

수요계층별 정주여건 진단 공간지표를 적용한 청년안심주택의 입지 적합성 평가*

고승욱** · 김기중***

Locational Suitability of Youth Assurance Housing: Applying Demand-Group-Specific Spatial Diagnostic Indicators

Go Seungwook** · Kim Kijung***

국문요약 서울은 노후 주거지 확산과 지역 불평등 문제에 직면해 있으며, 이를 해결하기 위해 청년안심주택이 도입되었다. 그러나 기존 연구는 청년 계층의 이질적 특성을 충분히 반영하지 못했다. 이 연구는 정주여건 진단 공간지표를 활용하여 대학생, 1인가구, 신혼부부로 구분된 수요계층별 입지 적합성을 평가하였다. 분석 결과, 계층별 주거환경 선호가 뚜렷하게 달랐으며, 이를 반영한 차별화된 공급 전략과 맞춤형 정책 설계가 필요함을 확인하였다.

주제어 청년안심주택, 정주여건 진단 공간지표, 입지 적합성 평가, 수요계층, 맞춤형 주거정책

Abstract: Seoul faces aging housing and spatial inequality, leading to the introduction of the Youth Assurance Housing program. This study applies a spatial diagnostic indicator to assess its locational suitability by demand groups—students, single-person households, and newly married couples. Results show clear differences in housing preferences, underscoring the need for differentiated supply strategies and demand-oriented policies.

Key Words: Youth Assurance Housing, Spatial Diagnostic Indicator, Locational Suitability Evaluation, Demand Groups, Demand-Oriented Housing Policy

* 이 논문은 SH도시연구원의 2024년 기본과제로 수행된 「청년안심주택 특성 분석 및 활성화 방안」연구의 일부를 수정·보완하여 작성되었음

** 서울시립대학교 도시공학과 박사후 연구원 (주저자, Email:gsu0213@uos.ac.kr)

*** 서울주택도시개발공사 SH도시연구원 책임연구원 (교신저자, Email:kjkim@i-sh.co.kr)

1. 서론

1) 연구의 배경과 목적

우리나라는 1980년대를 기점으로 개발 중심의 도시 발전이 급속히 이루어졌다. 이로 인해 현대 도시민의 삶은 증진되었으나, 근래에는 도시의 노후화라는 평가를 받으며 다양한 문제가 발생되고 있다. 특히, 건물·도로 등의 물리적 요소뿐만 아니라, 도시의 사회·경제적 기능에 기반한 도시민의 활동 역시 저해되고 있는 실정이다(남진·이지현, 2023). 구체적으로 도시의 노후화는 주거, 고용, 상업 기능의 저하로 이어진다. 이는 도시민의 일상 활동을 제약할 뿐 아니라 도시 및 지역의 경제력 약화로 직결되며(김광중, 2010), 나아가 지역격차 및 공간불평등 문제를 심화시킬 수 있다. 특히, 서울시의 경우 인구 밀집과 노후·저층 주거지의 확산으로 인해 재정비가 시급한 지역이 존재한다(김기중 외, 2023).

한편, 청년세대의 주거이동 패턴은 서울로의 집중 현상이 가속화되면서 필연적으로 주거 문제와 연계되고 있다(SH도시연구원, 2024). 이에 서울시는 주거복지 차원에서 청년을 위해서 지속적으로 주택공급 정책을 시행해 왔다. 구체적으로, 2008년 ‘학생복지주택’, 2010년 ‘유스 하우징(Youth Housing)’, 2015년 청년 1인가구, 2016년 ‘역세권 청년주택’ 정책이 추진되었다(권소형 외, 2025). 각 정책의 세부 목적과 명칭은 다르지만, 궁극적으로 청년의 주거 안정을 도모하기 위한 점은 동일하다.

최근에는 기존 ‘역세권 청년주택’ 정책보다 발

전된 취지로 양적 공급과 함께 질적 주거 복지를 동시에 추구하는 ‘청년안심주택’ 정책이 시행중이며, 2024년 기준 53개의 청년안심주택이 운영 중이다. 또한 청년안심주택은 공공과 민간이 협력하여 주거 대안을 모색하는 사업 모델로, 공공 임대주택과 민간임대주택을 동시에 확보할 수 있는 정책사업이다(SH도시연구원, 2024). 이는 단순히 청년층의 주거 안정화를 위한 정책에 그치지 않고, 도시 내 노후 주거지 정비 및 지역 활력 회복에도 기여할 수 있다. 실제로 청년안심주택은 기존 정비사업의 부지 활용을 통해 공급되는 경우가 존재하여, 노후 주거지의 물리적 환경 개선뿐 아니라 지역 상권 활성화와 인구 유입에도 긍정적 영향을 미칠 수 있다(SH도시연구원, 2024). 따라서 청년안심주택은 단순히 청년 주거복지 차원을 넘어, 도시 내 노후 주거지 정비와 지역활성화를 촉진하는 정책적 매개 역할을 수행할 수 있다.

그러나 청년안심주택의 입주 대상인 만 19~39세 청년의 인구·사회적 특성은 매우 다양하기 때문에, 일괄적인 맞춤형 정책이라는 한계가 지적되고 있다. 이는 청년안심주택에 입주할 수 있는 청년층은 대학생, 1인 청년 가구, 신혼부부로 분류되는데, 각 유형의 가구가 선호하는 주거 환경은 상이하기 때문이다. 주거지는 도시민의 다양한 활동을 위한 출발점이자 도착점이며(고승욱 외, 2023), 도시민의 활동은 개인 및 가구 특성에 따라 달라진다는 점(이승일, 2022)을 고려해야 수요자 맞춤형 정책의 실효성을 기대할 수 있다. 나아가, 2030년까지 계획된 12만 호의 청년안심주택 공급이 효율적으로 추진되기 위해서는 현재 공급된 청년안심주택에 대한 입지

평가를 하는 것이 중요하다.

