

# 대구시 중심시가지 점이지대의 주거지 특성\*

김타열\*\* · 진원형\*\*\* · 양성환\*\*\*\*

## Characteristics of Residential Areas in the Transition Zone of Central Daegu\*

Kim, Ta Yeul\*\* · Jin, Won Hyung\*\*\* · Yang, Seong Hwan\*\*\*\*

**요약** : 본 연구는 대구시 중심시가지의 점이지대 주거지역을 대상으로 주거실태와 주민의 주거의식을 분석한 것이다. 거주민에 대한 설문조사를 통하여 도출한 대구시 점이지대의 주거지 특성은 다음과 같다. 첫째, 점이지대는 저소득의 60대 이상 노령층의 비율이 매우 높았다. 이들은 직업이 없는 사람과 이 지역에 오랫동안 거주한 자가소유자가 많았다. 둘째, 점이지대의 주택은 노후화가 심하고, 기반시설은 불량한 상태이다. 그러나 주택 내부시설은 비교적 보수와 정비가 잘되어 있다. 셋째, 공해와 주택시세를 제외하면 주거만족도는 대체로 높은 값을 보이고 있는데 이는 점이지대가 도심시설 이용 및 출퇴근이 편리하기 때문인 것으로 나타났다. 넷째, 만족도를 중심으로 거주민 집단을 분류해 보면, 오래전부터 주택의 자가 소유를 통한 안정적인 거주성을 유지하고 있는 노령층(만족도가 높은 집단)과 일시적인 필요와 값싼 임대료의 이유로 거주하는 젊은층(만족도가 낮은 집단)의 두 집단이 점이지대에 공존하고 있었다. 결과적으로, 대구의 점이지대 주거지는 서구의 슬럼과 같은 문제지역이 아니라 거주민의 안정적인 정착지로서 기능을 담당하고 있었다.

**주요어** : 대구광역시, 점이지대, 주거실태, 주거만족, 설문조사

**Abstract** : The purpose of this study is to analyze both residential conditions and the resident impressions of the transition zone of central Daegu. The results drawn from a questionnaire survey of the residents are summarized as follows: 1) The proportion of people over the age of 60 living on a low income is high and consists mostly of retired citizens who have lived in the transition zone, in their own homes, for an extended length of time 2) The condition of infrastructure in the transition zone is very poor, however, despite the housing deterioration, the internal repair and maintenance of houses is more satisfactory than their external appearance. 3) Residential satisfaction received high ratings in every category except pollution and housing price. This response appears to stem from the easy commute of residents as well as the ready availability of facilities in the city center. 4) In terms of residential satisfaction, the residents can be divided into two groups. The first, with a high satisfaction rate, consists mainly of senior citizens who possess both personal homes and a stable living, having resided in the city center for most of their lives. The second, with a lower satisfaction rate, is composed mostly of younger residents who have lived temporarily in inexpensive rental homes. As a results, the residential area in the transition zone of central Daegu does not appear to be a problematic area like the slum of the West, but instead a stable settlement for its residents.

**Key Words** : Daegu Metropolitan City, transition zone, residential conditions, residential satisfaction, questionnaire survey

## 1. 서론

### 1) 연구의 배경과 목적

도시의 중심시가지는 상업, 사회, 교통 등에 있어 시민생활의 핵심이나, 쇠퇴와 공동화 현상이

진행됨에 따라 오래 전부터 도시 공간 연구의 주요 주제로 논의되어 왔다. 특히, 1980년대 이후 선진 외국의 도시들을 중심으로 광범위한 재생이 이루어지고 있다.

중심시가지의 쇠퇴와 공동화는 주거 여건이 열악해지고, 교통·통신이 발달하여 나타난 결과이

\* 이 연구는 2009학년도 영남대학교 학술연구 조성비에 의한 것임  
\*\* 영남대학교 공과대학 도시공학과 교수(Professor, Department of Urban Planning and Engineering, Yeungnam University)(tykim@yu.ac.kr)  
\*\*\* 경북대학교 사회과학대학 지리학과 강사(Lecturer, Department of Geography, Kyungpook National University)(jwh5975@hanmail.net)  
\*\*\*\* (주)유신 국토개발본부(Yooshin Engineering Corporation)(oxyguy@nate.com)

다. 중심시가지의 상주인구가 감소하면, 비효율적 토지이용이 이루어지고, 지방자치단체의 세입이 감소하는 등 다양한 문제가 발생된다. 그리고 도시외곽으로의 무질서한 확산 또한 이동거리 증대에 따른 교통에너지 자원의 소비, 자동차 배기가스에 의한 대기오염 및 교외 자연환경파괴 등 문제를 발생시켜 지속가능한 개발(ESSD)의 측면에서도 바람직스럽지 못하다. 그 결과 세계 각 국은 도시성장의 관리와 도심 재활성화에 집중하여, 도시중심지 재생이 도시개발의 주된 과제의 하나로 등장하게 되었다.<sup>1)</sup>

중심시가지의 재생은, 상주인구의 확보를 위한 주거지 재생, 소매업 상권의 활성화 및 역사·문화적 자원의 보전과 개발 등 다양한 부문의 방안이 있으나, 그 중에서도 특히 주거기능의 재생이 직접적이고, 핵심적인 수단이라 할 수 있다. 중심시가지 쇠퇴의 문제는 근본적으로 인구의 교외유출에서 시작되기 때문에, 재생사업은 유출인구 및 기능의 도시회귀가 중심이 되며 이는 주로 주거지역의 재생을 통해 이루어진다(김영환, 2001, 165).<sup>2)</sup>

대구시는 1980년대 이후 도시화에 따른 가용토지의 부족으로 도시 주변지역으로 주거 및 산업지역이 확대되는 급격한 도시성장 과정을 거쳤다. 그 결과 도시 외곽의 신시가지가 대구시 주민의 주된 거주공간을 차지하게 되었으며 상대적으로 중심시가지 일부 지역은 도시기능이 쇠퇴하고, 인구공동화 현상으로 노후, 불량한 주거지가 방치되고 있어 시급히 해결해야 할 도시문제로 인식되고 있다. 특히 1995년 이후 도심확장이 정체되는 도심 쇠퇴기에 접어들었으며(김타열, 2008), 점이지대는 기존의 상업과 주거가 혼합된 상태에서 주거지의 물리적 불량화가 지속되고 있는 문제지구로 남게 되어 이에 대한 연구 규명이 절실한 실정이다.

따라서 본 연구는 대구시 중심시가지에서 주거지의 노후 불량화 문제가 심각한 점이지대 주거지역을 대상으로 주거실태와 주민 주거의식을 실증적으로 조사·분석하고, 대구시 중심시가지의 재생에 유용한 정책방안을 제공하는 데 그 목적이 있다.

본 연구에서 점이지대는, 점이용도율법을 이용하여 점이용도율 40%의 기준을 적용한 선행연구(김타열, 2008)에서 선정한 지역을 대상으로 한다.<sup>3)</sup> 여기서 점이지대는 행정구역상 대구광역시 중구에 포함되어 있다. 즉, 대구시 중구는 대부분 CBD와 점이지대로 구성되어 있고, 가장자리에는 순수주거지역이 입지하고 있다.

연구 내용은 우선 점이지대의 성격과 주거기능의 필요성을 고찰하고, 불량주거지 형성이론을 논의한다. 다음으로 점이지대 일대의 공간 특성을 이해하기 위해 중심시가지인 중구의 인구, 주택 특성을 개괄적으로 살펴본다. 본 연구에서는 행정구역이 아닌, 세부 블록 단위로 점이지대를 설정하였기 때문에 통계자료가 나와 있는 중구를 대상으로 우선 분석한 것이다. 그리고 거주민에 대한 설문조사를 통하여, 대구시 점이지대의 주거실태 및 주민의 주거의식을 고찰하고자 한다. 이중 주거실태는 거주자의 사회경제적 특성 및 주택의 건축 특성 등 두 부문으로 나누어 분석한다. 그리고 주거의식은 주거만족도를 중심으로 분석한다.

대구시와 중구의 인구 및 주택 특성은 2010년 인구주택총조사 자료를 중심으로 분석하며, 점이지대 주민에 대한 설문조사는 2008년 5월 31~6월 1일 진행하였다.

사례연구 지역인 대구시 점이지대는 그림 1과 같다.

