기성시가지내에 아파트 거주민의 주거이동 의향에 관한 연구

강 태 환
대구미래대학 토지정보과 교수
kangth@mail.ac.kr

Study on the Residence Moving-out Intention of Apartment Residents in Existing Urban District

Kang, Tae-hwan
Professor, Daegu Mirae College

Abstract :

The purpose of this study is to analyze the actual conditions and residential factors of moving-out intention of apartment residents lived in the congested area. The results of the study are followings.

1) As the result of analyzing the actual conditions of apartment complexes in the congested area, the apartment complexes are more obsolescent than those in the new town, and majorities of them are small complexes without enough amenities.

2) As the result of surveying on the residents in the congested area, almost 60% of residents are likely to move out from the congested area. Especially, it is analyzed that the residential factors to pulling out the residents from the congested area are residential environments of inner and outer apartment complexes rather than physical condition of apartment unit inside. It is shown that residents intend to move to the planned residential are around suburban. Fewer prefer central business district or the congested area.

중 요 어 : 밀집지역, 기성시가지, 주거에 대한 의향
keyword : Cogested area, Existing urban district, Intention of settlement, Urban regeneration

Ⅰ. 서 론

기성시가지는 새로 조성되는 신시가지와 비교하여 볼 때 여러 면에서 차별된 특성을 갖고 있다. 즉, 지리적으로는 도시의 중심에 위치하고 있으며, 여러 사람이 모이는 직장의 중심인 도심에 인접하고 있어 통근·통행이 편리하며, 도시의 역사성을 갖고 있다.

주거환경은 신시가지에 비해 무질서하고, 주거지로 조성되어 사용된지 오래되어 노후화가 많이 진행되었으며, 단독주택과 저층의 공동주택이 주를 이루고 있으며, 특히 밀집되어 있어 주차공간 확보 및 화재예방에 많은 지장을 초래하고 있는 실정이다. 특히 아파트단지의 규모는 작고, 이에 따라 편의시설이 열악할 뿐만 아니라 아파트단지의 용적률은 낮고, 반면에 녹지율이 높기 때문에 최근 사회적으로 많은 관심대상지역이 되고 있고, 최근 문제가 제기되고 있는 재개발사업 및 재건축사업의 대상으로 꾸준한 관심과 개발사업이 이루어지고 있다.

이러한 기성시가지내에서 최근 인구감소 현상이 눈에 띄게 나타나고 있으며[1], 이를 해결하기 위해서 지방정부 및 중앙정부 그리고 정치권에서는 많은 노력을 기울이고 있다[2]. 이러한 노력에도 불구하고 대구지역의 사례를 보면 대구광역시(이하 대구시)의 대표적인 기성시가지인 「중구」는 상주인구가 감소하여, 독자적인 지역구를 갖지 못하고, 「남구」와 통합되어 「중남구」로 지난 2004년의 총선을 치렀다.

이러한 이유에서 기성시가지의 인구유입 및 재생은 최근 지방자치단체나 국가차원에서도 많은 관심을 갖고 있는 해결사안이 되고 있다.

이러한 여러 가지 현실을 고려하여 본 연구는 기성시가지 재생의 방향을 찾기 위해 기성시가지에 분포하고 있는 아파트 거주민의 주거성향이 어떠하며, 어떤 주거환경 요소들이 거주민을 기성시가지에서 밀어내고 있는가를 분석하고자 한다.

1) 대구광역시 통계연보에 의하면 대구광역시 중구의 상주인구는 1980년에 218,964명에서 1990년에는 153,006명으로, 2000년에는 92,377명으로 감소하여 2005년 말 현재는 80,693명에 불가하다.

2) 2004년8월19일(목)자 대구신문의 「중구청 공무원직장협의회 성명서 발표」의 제목 하에 실린 기사내용에 의하면, 지난 2002년부터 실시한 「중구 상주인구 10만 회복운동」을 위해 '도심지 재개발', '주거환경 개선', '재래시장 활성화' 등을 추진해 왔지만, 구 단위 자체의 노력으로는 한계가 있음을 주장했다고 전하고 있다. 그리고 기성시가지, 원도심 재생을 위해 국가에서는 2006년부터 「도시재정비촉진을 위한 특별법」을 시행하고 있으며, 대전, 목포, 진주 등에서는 원도심 활성화에 관한 조례를 제정하고 지원하고 있다.

Ⅱ. 선행연구 및 연구방법

1. 선행연구검토

기성시가지에 대한 선행 연구를 「대한국토·도시계획학회」와 「대한건축학회」의 학회지 게재논문과 정부기관의 연구를 중심으로 살펴본 결과 기성시가지 정비에 대한 법과 정책에 관한 부분과 사례연구로 구분할 수 있다.

