

도심 근무자의 도심주거 선호성향

Preference for Urban Residence of People working in the CBD Area

임 준 홍* · 김 한 수**
Im, Jun-Hong Kim, Han-Su

Abstract

The purpose of this study is to analyze the preferences for urban residence. Data was collected from the people who are working in the CBD area.

The results of this study are as following;

1) The 40.3% of people working in CBD area prefer living in the CBD area. It contains 5.6% of people who are working in the CBD area. It can be interpreted that there are some potential residential preference in the CBA area.

2) People who prefer living in the CBD area are shown that they have been working in the CBD area for a long time with their living status of the middle class and their ages over 50.

3) The favorable area for CBD workers is located within 10 minutes by bus or within working distance.

4) Their favorable housing types are respectively apartments, mixed, and single housing. It means that they prefer the mixed functioning type of housing to the apartment. It tells that it is necessary to develop the new types of housing.

I. 서론

1. 연구의 배경과 목적

도심공간에서 주거지의 필요성은 도심 공동화 현상을 안고있는 대도시 공통의 문제이다. 도심 상주인구의 감소는 지자체의 존립위기와 맞물려 현안문제로 대두되고 있다¹⁾. 도심 주거기능은 도심으로의 출근 혹은 도심에서의 퇴근 시 야기되고 있는 교통 체증에 의한 문제의 해결수단과 도시의 외연화에 따른 상대적 도심 침체의 해결을 위해 주목받고 있으며, 도시의 성장관리와 지속가능한 발전의 수단으로 이용되기도 한다²⁾.

여기에 도심생활에 많은 관심을 가지고 있는

도시생활자를 대상으로 주거환경을 마련한다면 도시의 주거기능을 회복 할 수 있다는 것을 본 연구자들은 참고문헌 1~6에서 명확히 밝힌바 있다.

따라서 본 연구는 도심주거를 선호하고 있는 계층이 도심에 일자리를 가지고 있는 근로자라는 선행연구³⁾를 바탕으로 조사대상자를 선정, 이들 중 어떠한 속성을 가진 계층들이 도심 주거를 선호하고 있으며, 이들이 선호하는 주거지로서의 위치, 주택 유형은 어떤 것인가를 명확히 하여 장래 도심주거 보급의 기초자료를 얻는 것에 목적을 두고 있다.

2. 조사의 범위 및 방법

도심주거에 관한 관심은 도심에 직장을 둔 근

* 계명대학교 도시공학과 박사과정

** 계명대학교 공학부 도시공학과 교수

로자가 상대적으로 높다는 판단아래 조사는 이들을 대상으로 하였다. 설문조사 방법은 도심에 입지 한 사무소(대상자의 근무지) 등을 램덤으로 선택하여 직접 대면 조사하였다.

설문구성은 직장에 대한 항목, 주거지에 대한 항목, 도심주거에 대한 항목, 개인적 사항 등 4개의 항목으로 구성하였다. 조사기간은 2001년 1월 11일부터 30일까지 실시하였으며, 그 결과 422명의 설문결과를 얻을 수 있었다. 조사된 설문을 이용하여 그림 1과 같이 먼저, 직장환경과 개인속성에 따른 도심 거주 희망자를 선정 후 이들이 선호하는 주거지의 위치와 주택유형 등을 중심으로 분석하였다.

한편, 연구의 지리적 범위는 대구시 거주자를 대상으로 하였으며, 조사된 자료처리는 SPSS WIN통계프로그램을 활용하여 분석하였다.

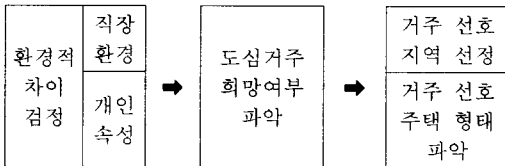


그림 1. 자료분석의 진행 과정

3. 응답자의 일반적 특성

설문 응답자의 속성과 기본적인 사항은 표 1과 같다. 조사대상자의 가족수는 4인이 가장 많았으며, 거주지는 대부분 중구이외의 지역이었다. 직업은 판매, 영업, 전문직⁴⁾, 자영업 순이며, 학력은 대졸 이상이 높은 비율을 나타내고 있었다. 근무기간은 2년 미만의 사람이, 출퇴근 시에는 대중교통을 이용하며, 출퇴근의 소요시간은 30분에서 1시간사이가 가장 많았다. 월평균 가족의 소득은 100~200만원이, 연령별분포는 20대가 많았다. 현재 공동주택에 거주하는 사람이 62%로 단독주택에 비해 많았으며, 거주기간은 2년 이내가 가장 큰 비중을 차지하고있다.

