

대규모 택지개발예정지구내 거주민의 생활양식에 따른 이주성향에 관한 연구 I - 대구 신서혁신도시를 중심으로 -

Migration Tendency according to the Residents' Lifestyle in a Large Residential Estate Development - Focused on the Daegu Sin-Seo Innovative City -

신민석*
Shin, Min-Seok

박선경**
Park, Sun-Kyung

하재명***
Ha, Jae-Myung

Abstract

This study aims to analysis the migration tendency according to the residents' lifestyle in a large residential estate development. The lifestyle of residents in the suburban area who make their life by agriculture is different from that in the inner city. It may affect on the migration tendencies of the residents. Sin-seo residential land development district is located in the suburban of Daegu is chosen as the case study. This study examines the characteristics of residents' lifestyle and their migration tendency and analyzes the correlation between them. According to the results, the appropriate countermeasures to support the migrants are drawn as follows; First, the people who want to resettle and continue to do farming in the same place should be compensated with housing lands near their farmlands. Second, the residents who want to carry on a small business should be provided with the housing land near to the commercial zones. Third, the size of the new neighborhood unit should be enough to preserve the existing social structure as the social relationship among the neighbors is one of the most important factors in rural communities. Fourth, the high level of housing attachment of the residents needs to remain by maintaining the names of villages and roads of the neighborhoods. It is required to consider the lifestyle of residents and active communities when large residential land development district is planned in the suburban.

Keywords : residential estate development, Lifestyle, Migration Tendency, Sin-Seo Innovative City

주요어 : 택지개발지구, 생활양식, 이주성향, 신서혁신도시

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

도시의 주택난을 해소하기 위해 1970년대 후반까지 택지개발은 주로 토지구획정리사업에 크게 의존하였다. 하지만 이러한 토지구획정리사업은 개발 가능한 토지의 고갈과 투기우려, 개발이익 환수장치 미흡, 사업기간의 장기화, 공공시설 확보 어려움 등 문제점을 야기하였다.

1980년에 택지개발촉진법이 시행된 이후부터는 도시의 중심부에서 택지개발을 하기보다는 사업효율성을 위해 주로 도시 외곽지에서 택지개발사업이 진행되고 있다.

도시외곽지에 택지개발지구로 지정된 곳에는 수십년 동

안 그 지역에 뿌리를 두고, 농업을 생계기반으로 하는 거주민들이 주로 살고 있다. 택지개발로 인해 이들은 자신의 의지와 관계없이 강제적으로 주거이동을 요구받고 있다. 이들 거주민 대부분은 조상대대로 내려오던 혈연·지연의 생활근거를 상실하거나 정착지를 찾지 못하고 하루 아침에 고향을 잃고 다른 지역으로 이주해야 되는 등 도시외곽지의 택지개발사업은 거주민 개인에게는 고향을 잃은 상실감을 주며 사회적으로는 마을 커뮤니티 파괴 등과 같은 문제점을 가지고 있다.

이주성향과 관련된 기존 연구들은 대부분 거시적 관점에서의 주거 이동과 도심에서 발생하는 재개발이나 재건축에서의 이주 성향에 초점을 두고 있다.

도시외곽지 거주민들은 도심내 거주민들의 생활양식과 다르며, 이는 강제적 주거이동시 거주민들의 이주 성향에 영향을 많이 미칠 것으로 보여진다. 특히 도시외곽지 그린벨트 내에서 거주민 대부분이 농업을 생계수단으로 하는 택지개발예정지구에는 주민들의 민원이 빈번하게 제기

*정회원(주저자), 경북대학교 건축공학과 석사과정
**정회원(교신저자), 건축사사무소 준 대표, 공학박사
***정회원, 경북대학교 공과대학 건축학부 교수

본 논문은 2007년 경북대학교 연구년 연구교수 연구비 사업에 의하여 지원되었음.

되고 있다. 거주민들의 생활양식을 택지계획에 적극적으로 반영하여 개발 후에도 거주민들의 생활양식이 최대한 보장되는 개발을 한다면 보다 살기 좋은 주거지가 될 것이다.

본 논문은 도시외곽지에 있는 대규모 택지개발예정지구 중 개발제한구역 내 집단취락지역을 우선해제시킨 지역에 거주하는 주민들을 대상으로 설문조사와 인터뷰를 통해 거주민들의 생활양식 특성과 이주성향을 살펴보고, 생활양식이 거주민들의 이주성향에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하고자 한다. 이러한 자료는 차후 도시외곽지에 택지개발지구 등의 개발 시에 거주민들의 이주에 대한 이해를 돕고, 지원대책 등에 자료로 사용될 수 있을 것이다.

2. 연구 범위 및 방법

본 연구에서는 이주 및 생활양식에 관한 문헌적 연구를 바탕으로 신서택지개발지구를 대상으로 한 설문조사를 통한 실증분석을 하고자 한다.

실증분석의 공간적 범위는 대구외곽지에 위치하는 신서택지개발예정지이며, 이 지역은 연구 중에 혁신도시로 지정이 되어 현재 추진 중에 있다. 시간적 범위는 2007년 7월부터 2007년 9월까지이다.

설문조사는 대상지 내 거주민 900세대 중 300세대를 대상으로 2007년 7월부터 2007년 8월까지 한 달간 설문조사와 인터뷰를 병행하여 실시하였다. 설문조사 응답지 가운데 자료의 신뢰도에 문제가 있는 것으로 파악된 자료를 제외한 255부를 설문분석 자료로 활용한다.

대상지내 거주민들의 생활양식과 이주성향의 관계를 분석하기 위해 SPSS ver.15.0 통계프로그램을 이용한다.

II. 이론 및 선행연구검토

1. 주거이동과 주거선택

주거이동과 주거선택은 연속적인 과정이며, 주거환경에 대한 불만족과 강제적인 이주에 의해 주거 이동이 이루어진다. 거주민이 다른 주거지를 선택하는 시점까지 서로 연속적인 과정에 놓여있다고 볼 수 있다.

먼저 주거이동에 관해 살펴보면, 김진규(2006)는 주거이동은 주거환경을 개선시키는 가장 효과적인 방법이며, 주택의 물리적 질과 주변 환경을 개선하는 더 나은 주거 환경을 가진 보다 양질의 주택으로 이주하는 것을 의미한다¹⁾고 정의내리고 있다.

