

강북구 최고고도지구 고도규제에 대한 집단간 인식차이 연구

- 최고고도지구 내 거주민, 인근주민, 방문자를 대상으로 -

장인영* · 임승빈**

*서울대학교 대학원 생태조경·지역시스템공학부 · **서울대학교 조경·지역시스템공학부

I. 서론

서울시는 1990년대부터 도시경관의 이미지 향상을 위해 서울의 주요산을 중심으로 경관관리를 실시하고 있다. 주요산 주변은 무분별한 개발로 인하여 자연환경과 경관이 훼손되고 있어, 이를 방지하기 위하여 다양한 규제를 실시하고 있다(고화정 등, 2006).

서울의 동북쪽에 위치한 강북구는 번동과 오동근린공원 등 비교적 녹지가 많아 도심에 비해 맑고 쾌적한 환경을 이루며, 서북쪽으로 북한산이 위치하고 있다. 북한산 주변으로 자연경관지구 및 최고고도지구 지정되어 북한산의 경관을 보호하고 있다. 이로 인해 타 지역의 많은 방문자들이 북한산을 방문한다. 그러나 최고고도지구 및 자연경관지구는 강북구 지역 주민의 재산권 제약과 지역발전의 활성화를 저해하는 요인으로 작용하여 지역 주민들의 규제 완화에 대한 요구가 높아지고 있다.

따라서 본 연구는 강북구 거주민 및 방문자가 최고고도지구 고도규제에 대하여 어떻게 인식하고 있는지 조사하고, 각 집단간의 인식 차이를 비교함으로써 최고고도지구 고도규제가 지역 거주민 및 방문자에게 긍정적 또는 부정적인 영향을 미치는지 알아보고 고도 규제 관련 연구의 기초자료를 제공하는데 그 목적이 있다.

II. 연구사

오일룡 등(2005)은 교육방법의 변화에 따라 새로운 학습공간으로 교육시설의 변화가 요구되고 있어, 최근 건축되고 있는 초등학교는 과거의 획일적인 형태를 벗어나 다양한 구성을 가진 학교들이 늘어나고 있으나, 사용자와 전문가 사이에 원활한 커뮤니케이션이 이루어지지 않아 사용자와 전문가의 인식 차이로 인하여 발생하는 결과물 또한 의견이 조율되지 못하였다고 판단하였다. 이를 근본적으로 다른 직종 분야에서 오는 인식의 문제로 추측하고 그 인식 차이를 규명해냄으로써 두 집단간의 이해를 돕는 수단을 제공하고, 상호조율과 조정할 수 있

는 지표를 제공하였다.

김용수 등(2001)은 지역의 도시경관계획을 위한 독특하고 개성 있는 시각자원들을 찾아내고 그 선택이유와 상대적 중요성을 파악하여 대구시의 대표성과 상징성 강화를 위한 기초자료를 제공하고자 대구광역시의 대표경관을 추출하고 도시경관 이미지를 파악함과 동시에 대표경관에 대한 경관 만족요인을 분석하고 고찰하였다.

최열 등(2006)은 옥외광고물은 지역의 장소성을 부여하기도 하지만 대부분의 시민들이 인지하는 일반적인 옥외광고물은 불필요하고 무질서한 시설물에 지나지 않기 때문에 정부는 이에 대한 대책으로 불법 옥외광고물 단속을 강화하고 있지만, 광고주들의 인식 부족으로 적극적인 개선은 이루어지지 않고 있다고 판단하였다. 따라서 옥외광고물에 대하여 일반시민과 광고주들의 가로경관 개선을 위한 옥외광고물 규제에 대한 인식 차이를 비교분석하였다.

이와 같이 계획이나 경관에 대하여 집단간 인식 차이를 조사한 연구는 많으나, 고도 규제와 관련하여 집단간 인식 차이를 조사한 연구는 부족한 실정이다.

III. 연구 범위 및 방법

1. 연구 범위

본 연구의 공간적 범위는 서울시 강북구 내 최고고도지구 및 자연경관지구로 하고 내용적 범위는 거주위치에 따른 최고고도지구 고도규제 인식 차이 조사이다. 이를 위하여 강북구 주민(최고고도지구 내 거주민과 인근주민)과 북한산을 찾아오는 방문자들을 대상으로 설문조사를 실시하였다.

