

# 도심거주 고령자의 주거환경 만족도 분석: 천안시를 사례로

## Analysis of Contentment of Residential Environment among the Downtown Residents, the Aged: Taking Cheonan City for example

임준홍

충남발전연구원 지역도시연구부

Jun-Hong Im(jhim@cdi.re.kr)

### 요약

본 연구는 천안시 도심에서 생활하는 고령자를 대상으로 충남사회지표 자료를 이용하여 분산분석, 군집분석 등 통계적 분석방법을 통해 주거환경 만족도를 분석하고, 향후 도시를 고령자가 선호하는 주거공간으로 만들기 위해 어떤 주거환경 항목을 우선적으로 정비하여야 하는가를 제시하기 위해 이루어졌다. 분석결과 는 다음과 같다.

첫째, 도심에서 생활하는 고령자의 주거이동 의향은 전체 응답자의 6.9%로 대부분의 사람들은 주거이동 의향이 약한 것으로 나타났다. 둘째, 도심에서 거주하는 고령자의 전반적인 주거환경 만족도는 6.09점으로 다른 지역에 비해 높아 도시를 고령자 친화 공간으로 만들 수 있는 가능성이 높은 것으로 나타났다. 셋째, 남성과 고졸이상, 100만원 이상의 소득자, 1세대 가족형태를 가진 사람의 도심주거환경 만족도가 상대적으로 높은 것으로 분석되었다. 넷째, 주거환경 요소 중 문화와 교육요인, 근린 간의 교류와 신뢰, 교통사고 등의 만족도가 낮아 이를 개선하여야 한다. 특히 우선적으로 이웃 간의 신뢰와 교류가 확대될 수 있는 커뮤니티 기반시설의 확충이 필요하다. 그리고 상대적으로 도심주거환경에 불만족하고 있는 여성들을 도심으로 끌어 들이기 위해서는 교통사고와 범죄 등 일상생활 속에서의 안전성을 보다 강화하여야 한다.

■ 중심어 : | 도심주거 | 고령자 | 주거환경 만족도 | 군집분석 | 천안시 |

### Abstract

This study aims to analyze the satisfaction of seniors living in Cheonan City downtown as to their residential environment. Also, this study intends to identify which factors should be improved first to make downtown a favorable residential area. To that end, 'social indicators of Chungnam' was used. The collected data was analyzed through a statistical analysis method using ANOVA (analysis of variance) and a cluster analysis. It led to the following findings.

First, 6.9% of the elderly residents expressed their wish to move from their downtown residence. Thus, the majority of the residents do not want to move. Second, the satisfaction of the elderly residents in their downtown residence scored 6.09. The score is higher than those of other regions. Thus, it is highly possible to develop downtown into a senior-friendly area. Third, as for satisfaction in downtown residence, it was higher among the following groups: men; those with high school or higher level of education; those earning at least a million won a month; family of one generation. Fourth, satisfaction in the following factors was relatively low: culture and education; interaction with neighbors and trust in them; car accidents. Thus, those factors should be improved for downtown residents. Above all, community-faced facilities should be expanded to increase exchanges with neighbors and trust in them. To attract women dissatisfied with downtown residence, it is imperative to increase daily safety by reducing car accidents and crime.

■ keyword : | Downtown Residence | the Aged | Contentment of Residential Environment | Cluster Analysis | Cheonan City |

\* 본 연구는 충남발전연구원 2015년도 기본연구과제 일환으로 이루어진 것임.

접수일자 : 2015년 01월 08일

심사완료일 : 2015년 02월 24일

수정일자 : 2015년 02월 05일

교신저자 : 임준홍, e-mail : jhim@cdi.re.kr

## 1. 서론

### 1. 연구의 배경과 목적

우리나라는 인구저성장 시대에 진입하고 있으며, 고령화 속도는 빨라지고, 이는 지방도시 일수록 심각하다. 그리고 도시정책 역시 도시개발보다는 도시재생에 더욱 관심이 높아지고 있으며, 도시재생의 핵심 지역은 바로 도시의 얼굴인 도심이다.

도심에 대해 많은 사람들은 상업과 업무 중심의 특화 공간이라는 시각이 많다. 하지만 최근 도시재생에 대한 관심이 높아지고, 도시의 정주성 강화를 위한 다양한 노력도 꾸준히 전개되고 있다. 그 대표적인 것이 2013년 ‘도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법’ 시행과 이 법에 따라 추진되고 있는 도시재생 선도사업이며, 사업 유형의 하나로 도입된 근린재생사업이 도심주거 활성화와 그 맥을 가지하고 있다. 그리고 2014년에 정부가 선정한 근린재생형 11곳에는 본 연구대상지역인 천안도 포함되어 있다[1].

이러한 최근의 동향 외에도 지금까지 도심주거의 필요성을 뒷받침하는 근거는 많이 제시되어 왔다. 도심주거의 약화는 도심상주인구 공동화현상을 유발하여 각종 사고와 범죄의 유발가능성이 높아지거나 양호한 도시기반시설이 주간에만 이용되는 비효율의 문제 등 다양한 도시문제[2]를 유발할 수 있기 때문에 도심주거가 필요하다는 관점으로 다양한 논거가 제시되어 왔다. 이러한 도심거주의 필요성을 뒷받침하는 논거로는 첫째, 지역사회의 이상적인 모습에 착안한 혼합용도 시가지론, 도심 슬럼화 방지론, 둘째, 인프라 투자·운영의 효율에 관한 신규투자 비용비교론, 기존 생활시설 운용효율 개선론, 셋째, 도심 기존 주민의 지속적인 생활 보호에 관한 생활계속 보호론, 커뮤니티 보전론 등이 있다 [3-5].

