

수요기반의 주거생활공간 실태진단 방안(II)

- 청년가구 거주적합성 진단 지표 및 지수 개발

Research on Developing Indicators and Measuring Housing and Neighbourhood
Conditions to Address Diverse Housing Needs (II)
: Livability Indicators and Index for Youth Households

성은영 Seong, Eunyoung

장민영 Jang, Minyoung

박석환 Park, Seokhwan

임현서 Lim, Hyounseo

(a u r

수요기반의 주거생활공간 실태진단 방안(II)

- 청년가구 거주적합성 진단 지표 및 지수 개발

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

: Livability Indicators and Index for Youth Households

지은이 성은영, 장민영, 박석환, 임현서
펴낸곳 건축공간연구원
출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄 2025년 12월 26일, 발행: 2025년 12월 31일
주소 세종특별자치시 가림로 143, 8층
전화 044-417-9600
팩스 044-417-9608

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

가격: 10,000원, ISBN: 979-11-5659-534-2

연구진

연구책임	성은영 연구위원
연구진	장민영 연구위원 박석환 부연구위원 임현서 연구원
외부연구진	김현중 빅랩 소장 정윤희 국토연구원 연구위원 공주대학교 산학협력단

연구심의위원	오성훈 부원장 김상호 선임연구위원 조상규 선임연구위원 권오정 건국대학교 건축학부 교수 최병숙 전북대학교 주거환경학과 교수
--------	---

연구자문위원	김승남 중앙대학교 교수 김정섭 울산과학기술대학교 교수 김준형 명지대학교 교수 김진욱 예지학 대표 김충호 서울시립대학교 교수 김하나 서울소셜스탠다드 대표 남원석 서울연구원 선임연구위원 도연정 도연재 대표 변나향 충북대학교 교수 송혜승 용인시정연구원 연구위원 안현찬 서울연구원 연구위원 양승희 대전세종연구원 책임연구위원 윤서연 서울연구원 연구위원 윤주선 충남대학교 교수 윤혜영 전주시정연구원 연구위원 이강민 한국예술종합학교 교수 이경환 공주대학교 교수 이양재 코끼리건축사사무소 대표 이정목 세종특별자치시청 대외협력담당관 이정원 충남대학교 교수 임미화 전주대학교 교수 임유경 한국예술종합학교 교수 정소이 토지주택연구원 수석연구원 조성익 홍익대학교 교수 최민아 토지주택연구원 센터장 최이명 두리공간연구소 부소장 홍성조 충북대학교 교수
--------	--

서론

그동안 주택 정책과 산업이 신속한 주택공급을 위해 아파트 위주로 발전하였고, 이 과정에서 서민과 청년층 등 상대적 주거 약자들이 주로 거주하는 저층 주거지는 정책적 관심에서 소외되어 왔다. 저층 주거지는 소규모 필지와 복잡한 소유 구조 등으로 인해 통계적·정량 지표만으로는 정책의 근거가 될 주거 환경의 취약성과 격차 등을 진단하기 어렵다는 한계가 존재한다. 특히 이러한 지역은 노후 주택이 밀집하고 기반 시설이 부족하여 거주자의 정주 여건이 악화되고 있으며, 전세 사기와 같은 사회적 위험에도 취약한 실정이다. 본 연구는 이러한 진단의 시각지대를 해소하기 위해 거주자가 체감하는 '살기 좋음'을 측정할 수 있는 '저층주거지 거주적합성 지수(RaLI)'와, 그 활용형으로서 '청년 거주적합성 지수(Y-RaLI)'를 새롭게 개발하였다. 본 연구는, 저층주거지 거주적합성 지수(RaLI)를 활용하여 저층 주거지에 대한 미시적이고 객관적인 진단 체계를 설계하고 활용가능성을 검증함으로써 향후 수요자 맞춤형 주거 지원 정책 수립 및 자원 배분의 합리적 근거기반 마련을 목적으로 한다.

주거생활공간의 거주적합성 진단 과제

거주적합성 관련 개념을 검토하고 국내외 진단 사례들을 분석하여 저층주거지에 적합한 지표 구성의 방향을 도출하였다. 거주적합성과 관련하여 논의는 주택 내부의 물리적 조건부터 시작하여 근린환경, 접근성, 안전, 사회적 관계, 경제적 기회 등 도시·생활권 수준으로 확장되었다. 특히 AARP Livability Index, Urban Liveability Index 등 해외 지표 사례들과 국내 저층주거지·주거복지 지표 연구들을 살펴본 결과, 이미 국제적으로 지표들은 다양하게 활용되었으며, GIS 기반의 정밀한 공간 진단과 주관적 만족도 등을 통합하고 있다. 다만 국내 저층주거지와 청년 가구의 주거 경로를 반영한 지표 체계는 여전히 미흡하며, 주거비 부담 등 경제적 요소가 정주 여건의 핵심 변수로 작용하고 있음에도 불구하고 저층주거지 및 청년가구의 특성을 직접적으로 평가할 수 있는 지표는 여전히 미흡하다.

주거생활공간의 거주적합성 지표와 지수 설계

제3장에서는 RaLI(Y-RaLI)의 지표와 지수 설계 과정을 제시하였다. 먼저 선행연구와 기타 자료 등을 통해 저층주거지와 청년가구에 유의미한 후보 지표 목록을 광범위하게 정리하고 이를 5개의 가치 영역(쾌적성·편의성·안전성·부담가능성·포용성)으로 재구조화했다. 쾌적성에는 주택노후도·밀도·대기환경·공원접근성 등이, 편의성에는 교육·공공·상업·의료·대중교통 접근성과 보행환경·주차 등이, 안전성에는 범죄 관련 시설·범죄발생 정보·재난·침수·교통사고 지표가, 부담가능성에는 공시지가·주택가격·전월세 수준 및 상승률이, 포용성에는 인구·가구구조, 취약계층 비율, 일자리 구조, 주택유형 다양성 등이 포함되었다. 이후 전문가 자문을 통해 정책연계성, 자료가용성, 측정가능성, 청년적합성 등의 측면에서 지표들을 평가하여 38개의 예비지표를 우선 선정하고, 가중치를 산정하였다. 마지막으로 지표 값을 최소-최대 정규화하여 0~1 사이 값으로 표준화하고, 가중합을 통해 공간단위별 RaLI 점수 및 1~5등급 등급도를 산출하는 지수화 방식을 제시하였다. Y-RaLI도 앞선 절차들을 활용하여 청년주거와 관련도니 지표(청년 비중, 청년 가구구성, 청년 주거비 부담 등)에 대한 민감도를 별도로 검토하고 청년가구의 거주적합성 분석에 적합한 지수로 조정하였다.

청년가구 주거생활공간의 거주적합성 모의진단

제4장에서는 Y-RaLI를 활용해 청년가구를 대상으로 모의진단 및 현장 심층분석을 수행하였으며, 이를 통해 청년가구의 거주적합성 지수 적합성을 검증하였다. 2025년 2월 청년친화도시로 지정되었던 서울 관악구, 부산광역시 부산진구, 경남 거창군 등 3곳에서 청년가구가 밀집한 저층주거지를 선별하고 모의진단을 수행하였다.

전국 수준에서 Y-RaLI를 산출해 청년가구 거주적합성의 분포와 패턴을 살펴보았으며, 그 결과 청년 밀집 지역의 대다수는 주거비 부담과 대중교통·생활편의시설 접근성 측면에서는 상대적으로 양호하였으나, 주택노후도, 환경·안전, 사회적 지속가능성 측면에서는 전체 가구 기준인 RaLI보다 낮은 점수로 확인되었다. 이어 청년가구 밀집구역을 유형별로 나누어, 저층비아파트 밀집형, 도심·역세권형, 대학가 주변형 등 각각의 거주적합성 프로파일을 분석하여 동일한 청년 밀집지역이라도 어떤 요인 때문에 취약한지, 어떤 영역들을 보강해야 하는지가 상이하다는 점이 나타났다. 마지막으로 RaLI와 Y-RaLI를 비교하여 특정 지역이 청년에게만 불리하거나 반대로 청년에게만 상대적으로 기회가 많은 지역임을 살펴보았다.

결론

제5장은 앞에서 분석했던 내용들을 바탕으로 연구성과와 남은 과제를 제안하였다. 특히 주요 정책활용방안으로, ① 저층주거지 재생 및 정비 대상지 선정(총량지표에서 영역별 정밀지표로의 전환), ② 생활권 단위 시설배치 및 생활SOC 복합화 전략 마련(생활권 공백·격차 파악 및 복합적 정책 설계 근거), ③ 청년주거정책 및 지원사업 성과평가·예산 배분 근거(정책 개입 전후 지수 시계열 및 유형별 효과성 비교), ④ 청년친화도시 지정 및 생활권 진단(정량화된 Y-RaLI 기반 지정·모니터링 체계), ⑤ 주민참여 기반 지역계획 및 공동생산 도구의 개발(시각화·참여플랫폼 연계)등을 구체화하였다. 또한 연구성과로서 RaLI 체계를 다차원지표와 지수 형태로 세분화한 점, Y-RaLI로 청년주거 취약과 잠재력을 실증적으로 증명한 점, 지수·등급도의 시각화·정책연계 등을 정립한 점을 제시하였다.

한편, 연구의 한계로는 분석에 있어 통계·공간자료 한계, 청년 이질성, 주거경로 반영의 한계, 제도화 및 실행모델 구체화의 과제 등으로 정리하였다. 향후에는 실제 정책적 내재화 및 민관 거버넌스 구축, 수요계층별 맞춤형 발전, 주민참여형 진단·시각화플랫폼 고도화, 정책성과 평가모델로 개발한다면 다양한 취약계층 맞춤형·정책 기반·참여형 도시계획 및 주거정책 설계의 핵심 인프라로 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

주제어

주거생활공간, 저층주거지, 청년, 주거수요, 주거실태, 거주적합성 지표(지수) 개발

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	2
2. 연구의 범위 및 방법	6
3. 선행연구 검토	12
제2장 주거생활공간의 거주적합성 진단 과제	17
1. 거주적합성 개념 및 논의의 흐름	18
2. 거주적합성 진단 관련 사례 분석	26
3. 주거생활공간의 거주적합성 진단 과제	43
제3장 주거생활공간의 거주적합성 지표와 지수 설계	53
1. 거주적합성 진단 지표 구축	54
2. 거주적합성 지표 기반의 주거생활공간 특성 분석	68
3. 거주적합성 진단 결과의 지수화	84
제4장 청년가구 주거생활공간의 거주적합성 모의진단	93
1. 분석의 개요	94
2. 거주적합성 지수 도출 및 분석	95
3. 청년가구 밀집구역 심층 분석	104
4. 거주적합성 지수의 검증	132
제5장 결론	141
1. 연구의 성과 및 정책적 활용 방안	142
2. 연구의 한계 및 향후 과제	148
참고문헌	150
SUMMARY	157
부록	160
1. 주거생활공간 거주적합성 지수 개발을 위한 전문가 설문조사지	160
2. 거주적합성 지수 검증을 위한 거주자 FGI 분석 설문조사지	165

[표 1-1]	저층주거지 관련 단독 및 공동주택의 법적 정의	7
[표 1-2]	저층주거지 범위	8
[표 1-3]	저층주거지 주거환경 평가·분석 방법 관련 선행연구	13
[표 1-4]	주거수요(청년) 진단 관련 선행연구	14
[표 1-5]	주거환경 진단 지표(지수) 개발 절차 관련 선행연구	15
[표 2-1]	거주적합성 평가 목적 및 방법론 관련 선행연구 사례	23
[표 2-2]	국제사회 도시단위 거주적합성 평가 사례	25
[표 2-3]	거주적합성 진단 관련 국외 사례 개요	27
[표 2-4]	AARP 거주적합성 지표의 평가영역 및 지표	28
[표 2-5]	AARP 거주적합성 지표 활용사례	29
[표 2-6]	Opportunity360 평가영역	32
[표 2-7]	Opportunity360 종합점수 분석 사례(Census Tract 78.08, Washington D.C.)	34
[표 2-8]	Urban Liveability Index 의 핵심영역 및 세부 지표	35
[표 2-9]	Urban Liveability Index 의 일반적인 지수산출방식	36
[표 2-10]	ULI 지수 결과 현황	37
[표 2-11]	20-Minute Neighbourhood Toolkit 의 9 대 평가 영역	39
[표 2-12]	주택유형별 내진설계 의무적용률	43
[표 2-13]	현재 거주하고 있는 주택의 건축연도	45
[표 2-14]	특성가구별 PIR(중위수, 2023 년)	45
[표 3-1]	전문가 전문가 설문조사 개요(지표 검토)	56
[표 3-2]	예비 지표 선정(38 개)	58
[표 3-3]	쾌적성 지표의 명제 및 측정 방법	59
[표 3-4]	쾌적성 지표의 적합성 검토	60
[표 3-5]	편의성 지표의 명제 및 측정 방법	61
[표 3-6]	편의성 지표의 적합성 검토	61
[표 3-7]	안전성 지표의 명제 및 측정 방법	62
[표 3-8]	안전성 지표의 적합성 검토	63
[표 3-9]	부담가능성 지표의 명제 및 측정 방법	63
[표 3-10]	부담가능성 지표의 적합성 검토	64
[표 3-11]	포용성 지표의 명제 및 측정 방법	65
[표 3-12]	포용성 지표의 적합성 검토	66

[표 3-13]	진단 지표의 종합 검토	67
[표 3-14]	주거생활공간의 거주적합성 지표 구성	69
[표 3-15]	사례 도시 인구 및 주택 현황	70
[표 3-16]	청년가구 밀집 저층주거지 선별	71
[표 3-17]	거주적합성 지표 기반 주거생활공간 특성 분석(서울 관악구 : 격자 1,048 개) ...	75
[표 3-18]	거주적합성 지표 기반 주거생활공간 특성 분석(부산진구 : 격자 777 개)	79
[표 3-19]	거주적합성 지표 기반 주거생활공간 특성 분석(거창군 : 격자 86 개)	83
[표 3-20]	주요 가치별 AHP 분석 결과(전문가 24 명 대상)	86
[표 3-21]	최소-최대 정규화 방법	86
[표 3-22]	거주적합성 지수 점수(서울 관악구)	87
[표 3-23]	거주적합성 지수 점수(부산진구)	88
[표 3-24]	거주적합성 지수 점수(거창군)	90
[표 3-25]	거주적합성 지수 종합 등급도	92
[표 4-1]	모의진단 분석 및 지표(지수) 검증 단계	94
[표 4-2]	거주적합성 지수 점수(서울 관악구 신사동)	97
[표 4-3]	거주적합성 지수 점수(서울 관악구 신원동)	99
[표 4-4]	거주적합성 지수 점수(부산진구 개금 1 동)	100
[표 4-5]	거주적합성 지수 점수(거창군 거창읍)	102
[표 4-6]	심층분석 대상구역 개요	104
[표 4-7]	심층분석 대상지 현장 조사 체크리스트	106
[표 4-8]	심층분석 대상지 정성 평가 체크리스트(구역)	107
[표 4-9]	심층분석 대상지 정성 평가 체크리스트(가로)	108
[표 4-10]	심층 분석 대상지 현장조사 주요 내용(관악구 신사동)	109
[표 4-11]	관악구 신사동 정성적 평가 결과(구역)	111
[표 4-12]	관악구 신사동 정성적 평가 결과(가로)	112
[표 4-13]	심층 분석 대상지 현장조사 주요 내용(관악구 신원동)	114
[표 4-14]	관악구 신원동 정성적 평가 결과(구역)	115
[표 4-15]	관악구 신원동 정성적 평가 결과(가로)	117
[표 4-16]	심층 분석 대상지 현장조사 주요 내용(부산진구 개금 1 동)	118
[표 4-17]	부산진구 개금 1 동 정성적 평가 결과(구역)	120
[표 4-18]	심층 분석 대상지 현장조사 주요 내용(거창군 거창읍)	122

[표 4-19]	거창군 거창읍 정성적 평가 결과(구역)	124
[표 4-20]	거창군 거창읍 정성적 평가 결과(가로)	126
[표 4-21]	심층사례 지역별 지수 검증결과	137
[표 5-1]	거주적합성 지표 기반 영역별 표준화 점수 산출	143

[그림 1-1]	가구특성에 따른 주택유형 비율	3
[그림 1-2]	이재명 정부 정책 과제	4
[그림 1-3]	주거생활공간 진단의 개념과 범위	7
[그림 1-4]	뉴어바니스트들의 근린 유형 구분(transect)	8
[그림 1-5]	청년 세대 주거 불안정	9
[그림 1-6]	연구흐름도	11
[그림 2-1]	Livability 관련 주요 개념 사례	19
[그림 2-2]	15 분 도시의 개념도	20
[그림 2-3]	살기 좋은 환경(Liveable environment) 영역(domain) 구분	21
[그림 2-4]	Opportunity 360 지수의 핵심영역	33
[그림 2-5]	도시거주적합성지수(ULI)의 개념화된 영역과 지표의 구성	36
[그림 2-6]	ULI 지수 시각화(예시)	38
[그림 2-7]	20-Minute Neighbourhood Toolkit 의 진단 결과 사례	40
[그림 2-8]	'전세사기' 키워드 언론보도	45
[그림 2-9]	노후 저층주거지 화재 안전 문제	49
[그림 2-10]	국내 주택정비 및 주택공급 정책 사례	51
[그림 3-1]	진단 가치 및 지표 설정 과정	56
[그림 3-2]	주거생활공간 거주적합성 진단 지표 가치 설정(안)	57
[그림 3-3]	거주적합성 지표 기반 주거생활공간 특성 분석(서울 관악구)	74
[그림 3-4]	거주적합성 지표 기반 주거생활공간 특성 분석(부산진구)	78
[그림 3-5]	거주적합성 지표 기반 주거생활공간 특성 분석(거창군)	82
[그림 4-1]	심층분석 대상구역 선정(정량평가 등급)	96
[그림 4-2]	심층분석 대상구역 선정(문제지점의 선정)	105
[그림 4-3]	서울시 관악구 신사동 주거환경 종합평가	128
[그림 4-4]	서울시 관악구 신원동 주거환경 종합평가	129
[그림 4-5]	부산시 부산진구 개금 1 동 주거환경 종합평가	130
[그림 4-6]	경상남도 거창군 거창읍 주거환경 종합평가	131
[그림 5-1]	주거생활공간 거주적합성 진단 지표 가치 설정	142
[그림 5-2]	청년가구 주거문제의 진단 및 정책과제	145
[그림 5-3]	미국의 거주적합성 지수(LI) 플랫폼 사례	146
[그림 5-4]	도시별 청년생활권 평가 예시	146
[그림 5-5]	거주적합성 진단 지수 대시보드 예시(서울 관악구, 신사동)	147

제1장

서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 선행연구 검토

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

■ 아파트 중심의 주거공급 구조에 따른 격차 확대

우리나라 주택공급은 과거 신도시 개발, 대규모 단지화된 공동주택(아파트) 중심으로 이루어져 왔다. 아파트는 환금성과 시장수요 측면에서 우위를 확보하면서 현재 전체 주택의 약 64.6%를 차지하고 있다. 아파트로 대표되는 공동주택이 확산되는 과정에는 「주택법」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 등에 따라 세대수 기반의 주민공동시설, 놀이터, 주차장 등의 설치기준이 체계적으로 갖춰진 점도 큰 몫을 했다. 반면 단독·다가구·다세대·연립 등 비아파트 주택은 택지 조성 이후 제도적 지원과 관리체계의 적용에서 상대적으로 소외되어 있으며, 이로 인해 주택유형별·지역별 주거환경 격차가 심화되고 고소득층의 아파트 집중과 저소득층의 비아파트 거주가 고착화되는 양상이 나타나고 있다.

■ 국민의 절반이 거주하는 비아파트 유형 밀집지역(저층주거지)의 질적 비교 열위

주택의 양이나 가구 점유율 측면에서 아파트가 우세하지만 전체 가구 중 비아파트 거주 비율도 약 46.1%로 이중 상당 부분이 다가구·다세대·연립주택 등 저층주거지에 거주하고 있다¹⁾. 특히 청년가구와 1인가구의 경우 아파트 거주 비율이 각각 약 31%, 30.3% 수준에 불과하며 다세대·다가구 형태 비아파트 주거에 주로 거주하고 있는 상황이다.²⁾

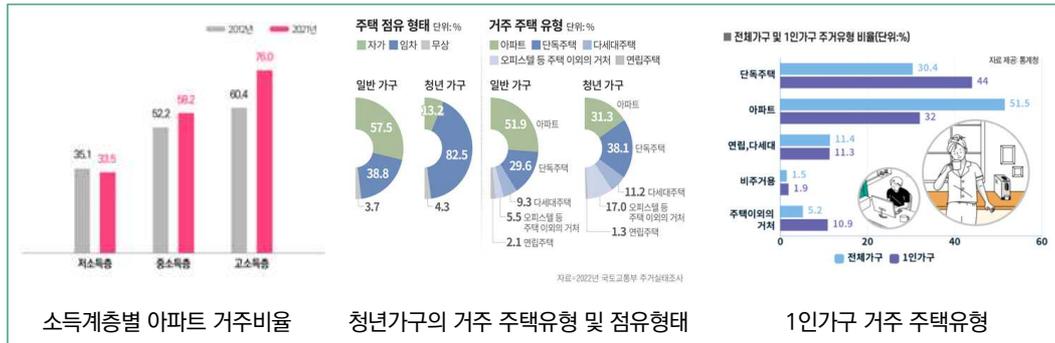
특히 비아파트 유형이 밀집되어 있는 저층주거지는 주거환경, 전세사기 등 사회적 문제 및 거주 불안정성에 노출되어 시장 선호가 낮은 상황이고 소규모 필지 및 개발 방식으로 형성되어 있어 공공기반시설이 체계적으로 확보되지 않았다. 또한 주차·도로·녹지·공원·커뮤니티시설 부족, 노후화 밀집화 및 보행환경 열악 등의 문제가 지속적으로 제기되어 왔다³⁾.

1) 통계청(2025, p.47)

2) 이재춘 외(2025b, p.18)

3) 김옥연 외(2022, pp.21-22)

또한 건설경기 침체, 공사비 급등 등의 요인으로 비아파트 시장의 인허가와 거래의 급감과 상대적으로 주거약자의 주거환경 개선 동력이 더욱 약화되고 있다.⁴⁾



[그림 1-1] 가구특성에 따른 주택유형 비율

출처: 민보름(2023); 김유진(2024); 신은현(2022)

■ 다양한 주거 수요 및 여건변화에 대응하는 주거 정책 기조 변화

- 다양한 주거수요와 가치관의 변화

경제 및 사회 발전으로 국민의 소득과 생활 수준이 향상되면서 주거문제는 단순한 주택 공급의 양적 부족에서 주택의 질과 격차의 문제로 전환되었다. 저출산·고령화, 경제 저성장, 기후 변화, 지방소멸 등 거시적 변화와 더불어 개인의 가치관 다변화로 인해 주거선택과 선호 가치도 다양하게 변화하고 있으며, 특히 최근 1인가구의 급증에 따라 소형주택 선호가 증가하고 있다⁵⁾. 또한 주거공간 내 다양한 서비스, 공유공간, 편의시설에 대한 선호가 강화되며 주거는 단순한 ‘거주의 공간’이 아니라 삶의 질과 사회적 관계를 형성하는 생활공간으로 인식되고 있다.

- 수요맞춤형 주거정책의 제도화

2015년 제정된 「주거기본법」은 주거를 국민의 기본권으로 규정하고 ‘주거지원필요계층’을 정의함으로써 맞춤형 주거지원의 제도적 기반을 마련하였다. 이어 국토교통부는 2017년 「주거복지로드맵」⁶⁾을 수립하여 생애단계별 맞춤형 주거지원정책을 본격화하였고 이후 2020년 다자녀가구, 2021년 보호종료아동 및 1인가구까지 대상이 확대되었다. 이러한 정책흐름은 양적 공급에서 질적 수요 대응으로의 주거정책 패러다임 전환의 제도적 토대가 되었다.

4) 국토부 자료를 보면 올 1~9월 전국의 비 아파트 인허가 실적은 3만6013가구로 집계되었고, 지난해 같은 기간(6만 7971가구) 대비 47% 가량 감소했다. 매매 거래에서 빌라·오피스텔 등 이른바 비 아파트가 차지하는 비중도 감소하였다(이종배, 2023).

5) 송인호. (2024.2.14.). 1인 가구의 증가와 주택정책 방향. 머니투데이. <https://www.mt.co.kr/opinion/2024/02/14/2024021315213060037> (검색일: 2025.4.27.)

6) 관계부처 합동. (2017.11.29.). 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵. [보도자료].

• 이재명 정부(2025~)의 주거복지 강화 및 맞춤형 주거정책 기초

2025년 6월 출범한 이재명 정부는 「국정운영 5개년 계획」⁷⁾에서 ‘서민과 청년의 주거권 보장’, ‘생활기반형 맞춤형 주거복지 실현’ 등을 주거정책 핵심기조로 제시하였다. 또한 그 전략으로 “다세대·다가구 등 서민형 주거지의 환경 개선”, “생활SOC와 연계된 주거지 정비”, “청년·고령층 맞춤형 공공임대 확대”를 추진하고 있다. 이에 주거정책의 중심이 ‘공급’에서 ‘수요 및 삶의 질 중심’, ‘단지개발’에서 ‘생활권 기반 주거환경 개선’으로 이행되고 있다. 이제 주거 및 공간 복지 실현과 지역균형발전을 위한 근거 기반(evidence-based) 정책 추진을 위해서는 비아파트형 주거지의 현황과 주거생활의 질을 면밀히 진단할 수 있는 새로운 지표체계가 필요한 시점이다.



[그림 1-2] 이재명 정부 정책 과제
출처: 민서영(2025), 대한민국 정부(2025, p. 7, p. 125)

■ 저층주거지 주거생활공간 진단을 위한 새로운 접근의 필요성

저층주거지는 아파트 단지처럼 명확한 경계나 관리체계를 갖추지 않아 주거환경 진단의 단위 설정이 어렵다. 공공데이터는 집계단위·표본 규모·시계열 연계성 측면에서 영역이 특정되지 않은 저층주거지의 현황을 도출하기에 한계가 있고, 민간 빅데이터는 거래가 많은 아파트 개별 주택의 물건 정보는 고도화되었지만 개별 비아파트 주택에 대한 정보와 평가 자료는 부족하다. 이로 인해 저층주거지의 물리적 환경과 거주자의 생활실태를 통합적으로 분석하기 어렵고, 정책개선의 근거자료도 제한적이다. 이러한 한계는 저층주거지의 주거환경·거주자의 주거생활공간 질을 수요기반으로 진단하기 어렵고, 새로운 시대적 요구와 수요의 다양화 속에서 주거정책의 실효성을 높이기 위해서는 공급총량 중심의 접근을 넘어 현황 데이터와 주거생활공간의 수요자인 거주자의 관점에서 살기 좋음, 살만한 환경 등을 평가하여 정책 개선 대상을 드러낼 필요가 있다.

7) 국정기획위원회. (2025). 이재명정부 국정운영 5개년 계획(안).

2) 연구의 목적

본 연구는 주거생활공간의 질과 수준을 '살기 좋음', '살만한가'의 거주적합성(livability) 관점에서 종합적으로 진단할 수 있는 평가 지표 개발하고 지수화 방안을 모색하는 것을 목적으로 한다. 이를 통해 수요기반의 주거정책 수립과 주거생활공간의 질적 향상에 기여하고자 한다.

■ 거주적합성 진단 지표 및 진단 방법의 체계화

선행 연구(성은영 외, 2024)에서 제시된 주거생활공간 실태진단 항목을 기반으로, 쾌적성·편의성·안전성·부담가능성·포용성 등의 다차원적 요소들을 반영한 거주적합성 평가지표 체계를 구축하고자 한다. 특히 저층주거지의 물리적 특성과 사회적 여건을 반영하여 정량적·정성적 분석이 가능한 지표로 개선하고 지수화하여 활용가능성 확대를 도모한다.

■ 수요계층을 고려한 진단 지수화 방안 마련

생활권·가로단위 등 다양한 공간스케일에서 적용 가능한 진단모형을 설계하고, 청년·고령자·1인가구 등 수요계층별 상대평가가 가능한 지수화 체계를 마련한다. 이를 통해 지역별·계층별 주거환경 격차를 비교·진단할 수 있는 기반을 구축한다.

■ 주거생활공간 실태진단 및 주거수요 모니터링 체계의 기반 마련

주거생활공간의 질적 현황을 정기적으로 진단·분석할 수 있는 조사·데이터 생산·정책 환류 체계를 제시한다. 이를 토대로 장기적으로는 국가 차원의 주거생활공간 모니터링 시스템을 구축하여 수요기반의 맞춤형 주거정책과 지역균형 주거복지 실현을 위한 기반을 마련한다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위⁸⁾

① 내용적 범위

■ 비아파트 주거 및 거주자 현황 분석

비아파트 주거의 실태를 다각도로 파악하기 위하여 통계 자료와 행정 데이터를 활용한 기초 현황 조사를 수행하고, 주택 유형별 분포, 주택 노후도, 점유형태 및 임대료 수준 등의 물리적 특성과 사회경제적 요인들을 함께 분석하여 거주자의 생활상과 공간적 특성을 종합적으로 진단한다. 이를 통해 비아파트 주택이 밀집된 지역의 구조적 특성과 잠재적 수요를 파악하고, 향후 주거정책의 기초자료로 활용할 수 있는 실증 기반을 마련하고자 한다.

■ 저층주거지 주거생활공간 실태진단 방안

저층주거지의 주거환경을 다층적으로 이해하기 위해 비아파트 유형이 밀집된 지역의 공간의 질적 수준과 수요를 어떻게 측정할 수 있는가에 대한 분석체계를 마련하고, 다양한 요구와 수요가 무엇인지를 보여줄 수 있는 주거생활공간 관련 진단 항목과 방법들을 구체적으로 탐색한다.

② 공간적 범위

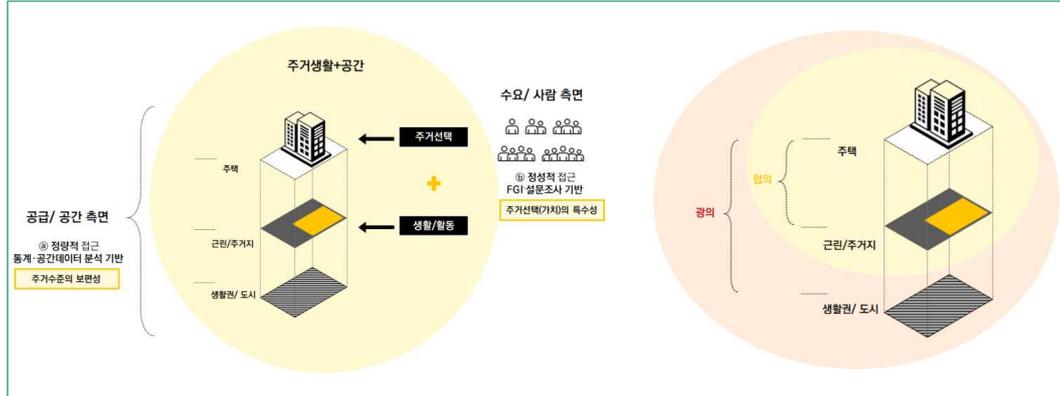
■ 주택 내외부, 근린, 도시차원 등의 공간적 영역으로 한정

주거생활공간의 범위는 주택의 내외부와 근린, 도시 차원의 공공서비스 영역 등으로 한정한다. 이는 기존의 조사나 지표체계와 차별화하여 공간의 질을 평가할 수 있는 진단 방법을 모색하기 위한 것으로 주택 및 주변의 거주공간으로서 근린을 포함하는 새로운 개념으로 재정의하였다. 기존의 '주거환경'이나 '정주환경'에서 사용되는 '환경(environment)'이 추상적인 개념이라면 본 연구에서는 '공간(space)'의 물리적 범위를 명확히 하고 거주자의 수요와 행태

8) 성은영 외(2024) 후속 연구로서 주거생활공간의 개념과 범위를 유지

를 반영하는 동적(動的) 의미로서의 '생활(living)'을 강조하였다.

또한 자료의 구득 범위와 조사 범위를 고려하여 주택(private), 근린(semi-private / public), 도시(public service)를 함께 검토하고 협의의 주거생활공간은 주택과 근린으로 한정되지만, 주거 수준의 측정단위와 자료의 수집단위를 고려하여 필요 시 생활권 및 도시 단위로 확대하였다.



[그림 1-3] 주거생활공간 진단의 개념과 범위
출처: 성은영 외(2024, p.8)를 참고하여 연구진 작성

■ 저층주거지는 비아파트 주택유형(단독, 다가구, 다세대, 연립주택 등)이 밀집된 주거지⁹⁾

저층주거지는 비아파트 주택유형(단독, 다가구, 다세대, 연립주택 등)이 밀집된 주거지로 정의할 수 있으며, 일반적으로 5층 이하의 단독·공동주택이 집중된 지역을 지칭하기도 하며 「건축법 시행령」에서는 지상 4층 이하, 19세대 이하, 대지면적 660㎡ 이하의 주택이 밀집된 지역으로 정의하기도 한다. 단독주택에는 일반 단독주택과 다가구주택이 포함되고 외관과 형태가 유사한 다가구주택과 다세대주택은 소유권의 분할 가능 여부에 따라 각각 단독주택과 공동주택으로 구분된다. 공동주택은 연립주택과 다세대주택으로 모두 4층 이하로 구성되고 복도·계단 등 공용공간을 공동으로 사용하는 다세대형 주택 형태를 지낸다.

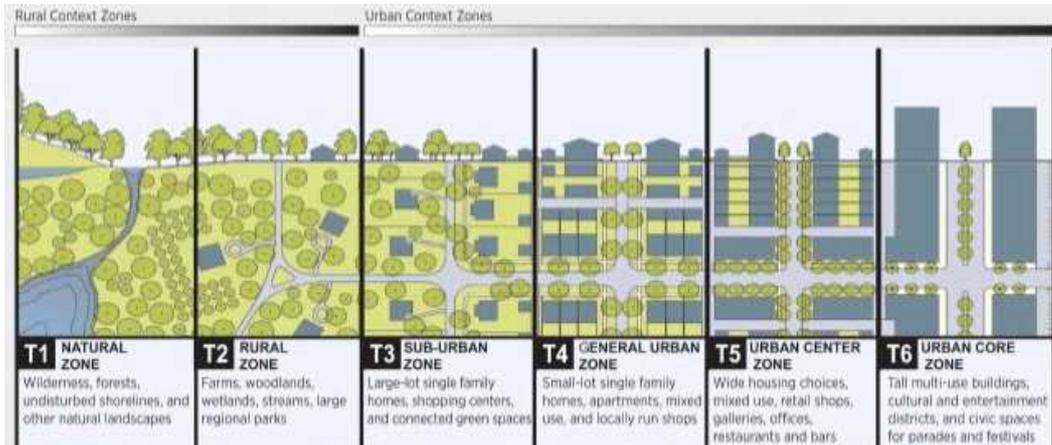
[표 1-1] 저층주거지 관련 단독 및 공동주택의 법적 정의

구분	내용	
단독	단독주택	1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택
	다중주택	학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것(말한다)
		1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다. 이하 같다)의 합계가 660제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다

9) 세대수 기반으로 편의 및 복지시설이 설치됨에 따라 단지화된 아파트에 비해 상대적으로 주거환경이 열악한 주거지를 지칭하는 용어로서 저층주거지, 단독주택지, 저밀주거지 등이 사용되어 있으며, 이중 '저층주거지'가 국내에서 보편적으로 사용되고 있음. 또한 최근 전세사기 등의 사회문제가 증대되면서 '비아파트'에 대한 대책이 발표되면서 '비아파트'가 정책 용어로 포함되어 '비아파트' 용어가 상용화됨

구분	내용	
다가구주택	주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다	
	1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것	
	19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것	
공동	연립주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
	다세대주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

출처: 건축법 시행령. 대통령령 제35811호. [별표 1] 용도별 건축물의 종류



[그림 1-4] 뉴어바니스트들의 근린 유형 구분(transect)

출처: Michigan State University. Understanding the "Rural-Urban Transect" tool(https://www.canr.msu.edu/news/understanding_the_urban_transect, 검색일: 2025.12.15.)

[표 1-2] 저층주거지 범위

맹다미 외(2017)	송혜승 외(2022)	오정석(2010)	심경미, 오주형(2012)
단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택	전용주거지역, 일반주거지역	연립주택, 다세대주택, 다가구주택, 단독주택	단독주택, 다가구주택, 다세대주택

출처: 맹다미 외(2017, p.5); 송혜승 외(2022, p.6); 오정석(2010, p.125); 심경미, 오주형(2012, p7)를 참고하여 연구진 작성

■ 공간데이터의 분석 단위는 100m x 100m 그리드 기준으로 분석 및 집계

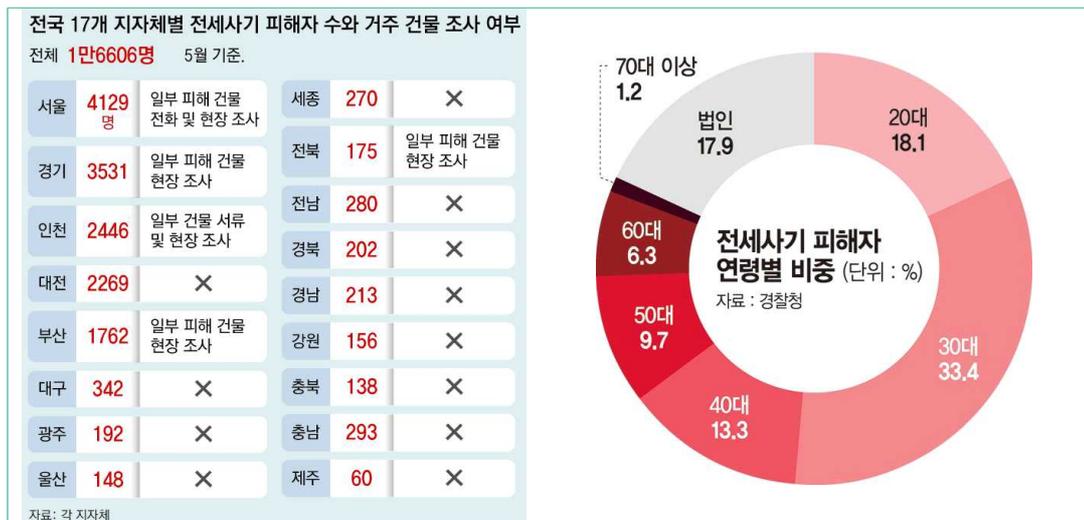
공공에서 제공하는 데이터를 가장 미시적인 공간단위로 집계하기 위하여 GIS 데이터는 100m×100m 단위의 그리드(grid)를 기본 단위로 활용한다. 이후 분석·집계를 통해 인구주택총조사 집계구 단위, 행정구역 단위인 읍·면·동, 그리고 공공서비스 분석을 위한 시·군·구 단위 등으로 다양하게 확장 및 활용하였다.

③ 연구 대상 및 수요 계층

■ 저층주거지 거주 청년가구로 한정

주거정책 대상의 시급성과 미래 파급력, 그리고 사안의 중요성을 고려하여 저층주거지에 거주하는 청년가구를 실태 진단의 범위로 한정한다. 주거 수요는 계층과 가구 상태 등에 따라 매우 다양하므로, 공간문제의 해결 대상을 명확히 한정하여 진단할 필요가 있다. 다만 「청년기본법」 제3조 제1호에 근거한 청년의 법적 연령은 만 19세 이상 34세 이하로 규정되어 있으나, 정책적 현실과 연구의 포괄성을 고려하여 본 연구에서는 만 19세 이상 39세 이하까지를 청년가구의 범위로 확장하여 설정한다.

저층주거지는 전세사기 위험이나 생활편의 측면에서 아파트보다 상대적으로 열악한 주거 유형인 단독(다가구) 및 공동(다세대, 연립) 주택이 밀집된 지역을 의미하며, 주거환경 개선 및 재생·정비 정책의 주요 대상이 된다. 청년가구¹⁰⁾는 경제활동의 주체이자 지역과 국가의 미래 동력으로 저출산과 저성장 문제 해결을 위한 핵심 정책대상이다. 특히 소득 수준과 주거 안정성이 상대적으로 취약하여 주거복지 및 지원 정책의 우선적 수혜대상에 해당한다.



[그림 1-5] 청년 세대 주거 불안정

출처: 공승배(2024); 주원규, 김동규(2023)

10) 정신적으로나 신체적으로 젊은 시기에 있고, 공통의 의식을 가지는 비슷한 연령층의 사람들을 의미하며 최근 청년 실업 문제가 심각해지면서 사회적 침체로 인해 노력해도 아무것도 할 수 없는 상황에 처한 세대를 이르기도 한다(국립국어원. 우리말샘. https://opendict.korean.go.kr/dictionary/view?sense_no=1022817&viewType=confirm, 검색일: 2025.12.10.).

2) 연구의 방법

■ (문헌조사) 선행연구 분석을 통한 개념과 조사분석 방법의 구축

거주환경에 대한 기본 개념, 주거실태조사, 삶의 질 평가 등 기존 지표에서 논의된 '주거생활공간'의 개념과 구성요소를 검토하고, 국내외의 주택, 주거복지, 주거환경, 도시 관련 평가지표 및 평가체계를 탐색하여 동네 단위에서 주거환경을 공간적으로 진단하고 있는 평가 항목들과 방법·내용을 분석하였다. 또한 주택과 근린을 포함하는 도시환경 관련 지표체계 구축에 관한 선행 연구들을 검토하여 방법론을 분석하고 이를 토대로 본 연구의 진단 방법론을 검토하였다.

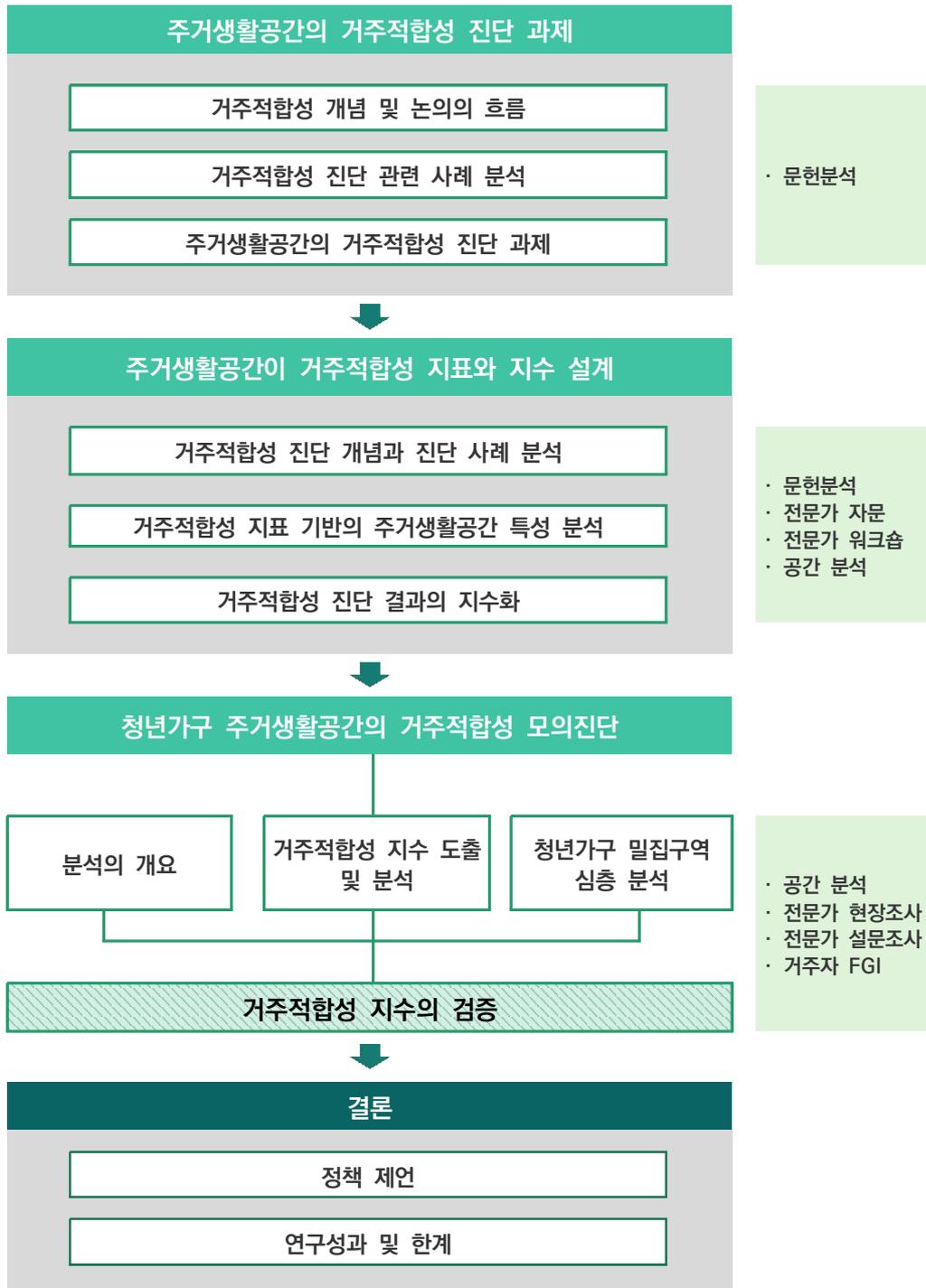
■ (통계 및 공간 분석) 전국단위 주거생활공간 관련 공공데이터 및 공간자료를 연계 및 분석

인구주택총조사, 주거실태조사 등 공공조사 자료를 공간자료와 결합하여 주거생활공간의 공간적 특성과 분포를 파악하였다. 또한 인구·사회·경제 관련 통계자료들을 종합적으로 연계하여 주택유형별 주거생활공간 수준의 현황과 변화 추이를 진단하였다. 이와 함께 양적 통계분석, GIS 기반 공간분석 등 다양한 조사 방법을 통합하여 주거생활공간의 수준과 공간적 양태 및 상호 영향관계를 심층적으로 분석하였다.

■ (전문가 자문 및 AHP조사) 주거생활공간 진단 방향 및 진단항목에 대한 의견 수렴

진단 항목의 지표 및 지수화를 위해 공통·선택 항목의 도출 및 평가시 점수 구분 기준 마련 등을 전문가 자문을 통해 구체화하고 AHP 분석을 수행하여 최종 도출된 거주적합성 진단항목의 상대적 중요도와 가중치를 산정하였다. 또한 전문가 현장진단을 병행하여 정량 분석 결과가 실제 공간환경을 적절히 반영하는지 검증하고 실제 거주자 포커스그룹 인터뷰(FGI)를 실시하여 단순 설문으로는 파악하기 어려운 저층주거지 거주 청년의 거주 이유, 불편 요인, 만족 요인 등을 구체적으로 파악하여 전문가 진단 결과와의 일치성을 검토하였다.

3) 연구 흐름도



[그림 1-6] 연구흐름도

출처: 연구진 작성

3. 선행연구 검토

1) 저층주거지 주거환경 평가 및 분석 방법론 관련 연구

■ 저층주거지 주거환경 평가 요소

선행연구에서는 저층주거지 주거환경 평가 요소를 주택, 근린(도시) 등의 범위와 주거생활을 영위하는데 필요한 종합적인 요소들을 고려하여 평가요소를 설정하였다. 주택·근린 부문에서는 주택유형, 주택규모(대지면적, 연면적, 층수, 건폐율, 용적률), 내부시설, 건축연한, 입지현황, 자연환경, 시설환경(접근성), 주거밀도, 토지특성, 지역특성 등을 주요 항목으로 포함한다. 인구·사회·경제 부문에서는 인구(밀도, 연령구조), 가구(가구수, 세대구성), 거주기간, 주거비용(소득, 관리비, 임대료, 주택구매비용 등)을 고려하여 주거환경의 사회경제적 여건을 진단한다. 또한 사회적 요인(이웃관계, 공동체 활동성, 주거만족도)과 경제적 요인(소득 수준, 주거비 부담, 고용 안정성)을 함께 반영하여 거주자의 체감 수준을 주거환경 평가항목에 포함하였다.

■ 저층주거지 주거환경 평가 방법

문헌조사를 토대로 주거환경 평가 요소들을 살펴보고 현장조사 및 설문조사를 통해 저층주거지 실태진단을 수행하였다. 문헌조사를 통해 저층주거지(저층주택)와 관련된 국내외 연구를 검토하고 선행연구에서 제시된 주거만족도 관련 요소를 분석하여 평가요소를 구축하였다. 이를 통해 저층주거지의 개념적 정의와 평가항목의 기본 틀을 마련하였으며 현장조사는 연구대상 지역의 주택단지, 근린, 도시 차원을 중심으로 수행하고, 공공데이터로 파악하기 어려운 주거환경의 물리적 특성과 실제 현황을 직접 관찰·기록하여 보완하였다. 또한 설문조사를 통해 저층주거지 거주 주민을 대상으로 주거환경에 대한 인식, 만족도, 불편 요인 등을 조사하여 주민 체감 수준을 반영한 주거환경 진단 결과를 도출하였다.

전반적으로 기존 연구는 대체로 주거환경 개선사업지역이나 노후 단독주택지를 중심으로 수행되어 왔으며, 주로 물리적 환경의 열악함과 생활불편 요인을 진단하는 데 초점을 두었다.

[표 1-3] 저층주거지 주거환경 평가·분석 방법 관련 선행연구

구분	연구자	연구방법	주거환경 요소
학술	최상동, 정진수 (2008)	문헌조사, 설문조사	<ul style="list-style-type: none"> •(주거시설) 침실, 평면구조, 실내환경, 침실외 시설, 시공상태, 공용시설 등 •(단지) 배치계획, 동선계획, 옥외공간 및 조경계획, 부대복리시설계획, 주차장 시설계획 등 •(근린) 주택의 입지조건, 주변의 자연환경, 환경의 쾌적성, 대중교통 이용의 편리성, 직장과의 통근거리, 학군(초·중·고), 자녀의 학교환경, 교육조건, 자녀의 통학거리, 시장(마트)과의 거리, 일용품 구매의 용이성, 편의시설 이용의 편리성, 공공시설이용의 편리성, 의료시설이용의 편리성, 오락·문화시설 이용의 편리성, 공원과의 거리 등
	이정현, 남진 (2020)	문헌조사, 커널밀도추정, 다항로지스틱 회귀분석	<ul style="list-style-type: none"> •(토지특성) 필지의 형상, 경사도, 면적, 공시지가 등 •(경제특성) 사업체 수, 종사자 수 등 •(입지특성) 지하철 접근성, 학교 접근성, 대학교 접근성, 도로율 등 •(지역특성) 임대료, 소형주택비율, 평균필지면적, 용도지역 비율 등 •(도시계획특성) 중심지 및 인천개발지역과의 거리 등
	오정석 (2010)	문헌조사, 설문조사, 요인분석	<ul style="list-style-type: none"> •(내부 환경요소) 난방시설, 화장실/하수도 시설, 부엌/상수도 시설, 구조상의 안전, 내부 위생상태 등 •(외부 환경요소) 주차시설, 방범 및 치안, 청소 및 쓰레기처리, 문화시설 •(주변 환경요소) 대중교통, 출퇴근 및 통학, 시장/마트/백화점, 교육환경 등
정책	맹다미 외 (2017)	문헌조사, GIS분석, 현장조사	<ul style="list-style-type: none"> •(물리적 현황) 주택유형, 주택규모(대지면적, 연면적, 층수, 세대수), 주택밀도(건폐율, 용적률), 건축연한 등 •(거주민 특성) 인구(인구밀도, 거주민 연령), 가구(가구원 수, 세대구성, 점유형태), 주거실태(거주기간, 주택사용 면적, 현재 주택 상태, 주거환경 만족도, 주택 개보수 경험, 월평균 총소득, 월평균 주거관리비, 주거비 부담 등 - 주거실태 항목은 국토교통부 주거실태조사 조사 자료 활용
	송혜승 외 (2022)	문헌조사, GIS분석, 설문조사, 현장조사, 전문가 자문	<ul style="list-style-type: none"> •(물리적 현황) 기본정보(용도지역, 필지 수, 주택유형), 주택규모(세대수, 대지면적, 연면적, 지상 층수, 지하층), 주택밀도(건폐율, 용적률), 주택노후도, 가로구역(계획 및 사업, 호수밀도, 노후 주택, 지형 높이, 필지 유형 등) •(도보권 생활편의시설 이용 환경) 생활편의시설 접근성(유치원, 어린이집, 경로당, 도서관, 병의원, 약국, 체육시설, 공원, 식료품점 등) - 국토교통부의 기초생활인프라 국가적 최저기준 활용
	심경미, 오주형 (2012)	문헌조사, 현장조사, 설문조사, 전문가 자문	<ul style="list-style-type: none"> •(물리적 현황) 건물, 도로, 필지, 도시계획현황 등 •(거주환경 및 주택개보수 현황) 쓰레기처리, 주차, 커뮤니티 공간, 방범 및 치안(가로등, 보안등, CCTV), 공공시설물(현황, 문제점, 관리방식) 등 •(거주자 특성 및 주택개보수 실태) 주택 및 거주자 일반현황, 주택관리 현황 및 만족도(수요), 주거지 관리현황, 지원센터 필요성 및 공공지원 수요조사 •(지역업체 현황) 소단위 건축관련 업체 운영실태, 업체현황, 업체간 네트워크 등
	최석환 (2019)	문헌조사, 통계분석	<ul style="list-style-type: none"> •(물리적 현황) 주택유형, 주택규모(대지면적, 연면적, 주택층수, 세대수), 주택밀도(건폐율, 용적률), 건축연한 등 •(사회경제적 특성) 인구(인구밀도, 연령), 가구(가구원수 및 세대구성), 저층주택 주거실태(거주기간, 주택사용면적, 현재 주택 상태), 주거환경 만족도, 월평균 총소득, 월평균 주거관리비, 주거비 부담 등

출처: 최상동·정진수(2008); 이정현, 남진(2020); 오정석(2010); 맹다미 외(2016); 송혜승 외(2022); 심경미, 오주형 (2012); 최석환 (2019)를 참고하여 연구진 작성

2) 청년의 주거 수요 진단 관련 연구

■ 인구사회 변화에 따른 주거수요 탐색

대부분 주택 수요를 단순히 예측하기보다는 인구 및 가구 구조 변화에 따라 향후 필요한 주택의 양과 유형을 분석하는 연구가 주로 나타났으며, 이러한 연구들은 M-W 모형 등 통계적 추정 모형을 활용하여 인구사회학적 변화에 따른 주택 수요량을 산정하고 장기적 주거공급 방향을 제시하는 데 중점을 두고 있다.

■ 청년의 주거 문제 진단

최근 청년 세대의 주거문제가 전 세계적 이슈로 부상함에 따라 청년층의 주거수요를 기반으로 한 주거문제 진단 연구가 지속적으로 증가하고 있으며, 기존의 아파트 중심 주택공급체계는 다양한 주거수요에 대응하는 데 한계가 있기에 수요자 선택의 중요성이 높아짐에 따라 다 품종 주택공급체계 구축과 관련된 연구도 활발히 이루어지고 있다. 또한 경제적으로 취약한 청년층의 주거안정을 도모하기 위해 주거현황과 정책 분석 및 설문조사 결과를 토대로 향후 주택유형과 주거지원 정책 방향을 제시하는 연구도 나타났다.

[표 1-4] 주거수요(청년) 진단 관련 선행연구

구분	저자(연구)	연구방법	연구목적
학술	이보람 외(2021, 청년주거문제의 대안으로서 국내 셰어하우스에 관한 연구)	설문조사 심층인터뷰	셰어하우스 운영 기관(3곳)을 대상으로 공급과정, 운영관리 실태, 사업구조 분석을 통해 적절한 공급형태 제안
	석준기(2021, 청년층 '불안시대'의 형성 조건과 과정)	문헌조사 심층인터뷰	청년들이 겪는 불안정성에 대한 이해를 높일 수 있는 틀을 제시하며 불안의 문제들을 완화하고 해결할 수 있는 정책적 시사점 도출
	백주화(2023, 청년 1인가구 공유주거의 특성과 발전방안에 관한 연구)	문헌조사 설문조사 심층인터뷰	청년 1인가구의 주거문제 해결방안에 대한 사회적 이슈에 맞춰 1인가구 대안주거로서 공유주거의 지속가능성 진단
	박종훈(2023, 자가소유 지표 변화를 활용한 청년 주거안정의 다차원적 연구)	이항로지스틱 분석	청년층의 주거 여건 중 자가소유의 기간별 변화에 대해 연령과 주거 이동 특성을 반영하여 다차원적으로 살펴보고, 청년 주거 정책 발굴
정책	정소이 외(2023, 청년 주거수요를 반영한 도심 청년주택 모델 개발)	문헌조사 설문조사 심층인터뷰	도심 거주 청년계층의 주거안정을 지원하고 주거수요를 반영한 새로운 도심 청년임대주택의 모델을 개발하고 특화방안을 제시
	권혁삼 외(2015, 다양한 수요대응을 위한 주택 공급유형 다변화에 관한 기초연구)	문헌조사 자문회의 현장조사	다양한 주거수요에 대응한 주택 공급유형 다변화 방안 및 단계적 추진방안 제시(제도개선, 지원방안 등)
	이태진 외(2016, 청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안)	문헌조사 통계분석	청년층의 빈곤 규모의 추이와 양상을 살펴보고 청년가구의 유형별로 주거 문제 실태 진단을 통해 지원방안 모색
	박미선, 조윤지(2022, 청년가구 구성별 주거여건 변화와 정책 시사점)	문헌조사 통계분석	청년가구 다양성에 기초한 주거여건의 차이를 살펴보고, 주거 취약 청년가구의 규모를 추정하여 향후 청년 주거정책의 시사점 제공

출처: 각 선행연구를 참고하여 연구진 작성

3) 근린단위 주거환경 현황 진단 지표(지수) 개발 관련 연구

기존 연구자들이 제시한 평가모델과 이론 및 주요 이슈에 대한 분석을 통해 1차 진단 지표를 선정하고, 이후 전문가 검증 또는 실거주민 설문조사를 거쳐 최종 지표를 확정하였다. 지표 도출 단계에서는 주거환경 지표 관련 선행연구를들을 종합적으로 검토하여 평가항목과 지표를 추출하였고, 지표 간 중요도와 차별성을 분석하였다. 이후 지표 검증 단계에서는 1차적으로 도출된 지표들의 적절성을 검토하기 위해 FGI 분석, AHP분석 등 다양한 전문가 검증 방법을 활용하였으며 국외 연구에서는 전문가 검증 외에도 실거주민의 수요를 직접 반영하기 위해 설문조사를 수행한 연구도 확인되었다(Zhu, J, 2024; Tomáš H, 2014).

[표 1-5] 주거환경 진단 지표(지수) 개발 절차 관련 선행연구

구분	연구자	연구목적	진단 지표(지수) 개발 절차
국내	김태훈, 윤호 (2019)	주거사회환경지표 설정 및 인천광역시 사례 적용을 통한 시사점 제시	<ul style="list-style-type: none"> • 문헌조사 → 전문가 자문(토론 2회) - 평가부분 2개, 평가항목 6개, 평가지표 19개 선정 - 데이터 부족, 지역 특성 등을 고려하여 평가지표 재검토 수행
	조인숙, 신화경 (2017)	거주자의 삶의 질을 높이는 데 기여하는 주거환경의 사회적 지속가능성에 평가항목 제시	<ul style="list-style-type: none"> • 문헌조사 → 델파이조사 → AHP분석 - 평가항목 3개, 평가지표 12개 선정 - 델파이 조사를 통한 평가항목 선정 후, 가중치 조정을 위한 AHP분석 수행
	조병구 외 (2018)	한국인의 행복요인 및 불행요인을 조사하여 국민의 행복 수준 및 상태를 진단할 수 있는 한국형 '국민행복지표' 개발	<ul style="list-style-type: none"> • 문헌조사 → 선형정규화 방법(Linear Scaling Method)→ 설문조사(FGI) - 평가부분 2개, 평가항목 4개, 평가지표 15개 선정 - OECD 주요 회원국 31개국을 대상, 1990~2017년 기간 활용 가능한 자료를 수집 - 각 변수들의 적용 단위가 다르므로 통일시키는 정규화 과정 수행(LSM 분석)
	정재훈 외 (2020)	아동행복 상황을 점검하기 위한 자료로서 아동이 행 복한 동네 지표 보완	<ul style="list-style-type: none"> • 문헌조사 → 인터뷰(공무원), 인터뷰 - 평가항목 6개, 평가지표 26개 선정 - 평가항목 분야별 결핍지표(14개)와 지향지표(12개)로 구성
국외	Zhu, J. et al (2024)	HD(historic districts)와 관련된 주요 이슈를 도출하고 기존 REAI(residential environment assessment indicators) 지표	<ul style="list-style-type: none"> • 문헌조사(이슈도출) → AHP 분석 → 설문조사(거주민) - 평가부분 6개, 평가항목 14개, 평가지표 30개 선정 - 선정된 지표들의 적절성 검토를 위해 실거주민 대상으로 설문조사 수행 - 주민들의 실제 주거 수요에 부합한 지표 항목 도출
	Hanák, T. et al (2014)	지속 가능한 도시 지역 재생을 위한 주거 환경 평가 지표 개발 및 중요도 분석	<ul style="list-style-type: none"> • 선행연구 분석 → 전문가 자문 → 설문조사(거주민) - 평가항목 4개, 평가지표 22개 선정 - 지표들의 지역별 중요도 차이를 분석을 위해 3곳을 대상으로 설문조사 수행

출처: 김태훈, 윤호(2019); 조인숙, 신화경(2017); 조병구 외(2018); 정재훈 (2020); Zhu, J. et al(2024); Hanák, T. et al(2014)를 참고하여 연구진 작성

4) 선행연구 검토 및 본 연구와의 차별성

대부분의 선행연구들은 실거주민의 근린 생활권 단위 등 매크로한 단위에서의 주거수요를 분석하기에는 한계가 있었다. 대부분 연구대상 공간을 시·군·구 단위에서 분석하고 있었고 대량의 통계적 통계적 방법론을 활용하여 개략적인 수준의 추정은 가능하나 실거주민이 체감하는 근린생활권 단위의 주거수요를 분석하기에는 한계가 있다. 특히 거주자가 실제 생활하고 있는 근린 단위에서 편의성, 쾌적성, 안전성 등의 측면에서 공간적 문제들을 충분히 드러내지 못하기에 구체적인 대안을 모색하기 어렵다는 한계가 있다.

