

대구 도심의 주거환경만족도와 거주의향 분석

Analysis of Residential Environment Satisfaction and Residential Preference in Daegu Downtown

송흥수*
Song, Heung-Soo

임준홍**
Im, Jun-Hong

김한수***
Kim, Han-Soo

Abstract

As an empirical study on Daegu Downtown showing decentralization phenomenon, the purpose of this study is, based on the residential satisfaction research targeting the Downtown residents, to analyze the residential environment satisfaction and residential preference. Considering the parameters of measurement, we used the Ordered Logit Model and Logistic Regression. The results are as follows: First, the comprehensive residential environment satisfaction is relatively lower than that in 2008 and the residential preference in Downtown is similar to that of the past. Second, among the 7 factors that constitute the Downtown residential environment, the house, the landscape, and the security have a relatively large influence on the comprehensive residential environment satisfaction. Third, the residential environment factors which affect those who are hoping continuous Downtown residence are the safety, the house and the complex.

Keywords : Downtown, Residential Environment Satisfaction, Residential Preference, Ordered Logit Model, Logistic Regression

주요어 : 도심, 주거환경만족도, 거주의향, 순위로짓모형, 로짓회귀분석

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

도시의 성장과정에서 상업과 업무기능 등의 도심기능은 도심에 집중하고, 비도심기능은 교외로 이전되거나 변화에 적응하지 못한 공간은 노후화되어 정비의 대상이 된다. 이 과정에서 도심의 상주인구가 유출되는 현상을 도심공동화라고 한다. 도심공동화 현상은 도심지역의 세수감소, 공공서비스의 질적·양적 수준저하, 주거환경 악화 등의 연쇄반응을 거쳐 궁극적으로 도시를 슬럼화 시키는 근본원인으로 받아들여져 왔거나 반대로 도심공동화 현상을 시장의 자율적 조정기능의 한 과정이라고 보기도 한다(Kim and Kwon, 2009).

본 연구는 도심공동화 방지 즉, 양호한 도심주거 확보는 도심에 생활하는 사람들의 삶의 질 개선뿐만 아니라 직주접근, 에너지 절약형 도시구조 구축 등을 통해 도시의 지속가능성 강화에도 도움을 줄 것이라는 판단에서 이루어졌다.

본 연구는 도심공동화 현상이 나타나고 있는 대구의 도심¹⁾을 대상으로 거주자의 주거만족도 분석에 기초하여, 도

심주거의 종합만족도를 높이고 거주의향을 높이기 위해 다양한 주거환경 중 어떤 요인을 우선적으로 개선하여야 하는가를 명확히 제시하고자 한다. 구체적으로는 첫째, 주거환경을 구성하는 요인 중 도심주거의 종합만족도에 보다 많은 영향을 주는 요인이 무엇인가를 분석한다. 둘째, 도심거주를 계속 희망하는 사람들과 타 지역으로 이주를 생각하는 사람들은 어떤 주거환경요인 때문인가를 분석한다. 셋째, 개인·가족 속성에 따라 도심주거 선호의 차이를 분석한다. 이러한 분석결과는 향후 도심 주택공급 및 주거지 개발에 주요한 기초자료가 될 것으로 기대된다.

2. 연구의 범위

연구의 공간적 범위는 대구시 도심으로 한다. 본 연구에서 도심이라 함은 대구 도시기본계획이나 선행연구에서 제시한 행정구역 상 중구를 의미한다(Im and Kim, 2001; Kim and Kwon, 2009). 설문조사 대상지는 단독주택지와 공동주택지로 구분하였다. 단독주택지는 1958년 대구 최초로 토지구획정리사업에 의해 조성된 주거지를²⁾, 공동주택만지는 5개의 아파트단지 중 선정하여 이 곳에서 생활하는 주민을 대상으로 설문조사하였다. 연구의 시간적 범위

*정회원(주거자), 계명대학교 도시계획학과 박사과정 수료

**정회원(교신저자), 충남연구원 지역도시연구부 연구위원

***정회원, 계명대학교 도시공학과 교수, 공학박사

Corresponding Author: Jun-Hong Im, Dept. of Cities and Research, Chungnam Institute, 73-26, Yeonsuwon-gil, Gongju-si, Chungcheongnam-do 314-140, Korea
E-mail: jhim0212@empas.com

1) 대구의 도심공동화 현상에 대해 1995년을 기점으로 그 속도가 완화되고 있음을 선행연구에서 제시하고 있다(김재익 외, 2009).

2) 본 조사대상지역인 삼덕동 일원은 대구시에서 1958년에 사업완료된 제1토지구획정리사업지구이다. 사업에 따라 6-8 m 도로로 구획된 주거지로서, 최근에는 마을만들기 사업 등이 진행되고 있는 도시의 대표적인 주거지이다.

는 2015년 6월을 기준으로 분석하였지만 과거와의 차이를 알아보기 위해 본 연구자들이 실시한 2008년 선행연구 원조사자료도 함께 이용하였다(Kim and Song, 2008). 따라서 설문대상지와 대상자, 설문조사내용 등은 2008년 연구와 일치시켰다.

3. 선행연구 검토

도심주거와 관련된 국내 선행연구를 학술연구재단의 등재(후보)학회지를 중심으로 정리하면 도심주거의 실태와 개발 장애요인 분석에 관한 연구와 도심거주자나 도심근무자를 대상으로 주거환경만족도나 도심주거의식에 대한 연구, 도심주거 관련 정책과 제도에 관한 연구 등으로 구분할 수 있다.

