

강북 주민의 주거의식과 선호 주거상(像)에 관한 연구

- 뉴타운 사업지구 주민들을 대상으로 -

A Study on Gang-buk Residents' Consciousness and Preferred Image for Housing

- Focused on New Town Project District Residents -

안영진

최정민

Ahn, Young-Jin

Choi, Jung-Min

Abstract

Since 1970, concentrated development in Gang-nam caused serious differences with Gang-buk, such as housing environment, education, culture, industry, economy, and consumption behavior as well as Urban Infrastructure. In this result, the government has executed New Town project to solve these matters, but the residents' opinion wasn't reflected.

The purpose of this study is to research New Town project district residents' consciousness and preferred image for housing and this research will be applied to basic study for housing environment improvement policy in future.

The results of this study are summarized as follows : First, living satisfaction is revealed almost low level, and the most demands for improvement are to solve lacks of park and green yard. Second, image of Gang-nam, which of housing environment is better than Gang-buk, is expressed as the words, 'Complicated', 'Complex', 'Polished', 'Convenient', 'Rich'. Third, preferred types of housing are high-rise Residential Complex, Apartment mixed with detached housing, and tower-type apartment. And These are connected with there values

Keywords: Gang-buk, Residents' Consciousness, Housing Image, New Town Project

키워드: 강북, 주거의식, 주거상, 뉴타운사업

1. 서론

1. 연구의 목적

1970년대 이후 강남 지역을 중심으로 한 영농개발이 본격화 되면서 시가지인 강북지역과 신개발지로 대표되는 강남지역간의 생활격차는 갈수록 심화되어 가고 있으며, 도로 등 기반시설 여건은 물론이고, 주거환경, 교육·문화, 산업·경제, 소비활동 등 생활환경 전반에 걸쳐 격차가 벌어지고 있다. 서울시는 종전의 재개발사업의 한계를 인식하고 뉴타운사업을 통해 현재 낙후되어 있는 지역의 주거환경을 개선하고자 하고 있어 소위, 강북도 강남과 같이 살기 좋은 곳으로 만들고자 노력하고 있다.

그러나 뉴타운사업의 시행에 있어 대상지역 주민들의 실제적인 의사반영이 미흡한 가운데 뉴타운사업에 대한 문제점들이 다수 지적되고, 주민들의 이 사업에 대한 인식이나 의식에 대한 연구도 미흡한 실정이다. 이에 본 연구는 강북주민들이 느끼고 있는 주거환경에 대한 생각과 뉴타운사업을 통해 현재 상황에서 개선하고자 하는 방향이 어떤 것인지, 그리고 강남과 같이 살기 좋은 주거환경

을 지향한다는 점에서 구체적으로 어떠한 점을 지향하는지 등을 파악함에 따라 뉴타운사업지구 주민들의 의식조사를 통해 향후 강북지역의 주거환경 개선사업을 위한 기초연구로서의 역할을 수행하고자 한다.

2. 연구범위 및 방법

먼저 본 연구와 관련된 기존 문헌을 통해 현재 강남과 강북의 지역적 격차와 뉴타운사업과 관련된 전반적인 사항을 알아보고 주거이미지 파악을 위한 형용사 어휘를 선정하였다. 또한 기존 문헌에서 선정된 다수의 형용사들을 선별하기 위해 대학생들을 대상으로 예비설문조사를 실시하여 선정된 형용사 어휘를 간추려 본조사에서 사용하였다. 다음 단계인 본조사 단계에서는 설문조사와 그에 대한 분석을 통해 진행되었다(그림1).

설문에 대한 내용은 현재 거주하고 있는 지역의 주거환경에 대한 만족도와 뉴타운 사업에 대한 견해, 강남의 주거환경에 대한 의식과 이미지, 선호하는 주택유형과 주거가치관 등을 알아보기 위한 것으로 선호하는 주택 유형 조사는 조사자가 각 주택유형에 맞는 임의의 사진자료를 제시하는 방법으로 수행되었다.

설문조사를 위한 조사지역 선정에 있어서는 아직까지 비교적 사업 진행이 크게 이루어지지 않은 2차뉴타운 지역을 대상으로 12개 지정 지구 중 개발사업유형과 지역

* 건국대 건축대학 주거환경 전공 학사과정

** 건국대 건축대학 주거환경 전공 조교수, Ph.D

연구 목적	<ul style="list-style-type: none"> 강북주민들의 강남에 대한 인식 분석 주민들이 원하는 뉴타운사업 지향점 파악
이론 고찰 및 예비조사	<ul style="list-style-type: none"> 뉴타운사업에 대한 이해와 실태파악 주거이미지 조사를 위한 선행연구 고찰 대학생을 대상으로 한 예비설문조사
본조사	<ul style="list-style-type: none"> 대상지역 : 2차뉴타운 3개지역(전농, 교남, 중화) 조사방법 : 해당 지역 주민에 대한 설문조사 조사내용1 : 현재 주거환경에 대한 평가와 뉴타운 사업에 대한 의식 조사내용2 : 형용사를 통해 알아본 강남에 대한 이미지 조사내용3 : 선호주택유형과 주거가치관
시사점 도출	<ul style="list-style-type: none"> 현재 주거환경에 대한 개선점 도출 주민들의 선호하는 주거상(像) 제시

그림1. 연구의 흐름

간의 거리, 해당지역의 특성 등을 바탕으로 종로구 교남지구, 동대문구 전농지구, 중랑구 중화지구의 세 곳을 선정하였다. 조사지역에 대한 구체적인 언급은 후술한다.

본 설문조사는 2006년 9월, 1개월 간 진행되었으며 위에서 언급한 세 지역마다 각 40부의 설문지를 배부하여 총 120부를 회수하였다. 설문자료 분석 및 통계처리를 위해 SPSS 12.0 for Window 프로그램을 사용하였다.