특히, 지방 중소도시의 도심은 상업으로 특화되기 보다는 주거와 상업이 함께하는 시민의 일상적인 생활공간이다. 그리고 도심은 이동성이 약한 고령자가 선호하고, 생활하기 적합한 공간이라는 생각도 꾸준히 확대되고 있다.

일본은 1998년 제정된 중심시가지 활성화법에 근거

하여 중심시가지 활성화 기본계획을 수립하고 있다. 이 기본계획에서는 고령자를 위한 주거기능 확보에 많은 노력을 하고 있다. 예를 들어 후쿠시마(福島)시(2010년 3월 계획 인정)는 쾌적한 주거를 촉진하고 고령화 사회에 대응하기 위해 고령자 주택정비 및 복지·문화시설 정비에 초점을 두고 있으며, 요나고시(米子)시(2014년 9월 인정)의 고령자 전용임대주택을 핵으로 한 복합시설 개발 등 다양한 시책과 사업 개발하려는 시도도 같은 맥락이라 하겠다.

한편, 주거입지 선택에 있어 라이프스타일이 중요한 역할을 한다고 주장하고 있다[6]. 구체적으로는 생애주기를 여섯 단계로 구분하고, 가구주의 주거이동을 분석한 결과, 젊었을 때는 도심에 거주하고, 연령이 증가함에 따라 교외의 단독주택지에 거주하고, 고령자들은 다시 도심 지역으로 이동한다는 연구 결과도 있어[7] 실제, 각종 편의시설이 집적된 도심은 이동성이 약한 고령자의 매력적인 주거지로서 충분한 설득력이 있다고 판단된다.

본 연구는 최근 도시재생을 둘러싼 정책동향과 도심주거를 뒷받침하는 각종 논거에 따라 도심주거가 꼭 필요하며, 도심주거의 주요 수요층의 하나는 고령자라는 관점에서 연구가 진행되었다. 실증분석 지역인 천안은 충남의 수위도시로서 수도권 인접효과 등으로 인구와 경제력이 증가하여 대도시로서 성장하고 있지만 도심은 오히려 상대적으로 쇠퇴하고 있다. 이로 인해 천안시는 보다 적극적인 도시재생사업에 대한 요구가 높아지고, 최근에는 수도권 전철 개통 등으로 고령자들이 많이 방문하고 있다.

이에 본 연구는 천안시를 대상으로, 고령자의 도심주거 현황과 도심에서 생활하는 있는 고령자가 느끼는 주거환경 만족도가 어떠한가를 분석하기 위해 이루어졌다. 구체적으로는 첫째, 도심거주 고령자의 현황과 주거의식 성향을 분석하고 둘째, 도심주거환경에 대한 고령자들의 주거 만족도가 어떤가를 분석하며, 마지막으로 고령자의 정주성 강화를 위해 주거환경 정비 시 우선적으로 개선하여야 하는 주거환경 요소가 무엇인가를 살펴봄으로써 정책제언을 하고자 한다.

2. 분석 자료와 방법

본 연구에서 주로 이용한 자료는 충남도가 2013년 실시한 충남사회지표조사 자료 중 천안시 자료이다. 이 조사에서 천안시 표본은 4,248명이며, 이는 천안시에서 시민을 대상으로 하는 의식조사 중 가장 대표본 조사 중의 하나이다. 이 중 65세 이상 고령자는 총 536명이며, 본 연구는 고령자 중 도심(동지역)에서 거주하는 347명을 중심으로 실증분석을 하였다. 그리고 분석과정에서 도심에서 생활하는 고령자와 그 외의 지역에서 거주하는 고령자의 차이 등을 비교 설명하기 위해서는 도심 외에서 생활하는 거주자도 포함한 536명을 대상으로 분석하였다.

본 연구에서 이용한 충남사회지표조사는 2012년부터 충남도가 도내 28,700백여 명을 대상으로 통계청 승인을 얻어 매년 실시하는 대규모 설문조사로서 충남의 사회현상을 진단하고, 정책 개발의 자료로 활용하고자 실시하고 있다. 특히 분석에 이용한 2013년 조사는 본 연구자가 참여하였으며, 충남도정의 방향에 따라 도민의 생활환경 만족도와 도민친화적 정책개발을 위해 주거환경만족도 항목이 많이 포함되어 있다. 즉, 전반적인 주거환경만족도에 관한 항목과 자연환경, 주택, 안전 등에 관한 항목 등 총 20여 개의 주거 관련 항목이 조사되어 있다[8]. 이처럼 본 자료는 통계청 승인을 득한 자료로서 신뢰성이 높고, 도심 고령자의 주거환경 만족도를 파악하기 위한 본 연구의 목적을 충분히 달성할 수 있다고 판단하여 이용하였다.