표 1. 조사대상자의 일반적 속성 (N = 422명)

구분	항목	빈도 (%)	구분	항목	빈도 (%)
가족수	3人以下	24.0	성별	남자	39.8
	4인	41.3		여자	60.2
	5인 이상	34.6	연령	20대	43.5
거주지 위치	중구	14.5		30대	23.4
	기타	85.5		40대	23.0
				50대 이상	10.0
직업	자영업	14.7	소득	100만원미만	12.6
	판매영업	44.1		100-200만원	49.4
	전문직	26.3		200-300만원	23.0
	기타	14.2	300만원이상	15.0	
학력	고졸이하	42.9	근무기간	2년미만	44.3
	대졸이상	57.1		3-4년	25.7
근무기간	2년미만	44.3		5년이상	30.0
	3-4년	25.7	거주기간	2년미만	45.3
	5년이상	30.0		3-4년	18.3
출퇴근 수단	자가용	35.3	주택유형	자가	67.9
	대중교통	56.6		차가	32.1
	도보,기타	11.1	차량유무	유무	70.9
출소시	10분미만	15.4		주택 형태	공동주택
	10~20분	30.3	단독주택		38.0
	30~60분	48.6			
	1시간이상	5.7			

II. 도심 거주 성향분석

도심에서 일자리를 가지고 있는 사람들 중에서 어떤 환경적 특성을 가진 사람들이 도심 거주를 선호하는가를 살펴보기 위해 직장 환경과 관련된 특성과 개인적 속성을 중심으로 분석·검토하였다.

먼저, 직장 특성에 따라서는 표 2에서 보는 바와 같이 근무기간과 출퇴근 소요되는 시간에 따라 도심거주 희망의 차이를 나타내고 있으며, 자신의 직장에 대한 만족도와 직장 주변환경에 대한 만족도가 높은 사람일수록 도심 거주를 선호하는 것으로 나타났다. 즉, 근무기간이 상대적으로 긴 5년 이상의 사람이 전체 응답자 평균(40.3%)보다 높은 비율(53.2%)로 도심에 거주하기를 희망하고 있으며, 출퇴근 소요시간이 짧을수록 도심거주를 선호하는 비중이 뚜렷이 높게 나타났다. 즉, 도심가까이에서 생활하는 사람일수록 도심에 거주 할려는 성향이 높다는 것을 알 수 있다. 이는 도심 혹은 도심주변에 대

한 환경에 적응도가 높다고 볼 수 있다.

직업별로는 판매와 영업직에 종사하는 사람의 거주향이 높으며, 출퇴근 시 이용하는 교통수단에 따라서는 약간의 차이를 보이고 있지만, 통계적으로는 유의하지 않는 것으로 나타났다.

표 2. 직장환경에 따른 도심거주 희망

구분	항목	거주희망 빈도(%)	χ^2
직업	자영업	51.6	4.842
	판매영업	40.9	
	전문직	36.4	
	기타	34.5	
근무기간	2년미만	38.0	13.840**
	3-4년	29.9	
	5년이상	53.2	
출퇴근수단	자가용	43.2	3.258
	대중교통	36.6	
	도보	48.9	
출퇴근시간	10분미만	50.8	9.892**
	10~20분	47.2	
	30~60분	33.5	
	1시간이상	33.3	
직장만족도	만족	50.0	11.746**
	보통	32.9	
	불만	47.1	
직장주변환경	만족	51.1	7.941**
	보통	34.3	
	불만족	43.0	
전체		40.3	-

※ *는 유의수준 90%, **는 유의수준 95%를 의미함.

