

뉴타운 사업 지구내 가구특성에 관한 연구*

-부산시 서·금사재정비촉진지구를 중심으로-

최재영¹ · 남광우^{2*} · 이석환²

Classification and Characteristics of Households in the Seo · Geumsa Newtown Project*

Jae-Young CHOI¹ · Kwang-Woo NAM^{2*} · Seok-Hwan LEE²

요 약

본 연구는 부산시 서·금사재정비촉진지구를 대상으로 재정비촉진계획 수립과정에서 가구별 사업에 대한 이해도, 찬반 및 재정착 의사와 관련된 요인 등을 중심으로 가구특성 파악 및 유형화를 실시하였다. 이를 위해 본 연구는 통단위의 공간분석단위를 설정함으로써 대규모의 개발대상지를 세분화하여 각 특성요인 별 비교분석과 세분화된 지역별 특성을 활용한 소구역 유형화를 통해 대상지의 세부사업구역 설정 및 촉진계획수립과정에 보다 많은 주민의견과 이해를 공간위치와 함께 체계화된 정보로 제공하고자 하였다.

사업 지구내 가구특성 및 유형별 분석결과는 첫째, 지구차원의 특성, 둘째, 찬반요인과의 상관성 분석, 셋째, 지구내 세부지역간의 차별성 분석의 세 단계로 분석되었다. 더불어 전체적인 지구내 가구특성과는 다른 특성을 보이는 지역들을 찾아내고 그 원인을 규명하기 위해 이변량 단계구분도 작성 및 군집분석 등을 실시하여 통 단위로 분석된 가구 특성을 바탕으로 특징적인 세부 지역들을 도출하여 그 공간위치와 함께 지구내 분포특성을 분석하였다.

주요용어 : 뉴타운 사업, 재정비촉진지구, 공간분석, 유형화

ABSTRACT

This study identified characteristics of households in Seo · Geumsa based on factors related to how well each household understood and agreed or disagreed with the Newtown project and the resettlement process that is required to establish the renewal promotion plan. To this end, the authors applied the unit of spatial analysis developed by Tong, segmented the land intended for large-scale development, and then developed a method for analyzing and

2009년 7월 27일 접수 Received on July 27, 2009 / 2009년 9월 17일 수정 Revised on September 17, 2009 / 2009년 9월 28일 심사완료 Accepted on September 28, 2009

* 이 논문은 2009학년도 경성대학교 학술연구비지원에 의하여 연구되었습니다.

1 경성대학교 도시공학과 석사 Dept. of Urban Engineering, Graduate School, Kyungseong University

2 경성대학교 도시공학과 부교수 Dept. of Urban Engineering, Associate Professor, Kyungseong University

※ 연락처 E-mail : kwnam@ks.ac.kr

comparing the segmented lands by certain characteristics.

The results of the survey were analyzed in three stages: the characteristics of districts; the relationships between agreement and disagreement factors and differences among segmented districts. And, to assess districts with features that differed from the overall features of households in renewal districts, the authors developed a two-way stage division plan and conducted a cluster analysis. The authors analyzed districts with individual characteristics based on the household features developed by Tong, and then analyzed the features of household distribution in these districts along with spatial location.

KEYWORDS: *Newtown Project, Renewal Promotion District, Spatial Analysis, Classification*

서 론

1. 연구배경 및 목적

현대의 도시개발은 주택개발사업이 그 주를 이루어 왔다. 현재로서 대도시 기성시가지의 주택개발사업은 새로운 토지에 주택을 공급하는 신규주택개발보다는 노후화 된 지역의 주거환경을 개선하고자 하는 재정비 수요가 대부분이라 할 수 있다. 그러나 그 동안의 기존 주거지에 대한 정비 수법은 대상지 경계내부의 물리적 환경 개선을 위주로 하여 지역성 내지는 주변과의 조화로운 연계보다는 경제적 요인에 주로 영향을 받아 왔다. 이러한 개발방식의 문제점에 대한 인식을 바탕으로 보다 체계적인 주거환경의 개선을 위해 정부는 2002년 12월에 「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도정법'이라 한다)의 제정을 통해 그 동안의 주거환경정비사업을 통합하였다.

그러나 도정법 또한 재정비수법의 법률적 통합을 통한 체계화는 이루었으나 지역 재생차원의 커뮤니티 복원을 전제로 한 정비 프로세스의 도입에는 그 한계가 있다. 개별지구단위의 정비사업방식은 정비효과는 제한적인 물리적 공간의 개선에 그치고 오히려 인접 정비지구들로 인한 도시기반시설의 역부족 현상과 주변과의 단절은 물론 사업성 위주의 고밀개발로 인한 도시경관의 왜곡현상이 부각되어 왔다.

이러한 문제점을 해결하고자 재개발사업의

대상이 되어왔던 노후·불량한 지역을 포함한 동일 생활권을 대상으로 물리적 개선은 물론 도시기반시설 계획을 병행한 종합적이고 광역적 단위의 도시재생을 통한 주거환경의 정비를 위해 2006년 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」(이하 '도촉법')이 제정되었다.

