Journal of the Korean Housing Association
Vol. 22, No. 1, 2011

포항시 노후 주거지의 거주자 의식과 주거환경정비방향

A Study on Inhabitant's Mental and Residential Environment Improvement of Old Residential Area in Pohang

권용일* 한상훈**
Kwon, Yong-Il Han, Sang-Hoon

Abstract

This study examines the characteristics and the degree of inhabitant's mental against to their residential environment which was developed within the boundary of Haedo Dong in Pohang City during the 1970s and the early of 1980s and currently designated as programed site for Urban Maintenance Project. Findings from the study are as follows; First, the numbers of household occupied by lessee were greater than the numbers of household occupied by homeowner. Second, most of the lessee was living in single family household. Third, although the degree of satisfaction for their residential environment was not so good in general perspectives the degree of satisfaction of the long term residents for their residential environment was slightly higher than the others. Fourth, the degree of satisfaction for their neighborhood was the most while the degree of satisfaction for public facilities such as parks was the least. Fifth, Urban maintenance project shall be proceeded to raise re-settlement ratio of residents, to enforce a business by steps, to lead positively participation of a resident and to enlarge role of administration.

Keywords : Urban Maintenance, Residential Environment, Inhabitant Mental, Residential Satisfaction
주 요 어 : 도시정비, 주거환경, 거주자 의식, 주거만족도

I. 서 론

1. 연구의 필요성 및 목적

20세기 중반 도시화가 급격히 진행되던 시기에 주택과 주택 건설에 필요한 택지를 빠른 시간 내 대량으로 공급하기 위하여 구획정리사업이 대대적으로 시행되었다.

30~40년 전에 개발된 이 지역들이 현재는 도시기반시설이 부족하고 주택이 노후화되어 주거지로는 선호되지 않아 인구가 감소하고 상대적으로 주민의 소득이 낮으며 세입자 비율이 높아 쇠퇴지역으로 분류되어 도시정비사업의 시행이 추진되는 경우가 많이 발생하고 있다.

도시에서 정비사업을 시행할 경우 비록 물리적인 형태는 변화하더라도 정비사업 시행 전에 거주하던 주민들이 많이 재정착하여 대상지의 장소성과 역사성, 이미지 등을 유지할 수 있는 방향으로 사업이 수행되어야 한다.

그러나 지금까지 시행된 도시정비사업은 대부분 기존의 도시체계를 부정하는 전면철거방식으로 진행되어 불량 고밀 주거지의 물리적 환경을 정비하고 중산층을 위한 주택을 공급하는 긍정적 측면이 있음에도 불구하고 저소득계층의 사회구조 와해와 몇 십년간 이루어왔던 도시 내 커뮤니티가 붕괴되는 문제점을 야기하고 있다.

지금까지의 점적으로 진행되었던 도시정비사업의 문제점을 보완하고 도시의 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능 회복을 광역적으로 계획하고 체계적으로 사업을 추진하기 위하여 2005년 '도시재정비 촉진을 위한 특별법'이 제정되었으나 물리적 개선이라는 한계를 보이고 있다.

연구대상지는 도시정비촉진지구로 지정되어 있어 전면철거 후 개발방식으로 주거환경정비사업이 진행될 개연성이 매우 높은 포항의 해도동 일대이다.

본 연구의 목적은, 대상지 주민들의 특성과 주거환경에 대한 만족도, 불편사항 및 정비사업에 대한 의식 등을 파악하여, 현재의 사업형태를 보완할 수 있는 계획수립을 위한 기초자료를 제공하는 것이다.

또한, 정비사업 시행 시 반영하여야 할 요인들을 추출하고, 지금까지의 정비사업에서 발생하였던 문제를 저감하기 위한 정비사업의 추진 방향을 제시하는 것을 연구의 목적으로 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 포항시 노후주거지에 거주하는 주민의 주거만족도와 주거환경 개선을 위한 정비사업에 대한 의식과 요구사항을 파악하기 포항시 해도동과 송도동 일원에 도

*정회원(주저자, 교신저자), 대구한의대학교 리조트개발학과 부교수 공학박사
**정회원, 경주대학교 경찰법학부 부교수 공학박사

이 논문은 2010년도 한국주거학회의 추계학술발표대회에 발표한 논문을 기반으로 재작성한 연구임.

시재정비촉진지구로 지정된 지역을 대상으로 하여 설문조사를 하고 그 결과를 분석하였다.

연구대상지에 대한 답사 및 행정관청을 통하여 수집한 자료에 대한 분석을 기초로 하여 설문항목을 선정하였으며, 조사는 조사원이 현장을 방문하여 설문조사와 면접을 병행하여 2010년 6월 7일에서 23일 사이에 시행하였다.

대상지의 특성에 대하여서는 행정자료를 이용한 전수조사를 시행하였지만 설문조사는 250부를 배부하였으며 분석에 사용할 수 있는 유효표본으로 214부를 회수하여 회수율은 85.6%로 나타났다.

설문내용은 크게 세 부분으로 나누어져 거주기간, 소득 등에 대한 기초자료에 대한 질문과 생활시설만족도, 필요 공공시설 등에 대한 주거환경 만족도에 대한 질문 및 주거환경개선을 목적으로 하는 도시정비사업 시행 시 재정착 의사와 요구 주택규모와 유형 등으로 구성되었다.

설문지는 5점 척도로 구성되어 매우 만족, 만족, 보통, 불만족, 매우 불만족으로 표기하였다.

수집된 자료는 SPSS 10.1을 사용하여 분석하였으며, 주민들의 일반적 특성 및 주거만족도와 정비사업에 대한 인식을 파악하기 위하여 빈도, 백분율 및 평균을 산출하였으며 관련변인에 따른 만족도와 선호도를 검정하기 위하여 카이제곱분석과 ANOVA test를 실시하였다.

표 1. 주요 설문 내용

구분	설문내용
일반적 특성	거주기간, 소득, 직업, 주택유형 등
주거환경 만족도	생활시설만족도, 필요 공공시설, 필요 상업시설 등
정비사업 관련	정비사업 참여 여부, 재정착 의사, 주택 유형, 주택 규모 등

이러한 설문결과를 바탕으로 분석하여, 단독주택 위주의 오랜 커뮤니티가 해체되고 획일적인 고층아파트 위주로 형성되어 기존의 주민들 중 소수만이 재정착하는 기존의 방식을 대상지 주민들은 선호하지 않을 경우, 주민들은 무엇을 원하는지 또한 어떤 요인들을 고려하여야 기존의 정비사업방식에서 발생하는 문제점을 완화할 수 있는지 정비사업의 방향을 도출하도록 한다.

다음 <그림 1>은 본 연구의 흐름을 나타내었다.