3. 선행연구 고찰

본 연구와 관련된 기존연구는 크게 세 가지로 분류하여 고찰해 보았다. 우선 첫째로, 현재 서울에서 강남과 강북간의 지역격차와 그를 배경으로 한 뉴타운사업에 대한 개괄적 이해를 위한 연구로, 김은래(2003) 등은 서울시의 자치구와 행정동별 공간적 특성을 분석하여 서울시 강남과 강북의 지역간 불균형 현황을 파악하고 그 요인을 분석하였다. 김병일(2004)은 강북개발 추진배경과 정책과제를 내세우면서 기성시가지인 강북지역 개발을 위해 뉴타운사업과 균형발전촉진지구사업 추진계획을 설명하고 있다. 김영하(2003)의 연구에서는 향후 뉴타운개발계획과 지역발전에 대한 방향을 제시하였다.

둘째로, 연구의 주요조사 내용과 관련되는 주거이미지(像)분석과 강북지역의 주거환경을 파악하기 위한 수법들을 모색하고 연구를 위한 접근방법을 알아보기 위한 것들이다. 윤복자(1994) 등은 형용사 어휘들을 이용한 설문조사를 통해 거주자가 바라는 주거이미지를 조사하였다. 주신하(2003) 등은 경관분석을 위한 형용사목록 작성을 위해 각 어휘의 의미별로 분류하여 형용사 어휘를 정리하였다. 장한두(2006)는 물리적 측면과 사회적 측면으로 구분하여 각 주거환경의 평가항목을 제안하였다.

마지막으로 현재 진행되고 있는 뉴타운 사업에 대한 문제점이나 개선방향에 관한 연구로, 송훈중(2004) 등은 아현뉴타운지역을 중심으로 뉴타운사업과 관련된 다양한

개발방식을 분류해서 특징을 알아보고 실제 대상에 대한 적용을 알아보았다. 이준호(2005) 등은 중화뉴타운지역을 대상으로 계획의 절차적 이론에 따라 뉴타운 사업의 추진절차가 가지고 있는 문제점을 지적하였다.

위의 연구들은 대부분 현재 강남과 강북의 지역간 격차와 그에 대한 해소방안으로 뉴타운사업이 지향해야 할 방향들을 제시하고 있다. 이에 대해 이러한 개발사업이 성공적으로 진행되기 위해서는 주민들의 참여와 의사반영이 무엇보다 중요한데 이에 대한 기초적 연구는 부족한 상황이다. 이러한 배경으로 주민들의 뉴타운사업에 대한 의식과 그들이 생각하고 있는 주거이미지(像)을 파악함으로써 앞으로 뉴타운사업이 나아가야 할 방향 제시에 일조하고자 진행되었다.

표1. 선행연구 고찰 자료

분류	기존연구
강남과 강북에 대한 격차와 뉴타운 사업	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 강남, 북 지역의 불균형 요인에 관한 연구, (김은래 등) 서울시 지역균형발전 추진계획(김병일) 강북뉴타운 개발사업을 통한 지역균형발전에 대한 연구(김영하)
주거 이미지와 주거환경 평가방법	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 아파트 거주자의 주거 이미지에 관한 연구 (윤복자 등) 도시경관분석을 위한 경관형용사 목록 작성(주신하 등) 거주자특성을 고려한 공동주택의 주거환경평가 연구 (장한두)
뉴타운 사업에 대한 문제점, 개선방향	<ul style="list-style-type: none"> 합리적인 계획 이론에 준거한 서울특별시 뉴타운 사업 절차의 문제점 분석 (이준호 등) 서울시 뉴타운사업의 개발방식에 관한 연구 (송훈중 등)

II. 뉴타운사업과 조사대상 지역에 대한 개요

1. 뉴타운 사업

뉴타운이라는 용어는 학문적 개념이 아니고, 행정목적을 수행하기 위하여 작위적으로 설정한 서울시의 새로운 '기성 시가지 주거환경 개발사업'의 명칭이라 할 수 있다. 기본적으로 뉴타운 개발사업은 동일 생활권을 대상으로 한 개발로서 현실적으로 여러 개의 재개발구역을 묶고 당해 재개발구역 사업시행에 따라 도시 생활의 영향이 미치는 범위 전체를 대상으로 한 개발이라고 할 수 있다.¹⁾

중전 주택재개발 사업이 민간주도로 도시기반시설에 대한 충분한 고려없이 실행되어 난개발로 이어지는 문제점




1) 김병일(2004), 서울시 지역균형발전 추진계획, 한국도시설계학회 심포지움 pp. 6

을 개선하기 위해 뉴타운개발 사업은 새로운 기성시가지 개발방식으로 공공부문이 종합개발계획을 수립하고 도시 기반시설은 공공부문이, APT 등 건축 사업은 민간부문 또는 공공부문이 계획에 따라 추진하는 사업이다.

뉴타운사업의 개발유형은 크게 세 가지로 구분되는데 주택재개발구역 노후 불량주거지 밀집지역 등을 중심으로 인근 생활권 지역에 대한 전체 도시기반구조를 개선하는 '주거중심형' 뉴타운, 도심 또는 인근지역에 주거, 상업, 업무기능 등을 복합 개발하는 '도심형' 뉴타운, 대규모 미(저)개발지 등을 대상으로 주거, 상업, 생태, 문화기능 등을 갖춘 신시가지를 조성하는 '신시가지형' 뉴타운이 그것이다.

현재 뉴타운사업지구 지정상황은 시범뉴타운 3개 지역을 비롯해 2차뉴타운 12개 지역, 3차뉴타운 10개 지역으로 총 25개 지역이다.