도촉법의 가장 큰 특징은 그 동안의 도시정비수법으로 인한 제반 문제점들의 해결을 통해 기존 지역이 갖고 있는 고유성을 보다 매력있게 재창출하고 커뮤니티의 복원을 통한 활력을 재충전하고자 하는 도시재생기법을 지향한다. 따라서 공공은 물론 대상지의 주민들의 적극적인 이해와 참여는 필수적 요소이며 각 대상지의 거주민에 대한 의식과 경제적 능력, 재정착 의사 및 수요 특성 파악은 성공적인 해당지역의 재생을 위한 중요한 계획단계 중 하나의 과정이라 할 수 있다.

이에 본 연구는 재정비촉진계획 수립과정에서 대상지의 가구별 사업에 대한 이해도, 찬반 및 재정착 의사와 관련된 요인 등을 중심으로 가구특성 파악을 목적으로 한다. 이를 위해 통단위의 공간분석단위를 설정함으로써 대규모의 개발대상지를 세분화하여 각 특성요인 별로 분석 비교하는 방법론을 제시함과 동시에 세분화 된 지역별 특성과 유형화 정보 작성을 통해 사업구역 설정 및 촉진계획 수립과정에 보다 많은 주민의견과 이해를 공간위치와 함께 체계화된 정보로 제공함을 목적으로 한다.

2. 연구내용 및 방법

본 연구는 '서·금사재정비촉진지구'의 지구 지정 및 촉진계획수립과정에서 주민의견에 대하여 직접조사 및 설문조사를 병행하였다. 이를 바탕으로 대상지의 물리적 환경과 함께 뉴타운사업에 대한 인식과 재정착 의지 및 주택의 양적, 질적 수요 등과 같은 사회경제적 환경을 통단위로 조사 분석하였다.

주민의견에 대한 직접조사는 지구지정단계부터 설문배포 및 수집과정까지 병행하여 실시하였다. 설문조사 기간은 2008년 3월 10일부터 3월 21일까지이며, 설문내용에 대해 사전 교육을 받은 지구내 각 통장들의 예비조사를 통해 구조화된 설문지를 이용하여 일대일 면접조사를 실시하였다. 설문은 가구 및 주거생활에 관련된 일반적인 사항과 건축물 · 토지에 관한 사항, 촉진계획수립 및 이주대책에 관한 사항들로 구성하였다.

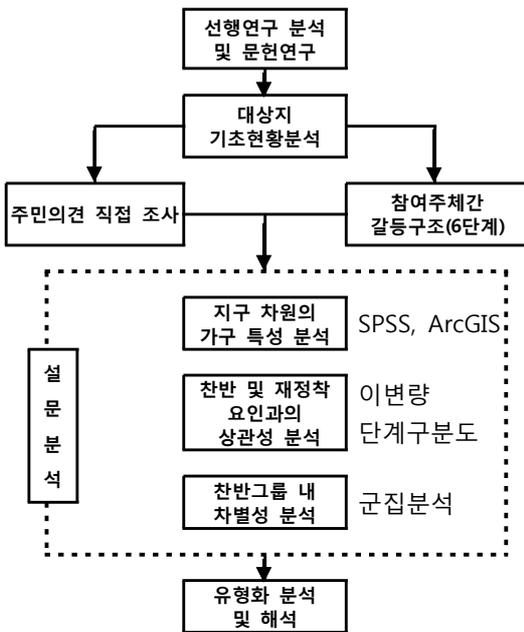


FIGURE 1. 연구흐름도

설문결과는 통계패키지인 SPSS 12.0을 활용하여 각 통단위로 분석변수에 대한 기술적

통계분석(descriptive statistical analysis)과 함께 여러 유형의 변수에 따른 공간적 특성을 파악하기 위해 ArcGIS 9.1을 사용하였다. 이를 통해 파악된 가구 특성을 바탕으로 대상지의 각 통을 단위로 하여 군집분석을 실시함으로써 찬반의견 및 재정착 의견과 관련된 요인과의 상관성 및 집단별 특성을 파악하여 지리 정보화하여 표출하였다. 또한 이러한 군집분석에서 통계적으로 처리가 어려운 서술적 설명이 필요한 변수들에 대해서는 이변량 단계구분도(Bivariate Choropleth Map)를 작성하여 요인들과의 공간적 상관성을 파악하고 이를 토대로 종합주제도를 작성함으로써 정량적 분석이외의 정성적 요소를 파악하고자 하였다.

또한 지구지정단계 및 계획과정에서 주민의견에 대한 직접조사에는 참여주체인 지방정부, 기초자치단체, 용역사, 총괄계획팀 등과 같은 갈등 및 역할에 대한 의견을 수집하여 갈등구조의 내용과 변화과정을 제시하고자 하였으며 제도와의 관련성 분석을 위해 관련 제도 및 기존 연구들에 대한 문헌연구를 실시하였다.

