

대도시 도심지역의 거주환경과 거주요인에 관한 연구

-광주광역시 도심지역의 아파트 거주자를 중심으로-

A Study on Residential Environment and Factor of Downtown Area in Big Cities

- Apartment house residents in Gwangju City -

김명호* 이봉수** 유창균*** 조용준****
Kim, Myung-Ho Lee, Bong-Soo Yoo, Chang-Geun Cho, Yong-Joon

Abstract

This study examines and analyzes residential environment and factors with partial region of Chungjang-dong, Dong-gu, Gwangju based on land register and questionnaire. Consequently, most of residents are in their forties or over and working at downtown or place near it. It is found that rate of their own house is high and they live in the current house over 10 years. Residential factors at downtown area include its convenience, distance to workplace, convenient transportation and easy use of cultural and commercial facilities, but their consciousness of residence shows a low satisfaction with children education, air pollution, noise, parking facilities, green zone for making community, resting place, sunshine, view and privacy.

키워드: 도심지역, 거주환경, 거주요인, 거주의식

Keywords : Downtown Area, Residential Environment, Residential Factors, Consciousness of Residence

1 서론

1. 연구배경 및 목적

도심이란 원래 시민의 생활이 투영된 도시문화 자원으로서 지역성 있는 문화와 정보를 수집·가공·발신하는 도시활동의 핵이자, 도시의 이력과 특성을 함축적으로 나타내는 그 도시의 얼굴로서 주거기능은 이와 불가분의 관련을 갖는다.

*정회원, 조선대학교 대학원 건축공학과 석사과정
**정회원, 조선대학교 대학원 건축공학과 박사과정
***정회원, 동신대학교 건축학부 겸임교수, 공학박사
****정회원, 조선대학교 건축학부 교수, 공학박사

그런데 1960년대부터 시작된 농촌인구의 도시유입과 베이비붐시대에 출생한 인구의 결혼 및 핵가족화 등에 의한 도시인구의 급증은 심각한 주택부족 문제 현상을 노정시키면서 사회문제화 되었다. 때문에 정부에서는 주택의 확보를 국가의 중요한 정책으로 채택하고, 다양한 금융적·제도적 지원아래 도시외곽에 대규모의 주택지를 개발하면서 주택의 양적 부족을 어느 정도 해소하였다. 그러나 이러한 도시외곽의 대규모의 택지개발은 기존의 도심 거주인구의 이동을 가져오면서 도심공동화의 주요요인이 되어 왔

데 광주도 예외는 아니다. 특히 광주는 도청 이전 문제의 발생과 함께 도심에 지지하고 있던 거주인구와 흡인력 있는 기관이 도시외곽의 새로운 개발지역으로 이주함으로써 도심공동화에 대한 우려가 매우 심각해지면서 도심 주거기능 회복은 광주 사회의 매우 중요한 이슈가 되고 있다.

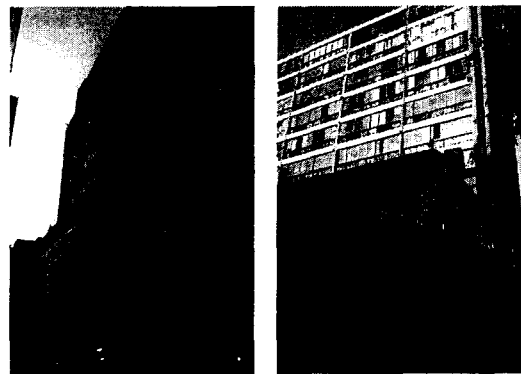
이에 본 연구는 연구대상인 광주의 도심지역을 대상으로 거주환경의 구조를 파악하고, 도심 아파트에 거주하고 있는 주민을 대상으로 도심거주환경에 대한 만족도와 근린의식, 선호 주택 유형에 대해 조사·분석하여 앞으로 도심 주거 기능회복에 필요한 기초자료로 삼고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 범위는 연구의 목적을 달성하는데 적합하다고 여겨지는 동구1)의 충장동2) 일부지역을 대상으로 거주환경 구조와 거주의식을 연구하고자 한다.

