

# 주택 미분양율에서 본 도시형 생활주택 제도의 개선방안에 관한 연구

- 제주특별자치도를 중심으로 -

Urban-type Residential Housing System Improvement Plan based on the Unsold Ratio  
- Focused on Jeju Special Self-Governing Province -

양 영 준\* · 오 세 준\*\*

Yang, Young Jun, Oh, Sae Joon

## 目 次

- |                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| I. 서 론                      | IV. 도시형 생활주택 공급상의 문제점과 개선방안 |
| 1. 연구의 배경 및 목적              | 1. 도시형 생활주택의 문제점            |
| 2. 연구의 범위 및 방법              | 2. 제도상의 개선방안                |
| II. 이론적 고찰                  | V. 결 론                      |
| 1. 도시형 생활주택의 의의             | 1. 연구결과의 요약 및 시사점           |
| 2. 도시형 생활주택의 도입배경과 주요내용     | 2. 연구의 한계와 향후 과제            |
| 3. 선행연구 검토                  | <abstract>                  |
| III. 제주도 주택 공급과 실태 분석       | <참고문헌>                      |
| 1. 주택 분양 및 미분양 현황           |                             |
| 2. 주택 미분양률 검토와 도시형 생활주택의 문제 |                             |

## ABSTRACT

### 1. CONTENTS

#### (1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to draw the problems of urban-type residential housing and to suggest improvements, by analyzing the unsold rate of housing supplied to Jeju Special Self-Governing Province.

#### (2) RESEARCH METHOD

This study examined the problems of urban-type residential housing and suggested

\* 주 저 자 : 제주대학교 부동산관리학과 기금조교수, 부동산학박사, yjyang2026@jejunu.ac.kr

\*\* 교신저자 : 창신대학교 부동산금융학과 조교수, 부동산학박사, saoh2@cs.ac.kr

▷ 접수일(2018년 7월 24일), 수정일(1차: 2018년 11월 18일), 게재확정일(2018년 12월 11일)

improvements the ways to improve by looking into the changes in the supply and unsold rate of housing supplied from Jeju-do as of March 2018, and mainly analyzed the unsold rate of urban-type residential housing among the houses supplied from January 2016 to September 2017. The results of this study are as follows.

### (3) RESEARCH FINDINGS

During the analysis period, 2,924 residential houses were sold(45.1%) and 2,365 apartments(42.5%) were sold. The number of households unsold in six months was 579(50.8%) and the number of apartments was 433(38.0%). The unsold rate was the highest at 90.9% for detached house, followed by 19.8% and 18.3% for urban-type residential housing and apartment, respectively.

Urban-type residential housing showed high unsold rate in natural green areas in all types of housing. The unsold rate of urban-type studios was 30.7% and 26.2% in green areas and commercial areas, respectively. The unsold rate of urban-type tenement houses was 31.4% and 29.8% in green areas and residential areas. And the unsold rate of urban-type multi-household houses was 50.0%.

## 2. RESULTS

According to the results of this study, the unsold rate of urban-type residential housing is high, and 10 out of the 27 urban-type residential housing complexes(637 households) were supplied to natural green areas and located on the edge of town, which can incur social costs including infrastructures. In order to solve these problems, it is necessary to make determine the allowable use of urban-type residential housing in accordance with the local government conditions through the revision of 「Housing Act」 and an ordinance of local governments. It also needs to limit the supply of urban-type residential housing in natural green areas by amending the 'Restrictions on the use, type and size of buildings in special-purpose area'.

## 3. KEY WORDS

- Jeju Special Self-Governing Province, urban-type residential housing, Housing unsold ratio, Housing Act, green zone

---

## 국문초록

---

본 논문에서는 제주특별자치도에서 분양된 주택의 미분양률 분석을 통해 도시형 생활주택의 문제점을 도출하고 이에 대한 개선방안을 제시하였다.

2016년 1월부터 2017년 9월까지 제주도에에서 분양된 주택에서 도시형 생활주택의 미분양률은 19.8%로 여타

유형의 주택에 비해 높은 편이다. 또한 도시형 생활주택의 모든 유형에서 자연녹지지역에서 분양된 주택의 미분양률이 높게 나타났다. 도시형 생활주택은 미분양률이 높을 뿐만 아니라, 입지상으로도 도심 외곽의 자연녹지지역에 위치하고 있어 향후 기반시설 등의 사회적 비용을 초래할 수 있다. 유네스코(UNESCO) 자연환경분야 3관왕 달성 등 제주도의 환경적 가치를 보호하기 위해서는 「주택법」 개정과 조례 개정을 통해 제주도의 여건에 부합하도록 도시형 생활주택의 용도지역별 허용여부 등을 정할 수 있도록 해야 하며, 도시계획 조례 개정을 통해 자연녹지지역에서의 도시형 생활주택 공급을 제한할 필요가 있다.

**핵심어 : 제주특별자치도, 도시형생활주택, 주택미분양률, 주택법, 녹지지역**

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

인구가 감소하고 있는 우리나라 여타 지방 도시와는 다르게 제주특별자치도(이하 제주도)는 영어교육도시 등 6대 핵심사업 프로젝트 등에 의한 부동산 개발사업이 활발하게 진행되고 있으며, 보다 쾌적한 환경에서 여유로운 삶을 희망하는 '제주도 한달살기 열풍' 등으로 인해 인구 유입이 꾸준히 늘어나고 있다. 제주도 인구는 2010년 12월 577.2천명에서 2018년 4월에는 683.7천명으로 18.5% 증가하였다.

인구유입에 따른 주택수요 증가로 인해 제주도에 2010년부터 2017년까지 72.2천호(연 평균 9.0천호)의 주택이 공급되었다. 2009년 이후에 제주도에 택지공급<sup>1)</sup>이 없었음에도 불구하고, 주택 개발 및 공급은 용도지역상 도시지역인 자연녹지지역과 비도시지역인 계획관리지역에서도 많이 이루어졌다. 이에 따라 최근 들어서는 자연녹지지역의 난개발을 우려하는 지역사회의 목소리가 높아지고 있다.

제주도의 미분양주택은 2010년 1월 297호에서 2013년 2월에는 1,063호로 증가하였으나, 인구 증가<sup>2)</sup> 등에 따른 주택수요로 인해 2016년까지 빠르게 감소하였다. 그러나 주택가격 상승세가 보합세를 보이기 시작한 2017년부터

미분양주택이 증가하기 시작하였으며, 2018년 3월 현재 1,339호를 기록하고 있다.

