

## 공공임대주택 단지 특성 비교에 관한 연구

- 서울시를 중심으로 -

김상돈\* · 이주형\*\*

### A Comparative Study on the Characteristics of Public Rental Housing Complex in Seoul

Sang Don Kim\* · Joo Hyung Lee\*\*

**요약** : 본 연구는 서울지역 내의 공공임대주택과 분양아파트를 대상으로 단지개발특성 및 근린환경특성을 비교분석함으로써 공공임대주택의 단지특성이 일반아파트에 비하여 열악한 것인지의 여부를 파악하고, 또한 공공임대주택의 유형 간에는 어느 정도의 차이가 있는지에 대하여 파악하여 향후 우리나라 공공임대정책시행과 관련하여 활용 가능한 기초 자료를 제공토록 하는 것을 목적으로 한다. 본 연구를 진행하게 된 배경은 우리나라의 경우 대체로 공공임대주택이 저소득주민의 집단주거지라는 심리적 인식과 함께 분양아파트에 비하여 단지특성 및 주변 환경이 열악하다고 인식하여 공공임대주택 주변의 주민들이 자신들의 주변 지역에 임대주택이 공급되는 것을 적극 막는 현상이 일어나고 있기 때문에 과연 기존의 공공임대주택이 분양아파트단지과 단지특성 부분에서 차이가 있는 것인지를 파악해 볼 필요가 있는데 그동안의 연구에서는 이점이 다소 부족했던 것으로 검토되었기 때문이다. 이를 위하여 서울지역에 입지한 아파트 단지를 대상으로 통계적 검증방법을 이용하여 분석하였다. 변수는 개발유형을 분류하는 기준인 개발특성과 입지특성, 주변 환경 등 3개 부문에 걸쳐 14개 항목으로 구성하였다. 분석결과 일반적으로 인식하고 있는 것과는 달리 공공임대주택과 일반아파트의 두 집단 간 입지특성 및 개발특성에서 큰 차이는 없는 것으로 나타났으며 개발밀도나 생활환경에서는 공공임대주택이 오히려 우수한 환경을 갖추고 있는 경우가 많은 것으로 나타났다. 공공임대주택 유형 간에는 3개 부문과 14개 항목 간에 상호우위 또는 열악에서 정도의 차이가 각각 있는 것으로 나타났다. 특히 국민임대주택의 경우는 단지특성 비교에서 가장 우수한 입지특성 및 생활환경을 갖춘 것으로 나타났는데 이러한 점을 감안해 볼 때 꾸준한 공급이 필요하다고 판단된다. 다만 거주민의 주거만족도에 대해서는 추후 비교분석이 필요하고 또한 이러한 특성에 대하여는 국민 일반에 대한 홍보도 정책적 차원에서 필요하다고 판단된다.

**주제어** : 공공임대주택, 단지 개발특성, 근린환경특성

**ABSTRACT** : This study analyzes the characteristics of neighborhood environment and physical development in public rental houses and general housing complex to identify how public rental houses are inferior to general housing complex and how different they are. It also provides fundamental data related with public rental housing policy. The general phenomena concerned with public rental housing policy in Korea show that neighborhood residents are willing to stop constructing rental houses because they think that rental houses are inferior to general housing complexes along with widespread recognition that rental houses are supposed to be lived by low income families. This necessitates

\* 한양대 도시대학원 박사과정(Ph.D. Course Student, Graduate School of Urban Studies, Hanyang University)

\*\* 한양대 도시대학원 교수(Professor, Graduate School of Urban Studies, Hanyang University), 교신저자(E-mail: joo33@hanyang.ac.kr, Tel: 02-2220-0276).

clarifying what factors make a difference between rental houses and general houses. However, literature review reveals that there are few researches on this subject. This study utilizes statistical methods to analyze the differences of the rental and general housing complexes in Seoul. Variables are largely composed of three estimating items: location, surroundings, development characteristics. They are divided into fourteen items. The results show that there is no difference between two housing complexes, and that most public rental houses are equipped with better living environments and development density. The results also present that three estimating items and fourteen sub-items show differences one another. People's public houses are shown to be the most excellent in the characteristics of location and living environments. This implies that public rental houses should be continuously supplied. This study proposes two needs: further analysis of comparing with dwelling satisfaction, and public promotion as a part of public policy.

**Key Words** : public rental housing, characteristic of physical development, characteristic of neighborhood environment

## I. 서론

### 1. 연구목적 및 배경

공공임대주택은 국가에서 자신의 주거문제를 해결하기 어려운 저소득층을 위하여 저렴한 가격으로 공급하는, 장기간 안정적으로 거주할 수 있는 장기 공공임대주택을 말한다. 우리나라의 경우 공공임대주택으로 1989년 최초로 영구임대주택이 도입되었는데, 그로부터 20년 가까이 지난 지금까지도 여전히 제자리를 찾지 못하고 있는 것이 현실이라고 판단된다. 1989년 영구임대주택 및 재개발임대주택, 1992년 공공임대주택, 1998년 국민임대주택, 2002년 다가구매입임대주택 정책 등 여러 가지 정책들이 시행되고 있지만 이러한 정책들의 시행배경을 살펴보면, 급속히 추진되어 다소 졸속하게 시행된 정책의 전형이 아닌가 판단된다. 외국의 경우는 공공임대주택 정책을 시행하기 위하여, 최소 수년에서 수십 년 동안의 준비과정을 거쳐 시행하였는데, 우리의 정책들은 당시 시대의 상황이나 정치적 상황에 따라 입안되고 발표되어

시행된 정책들이 대부분이기 때문이다.

