

택지개발지구 내 노후점포겸용주택지의 문제점 및 정책대안 연구

A Study on the Problems and Policy Alternatives of Deteriorated Store and Mixed-use Housing in Residential Development District

민 정 원* 박 태 원**
Min, Jeong-won, Park, Tae-won

Abstract

Rapid economic growth since the 1970s has led to overcrowding in the metropolitan area. With the influx of population that occurred centering around Seoul, it experienced the overcrowding and a big jump in the price of real estate from the mid 2000's, which resulted in the first new towns and housing site development districts being built, focusing on the mass supply of apartment houses in order to accommodate the population flowing into Gyeonggi-do. Now, more than twenty years later, due to the deterioration of housing and infrastructure and the change of people's perception of the living environment and the changing economic conditions, residents' discomfort is escalating.

This study analyzed the problems of old residential buildings combined with stores based on its characteristics and the importance and satisfaction surveys affecting the residential satisfaction of local residents, and, based on this, discusses effective urban restoration policy alternatives for old residential buildings with stores located in the existing housing site development district for the future.

Residential space is no longer just a place to sleep and raise a family. Residential spaces are the base of education, leisure, culture and economic activity, and the basis of our lives. In that respect, the urban restoration plan of the existing neglected housing site development district would mean a lot. Residents will be able to enjoy an improved quality of life in a better environment and the existing housing site development district will create value for itself and design the future.

색인어 : 택지개발지구, 점포겸용주택, 주거만족도, 도시재생, 재활성화 방안

Keyword : Housing Site Development District, Housing combined with stores, Housing Satisfaction, Urban Restoration, Revitalization Plan

* 본 학회 정회원, 광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정(주저자: hankook4500@naver.com)

** 본 학회 정회원, 광운대학교 도시계획부동산학과 교수(교신저자: realestate@kw.ac.kr)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1960년대 이후 급격한 경제성장은 한강의 기적이라는 수식어와 함께 수도권으로 인구를 과밀 시키는 현상을 야기하였다. 2000년대 초반까지 인구유입은 서울을 중심으로 이루어지다가 2002년을 기준으로 경기도의 인구가 서울의 인구를 초월하였고, 2010년에 이르러서는 서울의 인구가 오히려 경기도로 유출되는 현상이 발생하였다. 2000년대 초에 형성된 1기신도시와 기성택지개발지구의 경우 서울외곽으로 밀려오는 주택수요를 맞추기 위해 공동주택 대량공급 측면에 초점을 맞추어 건설됨으로, 주민의 삶의 질과 직결될 수 있는 여가, 문화생활, 편의와 관련된 시설 등이 체계적이지 못하게 구축될 수밖에 없었다. 노후화가 되면서, 특히 규모가 작고, 인프라 형성이 미비하여 많은 부분 모 도시에 의존할 수밖에 없는 택지개발지구의 경우 주민들의 불편은 심화되었다. 이러한 주거생활의 불편은 주민이탈로 이어져, 기성택지개발지구인 화정지구의 인구는 경기도의 인구가 최근 지속적으로 증가하는 것과 반대로 지난 5년 동안 지속적으로 감소하고 있다. 이러한 상황에서 이미 공급된 택지개발지구의 노후화 문제가 해결되지 않는 상태에서 신규택지개발지구가 계속 공급되고 있다는 점이다. 일종의 대안적 주거유형으로서 점포겸용주택지는 택지개발지구 건설과정에서 발생하는 원주민들의 주거문제 해결을 위해 고안된 점포겸용주택지는 방치된 건물의 노후화와 지역상권의 침체로 인한 주민이탈로 심각한 사회문제로 대두되고 있다.

본 연구의 목적은 편의시설 및 문화시설에 대한 거주민들의 욕구와 노후 점포겸용주택지의 비어 있는 상가를 활용함에 있어, 적절한 중재와 방향성 있는 설계 하에 합리적인 문제해결 방안을 도출하고자 한다.

점포겸용주택지의 이러한 역설적인 특성과 지역 주민들의 주택선호요인 조사를 바탕으로 점포겸용주택지의 문제점을 분석, 해결하고 나아가 테마를 부여한 도시재생으로 기성택지개발지구 내 노후점포겸용주택지를 활성화시킬 수 있는 방안을 모색해 보고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 기성택지개발지구 내 점포겸용주택지의 노후화, 주차난, 편의시설 등의 부족으로 인한 주민이탈에 초점을 두고 주민들의 현실적인 수요를 파악하여 점포겸용주택지의 주거환경개선을 통해 기성택지개발지구의 활성화

방안을 찾고자 한다. 주민들의 수요를 파악하는데 있어 양적 연구방법과 질적 연구방법을 병행하는 기존논문들의 연구방식을 차용하였으며, 방향성을 달리하여 문제점 및 재활성화방안을 제안하는데 차별점을 두었다. 첫째, 택지개발지구 관련논문과 주거만족도 관련논문 분석을 통해 주거만족도에 대한 개념과 연구의 방향을 조사하였다. 둘째, 문헌조사를 바탕으로 선택된 예비변수들을 바탕으로 기성택지개발지구 중 화정지구 주민들을 대상으로 설문조사를 시행하였고, 이를 바탕으로 특정지구에 대한 예비변수들을 추가 확보하였다. 셋째, 문헌조사와 설문조사를 통해 도출된 예비변수를 바탕으로 전문가 표적집단면접법을 실시하여 변수의 위계와 의미를 명확히 하여 주거만족도 향상요인에 대한 최종변수를 도출해 내었다. 넷째, 조사된 주거만족도 향상요인을 바탕으로 노후점포겸용주택지의 개선모델을 고안하였다.