먼저, 기성시가지 정비에 대한 법과 정책에 대한 연구로는 2002년 말 제정된 「도시및주거환경정비법」과 관련된 김찬호외(2003.6)의 연구가 있으며, 최근 서울시의 강북뉴타운 개발사업에 관한 김영화(2003)의 연구와 기성시가지의 환경개선형 도시설계기법의 도입방안에 관한 김도년외(2003)의 연구가 있다.

기성시가지에 대한 사례연구로는 기성시가지내의 산업단지의 정비방향에 관한 윤영미외(2003)의 연구, 기성시가지의 특성을 분석한 이선규(2000)의 연구, 토지이용 실태를 분석한 김영하외(1999)의 연구, 기성시가지의 경관특성을 분석한 윤장우외(2001)의 연구, 기성시가지내의 주거환경개선지구의 입지특성과 거주자 의식에 대한 김근성외(2000)의 연구가 있다.

그밖에 기성시가지 정비수법이나 지역의 유형화에 대한 연구로는 서울시정개발연구원(2000), 대한주택공사(2000), 국토연구원(민범식외 2001, 2002))의 연구가 있다.

본 연구는 전술한 분류에 따르면 대구시 기성시가지를 대상으로 재생에 대한 사례연구의 하나로 분류할 수 있다. 그 중에서도 앞서 언급한 기성시가지에 대한 연구와 다른 분야로 최근 문제가되고 있는 기성시가지내의 아파트를 대상으로 한 연구라는 점에서 선행연구와 차별성을 갖고, 특히 주거이동의 관점에서 접근하였다는 점에서 구별된다.

2. 연구방법

연구의 방법은 대구시 기성시가지에 분포하고 있는 5층이상 아파트[3]에 거주하는 주민을 대상으로 의식조사를 실시하였다.

본 연구에서 기성시가지라 함은 1980년대 후반부터 지금까지 활발히 추진되고 있는 택지개발사업에 의해 건설된 대규모 신시가지를 제외하고 자연발생적으로 형성된 시가지와 토지구획정리사업법에 의해 형성된 시가지를 말한다.

토지구획정리사업지구를 기성시가지로 분류한 이유는 사업지구들이 도심 또는 도심에 인접해있으며, 대구의 대표적인 기성시가지를 형성하고 있기 때문이다[4].

주거환경 만족도와 이주의향 등을 분석하기 위한 앙케트조사의 주요내용은 아파트 거주민의 주거환경 만족도와 현 주거지에서의 이주의향(이주=1, 계속거주=2) 등을 중심으로 구성하였다.

그리고 주거환경 만족도의 측정은 리커트(Likert)5점 척도(매우불만 1점~매우만족 5점)를 사용하였다.

조사대상 아파트는 대구시의 전형적인 기성시가지인 중구, 남구, 서구에 위치하고 있는[5] 건설된 지 15~25년 정도 된[6] 10층이하, 100~500세대이하의 30개 아파트단지 중 중구, 남구, 서구에서 각각 2개, 7개, 3개의 아파트단지를 선정하여, 이곳에 거주하고 있는 주민 300명 대상(표본률 4.5%)으로 2005년 5월12일부터 10일간 일대일 면접조사를 실시하였다. 조사 결과 유효설문은 288부이다.

한편, 분석을 위해서는 상용 통계 프로그램인 SPSS WIN10.0을 이용하여, 분산분석(ANOVA),교차분석(Crosstabulation Analysis) 등을 실시하였다.

---

3) 건축법 제2조 제2항에 따르면 주택을 단독주택과 공동주택으로 구분하고, 공동주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택 등으로 분류하고 있다. 한편, 동법 시행령 제3조의4에 의하면 공동주택은 층수가 5층 이상인 아파트, 주택으로 쓰이는 1개동의 연면적(지하주차장 면적 제외)이 660제곱미터를 초과하고 층수가 4층 이하인 연립주택, 주택으로 쓰이는 1개동의 연면적(지하주차장 면적 제외) 660제곱미터 이하이고 층수가 4층 이하인 다세대주택, 학교 또는 공장 등의 기숙사로 구분된다. 본 연구에서는 주택을 단독주택과 공동주택으로 구분하며, 공동주택은 다시 아파트, 연립주택, 다세대주택, 기타로 구분한다. 이 구분은 본 연구의 자료로 인용한 대구시 주택통계연보의 분류이기도 하다.

