

울산시 서부생활권 내 주거지구의 도시적요소에 대한 비교

Urban Factors of Residential Area in the “Western Region of Ulsan City”

- Focused on the Mugeo, Daun, Gulhwa, Guyoung, and Cheonsang districts -

울산대학교 생활과학대학 주거환경학과
교 수 김 선 중
시간강사 권 명 희

Dept. of Housing & Interior Design, Ulsan Univ.
Professor : Sun Joong Kim
Instructor : Myoung Hee Kwon

◀ 목 차 ▶

- | | |
|-------------------|---------------------|
| I. 서 론 | 1. 도시공간의 기본구조 |
| 1. 연구목적 | 2. 울산시 생활권별 편익시설 현황 |
| 2. 연구범위 및 방법 | 3. 조사대상지역의 일반적 특성 |
| II. 도시적 요소에 대한 고찰 | IV. 지구별 평가 |
| III. 울산 도시기본계획 | V. 결론 및 제언 |
| | 참고문헌 |

<Abstract>

The aims of this study was to provide information of sites to potential buyers and apartment builders through a comparative investigation on the urban criteria in 5 districts of Ulsan city Mugeo, Daun, Gulhwa, Guyoung, and Cheonsang. The content analysis method was used to determine the urban factors which reviewed the urban and environment plan legal system and contents of plans which analyzed the housing characteristics in Ulsan city. Also utilized were professional's opinion and various emphasized elements such as the location of apartments through newspaper advertisement from 1990 to 1999. The urban evaluation factors used in this study were degree of air and noise pollution, traffic facilities, land use, living environment and economics. Major findings are as follows: Mugeo area has the most convenience community facilities, Guyoung and Cheonsang areas have excellent natural environment-air and noise pollution.

Keywords: 도시적요소(urban factors), 생활환경(living environment)

Corresponding Author: Kim, Sun Joong Department of Housing & Interior Design College of Human Ecology University of Ulsan, 680-749
San 29, Muger 2 - dong, Nam - gu, Ulsan, Korea Tel: 82-52-259-2362 E-mail: sunkim@mail.ulsan.ac.kr

I. 서론

1. 연구목적

울산시는 1962년 시로 승격된 이래 국·내외적으로 유례를 찾을 수 없을 정도로 급성장한 국가 기간산업도시로서 우리 나라의 산업발달 및 경제성장과 역사를 같이하고 있다. 1995년 1월 1일 울산시·군이 통합시로 발족하였고 1997년 7월 광역시로 승격됨으로써 2003년 현재 인구 110만명을 넘어서 대도시로 성장하였다. 다가올 2016년에는 150만 계획인구를 위해 주택보급율은 100%로 제고토록 지표를 설정하고 쾌적한 생활환경을 유지시키기 위해 중·저밀도의 개발을 유도하도록 하였다. 특히 울산권 증가인구에 쾌적한 주거지를 공급하기 위하여 응촌을 포함한 서부생활권과 언양을 포함한 서남생활권에 대한 신시가지 개발을 계획하고 택지개발을 시도하고 있다. 그러나 아파트사업자가 사업지역을 선택할 경우와 주택잠재소비자가 거주지역을 선택할 경우 지역에 대한 정보가 부족하여 개발방향이나 주거선택행동을 결정하는데 혼란이 야기될 수 있다. 그러므로 본 연구는 울산시 7대 생활권 중 주거지 성격이 강한 서부생활권인 무거, 굴화, 다운, 천상, 구영 등 5개 지구의 도시적 요소를 비교, 분석하여 주택잠재소비자와 아파트 사업자에게 택지에 대한 정확한 정보를 제공하는데 그 목적이 있다.

2. 연구범위 및 방법

연구는 세 부분으로 나누어 진행하였다. 첫 번째는 울산시의 도시기본계획과 장기발전계획을 통해 공간구조와 계획체제 및 편익시설 현황에 대해 검토했다. 두 번째는 문헌고찰을 통해 미래의 주거 발전 가능성이 강한 조사지구의 위치와 그 지구의 일반적 특성에 대해 살펴보았다. 세 번째는 질문지 조사를 통해 주거지에 대한 도시적 요소에 대해 울산시 서부생활권의 5개 지구를 비교분석 하였다.

연구방법으로는 우선 문헌고찰과 전문가의 의견을 통하여 도시적 요소를 추출하였다. 그 후 도시적

요소를 2002년 7월 10-15일까지 울산시 서부생활권에서 부동산 활동을 하고 있고, 5개 지구의 주거단에 대한 인지도가 높은 부동산 중개업자를 대상으로 설문조사를 실시하였다¹⁾. 분석방법으로는 단순통계에 의한 기술분석을 실시하였다.

II. 도시적 요소에 대한 고찰

우리나라의 공간계획 관련법률²⁾과 환경계획 관련 법률³⁾ 그리고 신문광고에 표출된 아파트의 계획적 특성은 입지적 특성을 강조하고 있음을 알 수 있으며 이를 본 연구에서는 도시적 요소로 칭하였다. 먼저 환경계획 관련법률과 공간계획 관련법률에서 제시하고 있는 기초항목을 종합하면 <표 1>과 같다.

<표 1>에서 제시된 환경과 공간계획 관련분야의 조사내용은 자연환경분야, 생활환경분야, 사회경제환경분야로 구분되며 자연환경분야는 기상, 기후, 생태 등 자연 현상을 포함하며 생활환경분야는 토지이용, 대기 수질, 소음 교통 그리고 환경오염을 포함한다. 사회경제환경분야는 인구, 경제, 산업, 교통, 주요기반시설을 포함한다. 환경계획과 공간계획분야는 자연환경, 토지이용, 환경오염, 교통, 문화 주요기반시설 등에 대한 내용으로 입지적 특성을 지닌 것으로 구성되어 있다. 신문광고 역시 여러 가지 계획

1) 울산시 서부 생활권에 있는 5개 지구에 대한 도시적 요소를 평가하기 위해 부동산 활동을 하고 있는 중개업자들을 대상으로 예비 조사한 결과 타 생활권에 있는 중개업자들은 서부생활권의 주거단에 대한 인지도가 낮았다. 따라서 본 연구는 서부생활권에서 활동하고 있는 부동산중개업자 31명 모두를 조사하였음.