표2. 본 연구의 조사대상 지역의 개요

분류	동대문 전농	종로 교남	중랑 중화
위치도			
위치	동대문구 전농동 1, 4동 답십리 1, 3, 5동	종로구 평동 164번지 일대	중랑구 중화동 312번지 일대
면적/건립규모	904천㎡ (273천평) /13900가구, 34900명	200천㎡ (60천평) /2240가구, 6048 명	517천㎡ (154천평) /10000가구, 24000명
지역특성	전형적인 도심의 배후주거지이며 대부분이 단독(52.6%), 다가구 다세대(30.7%)로 강북의 전형적인 노후·불량주거지역	북고 남저의 급경사 지형, 기상관측소 및 경희궁 인접 건축높이 제한	지역간 교통이 교차하는 교통의 결절지로 발전 잠재력이 높은 지역으로 생활권 중심기능 강화 필요
개발방향	다양한 계층이 한데 어우러진 주거중심의 "21C 교육문화도시"	·역세권과 연계한 연접부 도심기능 활성화 ·서울성곽 공원·녹지축과 상업가로를 연결하는 주거지 ·도시공공 공간과 일상생활공간이 중첩된 도심형 커뮤니티 조성	·수해로부터 가장 안전한 뉴타운실현 ·자연 물순환 기능 분산형 빗물관리 시스템 구축 ·물의 도시구현을 위한 Green-Blue Network 구축

2. 조사대상지역에 대한 개요

본 연구를 위해 조사대상지역으로 설정된 뉴타운 지역은 2차뉴타운으로 동대문구 전농, 종로구 교남, 중랑구 중화의 3개 지역이다. 각 지역의 위치 및 면적, 규모, 개발 방식 등에 대한 것은 표2와 같다. 세 지역 모두 상당히 노후된 불량주거지로 대부분 단독주택이나 다세대/다가구 주택의 형태를 띄는 것이 공통점이다. 또한 도시기반시설이나 교육·상업·문화 등의 여건 역시 부족한 형편이다.

III. 설문조사를 통한 본 연구의 내용

1. 설문내용의 구성

설문조사를 위해 작성된 설문지의 내용은 크게 세 부분으로 나뉜다. 우선 첫 번째는 현재 거주하고 있는 지역의 주거환경에 대한 만족도와 개선이 요구되는 부분의 시급 정도, 뉴타운 사업에 대한 견해, 그리고 강남지역의 주거환경이 우수하다고 생각하는 부분 등에 대한 문항이다. 두 번째는 반대되는 형용사 어휘쌍을 통한 강남에 대한 설문자들의 이미지, 연구자가 제시하는 몇 가지 주택유형에 대한 선호도, 그리고 설문자들의 주거가치관에 대한 문항이며 마지막 세 번째는 설문자들의 개인적 특성과 거주하는 주택에 대한 특성에 대한 문항으로 구성되었다.

2. 현재 거주지에 대한 주거환경의 만족도와 진행되는 뉴타운 사업에 대한 의식

1) 주거환경에 대한 만족도와 개선사항

주거만족도 평가를 위한 항목은 표3과 같다.

표3. 주거환경 평가항목

주거환경에 대한 만족도 평가 항목	
안전성	① 도로망의 구성, 자동차와 보행자전용도로 구분, 도로·교통 환경의 안전성 등
	② 주거지의 방범, 보안 수준
	③ 자연재해나 화재에 대한 예방 및 대처 수준
보건성	① 생활·교통 등에서 발생하는 소음
	② 생활쓰레기에 대한 처리 및 수거
	③ 일조, 채광, 통풍에 대한 수준
편리성	① 상업·문화·의료시설의 분포와 접근성
	② 교육환경(학교, 사설학원 등)
	③ 교통시설 이용의 편리성, 주차공간
쾌적성	① 가로 및 주거지 경관
	② 지역내 녹지·공원 등의 자연환경
	③ 이웃간의 화합, 이웃사람이 모일 수 있는 공간
지속가능성	① 지역의 개발·발전 가능성
	② 쓰레기·폐기물의 삭감 및 재활용을 위한 환경
	③ 지역의 매력(지역만의 정체성, 역사성 등)
기타	① 부동산 가치
	② 인근주민들의 수준, 소득, 학력 등

평가항목은 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성, 지속가능성의 다섯 요소에 기타 항목을 추가하여 총 17가지의 항목으로 구성되어 있다.

각 항목 별로 '매우불만족'부터 '매우만족'까지의 5점 척도로 평가해 보았는데 '매우불만족'과 '불만족'의 두 경우를 합쳐 불만족이라 답한 경우만을 보았을 때 '생활·교통 등에서 발생하는 소음', '생활쓰레기에 대한 처리 및 수거', '교통시설 이용의 편리성, 주차공간', '쓰레기·폐기물의 삭감 및 재활용을 위한 환경' 등의 항목에서 70% 이상이 불만족을 나타내 이에 대한 문제를 심각하게 의식하고 있었다.

전반적으로 모든 항목에서 보통 이하로 평가한 비율이 60%이하로 나타나 설문자들은 현재 거주지에 대한 주거환경을 불만족스럽게 생각하는 것으로 나타났다.