또한 공공임대주택의 공급은 저소득층에 대한 주거안정에 상당히 기여했다고 할 수 있지만 반면, 공공임대주택의 대단지화로 인한 계층 간 사회적 격리현상을 초래하기도 하였다. 특히 영구임대주택과 50년 공공임대주택의 경우 그동안 저소득층의 집단주거지라는 인식하에서 사회적 배제 현상이 나타나는 지역이라는 평가를 받는 등 계층 간의 갈등이 심화되는 지역의 이미지를 가지게 되었다. 이로 인하여 공공임대주택 주변의 주민들은 대체로 공공이 공급하는 임대주택에 대한 부정적 평가를 내리고 있으며, 임대주택의 새로운 공급에 의한 저소득층 주거안정이라는 긍정적인 평가를 일부 받아들이면서도 자신들의 주변지역에 임대주택이 공급되는 것을 적극 막는 현상까지 일어나고 있다.

이러한 공공임대주택에 대한 부정적인 시각은 공공임대주택이 분양아파트에 비하여 단지 특성 및 주변 환경이 열악하고, 공공임대주택의 특성상 저소득층이 집단으로 거주하는 공간이라는 인식에 그 주 원인이 있다고 판단된다. 그럼에도 과연 공

공임대주택이 분양아파트 단지와의 단지 특성 부분에서 차이가 있는지에 대한 연구는 그동안 별로 없었던 것이 현실이다.

이에 따라 본 연구에서는 유형별 공공임대주택과 분양아파트가 단지 특성에서 어느 정도 차이가 있는지에 대하여 살펴보고, 주변 환경 및 생활여건에서 어떤 차이점이 있는지 분석·규명하고자 한다.

## 2. 연구범위 및 방법

임대주택은 일반적으로 크게 건설임대주택과 매입임대주택으로 구분할 수 있으며, 건설임대주택은 공공건설임대주택과 민간건설임대주택으로 구분할 수 있다. 여기서 공공건설임대주택은 다시 영구임대주택, 공공임대주택, 국민임대주택, 재개발임대주택으로 구분되어질 수 있으며, 매입임대주택은 다시 다가구매입임대주택과 부도매입임대주택, 그리고 기존주택 전세임대 등으로 구분할 수 있다).

본 연구에서는 임대주택을 영구임대주택, 50년 공공임대주택, 국민임대주택 등 3가지 유형으로 나누고, 분양아파트 단지를 분석 대상으로 한다.

본 연구의 공간적 범위는 71년 공공임대주택 정책이 시행된 이후 가장 많은 임대주택 사업이 이루어진 서울시를 대상으로 한다. 그 이유는 60년대 이후 급속한 도시화와 인구증가로 인한 주택 부족 현상이 가장 많이 있어 왔고, 임대주택 공급이 가장 많이 이루어졌음에도 저소득층 임대주택 부족이 현재에도 일어나는 지역이기 때문이다.

연구방법은 SPSS 10.0을 이용한 통계적 분석방법을 사용하였다. 구체적으로 임대주택과 분양아파트와의 단지특성 및 근린외부 환경의 차별성 여부를 검증하기 위한 방법으로 분산분석(ANOVA)을

활용하였고, 통계분석의 합리성과 효율적 분석을 위해 상관분석(Correlation Analysis) 및 주성분분석(Principal Component Analysis)을 적용하였다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 공공임대주택

#### 1) 공공임대주택의 개념

한국의 공공임대주택은 소유주체와 관계없이 재정이나 국민주택기금의 자금을 지원받아 건설하는 임대주택으로 정의된다. 공공임대주택은 크게 협의의 개념과 광의의 개념으로 구분할 수 있다. 협의의 공공임대주택은 공공의 기금으로 공공부문이 건설·소유·관리하는 주택이며, 광의의 공공임대주택은 공공의 자금지원으로 건설된 민간임대주택을 말한다.(하성규 외, 2000)

공공임대주택은 소유의 주체에 따라서 그리고, 공공자금의 지원여부에 따라서 구분이 된다. 현재 공공임대주택에 포함되는 주택은 영구임대주택, 50년 공공임대주택, 5년 공공임대주택, 사원임대주택, 국민임대주택, 재개발임대주택, 주거환경개선사업 임대주택, 매입임대주택 등이다(국토해양부, 2007b). 본 연구에서는 공공임대주택의 유형을 영구임대주택, 50년 공공임대주택, 국민임대주택 등 3가지 주택으로 그 범위를 한정하였다. 그 이유는 분양전환이 가능한 5년, 10년 공공임대주택의 경우 분양전환 후 분양아파트와 유사한 성격으로 전환되었을 가능성이 높기 때문이며, 사원임대주택의 경우 그 성격이 공공의 성향이 적기 때문이다. 하지만, 영구임대주택과 50년 공공임대주택, 국민임대주택의 경우 공공임대주택정책에서

1) 국토해양부(2007b)

주로 논의되었던 주택의 유형이며, 장기간 동안 공공임대주택의 성격을 유지할 것이기 때문이다.

## 2) 공공임대주택의 종류

### (1) 영구임대주택

영구임대주택은, 6공화국 출범 당시 우리 경제는 성장정책에 주력함으로써 주택 등 복지문제에 대한 관심과 재정투자가 미약하였기에 도시영세민의 주거안정을 위해 '1989년 2월 24일 대통령취임 1주년기념식 「보통사람들의 밤」 행사에서 25만호의 영구임대주택 건설계획을 발표하면서 시작되었다. 영구임대주택은 1989년 200만호 건설계획의 일환으로서 저소득층의 주거안정을 위해 국내 최초로 시도된 사회 복지적 성격의 임대주택 단지로서 그 의의를 가진다. 영구임대주택은 1989년~1993년까지 정부·지자체의 재정에서 건설비의 85%를 보조받아 전용면적 7~12평 규모로 19만호가 건설되었다(국토해양부, 2007b).

영구임대주택은 도입당시에 생활보호대상자, 의료 부조자, 원호대상자를 입주대상으로 하였고, 이후 북한이탈주민, 모자가정, 65세 이상 직계존속 부양자, 장애인, 일군위안부, 국가유공자 등으로 확대되었으며, 임대료의 경우 보증금 250~310만원에 월임대료 5~6만원 수준으로 임대주택 중에서 가장 저렴하여 영세민 등 최저소득계층을 위한 임대주택이다.

