

住居團地 建設이 都市發展에 미치는 效果 分析

류 삼 열*

진 미 윤**

I. 序 論

II. 既存 研究의 檢討

III. 住宅公社의 住宅供給 및 住居團地 現況

1. 意義
2. 住宅補給率 提高
3. 住居團地 建設 現況

IV. 住居團地 建設의 都市發展 波及 效果 分析

1. 波及效果 分析의 基本 틀
2. 非經濟的 波及效果 分析 : 춘천시의 경우
3. 經濟的 波及效果 分析 : 대구시의 경우

V. 結 論

I. 序 論

일반적으로 주택건설은 도시성장에 따른 도시화의 가속화에 비례하여 필요성이 제기되고 있다. 도시성장 요인에는 여러 가지 요인들이 복합적으로 작용을 하겠지만 기본적으로 공업발전을 통한 산업화, 특정지역의 개발, 공공시설의 이전, 인구분산 정책 등과 같은 흡입력이 강한 유인적 작용에 의하여 많은 영향을 받고 있으며 이러한 도시는 자연스럽게 인구가 유입되고 도시의 각종 활동과 토지이용에 많은 변화를 가져다 주고 있다

결국 공업, 상업, 교육, 교통 등 각종 분야의 발전으로 인한 도시발전은 타지역으로부터 인구가동을 유발시켜 결국 도로, 주택, 교육 등 각종 시설부족을 초래시킴으로써 시설확

* 본 학회 정회원, 대한주택공사 주택연구소 선임연구원

** 본 학회 정회원, 대한주택공사 주택연구소 연구원

층을 요구하는 등 다양한 여건변화에 따라 조성되고 있다. 특히 주거단지 조성은 산업화, 도시화의 진전에 따라 비례적으로 확대되어 가고 있으며, 이는 주택난 해소, 대도시의 과밀화 완화, 다양한 사회계층의 혼합, 토지이용의 효율화, 다양한 주택수요의 충족, 건전한 지역사회 창출 등의 목적을 달성하기 위하여 개발되고 있다.¹⁾ 주택의 경우 토지이용에 한계가 있고 地價가 비싼 도심지역 보다는 토지확보의 장점, 저렴한 지가, 쾌적한 주거환경 등이 어느정도 구비된 외곽지역이 주거단지의 대상입지로서 많이 활용되고 있다.

이러한 주거단지 건설과 도시발전과의 밀접한 연관성을 감안하여 본 연구에서는 이와 관련된 구체적인 사례를 중심으로 주거단지 건설이 도시발전에 미치는 파급효과를 분석하고자 한다. 그러나 우리나라 민간부문과 공공부문에 의하여 건설된 모든 주거단지를 대상으로 하기는 불가능하기 때문에 우리나라 주거문화의 대표적 선도자인 주택공사가 조성한 주거단지를 대상으로 연구 범위를 설정하고자 한다. 주택공사는 '62년 우리나라 최초로 단지형 마포아파트를 건립한 이래 '96년 말 기준으로 볼 때 전국적으로 약 100만 호 이상의 주택을 건설하였으며 이러한 주택은 주로 아파트 위주의 단지형태를 형성함으로써 도시구조 형성에 주요한 기틀이 되고 있다.

주택공사 아파트단지는 소규모에서 대규모에 이르기까지 다양한 형태로 조성되고 있으며 또한 단지의 공간적 입지도 다양한 분포를 이루면서 도시 및 지역개발과 유기적 관계를 형성하고 있다. 일반적으로 주택공사는 단순히 집없는 서민층을 위해 주택을 공급하는 미시적 측면의 역할을 수행하는 공기업으로 널리 알려져 있으나 주택건설이 도시발전에 미치는 영향에 대한 거시적 측면의 역할은 거의 알려져 있지 않다. 따라서 주택공사에 의하여 건설된 주거단지가 도시발전에 미치는 파급효과를 비경제적과 경제적 측면에서 복합적으로 분석함으로써 일반적인 주거단지의 역할을 공간적인 측면에서 조명해 보고자 한다. 파급효과는 긍정적·부정적의 양면적인 측면에서 분석이 가능하나 본 연구에서는 긍정적인 측면을 중심으로 논의에 중점을 두고자 한다.

II. 既存 研究의 檢討

도시공간 구조의 변화는 대도시일수록 변화의 양상이 다양하고 급속하게 나타나고 있다. 일반적으로 대도시는 수많은 사람들이 거주하고 있기 때문에 이들을 수용할 주택이 많이 필요하며, 주택이 있는 곳에는 일정한 단위의 주거환경 조성이 필수적이며 이에 따른 제반 기반시설, 편의시설, 관공서 등이 입지하게 된다. 일단의 주거단지 조성, 특히 대

1) 하성규(1995), 주택정책론, 서울, 박영사, p. 251.

규모 단지는 생산 및 소비주체들의 이동을 발생시키며 도시내 공간구조에 파급효과를 갖게 된다. 즉 새로운 주거단지 건설은 동일 지역에서 이동하는 인구, 타지역에서 새로운 주거단지로 이동하는 인구, 또한 새로운 단지에서 경제활동을 영위하기 위해 자발적으로 이동하는 인구 등 다양한 인구의 이동을 발생시킴으로써 도시발전을 가속화시키고 있다. 중소기업의 단지도 정도의 차이는 있지만 도시발전을 유도하고 촉매시키는데 일조를 하고 있다.

주거단지중 소규모 주거단지는 도시발전의 파급효과가 크지 않겠지만 대규모 주거단지는 그 파급효과가 크기 때문에 공간적인 측면에서 무계획적으로 조성되는 것이 아니고 장기적인 도시발전계획에 따라 도시의 발전 가능성, 형평성, 유인성 등에 따라 주거단지가 입지되고 조성되고 있다. 따라서 이들 지역은 발전속도가 매우 빠르고 또한 주변지역의 발전을 가속화시키는 등 연쇄적인 파급효과를 확산시킴으로써 도시발전을 유도하고, 도시공간의 핵심지역으로서 도시발전을 선도하는 역할을 수행하고 있다.

주택건설 등 건설활동의 중요성은 많은 학자들에 의하여 논의되어 왔고 다양한 연구에 의하여 검증되고 있으나 자료이용, 방법론, 공간적 대상 등 시각의 차이로 인하여 분석결과가 상이하게 도출되고 있다. 특히 건설활동이 도시발전에 미치는 영향을 분석하는데 있어서 공간적인 측면을 강조하는 비계량기법 보다는 계량기법을 이용한 연구가 주를 이루고 있다. 다시 말하면, 신도시건설, 공업단지건설, 주택건설 등 대규모 건설사업에 따른 지역개발 또는 지역경제에 대한 파급효과에 대한 연구는 대부분 지역산업연관분석을 이용한 계량기법을 주로 사용하고 있다.