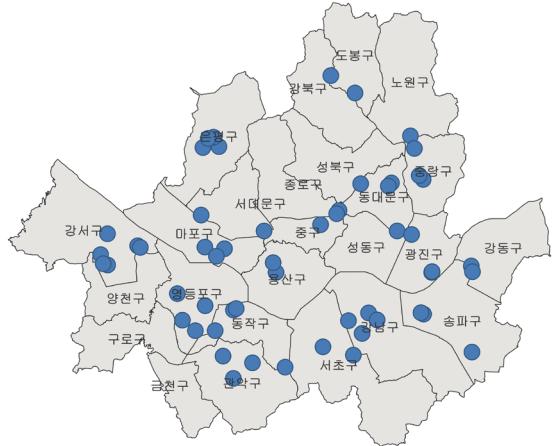
이러한 배경을 바탕으로 이 연구의 목적은 청년안심주택의 입지 여건을 수요 계층별로 평가하고, 입주자의 활동 특성을 다각적으로 검토하는 것이다.

연구의 구성은 다음과 같다. 본 장에서는 연구의 배경과 목적을 제시하였다. 제 2장은 문헌 및 선행연구 고찰로, 청년안심주택 조례와 관련 연구, 입지평가 방법론을 활용한 연구를 검토하여 이 연구의 타당성과 차별성을 제시하였다. 3장에서는 연구의 목적을 달성하기 위한 분석방법론을 기술하였고, 4장에서는 분석결과에 대한 해석을 수행하였다. 마지막 5장은 결론부로 분석결과를 바탕으로 연구의 정책적 시사점 제시와 한계점을 기술하였다. 이 연구의 결과는 수요자 맞춤형 주거 정책의 실효성을 높이고, 향후 재정비사업시 참고자료로 활용되기를 기대한다.

2) 연구의 범위

청년안심주택은 2023년 5월 22일 제정된 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」에 근거하여 정책사업으로 추진되기 시작하였다. 이후 청년층뿐만 아니라 신혼부부, 어르신, 1인 가구 등 주거 취약계층이 대중교통 접근성이 양호한 지역에 거주할 수 있도록 하기 위해, 2025년 5월 19일 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」로 개정되었다.

이 연구에서는 2024년 5월까지 입주 공고가 이루어진 56개 주택을 대상으로 입지 여건 평가하며, 주택의 세부 공간적 위치는 그림 1과 같다.



〈그림 1〉 서울시 청년안심주택 현황(56개)

2. 청년안심주택 조례 및 관련 연구

청년안심주택은 「서울특별시 청년안심주택 공급 지원에 관한 조례」(서울특별시, 2023.5.22. 제8735호 공포)에 근거하여 본격적으로 추진되었다. 조례는 청년층을 주요 대상으로 하여 주거비 부담 완화와 안정적인 주거환경을 보장하는 것을 목적으로 하였다. 이후 주거취약계층의 범위를 확대할 필요성이 제기되면서, 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」(서울특별시, 2025.5.19. 제8896호 공포)로 개정·통합되었다. 이에 따라 신혼부부, 어르신, 1인 가구 등 다양한 계층이 대중교통 접근성이 양호한 지역에서 거주할 수 있도록 제도적 기반이 마련되었다.

이 조례는 안심주택 사업의 공급대상과 시행 조건을 구체화하였다. 입지 요건으로는 역세권 등 대중교통 중심지 및 일정 규모 이상의 토지면적 확보가 포함되며, 노후 건축물이 밀집한 지역의 경우 완화된 기준이 적용될 수 있다. 또한 사업시행자는 서울주택도시공사와 같은 공공기관

뿐만 아니라 민간임대주택사업자도 참여할 수 있으며, 사업계획 승인 과정에서 용적률·건폐율 완화, 주차장 설치기준 완화 등의 도시계획 규제 완화가 허용된다. 다만, 이는 공공임대주택 제공이나 공공시설 설치와 같은 공공기여를 전제로 하고 있다. 입주자는 무주택 여부, 소득 수준, 가구 특성 등을 기준으로 선정되며, 임대료는 주변 시세 대비 저렴하게 책정된다. 이러한 조건을 통해 청년안심주택은 청년층을 비롯한 주거취약계층의 주거 안정을 지원하는 동시에, 민간 참여와 공공 기여를 연계하는 새로운 유형의 도시주택정책으로 자리매김하였다.

즉, 청년안심주택은 청년을 비롯한 주거취약계층의 주거 안정을 지원하기 위해 도심 내 교통 접근성이 우수한 지역에 공급되는 공공임대주택 정책이다. 따라서 이러한 주택이 실제로 어떤 공간적 입지 특성을 가지는지 평가하는 것이 중요하며, 이에 따라 일부 연구에서는 청년안심주택의 입지 조건을 교통 접근성, 생활편의시설, 공간구조, 주거비 부담 및 정책 체감도 등 다양한 차원에서 분석해왔다.

권소형 외(2025)는 서울시에서 초기 공급된 16개 청년안심주택을 대상으로 입지 유형별 특성을 비교·분석하였다. 이 연구는 사업지가 위치한 상업지역과 일반주거지역을 구분하여 대중교통 접근성, 생활편의시설 분포, 주변 환경과 같은 공간적 요인이 주거선호도와 거주자 만족도에 미치는 영향을 실증적으로 제시하였다.

