

경주도심 노후주거지 거주민의 주생활패턴에 관한 연구

A Study Of the Housing Lifestyle of Residents Pattern Analysis for the in Downtown Area of Gyeongju

이유영* 정준현** 이윤정***
 Lee, You-Yeong Jeong, Jun-Hyun Lee, Youn-Jung

Abstract

This study aims to analyze characteristics of residents' housing life-style targeting Gatdui area and Daean area where the housing environment improvement project is carried out in the form of rehabilitation housing renewal program of old residence of the downtown area in Kyungju. This is in order to examine realistic problems of the method of residential improvement project, where residents' voluntary participation and preferences are low for low-income residents by seeking the methods of rehabilitation which correspond with the fundamental objective of the housing environment improvement project for low-income residents in urban areas. Based on the survey, we analyzed residents' satisfaction level with the current way of living and preferred ways of living and the planar pattern of houses in surveyed areas, and examined the housing environment improvement methods for residents living in the urban slam areas and perception of subjects. Survey analysis used statistics program SPSS14.0. As a result, of it, it was found that residents in surveyed areas were relatively satisfied with the current way of living but in the preferred housing life-style, they were demanding some change. This paper is significant in that it aims at change in paradigm of improvement of residential areas through renewal of urban deteriorated residence that characteristics of changing living space are compromised depending on living habitude left, and changing life style, and it proposes the directions of the housing environment improvement plan in the future.

주요어: 경주도심, 노후주거지, 재생, 주생활적 특성

Keywords: Downtown area of Gyeongju, Declined residential, Regeneration, Study of housing lifestyle

1. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

우리나라는 1962년 도시계획법을 시초로 도시개발의 틀이 형성된 이후 주택의 공급적 측면에 주력함에 따라 노후불량주거지가 양산되고 꾸준한 정비사업을 통해 토지의 효율성을 높여왔으나, 1980년대 이후 노후불량주거지에 대한 정비가 요구되면서 기존의 주택을 정비하기 위한 유일한 대안이었던 전면재개발 방식을 지양하고, 수복형태의 주거지 정비 방식을 도입하면서 주거환경개선을 바라보는 시각 또한 달라지고 있다.

그러나 기존의 주거환경개선방법의 문제와 한계점으로 인해 주거환경개선사업의 패러다임이 사회적 재정비로 전환되어야 하는 시점에 다다랐으며 이는 주거환경개선에 있어서 실질적인 주체인 거주민의 참여에서 시작된다.

거주민 참여는 주로 제도적 차원에서 접근되고 있으나 주민 주도의 실질적 주거환경개선은 거주민의 생활방식과 요구사항을 파악하는 기초적 연구에서 비롯된다는 관점에서 본 연구의 목적은 도심노후주거지 주거환경개선사업지구 거주민의 현재 생활방식에 대한 만족도 및 선호하는 생활방식을 분석함으로써 남아 있는 생활습성과, 환경적 요인에 의해 변모하는 생활공간의 특성이 절충된 도심 노후주거지 재생방안과, 거주민의 주거환경개선에 대한 인식을 분석함으로써 사회적 재정비로서의 주거환경개선 방안을 모색함에 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 2005년부터 2010년까지 현지 개량방식으로 주거환경개선사업을 시행 중인 경주시 황성동 갓뒤지구와 동천동 대안지구이며, 내용적 범위는 대상지구 거주민을 대상으로 단독주택 유형별 현재의 생활양식 및 생활만족도, 선호하는 생활양식을 살펴 보기 위한 설문조사로 이루어졌다.

또한 대상지구 주택의 평면패턴을 분석해봄으로써 주거환경개선에 대한 실사용 현황을 살펴보았다.

주거환경개선방법과 주체에 관한 거주민의 인식은 선호하는 주택유형별로 선호하는 주택유형과 주거환경개선 방법 및 주체를 분석하였다.

자료 분석은 통계프로그램 SPSS14.0을 이용하였다.

II. 주거지 정비의 패러다임 변화

1. 새로운 주거환경개선 방식의 도입

기존의 주거환경개선사업은 대한주택공사 등이 전면 재개발을 통해 공동 주택을 공급하는 방식과, 지자체가 도로 등 기반시설을 설치해 주변 주민이 자력으로 주택을 개량하는 현지개량방식으로 추진해왔다.