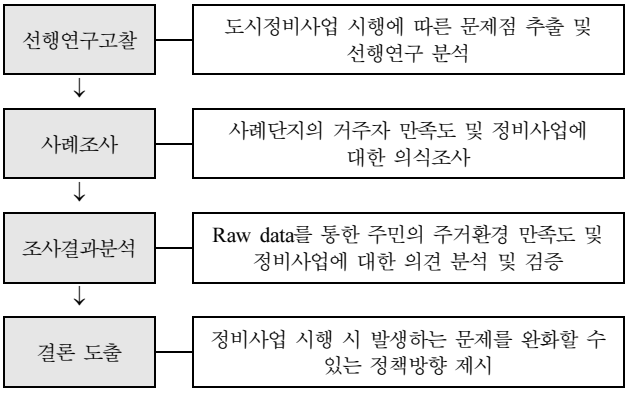

그림 1. 연구 흐름도

II. 이론적 고찰

1. 도시정비사업의 문제점

도시에서 노후주거지를 정비하는 과제는 도시 및 주택정책에서 매우 중요한 분야로 우리나라에서의 정비수법은 크게 민간주도에 의한 주택재개발사업 및 주택재건축사업과 공공이 주도하는 주거환경개선사업의 두 가지 유형으로 구분된다.

2002년 '도시재개발법'과 '도시 저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시 조치법'이 통합되어 '도시 및 주거환경정비법'이 제정되었으며, 점적인 정비사업의 시행에 따른 문제를 완화하고 면적인 정비사업을 추진하기 위하여 '도시재정비촉진사업'이, 현지개량형 주거환경개선사업에 공동주택방식을 접목한 커뮤니티 주도형 정비사업인 '거점확산형 주거환경개선사업'이 도입되었다.

현재 시범사업이 추진 중으로 사업시행에 따른 문제점이 아직 뚜렷하게 드러나지 않은 '거점확산형 주거환경개선사업'을 제외한 도시정비사업의 시행에 따른 문제점들은 아래와 같이 정리된다.[1)]

1) 낮은 주민의 재정착률

지금까지의 정비사업은 기존의 노후 주택을 전면철거하고 중대형 평형 위주의 아파트를 건설하여 주민들의 경제력 범위를 초과함으로서 주민들의 재정착률이 매우 저조하다.[2)] 이에 따라 기존에 형성된 커뮤니티가 해체되고 지금까지와는 전혀 다른 사회계층의 주민들이 새로운 커뮤니티를 형성하고 있다.

2) 저소득층 주택의 소멸

전면철거방식에 따라 저소득층을 위한 저렴한 주택이 집단적으로 소멸되고 있을 뿐만 아니라 저소득층 공동체가 파괴되고 있다.

3) 세입자 대책 부족

세입자대책이 부족하고 공사기간동안 거주할 수 있는 공간이 제공되지 않아 주민들이 생활권을 떠나야 하는 등의 문제가 발생하고 있다.

4) 사회경제적 자원낭비

주거환경개선사업 중 현지개량방식을 제외한 모든 유형의 정비사업이 전면철거 후 고층아파트를 건축하는 방식으로 진행되고 있어 수명을 다하지 않은 주택들이 노후주택으로 분류되어 철거됨으로 인하여 사회경제적으로 자원과 에너지가 낭비되고 있다.

5) 도시기반시설에 대한 부담 증가

수익성과 주택공급 위주로 시행되어 고층 · 고밀주거지

1) 김항집 외(2010). 거점형 주거환경개선사업의 추진현황과 발전방안. 도시정보 No. 339(2010. 6), 3-4.
김명섭(2008). 주택재개발사업의 개선방안. 아주대학교 대학원 석사학위논문, 63-78.
김영호(2008). 부산시 주택재개발사업의 문제점과 개선방안. 동의대학교 대학원 석사학위논문, 39-47.

2) 주민들의 재정착률이 14.9-28.5%인 것으로 길음5구역, 6구역, 월곡3구역 재개발백서에서 밝히고 있다.

가 조성되었으며, 이로 인하여 사업 시행 전에 비하여 밀도가 크게 증가하여 교통체증이 유발되고 교육시설, 상하수도 등의 도시기반시설에 대한 과부하로 사회적 비용이 추가되고 있다.

6) 도시경관 악화

일률적으로 고층의 아파트로 건축이 이루어져 주변과 경관적으로 조화를 이루지 못할 뿐만 아니라 나아가 경관적 측면에서는 난개발이 조장되고 있다.

7) 주민간 갈등

개발에 따른 이익이 발생함에 따라 주택 또는 토지 소유자와 세입자간뿐만 아니라 토지소유자간에도 이해관계가 얽혀있어 사업추진과정에서 갈등이 발생하고 있으나, 주민들의 의견을 수렴하고 협의할 수 있는 주민을 위한 조직은 부재하다.

8) 주민참여 부족

주민의 다양한 욕구를 수렴하기 위한 장치가 필요하지만 일부 추진위원회 관계자를 제외하면 대부분의 주민들은 사업시행과정에 대하여 잘 모르고 있어 정비사업에 대한 주민의 기대와 의사와는 다르게 일방적으로 추진되는 경우도 있다.

2. 선행연구 고찰

본 연구와 관련한 관련연구로는 주거환경과 관련한 주민의식에 대한 연구와 주거환경정비와 관련한 도시정비사업의 개선방향에 대한 연구로 크게 구분할 수 있다.

김철수 외(2007)는 공동주택 주민을 대상으로 주거만족도에 대한 설문을 통하여 주동배치 유형별로 공원녹지공간, 휴게공간, 운동놀이공간, 주차공간과 보행차량동선에 대한 만족도와 그 영향요인을 분석하였으며, 송미나 외(2007)는 단지형 도시근교주거지 거주자를 대상으로 설문을 실시하여 단지형 도시근교주거지의 특성과 주거선호 경향을 파악하는 한편 주거가치의 만족도에 대하여 연구하였다.

도시정비사업의 개선방향에 대한 연구로 조영준 외(2005)는 주민들의 재정착률이 낮은 현행 재개발 방식의 문제점을 지적하고 주민참여와 이주대책 등 제도적 측면에서 개선방안을 제시하였으며, 이창무 외(2009)는 도시재정비촉진사업의 모태가 된 뉴타운사업의 의미 및 성과와 사업 시행에 따른 부작용에 대하여 재진단하였다.

또한, 주민참여를 통한 수복형 도시정비를 대안으로 제시한 연구로 윤옥경(2008)은 대구 삼덕동을 사례로 주민들의 마을만들기에 대한 인식과 참여도, 이용도 등에 대한 분석을 통하여 주민참여와 주민간 소통의 중요성을 마을만들기의 성공요인으로 제시하고 있으며, 조득환(2010)은 기반시설이 양호한 단독주택지 주민을 대상으로 주민이 주도하는 마을환경 개선의 가능성을 타진하고 구체적인 개선방향을 모색하였다.