### (2) 50년 공공임대주택

50년 공공임대주택은 1992년 영구임대주택을 대체할 목적으로 재정 50%, 기금 20%(입주자 30%)를 지원하여 주공 또는 지자체가 건설·공급하는 임대주택이다. 1994년 이후 재정은 중단되어 기금 70%, 입주자 30%로 변경되었다. 1992년~1997년까지 92,730호가 건설되었으며, 전용면

적 7~15평형이 주를 이룬다. 1997년 이후에는 재개발 임대주택을 제외하고는 사실상 건설이 중단된 상태이며, 입주대상자는 청약저축 가입자, 국가유공자, 철거민 등이다. 임대료는 보증금 490~1,550만원, 월임대료는 5.8~12만원의 수준이며 현재의 재고현황은 9.3만호이다.

### (3) 국민임대주택

국민임대주택은 1998년 2월 국민의 정부 100대 국정과제에 포함하여 소득 1~4분위 계층의 주거안정을 도모하기 위해 공급된 공공임대주택이다. 재정지원(10~40%) 하에 전용면적 11~24평을 건설하여 30년 이상 임대를 하는 주택으로서 2003~2012년까지 총 100만호를 건설할 계획으로 있으며, 도시근로자 평균소득의 50~70%이하인 소득 1~4분위 계층에게 공급하여 입주자격 요건에 최초로 평형별 소득 차등화 개념을 도입한 공공임대주택이다. 임대료는 보증금 1,000~1,200만원, 월임대료는 13~14만원의 수준이다.

## 2. 선행연구 검토

나강열(2007)은 국민임대주택의 혼합방안(혼합단지, 혼합주택, 혼합비율)에 있어서 개별 가구 특성별 선호도가 다를 것이라는 가정 하에서 국민임대단지 주민과 국민임대개발예정단지 주변지역의 주민을 대상으로 한 설문조사를 바탕으로 이항로짓분석을 실시하였다. 국민임대단지 내에 국민임대주택으로 입주의사가 있는 가구의 경우에는 가구주 연령이 높고, 세입자일수록 직접적 혼합단지를 선택하고, 공동주택의 입주자와 가구소득이 많을수록 간접적 혼합단지를 선호하는 것으로 나타났다. 민간임대주택의 활용방식에 대해서는 가구주의 연령이 높고, 가구의 소득이 높고, 세입자

가구이고, 주택면적이 중소형면적(25.7평 이하)일 경우 민간임대주택을 활용한 혼합방식을 선호하고 있다. 가구주가 직장을 가지고 있고, 교육수준이 대학재학 이상인 경우 임대주택과 분양주택의 일대일 혼합비율에 대해 부정적으로 고려하고 있으며 낮은 비율의 국민임대주택 공급을 선호하는 것으로 나타났다. 류강민 외(2007)의 연구는 기존 연구에서 미흡했던 구체적인 입지를 고려한 입주 선택 및 주택규모의 결정요인을 분석함으로써 국민임대주택의 공급입지 및 공급평형 등에 대해 시사점을 도출하고자 하였다. 입주 자격을 갖춘 대상자들의 입주결정요인 중 가장 중요한 것은 현재 주택과의 거리(이주거리), 직장과의 거리, 현재 주택의 규모, 인지도 등으로 나타났다. 이를 통해 입주선택에 있어 통근거리보다는 현재 주택과의 거리가 더 중요한 변수라는 것을 알 수 있다. 이주거리 증가에 따른 입주선택확률의 감소는 소형 주택 거주자일수록 심한 것으로 나타났으며, 선호하는 주택규모는 현재 주택의 규모, 가구원수, 소득 및 자산에 의해 결정되고, 가장 중요한 결정요인은 현재 거주하는 주택의 규모인 것으로 나타났다. 문장혁 외(2006)는 입지특성에 따른 공공임대주택과 주변지역 지가변동과의 상관관계 분석에서 군집분석 및 상관관계분석을 활용하여 공공임대주택 단지가 건설된 지역의 각종 '입지특성'을 조사·분류하고, 입지특성의 변화에 따라 공공임대주택 단지가 주변지가에 어떤 영향을 가져오는지 분석하였다. 최판길 외(2008)는 영구임대주택단지 주민의 생활양식에 근거한 단지 내 거주환경 개선방안에 관한 연구에서 행태조사 분석 방법을 통하여 낮은 소득계층이 밀집된 주거환경을 갖는 영구임대주택의 문제점을 생활양식이라는 관점에서, 각 단지의 시설규모 및 현황을 조사·분석하고 그 속에서 삶을 영위해 나가는 거주민의

생활 속의 행태들을 관찰하여 그들의 생활양식에 부합되는 개선방안을 제안하였다. 서울시정개발연구원(2006)은 재개발 임대주택과 관련하여 공급과 관리 시설의 3분야에서 개선 방향을 제시하였다. 2010년경까지 재정비 사업을 통해 44천호~53천호 정도의 공급이 예상되나, 대부분 10평 이하라는 점을 가구원 수에 맞춰 확대할 필요가 있다고 보았고, 현행 직영 관리 중심에서 통합 관리 센터로의 검토를 제안하였다. 또한 재개발 임대주택의 부대복리시설 부족을 지적하며 주민공동체 형성의 주요한 역할을 담당하는 시설의 확대 설치 방향으로 제도 보완을 제시하였다. 저소득층의 주거 안정을 위해 공공임대 주택의 공급확대가 중요한 과제이지만, 안정적 거주를 위해 유지관리까지 정책적 지원을 확대할 필요가 있다고 하였다. 최정민(2007)은 영구임대아파트단지를 연구 대상으로 설정하여 실제 영구임대아파트에 거주하는 거주민의 주거불만도 현황과 그 인근주민이 바라보는 영구임대아파트에 대한 인식을 동시에 살펴봄으로써 주민들의 평가 심리에 잠재된 평가 구조를 다각적으로 분석하고자 하였다. 이를 통하여 국민임대주택 건설에서와 같이 저소득층의 주거안정을 위한 제도 도입의 필요성은 공감하면서도, 부정적 사회인식으로 말미암아 입지선정과 같은 구체적이고 각론적인 사업의 추진에는 남비현상이 발생하는 공익사업을 추진함에 있어서 참고해야 할 기초적인 시사점을 도출하였다.