그러나 각 정비방식은 거주민의 재정착률이 낮고, 주택개량 후 주택개량 유인책이 부족하다는 단점 등으로 주거환경개선사업 후에도 여러 가지 문제점을 초래하고 있다. 이에 건설교통부는 두 가지 방식의 단점을 보완하고 장점을 살리는 새로운 “거점확산형”정비방식¹⁾을 도입하

* 정희원(주저자), 대구대학교 실내건축학 석사과정

** 정희원(교신저자), 대구대학교 실내건축디자인학과 교수, 공학박사

*** 정희원, 대구대학교 겸임교수, 공학박사

1) 건설교통부는 “거점확산형”이 새로운 정비 방식인 만큼 전국에서 12개 구역을 시범적으로 선정하여 우선 추진하고 그 결과에 따라 이를 전국으로 확대할 계획이다.

고자 한다.

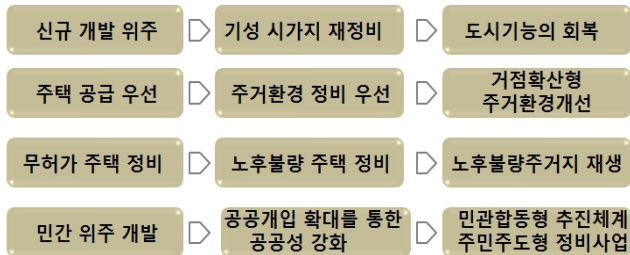


그림1. 주거지 정비의 패러다임 변화

자료: 김명선(2004), 노후불량주거지 정비제도 개선방안 연구, 서울대 석사학위논문, 9, 재인용, 서수정(2007), 한국노후주거지 현황과 과제, 한국주거학회 학술발표대회논문집의 내용을 참고, 정리

2. 사회적 재정비로서의 주거지 재생

주거환경개선에 있어서 사회적 재정비의 전환은 도시 거주민의 참여에서부터 시작된다는 것은 여러 선행연구에서도 언급한 바 있으며²⁾ 우리나라와 주거환경개선의 발전 시기와 기타 여건이 비슷한 일본의 경우에도 ‘마을 만들기’ 차원에서 거주민의 참여와 요구를 적극 반영함으로써 실질적인 주거환경개선을 시행하고 있다.

거점확산형 방식은 구역의 일부분만 공공이 수용하여 개발하고, 이외 지역은 주민이 현지 개량하는 혼합형 방식으로 민관 합동형 추진체계가 도입됨에 따라 기존 주거환경개선 사업의 단점이 보완되고 주민의 주택개량이 보다 활발하게 지원된다. 또한 전면 수용되는 공동주택방식과 달리 부분별 순환 정비가 가능하므로 원거주민 재정착이 쉽고, 주민주도형 정비사업이 가능하며 공공에서도 등 기반시설을 단순 확보하는 데서 벗어나 보다 세밀한 정비계획과 컨설팅으로 주택 개량을 활발하게 지원한다. 주거지 계획에 있어서는 공공이 구역 전체에 대한 마스터플랜을 수립하여 종합적인 가이드라인을 제시해주고, 주민은 마스터플랜에 담긴 건축 가이드라인과 거점개발을 모델로 삼아 거점 이외의 지역을 단계적으로 순환 정비³⁾함으로써 거주민의 활발한 참여를 바탕으로 사회적 재정비 방식에서의 전환이 기대되는 정비방식이다.



그림2. 거점개발을 통한 단계적 순환정비

자료: 건설교통부 주거복지본부 주거환경팀(2007), 새로운 주거환경개선사업 방식 도입, KDI경제정보센터

III. 대상지구 주민의 주생활 특성 분석

1. 주생활 및 공간이용 현황

1) 대상지구 거주민의 일반적 특성

대상지구 거주민의 일반적 특성은 사회인구학적 특성과 거주특성으로 분류하였으며 그 내용은 표1과 같다.

2) 서수정(2003), 염철호(2006), 양성욱(2007), 배순석(2001), 양재섭(2002)의 다수의 연구가 있다.