3. 선행연구

도시개발사업에 따른 주민 참여 및 의견 분석에 관한 연구는 크게 주민참여 관련 연구, 이해 갈등에 관한 연구, 의사결정 관련 연구, 찬반 관련 연구로 나누어 볼 수 있다. 이중 본 연구와 관련성이 높은 연구는 의사결정과 찬반에 대한 연구라 할 수 있다. 먼저, 의사결정에 관한 연구를 살펴보면 김지순·김신정·정창무(2004)는 청계천 상인의 이주의사결정에 영향을 주는 요인을 분석하여 이주의사결정확률모형에서 이주에 대한 의사결정확률이 어떻게 달라지는지를 설명하였고, 남진·황인자(2006)는 주택재개발구역 내의 세입자 가구의 임대주택 입주선택 결정요인을 분석하여 임대주택 공급과 세입자의 주거안정대책을 제시하였다.

둘째로 찬반에 관한 연구를 살펴보면 최성

TABLE 1. 인구현황

구 분	면 적 (m ²)	인 구 (인)	인 구 밀 도 (인/ha)	세 대 수(세대)		
				계	소 유 자	세 입 자
합계	1,523,827	55,754	365.82	21,189	5,442	15,747
				100.0%	25.7%	74.3%

TABLE 2. 소유별 현황

구 분	합 계	사유지	국·공유지	비고 (누락)
필지수	10,060	9,177	883	10
면적(m ²)	1,523,827	1,163,973	359,854	453
비율(%)	100.0	76.4	23.5	0.1

수·정창무(2005)는 행정중심복합도시 건설에 대한 서울시민의 찬반의견 결정요인 분석하여 지역연고가 찬반유무에 커다란 영향을 미치는 것을 알아냈으며, 김영관·김진하·남진(2007)은 주택재개발사업구역내 토지등 소유자의 주택재개발사업에 대한 찬반 의사결정 요인은 해당구역의 물리적인 기준뿐만이 아니라 구역내 소유자들의 경제·사회적인 요소들을 고려해야함을 규명하였다.

일부지역은 금사공단 공업지역과 접하여 주거 환경이 매우 열악하며, 금정구와 기장군을 연결하는 중요한 위치임에도 불구하고 도로 등 기반시설이 열악하고 일부는 정책이주지역으로 주변 온천장 및 동래부도심과의 주거의 질적 차이가 현저한 지역이다.

대상지의 인구구성을 살펴보면, 지구내 총 55,754인, 21,189세대로 세대당 인구수는 2.6인으로 인구밀도는 365.82인/ha이다. 총 세대수 중 소유자는 5,442세대로 25.7%이며, 세입자가 15,757세대로 74.3%를 차지하여 지구내에는 대다수 세입자가 거주하는 것으로 나타났다.

토지 소유별 현황을 살펴보면, 총면적 1,523,827m² 중 사유지가 1,163,973m²로 전체의 76.4%를 점하며, 구역내 국·공유지는 359,854m²로 전체의 23.5%를 차지하며 국·공유지 중에서도 금정구 소유부지가 가장 많으며 그 외 부산시, 국토해양부, 부산시 교육감 등 순으로 구성되어 있다.

축진지구내 전체 건축물수는 8,566동이며, 그중 주택용 건축물은 7,363동이고 그 중 단독주택이 6,865동, 공동주택이 498동이었다.

건축물의 노후도 측정시 중요하게 쓰이는 건축물 경과년도별 현황을 살펴보면, 20년 이상 건축물이 전체 8,566동중 5,579동, 65.1%로 다수를 차지하고 있었으며, 20년 미만의 건축

본 론

1. 대상지 현황

부산광역시 ‘서·금사재정비축진지구’는 남측 동래사적공원 및 명장 근린공원과 북측 운산 사이에 형성된 노후불량주거지로써 동측



FIGURE 2. 대상지 위치도

문조사를 실시하여 뉴타운 사업에 대한 주민 의견을 수집하여 찬반의견 및 재정착 의자와 수요 등에 관한 설문결과 분석을 실시하였다.

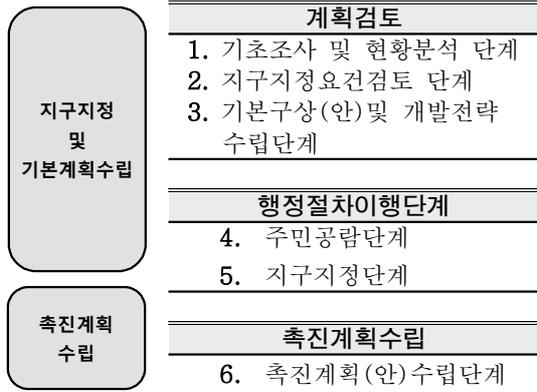


FIGURE 4. 주민참여 단계구분도

2-2 사업찬반요인 분석

1) 기초분석

‘서·금사재정비촉진지구’에 현재 실지 거주하고 있는 거주민을 대상으로 가구 및 주거생활에 관한 사항, 건축물·토지에 관한 사항, 촉진계획수립 및 이주대책에 관한 사항들로 설문문항을 구성하였고, 좀더 구체적으로

는 주거특성, 생애주기, 경제적요인, 입지특성 등의 사항으로 나누어 구성된 총 25문항으로 설문조사를 하였다.

