# 교통접근성이 주택 가격에 미치는 영향에 관한 연구
# : 대전광역시를 대상으로

송현엽* · 도명식**

최근 미국 등 해외 선진국에서는 “Walk Score”, “Transit Score”와 같은 보행·대중교통 점수를 각 지역별로 평가하고 있으며 나아가 지역별로 이러한 점수들이 해당 지역 내 위치한 주택 가격에 미치는 영향력에 대한 연구도 활발히 진행되고 있다. 한편 국내에서도 해외 사례와 유사한 연구로 임의의 출발지와 목적지 간에 도보와 대중교통을 이용하여 걸린 시간, 즉 통행시간을 기반으로 하는 교통접근성 지표 연구가 진행되었다. 2014년 한국교통연구원에서는 대전광역시의 집계구 단위별로 교통시설, 유통 및 공급시설, 공공·문화체육시설, 보건위생시설까지 승용차 및 도보·대중교통 시간을 분석하여 대전광역시 전체 교통접근성을 분석하였다. 또한 국토지리정보원에서는 국토통계지표를 통하여 출발지와 목적지 간에 대중교통 통행시간을 분석하여 지표화하는 서비스를 제공하고 있다. 하지만, 최근 국내의 주택 가격에 관한 연구에서는 통행시간 기반의 교통접근성 연구가 진행되고 있음에도 불구하고 교통접근성의 기준을 단순 교통시설까지의 거리만을 변수로 활용하고 있다.

이에 본 연구에서는 앞선 선행연구의 교통접근성 개념을 확장하여 개별 주택에서부터 소방서 등의 정주 환경에 필요한 주요 서비스 시설까지 도보 및 대중교통 통행시간을 변수로 적용하여 분석하고자 한다.

본 연구의 분석대상 지역은 대전광역시이며 대전시 주택 가격 데이터는 국토교통부 실거래가 공개시스템을 활용하였다. 새롭게 추가되는 통행시간 기반의 교통접근성을 산출하기 위한 식은 Eq. 1과 같다. 정주 환경과 관련된 주요 서비스 시설은 국가통계지도에서 제공하는 2018년 기준 국토지표를 활용하였다(Table 1).

$$Totaltime = Atime + Btime + Ctime + Dtime \quad \cdots\cdots\cdots\cdots\cdots\cdots \quad (1)$$

$Atime =$ 발지에서 버스정류장까지의 도보 이동시간
$Btime =$ 정류장에서의 목적지까지 버스 배차간격
$Ctime =$ 버스를 타고 이동하는 시간
$Dtime =$ 정류장에서 목적지까지 도보 이동시간

표 1. 정주 환경과 관련된 주요 서비스 시설

| 구분 | 지표 |
|---|---|
| 생활과 복지 | 생활권공원, 주제공원 |
| | 공연문화시설, 도서관, 공공체육시설 |
| | 어린이집, 유치원, 초등학교 |
| | 노인여가복지시설 |
| | 종합병원, 일반병원, 보건기관 |
| 국토·인프라 | 철도역 |
| 환경과 안전 | 소방서, 경찰서 |

출처: 국토지리정보원

본 연구를 통하여 목적지까지의 통행시간을 기반으로 하는 확장된 교통접근성 변수가 대전광역시 주택 가격에 미치는 영향력을 분석할 수 있을 것으로 기대한다.

**핵심용어 : 교통접근성, 대중교통 통행시간, 헤도닉 가격모형, 주택 가격 결정요인**

* 학생회원 · 한밭대학교 도시공학과 석사과정 (E-mail : mimi4415@naver.com)-발표자
** 정회원 · 한밭대학교 도시공학과 교수 · 공학박사 (E-mail : msdo@hanbat.ac.kr)