대구 도심의 단독주택지와 공동주택단지를 대상으로 한 Im and Kim(2003)은 건축물, 지가, 소유·거주 불일치 분석 등을 통해 도심주거지 개발의 장애요인을 제시하였다. 그리고 대구 도심과 인접한 기성시가지 단독주택지의 주거환경만족도와 주거이동 요인에 관한 Im, Kim and Lee (2003)의 연구에서는 거주불만족요인과 타지역으로의 주거이동 요인을 주차공간, 차량 및 보행자의 통행에 대한 만족도, 휴식공간부족, 주택불량 때문이라고 제시하고 있다.

도심거주자 설문조사에 기초한 연구로 Chung and Park (2006)은 서울 도심 단독주택지를 대상으로 현장조사와 설문조사를 바탕으로 주거환경의 만족도와 건축요소별 문제점을 제시하였다. 그 결과 응답자의 68%가 주거환경에 대해 대체로 만족하고 있다고 제시하고 있다.

도심근무자 설문조사에 기초한 Im and Kim(2001)의 연구는 대구 도심을 사례지역으로 분석한 결과 50대 이상의 고령자와 중·고등학생 이상의 자녀와 함께 동거하고 있으며, 300만원 이상의 상대적 고소득자의 자가 거주자가 도심거주를 선호하고 있다는 것을 제시하였으며, 선호하는 주거지의 위치로는 도심핵보다 도심주변지역이며, 아파트를 선호하고 있다는 것을 밝혔다. Jung, Lee and Yeo (2003)는 서울 광화문 일대의 거주자와 직장인을 대상으로 설문조사자료를 바탕으로 주거유입요인과 주택요구요인을 분석하였다. 그 결과 유입요인으로는 교통 및 직장의 접근성요인이 주요하게 작용하고, 주택요구에 있어서는 35평 이하의 주택과 임대주택의 요구가 많을 것을 밝혔다.

이들 선행연구들은 대부분 물리적 실태나 설문조사에 기초하여 문제점을 분석하고, 잠재수요자의 주택 선호 및 요구를 기초적 통계분석방법을 통해 결론을 도출하고 있다. 이에 반해 본 연구는 분석방법과 분석의 시간적 범위에서 차이가 있다. 분석방법은 기초적 통계분석방법 뿐만 아니라 다변량분석 방법인 요인분석을 통해 주거환경 요인을 추출하고, 순위로짓모형과 로짓회귀분석 등을 이용하여 주거환경만족도와 거주이향의 결정요인을 도출하려고 시도하였다. 그리고 선행연구들이 특정 단일 시점의 연구인데 반해, 본 연구는 2015년 현재 뿐만 아니라 2008년 선행연구와의 비교한 시계열적 차이를 분석하였다.

II. 분석자료와 방법

1. 분석자료

분석자료는 2015년 6월 15일~17일 3일간 전문 조사기관의 훈련된 조사자가 도심주거에 대해 구조화된 설문조사표를 이용하여 주민 165명을 대상으로 이루어진 조사이며, 이 중 유효 설문지수는 161부였다. 설문의 주요내용은 도심에서의 생활하게 된 이유, 도심주거에 대한 만족도, 계속적인 도심주거 의향, 도심주택에 대한 선호성향

Table 1. Attributes of Research Subject (the Number of Respondents: 161)

Category	Data Code	Items	Respondents	Ratio (%)
Gender	1	Male*	78	48.4
	2	Female	83	51.6
Age	1	Under 30*	58	36.0
	2	Forties	43	26.7
	3	Over 50	60	37.3
Educational background	1	Under high school graduate*	75	46.6
	2	Over college graduate	86	53.4
Occupation	1	Self-employer*	42	26.3
	2	Salaried worker	78	48.8
	3	Homemaker	40	25.0
Workplace location	1	Downtown*	63	39.1
	2	Out of downtown	56	60.9
Housing type	1	Apartment/ Row House*	82	50.9
	2	Detached/ Semidetached house	79	49.1
Housing size	1	Under 20 pyeong*	42	26.1
	2	From 30 to 39 pyeong	62	38.5
	3	Over 40 pyeong	57	35.4
Type of ownership	1	Own*	109	67.7
	2	Rent	52	32.3
Length of residence	1	Under 5 years*	36	22.4
	2	From 5 to 10 years	28	17.4
	3	Over 10 years	97	60.2
Number of family member	1	Under 3*	56	34.8
	2	4	91	56.5
	3	Over 5	14	8.7
middle/high school	0	No	88	54.7
	1	Yes	73	45.3
Family income	1	Under 3 million won*	36	22.4
	2	From 3 million to 4 million won	46	28.6
	3	From 4 million to 5 million won	53	32.9
	4	Over 5 million won	26	16.1

Note. Footnote "*" indicates the reference group in regression analysis in table 6 & 7.

등 5개 분야 46개 항목으로 구성하였다. 특히, 개인 속성에 따른 도심거주의 지속성 여부를 조사하기 위해서는 선행연구 등을 고려하여 총 12개의 개인 및 가족 속성을 추출하였다.

설문조사 응답자의 속성은 <Table 1>과 같이 남성보다는 여성이 많으며, 연령별로는 50대 이상이, 학력은 대졸 이상이, 거주기간은 10년 이상 거주자가 많았고, 아파트에 거주하는 사람, 본인 소유의 주택에서 거주하는 사람들이 많았다, 가구소득은 400만원에서 500만원 정도의 소득자가 가장 많았다.