지금까지 이루어진 연구들은 주택 수요가 있는 대도시를 대상으로 이루어졌으나 본 연구는 인구가 정체되어 있으며 주택보급률이 100%를 초과하여 신규 주택에 대한 수요가 많지 않은 지방의 중규모 도시를 대상으로 연구가 수행되었다.

아울러 대부분의 선행연구들은 주거환경 만족도 분석, 주거만족도에 영향을 주는 요인 분석, 도시정비사업의 문제점과 개선방향 등에 대한 단편적인 연구였다. 또한, 소수의 연구는 전면철거방식에 대한 대안으로 주민참여를 통한 수복형 도시정비를 대안으로 제시하고 있다.

그러나 본 연구는, 주거만족도에 대한 조사와 함께 주민들의 정비사업에 대한 의식과 원하는 사업방향을 파악하는 한편, 주민요인을 주요 인자로 하여 정비사업의 방향을 모색하고자 한 것은 타 연구와 차별된다.

III. 연구대상지의 특성

1. 대상지 개요

연구대상지로 선정된 지구는 포항 도심의 중앙에 위치한 우체국 앞 사거리에서 남동쪽으로 직선거리 약 800 m, 도심의 남쪽 끝인 오거리에서는 동쪽으로 약 400 m 이격되어 있는 도심에 인접한 주거지역이다.

행정구역으로는 해도동과 송도동이 혼재되어 있으며 1960년대와 1970년대에 토지구획정리사업이 시행된 곳으로 소수의 저층 아파트단지를 제외하면 대부분 1, 2층의 단독주택으로 구성되어 있다.

대상지는 주거환경에 대한 요구수준이 낮았으며 자동차 보급이 미미하였던 시대에 개발이 완료되어, 현재의 수준에서 타 주거지역과 비교하면 공원 등 휴식공간이 부족하고 도로 폭이 협소하여 차량의 통행이 불편할 뿐만 아니라 주차공간도 부족하며 주택도 노후화되어 주거환경이 불량한 상태이다.

아울러 형산강 건너편에 있는 포스코를 비롯한 철강공단에서 먼지와 악취가 발생한다고 주민들이 생각하기에 주거지로 선호하지 않고 있다.

이에 따라 계획적인 정비를 통하여 도시기능을 회복하고 도시내부의 지역균형개발을 추구하는 한편 노후주거지에 대한 생활환경개선하여 주거생활의 질을 높이기 위하여 2009년 2월 포항시에서 주거형 도시재정비촉진지구로 지정하였다.

그림 2. 대상지 위치 및 전경

2. 대상지 현황[3)]

대상지의 면적은 590,976 m^{2}이며 4,400가구에 10,438인이 거주하여 가구밀도는 2.37인/가구이며 인구밀도는 177

인/ha로 고층아파트지역보다는 낮지만 단독주택지로는 비교적 높은 주거밀도를 보여주고 있다.

주택 소유별 분포를 보면 세대수에서는 소유자보다 세입자 비율이 높으나, 인구 수에서는 소유주가 약간 많은 것으로 나타났다. 이것은 주택소유자의 경우 가족들과 같이 생활하는 비율이 높으나 세입자의 경우 혼자 사는 단독세대의 비율이 높기 때문으로 분석된다.

표 2. 주택 소유별 분포

구 분		소유자	세입자
인구 수		5,384	5,054
세대 수	1인 세대	226	1,372
	2인 세대	468	436
	3인이상 세대	1,123	775
	합계	1,817	2,583

도시계획에서의 용도지역 지정 현황을 살펴보면 대부분인 73.8%가 주거지역으로 지정되어 있으며 일부 간선도로변에 노선상가로서 상업지역이 지정되어 있으며, 주거지역의 대부분은 제2종일반주거지역이며 준주거지역의 비율이 약 23%로 비교적 많이 분포하고 있다.

표 3. 대상지의 용도지역 현황

용 도 지 역			면적	비율(%)
주거지역	일반 주거지역	제1종	45,953	7.8
		제2종	390,324	66.0
	준주거지역		133,264	22.8
상업지역	일반상업지역		21,435	3.6
합 계			590,976	100.0

3. 필지 규모별 현황

지구 내에는 분할된 2,122개의 필지 중 150~200 m^2 규모의 필지 수가 가장 많아 필지 수로는 전체의 55.8%이며, 최근의 도시개발사업 시행 시의 필지규모와 비교하여 필지크기가 크게 작지 않은 150 m^2 이상의 필지 수는 전체의 75.1%이며 면적비율은 91.5%로 비교적 필지규모도 큰 것으로 나타났다.

연구대상지 내 건축물 수는 1,710동이며 그 중 20년 이상된 건축물이 71.0%로 대다수의 건축물이 노후화되어 있어 건축된지 20년~30년 사이의 건축물이 49.1%로 가장 많은 비율을 차지하고 있으며, 전체 건축물중 2층 이하 건축물이 88.2%로 대상지는 대부분 저층의 단독주택으로 구성되어 있다.

연구대상지 내 도로율은 약 35%로 비교적 높으며, 도시계획도로는 51개 노선 189,621 m^2가 지정되어 있으며 51개 노선 중 대로가 3개 노선, 중로가 2개, 소로가 46개 노선으로 구성되어 있다.

3) 대상지 현황은 포항시 동빈내항복원팀의 협조를 받아 포항시 내부 자료를 이용하였으며 2009년이 기준년도이다.

표 4. 필지규모별 비율

필지규모(m^2)	면적(m^2)	비율(%)	필지수	비율(%)
100 m^2 이하	14,240	2.4	247	11.6
100~150 이하	35,911	6.0	281	13.2
150~200 이하	195,382	33.1	1,121	52.8
200~250 이하	56,513	9.6	257	12.1
250~300 이하	18,991	3.2	70	3.3
300~500 이하	21,581	3.7	59	2.8
500~1,000 이하	28,064	4.7	42	2.0
1,000 초과	220,294	37.3	45	2.1
계	590,976	100.0	2,122	100.0

표 5. 대상지 건축물의 건축연한

구 분	계	5년 미만	5~10년	10~20년	20~30년	30~40년	40년 이상
건물수	1,710	51	102	343	839	358	17
구성비(%)	100.0	3.0	6.0	20.0	49.1	20.9	1.0

표 6. 대상지 건축물의 층 수

구 분	계	1층	2층	3층	4층	5층	6층 이상
건물수	1,710	791	716	120	68	11	4
구성비(%)	100.0	46.3	41.9	7.0	4.0	0.6	0.2

특히 51개 노선 중에서 26개 노선이 폭 6 m로 전체 노선의 절반가량을 점유하고 있으며 대부분의 국지도로가 폭 4~8 m로 건설되어 자가용 소유가 보편화된 현대사회에서는 도로 폭이 매우 좁은 것으로 판단된다.