분석방법은 고령자가 생활하는 지역에 따라 도시성격이 강한 동지역과 농촌성격이 강한 면지역, 이 두 지역의 성격을 동시에 갖고 있는 읍지역으로 구분하여, 각각 지역에서 거주하는 고령자의 주거환경 의식과 만족도의 차이를 교차분석, 분산분석 등을 이용하여 분석하고, 주거환경 만족도의 차이를 보다 명확히 분석하기 위해 비계층적 군집화 방법인 K-means clustering(최적분리 군집분석)을 이용하였다.

한편, 본 설문조사의 응답자 속성은 [표 1]에서 보는 바와 같이 여성이 54.8%이며, 학력은 71.5%가 중학교 졸업 이하이며, 고령자의 속성 상 79.0%가 직업이 없고, 소득은 200만원 이하가 74.6%이며, 가족구성형태는 1

세대 가구와 1인 가구가 많은 비중을 차지하고 있었다.

표 1. 설문응답자 속성 (총응답자수 : 고령자 347명)

구 분		빈도(인)	비중(%)
성별 (347명)	남성	157	45.2
	여성	190	54.8
학력 (347명)	중졸이하	248	71.5
	고졸이하	71	20.5
	대졸이상	28	8.1
직업유무 (320명)*	직업유	73	21.0
	직업무	274	79.0
소득 (217명)*	100미만	96	44.2
	100-200	66	30.4
	200이상	55	25.3
세대구분 (217명)*	1세대	100	46.1
	2-3세대	37	17.1
	1인가구	80	36.9
거주기간 (233명)*	3년미만	34	23.8
	3-10년	56	39.2
	10년이상	143	37.1

\* "( )" 의 합이 347명이 아닌 경우는 해당 설문 문항에 대해 응답하지 않은 사람(결측치)이 존재하기 때문이다.

II. 선행연구 검토

도심에서 생활하고 있는 고령자에 대한 연구나 도심 주거환경 만족도 및 주거지 개발에 대한 연구는 꾸준히 진행되어 왔다. 이들 연구 중 본 연구와 관련성이 높은 부분을 중심으로 정리하면 다음과 같다.

우선, 고령화와 고령자 주거 특성 등을 분석한 연구로, 최재현·윤현위(2013)[9]는 서울과 인천에서는 구도심의 고령화수준이 높으며, 고령화의 전개 패턴은 도심부에서 시작하여 외곽으로 확대되는 경향을 보인다고 분석하였다. 김승희(2009)[10]는 강원도 3개 도시(춘천, 원주, 강릉)에서 생활하는 고령 거주자를 대상으로 분석한 결과 읍면부에 거주하는 유형이 동부에 거주하는 유형보다 주거환경 만족도가 상대적으로 낮은 것으로 분석하였다.

둘째, 도심주거의 실태와 필요성에 대한 연구로, 양계섭(2003)[11]은 서울 도심부 주거의 실태 분석과 거주인구의 변화원인을 분석하였으며, 일본의 아사미(1992)[12], 고바야시(1994)[13], 고이즈미(1996)[14], 남진(2001)[15]의 연구와 국내 임준홍·김한수(2001, 2003)[16][17]등은 도심주거의 필요성과 개발 가능성 등을 분석하였다.

셋째, 도심주거환경의 만족도에 관한 연구로, 김한수·송홍수(2008)[18]는 대구 도시를 대상으로 도심주거환경 만족도를 분석한 결과 대기, 소음, 경관 등 쾌적성과 관련된 항목들과 주택의 가치, 미래투자가치 등 경제적 항목에 대해 불만족 한다고 밝히고 있다. 그리고 도심 거주자의 절반이상이 아직 도심거주를 선호하고 있다는 측면에서 도심주거의 가능성을 지적하고 있다.

넷째, 구체적인 도심주거지 개발에 대한 연구로, 박승민·구자훈(2004)[19]은 서울시 종로구 충신동 도심 주거지를 대상으로 소단위 블록형 도심주거지 정비방법에 대해 설계적 차원의 정비구상안을 제시하고 있으며, 김란수(2014)[20]는 도시 빈민 주거지 재생에서 주택협동조합의 역할을 강조하고, 방정아(2001)[21]는 도시노후지역 재개발 수단으로 문화 생태적 디자인을 강조하고 있다.

전술한 선행연구와 비교한 본 연구의 특징은 다음과 같다. 우선, 전술한 바와 같이 분석에 사용한 자료는 통계청 승인에 의해 이루어진 자료로 신뢰성을 확보하고 있다. 둘째, 분석방법에 있어서는 기초적인 통계분석과 각 집단 간의 차이분석 등은 물론, 분석결과를 보다 명확히 설명하기 위해 K-means clustering(최적분리 군집분석)을 이용하였다. 셋째는 실증분석의 대상지를 현재 도시재생에 대해 많은 고민을 하고, 실제 근린재생형 도시재생사업을 추진하고 있는 천안시를 대상으로 분석한다는 점에서 시의적절하다고 판단되며, 높은 정책적 활용도를 기대한다는 점이다.