II. 관련 이론 및 선행연구 고찰

1. 점포겸용주택의 정의 및 등장배경

1) 점포겸용주택의 정의

점포겸용주택(dwelling with shop)은 주거와 점포로 사용되는 부분이 결합하여 건축된 주택으로 근린생활시설로 사용되는 거주 외의 부분이 점포인 병용주택을 말한다. 주로 도시에서 많이 볼 수 있는 주거형태며 최근에는 아파트와 비슷한 비율을 차지하고 있는 주거유형이다(박초롱, 2013). 택지개발지구 내 단독주택용지가 원래 목적인 단독주택지로 사용되는 경우는 1.03%~6.54%에 불과하며 21.03% ~ 56.99%가 상가형인 점포겸용주택으로 계획되어 점포겸용주택의 수익성과 경제성에 그 비중이 더해지고 있다(김두기, 2012).

2) 점포겸용주택의 등장배경

우리나라는 1960년 이후 경공업발달 및 중공업 위주의 산업화가 본격화되면서 산업의 고도성장과 인구증가 및 일자리를 찾아서 농촌인구의 도시이동 등으로 인한 급격한 도시화로 주택부족 현상이 심각해졌다. 기하급수적으로 늘어나는 도시인구에 비해 주택공급은 절대적으로 부족하였기에 정부에서는 도시지역의 주거부족 해결을 위해 1980년에 택지개발촉진법을 제정하여, 단기간에 대량의 주택 공급을 하였다. 임금 인상률은 부동산가격을 따라잡지 못하였고, 중, 저소득층들은 경제적 상황에 따라, 혹은 더 나은 조건을 찾아 서울외곽, 경기권으로 이주하기 시작하였고, 이러한 수요에 맞춰 서울외곽과

인근지역으로 침상 도시개념의 택지개발지구가 형성되었다.

점포겸용주택은 택지개발사업시행으로 원주민 이주대책의 취지로 생활의 근거를 상실하게 되는 원주민들의 이주를 돕기 위하여 투입비용 원가부담 형식으로 개별 공급하여 원활한 이주를 위한 대책으로 이주대상자에게 토지 보상가격 산정 시, 개발이익을 산정하지 않고 기존 원주민들에게 개발이익을 나눠주는 형식으로 공급되었다.

3) 점포겸용주택의 주거만족도

주거만족도는 주거선호도와는 다른 개념으로 주거선호 조사는 일반적으로 응답자에게 즉각적인 선택을 강요하는 반면, 주거만족도 조사는 주거환경의 속성에 대해서 직접적이고 신뢰할 수 있는 평가를 가능하게 하며, 전반적인 주거의 질을 총체적으로 평가할 수 있는 매우 이상적인 측정방법이라고 할 수 있다.(대한주택공사, 1999). 김지홍(2012)은 현재 우리나라 소형주택 보급률 저조로 인한, 유사주택의 양산을 방지하고 소비자의 눈높이에 발맞추어 고품질의 소형주택 공급을 위하여 실거주자 대상 설문조사 내용을 바탕으로 주거만족도와 애착도에 미치는 분석요인으로, 관리사무소, 놀이터, 체력 단련실 등 다양한 편의시설 설치, 외부로 부터의 소유 및 세대 층간소음차단을 위한 건축의 보완과 거주자들의 안전을 위하여 방범, 보안을 위한 효율적 관리체계 도입이 필요하다고 하였다. 주거만족도를 구성하는 변수들에 대한 일치된 결과는 없으며, 대체로 국내의 연구들은 내부 공간, 외관, 실내 환경 등 주거를 구성하는 기본적인 속성으로 구분되는 주거의 물리적인 속성, 단지의 관리, 단지의 시설, 이웃과의 교류 등 단지의 물리적인 속성 및 인적관리를 포함한 관리적 속성과 지역의 다른 시설, 경제성 등을 고려하고 있으며, 국외의 연구들은 물리적인 속성을 바탕으로 프라이버시, 유지관리, 자기표현, 사회적 교류 등을 들고 있어 국내의 경우보다 좀 더 고차원적인 욕구충족 관련 변수를 포함하고 있다(한연오, 2011). 결국 주거만족도라는 것은 거주자가 거주하고 있는 전체적인 주거환경에 대한 총체적으로 평가할 수 있는 것이며, 이러한 주거환경의 질을 개선하여야만 주거생활의 질이 개선되는 효과가 있을 것이다.