또한 주거실태조사의 조사 항목들을 다수 준용하면서 기존의 공공데이터들을 활용하나 저층주거지의 차별적인 특성을 세부적으로 판단할 수 있는 연구들은 부족하였다. 특히 저층주거지의 차별적 특성과 생활환경의 세부적 양상을 구체적으로 판단한 연구는 부족하며 일부 연구에서는 저층주거지 내 경제적 특성(가구소득, 사업체 수, 종사자 수 등)을 고려하기도 하였으나 이는 통계적 수치에만 국한되어 주거비 부담 가능성이나 생활수준을 면밀하게 분석하기에는 한계가 있었다. 또한 저층주거지의 특성상 일반가구, 고령가구, 청년가구 등 계층별 밀집 양상이 서로 다름에도 특정 계층과 저층주거지를 연계한 주거환경 평가는 여전히 부족한 상황이다.

이에 본 연구는 주거의 수요계층을 세분화하고, 해당 계층이 살고있는 주거생활공간을 구체적으로 분석함으로써 사람-공간-사회의 문제(현황) 속에서 나타나는 주거 문제를 단계적·종합적으로 진단하고, 실질적인 정책 대안 도출에 기여하고자 한다. 특히 본 연구는 쾌적성, 편의성, 안전성, 부담가능성, 포용성 등 5개의 가치 영역을 중심으로 지표체계를 구성하고 각 영역 간 상호관계를 통합적으로 분석할 수 있는 복합지수형 구조를 개발하고자 한다. 이를 통해 주거환경의 질을 단일 항목이 아닌 복합적 '거주적합성(Livability)' 지수로 진단하는 체계를 제안하고자 한다.

제2장

주거생활공간의 거주적합성 진단 과제

1. 거주적합성 개념 및 논의의 흐름
2. 거주적합성 진단 관련 사례 분석
3. 주거생활공간의 거주적합성 진단 과제

1. 거주적합성 개념 및 논의의 흐름

본 절에서는 살고 싶은 주거환경과 살기 좋음을 나타내는 핵심 개념인 거주적합성(Livability)의 학술적 논의 흐름을 태동부터 최근 15분 도시 담론까지 확장하고 분석함으로써 주거생활 공간 진단의 이론적 토대를 구축하고자 한다.

1) 거주적합성 개념의 등장과 진화

■ 삶의 질(QoL)의 도시적 실현으로서 살기 좋은 상태를 의미

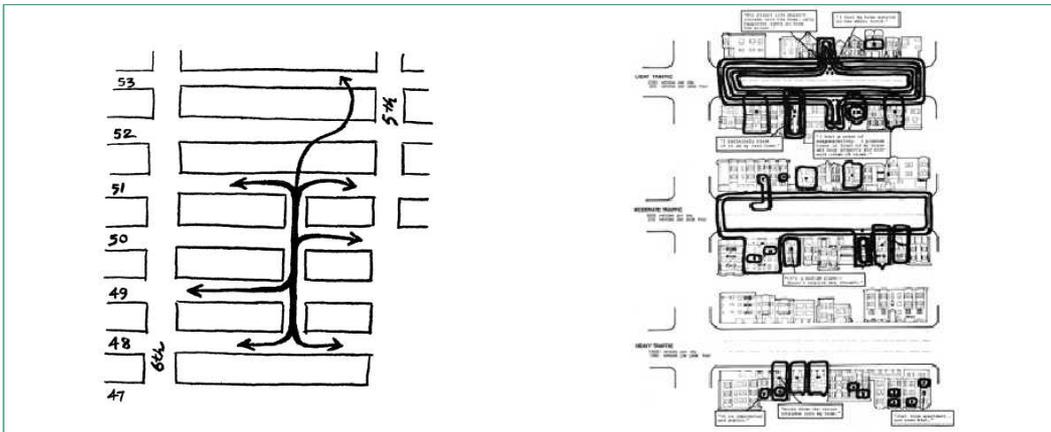
Livability는 1950년대 후반 농촌·도시 문제를 배경으로 개념적으로 등장하였으며, 이후 1960~1970년대 밴쿠버 등 도시계획 맥락에서 성장 중심 개발에 대응하기 위해 ‘사람 중심의 살기 좋은 환경’을 의미하는 담론으로 확장되었다(Kaal. H., 2011, pp.534-535). 이후 1980년대 도널드 애플야드(Donald Appleyard)의 저서 「Livable Streets」의 도시 연구를 통해 대중화되었으며¹¹⁾, 2000년대 이후에는 주택의 양적 공급 문제가 일정 부분 해소되고 도시 거주 환경의 질적 측면들이 부각되면서 도시 계획 및 정책 분야에서 필수 개념으로 자리 잡았다(Herrman, T., & Lewis, R., 2015, pp.1-2).

Livability는 단순히 물리적 주택 조건을 충족시키는 것을 넘어 거주자가 특정 물리적 공간에서 문화적 및 환경적 차원의 적절한 준비 상태를 갖추고 생활할 수 있는 능력 등의 포괄적인 개념으로 정의된다(Paul, A., & Sen, J., 2020. p.91). 학자나 기관에서는 연구 맥락에 따라 정의를 달리하고 있으나 공통적으로 Livability는 여러 복잡한 특징과 도시 패턴 및 형태를 포함하고 포괄적인 웰빙(inclusive wellbeing)의 여러 측면의 복합적 개념(composite notion)으로 인식된다(National Research Council, 2002, pp.77-78).

이러한 개념적 복잡성에도 불구하고 Livability는 도시 계획 및 정책의 장기적인 목표를 설정하는 데 자주 사용된다(Herrman, T., & Lewis, R., 2015, pp.1-2). 특히 중요한 것은 Livability가

11) Jane Jacobs(1961)는 「The Death and Life of Great American Cities」에서 도시의 다양성과 자생적 근린(neighborhood)의 중요성을 강조하며, 보행 가능한 도시거리와 사회적 연결성을 livability의 핵심으로 제시하였는데, Donald Appleyard(1981)는 이러한 이론적 토대에 Liveable Streets를 실증적 연구로 발전시켰다.

도시 환경의 적절한 유형적 결과일 뿐만 아니라 사람들이 도시 생활에 대해 갖는 인식의 결과라는 점이다. 따라서 거주적합성을 평가하기 위해서는 "지상에 있는 도시(city on the ground)"라는 객관적 조건과 "마음에 있는 도시(city in the mind)"라는 주관적 인식을 모두 고려해야 한다(Pacione, M., 2003, p.20). 이러한 다차원적인 접근 방식은 추상적이고 측정하기 어려운 '삶의 질(Quality of Life)'을 행정적으로 측정하고 관리 가능한 도시 속성 및 지표로 변환하는 핵심 도구로 기능하며 이는 본 연구가 주거생활공간의 질적 현황을 정기적으로 진단하고 정책 환류 체계를 마련하려는 목적에 중요한 이론적 정당성을 부여한다(Roseland, M., 2012, pp.41-46; Berke, P. R., & Conroy, M. M., 2000, pp.23-26).



[그림 2-1] Livability 관련 주요 개념 사례

출처: Jacobs, J(1961, p.182), Appleyard, D. et al(1981, p.21)

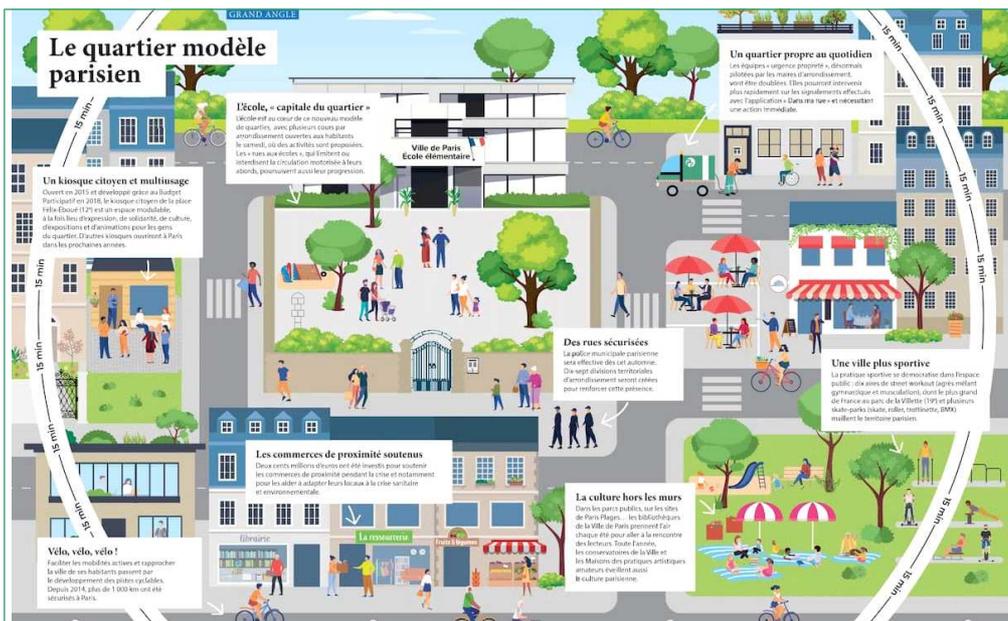
■ 지속가능한 발전 패러다임과 Livability

2000년대 중반 이후 Livability는 “지속가능성(sustainability)”과의 구조적 연계 속에서 도시정책의 핵심지표로 자리 잡았다. Berke, P. R., & Conroy, M. M.(2000, pp.21-22)에 따르면, 지속가능성을 경제적 기회(Economic opportunity), 환경적 품질(Environmental quality), 사회적 형평성(Social equity)의 ‘3E’로 정의하였으며, Livability는 이 3개의 목표를 지역 단위에서 실현하는 실천적 지향점으로 발전하였다. Holden, M., & Scerri, A.(2013, pp. 445-447)는 Livability를 ‘지속가능성의 도시적 표현’으로 규정하면서, 도시의 경제 효율성·사회적 복지·환경보전 간 균형을 도모할 수 있는 도시차원의 실천 개념으로 해석하였다. 또한 Stone, B.(2012, pp.52-60)은 이를 도시의 인프라 유지 능력, 토지 이용 패턴, 서비스 접근성과 연결시키며, 거주자 삶의 질을 ‘환경적 응집성(environmental cohesion)’의 관점에서 평가하였다. 이 시기에 등장한 콤팩트 시티(Compact City) 모델은 도시의 확산을 억제하고, 교통·공공서비스를 밀집시켜 자원의 효율적 이용과 저탄소 삶을 실현하는 도시공간 전략으로 인식되었다(Arbury, J., 2014. pp.14-20).

■ 15분 도시 개념으로 진화

2010년대 후반, 특히 카를로스 모레노(Carlos Moreno)가 제안하고 주요 도시들에서 채택한 15분 도시(15-Minute City, 15MC) 개념은 Livability 논의를 '근접성(Proximity)' 중심으로 집약한 근린 생활권 모델로 진화시켰다. 15분 도시의 기본 원칙은 모든 주민이 거주지에서 도보나 자전거를 이용하여 15분 이내에 필수적인 일상 기능(소비, 건강, 교육 등)에 접근할 수 있도록 생활권을 완성하는 것이다. 이는 도시 확산, 교통 혼잡, 대기 오염, 에너지 소비 등 현대 도시가 직면한 사회 환경적 도전에 대응하며 보다 거주 적합하고(more livable), 사람 중심적인 공간(people-oriented spaces) 등을 조성하는 것을 목표로 한다.

Moreno, C. et al.(2021, pp.93-96)에 따르면 15분 도시는 일상생활의 주요 기능이 근린(neighbourhood)단위에서 조직되도록 도시를 재구성함으로써, 주민이 보행이나 자전거를 통해 짧은 시간 안에 생활에 필요한 활동에 접근할 수 있도록 하는 근접성(proximity) 기반의 도시 모델이다. 이 개념은 주거, 일, 상업, 교육, 여가 등의 일상적 기능을 근린 차원에서 결합하고 인간 규모(human-scale)의 생활환경을 조성하는 것을 핵심 원리로하며 디지털 기술은 이러한 근접 기반 생활을 지원하는 수단으로 제시된다. 이러한 접근은 도시의 삶의 질을도시 전체 수준이 아닌 주민의 일상적 경험이 이루어지는 근린 생활권 차원에서 이해하도록 Livability 논의의 관점을 전환한다. 또한 15분 도시가 제시하는 근린 생활권 프레임워크는 저층주거지를 진단하고 정책적으로 정비하기 위한 공간적 프레임워크(생활권 및 가로 단위)를 제공하며 거주 적합한 도시 공간을 만드는 데 기여하는 효과적인 개념으로 평가된다(김형준, 2023, pp.138-139).



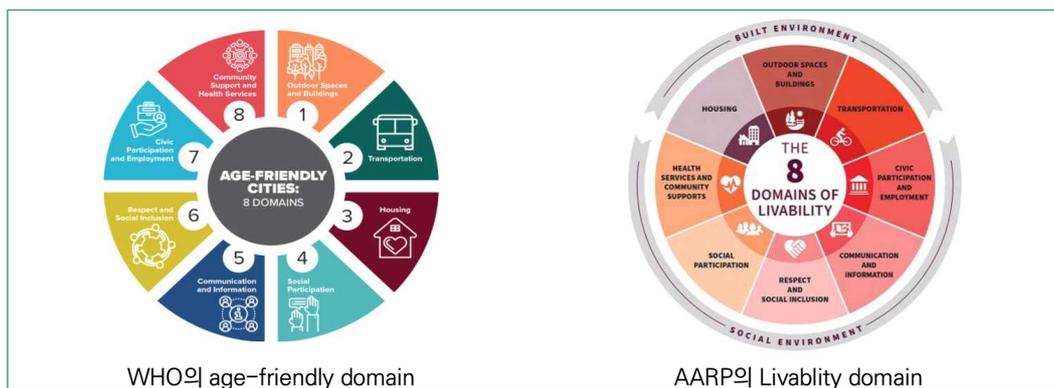
[그림 2-2] 15분 도시의 개념도

출처: Ville de Paris. Paris ville du quart d'heure, ou le pari de la proximité(<https://www.paris.fr/dossiers/paris-ville-du-quart-d-heure-ou-le-pari-de-la-proximite-37>, 검색일: 2025.12.16.)

2) 주거생활공간 진단 및 평가 요소로 활용

■ 거주적합성 지표의 구성 요소

Livability의 다차원적 특성을 측정하기 위한 지표 체계는 시대적 요구와 연구 목적에 따라 진화해왔다. 주거환경의 질을 다차원적으로 평가하려는 시도는 1960년대 공중보건 분야에서 본격화되었으며 주거 및 주거환경이 인간의 신체적·정신적·사회적 건강에 미치는 영향을 종합적으로 고려하는 접근이 제시되었다. 이러한 흐름 속에서 안전성(safety), 보건성(health), 편리성(convenience), 쾌적성(amenity) 등은 주거환경의 핵심 평가 차원으로 정식화되었고, 이는 이후 Livability 지표 체계의 기초적 틀로 활용되었다(APHA, 1968, pp.841-843). 이 모델은 주택의 물리적 편의성뿐 아니라 근린생활권 내 이동성·사회적 활동·환경의 질까지 포함하는 통합적 지표체계를 제시하였다.¹²⁾



[그림 2-3] 살기 좋은 환경(Liveable environment) 영역(domain) 구분

출처: Center for Age Friendly Excellence. VISION(<https://cfafe.org/vision/>, 검색일: 2025.9.15.); AARP. The 8 Domains of Livability: An Introduction(<https://www.aarp.org/livable-communities/network-age-friendly-communities/info-2016/8-domains-of-livability-introduction.html>, 검색일: 2025.10.22.)

■ 거주적합성 지표의 확장과 사회적 형평성

살기 좋은 환경은 비싸질 수 밖에 없기에 주택의 입지와 유형 등에 따른 연령, 소득 계층의 주거생활공간의 질 격차 심화를 해소라는 맥락에서 특히 부담가능성(Affordability)은 현대적 Livability 담론의 핵심이자 주거 복지 정책 실현을 위한 최우선 진단 요소로 부각되었다.

Livability 원칙은 가정의 교통 비용과 에너지 사용을 줄이고 공중 보건을 증진하기 위해 비용 효율적 교통 옵션을 제공하며, 공평하고 부담 가능한 주택을 장려하는 것을 핵심으로 할 수 밖에 없다. 비수도권 지역 청년 월세 가구의 경우 소득 대비 주거비 비율(RIR)이 30%를 초과하는 주거 빈곤층이 상당수에 달하는 것으로 나타났기에 주거비 부담 경감 지원과 더불어 생활환경과 편의시설을 개선하는 '거주성 확보'가 동시에 이루어져야 함을 시사한다.

12) 이 연구가 목적하는 저층주거지의 '주거생활공간' 진단체계를 만드는데 필요한 광의의 프레임워크를 제공한다.

이에 미국 CNT(Center for Neighborhood Technology)에서 개발한 H+T 지수는 주택 비용과 교통 비용을 합산하여 특정 지역의 실질적인 가계 부담을 측정함으로써 위치 효율성(Location Efficiency)의 개념을 구체화하였다.¹³⁾ 저층주거지는 아파트 단지처럼 체계적으로 갖춰진 기반 시설과 교통망이 부족한 경우가 많다. 따라서 거주자들은 주거 비용은 상대적으로 낮을지라도, 직장이나 필수 편의시설 접근을 위해 긴 통근 시간이나 높은 차량 의존도를 감수해야 한다. 이는 주거 비용 절감 효과가 교통 비용(금전적 비용 및 시간 비용) 증가로 상쇄되어 결과적으로 실질적인 가계의 부담가능성을 저해하는 결과로 이어질 수 있다. 따라서 본 연구가 저층주거지의 Livability를 진단함에 있어 단순한 주거비율(RIR) 측정에서 나아가 교통 접근성을 포함한 H+T 개념을 부담가능성 지표에 통합하여 반영하는 것은 정책적 실효성을 높이는 전략적 판단의 근거가 된다.

3) 거주적합성 관련 최근 논의 및 정책 동향

■ 거주적합성 개념의 다양성과 논의의 공통 핵심요소

각 국가 및 도시차원에서 중앙 및 지방정부는 근린, 도시 단위의 거주적합성을 다양한 목적에 따라 진단하고 평가하기 위해 노력해 왔으며 도시학자들은 다양한 방법론과 데이터를 활용하여 거주적합성을 정의하고 진단하는 지표를 개발하기 위해 노력 중에 있다. 그럼에도 불구하고 도시정책의 관점에서 거주적합성에 대해 보편적으로 받아들여지는 단일의 정의는 존재하지 않는다. 거주적합성의 개념은 지리적, 문화적 및 정책적 맥락에 따라 다르게 정의되고 있으며, 이는 거주적합성을 개선하기 위한 정책 해법 또한 지역의 현황 및 우선순위, 거버넌스 체계나 주민의 구성에 따라 달라질 수밖에 없다. 또한, 거주적합성은 단일 요소가 아닌 복합적 요인으로 구성된 개념으로 사회적·경제적·환경적·제도적 측면을 포괄하는 다차원적 성격을 가지고 있지만 공통적 핵심요소는 존재한다. 첫째, 사회적·경제적·환경적·거버넌스 등 다양한 요인들이 상호 연계되어 작동하는 다차원성이 핵심이다(Wheeler, S., 2001, pp.15-16). 둘째, 거주적합성 평가는 객관적 환경뿐 아니라 주민의 경험과 커뮤니티 인식을 반영해야 한다(Kamp, I. V et al., 2003, pp.6-7). 셋째, 중장기적 관점에서 도시와 지역사회의 지속가능성(sustainability)을 통합적으로 고려해야 하며, 넷째, 정책 및 계획 수립을 지원할 수 있는 측정가능한 평가체계 구축이 중요하다.

13) CNT. The H+T@ Index provides a more complete measure of affordability(<https://htaindex.cnt.org/map/>, 검색일: 2025.6.4.)

■ 국가 및 도시별 비교 지표로의 활용

최근 OECD는 거주적합성을 도시경쟁력의 요소로 보고 거버넌스·녹지접근성·대중교통·주거부담력·커뮤니티 참여 등을 중점 지표로 활용하고 있다. EU는 Urban Agenda for the EU를 통해 환경적 지속가능성, 건강, 에너지 효율, 문화적 다양성 등을 포함한 다층적 거버넌스 기반의 거주적합성 전략을 추진하고 있다. 지역의 거주적합성을 측정하기 위해서는 지역 데이터의 가용성, 정책 목표 반영, 주민 경험 및 커뮤니티 인식이 함께 고려되어야 하므로 국가 간 도시간 비교에 주로 활용되고 있다.

국가별·도시별 지표체계의 다양성을 만들어 내는데, Khorrami, Z. et al.(2020)는 도시 거주적합성 관련 67편의 문헌들을 분석하여 대부분의 연구가 경제, 환경, 제도, 사회, 거버넌스 등의 범주를 중심으로 평가하고 있음을 제시한 바 있다.

[표 2-1] 거주적합성 평가 목적 및 방법론 관련 선행연구 사례

구분	주요 내용(대상도시, 평가목적, 지표)
Ren, X. et al (2008)	<ul style="list-style-type: none"> • 중국 다롄, 행정구역 및 기능지역을 단위로 다롄시 도시주거 적합성의 공간적 특성평가 • 평가기법: 설문데이터 기반 도시 주거적합성 정량화(계층분석법(AHP) 및 Q 군집분석) • 거주적합성 평가지표 및 항목 <ul style="list-style-type: none"> - (편의성) 소매점, 쇼핑시설, 식음시설, 의료시설, 여가시설, 어린이 놀이기구, 교육시설 - (안전성) 공공 치안, 교통안전, 사방 대책, 비상대피소, 재난 예방 홍보 - (자연환경 쾌적성) 공원 녹지, 주거지역 조경, 주거지역 청결도, 개방공간, 건물밀도 - (문화환경 쾌적성) 이웃 관계, 문화유산 관리, 건설경관, 공동체 문화, 도시 정체성 - (외출편의성) 공공서비스 이용도, 원활한 교통, 편리한 출퇴근, 이동 편의성, 도심 접근 편리성 - (건강) 자동차배기가스, 산업먼지, 수질오염, 생활소음공해, 산업 및 도로 소음공해, 쓰레기 매립지 2차오염
Newton, P. W. (2012)	<ul style="list-style-type: none"> • 호주 멜버른 등 주요도시, 지속 가능하지 않은 소비를 줄이면서, 도시인프라의 사회기술적 전환 가능성 탐색 • 평가기법: EU 삶의 질 지수와 WWF 생태발자국을 통한 거주적합성과 지속가능성 연계분석 • 거주적합성 평가지표 및 항목 <ul style="list-style-type: none"> - (안전성) 경범죄 및 강력범죄 발생 수준, 군사적 충돌 위험, 내란/사회 불안 위험, 테러 위험 - (보건의료) 공공 및 민간 의료 접근성, 공공 및 민간 의료의 질, 일반의약품 접근성, 전반적인 건강지표 - (문화 및 환경) 습도/온도 지수, 여행자에게 불편한 기후, 부패 수준, 사회적 종교적 제약, 검열 수준, 여가·스포츠·문화·음식·음료, 소비재 및 서비스 이용 가능성 - (교육) 민간 교육기관 접근성, 민간 교육 제공의 질, 공교육 지표 - (인프라) 도로망의 질, 대중교통 및 국제 교통망, 주택 품질, 에너지 및 수도 서비스의 질, 통신 인프라의 질
Pampang, D. G. et al (2015)	<ul style="list-style-type: none"> • 말레이시아 조호르, 조호르 광역권에 적합한 도시거주적합성 지표 개발 • 평가기법: 조호르 광역권 전문가 20인을 대상으로 3회에 걸쳐 블라인드 설문조사(델파이 기법) • 거주적합성 평가지표 및 항목 <ul style="list-style-type: none"> - (도시인프라 및 서비스) 저렴하고 질 높은 공공주택, 글로벌 네트워크와의 통신 접근성, 안전하고 정돈된 보도 및 육교, 전기 접근성 등 - (여가 및 문화시설) 여가시설, 공원, 공공시장, 쇼핑몰 등 - (기후회복력 및 재난대비) 홍수 통제 시스템, 위험 저감 시설의 확보, 재난 대응 체계 등 - (도시환경 자원보호) 배수 시스템, 대기 질, 수질 등 - (공중보건 및 복지) 건강·의료 보조금, 인구 1,000명당 병상 수, 응급 의료 대응 등 - (교육선택 및 접근성) 대학 중도 탈락률, 초등학교 교사-학생 비율, 학교 밖 청소년을 위한 교육센터 등 - (사회적 평등) 범죄 발생, 경찰 비율, 범죄 예방 대책, 공동체 의식, 지역정체성 등 - (거버넌스) 도시 공무원, 시민 대응성 등

구분	주요 내용(대상도시, 평가목적, 지표)
	<ul style="list-style-type: none"> - (지역 경제) 고용률, 평균소득, 물가 상승률 등 - (교통편의성) 도로 표지판, 자전거 도로 도시 교통 연결성 등
Paul, A., & Sen, J. (2018)	<ul style="list-style-type: none"> • 인도 콜카타, 콜카타 광역도시권 내 도시중심지들의 거주적합성 편차 평가 • 평가기법: K-평균 군집화 알고리즘(K-means clustering), 통합 도시지리요소를 기반으로 도시내 거주 적합성 편차측정 • 거주적합성 평가지표 및 항목 <ul style="list-style-type: none"> - (주거) 주거 밀도, 인구 밀도, 주택 접근성, 공공 편의시설 접근성, 슬럼 거주 도시 인구 비율 - (고용 및 소득) 고용률, 경제적 기회 - (교육시설) 교육기관 수, 교육 시설의 질, 학교 수 - (보건 및 사회서비스) 의료 시설 수, 의료 서비스의 질, 의료기관 수 - (공공공간) 개방 공간 비율, 공공 공간의 이용 가능성 - (교통시설). 편리한 교통수단, 교통수단의 편의성, 교통 비용 - (여가 및 문화) 여가시설 접근성, 여가시설 상태 - (범죄 및 안전)경찰서 수, 치안 및 안전 수준

출처: Khorrani, Z. et al.(2020)에 제시된 선행 연구목록을 참고하여 연구진 작성

다양한 목적으로 거주적합성을 평가하는 방법론으로 자체 개발한 지수 외에도 글로벌 컨설팅 업체가 개발하여 세계 주요 도시의 삶의 질의 순위를 평가하는 지표들 또한 활용되고 있다. 가장 많이 언급되는 글로벌 도시 평가 지표로는 EIU의 글로벌 거주적합성 지수, Mercer의 삶의 질 지수 등이 있으며, 각 지수의 평가부문과 방법론은 [표 2-2]와 같다. 이러한 주요 지표들은 주로 인구 100만 이상 도시를 대상으로 도시의 삶의 질을 평가하고 있으며 활용하는 목적에 따라 가중치를 다르게 적용한다. 또한 공신력 있는 통계데이터에 기반한 정량지표와 실제 거주하는 주민 및 전문가의 인식을 포함한 정성평가를 함께 활용하여 종합적으로 진단한다는 것이 공통적인 특징을 가진다. 그러나 이러한 국제적인 지표들은 도시전체 수준의 경쟁력 비교에 초점을 두고 있기에 세부지역의 거주적합성 격차를 파악하는데는 한계가 있다.

이에 기후위기 대응 및 도시의 자립성 강화를 위해 전 세계적으로 확산되고 있는 ‘N분 도시’ 개념과 같이, 도시내 활력 제고 및 이동의 최소화, 주민 삶의 질 제고를 위한 도시단위의 전략 마련시 미시적 공간단위의 거주적합성 측정이 시도되고 있다. 파리의 15분 도시를 비롯해 바르셀로나 9분 도시, 멜버른 20분 도시, 미국 포틀랜드와 멤피스 등에서도 유사한 도시 전략들이 추진되고 있으며, 이러한 접근은 비동력 수단으로 생활서비스에 접근 가능한 도시 구조를 핵심 목표로 함에 따라 도시내부의 격자단위, 주택단위, 거주자 단위에서의 진단이 가능할수록 전략의 실효성과 파급력이 확대될 것으로 판단된다.

[표 2-2] 국제사회 도시단위 거주적합성 평가 사례

구분	평가 부문 (Key indicators)	방법론 (Methodology/Data)
Best Cities (Resoance Consultancy)	<p>거주적합성(Livability): 자연환경 및 공공 인프라(관광지 및 랜드마크, 녹지, 자연환경 및 공원) 주거비용과 공기의 질(소득대비주거비용, 임대료, 대기환경, 의료시스템), 교통 및 이동성(자전거 도로 및 경로 수), 의료접근성과 서비스 수준, 인식 설문평가</p> <p>도시의 매력도(Lovability): 문화, 쇼핑, 여가 등 도시에 대한 정서적 끌림 정도 평가(문화관광 콘텐츠, 디지털 존재감(페이스북 체크인, 인스타그램 해시태그, 트립어드바이저 리뷰, 구글 트렌드 등)</p> <p>경제적 번영(Prosperity): 도시의 경제력, 기업 생태계 및 인적자원의 수준 평가(경제 및 노동 시장지표(노동참여율, 빈곤률, 실업률, 일인당 경제소득), 기업 및 비즈니스 환경(사업생태계, 기업본사수), 교육 및 역량(대학졸업자수, 상위권 대학), 인프라(직항노선수, 최대 전시공간 면적), 일자리 기회에 대한 인식 조사</p>	<p>Place Power™ Score: 500개 글로벌 도시의 핵심 통계지표 및 거주자와 방문자의 인식(perception)을 조사. 거주적합성(Livability), 도시의 매력도(Lovability), 경제적 번영(Prosperity)이라는 세가지 영역의 성과 및 인식 데이터를 통합하여 종합 점수 산출</p> <p>데이터 출처: 공공통계, Google, Tripadvisor, Instagram, Facebook 등</p> <p>설문조사: 10개국 7,512명을 대상으로 한 개 방향 질문 방식</p> <p>* 전통적인 도시평가방식에 더해 감성적인 도시의 매력도(Lovability)와 디지털 발자취를 정량화하여 도시에 대한 사람들의 인식을 반영하고 있다는 점이 특징</p>
Global liveability Index (Economist Intelligence Unit)	<p>도시의 삶의 질을 다섯 개 평가 영역을 통해 정성·정량적으로 분석하여 1~100점으로 환산 후 도시의 순위 결정</p> <p>안정성(범죄율, 사회불안 및 시위위험, 테러위험, 범죄영향력 등), 보건의료서비스(공공 및 민간의료서비스의 질과 접근성, 의약품 가용성, 전염병위험성, 건강인프라 수준), 문화 및 환경(기후 및 기상조건, 부패 정도, 문화적 가용성 등), 교육(사립학교 접근성과 질, 공립학교 수준), 인프라(도로망, 대중교통, 에너지 및 수도, 주거환경)</p>	<p>전세계 170여개 도시를 대상으로 한 정량(WHO, UN, 국가 및 지방정부 통계자료) 및 정성데이터(EIU의 지역전문가 네트워크)와 현장조사(현지리포터) 평가를 조합하여 점수를 부여, 최종점수는 가중평균(안정성 25%, 의료 20%, 문화 환경 25%, 교육 10% 인프라 20%)으로 산정, 도시의 거주성, 안정성, 문화적 매력 및 경제기반을 다각도로 모니터링 하고자 할 때 유용 (보다 주요한 우선순위에 큰 가중치를 둘 수 있음)</p>
Quality of Living Survey (Mercer)	<p>총 10개의 주요 부문에 39개 지표를 통해 도시의 삶의 질을 평가, 정치·사회환경(치안, 사회안정성, 정부신뢰도), 사회·문화환경(문화예술시설, 국제적 다양성, 커뮤니티 개방성), 자연환경(대기, 수질, 녹지공간, 기후/햇빛), 주거환경(주택품질, 규모, 냉난방, 에너지수급안정성), 의료환경, 공공서비스 및 교통(도로, 대중교통, 수도, 전기, 인터넷), 포용력, 소비재(Consumer goods) 등</p>	<p>전 세계 주요도시를 대상으로 국제컨설팅 기업 Mercer에서 평가 및 발표. 정량 데이터와 로컬 전문가 현지조사, 파견자 경험분석 등 정성평가 결과를 종합하여 도시의 삶의 질을 비교평가</p>

출처 : Reasonance. Consultancy Best Cities(<https://www.worldsbestcities.com/>, 검색일: 2025.8.6.); EIU. 2025 Global Liveability Survey(<https://www.eiu.com/n/store/products/special-reports/2025-global-liveability-survey/>, 검색일: 2025.7.10.); Mercer Quality of Living City Ranking 2024(<https://www.mercer.com/en-ch/insights/total-rewards/talent-mobility-insights/quality-of-living-city-ranking/>, 검색일: 2025.8.16.)

2. 거주적합성 진단 관련 사례 분석

1) 분석의 개요

■ 분석의 목적

AARP의 Livability Index(미국), Urban Liveability Index(호주) 등 다양한 거주적합성 평가 모델이 실제 정책과 도시계획 수단으로 활용되고 있다. 이러한 지표들은 도시별 또는 생활권 단위에서의 삶의 질 요소를 계량화하여 공간 기반의 정책 또는 성과 평가 등에 활용되고 있어 국내 저층주거지 평가체계 설계 시 유용한 참고자료가 될 수 있다. 특히 미국의 AARP 사례는 보행환경, 주거 안정성, 참여기회 등의 다차원적 요소를 복합 지수화하여 도시재생 및 고령친화정책에 연계한 바 있다. 거주적합성 기반의 진단 지표체계, 실질적 정책 적용 방식 및 공간 단위 활용 체계 등을 종합적으로 검토하여 저층주거지의 미시적 단위 공간분석, 진단지표 설계, 정책 연계 방안 수립 등의 시사점을 분석하고자 한다.

■ 분석 대상 사례

국가 혹은 대도시 단위의 거주적합성 평가보다는 중소도시, 교외지역, 동네단위에서의 거주적합성 및 삶의 질의 격차 등을 평가하기 위한 지표 및 지수 사례로서 여러 국가의 기관 및 관련 단체 등에서 개발한 사례들을 선별하였다.

학술문헌 및 주요 국가의 정책 문헌 검토 결과, 거주적합성(Livability)의 관점에서 주거수준 및 환경을 소규모 도시나 동네단위에서 공간적으로 진단하는 지표(index/indicator)로서, 평가방법 및 활용 데이터에 대한 자료 구득이 가능하고 공간 정책적인 측면에서 활용 가능한 대표적인 지표 및 지수화 사례로서 조건을 검토하여 다음의 4가지 사례(① Liveability Index, ② Opportunity 360, ③ Urban Livability Index, ④ 20-Minute Neighbourhood Toolkit 등)를 선택하여 분석하였다.

[표 2-3] 거주적합성 진단 관련 국외 사례 개요

지표	평가 부문 (Key indicators)	방법론 (Methodology)	공간단위
Liveability Index (미국, AARP)	주거, 근린환경, 교통, 환경, 건강, 시민참여 및 연결성, 교육 및 직업 기회 등 7대 영역. 주로 고령자 친화적 도시환경에 중점을 둠	공공통계 기반 정량지표와 AARP 자체 가중치 적용	ZIP code/Neighborhood
Opportunity 360 (미국, Enterprise Community Partners)	주거, 교육, 건강 및 웰빙, 소득, 빈곤인구비율, 실업률, 교통접근성(대중교통 통근 근로자 비율, 도보 통근비율, 평균 출근시간) 등을 평가하여 정책개입이 필요한 부문을 파악	100개 이상의 공공데이터셋 활용(HUD, ACS, CDC, PolicyMap) 및 데이터 시각화	센서스트랙, 커뮤니티
Urban Livability Index (호주, RMIT)	공공시설접근성, 대중교통, 녹지, 건강환경, 주택 및 교육. 호주의 도시계획 프레임워크 반영 및 정책연계	공간정보(GIS)분석 및 호주통계청 자료기반 정량 지표	SA1-SA2 통계 구역
20-Minute Neighbourhood Toolkit (영국, TCPA)	주거, 교통, 건강, 일자리, 교육, 커뮤니티 등 9대 생활요소를 중심으로 한 완결형 생활권 평가	GIS 기반 서비스 접근성 분석 + 주민참여형 Toolkit(14개 질문, 5단계 실행과정)	Neighbourhood, Household

출처: AARP. Liveability Index Index Methods and Sources(<https://livabilityindex.aarp.org/methods-sources>, 검색일: 2025.9.14.); Enterprise. Opportunity360: Stories From the Field(<https://www.enterprisecommunity.org/learning-center/resources/opportunity360-stories-field>, 검색일: 2025.9.14.); Higgs, C. et al(2022); AUO. Search Results for: URBAN LIVEABILITY(<https://cur.org.au/?s=URBAN+LIVEABILITY>, 검색일: 2025.9.14.)

■ 분석 내용

• 거주적합성 관련 지표 체계 분석

거주적합성과 연관된 기존 지표체계를 종합적으로 분석하여 평가 항목 구성, 공간 단위, 가중치 부여 방식 등 지표의 구조적 특성을 분석한다. 또한 각 지표의 정책적 활용 사례, 운영 방식, 지역적 파급효과 등을 검토하여 지표의 적용성과 실효성을 평가한다. 이를 통해 국내 저층주거지 진단에 적용 가능한 지표체계의 기본 구조를 도출하고, 향후 연구를 위한 비교·분석의 기초자료로 활용한다.

• 국외 거주적합성 지표 분석을 통한 국내 적용 시사점 도출

국외에서 활용되고 있는 지표체계를 분석하여 국내 적용을 위한 방법론적 시사점을 도출한다. 특히 향후 국내 주거생활공간의 지표화 및 지수 산정을 위한 방법론적 근거를 정비하고, 국내 현실에 적합한 평가틀을 마련하여 거주적합성 진단체계의 국제적 정합성과 정책적 활용성을 검토하고자 한다.

2) 거주적합성 관련 진단 지표 및 지수 사례

① Livability Index(AARP, 미국)

Livability Index는 미국의 고령자 권익단체 AARP의 산하 연구기관인 AARP 공공정책연구소(Public Policy Institute)에서 개발한 거주적합성 평가지표이다. 지표의 적용범위는 미국 전역의 커뮤니티 및 동네 단위로, 주소지(주, 시, 카운티, 우편번호(ZIPcode), 센서스 블록) 수준에서 분석이 가능하다.

■ 지표와 측정 구조

7개 분야로 구성된 61개 지표(40개 지표 및 21개의 정책 항목 등)들로 생활환경을 평가하며, 0-100점 범위내에서 종합점수를 산출하는데 평균은 50점, 평균이상은 50점 이상 등 각각의 거주적합성 점수로 산출하고 있다.

지표는 지역사회 거주적합성을 측정하는 것으로 데이터는 지표에 따라 지역, 주, 연방 및 민간기관에서 수집하고 분석하고 있다. 그 중 23개의 지표는 지역규모(인구조사 구역, 블록 그룹, 구역 또는 고등학교 학군으로 정의)에서 거주적합성을 평가하며고 나머지 지표는 더 높은 수준의 공간 범위(대도시권, 도시, 카운티 등)의 데이터를 활용한다.

지자체 등 정책 영역에서는 해당 커뮤니티에 현재 존재하는 정책 개입을 바탕으로 시간이 지남에 따라 지역사회가 얼마나 더 살기좋은 곳으로 변할 수 있는지를 측정하고 있다(정책 데이터는 공개적으로 이용가능한 데이터에서 추출되며, 미국 전역을 포괄함). 일부 지표는 원데이터를 그대로 사용하고 있으며 다른 경우에는 여러 출처를 결합하거나 데이터가 없는 경우에는 추정치를 생성하고 통계적 모델링을 통해 거주적합성 지표를 평가한다.

[표 2-4] AARP 거주적합성 지표의 평가영역 및 지표

평가영역	지표(metrics)	정책(policies)
주거 (Housing)	주택접근성(zero-step 주택비율), 다세대 주택 비율, 주택가격(월별주택비용), 소득대비주택비 부담률, 주거보조(만명당)	인클루시브 주택설계법, 주택트러스트펀드, 제조주택 보호법, 압류방지, 부속주택허용, 연령친화 계획 등 정책 유무
동네 (Neighborhood)	0.5마일 이내 식료품점 및 농민시장 수, 공원 및 도서관 접근성, 대중교통을 이용한 일자리 접근성, 45분 이내 통근거리 일자리수, 1마일 이내 다양한 일자리 및 사람수, 만명당 폭력범죄 및 재물 범죄수, 빈집비율	대중교통친화적 개발(TOD)을 지원하는 주 혹은 지방정부의 프로그램 유무
교통 (Transportation)	0.25마일 이내, 버스 및 기차 정류장수, ADA접근성이 있는 대중교통 역 및 차량비율, 도로 친화적 환경, 교통비, 제한속도, 교통사고율	안전한 도로정책(Complete Street policies) 정책, 교통조정위원회, 자원봉사 운전자 프로그램 장벽 금지 정책, 연령친화 커뮤니티 계획
환경 (Environment)	공기, 수질, 산업오염, 비상대비능력	유틸리티 서비스의 단절을 금지하는 주의 법률, FEMA가 승인한 지역의 재해완화계획,

평가영역	지표(metrics)	정책(policies)
		에너지 친화적 건축 및 시설을 지원하는 주법, 청정에너지 보호법
건강 (Health)	흡연, 비만율, 공원접근성, 운동시설, 의료접근성, 긴급입원률, 대체의료의 질	직장 및 식당 금연법
사회참여 (Engagement)	인터넷비용 및 속도, 민간 및 시민단체수, 투표율, 사회참여 및 커뮤니티 봉사 주민비율, 문화예술 시설 및 극장수	지역사회 광대역서비스를 억제하거나 방해하는 법의 부재, 투표참여를 격려하는 주의 법, 지역의 인권위원회 등
기회 (Opportunity)	소득불평등 계수, 취업자수, 고등학교졸업률, 지역인구대비 연령다양성	지방정부 AAA일반채권등급(지역재정 건전성), 주 및 지방정부의 최저임금수준, 근로자가족 및 의료휴가법을 확장하는 주의 정책

출처: AARP. Index Index Methods and Sources(<https://livabilityindex.aarp.org/methods-sources>, 검색일: 2025.9.14.)

■ 운영 및 정책적 활용

나이가 들어서도 모든 사람들이 살기 좋은 커뮤니티라는 전제하에 거주적합성을 정의하고 있으며 사용자 맞춤 점수 부여 및 지리단위 세밀 평가가 가능한 거주적합성 진단 도구로 판단된다. 지표체계 안에 관련 정책의 유무 등을 포함하고 있어 공공정책 및 도시계획, 지역발전 전략 수립 등 현재의 거주적합성과 장기적 발전가능성을 결합하여 분석할 수 있는 체계로 구성 되어있다. 동네 단위까지 분석단위를 세분화 할 수 있는 장점이 있고 다양한 규모의 커뮤니티 및 기관에서도 도시계획, 연령친화 정책, 인프라 개선 등을 위한 정책개입에 필요한 도구로도 활용되고 있다.

AARP 거주적합성 지수 플랫폼에서 제공하는 7대 범주의 61개 지표들을 우편번호 또는 공간 단위로 분석하여 지역간 격차분석, 도시계획 및 교통·토지이용 전략 수립 등에 다양하게 활용되고 있다.

[표 2-5] AARP 거주적합성 지표 활용사례

커뮤니티	인구(명)	주요 관심 영역	지표 활용	정책 및 실행계획
포트워스, 텍사스	95만	보행·혼합용도 재편, 주거+상업+공공공간 통합	보행성, 접근성, 주거 혼합 등 지표와 유사한 원칙을 도시계획에 반영	거버넌스 기반 지역계획 → 민관 협력 통한 기능혼합과 공간 재활성화 유도
렉싱턴, 켄터키	32만	AARP 7가지 거주성 지표를 'Jobs and Prosperity' 중심 주제 프레임으로 통합	Lexington-Fayette 도시-카운티 정부 계획수립에 참조 Lexington Area MPO (MPO)는 주요 도로·교통 축 정비 계획(예: TOD, corridor study) 과정에 활용	Imagine Lexington (2019), Imagine Nicholasville Road (2021)
아치데일, 노스캐롤라이나	1.2만	AARP 도구로 1-85 인근 커뮤니티 비교 분석 수행 (Trinity 등)	지수 기반으로 도시 및 인접 커뮤니티의 거주적합성 현황 분석 → 핵심영역별 정책 권고의 근거로 활용	Archdale 시 정부 + 플래너 + 시민이 함께 참여하는, Plan Archdale(2020) 수립에 활용
제네시,	42만	도시와 농촌 간의 복지	도시·농촌 지역의 거주성 격차	Genesee 카운티 정부 + GTC

커뮤니티	인구 (명)	주요 관심 영역	지표 활용	정책 및 실행계획
뉴욕주		격차 분석에 AARP 지수 사용	(공간적 복지차이) 파악 및 Community Wellness 구성 요소 정의에 반영	MPO가 함께 수립한 Genesee 2050(2021)에 활용
시애틀, 워싱턴주	75만	교통, 환경오염, 소득 불평등 등 지표 분석 통해 고령친화 정책 수립	AARP 지표 활용해 산업오염, 교통 접근성, 소득 불평등 등 취약한 영역 식별 visitability 주택 기준 도입·거리설계 가이드라인 수립 시민 설문(500+명 45세 이상) 기반 실행 전략 개발	Age-Friendly Seattle Action Plan(2018-2021) 수립에 반영
웨스트 새크라멘토, 캘리포니아주	20만	7개 부문별 지표의 격차 분석	지표 격차 분석을 통해, 주거·교통·환경부문 개선 필요성 인식	시의 교통 ACL 공문부서에 'age in everything' 프레임 통합지시, 향후 부서별 계획에 고려층 고려 정책 지침 수립
메이컨, 조지아주	15만	야외공간(공원 등), 주택(보편적 디자인 적용), 교통(횡단보도, 신호등, 보도의 최적배치 및 대중교통 개선)	AARP 지표를 전면 채택, 핵심 분야 진단 및 Action Plan 수립 (6대 분야)	지역 맞춤형 실행계획 수립: 공원프로그램 확대, 노년층 주택보급확대, 인도 및 버스 효율화, Complete Streets정책 채택과 노인센터 설계 및 공공교통 보조금 수혜 추진
벨처타운, 메사추세츠	1.5만	농촌형 고령자 삶의 질, 이동성 및 사회적 고립 해소	AARP 영역(8대 분야)과의 연계한 커뮤니티 진단 및 대응 전략 설계	설문조사+인터뷰 기반 → 지역 자산 활용한 고령자 커뮤니티 프로그램 확대

출처: AARP. Liveability Index The AARP Livability Index™ Platform(<https://www.aarp.org/pri/topics/livable-communities/livability-index/>, 검색일: 2025.9.14.); APA. The AARP Livability Index Platform: A Planning Resource for Livable Communities(<https://www.planning.org/blog/9283446/the-aarp-livability-index-platform-a-planning-resource-for-livable-communities/>, 검색일: 2025.9.15.)

[참고] AARP 거주적합성 지수 플랫폼(AARP Livability Index™ Platform) 의 도시계획적 활용사례

- AARP는 거주적합성 지수 플랫폼을 통해, 도시계획의 다양한 단계에서 거주적합성 지수를 활용할 수 있도록 지원하며, 미국 도시계획협회(American Planning Association)와의 협력을 통해, 살기좋은 공동체를 위한 주택 솔루션의 중요성을 강조하고 홍보 하는 등 지수의 정책활용도를 높이고 있음
- 거주적합성 지수 플랫폼에는 7개 범주별 세부지표 목록 및 특정 도시 사례의 구체적 지수 데이터를 제공할 뿐 아니라, 정책가이드, 사례연구, 주택관련 조례 및 법안 지원자료 제공 등 살기좋은 커뮤니티를 만들기 위해 필요한 다양한 자원을 제공함

목적	활용 예시
기초 분석	종합계획 수립, 용도지역 검토시 현재 지역의 주택·교통·보건 등 부문별 현황을 사전 진단
공간적 격차 파악	공공공간, 녹지, 대중교통 등의 접근성 불균형 지역 식별
시민참여 촉진	데이터 시각화를 통해 주민과의 소통 및 정책 설명력 제고
정책평가 및 보완	기존 정책이 어떤 지표에서 성과가 미흡한지 확인하여 개선 유도

① [공공] Macon-Bibb [카운티] → 사업 모니터링 지표로 활용 (사후)

- 주거 분야 점수는 비교적 점수가 높아 강점으로 확인되었으나 반면 기회 영역 점수가 특히 낮아 고등학교 졸업율이 약 50%으로 전국 평균(80%)보다 훨씬 저조하였고, 이웃환경과 건강 점수도 39점으로 낮게 나타남
- Livability Index 종합 점수 기반으로 시는 고령친화 커뮤니티(Age-Friendly Community)에 참여하면서 ① Tattnall Square Park renovation, ② Second Street Corridor, ③ Macon Connects 등의 재생 및 개선 사업을 추진함



② [공공] Archdale [시티] → 사업 발굴을 위한 지표 활용 (사전)

- 2019년 도시 종합발전계획(Comp Plan)을 수립하면서 AARP Livability Index를 적극 활용하였으며, 종합 점수는 48점으로 인근 지역 평균(51점)에 근접한 수준으로, 세부적으로 기회 부문 점수가 지역 내 최고 수준으로 특히 우수함
- 이러한 지표 점수를 기반으로 종합계획의 우선순위와 전략과제를 도출하였으며, 환경 부문 점수 향상을 위해 식수 품질 모니터링과 대기오염 저감 대책을 계획에 포함하고 교통 부문 개선을 위해 보행자 인프라 확충과 대중교통 개선을 검토함

③ [공공] Fort Worth [시티] → 사업 발굴을 위한 지표 활용 (사전)

- 교통 분야의 경우, 데이터상 일부 지역은 도보나 대중교통 이용률이 높고 접근성도 양호하여 교통점수가 50점으로 평균 수준이었으나 교통 혼잡도와 치명적인 교통사고 발생률이 전국 평균보다 높음
- 주민들의 제안과 지표 분석을 바탕으로 포트워스는 Six Points 가로환경 정비 계획(Six Point Streetscape Plan)을 수립하여 리버사이드 지역의 도로를 보행자, 자전거, 차량 모두에서 안전하고 편리성을 제고하기 위한 개선 사업을 추진함



④ [학술] Harvard University & AARP → 정책점 시사점 도출 (학술)

- 하버드 대학교 주택연구센터(Harvard Joint Center for Housing Studies, JCHS)는 AARP의 Livability Index를 활용하여 미국 내 다양한 커뮤니티의 거주적합성 분석 관련 연구를 수행
- (연구 결과) 미국의 고령자 중 대부분이 AARP의 고령친화 지표에서 높은 점수를 받은 지역에 거주하지 않으며, 고령자의 거주 지역은 소득, 인종/민족, 주거 형태(자가/임대), 장애 여부 등에 따라 차이가 있고 고령자들이 이주할 때 더 고령친화적인 지역으로 이동하는 경우는 드물며 대부분 유사한 수준의 지역으로 이동함
- (연구 시사) 미국 내 고령자들이 거주하는 지역의 고령친화성(Livability)에 대한 심층 분석을 제공하였으며, AARP의 고령친화 커뮤니티 지표(Livability Index)를 활용하여 고령자들의 거주 환경을 평가하고 정책적 시사점을 도출

출처 : APA. The AARP Livability Index Platform: A Planning Resource for Livable Communities(<https://www.planning.org/blog/9283446/the-aarp-livability-index-platform-a-planning-resource-for-livable-communities/>, 검색일: 2025.09.15.); APA. Livability for All(<https://www.planning.org/planning/2015/dec/livabilityforall.htm#:~:text=After%20Macon,transportation%20accessibility%20by%20connecting%20East>, 검색일: 2025.09.15.); Macon-Bibb(2014, pp.1-4); Macon-Bibb County. Macon-Bibb begins extending Second Street Corridor's Vision Block on Monday(<https://www.maconbibb.us/visionblockextensionbegins/>, 검색일: 2025.9.17.); 880 cities. Construct the world's largest pop-up bike network to test out Macon's appetite for biking(https://www.880cities.org/portfolio_page/macon-connects/, 검색일: 2025.6.15.); Archdale(2020, pp.57-67); Fort Worth. Six Points(<https://www.fortworthtexas.gov/departments/the-fwlab/planning/urban-villages/six-points?>, 검색일: 2025.8.16.); City of Fort Worth(2015, p.24, p.36); JCHS. The Geography of Livability: Insights from AARP's Livability Index(<https://www.jchs.harvard.edu/blog/geography-livability-insights-aarps-livability-index?>, 검색일: 2025.10.05.)

② Opportunity360 (Enterprise Community Partners, 미국)

Enterprise Community Partners가 개발한 Opportunity360 Index는 지역의 사회경제적 역량과 기회 접근성을 측정하기 위해 구축된 통합 진단지표이다. 이 지수는 '사람이 사는 장소가 기회의 수준을 결정한다'는 철학에 따라 지역 불평등 구조를 시각화할 수 있다(Enterprise Community Partners, (n.d), p.8).

■ 지표와 측정 구조

Opportunity360은 미국의 비영리기관 Enterprise Community Partners가 2017년에 출시한 종합 데이터 플랫폼으로 지역 사회의 기회 접근성을 다각도로 측정하는 지표 및 도구이다. 지역의 주거, 교육, 건강, 경제, 교통 등 삶의 질과 기회에 영향을 주는 핵심 요소들을 5개의 지표로 분류하여 지역 거주민들이 어떤 기회 경로(pathways)를 갖고 있는지를 평가한다. Opportunity360은 공공 및 민간의 약 150개의 데이터 지표들을 통합하여 미국 전역 모든 센서스 트랙(세부 지역 단위)의 기회 수준을 진단할 수 있다. 사용자는 온라인 도구를 통해 관심 지역의 보고서를 자동 생성함으로써 쉽게 지역별 여건들을 진단할 수 있으며 시간 경과에 따른 변화도 살펴볼 수도 있다. Opportunity Index는 크게 주거 안정성(Housing Stability), 교육(Education), 건강 및 웰빙(Health & Well-Being), 경제적 안정(Economic Security), 이동성(Mobility) 등의 핵심 영역들로 구성된 통합 지표이며 각 지표별로 0에서 100까지의 점수가 산출되는데 이는 전국의 백분위 순위를 의미한다(Enterprise Community Partners, (n.d.). p.4)

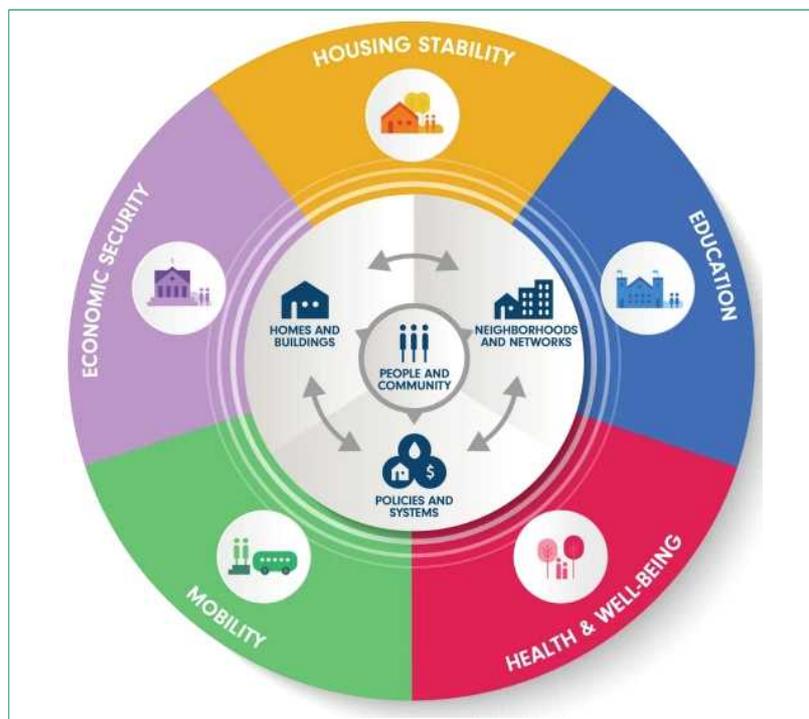
[표 2-6] Opportunity360 평가영역

핵심영역	평가 지표	주요 데이터 출처
주거 안정성 (Housing Stability)	주거비 부담 수준, 주거 밀집·과밀 여부, 안정적 거주 가능성, 공공임대·주거보조 접근성 등을 통해 장기 거주 안정성을 평가	Census ACS, HUD CHAS, HUD Picture of Subsidized Households
교육 (Education)	성인의 학력 수준과 교육 이수 정도를 중심으로 인적자본 축적 및 상향 이동 가능성을 평가	Census ACS
건강 및 웰빙 (Health & Well-Being)	주관적 건강 상태, 만성질환 유병 여부, 의료 접근성 및 보험 가입 여부 등을 통해 생활 전반의 건강 기반을 평가	CDC BRFSS, Census ACS
경제적 안정 (Economic Security)	소득 수준, 빈곤 및 실업 상태, 노동시장 참여도를 통해 기본적인 경제적 자립 가능성을 평가	Census ACS, HUD AFFH
이동성 (Mobility)	통근 시간, 교통수단 이용 특성, 차량 보유 여부, 주거·교통비 부담을 통해 일자리·서비스 접근성을 평가	Census ACS, HUD Location Affordability In

출처: Enterprise Community Partners(n.d., p.4)

■ 가중치 및 통계적 방법론

주거 안정성, 경제적 안정, 교육, 건강 및 이동성 등 삶에 가장 큰 영향을 미치는 5가지 영역의 지표를 종합적으로 평가할 수 있으며,¹⁴⁾ 각 영역 내 세부 지표들은 표준화 후 동등한 가중치로 산출되어 해당 영역의 점수를 산출한다. 예를 들어 경제적 안정 점수는 중위소득, 빈곤율, 실업률 등 4가지 변수를 표준화하여 평균값으로 계산한다(City of Albuquerque, 2018, p.175). 공식 문서에서는 영역 간 가중치 차등 적용이나 종합지표 산출 시 특정 영역에 더 높은 비중을 부여하는 방식은 명시되어 있지 않기에 Opportunity360의 결과는 개별 영역별 기회 수준을 종합적으로 비교·해석하는 데 활용되는 지표로 이해할 수 있다(Freddie Mac Multifamily Duty to Serve, 2024, p.3). 또한 모든 지표 점수는 전국적 분포를 기준으로 백분위(Percentile) 점수로 환산할 수 있기에 특정 지역(census tract)이 전국-주(州)-지역 단위에서 각각 어느 수준에 속하는지를 동시에 보여줄 수 있다(Enterprise Community Partners. (n.d.). p.3). 따라서 이러한 통계 기법은 지역 간 비교뿐 아니라 도시 내부의 기회 격차를 데이터로 드러내는 데 유용한 근거를 제공받을 수 있다.



[그림 2-4] Opportunity 360 지수의 핵심영역

출처: Enterprise Community Partners(n.d., p.3)

14) Autocase. Tools Data Sources : Opportunity360(<https://www.ejtoolkit.com/resources/tools?>. 검색일: 2025. 8.16.)

■ 운영 및 정책적 활용

정책 입안자, 투자자, 개발업자, 지역사회 구성원들은 Opportunity360을 활용해 기회 창출을 위한 다양한 전략들을 실제로 모색하고 있다. 또한 Opportunity360을 통해 사람과 장소 간의 핵심적인 연결 관계에 대한 이해를 높여 지금까지의 사업 성과를 보다 체계적으로 측정하고, 향후 더 나은 미래를 위한 프로그램·정책·자본 솔루션을 구상하는 데 실질적인 근거와 방향성을 제공받는다.¹⁵⁾

또한 Opportunity360과 Opportunity Zones제도와 연계하여 실무적 분석·탐색 도구로 활용되고 있으며, 각 주나 지역에서 Opportunity Zones로 지정된 센서스 트랙을 확인하 이들이 다른 연방 프로그램이나 공간 지정과 어떻게 연관되는지를 살펴보는 데 사용된다. 또한 이 이용자는 Opportunity360의 Outcome Indices를 활용해 다섯 개 성과 영역에서 해당 지역에 거주하는 사람들의 여건을 살펴볼 수 있으며, 주정부에 의해 최종적으로 Opportunity Zones로 지정되지는 않았지만 지정 요건을 충족했던 지역까지 함께 탐색할 수 있다.¹⁶⁾

[표 2-7] Opportunity360 종합점수 분석 사례(Census Tract 78.08, Washington D.C.)

구분	종합점수	세부 지표(값)
주거 안정성 (Housing Stability)	99	자가 점유율(46%), 저소득·과도한 주거비 부담 가구 비율(36%)
교육 (Education)	22	고등학교 졸업 이상 성인 비율(76%), 학사 학위 이상 성인 비율(23%)
건강 및 웰빙 (Health & Well-Being)	35	당뇨병 유병률(15%), 주관적 건강상태 '보통 이하' 성인 비율(23%)
경제적 안정 (Economic Security)	1	빈곤 인구 비율(30%), 중위 가구소득(\$35,718)
이동성 (Mobility)	4	무차량 가구 비율(43%), 통근시간 1시간 초과 근로자 비율(20%)

출처: Enterprise Community Partners(n.d., pp.4-6)

15) Federal Reserve Bank of Philadelphia. Leveraging New Resources by Acknowledging Market Failures While Exploring Market Opportunities(<https://www.philadelphiafed.org/community-development/inclusive-growth/leveraging-new-resources-by-acknowledging-market-failures-while-exploring-market-opportunities#:~:text=solutions%20for%20a%20better%20future>, 검색일: 2025.12.15.)

16) State of Michigan. Mapping Tools(<https://www.michigan.gov/opportunityzones/toolkit/mapping-tools#:~:text=Enterprise%20E2%80%93360%20Opportunity%20The,zone>, 검색일: 2025.8.16.)

③ Urban Liveability Index (RMIT, 호주)

RMIT 대학교 Healthy Liveable Cities Group의 Urban Liveability Index(ULI)는 기존의 도시 단위 집계형 거주성 지수와 달리 도시 내부의 지역별 격차를 파악할 수 있도록 주거지 주소 수준의 미시적 공간 단위(local neighbourhood scale)에서 거주적합성을 측정하는 정량적 복합지수다(Higgs, C. et al., 2019, pp.1-3). 이 지수는 도시 간 순위 비교보다는 도시 내 공간적 불평등과 정책 목표 이행 수준을 시각화하고 평가하는 데 초점을 둔다.