2. 분석방법

도심주거환경만족도의 세부항목 구성은 선행연구 등을 분석하여 총 23개 변수로 측정하였으며, 이들 개별 주거환경만족도 변수들과 도심주거의 종합만족도와 도심에서의 지속적인 거주여부 즉, 거주의향의 차이를 분석하기 위해 교차분석, t-test와 분산분석(Analysis of variance, ANOVA) 등 기초적 통계분석을 하였다. 그리고 도심주거의 종합만족도와 거주의향의 결정요인을 분석하기 위해서는 요인분석을 통하여 주거환경만족도 23개 측정변수를 몇 개의 요인으로 압축·축소하였다. 요인분석을 이용한

이유는 많은 주거환경만족도 변수를 몇 개의 요인으로 요약 설명하고, 이들 요인을 다음 단계인 회귀분석에 투입하여 분석과정에서 발생할 수 있는 다중공선성(multicollinearity) 문제 등을 최소화하기 위해서이다.

도심주거의 종합만족도 및 거주의향에 주는 영향을 주는 요인을 분석하기 위해서는 회귀분석을 이용하였다. 우선, 도심주거의 종합만족도에 영향을 주는 요인을 분석하기 위해서는 종속변수의 척도가 순위척도임을 고려하여 순위로짓모형(ordered logit model)을 이용하였으며 회귀식은 <식 1>과 같다. 여기서, 종속변수 y_j 는 주거환경만족도를 1점(매우 불만)부터 5점(매우 만족)까지 5점 척도로 조사된 값이며, A_j 는 요인분석에 의해 도출된 주거환경만족도 요인 즉, 편의시설, 주택, 안전환경, 단지, 경관, 교통편리, 보행주차 요인을 포함하고, C_j 는 해당 응답자의 속성 즉, 거주기간, 거주주택유형, 주택소유형태, 연령, 학력, 직장위치 등을 포함한 더미변수이며, ϵ_j 는 통상의 오차항을 나타낸다.

$$y_{ji} = \alpha_0 + A_j \beta + C_j \gamma + \epsilon_j \tag{1}$$

한편, 도심에서의 거주의향에 영향을 주는 요인을 분석하기 위해, 독립변수는 <식 1>과 동일하지만 종속변수의

Table 2. The Results of Factor Analysis

Category	Easy access to facilities	House	Safety	Complex	Landscape	Convenient transportation	Walking and parking
Easy access to cultural facilities	.715	.030	.122	.001	.018	.131	-.209
Easy access to medical facilities	.836	-.107	.064	-.023	.048	-.023	-.020
Easy access to commercial facilities	.822	.015	-.002	-.009	.054	.129	.035
Easy access to public facilities	.679	-.035	.208	-.218	.065	.156	.242
Sale price of the house	-.002	.801	.051	.098	-.005	-.016	.043
Investment value of the house	-.242	.662	-.005	.094	.123	.285	-.017
Housing expense payment	-.014	.691	.298	-.066	.165	.035	.090
Housing maintenance	.089	.654	.267	.099	.169	-.059	.091
Safety from crimes	.206	.191	.643	.166	.108	.091	-.204
Safety from traffic accidents	.226	.134	.733	.141	.025	.157	.011
Safety from fires	.080	.319	.635	.305	-.032	.066	.066
Clean air environment	.014	.108	.505	-.029	.237	-.233	.362
Noise environment	-.158	.026	.578	.072	.348	-.157	.339
Cleaning and sanitary conditions	.121	.207	.080	.653	.114	-.104	.264
Children's playground, convenience space	-.122	.009	.095	.825	.148	.041	-.019
Securing open space	-.224	-.015	.237	.753	.154	.090	.069
Residential landscape	.033	.139	.111	.177	.721	-.003	.107
Commercial landscape	.065	.208	-.012	.205	.777	-.130	.090
Street landscape	.081	.019	.171	.056	.738	.220	.068
Convenient commute	.116	.076	.089	.004	.054	.825	-.065
Convenient public transportation	.213	.030	-.026	-.022	-.015	.801	.168
Convenient walking around house	-.007	.078	.005	.184	.156	.199	.825
Convenient parking around house	-.042	.401	.207	.387	.208	-.131	.521
Eigenvalues	2.700	2.534	2.449	2.355	2.181	1.755	1.525
% of Variance	11.251	10.558	10.203	9.814	9.090	7.313	6.355
Cumulative %	11.251	21.810	32.013	41.827	50.917	58.230	64.585

Note. Method of Selection Factors: Principal component analysis. Method of Factor rotation: Quartimax.

척도가 계속적인 도심주거희망을 “1”, 도심이 아닌 다른 곳으로 이주 희망을 “0”로 설문한 이항 명목척도이므로, 로짓회귀분석((logistic regression)을 실시하였으며, 회귀식은 다음과 같다.

$$y_{j2} = \alpha_0 + A_j\beta + C_j\gamma + \varepsilon_j \quad (2)$$

III. 도심 주거환경만족도와 거주 의향

1. 주거환경만족도 요인 추출

선행연구 분석에 기초하여 추출된 23개의 주거환경만족도 개별항목을 몇 개의 요인으로 추출·요약하는 방법은 관련 이론에 근거하여 추출하는 확인적 요인분석방법과 선행연구나 경험을 바탕으로 요인을 추출하는 탐색적 요인분석방법으로 구분할 수 있다. 이 중 본 연구는 과거와의 비교를 위해 선행연구를 참조한 탐색적 요인분석방법을 이용하였다. 분석결과<Table 2>에서 보는 바와 같이 고유치(Eigenvalue)가 1.0 이상인 7개 요인으로 추출할 수 있었다. 7개의 요인은 항목과의 관계 등을 고려하여 요인명을 시설편리, 주택, 안전환경, 단지, 경관, 교통편리, 보행주차 요인으로 명명하였으며, 이들 7개 요인의 총 누적 설명량은 64.59%이다.