이와 같이 기존의 공공임대주택 관련 선행연구를 살펴본 결과 대부분의 선행연구들의 연구 초점이 특정 유형의 공공임대주택에 한정되어 연구가 이루어졌으며, 공공임대주택과 일반분양아파트에 대한 단지 특성 비교에 관한 연구는 거의 없는 실정이다. 또한 영구임대주택과 50년 공공임대주택의 입주가 시작된 1990년대 초기에는 공공임대주

택 주변의 대중교통 환경이 매우 열악하였지만, 현재에는 지하철 5, 6, 7, 8호선 및 연장노선이 추가로 개통되는 등 지하철 노선이 확충되어 대중교통 환경 및 생활환경이 개선되었을 것이라 판단되는데 비하여 이러한 점을 감안한 선행연구가 없어 막연히 공공임대주택 단지는 교통 환경 및 생활환경면에서 열악하다고 인식하고 있다고 보인다. 따라서 본 연구는 공공임대주택 유형별 단지 특성을 분양아파트 단지와 비교하여 어느 정도 차이가 있는지에 대하여 살펴보고, 주변 환경 및 생활여건에 대한 차이를 비교분석해 보고자 한다.

### III. 분석의 틀

#### 1. 분석과정

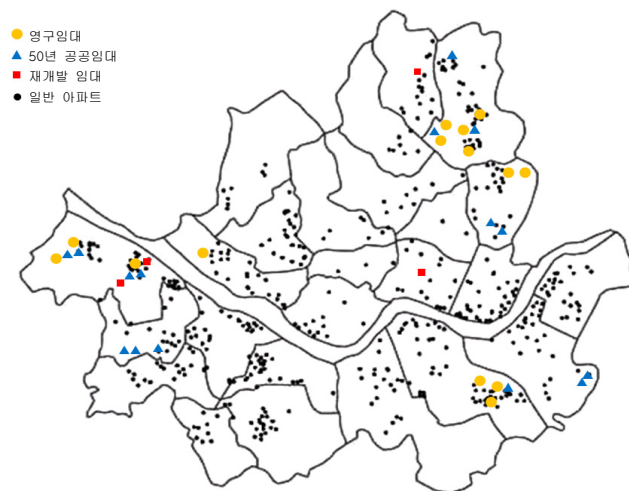
본 연구의 분석과정은 다음과 같다.

첫째, 입지특성의 비교에서는 권역·공간위계·역세권에 따른 각각의 개발빈도에 차이가 있는지에 대해 검증하기 위하여 카이스퀘어 검증(Chi-Square Test)을 실시한다. 둘째, 개발특성 비교

에서는 주성분 분석(Principal Component Analysis)을 통하여 상관성이 높은 변수들을 통합한 후, 유형별 공공임대주택 및 분양아파트와의 차이점이 있는지에 대하여 검증하기 위하여 분산분석을 실시한다. 셋째, 생활환경의 비교에서는 공공임대주택 유형별·분양아파트와의 차이에 대하여 검증하기 위하여 분산분석을 실시한다.

#### 2. 대상지선정

서울시내 아파트 단지에 대한 자료는 서울시주택국의 2002년 아파트단지 현황자료를 기초로 하여, 이후에 준공된 아파트 단지는 개별적으로 추가하는 방법으로 구성하였다. 이를 기초자료로 하여 건축물대장 표제부와 부동산관련 웹사이트를 통해 자료를 보완하였고, 필요한 경우 현장조사도 병행하였다. 이에 따라 영구임대 아파트 14단지, 50년 공공임대 아파트 15단지, 국민임대 아파트 4단지, 일반 아파트 970단지가 연구 대상으로 선정되었다. 분석대상 아파트의 분포는 <그림 1>과 같다.



<그림 1> 분석대상 아파트

### 3. 변수선정 및 자료구축

변수는 개발유형을 분류하는 기준인 개발특성과 입지특성·주변 환경 등 3개 부문 14개로 구성하였다.

각 변수구성을 구체적으로 살펴보면,

입지특성은 각 건물 혹은 단지의 위치적 특성을 설명하는 변수로서, 권역·중심위계·역세권 등의 3개 변수로 구성하였다. 입지특성에서 권역은 2020서울시도시기본계획에서 서울시를 5개 권역으로 구분한 분류방식을 활용하였다. 이는 종로구·중구·용산구 등의 도심을 중심으로 자치구의 상대적 위치에 따라 서북권·동북권·서남권·동남권으로 구분된다. 중심위계는 2020서울시도시기본계획에서 서울시의 다핵화를 위해 설정한 1도심·5부도심·11지역중심·54지구중심의 기준을 적용하였다. 각 공간위계의 중심을 점(point)으로 표현한 뒤, 중심지이론(central place theory)<sup>2)</sup>의 시장영역 구분원리를 적용하여 각 공간위계의 영역을 구분하였다. 역세권<sup>3)</sup>은 일반적으로 활용되는 보행권의 개념을 적용하여 지하철역 출입구로부터 반경 500m의 영역으로 설정하였다. 역세권여부는 해당 아파트단지의 주출입구·부출입구의 포함 여부로 결정하였다.

개발특성은 개발유형을 분류하는 요소로서 대지면적·연면적·가구수·주동수·용적률·층수·평균평형 등의 7개의 변수로 구성하였다. 개발특성의 자료는 서울시 아파트단지 현황, 건축물 대장 표제부, 부동산관련 웹사이트 등을 활용하여

구축하였으며, 입지환경 및 주변 환경은 지적도<sup>4)</sup>, 수치지도<sup>5)</sup> 등을 활용하여 자료를 구축하였다.

