등의 위해(危害)시설이 근접하여 있는지에 대한 지표로서, 이와 관련한 구역 지정 기준은 「성장관리계획수립지침」3-2-1. (6) 이다.<표 11>. 3위 ‘환경오염 유발시설 집중관리 필요성’ 지표는 공장, 제조업소, 축사 등 환경오염 유발시설이 산발적으로 분포되어 있는지에 대한지표로서, 「성장관리계획수립지침」4-4-7. (1)의 성장관리계획계획 수립기준과 관계 된다.



[그림 3] 성장관리구역 지정 기준 지표의 중요도 순위

이들 2위 및 3위 지표는 서로 유사하지만 차이가 있다. 2위 지표는 정온환경 필요시설 근처에는 개별적이라 하더라도 근접하여 공장 등의 위해시설을 설치할 수 없다는 것이며, 3위

<표 11> 구역 지정 지표 순위별 구역 지정 기준

순위	지 표	구역 지정 기준(「성장관리계획수립지침」 3-2-1.)
1	주변지역과 공동으로 기반시설 확보	(3) 주변 지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역
2	정온환경 필요시설	(6) 공장, 제조업소 및 축사 등과 입지 분리 등을 통해 쾌적한 주거환경 조성이 필요한 지역
3	환경오염 유발시설 집중관리 필요성	(1) 성장관리계획구역을 세분하고, 공장, 제조업소 및 축사 등의 환경오염유발 시설을 특정 유형의 구역에 한정하여 허용할 수 있다.(「성장관리계획수립지침」 4-4-7. 계획수립기준)
4	토지이용 연계성 제고	(5) 인구감소, 경제성장 정체 등으로 압축적이고 효율적인 도시성장관리가 필요한 지역
5	경제성장 정체·쇠퇴	(5) 인구감소, 경제성장 정체 등으로 압축적이고 효율적인 도시성장관리가 필요한 지역
6	시가지 주요시설 공급	「성장관리계획수립지침」4-4-7.(1)의 전단(성장관리계획구역 세분)

지표는 환경오염 유발시설을 집단적으로 유치하고 관리하면 정온환경 필요시설 보호뿐만 아니라 양호한 자연환경 보호를 도모할 수 있다는 점에서 중요시 된다.

4위 ‘토지이용 연계성 제고’ 지표는 복합적 토지이용을 도모할 수 있는지에 대한 지표로서, 이와 관련한 구역 지정 기준은 「성장관리계획수립지침」3-2-1.(5) 이다.

5위 ‘경제성장 정체·쇠퇴’ 지표는 경제성장이 정체 또는 쇠퇴하고 있는지에 대한 지표로서, 이와 관련한 구역 지정 기준은 「성장관리계획수립지침」 3-2-1. (5) 이다.

6위 ‘시가지 주요시설 공급’ 지표는 간선시설, 관광지, 산업단지 등 일자리 관련 시설은 충분한지에 대한 지표로서 이와 관련한 구역 지정 기준은 「성장관리계획수립지침」 4-4-7. (1)의 전단(성장관리계획구역 세분) 이다.

1위부터 6위까지의 성장관리계획구역 지정 지표 중 국토계획법 시행령 [별표 1의2] 개발행위허가기준과 관계있는 지표는 <표 12>와 같이 2위 및 3위 지표이며, 그 지표는 개발행위허가기준 제1호 라목(2)와 관계가 있다.

같은 방법으로 구역 지정지표 중 개발행위허가운영지침과 관계있는 지표를 살펴보면 3위 ‘환경오염 유발시설 집중관리 필요성’ 지표가 그에 해당하며 그 지표는 <표 12>와 같이 개발행위허가운영지침 [별표 4] 비도시지역 경관관리기준 6-1-5. (1)과 관계가 있다. 이는 「성장관리계획수립지침」4-4-7. 성장관리계획수립기준 (1)<sup>20</sup>과도 상통한다.

<표 12> 개발행위허가기준 및 운영지침과 관련된 상위 구역 지정 지표

상위 구역지정 지표	개발행위허가기준 및 개발행위허가운영지침
1. 주변지역과 공동으로 기반시설 확보	
2. 정온환경 필요시설 주변 환경	개발행위허가기준 제1호 라목(2) 개발행위로 인해 당해 지역 및 그 주변지역에 대기오염·수질오염·토질오염·소음·진동·분진 등에 의한 환경오염·생태계파괴·위해발생 등이 발생할 우려가 없을 것.
3. 환경오염 유발시설 집중관리 필요성	개발행위허가운영지침 [별표 4] 비도시지역 경관관리기준 6-1-5. (1) 농경지역의 축사 및 창고와 농업용 공장 등의 건설시에는 최대한 집단화하도록 하고, 그 형태와 색채 등 외관이 주변과 조화되도록 하여야 한다.
4. 토지이용 연계성 제고	
5. 경제성장 정체·쇠퇴	
6. 시가지 주요시설 공급	

20) 성장관리계획구역을 세분하고, 공장, 제조업소 및 축사 등의 환경오염유발시설을 특정 유형의 구역에 한정하여 허용할 수 있다.

〈표 13〉 성장관리계획수립지침 3-2-1. 개정안

기 정	개 정 안
<p>「성장관리계획수립지침」 3-2-1. 성장관리계획구역은 비시가화지역 중 다음의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부를 대상으로 지정한다.</p>	<p>「성장관리계획수립지침」 3-2-1. 성장관리계획구역은 비시가화지역 중 다음 지역의 전부 또는 일부를 대상으로 다음의 연번에 따라 우선 순위를 두어 지정한다.</p>
<p>(1) 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역 (2) 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역 (3) 주변 지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역 (4) 「토지이용규제 기본법」 제2조제1호에 따른 지역·지구 등의 변경으로 토지이용에 대한 행위제한이 완화되는 지역 (5) 인구감소, 경제성장 정체 등으로 압축적이고 효율적인 도시성장관리가 필요한 지역 (6) 공장, 제조업소 및 축사 등과 입지 분리 등을 통해 쾌적한 주거환경 조성이 필요한 지역 (7) 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리가 필요한 지역으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역</p>	<p>(1) 주변 지역과 연계하여 체계적인 관리가 필요한 지역 (2) 공장, 제조업소 및 축사 등과 입지 분리 등을 통해 쾌적한 주거환경 조성이 필요한 지역 (3) 공장, 제조업소 및 축사 등의 환경오염유발시설을 집단적으로 관리할 필요가 있는 지역 (4) 인구감소, 경제성장 정체 등으로 압축적이고 효율적인 도시성장관리가 필요한 지역 (5) 주변의 토지이용이나 교통여건 변화 등으로 향후 시가화가 예상되는 지역 (6) 개발수요가 많아 무질서한 개발이 진행되고 있거나 진행될 것으로 예상되는 지역 (7) 「토지이용규제 기본법」 제2조제1호에 따른 지역·지구 등의 변경으로 토지이용에 대한 행위제한이 완화되는 지역 (8) 그 밖에 난개발의 방지와 체계적인 관리가 필요한 지역으로서 도시·군계획조례로 정하는 지역</p>

전술한 바와 같이 2024년 한 해 동안 성장관리구역 지정 면적 및 건수가 전국적으로 폭발적 증가(면적374%, 지정건수 3,464%)를 했고, 그 증가 이유가 공장부지 확보에 있었음에 비추어, ‘공장 등 환경오염유발시설을 집단적으로 관리할 필요가 있는 지역’을 성장관리계획구역 지정 기준에 포함시킬 필요가 있다.

1위부터 6위까지의 구역 지정 지표에 맞추어 성장관리계획구역 지정 기준의 위계(순위)를 정하면 〈표 13〉과 같다.

「성장관리계획수립지침」개정안에 따라 5년 정도 운영을 해보고 평가 과정을 거쳐 효과가 있다고 판단될 경우 국토계획법 제70조의12 및 같은법 시행령 제70조의15의 구역 지정 기준을 「성장관리계획수립지침」개정안에 맞추어 변경할 것을 제안한다.

## V. 결 론

최근 전국 지자체에서의 성장관리구역 지정 개수가 급속히 증가하고 있다. 2019년 12월 시점 65개소이던 성장관리구역이 불과 5년 뒤 2024년 12월에는 11,975개소로 늘어났다. 특

히 2024년 한 해 동안 지정된 성장관리계획구역의 면적은 2023년 대비 374% 증가되었고, 그 개수의 증가율은 무려 3,464%에 이른다.

본 연구에서는 성장관리계획이 제대로 작동하여 비시가화지역의 무분별한 개발행위가 제대로 관리되려면, 성장관리계획구역의 지정 기준의 보완이 필요하다는 전제하에 성장관리계획구역 지정 기준에 대한 개선 방안을 찾고자 하였다.

이를 위해 첫째, 성장관리계획구역의 지정 실태를 살펴보고, 둘째, 국토계획법령 및 「성장관리계획수립지침」 등에 있는 성장관리계획구역 지정 기준에 대해 살펴보고, 셋째, 전국의 성장관리계획구역 지정 실태와 경기도 18개 시군을 대상으로 그 지정 사례를 살펴 본 뒤, 넷째, AHP기법을 활용하여 성장관리계획구역 지정 지표에 대한 위계를 설정하고 성장관리계획구역 지정 기준에 대한 개선방안을 제시 하였다. 그 내용은 아래와 같다.

첫째, 전문가들은 도시성장관리의 목표(object) 중 삶의 질 향상과 관계있는 성장관리구역 지정 지표에 대해 가장 중요하다고 판단하고 있으며, 그 뒤를 이어 압축적·효율적인 도시공간 구조에 관심을 가지고 있으나, 무질서한 개발억제나 납세자 보호에 대해서는 그 중요도를 낮게 평가했다. 이는 성장관리에 있어 양적 개발에 따른 정주환경 훼손, 인구감소·도시축소 시대에 있어서의 과제 해결을 더 중요하게 고려되어야 하는 것으로 해석할 수 있다.

둘째, 구체적으로 살펴보면 16개 지표 중 삶의 질 향상 부문 중 쾌적한 주거교육환경에 속하는 정온환경 필요시설의 주변상황과 환경오염 유발시설 집중관리 필요성이 각 2위 및 3위를 차지하고, 무질서한 개발이 진행되어 난개발이 발생(10위)하거나 비시가화지역에 개발(12위)이 일어나고 있는 것에 대해서는 별로 관심이 없음을 보여 주었다. 이는 이미 발생한 난개발보다는 향후 발생할 위해(危害) 예방을 더 중시하고 있음을 나타낸다. 이 부분에 대한 성장관리계획구역 지정 기준을 보다 더 강화시키고 그 위계를 높일 수 있는 방안을 강구하여야 된다.

셋째, 2024년 한 해 동안 성장관리구역 지정 면적 및 지정 건수가 폭발적으로 증가하였고, 그 증가 이유가 계획관리지역에 공장을 입지시킬 부지를 확보할 목적으로 일단 성장관리계획구역부터 지정하자는 것이었음에 비추어, 공장 등 환경오염유발시설을 집중 관리하기 위해, ‘환경오염 유발시설 집중관리 필요성’ 지표를 성장관리계획구역 지정 기준에 포함시켜야 된다.

넷째, 전문가들이 응답한 성장관리계획구역 지정 지표 중요도 중 1위부터 6위까지의 지표를 고려하여, 현행 「성장관리계획수립지침」 3-2-1. 성장관리계획구역 지정 기준을 <표 13> 과 같이 개정하고, 그 개정안에 따라 5년 정도 운영을 해보고 평가 과정을 거쳐 효과가 있다고 판단될 경우 국토계획법 제70조의12 및 같은법 시행령 제70조의15의 구역 지정 기준을 「성장관리계획수립지침」개정안에 맞추어 변경할 것을 제안한다.

다섯째, 비시가화지역에서 「개발행위허가기준」을 강화하기 위해 성장관리방안(성장관리계획)이 도입되었음을 고려해 볼 때 성장관리계획구역을 지정함에 있어 국토계획법 시행령상 당해 용도지역에서 건축할 수 없는 건축물임에도 불구하고 당해 시군의 도시·군계획조례상 허용되는 건축물이라 하여 권장용도로 규정하는 것은 재고되어야 한다. 성장관리계획은 근본적으로 규제완화 보다는 규제강화를 위해 국토계획법에 도입된 제도이므로, 성장관리계획구역을 지정함에 있어 성장관리계획구역과 용도지역간의 관계는 반드시 고려되어야 한다. 차제에 지구단위계획과의 관계도 고려할 필요가 있다. 비도시지역에서 지구단위계획은 용적률 상향 조정 등 규제완화 수단으로 사용되고 있다. 성장관리계획은 유사한 형식과 내용으로 구성되어 있으면서도 규제강화 수단으로, 지구단위계획은 토지이용규제를 완화하는 수단으로 사용되다 보니 토지 소유자 등에게 혼란을 주고 있다. 이들 간의 관계정립이 시급한 실정이다. 아울러 지나친 규제강화로 개인의 재산권이 침해될 수 있으므로 개인에게 부과하고 있는 도로(신설 또는 확폭)의 설치비용에 대하여 광역지방자치단체 또는 국가 차원에서 지원해 줄 수 있는 방안 등을 강구하여야 한다.

「개발행위허가운영지침」중에서 성장관리계획구역의 지정 기준과 관계있는 규정은「성장관리계획수립지침」의 성장관리계획구역 지정 기준에 반영될 수 있도록 조치하고, 추후 진행상황을 지켜본 뒤 그 내용을 국토계획법령 개정에 반영하면, 성장관리계획구역의 지정 기준의 개선에 곧 바로 연결될 수 있다.

본 연구는 전문가들이 생각하는 성장관리계획구역 지정 기준 위계를 제시함으로써 지방자치단체에서 주민들의 니즈에 맞도록 비시가화지역을 관리하는데 기여하고자 하였다는 점에서 그 의의가 있다. 그러나 성장관리계획구역 지정 사례를 전국이 아닌 경기도 지자체에 한정하여 살펴봄으로써, 용도지역별 토지이용규제(용도) 등에 맞추어 성장관리계획구역이 지정되지 아니한 사례를 충분히 검증하지 못하였다는 한계가 있다. 또한 성장관리계획구역 지정에 따른 직접적인 영향을 받는 지역 주민에 대한 의견을 수렴하지 못하였고, AHP를 수행하면서 전문가 그룹을 균형있게 배분하지 못하였고, 그 수도 많지 않아 연구 결과에 대한 신뢰성에 흠결이 있다. 이 부분은 향후의 연구과제로 남겨둔다.

## 〈참고문헌〉

- 최상철외, “성장관리의 이론과 실제”, 「동서문화사」, 2006.
- 구형수, “저성장시대의 비시가화지역 성장관리 과제와 개선방향”, 「국토연구」, 제88권, 국토연구원, 2016.

- 김성철·어하준, “AHP 가중치 결정에서의 다수 전문가 의견종합 방법” 「한국경영과학회지」, 제19권제3호, 한국경영과학회, 1994.
- 김순호, 정혜영, 이명훈, “연령별 가중치 분석을 통한 도시의 삶의 질 지표 선정”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 제12권 제7호, 한국콘텐츠학회, 2012.
- 박세훈, 이경주, 전성연, “비시가화지역의 계획적 관리를 위한 도 시성장관리계획 도입과 성장관리지역 설정에 관한연구”, 「국토계획」, 제48권 제2호, 대한국토·도시계획학회, 2013.
- 이대중, “우리나라 대도시의 도시성장관리 평가 연구”, 「도시재생」, 제1권 제2호, 한국도시재생학회, 2015.
- 이승복, “성장관리계획 산업형 성장유도구역의 실효성 제고 방안”, 「도시부동산연구」, 제15권 제1호, 한국도시부동산학회, 2024.
- 임은선·이종열·이희연, “도시성장관리를 위한 공간구조의 확산-압축패턴 측정”, 「국토연구」, 제51권, 국토연구원, 2006.
- 전병창, “성장관리방안 정책수단의 영향력 분석”, 「한국산학기술학회논문지」, 제21권 제3호, 한국산학기술학회, 2020.
- 전해진·우명제, “수도권 도시 스프롤 평가에 따른 도시성장관리 및 도시재생 정책 방향에 관한 연구”, 「지역연구」, 제35권 제1호, 한국지역학회, 2019.
- 정일훈·조규영·정원모, “GIS를 활용한 도시성장관리모델의 구축에 관한 연구”, 「한국공간정보학회지」, 제18권 제3호, 한국공간정보학회, 2010.
- 조상현, “비시가화지역의 성장관리계획 운영실태 분석 연구”, 「한국퍼실리티매니지먼트학회논문집」, 제20권 제1호, 한국퍼실리티매니지먼트학회, 2025.
- 조재경·이대중·안재홍·이명훈, “도시성장관리 지표 설정에 관한 연구”, 「한국콘텐츠학회논문지」, 제14권 제10호, 한국콘텐츠학회, 2014.
- 함재욱, “세종시 도시성장관리정책 효과성 분석”, 「지방정부연구」, 제24권 제1호, 한국지방정부학회, 2020.
  
- 국토교통부 보도자료, 「2024년 도시계획현황 통계」, 2025. 7. 22.
- 한국국토정보공사, 「2021 도시계획현황」, 2021. 6.
- 한국국토정보공사, 「2022 도시계획현황」, 2022. 7.
- 한국국토정보공사, 「2023 도시계획현황」, 2023. 9.
- 한국국토정보공사, 「2024 도시계획현황」, 2025. 7.

- Jangshik Yoon, Kunio Yamaguchi, Hiroyuki Kojima, “A Study on Designation of Area on Two-layer Relation between Location Normalization Plan and Urban Planning”, 『Journal of the City Planning Institute of Japan』, Vol.54 No.3, October, 2019.
- Kanto KIYOTA, Takefumi KUROSE, “A Study on the Designation of urban Function Guided Area of Location Normalization Plan in Non-area Divided City”, 『Journal of the City Planning Institute of Japan』, Vol.56 No.3, October, 2021.
- Seiji Nishii, Rikutarō Manabe, Akito Murayama, “Policies and backgrounds for setting Residential Promotion Areas in Location Normalization Plans”, 『Journal of the City Planning Institute of Japan』, Vol.54 No.3, October, 2019.

〈투고(접수)일자 2025.08.15. 심사(수정)일자 2025.09.08. 게재확정일자 2025.09.27.〉

# 청년의 주거환경에 대한 주관적 인식과 정책적 함의

- 천안시를 중심으로 -

윤향숙\*

## Subjective Perceptions of Youth Housing Environment and Policy Implications

- The Case of Cheonan -

Yun, Hyang Suk

### 목 차

- |               |              |
|---------------|--------------|
| I. 서론         | III. 연구 모형   |
| II. 이론적 고찰    | 1. 분석모형      |
| 1. 청년 주거복지 정책 | 2. 분석방법      |
| 2. AHP 이론     | 3. 분석절차      |
| 3. 선행연구 고찰    | IV. 실증분석     |
|               | 1. AHP 분석 결과 |
|               | 2. 정책적 함의    |
|               | V. 결론        |

### ABSTRACT

In the mid-2020s, South Korea has faced a deepening socio-economic national crisis as issues of low fertility and population decline have become closely linked to labor supply, productivity, and pension sustainability. A survey of young residents in Cheonan, Chungcheongnam-do, revealed that the majority reside in rental housing, with high levels of interest in youth-related policies despite relatively low levels of detailed understanding.

Accordingly, this study aims to identify the priority and relative importance of residential environment factors by applying the Analytic Hierarchy Process (AHP). The analysis targeted young residents of Cheonan, staff members of the Cheonan Youth Center, and licensed real estate agents with academic backgrounds in real estate studies. The research model was constructed based on prior studies and brainstorming outcomes, and a structured survey was conducted for the AHP analysis.

The results show that, among the main categories, “facility-related factors” had the highest importance, confirming that young people place significant emphasis on the physical conditions of their housing. At the sub-factor level, lighting and ventilation, as well as heating and cooling efficiency, were identified as the most critical elements. These findings suggest that youth housing policies must take into account multiple dimensions—including psychological stability, environmental comfort, and economic burden relief.

In conclusion, future youth housing policies should be designed to reflect diverse needs and demands

\* 정희원, 국립공주대학교 부동산학 박사(kjh7453@daum.net, 단독저자)

of the younger generation, thereby enhancing both housing stability and overall quality of life.

**Keywords** : Low fertility, Youth housing, AHP analysis, Facility-related factors, Housing policy

## 【국문요약】

우리나라는 2020년대 중반에 이르러 저 출산 문제와 인구 문제가 노동력, 생산성, 연금 등과 밀접히 연계되면서 사회·경제적 국가 위기로 심화하고 있다. 이에 충청남도 천안시에 거주하는 청년들의 실태를 조사한 결과, 대다수가 전월세 형태의 거주 방식을 택하고 있는 것으로 확인되었으며 이들의 청년 정책에 대한 관심도는 높은 것으로 나타났다.

따라서 본 연구는 AHP 기법을 활용하여 천안시에 거주하는 청년, 천안시 청년센터 직원, 그리고 부동산학을 전공한 공인중개사 직업군 성인을 대상으로 주거환경 요소의 중요도와 우선순위를 파악하고, 그 결과를 천안시 청년 주거복지 정책 수립에 반영하는 것을 목적으로 하였다.

연구는 선행연구 검토와 브레인스토밍을 통해 주거 관련 요소를 도출하여 AHP 분석 모형을 설계하고, 설문조사를 실시하여 분석을 진행하였다. 분석 결과, 대분류 항목 가운데서는 '시설성'이 가장 높은 중요도를 보여, 청년층이 주거의 물리적 조건에 대해 높은 관심을 보이고 있음이 확인되었다. 세부 항목에서는 채광 및 환기, 냉난방 효율성이 가장 중요한 요소로 도출되었으며, 이는 청년 주거정책이 심리적 안정감, 환경적 쾌적성, 경제적 부담 완화 등 다차원적으로 고려되어야 함을 시사한다.

결과적으로 향후 청년 주거정책은 청년층의 다양한 수요와 요구를 반영하여 설계될 필요가 있으며, 이를 통해 주거 안정성과 삶의 질을 종합적으로 제고할 수 있을 것이다.

**주제어** : 저출산, 청년 주거, AHP 분석, 시설성, 주거정책

## I. 서 론

최근 청년 세대는 소득 대비 과도하게 높은 주거비용, 지속적인 주택 가격 상승, 그리고 불안정한 고용 구조로 인하여 주거 안정성 측면에서 심각한 위기에 직면하고 있다. 특히 충청

남도 천안시에 거주하는 청년층의 다수는 전·월세와 같은 임차 형태의 거주 방식을 선택하고 있으며, 이로 인한 경제적 부담은 갈수록 심화되고 있는 실정이다.

청년층을 대상으로 한 브레인스토밍 결과에 따르면, 청년들은 주거정책에 대한 구체적인 이해 수준은 높지 않으나, 정책 자체에 대한 관심도는 상당히 높은 것으로 나타났다. 한국행정연구원(2018)의 연구 또한 청년 주거문제를 청년 빈곤의 핵심 요인으로 지적하면서, 청년 단독가구의 월세 거주 비중이 60%를 초과하고, 소득의 20% 이상을 임대료로 지출하는 청년이 절반 이상에 달한다는 사실을 근거로 제시하였다.

천안시는 청년 인구 비중이 높은 지역으로, 특히 대학 밀집 지역과 도시 외곽을 중심으로 1인 가구 및 임차 가구의 비율이 빠르게 증가하고 있다. 이러한 맥락에서 청년 맞춤형 주거복지 교육과 정책 수립의 필요성이 강하게 제기되고 있으나, 기존 연구들은 청년의 주거실태나 주거 만족도에 국한되는 경우가 많아 청년층이 중요하게 인식하는 주거환경 요소를 심층적으로 분석한 연구는 부족한 상황이다.

본 연구는 AHP 분석 기법을 활용하여 천안시에 거주하는 청년, 천안시 청년센터 직원, 그리고 부동산학을 전공한 공인중개사 직업군 성인을 대상으로 주거환경 요소의 중요도와 우선순위를 체계적으로 파악하고자 하였다. 이를 통해 청년층의 주거 수요를 반영한 정책적 시사점을 도출함으로써, 천안시 청년 주거복지 정책의 실효성을 제고하고자 하였다.

우선 선행연구 및 문헌 분석을 통해 청년 주거환경 관련 주요 요소를 도출하였다. 이후, 천안시에 거주하는 청년, 천안시 청년센터 직원, 그리고 부동산학을 전공한 공인중개사 직업군 성인을 대상으로 총 70명을 대상으로 2025년 6월 1일부터 6월 20일까지 20일간 설문조사를 실시하였다.

수집된 응답은 일관성 검토 및 신뢰도 분석을 거쳐 최종적으로 50부의 자료를 분석 대상으로 확정하였으며, 분석 과정에서는 주거환경 요소를 4개의 대분류(시설성, 편리성, 안전성, 경제성)와 20개의 중분류로 구분하여 AHP 분석모형을 설계하였으며, 이를 바탕으로 응답자의 인식에 따른 주거환경 요소의 상대적 중요도와 우선순위를 도출하였다.

나아가 본 연구는 단순한 주택 공급의 확대를 넘어 심리적 안정, 환경적 쾌적성, 경제적 부담 완화 등 청년 주거환경 개선의 통합적 방향을 모색하고, 청년 맞춤형 주거복지 교육의 기초자료를 마련하는 데 목적을 두고 있으며, 분석 결과를 토대로 천안시 청년 주거복지 정책에 반영할 수 있는 시사점을 제시하고자 하였다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 청년 주거복지 정책

청년 주거불안이란 주거의 안정성과 접근성이 확보되지 않은 상태에서 청년들이 지속적인 불확실성과 심리적 불안을 경험하는 상태를 의미한다. 특히 사회초년기이거나 미혼인 청년들이 경제적 기반이 미흡한 상황에서 독립된 주거공간을 마련하는 데 어려움을 겪는 현실은, 결혼·출산·자산 형성과 같은 생애주기 전반에 부정적인 영향을 미치고 있다.

이러한 주거불안은 단순히 생활의 불편을 넘어 '3포 세대' 또는 'N포 세대'라는 용어로 대표되듯 청년 세대가 삶의 중요한 선택들을 포기하거나 지연하게 되는 현상으로 확산되고 있으며, 나아가 저 출산과 인구구조 변화 등 국가적 위기와도 긴밀하게 연결되고 있다.

정부는 2000년대 중반 이후 청년층을 위한 주거복지 정책을 점진적으로 확대해 왔다. 박근혜 정부 시기의 '행복주택' 정책<sup>1)</sup>, 문재인 정부의 '주거복지 로드맵'(2017)<sup>2)</sup>, 그리고 청년의 권리와 국가·지방자치단체의 책무를 규정한 「청년기본법」(2020)의 제정<sup>3)</sup>과 제1차 청년정책 기본계획(2021~2025)<sup>4)</sup> 등이 대표적인 예이다.

이들 정책은 공공임대주택 공급, 전·월세 자금 지원, 주거 상담 제공 등 다양한 주거복지 수단을 포함하고 있으나, 정책 인지 수준에 비해 실제 수혜 경험은 여전히 낮은 것으로 나타나고 있다. 이는 청년들의 주거 수요가 점차 다양화되는 현실을 반영하지 못하고, 정책 설계가 경직된 틀 안에서 운영되고 있음을 시사한다.

한편, 최근에는 중앙정부뿐만 아니라 지방자치단체 차원에서도 청년 맞춤형 주거복지사업이 적극적으로 도입되고 있다. 그 중 천안시는 대표적인 사례로, 두정동, 부성동, 신부동, 쌍용동, 입장면, 동면 등 총 6개 지역에 걸쳐 청년계층을 대상으로 1,431호의 공공임대주택(행복주택)을 공급하였다.

이는 단순한 주택 제공을 넘어서, 청년의 주거안정과 지역 내 사회적 관계망 형성을 동시에 추구한 시도로서, 공공임대주택의 효율적 활용과 청년 주거복지 실현이라는 측면에서 실질적인 성과를 거두고 있다.

1) 머니투데이(<https://news.nate.com>), 박근혜 대표 임대주택 '행복주택' 앞날은? 2025년 6월 25일 방문.

2) 국토교통부, 주거로드맵 발표, 2017.

3) 국가법령정보센터, 청년기본법 법률 제16956호, 2020.

4) 국무조정실, 청년정책 기본계획 발표, 2017.

## 2. AHP 이론

청년 주거문제에 관한 기존 연구들은 크게 세 가지 접근 방식으로 분류될 수 있다. 첫째, 청년 주거 빈곤의 실태와 경제적 부담에 대한 분석으로, 주로 물리적 환경의 열악함이나 과도한 주거비 지출 문제에 초점을 맞추고 있다(박미선, 2017<sup>5)</sup>· 표정연, 2023<sup>6)</sup>). 둘째, 정부 및 지방자치단체의 주거정책 효과성과 그 한계에 대한 분석으로, 정책의 실질적인 기여도와 수혜 형평성에 대한 평가가 중심이 되어왔다(오민준·진창하, 2019<sup>7)</sup>). 셋째, 주거 불안정을 겪은 청년은 안정적인 주거를 유지한 청년에 비해 우울 수준이 상대적으로 높게 나타나는지 상관관계를 밝히고자 하는 시도가 있었다(양연재·송인한, 2025<sup>8)</sup>).

그러나 기존 연구들은 대체로 객관적인 주거 실태나 제도적 접근에 치우쳐 있으며, 청년 당사자의 주관적 인식, 삶의 방식(Lifestyle), 정보 활용 역량 등을 반영한 분석은 상대적으로 미흡하다. 특히 청년들이 인식하는 주거환경 요소 간 상대적 중요도를 정량적으로 분석한 연구는 극히 드물고, AHP 기법을 활용한 체계적인 계층 분석 연구는 찾아보기 어렵다.

AHP는 Saaty(1980)<sup>9)</sup>가 제안한 다기준 의사결정 기법으로, 복잡한 문제를 계층화하고 각 요소 간 상대적 중요도를 수치화하여 합리적인 결정을 유도할 수 있는 분석 도구이다. 이 기법은 평가자의 주관적 판단을 일관성 있게 계량화할 수 있다는 장점으로 인해, 사회과학 및 행정 분야에서 정책 우선순위 도출, 복합요인 비교, 자원 배분 등 다양한 문제 해결에 활용되고 있다.

본 연구에서는 AHP 기법을 통해 청년의 주거환경을 시설성, 편리성, 안전성, 경제성의 네 가지 영역으로 구분하고, 각 영역별 핵심 세부항목을 설정하여 상대적 중요도를 분석하였다. 이를 통해 청년이 체감하는 주거요소별 우선순위를 파악하고, 향후 주거복지 정책 수립 시 실질적인 의사결정 지원 자료로 활용하고자 한다.

5) 박미선, “청년의 주거지원 필요성과 정책지원 방향”, 국토, 2017.

6) 표정연, “청년 1인 가구 주거복지정책의 효과성에 대한 연구”, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 2023.

7) 오민준·진창하, 「국민·영구임대주택 정책효과 분석: 임대료 부담 완화와 주거만족도 개선효과를 중심으로」, 주택연구, 2019.

8) 양연재·송인한, 「1인 가구 청년 임금근로자의 고용 형태가 우울에 미치는 영향: 주거 불안정의 조절효과 분석」, 보건사회연구, 2025.

9) Saaty, T. L., “The Analytic Hierarchy Process: Planning, Priority Setting, Resource Allocation”, New York: McGraw-Hill, 1980.

### 3. 선행연구 고찰

유은아·오세준(2025)<sup>10)</sup>은 주거지원 정책을 위한 제공요인으로 적절성, 지속성, 포괄성이 높아지고, 청년들을 위한 주거지원 정책이 적절할수록 그 효과성이 커진다고 주장하였다.

