Journal of the Korea Academia-Industrial cooperation Society
Vol. 15, No. 12 pp. 7416-7423, 2014

http://dx.doi.org/10.5762/KAIS.2014.15.12.7416
ISSN 1975-4701 / eISSN 2288-4688

신시가지 거주민 특성을 고려한 효율적 관리방안 연구
-부산광역시 해운대 및 화명 신시가지를 대상으로-

강기철[1*], 김흥관[2]
[1](재)부산발전연구원 도시기반연구실, [2]동의대학교 도시공학과

Study of effective management by considering the resident characteristics in newtowns
-Based on Haeundae & Hwamyong newtowns in Busan-

Gi-Cheol Kang[1*], Heung-Kwan Kim[2]
[1]**Division of Urban Infrastructure Research, Busan Development Institute**
[2]**Division of Urban Engineering, Dongeui University**

요 약 부산 해운대·화명 신시가지가 준공이후 15년 이상 경과되면서 다양한 문제가 나타나고 있다. 이에 설문조사를 활용하여 도시관리적 차원에서 신시가지의 주민만족도와 문제점을 파악하고, 조성시기와 입지에 따라 나타난 특성별로 관리 방안을 모색하고자 하였다.
조사 결과 신시가지는 기존 주거지역과의 분명한 차이가 있고, 신시가지별 조성 목적이나 위치, 거주민의 특성에 따라서 다양한 문제와 요구가 상이하다는 것을 파악하였며, 이를 바탕으로 신시가지별 관리방안을 도출하였다.
아울러 신시가지의 지속가능한 관리방안을 마련하고 운영하기 위해서 신시가지별 종합관리계획의 수립과 신시가지 관리·운영을 전담하는 관리주체의 설립을 제시하였다.

Abstract More than 15 years has passed since the completion of the Haeundae and Hwamyong newtown areas, and various problems have emerged, The residents of the new down town area are now seeking a proper management plan through research into the residents' satisfaction.
The results showed that the target area has differences, according to the object of development, location condition and characteristics of the residents. Therefore, the results present each new town area with a different management plan.
Finally, an overall maintenance plan, and the establishment of an organization for the supervision and management of continuous operation system is suggested

Key Words : Newtown, Resident Characteristics, Satisfaction, Supervising and Management

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

우리나라의 신도시와 신시가지는 대도시 주택 부족문제를 해소하기 위한 목적으로 주변이나 도시 내에 조성되었다. 이전의 신도시와 신시가지는 주택공급만을 목적으로 하여 주거공간의 쾌적성이나 삶의 질에 대한 부분은 다소 부족한 경향이 있었나, 현재 새롭게 건설되는 신도시와 신시가지는 거주민의 삶의 질 향상을 위한 다양한 기능이나 여건을 확보하여 건설되고 있다.

이러한 신시가지도 시간이 경과하면서 주변의 개발과 시설노후화 등의 문제가 발생하면서 신시가지의 특성을

*Corresponding Author : Gi-Cheol Kang(Busan Development Institute)
Tel: +82-51-860-8737 email: wingkc@hanmail.net
Received November 18, 2014 Revised December 10, 2014 Accepted December 11, 2014

고려한 관리방안의 필요성이 대두되고 있다.

한편, 해운대와 화명의 신시가지는 부산광역시에 건설된 대규모 신시가지 개발지역이다. 그러나 조성된 지 15년 이상 경과되면서 타 지역의 신도시 및 신시가지 경우처럼 다양한 문제점이 나타나고 있다.

우선적으로 최근 건설된 아파트에 비해 주요설비가 노후화되었고, 차량보유 증가에 따른 주차장 등 생활편의시설이 부족해지고 있다. 또한 대형평형이 많이 계획되어 있어 1~2인 가구가 증가하는 가구변화와 노령인구가 증가하는 등의 사회적인 변화에 적절히 대응하지 못하고 있다.

아울러 신시가지 개발이후 추가적인 주택 공급으로 인해, 주변의 공간과 조화롭지 못한 결과를 초래하고 기반시설의 수용량을 초과하게 되었다.