공간구조와 공동체 활성화 측면에 주목한 연구도 이루어졌다. 김주영·공은미(2024)는 청년 안심주택과 민간 임대주택의 공간 구조를 비교 분석하면서, 커뮤니티시설의 부족과 교류 공간

의 제약이 청년 주거복지 실현에 걸림돌이 되고 있음을 밝혔다. 이 연구는 단순한 물리적 주택 공급을 넘어 주거공동체 형성을 위한 공간 설계의 중요성을 부각시켰다는 점에서 의의가 있다.

김민조(2023)는 청년 입주자를 대상으로 역세권 청년주택 정책에 대한 체감도를 분석하였다. 연구 결과, 청년안심주택의 주거 안정성 제고 효과에도 불구하고, 실제 거주 경험에서는 입지와 주거환경에 대한 만족도가 기대에 미치지 못하는 부분이 존재함을 확인하였다. 이는 정책 설계 단계와 수요자 경험 사이의 간극을 보여주는 중요한 연구로 평가된다.

이정민·양희진(2023)의 연구에서는 공공지원 민간임대 청년주택의 장기적 지속가능성 확보를 주제로, 공급 구조와 임대료 수준, 주택 유형 다양성 문제를 분석하였다. 연구는 특히 청년 안심주택의 임대료 적정성과 장기적 운영 가능성에 대한 구조적 한계를 지적하며, 제도 개선을 통한 안정적 공급 기반 구축의 필요성을 강조하였다.

그러나 기존 연구들은 청년안심주택의 주요 목적이라 할 수 있는 교통 접근성과 실제 수요자의 인구·사회학적 특성에 따른 계층별 입지 여건을 충분히 반영하지 못하였다. 이 연구는 기존 연구의 한계를 보완하기 위해, 네트워크 기반 접근성 지표와 정주여건 진단 공간지표를 결합하여 청년층의 실제 도시활동 특성과 공간적 선호를 반영한 입지평가를 수행하였다. 즉, 공급자 중심의 물리적 입지 분석에서 벗어나 수요자 관점에서 청년안심주택의 입지 적정성을 정량적으로 검증했다는 점에서 기존 연구와 차별성을 갖는다.

3. 분석방법론

〈표 1〉 분석절차

단계	내용
1단계: 청년안심주택 공간 DB화	청년안심주택의 입지 현황을 분석 하기 위하여 공간DB화
2단계: 입지평가 변수 구축	주거입지 평가를 위한 변수선정 및 공간 DB화
3단계: 입지평가	안전성, 편리성, 쾌적성 관련 평가 지표 설정
	근린생활권 수준에서 입지평가

청년안심주택의 입지평가를 위한 분석방법에 대한 절차는 아래 표 1과 같다.

1단계는 이 연구의 목적을 달성하기 위한 주요 자료인 청년안심주택의 공간자료를 구축하는 것이다. 현재 청년안심주택의 공간정보가 제공되지 않기 때문에, 주소를 기반으로 공간위치를 파악할 수 있는 지오코딩(Geocoding) 기법을 적용하였다. 지오코딩은 주소정보를 공간좌표로 변환하여 현실세계의 공간정보를 확보하는 절차이다(Drummond, 1995).

2단계는 입지평가 변수를 구축하는 단계로, 연구의 차별성을 달성하기 위해 청년 1인 가구 및 대학생과 신혼부부 가구의 인구·사회학적 특성을 고려하여 관련 자료를 수집·구축하였다.

마지막으로 3단계는 앞서 수행한 1단계와 2단계의 결과물을 바탕으로, 평가지표를 설정하고, 보행네트워크 기반 시설 접근성을 산정하여 입지평가를 수행하는 것이다. 평가지표는 주거환경이 입지평가에 영향을 미친다는 점(서울연구

원, 2023)을 고려하였다.

주거환경은 다양한 관점에서 정의되는데, 이 연구에서는 WHO(세계보건기구)의 주거환경 4개 개념에 근거한 측정지표인 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성을 적용하였다. 다만 과거에는 기술 및 환경 여건으로 보건성의 중요도가 상대적으로 높았으나, 현대의 주거 맥락에서는 중요도가 낮다고 판단하여(장윤정·고승욱, 2021), 이 연구에서는 보건성을 제외한 ‘안전성’, ‘편리성’, ‘쾌적성’을 주거환경 평가 지표로 설정하였다. 각 계층별 인구·사회학적 특성을 반영한 최종 지표는 표 2와 같다.

근린생활권은 주거지 내 도시민들이 일상 생활에서 필요한 서비스와 시설에 도보로 접근할 수 있는 지역을 의미한다. 이 개념은 생활 편의성, 환경적 지속가능성, 사회적 연계를 증진하기 위해 도시계획 분야에서 도입·활용되어 왔다(Moughtin, 2003). 따라서 청년안심주택의 입지평가에 적용하기에 적합한 접근이다. 또한, 근린생활권을 가장 설득력 있게 설명할 수 있는 지표는 도시민의 실질적인 활동(거리, 시간 등)이며(Cervero & Kockelman, 1997), 이를 보다 정확히 반영하기 위해서는 단순 직선거리보다 실제 보행자나 차량이 이동하는 경로 기반 거리/시간을 사용하는 것이 효율적이다. 이에 이 연구는 이러한 특성을 반영하기 위해서는 QGIS 내 최근린 경로 분석(Network Analysis)을 활용하였다.