조성희(1996)는 주거이동을 거주가 좀 더 나은 환경으로 삶의 보금자리를 옮겨 생활의 질을 개선하고자 기본 욕구에 바탕을 둔 주거조절의 한 방법이라고 정의내리고 있다.²⁾ 또한 주거이동의 동기로서 재산증식, 편리안전, 환

경개선, 비자발적 4가지 요인을 추출하여 연구하였으며, 그 중 재산증식요인이 다른 요인들에 비해 높은 영향력을 가지고 있음을 밝히고 있다.

임창호외(2002)는 단순히 개인 혹은 가구의 장소적 이전뿐만 아니라, 이주자들 각각이 지니는 속성들을 함께 가지고 이동함으로써 공간적 패턴을 재구성하고 사회적, 문화적, 경제적 제 집단의 재배치를 유도하는 과정이라 정의하고 있다.³⁾ 또한 주거이동의 동기로서 주택관련요인, 주거환경요인, 지역관련요인, 기타요인으로 이주동기를 분석하였다. 그 중에서 주택관련요인이 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 직장 또한 주요 원인 중의 하나로 볼 수 있다.

시몬스(Simmons)는 주거이동을 다양한 관점에서 고찰하였으며, 연구의 목적에 따라 이동 주체, 이동의 원인, 이동 양상 세 가지로 분류하여 연구하였다. 이러한 내용을 토대로 주거이동 유형을 분류해 보면 기간, 규모, 동기, 원인, 목적, 선별성에 따라서 주거이동유형이 달라짐을 볼 수 있다. 본 연구 대상지의 경우 주거이동 유형에서 나타나있는 이동 동기, 원인으로 주거이동이 이루어지는 지역이다.

김혜정(1992)은 사회적 계층에 따른 주거이동을 고찰하였다. 사회적 계층 중 하류층의 경우는 강제이동이 많은 반면 중류층은 규모, 시설향상을 위한 이동이 많으며, 상류층은 유인이동과 소유권 관련 이동이 많은 것을 보여주고 있다.⁴⁾ 이렇게 기존 연구 분석결과를 살펴보면 주거이동의 가장 큰 요인은 재산증식이며, 보다 쾌적한 환경에서 거주하기 위해서 주거이동을 하는 것으로 보여진다.

기존 연구에서 나타난 주거이동은 이주성향을 분석하는 일부로 보여지며, 이러한 주거이동에 영향을 미치는 요인으로는 재산증식, 주택, 지역, 주거환경, 편리안전 등이 있다. 이상과 같이 주거이동에 대한 다양한 관점인 이주동기요인을 바탕으로 본 연구에서는 이주성향의 분석항목 중 재정착/이주사유를 도출하였다.

주거이동 외에도 주거선택에 관한 기존연구를 살펴보면 주로 주택재개발과 재건축관련 연구로 경제적인 변수, 지역의 만족도에 대한 연구가 대부분을 차지한다.

최신애(2005)의 이주결정형태와 관련된 기존 논문에서는 이주결정형태를 현재 거주하고 있는 구로의 이주와 다른 구로의 이주로 구분하여 연구하였다. 그 외에도 이주결정요인 분석과 관련된 주거선택의 연구를 살펴보면 장욱(2001), 남진(2006)의 연구에서도 이주하는 경우를 재정착 여부로 구분하고 있다. 따라서 이주성향은 그 지역에서의 재정착과 이주로 구분 할 수 있으며, 타의에 의한 이주는 현거주지 주변지역으로 이주와 타 지역으로 이주로 구분 할 수 있다. 이와 같이 주택재개발과 관련된 거

1) 김진규(2006)저소득가구의 주거이동 특성분석, 대한국토·도시계획학회지 『국토계획』, 정기학술대회 논문집, p. 751

2) 조성희, 이은주(1996)가구 특성에 따른 주거이동 동기와 주거환경 요소 특성에 관한 연구, 한국주거학회, 제7권 2호, p. 70

3) 임창호외(2002)서울주변지역의 이주특성 분석 대한국토·도시계획학회지 『국토계획』, 제37권 4호, p. 95

4) 김혜정(1992) 주거이동의 주기모형에 관한 연구, 연세대학교 박사학위논문, p. 9

주자들의 이주결정에 관한 각각의 연구를 살펴보면 표1에서 보는 바와 같이 세대주의 특성이나 주택 규모 등이 이주결정에 영향을 미치는 것을 알 수 있다.

또한 강제 이주시 거주자들의 재정참여부는 앞서 밝힌 주거선택요인 외에도 주거선택에 많은 영향을 미치는 장소에 대한 애착심과 근린관계를 들 수 있다.

최열(2005)의 연구에서 장소 애착은 지역 내 귀속감과 연대감을 향상시키며, 주민의 이탈 등을 예방하는 중요한 요인으로 해석되고 있다.⁵⁾ 최열의 연구에 나타난 특징은 장소애착이 있는 거주민들은 지역을 떠나더라도 현 거주 지역에서 멀리 떠나지 않고 주변지역이나 유사지역을 선택하는 것을 보여주고 있다. 즉, 가구적 특성보다 근린적 특성이 장소애착성에 더 강하게 나타나고 있다. 이로써 주거에 대한 애착심이 높은지를 판단하게 된다.

표 1. 주거선택요인

주거선택요인	
최신에 외 ⁶⁾	- 가구특성: 거주지, 총가구수, 학생수, 월소득 - 개인특성: 연령, 성별, 결혼여부, 학력, 직업, 거주기간, 직장위치 - 주택특성: 유형, 거주형태, 규모 - 이주선택형태: 이사갈위치, 생활대책 선택
남진 외 ⁷⁾	- 지역특성: 통학시간, 월 교통비용 - 주택특성: 유형, 점유, 평수, 임대료 - 개인의 사회경제적특성: 연령, 가족수, 생애주기, 월소득, 거주기간, 직업

이상에서 살펴본 바와 같이 기존의 연구를 검토한 결과, 택지개발사업으로 인해 도시외곽에 생업을 위주로 살아가고 있는 거주민에게 미치는 요인을 분석하여 이주대책대안을 분석하는 연구는 미비한 것으로 보인다.