〈표 1〉 건설활동에 있어서 I-O 모형을 이용한 지역경제 파급효과 분석 연구

연구자	연도	연구분야	산업분류	지역투입계수 산출기법
국토개발 연구원	1990	수도권내 신도시건설에 따른 파급효과분석	전국 11 수도권 6	RAS기법
하성규 허재완	1990	부산지역 주택투자의 지역 경제 파급효과분석	21	입지상접근법(LQ)
한국지방 행정연구원	1990	EXPO' 93이 대전시 발전에 미치는 영향	18	입지상접근법 가중치방법
국토개발 연구원	1993	건설활동의 지역경제 파급 효과분석	31	<ul style="list-style-type: none"> • 지역기술계수 - 1차 가중치방법 - 2차 가공도효과 • 지역교역계수 - 불동량조사와 LQ기법

연구자	연도	연구분야	산업분류	지역투입계수 산출기법
이돈재	1993	신도시개발의 지역경제 파급 효과분석	21	<ul style="list-style-type: none"> • 기술계수 : 가중치방법 • 교역계수 <ul style="list-style-type: none"> - 물동량자료, - 상품수지균형법 - 입지상접근법
김혜천	1994	대전지역 건설부문투자의 지역경제파급효과분석	22	입지상접근법(LQ)
김창수 엄수원	1996	대전 둔산지구 택지개발 사업으로 인한 지역경제 파급효과분석	10	입지상접근법(LQ)

그동안 주택건설 등 건설활동과 관련된 지역경제 파급효과 분석에 대한 계량연구는 하성규·허재완(1990), 한국지방행정연구원(1991), 국토개발연구원(1993), 이돈재(1993), 김혜천(1994), 김창수·엄수원(1996) 등이 있다. 이들 연구는 주요 분석기법으로서 모두 산업연관분석을 이용하였으며 산업부문 분류나 지역투입계수를 추정하기 위해서 연구특성에 따라 다양한 방법을 사용하였다.

〈표 1〉은 건설활동에 있어서 I-O모형(Input-Output Model)을 이용한 지역경제파급효과분석의 기존 연구결과를 요약한 것이다. 연구결과를 보면 산업분류는 연구주제에 따라 단순화 또는 세분화시켰으며, 지역투입계수 산출기법은 RAS, 입지상접근법 등 다양한 기법을 통하여 신도시 건설, 주택건설, 택지개발 등이 지역발전에 미치는 영향을 분석하였다. 지역투입계수를 추정하는데 있어서 단일지역에서는 RAS, 입지상접근법, 다수지역에서는 기술계수와 교역계수를 주로 사용하였다.

Ⅲ. 住宅公社의 住宅供給 및 住居團地 現況

1. 意義

주택공사는 영세민을 위한 영구주택, 저소득근로자를 위한 근로복지와 사원용 임대주택, 중산화 가능계층을 위한 장기임대, 소형분양 등 소득계층별 또는 외인아파트, 과천신도시 등과 같이 특수목적용 달성하기 위해서 추진되는 주택공급체계의 기본적인 틀하에

주택을 건설하여 공급하고 있다.

1962~95년 기간중 주택공사가 건설한 주택은 총 969,133호로서 유형별, 규모별, 지역별로 다양하게 나타나고 있으며 유형별로 보면 임대가 37.4%인 362,390호, 분양이 62.6%인 606,743호이며, 주택유형별로는 아파트가 98.3%인 952,760호로 대부분을 차지하고 있으며, 연립주택이 1.1%인 10,732호, 단독주택이 가장 적은 0.6%인 5,641호를 차지하였다. 규모별로는 14평 이하의 소형아파트가 34.6%인 335,286호로 가장 많고, 그 다음으로 15~19평이 31.0%인 300,060호, 20~29평이 29.1%인 282,036호로 30평 이하의 소형아파트가 전체의 94.7%를 차지하는 높은 비율을 보임으로써 주택공사는 서민들을 위한 소규모 평수의 아파트를 주로 공급하였음을 알 수 있다.

'95년 기준 우리나라 총 아파트 3,454,508호중 주택공사가 건설한 아파트는 969,133호로 28.05%의 높은 비중을 보이고 있으며, 이러한 아파트 형태의 주택은 일단의 토지에 규모가 큰 근집된 단지형태로 조성됨으로써 소규모 단지보다 여러 가지 면에서 파급효과가 크게 나타나고 있다.

2. 住宅補給率 提高

주택공사가 건설한 아파트단지의 파급효과를 분석하기 전에 먼저 주택공사의 주택건설 실적을 파악해 봄으로써 그 의미를 찾아보고자 한다. 1962년 주택공사가 창립된 이래 '97년까지 약 100만호의 주택을 건설(현재 건설중인 것 포함)함으로써 주택보급률 제고는 물론 재개발사업, 주거환경개선사업 등을 통하여 도시구조 변화에 지대한 공헌을 하였다.

〈표 2〉는 주택수, 보급률, 주택공사가 건설한 주택, 주택공사의 건설 비중 등 일반적인 주택현황과 주택공사의 기여도를 보여주고 있다. 주택공사가 건설한 주택으로 인한 주택 보급 제고율을 보면 1975년 0.29%를 보였고, 매년 증가 추세를 보이면서 1990년에는 0.78%로 기여율이 최고치를 보였으나 이후 조금씩 감소하면서 1996년에는 0.53%를 보였다. 그러나 우리나라 주택보급률 증가율이 年 3% 이하를 보이고 있음을 감안할 때 단일 기관의 기여도로서는 매우 높다 할 수 있다.

〈표 2〉 주택보급률 제고 현황²⁾

연도별	가구수 (천가구)	주택수 (천호)	주택보급률 (%)	주택공사 건설 주택수 (호)	주택공사 주택보급 제고율(%)
1970	5,576	4,360	78.2	2,380	0.04
1975	6,367	4,816	75.6	18,265	0.29
1980	7,470	5,434	72.7	30,104	0.40
1985	8,751	6,271	71.7	44,444	0.51
1990	10,167	7,357	72.4	79,702	0.78
1995	11,131	9,579	86.1	70,292	0.62
1996	11,335	10,113	89.2	60,140	0.53

▶ 자료 : 대한주택공사(1997), 주택통계편람

그러나 주택공사의 주택건설 실적을 단독주택과 연립주택을 제외한 아파트만을 기준으로 비교해 보면 주택공사의 주택건설 기여도는 더욱 커짐을 알 수 있다. 1975년 기준 우리나라 총 아파트 89,248호중 주택공사가 건설한 아파트는 48,393호로 전체의 54.2%를 차지하는 높은 비중을 보였으나 이후 감소추세를 보이면서 '85년에는 45.3%인 372,090호, '95년에는 28.1%인 969,133호의 아파트를 건설하였다. 이러한 주택공사의 아파트 건설 비중의 감소는 주택건설의 대내외적인 여건이 변화와 함께 상대적으로 민간기업에 의한 아파트 건설 참여가 활발해 졌기 때문이다.

3. 住居團地 建設 現況

일반적으로 주택공사는 아파트 형태의 주택을 주로 건설하고 있으며, 이들 주택은 일단의 토지에 규모가 큰 군집된 단지형태로 조성됨으로써 소규모 단지보다 여러 가지 면에서 파급효과가 크게 나타나고 있다. 〈표 3〉는 1996년 말 기준 주택공사에 의하여 조성된 지역별 주거단지 현황으로 전국적으로 1,227개의 단지가 골고루 분포되어 있으며 단지당 주택수는 약 838호를 보이고 있다. 지역별로 보면 수도권인 서울과 경기도, 강원, 경상남·북도가 타지역에 비해 많은 100개 이상의 주거단지가 조성되었으며 타지역은 10~80개 범위내에서 주거단지가 조성되었다. 그러나 강원도, 경상남·북도는 많은 단지수에 비해 단지규모가 매우 작으며, 서울과 경기도는 평균 1,200호 이상을 포함하는 대규모

2) 가구는 외국인 가구, 집단가구, 1인가구, 비혈연가구를 제외한 것이며, 주택공사 주택보급률 제고율은 주택공사가 주택을 건설함으로써 증가된 보급률을 의미함.

단지가 많이 소재해 있다. 단지당 주택수는 수도권지역과 대전시를 제외한 광역시는 1,000호 이상을 보임으로써 주거단지의 규모가 큰 반면 다른 지역들은 주거단지의 규모가 작게 나타나고 있다. 단지당 호수가 작게 나타난 지역들은 주택수요가 상대적으로 적거나 단지형태로 주택을 건설할 수 있는 택지개발 가용지가 지형적으로 불리한 지역이 많음을 알 수 있다.

