

서울시 주상복합건물의 지역별 주거 특성

정 은 진*

The Regionally Specific Residential Characteristics of 'Residential-Commercial Mixed Use Buildings' in Seoul

Eun-Jin Jeong*

요약 : 본 연구는 고급화·대형화 경향을 보이면서 인근지역에 집적하고 있는 서울시 주상복합건물을 대상으로 '새로운 유형의 주택'에 의해 형성되고 있는 새로운 '주거지역'이라는 관점에서 이들의 주거특성을 살펴보고자 하였다. 주상복합건물 집적지역의 주거특성이 분화된 주거지역적 성격을 나타내고 있는지, 그리고 이들 지역은 도시공간구조적 계층성과 관련하여 볼 때 지역별로 차별적 성격을 보이는지를 분석하여 주거지역 이해에 있어 주택 및 지역성과의 관련성을 파악하고자 하였다.

연구 결과 주상복합건물 거주민들은 소득, 학력, 직업 등 사회·경제적 특성에 있어 주변 주거지역과 차별적 성향을 나타내고 있으며, 이러한 내부적 동질성이 주상복합 주거지역 간에는 입지에 따라 차별성이 존재함을 알 수 있었다. 이것은 주택의 선택에 있어 사회, 계층적 요소는 중요한 설명요인이지만, 주거지 선택에 있어 주변 지역의 성격은 중요한 요소임을 짐작하게 하는 부분이다. 결국 특정 유형의 주택이지만 어느 지역에 입지하느냐에 따라 주거 입지의 선택과정은 달라질 수 있고, 그 결과 주거지의 성격이 달라진다는 결론을 내릴 수 있다.

주요어 : 주상복합건물, 주거지역 분화, 복합용도개발, 도시공간구조, 계층성, 지역별 주거 특성

Abstract : This study begins with paying attention to the agglomeration of 'Residential-Commercial Mixed Use Buildings(hereafter, R-C MU Buildings)', which tend to be a high grade and large sized building cluster at various neighboring areas in Seoul. The purpose of this study is to understand the relationship between emerging new housing type and residential area by analyzing the characteristics of residential neighborhood that is mainly created by R-C MU Buildings. For this purpose, the specialization and the regional characteristics(in connection with the hierarchy in urban spatial structure) of R-C MU Building's residential neighborhood were analyzed.

In the end, the specific type of housing reveals the tendency to be differentiated in terms of income, education and occupation related with housing and residential area. And the residential characteristics also seem to be different according to the regions based on the central place hierarchical structure. It means that the social and class factors are important in choosing house, but the characteristics of the neighborhood area play an important role in the selection of resident area. Finally, the location of certain type of housing can influence the selecting process of residence and it can also determine the characteristics of the resident area in turn.

Key Words : Residential-Commercial Mixed Use Buildings, Residential Segregation, Mixed Use Development, Urban Spatial Structure, Hierarchy, Regional Characteristics.

1. 서론

1) 연구 목적

근대 도시의 地域·地區制(zoning)는 도시의 토

지이용을 기능별로 분리하고 이들을 교통망에 의해 유기적으로 연결하는 데 초점을 두었다. 그러나 이러한 용도 분리는 직·주 분리 현상, 도심 공동화 현상, 도시 교통 문제, 환경 오염 등의 문제들을 불러일으키게 되었고, 이에 대해 도시계획가들은

* 서울대학교 국토문제연구소 선임연구원(Research Fellow, The Institute for Korean Regional Studies, Seoul National University), ejjin@snu.ac.kr

토지 이용의 극단적 기능 순화가 원인이라 보고 복합적인 토지 이용을 주장하게 되었다. 그 대표적인 형태가 도심이나 도심근교의 재개발단계에서 상업·업무기능과 함께 양질의 고층주거들을 묶어서 계획해 나가도록 하는 '복합용도개발'이며, 특히 주상복합건물은 이러한 복합용도개발 방식의 하나로 서구 선진국들의 도시 중심부에서 초고층 빌딩 형태를 자랑하면서 나타나게 되었다.

우리 나라에서는 1960년대 후반 세운상가아파트로 시작된 도심부 주상복합건물이 1980년대 이후 복합용도개발의 일반적인 유용성 외에 개발가능택지의 부족으로 인한 서울시 주택공급의 일환으로 제기됨으로써 활발하게 건립되어 왔다. 그 동안 주상복합건물과 관련된 법적·제도적 규제는 건설 가능 지역의 확대, 용적률 완화, 주거부문의 구성비율 확대 등의 내용을 통해 지속적으로 완화되어 왔다. 그 결과 상업지역을 이용한 주상복합건물의 공급은 도심 이외의 지역에서 계속 확대되어 왔고, 이제는 '새로운 도시 주거 유형'의 하나로 자리잡아 간다고 볼 수 있게 되었다. 또한 개별 건물들이 인접 지역에 집적되어 하나의 단지 형태를 구성하게 되면서 이제는 단순히 도시내의 주거형태로써만 아니라 '새로운 주거지역'이라 할 정도의 규모로 성장하고 있다. 이러한 집적 지역 내의 주상복합건물들은 고급화·대형화 경향을 보이고 있어 분양단계에서부터 고소득자들이 선택적으로 입주하게 되었다. 이로 인해 주변지역과의 부조화뿐만 아니라 계층간의 위화감을 조성하는 수준에까지 이르게 되었다.

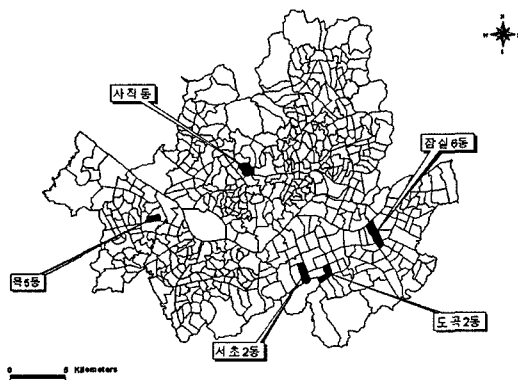


그림 1. 사례지역 위치

이러한 관점에서 본 연구는 첫째, 주상복합건물의 집적을 통해 새롭게 형성되고 있는 지역이 분화된 하나의 주거 지역적 특성을 나타내고 있는지를 살펴보고, 둘째, 주상복합건물 집적 지역의 주거 특성이 도시공간구조적 계층성과 관련이 있는지를 분석하여 주거지역 이해에 있어 주택 및 지역성과의 관련성을 파악하고 나아가 지역적 특성에 맞는 보다 바람직한 주상복합건물 개발 및 관리 방안을 제안하는데 목적을 둔다.

2) 연구 방법 및 자료

2002년 4월 현재 서울시내 주상복합 준공건물 102건, 미준공건물 120건 등 총 222건¹⁾에 대한 입지 현황을 파악하고, 이를 토대로 다음과 같은 기준 하에서 주상복합건물 집적 지역을 선정하였다. 첫째, '상업지역의 주거지화'라는 측면에서 3개동 이상의 건물이 외관상 단지를 형성하고 있는 것으로 보이는 곳이어야 하며, 둘째, 주상복합 주거지역의 지역적 차별성을 파악하기 위해 개별 건물의 입지를 서울시 중심지 체계도와 중첩시켜 도심, 부도심, 지역·지구중심의 3계층으로 나누고, 각각의 계층에서 대표적인 지역을 선정하고자 하였다. 그 결과 도심은 종로구 사직동, 부심은 서초구 서초제2동, 송파구 잠실 제6동, 지역·지구중심은 양천구 목 제5동과 강남구 도곡 제2동 등 5개의 지역을 선정하였다²⁾(그림 1). 이 지역은 최소 4개 이상의 주상복합건물이 외관상 하나의 블록 내에 집적해 있거나 건물간의 이동이 도보로 가능한 곳이다.