주변 환경은 개발여건·교육여건·생활여건을 대표하는 변수로 초교수·중고교수·대형 상가수·지하철역과의 거리 등 4개 변수로 구성하였다. 초교수와 중고교수는 반경 500m의 보행권 이내에 위치한 해당 학교 수를, 대형 상가수는 동일한 영역 내에 위치한 백화점과 대형할인점수를 의미한다. 초교수와 중고교수는 교육여건을 나타내는, 대형 상가수는 생활여건을 나타내는 물리

〈표 1〉 변수구성

구분		비고
입지 환경	권역	도심(CT), 서북(NW), 동북(NE), 서남(SW), 동남(SE)
	공간위계	도심(S-CT), 부도심(SCT), 지역(RG), 지구(DG)
	역세권	역세권=0, 비역세권=1
개발 특성	대지면적	m <sup>2</sup>
	연면적	m <sup>2</sup>
	가구수	호
	주동수	동
	용적률	%
	층수	평균층수
	평균평형	-
생활 환경	초교수	반경 500m이내 초교수
	중고교수	반경 500m이내 중고교수
	대형상가수	반경 500m이내 백화점 및 대형할인점수
	지하철역과의 거리	m, 단지중심에서 지하철역과의 거리

2) 중심지이론이란 3차산업의 입지이론을 말하는 것으로서 도·소매업·교통·금융·보험·사업서비스 등의 서비스업들이 어떻게 입지하는가를 설명하려는 이론이다(이희연, 1991). 본 연구에서는 서울시에서 설정한 공간위계의 영역을 설정하는 방법으로 중심지이론에서 적용된 시장영역 분할방식을 적용하였다.

3) 역세권의 범위는 계획이나 연구에 따라 다양하게 사용되고 있다. 2010 서울시도시기본계획에서는 본 연구에서와 같은 전철역 입구로부터 반경 500m를 역세권으로 보았고, 서울시도시기본계획(1990)에서는 1km 이내로 다소 넓게 설정하였다. 서울시 3기 지하철 기본계획 수립과 관련한 역세권 개발구상에서는 800m 이내로 설정하는 등 기준이 다양하다(이천기 외, 2002).

4) 성지문화사(2007)의 서울시 1:5,000 지적임야도를 사용하였다.

5) 알맵 2.7, 서울시 수치지도 1:5,000도를 사용하였다.

적 변수이며, 지하철역과의 거리는 해당 아파트 단지 중심으로부터 가까운 지하철역까지의 거리를 측정할 값을 사용하였다.

#### IV. 공공임대주택 단지 특성 비교분석

##### 1. 분석대상 단지 기초통계

분석대상 아파트단지의 기초통계를 살펴보면 <표 2>와 같다. 영구임대주택의 경우 14개 단지가 분석대상 아파트단지로 선정되었으며, 평균대지면적은 44,117m<sup>2</sup>, 평균연면적은 80,744m<sup>2</sup>, 단지의 평균가구수는 1,580호, 단지의 평균주동수는 11개, 평균용적률은 182%, 평균층수는 12층이며 평균평형은 16평, 준공일자는 1991~1996년으로 나타났다.

50년 공공임대주택의 경우 15개 단지가 분석대상 아파트단지로 선정되었으며, 평균대지면적은 37,414m<sup>2</sup>, 평균 연면적은 75,604m<sup>2</sup>, 단지의 평균 가구수는 1,229호, 단지의 평균주동수는 9개, 평균

<표 2> 분석대상 단지 기초통계

구분	영구임대	공공임대	국민임대	분양 아파트
단지숫자	14	15	4	970
대지면적	44,117	37,414	10,593	15,342
연면적	80,744	75,604	27,866	46,474
가구 수	1,580	1,229	312	412
주동 수	11	9	4	4
용적률	182	223	195	298
평균층수	12	13	13	15
평균평형	16	19	14	31
준공일자	1991-1996년	1992-2000년	2002-2006	1991-2006

용적률은 223%, 평균층수는 13층, 평균평형은 19평, 준공일자는 1992~2000년으로 나타났다.

국민임대주택의 경우 4개 단지가 분석대상 아파트단지로 선정되었으며, 평균대지면적은 10,593m<sup>2</sup>, 평균연면적은 27,866m<sup>2</sup>, 단지의 평균가구수는 312호, 단지의 평균주동수는 4개, 평균용적률은 195%, 평균층수는 13층, 평균평형은 14평, 준공일자는 2002~2006년으로 나타났다.

분양아파트의 경우 970개 단지가 분석대상 아파트단지로 선정되었으며, 평균대지면적은 15,342m<sup>2</sup>, 평균연면적은 46,474m<sup>2</sup>, 단지의 평균가구수는 412호, 단지의 평균주동수는 4개, 평균용적률은 298%, 평균층수는 15층, 평균평형은 31평, 준공일자는 1991~2006년으로 나타났다.

##### 2. 입지특성

영구임대주택·50년 공공임대주택·분양아파트의 입지특성에 따른 개발빈도는 권역·공간위계·역세권 등 모든 변수에 있어 유의한 통계치를 나타냈다.<sup>6)</sup>

권역별 개발빈도를 살펴보면, 영구임대주택의 경우 동북권과 동남권에서 기대치보다 높은 개발빈도를 나타냈으며, 공공임대주택의 경우 서남권에서 기대치보다 높은 개발빈도를 나타냈다. 분양아파트의 경우 도심과 서북권, 동북권에서는 기대치보다 낮은 개발빈도가 나타났으며, 서남권과 동남권에서는 기대치보다 높은 개발빈도를 보였다.

공간위계에 따른 개발빈도를 살펴보면 영구임대주택의 경우 지역중심과 지구중심에서 기대치보다 높은 개발빈도를 나타냈다. 50년 공공임대주

6) 권역의 경우 유의수준 99%에서, 공간위계의 경우 유의수준 95%에서, 역세권의 경우 유의수준 90%에서 유의한 차별성을 가지는 것으로 나타났다.