2. 생활양식

1) 생활양식의 의미

생활양식은 1950년 동기연구와 인성연구를 통하여 나온 것으로 사회학자인 웨버(Weber)와 정신분석학자인 아德勒(Adler)에 의해 만들어 졌다. 그 중에 심리학자 아德勒(Adler)에 의하면 생활양식은 인간에게 있어서 생의 초기에 형성되어 장기간에 걸친 주위세계에 대한 다소간 지속적이며 변하지 않는 반응방식을 의미하는 것⁸⁾이다.

생활양식이란 개인 또는 집단이 가지고 있는 태도, 가치의식, 의견, 흥미, 관심 그리고 이러한 것들을 통해서 표현되는 행동과의 종합된 체계(오상락, 1981)라고 정의 내릴 수 있다.

5) 최열, 임하경(2005) 장소애착 인자 및 결정요인 분석, 대한국토·도시계획학회지, 제40권 제2호, p. 58

6) 최신애, 김태현, 고덕균, 김홍규(2005) 주택재개발 세입자들의 이주결정형태분석, 대한건축학회, 제21권 제11호, pp. 238-240

7) 남진, 황인자(2006) 주택재개발구역 내의 세입자 가구의 임대주택 입주선택결정요인에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지, 제41권 제3호, p. 75

8) 이연숙(1992) 서울 근교 신주거계획지역 거주예정자의 특성 및 주거환경 선호특성에 관한 연구

2) 생활양식의 유형

생활양식을 유형화하는 방법은 거시적인 방법과 미시적인 방법이 있다. 거시적인 분석은 사회전체의 생활양식 추세 또는 성향을 파악하는 방법으로 환경요인이 되는 사람들의 가치관이나, 생활양식의 변화 등 한 지역사회의 생활양식 동향을 파악하는데 사용되고, 미시적인 분석은 거주민의 생활양식을 계량적으로 파악하는 방법으로 객관적인 자료로 사용되므로(이연숙, 1992), 인구통계학적 변인과 사회문화적·경제적변인과 생활재의 보유사용패턴·생활공간의 이용패턴을 이용하여 접근하는 것이다.

廣漣芳弘(1973)는 생활양식의 결정요인을 의미체계·심적 영상체계를 둘러싼 영향요인으로 구분하여 설명하고 있으며, 그 요인으로 인간·문화적 환경요인, 자연 지리적 환경요인, 사회제도적 환경요인으로 분류하고 있다.

인간·문화적 환경요인으로는 문화현상의 반응, 성, 가족구성, 사회계층으로 분류되며, 사회제도적 요인으로는 사회적 지위 주거 집단으로 분류된다. 자연 지리적 환경요인으로는 사회현상의 반응, 직업으로 분류된다.⁹⁾

생활양식을 분석하는 기존연구들의 경우 가족생활, 의생활, 식생활, 주생활, 여가생활, 구매생활의 6가지 영역으로 분류하여 각 계층별로 구분하는 연구가 대부분이다.

윤복자(1994)는 생활양식요인을 사회·인구학적 특성, 주택특성, 기타로 구분하고 있다. 기타 부분은 사회적 계층을 파악하기 위함으로써 앞에서 설명한 6가지영역을 토대로 사회적 계층을 분류한 바 있다.¹⁰⁾

생활양식 연구에서 A.I.O분석방법이 많이 이용되고 있다. A.I.O분석은 생활양식을 측정하기 위하여 일상의 활동(Activity), 주변에 대한 관심(Interest), 사회적·개인적 문제에 대한 의견(Opinion)들로 구성되어 있다. 플러머(J.P Plummer(1974))는 A.I.O분석을 기초로 하여 생활양식 조사항목을 만들었다<표 2>.

표 2. 생활양식 조사항목¹¹⁾

활동(A)	직업, 일, 취미, 사회적 활동, 휴가, 오락, 클럽활동, 지역사회 활동, 쇼핑, 스포츠, 레저
관심(I)	가족, 집, 직업, 사회, 레크레이션, 패션, 음식, 매체, 성취
의견(O)	자신, 사회적 문제, 정치, 기업경영, 경제, 교육, 제품, 미래, 문화
인구학적 특성	연령, 교육수준, 가족 수, 주거지, 지역, 도시크기, 가족생활 주기

생활양식에 관한 많은 연구에서 플러머(J.P Plummer (1974))의 생활양식 조사항목을 기초로 생활양식의 변인에 관한 이론을 설정하고 있다.

9) 이연복(1996) 주거생활양식에 대한 이론적 접근, 대한가정학회지, 제34권 4호 p. 107

10) 윤복자의(1994) 서울 거주자의 생활양식 측정도구 개발 및 유형 분석, 대한가정학회지, 제32권 2호, p. 258

11) J.P Plummer (1974). The Concept and Application of Life Style Segmentation. Jour of Marketing Vol. 38: 34

본 연구에서도 플러머의 생활양식 조사항목을 기초로 생활양식변인을 추출하고자 한다. 그 중에서 지역특성상 거주민의 생업과 이웃관계를 중점적으로 생활양식을 살펴 보고자 한다.

III. 연구 방법

1. 연구 분석틀

본 연구에서 분석틀은 크게 생활양식과 이주성향으로 구성된다. 생활양식 분석항목은 기존 연구에서 검토한 플러머(J.P Plummer(1974))의 생활양식 조사항목을 토대로 인구학적 특성, 주택특성, 경제적 특성, 이웃관계로 분류하여 설정한다<그림 1>.

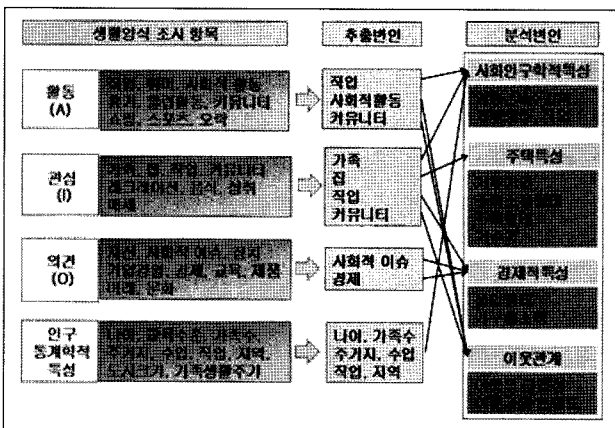


그림 1. 생활양식 요인 도출과정

이주성향의 분석항목은 주거이동과 주거선택에서 나타난 기존연구를 토대로 표3과 같이 설정한다. 이주결정형태에서 보여지는 재정참여부와 최열(2005)연구에서 주거에착심을 알아보기 위해 조사한 희망하는 이주지역 등을 본 연구에서 이주성향의 분석항목으로 보고, 주거 이동 동기요인을 추론하여 재정착과 이주에 대한 사유의 변인을 추출하였다.