한편, 개인적 속성에 따라서는 표 3에서 보는 바와 같이 연령, 가족구성원, 소득, 주택소유형태에 따라 차이를 나타내는 것으로 나타났다. 연령별로는 50대가 도심거주를 선호하고 있으며, 대학생의 자녀를 가진 사람이 높게 나타난 반면 미취학 아동과 초등학교, 중학교, 고등학교의 자녀가 있는 가정에서는 도심거주를 선호하지 않는 것으로 나타나 도심의 인구 공동화와 더불어 교육공동화도 생각하겠끔 한다. 소득에 따라서는 200~300만원, 300만원 이상 소득이 높은 사람이 상대적으로 높고, 자가의 경우가 그렇지 않은 사람에 비해 도심 거주를 선호하는 것으로 나타났다.

이 밖에 성별, 학력, 가족구성원의 수, 주택규

모, 차량소유, 거주형태에 따라서는 도심주거선호의 뚜렷한 차이가 없는 것으로 나타났다.

이처럼 개인적 특성에 따라서는 성장한 자녀를 둔 40, 50대의 경제적 안정을 갖춘 도심 근로자들의 선호도가 높게 나타났다.

표 3. 개인 속성에 따른 도심거주 희망

구분	항목	거주희망 빈도(%)	χ^2
성별	남자	37.1	1.188
	여자	42.5	
연령별	20대	39.7	6.948*
	30대	33.1	
	40대	42.7	
	50대이상	57.1	
학력	고졸이하	40.4	0.021
	대졸이상	39.7	
가족수	3인이하	34.6	2.241
	4인	44.1	
	5인이상	37.8	
가족구성	미취학초등학생	36.8	0.987
	중고등학생	32.4	
	대학생	47.6	
소득	100만원미만	41.2	17.254**
	100-200만원	31.5	
	200-300만원	52.1	
	300만원이상	54.8	
주택규모	20평이하	39.5	5.272
	20-30평	38.5	
	30-40평	44.1	
	40-50평	29.5	
	50평이상	50.0	
차량소유	유	42.0	0.835
	무	37.2	
주택소유	자가	43.8	4.790*
	차가	32.6	
거주형태	단독주택	39.9	0.072
	공동주택	41.3	
전체		40.3	-

※ *는 유의수준 90%, **는 유의수준 95%를 의미함.

가족구성에서의 χ^2 은 해당 가족구성원의 유무에 따른 통계값임.

전술한 바와 같이 도심주거에 대한 의견은 출·퇴근의 용이성, 개인의 속성 등에 따라 다소 차이를 나타내고 있다. 이러한 결과는 도심주거 환경에 대한 개인의 사고가 다르고, 생활의 득실이 있기 때문이다. 따라서 여기서는 도심 거주를 희망하는 사람들의 사고와 거주를 꺼

리는 사람들의 사고를 통하여 도심거주의 장·단점에 대하여 분석한다(그림 2, 그림3).

먼저, 도심 거주를 희망하는 사람들이 선택하는 도심거주의 장점으로는 교통의 편리성을 응답자의 31.8%의 비중을 차지하고 있어 주거지로서 도심이 갖는 가장 큰 장점으로 들고 있으며, 이어 상업시설이용의 편리, 문화시설이용의 편리, 교통과 관계된 직주접근 등을 높게 꼽고 있다.

한편, 도심에 거주를 희망하는 도심 근무자들은 일상생활의 생활필수품구입에 있어서도 백화점 및 시내 상점을 이용하는 비중이 높으며, 상대적으로 주변상가나 시장을 이용하는 비중은 도심거주를 희망하지 않는 사람에 비해 낮은 것으로 나타났다⁵⁾.

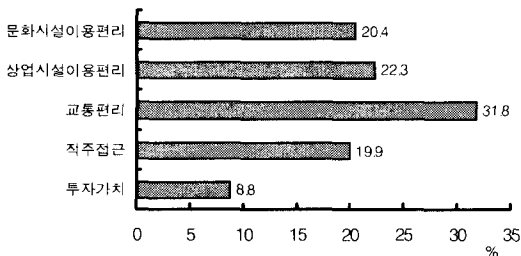


그림 2. 도심거주를 희망이유

이에 반해 도심거주를 희망하지 않는 사람들이 주장하는 주거공간으로서의 단점은 소음과 대기오염을 가장 많이 지적하였으며, 그밖에 비싼 주택가격, 열악한 교육환경, 범죄 등을 주장하고 있으며, 교통 등에 관한 것은 상대적으로 낮은 비율로 나타났다.