2. 점포겸용주택지 관련 선행연구

배순석(1997)은 점포겸용주택지는 단독주택지의 최대의 장점인 쾌적하고 다양한 단독주택지 주거환경조성에는 상당한 괴리가 있다고 하였다. 강선준(2005)은 지구단위계획이 지구의 특성을 반영하지 못한 것, 획일적인 크기의 필지, 구체적이고 다양한 디자인의 가이드라인 부재, 공영주차장의 부족, 블록 내 상가들의 용도혼재, 건축연면적을 기준으로 한 주차대수 등을 단독주택용지 문제점으로 제시하고 지구단위계획의 개선방안을 제시하였다. 박인선(2006)은 단독주택은 도시에서 주택 거주자들의 다양한 취향을 반영할 수 있는 기본적 주거형태를 가지고 있으나, 다가구주택과 상가형 주택으로서 점포겸용주택의 개발은 주거 밀도를 상승시켜 주차장 등 도시기반시설의 부족현상과 도로가 주차장으로 변질되고 조성된 녹지공간도 심각하게 훼손되었다고 하였다. 김영인, 여홍구(2009)는 경기도 택지개발사업지구를 대상으로 주거환경의 질 향상을 위해서는 건축물의 규모를 결정짓는 건폐율과 용적률, 최고층수와 허용용도와 더불어 전면공지나 공공조경, 공공보행통로, 주차장 등의 설치계획도 포함하여 수립되어야 하고, 지구 내 도로나 공공주차장의 설치 및 배치 건축설계방식에 대한 다양한 연구도 병행되어야 한다고 하였다. 임영준(2017)은 점포겸용주택의 입면디자인 관련 요소를 중심으로 문헌분석과 사례조사와 설문조사, 통계분석으로 나누어 점포겸용주택단지의 디자인 이미지를 살펴보고 주택 구매 시 선호하는 입면디자인 요소를 파악하여 구매 시에 구매자에게 중요한 요인이기는 하나, 초과 지불의향은 미비하여 점포주택공급자는 적정 사업비 내에서 건축을 하게 되고, 결국 다양한 소비자가 원하는 차별화된 디자인요소가 될 수 없게 된다. 입면디자인의 개선을 위해서는 다양성으로 인한 디자인가치에 대한 공급자와 소비자의 인식변화가 필요하다고 하였다.

표 1. 점포겸용주택지 선행연구

연구자	내 용
배순석(1997)	점포겸용주택지가 단독주택지의 최대의 장점인 다양하고 쾌적한 주거환경 조성에 대한 실패를 주장하였다.
강선준(2005)	단독주택용지의 문제점으로 지구특성을 살리지 못한 지구단위계획, 구체적인 디자인의 가이드라인 부재, 획일적인 크기의 필지, 블록 내 상가들의 용도혼재, 공영주차장 부족 등으로 보고 개선방안을 제시하였다.
박인선(2006)	다가구주택과 상가형 주택으로서 점포겸용주택의 개발이 주거 밀도를 상승시켜

	주차장 등 도시기반시설 부족현상으로 도로가 주차장으로 변질되고 조성된 녹지공간의 훼손도 심각하다고 하였다.
김영인, 여흥구(2009)	경기도 택지개발사업지구를 중심으로 주거환경의 질을 개선하기 위해서는 건폐율, 용적률, 최고층수의 허용용도와 공공조경, 공공보행통로, 주차장 등의 설치계획도 연계하여 수립되어야 한다고 주장하였다.
임영준(2017)	점포겸용주택의 입면디자인 요소가 점포주택 구매결정에 미치는 영향을 분석하였고, 입면디자인 개선을 위해서는 다양성으로 인한 디자인 가치에 대한 공급자와 소비자의 인식변화가 필요하다고 주장하였다.

3. 주거만족도 관련 선행연구

우경(1999)은 수도권에 거주하는 주민을 대상 설문내용을 토대로 요인분석과 회귀분석을 이용해 분석한 결과, 전체 만족도에 영향을 미치는 요인으로 주거환경만족도라는 분석의 결과가 향후 신도시개발의 지표가 될 것을 주장하였다.

김미라 외(2003)는 저소득층을 위해 건축된 임대아파트 거주민을 대상으로 거주자의 주거이동 희망에 가장 영향을 미치는 변인으로 관리소 서비스에 대한 만족도로 나타났다.

한경원(2006)은 공공임대주택 입주민의 주거만족도 측정의 기준을 아파트단지환경, 아파트관리서비스에 맞추어 분석하였고, 주거만족도의 영향요인으로는 거주민들의 개인특성, 근린특성, 가구특성, 사회심리를 초점으로 분석하였다.