사례지역의 주민을 대상으로 분화된 주거지역이라는 관점을 설명해 줄 수 있는 주민의 사회·경제적 특성과, 지역별로 차별적 주거 특성을 파악할 수 있는 입지 결정 요인, 주거 만족도, 복합 용도개발의 효과 등에 대한 설문조사를 2002년 6월 24일부터 7월 20일까지 실시하였다. 그 결과 전체 세대수 1,672가구 중 10.6%에 해당하는 178부의 설문지를 회수하여 분석에 이용하였다.

2. 서울시 주상복합건물의 입지 현황

도심재개발사업을 통해 건설된 80년대 이후의 서울시 주상복합건물(표 1)을 대상으로 건물수의

표 1. 지역별 주상복합건물의 건물수와 세대수

단위 : 개, (%)

지역	준공건물		미준공건물		전체건물		
	건물수	세대수	건물수	세대수	건물수	세대수	
도심	종로	4(3.9)	204(1.7)	10(8.3)	1,101*(5.0)	14(6.3)	1,305(3.9)
	용산	2(2.0)	84 ¹⁾ (0.7)	4(3.3)	360*(1.6)	6(2.7)	444(1.3)
	중	3(2.9)	308(2.6)	2(1.7)	200*(0.9)	5(2.3)	508(1.5)
	계	9(8.8)	596(5.1)	16(13.3)	1,661*(7.5)	25(11.3)	2,257(6.7)
동북	동대문	5(4.9)	233(2.0)	2(1.7)	508*(2.3)	7(3.2)	741(2.2)
	성동	1(1.0)	108(0.9)			1(0.5)	108(0.3)
	광진	2(2.0)	390(3.3)	3(2.5)	410(1.9)	5(2.3)	800(2.4)
	중랑			6(5.0)	1,777*(8.1)	6(2.7)	1,777(5.3)
	성북			1(0.8)	251(1.1)	1(0.5)	251(0.7)
	강북	1(1.0)	87(0.7)			1(0.5)	87(0.3)
	도봉			2(1.7)	521(2.4)	2(0.9)	521(1.5)
	노원	1(1.0)	34(0.3)			1(0.5)	34(0.1)
계	10(9.8)	852(7.3)	14(11.7)	3,467*(15.8)	24(10.8)	4,319(12.8)	
서북	은평	4(3.9)	217(1.9)	5(4.2)	749*(3.4)	9(4.1)	966(2.9)
	서대문	3(2.9)	249(2.1)	1(0.8)	79(0.4)	4(1.8)	328(1.0)
	마포	6(5.9)	396(3.4)	5(4.2)	695(3.2)	11(5.0)	1,091(3.2)
	계	13(12.7)	862(7.4)	11(9.2)	1,523*(6.9)	24(10.8)	2,385(7.1)
동남	서초	10(9.8)	1,048(9.0)	15(12.5)	4,973*(22.6)	25(11.3)	6,021(17.9)
	강남	10(9.8)	2,562(22.0)	15(12.5)	2,848(12.9)	25(11.3)	5,410(16.1)
	송파	10(9.8)	677(5.8)	10(8.3)	1,825*(8.3)	20(9.0)	2,502(7.4)
	강동	1(1.0)	24(0.2)	4(3.3)	240*(1.1)	5(2.3)	264(0.8)
	계	31(30.4)	4,311(37.0)	44(36.7)	9,886*(44.9)	75(33.8)	14,197(42.2)
서남	양천	8(7.8)	1,158(9.9)	11(9.2)	2,113*(9.6)	19(8.6)	3,271(9.7)
	강서	5(4.9)	292(2.5)	2(1.7)	273(1.2)	7(3.2)	565(1.7)
	구로	6(5.9)	567(4.9)	9(7.5)	644*(2.9)	15(6.8)	1,211(3.6)
	금천	1(1.0)	²⁾	2(1.7)	224*(1.0)	3(1.4)	224(0.7)
	영등포	10(9.8)	1,954(16.8)	4(3.3)	1,288(5.9)	14(6.3)	3,242(9.6)
	동작	6(5.9)	756(6.5)	2(1.7)	465(2.1)	8(3.6)	1,221(3.6)
	관악	3(2.9)	317(2.7)	5(4.2)	458*(2.1)	8(3.6)	775(2.3)
	계	39(38.2)	5,044(43.2)	35(29.2)	5,465*(24.8)	74(33.3)	10,509(31.2)
계	102(100.0)	11,665(100.0)	120(100.0)	22,002(100.0)	222(100.0)	33,667(100.0)	

주 : * 값은 추정치(세대수 자료가 없는 건물은 동일 구의 평균값으로 계산)

¹⁾ 1개 건물의 자료만 임.

²⁾ 자료 없음.

지역별 분포 현황을 살펴보면 준공건물의 경우 중랑·성북·도봉구를 제외한 22개 구에 1개 이상의 건물이 입지하고 있다. 가장 많은 곳은 각각 10개씩의 건물이 건설되어 있는 서초·강남·송파·영등

포 등의 4개 구로 주로 동남권 지역에 해당한다. 한강을 기준으로 이남 지역의 11개 구에 전체 건물의 68.6%인 70개가 건설되어 있고, 도심을 포함한 강북 지역은 32개로 전체의 31.4%를 차지하고 있다

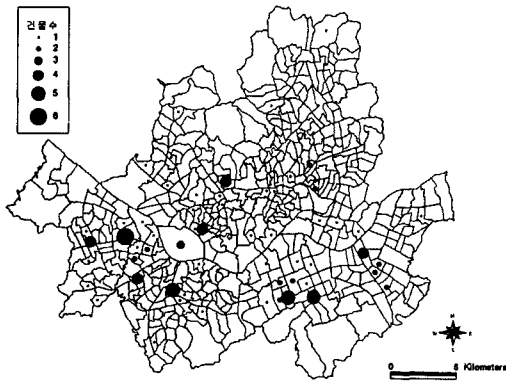


그림 2. 행정동별 주상복합건물 입지 현황(준공건물)



그림 3. 행정동별 주상복합건물 입지 현황(미준공건물)

(그림 2). 결국 주거 세대수 20호 이상의 주상복합건물은 한강 이남 지역에서 크게 확산되었다는 것을 알 수 있다. 미준공건물 또한 동남 지역에 전체의 36.7%인 44개, 서남 지역에 29.2%인 35개의 건물이 예정되어 있다. 특히 서초·강남·송파·양천·구로 등 5개 구가 60개 건물로 전체의 50%에 해당한다(그림 3). 이것은 준공건물에 비해 지역적 편중이 더욱 심해질 것임을 예측하게 하는 부분이다.