〈표 3〉 지역별 주택공사의 주거단지 현황, 1996

지 역 별	단지(개)	주택(호)	단지당 주택(호)
서 울	150	182,898	1,219
부 산	51	60,817	1,192
대 구	54	61,454	1,138
인 천	40	56,111	1,347
광 주	35	40,507	1,403
대 전	45	41,176	915
경 기	224	280,282	1,251
강 원	108	41,731	386
충 북	64	37,406	584
충 남	56	29,013	518
전 북	80	44,027	550
전 남	74	33,016	446
경 북	115	49,008	426
경 남	116	64,693	558
제 주	15	6,364	424
계	1,227	1,028,503	838

주택공사에 의하여 건설된 지역별 주거단지 규모를 1960년대~1990년대(1996년까지)에 따라 연대별 추이를 보면 지역별 모두 단지수, 호수, 평균 호수 모두 증가 하는 단지규모의 대형화 추세를 보이고 있다. 〈표 4〉에서 보는 바와 같이 1960년대 단지당 평균 호수는 130호에 불과하였으나 1970년대 437호, 1980년대 870호, 1990년대 1,237호로 단지수의 증가와 함께 단지규모가 크게 증가하였다. 1996년 말 기준 지역별·규모별 주거단지 현황을 세대별로 구분해 보면 대부분 1,000~3,000호의 단지가 주를 이루고 있으며, 다른 지역에 비해 주택보급률이 상대적으로 낮고 인구가 집중되어 있는 서울과 경기도에는 5,000세대가 넘는 대규모 주거단지가 많이 위치해 있으며, 그밖의 광역시에는 1~3개 정도가 위치해 있을 뿐이다. 이밖에 강원도, 충남·북, 전남·북 등은 주거단지 규모가

1,000~3,000호의 범위내에서 이루어지는 특성을 보이고 있다.

〈표 4〉 주택공사의 주거단지 규모 추세

(단위 : 개소, 호)

지역별	1960년대			1970년대			1980년대			1990년대		
	단지수	호수	평균호수	단지수	호수	평균호수	단지수	호수	평균호수	단지수	호수	평균호수
서울	51	7,165	141	55	52,032	946	26	89,070	3,426	18	34,631	1,924
부산	6	480	80	17	8,046	473	14	21,828	1,559	14	30,461	2,176
대구	5	703	141	14	6,572	469	14	16,486	1,178	21	37,693	1,795
인천	-	-	-	14	9,078	648	11	20,918	1,902	15	26,115	1,741
광주	1	60	60	10	3,737	374	10	12,132	1,213	14	24,578	1,756
대전	1	60	60	12	3,710	309	21	16,123	768	11	21,283	1,935
경기	1	59	59	39	14,735	378	92	113,441	1,233	92	152,054	1,653
강원	-	-	-	19	3,050	161	61	19,504	320	28	19,117	683
충북	-	-	-	13	3,722	286	27	10,653	395	24	23,091	962
충남	-	-	-	6	920	153	23	8,607	374	27	19,582	725
전북	1	96	96	22	5,246	239	28	12,888	460	29	26,341	908
전남	-	-	-	15	4,703	314	31	10,822	349	28	17,491	625
경북	-	-	-	36	8,641	240	43	15,736	366	36	24,636	684
경남	1	50	50	40	13,214	330	42	20,288	483	35	31,201	891
제주	-	-	-	3	150	50	6	2,030	338	6	4,184	697
계	67	-	130	315	137,556	437	449	390,526	870	398	492,458	1,237

주 : '90년대는 1990~96기간을 가리킴.

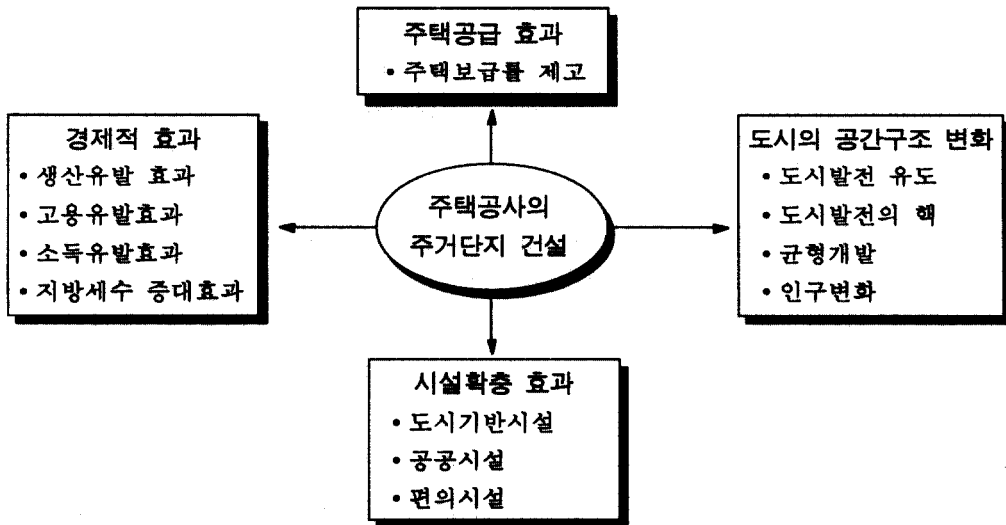
이러한 증가추세는 정부의 주택건설·공급정책에 부응하여 토지이용률의 제고와 함께 택지개발촉진법 등에 의한 택지개발사업이 대규모로 이루어졌음을 알 수 있으며, 공간적인 측면에서 주택공사의 주택사업규모가 점차적으로 확대되면서 주택공사의 역할이 시대적인 변화에 따라 증대되어 왔음을 간접적으로 시사해 주고 있다.

IV. 住居團地 建設의 都市發展 波及效果 分析

1. 波及效果 分析의 基本 틀³⁾

〈그림 1〉은 주택공사 주거단지 건설의 파급효과분석의 기본 틀(framework)로서 아파트단지를 건설하는 과정속에서 또는 완료된 후에 발생하는 긍정적 파급효과를 보여주고 있다. 기본 틀은 주택공급, 도시공간 구조 변화, 시설확충의 비경제적 효과와 경제적 효과로 크게 나눌 수 있으며, 주택공급은 주택보급률 제고와 주거환경 개선, 도시공간 구조의 변화는 도시발전 유도, 도시발전의 핵, 균형개발, 인구변화, 시설확충은 기반시설, 공공시설, 편의시설, 경제적 효과는 생산, 고용 및 소득유발, 지방세수 증대 효과 등이 세부적 내용으로 포함되어 있다. 비경제적 파급효과 분석을 위해서 춘천시, 경제적 파급효과 분석을 위해서 대구시를 사례지역으로 선정하였다.

〈그림 1〉 주택공사 주거단지 건설 파급효과분석의 기본 틀(framework)



2. 非經濟的 波及效果 分析 : 춘천시의 경우

가. 의의

3) 아파트단지 건설에 따른 파급효과 분석은 대상 기간에 따라 상이한 결과가 도출되기 때문에 시간적 범위의 설정은 매우 중요하며 시간적 범위는 건설 前, 건설 中, 건설 後로 구분이 가능함. 본 연구에서는 건설 中과 건설後를 포함하는 건설활동을 기준으로 주택공사 아파트단지 건설이 도시발전에 미치는 파급효과를 분석의 기본 틀을 설정하였음.