본 연구는 먼저 토지대장, 건축물대장, 토지이용계획 확인원을 통하여 대상지역의 토지이용, 건물 등을 조사·분석하고, 이를 바탕으로 조사대상 지역 내에 입지하고 있는 무등맨션(1977년 준공, 30평형, 48세대, 10층)과 금남맨션(1978년 준공, 47평형, 49세대, 10층)의 거주자를 대상으로 개인적 속성, 주거환경, 도심거주, 재건축 등 4개의 항

목으로 구성된 설문조사를 하였다. 설문조사는 2002년 8월 10일부터 9월 6일까지 실시하였으며, 100부의 설문지를 배부하여 41부 설문문을 수집하여 SPSS통계프로그램을 활용하여 도심거주 만족도와 근린의식을 분석하고 재건축 선호도와 그에 따른 주택유형과 규모를 분석하였다.



a) 무등맨션 b) 금남맨션
그림1. 조사대상 공동주택의 현황

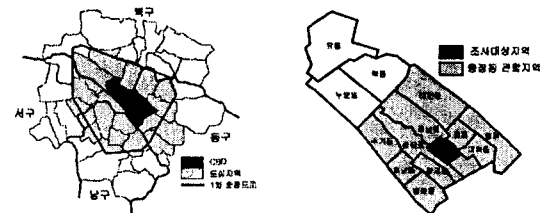


그림2. 광주광역시 CBD 현황3)

- 1) 1998년 13개 행정동의 통합조정과 명칭변경에 따라 2002년 8월말 현재 9개 동(충장동, 동명동, 계림1동, 산수1동, 서남동, 학1동, 계림2동, 산수2동, 학2동)으로 이루어져 있다.
- 2) 조사대상지역인 충장동은 1998년 4월 27일 소규모 동 통·폐합으로 동구관내 중심동인 대금동, 대의동, 충수동, 충금동, 삼성동 5개동을 통합하여 이루어진 행정동으로 2002년 8월말 현재 관할 지역은 대인동, 장동, 궁동, 대의동, 금남로1~5가, 충장로1~5가, 불로동, 황금동, 호남동, 수기동으로 구성되어 있다.

II 도심 토지이용과 거주환경 구조

광주광역시 동구는 1989년을 기점으로 인구가 급격히 감소하기 시작하여 2001년 인

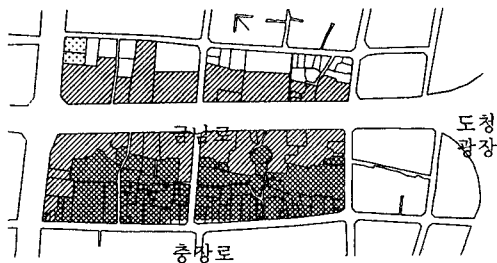
- 3) 국토개발연구원(2002), 광주광역시 도심활성화 종합계획

구는 46.4%의 감소를 보이고 있으나 세대수는 14.1%의 감소를 나타내고 있는데, 인구 감소에 비해 세대수 감소가 낮은 것은 핵가족화 현상에 의해 결혼 등의 세대가 도시 외곽지역 등으로 이주하기 때문인 것으로 여겨진다.

표1. 조사대상지역의 인구변화(단위:명)

구분	시점	세대	인구
동구	2001	41,911	119,182
	1997	44,593	139,533
	1993	49,743	167,480
	1989	48,788	222,262

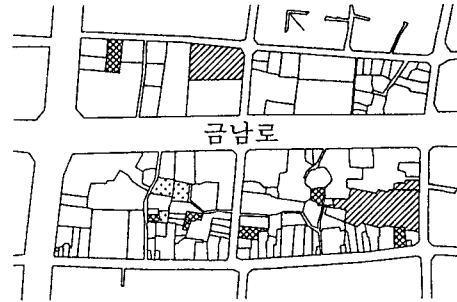
조사대상지역의 토지면적은 약 43,882.32㎡이며, 토지전체가 중심상업지역·방화지구로 지정되어있으며, 면적의 21,393.6㎡는 최고고도·중심지미관지구, 16,274.32㎡는 중심지미관지구, 591.7㎡는 최고고도·일반미관지구로 지정되어있다.



□ 방화지구 ▨ 방화*중심지미관*최고고도지구
 ■ 방화*중심지미관지구 ▩ 방화*일반미관*최고고도지구

그림3. 토지 용도지역·지구 현황

이중 주거용 토지면적은 11.3%(4,950.9㎡)이며, 주거타입별로 주상복합이 67%(3,318.1㎡), 근린형주상복합이 20.9%(1,037.7㎡), 단독주택이 12.1%(595.1㎡)로 나타났다.