2. 도심 주거환경만족도

개별 항목별 주거환경만족도는 <Table 3>에서 보는 바와 같다. 표에서 보는 바와 같이 병원 등 의료시설의 이용만족도가 4.12점, 상업시설의 이용만족도가 4.07점으로 가장 높으며, 주택의 미래투자가치 만족도가 2.55점이고 주택매매가격, 주택관리비 부담, 주택유지관리 등 주택에 대한 전반적인 만족도가 가장 낮은 것으로 나타났다. 그리고 일상적인 주거생활과 밀접한 관련이 있는 공원 및 녹지 공간의 만족도가 2.43점으로 가장 낮고, 어린이놀이터와 주민활동공간에 대한 만족도도 상대적으로 낮다.

도심주거의향에 따라 각 항목별 주거환경만족도의 차이가 있는가를 분석하기 위해 분산분석(Analysis of variance, ANOVA)을 실시한 결과 문화시설 이용편리, 의료시설 이용편의, 주택관리비와 유지관리에 대한 경제적 부담, 화재로부터의 안전, 소음환경만족도, 상업시설 간판 등 경관, 대중교통의 편리와 주차 및 보행환경의 편리성 등에 통계적으로 유의한 차이를 나타내고 있다. 그리고 대부분의 항목에서 도심주거를 희망하는 사람이 희망하지 않는 사람에 비해 만족도가 높은 것으로 나타났다. 즉, 주거환경 불만족이 타 지역으로의 주거지 이탈에 영향을 주고 있는 것을 간접적으로 알 수 있다.

개인 속성에 따라 도심주거의 종합만족도에 차이를 나타내는가를 분석한 결과는 <Table 4>과 같다. 표에서는 보는 바와 같이 연령, 소득과 거주주택유형에 따라서 차이를 나타내고 있다. 고령자일수록 종합만족도가 높게 나타나 도심공간이 상대적으로 고령자 주거공간으로 적합한

Table 3. Residential Environment Satisfaction Based on Intention of Residing in DOWNTOWN

Category	Total	Residential preference		F-Value	
		Yes	No		
Easy access to facilities	Easy access to cultural facilities	3.76	3.88	3.57	12.665**
	Easy access to medical facilities	4.12	4.18	4.02	4.397*
	Easy access to commercial facilities	4.07	4.09	4.05	1.373
	Easy access to public facilities	3.90	4.01	3.72	.045
House	Sale price of the house	2.75	2.93	2.45	.013
	Investment value of the house	2.55	2.59	2.47	1.825
	Housing expense payment	2.76	2.94	2.45	8.815**
	Housing maintenance	2.84	2.97	2.63	8.236**
Safety	Safety from crimes	3.21	3.50	2.73	2.587
	Safety from traffic accidents	3.26	3.49	2.88	1.290
	Safety from fires	3.13	3.44	2.62	9.482**
	Clean air environment	2.54	2.75	2.18	.811
	Noise environment	2.56	2.72	2.28	6.416*
Complex	Cleaning and sanitary conditions	3.16	3.31	2.92	.014
	Children's playground, convenience space	2.61	2.79	2.32	1.807
	Securing open space	2.43	2.68	2.02	.124
Landscape	Residential landscape	2.92	2.99	2.80	1.531
	Commercial landscape	2.95	3.11	2.68	17.564**
	Street landscape	3.15	3.32	2.87	1.838
Convenient transportation	Convenient public transportation	3.72	3.75	3.67	.122
	Convenient walking around house	3.86	3.82	3.92	4.379*
Walking and parking	Convenient walking around house	3.19	3.31	2.98	4.353*
	Convenient parking around house	2.80	3.03	2.40	8.751**

Note. +, *, and ** indicate statistical significance at the 10, 5, and 1% level, respectively.

것을 짐작할 수 있다. 소득에 따라서는 고소득일수록 주거환경만족도가 높고 거주하는 주택유형에 따라서도 차이가 있다. 단독주택에 거주하는 사람의 주거환경 만족도가 2.85점으로 아파트에서 생활하는 사람의 만족도 3.16점에 비해 낮은 것으로 나타났다. 이는 본 조사대상지역이 도심 주거지 중에서도 토지구획정리사업으로 조성되어 도로 등 구획이 정형화되어 있고, 최근 마을만들기 사업 등이 비교적 활발히 추진되고 있는 양호한 단독주택지임에도 아파트 거주자에 비해 만족도가 낮은 것에서 도심 단독주택지에 대한 정비에 보다 많은 고민이 필요하다는 것을 알 수 있다.

Table 4. Comprehensive Residential Environment Satisfaction by Personal Attributes

	Category	Average	Standard deviation	F-Value
Gender	Male*	3.01	.674	.014
	Female	3.00	.698	
Age	Under 30*	2.78	.622	8.477**
	Forties	2.95	.688	
	Over 50	3.27	.660	
Educational background	Under high school graduate*	3.13	.684	4.961*
	Over college graduate	2.90	.669	
Occupation	Self-employer*	3.10	.726	.840
	Salaried worker	2.94	.671	
	Homemaker	3.05	.677	
Workplace location	Downtown*	2.97	.680	.723
	Out of downtown	3.06	.693	
Housing type	Apartment/Row house*	3.16	.657	8.669**
	Detached/Semidetached House	2.85	.681	
Housing size	Under 20 Pyeong*	2.93	.640	.393
	From 30 to 39 Pyeong	3.05	.638	
	Over 40 Pyeong	3.02	.767	
Type of ownership	Own*	3.06	.698	2.445
	Rent	2.88	.646	
Length of residence	Under 5 years*	2.94	.583	.536
	From 5 to 10 years	2.93	.663	
	Over 10 years	3.05	.727	
Number of family member	Under 3*	3.05	.724	.466
	4	3.00	.683	
	Over 5	2.86	.535	
With children attending middle/high school	No	2.98	.694	.345
	Yes	3.04	.676	
Family income	Under 3 million won*	2.86	.723	3.538*
	From 3 million to 4 million won	2.93	.646	
	From 4 million to 5 million won	2.98	.665	
	Over 5 million won	3.38	.637	
Total		3.01	.685	-

Note. +, *, and ** indicate statistical significance at the 10, 5, and 1% level, respectively.