생활양식의 변인들과 이주성향의 관계를 분석하기 위해 SPSS ver.15.0 통계프로그램을 이용하여 상관관계 분석과 교차분석을 한다.

표 3. 연구 분석틀

구분	분석항목	
생활양식	사회·인구학적 특성	연령, 거주지역, 가족 형태
	주택특성	거주기간, 소유형태, 주택형태, 거주지
	경제적 특성	가구소득원의 생업형태 월평균 소득, 이주 후 생계유지 방안
	이웃관계	이웃의 근접성, 이웃과의 친밀도
이주성향	재정착여부, 재정착/이주사유 희망하는 이주지역/주택유형	

2. 사례대상지 선정 및 현황

1) 사례대상지 선정

현재 대구광역시에서 택지개발지구로 지정되어 사업이 진행되고 있는 지구는 모두 8개이며, 이들 중 신서지구를 본 연구 대상지로 선정한다.

신서지구는 혁신도시¹²⁾예정지구로 오랜 시간동안 그린벨트지역으로 지정되어 있었으며, 그린벨트 내 20호 이상의 취락지구를 우선적으로 그린벨트 해제시킨 지구이므로 토지보상비와 관하여 타지역에 비해 반대민원이 심한 지역이기 때문에 사업추진에 어려움을 겪고 있는 지역이다. 따라서 주민의 입장에서 주민이 원하는 바를 최대한 반영할 수 있는 계획방향을 도출하기 위해 일반택지개발 예정지구와는 차이가 있어 이를 선정하였다.

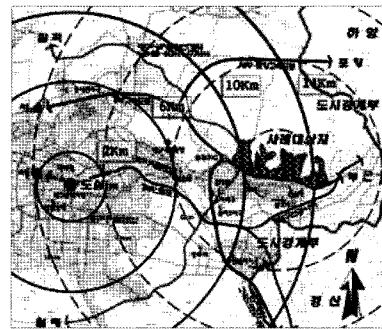


그림 2. 사례대상지

2) 사례대상지 현황

대상지 입지여건을 보면 주변에 안심지구, 율하1, 2지구, 동호지구 등이 있으며, 대구의 신주거지로서 동부 개발축상에 위치하고 있다. 경부고속도로가 연남측에 위치하며, 대구-포항간 및 대구-부산간 고속도로, KTX 등이 근접하여 광역 접근성이 우수한 지리적인 위치에 있다.

사례 대상지 개요는 <표 4>에서 보여지는 바와 같다. 대상지는 2005년 12월에 혁신도시로 지정되어 추진 중에 있으며, 2007년 8월 실시계획 승인이 나고, 현재 토지보상협의를 진행하고 있는 중이다.

표 4. 대상지 현황

신서지구	
위치	· 대구광역시 신서동 일원
면적	· 면적: 4,190천 m ²
	· 사용현황: 경작지(전, 답, 과수원) 60.4%, 가타 19.2%, 임야 13.2%, 대지 7.1%, 기타 0.1%
주요시설물	· 가옥 약900호, 창고 6동, 축사 42동, 회관 12동, 전주 500본, 철담2기, 보호수 1그루
용도지역지구	· 자연녹지, 그린벨트 지역·택지개발예정지구

12) 공공기간 지방이전과 산·학·연·관이 서로 협력하여 최적의 혁신여건과 수준 높은 생활환경을 갖춘 새로운 차원의 도시

IV. 사례분석

1. 거주민의 생활양식특성

1) 사회·인구학적 특성

사례대상지내 세대주의 나이를 살펴보면 <표 5>에서 보는 바와 같이 50세에서 59세의 세대주가 전체의 45.5%로 가장 많으며, 40세에서 49세가 38%, 60세 이상이 11%를 차지하고 있다. 40세 이상의 인구가 94.5%로 본 대상지에는 전체적으로 세대주의 연령대가 높음을 알 수 있다.

표 5. 사회·인구학적 특성

세대주연령	응답자수(%)	
	만 20~29세	0 (0%)
만 30~39세	14 (5.5%)	
만 40~49세	97 (38.0%)	
만 50~59세	116 (45.5%)	
만 60세이상	28 (11.0%)	
거주하는 가족형태	부부	35 (13.7%)
	부부+자녀	146 (57.3%)
	조부모+부부+자녀	72 (28.2%)
	독신	0 (0%)
기타	2 (0.8%)	

거주하는 가족의 형태를 보면 부부와 자녀의 비중이 57.3%로 가장 높다. 일반 농촌지역에는 부부세대 거주가 많은 반면 대상지는 2세대와 3세대가 거주하고 있음을 알 수 있다.

2) 주택특성

대상지내 주택유형을 살펴보면 단독주택이 62.4%로 가장 많으며, 상가주택이 26.7%, 일반아파트는 7.8%로 보여진다. 이로써 대상지에는 농업을 주생계수단으로 하고 단독주택에 거주하는 가구가 가장 많음을 알 수 있다.

상가주택이 두 번째로 많은 이유는 팔공산 자락인 초

표 6. 주택특성

대분류	소분류	응답자수(%)	
		응답자수	중계(%)
주택특성	주택유형	단독주택	159(62.4%)
		상가주택	68(26.7%)
		임대아파트	6(2.4%)
		일반아파트	20(7.8%)
		무응답	2(0.8%)
	거주기간	1년미만	2(0.8%)
		1년 이상~5년 미만	6(2.4%)
		5년 이상~10년 미만	43(16.9%)
		10년 이상~15년 미만	46(18.0%)
		15년 이상	154(60.4%)
소유형태	무응답	4(1.6%)	
	자기	243(95.3%)	
	임대	4(1.6%)	
	기타	1(0.4%)	
	무응답	7(2.7%)	

례봉에 이르는 관습적인 산행로가 대상지내에 있어 등산객을 위한 식당으로 겸용되는 주택들이 있기 때문임을 인터뷰를 통해 알 수 있었다.