앞으로 전체 건물이 모두 완공될 경우 30,000세대가 넘는 가구가 주상복합건물의 아파트에 거주하게 될 것으로 보인다. 특히 동남지역은 서울시 전체에서 차지하는 건물수의 비중보다 세대수의 비중이 더욱 높고, 도심과 서북지역은 훨씬 낮게 나타나고 있다. 결국 동남지역의 주상복합건물은 한 건물당 세대수가 많은 건물들이며, 도심과 서북지역은 건물당 세대수가 다른 지역에 비해 적다는

의미가 된다.

건물의 분포 현황을 행정동 수준에서 살펴보면 1개 이상의 건물이 입지하고 있는 동은 현재 57개 동이며, 미준공건물은 67개동에서 1개 이상의 건물이 입지하게 될 것으로 보인다. 특히 양천구 목제5동은 6개의 건물이 입지하고 있어 가장 많은 주상복합건물 입지 지역이며, 서초 제2동, 도곡 제2동, 신대방 제2동에 각각 5개의 건물이 입지해 있다. 미준공건물을 포함할 경우 도심의 사직동, 도곡 제2동, 구로 제5동은 9개의 건물이, 서초 제2동, 여의도동, 신대방 제2동은 7개씩의 건물이, 목제5동은 6개의 건물이 입지하게 되는데, 이들 지역 대부분이 현재에도 하나의 블록 내에 혹은 도보 거리 이내에 건물들이 입지하고 있으며 미준공건물 또한 인접지역에 건설될 예정이어서 독특한 주상복합건물 집적 지역을 형성하게 될 것으로 보인다(표 2).

한편 도시의 모든 기능은 도시공간구조의 계층성과 밀접하게 관련이 있는데, Proudfoot(1937)와 Berry(1959; 1963; 1967)의 연구를 통해 볼 때 특히 상업지역의 분포에는 계층구조가 존재하며 도로 또는 접근성이 중요한 역할을 하고 있음을 시사하고 있다. 주상복합건물은 대부분 상업지역에 건설되어 있어 도시공간구조의 계층성과 관련한 입지 특성을 분석하는 것은 의미가 있다고 생각한다. 즉 상업지역에서 나타나는 주거기능이 계층별로 차별적 특성을 나타내는지를 파악하고자 하는 것이다.

서울시의 공간구조에 대한 기존의 연구들³⁾은 중심지 식별 기준으로 각기 다른 요인들을 사용하고 있으며 결과 또한 다양하게 나타나고 있다. 한편 서울시는 '도시기본계획'을 통해 전략적으로 육성해 나갈 중심지 체계를 밝히고 있는데, 계획 연도에 따라 조금씩 변화하고 있다(표 3).

2011년 도시기본계획에서는 1도심과 4부도심, 11개 지역중심, 54개 지구중심의 4단계⁴⁾로 중심지 체계를 구성하고 있다. 나머지 지역은 기타지역으로 간주하고 실제 지도상에서 건물의 위치를 확인하고 이들 중심지 내에 입지하고 있는 건물들을 구분하여 보았다. 한편 건물의 층수와 세대수 자료를 이용하여 군집분석을 실시하고 그 결과 크게 3개의 군집으로 구분된 것을 대·중·소규모로 분류하였다⁵⁾. 건물의 규모별로 중심지 체계와 관련하여 입지 상황을 분석하였다. 그런데 잠실의 경우 기존

표 2. 주상복합건물 집적 지역¹⁾

단위 : 개, (%)

지역 \ 건물			준공건물		미준공건물		전체건물	
			건물수	세대수	건물수	세대수	건물합계	세대수합계
도심	종로	사직동	4(4.0)	204(1.7)	5(4.2)	565(2.6)	9(4.1)	769(2.3)
동북	광진	구의제3동	1	252	3	410	4(1.8)	662(2.0)
서북	마포	도화제2동	4(4.0)	257(2.2)			4(1.8)	257(0.8)
동남	서초	서초제1동	2	56	3	1,050	5(2.3)	1,106(3.3)
		서초제2동	5(5.0)	733(6.3)	2	664	7(3.2)	1,397(4.1)
		서초제3동	1	104	3	1,123(5.1)	4(1.8)	1,227(3.6)
		서초제4동	2	155	2	1,089	4(1.8)	1,244(3.7)
	강남	도곡제2동	5(5.0)	1,837(15.7)	4(3.3)	1,623(7.4)	9(4.1)	3,460(10.3)
		역삼제1동	2	338	2	179	4(1.8)	517(1.5)
	송파	잠실제6동	4(4.0)	278(2.4)	1	182	5(2.3)	460(1.4)
		가락본동	2	173	2	262	4(1.8)	435(1.3)
강동	길제1동			4(3.3)	240(1.1)	4(1.8)	240(0.7)	
서남	양천	목제5동	6(5.9)	1,103(9.5)			6(2.7)	1,103(3.3)
	강서	화곡제1동	4(4.0)	251(2.2)	1	225	5(2.3)	476(1.4)
	구로	구로제5동	4(4.0)	395(3.4)	5(4.2)	408(1.9)	9(4.1)	803(2.4)
	영등포	여의도동	3	478	4(3.3)	1,288(5.9)	7(3.2)	1,766(5.2)
	동작	신대방제2동	5(5.0)	581(5.0)	2	465	7(3.2)	1,046(3.1)
계			41(40.6)	5,639(48.3)	22(18.3)	4,124(18.7)	97(43.9)	16,968(50.4)
전체건물계			101 ²⁾ (100.0)	11,665(100.0)	120(100.0)	22,002(100.0)	221(100.0)	33,667(100.0)

주 : 1) 한 개의 행정동에 4개 이상의 주상복합건물이 집적되어 있는 곳들이다.

2) 전체 102개의 건물 중 행정동 자료 1개가 누락된 결과

표 3. 서울시 도시기본계획의 부도심

	1984	1990	1997
도심권			용산
동북권		청량리	청량리-왕십리
서북권		신촌	수색(2011년 이후)
동남권	영동, 잠실	영동, 잠실	영동
서남권	영등포-여의도	영등포-여의도	영등포

자료 : 최막중 · 지구현, 1997, 31.

의 도시기본계획에서는 부도심으로 지정되어 있던 곳이었고, 실제 상황에서도 부도심의 기능을 수행하고 있다고 판단, 부도심 지역에 포함시켜 분석하였다. 그 결과(표 4) 도심지역에 해당하는 건물이 7개, 부도심지역 건물은 29개, 지역중심에 입지하고 있는 건물은 12개, 지구중심에 입지하고 있는 건물은 29개, 기타 지역 입지 건물이 18개로 나타났다. 중심지 체계와 관련하여 본 서울시 주상복합건물 입지는 부심지역과 지구중심지역에 입지하고 있는

표 4. 중심지체계와 관련한 규모별 건물수(준공건물)

	도심	부심	지역중심	지구중심	기타	계
대규모		6	3	4	2	15(15.8%)
중규모	3	16	5	18	9	51(53.7%)
소규모	4	7	4	7	7	29(30.5%)
계	7(7.4%)	29(30.5%)	12(12.6%)	29(30.5%)	18(18.9%)	95(100.0%)

건물이 가장 많은 것으로 나타났다. 건물의 규모별 입지를 살펴보면 대규모 건물의 경우 도심지역에는 하나도 없으며, 부심지역에 가장 많은 것으로 나타났다. 중규모 건물은 지구중심과 부심, 그리고 기타 지역의 순으로 나타났으며, 소규모 건물은 부심과 지구중심, 기타 지역에 입지하고 있는 정도가 같은 것으로 나타났다.