남영우(2023)<sup>11)</sup>는 청년층은 주거복지 서비스에 대한 인지도는 대체로 낮고 주택 구입자 금지원 전세자금과 임차급여 등에 대한 만족도는 높다고 주장하였다.

김진현·엄선비(2023)<sup>12)</sup>는 청년 1인가구의 비율은 청년정책 중위와 하위 집단이 많으며 사회경제적으로 취약하여 사회관계에서 고립될 가능성이 보이는 청년 1인 가구 찾아가는 청년정책이 필요하다고 주장하였다.

본 연구는 기존의 청년 주거 관련 연구들이 실태조사 중심 또는 물리적·객관적 주거조건에 한정된 분석에 집중해온 점과 달리, 천안시에 거주하는 청년과 천안시 청년센터 직원, 그리고 부동산학을 전공한 공인중개사 직업군 성인의 의견을 중심으로 주거환경 요소의 상대적 중요도를 AHP기법을 통해 계량화하고자 한 데에 차별성이 있다.

이는 청년의 실제 생활 상황과 인식을 보다 정밀하게 반영함으로써, 청년 주거문제에 대한 본질적이고 체계적인 접근을 가능하게 한다.

따라서 본 연구는 청년뿐만 아니라 전문가의 의견도 함께 반영함으로써, 세대 간 인식 차이를 포괄하면서도 청년 중심 정책에 실질적으로 반영 가능한 균형 잡힌 분석결과를 도출하고자 하였으며 이러한 종합적 접근은 기존 연구들이 청년만을 대상으로 하거나 단면적 분석에 그친 한계를 보완하고자 하였다.

결과적으로 본 연구는 천안시 청년 주거복지 정책의 수요자 중심성, 실효성, 정책 체감도 개선에 도움이 되는 자료를 제공하며, 선행연구 대비 학술적·정책적 차별성을 지닌다 할 수 있다.

---

10) 유은아·오세준, “청년층의 주거지원 정책 효과성에 대한 인식 분석”, 한국부동산융복합학회, 5(1), 2025, pp.79~95.

11) 남영우, “세대별 주거복지서비스 만족도에 대한 연구”, 「대한부동산학회지」, 69, 2023, pp.111~128.

12) 김진현·엄선비, 「청년정책에 대한 청년의 인식에 관한 탐색적 연구: 잠재계층분석의 적용」 사회과학연구, 49(1), 2023, pp.1~25.

### Ⅲ. 연구 모형

#### 1. 분석모형

본 연구에서는 상대적 중요도 비교 분석을 위하여 AHP 기법을 적용하였으며, 이를 위해 총 4개 영역(시설성, 편리성, 안전성, 경제성)과 이에 속하는 20개의 세부 항목으로 구성된 분석모형을 설정하였다. 본 연구에서 제시한 AHP 분석모형의 구체적인 구성은 <표 1> 과 같다.

본 연구의 설문조사는 충청남도 천안시에 거주하는 청년센터 직원 및 성인을 대상으로 실시되었으며, 수집된 자료는 AHP 분석기법을 통해 항목 간 상대적 중요도를 도출하는 데 활용하였다.

<표 1> 분석모형



## 2. 분석방법

본 연구는 Saaty(1980)가 고안한 9점 척도 중 7점 척도를 활용하였으며, 설문 응답의 정확성을 높이기 위하여 각 평가 항목에 대한 설명을 함께 제시하였으며, 직접 대면 방식과 카카오톡을 통한 비대면 방식으로 병행하여 응답을 수집하였다. 설문에 앞서 연구 목적과 문항의 내용을 충분히 설명하였으며, 이를 통해 응답자들이 평가항목에 대한 이해한 바를 근거로 응답 가능하도록 하였다.

총 70부의 설문지를 배부한 결과, 일관성 검토 및 신뢰도 기준을 충족한 50부의 유효한 응답 자료가 최종 분석에 활용되었다. 응답자들의 인구통계학적 특성을 살펴보면 연령, 성별, 직업, 학력, 결혼 여부, 주거 형태, 근무 경력 등 다양한 항목에서 비교적 균형적인 분포를 보인다. 이러한 표본의 특성은 연구 결과의 신뢰성과 대표성을 높이는 데 기여하며, 조사 대상자의 구체적인 특성은 <표 2>에 제시하였다.

<표 2> 응답자의 일반현황

요소	항목	인원(명)	비율(%)
성 별	남자	26	52
	여자	24	48
	합계	50	100
연령대	20-24세	12	24
	25-29세	18	36
	30-34세	10	20
	45-49세	8	16
	50세 이상	2	4
	합계	50	100
학 력	고졸	8	16
	대학재학	11	22
	대학졸업	19	38
	대학원이상	12	24
	합계	50	100
직 업	학생	15	30
	회사원	20	40
	전문직	10	20
	기타	3	6
	소상공인	2	4
	합계	50	100

요소	항목	인원(명)	비율(%)
결혼여부	결혼	14	28
	미혼	36	72
	합계	50	100
자가·임차 여부	자가	13	26
	임차	37	74
	합계	50	100
근무기간	3년미만	14	28
	5년미만	26	52
	10년미만	1	2
	20년미만	9	18
	합계	50	100

응답자들의 인구통계학적 특성은 첫째, 성별 구성은 남성 52%, 여성 48%로 비율이 균형 있게 나타나 성별 편향 없이 대표성을 확보한 것으로 보인다. 이에 따라 성별에 따른 주거 수요 차이에 대한 분석도 가능하며, 해석의 신뢰도 또한 높다고 할 수 있다.

둘째, 연령대는 20세에서 34세 사이의 청년층이 전체 응답자의 80%를 차지하였으며, 45세 이상은 20%였다. 이는 본 연구의 대상인 청년 주거정책 분석에 적합한 표본 구성으로 판단된다. 특히, 일부 중장년 응답자의 포함은 천안시 청년센터 직원, 그리고 부동산학을 전공한 공인중개사 직업군 성인의 의견을 중심으로 사회적 경험이 반영된 응답으로서 보다 심층적 해석에 기여할 수 있다. 아울러 대한민국의 법적 “청년” 기준(19세에서 34세)과 천안시 조례상 청년 기준(18세에서 39세)을 고려할 때, 응답자 구성은 연구 대상의 일반적 범주에 부합하는 것으로 판단된다.

셋째, 학력 수준은 대졸 이상이 전체의 62%(대졸 38%, 대학원 이상 24%)로 나타났으며, 고졸 이하는 16%였다. 이는 다소 고학력자 중심의 표본으로 해석될 수 있으나, 통계청 국가통계포털(KOSIS, 2024.4.24.) 자료에 따르면 2023년 기준 대졸 이상 취업자 비율은 50.5%로 보고되고 있다. 따라서 본 연구의 응답자 구성은 현실의 학력 분포를 크게 벗어나지 않으며, 주거정책에 대한 이해도와 문제의식이 높은 집단의 의견이 반영되었다는 점에서 일정 부분 타당성을 가진다. 다만, 향후 연구에서는 저학력 또는 실무 기반 계층의 표본을 보완할 필요성이 제기된다.

넷째, 직업 분포는 회사원(40%), 학생(30%), 전문직(20%), 기타(10%)로 나타났다. 이는 실제 청년층의 고용 구조를 일정 부분 반영하고 있으나, 비정규직·취약직군·실업 계층의 대

표성은 다소 부족하다. 따라서 본 연구 결과는 비교적 고용 안정성이 있는 청년층의 주거 인식을 중심으로 해석될 필요가 있으며, 주거 불안의 심각한 사례나 구조적 소외는 과소 반영되었을 가능성이 있다.

다섯째, 결혼 여부는 미혼이 72%, 기혼이 28%로, 미혼 청년 중심의 응답 구조가 확인되었다. 이는 청년 주거정책의 핵심 대상이 미혼 청년임을 고려할 때 적절한 표본 분포로, 결혼 여부에 따른 주거 수요 차이 분석도 가능하게 한다.

여섯째, 자가 및 임차 여부는 임차가 74%, 자가가 26%로 나타났으며, 이는 현실의 청년 주거 실태를 비교적 정확하게 반영한 결과로 볼 수 있다. 특히 임차 주거자의 높은 비율은 전세 및 월세 보증금 보호, 임대료 경감 등 청년 맞춤형 정책 수립의 필요성을 정량적으로 뒷받침한다.

마지막으로 근무(또는 거주) 기간은 5년 미만 거주자가 전체의 80%(3년 미만 28%, 3~5년 미만 52%)로 나타났으며, 10년 이상 장기 거주자는 20%에 그쳤다. 이는 청년층의 주거 이동성이 높고, 주거 안정성이 낮다는 현실을 반영한 결과로, 임대주택 전환지원, 이사비용 경감 등 실질적인 정책 수요 도출에 근거 자료로 활용될 수 있다.

종합하면, 본 조사의 표본은 성별과 연령 측면에서 균형 있고 대표성 있는 구조를 확보하였으며, 특히 임차 주거자와 미혼 청년 중심의 실태가 잘 반영되어 있어 정책 수요 분석에 있어 높은 신뢰성을 지닌다. 다만, 고학력 및 상대적 고용 안정층 중심의 응답 구성은 정책 기대 수준이 상향될 가능성을 내포하므로, 결과의 일반화에 있어 일정한 주의가 요구된다.

### 3. 분석절차

AHP분석을 위한 단계별 수행 절차는 AHP를 통한 대분류 항목과 중분류 항목의 상대적인 중요도 분석을 통해, 응답자별 평가척도(역량분야, 역량지표)에 대한 쌍대비교 값에 기반한 개인별 비교행렬(comparative judgment matrix)을 작성하여 응답자별로 인식한 역량요소별 중요도를 산정하였다. 개인별 중요도 값을 종합하여 전체 응답자의 평가기준별 상대적 중요도를 계산하였으며, 각 응답 자료의 일관성 및 의견 간 적합성을 검토하기 위해 일관성지수(inconsistency index)와 대용가능지수(compatibility index)를 산출하여 종합 가중치 산출을 위한 개별 자료의 신뢰성을 확보하였다.

## IV. 실증분석

### 1. AHP 분석 결과

본 연구에서는 청년의 주거환경 요소에 대한 상대적 중요도를 구하기 위해 AHP 분석 절차를 실시하였다. 분석에 앞서 응답자의 일관성(consistency) 지수를 기준으로 유효 표본을 선별하였으며, 최종적으로 선정된 유효 응답을 바탕으로 각 평가항목에 대한 가중치를 산출하였다. 이를 통해 천안시 청년 주거복지 정책 수립 시 고려해야 할 요소들의 우선순위를 계량적으로 도출하고자 하였으며 응답자의 일반현황 항목별 AHP 지표 평균값은 <표 3> 과 같다.

<표 3> 항목별 AHP 지표 평균값

번호	항목	$\lambda$ -max	CI	C.Ratio
1	시설성	5.421948	0.105490	0.094186
2	편리성	5.273192	0.068298	0.060982
3	안전성	5.427706	0.106929	0.095471
4	경제성	5.412642	0.103163	0.092105

1)  $\lambda$ -max 평균(고유값 평균)은 일관성 지수(CI) 및 비율(C.Ratio)을 도출할 때 사용하는 고유값으로, 기준행렬이 완벽히 일관성을 가질 경우 항목 수와 동일하다(이 경우 기준행렬은 5×5, 이상적  $\lambda$ -max는 5.0).

모든 항목에서  $\lambda$ -max는 5를 초과하였으며, 안전성(5.4277)과 시설성(5.4219)이 가장 높은 값을 나타내고, 편리성(5.2732)은 다른 항목에 비해  $\lambda$ -max가 낮아, 평가자 간 응답의 일관성이 비교적 높은 편이다.

2) CI 평균(일관성 지수)는 판단 행렬의 일관성 정도를 정량화한 값이며 0에 가까울수록 응답이 일관됨을 의미한다. 편리성(0.0683)은 가장 낮은 CI를 보여 평가자들이 비교적 일관된 판단을 했음을 시사하며 안전성(0.1069)과 시설성(0.1055)은 CI가 비교적 높아 일부 평가자의 응답에서 불일치가 있었던 것으로 해석된다.

3) C.Ratio 평균(일관성 비율, C.R)은 AHP 분석에서 가장 중요한 지표 중 하나로, 0.1(10%) 이하일 경우 판단 행렬의 일관성이 수용 가능하다고 보며, 편리성(0.0609)은 매우 양호한 일관성을 보여준다. 시설성(0.0942), 경제성(0.0921)도 수용 가능한 수준이며 안전성(0.0955)도 기준치인 0.1보다 약간 낮은 수준으로, 다소 경계선에 있으나 수용 가능하다. 전반적으로 모든 항목이 AHP 분석에서 허용 가능한 범위 내(CR < 0.1)에 위치하고 있으며, 평

가 결과의 신뢰성을 확보할 수 있다.

종합적으로 주거정책 요소 중 평가 항목들의 일관성은 전체적으로 수용 가능한 수준이며, 향후 더 큰 신뢰를 부여하는 것도 가능하다 할 것이다.

통합 항목별 중요도를 살펴보면 <표 4> 와 같다.

<표 4> 대분류 항목 중요도 분석

항목	중요도(%)	우선순위
시설성	31.94	1위
편리성	27.57	2위
경제성	22.67	3위
안전성	17.81	4위

청년들은 주거의 물리적 조건(시설성)을 최우선적으로 인식하고 있으며, 이어서 생활 편의성(편리성), 경제적 안정성, 안전성 순으로 평가하고 있다. 이는 청년층이 직접 체감 가능한 주거의 질과 효율성을 중시하고, 경제적 부담과 함께 심리적·물리적 안전 요소는 상대적으로 후순위로 인식함을 보여준다. 중분류 항목별 중요도를 살펴보면 <표 5> 와 같다.

<표 5> 중분류 항목 중요도 분석

대분류	중분류	중요도(%)	우선순위
시설성	환풍 및 채광 충분성	28.73	1위
	난방 및 냉방 우수성	21.00	2위
	소음 및 방음 적정성	20.41	3위
	화장실 및 주방 배수 원만성	16.21	4위
	방의 개수 및 거실면적 충분성	13.65	5위
편리성	직장 및 일자리 접근성	30.48	1위
	대중교통 이용 편리성	25.68	2위
	편의시설 접근성	17.88	3위
	커뮤니티 활동공간 용이성	13.03	4위
	공원·녹지·운동공간 이용 편의성	12.93	5위
안전성	쓰레기·폐기물·혐오시설 기피성	30.50	1위
	방범·치안·프라이버시 보호	21.26	2위
	화재 및 재난·재해로부터의 안전성	21.12	3위
	여성 및 취약계층 보호성	16.68	4위

대분류	중분류	중요도(%)	우선순위
	미세먼지·대기오염 저감 환경	10.44	5위
경제성	전·월세 보증금 반환 안정성	31.65	1위
	월세 및 관리비의 적절성	23.84	2위
	금융대출 부담 감소	20.22	3위
	주거정책 및 제도 만족도	12.46	4위
	임대수익 창출 가능성	11.83	5위

중분류 중에서 시설성은 자연환경(채광·환기)과 냉난방 효율성에 대한 요구가 높으며, 공간 규모 자체보다는 주거 쾌적성과 기능성이 더 중요하게 인식되고 있다.

편리성은 직장 및 교통 접근성에 대한 중요성이 매우 높게 평가되고 있으며, 반면 공원이나 커뮤니티 공간 등 여가 중심 요소는 상대적으로 낮은 관심을 받고 있음을 보여준다.

안전성은 생활 주변 환경(혐오시설, 쓰레기)에 대한 불안과 거부감이 가장 크게 작용하고 있으며, 이는 직접적 위협보다는 일상적인 불쾌감이나 생활 스트레스를 더 크게 인식하고 있음을 시사한다.

경제성은 보증금 반환의 안정성이 가장 높은 비중을 차지하며, 이는 청년들의 불안정한 임대 구조와 보증금 손실 우려를 반영하고 있으며, 정책 제도 및 임대수익은 현실적인 요구보다는 비교적 부차적인 관심사로 보여진다.

응답자의 일반현황을 종합적으로 분석한 결과, 본 연구는 청년층의 주거 실태를 비교적 충실하게 반영하고 있음을 확인할 수 있었다. 특히, 응답자 다수가 임차 거주자이며, 미혼 상태, 고학력자, 정규직 종사자로 구성되어 있다는 점에서 현실적인 청년층의 주거 수요 특성을 반영한 유효한 표본으로 평가된다.

## 2. 정책적 함의

AHP 분석 결과를 종합하면 주거환경 요소 중 시설성과 편리성이 가장 중요한 요인으로 나타났으며, 이는 향후 청년 주거정책 수립 시 해당 두 영역에 정책적 중점을 두어 주거환경 개선을 추진할 필요성을 시사한다.

이와 같은 결과는 청년 주거정책이 단순한 주택 공급에 그치지 않고, 심리적 안정감, 환경적 쾌적성, 경제적 부담 완화 등 복합적인 요소들을 통합적으로 고려하는 정책 설계가 필요함을 시사한다. 따라서 향후 정책은 수요자 중심의 다차원적 접근을 바탕으로 청년의 주거 삶의 질을 실제로 개선할 수 있어야 할 것이다.

## V. 결 론

본 연구는 청년 인구 비중이 높은 천안시를 중심으로 청년 주거환경의 실태를 조사하고, AHP 기법을 활용하여 주거환경 요소의 중요도와 우선순위를 분석하였다. 분석 결과, 주거환경 요소 중 시설성과 편리성이 가장 중요한 요인으로 도출되었으며, 이는 청년층이 주거 선택 시 물리적 조건과 접근성을 중시함을 확인시켜 준다.

연구 결과는 청년 주거정책이 단순한 주택 공급을 넘어 주거환경의 질적 향상을 포괄해야 함을 시사한다. 특히 채광 및 환기, 냉난방 효율성과 같은 물리적 주거 여건과 직장 및 대중교통 접근성과 같은 생활 편의 요인이 청년층의 주거만족도에 직결되는 만큼, 정책 수립 과정에서 이러한 요소들을 중점적으로 반영하는 것이 요구된다.

본 연구는 응답자의 특성상 일정한 한계를 가진다. 조사 대상자의 상당수가 고학력자(대졸 이상 62%)와 정규직 직장인(회사원 40%, 전문직 20%)으로 구성되어 있어, 실제로 주거 불안정에 직면한 저소득층이나 비정규직 청년의 수요가 충분히 반영되지 못하였다. 이로 인해 연구 결과의 일반화에는 제한점을 가진다.

향후 연구에서는 다양한 사회·경제적 배경을 가진 청년층을 포괄하는 표본 설계가 필요하며, 특히 취업 불안정 계층, 저소득층, 그리고 신혼부부 및 예비 독립 청년을 포함한 보다 다층적인 분석이 이루어져야 한다. 또한 정량적 조사와 정성적 연구를 병행함으로써 청년 주거정책의 실효성을 높이고, 정책 설계 과정에서 수요자 중심의 접근을 강화하는 것이 향후 과제로 제시된다.

## 〈참고문헌〉

- 김진현·엄선비, “청년정책에 대한 청년의 인식에 관한 탐색적 연구: 잠재계층분석의 적용”, 『사회과학연구』, 제49권 제1호, 사회과학연구원, 2023.
- 국무조정실, 청년정책 기본계획 발표, 2017.
- 국토교통부, 주거로드맵 발표, 2017.
- 국가법령정보센터, 청년기본법 법률 제16956호, 2020.
- 남영우, “세대별 주거복지서비스 만족도에 대한 연구”, 『대한부동산학회지』, 제69권, 사단법인 대한부동산학회, 2023.
- 머니투데이(<https://news.nate.com>), 박근혜대표 임대주택 '행복주택' 앞날은?

- 박미선, “청년의 주거지원 필요성과 정책지원 방향”, 「국토」 제432권 제10호, 국토연구원, 2017.
- 양연재·송인한, 「1인 가구 청년 임금근로자의 고용 형태가 우울에 미치는 영향: 주거 불안정의 조절효과 분석」, 한국보건사회연구원, 45(1), 2025.
- 오민준·진창하, “국민·영구임대주택 정책효과 분석: 임대료 부담 완화와 주거만족도 개선 효과를 중심으로”, 「주택연구」 제27권 제4호, 한국주택학회, 2019.
- 유은아·오세준, “청년층의 주거지원 정책 효과성에 대한 인식 분석”, 「부동산융복합연구」, 제5권 제1호, 한국부동산융복합학회, 2025.
- 표정연, “청년 1인 가구 주거복지정책의 효과성에 대한 연구”, 석사학위논문, 서울대학교 대학원, 2023.
- 한국행정연구원, 「청년정책 수립을 위한 종합연구」, 경제·인문사회연구회, 2018.
- Saaty, T. L., “The Analytic Hierarchy Process: Planning, Priority Setting, Resource Allocation”, New York: McGraw-Hill, 1980.

〈투고(접수)일자 2025.08.15. 심사(수정)일자 2025.09.08. 게재확정일자 2025.09.27.〉



# 공동주택 세대 내 전기설비점검 제도개선 방안 연구

강은택\*·안아림\*\*·변혜영\*\*\*·박용찬\*\*\*\*

## A Study on Enhancing for In-Unit Electrical Inspections in Apartment

Kang, Eun Taek·Ahn, Ah Rim·Byeon, Hye Young, Park, Yong Chan

### 목 차

- |                           |                                  |
|---------------------------|----------------------------------|
| I. 서론                     | IV. 공동주택 세대 내 전기설비점검 제도 현황 및 문제점 |
| II. 기존 논의 및 선행연구 검토       | 1. 세대 내 전기설비점검 근거 법 제·개정 경과      |
| III. 공동주택 화재 현황           | 2. 세대 내 전기설비점검 제도의 문제점           |
| 1. 화재 현황                  | 3. 제도 이행의 현실적 문제점                |
| 2. 전기적 요인으로 인한 공동주택 화재 현황 | V. 제도개선 방안 및 결론                  |
|                           | 1. 행정규제기본법 위반 시정 및 재검토           |
|                           | 2. 입법 취지 및 타법과의 관계를 고려한 하위 법령 개정 |
|                           | 3. 비용 부담주체 및 전력산업기반기금 활용 논의      |

### ABSTRACT

This study normatively and empirically examines the introduction and legal-procedural appropriateness of household electrical equipment inspections under the Electrical Safety Management Act and its subordinate rules, and proposes corrective measures. It aims to expand the Korea Electrical Safety Corporation's inspection remit to better protect citizens from electrically caused fires. Methods include review of fire statistics, literature, legislative and notice-level amendments, and an audit of Regulatory Impact Analysis (RIA) performance, publication, and consultation.

The study quantifies impact—affecting roughly 11.69 million housing units (≈27 million people) with estimated annual direct costs of KRW 95 billion—meeting the threshold for a “significant regulation.” Procedural deficiencies (RIA non-publication, misclassification) and practical implementation barriers were identified. Recommendations include rectification and review under the Framework Act on Administrative Regulations, subordinate-rule amendment aligned with legislative intent, and measures for public cost-sharing and accountability. These reforms are expected to strengthen the law's public-safety objectives.

**Keywords** : Electrical Safety Management Act; duty-of-electric-safety-managers notice; household inspections; Korea Electrical Safety Corporation

\* 정회원, 한국주택관리연구원 연구위원(kangeuntaek@hanmail.net, 주저자)

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

\*\*\* 한국주택관리연구원 책임연구원(hybyun7894@khma.org, 공동저자)

\*\*\*\* 한국주택관리연구원 연구원(jamespark@khma.org, 공동저자)

## 【국문요약】

본 연구의 목적은 전기안전관리법 및 그 하위법령에 의한 공동주택 세대 내 전기설비 점검제도의 도입 과정과 그 법적·절차적 적정성을 규범적·실증적으로 분석하고, 문제점과 개선 방안을 제시하는 데 있다. 보다 구체적으로는 더 많은 국민이 한국전기안전공사의 안전점검 대상에 포함되어 전기로 인한 화재로부터 안전해질 수 있는 방향을 제시하는 것이다. 이를 위해 소방청 통계와 관련 문헌, 법령·고시 개정 경과를 종합적으로 검토하고, 규제영향분석 수행 여부와 공표·의견수렴 절차의 이행상태를 점검하였다. 또한 세대 수 및 예상 비용을 산출하여 규제의 영향범위를 계량적으로 평가하였다.

연구 결과, 세대 내 점검 의무는 약 1,169만 호(약 2,700만 명)에 해당하고 연간 직접비용은 약 950억 원으로 추정되어 「행정규제기본법」상 중요규제의 기준을 충족하는 것으로 나타났다. 그러나 고시 개정 과정에서는 규제영향분석서 미공표, 중요규제 해당성의 오판 등의 절차적·형식적 문제점이 확인되었다. 또한, 규제를 이행하는데 있어 현실적인 문제점을 검토하여 국민의 안전을 보장하기 위한 본래 법 제정 목적을 달성하기 어려울 것임을 확인하였다. 이에, 행정규제기본법 위반사항 시정 및 재검토, 법 제정의 취지를 고려한 하위법령 개정, 공공의 비용 부담 및 책임 담보 등을 개선방안으로 제시하였다. 본 연구를 통해 전기설비 사고로부터 국민의 안전 보장에 진일보 하는데 기여할 수 있을 것으로 예상된다.

**주제어** : 전기안전관리법, 전기안전관리자 직무 고시, 공동주택 세대 내 전기설비점검, 한국전기안전공사, 전기안전관리자

## I. 서 론

전기로 인한 화재는 대형사고로 이어지기도 한다. 1998년 10월 29일 부산의 한 냉동창고에서 화재가 발생했다. 사망 27명, 부상 16명이 발생한 참사였다. 해당 사고는 전기설비 안전 관리에 관한 논의를 촉발시켰다. 2010년 10월 1일에는 부산의 주상복합아파트에서 전기적 요인으로 화재가 발생하여 7명이 부상을 입었다. 재산피해는 57억 원 이상이였다. 이후로도 물류창고에서의 화재, 전기저장장치(ESS)의 화재 등 전기로 인한 화재가 끊이지 않고, 사고 피해가 커지는 양상을 보이자, 기존에 있던 전기사업법과 별도로 전기안전관리법의 필요성은 점차 높아졌다.

관계기관과 소관부서에서는 전기안전관리법 제정과 관련하여 여러 차례 논의가 이루어졌다. 두 차례 발의된 전기안전관리법 제정안<sup>1)</sup>을 토대로 산업통상자원 중소벤처기업위원회 위원장 대안이 마련되었고 본 대안이 국회 본회의를 통과하였다. 2020년 전기안전관리법이 제정되고 2021년 하위법령을 마련하고 시행되었다. 이를 계기로 전기로 인한 사고 예방에 한걸음 가까워지는 듯했다.

하지만 2021년 전기안전관리법이 시행된 이후로도 공동주택에서 전기로 인한 화재사고는 지속적으로 발생하고 있으며 대형화재<sup>2)</sup>로 이어지기도 했다. 2021년 8월 31일 강원도 춘천시 A 공동주택에서 발생한 화재로 13명이 부상을 입고 7천 7백만 원의 재산피해가 집계되었다<sup>3)</sup>. 2024년 1월 2일에는 경기도 군포시 B 공동주택 화재로 사망 1명, 부상 15명, 재산피해 9천 6백만 원 이상 발생하였다. 최근에는 며칠 간격으로 연달아 어린 두 자매가 숨지기도 했다. 6월 24일 초등생 자매가 화재로 사망한지 8일 만에 또 다시 비슷한 사고로 두 자매가 사망한 것이다.

소방청에서 집계한 자료에 따르면 2024년 아파트 내에서 전기적 요인으로 인한 화재건수는 1,130건<sup>4)</sup>으로 2021년 846건에 비해 증가하였다<sup>5)</sup>. 전기재해 예방, 국민의 생명과 재산 보호, 공공의 안전 확보를 위해 전기안전관리법이 제정되었으나 국민의 70% 이상이 거주하는 공동주택에서는 아직도 전기로 인한 화재로부터 자유롭지 못한 실정이다. 이에, 전기안전관리법 제정의 문제점을 검토하고 전기안전관리법의 제정 목적을 달성할 수 있는 방향의 개선방안을 제시하고자 한다.

## II. 기존 논의 및 선행연구 검토

공동주택에서의 화재 사고는 대형 인명피해로 이어질 수 있다. 2024년 화재통계연감 자료에 따르면 2024년 비주거용 건물에서의 화재 발생 건수는 13,948건, 사망 73명, 부상 783명이었다. 반면 주거용 건물에서는 10,473건의 화재로 인해 사망 147명, 부상 972명에

- 
- 1) 김정훈의원 2016년 12월, 김성환의원 2019년 1월 각각 대표발의 하였음.
  - 2) 소방의 화재조사에 관한 법률 시행령」 제7조에서 대형화재의 기준은 2022년까지는 사망자 5명 이상 이거나 사상자 10명 이상 또는 재산피해액 50억 이상, 2023년부터는 사망자 5명 이상이거나 재산피해액 100억 이상으로 적용함.
  - 3) 고지훈 외, “공동주택 발화원인 분석 및 개선방안에 관한 연구: 아파트를 중심으로”, 「한국방재학회」제 23권 제4호, pp.87~93.
  - 4) 소방청, 「2024년 화재통계연감」, 2025, p.201.
  - 5) 공동주택의 경우 2024년 1,648건, 2021년 1,270건으로 집계되었음(소방청, 각년도).

이르렀다. 발생 건수는 비주거용 건물에서 많았지만 사망 및 부상은 주거용 건물에서 더욱 많았다. 공동주택의 경우 화재발생 건수는 4,983건으로 비주거용 건물이 약 2.8배 많았지만 사망자수는 61명, 부상자수 500명으로 비주거용 건물에 비해 약간 적은 수준이었다(소방청, 2025)<sup>6)</sup>.

〈표 1〉 화재 발생 건수 및 인명피해 비교

구분	비주거	주거	공동주택
화재 발생 건수(건)	13,948	10,473	4,983
사망자 수(명)	73	147	61
부상자 수(명)	783	972	500

자료: 소방청, 2024 화재통계연감, 2025.

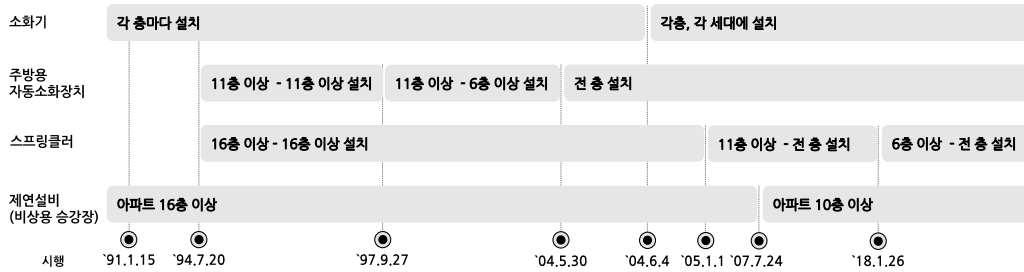
이와 같이 공동주택에서는 많은 사람들이 모여 살기 때문에 한 번의 사고가 큰 인명피해를 불러일으킬 수 있다는 점에서 화재 원인을 파악하고 예방하는 것이 매우 중요하다. 고지훈 외(2023)<sup>7)</sup>의 논문에서 2015년부터 2021년까지 공동주택에서 발생한 화재요인을 조사한 결과, 부주의(58.8%) 다음으로 많았던 것이 전기적 요인(23.0%)이었다. 전기로 인한 주택 내 화재에 대한 우려는 과거부터 제기되었다. 정재희(2001)<sup>8)</sup>는 아파트의 전기계약용량과 세대 배선공사가 3kW에 맞추어져 있어 과부하로 인한 주택 내 전기 화재의 위험성을 지적한 바 있다.