2) 우리나라 법제도에 규정된 공간계획체제 즉 국토·도시계획체제는 「국토건설종합계획법」에 의거, 도시계획으로는 개별 도시의 장기적인 발전방향을 정립하는 도시기본계획과 도시재정비계획이 있음.

3) 환경훼손과 환경오염을 다루는 대표적인 환경계획에는 환경정책기본법에 의한 환경보전장기종합계획, 환경보전중기종합계획, 시·도환경보전계획과 그리고 자연환경보전법에 의한 전국자연환경보전계획, 시·도자연환경보전계획 등이 있음.

<표 1> 환경관련법률과 공간계획관련법률에서 제시하고 있는 기초조사항목

구분	환경계획분야의 조사항목	공간계획분야의 조사항목
자연 환경분야	<ul style="list-style-type: none"> · 기상, 지형, 지질, 토양, 수리 수문 · 동식물상, 생물다양성 구성요소 현황, 녹지등급, 식행현황 · 멸종위기보호, 야생동식물 및 국내 고유생물종의 서식현황 · 산림이용현황 	<ul style="list-style-type: none"> · 기후, 지형, 생태 등 자연 조건, 자연요소 및 생산력 · 천연자원의 질, 양, 분포 · 토양의 물리, 화학적 특성 · 풍수해, 지진 등의 재해발 생현황
생활 환경분야	<ul style="list-style-type: none"> · 토지이용, 대기, 수질, 폐기물, 소음, 진동 · 위락 경관, 일조장해 · 토양오염 	<ul style="list-style-type: none"> · 토지이용, 환경오염, 교통
사회경제 환경분야	<ul style="list-style-type: none"> · 인구, 주거, 산업, 교통, 공공 시설, 문화재 	<ul style="list-style-type: none"> · 인구, 경제, 사회, 문화, 산업, 지가동향, 주요기반 시설

출처 : 이상대 · 송인주(2003)⁴⁾의 연구자료를 재편집하였음.

특성 중 입지적 특성을 강조하였는데 입지성에 대한 항목은 <표 2>에 나타난 바와 같다.

90년대부터 도시의 주거단지 계획들 중 교통시설, 자족기능, 교통편리성, 교통환경의 수준, 주민환경의 중시 그리고 지역발전가능성을 중시하여 왔다. 신문 광고에서 강조하는 사항은 교통편리에 대한 항목이 가장 선호되고 있으며 환경에 대한 중요성의 인식과 여가선용을 위한 주변환경에 대한 고려가 매우 강하게 부각되었다. 그리고 편의시설이 제대로 갖추기 위하여 건설업계의 전략에서도 대규모 단지를 자립형 아파트 건설을 지향하고 있다⁵⁾⁶⁾.

도시공간의 종합적인 쾌적성을 추구하기 위해서 환경의 중요성이 커졌고 지역의 활력성의 증진을

위해 생활환경소음 및 작업환경소음도 중요한 역할을 하는 것으로 파악되었다⁷⁾. 더욱이 울산시는 과거에 거의 무관심했던 소음이 현재에는 지상 교통 및

4) 이상대, 송인주(2002). 우리나라 공간계획간 연계체계 및 실태분석. 대한국토·도시계획학회지, 37(7), 11.

5) 손세관, 김승언(2000). 1990년대 신문광고에 나타난 우리나라 아파트의 계획적 특성에 관한 내용분석. 대한건축학회 춘계학술발표대회 논문집 p3.

6) 90년대 1153개의 신문광고 수를 수집하여 분석한 결과 : 아파트 광고 입지성을 구성하는 세부적 계획특성들의 구성비를 살펴보면 교통편리의 항목이 40.7%로 가장 높았으며, 주변환경 21.3%, 교육환경 15.7%, 자족기능 13.5%, 발전가능성 8.8%의 순으로 나타났음.

7) 한명호(2003). 도시공간의 쾌적 음환경창조를 위한 사운드 스케이프 디자인 연구. 대한건축학회지, 19(4), 204.

<표 2> 신문광고에 나타난 입지성의 내용분석

계획 특성	분석내용
교통편리	전철, 지하철역 위치, 도로망, 광역권과 입점, 시넨버스노선, 사통팔달의 교통망
자족기능	직주동일 지역에 위치, 도시자족기능, 유통·행정·교육시설 도보로 이용, 완벽한 생활환경, 공공시설 이용, 첨단 도시기능, 문화의 혜택
교육환경	수준 높은 교육시설, 초·중·고 대학 위치, 주변 명문학교
주변환경	단지 주변에 근린공원 위치, 단지를 둘러싼 녹지환경, 자연경관, 주변에 휴양시설의 위치, 산에 둘러싸인 자연환경
발전 가능성	발전이 약속된 계획도시, 국제·외교도시, 과학적 미래도시, 투자가치, 거점도시, 배후도시를 기반, 대규모 택지 개발, 대단위 아파트 단지가 입점, 상세계획구역내에 위치

출처 : 손세관 · 김승언(2000)의 연구자료를 재편집하였음.

항공소음, 산업 소음 등이 외부소음으로 주거생활을 위협하고 있어 소음문제가 주거환경문제로 크게 부각되고 있다. 그리고 대기오염은 각종 산업 공해를 초래하여 공장과 차량에서 배출하는 유독가스가 도시의 공기를 크게 오염시키고 있다. 이러한 소음과 대기오염은 울산시의 급속한 산업성장의 결과이다. 또한 주변지역으로부터의 도심을 향하는 통근 교통에 대한 대책도 매우 중요한 문제로 되었다. 대중교통의 이용과 통학의 편리성 그리고 교통망 등이 포함된 교통환경은 주거선택 시 높게 고려하는 주거환경요소로 높은 비중을 차지한다⁸⁾⁹⁾.