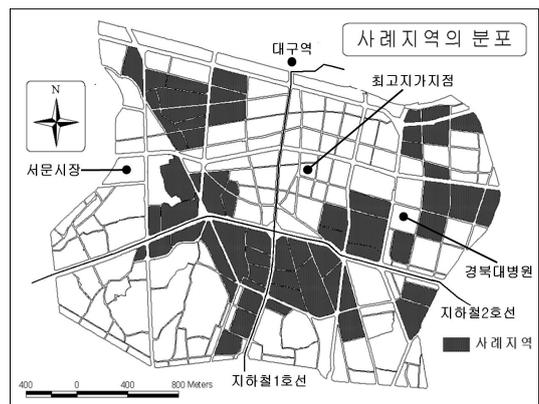


그림 1. 사례지역

## 2) 연구의 범위와 방법

### (1) 연구의 범위

### (2) 연구방법

문헌연구와 통계자료 분석을 통해 관련 이론 및

중구의 인구, 주택 특성을 고찰하였다. 또한 점이지대 주거지의 특성은 설문조사 자료를 분석하여 논의하였다. 점이지대 설문조사는 모집단의 특성을 잘 반영하기 위해 지구별로 균등 배분한 설문지를 가지고, 가구주와의 면담을 통해 총 223부를 조사하였다. 모집단은 37블록, 7,442 필지이며, 표본율은 3.0%이다.

설문 내용은 크게 거주자특성, 주택특성 및 주거만족도 요소로 구성하였다. 이 중 주거만족도 자료를 이용, 주성분분석으로 만족도 변수들을 몇 개 요인으로 분류하였으며, 각 요인의 요인점수를 사용한 군집분석을 통해서 거주자를 몇 개 군집으로 유형화 하였다.

## 2. 점이지대 주거지에 관한 이론적 고찰

### 1) 점이지대의 개념과 성격

#### (1) 점이지대의 개념

단핵도시에서, 중심시가지의 점이지대는 CBD와 저소득 주거지역의 중간지대에 위치하며, 상업, 경공업, 주거 기능이 공존하는 곳이다. 따라서 주거와 상업, 주거와 경공업 등의 조합으로 토지이용이 이루어지며, 이러한 주거와 다른 용도와 혼합도는 점이지대를 설정하는 기준으로 사용된다(김타열, 2008, 153-155).

인간생태학의 관점에서 논의한 도시구조이론인 Burgess의 동심원지대이론(Burgess, 1925)을 살펴보면, 점이지대는 CBD에 입지해 있던 상업, 경공업 등이 침입해 들어와 주거환경을 악화시켜 형성되는 곳으로, 주거지는 빈민가(slum)를 형성하게 된다. 도시구조에 관한 다른 연구에서도 점이지대의 주거지를 slum으로 보는 것이 일반적이다.

한편, 중심시가지는 CBD와 점이지대를 포괄하는 범위로 볼 수 있다.<sup>4)</sup>

#### (2) 쇠퇴지역으로서 점이지대

점이지대의 성격은 토지이용의 과도기적 과정으로 이해되기도 하나, 오늘날 교외화에 따른 도심 쇠퇴기에는 불량한 문제지구라는 관점이 대두되고 있다. 점이지대는 상업적 매력도 약하고, 주거여건 또한 불리한 지구로서, 도시중심부에서 경제적, 물

리적으로 가장 취약한 지구가 되고 있다.

본 연구의 대상지역인 대구시는 중구의 인구감소율이 우리나라의 다른 대도시보다 높게 나타나 중심시가지 쇠퇴 문제가 매우 심각한 것으로 나타났다(김타열, 2006, 66-67).

점이지대는 심각한 불량시가지이지만 시가지 정비제도에서 지원을 받지 못하고 있다. 토지이용 혼합지역이기 때문에 주거환경정비사업에서 누락되고, 토지이용의 효율성이 낮아 도시환경정비사업에서도 배제되고 있다.

### 2) 점이지대 주거기능의 필요성

도시로의 인구집중 추세가 어느 정도 안정되고, 도시화의 성숙기에 접어들면서 도시외곽의 신개발보다, 기성시가지를 관리하고 정비하는 방향으로 도시정책이 전환되고 있다. 이러한 경향은 선진산업국가에서 도시 내부의 부흥을 도모하기 위해 시행하는 도시재생정책에 잘 나타나있다. 즉, 점이지대의 주거지는 현재, 도시정책 시행의 주요 공간으로서 주목받고 있다.

한편, 전 세계적으로 보편화되고 있는 새로운 도시개발 패러다임인 콤팩트 시티(compact city), 뉴어바니즘(new urbanism) 및 스마트 성장(smart growth) 등 개념들도 도시 내부의 개발에 초점을 맞추고 있어, 도심부 주거지 개발의 당위성을 뒷받침하고 있다.

영국이나 미국의 대도시에서는 1950년대부터 도시 확산이 시작되었으나 1970년대 이후 에너지 위기와 환경오염에 대한 관심이 높아짐으로써 무질서한 확산에 대한 관리의 필요성이 강력하게 대두되기 시작하여, 콤팩트 시티 등 다양한 정책방안들이 등장하게 된다. 1970년대 석유파동 이후, Sharpe (1982, 153-176) 및 Newman and Kenworthy (1989, 24-37) 등의 연구에서 고밀도시일수록 에너지 소비가 적은 것으로 연구되었다. 그리고 1992년 브라질의 리우회의 이후 지속가능한 개발방안에 대한 연구가 세계적인 과제로 등장하면서 콤팩트시티 논의가 활발하게 진행되었다.<sup>5)</sup> 선행연구 결과를 종합해보면, 콤팩트시티는 주거, 직장, 상업·서비스 등 일상적인 도시기능들을 기성시가지 내부로 수용하여 밀집된 개발을 추구하는

방식의 도시형태이다. 그 결과, 도시외곽의 개발로 인한 환경파괴를 초래하지 않고, 도시 내에 집중되어 있는 도시 기능 간 접근성을 제고하여 이동 시간과 이동에 필요한 에너지를 절약하고 대기오염을 감소시킬 수 있다(진원형·이재하, 1998, 210-211). 콤팩트 시티 개발 정책은 그 효과성, 현실성에 대한 비판도 있으나, 도시의 지속가능한 개발을 수행하기 위한 전략이론으로서 장점을 지니고 있다.

뉴어바니즘은 급속한 도시확산과 난개발에 대응하기 위해 1980년대 시작되었다. 뉴어바니즘이 추구하는 목표는 교외화 현상이 시작되기 이전의 인간적인 척도를 지닌, 근린주구가 중심인 도시로 회귀하자는 데 있다(이주형, 2009, 372-373). 이 운동은 기성시가지의 콤팩트한 개발을 강조하고 있다.

스마트 성장은 1990년대 후반부터 도시의 성장 관리를 위한 새로운 정책 패러다임으로 자리잡고 있다. 즉, 스마트 성장은 무계획적 도시확산을 관리하는 정책이다. 확산으로 지역사회 특성과 시골이 파괴되며, 사람들 사이의 대면접촉 기회가 감소될 뿐만 아니라, 차량 외에는 교통수단의 대안이 없기 때문이다(English, 1999, 35-39). 스마트 성장은 이미 개발된 지역 안에서의 신규주택 건설과 상업적 개발을 강조하고 있다(윤혜정, 2002, 8).

지금까지 살펴본 다양한 도시개발 패러다임은 전반적으로 도시 확산 문제의 대안으로 시작되었으며, 도시 내부의 쇠퇴를 방지하고자 기성시가지의 개발을 통한 상주인구 확보 등을 주요 목표로 하고 있어, 중심시가지 주거 기능의 필요성을 잘 나타내고 있다.

대구는 그동안 중심시가지의 인구 감소를 경험했으며, 점이지대 주거지역 또한 노후·불량화 된 곳이 많으므로, 이 지역 주거지의 관리와 재생에 정책의 초점을 두어야 할 것이다. 특히 대구는 단핵도시로 중심지로 접근성이 우수하여, 점이지대 주거지 개발은 도시 전체의 이동비용을 줄일 수 있다. 또한 대구 도심은 역사도시로서 상징적인 공간이 많아 역사성과 정체성 제고에도 중요한 역할을 할 수 있기 때문에, 이와 연계하여 점이지대의 주거지역에 대해 연구하고 효과적인 정책 방안을 강구한다면 지속가능하고, 스마트한 신도시화

를 달성할 수 있을 것이다.