3. 지역별 주거 특성

거주지역의 분화란 조사 관찰할 수 있는 지역단위 수준에서 그 곳에 거주하는 주민의 제반 특성이 동질적이라 할 때, 이 동질적 지역이 연속적인 분포나 국지화하여 도시 내에서 타지역과 구별될 수 있는 소지역으로 인식되는 경우와, 이와 같은 과정이 진행되는 것을 포함하여 정의할 수 있다(이기석, 1980, 130). 주상복합건물의 집적 지역들이 상업지역에 형성되어 가는 '새로운 주거지역'이라는 관점을 검증하기 위해 주민의 사회·경제적 특

성이 기존의 지역 통계와 비교하여 차별적인지를 분석해 보고자 하였다. 또한 이러한 주거지역의 특성이 도시공간구조와 관련하여 계층간에 차별적인지를 고찰하고자 하였다.

1) 주민의 사회·경제적 특성

주상복합건물 집적 지역이 포함되어 있는 지역 전체 주민들의 특성과 주상복합건물 거주민들의 특성을 비교하기 위해 소득, 직업, 학력의 3가지 요소를 이용하였다.

응답 가구의 절반 이상이 월평균 소득 500만원 이상이며, 전 지역에서 500만원 이상의 가구가 가장 많은 비중을 차지하고 있다. 400만원 이상은 전체 가구의 74.5%를 기록하고 있어 고소득 집단을 알 수 있다(표 5). 주택의 소유 형태(표 6)와 규모(표 7) 또한 가구의 소득 계층을 유추할 수 있는 요소인데, 응답 가구의 약 88%가 자가 소유이며, 규모 또한 75% 이상의 가구가 50평 이상에 거주하고 있다.

이들의 학력(표 8)은 전 지역 응답 가구의 95%

표 5. 가구의 월소득

단위 : 인, (%)

	100만원미만	100만원이상 -200만원미만	200만원이상 -300만원미만	300만원이상 -400만원미만	400만원이상 -500만원미만	500만원이상	계
사직동	2(7.7)	2(7.7)		7(26.9)	5(19.2)	10(38.5)	26(100.0)
서초동	1(3.6)	1(3.6)		2(7.1)	11(39.3)	13(46.4)	28(100.0)
잠실동		1(2.9)		4(11.8)	5(14.7)	24(70.6)	34(100.0)
목동		6(17.1)	3(8.6)	7(20.0)	8(22.9)	11(31.4)	35(100.0)
도곡동		1(2.9)		3(8.8)	2(5.9)	28(82.4)	34(100.0)
계	3(1.9)	11(7.0)	3(1.9)	23(14.6)	31(19.7)	86(54.8)	157(100.0)

자료 : 설문조사에 의함.

표 6. 주택 소유 형태

단위 : 인, (%)

	자가	전세	월세	기타	계
사직동	23(82.1)	2(7.1)	2(7.1)	1(3.6)	28(100.0)
서초동	29(96.7)	1(3.3)			30(100.0)
잠실동	34(94.4)	2(5.6)			36(100.0)
목동	31(83.8)	6(16.2)			37(100.0)
도곡동	34(82.9)	6(14.6)	1(2.4)		41(100.0)
계	151(87.8)	17(9.9)	3(1.7)	1(0.6)	172(100.0)

자료 : 설문조사에 의함.

표 6-1. 사례지역 주택 소유 형태

단위 : 인, (%)

	자료연도	자가	전세	월세	기타
종로구	2000	65.5	23.2	7.4	3.7
서초구	2000	64.1	29.1	5.4	1.5
송파구	1995	65.1	32.2	2	0.7
양천구	1995	75.3	22.3	1.6	0.8
강남구	1995	61.6	27.9	9.5	0.9
평균		66.3	26.9	5.2	1.5

자료 : 각 구청 통계연보

표 7. 주택의 규모

단위 : 인, (%)

	24평이하	25-29평	30-39평	40-49평	50-59평	60평이상	계
사직동		1(3.6)	11(39.3)	7(25.0)	6(21.4)	3(10.7)	28(100.0)
서초동	1(3.3)			2(6.7)	2(6.7)	25(83.3)	30(100.0)
잠실동				1(2.9)	1(2.9)	33(94.3)	35(100.0)
목동				12(33.3)	17(47.2)	7(19.4)	36(100.0)
도곡동	4(10.3)		1(2.6)	1(2.6)	15(38.5)	18(46.2)	39(100.0)
계	5(3.0)	1(0.6)	12(7.1)	23(13.7)	41(24.4)	86(51.2)	168(100.0)

자료 : 설문조사에 의함.

표 7-1. 사례지역 통계자료상의 주택 규모 단위 : %

	19평미만	19-29평	29-39평	39-49평	49-69평	69평이상
종로구	34.1	30.2	13.1	6.7	7.8	8.2
서초구	21.5	40.2	14.1	9.7	7.3	7.2
송파구	43.7	29.2	9.3	7.2	4	6.7
양천구	41.3	30.9	14.9	5.5	4.3	3.1
강남구	38.2	31.5	8.5	9	7	5.8
평균	35.8	32.4	12.0	7.6	6.1	6.2

자료 : 통계청, 2000. 인구주택총조사.
(서울시 인터넷 홈페이지 통계 DB 제공자료로 재구성)

표 8-1. 사례지역 통계자료상의 학력 분포 단위 : %

	졸업				
	초등졸	중등졸	고등졸	대졸이상	기타
종로구	8.2	9.7	28.3	24.8	3.9
서초구	2.9	3.3	19.4	43.0	2.1
송파구	4.3	5.5	27.4	31.0	2.8
양천구	5.6	7.5	29.2	25.3	3.2
강남구	3.0	3.3	20.6	41.6	2.2

자료 : 통계청, 2000. 인구주택총조사.
(서울시 인터넷 홈페이지 통계 DB 제공자료로 재구성)

표 8. 학력 분포

단위 : 인, (%)

	대졸이상		고졸		계	
	세대주	배우자	세대주	배우자	세대주	배우자
사직동	23(95.8)	13(72.2)	1(4.2)	5(27.8)	24(100.0)	18(100.0)
서초동	28(96.6)	6(85.7)	1(3.4)	1(14.3)	29(100.0)	7(100.0)
잠실동	36(100.0)	14(100.0)			36(100.0)	14(100.0)
목동	27(96.4)	20(87.0)	1(3.6)	3(13.0)	28(100.0)	23(100.0)
도곡동	13(81.3)	10(83.3)	3(18.8)	2(16.7)	16(100.0)	12(100.0)
계	127(95.5)	63(85.1)	6(4.5)	11(14.9)	133(100.0)	74(100.0)

자료 : 설문조사에 의함.