### III. 고령자 현황 및 주거의식 성향

#### 1. 고령자 현황

통계청이 추계한 우리나라의 인구는 2028년부터 사망자가 출생아보다 많아지는 마이너스 자연증가가 시작될 것이며, 지속적인 기대수명의 증가로 65세 이상 고령인구는 2013년 614만 명으로 전체 인구의 12.2%이지만 2040년에는 1,650만 명으로 전체 인구의 32.3%로 크게 증가할 것을 전망하고 있다[22].

천안시의 고령인구는 2000년에는 26,080명으로 전체

인구의 6.2%정도였지만 2013년에는 도시인구성장과 함께 고령인구도 2013년 50,474명으로 증가하고 전체인구에서 차지하는 비중도 8.5%로 증가하였다[표 2].

표 2. 도심 고령인구의 변화와 현황(천안시)[23]

구 분	2000년		2013년	
	전체인구 (인)	고령인구 (%)	전체인구 (인)	고령인구 (%)
동지역	286,895	13,725 (4.8)	451,598	30,194 (6.7)
읍지역	44,098	3,444 (7.8)	99,558	11,430 (11.5)
면지역	90,425	8911 (9.9)	39,933	8,850 (22.2)
전체	421,418	26,080 (6.2)	591,089	50,474 (8.5)

주) “%” 전체인구 중 고령인구가 차지하는 비중

#### 2. 주거지 선택이유와 주거이동 의향

천안시 고령자가 현재의 주거지를 선택한 이유는 경제적 이유와 직장 및 사업상 이유가 전체 26.9%와 25.3%로 많았으며, 다음으로는 교통 및 편의시설 이용의 편리성이 21.3%로 많았다. 고령자가 거주하고 있는 지역별로 현거주지를 선택한 이유를 살펴보면 도심성격이 강한 동지역은 교통 및 편의시설과 자녀교육 때문이라는 응답자가 다른 지역에 비해 상대적으로 높은 것으로 나타나 도시의 장점임을 알 수 있다. 이에 반해 농촌성격이 가장 강한 면지역은 옛날부터 살아왔기 때문에가 다른 지역에 비해 상대적으로 높음을 알 수 있다[표 3].

표 3. 고령자의 현거주지 선택 이유(지역별)

(총응답자수: 536명, 단위: %)

구 분	동지역	읍지역	면지역	천안시
자녀교육때문에	8.7	2.8	1.1	7.1
자녀의 육아·양육때문에	2.2	0.6	0.6	1.8
직장 및 사업상 이유 때문에	23.5	32.8	27.2	25.3
교통 및 편의시설 때문에	25.7	5.3	13.3	21.3
경제적 이유 때문에	26.0	33.1	22.8	26.9
자연환경이 좋기 때문에	6.1	8.6	7.8	6.7
옛날부터 살아왔기 때문에	6.9	16.4	26.1	10.0
기타	0.9	0.6	1.1	0.8
$\chi^2$	192.252***			

주) \*, \*\*, 그리고 \*\*\*는 각각 10%, 5%, 그리고 1% 수준에서 유의성을 나타냄(이하 동일)

### IV. 도심거주 고령자의 주거환경 만족도

#### 1. 지역별 주거환경 만족도

고령자의 종합적인 주거환경 만족도는 [그림 1]과 같이 천안시민 전체 평균인 5.54점에 비해 높은 5.96점이며, 지역별로는 도심지역인 동지역과 농촌지역이 면지역이 높은 반면, 도시와 농촌 성격이 혼재한 읍지역이 5.42점으로 가장 낮은 것으로 나타났다.

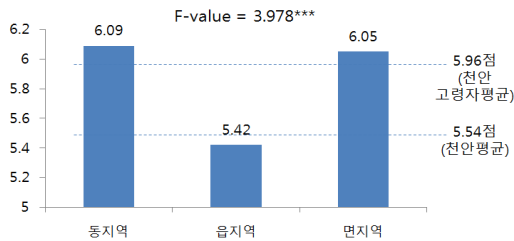


그림 1. 거주지역별 주거환경 만족도

고령자의 주거환경 항목별 만족도는 [표 4]에서 보는 바와 같이 모든 항목에서 천안시 전체시민의 평균보다 높게 나타났다. 거주지역에 따른 고령자의 주거환경 만족도는 항목별로 뚜렷한 차이를 나타내고 있다. 도심지역인 동지역은 교육, 문화에 대해서 만족하고 있으며, 교통사고, 화재, 범죄 등 안전 관련 항목들과 이웃 간의 신뢰, 교류에 대한 만족도도 농촌지역에 비해 낮게 나타났다.

표 4. 거주지역별·항목별 주거환경만족도

(총응답자수: 536명, 단위: %)

구 분	고령자				시민 전체	F-value*
	동지역	읍지역	면지역	전체		
주택	7.13	6.95	7.14	7.10	6.61	2.099
의료시설	6.56	6.33	5.92	6.41	5.91	4.205**
문화시설	4.92	3.16	4.06	4.44	4.33	25.500***
교육시설	5.76	4.97	4.79	5.45	5.13	24.313***
신뢰	5.79	5.25	6.61	5.82	5.15	9.189***
교류	5.44	5.42	6.73	5.64	4.94	10.949***
교통사고안전	5.38	5.78	6.36	5.61	5.03	9.732***
범죄안전	4.90	6.05	6.48	5.37	4.81	28.424***
화재안전	6.41	6.56	7.10	6.55	6.13	4.348**
시설물안전	6.17	6.68	6.53	6.33	6.00	2.969*
재해안전	7.13	6.95	7.14	7.10	6.61	.335
대기환경	5.71	5.81	6.76	5.90	5.35	8.268***
소음환경	5.07	5.93	5.53	5.31	4.66	5.477***
수질환경	6.01	6.16	6.41	6.10	5.50	1.683
토양환경	6.02	6.09	6.45	6.10	5.53	1.688
자연환경	5.89	6.31	7.02	6.15	5.62	10.458***

주) 통계량은 고령자의 지역별(동/읍/면) 분산분석 통계량임.