### 3) 도시 불량주거지 형성에 관한 이론

대도시내 점이지대 주거지는 통상 slum으로 인식되고 있으며, 대구 또한 점이지대 주거지의 노후·불량화 정도가 심하다. 도시 내 불량주거지역이 형성되는 원인에 대한 규명은 여러 학자들이 연구하여 왔으며, 다양한 많은 이론으로 정립되었다. 이 가운데 한국적 현실에 비추어 설득력이 있는 내용을 정리하면 ‘주택개선 인센티브 부족이론’(일명 ‘최수의 딜레마이론’), ‘도시공간구조 변화이론’ 및 ‘불량촌 주민의 행태이론’ 등으로 요약된다.<sup>6)</sup>

첫째, ‘주택개선 인센티브 부족이론’은 집을 유지보수하려는 인센티브가 부족하여 집주인은 보수 관리를 태만 시 하며, 결과적으로 노후주거가 발생한다는 이론이다. 만약, 자기 집은 보수하였지만 주위 다른 집들은 노후화를 방치한다면, 노후주거지에 둘러싸인 자기 집은 외부불경제를 겪는 반면, 다른 집들은 외양이 보수된 자기 집으로 인하여 외부경제 효과를 누리게 된다. 집주인들은 이러한 상황을 예상하고 어느 누구도 먼저 자기 집을 개선하지 않으려 함으로써, 결과적으로 노후주거지가 발생하게 된다.<sup>7)</sup>

둘째, ‘도시공간구조 변화이론’은 도시 전체의 토지이용을 생태학적 시각에서 풀이한 것으로, 도시의 내부구조를 설명하는 고전이론이기도 하다. 도시가 성장하면서 부유한 사람들은 도심을 떠나 환경이 쾌적한 도시외곽으로 이주한다. 그러나 영세층은 주거이전의 여유를 갖지 못한데다, 도심의 직장과의 근접을 선호하여 도심 주변 점이지대에 잔존함으로써, 노후불량주거지역이 형성된다. 이 이론에서는 특히 도시발생 초기 도심에 있던 경공업이 도시가 비대해 지면서 점이지대로 점차 침입함에 따라 고급주택은 공장지대의 열악한 환경을 벗어나기 위해 지가가 싸고, 쾌적한 도시외곽으로 이전한다고 설명한다.

셋째, ‘불량촌 주민의 행태이론’에서, 불량촌민은 농촌에서 도시로 유입된 ‘도시촌사람(urban villagers)’으로 분류되는데, 이들은 취업 훈련이나 자본이 부족한 상태이다. 따라서 대체로 영세층인

그들이 선택할 수 있는 최적주거는 불량촌의 불량 주택이다. 이들로 인해 불량주거지가 형성되고 지속될 것이다.

넷째, 이외에도 저소득층의 주택구매력의 한계성 때문에 질이 낮은 주택이 건설된다는 ‘구매력 한계이론’, 주변화된 도시빈민의 주거형태가 불량 주거지역 형성으로 연결된다는 ‘불량주택형성 불가피론’, 기타 ‘공식적 주택시장의 한계론’ 등을 들 수 있다.

#### 4) 선행 연구 동향

도시 성장과정에서 나타나는 중심시가지의 쇠퇴와 불량주거지에 관한 연구는 그동안 서구에서 매우 광범위하게, 오랫동안 진행되어 왔다. 본 연구에서는 특히 우리나라의 도시 지역에 관한 선행연구를 중심으로 연구 동향을 고찰하고, 기타 본 연구의 수행에 참조할 수 있는 선행연구 또한 살펴보고자 한다.

첫째, 연구논점이 본 연구와 관련된 선행연구들을 살펴볼 수 있다.

대구시를 대상으로 한 연구로서, 김한수·송홍수(2008)는 대구시 중구를 도심지역으로 보고, 중구 주거지역을 양호한 단독주택지역, 불량한 단독주택지역, 양호한 아파트 지역, 불량한 아파트 지역의 네 유형으로 구분한 후 이들 지역 거주자를 대상으로 도심 주거환경만족도 및 도심주거 선호성향을 조사 분석하였다. 그리고, 임준홍·김한수(2003)는 대구시 중구의 공동주택단지과 단독주택지의 일부를 사례로 주거지 실태, 주거환경 및 도심 주거지 개발의 장애요인 등을 분석하였다. 또한 대구시민을 대상으로 도심주거에 대한 의식을 연구(1999)하였다.

국내 다른 도시들을 대상으로 한 연구를 살펴보면, 양재섭(2001)은 서울시 도심부의 주거실태와 거주자 특성을 파악하고, 도심주거 유지 및 확보를 위한 정책방향을 제시하였다.

강세진·김창석·남진(2006)은 호수밀도, 과소 필지비율, 주택접도율 및 노후불량주택 비율 등 주거지의 물리적 특성 요소를 변수로 서울시 노후 불량주거지의 유형을 분류하여, 특성을 고찰하였다. 김침원(2007)은 서울시 단독주택지를 대상

로 거주실태와 주민들의 만족도 등을 조사 분석하고, 도시재생을 위한 노후 주거지 정비 방안을 제안하였다. 김선중·권명희(2007)는 울산시 도심거주자의 주거특성, 생활양식 및 주거환경만족도를 조사하여, 분석하였다. 그리고, 정영덕·김윤학·조용준(2007)은 전라남도 나주시의 도심지역을 대상으로 건축물의 특성변화를 고찰하고, 도심 거주자의 거주환경과 거주의식을 조사 분석하였다.

둘째, 연구논점은 다소 다르나, 대구시 중심시가지를 대상으로 한 연구, 주거지 재생에 관한 연구 등 본 연구의 수행에 참조할 수 있는 선행연구들이 있다

김타열(2008)은 대구시 접이지대의 공간영역을 설정하고, 2000년대 초반까지의 접이지대의 변화 패턴과 공간특성을 논의하였다. 이상울(2003)은 대구시 도심의 토지이용 변화와 재개발 실태를 파악하고, 도심 공간의 쇠퇴가 토지이용에 어떻게 반영되고 있는 지를 고찰하였다. 정치선·박춘근(1998)은 부산시를 대상으로 현지개발방식 주거환경개선사업이 실시된 지구 중 노후불량주택이 밀집된 6개 지구 거주민들의 거주특성과 주거환경만족도를 조사 분석하였다. 김영환(2001)은 일찍부터 주거지 재생이 도시정책의 근간을 형성해 온 영국의 사례를 중심으로, 지속가능한 주거지 재생계획의 특성을 고찰하였다. 윤창훈·김철수(2003)는 대구시를 사례로, 연령대별 주거입지 특성을 분석하고, 생애주기와 관련하여 이를 해석하였다. 주경식·박용우(2010)는 경기도 용인시의 도시팽창에 따른 주택시장의 성장과 공간적 분화 특성을 실증적으로 규명하였다. 류연택(2011)은 미국에서의 도심활성화 성공사례를 분석하고, 이를 토대로 국내 도시의 경쟁력 제고를 위한 시사점을 도출하였다.

### 3. 접이지대의 주거실태

#### 1) 대구시 중심시가지의 인구 및 주택 특성

##### (1) 인구적 특성

인구 주택 총조사 자료에 의하면 2010년 말 대구시 중구 인구는 72,925명으로 대구시 인구 2,446,418명의 3.0%를 차지하고 있다. 중구 인구

표 1. 대구시 및 중구의 인구 변화

단위: 천명

| 구 분       | 1990년   | 1995년   | 2000년   | 2005년   | 2010년   |
|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 대구시       | 2,229.0 | 2,449.4 | 2,480.6 | 2,464.5 | 2,446.4 |
| 중구        | 153.0   | 112.6   | 86.3    | 74.8    | 72.9    |
| 중구 구성비(%) | 6.9     | 4.6     | 3.5     | 3.0     | 3.0     |

자료: 통계청, 해당연도 인구주택총조사

는 그동안 지속적인 감소 추세를 보여 왔으나, 최근 그 추세가 다소 둔화되었다(표 1).

중구의 세대구성을 살펴보면 일반가구 30,149 가구 중 1인가구가 35.3%로, 대구시 평균 22.2%보다 높다. 가구주 교육정도는 무학 5.4%, 초등학교 14.6%로 대구시 평균(각 3.6%, 11.7%)에 비해 교육수준이 낮은 편이다. 1인가구와 낮은 교육수준은 중구의 65세 이상 노인 인구비가 16.5%로 대구시의 10.3% 보다 월등히 높은 것과 관계된 것으로 보인다.

또한 중구는 월세나 사글세 거주자의 비율이 31.8%로, 대구시 평균 22.4%보다 높다.

(2) 주택특성

2010년 말 대구시의 단독주택은 166,307호로 전체 주택의 24.0%인 반면, 중구는 9,667호로 중구 전체 주택의 약 43.0%가 단독주택으로 구성되어 있다. 반면 중구의 아파트는 10,980호(48.8%)로 대구시 전체(464,960호, 67.2%) 또는 달성군을 제외한 동부(427,644호, 67.1%)에 비해 아파트 비율이 낮다(표 2).