표 9. 세대주 직업 분포

단위 : 인, (%)

	전문직	행정관리직	사무직	판매·서비스직	개인자영업	주부	학생	기타	계
사직동	6(23.1)	2(7.7)	3(11.5)	2(7.7)	10(38.5)	1(3.8)		2(7.7)	26(100.0)
서초동	9(30.0)	5(16.7)	6(20.0)		9(30.0)			1(3.3)	30(100.0)
잠실동	13(36.1)	3(8.3)	2(5.6)		13(36.1)	1(2.8)		4(11.1)	36(100.0)
목동	3(7.5)	12(30.0)	1(2.5)		23(57.5)			1(2.5)	40(100.0)
도곡동	6(14.6)	4(9.8)	3(7.3)	1(2.4)	24(58.5)		1(2.4)	2(4.9)	41(100.0)
계	37(21.4)	26(15.0)	15(8.7)	3(1.7)	79(45.7)	2(1.2)	1(0.6)	10(5.8)	173(100.0)

자료 : 설문조사에 의함.

이상이 대졸 이상의 세대주였고, 배우자 또한 도심
을 제외하면 대졸자가 80%이상을 차지하고 있다.

세대주의 직업(표 9)은 개인자영업자가 가장 많
고 전문직 종사자가 그 다음을 차지하고 있다. 지역
별로는 도심지역은 전문직, 사무직 등의 화이트칼라
업종과 개인자영업자가 많으며, 부도심 지역은 화이
트칼라 업종이 가장 많고, 지역·지구중심 지역은
개인자영업 종사자가 절반 이상을 차지하고 있다.

이상의 결과는 모두 해당지역 통계자료와 비교
했을 때 훨씬 높은 수준을 나타내고 있음을 알 수
있었다(표 6-1, 7-1, 8-1).

따라서 기존의 다른 거주지역과 구분될 수 있는
주민의 사회·경제적 특성이라는 측면에서 주상복
합 주거지역은 대졸 이상 고학력의 개인자영업이
나 전문직, 행정관리직에 종사하는 고소득층의 주
거 형태로 분화된 주거지역을 형성할 가능성이 있
다고 보여진다.

한편 이러한 동질적 주민의 사회·경제적 특성
들은 입지에 따라 지역별로 약간의 차별성을 나타
내는데 특히 부도심 지역 건물 주민들의 소득 계
층이 가장 높고, 지역·지구중심 지역이 두 번째로
나타나고 있으며, 도심 지역이 가장 낮은 것으로
보인다. 이러한 차별성은 주변 지역의 지역적 특성
을 반영하고 있는 것으로 볼 수 있는데, 특히 주거
선택에서부터 거주 과정을 통해 뚜렷하게 드러날
것이므로 주상복합 집적지역들간의 차별적 속성에
대해 분석해 보고자 한다.

2) 주거 입지 요인 및 만족도

특정한 형태의 주택에 의해 형성된 주거지역이
지만 도시의 어느 곳에 입지하느냐에 따라 지역적
특성은 차별적인 성격을 가질 수 있다. 이것은 주
거 선택 과정에서 기존의 지역이 가지고 있는 여러
가지 속성들로 인해 발생하는 수요의 차별성이 크
게 작용할 것이기 때문이다. 따라서 지역별 차별성
을 파악하기 위해 주거입지 요인과 거주 만족도를
중심으로 지역간 차별적 특성을 파악하고자 한다.

(1) 주거 입지 결정 요인

주상복합건물 내 주거를 선택한 이유(표 10)에
있어 가장 많은 응답은 주거환경 요소 중 주변의
근린환경이나 편의시설 등이 좋아서 선택했다는

것으로 사례조사를 실시한 모든 지역에서 10%이
상의 높은 응답률을 보이고 있다. 그 중 사직동의
응답률이 가장 낮게 나타났는데 이를 통해 도심부
주거를 선택한 사람들의 경우 주거환경에 대한 기
대가 다른 지역에 비해 그다지 크지 않은 것을 알
수 있다. 두 번째로 높은 응답은 교통의 편리함 때
문에 현재의 주상복합건물 아파트를 선택한 경우
로 목동과 도곡동을 제외한 도심과 부도심 지역에
서는 25%이상의 가장 많은 응답을 얻고 있다. 특
히 도심 지역 거주자들의 경우 교통의 편리함 외
에 직장과의 근접성 또한 높은 선택 이유가 되고
있어 교통 환경이 중요한 주거 선택 요소로 드러
나고 있는데, 이는 주거환경의 질적 저하와 교통환
경의 이점을 서로 상쇄시킨 결과로 보여진다. 교통
환경 요소는 부도심 지역 거주자들도 중요한 주거
선택 요소로 응답하고 있는데, 직장 근접의 이유는
적고 교통의 편리성 요인이 특히 강하게 작용하고
있어 도심지역과 차별성을 나타내고 있다.

이러한 결과는 2002년 9월 통계청에서 발표한
'한국의 인구 및 주택' 보도자료와 많은 차이점을
보여주고 있다. 자료에 따르면 개인적인 이동 사
유는 지난 30년 동안에 많은 변화를 보이는데 구직,
직장, 사업 등 취업관련 이유는 줄어들고 주택이나
가족관련 이유가 과거에 비해 증가하고 있다는 것
이다(통계청, 2002.9, 50). 즉 직장과의 근접성이나
통근시간 단축 등은 덜 중요한 주거 선택 요소로
나타나고 있는데 비해 주상복합아파트 주민들은
교통환경 요소가 상당히 중요한 주거 입지 결정
요인으로 나타난 것이다.

세 번째로 높은 응답률을 보인 것은 동일 건물
내에 복합되어 있는 상업기능의 편리성인데 다시
말해 주상복합건물이기 때문에 주거로 선택한 경
우를 말한다. 이 응답은 지역·지구중심인 목동과
도곡동의 주민 중에 가장 많았는데, 다른 지역에
비해 복합 기능으로서의 상업기능에 대한 기대가
 컸다는 것을 알 수 있다.

주택의 내부구조에 대한 선호도는 도심을 제외
한 전 지역에서 비교적 높게 나타나고 있으며 특히
도곡동이 가장 높다. 내부관리의 편리성에 대해서
는 도심부 지역 주민들의 선호도가 가장 높게 나타
나고 있어 교통환경을 가장 중요시하는 도심부 주
민들의 성향과 함께 시간비용을 중요하게 생각하는

표 10. 주상복합건물 내 주거 선택 이유

단위 : 인. (%)

	개개발		교통환경		주거환경		주상복합건물		내부구조		관리		경제적 이유		기타	계
	재개발권리자	각장근접	교통편리	교통편리	주거환경(임지)	교육이전	넓은주택	건물내상업	집구조	밧별이편리	관리편리	집값싸서	재산가치	내집마련		
사적동	1(1.8)	14(25.0)	18(32.1)	6(10.7)	1(1.8)	3(5.4)	2(3.6)	4(7.1)	1(1.8)	4(7.1)	1(1.8)	1(1.8)	1(1.8)	1(1.8)	1(1.8)	56(100.0)
서초동		6(8.5)	18(25.4)	11(15.5)	2(2.8)	6(8.5)	7(9.9)	3(4.2)	1(1.4)			8(11.3)	2(2.8)	1(1.4)	71(100.0)	
잠실동		12(12.5)	25(26.0)	18(18.8)		11(11.5)	10(10.4)	1(1.0)		2(2.1)					96(100.0)	
목동		6(5.7)	4(3.8)	29(27.6)	12(11.4)	11(10.5)	21(20.0)	9(8.6)			2(1.9)	8(7.6)	1(1.0)	2(1.9)	105(100.0)	
도곡동		8(9.8)	4(4.9)	14(17.1)		3(3.7)	21(25.6)	15(18.3)	3(3.7)	2(2.4)	5(6.1)	6(7.3)		1(1.2)	82(100.0)	
계	1(0.2)	46(11.2)	69(16.8)	78(19.0)	15(3.7)	31(7.6)	61(14.9)	43(10.5)	11(2.7)	8(2.0)	9(2.2)	30(7.3)	3(0.7)	5(1.2)	410(100.0)	

주 : 음영으로 처리한 부분은 해당 지역에서 응답 비중이 높은 요소(10%이상)
 굵게 나타낸 수치는 전 지역 평균보다 높은 비중을 나타내는 요소
 자료 : 설문조사(복수응답)에 의함.