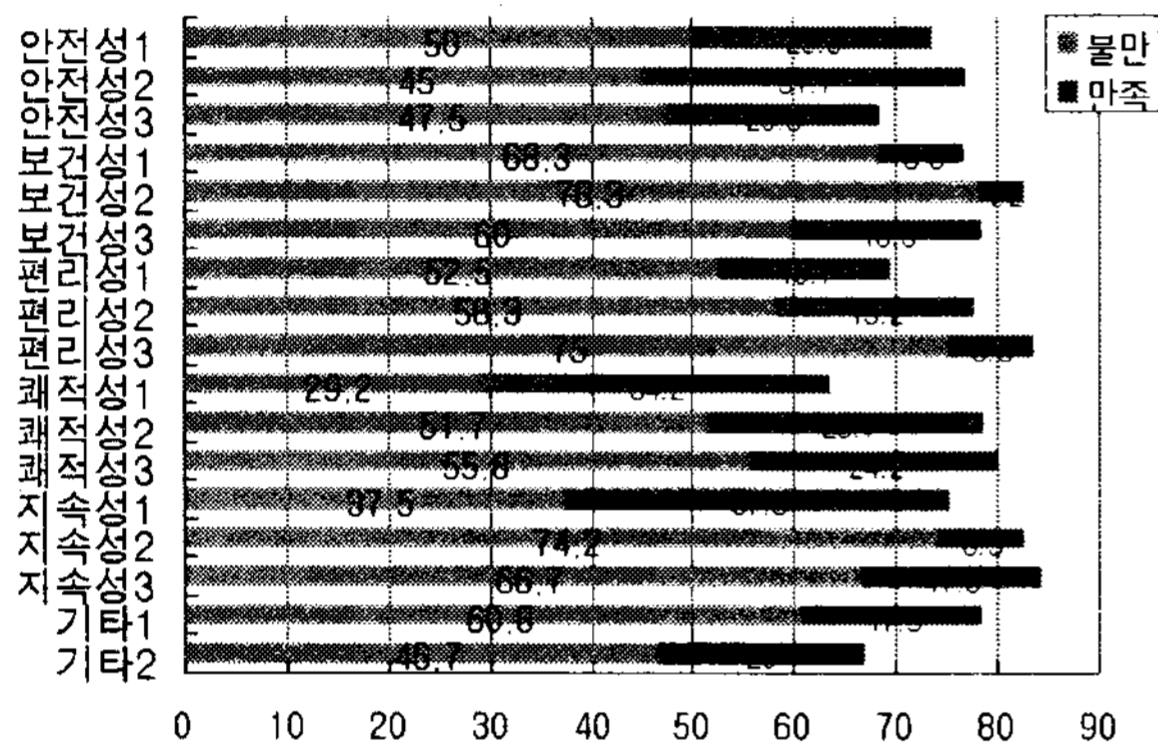


그림2 주거환경에 대한 만족도 평가

개선의 시급도를 묻는 문항에서는 전반적으로 85% 이상이 모든 항목에 대해 시급하다고 응답한 가운데 '매우시급'하다고 생각되는 의견만을 기준으로 지역별 시급정도를 살펴보면 그림3과 같다.

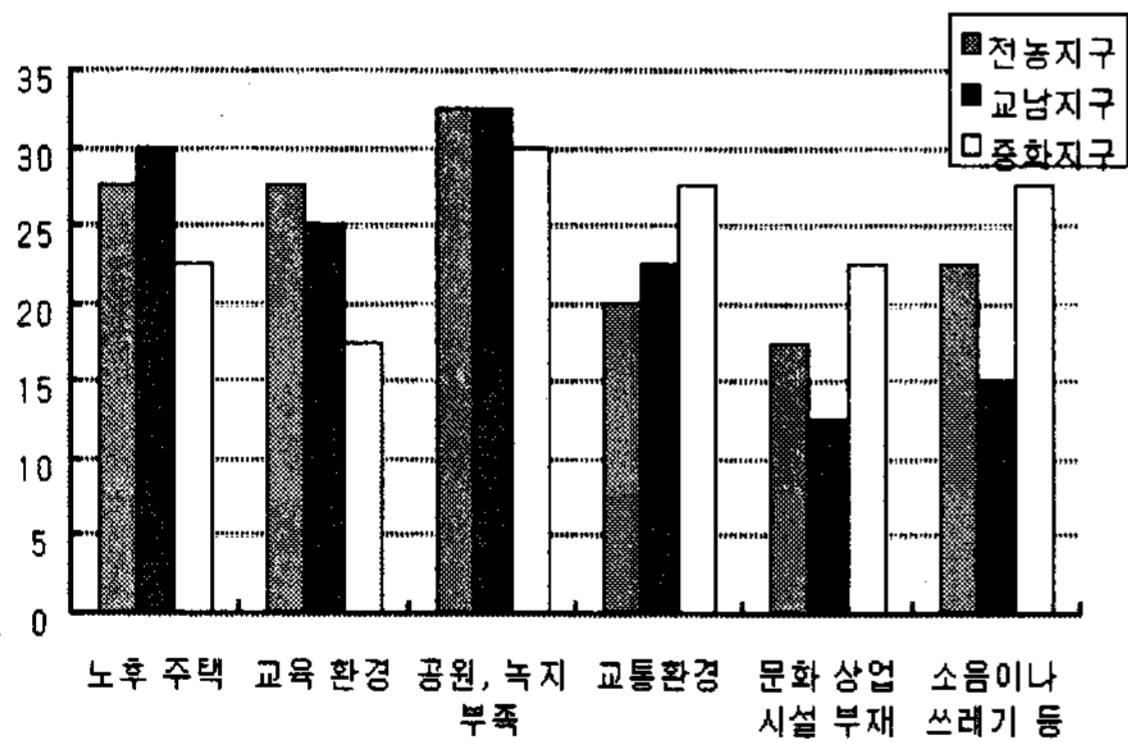


그림3 지역별 개선의 시급정도

공원, 녹지 부분에 대한 개선의 시급도를 크게 느끼는 가운데 전농지구의 경우 노후주택이나 교육환경이, 교남지구에서는 교통환경, 그리고 중화지구에서는 교통환경이나 소음, 쓰레기 등의 환경적 측면에 대해 개선의 시급함을 나타내었다.

2) 뉴타운 사업에 대한 인식

우선 뉴타운 사업에 대한 기대감에 대해서는 긍정(41.7%)에 대한 대답이 부정(31.7%)보다 높아 현재 진행 중인 뉴타운사업에 대해 다소 긍정적으로 생각하고 있으나 부정적이라는 의견 역시 낮은 수준은 아님을 알 수 있다.