3) 건설교통부 주거복지본부 주거환경팀(2007), 새로운 주거환경개선사업 방식 도입, KDI경제정보센터

표1. 조사대상자들의 일반적 특성 (N:48 / 37)

구분	갓뒤		대안		구분	갓뒤		대안				
	N	%	N	%		N	%	N	%			
연령	21세미만	1	2.1	2	5.4	사회인구학적 특성	50만원미만	19	39.6	9	24.3	
	21-29세	2	4.2	5	13.5		50-100만원미만	5	10.4	7	18.9	
	30-39세	5	10.4	7	18.9		100-150만원미만	7	14.6	4	10.8	
	40-49세	8	16.7	4	10.8		150-200만원미만	5	10.4	8	21.7	
	50-59세	6	12.5	6	16.2		200만원 이상	12	25.0	9	24.3	
	60-69세	8	16.7	5	13.5		주거특성	자가	37	77.1	25	67.6
	70세이상	18	37.5	8	21.6	전세		4	8.3	8	21.6	
	직업	농업	12	25.0	2	5.4		월세	3	6.2	3	8.1
		무직	12	25.0	6	16.2		사글세	2	4.2	1	2.7
		학생	2	4.2	9	24.3		무상	2	4.2	-	-
회사원		3	6.2	4	10.9	가구수	1가구	29	60.4	17	45.9	
전업주부		9	18.7	1	2.7		2가구	12	25.0	15	40.6	
자영업		5	10.4	1	2.7		3가구	4	8.3	4	10.8	
공무원		2	4.2	3	8.1		4가구	1	2.1	1	2.7	
전문직		1	2.1	10	27.0		5가구이상	2	4.2	-	-	
기타		2	4.2	1	2.7							

2) 주택유형별 공간이용 방식

본 항에서는 각 주택유형별 대표적 평면 사례를 들어 주생활 행위의 기본이 되는 취침, 식사, 단란, 응접, 의례 행위를 포함한 주생활 행위와 주공간과 부속공간의 구성방식에 대해 분석해 보았으며 그 내용은 표2와 같다.

한옥형의 경우 기본적으로 안방, 작은방의 2R 형태에 부엌, 화장실, 창고로 구성되어 있으며, 부엌은 안방과 마루로부터 공간적으로 분리된 LD/K의 형태를 이루고 있다. 양옥형의 경우는 거실이 등장하였으나 거실과 주방의 연계방식에서는 부엌이 거실과 분리되어 있는 LD-K의 형태를 이루고 있으며 한옥 안방의 생활행위 수용이 양옥의 거실 기능과 비슷하게 나타남을 알 수 있다. 한양옥형의 주공간인 한옥공간은 단란공간인 거실이 등장하였음을 알 수 있다. 기타의 유형은 단란기능 외에 응접기능과, 의례기능을 수용하는 거실의 면적이 넓어진 점이 특징적이다.

표2. 주생활 행위별 공간이용 현황

	평면사례	비고
한옥		<ul style="list-style-type: none"> • 식침 미분리 • 부엌공간의 분리 • 안방이 취침, 식사, 단란, 응접, 의례 기능을 수용 • 부속건물은 입차
양옥		<ul style="list-style-type: none"> • 거실이 존재하나 주방과 분리 • 거실공간이 취침을 제외한 대부분의 생활행위 수용
한양옥		<ul style="list-style-type: none"> • 한옥과 양옥의 공간이 공존함으로써 생활방식 혼재 • 양옥공간은 입차공간으로 사용
기타		<ul style="list-style-type: none"> • 대부분 신축한 경우 • 주방거실이 일체 • 발코니 등장 • 거실면적 증가

3) 주택유형별 현재 생활방식 및 만족도

주택유형별 현재 생활방식은 주택 유형별 취침, 식사, 단란, 응접, 의례 행위 방식으로 분류하였으며 그 내용은 표3과 같다.

표3. 주택유형별 현재 생활방식 (N:48 / 37)