본 연구에서는 제주도에 공급된 주택들을 대상으로 주택 유형별 공급 규모, 주택이 위치한 용도지역을 검토하고, 이들 중 도시형 생활주택을 중심으로 미분양률, 용도지역별 공급규모 등을 분석하여 도시형 생활주택의 문제점을 진단해 보고, 이를 해결하기 위한 제도상의 개선방안을 제시하고자 하였다.

### 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 제주도로 한정하며, 시간적 범위는 2018년 3월을 기준으로 하여 제주도에 공급된 주택의 미분양 추이를 살펴본 후, 2016년 1월부터 2017년 9월까지 분양된 주택 중에서 도시형 생활주택을 중심으로 미분양률, 입지 등을 분석하였다. 이를 통해 제주도에 공급된 도시형 생활주택의 문제점을 살펴보고 이에 대한 해결방안으로 도시형 생활주택 공급에 대한 제도적 개선방안을 제시하였다. 본 연구의 구성은 다음과 같다.

제2장에서는 도시형 생활주택의 개념과 도시형 생활주택에 대한 제도를 살펴보고, 도시형 생활주택 관련 선행연구를 검토하였다. 제3장에서는 2018년 3월을 기준으로 제주도의 주택 미분양현황을 살펴보고, 2016년부터 2017년 9월

1) 윤정란·이상훈·장인석(2016)은 공공택지 개발 및 공급이 축소되면서 유발되는 문제는 임대주택 건설을 위한 공공택지의 확보 문제 뿐 아니라 일반택지 분양을 통해 유인되는 민간부문에 의한 주택건설의 축소도 불가피할 것으로 전망하였다.

2) 노두승·김리영·양광식(2017)은 인구의 이동은 거시적 접근방법인 중력모델, 신고전적 모델, 미시적 접근방법인 인적자본이론, 소비이론, 인구이동 의사결정 모델로 설명하였다.

까지 제주도에서 공급된 주택의 공급 및 미분양 추이와 도시형 생활주택을 중심으로 하여 미분양률과 입지 등에 대해 분석하였다. 제4장에서는 도시형 생활주택에 대한 문제점을 도출하고 제도 개선방안을 제시하였다. 마지막으로 제5장의 결론에서는 연구결과를 정리하고, 본 연구의 한계 등에 대해 설명하였다.

## II. 이론적 고찰

### 1. 도시형 생활주택의 의의

‘도시형 생활주택’<sup>3)</sup>이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시지역에 건설할 수 있는 30세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 <표 1>과 같이 원룸형 주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택으로 구분할 수 있다<sup>4)</sup>.

도시형 생활주택의 유형에서 원룸형 주택은 세대당 주거전용면적이 14㎡ 이상에서 50㎡ 이하이며 세대별로 욕실과 부엌을 설치하여 독립

<표 1> 도시형 생활주택의 유형

유형	내용
원룸형 주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 세대별 주거전용면적은 50제곱미터 이하</li> <li>· 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치</li> <li>· 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성. 다만, 주거전용면적이 30제곱미터 이상인 경우에는 두 개의 공간으로 구성 가능</li> <li>· 지하층에는 세대를 설치하지 않음</li> </ul>
단지형 연립주택	원룸형 주택이 아닌 연립주택 다만, 「건축법」에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축 가능
단지형 다세대주택	원룸형 주택이 아닌 다세대주택 다만, 「건축법」에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축 가능

「주택법」 시행령 제10호

3) 「주택법」 제2조 제20호 및 제36조

4) 본 연구에서는 도시형 생활주택의 유형별 명칭을 각각 도시형 원룸, 도시형 연립, 도시형 다세대로 지칭하기로 한다.

된 주거가 가능하고 욕실과 보일러실을 제외한 공간은 하나로 구성된다. 만약 30㎡ 이상인 경우에는 실구획이 허용되어 2개의 공간으로 이용할 수 있다. 단지형 연립주택은 세대당 주거전용면적 85㎡ 이하의 주택으로 주거층은 4층 이하로 건설되어야 하며, 연면적은 660㎡를 초과할 수 있다. 단지형 다세대주택은 주거전용면적 85㎡ 이하로 4층 이하, 연면적 660㎡ 이하이며, 단지형 연립주택과 단지형 다세대주택의 층수는 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 5개 층까지 건축할 수 있다.

또한 도시형 생활주택의 용도는 일반 공동주택과 같이 공동주택에 해당되는데, 단지형 연립과 단지형 다세대 유형은 각각 연립주택과 다세대주택에 해당되지만 원룸형은 아파트, 연립주택, 다세대 주택 모든 유형에 포함될 수 있다.

도시형 생활주택은 일반 공동주택과 법률상의 의미는 유사하나 일반 공동주택과는 다르게 소음, 배치, 기준척도의 적용을 제외하는 등 건설기준에 차이가 있다. 또한 관리사무소, 조경시설, 비상급수시설 등과 같은 부대시설을 제외하거나 완화하고, 어린이 놀이터, 근린생활시설, 경로당과 같은 복리시설을 제외하여 공간이 협소한 도심지에 주택 공급을 용이하게 하였다. 그 밖에 공급 활성화를 위하여 일정 규모 이하의 도시형 생활주택 소유주가 임대사업자로 등록하는 경우에는 취득세를 감면해 주고, 도시형 생활주택 건설시 유형별로 국민주택기금의 용자조건(대출이자율, 대출기간, 상환방법 등)을 차별화하였다.

### 2. 도시형 생활주택의 도입배경과 주요내용

#### 1) 도입 배경

저출산·고령화 등으로 인해 1~2인 가구가 증가하고 있는 상황에서 독신자, 독거노인,

학생 등의 주택수요에 대응하여 소형주택 등 다양한 유형의 주택을 공급할 필요가 있었다. 그런데 소형주택이라 하더라도 20세대 이상으로 건설할 경우에는 「주택법」에 따라 엄격한 사업승인절차와 건설기준이 적용되므로 소형주택의 공급여건은 양호하지 못한 실정이었다. 이에 정부에서는 도심서민, 1~2인 가구의 주거수요에 대응하기 위해 '수요가 있는 곳에', '필요한 사람'에게 소규모 주택을 공급 확대하기 위해, 「주택법」을 개정('09. 2. 3)하고 「주택법 시행령」 등 하위법령 개정('09. 4.21, 5. 4. 시행)하여 기존의 주택건설기준과 공급절차 등의 규제를 완화한 '도시형 생활주택'을 도입하였다<sup>5)</sup>.

## 2) 주요 내용

도시형 생활주택은 「건축법」상 공동주택으로 분류되지만 일반 공동주택에 비해 건설허가지역, 전체 세대수, 세대당 주거면적 등에서 제한을 받는다.