〈표 3〉 권역에 따른 개발 빈도

구분	영구 임대	공공 임대	국민 임대	분양 아파트	통계량	
권역	도심	0 (0.4)	0 (0.4)	-	24 (25.6)	$\chi^2 = 35.981^{***}$
	서북권	1 (1.1)	0 (1.2)	-	67 (74.9)	
	동북권	7 (5.1)	5 (5.5)	-	346 (352.6)	
	서남권	3 (4.8)	7 (5.1)	-	341 (332.5)	
	동남권	3 (2.7)	3 (2.9)	-	192 (184.5)	

( )의 숫자는 기대치(expect value)를 의미함.  
\*p<0.10, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01.

택의 경우 지구중심에서 기대치보다 높은 개발빈도를 보였다. 반면 분양아파트의 경우 지구중심에서만 기대치보다 높은 개발빈도를 나타냈고, 도심·부도심·지역중심에서는 기대치보다 낮은 개발빈도를 나타냈다.

〈표 4〉 공간위계에 따른 개발 빈도

구분	영구 임대	공공 임대	국민 임대	분양 아파트	통계량	
공간위계	도심	0 (0.1)	0 (0.1)	-	6 (6.4)	$\chi^2 = 18.290^{**}$
	부도심	1 (1.7)	0 (1.8)	-	113 (116.0)	
	지역중심	3 (2.9)	2 (3.1)	-	195 (201.9)	
	지구중심	10 (9.3)	13 (10.0)	-	656 (645.8)	

( )의 숫자는 기대치(expect value)를 의미함.  
\*p<0.10, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01

역세권에 따른 개발빈도를 살펴보면 영구임대주택과 국민임대주택의 경우 역세권의 개발빈도가 기대치에 비하여 높게 나타난 반면, 50년 공공임대주택과 분양아파트의 경우 비역세권에 대한

개발빈도가 기대치에 비하여 높게 나타났다. 영구임대주택의 역세권 개발빈도가 높게 나타난 것은 지하철 노선의 연장 등으로 인하여 과거 비역세권 지역이었던 영구임대주택 단지가 신규 역사의 건립으로 인하여 역세권에 포함되었기 때문이라 판단된다.

〈표 5〉 역세권에 따른 개발 빈도

구분	영구 임대	공공 임대	국민 임대	분양 아파트	통계량	
역세권	역세권	9 (6.3)	5 (6.8)	2 (1.8)	428 (438.2)	$\chi^2 = 8.595^*$
	비역세권	5 (7.7)	10 (8.2)	2 (2.2)	542 (531.8)	

( )의 숫자는 기대치(expect value)를 의미함.  
\*p<0.10, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01.

공공임대주택 및 분양아파트와 입지특성사이의 관계를 종합하면, 권역에 있어서는 영구임대주택의 경우 동북권, 50년 공공임대주택의 경우 서남권, 분양아파트의 경우 서남권 및 동북권이 각각 기대치에 비하여 개발빈도가 높게 나타났다. 공간위계에 있어서는 50년 공공임대주택의 경우 지구중심에서 기대치에 비하여 많은 개발빈도가 나타났다. 역세권에 있어서는 영구임대주택과 국민임대주택이 기대치에 비하여 높은 개발빈도가 나타났으며, 50년 공공임대주택의 경우 비역세권의 개발빈도가 높게 나타났다. 분양아파트의 경우 역세권에서의 개발빈도가 기대치에 비하여 낮게 나타났다. 이러한 것을 종합하여 본다면, 입지특성에 있어서 공공임대주택과 분양아파트와의 차이는 일반적으로 생각하는 것만큼 커다란 차이가 있는 것이 아님을 알 수 있다.

### 3. 개발특성

분양아파트와 공공임대주택들과의 개발특성을 비교하기 위하여 개발특성 관련 변수를 분류하고 변수를 통합한 뒤 분산분석을 통하여 분양아파트와 공공임대주택 유형별로 단지 개발특성에 차이가 있는지에 대하여 비교하였다.

#### 1) 변수의 통합

대지면적을 비롯한 7개의 기준변수는 상관분석(correlation analysis) 결과, 일부변수의 상관성이 매우 높게 나타났다. 따라서 통계적 방법을 통해 상관성이 높은 변수를 통합하는 것이 필요하다고 보고 주성분분석(principal component analysis)<sup>7)</sup>을 실시하였다. 주성분분석은 정규분포를 가정하는데, 아파트 단지의 표본수가 1003개로 주성분분석을 시행하는데 문제는 없는 것으로 판단된다. 한편 주성분추출의 기준은 고유치(eigenvalues) 1.0 이상, 누적설명력 70~80%이상으로 설정하였다<sup>8)</sup>. 이 조건을 만족시키는 주성분은 모두 3개로 나타났다.

#### 2) 개발특성 비교

주성분분석을 통하여 도출된 3개의 변수, 개발규모·개발밀도·거주규모에 따른 분산분석 결과, 유의수준 99%에서 유의한 수준의 차이를 가지고 있는 것으로 나타났다. 개발규모에 있어서는 국민임대주택과 일반임대주택이 던컨검정 결과 유의한 수준의 차이가 없는 것으로 나타났으며, 영구임대주택, 50년 공공임대주택도 유의한 수준에서 차이가 없는 것으로 나타났다. 개발밀도에

있어서는 영구임대주택, 50년 공공임대주택, 국민임대주택이 유의한 수준의 차이가 없는 것으로 나타났다. 거주규모에 있어서는 영구임대주택, 50년 공공임대주택, 국민임대주택은 던컨검정 결과 유의한 수준의 차이가 없는 것으로 나타났다.

