

## PH2 Waterfront 지역의 주거환경 특성

김가야, 김정호<sup>1</sup>

동의대학교 도시공학과, <sup>1</sup>동의대학교 도시환경디자인연구소

지금까지 우리나라의 워터프론트 공간 활용은 물류의 이동을 위한 항만의 기능이나 물자의 교류가 이루어지는 시장의 기능, 대규모 공업단지나 해상운송과 관련된 집하장 등 주로 기간산업적 측면이 강한 하드웨어 중심적 개발형태로만 진행되어 왔으나 최근 경제적 여유가 증가함에 따라 생산적인 측면으로서 워터프론트의 활용이 아닌 여가 및 레크레이션 등으로 점차 활용의 범위가 넓어졌으며, 이제는 주거공간으로서 워터프론트에 대한 관심이 증대되어가고 있다. 이러한 현상은 우리나라 보다 경제적 우위에 있는 유럽의 국가나 미주 지역의 국가 등에서 쉽게 찾아 볼 수 있다.

이에 본 연구는 워터프론트 주거공간에 대한 본질적 개념을 구명하고, 쾌적한 인간생활을 위해 요구되는 주거환경의 요인들 중 워터프론트지역에 대한 주거환경의 효율적인 평가 및 인지도를 알아보고자 한다. 더불어 워터프론트지역의 뛰어난 경관이 주거환경에서 중요한 요소임을 밝히고 거주민의 주거환경을 쾌적하고 안락하게 만들기 위한 요소의 검증을 통해 앞으로의 주거지 개발에서 중요시 할 수 있는 요소를 알아본다.

또한 워터프론트의 주거공간에 대한 데이터베이스를 구축하고 상대적 입지에 따른 만족도 및 인지 분석을 실시하여 그 결과를 토대로 향후 워터프론트 주거공간의 개발 및 관리에 대한 기술개발계획을 제시함으로써 건설교통부, 해양수산부 및 부산광역시의 개발방침 방향에 기여하고자 한다.

본 연구는 설문조사를 통해 자료의 수집을 하였으며 설문지 구성은 다음과 같다.

설문지구성은 개인적특성(성별, 가구소득, 직업, 학력, 연령 등)과 거주특성(주택/아파트의 건축년수, 거주년수, 거주층수, 거주면적, 소유형태 등)으로 구성이 되어있고 만족도의 요소는 주택(11개 요소)·주거환경(15개 요소)·경관만족도(10개 요소)로 설정하였는데 이는 기존연구의 동향과 문헌을 참고로 선정하였다.

부산의 지리적 특징은 도시를 주변으로 강과 바다가 접해있다는 특징을 지닌다. 또한 도심지내 산이 많아 도시계획면적에서 가용지에 해당하는 면적이 부족해 용지난이 심각한 실정이다. 이러한 이유로 인해 기존 도심의 주거지에서 미개발지역인 워터프론트지역으로의 주거지 이동은 자연스러운 현상이라 할 수 있다.

과거에는 바다나 강과 만나는 수변공간은 주로 항만으로 이용되었고 어업이나 해운기능을 기반으로 배후에 어촌이나 입해형 산업지가 형성되어, 이를 중심으로 도시가 발전하였다.

하지만 수변공간은 점점 항만시설과 공장, 각종 교통시설 등의 난개발과 공장에서 유출되는 오수와 오염물질로 더 이상 발전이 이루어지지 못하였다. 또한 교통수단마저 항공, 육상교통의 발달과 산업유형의 변화로 인해 도시의 주요기능이 내륙으로 이전하게

되었다. 하지만 1990년대에 들어와서 워터프론트 지역의 개발이 과거의 생산적 측면이 아닌 첨단정보단지, 도시레저공간, 주거지 등 새로운 도시공간으로 개발되게 되었다.

특히 주거지의 경우 생활수준의 향상과 더불어 사람들의 주거욕구가 쾌적한 주거환경이나 조망·경관에 높은 비중을 두고 있으며, 이러한 측면에서 워터프론트 주거지는 주거욕구를 충족시키는 다양한 요소가 존재한다는 것을 알 수 있다.

본 연구결과 워터프론트 거주자와 비워터프론트 거주자의 주택·주거환경 및 경관만족도를 분석한 결과를 정리하면 다음과 같다.