최근린 경로 분석만으로는 수요계층별 입지평가를 수행하기 다소 주관적이라는 점에 정주여건 진단 공간 지표(Spatial Diagnostic Indicator)을 활용하였다. 이 지표는 K-function 구성원리

〈표 2〉 주거입지 평가 변수

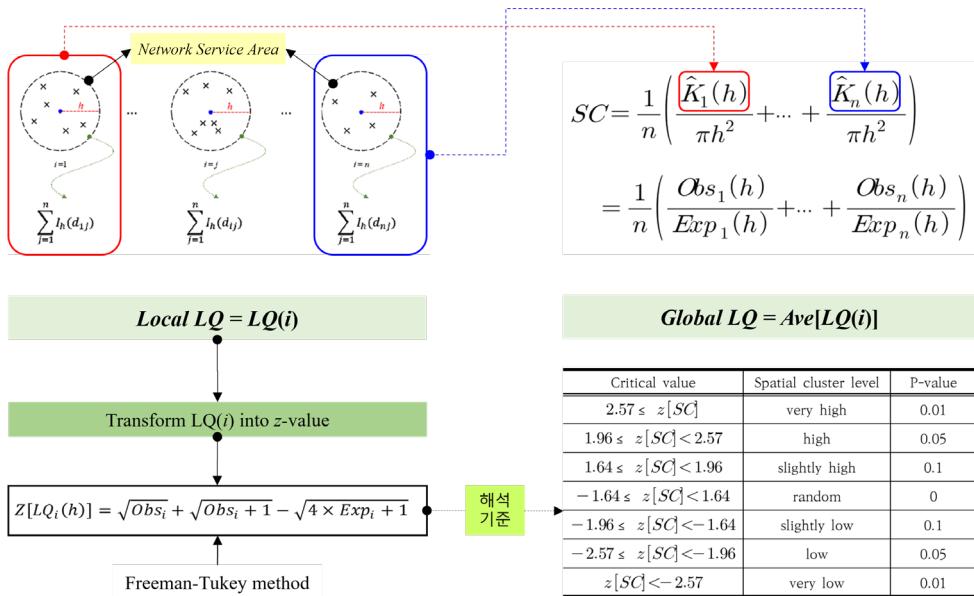
구분	전체	출처	청년 1인가구/대학생	신혼부부	
안전성	경찰관서	서울시(2023)	경찰관서	경찰관서	
	소방관서		소방관서	소방관서	
	CCTV		CCTV	CCTV	
문화/ 여가/ 스포츠	백화점	행정안전부(2024)	백화점	백화점	
	영화관		영화관	영화관	
	공연장		공연장	공연장	
	헬스장	카카오(2024.05)*	헬스장	헬스장	
	골프연습장		골프연습장	골프연습장	
편리성 시설	일반음식점	행정안전부(2024)	일반음식점	일반음식점	
	편의점	카카오(2024.05)*	편의점	편의점	
	세탁소	행정안전부(2024)	세탁소	세탁소	
	이(미)용원		이(미)용원	이(미)용원	
	지하철역 출입구	서울시(2023)	지하철역 출입구	지하철역 출입구	
	버스정류장		버스정류장	버스정류장	
	주거안심종합센터	SH공사(2023)	주거안심종합센터	주거안심종합센터	
	카쉐어링서비스	카카오(2024.05)*	카쉐어링서비스	카쉐어링 서비스	
	따릉이대여소	서울시(2023)	따릉이대여소	따릉이대여소	
	대학교	교육부(2016)	대학교		
돌봄/ 의료	영유아 보육시설	교육부(2023)	동네병원	영유아 보육시설	
	유치원			유치원	
	초등학교	교육부(2023)	종합병원	초등학교	
	아동복지시설	행정안전부(2024)		아동복지시설	
	동네병원			동네병원	
	종합병원			종합병원	
쾌적성	생활권공원	서울시(2024)	생활권공원	생활권공원	

*카카오 Open API를 활용하여 해당 지표에 대한 공간자료를 구득하였음

확장을 통한 공간 지표 정의 방법이다(〈그림 2〉 참조).

이 방법론은 정주 여건 진단을 위한 공간 지표는 주택 가까이에 공간적 편의 요소(예: 편의

시설)가 많이 분포할수록 값이 증가하도록 공간 통계모형(Spatial Statistical Model)과 중력모형(gravity model)을 결합한 방식이다.



〈그림 2〉 정주여건 진단 공간지표 방법론

4. 분석결과

1) 기초통계

수집·구축한 청년안심주택 공간정보와 주거 입지 평가 변수 간의 최근린 경로 기반 거리를 산출하였고, 기초통계 결과는 표 3과 같다.

근린생활권 지표 가운데 청년안심주택의 궁극적 목적(일상생활 편의, 역세권 입지에 따른 대중교통 접근성)과 직접 관련되는 지하철역 출입구·버스정류장까지의 거리의 평균값은 전반적으로 양호하게 나타났다. 반면 백화점 지표는 평균 대비 표준편차가 크게 나타났는데, 이는 백화점이 주로 서울시 3도심(한양도성 도심, 강남 도심, 여의도 도심) 등 중심업무·상업지역에 집중 입지한 결과로 해석된다.

이와 상반되는 지표로 CCTV는 도시 전역에

비교적 고르게 분포하는 것으로 나타났으며, 이는 서울시의 안전성 수준이 대체로 높다고 해석할 수 있다. 편의점과 일반음식점 또한 CCTV와 유사한 공간 분포 특성을 보여, 서울 전반에서 일상생활 시설의 공간적 편차가 크지 않음을 확인하였다.