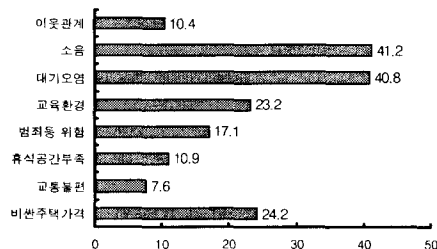


그림 3. 도심거주를 희망하지 않는 이유

Ⅲ. 도심 주거시 선호 지역

전술에서 도심 주거를 선호하는 사람이 어떤 계층인가를 살펴보았다. 이러한 계층의 사람들은 주택의 입지 장소에 상당히 민감 할 것으로 생각된다. 즉 주택의 입지 장소는 주거환경과 생활의 편리성에 영향을 줄 수 있기 때문이다. 따라서 여기에서는 이들이 거주에 적합하다고 생각하는 지역에 대해서 살펴본다. 이는 장래 도심주거지 입지선정에 상당한 자료를 제공할 수 있다고 판단된다.

도심 거주를 희망하는 사람들이 선호하는 주거지의 위치⁶⁾로는 표 4에서 보는 바와 같이 완전한 도심핵 보다는 도심 주변지역이나 대중교통을 이용하여 10분 정도의 시간에 도심핵에 접근할 수 있는 도심 주변지역을 선호하는 것으로 나타났다. 특히, 도심 거주를 선호하는 사람은 그렇지 않는 사람에 비해 도심핵에 근접하려는 성향이 상대적으로 강한 것으로 나타났다.

표 4. 주거지 위치의 선호도

단위 : %

구 분	도심거주 희망자	도심거주 비희망자	전 체
도심핵(A)	6.6	0.8	3.2
도심핵부근(B)	28.7	31.3	30.2
도심주변지역(C)	64.7	67.9	66.6
합 계	100.0	100.0	100.0

※ $\chi^2 = 10.736^{**}$

※ *는 유의수준 90%, **는 유의수준 95%를 의미함.

개인적 환경에 따라 도심 주거지로서 선호하는 위치를 살펴보면 표 5와 같다. 표에서 보는 바와 같이 직업과 출퇴근 소요시간, 직장 주변의 주위 환경에 따라 선호하는 위치의 차이를 나타내고 있으며, 근무기간, 교통수단의 종류, 직장만족도의 차이에 따라서는 큰 차이가 없는 것으로 나타났다. 직업별로는 판매, 영업매장이

모여 있는 도심의 핵심부에서 일하는 사람들이 도심의 핵지역에 거주하기를 선호하는 경향이 다른 사람들 보다 많은 것으로 나타났다. 출근 소요시간에 따라서는 10~20분 사이의 사람들은 도심핵을 선호하였으며, 10분 미만이거나 1시간 이상 소요되는 사람은 도심핵 부근을, 30~60분 정도 소요되는 사람은 도심주변지역을 선호하는 것으로 나타났다.

표 5. 직장환경에 따른 도심거주시 희망지역

구분	항목	거주희망빈도(%)			χ^2
		A	B	C	
직업	자영업	1.4	28.4	70.3	17.899**
	판매영업	21.9	28.1	50.0	
	전문직	2.5	27.5	70.0	
	기타	10.0	35.0	55.0	
근무기간	2년미만	4.3	30.4	65.2	1.254
	3-4년	6.5	29.0	64.5	
	5년이상	9.0	26.9	64.2	
출근수단	자가용	12.5	21.9	65.6	31.453
	대중교통	3.8	21.3	75.9	
	도보	0.0	73.9	26.1	
출근소요시간	10분미만	0.0	51.5	48.5	23.660**
	10~20분	15.3	27.1	57.6	
	30~60분	3.0	17.9	79.1	
	1시간이상	0.0	37.5	62.5	
직장만족도	만족	6.7	33.3	60.0	7.649
	보통	1.3	29.9	68.8	
	불만	12.3	24.7	63.0	
직주변환경	만족	2.1	41.7	56.3	15.974**
	보통	2.8	26.8	70.4	
	불만족	17.0	19.1	63.8	
전체		6.6	28.7	64.7	-

* *는 유의수준 90%, **는 유의수준 95%를 의미함.