3. 도심거주 의향

개인 속성의 차이에 따라 지속적으로 도심거주 의향에 차이를 나타내는가를 분석하면 <Table 5>와 같다. 표에서 보는 바와 같이 연령이나 학력, 소득에 따라 차이를 나타내고 있으며, 가족구성원 중 중·고등학생 자녀가 있는가에 따라서도 차이를 나타내고, 거주기간과 주택소유형태에 따라서도 차이를 나타내고 있다. 연령에 따라서는 고령자일수록 현 거주인 도심에서 계속 생활하기를 원하고

Table 5. Difference in Intention of Residing in Downtown by Personal Attributes

	Category	Intention of residing out of downtown	Intention of residing in downtown	chi-square
Gender	Male*	38.5	61.5	.092
	Female	36.1	63.9	
Age	Under 30*	62.1	37.9	25.371**
	Forties	30.2	69.8	
	Over 50	18.3	81.7	
Educational background	Under high school graduate*	25.3	74.7	8.553**
	Over college graduate	47.7	52.3	
Occupation	Self-employer*	35.7	64.3	1.414
	Salaried worker	41.0	59.0	
Workplace location	Homemaker	30.0	70.0	1.349
	Downtown*	40.8	59.2	
Housing type	Out of downtown	31.7	68.3	.258
	Apartment/Row House*	35.4	64.6	
Housing size	Detached/Semidetached house	39.2	60.8	.258
	Under 20 Pyeong*	33.3	66.7	
Type of ownership	From 30 to 39 Pyeong	30.6	69.4	3.929
	Over 40 Pyeong	47.4	52.6	
Length of residence	Own*	30.3	69.7	7.057**
	Rent	51.9	48.1	
Number of family member	Under 5 years*	52.8	47.2	13.917**
	From 5 to 10 years	57.1	42.9	
	Over 10 years	25.8	74.2	
With children attending middle/high school	Under 3*	37.5	62.5	1.144
	4	35.2	64.8	
Family income	Over 5	50.0	50.0	7.217**
	No	46.6	53.4	
Family income	Yes	26.0	74.0	9.764*
	Under 3 million won*	36.1	63.9	
	From 3 million to 4 million won	52.2	47.8	
	From 4 million to 5 million won	35.8	64.2	
Total	Over 5 million won	15.4	84.6	-

Note. +, *, and ** indicate statistical significance at the 10, 5, and 1% level, respectively.

있었으며, 소득에 따라서는 400만원 이상의 상대적 고소득자의 주거이동 성향이 낮은 것을 알 수 있었다. 고등학교졸업 이하의 상대적 저학력자라도 도심거주를 희망하고 있었다. 그리고 거주기간이 길수록, 자가일수록 도심거주를 희망하고 있었다.

IV. 도심 주거환경만족도 및 거주여건의 결정요인

1. 도심 주거환경만족도 결정요인

종합적인 주거환경만족도에 영향을 주는 부문별 주거환경 요인이 무엇인가를 분석하기 위해 전술한 <식 1>의 순위로짓모형을 이용하여 분석한 결과는 <Table 6>과 같다. 표에서 보는 바와 같이 2015년 회귀계수가 -1.2562로 나타나 참조집단인 2008년에 비해 주거환경만족도가 낮은 것으로 나타났으며, 통계적으로도 유의한 것으로 분석되었다.

요인분석에 의해 추출된 주거환경 요인을 독립변수의 하나로 투입한 분석결과 2015년에는 주택요인의 회귀계수가 1.5452로 가장 높고, 이어 경관요인이 1.3224, 안전환경요인이 1.1239이다. 그 밖에 편리시설, 교통편리, 보행 및 주차편리 순으로 나타났으며, 통계적으로 모두 유

의한 것으로 분석되었다. 이러한 분석결과는 도심생활에서의 전반적인 주거환경만족도에 가장 큰 영향을 주고 있는 요인이 주택가격, 투자가치, 유지관리 등 주택요인인 것을 알 수 있다. 이어 주거지 경관요소가 민감하게 작용하고 있으며, 주거생활의 기본인 항목인 범죄 및 교통사고, 화재 등 안전한 주거생활에 많은 영향을 받고 있었다. 그리고 개인적 속성에 따라서는 연령과 소득 정도에 따라 차이가 있을 뿐 다른 속성과는 큰 차이가 없는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과에 비추어 볼 때 도시의 주거환경 만족도를 높이기 위해서는 7가지 요인 중 우선적으로 주택, 생활경관, 안전환경만족도 요인에 대한 우선적인 정비가 요구된다.

