

신도시 인접개발 유형에 따른 주거환경 특성 분석

Analyzing the Characteristics of Residential Environments Related to the New-town Adjacent Developments

서원석 협성대학교 도시지역학부 전임강사(제1저자)
Seo Wonseok Full-Time Lecturer, Hyupsung Univ.(Primary Author)
(wseo@uhs.ac.kr)

안태선 협성대학교 도시공학과 교수(교신저자)
An Tae-Sun Professor, Hyupsung Univ.(Corresponding Author)
(ats@uhs.ac.kr)

목 차

- I. 서론
 - 1. 연구의 배경 및 목적
 - 2. 연구의 범위 및 방법
- II. 이론적 배경
 - 1. 주거환경의 개념과 요소
 - 2. 인접개발 관련 연구
 - 3. 도시개발과 아파트 주거환경
- III. 변수 및 분석의 틀
- IV. 실증분석
 - 1. 기술통계분석
 - 2. 민간과 공공개발 단지의 주거환경 특성 비교
 - 3. 인접개발 유형에 따른 주거환경의 특성 분석
- V. 결론

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1기 신도시 개발 이후 정부는 이전과 같은 대규모의 개발에서 벗어나 중·소규모 위주의 공공택지 개발과 민간을 중심으로 하는 주택건설 사업을 통한 택지공급 방식으로 주택 및 부동산정책의 변화를 꾀하였고, 기존의 대규모 신도시 인근 준농림지역 등에 이러한 개발을 집중시켰다(성장환·조영태, 2006).

특히 경부고속도로 주변에 위치한 용인서북부 지역은 대규모 개발이 이루어진 신도시에 인접되어 편의성이 극대화될 수 있다는 장점으로 인해 현재 인구 100만 명을 상회하는 대규모 집적지역으로 발전하였으며, 부동산 가격이 전반적으로 하락하고 있는 현재의 상황에도 지속적인 인구유입¹⁾이 이루어지고 있는 곳이라고 할 수 있다.

하지만 중·소규모 도시개발의 연속으로 인한 이러한 집적화는 오히려 수도권외곽의 과밀화를 촉진시키고 있으며, 이에 따른 교통 및 환경문제와 택지의 부족으로 인한 개발여건의 제한은 향후 경부축 인접개발 지역의 주거환경 악화라는 결과를 초래할 것으로 예상된다. 특히 공익을 목적으로 하지 않고 개발이익을 주목적으로 하는 민간개발의 경우 이익의 극대화를 위해 공공개발보다 높은 밀도의 개발을 추진함으로써 분당신도시 인접개발지역의 주거환경 악화를 촉진할 우려가 있다고 할 수 있다.

이에 본 논문은 분당 인접개발의 대표적인 지역인 용인 서북부지역을 대상으로 공공 및 민간의 개

그림 1_ 연구의 공간적 범위



출처: 용인시통계마다 행정구역 발췌(http://www.estat.go.kr/total/01_graph02.asp)

발유형 간 주거환경의 특성을 비교하고, 인접개발 유형에 따른 주거환경의 특성을 파악해 향후 신도시 인접지역의 개발에 있어 보다 효과적인 정책방향을 제시함으로써 개발의 효율성과 주거환경의 질을 높이고자 하는 데 그 목적을 두고 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 논문의 공간적 범위로는 분당신도시의 대표적인 인접개발지역인 용인서북부의 동천동, 신봉동, 성복동, 상현동, 죽전동, 보정동, 풍덕천동의 170여 개 아파트 단지 중 91%에 해당하는 154개이며, 이 중 공공주도형은 74개, 민간주도형은 80개가 포함되어 있다.

이들 154개의 공공 및 민간 아파트단지는 총 7만 3,652세대를 포함하고 있으며, 이 중 전용면적 80~90㎡인 세대가 36%인 2만 6,506세대로 가장

1) KB국민은행 연구소에서 발간한 2010년 7월 아파트 매매가격지수 조사보고서에 의하면 2010년 7월 19일 기준 경기도 및 수도권의 아파트가격 하락이 전월평균 0.7~0.8%, 서울이 0.5%이었으나, 대표적인 용인서북부지역인 용인시 기흥구는 0%의 하락률을 기록한 것으로 나타났다.

높은 비율을 차지하고 있다.

시간적 범위는 택지개발 이후 기반 및 주거시설이 완성되어 각 개발특성이 명확해지는데 3~4년의 시간이 필요한 점을 감안하여 2006년을 기준으로 하였으며, 세부적인 연구방법으로는 기존의 문헌 연구와 함께 용인 서북부지역을 구체적인 사례로 한 실증분석을 실시하였다.

신도시 인접개발 형태에 따른 주거환경의 특성을 파악하기 위한 실증분석은 t-검정을 사용해 민간개발과 공공개발의 차이점을 비교한 후, SPSS 15.0을 이용한 이항로지스틱 회귀모형(Binary Logistic Regression Analysis)을 사용해 아파트 단지 개발주체에 따른 주거환경의 특성 및 차이점을 파악하였다.

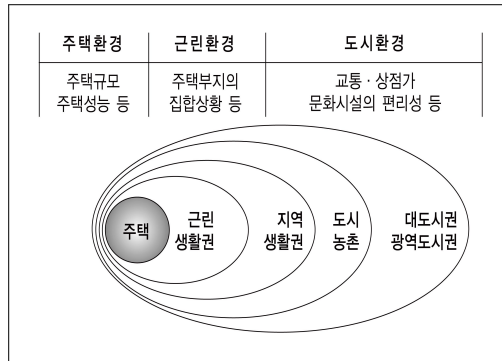
II. 이론적 배경

1. 주거환경의 개념과 요소

주거의 개념은 그 목적에 따라 다양하게 정의되고 있으나 일반적으로 하나의 물리적 객체인 주택 속에서 이루어지는 일종의 경험이나 활동을 나타낸다고 할 수 있으며, 주거환경은 주거의 범위를 주택과 물리적 또는 사회적 연계로 확장시킨 일련의 조직체로 정의할 수 있다(서원석 외, 2010; 진정수·박종택, 1998; Lawrence, 1995).

이러한 주거환경의 개념 역시 연구의 관점, 목적, 방법에 따라 그 의미 및 범주가 확대 또는 축소되어 표현되고 있으며(윤정란, 2002), 대도시권 또는 광역도시권을 포함하는 광의의 개념과 주택 그 자체의 환경 및 해당 주택을 원점으로 하고 있는 근린지구의 물리적·비물리적 환경을 포함하는 협의의 개념을 주로 주거환경의 범위에 포함시키고 있다(하성규·김재익, 1990; 이주택, 1993;

그림 2_ 주거환경의 범위



출처: 김봉준, 2007. <그림 1> 일부 수정.

Lawrence, 1995; 문석, 2004; 이충기·이주석, 2008).