이에 도시관리적 차원에서 해운대 신시가지와 화명 신시가지의 주민만족도와 실질적인 문제점을 파악하고, 신시가지별 특성을 고려한 지속가능한 관리 방안을 모색할 필요가 있다.

따라서 본 연구는 해운대와 화명 신시가지에 대한 현황과 주민 설문조사를 통해서 특성과 만족도를 파악하고, 실질적인 문제점을 찾아내어 그에 대한 효율적인 관리방안을 제시하고자 한다.

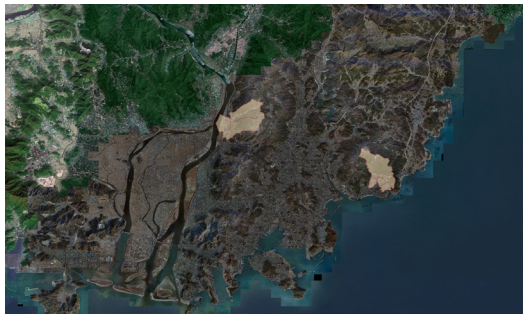
이를 통해 해운대와 화명 신시가지의 특성을 고려하여 차별화된 관리방안을 도출하고, 지속가능한 관리방안을 제안하는 것을 목적으로 한다.

1.2 연구의 범위 및 연구방법

공간적으로는 부산광역시 행정구역 중에서 해운대구와 북구에 위치한 해운대 신시가지와 화명 신시가지를 대상으로 하였다.

해운대 신시가지는 개발 당시 좌동, 중동, 우동, 송정동 일원에 위치하고 있었으나, 복합경계의 문제를 해결하기 위해서 현재 좌1,2,3,4동 전부와 중1동 일부지역이 포함되어 있다. 화명 신시가지는 북구 화명동 전체와 금곡동 일부지역을 포함하고 있다.

한편 이들 지역의 범위는 주변지역의 개발이 추가적으로 진행되면서 개발 초기의 신시가지 구역 경계는 무의미해 졌다. 실질적으로구획구분에 어려움이 발생하게 되었고, 자료수집의 용의성 등을 고려하여 좌1,2,3,4동, 화명1,2,3동을 최종 공간적 범위로 설정하였다.



[Fig. 1] Haeundae, Hwamyong newtown location map

본 연구는 해운대와 화명 신시가지의 일반 현황을 파악하고, 거주하는 신시가지에 대한 거주민 설문조사를 통해서 신시가지별 특성을 찾고자 하였다. 그리고 이를 통해 해운대 신시가지와 화명 신시가지의 각기 다른 특성과 문제점들을 도출하여 그에 적절한 관리방안을 마련하고자 하였다.

세부적인 연구방법은 우선 신시가지에 대한 개념과 개발배경을 문헌연구를 통해 고찰하고, 해운대 신시가지와 화명 신시가지의 일반적 현황을 분석하였다.

신시가지의 거주민 의견을 수렴하기위해서 해운대 신시가지와 화명신시가지 거주민 20세 이상 200명을 대상으로 1:1 직접면접조사를 실시하였다. 설문결과를 바탕으로 해운대 신시가지와 화명 신시가지의 특성을 파악하고, 특성을 고려한 지속가능한 신시가지 성장관리방안을 제시하였다.

2. 이론적 고찰 및 현황분석

2.1 신시가지 개념 및 개발 배경

2.1.1 신시가지의 개념

신시가지와 신도시는 어떠한 것이 상위개념이라고 명확히 정의하여 말할 수 없으며, 연구자에 따라서 신도시를 신시가지 하위분류로 보거나 신시가지를 신도시의 하위분류로 보기도 하였다. 선행연구를 보면, 일반적으로 신도시를 신시가지의 상위개념으로 보고 있다. 그래서 본 연구에서도 신시가지를 신도시의 하위 개념으로 보고 진행하였다.