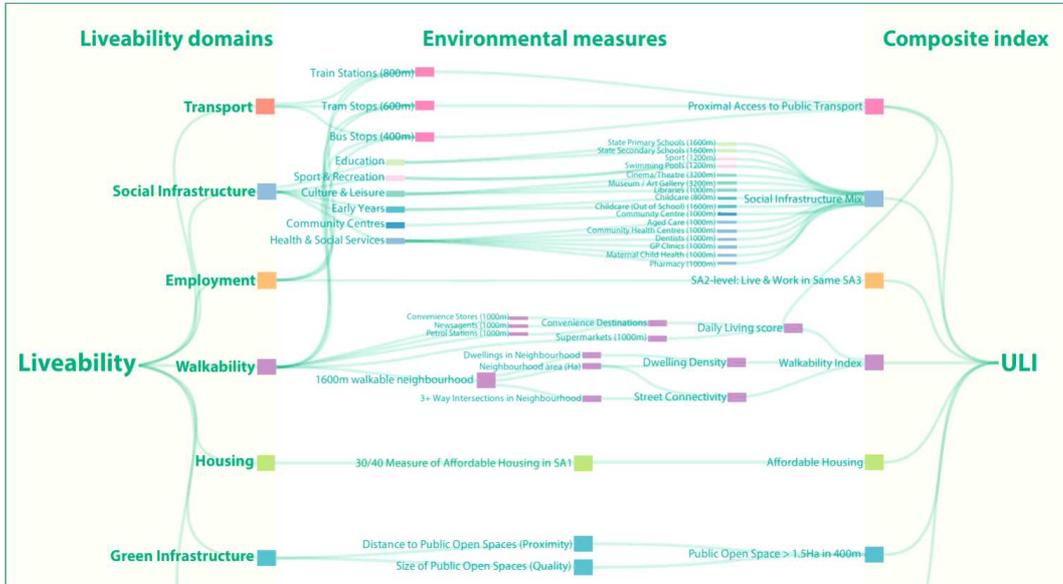
■ 지표와 측정 구조

ULI는 6개 핵심영역과 측정지표(Measures)들로 구성된 종합지수이며 각 영역의 세부 지표는 대중교통, 사회기반시설, 공공 녹지, 주거 등 주요 생활 인프라에 대한 접근성(accessibility)을 핵심 개념으로 설정하고 있다. 단순한 직선거리 측정이 아닌 실제 보행·이동 경로를 반영한 네트워크 거리 기반 접근성 분석 방식을 적용한다. 한편 고용 영역은 거리 기반 접근성 지표가 아니라 취업자가 거주지와 동일한 생활권(SA3) 내에서 근무하는 비율을 통해 직주근접성을 평가한다. 지수 산출을 위해 호주 통계청(ABS)의 센서스 자료와 Mesh Block 단위 공간통계, 주정부 및 지방정부가 제공하는 도로망, 교통, 시설 위치 등 지리공간데이터가 사용된다(AUO. Liveability, <https://auo.org.au/portal/metadata/urban-liveability-index/>).

[표 2-8] Urban Liveability Index의 핵심영역 및 세부 지표

핵심영역	세부 지표
보행성(Walkability)	가장 가까운 활동 센터까지의 평균 거리, 평균 주택 밀도, 평균 도로 연결성, 일상 생활 목적지의 평균 개수, 교통 편의성을 고려한 보행 가능성 지수
사회 기반시설(Social Infrastructure)	보건시설 인프라 접근성, 교육시설 접근성, 지역사회·스포츠시설 접근성, 문화시설 접근성, 가장 가까운 진료소까지의 평균 거리, 가장 가까운 놀이터까지의 평균 거리
대중교통(Public Transport)	가장 가까운 대중교통 정류장까지의 평균 거리, 버스 정류장 400m 이내 주택 비율, 대중교통 400m 이내 주택 비율, 가장 가까운 기차역까지의 평균 거리, 평일 버스 서비스 간격별 정류장까지의 평균 거리, 대중교통 이용 출근 비율, 개인 차량 이용 출근 비율
공공 녹지(Public Open Space)	공공 오픈스페이스까지의 평균 거리, 공공 오픈스페이스 400m 이내 주택 비율, 공공 오픈스페이스 400m 이내 주택 비율, 공원 400m, 800m 이내 주택 비율, 공중 화장실 인접 공공 오픈스페이스까지의 평균 거리, 가장 가까운 놀이터까지의 평균 거리, 폭염 취약성 지수, 폭염 노출 등급, 폭염 민감도 등급, 적응 역량 등급
주거(Housing)	정부 소유 또는 공공 주택 비율, 소득 하위 40% 가구 중 주거비 30% 초과 지출 비율, 소득 하위 40% 임차 가구 중 주거비 30% 초과 지출 비율, 소득 하위 40% 대출 가구 중 주거비 30% 초과 지출 비율, 소득 하위 40% 임차·대출 가구 중 주거비 30% 초과 지출 비율, 전체 가구 중 주거비용 30% 초과 지출 비율
고용(Employment)	동일 SA3 내 거주·근무 취업자 비율

출처: AUO. Liveability(<https://auo.org.au/portal/metadata/social-infrastructure-mix-index/>, <https://auo.org.au/portal/metadata/walkability/>, <https://auo.org.au/portal/metadata/access-to-public-transport/>, <https://auo.org.au/portal/metadata/access-to-areas-of-public-open-space/>, <https://auo.org.au/portal/metadata/housing/>, <https://auo.org.au/portal/metadata/employment/>, 검색일: 2025.6.18.)



[그림 2-5] 도시거주적합성지수(ULI)의 개념화된 영역과 지표의 구성

출처: Higgs, C. et al(2019, p. 3)

[표 2-9] Urban Liveability Index의 일반적인 지수산출방식

단계	구분	주요 내용	적용 방법-산식
1단계	이론적 프레임 설정	거주적합성을 건강·정책 연계 개념으로 정의하고 핵심 도메인 설정	선행연구 및 정책기준 검토를 통해 7개 도메인 도출
2단계	공간 분석 단위 설정	도시 내부 격차 반영을 위해 미시적 공간 단위 채택	G-NAF 기반 주거 주소지(residential lots) 단위 산출
3단계	세부 지표 산정	도메인별 공간지표 계산	1600m 보행 네트워크 기반 접근성·밀도·연결성 산정
4단계	접근성 산정 방식	이분법적 거리 기준의 한계 보완	soft threshold(로지스틱 감쇠함수) 적용
5단계	원자료 전처리	극단값에 따른 왜곡 방지	평균±2σ 초과값을 ±3σ 범위 내로 압축
6단계	지표 정규화	지표 간 비교 가능성 확보	평균 100, 표준편차 10으로 표준화
7단계	집계 방식 선택	비보상적 복합지수 구조 채택	Mazziotta-Pareto Index(MPI) 방식 적용
8단계	ULI 산출	주소지별 종합 점수 계산	ULI = 지표 평균 - 분산 패널티
9단계	민감도 분석	산출 결과의 안정성 검증	공기질 포함 여부, 집계 단위, threshold 방식 비교
10단계	활용·검증	정책·행태와의 연관성 검증	교통수단 선택과의 다층 회귀분석

출처: Higgs, C. et al(2019, pp.2-9)

■ 데이터 출처 및 공간운영 체계

호주 통계청(ABS)의 센서스 자료와 Mesh Block 기반 공간통계, 빅토리아 주정부 및 지방정부가 제공하는 도로망, 교통, 공공시설 위치 등 행정·지리공간데이터를 결합하여 산출된다. 대중교통 접근성 지표에는 정기 운행 정보를 포함한 GTFS 데이터가 활용되며, 보행 및 시설 접근성 분석을 위해 주·지방정부 공간데이터와 공개 지리정보(OpenStreetMap 등)가 함께 사용된다. 지표 산출 과정은 데이터 정합화 및 표준화 이후 영역별 지표를 합산하여 지수화하는 방식으로 이루어지며 대부분의 접근성 지표는 단순 직선거리가 아닌 실제 이동 경로를 반영한 네트워크 거리 기반 분석을 적용한다. 지수는 Local Government Area(LGA), 통계기반 생활권(SA2-SA3), 근린 단위(neighbourhood) 등으로 집계되어 제공되며 Australian Urban Observatory 플랫폼을 통해 지도 기반으로 시각화되어 도시·건강·복지 정책의 공간적 성과를 모니터링하는 데 활용된다.

■ 운영 및 정책적 활용

ULI는 주거지 단위에서 기반시설 접근성의 공간적 격차를 미시적으로 수치화한 종합지표로 보행·자전거·대중교통 이용 등의 이동행태와의 연관성을 통해 건강과 웰빙과의 관계를 분석하고, 도시계획·공공보건·교통 및 녹지 인프라 정책의 공간적 성과를 평가하는 ‘공간 기반의 사결정’ 도구로 활용될 수 있다. 특히 ULI는 정책 이행 진척도를 점검하고 도시 내 공간적 불평등을 식별하는 데 활용 가능한 정책 관련(policy-relevant) 분석 지표로 제시되고 있다(Higgs, C. et al., 2019, p.1).

[표 2-10] ULI 지수 결과 현황

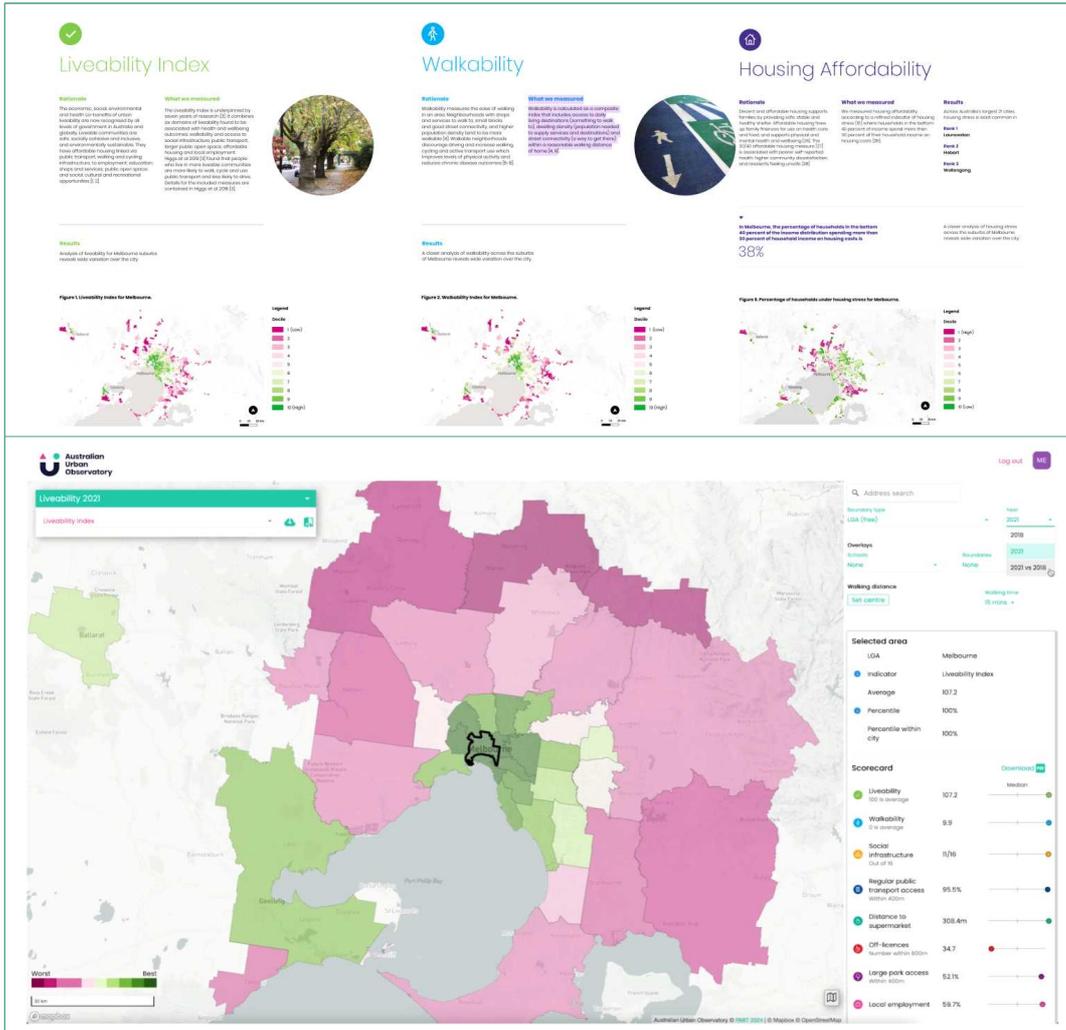
구분	주요 결과	
Walkability	도심 지역은 밀도와 목적지 집중으로 보행성이 높은 반면, 성장지역은 낮은 밀도와 목적지 부족으로 보행성이 낮음	
Social Infrastructure	성장 지역은 보건·교육·문화·커뮤니티 및 체육시설의 접근성이 전반적으로 낮고 공급은 지연됨	
Public Transport:	성장 지역은 대중교통 공급 지연으로 빈번한 대중교통 접근성이 낮은 반면, 도심 지역은 접근성이 우수	
Public Open Space	성장 지역은 대규모 공공녹지 접근성이 비교적 양호하여 다른 거주적합성 지표에 비해 상대적으로 우수함	

출처: AUO. Growth Areas Liveability Scorecards(<https://auo.org.au/impact/>, 검색일: 2025.12.10..)

[참고] ULI(Urban Livability Index) 및 AUO 플랫폼의 도시계획적 활용사례

- Plan Melbourne 2017-2050 수립(장기도시계획전략)
- AUO는 호주 21개 대도시를 대상으로 보행성, 사회기반시설, 대중교통, 공공녹지, 고용, 주거부담 등 거주적합성 지표를 근린 단위까지 공간적으로 시각화하여 도시 내 격차를 진단하고, 도시 구조의 취약 영역을 식별함으로써 도시계획 및 공공 보건 정책의 기초 진단 자료와 계획적 논의의 근거로 활용

출처: Gunn, L. D. et al(2020, pp.2-6)



[그림 2-6] ULI 지수 시각화(예시)

출처: Gunn, L. D. et al(2020, pp.2-6); AUO. Using the Indicators(<https://auo.org.au/using-the-indicators/>, 검색일: 2025.12.19.)

④ 20-Minute Neighbourhood Toolkit(TCPA, 영국)

영국 도시계획협회(Town and Country Planning Association, TCPA)와 맨체스터대학교 공간정책분석연구소(Spatial Policy and Analysis Laboratory, Spa-Lab)가 공동 개발한 20-Minute Neighbourhood Toolkit은 지역 기반의 생활권 중심 도시계획 도구로, 주민이 생활의 대부분을 도보나 자전거로 20분 이내에 해결할 수 있는 완전하고(Complete)·콤팩트하게(Compact)·연결된(Connected) 동네 구현을 목표로 한다(Koksal, C. et al., 2023, pp.2-6)¹⁷⁾. 이 개념은 팬데믹 이후의 도시정책 전환 흐름 속에서 건강, 기후중립, 형평성, 지역경제를 포괄하는 통합적 모델로 발전하였다.

■ 지표 및 측정 구조

20-Minute Neighbourhood Toolkit은 근린계획 수립을 위한 도시계획 가이드로서 계획 정책을 주거, 교통, 녹지, 건강, 커뮤니티, 디지털 등을 포괄하는 9개 정책 영역(planning policy themes)으로 구분하여 제시하고 있다(Koksal, C. et al., 2023, pp.10-23).

해당 툴킷은 의원·약국·공원·유치원 등 약 25개 일상서비스를 기준으로 GIS 기반 분석을 수행해 가구 단위에서 서비스 공백 지역을 식별할 수 있으며 민간 서비스 입지는 시장 주도로 보완되도록 유도하는 계획 도구로 활용되고 있다.¹⁸⁾

[표 2-11] 20-Minute Neighbourhood Toolkit의 9대 평가 영역

평가 영역	평가 내용
주거(Homes)	다양한 주거유형, 적정 밀도, 부담가능 주택, 지역 내 주거 선택권 확보
건강한 식품 접근(Access to healthier food)	슈퍼마켓·식료품점 접근, 로컬푸드 공급, 건강한 식품 선택 환경
녹지 및 여가공간(Green space and recreational amenities)	근린공원 분포, 자연녹지 접근성, 놀이·운동 공간, 녹지 연결성
커뮤니티 시설 및 공공공간(Community facilities and public realm)	커뮤니티센터, 도서관·문화시설, 공공광장, 거리·공공공간의 질
이동 및 교통 (Movement and transport)	보행로·자전거도로 연결성, 대중교통 접근성, 안전한 이동체계
상업·지역경제 및 일자리 (Retail, commerce and local employment)	근린 상업시설, 소규모 상점, 지역 일자리, 직주근접 가능성
건강 및 웰빙(Health and wellbeing)	의료·보건시설 접근성, 복지서비스, 건강 증진을 위한 공간
전 연령을 위한 공간(Places for all ages)	아동·청소년·노인 친화 공간, 접근성, 포용적·보편적 설계
디지털 연결성(Digital connectivity)	초고속 인터넷 접근, 디지털 인프라, 원격 서비스 이용 가능성

출처: Koksal, C. et al(2023, pp.10-23)

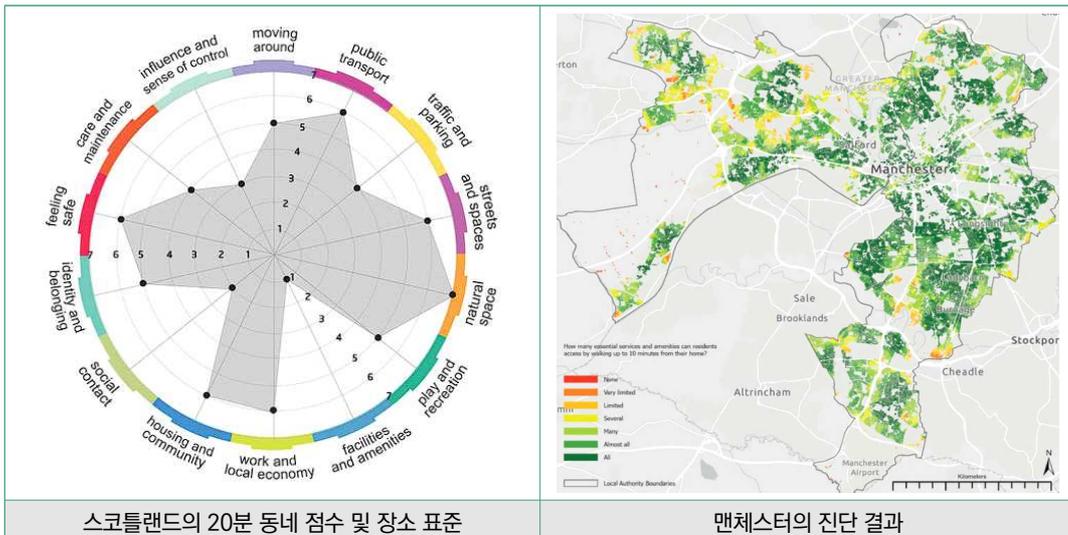
17) 본질적으로는 영국의 가든시티(Garden City) 전통과 스웨덴의 Complete Neighborhood 등 '보행 가능한 완결형 생활권'의 맥락을 계승한 개념으로 볼 수 있다.

18) 2025년 8월 26일 국외출장 중 University of Manchester 소속 Caglar Koksal 교수와의 면담 결과를 정리한 내용

■ 운영 및 정책적 활용¹⁹⁾

Neighbourhood Planning and 20-Minute Neighbourhoods Toolkit은 지방정부, 전문가, 주민이 함께 활용할 수 있도록 설계된 지역계획 실행 가이드로 근린 단위에서의 생활환경 진단과 정책 논의를 지원하는 것이 목적이다. Toolkit은 주거, 교통, 녹지, 보건, 상업·일자리, 커뮤니티 등 생활환경 전반을 포괄하는 9개 정책 영역을 중심으로 구성되며 정량적 지표나 점수 산출보다는 지역 여건에 기반한 계획 수립과 주민 참여를 강조하는 것이 특징이다.

한편 일부 지역에서는 Toolkit을 실제 적용하는 과정에서 GIS 기반 서비스 분포 분석이나 가 구 단위 접근성 분석을 보완적으로 활용하여 의원·약국·공원·유치원 등 주요 생활서비스의 공간적 공백을 파악하고 이를 지역계획(Local Plan)이나 근린계획(Neighbourhood Plan) 수립의 참고자료로 활용하고 있다. 이러한 적용 방식은 Toolkit을 지역 실정에 맞게 확장된 사례에 해당하며 공공이 직접 시설을 공급하기보다 민간과 지역사회가 서비스 공백을 보완하도록 유도하는 정책 공동생산(Co-production)의 실행 프레임으로 기능하고 있다. 이와 같은 접근은 주민 참여를 통해 정책 수용성과 실행력을 높이고 지역계획 논의를 촉진하는 데 기여하는 것으로 평가된다.



[그림 2-7] 20-Minute Neighbourhood Toolkit의 진단 결과 사례

출처: Koksal, C. et al(2023, p.9); Nurse, A. et al(2025, p.5)

19) 2025년 8월 26일 국외출장 중 University of Manchester 소속 Caglar Koksal 교수와의 면담 결과를 정리한 내용

3) 시사점

■ 제도적 잠재력 평가와 정책에 연계 활용

AARP의 Livability Index는 고령친화, 보행가능성, 포용적 주거환경 등 동시대 도시·주거정책의 핵심 아젠다를 통합한 대표적 사례로, 주거, 교통, 환경, 건강 등 7대 다차원적 영역을 포괄적으로 진단하는 지수이다. 또한 커뮤니티의 현황을 이러한 정책 항목의 통합은 단순한 현황 평가를 넘어, 지역사회가 시간이 지남에 따라 얼마나 더 살기 좋은 곳으로 변할 수 있는지를 측정하는 제도적 의지의 계량화 역할을 수행할 수 있다.

Livability Index는 공공정책 및 도시계획, 지역발전전략 수립 시 현재의 거주적합성과 장기적 발전가능성을 결합하여 분석할 수 있는 체계로 구성되어 있다. 텍사스주 Fort Worth시가 보행성, 접근성 지표를 도시계획에 반영하여 가로환경 정비 계획을 수립하거나, Macon-Bibb 카운티가 지수를 재생 사업의 성과 모니터링 지표로 활용한 사례는 정책 개입 전후의 성과를 모니터링하고 예산 집행의 근거 확보시 유용함을 보여준다.

■ 중요인자에 대한 가중치 및 정량-정성 데이터간의 보완적 운영

Opportunity 360 Index는 '사람이 사는 장소가 기회의 수준을 결정한다'는 철학에 기반하여, 지역 불평등 구조를 시각화하고 정책 개입이 필요한 부문을 식별하기 위해 센서스트랙 단위로 평가를 수행한다. 이 지수는 주거 안정성, 교육, 건강, 경제적 안정, 이동 및 접근성 등 5개 핵심 영역을 평가한다. 공식적으로는 영역 간 가중치 차등을 적용하지 않고 모든 영역을 동등한 구조로 제시하고 있으나 실제 활용 맥락에서는 주거 안정성과 경제적 안정성 지표가 지역의 기회 격차를 설명하는 핵심 변수로 반복적으로 참조되고 있기에 정책 논의 과정에서 사실상의 우선 영역으로 기능하고 있음을 시사한다. 또한, 100개 이상의 공신력 있는 정량 데이터셋 외에도 주민의 사회적 자본, 공동체 참여도, 지역 리더십 인식 등 정성적 보조지표(Supplementary Indicators)를 설문 기반으로 반영하였는데 이는 물리적 조건 외에 주민의 사회적 관계성 및 인식을 반영하여 지수 해석에 균형을 맞추는 데 매우 유용할 것으로 판단된다.

미국 연방정부 주택도시개발부의 저소득층 지역 투자 촉진 프로그램의 일환인 기회구역(Opportunity Zones)정책의 설계나 지역분석에 참조하고 있어 연방정부가 취약한 지역의 재정보조 및 개발 우선순위를 결정하는 정책설계에 해당지수 결과를 고려한다는 점에서 가장 큰 의미가 있다.

■ GIS 네트워크 분석 기반의 정밀 진단 및 가시화

ULI는 도시 내 지역 격차와 정책 목표 대비 성과를 시각화하는 데 초점을 맞춘 복합지수이다. ULI는 공공시설 접근성을 평가할 때, 단순한 직선거리(Euclidean distance)가 아닌, 도로망이나 보행 경로 등 실제 이동 경로를 반영하는 GIS 네트워크 분석(Network Distance Modelling)을 필수적으로 활용하여 공원(400m), 대중교통(800m) 등 시설별 임계거리(threshold distance)를 네트워크 경로를 따라 측정하였다. 서비스 공백 지역(Service Gap Analysis)을 정확하게 식별하여 실질적 생활권 반영을 반영하는데 유용할 것으로 판단된다. ULI는 지수를 주소(address-point) 단위까지 산출한 후, 이를 근린 단위(SA1) 등으로 집계하여 제공하며, 이는 필지/주소 단위의 미시적 공간 진단이 가능하다. 또한, 산출된 결과를 Australian Urban Observatory(AUO) 플랫폼에서 지도 기반으로 인터랙티브하게 시각화하여 제공하는데, 이러한 가시화 플랫폼 구축은 정책 결정권자가 공간적 불균형을 시각적으로 식별하고, 주민과의 소통 및 시민 참여를 촉진하는 핵심 도구로 매우 유용하다.

■ 주민 참여를 통한 지역 계획 공동 생산

영국 TCPA가 개발한 이 Toolkit은 주민이 생활의 대부분을 도보나 자전거로 20분 이내에 해결할 수 있는 '완전한 생활권(Complete Neighbourhood)' 구현을 목표로 하고 있다. 이 모델은 9대 영역으로 구성되며, ULI와 마찬가지로 네트워크 거리 기반 접근성 평가에 기초하여 도로망, 보행 경로, 대중교통 노선을 종합적으로 평가한다. 이 역시 네트워크 기반 접근성 및 데이터 구축 활용함으로써 단순한 직선거리가 아닌 실제 이동 경로 기반 거리를 사용하여 주민의 실질적인 생활권 반경을 반영하는 데이터 구축 활용이 가능한 방식이다. 무엇보다 해당 Toolkit은 주민 참여를 통한 정책 공동 생산(Co-Production) 관점에서 참조할 만하다. 정량적 접근성 분석 외에도, 지방정부, 전문가, 주민이 함께 활용할 수 있는 주민참여형 도구(Participatory Toolkit)로서 배포되어 정량적 데이터가 포착하지 못하는 주민의 주관적 경험, 안전 인식, 커뮤니티 정체성 및 사회적 자본을 반영할 수 있는 수단으로 활용되고 있다. 특히, Toolkit은 GIS 기반의 서비스 공백 분석(Service Gap Analysis) 결과를 지방정부의 지역 계획(Local Plan)에 반영하고, 정책·공공·민간 부문이 공동 생산(co-production) 하는 방식으로 운영되어 정책의 수용성과 실행력을 높이는 데 기여하고 있다.

3. 주거생활공간의 거주적합성 진단 과제

1) 주거생활공간의 거주적합성 진단 필요성

① 저층주거지 주거환경 문제 및 주요 이슈

■ 노후화된 주택 구조

저층주거지의 상당수는 건축 후 수십 년이 경과한 단독주택과 다가구주택들이 밀집해 있으며, 슬레이트 지붕, 외벽 균열, 누수, 결로 등 구조적 결함이 점차 증가하고 있다. 또한 1970~1990년대에 형성된 노후 주거지로 다수의 건축물들의 유지관리도 미흡한 실정이다. 특히 내진설계 의무적용률의 경우 아파트는 67.8%로 비교적 높은 수준을 보이는 반면 다세대주택(30.9%), 연립주택(14.6%), 단독주택(3.7%) 등은 아파트에 비해 현저히 낮기에 저층주거지의 구조적 안전성 확보가 주요 문제로 지적되고 있다.

[표 2-12] 주택유형별 내진설계 의무적용률

구분	동수	적용	미적용	확인불가	적용률
아파트	168,134	114,000	37,300	16,834	67.8%
연립주택	36,406	5,317	25,063	6,026	14.6%
다세대주택	240,781	74,309	156,105	10,367	30.9%
단독주택	4,333,055	160,062	2,025,708	2,147,285	3.7%

출처: 조영진, 김신성(2017, pp.8-9)

■ 열악한 경관 및 노후 기반시설

대부분의 저층주거지 주변은 노후화된 전신주 및 전선, 파손된 보도블록, 적치물 등이 관리되지 않고 방치되어 있어 미관을 저해하고 있다. 이러한 지역들은 종종 도시계획의 관리 사각지대에 놓여 있어, 무분별한 전선 노출과 전신주 밀집, 파손된 보도블록, 쓰레기 무단 적치 등으로 인해 도시 경관이 전반적으로 저하되고 있다.

■ 인동 간격 협소 및 채광 부족

저층주거지는 무계획적인 필지 분할과 협소한 대지 위의 과밀한 건축으로 인해 건축물 간 인동 간격이 매우 좁다. 과거의 필지 단위 개발이 누적되면서 대지면적 대비 건축면적이 과도하게 확대되었고, 이로 인해 인접 건축물과의 간격이 비정상적으로 좁아지며 채광과 통풍이 제한되는 문제가 발생하고 있다.

[참고] 저층주거지의 열악한 물리적 환경 상태

저층주거지의 주거환경은 시간이 지날수록 더욱 열악해지고 있다. ▲사생활 및 일조권의 침해 ▲생활소음과 분진 ▲쓰레기 처리 문제 등으로 삶의 질이 떨어지고 있어서다. 좁은 차로와 부족한 주차공간도 커다란 문제로 지목받는다. 여기에 전선 지중화가 되지 않은 지역은 보행로에 전선주와 전선이 노출돼 경관을 해치고 위험요소가 된다.

출처: 나지운. (2023.7.1). 반지하 노후 주택 개선 '리모델링'이 가장 현실적 대안. 전기신문.

■ 생활소음 및 주차 공간 부족

저층주거지는 좁은 도로폭과 밀집된 건축으로 불법주차와 소형 이면도로 차량 통행량 증가가 상시적으로 발생하고 있으며, 이로 인해 생활소음과 외부 분진의 유입이 빈번하게 일어난다. 또한 불규칙적이고 협소한 도로망 위에 주차 공간이 충분히 확보되지 않아, 불법 주차 차량이 상시 주차되어 있고 골목 내 주차 갈등이 지속적으로 증가하고 있다.

[참고] 노후 저층주거지의 기반시설 공급 문제점

1980년 이후 기성 시가지에 다세대·다가구·연립주택 등의 공급 확대로 주거지의 공원·녹지와 같은 개방공간의 축소, 주차장 부족 등의 문제가 발생

출처: 박용성. (2023). 노후 반지하·저층주택 리모델링을 위한 정책과제. 건설이슈포커스 2023-02. 한국건설산업연구원. p.10,

■ 위반 건축물의 밀집

저층주거지에는 위반건축물과 무단 증·개축 사례가 증가하고 있으며 대체로 구조적 안정성과 방재 성능이 충분히 확보되지 않은 경우가 많다. 특히 다가구·다세대주택 중 위반건축물이 높은 비율을 차지하고 있으며 건축물대장상 정보와 실제 건축 구조가 불일치하는 사례도 다수 확인된다.

[참고] 다세대·연립주택 임차가구의 상당수는 불법건축물에 거주

- 위반건축물은 주로 임대용으로, 위반필지 중 다세대주택은 86.4%, 연립주택은 76.1%가 임대
- 2019~2022년 4년간, 다세대·연립주택에서 발생한 임대차 거래 94.0만 건 중 15.6만 건(16.7%)이 위반건축물에서 이루어지며, 다세대·연립주택 위반필지는 2.3만 필이며, 이 중 2.0만 필에서 임대차 거래가 존재하고, 대차 거래가 존재하는 위반필지의 위반호수는 5.7만 호, 총호수는 27.4만 호임

출처: 윤성진 외(2024). 불법건축물의 주거용 임대 실태와 세입자 취약성 대응방안. 국토정책Brief. 국토연구원. p.5.

■ 노후 저층주거지 밀집지역에 거주

최근 7년간 청년가구의 주택 노후도의 경우, 준공 5년 미만의 신축주택 거주 비율이 증가한 동시에 준공 26년 이상 노후주택 거주 비율 또한 함께 증가한 것으로 분석된다. 이는 상당수는 여전히 노후 저층주거지에 머물러 있는 이중적 주거 양상을 보여주는 결과로 해석된다.

[표 2-13] 현재 거주하고 있는 주택의 건축연도

		(단위: %)					
구분	연도	5년미만	6년~10년	11년~15년	16년~20년	21년~25년	26년~30년
청년가구	2017	19.8	13.3	20.3	16.4	13.3	9.7
	2023	22.6	24.0	13.4	8.2	10.2	10.7

출처: 이재춘 외(2024, p.34).

■ 높은 주거부담 수준

청년가구의 PIR은 6.0으로, 일반가구를 제외하면 고령가구(9.6) 다음으로 높고, 또 월소득 RIR은 17.4로, 일반가구(15.8)에 비해 더 높게 나타났다.

[표 2-14] 특성가구별 PIR(중위수, 2023년)

구분	일반가구	신혼부부	고령가구	청년가구
PIR	6.3	5.9	9.2	6.0
RIR	15.8	18.3	29.1	17.4

출처: 이재춘 외(2024, pp.63-64)

■ 전세사기 및 깡통사기 주거문제 심화

2022년 말부터 논의된 대규모 전세사기 사태의 피해자 중 약 70%가 2030 청년세대에 해당하며, 피해금액은 1억 원 이상~1억 5천만 원 미만 구간이 22.7%로 가장 높게 나타났다.



[그림 2-8] ‘전세사기’ 키워드 언론보도

출처: 김유신(2023); 홍혜인, 양라윤(2023)

② 저층주거지 현황 파악을 위한 조사 및 데이터 한계

■ 공공데이터의 한계 : 양적 정보 편중과 낮은 공간 해상도

대표적인 공공조사인 인구주택총조사(통계청d)은 등록센서스 기반으로 매년 전수조사와 5년마다 표본조사를 시행하여 주택 및 거주자의 기초현황을 파악하는 데 필수적이다. 그러나 수집 항목은 인구 수, 가구 유형, 주택 유형, 면적 등 기초 정보에 한정되어 있으며, 정보는 최소 집계 단위인 집계구 수준으로만 공개되어 실제 거주자의 생활 행태나 주거체감 수준을 반영해야 하는 블록 또는 근린 수준의 미시 공간 분석에는 부적합하다.

한편 주거환경 만족도 및 거주자의 의식 수준을 파악할 수 있는 유일한 자료인 주거실태조사(국토교통부)의 경우, 전체 가구의 약 1% 미만 표본²⁰⁾을 2년마다 조사하고 있지만 지역 또는 근린 수준으로 세분화하여 진단하기에 표본 크기 및 분석 단위 모두 한계가 있다. 결국 이러한 공공데이터는 ‘어디에 어떤 주택이 얼마나 존재하는가’라는 양적 정보를 보여줄 뿐, 거주자의 생활 행태나 주거 체감 수준과의 질적 연계가 부족하여 정책의 방향성을 ‘삶의 질’로 전환하는 데 필요한 진단 기능을 충분히 수행하지 못한다.

주택의 물리적 노후도를 측정하는 데 결정적인 건축물대장 데이터는 건축 인허가 시 전산 등록되어 면적, 구조, 도면 등 매우 상세한 정보를 포함한다. 그러나 저층주거지가 많은 노후 건축물의 경우, 2007년 이전 건축 자료의 품질이 낮고 오류가 많으며 특히 위치좌표 불일치나 속성 누락이 잦아 GIS 기반의 공간 분석과 타 자료 간 교차 연계에 중대한 제약이 따른다. 이러한 맥락에서, 저층주거지의 노후·불량 상태 및 개량 수요 등을 정밀히 파악하는 데에는 데이터 품질의 구조적 제약이 내재되어 있다.

[참고] 청년(대학생)의 맞춤형 주거환경 조사 관련 부재

- 기존의 주거 통계조사는 대학생의 특성을 제대로 반영하지 못하고 있어 주거 문제 해결을 위한 근거 자료가 부족한 실정
대학생들은 현재 높은 주거비와 열악한 환경으로 인해 주거 취약성이 심각한 상황에 놓여 있으며, 조사 항목 관련 대학생의 독특한 주거 환경과 경제적 특성을 종합적으로 고려한 맞춤형 설계가 중요

출처: 임지연(2025)

20) 2023년 주거실태조사(국토교통부, 2024) 기준 약 60,300가구로서 시도별 특성 파악 정도는 가능하나 인구대비 층화 추출을 할 경우, 일부 시군구의 경우 100개 가구 미만의 샘플일 수밖에 없다. 이에 행정동 단위에서 주거지의 유형화를 시도하는 등 실제 노후 저층주택이 밀집한 지역을 도출하여 현황에 다른 유형별 특성을 도출하거나 인구 및 사회적인 현황에 대한 연구는 미흡하다(김민재 외, 2022, pp.5-6).

■ 저층주거지의 구조적 문제 : 이질성과 공간 경계 설정의 어려움

아파트 단지는 공간적 영역의 경계가 명확하고 주택사업 인허가 과정 등에 따른 정보의 축적이 용이하여 통계 정보를 적용하기 쉬운 반면, 저층주거지(단독·다가구·다세대 주택 등)는 소규모 필지 단위로 분산되어 혼재되어 있다. 따라서 동일 근린 내에서도 물리적·사회적 이질성이 매우 크며, 명확한 공간 경계를 설정하기 어렵다. 서울시 저층주거지역을 대상으로 한 연구에서도 내부환경·외부환경·주변환경이 주거만족도에 유의미한 영향을 미치지만 평균 만족 수준은 낮고 특히 주변환경이 취약하다는 결과가 나타났다(오정석, 2010, p.126). 이러한 사실은 저층주거지의 질적 문제가 단순한 통계적 수치만으로는 파악하기 어렵다는 실증적 근거라 할 수 있다.

이러한 블록/격자 단위 분석을 통해 비교적 명료한 분석단위를 설정한다해도, 건축물대장, 도로망, 생활SOC 등 복수의 공공 데이터를 위치 기반으로 정밀히 교차 연계해야 하나 현행 공공데이터 시스템은 이러한 복잡한 교차연계시 일부 데이터의 손실이 불가피하다. 이는 노후 저층주택 밀집지역에 대한 정밀한 분석과 계획 수립을 어렵게 하는 구조적 제약이다(맹다미 외, 2017, pp.37-55).

■ 데이터 기반 진단의 제약과 민간 빅데이터 구득의 어려움

현재 대부분의 공간·주거 분석은 행정동이나 통계집계구 단위로 이루어지고 있어 주거의 질적 수준과 거주자의 체감적 생활환경을 세밀하게 구분하기 어렵다. 이로 인해 실제 현장에서 나타나는 노후화, 보행불편, 안전취약, 생활SOC 결핍 등의 지역별 특성이 통계상으로는 '동일한 평균값'으로 수렴되는 경향이 있다. 농촌지역의 생활인프라 접근성을 공간빅데이터로 진단한 연구에서도 행정구역 경계에 의존한 분석은 실제 주민 이용환경과 괴리가 크다고 지적되었다(장문현, 이정록, 2022, p.40). 따라서 주택물리·생활권망·거주자 수요를 통합하여 블록 또는 격자 단위로 진단할 수 있는 체계가 필요하다.

최근 민간 부문의 데이터가 고도화되면서 생활권 대상으로 공간정보들을 구체적으로 보완할 수 있는 가능성이 있다. 그러나 이러한 자료들은 기업별로 파편적으로 생산·관리되어 공공조사와의 연계·활용이 어렵고, 제공 기준이 불투명하여 정책적 신뢰성과 지속가능성이 낮다. 결국 민간 데이터가 지닌 정밀성이 공공 정책에 활용될 수준으로 통합되지 못하고 있다.

[참고] 국토교통부 주거실태 조사

- (주거실태조사) 국민의 주거생활 관련 현황을 파악할 수 있도록 2006년에 처음으로 도입된 실태조사
 - (조사 목적) 가구설문조사를 통하여 국민의 주거생활에 관한 현황을 1차적으로 파악하는데 있으며, 조사결과를 통하여 정부의 정책수요에 부응하고 전문가 및 각계 각층의 주거관련 연구에 활용
 - (조사 대상) 행정권이 미치는 지역 내에 거주하는 일반가구 및 이들의 거처
 - (조사 방법) 대면면접조사로 이루어지며, 2017년 이후부터는 표본의 규모를 확대하여 일반가구조사를 매년 시행
 - (진단 항목) 기본적으로 입주민이 거주하고 있는 공간과 주변환경에 대한 물리적·사회적·경제적 상황 등의 지표가 있으며, 대표 항목으로 '주택 및 주거환경', '주거이동 및 주거의식', '정책평가 및 정책수요', '가구에 관한 사항', '배경문항' 등이 있음

대분류	중분류	진단 항목
주택 및 주거환경	주택마련	가구주가 된 연도, 현재주택 거주년도, 점유형태, 생애 최초 주택마련 경험 거주 외 주택 보유 여부 및 무주택 기간, 주택의 임차료 및 월대출 상환 부담 수준
	주택 및 주거환경	주택유형, 주택 위치, 주택 건축연도, 주택구조, 주택면적, 주택상태 주택 내부시설 사용형태, 주거환경 만족도, 주택 및 주거환경의 전반적인 만족도
주거의식 및 주거 계획	이사경험	이사경험여부, 이사횟수, 직전주택 지역, 직전주택 주택유형, 직전주택 점유형태, 직전주택 위치, 직전주택 구조, 직전주택 면적
	이사의향 및 이사계획	이사계획, 이사 이유(현재/향후), 이사계획 중인 지역, 이사계획 중인 주택유형 이사계획 중인 점유형태, 이사계획 중인 주택규모
	주거의식조사	주택보유의식
정책 평가 및 정책 수요	주거지원 프로그램	주거지원프로그램 인지여부, 주거지원 프로그램 이용여부 및 만족도 공공임대주택 만족 및 불만족 이유, 공공임대주택 입주의향 및 그 이유
가구에 관한 사항	가구현황	가구구성(출생연도, 성별, 주민등록상 등재여부, 실제동거여부, 장애여부) 혼인 10년 이내 여부, 국민기초생활보장 수급여부 및 수급급여 종류
	가구소득 및 자산	가구 월소득, 가구 월평균 생활비, 월평균 주거관리비(동절기, 하절기, 간절기) 주거관리비 부담 정도, 총자산, 부채유무 및 부채액
배경문항	가구주 학력, 경제활동 여부(직업, 근무형태, 고용형태)	
특수가구 추가 조사항목	신혼부부	(무주택가구) 주택구입의향 및 예상 소요연수, 부모와의 동거계획 및 그 이유 자녀 보육시설, 가족계획
	고령가구	주택개조 경험 유무 및 향후 개조 필요성, 주택개조시 어려움
	아동가구	가구구성 현황, 주 보호자와의 관계, 아동가구원 주거밀도, 위생상태

출처: 이재춘 외(2025a), 2024년도 주거실태조사 - 요약보고서 -. 국토교통부, 국토연구원. pp.5-10.

2) 주거생활공간의 거주적합성 진단 과제

■ 미시적 공간 단위의 주거환경 질 진단

우리나라 주거 관련 통계는 대부분 행정경계 단위를 중심으로 구축되어 있어, 실제 주민의 생활권이나 근린 단위의 주거환경 격차를 정밀하게 파악하기 어렵다. 인구주택총조사는 매년 전수조사와 5년 주기의 표본조사를 실시하지만, 집계 단위가 '집계구' 수준에 머물러 생활권 단위에서 나타나는 미세한 주거환경 변화를 반영하지 못한다. 이로 인해 동일 행정동 내에서도 주거환경의 질이 크게 다르거나 특정 지역이 급격히 쇠퇴하는 현상이 통계상으로는 '평균치'로 상쇄되는 한계가 있다. 이에 생활권 기반의 미시적 분석이 주거복지정책의 실효성을 높일 수 있고(장문현, 이정록, 2022), 도시정책 평가의 신뢰성 제고를 위해서 미시적, 다층적 공간 단위 분석이 필요하며 향후의 주거환경 진단은 행정경계가 아니라 주민의 실제 활동권(도보권·교통권·생활SOC 이용권 등)을 반영한 생활권 기반의 미시공간 진단체계로 전환되어야 한다. 이러한 접근은 지역 간 주거환경 불균형을 가시화하고 소생활권 단위에서 정책개입의 우선순위를 합리적으로 설정할 수 있는 근거가 될 것이다.

■ 안전성 및 관리 수준 진단

국내에서 비아파트 주택들이 전체에서 약 48%이며, 이 중 대다수가 20년 이상 노후화된 상태의 주택들이다. 이러한 저층주거지는 주택 구조의 노후화, 시설 관리 부재, 불법 증축 등으로 인해 물리적 위험이 항상 노출되어있고 생활안전 위험(침수·화재·범죄 등)에도 취약하다. 저층주거지 거주자의 주거안전 만족도는 아파트 단지에 거주하는 사람들보다 약 25% 이상 낮으며, 이는 관리체계의 부재와 생활서비스 시설 접근성의 격차에서 나타날 수 있다. 기존의 주택노후도 평가는 건축물대장에서 준공연한 기준으로 산정되었기에 실제 관리상태와의 관련성을 충분히 설명하지 못한다. 이에 건물의 노후도뿐만 아니라 건축물 유지관리 체계, 관리주체 유무 등을 복합적으로 진단할 필요가 있다.



[그림 2-9] 노후 저층주거지 화재 안전 문제

출처: 박상률(2021)

■ 주거비 부담과 불안정 거주 문제 진단

우리 사회의 주거불안은 세대별로 다른 양상으로 나타난다. 청년층은 주거비 부담과 임대 불안이, 고령층은 노후주거의 관리부담과 접근성 저하가, 저소득층은 공공임대의 공급 부족과 지역 편중이 주요 문제로 지적된다. 2023년 주거실태조사에 따르면 전체 가구의 약 40%가 임차가구이며, 특히 20~34세 청년가구의 60% 이상이 월세 또는 반전세 형태로 거주하고 있다. 청년 1인 가구의 주거비 부담률(소득 대비 주거비 비중)은 평균 21.3%로 전체 평균(16.2%)보다 높으며, 고령층은 노후주택 거주 비율이 60%를 상회한다. 이영민(2021, p.2)은 청년의 주거불안이 이직 의사, 결혼·출산 계획에 직접적 영향을 미친다고 분석하였고, 반대로 고령층은 기존 거주지에 대한 정주 성향이 강한 동시에 주거 상향이동에 대한 욕구도 존재하나 노후 주택에 대한 관리 부담과 주택개조·이동을 지원하는 정보 및 재정적 기반의 부족으로 인해 실제 거주 이전에는 제약을 받는 것으로 나타났다(주보혜 외, 2022, pp.123-125). 이에 주거비 부담, 임대 안정성, 주택유형별 접근성 등 경제적 요인들을 종합적으로 진단할 필요가 있으며, 계층 또는 세대별로 차별화된 주거지표를 개발할 필요가 있다. 이는 생애주기별 주거 이동 경로를 고려한 ‘체류형-정착형-자립형’ 주거정책 설계의 기초가 될 것이다.

■ 사회적 포용성과 형평성의 공간적 불균형 진단

주거는 물리적 거주 장소를 넘어 사회적 통합에서의 기반이고 지역과 공동체를 결정짓는 핵심 공간이다. 특히 국내 주택시장에서는 상위소득 가구가 아파트 중심지 및 신도시의 고급 주택을 중심으로 거주하는 반면 하위소득 가구는 다가구/연립 등 저가 주택에 거주하는 경향이 높다(이진경, 하성규, 2011, p.151). 이러한 공간적 분리는 공공서비스 접근성, 교육·문화시설 이용, 보행 안전성 등에서 명확한 격차가 있다.

국내 주거지에서 사회적 혼합도가 낮은 지역일수록 공동체 신뢰·참여 수준은 낮고 사회적 분리를 완화하기 위한 포용적 공간정책이 필요하다는 연구 결과가 보고되었다(권연화, 최열, 2023, pp.77-90). 앞으로의 주거환경 진단은 사회경제적 요소에 따른 공간적 포용성과 형평성의 수준을 측정하는 방향으로 나아가야 하며, 이를 통해 도시 내 주거정책, 정주지원 등의 측면에서 통합적인 정책 설계의 기초자료로 활용할 수 있다.

[참고] 주거 빈곤을 겪고 있는 1인 청년가구의 증가

- 주거 빈곤을 호소하는 청년 1인 가구의 증가

한국청년정책연구원이 발표한 ‘청년 빈곤 실태와 자립안전망 체계 구축 방안 연구2에 따르면 지난해 청년 4,032명 대상으로 한 온라인 설문조사 결과, 응답자 31.3%는 자신을 주거 빈곤층이라고 여겼으며 76.3%가 자신의 소득만으로 주거 마련이 불가능하다고 응답함

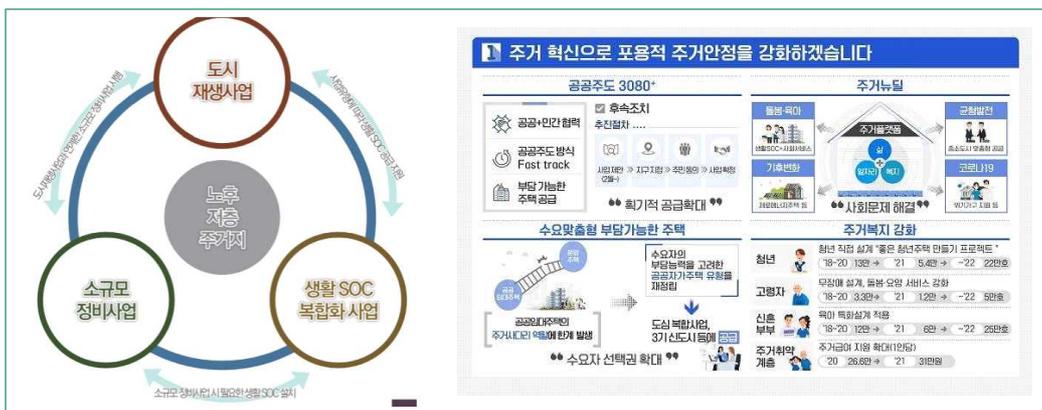
출처: 지현호(2023)

■ 데이터 통합과 연계 기반의 진단 인프라 구축 고려

현재 국내의 주거 관련 데이터는 통계청, 국토교통부, 환경부, 지자체 등으로 분산되어 있기에 수집 방식과 갱신 주기가 달라 상호 연계와 통합이 어렵다. 이로 인해 주거환경의 물리·사회·경제적 요인을 함께 고려한 종합분석이 어려운 구조적 제약이 있다. 대표적인 거주적합성 관련 지표들은 국가·지자체·민간이 협력하는 데이터 허브형 통합 구조를 갖추고 있다. AARP의 Livability Index는 100종 이상의 공공·민간 데이터베이스를 결합하고 있으며 호주의 Urban Livability Index는 지리정보와 실시간 교통 데이터를 결합하여 생활권 단위에서 접근성과 환경수준을 분석한다. 따라서 향후 주거생활공간 진단은 공공데이터와 민간 빅데이터를 연계·통합 관리할 수 있는 인프라를 구축하고 데이터 표준화·검증 절차를 체계화를 고려할 필요가 있다.

■ 진단과 정책을 연결하는 순환적 활용 구조 확립

주거환경 진단이 실질적인 정책 효과를 가지기 위해서는 진단-계획-사업-성과평가로 이어지는 순환적 활용 구조가 제도적으로 확립되어야 한다. 해외에서는 AARP Livability Index가 도시종합계획 수립의 사전진단 단계와 지역사업의 우선순위 결정 근거로 활용되고 있으며, 호주의 Plan Melbourne(2017-2050)²¹⁾은 Livability 지표를 성과관리 지표로 제도화하여 도시정책의 핵심 도구로 활용하고 있다. 예를 들어, 생활권 기반 지표를 활용한 정책은 공공임대주택 입지 선정 정도에 머물고 정비·재생·주거복지사업과의 연계도 미흡하여 환경에 대한 평가결과가 계획이나 예산 결정에 직접적으로 반영되는 사례는 드물다. 이에 주거생활공간 거주적합성 진단은 단순한 평가도구를 넘어 정책결정의 전 과정에서 활용될 수 있도록 연계 가능한 구조로 설계될 필요가 있다.



[그림 2-10] 국내 주택정비 및 주택공급 정책 사례
출처: 남동진(2021); 이승구(2021)

21) Department of Environment, Land, Water and Planning. (2017). Plan Melbourne 2017-2050: Metropolitan Planning Strategy. Victorian Government.

제3장

주거생활공간의 거주적합성 지표와 지수 설계

1. 거주적합성 진단 지표 구축
2. 거주적합성 지표 기반의 주거생활공간 특성 분석
3. 거주적합성 진단 결과의 지수화

1. 거주적합성 진단 지표 구축

1) 지표의 방향

■ 진단의 목적²²⁾

거주적합성(livability) 제고²³⁾를 위한 현재 주거생활공간의 현황 파악을 목적으로 하며, 객관적(objective), 주관적(subjective) 거주적합성으로 구분되고 양적·질적 측면에서 함께 평가된다. 주거생활공간의 질 측면의 경우 거주자의 생산성을 유지하고 생활의 안정을 뒷받침하는 주택 및 주변 공간의 질적 수준을 의미하며 개인의 행복과 삶의 질 측면에서는 거주자가 지속적인 정주의지를 가지고 살아갈 수 있는 근린환경의 조건으로 정의할 수 있다.

이에 주거생활공간을 다각적·다층적으로 진단할 수 있는 평가항목 및 방법론을 구축하고, 시범적으로 진단하여 주거생활공간의 질 평가 및 모니터링 체계로 발전시킬 가능성을 검증하고자 한다. 이를 통해 수요계층의 특성과 거주환경에 대한 조사·분석체계를 확립하고 수요계층별 주거정책 추진 근거를 도출하는 것을 목표로 한다.

■ 진단의 기본 방향

본 연구의 거주적합성은 항목의 명료성, 세부지표의 다양성, 자료구득과 측정의 용이성, 수요 특성 반영 등을 진단의 기본 방향으로 설정하였으며 자세한 내용은 다음과 같다.

- ① (항목의 명료성) 거주적합성을 명확하게 나타낼수 있는 가치특성을 설정하고 이에 부합하는 각 요소별 세부 지표를 명료하게 설정할 수 있다.
- ② (세부지표의 다양성) 항목 간 상호 보완적 관계를 가질 수 있도록 가능한 다양한 세부지표로 구성하며 중복되지 않도록 지표간 배타성을 고려한다.

22) 성은영 외(2024) 후속 연구로서 주거생활공간의 개념과 범위를 유지하였다.

23) 근린의 거주적합성은 객관적(objective), 주관적(subjective) 거주적합성으로 각각으로 구분하고 양과 질적인 측면에서 평가(Marans, R. W., & Stimson, R. J., 2011, p.3)되며, 일반적으로 통용되는 livability는 환경의 질(environmental quality), 근린의 쾌적성(neighbourhood amenity), 개인의 행복(individual well-being) 3가지 측면의 성능에 따라 평가된다고 할 수 있다(Liu, J. et al., 2017, p.1).

- ③ (자료구득과 측정의 용이성) 지속적으로 생산되는 구득 가능한 자료를 통해 보다 많은 지역의 측정과 대량의 데이터 생산을 도모한다.
- ④ (수요특성 반영) 계층간 특성 반영이 가능하도록 일반 지표와 특성 지표 등을 함께 고려한다.

2) 지표의 선정 절차

■ 검토 과정

2024년도 연구성과로 제시된 「주거생활공간 실태진단 항목과 도구」를 기반으로 항목들을 재구성하고 데이터 구득 가능성과 정합성 검증을 통해 최종 지표를 도출하였다. 2025년도 현재의 지표 체계는 2023~2024년 연구를 통해 구축되었으며이론적·방법론적 기반 위에서 발전된 통합형 주거생활공간 진단모델로서 ‘수요기반 주거생활공간 진단’의 기초개념과 연구구조가 확립된 형태이다. 개념 정립기(2023)에는 주거생활공간의 의미와 수요기반 진단의 필요성을 제시하였고, 지표 개발기(2024)에는 청년가구를 중심으로 6대 가치 지표 및 진단 도구를 시범 적용하였으며, 진단 체계 확립기(2025)에는 주요 가치별 지표 구축 및 실증 적용을 통해 진단체계를 고도화하였다. 이러한 단계를 통해 주거생활공간의 실태를 객관적으로 진단하고, 다양한 수요계층의 특성을 반영할 수 있는 거주적합성 평가체계의 완성도를 높이고자 하였다.

(1단계 : 기본방향 및 틀 재설정) 2024년 연구에서 시범적으로 도출된 65개 지표를 대상으로 1차 전문가 워크숍을 수행하였고 워크숍은 총 4회에 걸쳐 진행되었다²⁴⁾. 워크숍을 통해 지표 간 중복성, 항목 간 위계, 가치영역 간 균형 등을 종합적으로 검토하여 지표체계의 기본방향을 다시한번 설정하고 통합적 진단체계의 기본 틀을 구성하였다.

(2단계 : 예비지표 도출) 국내외 선행연구, 정책자료, 공공데이터 등을 분석하여 예비지표를 도출하였으며 지표의 정책적 활용과 실효성 등을 평가하기 위해 정책연계성·자료가용성·측정가능성·청년적합성 등을 적용하였다. 이를 토대로 기존 지표들을 추가 및 삭제 등을 검토하고 자문회의를 통해 총 58개의 종합지표를 도출하였다. 도출된 지표는 가치영역별 대표성을 중심으로 다시 정비하여 검증 단계의 기반으로 활용하였다²⁵⁾.

24) ① 6.5(유형분석 자문), ② 6.13(지표 통폐합 검토), ③ 6.17(가치체계 재구성), ④ 8.20(지표 세부정제 및 가중치 검토)

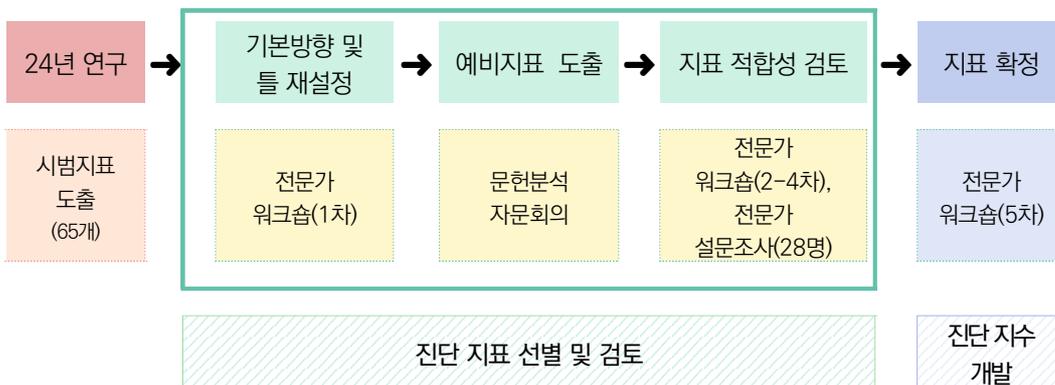
25) (국내) 강미나 외(2015), 김문길 외(2017) 등 주요 정책보고서 및 학술연구를 종합 분석하여 저층·비아파트 밀집지의 공간적 특성과 생활여건을 반영한 미시적 공간 기반 진단항목과 명제형 가치체계를 구체화함
(국외) AARP Livability Index, RMIT Urban Liveability Index, Opportunity360 Framework 등 주요 도시 livability 평가체계를 분석하여 가치영역별(쾌적성·편의성·안전성·부담가능성·포용성 등) 구성요소와 지표 간 연계를 검토

(3단계 : 지표 적합성 검토) 3차례의 전문가 워크숍과 28명의 전문가를 대상으로 한 설문조사를 통해 각 지표의 적합성을 평가하였다. 그 결과를 토대로 지표를 핵심 지표, 유지 지표, 검토(보완) 지표로 구분하였으며, 최종적으로 예비지표 38개가 선정되었다.

[표 3-1] 전문가 전문가 설문조사 개요(지표 검토)

구분	① 지표 적합성 검토	② 주요 가중치 검토(지수 개발에서 활용)
분석 목적	저층주거지의 거주적합성 진단을 위한 5대 가치영역별(쾌적성, 편의성, 안전성, 부담가능성, 포용성) 세부 지표의 적합성과 중요도를 평가하여, 지표의 유지·보완 등 검토를 진행	주거생활공간 진단 지표의 5대 가치영역 간 상대적 중요도를 파악하여, 정책적 우선순위 및 지표 가중치 설정의 근거를 마련
분석 대상	총 38개 예비 지표 (쾌적성 6, 편의성 11, 안전성 6, 부담가능성 5, 포용성 10)	쾌적성, 편의성, 안전성, 부담가능성, 포용성 등
응답자 수	총 28명(전문가 집단)	총 24명(전문가 집단)
분석 방법	가치영역별 지표의 타당성과 활용성을 3점 척도(상·중·하)로 평가하고, 평균값(Mean Score)에 따라 2.5 이상은 핵심 지표, 2.0 초과 2.5미만은 유지 지표, 2.0 이하는 검토 대상으로 구분	각 응답자의 쌍대비교 행렬(Pairwise Comparison)을 기하평균(Geometric Mean) 하여 그룹 판단행렬을 산출, 고유값(λ_{max})을 이용해 일관성지수(CI) 및 일관성비율(CR)을 계산[기준값: $CR \leq 0.10$ 시 일관성 확보로 판단]

출처 : 연구진 작성



[그림 3-1] 진단 가치 및 지표 설정 과정

출처: 연구진 작성

3) 예비 지표 선정

■ (가치 설정) 쾌적성, 편의성, 안전성, 부담가능성, 포용성 등 5대 가치 영역으로 재구성

각 주요가치별 주거환경의 수준을 평가할 수 있는 명제를 도출하였고 측정 가능성과 정책적 활용성을 고려하여 설정하였다. 이를 통해 중복된 항목들을 정비하고 데이터 기반의 정합성 검토를 거쳐 항목을 선정하였다. 이후 세밀한 진단을 위해 각 가치영역 내 소가치들을 설정하여 포괄적이면서도 실질적인 주거실태를 반영할 수 있도록 다층적으로 구조화하였으며 정량적 수치 기반의 공간·통계 분석 방식을 적용과 전국 단위의 적용과 시계열 비교도 가능하도록 공공데이터 중심으로 지표를 설계했다. 가치별 주요 명제는 다음과 같다.

