

울산시 서부생활권 내 주거지구의 도시적요소에 대한 비교연구

권 명 희*(울산대학교 생활과학대학 주거환경학과 연구조교)

김 선 중 (울산대학교 생활과학대학 주거환경학과 교수)

울산시는 행정, 유통기능의 중앙대생활권, 배후신도시 기능의 북부대생활권, 해안 관광 위락, 조선·기계공업의 배후주거기능의 동부생활권, 배후주거기능의 서부대생활권, 첨단산업 연구기능 등의 주요기능을 계획하는 서북대생활권, 그리고 산악관광, 위락기능을 계획하는 서남대생활권으로 현재 도시계획상 7대 생활권으로 구분하고 있다. 본 연구는 울산시 7대생활권 중 주거지 개발계획 성격이 강한 서부생활권인 무거, 다운, 굴화, 다운, 천상, 구영 등 5개지역의 도시적요소를 비교, 분석하여 주택소비자와 아파트 사업자에게 택지에 대한 정확한 정보를 제공을 제공하는데 그 목적이 있다.

연구방법은 1단계로 5개지구에 대해 울산시 도시계획 관련문헌 및 통계자료를 통해 내용분석을 하였으며, 2단계로 2002년 7월 10-15일까지 각 주거단지에 대한 인지도가 높은 부동산중개업자 총31명을 대상으로하여 설문조사를 실시하였다. 설문조사내용은 도시계획 평가요소로 공해오염정도, 교통시설, 토지이용, 단지 내 생활환경과 경제성을 설정하였고, 각 요소별 내용을 세분화하여 지역별 순위를 평가하도록 하였다.

분석방법은 단순통계에 의한 기술통계를 실시하였으며 그 결과는 다음과 같다.

도시계획 평가 요소 중 「공해오염 정도」에서는 구영지구와 천상지역을 1, 2순위로 평가하였으며 이는 대기오염과 소음이 적음을 나타낸다. 「교통시설 요소」 평가에서는 무거와 굴화지구가 우수하게 평가되었으며 특히 대중교통시설의 편리함, 교통안전시설, 연계교통수단의 다양성, 중심지와의 연계성등이 높게 나타났다. 「토지이용 요소」에서는 주거지로서의 발전가능성과 주변녹지지역의 다양성에는 구영지구를 우수하게 평가하였다. 그러나 도로구획 정리정도는 무거지구를 가장 우수하게 평가하고 굴화, 천상지구를 낮게 평가하였다. 용도지역 변경 가능성은 무거, 구영지구의 순으로 나타났다. 「생활환경」으로는 급수사정, 생활편의시설, 근린생활시설, 교육시설, 문화시설 사용의 편리성을 조사한 결과 모든 항목에서 무거지구를 1순위로 평가하여 이 지역을 살기 좋은 곳으로 평가하고 있었다. 「경제성」을 투자가치로 살펴본 결과 투자가치와 발전가능성은 구영지구가 1순위, 발전가능성은 천상지구가 1순위, 구영지구가 2순위로 나타났다. 이와 같은 분석결과 무거지구는 교통시설, 생활환경, 용도지역의 변경가능 그리고 도로구획 정리정도대해 가장 우수하게 평가하였으며 구영지구는 대기오염과 소음최소, 주변녹지시설과 같은 쾌적성과 주거지발전가능성, 용도지역변경가능성, 투자가치와 같은 향후 발전성에 높은 평가를 하였다. 천상지구는 공해오염 최소에서만 높게 평가를 하였으며 다운지구와 굴화지구는 타 지역에 비해 도시적요소가 1순위로 지적된 항목이 없었다.