우선 신도시는 고대 이집트, 그리스, 로마나 중세 르네상스시대의 유럽에 있어서 여러 가지 목적과 동기에 의해서 계획되어지고 건설되었다[1]. 신도시 건설의 목적은

종교적, 군사적, 경제적, 교통적 측면의 이유였으며, 노동력의 집단 주거지나, 물자수송의 중계지, 전쟁의 전략적 요충지 등 전쟁이나 약탈의 전초기지 역할을 위해서 개발되는 것이 주를 이루었다. 이후 자원 개발, 수도건설, 지역발전을 위한 개발, 복잡한 도시문제를 해결하기 위한 개발 등 다양한 목적으로 건설되어졌다.

이러한 신도시 개념을 종합하여 보면, 자연발생적으로 성장한 도시가 아니라 어떠한 목적을 달성하고자 계획적으로 만들어진 도시로서 독립적인 도시의 규모와 기능을 가지고 새롭게 만들어진 도시다. 즉 정책적 수단, 계획적 개발, 자족적 기능이 포함되어 있는 새로운 도시를 말한다.

여기서 신도시의 분류중 하나로 신시가지를 말할 수 있다. 신시가지는 기존 시가화 구역의 과밀해소, 부족한 주거공간을 확보하기 위해 새로운 주거단지를 형성하는 것으로 도시의 공간적 범위 안에서 개발되는 도시내 도시이다. 도시 외에 형성되는 신도시와는 자족성에 크게 차이가 나며, 신시가지의 형성은 자족성 확보 보다는 어느 특정 기능을 도모하기 위한 것이라 할 수 있다.

[Table 1] The concept of Newtown

Classification	Content
funtional seperation	Town within a city that is developed to solve the overcrowding of the existing city
seperation by area/population	Located surrounding to metropolis, its planned area which function of purpose (Population : 2~3 Ten-thousand, Area : 1.65~3.30 million ㎡)

Reference: Minister of Land, Infrastructure and Transport, New town development handbook manual, 2010.[2]

2.1.2 신시가지 개발배경

신시가지 개발은 해방 이후 전후복구 시기의 1950년대 비계획적 시가지 확장형태의 도시개발로서 토지구획정리사업에 의한 환지방식사업이 주를 이뤘다.

지금의 신시가지 개발은 1960년대부터 본격적으로 시작되었으며, 강북에 집중된 서울시 도심기능을 분산하고 주택공급을 위한 주거 단지를 형성하기 위해서 여의도(1967년), 잠실(1971년)에 대규모 주거단지를 개발하면서 시작되었다. 1980년대에 들어서면서 서울을 중심으로 대도시의 인구가 꾸준히 증가하였고, 이로 인해 주택난은 심각한 사회문제로 대두되었다. 특히 서울시의 인구집중에 따른 주택부족은 심각한 수준으로 이를 해소하기 위해서 대규모 주택단지인 개포(1981년), 고덕(1981년), 목동(1983년), 상계(1986년) 신시가지를 조성하였다[3].

부산광역시의 경우 인구분산 배치와 불량주거지 철거를 목적으로 정책이주를 실시하면서 택지를 조성한 것이 최초의 신시가지라고 할 수 있다. 1968년부터 시작된 집단이주정책은 도시 외곽지역에 택지만을 조성하여 제공하였으며, 기반 시설도 갖춰져 있지 않은 데다 집은 자력으로 건립케 하였다[4].

1973년~1975년에는 반여·용호·개금·주례·만덕동에 2~4세대의 연립주택을 만들어 1만 세대가 거주할 수 있는 이주지를 건설하였고, 1976년~1981년에는 사직·덕천·전포·재송동에 시영 및 주공 임대아파트를 지어 5천300세대를 이주시키면서 신시가지를 조성하였다.

이러한 신시가지는 사실 주거기능만이 강조되어 도로, 공원, 공공시설 등 기반시설이 부족하고, 최근에 건설되어지고 있는 신도시나 신시가지에 비해 열악한 주거환경을 가지고 있다.