2) 대학생 계층의 입지 평가

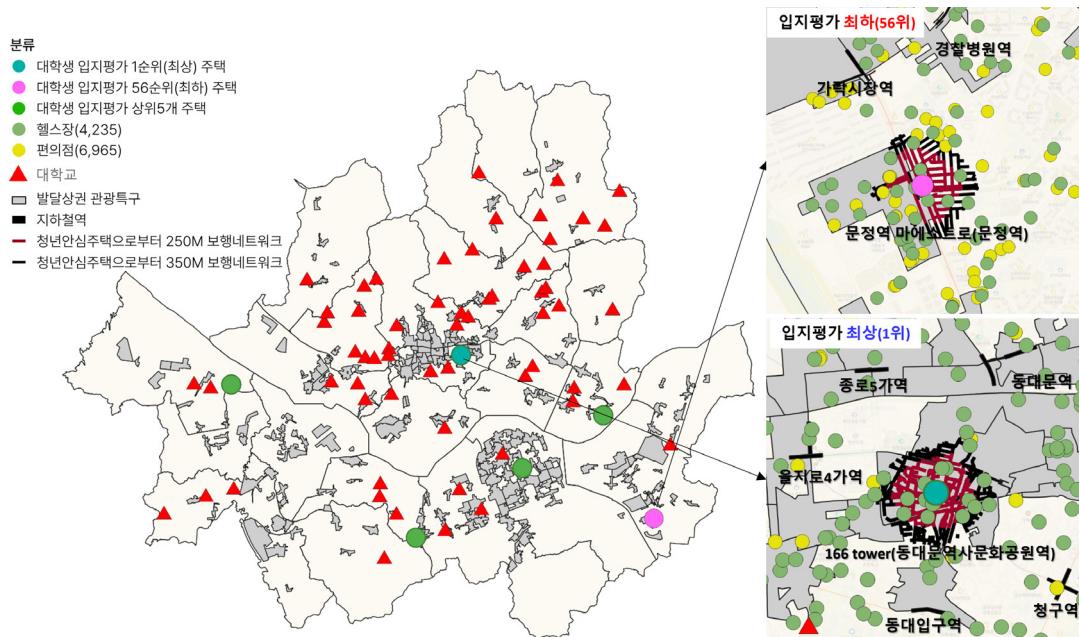
정주여건 진단 공간지표 결과를 바탕으로, 대학생이 거주할 수 있는 청년안심주택 입지 평가 상위 5개 주택의 공간분포는 그림 3과 같다. 입지 평가 최하위로 나타난 주택은 송파구 '문정역 마에스트로'이며, 1위는 동대문구 '166 tower'로 확인되었다. 대학생들이 선호하는 헬스장과 편의점의 공간분포는 최하위 지역과 최상위 지역 간 차이가 크게 나타나지 않았다.

〈표 3〉 기초통계 분석결과(단위: Meter)

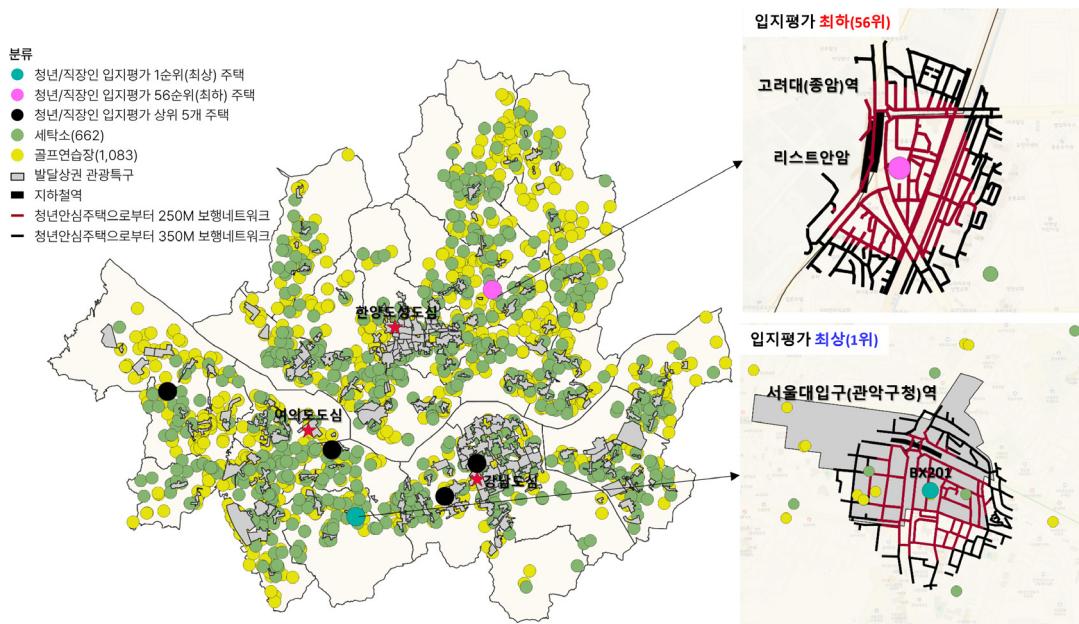
구분	전체	최소	최대	평균	표준편차
안전성	경찰관서	226.16	1,602.67	727.76	338.42
	소방관서	116	2,024.25	1,071.20	460.26
	CCTV	0.26	478.69	82.24	74.61
편리성	문화/ 여가/ 스포츠	백화점	259.41	8,347.61	2,605.73
		영화관	17.39	3,442.53	1,161.35
		공연장	0.72	2,626.39	889.77
		헬스장	1.86	567.73	137.04
		골프연습장	1.15	853.96	302.05
	일상 시설	일반음식점	0.06	105.88	24.15
		편의점	0.43	251.88	117.32
		세탁소	82.58	864.23	432.19
		이(미)용원	0.58	969.38	253.52
		지하철역 출입구	3.5	934.2	248.05
쾌적성	돌봄/ 의료	버스정류장	19.29	378.31	137.72
		주거안심종합센터	39.09	5,369.14	2,686.01
		카쉐어링서비스	1.52	748.9	192.13
		따릉이대여소	38.23	519.86	194.34
		대학교	614.42	5,461.11	2,282.21
		영유아 보육시설	73.44	1,135.48	519.75
쾌적성		유치원	175.35	1,484.09	731.47
		초등학교	133.68	1,200.65	565.69
		아동복지시설	210.11	3,213.70	1,235.31
		동네병원	0.15	303.42	91.12
		종합병원	259.92	4,202.48	1,617.12
		생활권공원	78.89	738.36	387.38
					191.65