우선 건설허가지역으로는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설되어야 한다. 기반시설 부족으로 난개발을 방지해야 하는 비도시지역에서 건설이 불가하다. 또한 전체 세대수는 300세대 미만이어야 하며, 세대당 주거면적은 주거전용면적을 기준으로 국민주택 규모인 85㎡ 이하의 주택을 공급해야 한다. 특히 도시형 연립은 주거전용면적 85㎡ 이하의 연립주택을 말하고 도시형 다세대는 주거전용면적 85㎡ 이하의 다세대 주택, 도시형 원룸은 주거전용면적 14㎡ 이상 50㎡ 이하를 말한다.

하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그

밖의 주택을 함께 건축할 수 없으나, 도시형 원룸과 주거전용면적이 85㎡를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우, 준주거지역 또는 상업지역에서 도시형 원룸과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 것이 가능하며, 하나의 건축물에는 도시형 연립 또는 도시형 다세대와 도시형 원룸을 함께 건축할 수 없다.

「건축법」에 의한 건축허가 대상은 30세대 미만과 준주거지역 및 상업지역에서 300세대 미만 주택(도시형 생활주택 포함)과 주택 이외 용도의 복합건축물이며, 「주택법」에 의한 사업계획승인 대상은 50세대<sup>6)</sup> 이상 300세대 미만이다. 건축허가 대상은 주택건설 기준을 적용받는 대신 「건축법」의 기준을 따르며, 사업계획승인 대상인 일반 공동주택보다 완화된 주택건설 기준과 단순화된 공급 절차를 따른다. 도시형 생활주택은 일반 공동주택과 달리 「주택공급에 관한 규칙」에 따른 분양가 상한제를 비롯하여 입주자저축, 주택청약자격, 재당첨제한 규정의 적용을 받지 않는다. 그러나 「주택공급에 관한 규칙」 중 분양보증, 일간신문, 지자체 홈페이지 등채 등을 통한 공개모집 등의 규정은 적용받도록 하고 있다. 또한 감리에 관한 규정도 「주택법」이 아니라 「건축법」의 규정을 따른다<sup>7)</sup>.

도시형 생활주택은 주차장, 소음, 외벽과 도로간 간격 등에서 일반 공동주택에 비해 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정하는 건설기준이 완화되어 있다. 주차장의 경우 일반 공동주택은 세대당 1대 이상(세대당 전용면적 60㎡ 이하는 0.7대 이상)이지만 도시형 생활주택 중

5) 국토교통부, "도시형 생활주택 상담업무 매뉴얼", 2013. 6월

6) 다음의 요건을 모두 갖춘 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택 (주택법시행령 제27조)

1. 세대별 주거전용면적이 30제곱미터 이상일 것

2. 해당 주택단지 진입도로의 폭이 6미터 이상일 것. 다만, 해당 주택단지의 진입도로가 두 개 이상인 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추면 진입도로의 폭을 4미터 이상 6미터 미만으로 할 수 있다.

가) 두 개의 진입도로 폭의 합계가 10미터 이상일 것

나) 폭 4미터 이상 6미터 미만인 진입도로는 주택법시행령 제5조에 따른 도로와 통행거리가 200미터 이내일 것

7) 「주택법」에 따르면 사업계획승인권자가 지정한 감리업체의 일정수준 이상의 감리원을 의무 배치하여 건축물을 감리하도록 함으로써 감리비용이 많은 비용(150세대 기준 약 6억 원 정도)이 소요된 반면 만약 「건축법」에 따라 건축물을 감리할 경우 건축 감리원 1인 이상 상주의 요건만 갖추면 되기 때문에 비용이 절감된다. (이재호, "실거래가를 활용한 도시형 생활주택 가격영향요인 규명", 한양대학교 석사학위논문, 2015, p.13)

에서 도시형 원룸은 전용면적 30㎡ 미만은 0.5대, 전용면적 30㎡~50㎡이하는 0.6대이다<sup>8)</sup>. 더불어 도시형 생활주택에서는 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 소음방지대책의 수립(외부 65db 미만, 내부 45db 이하), 공동주택의 배치(외벽은 도로, 주차장과 2m 이상 이격), 기준척도(평균 10cm, 높이 5cm 단위기준), 안내표지판, 비상급수시설, 주민공동시설<sup>9)</sup>은 적용되지 않는다. 단, 주거환경과 안전 등을 고려하여 경계벽, 층간소음, 승강기, 복도, 계단 등과 관련된 기타 규정은 일반 공동주택과 동일하게 적용된다.

필요성이 낮은 부대·복리시설은 의무설치 대상에서 제외되었고, 관리사무소·조경시설 등 부대시설, 놀이터·경로당 등 복리시설 규정은 설치의무 면제되거나 완화되었다. 그러나 부대시설 중 단지도로폭 6m 이상(10세대 미만 폭 4m 이상), 수해방지(2m 이상의 옹벽과 이격 거리 규정), 통신시설(전화, 인터넷 등 통신선로 구비) 등의 기타 부대시설과 복리시설은 모두 일반 공동주택과 동일하게 적용된다.

### 3. 선행연구 검토

본 연구는 미분양률 분석을 통해 도시형 생활주택의 제도 개선방안을 제시하는 데 목적을 두고 있으므로 선행연구는 도시형 생활주택을 중심으로 검토하였다. 도시형 생활주택에 대한 연구는 큰 범위에서 도시형 생활주택의 공급, 제도, 입지, 가격 등에 대한 연구로 구분할 수 있다.

본 연구에서는 도시형 생활주택의 제도 개선을 주제로 하는 만큼 선행연구는 공급과 제도에 대한 연구를 위주로 검토하였다. 주택공급은 지역적 환경에 따라 다른 양상을 보일 수 있으므로 본 연구에서는 제주도 이외의 여타 지역의 도시형 생활주택 공급에 관한 연구를 우선적으로 검토한 이후에 도시형 생활주택의 제도 개선에 대한 선행연구를 검토하였다.

이준학·노경수·김인호(2016)<sup>10)</sup>은 2009년부터 2015년까지 광주광역시에서 공급된 도시형 생활주택에 대한 특성을 분석하였다. 해당기간 동안 도시형 생활주택의 인허가 건수는 219건이며, 12,301세대의 주택이 공급되었다. 인허가를 기준으로 일반주거지역에서 39.7%, 준주거지역 12.8%, 상업지역에서 45.7%, 기타 용도지역에서 1.8%가 공급되었다. 일반주거지역보다 상업지역과 준주거지역에 공급이 많은 것은 주거환경적인 요소보다는 편의시설의 이용과 접근성 및 사업성 등의 요소들에 대한 비중을 더 높게 두는 것으로 판단하였고, 준주거지역 및 상업지역의 공급증대는 고밀도의 원룸형으로 공급되기 때문에 주거환경이 열악해지는 문제가 발생할 것으로 우려하였다.