2.2 부산광역시 신시가지 개요 및 현황

2.2.1 해운대 신시가지

해운대 신시가지는 부산광역시 해운대구 좌동에 위치하고 있으며, 1991년부터 1997년까지 7년에 걸쳐 개발되었다. 개발 당시에는 좌동, 중동, 우동, 송정동 일원에 위치하고 있었으나, 복합경계에 따른 문제점을 해결하고자 현재는 하나의 행정권으로 정비하여 좌동(1, 2, 3, 4동)으로 통합하여 관리하고 있다.

부산의 지역여건상 택지부족으로 주택난이 매우 심각함에 따라 기존 군사시설보유구역의 유휴공간을 계획적으로 개발하여 공급함으로써 부족한 주택난 완화 및 지역개발을 도모함과 동시에 쾌적한 도시환경을 조성하여 해운대를 중심으로 한 동남부 생활권의 중심지로 개발하는데 목적을 두었다. 해운대 신시가지 개발 계획은 면적 306만㎡의 부지에 인구 12만(수용인구 : 119,131인), 33,400세대를 수용하는 것을 목표로 하였으며, 1986년과 1991년에 택지개발촉진법에 의해 해운대1·2지구로 각각 지정되었으며, 1993년에는 도시설계지구로 지정되어 도시설계에 의해 개발이 추진되었다.

해운대 신시가지는 기존 시가지의 발전패턴을 수용하되 신시가지로서의 독자성을 갖도록 계획되었다. 근린주구의 개념을 도입하여 체계적인 생활권 형성을 도모하며, 쾌적한 주거환경 조성을 위해 충분한 녹지공간 및 생활편익시설을 갖추도록 하였다[4].

해운대 신시가지는 준공시기부터 지속적으로 인구는 증가하여 1999년에 10만명을 넘어섰고, 이후 최대 104,500명을 넘었으나, 2001년부터 인구 감소 현상이 나타났고, 2013년 현재 99천명으로 나타났다. 65세 이상의 고령자는 지속적으로 증가하여 2003년에 6.2%, 2006년 7.3%, 2008년 8.1%, 2011년 9.0%를 넘었고, 2012년 현재 9.5%를 차지하고 있다. 고령화사회의 기준이 되는 7%를 넘어선 해운대 신시가지는 고령자에 대한 시설 및 정책이 필요할 것으로 예상된다. 세대당 인구수는 2013년 현재 부산시는 2.54인/세대, 해운대구 2.66인/세대, 해운대 신시가지 2.88인/세대로 나타났다.

2.2.2 화명 신시가지

화명 신시가지는 부산광역시 북구 화명동과 금곡동 일원에 형성되어 있다. 화명 신시가지도 개발이전에는 화명동 1개의 동이었으나 대규모 공동주택단지가 형성되면서 화명 1, 2, 3동으로 분동되어 관리되고 있다. 1988년에 택지개발촉진법에 의해 화명2택지개발예정지구가 지정되었으며, 그 이후 소규모로 화명3택지와 화명4택지가 지정되어 개발되었다.

해운대 신시가지 조성이 동부산권의 택지개발을 통한 주택공급이 목적이었다면, 화명 신시가지는 서부산권의 택지개발을 통한 주택공급을 목적으로 하였다. 이는 사상공업단지와 강서지역 개발에 따른 주택수요 증가를 대응하고, 향후 서부산권의 개발파급효과를 극대화하기 위한 전략적 접근이었다.

화명 신시가지는 각 택지개발사업이 완료되는 시점에 크게 인구가 증가하는 특징을 보이고 있으며, 1995년 29,952명에서 지속적인 증가로 2005년에 94,918명이 되었으며, 그 이후 감소하다 2012년에 다시 증가하면서 2013년 현재 97,058명이 거주하고 있다.

3. 신시가지 거주민 설문조사

3.1 설문조사 개요

본 연구의 설문조사는 현재 신시가지 거주민의 특성과 거주 만족도, 향후 모습 등 다양한 의견을 통해서 앞으로 신시가지의 성장과 지속적인 관리 방안을 도출하고자 하는 것이다. 즉, 부산광역시의 대표적인 신시가지인 해운대 신시가지와 화명 신시가지 주민들의 다양한 의견과 생각을 파악하고, 특성을 도출하여 신시가지의 지속적인 발전과 관리 방안을 도출하는 것을 주요 목적이다.