구분	양옥		한옥		한양옥		기타		합계		
	갓뒤	대안	갓뒤	대안	갓뒤	대안	갓뒤	대안	갓뒤	대안	
취침	온돌	N 10 15 19 6 7 2 6 4 42 27	% 20.8 40.5 39.6 16.2 14.6 5.4 12.5 10.8 87.5 73.0	침대	N 1 6 2 - - - 3 2 6 8	% 2.1 16.2 4.2 - - - 6.3 5.4 12.5 21.6	절충	N - 1 - - - - - 1 - 2	% - 2.7 - - - - - 2.7 - 5.4		
	식사	밥상	N 3 12 17 3 6 2 6 3 32 20	% 6.3 34.2 35.4 8.1 12.5 5.4 12.5 8.1 66.7 54.1	식탁	N 6 9 4 3 1 - 3 3 14 15	% 12.5 24.3 8.3 8.1 2.1 - 6.3 8.1 29.2 40.5	절충	N 2 1 - - - - - 1 2 2	% 4.2 2.7 - - - - - 2.7 4.2 5.4	
		단란	좌식	N 9 18 19 6 5 2 6 2 39 28	% 18.8 48.6 39.6 16.2 10.4 5.4 12.5 5.4 81.3 75.7	의자식	N - 1 2 - 2 - 2 3 6 4	% - 2.7 4.2 - 4.2 - 4.2 8.1 12.5 10.8	절충	N 2 3 - - - - - 1 2 3 5	% 4.2 8.1 - - - - - 2.1 5.4 6.3 13.5
			응접	좌식	N 10 19 19 5 5 2 7 3 41 29	% 39.6 51.4 39.6 13.5 10.4 5.4 14.6 8.1 85.4 78.4	의자식	N - 2 - - 1 - - 3 1 5	% - 5.4 - - 2.1 - - 8.1 2.1 13.5	절충	N 1 1 2 1 1 - 2 1 6 3
의례				좌식	N 9 19 20 3 6 1 8 3 43 26	% 18.8 51.4 41.7 8.1 12.5 2.7 16.7 8.1 89.6 70.3	의자식	N - 2 - - - - 1 4 1 6	% - 5.4 - - - - 2.1 10.8 2.1 16.2	절충	N 2 1 1 3 1 1 - - 4 5
	합계			N 11 22 21 6 7 2 - 7 48 37	% 22.9 59.5 43.8 16.2 14.6 5.4 18.8 18.9 100.0 100.0						

대상지구 거주민들의 현재 생활에 대한 만족도4)는 주택유형별로 만족, 보통, 불만족으로 분류하여 살펴보았으며 갓뒤지구와 대안지구 모두 현재 생활에 만족한다는 응답이 각 54.2%, 51.4%로 가장 높게 나타났다.

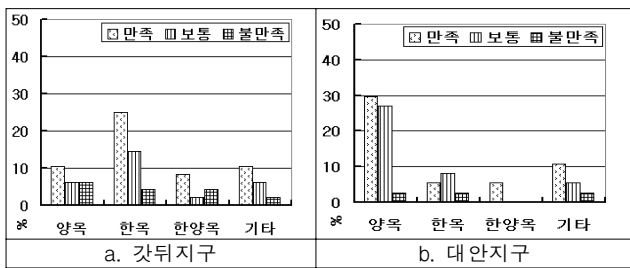


그림3. 현재생활에 대한 만족도

4) 미래 선호생활방식

미래 선호 생활방식은 표4와 같으며 현재 생활방식에 대체로 만족하면서도 일부 생활방식에서 변화를 요구하고 있음을 알 수 있다.

4) 현재 생활에 대한 만족도는 각 주택 유형별 생활 행위의 방식, 장소, 만족도에 대한 조사를 바탕으로, 이 세가지 항목에 대한 전체 만족도를 조사한 것이며 생활행위는 취침, 식사, 가족단란, 응접, 의례의 다섯가지로 분류하여 조사하였다.

표4. 주택유형별 미래선호 생활방식 (N:48 / 37)