설문조사할 표본수는 서·금사지구내 각 통을 기준으로 하여 모집단을 추출하여 모집단 별로 신뢰도95%(허용오차±5.0%)를 기준으로 산정하였다. 그 결과 총 10,000부의 설문지 중 4,359부를 회수하였고 설문지의 일반적인 내용을 다음과 같다. 주거특성을 살펴보면 평균값으로 가족수는 3.24명, 침실수는 3.21개, 가구원 구성형태는 2.74가구, 거주기간은 14.97년 이었으며, 자가인 경우 주택가격은 12,930만원 이었고, 임차인인 경우 임대료는 2,218만원, 가구 총소득액은 204만원으로 나타났다.

2) 요인선정

본 연구에서 ‘서·금사 재정비촉진지구’ 내 거주자의 뉴타운 사업 찬반여부에 영향을 끼치는 요인을 알아보기 위하여 종속변수로 뉴타운사업의 찬성·반대 여부를 설정하였다. 독립변수는 주거선택의 의사결정에 영향을 미치는 요소들을 현재 의사결정자의 경제적·사회적 상황과 소유하고 있는 주택의 특성에 대한 변수들로 설정하였다. 이를 크게

TABLE 5. 설문문항 기초통계 값

항 목	평 균		최소값	최대값	표준편차	분 산
	값	표준오차				
가구원 구성형태(가구)	2.74	.021	1	5	1.393	1.939
가족수(명)	3.42	.018	1	5	1.160	1.345
거주기간(년)	14.97	.151	3	30	9.159	83.892
침실수(개)	3.21	.028	1	30	1.773	3.142
자가인 경우 주택가격(만원)	12,930.8	137.692	5,000	30,000	7,497.600	56,214,010.225
임차인인 경우 임대료(만원)	2,218.7	46.078	500	5,000	1,372.320	1,883,261.100
가구 총소득액(만원)	204.58	2.103	50	500	132.043	17,435.236
가구의 자산정도(만원)	9,281.68	111.659	1,500	20,000	6,631.238	43,973,311.627
주거만족수준	3.06	.016	1	5	1.018	1.037
연령	54.21	.194	1	93	11.803	139.306

TABLE 6. 설문조사 변수설정

구분	변수명	정의	측정방법			
종속 변수	뉴타운 찬반	찬반	뉴타운사업 찬성·반대 찬성=1, 반대=0 기타=0			
		주거유형1	주거의 유형 단독다가구 주택=1 연립/다세대 주택=2 아파트=3, 상가/점포주택=4			
주거 특성	주거 특성	주거유형2	주택의 보유 조건 자가=1, 자가(무허가)=2 전세=3, 월세=4, 기타=0			
		주택가격1	자가인 경우 /만원			
		주택가격2	임대인 경우 /만원			
		방수	방수 /개			
		전용면적	전용면적 /평			
		구성형태	가구원의 구성형태 단독가구=1, 2가구=2 3가구=3, 4가구=4 5가구 이상=5 기타=0			
		독립 변수	직업	가구주 직업	정규직 근로자=1 임시직 근로자=2 일용직 근로자=3 자영업자=4 자활근로/취로사업참여 또는 가내부업=5 무직 또는 정부보조금 수급자 또는 연금 생활자=6	
					생애 주기	소득 가구 월소득 /만원
					경제적 요인	거주기간 거주기간 /년
						가족수 가족수 /명
자산 가구원 총 자산 /만원						
입지 특성	입지 특성	직장위치	부채 가구원 총 부채 /만원			
			보증금유무 보증금의 유무 유=1, 무=0			
			임대료 주택 임대료 /만원			
			사업 지구내=1 사업 지구외=2 인접 지역=3 다른시도=4			
			교통수단 이용교통수단 기타=0, 도보=1, 승용차=2 버스=3, 지하철=4, 택시=5 자전거=6			
	주거환경 주거환경만족 만족=1, 불만족=0					

주거특성, 생애주기, 경제적요인, 입지특성으
로 구분하였다.

3) 분석결과 및 해석

우선적으로 가구특성과 뉴타운사업에 대한 찬
반의사 사이의 전반적인 관련성을 분석하기 위해

교차분석을 활용한 이변량단계구분도(Bivariate
Choroplethic Map)를 작성하였다. 이를 위해
교차분석에 앞서 뉴타운 사업의 찬반 비율과
각 변수의 비율을 3개의 집단으로 나누어 분
석을 실시하였다.