해운대 신시가지와 화명 신시가지에 거주하고 있는 20세 이상의 주민을 대상으로 조사하였고, 조사방법은 응답자와 1:1 면접방법으로 실시하였다. 설문조사의 주요 내용은 크게 2가지로 구분되며, 신시가지 거주 만족도, 신시가지 관리 체계에 대한 내용으로 구성하였다.

각 신도시별 200명을 대상으로 총 400부를 회수하였으며, 응답자 특성은 월평균 가구소득은 300만원~500만원 미만, 거주인수는 3~4인, 주택 소유형태는 자가, 거주기간은 3년~9년 미만의 특성을 보이고 있다.

3.2 신시가지 거주 만족도

3.2.1 현재 거주하는 신시가지로 이주한 이유

현재 거주하고 있는 신시가지로 이주한 이유에 대한

[Table 2] Characteristic of respondent

Clause		Frequency	%	Clause		Frequency	%
Occupied area	Haeundae newtown	200	50.0	Age group	20-29	84	21.0
	Hwamyong newtown	200	50.0		30-39	108	27.0
A family income of monthly average (won)	under 2,000,000 won	17	4.3		40-49	100	25.0
	2,000,000~2,999,999	57	14.3		50-59	68	17.0
	3,000,000~3,999,999	101	25.3		60 and over	40	10.0
	4,000,000~4,999,999	117	29.3	Possetion type of house	One's own house	300	75.0
	5,000,000~5,999,999	60	15.0		Jeonse	84	21.0
	6,000,000 and over	48	12.0		Monthly rent	16	4.0
Number of residence	1	7	1.8	Residence period	under 3 years	73	18.3
	2	81	20.3		3~5	89	22.3
	3	152	38.0		6~8	107	26.8
	4	144	36.0		9~11	57	14.3
	5	14	3.5		12~14	49	12.3
	6 and over	2	0.5		15 years and over	25	6.3
Total						400	100.0

전체 응답 결과, 신규 주택공간이 27.8%로 가장 높게 나타났고, 직장 접근성이 23.0%, 자연환경이 12.5% 순으로 나타났다. 해운대 신시가지 및 화명 신시가지 모두 신규 주택공간이 24.0%, 31.5%로 가장 높게 나왔고, 다음으로 직장과의 접근성이 16.5%, 29.5%로 조사되었다. 해운대 신시가지는 교육수준과, 투자가치가 높게 나타난 반면, 화명 신시가지는 직장 접근성이 높게 나타나고 있어 신시가지로 이주한 목적이 서로 다르게 나타나고 있다.

[Table 3] Resaon of moving to newtown

Classification	Total	Haeundae	Hwamyong
Securing living place	5.0	4.0	6.0
New house place	27.8	24.0	31.5
Education level	4.0	7.0	1.0
The standard of living	1.8	2.0	1.5
Natural environment	12.5	13.5	11.5
Accessibility to work place	23.0	16.5	29.5
Convenience of life	11.8	10.0	13.5
Investment value	7.3	11.5	3.0
Etc.	7.0	11.5	2.5
Total	100.0	100.0	100.0

3.2.2 신시가지 거주 중 만족도가 가장 높은 분야

신시가지 거주 중 만족도가 가장 높은 분야에 대한 전체 응답 결과, 교통여건이 31.5%로 가장 높았고, 다음으로 여가활동이 21.0%, 교육환경이 14.0% 순으로 나타났다. 해운대 신시가지는 여가활동이 37.0%로 가장 만족도가 높은 분야이며, 화명 신시가지는 교통여건이 53.5%로 가장 만족도가 높은 분야로 조사되었다. 해운대 신시가지는 교육환경이 20.0%로 조금 높게 나타나고 있으나, 화명 신시가지는 7.5%를 나타내고 있어 다소 낮은 만족도를 보이고 있다.