2. 연구 방법

2007년 4월 2일부터 7일까지 강북구 최고고도지구 내 거주민(106명), 인근주민(105명) 및 방문자(등산객 103명) 중 재산권에 관심이 높은 30대 이상의 성인남녀 총 314명을 대상으로

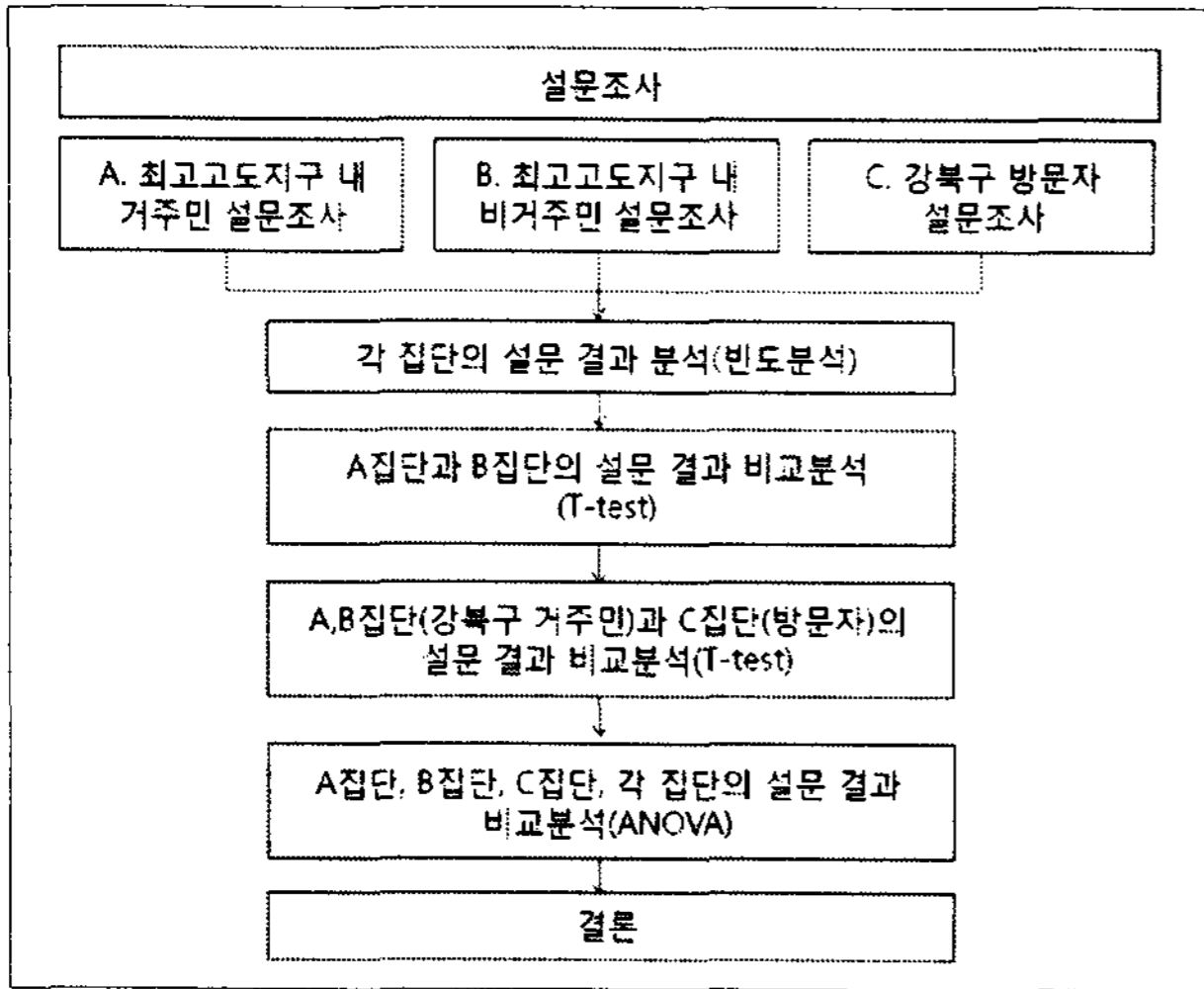


그림 1. 연구 과정

강북구 최고고도지구 고도규제에 대하여 어떻게 인식하고 있는지 알아보기 위한 설문조사를 실시하였다.