주택보유조건에 따른 뉴타운 사업의 찬반

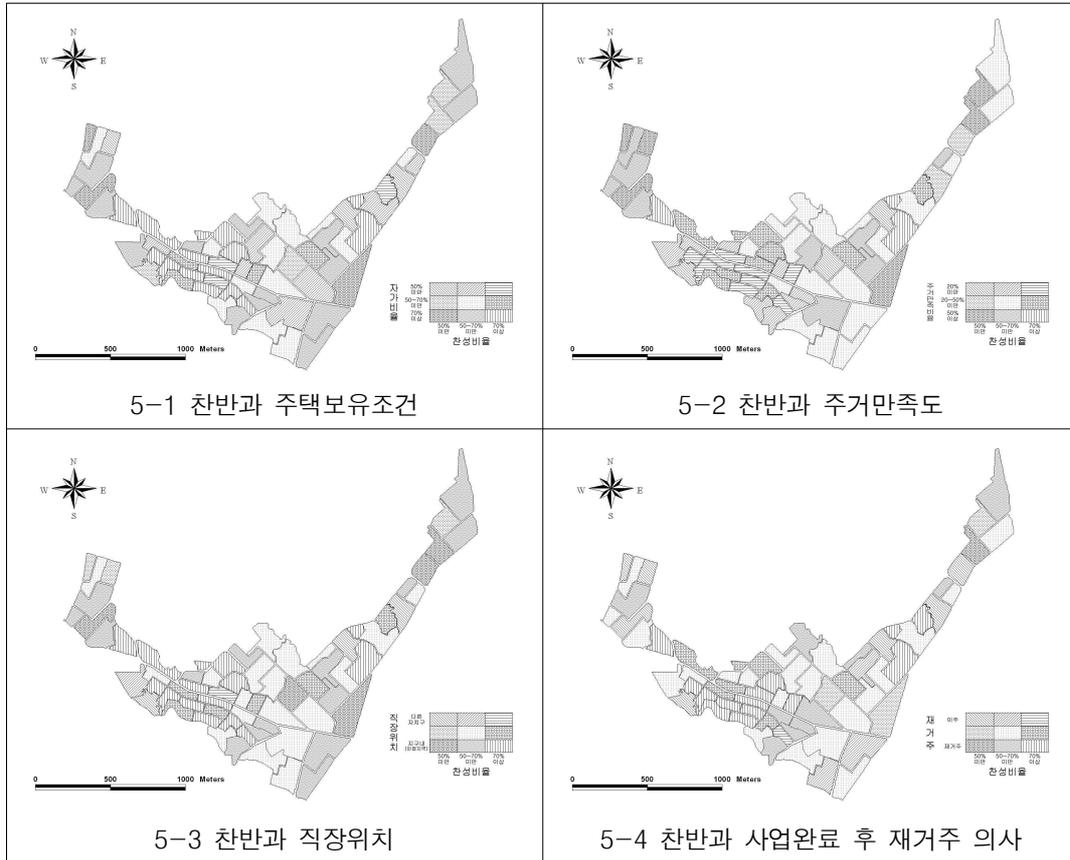


FIGURE 5. 이변량단계구분도

의사에 대한 의견을 살펴보면, 주로 지구내 정비예정구역(서1재개발예정구역, 서2재개발예정구역, 서1동 주거환경개선지구)인 지역이 주택을 소유하고 있는 비율이 높으면서 뉴타운 사업에 대하여도 찬성하는 비율이 높게 나타났으며, 한편 지구내 서3동 9통, 금사동 6통 등은 주택을 임대하고 있는 비율이 높으면서 뉴타운 사업에 대하여는 반대하는 비율이 높은 것으로 나타났다.

뉴타운 사업의 찬반과 주거만족도에 대하여 살펴보면, 대체로 현재의 주거에 만족하는 비율이 높게 나타난 부곡4동 9통 및 서3동 6통, 7통 지역이 뉴타운 사업에 대하여도 반대하는 비율이 높은 것으로 나타났다.

직장 위치와의 관계를 살펴보면, 지구내 부곡4동3통, 부곡4동5통, 부곡4동9통, 서2동5통, 서3동6통, 서3동7통 지역은 직장 위치가 지구와 인접지역이거나 지구내 직장 비율이 높은 지역으로 이들 지역은 뉴타운 사업에 대하여도 찬성하는 비율이 높았으며, 지구내 부곡4동2통, 서3동9통, 금사동6통 지역은 직장위치가 다른 자치구의 비율이 높은 지역은 상대적으로 뉴타운 사업에 대하여 반대하는 비율이 높은 것으로 나타났다.

뉴타운 사업의 찬반과 뉴타운 사업 완료 후 재거주 의사에 대하여는 대체로 재거주 희망 비율이 높은 지역들은 뉴타운 사업에 대해서도 찬성하는 비율이 높게 나타났다.

TABLE 7. 희망주택유형 - 찬반별

희망 주택유형	찬성 응답자수(명)	비율(%)	반대 응답자수(명)	비율(%)
아파트	1,885	61.8	154	35.6
연립	122	4.0	17	3.9
다세대	185	6.1	29	6.7
주상복합	157	5.1	21	4.9
단독주택	1	0.0	-	0.0
무응답	701	23.0	211	48.8
합계	3,051	100.0	432	100.0

2-3 재거주 및 희망 주택수요 분석

뉴타운 사업의 찬반과 뉴타운 사업후 재입주할 경우 희망 주택수요를 살펴보았다. 이때 일부 문항에 답변이 누락된 설문은 해당 문항의 분석에서 제외하여 적용하였다.