* A, B, C는 표 4의 지역구분과 동일

표 6. 개인속성에 따른 도심거주시 희망지역

구분	항목	거주희망빈도(%)			χ^2
		A	B	C	
성별	남자	11.3	32.3	56.5	4.766*
	여자	3.8	26.7	69.5	
연령	20대	5.7	38.6	55.7	23.084**
	30대	3.1	25.0	71.9	
	40대	0.0	19.5	80.5	
	50대이상	25.0	20.8	54.2	
학력	고졸이하	2.8	29.2	68.1	2.638
	대졸이상	8.8	29.7	61.5	
가족수	3인이하	2.8	38.9	58.3	5.907
	4인	9.3	20.0	70.7	
	5인이상	5.7	32.1	62.3	
가구구성	미취학아동	0.8	26.5	72.7	5.522*
	중고등학생	3.9	27.2	68.9	0.780
	대학생	4.9	28.4	66.7	3.024
소득	100만원미만	4.8	23.8	71.4	21.246**
	100-200만원	1.6	31.7	66.7	
	200-300만원	2.1	33.3	64.6	
	300만원이상	23.5	17.6	58.8	
주택규모	20평이하	11.8	23.5	64.7	9.153
	20-30평	2.2	26.7	71.1	
	30-40평	10.2	33.9	55.9	
	40-50평	0.0	23.1	76.9	
	50평이상	0.0	27.6	72.4	
차량소유	유	8.9	26.0	65.0	5.152*
	무	0.0	36.4	63.6	
주택소유	자가	7.4	28.7	63.9	0.419
	차가	4.5	29.5	65.9	
거주형태	단독주택	4.7	28.4	66.9	5.823*
	공동주택	0.6	33.5	65.8	
전체		6.6	28.7	64.7	-

* *는 유의수준 90%, **는 유의수준 95%를 의미함.

가족구성에서의 χ^2 은 해당 가족구성원의 유무에 따른 통계값임. 또한 A, B, C는 표 4의 지역구분과 동일

IV. 도심의 선호 주택유형

개인적 속성에 따라서는 표 6에서 보는 바와 같이 성별, 연령별, 가족구성원의 형태, 소득, 차량소유형태와 거주하는 주택의 유형에 따라 차이를 나타내고 있다. 성별로는 활동성이 많은 남성이 여성보다 도심핵 부근에 거주하기를 희망하는 것으로 나타났으며, 가족 구성원 중 미취학아동이나 초등학생을 자녀로 둔 부모들은 도심주변지역을 선호하는 것으로 나타났다. 소득에 따라서는 300만원 이상의 고소득자가 도심핵 부근을 선호하는 것으로 나타났다⁷⁾.

도심 거주를 희망하는 주민들이 선호하는 주택유형으로는 표 7에서 보는 바와 같이 아파트(74.3%), 기능혼합 주택(15.0%), 단독(10.7%) 순으로 나타났다. 특히, 도심 거주시의 주택유형선호도와 도심이 아닌 일반도시지역 거주시의 주택유형 선호도와 차이를 나타내고 있다. 그림 4에서 보는 바와 같이 도시에 거주할 때에 아파트와 기능혼합 주택을 선호하는 비중이 단독주택 선호보다 상대적으로 높은 것으로 나타났다. 이는 도심 주거지 개발계획에서는 도시의 일반

지역 주택공급과 차별된 주택유형의 개발을 통한 공급이 요구된다는 것을 명확히 나타내는 것으로 판단된다.

직장환경의 차이에 따른 주택유형 선호도를 살펴보면 표 7에서 보는 바와 같이 직업과 근무기간에 따라 차이를 나타낼 뿐 다른 직업 관련 환경과의 차이에는 뚜렷한 차이를 나타내고 있지는 않다. 직업별로는 자영업자의 경우가 아파트를, 판매·영업에 종사하는 사람의 경우가 기능혼합을, 전문직에 종사하는 사람이 단독주택을 선호하는 것으로 나타났다.