▨ 주상복합 ▩ 단독주택 ▩ 근린형주상복합

그림4. 주거유형별 토지이용 실태

조사대상지역의 전체 건축물은 108개동이고, 층규모별로는 저층(1~4층)이 82개동(76%)를 차지하고 있으며, 중층(5~9층)이 19개동(18%), 고층(10~15층)이 7개동(6%)으로 되어있는데, 이중 주택관련 건축물은 11개동(10%)이며 주거타입별로는 주상복합이 2개동, 근린형주상복합이 6개동, 단독주택이 3개동으로 나타났다. 구조별로는 철근콘크리트조가 76개동(70%), 목조가 15개동(14%), 조적조가 12개동(11%), 철골조가 3개동(3%), 철골철근콘크리트조가 2개동(2%)을 차지하고 있으며, 주택의 경우는 철근콘크리트구조가 8개동, 목조가 2개동, 조적조가 1개동으로 나타났다.

건축물 내의 용도 개수는 총 477개소로, 지하층은 51개소 중에서 음식위락 18개소와 주차장 17개소로 가장 많고, 지상1·2층은 211개소 중에서 판매 89개소, 음식위락 49개소, 업무 44개소의 순으로 사용되고 있다. 3·4층은 118개소 중에서 업무 45개소, 판매 34개소, 주거 8개소의 순으로 사용되고 있다. 5~9층은 74개소 중에서 업무 40개소, 주거 10개소로 사용되고 있다. 10층 이상의 층은 23개소로 업무가 14개소, 음식위락·주거·체육·교육 각각 2개소로 사용되고 있

는 것으로 나타났다.

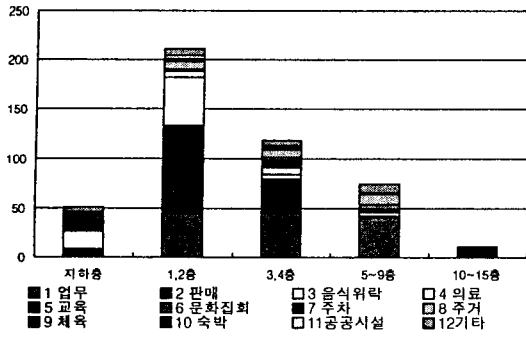


그림5. 층별 용도 현황

건축물의 총 바닥면적은 168,233.8㎡로 용도별로는 업무가 39%로 가장 많고, 판매·생활서비스가 17%, 주차장이 9%, 음식위락이 8%, 주거가 8%(13,292.09㎡)의 순으로 나타나고 있으며, 공사중이거나 폐쇄되어 있는 면적은 10%를 차지하고 있는데, 이는 도심기능 쇠퇴에 의한 영향으로 여겨진다.

주거용도의 경우는 주상복합이 92.6%(12,304.53㎡)를 차지하고 있고, 단독주택이 3.7%(494.12㎡), 근린형주상복합이 3.7%(493.44㎡)를 차지하고 있는 것으로 나타났다.

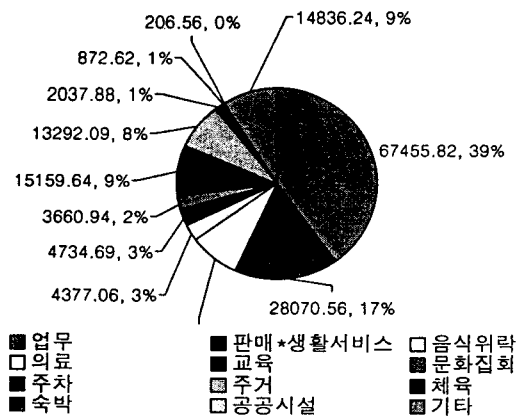


그림6. 건축물 용도별 바닥면적 이용현황

III 주거환경의 특성과 만족도

1. 응답자의 일반적 특성

조사대상자의 연령은 40대, 50대, 60대의 순이며, 학력은 대졸, 고졸, 대학원의 순으로 나타났으며, 거주기간은 11~15년과 20년 이상이 많았고, 직업은 자영업이, 가족수는 4명이, 월소득은 200만원 미만, 주택소유는 자가, 직장위치는 도심과 도심근접지역(73.1%)이 대부분으로 나타나고 있다.(표2. 참조)