표 11. 주거 만족도 점수

단위 : 점

	교통환경			주거환경			상가기능			건물 및 아파트 내부구조			관리		재산가치							
	대중교통	직장근접	교육환경	공공시설	주변정경	주변관리비	이웃친분	상가규모	업종다양성	상품수준	가격수준	건물출구	엘리베이터	주차장		오픈스페이스	내부구조	전용면적	채광통풍	경비방법	보수수리	투자가치
사적동	4.8	4.2	3.3	4.4	2.9	1.7	2.6	3.1	2.5	2.6	2.4	2.6	3.9	3.2	2.2	3.0	2.2	2.6	3.8	2.7	2.5	2.5
서초동	4.8	4.0	4.0	3.9	3.7	2.5	2.1	3.0	2.4	2.2	2.7	2.5	3.8	4.0	2.9	3.5	3.1	3.0	4.3	3.8	3.3	3.3
잠실동	4.8	4.2	3.4	4.3	4.1	2.9	2.8	3.3	2.9	2.8	3.0	2.9	3.7	3.8	4.2	3.8	3.2	3.2	4.3	3.9	2.9	2.9
목동	3.9	3.8	4.0	4.2	3.8	3.1	3.0	3.1	3.0	2.8	3.1	2.9	3.2	3.4	3.2	3.6	3.6	2.9	3.9	3.8	3.3	3.3
도곡동	4.3	4.2	3.7	4.3	4.5	3.7	2.8	3.9	3.5	3.2	3.5	3.3	4.0	4.3	2.9	4.0	2.7	3.6	4.5	4.5	3.3	3.3
평균	4.5	4.1	3.7	4.2	3.8	2.8	2.7	3.3	2.9	2.7	2.9	2.8	3.7	3.6	2.8	3.6	3.0	3.1	4.2	3.7	3.1	3.1

주 : 음영으로 처리한 부분은 전체 지역 평균보다 높은 수준의 만족도를 나타내는 요소
 굵게 나타낸 수치는 만족도 4 이상을 나타내는 요소
 자료 : 설문조사에 의함.

가구들이 도심지역에 거주하는 비율이 높은 것으로 설명할 수 있겠다. 경제적 이유로 주상복합아파트를 선택한 사람들 중 부도심과 지역·지구중심의 주민들은 재산 가치 때문에 주거로 선택한 경우가 도심 지역에 비해 높은 비중을 차지하고 있다.

이상의 결과를 토대로 도심지역은 교통비용과 주거 관리에 대한 시간비용을 중요하게 생각하는 가구들이 주로 선택한 주거형태라면 지역·지구중심 지역은 주거환경과 건물의 내부 구조 및 주상복합건물의 편리성과 경제적 이유 때문에 선택한 가구가 가장 많고, 부도심 지역은 교통환경과 주거환경, 경제적 이유 등이 고르게 분포하고 있어 이 두 지역의 중간적 형태를 띠는 곳으로 풀이된다.

(2) 주거 만족도

주거만족도(표 11)에 있어 도심은 교통 환경에 가장 높은 점수를 주고 있지만 그 외 다른 요소들은 전 지역 중 가장 낮은 점수를 나타내고 있다. 부도심 지역 역시 도심과 마찬가지로 교통 환경에서 가장 높은 점수를 얻고 있지만 나머지 요소들에서는 도심과 지역·지구중심 지역의 중간 정도 위치를 나타내고 있다. 지역·지구중심 지역은 주거환경과 상가기능, 내부구조 및 건물 관리 부문에서 도심과 부도심 지역에 비해 높은 점수를 나타내고 있다. 그리고 복합건물로서의 상가 기능에 대해서는 지역·지구중심 지역에서 가장 높은 만족도 수준이 나타나고 있지만 전체적으로는 다른 요소들에 비해 가장 낮은 점수를 나타내고 있어 상업기능의 복합에 대한 세심한 배려가 지금까지와는 다른 방향에서 이루어져야 할 필요성을 제시해주고 있다.

총체적 만족도(표 12)에 있어 도심지역은 '조금

표 12. 생활환경에 대한 총체적 만족도 단위 : 인. (%)

	아주만족	조금만족	보통	조금불만	아주불만	계
사직동		5(20.8)	13(54.2)	6(25.0)		24(100.0)
서초동	1(3.6)	12(42.9)	15(53.6)			28(100.0)
잠실동		25(71.4)	9(25.7)	1(2.9)		35(100.0)
목동	4(10.8)	11(29.7)	16(43.2)	5(13.5)	1(2.7)	37(100.0)
도곡동	10(24.4)	25(61.0)	5(12.2)	1(2.4)		41(100.0)
계	15(9.1)	78(47.3)	58(35.2)	13(7.9)	1(0.6)	165(100.0)

자료 : 설문조사에 의함.

불만' 이하의 응답이 상대적으로 높게 나타났으며, 잠실과 목동, 도곡동은 '조금 만족' 이상의 비율이 상대적으로 높게 나타났다. 결과적으로 지역·지구중심 지역의 주상복합 집적 지역의 주거 만족도가 가장 좋으며, 도심 지역은 반대로 만족 수준이 가장 낮고 부도심 지역은 이 두 지역의 중간 정도를 나타내는 것으로 보인다.

3) 복합용도개발의 효과

복합용도개발 계획 개념에서 가장 중요한 목적으로 삼고 있는 것은 '직·주 근접'과 이를 통한 도시 '교통량 감소'이며 주상복합건물은 이러한 계획 개념에 의해 등장한 건축 형식이다. 따라서 복합용도개발의 계획 개념이 현재 서울시 주상복합건물을 통해 제대로 구현되고 있는지를 분석하는 것은 의미있는 작업이다. 이를 위해 주상복합건물 주민의 통근 양식을 통해 복합용도개발이 긍정적인 측면으로의 발전 가능성을 보여주고 있는지 파악하고 이러한 효과 또한 중심지 계층 구조와 관련된 지역별로 차별적 특성을 보이고 있는지 파악하고자 주상복합아파트 거주 주민의 직장의 위치를 조사하였다(표 13). 그 결과 동일 권역 내의 통근자 비율이 상당히 높게 나타나고 있는데, 사직동은 73.1%, 서초동·잠실동은 56-57%, 목동은 75%, 도곡동은 52.5%로 목동과 사직동지역에서 가장 높은 수치를 나타내고 있다. 서초동·잠실동·도곡동은 55%수준으로 비슷한 수치를 나타내고 있다.