- ① (쾌적성) 주거지의 물리적 환경이 거주자의 위생적이고 쾌적한 생활을 가능하게 하는 상태
- ② (편의성) 생활시설 접근성과 이동의 용이성 등 일상생활의 시간·공간 효율성이 확보된 상태
- ③ (안전성) 주변 위험으로부터 보호될 수 있는 시설과 환경이 갖춰져 있으며 거주자가 심리적 안정감을 느낄 수 있는 상태
- ④ (부담가능성) 주거 비용이 거주자의 소득 수준과 비교해도 과도하지 않고 경제적으로 안정된 거주 가능한 상태
- ⑤ (포용성) 주거지의 사회·경제·환경적 요인들이 균형을 이루어 지속적 거주 가능한 상태

쾌적성	주거환경	실내 위생 상태, 온습도, 채광, 공간 규모 등이 쾌적하게 유지되어 거주에 적합하다
	외부환경	주거지의 일조·환기 조건과 자연환경, 외부 공기질이 전반적으로 쾌적하게 유지되고 있다
편의성	시설접근성	주거지 인근에 공공·근린·교육·문화·의료시설이 밀집해 있어 일상생활에서의 시설 이용이 용이하다
	이동용이성	대중교통시설 접근성이 높고 도로와 주차 인프라가 확보되어 차량 이동이 편리하다
	보행편의성	경사도와 보행로 환경이 양호하고 자전거 등 다양한 이동수단 이용이 가능해 도보 이동이 쾌적하다
안전성	범죄안전	방범시설과 범죄예방 환경이 갖춰져 있어 범죄로부터의 불안감이 낮다
	재난안전	침수, 화재 등 재난 위험요인이 적고 재난 대응력이 확보되어 있다
	물리안전	교통사고와 같은 일상적 물리적 위험으로부터 안전하게 보호되어 있다
부담 가능성	거주비용	전·월세 및 자가 주택 가격이 적정 수준으로, 주거비 부담이 크지 않다
	주거안정성	주택 가격과 임대료 상승률이 완만하여 주거비 변동이 크지 않다
포용성	사회적 지속가능성	주거지 내 인구구성과 지역 관계망이 안정적으로 유지되고 있다
	경제적 지속가능성	지역 내 경제활동과 고용기반이 유지되어 생활의 지속 가능성이 높다
	주거선택의 다양성	주거지 내 주택유형이 혼합되어 주거 선택의 유연성이 확보되어 있다

[그림 3-2] 주거생활공간 거주적합성 진단 지표 가치 설정(안)

출처: 연구진 작성

■ (예비 지표 선정) 개념 정립 → 구조화 → 검증의 과정을 거쳐 단계적으로 구체화

초기 단계에서는 거주가치 중심의 개념적 틀을 설정하고 측정가능한 정량지표로 발전시킨이 후에 전문가 검증을 수행하여 실제 정책에 활용 가능한 진단체계로 발전시켰다.

(1단계 : 지표 개념 정립) 거주가치 체계 확립 연구를 통해 쾌적성, 편의성, 안전성, 포용성, 부담가능성 등 5대 가치영역을 설정하였다. 선행연구와 공공데이터 검토를 통해 평가항목의 기본 틀을 설정하고 주택-생활권-도시권 등 공간단위별 항목 간 중복성과 개념의 적합성을 검토하여 거주가치 중심의 기본 체계를 마련하였다.

(2단계 : 지표 구조화) 기 도출된 평가항목 중 중복된 항목과 추상적인 항목들을 정비하여 쾌적성, 편의성, 안전성, 부담가능성, 포용성 등 5대 가치영역으로 재구조화하였다. 정량화가 가능한 약 50개 항목을 중심으로 측정 단위, 데이터 출처, 집계 가능성을 검토하여 주거생활공간 진단의 지표 초안을 마련하였다.

(3단계 : 지표 검증) 지표 검증 및 지수 개발 단계에서는 저층주거지와 청년가구를 대상으로 한 실증 검증을 통해 지표의 타당성과 활용성을 점검하였고 정책연계성·자료가용성·측정가능성·청년적합성의 4개의 기준을 적용하였다²⁶⁾. 이 검토를 통해 총 58개의 종합지표를 1차적으로 선별하였고 전문가 자문과 워크숍 검토를 통해 38개의 예비지표를 선정하였다.

[표 3-2] 예비 지표 선정(38개)

구분		지표
쾌적성 (6)	주택환경(3)	주택 밀도, 주택 노후도, 건물높이와 도로폭 비율
	외부환경(3)	인구밀도, 생활권 공원 접근성, 대기오염
편의성 (11)	시설접근성(6)	공공시설·근린생활시설·교육시설·어린이집·의료시설·대중교통시설 등 접근성
	보행편의성(3)	보행전용로·자전거도로, 보행공간 연결성, 경사도
	이동용이성(2)	도로접근성, 공영주차장
안전성 (6)	범죄안전(3)	경찰서 접근성, 범죄안전시설 현황, 범죄안전성(범죄주의)
	재난안전(2)	소방서 접근성, 재난안전성(침수경험)
	교통안전(1)	교통안전성(사고건수)
부담 가능성 (5)	거주비용(3)	공시지가, 주택가격, 전월세가격
	주거안전성(2)	주택가격 상승률, 전월세가격 상승률
포용성 (10)	사회적 지속가능성(5)	인구변화율, 경제적 취약계층비율, 거주연령의 다양성, 문화 및 여가 체육시설 접근성, 중심지역과의 거리
	경제적 지속가능성(4)	사업체수, 사업체수 변화율, 종사자수, 직주균형비
	주거 선택의 다양성(1)	주택유형의 다양성

출처: 연구진 작성

26) (정책연계성) 정책문서 내 포함 여부, 정책 목표와의 일치 여부 등, (자료가용성) 통계자료 존재 여부, 공간자료 여부 등, (측정가능성) 수치화 가능 여부, 지표 범주 설정 가능성 등, (청년적합성) 청년수요 적합 여부, 연령집단 차별성 등

4) 예비 지표의 적합성 검토

■ 쾌적성

쾌적성은 주거지의 물리적 환경이 거주자에게 위생적이고 쾌적한 생활을 가능하게 하는 상태를 의미하며, 이는 주택의 노후 정도, 공간의 개방감, 녹지 접근성, 환경 질 등 주거지의 기본적인 환경요소를 종합적으로 평가한다.

(주택환경) 건물의 밀집 수준 및 노후화 수준, 건물높이와 도로 폭의 비율 등을 분석하여 일조·환기·개방감 등 기본적인 생활환경의 질을 진단한다. 이러한 주택의 물리적 상태는 거주자의 위생과 주거 만족도에 직접적인 영향을 미치는 핵심 요소로 작용한다.

(외부환경) 주거지 외부의 생활환경이 쾌적성 유지에 미치는 영향을 종합적으로 진단한다. 특히 환경적 여건과 생활밀도의 균형이 쾌적한 거주환경 구성에 얼마나 기여하는지를 평가한다.

[표 3-3] 쾌적성 지표의 명제 및 측정 방법

	명제	지표	방법	데이터
주택 환경	건축물 밀집도가 적절하여 일조와 환기가 원활하다.	주택 밀도	주택수(개)/대상지 면적(ha)	SGIS
	건물이 노후화 되어 있지 않아 위생 및 설비상태가 양호하다	주택 노후도	평균 주택 노후도(년)	공간정보 오픈플랫폼
	건물 높이와 도로 폭의 비율로 채광과 개방감이 확보되어 있다.	건물높이와 도로폭 비율	건물 높이와 도로폭 측정	공간정보 오픈플랫폼, 구글 스트리트뷰
외부 환경	인구밀도가 적정하게 유지되어 생활 혼잡이 발생하지 않는다	인구밀도	인구수(명)/대상지 면적(ha)	국토정보플랫폼
	생활권 내 공원 접근성이 높아 휴식과 여가공간 이용이 용이하다.	생활권 공원 접근성	각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	국토정보플랫폼
	대기오염 수준이 낮아 외부 공기질이 양호하다.	대기오염	월평균(연평균) 초미세먼지 PM-2.5 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) 수준	환경부 에어코리아

출처: 연구진 작성

적합성 검토 결과, 쾌적성 영역은 전반적으로 주택의 물리적 환경의 질과 녹지 접근성이 주요 요소로 확인되었다. ‘주택밀도(2.07)’, ‘인구밀도(2.07)’, ‘건물높이와 도로폭 비율(2.07)’은 유지 지표에 근접한 항목으로 나타났으며 주거 밀도와 공간 구조를 반영하는 주요 평가요소로 분석되었다. 한편 ‘주택노후도(2.50)’와 ‘생활권 공원 접근성(2.50)’은 핵심 지표로 도출되어 물리적 노후 수준과 녹지·여가공간 접근성이 거주자의 체감 쾌적성에 직접적으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 반면 ‘대기오염(1.96)’은 검토 지표로 분류되었으며, 공간단위별 측정의 한계와 지역별 변동성이 커 실태진단의 정량지표로 활용하기에는 다소 제약이 있을 수 있다.

[표 3-4] 쾌적성 지표의 적합성 검토

지표	평균	판단	검토 방향
주택노후도	2.50	핵심	물리적 쾌적성을 대표하는 주요 지표로 설정
생활권 공원 접근성	2.50	핵심	녹지 및 여가공간 확보의 핵심 지표로 설정
주택밀도	2.07	유지	공간혼잡도 및 일조환경 연계 지표로 유지
인구밀도	2.07	유지	생활밀도 평가를 위한 보조지표로 유지
건물높이와 도로폭 비율	2.07	유지	개방감·채광성 평가를 위한 보완지표로 유지
대기오염	1.96	검토	측정단위와 변동성 한계로 향후 보완 검토 대상

출처 : 연구진 작성.

■ 편의성

편의성은 생활시설 접근성과 이동의 용이성 등 일상생활의 시간·공간 효율성이 확보된 상태를 의미하며, 교통·생활·복지시설 등 기반 인프라의 분포 및 접근성을 종합적으로 평가한다.

(시설접근성) 공공·생활·교육·의료 등 주요 생활시설에 접근하기 용이한 정도를 진단하며 근린생활시설·공공시설·교육시설·어린이집·의료시설·대중교통시설 접근성을 파악하여 일상생활의 편리성과 서비스 이용 수준을 평가한다.

(보행편의성) 보행로 및 자전거도로의 확보 수준, 보행 네트워크의 연속성, 평균 경사도 등을 파악하여 도보 이동의 효율성과 편의성을 진단한다.

(이동용이성) 차량 및 보행 이동이 가능한 도로망의 연결성과 주차시설 확보 수준을 평가하며, 도로 접근성과 공영주차장 관련 지표를 통해 주거지의 접근성과 교통 편의성을 종합적으로 판단한다.

적합성 검토 결과, 교통 및 생활시설 접근성이 저층주거지의 일상적 거주 편의성과 지역활력 수준을 결정하는 핵심 요인으로 확인되었다. ‘대중교통시설 접근성(2.70)’, ‘근린생활시설 접근성(2.61)’, ‘교육시설 접근성(2.50)’, ‘의료시설 접근성(2.50)’은 핵심 지표로 도출되어, 교통망 및 생활기반시설의 접근성이 저층주거지 생활편의의 중심 요인임을 보여준다. 한편 ‘어린이집 접근성(2.43)’, ‘공공시설 접근성(2.32)’, ‘보행전용로·자전거도로(2.39)’, ‘도로접근성(2.39)’, ‘보행공간 연결성(2.29)’은 유지 지표로 분류되었으며 생활권 내 보행환경과 근린인프라의 질적 수준을 평가하는 보조지표로 활용 가능하다. 반면 ‘경사도(2.00)’는 검토 지표로 나타나 지형적 특성과 지역 편차에 따라 적용 범위가 제한되므로 실제 진단지표로 활용할 경우 세밀한 보완이 필요한 항목으로 나타났다.

[표 3-5] 편의성 지표의 명제 및 측정 방법

명제	지표	방법	데이터	
시설 접근성	생활환경 내에서 개별시설 접근이 용이하다.	공공시설 접근성	각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	공공데이터포털, 행정인허가 데이터, 국토정보플랫폼
		근린생활시설 접근성		
		교육시설 접근성		
		어린이집 접근성		
		의료시설 접근성		
		대중교통시설 접근성		
보행 편의성	보행로와 자전거도로가 충분히 확보되어 이동 수단 선택이 용이하다.	보행전용로·자전거도로	보행전용로·자전거도로 연장/집계구 면적(ha)	국토정보플랫폼, 도시계획정보 (국토교통부)
	보행 네트워크가 연결되어 도보 이동이 효율적으로 이루어지고 있다.	보행공간 연결성	Syntax analysis	공간정보 오픈플랫폼
	평균 경사도가 완만하고 급경사지가 적어 보행이 용이하다.	경사도	지역 평균경사도	국토지리정보원
이동 용이성	주택이 4m 이상 도로와 잘 연결되어 차량 및 보행 이동이 원활하다.	도로접근성	폭 4m이상 도로와 접한 건축물 비율	공간정보 오픈플랫폼
	공영주차장이 충분히 확보되어 주차 편의성이 높다.	공영주차장	공영주차장 주차면수/인구수(명)	공공데이터포털

출처 : 연구진 작성.

[표 3-6] 편의성 지표의 적합성 검토

지표	평균	판단	설정 방향
대중교통시설 접근성	2.70	핵심	교통 접근성을 대표하는 주요 지표로 설정
근린생활시설 접근성	2.61	핵심	생활편의시설 접근성의 대표 지표로 설정
교육시설 접근성	2.50	핵심	교육 기반시설의 중요 지표로 설정
의료시설 접근성	2.50	핵심	보건·복지 인프라 접근성의 핵심 지표로 설정
어린이집 접근성	2.43	유지	가족단위 수요 대응을 위한 지표로 유지
공공시설 접근성	2.32	유지	공공서비스 접근성의 보완지표로 유지
보행전용로·자전거도로	2.39	유지	보행 및 친환경 이동성 확보를 위한 지표로 유지
도로접근성	2.39	유지	차량 및 보행 이동성 평가를 위한 지표로 유지
보행공간 연결성	2.29	유지	공간 연결성 측정의 보조지표로 유지
공영주차장	2.07	유지	적용 범위 제한으로 향후 검토 필요
경사도	2.00	검토	지형특성 반영 한계로 향후 보완 검토 대상

출처 : 연구진 작성.

■ 안전성

안전성은 주변 위협으로부터 보호될 수 있는 시설과 환경이 갖춰져 있어 거주자가 지역내 살기에 심리적 안정감을 느낄 수 있는 상태를 의미한다. 이에 범죄·재해·교통 등 물리적 위협 요인에 대한 대응 수준을 중심으로 주거지의 종합적 안전환경을 평가한다.

(범죄안전성) 방범시설, 조도환경, 치안시설 접근성 등을 바탕으로 범죄로부터의 안전 수준을 진단하며 범죄안전시설 현황, 범죄안전성(범죄주의), 경찰서 접근성 등의 지표를 중심으로 평가한다.

(재난안전성) 침수, 화재 등 자연적·사회적 재난으로부터의 안전 확보 수준을 진단하며 재해 안전성(침수경험), 소방서 접근성 지표를 통해 지역의 재난 대응체계를 평가한다.

(교통안전성) 교통사고 발생 정도와 도로 안전 수준을 분석하며 교통안전성(사고건수) 지표를 통해 보행자 및 차량의 안전 확보 정도를 진단한다.

[표 3-7] 안전성 지표의 명제 및 측정 방법

	명제	지표	방법	데이터
범죄 안전	경찰서 접근성이 높아 범죄 발생 시 대응이 신속하다.	경찰서 접근성	각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	국토정보플랫폼
	범죄 예방 시설물이 설치되어 일상생활의 안전성이 확보되어 있다.	범죄안전시설 현황	범죄안전시설물 위치 현황 (CCTV, 비상벨, 가로등)	공공데이터포털
	범죄주의 등급이 낮아 주민의 범죄 불안이 적다.	범죄안전성 (범죄주의)	범죄주의등급 (평균 1-5등급)	생활안전지도
재난 안전	소방서 접근성이 높아 화재 및 응급상황 대응이 신속하다.	소방서 접근성	각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	국토정보플랫폼
	침수 등 재해위험이 낮아 재난으로부터 안전하게 보호되어 있다.	재해안전성 (침수경험)	침수흔적도 (침수 경험 여부)	생활안전지도
교통 안전	교통사고 발생 위험이 낮아 보행 안전성이 확보되어 있다.	교통안전성 (사고건수)	보행사고다발지점 내 사고건수(집계구)	교통사고분석시스템(TAAS)

출처: 연구진 작성.

적합성 검토 결과, 안전성 영역은 전체적으로 높은 평균값을 보였으며 특히 범죄·재해·교통안전 관련 항목이 주민의 체감 안전성을 진단하는데 핵심 요소로 확인되었다. '범죄안전시설 현황(2.68)', '재해안전성(2.61)', '범죄안전성(2.54)', '교통안전성(2.50)' 등은 모두 핵심 지표로 도출되었으며 물리적 안전 기반과 방범인프라의 확보가 주거지 안전성 향상에 중요한 요인으로 나타났다. 한편 '경찰서 접근성(2.04)'은 유지 지표에 근접한 항목으로 응급상황 대응 시간 및 치안서비스 접근성을 평가하는 보조지표로 활용 가능하다. 또한 '소방서 접근성(2.00)'은 검토 지표로 분류되어 지역 규모와 소방시설 입지 편차로 인한 실질적 대응력 평가의 한계가 있는 항목으로 나타났다.

[표 3-8] 안전성 지표의 적합성 검토

지표	평균	판단	설정 방향
범죄안전시설 현황	2.68	핵심	체감 안전성을 대표하는 주요 지표로 설정
재해안전성(침수경험)	2.61	핵심	재해 대응 및 기후위험 평가 지표로 설정
범죄안전성(범죄주위)	2.54	핵심	객관적 범죄위험 분석용 핵심 지표로 설정
교통안전성(사고건수)	2.50	핵심	보행자 안전을 반영한 대표 지표로 설정
경찰서 접근성	2.04	유지	지역 대응성 평가를 위한 보조지표로 유지
소방서 접근성	2.00	검토	시설 입지의 지역 편차에 따른 향후 검토 필요

출처 : 연구진 작성.

■ 부담가능성

부담가능성은 주거비용이 거주자의 소득 수준에 비해 과도하지 않고 경제적으로 안정된 거주가 가능한 상태를 의미한다. 본 지표는 주택가격, 임대료 수준, 가격 변동성 등 주거비 부담과 시장 안정성에 관련된 경제적 요인을 중심으로 평가한다.

(거주비용) 공시지가, 주택가격, 전월세가격 등을 통해 주거비용의 수준을 진단하며 가구가 부담가능한 경제적 부담 범위 내에서 안정적인 거주가 가능한지를 평가한다.

(주거안정성) 주택가격 상승률과 전월세가격 상승률 진단을 통해 시장의 변동성과 가격 안정성을 평가하며 급격한 비용 상승이 주거 불안상을 유발하는지를 파악하고 주거 안정성 확보를 위한 경제적 위험요소를 진단한다.

[표 3-9] 부담가능성 지표의 명제 및 측정 방법

명제		지표	방법	데이터
거주 비용	공시지가 수준이 안정되어 토지 구입에 따른 부담이 적다.	공시지가	평균 공시지가(원/m ²)	토지특성정보
	주택 가격이 과도하지 않아 경제적 진입 장벽이 낮다.	주택가격	평균 저층주택 가격(원)	공동주택가격정보 개별주택가격정보
	전월세 수준이 과도하지 않아 경제적 부담이 적다	전월세가격	평균 전월세가격(원)	실가계공부시스템
주거 안정 성	주택 가격 상승률이 완만하여 가격 변동성이 낮다.	주택가격 상승률	최근 5년간 주택가격 상승률	공동주택가격정보 개별주택가격정보
	전월세 상승률이 완만하여 임대료 부담이 적다	전월세가격 상승률	최근 5년간 전월세가격 상승률	실가계공부시스템

출처: 연구진 작성

적합성 검토 결과, 부담가능성 영역은 전체 가치영역 중 가장 높은 평균값이 나타났으며 주거비 부담과 시장 안정성이 저층주거지 거주적합성 판단의 핵심 요인으로 확인되었다. '전월세 가격(2.82)', '전월세가격 상승률(2.68)', '주택가격(2.64)', '주택가격 상승률(2.57)'이 모두 핵심 지표로 도출되어 주거비 수준과 시장 변동 안정성이 거주 안정성에 중요한 요인으로 나타났다. 반면 '공시지가(2.04)'는 유지 지표에 근접한 항목으로 토지가격 추세와 지역 간 주거비 격차를 보완적으로 파악하는 보조 지표로 활용 가능하다.

[표 3-10] 부담가능성 지표의 적합성 검토

지표	평균	판단	설정 방향
전월세가격	2.82	핵심	실질적 주거비 부담을 대표하는 지표로 설정
전월세가격 상승률	2.68	핵심	임차 안정성의 주요 지표로 설정
주택가격	2.64	핵심	주거시장 접근성의 대표 지표로 설정
주택가격 상승률	2.57	핵심	가격 변동성과 시장 안정성 평가 지표로 설정
공시지가	2.04	유지	토지가격 추세를 반영한 보조지표로 유지

출처 : 연구진 작성.

■ 포용성

포용성은 주거지의 사회·경제·환경적 요인들이 균형을 이루어 지속적인 거주가 가능한 상태를 의미하며 인구 구조의 다양성, 경제활동 기반, 문화·여가 인프라 등 지역사회 사회적 지속가능성을 중심으로 평가한다.

(사회적 지속가능성) 인구 변화율, 경제적 취약계층 비율, 거주연령의 다양성, 문화·여가·체육 시설 접근성, 중심지역과의 거리 등을 평가하여 지역 내 세대 혼합, 인구 유지력, 취약계층의 포용 정도와 생활문화 접근성을 진단한다.

(경제적 지속가능성) 사업체 수, 사업체 수 변화율, 종사자 수, 직주균형비 등을 진단하여 지역 내 고용기반과 경제활동의 지속 가능성을 평가하고 생활경제가 안정적으로 유지될 수 있는 지역인지를 평가한다

(주거선택의 다양성) 주택유형의 다양성을 진단하여 다양한 계층과 생애주기별 가구가 선택 가능한 주거형태를 확보하고 있는지를 평가한다.

[표 3-11] 포용성 지표의 명제 및 측정 방법

	명제	지표	방법	데이터
사회적 지속가 능력	인구 변동이 급격하지 않아 장기 거주가 가능한 환경이 조성되어 있다.	인구 변화율	최근 5년간 인구 증감률(%)	국토정보플랫폼
	경제적 취약계층 비율이 낮아 사회적 불균형이 완화되어 있다.	경제적 취약계층비율	(기초생활수급대상자+차상위계층대상자)/전체인구	공공데이터포털
	다양한 연령대가 공존하여 세대 간 교류와 사회적 통합이 이루어지고 있다.	거주연령의 다양성	거주자 연령의 엔트로피(entropy) 지수	SGIS
	문화·여가·체육시설 접근성이 높아 일상적 삶의 질이 향상되어 있다.	문화 및 여가, 체육시설 접근성	각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	공공데이터포털 행정인허가데이터 국토정보플랫폼
	중심지역과의 접근성이 높아 지역 간 격차가 완화되어 있다.	중심지역과의 거리	구·군청까지의 최단 거리(km)	구·군청 주소
경제적 지속가 능력	지역 내 일자리 기반이 형성되어 경제적 관계망이 유지되고 있다.	사업체수	사업체수/청년인구수(명)	SGIS
	지역의 경제활동이 지속되고 있다.	사업체수 변화율	최근 5년간 사업체수 증감률(%)	SGIS
	지역의 경제활동이 지속되고 있다.	종사자수	종사자수/청년인구수(명)	SGIS
	주택과 일자리의 균형이 확보되어 생활권 내 고용이 가능하다.	직주균형비	사업체수/주택수	SGIS
주거 선택의 다양성	다양한 주택유형이 혼재되어 다양한 계층과 생애주기에 대응 가능한 주거 선택이 가능하다.	주택유형의 다양성	주택유형의 엔트로피(entropy) 지수	SGIS

출처: 연구진 작성

적합성 검토 결과, 포용성 영역은 사회적 다양성과 경제적 지속성의 균형을 평가하는 항목으로 공동체 활동, 주민참여, 사회적 관계망 등 질적 포용성 지표의 보완 필요성이 제기되었다. ‘거주연령의 다양성(2.39)’과 ‘문화·여가·체육시설 접근성(2.32)’은 핵심 지표에는 속하지 않으나 상위권 평가 항목으로 판단되며 세대 간 혼합과 생활문화 접근성이 지역 포용성을 강화하는 주요 요인으로 확인되었다. 또한 ‘주택유형의 다양성(2.29)’, ‘사업체수 변화율(2.21)’, ‘직주균형비(2.14)’, ‘인구 변화율(2.07)’, ‘경제적 취약계층 비율(2.07)’ 등은 유지 지표에 해당하거나 근접한 항목으로 지역의 사회·경제적 균형과 지속적 정주성을 평가하는 보조 지표로 활용 가능하다. 반면 ‘종사자수(2.00)’, ‘중심지역과의 거리(1.96)’, ‘사업체수(1.96)’는 검토 지표(2.0 이하)로 나타나 항목 간 유사성과 분석의 한계로 인해 단순화 또는 통합 검토가 필요한 항목으로 판단된다.

[표 3-12] 포용성 지표의 적합성 검토

지표	평균	판단	설정 방향
거주연령의 다양성	2.39	핵심	세대 다양성과 사회통합의 핵심 지표로 설정
문화·여가·체육시설 접근성	2.32	핵심	일상 만족도와 사회참여성의 대표 지표로 설정
주택유형의 다양성	2.29	유지	주거선택 다양성 반영을 위한 보조지표로 유지
사업체수 변화율	2.21	유지	지역경제 유지력 평가 지표로 유지
직주균형비	2.14	유지	지역 내 고용 기반성을 반영한 지표로 유지
인구 변화율	2.07	유지	장기적 정주 안정성 평가용 지표로 유지
경제적 취약계층비율	2.07	유지	사회적 포용성 판단 지표로 유지
종사자수	2.00	검토	사업체수 변화율과 중복되는 항목으로 향후 검토 필요
중심지역과의 거리	1.96	검토	공간범위 설정의 한계로 향후 검토 필요
사업체수	1.96	검토	유사 항목 중복으로 향후 검토 필요

출처: 연구진 작성

■ 종합 검토

총 38개 예비지표는 핵심 15개(39%), 유지 17개(45%), 검토 6개(16%)로 구분되었으며, 핵심 지표는 대체로 거주체감도가 높고 정책 연계성이 강한 항목으로 도출되었다.

(쾌적성) 주택의 노후 정도와 녹지 접근성이 높은 점수를 나타나 물리적 환경의 질과 공간 개방성이 쾌적성 평가의 주요 요소로 확인되었다.

(편의성) 교통 및 생활시설 접근성이 전체 가치영역 중 가장 높은 평균을 나타냈으며 생활 인프라 접근성이 거주 편의성의 핵심 항목으로 평가되었다.

(안전성) 범죄, 재난 등의 지표의 점수가 높게 나타나 물리적 안전 기반의 확보가 거주 안정성에 크게 기여하는 것으로 분석되었다.

(부담가능성) 주거비용과 가격 변동 관련 항목의 평균이 가장 높게 나타나 경제적 부담 수준이 거주 안정성 판단에 중요한 영향을 미치는 요소로 확인되었다.

(포용성) 세대 다양성과 생활문화 접근성 관련 항목의 점수가 상대적으로 높게 나타나 사회적 다양성과 생활환경의 균형이 포용성 평가의 주요 지표로 도출되었다.

→ 종합적으로 살펴본 결과, 핵심 지표는 실태진단의 직접적 활용성이 높고 유지 지표는 보조적 판단 요소로서 정책 개선 및 데이터 보완 시 지속 활용이 가능한 항목으로 평가된다.

[표 3-13] 진단 지표의 종합 검토

구분	지표명(점수)	
쾌적성	핵심	주택노후도(2.50), 생활권 공원 접근성(2.50)
	유지	주택밀도(2.07), 인구밀도(2.07), 건물높이와 도로폭 비율(2.07)
편의성	핵심	대중교통시설 접근성(2.70), 근린생활시설 접근성(2.61), 교육시설 접근성(2.50), 의료시설 접근성(2.50)
	유지	어린이집 접근성(2.43), 공공시설 접근성(2.32), 보행전용로·자전거도로(2.39), 도로접근성(2.39), 보행공간 연결성(2.29), 공영주차장(2.07)
안전성	핵심	범죄안전시설 현황(2.68), 재해안전성(2.61), 범죄안전성(2.54), 교통안전성(2.50)
	유지	경찰서 접근성(2.04)
부담가 능성	핵심	전월세가격(2.82), 전월세가격 상승률(2.68), 주택가격(2.64), 주택가격 상승률(2.57)
	유지	공시지가(2.04)
포용성	핵심	거주여건의 다양성(2.39), 문화·여가·체육시설 접근성(2.32)
	유지	주택유형의 다양성(2.29), 사업체수 변화율(2.21), 직주균형비(2.14), 인구 변화율(2.07), 경제적 취약계층비율(2.07)

출처 : 연구진 작성.

[참고] 청년가구 응답을 고려한 진단 지표별 적합성 검토 요약

- 전체가구 대비 청년가구 응답을 고려했을 경우, 전체 평균과 유사한 경향을 보이지만 교통·생활편의·문화 접근성 등 일상적 이용환경의 중요도가 상대적으로 높게 나타남
 - (쾌적성) 전체 평균과 유사하나, '주택노후도(2.46)'와 '생활권 공원 접근성(2.54)'이 여전히 핵심 지표로 확인됨. 전반적으로 물리적 환경의 질과 녹지 접근성이 청년층의 거주 쾌적성 인식에도 주요하게 작용함
 - (편의성) '대중교통시설(2.86)'과 '근린생활시설(2.82)' 접근성이 두드러지게 높게 나타나며, 청년층의 이동·생활 편의가 전체 평균보다 중요하게 인식됨
 - (안전성) '교통안전성(3.32)'이 현저히 높아, 실제 이동 과정의 안전 문제가 청년층 거주환경 평가에 큰 영향을 미침.
 - (부담가능성) '전월세가격(2.93)'과 '전월세가격 상승률(2.82)'이 핵심으로, 주거비 부담이 가장 직접적인 요인으로 확인됨
 - (포용성) '문화·여가·체육시설 접근성(2.79)'과 '종사자수(2.46)'가 높은 점수를 보여, 생활문화 접근성과 일자리 기반이 청년가구의 정주성과 관련된 주요 요소로 나타남

구분	지표명(점수)	
쾌적성	핵심	생활권 공원 접근성(2.54), 주택노후도(2.46)
	유지	인구밀도(2.07), 주택밀도(1.96), 대기오염(1.96), 건물높이와 도로폭 비율(1.82)
편의성	핵심	대중교통시설 접근성(2.86), 근린생활시설 접근성(2.82), 보행전용로·자전거도로(2.50)
	유지	교육시설 접근성(2.21), 공공시설 접근성(2.07), 의료시설 접근성(2.07), 보행공간 연결성(2.36), 도로접근성(2.36), 공영주차장(2.04)
안전성	핵심	교통안전성(3.32), 범죄안전시설 현황(2.71), 범죄안전성(2.61), 재해안전성(2.54)
	유지	경찰서 접근성(2.25), 소방서 접근성(1.96)
부담가 능성	핵심	전월세가격(2.93), 전월세가격 상승률(2.82), 주택가격(2.46)
	유지	주택가격 상승률(2.39), 공시지가(1.93)
포용성	핵심	문화·여가·체육시설 접근성(2.79), 종사자수(2.46)
	유지	주택유형의 다양성(2.32), 사업체수(2.39), 직주균형비(2.29), 인구 변화율(2.07), 사업체수 변화율(2.25)

출처 : 연구진 작성.

2. 거주적합성 지표 기반의 주거생활공간 특성 분석

1) 분석의 개요

■ 분석의 목적

본 연구는 주택 및 주변 근린의 주거환경 전반에 대한 실태진단을 위한 지표와 지수 체계를 개발하고 이를 토대로 지속적인 평가 및 모니터링 기반을 구축하는 것을 주요 목적으로 한다. 주거수요는 계층 및 생애주기별로 상이한 양상을 가지기에 진단 목적에 부합하는 수요계층을 청년가구로 한정하여 거주적합성을 진단하였다. 또한 거주적합성 지표별 데이터 구축 및 분석을 통해 도출된 지표들이 실제로 해당 수요계층의 주거생활공간 질과 수요를 적절히 반영하고 있는지를 검토하였다.

■ 분석 방법 및 자료

(28개 지표 데이터 구축·분석) 거주적합성 진단을 위한 예비지표 적합성 검토 결과, 총 32개 지표를 구축하였으며 이중 5개 지표²⁷⁾를 제외한 28개 지표에 대한 데이터를 구축하여 관악구·부산진구·거창군 등 3개 지자체의 청년가구 밀집 저층주거지를 중심으로 주거생활공간 진단하였다.

(인구자료) 국토지리정보원의 「국토통계지도(2024)」 격자 인구 데이터를 활용하였으며, 데이터 구조상 제공되는 연령 구간을 고려하여 20~30대를 청년인구로 정의하였다.

(주택자료) 국토교통부의 「용도별 건물정보(2024)」를 기반으로 주택의 유형과 층수를 기준으로 사례지역별 데이터를 추출 및 정제하였고 주택 유형 및 층수 기준을 적용하였다. 또한 주택유형은 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관, 연립주택, 다세대주택을 포함하였으며, 5층 이하의 건물들을 저층주택으로 구분하여 분석하였다.

27) 2025년 9월 26일 발생한 대전 국가정보자원관리원 화재 및 행정정보시스템 시스템 미복구 상태로 인해 해당 지표는 제외

[표 3-14] 주거생활공간의 거주적합성 지표 구성

항목	세부항목	기준*	측정방법	비고
쾌적성	주택 밀도	↓	주택수(개)/대상지 면적(ha)	국토정보플랫폼
	주택 노후도	↓	주택 노후도(년)	공간정보 오픈플랫폼
	인구밀도	↓	인구수(명)/대상지 면적(ha)	국토정보플랫폼
	생활권 공원 접근성	↓	생활권공원까지의 최단 도로 거리(km)	국토정보플랫폼
	대기오염	↓	월평균(연평균) 초미세먼지(PM-2.5($\mu\text{g}/\text{m}^3$)) 수준(읍면동)	환경부 에어코리아
편의성	근린생활시설 접근성 (카페, 음식점, 편의점)	↑	시설 수/대상지 면적(ha)	지방행정 인허가 데이터
	교육시설 접근성** (초등학교, 유치원)	↓	시설까지의 최단 도로 거리(km)	국토정보플랫폼
	어린이집 접근성	↓	시설까지의 최단 도로 거리(km)	국토정보플랫폼
	의료시설 접근성** (약국, 병원)	↓	시설까지의 최단 도로 거리(km)	국토정보플랫폼
	대중교통시설 접근성	↑	대중교통시설수(개)/대상지 면적(ha)	KTDB
	경사도	↓	지역 평균경사도(도)	수치표고모델(DEM)
	도로 접근성	↑	도로 연장(m)/대상지 면적(ha)	도로명주소
	보행전용로·자전거도로	↑	보행전용로·자전거도로 연장(m)/집계구 면적(ha)	국토정보플랫폼, 도시계획정보 (국토교통부)
	공영주차장	↑	공영주차장 주차면수/인구수(명)	공공데이터포털
안전성	경찰서 접근성	↓	시설까지의 최단 도로 거리(km)	국토정보플랫폼
	소방서 접근성	↓	시설까지의 최단 도로 거리(km)	국토정보플랫폼
	재해안전성(침수경험)	↓	침수흔적도(침수 경험 여부)	생활안전지도
	교통안전성(사고건수)	↓	보행사고다발지점 내 사고건수 (집계구)	교통사고분석시스템(TAAS)
포용성	사업체수	↑	사업체수/청년인구수(명)	통계지리정보서비스
	사업체수 변화율	↑	최근 5년간 사업체수 증감률(%)	통계지리정보서비스
	종사자수	↑	종사자수/청년인구수(명)	통계지리정보서비스
	인구변화율	↑	최근 5년간 인구 증감률(%)	국토정보플랫폼
	거주연령의 다양성	↑	거주자 연령의 엔트로피지수 (10대 이하, 10-20대, 20-40대, 40-60대, 60대 이상) (집계구)	통계지리정보서비스
	주택유형의 다양성	↑	주택유형의 엔트로피(entropy)지수 (다세대, 단독, 아파트, 연립, 기타 혼합도) (집계구)	통계지리정보서비스
	문화, 여가 및 체육시설 접근성***	↓	시설까지의 최단 도로 거리(km)	국토정보플랫폼
	중심지역과의 거리	↓	구·군청까지의 최단 거리(km)	구·군청 주소
부담 가능성	공시지가	↓	평균 공시지가(원/㎡)	토지특성정보
	주택가격	↓	평균 저층주택 가격(억원)	공동주택가격정보, 개별주택가격정보

* : ↓는 수치가 낮을수록, ↑는 값이 높을수록(혹은 많을수록) 각각 우수함을 의미

** : 두 시설의 평균 적용, *** : 공원문화시설, 국공립도서관, 공공체육시설, 종합사회복지관의 평균 적용

출처: 각 데이터를 토대로 연구진 작성

■ 분석 대상 지역

청년친화도시로 지정된 3개 지역에서 일부 저층주거지를 대상으로 청년 주거환경의 특성과 차이점을 비교·분석하였다. 이에 청년가구의 주거 불안 요인, 정주 요인, 정책 대응의 효과성 등을 종합적으로 검토하고 지역 간 구조적 차이를 규명하였다. 또한 각 지역의 청년가구 밀집 지역을 대상으로 거주적합성 지표를 활용한 데이터 진단 결과와 현장조사 결과를 분석하여 지역 별 주거환경의 강점과 약점을 파악하고, 도출된 지표가 실제 공간의 특성을 어느정도 투영하는지를 분석하였다. 다만 본 연구는 도시의 규모나 주거유형을 세분화하기보다는 도시 내 청년가구의 밀집지역을 중심으로 한 차별화된 진단이기에 도시를 선정하는데 있어 지역 내 세부 공간 단위별 분석의 정밀성을 고려하였다.

[표 3-15] 사례 도시 인구 및 주택 현황

구분	인구			주택	
	전체인구(명)	청년인구(명)	청년비율(%)	노후주택비율(%)	
서울특별시 관악구	479,991	198,343	41.3	25.5	
부산광역시 부산진구	361,970	105,650	29.1	28.5	
경상남도 거창군	30,047	14,130	23.5	44.4	

※ 노후주택비율(%) = (30년 이상 된 주택 수 ÷ 전체 주택 수) × 100

출처: 행정안전부 주민등록인구통계(2024, <https://jumin.mois.go.kr/>); 통계청 주택총조사(2024, https://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=101&tblId=DT_1JU1501&conn_path=I2)

[참고] 주요 청년친화도시 조성계획

(서울 관악구) 청년 참여와 자립을 중심으로 청년공간 운영·정주기반 조성·IT인재 양성 등 도시형 청년정책 모델을 구축
(부산 부산진구) 청년 일자리·창업 지원과 주거·문화 연계정책을 통해 도심 내 청년활동 거점과 지역 활력을 강화
(경남 거창군) 청년주택·창업·교육 지원을 결합한 지방형 정착모델을 추진하며 인구감소 대응형 청년정책을 실현

구분	정책명
서울특별시 관악구	수요자 맞춤형 임대주택 지원(SH연계), 청년 안심주택 공급 지원 청년 임차인 중개보수 감면 서비스, 청년 주거 안정 지원 정보 제공 청년 월세 한시 특별지원 사업
부산광역시 부산진구	"안전한 집, 포근한 집" 청년 전·월세 주거 지원 햇살동지 반값임대 주택사업 1인 가구 커뮤니티 지원사업, 청년 월세 한시 특별지원 사업
경상남도 거창군	거창 맞춤형 청년임대주택 건립, 청년 전세자금 대출이자 지원 청년 월세 지원, 청년드림하우스 프로젝트 운영

출처: 국무조정실 내부자료(2024)

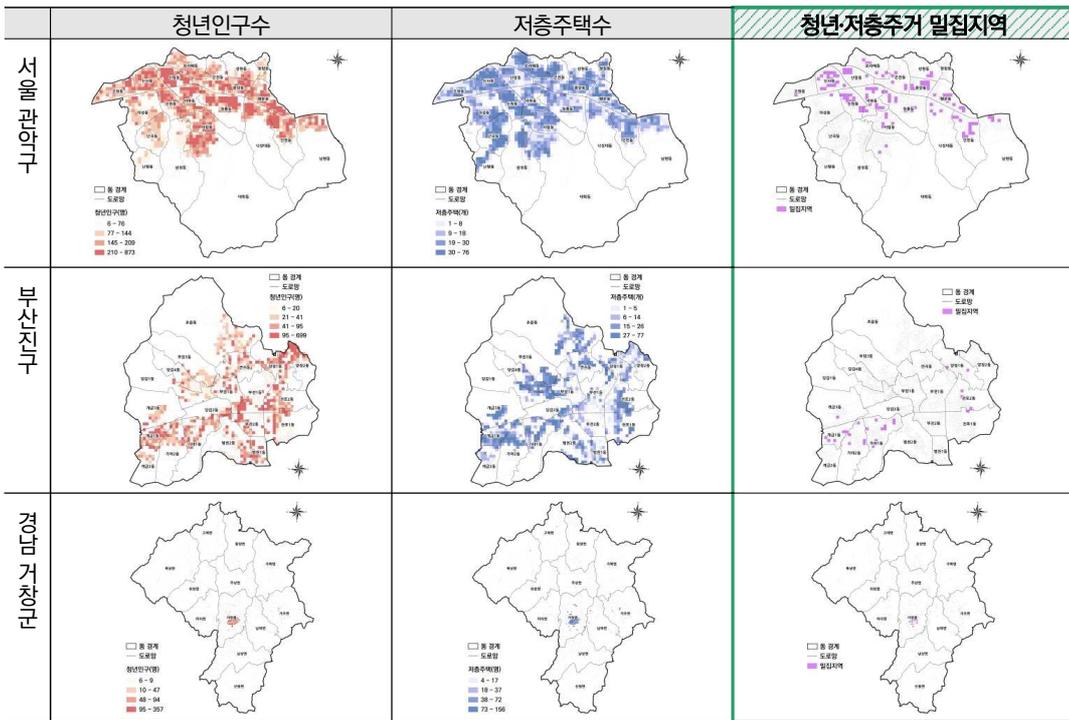
청년가구 밀집 저층주거지는 청년인구수와 저층주택수가 상대적으로 많이 분포하는 격자 단위를 기준으로 선정하였다. 사례 지역의 도시적 특성과 인구밀도, 공간규모 등을 고려하여 서울특별시 관악구와 부산광역시 부산진구는 100m 격자, 경상남도 거창군은 250m 격자를 근린의 공간적 분석 단위로 설정하였다.

청년가구 밀집지역은 다음의 두 가지 조건(④ ∩ ⑥)²⁸⁾을 동시에 충족하는 격자로 정의하였다. 서울특별시 관악구의 경우, 청년가구 밀집지역은 관악구 북부(신림동·서림동·청룡동·신사동 등)를 중심으로 분포하고 있으며 대학가 및 다가구주택 밀집지역이자 2호선 주변에 위치한다. 저층주택 밀집지역 격자 1,048개 중 청년가구 밀집지역은 총 134개 격자(100m)로 확인되었다.

부산광역시 부산진구의 경우, 청년인구는 비교적 넓은 지역에 산재하여 분포하고 있으나 부전동·전포동·양정동 등 동부권역을 중심으로 청년 및 저층주택 밀집도가 높게 나타났다. 저층주택 밀집지역 격자 777개 중 청년가구 밀집지역은 26개 격자(100m)로 나타났으며 특히 가야동과 개금동 일대에 집중된 것으로 확인되었다.

경상남도 거창군의 경우, 거창군의 청년인구와 저층주택은 거창읍 중심지에 집중되어 있으며 저층주택 밀집지역 격자 86개 중 청년가구 밀집지역은 12개 격자(250m)로 도출되었다. 도시 중심부의 상업·업무 기능과 근린생활권이 중첩된 지역으로 저층주택 기반의 복합적 생활환경 특성이 뚜렷한 공간구조를 보였다.

[표 3-16] 청년가구 밀집 저층주거지 선별



출처: 각 데이터 분석결과를 토대로 연구진 작성

28) 조건 ④: 사례 지역별 청년인구 수가 상위 30%에 속하는 격자, 조건 ⑥: 사례 지역별 저층주택 수가 상위 30%에 속하는 격자

2) 서울 관악구

■ 쾌적성

청년가구 밀집지역은 주택 밀도가 높은 신림동·청룡동·인현동 등과 주로 중첩되어 나타났으며 청년층은 상대적으로 고밀도의 주거지역에 밀집되어 있는 경향을 보였다. 주택 노후도의 경우 난곡동·삼성동·성현동·청림동 등 일부 지역에서는 높게 나타났고, 청년가구 밀집지역은 이들 지역에 비해 상대적으로 주택 노후도가 양호한 근린에 산재하여 분포한다. 또한 청년가구 밀집지역은 인구밀도와 매우 밀접한 관련성을 보이며 인구밀도가 높은 지역에 주로 입지하는 것으로 분석되었다. 근린 간 생활권 공원 접근성은 큰 편차를 보였으며 일부 청년가구 밀집지역은 접근성이 양호한 근린에 위치한 것으로 나타났다. 대기오염의 경우 중앙동·행운동·인현동 등 동부 지역에서 높은 수준을 보였으며 이러한 지역 내에 청년가구 밀집지역이 다수 분포하는 것으로 확인되었다.

■ 편의성

관악구의 근린생활시설 접근성은 중부 및 동부 지역을 중심으로 비교적 우수하게 나타났으나 근린생활시설이 전무한 근린도 다수 분포하는 것으로 나타났다. 청년가구 밀집지역은 교육시설 접근성이 우수한 근린에 많이 분포하며 어린이집 접근성도 양호한 근린과 다수 중첩되어 분포하는 특성을 보였다. 의료시설 접근성은 난향동·삼성동·대학동·서림동·인현동 등지에서 취약하게 나타났으며 청년가구 밀집지역도 의료 접근성이 취약한 근린에 다수 분포하는 경향을 보였으며 청년가구 밀집지역도 대중교통시설이 전무한 근린이 많았다. 경사도는 신사동·신림동·중앙동 등 북부와 동부 일부 지역에서 완만하게 형성되어 정주 및 보행 환경이 비교적 양호한 것으로 나타났으며, 도로 접근성은 관악구 전반에 걸쳐 우수한 근린이 산재해 있었고 청년가구 밀집지역의 분포 또한 도로 접근성이 우수한 근린에서 두드러졌다.

■ 안전성

경찰서·소방서 접근성은 근린별 일정 수준의 편차가 나타났으나 대부분의 근린의 경우 2km 이내에서 시설을 이용할 수 있는 것으로 나타났다. 한편 관악구는 저지대가 다수 분포하는 지형적 특성으로 인해 침수를 경험한 지역이 비교적 넓게 나타났으며 청년가구 밀집지역의 상당수도 침수 경험 지역에 포함되는 것으로 확인되었다. 반면 보행사고 다발지역은 관악구 전역에서 극히 드물게 분포하고 있어 청년가구가 거주하는 근린의 교통안전성은 전반적으로 양호한 수준으로 평가되었다.

■ 포용성

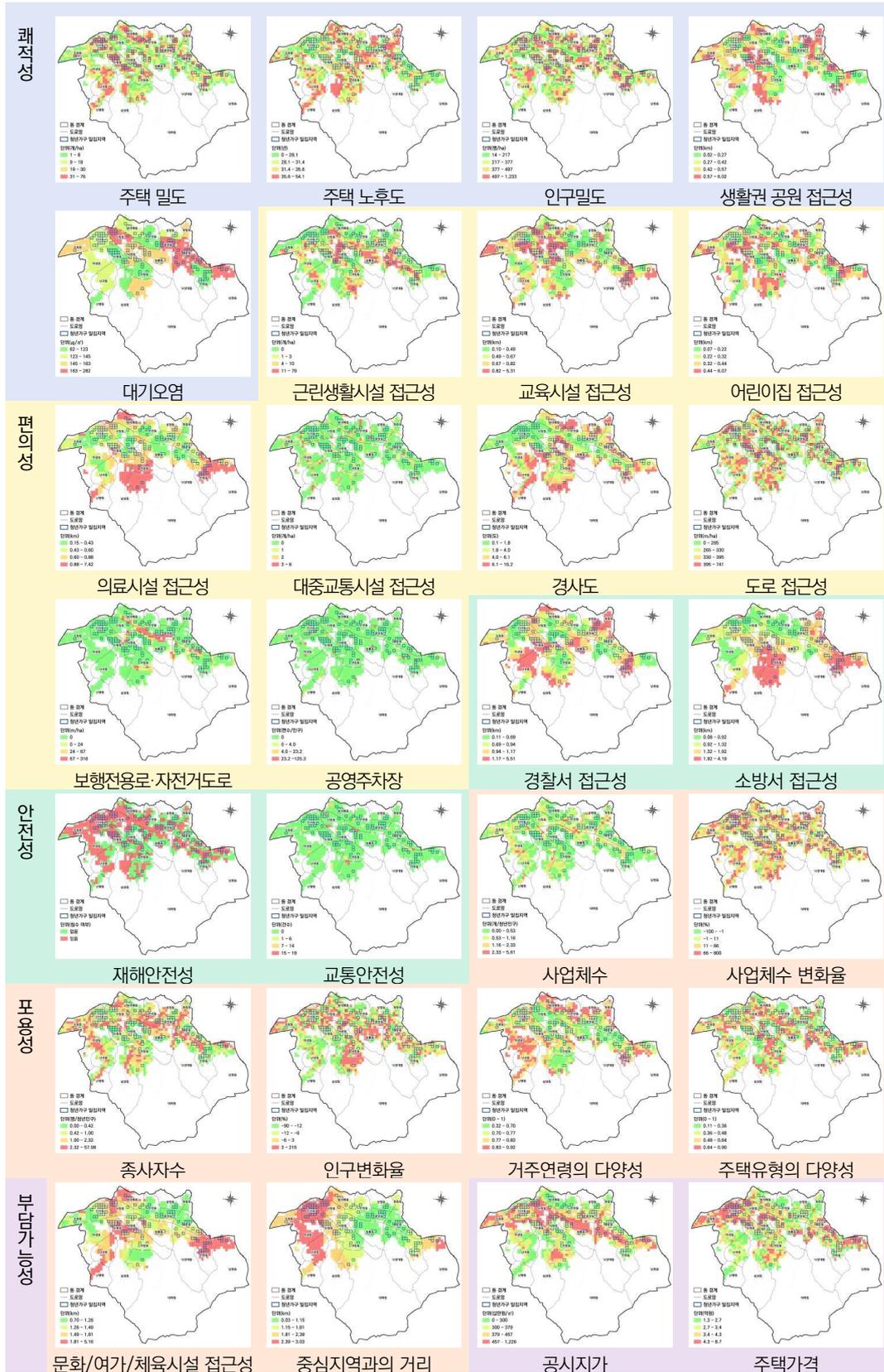
관악구는 주택밀집 등 지역적 특성으로 인해 대부분의 청년가구 근린에서 사업체가 존재하지 않는 것으로 나타났다. 다만 일부 근린에서는 사업체 수가 증가하고 있어 근린 간 상업·업무 기능의 분포 차이는 확인되었다. 종사자 수는 신사동·신원동·서원동·청룡동·인현동 등 생활 중심지에서 높게 나타난 반면 다수 근린에서는 종사자 수가 많지 않은 것으로 분석되었다. 인구가 감소하고 있는 근린이 상대적으로 많은 가운데 대다수의 청년가구 밀집지역도 인구 감소 근린에 포함된 것으로 나타났다. 거주연령의 다양성은 관악구 중심부와 동부 지역에서 높게 나타났으나 청년가구 밀집지역은 상대적으로 다양한 연령층이 거주하지 않는 근린에 분포하는 경향을 보였다. 또한 청년가구 밀집지역은 주택유형의 다양성이 비교적 낮은 지역을 선호하는 뚜렷한 특성을 드러냈다.

■ 부담가능성

공시지가는 신림동·청룡동·낙성대동·인현동에서 결과값이 높게 나타났고, 일부 청년가구 밀집지역은 이러한 도로축을 따라 분포하는 것으로 나타났다. 반면 주택가격이 높은 지역은 공시지가와 다르게 상이하게 나타났으며, 등 주택가격이 높은 근린지역(신사동·조원동·서원동·신림동 등)에서 청년가구 밀집지역이 다수 나타났다.

■ 관악구 청년가구 밀집지역 특성

관악구의 청년가구 밀집지역은 전반적으로 주택 밀도와 인구밀도가 높은 고밀 주거지역에 분포하고 있으며 주택 노후도가 상대적으로 양호한 근린을 선호하는 경향을 보였다. 생활환경 측면에서는 교육시설과 어린이집 접근성은 양호하나 의료시설과 대중교통 접근성이 취약한 근린지역이 대부분이었기에 도로 접근성과 완만한 지형 조건을 중요시하는 입지적 특성이 명확하게 나타났다. 안전성 측면에서는 보행 교통안전성은 전반적으로 양호하였으나 저지대 인해 침수 경험 지역에서 오히려 청년가구 밀집지역이 다수 나타났다. 포용성과 부담가능성 측면에서는 상업 및 업무 기능과 인구가 감소하는 주택 중심 근린에 주로 입지하였으며, 주택유형의 다양성은 낮지만 공시지가 및 주택가격이 상대적으로 높은 지역과도 중첩되는 특성이 나타났다.



[그림 3-3] 거주적합성 지표 기반 주거생활공간 특성 분석(서울 관악구)

출처: 각 데이터 분석결과를 토대로 연구진 작성

[표 3-17] 거주적합성 지표 기반 주거생활공간 특성 분석 (서울 관악구 : 격자 1,048개)

항목	세부항목		평균	표준편차	최저값	최고값
쾌적성	주택 밀도	개/ha	19.03	176.03	1.00	76.00
	주택 노후도	년	32.07	40.39	0.00	54.15
	인구밀도	명/ha	369.32	35,066.59	14.00	1,233.00
	생활권 공원 접근성	km	0.46	0.11	0.03	6.02
	대기오염	μg/m ³	144.11	1,404.03	62.00	282.00
편의성	근린생활시설 접근성 (카페, 음식점, 편의점)	개/ha	4.81	66.44	0.00	79.00
	교육시설 접근성 (초등학교, 유치원)	km	0.69	0.11	0.11	5.32
	어린이집 접근성	km	0.37	0.10	0.08	6.07
	의료시설 접근성 (약국, 병원)	km	0.69	0.18	0.15	7.42
	대중교통시설 접근성	개/ha	0.34	0.65	0.00	6.00
	경사도	°(도)	4.40	9.56	0.02	16.20
	도로 접근성	m/ha	322.32	10,233.95	0.00	741.17
	보행전용로·자전거도로	m/ha	8.52	828.29	0.00	316.87
	공영주차장	면/명	0.91	49.29	0.00	125.33
	안전성	경찰서 접근성	km	0.96	0.16	0.12
소방서 접근성		km	1.44	0.43	0.08	4.19
재해안전성(침수경험)		여부(이진)	0.59	0.24	0.00	1.00
교통안전성(사고건수)		건	0.33	4.06	0.00	18.00
포용성	사업체수	개/명	0.66	0.38	0.00	5.62
	사업체수 변화율	%	77.04	13,404.44	-100.00	800.00
	종사자수	명/명	1.98	11.52	0.00	57.98
	인구변화율	%	5.37	8,182.71	-90.20	2,150.00
	거주연령의 다양성	지수값	0.75	0.01	0.33	0.93
	주택유형의 다양성	지수값	0.47	0.04	-	0.90
	문화, 여가 및 체육시설 접근성	km	1.58	0.18	0.71	5.17
	중심지역과의 거리	km	1.76	0.55	0.03	3.04
부담 가능성	공시지가	원/m ²	3,962,386	1,396,332	0	122,663,65
	주택가격	억원	3.6	1.2	0.1	8.8

출처: 각 데이터 분석결과를 토대로 연구진 작성

3) 부산진구

■ 쾌적성

부산진구의 청년가구 밀집지역은 전반적으로 주택 밀도가 높은 지역에 밀집되어 있다. 또한 부산진구 대부분의 근린은 30년 이상 된 노후주택으로 구성되어 있고 청년가구 밀집지역은 상대적으로 주택 노후도가 낮은 근린을 선호하는 경향을 보였다. 인구밀도가 높은 근린은 부산진구 전역에 분포하고 있으며 청년가구 밀집지역은 이러한 고밀 근린과 공간적으로 다수 중첩되는 양상을 보인다. 생활환경 요소를 살펴본 결과, 개금동·가야동·전포동·양정동 일원에 입지한 청년가구 밀집지역은 생활권 공원 접근성이 우수한 근린에서 주로 나타났다. 반면, 부산진구 내 지역 간 대기오염 수준의 격차는 상당히 크게 나타났고 청년가구 밀집지역은 대기오염도가 중급 이상인 근린에 주로 분포하는 경향을 보였다.

■ 편의성

부산진구의 청년가구 밀집지역은 전반적으로 생활편의시설이 많지 않고 교육시설에 대한 접근성도 낮은 수준으로 나타났다. 반면, 어린이집 접근성은 비교적 양호한 특성을 보였으며 의료시설은 개금동을 중심으로 접근성이 우수하게 나타난 반면 대중교통시설이 입지한 근린은 제한적으로 분포되어 전반적으로 이동 편의성은 다소 제약되는 것으로 분석되었다. 청년가구는 경사도가 낮은 평지 위주의 근린에 주로 분포하고 있으며 도로 접근성과 높은 상관관계를 보여 이동 및 생활 동선의 효율성을 중시하는 경향을 보였다. 그러나 보행전용로 및 자전거도로 등 보행 인프라가 충분히 확보되지 않기에 청년가구 밀집지역 대부분은 보행 친화적인 환경과는 거리가 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 청년층이 기반시설 수준이 다소 낮더라도 상대적으로 완만하고 도로 접근성이 양호한 근린을 선호하는 경향을 보여준다.

■ 안전성

경찰서·소방서 접근성은 근린 간 차이가 나타났으며 일부 청년가구 밀집지역은 이러한 공공 안전시설로부터 떨어져 있었으며, 대부분의 청년가구 밀집지역도 침수피해로부터 안전한 편으로 나타났다. 교통안전성 또한 우수하게 나타나 보행 및 교통사고 위험이 적어 안정성을 확보하고 있다.

■ 포용성

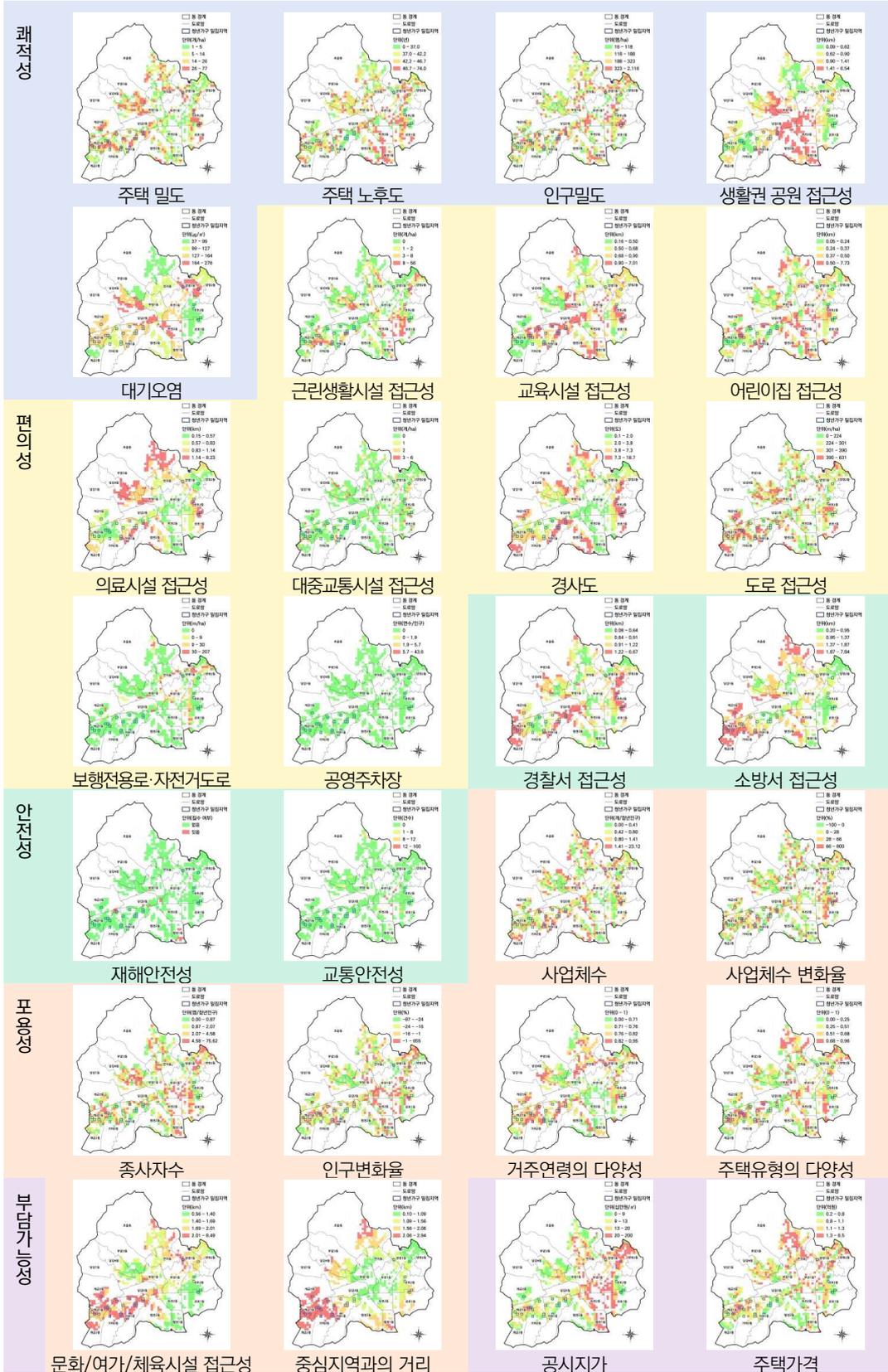
근린 단위에서 사업체 수와 사업체 수 변화율은 지역 간 격차가 매우 크게 나타났으며 청년가구 밀집지역 또한 사업체 수 분포에서 상당한 차이를 보였다. 사업체 수와 밀접한 연관성을 갖는 종사자 수 또한 청년가구 근린별로 큰 편차가 확인되었으며 청년가구 밀집지역에는 인구가 증가하고 있는 곳이 다수 분포하는 것으로 나타났다. 공간적 특성 측면에서 청년가구 밀집지역은 거주연령과 주택연령이 다양한 근린과 다수 중첩되어 분포하는 경향을 보였다. 문화·여가·체육시설 접근성의 경우 전포동은 상대적으로 우수한 반면 개금동과 가야동은 취약한 것으로 나타났다. 또한 부산진구의 중심성이 동남부 지역에 집중되어 있기에 서남부에 위치한 개금동과 가야동 내 청년가구 밀집지역은 중심지와 거리가 가장 먼 지역에 입지하는 것으로 분석되었다.