주택공사는 '76년 춘천시에서 처음으로 아파트단지를 건설한 이래 총 11,325호의 아파트를 건설함으로써 춘천시 총 주택의 21.5%, 아파트 총수의 50.2%를 차지하는 매우 괄목할만한 실적을 올렸다. 이는 단지 주택을 공급함으로써 서민층의 주거안정이라는 기본적인 목적외에 도시구조를 새롭게 변화시키는 촉매역할을 수행하였으며, 아울러 도시형성에 가장 기본적인 시설인 도로, 상하수도, 편의시설, 공공시설 등을 설치케 함으로써 주민의 편의를 제고시키는데 일조를 하였다. 따라서 본 난에서는 주택공사의 아파트단지 건설이 춘천시의 도시구조에 어떠한 영향을 미쳤는가를 주택공급, 도시공간 구조 변화, 시설확충 등의 기본틀을 중심으로 구체적인 파급효과를 분석해 보고자 한다.

나. 주택공급

1) 주택공사 아파트단지의 특징

춘천시의 주요 주택공사 아파트단지는 크게 후평동, 효자동에 대단위로 구성되어 있는 후평·효자동(주공1~8단지)와 석사동에 대단위로 구성되어 있는 석사단지가 주요 핵심단지이며 앞으로 현재 건설중인 퇴계지구의 사업이 완료되는 '98년경에는 3개 단지가 주요 핵심단지로 자리매김할 것으로 예상된다. 이들 핵심단지의 아파트 현황을 보면 후평·효자동이 5,230호, 석사단지가 2,335호, 퇴계단지가 2,313호로 총 9,878호의 주택을 건설함으로써 춘천시 총 주택공사 아파트의 87.2%를 차지하는 높은 비중을 차지하고 있다.

주택공사 단지의 주거환경을 보면 '70년대에는 아파트 용적률이 70% 이하를 보였으나 '80년대에 들어서면서 용적률이 다소 높아지긴 하였으나 대부분 5층 규모에 용적률이 100% 이하로 저밀도 위주의 주거단지를 조성함으로써 쾌적한 주거환경을 보였으나, 15층 이상의 고층아파트가 건설되기 시작한 '90년대초 부터는 용적률이 200%를 상회하면서 고밀도 위주의 개발이 추진되었다.

후평·효자, 석사, 퇴계지구는 과거 춘천시의 대표적인 외곽지역으로 개발이 미흡하였고 공간적으로는 인접되어 있는 지역들이다. 이들 지역은 현재 춘천시의 대표적인 주거단지로 탈바꿈하였으며 주거단지 개발과 함께 주변지역은 민간아파트, 상가시설, 학교 등이 입지하게 됨으로써 타지역에 비해 개발이 가속화됨으로써 새로운 형태의 시가지가 조성되는 부도심권을 형성하고 있다.

현재 후평·효자지구는 아파트단지 조성이 완료되었고 석사지구는 현재 개발이 진행되고 있지만 조만간 개발이 완료될 것으로 예상되고 있어 앞으로 퇴계지구가 향후 개발될 주택공사의 주요 주거단지가 될 것으로 예상된다. 이러한 주택공사의 주거단지 개발 형태는 공간적인 측면에서 산발적으로 아파트단지를 조성하지 않고 주거단지를 연담화시키는 일련의 체인형태로 주거단지를 개발함으로써 군집된 아파트단지가 집적이익을 제공하고 도시구조 형성을 위한 개발효과를 극대화시키는 역할을 하였다.

2) 주택보급률 제고

〈표 5〉는 주택수, 보급률, 주택공사가 건설한 주택, 주택공사의 건설 비중 등 일반적인 주택현황과 주택공사의 기여도를 보여주고 있다. 주택공사가 주택을 건설함으로써 주택 보급률을 증가시키는 지표인 제고율은 1975년 0.61%로 1% 미만의 낮은 기여율을 보였으나 이후 매년 높은 증가율을 보이면서 1990년에는 12.22%, 1995년에는 16.44%로 '90년대 이후에는 10% 이상의 높은 주택보급 기여율을 보였다. 이는 매년 우리나라 주택보급률 증가율이 3%이하를 보이고 있음을 감안할 때 매우 높은 수치이며 이러한 기여도는 단일기관인 주택공사의 입장에서 보면 주택공사는 춘천시 주택공급에 매우 큰 영향을 미쳤다고 할 수 있다.

주택공사의 주택(아파트)건설 기여도를 단독이나 연립주택을 제외한 순수 아파트를 기준으로 비교해 보면 주택공사의 건설기여도는 더욱 크게 나타나고 있다. 1975년 기준 총 아파트 수는 138호로 주택공사이 건설한 아파트는 1채도 없었으며, 1980년에는 총 1,592호의 아파트중 주택공사가 건설한 아파트는 87.94%인 1,400호로 매우 높은 비중을 차지하였고, 1985년에는 93.06%인 4,400호로 지속적인 증가추세를 보였다. 이후 민간기업에 의한 아파트건설의 활기와 함께 1995년에는 건설실적이 37.71%인 8,514호로 비중이 감소되는 등 주택공사에 의한 건설물량이 위축되면서 주택공사의 주택건설 비중은 크게 감소하였다.

〈표 5〉 가구 및 주택 현황

연도별	주택(호)	주택보급률(%)	주택공사 건설 주택수(호)	주택공사 주택 보급 제고율(%)
1975	27,619	67.4	250	0.61
1980	30,224	60.6	1,989	3.99
1985	34,852	63.0	4,657	8.42
1990	39,251	68.3	7,017	12.22
1995	52,688	76.5	11,325	16.44

다. 도시공간 구조의 변화

춘천시에서는 1960년대 이후 '70년대 중반 택지개발사업을 통한 단독 또는 공동주택 형태의 주거단지 조성이 토지의 효율성 제고 차원에서 활발하게 추진되었으며 이는 공동주택개념인 아파트라는 새로운 주거문화를 등장케 하는 계기가 되었다. 춘천에서 건립된 최초의 공동주택은 1968년 효자동에 건립된 시민아파트이나 단지개념을 적용한 최초의 단지는 1976 주택공사에서 완공한 후평동의 봉의아파트로서 5층에 200세대 규모로 건설

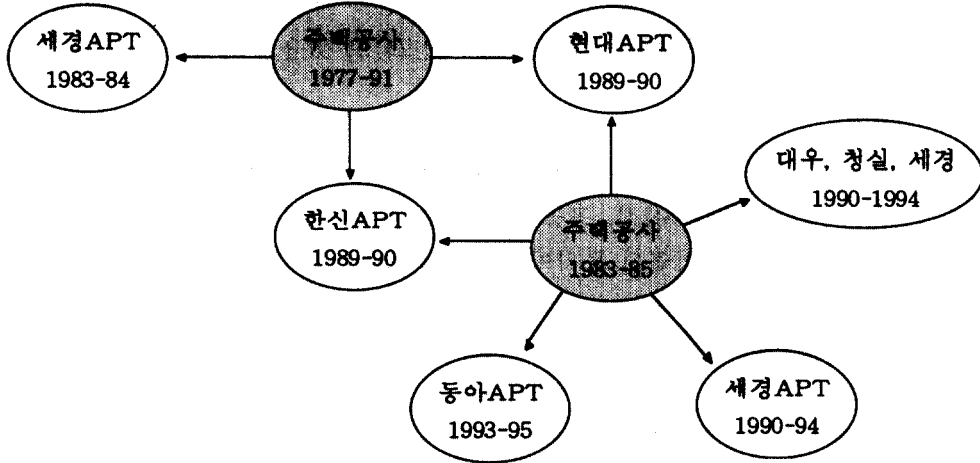
되었다. 이어서 1970, 80년대에는 택지개발이 활발하게 추진되면서 단독주택의 감소와 함께 공동주택이 증가하는 추세를 보였으며, '80년대 이후 기반시설, 상가시설, 공공시설, 공원 등이 조화롭게 배치된 단지형태의 대규모 아파트단지가 활발하게 조성되면서 인구 유입을 통한 도시개발의 기폭제가 되었다.