표4. 뉴타운 사업에 대한 인식

응답문항	비율(%)
긍정적이다	41.7
부정적이다	31.7
보통이다	21.7
잘 모르겠다.	5
합계	100

뉴타운 사업의 기대효과를 묻는 문항에서는 그림4와 같이 노후주택개선, 공원녹지 확충이 전체적인 기대 정도에서 높고 '매우기대'의 응답이 노후주택개선, 도로체계 및 주차시설 정비, 공원 및 녹지의 확충에 대한 부분에서 높게 나타나 큰 기대감을 표시하였다.

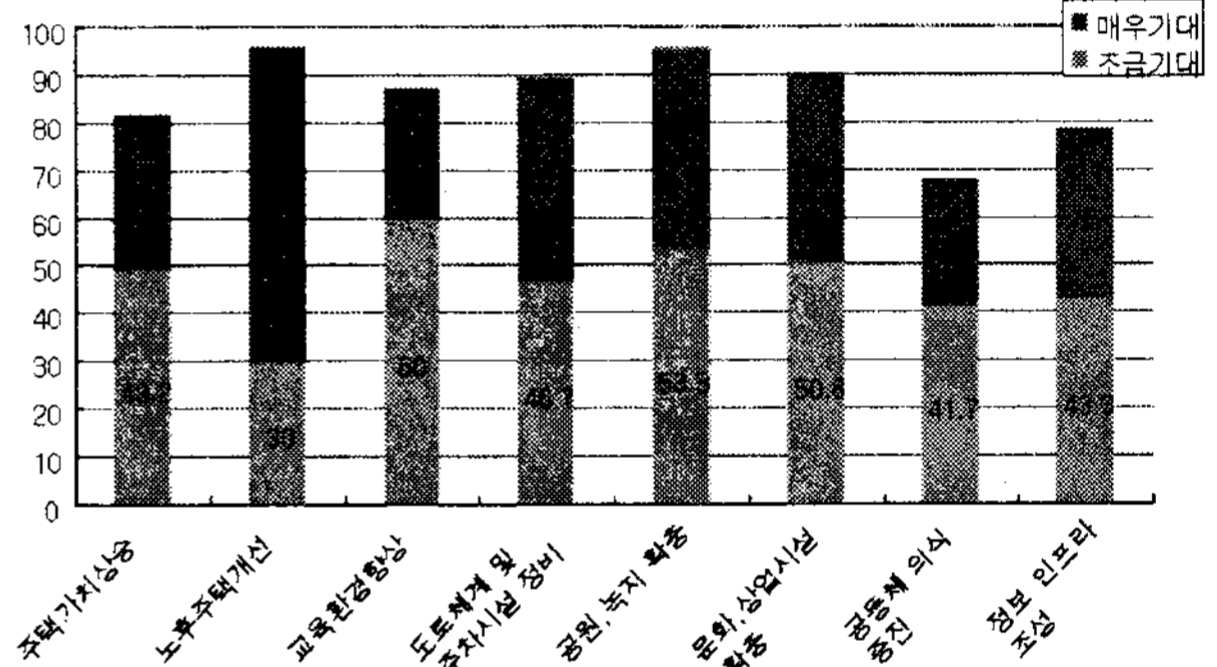


그림4. 뉴타운사업의 기대 효과

3. 강남에 대한 주민들의 인식

1) 강남의 주거환경에 대한 인식

강남에 대해 우수하다고 생각하는 주거환경을 묻는 문항에서는 높은 부동산 가치(26.5%)를 가장 높게 꼽았으며 그 다음으로 우수 교육환경(21.9%)을 꼽아 여전히 강남에 대해 부동산적 측면이나 소위 8학군으로 언급되는 교육환경을 선호하는 경향을 알 수 있다.

표5. 강남 주거환경에 대한 뉴타운사업 지구 주민의 인식

강남의 주거환경요소	비율(%)
높은 부동산 가치	26.5
우수한 교육환경	21.9
계획된 주택단지	14.8
충분한 문화, 상업시설	11.4
양호한 도로 및 주차환경	14.2
주변의 공원 및 녹지	11.1
합계	100

2)형용사 어휘를 통한 강남의 이미지 파악

형용사를 통해 강남에 대한 이미지를 알아보기 위해 먼저 형용사 어휘 48쌍을 선정하였다, 그리고 예비조사를 통해 유사한 의미의 형용사 쌍끼리 축소시켜 본 조사를 위해 12쌍의 형용사를 추출하였다. 이렇게 추출된 형용사 쌍을 통해 알아본 조사자들에 대한 강남의 이미지는 다음과 같다.