황태수(2006)는 주거환경 기준으로 주거안정성, 경제성, 사회성을, 주거선택기준으로는 거주자에 대한 서비스 품질, 주택의 품질, 적정가격, 심리적 비용을 측정변수로 하였다. 정성기 외(2008)는 아파트 거주민들의 주거만족도 측정을 위해 경제적 요인(아파트가격, 투자내재가치), 물리적 요인(아파트 규모, 실내인테리어, 단지조경, 조망권, 거주안전성), 입지적 요인(대중교통의 편리성, 통근거리, 편의시설, 자녀교육환경) 등의 요인을 설문, 분석하였다.

표 2. 주거만족도 선행연구

연구자	내 용
우경(1999)	신도시개발 지표로 수도권 거주민을 대상으로 주거만족도 결정요인이 전체만족도에 영향을 주는 요인을 분석하였다.
김미라 외(2003)	저소득층을 위해 건축된 임대아파트 거주민을 대상으로 거주자들의 주거이동 관련변인으로 임대아파트의 종합관리 서비스가 주거이동의 가장 큰 영향을 미치는 것으로 분석하였다.

한경원(2006)	공공임대주택 입주민의 주거만족도 측정기준을 아파트단지환경, 아파트관리서비스에 맞추어 분석하였고, 주거만족도의 영향요인을 분석하였다.
황태수(2006)	주거환경과 주거선택기준에 대한 요인분석을 실시하여 변수를 선정하고 구조방정식 모형을 통해 영향 관계를 분석하였다.
정성기 외(2009)	아파트의 주거만족도 측정을 위하여 경제적 특징, 물리적 특징, 위치적 특징, 공동체 특성으로 분류하여 조사하였다.

Ⅲ. 대상지 분석

1. 대상지 선정기준

본 연구 대상지는 경기도에 위치하는 택지개발지구의 노후점포겸용주택단지 중에서 초기 분양되어 현재는 노후화로 인하여 거주자의 주거만족도가 저하되어, 거주민들의 느끼는 문제점 및 재활성화에 대한 분석이 필요하며, 향후 개선방안에 대한 방안모색을 할 필요성도 있을 것이다. 따라서 연구대상지는 경기도 고양시 화정지구를 중심으로 연구를 진행하였다.

표 3. 대상지 단계별 선정기준

단 계	선 정 기 준
1단계	경기도에 위치하고, 한국토지주택공사와 같은 공기업이 공급한 택지개발지구 내 점포겸용주택단지
2단계	공급 기준일 기준으로 20년 이상 경과한 노후화된 점포겸용주택단지
3단계	점포겸용주택지구의 노후화, 주차난 등으로 주거만족도가 현저히 떨어질 것으로 예상되는 단지

2. 대상지의 현황 및 특징

경기도 고양시 화정지구는 1989년 06월 택지개발예정지구 지정부터 1995년 까지 6년에 걸쳐 경기도 고양시 지역의 서민주거안정을 위한 주택공급정책의 일환으로 총 18,530호를 공급하였다. 화정지구는 초기 점포겸용주택지로 공급되었고, 아래와 같은 특징을 보여주고 있다.



그림 1. 단독주택용지 결정도 (출처 : 화정구역 지구단위계획 결정도)

표 4. 고양시 화정지구 공급현황

(단위 : 천㎡, 인 호, 인/ha, 호/ha)

시/군	지구명	지정연도	준공연도	면적	수용인구	수용세대	인구밀도	호수밀도
고양	화정	1989	1995	2,036	68,700	18,530	337.5	91.0

1) 녹지분포

녹지 환경을 살펴보면 아파트 단지별로 달빛, 은빛, 별빛, 옥빛공원과 화수, 꽃우물, 화정중앙, 꽃물공원 등이 위치하며, 주변에 영주산, 묘하니골산, 국사봉 등이 위치해 풍부한 녹지를 제공하고 접근성도 뛰어나다. 택지개발은 1인당 공원면적을 고려하기 때문에 구도심보다는 넓은 녹지면적을 제공하는 것으로 조사되고 있다.

2) 필지의 공급과 주택 동간 거리

단독주택 필지별 공급면적이 175㎡에서 229.6㎡ 등으로 소규모로 분필되어 공급되고, 인접건물과의 동간 거리가 좁게는 1m에서 2.5m로 근접해 사생활보호와 일조권 및 조망권 확보의 문제점을 내포하고 있다.

3) 가구 구성현황

개별 택지 내의 건축물은 3층 이하의 건물로서 주로 지하1층에서 지상3층

이하, 가구의 구성은 2가구 ~19가구로 건물면적에 비해 많은 세대로 구성됨으로서 실제 개별 가구에서 사용하는 면적은 매우 협소하여 주거생활의 질을 현저하게 저하시키고 있음을 확인 할 수 있다. 특히, 거미줄처럼 구성된 도시가스 배관은 미관을 저해 할 뿐만 아니라, 배관을 통해서 외부인이 쉽게 침투할 수 있는 여건을 제공하기도 하는 것으로 조사되고 있다.

4) 주차장 공급현황

가구당 주차장은 구성가구 수 대비 평균 25%에도 미치지 못한 것이 현실이다. 그러다 보니 도로가 주차장이 되어 차량은 물론이거니와 보행자의 통행에도 불편을 초래하고 있다. 정부차원의 근본적인 대책이 필요한 것으로 보인다.