주택거주기간을 살펴보면 15년 이상 거주한 거주민이 60.4%이며, 15년 미만, 10년 미만 순으로 보여진다. 대상지내에 거주민들은 거주기간이 긴 것을 알 수 있다.

현재 거주사유를 살펴보면 쾌적한 환경 때문에 거주한다는 답변이 42%로 가장 높게 나타난다. 이는 대상지의 지리적 및 환경적 특성이 영향을 미친 것으로 보인다.

두 번째는 조상대대로 내려온 지역이라서 거주한다는 답변이 30%를 차지하고 있으며, 이는 지역에 대한 주민들의 뿌리감이 상당히 높음을 보여주고 있다.

3) 이웃관계 특성

이웃과의 친밀도를 살펴보기 위해 다음 6가지 항목 중 응답자가 해당되는 것을 다수 체크하도록 한 결과는 다음과 같다.

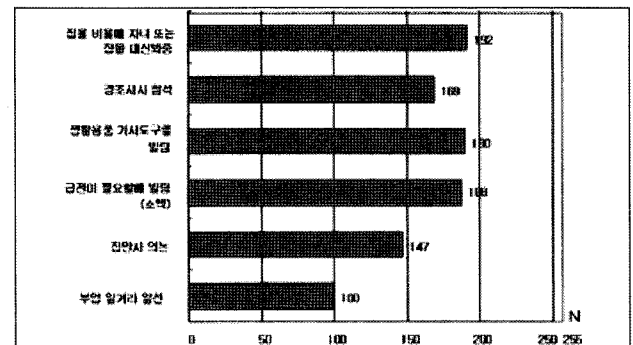


그림 3. 이웃과의 친밀도(다수체크가)

부업 등 일거리 알선을 제외한 나머지 5가지 항목 모두에서 60% 이상의 결과가 도출되었다. 이는 대상지내에 마을 커뮤니티가 활발하게 일어나고 있음을 의미한다.

이웃관계를 살펴보면 현재 가깝게 지내는 이웃과 인사 정도로 알고 지내는 가구들이 모두 20가구 이하로 높게 나타나므로 주변의 이웃들과도 친밀하게 마을 커뮤니티를 형성하고 있음을 알 수 있다.

표 7. 이웃관계

대분류	소분류	응답자수(%)	
		응답자수	중계(%)
이웃관계	현재 가깝게 지내는 가구	5가구이하	16(6.3%)
		10가구이하	29(11.4%)
		15가구이하	16(6.3%)
		20가구이하	191(74.9%)
		기타	3(1.2%)
	인사정도 알고 지내는 가구	5가구이하	2(0.8%)
		10가구이하	13(5.1%)
		15가구이하	23(9%)
		20가구이하	211(82.7%)
		기타	6(2.4%)

4) 경제적인 특성

세대주의 직업을 살펴보면 농업이 85.8%로 가장 높은 비율을 차지한다. 이는 대상지가 도시외곽지에 위치하고 있으며, 오랫동안 개발제한구역으로 지정되어있기 때문이다. 그 외에 상업, 반농반상, 직장 등이 일부 보여진다.

세대주의 월평균소득을 살펴보면 월100만원 이하의 세대가 60%를 차지하며, 200만원 이하가 12.2%, 300만원 이하가 6.7%의 순으로 나타난다. 기타가 21.1%를 차지하는 이유는 세대주의 직업이 농업이라서 매월 나오는 수입이 없고, 매년 연간 수입이 달라지기 때문임을 인터뷰를 통해 알 수 있다. 또한 기타 란에 년1000만원 이하로 기입된 자료가 많은데 이로써 대부분 거주민의 소득수준이 낮음을 알 수 있다.

표 8. 경제적인 특성

세대주직업	세대주직업	
	N	%
상업	14	5.5%
반농반상	9	3.5%
직장	6	2.4%
무직	2	0.8%
임대업	5	2.0%
기타	0	0%

월평균 소득	월평균 소득		
	N	%	
	200만원 이하	31	12.2%
	300만원 이하	17	6.7%
	400만원 이하	0	0%
기타	54	21.1%	

그 외에 각 세대의 생계수단 특성을 보면 <표 9>에서 보여지는 바와 같이 세대주의 직업에 비해 주소득원에서 농업이 차지하는 비율이 다소 떨어짐을 알 수 있다.

표 9. 세대의 주소득원

직업	N	%
농업	26	81.2
상업	9	3.5
공업	4	1.6
서비스업	13	5.1
직장	9	3.5
무직	2	0.8
임대업	5	2.0
기타	2	0.8
무응답	4	1.6
총계	255	100

이는 대상지의 가족형태가 부부+자녀의 형태가 가장 많은 점을 고려하면, 지역 주민들의 주 소득유형 중 서비스업과 임대업이 늘어났음을 보여주고 있다. 이는 대상지의 세대주의 고령화 되면서 주 소득원이 자녀들 중심으로 바뀌고 있음을 알 수 있다.

2. 거주민들의 이주성향

1) 거주민의 재정착률

이주성향을 살펴보기 위해 먼저 택지개발사업 후 거주민들의 재정착여부에 관한 질문의 답변은 다음과 같다.

표 10. 사례대상지 선택빈도

이주성향	이주성향		
	N	%	
신서	재정착	229	89.8
	이주	26	10.2
총계		255	100

거주민들의 89.8%가 재정착을 희망하고 있으며, 다른 지역으로 이주하기를 희망하는 경우는 10.2%로 나타난다.

<표 11>에서 보는 바와 같이 토지공사에서 1993년부터 2004년 사이에 완공된 67개의 택지개발지구의 재정착율과 비교해 보면 대상지의 재정착률은 타 사업지구의 재정착률 보다 상당히 높은 것을 알 수 있다. 이들 67개 지구의 평균 재정착률이 52.5%임을 고려해 보면 사례대상지의 재정착률은 상당히 높다.