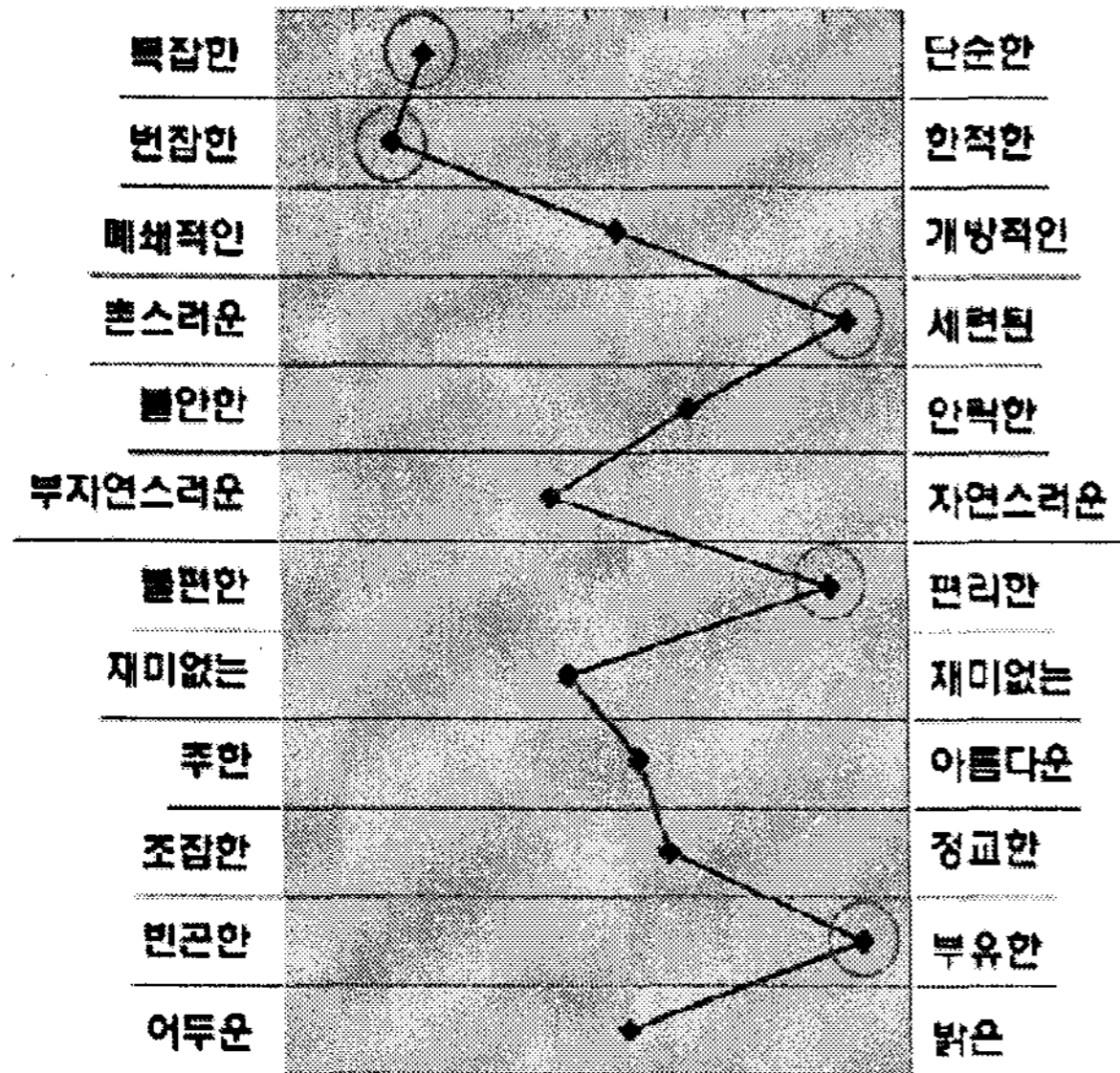


그림5. 형용사 쌍을 통해 파악된 강남에 대한 이미지

그림5와 같이 12쌍의 반대되는 형용사를 통해 피설문자들이 생각하는 강남에 대한 이미지를 알아본 결과, 전반적으로 강남에 대하여 좋은 이미지를 가지고 있는 것을 알 수 있다. 특히 '복잡한', '번잡한', '세련된', '편리한', '부유한'과 같은 어휘에 대해 강하게 인식하고 있었다. 이는 현재 강남이 고급화 되어있는 이미지를 '세련된', '부유한'이라는 어휘로 표현한 것으로 보인다. 또한 현대적이고 도시적인 이미지로 '편리한'이라는 어휘가 부각되고 이런 부작용으로 다소 복잡하다거나 번잡하다는 인식이 강한 것으로 생각된다.

4. 각 주택 유형에 대한 선호도

뉴타운사업 지역 주민들이 선호하는 주택유형은 어떠한지에 대해 알아보기 위해 예상되는 몇 가지의 주택유형을 제시하고 이에 대한 선호도를 알아보려고 하였다. 주택의 유형은 ①초고층주상복합, ②블록형 주택, ③단독+공동²⁾, ④관상형 아파트, ⑤탑상형 아파트, ⑥타운하우스, ⑦테라스하우스, ⑧고급형빌라³⁾, ⑨오피스텔의 9가지 유형이다.

2) 하나의 단지 내에 단독주택과 공동주택이 혼재되어 있는 형태이다.

3) 아파트와 같은 공동주택과 달리 고급스러운 이미지의 다세대주택으로서 청담동, 방배동 등의 지역에 많이 분포해 있는 주택 유형이다.

이 문항에서는 이해를 돕기 위해 각 주택유형을 나타낼 수 있는 사진과 주택유형에 대한 간단한 설명을 함께 제시하였으며 설문조사 시 제시된 각 주택유형의 사진들은 표6과 같다.

표6. 설문조사에 사용된 주택유형의 사진

주택유형	이미지	주택유형	이미지
주상복합		타운하우스	
블록형주택		테라스하우스	
단독+공동		고급형빌라	
관상형아파트		오피스텔	
탑상형아파트			

조사결과 전반적으로 주상복합(62.5%)과 단독+공동(60%), 탑상형아파트(61.7%)가 높은 선호도를 나타내었으며 오피스텔(21.7%)과 관상형아파트(25%)는 비선호 유형으로 나타났다. 각 지역별 주택유형의 선호도는 그림6과 같다.