앞서 설명한 바와 같이 주거환경은 단순히 주택과 물리적인 기반시설의 조합이 아니라 비물리적인 공간 및 사회환경을 포함하기 때문에 다양한 구성요소가 고려될 수 있는데, <표 1>과 같이 기존의 많은 연구들이 주택환경에서부터 도시환경에 이르기까지 다양한 주거환경 구성요소들이 실제적인 분석에 사용되었다.

2. 인접개발 관련 연구

현재까지 인접개발의 정의 또는 개념과 관련된 통일된 의미는 존재하지 않고 있다. 다만 인접개발과 직·간접적으로 연관된 최근 연구는 주로 신도시의 개발에 따른 인근지역의 파급효과(권영상, 2002; 성장환·조영태, 2006; 안정근·김영, 2006; 서원석·안태선, 2010), 신도시의 개발에 따른 인근지구의 파급효과(박홍식, 2001; 안기돈·허문구, 2006), 그리고 개발에 따른 인근지역 도시구조의 변화(김두현, 2002; 임동일, 2008; 박상규, 2009) 등에 초점을 맞추고 있다.

이들 연구에서 파악하고 있는 인접개발을 정의

표 1_ 주거환경의 구성요소

연구자 (연도)	요인	구성요소
이주택 (1993)	물리	시설, 밀도, 수목, 놀이공간, 동간격 등
	환경심리	개방성, 안전성, 소음, 영역성, 방법성, 경관성, 공동체의식 등
이영성 (1995)	물리	평형, 난방, 채광, 시공상태, 방크기, 방개수, 조명, 도로, 녹지, 주차장
	사회	이웃 간 친밀성, 방법, 접근성, 동네평판
	관리	유지관리, 비용, 구입비
정치선·박춘근 (1998)	물리	균열, 누수, 주택구성요소, 채광, 통풍, 접근성, 주차, 도로, 편의시설, 휴게시설, 복지시설 등
	사회경제	출퇴근 용이, 교육, 안전성, 투자가치
	행태	이웃과 교제, 동네애착도, 치안, 안전
전혜미 (2000)	물리	시공상태, 주택구성요소, 통신, 조망, 통풍, 상하수도, 가로등, 공공시설, 녹지, 경로당 등
	사회경제	재산가치, 주택관리비, 교육, 통학안전성, 평판 등
	행태	프라이버시, 친밀감, 애착도, 치안, 안전성, 쾌적성
Lipscomb (2003)	주거	면적, 연령, 물리적 요소, 주차
	근린	접근성, 소음 등
Kemperman & Timmermans (2008)	주거	물리적 요소, 주택구조
	사회	직업, 소득, 교육, 공동체생활 및 문화
서원석 외 (2010)	접근성, 서비스, 혼잡성, 비용, 편의성, 세금, 사회적 근린환경, 물리적 근린환경, 가치/공간성	

출처: 김봉준. 2007. <표 1> 수정 및 추가.

하면 대규모 신도시개발이 이루어진 이후 신도시의 이익을 누릴 수 있는 인근 인접지역에 중소규모의 민간 및 공공택지개발이 나타나게 되었는데, 이렇게 직·간접적인 집적이익을 얻을 수 있는 위치에 기존의 규모보다는 적은 규모를 갖춘 다양한 추가 및 신규개발이 이루어지는 현상을 인접개발이라고 할 수 있다.

대규모 신도시뿐만 아니라 뉴타운, 신도심 건설 등으로 인해 인접지역에 개발여건이 상승하는 것도 인접개발을 부추기는 한 원인이 되고 있으며,

이러한 개발 역시 인접개발의 범주에 포함시킬 수 있다.

3. 도시개발과 아파트 주거환경

해외의 경우 다양한 분야에서 주거환경 문제를 다루고 있으나(Speare. 1974; Rodgers. 1980; Briggs. 1997; Kan. 2002), 본 논문에서 중점적으로 다루고 있는 공동주택(아파트)의 주거환경을 다룬 연구는 미미하다고 할 수 있다. 그 이유는 해외

주택의 구성이 단독주택(single-family housing) 중심으로 되어 있으며, 이들 주택에 대한 주거선호가 높기 때문이다²⁾.

국내 역시 현재 주거환경과 관련해 다양한 선행 연구들이 존재하고 있지만, 본 논문과 관련된 도시 개발 유형에 따른 아파트 주거환경의 특성비교는 미미했다고 할 수 있다. 다만 신도시개발, 아파트 주거환경, 그리고 주거만족도간의 상호관계를 다룬 연구는 다수가 있으며, 이를 통해 도시개발에 따른 주거환경의 특성을 살펴볼 수 있다.

김동국(1997)은 서울시와 5개 신도시지역(분당, 일산, 평촌, 산본, 중동)의 아파트를 대상으로 건설주체(민간과 공공부문)에 따라 구성특성(세대수, 층수, 대지면적, 용적률, 건폐율, 준공연도, 주호형식, 주호접근형식, 주동형상, 주동배치형태, 상가 및 놀이터의 배치형태)이 어떠한 차이를 보이는지 파악하였다. 저자는 이 연구를 통해 아파트의 획일화 현상이 크며, 특히 이러한 현상은 공공부문에 의해 건설된 아파트일수록 심하다는 결론을 도출하였다. 또한 전체적으로 층수, 용적률 등 밀도와 관련된 지표들이 꾸준히 증가하고 있다는 특징도 함께 파악하였다. 하지만 이 연구는 사례지역 367개의 아파트단지 중 단지 4%(15개)만 공공부문에 의해 건설되었고 나머지 96%가 민간에 의해 건설된 아파트를 대상으로 해 변수의 편의성(bias)을 가지고 있으며, 사용된 주거특성이 단지의 건축형태에 주로 초점을 맞추고 있어 주거환경의 특성을 대표하기 어렵다는 한계를 보이고 있다.

박근호·이명훈(2003)은 서울소재 재래시장의 재개발 및 재건축이 주거환경에 미치는 영향에 관한 연구를 통해 시설 및 환경의 현대화가 인접한 주거

지에 거주하는 주민들에게 미치는 영향을 물리적, 행태적 측면에서 파악하였다. 그들은 이 연구에서 기존에 취약했던 물리적 시설의 개선을 통해 인접 주거지 주민의 편의성을 향상시킬 수는 있지만, 주상복합형태의 개발처럼 높은 밀도로 개발하는 경우 교통혼잡 등의 문제로 인해 주거환경이 악화될 수 있기 때문에 제도적 차원에서 용적률의 강화 등 체계적인 도시관리를 통해 양호한 도시환경의 조성을 달성할 필요가 있다는 점을 강조하였다.