그림 3. 대상지 내 전경

사업지 내부에는 동빈내항과 형산강을 연결하는 물길 복원과 연계하여 포항시에서 계획한 유원지가 96,100 m^2 포함되어 있어 대상지의 생활환경개선에 매우 큰 매력과 정비사업 추진 시 개발의 동력을 제공하고 있다.

IV. 주민의식 조사

1. 설문응답자의 일반적 특성

설문은 주로 세대주를 대상으로 이루어져 남자의 비율이 70.6%로 많았으며 60대 이상의 비율이 36.9%로 가장 높았다. 또한 주택소유별 분포는 주택소유자가 73.4%였으며 임대거주자는 26.6%로 분포하였다.

거주기간은 주택의 보유여부에 따라 많은 차이를 보여 주택 소유주의 경우 20년 이상 거주비율이 58.0%로 가장 높게 나타났으나 세입자의 경우 1~5년과 5년~10년의 비율이 각각 26.3%로 가장 높았다.

주택유형별 분포는 단독주택이 68.7%로 가장 높았으며 아파트 거주자의 비율이 가장 낮아 8.9%로 나타났다.

표 7. 응답자의 일반적 특성 (N=214)

구분	항목	N	%
성별	남자	151	70.6
	여자	63	29.4
연령별	39세 이하	21	9.8
	40대	44	20.6
	50대	70	32.7
	60세 이상	79	36.9
	M (SD)	55.52세 (10.8)	
주택소유별	자가	157	73.4
	임대(전세, 월세, 사글세)	57	26.6
주택유형	단독주택	147	68.7
	다세대, 연립	28	13.1
	아파트	19	8.9
	점포+주택	20	9.3
가구당 인원	1인	25	11.7
	2인	50	23.4
	3인	53	24.8
	4인	60	28.0
	5인 이상	26	12.1
가구당 월평균 소득	100만원 미만	66	30.8
	100~200만원 미만	74	34.6
	200~300만원 미만	48	22.4
	300~500만원 미만	17	7.9
	500만원 이상	9	4.2
가구당 평균 자산	5천만원 미만	65	30.4
	5천~1억원 미만	69	32.2
	1억~2억원 미만	43	20.1
	2억~3억원 미만	16	7.5
	3억원 이상	21	9.8
거주기간	1년 미만	10	4.7
	1~5년 미만	23	10.7
	5~10년 미만	39	18.2
	10~20년 미만	43	20.1
	20년 이상	99	46.3

가구 소득은 전반적으로 낮은 편으로 월 100~200만원이 34.6%로 가장 높았으며 100만원 미만이 30.8%로 두 번째로 높은 비율을 보여주어, 전체 응답자 가구의 65.4%가 월 200만원 미만의 소득이 있는 반면 월 500만원 이상 소득 가구는 전체 설문 응답자의 4.2%에 불과하였다.

주택과 토지 등의 부동산과 현금, 전세보증금 등의 동산을 합한 전체 자산 보유액은 5천만~1억원 미만이 32.2%로 가장 높았으며 그 다음으로 5천만원 미만이 30.4%를 차지하여 전체의 62.6%의 자산이 1억원 미만이어서 대부분의 주민이 경제적으로 여유가 많지 않은 것으로 조사되었다.

세대당 가구원 수는 주택소유자와 세입자의 경우 모두에서 2, 3, 4인 가족의 비율이 비슷하였다. 그러나 1인 가구의 비율은 주택소유자의 경우 9.7%로 낮았으나 세입자의 경우에는 14.5%로 상대적으로 높게 나타나 세입자가 거주기간이 짧고 혼자 사는 비율도 높은 것으로 나타났다.

2. 주거환경 만족도

주거환경의 만족도에 대하여는 이웃관계, 교육환경, 교통분야, 구매환경 등 10개 항목으로 분류하여 질문하였으며 항목별로 매우만족, 만족, 보통, 불만족과 매우 불만족의 5단계로 답하도록 하였다.

모든 항목에서 응답자의 약 40~50%가 보통으로 응답하여 만족과 불만족에 비하여 응답비율이 가장 높게 나타났다.

설문결과를 5점 리커드 척도로 평가한 결과 항목별로 2.38점에서 3.47점의 분포를 보여 항목에 따라 만족과 불만족이 다양하게 나타났으며, 3점 이상의 만족도를 보이는 항목이 4개, 3점 미만의 만족도를 나타내는 항목이 6개로 전반적으로 만족도가 높지 않은 것으로 나타났다.

주거여건 불편사항으로는 주차난과 교통사고의 위험성이 가장 높아, 좁은 도로에서 보행자와 차량이 도로공간을 함께 사용함에 따른 사고의 위험성을 지적한 것으로 분석되며, 아울러 국지도로의 폭이 좁음으로 인하여 노상주차가 불가능함에 따른 불만으로 해석된다.

상기의 교통 및 도로와 관련한 불만요인 외에 범죄·방범에 대한 불만이 높은 것은 대상지가 단독주택과 다세대주택으로 구성되어 도둑의 침입이나 야간에 도로공간이 어두워 범죄의 대상이 될 수 있음을 지적한 것으로 분석된다.

세부적으로 살펴보면 주민들의 만족도가 가장 높은 항목은 이웃관계로 3.47점이었으며, 직장과의 거리(3.37), 자연환경(3.12)과 대중교통(3.09)의 순으로 만족도가 높게 나타났다.

주민들이 가장 만족하지 못하는 항목은 주택가격으로 2.38점이었으며 그 다음으로 공공서비스분야(2.65), 공원과 어린이놀이터 등의 휴식공간(2.70), 교육환경(2.79) 순으로 분석되었다.

직장과의 거리에 대한 만족도가 높은 것은 포항에서 가장 많은 일자리가 분포하고 있는 국가산업단지가 연구대상지에서는 형산강만 건너면 갈 수 있는 위치에 입지하기 때문으로 분석된다. 직장과 근접해 있는 점은 대상지가 주거환경적인 측면에서 불리한 점이 있음에도 불구하고 철강공단 근로자의 주거지로서의 기능 수행이 가능함을 보여주는 것으로 정비사업시행 시 장점이 될 것이다.