과거 2008년에는 주거환경요인이 전반적인 주거환경만족도에 영향을 주는 요인의 순위에는 조금 차이를 나타내고 있다. 가장 큰 영향을 주는 요인으로는 안전과 환경

Table 6. Factors Influencing Residential Environment Satisfaction in Downtown

Category		Total		2015		2008	
		Coefficient	(z)	Coefficient	(z)	Coefficient	(z)
Residential environmental Factors	Easy access to facilities	0.9218**	(5.42)	0.8738**	(3.55)	0.9096*	(2.45)
	House	1.3719**	(6.73)	1.5452**	(4.32)	1.6061**	(5.22)
	Safety	1.3164**	(5.60)	1.1239**	(3.38)	2.0619**	(5.23)
	Complex	0.8024**	(4.01)	0.7878*	(2.30)	1.1093**	(3.21)
	Landscape	1.0525**	(6.05)	1.3224**	(5.47)	0.9004**	(3.18)
	Convenient transportation	0.9229**	(5.28)	0.8462**	(3.47)	0.9208*	(2.18)
	Walking and parking	0.5188**	(3.17)	0.7454**	(3.51)	0.5912*	(2.09)
Gender	Female	0.7694*	(2.01)	0.4236	(0.84)	1.0862	(1.34)
Age	Forties	-0.3733	(-0.84)	-0.0987	(-0.14)	-1.5569+	(-1.86)
	Over 50	-0.4006	(-0.83)	1.0523	(1.58)	-2.6638*	(-2.51)
Educational background	Over college graduate	-0.6128+	(-1.67)	-0.3832	(-0.81)	-1.7088+	(-1.80)
Occupation	Salaried worker	-0.4477	(-1.15)	-0.9773*	(-2.07)	-0.2124	(-0.26)
	Homemaker	-1.4226**	(-2.80)	-1.0633	(-1.56)	-3.4393**	(-2.77)
Workplace location	Out of downtown	-0.4078	(-1.02)	-0.5090	(-0.96)	-1.3519	(-1.30)
Housing type	Detached/Semidetached house	0.0380	(0.10)	-0.5367	(-1.21)	0.0042	(0.00)
Housing size	From 30 to 39 Pyeong	-0.0253	(-0.06)	0.3228	(0.54)	-0.9674	(-1.26)
	Over 40 Pyeong	-0.0974	(-0.19)	0.6895	(0.98)	-1.1180	(-1.18)
Type of ownership	Rent	0.2076	(0.52)	0.7122	(1.33)	-1.1363	(-1.49)
Length of residence	From 5 to 10 years	0.6429	(1.43)	-0.2546	(-0.42)	1.1664	(1.15)
	Over 10 years	0.4237	(1.11)	-0.5180	(-0.89)	0.8655	(1.33)
Number of family member	4	0.0598	(0.16)	-0.0648	(-0.11)	0.0314	(0.05)
	Over 5	0.2547	(0.50)	-0.7166	(-0.80)	0.5219	(0.59)
With children attending middle/high school	Yes	-0.3872	(-1.13)	-0.2127	(-0.36)	-0.2392	(-0.37)
Family income	From 3 million to 4 million won	0.0864	(0.21)	0.1799	(0.34)	0.7332	(0.85)
	From 4 million to 5 million won	-0.7411	(-1.43)	-0.2174	(-0.38)	-0.8242	(-0.69)
	Over 5 million won	0.5108	(0.91)	0.7874	(1.11)	1.7035	(1.02)
year	2015	-1.2562**	(-3.08)	-	-	-	-
Observations		284		160		124	
Pseudo R-squared		0.4026		0.4445		0.4952	

Note. +, *, and ** indicate statistical significance at the 10%, 5%, and 1% level, respectively.. z=z-score for test of b=0/Robust z-statistics in parentheses

Table 7. Factors Influencing Continuous Residential Preference in Downtown

Category	Total		2015		2008		
	Coefficient	(z)	Coefficient	(z)	Coefficient	(z)	
Residential environmental Factors	Easy access to facilities	0.2719	(1.41)	0.7117*	(2.17)	0.0290	(0.07)
	House	0.2786	(1.60)	1.0387**	(3.52)	-0.0424	(-0.16)
	Safety	1.2856**	(4.82)	1.9388**	(5.07)	1.1651**	(3.38)
	Complex	0.8823**	(4.46)	0.9204**	(2.69)	0.8071**	(2.71)
	Landscape	0.2179	(1.30)	0.3720	(1.58)	-0.0526	(-0.17)
	Convenient transportation	0.0267	(0.17)	-0.1260	(-0.52)	-0.0639	(-0.22)
	Walking and parking	0.4930**	(2.69)	0.2297	(0.56)	0.8482**	(3.27)
Gender	Female	-0.2421	(-0.55)	0.3641	(0.46)	-0.5035	(-0.60)
Age	Forties	0.6451	(1.42)	-0.2849	(-0.40)	0.8240	(0.87)
	Over fifties	0.1701	(0.36)	0.3572	(0.51)	-1.0934	(-1.01)
Educational background	Over college graduate	-0.5432	(-1.34)	-1.7933*	(-2.39)	-0.4642	(-0.50)
Occupation	Salaried worker	-0.1584	(-0.37)	0.6203	(0.90)	-1.4762	(-1.49)
	Homemaker	-0.4988	(-0.89)	0.3665	(0.34)	-2.2353	(-1.49)
Workplace location	Out of downtown	-0.2801	(-0.65)	0.2118	(0.27)	-1.5997	(-1.34)
Housing type	Detached/Semidetached house	0.2671	(0.68)	0.6273	(1.02)	0.1137	(0.09)
Housing size	From 30 to 39 Pyeong	-0.2734	(-0.63)	0.5520	(0.76)	-0.5928	(-0.68)
	Over 40 Pyeong	-0.5072	(-1.04)	-0.0281	(-0.03)	0.0077	(0.01)
Type of ownership	Rent	-0.6825+	(-1.67)	-0.4845	(-0.71)	-0.5942	(-0.81)
Length of residence	From 5 to 10 years	-0.4619	(-0.88)	-0.5505	(-0.66)	-0.7467	(-0.85)
	Over 10 years	0.3895	(0.92)	0.9108	(1.49)	0.1455	(0.20)
Number of family member	4	0.1437	(0.34)	0.4257	(0.57)	0.0114	(0.02)
	Over 5	-0.8290	(-1.25)	-1.3148	(-1.20)	0.0143	(0.02)
With children attending middle/high school	Yes	0.1649	(0.37)	1.2082	(1.53)	-0.5755	(-0.81)
Family income	From 3 million to 4 million won	-0.6347	(-1.30)	-0.7422	(-1.04)	-0.4750	(-0.51)
	From 4 million to 5 million won	-0.6039	(-1.04)	-0.8222	(-0.97)	-1.0677	(-0.67)
	Over 5 million won	0.0374	(0.05)	0.1862	(0.20)	-1.9647	(-1.43)
Year	2015	-0.3107	(-0.65)				
Constant cut3		1.9494*	(2.48)	-0.0947	(-0.06)	4.3883*	(2.35)
Observations		248		160		124	
Pseudo R-squared		0.3149		0.5221		0.2865	