정의철(2003)은 서울시 강남, 서초, 송파구의 883개 아파트를 대상으로 다양한 주거환경 중 개발밀도(용적률)가 아파트가격에 미치는 효과를 헤도닉모형을 이용해 파악하였다. 이 연구에 따르면 개발밀도는 개별 아파트가격에 음(-)의 영향을 주는 것으로 나타났으며, 용적률이 10% 증가하면 평당 매매가격은 1.7% 감소한다고 주장하였는데, 그 이유는 개발밀도의 증가는 공지, 녹지, 프라이버시의 감소를 통해 주택임대료를 감소시킴으로써 주택가격을 감소시키는 주거환경효과 때문인 것으로 추정하였다.

문석(2004)은 서울시 아파트단지를 대상으로 아파트단지 구성요소와 주거환경 지표를 도출한 뒤 사례단지를 통하여 상관성을 분석하여 주거환경 개선을 위한 정책적 방안을 모색하고자 하였다. 그는 특히 사업주체(도시개발공사, 대한주택공사, 민간)에 따른 층수, 호수밀도, 옥외공간율을 비교 분석하였는데 층수는 대한주택공사가 평균 14.9층으로 가장 높게 나타났으며, 호수밀도는 도시개발공사가, 옥외공간율은 대한주택공사가 가장 높은 것으로 분석하였다. 결과적으로 이 연구는 민간과 공공에 의해 건설되어진 아파트의 주거환경의 질

2) 2007년 미국 통계청의 자료에 의하면 총 1억 2,437만 7천 호의 주택 중 단독주택은 7,770만 3천 호(62.5%), 1가구형 공동주택은 704만 6천 호(5.7%)로 총 68.2%의 주택이 단독주택이었으며, 우리나라의 아파트와 유사한 50가구 이상의 공동주택은 475만 7천 호로 총가구수의 3.8% 정도만 차지하는 것으로 나타났다.

이 차이가 있음을 밝혀냈다는 의의를 가지고 있지만 지나치게 적은 변수의 사용으로 주거환경의 전체적인 특성을 비교하기 어렵다는 한계점이 있다.

김봉준(2007)은 충북 청주시 신규 아파트단지의 주거환경이 주거만족도에 미치는 영향을 분석하였으며, 이를 통해 아파트를 공급받은 거주자를 대상으로 아파트 단지의 주거만족도에 대한 욕구를 충족시킬 수 있는 영향요인을 도출하였다. 이 연구에서 사용된 주거환경 결정요소는 내구성, 외부성, 입지, 개별성이며, 분석결과 입지와 외부성 요소를 포함한 주거환경이 아파트 거주민의 만족도에 중요한 역할을 하는 것으로 분석되었다.

박천규(2008)는 지역별 주거서비스 수요특성 분석연구를 통해 도시권(대도시, 도시부, 도군부)별, 주택유형(아파트, 단독주택)별, 재건축(추진중, 위원회 설립, 논의 중)별로 주거환경이 평당주택 가격에 미치는 영향을 분석하였다. 본 논문과 관련 있는 대도시권 아파트 유형의 경우 출근시간, 교육환경, 교통 등의 주거환경이 주택가격과 밀접하게 연관되어 있는 것으로 나타났다.

이상과 같이 기존의 연구들 중 공공 및 민간의 개발유형에 따른 주거환경의 특성을 비교분석해 주거환경이 인접개발 유형에 따라 어떠한 차이점을 보이는지를 분석한 사례는 질적이나 양적으로 부족했다. 따라서 본 논문은 이러한 기존 연구의 문제점을 극복하는 데 초점을 맞추고 있다.

III. 변수 및 분석의 틀

본 논문은 분당의 대표적 인접개발 지역인 용인서북부의 기흥구와 수지구에 포함되어 있는 7개(동천동, 신봉동, 성북동, 상현동, 죽전동, 보정동, 풍덕천동)동에 위치하고 있는 154개 아파트단지를 공

표 2_ 공공 및 민간개발단지의 구분

구분	민간개발	공공개발	합계
단지수	80개	74개	154개
빈도	52%	48%	100%

공주도형 및 민간주도형으로 구분한 후 각각의 개발유형에 따른 주거환경 특성을 비교하고, 주거환경의 인접개발 유형에 따른 특성별 차이를 파악하여 주거환경의 질 개선을 위한 정책적 제언을 하는 것을 주요 목적으로 하고 있다.

<표 2>와 같이 154개의 단지 중 한국토지주택공사(구 한국토지공사 및 대한주택공사), 경기도시공사 등 공공부문에 의해 개발된 단지는 총 74개이며, 민간기업(부문)에 의해 개발된 단지는 80개로 나타났다. 본 논문에서 사용한 주거환경 결정변수는 아파트 및 단지특성(전용면적, 방 개수, 화장실 개수, 세대수, 경과월, 층수), 근린접근성(초등학교까지의 거리, 근린공원까지의 거리, 쇼핑센터까지의 거리), 지역접근성(분당까지의 거리, 강남까지의 거리), 교통접근성(전철역까지의 거리, 고속도로진입로까지의 거리) 등이며 주거환경에 직접적으로 포함되지는 않지만 주거환경의 질을 설명하는 데 있어 중요하게 사용되는 가격(m²당 매매가 및 전세가)을 제어변수로 사용하였다.

따라서 본 논문은 13개의 결정변수와 2개의 제어변수 등 다섯 개의 카테고리에 총 15개를 분석에 사용하였다. 아파트단지 개발유형에 따른 주거환경을 비교하기 위해 먼저 t-검정을 사용해 민간 및 공공개발 단지에 대한 주거환경의 차이를 살펴보고, 비선형 확률모형인 이항로지스틱 회귀모형을 사용해 개발유형에 따른 주거환경의 특성 및 차이점을 검증하였다.

이항로지스틱모형은 종속변수가 명목척도로 구성되어 있고 변수의 범주가 두 개(0과 1)인 경우 사

표 3_ 변수의 정의

구분	변수명	변수설명
가격	SELL	m ² 당 매매가격(만 원)
	RENT	m ² 당 전세가격(만 원)
아파트 및 단지특성	AREA	전용면적 넓이(m ²)
	ROOM	방 개수(개)
	BATH	화장실 개수(개)
	TOT	총세대수(세대)
	MONTH	아파트 경과월(월)
	FLOOR	아파트 층수(층)
	근린접근성	SCHOOL
PARK		가까운 근린공원까지의 거리(m)
SHOP		가까운 쇼핑장소까지의 거리(m)
지역접근성	BOON	분당 신도시까지의 거리(km)
	KANG	강남역까지의 거리(km)
교통접근성	SUB	가까운 전철역까지의 거리(m)
	HIGH	고속도로진입로까지의 거리(m)

용하게 되는데, 이때 독립변수 x_i 가 주어졌을 때 종속변수 y_i 의 값이 1이 되기 위한 확률 P_i 는 다음과 같은 누적확률 밀도함수로 나타낼 수 있다.

$$P_i = F(\beta_0 + \beta_1 x_i) \quad \text{<식 1>}$$

로지스틱모형은 앞서 설명한 대로 일반 회귀모형에서 가정하는 선형의 형태가 아닌 비선형 형태의 회귀식이 추정되므로 다음과 같이 나타낼 수 있다(조담, 2006).