[Table 4] Residence in newtown - High satisfaction sphere

Classification	Total	Haeunde	Hwamyong
Education environment	14.0	20.5	7.5
Traffic condition	31.5	9.5	53.5
Medical welfare	8.8	10.5	7.0
Safe community	1.0	2.0	-
Adminstrative service	2.8	1.5	4.0
Living speace	10.0	10.0	10.0
Social culture	4.5	5.0	4.0
Industry economy	6.5	4.0	9.0
Leisure activity	21.0	37.0	5.0
Total	100.0	100.0	100.0

신시가지로의 이주 목적에 따라 분야별 만족도가 달리 나타나고 있으며, 생활 여건이 다소 높은 해운대 신시가지는 교육환경과 여가활동이 만족하나 화명 신시가지는 직장접근성으로 인해 교통 여건이 높은 만족도를 보이고 있다.

3.2.3 신시가지 거주 중 만족도가 가장 낮은 분야

신시가지 거주 중 만족도가 가장 낮은 분야에 대한 전체 응답 결과, 교통여건이 21.0%로 가장 높고, 다음으로 사회문화 14.8%, 교육환경 14.3% 순으로 나타났다. 해운대 신시가지는 교통여건이 35.5%로 가장 만족도가 낮았고, 화명 신시가지는 교육환경이 25.5%로 가장 만족도가 낮은 분야로 조사되었다. 해운대 신시가지에서 낮은 만족도를 보이는 교통여건과 사회문화 분야에 대한 만족도 향상 방안이 필요하고, 화명 신시가지는 교육환경과 여가활동에 대한 만족도 향상 방안이 필요할 것으로 판단된다.

[Table 5] Residence in newtown - low satisfaction sphere

Classification	Total	Haeundae	Hwamyong
Education environment	14.3	3.0	25.5
Traffic conditon	21.0	35.5	6.5
Medical welfare	4.0	2.0	6.0
Safe community	7.8	11.0	4.5
Administrative service	12.3	10.0	14.5
Living space	4.5	5.0	4.0
Social culture	14.8	21.0	8.5
Indusrty economy	10.3	8.0	12.5
Leisure activity	11.3	4.5	18.0
Total	100.0	100.0	100.0

3.3 신시가지 관리체계

3.3.1 관리가 잘 되는 분야

신시가지의 관리가 잘 되는 분야에 대한 전체 응답 결과, 녹지 및 공원이 33.8%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 보육 및 복지시설이 23.8%, 도로시설·주차공간이 15.0% 순으로 조사되었다.

해운대 신시가지는 녹지 및 공원이 56.5%로 매우 높았고, 화명 신시가지는 교육복지시설이 27.0%로 가장 높았다.

[Table 6] Well maintenance sphere in newtown

Classification	Total	Haeundae	Hwamyong
Parking sapce on the road	15.0	7.0	23.0
Childcare facility	23.8	20.5	27.0
Security, crime prevention	3.0	1.0	5.0
prevention of disaster	1.3	2.0	0.5
Clean road	2.3	2.0	2.5
Handling civil affairs	2.8	2.0	3.5
Administration of facility	7.5	1.5	13.5
Undeveloped area	3.0	-	6.0
Community	6.8	6.0	7.5
Greens of park	33.8	56.5	11.0
ETC.	1.0	1.5	0.5
Total	100.0	100.0	100.0

3.3.2 관리가 안 되는 분야

신시가지의 관리가 안 되는 분야에 대한 전체 응답 결과, 도로시설·주차공간이 24.8%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 주민공동체 15.8%, 녹지 및 공원 11.5% 순으로 나타났다. 해운대 신시가지는 도로주차공간(32.5%), 화명 신시가지는 녹지 및 공원(21.5%)이 가장 높게 나타났다. 해운대 신시가지는 주변에 위치한 해운대 해수욕장으로 인해 진입로의 상습정체가 발생하고, 내부의 상업시설에 비해 주차공간이 부족하여 이에 대한 불만이 증가하는 것으로 판단된다. 이에 반해 화명 신시가지는 보육복지시설, 녹지공원에 대한 관리부족을 많이 지적하고 있었으며, 이는 어린 아이들이 많은 인구구조 특성으로 인해 아이들 관련 분야에 관심이 높은 것으로 사료된다.