1976년 후평1동에 200세대 규모의 봉의아파트 건립을 시작으로 춘천에서 시작된 사업은 1977년 후평2동에 주공1단지, 1981년 근화동에 근화아파트, 1982년 후평동에 주공2단지, 1984년 약사동에 약사아파트가 연속적으로 건설되는 등 산발적 형태의 주거단지가 1980년대 중반까지 조성됨으로써 도시 틀 형성에 부분적 기여를 하였다. 더욱이 단핵중심의 도시구조를 다핵중심으로 도시구조를 변경코자 하는 춘천시 장기발전 계획에 따라 후평동을 새로운 부도심으로 발전시키고자 하는 구상은 후평2, 3동 지역의 개발을 가속화시켰으며, 공공부문은 물론 민간부문에 의해 새로운 주거단지를 조성하는 분위기가 고조되었다.

주택공사는 1980년대 중반 후평3동에 3, 4단지를 조성하였고, 1980년대 후반에는 '80년대 초 후평2동에 조성하였던 주공 1, 2단지 인접지역에 6, 7, 8단지를 집단적으로 조성함으로써 후평지역이 춘천시에서 새로운 부도심권으로 탈바꿈하는데 커다란 역할을 하였다. 1990년대 초에는 후평지역에 인접해 있는 석사동에 근로복지, 임대아파트 등을 건설하였으며, 현재 석사동 인접지역인 퇴계동 지역에 대규모 주거단지를 건설함으로써 도시발전 규모의 외연적 확산에 주도적 역할을 수행하고 있다.

특히 주택공사 아파트 단지 건설은 주변지역에 민간기업에 의한 아파트건설을 유도함으로써 도시발전을 더욱 가속화시키는 촉매역할을 수행하였는데 이는 주택공사 아파트와 민간기업의 아파트 건설 완공시기를 시차적으로 비교해 보면 쉽게 알 수 있다. 다시 말하면, 주거단지 건설에 있어서 주택공사는 선발대, 민간기업은 후발대로 연결고리가 생성되었다고 볼 수 있다. 민간기업에 의한 아파트 건설을 주택공사 아파트단지를 기준으로 비교·분석해 보면, 1976년 후평1동에 봉의아파트가 건설된 이후 주변지역에는 1981년 260호 규모의 에리트아파트, 1988년 343호 규모의 현대1차 아파트, 1991년 540호 규모의 세경임대아파트가 연속적으로 건설되었다.

〈그림 2〉 후평 2, 3동의 주거단지개발 흐름도



후평2동의 경우에는 주공 1, 2, 5, 6, 7단지가 1977~91 기간중 단계별로 조성되면서 민간기업에 의한 아파트단지가 주택공사 단지 주변을 중심으로 활발하게 조성되었으며, 도로 등 기반시설이 어느 정도 완료된 1990년에 560호 규모의 한신아파트가 건설되었다. 또한 인접지역인 후평3동의 경우 1985년 주공 3, 4단지 조성이 완료되는 것을 기점으로 해서 1990년 873호 규모의 현대 2, 3차아파트, 1991년 260호 규모의 대우아파트와 140호 규모의 청실아파트, 1994년 560호 규모의 세경임대4차아파트, 1995년 390호 규모의 동아아파트, 1995년 387호 규모의 현대 4, 5차아파트가 건설되는 등 많은 민간아파트가 주택공사 단지를 중심으로 인접지역에 건설되었다<그림 2>. 대규모 아파트단지 조성에 따른 도시구조의 변화는 경제적, 사회적, 문화적 측면에서 다양한 영향을 미침으로써 인구, 地價, 교육시설 등에 커다란 변화를 가져다 주었다. 이는 지난 수십년간 춘천시의 도시구조 변화를 보면 알 수 있는데 그동안 도심지에 위치하여 도시발전의 주도적 역할을 수행하였던 중심지역은 쇠퇴하고, 반면에 낙후지역으로 불리웠던 외곽지역은 발전이 가속화되는 중심-주변지역간의 상관관계가 대조되는 모습을 보였다.

종합적 관점에서 보면, 춘천시에서 주택공사의 주거단지 건설 방향을 시대별로 보면, 1970년대에는 공간적으로 산발적인 주거단지를 건설하였고, 1980년대에는 춘천시 도시개발계획에 따라 후평지역의 단계별 대규모 주거단지 건설이 추진되었다. 후평지역 개발이 포화상태에 이르자 1990년대에는 인접지역인 석사동으로 개발지역이 이동하면서 고층아파트 위주의 주거단지를 건설하였으며, 현재는 남쪽의 인접지역인 퇴계동에 대규모 주거단지를 건설하고 있다. 따라서 춘천시에서 주택공사에 의한 주거단지는 도심지역을 기점

으로 북동남방향(후평동 → 석사동 → 퇴계동)으로 이동되는 “逆C字型”의 개발형태로 이루어졌음을 알 수 있다. 이러한 개발형태는 춘천시의 도시규모가 확대되면서 도시기능이 집중된 중심지역 위주의 단일핵 형태에서 도시발전이 외곽으로 확산되면서 도시기능이 부도심으로 분산되는 다핵위주의 도시구조로 변모되고 있음을 보여주고 있다.

라. 시설확충

단지계획에 의하여 조성되는 주택공사 아파트단지는 주택건설촉진법에 의하여 도로, 상하수도 등의 간선시설, 상가시설, 공공시설, 공원 등의 시설을 일정한 기준에 의하여 설치하고 있다. 1970년대에 건립된 봉의아파트의 토지이용 현황을 보면 총면적 10,037㎡에 주택지가 79.4%인 7,970㎡로 가장 높은 비중을 차지하였으며, 그 다음으로 도로가 16.7%인 1,680㎡, 놀이터가 3.9%인 387㎡를 보여 주택지가 타용지에 비해 높은 비중을 보였으며, 상대적으로 도로, 공공시설 등의 비중이 낮게 책정되었다. 그러나 후평파출소 부근에 위치한 후평2 주거단지의 경우 주택, 도로 등 기본시설외에 상가시설, 공원·녹지 시설을 새롭게 추가시킴으로써 토지이용계획 수립에 새로운 변화를 일으켰다.

1980년대 초에는 토지이용에 새로운 변화가 시도되면서 주택지 비중이 감소되었고 입주민들의 복지와 편리성을 고려하는 주거단지계획이 적극적으로 수립되었다. 근화단지와 후평단지(2)의 경우 주택지 비중이 각각 33.6%와 36.6%를 보이는 급격한 감소추세를 보였고, 도로와 상가시설은 前과 비슷한 경향을 보였으나 공원 및 녹지부분이 40% 이상을 점하면서 오히려 주택지 비중을 상회하는 특징을 보였다.

결국 1970년대~1980년대 초의 주거단지 특징은 1970년대 초에는 도로, 공공시설, 편의시설 등 주민의 생활과 밀접한 관련을 맺고 있는 각종 시설배치가 동한시 되었으나 1980년대에는 주택건설촉진법, 택지개발촉진법 등 관련 법규의 제정 및 개정으로 인하여 주거단지 시설배치 기준이 강화되면서 점차적으로 이를 확대하고 공급하는 단지계획이 수립되었다.