이은주·이상호(2015)<sup>11)</sup>는 2009년부터 2014년 상반기까지 서울에서 공급된 도시형 생활주택의 공급추이를 분석하였다. 분석기간 동안 용도지역별로는 일반주거지역에 3,292건(84.3%), 51,494세대(71.8%), 준주거지역에 249건(6.4%), 6,236세대(8.7%), 상업지역에 245건(6.3%), 11,608세대(16.3%), 공

8) 원룸형 주택은 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치하여야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 2분의 1의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있다. (「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조)

9) '주민공동시설'이란 해당 공동주택의 거주자가 공동으로 사용하거나 거주자의 생활을 지원하는 시설로서 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 도서관, 주민교육시설, 청소년 수련시설, 주민휴게시설, 독서실, 입주자집회소, 공용취사장, 공용세탁실, 「공동주택특별법」 제2조에 따른 공공주택의 단지 내에 설치하는 사회복지시설 등을 말한다. 150세대 이상으로서 도시형 생활주택의 유형 중에서 단지형 연립주택과 단지형 다세대주택을 건설하는 경우에는 주민공동시설을 설치하여야 한다. (「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조)

10) 이준학·노경수·김인호, "광주시 도시형 생활주택의 공급특성 및 입지 분석", 대한건축학회지회연합회 논문집, 대한건축학회, 2016, 제18권 제4호(통권74호), pp.95~104

11) 이은주·이상호, "관련 정책의 변화에 따른 도시형 생활주택의 공급 추이 연구", 대한건축학회논문집 계획계, 대한건축학회, 2015, 제31권 제3호(통권317호), pp.69~76

업지역에 118건(3.0%), 2,079세대(2.9%)가 공급되었다. 또한 1~2인 소형가구들을 위한 주거로서 도시형 생활주택의 주거환경을 품질을 개선할 수 있도록 공급자 관점이 아닌 거주자 관점에서 법규와 정책을 개선해야 한다고 하였다.

성도재·이광국(2014)<sup>12)</sup>은 2009년 5월부터 2013년 8월까지 부산에서 공급된 도시형 생활주택의 공급추이를 분석하였다. 해당기간동안 인허가된 도시형 생활주택의 세대수는 제2종과 제3종 일반주거지역에 각각 37.5%, 5.0%로 총 42.5%가 일반주거지역에 입지하였고, 일반상업지역은 42.8%, 준주거지역 11.9%, 그 외 용도지역에는 1.8%가 공급되었다. 일반주거지역보다 상업 및 준주거지역의 공급비중이 높은 것으로 나타나 입지에 있어 주거환경보다는 편의시설 이용과 접근성에 더 높은 비중을 두는 것으로 분석하였다.

유시은·양승우(2013)<sup>13)</sup>는 서울시 관악구를 대상으로 제2종 일반주거지역과 일반상업지역 내 도시형 생활주택 거주자의 특성과 주거만족도를 비교하고, 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 분석하였다. 거주자 특성은 통근시 교통수단 외에 지역별로 큰 차이가 없었으며 쾌적성과 경제성에서는 제2종 일반주거지역이, 입지적 편리성에서는 일반상업지역이 높은 만족도를 보였다. 종합주거만족도에 영향을 미치는 요인으로 제2종 일반주거지역에서는 경제성, 안전성 순으로, 일반상업지역에서는 쾌적성, 입지적 편리성 순으로 분석되어 용도지역에 따라 주거만족도에 영향을 미치는 요인이 다르게 나타났다 고 하였다.

김리영·서원석(2012)<sup>14)</sup>은 원룸형 도시형 생활주택 공급에 영향을 미치는 도시공간특성에 대해 분석하였다. 원룸형 도시형 생활주택

의 중요한 공급원은 생애주기 초기 경제활동을 영위하는 젊은 소형가구이므로 고령층 1인(소형)가구에 대한 도시형 생활주택의 유용성은 상대적으로 낮았고, 1인당 등록차량대수가 낮고 대중교통수단 부담률이 높은 지역일수록 도시형 생활주택의 공급 확률이 높다는 점에서 완화된 주차기준이 주거환경에 미칠 수 있는 악영향은 그리 높지 않을 것으로 분석하였다. 이러한 분석 결과를 토대로 소규모 주택에 대한 정책은 도시별로 차별적이어야 한다고 하였다. 도시 또는 지역별 특징에 부합하는 주택정책이 수립되기 위해서는 해당 도시의 실정을 잘 알고 있는 지방정부의 선택과 결정이 유연하고 신속할 필요가 있으며, 해당 지자체가 주택문제에 적극적인 주택정책 권한을 가질 수 있도록 조정이 필요하다고 주장하였다.

이재수·이동훈(2012)<sup>15)</sup>은 서울시 도시형 생활주택에 대한 실태 분석을 토대로 정책적 대안을 제시하였다. 도시형 생활주택의 주 수요계층인 1~2인 소형 가구의 주거비 부담 완화방안을 모색하고, 이를 지원하기 위한 제도 개선과 지원 등 공공의 적극적인 역할을 강조하였다. 또한 획일적인 소형평형의 원룸형 주택공급에서 벗어나 다양한 수요계층의 특성을 고려한 주택 유형의 다양화 방안을 모색하여야 한다고 하였다. 주거 및 생활환경 측면에서 기존 제도의 완화규정을 재검토하고 개선함으로써 주거환경의 질적 환경을 제고하고 서울시 도시형 생활주택 관리지침 또는 조례 제정과 소규모 개발에 따른 유지관리의 문제를 해소하기 위해 전문적인 주택 임대관리 도입을 제안하였다.

12) 성도재·이광국, "부산시 도시형 생활주택의 공급특성 및 효과 분석", 대한건축학회연합논문집, 대한건축학회지회연합회, 2014, 제16권 제3호(통권61호), pp.121~130

13) 유시은·양승우, "용도지역에 따른 도시형 생활주택의 거주자 특성과 주거만족도 분석- 서울 관악구 지역을 중심으로", 도시설계, 한국도시설계학회, 2013, 제14집 제4호, pp.83~92

14) 김리영·서원석, "원룸형 도시형 생활주택 공급에 영향을 미치는 도시공간특성 연구", 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2012, 제18집 제4호, pp.99~110

15) 이재수·이동훈, "서울시 도시형 생활주택 실태분석과 정책대안 연구", 서울연구원, 2012, pp.91~102

### Ⅲ. 제주도 주택 공급과 실태분석

#### 1. 주택 분양 및 미분양 현황

2018년 3월 현재 제주도의 미분양 주택은 <표 2>와 같이 1,339호이다. 지역별로 제주시는 1,012호로 75.6%를 차지하고 있고, 서귀포시는 327호로 24.4%를 점유하고 있다.