대구시에서 1979년 이전에 건축된 단독주택은 26.7%인 반면, 중구는 51.6%로 나타나 점이지대를 포함한 중구의 주택노후화가 심하다는 것을 알

수 있다.

또한 단독주택의 규모에 있어서도 100㎡ 이하 주택이 5,605호로 전체 주택의 61.8%(대구시 38.2%)를 차지하여, 소규모 주택이 많은 것으로 나타났다.

2) 점이지대 거주자의 사회경제적 특성

(1) 가구주의 연령 및 소득

점이지대에서 50대 미만의 가구주는 23.8%에 불과한 반면 50대 20.6%, 60대 이상 55.6%로 고령층의 비율이 매우 높다. 대도시 도심에 고령층이 많이 거주하고 있는 것은 여러 연구에서 공통적으로 나타나는 결과이다. 그리고, 주민들의 주거지 선호도 또한 유사한 결과를 보이는데, 대구시의 도심 거주자 및 도심에 거주하지 않는 일반 시민을 대상으로 조사한 연구(임준홍·김한수, 1999, 12-13)에 의하면 60대 이상의 고령층이 다른 계층에 비해 도심 거주 선호도가 높았으며, 특히 도심에 직접 거주하고 있는 사람들의 도심 선호도가 더욱 높았다. 또한 대구시 전 지역인 8개 구군별 일반거주자를 대상으로 한 조사(홍경구, 2009, 78-79) 결과, 전체적으로 수성구와 달서구의 선호도가 높았으며, 60대 이상의 고령층은 수성구에 대

표 2. 대구시 및 중구의 주택 종류(2010년)

단위: 호, ( )는 %

| 구 분    | 단독주택              | 아파트               | 연립주택·다세대주택      | 비주거용 건물 내 주택   | 합계                 |
|--------|-------------------|-------------------|-----------------|----------------|--------------------|
| 대구시    | 166,307<br>(24.0) | 464,960<br>(67.2) | 52,183<br>(7.5) | 2,555<br>(0.4) | 691,702<br>(100.0) |
| 동부(洞部) | 152,989<br>(24.0) | 427,644<br>(67.1) | 49,431<br>(7.8) | 7,586<br>(1.2) | 637,650<br>(100.0) |
| 중구     | 9,667<br>(43.0)   | 10,980<br>(48.8)  | 1,021<br>(4.5)  | 721<br>(3.2)   | 22,489<br>(100.0)  |

자료: 통계청, 2010 인구주택총조사

표 3. 가구소득, 소득원 및 가구주 직업

단위: %

| 구 분 |           | 50대 미만 | 50대   | 60대 이상 | 전 체   |
|-----|-----------|--------|-------|--------|-------|
| 소득  | 100만원 미만  | 22.6   | 21.7  | 71.0   | 49.3  |
|     | 100~200만원 | 28.3   | 15.2  | 13.7   | 17.5  |
|     | 200~300만원 | 28.3   | 39.1  | 8.9    | 19.7  |
|     | 300만원 이상  | 20.8   | 23.9  | 6.5    | 13.5  |
|     | 계         | 100.0  | 100.0 | 100.0  | 100.0 |
| 소득원 | 기초생활수급자   | 7.5    | 2.2   | 8.1    | 6.7   |
|     | 자녀보조      | -      | 8.7   | 39.5   | 23.8  |
|     | 연금        | 3.8    | 2.2   | 7.3    | 5.4   |
|     | 근로        | 84.9   | 78.3  | 32.3   | 54.3  |
|     | 기타        | 3.8    | 8.7   | 12.9   | 9.9   |
|     | 계         | 100.0  | 100.0 | 100.0  | 100.0 |
| 직업  | 자영업       | 37.7   | 43.5  | 17.7   | 27.8  |
|     | 판매영업      | 13.2   | 10.9  | 4.8    | 8.1   |
|     | 기능직       | 17.0   | 19.6  | 10.9   | 15.2  |
|     | 일반업무      | 22.6   | 10.9  | 6.5    | 11.2  |
|     | 무직        | 9.4    | 15.2  | 67.7   | 43.0  |
|     | 계         | 100.0  | 100.0 | 100.0  | 100.0 |

자료: 설문조사

한 선호도가 가장 높았으나, 타 연령층에 비해 상대적으로 구시가지인 중구 및 남구에 대한 선호도가 높게 나타났다(표 3).

가구 전체의 소득은 100만원 미만이 약 50%로 가장 높은 비율을 차지하며, 300만원 이상의 고소득층은 13.5%에 불과하다. 연령별로 살펴보면 60대 이상의 노령 가구주 가구에서 100만원 미만의 비율이 71.0%로, 소득이 없는 사람이나 저소득층이 주류를 이루었다. 200만원 이상의 소득은 50대 및 50대 미만에서 높게 나타났다(표 3). 가구의 소득원은 근로에 의한 것이 54.3%로 가장 많았으며, 자녀 보조 또한 23.8%가 되었다. 특히 60대 미만에서 근로소득의 비율이 높은 반면, 60대 이상에서는 자녀 보조가 많았다.

### (2) 가구주 직업

가구주 직업은 무직이 43.0%, 자영업이 27.8% 및 기능직이 15.2%인 것으로 조사되었다. 60대 미만의 연령층은 여러 분야의 직업을 가지고 있다. 그 중 가장 소득이 높은 계층인 50대의 경우

자영업 종사자가 43.5%에 이른다. 60대 이상의 연령층은 무직의 비율이 67.7%로 무직자는 근로에 의한 소득 보다는 자녀보조나 국가의 복지정책 등에 의존하여 생활하고 있음을 알 수 있다(표 3).

### (3) 거주양태

주택 점유형태를 살펴보면 자가 거주자의 비율이 67.3%에 이른다. 50대 미만 가구주의 경우는 임대 비율이 54.7%로 자가의 비율보다 높게 나타난다. 50대 이상의 경우에는 자가의 비율이 약 75%이다(표 4). 2010년 말 대구시 전체의 자가 소유 가구의 비율이 55.5%, 중구가 45.8%인 것이 비하면 접이지대 주민의 자가 보유율은 상당히 높은 편이다.

거주기간은 10년 미만으로 거주한 비율이 47.5%로 가장 높은 반면, 20년 이상 거주한 비율도 34.5%에 이른다. 50대 미만의 연령층은 10년 미만으로 거주한 비율(73.6%)이 가장 높게 나타나며, 60세 이상의 노령층은 20년 이상 거주한 비율(47.6%)이 상대적으로 높다.<sup>8)</sup>

표 4. 거주양태

단위: %

| 구 분   |             | 50대 미만 | 50대   | 60대 이상 | 전체    |
|-------|-------------|--------|-------|--------|-------|
| 점유 형태 | 자가          | 45.3   | 76.1  | 73.4   | 67.3  |
|       | 임대          | 54.7   | 23.9  | 26.6   | 32.7  |
|       | 계           | 100.0  | 100.0 | 100.0  | 100.0 |
| 거주 기간 | 10년 미만      | 73.6   | 52.1  | 34.7   | 47.5  |
|       | 10~20년      | 9.4    | 28.3  | 17.7   | 17.9  |
|       | 20년 이상      | 17.0   | 19.6  | 47.6   | 34.5  |
|       | 계           | 100.0  | 100.0 | 100.0  | 100.0 |
| 거주 이유 | 집값이 싸서      | 18.9   | 6.5   | 10.5   | 11.7  |
|       | 직장이 가까움     | 18.9   | 13.0  | 6.5    | 10.8  |
|       | 교통이 편리      | 22.6   | 28.3  | 22.6   | 23.8  |
|       | 마땅히 갈 곳이 없음 | 5.7    | 6.5   | 12.9   | 9.9   |
|       | 예전부터 살았기 때문 | 18.9   | 39.1  | 41.1   | 35.4  |
|       | 기타          | 15.1   | 6.5   | 6.5    | 8.5   |
|       | 계           | 100.0  | 100.0 | 100.0  | 100.0 |

자료: 설문조사

이 지역 거주이유를 살펴보면 전체적으로는 예전부터 살았기 때문에 현 지역에 살고 있다는 비율이 35.4%로 가장 높게 나타났으며, 교통이 편리한 것 또한 중요한 거주 이유가 되었다. 특히, 60대 이상의 경우에는 예전부터 살았기 때문에 거주한다는 비율이 41.1%로, 이전의 거주행태를 유지하기 위해 현 지역에 살고 있는 것으로 파악되었다.<sup>9)</sup> 개별 면담 결과 이들은 농촌에서 도시로 유입된 사람들이 많았다.

(4) 가족유형

부부가구가 57.8%로 가장 높으며, 다음으로 1인 가구 17.0%와 자녀동거가구 16.6%의 순으로 나타난다. 1인가구는 60대 이상의 연령층이 21.0%로 가장 높았다.