회수된 설문지의 통계분석은 MS Office 2003의 Excel을 이용하여 조사대상자의 일반적 특성 분석, 변수별 빈도 및 평균과 같은 기술통계분석을 실시하였다. 그 외의 정량적 분석들은 SPSS 12.0 for Window 프로그램을 이용하여 측정하였다. 최고고도지구 내 거주민집단과 인근주민집단의 설문 결과 비교에 있어서 독립표본 T-검정 평균비교를 실시하였고, 강북구 거주민(최고고도지구 내 거주민 및 인근주민)집단과 방문자집단의 설문 결과 비교를 위하여 독립표본 T-검정 평균비교를 실시하였다. 또한, 최고고도지구 내 거주민집단과 인근주민집단 및 방문자집단을 비교하기 위하여 분산분석 F-검정을 실시하였다(그림 1 참조).

IV. 연구 결과

1. 대상지 현황

강북구는 서울시 동북단에 위치하고 있으며, 구의 동쪽은 노원구·도봉구, 서쪽은 경기도 고양시, 남쪽은 성북구, 북쪽은 경기도 양주군과 경계를 이루고 있다. 삼양로 서쪽, 솔샘길 북쪽으로 최고고도지구가 지정되어 있으며 건물높이가 5층으로 제한되고 있다.

1983년 북한산 국립공원 지정과 함께 자연경관지구가 지정되었으며, 건축높이 3층 이하의 제한을 받고 있다(그림 2 참조). 최고고도지구 남쪽지역에 25층의 고층 아파트단지가 위치하고 주변 지역에 12층 이상의 아파트 단지들이 위치하고 있다.

2. 설문조사



그림 2. 강북구 최고고도지구 및 자연경관지구 현황
 범례: ■ 최고고도지구, □ 자연경관지구

표 1. 설문 내용

항목	하위항목	척도	문항수
선호 유형	생활환경 중 만족하는 점	명목 척도	5
	생활환경 중 불만족하는 점		
	최고고도지구 완화 필요이유		
	최고고도지구 완화 불필요 이유		
	최고고도지구 내 건축물 높이		
만족도	강북구 생활환경	5점 리커드척도	1
인지	최고고도지구 완화 필요성	5점 리커드척도	2
	최고고도지구 지정 인지	명목 척도	
찬·반 의사 결정	차등적 완화	5점 리커드척도	2
	적절한 보상		
방문자 특성	성별, 연령, 직업, 거주기간, 주거 소유, 주거형태, 거주지	명목 척도	7

설문지는 최고고도지구 내 거주민과 인근주민을 대상으로 강북구 지역의 생활환경과 북한산 조망 및 최고고도지구에 대한 전반적인 내용의 총 11개 문항으로 구성되었다. 그 중 최고고도지구와 관련된 7개 문항은 방문자를 대상으로 설문조사를 실시하였다(표 1 참조).

3. 설문조사 결과

1) 각 집단 별 빈도분석 결과

강북구 생활환경에 대한 만족도는 최고고도지구 내 거주민과 인근주민 모두 '보통'수준의 만족도를 보이고 있다. 강북구 생활환경 중 가장 만족하는 점으로는 거주민과 인근주민 모두