효자동, 후평동 일원에 위치한 효자지구는 단지를 조성하면서 주택지, 도로, 어린이공원이 배치되었고, 사업지구 주변의 도시간선시설(도로, 상하수도, 전기 등)은 양호한 상태였으나, 주택공사는 사업을 추진하면서 10,267.7㎡(폭 15m의 연장 590m)의 도로와 1,500.2㎡의 공원 1개소를 춘천시에 기부하는 등 기반시설 확충에 노력하였다. 후평3지구 단지에는 주택지, 도로, 학교, 어린이공원 등이 배치되었고, 주택공사는 22,755.5㎡(폭 10~15m)의 도로와 6,833㎡의 공원 3개소를 춘천시에 기부하였다. 이밖에 유치원, 초등학교, 고등학교의 학교시설과 동사무소, 우체국 등 관공서를 각각 1개소씩 설치하도록 시설배치를 함으로써 공공시설 확충에 기여하였다.

이와같이 주택공사는 아파트를 건설하면서 단지계획에 따라 團地주민은 물론 지역주민의 편의를 위해 도로, 상가, 공원, 공공시설 등을 설치해 줌으로써 지방자치단체의 재정부담을 감소시켜 주고 도심지역에 의존함으로써 겪었던 주민들의 각종 생활불편을 해소

하는데 크게 기여하였다.

3. 經濟的 波及效果 分析 : 대구시의 경우

가. 의의

1982~1991 기간중 9%를 상회하는 생산비중을 차지한 건설산업은 단일산업으로서는 가장 큰 경제적 비중을 차지하였다. 건설산업은 도로, 항만, 공항 등 사회간접자본시설과 주택, 교육시설, 업무시설 등 물리적시설을 확충하는 등 생활 및 생산기반시설을 확충함으로써 직·간접적으로 국민생활과 국가산업의 틀을 형성하는데 주요한 역할을 담당하였으며, 사회복지를 향상시키고 국민의 경제수준을 제고시키는 일익을 담당하였다. 특히 건설산업은 자본재적 성격이 강하고 타산업에 비하여 생산, 고용, 부가가치의 창출면에서 유발효과가 크기 때문에 국민경제의 안정을 위한 경기조절수단으로 사용되고 있다.⁴⁾

건설산업에서 매우 중요한 위치를 점하고 있는 주택산업도 비슷한 특성을 지녔다고 할 수 있으며 주택부문의 경제적 파급효과 또한 크게 생산유발, 고용유발, 소득유발, 재정효과 등의 효과가 있음이 많은 연구에서 제시되었다.⁵⁾ 지금까지 건설업과 주택건설로 인하여 지역에 미치는 생산, 고용 등의 경제적 파급효과는 다양하게 나타나는 것으로 기존의 연구결과에서 검증되었으며, 이밖에도 주택건설로 인한 파급효과로서 지방자치단체의 세수증대 효과를 들 수 있다.⁶⁾ 지자체는 각종 지역개발사업 추진을 위해 교부세, 보조금 등의 재원을 중앙정부에 의존할 수 밖에는 재정의 취약성을 내재하고 있으며 정부의 재정지원 또한 제한적으로 이루어지고 있기 때문에 주택건설로 인하여 파생되는 취득세, 등록세 등의 지방세는 지자체의 입장에서는 주요한 재정 확보원이 되고 있다. 왜냐하면 지방세의 수입은 결국 지자체의 재정확충이나 다양한 공공사업을 추진할 수 있는 여건을 마련해 주기 때문이다.

나. 지역경제 파급효과 분석

1) 의의

4) 국토개발연구원(1996), 국토 50년 : 21세기를 향한 회고와 전망, pp. 1043~1046

5) 국토개발연구원(1990), 하성규·허재완(1990), 한국지방행정연구원(1991), 이돈재(1993), 김혜천(1995), 김창수·임수원(1996) 등이 있음.

6) 주택관련 세금으로서 지자체가 징수하는 세금은 취득세, 등록세, 재산세, 종합토지세, 도시계획세 등이 있으며, 주택관련 지방세는 지방세 전체수입의 60%를 점하고 있으며, 이중에서 취득세 및 등록세는 지방재정수요를 충당할 목적으로 되어 있어 세율액이 높게 책정되어 있음. 주택취득과 관련하여 부과되는 취득세와 등록세는 지방정부 세수입의 37~48%를 차지하고 있음(국토원, 1996).

지역경제 파급효과 분석을 위해서 지역내 투입-산출(input-output)의 구조를 파악하여 산업간 상호 의존관계를 파악하는데 장점을 가진 지역산업연관분석을 이용하였다. 산업 분류는 한국은행의 1990 산업연관표 405개 기본분류를 토대로 농림어업, 광업, 음식료품, 주택건설 등 총 25개의 내생산업부문에 통합·조정하였으며, 건설업은 주택건설, 비주택건설, 건축보수, 공공건설, 기타 토목건설의 5개 부문으로 세분하였다.

2) 산업구조의 특성

단순입지상법(LQ)을 이용하여 추정한 대구지역의 산업별 특화계수를 통하여 대구지역의 산업구조를 살펴보면 <표 6>과 같다. LQ가 1보다 큰 산업은 섬유, 의복, 가죽 부문, 주택건설 부문, 건축보수 부문, 공공건설 부문, 도소매 부문, 통신 부문, 금융 및 보험 부문, 부동산 및 사업서비스 부문, 사회 및 개인 서비스 부문으로 나타났으며, 이들 부문은 타지역에 비해 우위에 있는 특화산업으로 나타났다.

어떤 생산물에 대한 최종수요가 각각 1단위씩 발생할 때 어떤 산업이 받는 영향을 나타내는 감응도 계수의 경우 제1차금속, 부동산임대 및 서비스업이며, 영향력 계수가 큰 산업은 섬유, 의복 및 가죽, 금속 및 기계가 높게 나타났다. 특히 주택건설, 비주택건설 등 건설업의 경우 타산업의 중간재로 거의 사용되지 않기 때문에 감응도 계수는 낮게 나타났다. 그러나 어떤 산업부문의 생산물에 대한 최종수요가 1단위 발생할 때 전산업부문에 미치는 영향을 나타내는 영향력 계수의 경우 주택건설부문은 1.0086으로 25개 부문 중 9번째로 높게 나타나 지역경제 파급효과를 파악하는데 있어서 주택부문이 매우 중요한 부문으로 나타났다.

<표 6> 대구지역의 산업별 총생산액 및 입지상계수

(단위 : 백만원)

산업부문별	전 국	대 구	LQ	비 고
총 생 산 액	177,361,872	7,334,846		
1. 농림어업	15,055,084	66,843	0.1074	
2. 광 업	999,253	10,490	0.2538	
3. 음식료품	3,893,782	63,550	0.3947	
4. 섬유, 의복 및 가죽	12,165,249	1,042,602	2.0724	특화
5. 목재	818,345	18,468	0.5457	
6. 종이, 인쇄 및 출판	2,964,991	68,761	0.5608	
7. 화학 및 석유	5,633,829	71,864	0.3084	
8. 비금속 및 광물	2,651,379	28,468	0.2596	
9. 제1차 금속	2,229,228	61,064	0.6624	

산업부문별	전 국	대 구	LQ	비 고
10. 금속 및 기계	11,495,981	456,269	0.9597	
11. 기타 제조업	13,138,408	307,400	0.5658	
12. 전기, 가스·수도사업	3,904,179	90,893	0.5629	
13. 주택 건설	7,020,465	394,674	1.3594	특화
14. 비주택 건설	5,754,522	226,963	0.9537	
15. 건축보수	1,715,462	76,324	1.0758	특화
16. 공공건설	4,049,943	251,065	1.4990	특화
17. 기타 토목건설	1,944,833	55,234	0.6867	
18. 도소매업	21,169,941	1,322,652	1.5108	특화
19. 음식, 숙박업	2,221,318	83,586	0.9099	
20. 운수창고업	8,388,589	346,587	0.9991	
21. 통신업	4,492,875	209,527	1.1277	특화
22. 금융 및 보험업	9,294,998	404,403	1.0520	특화
23. 부동산 임대·서비스업	20,878,792	998,742	1.1567	특화
24. 사회 및 개인 서비스업	6,944,117	356,252	1.2405	특화
25. 기 타	19,321,470	736,146	0.9213	

3) 생산, 소득 및 고용유발 효과

산업연관분석에서 산업제품 1단위의 최종수요 변화가 경제 전체에 미치는 영향은 생산, 소득, 고용측면에서 논의가 가능하며, 이는 각각의 유발계수를 통해 측정이 가능하다. 각 산업 부문별 생산, 고용, 소득유발효과는 <표 7>에 나타나 있다.