가족유형을 살펴본 결과 결손가구의 비율보다 부부가구와 자녀동거가구의 비율이 높게 나타나, 점이지대의 거주안정성은 비교적 양호하다고 할 수 있다.

3) 점이지대 주택의 건축 특성

(1) 주택노후도 및 주택 설비

점이지대 주택의 평균 신축년도는 1968년으로 경과년수가 40년이 지났다. 주택설비는 수세식 화장실, 입식부엌, 전용목욕실(화장실 겸용), 단독난방시설(가스, 전기 등) 4가지 시설이 모두 완비된 경우는 전체의 58.7%로 나타났으며 1개라도 불비한 경우는 41.3% 였다. 시설별 불비율을 살펴보면 전용목욕실이 불비한 경우가 36.3%로 가장 많았으며, 수세식 화장실이 불비한 경우도 21.1%로 나타났다. 반면 입식부엌과 단독난방시설의 불비율은 9.4% 및 9.0%로 비교적 낮다.

(2) 주택보수상태

주택연령은 평균 40년이 경과되었지만, 유지관리가 양호(43.9%)하거나 혹은 1980년 이후 신축(24.2%)한 주택의 비율이 약 70%로 주택의 상태는 비교적 양호한 것으로 나타났다. 즉, 주택의 양은 주택연령이 오래됨에 따라 불량하지만 거주민들의 보수와 개조 등으로 주택의 상태 및 내부시설은 적절히 관리된 것으로 보인다. 유지관리가 필요한 수준의 주택은 28.3%로 나타났으며 철거가 요청되는 주택은 3.6%에 불과하였다. 주택 외양은 잘 보수하지 않고, 내부만 개선하는 이러한 행태는 ‘주택개선 인센티브 부족 이론’으로도 설명

될 수 있다.

(3) 접면도로의 상태

도로의 폭원이 차량통행이 불가능한 세로(4m 미만)와 접면된 주택의 비율은 64.6%로 매우 높게 나타났다. 도로 등 기반시설 여건이 불량한 경우, 시가지 불량화의 직접적인 원인으로 작용한다. 좁은 골목길에 인접하여 주택이 많이 분포하면 차량 통행이 어려워 화재나 재난 시에 매우 위험하고, 주차 문제가 발생한다.

### 4. 점이지대의 주민의 주거의식

#### 1) 주거만족도

점이지대 거주민의 주거환경에 대한 만족도를 ‘매우 만족(5점)’에서 ‘매우 불만(1점)’까지 5점 척도로 조사하여 분석하였다. 조사항목은 크게 주거외부환경, 주거생활서비스 및 주거생활여건으로 구성하였다(표 5).

표 5. 주거환경 만족도

| 구 분         |      | 만족도 | 유의수준  |
|-------------|------|-----|-------|
| 주거<br>외부환경  | 공해   | 2.9 | 0.645 |
|             | 치안   | 3.4 | 0.585 |
|             | 도로상태 | 3.0 | 0.245 |
|             | 상가피해 | 3.5 | 0.512 |
|             | 공장피해 | 3.9 | 0.142 |
|             | 차량위험 | 3.3 | 0.119 |
| 주거생활<br>서비스 | 의료시설 | 3.7 | 0.085 |
|             | 상가시설 | 3.5 | 0.388 |
|             | 복지시설 | 3.2 | 0.068 |
|             | 공원시설 | 3.4 | 0.001 |
|             | 관공시설 | 3.6 | 0.000 |
|             | 금융시설 | 3.8 | 0.039 |
| 주거생활<br>여건  | 교육환경 | 3.0 | 0.820 |
|             | 이웃관계 | 3.3 | 0.438 |
|             | 출퇴근  | 3.6 | 0.004 |
|             | 주택시세 | 2.8 | 0.060 |

주: 유의수준은 t검정 결과  
자료: 설문조사

주거외부환경의 조사항목 중 만족도가 가장 낮은 것은 공해와 도로에 대한 만족도이며, 나머지 항목은 만족도가 높은 것으로 조사되었다. 점이지대 주택은 교통이 결집하는 도심 인근에 위치하여 차량의 매연에 의한 공해가 심한 것으로 파악된다. 반면, 공장피해에 대한 만족도가 3.9점으로 만족도가 높다. 따라서 생태학적 도시구조이론인 ‘동심원지대이론’에서 설명한 경공업 침입에 의한 주거지 불량화는 대구시 점이지대의 경우 크게 연관이 없는 것으로 보인다.

주거생활서비스에 대한 만족도는 전체적으로 3점 이상으로써, 만족하고 있는 것으로 나타났다. 그 이유는 도심에 분포한 편의시설을 손쉽게 이용할 수 있기 때문으로 보인다.

주거생활여건 또한 전반적으로 3점 이상으로 만족하는 결과를 보이고 있다. 그 중에서도 출퇴근 편리성에 대한 만족도가 가장 높았는데 도심과 가깝고, 대중교통의 이용이 용이 하기 때문인 것으로 판단된다. 하지만 주택시세에 대한 만족도는 2.8로 낮게 나타났다. 교육환경에 대한 만족도 또한 3.0으로, 중구의 고교 학군에 대한 만족도가 낮기 때문으로 판단된다.

점이지대의 거주환경은 노후화되고 질적으로 낙후된 것이 사실이나 주거환경 만족도는 대부분 만족의 분포를 나타내고 있다. 그 이유는 도심 인근에 위치하여 도심의 편의시설들을 이용하기가 용이하고, 출퇴근이 편리하며, 무엇보다 오랫동안 거주하여 점이지대 주거지에 적응된 사람들이 많기 때문인 것으로 보인다.

#### 2) 만족도에 따른 거주자 유형화

##### (1) 만족도 변수의 유형화

총16개의 만족도 변수를 유형화하기 위해 조사항목별 만족도 점수를 이용하여 주성분 분석을 시행한 결과 4가지 요인으로 분류하였다(표 6). 이들을 각 요인의 주요 변수군에 근거하여 4가지 요인을 편의시설요인, 거주마찰요인, 근린거주요인 및 기반시설요인으로 명명하였다. 각 요인에 포함된 변수는 <표 6>과 같다. 4개 요인의 설명도가 50.7%로서 비교적 낮아 정보의 손실을 최소화하기 위해 회전을 하지 않는 주성분분석을 시행하였다.

표 6. 만족도 변수의 주성분 분석

| 변수명      | 요인1   | 요인2   | 요인3   | 요인4   | 요인구분       |
|----------|-------|-------|-------|-------|------------|
| 금융시설     | 0.761 |       |       |       | 편익시설<br>요인 |
| 관공시설     | 0.753 |       |       |       |            |
| 의료시설     | 0.721 |       |       |       |            |
| 공원시설     | 0.705 |       |       |       |            |
| 상가시설     | 0.626 |       |       |       |            |
| 출퇴근편리성   | 0.389 |       |       |       |            |
| 치안       | 0.385 |       |       |       |            |
| 공장피해     |       | 0.775 |       |       | 거주마찰요인     |
| 상가피해     |       | 0.665 |       |       |            |
| 차량위험     |       | 0.615 |       |       |            |
| 이웃관계     |       |       | 0.718 |       | 근린거주<br>요인 |
| 교육환경     |       |       | 0.580 |       |            |
| 복지시설     |       |       | 0.490 |       |            |
| 도로상태     |       |       |       | 0.709 | 기반시설<br>요인 |
| 주택시세     |       |       |       | 0.691 |            |
| 공해       |       |       |       | 0.527 |            |
| 고유치      | 3.145 | 1.833 | 1.626 | 1.487 |            |
| 설명력(%)   | 19.7  | 11.5  | 10.2  | 9.3   |            |
| 누적설명력(%) | 19.7  | 31.2  | 41.4  | 50.7  |            |

(2) 거주자의 유형화

주성분분석에서 도출된 요인점수를 사용한 군집 분석을 통해 거주자들을 몇 개 군집으로 유형화하였다. 위드법과 같은 계층적 군집분석을 수행하면 초기에 관측치 만큼의 군집에서 최종적으로 하나의 군집으로 묶일 때 까지 과정을 거치게 된다. <그림 2>는 1군집에서 4군집까지 군집과정을 표현한 덴드로그램이다. 군집의 적정성을 발견하기 위해 주성분분석에서 묶인 각 요인들 내부 항목들의 주거만족도 평균값을 분석하였다. 통계분석 결과, 유형화의 군집수를 4개로 분류할 때 군집별 특성이 잘 표현되어, 유형을 4가지로 구분하였다(그림 2).