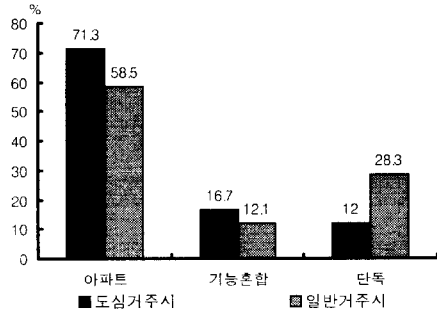


그림 4. 희망 거주장소에 따른 주택유형 선호도

표 7. 직장환경에 따른 도심거주시 희망 주택유형

구분	항목	거주희망빈도(%)			χ^2
		아파트	기능혼합	단독	
직업	자영업	79.7	8.1	12.2	11.282*
	판매영업	68.8	28.1	3.1	
	전문직	65.0	17.5	17.5	
	기타	80.0	15.0	5.0	
근무기간	2년미만	64.1	19.9	16.0	8.368*
	3~4년	78.1	13.3	8.6	
	5년이상	75.4	15.1	9.5	
출근교통수단	자가용	81.3	12.5	6.3	3.581
	대중교통	71.3	16.3	12.5	
	도보	65.2	17.4	17.4	
	기타	65.2	17.4	17.4	
출근시간	10분미만	78.8	15.2	6.1	6.034
	10~20분	69.5	16.9	13.6	
	30~60분	79.1	10.4	10.4	
	1시간이상	50.0	37.5	12.5	
직장만족도	만족	86.7	6.7	6.7	5.314
	보통	77.9	10.4	11.7	
	불만족	67.1	21.9	11.0	
직주환경	만족	81.3	8.3	10.4	3.337
	보통	71.8	16.9	11.3	
	불만족	70.2	19.1	10.6	
전체		74.3	15.0	10.7	-

*는 유의수준 90%, **는 유의수준 95%를 의미함.

개인적 속성에 따른 차이를 살펴보면 표 8에서 보는 바와 같이 연령과 가족구성원의 형태, 차량소유와 주택규모, 형태에 따라서 차이를 나타내고있다.

연령별로는 30·40대는 아파트의 선호도가 20대와 50대는 기능복합을 상대적으로 더 선호하는 것으로 나타났으며, 가족 구성원의 형태에 따라서는 미취학아동이나 초등학교생을 자녀로 둔 가정일 경우 아파트를, 중고등학생과 대학생 자녀로 둔 가정일수록 기능혼합 주택을 상대적으로 선호하는 것으로 나타났다. 차량 소유에 따라서는 차량을 소유한 사람은 기능혼합을, 차량을 소유하지 않은 사람은 상대적으로 단독주택을 선호하는 것으로 나타났다. 거주형태에 따라서는 현재 아파트에 살고 있는 사람은 단독주택을, 단독주택에 거주하고 있는 사람은 아파트를 상대적으로 선호하는 것으로 나타났다.

표 8. 개인속성에 따른 도심거주시 희망 주택유형

구분	항목	거주희망빈도(%)			χ^2
		아파트	기능혼합	단독	
성별	남자	66.1	21.0	12.9	3.659
	여자	79.0	11.4	9.5	
연령	20대	65.7	15.7	18.6	18.046**
	30대	81.3	12.5	6.3	
	40대	87.8	4.9	7.3	
	50대이상	66.7	33.3	0.0	
학력	고졸이하	77.8	12.5	9.7	0.807
	대졸이상	73.6	17.6	8.8	
가족수	3인이하	72.2	11.1	16.7	3.409
	4인	73.3	14.7	12.0	
	5인	75.5	18.9	5.7	
	5인이상	75.5	18.9	5.7	
가구구성	미취학아동	75.0	12.9	12.1	14.961**
	중고등학생	53.8	34.6	11.5	
	대학생	59.3	26.5	14.2	
소득	100만원미만	76.2	14.3	9.5	3.404
	100~200만원	76.2	11.1	12.7	
	200~300만원	75.0	14.6	10.4	
	300만원이상	70.6	23.5	5.9	
주택규모	20평이하	82.4	5.9	11.8	21.642**
	20~30평	75.6	6.7	17.8	
	30~40평	76.3	20.3	3.4	
	40~50평	38.5	30.8	30.8	
	50평이상	86.2	10.3	3.4	
차량소유	유무	75.6	17.1	7.3	6.685**
	유무	70.5	9.1	20.5	
주택유형	자가	76.2	15.6	8.2	3.337
	차가	68.2	13.6	18.2	
주택형태	단독주택	77.5	15.1	7.4	17.684**
	공동주택	60.6	19.4	20.0	
전체		74.3	15.5	10.7	-

*는 유의수준 90%, **는 유의수준 95%를 의미함. 가족구성에서의 χ^2 은 해당 가족구성원의 유무에 따른 통계값임.