표2. 조사대상자의 일반적 속성

구분	항목	빈도 (%)	구분	항목	빈도 (%)
성별	남성	56.1	차량 소유	유부	73.2
	여성	43.9		유부	26.8
연령	20대	9.8	월소득 (단위: 만원)	100미만	9.8
	30대	9.8		200미만	41.5
	40대	34.1		300미만	24.4
	50대	24.4		300이상	24.4
	60대 이상	21.9			
학력	고졸	31.7	주택 소유	자가	75.6
	대졸	56.1		전세	24.4
	대학원	12.2			
거주 기간	0~5년	22	직장 위치	도심	46.3
	6~10년	17.1		도심근접	26.8
	11~15년	24.4		도심외곽	9.8
	10~20년	12.2		기타	17.1
	21년 이상	24.4			
직업	자영업	43.9	가족 구성	부부	14.6
	공무원	2.4		부부+자녀	63.4
	전문직	7.3		노부모+부	12.2
	회사원	9.8		부+자녀	4.9
	판매영업	4.9		노부모+부	4.9
기타	31.7	부	4.9		
가족수	2명	24.4	교통 수단	자가용	41.5
	3명	24.4		대중교통	22
	4명	34.1		도보	26.8
	5명	17.1		기타	9.8

2. 도심 거주 만족도

아파트의 거주환경에 대한 만족도는 주변 환경, 물적환경, 실내환경, 사회심리적환경 4 가지 측면에서 설문을 실시하였는데, 주변 환경에 대해서는 대중교통, 상점·병원시설, 공공시설, 문화시설에 대한 만족도가 높은

반면, 자녀교육, 대기오염, 주변소음에 대해서는 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 물적 환경의 경우는 아파트 관리운영, 청결도에 대해서는 만족도가 높은 반면, 주차시설, 건물외관, 자전거·물건보관소, 녹지 및 조경, 휴식공간, 투자가치, 아파트가격에 대해서는 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 실내환경에 있어서는 주택규모에 대한 만족도는 높게 나타났으나, 향과 일조, 전망, 공간구조, 소음, 냉난방 등에 대해서 불만족스러운 것으로 나타났다. 사회심리적 환경에 대해서는 이웃관계에 대해서 전반적으로 만족도가 높은 반면, 시각적 침해, 소속감, 범죄의 위험은 만족도가 낮은 것으로 나타났다.

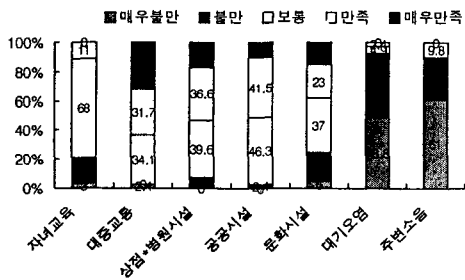


그림7. 아파트 주변환경에 대한 만족도

아파트 내에 필요한 시설로는 조경·휴식 시설이 24%, 주차장이 23%, 체육시설이 19%로 나타났으며, 거주지 주변에 필요한 시설로는 체육시설이 26%, 문화시설이 24%, 주차장이 19%로 나타났다.

현재의 거주아파트를 선택한 가장 큰 이유로는 “도심위치”가 30%, “직장과의 거리”가 25%, “교통의 편리”가 22%로 나타났으며, 앞으로 아파트 선택시 고려사항은 “주변환경”이 20%, “교통편리”가 17%, “자녀교육”이 13%, “재산상의 투자가치”가 12%로 나타났다.

아파트에서 살고 지내는 이웃이 “5가구 이하”가 응답자의 61%로 나타났고, “10가구 이하”가 22%, “20가구 이하”가 17%로 나타났다. 이웃과의 대화는 응답자의 61%가 우연하게 이루어지는 것으로 나타났고, 19.5%가 정기적 모임을 통해서 이루어지며, 7.3%가 이웃과 대화 없이 지내는 것으로 나타났다. 정기적 모임의 주기는 주로 한달이나, 분기별로 나타났으며, 이웃과의 대화는 주로 복도에서 이루어지는 것으로 나타났다.