1) 희망 주택유형

뉴타운 사업의 찬성자중 1,885명(61.8%)은 희망 주택유형을 아파트라고 응답했고, 185명(6.1%)은 다세대(빌라)라고 응답했다. 한편 뉴타운 사업의 반대자중 아파트라고 응답한 사람은 154명(35.6%)이었으며, 다세대(빌라)라고 응답한 사람은 29명(6.7%)이었다.

2) 희망 주택소유형태

뉴타운 사업의 찬성자중 절반 이상이 주택을 소유 할 것이라고 응답하였고, 그 중 1,542명(50.5%)은 소유 후 실거주 할 것이라고 응답하였으며, 64명(2.1%)은 소유 후 전세

혹은 월세 등 임대를 할 것이라고 응답하였다. 뉴타운 사업의 반대자중 주택을 소유하겠다고 대답한 응답자가 155명(35.8%)으로 분석되었다.

TABLE 8. 희망주택소유형태 - 찬반별

희망 주택 소유 형태	찬성 인원 (명)	비율 (%)	반대 인원 (명)	비율 (%)
전세	278	9.1	41	9.5
월세	68	2.2	12	2.8
소유후 실거주	1,542	50.5	144	33.3
소유후 전월세	64	2.1	11	2.5
무응답	1,099	36.0	224	51.9
합계	3,051	100.0	432	100.0

TABLE 9. 희망주택가격 - 찬반별

희망 주택가격	찬성 응답자수(명)	비율(%)	반대 응답자수(명)	비율(%)
1천만~1억	322	10.6	34	7.9
1억~2억	1,023	33.5	98	22.7
2억~3억	266	8.7	20	4.6
3억~4억	45	1.5	8	1.9
무응답	1,395	45.7	272	63.0
합계	3,051	100.0	432	100.0

주택가격 면에서는 뉴타운 사업의 찬성자중 1,023명(33.5%)은 희망 주택가격을 1억원~2억원으로 가장 높은 비율로 응답하였으며, 뉴타운 사업의 반대하는 주민들 중에서도 22.7%인 98명이은 1억원~2억원으로 가장 높은 비율로 응답하였다.

3. 군집분석

3-1 분석자료 및 변수설정

본 연구는 앞에서 사업지구내 전 지역의 가구 특성과 함께 찬반 및 재정착 요인들과의 상관관계를 분석하였다. 이와 같은 분석결과를 토대로 찬성비율이 높은 지역과 낮은 지역의 특성이 다른 요인과 함께 대상지의 분석단위 통단위로 어떻게 유형화되는지를 살펴보기 위해 군집분석을 실시하였다. 이는 전체 특성과는 차별화 된 특성을 보이는 지역을 찾아냄과 동시에 찬성률이 높은 지역내에서도 서로 다른 특성을 보이는 그룹들의 위치를 파악하고 어떠한 변수에서 차이가 나는지를 검증함으로써 보다 세부적인 대상지의 가구 특성을 파악하기 위함이다. 즉, 군집분석의 목적은 찬반의 결과에 영향을 미치는 변수들의 인과관계나 변수 특성 보다는 뉴타운 대상지의 통단위별 유형화 분포 및 그 특성의 분석을 주목적으로 하였다.

이를 위해 본 연구는 앞선 찬반과의 상관성이 높게 나타난 변수를 크게 주거특성변수, 생애주기변수, 경제적요인 관련 변수(총11종)로 나누어 표준화 한 후 군집분석을 실시하였다.

TABLE 10. 분석에 사용된 변수

설명 변수군	종류	설명변수
주거 특성	3종	방수, 전용면적, 가구원 구성 형태
생애 주기	5종	월소득, 거주기간, 가족수, 연령, 주거만족도
경제적 요인	3종	자산규모, 희망주택가격, 희망분양면적

3-2 군집분석에 의한 유형 분류

각 통별 표준화 점수를 바탕으로 계층적 군집분석을 이용하여 67개 통 중 설문응답자수가 부족하고 한 사람이 여러 설문에 응답한 것으로 나타난 서3동6통과 서4동2통을 제외한 65개 통을 대상으로 군집분석을 실시하였다.

먼저 제1군집을 살펴보면 16개 단위지역이 해당되며, 제1군집의 경우 연령이 높고 오랜 거주기간을 보인 지역으로 높은 주거만족도를 보인지역이다. 그러나 낮은 소득 및 자산으로 인해 희망주택분양면적이거나 가격, 주택가격면에서 다소 낮게 나타났지만 찬성비율은 평균 이상으로 나타났다.

제2군집을 살펴보면 15개 단위지역이 포함되며, 가족수, 월 총소득 및 자산이 많은 지역으로 희망주택 면적 및 가격면에서도 넓은 면적과 높은 가격의 주택소유를 희망하며 높은 찬성율을 보이는 지역으로 나타났다.