4) 실제 대구시의 토지구획정리사업은 1958년에 완료한 제1토지 토지구획정리사업지구를 시작으로 1980년대 중반까지 총28개 지구 37,551천㎡를 시행하였다. 그리고 1984년 이후 사업이 중단되었다가 1990년대 초부터 도시외곽지역을 중심으로 다시 재개하였으나 신규로 지정된 사업지구는 없다. 그리고 토지구획정리사업지구내의 주택은 대부분 단독주택위주로 형성되어 있다.

5) 대구시의 경우 기성시가지와 신시가지를 뚜렷이 구분 짓는 것은 어렵다. 따라서 연구의 방법상 전통적인 기성시가지를 택지개발사업지구가 포함되어 있지 않은 중구, 서구, 남구로 보았다. 참고로 다른 구는 기성주택지와 신주택지가 혼재되어 있다.

6) 우리나라 아파트의 경우 대부분 20년 정도 경과하면 재건축의 대상이 되었으며(김재홍(2003), p.3), 최근에는 20~40년 정도 경과한 아파트를 대상으로 하고 있으나 이는 지방자치단체의 조례나 건축물의 상황 등에 따라 차등적으로 정하도록 하고 있다.

<그림 1> 설문조사 대상 아파트 단지

Ⅲ. 대구시 주택 특성

한국 최초의 단지식 아파트는 1962년에 대한주택공사에 의해 서울시에 건설된 「마포아파트」이며, 대구시 최초의 아파트는 1966년에 건설된 「대명동공무원아파트」이다. 이로부터 40여년이 경과한 지금 아파트는 도시의 대표적인 주택유형으로 자리 잡았다.

대구시 주택보급률은 86.2%로 이중 아파트가 약 37만호로 전체주택수의 51.9%이다. 특징적인 것은 인구증가에 비해 주택의 증가율이 높아 주택 보급률이 꾸준히 높아지고 있으며, 단독주택의 감소와 아파트의 증가가 눈에 띄게 나타나고 있다.

<표 1> 유형별 주택현황

구분	인구수	가구수	주택유형(%)		전체 주택수	주택 보급률
			단독	아파트		
1995	2,476,762	676,355	37.5	40.7	517,080	76.4
1996	2,478,811	699,299	35.8	42.9	545,873	78.1
1997	2,501,928	724,746	34.1	45.3	573,564	79.1
1998	2,504,645	745,138	32.8	47.2	594,419	79.8
1999	2,517,203	750,791	31.8	48.7	611,505	81.4
2000	2,538,212	769,029	30.9	49.9	632,214	82.2
2001	2,539,587	785,111	30.4	49.7	648,659	82.6
2002	2,540,647	802,113	29.6	49.6	669,596	83.4
2003	2,544,811	822034	28.4	51.2	700,512	85.3
2004	2,539,738	824476	27.9	51.9	710,360	86.2

*기타는 연립주택, 다세대주택, 비거주용 주택임.

한편, 평형별 주택 현황을 살펴보면 <그림 2>에서 보는 바와 같이 대부분이 20평대이다.

* 총공동주택수 = 368,521 호

<그림 2> 공동주택 평형별 현황

대구시의 행정구역별로 주택의 특성을 살펴보면 <표 2>와 같이 전형적인 기성시가지인 중구, 남구, 서구는 단독주택 위주로 형성되어 있다. 이 지역들은 다른 지역에 비해 상대적으로 아파트의 비율이 낮으며, 주택보급률도 낮은 것으로 나타났다. 즉, 북구, 수성구, 달서구는 아파트 위주의 주택공급이 이루어 졌으며, 주택보급률도 높은 것으로 나타났다.

<표 2> 구별 주택 현황

구분	주택유형(%)					전체 주택수	보급률 (%)
	단독	다세대	연립	아파트	기타		
대구시	27.9	16.0	1.2	51.9	3.0	710,360	86.16
중 구	60.5	4.0	3.4	24.4	7.7	25,920	82.49
동 구	33.9	17.5	2.2	44.7	1.7	96,716	82.75
서 구	33.1	35.2	2.2	23.5	6.0	67,309	76.49
남 구	57.4	15.7	1.4	21.4	4.2	49,877	75.69
북 구	22.9	10.3	1.1	63.4	2.4	128,950	87.71
수성구	22.9	15.5	1.2	57.3	3.1	122,910	88.34
달서구	11.3	18.0	0.1	67.9	2.8	170,069	91.38
달성군	45.1	2.5	0.9	51.4	0.2	48,609	97.16

*는 전체세대수중 아파트에 거주하는 세대수의 비중임.

