

지방 중소도시 도심지역의 거주환경과 거주의식에 관한 연구

- 나주 도심재생을 위한 사례연구 I -

A Study on the Residential Environment and Consciousness of Downtown Areas at Regional Small & Medium Cities

- Case Study for Urban Regeneration of Naju Region I -

정영덕* 김윤학** 조용준***
Jeong, Young-Deok Kim, Yun-Hag Cho, Yong-Joon

Abstract

This study examines and analyzes residential environment and consciousness of downtown residents in Naju city and its results are as follows. Naju's population or urban population were decreased by half for 25 years, but area of residential regions was increased twice. It indicates that major parts of increased residence area are occupied by housing site development area. Uses of downtown buildings are for residential building mostly, but commercial building is less than 1/3 and story of buildings is mostly the first floor. So downtown area in Naju has residential function mostly and family composition is over sixties in more than half of population and regional aging is remarkable because household over majority of the population has no family under twenties. Downtown areas showed detached house and their own house in 2/3 of population and residents over majority of population have lived in current house over 20 years and had strong settlement. But housing site area is less than 40 pyeong at 3/2 of population and 2/3 of population have not parking lot. Most of population have dissatisfaction with their residential environment and for solving their dissatisfaction, improvement of poor residential environment, road extension and construction of parking lot are needed most. Most of residents consider that improvement of residential environment or economic level is normal or developed a little compared to five years ago, but when such a dissatisfaction is solved, they continue to live in their area.

Keywords : Urban Regeneration, Residential Environment, Residential Consciousness, Small & Medium Cities

주요어 : 도시재생, 거주환경, 거주의식, 중소도시

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

1960년대 이후 우리나라는 산업사회의 도래와 함께 농촌 거주인구가 보다 나은 교육환경이나 취업기회를 찾아 대거 도시로 이동하는 현상을 보이기 시작했는데, 이의 대부분은 대도시나 수도권에 집중되었다. 따라서 지방에 입지하고 있는 중소도시는 대도시나 수도권의 도시에 비해 인구증가가 크지 않거나 심지어는 감소되는 현상마저 보여 왔다. 이러한 상황 속에서도 지방 중소도시는 수도권 도시나 대도시처럼 인구증가나 고용증대를 기대하면서 도시외곽 지역을 집중개발 하여 대규모의 아파트단지 건설을 지속하여왔다. 그러나 이 같은 도시외곽지역의 개발은 도심지역 인구가 이동하는 현상과 함께 도심지역의 기능쇠퇴 문제를 일으키고 있어서 이제는 도심지역의 재생

이 도시의 중요한 과제가 되고 있는데, 거주기능은 이의 중요한 한축을 담당하고 있다.

이에 본 연구는 도심지역의 주거기능 재생에 대한 연구 일환으로 지방 중소도시의 도심지역을 대상으로 건축물의 특성변화와 거주환경 및 거주의식을 중심으로 한 거주기능 특성을 조사·분석하고자 한다.

2. 연구의 범위와 방법

본 연구의 목적을 달성하기 위하여 전라남도에서 인구 감소가 가장 많은 시급 도시 중 하나인 나주시의 도심지역을 대상으로 물리적 환경특성과 거주자를 대상으로 거주기능의 특성을 조사·연구를 하였다. 나주를 연구대상으로 한 것은 나주가 전남도시중에서 가장 많은 인구감소 현상을 보여 왔기 때문이며, 거주기능을 연구대상으로 한 것은 도심지역은 거주(주거)기능 이외에도 상업, 업무, 문화 등의 다양한 기능이 존재하지만, 인구규모가 적은 지방중소 도시일수록 거주기능이 차지하는 비율이 높고 도심지역재생에 많은 영향을 주기 때문이다. 연구는 먼저 도심지역(특히 역사적 자산인 남고문과 금성관이 있고 상

*정회원(주거자), 조선대 대학원 건축공학과, 박사과정
**정회원(교신저자), 조선대 대학원 건축공학과, 박사과정
***정회원, 조선대학교 건축학부 교수, 공학박사

가가 집단으로 많이 입지하고 있는 읍성지역) 전체와 이의 중심공간인 금남동의 일부지역¹⁾을 대상으로 인구변화와 건축물의 용도, 층수 등 물리적인 특성을 비교 조사한 후에 거주환경에 대한 설문조사를 하였다. 설문은 2007년 5월부터 약 1개월 동안 실시하였고, 회수한 설문지 100부를 통계프로그램인 SPSS를 이용하여 통계처리한 후 결론을 도출하였다.

II. 나주시 도심지역의 특성

1. 인구변동

나주는 고려 현종 때 현재 광주·전남지방에 유일하게 나주목이 되어 광주와 전남지역의 중심지 역할을 하였다. 그 후 1895년(고종 32년)에 8도를 23관찰부로 개편할 때에는 16군을 관할하는 나주관찰부가 설치되었으나, 1896년에 관찰부가 광주로 이전되면서부터 이 같은 중심적 역할을 광주에 넘겨주게 되었다. 그 후 1931년에 나주 읍으로 승격되었고 1981년에는 나주와 영산포가 통합되어 금성시로 승격되었으며, 1995년에는 나주시·군이 나주시로 통합 되어 지금에 이르고 있다.