〈표 7〉 각 산업부문별 생산, 고용, 소득유발계수

산업부문별	생산유발계수	고용유발계수	소득유발계수
1. 농림어업	0.000883 (0.06)	0.000005 (0.01)	0.000023 (0.01)
2. 광업	0.004664 (0.29)	0.000099 (0.13)	0.000809 (0.21)
3. 음식료품	0.001828 (0.12)	0.000246 (0.33)	0.001372 (0.35)
4. 섬유, 의복 및 가죽	0.004461 (0.28)	0.000426 (0.57)	0.002220 (0.56)
5. 목재	0.023942 (1.51)	0.005656 (7.54)	0.022393 (5.68)
6. 종이, 인쇄 및 출판	0.008775 (0.55)	0.001272 (1.70)	0.006139 (1.56)
7. 화학 및 석유	0.023906 (1.51)	0.002867 (3.82)	0.016079 (4.08)
8. 비금속 및 광물	0.036472 (2.20)	0.004132 (5.51)	0.024292 (6.16)
9. 제1차 금속	0.080060 (5.04)	0.007182 (9.57)	0.050003 (12.69)
10. 금속 및 기계	0.092559 (5.83)	0.013233 (17.63)	0.075059 (19.05)
11. 기타 제조업	0.028690 (1.81)	0.000709 (0.94)	0.002852 (0.72)
12. 전기, 가스·수도사업	0.006387 (0.40)	0.000090 (0.12)	0.001100 (0.28)
13. 주택 건설	1.000000(63.00)	0.022920 (30.54)	0.094488 (23.98)
14. 비주택 건설	0.000000 (0.00)	0.000000 (0.00)	0.000000 (0.00)
15. 건축보수	0.009362 (0.60)	0.000215 (0.29)	0.000885 (0.22)
16. 공공건설	0.000000 (0.00)	0.000000 (0.00)	0.000000 (0.00)
17. 기타 토목건설	0.000237 (0.01)	0.000005 (0.01)	0.000022 (0.01)
18. 도소매업	0.069237 (4.36)	0.006059 (8.07)	0.014988 (3.80)
19. 음식, 숙박업	0.001513 (0.10)	0.000956 (1.27)	0.001869 (0.47)
20. 운수창고업	0.024338 (1.53)	0.001630 (2.17)	0.010490 (2.66)
21. 통신업	0.008694 (0.55)	0.000130 (0.17)	0.001502 (0.38)
22. 금융 및 보험업	0.062407 (3.93)	0.003443 (4.59)	0.044381 (11.26)
23. 부동산 임대·서비스업	0.061899 (3.90)	0.000972 (1.30)	0.003824 (0.97)
24. 사회 및 개인 서비스업	0.003296 (0.21)	0.000303 (0.40)	0.000654 (0.17)
25. 기 타	0.033766 (2.13)	0.002504 (3.34)	0.018659 (4.73)
계	1.587374(100.0)	0.075055(100.0)	0.394103(100.0)

주 : ()는 점유 비중임.

생산유발효과란 대구지역의 주택건설 부문의 최종수요 1단위 변화가 대구지역 전체 산업부문에 미치는 직·간접효과를 말한다. 생산유발효과의 경우 주택부문의 최종수요 1단위의 증가는 총생산 1.587374단위의 증가를 보이는데 이중 주택건설 자체 몫은 63%인 1.000000이며, 기타 산업은 37.0%인 0.587374를 보였다. 주택부문의 최종수요가 1단위 변

화할 때 가장 파급효과가 가장 큰 산업은 금속 및 기계로 나타났으며, 그 다음으로 제1차 산업, 도소매업, 금융 및 보험업, 부동산 임대 및 사업서비스 등의 순으로 나타났다. 대구지역의 경우 제일 특화된 산업인 섬유, 의복, 가죽 부문은 전산업에 미치는 파급효과는 가장 컸지만 주택부문의 최종수요가 변화하더라도 이에 큰 영향은 받지 않는 것으로 나타났다.

소득과 고용유발효과는 소득승수와 고용승수를 통해 측정할 수 있다. 소득승수는 각 산업의 제품에 대한 최종수요 1단위 변화에 따른 소득의 증가를 의미하며 고용승수는 각 산업의 제품에 대한 최종수요 1단위 변화에 따른 소득의 증가를 의미한다. 고용 및 소득 유발효과의 경우 주택부문의 최종수요 1단위의 증가는 총고용 0.075055단위의 증가를 보이는데 이중 주택건설 자체 몫은 30.54%인 0.022920이며, 기타 산업은 69.46%인 0.052135를 보이고 있다. 주택부문의 최종수요 1단위의 증가는 총고용 0.394103단위의 증가를 보이는데 이중 주택건설 자체 몫은 23.98%인 0.094488이며, 기타 산업은 76.02%인 0.299615를 보이고 있다.

4) 주택공사의 주택건설 파급효과

상기에서는 일반적이고 포괄적인 건설활동의 파급효과에 대한 논의를 하였으나 본 난에서는 실제적으로 대구시에서 주택공사에 의한 주택건설이 타부문에 어떠한 영향을 미치는가를 1994~1996년 기간중 주택공사가 사업 승인을 받은 15,348호를 중심으로 살펴보고자 한다. 주택사업비는 1,143,370 백만원으로 이 중 용지비와 토지보상비를 제외한 금액이 주택건설에 투자되는 순사업비라고 할 수 있으며, 용지비와 토지보상비는 총사업비의 약 18.7% 정도에 해당된다. 따라서 총사업비 1,143,370백만원에서 용지비와 토지보상비 213,811백만원을 제외한 순사업비는 929,559백만원으로 추정되며, 이 금액을 근거로 향후 주택공사의 아파트 단지 건설이 대구시의 여타 산업에 미치는 영향은 <표 8>과 같다.

15,348호의 주택건설에 따른 지역경제 파급효과를 산업측면에서 살펴보면, 총생산 유발액중 주택부문 자체 생산량이 63%, 타부문 생산량이 37%를 차지할 것으로 나타났다. 이를 구체적으로 보면, 총생산 유발액은 1,475,559백만원, 고용유발은 69,768명/백만원, 소득유발은 366,343백만원에 이를 것으로 추정되었다. 산업부문중 주택건설의 경우 생산유발은 929,560백만원, 고용유발은 21,306명/백만원, 소득유발은 87,832백만원이 될 것으로 추정되었다. 주택공사의 주택건설이 토지매입에서 분양까지 약 3년 정도 소요된다고 가정했을 때 이는 연평균 약 4,900억원의 총생산액이 유발되는 것으로 1990년 기준 대구지역 총생산액의 6.7%, 1994년 기준 총생산액의 4.2%를 차지하는 비중이다.