구축 아파트는 일부 소화설비가 미설치된 경우가 많아 초기 화재 진압이 어렵다(고지훈 외, 2023). 1994년 7월 이전 사용 승인을 받은 공동주택은 스프링클러 및 주방용 자동소화설비 설치의무가 없으며, 스프링클러의 경우 현재까지도 5층 이하 공동주택에는 설치 의무가 없다. 연도별 기존 공동주택의 소화설비 설치 기준은 아래 [그림 1]과 같다.

6) 소방청, 「2024년도 화재통계연감」, 2025.

7) 고지훈·김우창·김학중·김낙석, “공동주택 발화원인 분석 및 개선방안에 관한 연구: 아파트 중심으로”, 「한국방재학회논문집」, 제23권 제4호, 한국방재학회, 2023, pp.87~93.

8) 정재희, “전기안전관리체계 및 관련법규”, 「전기저널」, 통권 제300호, 대한전기협회, 2001, pp.43~50.



[그림 1] 공동주택 소화설비 설치기준 연표

전기적 요인으로 인한 화재가 부주의 다음으로 높은 비중을 차지한다는 점에서, 소화설비가 설치되지 않은 노후 공동주택에서는 전기적 요인으로 인한 화재 예방이 특히 중요하다. 한국소비자원(2017)<sup>9)</sup>은 준공 후 20년 이상 된 노후아파트의 전기안전시설 실태조사를 통해 시설의 안전성이 낮은 것을 확인하였다<sup>10)</sup>. 또한, 각 세대의 전기안전점검이 입주자 책임으로 되어있어 개별 세대가 전기안전에 취약하고 화재 위험이 상존하는 상태임을 지적하고 노후 아파트의 세대별 전기안전점검 필요성을 강조하였다.

조영태(2018)<sup>11)</sup>의 연구에 따르면 자가용전기설비 화재 중 76% 이상이 5년 이상 ~ 20년 미만 설비에서 발생한 것으로 조사되었다. 구체적으로, 29.2%가 10년 이상 ~ 15년 미만 설비에서 발생하여 가장 높은 비중을 차지하였다. 또한, 15년 이상 ~ 20년 미만 설비의 화재발생률이 25.0%로 두 번째로 높았다. 20년 이상 ~ 30년 미만 설비의 화재발생률은 7.7%로 오히려 앞서 두 기간에 비해 화재발생률은 낮았다.

더욱이, 다수의 인명피해를 발생시킬 수 있다는 점을 고려하면 전기화재 예방에서 공공의 역할이 강조될 필요가 있다. 현행 「전기안전관리법」에서는 한국전기안전공사의 안전점검 대상이 25년 이상 공동주택 중 설비용량 1,000kW미만에 한정되어있다. 그러나 기존의 문헌에서는 25년 미만의 공동주택을 대상으로도 안전점검을 강화할 필요성이 제기되고 있다.

25년 미만 공동주택의 자가용전기설비에 대한 안전점검은 공동주택 내 전기안전관리자가 연1회 세대 내 점검하는 것으로 되어있어, 공사의 안전점검 대상에서 제외된 상황이다. 조영태(2018)는 위탁관리제도로 인한 전기안전관리의 문제점을 지적하였다. 구체적으로, 위탁관리비용과 인건비 등 비용 상승으로 인해 전문성보다는 저렴한 위탁관리비용을 선택하게 됨으로써 안전관리의 중요성에 대한 인식은 하락하고 전기안전관리자의 관리능력은 저하된다고

9) 한국소비자원, 「준공 후 20년 이상 노후아파트 전기안전시설 실태조사」, 2017.  
 10) 준공 후 20년 이상 된 서울특별시, 경기도 소재 16개 노후아파트를 대상으로 조사하였으며, 개별 세대는 각 아파트 당 3세대를 조사하였음.  
 11) 조영태, “자가용전기설비의 안전관리 및 전기안전관리시스템 방안 연구”, 석사학위논문, 한양대학교 대학원, 2018.

분석하였다. 정종욱 외(2012)<sup>12)</sup>의 연구는 자가용전기설비 안전관리자의 업무 수행이 부실하여 사고가 발생하는 경우가 많으므로 이에 대한 개선이 절실하다고 지적하였다. 전기안전관리업무를 위탁받은 민간대행업체의 수수료 과당경쟁으로 임금은 낮고 1인당 업무량은 증가하게 되어 점검시간 감소, 서비스품질 하락 등 부실점검의 우려도 제기되고있다(오경석·김규호, 2018)<sup>13)</sup>.

### Ⅲ. 공동주택 화재 현황

#### 1. 화재 현황

최근 10년간 전체 화재 건수는 평균 40,598건으로 조사되었으며 전기적 요인에 의한 화재는 평균 9,689건으로 나타났다(〈표 1〉참고). 평균적으로 전체 화재 중 전기적 요인에 의한 화재가 약 4분의 1을 차지하는 것이다.

〈표 2〉 최근 10년간 전체 화재 및 전기적 요인으로 인한 화재 현황

구분	전체 화재 건수(건)	전기적 요인으로 인한 화재	
		건수(건)	비율(%)
2015	44,435	8,980	20.2
2016	43,413	8,962	20.6
2017	44,178	9,263	21.0
2018	42,338	10,471	24.7
2019	40,103	9,459	23.6
2020	38,659	9,329	24.1
2021	36,267	9,472	26.1
2022	40,113	10,011	25.0
2023	38,857	10,358	26.7
2024	37,614	10,587	28.1
10년 평균	40,598	9,689	23.9
연평균 화재 건수 증가율	-1.7%	1.7%	3.4%

자료: 소방청, 2024 화재통계연감, 2025.

12) 정종욱, “일본의 전기안전관리 심사제도 해설”, 『조명·전기설비』, 제29권 제2호, 한국조명·전기설비학회, 2015, pp.8~14.

13) 오경석·김규호, “전기안전관리 대행제도의 발전방향”, 『대한전기학회 2018 하계학술대회 논문집』, 대한전기학회, 2018, pp.1243~1244.

화재 건수의 10년간 추이를 살펴보면 전기적 요인으로 인한 화재가 비교적 증가한 것으로 파악된다. 전체 화재는 2015년 44,435건, 2024년 37,614건으로 약간 감소하였다. 반면, 전기적 요인으로 인한 화재의 경우 2015년 8,980건, 2024년 10,587건으로 다소 증가하였다. 연평균 증가율을 비교하면 전기적 요인으로 인한 화재가 1.7% 증가한 것으로 분석되어 전체 화재가 1.7% 감소한 것과 대비되는 양상을 보였다.

## 2. 전기적요인으로 인한 공동주택 화재 현황

한편, 최근 10년간 공동주택에서 발생한 화재 건수는 연평균 4,824건으로 조사되었으며 전기적 요인에 의한 화재는 평균 1,224건으로 나타났다(<표 3>참고). 특히, 공동주택 내 전기적 요인에 의한 화재는 2016년까지 1천 건 미만이었으나 2017년 이후 증가하였다. 화재 건수의 10년간 추이를 살펴보면 공동주택에서 전기적 요인으로 인한 화재의 연평균 증가율이 7.3%로 분석되어 상대적으로 높은 증가율을 보였다.

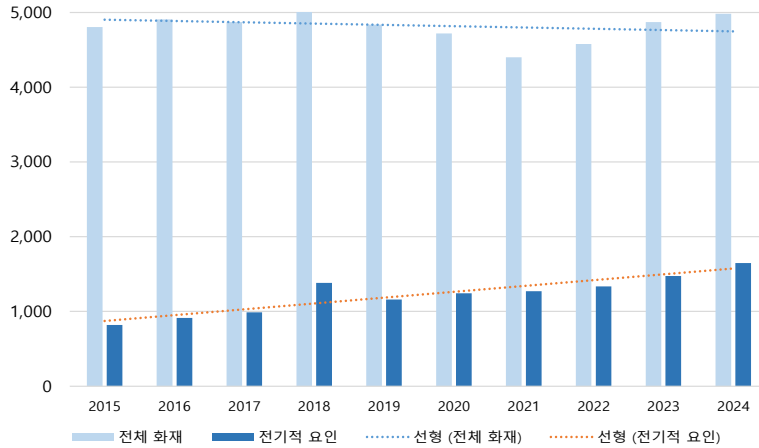
<표 3> 공동주택 내 전체 화재 및 전기적 요인으로 인한 화재 현황

구분	전체 화재 건수(건)	전기적 요인으로 인한 화재	
		건수(건)	비율(%)
2015	4,806	818	17.0
2016	4,907	915	18.6
2017	4,869	990	20.3
2018	5,272	1,383	26.2
2019	4,837	1,160	24.0
2020	4,719	1,244	26.4
2021	4,399	1,270	28.9
2022	4,577	1,334	29.1
2023	4,869	1,475	30.3
2024	4,983	1,648	33.1
10년 평균	4,824	1,224	25.4
연평균 화재 건수 증가율	0.4%	7.3%	6.9%

자료: 소방청, 화재발생총괄표, 2025.

공동주택 전체 화재 중 전기적 요인으로 인한 화재가 차지하는 비율은 2017년 20%를 넘어선 이후 점차 증가하였다. 2024년에는 공동주택 화재 3건 중 1건이 전기적 요인에 의한 것

으로 나타나, 공동주택 내에서 전기로 인한 화재 예방이 더욱 강조될 필요가 있음을 확인하였다.



[그림 2] 공동주택 최근 10년간 전체 화재 및 전기적 요인으로 인한 화재 발생 추이

## IV. 공동주택 세대 내 전기설비점검 제도 현황 및 문제점

### 1. 세대 내 전기설비점검 근거 법 제·개정 경과

「전기안전관리법」이 제정되기 전 자가용전기설비의 정기검사는 「전기사업법」에 따라 이루어졌다. 「전기안전관리법」제정의 필요성은 과거부터 논의되어 왔으나 지지부진한 상태였다. 2017년 제천 스포츠센터와 2018년 밀양 세종병원 등 대형화재를 겪으며 「전기안전관리법」 제정에 대한 본격적인 논의가 다시 시작되었다. 2019년 노후 공동주택의 세대별 점검을 주요 이행과제로 포함한 「법정부 화재안전 특별대책」이 수립되었으며, 김정훈의원(2016년 12월)과 김성환의원(2019년 1월)이 발의한 전기안전관리법 제정안을 토대로 산업통상자원중소벤처기업위원회 위원장 대안이 마련되었고 본 대안이 국회 본회의를 통과하였다.

2020년 3월 「전기안전관리법」제정으로 공동주택의 세대 내 자가용전기설비에 대해 한국전기안전공사의 전기안전점검 의무와 절차가 규정되었다. 법 제14조에서는 “산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라” 안전공사로 하여금 공동주택의 세대에 설치된 자가용전기설비에 대하여 정기검사를 하도록 정하였다.

제14조(공동주택 등의 안전점검)

① 산업통상자원부장은 다음 각 호의 시설에 설치된 자가용전기설비에 대하여 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 안전공사로 하여금 정기적으로 점검을 하도록 하여야 한다.

1. 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택의 세대

2021년 4월 산업통상자원부령으로「전기안전관리법 시행규칙」이 제정되었으며, 시행규칙 제20조에서는 안전공사가 “사용전검사를 한 후 25년이 되는 날부터” 3년마다 공동주택의 세대 내 전기설비 안전점검을 실시하도록 하였다. 아울러 「전기사업법」에서 공동주택 세대 내 점검 비용은 전력산업기반기금을 사용하도록 정하였다.

「전기안전관리법 시행규칙」제20조(공동주택 등의 안전점검에 대한 시기 및 절차 등)

① 안전공사는 법 제14조제1항 각 호의 시설에 설치된 자가용전기설비에 대한 안전점검을 다음 각 호의 구분에 따른 날이 속하는 달의 전후 2개월 이내에 실시해야 한다.

1. 법 제14조제1항제1호에 따른 공동주택의 세대: 사용전검사를 한 후 25년이 되는 날부터 3년 이내에 안전점검을 실시한 후, 그 안전점검을 한 날부터 매 3년이 되는 날

「전기사업법」제49조(기금의 사용) 8의2호

기금은 다음 각 호의 사업을 위하여 사용한다.

8의2. 「전기안전관리법」 제14조에 따른 공동주택 등의 안전점검사업

2021년 12월「전기안전관리자의 직무에 관한 고시」 개정으로 전체 공동주택을 대상으로 전기안전관리자가 연 1회 세대 내 점검을 하고 기록표 작성 및 보관을 하도록 의무화하였다(고시 제3조, 제6조).

제3조(안전관리규정의 작성)

④ 전기안전관리자는 공동주택 세대 내 전기설비(법 제22조제3항에 따라 대행하는 전기설비는 제외한다)에 대하여 연차 점검시 별지 제15호서식에 따라 점검을 실시하여야 한다.

제6조(점검에 관한 기록·보존)

① 전기안전관리자는 제3조제2항에 따라 수립한 점검을 실시하고, 다음 각 호의 내용을 기록하여야 한다. 다만, 전기안전관리자와 점검자가 같은 경우 별지 서식(제2호~제8호)의 서명을 생략할 수 있다.

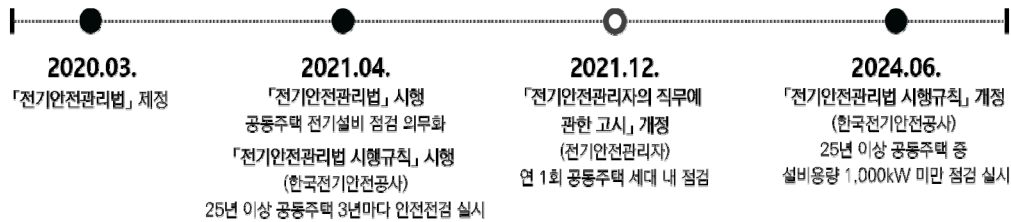
② 전기안전관리자는 제1항에 따라 기록한 서류(전자문서를 포함한다)를 전기설비 설치장소 또는 사업장마다 갖추어 두고, 그 기록서류를 4년간 보존하여야 한다.

이때 발생하는 비용은 어디에도 언급되지 않으므로써 각 세대가 부담하게 되었다. 고시개정으로 인해 25년 이상 경과한 공동주택은 한국전기안전공사와 전기안전관리자로부터 세대

내 점검을 중복으로 받게 된다는 지적이 제기되었다. 결국, 「전기안전관리법 시행규칙」이 개정되었는데, 25년 이상 된 공동주택의 전기설비 용량이 1,000kW 미만인 경우에만 한국전기안전공사가 3년마다 안전점검을 실시하도록 하는 내용을 담았다(규칙 제20조 1항 1호).

〈표 4〉 시행규칙 개정으로 한국전기안전공사 의무 점검 대상 축소

구분	세부 내용
기존	“1. 법 제14조제1항제1호에 따른 공동주택의 세대: ~”
변경	“1. 법 제14조제1항제1호에 따른 공동주택(용량 1천킬로와트 미만의 전기수용설비가 설치된 공동주택으로 한정한다)의 세대: ~”



〔그림 3〕 공동주택 세대 내 전기안전관리 제도의 변화

「전기안전관리법」 및 하위규정이 제·개정되는 과정에서 한국전기안전공사가 직접 점검하는 대상의 범위는 대폭 축소되는 반면, 전기안전관리자의 점검의무를 이행하기 위해 공동주택 세대의 부담은 증가하게 되었다.

## 2. 공동주택 세대 내 전기설비점검 제도의 문제점

### 1) 절차상의 문제점

「전기안전관리자의 직무에 관한 고시」개정과 관련하여 두 가지 절차상 문제점이 있음을 확인하였다. 첫 번째는 해당 고시 개정(안) 행정예고<sup>14)</sup> 시 규제영향분석서를 미공표한 점이다. 「행정규제기본법」제7조에서는 규제영향분석서를 국민에게 공표하도록 정하고 있다. 「행정절차법」제46조에 따라 행정예고를 공고하였으나, 규제영향분석서를 미공표하여 「행정규제기본법」위반에 해당한다.

14) 산업통상자원부 행정예고 공고 제2021-525호.

「행정규제기본법」  
제7조(규제영향분석 및 자체심사)  
① 중앙행정기관의 장은 규제를 신설하거나 강화(규제의 존속기한 연장을 포함한다. 이하 같다)하려면 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여 규제영향분석을 하고 규제영향분석서를 작성하여야 한다.  
(중 략)  
② 중앙행정기관의 장은 제1항에 따른 규제영향분석서를 입법예고 기간 동안 국민에게 공표하여야 하고, 제출된 의견을 검토하여 규제영향분석서를 보완하며, 의견을 제출한 자에게 제출된 의견의 처리 결과를 알려야 한다.  
(후 략)

「행정절차법」  
제46조(행정예고)  
① 행정청은 정책, 제도 및 계획(이하 “정책등”이라 한다)을 수립·시행하거나 변경하려는 경우에는 이를 예고하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예고를 하지 아니할 수 있다.  
(후 략)

두 번째 문제점은 「전기안전관리자의 직무에 관한 고시 개정안」에 대한 규제는 ‘중요규제 판단기준’에 따라 ‘중요규제’에 해당함에도 ‘비중요 규제’로 판단하였다는 점이다<sup>15)</sup>. 「행정규제기본법 시행령」제8조의2(중요규제의 판단기준)에서는 다음과 같이 ‘중요규제’를 정의하고 있다.

「행정규제기본법 시행령」  
제8조의2(중요규제의 판단기준)  
① 법 제11조제1항에 따른 중요규제는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규제로 한다.  
1. 규제의 시행에 따라 규제를 받는 집단과 국민이 부담하여야 할 **비용이 연간 100억원 이상인** 규제  
2. 규제를 받는 사람의 수가 연간 **100만명 이상인** 규제  
3. 명백하게 진입이나 경쟁이 제한적인 성격의 규제  
4. 국제기준에 비추어 규제 정도가 과도하거나 불합리한 규제  
5. 다른 행정기관에 의하여 시행되고 있거나 시행 예정인 규제와 심각한 불일치 또는 간섭을 발생시키는 규제  
6. 이해관계인 간 이견이 첨예하게 대립하거나 사회·경제적으로 상당한 부작용이 우려되는 규제  
7. 중소기업영향평가·경쟁영향평가·기술영향평가의 결과 개선이 필요한 규제  
8. 규제 수준 및 정도가 현저히 부당하여 위원회의 심도 있는 논의가 필요한 규제  
② 위원회는 심사를 요청받은 규제가 제1항에 따른 중요규제 판단기준의 어느 하나에 해당하더라도 이해관계인 간의 이견이 없으면서 다른 규제대안이 없는 경우 등 불가피성이 인정되는 경우에는 중요규제로 보지 아니할 수 있다.

「전기안전관리자의 직무에 관한 고시 개정안」제정·개정이유 중 하나는 “주거시설 중 국민 다수(1,169만호, 62.9%)가 거주하는 공동주택의 전기화재로부터 안전 확보 필요”였다<sup>16)</sup>. 세

15) 규제개혁위원회 제814회 예비심사(안전번호 제2021-626호) 규제심사결과, 2021. 12. 10.

대 당 가구원수를 2.5명으로 가정할 경우 규제대상자는 약 2천 7백만 명에 달한다.

본 연구에서는 규제로 인해 국민이 부담해야 하는 비용 또한 상당한 규모인 것으로 추정하였다. 전기안전관리자에 의한 세대 내 점검 의무대상 공동주택에 호당 단가를 적용하면 약 950억 원으로 추정되어 중요규제 판단 기준인 연 100억 원의 9.5배 이상에 해당한다.

〈표 5〉 전기안전관리자에 의한 세대 내 점검 국민 부담 비용

구분	세대수	호당 단가	총 비용
내용	10,823,002 세대 <sup>1)</sup>	호당 단가 8,767원 <sup>2)</sup>	94,885,258,534원 (약 950억 원)

- 1) 공동주택관리정보시스템(K-apt) 관리비공개 의무단지 기본정보(2022.09.01.) 데이터에서의 쏘 공동주택 세대 수. '21.07월 행정예고 시기에 해당하는 공동주택관리정보시스템(K-apt) 관리비공개 의무단지 기본정보 데이터가 존재하지 않아 가장 오래된 데이터 사용
- 2) "2024년 예산 및 기금운용계획", 산업통상자원부, 2024. 1. 24., p.1164.

각 세대가 점검을 의무적으로 받아야 한다는 점, 비용을 직접 부담하는 점에서 국민을 직접 피규제자로 볼 수 있다. 따라서 이 또한 법령 위반에 해당한다(행정규제기본법 제10조, 제11조, 동법 시행령 제8조의 2).

## 2) 입법 취지에 맞지 않는 하위 법령 개정

「전기안전관리법」의 입법 취지는 법의 제정 이유, 목적, 제정 논의 시 검토되었던 내용 등을 바탕으로 정리할 수 있다. 법 제정 당시 제정 이유는 “전기로 인한 사고로부터 국민의 생명과 재산을 보호하기 위하여 체계적인 안전관리 시스템을 마련”하고, “전기재해를 예방하고 공공의 안전을 확보”하기 위함이었다. 법의 목적은 “국민의 생명과 재산을 보호하고 공공의 안전을 확보”하는 것이다(법 제1조). 제정 이유와 목적에 따르면 「전기안전관리법」은 국민의 생명, 신체, 재산의 안전과 공공복리를 확보하고자 하는 공익적 성격이 강하다. 「전기안전관리법」시행에 따라 한국전기안전공사의 공공의 역할도 확보되었다(법 제30조).

제30조(한국전기안전공사의 설립)  
 ① 전기로 인한 재해를 예방하기 위하여 전기안전에 관한 조사·연구·기술개발 및 홍보업무와 전기설비에 대한 검사·점검업무를 수행하는 한국전기안전공사를 설립한다.

16) 우리나라 전체 가구(1,853만호, '20) 호수 중 아파트 가구호수(1,166만호)가 62.9% 차지함.

김성환의원 발의안(18325) 검토보고서<sup>17)</sup>에 따르면 한국전기안전공사의 실태조사<sup>18)</sup> 결과 15년 이상 공동주택 개별세대의 전기설비 중 90%가 부적합 판정을 받은 것으로 확인되었다. 입법 시 비용추계서에서도 3년간 단계적으로 점검대상을 확대하여 15년 이상 노후 공동주택을 대상으로 재정소요를 추계하였다. `21년에는 건설 후 25년 이상, `22년에는 20년 이상, `23년에는 15년 이상 노후 공동주택을 대상으로 한국전기안전공사가 안전점검을 하는 것으로 가정하였다<sup>19)20)</sup>. 당초 입법 취지와 계획에 따라 단계별 수검대상을 확대하였다면, 얼마 전 화재가 발생하였던 부산의 두 곳의 공동주택은 한국전기안전공사의 점검 대상에 포함될 예정이었다.

그러나 2021년 12월, 법이 시행된 지 8개월 만에 「전기안전관리자의 직무에 관한 고시」 개정으로, 전체 공동주택에 대해 전기안전관리자가 연1회 세대 내 점검을 하게 되었다. 고시 개정으로 25년 이상 공동주택에 대해 중복점검 하는 문제를 야기하였다. 또한, 입법 시 계획했던 20년 및 15년 이상 노후공동주택의 안전점검을 공사가 아닌 민간에서 책임지게 되었다.

2024년 6월 「전기안전관리법 시행규칙」 개정으로, 한국전기안전공사는 25년 이상이면서 1,000kW 미만의 공동주택에 한하여 세대 내 점검하는 것으로 한정하였다. 현재는 1,000kW 미만보다 화재위험 높은 1,000kW 이상은 한국전기안전공사가 아닌 전기안전관리자가 점검하는 상황이다. 법을 통해 전기화재로부터 다수 국민의 안전을 보장하고자 하였으나 한국전기안전공사의 점검 대상은 대폭 축소되어 당초 입법 취지와는 반대되는 방향으로 하위법령이 개정된 것이다.

〈표 6〉 한국전기안전공사와 전기안전관리자의 세대 내 점검 의무 차이

의무점검주체	점검대상 공동주택	의무 점검주기	법적 근거
한국전기안전공사	25년 이상이면서 1,000kW 미만	매 3년	「전기안전관리법」제14조 「전기안전관리법 시행규칙」제20조 1항 1호
전기안전관리자	쫄 공동주택	매 1년	「전기안전관리자의 직무에 관한 고시」 제3조

하위 법령이 개정되기 전, 공동주택 세대 내 점검의 소요 비용은 `21년 56억, `22년 110억, `23~`25년 162~167억으로 추계되었다<sup>21)</sup>. 그러나 하위 법령 개정으로 `24년 의 집행액은 예산에 미치지 못하였으며, `25년 예산은 더 큰 폭으로 축소되었다(〈표 7〉 참고).

17) 산업통상자원중소벤처기업위원회 전기안전관리법안(김성환의원, 18325) 검토보고서, p. 15.  
 18) (한국전기안전공사 `16년 실태조사) 15년이상 아파트 186단지 901세대 대상 실태조사 실시함.  
 19) 원안가결된 전기안전관리법안(대안) 비용추계서(2020. 3. 4. 제안), 국회예산정책처.  
 20) 점검대상호수는 `21년 643,081호, `22년 1,263,065호, `23년 1,831,173호였음.  
 21) 원안가결된 전기안전관리법안(대안) 비용추계서(2020. 3. 4. 제안), 국회예산정책처.

〈표 7〉 공동주택 세대 내 점검 재정소요 추계와 예산 및 집행액

(단위: 억 원)

구분	2021	2022	2023	2024	2025	합 계1)
재정소요 추계(A)	55.5	110.5	162.5	164.9	167.4	660.8
예산(B)	30.0	68.6	82.4	92.7	32.9	306.6
집행(C)	30.0	68.6	82.4	74.2	-	255.2
재정소요 추계 대비 예산 증감(A-B)	25.5	41.9	80.1	72.2	134.5	354.2
재정소요 추계 대비 집행 증감(A-C)	25.5	41.9	80.1	90.7	-	405.6

주1): 단수조정으로 인하여 합계에 차이가 발생할 수 있음

자료: 원안가결된 “전기안전관리법안(대안) 비용추계서”, 국회예산정책처, 2020. 3. 4.

“22년 예산 및 기금운용계획 사업설명자료(5권)”, 산업통상자원부, 2022. 1. 7., p.1436

“2024년 예산 및 기금운용계획”, 산업통상자원부, 2024. 1. 24., pp. 1161~1168.

“2024 회계연도 결산 공통요구자료 2-1(전력기금)”, 산업통상자원부, 2025. 8. 25., p.3.

## 2. 제도 이행의 현실적 문제점

제도를 이행함에 있어 발생하는 현실적 측면의 문제점도 무시할 수 없다. 크게 세 가지 문제점이 예상되는데 첫 번째는 입주자 등에 대한 관리비 부담이 증가한다는 점이다. 전기안전관리자에 의한 연차점검으로 공동주택 입주자 및 사용자 2천 7백만 명 이상(1천 1백만 세대)이 연 950억 원 이상의 비용을 부담하게 한다. 이 밖에도 전기안전관리자 등 추가인력 고용 및 전기안전관리에 필요한 장비 보유 의무화, 점검 외부 용역에 따른 추가 관리비 상승을 초래한다. 한국전기안전공사의 점검 대상에서 제외된 대다수 국민이 점검 비용, 추가인력 고용, 점검장비, 외부 용역 비용, 세금 등 모든 비용을 부담하는 것이다.

두 번째로, 전기안전관리자, 관리사무소장 등 관리종사자의 업무 및 책임이 가중된다는 점이다. 「공동주택관리법」에 따라 관리주체는 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 안전관리 등을 수행하게 되어있다(법 제63조). 그러나 「전기안전관리자의 직무에 관한 고시」로 인해 세대 내 전유부분까지 책임을 지게 되었다. 관리사무소에서는 점검 인력이 부족할 뿐만 아니라 입주주민의 참여도 저조한 상황으로, 세대수에 비해 점검인력이 부족한 단지는 기한 내에 완료가 어려울 것으로 예상된다. 더욱이 세대 내 전기설비로 인한 화재, 점검 중 발생하는 전기시설·용품 고장책임까지 손해배상 해야 하는 등 민간으로의 책임전가는 관리종사자에게 큰 부담으로 작용한다. 현장에서는 관리직원의 근무 시간이 입주주민의 외출 시간과 겹치기 때문에 부재 중인 경우가 많고, 사생활 보호로 세대 내 방문 자체를 꺼리기 때문에 현실적으로 세대 내 점검을 이행하기 어렵다는 의견을 내고 있다<sup>22)</sup>.

또 하나의 문제점은 점검주체에 따른 안전점검 이행률이 현저하게 달라 부실점검을 초래할 수 있다는 점이다. 한국아파트신문(2024.4.22.)의 기사에 따르면 점검주체가 공공(한국전기안전공사)인지 민간(전기안전관리자)인지에 따라 입주민 협조 여부가 달라지고, 이로 인해 점검 이행률에도 차이가 발생하는 것으로 확인된다<sup>23)</sup>. 기사 내용을 살펴보면, 전기안전관리자가 수검했던 A아파트에서 방문 점검 신청세대는 20%에 미치지 못하여 대부분은 세대 밖에서 계량기 점검에 그쳤다. 반면, B 아파트는 한국전기안전공사의 점검 지원을 받은 덕분에 이행률 100%를 달성하였다.

대한주택관리사협회에서 전국의 관리사무소장을 대상으로 실시한 ‘공동주택 세대 내 전기안전점검 및 전기안전관리자 선임 현황·의견조사’ 결과에 따르면 응답자 중 절반 이상(57.0%)은 세대 내부에 방문하여 점검을 수행한 비율(B)이 20%가 되지 않았다. 세대 내부에 직접 방문하지 않고 세대 내 점검을 완료한 경우(A), 80% 이상 점검 완료하였다고 응답한 비율은 27.5%였다. 반면, 세대 내부에 직접 방문하여 점검(B)한 비율이 80% 이상이라고 응답한 비율은 7.1%에 그쳐 약 20% 이상 차이를 보였다. 이는 민간에서 세대 내 점검을 이행하기 어려운 현실을 보여주는 결과이다.

〈표 8〉 공동주택 세대 내 전기안전점검 조사 결과

점검 비율	세대 내부 미방문 포함(A)		세대 내부 방문(B)		세대 내부 방문 차이(B-A)	
	빈도(건)	비율(%)	빈도(건)	비율(%)	빈도(건)	비율(%)
20% 미만	638	36.5	1,005	57.0	367	20.5
20% 이상 40% 미만	289	16.6	371	21.0	82	4.5
40% 이상 60% 미만	189	10.8	159	9.0	△30	△1.8
60% 이상 80% 미만	150	8.6	102	5.8	△48	△2.8
80% 이상	480	27.5	126	7.1	△354	△20.3
합계	1,746	100.0	1,763	100.0	17	0.0

주: 총 응답수 1,766건 중 100%이상이라고 응답한 사례는 분석에서 제외함

22) 서지영·양현재, “이러다 관리직원이 안방까지 점검할 판”, 아파트관리신문, 2024. 9. 20.

23) 고경희, “세대 전기설비 점검 3년차, 관리직원 한숨도 3년차”, 한국아파트신문, 2024. 4. 22.

## V. 제도개선 방안 및 결론

### 1. 행정규제기본법 위반 시정 및 재검토

전기안전관리자에 의한 세대 내 점검 규제는 규제비용의 직접부담주체가 국민이며, 비용 부담 규모가 중요규제 판단 기준 대비 약 9.5배에 달하고, 규제를 받는 인원 역시 기준 대비 27배 이상에 해당한다. 따라서 이는 명백히 중요규제로 분류되어야 함에도 불구하고, 비중요 규제로 분류된 것은 시정되어야 한다.

또한, 고시에 의한 '세대 내 점검' 의무 부과는 규제영향분석을 하고 규제영향분석서를 작성, 제출된 의견을 검토하여 규제영향분석서를 보완, 공표하여야 한다. 규제에 의해 2천 7백 만 명 이상 국민이 950억 원 이상 비용부담하게 되는 규제로서, 규제 법정주의를 준수해야 한다.