이상과 같이 본 연구는 도시적 요소를 추출하기 위해 법를 및 광고 계획특성에서 나타난 입지적 특성을 중심으로 검토한 결과와 울산시가 가지는 지역적 특성 및 주변지역과의 연계성 그리고 전문가의 의견을 포함시켜 종합적으로 검토하였다. 그 결과 본 연구에서는 <표 3>과 같이 조사항목을 정하였다.

III. 울산 도시기본계획

1. 도시공간의 기본구조

1997년 수립한 울산도시기본계획(2016)에 의하면 울산시의 공간구조는 1도심, 6부 도심으로 계층체계를 확립하였다(표 4참조).

1도심인 시청중심의 신도심은 중앙대생활권으로 국제교역, 정보, 행정·중심업무기능(C·B·D)·서비스기능을 제공하며, 6개의 부도심은 구도심·농소권, 방어진·정자권, 무거·웅촌권, 두동·두서권, 언양·상북·삼남권, 온양·온산권으로서 구도심·농소권은 북부 대생활권으로 종합운동장, 향교, 학생공원 시설을 갖추고 구시가지 상권과 농소 신 시가지를 잠재력으로 하는 문화·공항·체육·권역서비스기능¹⁰⁾과 자동차관련공업의 배후신도시 기능분담을 계획하였다. 방어진·정자권은 동부생활권으로 해안관광 위락, 주변 연결교통망 및 권역서비스기능 확충과 조선·기계공업의 배후주거기능; 무거·웅촌권은 서부생활권으로 교육·문화·체육기능, 대단위

주거기능; 두동·두서권은 서북생활권으로 첨단산업 연구기능 등의 주요기능과 전원도시 건설 기능; 언양·상북·삼남권은 서남대생활권으로 관광, 휴양기능을 겸비한 서남권 배후도시 건설기능; 온양·온산권은 남부대생활권으로 첨단산업기술연구단지 입지기능을 하도록 기능분담구조를 계획하였다.

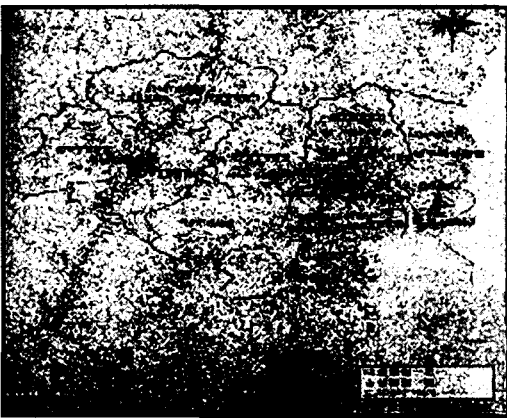
- 8) 서정봉(1995). 도시계획교과서. 대우출판사 p137.
 김선중, 김수정(1997). 신주거지 아파트 구매예정자의 주거선택행동에 관한 연구. 한국주거학회지, 8(2), 101.
 조성희, 강혜경(2000). 주거환경 구성요소에 대한 거주자들의 태도에 관한 연구. 한국주거학회지, 11(1), 49.
 김미희, 정미영(2003). 도시청소년의 주거가치와 주거만족도. 한국주거학회지, 14(3), 13.
 9) 대한민국도·도시계획학회편저(1997). 단지계획. 보성각 p139.
 10) 권역서비스기능이란 울산시를 광역권에 의한 7대권-18중권-68소권의 생활권으로 구분하여 각 생활권에서 시민에게 제공할 수 있는 서비스 기능을 뜻한다.

<표 3> 도시적 요소

도시적 요소	
공해오염정도	대기오염최소
	소음최소
교통시설	대중교통시설의 편리함
	교통안전시설(신호등, 보행시설)
	연계교통수단의 다양성
	중심지와 의 연계성
	공단과의 연계성
토지이용	위락시설과의 연계성
	용도지역의 변경 가능성
	주변지역의 공원, 녹지 유무
생활환경	도로구획의 정리정도
	급수사정(상수도)
	생활편익시설(병원, 시장)
	근린생활시설(경찰서, 우체국 등)
경제성	교육시설(초, 중, 고교)
	문화시설(회관, 위락시설 등)
	투자가치
	주거지로서의 발전 가능성

<표 4> 생활권별 계획인구 및 행정구역(2016년 기준)

대생활권	중생활권	소생활권	면적(km ²)	구성비(%)	인구(인, %)	인구밀도(인/ha)
7개	19개	68개	1,052,812	100.0	919,912(100.0)	169.3
중앙	4개(신정, 야음, 달동, 청량)	17개	96.75	9.2	256,108(27.8)	182.8
북부	4개(우정, 학성, 화봉, 농소)	17개	127.88	12.1	246,483(26.9)	186.7
동부	3개(미포, 방어진, 강동)	10개	93.38	8.9	229,310(24.9)	300.4
서부	2개(무거, 응촌)	12개	187.34	17.8	90,507(9.8)	108.0
남부	2개(남창, 덕신)	5개	136.00	12.9	43,739(4.8)	89.4
서북	2개(두동, 두서)	3개	157.66	15.0	9,697(1.1)	63.8
서남	2개(상북, 언양)	4개	253.80	24.1	43,068(4.7)	92.7



<그림 1> 울산시 생활권 구분도

2. 울산시 생활권별 편익시설 현황

편익시설은 신·구시가지 일원의 기존시가지에 조성된 북부·중앙·동부대생활권등 3개 대생활권에 편중되어있으며 상위의 도시중심시설일수록 이러한 현상은 더욱 두드러지게 나타났다. 중앙대생활권은 70년대 이후 개발된 신시가지로서 관공서가 다수 배치되어 행정구역으로서의 역할을 담당하고 있다. 북부대생활권에는 시장(12개소), 공연장(10개소), 경노당(53개소) 등이 다른 생활권에 비해 많이 설치되어 있어 비교적 장년층과 노년층이 많이 거주하는 등 농촌의 요소를 아직 간직하고 있다. 동부대생활권에는 울산에서 중심공업단지로 되어 거주민을 위한 특별한 편익시설이 설치되어 있지 않

은 것으로 해석된다. 서부대생활권은 주거전용지역으로 개발되어 초·중고등학교와 대학교 등 교육환경이 유리한 곳이다. 그 외 남부, 서부, 서남대생활권은 도시기본시설인 교육시설과 우체국, 농촌지도소 등이 설치되어 있다. 1997년 울주군에서 울산시에 편입된 후 울주군으로 변경된 후 아직 토지활용이나 편익시설면에서 농촌의 요소를 간직하고 있는 곳이다.