■ 부담가능성

공시지가는 부산진구 동측 지역에 집중되어 분포하는 반면 주택가격이 높은 근린지역은 특정 지역에 한정되지 않고 부산진구 전역에 걸쳐 나타나는 것으로 확인되었다. 이러한 가운데 청년가구 밀집지역은 전반적으로 공시지가와 주택가격이 낮은 근린에 입지하였다.

■ 부산진구 청년가구 밀집지역 특성

부산진구의 청년가구 밀집지역은 주택 및 인구 밀도가 높은 고밀 근린에 주로 분포하고 있으며, 주택 노후도가 상대적으로 낮은 지역을 선호하는 경향을 보였다. 생활편의시설과 교육·교통 접근성은 전반적으로 취약하나 완만한 지형과 도로 접근성이 양호한 근린에 집중 거주하고 있다. 안전성은 상대적으로 양호한 수준이나 포용성 측면에서는 지역 간 상업·문화 기능 격차가 크고 중심지와 거리의 차이가 두드러졌으며 부담가능성 측면에서는 공시지가와 주택가격이 낮은 근린에 주로 입지하는 특성이 종합적으로 확인되었다.



[그림 3-4] 거주적합성 지표 기반 주거생활공간 특성 분석(부산진구)

출처: 각 데이터 분석결과를 토대로 연구진 작성

[표 3-18] 거주적합성 지표 기반 주거생활공간 특성 분석 (부산진구 : 격자 777개)

항목	세부항목		평균	표준편차	최저값	최고값
쾌적성	주택 밀도	개/ha	16.86	190.76	1.00	77.00
	주택 노후도	년	41.29	89.78	0.00	74.00
	인구밀도	명/ha	248.93	40,967.67	26.00	2116.00
	생활권 공원 접근성	km	1.09	0.52	0.09	6.55
	대기오염	$\mu\text{g}/\text{m}^3$	130.53	2,767.57	37.00	276.00
편의성	근린생활시설 접근성 (카페, 음식점, 편의점)	개/ha	3.42	46.35	0.00	56.00
	교육시설 접근성 (초등학교, 유치원)	km	0.77	0.30	0.17	7.02
	어린이집 접근성	km	0.45	0.34	0.05	7.73
	의료시설 접근성 (약국, 병원)	km	0.93	0.45	0.16	8.25
	대중교통시설 접근성	개/ha	0.41	0.74	0.00	5.00
	경사도	°(도)	5.20	17.37	0.05	18.72
	도로 접근성	m/ha	303.87	13,291.50	0.00	631.57
	보행전용로·자전거도로	m/ha	5.26	307.80	0.00	207.72
	공영주차장	면/명	0.07	2.51	0.00	43.67
	안전성	경찰서 접근성	km	0.97	0.33	0.09
소방서 접근성		km	1.47	0.58	0.21	7.85
재해안전성(침수경험)		여부(이진)	0.02	0.02	0.00	1.00
교통안전성(사고건수)		건	0.80	74.44	0.00	160.00
포용성	사업체수	개/명	1.29	3.30	0.00	23.13
	사업체수 변화율	%	45.99	6,273.16	-100.00	800.00
	종사자수	명/명	4.15	42.84	0.00	75.63
	인구변화율	%	72.05	206,683.47	-87.87	6558.33
	거주연령의 다양성	지수값	0.76	0.01	0.00	0.95
	주택유형의 다양성	지수값	0.46	0.08	0.00	0.97
	문화, 여가 및 체육시설 접근성	km	1.73	0.38	0.56	8.50
	중심지역과의 거리	km	1.58	0.48	0.10	2.94
부담 가능성	공시지가	원/㎡	1,787,307	1,497,980	22,440	20,548,581
	주택가격	억원	1.2	0.5	0.2	6.5

출처: 각 데이터 분석결과를 토대로 연구진 작성

4) 거창군

■ 쾌적성

거창군의 청년가구 밀집지역은 거창읍에만 입지하는 구조적 특성으로 인해 근린 간 차이를 뚜렷하게 비교하기에는 한계가 있었으며 다만 일부 지표에서는 근린별 차이가 확인되었다. 청년가구 밀집지역은 거창군 내에서 주택 밀도가 가장 높은 지역에 분포하는 반면 주택 노후도가 가장 낮은 근린을 선호하는 경향을 보였다. 또한 인구밀도가 높고 생활권 공원 접근성이 우수한 거창군 중심지에 집중적으로 입지하는 특성을 나타냈다. 거창군의 대기오염 수준은 전반적으로 양호한 편이며 특히 청년가구 밀집지역은 대기오염도가 가장 낮은 거창군 중심지에 집중적으로 분포하는 것으로 나타났다.

■ 편의성

기초생활 인프라의 공급 수준은 전반적으로 우수한 것으로 나타났다. 이에 따라 근린생활시설, 교육시설, 어린이집, 의료시설, 도로 접근성이 전반적으로 양호하게 나타났다. 또한 청년가구 밀집지역은 거창읍 내 완만한 평지에 주로 입지하여 경사도가 낮은 특성을 보였다. 다만 청년가구 밀집지역 내부에서도 보행전용로 및 자전거도로의 공급 수준에는 차이가 나타났다. 전반적으로 해당 시설의 공급은 낮은 경향을 보였다. 농촌지역적 특성으로 인해 공영주차장의 공급은 제한적인 수준에 머물러 있으며, 이러한 양상은 청년가구 근린에서도 동일하게 나타났다.

■ 안전성

입지적 특성에 따라 거창군 내에서 경찰서와 소방서 접근성이 가장 우수한 근린에 청년가구 밀집지역이 형성된 것으로 나타났다. 또한 거창읍 일원은 과거 침수 경험이 없기에 재해 안전성이 높은 지역으로 평가되었으며 교통량이 적은 농촌적 특성으로 인해 교통안전성 역시 전반적으로 우수한 수준을 보였다.

■ 포용성

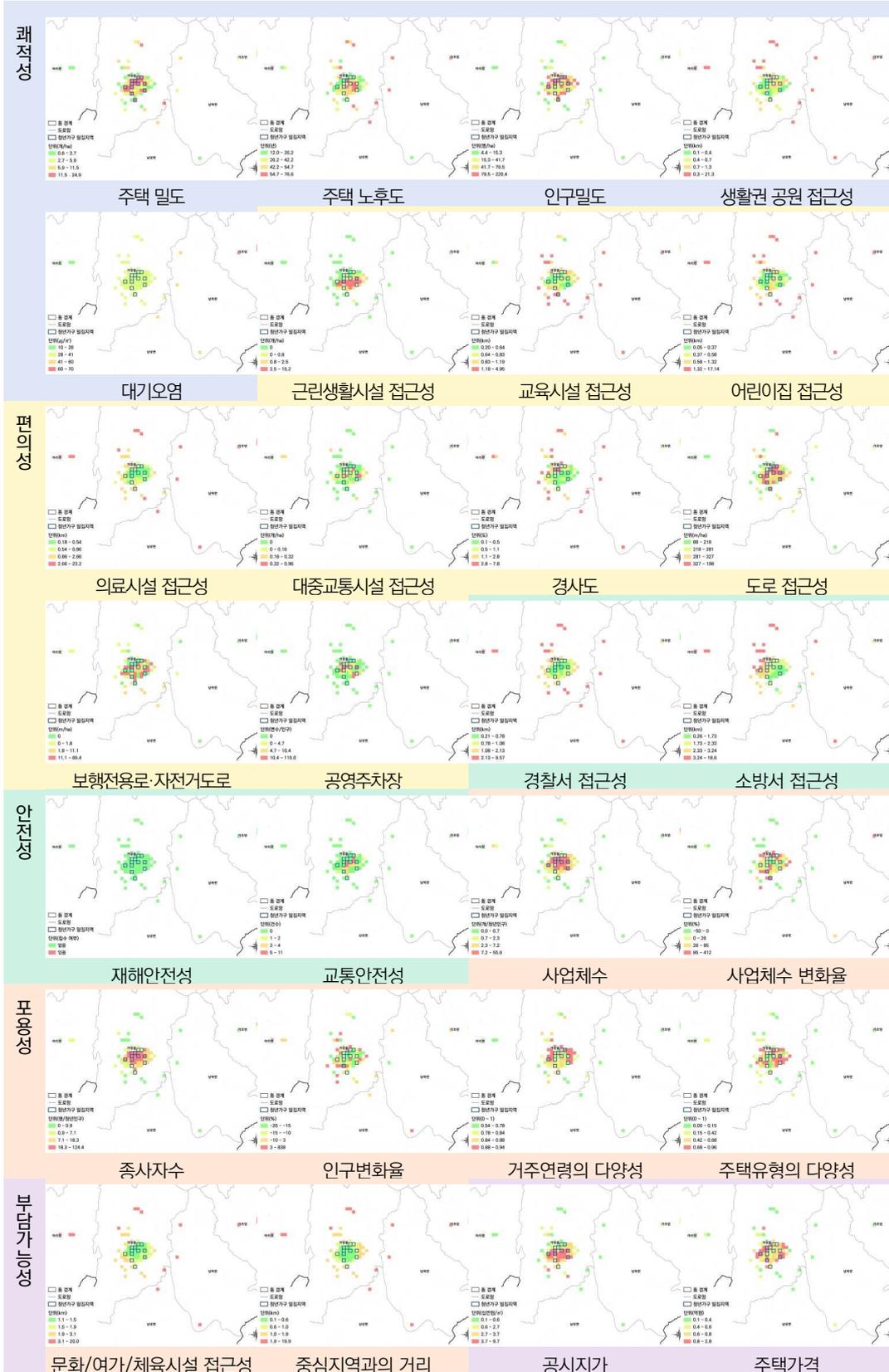
거창군 내에서 사업체 수와 종사자 수가 가장 많은 지역에 청년가구 밀집지역이 분포하고 있으나 사업체 수 변화율은 근린 특성에 따라 차이가 나타났다. 농촌 지역의 인구 감소 및 지역 축소 현상은 거창군에서도 확인되었으며 이러한 특성은 청년가구 밀집지역에서도 동일하게 나타났다. 거주연령과 주택연령의 다양성은 청년가구 밀집지역별로 차별적인 특성을 보였으며 중심지에 입지한 청년가구 밀집지역은 문화·여가·체육시설 접근성이 우수하고 중심지역과의 거리가 가까운 특성으로 이어졌다.

■ 부담가능성

거창군 전체를 기준으로 공시지가와 주택가격이 가장 높은 지역에 청년가구들이 거주하고 있는 것으로 나타났다. 다만 청년가구 밀집지역 간에는 공시지가와 주택가격 수준에 있어 어느정도 편차가 나타났다.

■ 거창군 청년가구 밀집지역 특성

거창군의 청년가구 밀집지역은 거창읍 중심지에 집중되어 주택 밀도와 인구밀도가 높게 나타났다. 또한 대부분 주택 노후도가 낮고 공원 접근성과 대기환경이 우수한 근린에 입지하는 특성을 보였다. 기초생활 인프라는 전반적으로 양호하고 안전 측면도 높게 나타났지만 보행·자전거 인프라와 공영주차장 공급은 제한적이었다. 또한 사업체·문화시설 등 중심 기능이 집적된 지역에 분포하고 있으나 인구 감소와 공시지가·주택가격 편차가 함께 나타나는 복합적인 특성이 확인되었다.



[그림 3-5] 거주적합성 지표 기반 주거생활공간 특성 분석(거창군)

출처: 각 데이터 분석결과를 토대로 연구진 작성

[표 3-19] 거주적합성 지표 기반 주거생활공간 특성 분석 (거창군 : 격자 86개)

항목	세부항목		평균	표준편차	최저값	최고값
쾌적성	주택 밀도	개/ha	7.54	36.80	0.64	24.96
	주택 노후도	년	42.33	151.52	12.00	76.63
	인구밀도	명/ha	55.68	2,701.14	4.48	220.48
	생활권 공원 접근성	km	1.94	14.18	0.12	21.40
	대기오염	μg/m ³	41.17	102.95	10.00	70.00
편의성	근린생활시설 접근성 (카페, 음식점, 편의점)	개/ha	1.37	6.77	0.00	15.20
	교육시설 접근성 (초등학교, 유치원)	km	1.10	0.79	0.21	4.95
	어린이집 접근성	km	1.55	7.46	0.05	17.14
	의료시설 접근성 (약국, 병원)	km	2.57	18.26	0.19	23.27
	대중교통시설 접근성	개/ha	0.12	0.04	0.00	0.96
	경사도	°(도)	1.97	3.66	0.08	7.89
	도로 접근성	m/ha	271.68	5,748.77	86.66	498.64
	보행전용로·자전거도로	m/ha	7.12	174.58	0.00	69.41
	공영주차장	면/명	4.07	192.39	0.00	115.00
안전성	경찰서 접근성	km	1.77	3.08	0.22	9.58
	소방서 접근성	km	3.04	7.29	0.27	18.64
	재해안전성(침수경험)	여부(이진)	0.00	0.00	0.00	0.00
	교통안전성(사고건수)	건	0.87	5.60	0.00	11.00
포용성	사업체수	개/명	4.99	64.90	0.00	55.70
	사업체수 변화율	%	56.00	7,538.25	-50.00	412.70
	종사자수	명/명	12.51	297.27	0.00	124.41
	인구변화율	%	32.37	45,302.49	-26.00	1838.57
	거주연령의 다양성	지수값	0.82	0.01	0.54	0.95
	주택유형의 다양성	지수값	0.44	0.08	0.00	0.96
	문화, 여가 및 체육시설 접근성	km	3.61	16.20	1.11	20.10
중심지역과의 거리	km	2.53	14.14	0.10	19.98	
부담 가능성	공시지가	원/m ²	263,303	211,337	14,252	977,484
	주택가격	억 원	0.7	0.5	0.09	0.3

출처: 각 데이터 분석결과를 토대로 연구진 작성

3. 거주적합성 진단 결과의 지수화

1) 거주적합성 지수 설계

■ 배경

최근 청년가구는 아파트 중심에서 다세대·다가구 등 저층주거지나 반지하 등 비정형 주거공간에 다수 거주하고 있다. 이러한 주거 유형은 상대적으로 물리적 환경이 열악하고 생활 인프라 접근성도 낮으며 사회적 교류 기반도 부족하기에 주거의 질적 불균형은 지속적으로 심화되고 있다. 그러나 기존의 주거지 관련 통계와 진단체계는 주로 물리적 시설 수준 등 양적 지표에 의존하고 있어 실제 주민의 거주 경험·생활 접근성·정주 의사 등 질적 요인을 반영하지 못하는 한계가 존재한다. 특히 청년층의 주거환경은 경제적 조건뿐 아니라 생활여건, 교통 접근성, 사회적 포용성 등 복합적 요인에 의해 영향을 받음에도 불구하고 이를 체계적으로 평가할 수 있는 공간기반 진단 도구는 부재하다. 이로 인해 정책 수요자 중심의 공간 개선 및 주거 지원정책 수립이 어렵고 도시재생이나 공공임대사업 등 정책사업 대상지 선정의 실효성 확보에도 제약이 있다.

■ 목적

이에 청년가구가 실제 거주하는 주거생활공간 수준을 다차원적으로 진단할 수 있도록 표준화된 지표 및 지수체계를 마련하고자 한다. 이를 통해 정책 수요자의 관점에서 지역 간 주거환경 격차를 진단하고 생활권 단위의 맞춤형 공간개선 사업이나 공공정책의 우선순위 결정에 활용할 수 있는 근거를 마련하고자 한다. 특히 본 지수는 청년의 삶의 질·주거 안정성·지역 정착성을 중심으로 물리적·사회적 환경을 통합적으로 평가할 수 있는 진단 틀을 제공하는 것을 목표로 한다.

■ 지수 개념 및 명칭

본 연구에서 제안하는 지수는 '주거생활공간 거주적합성 지수(Residential area Livability Index, RaLI)'로 명명하였다. 다양한 수요계층이 자신에게 적합하고 지속 가능한 주거생활공간에서 얼마나 '살기 좋은 조건'을 갖추고 있는지를 진단하는 주거지 평가 지수로 주거환경의 쾌적성·편의성·안전성·부담가능성·포용성 등 5대 가치영역을 기반으로 구성한다. 각 영역별 점수는 세부 지표에 따라 정량화되어 지수화되며 지역 간 비교를 위한 상대평가(등급화) 방식으로 활용될 수 있다. 또한 본 연구는 이 중 청년가구를 주요 분석 단위로 설정하고 이를 청년가구 거주적합성 지수(Youth Residential area Livability Index, Y-RaLI)로 확장 및 발전시킬 수 있는 기반을 마련하였다.

■ 분석 방법 (지표 및 지수의 가중치 산출)

본 연구는 거주적합성 지표의 합리적 구성과 평가체계를 마련하기 위해 다기준 의사결정 분석(MCDA: Multi-Criteria Decision Analysis)을 활용하였다.²⁹⁾ 이를 통해 각 기준의 상대적 중요도를 반영할 수 있으며 상충되는 요인 간의 균형을 고려하여 종합적 판단이 가능하다는 장점이 있다. 상위항목(쾌적성, 편의성, 안전성, 포용성, 부담가능성)에 대해서는 계층분석(AHP: Analytic Hierarchy Process)을 실시하였다. AHP는 상위항목 간 쌍대비교(pairwise comparison)를 통해 상대적 중요도를 정량화하는 방법으로(Saaty, T. L., & Vargas, L. G., 2012, p.1), 본 연구에서는 전문가 24인을 대상으로 설문조사를 실시하여 가중치를 산출하였다. 현실적으로 하위항목의 수가 많아(28개) 전 항목에 대한 쌍대비교는 어렵기에 상위항목 수준에서만 분석을 수행하였으며, 일관성 검증은 고유치(eigenvalue)를 이용하여 수행하였고, 일관성지수(CI)가 0.1 미만인 응답만 최종 반영하였다. AHP 분석 결과, 부담가능성(0.27)이 청년에게 가장 중요한 가치로 나타났다. 이는 청년층이 주거비 부담 완화와 생활권 접근성을 핵심적인 주거조건으로 인식하고 있음을 보여준다. 다음으로 쾌적성(0.23)의 중요도가 높게 평가되어 주거비 절감 외에도 쾌적하고 질 높은 생활환경에 대한 요구가 강화되고 있음을 확인하였다. 편의성(0.21)과 안전성(0.21)은 중간 수준으로, 청년들은 생활 편의와 안전한 환경을 동시에 고려하고 있었으며, 포용성(0.08)은 상대적으로 낮게 나타나 사회적 관계망보다는 실질적 주거여건을 우선시하는 경향을 보였다. 즉, 청년층에게는 경제적 부담의 완화와 쾌적하고 안전한 생활환경 확보가 주거 선택의 핵심 요인으로 작용하고 있음을 의미한다.

29) MCDA는 도시계획, 환경평가, 자원배분 등 공공정책 분야에서 복합적인 의사결정을 지원하기 위해 널리 활용되는 분석기법으로 다양한 평가기준을 종합하여 최적의 결과를 도출하는 방법이다(Kiker, G. A., et al(2005, p.106)).

[표 3-20] 주요 가치별 AHP 분석 결과 (전문가 24명 대상)

구분	쾌적성	편의성	안전성	부담가능성	포용성
쾌적성	1.00	1.23	1.11	0.77	2.92
편의성	0.81	1.00	1.11	0.79	2.59
안전성	0.90	0.90	1.00	0.76	2.87
부담가능성	1.30	1.26	1.32	1.00	3.19
포용성	0.34	0.39	0.35	0.31	1.00
가치 영역	가중치(w)		상대적 중요도		
부담가능성	0.27		가장 높음		
쾌적성	0.23		중간 이상		
안전성	0.21		중간 수준		
편의성	0.21		중간 수준		
포용성	0.08		낮음		

출처: 연구진 작성

■ 점수의 표준화(Min-Max Normalization)

개별 지표는 단위와 범위가 서로 상이하므로 최소-최대 정규화(Min-Max Normalization) 방법을 적용하여 0~1 범위로 표준화하였다. 이는 서로 다른 단위를 가진 지표를 비교 가능한 척도로 변환하고, 극단값의 영향을 완화하여 상대적 크기를 반영하기 위한 과정이다. 지표의 방향성(긍정·부정)에 따라 적절한 정규화 방식을 달리 적용하였으며, 인구증가율은 긍정지표로, 접근성은 부정지표로 처리하였다. 이 외에도 Z-점수 표준화와 같이 다양한 분석 방법을 병행 검토하여 지표별 특성에 맞는 최적의 정규화 방법을 적용하였다.

[표 3-21] 최소-최대 정규화 방법

긍정지표(값이 클수록 좋은 경우)	부정지표(값이 작을수록 좋은 경우)
$X' = \frac{X - X_{min}}{X_{max} - X_{min}}$	$X' = \frac{X_{max} - X}{X_{max} - X_{min}}$

X : 원래 지표 값 (Raw value)

 X_{max} : 해당 지표의 최대값 X_{min} : 해당 지표의 최소값 X' : 0~1 범위로 변환된 표준화 값

출처: Purwanto, P. et al(2023, p.5)

■ 등급화 및 지수화 검토

표준화된 지표와 가중치를 결합하여 가치영역별 점수를 산출하고 이를 1~5등급으로 구분하였다. 1등급은 상대적으로 우수한 생활환경을 의미하며 등급화된 결과를 종합하여 청년가구 거주적합성 지수(RaLI: Residential area Livability Index)를 도출하였다. 이러한 지수화 과정은 청년층의 실제 생활환경을 객관적 수치로 전환함으로써 지역 간 생활환경 격차를 명확히 진단하고 향후 정책적 우선순위를 설정할 수 있는 근거를 제공할 수 있다.

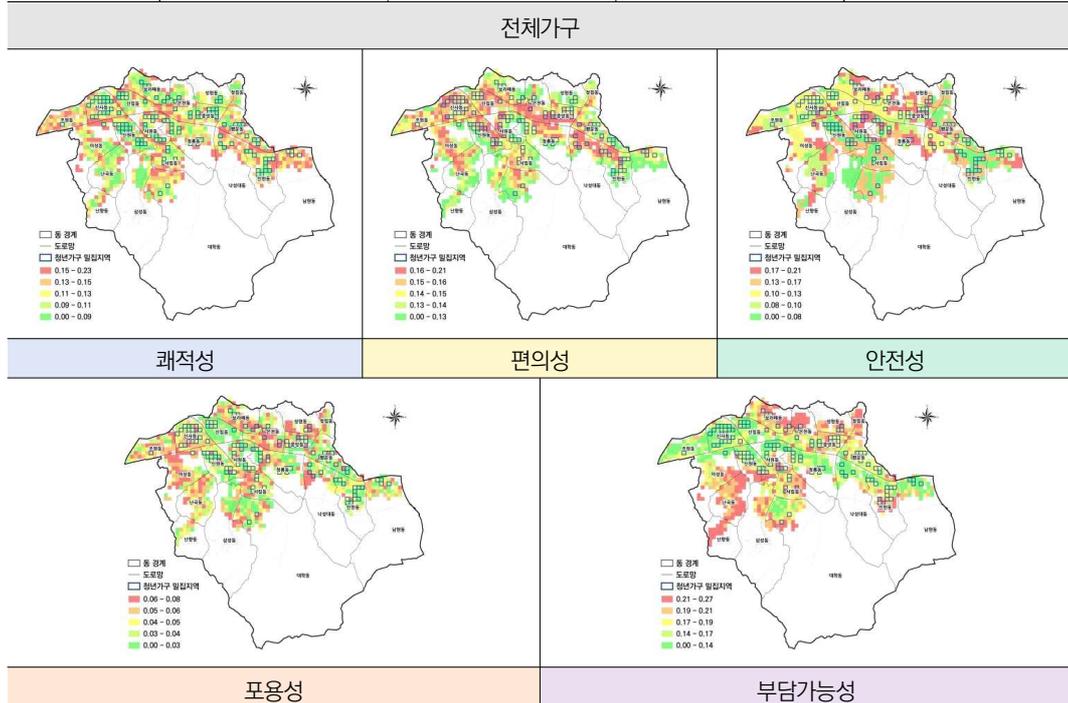
2) 거주적합성 지수 도출

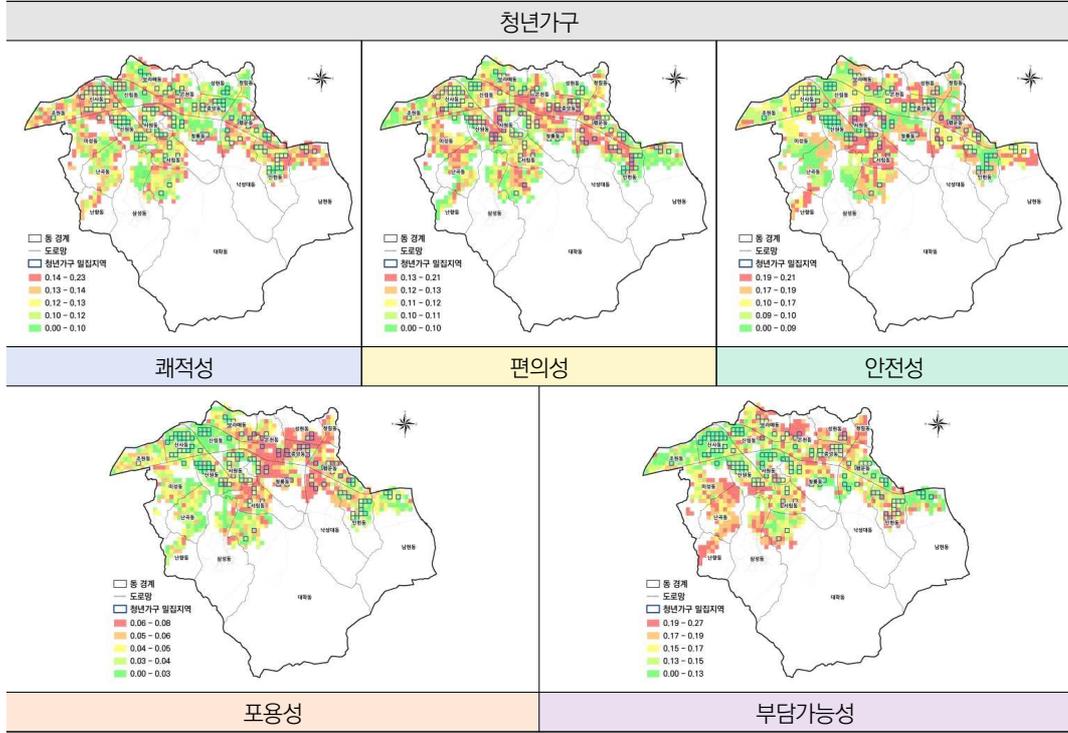
■ 서울 관악구

관악구는 전체가구 대비 청년가구의 거주적합성 수준이 다소 낮게 나타났다. 전체가구의 종합점수는 60점, 청년가구는 58점으로 나타나 청년층이 비교적 열악한 주거환경을 경험하고 있는 것으로 분석된다. 가치영역별로 살펴본 결과 '부담가능성'이 가장 높은 반면 '쾌적성'과 '포용성'이 공통적으로 낮아 주거비는 상대적으로 저렴하나 물리적 환경과 사회적 관계 측면의 취약성이 뚜렷하다. 특히 청년가구의 경우 '편의성'과 '부담가능성' 점수가 전체가구보다 낮게 나타나 교통 및 생활편의시설 접근성, 경제적 부담 측면에서 개선이 필요한 것으로 판단된다. 반면 '안전성'은 청년층이 오히려 높게 나타나 지역 내 범죄나 재해 위험에 대한 체감은 상대적으로 양호한 것으로 나타났다.

[표 3-22] 거주적합성 지수 점수(서울 관악구)

구분	전체가구		청년가구	
	표준화점수		표준화점수	
	가중치 적용전	가중치 적용후*	가중치 적용전	가중치 적용후*
쾌적성	0.52	12	0.53	12
편의성	0.67	14	0.55	12
안전성	0.59	12	0.65	14
포용성	0.51	04	0.53	04
부담가능성	0.67	18	0.6	16
최종 점수	-	60	-	58





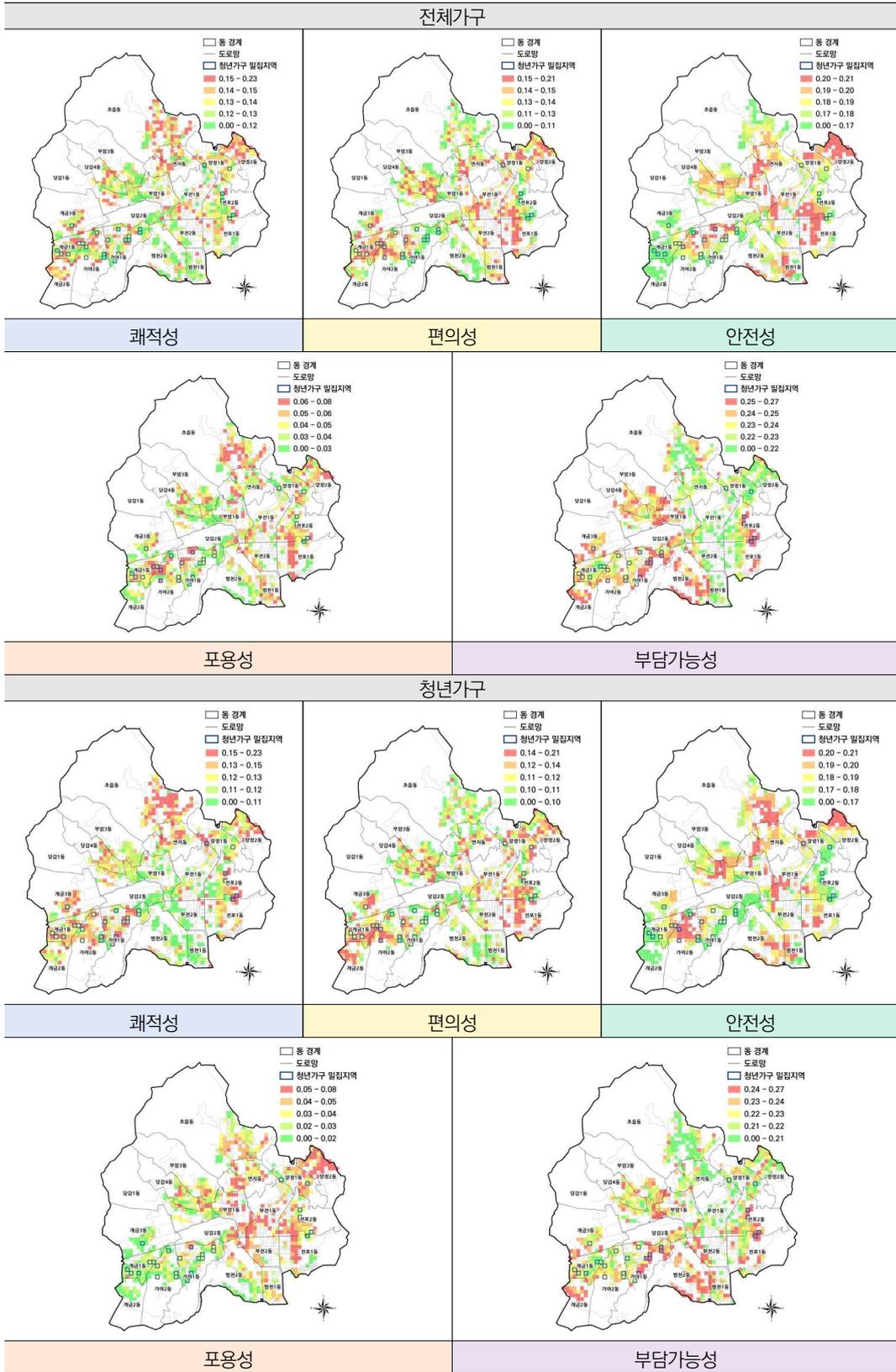
*100점 환산 점수 = 표준화점수 × 100
출처: 연구진 작성

■ 부산진구

부산진구는 전체가구 대비 청년가구의 거주적합성 수준이 전반적으로 낮게 나타났다. 전체가구의 종합점수는 74점, 청년가구는 70점으로 청년층이 상대적으로 열악한 주거환경을 경험하고 있는 것으로 분석된다. 가치영역별로 살펴본 결과 ‘부담가능성’과 ‘안전성’이 전반적으로 높은 반면 ‘포용성’과 ‘쾌적성’이 낮은 경향을 보였다. 즉, 주거비 부담이 비교적 완화되어 있고 생활 안전 수준이 높으나 경우 물리적 환경(쾌적성)과 사회적 관계망(포용성) 측면에서 낮은 것으로 나타났다. 특히 청년가구는 ‘쾌적성’, ‘편의성’, ‘포용성’, ‘부담가능성’ 모두에서 전체가구보다 낮은 점수를 보여 주거환경의 질적 수준과 생활여건 만족도가 상대적으로 낮은 것으로 사료된다.

[표 3-23] 거주적합성 지수 점수(부산진구)

구분	전체가구 표준화점수		청년가구 표준화점수	
	가중치 적용전	가중치 적용후*	가중치 적용전	가중치 적용후
쾌적성	0.61	14	0.57	13
편의성	0.65	14	0.59	12
안전성	0.86	18	0.87	18
포용성	0.61	5	0.44	4
부담가능성	0.88	24	0.84	23
최종 점수	-	74	-	70



*100점 환산 점수 = 표준화점수 × 100

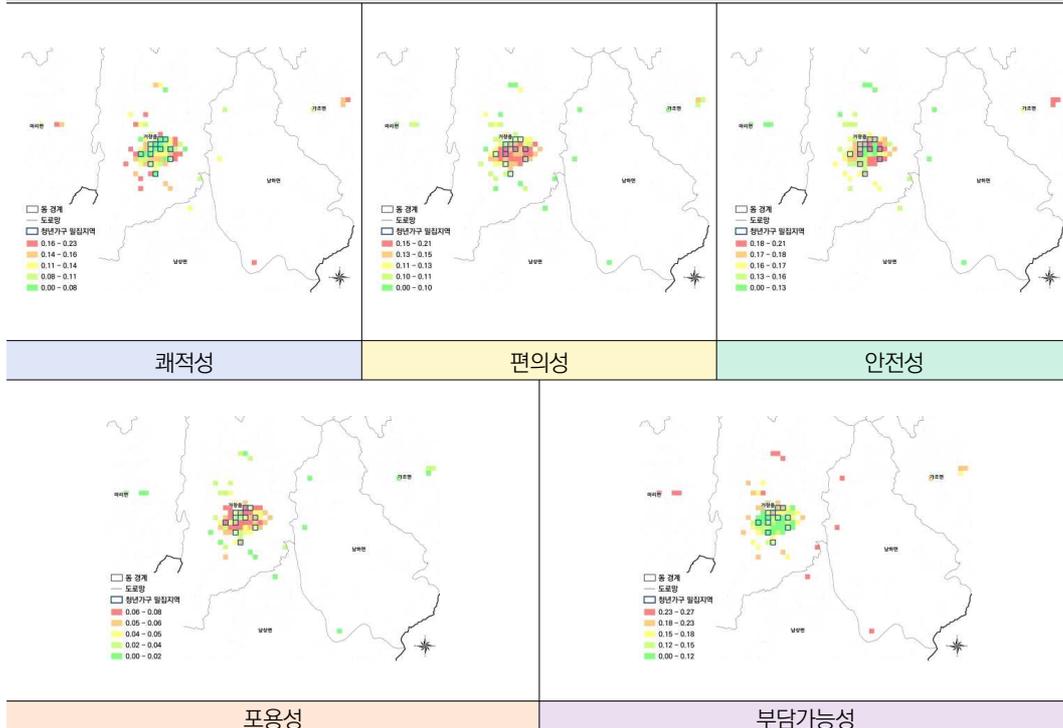
출처: 연구진 작성

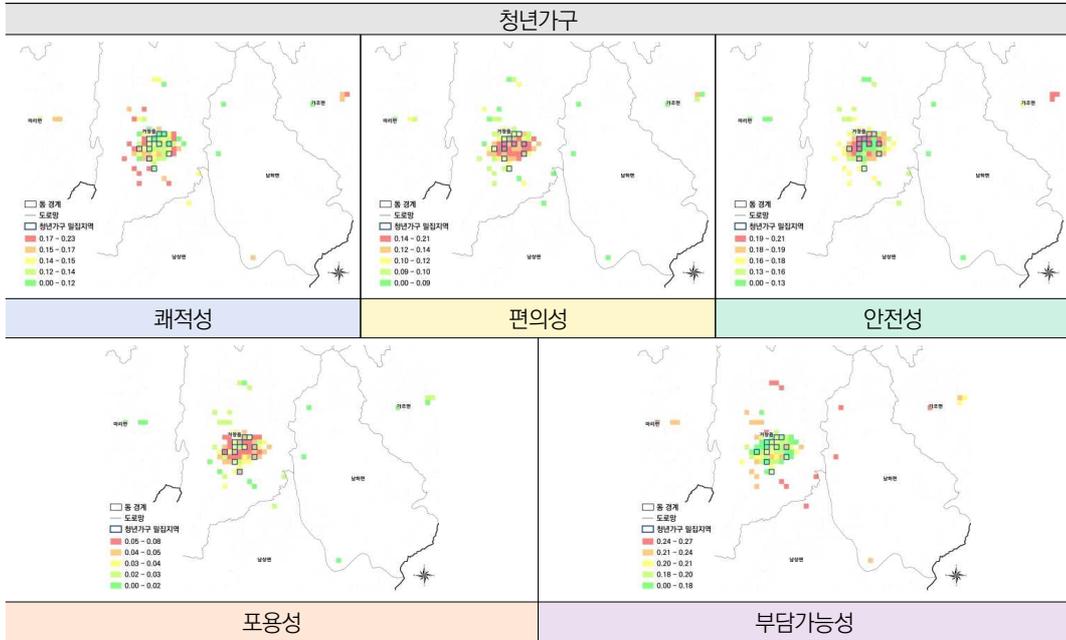
■ 거창군

거창군은 전체가구 대비 청년가구의 거주적합성 수준이 다소 높게 나타났다. 전체가구의 종합점수는 62점, 청년가구는 67점으로 청년층이 상대적으로 양호한 주거환경을 경험하고 있는 것으로 분석된다. 가치영역별로 살펴보면 '부담가능성'과 '쾌적성'이 청년가구에서 명확히 높게 나타나 주거비 부담이 완화되고 쾌적한 주거환경에 대한 만족도가 높은 것으로 보인다. 반면 '편의성'과 '포용성'은 전체가구보다 낮거나 유사한 수준으로 생활편의시설 접근성과 지역 내 사회적 관계 측면에서는 여전히 개선의 여지가 있는 것으로 판단된다.

[표 3-24] 거주적합성 지수 점수(거창군)

구분	전체가구		청년가구	
	표준화점수		표준화점수	
	가중치 적용전	가중치 적용후*	가중치 적용전	가중치 적용후*
쾌적성	0.55	13	0.65	15
편의성	0.60	13	0.55	12
안전성	0.74	16	0.77	16
포용성	0.53	4	0.51	4
부담가능성	0.63	17	0.76	21
최종 점수	-	62	-	67





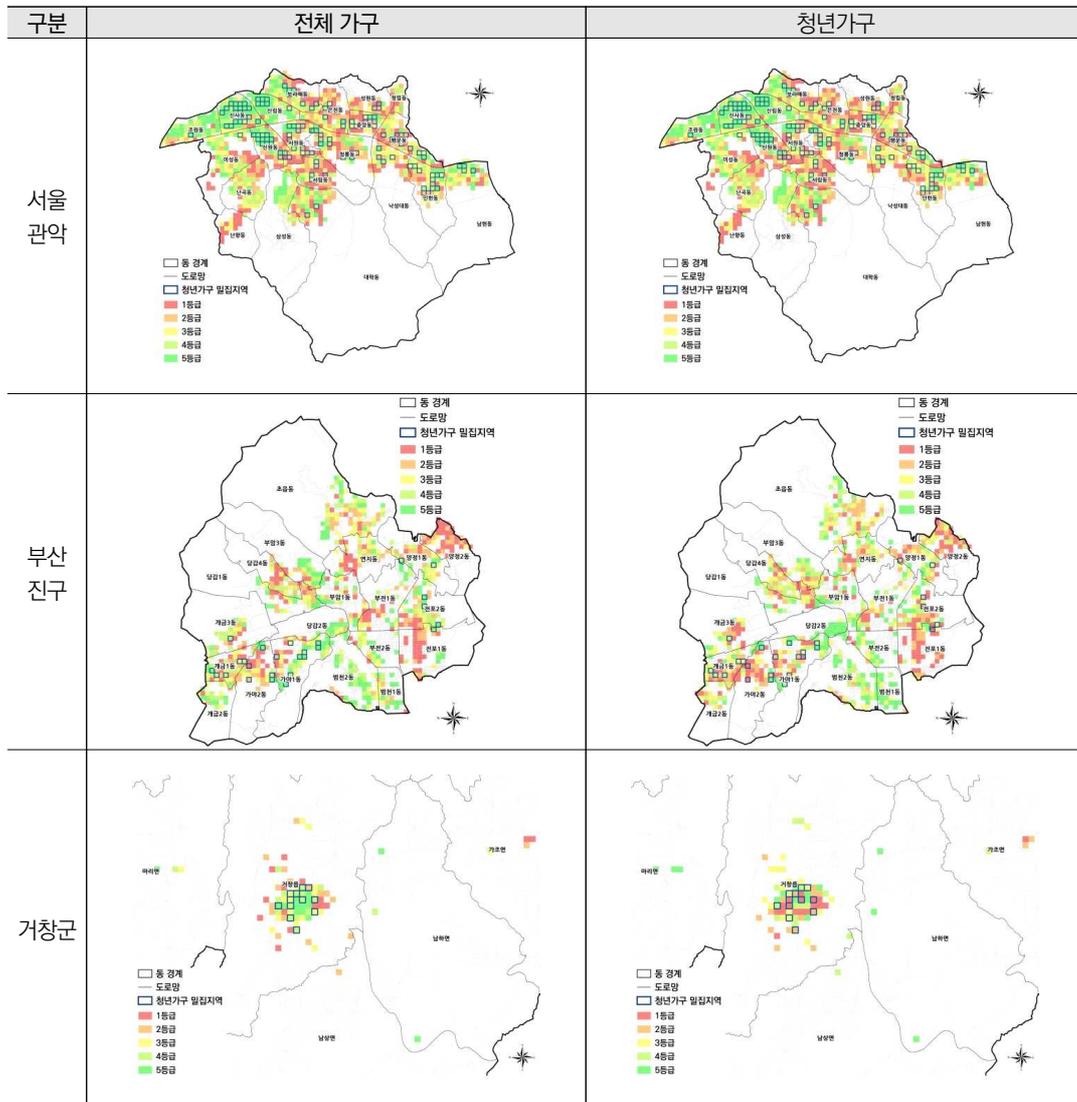
*100점 환산 점수 = 표준화점수 × 100

출처: 연구진 작성

■ 종합 등급도 결과

관악구의 종합 등급도 결과 청년가구 밀집지역의 상당수가 4등급 이하에 분포하였다. 특히 신사동, 신림동, 신원동 등 저층주거 밀집지역에서 등급도가 낮게 나타나 청년가구가 상대적으로 열악한 주거환경에 집중되어 있는 경향이 확인되었다. 부산진구의 경우, 청년가구 밀집 지역의 전반적 등급도는 낮은 수준으로 평가되었으며 개금동과 가야동을 비롯한 다수의 구역이 4등급 이하에 분포하기에 주거여건 전반의 개선 필요성이 드러났다. 거창군은 전체가구와 청년가구 기준 간 뚜렷한 차이가 확인되었다. 전체가구는 하위 등급이 포함된 반면 청년가구 기준에서는 상대적으로 상위 등급이 비교적 더 많이 분포하여 청년가구의 거주환경이 군 전체가구 평균보다 양호한 것으로 나타났다.

[표 3-25] 거주적합성 지수 종합 등급도



출처 : 연구진 작성

제4장

청년가구 주거생활공간의 거주적합성 모의진단

1. 분석의 개요
2. 거주적합성 지수 도출 및 분석
3. 청년가구 밀집구역 심층 분석
4. 거주적합성 지수의 검증

1. 분석의 개요

1) 분석의 목적

본 분석은 거주적합성 지표 및 지수체계의 적정성과 적용 가능성을 검토하기 위해 수행되었으며 5대 가치영역과 28개 세부지표를 공간 데이터에 적용하여 정량결과와 현장조사 간의 일치 정도를 비교·검토함으로써 지수의 적합성을 검토하고 향후 지표체계 보정 및 정책 활용 방향을 도출하기 위한 기초자료를 마련하는데 목적이 있다.

2) 분석 절차 및 방법

본 모의진단은 '데이터 분석 → 현장조사 → 지수 적합성 검증'의 세 단계로 구성하였으며 지표 및 지수체계의 개선방향을 도출하고, 향후 거주적합성 진단의 정책적 활용 가능성을 구체화하였다. 우선 전문가 설문(AHP)을 통해 도출된 지표별 가중치를 실제 공간데이터에 적용하여 청년가구 밀집지역의 거주적합성 지수를 산출하였다. 이후 지수 분석 결과 열악하게 나타난 지역을 중심으로 대표 구역을 선정하고 현장조사와 전문가의 정성적 평가를 병행하여 주거환경의 특성과 문제점을 종합적으로 점검하였다. 마지막으로 데이터 기반의 분석 결과와 현장을 비교·검토하여 각 지표의 적합성을 평가하였다.

[표 4-1] 모의진단 분석 및 지표(지수) 검증 단계

단계	활동 내용	핵심 산출물 및 방법론
1단계	정량 지수 내부 검증	정량지수(Q-Score) : GIS 및 통계 데이터 기반의 객관적 지표 결과로 계산된 거주적합성 지수 산출
2단계	정성 데이터 수집 및 정량화	전문가 진단(E-Score) : 현장조사 결과와 전문가 현장 관찰 점수 산출
3단계	혼합 방법론 통합 비교	스파이더 그래프(Spider Graph) : 5가지 영역별로 시각적 비교
4단계	논리적 현실 반영 검토 및 지수 수정	검증 결과(일치/불일치 패턴)를 기반으로 '지수 현실 반영 기준'을 적용하여 지표의 가중치, 정의, 데이터 소스 등을 최종 수정

출처: 연구진 작성

2. 거주적합성 지수 도출 및 분석

1) 대상구역의 선정

본 연구에서는 각 사례 도시의 거주적합성 지수를 기반으로 취약한 지표가 두드러지거나 특정 지표가 우수한 지역을 문제지역으로 선별하였으며, 전체 지수 분석 결과를 토대로 각 도시별로 취약지표 또는 우수지표가 명확하게 드러나는 지역을 대상으로 심층 현장조사 대상지를 최종 선정하였다.

전반적으로 거주적합성 지수가 낮게 평가되는 지역이나 특정 지표가 현격히 열악한 지역 또는 쾌적성은 낮지만 편의성이 높거나 입지는 우수하나 가격이 높은 지역 등을 검토하였다.

또한 지역 간 공간구조, 인구밀도, 생활권 특성들이 다름을 감안하여 각 도시의 대표 유형을 반영할 수 있는 사례들로 대상 목표로 하였다. 특히 물리적 환경과 사회·경제적 조건이 복합적으로 작용하는 지역을 중심으로 선정함으로써 청년가구의 실제 거주경험과 공간적 여건간의 상관관계를 다층적으로 분석할 수 있도록 하였다.

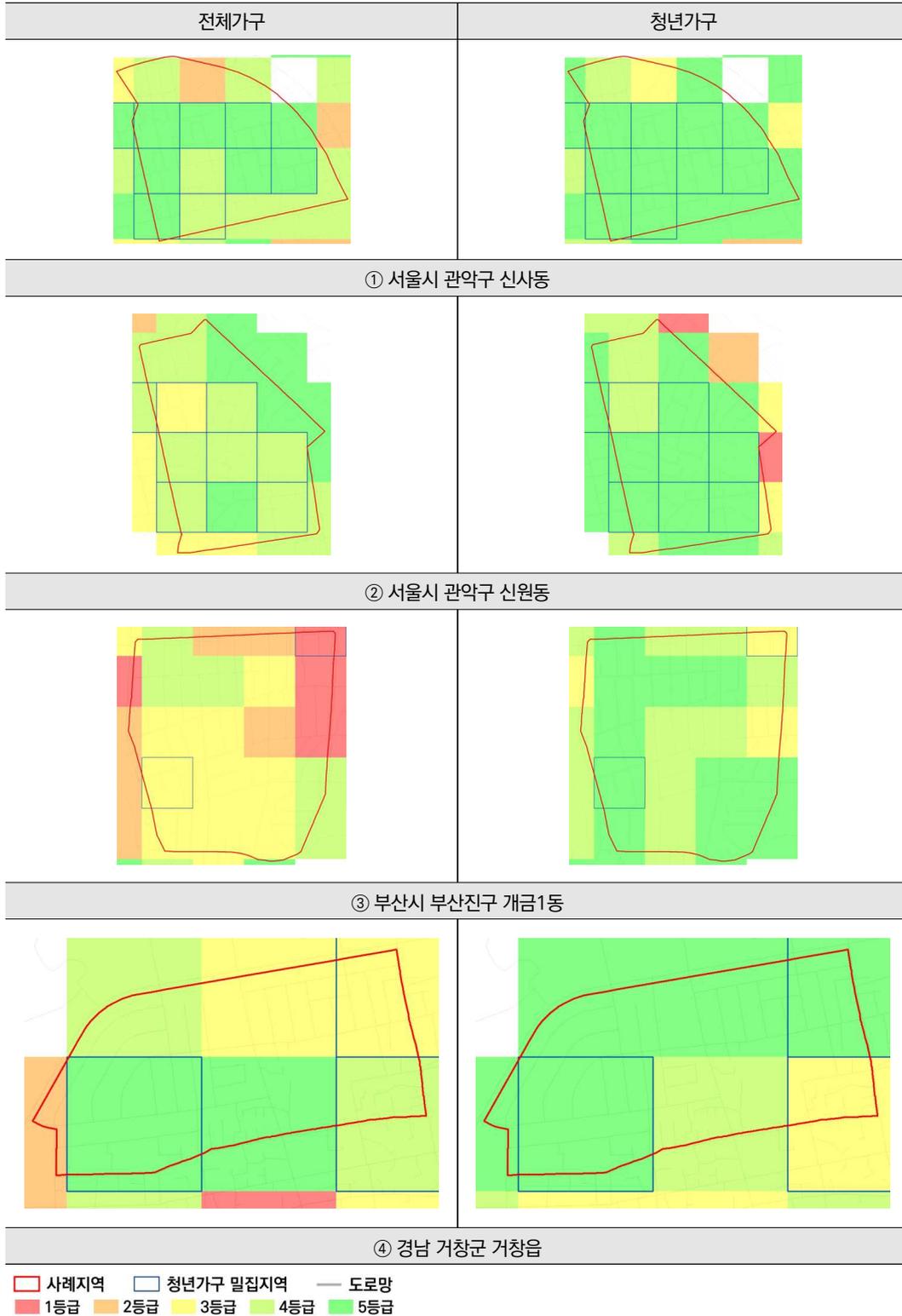
청년가구의 심층분석을 위한 분석지역은 다음의 기준에 따라 선정하였다

첫째, 근린 단위에서 가로로 구획 가능한 명확한 경계를 형성한 곳

둘째, 청년인구수가 많고 저층주택 수가 많은 청년가구 밀집지역이 1개 이상 포함된 곳

셋째, 청년가구 기준으로 종합 등급도가 하위권에 속한 지역 중에서, 현장조사를 통해 청년가구의 입장에서 상대적으로 열악한 정주환경을 보유한 근린인 곳

이러한 절차를 통해 선정된 대상구역은 총 4개로, 서울특별시 관악구 2개(신사동, 신원동), 부산광역시 부산진구 1개(개금1동), 경상남도 거창군 1개(거창읍)이다.



[그림 4-1] 심층분석 대상구역 선정(정량평가 등급)

출처 : 연구진 작성

2) 대상구역별 거주적합성 지수

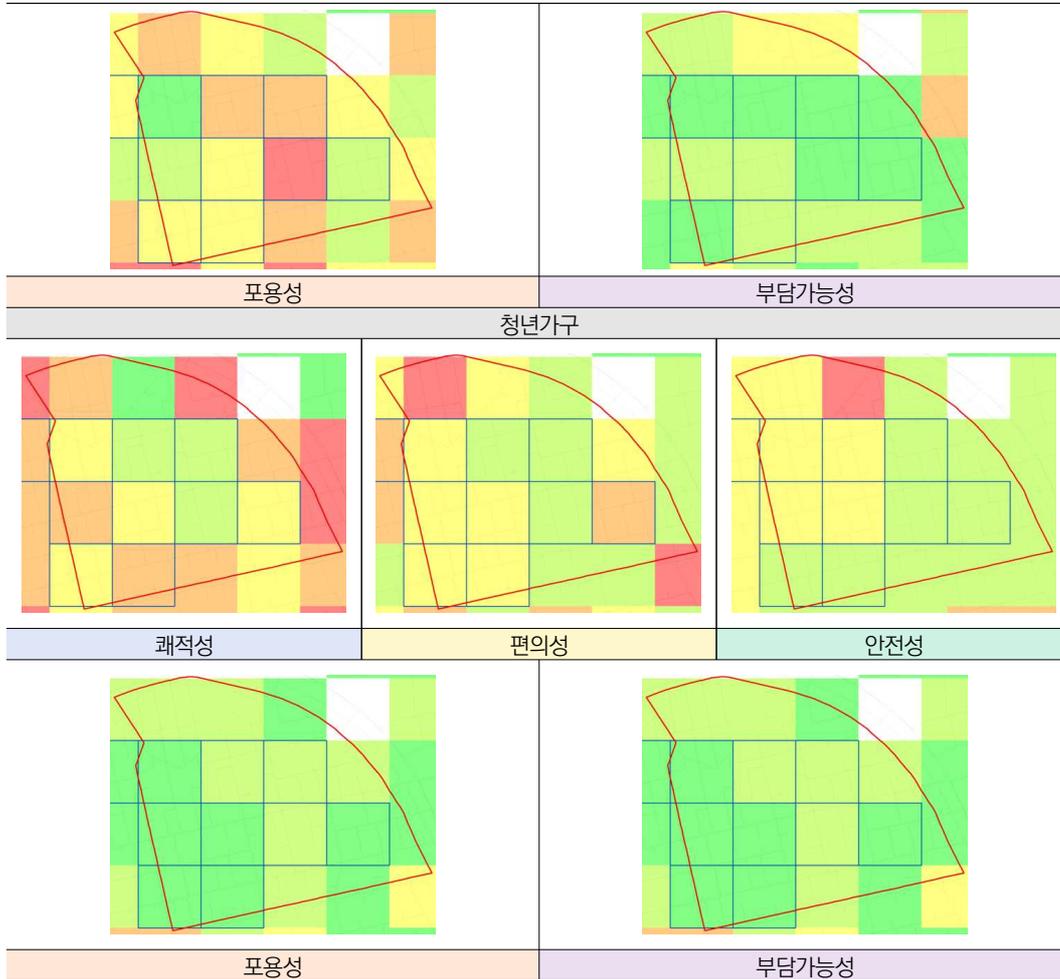
■ 서울시 관악구 신사동

관악구 신사동의 거주적합성 분석 결과, 청년가구의 종합점수는 50점으로 전체가구의 56점에 비해 낮게 나타나 청년층이 상대적으로 열악한 주거환경을 경험하고 있는 것으로 분석된다. 가치영역별로 살펴보면, 청년가구는 '쾌적성'이 13점으로 전체가구(11점)보다 높아 주거환경의 물리적 질 측면에서는 비교적 양호한 평가를 보였으나 '편의성'은 청년가구가 12점으로 전체가구(15점)보다 낮게 나타나 교통 및 생활편의시설 접근성 측면에서 청년층이 불리하였다. '부담가능성' 역시 청년가구가 12점으로 전체가구(15점)에 비해 낮아 주거비 부담 측면에서의 취약성이 확인된다. '포용성'도 청년가구가 3점으로 전체가구(4점)보다 낮아 청년을 포함한 다양한 계층을 포용하는 사회적·공간적 환경이 충분히 조성되지 못한 한계가 드러난다. 한편 '안전성'은 전체가구와 청년가구가 모두 11점으로 동일하게 나타나 범죄나 재해 위험에 대한 체감 안전도에서는 가구 유형 간 뚜렷한 차이가 없는 것으로 판단된다.

[표 4-2] 거주적합성 지수 점수(서울 관악구 신사동)

구분	전체가구		청년가구	
	표준화점수		표준화점수	
	가중치 적용전	가중치 적용후*	가중치 적용전	가중치 적용후*
쾌적성	0.48	11	0.56	13
편의성	0.71	15	0.55	12
안전성	0.5	11	0.5	11
포용성	0.51	4	0.38	3
부담가능성	0.57	15	0.44	12
최종 점수	-	56	-	50

전체가구		
쾌적성	편의성	안전성



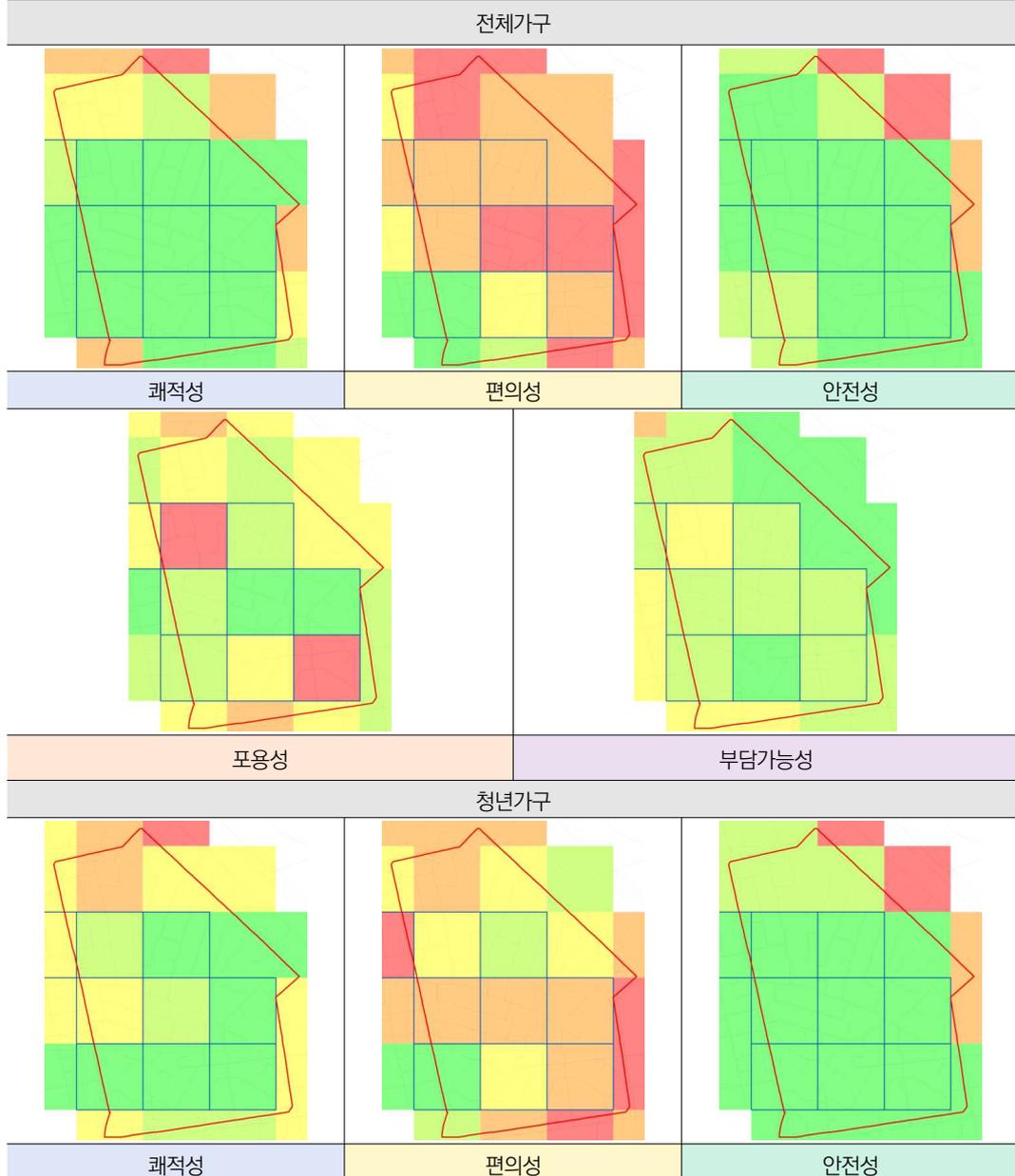
*100점 환산 점수 = 표준화점수 × 100
출처: 연구진 작성

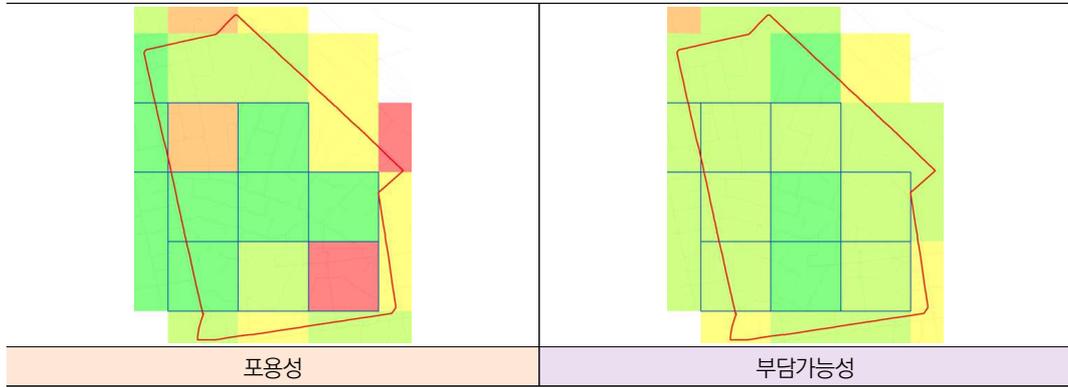
■ 서울시 관악구 신원동

관악구 신원동의 거주적합성 분석 결과, 청년가구의 종합점수는 52점으로 전체가구의 53점에 비해 소폭 낮게 나타나 가구 유형 간 전반적인 거주적합성 수준의 차이는 크지 않은 것으로 분석된다. 가치영역별로 살펴보면, 청년가구의 '쾌적성'은 11점으로 전체가구(9점)보다 높게 나타나 주거환경의 물리적 질 측면에서는 청년가구가 상대적으로 양호한 평가를 보였다. 반면 '편의성'은 청년가구가 12점으로 전체가구(15점)에 비해 낮아 교통 및 생활편의시설 접근성 측면에서 청년층의 불리함이 일부 확인된다. '부담가능성'은 청년가구가 14점으로 전체가구(15점)와 유사한 수준으로 나타나 주거비 부담 측면에서는 가구 유형 간 큰 차이가 없는 것으로 판단된다. '포용성'은 청년가구가 4점으로 전체가구(4점)와 동일하게 나타나 사회적·공간적 포용성 측면에서는 전반적으로 낮은 수준에 머물러 있는 것으로 해석된다. 한편 '안전성'은 청년가구가 11점, 전체가구가 10점으로 나타나 청년층의 체감 안전도는 상대적으로 양호한 것으로 판단된다.