시장에서 악성미분양이라고 하는 준공후 미분양 주택은 604호로써 제주도 미분양 주택의 45.1%를 점유하고 있으며, 제주시에 422호로 69.9%, 서귀포시 182호로 30.1%를 점유하고 있다.

<표 2> 제주도 미분양주택 현황

(단위 : 호, '18. 3월 기준)

구 분	계	60㎡ ↓	60~85㎡	85㎡ ↑	
미분양	제주도	1,339	369	923	47
	제 주	1,012	356	622	34
	서귀포	327	13	301	13
준공후 미분양	제주도	604	115	450	39
	제 주	422	102	286	34
	서귀포	182	13	164	5

자료 : 제주특별자치도 내부자료 재정리, 면적은 전용면적임

주택 미분양현황을 세부적으로 분석하기 위해 2015년 11월부터 2018년 3월까지 제주도에 분양한 주택 현황을 <표 3>을 통해 살펴보면, 84개 단지에서 7,495세대가 분양되었으며, 동 기간동안 분양한 주택에서 2018년 3월 현재 미분양세대수는 1,339호로 분양세대수 대비 17.9% 수준이다.

주택 유형별로는 도시형 생활주택이 3,308세대 분양되어 전체 분양물량의 44.1%, 아파트는 2,626세대로 35.0%를 차지하고 있다. 주택 유형별 미분양은 아파트가 504호로 전체 미분양세대수의 37.6%<sup>16)</sup>를 차지하고 있으며, 그 다음으로 도시형 생활주택이 433호로 32.3%를

차지하고 있다. 도시형 생활주택에서는 도시형 원룸이 218호로 16.3%, 도시형 연립이 212호로 15.8%를 차지하고 있다.

<표 3> 주택유형별 분양 현황

구 분	분양			미분양	
	단지수	세대수	비중	세대수	비중
아파트	34	2,626	35.0	504	37.6
연립주택	13	1,165	15.5	324	24.2
다세대주택	6	363	4.8	46	3.4
단독주택	1	33	0.4	32	2.4
도시형 생활주택	30	3,308	44.1	433	32.3
원룸	13	2,167	28.9	218	16.3
연립	16	1,061	14.2	212	15.8
다세대	1	80	1.1	3	0.2
계	84	7,495	100.0	1,339	100.0

자료 : 제주특별자치도 내부자료 재정리, 분양은 2016년 1월부터 2018년 3월까지 분양한 것이며, 미분양은 2018. 3월말 기준이다. <표 4, 5>도 동일하다.

용도지역별 분양 현황을 <표 4>를 통해 살펴보자. 주거지역에서는 2,817세대가 분양되어 전체 분양물량의 37.6%, 녹지지역은 1,619세대로 21.6%를 차지하고 있다. 용도지역별 미분양은 주거지역에 있는 미분양세대수는 522호로 39.0%를 차지하며, 녹지지역의 미분양세대수는 341호로 25.7%, 관리지역의 미분양세대수는 264호로 19.7%를 차지하고 있다. 이는 상대적으로 기반시설의 부족으로 난개발이 우려되는 비도시지역인 관리지역과 도시의 녹지공간의

<표 4> 용도지역별 분양 현황

구 분	분양			미분양	
	단지수	세대수	비중	세대수	비중
주거지역	34	2,817	37.6	522	39.0
상업지역	9	1,170	15.6	164	12.2
공업지역	4	806	10.8	48	3.6
녹지지역	25	1,619	21.6	341	25.5
관리지역	12	1,083	14.4	264	19.7
계	84	7,495	100.0	1,339	100.0

16) 2018년 3월에 제주 동지역에서 분양한 151세대의 아파트에서 134세대의 미분양이 발생하여 아파트의 미분양비중이 급증하였다.

〈표 5〉 도시형 생활주택의 용도지역별 분양 현황

구 분	분양			미분양		
	단지수	세대수	비중	세대수	비중	
원룸	주거	6	1,073	32.4	126	29.1
	상업	6	946	28.6	92	21.2
	공업	1	148	4.5	0	0.0
	소계	13	2,167	65.5	218	50.3
연립	주거	1	64	1.9	12	2.8
	녹지	15	997	30.1	200	46.2
	소계	16	1,061	32.1	212	49.0
다세대	녹지	1	80	2.4	3	0.7
계		30	3,308	100.0	433	100.0

확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 필요한 자연녹지지역에 미분양세대 수가 605호로 전체 미분양주택의 45.4%를 차

지한다는 것이다.

본 연구의 주제인 도시형 생활주택의 분양 현황을 〈표 5〉, 〈그림 1, 2〉를 통해 살펴보자. 도시형 원룸은 2,167세대 분양되어 도시형 생활주택 분양물량의 65.5%, 도시형 연립은 1,061세대로 32.1%를 차지하고 있다.

주택유형별 미분양은 도시형 원룸이 218호로 50.3%를 차지하고 있으며, 그 다음으로 도시형 연립이 212호로 49.0%를 차지하고 있다.

〈표 5〉를 통해 용도지역별 분양현황을 살펴보면, 주거지역에 1,137세대를 분양하여 34.4%, 자연녹지지역에는 1,077세대, 32.6%를 차지하고 있다.

미분양세대수는 녹지지역이 203호(46.9%)

〈그림 1〉 제주시 도시형 생활주택 분포 현황



자료 : 네이버 지도

〈그림 2〉 서귀포시 도시형 생활주택 분포 현황



로 가장 많고, 주거지역이 138호(31.9%)이다.

이 부분에서 주목해야 할 점은 녹지지역에 도시형 생활주택이 많이 공급되었다는 것이다. 도시형 생활주택의 공급목적인 '도심서민, 1~2인 가구의 주거수요에 대응하기 위해 수요가 있는 곳에, 필요한 사람에게 소규모 주택을 공급 확대'에 부합하게 주택이 공급되었느냐는 것이다. 특히 도시형 연립과 도시형 다세대는 <그림 1, 2>에서 보는 바와 같이 도심 외곽지역의 자연녹지지역에 집중적으로 분포하고 있다는 점이다.

## 2. 주택 미분양률 검토와 도시형 생활주택의 문제

### 1) 분석자료

본 연구에서 「주택법」에 따라 제주도에서 주택건설사업계획 승인을 받은 민간주택을 분석

대상으로 삼고 있다.

실증분석을 위해 제주특별자치도청으로부터 월별 미분양 자료를 제공받았으며, 제주시청과 서귀포시청 홈페이지에 게시된 입주자 모집 공고문에서 주택유형을 수집하였으며, 용도지역은 개별적으로 조사하였다.