한편, 대표적인 주택 신시가지를 건설하는 방법인 택지개발사업에 의한 주거지는 <표 3>에서 보는 바와 같이 중구, 서구, 남구에는 택지개발사업 지구가 한 곳도 없으며, 달서구, 수성구, 북구 등 도시외곽에 주로 위치하고 있다. 이처럼 택지개발사업에 의해 형성된 주택 중심

의 신시가지들은 도시외곽의 주택단지로서 역할을 담당하고 있다. 즉, 대도시 속의 베드타운의 역할을 담당하고 있다.

<표 3> 택지개발사업 현황

구 분	달서구	달성군	동구	북구	수성구	대구시
지구수	8	7	7	6	4	32
세대수	74,487	15,496	22,091	56,692	28,292	197,058
비중	37.8	7.9	11.2	28.8	14.4	100.0

* 중구, 서구, 남구에는 택지개발사업지구가 없어 표로 작성하지 않음.

Ⅳ. 주거환경 만족도와 주거이동

전술한 바와 같이 대구시 기성시가지의 상주인구는 감소하고 있으며, 이는 설문 조사응답자의 58.7%(169명)가 현 거주지에서 이사할 것을 희망하고 있는 것에서 인구 감소는 더욱 가속화 될 수 있다.

이러한 현실에서 기성시가지에서 이탈하는 거주민들이 어떤 주거환경 요소로 인해 이사를 결정하는가를 분석하는 것은 큰 의미를 갖는다.

이러한 이유에서 본 장에서는 기성시가지내 분포한 아파트에서 거주하는 주민의 주거환경 만족도와 주거이동 의향을 분석한다.

1. 설문응답자의 속성

설문응답자의 속성을 살펴보면 <표 8>에서 보는 바와 같이 성별로는 남성이, 나이는 30~40대가, 직업별로는 셀러리맨이 많았다.

그리고 가족 구성원의 수는 4인나 3인 가족이 많은 부분을 차지하고 있다. 가구의 소득은 200만원 미만이 많은 비중을 차지하고 있으며, 거주하는 주택의 규모는 30평대 미만이 큰 비중을 차지하고 있으며, 대부분의 사람들이 자기 집에서 거주하고 있으며, 거주기간은 다양하게 분포되어 있다.

<표 8> 설문응답자의 속성

총응답자수 : 288명

구분	항목	응답자수	응답자비중	구분	항목	응답자수	응답자비중
성별	남	168	58.3	가족수	2인이하	41	14.2
	여	120	41.7		3인	68	23.6
연령	20대	30	10.4		4인	122	42.4
	30대	70	24.3		5인이상	49	17.0
	40대	118	41.0	소득	200만원 미만	163	56.6
	50대	51	17.7		200-300 만원	76	26.4
	60대 이상	19	6.6		300만원 이상	45	15.6
학력	고졸이하	117	40.6	평수	30평미만	138	47.9
	대졸이상	157	54.5		30평대	106	36.8
직업	셀러리맨	143	49.7		40평이상	39	13.5
	전문직	28	9.7	소유형태	자가	232	80.6
	자영업	75	26.0		차가	56	19.4
	주부	16	5.6	거주기간	3년미만	28	9.7
					3-5년	80	27.8
					5-9년	104	36.1
					10년이상	75	26.0

* 항목별 응답자수의 합이 288명이 되지 않는 경우는 미응답자가 존재하기 때문임.

2. 주거환경 만족도와 주거이동 성향

기성시가지 아파트 거주민이 어떤 주거환경 때문에 기성시가지에서 이주를 생각하고 있는가를 분석하기 위해 다른 곳으로 거주이동의 의향이 있는 사람과 현재의 주거지에서 계속 거주하려고하는 사람으로 구분하여 주거환경 만족도를 분석하였다. 물론 거주이동에 대한 의향이 주거환경 만족도로 모두 표현할 수는 없지만 본 연구에서는 주거환경만족도와 주거이동의향과의 관계를 분석하기 위해 이와 같은 방법을 선택하였다.

분석 결과 기성시가지에 거주하고 있는 사

람들의 종합적인 주거환경만족도는 <표 9>에서 보는 바와 같이 보통이하(2.81점)로 불만족하는 것으로 나타났다. 특히, 현주거지에서 이주를 생각하고 있는 사람들의 불만족 성향이 높게 나타났으나 통계적 유의수준은 낮은 것으로 분석되었다.

그리고 주거환경을 구성하는 4개의 공간별로 주거환경 만족도의 차이를 살펴보면 주택내부공간과 주동공간에 대한 만족도는 거주의향에 따라 큰 차이가 없는 것으로 나타났으나 단지내부공간과 단지외의 주변공간에 대한 만족도는 많은 차이를 나타내고 있었다.