그러나 대학생의 도시활동은 일반적으로 통학 중심으로 이루어지므로, 서울시 내 대학교까지의 접근성이 결정적으로 작용한 것으로 판단된다. 또한 동일한 생활편의시설이라 하더라도 상권의 기능과 공간분포에 따라 실제 이용 기능

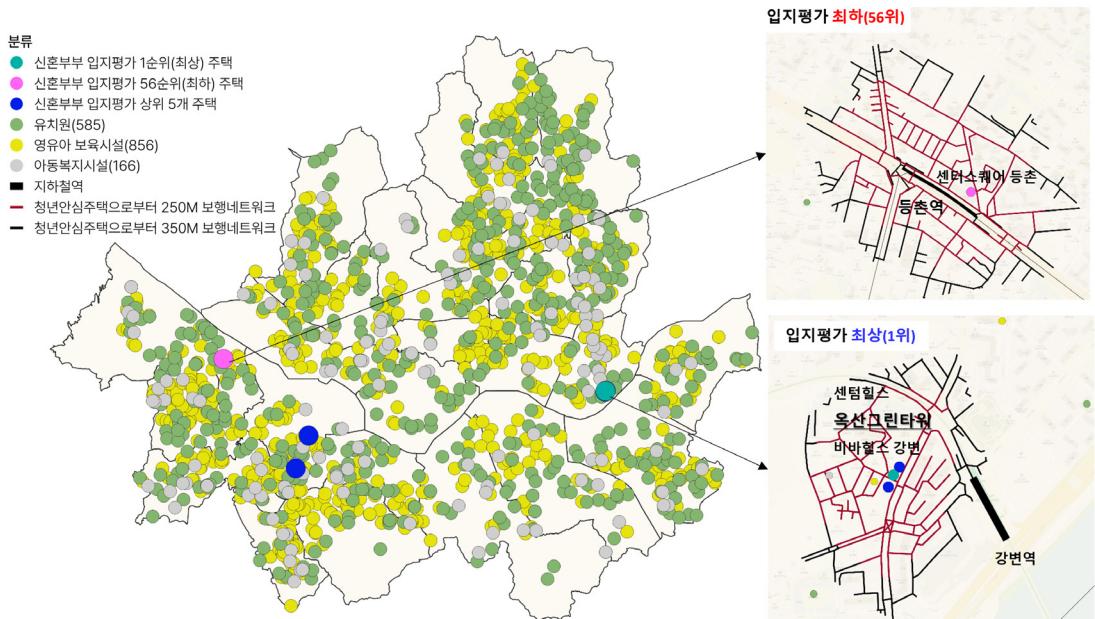
이 상이하게 나타난다는 점(김동준, 2022)이 반영된 것으로 보인다. 이는 실질적인 입지 차이에서도 확인되는데, 최상위 주택인 '166 tower'는 연결된 발달상권/관광특구 내에 위치한 반면, 최하위 주택인 '문정역 마에스트로'는 단일 발달



〈그림 3〉 대학생 계층 입지 평가 결과



〈그림 4〉 청년 1인 가구 계층 입지 평가 결과



〈그림 5〉 신혼부부 가구 계층 입지 평가 결과

상권에 입지하고 있다.

3) 청년 1인 가구 계층의 입지 평가

청년 1인 가구 계층에 대한 정주여건 진단 공간지표 결과, 청년안심주택 입지 평가 상위 5개 주택의 공간분포는 그림 4와 같다. 입지 평가 최하위 주택은 동대문구 ‘리스트 안암’으로 확인되었고, 최상위 주택은 관악구 ‘BX 201’로 나타났다. 청년 1인 가구는 대부분 직장생활을 하고 있다는 점에서 세탁소와 골프연습장의 공간분포가 입지평가에 크게 영향을 미치는 것으로 판단된다. 실제 분석에서도 이 지표들은 상·하위 권역 간 격차가 크게 나타났다.

구체적으로 ‘BX 201’의 경우 해당 시설들이 밀집되어 있어 여가활동과 일상 편의가 전반적

으로 양호한 것으로 확인되었다. 반면 ‘리스트 안암’은 350m 보행 네트워크 권역 내 세탁소가 1개소에 불과한 것으로 나타났다. 아울러 ‘BX 201’은 발달상권/관광특구 내에 위치하여 다양한 생활편의시설을 폭넓게 이용할 수 있으며, 여의도 도심과 강남 도심 인근에 입지함에 따라 접근 접근성 또한 우수해 이러한 평가 결과가 도출된 것으로 판단된다.