〈표 6〉 개발특성

	영구 임대	공공 임대	국민 임대	분양 아파트	통계량
개발 규모	1.21 (B)	0.86 (B)	-0.38 (A)	-0.11 (A)	F= 41.229***
개발 밀도	-0.95 (A)	-0.62 (AB)	-0.84 (A)	-0.00 (BC)	F= 8.394***
거주 규모	-2.41 (A)	-1.86 (A)	-2.54 (A)	0.07 (B)	F= 48.712***

( )는 던컨검정에 의한 유의수준 95%내에서 동일한 집단. \*p<0.10, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01.

### 4. 생활환경

주변 생활환경 변수의 분산분석 결과, 4개의 변수 중 중고교를 제외한 초교수·대형 상가·지하철역까지의 거리변수 등 3가지 변수에서 유의수

〈표 7〉 개발특성 변수의 주성분분석

	Prin 1	Prin 2	Prin 3
연면적	.926	.120	.057
주동수	.922	-.092	-.030
가구수	.921	.000	-.248
대지면적	.874	-.076	.049
평균층수	.162	.859	.053
용적률	-.201	.840	.096
평균평형	-.043	.123	.986
누적설명력(%)	48.393	69.643	84.676

7) 주성분분석은 몇 개의 변수를 종합적인 특성을 가진 것으로 묶어준다. 그리고 이렇게 묶은 것을 서로 비교할 수 있도록 그 크기를 짤 수 있게 하여 준다(강양석, 1996).

8) 노형진(1999)은 고유치(eigenvalue) 1.0이상, 누적설명력이 70~80%에 이르는 주성분을 분석 대상으로 한다고 보았다.

준 90%에서 유의한 수준의 차이를 나타냈다.

<표 8> 생활환경

	영구 임대	공공 임대	국민 임대	분양 아파트	통계량
초교수	2.43 (B)	1.67 (A)	2.00 (AB)	1.46 (A)	F=4.586** *
중고 교수	1.43 (A)	1.20 (A)	3.00 (B)	1.36 (A)	F=1.798
대형 상가	2.07 (B)	1.13 (A)	2.25 (B)	2.87 (B)	F=2.213*
지하철 역거리	555.4 (A)	827.0 (B)	572.5 (A)	732.2 (B)	F=2.790**

( )는 단컨검정에 의한 유의수준 95%내에서 동일한 집단  
\*p<0.10, \*\*p<0.05, \*\*\*p<0.01.

50년 공공임대주택의 경우 초교수·중고교수·대형상가·지하철역까지의 거리 등 모든 변수에서 상대적으로 가장 낮은 수준을 나타내고 있다. 특히 지하철역까지의 거리는 평균 827m로 일반아파트와 다른 유형의 공공임대주택에 비하여 상당히 먼 것으로 나타났다. 또한 대형상가의 숫자역시 평균 1.13개로 영구임대주택 2.07개, 국민임대 2.25개, 분양아파트 2.87개에 비하여 매우 열악한 것으로 나타났다. 초등학교 숫자의 경우 분양아파트가 오히려 공공임대주택에 비하여 평균 숫자가 1.46개로 낮게 나타났으며, 지하철역과의 거리 또한 50년 공공임대주택을 제외하고는 평균 732m로 상대적으로 거리가 먼 것으로 나타났다.

### V. 결론

개발특성에 대한 비교분석에서는 개발규모에 있어서 국민임대주택과 분양아파트가 동일한 것으로 나타났으며, 영구임대주택·50년 공공임대주택도 동일한 것으로 나타났다. 영구임대주택과

50년 공공임대주택의 경우 개발규모가 대규모로 개발되는 특성을 가지고 있으며, 국민임대주택·분양아파트의 경우 소규모와 중소규모의 개발이 많은 것으로 나타난다.

개발밀도에 있어서는 영구임대주택·50년 공공임대주택·국민임대주택의 개발밀도가 비슷한 것으로 나타났다. 이는 영구임대주택·50년 공공임대주택·국민임대주택의 경우는 공공에서 제공하는 임대주택이기 때문에 개발밀도가 민간이 개발하는 분양아파트에 비하여 개발밀도가 낮은 것을 알 수 있다. 일반적으로 생각할 때 공공임대주택의 개발밀도가 높은 것으로 예상을 하였으나, 분석의 결과를 볼 때, 분양아파트에 비하여 공공임대주택의 개발밀도가 오히려 양호한 것으로 나타났다.

거주규모에 있어서는 영구임대주택·50년 공공임대주택·국민임대주택 등 모든 공공임대주택 유형이 한 집단으로 나타났다.

입지특성의 비교분석에서는 국민임대주택의 경우 분석사례(case) 숫자가 적은 관계로 권역 및 공간위계의 분석에서는 제외되었다. 권역에 있어서는 영구임대주택은 동북권, 50년 공공임대주택은 서남권, 재개발임대주택은 서북권에서의 개발빈도가 기대치에 비하여 높게 나타났으며, 분양아파트의 경우 모든 권역에 있어 기대치와 개발빈도가 엇비슷하게 나타났다. 영구임대주택과 50년 공공임대주택의 경우 서울의 외곽지역에 입지하는 것으로 나타났지만 분양아파트와 비교하였을 때에는 입지특성이 그리 크게 차이 나는 것은 아닌 것으로 나타났다.

공간위계에 있어서는 50년 공공임대주택이 지구중심에서 기대치에 비하여 많은 개발빈도가 나타났다.

역세권에 있어서는 영구임대주택·국민임대주

택 모두 기대치에 비하여 높은 개발빈도를 보였으며, 50년 공공임대주택의 경우 기대치에 비하여 낮은 개발빈도를 보였다. 또한 분양아파트의 경우 역세권에서의 개발빈도는 기대치에 비하여 낮은 것으로 나타났다. 이는 지하철 노선의 연장과 새로운 노선의 개설로 인하여 입지특성이 개선된 것으로 보인다.