3. 조사대상지역의 일반적 특성

1) 지구별 개요

조사지역인 서부대생활권은 무거중생활권과 응촌중생활권으로 나누어지는데 본 조사대상지역인 무거중생활권은 울산대학교, 체육공원등 문화활동의 수요잠재력이 높은 지역으로 대부분 계획적인 시가지 조성이 완비 또는 진행되고 있는 개발지이다. 문수산, 두현저수지 등의 자연경관요소도 함께 갖춘 지역으로써 서부생활권의 중심부에 위치 되어있다. 무거중생활권의 정비계획은 체육공원, 대학시설 등을 기반으로 하는 교육, 연구, 문화등 권역서비스기능의 확충과 계획적 택지개발지로 현재 추진중인 굴화·옥현 지구택지개발사업과 구영·천상 토지구획정리사업을 통한 계획적 개발을 유도하고 양호한 주거환경의 보호방안을 강구하고 있다. 그리고 울산시는 중심기능이 미약한 도시기반시설확충 및 도시기능을 향상시키기 위하여 무거중생활권을 독립된

주거단지로 개발할 예정이다. 즉 경부고속도로가 이 지역에 끝나므로 외부지역과 접근성이 양호하며 자연농원, 민속촌, 어린이 대공원고 같은 위락시설지역으로 개발이 가능하다고 보고 해운대-기장-무거-

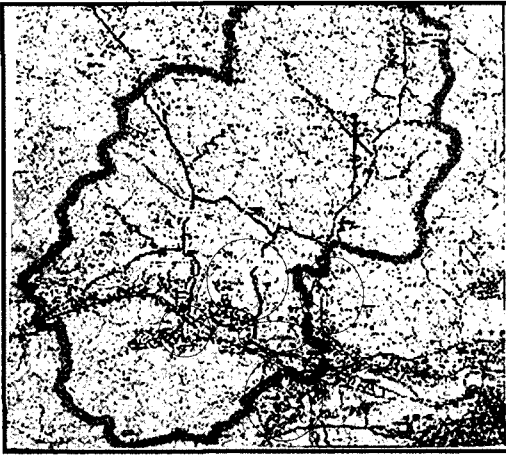
구영-경주로 가는 도로를 공사중이다. 2006년 도로설치가 완공되면 부산권 및 경남권 관광객을 유치할 수 있을 것이다.

<표 5> 생활권별 편익시설현황

(단위 : 개소)

생활권별 설명	계	중앙 대생활권					북부 대생활권					동부 대생활권				서부 대생활권			남부 대생활권			서남 대생활권							
		소계	신정	아음	달동	청량	소계	우정	학성	화봉	농소	소계	미포	방어	강동	소계	무거	웅촌	소계	덕신	남창	소계	두동	두서	소계	연양	상북		
시청	1	1	1																										
구청	4	2	1		1		1		1				1		1														
법원	1	1	1																										
경찰서	4	2	1	1			1		1				1	1															
세무서	2	1	1				1		1																				
소방서	2	1			1		1		1																				
전매서	2	1	1																							1	1		
우체국	49	13	4	5	4		7	2	4		1	14	9	4	1	5	4	1	6	3	3	2	1	1	1	2	2		
농촌지도소	14	2	1			1	1				1	1			1	3	2	1	3	1	2	2	1	1	1	4	4		
초등학교	81	17	5	8	3	1	21	6	10	2	3	18	7	8	3	7	4	3	8	3	5	3	2	1	7	4	3		
중학교	41	12	6	2	3	1	9	2	5	1	1	10	3	6	1	3	2	1	3	1	2	1		1	3	2	1		
고등학교	28	6	4	1		1	7	2	4	1		4	3	1		6	4	2	2	1	1				3	2	1		
직업훈련원	1						1		1																				
변전소	8	3		1	1	1	1	1				1		1				2	2						1	1			
축우소	1						1	1																					
병원	15	5	3	1	1		4	3	1			4	2			2		1	1						1	1			
공연장	14	3	3				10	8	2			1	1																
보건소	4	2	1	1			1	1				1	1																
시장	31	8	4	1	3		12	7	5			10	8	2															
시외버스터미널	3	1			1							1		1												1	1		
대학교	1														1	1													
전문대학	1														1	1													
운동장	1						1		1																				
전화국	5	1		1			2	1	1			1	1													1	1		
고속버스터미널	1	1			1																								
방송국	2	1		1			1		1																				
체육관	2	1	1				1		1																				
도시가스																													
오물처리장	1	1			1																								
쓰레기처리장	3	1			1													2	2										
경노당	197	47	13	12	15	7	53	15	19	10	9	30	13	12	5	15	9	6	21	12	9	12	7	5	19	13	6		
노인호관	22	5	2	1	1	1	3	2	2	1	1	4	2	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1		3	2	1		
도살장	2	1		1																						1	1		

자료출처 : 2016년 울산도시기본계획(1997)



〈그림 2〉 5개 지구 위치표시(무거중생활권)

(1) 무거지구

무거지구는 5.91km²의 규모로 20,925인을 수용하고 있으며 언양간 고속도로 및 국도7호선에 위치한 남구의 관문지역으로 대학교 및 울산과학대학이 위치한 교육지역이다. 고층아파트 및 건물신축으로 유입인구가 급증하는 개발지역이며 대학이 주변에 상가가 발달되어 있어 상업중심과 교통중심지역이다. 반면에 주거확장 가능성이 희박한 지역이다. 그리고 인근에 문수산이 위치해 있어 깨끗한 공기와 등산로를 제공하며 쾌적한 주거공간으로 인구밀도가 높으며 외곽도시로서 발전이 가속화되는 지역이다. 무거지구는 서부대생활권 중심지역으로 이용 가능한 편익시설은 다른 지구에 비해 높게 나타났다. 특히 교육기관과 금융기관, 병원, 약국 등이 두드러지게 나타나 있다.