Note. +, *, and ** indicate statistical significance at the 10%, 5%, and 1% level, respectively. z=z-score for test of b=0/Robust z-statistics in parentheses

요인의 회귀계수가 2.0619로 가장 높고, 이어 주택, 단지 요인이었으며, 가장 낮은 것은 보행과 주차요인인 것으로 나타났다. 그리고 개인적 속성에 따라서는 성별, 연령, 학력, 직업 등에 차이가 있었다. 특히, 이러한 개인적 차이는 2008년에 보다 뚜렷한 차이가 나타난 반면 2015에는 다소 완화되었다. 즉, 개인적 차이가 완화되는 가운데 종합적인 주거환경만족도가 낮아지고, 영향을 주는 개별 요인들은 다소 변화하고 있음을 알 수 있다.

2. 도심거주 의향 결정요인

도심에서 생활하는 사람들의 지속적인 도심거주의향을 분석하고, 거주 의향에 영향을 주는 결정요인을 분석하기 위해 전술한 <식 2>의 로짓회귀분석을 실시한 결과는 <Table 7>과 같다. 표에서 보는 바와 같이 정주의향의 회

귀계수가 -0.3107로 나타나 2008년 참조집단에 비해 거주 의향이 낮아졌지만 통계적으로는 유의하지 않는 것으로 분석되었다.

도심에서 지속적인 생활 즉, 거주 의향에 영향을 주는 요인은 <Table 7>에서 보는 바와 같이 안전환경요인의 회귀계수가 1.9388, 주택요인이 1.0387로 높게 나타났으며, 이어 단지환경요인, 시설편리요인으로 분석되었다. 한편, 2008년에는 2015년과 같이 안전환경요인이 1.1651로 가장 높고, 다음은 보행주차요인, 단지요인인 것으로 분석되었다. 그리고 거주 의향에 영향을 주는 개인적·가족적 속성의 차이는 크지 않은 것으로 분석되었다. 즉, 개인 및 가족적 차이보다는 주거환경의 차이에 보다 많은 영향을 받고 있음을 알 수 있다.

이상의 분석결과, 종합적인 주거환경만족도와 거주 의향

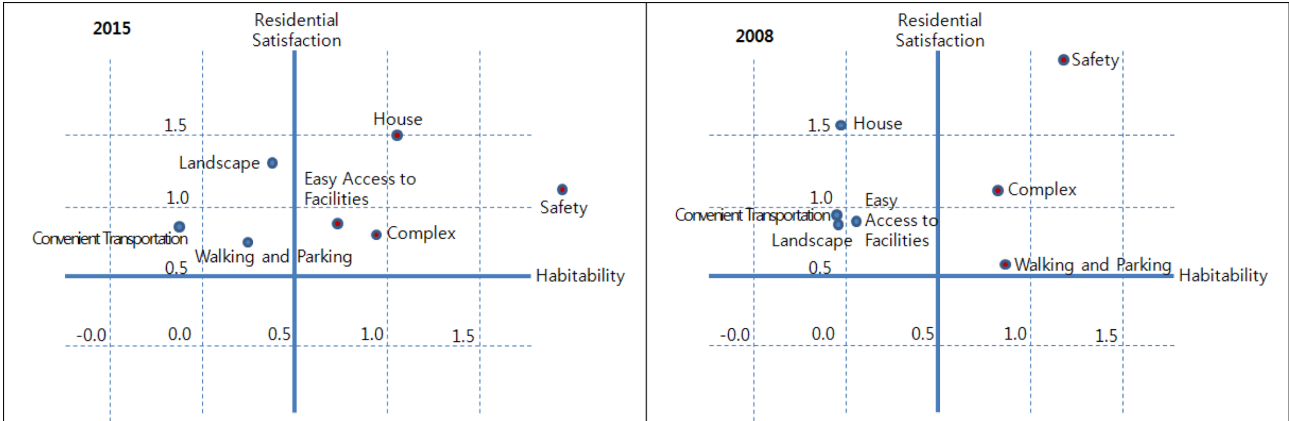


Figure 1. The Factors Affecting the Residential Environment Satisfaction and the housing moves

결정요인의 회귀계수값의 상대적 분포를 통해 설명하면 <Figure 1>과 같다. 그림에서 보는 바와 같이 2015년 현재 주거환경만족도와 도심에서의 지속적인 거주의향에 가장 큰 영향을 주는 요인은 주택요인과 안전환경요인, 단지요인, 시설편리요인인 것으로 나타났다. 이러한 분석결과는 도심이 주거공간으로서 갖는 한계점을 말하는 동시에, 이들 주거환경의 기본적 요소들의 개선 없이는 종합적인 주거환경만족도를 높이거나 현재 도심에서 생활하는 사람들의 주거이탈을 막거나 타 지역민의 유치가 쉽지 않다는 것을 말해준다.