전문적·기술적 사항이나 경미한 사항으로서 업무의 성질상 위임이 불가피한 사항에 관하여 구체적으로 범위를 정하여 위임한 경우에는 고시로 의무를 부과할 수 있다(행정규제기본법 제4조). 하지만 공동주택의 세대 내 전기설비는 개별 세대에서 각각 사용함으로써 점검의 대상이 절대 다수라는 점에서 타 시설의 전기설비와 차이가 있음을 고려해야 한다. 즉, 태양 광발전설비, 공동주택 수전설비 등은 타 전기설비와 달리 많은 국민의 개별 세대 내에서 사용 중인 구내배전설비로서, 단순 전문적·기술적·경미한 사항으로 취급할 수 없으며, 법률에 직접 규정하지 않고 「전기안전관리자 직무에 관한 고시」에 단순 추가하여 의무를 부과하는 것은 부적절하다.

#### 「행정규제기본법」

##### 제4조(규제 법정주의)

- ① 규제는 법률에 근거하여야 하며, 그 내용은 알기 쉬운 용어로 구체적이고 명확하게 규정되어야 한다.
- ② 규제는 법률에 직접 규정되되, 규제의 세부적인 내용은 법률 또는 상위법령(上位法令)에서 구체적으로 범위를 정하여 위임한 바에 따라 대통령령·총리령·부령 또는 조례·규칙으로 정할 수 있다. 다만, 법령에서 전문적·기술적 사항이나 경미한 사항으로서 업무의 성질상 위임이 불가피한 사항에 관하여 구체적으로 범위를 정하여 위임한 경우에는 고시 등으로 정할 수 있다.
- ③ 행정기관은 법률에 근거하지 아니한 규제로 국민의 권리를 제한하거나 의무를 부과할 수 없다.

### 2. 입법 취지 및 타법과의 관계를 고려한 하위 법령 개정

2019년부터 「전기안전관리법」이 제정되기까지 공동주택 세대 내 점검에 대한 논의는 기본적으로 한국전기안전공사에서 정기점검을 하도록 하고 이에 수반되는 비용은 전력산업기반

기금에서 지원하는 것으로 되었다. 또한 공동주택 세대 내 점검은 3단계로 그 대상을 확대하여 15년 이상 노후 공동주택까지 점검하는 방향으로 계획되었다. 아울러 전력산업기반기금을 사용하도록 함으로써 공동주택 세대 내 점검을 공공의 역할로 정하였다.

그러나 현행과 같이 입주자·사용자가 고용한 전기안전관리자에 의해 세대 내 점검을 하는 것은 상위법령에서의 한국전기안전공사에 의한 세대 내 점검을 통한 화재 예방 방향성에 반한다. 또한 전기요금에 포함되어있는 전력산업기반기금의 공익성을 고려할 때 전기안전공사에서 세대 내 점검을 수행함으로써 화재·정전 등 사회적 비용을 예방하는 것이 기금 조성 및 사용 목적에 부합한다.

한편, 세대 내 점검의무 조항 재검토를 통해 법체계 상 상충되는 부분을 해결할 필요가 있다. 「공동주택관리법」에 따라 관리주체는 공동주택 공용부분의 유지·보수 및 안전관리 등을 수행하게 되어있으며(법 제63조), 각 시·도에서 정한 공동주택관리규약 준칙에도 전유부분은 입주자들의 책임과 부담으로 관리하도록 되어 있어 세대 내 점검의무는 관리주체 및 관리종사자에게 있지 않다. 그러나 「전기안전관리법」 및 그 하위규정에 의해 업무의 범위가 확장되었다. 이에, 산업통상자원부, 국토교통부, 관련 협회 등 관계기관 간의 충분한 협의와 의견수렴을 거쳐 공동주택 거주자의 비용 부담 및 그에 맞는 전기안전관리자의 업무 범위에 대한 재검토가 요구된다.

### 3. 비용 부담주체 및 전력산업기반기금 활용 논의 필요

공공의 안전을 보호하고자 시행된 제도가 국민에게 비용을 전가하고 있는 상황이다. 주관 부처와 법 개정에 참여하는 각계 전문가는 전기안전관리자에 의한 연차점검이 국민 2천 7백만 명 이상에게 연 950억 원 이상의 비용을 부담시키는 상황임을 고려할 필요가 있다.

또한, 전력산업기반기금의 과다누적 문제 해소를 위한 활용 논의도 함께 진행되어야 한다. 전력기금의 과다누적 문제는 감사원 및 국회에서 여러 차례 지적되었다<sup>24)</sup>. 그러나 '24년 기준 전력산업기반기금(총 4.5조 원)이 지원하는 전력산업기반조성사업 총액 2.06조 원 중 노후 공동주택 세대별 점검 사업에 배정된 금액은 92.7억 원으로 0.45%에 불과하다. 지금까지 기금이 과다누적 주된 이유는 「전기사업법」에 정해진 사용처가 제한적이기 때문이다. 공동주택 세대 내 점검은 기존 사용처로서 제한에 해당되지 않아 기금의 사용처로 적합할 것으로 판단된다.

24) 이상래, “[기획] 3조원 모인 전력기금…‘쓸 곳도 없어’”, 매일일보, 2024. 3. 26.

김부미, “올해 전력기금 2.8조로 사상 최대 적립…요율 인하 목소리↑”, 전기신문, 2023. 3. 14.

「전기사업법」

제49조(기금의 사용)

기금은 다음 각 호의 사업을 위하여 사용한다.

1. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따른 신·재생에너지 발전사업자에 대한 지원사업 및 신·재생에너지를 이용하여 생산한 전기의 전력계통 연계조건을 개선하기 위한 사업
2. 전력수요 관리사업
3. 전원개발의 촉진사업
4. 도서·벽지의 주민 등에 대한 전력공급 지원사업
5. 전력산업 관련 연구개발사업
6. 전력산업과 관련된 국내의 석탄산업, 액화천연가스산업 및 집단에너지사업에 대한 지원사업
7. 「전기안전관리법」에 따른 전기안전·전기재해 예방 및 대응 관련 조사·연구·홍보에 관한 지원사업
8. 「전기안전관리법」 제12조에 따른 일반용전기설비의 점검사업
- 8의2. 「전기안전관리법」 제14조에 따른 공동주택 등의 안전점검사업**
- 8의3. 「전기안전관리법」 제15조에 따른 응급조치 사업
9. 「발전소주변지역 지원에 관한 법률」에 따른 주변지역에 대한 지원사업
- 9의2. 「송·변전설비 주변지역의 보상 및 지원에 관한 법률」 제10조 제2항에 따른 송·변전설비 주변지역 지원사업
10. 「지능형전력망의 구축 및 이용촉진에 관한 법률」에 따른 지능형전력망의 구축 및 이용촉진에 관한 사업
- 10의2. 삭제 <2020. 3. 31.>
11. 제72조의2에 따른 가공전선로의 지중이설 사업
12. 그 밖에 대통령령으로 정하는 전력산업과 관련한 중요 사업

#### 4. 결론

「전기안전관리법」이 시행된지 5년차에 이르렀다. 그러나 아직까지도 공동주택에서 전기로 인한 화재사고는 끊임없이 일어나고 있다. 이로 인해 발생하는 인명피해 소식은 국민적 관심을 끌며 안타까움을 일으켰다. 이에, 본 연구는 「전기안전관리법」 및 하위법령에 따른 공동주택 세대 내 전기설비 점검제도의 도입과정을 검토하고 개선방안을 제시하고자 하였다. 그 결과 입법 취지에 반하는 하위 규정 개정, 규제 전 규제영향분석서 미공표 등의 절차적 문제점을 확인하였다. 또한, 제도 이행의 현실적 문제점을 검토하였다.

이에 본 논문은 다음과 같은 개선방안을 제시하고자 한다. 첫째, 「전기안전관리법」의 직무에 관한 고시가 ‘중요규제’에 해당하는지 재검토하고 규제영향분석을 실시 및 그 결과를 공표하여야 한다. 둘째, 법 제정 취지와 국민의 안전을 보장할 수 있는 방향으로 하위법령을 개정하여 15년 이상 노후한 공동주택의 세대내 점검을 한국전기안전공사가 실시하도록 한다. 셋째, 국가는 국민의 신체와 재산을 보호할 의무가 있다. 전력산업기반기금을 적극 활용하여 국민의 부담을 최소화해야 한다. 본 연구는 국가가 국민의 신체와 재산을 보호할 수 있는 역할을 수행할 수 있도록 방향성을 제시하였다는 점에서 그 의의가 있다.

## 〈참고문헌〉

- 고경희, “세대 전기설비 점검 3년차, 관리직원 한숨도 3년차”, 「한국아파트신문」, 2024.4.22.
- 고지훈·김우창·김학중·김낙석, “공동주택 발화원인 분석 및 개선방안에 관한 연구: 아파트 중심으로”, 「한국방재학회논문집」, 제23권 제4호, 한국방재학회, 2023.
- 국회예산정책처, 「원안가결된 전기안전관리법안(대안) 비용추계서」, 2024.
- 김부미, “올해 전력기금 2.8조로 사상 최대 적립…요금 인하 목소리↑”, 「전기신문」, 2023. 3. 14.
- 서지영·양현재, “이러다 관리직원이 안방까지 점검할 판”, 「아파트관리신문」, 2024.9.20.
- 소방청, 「2024년도 화재통계연감」, 2025.
- 오경석·김규호, “전기안전관리 대행제도의 발전방향”, 「대한전기학회 2018 하계학술대회 논문집」, 대한전기학회, 2018.
- 이상래, “[기획] 3조원 모인 전력기금…‘쓸 곳도 없어’”, 「매일일보」, 2024. 3. 26.
- 정용욱, “일반수용가 전기안전점검 내용”, 「전기의 세계」, 제60권 제8호, 대한전기학회, 2011.
- 정종욱·이건호·김선구, “국내 전기안전관리대행제도 고찰”, 「한국조명·전기설비학회 2012 춘계학술대회 논문집」, 한국조명·전기설비학회, 2012.
- 정종욱, “일본의 전기안전관리 심사제도 해설”, 「조명·전기설비」, 제29권 제2호, 한국조명·전기설비학회, 2015.
- 정재희, “전기안전관리체계 및 관련법규”, 「전기저널」, 통권 제300호, 대한전기협회, 2001.
- 조영태, “자가용전기설비의 안전관리 및 전기안전관리시스템 방안 연구”, 석사학위논문, 한양대학교 대학원, 2018.
- 한국소비자원, 「준공 후 20년 이상 노후아파트 전기안전시설 실태조사」, 2017.
- 베트남 정부 홈페이지 (<https://www.vietnam.vn/en/xu-ly-nghiem-vi-pham-an-toan-dien-tai-chung-cu-chung-cu-mini-nha-tro>)

〈투고(접수)일자 2025.09.09. 심사(수정)일자 2025.09.21. 게재확정일자 2025.09.27.〉



# 공공분양주택 재건축사업의 진행단계별 갈등요인의 대응방안에 관한 연구

임문규\*·정재호\*\*

## Managing Conflict Factors Across the Stages of Public Housing Reconstruction Projects

Lim, Mun-Gyu·Chung, Jae-Ho

### 목 차

- |                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| I. 서론                    | III. 연구모형        |
| II. 도시정비법의 이론적 고찰        | 1. 분석방법 및 연구의 설계 |
| 1. 도시정비법의 제도적 제정 및 변천 내용 | 2. 표본의 특성        |
| 2. 공공분양주택과 민간분양주택의 비교    | IV. 실증분석         |
| 3. 재건축 사업의 정의와 갈등 요인     | 1. 분석결과          |
| 4. 선행연구의 고찰              | 2. 분석의 함의        |
|                          | V. 결론            |

### ABSTRACT

Publicly supplied housing, initiated by the government, was designed to improve housing welfare for low- and middle-income households, partly to support vulnerable groups. Yet, reconstruction often displaces these groups, intensifying housing insecurity and social exclusion. This study identifies conflict factors in the reconstruction of public housing in Cheonan and proposes strategies to protect vulnerable residents. Drawing on theoretical and empirical reviews and an expert survey using pairwise comparisons, the Analytic Hierarchy Process (AHP) was applied to prioritize response measures.

Results show that legal review in the planning stage ranked highest, followed by explanatory meetings for union establishment and measures for vulnerable groups. These findings indicate that reconstruction is not merely physical redevelopment but a public task embodying social responsibility and community values. Ensuring housing stability for vulnerable residents is thus essential for sustainable urban regeneration and housing welfare policy, underscoring the need to institutionalize this requirement in future projects.

**Keywords** : Public Housing, Reconstruction, Conflict Factors, Vulnerable Groups, Response Strategies

\* 정회원, 목원대학교 부동산학과 박사과정(mglim@hanmail.net, 주저자)

\*\* 정회원, 목원대학교 부동산금융보험학과 교수(chung@mokwon.ac.kr, 교신저자)

## 【국문요약】

정부 주도로 건설된 공공분양주택은 중·저소득층의 주거복지 향상을 목적으로 공급되었으며, 일부는 주거취약계층 지원 기능을 포함하고 있다. 그러나 재건축 과정에서 이들이 기존 거주지를 상실하면 주거 불안과 사회적 배제가 심화될 수 있다. 본 연구는 천안시 공공분양주택 재건축 과정에서 발생할 수 있는 갈등 요인을 규명하고, 주거취약계층을 보호하기 위한 대응 전략을 제시하는 데 목적이 있다. 이를 위해 이론적 및 실증적 검토와 전문가 쌍대비교 설문조사를 수행하였으며, AHP(Analytic Hierarchy Process) 기법을 적용하여 대응방안의 우선순위를 도출하였다. 분석 결과, 계획단계에서의 법적 요건 검토가 가장 중요한 과제로 나타났다. 이어 조합설립 설명회 개최와 주거취약계층 대책 수립이 중요한 대응방안으로 도출되었다. 이러한 결과는 재건축사업이 단순한 물리적 개발을 넘어 사회적 책임과 공동체적 가치를 포함한 공공적 과제임을 보여준다. 특히 주거취약계층의 안정적 주거 확보는 지속 가능한 도시재생과 주거복지 정책 수립을 위해 필수적이며, 향후 공공분양주택 재건축사업에서는 이를 법적 의무사항으로 제도화할 필요가 있음을 시사한다.

**주제어** : 공공분양주택, 재건축사업, 조합원, 갈등요인, 대응방안

## I. 서 론

재건축사업은 노후·불량 건축물을 철거한 후 새로운 건축물을 건설하여 주거 환경을 개선하고, 부동산의 자산 가치를 상승시키는 효과가 있어 지속적으로 추진되어 왔다. 그러나 재건축사업은 다양한 이해관계자들이 개입하는 복합적인 사업 구조로 되어 있어 갈등과 분쟁이 빈번하게 발생하는 문제점을 내포하고 있다. 특히, 조합 내부의 의견 불일치, 주거취약계층의 주거대책, 시공사 선정 과정에서의 분쟁, 사업 진행 과정에서의 법적 규제 및 행정 절차 지연 등으로 인해 사업이 장기간 표류하는 사례가 빈번히 발생하고 있다.

한편, 정부 주도로 건설된 공공분양주택은 중·저소득층을 위한 주거복지 정책의 일환으로 공급되었으며, 이 중 일부는 주거취약계층을 지원하기 위한 목적도 포함한다. 그러나 공공분양주택이 재건축되는 과정에서 주거취약계층이 기존 거주지를 떠나야 하는 상황이 발생하고, 이는 주거 불안과 같은 갈등을 유발하여 심각한 사회 문제로 이어지고 있다. 이에, 본 연구는 재건축사업의 진행 단계에서 발생하는 다양한 갈등 요인을 체계적으로 분석하고, 이를 바탕으로

으로 주거취약계층의 주거권 보장과 주거 복지 증진을 도모할 수 있는 효과적인 대응방안을 모색하는 것과 정책적 시사점을 도출하고 실효성 있는 방안을 마련하는 데 목적이 있다.

본 연구는 이론적 고찰과 선행연구 검토를 통해 갈등 요인에 대한 다양한 대응방안을 도출한 후, 전문가를 대상으로 쌍대비교 설문조사를 실시하여 AHP(Analytic Hierarchy Process) 기법을 적용하여 각 대응방안의 중요도를 산출하고, 종합적인 우선순위를 도출한다. 이러한 분석 결과를 종합하여 공공성과 사업성 간의 균형을 유지할 수 있는 정책적 시사점을 도출하고, 향후 공공분양주택 재건축사업이 더 안정적이고 지속 가능하게 추진될 수 있도록 제도적·관리적 측면에서 실효성 있는 방안을 제시한다.

본 연구의 공간적 범위는 천안시로 설정한다. 천안시는 국토의 중심부에 자리 잡고 있으며, 지속적인 도시 성장과 함께 재건축 수요가 증가하고 있는 지역이다. 2025년 4월 기준, 천안시의 전체 공동주택 210,947호 중 30년 이상 경과한 노후주택은 29,434호로, 이는 전체 공동주택의 약 14.0%를 차지한다.<sup>1)</sup> 또한 2030 천안시 도시·주거환경정비 기본계획에 따르면 천안시의 재건축을 포함한 정비사업 구역은 총 24개소로 나타났다.<sup>2)</sup> 이러한 통계는 천안시가 재건축 정책의 중요성이 두드러지는 대표적인 사례 지역임을 보여준다. 갈등요인의 대응방안을 찾기 위한 설문조사는 2025년 5월 1일부터 6월 30일까지 2개월간 실시하였다.

내용적 범위로는 재건축사업의 전 과정에 해당하는 조합설립추진위원회 구성, 조합설립인가, 시공사 선정, 사업시행계획인가, 조합원 분양, 관리처분계획인가, 착공 및 일반분양, 준공인가 및 입주, 사업완료 및 청산 단계까지의 주요 진행 상황을 포함하였다. 단계별로 발생할 수 있는 갈등요인 27항목을 설문을 통해 중요도를 분석하였으며, 이를 토대로 전문가 의견을 반영한 대응방안을 제시하였다. 본 연구의 통계 방법으로는 IBM SPSS Statistics 31과 R 4.5.1 프로그램을 사용하여 통계적 신뢰성과 효율성을 확보하였다.

## II. 도시정비법의 이론적 고찰

### 1. 도시정비법 제정 및 변천 내용

우리나라의 도시정비제도는 1960년대 급격한 도시화와 산업화 과정에서 무분별한 주거지 확장, 무허가 건축물의 증가, 그리고 도시 슬럼화 현상에 대응하기 위한 정책적 필요에서 출

1) 누리집 충청남도 천안시\_공동주택현황\_20250404 (<https://www.data.go.kr/data/15111700/fileData.do>)

2) 2030 천안시 도시·주거환경정비 기본계획(변경)

발하였다. 당시 정부는 국가적 주거난 해소를 위하여 주택 공급 확대에 주력하였으나, 단순한 주택 수 공급 정책만으로는 도심 내 노후 주거지 문제를 근본적으로 해결하기 어려웠다.

1972년 제정된 「주택건설촉진법」은 대량 주택 공급을 위한 제도적 기반을 마련하고 주택 금융 지원, 택지개발, 인허가 절차 간소화를 통해 공급 기반을 확충하려 하였다. 그러나 이 법은 주택난 해소에는 이바지했지만, 근본적인 주거환경 개선에는 한계가 있었다. 이후 1983년 「도시계획법」 개정을 통해 정비구역 지정이 가능해졌으나, 정비사업은 여전히 행정기관 주도의 방식에 치중하였고 주민 참여가 배제되는 등 제도적 미흡함이 지적되었다.

정비사업의 법적·제도적 기반은 1991년 제정된 「도시재개발법」에서 본격적으로 마련되었다. 동 법률은 재개발 절차, 조합설립, 권리 귀속 등을 명문화하여 사업 추진의 체계를 확립하였다. 그러나 이 과정에서 조합 중심의 이해관계 구조가 형성되면서 사업의 사적 이익 추구, 원주민 이주 문제, 주거 취약계층 배제 등 사회적 갈등 요인이 심화하였다.

이 같은 한계를 보완하기 위하여 2003년 「도시 및 주거환경정비법」이 제정되었다. 동 법은 재개발, 재건축, 주거환경개선사업을 통합적으로 규율하며, 계획 수립부터 관리처분까지 전 과정을 체계화하였다. 또한 권리산정기준일, 감정평가, 관리처분계획 등 구체적 규정을 명문화하고 주민 참여 및 권리 보호를 제도적으로 보장함으로써, 정비사업의 예측 가능성과 공공성을 제고하였다. 더 나아가 기존 철거 위주의 방식에서 탈피하여 재생·보전 중심의 정비 패러다임을 도입하였다.

이후 도시정비제도는 동의율 요건 강화, 주민 의견 수렴 절차 확대, 공공기관 참여 확대 등 지속적인 개정을 거쳐 공공성과 투명성을 강화하였다. 특히 최근에는 민간 주도 정비사업의 부작용을 완화하기 위하여 공공재개발 및 공공재건축 제도를 도입하고, 세입자 대책, 임대주택 공급 의무화, 현금청산 절차 보완 등을 운영함으로써 주거취약계층의 권리 보호를 적극적으로 도모하고 있다.

종합해 보면, 우리나라 도시정비제도는 단순한 주택 정비를 넘어 도시 공간의 재편과 주거복지 실현이라는 공공정책적 차원의 목표를 담은 방향으로 발전해 왔다. 이는 공급 위주의 주택정책에서 출발하여, 주민 권익 보호와 도시재생의 패러다임을 포괄하는 통합적 도시정비 체제로 진화한 것이라 평가할 수 있다.

## 2. 공공분양주택과 민간분양주택의 비교

정비사업에서 공급되는 주택은 크게 공공분양주택과 민간분양주택으로 구분되며, 각각 도시정비사업의 공공성과 시장성이라는 양면을 대표한다. 도시정비법은 이러한 이중적 속성을 제도적으로 조화시키기 위한 법적 틀을 제공하고 있다. 공공분양주택은 도시정비법 제2조 및

제4조, 제17조 등에서 정의 및 근거를 두고 있으며, 공공기관이 정비사업의 시행자로 참여하거나 공공지원 방식으로 추진되는 주택을 의미한다.

이 유형의 주택은 주로 한국토지주택공사(LH), 지방자치단체 등 공공주체가 공급하며, 일반적인 민간분양주택과 달리 분양가상한제 적용을 통해 저렴한 가격에 공급되고, 분양 대상 또한 일정한 소득 및 자산 요건을 충족한 무주택자를 중심으로 제한된다. 이러한 제도는 정비사업 과정에서 주거취약계층의 퇴거 및 재정착 문제에 대응하려는 방안으로 고안되었으며, 도정법 제4조에 명시된 공공복리 증진 및 삶의 질 향상이라는 정비사업의 목적 실현에 기여하고 있다. 특히 원주민 보호, 철거민의 재정착, 도시 내 계층 혼합의 유도 등 사회적 통합 기능을 담당하며, 단순한 주택 공급을 넘어선 복지적 역할을 강조하고 있다.

반면, 민간분양주택은 민간조합이나 건설사가 주도하는 방식으로, 도시정비법 제28조에 따라 토지 등 소유자가 조합을 구성하여 정비사업을 시행하는 구조를 띤다. 이 경우 주택의 공급은 철저히 시장논리에 따라 이루어지며, 분양가는 시장 가격에 연동되고 공급 대상에 특별한 제약이 없다. 민간분양은 사업 추진 속도와 수익성 면에서는 장점이 있으나, 원주민의 재정착률이 낮고, 주거약자에 대한 보호장치가 미흡하다는 한계가 있다. 또한 조합원 간의 이익 갈등, 시공사 선정 과정의 투명성 문제, 개발이익의 편중 등 다양한 사회적 갈등이 야기되기도 하며, 이는 도시정비사업의 공공성을 훼손하는 요인으로 지적된다.

공공분양과 민간분양은 정비사업의 수단으로서 공통된 목표인 주거환경 개선과 도시재생을 지향하지만, 그 접근 방식과 사회적 영향 면에서 상당한 차이를 보인다. 공공분양은 공공의 책임과 개입을 통해 주거안정성과 형평성을 추구하는 반면, 민간분양은 경제적 효율성과 공급 확대를 우선한다. 따라서 두 유형은 각자의 장단점을 가지며, 정비사업의 공공성과 수익성 간 균형을 고려할 때 상호보완적 역할을 수행할 필요가 있다. 특히 최근 주거 양극화 심화, 개발지역 내 원주민 이탈 등의 사회 문제가 대두됨에 따라, 공공분양주택의 비중 확대 및 공공기여 장치 강화 등 제도적 보완이 요구되고 있다. 이와 같은 맥락에서 공공분양주택은 단지 공급방식의 하나가 아니라, 정비사업의 공공적 성격을 강화하고 주거권을 보장하는 핵심적 정책 수단으로 재조명되고 있다.

### 3. 재건축사업의 정의와 갈등 요인

#### 1) 재건축사업의 정의

재건축사업은 「도시 및 주거환경정비법」(이하 도시정비법) 제2조 제2호에서 규정된 바와 같이, 노후·불량 건축물의 안전성을 확보하고 주거환경을 개선하기 위하여 기존 건축물을 철

거한 뒤 기반시설을 정비하고 새로운 건축물을 건설하는 일종의 도시정비사업이다.(김형진(2015)) 일반적으로 사용승인을 받은 후 30년 이상이 경과한 건축물이나, 구조적 결함이 심각하여 안전진단 결과 D등급 이하로 판정된 공동주택이 주요 대상이 된다(도시정비법, 제2조 제2호). 이와 같은 재건축사업은 주거밀도의 효율적 개선과 토지 가치의 상승이라는 경제적 효과를 창출하는 동시에, 원주민의 재정착 보장 및 지역사회와의 조화라는 사회적 과제를 동반한다. 최근에는 단순한 물리적 재건축을 넘어, 공공기여 확대, 주거복지 실현이라는 정책적 의미가 강화되고 있다는 점에서 그 중요성이 더욱 부각되고 있다.(이로나(2011))

## 2) 재건축사업의 갈등 요인

재건축사업은 다수의 이해관계자가 얽혀 있는 복잡한 사업 구조를 특징으로 하며, 이로 인해 갈등이 빈번히 발생한다. 이러한 갈등은 크게 조합과 조합원 간의 갈등, 조합원 간의 갈등, 시공사와 조합 간의 갈등, 조합과 행정청 간의 갈등으로 정리할 수 있다.

민간분양주택의 재건축은 분담금 부담과 분양가 산정의 불투명성, 시공사 선정 과정의 이해충돌, 기존 거주자와 외부 투자자 간 이익 배분 문제, 그리고 행정기관의 인허가 지연 등에서 갈등이 발생한다. 반면, 공공분양주택의 재건축은 주거취약계층의 이주 대책 부족, 공공성과 사업성의 균형 문제, 분양자격 및 공급방식 조정 과정의 갈등, 행정절차의 불투명성, 그리고 공공기관의 일방적 정책 결정이 주요 갈등 요인으로 작용한다.

특히, 기존 원주민들의 재정착률 저하와 공동체 붕괴 및 지역의 정체성 훼손에 따른 사회적인 문제가 있어 이를 보완할 수 있는 법령과 운영체계의 제도개선방안이 필요하다.(김종호(2019)) 세입자의 경우 현행법은 임대주택 입주와 주거이전비 보상 대상의 기준은 정비구역 지정을 위한 공람공고일 현재 거주하고 있는 세입장 한하며 이후에 정비구역 내로 이주한 세입자는 보상 대상에서 제외되어 갈등 요인이 된다.(김선용(2014))

## 4. 선행연구의 고찰

이로나(2011)는 공동주택 재건축사업에서 발생하는 갈등요인을 결의단계, 시행단계, 완료 단계로 구분하여 규명하였다. 설문조사를 기반으로 한 빈도분석을 통해 각 갈등요인의 중요도를 분석하였으며, 도출된 중요도를 바탕으로 사업기간 및 사업비용에 미치는 영향을 평가하였다. 이를 통해 재건축사업의 갈등영향을 체계적으로 분석하고, 효과적인 관리시스템 구축 방안을 제안하였다.<sup>3)</sup>

3) 이로나, "공동주택 재건축사업의 갈등영향 평가를 통한 관리시스템 구축", 박사학위논문, 동아대학교

백명기(2011)는 단독주택 재건축사업에서 발생하는 갈등요인을 규명하고, 효과적인 갈등 해소 방안을 제시하고자 하였다. 이를 위해 재건축사업의 과정을 사업기획단계, 사업시행단계, 사업관리단계, 사업종료단계로 구분하고, 각 단계별 갈등요인을 체계적으로 도출하였다. 또한, 시공사, 조합원, 협력업체, 공무원 등 주요 이해집단을 대상으로 설문조사를 실시하고, 빈도분석을 통해 갈등요인의 중요도를 분석하였다. 이를 바탕으로 재건축사업의 원활한 추진을 위한 갈등 대응방안을 제안하였다.<sup>4)</sup>

이덕호(2013)는 도시정비사업에서 발생하는 갈등을 완화하기 위한 방안으로 조합원 참여 확대에 초점을 맞추어 연구를 수행하였다. 이를 위해 사업단계를 계획단계, 사업시행단계, 관리처분단계, 사업완료단계로 구분하고, 다양한 사례 분석을 통해 시사점을 도출하였다. 이를 바탕으로 조합원 참여 확대가 도시정비사업의 갈등 완화에 미치는 영향을 규명하고, 효과적인 사업 추진을 위한 정책적 시사점을 제안하였다.<sup>5)</sup>

김형진(2015)는 재건축사업의 주체별 갈등 영향구조를 분석하고, 효과적인 갈등 해결을 위한 정책적 시사점을 제시하였다. 재건축사업의 과정은 사업계획, 사업시행, 사업완료 단계로 구분되며, 이 중 사업시행단계에서 갈등 발생 빈도가 가장 높은 것으로 나타났다. 주요 이해관계자는 주민, 조합, 상인, 시공사로 한정하여 각 주체 간 갈등과 분쟁의 특성을 비교·분석하였다. 이를 바탕으로 공동주택 재건축사업의 갈등 해결을 위한 실질적인 방안을 도출하는 데 기여하였다.<sup>6)</sup>

김용만(2017)은 주택재개발정비사업 추진 과정에서 발생하는 다양한 갈등과 분쟁 요인들을 체계적으로 분석하고 이를 효과적으로 대응하기 위한 방안을 제시하였다. 연구의 주요 목표는 주택재개발정비사업에 포함된 조합원과 조합, 조합과 시행자, 행정청과 조합 등 간의 갈등을 파악하고, 이를 해결할 수 있는 구체적인 대응방안을 제시하는 데 있다. 이를 위해 연구자는 대전광역시를 사례로 하여, 주택재개발정비사업 진행 과정에서 발생하는 전반적인 갈등과 분쟁 요인들을 AHP(Analytic Hierarchy Process, 계층 분석법) 중요도 분석을 통해 평가하고, 이를 바탕으로 갈등 요인의 우선순위를 설정한 후, 효과적인 갈등 대응방안을 제시하였다.<sup>7)</sup>

안근철(2023)은 재건축사업의 단계별 리스크 구성요소 선정 및 중요도 분석에서 재건축사

대학원, 2011, pp.139~140.

4) 백명기, "단독주택 재건축사업 갈등해소 방안 연구", 박사학위논문, 전주대학교, 2011, pp.104~108.

5) 이덕호, "조합원 참여 확대를 통한 도시정비사업의 갈등 완화방안에 관한 연구", 석사학위논문, 한양대학교 공공정책대학원, 2013, pp.95~97.

6) 김형진, "재건축사업의 갈등요인이 사업만족도에 미치는 영향 분석", 박사학위논문, 한양대학교 도시대학원, 2015, pp.127~132.

7) 김용만, "주택재개발 정비사업의 시행 단계별 갈등관리 방안에 관한 연구", 박사학위논문, 목원대학교, 2017, pp.120~121.