'자연환경'에 대한 응답률이 가장 높은 것으로 나타났으며, 거주민과 인근주민 모두 '교통환경'에 가장 불만족하였고 '주거환경'에 대해서도 불만족하고 있는 것으로 나타났다. 북한산으로의 조망 보호에 대하여 두 집단 모두 중요하다고 생각하고 있으나, 거주민이 인근주민보다 더 중요하게 생각하고 있음을 알 수 있었다. 최고고도지구 지정 사실에 대하여 거주민 대부분이 알고 있었고, 대부분의 인근주민과 방문자는 최고고도지구 지정 사실을 알지 못하는 것으로 조사되었다. 거주민과 인근주민 대부분은 최고고도지구 완화가 '필요하다'라고 응답하였으나, 방문자는 '불필요하다'고 응답한 경우가 가장 높은 것으로 나타났다. 다음으로 거주민과 인근주민 모두 '불필요하다'고 응답하였으며, 방문자는 '필요하다'라고 응답하였다. 최고고도지구 완화 필요의 가장 중요한 이유로 거주민과 방문자는 '주거환경 개선', 인근주민은 '지역경제 활성화'를 가장 높게 평가하였다. 거주민, 인근주민, 방문자 모두 최고고도지구 완화 불필요의 가장 중요한 이유로 '강북구의 이미지 훼손'에 대한 높은 응답률을 보였다. 최고고도지구 내 적합한 건축물 높이로는 거주민은 '12층 이하', 인근주민은 '7층 이하', 방문자는 '5층 이하'를 선호하는 것으로 나타났다. 현재 일률적으로 규제되고 있는 최고고도지구를 차등적으로 완화하는 것에 대하여 거주민, 인근주민, 방문자 모두 '찬성'하는 것으로 나타났다. 다음으로 거주민은 '매우 찬성함'에 대한 응답률이 높은 것으로 나타났으나, 인근주민과 방문자는 '반대함'에 대한 응답률이 높게 나타났다. 재산권의 피해를 보는 지구 내 주민들에게 적절한 보상을 하는 것에 대하여 거주민, 인근주민, 방문자 모두 '찬성'하는 것으로 나타났다(그림 3 참조).

2) 거주민집단과 인근주민집단 T검정 결과

최고고도지구 내 거주민집단과 인근주민집단에 대하여 집단간 비교를 실시하였다. 같은 강북구 내에 거주하고 있으나, 직접적으로 재산권에 피해를 받는 거주민과 그렇지 않는 거주민 사이에는 최고고도지구에 대한 인식 차이가 있을 것이라는 가정 하에 5점 척도에 의한 응답 항목에 대하여 독립표본 T-검정을 실시하였다.

그 결과, 생활환경만족도(0.30), 완화필요성(0.15), 차등적완화(0.96), 적절한보상(0.80)은 두 집단간 평균의 차이가 없었으나, 조망보호중요성(0.04)은 차이가 있음을 알 수 있었다(표 2 참조).

최고고도지구 내 거주민이 인근주민보다 조망 보호에 대하여 더 중요하게 생각하고 있음을 알 수 있었다.

3) 강북구거주민집단과 방문자집단의 T검정 결과

강북구 거주민집단(최고고도지구 내 거주민 및 인근주민)

표 2. 거주민집단과 인근주민 집단간 차이 평가

	집단	평균	자유도	F	유의 확률
생활환경 만족도	거주민	2.754	209	0.651	0.296
	인근주민	2.885			
조망보호 중요성	거주민	1.717	209	0.082	0.036
	인근주민	2.000			
완화 필요성	거주민	2.198	209	3.862	0.151
	인근주민	2.371			
차등적 완화	거주민	2.226	209	3.191	0.957
	인근주민	2.219			
적절한 보상	거주민	2.405	202.26	5.544	0.804
	인근주민	2.447			

과 방문자 집단에 대하여 집단간 비교를 실시하였다. 강북구에 거주하는 집단과 강북구를 방문하는 집단 사이에는 생활환경이 다르고 서로 다른 지역에 거주하기 때문에 최고고도지구에 대하여 인식의 차이가 있을 것이라는 가정 하에 5점 척도에 의한 응답 항목에 대하여 독립표본 T-검정을 실시하였다.

T-검정 결과 완화필요성(0.00), 차등적완화(0.04)는 두 집단간 유의한 차이가 있음을 알 수 있었다. 그러나 적절한 보상(0.35)은 차이가 없음을 알 수 있었다(표 2 참조).

4) 거주민집단, 인근주민집단 및 방문자집단의 F검정 결과
최고고도지구 내 거주민집단, 인근주민집단 및 방문자집단에 대하여 집단간 비교를 실시하였다. 각 집단간 최고고도지구에 대하여 인식의 차이가 있을 것이라는 가정 하에 분산분석 F-검정을 실시하였다.