이러한 경향은 2008년과 비교해도 뚜렷이 알 수 있다. 2008년에는 주거환경만족도와 거주자의향에 영향을 주는 요인이 안전환경요인, 단지요인, 보행주차요인으로 주택 등 일상적인 주생활 관련 요인이자기보다는 도심이라는 공간 자체의 특징적·환경적 요인의 성격이 더욱 강하게 작용하였다. 결국, 2008년 이후 이들 안전환경요인 등은 상대적으로 개선되었지만, 주택과 주거생활의 기본적 요인인 이에 상응하지 못했다는 것을 유추할 수 있다. 이러한 점을 감안하면, 도심주거환경을 우선적으로 개선하기 위해서는 기본적인 주택 및 주거지 환경개선에 우선적인 노력이 필요하며, 이와 더불어 도심이라는 공간적 특성에 맞게 새로운 주택 및 주거지 개발의 노력이 필요하다.

V. 결 론

본 연구는 도심공동화 방지 및 도시의 지속가능한 발전을 위해 도심주거는 꼭 필요하다는 관점에서 이루어졌다. 분석자료는 2015년과 2008년에 도심거주자를 대상으로 이루어진 설문조사를 이용하였으며, 분석방법은 회귀분석 등을 이용하였다. 주요 분석내용은 도심에서의 종합적인 주거만족도와 지속적인 거주의향이 과거에 비해 어떻게 변화하였으며, 개별 주거환경만족도 요인이 어떤 영향을 주고, 개인적·가족적 특성에 따라 어떤 차이를 나타내는가를 분석하기 위해 이루어졌다. 연구결과는 다음과 같다.

첫째, 도심에서의 종합적인 주거환경 만족도는 2008년 조사에 비해 낮아졌고, 도심에서 계속 생활하려는 성향도 과거에 비해 조금 낮아졌다.

둘째, 도심 주거환경을 구성하는 7개의 요인 중 종합적인 도심주거환경 만족도에 보다 많은 영향을 주는 요인은 주택요인, 경관요인, 안전환경요인인 것으로 나타났다. 과거 2008년에는 안전환경요인과 주택요인단지요인이 주요 요인으로 작용한 것과 차이를 나타내고 있다.

셋째, 도심주거를 계속 희망하는 사람들은 어떤 주거환경 요인에 가장 큰 영향을 받고 있는가를 분석한 결과 안전환경요인과 주택요인, 단지요인인 것으로 나타났다. 2008년에 안전과 주차, 단지요인이 많은 영향을 준 것과 차이가 있다.

넷째, 개인·가족 속성에 따라 도심주거 선호의 차이가 있는가를 분석한 결과 고령자와 자기소유의 주택에서 생활하는 사람의 선호도가 높은 것으로 나타났다. 이들은 도심거주의 잠재적 수요자라는 측면에서 큰 의미가 있을 것으로 판단한다.

이상의 분석결과 도심에서의 종합적인 주거환경만족도는 과거에 비해 오히려 낮아졌고, 가장 기본적인 주택요인, 단지요인에 불만족하는 것으로 나타나 이에 대한 근본적인 대처가 요구된다. 그리고 상대적으로 도심거주를 선호하는 수요자의 속성과 도심의 공간적 특성을 반영한 주택공급과 주거지정비가 필요하다. 예를 들어 도심거주를 선호하는 고령자와 1인가구를 대상으로 한 도심형 고령자 주택공급과 셰어하우스(Sharehouse)의 개발 등 새로운 도심형 주택개발에도 보다 많은 노력을 기울여야 할 것이다. 또한, 지금까지 대구 도심에는 도시 및 주거환경정비기본계획에 따라 65개(180ha)의 많은 정비예정구역이 지정되었지만 사업추진은 미진하다. 더구나 인구저성장현상, 주택보급을 증가하는 향후에도 쉽지 않다는 것을 말해준다. 이에, 소규모 주거지재생기법과 주민들 스스로 인접한 토지를 협력개발하도록 유도하는 인센티브 정책 개발이 요구된다.

References

1. Chung, J. Y., & Park, H. (2006). A Study on the Environmental Quality of Residential Area in Seoul: Case Study of Single Family Detached Housing blocks in Urban Area. *Architectural Institute of Korea*, 22(2), 163-174.
2. Im, J. H., Kim, H. S., & Lee, C. H. (2003). A Study on Residential Satisfaction and Residential Choice: The Case of a Residential Area in the Built-up Area. *Journal of the Korean Housing Association*, 14(6), 15-22.
3. Im, J. H., & Kim, H. S. (2003). The Analysis of the Situation of Residential Area and Difficulties in Developing. *Journal of the Korean Housing Association*, 14(1), 51-59.
4. Im, J. H., & Kim, H. S. (2001). Preference for Urban of People working in the CBD Area. *Journal of the Korean Housing Association*, 12(2), 143-150.
5. Jung, J. D., Lee, J. W., & Yeo, S. J. (2003). A Study on the Dwelling Requirements of Downtown Residents and Workers: A Study of Kwangwhamun Area in Chongno-Gu, Seoul. *Korea Planners Association*, 28(2), 111-122.
6. Kim, J. I., & Kwon, J. H. (2009). The Effects of Inner City Decline on Living Conditions and Land Use: The Case of Daegu Metropolitan City. *Housing Studies Review*, 17(2), 95-115.
7. Kim, H. S., & Song, H. S. (2008). A Study on Contentment of Residential Environment in Daegu CBD. *Journal of the Korean Housing Association*, 19(4), 59-69.

Received: July, 23, 2015

Revised: September, 14, 2015

Accepted: September, 17, 2015