업을 추진단계, 시행단계, 착공단계로 나누고 각 단계별 주요 리스크를 식별한 후, 전문가 설문을 통해 중요도를 분석하였다. AHP 기법을 활용해 단계별 리스크 요소를 도출하였으며, 사업 지연, 주민 갈등, 자금 조달 문제 등이 주요 리스크로 나타났다. 이 연구는 재건축사업의 체계적인 리스크 대응방안을 제시하는데 기여하였다.<sup>8)</sup>

본 연구는 첫째, 공공분양주택 재건축 사례만을 분석 대상으로 설정하였다는 점에서 기존 연구들과의 분명한 차별성을 가진다. 공공분양주택이란 국가 또는 지방자치단체, 공공기관이 건설하여 일정한 자격 요건을 갖춘 국민에게 시세보다 저렴하게 공급하는 주택을 의미하며, 주로 중·저소득층의 주거안정과 주거복지 실현을 목적으로 한다. 반면, 민간분양주택은 민간 건설업체가 공급하고 시장 원리에 따라 분양이 이루어지는 주택으로, 공공적 성격보다는 수익성과 시장성이 강조된다.

기존 연구들은 이 두 유형을 명확히 구분하지 않거나, 민간분양주택 중심으로 갈등 요인을 분석한 한계가 있으며, 공공분양주택 특유의 사회적 역할과 정책적 의무, 그리고 주거취약 계층 보호 필요성 등을 고려한 갈등 분석은 부족한 실정이다.

첫째, 본 연구는 이러한 공공적 특성을 반영하여 공공분양주택 재건축에서 발생하는 갈등의 구조와 대응방안을 집중적으로 고찰하였다는 점에서 차별성을 지닌다.

둘째, 본 연구는 천안시를 공간적 범위로 설정하였다는 점에서 기존 연구들과 차별성을 가진다. 기존 선행연구들은 주로 서울, 부산, 대전 등 대도시를 중심으로 재건축 갈등을 분석하였으나, 중견 도시인 천안은 상대적으로 연구가 부족한 실정이다. 천안시는 수도권과 인접한 교통 중심지로서 급속한 도시화와 함께 노후 공동주택 비율이 증가하고 있으며, 재건축 수요 또한 꾸준히 확대되고 있다. 따라서 천안시를 사례로 설정한 본 연구는 중견 도시의 재건축 갈등 양상과 대응방안을 체계적으로 고찰함으로써 기존 대도시 중심 연구의 한계를 보완하고자 하였다.

셋째, 선행연구들은 재건축 과정에서 발생하는 갈등요인의 식별에 중점을 두거나, 갈등 해결을 위한 대응방안 제시에만 초점을 맞추는 등 연구의 방향이 단일 측면에 편중되는 경향이 있었다. 이로 인해 갈등의 원인과 그에 대한 해결 방안을 유기적으로 연계한 통합적 분석이 미흡하다는 한계가 존재했다.

이에 반해 본 연구는 조합원을 대상으로 한 갈등요인을 바탕으로 전문가 그룹으로, 공무원, 조합임원, 학계 전문가, 정비업체, 시공사, 건축사를 대상으로 대응방안의 타당성과 중요도를 분석함으로써 입체성과 신뢰도를 높였다.

---

8) 안근철, "재건축사업의 단계별 리스크 구성요소 선정 및 중요도 분석", 박사학위논문, 한양대학교 도시대학원, 2023, pp.122~124.

### Ⅲ. 연구모형

#### 1. 분석방법 및 연구의 설계

##### 1) 분석의 방법

본 연구에서는 다기준 의사결정 상황에서의 합리적 판단을 위하여 계층분석기법(AHP: Analytic Hierarchy Process)을 적용하였다. AHP는 Saaty(1980)에 의해 제안된 방법으로, 복잡한 문제를 목표-기준-대안의 계층구조로 분해하고 각 요소 간 쌍대비교(pair-wise comparison)를 통해 상대적 중요도를 산출하는 절차를 따른다.

평가자는 9점 척도를 활용하여 두 요소를 비교하며, 이를 기반으로 쌍대비교행렬이 구성된다.

$$A = [a_{ij}], \quad a_{ij} = \frac{w_i}{w_j}, \quad a_{ii} = 1, \quad a_{ij} = \frac{1}{a_{ji}}$$

여기서  $w_i$ 는  $i$ 번째 항목의 가중치이다. 이 행렬로부터 고유값법(Eigenvalue Method)을 사용하여 최대고유치  $\lambda_{\max}$ 에 대응하는 고유벡터를 구하고, 정규화된 형태가 각 항목의 상대적 가중치가 된다.

$$Aw = \lambda_{\max}w, \quad \sum_{i=1}^n w_i = 1$$

이후 판단의 일관성을 검증하기 위해 일관성 지수(CI)와 일관성 비율(CR)을 계산한다.

$$C.I. = \frac{(\lambda_{\max} - n)}{(n - 1)}, \quad C.R. = \frac{C.I.}{R.I.}$$

$C.I.$ 값과  $C.R.$ 값이 작을수록 일관성이 양호하다고 판단하며 Saaty는  $C.R.$ 값이 10%이하면 일관성이 있다고 하였다.

##### 2) 연구의 설계

공공분양주택 재건축정비사업의 전 과정에서 발생하는 갈등 요인을 단계별로 구조화하고, 이에 대응하기 위한 전략의 상대적 중요도를 체계적으로 평가하기 위하여 계층분석기법(AHP: Analytic Hierarchy Process)을 활용하였다.

재건축정비사업은 일반적으로 계획단계, 시행단계, 완료단계로 구분된다. 각 단계별로 발생 가능한 갈등 요인을 선행연구 검토를 기반으로 <표1>과 같이 대분류, 중분류, 소분류 3단계 계층으로 분류하였다. 갈등 요인의 도출은 이로나(2010), 장성환(2010), 백명기(2011), 이덕호(2013), 김형진(2015), 김용만(2017), 안근철(2023) 등의 선행연구를 토대로 하였으며, 여기에 전문가 의견을 수렴하고 연구자가 추가적으로 보완하여 최종적으로 정리하였다.

<표 1> 갈등요인 대응방안의 계층구조 및 이론적 근거

대분류	중분류	소분류	구체적 내용	선행연구
계 획	재건축 계획 수립	정비계획수립 시기의 법적 요건 검토	정비계획수립 시기의 법적 요건 및 필요성과 타당성을 사전에 검토	이로나(2010), 장성환(2010), 백명기(2011)
		공청회 및 주민의견 청취	정기적인 공청회를 실시하여 주민의 의견을 청취하고 반영	이로나(2010), 장성환(2010), 백명기(2011)
		주거취약계층 대책 수립	조합과 공공기관이 연계하여 주거취약계층을 위한 주거 대책 수립	전문가들 의견수렴을 바탕으로 본연구자가 추가
	조합 설립	조합설립 설명회 개최	조합설립 설명회를 개최하여 정보 제공 및 지식 교육 실시 방안 마련	이로나(2010), 장성환(2010), 백명기(2011)
		주민 참여 기구 제도화	주민 참여 기반의 소통 구조 제도화하여 의사결정과정의 공정성과 투명성을 확보	이덕호(2013)
		조합장 정기교육 의무화	조합장 및 조합임원의 전문성 강화를 위해 정기적인 교육 이수 및 자격검증 제도를 의무화	이로나(2010), 장성환(2010), 백명기(2011)
	시공사 및 협력 업체 선정	시공사의 시공 능력	시공사의 객관적인 시공능력 평가와 조합원 대상 브랜드 선호도 조사 실시	김형진(2015), 김용만(2017), 안근철(2023)
		외부전문기관에 공개 입찰	협력업체 선정시 외부전문기관에 의뢰 및 공개입찰 방식 의무화	김형진(2015), 김용만(2017), 안근철(2023)
		협력업체 보증제도 의무화	협력업체 업무의 사전 자격 검증 및 계약이행 보증제도 의무화	김용만(2017)
시 행	사업 시행 계획	조합원 참여 합의 제도화	사업시행계획의 정보 공개와 조합원 참여 기반의 합의 절차를 제도화	이로나(2010), 장성환(2010), 김형진(2015)
		계약 이행 규정 의무화	협력업체 계약시 이행 규정 의무화 및 위반시 강력한 제재 조항 적용으로 책임성 강화	전문가들 의견수렴을 바탕으로 본연구자가 추가

공공분양주택 재건축사업의 진행단계별 갈등요인의 대응방안에 관한 연구

대분류	중분류	소분류	구체적 내용	선행연구	
	조합원 분양	행정절차 간소화	행정절차 간소화 및 법정처리기한 준수를 통한 인허가 기간 단축	전문가들 의견수렴을 바탕으로 본연구자가 추가	
		복수의 전문기관 검증 제도 의무화	분양가 산정시 복수의 전문기관 의뢰 및 검증 제도 의무화	김형진(2015), 김용만(2017) 안근철(2023)	
		전문기관 추천시스템 제도화	동·호수 배정시 전문기관 추천시스템을 통한 투명하고 공정한 배정	전문가들 의견수렴을 바탕으로 본연구자가 추가	
		금융기관 연계로 특별 금융지원 확대	조합원 분양 미신청에 대비하여 금융기관 연계로 특별 금융지원 확대 및 분양전문가 의뢰	이로나(2010), 장성환(2010), 김형진(2015)	
	관리 처분 계획	전문기관의회 및 행정기관 감사	추가부담금 산정시 전문기관의회 및 행정기관 감사로 객관성 제고	이로나(2010), 장성환(2010), 이덕호(2013)	
		관리처분 외부전문검증의회	관리처분 기준 및 평가 방식에 대해 외부 검증 절차를 도입	이로나(2010), 장성환(2010), 김형진(2015)	
		주거취약계층 보상 제도 의무화	주거취약계층에 대해 주거안정성 확보를 위한 세부보상기준 제도 의무화	이덕호(2013), 안근철(2023)	
	완 료	이주 및 철거	단계별 이주계획 수립 제도화	조합원 이주시 조합원 의견을 반영한 단계별 이주계획 수립과 충분한 사전 고지를 제도화	이로나(2010), 장성환(2010), 김형진(2015)
			임시주거공간 제도 의무화	주거취약계층에 대해 임시주거공간 확보 및 지원 제도 의무화	이로나(2010), 장성환(2010), 김형진(2015)
민원 소통 창구 제도 의무화			민원 소통 창구를 마련하여 적극 대응함으로써 민원 발생 최소화	전문가들 의견수렴을 바탕으로 본연구자가 추가	
준공 및 입주		지체보상 책임소재 명확화	지체보상에 대해 계약상 조항을 세부적으로 기입하여 책임소재를 명확히 규정	이로나(2010), 장성환(2010), 김형진(2015)	
		하자분쟁조정위원회 운영	하자보수 책임 주체를 계약서에 명시 및 하자분쟁조정위원회 운영	전문가들 의견수렴을 바탕으로 본연구자가 추가	
		공공기관 전산시스템 통합화 마련	공공기관들 간의 정보 공유 및 전산시스템 통합화 마련	전문가들 의견수렴을 바탕으로 본연구자가 추가	
사업 완료 및 청산		해산총회 정보 제공 의무화	조합해산총회 의무화 및 청산금 산정에 대한 조합원 정보 제공 의무화	이로나(2010), 장성환(2010), 김형진(2015)	
		정기적 회계감사 제도화	회계·감사의 투명성을 위해 회계전문기관의 정기적 회계감사 및 정보 공개 제도화	안근철(2023)	
		입주자대표회의 직무교육 의무화	입주자대표회의 직무교육 및 윤리교육 의무로 책임감 부여 및 정보공개 의무화 도입	이로나(2010), 장성환(2010), 김형진(2015)	

## 2. 표본의 특성

설문항목의 최종 선정은 선행연구 검토를 통해 초기 항목을 도출한 뒤, 10년 이상 업계에 종사한 전문가 자문과 예비조사, 그리고 FGI를 통한 심층 논의를 거쳐 타당성과 신뢰성을 확보하는 과정을 통해 이루어졌다. 설문조사기간은 재건축 관련 정책이나 이슈가 없는 기간이었던 2025년 5월 1일부터 6월 30일까지 두 달간 진행되었다. 설문지 배포는 학회, 세미나, 사무실 방문 등 설문 참여자와 대면하여 진행하였다. 총 65부의 설문지를 배포하였으며, 불성실 응답자 4부를 제외한 61부를 회수하였으며, 응답자의 특성은 아래 <표2>와 같이 나타났다. 나이는 30대가 5명(8.2%), 40대가 25명(41.0%), 50대가 28명(45.9%), 60대 이상이 3명(4.9%)으로 나타났고, 응답자의 직군은 공무원(시청 및 구청)이 9명(14.8%), 학계전문가(교수, 연구원 등)가 20명(32.8%), 재건축 조합 임원이 4명(6.6%), 정비업체가 7명(11.5%), 시공사가 4명(6.6%), 기타 재건축관련 전문가가 17명(27.9%)으로 나타났으며, 업무경력은 3년~6년 미만인 10명(16.4%), 6년~9년 미만인 11명(18.0%), 9년 ~12년 미만인 15명(24.6%), 12년~15년 미만인 13명(21.3%), 15년 이상이 12명(19.7%)으로 나타났다.

<표 2> 응답자 특성

구분	빈도	퍼센트	
나이	30대	5	8.2
	40대	25	41.0
	50대	28	45.9
	60대 이상	3	4.9
직군	공무원(시청 및 구청)	9	14.8
	전문가(교수, 연구원 등)	20	32.8
	재건축 조합 임원	4	6.6
	정비업체	7	11.5
	시공사	4	6.6
	기타 재건축관련 전문가	17	27.9
업무경력	3년~6년 미만	10	16.4
	6년~9년 미만	11	18.0
	9년 ~12년 미만	15	24.6
	12년~15년 미만	13	21.3
	15년 이상	12	19.7

## IV. 실증분석

### 1. 분석 결과

#### 1) 대분류 항목 중요도 분석결과

대분류 항목에 대해 전문가의 상대적 중요도를 분석한 결과 <표3>과 같다. 1순위는 계획으로 상대적 중요도는 0.679로 나타났고, 2순위는 시행으로 상대적 중요도는 0.197로 나타났으며, 3순위는 완료로 상대적 중요도는 0.124 나타났다. 이는, 재건축사업의 성패는 계획 단계에서 결정되며, 이 시점에서 확정되는 사업성·거버넌스·주거취약계층 대책 등 핵심 요소가 사업 전체의 성공 여부를 좌우하는 가장 중요한 요인임을 보여준다.

<표 3> 대분류의 상대적 중요도 분석

대분류	상대적 중요도	우선순위	Max Eigenvalue	C.I	C.R
계획	0.679	1	3.054	0.027	0.052
시행	0.197	2			
완료	0.124	3			

#### 2) 중분류 항목 중요도 분석결과

중분류 항목에 대해 전문가의 상대적 중요도를 분석한 결과 <표4>와 같다. 계획의 중분류 항목 중 1순위는 재건축계획수립으로 상대적 중요도는 0.638로 나타났고, 2순위는 조합설립으로 상대적 중요도는 0.199로 나타났으며, 3순위는 시공사 및 협력업체선정으로 상대적 중요도는 0.163으로 나타났다. 이는 재건축사업의 갈등 대응은 시행이나 완료보다 계획단계에서 우선되어야 하며, 이 단계에서 법적 요건 검토·주민 의견 수렴·취약계층 대책을 마련하지 못하면 이후 분쟁으로 이어질 수 있으므로 사업의 성패는 계획단계의 갈등 관리에 달려 있음을 나타낸다.

시행의 중분류 항목 중 1순위는 사업시행계획으로 상대적 중요도는 0.534로 나타났고, 2순위는 관리처분계획의 상대적 중요도는 0.334로 나타났으며, 3순위는 조합원 분양으로 상대적 중요도는 0.132로 나타났다. 이는 사업시행계획과 관리처분계획 등 재건축사업계획이 철저하게 수립되어야 사업이 안정적으로 추진될 수 있음을 나타낸다.

완료의 중분류 항목 중 1순위는 이주 및 철거로 상대적 중요도는 0.504로 나타났고, 2순위는 사업완료 및 청산으로 상대적 중요도는 0.326으로 나타났으며, 3순위는 준공 및 입주로 상대적 중요도는 0.170으로 나타났다. 이는 재건축사업의 마무리 과정에서 이주 및 철거 절차가 원활히 진행되어야 사업 전체가 안정적으로 완료될 수 있음을 보여준다.

〈표 4〉 중분류 상대적 중요도 분석

중분류	중분류	상대적 중요도	우선순위	Max Eigenvalue	C.I	C.R
계획	재건축계획수립	0.638	1	3.009	0.005	0.009
	조합설립	0.199	2			
	시공사 및 협력업체선정	0.163	3			
시행	사업시행계획	0.534	1	3.001	0.000	0.001
	관리처분계획	0.334	2			
	조합원 분양	0.132	3			
완료	이주 및 철거	0.504	1	3.058	0.029	0.056
	사업완료 및 청산	0.326	2			
	준공 및 입주	0.170	3			

### 3) 소분류 항목 중요도 분석결과

소분류 항목에 대해 전문가의 상대적 중요도를 분석한 결과 〈표5〉와 같다. 재건축계획수립의 소분류 항목 중 1순위는 정비계획수립 시기의 법적 요건 검토로 상대적 중요도는 0.616으로 나타났고, 2순위는 주거취약계층 대책 수립으로 상대적 중요도는 0.197로 나타났으며, 3순위는 공청회 및 주민의견 청취로 상대적 중요도는 0.187로 나타났다. 이는 재건축계획수립 과정에서 법적 요건 검토가 무엇보다 우선적으로 이루어져야 함을 보여준다.

조합설립의 소분류 항목 중 1순위는 조합설립 설명회 개최로 상대적 중요도는 0.642로 나타났고, 2순위는 주민 참여 기구 제도화로 상대적 중요도는 0.209로 나타났으며, 3순위는 조합장 정기교육 의무화로 상대적 중요도는 0.149로 나타났다. 이는 조합 설립 과정에서 조합설립 설명회를 통한 충분한 정보 제공과 주민 이해 증진이 가장 핵심적인 역할을 한다는 점을 보여준다.

시공사 및 협력업체 소분류 항목 중 1순위는 시공사의 시공 능력이 상대적 중요도는 0.689로 나타났고, 2순위는 외부전문기관에 공개 입찰로 상대적 중요도는 0.162로 나타났

며, 3순위는 협력업체 보증제도 의무화로 상대적 중요도는 0.149로 나타났다. 이는 재건축 사업에서 시공사의 능력이 사업 성공에 결정적 영향을 미치므로, 시공사 선정 과정에서 철저한 평가가 필수적임을 보여준다.

사업시행계획 소분류 항목 중 1순위는 행정절차 간소화가 상대적 중요도는 0.534로 나타났다, 2순위는 계약 이행 규정 의무화로 상대적 중요도는 0.252로 나타났으며, 3순위는 조합원 참여 합의 제도화로 상대적 중요도는 0.214로 나타났다. 이는 사업시행계획 수립 과정에서 행정절차를 효율적으로 간소화하는 것이 사업 추진의 핵심임을 보여준다.

조합원 분양 소분류 항목 중 1순위는 전문기관 추천시스템 제도화로 상대적 중요도는 0.469로 나타났고, 2순위는 금융기관 연계로 특별 금융지원 확대로 상대적 중요도는 0.301로 나타났으며, 3순위는 복수의 전문기관 검증 제도 의무화로 상대적 중요도는 0.230으로 나타났다. 이는 조합원 분양 과정에서 공정성과 투명성을 확보하기 위해 전문기관 추천시스템의 제도화가 중요함을 보여준다.

관리처분계획 소분류 항목 중 1순위는 전문기관의뢰 및 행정기관 감사로 상대적 중요도는 0.635로 나타났고, 2순위는 관리처분의 외부전문검증의뢰로 상대적 중요도는 0.203으로 나타났으며, 3순위는 주거취약계층 보상제도 의무화로 상대적 중요도는 0.162로 나타났다. 이는 관리처분계획 수립 과정에서 전문기관 의뢰와 행정기관 감사를 통해 계획의 정확성과 투명성을 확보하는 것이 상대적으로 중요함을 말해준다.

이주 및 철거 소분류 항목 중 1순위는 단계별 이주계획 수립 제도화로 상대적 중요도는 0.562로 나타났고, 2순위는 민원 소통 창구 제도 의무화로 상대적 중요도는 0.287로 나타났으며, 3순위는 임시주거공간 제도 의무화로 상대적 중요도는 0.151로 나타났다. 이는 재건축사업에서 원활한 이주와 철거를 위해 단계별 이주계획 수립이 필수적임을 보여준다.

준공 및 입주 소분류 항목 중 1순위는 공공기관 전산시스템 통합화 마련으로 상대적 중요도는 0.394로 나타났고, 2순위는 하자분쟁조정위원회 운영으로 상대적 중요도는 0.354로 나타났으며, 3순위는 지체보상 책임소재 명확화로 상대적 중요도는 0.252로 나타났다. 이는 준공 및 입주 단계에서 체계적인 시스템 통합과 분쟁 조정 방안 마련이 원활한 사업 마무리를 위한 중요 사항임을 시사한다.

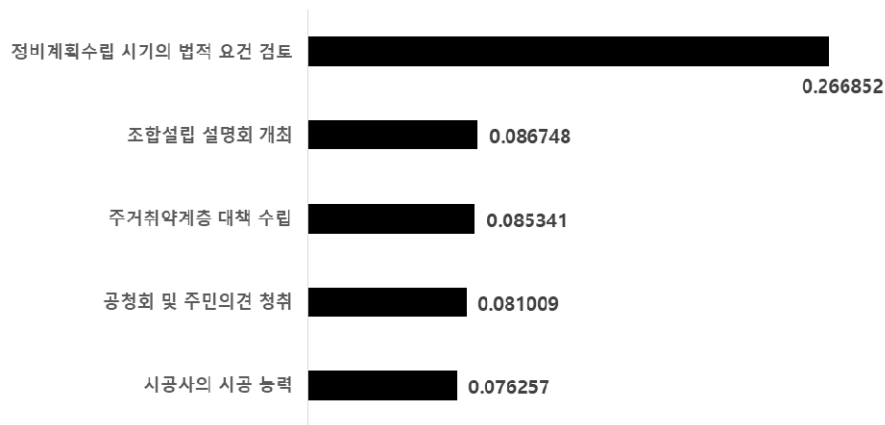
사업완료 및 청산 소분류 항목 중 1순위는 정기적 회계감사 제도화로 상대적 중요도는 0.618로 나타났고, 2순위는 해산총회 정보 제공 의무화로 상대적 중요도는 0.250으로 나타났으며, 3순위는 입주자대표회의 직무교육 의무화로 상대적 중요도는 0.132로 나타났고, 3순위로 나타났다. 이는 재건축사업의 종료 과정에서 회계의 투명성을 확보하기 위한 정기적 감사 제도가 핵심적임을 보여준다.

〈표 5〉 소분류 상대적 중요도 분석

중분류	소분류	중요도	우선순위	Max Eigenvalue	C.I	C.R
재건축 계획수립	정비계획수립 시기의 법적 요건 검토	0.616	1	3.007	0.004	0.007
	주거취약계층 대책 수립	0.197	2			
	공청회 및 주민의견 청취	0.187	3			
조합설립	조합설립 설명회 개최	0.642	1	3.003	0.001	0.003
	주민 참여 기구 제도화	0.209	2			
	조합장 정기교육 의무화	0.149	3			
시공사 및 협력업체선정	시공사의 시공 능력	0.689	1	3.011	0.005	0.010
	외부전문기관에 공개 입찰	0.162	2			
	협력업체 보증제도 의무화	0.149	3			
사업시행계획	행정절차 간소화	0.534	1	3.001	0.001	0.001
	계약 이행 규정 의무화	0.252	2			
	조합원 참여 합의 제도화	0.214	3			
조합원 분양	전문기관 추천시스템 제도화	0.469	1	3.020	0.010	0.019
	금융기관 연계로 특별 금융지원 확대	0.301	2			
	복수의 전문기관 검증 제도 의무화	0.230	3			
관리처분계획	전문기관의뢰 및 행정기관 감사	0.635	1	3.054	0.027	0.052
	관리처분 외부전문검증의뢰	0.203	2			
	주거취약계층 보상 제도 의무화	0.162	3			
이주 및 철거	단계별 이주계획 수립 제도화	0.562	1	3.001	0.000	0.001
	민원 소통 창구 제도 의무화	0.287	2			
	임시주거공간 제도 의무화	0.151	3			
준공 및 입주	공공기관 전산시스템 통합화 마련	0.394	1	3.028	0.014	0.027
	하자분쟁조정위원회 운영	0.354	2			
	지체보상 책임소재 명확화	0.252	3			
사업완료 및 청산	정기적 회계감사 제도화	0.618	1	3.001	0.001	0.001
	해산총회 정보 제공 의무화	0.250	2			
	입주자대표회의 직무교육 의무화	0.132	3			

전문가의 종합중요도를 중요도 순으로 나타내면 〈표6〉과 같다. 정비계획수립 시기의 법적 요건 검토(0.266852)가 가장 높게 나타났으며, 그 다음으로 조합설립 설명회 개최 (0.086748), 주거취약계층 대책 수립(0.085341), 공청회 및 주민의견 청취(0.081009), 시공사의 시공능력(0.076257)순으로 나타났다. 이는 공공분양주택 재건축사업시 정비계획 수립

의 초기 계획과 조합 운영의 법적 요건 검토가 가장 중요한 갈등의 대응방안임을 나타내며, 조합설립 설명회를 통한 주민과의 의사 소통과 주민의 의견 반영 및 주거취약계층의 주거안정 대책 수립이 중요한 대응방안임을 나타낸다. 특히 조합설립 설명회 개최와 주거취약계층 대책 수립간의 중요도 차이가 0.001407에 불과하다는 사실은 주민 간 신뢰 구축과 사회적 약자 보호가 재건축 과정에서 동등한 수준으로 고려되어야 함을 시사한다. 또한 시공사의 전문성과 시공 능력에 대한 철저한 검토와 선정 과정이 재건축사업의 품질과 시공 일정 보장, 안전성을 확보하는 핵심 요인임을 보여준다. 상위 1위에서 5위까지를 그래프로 나타내면 [그림 1]과 같다.



[그림 1] 종합중요도 1위 ~ 5위

다음으로 행정절차 간소화(0.056176), 전문기관의회 및 행정기관 감사(0.041782), 단계별 이주계획 수립 제도화(0.035123), 주민 참여 기구 제도화(0.028240), 계약 이행 규정 의무화(0.026510), 정기적 회계감사 제도화(0.024982), 조합원 참여 합의 제도화(0.022512), 조합장 정기교육 의무화(0.020133), 민원 소통 창구 제도 의무화(0.017936), 외부전문기관에 공개 입찰(0.017930), 협력업체 보증제도 의무화(0.016491), 관리처분 외부전문검증의회(0.013357), 전문기관 추천시스템 제도화(0.012196), 주거취약계층 보상 제도 의무화(0.010659), 해산총회 정보 제공 의무화(0.010106), 임시주거공간 제도 의무화(0.009437), 공공기관 전산시스템 통합화 마련(0.008306)순으로 나타났다.

반면, 금융기관 연계로 특별 금융지원 확대(0.007827), 하자분쟁조정위원회 운영(0.007462), 복수의 전문기관 검증 제도 의무화(0.005981), 입주자대표회의 직무교육 의무화(0.005336), 지체보상 책임소재 명확화(0.005312)은 상대적으로 낮은 중요도를 보였다.

이는 해당 항목들이 재건축사업의 핵심적 성패 요인이라기보다 부수적·보완적 성격으로 인식되어, 전문가들이 이를 사업 전반의 성과를 좌우하는 주요 전략보다는 상대적으로 덜 중요한 대응방안으로 판단한 것으로 나타났다.

〈표 6〉 전문가 종합중요도 분석

대분류 (중요도)	중분류 (중요도)	소분류	소분류 중요도	종합 중요도	종합 순위
계획 (0.679)	재건축계획 수립 (0.638)	정비계획수립 시기의 법적 요건 검토	0.616	0.266852	1
		공청회 및 주민의견 청취	0.187	0.081009	4
		주거취약계층 대책 수립	0.197	0.085341	3
	조합설립 (0.199)	조합설립 설명회 개최	0.642	0.086748	2
		주민 참여 기구 제도화	0.209	0.028240	9
		조합장 정기교육 의무화	0.149	0.020133	13
	시공사 및 협력업체선정 (0.163)	시공사의 시공 능력	0.689	0.076257	5
		외부전문기관에 공개 입찰	0.162	0.017930	15
		협력업체 보증제도 의무화	0.149	0.016491	16
시행 (0.197)	사업시행 계획 (0.534)	조합원 참여 합의 제도화	0.214	0.022512	12
		계약 이행 규정 의무화	0.252	0.026510	10
		행정절차 간소화	0.534	0.056176	6
	조합원 분양 (0.132)	복수의 전문기관 검증 제도 의무화	0.230	0.005981	25
		전문기관 추천시스템 제도화	0.469	0.012196	18
		금융기관 연계로 특별 금융지원 확대	0.301	0.007827	23
	관리처분계획 (0.334)	전문기관의뢰 및 행정기관 감사	0.635	0.041782	7
		관리처분 외부전문검증의뢰	0.203	0.013357	17
		주거취약계층 보상 제도 의무화	0.162	0.010659	19
완료 (0.124)	이주 및 철거 (0.504)	단계별 이주계획 수립 제도화	0.562	0.035123	8
		임시주거공간 제도 의무화	0.151	0.009437	21
		민원 소통 창구 제도 의무화	0.287	0.017936	14
	준공 및 입주 (0.170)	지체보상 책임소재 명확화	0.252	0.005312	27
		하자분쟁조정위원회 운영	0.354	0.007462	24
		공공기관 전산시스템 통합화 마련	0.394	0.008306	22
	사업완료 및 청산 (0.326)	해산총회 정보 제공 의무화	0.250	0.010106	20
		정기적 회계감사 제도화	0.618	0.024982	11
		입주자대표회의 직무교육 의무화	0.132	0.005336	26

## 2. 분석의 함의

본 연구는 공공분양주택 재건축사업에서 갈등 대응을 위한 단계별 중요도를 분석하기 위하여 AHP 기법을 활용하였으며, 그 결과 계획·시행·완료 단계별 핵심 요인을 도출하였다.

첫째, 정비계획수립 시기의 법적 요건 검토가 가장 중요한 대응 요인으로 나타나, 초기 계획 단계에서의 법적 정당성 확보가 사업의 성패를 좌우하는 핵심 요소임이 확인되었다.

둘째, 조합설립 설명회 개최와 주거취약계층 대책 수립은 중요도 차이가 미미하게 나타나, 주민 신뢰 구축과 사회적 약자 보호가 동등한 수준에서 고려되어야 함을 시사하였다.

셋째, 시공사의 전문성과 시공 능력 검토가 재건축사업의 품질과 안정성을 담보하는 핵심 요인으로 확인되었다.

이상을 종합하면, 재건축사업은 단순한 물리적 개발을 넘어 법적·사회적·기술적 요인이 복합적으로 작용하는 공공적 과제이며, 특히 초기 계획 단계에서 제도적 장치 마련과 주민 및 취약계층에 대한 배려가 갈등을 최소화하고 지속 가능한 사업 추진을 가능하게 하는 관건임을 보여준다.

## V. 결 론

본 연구는 재건축사업의 진행 단계에서 발생하는 다양한 갈등 요인을 체계적으로 분석하고, 이를 바탕으로 주거취약계층의 주거권 보장과 주거 복지 증진을 도모할 수 있는 효과적인 대응방안을 모색하는 것과 정책적 시사점을 도출하고 실효성 있는 방안을 마련하는 것을 목적으로 하였다. AHP 기법을 활용한 전문가 설문 분석을 통해 도출된 본 연구의 주요 결과는 다음과 같다.