(2) 굴화지구

굴화지구는 0.419km²의 규모로 1939명을 수용하고 있으며 고속도로와 국도24호선과 인접한 시의 관문 지역이며 택지개발사업으로 조성된 신개발지구이다. 주요시설현황을 살펴보면 공공기관과 금융기관, 병원 등이 없으나 무거지구와 가장 인접한 지역으로 편익이 용이하며 주거지 확장 가능성은 무거지구에 비해 약간 높다.

(3) 다운지구

다운지구는 대단위 전용주거지로 조성된 신개발지로 인구가 급증하고 있으며 8.96km²의 규모로 현재 수용하고 있는 인구는 32494명이다. 이 지구는 환경오염지구 주민 이주 지역으로 주민계층별 분포가 다양하다(원주민 : 다전, 운곡, 난곡, 명정 이주민 : 용연, 황성, 부곡, 매암). 그리고 임야, 전, 답이 고루 분포(전체면적 81.5%)되어 도농복합적 취락형태의 지역으로 대단위 불고기단지 조성으로 중구상권 활성화에 기여하며 쾌적한 주택단지로 체육시설, 공원, 산책로가 많으며 초등학교 2개, 중학교 2개, 고등학교 1개가 있다.

(4) 천상지구

천상지구는 태화강과 고속도로를 중심으로 구영지구와 반대편에 위치하고 있으며 현재 434519m²의 규모로 17543인을 수용하고 있다. 그리고 천상지구는 주변에 고속도로와 산으로 둘러싸여 확장 가능성이 비교적 적은 지역으로 공공기관 5개소, 초등학교 1개소, 병원 9개소, 유아시설 6개소, 경로당 12개소, 소공원 3개소로 구성되어 있으며 입지방향이 구영지구와 달리 북향으로 되어 있다. 울산시는 2001년 10월 완공된 울주군 범서읍 천상리 고도정수처리시설의 종합시운전이 2002년에 완료됨에 따라 1일 6만m³의 고도정수처리 된 수돗물을 생산, 일반가정에 공급할 예정이다. 울산시는 2003년 초 천상 정수장 에너지파크 조성사업 실시계획 수립 및 실시계획 용역에 들어가 내년 말까지는 사업을 완료한다는 방침이다. 태양광전지 가로등 30등을 설치하는 것을 비롯, 태양열 급탕시설과 절수 및 에너지 절약 홍보관을 설치, 에너지 공원 기능은 물론 에너지 절약 산 교육장으로 활용한다는 방침이다.

(5) 구영지구

구영지구는 2000년~2006년까지 인구 및 주택 규모는 5.980세대(18,534명)로 단독주택 425세대(1,017명), 공동주택 5,555세대(17,217명)를 계획하고 택지개발이 확정되어 있는 계획지구이다. 구영지구는 지역균형개발과 택지의 안정적인 공급을 위한 것으로

<표 6> 5개 지구 비교표

분석내용		무거지구	굴화지구	다운지구	구영지구	천상지구	비고
도시계획사항	면적(km ²)	5.91	0.419	8.96	0.762	0.434	
	인구수용(인)	20,925	1,939	32,494	10,729	17,453	
토지이용	택지평당가격(원)	300만/평	250만/평	150-200만/평	150-250만/평	140-250만/평	주변 부동산 중개소 조사
	용도지역	주거지역 상업지역	주거지역	대단위 전용주거지 상업지역	주변제한개발지역 주거지역	주거지역	
교통시설	접근성 · 버스 · 기차 · 비행기	● ○ ●	● ○ ●	● ○ ●	○ ○ ○	○ ○ ○	● 유리 ● 약간유리 ○ 불리
	교통시설 (연계교통)	고속도로 북부순환도로	고속도로 국도24호선	우회도로 (경주) 연결	· 울산-언양간 국도 · 언양-상북-석남사로 연결 장 거리 노선 시공 중 · 서사-구영 간선도로 정비중		
생활환경	위락시설	체육공원	×	경주	경주, 언양	경주, 언양	
	주변공단과의 연계성	남부순환도로로 은산공단 연결 용이	남부순환도로로 은산공단 연결 용이	울산공단까지 6km			
대기·소음 수준		○	●	●	●	●	● 높음 ● 보통 ○ 낮음
확장 가능성		○	●	●	●	○	
생활권의 중심역할		●	○	○	○	○	
지역평가		· 안정된 주거지 · 생활중심에서 의 환경, 교통 문제	· 무거지구 생 활권과 가장 인접하여 생 활편의용이	· 울산은산공단 의 환경문제 로 이주한 주 민계층별 분 포가 다양	· 주변개발제한구역 으로 둘러싸여 자 연환경 양호 · 계획지구, 배산임수 · 기존 아파트 지역 소규모단지 난개발 · 대형구매시설, 문 화시설 전무 · 교통불편 · 중학교 1개교 뿐- 원거리 언양지역 배정	· 입지에서 북향 · 교육환경 불 리(초등학교 1개교뿐) · 확장가능성이 적음 · 구 영 보 다 는 계획지구	

주: 1. 분석항목은 김선중·박경옥(1994)의 울산시 택지개발지구의 도시적요소에 대한 비교연구에서 분석한 기준으로 재 사용 하였음.
2. 접근성과 대기·소음수준, 확장 가능성, 생활권의 중심역할의 판정은 ● 높음(유리), ● 보통(약간유리), ○ 낮음 (불리)의 구분으로 울산시 도시기본계획 및 울산도시재정비계획에 근거하였음.