V. 요약 및 결론

본 연구는 도심 상주인구 공동화 문제를 안고 있는 도심에 주거지 개발을 위한 자료수집 단계로 도심 근로자가 도심주거의 최대 수요자라는 판단 아래, 이들 중 어떤 계층들이 도심 거주를 선호하며, 희망하는 주거지의 위치와 주택유형을 검토하기 위하여 이루어 졌다. 설문조사를 통한 분석·검토의 결과를 정리하면 다음과 같다(그림 5).

첫째, 도심 근로자의 40.3%가 도심거주를 희망하는 것으로 나타났다. 이는 도심 거주 개발 수법에 따라 도심거주를 희망하는 충분한 수요계층이 있다는 것을 의미한다. 즉, 도심공간이 주거환경으로서 복잡하고 소음과 대기오염 등의 단점에도 불구하고 교통의 접근성, 문화시설, 상업시설 등의 이용 편리성으로 인하여 도심 주택의 공급 및 정비가 이루어 질 경우 주거지로서의 가능성은 충분하다는 것을 의미한다.

둘째, 도심에 일자리를 갖고 있는 사람들 중에 도심에서 오랜 기간 근무한 50대 이상의 안정적 생활을 하고 있는 중산층이상의 사람들의 선호도가 높은 것으로 나타났다.

셋째, 도심 거주시 선호하는 지역으로는 대중교통수단으로 10분정도에 도심핵에 접근 가능한 도심주변지역과 도보로 접근 가능한 지역을 선호하는 것으로 나타났다. 지역별로 도심핵 지역은 판매·영업직에 종사하는 고소득의 남성들이 선호하며, 도심핵 부근은 출퇴근시간이 짧거나 매우 긴 사람들과 20대가 선호하는 것으로 나타났다. 도심주변지역은 30·40대의 대중교통을 이용하는 자영업과 전문직 종사자들과 초등학교 이하의 자녀를 둔 비교적 저소득층이 거주를 선호하는 것으로 나타났다.

넷째, 선호하는 주택유형으로는 아파트, 기능혼합, 단독 주택의 순으로 나타났다. 아파트는 30·40대의 자영업을 하는 여성들이 선호하고, 기능혼합주택은 영업·판매직에 종사하는 사람들과 50대 이상의 중고등학생의 자녀를 둔 자가

선호하는 것으로 나타났으며, 단독주택은 현재 공동주택에 거주하는 20대의 전문직 종사자가 선호하는 것으로 나타났다. 이는 도심이라는 공간적 특성에 따라 도심 주거지 개발에 있어서도 일반 주거지 개발과 다른 차별된 전략적 개발이 이루어져야 한다는 것을 시사하고 있다.