#### 2. 속성별 도심 주거환경 만족도

고령자의 개인 및 가족 속성에 따른 주거환경에 대한 종합적인 만족도는 [표 5]와 같다. 표에서는 보는 바와 같이 성별로는 남성이, 학력별로는 대졸이상, 직업이 없는 고령자가, 소득이 높을수록, 1세대 가족 형태로 생활하는 고령자의 주거환경 만족도가 높은 반면 고령자 1인가구의 만족도가 낮게 나타났다. 특히, 학력과 소득은 많은 관계가 있는 것으로 나타났다. 분석결과 중졸이하의 경우 고소득자가 차지하는 비중이 12.8%였지만, 대졸이상 고령자 중 고소득자의 비중은 65.2%로 나타나 상당히 정상관의 관계를 갖고 있고, 통계적으로도 유의한 것으로 나타났다[그림 2].

표 5. 고령자 속성별 주거환경 종합만족도

구 분	종합적인 주거환경 만족도	F-value
성별	남성	6.24
	여성	5.97
학력	중졸이하	6.05
	고졸이하	6.11
	대졸이상	6.43
직업 유무	직업유	5.81
	직업무	6.17
소득	100미만	5.65
	100~200	6.38
	200이상	6.36
세대 구분	1세대	6.62
	2~3세대	5.51
	1인가구	5.59
거주 기간	3년미만	5.21
	3~10년	6.89
	10년이상	6.17

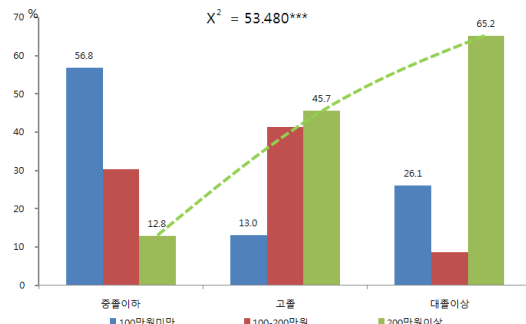


그림 2. 소득과 학력과의 관계

[표 5]에서 보는 바와 같이 남성이 여성보다 종합적인 주거환경 만족도가 높은 것은 남성이 여성에 비해 상대적으로 주거환경에 대한 평가가 관대한 결과인 것으로 생각되며, 직업을 가진 고령자가 오히려 주거환경 만족도가 높은 것은 고령자의 직업이 생계를 위한 직업이 상당히 포함되어 있기 때문이라고 판단된다. 하지만 이에 대해서는 추가적인 조사·분석이 요구된다.

### 3. 속성별·항목별 도심 주거환경 만족도

앞에서 종합적인 주거환경 만족도는 남성이 여성에

비해 상대적으로 높게 나타났지만 주거환경을 구성하는 세부 항목별로는 교통사고와 범죄에 대한 만족도만이 여성이 5.21점, 4.72점으로 남성의 5.59점, 5.11점에 비해 불만족하고, 다른 항목은 통계적 유의성이 낮아 큰 차이가 없는 것으로 나타났다. 학력에 따라서는 문화와 자연환경에 대한 만족도만이 차이를 나타내고 있으며, 직업의 유무에 따라서는 시설물안전과 대기, 토양, 자연환경에 대한 만족도의 차이를 나타내고 있다 [표 6].

가구소득에 따라서는 전술한 가족속성과 달리 범죄

표 6. 고령자 개인 속성별 주거환경 항목별 만족도

구 분	성별			학력				직업유무		
	남성	여성	F-value	중졸이하	고졸이하	대졸이상	F-value	직업유	직업무	F-value
주택	6.24	5.97	2.047	6.05	6.11	6.43	1.326	5.81	6.17	0.051
의료시설	6.51	6.6	0.205	6.61	6.5	6.25	0.468	6.21	6.65	2.683
문화시설	4.94	4.91	0.011	4.8	5.45	4.68	2.423*	4.78	4.96	0.35
교육시설	5.75	5.77	0.011	5.71	5.89	5.86	0.421	5.67	5.78	0.321
신뢰	5.83	5.76	0.110	5.72	5.76	6.54	1.871	5.59	5.85	0.841
교류	5.44	5.44	0.000	5.32	5.77	5.64	1.139	5.26	5.49	0.52
교통사고안전	5.59	5.21	4.459**	5.33	5.38	5.79	0.932	5.55	5.34	0.945
범죄안전	5.11	4.72	3.829*	4.89	4.73	5.36	1.159	4.97	4.88	0.158
화재안전	6.52	6.33	0.938	6.38	6.51	6.54	0.199	6.29	6.45	0.425
시설물안전	6.22	6.13	0.188	6.04	6.59	6.21	1.956	5.77	6.28	3.546*
재해안전	7.2	7.07	0.374	7.13	7.21	6.86	0.333	7.18	7.11	0.063
대기환경	5.72	5.7	0.008	5.67	5.82	5.79	0.164	5.14	5.86	7.341***
소음환경	5.08	5.06	0.002	4.91	5.27	5.96	2.577*	4.63	5.19	2.913*
수질환경	6.13	5.91	1.341	5.98	6.01	6.25	0.273	5.79	6.07	1.266
토양환경	6.12	5.93	0.783	6.05	5.89	6.04	0.192	5.68	6.11	2.607
자연환경	5.99	5.82	0.546	5.81	5.9	6.61	1.733	5.47	6.01	3.682*