자연환경에 대한 만족도가 높은 것은 대상지에서 멀지 않은 곳에 과거의 송도해수욕장이었던 송도유원지와 형산강이 있어 접근이 용이하여 산책이나 운동 등의 활동을

표 8. 주거환경 만족도(%) (N=214)

변 인	구 분	N
대중교통	매우만족	14
	만족	60
	보통	88
	불만족	35
	매우 불만족	17
	M (SD)	3.09 (1.01)
도로, 주차	매우만족	8
	만족	45
	보통	94
	불만족	52
	매우 불만족	15
	M (SD)	2.90 (0.94)
주택가격	매우만족	5
	만족	18
	보통	114
	불만족	57
	매우 불만족	20
	M (SD)	2.38 (0.85)
직장과 거리	매우만족	23
	만족	64
	보통	102
	불만족	19
	매우 불만족	6
	M (SD)	3.37 (0.89)
구매 환경	매우만족	13
	만족	46
	보통	84
	불만족	61
	매우 불만족	10
	M (SD)	2.96 (0.97)
공공서비스	매우만족	5
	만족	28
	보통	90
	불만족	70
	매우 불만족	21
	M (SD)	2.65 (0.91)
휴식공간	매우만족	6
	만족	36
	보통	84
	불만족	63
	매우 불만족	25
	M (SD)	2.70 (0.98)
교육환경	매우만족	5
	만족	36
	보통	100
	불만족	55
	매우 불만족	18
	M (SD)	2.79 (0.90)
이웃관계	매우만족	26
	만족	68
	보통	102
	불만족	16
	매우 불만족	2
	M (SD)	3.47 (0.84)
자연환경	매우만족	14
	만족	59
	보통	93
	불만족	35
	매우 불만족	13
	M (SD)	3.12 (0.97)

통하여 일상생활에서 이용가능한 장소이기 때문으로 풀이된다.

도로와 주차 등 교통여건에 대한 만족도가 낮은 것은 자가용 보급률이 낮은 30~40년 전에 개발되어 국지도로의 폭이 4, 6 및 8 m 위주로 개설되어 차량의 통행에 불편하고 주차공간이 거의 제공되지 않을 뿐만 아니라 좁은 도로공간을 보행자와 차량이 같이 이용하기 때문에 매우 위험하기도 한 때문으로 분석된다.

대상지 주변에는 자연환경이 우수하지만 내부에서는 공원, 어린이놀이터, 녹지 등의 휴식공간에 대하여서는 만족보다는 불만족의 비율을 높게 응답하였으며, 이것은 과거 주택과 택지가 부족하던 시절 빠른 시간에 많은 주택을 공급하기 위하여 휴식공간을 많이 계획하지 않아 나타난 결과로 분석된다.

5점을 만점으로 한 설문응답자 전체의 주거만족도 평균점은 2.89점으로 만족도가 높지 않았다. 주택소유 여부에 따라 주택소유자, 전세 세입자, 월세 · 사글세 세입자별로 분류한 주거만족도에서는 각 그룹별 만족도의 평균점은 주택소유자가 2.95점으로 가장 높았다. 전세세입자와 월세 · 사글세 세입자의 평균만족도는 각각 2.68점과 2.77점으로, 주택점유형태에 따라 주거환경 만족도에 차이가 있는 것으로 나타났다.

표 9. 주택점유 형태별 주거환경 만족도 N=214

점유형태	N	합계	M	SD	F	p
소유자	157	474	2.95	0.98	2.82	0.062
전세	31	82	2.68	0.77		
월세 · 사글세	26	70	2.77	0.78		

p<.01, F>2.33

거주기간별 이웃관계에 대한 만족도는 거주기간별로 5개 그룹으로 나누어 조사하였으며, 5개 그룹 모두에서 만족도 보통의 응답 비율이 가장 높았다.

각 그룹별 주거환경에 대한 만족도는 상이하게 분포하여 거주기간에 따라 만족도가 다른 것으로 분석되었다. 매우 만족하는 비율은 20년 이상의 장기 거주자에서 3.61로 가장 높았으며, 1~5년 거주자 그룹에서 3.09로 가장 낮았다. 이러한 결과는 거주 기간이 주거환경 만족도에 영향을 미치는 요인이 됨을 알 수 있으며, 잘 형성된 이웃관계가 파괴되지 않고 유지될 수 있는 방향으로 주거환경정비사업이 시행되어야 할 것이다.

표 10. 거주기간별 주거환경 만족도 N=214

거주기간	N	합계	M	SD	F	p
1년미만	10	34	3.40	0.48	2.08	0.085
1~5년	23	71	3.09	0.26		
5~10년	39	134	3.43	0.62		
10~20년	43	145	3.37	0.95		
20년 이상	99	357	3.61	0.71		

p<.01, F>1.97

주택 점유형태별 이웃관계에 대한 만족도에서 주택소유자와 세입자간을 비교하면, 소유자의 만족도는 3.59점이었으나 세입자의 만족도는 3.12점이었으며, 주택소유 여부에 따라 이웃관계의 만족도가 차이가 있는 것으로 나타났다.

표 11. 주택점유 형태별 이웃관계 만족도 N=214

점유형태	N	합계	M	SD	F	p
소유자	157	564	3.59	0.65	14.0	0.0002
세입자	57	178	3.12	0.68		

p<.001, F>3.89

3. 주거환경정비

주거환경을 개선하기 위한 정비사업의 시행에 대하여서는 응답자 중 171명이 찬성하여 79.9%가 사업시행에 동의하고 있으나, 주택 소유 여부에 따라 정비사업에 대한 찬성비율은 매우 상이하게 나타나, 주택 소유주의 89.8%가 동의하였으나 전세 세입자와 월세・사글세 세입자의 경우 각각 54.8%와 50.0%만이 찬성하여 주택소유주에 비하여 찬성비율이 매우 낮았다.

표 12. 정비사업에 대한 동의

	찬성		반대		무응답		계		x^2
	N	%	N	%	N	%	N	%	
자가	141	89.8	13	8.3	3	1.9	157	100.0	36.4*
전세	17	54.8	12	38.7	2	6.5	31	100.0	
월세・사글세	13	50.0	11	42.3	2	7.7	26	100.0	
계	171	79.9	36	16.8	7	3.3	214	100.0	

*p<.001

주택 소유주와 세입자간의 정비사업에 찬성하는 사유에 대한 응답에서도 주택의 소유 여부에 따라 사유가 매우 상이하게 선택되어, 주택 소유주의 경우 재산증식에 대한 기대가 가장 높았으나 세입자의 경우 주거환경개선에 대한 기대가 높아 두 집단간 정비사업 찬성에 대한 사유가 다르게 나타났다.