<표 7> 무거지구 주요시설현황 (단위 : 개소)

계	공공 기관	교육 기관	금융 기관	병원 (의원)	약국	유아 시설	경로당	소공원
79	3	5	6	21	10	19	6	9

<표 8> 굴화지구 주요시설현황 (단위 : 개소)

계	공공 기관	교육 기관	금융 기관	병원 (의원)	약국	유아 시설	경로당	소공원
13	·	2	·	·	1	1	3	2

〈표 9〉 다운지구 주요시설현황 (단위 : 개소)

계	공공 기관	교육 기관	금융 기관	병원 (의원)	약국	유아 시설	경로당	소공원
51	2	5	5	14	7	9	4	5

〈표 10〉 천상지구 주요시설현황 (단위 : 개소)

계	공공 기관	교육 기관	금융 기관	병원 (의원)	약국	유아 시설	경로당	소공원
45	5	1	4	9	5	6	12	3

〈표 11〉 구영지구 주요시설현황 (단위 : 개소)

계	공공 기관	교육 기관	금융 기관	병원 (의원)	약국	유아 시설	경로당	소공원
26	1	2	3	3	2	4	8	3

공공시설 계획을 보면 도로 47개소, 공원 4개소(7만 4천m²), 학교시설 5개소(6만4천m²), 기타시설 7개소(1만8천m²)이다. 용수공급은 오는 2003년 준공예정인 울주군 범서읍 천상정수장에서 일일 9천527m³이 공급될 예정이며 대로 1-15호선(폭35m)은 지방양여금 사업으로 시행할 계획이다. 그리고 주변 개발제한구역으로 둘러싸여 자연환경이 양호나 기존 아파트 지역 소규모단지 난개발과 교통이 불편하며 현재 초등학교 1개와 중학교 1개 뿐이므로 원거리인 언양지역에 배정받는점과 대형구매시설과 문화시설이 전무함로 타지구를 이용해야하는 단점을 가지고 있다.

IV. 지구별 평가

울산시의 서부생활권인 5개 지구의 도시적 요소에 따라 서부생활권내 주거지구에 대한 인지도가 높은 부동산중개업자 31명을 대상으로 조사를 하였다. 도시평가요소로 공해오염정도, 교통시설, 토지이용, 생활환경, 경제성(투자가치)을 설정하였고 각 요소별로 내용을 세분화하여 각 문항별 1위에서 5위까지 평가하도록 하였다.

〈표 12〉 응답자의 인적사항

구분		f(%)
연령	30대	8(25.8)
	40대	16(51.6)
	50대	7(22.6)
	계	31(100.0)
경력	1년 이하	7(22.5)
	2년-5년 이하	13(41.9)
	6년-10년 이하	7(22.5)
	10년 이상	4(12.9)
	계	31(100.0)
지역	무거지구	10(32.3)
	굴화지구	1(3.2)
	구영지구	1(3.2)
	천상지구	6(19.4)
	그 외 주변지역	13(41.9)
	계	31(100.00)

1. 응답자의 일반사항

응답자는 40대가 대부분으로 51.6%로 가장 많고, 30대, 50대가 각각 25.8%, 22.6%로 나타났다. 응답자의 부동산중개업 경력은 2년-5년 이하가 41.9%로 가장 많고, 1년 이하와 6년-10년 이하가 각각 22.5%로 분포하였다. 응답자는 무거, 굴화, 구영, 천상, 다운의 5개 지구와 근거리에 있는 부동산 중개업자로 5개 지구 외 주변지역 응답자가 41.9%로 가장 많았고, 무거지구 응답자가 32.3%, 천상지구 응답자가 19.4%, 굴화지구 응답자가 3.2%, 구영지구 응답자가 3.2%로 나타났다.

2. 도시적 요소의 평가

1) 공해오염 정도의 평가

공해오염정도는 대기오염최소와 소음오염최소에 대해 평가하였다. 대기오염최소에 대해 서부생활권내 무거중생활권의 5개 지구를 비교하여 보면 천상지구(74.2%)를 가장 높게 평가하였다. 소음의 경우는 구영지구(64.5%)와 천상지구(64.5%)를 소음이 적은 곳으로 이 두 지역은 「공해오염」수준이 매우

낮은 주거지로 평가받았다. 이에 반해 공해오염정도가 높다고 평가를 받은 곳은 무거지역(6.5%)이었다. 따라서 구영과 천상지구는 환경문제가 적은 주거지로서 발전가능성이 높은 잠재력을 가지고 있다.

2) 교통시설의 평가

「교통시설」에서는 무거지구를 1순위로 우수하게 평가되는 항목이 많으며 특히 대중교통편리(83.9%), 교통안전시설(61.3%), 연계교통 수단의 다양성(90.3%), 중심지와의 연계성(93.5%), 공단과의 연계성(58.1%), 위탁시설과의 연계성(67.7%)등이 높게 나타났다. 무거지구 외 굴화지구, 다운지구는 교통시설의 세부요소에 대해 각각 2순위, 3순위로 나타났다. 천상지구와 구영지구를 비교해보면 연계교통 수단의 다양성에서만 구영지구보다 약간 높게 나타났다. 그 외의 요소에서는 구영지구와 천상지구 각각 4순위, 5순위로 나타나 교통시설이 가장 불편함을 보여준다.

3) 경제성의 평가

「경제성」을 투자가치와 주거지발전가능성으로 평가하였다. 투자가치에 대해서는 구영지구(51.6%)를 1순위로 높게 평가하였다. 발전가능성에 대해서는

천상지구(22.6%), 무거지구(19.4%)순으로 나타났으며 2순위까지 확대할 경우 구영지구(61.3%) 역시 발전가능성이 높은 것으로 기대된다.

4) 토지이용의 평가

「토지이용」에서 구영지구(67.7%)는 주변녹지지역이 있는 것으로 높게 평가하였다. 용도지역변경가능성은 무거지구(41.9%)를 가장 높게 평가하였으며 도로구획 정리정도도 무거지구(51.6%)를 1순위로 가장 높게 나타났다. 그러나 용도지역 변경가능성과 도로구획정리정도를 1, 2순위로 볼 때 구영(71.0%)이 토지이용면에서 유리하며 도로구획정리정도는 무거(51.6%)가 높게 평가되어 이 지역의 도로환경이 좋은 것으로 해석된다.