분석 결과, 차등적 완화(0.12), 적절한 보상(0.62)은 유의하지 않았으나, 완화 필요성(0.00)은 유의한 것으로 나타났다(표 3 참조).

턴칸분석 결과, 완화 필요성에 대하여 거주민집단과 방문자 집단 사이, 인근주민집단과 방문자집단 사이에 차이가 나타났

표 3. 강북구거주민집단과 방문자집단간 차이 평가

	집단	평균	자유도	F	유의 확률
완화 필요성	거주민	2.284	312	0.006	0.000
	방문자	2.718			
차등적 완화	거주민	2.222	312	0.970	0.039
	방문자	2.466			
적절한 보상	거주민	2.426	312	0.005	0.347
	방문자	2.563			

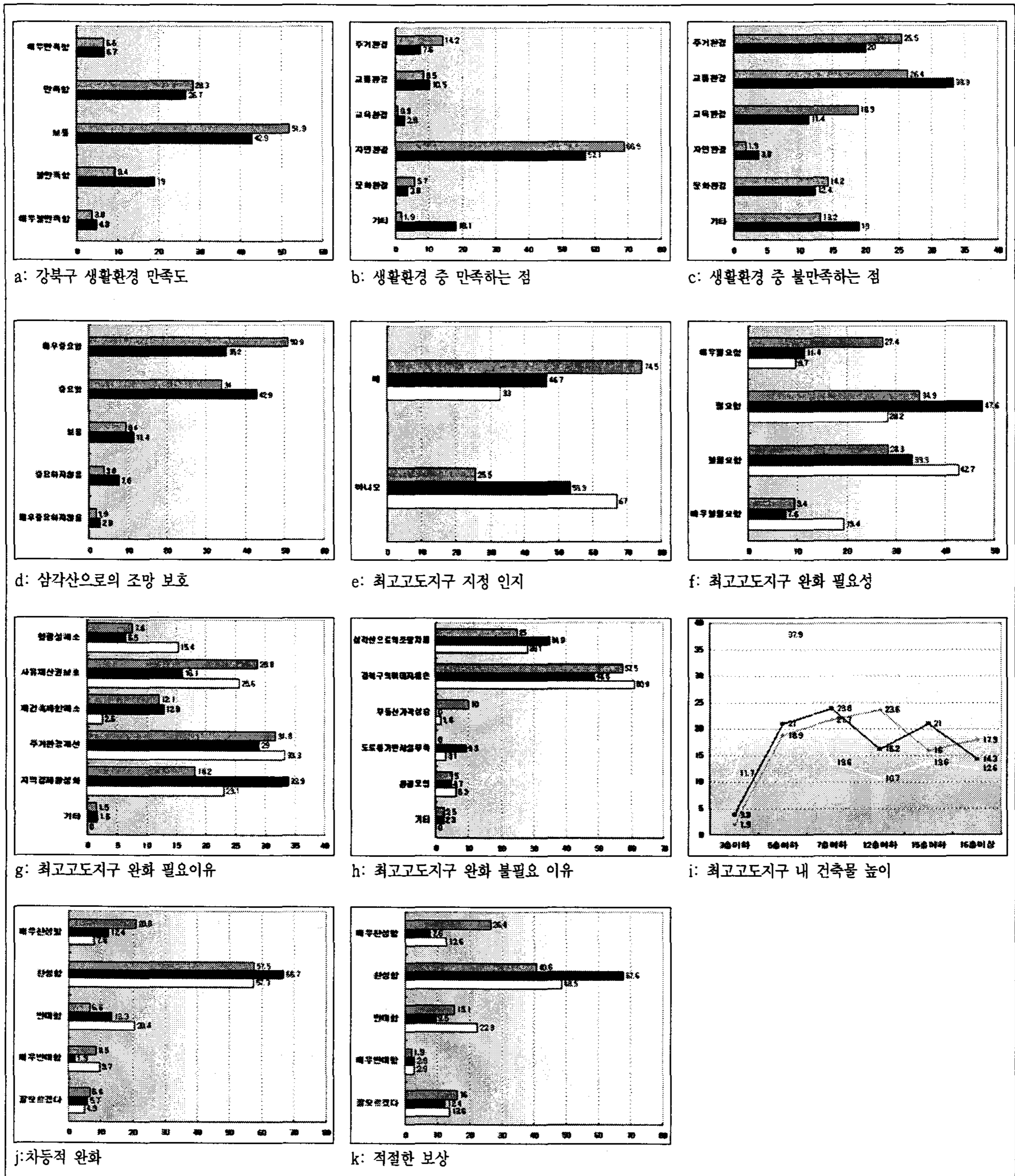


그림 3. 빈도분석 결과
 범례: ■ 거주민 ■ 인근주민 □ 방문자

다. 그러나 차등적 완화 및 적절한 보상에 대하여 세 집단간 차이가 없는 것으로 나타났다(표 4 참조).

V. 결론

본 연구는 강북구 지역 주민의 재산권 제약과 지역발전의 활성화를 저해하는 요인으로 인식되고 있는 최고고도지구에 대하여 최고고도지구 내 거주민과 인근주민 및 방문자의 최고고도지구 고도규제에 대한 인식을 조사하고, 집단간의 차이를 비

표 4. 집단간 평균 점수 및 차이 검증

	자유도	F	유의확률
완화 필요성	2	9.469	0.000
차등적 완화	2	2.138	0.120
적절한 보상	2	0.473	0.624

*: 다중비교검정은 유의수준 5%의 던칸분석을 실시하였으며, 동일한 문자는 동일집단을 의미함

표 5. 거주민집단, 인근주민집단, 방문자집단의 다중비교

	집단(I)	집단(J)	평균차 (I-J)	유의 확률
완화 필요성	거주민	인근주민	-0.173	0.153
		방문자	-0.520	0.000
	인근주민	거주민	0.173	0.153
		방문자	-0.347	0.005
	방문자	거주민	0.520	0.000
		인근주민	0.347	0.005
차등적 완화	거주민	인근주민	0.007	0.956