첫째, 재건축사업의 성공적 추진을 위해서는 사업 전반에 걸친 갈등 요인의 중요도를 단계별로 명확히 인식하고, 이에 적합한 대응방안을 체계적으로 마련하는 것이 필요하다. 특히 재건축계획수립 단계에서는 법적 요건을 면밀히 검토하여 절차적 정당성을 확보하는 것이 핵심적인 대응방안으로 나타났다.

둘째, 재건축 조합설립 단계에서는 설명회 개최와 충분한 정보 제공을 통해 주민 간 신뢰를 형성하는 것이 중요하며, 주거취약계층을 대상으로 맞춤형 주거 대책을 마련하는 것이 갈등 예방에 효과적임이 확인되었다. 또한 공청회와 설문조사를 통해 다양한 이해관계자의 의견을 수렴하고, 시공사 선정 과정에서는 시공능력과 브랜드 선호도를 객관적으로 평가하여

투명성을 확보하는 것이 적합한 대응방안으로 나타났다. 이는 각 단계의 특성을 반영한 맞춤형 대응방안이 반드시 수반되어야 함을 시사한다.

셋째, 공공분양주택은 정부 주도의 주거복지 정책의 일환으로 공급된 만큼, 재건축 과정에서 주거취약계층이 기존 거주지를 상실할 경우 주거 불안과 사회적 배제가 심화될 수 있다. 따라서 재건축사업은 갈등 조정 기구 설립, 투명한 정보 공개, 공정한 보상 기준 마련 등 제도적 장치를 통해 사회적 약자를 보호하고 포용하는 공공정책의 기반 위에서 추진되어야 한다.

이상의 결과를 종합하면, 재건축사업은 계획 수립에서 사업 완료에 이르기까지 복잡한 이해관계와 다양한 갈등이 수반되므로, 단계별 특성을 반영한 체계적인 대응방안이 필수적임을 알 수 있다. 본 연구는 공공분양주택 재건축의 진행 단계별 갈등 요인을 기반으로 한 대응방안을 제시함으로써, 향후 재건축사업의 효율성과 공정성을 동시에 제고할 수 있는 이론적·실무적 토대를 마련하였다.

결론적으로, 공공주택재건축사업은 단순한 개건축사업을 넘어 사회적 책임과 공동체적 가치를 내포하는 공공적 과제임을 확인하였다. 특히, 주거취약계층의 안정적 주거 확보를 위한 대책 마련은 지속 가능한 도시재생과 주거 복지 정책의 정립에 핵심적 함의를 지니며, 공공분양주택 재건축의 성공적 추진을 위한 필수적 조건임을 보여주었다. 더 나아가 향후 공공분양주택 재건축 시에는 주거취약계층의 주거안정을 법적 의무사항으로 규정하는 법제정이 필요하다는 점에서 제도적 보완의 중요성이 강조된다.

다만, 본 연구에서는 행정전문가와 실무전문가를 구분하지 않고 분석을 진행하였으므로, 향후 연구에서는 이들을 세분화하여 비교·검토하는 과정이 필요하다. 또한 재건축 조합 임원의 비율이 6.6%에 불과하여 향후 제도적·구조적 보완이 요구된다. 마지막으로 본 연구가 천안시의 공공분양주택 재건축 사례에 국한되어 있다는 한계가 있으므로, 향후 다른 지역을 대상으로 갈등 요인을 확장·심화하여 분석하는 추가적 연구가 요구된다.

## 〈참고문헌〉

- 김선용, “도시정비사업 갈등 해결 방안”, 석사학위논문, 경성대학교 일반대학원, 2014.
- 김용만, “주택재개발 정비사업의 시행 단계별 갈등관리 방안에 관한 연구”, 박사학위논문, 목원대학교, 2017.
- 김중호, “주거지 재생 활성화를 위한 건축협정 제도 개선방안 연구”, 박사학위논문, 공주대학교, 2019.
- 김형진, “재건축사업의 갈등요인이 사업만족도에 미치는 영향 분석”, 박사학위논문, 한양대

- 학교 도시대학원, 2015.
- 백명기, “단독주택 재건축사업 갈등해소 방안 연구”, 박사학위논문, 전주대학교, 2011.
  - 안근철, “재건축사업의 단계별 리스크 구성요소 선정 및 중요도 분석”, 박사학위논문, 한양대학교 도시대학원, 2023.
  - 이덕호, “조합원 참여 확대를 통한 도시정비사업의 갈등 완화방안에 관한 연구”, 석사학위논문, 한양대학교 공공정책대학원, 2013.
  - 이로나, “공동주택 재건축사업의 갈등영향 평가를 통한 관리시스템 구축”, 박사학위논문, 동아대학교 대학원, 2011.
  - Brady MK & Cronin JJ, “Customer orientation effects on customer service perceptions and outcome behaviors”. *Journal of Service Research*, 3(3), 2001.
  - Ossadnik, Wolfgang & Lange, Oliver, “AHP-based evaluation of AHP-Software,” *European Journal of Operational Research*, Elsevier, vol. 118(3), 1999.
  - Zeithmal, V. A., & Bitner, M. J., *Service Marketing*. New York: McGraw-Hill Company, 1997
  - 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>)
  - 국토교통부 통계누리(<https://stat.molit.go.kr>)
  - 누리집(<https://www.data.go.kr>)
  - 천안시, 「2035 천안 도시기본계획」
  - 천안시, 2030 천안시 도시·주거환경정비 기본계획(변경)
  - KBS1 뉴스라인(<https://news.kbs.co.kr>)

〈투고(접수)일자 2025.09.05. 심사(수정)일자 2025.09.21. 게재확정일자 2025.09.27.〉



# 고령가구의 점유형태에 따른 주거이동의향 결정요인

- 수도권과 비수도권 비교를 중심으로 -

구자범\*·유선종\*\*

## The Determinants of Residential Mobility Intentions Based on Tenure Type in Elderly Households

- Based on the comparison between the metropolitan area  
and the non-metropolitan area -

Koo, Ja Beom·Yoo, Seon Jong

### 목 차

- |   |  |
|---|--|
| <p>I. 서론</p> <p>II. 이론적 고찰</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 고령 가구의 주거이동 및 점유형태의 특징</li> <li>2. 선행연구 고찰</li> </ol> <p>III. 연구모형 및 변수의 정의</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 연구모형</li> <li>2. 변수의 정의</li> </ol> | <p>IV. 실증분석</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 분석자료</li> <li>2. 성향점수매칭 결과 및 기초통계량</li> <li>3. 실증분석 결과</li> </ol> <p>V. 결론</p> |
|---|--|

### ABSTRACT

This study analyzes the determinants of residential mobility intentions by tenure among older households residing in the Seoul Capital Area(SCA) and in non-metropolitan regions, with the aim of providing baseline evidence for balanced regional development and the formulation of housing policy for older adults, and to derive policy implications. To this end, we conducted an empirical analysis using propensity score matching and binary logistic regression. The results confirm disparities in the residential environment between the SCA and non-metropolitan regions, indicating the seriousness of regional polarization. Within the SCA, tenure-specific analyses show that renter households tend to consider moves within the same activity space/neighborhood to preserve accessibility and local ties, whereas owner households exhibit generally low mobility intentions but are more likely to contemplate moving when exogenous shocks—such as urban renewal projects (redevelopment/reconstruction)—arise. In non-metropolitan regions, the pattern for renter households mirrors that in the SCA; owner households likewise report low baseline mobility intentions, but their intention to move increases when proximity to adult children is a salient consideration. Taken together, these findings suggest that older households generally prefer to remain in place, yet the way this preference is pursued differs by tenure.

**Keywords** : Residential mobility intention, Housing tenure, Older households, Propensity score matching,

\* 구자범, 건국대학교 부동산학과 석사과정(chanmi6870@konkuk.ac.kr, 주저자)

\*\* 유선종, 건국대학교 부동산학과 교수(yoosj@konkuk.ac.kr, 교신저자)

## 【국문요약】

본 연구는 수도권과 비수도권에 거주하는 고령 가구의 점유형태에 따른 주거이동의향 결정요인을 분석함으로써, 지역균형발전 및 고령인구 주거정책수립의 기초자료 제공과 정책적 시사점을 제시하고자 하였다. 이를 위해 성향점수매칭과 이항로짓분석을 활용한 실증분석을 실시하였다. 분석결과 수도권과 비수도권 지역의 주거환경의 격차가 존재하는 것으로 확인되었다. 이는 지역 간 양극화의 심각성을 시사한다. 또한, 수도권 내의 점유형태별 분석결과 임차 가구는 동일 생활권 내의 이동, 자가 가구는 주거이동의향이 기본적으로 낮지만, 정비사업 등 외생적 요인에 의해 주거이동을 하는 것으로 나타났다. 한편, 비수도권 내의 점유형태별 분석결과 임차 가구는 수도권 임차 가구와 동일하게 나타났고, 자가 가구는 주거이동의향이 기본적으로 낮지만, 자녀와의 근접성을 고려하는 경우 주거이동의향이 증가하는 것으로 나타났다. 이는 고령 가구의 경우 계속 거주를 희망하지만, 점유형태에 따라 계속 거주 방식의 차이가 있는 것으로 해석된다.

**주제어** : 주거이동의향, 점유형태, 고령가구, 성향점수매칭

## I. 서 론

우리나라의 고령화는 빠르게 진행되고 있다. 우리나라의 인구 고령화 전망은 기대수명 증가와 출산율 감소 등의 요인으로 고령자의 범위는 점차 확대되고 있다. 2024년 발표된 통계청의 고령자통계에 따르면 65세 이상 고령인구는 2024년 우리나라 전체 인구의 19.2%를 차지하며, 2025년 20%, 2036년 30%, 2050년에는 40%를 넘어설 전망이다. 고령인구의 증가는 개인적·가족적 차원의 문제뿐만 아니라 사회구조의 변화로 이어져 사회적인 문제로 대두되고 있다.<sup>1)</sup> 한편, 고령인구의 이동비율은 다른 연령집단과 차이를 보인다. 2024년 발표된 통계청 국내인구이동통계에 따르면 20대(23.9%)와 30대(21.0%)에서 가장 높고, 이후 40대(11.4%), 50대(8.9%)로 나이가 많아질수록 점차 감소하여 65세 이상 집단에서는 약 7% 미만까지 감소하였다. 청년층은 주로 직장, 학업, 결혼과 같은 요인으로 주거이동을 보이지만, 중장년층은 경제적 안정성, 노후 준비 등의 요인으로 주거이동을 결정하는 경향이 있다. 고령자

1) 최정미·김경희·임미화, “수도권 고령가구의 주거이동 선택에 대한 연구:거주기간을 중심으로”, 「토지주택연구」, 제15권 제4호, LH토지주택연구원, 2024, pp.43~44.

의 경우 이미 정착한 주거지에서의 안정감과 유대감 등으로 주거이동이 현저히 감소한다. 이러한 특성은 고령 가구의 주택 점유형태 비중에서도 나타나는데, 국토교통부에서 조사한 2023년 주거실태조사에 따르면 고령 가구의 경우 자가로 거주하는 비율이 75.7%로 다른 가구에 비해 매우 높게 나타났다. 이처럼 고령 가구는 주거 안정성을 중요하게 생각한다.

이러한 상황을 고려해 볼 때 점유형태에 따라서 주거이동 선택에 차별성이 생겨, 각자 원하는 기준이 다를 것으로 예상된다. 자가 가구의 경우 높은 주거 안정성을 바탕으로 계속 거주를 희망하지만, 임차 가구의 경우 계약 만료로 비자발적 주거이동을 초래할 수 있다. 이처럼 점유형태에 따라 주거이동 결정요인은 차이점이 있어, 점유형태에 따른 고령 가구의 주거이동의 결정요인을 파악하고, 향후 방향을 모색하는 것이 필요하다.

이에 본 연구는 점유형태와 주거이동의향의 연관성을 분석하고자 한다. 특히 수도권·비수도권 지역 간 점유형태에 따른 가구 상황은 다를 것으로 예상되어, 지역별 점유형태에 따른 주거이동의향을 분석하고자 한다. 이를 통해 점유형태에 따른 고령 가구의 주거이동의향 차이를 규명하고, 수도권·비수도권 지역의 차이가 점유형태별 의사결정에 미치는 영향을 분석하여 고령층의 주거 안정성을 제고하고, 고령인구의 주거정책 수립을 위한 기초자료 제공과 각 지역과 점유형태 맞춤형 정책적 제언을 제시하고자 한다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 고령 가구의 주거이동 및 점유형태의 특징

주거이동이란 개인의 선호나 선택 등 내부적 요인에 따른 자발적 이동과 주택철거, 재해 등 외부적 요인에 따른 비자발적 이동에 적응하기 위해 보다 합리적인 주택소비를 조절해 나가는 과정을 말한다.<sup>2)</sup> 주거이동을 설명하기 위해 여러 학문 분야에서 다양한 모형과 이론이 등장하였다. Burgess의 동심원지대설은 주거지 분화과정을 침입, 경쟁, 천이의 연속 작용으로 자연생태계의 관점으로 설명하였고, Chicago 학파는 생태학의 분석체계를 도시 구조분석에 도입해 도시의 공간적 패턴과 주거이동과의 관계를 파악하고자 하였다. Hoyt의 선형이론은 미국 142개 도시들의 주거요인을 분석하여 제시하였다. Alonso의 상쇄모형은 효용을 극대화하기 위해 통근비용과 주택비용의 관계 속에서 상대적 이익을 평가해 주거 입지를 결정

2) 송주연·전희정, 노인 주거이동 의향 결정요인 및 변화에 관한 연구:2006·2016 주거실태조사 자료를 이용하여”, 「한국정책학회 춘계학술대회」, 한국정책학회, 2018권, 2018, p.18.

한다고 본다. 본 연구는 고령 가구의 점유형태에 따른 주거이동을 분석하는 연구로 생애주기 모형과 관련이 깊다. 생애주기 모형은 생애주기 단계에 따라 주거에 대한 요구가 변화하며, 개인은 주거를 옮김으로써 변화된 요구에 적응하고 불만족을 해소한다는 것이다.<sup>3)</sup>

이러한 생애주기 모형은 고령 가구의 주거이동 및 점유형태를 이해하기 위한 이론적 배경으로 활용될 수 있다.<sup>4)</sup> 우리나라의 고령자는 은퇴 후 수입 감소, 건강 악화, 편의시설 접근성 등의 문제로 주거이동을 결정해야 하는 상황이 발생하기도 한다.<sup>5)</sup> 고령 가구의 경우 은퇴 후 소득의 감소로 주거 및 의료비용 등 생활비에서 경제적 압박을 느낄 수 있다. 즉, 고령 가구는 이미 정착한 주거지에서의 안정감과 유대감으로 계속 거주를 원하지만, 경제적 부담이 클 때 주택소비조정을 통해 소비효용을 충족시킨다는 것이다. 이처럼 경제적, 인구학적 변화는 다운사이징 등 기존의 주택소비조정의 필요성을 발생시킨다.<sup>6)</sup> 자가는 다운사이징 등 자발적 주거이동이 가능하지만, 임차는 계약 기간 만료로 이동하거나, 계약 갱신 시 보증금 또는 임대료 상승으로 인해 비자발적 주거이동을 빈번하게 경험한다. 주거이동이 자발적인지 비자발적인지에 따라 변화가 다르게 나타나기도 한다. 자발적 이동은 긍정적인 영향을 받지만, 비자발적 이동은 스트레스를 받는 등 부정적 효과가 나타난다는 것이다.<sup>7)</sup> 특히, 고령 가구의 경우 부정적인 효과는 더 크게 작용할 수 있다. 앞선 내용과 같이 경제적 요인은 고령 가구의 점유형태와 주거이동에 영향을 미치며<sup>8)</sup>, 경제적 요인에 민감한 고령 가구의 경우 주거이동으로 인한 스트레스 등 큰 심리적 타격까지 받을 수 있다. 자가 가구 중 다운사이징으로 인한 임차 전환 가구와 일반적인 임차 가구의 경제적 상황은 다르며, 임차 가구 중 주택을 보유한 가구와 부채가 많은 자가 가구 등 점유형태에 따른 다양한 경제적 상황이 존재한다. 이는 점유형태별 각 가구의 경제적 차이가 있음을 시사한다.

한편, 고령 가구의 점유형태 결정이 생애주기 모형과 다를 수 있다는 다양한 이론도 존재

- 3) 양지수·김호철, “코로나19 전후 고령가구 주거이동 실태 비교연구”, 「주거환경」, 제21권 제4호, 한국주거환경학회, 2023, pp.3~4.
- 4) 김진엽, “가구구성형태가 잠재 노년층과 노년층의 주거이동 및 점유형태 결정에 미치는 영향”, 「주택도시연구」, 제13권 제3호, SH도시연구원, 2023, p.57.
- 5) 송주연·전희정, 노인 주거이동 의향 결정요인 및 변화에 관한 연구:2006·2016 주거실태조사 자료를 이용하여, 「한국정책학회 춘계학술대회」, 한국정책학회, 2018권, 2018, p.18.
- 6) 정의철·이경애, “고연령 소유가구의 주거이동 및 주택점유형태 결정요인 분석”, 「주택연구」, 제21권 제3호, 한국주택학회, 2013, p.38.
- 7) 송주연·전희정, 노인 주거이동 의향 결정요인 및 변화에 관한 연구:2006·2016 주거실태조사 자료를 이용하여, 「한국정책학회 춘계학술대회」, 한국정책학회, 2018권, 2018, p.19.
- 8) 김주영·이강구, “고령자가구의 건강이 주택점유형태에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제38권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2020, p.74. / 김진엽, “가구구성형태가 잠재 노년층과 노년층의 주거이동 및 점유형태 결정에 미치는 영향”, 「주택도시연구」, 제13권 제3호, SH도시연구원, 2023, pp.67~68. / 황만연·김성용, “고령가구의 집단별 주택점유형태에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제42권 제3호, 사단법인 대한부동산학회, 2024, p.175.

한다. 임차 가구에 비해 자가 가구의 주거이동에 따른 거래비용이 더 높기 때문에 주거이동이 낮다. 즉, 거래비용의 영향으로 주택을 즉시 처분할 가능성이 낮다는 것이다. 또한 예상치 못한 미래 여건의 변화에 대비해 자산 또는 저축을 사용하지 않는 예비적 동기를 가지고 있다는 것이다. 즉, 급격한 건강 악화 등 특정 사건이 발생했을 때 축적된 자산을 처분한다는 것이다.)

이러한 배경에서 자가 가구의 경우 주거소비조정을 통해 자산을 유동화시키거나 계속 거주를 실현하는 반면, 임차 가구는 자산 유동화가 불가능하며, 계약 만료로 주거이동이 불가피한 상황을 초래할 수 있다. 즉, 점유형태에 따라 주거이동을 함에 있어 고려해야 할 기준이 달라질 수 있다.

따라서, 점유형태에 따른 주거이동의향에 미치는 요인과 그 효과의 방향이 상이할 수 있으므로, 이를 구분하여 심층 분석하는 것은 초고령 사회의 진입을 앞둔 현시점 주거정책 수립에 필수적이다.

## 2. 선행연구 고찰

### 1) 주거이동 관련 선행연구

최근 국내에서는 고령 가구의 주거이동에 대한 연구가 다양한 접근을 통해 활발히 이루어지고 있다. 송주연·전희정(2018)은 2006년과 2016년의 주거실태조사 자료를 활용하여 노인 가구는 과거 주거안정을 추구했지만, 시간이 지남에 따라 경제적 요인도 영향을 미치고 있음을 규명하였다. 양지수·김호철(2023)은 2019년과 2021년의 주거실태조사 자료를 활용하여 코로나19 전후 고령가구의 주거이동 실태를 비교 분석하였다. 코로나19는 고령인구를 도시 지역에 집중시키고, 비도시지역과의 격차를 더욱 심화시키는 계기가 되었다고 설명한다.

한편, 지역별 관점에서 분석한 선행연구도 존재한다. 최정미·김경희·임미화(2024)는 수도권 지역의 고령 가구를 대상으로 거주기간이 길수록 주거이동의향이 크게 감소하는 것으로 나타났고, 상호작용 항을 통해 거주기간이 길고 점유형태가 자가일 경우 이동의향이 더욱 감소하는 경향을 보였다. 최효비·최열(2022)은 부산·울산·경남 노인가구를 대상으로 주거환경 특성과 경제적 특성 모두 주거이동의향에 유의미한 영향을 미치는 것으로 분석되었다. 최열·김형준(2012)은 1999년과 2008년의 수도권과 비수도권의 주거이동 결정요인을 비교 분석하였다. 시간이 지남에 따라 주택 특성·경제적 특성에 따라 수도권과 비수도권의 이주에 차이가

9) 정의철·이경애, “고연령 소유가구의 주거이동 및 주택점유형태 결정요인 분석”, 『주택연구』, 제21권 제3호, 한국주택학회, 2013, pp.38~39.

있는 것으로 분석되었다. 자녀와의 관계 관점에서 분석한 선행연구도 존재한다. 김주영(2023)은 자녀가 있는 경우 노년기 주거이동의 가능성을 낮추는 것으로 나타났으며, 정보선·이상엽(2021)은 근거리에 자녀가 거주하는 고령 부모는 임차전환 위험률이 낮은 것으로 나타났다. 주거환경의 관점에서 분석한 선행연구도 존재하는데, 김진엽(2023)은 주택 불만족, 주거환경 불만족, 주거관리비 부담이 주거이동의향을 높이는 것으로 분석되었다.

## 2) 성향점수매칭(Propensity Score Matching) 관련 선행연구

성향점수매칭은 비교연구에 널리 활용되고 있다. 권현정·조용운·고지영(2011)은 노인장기요양보험제도의 수급가구원과 비수급가구원의 가구특성을 통제해 삶의 질과 가족관계 만족도에 미치는 영향을 분석하였다. 편창훈(2021)은 기부, 자원봉사와 같은 나눔행동의 참여집단과 비참여집단의 개인특성과 가구특성을 통제하고 나눔이 삶의 만족도에 미치는 영향을 검증했다. 김지나·노승한(2024)은 주거지원제도의 수혜집단과 비수혜집단의 경제적 차이를 통제하고 주거지원제도의 효과를 검증했다. 이승욱·노승한·김지나(2025)는 덩크가구와 맞벌이·유자녀 가구의 경제적 특성과 가구특성을 통제하고 가구 유형별 주택소비 및 투자 행동의 차이를 검증했다.

앞선 선행연구를 종합해보면, 고령 가구의 주거이동의향은 경제적 특성, 가구특성 등 다양하게 나타나고 있으며, 다양한 관점에서 분석이 진행되고 있다. 하지만, 기존 선행연구들은 고령 가구의 경제적 요인을 배제하거나 단순 변수로 처리함으로써 경제적 차이에 따른 효과 추정이 편향될 소지가 있으며, 점유형태의 관점에서 분석한 연구도 여전히 부족한 실정이다. 이에 본 연구는 고령 가구의 경제적 특성이 점유형태에 따른 주거이동의향 결정요인을 분석하는데 왜곡이 생길 수 있어, 성향점수매칭(PSM) 기법을 활용해 점유형태 각 집단 간의 경제적 차이를 통제하여 주거이동의향의 결정요인을 비교 분석하고자 한다. 앞서 언급 한 바와 같이 수도권과 비수도권의 격차가 심각한 점을 고려해 지역별 점유형태에 따른 가구의 상황이 다를 것으로 예상하여, 수도권과 비수도권의 비교를 추가로 수행하고자 한다. 이를 통해 점유형태에 따라 주거이동의향에 영향을 미치는 요인의 차이를 규명하고 정책적 제언을 제시하고자 한다.

### Ⅲ. 연구모형 및 변수의 정의

#### 1. 연구모형

분석에 앞서 점유형태에 따른 주거이동의향을 비교하기 위해 PSM(Propensity Score Matching) 기법을 활용하였다. PSM기법은 공통변수를 기준으로 유사한 개체들을 짝지어, 무작위 실험에 가까운 표본을 구성할 수 있도록 하는 통계적 방법이다.<sup>10)</sup>

본 연구에서 다루는 점유형태에 따른 주거이동의향의 결정요인을 비교 분석하는 경우에는 경제적 요인에 영향을 받을 수 있으므로, 선택 편의(selection bias)를 통제하지 않고 회귀분석을 실시할 경우 분석결과의 편향이 생길 위험이 있다.<sup>11)</sup>

이에 본 연구는 성향점수매칭(PSM)을 통해 총자산 등 경제적 요인을 공변량으로 통제하여 수도권과 비수도권을 각각 분리해 주거이동의향의 결정요인을 분석하고, 이후 각 지역 내에서 임차·자가 가구를 분리해 주거이동의향 결정요인을 비교 분석하였다.

성향점수매칭에 앞서 경제적 요인의 혼동 가능성을 점유형태와의 연관성, 주거이동의향과의 연관성, 매개여부(ACME=간접효과)로 총 세 단계로 검증하였다. 우선 수도권 지역은 점유형태에 대한 우도비 검정에서 경제적 요인의 공동 유의성이 확인되어( $p < 0.01$ ) 점유형태와의 연관성이 입증되었다. 다음으로 주거이동의향을 종속변수로 한 로지스틱 분석에서  $\ln\_월소득$  ( $\beta=0.274$ ,  $p < 0.01$ )과  $\ln\_총자산$  ( $\beta=0.320$ ,  $p < 0.01$ )은 주거이동의향과 유의미한 연관성을 보였으나  $\ln\_총부채$ 는 유의하지 않았다. 다만, 총부채는 점유형태 따른 차이가 분명한 것을 고려해 성향점수매칭(PSM)에서 균형을 목적으로 보조적 사용하였다. 마지막으로 매개여부에서  $\ln\_총자산$ 은 유의한 경로(ACME=-0.009,  $p < 0.01$ )가 확인되었고,  $\ln\_월소득$ 은 통계적으로 유의하였으나 규모는 총효과의 1% 미만(ACME=0.0006,  $p < 0.01$ )으로 미미하였고,  $\ln\_총부채$ 의 ACME는 유의하지 않았다( $p=0.976$ ). 비수도권의 경우 마찬가지로 세 단계로 검증하였다. 먼저 점유형태에 대한 우도비 검정 역시 공동 유의성이 확인되어( $p < 0.01$ ) 점유형태와의 연관성이 입증되었다. 다음으로 종속변수와의 연관성 결과  $\ln\_월소득$  ( $\beta=0.357$ ,  $p < 0.01$ )과  $\ln\_총부채$  ( $\beta=0.054$ ,  $p < 0.01$ )는 주거이동의향과 유의미한 연관성을 보였으나  $\ln\_총자산$ 은 유

10) 김지나·노승한, “주거지원제도가 출산에 미치는 영향에 관한 연구:현물지원과 현금지원 방식의 비교를 중심으로”, 『대한부동산학회지』, 제43권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2024, p.186. / P. R. Rosenbaum & D. B. Rubin, “The central role of the propensity score in observational studies for causal effects”, 『Biometrika』, vol.70(1), 1983. p.48.

11) 김지나·노승한, “서울시 도시재생사업이 주변 지역 주택시장에 미치는 영향에 관한 연구:서울시 아파트를 중심으로”, 『부동산학연구』, 제25권 제2호, 한국부동산분석학회, 2019, p.57.

의하지 않았다. 마찬가지로 총자산도 점유형태에 따른 차이가 분명해 균형을 목적으로 보조적 사용하였다. 마지막으로 매개 여부에서  $\ln$ -총자산은 유의한 경로(ACME=-0.006,  $p < 0.01$ )가 확인되었고,  $\ln$ -월소득( $p=0.128$ )과  $\ln$ -총부채( $p=0.271$ )의 ACME는 유의하지 않았다. 경제적 요인 모두 대체로 혼동 가능성이 있는 것으로 나타났다.

성향점수매칭(PSM)은 다음과 같은 절차로 진행했다. 먼저, 점유형태 여부를 종속변수로 설정하고, 이항 로지스틱 회귀모형을 활용해 각 집단의 경제적 요인을 공변량으로 투입하여 성향점수(Propensity Score)를 산출하였다. 성향점수란 관측된 공변량  $X_i$ 가 주어졌을 때 입차(처치  $T_i = 1$ )일 조건부 확률의 추정치로, 모든 표본에 대해 계산된다.<sup>12)</sup> 이 점수는 조건부 확률 모형을 활용해 식 (3.1)과 같이 정의된다.<sup>13)</sup>

$$P(X_i) = PS(T_i = 1/X_i) \quad (3.1)$$

$T_i = 1$ : 처치집단(1=입차),  $X_i$ : 공변량

이후 산출된 성향점수의 정확성 검토 후, 공통영역을 확인해 실험집단과 비교집단 간 매칭을 실시하였다. 매칭에는 최근접 이웃 매칭(Nearest Neighbor Matching) 방식을 적용하였고, 이후 매칭 전후 비교, SMD 평가를 통해 매칭의 질을 평가하였다. 이 과정에서 실험집단과 비교집단의 분포는  $\hat{P}(X | T = 1) = \hat{P}(X | T = 0)$ 로 서로 유사하게 균형을 이루는지 확인하는 것이 중요하다.<sup>14)</sup>

## 2. 변수의 정의

종속변수는 주거실태조사 중 주거이동계획 여부 문항을 활용하였고, 해당 문항의 응답은 ‘계획 있음’, ‘계획이 없음’, ‘잘 모르겠음’으로 나뉘었다. 본 연구에서는 선행연구를 바탕으로 ‘계획이 없음’과 ‘잘 모르겠음’으로 응답하였을 때 확실한 주거이동의향이 없는 것으로 간주

12) 권현정·조용운·고지영, “노인장기요양보험제도가 대상노인 및 부양가족의 삶의 질과 가족관계 만족도에 미치는 영향:성향점수매칭과 이중차이 결합모형을 이용한 분석”, 「한국사회복지학」, 제63권 제4호, 한국사회복지학회, 2011, p.311. / Ravallion, Martin, “Evaluation Anti-Poverty Program”, 「Handbook of Development Economics」, vol.4, 2008, p.20.

13) 이승욱·노승한·김지나, “딩크가구의 주택소유와 투자 선택에 미치는 영향에 관한 연구:맞벌이·유자녀 가구와의 비교를 중심으로”, 「GRI연구논총」, 제27권 제2호, 경기연구원, 2025, p.11.

14) 권현정·조용운·고지영, “노인장기요양보험제도가 대상노인 및 부양가족의 삶의 질과 가족관계 만족도에 미치는 영향:성향점수매칭과 이중차이 결합모형을 이용한 분석”, 「한국사회복지학」, 제63권 제4호, 한국사회복지학회, 2011, p.311.

하여 ‘주거이동의향 없음’으로 분류하였다.<sup>15)</sup>

독립변수인 점유형태는 본 연구에서 다루는 핵심 변수로 현 주택의 점유형태 문항을 활용하였다. 고령 가구의 임차 가구 중 전세는 10.6%, 보증금 있는 월세는 7.9%의 비중을 차지하고 있다.<sup>16)</sup> 이에 따라, 전세와 보증금 있는 월세는 임차 가구 중 가장 많은 비중을 차지하고 있어 본 연구에서는 ‘전세’와 ‘보증금 있는 월세’인 경우 임차(1)로 분류하였고, 자가로 응답한 가구는 자가(0)로 분류하였다.

공변량은 앞서 제시한 바와 같이 3가지 검증을 통해 주거이동의향과 점유형태에 영향을 미치는 가구의 경제적 특성을 공변량으로 설정하였다. 공변량으로 설정한 경제적 요인은 선행연구 검토를 토대로 선정하였으며, log로 변환하여 연속형 변수로 구성하였다.