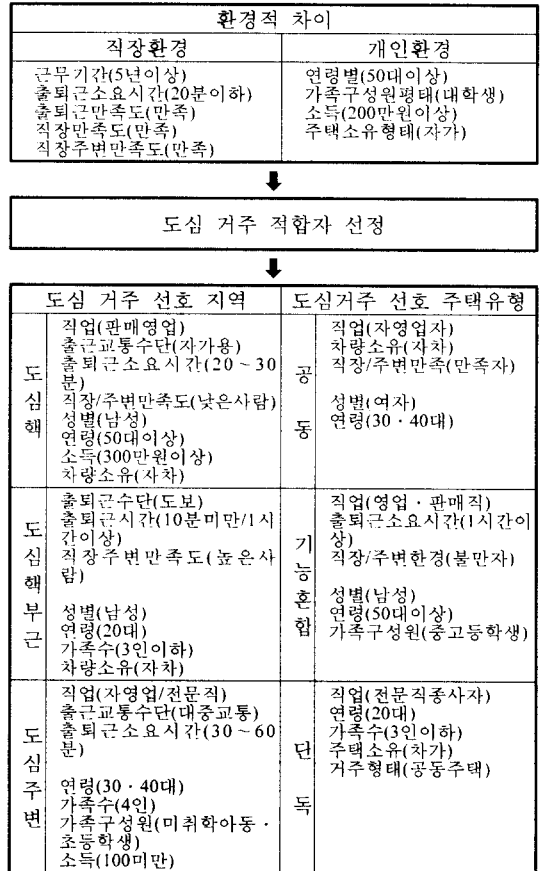


그림 5. 도심 거주 선호성향

한편, 본 연구는 도심 근로자를 대상으로 한 설문조사를 바탕으로 도심거주의 희망자와 적정 위치, 주택유형 등을 분석하였다. 여기에서 다루지 못한 도심 거주위치의 선정에서 보다 정확하고 명쾌한 적지를 분석하기 위해서는 물리적 사항과 그곳에 거주하는 사람들에 대한 심리적인 분석도 필요하며, 이와 더불어 주택지 개발기법과 도심 주택 유형의 개발 기법에 대한 다양한

방법모색이 이루어져야 할 것이다.

주

- 1) 서울시의 경우 1970년 이후 도심 주거기능이 쇠퇴하고 있으며, 대구시의 경우는 1980년 이후 도심 인구공동화 현상을 나타내고 있다. 이러한 도심 인구 공동화 문제를 해결하기 위해 6대 광역시의 중구 구청장들의 회의가 이루어지기도 했다(중앙일보, 1997년 12월 16일자). 한편, 대구시 중구는 대구시의 8개 구군중에 대구시 도심(CBD)을 포함하고 있으며, 1990년의 인구 153,006명에서 1999년 현재 99,310명(34,865가구)으로 매년 인구가 감소하고 있는 지역이며, 면적은 7.08km²이며, 13개 행정동으로 구성되어 있다.
- 2) 참고문헌 6에서 지속가능한 개발의 실현 수단으로서 도심정주공간 확보의 필요성을 역설하고 있다.
- 3) 참고문헌 3의 p.14에 의하면 로짓 모형을 이용한 도심거주 희망 여부 분석에서 직장위치가 도심거주 희망 확률 모형에서 주요변수로 작용하고 있음을 알 수 있다.
- 4) 본 조사에서 전문직이라 함은 금융 및 일반 사무직, 공무원, 의사, 변호사 등을 말함.
- 5) 도심주거 희망에 따른 생활 필수품의 구매장소에 대한 분석 결과는 다음 표와 같다.

구 분	집주변 상가	백화점등 시내상가	집주변 시장	대형 할인점
도심거주 희망자	24.3	19.5	13.0	43.2
도심거주 비희망자	28.1	11.2	21.3	39.4
전 체	26.6	14.6	17.9	40.9

- 6) 참고문헌 4의 p.146 "도심지역의 범위와 구분" 참조.

- 7) 이러한 속성별 주거입지 선호도의 결과에 대해서는 또 다른 차원에서의 연구가 이루어져야 할 것으로 생각되어 진다.

참 고 문 헌

1. 김한수·임준홍·송홍수·이수상, 대구시 도심 주거지 실태에 관한 연구, 계명대학교 산 업기술연구소 논문집 제20권, 1997.12, PP.363-371
2. 김한수·임준홍·이수상, 도심 주거지에서의 주거환경 만족도와 선호성향에 관한 연구, 한국주거학회 논문집 제9권 1호, 1988. 2, pp.99-107
3. 김한수·임준홍, 로짓모형을 이용한 도심주거 의 적주자 선정에 관한 연구, 한국주거학회 논문집 제10권 1호, 1999. 2, pp.11-19
4. 김한수·임준홍·송홍수, 도심 주거지 선호성 향에 관한 연구, 한국주거학회지 제6권 1호, 1998, pp137-155
5. 김한수·임준홍, 대구시 도심부 주거용 토지 의 실태와 경제성 제고에 관한 연구, 한국주 거학회 논문집 제9권 3호, 1998. 11, pp.59-68
6. 이상광·임준홍, 지속가능한 개발을 위한 도 심공간 정주성 제고에 관한 연구, 한국주거학 회 논문집 제11권 2호, 2000. 5, pp.1-12
7. 대구시, 사업체기초통계조사보고서, 2000.
8. J.Douglas Porteous, Environment & Behavior, Addison-Wesley Pu-blishing Company, Inc., 1977.
9. Aldrich, H., Nelson, D., Linear Probability, Logit, And Probit Models, Sage Publication, 1985.