$$P_i = F(\beta_0 + \beta_1 x_i) = \frac{1}{1 + e^{-(\beta_0 + \beta_1 x_i)}} \quad \text{<식 2>}$$

이때 P_i 는 주거환경 x_i 가 민간개발보다 공공개발에 의해 나타나는 고유한 특성일 확률을 의미하

며, β 값의 추정은 최우추정법(Maximum Likelihood Estimation: MLE)을 사용해 아래와 같이 추정하게 된다.

$$\ln L = \sum_{i=1}^n [y_i \ln F(\beta_0 + \beta_1 x_i) + (1 - y_i) \ln (1 - F(\beta_0 + \beta_1 x_i))]$$

<식 3>

IV. 실증분석

1. 기술통계분석

기술통계분석을 실시한 본 논문의 결과는 <표 4>와 같다. 본 논문은 독립변수의 일관성 유지를 위해 총세대의 36%를 차지하고 있는 전용면적 80~90 m²를 기준으로 표준세대를 선정하였으며, 만약 표준세대가 단지 내 존재하지 않을 경우 전용면적

80~90m²와 가장 가까운 넓이를 가진 세대를 표준 세대로 결정하였다.

가격 카테고리에 포함된 m²당 평균 매매가격 (SELL)의 경우 민간개발은 437만 원, 공공개발은 453만 원으로 나타나 4.5%의 근소한 차이를 보였다. m²당 평균 전세가격(RENT)은 민간개발이 161만 원의 평균을, 공공개발이 189만 원의 평균을 보여 매매가격의 차이보다는 큰 15% 정도의 차이를 나타냈다.

아파트 및 단지특성의 경우 모든 아파트단지가 표준세대에 포함되어 있지 않아 정확한 평균을 비교하는 데는 어려움이 있으나, 민간개발 단지의 경우 102m², 공공개발 단지의 경우 87m²의 평균 전용 면적(AREA)을 보여 민간개발 단지의 평균면적이

넓은 것으로 나타났다. 방 개수(ROOM)의 경우 민간개발 단지가 최소 3개로 평균 3.4개였으나, 최소 평형(59m²)이 동일함에도 공공개발 단지는 2개로 나타나 민간개발 아파트가 공공개발 아파트보다 높은 공간효율성을 추구하는 것으로 파악되었다. 화장실 개수(BATH) 또한 방 개수와 비슷한 경향을 보였으며, 총세대수(TOT) 역시 민간이 497세대, 공공이 평균 420세대로 민간개발 단지가 높은 밀도를 가지고 있는 것으로 나타났다. 반면 평균층수(FLOOR)는 공공(17.5층)이 민간(15.8층)보다 약간 높은 값을 가지고 있었다.

근린접근성에는 가까운 초등학교까지의 거리(SCHOOL), 가까운 공원까지의 거리(PARK), 그리고 가까운 쇼핑센터(백화점 및 시장)까지의 거리

표 4_ 변수의 기술통계 분석

구분	변수명(단위)	민간개발 (n=80)				공공개발 (n=74)			
		최소값	최대값	평균	표준편차	최소값	최대값	평균	표준편차
가격	SELL(만 원)	324	606	437	59	283	668	453	73
	RENT(만 원)	89	241	161	33	95	258	189	33
아파트 및 단지 특성	AREA(m ²)	59	183	102	26.6	59	169	87	25.2
	ROOM(개)	3	5	3.4	0.5	2	5	3.2	0.5
	BATH(개)	1	3	2.0	0.2	1	2	1.8	0.4
	TOT(세대)	47	1,828	497	318	56	1,998	420	376
	MONTH(월)	1	152	99	31	30	185	105	46
	FLOOR(층)	4	23	15.8	4.0	5	25	17.5	3.4
근린 접근성	SCHOOL(m)	10	2,850	517	476	60	1,460	417	298
	PARK(m)	50	3,820	1,211	812	50	2,570	878	685
	SHOP(m)	130	3,770	1,724	919	150	3,010	1,495	689
지역 접근성	BOON(km)	0.6	7.4	3.9	1.9	0.9	5.0	2.7	0.9
	KANG(km)	20.6	30.1	24.5	2.1	20.4	26.4	24.0	1.53
교통 접근성	SUB(m)	880	6,380	3,333	1,400	890	4,120	2,295	730
	HIGH(m)	600	4,660	2,598	942	1,140	3,950	2,486	575

(SHOP)가 포함되어 있는데, 모든 변수의 평균거리가 공공개발 단지가 근린시설로부터 가까운 것으로 나타나 공공에 의해 건설된 아파트가 보다 나은 근린접근성을 가지고 있는 것으로 추정되었다.

지역접근성은 용인서북부 지역과 인접해 있는 핵심 도심(분당과 서울 강남역)까지의 거리를 의미하는데, 분당접근성(BOON)은 공공개발 단지가 평균 1.2km 정도 가까웠으며, 강남접근성(KANG)은 거의 차이를 보이지 않는 것으로 나타났다. 다만 민간개발 단지의 표준편차가 공공개발 단지보다 커 민간개발 단지별 접근성에 대한 편차는 비교적 큰 것으로 조사되었으며, 이는 일부 민간개발 단지의 경우 극단적인 접근성을 가지고 있음을 의미한다.

마지막으로 교통접근성의 경우 가까운 전철역까지의 거리(SUB)는 다른 변수에 비해 민간과 공공이 큰 편차를 보이고 있는데, 공공개발 단지가 민간개발 단지에 비해 1/3 정도 가까운 접근성이 있는 것으로 나타났다. 가까운 고속도로 진입로까지의 거리(HIGH)는 두 개발방식이 큰 차이를 보이고 있지는 않았지만 다른 변수와 마찬가지로 민간개발의 단지별 접근성 편차가 비교적 큰 것으로 나타났다. 하지만 결과적으로 민간과 공공개발 유형 모두 전철역까지는 평균 2~3km, 고속도로까지의 거리는 평균 2.5km로 거주지에서 비교적 멀리 떨어져 있어 용인 서북부지역의 교통접근성 여건이 쾌적하지는 않음을 보여주고 있다.

2. 민간과 공공개발 단지의 주거환경 특성 비교

<표 5>는 민간개발 및 공공개발 유형에 따른 주거환경의 특성을 통계적으로 비교하기 위한 t-검정의 결과를 보여주고 있다.

t-검정을 사용하기 위해 본 논문은 “개발유형에 따른 주거환경에는 차이가 없다”는 귀무가설을

설정하고 두 집단 간 표본평균의 차이가 귀무가설 하에 있을 확률, 즉 표본오차로 인해 차이가 발생할 확률을 계산하였다.