구 분	가구소득				세대구분				거주기간			
	100 미만	100-200	200 이상	F-value	1세대	2-3세대	1인 가구	F-value	3년 미만	3-10년	10년 이상	F-value
주택	5.65	6.38	6.36	6.292***	6.62	5.51	5.59	3.921**	5.21	6.89	6.17	6.232***
의료시설	6.24	7.30	5.98	7.869***	6.68	6.18	6.42	0.885	6.24	6.88	6.35	1.219
문화시설	4.56	5.73	4.67	5.431***	5.14	4.43	4.94	1.208	4.21	5.75	5.3	6.065***
교육시설	5.38	6.23	6.13	7.342***	5.81	5.78	5.86	0.039	5.47	5.86	5.57	0.776
신뢰	5.24	6.21	6.22	5.652***	6.17	5.92	5.24	4.330**	4.56	6.04	5.83	4.877***
교류	4.51	5.85	6.00	9.244***	5.83	5.08	4.73	4.689***	4.5	5.38	5.08	1.249
교통사고안전	5.17	5.89	5.55	3.707**	5.65	5.41	5.31	0.92	5.32	5.43	5.32	0.066
범죄안전	4.82	5.36	4.95	1.618	5.02	4.84	5.10	0.235	5.03	5.16	4.96	0.146
화재안전	6.23	6.73	6.29	1.506	6.46	6.92	6.08	2.717*	6.09	6.71	6.13	1.704
시설물안전	5.83	6.55	6.11	2.320	6.28	5.95	6.00	0.556	5.85	6.7	6.08	2.768*
재해안전	6.77	7.61	7.16	3.700**	7.19	7.49	6.88	1.356	6.65	7.23	6.79	1.157
대기환경	5.14	6.45	5.64	7.988***	5.78	5.43	5.63	0.378	5.76	5.82	5.19	1.600
소음환경	4.83	5.45	5.27	1.241	5.12	5.08	5.18	0.019	5.21	5.98	4.49	5.043***
수질환경	5.61	6.80	5.85	8.793***	6.5	5.41	5.75	6.386***	5.88	6.25	6.06	0.0440
토양환경	5.78	6.74	5.78	5.178***	6.42	5.54	5.89	3.028**	6	6.3	5.89	0.574
자연환경	5.69	6.30	5.64	1.945	6.09	5.7	5.65	1.011	5.59	6.52	5.66	2.854*

와 화재, 시설물 안전 항목과 토양, 자연환경에 대한 만족도를 제외한 대부분의 주거환경 항목별로 뚜렷한 차이를 나타내고 있다. 보다 상세히 보면 100-200만원 소득자가 여러 주거환경 항목에서 다른 소득계층에 비해 높게 나타났다. 이에 반해 200만원 이상의 상대적 고소득자는 의료 5.98점과 문화 4.67점으로 만족도가 낮게 나타났고, 대기, 수질, 토양 등 환경요인에 대해서도 100-200소득자에 비해 많이 낮은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 향후 정책적 결정, 예를 들어 고소득자를 대상으로 한 도심 주거지 정비에서 여러 주거환경 요인 중 의료와 문화 환경이 우선적으로 고려해야 함을 알 수 있다[표 6].

세대구분에 따른 고령자의 만족도는 대부분의 항목에서 고령자 1인 가구의 만족도가 가장 낮은 것으로 나타났다. 특히 신뢰와 교류, 화재안전에 대한 만족도가 상대적으로 낮게 나타나 최근 증가하는 고령자 1인가구에 대응하여 어떤 주거환경 요소를 우선적으로 개선하여야 하는 것을 짐작할 수 있다[표 6].

거주기간에 따라서는 3년 미만의 단기거주자나 10년 이상의 장기거주자에 비해 3-10년 정도의 거주자가 많은 항목에서 주거환경 만족도가 높은 것으로 나타났다.

이처럼 전반적으로는 고령자의 성별, 학력, 직업유무 등 개인적 속성보다는 가구소득, 세대구분, 거주기간 등 가족·거주속성에 따라 주거환경 만족도에 더 뚜렷한 차이를 나타내고 있다[표 6].