도심지역은 과거 고려시대에 쌓은 둘레 3,126척(약 940 m), 높이는 9척(약 2.7 m)의 읍성지역으로 1910년 일제강점기에 일제가 강제로 성벽을 헐고 상업중심지로 개발 한 지역이다²⁾(그림 1).

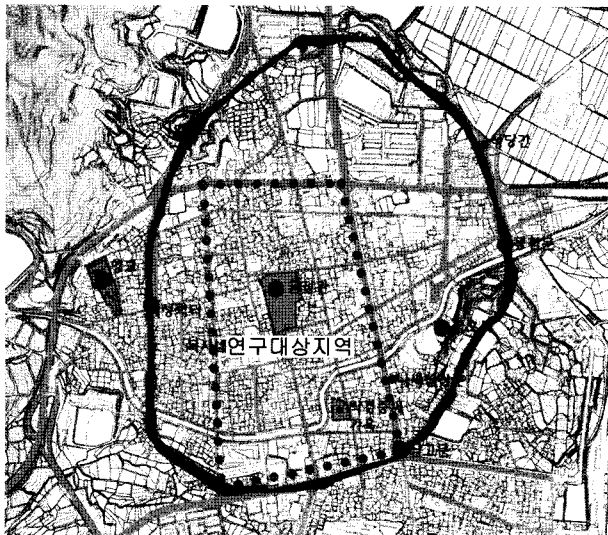


그림 1. 나주 읍성 및 연구대상지역의 공간적 범위

도심지역의 행정구역은 1995년 이전에는 과원동, 성북동, 산정동, 서내동, 교동, 금계동, 중앙동, 남내동, 남외동,

- 1) 금남동 일부지역은 과거 산정동, 서내동, 금계동, 금성동, 남내동, 성북동, 과원동, 중앙동이다
- 2) 나주시, 나주읍성 공간보존 및 활용을 위한 관리방안 연구, 2006, p. 45

죽림동, 금성동으로 이루어 졌었다. 그러나 그 후, 인구감소 등으로 과원동, 중앙동, 성북동은 성북동으로 통폐합되었고 산정동, 서내동, 교동, 금계동, 남내동, 남외동, 죽림동, 금성동은 금남동으로 통폐합되어, 현재는 금남동과 성북동이 과거 읍성지역의 안쪽에 해당하는 도심지역을 형성하고 있다.

나주시 인구는 1980년에 18만 6천여 명에서 2005년에는 9만8천명으로 크게 감소했으나, 주거지역은 반대로 3,278,000 m²에서 6,946,220 m²로 크게 증가함으로써 도시 계획이 인구규모 변화에 대응하지 못하면서 도시공간구조의 왜곡과 함께 도심지역의 기능쇠퇴 문제를 만들어 온 도시이다. 이는 비단 나주만의 문제가 아닌, 우리나라의 대부분 도시가 인구증가가 둔화되거나 심지어는 감소되는 상황 속에서 도시의곽지역을 무리하게 확장하면서 겪고 있는 공통의 문제이기도 하다. 특히 도심지역의 거주기능의 이동이나 감소는 택지개발 촉진법등에 의해 도시 외곽지역이 대규모 택지로 개발되어 온 것이 중요한 요인의 하나가 되고 있는데, 나주는 현재 852,199 m²가 완료되거나 추진 중에 있다.³⁾

이에 따라 도심지역인 금남동⁴⁾과 성북동의 경우도 1980년도에 약 2만8천여 명에서 2005년에는 1만6천여 명으로 크게 감소하였고, 이는 도심 지역의 기능을 변화시키는 주요인이 되었다<표 1>.

표 1. 년도 별 주거지역 면적 및 인구의 변화 추이

구 분	1980	1990	2000	2005	
나주 전체	인구(명)	185,910	158,594	108,962	97,980
	주거지역 면적(m ²)	3,278,000	4,498,632	5,025,068	6,946,220
읍성 지역 인구	금남동	16,798	10,767	8,762	8,126
	성북동	11,165	9,607	8,122	7,658
소 계	27,870	20,374	16,884	16,084	

그러나 인구감소가 크게 둔화되기 시작한 2003년 이후부터 2006년까지의 금남동의 인구변화를 보면 출생과 전입에 의한 인구보다 더 사망이나 타 지역으로의 전출로 인한 인구 감소가 여전히 많아 도심지역의 기능쇠퇴가 지금도 계속되고 있음을 알 수 있다. 특히 전출인구의 경우는 '다른 시·도로의 전출'이 가장 많고, 다음은 '시내의 타 지역으로 전출', '도내 타 시군으로 전출' 순으로 나타나고 있어 이에 대한 대책 수립이 시급한 것으로 조사되고 있다<표 2>.