[표 4-3] 거주적합성 지수 점수(서울 관악구 신원동)

구분	전체가구		청년가구	
	표준화점수		표준화점수	
	가중치 적용전	가중치 적용후*	가중치 적용전	가중치 적용후*
쾌적성	0.4	9	0.49	11
편의성	0.71	15	0.57	12
안전성	0.47	10	0.53	11
포용성	0.48	4	0.46	4
부담가능성	0.57	15	0.53	14
최종 점수	-	53	-	52





*100점 환산 점수 = 표준화점수 × 100

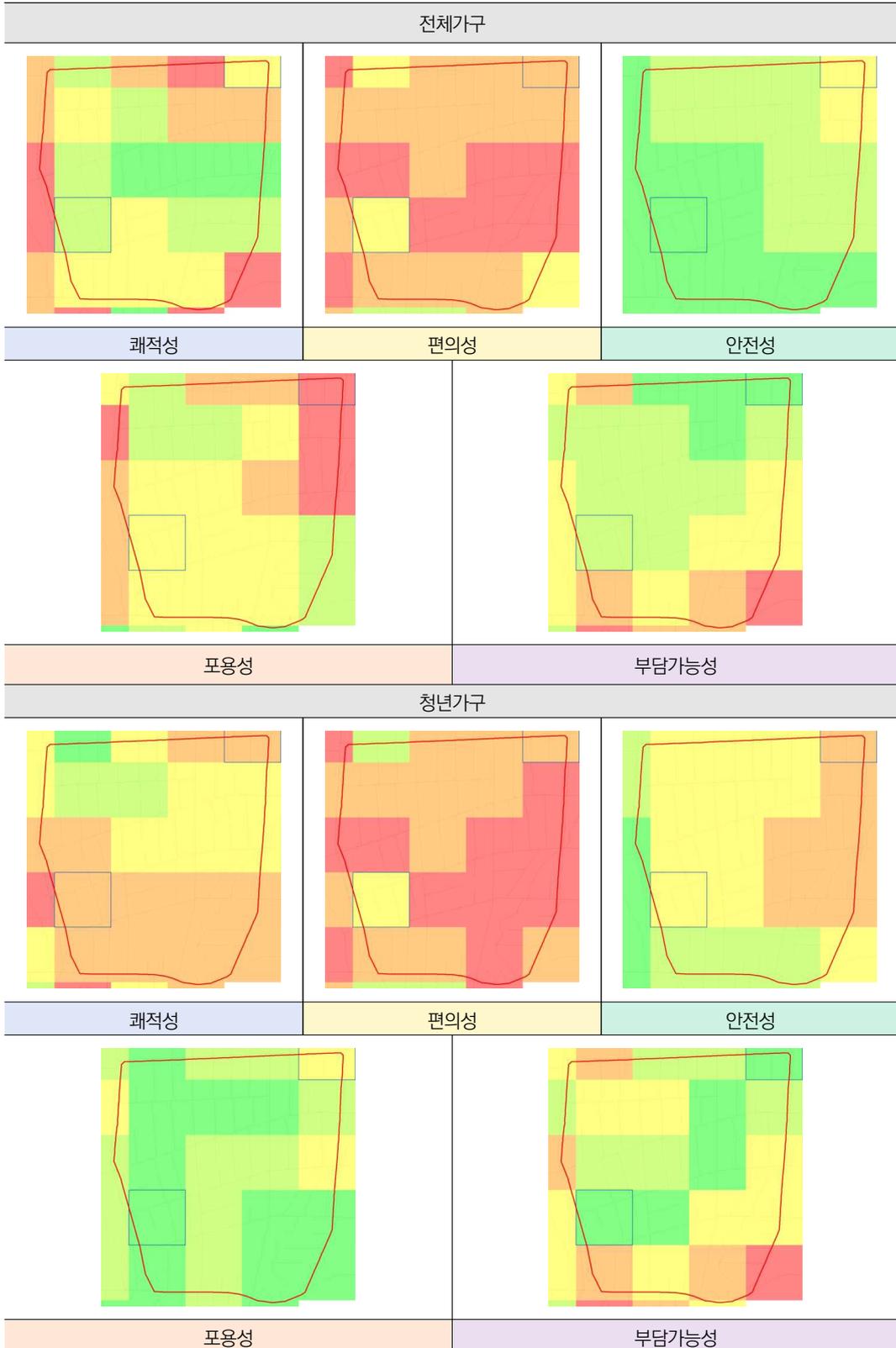
출처: 연구진 작성

■ 부산시 부산진구 개금1동

부산진구 개금1동의 거주적합성 분석 결과, 청년가구의 종합점수는 72점으로 전체가구의 76점에 비해 다소 낮게 나타났으나, 전반적인 거주적합성 수준은 비교적 양호한 편으로 분석된다. 가치영역별로 살펴보면, 청년가구의 '쾌적성'은 14점으로 전체가구(14점)와 유사한 수준을 보이며, 주거환경의 물리적 질 측면에서는 가구 유형 간 큰 차이가 나타나지 않았다. '편의성' 역시 청년가구가 14점으로 전체가구(15점)와 비슷한 수준으로 나타나 생활편의시설 접근성은 비교적 양호한 것으로 판단된다. '안전성'은 청년가구가 19점으로 전체가구(17점)보다 높게 나타나, 범죄나 재해 위험에 대한 체감 안전도 측면에서 청년층이 상대적으로 긍정적으로 인식하고 있는 것으로 해석된다. 반면 '포용성'은 청년가구가 3점으로 전체가구(5점)에 비해 낮아, 청년을 포함한 다양한 계층을 포용하는 사회적·공간적 환경이 충분히 형성되지 못한 한계가 확인된다. '부담가능성'은 청년가구가 23점으로 전체가구(24점)와 유사하게 나타나, 주거비 부담 측면에서는 전반적으로 양호한 수준을 유지하고 있는 것으로 판단된다.

[표 4-4] 거주적합성 지수 점수(부산진구 개금1동)

구분	전체가구		청년가구	
	표준화점수		표준화점수	
	가중치 적용전	가중치 적용후*	가중치 적용전	가중치 적용후*
쾌적성	0.62	14	0.6	14
편의성	0.73	15	0.67	14
안전성	0.82	17	0.89	19
포용성	0.63	5	0.35	3
부담가능성	0.88	24	0.84	23
최종 점수	-	76	-	72



*100점 환산 점수 = 표준화점수 × 100
 출처: 연구진 작성

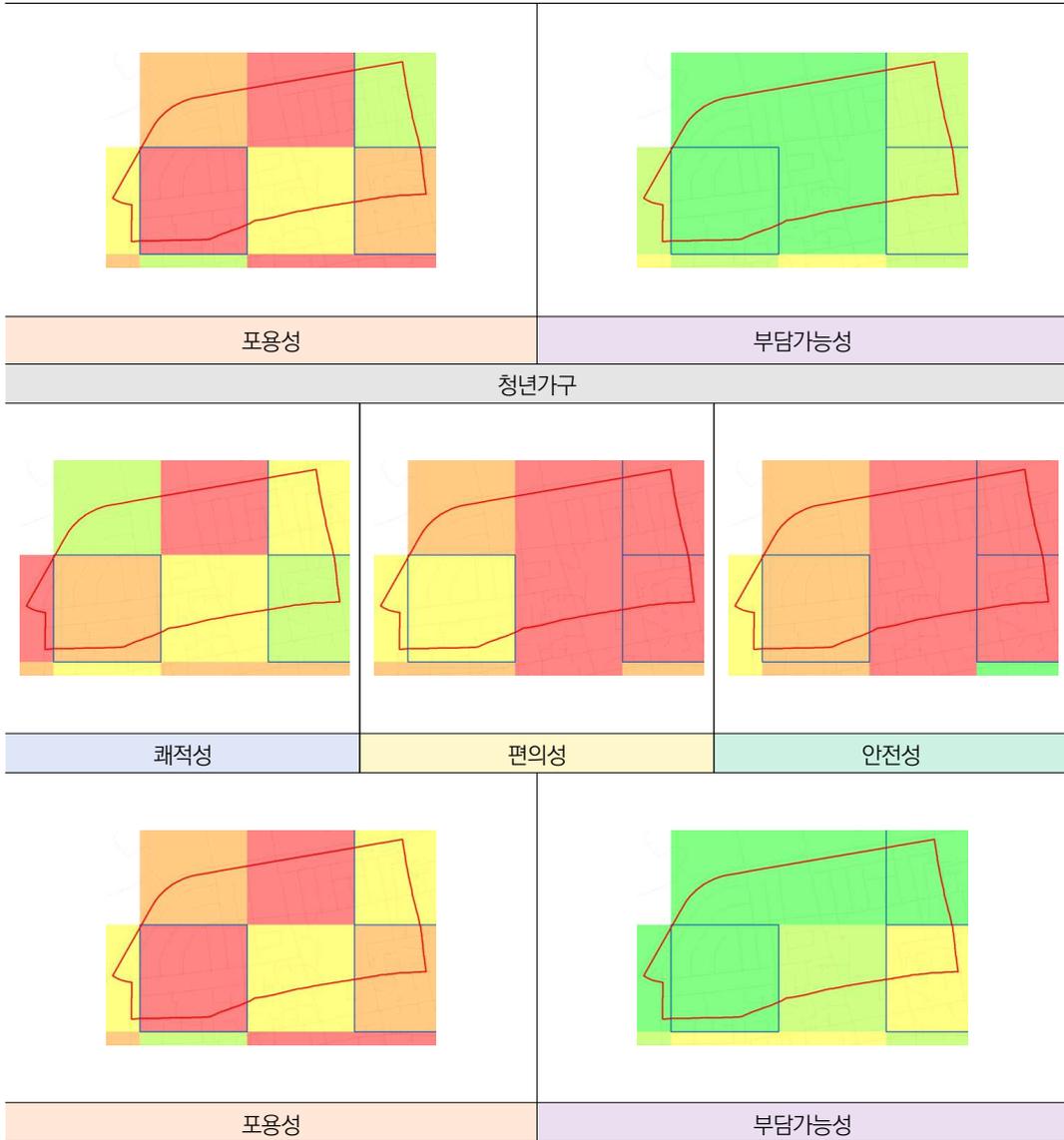
■ 경남 거창군 거창읍

거창군의 거주적합성 분석 결과, 청년가구의 종합점수는 71점으로 전체가구의 59점에 비해 높게 나타나 다른 사례지역과 달리 청년층의 거주적합성 수준이 상대적으로 양호한 것으로 분석된다. 가치영역별로 살펴보면, 청년가구의 '쾌적성'은 16점으로 전체가구(11점)보다 높아, 주거환경의 물리적 질과 생활환경 측면에서 청년가구가 상대적으로 긍정적인 평가를 보였다. '편의성'은 청년가구가 14점으로 전체가구(16점)에 비해 다소 낮게 나타나, 교통 및 생활편의시설 접근성 측면에서는 일부 한계가 확인된다. 반면 '안전성'은 청년가구가 20점으로 전체가구(18점)보다 높게 나타나 범죄나 재해 위험에 대한 체감 안전도가 비교적 우수한 것으로 해석된다. '포용성'은 청년가구가 5점으로 전체가구(5점)와 유사한 수준을 보이며, 사회적·공간적 포용성은 전반적으로 낮은 수준에 머물러 있는 것으로 판단된다. '부담가능성'은 청년가구가 16점으로 전체가구(10점)보다 높게 나타나, 주거비 부담 측면에서는 청년가구가 상대적으로 유리한 여건을 갖는 것으로 분석된다.

[표 4-5] 거주적합성 지수 점수(거창군 거창읍)

구분	전체가구		청년가구	
	표준화점수		표준화점수	
	가중치 적용전	가중치 적용후*	가중치 적용전	가중치 적용후*
쾌적성	0.48	11	0.71	16
편의성	0.74	16	0.69	14
안전성	0.86	18	0.94	20
포용성	0.61	5	0.58	5
부담가능성	0.36	10	0.58	16
최종 점수	-	59	-	71

전체가구		
쾌적성	편의성	안전성



*100점 환산 점수 = 표준화점수 × 100

출처: 연구진 작성

3. 청년가구 밀집구역 심층 분석

1) 분석 방법

거주적합성 심층분석 대상 지수 분석 결과를 토대로 청년가구가 밀집하면서도 주거환경이 상대적으로 열악한 지역을 중심으로 심층분석을 수행하였다. 대상지 선정은 5대 가치영역(쾌적성·편의성·안전성·포용성·부담가능성)과 총 28개 지표를 종합한 거주적합성 지수 결과를 기준으로 하였다.

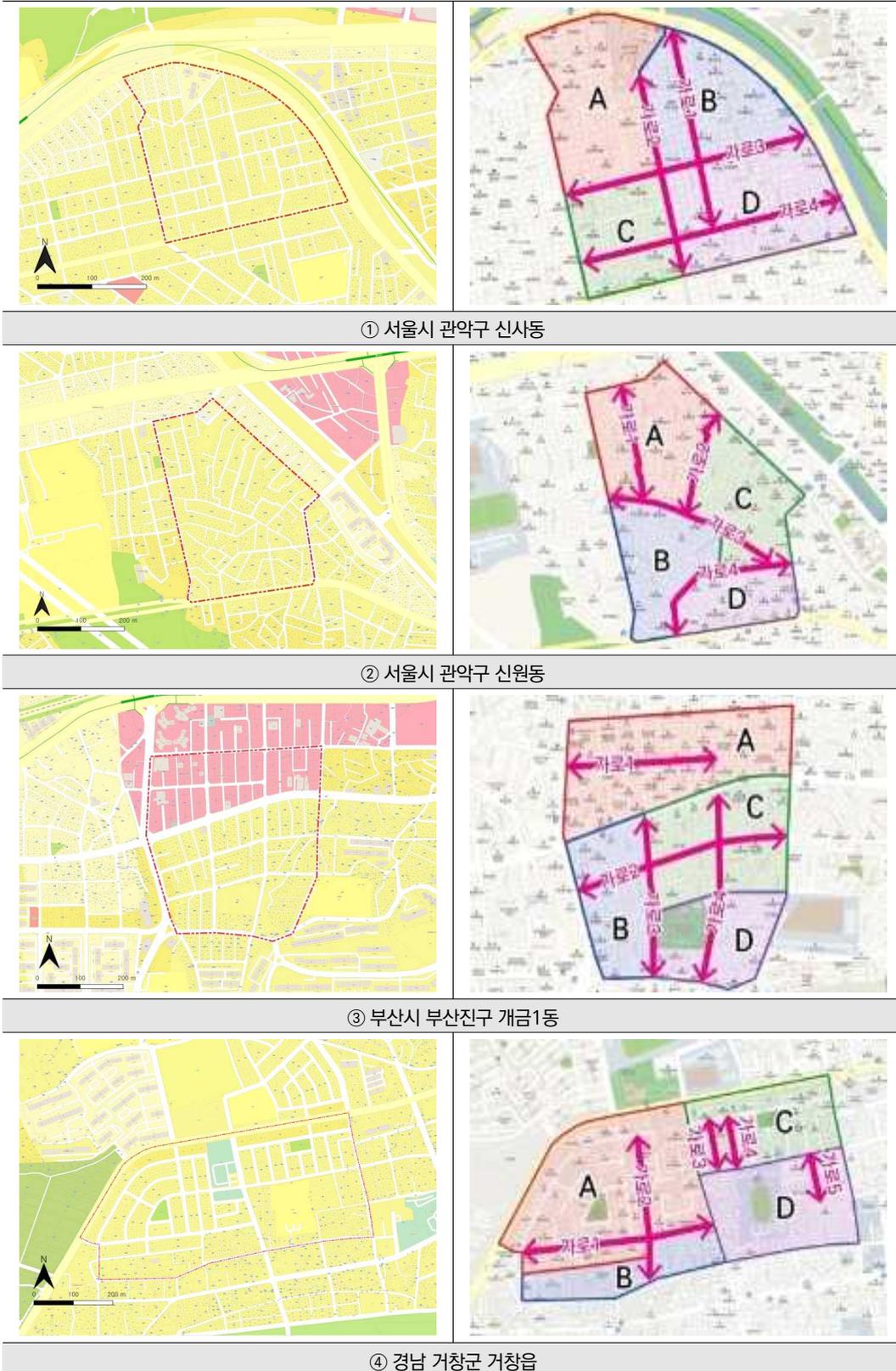
거주적합성 지수는 쾌적성(5개), 편의성(9개), 안전성(4개), 포용성(8개), 부담가능성(2개) 등으로 구성하였으며 정량분석을 수행하여 지역 간 생활환경의 상대적 수준들을 비교하였다. 지수를 분석한 결과, 일부 구역은 쾌적성·편의성·안전성 등 주요 가치영역에서 전반적으로 낮은 점수가 나왔으며, 공통적으로 노후 저층주택 밀집, 보행환경 취약, 생활편의시설 접근성 부족 등의 문제가 나타났다.

이러한 결과를 토대로 공간적 대표성과 현장조사 가능성 등을 함께 고려하여 서울특별시 관악구 신사동·신원동, 부산광역시 부산진구 개금1동, 경상남도 거창군 거창읍 중심지 등 4곳을 최종 심층분석 대상지로 선정하였다. 선정된 지역은 청년가구가 집중되면서도 주거환경이 상대적으로 열악한 대표적 저층주거지 유형으로, 정량적 분석과 정성적 현장조사를 병행하여 구역 단위 및 주요 가로 단위의 주거환경 실태를 종합적으로 분석하였다.

[표 4-6] 심층분석 대상구역 개요

구분	면적	인구수	용도지역	주요시설 현황
① 서울시 관악구 신사동	137,642㎡	6,674명	제2종일반주거지역	관악늘푸른교육센터, 구립신사어린이집
② 서울시 관악구 신원동	120,678㎡	5,549명	제2종일반주거지역	신원동주민센터, 신원경로당
③ 부산시 부산진구 개금1동	163,735㎡	5,206명	일반상업지역, 제2종일반주거지역	개금골목시장, 개금1배수지 공원
④ 경상남도 거창군 거창읍	217,901㎡	2,039명	제2종일반주거지역, 준주거지역	거창읍 행정복지센터, 혜성여자 중학교

출처: 연구진 작성



[그림 4-2] 심층분석 대상구역 선정(문제지점의 선정)

출처: 연구진 작성

심층분석은 우선 4개 대상지에 대하여 현장조사와 정성평가를 병행한 심층 현장조사를 수행하였다. 현장조사는 2025년 9월 20일(거창), 9월 21일(부산진구), 9월 27일(관악구)에 진행되었으며, 조사원과 전문가가 참여하여 구역 단위 및 주요 가로 단위로 주거환경을 종합적으로 점검하였다.

현장조사는 거주환경의 물리적·시설적 특성을 객관적으로 파악하기 위해 수행되었으며 체크리스트를 기반으로 조사원 3명이 항목별 실태를 조사하였다. 각 항목별 조사방법은 현장사진, 시설유무, 관리상태 등을 기록하여 정량화하였으며 구역별 물리적 환경 수준을 비교·분석하였다(쾌적성, 편의성, 안전성, 포용성 등).

[표 4-7] 심층분석 대상지 현장 조사 체크리스트

항목	세부항목	조사대상		조사방법
		근린	가로	
쾌적성	공원 및 조경시설	●		공원, 녹지대, 꽃밭 등 조경시설 현황
	공폐가 현황	●		대상지 내 공 · 폐가 위치 조사
	쓰레기 불법투기 현황		●	쓰레기 불법투기 위치 조사
	가로별 소음 수준		●	「공동주택의 소음측정기준」 법령 기준에 맞게 해당 가로를 5분간 4회 이상 등가소음도를 측정해 산술평균 진행
	가로별 보행량		●	조사가로 선정 후 각 가로의 중심점에 조사원을 배치해 5분간 가로를 지나는 유동인구 카운팅
	차량 통행량		●	조사가로 선정 후 각 가로의 중심점에 조사원을 배치해 5분간 가로를 지나는 차량 통행량 카운팅
편의성	불법주정차 현황		●	대상지 내 주차현황 및 불법주정차 위치 조사 커널밀도 분석을 통해 불법주정차 밀집 지역 도출
	보행장애물		●	무단 적치물 및 보행 이동 불편 요소 위치 조사
	벤치 및 휴게시설		●	보행자 휴식 공간 위치 조사
	공중화장실	●		공중화장실 위치 및 유지관리 상태 조사
	자전거 보관소		●	자전거 보관소 위치 및 유지관리 상태 조사
	공유이동 서비스		●	공유킥보드 및 공유자전거 위치 조사
	24시간 이용 가능한 편의시설	●		편의점, 코인세탁소 등 24시간 운영가능한 편의시설 위치 조사
무장애 보행환경(BF)		●	무장애 보행환경(BF)시설 설치 위치 조사	
안전성	구석진 공간 및 사각지대 유무		●	CCTV 감시방향 및 사각지대 여부 파악을 통해 대상지 내 구석진 공간 및 사각지대 위치 조사
	보도 설치, 보차 분리		●	보도 및 보차 분리 현황 조사
	교통안전시설 현황		●	대상지 내 교통안전시설 위치 조사
	재난위험 요소		●	배수로 및 맨홀 막힘, 옹벽 및 담장 균열 조사
	방범시설		●	가로등, CCTV, 비상벨 등 방범시설 위치 조사
	골목 내 소방차 진입 가능 여부		●	골목길 내 소방차 진입이 불가능한(4m 이하) 도로 조사
포용성	반려동물 친화	●		반려동물 친화공간 위치 조사
	공원, 광장 등 사회적 활동을 촉진하는 장소	●		사회적 활동을 촉진하는 장소 위치 조사
	청년 및 다문화 커뮤니티 공간	●		청년 지원센터, 청년카페, 공유주방, 코워킹스페이스 등 청년 지원시설 위치 조사, 다문화 지원센터 등 외국인 지원시설 위치 조사

출처: 연구진 작성

이후 정성평가는 청년가구의 거주환경에 대한 질적 체감과 공간적 특성을 공감각적으로 파악하기 위해 수행하였다. 도시·건축·주거 관련 전문가 2인 1조가 직접 대상지를 방문하여 구역 평가와 가로 평가를 구분해 실시하였으며 공감각적 인지를 바탕으로 현장 토론을 통해 의견을 도출하였다.

각 항목은 4점 척도(매우 열악-열악-양호-매우 양호)로 측정하였으며, 구역 및 가로의 구체적 평가 내용을 병기하였다. 이러한 정량·정성평가 결과를 종합하여 청년가구 밀집지역의 물리적 여건과 생활환경의 실질적 체감을 통합적으로 분석하였다.

구역 평가는 지역 특성 및 지형, 도로, 주거 유형 등을 고려하여 유사한 성격을 갖는 3~4개 구역으로 구분하여 평가를 진행하였으며, 가로 평가는 대상지 내 3~5개 주요 가로를 선정하고 평가를 진행하였다.

[표 4-8] 심층분석 대상지 정성 평가 체크리스트(구역)

평가 항목		평가 기준
쾌적성	경관 수준이 양호한가?	구역 내 개방감, 쾌적성, 주변 건축물의 심미성 등이 적절한지 평가
	쓰레기 관리 수준이 양호한가?	구역 내 쓰레기가 잘 관리되어 있어 쾌적한 주거환경을 유지하고 있는지 평가
	소음 수준이 적절한가?	구역 내에서 들리는 생활소음 정도가 적절한지 평가
	불법주정차 관리 수준이 양호한가?	불법주정차가 많아서 시야를 가리거나 사각지대가 많이 발생하는지 평가
편의성	휴식할 수 있는 시설이 잘 갖추어져 있는가?	중간중간 휴식할 수 있는 벤치 등이 잘 배치되어 있는지 평가
	보행공간이 충분히 확보되었는가?	차량 간섭없이 안전하게 걸을 수 있는 공간이 확보되었는지 평가
	보도 및 차도의 포장 상태가 양호한가?	도로 포장이 노후화되어 경관상 불쾌감을 주거나 안전사고가 우려되는지 평가
	보행을 방해하는 요소가 많은가?	입간판, 쓰레기, 불법주정차, 볼라드 등으로 인해 보행활동이 방해되는지 평가
	자전거, 공유이동서비스 이용환경이 양호한가?	구역 내 PM, 자전거 보관소, 자전거 도로 등이 충분한지 평가
안전성	범죄안전성이 양호한가?	구역 내 유흥업소·빈집·사각지대 등 범죄 취약지역이 있는지 평가
	범죄예방시설이 잘 설치되어 있는가?	CCTV, 가로등, 비상벨 등의 범죄 안전시설물이 잘 설치되어 있는지 평가
	교통안전성이 양호한가?	보차분리·불법주정차·시야차단 등 교통사고 위험 요인이 있는지 평가
	교통안전시설이 잘 설치되어 있는가?	교통안전표지판, 횡단보도 및 신호등, 과속방지턱, 보행자 펜스 등 교통안전시설이 잘 설치되어 있는지 평가

평가 항목		평가 기준
	재난위험 요소가 존재하는가?	침수 위험구역 등 재난 취약 요인이 존재하여 안전에 위협이 되는지 평가
포용성	반려동물과 함께 생활하기 좋은 환경인가?	반려동물 편의시설, 친화공간 등이 잘 갖춰져 있어 반려동물과 생활하기에 좋다고 생각되는지 평가
	사회적 활동을 촉진하는 장소가 충분한가?	공원, 광장 등 이웃과의 사회적 활동을 촉진하는 장소가 충분히 확보되어 있는지 평가
	청년 친화적인 환경이 조성되어 있는가?	청년 친화적인 커뮤니티 시설이 존재하고 실제로 이용되고 있는지 평가
	다문화 친화적인 환경이 조성되어 있는가?	외국인들을 위한 시설, 다문화 친화적인 점포 등이 존재하고 실제로 이용되고 있는지 평가

출처: 연구진 작성

[표 4-9] 심층분석 대상지 정성 평가 체크리스트(가로)

평가 항목		평가 기준
쾌적성	가로수·가로녹지가 잘 관리되고 있는가?	가로수 가지치기, 수목 상태, 그늘 제공 여부 등 가로수 및 가로녹지 관리 상태 평가
	상가 간판·불법광고물이 쾌적성을 저해하지 않는가?	불법현수막, 간판, 벽보 등이 난립하지 않고 정돈되어 있는지 평가
	가로의 소음 수준이 보행에 적절한가?	차량 통행, 상업활동 등으로 인한 소음 수준이 적절한지 평가
편의성	횡단보도와 보행동선이 연속적으로 연결되어 있는가?	주요 생활동선(학교·편의시설)과 횡단보도가 단절 없이 연결되는지 평가
	무장애 보행환경이 잘 갖춰져 있는가?	점자블록, 경사로, 저상턱 등 무장애시설 설치 여부 및 이용 편의성 평가
	자전거·PM 주차가 질서 있게 관리되고 있는가?	공유킥보드·자전거 등이 보행로를 방해하지 않고 주차구역에 정돈되어 있는지 평가
	생활편의시설의 접근성이 양호한가?	편의점·약국·공중화장실 등 생활편의시설이 걸어서 접근 가능한 거리에 있는지 평가
안전성	횡단보도의 안전성이 확보되어 있는가?	신호등 설치 여부, 신호주기, 보행자 대기시간, 시인성 등 횡단보도 안전성 평가
	교통 흐름이 보행에 위협이 되지 않는가?	차량 속도·통행량, 불법주정차로 인한 시야 차단 여부 평가
	재난에 취약한 지역이 존재하는가?	배수로·맨홀 막힘, 침수 위험, 담장 및 옹벽 붕괴 등 재난 위험 평가
포용성	교통약자 측면에서 보행환경이 양호한가?	경사로·점자블록·저상턱·신호시간 등이 설치되어 있어 교통약자도 불편 없이 이동 가능한지 평가
	반려동물과 함께 걷기 좋은 가로인가?	배변봉투함·산책공간 등이 있고 반려동물과 걷기에 안전하고 편리한지 평가

출처: 연구진 작성

2) 대상구역별 현장조사 결과

■ 서울시 관악구 신사동

• 현장 조사

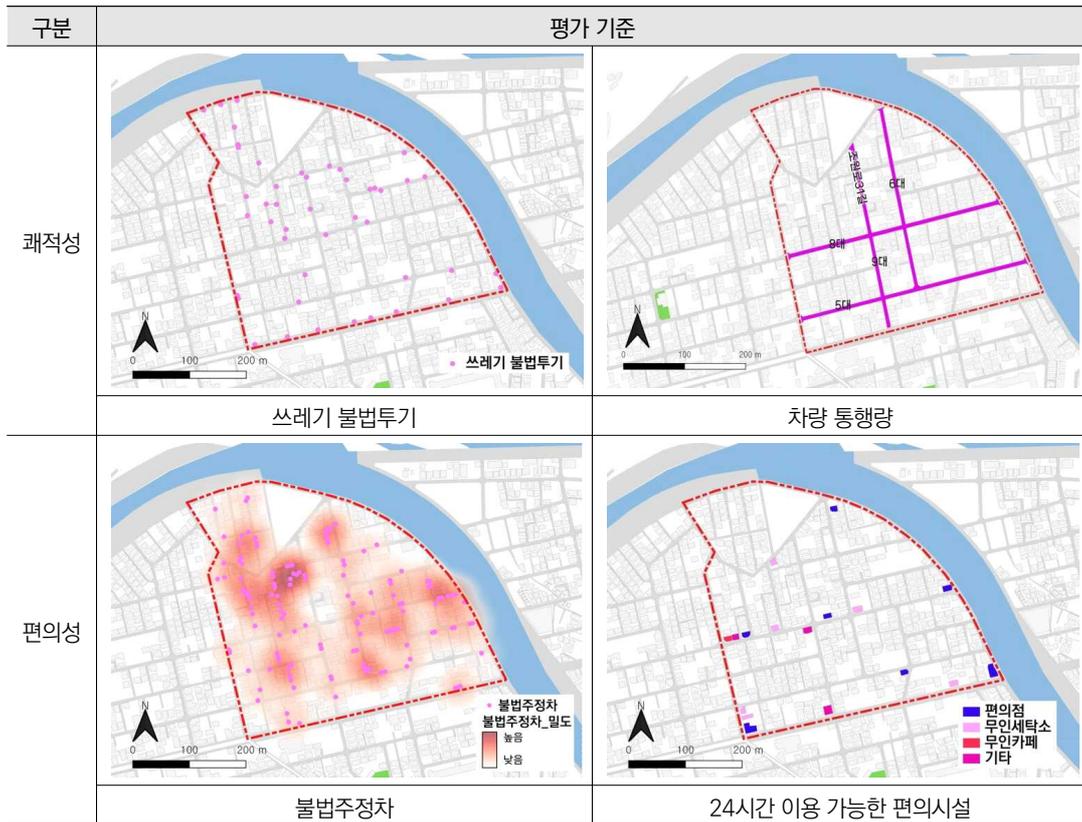
(쾌적성) 쓰레기 불법투기 지점이 46개소로 확인되어 위생환경이 열악하였으며 주요 도로의 차량 통행량이 많고 오토바이 이동이 빈번하여 생활소음이 지속되며 빈집과 공실 점포가 방치되어 경관과 쾌적성이 저하된 것으로 나타났다.

(편의성) 불법주정차 차량이 다수 존재하고 보행장애물이 산재하여 이동 편의성이 낮았으며, 대상지 내 24시간 편의시설은 17개로 생활 편의는 높게 나타남

(안전성) 소방차 진입이 어려운 협소도로가 다수 분포하였고 방범시설은 많이 설치되어 있으나, 옹벽 및 담장 균열, 배수로 막힘 등 재난위험 요인이 확인되었다.

(포용성) 반려동물 관련시설은 존재하나 청년이나 지역주민이 함께 이용할 공공 커뮤니티 공간이 부재하여 다양한 계층 간 사회적 교류가 이루어지기 어려운 환경이다.

[표 4-10] 심층 분석 대상지 현장조사 주요 내용(관악구 신사동)



구분	평가 기준	
안전성	<p>방범시설</p>	<p>재난위험 요소</p>
포용성	<p>반려동물 친화</p>	

출처: 연구진 작성 및 촬영.

• 정성 평가(구역)

(A구역) 노후 저층주거지로 가로의 개방성과 심미성은 비교적 양호하나,쓰레기 관리가 미흡하고 상권 인접 및 오토바이 통행으로 인한 소음이 지속적으로 발생하였다. 또한 휴식시설이 거의 없고 도로 폭이 좁아 보행환경이 열악하고 청년과 외국인을 위한 커뮤니티 공간이나 공원·광장 등이 부재해 사회적 활동을 수용하는 포용성 역시 취약한 것으로 나타났다.

(B구역) 통과교통은 적으나 불법주정차와 적치물로 가로가 혼잡하였다. 일부 생활가로에 보도가 설치되어 있으나 주차 및 PM 적치로 인해 이동이 어렵고 노후주택이 밀집하여 안전성은 낮다. 또한 하천변 공원이 인접해 있으나 사회적 교류공간이 부족하여 포용성이 낮았다.

(C구역) 시장 인근 지역으로 간판과 적치물이 많아 경관 수준이 낮았고 보도 및 차도의 포장상태는 양호하나 불법주정차로 인해 보행공간이 협소하였다. 또한 휴식시설이 전무하고 교통안전성이 낮았으며 청년과 반려동물을 위한 커뮤니티 공간이 부재한 지역으로 평가되었다.

(D구역) 격자형 가로망과 정비사업으로 쾌적성과 안전성이 높게 나타났고 보도와 가로수 정비, 전선 지중화 등으로 경관과 보행환경이 양호하고 불법주정차 관리도 양호하였다. 다만 휴식 및 사회활동 공간이 부족하고 청년·다문화 주민을 위한 시설이 미비하였다.

[표 4-11] 관악구 신사동 정성적 평가 결과(구역)

평가 항목	구역				
	A	B	C	D	
쾌적성	경관 수준이 양호한가?	양호	심각	심각	매우 양호
	쓰레기 관리 수준이 양호한가?	열악	매우 열악	양호	양호
	소음 수준이 적절한가?	양호	양호	양호	양호
	불법주정차 관리 수준이 양호한가?	양호	심각	심각	양호
편의성	휴식할 수 있는 시설이 잘 갖춰져 있는가?	매우 열악	매우 열악	매우 열악	열악
	보행공간이 충분히 확보되었는가?	부족	부족	부족	매우 양호
	보도 및 차도의 포장 상태가 양호한가?	양호	양호	양호	매우 양호
	보행을 방해하는 요소가 많은가?	양호	심각	심각	양호
안전성	자전거, 공유이동서비스 이용환경이 양호한가?	매우 심각	매우 심각	매우 심각	양호
	범죄안전성이 양호한가?	심각	심각	양호	양호
	범죄예방시설이 잘 설치되어 있는가?	열악	열악	열악	양호
	교통안전성이 양호한가?	양호	심각	심각	매우 양호
포용성	교통안전시설이 잘 설치되어 있는가?	열악	열악	매우 열악	매우 양호
	재난위험 요소가 존재하는가?	양호	양호	양호	매우 양호
	반려동물과 함께 생활하기 좋은 환경인가?	매우 열악	열악	매우 열악	양호
	사회적 활동을 촉진하는 장소가 충분한가?	부족	부족	매우 부족	부족
포용성	청년 친화적인 환경이 조성되어 있는가?	매우 부족	매우 부족	매우 부족	매우 부족
	다문화 친화적인 환경이 조성되어 있는가?	매우 부족	매우 부족	매우 부족	매우 부족



관악구 신사동 구역A



관악구 신사동 구역B



관악구 신사동 구역C



관악구 신사동 구역D

출처: 연구진 작성 및 촬영

- 정성 평가(가로)

(1번 가로) 간판 및 불법광고물 관리가 양호하고 소음 수준도 적절하여 쾌적성은 양호한 편이었다. 다만 보행공간이 협소하고 무장애 보행시설 및 자전거·PM 주차시설이 없었으며 횡단 보도 부재로 교차로 연속성이 떨어졌다.

(2번 가로) 간판과 광고물 관리가 양호하고 소음이 적으나 가로수 및 녹지가 부재하여 쾌적성이 다소 낮았고 보도는 조성되어 있으나 무장애 시설과 자전거·PM 주차공간이 없어 편의성은 낮았다. 반면 횡단보도는 부족하지만 도로 포장과 배수시설이 양호해 재난안전성은 높았다.

(3번 가로) 식재 관리가 양호하고 전반적인 쾌적성은 높은 편이었으나 상가 간판과 오토바이 통행으로 소음이 발생하였다. 보도가 설치되어 보행환경은 양호하였으나 무장애시설과 자전거·PM 주차공간이 부족하여 편의성은 낮았고, 불법주정차 관리가 양호하여 교통안전성은 확보되었다.

(4번 가로) 보도와 가로수 설치, 전신주 정비, 불법광고물 관리 등으로 전반적인 쾌적성이 매우 높았으며 단차 없는 보도를 통해 무장애 보행환경이 조성되어 편의성도 높게 나타났다. 보차분리로 교통안전성도 우수한 편이나 교차로 횡단보도와 사회활동 공간은 미비하여 생활활력 측면에서는 개선 여지가 있는 것으로 나타났다.

[표 4-12] 관악구 신사동 정성적 평가 결과(가로)

평가 항목		가로			
		1	2	3	4
쾌적성	가로수·가로녹지가 잘 관리되고 있는가?	심각	심각	양호	양호
	상가 간판·불법광고물이 쾌적성을 저해하지 않는가?	양호	매우 양호	심각	매우 양호
	가로의 소음 수준이 보행에 적절한가?	양호	양호	열악	양호
편의성	횡단보도와 보행동선이 연속적으로 연결되어 있는가?	열악	매우 양호	양호	매우 양호
	무장애 보행환경이 잘 갖춰져 있는가?	매우 열악	열악	열악	양호
	자전거·PM 주차가 질서 있게 관리되고 있는가?	매우 열악	매우 열악	매우 열악	열악
	생활편의시설의 접근성이 양호한가?	양호	양호	매우 양호	매우 양호
안전성	횡단보도의 안전성이 확보되어 있는가?	매우 심각	매우 심각	양호	매우 심각
	교통 흐름이 보행에 위협이 되지 않는가?	심각	양호	심각	매우 양호
	재난에 취약한 지역이 존재하는가?	양호	양호	양호	매우 양호
포용성	교통약자 측면에서 보행환경이 양호한가?	매우 열악	양호	열악	양호
	반려동물과 함께 걷기 좋은 가로인가?	매우 열악	양호	열악	양호



출처: 연구진 작성 및 촬영

■ 서울시 관악구 신원동

• 현장 조사

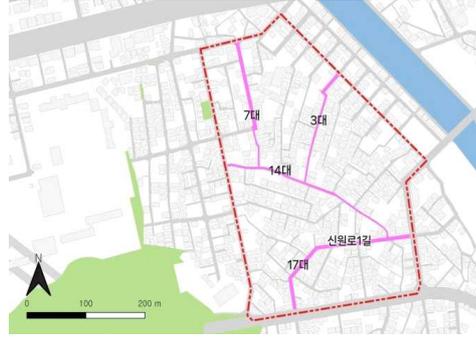
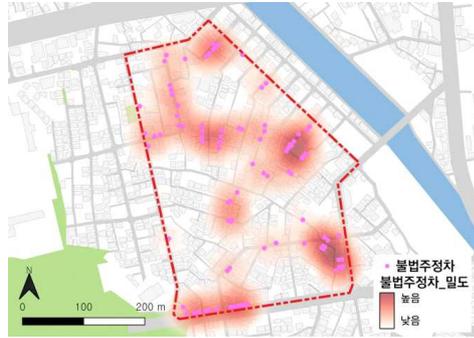
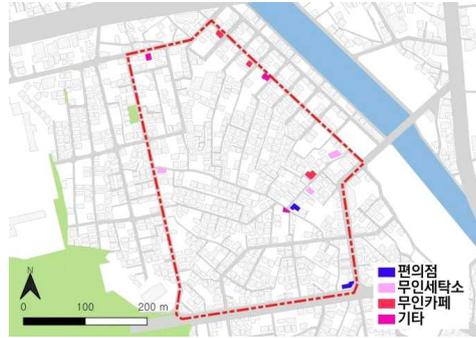
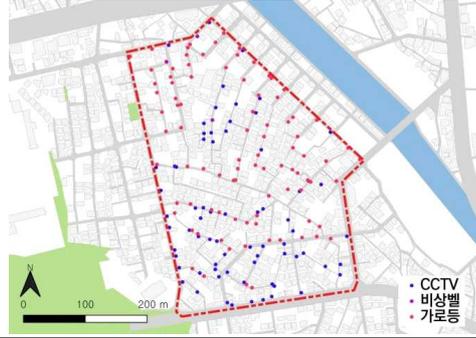
(쾌적성) 쓰레기 불법투기 지점이 20개소로 확인되어 위생환경이 열악하였으며 도로 폭이 좁고 차량 소음이 심해 생활환경의 쾌적성이 낮았다. 또한 일부 지역은 전반적으로 차량통행이 많지 않지만 오토바이 통행이 다수 나타나 정온성이 저하된 것으로 나타났다.

(편의성) 대상지 내 불법주정차 수는 92대로 골목길 주차와 가로변 주차가 많았고, 무인카페 및 편의점 등 24시간 이용 가능한 편의시설이 경계와 내부에 배치되어 있었다.

(안전성) 대상지 남쪽 경계를 중심으로만 보도가 설치되어 있어 보행 안전성은 부족한 것으로 나타났으며, 내부 가로에 CCTV, 가로등, 비상벨 등이 고르게 설치되어 있어 범죄안전성은 다소 높게 나타남

(포용성) 반려동물 및 교통약자를 위한 시설이 거의 없고 청년 및 다문화가구 대상의 공공시설이 부족하기에 사회적 교류와 포용성은 낮게 평가되었다.

[표 4-13] 심층 분석 대상지 현장조사 주요 내용(관악구 신원동)

구분	평가 기준	
쾌적성	 <p>쓰레기 불법투기</p>	 <p>가로별 차량 통행량</p>
편의성	 <p>불법주정차 불법주정차_밀도 높음 낮음</p>	 <p>편의점 무인세탁소 무인카페 기타</p>
안전성	 <p>보도 설치 및 보차 분리 구간</p>	 <p>CCTV 비상벨 가로등</p>
포용성	 <p>반려동물 친화 시설</p>	 <p>반려동물친화</p>

출처: 연구진 작성 및 촬영

- 정성 평가(구역)

(A구역) 간판과 전신주로 인한 경관 저하가 나타났고 휴식공간이 부족하고 보행로가 협소하였다. 건축물 노후와 범죄예방시설 부족으로 안전성도 낮고 반지하 주택 밀집으로 재난위험이 높았으며 청년 및 다문화 주민을 위한 커뮤니티 시설이 없어 포용성이 낮은 주거지로 평가되었다.

(B구역) 가로의 개방성과 주차 관리 상태는 양호하였으나 휴식 및 편의시설은 부족하였다. 노후주택이 많고 CCTV 등 방범시설이 부족해 야간 안전성도 떨어졌으며 침수 위험이 높은 반지하 주택이 다수 분포하였다. 또한 반려동물 및 청년 관련 공간이 부재하여 포용적 생활환경은 미흡하였다.

(C구역) 시장 인근 지역으로 오토바이 통행과 불법주정차가 잦아 쾌적성과 안전성이 모두 낮았다. 골목 폭이 좁고 교통량이 많아 보행환경이 열악하였으며 PM과 자전거가 도로에 방치된 상태였다. 범죄안전시설이 부족하고 조도가 낮아 범죄취약성이 높았으며 사회적 포용성 또한 매우 낮은 환경이었다.

(D구역) 신규 다세대주택이 많아 전반적인 주거쾌적성은 높고 도로 포장이 양호하였으며 교통량이 적어 이동 편의성도 높게 나타났다. 다만 자전거 및 PM 주차시설이 부족하였으며 반지하 주택이 다수 분포하여 재난위험이 존재하고 청년 및 다문화 관련 시설이 미비한 주거지로 평가되었다.

[표 4-14] 관악구 신원동 정성적 평가 결과(구역)

평가 항목	구역				
	A	B	C	D	
쾌적성	경관 수준이 양호한가?	심각	양호	심각	양호
	쓰레기 관리 수준이 양호한가?	양호	열악	열악	매우 양호
	소음 수준이 적절한가?	양호	양호	매우 심각	양호
	불법주정차 관리 수준이 양호한가?	양호	매우 양호	심각	양호
편의성	휴식할 수 있는 시설이 잘 갖추어져 있는가?	열악	매우 열악	매우 열악	열악
	보행공간이 충분히 확보되었는가?	부족	충분	매우 부족	충분
	보도 및 차도의 포장 상태가 양호한가?	양호	매우 양호	매우 열악	양호
	보행을 방해하는 요소가 많은가?	양호	양호	심각	양호
안전성	자전거, 공유이동서비스 이용환경이 양호한가?	매우 심각	매우 심각	매우 심각	매우 심각
	범죄안전성이 양호한가?	심각	양호	심각	열악
	범죄예방시설이 잘 설치되어 있는가?	양호	열악	매우 열악	양호
	교통안전성이 양호한가?	심각	양호	매우 심각	양호
포용성	교통안전시설이 잘 설치되어 있는가?	열악	열악	매우 열악	매우 열악
	재난위험 요소가 존재하는가?	매우 열악	열악	열악	열악
	반려동물과 함께 생활하기 좋은 환경인가?	매우 열악	매우 열악	매우 열악	매우 열악
	사회적 활동을 촉진하는 장소가 충분한가?	부족	부족	매우 부족	매우 부족
	청년 친화적인 환경이 조성되어 있는가?	매우 부족	매우 부족	매우 부족	매우 부족
다문화 친화적인 환경이 조성되어 있는가?	매우 부족	매우 부족	매우 부족	매우 부족	



관악구 신원동 A구역

관악구 신원동 B구역



관악구 신원동 C구역

관악구 신원동 D구역

출처: 연구진 작성 및 촬영

- 정성 평가(가로)

(1번 가로) 식재 관리가 양호하고 소음 수준과 광고물 관리가 양호하여 쾌적성이 높은 가로였다. 그러나 골목 폭이 좁고 보행안전시설이 부족해 편의성이 낮았으며 차량 통행은 적어 교통 안전성은 높았다. 휴식공간도 부재하여 포용성이 떨어지는 가로로 평가되었다.

(2번 가로) 간판과 광고물 관리가 양호하고 소음 수준은 낮으나 식재와 녹지가 부족하여 쾌적성은 다소 낮았다. 시장과 연결되어 접근성은 양호하나 보도 단절과 횡단보도 부족으로 보행 연속성이 낮았으며 교통약자 및 반려동물 이용에는 부적합한 가로로 평가되었다.

(3번 가로) 불법광고물 관리가 양호하나 오토바이 소음이 심하고 식재가 부족하여 쾌적성은 낮았다. 보도 및 안전시설이 부족하고 자전거·PM 시설이 없어 편의성도 낮았으며 노후주택과 옹벽 등 붕괴 위험 구조물이 존재해 재난안전성이 떨어졌다.

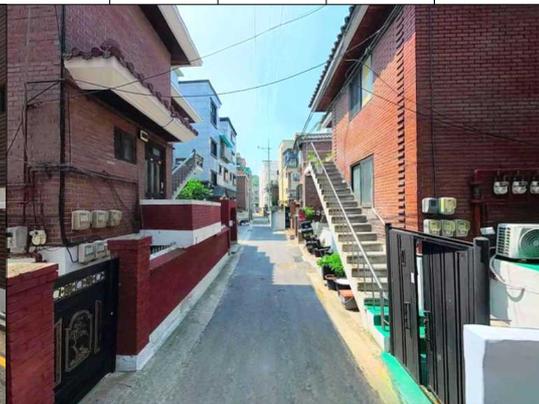
(4번 가로) 도로 폭이 넓고 건물 높이가 낮아 개방감이 확보되어 쾌적성은 양호하나 보차분리가 이루어지지 않아 보행안전성은 떨어지고 자전거 및 PM 시설도 부족해 편의성도 낮았다.

[표 4-15] 관악구 신원동 정성적 평가 결과(가로)

평가 항목		가로			
		1	2	3	4
쾌적성	가로수·가로녹지가 잘 관리되고 있는가?	양호	매우 심각	심각	양호
	상가 간판·불법광고물이 쾌적성을 저해하지 않는가?	양호	양호	양호	양호
	가로의 소음 수준이 보행에 적절한가?	양호	양호	열악	열악
편의성	횡단보도와 보행동선이 연속적으로 연결되어 있는가?	열악	매우 열악	매우 열악	매우 열악
	무장애 보행환경이 잘 갖춰져 있는가?	매우 열악	매우 열악	매우 열악	매우 열악
	자전거·PM 주차가 질서 있게 관리되고 있는가?	매우 열악	매우 열악	매우 열악	매우 열악
	생활편의시설의 접근성이 양호한가?	양호	매우 양호	열악	양호
안전성	횡단보도의 안전성이 확보되어 있는가?	매우 심각	매우 심각	매우 심각	매우 심각
	교통 흐름이 보행에 위협이 되지 않는가?	양호	심각	심각	심각
	재난에 취약한 지역이 존재하는가?	양호	양호	심각	양호
포용성	교통약자 측면에서 보행환경이 양호한가?	매우 열악	매우 열악	매우 열악	매우 열악
	반려동물과 함께 걷기 좋은 가로인가?	매우 열악	매우 열악	매우 열악	매우 열악



관악구 신원동 가로1



관악구 신원동 가로2



관악구 신원동 가로3



관악구 신원동 가로4

출처: 연구진 작성 및 촬영

■ 부산시 부산진구 개금1동

• 현장 조사

(쾌적성) 체육공원이 대상지 내부 남측에 위치해 있으나 빈집과 빈점포가 다수 방치되어 있고 쓰레기 불법투기 지점이 여러 곳에서 확인되어 위생환경이 전반적으로 열악하였다. 전반적으로 주거지의 물리적 환경이 낙후되어 쾌적성이 낮은 수준으로 평가되었다.

(편의성) 도로 폭이 좁고 불법주정차가 빈번해 보행 편의성은 낮게 나타났으며, 자전거·PM 주차공간과 휴식시설이 거의 없어 이용 편의성이 떨어졌다. 다만 대상지 내 공유 자전거, 전동킥보드 등 공유 이동 서비스 수단이 많이 배치되어 있었다.

(안전성) 대상지 내 과속방지턱, 표지판, 반사경 등 교통안전시설 수는 곳곳에 설치되어 있어 교통안전은 확보되어 있었으나, 소방차 진입이 불가능한 4m 이하 도로는 대상지 내 고르게 분포해 있어 재난 안전성은 낮게 나타났다.

(포용성) 대상지 내 사회적 활동을 촉진하는 장소로는 중심에 체육공원이 있으며, 공원 내 정자 등에서 사회적 활동이 활발히 이뤄지고 있는 것으로 나타났다.

[표 4-16] 심층 분석 대상지 현장조사 주요 내용(부산진구 개금1동)

구분	평가 기준	
쾌적성	<p>빈집 및 빈점포</p>	<p>쓰레기 불법투기</p>
	<p>불법주정차</p>	<p>공유이동 서비스</p>
편의성		

구분	평가 기준	
안전성	 <p style="text-align: center;">방법시설</p>	 <p style="text-align: center;">교통안전시설</p>
	 <p style="text-align: center;">공원 및 조경시설</p>	 <p style="text-align: center;">공원, 광장 등 사회적 활동을 촉진하는 장소</p>

출처: 연구진 작성 및 촬영

• 정성 평가(구역)

(A구역) 다세대주택과 상가가 혼재된 지역으로 쓰레기 및 불법주정차 관리가 미흡하고 오토바이 통행으로 소음도 심함 구역이다. 보차분리가 이루어지지 않아 보행이 불편하며 자전거 및 PM 주차시설이 없어 편의성도 낮았다. CCTV 등 범죄예방시설과 교통안전시설이 부족해 안전성이 떨어지고 청년·다문화·반려동물 관련 시설 부재로 포용성은 낮았다.

(B구역) 경사진 노후주거지로 경관 수준이 낮고 불법주정차가 심하였으며 도로 및 보도 포장 은 양호하나교통안전시설, 자전거 및 PM 시설이 부족하여 이동 편의성은 낮았다. 막다른 골목과 방법시설 미비로 범죄 위험이 높았으며 보행안전시설 부족으로 안전성이 떨어지는 주거지다.

(C구역) 격자형 가로망으로 개방감이 높고 소음은 적었으나 보차분리가 되어 있지 않아 보행 편의성이 떨어지는 지역이었다. 불법주정차와 범죄예방시설 부족으로 안전성은 낮고 휴식공간이 부재하여 생활환경의 질도 떨어졌으며 청년, 다문화, 반려동물 관련 시설이 모두 없어 포용성이 낮은 주거지다.

(D구역) 체육시설과 인접해 휴식공간은 충분하였으나, 골목길 경사와 적치물로 인해 보행환경이 열악하였다. 화재에 취약한 목조건축물이 다수 분포하고 범죄예방시설 및 배수시설이 부족해 안전성이 낮았다. 체육시설 중심의 사회활동은 활발하지만 청년·다문화·반려동물을 위한 공간이 없어 포용성이 낮은 지역이었다.

[표 4-17] 부산진구 개금1동 정성적 평가 결과(구역)

평가 항목		구역			
		A	B	C	D
쾌적성	경관 수준이 양호한가?	심각	심각	양호	심각
	쓰레기 관리 수준이 양호한가?	열악	양호	양호	열악
	소음 수준이 적절한가?	매우심각	양호	양호	매우 양호
	불법주정차 관리 수준이 양호한가?	매우심각	심각	심각	양호
편의성	휴식할 수 있는 시설이 잘 갖추어져 있는가?	매우 열악	매우 열악	매우 열악	양호
	보행공간이 충분히 확보되었는가?	매우 부족	매우 부족	매우 부족	부족
	보도 및 차도의 포장 상태가 양호한가?	열악	양호	양호	열악
	보행을 방해하는 요소가 많은가?	매우 심각	매우 심각	심각	매우 심각
	자전거, 공유이동서비스 이용환경이 양호한가?	매우 심각	매우 심각	매우 심각	매우 심각
안전성	범죄안전성이 양호한가?	심각	심각	심각	매우 심각
	범죄예방시설이 잘 설치되어 있는가?	열악	열악	열악	매우 열악
	교통안전성이 양호한가?	매우 심각	매우 심각	심각	양호
	교통안전시설이 잘 설치되어 있는가?	매우 열악	매우 열악	매우 열악	매우 열악
	재난위험 요소가 존재하는가?	양호	양호	양호	매우 열악
포용성	반려동물과 함께 생활하기 좋은 환경인가?	매우 열악	매우 열악	매우 열악	매우 열악
	사회적 활동을 촉진하는 장소가 충분한가?	부족	매우 부족	충분	충분
	청년 친화적인 환경이 조성되어 있는가?	매우 부족	매우 부족	부족	매우 부족
	다문화 친화적인 환경이 조성되어 있는가?	매우 부족	매우 부족	매우 부족	매우 부족



부산진구 개금1동 A구역

부산진구 개금1동 B구역



부산진구 개금1동 C구역

부산진구 개금1동 D구역

출처: 연구진 작성 및 촬영

- 정성 평가(가로)

(1번 가로) 식재가 없고 간판이 난립하여 시각적 혼잡이 오토바이로 인해 소음이 많은 가로다. 시장 인접으로 생활편의시설 접근성은 높았으나 자전거 및 PM 시설이 부족하였으며 교통안전시설 미비로 보행 안전성도 떨어지고 교통약자 및 반려동물 동행이 어려운 가로다.

(2번 가로) 간판 및 광고물 관리가 양호하고 소음 수준도 낮았으나 녹지와 식재가 부족하였다. 상업시설 접근성은 높았지만 보행편의성과 자전거·PM 이용 편의성은 떨어졌고 불법주정차와 횡단보도 부족으로 보행 안전성이 낮았다.

(3번 가로) 간판 관리의 양호하고 소음은 적었으나 식재와 녹지가 부족하였으며 무장애시설과 보행보조시설이 설치되어 있지 않아 보행 편의성도 매우 낮았다. 또한 보차분리 미비와 거주자 우선주차로 인해 보행 연결성이 저하되어 교통안전성이 떨어지고 포용성도 낮은 가로였다.

(4번 가로) 플랜트박스과 녹지 조성으로 쾌적성이 양호하고 불법광고물 관리가 양호한 가로다. 다만 상권 접근성은 양호하나 횡단보도와 자전거·PM 시설이 부족하여 편의성은 낮았으며, 교통안전시설 미비와 보행연결성 저하로 안전성이 낮고 교통약자 및 반려동물 이용이 어려운 가로로 평가되었다.

■ 경남 거창군 거창읍

• 현장 조사

(쾌적성) 어린이공원 등 소규모 공원이 배치되어 있으나 관리가 미흡하여 이용이 제한적이였다. 노후주택과 점포가 혼재하고 쓰레기 관리 수준이 낮아 주거지의 위생과 환경이 전반적으로 떨어지는 것으로 나타났다.

(편의성) 대상지 내 불법주정차 수는 매우 심각한 수준으로 주로 상업가로와 마트 등 편의시설 주변으로 밀집되어 있었다. 대상지 내 벤치 및 휴게시설은 모두 공원 및 광장 안에 위치한 것으로 나타났다.

(안전성) 옹벽과 담장 균열, 배수로 막힘 등 재난 위험요소가 다수 확인되어 침수 및 붕괴 위험이 존재하였다. 외곽의 주요가로에는 보도가 설치되어 있으나 내부 골목길은 대부분 보행공간이 확보되지 않아 전반적인 보행 안전성이 낮았다.

(포용성) 대상지 내 사회적 활동을 촉진하는 장소로는 광장과 운동공간이 있었으며, 청년 및 다문화 커뮤니티 공간이 배치되어 있어 다른 지역과 달리 포용성은 높게 평가되었다.

[표 4-18] 심층 분석 대상지 현장조사 주요 내용(거창군 거창읍)

구분	평가 기준	
쾌적성	<p>공원 및 조경시설</p>	<p>쓰레기 불법투기 장소</p>
	<p>벤치 및 휴게시설</p>	<p>불법주정차 불법주정차 밀도 높음 낮음</p>
편의성	<p>벤치 및 휴게시설</p>	<p>불법주정차 불법주정차 밀도 높음 낮음</p>
	<p>벤치 및 휴게시설</p>	<p>불법주정차 불법주정차 밀도 높음 낮음</p>

구분	평가 기준	
안전성	 <p>● 배수로 및 맨홀 막힘 ● 옹벽 및 담장 균열 ● 기타</p> <p>재난위험 요소</p>	 <p>— 보도설치 및 보차분리 구간</p> <p>보도 설치, 보차 분리</p>
포용성	 <p>■ 광장 ■ 운동 공간</p> <p>공원, 광장 등 사회적 활동을 촉진하는 장소</p>	 <p>청년 및 다문화 커뮤니티 공간</p>

출처: 연구진 작성 및 촬영.

• 정성 평가(구역)

(A구역) 상업시설이 혼재된 주거지역으로 간판과 광고물이 난립해 시각적 혼잡이 높고 오토바이 통행으로 소음이 심한 지역이었다. 또한 불법주정차로 보행 연결성은 낮았고 보행공간이 협소하여 편의성도 떨어졌다. 사각지대가 많고 범죄예방시설이 부족해 안전성은 낮으나 청년층이 이용하는 상업공간이 존재해 청년 친화도는 비교적 높았다.

(B구역) 노후 단독 및 공동주택이 혼재된 지역으로 식재와 휴식공간이 부족하여 쾌적성은 낮았다. 교통 및 범죄안전시설이 거의 없어 안전성은 취약하고 노후 옹벽으로 인한 재난위험이 높은 환경이며 청년·다문화·반려동물 관련 시설이 전무해 포용성이 낮은 주거지로 평가된다.

(C구역) 도로 폭이 넓고 개별 식재가 조성되어 쾌적성이 양호하나 불법주정차로 인한 보행 불편이 심한 구역이다. CCTV 등 범죄예방시설이 설치되어 안전성은 양호한 가로나 교통안전시설은 부족하였다. 다만 공원과 공유오피스 등 민간시설이 존재하여 포용성은 비교적 높은 편이었다.

(D구역) 단독주택 위주의 노후주거지로 소음이 적고 쓰레기 관리가 양호하여 쾌적성은 높았다. 다만 보행공간이 좁고 식재·가로등 등 시설로 인해 연결성이 떨어졌고 노후 옹벽과 차량 미통행 골목이 많고 사회적 교류공간도 부재하여 안전성과 포용성은 낮은 지역이다.

[표 4-19] 거창군 거창읍 정성적 평가 결과(구역)

평가 항목		구역			
		A	B	C	D
쾌적성	경관 수준이 양호한가?	매우 심각	매우 심각	양호	심각
	쓰레기 관리 수준이 양호한가?	열악	열악	열악	양호
	소음 수준이 적절한가?	매우 심각	양호	양호	매우 양호
	불법주정차 관리 수준이 양호한가?	매우 심각	심각	매우 심각	양호
편의성	휴식할 수 있는 시설이 잘 갖추어져 있는가?	양호	매우 열악	양호	매우 열악
	보행공간이 충분히 확보되었는가?	매우 부족	매우 부족	부족	매우 부족
	보도 및 차도의 포장 상태가 양호한가?	매우 양호	양호	양호	열악
	보행을 방해하는 요소가 많은가?	매우 심각	심각	매우 심각	매우 심각
	자전거, 공유이동서비스 이용환경이 양호한가?	매우 심각	매우 심각	매우 심각	매우 심각
안전성	범죄안전성이 양호한가?	심각	매우 심각	양호	심각
	범죄예방시설이 잘 설치되어 있는가?	열악	매우 열악	양호	열악
	교통안전성이 양호한가?	매우 심각	매우 심각	열악	매우 심각
	교통안전시설이 잘 설치되어 있는가?	열악	매우 열악	열악	열악
	재난위험 요소가 존재하는가?	양호	매우 열악	양호	매우 열악
포용성	반려동물과 함께 생활하기 좋은 환경인가?	열악	매우 열악	열악	매우 열악
	사회적 활동을 촉진하는 장소가 충분한가?	충분	매우 부족	매우 충분	매우 부족
	청년 친화적인 환경이 조성되어 있는가?	충분	부족	매우 충분	부족
	다문화 친화적인 환경이 조성되어 있는가?	부족	매우 부족	매우 부족	매우 부족



거창군 거창읍 A구역



거창군 거창읍 B구역



거창군 거창읍 C구역

거창군 거창읍 D구역

출처: 연구진 작성 및 촬영

- 정성 평가(가로)

(1번 가로) 통과교통과 상업시설이 혼재되어 소음이 많았고 식재 부족으로 전반적으로 쾌적성은 낮았다. 편의시설 접근성은 높았으나 보차분리가 이루어지지 않아 보행이 어렵고 자전거·PM 시설이 부족하여 이동 편의성도 떨어졌다. 교통약자와 반려동물의 통행이 어려워 포용성 또한 매우 낮은 것으로 평가되었다.