IV 도심 거주 요인

앞으로 도심 거주를 희망하는 사람들은 조사대상자의 34%이고 나머지는 희망하지 않은 것으로 나타나고 있는데 도심거주를 희망하는 이유로는 30%가 “교통의 편리성”으로 답하였고, 이어서 “문화·상업시설의 이용 편리”가 25%, “직장과의 거리”는 22%로 나타났다. 이에 반해 도심 거주를 희망하지 않는 사람들은 30%의 응답자가 “소음”으로 답하였고, 이어서 “대기오염”은 29%, “공원·녹지공간의 부족”은 19%로 나타났다. 따라서 도심 주거기능의 증대를 위해서는 질 높은 주거환경에 대한 배려가 필요한 것으로 사료된다.

아파트 재건축의 필요성은 68%가 찬성하고 있는데(표3. 참조), 그 이유는 30%가 “아파트의 노후화”를 지적하였고, 이어서 “주차공간의 부족”은 23%, “조경·휴식공간의 부족”은 22%로 나타났다. 또한 도심 거주를 위해서 정책적으로 가장 먼저 해야 할 일은 “주변환경의 정비”(36.6%), 이어서 “교육·공공시설 확충”(24.4%), “임대주택 및 융자제도 확대”(17.1%)의 순으로 나타났다.

표3. 도심 거주시 재건축 선호도 (단위: %)

구 분		도심거주희망		합계
		예	아니오	
재개발	예	22	46	68
	아니오	12	20	32

도심 아파트 재건축시 거주자들이 선호하는 주택유형은 아파트가 36.6%, 주상복합이 31.7%, 오피스텔이 14.6%, 기타⁴⁾가 17.1%의 순으로 아파트와 주상복합이 높은 비중을 차지하고 있다. 선호 주택규모는 40평대가 39%, 30평대가 34.2%, 50평 이상이 26.8%의 순으로 65.8%가 40평대 이상을 원하는 것으로 나타나고 있다.(표4. 참조)

표4. 선호 주택유형과 규모

항목		거주희망빈도(%)
주택 유형	아파트	36.6
	주상복합	31.7
	오피스텔	14.6
	기타	17.1
전체		100
주택 규모	30평대	34.2
	40평대	39
	50평대	26.8
	전체	100

V 결론

본 연구는 도심기능 회복을 위한 제1의 전제가 주거기능 회복이라는 관점에서, 광주도심의 거주환경과 공동주택 주민의 거주환경에 대한 의식을 규명하고자 한 것으로서 그 결과 다음과 같은 결론을 얻을 수 있었다.

조사대상지역의 건축물은 총 59개동으로

4) 표4. 에서 "기타"는 원룸아파트, 도심형 단도주택 등을 말한다.

이중 주거용은 7개동이며 주거타입별로 주상복합이 2개동, 근린주상복합이 3개동, 단독주택이 2개동으로 나타났다. 주상복합 거주자의 연령은 주로 40대 이상이고, 직장위치는 도심과 도심근접지역이 대부분이고, 주택소유는 자가의 비중이 높고, 거주기간은 10년 이상이 대부분인 것으로 나타났다. 도심 아파트의 거주요인은 도심위치의 편리, 직장과의 거리, 교통편리, 문화·상업시설 이용편리로 나타나고 있으나, 거주목적에서는 자녀교육, 대기오염, 소음, 주차시설, 커뮤니티 형성을 위한 녹지·휴식공간 확충, 향과 일조, 전망, 프라이버시 등에는 만족도가 낮은 것으로 나타났다.

따라서 앞으로 도심 주거의 기능 증대를 위해서는 질 높은 환경개선과 녹지·휴식공간 등이 복합된 새로운 유형의 도심형 주택 개발은 물론, 이의 실현을 위한 연구가 필요하다고 여겨진다.

참고문헌

1. 대한민국도·도시계획학회(2001), 도시설계:이론편, 보성각
2. 한국도시지리학회 편(1999), 한국의 도시, 범문사
3. 임준홍 외(2001), 도심 근무자의 도심주거 선호성향, 한국주거학회지 논문집, 제12권, 제2호
4. 류영국(1999), 전남도청 이전에 따른 도심지역의 개발전략에 관한 연구, 광주권발전연구소 주최 광주발전포럼
5. 장희천(2000), 광주도심주 시가지의 도시정비방향, 2000년도 도시정비사업 정책토론회 자료집
6. 조용준(2000), 도심기능 회복요소로서 다기능 복합공간의 실현방안, 광주광역시 도심 공동화 대책 시민 대토론회
7. 日本 都住創の 軌跡(2002)
8. INTER CITY'S 研究會(2002), 都心居住 都市再生への 魅力づくり, 字芸出版社