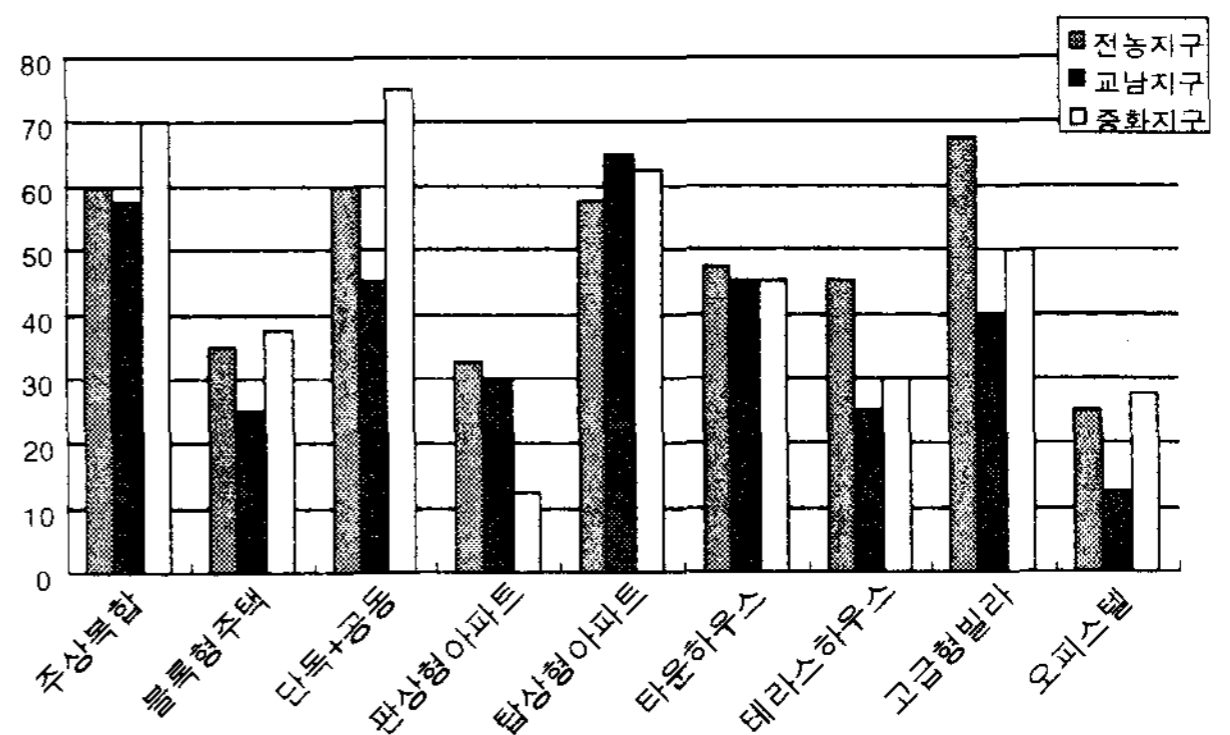


그림6. 지역별 주택유형에 대한 선호도

그림6과 같이 전농지구에서는 주상복합, 고급형 빌라, 탑상형아파트, 단독+공동에 대한 선호가 상대적으로 높았으며, 교남지구에서는 탑상형 아파트가 가장 선호되었다.

또한 중화지구에서는 주상복합, 블록형주택, 단독+공동, 탑상형 아파트에 대한 비율이 높게 나타났다.

한편 설문자들에 대한 주거가치관을 함께 조사하여 위의 선호하는 주택유형과 교차분석을 통해 주거가치관과 주택선호유형과의 관계를 알아보았다. 먼저 주거가치관을 군집분석을 통해 다음 두 유형의 결과를 얻었다.

표7. 주거가치관에 대한 분석

	그룹1(%)		그룹2(%)	
	왼쪽 지향	오른쪽 지향	왼쪽 지향	오른쪽 지향
도심↔전원	29.8	70.2	90.5	9.5
자가↔전,월세	93	7	65.1	34.9
아파트↔단독	14	86	93.7	6.3
고층↔저층	7	93	85.7	14.3
편리성↔환경	24.6	75.4	50.8	49.2
집값↔시설,방법	26.3	73.7	60.3	39.7
가족↔커뮤니티	66.7	33.3	60.3	39.7

* 색의 음영처리는 왼쪽, 오른쪽 중에서 비율이 높은 한쪽을 표시한 것임

먼저 그룹1은 '전원지향', '단독지향', '저층지향', '환경중시', '시설·방법중시' 등의 특성을 지니며 그룹2는 '도심지향', '아파트 지향', '고층지향' 등의 특성을 가진다. 이에 따른 선호 주택 역시 크게 고층형과 저층형으로 구분되는데 그 결과를 보면 다음과 같다.