군집의 분화과정별 만족도의 차이값을 통하여 각 군집의 차이점에 대해 살펴보면, 전체 223개 케이스가 2개의 군집으로 분화되는 1분화 과정에서는 편익시설 및 근린거주에서 만족도의 차가 각각 0.7로 나타나, 이 두 요인이 분화과정에 가장 큰 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 또한, 2-1 분화에서는 거주마찰성의 요인이 가장 큰 영향

(0.9 차이)을 미쳐서 I군집과 II군집으로 분화를 하였으며, 2-2분화에서는 가장 큰 0.7의 차이값을 가진 기반시설요인에 의해 III군집과 IV군집으로 분화가 되었다.

이를 바탕으로 각 군집의 특성을 정리하면, I군집은 4가지 거주요인에 대해 상대적으로 높은 만족도를 지닌 군집으로 정의할 수 있으며, II군집은 대개 높은 만족도를 가지고 있으나 I군집보다 거주마찰성의 만족도가 떨어지는 군집이라고 할 수 있다. III군집의 경우는 편익시설의 만족도와 근린거주성에 대한 만족도가 떨어지는 군집이지만 상대적으로 기반시설요인의 만족도는 높은 군집이라고 볼 수 있다. IV군집은 4가지 거주요인에 대한 만족도가 낮게 나타나는 군집으로 거주만족도가 가장 낮은 군집이라고 할 수 있다.

4군집의 요인별 만족도 점수를 상, 중, 하, 최하의 상대적인 순위를 정하여 나타내면 표 7과 같다.

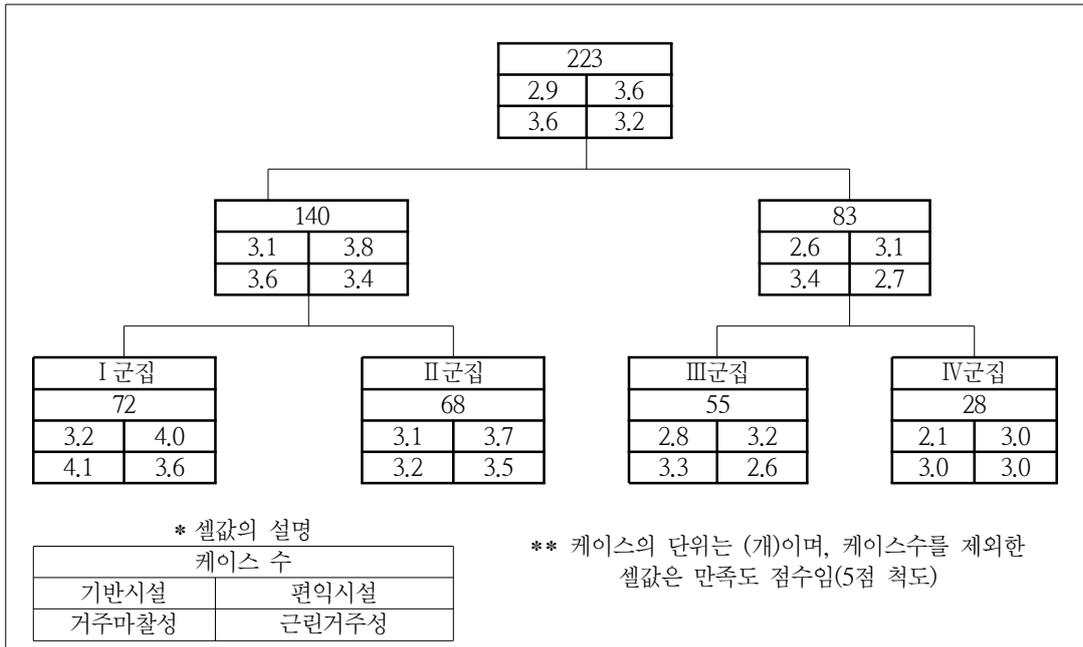


그림 2. 덴드로그램(군집의 분화)의 만족도 점수의 변화

표 7. 4군집의 요인별 만족도 정도

( )는 만족도 점수

| 구 분     | I 군집       | II 군집      | III 군집      | IV 군집       | 전체 평균 |
|---------|------------|------------|-------------|-------------|-------|
| 기본시설요인  | 상<br>(3.2) | 중<br>(3.1) | 하<br>(2.8)  | 최하<br>(2.1) | 2.9   |
| 편익시설요인  | 상<br>(4.0) | 중<br>(3.7) | 하<br>(3.2)  | 최하<br>(3.0) | 3.6   |
| 거주마찰성요인 | 상<br>(4.1) | 하<br>(3.2) | 중<br>(3.3)  | 최하<br>(3.0) | 3.6   |
| 근린거주성요인 | 상<br>(3.6) | 중<br>(3.5) | 최하<br>(2.6) | 하<br>(3.0)  | 3.2   |

요인별 순위를 바탕으로 군집의 특성을 정리하면, I 군집은 모든 요인이 '상'의 값을 갖고 있으므로 조사지역에서 가장 높은 거주만족도를 가지고 있다. 다음으로 4가지 요인들이 대개 '중'의 값을 가진 II 군집이 두 번째로 거주만족도가 높다고 할 수 있다. III 군집은 거주마찰성 요인은 '중'의 값을 가지며 기본시설요인과 편익시설 요인이 '하'의 값을 가지고 있으므로 세 번째로 거주만족도가 높다고 할 수 있다. IV 군집은 대부분 최하의 값을 가지고 있어 가장 낮은 거주만족도를 가지고 있는 집단이다.

### 3) 주거만족도에 영향을 미치는 요인

#### (1) 연령 및 소득

비교적 낮은 주거환경 만족도를 가진 III 군집과 IV 군집은 50대 이하의 연령층의 비율이 평균적으로 높게 나타났다. 상대적으로, 60대 이상은 거주만족도가 높았다(표 8).

소득수준으로 살펴볼 때, 주거환경 만족도가 비교적 높은 I 군집과 II 군집에서 100만원 미만의 소득자의 비율이 가장 높게 나타났는데, 이는 I 군집과 II 군집에 60대 이상 노령층이 많은 것과 관련되어 있다. 반면 주거환경 만족도가 낮은 III

표 8. 군집별 연령 및 소득수준의 분포

단위: %, ( )는 지수값

| 구 분   |           | I 군집           | II군집           | III군집          | IV군집           | 전체             | 유의수준  |
|-------|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| 연령    | 50대 미만    | 16.7<br>(0.70) | 23.5<br>(0.99) | 30.9<br>(1.30) | 28.6<br>(1.20) | 23.8<br>(1.00) | 0.392 |
|       | 50대       | 19.4<br>(0.94) | 17.6<br>(0.85) | 23.6<br>(1.15) | 25.0<br>(1.21) | 20.6<br>(1.00) |       |
|       | 60대 이상    | 63.9<br>(1.15) | 58.8<br>(1.06) | 45.5<br>(0.82) | 46.4<br>(0.84) | 55.6<br>(1.00) |       |
|       | 계         | 100.0          | 100.0          | 100.0          | 100.0          | 100.0          |       |
| 소득 수준 | 100만원 미만  | 56.7<br>(1.15) | 48.3<br>(0.98) | 41.9<br>(0.85) | 46.3<br>(0.94) | 49.3<br>(1.00) | 0.181 |
|       | 100~200만원 | 25.5<br>(1.46) | 22.0<br>(1.26) | 13.9<br>(0.79) | 11.8<br>(0.67) | 17.5<br>(1.00) |       |
|       | 200~300원  | 12.7<br>(0.64) | 17.9<br>(0.91) | 27.8<br>(1.41) | 27.9<br>(1.42) | 19.7<br>(1.00) |       |
|       | 300만원 이상  | 5.1<br>(0.38)  | 11.8<br>(0.87) | 16.4<br>(1.21) | 14.0<br>(1.04) | 13.5<br>(1.00) |       |
|       | 계         | 100.0          | 100.0          | 100.0          | 100.0          | 100.0          |       |

주: 지수값=군집 요인별 구성비 / 요인별 전체 구성비  
 유의수준은 집단간 분산/집단 내 분산의 F값에 의해 측정

군집과 IV군집에 200만원 이상 소득자가 많이 분포돼 있다.

결국, 60대 이상, 소득이 낮은 집단의 주거환경 만족도가 높음을 알 수 있다. 그러나 통계적 유의수준은 높지 않다.

(2) 주택상태

사례지역의 주택은 평균적으로 건축된 지 40년이 경과하였는데, 건축연령에 따른 만족도의 차이는 미미한 것으로 나타났다. 주택 설비는 주택설비비율이 낮을수록 양호한 거주만족도를 나타낸 I, II군집에 포함되어 있었다(표 9). 그 이유는

주택의 보수상태를 살펴보면 알 수 있는데, 보수상태가 양호할수록 만족도가 높은 I, II군집에 많이 포함되어 있다.