분석결과에 따르면 용인 서북부지역 아파트단지의 주거환경은 개발유형에 따라 유의미한 차이를 보이는 것으로 나타났다. 구체적으로 살펴보면, 가격 카테고리에서는 m²당 전세가는 개발유형에 따라 1% 수준에서 통계적 차이를 보이는 것으로 나타났다지만, m²당 매매가는 유의미한 차이를 보이지 않았다.

아파트 및 단지특성에서는 전용면적, 방 개수, 화장실 개수, 그리고 층수가 1%의 유의수준에서 통계적으로 유의미한 차이를 보이고 있었으나, 총세대수, 아파트경과월은 차이가 없었다.

근린접근성을 살펴보면, 공원접근성이 1% 수준에서 개발유형에 따라 차이를 보였으며, 쇼핑접근성은 10%에서 통계적으로 유의미한 차이를 보였다. 하지만 초등학교접근성은 개발유형에 따라 큰 차이를 보이지 않았다.

지역접근성에 포함되는 분당과 강남접근성은 모두 1%의 유의수준에서 개발유형에 따라 고유한 특성을 가지는 것으로 파악되었다.

교통접근성 카테고리에 포함된 변수들의 경우 전철역접근성은 개발유형에 따라 차이가 있는 것으로 밝혀졌으나, 고속도로 접근성은 유의미한 차이가 나타나지 않는 것으로 분석되었다.

3. 인접개발 유형에 따른 주거환경의 특성 분석

분당 인접개발 지역인 용인서북부 아파트단지의 개발유형에 따라 나타나는 고유한 주거환경의 특성 및 차이점을 파악하기 위해 본 논문은 이항로지스틱모형을 사용하였는데, 이 모형의 적용 시 독립변수들이 높은 상관관계를 가질 경우 변수의 영향

표 5_ 개발유형별 주거환경 특성 비교

변수		유형별 평균		t-검정
구분	변수명(단위)	민간개발	공공개발	
가격	SELL(만 원)	437	453	-1.528
	RENT(만 원)	161	189	-5.323*
아파트 및 단지 특성	AREA(m ²)	102	87	3.572*
	ROOM(개)	3.4	3.2	2.867*
	BATH(개)	2.0	1.8	3.494*
	TOT(세대)	497	420	.695
	MONTH(월)	99	105	-.923
	FLOOR(층)	15.8	17.5	-2.920*
근린 접근성	SCHOOL(m)	517	417	1.162
	PARK(m)	1,211	878	2.734*
	SHOP(m)	1,724	1,495	1.756***
지역 접근성	BOON(km)	3.9	2.7	5.352*
	KANG(km)	24.5	24.0	5.265*
교통 접근성	SUB(m)	3,333	2,295	5.833*
	HIGH(m)	2,598	2,486	.898

주: *, ***은 각각 1%, 10%에서 통계적으로 유의함.

에 추정하는 데 있어 추정량의 분산이 커져 계수추정의 객관성에 문제가 발생하게 된다(남진·황인자, 2006; 양성돈 외, 2010).

이러한 문제를 방지하기 위해 본 논문은 로지스틱모형을 이용한 통계분석에 앞서 변수들 간 다중공선성을 파악해 계수추정의 객관성을 확보하고자

하였다. 다중공선성 검증은 VIF(Variance Inflation Factor)와 Tolerance값을 사용³⁾하였는데, 추정결과 독립변수 간 다중공선성은 나타나지 않는 것으로 파악되었다(<표 7> 참조).

모형의 분석결과 χ^2 (Chi-square)값이 1%의 유의수준(.000)에서 77.549로 모형의 유의성이 확보된 것으로 나타났으며, 관찰치와 예측값을 고려해 종속변수가 정확하게 분류되어 있는 정도를 나타내는 예측정확도(Correct)는 79.9%로 변수가 비교적 정확하게 분류된 것으로 나타났다. 또한 Rseudo R^2 인 Cox & Snell R^2 (C&S

표 6_ 모형 추정결과

-2LogL	Chi-square	C&S R^2	N R^2	Correct
135.707	77.549*	.396	.528	79.9%

주: 1) -2LogL = -2 Log likelihood
2) *은 1% 수준에서 통계적으로 유의함.

3) 일반적으로 VIF값이 10 이하이고 Tolerance값이 0.1 이상일 경우 독립변수 간 다중공선성 문제는 없는 것으로 인정함.

R^2)값은 .396이고, Nagelkerke R^2 ($N R^2$)값은 .528로 나와 본 논문에서 사용한 모형의 적합도가 높은 것으로 분석되었다.

분석된 모형을 통해 각각의 주거환경 변수들이 분당신도시 인접개발 유형에 따라 어떠한 고유특성을 보이는지, 그리고 주거환경이 인접개발 유형에 따라 어떤 차이점이 있는지를 파악할 수 있으며, 이러한 연구를 통해 향후 신도시 인접지역의 택지 및 아파트개발을 추진하는 데 있어 주거환경의 질을 향상시키고 지역의 사회·물리적 환경을 고려한 개발을 제고시키기 위한 정책적 방향의 제시가 가능할 것이다.

모형의 분석결과, m^2 당 전세가격, 화장실 개수, 총세대수, 층수, 분당접근성, 강남접근성, 가까운 전철역까지의 거리, 그리고 가까운 고속도로 진입로까지의 거리 등 8개의 변수들이 인접개발 유형에 따라 차이를 가지는 것으로 나타났다. 그 중 아파트 및 단지특성에 포함되는 화장실 개수(-2.167)가 가장 영향력이 높은 것으로 분석되었으며, 지역접근성 내 분당접근성(.783)과 강남접근성(-.456)이 그 다음으로 영향력이 큰 것으로 파악되었다.

제어변수인 가격 카테고리에 포함된 변수 중에는 m^2 당 전세가격만이 5% 수준에서 통계적으로 유의미하게 신도시 인접개발 유형에 영향을 미치는

표 7_ 주거환경 특성요인 분석결과

변수		로지스틱모형 분석결과					다중공선성	
구분	변수명	B	S.E.	Wald	Sig.	Exp(B)	Tolerance	VIF
Constant		.247	7.589	4.122	.974	1.280	-	-
가격	SELL	-.003	.006	.226	.635	.997	.339	2.947
	RENT	.046**	.019	5.888	.015	1.047	.130	7.688
아파트 및 단지 특성	AREA	.030	.023	1.620	.203	1.030	.155	6.465
	ROOM	.251	.707	.126	.723	1.285	.308	3.248
	BATH	-2.167**	1.001	4.680	.031	.115	.587	1.703
	TOT	-.002**	.001	5.860	.015	.998	.749	1.335
	MONTH	.012	.010	1.479	.224	1.012	.373	2.679
	FLOOR	.188**	.078	5.866	.015	1.207	.700	1.428
근린 접근성	SCHOOL	.000	.001	.195	.659	1.000	.744	1.343
	PARK	.000	.000	.006	.939	1.000	.380	2.632
	SHOP	.000	.000	.179	.673	1.000	.419	2.389
지역 접근성	BOON	.783***	.453	2.980	.084	2.187	.118	8.464
	KANG	-.456**	.205	4.974	.026	.634	.406	2.464
교통 접근성	SUB	-.002*	.001	7.892	.005	.998	.148	6.778
	HIGH	.001**	.001	4.122	.042	1.001	.609	1.641

주: 1) 종속변수(개발유형: 민간개발 = 0, 공공개발 = 1)
 2) *, **, ***은 각각 1%, 5%, 10% 수준에서 통계적으로 유의함.