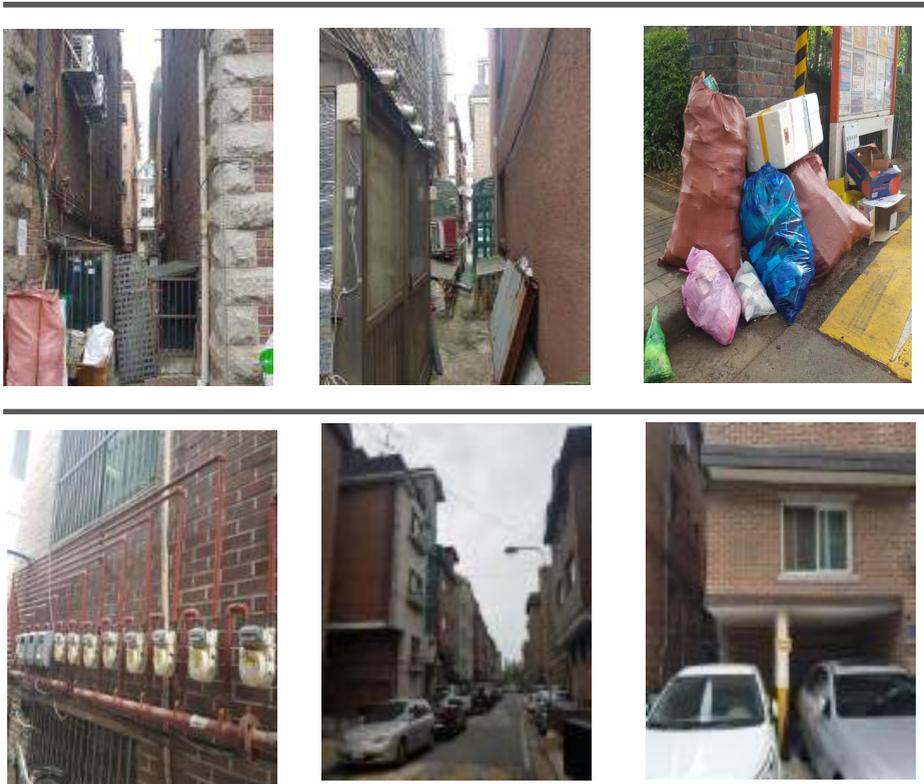


그림 2. 점포겸용주택지 현황사진

3. 점포겸용주택지의 문제점

2000년대 초반 1000만 명에도 미치지 못하였던 경기도 인구는 2019년 현재에 이르러 1300만 명을 돌파하였으며, 정부는 이에 대한 대책으로 신도시 건설, 재개발, 신규 택지개발구역 건설 등을 제시하고 있다. 이미 수도권 주택보급률이 100%에 다다르고 있다. 1인 가구를 반영한 통계라는 점을 고려해 볼 때 실질적으로 주택의 수는 충분히 수도권의 인구를 모두 수용할 수 있는 상태라는 사실을 알 수 있다. 그런데도 정부 차원에서의 주택보급사업은 멈출 기미를 보이지 않고 있다. 수도권에 대규모신규택지개발지구 내 입주가 진행되고 있으며, 신규택지개발지구의 활성화를 위한 노력의 반대급부로 기존 택지개발지구는 주민이탈과 상권의 붕괴로 인한 경기침체를 겪고 있다. 아직은 사회적인 문제로 떠오를 정도는 아니지만, 도시 인프라의 노후화는 잠재된 큰 불안요소이다. 아파트와 같은 거주형태는 관리주체(관리사무소 등)에 의해 체계적이고 지속적인 관리 및 보수가 이루어지기 때문에 상대적으로 노후화 진행속도가 더디지만, 점포겸용주택은 대부분 관리주체(보통 임대인)가 거주하지 않고 세입자들로 이루어진 임차형태이다 보니, 관리부재와 소홀로 건물노후화가 공동주택에 비해 빠르게 진행되고 있다.

점포겸용주택의 경우는 부족한 주차공간마저 1층에 상가가 입점해 있어 상가 방문객들로 인해 거주민들이 이용하기에는 불편하다. 결국, 거주민들은 인도에 불법 주·정차 하거나, 거주주택에서 멀리 떨어진 곳에 노상주차하게 된다. 이처럼 부대시설 및 편의시설의 부족, 관리체계 미비와 방법 및 보안 문제, 주민들이 공동체를 형성하는데 도움이 되는 노인정, 사랑방 등 소통의 공간이 부족하고 열악한 것이 현실이다.