설명변수는 선행연구를 바탕으로 가구특성, 주택특성, 주거환경특성으로 구성하였다. 변수의 정의는 <표 1>에 정리되어 있다.

<표 1> 변수의 정의

항목	변수	측정	변수 내용	
종속변수	주거이동의향	명목(더미)	1:주거이동의향 있음 0:주거이동의향 없음	
독립변수	점유형태	명목(더미)	1:임차(전세+보증금 있는 월세) 0:자가	
공변량	log(월소득+1)(만원)	연속	월평균 총 경상소득(만원)	
	log(총자산+1)(만원)	연속	가구 총자산(만원)	
	log(총부채+1)(만원)	연속	가구 총부채(만원)	
설명변수	가구특성	성별	명목(더미)	1:남성 0:여성
		학력	명목(더미)	1:대학교 졸업 이상 0:대학교 졸업 미만
		연령(후기고령자 여부)	명목(더미)	1:만 75세 이상 0:만 75세 미만
		가구원 수	연속	연속형 변수
		자녀유무	명목(더미)	1:자녀있음 0:그 외
		거주기간(년)	연속	조사 당시 현재주택의 거주기간
	주택특성	경제활동여부	명목(더미)	1:경제활동 0:비경제활동
		아파트 여부	명목(더미)	1:아파트 0:그 외
		단독주택 여부	명목(더미)	1:단독주택 0:그 외
		주택 노후화	연속	조사연도 - 주택 건축연도(중위값)
	주거환경특성	주택면적(㎡)	연속	연속형 변수
		접근성	명목(더미)	1:만족 0불만족
유대감		명목(더미)	1:만족 0불만족	
방법상태		명목(더미)	1:만족 0불만족	

15) 양지수·김호철, “코로나19 전후 고령가구 주거이동 실태 비교연구”, 『주거환경』, 제21권 제4호, 한국주거환경학회, 2023. p.13.

16) 한국주택금융공사, 「주택금융및보증자리론실태조사」, 2024, p.40.

## IV. 실증분석

### 1. 분석자료

본 연구는 수도권과 비수도권에 거주하는 고령 가구의 점유형태에 따라 주거이동의향에 미치는 영향을 비교 분석하기 위해 최신 자료인 2023년 주거실태조사 자료를 활용하였다. 주거실태조사는 국민의 주거생활에 관한 전반적인 사항을 조사하고, 정부가 국민의 특성에 부응하는 주택정책을 수립하기 위해 실시한다.

한편, 고령자의 기준은 우리나라 노인복지법과 국민기초생활보장법 등에서 65세 이상을 노인이라 정의하고 있으며, 정부 기관 및 통계사이트에서 65세 이상을 기준으로 삼고 있어, 본 연구에서는 고령 가구의 기준을 가구주의 연령이 만 65세 이상인 가구로 설정하였다.<sup>17)</sup> 이후, 실증분석할 자료를 재구축하여 수도권 5,402가구, 비수도권 16,857가구를 대상으로 분석을 진행하였다. 서울, 경기, 인천을 수도권 거주로 그 이외의 지역을 비수도권 거주로 설정하였다.<sup>18)</sup>

### 2. 성향점수매칭 결과 및 기초통계량

#### 1) 성향점수매칭 결과

분석자료를 기반으로 성향점수매칭(PSM) 기법을 적용하여 표본을 재구성하였다. 먼저, 점유형태를 나타내는 이분형 변수를 로지스틱 회귀분석을 통해 성향점수를 산출했다. 이 과정에서 공변량으로 통제되는 경제적 특성은 log로 변환된 값을 사용하였다.

〈표 2〉는 분석자료의 분류 정확도 결과를 보여준다. 모델의 예측 결과를 확인하기 위해 혼동행렬(confusion matrix)을 작성하고, 정확도를 산출하였다.<sup>19)</sup> 혼동행렬은 이항 분류 모델의 예측 결과를 실제 정답과 교차해 보여주는 지표이다. TP는 실제 양성을 양성으로 예측, TN은 실제 음성을 음성으로 예측, FP는 실제 음성을 양성으로 잘못 예측, FN은 실제 양성을 음성으로 잘못 예측한 것을 나타낸다. 4가지 지표를 통해 정확도(Accuracy), 정밀도

17) 최정미·김경희·임미화, “수도권 고령가구의 주거이동 선택에 대한 연구:거주기간을 중심으로”, 「토지주택연구」, 제15권 제4호, LH토지주택연구원, 2024, p.45.

18) 김은지·정수영, “청년과 노년 가구의 주거 불안정 유형별 수준의 차이와 영향요인:2010,2020년 주거실태조사 비교를 중심으로”, 「도시행정학보」, 제36집 제3호, 한국도시행정학회, 2023, p.72.

19) 김지나·노승한, “주거지원제도가 출산에 미치는 영향에 관한 연구:현물지원과 현금지원 방식의 비교를 중심으로”, 「대한부동산학회지」, 제43권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2024, p.192.

(Precision), 재현율(Recall), F1-score를 산출해 모델의 예측력을 검토하였다. 수도권과 비 수도권 모두 실제값과 예측값이 비교적 잘 일치하는 것으로 나타났다. 정확도(Accuracy)는 수도권 약 87%, 비수도권 약 92%로 비교적 높은 정확도를 보여주고 있다.

〈표 2〉 수도권과 비수도권 혼동행렬 결과표

수도권 임차·자가 집단의 혼동행렬(N=5,402)			
구분		실제	
		0(자가)	1(임차)
예측	0(자가)	3,691(TN)	550(FN)
	1(임차)	143(FP)	1,018(TP)
Accuracy : 0.8717		Precision : 0.8768	
Recall : 0.6492		F1-score : 0.7461	
비수도권 임차·자가 집단의 혼동행렬(N=16,857)			
구분		실제	
		0(자가)	1(임차)
예측	0(자가)	13,868(TN)	1,086(FN)
	1(임차)	165(FP)	1,738(TP)
Accuracy : 0.9258		Precision : 0.9133	
Recall : 0.6154		F1-score : 0.7354	

〈표 3〉은 수도권과 비수도권의 실험집단(임차)과 비교집단(자가)의 성향점수 공통영역 구간을 나타낸다. ‘공통영역(the range of common support)’은 성향점수매칭에 있어 중요한 가정 중 하나이다. 이는 중첩이라고도 하며, 이 과정에서 중첩이 되지 않는 부분은 자연 탈락하게 된다.<sup>20)</sup> 실험집단(임차)과 비교집단(자가)의 성향점수의 최대값과 최소값을 기준으로 중첩되는 구간을 선정해 수도권은 4,721가구로, 비수도권은 16,057가구로 표본을 재구성하였다.

20) 권현정·조용운·고지영, “노인장기요양보험제도가 대상노인 및 부양가족의 삶의 질과 가족관계 만족도에 미치는 영향: 성향점수매칭과 이중차이 결합모형을 이용한 분석”, 「한국사회복지학」, 제63권 제4호, 한국사회복지학회, 2011, p.310.

〈표 3〉 공통영역 확인

점유형태	수도권(N=4,721)		비수도권(N=16,057)	
	최소값	최대값	최소값	최대값
실험집단(=임차)	0.0034	0.9997	0.0005	0.9999
비교집단(=자가)	0.0018	0.8120	0.0000	0.9333
공통영역 구간	0.0034≤성향점수≤0.8120		0.0005≤성향점수≤0.9333	

이후, 가장 가까운 성향점수를 가진 표본끼리 1:1로 매칭하는 최근접이웃매칭(Nearest Neighbor Matching) 방식을 사용하여 매칭을 진행하였다.<sup>21)</sup> 성향점수 표준편차의 허용범위는 0.01로 설정하였으며, 이는 너무 큰 차이의 매칭을 방지하기 위함이다. 〈표 4〉는 매칭 전·후의 표본분포를 나타낸다. 매칭 후 각 집단에서 수도권은 663가구씩, 비수도권은 1,214가구씩 최종 분석표본으로 선정하였다.

〈표 4〉 매칭 전·후 표본 통계량

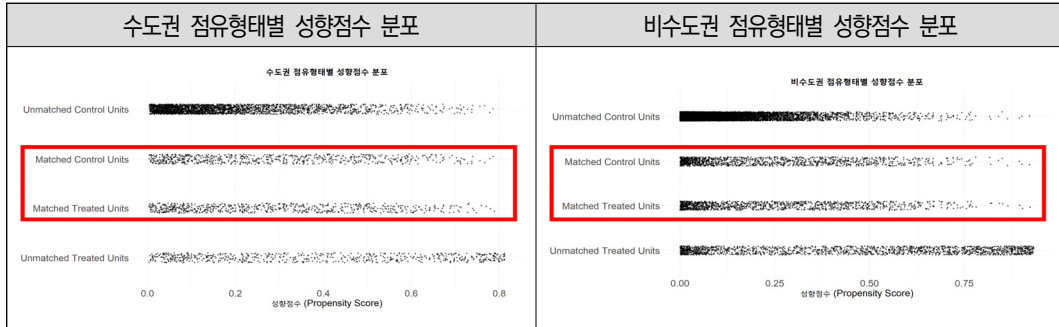
Group	수도권(N=1,326)		비수도권(N=2,428)	
	자가(Control)	임차(Treated)	자가(Control)	임차(Treated)
원표본수(All)	3,824	897	13,995	2,062
매칭 수(Matched)	663	663	1,214	1,214
비매칭 수(Unmatched)	3,161	234	12,781	848

〈표 5〉는 수도권·비수도권의 실험집단·비교집단의 성향점수의 분포를 시각적으로 제시한다. 매칭된 표본(Matched Control Units, Matched Treated Units)의 성향점수가 공통영역 내에 분포한다. 이를 통해 매칭된 두 집단의 성향점수 분포가 유사해져 각 집단 간의 경제적 차이가 감소했음을 확인할 수 있다.<sup>22)</sup>

21) 김지나·노승한, “주거지원제도가 출산에 미치는 영향에 관한 연구:현물지원과 현금지원 방식의 비교를 중심으로”, 「대한부동산학회지」, 제43권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2024, p.190.

22) 이승욱·노승한·김지나, “딩크가구의 주택소유와 투자 선택에 미치는 영향에 관한 연구:맞벌이·유자녀 가구와의 비교를 중심으로”, 「GRI연구논총」, 제27권 제2호, 경기연구원, 2025, p.16.

〈표 5〉 공변량 분포



매칭 후, 매칭의 적합성을 평가하기 위해 매칭 전·후의 집단 특성을 비교하였다. 범주형 변수는 카이제곱 검정, 연속형 변수는 t-검정을 통해 p-value를 산출하였다.<sup>23)</sup>

〈표 6〉은 매칭 전·후 집단별 특성의 동질성 검정을 보여준다. 해석의 편의를 위해 로그값을 원본값으로 변환하여 사용하였다. 분석결과, 매칭 전에는 수도권 지역의 월소득(만원)의 차이가 약 49만 원으로 유의미한 차이( $p < 0.01$ )가 있었으나, 매칭 후에는 두 집단의 평균 차이가 약 25만 원 차이로 줄어들고 p-value가 0.1 이상으로 나타나 동질성이 확보되었고, 주요 특성이 유사해졌음을 보여준다. 앞서 제시한 바와 같이 점유형태에 따른 경제적 차이가 존재하는 것을 확인할 수 있다. 그 밖에 수도권의 총자산(만원), 총부채(만원)과 비수도권 역시 매칭 후 두 집단 간 평균 차이가 크게 감소하였다. 이처럼 점유형태에 따른 경제적 요인은 차이가 존재하며, 이러한 차이를 통제하여 연구결과에 왜곡을 방지할 수 있다.

〈표 6〉 집단별 변수의 매칭 전·후 통계량

수도권 지역의 매칭 전·후 통계량							
매칭 전				매칭 후			
변수	비교집단 (0:자가) N=3824	실험집단 (1:임차) N=897	p	변수	비교집단 (0:자가) N=663	실험집단 (1:임차) N=663	p
월소득 (만원)	270.43 (± 2.23)	221.41 (± 2.23)	0.000	월소득 (만원)	270.43 (± 2.01)	244.69 (± 2.23)	0.107
총자산 (만원)	54,176.36 (± 2.23)	19,930.37 (± 3.00)	0.000	총자산 (만원)	29,732.62 (± 2.46)	29,732.62 (± 2.72)	0.884
총부채 (만원)	5.47 (± 36.60)	6.69 (± 40.45)	0.193	총부채 (만원)	7.39 (± 40.45)	8.17 (± 49.40)	0.675

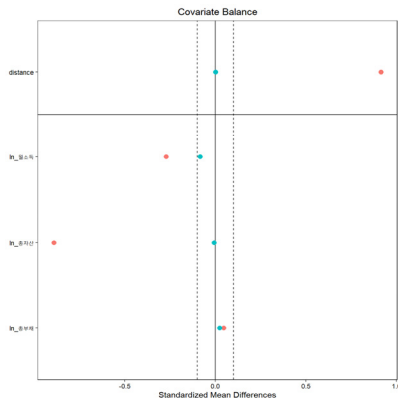
23) 김지나·노승한, “주거지원제도가 출산에 미치는 영향에 관한 연구:현물지원과 현금지원 방식의 비교를 중심으로”, 「대한부동산학회지」, 제43권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2024, p.190.

비수도권 지역의 매칭 전·후 통계량							
매칭 전				매칭 후			
변수	비교집단 (0:자가) N=13995	실험집단 (1:임차) N=2062	p	변수	비교집단 (0:자가) N=1214	실험집단 (1:임차) N=1214	p
월소득 (만원)	181.27 (± 2.23)	148.41 (± 2.23)	0.000	월소득 (만원)	181.27 (± 2.23)	164.02 (± 2.46)	0.227
총자산 (만원)	24,343.01 (± 2.23)	6,002.91 (± 3.32)	0.000	총자산 (만원)	12,088.38 (± 2.72)	12,088.38 (± 2.72)	0.593
총부채 (만원)	3.32 (± 18.17)	2.72 (± 16.44)	0.026	총부채 (만원)	3.67 (± 20.09)	3.32 (± 20.09)	0.455

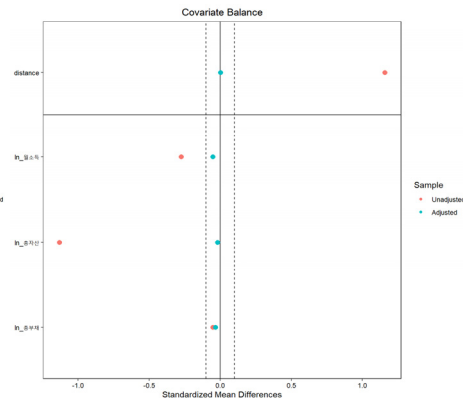
주1) 연속형 변수는 평균값과 표준편차를 나타냄  
 주2) \*p<0.1, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01 수준에서 유의함

[그림 1]과 [그림 2]는 표준화된 평균 차이(Standardized Mean Difference, SMD)를 시각화한 자료이다. 표준화된 평균 차이(SMD)는 공변량이 균형 있게 이루어졌는지 확인할 수 있는 지표이며, 보통 SMD 절대값이 0.25 이상이면 불균형하다고 판단한다.<sup>24)</sup>

본 연구는 정확한 매칭효과를 위해 SMD의 기준을 0.1로 설정하였다. 매칭 후 SMD 값이 0.1을 넘지 않고 있어, 균형성을 어느 정도 달성하고 있다고 볼 수 있다. 즉 성향점수매칭을 통해 실험집단(임차)과 비교집단(자가)에 공변량의 균형을 일정수준 확보해 각 집단의 경제적 편향을 줄인 것으로 파악할 수 있다.<sup>25)</sup>



[그림 1] 수도권 SMD



[그림 2] 비수도권 SMD

24) Rubin D.B, “Using Propensity Scores to help Design Observational Studies: Application to the Tobacco Litigation”, 『Health Services and Outcomes Research Methodology』, vol.2(3), 2001, pp.174~175.

25) 편창훈, “나눔이 삶의 만족을 증대시키는가?”, 『통계연구』, 제26권 제1호, 국가통계연구원, 2021, p.12.

2) 기초통계량

〈표 7〉은 매칭 후 표본의 기초통계량을 나타낸다. 수도권외의 고령 가구 중 6.41%가 주거이동의향이 있다고 응답하였다. 반면, 비수도권은 4.08%가 주거이동의향이 있다고 응답하여, 수도권에 거주하는 고령 가구가 주거이동의향이 더 높은 것으로 나타났다.

점유형태의 경우 실험집단(임차)과 비교집단(자가)의 비중이 모두 50%로 같아졌다. 이는 매칭으로 인해 두 집단의 비율이 같아졌음을 확인할 수 있다.

월소득과 총자산의 경우 수도권이 평균 약 326만 원, 평균 약 5억210만 원으로 비수도권보다 높은 것으로 나타났다. 반면, 총부채(만원)의 경우 비수도권이 평균 약 1,328만 원으로 수도권보다 낮은 것으로 나타났다. 이는 지역 간 양극화의 심각성을 잘 보여준다.

이외의 본 연구에서 사용된 데이터의 기초통계분석은 〈표 7〉을 통해 살펴볼 수 있다.

〈표 7〉 기초통계량

변수		수도권(N=1,326)					비수도권(N=2,428)				
		Mean	S.D	Min	Max	%	Mean	S.D	Min	Max	%
주거이동의향	있음	0.06	0.25	0.00	1.00	6.41	0.04	0.20	0.00	1.00	4.08
	없음	0.94	0.25	0.00	1.00	93.59	0.96	0.20	0.00	1.00	95.92
점유형태	임차	0.50	0.50	0.00	1.00	50.00	0.50	0.50	0.00	1.00	50.00
	자가	0.50	0.50	0.00	1.00	50.00	0.50	0.50	0.00	1.00	50.00
월소득(만원)		326	221	0.00	1500	-	233	197	0.00	2100	-
총자산(만원)		50210	65412	4000	628000	-	22341	33060	1000	455000	-
총부채(만원)		3169	11142	0.00	150000	-	1328	6612	0.00	180000	-
성별	남성	0.72	0.45	0.00	1.00	71.57	0.64	0.48	0.00	1.00	64.29
	여성	0.28	0.45	0.00	1.00	28.43	0.36	0.48	0.00	1.00	35.71
학력	대졸 이상	0.16	0.36	0.00	1.00	15.54	0.11	0.31	0.00	1.00	10.96
	대졸 미만	0.84	0.36	0.00	1.00	84.46	0.89	0.31	0.00	1.00	89.04
연령	75세 이상	0.36	0.48	0.00	1.00	36.43	0.48	0.50	0.00	1.00	47.73
	75세 미만	0.64	0.48	0.00	1.00	63.57	0.52	0.50	0.00	1.00	52.27
가구원 수		2.05	0.87	1.00	7.00	-	1.83	0.85	1.00	7.00	-
자녀유무	자녀 유	0.27	0.44	0.00	1.00	26.55	0.20	0.40	0.00	1.00	19.65
	그 외	0.73	0.44	0.00	1.00	73.45	0.80	0.40	0.00	1.00	80.35
거주기간(년)		9.39	9.30	0.00	55.00	-	12.98	12.90	0.00	68.00	-
경제활동여부	경제	0.54	0.50	0.00	1.00	53.70	0.44	0.50	0.00	1.00	43.78

변수		수도권(N=1,326)					비수도권(N=2,428)				
		Mean	S.D	Min	Max	%	Mean	S.D	Min	Max	%
	비경제	0.46	0.50	0.00	1.00	46.30	0.56	0.50	0.00	1.00	56.22
아파트 여부	아파트	0.46	0.50	0.00	1.00	46.46	0.49	0.50	0.00	1.00	48.68
	그 외	0.54	0.50	0.00	1.00	53.54	0.51	0.50	0.00	1.00	51.32
단독주택 여부	단독	0.06	0.24	0.00	1.00	5.96	0.28	0.45	0.00	1.00	27.59
	그 외	0.94	0.24	0.00	1.00	94.04	0.72	0.45	0.00	1.00	72.41
	주택 노후화	21.50	9.75	1.00	31.00	-	22.55	9.78	1.00	31.00	-
	주택면적(m <sup>2</sup> )	69.10	26.98	13.22	198.35	-	67.22	24.33	6.61	257.85	-
접근성	만족	0.78	0.42	0.00	1.00	77.90	0.69	0.46	0.00	1.00	68.78
	불만족	0.22	0.42	0.00	1.00	22.10	0.31	0.46	0.00	1.00	31.22
유대감	만족	0.91	0.29	0.00	1.00	90.87	0.95	0.23	0.00	1.00	94.65
	불만족	0.09	0.29	0.00	1.00	9.13	0.05	0.23	0.00	1.00	5.35
방법상태	만족	0.86	0.35	0.00	1.00	85.82	0.90	0.30	0.00	1.00	89.91
	불만족	0.14	0.35	0.00	1.00	14.18	0.10	0.30	0.00	1.00	10.09

### 3. 실증분석 결과

본 연구는 수도권과 비수도권의 주거이동의향 결정요인 차이를 실증적으로 분석하고, 특히 수도권·비수도권의 각각 점유형태별 주거이동의향 결정요인 차이를 비교해 점유형태에 따른 주거이동 요인의 차이를 규명하고, 지역 간 차이가 점유형태별 의사결정에 미치는 영향과 그 차이점을 분석하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 수도권과 비수도권 전체 표본에 대한 결정요인을 먼저 분석하고, 수도권 내 자가·임차 가구와 비수도권 내 자가·임차 가구를 각각 분리하여 이항 로짓분석을 수행하였으며, 이후 이들 분석결과를 비교·검토하였다. 다만, 임차 가구는 계약 만료로 주거이동이 불가피한 상황을 초래할 수 있다. 따라서 임차 가구는 주거이동을 계획할 것이라는 가정하에 결정요인을 분석하였다.

#### 1) 수도권과 비수도권의 주거이동의향 결정요인 분석

점유형태는 수도권과 비수도권 모두 주거이동의향에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 임차 주택에 거주하는 가구의 경우 주거이동의향이 있을 확률이 높은 것으로 최효비·최열(2022)의 연구결과와 일치한다. 앞서 언급한 바와 같이 임차 가구의 경우 계약 만료, 보증금 및 월세의 증가로 인해 주거이동의향이 높은 것으로 판단된다.

학력도 수도권권과 비수도권 모두 주거이동의향에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 가구주의 교육 수준이 높을수록 주거이동을 할 확률이 높게 나타난 정의철·이경애(2013)의 연구결과와 일치한다. 교육 수준이 높을수록 고용의 기회가 많아 높은 소득이 예상되기 때문에 더 나은 주거지를 선택하기 위해 주거이동의향이 높아지는 것으로 판단된다.

반면, 자녀유무, 거주기간, 단독주택, 주택면적은 비수도권 지역에서 통계적으로 유의미한 영향을 보였다. 자녀유무는 주거이동의향에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 고령 가구의 주거이동 선택 시 자녀와의 관계가 반영된 것으로 김주영(2023)의 연구결과를 일부 지지하는 결과이다. 거주기간은 주거이동의향에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타나 거주기간이 길어질수록 주거이동의향이 낮아지는 것으로 최정미·김경희·임미화(2024)의 연구결과와 일치한다. 단독주택여부는 주거이동의향에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 단독주택에 거주하는 고령가구의 주거이동 가능성은 줄어드는 것으로 나타난 김주영(2023)의 연구결과를 일부 지지하는 결과이다. 비수도권의 경우 단독주택의 비중이 높아 계속 거주를 희망하는 고령 가구의 특성상 주거이동을 하지 않는 것으로 해석된다. 주택면적은 주거이동의향에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 주택면적이 넓을수록 고령 가구가 주택소비를 통해 다운사이징을 하려는 움직임으로 김진엽(2023)의 연구결과를 일부 지지하는 결과이다. 이처럼 비수도권 지역은 가구특성과 주택특성이 주거이동의향에 영향을 미치는 것으로 나타나, 상대적으로 열악한 주거환경보다는 주택특성과 가구특성을 더 많이 고려하는 것으로 판단된다.

반면, 접근성과 유대감은 수도권 지역에서 통계적으로 유의미한 영향을 보였다. 접근성에 만족할수록 주거이동의향에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 베이비붐 세대의 은퇴 후 주거환경은 주거 선호도와 통계적으로 유의한 영향 관계가 있다고 한 변우섭(2012)의 연구결과를 일부 지지하는 결과이다. 최근 베이비붐 세대의 고령층 진입에 따라 주변 인프라에 대한 인식이 높아진 것으로 해석된다. 유대감은 이웃과의 유대감이 높을수록 주거이동의향에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 고령자의 경우 이미 정착한 주거지에서의 안정감과 지역사회와의 연계성 때문에 주거이동이 현저히 감소하는데(최정미·김경희·임미화, 2024), 긴 거주기간 동안 쌓아온 이웃 간의 애착심이 주거이동의향을 감소시키는 것으로 보인다. 이처럼 수도권 지역은 주거환경에 대한 인식이 높은 것을 확인할 수 있고, 이는 수도권과 비수도권 지역의 주거환경에 격차의 심각성을 시사한다.

〈표 8〉 수도권과 비수도권의 주거이동의향 결정요인 분석결과

변수	수도권(N=1326)				비수도권(N=2428)				
	B	S.E.	Exp(B)	p	B	S.E.	Exp(B)	p	
(상수)	-5.343	0.802	0.005	0.000***	-4.846	0.803	0.008	0.000***	
점유형태	2.075	0.361	7.967	0.000***	1.513	0.354	4.540	0.000***	
가구 특성	성별	0.520	0.366	1.681	0.156	0.304	0.304	1.355	0.317
	학력	1.362	0.292	3.902	0.000***	0.742	0.261	2.101	0.004***
	연령	0.292	0.303	1.339	0.336	-0.271	0.252	0.762	0.281
	가구원 수	0.377	0.230	1.458	0.102	0.282	0.217	1.325	0.195
	자녀유무	-0.672	0.436	0.511	0.124	-1.065	0.461	0.345	0.021**
	거주기간(년)	0.024	0.016	1.025	0.138	-0.043	0.018	0.958	0.015**
	경제활동여부	0.249	0.282	1.283	0.377	0.042	0.230	1.043	0.856
주택 특성	아파트여부	-0.067	0.279	0.935	0.809	-0.314	0.265	0.730	0.235
	단독주택여부	0.256	0.516	1.292	0.619	-0.808	0.467	0.446	0.084*
	주택노후화	0.018	0.013	1.018	0.178	0.012	0.012	1.012	0.320
	주택면적(m <sup>2</sup> )	-0.008	0.005	0.992	0.124	0.013	0.004	1.013	0.003***
주거 환경 특성	접근성	0.653	0.345	1.922	0.058*	-0.263	0.266	0.769	0.323
	유대감	-0.646	0.368	0.524	0.079*	0.002	0.550	1.002	0.997
	방법상태	-0.436	0.341	0.646		-0.279	0.455	0.757	0.539
Log likelihood	-267.8085				-354.7998				
McFadden R <sup>2</sup>	0.1518				0.1424				

주1) \*p<0.1, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01 수준에서 유의함

## 2) 수도권 내 임차·자가 가구의 주거이동의향 결정요인 분석

학력은 점유형태와 관계없이 모두 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 가구주의 교육 수준이 높을수록 주거이동을 할 확률이 높게 나타난 정의철·이경애(2013)의 연구결과와 일치한다. 앞서 언급한 바와 같이 교육 수준이 높을수록 높은 소득이 예상되며, 상대적으로 접근성 등 주거환경이 양호한 수도권 지역에서 점유형태에 관계 없이 더 나은 주거지로 이동하려는 것으로 판단된다. 반면, 가구원 수는 다른 방향의 영향을 나타냈다. 임차 가구는 정(+)의 영향을 보였으나, 자가 가구는 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 임차 가구는 가구원 수가 증가할수록 주거이동의향이 증가하는 것으로 최효비·최열(2022)의 연구결과와 일치했지만, 자가 가구는 가구원 수가 많은 가구일수록 주거이동의향이 감소하는 이경애·정의철(2014)의 연구결과와 일치한다. 자가 가구는 안정성을 우선으로 여겨 계속 거주를 실현하고,

임차 가구는 계약 만료 시점에 맞춰 유동적으로 주거이동을 고려하는 것으로 해석된다. 즉, 수도권은 전반적으로 주거환경이 양호하여 자가 가구는 이미 양호한 입지에 거주해 가구 구성원의 다양한 요구를 현 거주지에서 충족하는 경향이 있고, 임차 가구는 계약 만료 시점에 맞춰 가구 구성원의 요구에 부합하는 주거이동을 고려하는 것으로 판단된다. 자녀 유무는 임차 가구의 주거이동의향에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 계약 만료 시점에 자녀와의 근접성을 해치지 않는 범위에서 주거이동을 고려하는 것으로 해석되며, 정보선·이상엽(2021)의 연구결과를 일부 지지하는 결과이다. 거주기간은 자가 가구의 주거이동의향에 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 2023년 주거실태조사에 따르면 고령 가구의 이사 계획 사유 중 ‘재개발이나 재건축으로 인해서(16.6%)’가 다른 특성가구에 비해 높게 나타났다. 26) 고령 가구의 평균 거주기간이 높은 점을 고려하면, 장기 거주로 인한 주택 노후화가 정

〈표 9〉 수도권의 자가·임차의 주거이동의향 결정요인 분석결과

변수		수도권							
		임차(N=663)				자가(N=663)			
		B	S.E.	Exp(B)	p	B	S.E.	Exp(B)	p
(상수)		-3.425	0.835	0.033	0.000***	-4.456	1.477	0.012	0.000***
가구 특성	성별	0.498	0.376	1.646	0.185	1.192	0.868	3.293	0.169
	학력	0.873	0.330	2.395	0.008***	4.746	1.235	115.180	0.000***
	연령	0.382	0.369	1.465	0.301	-0.322	0.636	0.725	0.612
	가구원 수	0.559	0.249	1.749	0.025**	-1.036	0.460	0.355	0.024**
	자녀유무	-0.913	0.467	0.401	0.051*	1.327	0.954	3.769	0.164
	거주기간(년)	0.010	0.022	1.010	0.656	0.104	0.032	1.109	0.001***
	경제활동여부	0.207	0.345	1.230	0.549	0.645	0.669	1.906	0.335
주택 특성	아파트여부	-0.090	0.320	0.914	0.778	-0.654	0.944	0.520	0.489
	단독주택여부	0.510	0.562	1.666	0.364	-1.939	1.565	0.144	0.215
	주택노후화	0.016	0.014	1.017	0.246	0.030	0.053	1.031	0.569
	주택면적(㎡)	-0.010	0.006	0.991	0.115	-0.003	0.017	0.997	0.855
주거 환경 특성	접근성	0.775	0.426	2.170	0.068*	-1.646	0.742	0.193	0.027**
	유대감	-0.506	0.422	0.603	0.230	-2.400	1.215	0.091	0.048**
	방법상태	-0.462	0.355	0.630	0.194	0.273	0.977	1.313	0.780
Log likelihood		-211.8323				-38.24689			
McFadden R <sup>2</sup>		0.0700				0.4023			

주1) \*p<0.1, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01 수준에서 유의함

26) 국토교통부, 「주거실태조사」, 2023, p.77.

비사업 가능성을 높여 정비사업이 주거이동의향을 높인 결과로 해석된다. 즉, 자가 가구는 계속 거주를 희망하지만 외생적 요인이 있을 때 주거이동의향이 높아지는 것으로 판단된다. 임차 가구도 정(+)<sup>3</sup>의 영향을 미쳤으나 통계적으로 유의하지 않았다.