표 11. 지역별 택지개발지구 재정착률(1993~2004)

구분	경남	충청	강원	경북	전남	전북	제주	충남	충북	기타	평균
재정착률	43.9	62.7	57.0	55.1	45.0	61.2	47.7	63.2	41.9	54.2	52.5

이는 본 대상지가 혁신도시로 지정되어 일반 택지개발지구와는 다른 방법으로 보상을 하며, 혁신도시내 공공기관의 이전에 따른 파급효과를 기대하는 주민들의 심리가 영향을 미친 것으로 볼 수 있다.¹³⁾

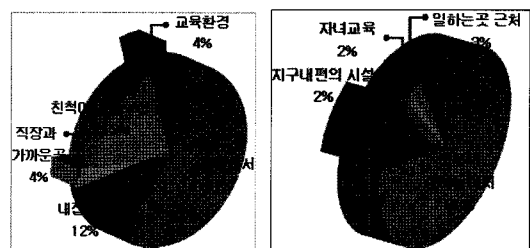


그림 4. 재정착 및 이주 사유

거주민들의 재정착 사유에 관해 살펴보면 이웃과 정이 들어서 재정착한다고 답변한 경우가 82%로 가장 높은 비율을 차지하고 있으며, 그 다음 재산 증식, 일하는 곳이 근처라서 순으로 나타나고 있다.

이주사유를 보면 재입주할 돈이 없어서 떠난다는 비율이 가장 높게 나타나고, 친척이나 친구 근처, 내집마련,

13) 토지공사는 본 대상지내 토지 등을 거주민들과 협의하여 일정요건에 해당하면 협의양도인택지를 거주민들에게 조성원가의 110% 수준으로 우선공급하고 있다.

직장과 가깝고, 교유환경 순으로 나타나 있다. 이로써 재정착 거주민들은 마을 커뮤니티활동을 가장 우선적으로 생각하고, 이주민들은 경제적인 여건을 가장 우선적으로 생각했다는 점을 알 수 있다.

2) 직업유형의 변화

개발사업에 따른 생업의 변경 여부에 대한 자료를 살펴보면 택지개발 사업 후 생업이 변경되지 않는 거주민이 163명으로 63.9%를 차지하고 있다.

개발사업으로 인한 생업 변경을 보기 위해 현재 세대의 주소득원이 되는 직업과 택지개발사업 후 변경될 것으로 예상되는 직업을 비교하면 다음 그림과 같다.

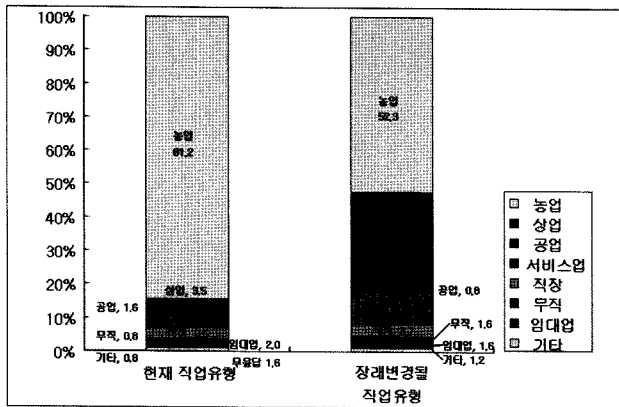


그림 5. 직업유형변경

현재 세대의 주소득원이 되는 직업은 농업이 81.2%로 가장 높게 나타난다. 이는 본 대상지가 도시경계부에 있는 자연취락지역이기 때문이다. 그 외에도 서비스업과 상업이 아주 낮은 비율을 차지하고 있다.

택지개발사업 후 변경될 것으로 예상되는 직업을 살펴보면 농업이 여전히 제일 높은 비율을 차지하고 있다. 이는 거주민의 평균연령이 높고 오랫동안 이 지역에서 농업에 종사해 왔기 때문이다.

장래 변경될 직업을 살펴보면 농업이 52.3%로 변경 전에 비해 28.9%가 감소하며, 상업이 25.7% 증가하며, 서비스업이 4.4% 증가한다. 이는 주민들의 안정적인 생계유지를 위한 생활대책으로 재정착하는 주민들에게 근린생활시설용지 또는 근린상업용지(20~27 m²)를 수의계약으로 공급하기 때문이다.¹⁴⁾

3) 주택특성과 재정착여부의 관계

희망하는 거주지역을 살펴보면 거주민의 거주기간, 연령, 이웃의 관계와 밀접한 관련이 있음을 알 수 있다.

거주민들이 재정착 혹은 이주 후 희망하는 거주지역을 살펴본 결과 재정착의 경우는 같은 동네를 원하는 경우가 88.2%로 나타난다.

대상지에는 15년 이상 장기간 거주한 주민들이 많으며,

14) 대구혁신도시 건설단(2007) 대구신서혁신도시 사업현황 및 보상안내 책자, 토지공사, p. 20

표 12. 희망하는 거주지역

희망하는 거주지역	동네	도시	기타	합계
인원	17(7.4)	10(4.4)	12(46.2)	0(0)
비율	229 (100)2		6 (100)	

거주민들의 평균 연령도 높아서 현재 주거지와 같은 동네에 거주하기를 희망하는 것으로 보인다. 이는 거주민들의 거주기간이 길어지면서 주거에 대한 애착심과 뿌리깊이 형성되었기 때문으로 보인다.

거주민들이 이주를 원하는 경우에는 대상지 주변에 거주하고자 희망하는 경우와 도시 내 지역으로 희망하는 경우가 거의 차이가 없는 것으로 보인다.

3. 거주민들의 생활양식과 이주성향의 관계

1) 사회·인구학적 특성과 재정착률의 관계

사회·인구학적 특성과 재정착률의 관계를 알아보기 위해 세대주 연령과 재정착률의 상관관계 분석을 한다.

세대주 연령과 재정착률의 상관관계 분석은 <표 13>에서 보여지는 바와 같이 유의수준이 0.456으로 두 변수간의 통계가 유의미하지 않음을 알 수 있다. 즉, 세대주 연령과 재정착률의 관계는 서로 영향을 미치지 않음을 알 수 있다.

표 13. 세대주 연령과 재정착률의 상관관계

세대주 연령	재정착률	N	
	.047	.456	255

*p<0.05 **p<0.01

2) 경제적 특성과 재정착률의 관계

경제적 특성과 재정착률의 관계를 살펴보기 위해 평균소득과 재정착률의 관계는 상관관계 분석을 하고, 직업유형과 재정착률, 생업변경유무와 재정착률의 관계를 보기 위해서는 교차분석을 한다.

먼저 거주민의 평균소득과 이주성향의 상관관계를 보면, 유의수준이 0.512로 0.05보다 커서 두 변수간의 상관관계는 의미가 없는 것으로 보여진다.