구분	양옥		한옥		한양옥		기타		합계		
	갓뒤	대안	갓뒤	대안	갓뒤	대안	갓뒤	대안	갓뒤	대안	
취침	온돌	N 8 11 13 2 4 2 4 3 29 18	% 16.7 29.7 27.1 5.4 8.3 5.4 8.3 8.1 60.4 48.6	침대	N 2 3 6 3 3 0 2 2 13 8	% 4.2 8.1 12.5 8.1 6.3 0 4.2 5.4 27.1 21.6	절충	N 1 8 2 1 0 0 3 2 6 1	% 2.1 21.6 4.2 2.7 0 0 6.3 5.4 12.5 29.7		
	식사	밥상	N 5 9 14 2 4 1 4 2 27 14	% 10.4 24.3 29.2 5.4 8.3 2.7 8.3 5.4 56.3 37.8	식탁	N 6 11 5 3 2 1 5 4 18 19	% 12.5 29.7 10.4 8.1 4.2 2.7 10.4 10.8 37.5 51.4	절충	N 0 2 2 1 1 0 0 1 3 4	% 0 5.4 4.2 2.7 2.1 0 0 2.7 6.3 10.8	
		단란	좌식	N 8 13 19 3 4 2 6 1 37 19	% 16.7 35.1 39.6 8.1 8.3 5.4 12.5 2.7 77.1 51.4	의자식	N 2 4 0 1 1 0 1 2 4 7	% 4.2 10.8 0 2.7 2.1 0 2.1 5.4 8.3 18.9	절충	N 1 5 2 2 2 0 2 4 7 11	% 2.1 3.5 4.2 5.4 4.2 0 4.2 10.8 14.6 29.7
			응접	좌식	N 8 18 20 3 5 2 6 1 39 24	% 16.7 48.6 41.7 8.1 10.4 5.4 12.5 2.7 81.3 64.9	의자식	N 2 3 0 3 0 0 0 2 2 8	% 4.2 8.1 0 8.1 0 0 0 5.4 4.2 21.6	절충	N 1 1 1 0 2 0 3 4 7 5
의례				좌식	N 9 18 20 2 5 2 7 1 41 23	% 18.8 48.6 41.7 5.4 10.4 5.4 14.6 2.7 85.4 62.2	의자식	N 0 2 0 1 1 0 1 2 2 5	% 0 5.4 0 2.7 2.1 0 2.1 5.4 4.2 13.5	절충	N 2 2 1 3 1 0 1 4 5 9
	합계			N 11 22 21 6 7 2 9 7 48 37	% 22.9 59.5 43.8 16.2 14.6 5.4 18.8 18.9 100.0 100.0						

2. 주거환경개선에 대한 인식 분석

1) 선호주택유형별 주거환경개선방법

선호주택유형별 주거환경개선방법은 표5와 같다.

표5. 선호주택유형별 주거환경개선방법 (N:43 / 32)

구분	양옥		아파트		한옥		연립주택		전원주택		합계	
	Gd	Da	Gd	Da	Gd	Da	Gd	Da	Gd	Da	Gd	Da
a-1	N 4 3 1 1 1 1 - - 2 1 8 6	% 8.3 8.1 2.1 2.7 2.1 2.7 - - 4.2 2.7 16.7 16.2										
	N 2 1 - - 2 - - - 2 - 6 1	% 4.2 2.7 - - 4.2 - - - 4.2 - 12.5 2.7										
a-2	N 4 1 - - 2 1 - - 2 2 8 4	% 8.3 2.7 - - 4.2 2.7 - - 4.2 5.4 16.7 10.8										
	N 2 2 2 - 5 - - - 5 4 14 6	% 4.2 5.4 4.2 - 10.4 - - - 10.4 10.8 29.2 16.2										
a-3	N 1 2 1 - 1 1 - 1 4 11 7 15	% 2.1 5.4 2.1 - 2.1 2.7 - 2.7 8.3 29.7 14.6 40.5										
	N 18 12 4 1 11 4 - 1 15 19 48 37	% 37.5 32.4 8.3 2.7 22.9 10.8 - 2.7 31.3 51.4 100.0 100.0										
x ²	갓뒤	N.S										
	대안	N.S										

Gd: 갓뒤지구, Da: 대안지구

a-1: 전면철거 후 시행사에서 공동으로 아파트 신축

a-2: 전면철거 후 시행사에서 공동으로 다세대(연립주택)신축

a-3: 전면철거 후 시행사에서 공동으로 단독주택 신축

a-4: 전면 철거 후 개별적으로 단독주택 신축

b: 노후불량주택만 철거 후 개별적으로 단독주택 신축

거주민들의 선호주택 유형은 공공이 기반시설을 정비 해주고 거주민의 자력에 의한 주택개발 방식인 현지개발 방식의 주거환경개선방법 및 주거환경개선추체와 관련을 지닌다. 주거환경개선 방법에서 양옥, 한옥, 전원주택의

경우 전면철거를 하지 않고도 개별적으로 건축 가능한 주택유형이지만, 아파트와 연립주택 같은 공동주택은 주거지의 철거가 불가피한 주택형태이다.