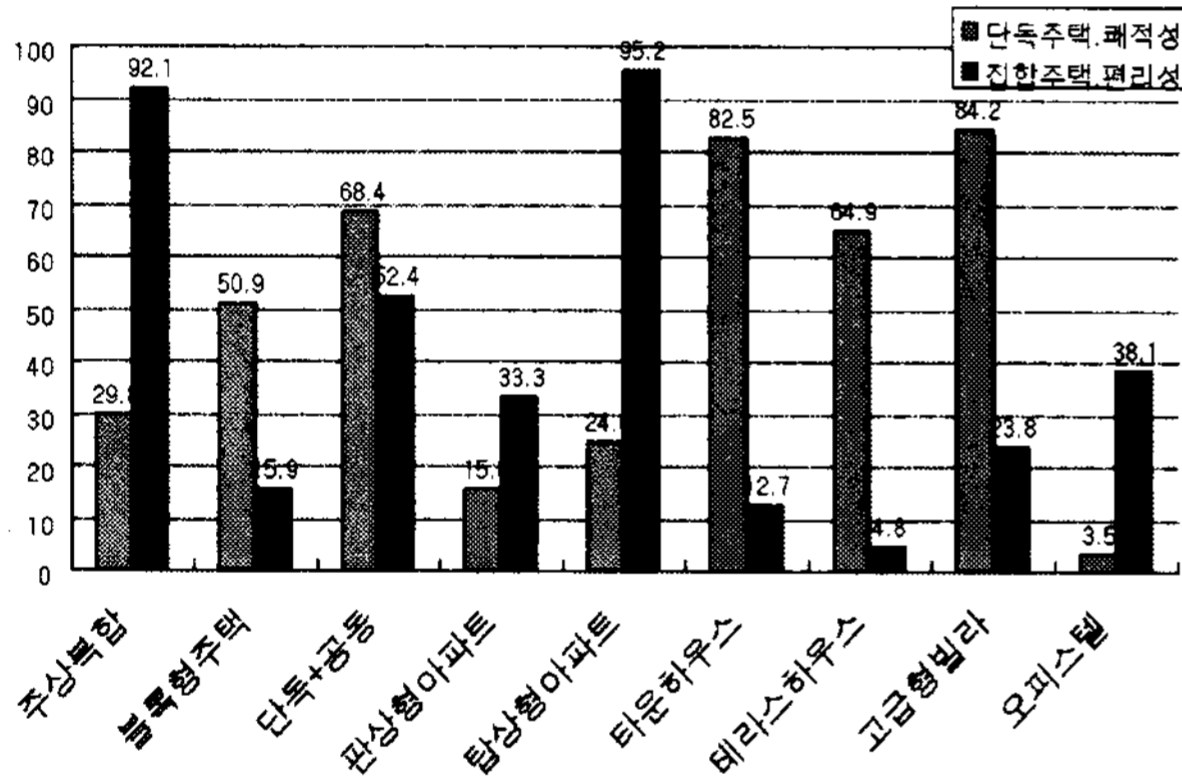


그림7. 주거가치관 그룹화에 따른 선호주택유형

그림7과 같이 그룹1의 경우 타운하우스나 테라스 하우스, 고급형 빌라 등과 같이 비교적 저층형이거나 단독주택에 가까운 주택 유형을 선호하는 반면, 그룹2의 경우 주상복합, 탑상형 아파트 오피스텔과 같은 고층형에 도심부지향 주택유형을 선호하는 것으로 나타났다.

IV. 결론

본 연구는 강북의 주거환경 개선을 위하여 진행되고 있는 뉴타운사업을 주제로 하여 해당 지역에 거주하는 주민들은 어떠한 주거의식을 지니며 그들이 생각하는 주거상(像)은 어떠한 것인지를 알아보았다. 설문조사를 통해 나타난 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 조사대상지역 거주자들은 현재 주거환경에 대해

불만족하는 성격이 강하며 뉴타운사업을 통해 현재 주거환경을 개선하고자 하는 생각을 가지고 있다. 개선이 시급한 부분은 전반적으로 공원, 녹지의 부족함을 지적하고 있으며 지역적으로는 전농지구의 경우 노후주택이나 교육환경이, 교남지구에서는 교통환경, 그리고 중화지구에서는 교통환경이나 소음, 쓰레기 등의 환경적 측면에 대해 개선의 시급함을 나타내었다.

둘째, 강북 주민들이 선호하는 강북의 주거환경에 대해서는 높은 부동산 가치와 우수한 교육환경으로 나타났다. 또한 형용사 어휘를 통해 알아본 강북에 대한 이미지는 '복잡한', '폐쇄적인', '세련된', '편리한', '부유한'과 같은 어휘로 나타나 경제적으로 부유하고, 현대적이고 잘 정돈된 느낌을 가지고 있는 반면 도시적인 이미지가 강해 다소 번잡하다는 느낌을 가지고 있는 것으로 나타났다.

셋째, 각 주택유형의 선호도에서는 전반적으로 주상복합과 단독+공동, 탑상형아파트가 높은 선호도를 나타냈다. 지역적으로 전농지구에서는 주상복합, 고급형 빌라, 탑상형아파트, 단독+공동에 대한 선호가 상대적으로 높았으며, 교남지구에서는 탑상형 아파트가 가장 선호되었다. 또한 중화지구에서는 주상복합, 블록형주택, 단독+공동, 탑상형 아파트에 대한 비율이 높게 나타났다. 또한 각 주택유형에 대한 선호 경향은 주거가치관과 상당히 밀접하게 관련되는데 아파트나 고층, 도심 지향의 설문자는 고층형 주택(주상복합, 탑상형 또는 판상형 아파트, 오피스텔 등)을 선호하고 단독주택이나 저층, 전원지향의 설문자는 저층형 주택(타운하우스, 테라스 하우스, 고급형 빌라 등)을 선호하는 것으로 나타났다.

현재 진행되는 주거환경의 개선사업은 무엇보다도 현재 거주민을 위한 것이어야 한다. 사업 진행과정에서 주민설명회 등을 통한 방법으로 주민의 의사가 반영되었다고는 하나 주민의식에 대한 체계적인 연구는 아직 미흡하다. 성공적인 뉴타운사업이 이뤄지기 위해서는 이런 현재 거주민에 대한 의식을 바탕으로 지역적인 특성이 충분히 고려된 진행이 이뤄져야 할 것이다. 본 연구를 계기로 다소 제한적으로 이뤄진 조사의 한계를 딛고 좀 더 발전된 연구가 진행되어 충분한 주민들의 의사가 반영된 뉴타운사업이 진행된다면 지역의 정체성을 갖추면서 각 지역마다의 다양성을 갖추는 바람직한 주거환경 개선사업이 될 것이라고 기대한다.

참고문헌

- 1, 김병일(2004), 서울시 지역균형발전 추진계획, 한국도시설계학회 심포지움
- 2, 윤복자, 김영주(1994), 서울시 아파트 거주자의 주거 이미지에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 제10권 5호
- 3, 이준호, 정창무(2005), 합리적인 계획 이론에 준거한 서울특별시 뉴타운 사업 절차의 문제점 분석, 대한국토도시계획학회 정기 학술대회 논문집