표 14. 평균소득과 재정착률의 상관관계

평균소득	재정착률	N	
	-.042	.512	255

*p<0.05 **p<0.01

세대주 직업유형과 재정착의 교차분석 결과 농업에 종사하는 세대주는 219명(85.9%)로 나타나며, 재정착을 희망하는 거주민의 경우 농업 비중이 211명(82.7%)으로 높게 나타나고 있다. 세대주의 직업유형과 재정착률의 카이제곱 검정에서 접근유의확률은 0.001로 유의도 수준에 있음을 알 수 있다.

즉, 세대주 직업이 농업인 가구가 다른 직업 유형을 가진 가구보다 더욱 대상지에 재정착하기를 희망하는 것

로 볼 수 있다. 이는 거주민이 농업에 종사 할수록 지역에 대한 애착심과 뿌리감이 높다고 이해 할 수 있다.

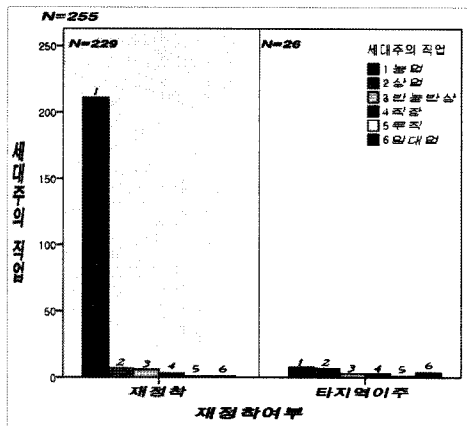


그림 6. 직업유형과 재정착여부관계

생업변경유무와 재정착여부의 관계를 보면 재정착을 희망하는 거주민 229명(100%)중에 개발사업으로 인해 생업이 변경되지 않는 거주민이 133명(58.1%)에 해당된다.

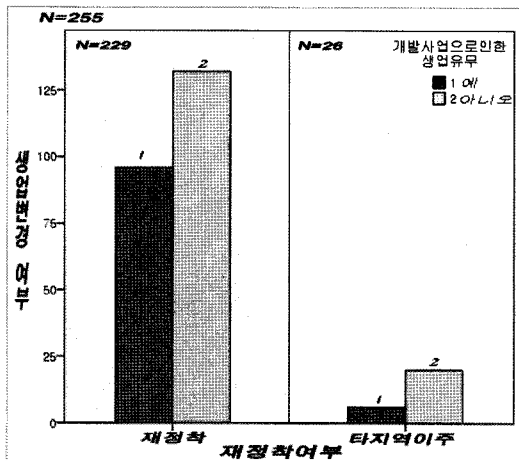


그림 7. 생업변경 여부와 재정착여부관계

사례대상지에서 재정착하는 대부분의 거주민은 농업(81.6%)에 종사하고 있고, 생업이 변경이 된다고 응답한 거주민의 경우 96명(41.9%)정도로 나타난다. 그러나 생업변경여부와 재정착률의 카이제곱 검정에서 접근유의확률이 0.058이므로 유의도가 없음을 알 수 있다. 따라서 생업변경과 재정착여부는 크게 관계가 없는 것으로 볼 수 있다.

기존 대상지에서 오랫동안 농업에 종사한 거주민들은 개발 후에도 대부분 재정착하기를 원하지만, 외부적인 요인으로 인해 생업이 변경되는 경우가 있음을 알 수 있다. 이러한 대도시 외곽지에 그린벨트 해제한 대규모 택지개발시에는 거주민들의 경제적 생활양식 등을 이해하고 이를 적극적으로 계획에 반영해야 한다.

3) 이웃관계와 이주성향의 관계

이웃관계와 이주성향의 관계를 살펴보기 위해 이웃관계의 각 요인들과 재정착의 상관관계 분석을 한다. 먼저 이웃도움을 받는 정도와 재정착의 상관관계를 보면 표 15에서 보는 바와 같이 두 변수가 정적인 상관관계에 있으므로 이웃도움을 받는 정도가 많을수록 재정착하기를 희망하는 것으로 볼 수 있다.

표 15. 재정착률과 이웃관계의 상관관계

구분	Pearson Correlation	Sig. (2-tailed)	N	
이웃관계	이웃도움을 받는 정도	.525**	.000	255
	가깝게 지내는 가구수	.534**	.000	255
	인사정도 알고 지내는 가구수	.357*	.000	255

*p<0.05 **p<0.01

가깝게 지내는 가구수와 재정착률의 상관계수는 비교적 높은 양(+)의 값을 가지므로 정적인 관계를 보여주고 있으며, 높은 상관성을 보여주고 있다. 즉 가깝게 지내는 가구가 많을수록 재정착가능성이 높음을 알 수 있다.

인사정도의 가볍게 알고 지내는 가구수와 재정착률의 상관계수는 양(+)의 값을 가지나 그 값이 크지 않아서 작은 상관성을 보여주고 있다.

따라서 이웃 도움을 받는 정도와 인사정도 알고 지내는 가구수는 재정착률에 작은 영향을 미치나, 가깝게 지내는 가구수가 많은 거주민 일수록 재정착하기를 희망하는 것을 알 수 있다.

4) 주택특성과 이주성향의 관계

주택특성과 이주성향의 관계를 알기 위해 거주기간과 재정착의 관계는 상관관계 분석을 하고, 주택특성과 재정착의 관계는 교차분석을 한다.

거주기간과 재정착의 상관관계는 <표 16>에서 보여지는 바와 같이 거주기간과 재정착률은 낮은 상관성을 보이고 있다.

표 16. 거주기간과 재정착률의 상관관계

구분	Pearson Correlation	Sig. (2-tailed)	N
거주기간	-.170**	.007	255

*p<0.05 **p<0.01

사례대상지내의 거주민들의 주택형태에 따른 이주성향을 보면 재정착의 경우 단독주택(63.8%)지에 사는 거주민이 많은데도 불구하고 희망하는 주택으로 상가주택(65.1%)을 가장 많이 선호하고 있다. 이는 거주민의 평균 연령이 높고, 현재 토지에서 농업에 종사하는 거주민들이 농토를 잃고 보상금만으로는 재정착이 불가능하므로 상업과 서비스업으로 생업을 변경하거나 농업을 그대로 유지하더라도 반농반상의 생활을 기대하기 때문이다.