5) 생활환경 평가

「생활환경」에서 무거지구는 급수사정(71.0%), 생활편의시설(83.9%), 근린생활시설(64.5%), 교육시설(83.9%), 문화시설(87.1%)요소에서 1순위로 높게 평가하였다. 「생활환경」을 지구별 평가할 때 「교통시설 요소」와 마찬가지로 굴화, 다운, 구영, 천상순으로 평가하였다. 따라서 무거지구는 교통이 편리하고 생활의 편리함을 추구하는 수요자를 위한 개발에

<표 13> 공해오염 정도의 평가 비교표

(%)

환경평가내용		순위	지역				
			무거	굴화	다운	구영	천상
공해오염정도	대기오염최소	1	6.5	9.7	16.1	61.3	74.2
		2	6.5	9.7	16.1	32.3	22.6
		3	12.9	22.6	51.6	3.2	0.0
		4	9.7	51.6	6.5	0.0	0.0
		5	51.6	0.0	3.2	0.0	0.0
		계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	소음최소	1	6.5	6.5	19.4	64.5	64.5
		2	6.5	9.7	12.9	22.6	25.8
		3	12.9	19.4	54.8	6.5	9.7
		4	25.8	35.5	6.5	0.0	0.0
		5	41.9	22.6	0.0	0.0	0.0
계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		

<표 14> 교통시설의 평가 비교표

(%)

환경평가내용	순위	지역					
		무거	굴화	다운	구영	천상	
교통시설	대중교통편리	1	83.9	32	0.0	0.0	0.0
		2	9.7	67.7	9.7	3.2	3.2
		3	6.5	16.1	71.0	6.5	3.2
		4	0.0	6.5	3.2	61.3	41.9
		5	0.0	0.0	9.7	22.6	45.2
		계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	교통안전시설	1	61.3	12.9	16.1	6.5	12.9
		2	19.4	38.7	19.4	9.7	3.2
		3	0.0	16.1	35.5	9.7	16.1
		4	3.2	12.9	9.7	45.2	35.5
		5	6.5	6.5	6.5	16.1	19.4
		계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	연계교통수단의 다양성	1	90.3	6.5	0.0	0.0	0.0
		2	6.5	67.7	16.1	3.2	0.0
		3	3.2	16.1	61.3	6.5	3.2
		4	0.0	0.0	3.2	58.1	61.3
		5	0.0	3.2	12.9	25.8	29.3
		계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	중심지와의 연계성	1	93.5	6.5	0.0	0.0	0.0
		2	3.2	71.0	16.1	3.2	0.0
		3	0.0	12.9	61.3	3.2	9.7
		4	3.2	3.2	9.7	61.3	45.2
		5	0.0	0.0	6.5	25.8	38.7
		계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	공단과의 연계성	1	58.1	9.7	3.2	32.3	12.9
		2	9.7	54.8	19.4	12.9	19.4
		3	3.2	12.9	54.8	3.2	19.4
4		12.9	16.1	9.7	38.7	16.1	
5		16.1	3.2	9.7	6.5	29.0	
계		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
위락시설과의 연계성	1	67.7	6.5	3.2	6.5	9.7	
	2	9.7	58.1	16.1	6.5	0.0	
	3	3.2	12.9	35.5	16.1	19.4	
	4	6.5	9.7	12.9	41.9	32.3	
	5	6.5	0.0	19.4	16.1	25.8	
	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

유리할 것이다.

V. 결론 및 제언

서부생활권내 무거중생활권인 무거, 굴화, 구영.

<표 15> 경제성의 평가 비교표

(%)

환경평가내용		순위	지역				
			무거	굴화	다운	구영	천상
경제성	투자가치	1	38.7	16.1	32	51.6	12.9
		2	6.5	38.7	16.1	19.4	29.0
		3	9.7	29.0	12.9	12.9	25.8
		4	25.8	9.7	32.3	6.5	16.1
		5	19.4	0.0	29.0	3.2	9.7
		계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	주거지 발전 가능성	1	19.4	19.4	9.7	3.2	22.6
		2	16.1	22.6	19.4	61.3	38.7
		3	16.1	35.5	25.8	16.1	9.7
		4	22.6	9.7	22.6	6.5	6.5
		5	19.4	6.5	16.1	12.9	12.9
		계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

<표 16> 토지이용의 평가 비교표

(%)

환경평가내용		순위	지역				
			무거	굴화	다운	구영	천상
토지이용	용도지역 변경 가능성	1	41.9	35.5	9.7	38.7	19.4
		2	9.7	19.4	22.6	32.3	19.4
		3	16.1	12.9	25.8	6.5	29.0
		4	0.0	19.4	25.8	9.7	9.7
		5	29.0	6.5	9.7	6.5	16.1
		계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	주변지역공원 · 녹지 유무	1	22.6	6.5	9.7	67.7	41.9
		2	16.1	19.4	29.0	19.4	32.3
		3	16.1	35.5	35.5	0.0	6.5
		4	9.7	25.8	12.9	9.7	3.2
		5	29.0	6.5	6.5	3.2	9.7
		계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	도로구획 정리정도	1	51.6	16.1	9.7	29.0	22.6
		2	0.0	25.8	22.6	16.1	22.6
		3	16.1	16.1	41.9	19.4	6.5
		4	16.1	9.7	12.9	25.8	25.8
		5	9.7	25.8	9.7	3.2	16.1
		계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

<표 17> 생활환경 평가 비교표

(%)