도심주거를 선호하는 사람의 성향과 항목별 주거환경 만족도 특성을 종합하면 [표 7-1·2]와 같다. 표에서 보는 바와 같이 개인·가족적 속성에 따라서는 남성과 고졸이상, 100만원 이상의 소득을 가진 1세대 가족형태를 가진 거주자가 도심 주거환경에 대해 상대적으로 높게 나타났다. 이에 반해 여성, 중졸이하의 100만원 미만의 가구소득을 가진 거주자는 상대적으로 주거환경 만족도가 낮은 것으로 나타났다.

주거환경 요소에 대해서는 문화와 교육환경, 근린집단 간의 교류와 신뢰, 교통사고·범죄 등 생활안전에 대해 만족도가 낮고, 주택, 의료시설, 화재 및 시설물, 재해 등에 대해서는 만족도가 높은 것으로 나타났다.

특히, 도시의 주거환경 만족도의 질을 높이기 위해서

는 문화와 교육을 중심으로 한 편의시설의 확충과 생활속의 안전과 관련된 교통사고·범죄로 부터의 안전성을 확보하여야 할 것이며, 무엇보다 신뢰와 교류 등에 대한 만족도를 높여야 할 것이다. 예를 들어 근린의 공동체를 활성화하기 위한 커뮤니티 기반시설 확충 및 프로그램 개발에 보다 많은 관심을 가져야 할 것이다.

표 7-1. 개인 및 가족 속성과 주거환경 만족도에 기초한 K-means clustering 분석 결과

구 분	Cluster		Distance	
	1	2		
성별	남성	1	.645	
	여성		2	.799
학력	중졸이하		2	.707
	고졸이하	1		.835
	대졸이상	1		1.178
직업유무	직업유		2	.700
	직업무	1		.642
소득	100미만		2	.821
	100-200	1		1.553
	200이상	1		1.245
세대구분	1세대	1		.589
	2-3세대		2	1.142
	1인가구		2	.662
거주기간	3년미만		2	1.452
	3-10년	1		1.191
	10년이상		2	1.024

\* Distances between Final Cluster Centers : 1.677

표 7-2. 개별 항목별 주거환경 만족도에 기초한 K-means clustering 분석 결과

구 분	Cluster		Distance
	1	2	
주택		2	.765
의료시설		2	.897
문화시설	1		1.748
교육시설	1		1.273
신뢰	1		1.503
교류	1		.704
교통사고안전	1		.488
범죄안전	1		1.538
화재안전		2	.519
시설물안전		2	.575
재해안전		2	2.714
대기환경	1		1.009
소음환경	1		1.065
수질환경		2	.847
토양환경		2	.935
자연환경		2	1.325

\* Distances between Final Cluster Centers : 2.748

## V. 결론

최근 인구저성장 속에서 고령화와 도시재생에 대한 관심의 증대는 도심주거를 보는 시각에도 많은 변화를 가져올 것이다. 특히, 지방도시의 도심은 이미 상업과 주거가 복합되어 있고, 도시민의 주요한 생활공간이지만 여건변화에 부응하지 못하여 침체·쇠퇴하고 있다. 하지만 아직까지 도심공간에는 문화, 의료시설 등 편의 시설이 집적하고 있으며, 이에 따라 선행연구에서도 제시된 바와 같이 도심이 이동성이 약한 고령자에게 적합한 공간이라는 인식과 고령친화공간으로 조성하려는 움직임도 꾸준히 나타나고 있다.

이러한 관점에서 본 연구는 천안시를 대상으로 도심에서 생활하고 있는 고령자들의 주거환경 만족도를 분석하고, 향후 도시를 고령자 친화공간으로 만들기 위해서는 어떤 성향의 사람들을 대상으로, 어떤 주거환경 항목을 우선적으로 정비하여야 하는가를 정책적으로 제언하기 위해 이루어졌다.

분석에 이용한 자료는 통계청 승인을 받은 2013년도 충남사회지표조사 원자료이며, 집단 간의 차이를 분석하기 위해서는 교차분석, 분산분석을, 주거환경 만족도와 집단 간의 차이를 단순·명확히 하기 위해서는 비계층적 군집화 방법인 K-means clustering을 이용하였다. 분석결과는 다음과 같다.

첫째, 도심에서 생활하는 고령자의 주거이동 의향은 전체 응답자의 6.9%로 대부분의 사람들이 주거이동 의향이 없는 것으로 나타났다.

둘째, 도심거주 고령자의 전반적인 주거환경 만족도는 6.09점으로 다른 지역에 비해 높아 도심이 고령친화공간이 될 수 있는 가능성을 보여주고 있다.

셋째, 개인·가족적 속성에 따라서는 남성과 고졸이상, 100만원 이상의 소득자, 1세대 가족형태를 가진 사람의 주거환경 만족도가 상대적으로 높은 것으로 분석되었다. 이에 반해 여성, 중학교 졸업 이하의 100만원 미만의 가구소득을 가진 거주자는 상대적으로 주거환경 만족도가 낮은 것으로 나타났다. 특히, 상대적으로 여성 고령자가 불만족하는 성향을 나타내고 있다는 점에서 도심공간을 여성친화적인 공간으로 조성하려는 다양한

노력도 병행되어야 할 것이다.