IV. 실증 분석

1. 주거만족도 변수도출

주거만족도에 관한 선행연구 및 문헌고찰을 통하여 주거만족도에 대한 예비변수를 도출하였고, 아파트 등의 공동주택에서는 주거요건으로 중요하나 본 연구대상인 점포겸용주택지에서는 상대적으로 중요도가 떨어지는 요인들을 제외한 점포겸용주택지 특성에 맞는 요인을 중심으로 변수를 추출하였다. 추출된 요인을 바탕으로 관련분야 전문가들의 자문을 거친 후 현장 방문해 거주민들을 대상으로 인터뷰 및 예비설문내용으로 방문동기 형성요인으로 하였다. 표적집단면접법(FGI)을 실시하여 주거만족도의 변수를 최종적으로 압축

하여 도출하였다.

표 5. 예비 변수의 조작적 정의

항목	변수 명	거주민족 요인
1	주차환경	세대 당 주차 공간 확보 여부
2	대중교통 이용의 편리성	버스를 이용한 이동 지하철 이용 시 (마을버스 연계성)
3	교육환경	초, 중, 고등학교 및 사설교육시설 등
4	의료시설	병, 의원, 한의원 등의 다양성
5	복지시설 다양성	양로원, 복지관, 보육원, 유아원, 종합구민회관 등
6	공공문화/체육시설 다양성	공연, 전시장, 운동장, 공공청사, 도서관, 청소년 수련시설 등
7	건물 노후화 상태	누수, 결로로 인한 곰팡이, 냉, 난방비 등
8	건물 관리 정도	청소, 쓰레기배출 및 수거 등
9	방법 · 보안	cctv, 주출입구현관문 설치여부, 가로등 등
10	주택/주택임대가의 적정성	매매가격, 전,월세 임대가격 등
11	편의, 부대시설의 접근성	생활필수품 구입을 위한 상가 접근성
12	상가로 인한 불편한 점	소음, 악취, 주차난 등
13	상가로 인해서 좋은 점	접근의 편의, 경제활동 참여기회 등
14	주민커뮤니티	공동주택의 부대시설처럼 블록별 독서실, 주민카페, 헬스장, 운동시설, 주민회의실 등
15	공원/녹지공간의 필요성	놀이터, 근린공원, 가로공원 등

2. 설문조사 개요

경기도 고양시 화정택지개발지구 점포겸용주택지를 방문하여 거주자를 대상으로 2019년 6월 1일부터 6월 15일까지 15일에 걸쳐 사전인터뷰를 실시하고, 실증분석을 위한 설문조사기간은 2019년 6월 20일에서 6월 25일까지 5일간 직접 방문하여 일대일 면접조사 방법으로 이루어졌다. 설문 배포는 총 180부이며, 그 중 137부의 설문을 회수하였으며, 이를 설문분석에 활용하였다.

표 6. 설문조사의 개요

주 체	점포겸용주택지 거주민 만족도 조사	
일자	2019. 06. 20 ~ 06. 25	
장소	고양화정택지개발지구 내 점포겸용주택지 일대	
설문방법	일대일 면접조사, 5점 리커트 척도	
설문부수	총 180부	
주요 설문내용	일반사항	인구통계학적 특성 : 성별, 연령, 직업, 학력, 소득 등
	만족도, 선호도 사항	주차 공간, 주거환경, 공원 및 녹지, 문화시설, 편의시설 등

조사대상자의 인구통계학적 특성을 살펴보면 성별은 남성이 56명(40.9%), 여성이 81명(59.1%)로 나타났다. 연령은 만19세 이하 2명(1.5%), 만20~29세 9명(6.6%), 만30~39세 15명(10.9%), 만40~49세 31명(22.6%), 만50~59세 이상 43명(31.4%), 만60세 이상 37명(27.0%)으로 나타났다. 최종학력은 고교재학 및 졸업 66명(48.2%), 대학교 재학 및 졸업 48명(35.0%), 대학원 재학 및 졸업 8명(5.8%), 기타 14명(10.2%)으로 나타났다. 월 소득의 경우 200만원 미만 57명(41.6%), 200만원~300만원 미만 36명(26.3%), 300만원~400만원 미만 30명(21.9%), 400만원~500만원 미만 8명(5.8%), 500만원~600만원 미만 4명(2.9%), 600만원 이상 2명(1.5%)으로 나타났다.

조사대상자의 인구 통계학적 특성을 살펴본 결과 지나치게 편중된 결과를 나타나지 않으며, 전반적으로 고른 분포를 지니고 있어 설문조사 대상사의 분포는 문제가 없는 것으로 판단한다.

3. 주거만족도 영향요인 빈도분석

주거만족도 영향요인의 중요도 평균의 순위를 비교하면 가장 높은 방법보안 3,88점, 주차환경 3,78점, 공원녹지공간의 필요성 3,78점, 의료시설 3,69점, 건물노후화 상태 3,68점, 대중교통 이용의 편리성 3,64점, 건물관리 정도 3,61점, 복지시설 다양성 3,59점, 문화·체육시설 다양성 3,58점, 주택임대가의 적정성 3,56점, 교육환경 3,38점, 상가로 인한 불편함 3,25점, 부대시설의 노후화 정도 3,21점, 주민커뮤니티의 활성화 3,20점, 상가접근성 3,09점 순으로 나타났다.