3군집부터 6군집까지는 찬성율은 평균이하로 나타나는 공통점을 가지고 있으나 다른 특성에 있어서는 차이를 보이는 있다. 먼저, 제3군집을 살펴보면 총 22개의 통이 추출되었으며, 뉴타운 사업 후 희망주택가격이 높은 통들로 자산 및 소득이 높은 반면 상대적으로 주거만족도는 낮은 통들이 포함되었다.

제4군집의 경우는 총 3개 통이 해당되며 경제적 환경이 비교적 열악한 지역으로 가구 수가 많은 주택에 거주하는 통들로 나타나 희망주택분양면적 및 주택가격면에서 소규모의 자가 주택을 희망하고 있는 통들로 나타났다.

제5군집에는 총 2개 통이며 부곡4동15통, 부곡4동11통이 해당되는 데 이 지역은 비교적 가족수가 많고 주택전용면적도 컸으며, 월 총소득 및 자산이 많은 지역으로 희망주택 면적 및 가격면에서도 가장 넓은 면적과 높은 가격의 주택소유를 희망하는 지역으로 나타났다.

제6군집에는 총 7개의 통이 해당되며 가장 오랜 거주기간을 보인지역으로 높은 주거 만족도를 보인지역이다. 그러나 낮은 소득 및 자

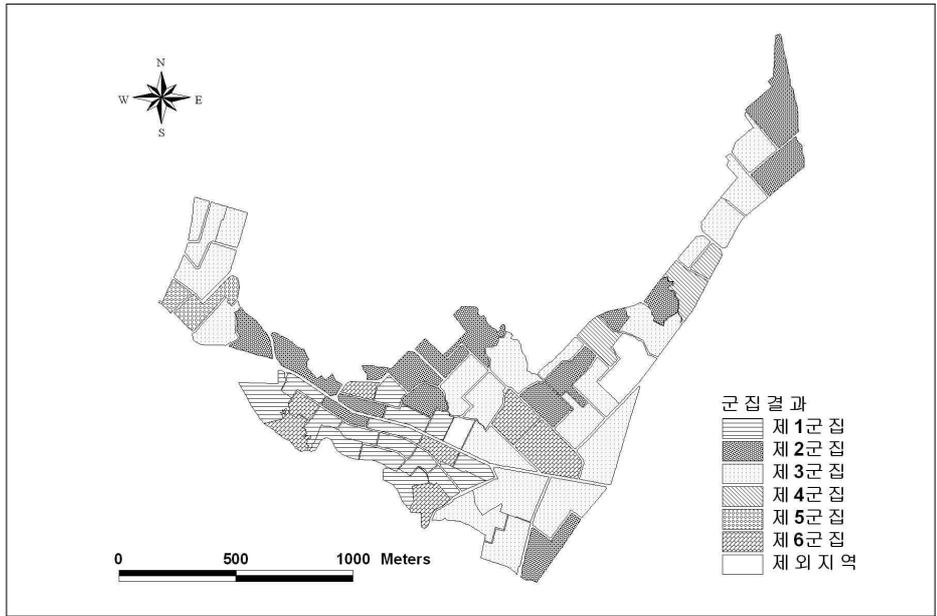


FIGURE 6. 군집분석 결과

산으로 인해 희망 주택 분양면적이나 가격면에서 4개 군집 중 가장 낮게 나타나고 있다.

결론

도축법의 가장 큰 특징은 그 동안의 도시정비수법으로 인한 제반 문제점들의 해결을 통해 기존 지역이 갖고 있는 고유성을 보다 매력있게 재창출하고 커뮤니티의 복원을 통해 대상지역의 활력을 재충전하는 도시재생기법을 지향한다는 점이다. 따라서 공공은 물론 대상지의 주민들의 적극적인 이해와 참여는 필수적 요소이며 각 대상지의 거주민에 대한 의식과 경제적 능력, 재정착 의사 및 수요 특성 파악은 해당지역의 성공적인 재생을 위한 중요한 계획단계 중 하나의 과정이라 할 수 있다.

이에 본 연구는 부산시 ‘서·금사재정비촉진지구’를 대상으로 재정비촉진계획 수립과정에서 가구별 사업에 대한 이해도, 찬반 및 재정착 의사와 관련된 요인 등을 중심으로 가구특성 파악 및 유형화를 실시하였다. 이를 위해

본 연구는 통단위의 공간분석단위를 설정함으로써 대규모의 개발대상지를 세분화하여 각 특성요인 별로 분석 비교하는 방법론을 제시함과 동시에 세분화 된 지역별 특성과 유형화 정보 작성을 통해 사업구역 설정 및 추진계획 수립과정에 보다 많은 주민의견과 이해를 공간위치와 함께 체계화된 정보로 제공하고자 하였다.