표 13. 정비사업 찬성 사유 N=171

	소유주		세입자		계		x^2
	N	%	N	%	N	%	
주거환경개선	29	20.6	19	63.3	48	28.1	37.4*
재산 증식	88	62.4	0	0.0	88	51.5	
APT에 주거	14	9.9	9	30.0	23	13.5	
상업활성화	5	3.5	1	3.3	6	3.5	
기타	5	3.5	1	3.3	6	3.5	
합 계	141	100.0	30	100.0	171	100.0	

*p<.001

정비사업에 대하여 반대하는 이유로 주택소유자와 세입자간에 상이한 것으로 분석되었다. 주택소유자의 경우 정비사업 시행 후 신규주택의 질적 향상에 따른 공급가격에 대한 경제적 부담과 사업시행기간 중 거주할 곳을 찾아야 하는 문제 및 주택 및 주택에 딸린 점포 임대를 통하여 생계에 보태는 가구의 어려움을 보여주고 있다.

세입자의 경우 사업시행 중에 거주할 주택을 찾는 것에 대한 불안감을 보이고 있으며, 사업 완료 후에 계속 대상지에 주거할 경우 임대료 상승에 따른 경제적 능력에 맞는 저렴한 주택 마련에 대한 주거불안도 사업에 반대하는 요인으로 나타났다.

표 14. 정비사업 반대 사유 N=36

	자가		세입자		계		x^2
	N	%	N	%	N	%	
주거불안	2	15.4	11	47.8	13	36.1	8.9*
대규모APT단지화	0	0.0	1	4.3	1	2.8	
주민 갈등	2	15.4	4	17.4	6	16.7	
비용부담	6	46.2	7	30.4	13	36.1	
임대수입 소멸	3	23.1	0	0.0	3	8.3	
계	13	100.0	23	100.0	36	100.0	

*p<.01

현재는 주거환경에 대한 만족도가 높지 않지만 주거환경이 정비될 경우 현재의 거주지에 계속 거주하겠다는 비율이 79.9%로 매우 높게 나타난 것은 이웃관계와 직장과의 근접성, 우수한 자연환경 등 여러 가지 요인들이 작용한 결과로 보인다.

재정착 의사를 갖는 비율은 주택점유형태별로 상이하게 나타나 주택소유주와 월세・사글세 세입자는 80% 이상이 재정착 의사가 있으나 전세세입자의 경우 64.5%로 그 비율이 낮아 주택의 임대형태에 따라 재정착에 대한 의사가 다른 것으로 나타났다.

표 15. 정비사업 완료 후 재정착 의사 N=214

	소유주		전세		월세・사글세				x^2
	N	%	N	%	N	%	N	%	
찬성	129	82.2	18	58.1	22	84.6	169	79.0	11.3*
반대	24	15.3	10	32.3	4	15.4	38	17.8	
무응답	4	2.5	3	9.7	0	0.0	7	3.3	
계	157	100.0	31	100.0	26	100.0	214	100.0	

*p<.05

도시정비사업 시행 시 재정착하겠다는 의사를 결정하는데 영향을 미친 요인으로, 좋은 이웃관계와 직장과의 거리가 가까워 출퇴근이 편리하다는 항목이 가장 높아 주거환경 만족도에서의 설문 결과와 동일하였다.

또한, 도심과의 접근성에 대한 비율도 높아 대상지 중 북쪽에 위치하는 지역은 도보로 도심에 갈 수 있을 정도로 도심에 가까운 대상지의 지리적 입지에 기인한 것으로 보인다.

그러나 경제적 능력이 부족하여 신시가지로 갈 수 없어 현 주거지에 계속 살겠다는 비율이 10.7%로 그 비율이 높은 것은 도시외곽의 신개발지에 주택을 매입하거나 세를 얻기에는 주민의 경제력이 부족하다는 것으로 월소득, 보유 자산과 함께 주민들의 경제적 취약성을 잘 보여

주는 것으로 판단된다.

재정착요인에 대한 주택 소유자와 세입자간의 선호도는 항목별로 약간의 차이는 있지만 통계적으로 유의미한 수준은 아닌 것으로 검정되어, 두 집단간 정비사업이 시행될 경우 재정착을 선택하는 요인이 다르지 않은 것으로 나타났다.

표 16. 재정착 요인(복수 응답) N=428

	소유자		세입자		계		x^2
	N	%	N	%	N	%	
좋은 이웃관계	91	29.0	21	18.4	112	26.2	4.7*
경제적 능력 부족	28	8.9	18	15.8	46	10.7	
직장 가까움	65	20.7	25	21.9	90	21.0	
좋은 자연환경	42	13.4	17	14.9	59	13.8	
편리한 구매환경	7	2.2	2	1.8	9	2.1	
좋은 교통여건	26	8.3	13	11.4	39	9.1	
우수한 도심접근성	42	13.4	13	11.4	55	12.9	
기타	13	4.1	5	4.4	18	4.2	
계	314	100.0	114	100.0	428	100.0	

지구 내 공공시설물 중에서 파출소, 보육시설, 노인정에 대하여는 현재의 서비스 수준을 대체로 만족하는 것으로 조사되었다. 정비사업 시행 시 가장 필요로 하는 공공시설로는 의료시설, 공원, 상업시설과 주차장 순으로 답하였으며 상업시설 중에서는 백화점과 대형할인점을 가장 선호하였다.

설문에서 제시한 13개 시설[4] 중 의료시설, 공원과 주차장은 1순위와 2순위 모두에서 상위 4위 내에 포함되었다. 1순위에 2의 가중치 부여한 가중치 합계에서는 상기 3개 시설 외에 상업시설이 주민들이 가장 필요로 하는 4대 시설로 선정되었다.

가중치 합계에서 5위인 스포츠센터는 1순위에서는 공동 7위였으나 2순위에서는 가장 필요한 시설로 선택되었으나, 중고등학교는 반대로 1순위에는 5위였으나 2순위에서는 13개 시설 중 공동 10위였다.

주거단지에서 가장 기본적인 시설인 초등학교가 우선순위에 포함되지 않은 것은 현재 초등학교가 적정 거리에 입지하고 학급규모가 크지 않아 학생들의 통학과 학습에 장애요인이 크지 않기 때문으로 해석된다.

또한 공원, 상업시설, 주차장과 문화시설은 주거단지에서 생활에 필요한 가장 기본적인 시설물로 인식하고 있음과 설문 응답자들이 현재 주거환경에서 만족스럽지 못한 요소를 정비사업 시행 후 필요한 시설로 선택한 것으로 판단된다.

주민들의 주택유형별 선호도는 단독주택과 아파트의 선호도가 각각 41.6%와 45.3%로 비슷하였으며 연립주택의

4) 설문지에서 제시한 13개 시설은 초등학교, 중고등학교, 상업시설, 도서관, 보육시설, 의료시설, 체육시설, 공원, 주차장, 파출소/소방서, 미술관/공연장 등의 문화시설, 스포츠센터 및 노인정이다.