주거만족도 영향요인의 만족도 평균의 순위를 비교하면 의료시설 3,39점, 공원·녹지공간의 필요성 3,28점, 상가접근성 3,26점, 복지시설의 다양성

3,18점, 대중교통 이용의 편리성 3,18점, 문화체육시설의 다양성 3,09점, 교육환경 3,09점, 주민커뮤니티의 활성화 3,06점, 상가로 인한 불편함 3,04점, 주택임대가의 적정성 2,96점, 부대시설의 노후화 정도 2,93점, 방법·보안 2,83점, 건물관리 정도 2,78점, 건물 노후화 상태 2,66점, 주차환경 2,37점 순으로 나타났다.

주거만족도 영향요인의 만족도와 중요도를 비교분석하였을 때, 중요도는 방법보안, 주차환경, 공원녹지공간의 필요성, 의료시설, 건물노후화 상태, 대중교통 이용의 편리성, 건물관리 정도, 복지시설 다양성, 문화·체육시설 다양성, 주택임대가의 적정성, 교육환경, 상가로 인한 불편함, 부대시설의 노후화 정도, 주민커뮤니티의 활성화, 상가접근성 순으로 나타났다. 이에 반하여 만족도는 의료시설, 공원·녹지공간의 필요성, 상가접근성, 복지시설의 다양성, 대중교통 이용의 편리성, 문화체육시설의 다양성, 교육환경, 주민 커뮤니티의 활성화, 상가로 인한 불편함, 주택임대가의 적정성, 부대시설의 노후화 정도, 방법·보안, 건물관리 정도, 건물 노후화 상태, 주차환경 순으로 나타났다. 이는 점포겸용주택에 거주하는 거주자들이 주거만족도 영향요인의 중요도와 만족도에 차이를 나타내고 있음을 의미하며, 실제 거주 하면서 중요하게 생각하는 요인과 생활에서 만족하는 요인이 다를 수 있음을 나타낸다 할 것이다.

4. 점포겸용주택 관련 주요사항 빈도분석

점포겸용주택 관련 주요사항 빈도분석 특성을 살펴보면 주차 소요시간에 대한 빈도분석의 경우 30분 이상~1시간 이내 47명(34.3%), 자차이용 대비 대중교통 이용 통근시간 차이에 대한 빈도분석의 경우 30분 이내 66명(48.2%), 필요한 편의·문화시설에 대한 빈도분석의 경우 복지관(문화센터) 65명(47.4%), 필요한 교육시설에 대한 빈도분석의 경우 기타 94명(68.6%), 필요한 의료시설에 대한 빈도분석의 경우 기타 50명(36.5%), 필요한 복지시설에 대한 빈도분석의 경우 종합구민회관 36명(26.3%), 건물노후화의 문제점에 대한 빈도분석의 경우 결로 및 누수 55명(35.5%), 지역 환경관리 정도에 대한 빈도분석의 경우 보통이다 61명(44.5%), 상가 방문 소요시간에 대한 빈도분석의 경우 10분 이내 58명(42.3%), 점포주택 내 상가 불편사항에 대한 빈도분석의 경우 주차난 75명(54.7%), 점포주택 내 상가 장점에 대한 빈도분석의 경우 이용의 편리성 101명(73.7%), 필요한 방법·보안 시설 인프라에 대한 빈도분석의 경우 CCTV 설치 79명(57.7%), 현재 환경의 추후 거주지 선택 영향에 대한 빈도분석의 경우 그렇다 96명(70.1%), 블록 내 주민 커뮤니티의 필요성에 대한

빈도분석의 경우 그렇다 77명(56.2%), 용도혼합의 최대장점인 이용의 편리성 101명(73.7%)으로 가장 높은 비율을 보였고 현재 환경의 추후 거주지 선택영향에 대해 그렇다 96명(70.1%)으로 나타났다. 점포겸용주택 관련 주요사항 빈도분석 결과 이용의 편리성이 가장 높고, 현재 환경이 추후 거주지 선택에도 영향을 주고, 결로 및 누수, 환경관리, 주차난, 방범 보완 등 시설 등의 설치, 주차 소요시간이 30분 이상 1시간 이내 47명(34.3%)으로 용도가 결합된 노후 점포겸용주택지의 특성이 그대로 반영되었음을 알 수 있다.

V. 결론 및 정책대안

점포겸용주택에 거주하는 거주자들이 주거만족도 영향요인의 중요도와 만족도에서 차이를 나타내고 있고, 실제 거주 면에서 중요하게 생각하는 요인과 생활에서 만족하는 요인이 다를 수 있다는 사실을 설문조사 결과 확인할 수 있었다. 이로 인하여 발생하고 있는 기성택지개발지구에서의 주민이탈 문제를 분석하였으며, 기성택지개발지구에서 일어나는 주민이탈 문제가 한시적인 것이 아니라는 점과 이러한 폐단이 적절한 조치 없이는 악순환이 될 수 있다는 점을 고려하여 단순 문제해결의 측면보다는 도시재생의 측면에서 위의 해결방안을 모색하였다. 이러한 관점을 바탕으로 문제해결, 여건 개선, 전망 부여의 세 단계로 나누어 점포겸용주택지 및 노후택지개발지구 활성화 방안을 제안하였다.