〈표 8〉 주택공사 아파트단지 건설에 따른 생산, 고용, 소득 유발효과

산업부문별	총생산 유발액 (백만원)	고용유발액 (인/백만원)	소득유발액 (백만원)
1. 농림어업	820.60	4.31	21.36
2. 광업	4,335.34	91.75	751.76
3. 음식료품	1,698.98	228.82	1,275.56
4. 섬유, 의복 및 가죽	4,147.11	396.25	2,063.17
5. 목재	22,255.96	5,257.89	20,815.86
6. 종이, 인쇄 및 출판	8,157.09	1,182.62	5,706.20
7. 화학 및 석유	22,221.66	2,665.46	14,946.07
8. 비금속 및 광물	33,903.12	3,840.72	22,581.05
9. 제1차 금속	74,420.16	6,676.17	46,480.93
9. 제1차 금속	74,420.16	6,676.17	46,480.93
10. 금속 및 기계	86,039.32	12,300.52	69,772.23
11. 기타 제조업	26,668.63	658.65	2,651.51
12. 전기, 가스 및 수도사업	5,936.70	83.47	1,022.45
13. 주택 건설	929,560.06	21,305.69	87,832.41
14. 비주택 건설	0.00	0.00	0.00
15. 건축보수	8,702.26	199.42	822.29
16. 공공건설	0.22	0.01	0.02
17. 기타 토목건설	219.98	5.04	20.79
18. 도소매업	64,359.76	5,631.97	13,932.57
19. 음식, 숙박업	1,406.21	888.97	1,737.39
20. 운수창고업	22,623.66	1,515.24	9,751.13
21. 통신업	8,081.50	121.23	1,396.24
22. 금융 및 보험업	58,011.11	3,200.20	41,254.88
23. 부동산 임대 서비스업	57,538.43	903.57	3,554.25
24. 사회 및 개인 서비스업	3,063.78	281.79	608.17
25. 기 타	31,387.47	2,327.93	17,344.20
계	1,475,559.07	69,767.68	366,342.48

다. 稅收증대효과

주택관련 지방세는 지방세 전체수입의 60%를 점하고 있으며, 이중 취득세 및 등록세가 약 42%를 차지하고 있다. 1962~95년 기간중 대구시에서 주택공사가 건설한 총 주택수는 55,976호로 이중 취득세와 등록세가 부과되는 분양 아파트는 65.6%인 36,699호이다 평균 공급 평형이 18.6평, 과세 표준액이 5,000만원이라고 가정 했을 때 호당 부과되는 취득세와 등록세(5%)는 250만원으로 지금까지 주택이 건설되면서 입주자가 납부한 세금은 총 9,174,750만원으로 매년 278,022만원이 세수증대에 기여했다. 이밖에 인구유입으로 인한 재산세, 주민세, 자동차세 등을 감안한다면 세수액은 더 증대될 것으로 추측된다.

따라서 지방자치단체에 대한 중앙정부의 재정지원 규모는 한계성을 지니고 있기 때문에 대량의 주택건설로 인하여 발생하는 각종 세금은 지자체 입장에서는 稅收를 이용한 각종 지역개발사업을 독자적으로 계획하고 추진하는데 도움을 주고 있다. 이는 결국 주택공사에 의한 주택건설은 지자체의 지역개발사업 확충을 간접적인 측면에서 지원해 주고 있다고 말 할 수 있다.

VI. 結 論

본 연구에서는 우리나라에서 주택을 공급하고 아파트 주거문화를 선도하고 있는 주택공사가 주거단지 건설을 통하여 도시발전에 어떠한 영향을 미쳤는가를 이론적이고 실증적으로 분석하였다. 이와 관련된 기존 연구는 없으나 일반적으로 주택공사에 의한 주거단지 건설이 도시발전에 미치는 파급효과는 서울과 지방도시, 대도시와 중소도시 등 도시규모에 따라 다양하게 나타나고 있으며, 파급효과도 긍정과 부정의 양면적인 측면에서 발생하는 특성을 지니고 있다. 주거단지를 조성함으로써 나타나는 파급효과는 비경제적 또는 경제적 측면에서 매우 다양하게 나타나고 있다.

본 연구에서 나타난 결과를 보면 주택공사 아파트단지 건설이 도시발전에 미친 파급효과는 다양하게 나타났으며, 공간적 측면에서 도시 발전을 통하여 도시구조를 변화시키는 데 크게 기여하였다. 첫째로, 주택보급률 제고와 생활안정을 기할 수 있도록 주택을 공급하였다. 둘째로, 주거단지 조성을 통하여 민간기업의 아파트건설을 유도하고, 인구유입을 통하여 도시발전을 촉진시키는 계기를 마련하였으며, 도시의 균형개발과 부도심 형성을 통한 다핵화된 도시공간 틀 형성에 큰 기여를 하였다. 셋째로, 도시생활의 기본시설인 도로, 상하수도 등 기반시설, 상점, 약국 등 편의시설, 관공서, 학교, 공원 등 공공시설 등을 확충시켜 줌으로써 주민들의 생활편의를 제고시켰다. 마지막으로, 경제면에 있어서는 제

조업 등 연관산업의 생산 및 고용을 유발시킴으로써 지역경제를 활성화시키고, 재정면에 있어서는 지자체의 세수를 증대시킴으로써 지역개발사업을 확대시키는데 일조를 하였다.

〈참고문헌〉

1. 김창수, 엄수원(1996), "지역경제 파급효과 분석 : 대전 둔산지구 택지개발사업을 중심으로", 31(4), 「국토계획」, 대한국토·도시계획학회지
2. 김혜천(1995), "건설부문투자의 지역경제 파급효과 분석", 「주택연구」, 2(2)
3. 김홍배(1995), 「도시 및 지역경제 : 분석과 예측」, 서울 : 기문당
4. 국토개발연구원(1995), 한국건설산업의 구조전망 및 대책
5. 국토개발연구원(1990), 수도권 신도시 건설 파급효과 분석
6. 국토개발연구원(1993), 건설활동의 지역경제 파급효과 분석
7. 국토개발연구원(1996), 국토 50년 : 21세기를 향한 회고와 전망
8. 윤영선(1983), "지역경제분석을 위한 지역산업연관분석의 적용기법에 관한 연구 : 지역투입계수표의 작성과 이용을 중심으로", 서울대학교 환경대학원 석사학위논문, pp. 13~37
9. 이돈재(1992), "MARIO모형을 이용한 신도시개발의 지역경제 파급효과분석", 중앙대학교 박사학위 논문
10. 하성규(1995), 「주택정책론」, 서울 : 박영사
11. 하성규, 허 재완(1990), "주택투자의 지역경제 파급효과", 25, 「국토계획」, 대한국토·도시계획학회지
12. 한국은행(1993), 1990년 산업연관표작성보고서
13. 한국은행(1987), 산업연관분석해설
14. 한국지방행정연구원(1991), 대전 EXPO '93이 도시발전에 미치는 영향 평가
15. Burn, L. S. and Grebler Leo.(1977), *The Housing of Nation*, London : Macmillan Press.
16. Burgess, E. W.(1925), "Growth of the City", in Park, R. E., Burgess, E. W. and McKenzie, R. D. (eds.), *The City*, Chicago, : Chicago University Press.
17. Greene D.L.(1978), "Multinucleation in Urban Spatial Structure", Ph. D. dissertation, John Hopkins University
18. Miller, R. E.& P. Blair(1985), *Input-Output Analysis : Foundations and Extentions*, Englewood Cliffs : Prentice Hall