표 17. 요구 공공시설

	빈도		가중치 합계*
	1순위	2순위	
의료시설	49	23	121
공원	37	31	105
상업시설	28	18	74
주차장	22	30	74
스포츠센터	12	43	67
문화시설	16	23	55
중고등학교	16	7	39
기타, 무응답	34	39	107
합계	214	214	

*1순위에는 가중치 2를, 2순위에는 가중치 1을 부여하였음.

선호도가 가장 낮은 것으로 나타났다. 주택점유형태에 따른 주택유형별 선호도는 다르지 않은 것으로 검정되었다.

아파트 선호도를 층수별로 세분하면 21층 이상의 초고층에 대한 선호도가 가장 낮았으며, 11~15층의 중층 아파트가 가장 선호되었으며 다음으로 16~20층이 선호되어 10층 이하의 저층 아파트보다는 16층 이상의 고층아파트에 대한 선호도가 높은 것으로 나타났다.

표 18. 선호 주택유형 N=214

	자가		전세		월세 · 사글세		합계		x^2
	N	%	N	%	N	%	N	%	
단독주택	69	43.9	11	35.5	9	34.6	89	41.6	7.0
연립주택	13	8.3	3	9.7	3	11.5	19	8.9	
저층아파트 (5~10층)	17	10.8	3	9.7	3	11.5	23	10.7	
중층아파트 (11~15층)	24	15.3	5	16.1	2	7.7	31	14.5	
고층아파트 (16~20층)	18	11.5	5	16.1	7	26.9	30	14.0	
초고층아파트 (21층 이상)	9	5.7	3	9.7	1	3.8	13	6.1	
무응답	7	4.5	1	3.2	1	3.8	9	4.2	
합계	157	100.0	31	100.0	26	100.0	214	100.0	

초고층에 대한 선호도가 낮은 것은 최근에 건축되었거나 건축 중인 40층 이상의 초고층 아파트를 제외하고는 포항에는 20층 내외의 아파트가 대부분이어서 주민들이 초고층에 대한 거부감이 있는 것으로 보인다.

이러한 결과는 연구 대상지 주민들이 방범, 주차, 녹지공간 등의 주거여건이 상대적으로 우수하여 중산층의 상징처럼 되어있는 아파트에 대한 선호도도 높지만 현재 살고 있는 2층 이하의 단독주택에 대한 선호도 역시 높은 것으로 나타났다.

대지의 규모로 주택규모를 주로 산정하는 단독주택을 제외한 연립주택과 아파트를 원하는 116명이 선호하는 주택규모는 80~105 m^2(24~32평)가 가장 많았으며 60~80 m^2(18~24평) 규모의 주택에 대한 선호가 그 다음으로 높아 전체적으로는 32평 이하의 중소형 규모에 대한 선호도가

높았으나 대형 평형인 140 m²(42평) 초과에 대한 선호도는 매우 낮은 것으로 나타났다.

아파트를 선호하는 주민의 경우 아파트 층수에 따른 선호하는 주택규모가 큰 차이가 발생하지 않지만 연립주택 선호자는 아파트 선호자에 비하여 상대적으로 작은 평형의 주택을 희망하는 것으로 나타났다.

표 19. 희망 주택유형별 주택규모

주택유형	60 이하	60~80	80~105	105~140	140 초과	무응답	합계	x^2
연립주택	7	8	2	0	1	0	18	
5~10층	2	6	12	2	1	0	23	
11~15층	3	5	15	5	1	2	31	
16~20층	5	6	10	7	3	0	31	31.2*
21층 이상	1	3	6	3	0	0	13	
합계 (N)	18	28	45	17	6	2	116	
(%)	15.5	24.1	38.8	14.7	5.2	1.7		

*p<.01

4. 종합고찰

본 연구는 지방의 중소도시에서 도시정비촉진지구로 지정되어 있는 지역에 주거하는 주민들의 주거환경에 대한 만족도와 도시정비사업에 대한 의식을 파악하는 한편, 전면철거 위주로 사업이 진행되는 현재의 도시정비사업의 형태를 보완할 수 있는 기초자료를 제공하는 것을 목적으로 수행되었다.

이를 위하여 도시정비촉진지구로 지정되어 있는 포항시 해도동 일대를 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 분석결과를 요약하면 다음과 같다.

1) 주민의 특성

주민은 60대 이상의 분포가 가장 높았을 뿐만 아니라 50대 이상의 비율이, 포항시 평균인 28.9%의 약 2.4배인 70%에 이를 정도로 높았다. 또한 주택소유율은 73.4%였으며 단독주택에 거주하는 비율이 68.7%로 매우 높았다.

가구당 월평균소득이 200만원 이하인 가구의 비율이 65.4%이며 가구당 평균 자산이 1억원 미만인 가구의 비율이 62.6%로 높아 전반적으로 경제적으로 여유롭지 않은 것으로 나타났다.

거주기간은 10년 이상 거주자가 66.4%였으며 특히 20년 이상 거주자가 46.3%로 매우 높게 나타났다.

2) 주거환경 만족도

10개 항목에 대한 설문결과를 5점 리커드 척도로 평가한 결과 항목별로 2.38점에서 3.47점의 분포를 보였으며 전반적으로 만족도가 높지 않은 것으로 나타났다.

주민들의 만족도가 가장 높은 항목은 이웃관계였으며, 직장과의 거리, 자연환경과 대중교통의 순으로 만족도가 높게 나타났다.

반면, 주민들이 가장 만족하지 못하는 항목은 주택가격이었으며 공공서비스분야, 휴식공간, 교육환경 순이었다.

점유형태별 이웃관계에 대한 만족도에서 소유자가 세입자에 비하여 만족도가 높은 것으로 나타났다.

3) 주거환경정비

주거환경을 개선하기 위한 정비사업의 시행에 대하여 다수의 주민이 동의하고 있으나, 주택 소유주에 비하여 세입자의 찬성비율이 매우 낮았다.

정비사업에 대하여 반대하는 이유로는 신규주택 입주에 따른 분담금에 대한 부담과 사업시행 중과 후의 주거에 대한 불안 때문으로 나타났다.

주거환경이 정비될 경우 현재의 거주지에 계속 거주하겠다는 비율은 매우 높았다.

공공시설물 중에서 파출소, 보육시설, 노인정에 대하여는 현재의 서비스 수준을 대체로 만족하였으나, 가장 필요로 하는 시설로는 의료시설, 공원, 상업시설과 주차장 순으로 답하였다.

단독주택과 아파트의 선호도가 비슷하였으며 연립주택의 선호도가 가장 낮았다. 아파트 층수별로는 21층 이상의 초고층에 대한 선호도가 가장 낮았으며, 11~15층의 중층 아파트가 가장 선호되었다.