[Table 7] Bad maintenance sphere in newtown

Classification	Total	Haeundae	Hwamyong
arking sapce on the road	24.8	32.5	17.0
Childcare facility	6.8	3.5	10.0
Security, crime prevention	8.0	6.5	9.5
prevention of disaster	5.8	10.5	1.0
Clean road	4.5	3.5	5.5
Handling civil affairs	9.3	11.5	7.0
Administration of facility	7.0	6.0	8.0
Undeveloped area	3.3	3.5	3.0
Community	15.8	16.5	15.0
Greens of park	11.5	1.5	21.5
ETC.	3.5	4.5	2.5
Total	100.0	100.0	100.0

3.3.3 신시가지 종합관리주체 필요성 및 이유

신시가지 종합관리주체 필요성에 대한 전체 응답 결과, '관리주체가 필요하다' 89.0%로 나타났고, '관리주체가 필요없다'는 11.0%로 나타났다. 이는 신시가지의 특성을 고려하여 신시가지를 전담하는 관리주체의 필요성을 느끼고 있다는 것을 알 수 있다.

[Table 8] Necessity ot main management

Classification	Necessity ot main management (%)	
	Necessary	Unnecessary
Total	89.0	11.0
Haundae	86.0	14.0
Hwamyong	92.0	8.0

신시가지의 관리 주체가 필요한 이유에 대한 전체 응답 결과, 책임있는 지역관리 단체 필요하다가 29.5%, 일관성 있는 신시가지 관리 유지가 26.4%, 신시가지 개발가능성 증대가 18.8% 등의 순으로 나타났다. 지역별로 해운대 신시가지는 일관성 있는 신시가지 관리유지(32.0%), 화명 신시가지는 지역관리 단체 필요(42.9%)가 관리 주체의 필요 이유라고 선택하였다.

[Table 9] The reason for necessity ot main management

Classification	Total	Haeundae	Hwamyong
Increase possibility of development in newtown	18.8	19.8	17.9
Handling civil affairs promptly	9.3	11.6	7.1
Necessity of responsible district magement organiziton	29.5	15.1	42.9
consistent newtown mangement and maintenance	26.4	32.0	21.2
security of space for inner connected greens	10.4	10.5	10.3
Systematic management for prevention of disaster , safe facility	2.8	5.2	0.5
ETC	2.8	5.8	-
Total	100.0	100.0	100.0

3.3.4 신시가지 관리와 발전을 위한 필요부분

신시가지 관리와 발전을 위한 필요한 부분에 대한 전체 응답 결과, 신시가지 장기 관리계획 수립이 35.5%로 가장 높고, 신시가지 전담 관리 주체조직 23.5%, 지속적 관리를 위한 관리예치금 조성 22.8% 등의 순으로 나타났다. 해운대 신시가지와 화명 신시가지 모두 장기관리 계획수립조성이 가장 필요한 부분으로 선택하였고, 관리예

치금 조성과 전담관리 주체조직도 높은 비중을 차지하고 있다.

[Table 10] Necessary part for systematic management and sustantial development

Classification	Total	Haeundae	Hwa myong
Create maintenace balance	22.8	25.5	20.0
Organize main adminstration group	23.5	25.5	21.5
enact an ardinace which remodeling related	12.8	13.0	12.5
Establish long term management plan	35.5	31.5	39.5
Use disttricr alteration, combine development	3.3	2.0	4.5
Promote large cormerse business facility	1.85	1.5	2.0
ETC	0.5	1.0	-
Total	100.0	100.0	100.0

4. 결론

본 연구는 부산시의신시가지인 해운대 신시가지와 화명 신시가지를 대상으로 효율적인 관리방안을 마련하고자 하였다.

현재 해운대 신시가지와 화명 신시가지는 모두 주거공간의 확충을 목적으로 개발되었으나, 입주자의 현황을 보면 해운대 신시가지는 고령자가 다소 높게 나타나고 있으나, 화명 신시가지는 어린이가 많고 세대당 인구수가 다소 높은 특징을 보이고 있다.