또한 본 연구는 설문에 앞서 지구지정단계부터 직접조사 방식의 형태로 지구지정단계 및 계획과정에서 주민의견을 조사함과 동시에 참여주체인 지방정부, 기초자치단체, 용역사, 총괄계획팀(MP팀)들과의 갈등 및 역할에 대한 의견을 수집하여 갈등구조의 내용과 변화과정을 제시하였다. 분석결과, 참여주체에 따라 여러 갈등구도가 나타났지만 갈등사례 및 원인 들에는 모두 개별주민 및 주민조직이 모두 연관되어져 갈등은 조직간 조정과정을 통해 권한과 임무에 따른 조정이 상대적으로 용이한 반면 주민의 경우는 모든 갈등의 대상이자 원인으로 나타나 뉴타운 사업에서의 갈등해소를

위한 주민의 참여와 협력의 필요성을 알 수 있었다. 이에 본 연구는 지구지정부부터 계획수립까지의 과정을 총 6단계로 세분화하여 의견 및 갈등 형성의 상호관계를 정리하여 제시하였다.

이러한 조사내용을 바탕으로 작성된 설문조사는 재정비촉진계획 수립과정에서 대상지의 가구별 사업에 대한 이해도, 찬반 및 재정착 의사와 관련된 요인 등을 중심으로 이루어졌다. 설문 결과는 첫째, 지구차원의 특성, 둘째, 찬반요인과의 상관성 분석, 셋째, 지구내 세부 지역간의 차별성 분석의 세 단계로 분석되었다. 분석결과를 정리하면 다음과 같다.

먼저, 지구 전 지역 차원의 특성으로서 대체로 사업에 대한 높은 찬성률 속에서 특히, 가옥주 및 지구내 기존 재개발예정구역 주민들은 상대적으로 높은 찬성률을 보인 반면 임차인 및 재래시장형성 지역이나 상업지역의 일부 가옥주 및 주민들은 생계유지의 어려움 등을 이유로 반대의 비율이 높은 것으로 나타났다.

둘째, 요인들과의 상관성을 중심으로 분석한 결과, 현 주거지에 대하여 만족도가 높을수록 그리고 재거주 의사가 낮을수록 사업에 대한 반대 비율이 높은 것으로 나타났다.

끝으로 본 연구는 전체적인 지구내 가구특성과는 다른 특성을 보이는 지역들을 찾아내고 그 원인을 규명하기 위해 이변량 단계구분도 작성 및 군집분석(Cluster Analysis)등을 실시하여 통 단위로 분석된 가구 특성을 바탕으로 특징적인 세부 지역들을 분석하여 공간위치와 함께 지구내 분포특성을 분석한 바, 찬성 비율이 평균 이상인 지역에서 주거특성 요인에서는 방수, 전용면적, 가구원구성형태가, 생애주기 요인에서는 가구 월 소득, 거주기간, 가족 수, 연령, 주거만족도가 유의한 변수로 나타났으며 경제적 요인에서는 자산규모, 희망주택가격, 희망분양면적이 통계적으로 유의한 변수로 나타나 찬성 그룹내에 서로 다른 특성의 그룹을 형성하는 요인으로 작용하고 있었다.

본 연구는 ‘서·금사재정비촉진지구’만을 대상으로 실시되어 뉴타운 사업의 전체적인 특성을 말하기엔 한계가 있지만, 향후 촉진계획 수립과정 및 촉진구역의 설정시 대상지의 특성과 세부지역의 특성에 대한 유형화 정보작성을 통해 촉진구역 설정 및 촉진계획 수립과정을 지원하는 유용한 자료를 보다 많은 주민의견과 이해에 관한 지리참조된(geo-referenced) 체계화된 정보로 제공하였다는데 그 의의가 있다고 하겠다. **KAGIS**

참고 문헌

김경수. 2008. 재정비촉진사업 구역설정 및 평가에 관한 연구. 한국지리정보학회지 11(4):76-84.

김영관, 김진하, 남진. 2007. 주택재개발사업구역 내 토지등소유자의 주택재개발사업에 대한 찬반 의사결정 요인에 관한 연구 : 동대문구 이문·회경뉴타운사업지구를 대상으로. 대한국토·도시계획학회지 42(7):92-108.

김지순, 김신정, 정창무. 2004. 청계천 상인의 이주 의사결정에 영향을 주는 요인연구. 대한국토·도시계획학회논문집 39(1): 169 -177.

김창석, 남진, 공명렬. 2004. 일본 밀집주택지가 재정비촉진사업에서의 주민참여와 공공의 역할에 관한 연구. 대한국토·도시계획학회지 39(6):149-167.

김홍관, 강기철. 2008. 도시재생을 위한 부산시의 재생지역 분석에 관한 연구. 한국지리정보학회지 11(1):167-177.

남진, 황인자. 2006. 주택재개발구역 내의 세입자 가구의 임대주택 입주선택 결정요인에 관한 연구. 대한국토·도시계획학회지 41(3):69-82.

최성수, 정창무. 2005. 행정중심복합도시 건설에 대한 서울시민의 찬반 결정요인 분석. 대한국토도시계획학회 정기학술대회논문집. 795-802쪽. **KAGIS**