특히 거주지 "구"내에서의 통근율을 살펴보면 사직동이 65.4%로 가장 높은 수치를 보여주고 있다. 반면 서초동과 잠실동은 각각 28.6%, 28.0%로 가장 낮은 수준을 보여주고 있으며, 경기도에 직장을 가지고 있는 경우가 25%정도를 차지하고 있다. 목동은 52.8%, 도곡동은 42.5%정도의 주민이 "구"내에서의 통근자로 나타났다. 이상의 결과를 통해 볼 때 도심부인 사직동 주상복합건물 주민의 "구"내 통근률이 가장 높아 직장과의 거리가 가장 짧을 것으로 추측할 수 있다.

복합용도개발의 효과 역시 지역별로 차별적인 수준으로 나타나고 있음을 알 수 있었다. '직·주 근접'을 통한 복합용도개발의 계획개념이 가장 잘 실천될 수 있는 가능성을 보이는 곳은 도심지역이었고, 부도심 지역이 가장 낮은 효과를 보여 주었다.

표 13. 세대주의 직장 위치 단위: 인, (%)

직장위치	조사지역	사직동	서초동	잠실동	목동	도곡동	계
		종로	17(65.4)	2(7.1)			2(5.0)
도심	용산	1(3.8)				1(2.5)	2
	중	1(3.8)	1(3.6)			1(2.5)	3
	계	19(73.1)	3(10.7)			4(10.0)	26(16.8)
	동대문			1(4.0)			1
동북	성동			1(4.0)			1
	광진					2(5.0)	2
	도봉			1(4.0)			1
	노원					1(2.5)	1
	계			3(12.0)		3(7.5)	6(3.9)
	서대문	1(3.8)					1
서북	마포				1(2.8)	1(2.5)	2
	계	1(3.8)			1(2.8)	1(2.5)	3(1.9)
	서초		8(28.6)	1(4.0)		3(7.5)	12
동남	강남		7(25.0)	6(24.0)	3(8.3)	17(42.5)	33
	송파	1(3.8)	1(3.6)	7(28.0)		1(2.5)	10
	계	1(3.8)	16(57.1)	14(56.0)	3(8.3)	21(52.5)	55(35.5)
	양천				19(52.8)		19
서남	금천				3(8.3)		3
	영등포	2(7.7)	1(3.6)	1(4.0)	4(11.1)	3(7.5)	11
	동작	1(3.8)		1(4.0)	1(2.8)		3
	관악		1(3.6)				1
	계	3(11.5)	2(7.1)	2(8.0)	27(75.0)	3(7.5)	37(23.9)
	경기도	2(7.7)	7(25.0)	6(24.0)	5(13.9)	6(15.0)	26(16.8)
기타	계					1(2.5)	1(0.6)
외국	계					1(2.5)	1(0.6)
계		26	28	25	36	40	155
		(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)

자료 : 설문조사에 의함.

4. 결론

이상의 결과를 통해 현재 서울시 주상복합건물 집적 지역은 주민의 사회·경제적 특성이라는 측면에서 볼 때, 주상복합아파트라는 새로운 유형의 주택을 통해 형성되어 가는 '분화된 주거지역'적 성향이 강하게 나타나고 있음을 알 수 있었다. 또한 기존의 다른 주거지역과 차별적이라 할 만한 주상복합건물 집적 지역은 내부적으로는 동질성을

가지고 있지만, 주상복합 주거지역간에는 입지에 따른 차별성이 존재함을 알 수 있었다. 결국 주택과 주거지와 관계에서 특정 유형의 주택은 소득과, 학력, 직업 등에 의해서 차별적 성향을 강하게 나타내고 있으며, 주거지로서의 특징은 중심지 계층 구조별로 지역간에 차별성을 나타내고 있는 것으로 정리할 수 있겠다.

이것은 주택의 선택에 있어 사회·계층적 요소는 중요한 설명요인이지만, 주거지 선택에 있어 주변 지역의 성격은 중요한 요소임을 짐작하게 하는 부분인데, 결국 특정 유형의 주택이지만 어느 지역에 입지하느냐에 따라 주거 입지의 선택과정은 달라질 수 있고, 그 결과 주거지의 성격이 달라진다는 결론을 내릴 수 있다.

이상의 결과를 토대로 앞으로 증가 추세를 보이고 있는 서울시 주상복합건물 건설에 대해 지역별로 각기 다른 개발 방식을 취해야 할 것을 제안하고자 한다. 본 연구를 통해 주거 입지의 결정 요인과 특성은 지역별로 차별적임을 인식할 때 전 지역의 건물이 동일한 형태로 공급되어서는 안 된다는 것이다. 이와 관련하여, 현재 주상복합건물 건축에 관한 대부분의 규제들이 전 지역을 일괄적으로 통제하는 것은 건설업체들로 하여금 수익률이 높은(도심이 아닌 기타 지역) 지역에서 고층 및 고급의 주거 위주 개발을 더욱 더 부추길 것으로 생각된다. 이는 주변 지역 주민들과의 계층간 위화감 조성뿐 아니라 주변 지역의 성격을 고려하지 않은 일률적 개발을 통해 지역적 문제를 일으킬 소지가 크기 때문에 지역별 규제 방식을 마련해야 한다고 본다.

註

- 1) '주상복합건물'은 행정상의 용어가 아니기 때문에 여러 가지로 혼용되어 쓰이고 있으며 행정기관이 관리하는 자료들에도 일관성이 없다. 따라서 본 연구에서는 주상복합건물을 다음의 경우에 한정하였다. 첫째, 주거와 상업이 복합되어진 주거상업 복합건물, 둘째, 공동주택이라는 관점에서 20세대 이상의 주거를 포함하고 있는 주상복합건물만을 대상으로 하였다. 이상의 기준에 해당되는 건물에 대해 1차적으로 서울시와 각 구청 건축과에 자료를 요청하였고(21층 이상의 건물은 서울시 허가 대상이고, 20층 이하는 각 구청에서 허가한다), 2차적으로 각 구청을 방문하여 1990년 이후(1980년대까지의 주상복합건물은 기존의 연구에서 사용한 자료를 이용하였다).