환경평가내용	순위	지역					
		무거	굴화	다운	구영	천상	
생활환경	급수사정 (상수도)	1	71.0	32.3	25.3	29.0	29.0
		2	65	32.3	32.3	12.9	12.9
		3	65	9.7	25.8	16.1	19.4
		4	65	6.5	0.0	29.0	12.9
		5	32	3.2	6.5	3.2	16.1
		계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	생활편익시설	1	83.9	12.9	9.7	6.5	6.5
		2	65	48.4	29.0	9.7	6.5
		3	32	16.1	38.7	22.6	25.8
		4	32	6.5	9.7	38.7	41.9
		5	32	9.7	6.5	16.1	12.9
		계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	근린생활시설	1	64.5	3.2	3.2	19.4	6.5
		2	16.1	48.4	29.0	19.4	25.8
		3	6.5	19.4	32.3	12.9	9.7
		4	0.0	16.1	19.4	32.3	29.0
		5	9.7	6.5	9.7	9.7	22.6
		계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	교육시설	1	83.9	9.7	3.2	3.2	6.5
		2	65	48.4	19.4	9.7	6.5
		3	32	22.6	45.2	22.6	9.7
		4	0.0	6.5	9.7	45.2	48.4
		5	6.5	6.5	16.1	12.9	22.6
		계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
문화시설	1	87.1	6.5	3.2	3.2	6.5	
	2	32	45.2	29.0	6.5	6.5	
	3	6.5	25.8	41.9	29.0	22.6	
	4	0.0	9.7	3.2	38.7	32.3	
	5	3.2	6.5	16.1	16.1	25.8	
	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

천상, 다운의 5개 지구와 근거리에 있는 부동산 중개업자 31명을 대상으로 하여 직접면접조사 결과 5개 지구의 도시적요소 평가 결과를 비교하여보면 다음과 같은 결론을 제시한다. 도시계획 평가 요소 중 「공해오염 정도」에서는 구영지구와 천상지역을 1, 2순위로 평가하였으며 이는 대기오염과 소음이 적음을 나타낸다. 「교통시설 요소」평가에서는 무거와 굴화지구가 우수하게 평가되었으며 특히 대중교

통시설의 편리함, 교통안전시설, 연계교통수단의 다양성, 중심지와의 연계성 등이 높게 평가되었다. 「토지이용 요소」에서는 주거지로서의 발전가능성과 주변녹지지역의 다양성에는 구영지구를 우수하게 평가하였다. 그러나 도로구획 정리정도는 무거지구를 가장 우수하게 평가하고 굴화, 천상지구를 낮게 평가하였다. 용도지역 변경 가능성은 무거, 구영지구의 순으로 나타났다. 「생활환경」으로는 급수사정, 생

활편익시설, 근린생활시설, 교육시설, 문화시설 사용의 편리성을 조사한 결과 모든 항목에서 무거지구를 1순위로 평가하여 이 지역을 살기 좋은 곳으로 평가하고 있었다. 「경제성」을 투자가치로 살펴본 결과 구영지구가 1순위, 발전가능성은 천상지구가 1순위, 구영지구가 2순위로 나타났다.

이와 같은 분석결과 무거지구는 교통시설, 생활환경, 용도지역의 변경가능 그리고 도로구획 정리정도 대해 가장 우수하게 평가하였으며 구영지구는 대기오염과 소음최소, 주변녹지시설과 같은 쾌적성과 주거지발전가능성, 용도지역변경가능성, 투자가치와 같은 향후 발전성에 높은 평가를 하였다. 천상지구는 공해오염 최소에서만 높게 평가를 하였으며 다운지구와 굴화지구는 타 지역에 비해 도시적요소 1순위로 지적된 항목이 없었다. 무거지구는 학령기 자녀가 있는 생활주기이면서 생활의 편리함을 추구하는 수요자를 위한 개발에 유리할 것으로 판단된다. 그리고 울주군에 위치한 구영지구와 천상지구는 교통이 다른 지구에 비해 가장 불리하지만 도로확장 및 개설계획 중이라 아직은 미흡하나 차후개선 가능성이 있으며 외곽과의 위락환경, 환경문제는 매우 양호한 편이므로 환경친화적인 개발이 이루어질 수 있을 것이다.

이상과 같은 결론을 바탕으로 다음과 같은 제언을 하고자 한다. 본 연구에서는 주택잠재수요자와 아파트 사업자에게 택지에 대한 정확한 정보를 제공하기 위해 도시요소를 평가할 수 있는 중요기준을 개발한 점에서는 연구의 의의가 있으나, 도시평가요소가 울산지역의 일부 생활권에서만 적용했기 때문에 과학적 객관성이 떨어진다는 따라서 본 연구에서 적용한 도시적 평가요소를 울산시 전지역과 타 도시에 적용함으로써 평가항목의 문제점에 대한 모색이 필요하다.

■ 참고문헌

- 김미희, 정미영(2003). 도시청소년의 주거가치와 주거만족도. 한국주거학회지, 14(3).
- 울산시(2002). 울산구정백서.
- 울산시(2002). 울산도시재정비계획.
- 울산시(2002). 범서읍지.
- 홍동개발(2002). 교통영향평가보고서.
- 이상대, 송인주(2002). 우리나라 공간계획간 연계체제 및 실태분석. 대한국토·도시계획학회지, 37(7).
- 손세관, 김승언(2000). 1990년대 신문광고에 나타난 우리나라 아파트의 계획적 특성에 관한 내용 분석. 대한건축학회 춘계학술발표대회 논문집.
- 조성희, 강혜경(2000). 주거환경 구성요소에 대한 거주자들의 태도에 관한 연구. 한국주거학회지, 11(1).
- 정삼석(1998). 도시계획. 기문당.
- 울산시(1997). 울산도시기본계획.
- 김선중, 김수정(1997). 신주거지 아파트 구매예정자의 주거선택행동에 관한 연구. 한국주거학회지, 8(2).
- 대한국토·도시계획학회(1997). 단지계획. 보성각.
- 서정봉(1995). 도시계획교과서. 대우출판사.
- 김선중, 박경옥(1994). 울산시 택지개발지구의 도시적요소에 대한 비교연구. 울산대학교 자연과학 논문집, 4(2).
- 김후영의 2인(1992). 도시계획. 교문사.
- (2003년 7월 22일 접수, 2004년 2월 13일 채택)