넷째, 주거환경 요소에 대해서는 문화와 교육환경에 대한 만족도가 높고, 근린 간의 교류와 신뢰, 교통사고·범죄 등 생활안전에 대한 만족도는 상대적으로 낮은 것으로 나타났다. 특히, 도심으로 경제력을 가진 고령자를 유인하기 위해서는 문화와 교육환경이 한 단계 업그레이드되어야 하며, 지속가능하고 건강한 지역사회 구축을 위해서는 이웃 간의 신뢰와 교류가 확대될 수 있는 커뮤니티 기반시설의 확충이 우선적으로 요구된다.

본 연구는 이론적 근거를 바탕으로 고령자를 도심주거 선호자로 가정하고, 도시재생과 도심주거 정비가 필요한 도시를 대상으로 실증분석 하였다. 하지만 도시에 거주하는 거주자의 도심거주 의향과 도심주거 의식 등 도심주거와 관련된 세밀한 부분까지 주민의식 조사표설계에 반영되지 못한 점 등은 본 연구의 한계이며, 이는 향후 연구과제로 남겨둔다.

## 참 고 문 헌

- [1] 국토교통부, '도시재생선도지역 13곳 지정', 보도 자료, 2013(4).
- [2] 김창석, 김선범, 이상대, 황희연, 김익기, 강우원, 김용창, 은기수, 서충원, 도시중심부연구, 보성각, 2000.
- [3] 千代田區街づくり推進公社, '居住空間確保のための協力金検討研究會', 1990(12).
- [4] 이삼수, 서울시 도심주거의 기능쇠퇴 및 공급특성에 관한 연구, 서울시립대학교 대학원, 석사학위논문, 2000.
- [5] 정철모, 21세기를 향한 도시개발, 전주대학교출판부, 2000.
- [6] A. O'Sullivan, *Urban Economics*, McGraw-Hill/Irwin, 2009.
- [7] J. Abu-Lughod and M. M. Foley, "The consumer votes by moving in Weaton," W. L. C. et al.(eds), *Urban Housing*, The free Press, New York, pp.175-191, 1966



[8] 충청남도, 2013충남사회지표조사, 2013.

[9] 최재현, 윤현위, “수도권 고령인구의 공간 분포와 주거 특성”, 국내학술기사대한지리학회지, 제48권, 제3호, pp.402-416, 2013.

[10] 김승희, “고령가구 주거실태에 관한 연구”, 한국주거환경학회 주거환경(한국주거환경학회논문집), 제7권, 제2호, pp.15-25, 2009.

[11] 양재섭, 서울 도심부의 주거지 특성과 거주인구 변화, 서울시립대학교 대학원 도시공학과, 박사학위논문, 2003.

[12] 淺見泰司, “都心居住推進の論據”, 住宅政策理論と都市計畫理論の連携のための基礎的研究/住宅問題小委員會平成3年度研究會報告書, 日本建築學會建築經濟委員會, pp.13-28, 1992.

[13] 小林重敬, “都市計畫からみた都市居住論議の見取図”, 日本住宅協會「住宅」第43卷第8号, pp.2-9, 1994.

[14] 小泉秀樹, 都心地區區分に對應した居住機能誘導手法の体系的運用に關する研究, 東京大學學位論文, 1996.

[15] 南 珍, 東京都の都心居住確保に係わるインセンティブ制度の効果と居住環境に關する研究, 横浜國立大學學位論文, 2001.

[16] 임준홍, 김한수, “도심부 주거지 개발을 위한 후보지 선정에 관한 연구: 정량적 분석을 중심으로”, 대한건축학회 대한건축학회논문집 계획계, 제17권, 제11호, pp.173-182, 2001.

[17] 임준홍, 김한수, “도심주거지의 실태와 개발 장애요인 분석”, 한국주거학회 한국주거학회논문집, Vol.14, No.1, pp.51-60, 2003.

[18] 김한수, 송홍수, “대구시 도심 주거환경 만족도에 관한 연구”, 한국주거학회 국내학술기사한국주거학회 논문집, 제19권, 제4호, pp.59-69, 2008.

[19] 박승민, 구자훈, “소단위 블록형 도심주거지 정비방안구상: 서울시 종로구 충신동 조심주거지를 중심으로”, 한국도시설계학회 춘계학술발표대회 논문집, pp.196-209, 2004.

[20] 김란수, “도시 빈민 주거지 재생에서 주택협동조

합의 역할에 관한 연구”, 한국콘텐츠학회논문지, 제14권, 제6호, pp.417-427, 2014.

[21] 방정아, 이동훈, “문화 생태적 디자인을 통한 도시노후지역 재개발 연구”, 한국콘텐츠학회 2009 춘계 종합학술대회 논문집, 제7권, 제1호(하), pp.967-972, 2009.

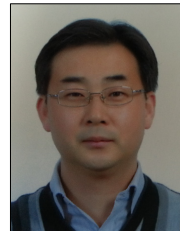
[22] 통계청, ‘장래인구추계 시도편: 2013-2040’, 보도자료, 2014(12).

[23] www.kosis.kr

### 저자 소개

임 준 홍(Jun-Hong Im)

정희원



- 2002년 2월 : 계명대학교 도시공학과(공학박사)
- 2004년 2월 ~ 2015년 2월 : 오사카대학 외국인초빙연구원
- 2005년 5월 ~ 현재 : 충남발전연구원 연구위원

<관심분야> : 도시재생, 주택정책