		방문자	-0.246	0.078
	인근주민	거주민	-0.007	0.956
		방문자	-0.246	0.070
	방문자	거주민	0.239	0.078
		인근주민	0.246	0.070
적절한 보상	거주민	인근주민	-0.041	0.801
		방문자	-0.157	0.347
	인근주민	거주민	0.041	0.801
		방문자	-0.115	0.492
	방문자	거주민	0.157	0.347
		인근주민	0.115	0.492

교 분석하였다.

본 연구의 결과는 다음과 같다.

1. 북한산은 강북구 거주민에게 중요한 자연환경으로서 조망을 보호해야 한다고 인식되고 있으며, 최고고도지구 내 거주민과 인근주민은 공통적으로 '교통환경'에 불만족하며, '주거환경'이나 '지역경제' 등 교통·주거지·경제 측면에 대하여 개선이 필요하다고 인식하는 것으로 나타났다. 이는 강북구 거주민에게는 건축물 고도규제보다 강북구 지역의 전반적인 생활환경 개선이 더 시급한 문제임을 시사한다.

2. 최고고도지구 내 거주민집단과 인근주민집단 사이에는 고도규제에 대한 인식에서 큰 차이를 보이지 않았다. 그러나 최고고도지구 내 거주민이 인근주민보다 조망보호에 대하여 더

중요하다고 인식하는 차이를 보였다. 이는 거주민이 인근주민보다 북한산에 더욱 인접한 지역에 거주하기 때문에 북한산을 더 중요하게 인지하고 있기 때문이라 판단된다.

3. 강북구 거주민집단(최고고도지구 내 거주민 및 인근주민)과 방문자집단 사이에는 고도규제 완화 필요성과 차등적 완화에 대하여 인식 차이가 나타났다. 또한, 세 집단의 인식 비교 결과, 거주민집단과 방문자집단 사이와 인근주민집단과 방문자집단 사이에는 완화 필요성에 대하여 인식 차이가 있음을 알 수 있었다. 이러한 결과는 거주민과 방문자는 생활환경이 다르고, 방문자집단은 대부분 등산객으로 강북구 지역을 방문하기 위한 목적보다 북한산을 등반하기 위하여 방문하기 때문에 북한산의 조망을 보호할 수 있는 고도규제에 대하여 긍정적으로 인식하는 것으로 판단된다.