결국, 주택의 노후도는 거주환경 만족도와 큰 상관이 없지만 주택의 개보수를 통한 주택설비 구축 요인이 거주환경 만족도에 영향을 미치고 있음을 알 수 있다. 그러나, 통계적 유의수준은 높지 않다.

(3) 거주양태

집값이나 임대료가 싸서 이곳에 거주한다고 대답한 사람들은 만족도가 낮은 III, IV군집에 많이

표 9. 군집별 주택상태의 분포

단위: %, ( )는 지수값

| 구 분            | I 군집           | II군집           | III군집          | IV군집           | 전체             | 유의 수준 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| 노후도-건축연령(년)    | 39<br>(0.98)   | 41<br>(1.03)   | 38<br>(0.95)   | 43<br>(1.08)   | 40<br>(1.00)   | 0.274 |
| 주택 설비 불비 비율(%) | 36.1<br>(0.87) | 39.3<br>(0.95) | 47.3<br>(1.15) | 43.0<br>(1.04) | 41.3<br>(1.00) | 0.422 |
| 보수상태 양호(%)     | 71.3<br>(1.05) | 69.1<br>(1.01) | 68.1<br>(0.99) | 64.3<br>(0.94) | 68.2<br>(1.00) | 0.309 |

주: 지수값=군집 요인별 구성비 / 요인별 전체 구성비

표 10. 군집별 거주양태의 분포

단위: %, ( )는 지수값

| 구 분        |                 | I 군집           | II 군집          | III 군집         | IV 군집          | 전 체            | 유의 수준 |
|------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| 거주<br>이유   | 집값이 싸서          | 6.9<br>(0.59)  | 10.3<br>(0.88) | 14.5<br>(1.24) | 21.4<br>(1.83) | 11.7<br>(1.00) | 0.320 |
|            | 직장이<br>가까움      | 12.5<br>(1.16) | 13.2<br>(1.22) | 9.1<br>(0.84)  | 3.6<br>(0.33)  | 10.8<br>(1.00) |       |
|            | 교통이 편리          | 23.6<br>(0.99) | 19.1<br>(0.80) | 32.7<br>(1.37) | 17.9<br>(0.75) | 23.8<br>(1.00) |       |
|            | 마땅히 갈 곳이<br>없음  | 8.3<br>(0.84)  | 8.8<br>(0.89)  | 10.9<br>(1.10) | 14.3<br>(1.44) | 9.9<br>(1.00)  |       |
|            | 예전부터 살았<br>기 때문 | 38.9<br>(1.10) | 41.2<br>(1.16) | 29.1<br>(0.82) | 25.0<br>(0.71) | 35.4<br>(1.00) |       |
|            | 기타              | 9.7<br>(1.14)  | 7.4<br>(0.87)  | 3.6<br>(0.42)  | 17.9<br>(2.11) | 8.5<br>(1.00)  |       |
|            | 계               | 100.0          | 100.0          | 100.0          | 100.0          | 100.0          |       |
| 거주<br>기간   | 10년 미만          | 50.0<br>(1.05) | 26.5<br>(0.56) | 63.6<br>(1.34) | 54.2<br>(1.14) | 47.5<br>(1.00) | 0.000 |
|            | 10~20년          | 19.4<br>(1.08) | 20.6<br>(1.15) | 12.7<br>(0.71) | 17.9<br>(1.00) | 17.9<br>(1.00) |       |
|            | 20년 이상          | 30.6<br>(0.88) | 52.9<br>(1.53) | 23.6<br>(0.68) | 21.9<br>(0.93) | 34.5<br>(1.00) |       |
|            | 계               | 100.0          | 100.0          | 100.0          | 100.0          | 100.0          |       |
| 자가주택 비율(%) |                 | 69.4<br>(1.03) | 73.5<br>(1.09) | 56.4<br>(0.84) | 67.9<br>(1.01) | 67.3<br>(1.00) | 0.227 |

주: 지수값=군집 요인별 구성비 / 요인별 전체 구성비

포함되어 있다. 반대로 예전부터 이곳에 살았거나, 직장이 가까워 거주하는 사람들은 만족도가 높은 I 군집과 II 군집에 많이 포함돼 있다(표 10).

거주기간이 10년 이내인 사람들은 만족도가 낮은 III 군집에 많이 포함되어 있으며, 반면 10년 이상 장기간 거주한 사람들은 만족도가 높은 I, II 군집에 비율이 높았다.

주택 점유형태를 기준으로 살펴보면, I 군집과 II 군집에는 자가 거주자의 비율이 높다. 거주기간과 거주민의 만족도간의 상관성이 0.01에서 유의한 것으로 나타나 거주기간이 주거수준의 만족도에 영향을 주고 있음을 설명한다.

주거환경 만족도에 영향을 미치는 요인을 종합해 보면, 오래전부터 주택의 자가 소유를 통한 안정적인 거주성을 유지하고 있는 노령층(만족도가 높은 집단)과 일시적인 필요와 값싼 임대료의 이유로 거주하는 젊은층(만족도가 낮은 집단)의 두

집단이 접이지대에 공존하고 있음을 알 수 있다.

## 5. 결론

접이지대는 주거와 상업, 상업과 공업, 혹은 주거, 상업, 공업이 혼재된 토지이용의 구성 특성을 지니는 독특한 지역이다. 본 연구에서 도출한 대구시 접이지대의 주거지 특성은 다음과 같다.

첫째, 접이지대는 저소득의 60대 이상 노령층의 비율이 매우 높다. 이들은 직업이 없는 사람이 많으며, 그 중 자녀보조로 생활하는 비율이 높다. 50대 미만은 임대주택 생활자가 많은 반면 50대 이상은 자가거주자의 비율이 높았다. 특히 60대 이상 노령층은 주택의 자가 소유를 통해, 오랫동안 거주한 행태를 유지하기 위해 거주하는 것으로 나타났다. 가족유형은 결혼가구의 비율이 낮은 것으로 보아 안정적인 상태이다.

둘째, 점이지대의 주택은 매우 불량한 수준이다. 주택의 노후화가 심하고, 기반시설의 여건은 불량한 상태이다. 그러나 이러한 외부환경에 비해 주택 내부시설은 비교적 보수와 정비가 잘되어 있다.

셋째, 주거만족도는 공해와 주택시세를 제외하면 대체로 높은 값을 가지고 있는데 이는 점이지대가 도심과 인접하여 있기 때문에 도심시설 이용 및 출퇴근이 편리하다는 점과 오랫동안 이 지역에 거주한 경험을 바탕으로 점이지대 생활에 적응한 거주민의 특성이 반영된 것이라고 볼 수 있다.

넷째, 만족도를 중심으로 거주민 집단을 분류해 보면, 오래전부터 주택의 자가 소유를 통한 안정적인 거주성을 유지하고 있는 노령층(만족도가 높은 집단)과 일시적인 필요와 값싼 임대료의 이유로 거주하는 젊은층(만족도가 낮은 집단)의 두 집단이 점이지대에 공존하고 있었다.

분석 결과를 바탕으로 연령대별 정비방안은 다음과 같이 제안 할 수 있다. 오랫동안 거주한 거주양태를 지닌 노령층을 대상으로 한다면 현시개발 방식 같은 주거환경정비 방안을 고려해 볼 수 있으며, 도심거주의 편리성을 추구하여 일시적인 필요로 점이지대에 거주하는 젊은 층을 위해서는 임대주택 건설 등을 통한 소형주택의 보급이 필요하다고 사료된다.<sup>10)</sup>

향후 점이지대 정비방안을 제시할 때 거주실태 분석의 결과에 따라 적합한 방안을 제시해야 할 것이다. 서구의 슬럼지역은 특정 계층이 거주하는 문제지역으로 인식되고 있지만, 위에서 살펴본 결과 대구의 점이지대 주거지는 거주민의 안정적인 정착지, 주거지로서 기능 또한 담당하고 있었다.

본 연구는 점이지대에만 국한되어 분석을 실시하였으며, 앞으로의 점이지대의 거주실태가 어떻게 변화할 것이라는 예측에 대해서는 한계점을 가지고 있다.

## 주

1) 현재 우리가 처해 있는 도시문제를 처리하는 데 있어, 이전의 전원도시나 신도시와 같이 도시로부터 탈출하는 방식이 아니라, 도시 내 그 자체에서 해결책을 모색하기 위해, 도시를 번성하고 매력적인 곳으로 재확립하는 부흥정책을 시행하게 된다(Neal, 2003, 1).