생활환경에 대한 비교분석에서는 50년 공공임대주택이 다른 유형의 임대주택에 비하여 교육환경, 대형 상가의 숫자, 지하철역까지의 거리 등 대부분의 변수에서 생활환경이 떨어지는 것으로 나타났다. 하지만 분양아파트와 비교하였을 시에는 50년 공공임대주택의 생활환경이 많이 열악한 것은 아닌 것으로 나타났다. 또한 50년 공공임대주택을 제외한 다른 유형의 공공임대주택의 경우 모든 변수에서 분양아파트에 비하여 생활환경이 더 나은 것으로 나타났다. 특히 지하철역까지의 거리의 경우 분양아파트에 비하여 거의 200m 이상 가까운 거리에 입지하는 것으로 나타났다.

이상의 단지 특성에 대한 비교분석을 실시한 결과 일반적인 인식과는 달리 공공임대주택과 분양아파트 간에 큰 차이는 없는 것으로 나타났다. 오히려 공공임대주택이 개발빈도나 생활환경에서는 오히려 더 우수한 환경을 갖추고 있는 경우도 많았다. 특히 국민임대주택의 경우는 단지 특성 비교분석에서 가장 우수한 입지특성 및 생활환경을 갖춘 것으로 나타났다. 하지만, 1998년 2월에 제도를 도입한지 10년이 흐른 지금까지 서울시에 공급하여 입주자가 완료된 단지는 겨우 5개 단지에 불과한 실정이다. 과거와 같이 생색내기 수준의 공공임대주택 사업으로 끝나지 않기 위해서는 꾸준한 공급이 필요한 시점이라고 판단된다.

또한 이러한 분석결과를 놓고 볼 때 그동안의 공공임대주택의 특성과 관련하여 일반이 가지고

있는 부정적 인식을 감쇄시키고 공공임대주택의 공급을 늘리기 위해서는 정책적 홍보도 필요하다고 판단된다.

본 연구는 서울시의 공공임대주택을 대상으로 단지 특성을 비교분석 하였다. 그러나 본 연구가 가지는 몇 가지 한계를 인정하지 않을 수 없다. 첫째, 교통 환경에 대한 변수로서 지하철만을 변수로 선정한 점이다. 대중교통은 지하철과 버스 등으로 대변될 수 있는데 본 연구에서는 지하철역까지의 거리 및 역세권만을 변수로 구성하였는데 향후 연구에서는 단지에 정차하는 버스 노선의 숫자와 버스 정류장까지의 거리 등의 변수를 추가한 분석이 필요할 것으로 사료된다. 둘째, 공공임대주택 유형별 단지특성을 비교 분석 하였는데 이에 따른 유형별 거주자의 만족도 비교분석이 필요하리라 사료된다.

## 참고문헌

- 강양석, 1996, 「사회현상분석도전」, 나남출판사.  
 국토해양부, 2007, 「국민임대주택백서 2007」.  
 국토해양부, 2007, 「2007 임대주택 업무편람」.  
 김근용·고철·윤주현·김혜승·박종타·손수연, 2002, 「공공임대주택제도 개선방안 연구」, 국토연구원.  
 김수현, 1996, “한국 공공임대주택정책의 전개과정과 성격”, 서울대학교 환경대학원 박사논문.  
 나강열, 2007, “공공임대주택의 유형별 외부효과와 국민임대주택단지의 사회적 혼합에 대한 선호도 연구”, 한양대학교 박사논문.  
 남영우·최민섭, 2007, “국민임대주택 주거만족도의 영향요인에 대한 연구”, 「부동산학연구」, 제13집 3호.  
 노형진, 1999, 「다변량데이터의 통계분석」, 석정.  
 대한국토도시계획학회, 1999, 「단지계획」, 보성각.  
 대한국토도시계획학회, 2004, 「토지이용계획」, 보성각.  
 류강민·김진유·이광민·이창무, 2007, “국민임대주택 입주 의사 결정요인 분석”, 「주택연구」, 한국주택학

- 회, 제15권, 제4호.
- 문장혁·이성호·서경천, 2006, “공공임대주택이 커뮤니티 지가에 미치는 영향에 관한 연구”, 「국토계획」, 대한국토·도시계획학회, 제41권, 제4호.
- 서울특별시, 2006, 「2020 서울시도시기본계획」.
- 성지문화사, 2007, 「서울시 1:5,000 지적입야도」.
- 서울시정개발연구원, 2006, 「재개발 임대주택정책 개선방안」.
- 오선영, 2005, “공공임대주택 거주민 만족도 분석”, 연세대학교 석사논문.
- 윤성순·윤대식, 1998, 「도시모형론」, 홍문사.
- 이재용, 2003, “수도권 개발제한구역 해제 예정지구 내 국민임대주택단지 입지특성에 관한 연구”, 한양대학교 석사논문.
- 이천기·이주형, 2002, “입지별 아파트단지 개발특성분석”, 「국토계획」, 제37권 5호.
- 이천기, 2005, “집합주거유형의 결정요인에 관한 연구”, 한양대학교 박사논문.
- 이희연, 1991, 「지리통계학」, 범문사.
- 최정민, 2007, “영구임대아파트에 대한 불만도 및 인식 평가”, 「대한건축학회 논문집」, 제21권 12호.
- 최판길·이진욱·하재명, 2008, “영구임대주택단지 주민의 생활양식에 근거한 단지 내 거주환경 개선방안 연구”, 「대한건축학회 논문집」, 제24권 6호.
- 하성규·최막중·박환용·김수현·고철 외 12인, 2000, 「주택 도시 공공성」, 박영사.
- 하성규, 2007, 「한국인의 주거빈곤과 공공주택」, 집문당.
- 홍경구, 2003, “서울시 재개발 임대주택 입주자의 주택서비스 규모와 편익분석연구”, 서울대학교 박사논문.
- Lagro, J. A. Jr, 2008, *Site Analysis*, Wiley.

원 고 접 수 일 : 2008년 12월 12일  
 1차심사완료일 : 2008년 12월 19일  
 최종원고채택일 : 2008년 12월 24일