(2번 가로) 간판 관리는 양호했으나 식재가 부족하고 오토바이 소음도 많았다. 교통안전시설과 횡단보도가 부족하여 보행 연속성은 낮았으며 불법주정차로 이동이 불편한 환경이었다. 또한 노후 옹벽의 붕괴 위험이 존재하고 교통약자의 통행이 어려워 안전성과 포용성은 모두 낮았다.

(3번 가로) 소음이 적고 간판 관리가 양호해 쾌적성은 비교적 높았으나 교통안전시설과 보도 확보 등은 미흡하였다. 불법주정차로 인하여 보행연결성이 떨어졌으며 교통약자와 반려동물의 통행이 어려워 포용성은 낮은 가로로 평가되었다.

(4번 가로) 가로수 식재와 광고물 관리가 잘 이루어져 전반적으로 쾌적성이 양호하였다. 특히 상권 접근성은 높았으나 불법주정차로 인한 보행연결성 저하와 자전거·PM 시설 부족으로 편의성은 낮았다. 교통안전시설 또한 미비해 보행 안전성이 떨어졌으며 포용성도 낮은 수준으로 나타났다.

(5번 가로) 소음 수준은 적정하였으나 식재와 안전시설이 부족하여 보행환경은 열악하였고, 불법주정차로 인해 보행도 어려운 가로로 평가되었다. 또한 교차로의 횡단시설이 부족하여 교통안전성은 낮았으며, 보도가 설치되어 있지 않아 교통약자와 반려동물의 이용이 제한되는 등 포용성도 낮게 평가되었다.

[표 4-20] 거창군 거창읍 정성적 평가 결과(가로)

평가 항목		가로				
		1	2	3	4	5
쾌적성	가로수·가로녹지가 잘 관리되고 있는가?	심각	매우 심각	심각	심각	매우 양호
	상가 간판·불법광고물이 쾌적성을 저해하지 않는가?	심각	양호	양호	양호	양호
	가로의 소음 수준이 보행에 적절한가?	매우 열악	열악	양호	매우 양호	매우 양호
편의성	횡단보도와 보행동선이 연속적으로 연결되어 있는가?	매우 열악				
	무장애 보행환경이 잘 갖춰져 있는가?	매우 열악				
	자전거·PM 주차가 질서 있게 관리되고 있는가?	매우 열악				
	생활편의시설의 접근성이 양호한가?	양호	매우 양호	매우 양호	양호	매우 양호
안전성	횡단보도의 안전성이 확보되어 있는가?	매우 심각	매우 심각	심각	매우 심각	심각
	교통 흐름이 보행에 위협이 되지 않는가?	매우 심각	매우 심각	심각	심각	심각
	재난에 취약한 지역이 존재하는가?	양호	심각	양호	양호	양호
포용성	교통약자 측면에서 보행환경이 양호한가?	매우 열악	매우 열악	열악	열악	매우 열악
	반려동물과 함께 걷기 좋은 가로인가?	매우 열악				



거창군 거창읍 가로1

거창군 거창읍 가로2



거창군 거창읍 가로3

거창군 거창읍 가로4

거창군 거창읍 가로5

출처: 연구진 작성 및 촬영

3) 분석의 종합

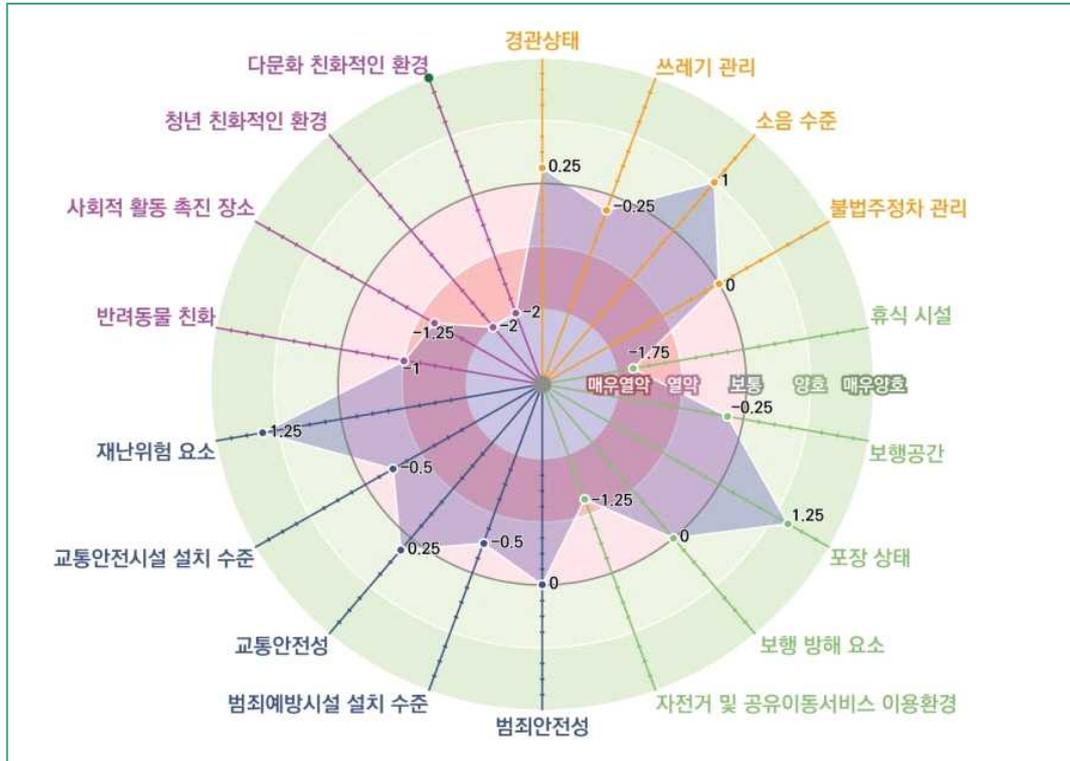
■ 서울시 관악구 신사동

(쾌적성) 경관상태와 소음수준은 비교적 양호하였으나, 전반적인 쾌적성은 보통 수준으로 나타났으며 노후 저층건축물이 밀집한 환경으로 가로 경관 개선을 위한 전선 정리, 보도 및 가로수, 플랜터 식재 등이 일부 설치되었다. 통과교통이 적어 소음 수준은 비교적 낮았으나 주택 간 간격이 좁고 사유지 경계가 불명확한 구간이 많아 개방감이 떨어지는 것으로 분석되었다. 또한 분리수거장과 쓰레기 수거장 관리가 미흡하여 위생적 관리 체계 정비와 생활환경 개선을 위한 우선적인 정비가 필요하다.

(편의성) 도로 포장상태는 양호하였으나 전반적인 편의성은 낮은 수준으로 나타났으며, 일부 구간에서 보도 정비가 이루어졌으나 보행공간이 협소하고 단절되어 이동 불편이 큰 것으로 확인되었다. 특히 자전거 및 공유이동수단을 위한 시설이 거의 설치되어 있지 않아 이용 편의성이 떨어졌으며 생활권 내 휴식 및 만남 공간이 부족하여 주민 활동도 제한되는 것으로 분석되었다. 부족한 휴식공간을 보완하기 위한 썸지공원·벤치 등 소규모 휴식시설 확충과 보행연결성 개선이 요구된다.

(안전성) 재난위험요소는 적어 재난안전성은 양호한 편이었으나 교통 및 범죄안전성은 전반적으로 낮은 수준으로 나타났다. 노후건축물의 유지관리 상태가 양호하고 침수우려가 적으나 CCTV, 비상벨 등 범죄예방시설과 교통안전시설이 부족하여 야간 보행 시 불안감이 큰 지역으로 평가된다. 또한 소방차 진입이 어려운 협소한 골목과 시야가 제한된 사각지대가 다수 존재하여 긴급상황 시 대응에 어려움이 예상된다. 이에 따라 골목길 내 CCTV·비상벨·반사경·사각지대 알리미 등의 안전시설을 추가적으로 확충할 필요가 있다.

(포용성) 전반적인 포용성은 매우 낮은 수준으로 분석되었으며 청년·다문화·반려동물 관련 시설이 부족하고 주민 간 교류를 위한 공공공간도 부족하였다. 또한 청년과 중장년층이 공존할 수 있는 생활문화 기반 미흡한 것으로 나타나 관악늘푸른교육센터 등 기존 공공시설이나 빈집·빈점포를 활용해 청년 커뮤니티 공간을 조성하고 주민참여형 공동이용시설을 도입할 필요가 있다.



[그림 4-3] 서울시 관악구 신사동 주거환경 종합평가

출처: 연구진 작성

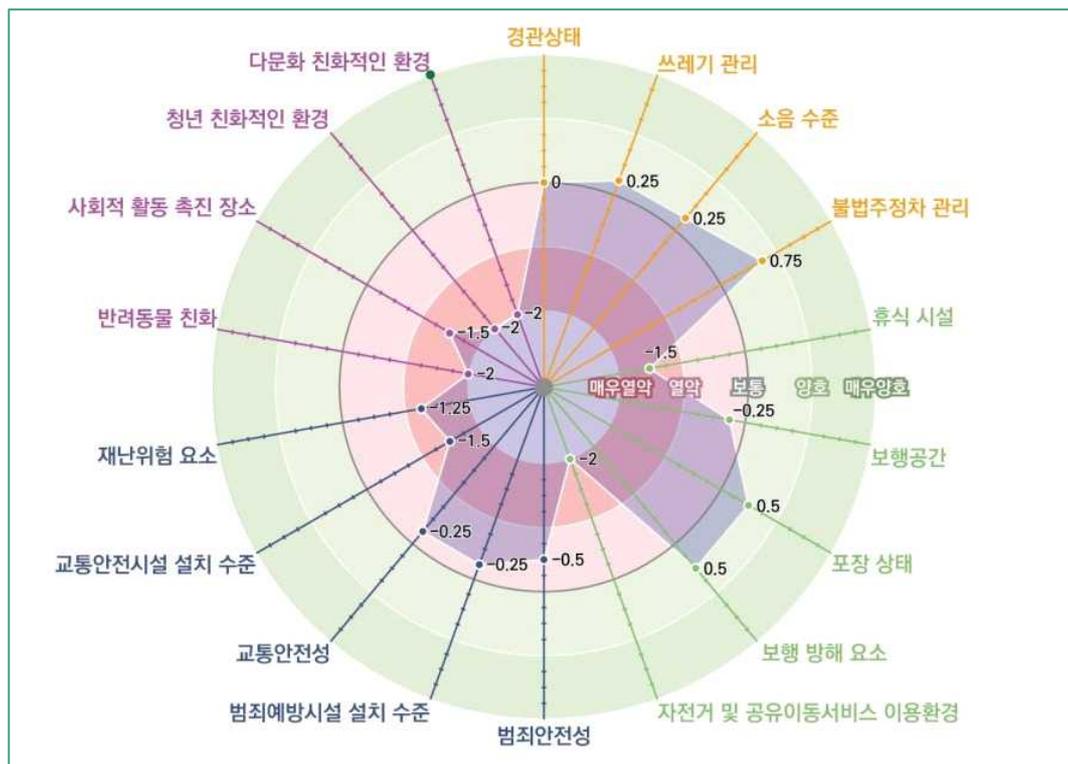
■ 서울시 관악구 신원동

(쾌적성) 불법주정차가 비교적 잘 관리되고 전반적인 쾌적성은 양호한 수준으로 나타났으며 거주자 우선주차제를 통해 불법주정차가 일정 부분 해소되고 쓰레기 관리와 소음 수준도 안정적으로 유지되고 있었다. 다만 시장 주변의 상업시설 간판과 불법광고물이 가로 경관을 저해하고 있어 시각적 정비를 통한 경관 개선이 필요한 것으로 판단된다.

(편의성) 도로 포장상태는 양호하였으나 전반적인 편의성은 낮은 수준으로 나타났으며 보행을 방해하는 적치물과 장애물은 잘 관리되고 있었지만 지역 내 공원, 광장 등 휴식시설과 자전거·공유이동수단 주차공간이 매우 부족하여 이용 편의성은 떨어졌다. 통과교통이 많은 가로에서는 보행공간이 협소해 이동이 불편하므로 썸지공원·벤치 등 소규모 휴식공간을 조성하고 주요 가로를 중심으로 보행로 확폭과 자전거·공유이동수단 주차공간 확보가 필요하다.

(안전성) 재난·교통·범죄안전성이 모두 낮아 전반적인 안전성이 매우 열악한 지역으로 평가되었다. 특히 노후건축물의 훼손이 심하고 방치된 붕괴위험 구조물이 다수 분포하여 재난위험이 높았으며 교통 및 범죄예방시설 또한 부족한 상태였다. 특히 침수 피해에 취약한 것으로 나타났기에 차수판과 배수시설 설치 등 방재대책이 필요하다.

(포용성) 청년·다문화·반려동물 관련 시설도 매우 부족하고 주민 간 사회적 교류를 위한 공공 공간도 거의 부재하였다. 생활권 내 커뮤니티 기반이 취약해 사회적 활동이 제한되는 지역으로 신원동 주민센터 및 인근 빈집·빈점포를 활용해 청년·다문화 복합커뮤니티 공간을 조성하고 반려동물 친화 환경을 확충할 필요가 있다.



[그림 4-4] 서울시 관악구 신원동 주거환경 종합평가
출처: 연구진 작성

■ 부산시 부산진구 개금1동

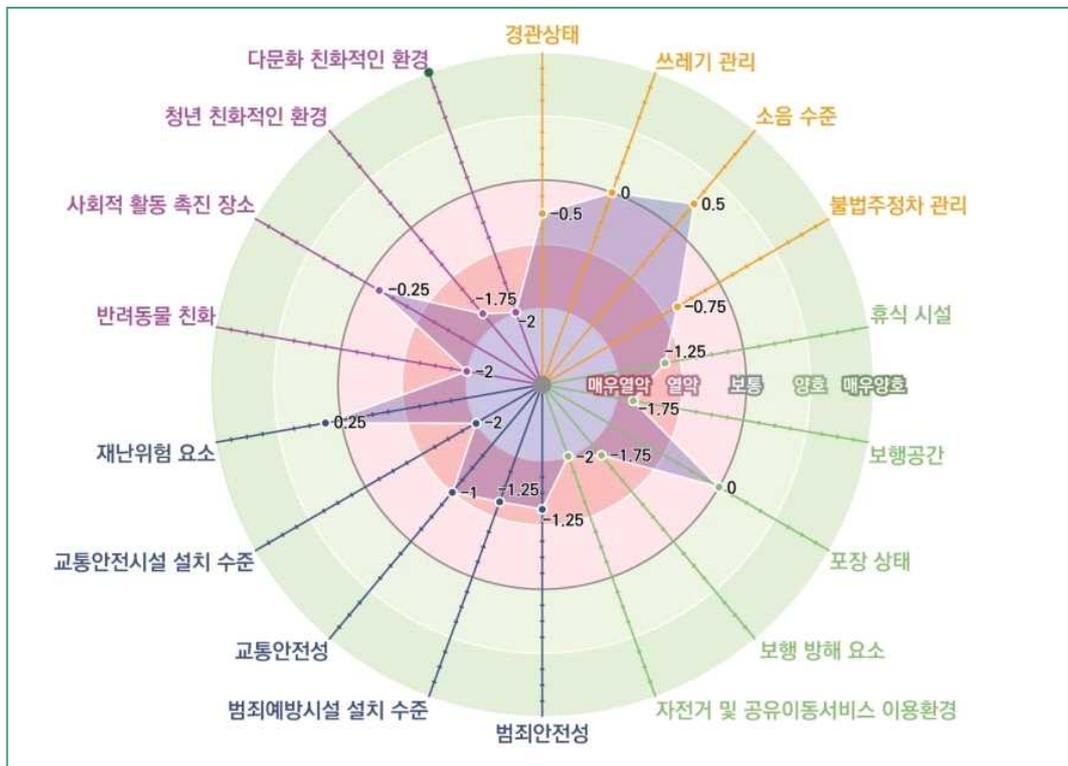
(쾌적성) 일부 상업지역을 제외한 주거지역의 소음 수준은 비교적 양호하였으나 불법주정차와 간판·광고물 난립으로 인해 전반적인 쾌적성은 낮은 수준으로 나타났다. 상업지역이 인접해 있어 시각적 혼잡이 높고 불법주정차 관리가 미흡하여 보행공간과 경관의 질이 저하되고 있었다. 따라서 가로 경관 개선을 위해 전선 지중화 및 전선 정리, 상업지역을 중심으로 한 불법주정차 관리 강화가 필요하다.

(편의성) 도로 포장상태는 전반적으로 양호하였으나 급경사지와 불법주정차로 인해 보행환경의 연속성이 떨어져 전반적인 편의성은 매우 낮은 것으로 나타났다. 경사도가 높아 이동이 불편하며 도로변 적치물과 휴식공간 부족으로 인해 보행 불편이 심각한 수준이었다. 이에 따라 경사지형에 적합한 무장애(BF) 시설을 설치하고 불법주정차 및 적치물 관리를 강화하여

자전거 및 공유이동수단 관련 주차공간을 확보할 필요가 있다.

(안전성) 전반적인 안전성은 매우 열악한 것으로 분석되었으며 일부 노후 골목을 제외하면 재난위험 요소는 크지 않지만 교통 및 범죄안전시설이 전반적으로 부족하였다. 좁고 막다른 골목길이 많아 범죄 취약성이 높 경사지 구간에서의 시야 확보가 어려워 교통사고 위험이 존재하였다. 따라서 막다른 골목을 중심으로 CCTV, 비상벨 등 방범시설을 설치하고 경사지 교차부에는 반사경·사각지대 알리미·표지병·과속방지턱 등 교통안전시설을 추가적으로 확충할 필요가 있다.

(포용성) 전반적인 포용성은 매우 낮은 수준으로 나타났으며 청년·다문화·반려동물 관련 시설이 거의 없고 사회적 활동을 위한 공간도 제한적이었다. 지역 내 커뮤니티 시설인 개금다락방과 유희 공공시설(파출소), 빈점포 등을 활용하여 청년 및 다문화 커뮤니티 공간을 조성할 필요가 있고 지역 내 유일한 공원인 개금1배수지체육공원을 반려동물 친화형 공간으로 재구성하는 방안도 고려할 필요가 있다.



[그림 4-5] 부산시 부산진구 개금1동 주거환경 종합평가
출처: 연구진 작성

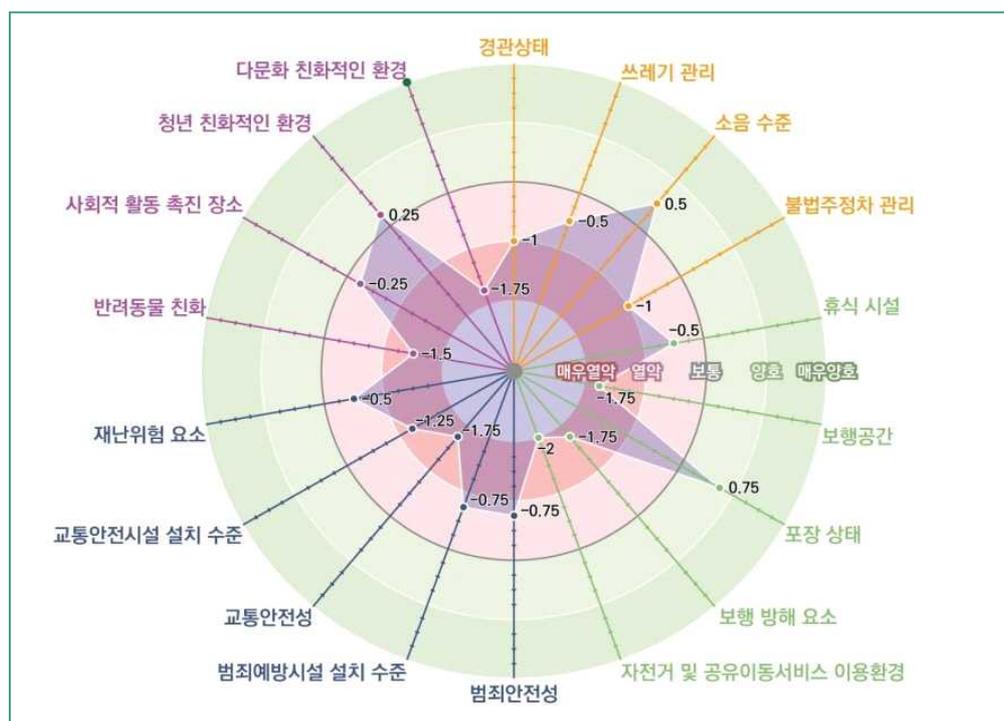
■ 경상남도 거창군 거창읍

(쾌적성) 전반적으로 쾌적성은 낮은 수준으로 나타났으며 주요 상업가로를 중심으로 불법 간판과 광고물, 부차물이 난립해 시각적 혼잡이 심각하였다. 쓰레기 관리와 불법주정차 관리가 미흡해 도심 경관과 보행환경의 질이 저하되고 있었다.

(편의성) 도로 포장상태는 양호하였으나 전반적인 편의성은 매우 낮은 수준으로 평가되었다. 상업가로 일대는 보행자우선도로 사업으로 포장은 정비되어 있으나 공원 관리가 미흡하고 휴식공간이 부족하였다. 특히 입간판, 적치물, 불법주정차로 인한 보행 방해가 심각하여 이동의 연속성이 떨어졌다.

(안전성) 전반적인 안전성은 매우 열악한 것으로 나타났으며 통과교통이 많고 심야 시간대 취객 등의 위험요인과 교통 및 범죄예방시설이 부족하였다. 또한 노후 옹벽과 붕괴 위험 구조물이 다수 분포하여 재난 안전성도 취약한 상황이었다. 이에 따라 교통안전시설물을 정비하고 방범시설을 확충하는 동시에 자전거 및 공유이동수단 주차공간을 확보할 필요가 있다.

(포용성) 청년 친화적인 생활환경은 일정 부분 확보되어 있으나 전반적인 포용성은 낮은 수준으로 평가되었다. 공유오피스·공유주방·다목적 카페 등 청년 중심의 공간은 존재하지만 다문화가구와 반려동물을 위한 시설은 없었다. 이에 따라 지역 내 빈집과 빈점포를 활용한 다문화 커뮤니티 공간 조성과 함께 방치된 공원의 정비를 통해 반려동물 친화형 공원을 조성할 필요가 있다.



[그림 4-6] 경상남도 거창군 거창읍 주거환경 종합평가

출처: 연구진 작성

4. 거주적합성 지수의 검증

1) 검증 방향

본 절에서는 3장에서 개발된 거주적합성 지표체계를 토대로 정량분석 결과와 정성분석 결과 간의 일치성과 차이를 비교·검증하였다. 이를 통해 지표가 실제 생활환경을 얼마나 잘 반영하는지를 평가하고 청년가구 중심의 저층주거지 진단모형이 현실의 공간적 문제를 적절히 담아내는지를 확인하였다.

첫째, 문제 제시의 명료성 측면에서 기존의 데이터 기반 진단이 실제 생활환경의 복합적 특성을 충분히 반영하지 못하는 한계를 보완하고자 하였다. 본 연구는 정량-정성 비교를 통해 지표의 설명력을 검증함으로써 지수가 단순한 수치가 아니라 실제 공간 문제를 명확히 드러내는 진단도구로 기능하는지를 평가하였다.

※ 미국 EIU(경제정보유닛)의 세계 거주성 지수는 정량적 데이터뿐 아니라 현장 실사 등 정성적 요소를 함께 고려하여 도시의 생활환경 수준을 평가하였으며, 이는 지표의 신뢰성을 높이기 위한 지수로 판단된다.

둘째, 수요 중심 지표의 타당성을 검토하였다. 본 연구에서 제시한 지표는 주거환경의 공급이 아닌 주민들의 수요에 초점을 두고 있으며 정량적으로 분석한 결과가 현장조사에서 확인된 주요 문제(예: 보행환경의 협소함, 안전시설 부족, 커뮤니티 공간의 부재 등)와 일치하는지를 검토하였다.

※ 기존 시설 현황을 진단할 때, 시설의 공급량과 접근성을 중심으로 지역 격차를 측정하는 방식(생활SOC 결핍지수 등)과는 다르게 주민의 실제 체감 수준을 진단한다는 점에서 차별성을 가진다.

셋째, 지표의 확장성을 검증하였다. 서울, 부산, 거창 등 도시 규모와 물리적 환경이 서로 다른 3개의 지역에 동일한 지표를 적용해본 결과, 공통된 기준에서 유의미한 진단이 이루어졌음을 확인할 수 있었다. 이를 통해 본 지표가 향후 다른 지역에서의 저층주거지나 청년가구 밀집지역에도 동일한 분석틀로 적용될 수 있음을 시사한다.

※ 실제로 미국 AARP(은퇴자협회)의 거주적합성 지수는 7대 영역의 61개 세부지표를 활용하여 대도시뿐만 아니라 농촌까지 지역사회의 생활환경 수준을 비교하고 있었으며, 본 연구의 접근도 이러한 기준과 동일시 하였다.

넷째, 지표의 정책적 유용성을 검증하였다. 개발된 지수는 지역 간 생활환경 차이를 시각화하고, 저층주거지의 물리적 및 사회적 취약요인들을 진단하는 데 활용할 수 있다. 단순한 현황 진단을 넘어서 향후 지속가능한 지역관리를 위한 정책 의사결정 지원 도구로서의 활용 가능성이 있다.

※ 예컨대 AARP 거주적합성 지수는 미래 수요에 대비한 정책 설계와 주민 참여 수단으로 활용되고 있으며, 본 연구의 지표 역시 그러한 역할을 수행할 수 있을 것으로 평가된다.

2) 검증 방법

본 절에서는 거주적합성 지수의 신뢰성을 검증하기 위해 정량분석 및 정성분석 결과를 대응시켜 비교하였다. 정량분석은 5대 가치영역 중 부담가능성을 제외한 4개 영역(쾌적성·편의성·안전성·포용성)으로만 수행하였다. 이는 현장조사만으로는 경제적 요소들을 직접 평가하기가 어렵기 때문이며 이를 통해 지표 검증 과정에서의 혼선을 최소화하였다.

검증 대상은 서울시 관악구 신사동 및 신원동, 부산시 부산진구 개금1동, 경상남도 거창군 거창읍 중심지 등에서 청년가구가 밀집한 저층주거지 4개 지역으로 설정하였다. 정량적 분석을 통해 도출된 각 지역별 가치영역의 상대적 수준(높음·보통·낮음)을, 현장조사와 전문가 정성평가를 통해 파악한 결과와 비교함으로써 가치영역별 일치성과 타당성을 살펴보았다.

구체적으로는 정량지수에서 도출된 지역의 강점과 약점이 현장 관찰 결과에서 나타난 긍정적·부정적 요인들과 부합하는지를 검증하였으며, 그 일치 정도를 ‘높음(전반적으로 일관됨)’, ‘보통(일부만 일치)’, ‘낮음(불일치)’의 세 단계로 구분하여 지표의 현실 반영성과 적용 적정성을 평가하였다. 세부 검증 절차는 다음과 같다.

첫째, 정량지수 결과 분석 단계에서는 각 지역의 거주적합성 지수를 산출하여, 가치영역별 상대적 강·약점을 도출하였다.

둘째, 정성조사 결과 분석 단계에서는 선정된 지역을 대상으로 현장조사와 전문가 정성평가를 실시하여, 공간 구조와 생활환경의 특성, 시설 분포, 안전 취약점, 커뮤니티 공간 여부 등을 구체적으로 기록하였다.

셋째, 정량-정성 결과 비교 단계에서는 결과들을 비교하여 일치 정도를 평가하였으며, 정량 지수에서 높음으로 나타난 영역이 현장에서 긍정적으로 평가되었는지, 반대로 낮음으로 나타난 영역이 실제로 문제로 인식되었는지를 검토하였다. 또한 서울시 관악구와 부산시 부산진구를 대상으로 청년가구 FGI를 실시하여 주요 수요계층의 주관적 만족도와 불만 요인, 개선 요구 등을 5개 가치영역(쾌적성·편의성·안전성·부담가능성·포용성)별로 조사하였다.

청년가구 대상 FGI 개요

(목적) 청년가구의 주거 실태와 주거환경에 대한 경험 및 인식을 심층적으로 파악하고, 기존 거주적합성 지표 및 현장조사 결과와의 적합성을 검토함

(필요성) 청년의 실제 거주환경과 주거 만족도를 기존 지표 체계와 비교·검증하여, 청년의 눈높이에 맞는 주거정책 방향 및 보완지표 도출을 위한 기초자료로 활용함

(대상) 청년가구 밀집지역 거주자 중 참여 의사를 밝힌 청년 6명(서울 관악구 3명, 부산진구 3명 등)

(모집) 서울 관악구, 부산 부산진구, 경남 거창읍 등 대상 지역의 실제 거주자

(수행) 건축공간연구원 지역재생본부 연구진(연구책임: 성은영 지역재생본부장)

(방식) 전화 면접 방식의 FGI(집단면담)으로 진행, 1인당 약 10분 내외 소요

주요 질문 구성

- ① 본인 소개 및 거주 경험: 현재 거주 지역과 기간, 주택 특성, 거주 선택 이유 등
- ② 주거지 특성 인식: 거주 주택의 물리적·환경적 특성 및 불편·만족 요인
- ③ 가치별 적합성 검토: 쾌적성·편의성·안전성·부담가능성·포용성 등 5대 가치영역별 체감 수준 평가
- ④ 주거 선택 시 우선 고려 가치: 향후 거주지 및 주택을 선택할 때 중요하게 고려하는 가치 3순위
- ⑤ 자유 의견: 청년주거정책, 지역 개선, 기타 제안사항 등의 자유 발언

주요 결과

공통적으로 '주거비 부담이 적은 점'을 가장 큰 만족 요인으로 꼽았으며, 쾌적성(환경적 요인)을 다음으로 중요하게 인식하였으며, 관악구는 생활편의(교통·시설)와 쾌적성(공원·밀도)을 중시하나, 유흥가와 외국인 밀집으로 인한 안전성 관련 불만이 나타났으며 부산진구는 산지 지형으로 인해 보행의 불편함과 대중교통 접근성의 한계, 주거지 내 소음 문제 등이 주요 불편사항으로 언급되었음

정책적 시사점: 청년층은 경제적 부담 완화를 기본 전제조건으로 하고, 쾌적성(환경·소음·청결)과 편의성(교통·생활시설) 측면에서 주거수준 향상을 요구하는 경향이 명확함

넷째, 지표 구성 타당성 검토 및 보완 방향 도출 단계에서는 각 가치영역별 지표를 전반적으로 점검하였다. 정량분석과 정성평가 간 불일치가 나타난 지표의 경우, 그 원인을 세부적으로 분석하고 지표 정의·측정기준·데이터 소스의 보완 방향을 제시함으로써 지표체계의 개선 및 보정 방안을 도출하였다.

3) 검증 결과

개발된 거주적합성 지수는 전반적으로 현장의 상황을 충분히 반영하고 있는 것으로 나타났다. 정량적 지수 산출 결과와 현장조사 및 전문가 정성평가를 비교한 결과, 사례지역 모두에서 가치영역별 특성과 문제 양상이 대부분 일관되게 나타났으며, 이는 본 연구에서 제시한 거주적합성 지수가 실제 저층주거지의 생활환경을 설명하는 데 있어 타당성이 있음을 시사한다. 특히 쾌적성과 안전성 가치영역에서는 정량지수와 정성평가 간의 일치도가 높게 나타났으며, 노후 건축물, 가로 환경, 교통 및 범죄 위험 등 공간적 특성을 중심으로 구성된 이들 영역에서 데이터 기반 정량 결과가 현장에서 관찰된 환경 특성과 문제 인식과 직접적으로 부합하였다. 이는 해당 영역에서 지표가 공간의 상태를 명확히 반영하고 있음을 의미한다. 한편 전반적으로 편의성과 포용성 영역에서도 정량 및 정성 간 결과가 어느정도 일치하였으며 현장조사를 통해 정량지수가 포착한 취약 요인의 구체적 양상과 체감 수준을 보완하였다.

■ 서울 관악구 신사동

정량분석 결과, 신사동은 쾌적성과 편의성 영역에서 상대적으로 낮은 수준으로 나타났으며 안전성은 보통 수준이며 포용성은 낮은 수준으로 나타났다. 이러한 결과는 물리적 환경과 이동 편의, 사회적 교류 여건이 구조적으로 취약함을 시사한다. 현장조사 결과에서도 쓰레기 불법투기, 빈집 및 빈점포 방치, 오토바이 및 차량 통행으로 인한 소음 등으로 주거환경의 쾌적성이 낮게 나타났으며 보행공간 협소와 불법주정차, 자전거·PM 및 휴식시설 부족 등으로 편의성도 낮게 나타났다. 이는 정량지수가 제시한 쾌적성·편의성 저평가 결과와 일관된 경향을 보인다. 한편 안전성의 경우, 정량지수에서는 보통 수준으로 나타났으며 현장조사 결과에서도 방범시설은 양호하나 협소한 도로, 응벽 및 배수로 문제 등의 재난위험 요소가 확인되어 정량 및 정성 간 결과는 부분적으로 일치하는 것으로 평가된다. FGI 결과, 인접한 유흥가와 노후 빌라 중심으로 인해 보안 체계가 미흡하다는 인식이 제기되었으며, 이로 인해 직접 체감되고 있는 안전성은 정량지수 수준보다 낮게 인식하고 있다. 포용성 측면에서는 정량지수와 현장조사 모두 청년 및 주민이 함께 이용할 수 있는 커뮤니티 공간의 부재 이슈가 제기되어 사회적 포용성의 취약성은 명확히 나타났다.

“이 지역에서 월세 40만 원이면 상당히 저렴한 편이라서, 주거비 부담은 거의 없어요.”
 “2인 가구가 살기에는 주거비가 비교적 저렴한 편이에요. 다른 지역보다 부담이 덜한 것 같아요.”

- 심층내용 일부발췌(서울 관악구 거주 ○○○ 30대 미혼, □□□ 30대 기혼)

■ 서울 관악구 신원동

정량분석 결과, 신원동은 편의성이 낮은 수준으로 나타났으며 쾌적성, 안전성, 포용성 등은 보통 수준으로 나타났다. 이는 기본적인 주거환경 여건은 어느정도 유지되고 있으나 이동 편의와 생활환경의 질적 측면에서 한계가 있음을 의미한다. 현장조사 결과에서도 좁은 골목길과 보도 단절, 불법주정차, 휴식공간 및 자전거·PM 시설 부족 등으로 인해 편의성이 낮게 체감되는 환경이 확인되었기에 정량지수의 편의성 결과와 높은 일치성이 있었다. 쾌적성의 경우 일부 구간에서는 관리 상태가 비교적 양호하였으나 시장과 인접한 지역의 소음 등으로 인해 구간별 편차가 나타나 정량 및 정성 간 부분적으로도 일치하였다. 안전성 영역에서는 정량 지수가 보통 수준으로 평가된 반면 현장에서는 반지하 주택 분포, 재난위험 요소, 보행안전 취약성이 반복적으로 확인되어 체감 수준은 상대적으로 낮게 나타났다. 또한 포용성의 경우 정량지수에서는 보통 수준으로 평가되었으나 현장조사에서는 청년·다문화·반려동물 관련 시설과 커뮤니티 공간의 부재가 구조적 문제로 확인되었다.

■ 부산 부산진구 개금1동

정량분석 결과, 개금1동은 청년가구 종합점수는 비교적 높게 나타났으나 쾌적성과 편의성 영역에서는 낮은 수준으로, 안전성과 포용성은 보통 수준으로 나타났다. 안전성이 어느정도 유지되고 있음에도 불구하고 일상적인 생활환경의 질과 이동 편의 측면에서는 취약성이 존재하였다. 현장조사 결과에서도 좁은 생활가로와 보차혼용 구간, 불법주정차로 인해 보행환경과 이동 편의성이 낮게 나타났으며, 또한 녹지 부족으로 인해 주거 쾌적성도 낮았다. 이러한 현장 여건은 정량지수가 쾌적성 및 편의성 영역을 낮게 평가한 결과와 부합하며, FGI 결과에서도 지하철 접근이 어렵고 버스 환승에 의존해야 하는 교통 여건으로 인해 대중교통 접근성이 불편하다는 인식이 반복적으로 제기되었다. 이는 정량지수에서 낮게 평가된 편의성 결과를 체감적 차원에서 보완되었다.

“여기는 지하철이 바로 연결돼 있으면 좋는데 없어서 꼭 버스를 타고 내려가야 하거든요.”

“대중교통 접근성은 조금 불편한 편이에요.”

- 심층내용 일부발췌(부산진구 거주 ◇◇◇ 20대 기혼)

한편 포용성은 정량 지표상으로 보통 수준으로 평가되었으나 현장조사에서는 청년 및 다문화 주민이 이용할 수 있는 커뮤니티 공간의 부족이 명확히 확인되었다. FGI에서는 청년을 위한 일자리 및 교육 프로그램과 활동 공간의 부재가 나타났으며, 이러한 상황이 지역에 대한 정주여건을 약화시키고 청년 인구 유출로 이어지고 있다는 인식도 있었다. 이는 개금1동의 포용성이 단순한 커뮤니티 시설 부족을 넘어 청년의 사회 및 경제적측면에서 지속적인 정착을 충분히 뒷받침하지 못하는 구조적 한계를 지니고 있음을 시사한다.

“부산진구 쪽에서 청년들을 위한 일자리나 교육 프로그램이 더 많았으면 좋겠어요. 일을 할 수 있는 공간이나 건물이 생기면 좋을 것 같은데, 지금은 그런 게 부족해서 청년들이 다들 떠나는 것 같아요. 부산에는 사실 일할 곳이 많지 않거든요.”

- 심층내용 일부발췌(부산진구 거주 ◎◎◎ 20대 기혼)

■ 경상남도 거창군 거창읍

정량분석 결과, 거창읍은 부담가능성이 상대적으로 높은 반면 쾌적성·편의성·안전성·포용성은 낮은 수준으로 나타났다. 경제적 여건에 비해 생활 인프라와 사회적 기반이 전반적으로 취약한 지방 중소도시 저층주거지의 특성을 반영한 결과로 해석된다. 현장조사 결과에서도 불법 간판 및 광고물 난립, 쓰레기 관리 미흡 등으로 쾌적성이 낮게 나타났으며 보행공간 부족과 불법주정차로 인해 편의성이 낮게 평가되었다. 특히 노후된 옹벽과 배수로 문제, 교통·범죄예방시설 부족 등 안전 취약성이 확인되었으며 정량지수에서 낮게 평가된 결과와 높은 일치성을 보였다. 포용성의 경우 정량지수에서는 낮은 수준으로 평가되었으나 실제 현장에서는 광장과 운동공간, 청년 커뮤니티 공간 등 일부 요소가 확인되어 체감 수준은 다소 높았다. 그럼에도 불구하고 전반적인 사회적 교류 기반은 부족한 것으로 나타나 거창읍은 정량지수가 지역의 구조적 한계를 진단한 사례로 평가된다.

[표 4-21] 심층사례 지역별 지수 검증결과

지역	가치	일치도	판단 근거
관악구 신사동	쾌적성	높음	정량지수에서 쾌적성이 낮게 나타났으며, 현장에서도 쓰레기 불법투기, 빈집·빈점포 방치, 오토바이·차량 소음 등 쾌적성 저하 요인이 명확히 확인됨
	편의성	높음	보행공간 협소, 불법주정차, 자전거·PM 및 휴식시설 부족 등 현장 문제와 정량지수의 저평가 결과가 일관됨
	안전성	보통	정량지수는 보통 수준이나, 현장에서는 방법시설은 일부 확보된 반면 협소도로·재난 위험 요소가 병존함
	포용성	낮음	정량지수와 현장조사 모두에서 청년·주민 공용 커뮤니티 공간 부재가 반복 확인되어 체감 취약성이 더 크게 나타남
관악구 신원동	쾌적성	보통	정량지수는 보통 수준이나, 현장에서는 관리 양호 구간과 시장 인접·오토바이 소음 구간이 혼재하여 편차가 확인됨
	편의성	높음	보도 단절, 불법주정차, 휴식·PM 시설 부족 등으로 이동 편의 저하가 지속 확인되어

지역	가치	일치도	판단 근거
			정량지수 결과와 일치함
	안전성	낮음	정량지수는 보통 수준이나, 현장에서는 반 지하 주택, 재난위험, 보행안전 취약이 반복 확인됨
	포용성	낮음	정량지수는 보통 수준이나, 현장에서는 청년·다문화·반려동물 관련 시설 및 커뮤니티 공간 부재가 구조적 문제로 확인됨
부산진구 개금1동	쾌적성	높음	불법주정차, 간판 난립, 휴식공간 부족 등 현장 문제와 정량지수의 쾌적성 저평가가 명확히 부합함
	편의성	높음	보차혼용, 좁은 생활가로, 자전거·PM 시설 부족 등 이동 불편이 정량지수 결과와 일치함
	안전성	보통	정량지수는 보통 수준이나, 현장에서는 소방차 진입 곤란, 교통안전 취약요인이 동시에 확인됨
	포용성	낮음	정량지수는 보통 수준이나, 현장에서는 청년·다문화·반려동물 공간 부족이 지속적으로 지적됨
거창군 거창읍	쾌적성	높음	불법 간판·광고물 난립, 쓰레기 관리 미흡 등으로 쾌적성 저하가 정량·정성 모두에서 확인됨
	편의성	높음	보행공간 부족, 불법주정차, 휴식시설 미흡이 정량지수의 저평가 결과와 부합함
	안전성	높음	노후 옹벽, 배수 문제, 교통·범죄예방시설 부족 등 안전 취약요인이 정량·정성 모두에서 명확히 확인됨
	포용성	보통	정량지수는 낮은 수준이나, 현장에서는 광장·운동공간·청년 커뮤니티 등 일부 보완 요소가 확인됨

출처: 연구진 작성

■ 종합 평가 및 향후 보완 방향

4개 사례 지역을 대상으로 정량지수와 현장조사 및 정성평가 결과를 비교한 결과, 전반적으로 일치성은 높은 것으로 확인되었다. 이는 본 연구에서 개발한 거주적합성 지표가 저층주거지의 생활환경 특성과 공간적 취약요인을 구조적으로 적절히 반영하고 있음을 의미하며 지표의 기본 구성과 진단 방향의 신뢰성을 뒷받침한다. 특히 쾌적성과 편의성 영역에서는 다수 지역에서 정량지수가 제시한 상대적 수준과 현장조사 결과가 일관되게 나타나 데이터 기반 진단의 타당성이 확인되었다.

안전성 역시 전반적으로 정량지수와 현장조사 간 동일한 방향성이 나타났으나 일부 지역에서는 범죄예방시설, 재난위험 요소, 보행안전 취약성이 혼재되어 정량지수와 현장 체감 간 강도의 차이가 확인되었다. 이는 지표가 구조적 위험요인을 진단하는 데에는 유용할 수 있으나 체감 수준의 차이를 충분히 반영하는 데에는 어느정도 한계가 있음을 의미한다.

포용성 영역에서는 일부 지역에서 정량 및 정성 간 일치도가 상대적으로 낮게 나타났다. 정량지수는 시설 유무와 인구구조 등 기본 여건을 중심으로 평가한 반면 현장에서는 청년·다문화·반려동물 가구의 실제 이용 가능 공간과 사회적 교류 부족이 더 중요하게 인식되었다. 이는 포용성과 같은 사회적 가치 영역에서 정량지수가 진단하기에는 데에는 유효하지만 질적 체감까지는 완전히 설명하기 어려움을 의미한다.

본 거주적합성 지표는 저층주거지의 주거생활공간을 진단하는 데 있어 진단력이 있는 도구로 평가된다. 다만 편의성·안전성·포용성 일부 세부 영역에서는 지표가 현장에서 확인된 체감 수준의 차이를 보다 정교하게 반영할 필요성이 확인되었다. 향후에는 편의성과 포용성 영역을 중심으로 지표들을 정교화하고, 분석 단위를 생활권·행정동 등으로 확장하고 또한 시계열 분석도 진행할 필요가 있다. 이를 통해 지역 내 주거환경 변화와 정책 효과를 체계적으로 점검할 수 있을 것이다. 종합적으로 본 연구의 거주적합성 지표 및 지수는 타당성과 현장 대응력이 확인된 체계로 판단되며, 향후 보완을 통해 정책 활용성 또한 제고될 것으로 판단된다.

제5장

결론

1. 연구의 성과 및 정책적 활용 방안
2. 연구의 한계 및 향후 과제

1. 연구의 성과 및 정책적 활용 방안

1) 연구의 성과

■ 살만한(Livable) 주거생활공간 개념 기반의 거주적합성 진단 프레임 구조화

단순히 주택의 물리적 노후도를 넘어, 주택을 둘러싼 주거생활공간 전체의 질을 포괄하는 '거주적합성'의 개념을 포함하여 주거생활공간의 진단 방식을 재정립하였다. 이는 미시적 공간 단위의 진단 필요성, 안전성 및 관리 수준, 주거비 부담 및 불안정 거주 문제, 사회적 포용성 등 제시된 진단 과제를 포괄할 수 있도록 거주적합성의 5대 가치로 구조화하였다. 전차년도 연구에서 6대 가치 영역 중 물리적 환경에 대한 쾌적성, 안전성, 편의성 영역과 경제적 환경에 대한 부담가능성 영역은 그대로 유지하고, 사회적 평가 영역인 포용성과 지속가능성의 영역이 일부 중첩됨에 따라 보다 포괄적 개념인 포용성의 개념으로 통합하여 쾌적성, 편의성, 안전성, 부담가능성, 포용성의 5대 가치 영역으로 재구조화되었으며, 이 가치들을 측정하는 38개 정량지표는 행정 실무에서 그대로 활용가능한 형태로 정리하였다.



[그림 5-1] 주거생활공간 거주적합성 진단 지표 가치 설정

출처: 연구진 작성

■ 청년가구 거주적합성 진단체계 확립

거주적합성 지수(RaLI, Residential area Livability Index)는, 쾌적성·편의성·안전성·부담가능성·포용성의 다섯 영역을 측정하는 정량지표를 계량적으로 설계함으로써, 기존의 단편적 주거지표를 넘어선 통합 진단 프레임을 제시하였다. 이 지표체계는 주택노후도나 인구감소율과 같은 총량 지표가 보여주지 못하는 주거환경의 질·서비스·사회구조의 복합적인 문제를 한 번에 조망할 수 있게 하며, 향후 대상집단과 정책목표에 따라 가중치와 일부 항목을 조정해 다양한 변형지수로 확장할 수 있는 기반을 마련하였다. 또한 RaLI의 기본 틀 위에서, 청년가구의 주거비 부담, 이동성, 일자리·교육·문화 접근성 등 청년 특성이 강하게 작용하는 지표를 강조한 Y-RaLI(Youth-RaLI)를 개발하여, 청년가구 전용 거주적합성 진단체계를 구축하였다.

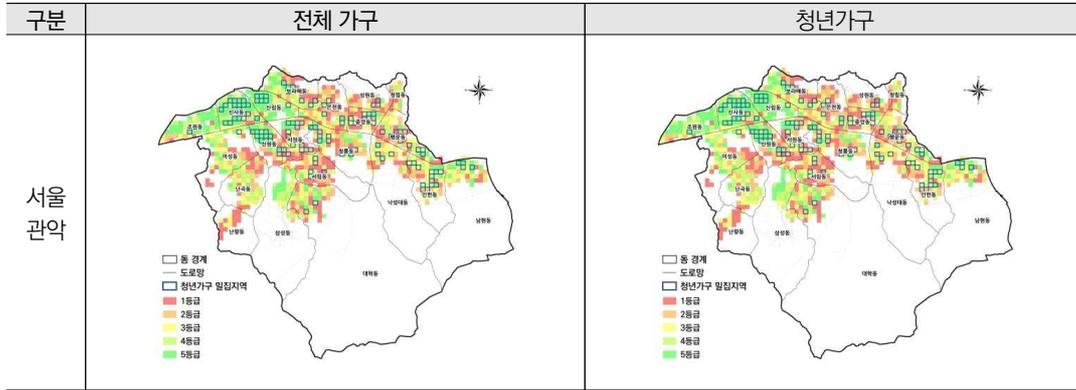
Y-RaLI 분석한 결과, 청년밀집 지역은 주거비 부담과 교통 및 편의시설 접근성 측면에서 상대적으로 유리하나 노후 주택 비율, 안전·환경, 사회적 지속가능성 측면에서 취약한 공간으로 나타나는 경우가 많았다. 또한 일부 지역에서는 주거비, 접근성, 인프라 등이 균형을 이루는 잠재적 청년친화 거점지역이 나타나 향후 청년정책과 도시계획의 전략적 거점으로 활용할 수 있는 가능성이 있다.

■ 표준화된 지수·등급도를 통한 정보의 시각화와 활용성 제고

거주적합성 지수는 지표별 0~1 범위로 표준화하고 가중치를 적용해 공간단위별 종합점수와 1~5등급 등급도를 산출하였다. 특히 동일한 생활권에 대해 RaLI(전체 가구 기준)와 Y-RaLI(청년가구 기준)를 동시에 제시하여, 전체적으로는 양호하지만 청년에게만 취약한 지역, 청년에게만 상대적으로 기회가 많은 지역 등 집단별 차이를 한눈에 파악할 수 있었다. 이를 통해 정책담당자와 거주민이 직관적으로 이해할 수 있는 정보로 전환한 것으로 판단되기에 향후 온라인 지도나 대시보드 등시각화 플랫폼으로의 확장가능성을 제시하였다.

[표 5-1] 거주적합성 지표 기반 영역별 표준화 점수 산출

구분	전체가구		청년가구	
	표준화점수		표준화점수	
	가중치 적용전	가중치 적용후*	가중치 적용전	가중치 적용후*
쾌적성	0.52	12	0.53	12
편의성	0.67	14	0.55	12
안전성	0.59	12	0.65	14
포용성	0.51	04	0.53	04
부담가능성	0.67	18	0.6	16
최종 점수	-	60	-	58



*100점 환산 점수 = 표준화점수 × 100

출처: 연구진 작성.

■ 수요기반·정량·정성 결합 진단체계의 설계

거주적합성 지수는 공공 및 공간자료에 기반한 정량지표로 설계되었으나 청년·주민 설문, FGI, 워크숍 등 정성자료를 결합할 수 있도록 영역과 항목을 설계함으로써 수요 및 체감 기반의 진단을 설계하였다. 예를 들어, 쾌적성·안전성·포용성 영역에는 향후 주민 체감도 지표, 공동체 활동 수준, 사회적 관계망, 심리적 안정감 등 정성자료를 추가로 얻을 수 있도록 여지를 두었다. 이를 통해 거주적합성 지수는 통계 분석 도구를 넘어 현장조사와 결합되는 복합 진단 체계로 발전할 수 있는 토대를 지니고 있다.

■ 거주적합성 지표·지수를 정책·계획 프로세스와 연결할 수 있는 가능성 제시

또한 거주적합성 지수 도시재생, 생활SOC, 청년친화도시, 청년주거지원, 주민참여계획 등 다양한 정책 영역에 적용가능하다. 예컨대 청년 밀집 저층주거지 중 거주적합성이 가장 낮은 군을 도시재생·공공임대·사회주택 시범사업 대상지로 선정하거나, 거주적합성은 높지만 청년 밀집도가 낮은 지역을 청년 유입을 위한 전략 거점으로 설정하는 방식의 정책모델이 있다. 이러한 시나리오는 지표와 지수, 정책을 일체화하려는 시도으로써 사업기획과 제도 설계의 방향성을 제공할 수 있음을 시사한다.

2) 정책적 활용 방안

■ 청년주거정책 및 지원사업 성과 평가·예산 배분 도구로 활용

청년 거주적합성 지수는 청년 월세지원, 전·월세 보증금 보증, 청년임대주택·사회주택 공급 등 다양한 청년주거정책의 성과를 계량적으로 평가하는 도구로 활용될 수 있다. 정책 개입 전 후 또는 시점별로 Y-RaLI를 산출해 보면, 특정 지역에서 청년주거 정책이 실제로 부담가능성·안전성·쾌적성·포용성 등을 개선했는지, 또는 단순히 청년 밀집만 증가시키고 환경은 악화시켰는지를 파악할 수 있다. 이러한 평가는 정책유형별 효과성 비교, 예산 우선순위 재조정, 비효율 사업 조정·통합의 근거를 제공하며, 향후 청년정책 종합평가 및 예산 배분에서 “성과 기반 의사결정”을 지원하는 자료로 활용할 수 있을 것이다.



[그림 5-2] 청년가구 주거문제의 진단 및 정책과제

출처: 연구진 작성

■ 도시재생·주거지 정비 대상지 선정의 정밀 근거로 활용

거주적합성 지수는 기존에 주택노후도, 인구감소율 등 일부 총량 지표에 의존하던 도시재생·주거지 정비 대상지 선정 방식을 보완하는 도구로 활용될 수 있다. RaLI를 적용하면 “주거비는 낮지만 안전·쾌적성·포용성이 취약한 저층주거지”, “주거비 부담은 높지만 생활SOC·안전은 양호한 지역” 등 문제 유형별로 공간을 분류할 수 있으며, 이를 바탕으로 정비 유형(물리정비 중심, 사회서비스·복지 중심, 혼합형 등)을 세분화해 설계할 수 있다. 또한 향후 주민 체감 지표를 RaLI에 결합함으로써, 통계상 취약성과 주민 체감 간의 불일치를 확인하고, 계획 단계에서부터 우선순위를 조정하는 정밀한 사업 설계가 가능해진다.

■ 생활권 단위 시설 배치·생활SOC 복합화 전략 수립

거주적합성 지수는 생활시설 접근성, 보행 편의, 교통망, 직주균형 등 생활권 차원의 기능을 계량화하므로, 생활SOC 시설의 입지 선정과 기능 구성을 위한 실질적인 판단 기준으로 사용할 수 있다. 청년 밀집도가 높음에도 편의성·포용성 점수가 낮은 생활권은 도서관, 청년문화공간, 보육·복지시설 등 공공시설이 부족하거나 접근성이 떨어지는 지역일 가능성이 크므로, 이들 지역을 생활SOC 복합화 사업의 우선 대상지로 선정할 수 있다. 반대로, 편의성은 높지만 부담가능성이 극도로 낮은 지역은 청년·취약계층을 위한 공공임대·사회주택을 집중 공급할 필요가 있는 후보지로 활용할 수 있다.



[그림 5-3] 미국의 거주적합성 지수(LI) 플랫폼 사례

출처: AARP. AARP Livability Index™ : New York(<https://livabilityindex.aarp.org/search/New%20York,%20United%20States>)

■ 청년친화도시 지정 및 청년생활권 진단·모니터링 지표로 활용

청년친화도시 지정과 관련된 기존 평가체계는 정성적 요소가 많고, 시·군·구 간 정량 비교의 한계가 지적되어 왔다. 청년 주거적합성 지수(Y-RaLI)는 청년의 주거비, 교통·생활시설 접근성, 안전, 사회적 지속가능성 등 생활조건을 수치화하므로, 청년친화도시 지정 전 단계의 기초 진단 도구이자 지정 후 성과 모니터링 지표로 활용할 수 있다. 예를 들어, 공모 단계에서 지원 지자체의 Y-RaLI 분포와 청년 밀집 패턴을 비교해 “문제의 심각성과 정책 의지”를 함께 판단하고, 지정 이후에는 2~3년 주기로 Y-RaLI 변화를 모니터링해 정책 성과를 평가하고 인센티브·지원을 차등화하는 구조를 설계할 수 있다. 이를 통해 청년친화도시 정책의 정당성과 투명성을 높이고, 실질적 성과를 유도할 수 있다.



[그림 5-4] 도시별 청년생활권 평가 예시

출처: 연구진 작성

■ 주민참여 기반 지역계획·정책공동생산 도구로 활용

거주적합성 지수는 지도 기반 시각화와 주민참여 기능을 결합할 경우, 시민참여형 지역계획 도구로 확장될 수 있다. 웹 기반 플랫폼에서 생활권·동 단위의 거주적합성 지수를 공개하고, 주민이 자신의 거주지 점수를 조회하면서 “체감과 다른 점”, “우선 개선이 필요한 요소”, “새로운 아이디어” 등을 입력할 수 있도록 설계하면, 행정이 보유한 공식 데이터와 주민의 체감 데이터를 상호 보완적으로 축적할 수 있다. 또한 워크숍·타운홀 미팅에서 RALI·Y-RALI 지도를 활용해 “문제 진단-해결 방향-우선순위”를 함께 논의함으로써, 민관 협력 기반의 정책 공동생산 구조를 강화하는 데 기여할 수 있다.



[그림 5-5] 거주적합성 진단 지수 대시보드 예시(서울 관악구, 신사동)
출처: Claud Sonnet 4.5을 활용하여 연구진 작성

2. 연구의 한계 및 향후 과제

1) 연구의 한계

■ 공식 통계·공간자료 의존에 따른 주택 현황 및 미시 환경 반영의 제약

거주적합성지수는 전국 단위 비교 가능성과 시계열 분석을 위해 공공 통계·공간자료에 크게 의존하였기 때문에 고시원, 불법 쪼개기, 일부 공유주거 등 비공식·비정형 주거형태를 충분히 포착하지 못한다. 또한 행정동·집계구·생활권 등 비교적 큰 공간단위를 분석기본으로 삼음으로써, 골목 단위 보행환경, 개별 건축물 성능, 실내 과밀·환경 등 미시적 요소는 별도의 현장조사가 없이는 반영하기 어렵다. 따라서 거주적합성지수는 정책·계획 레벨의 1차 진단과 대상지 선정에는 유용하지만, 세부 사업 설계와 개별 단위 개입에는 보완적 조사와 결합해 활용해야 한다는 한계를 가진다.

■ 청년 내부 이질성과 동태적 주거경로 반영의 한계

청년가구 거주적합성지수는 청년가구를 하나의 집단으로 다루면서 연령·소득·고용형태·가구구성·이주경로 등 다양한 차이를 충분히 분해하지 못했다. 데이터와 표본 크기의 제약으로 인해, 비정규·플랫폼 노동, 외국인 청년, 돌봄책임이 있는 청년, 장애 청년 등 취약성이 높은 하위집단에 대한 세밀한 공간 분석과 지수 산출은 제한적이었다. 또한 본 연구는 주로 횡단면 자료에 기반하여 특정 시점의 거주적합성을 진단한 것으로, 청년기에서 신혼기·영유아기 등으로 이행하면서 주거공간 선택과 거주적합성 인식이 어떻게 변화하는지까지는 충분히 다루지 못했다.

■ 제도·재정·거버넌스를 포함한 실행모델의 구체화 부족

이번 연구는 지표·지수 개발과 공간 진단에 중점을 두었기 때문에, 거주적합성지수를 제도와 예산·조직에 내재화하기 위한 실행모델은 방향 제시 수준에 머물렀다. 예를 들어, 어떤 부처·

지자체·공공기관이 RaLI 플랫폼을 운영·갱신하며, 어떤 사업(청년친화도시, 도시재생, 생활SOC, 청년주거지원 등)에서 RaLI를 사용하도록 규정할지, 지자체 평가·예산 배분에 어떻게 연동할지는 후속 설계가 필요하다. 또한 점수화에 따른 낙인효과, 지수 올리기식 사업 추진 등 부작용을 어떻게 예방할지도 향후 논의가 요구된다.

2) 향후 과제

■ 수요계층별 지수 확장 및 가중치 조정 체계 고도화

향후에는 청년 중심의 RaLI외에도, 고령자, 장애인, 돌봄가구, 1인가구 등 다양한 수요계층에 특화된 거주적합성 서브지수를 개발할 필요가 있다. 이를 위해 각 계층이 중시하는 요소(예: 고령자의 보행·의료·돌봄 접근성, 장애인의 무장애 환경, 아동·가족의 교육·돌봄 서비스 등)를 반영하여 지표를 조정하고, 가치영역별 가중치를 집단별로 재설정하는 체계를 마련해야 한다. 이렇게 계층별 RaLI가 구축되면, 동일한 공간이라도 “청년에게는 적합하지만 고령자에게는 부적합한 지역”과 같은 다차원 진단이 가능해지고, 정책 대상별 맞춤형 전략 수립이 용이해진다.

■ 시각화·참여형 진단 플랫폼 설계 및 프로토타입 개발

거주적합성 지수(RaLI)를 정책 실무와 주민참여 과정에서 실제로 활용하기 위해, 지도 기반 시각화와 참여 기능을 결합한 디지털 플랫폼을 설계하고 프로토타입을 개발하는 것이 필요하다. 생활권·동 단위의 거주적합성 지수(RaLI)점수와 영역별 강·약점을 지도에서 직관적으로 보여주고, 사용자가 자신의 거주지 점수를 조회하거나 체감정보·정책제안·개선 요구를 직접 입력할 수 있도록 하면, 공식 통계와 주민 경험을 통합하는 데이터 인프라를 구축할 수 있다. 이를 통해 주민참여형 계획 수립, 시민·행정 간 정보 비대칭 완화, 정책 공론화 및 책임성 제고에 기여할 수 있다.

■ 공공정책 성과 모니터링 메타지표로서의 지수 모델 구축

거주적합성 지수는 단일 사업의 성과 측정을 넘어, 특정 지역에 여러 정책이 복합적으로 개입될 때 전체 효과를 평가하는 메타지표로 발전할 수 있다. 이를 위해 청년주거지원, 생활SOC, 도시재생, 교통개선 등 주요 정책군을 선정하고, 사업 전·후 또는 시계열로 RaLI 변화를 분석하는 평가모형을 개발할 필요가 있다. 장기적으로는 RaLI를 지자체 평가와 예산 배분·조정, 중복사업 정리, 정책 재설계에 연계하는 제도적 장치를 마련하고, 2~3개 지자체를 대상으로 “RaLI 기반 정책성과 모니터링 시범사업”을 추진하여 모델을 검증·보완해 나가는 것이 요구된다.