- 이 시기의 건물들은 대부분의 연구에서 사용하고 있는 자료가 모두 동일하기 때문이다)의 건축허가대장, 사용승인대장을 열람하였다. 여기서 주상복합건물일 가능성이 높아 보이는 건물들을 선별한 후, 각각의 건물들을 건축물 대장을 통해 확인하였다. 보완작업으로 99년 4월 이후 서울시가 온라인 상에서 공개하고 있는 건축허가 자료들 중 주상복합으로 분류되는 건물들을 포함시켰고, 마지막으로 기존 연구들에서 사용했던 자료들도 참고로 하였으며 이 자료들도 마찬가지로 모두 건축물 대장을 통해 확인하였다. 그 결과 2002년 4월 현재 준공 건물 102건과 미준공 건물 120건 등 총 222건에 대한 건물 자료를 분석에 이용하였다(표 1, 2, 4, 그림 2, 3 관련 자료). 한편 '세운상가'로 대표되는 60년대 말부터 70년대 초에 건설된 주상복합건물들은 222건에서 제외되었다. 당시의 건물들은 우리나라 복합공동주택 개발의 시발점이 되긴 하였으나, 현재 기존 주거 기능의 상당 부분이 타용도로 전환되어 공동주택의 개념이 희박해졌기 때문에 본 연구에서는 제외시켰다.
- 2) 서초 제2동은 강남역 인접지역, 잠실 제6동은 잠실역 인접지역이다. 잠실의 경우 2011년 기본계획에서는 부도심 지역으로 지정되지 않았으나, 기존의 도시기본계획에서는 모두 부도심으로 지정되었던 곳이었고, 실제 부도심의 기능을 수행하고 있다고 판단, 부도심으로 분석하였다(표 3, 미주6 참조). 지역중심과 지구중심은 위계상 많은 차이를 보이지 않는다고 판단하여 하나의 계층으로 통합하였다.
 - 3) 하성규·김재익(1992), 김수령(1992), 전명진(1995), 하성규·김재익·전명진(1995), 최막중(1995) 등이 있다. 지대, 직업밀도, 교통발생량, 사무실수, 업종별 종업원수, 상주인구수, 지가와 임대료 등 다양한 자료들을 통해 1도심과 2~7부도심으로 구분하고 있다.
 - 4) 1도심, 4부도심(용산, 청량리-왕십리, 영동, 영등포), 11개 지역중심(미아, 상계, 망우, 연신내, 신촌, 공덕, 천호·길동, 잠실, 사당·남현, 목동, 대림), 54개 지구중심(한남, 화양, 중곡, 군자, 금호, 구의, 건대입구, 전농, 면목, 북동, 중암, 등선, 석관, 방학, 쌍문, 수유, 불광, 남가좌, 응암, 홍제, 아현, 서교, 합정, 수색, 도곡, 개포, 방배, 양재, 수서, 가락, 암사, 이수, 문정, 고덕, 신정4거리, 등촌, 신월, 화곡, 신정, 공학, 오류, 구로, 가리봉, 시흥, 신길, 신봉, 상도, 노량진, 신대방, 흑석, 난곡4거리, 봉천, 독산, 신림) (서울특별시, 1997, 78)
 - 5) 건물수와 세대수 자료만을 이용한 군집분석에서 3개의 집단으로 구분되었는데, 첫 번째 집단은 주로 26-35층, 200세대 이상의 규모이며, 두 번째 집단은 20-35층, 100-200세대 규모의 규모가 주된 구성원이었고, 세 번째 집단은 20층 이하, 100세대 이하 규모의 건물이 주를 이루고 있었다. 이들을 각각 대·중·소 규모로 분류하였다(Sig. = 0.000).

文獻

- 남희용, 2000, "중산층 주택수요 특성," 주택포럼 2000, 1, 138-148.
- 대한주택공사, 1994, 주상복합건물의 입지 및 주택 수요에 관한 연구.
- 대한주택공사 주택연구소, 1996, 복합공동주택 단지 개발을 위한 계획기법 연구.
- 서울시정개발연구원, 1998, 서울시 중심지체계 변화 분석과 정책과제.
- 서울특별시, 1997, 2011 서울도시기본계획.
- 양재섭, 2001, 서울 도심부 주거실태와 주거확보방향 연구, 서울시정개발연구원.
- 이기석, 1980, "대도시 거주지 분화와 패턴에 관한 연구: 서울시를 중심으로," 한국의 도시와 촌락 연구, 보진재, 128-172.
- 장성수, 1995, "미래주상복합건축 - 건설 배경과 공간의 대응전망 -," 건축문화 9507, 167-169.
- 주택산업연구원, 1996, 도심의 주거기능 활성화와 주상복합용도 개발
- 최막중·지규현, 1997, "다핵화 정책에 의한 직주근접 효과의 규범적 평가 - 서울시를 중심으로 -," 대한국토·도시계획학회, 국토계획, 32(5), 25-37.
- 통계청, 2002, 9. 한국의 인구 및 주택 보도자료.
- 하성규·김재익, 1992, "주거지와 직장의 불일치 현상에 관한 연구," 국토계획, 27(1), 51-72.
- 하성규·김재익·전명진, 1995, "대도시공간구조 변화패턴에 관한 연구 - 서울시를 중심으로 -," 국토계획, 30(5), 141-152.
- 한국토지개발공사, 1994, 주상복합건물의 활성화를 위한 용지계획 및 설계에 관한 연구.
- 阿部成治, 1987, "用途純化から混在の評価へ - 戦後西ドイツの都市計劃の轉換 -," 都市計劃, 145, 22-27.
- 近藤達夫, 1987, "住・工複合化についての考察," 都市計劃, 145, 53-58.
- 田端 修, 1987, "都心定住と〈商住混合〉," 都市計劃, 145, 59-66.
- 富安秀雄, 1987, "市街地更新時における住居, 非住居施設の混合," 都市計劃, 145, 67-73.
- 支倉幸二·草場優昭, "都市開發プロジェクトにおける[混合]の試みについて," 都市計劃, 145, 74-83.
- Badcock, B., 1995, Building upon the foundations of

- gentrification: inner-city housing development in Australia in the 1990s, *Urban Geography*, 16(1), 70-90.
- Bassett, K. and J. R. Short, 1980, *Housing and Residential Structure: Alternative approaches*, Routledge and Kegan Paul, London.
- Berry, B. J. L., 1959, Ribbon Development in the Urban Business Pattern, *A.A.A.G.*, 49, 145-155.
- _____, 1963, Commercial Structure and Commercial Blight, *University of Chicago, Research Paper No. 85*.
- _____, 1967, *Geography of Market Centers and Retail Distribution*, Englewood Cliffs, New Jersey.
- Blatman, R. M., 1983, The misuse of mixed-use centers, *Real Estate Review*, 13(2), 93-96.
- Bourne, L. S., 1976, Urban structure and land use decisions, *Annals of the Association of American Geographers*, 66(4), 531-547.
- Bourne, L. S., 1981, *The Geography of Housing*, John Wiley & Sons, New York.
- Burns, E. K., 1988, Land use planning and urban spatial structure, *Urban Geography*, 9(2), 209-216.
- Childs, P. D., T. J. Riddough, A. J. Triants, 1996, Mixed use and the redevelopment option, *Real Estate Economics*, 24, 317-339.
- Filion, P., K. McSpurren, N. Huether, 2000, Synergy and movement within suburban mixed-use centers : the Toronto experience, *Jouanal of Urban Affairs*, 22(4), 419-438.
- Grant, J., 2002, Mixed Use in theory and practice- Canadian experience with implementing a planning principle, *Journal of the American Planning Association*, 68(1), 71-84.
- Guiton, J.(ed.), 1981, *The Ideas of Le Corbusier : On Architecture and Urban Planning*, translated by Margaret Guiton, George Braziller.
- Hill, D. R., 1988, Jane Jacobs' ideas on big, diverse cities : a review and commentary, *Journal of the American Planning Association*, 54(3), 302-314.
- Jacobs, J., 1993, *The Death and Life of Great American Cities*, Random House.
- Procos, D., *Mixed land use: from revival to innovation*, AIP, R. P. D.(ed.), Community Development Series.
- Proudfoot, M. J., 1937, City Retail Structure, *Economic Geography*, 13, 425-428.
- Tucker, S. N., 1980, Mixed-Use Area Development Control, *Urban Studies*, 17, 287-297.
- ULI-the Urban Land Institute, 1987, *Mixed-Use Development Handbook*.
- Witherspoon, R. E., J. P. Abbett and R. M. Gladstone, 1981, *Mixed-Use Developments: New Ways of Land Use*, ULI.

최초투고일 03. 11. 04

최종접수일 03. 12. 13