것으로 나타났는데, m^2 당 전세가격이 1단위 증가할 때 사건이 발생할 확률과 발생하지 않을 확률을 의미하는 승산비(Odd Ratio)는 1.05배 증가하였다. 이는 전세가격이 높아질수록 민간개발보다 공공개발에 영향을 미칠 확률이 1.05배 더 높다는 것으로도 해석할 수 있는데, 일반적으로 중대형 평형에 비해 소형평형의 전세 비율이 높은 것으로 볼 때, 평균 전용면적이 작은 공공개발 아파트단지에 전세가격 변화가 더 크게 영향을 미치는 것으로 추정할 수 있다. 또한 표 4에서 보여지는바와 같이 아파트 및 단지의 특성이 상이한 것도 특정 개발에 더 큰 영향을 준 것으로 파악되었다. 비록 통계적으로 유의미하지는 않지만 m^2 당 매매가격 상승이 민간개발 유형에 영향을 미칠 확률은 공공개발에 비해 1.003배⁴⁾ 높은 것으로 나타났다.

아파트 및 단지특성에 포함되는 변수들의 경우 더 많은 화장실 개수와 총세대수가 민간개발 아파트단지에 영향을 미칠 확률이 각각 공공개발 아파트단지의 8.7배와 1.002배인 것으로 밝혀졌는데, 총세대수의 경우 민간개발과 관련이 있다는 것은 민간개발을 통해 건설된 아파트단지의 밀도규모가 더 높을 수 있다는 것을 의미하며, 화장실 개수의 경우 민간개발 아파트단지의 평균 전용면적이 공공개발 아파트단지의 평균 전용면적보다 넓기 때문에 승산비가 더 높은 것으로 추정되었다. 반면에 층수의 경우 공공개발과 더 밀접한 관련이 있는 것으로 나타나 공공개발의 수직밀도가 민간개발에 비해 더 높을 가능성이 큰 것으로 파악되었다.

지역접근성의 경우 분당접근성과 강남접근성이 상반된 결과를 보이고 있는데, 분당까지의 거리의 증가는 공공개발에 미치는 영향이 더 큰 것으로

(2.187), 강남까지의 거리증가는 민간개발에 미치는 영향이 더 큰 것으로(1.577)⁵⁾ 나타났다. 이 결과는 각 개발유형이 특정지역에 대한 서로 다른 공간중속성을 가지고 있다는 것을 보여주는 것으로 용인 서북부지역 공공 및 민간개발 아파트단지가 서로 고유한 주거환경 특성을 가지고 있음을 의미한다.

교통접근성 역시 해당 지역 개발특성을 잘 설명하고 있는데 전철역까지의 거리는 1% 유의수준에서 종속변수에 음(-)의 영향을 주고 있는 것으로 나타나 민간개발 유형에 미치는 접근성 효과가 높은 것으로 파악되었으며, 고속도로 진입로까지의 거리는 반대로 공공개발 유형에 더 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이 결과는 이항로지스틱 모형에 투입된 대중 및 자가교통 관련 변수가 충분하지 않아 충분한 신뢰성을 확보하기 어렵지만 대체적으로 교통관련 주거환경이 개발유형에 따라 서로 상이한 패턴을 보여주고 있음을 보여주고 있다.

V. 결론

이상과 같이 본 논문은 수도권내 대표적인 신도시인 분당의 인접개발지인 용인 서북부지역을 대상으로 아파트단지 개발특성에 따라 주거환경이 어떠한 차이를 보이는지와 주거환경이 인접개발 특성에 따라 어떠한 특성을 가지고 있는지를 t-검정과 이분형 로지스틱모형을 이용해 파악하였으며, 다음과 같은 결과를 도출하였다.

첫 번째, 개발유형별 주거환경의 차이는 전세가격, 아파트 및 단지특성, 접근성에 걸쳐서 뚜렷하게 나타났는데, 이 결과를 통해 공공과 민간에 의

4) 확률이 1보다 낮을 때 해석의 일관성을 위해 승산비값의 역수(1/0.997)를 취한 뒤 그 결과를 설명함.

5) 승산비는 1/0.634로 계산함.

해 개발된 아파트단지의 주거환경이 상이함을 알 수 있었다. 물론 이것은 인접개발이 아닌 일반개발과의 차이를 분석하지 않은 상태에서 인접개발의 고유한 특성이라고 보기에는 어려움이 있지만, 분당신도시 인접개발처럼 공공 및 민간에 의한 대규모 집적개발이 이루어진 곳이 없다는 사실에 미루어볼 때 개발유형에 따른 직접적인 차이를 분석한 본 논문의 결과는 인접개발의 특성을 비교적 잘 보여주고 있다고 할 수 있다.

두 번째, 전세가격의 변화는 민간개발 아파트단지보다 공공개발 아파트단지에 더 민감하게 나타나는 것으로 파악되었는데, 이는 일반적으로 중대형 아파트보다 소형아파트의 전세비중이 높다고 할 때 민간기업보다는 공공기업이 소형아파트를 더 많이 건설한다는 점에서 이러한 결과가 도출된 것으로 추정할 수 있다. 또한 일반개발지역보다 공공개발이 월등히 많고, 이에 따라 소형평형의 비율이 높아 공공개발 단지의 소형평형에 대한 선택의 폭이 넓은 사례지역의 인접개발 특성도 이러한 결과가 나타나게 된 원인이라고 할 수 있다⁶⁾.

세 번째, 단지의 수평밀도는 민간개발 아파트단지가, 수직밀도는 공공개발 아파트단지가 더 높은 것으로 나타났다. 2006년 기준으로 용인 서북부지역 공공 및 민간택지개발 지구의 밀도를 비교한 연구에 의하면 건폐율의 경우 공공개발 택지가 1.1% 높게 나타난 반면, 용적률의 경우 민간개발 택지가 약 20.7% 높게 나타나 민간개발 택지가 더 과밀화된 경향을 보이고 있다고 하였는데(성장환·조영태, 2006), 본 논문 역시 같은 결과를 도출해 밀도 측면에서 민간개발 유형이 좀 더 열악한 환경을 가지고 있다는 결론을 도출하였다.