첫째, 설문조사를 바탕으로 가장 심각한 문제로 꼽힌 주차 문제 해결을 위하여 주택가 내의 공터를 활용한 공용 지하주차장 건설을 제안하였다.

둘째, 설문을 통해 단지형 공동주택에서 이용할 수 있는 부대시설 등이 주민들의 선호요인으로 확인하였고, 선호요인을 분석, 편의·문화시설에 대한 점포겸용주택지 주민들의 수요를 적극 반영하여 주택단지 내 헬스장과 독서실 등의 입점을 제안하였다. 이에 대해 수혜자 부담의 원칙을 적용하여 지자체 차원에서 해당 시설들을 운영하는 방식과 지자체의 지원 하에 민간 업체에서 입점하는 방식 두 가지를 제시하였다.

셋째, 도시재생 방안으로 테마형 점포겸용주택단지 건설을 제안하였다. 단지 내에 점포와 주거지가 공존하는 점포겸용주택의 특성과 계획도시인 택지개발지구의 특성을 적극 반영하여 지역 거점의 테마 단지 형성의 가능성을 모델화시켰다. 교육, 녹지, 먹거리 등의 테마를 예시로 제시하였으며, 해당 모델의 잠재적 경제적 효과와 지역 커뮤니티 형성 효과를 논의하였다.

서론에서 언급하였듯 점포겸용주택지는 하나의 거대한 가능성이다. 노후 점포주택지가 직면한 가장 큰 문제점이지만, 저렴한 부동산가격, 막대한 면적

은 다시 말해 체계적 계획과 관련기관의 재정지원, 거주민의 협조, 현실적 개선방안을 통해 보다 나은 주거환경을 구축할 수 있을 것이다. 노후점포겸용주택지를 대상으로 테마단지를 형성하는 일에 대한 선행연구는 어디서도 찾을 수 없다. 어느 정도의 효과가 나올지 가늠하기 힘들다는 이야기이다. 주민들이 삶이 나아짐에는 의심의 여지가 없지만, 이것이 어느 정도로 지역 상권 활성화와 도시재생에 기여할지는 미지수이다.

그럼에도 불구하고 점포겸용주택지를 기반으로 하는 테마단지 건설을 적극 제안하는 이유는 이러한 시도가 악순환의 고리에 빠져있는 노후택지개발지구 거주민들의 삶의 질의 문제에 새로운 패러다임을 제시할 수 있기 때문이다. 노후점포겸용주택지의 문제를 해결하고 테마단지를 건설함으로써 기성택지개발지구는 스스로 가치를 창출하고, 더 나아가 주민들의 삶의 질이 향상 될 것이다.

참고문헌

1. 강선준(2005). “택지개발지구 단독주택용지 지구단위계획의 개선방향에 관한 연구” 서울시립대학교 석사학위논문.
2. 김두기(2012). “점포주택지의 특성을 고려한 주거환경개선에 관한 연구” 중앙대학교 석사학위 논문.
3. 김미라와 황덕순(2003). “임대아파트 거주자의 주거이동 희망여부와 관련 변인” 한국가정관리학회지.
4. 김영인과 여홍구(2009). “택지개발지구 내 점포겸용단독주택의 지구단위계획에 관한 연구” 한국도시행정학회 도시행정학보 제22집 제3호
5. 김지홍(2012). “도시형 생활주택의 주거만족도와 애착도의 영향요인에 관한 연구” 대구대학교 석사학위논문.
6. 박인선(2006). “단독주택용지의 이용실태와 효율적 이용방안” 한국주거환경학회지주거환경회 4권 2호.
7. 박초롱과 김일현(2013). “세장형 필지에 위치한 점포겸용 주택의 유형적 특성에 관한 연구” 대한건축학회논문집.
8. 배순석, 박종택, 김원희, 박선규(1997). “택지개발사업의 평가와 개선방안” 국토연구원.
9. 우경(1999). “수도권 주민의 주거환경만족도 결정요인에 관한 연구” 국토연구원.
10. 임영준(2017). “점포주택 입면디자인 요소별 선호도 및 구매결정에 미치는 영향 분석” 한양대학교 석사학위논문.
11. 정성기, 이성근, 고덕균(2008). “아파트 주거만족도에 따른 주거이동 결정요인” 한국부동산학보
12. 한경원(2006). “공공임대주택 입주민의 주거만족도 영향요인 연구” 서울대학교 박사학위논문.
13. 한연오(2011). “듀플렉스 하우스형 선호요인이 거주만족에 미치는 영향 분석” 광운대학교 석사학위논문.
14. 황태수(2006). “주거환경이 주거선택기준, 가치 만족, 애호도에 미치는 영향에 관한 연구” 창원대학교 박사학위논문.