첫째, 주택·주거환경, 경관의 전반적인 만족도를 보면 비워터프론트지역 보다 워터프론트지역이 만족도가 높은 것으로 나타나며, 특히 워터프론트지역의 만족도는 경관 및 조망 요소에서 높은 만족도를 보였다. 하지만 주거환경만족도의 일부 요소는 비워터프론트지역의 만족도가 높게 나타났는데 이는 기존 주거지의 공공기관서비스나 교통서비스가 신흥 주거지라 할 수 있는 워터프론트지역보다 안정되었기 때문이며, 이는 앞으로 개선이 필요한 부분이다.(Table 1~3)

Table 1. 일반적인 주택만족도

		매우 불만족	불만족	그저 그렇다	만족	매우 만족	평균
W.F	N (%)	1 (0.2)	12 (2.8)	148 (34.5)	249 (58.0)	19 (4.4)	3.64
非 W.F	N (%)	1 (0.2)	38 (7.8)	219 (45.2)	220 (45.4)	7 (1.4)	3.40

Table 2. 일반적인 주거환경만족도

		매우 불만족	불만족	그저 그렇다	만족	매우 만족	평균
W.F	N (%)	1 (0.2)	21 (4.8)	188 (43.4)	208 (48.0)	15 (3.5)	3.50
非 W.F	N (%)	4 (0.8)	46 (9.3)	240 (48.4)	202 (40.7)	4 (0.8)	3.31

Table 3. 일반적인 경관만족도

		매우 불만족	불만족	그저 그렇다	만족	매우 만족	평균
W.F	N (%)	0 (0.0)	30 (6.9)	156 (35.9)	241 (55.4)	8 (1.8)	3.52
非 W.F	N (%)	3 (0.6)	83 (16.6)	264 (52.7)	144 (28.7)	7 (1.4)	3.14

둘째, 경관의 중요도에서는 60%가 넘는 응답자가 긍정적인 답변을 보였으며, 선호하는 전망에서도 56.7%가 해안 및 강가전망을 선호하는 것으로 나타나 경관으로서 해안 및 강가의 매력이 높다는 것을 알 수 있다. 해안 및 강가를 주거지로서 개발하는데는 과반수 이상의 응답자가 개발에 동의했으며, 해안이나 강가전망으로 이주하기 위하여 일정한 비용을 지불하는 것도 40%이상이 지불의사를 밝혔다. 해안이나 강가의 주거지로 일정한 비용을 지불하고서라도 이주할 수 있다는 응답을 보인 것은 주거지로서 워터프론트지역이 비워터프론트지역 보다 매력이 있다는 것을 알 수 있다.

셋째, 회귀분석의 결과를 보면 주택만족도의 중요요소로 나타난 것이 워터프론트지역의 경우 주택 내부시설 만족도, 주택에서 보는 외부전망, 건물의 색채 등의 순으로 나타났고, 비워터프론트의 경우 건물의 색채, 주택에서 보는 외부전망, 주택 내부시설의 편리성 등으로 나타났다. 공통적인 부분은 주택에서 보는 외부전망으로 두 지역 다 외부의 경관을 중요한 주택만족도의 요소로 선정된 것을 알 수 있다. 주거환경만족도의 중요요소는 워터프론트지역은 동네에서 느끼는 정신적 안정감, 자녀의 학원, 공원·녹지공간 이용 등의 순으로 나타났고, 비워터프론트지역은 동네에서 느끼는 정신적 안정감, 경관상태 및 전망권, 직장까지의 통근·통학의 요소의 순으로 나타났다. 이는 주거환경을 만족하는 요소로 심리적 안정감이 중요하다는 것을 알 수 있고 이와 더불어 하드웨어적 요소도 만족도의 중요 요인으로 평가할 수 있다. 마지막으로 경관만족도의 중요요소는 워터프론트지역은 바다·강의 전망, 가까운 곳의 아파트 경관 등과 비워터프론트지역은 바다·강의 전망과 가로수·벤치·놀이터 등의 경관, 가까운 곳의 아파트 경관의 순으로 나타났다. 두 지역 모두 바다·강의 전망이 높게 나왔으나, 워터프론트지역의 경관 요소가 비워터프론트지역 보다는 전체적인 만족도에서 차지하는 비중이 높아 더 중요라 할 수 있다.

본 연구의 결과 워터프론트 주거지는 비워터프론트 주거지보다 주택·주거환경·경관 등의 다양한 요소에서 높은 만족도를 보였으며, 미래의 이주 계획에 있어서도 워터프론트지역이 높은 인지도를 보였다. 또한 워터프론트지역의 개발에 대해서도 긍정적인 의견이 많았다. 하지만 이러한 결과가 워터프론트지역의 주거지 개발에 적극 찬성한다거나 개발에 동의한다는 주장의 근거가 되어서는 안된다. 또한 부산의 신흥주거지로 개발되고 있는 워터프론트지역이 난개발로 이어지지 않도록 계획성 있고 체계적인 개발이 이루어져 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 노력해야 할 것이다.

주거환경에 대한 만족도 및 인지도에 대한 새로운 분석기법의 시도로 상대적 입지별 워터프론트 주거공간에 대한 인지도의 적절한 평가기법을 도출하여 주거공간으로서 워터프론트의 경제적 가치평가 및 개발잠재력 분석과 주민인지도 및 만족도를 고려한 주거단지 개발로 삶의 질이 높은 주택정책 유도로 경제, 산업적 효율성 증대할 것으로 기대된다.