<표 9> 환경요소별 주거환경 만족도의 차이

구분	이주 의향	지속 거주	F-Value	전체
주택내부환경	2.76	2.77	0.010**	2.77
주동환경	2.74	2.85	2.824**	2.78
단지내환경	2.79	2.94	3.970**	2.85
주변환경	2.84	3.23	23.255**	2.98
종합적 환경	2.79	2.85	0.376**	2.81

주) 만족도는 5점 리커트식 방법에 의해 측정된 값임.
**Significance at the 1% level, *Significance at the 5% level(이하동일).

다음은 주거환경을 구성하는 4개의 공간별로 세부 항목별 주거환경 만족도와 거주의향과의 관계를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 주택내부환경에 대한 만족도는 <표 10>에서 보는 바와 같이 전반적으로 주택 내부공간을 구성하는 대부분의 요소에 대해 불만족하고 있었다. 그 중에서 위층과 아래층간의 소음, 이웃집간의 소음에 대한 만족도가 가장 낮았으며, 그 밖에 주택내부공간의 마감재 등 인테리어 등에 대한 만족도 낮으며, 아파트의 유지 관리비도 높다가 생각하고 있었다.

<표 10> 주택내부 만족도와 주거이동

구분	이주 의향	지속 거주	F-Value	전체
아파트의 크기	2.67	3.15	18.181**	2.85
방의 개수	3.01	2.99	0.041**	3.00
방의 크기	2.91	3.15	4.669**	3.00
현관의 크기	2.84	3.01	2.776**	2.91
발코니의 크기	2.93	3.01	0.537**	2.96
방, 거실 등의 배치와 구조	2.88	3.07	4.123**	2.95
급·배수, 배관 등의 설비	2.74	2.76	0.015**	2.75
난방, 냉방, 환기 채광상태	2.80	2.85	0.247**	2.82
마감재(벽지, 장판) 상태	2.71	2.50	5.007**	2.63
소음 및 진동(층간, 옆집간)	2.39	2.60	2.887**	2.47
관리비(전기, 수도, 난방)	2.72	2.61	1.396**	2.68
종합	2.76	2.77	0.010**	2.77

한편, 주거이동 의향의 차이와 주택내부공간에 대한 만족도의 차이를 살펴보면 이주의 의향이 있는 사람이 그렇지 않는 사람들에 비해 대부분의 항목에서 불만족하였으나 통계적 유의수준은 낮은 항목들이 많았다. 이러한 항목들 중에서 현 거주지에서 이주의향이 있는 사람들은 아파트와 방의 크기에 대한 불만족도와 방, 거실 등의 배치 및 구조와 마감재에 대한 물만족도가 높게 나타났다.

둘째, 자신이 거주하고 있는 동, 건물에 대한 평가는 <표 11>과 같이 아파트 지하공간의 이용상태와 주동의 출입공간인 현관의 관리상태에 대해 특히 불만족하고 있었다.

한편, 주거이동의향의 차이와 주동공간의 만족도의 차이를 살펴보면 대부분의 항목에 조금의 차이는 있었으나 뚜렷한 차이는 없는 것으로 나타났다.

<표 11> 주동환경 만족도와 주거이동

구분	이주 의향	지속 거주	F-Value	전체
아파트의 지하이용	2.43	2.57	2.080	2.48
복도의 상태(조명, 청결)	2.88	2.88	0.000	2.88
엘레베이트, 계단의 상태(조명, 안전)	2.86	2.83	0.095	2.85
주동현관의 디자인	2.70	2.80	1.485	2.74
주동현관의 설비 및 관리상태	2.69	2.62	0.485	2.66
인터넷 및 정보통신 설비	2.79	2.63	2.706	2.73
구조물의 안전 및 균열	2.77	2.71	0.573	2.75
종합	2.74	2.85	2.824	2.78

셋째, 아파트단지내의 공용공간에 대한 만족도는 <표 12>에서 보는 바와 같이 다른 요소에 비해 주차공간과 단지내 상업시설, 주민교류공간에 대한 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 특히, 이러한 시설의 불만족도가 높은 것은 기성시가지 내의 아파트 단지가 소규모이고 이에 따라 단지내 편의시설이 부족하기 때문이라고 사료된다.

한편, 주거이동의향의 차이와 단지내부 주거환경 만족도의 차이를 살펴보면 현 거주지에서 이주의향을 갖고 있는 사람이 그렇지 않는 거주민 보다 전반적으로 낮게 나타났다. 특히, 쓰레기의 처리상태, 녹지 및 화단공간, 단지내 상업시설, 단지내의 방범 및 안전에 대해서는 이주의향이 있는 사람과 계속 거주하고자 하는 사람사이에 뚜렷한 차이를 나타내고 있었다. 그밖에 주차공간, 출입구의 관리, 단지내의 안전 등에 대해서도 뚜렷한 차이를 나타났다.