4) 신혼부부 가구 계층의 입지 평가

신혼부부 계층에 대한 정주여건 진단 공간지표의 결과는 그림 5와 같이 나타났다. 입지 평가가 최하인 청년안심주택은 강서구 내 ‘센터스퀘어 등촌’으로 확인되었고, 입지 평가가 최상위로 도출된 청년안심주택은 광진구에 위치하고 있

는 ‘옥산그린타워’로 확인되었다.

일반적으로 신혼부부 계층은 현재 자녀가 없다고 하더라도 유치원, 영유아 보육시설, 아동복지시설 등의 영·유아 관련시설에 따라 입지평가가 결정된다. 분석결과에 의하면 최하위 지역과 최상위 지역에서 접근성의 차이가 확인되었고, 이에 따라 평가순위가 나타났다.

‘센터스퀘어 등촌’ 인근에는 해당 시설들이 350m 보행 네트워크를 벗어나 있고, 특히, 영유아 보육시설과 아동복지시설이 존재하지 않는다. 반면에 ‘옥산그린타워’는 250m 보행 네트워크 내 영유아 보육시설과 아동복지시설이 위치하여 우수한 접근성이 존재한다. 또한, 350m 보행네트워크를 벗어나지만 유치원과 영유아 보육시설이 인접한 지역에 분포하고 있으며, 상위 5개 청년안심주택에 포함되는 ‘비바힐스 강변(2위)’와 ‘샌텀힐스(3위)’가 가까이 입지하고 있어 신혼부부에게 특화된 단지 조성까지 기대할 수 있다.

5. 결론

서울시의 노후화로 인한 재정비 필요성과 주거취약계층으로 정의되는 청년의 주거 안정을 도모하기 위해, 정부와 서울시는 지속적으로 정책적 노력을 기울여 왔다. 대표적으로 청년안심주택 정책은 우수한 대중교통 접근성과 저렴한 임대료를 통해 안정적인 주거환경을 조성하는 것을 궁극적 목적으로 한다. 이에 청년안심주택을 대상으로 다양한 관점의 연구가 수행되었으나, 동일한 청년 계층이라 하더라도 인구·사회

적 특성에 따라 요구되는 주거환경이 상이하다는 점이 충분히 반영되지 못했다. 이에 본 연구는 공간데이터 구축과 정주여건 진단 공간지표를 활용하여 청년을 대학생, 청년 1인 가구, 신혼부부로 분류하고, 계층별 특성을 고려한 청년 안심주택의 입지평가를 수행하였다. 주요 연구 결과는 다음과 같다.

첫째, 공간분석 기법을 활용하여 관련 데이터를 구축하고, 이를 바탕으로 정주여건 진단 공간지표를 적용해 입지평가를 수행하였다. 도시 내 다양한 문제를 해결하기 위한 연구가 다각도로 진행되고 있으나, 데이터 부재로 인해 실증분석이 미흡하거나 분석 방법 적용이 어려운 경우가 적지 않다. 본 연구에서 제시한 데이터 구축·분석 절차는 이러한 한계를 일부 보완할 수 있는 방안을 제공한다. 또한 수요계층별 입지평가에 활용한 정주여건 진단 공간지표는 청년안심주택에 국한되지 않고, 다양한 계층·특정 주택 유형·지역의 주거환경을 정량적으로 도출·비교하는 데 응용 가능하다. 이는 증거기반 정책과 수요자 맞춤형 주거정책 수립을 뒷받침하는 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대된다.

둘째, 동일한 ‘청년’ 범주라 하더라도 인구·사회학적 특성에 따라 주거환경의 선호가 상이하므로, 이를 고려한 청년안심주택의 세분화된 공급 전략이 필요하다. 이 연구는 대학생, 청년 1인가구, 신혼부부를 구분하여 정주여건 진단 공간지표를 적용하였고, 그 결과 계층별 선호하는 지역(주택)이 다르다는 것을 확인하였다. 구체적으로 통학·보행 중심의 대학생은 대학 접근성과 보행 네트워크 기반 대중교통 연결성의 영향이 크고, 직장·개인일정으로 생활패턴이 분

절적인 청년 1인가구는 세탁·간편식·근거리 여가시설의 밀집 여부가 입지 선호에 직접적으로 작용한다. 신혼부부의 경우 영·유아 관련 시설 접근성이 핵심 판단 기준으로 나타났다. 이러한 결과는 동일한 청년안심주택이라도 누가 거주하느냐에 따라 '좋은 입지'의 의미가 달라진다는 점을 보여준다. 따라서 단일 기준으로 공급·평가하는 방식에서 벗어나, 계층별 핵심 지표를 반영한 입지 선정과 단지 프로그램의 차별화, 그리고 공급·배정 단계에서의 수요자 선별·우선 순위 체계 정비가 요구된다. 이는 결과적으로 수요자 맞춤형 주거정책의 효율성을 높일 수 있음을 시사한다.

셋째, 계층별 입지 선호와 네트워크 기반 접근성 지표를 재정비정책과 연계해, 재정비 물량 중 일부를 청년안심주택으로 배정할 것을 제안한다. 현행 「공공주택특별법」과 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 등에 따르면, 재정비사업 시 용적률 완화나 공공기여의 대가로 일정 비율 이상의 공공임대주택을 확보하도록 되어 있다. 하지만 실제 공급은 대부분 저소득층 중심으로 이루어져, 교통 접근성이 높은 지역에서 청년층의 주거수요를 반영하기에는 한계가 있다. 이에 공공임대 의무비율 내 일부를 청년안심주택으로 전환하고, 역세권·보행 네트워크 중심의 입지 가중치나 본 연구에서 활용한 정주여건 진단 공간지표를 배정 기준으로 적용한다면, 동일한 단지 내에서도 수요 계층별 맞춤형 공급이 가능할 것이다. 또한 서울시 안심주택 정책과 재정비 인허가를 연계하여, 일정 비율의 안심주택 확보시 용적률 인센티브 등의 혜택을 지원한다면, 민간사업자의 참여 유도가 가능하다. 이를 통해

청년층의 도시활동 기회를 확대하고 저렴한 임대료를 안정적으로 공급하는 정책목표를 복합적으로 달성할 수 있을 것으로 판단된다.