접근성은 서로 다른 방향의 영향을 나타냈다. 임차 가구는 정(+)<sup>3</sup>의 영향을 보였으나, 자가 가구는 부(-)<sup>3</sup>의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 임차 가구의 경우 계약 만료 시점에 인프라의 만족도를 감소시키지 않는 수준에서 주거이동의향이 있는 것으로 강나루(2024)의 연구결과와 일치했지만, 자가 가구는 주거환경에 만족할수록 주거이동의향이 없는 것으로 최효비·최열(2022)의 연구결과를 일부 지지하는 결과이다. 유대감은 자가 가구의 주거이동의향에 부(-)<sup>3</sup>의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 자가 가구는 거주기간이 긴 경우가 많고, 거주기간이 길수록 이웃과의 관계에 매우 만족하는 경우가 높아 고령 가구의 특성상 유대감과 연관이 있을 것으로 예상된다. 이처럼 수도권은 대체로 점유형태와 관계없이 주거환경을 고려하는 것으로 나타났다.

### 3) 비수도권 내 임차·자가 가구의 주거이동의향 결정요인 분석

학력은 수도권과 달리 다른 방향의 영향을 나타냈다. 임차 가구는 정(+)<sup>3</sup>의 영향을 보였으나, 자가 가구는 부(-)<sup>3</sup>의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 임차 가구는 가구주의 교육 수준이 높을수록 주거이동을 할 확률이 높게 나타난 정의철·이경애(2013)의 연구결과와 일치했지만, 자가 가구는 학력이 낮을수록 비수도권의 이주하는 확률이 높게 나타난 최열·김형준(2012)의 연구결과를 일부 지지하는 결과이다. 임차 가구는 앞서 언급한 바와 같이 높은 소득을 바탕으로 계약 만료 시점에 맞춰 주거환경이 더 우수한 수도권 지역으로 이동하려는 것으로 판단되고, 자가 가구는 이미 비교적 양호한 주택을 선점하여 계속 거주 성향이 더 강화된 것으로 판단된다. 가구원 수는 수도권과 동일하게 다른 방향의 영향을 나타냈다. 임차 가구는 정(+)<sup>3</sup>의 영향을 보였으나, 자가 가구는 부(-)<sup>3</sup>의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 수도권 지역과 마찬가지로 구성원의 다양한 요구에 맞게 주거환경이 양호한 주거지로 이동하려는 것으로 해석된다. 자녀 유무도 수도권과 마찬가지로 임차 가구의 주거이동의향에 부(-)<sup>3</sup>의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면, 자가 가구는 수도권과 달리 주거이동의향에 통계적으로 유의미한 정(+)<sup>3</sup>의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 비수도권 가구의 경우 자녀가 있는 수도권으로 이주를 고려하고 있는 것으로 근거리에서 자녀가 거주하지 않는 고령 부모는 임차전환 위험률이 높다는 정보선·이상엽(2021)의 연구결과를 일부 지지하는 결과이다. 즉, 비수도권 자가 가구는 건강 악화 등 특성 사건을 계기로 주택소비조정을 통해 수도권으로 이전을 고려하는 것으로 해석된다. 거주기간은 수도권과 달리 임차 가구의 주거이동의향에 부(-)<sup>3</sup>의 영향을 미치는 것으로 나타났

다. 이는 거주기간이 길어질수록 주거이동의향이 감소하는 것으로 나타난 최정미·김경희·임미화(2024), 송주연·전희정(2018)의 연구결과와 일치한다. 계약이 만료되더라도 가능하면 현 주택에서 계속 살고 싶은 의향이 반영된 것으로 해석된다. 자가 가구도 부(-)의 영향을 미쳤으나 통계적으로 유의하지 않았다.

단독주택은 자가 가구의 주거이동의향에 부(-)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 단독주택에 거주하는 자가 고령 가구는 살던 곳에서 노후 맞이하기(AIP)를 실현하려는 것으로 김진엽(2023)의 연구결과를 일부 지지하는 결과이다. 비수도권의 경우 단독주택의 비중이 높아 계속 거주를 희망하는 고령 가구의 특성상 주거이동을 하지 않는 것으로 해석된다. 주택면적은 임차 가구의 주거이동의향 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 주택면적이 클수록 유지·관리에 어려움이 있어 주택소비를 통해 도심지 내로 다운사이징을 하려는 움직임으로 예상되며, 김진엽(2023)의 연구결과를 일부 지지하는 결과이다.

〈표 10〉 비수도권의 자가·임차의 주거이동의향 결정요인 분석결과

변수		비수도권							
		임차(N=1214)				자가(N=1214)			
		B	S.E.	Exp(B)	p	B	S.E.	Exp(B)	p
(상수)		-3.592	0.804	0.028	0.000***	-3.059	2.142	0.047	0.153
가구 특성	성별	0.151	0.330	1.163	0.648	1.236	0.872	3.441	0.156
	학력	0.848	0.286	2.335	0.002***	-15.023	0.504	2.99e-07	0.000***
	연령	-0.259	0.282	0.772	0.358	-0.224	0.757	0.799	0.767
	가구원 수	0.431	0.225	1.538	0.056*	-0.718	0.310	0.488	0.021**
	자녀유무	-1.602	0.587	0.201	0.006***	1.315	0.773	3.724	0.088*
	거주기간(년)	-0.065	0.029	0.937	0.027**	-0.014	0.030	0.986	0.642
	경제활동여부	-0.021	0.255	0.979	0.935	0.483	0.671	1.621	0.472
주택 특성	아파트여부	-0.342	0.279	0.711	0.220	-0.757	0.719	0.469	0.292
	단독주택여부	-0.900	0.667	0.407	0.177	-1.209	0.653	0.298	0.064*
	주택노후화	0.012	0.013	1.012	0.329	-0.001	0.043	0.999	0.989
	주택면적(m <sup>2</sup> )	0.015	0.004	1.015	0.000***	-0.005	0.018	0.995	0.786
주거 환경 특성	접근성	-0.182	0.305	0.833	0.550	-0.325	0.465	0.723	0.485
	유대감	-0.179	0.655	0.836	0.784	0.788	1.338	2.198	0.556
	방법상태	-0.071	0.592	0.931	0.904	-0.745	0.679	0.475	0.272
Log likelihood		-278.6115				-66.08398			
McFadden R <sup>2</sup>		0.1028				0.0810			

주1) \*p<0.1, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01 수준에서 유의함

## V. 결 론

본 연구는 고령가구를 대상으로 성향점수매칭(PSM) 기법과 이항로짓분석을 통해 수도권과 비수도권 지역을 비교 분석하고, 이후 각 지역 내 임차·자가 가구를 분리해 고령 가구의 점유형태에 따른 주거이동의향을 실증적으로 비교 분석하였다.

수도권과 비수도권의 주거이동의향 결정요인을 분석한 결과, 수도권과 비수도권은 뚜렷한 차이가 있었다. 수도권에서는 접근성과 유대감이 주거이동의향에 유의미한 영향을 미쳤지만, 비수도권에서는 통계적으로 유의하지 않았으며 가구특성과 주택특성이 상대적으로 더 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 수도권 지역과 비수도권 지역의 인프라의 격차를 보여주며, 지역 간 양극화의 심각성을 시사한다.

수도권의 점유형태별 주거이동의향 결정요인을 분석한 결과, 임차 가구는 접근성에 만족할수록 정(+), 자녀의 존재는 부(-)의 영향이 있는 것으로 나타났다. 자녀와의 근접성과 인프라의 만족도를 해치지 않는 동일 생활권 내에서 이동할 확률이 높은 것으로 보인다. 반면, 자가 가구는 거주기간이 길수록 정(+), 접근성과 유대감에 만족할수록 부(-)의 영향이 있는 것으로 나타났다. 장기 거주로 지역사회의 애착심이 높아 계속거주를 원하지만, 정비사업 등 외생적 요인에 의해 원거주지 이탈 의향이 생길 수 있음을 보여준다.

비수도권의 점유형태별 주거이동의향 결정요인을 분석한 결과, 임차 가구는 주택면적이 넓을수록 정(+), 거주기간이 길수록, 자녀가 있는 경우 부(-)의 영향이 있는 것으로 나타났다. 수도권의 임차 가구와 마찬가지로 동일 생활권 내에서 이동할 확률이 높은 것으로 보인다. 반면, 자가 가구는 자녀가 있는 경우 정(+), 단독주택에 거주하는 경우 부(-)의 영향이 있는 것으로 나타났다. 건강의 악화로 주택소비를 통해 자녀가 있는 수도권 지역의 이주를 고려하고 있으며, 자녀와의 근접성을 고려하지 않으면 계속 거주를 희망하는 것으로 보인다.

종합하면, 고령 가구는 계속 거주를 희망하지만, 지역과 점유형태에 따라 방식의 차이가 존재하는 것으로 나타났다. 임차 가구는 지역과 관계없이 주거환경에 대한 인식이 강해 동일 생활권 내 이동의향이 높고, 자가 가구의 경우 지역과 관계없이 기본적으로 계속 거주 선호가 뚜렷했지만, 수도권 지역은 정비사업 등 외생적 요인에 의해 비자발적 주거이동이 있을 때만 이동의향이 높아지는 것으로 나타났다. 즉, 정비사업, 인프라, 자녀와의 근접성 등 주거환경에 대한 지역 간 격차가 존재하고, 이러한 지역 간 격차가 점유형태별 의사결정 구조에 다르게 투영된 결과로, 초고령 사회의 주거정책은 점유형태와 지역 맥락을 교차로 반영하는 정밀한 설계가 필요함을 시사한다.

임차 가구의 경우 주거이동이 불가피한 상황을 초래할 수 있으므로, 계속 거주를 희망하

는 고령 가구의 특성상 동일 생활권 내의 고령자복지주택 등 공공임대주택에 우선 입주권을 부여해 의료시설 등 다양한 인프라의 접근성과 주거 안정성을 높이는 정책이 요구된다. 반면 자가 가구의 경우 리모델링 지원, 방문의료·돌봄 서비스 등 계속 거주를 실현할 수 있는 CCRC방안이 요구된다. 초고령 사회를 앞둔 현시점 고령층에 대한 인식 변화가 우선적으로 이루어져야 하며, 지역과 관계없이 현재 거주하는 지역사회에서 편안하고 안전한 노후를 보내는 것이 고령 가구의 삶의 질과 주거 안정성을 높일 수 있다.

본 연구는 고령 가구의 점유형태에 따른 주거이동의향 결정요인을 지역 간 비교를 중심으로 분석하여 고령 가구의 주거이동에 관해 새로운 관점을 제공하며, 특히 성향점수매칭(PSM)을 활용해 집단 간 경제적 차이를 완화한 상태에서 지역과 점유형태에 따른 차별적 효과를 식별하였다. 향후 고령 가구의 주거 연구와 정책 설계에 활용 가능한 이론적 배경과 분석 모형의 다양성에 기여해 학문적 기반을 확장했다.

단, 성향점수매칭(PSM) 기법을 통해 집단 간 경제적 차이를 최대한 통제하였으나, 점유형태는 다양한 차이가 존재한다. 따라서 후속 연구에서는 경제적 특성뿐만 아니라 다양한 특성의 차이와 지역 간 차이를 통제해 주거정책 수립 시 점유형태별·지역별 차이를 더 정밀하게 반영한 기초자료를 제공할 수 있을 것이다.

## 〈참고문헌〉

- 강나루, “고령 가구의 주거 이동 의향에 관한 분석:소득 및 자산수준에 따라서”, 석사학위논문, 한양대학교 부동산융합대학원, 2024
- 국토교통부, 「주거실태조사」, 2023.
- 권현정·조용운·고지영, “노인장기요양보험제도가 대상노인 및 부양가족의 삶의 질과 가족관계 만족도에 미치는 영향:성향점수매칭과 이중차이 결합모형을 이용한 분석”, 「한국사회복지학」, 제63권 제4호, 한국사회복지학회, 2011.
- 김은지·정수영, “청년과 노년 가구의 주거 불안정 유형별 수준의 차이와 영향요인:2010,2020년 주거실태조사 비교를 중심으로”, 「도시행정학보」, 제36집 제3호, 한국도시행정학회, 2023.
- 김주영, “고령가구의 노년기 주거이동 요인 분석”, 「주택도시금융연구」, 제8권 제2호, 주택도시보증공사, 2023.
- 김주영·이강구, “고령자가구의 건강이 주택점유형태에 미치는 영향”, 「대한부동산학회지」, 제38권 제1호, 사단법인 대한부동산학회, 2020.

- 김지나·노승한, “서울시 도시재생사업이 주변 지역 주택시장에 미치는 영향에 관한 연구: 서울시 아파트를 중심으로”, 「부동산학연구」, 제25권 제2호, 한국부동산분석학회, 2019.
- 김지나·노승한, “주거지원제도가 출산에 미치는 영향에 관한 연구:현물지원과 현금지원 방식의 비교를 중심으로”, 「대한부동산학회지」, 제43권 제2호, 사단법인 대한부동산학회, 2024.
- 김진엽, “가구구성형태가 잠재 노년층과 노년층의 주거이동 및 점유형태 결정에 미치는 영향”, 「주택도시연구」, 제13권 제3호, SH도시연구원, 2023.
- 김진엽, “주거비부담과 주거불만족이 노인 주거행동에 미치는 영향 분석:대구·경북지역을 중심으로”, 「부동산분석」, 제9권 제1호, 한국부동산원, 2023.
- 변우섭, “베이비붐 세대의 은퇴 후 주거환경에 영향을 미치는 요인”, 「한국위기관리논집」, 제8권 제2호, 위기관리 이론과 실천, 2012.
- 송주연·전희정, 노인 주거이동 의향 결정요인 및 변화에 관한 연구:2006·2016 주거실태 조사 자료를 이용하여”, 「한국정책학회 춘계학술대회」, 2018권, 한국정책학회, 2018.
- 양지수·김호철, “코로나19 이후 고령가구 주거이동 실태 비교연구”, 「주거환경」, 제21권 제4호, 한국주거환경학회, 2023.
- 이경애·정의철, “고연령 자가 거주 가구의 주거 이동 및 주택점유형태 결정요인”, 「주택연구」, 제22권 제3호, 한국주택학회, 2014.
- 이승욱·노승한·김지나, “딩크가구의 주택소유와 투자 선택에 미치는 영향에 관한 연구:맞벌이·유자녀 가구와의 비교를 중심으로”, 「GRI연구논총」, 제27권 제2호, 경기연구원, 2025.
- 정보선·이상엽, “자녀 근접성 및 이전소득에 따른 고령 부모가구의 임차전환 위험률 분석”, 「부동산학연구」, 제27집 제4호, 한국부동산분석학회, 2021.
- 정의철·이경애, “고연령 소유가구의 주거이동 및 주택점유형태 결정요인 분석”, 「주택연구」, 제21권 제3호, 한국주택학회, 2013.
- 최열·김형준, “수도권 및 비수도권의 주거이동 결정요인 비교 분석”, 「국토계획」, 제47권 제4호, 대한국토·도시계획학회, 2012.
- 최정미·김경희·임미화, “수도권 고령가구의 주거이동 선택에 대한 연구:거주기간을 중심으로”, 「토지주택연구」, 제15권 제4호, LH토지주택연구원, 2024.
- 최효비·최열, “이변량 프로빗 모형을 이용한 노인가구의 주거이동 의사 결정요인 분석:부산·울산·경남 노인가구를 대상으로”, 「부동산분석」, 제8권 제2호, 한국부동산원, 2022.
- 통계청, 「고령자통계」, 2024.
- 통계청, 「국내인구이동통계」, 2024.

- 편창훈, “나눔이 삶의 만족을 증대시키는가?”, 「통계연구」, 제26권 제1호, 국가통계연구원, 2021.
- 한국주택금융공사, 「주택금융및보금자리론실태조사」, 2024.
- 황만연·김성용, “고령가구의 집단별 주택점유형태에 관한 연구”, 「대한부동산학회지」, 제42권 제3호, 사단법인 대한부동산학회, 2024.
- Ravallion, Martin, “Evaluation Anti-Poverty Program”, 「Handbook of Development Economics」, vol.4, 2008.
- P. R. Rosenbaum&D. B. Rubin, “The central role of the propensity score in observational studies for causal effects”, 「Biometrika」, vol.70(1), 1983.
- Rubin D.B, “Using Propensity Scores to help Design Observational Studies: Application to the Tobacco Litigation”, 「Health Services and Outcomes Research Methodology」, vol.2(3), 2001.

〈투고(접수)일자 2025.08.27. 심사(수정)일자 2025.09.19. 게재확정일자 2025.09.27.〉



# 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  
2018. 07. 06 개정  
2019. 04. 30 개정  
2024. 01. 05 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 규정보다 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 공정성을 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)

- ① 투고논문은 학회 윤리규정 및 편집규정을 준수하여야 한다.
- ② 투고논문의 저자들은 논문의 작성 및 출판에 공동의 책임을 지며, 저작권 이용 동의서에 자필 서명하여 편집위원회에 제출하여야 하며 투고된 논문의 저작권은 학회에 귀속된다. (2019. 04. 30 개정)

#### 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 온라인 논문투고시스템을 통하여 수시로 접수한다. (2018. 07. 06 개정)
- ② 접수일은 논문을 온라인 논문투고시스템에 업로드 한 날로 한다. (2018. 07. 06 개정)
- ③ 투고자는 논문투고시 한글파일형식의 논문1부를 온라인 논문투고시스템에 투고한다. (2018. 07. 06 개정)
- ④ 논문투고시 한국학술지인용색인(KCI) 논문 유사도 검사를 시행하여(<https://check.kci.go.kr/>) 그 결과를 제출하여야 하며, 유사도가 20%를 초과하지 않는 논문에 대해서만 심사를 진행한다. (2024. 01. 05 개정)
- ⑤ 투고논문 접수는 수시로 하되 원활한 심사를 위해 각호별로 아래의 접수일을 권장한다. (2016. 10. 1 개정), (2018. 02. 08 개정)

구분	접수일
1호	2월 15일
2호	5월 15일
3호	8월 15일
4호	11월 15일

### 제10조 (심사료 등)

- ① 투고된 논문은 게재가 확정된 후 논문 1편당 280,000원을 납부하여야 한다.(2024. 01. 05 개정)
- ② 심사료 등에는 논문 심사료, 게재료, 편집비용, 인쇄비, 별쇄본 인쇄비, 우편료 등이 포함되어 있다. (2024. 01. 05 개정)
- ③ 논문 한 편의 분량은 편집용지 기준으로 15쪽을 원칙으로 하며 이를 초과하는 경우 20쪽까지 1쪽당 2만원, 20쪽을 초과하는 분량에 대해서는 1쪽당 3만원의 추가 게재료를 납부 하여야 한다. (2015. 06. 13 개정), (2019. 04. 30 개정), (2024. 01. 05 개정)
- ④ 투고자가 다색인쇄를 희망하는 경우에는 추가 인쇄경비를 부담하여야 한다.
- ⑤ 심사료 및 게재료는 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 논문게재 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, 세부 사항을 지적하고, 현상태 게재, 수정후 게재, 수정후 재심, 게재불가 중 하나로 판정한다.

**\* 심사기준표**

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 의견 교환은 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 편집용지 기준으로 15쪽을 원칙으로 하며 편집위원회의 심의 없이 총 25쪽을 초과할 수 없다.(2024. 01. 05 개정).

### 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 단어일 경우에는 대문자로 표기한다.
  - ▶ 예 : An Analysis of Factors that Affect Urban Form...
5. 연구과정에서 사전에 발표된 내용, 연구비 지원, 감사의 글 등 논문과 관련된 특기 사항은 국문제목(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 순서대로 위첨자 \*, \*\*, \*\*\* ..... 기호로 표기하여 1쪽 하단 각주에서 처리한다. 단, 논문제목에 각주가 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, 본론은 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 걸쳐 있을 경우에는 일련번호 다음의 제목 첫 글자에 맞추어 정렬한다.
4. 표의 모양은 다음의 예와 같다.
5. 표 내용에 대한 주기사항은 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 걸칠 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 주석에서 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·이중한, 「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, 발표년도.
  - 이대한, “간도영유권 문제의 해결방안”, 「대한부동산학회 학술대회논문집」, 대한부동산학회, 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

2008년 04월 21일 제정

2024년 01월 05일 개정

## 제1장 총 칙

### 제1조 (목적)

본 규정은 사단법인 대한부동산학회(이하 학회)가 정기적으로 발간하는 학회지 “대한부동산학회지”의 편집 및 발행에 관한 제반 사항과 학회의 연구윤리를 정립하는 것을 정하는 것을 목적으로 한다.

### 제2조(적용대상)

이 지침은 대한부동산학회 내 논문 투고 활동에 관련 있는 모든 회원에 대하여 적용한다.

### 제3조 (연구윤리)

- ① 저자는 연구수행의 전 과정에서 학문적 객관성을 유지하여야 하며, 의도적으로 연구결과 등을 누락, 추가, 변형해서는 안 된다.
- ② 저자는 타인의 연구업적을 존중하여야 하며, 투고 논문은 저자 본인의 것을 비롯한 기존의 연구 성과물과 차별되는 학문적 독창성을 확보하여야 한다.
- ③ 저자는 실질적으로 논문 작성에 기여한 자에 한하며, 또한 실질적으로 논문 작성에 기여한 자가 누락되어서는 안 된다.

### 제4조 (연구윤리위원회)

- ① 본 학회의 학회지 발간과 연구윤리에 대한 관리를 위해 연구윤리위원회를 둔다.
- ② 연구윤리위원회의 위원은 본 규정에 관한 사항을 집행하고, 학회지와 관련된 사항을 심의, 의결을 위해 편집위원을 포함하여 전문가 6인으로 구성한다.
- ③ 연구윤리위원회의 위원은 편집위원장이 선임, 위촉한다.
- ④ 연구윤리위원회의 위원장은 편집위원장으로 하며, 위원장은 연구윤리위원회를 소집 및 회의를 주재한다.
- ⑤ 위원장 및 위원의 임기는 2년으로 하되 연임할 수 있다.

## 제2장 연구부정행위

### 제5조 (위조·변조)

위조나 변조는 다음과 같이 연구에 사용된 자료나 결과물의 수치, 사진 등을 의도적으로 진실과 다르게 표현하는 행위를 포괄한다.

- ① “위조”는 존재하지 않는 데이터 또는 연구결과 등을 허위로 만들어 내는 행위를 말한다.
- ② “변조”는 연구 재료·장비·과정 등을 인위적으로 조작하거나 데이터를 임의로 변형·삭제함으로써 연구 내용 또는 결과를 왜곡하는 행위를 말한다.

### 제6조 (표절)

- ① 표절은 고의적으로 타인의 아이디어, 연구내용, 결과 등을 정당한 승인 또는 인용 없이 도용하며, 국내외 학술지, 학술대회 발표논문, 연구보고서, 석·박사학위논문, 서적, 잡지, 인터넷 등 모든 문자화된 매체를 통해 연구결과 등의 내용을 출처를 명확히 밝혀 인용하지 않고 기술하는 행위를 말한다.
- ② 표절은 저자가 이미 발표된 내용의 저자와 동일한 경우(자기 표절)에도 적용된다.
- ③ 다만, 학계에서 이미 보편화되어 통용되고 있는 학문적 지식이나 연구결과 등에 대해서는 이를 인용 없이 기술하는 경우라도 표절로 판단하지 않는다.
- ④ 기타 학술분야에서 통상적으로 용인되는 범위를 심각하게 벗어난 행위를 말한다.

### 제7조 (중복 투고 및 이중 출판 금지)

- ① 저자는 국내·외를 불문하고, 과거에 출판되었던 자신의 연구결과물(게재 예정이거나, 심사 중인연구결과물 포함)을 마치 새로운 결과물인 것처럼 출판하거나 학술지 등에 투고하여서는 아니 되며, 동일한 연구 성과를 타 학회 등에 중복하여 투고해서도 아니 된다.
- ② 저자는 투고 이전에 출판된 연구결과물의 일부를 사용하여 출판하고자 할 경우에는 출판사로부터 승낙 및 동의를 얻어서 출판하여야 한다.

### 제8조 (중복 게재)

- ① 국내 한국연구재단 등재지, 등재후보지 또는 국외 학술지에 게재된 논문이나 이와 유사한 논문은 “대한부동산학회지”에 투고 및 게재할 수 없다.
- ② 한 회의 학회지에는 동일인의 논문을 2편 이상 게재 할 수 없으나, 공동연구논문이 포함되어 있을 경우에는 2편까지 게재 할 수 있다.

- ③ 중복게재, 논문의 분할 여부, 및 연구윤리 위반여부는 출판위원회의에서 검토하고 연구윤리위원회에서 최종 심의하여 결정한다.
- ④ 본 규정 및 연구의 일반적인 윤리원칙을 위반한 회원은 본 학회지에 2년 간 논문을 투고 할 수 없다. 기타 관련 사항은 연구윤리위원회에서 결정한다.

## 제3장 심의 및 의결 절차

### 제9조 (학회 회원의 의무)

- ① “제보자”라 함은 부정행위를 인지한 사실 또는 관련 증거를 해당 연구기관 또는 연구지원기관에 알린 자를 말한다.
- ② 학회 회원(이하 제보자)은 제5조 내지 제8조에 해당하는 연구부정행위를 발견하면, 이를 즉시 편집위원회에 제보하여야 한다. 단, 익명으로 제보하고자 할 경우 서면 또는 전자우편으로 연구과제명 또는 논문명 및 구체적인 부정행위의 내용과 증거를 제출하여야 한다.

### 제10조 (연구부정행위의 판정)

- ① 학회 회원을 비롯하여 학회 내·외에서 연구부정행위에 대한 제보가 있으면, 제보내용이 부정행위에 해당하는지 여부와 편집위원회는 관련 자료를 취합하여 제보의 신빙성을 확인하여야 한다.
- ② 편집위원회는 제보내용이 구체성과 명확성을 갖추어 본 조사를 실시할 필요성과 실익이 있는지 여부를 확인하여 연구윤리위원회에 안건으로 상정하고 심의 자료를 제출한다.
- ③ 연구윤리위원회 위원장은 심의에 앞서 상정된 안건에 대해 사전에 해당 저자에게 문서로 소명할 기회를 부여한다.

### 제11조 (이의제기)

- ① 연구윤리위원회는 제보자와 피조사자에게 의견진술, 이의제기 및 변론의 권리와 기회를 동등하게 보장하여야 하며 관련 절차를 사전에 알려주어야 한다.
- ② 연구부정행위로 판정된 논문의 저자는 연구윤리위원회의 의결 내용이나 그 사유가 부당하다고 판단하는 경우 1회에 한하여 문서로 이의를 제기할 수 있다.
- ③ 학회 회장은 연구윤리위원회의 의결 내용과 그 사유를 해당 저자에게 통보한다.

### 제12조 (비밀보장)

- ① 학회 회장과 연구윤리위원회, 편집위원회 위원은 연구부정행위로 최종 판정되기 전이나 연구부정행위가 아닌 것으로 판정되는 경우 해당 저자의 신원을 외부에 공개해서는 안 된다.
- ② 심의 및 의결 절차가 완료된 후라도 연구부정행위를 제보한 자의 신원을 외부에 공개해서는 안 된다.

## 제4장 벌 칙

### 제13조 (벌칙)

- ① 연구윤리위원회는 위조, 변조, 표절, 중복 게재로 판정한 경우 부정행위 관련자에 대해 편집위원장이 징계조치를 권고할 수 있다.
- ② 연구윤리위원회는 동시 투고와 재 투고로 판정한 경우 다음의 조치를 취한다.
  - 가. 편집위원회는 논문심사를 거부 또는 중단한다.
  - 나. 동시 투고의 경우, 해당 학회에 이 사실을 통보한다.
  - 다. 해당 저자는 의결 시점부터 2년 또는 그 이내의 기간 동안 “대한부동산학회지”에 논문을 투고 할 수 없다.

## 부 칙

### 제1조 (규정의 개폐)

본 규정은 총회의 의결로 개폐할 수 있다.

### 제2조 (시행일)

본 규정은 제정된 날부터 시행한다.(2008년 5월 1일)

## 부 칙(2024년 01월 05일)

본 규정은 개정일로부터 시행한다.

## 사단법인 대한부동산학회 입회안내

사단법인 대한부동산학회에서는 관심 있는 여러분의 적극적인 입회와 활동을 바랍니다.

1. 본 학회는 부동산학의 기초이론을 수립하고 부동산학의 지면확대와 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 광진구 광나루로 56길 85 6층 E-003호
  - ▶ 전화 : 02) 3446-2101
  - E-mail : since1992@hanmail.net

### ■ 회비내역

- 입 회 비 : 20,000원
- 연 회 비 : 30,000원
- 평생회비 : 300,000원

### ■ 납부방법

- 예금주 : 대한부동산학회
- 신한은행 : 100-000-200193

## 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 증개에 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 : 대한부동산학회 홈페이지 접속 후 온라인논문투고시스템
5. 제출처 : 충남 천안시 서북구 월봉로 48 나사렛대학교 브리지관 422  
(금융부동산학과 內) [사]대한부동산학회 간사 강은택  
[☎ 041) 570-7788 (010-3453-0852)]

사단법인 대한부동산학회 편집위원회

## 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 광진구 광나루로 56길 85 6층 E-003호

TEL. (02) 3446-2101

사단법인 대한부동산학회 사무국

E-mail : since1992@hanmail.net

사단법인 대한부동산학회 사무국



社團 大韓不動產學會  
KOREA REAL ESTATE SOCIETY

편집위원회 / 충남 천안시 서북구 월봉로 48 나사렛대학교 브리지관 422

☎ (041)570-7788 / (010-3453-0852) / 담당 강은택 간사

## 심사 위원님께

안녕하세요?

(사) 대한부동산학회 논문편집위원회입니다.

바쁘신 중에도 「대한부동산학회지」의 논문을 심사해 주셔서 머리 숙여  
감사드립니다.

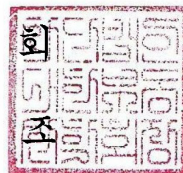
심사위원님께서 심사해 주신 소중한 논문심사의견은 「대한부동산학회지」 제43권  
제3호(2025년 9월 30일 발행)의 논문이 질적으로 우수한 논문이 될 수 있도록  
크나큰 도움이 되었습니다.

앞으로도 언제나 아낌없는 관심과 지도편달을 부탁드립니다.  
감사합니다.

2025년 9월 30일

사단법인 대한부동산학회

편집위원회 위원장 김 행



## 社團法人 大韓不動產學會 編輯委員會

### [편집위원회]

위원장	김행조	(나사렛대학교 교수)
부위원장	강은택	(한국주택관리연구원 연구위원)
위원	권대중	(서강대학교 교수)
	김준환	(서울디지털대학교 교수)
	김진	(성결대학교 교수)
	김승희	(강원대학교 교수)
	강정규	(동의대학교 교수)
	김종진	(전주대학교 교수)
	이호진	(제주대학교 교수)
	김주영	(상지대학교 교수)
	신우진	(전남대학교 교수)
	서진형	(광운대학교 교수)
	김형근	(영산대학교 교수)
	성주한	(창신대학교 교수)
	백성준	(한성대학교 교수)
	김동환	(서울사이버대학교 교수)
	김승욱	(신한대학교 교수)

## 2025年 大韓不動產學會誌

- 제43권 제3호 (통권 제77호) -

2025년 9월 29일 인쇄

2025년 9월 30일 발행

발행인 : 김진

편집인 : 김행조

발행처 : 사단법인 대한부동산학회

사무국 : 서울특별시 광진구 광나루로 56길 85 6층 E-003호

[사]대한부동산학회 사무국

Homepage : <http://www.kres.or.kr>

E-mail : [since1992@hanmail.net](mailto:since1992@hanmail.net)

TEL. (02) 3446-2101

편집위원회 : 충남 천안시 서북구 월봉로 48

나사렛대학교 (금융부동산학과 內)

[사]대한부동산학회 편집위원회

E-mail : [kres199199@gmail.com](mailto:kres199199@gmail.com)

TEL. (041) 570-7788

인쇄처 : 세종기획인쇄

TEL. (02) 2275-3900

FAX. (02) 2264-3880