<표 12> 단지내 환경 만족도와 주거이동

구분	이주 의향	지속 거주	F-Value	전체
어린이 놀이공간	2.75	2.88	1.091**	2.80
주차공간	2.44	2.70	5.101**	2.54
쓰레기 처리 및 위생, 보관장소	2.52	2.90	14.467**	2.66
녹지 및 화단 공간	2.74	3.17	20.152**	2.90
아파트 정문 및 출입구의 관리와 안전	2.76	2.96	4.456**	2.83
아파트 단지내 상업시설	2.44	2.82	14.428**	2.58
아파트 난방방식의 변경	2.79	2.95	3.287**	2.85
아파트 관리방식	2.88	3.06	5.597**	2.95
주민교류 및 문화공간	2.55	2.71	2.478**	2.61
안전도 및 균열, 진동, 지반침하	2.69	2.89	4.627**	2.77
단지내의 방범 및 안전	2.76	3.09	12.238**	2.88
종합	2.79	2.94	3.970**	2.85

넷째, 아파트단지외부의 주변공간에 대한 만족도는 <표 13>과 같이 다른 3곳의 주거공간에 비해 만족도가 높은 가운데, 의료시설과 문화시설에 대한 만족도가 낮은 것으로 나타났다.

한편, 주거이동의향의 차이와 단지외부공간의 만족도의 차이를 살펴보면 의료시설과 통근거리에 대한 만족도를 제외하고는 대부분의 항목에서 이주의향의 유무에 따라 뚜렷한 차이를 나타내고 있다.

이러한 결과는 앞에서 살펴본 주택·주동환경, 아파트단지내환경보다 주거이동에 더 많은 영향을 주고 있다는 것을 알 수 있다.

<표 13> 단지외 주변환경 만족도와 주거이동

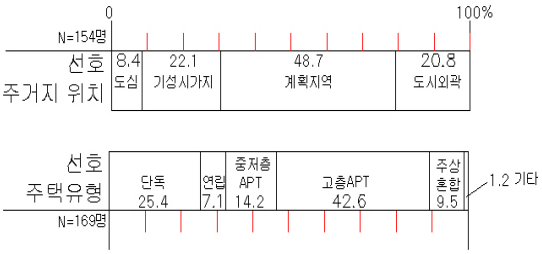
구분	이주 의향	지속 거주	F-Value	총 합계
교통시설	2.82	3.22	15.734**	2.97
상업시설	2.83	2.99	3.106**	2.89
문화시설	2.64	2.99	12.876**	2.77
공공시설	2.74	3.00	7.940**	2.84
공원, 운동시설	2.73	3.04	7.903**	2.84
교육시설 및 환경	2.86	3.30	17.745**	3.02
의료시설	2.71	2.79	0.635**	2.74
통근거리	2.85	2.80	0.183**	2.83
대기오염	2.81	3.23	16.832**	2.97
주변 소음	2.66	3.24	34.159**	2.87
범죄로부터의 안전	2.82	3.22	21.830**	2.97
종합	2.84	3.23	23.255**	2.98

3. 선호하는 주거지의 위치와 주택유형

주거이동을 희망하는 사람들은 과연 어떤 지역으로 이주하기를 원하고 있으며, 어떤 주택유형을 선호하는가를 분석하였다. 그 결과 <그림 3>과 같다.

그림에서 보는 바와 같이 앞으로 이주하고 싶어 하는 지역으로는 절반정도가 도시의 주변에 건설된 계획된 신주거지를 선호하였다. 그리고 선호하는 주택유형으로는 단독주택보다는 아파트를 선호하였으며, 아파트 중에서도 고층

아파트를 선호하고 있었다.



<그림 3> 선호하는 지역과 주택유형

4. 기성기사지 거주 선호자 속성

전술한 바와 같이 기성시가지는 일반적으로 신시가지에 비해 주거환경이 열악하다. 그리고 주민 의식조사에서도 나타난 바와 같이 기성시가지보다는 도시주변에 건설된 계획된 주거지로 이동하려는 성향이 높았다.

이처럼 기성시가지의 선호도가 낮은 상황에서도 기성시가지만의 특징적인 주거환경과 개인적 선호도에 따라 기성시가지에서 거주하기를 선호하는 사람이 있을 것이라는 판단아래 기성시가지에 거주하기를 희망하는 사람이 어떤 사람인가를 분석하였다.

분석 결과 <표 14>에서 보는 바와 같이 연령, 학력, 소득, 현재 거주하고 있는 주택의 규모, 거주기관에 따라 차이를 나타내었으며, 다른 개인적 속성에 따라서는 뚜렷한 차이는 없는 것으로 나타났다.