주택유형에 따라 재정착여부에 차이가 있는 지를 교차

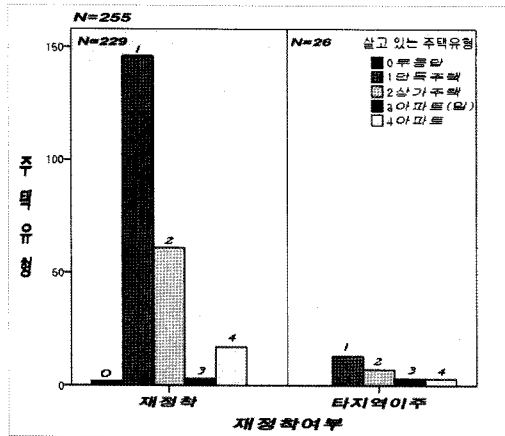


그림 8. 주택유형과 재정참여부관계

분석한 결과 접근유의 확률이 0.17로 유의하지 않은 것으로 나타난다.

생활양식과 이주성향의 관계를 살펴본 결과 거주민들의 사회 인구학적 특성과 소득수준은 거주민들의 재정착에 크게 영향을 미치지 않지만, 이웃관계가 좋을수록, 거주기간이 길수록 재정착하기를 희망하는 것으로 보여진다.

V. 결 론

본 연구에서는 도시외곽지역에 위치한 대규모 택지개발지구 거주민들의 생활양식을 통한 이주성향을 살펴보고 있다. 생활양식을 사회·인구학적 특성 및 주택특성, 경제적 특성, 이웃관계 등의 측면에서 분석하여 이주성향에 영향을 미친 요인을 거주민의 입장에서 분석하여 이주택지의 입지선정과 거주민의 생활대책에 대한 시사점을 도출하고자 한다.

도시외곽지에 대규모 택지개발을 할 경우 지역의 지리적인 특성 및 환경적인 특성을 파악하고 거주민들의 생계수단 및 커뮤니티 활동 등을 고려하여 이주대책을 수립하고, 타외에 의해서 갑자기 고향을 잃는 상실감을 주지 않도록 세심하게 배려해야 할 것이다.

대상지내 거주민의 생활양식을 살펴보면, 연구대상지역이 도시외곽지역에 위치하며, 개발제한구역 내에 있어 주민들 대부분이 농업을 생계기반으로 하고 있으며 세대주의 연령은 매우 높은 편이다. 주택의 경우 자가 소유가 많고, 단독주택이 대부분이다. 또한 15년 이상 장기 거주자가 많고 지역에 대한 뿌리감과 애착심이 매우 높게 나타나고 있다.

거주민들의 이웃관계를 살펴보면, 매우 긴밀한 농촌사회의 특성을 보여주고 결속력이 높게 나타나고 있으며, 친밀한 유대관계를 보여주고 있다. 또한 대상지 거주민들의 재정착률이 89%로 타 택지개발지구 보다 현저히 높게 나타나고 있다.

택지개발 후 세대주의 희망직업을 살펴보면 52%는 농업을 계속 유지하고자 하고 39%는 상업으로 업종변경을

하고자 한다.

이상의 분석내용을 바탕으로 이주민을 위한 이주택지계획에서 고려해야 할 주요사항을 도출하면 다음과 같다.

첫째, 연구대상지 전체 거주민들의 52%가 택지개발 후에도 생업수단으로 농업을 유지하고, 이 지역에 재정착을 희망하므로 주변지역의 농업용지와 가까운 위치에 이주택지를 계획할 필요가 있다.

둘째, 연구대상지 전체 거주민들의 39%가 상업으로 생업을 변경하고자 하므로 상업용지와 인접해서 이주택지를 조성하도록 하여, 생계유지에 도움이 되도록 해야 할 것이다.

셋째, 과거의 많은 택지개발계획에서 소규모 자투리땅에 이주택지를 계획하여 주민들의 사회적관계가 지속되지 못한 사례가 많이 나타난다. 현재 사례대상지의 주민들은 이웃관계가 매우 긴밀한 농촌사회의 특성을 보여주고, 주민들 간의 사회적 관계가 매우 친밀한 것으로 나타나므로, 기존 사회조직이 최대한 유지될 수 있도록 이주택지의 단위규모를 일정규모 이상으로 유지하여야 할 것이다.

넷째, 사례대상지의 주민들은 현거주지에 대한 애착심이 높게 나타나고 있다. 따라서 택지개발 후 이주택지의 마을 이름이나 도로 이름을 부여할 때 기존마을의 이름이나 마을의 내력을 존중하는 명칭을 부여하여 지역에 대한 애착심이 지속되게 할 필요가 있다.

참 고 문 헌

1. 김진유(2006), 저소득가구의 주거이동 특성분석, 대한국토·도시계획학회지 『국토계획』, 정기학술대회 논문집.
2. 김혜정(1992), 주거이동의 주기모형에 관한 연구, 연세대학교 박사학위논문.
3. 남진·황인자(2006), 주택재개발구역 내의 세입자 가구의 임대주택 입주선택결정요인에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지.
4. 대구혁신도시 건설단(2007), 대구신서혁신도시 사업현황 및 보상안내 책자, 토지공사.
5. 윤복자 외 8인(1994), 서울시 거주자의 생활양식 측정도구 개발 및 유형분석, 32(2).
6. 임창호 외(2002), 서울주변지역의 이주특성 분석 대한국토·도시계획학회지 『국토계획』, 37(4).
7. 이연복외(1996), 주거생활양식에 대한 이론적 접근, 대한가정학회지.
8. 이연숙(1992), 서울 근교 신 주거 계획지역 거주예정자의 특성 및 주거환경 선호특성에 관한 연구.
9. 조성희·이은주(1996), 가구 특성에 따른 주거이동 동기와 주거환경 요소 특성에 관한 연구, 한국주거학회논문집.
10. 최신애 외(2005), 주택재개발 세입자들의 이주결정형태분석, 대한건축학회논문집.
11. 최열·임하경(2005), 장소애착 인자 및 결정요인 분석, 대한국토·도시계획학회지.
12. Plummer, J.P. (1974), The Concept and Application of Life Style Segmentation. Jour of Marketing Vol. 38:34.
13. <http://innocity.moct.go.kr/>

(接受: 2007. 9. 28)