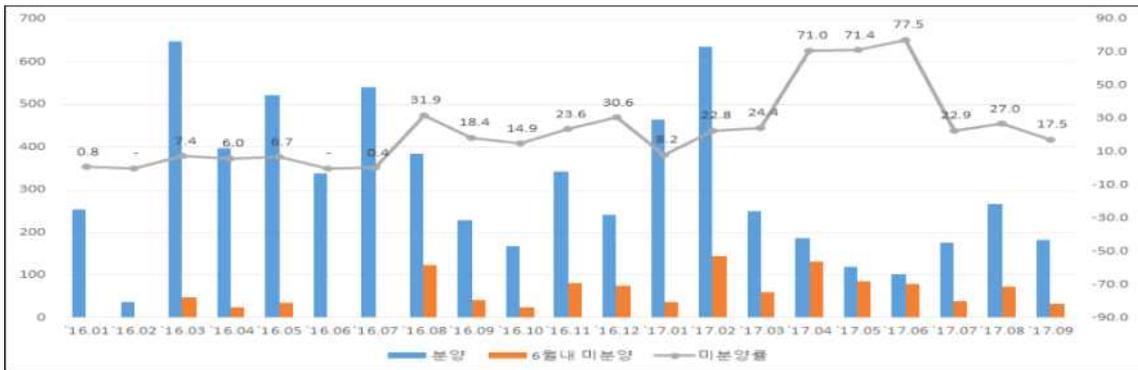
본 연구의 목적은 주택 유형별로 미분양률을 살펴보고, 이를 토대로 향후 제주도의 도시형 생활주택 공급 정책(17)에 대한 제도 개선방안을 제시하는 것이다. 이를 위해 2016년 1월부터 2017년 9월까지 제주도에서 분양한 주택을 대상으로 하여 입주자 모집공고일로부터 6개월(18) 동안의 미분양률(19)을 분석대상으로 하였다(20).

### 2) 주택 미분양률 분석

<그림 3>을 통해 제주도의 월별 주택 분양 및 미분양 추이를 살펴보자. 분석대상기간에는

<그림 3> 월별 주택 분양 및 미분양 현황

(단위 : 호, %)



- 17) 김경민·이창석(2017)은 부동산정책이란 여러 가지 부동산문제를 해결 또는 개선함으로써 부동산과 인간의 관계를 개선시키기 위해 정부기관이나 정부 관료가 개발·집행하는 목적 지향의 행위과정이라고 하였다.
- 18) 주택시장에서 주택을 공급·분양하는 시장참여자들의 의견에 따르면 입주자 모집공고일로부터 6개월 이내에 분양이 완료되면 '매우 양호', 12개월 이내는 '양호', 18개월 이내는 '보통'으로 분양성가를 평가하고 있다. 2016년 이후에 제주도에서는 대규모 단지형 아파트보다는 대부분 100세대 미만의 소규모 단지 형태의 주택이 분양되어 분양률을 입주자 모집공고일로부터 6개월을 기준으로 계산하였다.
- 19) 권혁신·방두완(2016)은 '미분양률은 아파트 준공 전에 입주자 모집공고를 통해 분양된 총세대수 중에서 분양되지 못하고 신규 아파트 시장에 남아있는 주택수의 비율'로 구하고 '준공 후 미분양은 미분양보다 공실 또는 재고로 간주되어야 한다'고 하였으나, 본 연구에서는 준공 후 미분양도 분석대상에 포함하였다. 김대원·유정석(2014)과 김주영·신우진(2011)은 준공 전과 준공 후의 미분양수를 재고주택수로 나누어 미분양률을 계산하였다.
- 20) 김경희·백민석(2017)은 청약률을 진정한 주택수요라기 보다는 주택의 일종의 인기도라고 보고 청약경쟁률보다 구제성이 확보된 초기계약률과 분양률 등을 종속변수로 한 연구들이 진행되었다고 하였다.

6,483호(73개 단지)가 분양되었다. 월 평균 309호 수준이며, 평균 6개월내 미분양률은 17.6% 수준이다. 2016년 7월까지 미미했던 미분양률은 2016년 8월에 31.9%로 상승하였으며, 2017년 4월부터 6월까지 70% 이상의 미분양률을 보인 후에 20% 수준을 하락하였다.

〈표 6〉을 통해 주택유형별 공급현황을 살펴보면 도시형 생활주택이 2,924호가 분양되어 45.1%를 차지하였으며, 아파트는 2,365가 분양되어 42.5%를 차지하였다. 단지당 평균 분양세대수는 도시형 생활주택이 108호<sup>21)</sup>, 연립주택이 94호, 아파트가 76호순이다. 입주자 모집공고 후 6월내 미분양된 세대수는 도시형 생활주택이 579호(50.8%)로 가장 많고, 아파트가 433호(38.0%)이다. 미분양률은 단독주택이 90.9%로 가장 높았고 도시형 생활주택이 19.8%, 아파트가 18.3%를 나타냈다.

〈표 6〉 주택유형별 분양 현황

구 분	단지수	분양세대수	미분양세대수	미분양률
아파트	31	2,365	433	18.3
연립주택	9	846	75	8.9
다세대주택	5	315	23	7.3
단독주택	1	33	30	90.9
도시형 생활주택	27	2,924	579	19.8
원룸	12	1,951	264	13.5
연립	14	893	275	30.8
다세대	1	80	40	50.0
계	73	6,483	1,140	17.6

분양단지, 분양세대수 및 미분양세대수가 많은 도시형 생활주택을 〈표 7〉을 통해 세부적으로 분석하여 보면 모든 유형의 주택에서 녹지지역에서의 미분양률이 높게 나타났다. 도시형 원룸에서는 녹지지역의 미분양률이 30.7%, 상업지역이 26.2%로 나타났다. 도시형 연립에서는 녹지지역의 미분양률이 31.4%, 주거지역이 29.8%이다. 녹지지역의 도시형 다세대의 미분

양률은 50.0%로 나타났다.

〈표 7〉 도시형 생활주택 유형 및 용도지역별 분양현황

구 분	단지수	분양세대수	미분양세대수	미분양률	
원룸	주거	6	979	21	2.1
	상업	4	604	227	37.6
	공업	2	368	16	4.3
	소계	12	1,951	264	13.5
연립	주거	5	336	100	27.5
	녹지	9	557	175	31.4
	소계	14	893	275	30.8
다세대	녹지	1	80	40	50.0
계		27	2,924	579	19.8

용도지역별 미분양률을 〈표 8〉을 통해 살펴보면 상업지역의 미분양률이 24.8%로 가장 높고, 녹지지역 20.8%, 관리지역 16.8%, 주거지역 16.1%, 공업지역 3.4% 순이다. 상업지역에 이어 상대적으로 기반시설이 부족한 자연녹지지역과 비도시지역인 관리지역에서 분양한 주택에서 미분양이 많이 발생했다.