연립주택과 아파트의 규모는 80~105 m²가 가장 선호되었으며 60~80 m² 규모의 주택에 대한 선호가 그 다음으로 높아 전체적으로는 105 m²(32평형) 이하의 중소형에 대한 선호도가 높았다.

V. 결론 및 제언

1976년 도시재개발법이 제정된 이후 여러 유형의 도시정비사업방식이 도입되었지만, 대부분 부동산 가치상승을 추구한 전면철거방식으로 사업이 시행되어 물리적 환경개선이라는 성과는 이루었으나 많은 부작용을 초래하였다.

부작용으로는 중산층 주거지화로 인한 낮은 재정착률과 저소득층 주택의 소멸, 전면철거로 인한 사회경제적 자원낭비, 고밀개발로 인한 도시기반시설에 대한 부담 증가, 일률적인 고층아파트단지화로 인한 도시경관 악화, 주택소유자와 세입자 등 주민간의 갈등 등이다.

본 연구에서 파악된 주민의 특성 및 정비사업에 대한 의식을 계획에 반영하면, 정비사업과정에서 발생하는 여러 문제들을 완화할 수 있을 것이다.

1. 단독주택과 연립주택을 선호하는 비율이 아파트를 선호하는 비율보다 높으며 주민 대부분이 재정착의사를 가지고 있다.

따라서 대도시에서 시행된 도시정비사업의 일반적 형태인 전면철거 후 고밀 아파트단지 건설을 지양하여, 도시기반시설이 양호한 구역은 존치하고 불가피한 구역만 철거하는 한편, 단독주택과 연립주택 및 아파트가 혼합되도록 계획하여야 한다.

2. 사업 시행 후의 신규주택과 기존 주택간의 가격차이에 따른 비용 부담에 대하여 우려하고 있으므로, 주민의 경제력과 주민이 희망하는 주택규모를 고려하여 소형 평형 위주로 주택을 공급하여야 할 것이다.

이를 통하여 경제적 문제로 재정착을 하지 못하는 주민의 비율을 낮춰 주민의 재정착률을 제고함으로서 기존의 커뮤니티가 지속될 수 있도록 하여야 한다.

3. 사업 시행 후의 주거문제는 경제적 부담이 주 이유지만, 사업시행 중의 주거문제는 새로운 환경에서 새로운 이웃들과 생활하는 것을 의미한다.

따라서 거점확산형 주거환경개선사업, 수복형 개발방식, 블록형 개발방식 등을 통하여 대상지를 몇 개의 구역으로 나눠 단계별로 사업을 시행함으로서, 사업기간 중에도 주민들이 기존의 생활권 안에서 일상생활을 영위할 수 있도록 하여야 할 것이다.

4. 공공서비스와 휴식공간 등 공공에서 제공할 수 있는 주거환경에 대한 만족도가 낮았으며, 의료시설, 공원, 주차장, 스포츠센터 등의 공공시설이 정비사업 시행 시 보완되기를 원하고 있다.

따라서 지금과 같이 민간중심의 주택공급위주의 사업에서 탈피하여 공공의 역할을 확대하여, 주민들이 일상생활에서 필요로 하는 시설을 공적 차원에서 공급할 수 있는 방향으로 추진하여야 할 것이다.

5. 본 연구는 지방의 중규모도시에서 도시정비촉진지구로 지정된 1개 지구를 대상으로 실시되었기 때문에 상기의 연구결과를 모든 도시 내의 모든 정비사업지구에 보편화하기에 어려운 한계가 있다.

또한 개발이익의 환수 문제나 주민참여형태 등의 제도적 측면 및 행·재정적 측면에 대한 내용은 본 논문에서는 다루지 않았으므로 후속 연구가 이루어져야 할 것이다.

참 고 문 헌

1. 김명섭 (2008). 주택재개발사업의 개선방안. 석사학위논문, 아주대학교, 수원.
2. 김미희 · 박병규 · 노세희 (2010). 영구임대아파트 거주자 주거지 정비 수요조사 연구. 한국주거학회논문집, 21(1), 43-52.
3. 김영호 (2008). 부산시 주택재개발사업의 문제점과 개선방안. 석사학위논문, 동의대학교, 부산.
4. 김윤이 (2004). 주민을 중시한 사회통합형 주거지 정비에 관한 연구. 석사학위논문, 성균관대학교, 서울.
5. 김주현 · 문지원 (2010). 도시단독주택지 가로공간계획을 위한 거주자 만족도 분석 연구. 한국주거학회논문집, 21(4), 129-138.
6. 김철수 · 정병두 · 이원수 (2007). 공동주택 외부공간의 주거만족도 분석. 국토연구, 53, 277-294.
7. 김항집 · 이창호 · 배웅규 · 이동환 · 서수정 (2010, 6). 거점형 주거환경개선사업의 추진현황과 발전방안. 도시정보, 339, 3-18.
8. 김희철 (2004). 주택재개발사업의 개선방안에 관한 연구 -관악구 사례를 중심으로-. 박사학위논문, 건국대학교, 서울.
9. 송빛나 · 주서령 (2007). 단지형 도시근교주거의 현황 및 선호 조사. 한국주거학회논문집, 18(6) 83-91.
10. 윤옥경 (2008). 도시지역 마을만들기의 사례와 시사점: 대구 삼덕동을 사례로. 한국지역지리학회지, 14(5), 466-479.
11. 이근희 · 박희석 · 조용성 (2010). 친환경 공동주택 인증단지의 주거 만족도 영향요인 분석. 한국주거학회논문집, 21(4), 121-128.
12. 오주용 (2006). 개발밀도에 따른 주거만족도 변화에 관한 연구. 박사학위논문, 경원대학교, 성남.
13. 이창무 · 김미경 (2009). 뉴타운사업에 대한 재진단. 주택연구, 17(2), 283-308.
14. 이창호 · 서수정 · 배웅규 (2007). 현지개량사업 활성화를 위한 일본 노후주거지 정비수법 분석 연구. 국토계획, 42(7), 109-124.
15. 정석 (1999). 마을단위 도시계획 실형 기본방향(I) -주민참여형 마을 만들기 사례연구. 서울; 서울시정개발연구원.
16. 조득환 (2010). 대구시 기반시설양호 주택지의 주민의식과 환경 개선 방향. 한국주거학회논문집, 21(2), 111-122.
17. 최상동 · 정진수 (2008). 저층집합주택단지의 주거환경요소에 따른 거주후 평가에 관한 연구. 대한건축학회지, 24(12), 111-122.

접수일(2010. 11. 25)
수정일(1차: 2011. 1. 20, 2차: 2011. 2. 8)
게재확정일(2011. 2. 14)