연령별로는 20~30대의 젊은 층의 거주 선호도가 높았으며, 학력별로는 상대적으로 대졸이상의 학력을 가진 사람이 기성시가지에서의 거주를 희망하고 있었다.

소득별로는 월300만원이상의 상대적 고소득자가, 주택규모별로는 40평이상의 대규모 주택에 거주하고 있는 사람이 기성시가지에 계속 거주하기를 희망하고 있었다.

그리고 직업별로는 전문직과 자영업자가 기성시가지 거주를 원하고 있었다.

<표 14> 개인 속성별 주거이동 의향

구분		거주이동 의향		지속거주		x^2
		응답자수	비중(%)	응답자수	비중(%)	
성별	남	105	62.5	63	37.5	2.426**
	여	64	53.3	56	46.7	
연령	20대	10	33.3	20	66.7	9.245**
	30대	41	58.6	29	41.4	
	40대	74	62.7	44	37.3	
	50대	32	62.7	19	37.3	
	60대이상	12	63.2	7	36.8	
학력	고졸이하	78	66.7	39	33.3	5.132**
	대졸이상	90	57.3	67	42.7	
직업	셀러리맨	86	60.1	57	39.9	2.094**
	전문직	14	50.0	14	50.0	
	자영업	39	52.0	36	48.0	
	주부	10	62.5	6	37.5	
가족수	2인이하	31	75.6	10	24.4	4.724**
	3인	39	57.4	29	42.6	
	4인	70	57.4	52	42.6	
	5인이상	29	59.2	20	40.8	
소득	200만원미만	101	62.0	62	38.0	7.834**
	200-300만원	48	63.2	28	36.8	
	300만원이상	18	40.0	27	60.0	
평수	30평미만	95	68.8	43	31.2	15.663**
	30평대	56	52.8	50	47.2	
	40평이상	14	35.9	25	64.1	
소유형태	자가	138	59.5	94	40.5	0.317**
	차가	31	55.4	25	44.6	
거주기간	3년미만	18	64.3	10	35.7	8.966**
	3-5년	36	45.0	44	55.0	
	5-9년	68	65.4	36	34.6	
	10년이상	47	62.7	28	37.3	

이러한 분석결과는 기성시가지의 주택 공급에 있어서 고소득자를 위한 넓은 평수의 고급주택의 건설이 필요하며, 도심 및 기성시가지에서 사업체를 가지고 있는 자영업자나 도심에 분포되어 있는 전문회사에 근무하는 종사자들에게 매력을 줄 수 있는 주택 공급과 이들에게 매력을 줄 수 주택유형의 개발과 주거지의 설계에 대한 연구가 필요하다는 것을 알 수 있다.

V. 결 론

본 연구는 기성시가지의 인구감소 및 쇠퇴현상이 열악한 주거환경에서 발생한다는 관점에서 시작하였다.

향후, 기성시가지의 주거지 재생을 위해서는 많은 거주자를 끌어 들일 수 있는 아파트의 공급이 효과적이며, 아파트가 높은 지가에 대응할 수 있는 주택유형이라고 판단하였다.

이러한 이유에서 기성시가지 주거지 재생기법의 하나로 아파트를 중심으로 한 재생이 대안이 될 수 있다. 이를 현실화하기 위해서는 현재 기성시가지에 분포한 아파트의 특성을 명확히 하고, 주민들을 밀어 내는 주요 주거환경 요소가 무엇인가를 분석하는 것이 필요하다는 관점에서 본 연구가 이루어졌고 연구결과는 다음과 같다.

첫째, 대구시 주택 중에서 아파트가 차지하는 비중은 절반을 넘어 대표적인 도시주택 유형으로 자리매김하고 있다.

그리고 기성시가지의 주택보급률이 신시가지에 비해 낮은 것은 기성시가지에 더 많은 주택 공급이 필요하다는 것을 의미한다.

둘째, 기성시가지에 거주하고 있는 거주민을 대상으로 앙케트조사를 실시한 결과 6할에 가까운 많은 주민들이 현 주거지에서 이주를 생각하고 있었다.

특히, 거주민을 밀어내는 주거환경요소는 주택의 내부나 주거환경 때문이라기보다는 아파트 단지내부나 외부의 주변환경 때문인 것으로 분석되었다.

그리고 이들이 이주하고 싶은 지역으로는 도시주변에 건설된 계획된 주거지인 것으로 나타났다. 이에 반해 도심과 기성시가지를 선호하고 있는 사람은 3할 정도로 적은 것으로 분석되었다.