〈표 8〉 용도지역별 분양현황

구 분	단지수	분양세대수	미분양세대수	미분양률
주거지역	33	3,219	518	16.1
상업지역	10	1,010	250	24.8
공업지역	3	464	16	3.4
녹지지역	20	1,385	288	20.8
관리지역	7	405	68	16.8
계	73	6,483	1,140	17.6

분양단지, 분양세대수, 미분양률이 상대적으로 높은 녹지지역에서의 분양현황을 〈표 9〉을 통해 살펴보면, 주택 유형별 미분양률은 도시형 생활주택이 33.8%로 가장 높고, 연립주택 15.9%, 다세대주택 10.1%, 아파트 6.2% 순으로 나타났다. 도시형 생활주택을 세부적으로 살펴보면 도시형 다세대가 50.0%로 가장 높고,

21) 도시형 생활주택의 단지당 평균분양세대수는 원룸형이 163호, 연립주택이 64호, 다세대주택이 80호이다.

도시형 연립이 31.4%, 도시형 원룸이 30.7%이다.

〈표 9〉 녹지지역의 주택유형별 분양 현황

구 분	단지수	분양세대수	미분양세대수	미분양률
아파트	5	389	24	6.2
연립주택	3	220	35	15.9
다세대주택	2	139	14	10.1
도시형 생활주택	10	637	215	33.8
연립	9	557	175	31.4
다세대	1	80	40	50.0
계	20	1,385	288	20.8

#### IV. 도시형 생활주택 공급상의 문제점과 개선방안

##### 1. 도시형 생활주택의 문제점

분석대상기간(2016. 1월~2017. 9월)에 제주도에서 분양된 주택 중 주택의 유형별로는 도시형 생활주택이 가장 많이 공급되었다. 도시형 생활주택은 27개 단지에서 2,924세대가 공급되어 동 기간에 분양된 주택의 45.1%를 차지하고 있다. 더불어 입주자 모집공고 후 6개월 내의 미분양률도 19.8%<sup>22)</sup>로 다른 유형의 주택에 비해 높은 편이다<sup>23)</sup>.

도시형 생활주택의 미분양률이 여타 유형의 주택에 비해 높은 것도 문제점이라 할 수 있지만, 도시형 생활주택이 위치한 용도지역과 주택유형에 주목할 필요가 있다. 분석대상기간에 분양된 27개 단지 중에서 10개 단지(637세대)가 자연녹지지역<sup>24)</sup>에 위치하고 있으며, 이 중에는 도시형 연립이 9개 단지, 도시형 다세대가 1개 단지이다. 자연녹지지역에 공급된 도시형 연립과 도시형 다세대의 대부분은 〈그림 1, 2〉에서 보는 바와 같이 도심 외곽에 위치하고 있다.

기반시설<sup>25)</sup>이 충분히 공급되지 않은 지역에 주차장 등의 건설기준이 완화된 형태의 도시형 생활주택이 들어서게 되면 기반시설의 과부하를 초래하고 입주자의 주거 쾌적성을 저해하는 등 부작용이 발생하게 된다. 더불어 제주도의 경우에는 시내·외 버스의 분담률이 11.5%(2014년 기준)로 타 지역에 비해 현저히 낮은 수준<sup>26)</sup>인데, 도시형 생활주택이 도심 외곽에 위치하게 되면 입주자들의 승용차 의존도가 높아지게 되고 이는 도심 교통 체증 및 주차공간의 부족을 야기하게 되며, 진입로 및 보행도로를 확대해야 하는 등 다양한 사회적 문제를 발생하게 한다<sup>27)</sup>.

##### 2. 제도상의 개선방안

현재 「주택법」 체계에서는 자연녹지지역에 도시형 생활주택을 공급하는 것이 문제되지 않는다. 그렇지만 유네스코(UNESCO) 자연환경 분야 3관왕 달성과 세계 7대 자연경관에 선정<sup>28)</sup>

22) 〈표 3〉에서 보는 바와 같이 2018년 3월 기준 미분양주택 1,339호 중에서 도시형 생활주택의 미분양주택은 433호로 32.3%를 차지하고 있으며, 주택 유형에서 아파트 미분양(504호, 37.6%)에 이어 두 번째 순이다.

23) 1개 단지 33세대를 분양한 단독주택의 미분양률이 90.9%로 가장 높으나, 세대수가 적고 1개 단지이므로 이에 대한 설명은 생략하기로 한다.

24) 선행연구에서 살펴본 것처럼 광주, 서울, 부산의 경우에는 녹지지역에 도시형 생활주택이 공급된 비중이 아주 적은 편이다.

25) 기반시설이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하는 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설, 광장·공원·녹지 등 공간시설, 유통업시설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설, 학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설, 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설, 화장시설·공동묘지·봉안시설 등 보건위생시설, 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설을 말한다.

26) 제주상공회의소, 2017 제주경제백서, p.247

27) 이용주·이상엽(2016)은 신도시 개발중심의 양적 도시정책은, 인구감소, 산업 교외화 등을 통해 도심공동화 현상을 가속화시키고, 물리적 환경의 낙후, 도심 토지의 저밀도 이용 및 원거리 통근으로 인한 교통 혼잡과 공해 유발 등 도시 경쟁력을 더욱 악화시킨다고 하였다.

28) 양영준, “제주특별자치도 토지 실거래가격 결정요인에 관한 연구-최소자승법과 분위 회귀모형을 이용하여-” 부동산학회, 한국부동산학

되어 있는 제주도에 도시형 생활주택이 자연녹지지역에 무분별하게 공급되는 것이 타당한가에 대해서는 고민해 볼 필요가 있다.

지자체의 실정에 맞도록 도시형 생활주택의 용도지역별 허용 여부, 주차장 설치기준<sup>29)</sup> 등을 정할 수 있도록 하기 위해서는 「주택법」을 개정하여 도시형 생활주택에 대한 권한을 지자체에 위양하고, 각 지자체에서는 도시형 생활주택 건설에 대한 지침을 조례에서 규정할 필요가 있다.

관련 법규 개정 이외에도 도시계획 조례의 '용도지역에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한'을 개정하여 녹지지역에서의 도시형 생활주택 공급을 제한할 필요가 있다.

지자체에서 도시형 생활주택의 인·허가 권한을 갖게 되면 지역경제와 환경에 영향을 미칠 수 있는 다양한 정책수단을 자율적으로 추진하여 해당 지자체의 여건에 부합하는 도시형 생활주택 정책을 실행할 수 있을 것이다<sup>30)</sup>.