강북구 거주민들은 북한산을 자연환경으로서 조망보호 중요성에 대하여 높게 인식하고 있으나, 재산권과 같은 경제적인 측면에 피해를 주는 고도규제에 대하여 부정적으로 인식하고 있다. 또한, 강북구 거주민들은 방문자보다 오히려 조망에 대하여 중요하게 인식하고 있으나, 고도규제에 대한 필요성은 방문자가 더 높게 인식하고 있다. 이러한 현상은 태도와 실제 행동이 상충되어 나타나는 것으로 태도 혹은 행동을 변화시켜 태도와 행동을 일치시켜 주어야 한다(임승빈, 2007).

태도와 행동을 일치시키기 위하여 첫째, 최고고도지구 고도규제에 대한 홍보를 통하여 부정적인 인식을 긍정적으로 바꾸어야 한다. 둘째, 결합개발제도¹⁾ 도입하여 경제적인 피해를 보상해 줌으로써 고도규제에 대하여 긍정적으로 인식할 수 있도록 해야 한다.

고도규제 및 경관관리 계획 시 주민이 참여할 수 있는 기회를 제공하여 주민들이 합당하다고 생각할 수 있는 기준을 도출해야 할 것이고, 향후에는 본 연구의 결과보다 인식의 차이를 좀 더 자세히 밝히고, 고도규제에 대한 적절한 대안 연구가 진행되어야 할 것이다.

주 1) 구릉지 개발과 보전의 병행이 어렵기 때문에 구릉지 경관을 유지하면서 생활환경을 개선할 수 있는 방안으로 구릉지와 개발이 용이한 역세권을 하나의 단지개념으로 결합하여 개발하는 제도이다. 서로 이격된 2개 이상의 구역을 하나의 정비사업으로 묶어 시행하고자 하는 제도로 구릉지는 현행 도시계획을 준수하여 저층·저밀 친환경주거지로 조성하고, 이에 대한 경관보호 등 공익기여를 인정하여 역세권에 인센티브를 제공해준다.

인용문헌

1. 고화정, 송병화, 양병이(2006) 조망경관 선호도 영향요인에 관한 연구 : 관악산을 조망대상으로 한 난곡로를 중심으로, 한국생태환경건축학회 논문집 6(4): 125-132.
2. 금기반, 여흥구(2005) 도시경관관리를 위한 규제수준의 합리적인 조정 방안 도출을 위한 사례연구: 대전광역시 최고고도지구 규제내용을 중심으로, 대한국토·도시계획학회지 국토계획 40(3): 141-157.
3. 김용수, 김수봉, 박지영(2001) 대구시 대표경관에 대한 주민의식 분석.

- 대한국토·도시계획학회지 국토계획 36(3): 223-240.
4. 김윤학, 정영덕, 유창균, 조용준, 정진환(2007) 지방 소도시 아파트의 특성 및 경관 인식에 관한 연구: 전라남도 지역을 중심으로. 한국주거학회 논문집. 18(1): 43-51.
 5. 문정희, 박재용(1997) 도시공원 접경지역의 발전방향에 관한 연구. 도시행정학회 도시행정학보. 10(0): 173-193.
 6. 오일룡, 최재영, 이동주, 고은형, 최무혁(2005) 효율적 의사결정을 위한 초등학교 계획에서의 사용자와 전문가의 인식 차이 분석. 한국교육시설학회지 12(6): 18-25.
 7. 임승빈(2007) 환경심리와 인간행태. 보문당.
 8. 정철모(1997) 도시경관조성을 위한 고도제한의 문제점과 도시경관보전 제도의 개선방안. 한국지역개발학회지 9(2): 71-83.
 9. 최열, 임하경(2006) 가로경관 개선을 위한 옥외광고물에 관한 시민과 광고주 간 인식 비교분석. 한국건축학회논문집 22(3): 135-143.
 10. 홍경구(2005) 산을 배경으로 하는 아파트단지 경관에 대한 영향요인별 시각적 선호효과 분석. 대한건축학회논문집. 21(8): 157-167.
 11. 홍두승(2001) 사회조사분석. 서울: 다산출판사.