- 강미나, 진정수, 안흥기, 유미경. (2015). 주거복지 평가지표 개발. 국토연구원.
- 건축법 시행령. 대통령령 제35811호. 제3조의5.
- 공공데이터포털. <https://www.data.go.kr/> (검색일: 2025.12.10.)
- 공승배. (2024.6.21). [단독]전세사기 반지하에 묶인 청년 '불면의 장마철'. 동아일보. <https://www.donga.com/news/Society/article/all/20240621/125541741/2> (검색일: 2025.5.7.)
- 관계부처 합동. (2017.11.29). 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵. [보도자료]
- 국가데이터처. 통계지리정보서비스. <https://sgis.mods.go.kr/view/index> (검색일: 2025.12.10.)
- 국립국어원. 우리말샘. https://opendict.korean.go.kr/dictionary/view?sense_no=1022817&viewType=confirm (검색일: 2025.12.10.)
- 국무조정실. (2024). 내부자료.
- 국정기획위원회. (2025). 이재명정부 국정운영 5개년 계획(안).
- 국토교통부, 과학기술정보통신부, 학국교통연구원. 국가교통 DB. <https://www.ktdb.go.kr/> (검색일: 2025.12.10.)
- 국토교통부. 브이월드. https://www.vworld.kr/v4po_main.do (검색일: 2025.12.10.)
- 국토교통부. 토지이음 도시계획 열람. <https://www.eum.go.kr/web/cp/cv/cvUpisDet.jsp>(검색일: 2025.8.14.)
- 국토지리정보원. 국토통계지도. <https://map.ngii.go.kr/ms/map/NlipMap.do?tabGb=statsMap> (검색일: 2025.12.10.)
- 권연화, 최열. (2023). 공공임대주택 거주자의 주거환경평가 및 사회적 자본이 소셜믹스 인식에 미치는 영향 분석. 국토연구. 118. pp.77-90.
- 권혁삼, 정소이, 백혜선, 최은희, 정재진, 김성훈. (2015). 다양한 수요대응을 위한 주택 공급유형 다변화에 관한 기초연구. 국가건축정책위원회.
- 김문길, 김태완, 임완섭, 정은희, 김재호, 안주영, 김성아, 이주미, 정희선, 최준영. (2017). 청년빈곤의 다차원적 특성 분석과 정책대응 방안. 한국보건사회연구원.
- 김민재 외. (2022). 서울시 노후·저층주택 밀집지역 유형별 특성에 관한 연구. 대한국토도시계획학회. 57(7). pp.5-25.
- 김옥연, 이영은, 최보미. (2022). 노후주거지 정비 도시재생 활성화를 위한 사업모델 및 제도개선. 토지주택연구원.
- 김유신. (2023.7.24). 전세사기 피해 6천억...서울 강서·화성 집중. 매일경제. <https://www.mk.co.kr/news/realestate/10792212> (검색일: 2025.4.6.)
- 김유진. (2024.1.30). [청년빈곤시대] ④ 주거 사다리 끊겼다... '부모 찬스' 없으면 평생 월세 신세. 조

- 선비즈. <https://biz.chosun.com/stock/finance/2024/01/25/XO5XSSAIDBBSXL5SD4VN7M2KJQ/> (검색일: 2025.6.27.)
- 김태훈, 윤호. (2019). 주거사회환경지표의 설계와 도시 내 적용연구 : 인천광역시 기초자치단체의 지역별 격차분석. 인천대학교 인천학연구원. 1(30). pp.95-127.
- 김형준. (2023). 15분 도시의 개념과 적용에 관한 연구. 한국산학기술학회. 24(6). pp.134-139.
- 나지운. (2023.7.1). 반지하 노후 주택 개선 '리모델링'이 가장 현실적 대안. 전기신문. <https://www.electimes.com/news/articleView.html?idxno=322275> (검색일: 2025.10.18.)
- 남동진. (2021.8.30). 도시재생 다음 과제, 노후주거지 '고양형' 정비모델 필요. 고양신문. <https://www.mygoyang.com/news/articleView.html?idxno=64996> (검색일: 2025.9.22.)
- 대한민국 정부. (2025). 이재명정부 123대 국정과제.
- 맹다미, 장남중, 백세나. (2017). 서울시 저층주거지 실태와 개선 방향. 서울연구원.
- 민보름. (2023.7.1). '선망의 대상' 된 대한민국 아파트, 어떻게 진화했나. 이코노미스트. <https://economist.co.kr/article/view/ecn202306210018> (검색일: 2025.9.22.)
- 민서영. (2025.9.16). 이재명 정부 123대 국정과제 확정...1호 과제는 개헌. 경향신문. <https://www.khan.co.kr/article/202509161617011> (검색일: 2025.10.22.)
- 박미선, 조윤지. (2022). 청년가구 구성별 주거여건 변화와 정책 시사점. 국토연구원.
- 박상률. (2021.10.23). 노후 저층 주거지, 화재 취약... '화재 최다' 역삼동. 연합뉴스. <https://www.yna.co.kr/view/MYH20211023001000641> (검색일: 2025.10.22.)
- 박용성. (2023). 노후 반지하·저층주택 리모델링을 위한 정책과제. 건설이슈포커스 2023-02. 한국건설산업연구원.
- 박종훈. (2023). 자가 소유 지표 변화를 활용한 청년 주거 안정의 다차원적 연구. 한국부동산원. 9(3). pp.151-178.
- 백주화. (2023). 청년 1인가구 공유주거의 특성과 발전방안에 관한 연구 [고려대학교 박사학위논문]
- 석준기. (2021). 청년층 불안지대의 형성 조건과 과정. [서울대학교 석사학위논문]
- 성은영, 강현미, 박유나, 문자영, 임현서. (2024). 수요기반의 주거생활공간 실태진단 방안 연구(I) : 청년가구의 주거 수요 및 거주환경 분석을 중심으로. 건축공간연구원.
- 송인호. (2024.2.14.). 1인 가구의 증가와 주택정책 방향. 머니투데이. <https://www.mt.co.kr/opinion/2024/02/14/2024021315213060037> (검색일: 2025.4.27.)
- 송혜승, 전병혜, 권민지, 김지일. (2022). 노후 저층주거지 관리를 위한 기초조사 연구. 용인시정연구원.
- 신은현. (2022.3.30). '나 홀로 집에' 1인 가구 정책·설계 속속 등장. 한국아파트신문. <https://www.hapt.co.kr/news/articleView.html?idxno=155062> (검색일: 2025.8.17.)
- 심경미, 오주형. (2012). 저층주거지 유지·관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도개선 방안. 건축공간연구원.
- 오정석. (2010). 서울시 저층주거지역의 주거환경에 따른 주거만족도 연구. 대한지적공사. 40(2). pp.123-140.
- 윤성진, 박미선, 이길제, 유재성, 박기덕, 조윤지. (2024). 불법건축물의 주거용 임대 실태와 세입자 취약성 대응방안. 국토정책Brief. 국토연구원.
- 이보람, 박이수, 서경희. (2021). 청년주거문제의 대안으로서 국내 셰어하우스에 관한 연구. 대한민국토·도시계획학회. 56(2). pp.235-251.
- 이승구. (2021.2.16). [금일 건설·부동산 주요기사]국토부 "2·4 주택 공급대책 '박차'...수도권 민간 택지 분양가상한제 주택 2~3년 거주 의무 기간 부여 외. 청년일보. <https://www.youthdaily.co.kr/news/article.html?no=62563> (검색일: 2025.8.17.)

- 이영민. (2024). 청년의 주거불안 요소가 불평등 인식에 미치는 영향. [서울대학교 석사학위논문].
- 이재춘, 강미나, 박미선, 이길제, 황관석, 윤성진, 조윤지, 손은영, 이건우, 문소희, 이정민. (2024). 2023년도 주거실태조사 - (특성가구) 연구보고서 -. 국토교통부, 국토연구원.
- 이재춘, 강미나, 박미선, 이길제, 황관석, 윤성진, 조윤지, 이건우, 정서윤, 김은지, 김승연. (2025a). 2024년도 주거실태조사 - 요약보고서 -. 국토교통부, 국토연구원.
- 이재춘, 강미나, 박미선, 이길제, 황관석, 윤성진, 조윤지, 이건우, 정서윤, 김은지, 김승연. (2025b). 2024년도 주거실태조사 - 통계보고서 -. 국토교통부, 국토연구원.
- 이정현, 남진. (2020). 서울시 저층주거지의 주택유형별 개발에 미치는 영향요인에 관한 연구. 대한국토도시계획학회. 55(1). pp.35-53.
- 이종배. (2023.11.5). 한국 아파트공화국? "빌라 사는 우린 뭐지요" [이종배의 부동산산책]. 파이낸셜뉴스. <https://www.fnnews.com/news/202311051908238546> (검색일: 2025.9.3.)
- 이진경, 하성규. (2011). 「주택할당과 부담가능주택의 불평등 분석」. 주택연구. 19(1). pp.139-157.
- 이태진, 김태완, 정의철, 최은영, 임덕영, 윤여선, 최준영, 우선희. (2016). 청년 빈곤 해소를 위한 맞춤형 주거지원 정책방안. 한국보건사회연구원.
- 임지연. (2025.9.26). 대학생 주거 문제 심각... "주거실태조사 정례화-제도화 시급". 한국대학신문. <https://news.unn.net/news/articleView.html?idxno=584461> (검색일: 2025.10.23.)
- 장문현, 이정록. (2022). 공간빅데이터 기반의 농촌지역 기초생활인프라 취약성 진단 연구. 국토지리학회. 56(1). pp.35-50.
- 정소이, 권혁삼, 기호영, 박윤재, 이진하, 이동훈. (2023). 청년 주거수요를 반영한 도심 청년주택 모델 개발. 토지주택연구원.
- 정재훈, 배영미, 박지은, 윤수경, 이채민. (2020). 「아동이 행복한 동네」 지표 개발 연구. 초록우산 어린이재단.
- 조병구, 이명균, 이용수, 김옥. (2018). 국민행복지표 개발 연구. 경제인문사회연구회.
- 조영진, 김신성. (2017). 국내 주택 내진설계 적용 실태와 개선 방향. auri브리프. 건축도시공간연구소.
- 조인숙, 신화경. (2017). 주거환경의 사회적 지속가능성 평가항목 체계와 가중치에 관한 연구. 한국주거학회. 28(2). pp.47-56.
- 주거기본법. 법률 제20556호. 제1조. 제2조. 제3조.
- 주보혜, 이선희, 임덕영, 김수정, 김혜진. (2020). 노인의 지역사회 연속적 거주를 위한 주거지원과 서비스 연계 방안. 한국보건사회연구원.
- 주원규, 김동규. (2023.4.24). 2030 등골 빼먹은 전세사기.. 10건중 7건이 2억 이하였다 [전세사기 피해 대책 실효성 논란. 파이낸셜뉴스. <https://www.fnnews.com/news/202304241807237521> (검색일: 2025.9.3.)
- 주택건설기준 등에 관한 규정. 대통령령 제35811호. 제55조의 2· 제27조.
- 주택법. 법률 제20048호. 제35조.
- 지현호. (2023.5.17). 주거 빈곤층 청년 1인 가구...'내 집 마련' 더 멀어져. 일코노미뉴스. <https://www.1conomynews.co.kr/news/articleView.html?idxno=23610> (검색일: 2025.5.2.)
- 청년기본법. 법률 제21065호. 제3조 제1호.
- 최상동, 정진수. (2008). 저층집합주택단지의 주거환경요소에 따른 거주후 평가에 관한 연구. 대한건축학회. 24(12). pp.111-122.
- 최석환, 김진원. (2019). 수원시 저층주거지 실태 분석 연구. 수원시정연구원.
- 통계청. (2025.7.29.). 2024년 인구주택총조사 결과 < 등록센서스 방식 > [보도자료].
- 한국도로교통공단. 교통사고분석시스템. <https://taas.koroad.or.kr/web/shp/mik/main.do?menu>

- Id=WEB_KMP (검색일: 2025.12.10.)
- 한국부동산원. 부동산 공시가격 알리미. <https://www.realtyprice.kr/notice/main/main.do;jsessionid=125AB4CC53FD2F22B8E997AE5D2A295E> (검색일: 2025.12.10.)
- 행정안전부. 생활안전정보. <https://www.safemap.go.kr/main/smap.do> (검색일: 2025.9.25.)
- 행정안전부. 주민등록인구통계. <https://jumin.mois.go.kr/> (검색일: 2025.7.12.)
- 행정안전부. 지방행정 인허가 데이터개방. <https://www.localdata.go.kr/> (검색일: 2025.12.10.)
- 홍혜인, 양라운. (2023.6.4). [기획] 전세사기 대란, 청년들의 피눈물. 동대신문. <https://www.donggukmedia.com/news/articleView.html?idxno=80305> (검색일: 2025.5.7.)
- 환경부. 에어코리아. <https://www.airkorea.or.kr/web/> (검색일: 2025.12.10.)
- 880 cities. Construct the world's largest pop-up bike network to test out Macon's appetite for biking. https://www.880cities.org/portfolio_page/macon-connects/ (검색일: 2025.6.15.)
- AARP. AARP Livability Index™ : New york. <https://livabilityindex.aarp.org/search/New%20York,%20United%20States> (검색일: 2025.11.27.)
- AARP. Index Methods and Sources. <https://livabilityindex.aarp.org/methods-sources> (검색일: 2025.9.14.)
- AARP. The 8 Domains of Livability: An Introduction. <https://www.aarp.org/livable-communities/network-age-friendly-communities/info-2016/8-domains-of-livability-introduction.html> (검색일: 2025.10.22.)
- AARP. The AARP Livability Index™ Platform. <https://www.aarp.org/pri/topics/livable-communities/livability-index/> (검색일: 2025.9.14.)
- APA. Livability for All. <https://www.planning.org/planning/2015/dec/livabilityforall.htm#:~:text=After%20Macon,transportation%20accessibility%20by%20connecting%20East> (검색일: 2025.09.15.)
- APA. The AARP Livability Index Platform: A Planning Resource for Livable Communities. <https://www.planning.org/blog/9283446/the-aarp-livability-index-platform-a-planning-resource-for-livable-communities/> (검색일: 2025.09.15.)
- APHA Program Area Committee on Housing and Health. (1968). Basic health principles of housing and its environment. *American Journal of Public Health*. 59(5). pp.841-853.
- Appleyard, D., Gerson, M. S., & Lintell, M. (1981). *Livable Streets*. University of California Press.
- Arbury, J. (2014). *From urban sprawl to compact city: An analysis of urban growth management in Melbourne* [Doctoral dissertation, University of Melbourne].
- Archdale(2020). *Plan Archdale-Comprehensive Plan*. pp.57-67.
- AUO(2020). *Liveability Report for Melbourne*. pp.1-9.
- AUO. Growth Areas Liveability Scorecards. <https://auo.org.au/impact/> (검색일: 2025.12.10.)
- AUO. Liveability access-to-areas-of-public-open-space. <https://auo.org.au/portal/metadata/access-to-areas-of-public-open-space/> (검색일: 2025.6.18.)
- AUO. Liveability access-to-public-transport. <https://auo.org.au/portal/metadata/access-to-public-transport/> (검색일: 2025.6.18.)
- AUO. Liveability employment. <https://auo.org.au/portal/metadata/employment/> (검색일: 2025.6.18.)
- AUO. Liveability housing. <https://auo.org.au/portal/metadata/housing/> (검색일: 2025.6.18.)
- AUO. Liveability social-infrastructure-mix-index. <https://auo.org.au/portal/metadata/social>

-infrastructure-mix-index/ (검색일: 2025.6.18.)

AUO. Liveability walkability. <https://auo.org.au/portal/metadata/walkability/> (검색일: 2025.6.18.)

AUO. Liveability. <https://auo.org.au/portal/metadata/urban-liveability-index/> (검색일: 2025.6.18.)

AUO. Search Results for: URBAN LIVEABILIT. <https://cur.org.au/?s=URBAN+LIVEABILITY> (검색일: 2025.9.14.)

AUO. Using the Indicators. <https://auo.org.au/using-the-indicators/> (검색일: 2025.12.19.)

Autocase. Tools Data Sources : Opportunity360. <https://www.ejtoolkit.com/resources/tools?> (검색일: 2025.8.16.)

Berke, P. R., & Conroy, M. M. (2000). Are we planning for sustainable development? An evaluation of 30 comprehensive plans. *Journal of the American Planning Association*. 66(1). pp.21-33.

Center for Age Friendly Excellence. VISION. <https://cfafe.org/vision/> (검색일: 2025.9.15.)

City of Albuquerque. (2018). 2018-2022 Consolidated Plan and 2018-2019 Action Plan. City of Albuquerque, Department of Family and Community Services.

City of Fort Worth. (2015). Six Points Urban Village: CNU Legacy Charrette Report.

Claude. Claude Sonnet 4.5. <https://claude.ai/> (검색일: 2025.12.2.)

CNT. The H+T® Index provides a more complete measure of affordability. <https://htaindex.cnt.org/map/> (검색일: 2025.6.4.)

Department of Environment, Land, Water and Planning. (2017). Plan Melbourne 2017-2050: Metropolitan Planning Strategy. Victorian Government.

EIU. 2025 Global Liveability Survey. <https://www.eiu.com/n/store/products/special-reports/2025-global-liveability-survey/> (검색일: 2025.7.10.)

Enterprise Community Partners. (n.d.). Opportunity360 measurement report: Census Tract 78.08. Washington, DC. Enterprise Community Partners.

Enterprise. Opportunity360: Stories From the Field. <https://www.enterprisecommunity.org/learning-center/resources/opportunity360-stories-field> (검색일: 2025.9.14.)

Federal Reserve Bank of Philadelphia. Leveraging New Resources by Acknowledging Market Failures While Exploring Market Opportunities. <https://www.philadelphiafed.org/community-development/inclusive-growth/leveraging-new-resources-by-acknowledging-market-failures-while-exploring-market-opportunities#:~:text=,solutions%20for%20a%20better%20future> (검색일: 2025.12.15.)

Fort Worth. Six Points. <https://www.fortworthtexas.gov/departments/the-fwlab/planning/urban-villages/six-points?> (검색일: 2025.8.16.)

Freddie Mac Multifamily Duty to Serve. (2024). Affordable housing in high opportunity areas.

Google map. Street view. <https://www.google.com/maps/> (검색일: 2025.6.4.)

Gunn, L. D., Davern, M., Higgs, C., Both, A., Roberts, R., Rozek, J., & Giles-Corti, B. (2020). Measuring liveability for the 21 largest cities in Australia: Liveability report for Melbourne. RMIT University, Centre for Urban Research.

Hanák, T., Marović, I., & Aigel, P. (2015). Perception of residential environment in cities: A comparative study. *Procedia Engineering*. 117. pp.495-501.

Herrman, T., & Lewis, R. (2015). What is livability? Sustainable Cities Initiative, University of Oregon.

- Higgs, C., Alderton, A., Rozek, J., Adlakha, D., Badland, H., Boeing, G., Both, A., Cerin, E., Chandrabose, M., De Gruyter, C., De Livera, A., Gunn, L., Hinckson, E., Liu, S., Mavoa, S., Sallis, J. F., Simons, K., & Giles-Corti, B. (2022). Policy-Relevant Spatial Indicators of Urban Liveability And Sustainability: Scaling From Local to Global. *Urban Policy and Research*, 40(4). pp. 321-334.
- Higgs, C., Badland, H., Simons, K., Knibbs, L. D., & Giles-Corti, B. (2019). The Urban Liveability Index: developing a policy-relevant urban liveability composite measure and evaluating associations with transport mode choice. *International Journal of Health Geographics*, 18(1). pp.1-25,
- Holden, M., & Scerri, A. (2013). More than this: Liveable Melbourne meets liveable Vancouver. *Cities*, 31. pp.444-453.
- Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. Vintage Books.
- JCHS. *The Geography of Livability: Insights from AARP's Livability Index*. <https://www.jchs.harvard.edu/blog/geography-livability-insights-aarps-livability-index/> (검색일: 2025.10.05.)
- Kaal, H. (2011). A conceptual history of livability. *City*, 15(5). pp.532-547.
- Kamp, I. V., Leidelmeijer, K., Marsman, G., & Hollander, A. D. (2003). Urban environmental quality and human well-being: Towards a conceptual framework and demarcation of concepts: a literature study. *Landscape and Urban Planning*, 65(1-2). pp.5-18.
- Khorrami, Z., Ye, T., Sadatmoosavi, A., Mirzaee, M., Davarani, M. M. F., & Khanjani, N. (2020). The indicators and methods used for measuring urban liveability: A scoping review. Research Square.
- Kiker, G. A., Bridges, T. S., Varghese, A., Seager, T. P., & Linkov, I. (2005). Application of multicriteria decision analysis in environmental decision making. *Integrated Environmental Assessment and Management*, 1(2). pp.106-108.
- Koksal, C., Hewett, F., & Hyde, G. (2023). *Neighbourhood planning and 20-minute neighbourhoods toolkit*. Manchester Urban Institute, University of Manchester: Town and Country Planning Association.
- Liu, J., Nijkamp, P., Huang, X., & Lin, D. (2017). Urban livability and tourism development in China: Analysis of sustainable development by means of spatial panel data. *Habitat International*, 68. pp.99-107.
- Macon-Bibb County. *Macon-Bibb begins extending Second Street Corridor's Vision Block on Monday*. <https://www.maconbibb.us/visionblockextensionbegins/> (검색일: 2025.9.17.)
- Macon-Bibb. (2014). *Macon-Bibb, Georgia Age-Friendly Community Report 2014-2016*.
- Marans, R. W., & Stimson, R. J. (2011). Investigating quality of urban life: Theory, methods, and empirical research. *Social Indicators Research Series* 45. pp.1-29.
- Mercer. *Quality of Living City Ranking 2024*. <https://www.mercer.com/en-ch/insights/total-rewards/talent-mobility-insights/quality-of-living-city-ranking/> (검색일: 2025.8.16.)
- Michigan State University. *Understanding the "Rural-Urban Transect" tool*. https://www.canr.msu.edu/news/understanding_the_urban_transect (검색일: 2025.12.15.)
- Moreno, C., Allam, Z., Chabaud, D., Gall, C., & Pratlong, F. (2021). Introducing the "15-Minute City": Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities. *Smart Cities*, 4(1). pp.93-111.
- Moreno, C., Gehl, J., & Thorne, M. (2024). *The 15-Minute City*. Wiley.
- National Research Council. (2002). *Community and Quality of Life: Data Needs for Informed Decision Making*. National Academies Press.

- Newton, P. W. (2012). Liveable and Sustainable? Socio-Technical Challenges for Twenty-First-Century Cities. *Journal of Urban Technology*. 19(1). pp.81-102
- Nurse, A., Koksal, C., & Sherriff, G. (2025). Beyond the 15-minute city: Methodological lessons for proximity-based planning from two English case studies. *Transportation Research Interdisciplinary Perspectives*. 32.
- Pacione, M. (2003). Urban environmental quality and human wellbeing—a social geographical perspective. *Landscape and Urban Planning*. 65(1-2). pp.19-30.
- Pampanga, D. G., Majid, M. R., & Johar, F. (2015). Appropriate Urban Livability Indicators for Metropolitan Johor, Malaysia via Expert-Stakeholder Approach: a Delphi technique. *International Journal of Built Environment and Sustainability*. 2(4). pp.301-316.
- Paul, A., & Sen, J. (2020). A critical review of liveability approaches and their dimensions. *Geoforum*. 117. pp.90-92.
- Paul, A., & Sen, J. (2018). Livability assessment within a metropolis based on the impact of integrated urban geographic factors (IUGFs) on clustering urban centers of Kolkata. *Cities*. 74. pp.142-150.
- Purwanto, P., Tjahyaningtjias, H. P. A., Paragas, J. R., & Buditjahjanto, I. G. P. A. (2023). Normalization methods analysis of career pattern using self-organizing map. *E3S Web of Conferences*. 450. pp.1-12.
- Reasonance. Consultancy Best Cities. <https://www.worldsbestcities.com/> (검색일: 2025.8.6.)
- Ren, X., Lin, X., Zhang, H., & Zhang, W. (2008). The spatial evaluation of urban residential suitability in Dalian. *Geographical Research*. 27(2). pp.344-352.
- Roseland, M. (2012). *Toward Sustainable Communities: Solutions for Citizens and Their Governments* (4th ed.). New Society Publishers.
- Saaty, T. L., & Vargas, L. G. (2012). *Models, Methods, Concepts & Applications of the Analytic Hierarchy Process* (Second Edition). *International Series in Operations Research & Management Science*. Vol. 175. Springer. pp.1-345.
- State of Michigan. Mapping Tools. <https://www.michigan.gov/opportunityzones/toolkit/mapping-tools#:~:text=Enterprise%20%E2%80%93%20360%20Opportunity%20The,zone> (검색일: 2025.8.16.)
- Stone, B. (2012). *The City and the Coming Climate: Climate Change in the Places We Live*. Cambridge University Press.
- Town and Country Planning Association. (2021). 20-minute neighbourhoods: Creating healthier, active, prosperous communities. Town and Country Planning Association.
- Ville de Paris. ville du quart d'heure, ou le pari de la proximité. <https://www.paris.fr/dossiers/paris-ville-du-quart-d-heure-ou-le-pari-de-la-proximite-37> (검색일: 2025.12.16.)
- Wheeler, S. (2001). *Livable communities: Creating safe and livable neighborhoods, towns, and regions in California*. Department of City and Regional Planning, University of California, Berkeley.
- Zhu, J., Sho, K., Van Ham, M., Evans, J., & Jia, Y. (2024). Defining indicators for evaluating the residential environment in historic districts based on human needs. *Journal of Asian Architecture and Building Engineering*. pp.5,708-5,722.

Summary

Research on Developing Indicators and Measuring Housing and Neighbourhood Conditions to Address Diverse Housing Needs (II) : Livability Indicators and Index for Youth Households

Seong, Eunyoung, Jang, Minyoung, Park, Seokhwan, Lim, Hyounseo

Introduction

Low-rise residential areas with a high concentration of non-apartment housing tend to disproportionately accommodate socially and economically vulnerable populations. This is due to lower real estate liquidity and relatively limited standards and policy support for facilities compared with apartment complexes. Objective assessments of these areas are particularly challenging because of small parcel sizes, complex ownership structures, and the prevalence of informal space use. Traditional indicators such as housing age, demographic composition, and infrastructure quality alone cannot adequately capture residents' perceived quality of life or explain regional disparities. Furthermore, given the diversity of residents - including youth, newlyweds, and single-person households - a single evaluative standard is insufficient to fully understand housing issues and changes in quality of life.

To address these limitations, this study developed a Residential Area Livability Index (RaLI) to objectively and quantitatively assess the characteristics and living conditions of low-rise residential areas. Additionally, a Youth Residential Area Livability Index (Y-RaLI) was designed to reflect the residential characteristics and needs of youth households. These indices aim to assess the current conditions of non-apartment residential areas with high youth populations and provide fundamental data for the development of tailored housing policies.

Recently, the concept of livability has expanded beyond the physical condition of housing to encompass the overall quality of the living environment, including surrounding conditions, accessibility, safety, social relationships, and economic opportunities. Internationally, various indicator systems such as the AARP Livability Index, Opportunity360, and the 20-minute neighborhood approach are already in use. However, the continued dominance of apartment-centered development has resulted in a lack of systematic diagnostic tools that adequately reflect the characteristics of low-rise residential areas and youth households. Accordingly, this study focused on the physical vulnerabilities of low-rise residential areas in Korea and the high mobility and residential variability of youth households. It proposes a conceptual framework for RaLI and Y-RaLI that comprehensively incorporates environmental conditions, daily services, resident interactions, and household characteristics.

RaLI and Y-RaLI consist of five value domains: amenity, convenience, safety, affordability, and inclusivity.

The amenity domain includes indicators such as housing age, residential density, air quality, and park accessibility.

The convenience domain assesses educational, public, commercial, and medical facilities, as well as accessibility to public transportation, pedestrian environment, and parking conditions.

The safety domain considers the distribution of crime-related facilities, crime incidence, disaster and flood risks, and traffic accidents.

The affordability domain reflects official land value, housing prices, and the level and rate of increase in jeonse (rental deposits) and monthly rents.

The inclusivity domain encompasses factors such as population and household structure, the proportion of vulnerable groups, employment structure, and the diversity of housing types.

The study selected 38 indicators through expert review of policy relevance, data availability, measurability, and youth suitability. AHP was used to weight value domains, and indicators were standardized using min-max normalization. Weighted values were aggregated into five-grade RaLI scores. Y-RaLI followed the same

framework but emphasized youth-sensitive indicators, including youth population share, household composition, and housing affordability.

Simulation results using Y-RaLI revealed that youth-concentrated areas were relatively favorable in housing affordability and access to everyday convenience facilities. However, they lagged behind the overall household average in housing age, environmental conditions, safety, and social sustainability. Furthermore, when youth-concentrated areas were categorized by type such as low-rise non-apartment areas, downtown and transit-oriented areas, and university-adjacent areas—specific vulnerabilities and areas needing improvement varied by type. These findings demonstrate that RaLI and Y-RaLI are effective tools for identifying both areas that are unfavorable for youth and areas with high potential.

In conclusion, RaLI and Y-RaLI are indicator systems capable of objectively assessing the living conditions of low-rise residential areas and youth households, providing a foundation for future housing policy development. Key applications include selecting sites for the regeneration and maintenance of low-rise residential areas, planning facility allocation and social overhead capital integration at the neighborhood level, establishing performance evaluation and budget allocation criteria for youth housing policies, designating youth-friendly cities and establishing monitoring systems, and developing participatory neighborhood planning and data visualization tools. This study is significant in that it concretely operationalizes the multidimensional RaLI framework and empirically demonstrates the vulnerabilities and potential of youth housing through Y-RaLI. Future research is expected to address limitations related to informal housing data, spatial boundary definitions in analytical units, and the diversity and mobility of youth households, with the goal of developing a participatory diagnostic and visualization platform based on policy implementation and public-private governance.

Keywords :

Residential living space, low-rise residential areas, youth, housing demand, residential conditions, development of livability indicators and index

주거생활공간 거주적합성 지수 개발을 위한 전문가 설문조사지

주거생활공간 거주적합성 지수 개발을 위한 전문가 설문조사

안녕하십니까?

건축공간연구원의 자체 과제로서 수행하고 있는 '수요기반의 주거생활공간 실태진단 및 정책 지원 연구'에서는, 우리나라 거주자의 절반 가량이 거주하고 있는 비(非)아파트 유형의 주택이 주로 밀집되어 있는 **저층주거지 주거환경의 거주적합성(Livability)**을 종합적으로 진단하기 위한 지표와 다양한 분석 방법들을 연구하고 있습니다.

이와 관련하여 **주거생활공간 거주적합성 지수(RALI : Residential Area Livability Index)** 산출의 근거가 될 **지표 개발**을 위하여 관련 **전문가 여러분**의 **지표 적합성과 중요도 등에 대한 고견**을 여쭙고자 합니다. 바쁘시겠지만 잠시 시간을 내주셔서 의견을 주시면 본 연구의 의미있는 결과 도출은 물론, 나아가서는 증거기반의 주거 정책 마련에 큰 도움이 될 것입니다.

본 조사 결과는 연구목적으로만 활용되며, 이 설문지는 익명으로 처리되어 통계법 제13조(비밀의 보호)에 의거하여 비밀이 엄격히 보장됨을 알려드립니다.

설문과 관련하여 궁금하신 사항이 있으시면 아래로 연락주시기 바랍니다. 다시 한번 설문에 응해 주신 분들께 감사드립니다.

- 과제명: 수요기반의 주거생활공간 실태진단 및 정책 지원 연구 (성은영, 장민영, 박석환, 임현서)
- 담당자: 건축공간연구원 임현서 연구원
- 연락처: 010-3968-3013
- e-mail: hslim@auri.re.kr

참고 : 주거생활공간 거주적합성 지수(RALI : Residential Area Livability Index)

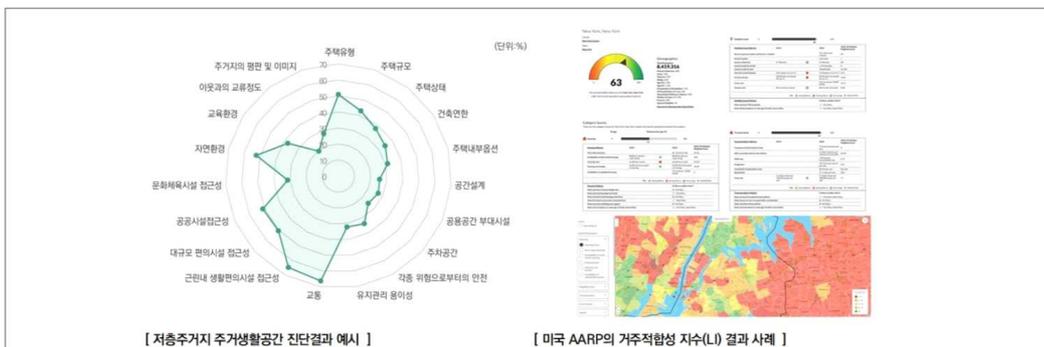
○ 개념 및 목적

- (개념) 거주자의 수요와 요구를 기반으로 주거생활공간의 질과 사회경제적 여건 등 다 측면에서 "살기 좋음(Livability)"을 얼마나 충족하고 있는가를 측정하는 지수
- (목적) 주거 안정성과 정주성을 중심으로 주거생활공간의 물리적·사회적 환경을 통합적으로 평가하여, 정책의 근거를 마련
- (활용) ① 수요계층 특화 주거지원 정책 설계시 필요한 객관적 기준 제공, ② 도시공간 진단 고도화 : 공간 단위별 청년 정주환경 비교·분석 가능, 공간격차 해소 방안 마련, ③ 사업대상지 선정 합리화 : 공공임대, 도시재생, 커뮤니티시설 등 우선지원 대상지 선정 근거 마련, ④ 데이터 기반 의사결정(행정, 연구, 시민단체 등)

○ 주거생활공간 거주적합성 주요 가치 개념

- **(쾌적성)** 주거지의 물리적 환경이 거주자의 위생적이고 쾌적한 생활을 가능하게 하는 상태
- **(편의성)** 생활시설 접근성과 이동의 용이성 등 일상생활의 시간·공간 효율성이 확보된 상태
- **(안전성)** 주변 위험으로부터 보호될 수 있는 시설과 환경이 갖춰져 있으며 거주자가 심리적 안정감을 느낄 수 있는 상태
- **(부담가능성)** 주거 비용이 거주자의 소득 수준과 비교해도 과도하지 않고 경제적으로 안정된 주거가 가능한 상태
- **(포용성)** 주거지의 사회·경제·환경적 요인들이 균형을 이루어 지속적 주거가 가능한 상태

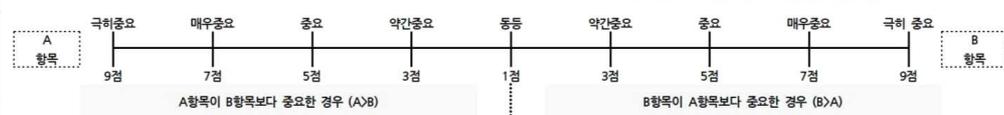
쾌적성	▶ 실내환경	실내위생 상태, 온습도, 채광, 공간 규모 등이 쾌적하게 유지되어 거주에 적합하다
	▶ 외부환경	주거지의 일조·환기 조건과 자연환경, 외부 공기질이 전반적으로 쾌적하게 유지되고 있다
편의성	▶ 시설접근성	주거지 인근에 공공·근린·교육·문화·의료시설이 밀집해 있어 일상생활에서의 시설 이용이 용이하다
	▶ 이동용이성	대중교통시설 접근성이 높고 도로와 주차 인프라가 확보되어 차량 이동이 편리하다
	▶ 보행편의성	경사도와 보행로 환경이 양호하고 자전거 등 다양한 이동수단 이용이 가능해 도보 이동이 쾌적하다
안전성	▶ 범죄안전	범죄사실과 범죄예방 환경이 갖춰져 있어 범죄로부터의 불안감이 낮다
	▶ 재난안전	침수, 화재 등 재난 위험요인이 적고 재난 대응력이 확보되어 있다
	▶ 물리안전	교통사고와 같은 일상적 물리적 위험으로부터 안전하게 보호되어 있다
부담가능성	▶ 거주비용	전 월세 및 자가 주택 가격이 적정 수준으로, 주거비 부담이 크지 않다
	▶ 주거안정성	주택 가격과 임대료 상승률이 완만하여 주거비 변동이 크지 않다
포용성	▶ 사회적 지속가능성	주거지 내 인구구성과 지역 관계망이 안정적으로 유지되고 있다
	▶ 경제적 지속가능성	지역 내 경제활동과 고용력이 유지되어 생활의 지속 가능성이 높다
	▶ 주거선택의 다양성	주거지 내 주택유형이 혼합되어 주거 선택의 유연성이 확보되어 있다



□ 설문작성 요령(AHP 분석)

《 AHP 분석용 설문지 예시 》

- 다음에 제시한 평가방법을 참고하여 설문지의 각 항목간 중요도를 비교평가(상대비교) 하여 주시기 바랍니다.
- 평가항목별 상대비교를 위해 「A항목을 기준으로 B항목이 어느 정도 중요한가」 또는 「B항목을 기준으로 A항목이 어느 정도 중요한가」를 9점 척도에 따라 평가하여 주시기 바랍니다.
- ★ 응답의 일관성 유지 필요 (A가 B보다 중요하고, B가 C보다 중요하다고 응답하셨을 경우, A는 C보다 중요하다고 응답되어야 함)



주거생활공간의 거주적합성 진단 지표				
쾌적성	편의성	안전성	부담가능성	포용성
① 주택 밀도 ② 주택 노후도 ③ 건물높이와 도로폭 비율 ④ 인구밀도 ⑤ 생활권 공원 접근성 ⑥ 대기오염	① 공공시설 접근성 ② 근린생활시설 접근성 ③ 교육시설 접근성 ④ 어린이집 접근성 ⑤ 의료시설 접근성 ⑥ 대중교통시설 접근성 ⑦ 보행편용로 자판기도로 ⑧ 보행공간 연결성 ⑨ 경사도 ⑩ 도로접근성 ⑪ 공공주차장	① 경찰서 접근성 ② 범죄안전시설 현황 ③ 범죄안전성 범죄주의 ④ 소방서 접근성 ⑤ 재해안전성 침수경험 ⑥ 교통안전성 사고건수	① 공사차량 ② 주택가격 ③ 전월세가격 ④ 주택가격 상승률 ⑤ 전월세가격 상승률	① 인구 변화율 ② 경제적 취약계층비율 ③ 거주연령의 다양성 ④ 문화 및 여가 체육시설 접근성 ⑤ 중심지역과의 거리 ⑥ 사업체수 ⑦ 사업체수 변화율 ⑧ 종사자수 ⑨ 직주근접비 ⑩ 주택유형의 다양성

성 명			
연 령	만 []세	성 별	남 [] 여 []
직 군	교 수 [] 연구원 [] 공무원 [] 실무자 []		
소 속			

[문 1] ~ [문 6]는 주거지의 거주적합성의 중요한 가치와 주요 지표를 고려하여, 상대적 중요도를 선택하고 각 영역별 지표적합성(상/중/하)을 평가해 주십시오.

□ [문 1] 주요 지표 가치 비교(모든 연령)

항목 (A)	상대적 중요도 (5개 항목)																		항목 (B)	
	A가 중요									동등	B가 중요									
	극히중요	-	매우중요	-	중요	-	약간중요	-	1		-	약간중요	-	중요	-	매우중요	-	극히중요		
쾌적성	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	편의성		
쾌적성	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	안전성		
쾌적성	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	부담가능성		
쾌적성	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	포용성		
편의성	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	안전성		
편의성	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	부담가능성		
편의성	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	포용성		
안전성	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	부담가능성		
안전성	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	포용성		
부담가능성	9	8	7	6	5	4	3	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	포용성		

[항목별 주요 정의]

쾌적성	주거지의 물리적 환경이 거주자의 위생적이고 쾌적한 생활을 가능하게 하는 상태
편의성	생활시설 접근성과 이동의 용이성 등 일상생활의 시간-공간 효율성이 확보된 상태
안전성	주변 위험으로부터 보호될 수 있는 시설과 환경이 갖춰져 있으며 거주자가 심리적 안정감을 느낄 수 있는 상태
부담가능성	주거 비용이 거주자의 소득 수준과 비교해도 과도하지 않고 경제적으로 안정된 거주가 가능한 상태
포용성	주거지의 사회·경제·환경적 요인들이 균형을 이루어 지속적 거주가 가능한 상태

□ [문 2] 쾌적성 항목 비교

* (쾌적성) 주거지의 물리적 환경이 거주자의 위생적이고 쾌적한 생활을 가능하게 하는 상태

- 아래 제시된 지표 항목(측정방법)을 참고하여 각 지표가 해당 가치에 적합한 정도를 □상 / □중 / □하 중 1개(✓)를 표시해 주십시오. 만약 현재 지표 외에 추가가 필요하다고 생각되는 항목과 기타 의견이 있다면, 맨 아래의 '기타' 칸에 자유롭게 적어 주시기 바랍니다.

지표	측정방법	지표 적합성			
		상	중	하	
실내환경	① 주택 밀도	- 주택수(개)/대상지 면적(ha)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	② 주택 노후도	- 평균 주택 노후도(년)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	③ 건물높이와 도로폭 비율	- 건물 높이와 도로폭 측정	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
외부환경	④ 인구밀도	- 인구수(명)/대상지 면적(ha)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑤ 생활권 공원 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑥ 대기오염	- 월평균(연평균) 초미세먼지 PM-2.5 (µg/m³) 수준	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
기타 ()	()				

□ [문 3] 편의성 항목 비교

* (편의성) 생활시설 접근성과 이동의 용이성 등 일상생활의 시간-공간 효율성이 확보된 상태

- 아래 제시된 지표 항목(측정방법)을 참고하여 각 지표가 해당 가치에 적합한 정도를 □상 / □중 / □하 중 1개(✓)를 표시해 주십시오. 만약 현재 지표 외에 추가가 필요하다고 생각되는 항목과 기타 의견이 있다면, 맨 아래의 '기타' 칸에 자유롭게 적어 주시기 바랍니다.

지표	측정방법	지표 적합성			
		상	중	하	
시설접근성	① 공공시설 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	② 근린생활시설 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	③ 교육시설 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	④ 어린이집 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑤ 의료시설 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑥ 대중교통시설 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
보행편의성	⑦ 보행전용로-자전거도로	- 보행전용로-자전거도로 연결/집계구 면적(ha)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑧ 보행공간 연결성	- Syntax analysis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑨ 경사도	- 지역 평균경사도	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
이동용이성	⑩ 도로접근성	- 폭 4m이상 도로와 접한 건축물 비율	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑪ 공영주차장	- 공영주차장 주차면수/인구수(명)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
기타 ()	()				

□ [문 4] 안전성 항목 비교

* (안전성) 주변 위험으로부터 보호될 수 있는 시설과 환경이 갖춰져 있으며 거주자가 심리적 안정감을 느낄 수 있는 상태

- 아래 제시된 지표 항목(측정방법)을 참고하여 각 지표가 해당 가치에 적합한 정도를 □상 / □중 / □하 중 1개(✓)를 표시해 주십시오. 만약 현재 지표 외에 추가로 필요하다고 생각되는 항목과 기타 의견이 있다면, 맨 아래의 '기타' 칸에 자유롭게 적어 주시기 바랍니다.

지표	측정방법	지표 적합성			
		상	중	하	
범죄안전	① 경찰서 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 사설까지 평균 네트워크 거리	□	□	□
	② 범죄안전시설 현황	- 범죄안전시설물 위치 현황(CCTV, 비상벨, 가로등)	□	□	□
	③ 범죄안전생(범죄주의)	- 범죄주의등급(평균 1-5등급)	□	□	□
재난안전	④ 소방서 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 사설까지 평균 네트워크 거리	□	□	□
	⑤ 재해안전생(침수경험)	- 침수흔적(침수 경험 여부)	□	□	□
교통안전	⑥ 교통안전생(사고건수)	- 보통사고발생지점 내 사고건수(집계구)	□	□	□
기타 ()	()				

□ [문 5] 부담가능성 항목 비교

* (부담가능성) 주거 비용이 거주자의 소득 수준과 비교해도 과도하지 않고 경제적으로 안정된 거주가 가능한 상태

- 아래 제시된 지표 항목(측정방법)을 참고하여 각 지표가 해당 가치에 적합한 정도를 □상 / □중 / □하 중 1개(✓)를 표시해 주십시오. 만약 현재 지표 외에 추가로 필요하다고 생각되는 항목과 기타 의견이 있다면, 맨 아래의 '기타' 칸에 자유롭게 적어 주시기 바랍니다.

지표	측정방법	지표 적합성			
		상	중	하	
거주비용	① 공시지가	- 평균 공시지가(원/m ²)	□	□	□
	② 주택가격	- 평균 저층주택 가격(원)	□	□	□
	③ 전월세가격	- 평균 전월세가격(원)	□	□	□
주거안정성	④ 주택가격 상승률	- 최근 5년간 주택가격 상승률	□	□	□
	⑤ 전월세가격 상승률	- 최근 5년간 전월세가격 상승률	□	□	□
기타 ()	()				

- 7 -

□ [문 6] 포용성 항목 비교

* (포용성) 주거지의 사회·경제·환경적 요인들이 균형을 이루어 지속적 거주가 가능한 상태

- 아래 제시된 지표 항목(측정방법)을 참고하여 각 지표가 해당 가치에 적합한 정도를 □상 / □중 / □하 중 1개(✓)를 표시해 주십시오. 만약 현재 지표 외에 추가로 필요하다고 생각되는 항목과 기타 의견이 있다면, 맨 아래의 '기타' 칸에 자유롭게 적어 주시기 바랍니다.

지표	측정방법	지표 적합성			
		상	중	하	
사회적 지속가능성	① 인구 변화율	- 최근 5년간 인구 증감률(%)	□	□	□
	② 경제적 취약계층비율	- (기초생활수급대상자 + 차상위계층대상자)/전체인구	□	□	□
	③ 거주연령의 다양성	- 거주자 연령의 엔트로피(entropy)지수	□	□	□
	④ 문화 및 여가, 체육시설 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 사설까지 평균 네트워크 거리	□	□	□
	⑤ 중심지역과의 거리	- 구·군청까지의 최단 거리(km)	□	□	□
경제적 지속가능성	⑥ 사업체수	- 사업체수/청년인구수(명)	□	□	□
	⑦ 사업체수 변화율	- 최근 5년간 사업체수 증감률(%)	□	□	□
	⑧ 중사자수	- 중사자수/청년인구수(명)	□	□	□
	⑨ 직주균형비	- 사업체수/주택수	□	□	□
주거선택의 다양성	⑩ 주택유형의 다양성	- 주택유형의 엔트로피(entropy)지수	□	□	□
기타 ()	()				

[문 7] ~ [문 11]는 "청년가구"의 입장에서 선택해 주십시오. 청년가구가 주로 거주하는 주거지에서 각 영역별 지표적합성(상/중/하)을 선택해 주십시오.

□ [문 7] 쾌적성 항목 비교

* (쾌적성) 주거지의 물리적 환경이 거주자의 위생적이고 쾌적한 생활을 가능하게 하는 상태

- 아래 제시된 지표 항목(측정방법)을 참고하여 각 지표가 해당 가치에 적합한 정도를 □상 / □중 / □하 중 1개(✓)를 표시해 주십시오. 만약 현재 지표 외에 추가로 필요하다고 생각되는 항목과 기타 의견이 있다면, 맨 아래의 '기타' 칸에 자유롭게 적어 주시기 바랍니다.

지표	측정방법	지표 적합성			
		상	중	하	
실내환경	① 주택 밀도	- 주택수(개)/대상지 면적(ha)	□	□	□
	② 주택 노후도	- 평균 주택 노후도(년)	□	□	□
	③ 건물높이와 도로폭 비율	- 건물 높이와 도로폭 측정	□	□	□
외부환경	④ 인구밀도	- 인구수(명)/대상지 면적(ha)	□	□	□
	⑤ 생활권 공원 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 사설까지 평균 네트워크 거리	□	□	□
	⑥ 대기오염	- 월평균(연평균) 초미세먼지 PM-2.5 (μg/m ³) 수준	□	□	□
기타 ()	()				

- 8 -

□ [문 8] 편의성 항목 비교

* (편의성) 생활시설 접근성과 이동의 용이성 등 일상생활의 시간·공간 효율성이 확보된 상태

- 아래 제시된 지표 항목(측정방법)을 참고하여 각 지표가 해당 가치에 적합한 정도를 □상 / □중 / □하 중 1개(✓)를 표시해 주십시오. 만약 현재 지표 외에 추가로 필요하다고 생각되는 항목과 기타 의견이 있다면, 맨 아래의 '기타' 칸에 자유롭게 적어 주시기 바랍니다.

지표	측정방법	지표 적합성			
		상	중	하	
시설접근성	① 공공시설 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	② 근린생활시설 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	③ 교육시설 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	④ 어린이집 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑤ 의료시설 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑥ 대중교통시설 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
보행편의성	⑦ 보행전용로·자전거도로	- 보행전용로·자전거도로 연결/집계구 면적(ha)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑧ 보행공간 연결성	- Syntax analysis	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑨ 경사도	- 지역 평균경사도	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
이동용이성	⑩ 도로접근성	- 폭 4m이상 도로와 접한 건축물 비율	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑪ 공영주차장	- 공영주차장 주차면수/인구수(명)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
기타 ()	()				

□ [문 9] 안전성 항목 비교

* (안전성) 주변 위험으로부터 보호될 수 있는 시설과 환경이 갖춰져 있으며 거주자가 심리적 안정감을 느낄 수 있는 상태

- 아래 제시된 지표 항목(측정방법)을 참고하여 각 지표가 해당 가치에 적합한 정도를 □상 / □중 / □하 중 1개(✓)를 표시해 주십시오. 만약 현재 지표 외에 추가로 필요하다고 생각되는 항목과 기타 의견이 있다면, 맨 아래의 '기타' 칸에 자유롭게 적어 주시기 바랍니다.

지표	측정방법	지표 적합성			
		상	중	하	
범죄안전	① 경찰서 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	② 범죄안전시설 현황	- 범죄안전시설을 위치 현황(CCTV, 비상벨, 가로등)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	③ 범죄안전성(범죄주의)	- 범죄주의등급(평균 1-5등급)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
재난안전	④ 소방서 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑤ 재난안전성(침수경험)	- 침수흔적도(침수 경험 여부)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
교통안전	⑥ 교통안전성(사고건수)	- 보행사고다발지점 내 사고건수(집계구)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
기타 ()	()				

- 9 -

□ [문 10] 부담가능성 항목 비교

* (부담가능성) 주거 비용이 거주자의 소득 수준과 비교해도 과도하지 않고 경제적으로 안정된 주거가 가능한 상태

- 아래 제시된 지표 항목(측정방법)을 참고하여 각 지표가 해당 가치에 적합한 정도를 □상 / □중 / □하 중 1개(✓)를 표시해 주십시오. 만약 현재 지표 외에 추가로 필요하다고 생각되는 항목과 기타 의견이 있다면, 맨 아래의 '기타' 칸에 자유롭게 적어 주시기 바랍니다.

지표	측정방법	지표 적합성			
		상	중	하	
거주비용	① 공시지가	- 평균 공시지가(원/m ²)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	② 주택가격	- 평균 저층주택 가격(원)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	③ 전월세가격	- 평균 전월세가격(원)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
주거안정성	④ 주택가격 상승률	- 최근 5년간 주택가격 상승률	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑤ 전월세가격 상승률	- 최근 5년간 전월세가격 상승률	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
기타 ()	()				

□ [문 11] 포용성 항목 비교

* (포용성) 주거지의 사회·경제·환경적 요인들이 균형을 이루어 지속적 주거가 가능한 상태

- 아래 제시된 지표 항목(측정방법)을 참고하여 각 지표가 해당 가치에 적합한 정도를 □상 / □중 / □하 중 1개(✓)를 표시해 주십시오. 만약 현재 지표 외에 추가로 필요하다고 생각되는 항목과 기타 의견이 있다면, 맨 아래의 '기타' 칸에 자유롭게 적어 주시기 바랍니다.

지표	측정방법	지표 적합성			
		상	중	하	
사회적 지속가능성	① 인구 변화율	- 최근 5년간 인구 증감률(%)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	② 경제적 취약계층비율	- (기초생활수급대상자 + 차상위계층대상자)/전체인구	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	③ 거주연령의 다양성	- 거주자 연령의 엔트로피(entropy)지수	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	④ 문화 및 여가, 체육시설 접근성	- 각 주택에서 가장 가까운 시설까지 평균 네트워크 거리	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑤ 중심지역과의 거리	- 구·군청까지의 최단 거리(km)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
경제적 지속가능성	⑥ 사업체수	- 사업체수/총인구수(명)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑦ 사업체수 변화율	- 최근 5년간 사업체수 증감률(%)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑧ 종사자수	- 종사자수/총인구수(명)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	⑨ 직주균형비	- 사업체수/주택수	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
주거스타일의 다양성	⑩ 주택유형의 다양성	- 주택유형의 엔트로피(entropy)지수	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
기타 ()	()				

- 설문에 참여해 주셔서 감사합니다 -

거주적합성 지수 검증을 위한 거주자 FGI 분석 설문조사지

거주적합성 지수 검증을 위한 거주자 FGI 분석

□ 연구기관 소개

건축공간연구원(AURI, Architecture & Urban Research Institute)은 건축과 도시공간에 관한 종합적인 연구를 수행함으로써 국민 복리의 향상과 국가 및 지역사회의 지속가능한 발전에 기여함을 목적으로 설립된 정부출연연구기관(국무총리실 산하 기관)입니다.

□ 연구 목적

- 거주적합성(livability)의 제고를 위한 현재 주거생활공간의 현황 파악 (지표 개발)
 - (주거생활공간의 질) 거주자의 생산성을 유지시켜주는 주택과 주변 공간의 질적 수준의 지향점 [객관적]
 - (개인의 행복과 삶의 질) 거주자가 지속적인 정주의지를 가지고 살아갈 만한 근린환경의 요건 [주관적]
 - 주거생활공간을 다각적·다층적으로 진단할 수 있는 항목 및 평가 방법을 구축하고, 시범 적용을 통한 주거생활공간 질 평가 및 모니터링 체계로 발전 가능성 검증, 향후 수요계층 특성과 거주 환경에 대한 조사분석 체계 구축, 수요계층에 따른 주거정책 추진 근거 도출

□ 심층면담 개요

- (목적) 청년기구의 주거 실태와 주거환경에 대한 경험 및 인식에 대해 심층적으로 파악하고, 기존 거주적합성 지표와 현장조사 결과와의 적합성을 검토
- (필요성) 청년의 실제 거주환경과 주거 만족도를 기존 지표 체계와 비교·검증하여, 청년 눈높이에 맞는 주거정책 방향 및 보완지표 도출을 위한 기초자료로 활용
- (대상) 청년가구 밀집지역 거주자 중 참여 의사를 밝힌 청년 6인
 - (모집) 서울 관악구 / 부산 부산진구 등 대상 지역의 실제 거주자 모집
- (수행) 건축공간연구원 지역재생본부 연구진(연구책임: 성은영 지역재생본부장)
- (방식) 온라인으로 진행되는 FGI(집단 면담), 약 10분 내외 소요

* (면담 전 안내사항) 혹시라도 면담 중간에, 또는 면담을 다 마친 이후에도 면담 자료로 쓰이는 것을 원치 않으시면 말씀해주세요. 단 이 경우에는 상품권이 지급되지 않습니다.
 * (면담 후 안내사항) 면담 종료 후 이메일을 통해 상품권 제공을 위한 필요한 정보(성함, 이메일 주소, 연락처 등)를 요청드릴 예정입니다. 또한 연구보고서에 본인의 발언이 어떻게 쓰였는지 궁금하시다면 과제 종료(금년도 12월 31일)이후 해당 파트에 대한 조회를 건축공간연구원으로 문의하셔도 됩니다(연구책임자: 성은영 연구위원)

□ 심층면담 내용

① 본인 소개 및 거주 경험

- "본인 소개를 부탁드립니다. (성별, 연령대, 직업 등 현재의 부가적인 정보를 포함)"

성별	① 남성 ② 여성
연령	① 19-25세 ② 26-30세 ③ 31-35세 ④ 36-40세
혼인	① 미혼 ② 기혼(자녀 없음) ③ 기혼(자녀 있음)
답변	직업/지역에서 공동체활동을 하시는지 여부 등 하신다면 어떤 모임활동을 하시는지?

- "현재 거주하고 계신 주택의 특성에 대해서 말씀해주세요." (주거유형, 거주층수, 면적)

주택유형	① 단독주택 ② 연립·다세대·다가구주택 ③ 오피스텔·도시형생활주택 ④ 아파트 ⑤ 주택 이외의 거주 ⑥ 기타
점유형태	① 자가 ② 전세(반전세 포함) ③ 월세 ④ 기타 (매입임대)
주택위치	① 지하 ② 반지하 ③ 지상 ④ 옥상(옥탑)
주택노후	① 5년 미만 ② 5년~10년 미만 ③ 10년~20년 미만 ④ 20년~30년 미만 ⑤ 30년~40년 미만 ⑥ 40년~50년 미만 ⑦ 50년 이상
주택면적	
주택가격	
거주기간	
답변	거주중인 주택의 불만 사항, 개선되었으면 하는 점 등 추가로 질의

② 주요 가치별 적합성 검토 내용

- (해적성) "현재 거주지역의 환경(공기질, 소음, 녹지·공원, 체광 등) 중 어떤 점이 쾌적하다고 느끼나요? 불편하거나 개선이 필요하다고 생각되는 부분은 무엇인가요? 전체적인 쾌적성 점수는 1-5점에서 몇점인가요?"

→ 거주지의 물리적 환경적 편안함 요소가 청년들의 체감 만족과 얼마나 연관되는지 파악하기 위한 지 확인함

매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
①	②	③	④	⑤
답변				

- (편의성) "생활에 필요한 편의시설(교통, 상업시설, 병원 등)은 충분하다고 느끼시나요? 어떤 시설이 특히 편리하거나 부족하다고 생각되시나요?" 전체적인 편의성 점수는 1~5점에서 몇점인가요?

→ 일상생활의 편리함과 관련된 인프라가 청년의 생활 감각과 일치하는지 확인하기 위한 교통·상업시설·생활편의시설 등 지표 항목이 실제 편의성을 설명하는 데 적합한지 검토함

매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
①	②	③	④	⑤
답변				

- (안전성) "이 지역에서 불안하거나 위협하다고 느낀 경험이 있으신가요? 특히 야간 이동, 재난, 범죄 측면에서 걱정되는 점이 있다면 말씀해주세요." 전체적인 안전성 점수는 1~5점에서 몇점인가요?

→ 체감 안전성과 기존 지표 간의 적합성을 점검하기 위한 범죄, 재난, 조도환경 등 실제 거주자가 체감하는 위협 요인이 지수로 충분히 설명되는지 확인함

매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
①	②	③	④	⑤
답변				

- (부담가능성) "현재 주거비용(전월세, 관리비 등)이 소득에 비해 부담스럽다고 느끼시나요? 생활비를 포함해 경제적으로 어떤 압박이 있으신가요? 전체적인 부담가능성 점수는 1~5점에서 몇점인가요?"

→ 청년의 소득 대비 주거비·생활비 부담에 대한 체감 정도를 확인하기 위한 지수상 부담가능성 지표(예: 소득 대비 주거비 비율 등)가 실제 부담감을 반영하는지 검토함

매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
①	②	③	④	⑤
답변				

- (포용성) "이 지역은 청년, 고령자, 이주민 등 다양한 사람들이 함께 생활하기에 차별이 없이 열린 분위기로 느끼시나요? 지역 내 관개방이나 활동 기회(문화, 여가, 일자리 등)는 충분하다고 생각되시나요?" 위 내용처럼 다양한 사람들을 위한 공간이면 포용성 있는 공간이라고 정의하고 있는데요. 지역의 전체적인 포용성 점수는 1~5점에서 몇점이라고 생각하시나요?"

→ 공동체성, 차별·소외 경험 등과 관련해 청년이 느끼는 사회적 포용 수준과 경제적 수준을 파악하기 위한 포용성 지표가 거주자의 일상 속 체감과 일치하는지 확인함

매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
①	②	③	④	⑤
답변				

"앞에서 지역의 쾌적성, 편의성, 안전성, 부담가능성, 포용성에 대해서 여쭙았는데요. 해당 내용 중에서 현재 살고 있는 지역 및 집을 정할 때 앞에 5개 중 우선적으로 고려하는 1,2,3 순위를 순서대로 말씀해주세요. 이에 대해 구체적으로 집을 정할 때 중요하게 생각하는 점이 있다면 말씀해주세요."

※ 아래 5가지 가치를 확인한 후, 현 주택을 선택한 이유를 우선순위로 3개만 선택해 주십시오.(번호)

1순위(), 2순위(), 3순위()

구분	내용
① 쾌적성	- 주거지의 물리적 환경이 거주자의 위생적이고 쾌적한 생활을 가능하게 하는 상태를 의미하며, 주택의 노후 정도, 공간의 개방감, 녹지 접근성, 환경 질 등 주거지의 기본적 환경요소
② 편의성	- 생활시설 접근성과 이동의 용이성 등 일상생활의 시간·공간 효율성이 확보된 상태를 의미하며, 교통·생활·복지시설 등 기반 인프라의 분포 및 접근성
③ 안전성	- 주변 위험으로부터 보호될 수 있는 시설과 환경이 갖춰져 있으며, 거주자가 심리적 안정감을 느낄 수 있는 상태를 의미하며, 범죄·재해·교통 등 물리적 위험 요인 관련 안전성
④ 부담 가능성	- 주거 비용이 거주자의 소득 수준과 비교해 과도하지 않고 경제적으로 안정된 거주가 가능한 상태를 의미하며, 주택 가격, 공시지가 등 주거비 부담과 관련된 경제적 요인
⑤ 포용성	- 주거지의 사회·경제·환경적 요인들이 균형을 이루어 지속적 거주 가능한 상태를 의미하며, 인구 구조의 다양성, 경제활동 기반, 문화·여가 인프라 등 사회적 지속가능성
답변	

- 이 외에 본 설문과 관련하여 추가로 말씀하고 싶은 의견이 있으시다면 자유롭게 말씀해 주십시오.

(예: 거주 경험, 생활 중 불편한 점, 필요한 시설 및 환경 개선에 대한 의견 등)

답변	
----	--

◆ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. ◆