## V. 결 론

### 1. 연구결과의 요약 및 시사점

본 연구에서는 2016년 1월부터 2017년 9월까지 제주도에 분양한 주택을 대상으로 입주자 모집공고일로부터 6개월 동안의 미분양률과 입지를 분석하였고 이를 통해 도시형 생활주택의 문제점과 제도 개선방안을 제시하였다.

분석대상 기간 중에 도시형 생활주택이 2,924호가 분양되어 45.1%를 차지하였으며, 아파트는 2,365가 분양되어 42.5%를 차지하였다. 입주자 모집공고 후 6월내 미분양된 세대는 도시형 생활주택이 579호로 50.8%, 아파

트가 433호로 38.0%이며, 미분양률은 단독주택이 90.9%로 가장 높았고 도시형 생활주택이 19.8%, 아파트가 18.3%를 나타냈다.

도시형 생활주택의 모든 유형(원룸형, 연립, 다세대)에서 자연녹지지역에서의 미분양률이 높게 나타났다. 원룸형에서는 녹지지역의 미분양률이 30.7%, 상업지역이 26.2%로 나타났고, 연립주택에서는 녹지지역의 미분양률이 31.4%, 주거지역이 29.8%이며, 녹지지역의 다세대주택의 미분양률은 50.0%로 나타났다.

도시형 생활주택의 미분양률이 높은 것도 문제점이지만, 공급된 27개 도시형 생활주택 단지 중에서 10개 단지(637세대)가 자연녹지지역에 공급되었으며, 도심 외곽에 위치하고 있어 향후 기반시설 등의 사회적 비용을 초래할 수 있다는 점이 더 중요한 문제라 할 수 있다.

도시형 생활주택이 자연녹지지역에 공급되는 것이 타당한가에 대해 고민할 필요가 있으며, 도시형 생활주택의 제도 개선방안으로 「주택법」 개정과 지자체의 조례를 통해 지자체의 여건에 부합하도록 도시형 생활주택의 용도지역별 허용여부 등을 정할 필요가 있다. 또한 도시계획 조례의 '용도지역에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한'을 개정하여 자연녹지지역에서의 도시형 생활주택 공급을 제한할 필요가 있다.

### 2. 연구의 한계와 향후 과제

본 연구를 진행하면서 다음과 같은 한계점이 있었다. 우선 분석대상기간이 21개월로 짧았고, 짧은 기간으로 인하여 공급된 주택의 표본수가 많지 않았기 때문에 다양한 실증분석을 실시하기 어려웠고, 빈도분석에 의존해 문제점을 진단하고 이에 대한 개선방안을 제시하였다.

실증분석의 표본수가 충분히 많지 않은 상

회, 2015, 제61집, p.152

29) 현재도 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의해 주차장 설치기준의 2분의 1의 범위에서 지자체의 조례로 강화 또는 완화할 수 있기는 하다.

30) 본 연구자의 견해와 비슷하게 검토한 김리영·서원석(2012)은 도시 또는 지역별 특징에 부합하는 주택정책이 수립될 수 있도록 지자체가 권한을 가질 수 있도록 조정이 필요하다고 하였다.

태에서 문제점에 대한 개선방안을 제시하였는데, 분석대상기간이 길어지거나 표본수가 많아질 경우에도 본 연구의 결과를 전국을 대상으로 일반화하여 적용할 수 있을까라는 의문이 있을

수 있으므로, 향후에는 본 연구의 분석결과를 토대로 제주도에서 일반화할 수 있는 도시형 생활주택의 제도 개선방안에서 나아가 전국을 대상으로 한 분석을 진행될 수 있기를 기대한다.

### 參考文獻

- 윤정란·이상훈·장인석, “장래 공공택지의 수급여건 및 공급역량 진단”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제66집, pp.216~230
- 노두승·김리영·양광식, “주택하위시장 여건을 고려한 지역 간 이동 영향요인 분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제70집, pp.192~205
- 국토교통부, “도시형 생활주택 상담업무 매뉴얼”, 2013. 6월
- 이재호, “실거래가를 활용한 도시형 생활주택 가격영향요인 규명”, 한양대학교 석사학위논문, 2015.
- 이준학·노경수·김인호, “광주시 도시형 생활주택의 공급특성 및 입지 분석”, 대한건축학회연합논문집, 대한건축학회지회연합회, 2016, 제18권 제4호(통권74호), pp.95~104
- 이은주·이상호, “관련 정책의 변화에 따른 도시형 생활주택의 공급 추이 연구”, 대한건축학회논문집 계획계, 대한건축학회, 2015, 제31권 제3호(통권317호), pp.69~76
- 성도재·이광국, “부산시 도시형 생활주택의 공급특성 및 효과 분석”, 대한건축학회연합논문집, 대한건축학회지회연합회, 2014, 제16권 제3호(통권61호), pp.121~130
- 유시은·양승우, “용도지역에 따른 도시형 생활주택의 거주자 특성과 주거만족도 분석- 서울 관악구 지역을 중심으로”, 도시설계, 한국도시설계학회, 2013, 제14집 제4호, pp.83~92
- 김리영·서원석, “원룸형 도시형 생활주택 공급에 영향을 미치는 도시공간특성 연구”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2012, 제18집 제4호, pp.99~110
- 이재수·이동훈, “서울시 도시형 생활주택 실태분석과 정책대안 연구”, 서울연구원, 2012, pp.91~102
- 김경민·이창석, “노무현정부 부동산정책의 교훈과 문재인정부의 부동산정책 방향- 주택정책을 중심으로 -” 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제71집, pp.20~33
- 권혁신·방두완, “주택수요정책이 신규아파트 미분양률에 미친 효과 연구”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 2016제22집 제2호, pp.5~16
- 김대원·유정석, “패널분석을 이용한 지역별 미분양률 결정모형 개발 및 적용 연구”, 주택연구, 한국주택학회, 2014, 제22권 제1호, pp.151~180
- 김주영·신우진, “미분양 주택의 분포특성과 결정요인에 관한 연구”, 지역연구, 한국지역학회, 2011, 제27권 제1호, pp.83~97
- 김경희·백민석, “분양아파트 수요자의 공간적 분포에 관한 연구- 지방중소도시의 사례를 중심으로 -”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2017, 제71집, pp.105~118
- 제주상공회의소, 2017 제주경제백서
- 이용주·이상엽, “도시재생사업 타당성 평가기준의 지역특성별 중요도 분석에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2016, 제67집, pp.58~72
- 양영준, “제주특별자치도 토지 실거래가격 결정요인에 관한 연구-최소자승법과 분위 회귀모형을 이용하여-” 부동산학보, 한국부동산학회, 2015, 제61집, pp.151~165