이러한 상황에서 기성시가지의 주거지가 정비되지 않을 경우 기성시가지의 주거이탈 현상은 더욱 심하게 나타날 수 있을 것이다.

이상의 연구결과 절반 이상의 거주민들이 거주이동을 생각하고 있고, 기성시가지 정비의 어려움에도 불구하고 재생은 반드시 필요하다는 것을 의미한다. 그 재생방법은 지금의 주거지 패턴과 같은 소규모의 개별적인 재건축보다는 아파트단지외의 주변환경을 포함한 계획적인 집단정비가 이루어 질 때 기성시가지로의 인구유입이 가능하다는 것을 의미한다.

물론 기성시가지의 특성상 집단적 정비가 어려울 수 있다. 그러나 소규모 정비라 할지라도 소규모 개발 상호간에 연계된 종합적인 주거지 정비가 이루어 져야 할 것이다.

이를 위해서는 최근 시행되고 있는 「도시 및 주거환경정비기본계획」이나 최근에 도입된 「도시재정비촉진을 위한 특별법」에 의한 「재정비 촉진계획」 등을 활용하는 것도 좋은 방법일 것이다.

참고문헌

1. 김찬호·정원일, 2003. 6, 도시 및 주거환경정비법 제정에 따른 정비구역 종 세분화 설정에 관한 연구, 대한국토도시계획학회, 국토계획, v.38, n.3
2. 김영화, 2003. 6, 강북뉴타운 개발사업을 통한 지역균형발전에 대한 연구, 대한건축학회, 대한건축학회 논문집(계획계), v.19 n.6
3. 김영하·진철훈·이원근, 1999. 3, 기성시가지 정비수법에 관한 연구-중랑구 건축물 및 토지이용 실태를 중심으로-, 대한건축학회, 대한건축학회 논문집(계획계), v.15, n.3
4. 김도년·정상혁, 1999. 7, 기성시가지 도시설계 수립과정 개선방향에 관한 연구-시행여건평가 및 사전기획 도입을 중심으로-, 대한건축학회, 대한건축학회 논문집(계획계), v.15, n.7
5. 윤영미·천경희·김민수·안재락, 2003. 12, 기성시가지내 산업단지의 정비방안-진주시 상평지방산업단지를 중심으로-, 대한국토도시계획학회, 국토계획, v.38, n.7
6. 이선규, 2000. 12, 기성시가지내 상업지의 도시계획 실시 이후의 변화에 관한 고찰-이대입구 블록을 중심으로-, 대한국토도시계획학회, 국토계획, v.35, n.6
7. 김도년·배웅규, 2003. 9, 기성시가지 상업지의 도시·건축여건을 고려한 환경개선형 도시설계 기법 도입방안에 관한 연구, 대한건축학회, 대한건축학회 논문집(계획계), v.19 n.9
8. 김근성·오인환, 2000. 11, 주거환경개선지구 입지특성과 거주자 의식에 관한 연구, 대한건축학회, 대한건축학회 논문집(계획계), v.16 n.11
9. 서울시정개발연구원 (2000), 서울 도심부 노후시가지 수복형 정비수법 연구.
10. 대한주택공사 (2000), 노후불량주거의 유형화와 정비체계 재구축방안 연구.
11. 민범식, 이영아 (2001), 도시환경개선을 위한 기성시가지 정비방안 연구 -정비과제 설정 및 유형화를 중심으로-, 국토연구원.
12. 민범식, 이왕건, 이영아 (2002), 기성시가지 정비기법에 관한 연구 -주거지역을 중심으로-, 국토연구원.
13. 건설교통부·한국토지공사, 환경친화적 택지개발 편람, 2000.8,
14. 대구광역시, 주택통계연보, 2003.
15. 김재홍, 공동주택단지 리모델링 기법에 관한 연구, 계명대학교 대학원 박사학위논문, 2003.6
16. 대구광역시 통계연보, 1980, 1990, 2000, 2003.
17. 한국도시설계학회, 강북뉴타운 어떻게 할 것인가?, 2004. 1. 29 심포지움
18. 池添 昌幸·竹下 輝和·谷本 卓也·長野 洋三、2009. 9, 「旧法期区画整理施行地区の基盤再整備による住宅地形成過程:計画的既成市街地における住宅・宅地インフラの再整備に関する研究」、日本建築学会大会学術講演梗概集建築計画
19. 大東真·村田大樹·村橋正武、2003, 「既成市街地整備を推進する協働の仕組みに関する考察：木造密集市街地をケースとして」、都市計画学会学術研究発表会論文、2003

"본 논문(유사논문 포함)은 다른 간행물에 게재되거나 게재 신청된 사실이 없음."