설문분석 결과, 신시가지로 이주하는 목적은 신규주택 공간의 확보가 가장 많은 것으로 나타났으나, 해운대 신시가지는 교육수준과, 투자가치가 화명 신시가지에 비해 높게 나타나며, 화명 신시가지는 직장 접근성이 높게 나타나고 있어 신시가지로 이주한 목적이 차이를 보이고 있다.

현재 신시가지 거주 만족도가 높은 분야에 대해서 해운대 신시가지는 교육환경, 여가활동을 화명 신시가지는 교통여건을 선택하고 있으며, 만족도가 낮은 분야에서 해운대 신시가지는 교통여건, 사회문화를 화명 신시가지는 교육환경과 여가활동을 선택하였다. 해운대 신시가지와 화명 신시가지의 만족 및 불만족 분야가 상이하게 나타나고 있어 부산광역시 신시가지 거주민특성이 차이가 나는 것으로 나타났다.

이러한 결과를 토대로 다음과 같은 신시가지별 관리방안을 도출하였다.

해운대 신시가지의 경우, 노령자가 높은 비중을 차지하고 있어 노령층을 위한 시설이나 서비스의 확충이 필요하다. 또한 젊은 세대와 자족성을 확보하기 위해서 교통시설과 상업·업무시설을 확충이 필요하다. 사회문화적으로 지역공간에 대한 참여도가 높을 것으로 예상되어 지역공동체의 활성화 방안이 강구되어야한다.

반면, 화명 신시가지 경우, 교육시설의 확충과 사회문화적 공간의 추가적 조성이 필요하다.. 아울러 여가활동을 영유할 수 있는 녹지 및 공원을 확충하고 주변 여가공간과의 연계성을 높일 수 있는 진입로를 추가적으로 설치하며, 내부에 부족한 주차공간을 확보해야한다.

이러한 결과를 바탕으로 다음과 같은 시사점을 도출하였다.

첫째, 신시가지의 관리와 운영, 주변지역과의 연계 등 신시가지와 관련된 모든 내용을 담고 있는 기본적인 종합관리계획이 수립되어야 한다.

둘째, 신시가지 관리·운영을 전담하는 관리주체의 설립이다. 신시가지 내부에 위치한 공동주택단지와 신시가지의 전반적 행정업무를 통합하여 종합적인 관리·운영을 할 수 있도록 하나의 관리주체를 설립하는 것이다. 이는 책임 있는 지역관리단체로서 일관성 있는 신시가지 관리·운영을 수행하는 것으로, 관리주체의 형태는 주민과 기초자치단체가 참여하는 협력적 거버넌스체제로 구성해야 할 것이다.

References

[1] Kim Tae Ho, *"A Study on the Variation of Urban Spatial Structure"*, Seoul National University Master's Thesis, 2005.

[2] Minister of Land, Infrastructure and Transport, *"New town development handbook manual"*, 2010.

[3] Minister of Land, Infrastructure and Transport,·KRISH, *"Development of Korean new towns"*, 2012.

[4] Busan Development Institute, *"Mega-project and today in Busan"*, 2007.

강 기 철(Gi-Cheol Kang) **[정회원]**

- 2004년 2월 : 동의대학교 도시공학과 (공학석사)
- 2008년 2월 : 동의대학교 도시환경공학과 (공학박사)
- 2005년 5월 ~ 현재 : 부산발전연구원 전문위원

<관심분야>
도시계획, 도시재생

김 흥 관(Heung-Kwan Kim) **[정회원]**

- 1987년 3월 : 일본 國立大阪大學 건축공학과 (공학석사)
- 1990년 3월 : 일본 國立大阪大學 건축공학과 (공학박사)
- 1992년 8월 ~ 1997년 2월 : 부산발전연구원 도시계획실장
- 1997년 3월 ~ 현재 : 동의대학교 도시공학과 교수

<관심분야>
도시계획, 도시재개발, 도시재생