- 2) 주거지 재생은 그 자체로서 목표가 될 수도 있고, 또는 도시재생이란 더 큰 목표의 수단이 될 수도 있다. 즉, 고용중심지나 편익시설 가까이에 양질의 주택을 제공할 수 있다면, 도시재생을 돕고 도시생활의 부흥을 고무시키게 된다(Edgar, B. · Taylor, J., 2000, 153-169).
- 3) 대구시 지역을 일정 블록으로 나누고, 블록의 총상면적에 대한 점이용도 상면적의 비율(즉, 점이용도율)을 계산하여 점이지대를 설정하였다.
- 4) 중심시가지는 광의로 기성시가지를 의미하는 경우도 있다.
- 5) 도시의 성장과 개발 등을 논의할 때, 지속가능한 개발의 이념이 뒷받침 되어야 한다. 지구 환경오염과 자원고갈 등의 환경문제가 심각하게 대두됨에 따라, 개발과 환경보전의 조화를 추구하는 지속가능한 개발 이념이 선·후진국을 막론하고 중요한 개발과제로 부각되었다. 우리나라 국토개발의 중심이 되는 ‘국토기본법’ 제2조에는 국토관리의 기본이념으로서 국토의 지속가능한 발전을 도모하도록 규정하고 있다. 또한 도시계획의 근거법인 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 제3조에서도 국토이용 및 관리의 기본원칙으로 ESSD를 이루도록 명시하고 있다.
- 6) Bourne(1981, 179-185), 김형국·하성규(1988, 30-39) 및 장정민(2006, 31-39)의 문헌에 소개되어 있는 각기 조금씩 다른 내용을 재정리하였다.
- 7) 두 집주인이 각자 주택을 수선하느냐, 아니냐의 상황을 두 죄수가 범죄에 대해 자백 또는 침묵하느냐에 따라 형량이 달라진다는 게임이론에 적용하여 설명하기 때문에 ‘죄수의 딜레마 이론’으로도 부른다.
- 8) 서울시 대상의 연구에서도 도심부에는 오래전부터 거주해온 60세 이상의 노령인구 비율이 높은 것으로 조사되었다(양재섭, 2001, 1-15).
- 9) 도심거주 선호 이유를 조사한 연구 결과(김한수·송홍수, 2008; 임준홍·김한수, 1999)를 보면 교통이 편리, 직장이 가까움, 상업시설 이용편리 등이 도심의 좋은 점으로 조사되었다. 단, 이들 연구는 본 연구와 논점이 달라 ‘예전부터 살았기 때문’이란 항목은 없었다.
- 10) 미국은 종래 도시 교외에 고령자 중심의 대규모 거주시설이 많이 건설되었다. 그러나, 고령자들이 지금까지 정착해온 장소에서 고령기를 보내길 희망하는 ‘age in place’ 개념이 보편화되었다. 따라서 고령자들이 성장한 중심시가지가 고령자 시설의 새로운 입지 장소로서 주목받기 시작했고, 고령자 친화적 마을만들기를 추진하는 도시가 매년 증가하고 있다(김광우, 2002, 68-71).

## 문헌

강세진·김창석·남진, 2006, 주거환경정비를 위한 노후불량주거지의 유형별 물리적 특성에 대한 연구, 대한국토·도시계획학회지, 국토계획, 41

- (3), 53-67.
- 김광우(윤희김), 2002, 중심시가지 활성화-미·영·독의 18개 도시 사례연구-, 전남대학교 출판부, 광주(日本政策投資銀行 編著, 2000, 海外の中心市街地活性化).
- 김선중·권명희, 2007, 울산시 도심거주자의 생활양식과 주거만족, 한국주거학회논문집, 18(6), 1-13.
- 김영환, 2001, 영국의 지속가능한 주거지 재생계획의 특성, 대한국토·도시계획학회지, 국토계획, 36(1), 151-167.
- 김청원, 2007, 도시재생을 위한 노후주거지 정비방안 -서울시 제1종 일반주거지역을 중심으로-, 강원대학교 대학원 박사학위논문.
- 김타열, 2006, 대구시 중심시가지 활성화의 과제와 정책방향, 대구경북연구원.
- 김타열, 2008, 점이지대의 영역 설정과 공간적 변화에 관한 연구-대구시 사례-, 대한국토·도시계획학회지, 국토계획, 43(4), 149-164.
- 김한수·송홍수, 2008, 대구시 도심 주거환경 만족도에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 19(4), 59-69.
- 김형국, 1998, 불량촌 형성의 한국적 특수사정과 공간이론의 적실성, 김형국·하성규 편, 불량주택개발론, 나남, 서울, 19-43.
- 류연택, 2011, 미국의 도심 커뮤니티 재활성화를 통한 도시경쟁력 제고, 한국도시지리학회지, 14(1), 35-48.
- 양재섭, 2001, 서울 도심부 주거실태와 주거확보방향 연구, 서울시정개발연구원.
- 윤창훈·김철수, 2003, 연령층별로 본 대구시 주거지 입지특성에 관한 연구, 한국주거학회논문집, 14(4), 49-56.
- 윤혜정, 2002, 미국의 스마트 성장과 도시개발 정책의 시사점, 대한국토·도시계획학회지, 국토계획, 37(7), 7-16.
- 이상율, 2003, 대구시 도심 토지이용 특성과 재개발, 한국지역지리학회지, 9(4), 592-607.
- 이주형, 2009, 21세기 도시재생의 패러다임, 보성각, 서울.
- 임준홍·김한수, 1999, 로짓모형을 이용한 도심거주의 적주자 선정에 관한 연구-대구시를 중심으로-, 한국주거학회지, 10(1), 11-19.
- 임준홍·김한수, 2003, 도심 주거지의 실태와 개발 장애요인 분석, 한국주거학회논문집, 14(1), 51-59.
- 장정민, 2006, 불량주거지역의 이해-한계성이론을 중심으로-, 한국학술정보(주), 과주.
- 정영덕·김윤학·조용준, 2007, 지방 중소도시 도심지역의 거주환경과 거주의식에 관한 연구-나주 도심재생을 위한 사례연구 I, 한국주거학회논문집, 18(6), 125-132.
- 정치선·박춘근, 1998, 노후불량주택 밀집지역의 주거실태와 만족도 분석에 관한 연구-부산시 현지개발방식의 주거환경개선사업을 중심으로-, 대한건축학회논문집, 14(2), 71-80.
- 정환영·고상임, 2000, 대전광역시 노령화 지구의 공간적 분포 패턴, 한국지역지리학회지, 6(2), 1-19.
- 주경식·박용우, 2010, 용인시 주택시장의 성장과 공간적 분화에 관한 연구, 대한지리학회지, 45(2), 240-255.
- 진원형·이재하, 1998, 대도시의 지속가능한 개발을 위한 도시형태와 지표설정에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회, 국토계획, 33(2), 205-221.
- 통계청, 해당연도, 인구주택총조사.
- 홍경구, 2008, 대구시 주거이동 결정요인별 선호 주거지역 분석, 한국주거학회논문집, 19(6), 73-83.
- Bourne, L. S., 1981, *The Geography of Housing*, John Wiley & Sons, New York.
- Burgess, E. W., 1925, *The Growth of the City*, in Park, R. E., Burgess, E. W. and Mckenzie, R. D.(ed.), *The City*, University of Chicago Press, Chicago, 47-62.
- Edgar, B. and Taylor, J., 2000, *Housing*, in Roberts, P. and Sykes, H.(ed.), *Urban regeneration: a handbook*, SAGE, London, 153-175.
- English, M. R., 1999, *A Guide for Smart growth*, *Forum for Applied Research and Public Policy*, 14(3), 35-39.
- Neal, P., 2003, *An Urban Village Primer*, in Neal, P.(ed.), *Urban Villages and the Making of*

- Communities*, Spon Press, London, 1-16.
- Newman, P. W. G. and Kenworthy, J. R., 1989, Gasoline Consumption and Cities: A Comparison of U.S. Cities with a Global Survey, *Journal of American Planning Association*, 55 (1), 24-37.
- Sharpe, R., 1982, Energy Efficiency and Equity of Various Urban Land Use Patterns, *Urban*

*Ecology*, 7, 153-176.

- 교신 : 진원형, 702-701, 대구광역시 북구 대학로 80 경북대학교 사회과학대학 지리학과(이메일: jwh5975@hanmail.net, 전화: 053-950-5227)
- Correspondence : Jin, Won Hyung(Department of Geography, Kyungpook National University, jwh5975@hanmail.net)

(접수: 2011.10.1, 수정: 2011.11.4, 채택: 2011.12.2)