갯뒤지구의 경우 양옥형을 선호하는 경우가 37.5%로 가장 높게 나타났으나, 선호하는 주거환경개선방법에서는 주거지 전면 철거 후 개별적으로 단독주택을 신축하기를 원하는 주민이 29.2%로 가장 높게 나타났다. 주택유형은 단독주택형을 선호하면서, 주거환경개선 방법은 주거지를 전면 철거하는 방식을 선호하는 점으로 미루어 갯뒤지구의 열악한 대지여건 및 주거환경을 짐작할 수 있으며, 또한 거주민의 주거환경개선 방법에 대한 인식이 부족함을 의미한다. 대안지구의 경우는 선호하는 주택유형이 전원주택형이 51.4%로 가장 높게 나타나며, 선호하는 주거환경개선방법은 현재 진행 중인 현지개발방식과 일치함을 알 수 있다. 이는 대안지구가 갯뒤지구의 경우보다 기반시설과 도로여건 등이 비교적 양호하기 때문에 주거지를 철거하는 방식보다 노후불량주택만 철거하고, 그 자리에 단독주택을 신축하는 현지개발방식을 선호하는 것으로 판단된다.

2) 선호주택유형별 주거환경개선 주제

선호주택유형별 선호하는 주거환경개선 주제는 표6과 같다. 갯뒤지구의 경우 양옥유형을 선호하면서 계획부터 시행까지 시행사에서 하길 바라는 경우와, 모든 사업을 시행사, 주민이 합동으로 하길 바라는 경우 각 35.4%로 가장 높게 나타남으로써 주거환경개선방법에서 공공기관과 시행사에 의존하는 현상과는 조금 차이를 보이고, 각 변수간의 상관성도 약하게나마 존재함을 알 수 있다.

대안지구의 경우는 주거환경개선방법의 결과와는 달리 주거환경개선 주제에서는 계획부터 시행까지 시행사에서 알아서 해주길 바라는 경우가 29.7%로 가장 높게 나타난다.

표5. 선호주택유형별 주거환경개선주제 (N:43 / 32)

구분		양옥		아파트		한옥		연립주택		전원주택		합계	
		G	D	G	D	G	D	G	D	G	D	G	D
c-1	N	3	-	-	-	-	-	-	-	1	2	4	2
	%	6.3	-	-	-	-	-	-	-	2.1	5.4	8.3	5.4
c-2	N	-	3	2	-	-	1	-	-	3	6	5	10
	%	-	8.1	4.2	-	-	2.7	-	-	6.3	16.2	10.4	27.0
c-3	N	6	3	1	1	5	2	-	-	5	5	17	11
	%	12.5	8.1	2.1	2.7	10.4	5.4	-	-	10.4	13.5	35.4	29.7
c-4	N	4	3	1	-	6	-	-	1	6	5	17	9
	%	8.3	8.1	2.1	-	12.5	-	-	2.7	12.5	13.5	35.4	24.3
합계	N	18	12	4	1	11	4	-	1	15	19	48	37
	%	37.5	32.4	8.3	2.7	22.9	10.8	-	2.7	31.3	51.4	100.0	100.0

χ^2 갯뒤 $\chi^2 = 24.202$ df = 12 p = 0.05

대안 N.S

G: 갯뒤지구, D: 대안지구

c-1: 모든 계획부터 시행까지 주민 스스로

c-2: 계획은 시행사에서, 주택건축은 주민 스스로

c-3: 계획부터 시행까지 시행사에서

c-4: 모든 사업을 시행사, 주민이 합동으로

IV. 결론

본 연구는 거주민 참여적 관점에서 대상지구 주민의 생활양식과 주거환경개선에 대한 인식을 분석함으로써 도심 노후주거지의 사회적 재정비 방안을 모색하고자 하였으며 결론은 다음과 같다.

첫째, 기존 주거환경개선방식의 문제점 초래에 따른 새로운 주거환경개선방식이 도입, 시범적으로 시행됨에 따라 분할적·순차적 진행으로, 거주민 참여의 기회가 확대됨으로써 종전의 물리적 정비에서 벗어난 사회적 재정비의 전환이 기대된다.