네 번째, 용인 서북부 아파트단지의 경우 인근 모도시에 대한 공간중속성이 높은 것으로 밝혀졌는데, 특히 민간개발과 공공개발이 서로 다른 지역(서울 강남 및 분당)에 대해 높은 중속성을 가지고 있는 것으로 나타났다. 공간중속성이 높다는 것은 근린생활권이 모도시에 의해 큰 영향을 받을 확률이 높다는 뜻으로 해석할 수 있어 용인 서북부지역 아파트단지 거주자가 근린생활권 내에서 근린시설을 편리하게 이용할 가능성이 낮을 수 있음을 보여주고 있다.

다섯 번째, 공공 및 민간개발 아파트단지 거주민이 교통접근성을 바라보는 시각에 차이(개인교통과 대중교통)가 있음을 본 논문은 설명하고 있으며, 해당 지역 거주민들이 이러한 교통접근성에 대해 높은 민감성을 가지고 있어 교통여건이 주거환경의 질에 큰 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다.

이 결과를 통해 본 논문은 개발유형이 아파트 및 단지특성뿐 아니라 근린환경에도 차이를 보이고 있으며, 이를 통해 개발유형에 따라 특징적이고 상이한 주거환경을 가지고 있음을 알 수 있었다. 특히 아파트구조의 경우 민간이 좀 더 밀도 높은 개발을 추진하고 있다는 결론을 도출할 수 있었는데, 이는 민간기업의 속성상 공공개발보다 이윤을 극대화하기 때문이라는 추정이 가능하다.

본 논문은 이와 같은 결론을 통해 다음과 같은 정책적 시사점 및 과제를 제시하고 있다.

첫 번째, 민간개발 유형의 경우 재정상의 이유 등으로 아파트단지 개발 시 공공개발에 비해 다양한 기반시설 및 근린시설을 함께 건설할 수 없는 경우가 많아 자칫 인근 모도시의 무임승차식 소규모 개발을 통해 이익만을 추구하려는 경향이 나타

6) 실질적으로 2000년대 중반까지 대한주택공사, 한국토지공사, 경기도에 의해 지어진 공공개발 단지는 총면적 1,261만 1천㎡, 4만 2,691세대로 민간단지에 비해 50%나 넓은 면적을 차지하고 있는 것으로 나타났다(성장환·조영태, 2006).

날 수 있는데, 신개발 주변지역에 대한 무계획적 개발을 억제할 수 있는 “신개발 주변지역 관리방안”(성장환·조영태, 2006)이 조속히 마련될 필요가 있다.

두 번째, 소규모 산발개발보다는 대규모의 체계적인 개발이 사회적 비용절감 및 효율성 측면에서 유리하지만, 현재 용인 서북부지역의 공급가능한 대규모 택지가 부족한 상황에서 소규모 개발은 피할 수 없는 선택이라고 할 수 있다. 다만 개발 시 근린시설에 대한 일정부분의 개발책임 또는 비용 부담을 지워 지나친 과밀화 및 주거환경의 악화를 방지할 필요가 있다.

세 번째, 대중교통시설의 확충을 통해 특정지구에 대한 과밀을 방지하고, 인근 모도시에 대한 의존성을 낮춰 근린생활시설에 대한 접근성을 제고할 필요가 있다.

마지막으로, 그동안 이루어진 많은 민간 또는 공공주도의 개발이 실질적으로 거주민보다는 개발자의 관점을 가지고 있어 거주민의 필요성을 충족하는 주거환경을 확보했다고 보기는 어렵다. 따라서 지방정부 등 공공부문과 지역주민 및 거주민이 포함되는 주거환경 공공관리자제도를 실시해 개발과정에서 거주민의 편의를 증진시킴과 동시에 도시계획의 일관성을 달성할 수 있는 제도의 마련이 시급하다고 할 수 있다.

본 논문은 확보된 자료의 부족으로 인해 개발유형의 특성을 좀 더 구체적으로 살펴볼 수 있는 변수들을 포함시키지 못했다는 한계점을 가지고 있다. 따라서 향후 보다 자세한 주거환경 변수를 포함한다면 좀 더 심도 깊은 결론을 도출할 수 있을 것으로 판단한다.

또한 향후 일반개발 지역을 대상으로 같은 분석을 실시한 후, 인접개발의 결과와의 상호비교를 통해 인접개발의 고유한 특성을 파악한다면 더욱 설

득력 있는 연구결과를 얻을 수 있을 것으로 생각하며 이에 대한 지속적인 연구를 기대한다.

참고문헌

김동국. 1997. “사업주체에 따른 아파트단지 구성특성에 관한 비교연구”. 서울대학교 석사학위논문.

김두현. 2002. “대규모 택지개발사업에 따른 도시공간구조 변화 특성에 관한 연구”. 국토계획 제37권 제5호 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp87-99.

김봉준. 2007. “공동주택 단지의 주거환경이 주거만족도에 미치는 영향에 관한 연구”. 고령논집 제40집. 서울 : 경희대학교대학원. pp147-166.

권영상. 2002. “신도시 개발에 의한 도시공간의 구조적 이분화에 대한 연구: 안양시와 평촌신도시를 대상으로”. 대한건축학회논문집 제18권 제9호. 서울 : 대한건축학회. pp69-76.

남진·황인자. 2006. “주택재개발구역 내의 세입자 가구의 임대주택 결정요인에 관한 연구”. 국토계획 제41권 제3호. 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp69-83.

문석. 2004. “아파트단지의 구성요소와 주거환경지표와의 상관성에 관한 연구”. 지역사회발전연구 제29권 제2호. 서울 : 한국지역사회발전학회. pp61-79.

박근호·이명훈. 2003. “재래시장의 재개발·재건축이 주거환경에 미치는 영향에 관한 연구”. 국토계획 제38권 제6호. 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp75-86.

박상규. 2009. “개발제한구역 해제에 따른 도시구조변화와 관리방안 연구: 남양주시 사례를 중심으로”. 서울시립대학교 박사학위논문.

박천규. 2008. “헤도닉가격 및 Mankiw-Weil 모형을 이용한 지역별 주거서비스 수요특성 분석”. 지역개발연구 제40권 제2호. 광주 : 전남대학교 지역개발연구소. pp1-15.

박홍식. 2001. “대도시 내부시가지의 변천과 전략 계획적 도시재정비 방향에 관한 연구: 대전광역시 사례를 중심으로”. 대구대학교 박사학위논문.

서원석·김성연·양광식. 2010. “주거환경이 주택 거주기간에 미치는 결정요인 분석-미국 중부오하이오 지역을 중심

으로-". 도시행정학보 제23권 제2호. 서울 : 한국도시행정학회. pp3-22.

서원석·안태선. 2010. "신도시 인접개발 특성이 아파트가격에 미치는 영향". 부동산학연구 제16집 제3호. 서울 : 한국부동산분석학회. pp57-70.

성장환·조영태. 2006. "신개발 집적지역의 주거환경 분석". 경기 : 국토도시연구원.