마지막으로, 이 연구의 정주여건 진단 공간지표를 성과관리 지표로 활용한다면, 청년안심주택 정책의 실효성을 체계적으로 평가하고 보완할 수 있을 것이다. 구체적으로, 정주여건 진단 공간지표와 분석결과는 향후 준공 예정지의 입지평가나 신규 후보지 발굴 과정에서 실무적 의사결정의 근거로 활용될 수 있으며, 사업 유형별 정책효과를 사전에 검토하고 비교하는 분석틀로서의 활용 가능하다. 아울러, 정량적 지표를 바탕으로 주거복지정책의 성과를 실증적으로 평가하는 틀을 제시했다는 점에서, 이 연구의 결과는 중거기반 정책의 수립과 시행에 기여할 수 있음을 시사한다.

연구의 결과는 향후 청년안심주택 정책의 기초자료로 활용되기를 기대하며, 연구의 한계는 다음과 같다. 첫째, 정주여건 진단 공간지표 분석에서 물리적 요소만을 반영하여 토지가격, 임대료, 관리비 등의 비물리적 요소에 대한 고려가 이루어지지 않았다. 특히 선행연구에 따르면, 비물리적 요소 중 주거비용은 주거환경 평가에 앞서 주거지 선택의 핵심 변수로 작용하는 것으로 나타난다. 이러한 한계는 이 연구에서 적용한 분석방법론의 적용 범위가 제한적이었기 때문이며, 향후 방법론을 보완함으로써 일부 해소가 가능함을 명시한다. 둘째, 청년주택사업을 공공과 민간으로 구분하여 공급특성과 기여도 비교를 수행하지 못하였다. 이는 민간과 공공이 혼합된 형태의 청년안심주택이 다수 존재하고, 연구 수행 시점에서 관련 통계자료의 구득이 어려웠기

때문이다. 향후에는 공공·민간 부문별 공급성과를 구분·분석함으로써, 각 주체의 역할과 지원 방향을 보다 명확히 제시할 필요가 있다.

참고문헌

- 고승욱·정승진·이승일, 2023, “서울시 공공임대주택 입주자의 개인 및 가구 특성과 주거지의 공간적 특성이 장시간 통근 여부에 미치는 영향 연구: 다수준 이항 로지스틱 회귀모형을 활용하여”, *『국토계획』*, 58(2), 52–66.
- 권소형·권영상·김성태, 2025, “서울시 청년안심주택의 입지 유형별 특성 분석: 사업 초기 개발된 16 개 사례를 중심으로”, *『대한건축학회연합논문집』*, 27(2), 13–24.
- 김광중, 2010, “한국 도시쇠퇴의 원인과 특성”, *『한국 도시지리학회지』*, 13(2), 43–58.
- 김기중·강현도·고승욱, 2023, “주택의 물리적 특성과 균린환경 특성이 고위험 전세가율에 영향을 미치는가?: 깡통전세 여부를 중심으로”, *『주택도시금융연구』*, 8(2), 55–75.
- 김민조, 2023, “청년 주거 안정화 측면의 역세권 청년 주택 정책 체감도 분석”, *『석사학위논문』*, 서울 시립대학교 환경대학원.
- 김동준, 2022, 서울시 상업공간의 시공간적 유형 분류 와 상가업소 영업 지속성 영향요인 분석, 서울시립대학교 박사학위논문.
- 김주영·공은미, 2024, “청년임대주택의 공간구조 비교분석 연구: 청년안심주택의 커뮤니티시설 활성화 방안을 중심으로”, *『대한건축학회논문집』*, 40(4), 101–111.
- 남진·이지현, 2023, *『도시정비론』*, 기문당.
- 서울연구원, 2023, 주거환경 진단 및 생활편의시설 평가.
- 이승일, 2022, *『탄소중립도시를 위한 역세권 개발론』*, 커뮤니케이션북스.
- 이정민·양희진, 2023, “공공기여를 통한 공공매입임대주택 공급의 입지요인 분석: 서울시 역세권 청년주택을 사례로”, *『대한건축학회논문집』*, 권(호), 쪽수.
- 장윤정·고승욱, 2021, “주거만족과 물리적 주거환경 간 불일치 결정요인: 서울시 20~40대 아파트 거주자를 중심으로”, *『국토계획』*, 56(6), 53–72.
- SH도시연구원, 2025, 청년안심주택 특성 분석 및 활성화 방안.
- Cervero, R. · Kockelman, K., 1997, “Travel demand and the 3 Ds: density, diversity, and design”, *『Transportation Research Part D: Transport and Environment』*, 2(3), 199–219.
- Drummond, W. J., 1995, “Address matching: GIS technology for mapping human activity patterns”, *『Journal of the American Planning Association』*, 61(2), 240–251.
- Moughtin, C., 2003, *Urban Design: Street and Square* (3rd ed.). Oxford: Architecture Press.

제재신청 2025.09.19.

심사일자 2025.10.30.

제재확정 2025.10.30.

주저자: 고승욱, 교신저자: 김기중