둘째, 주민참여적 방향을 제시하기 위한 기초단계인

주택유형별 공간이용 방식은 한옥형의 경우 안방이, 양옥형의 경우 거실 공간이 각 실의 수용도 행위를 포함한 대부분의 행위를 복합적으로 수용하고 있었다. 한양옥형의 경우 한옥과 양옥형의 생활방식이 혼재되어 나타나며, 세가지 주택유형 모두 무허가의 부속건물을 입차공간으로 활용하고 있었다. 기타형의 경우 신축된 경우가 많아, 주방과 거실공간이 일체된 LDK형으로 건축적 서비스공간인 발코니가 등장하였으며 공동생활 행위를 수용하기 위한 거실면적이 확대되어 나타난다. 이 같은 현상은 단독주택지 내에 다양한 주택 유형이 존재함으로써 건축물이 지어진 시기와 배경 등으로 미루어 거주민의 변화하는 라이프스타일이 생활공간에 어느 정도 반영되어 나타나고 있는 것으로 사료된다.

둘째, 대상지구 거주민들은 현재의 생활양식에 대체로 만족하고 있었으며 미래의 선호하는 생활양식에서는 일부만 변화하는 모습을 보이는데, 이는 대상지에 고령자의 비율이 높아 그 전부터 형성되어 온 주생활적 습성이 강하게 남아있기 때문으로 판단된다. 이는 거주민들의 남아있는 생활습성과, 변화하는 라이프스타일에 따라 변모하는 생활공간의 특성을 적절히 수용할 수 있는 유기적인 실내공간계획이 필요함을 의미한다.

마지막으로 주거지환경개선에 있어서 밀접한 관련이 있는 선호주택유형별 주거환경개선방법 및 주제에 대해 분석한 결과, 현지개발방식으로 건축될 수 있는 주택유형과 주거지 정비방법 및 주제가 불일치함으로써 대상지구의 사회적, 물리적 특성이 제대로 파악되지 않은 채 획일적인 정비방식만을 적용함에 따라 주거환경개선의 효과가 저조함을 알 수 있다. 따라서 기반시설이 양호한 지구와 그렇지 않은 지구의 사회, 복지적, 물리적 특성을 파악하는 기초적 단계의 적극적인 도입이 필요하다. 또한 사회적 재정비로서의 패러다임 변화가 요구됨으로써 기존 주거환경개선방식의 문제점을 보완하여 시행되는 새로운 정비방식의 도입에 따라, 계획의 초기 단계부터 공공기관의 일방적인 정비방식 도입과 추진을 지양해야 한다. 특히, 그 중요성은 인지되고 있으나 항상 실행 단계에서 배제되어 왔던 주민참여의 단계에서 거주민간의 워크숍이나 시나리오 어프로치 등 지속적이고 적극적인 커뮤니케이션을 통한 실질적인 주거환경개선이 이루어져야 한다.

도심 노후주거지 재생의 일환으로 주거지 정비의 패러다임 변화를 맞아 새로운 주거환경개선방식이 도입되었지만, 아직은 시범적 단계로서 시행결과에 따른 정비효과는 미지수인 만큼 본 연구의 결과를 바탕으로 향후 거시적 관점에서 도시기능의 회복에 대한 구체적이고 현실적인 제안에 대한 후속 연구가 이루어지기를 기대한다.

참고문헌

1. 김명선(2004.8), 노후불량주거지 정비제도 개선방안 연구, 서울대석사학위논문
2. 배운규 외(2008.9), 밀집시가지 현지개발방식 주거환경개선사업지구의 유형화 및 정비방향 연구, 대한건축학회논문집계획계제 24권제9호
3. 서수정(2003), 바람직한 노후주거지 정비를 위한 제언, 건축47 권2호
4. _____(2007), 노후주거지 현황과 과제, 한국주거학회춘계학술 발표대회논문집
5. 염철호(2006), 일본의 단지재생과 시나리오 어프로치, 한국주거학회지 주거제1권제2호
6. 양성욱(2007), 아름다운 근대역사문화도시의 풍경 보전, 건축 51권5호
7. 배순석(2001), 노후불량주거지의 계획적 정비방향, 도시문제 388호
8. 양재섭(2002), 노후시가지 수복형 정비수법의 도입필요성과 과제, 건축46권11호
9. 박수빈 외(2005), 주생활양식을 통해 본 지역별 거주자의 주거 특성에 관한 연구, 대한건축학회논문집계획계제21권5호
10. 건설교통부 주거복지본부 주거환경팀(2007), 새로운 주거환경개선사업 방식 도입, KDI경제정보센터