안기돈·허문구. 2006. "공간헤도닉모형에 의한 서울 뉴타운개발이 인근지역 아파트 가격에 미치는 영향 분석". 한국지역개발학회지 제20권 제3호. 대구 : 한국지역개발학회. pp139-158.

안정근·김영. 2006. "수도권 신도시개발 방향 설정을 위한 주택 수요지역의 주민특성 연구". 국토계획 제41권 제5호. 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp7-20.

양성돈·김창석·강명구. 2010. "정비사업구역 내 세입영업자의 재개발사업 추진 찬반에 미치는 영향요인 분석". 국토계획 제45권 제1호. 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp79-89.

윤정란. 2002. "택지개발지구의 토지이용 제어방안에 관한 연구". 전남대학교 박사학위논문.

이영성. 1995. "불량주거지의 개선에 있어서 주택개량 재개발사업과 주거환경개선사업의 비교연구". 서울대학교 석사학위논문.

이주택. 1993. "주거환경 만족도 요인구조 분석에 관한 연구". 동국대학교 박사학위논문.

이충기·이주석. 2008. "주거환경이 주택유형과 주택규모 선택에 미치는 영향분석-다항로짓모형을 활용하여". 경제학연구 제56권 제3호. 서울 : 한국경제학회. pp55-73.

임동일. 2008. "신도시 개발에 따른 도시구조 변화의 분석-GIS를 이용한 고양시 구도심지역 변화 분석". 한국콘텐츠학회 논문지 제8권 제10호. 서울 : 한국콘텐츠학회. pp317-327.

전혜미. 2000. "주거환경개선사업의 평가에 관한 연구: 물리적 개선과 주거만족도를 중심으로". 전남대학교 석사학위논문.

정의철. 2003. "개발밀도가 아파트가격에 미치는 효과 분석-주거환경효과와 자본이득효과-". 국토계획 제38권 제5호. 서울 : 대한국토·도시계획학회. pp127-138.

정치선·박춘근. 1998. "불량주거지역의 도로 및 필지형태에 따른 유형별 계획개발단위 기준설정에 관한 연구: 부산시 주거환경개선지구의 주택외부환경 요인을 중심으로". 대한건축학회논문집 제119집. 서울 : 대한건축학회. pp115-128.

조담. 2006. 금융계량분석. 서울 : 청람.

진정수·박종택. 1998. "주거환경의 질적 향상을 위한 정책방안". 경기 : 국토개발연구원.

하성규·김재익. 1990. "공동주택수요의 특성과 신도시 이주성향에 관한 연구". 지역연구 제6권 제1호. 서울 : 한국지역학회. pp39-55.

Briggs, X.. 1997. "The Significance of Relocation for Chronically Poor Families in the USA.". *Environment and Urbanization* vol.9, no.1. UK : Sage. pp121-131.

Kan, K. 2002. "Residential Mobility with Job Location Uncertainty". *Journal of Urban Economics* vol.52, no.3. USA : Elsevier. pp501-523.

Kemperman, A. and Timmermans, H., 2008. "Influence of Socio-Demographics and Residential Environment on Leisure Activity Participation". *Leisure Sciences* vol.30, no.4. UK : Routledge. pp306-324.

Lawrence, R. 1995. "Housing Quality: An Agenda for Research". *Urban Studies* vol.32, no.10. UK : Sage. pp1655-1664.

Lipscomb, C. 2003. "Small Cities Matters, Too: The Impacts of An Airport and Local Infrastructure on Housing Prices in a Small Urban City". *Review of Urban and Regional Development Studies* vol.15, no.3. UK : Wiley-Blackwell. pp255-273.

Rodgers, W. 1980. "Residential Satisfaction in Relationship to Size of Place". *Social Psychology Quarterly* vol.43, no.4. USA : Sage. pp436-441.

Speare, A. 1974. "Residential Satisfaction as an Intervening Variable in Residential Mobility". *Demography* vol.11, no.2. USA : Population Association of America. pp173-188.

- 논문 접수일: 2010.10.11
- 심사 시작일: 2010.10.18
- 심사 완료일: 2010.11. 3

ABSTRACT

Analyzing the Characteristics of Residential Environments Related to the New-town Adjacent Developments

Keywords: Residential Environment, Urban Development, Adjacent Development, Binary Logistic Model, Apartment

The purpose of this study is to analyze the characteristics of residential environments according to different patterns of new-town adjacent development. With this purpose, this study finds that ① rent, apartment and complex features, and accessibility apparently distinguish the residential environments related to the types of adjacent developments, ② private development has higher horizontal density, while public development has higher vertical density, ③ each development pattern has different spatial dependency with Boondang and Kangnam areas, respectively, and ④ each development pattern has different accessibilities to public and private transportation, respectively.

The results of this study suggest several policy implications as follows. First, it needs to come into force the adjacent development management policy, particularly within the new large development areas. Second, it also needs to charge the development costs for developers to reduce overcrowding. Lastly, it is necessary to perform the public management system for sustainable residential environments.

신도시 인접개발 유형에 따른 주거환경 특성 분석

주제어: 주거환경, 인접개발, 도시개발, 이항로지스틱모형, 아파트

본 논문은 분당 인접개발의 대표적인 지역인 용인 서북부지역을 대상으로 공공 및 민간의 아파트단지 개발유형에 따른 주거환경을 비교하고, 인접개발 유형에 의한 주거환경의 특성을 파악해 향후 신도시 인접지역의 개발에 있어 효율성과 주거환경의 질을 향상시키기 위한 정책방향을 제시하는 데 그 목적을 두고 있다.

본 논문의 주요 결론으로는 ① 개발유형별 주거환경의 차이는 전세가격, 아파트 및 단지특성, 접근성에 걸쳐서 뚜렷하게 나타났으며, ② 전세가격의 변화는 공공개발 아파트단지에 더 민감하게 반응하였고, ③ 수평밀도는 민간개발 단지가, 수직밀도는 공공개발 단지가 높게 나타났으며, ④ 개발유형에 따라 분당 및 강남에 대한 공간종속성이 상이하게 나타났으며, 그리고 ⑤ 개발유형에 따라 교통접근성이 다른 패턴을 보이는 것으로 나타났다. 이와 같은 결론을 통해 본 논문은 다음과 같은 몇 가지 정책적 시사점을 제시하고 있는데, 먼저 신개발 주변지역에 대한 무계획적 개발 억제에 위한 신개발 인접지역 관리방안의 조속한 시행이 필요하고, 두 번째, 개발 시 근린시설에 대한 일정부분의 개발책임 또는 비용부담을 지워 지나친 과밀화를 방지해야 하며, 세 번째, 주거환경 공공관리자제도를 실시해 개발과정에서 거주민의 편의를 증진시킴과 동시에 도시계획의 일관성을 달성할 필요가 있다는 것 등이 이에 포함된다.