- 3) 나주는 대호지구 144,622 m², 이창지구 293,807 m², 송월1지구 83,173 m²가 개발 완료되었고, 송월2지구 330,597 m²가 개발 예정임.
- 4) 본 논문의 주 연구대상지역인 금남동은 1981년도에 경현동, 보산동, 산정동, 서내동, 교동이 통합되어 향교동이 되었고 금계동, 금성동, 남내동이 통합되어 금남동이 되었으며 남외동, 죽림동, 삼도동이 통합되어 남산동이 되었다. 그 후 1998년도에 향교동, 금남동, 남산동이 통폐합되어 지금의 금남동이 되었다.

표 2. 나주시 금남동의 인구변화 요인

구분	2003	2004	2005	2006		
총계	8,667	8,517	8,426	8,232		
증가요인	소계					
	계	1,640	1,560	1,494	1,468	
	시도내	시내	738	677	659	662
		타시군	187	200	172	148
	시도간	715	683	663	658	
	복귀	-	-	-	-	
	출생	70	63	58	51	
	등록	44	35	29	16	
	국외	-	-	-	-	
	기타	-	6	-	3	
감소요인	소계					
	계	2,172	1,626	1,603	1,663	
	시도내	시내	812	562	654	679
		타시군	238	184	168	159
	시도간	1122	880	781	825	
	사망	95	152	57	54	
	말소	39	30	12	15	
	국외	5	-	-	-	
	기타	-	6	-	-	
	인구수증감	-557	-150	-91	-194	

서 2005년에는 476동으로 증가한 반면, 상업용은 1964년에 86동에서 2005년에는 250동으로 증가하여, 상업용 건축물의 증가가 주거용보다 훨씬 높게 나타나고 있다. 시기별로 증가율은 주거용은 1974년에서 1984년 사이에 큰 증가를 보인 반면, 상업용은 1984년에서 1994년 사이에 큰 증가를 보였으나, 2005년 이후는 주거용이나 상업용의 증가폭이 그전에 비해 크지 못하거나 둔화된 것으로 나타나고 있고 있는데, 이는 도심지역의 거주활동이나 상업 등의 활동이 그전에 비해 활력이 많지 못하고 있음을 의미한다<그림 2>.

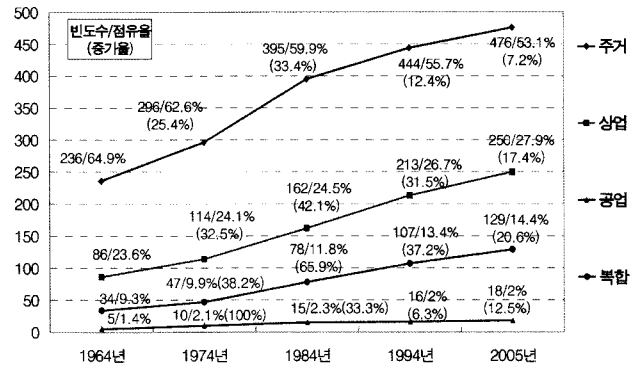


그림 2. 조사대상지역 건축물의 년도 별 용도 변화

2. 물리적 거주환경의 특성

1) 건축물의 용도

건축물의 용도는 그 지역의 기능이나 활동 특성을 구명하는 1차적 자료가 되는데, 조사대상 지역의 건축물은 총 2,534동으로 이중 주거용이 1,499동(59.1%)이고, 다음으로는 상업용이 476동(18.8%), 주상 복합용이 408동(16.1%), 순으로 나타나서 도심지역 기능은 주거와 상업, 복합이 약 6:2:2 정도의 점유를 나타내고 있어서 도심지역은 아직 주거기능이 강한 것으로 조사되고 있다<표 3>.

표 3. 나주시 도심지역 건축물의 용도 현황

구분	건축물의 동수	구성비(%)
주거	1,499	59.2
상업	476	18.8
주상복합	408	16.1
공업	21	0.8
기타	130	5.1
계	2,534	100.0

그러나 도심지역내의 주 조사대상 지역(금남동 일부)의 건축물은 총 896동으로 이중 주거용(53.1%)이 가장 많고, 다음은 상업용(27.9%), 주상 복합용(14.4%)로 주거와 상업, 복합이 약 5:3:1 정도로 나타나서 도심지역에서도 이지역이 상업적 기능 특성을 가장 많이 갖고 있는 것으로 조사되고 있다.

년도 별 용도(기능)변화는 주거용은 1964년에 236동에

건축물의 용도별 입지형태는 상업이나 복합용은 도심지역의 중심 블록에 집중적으로 입지하고 있어 도심지역의 중심 역할을 하고 있는 반면에 주거기능은 그 주변에 입지하고 있고 이들 사이에서 상업기능은 도로주변에 분산적으로 입지하고 있는 것으로 나타나고 있다<그림 3, 6>.

2) 건축물의 층수

도심지역내의 건축물은 총 2,534동 중에서 단층 건축물이 2,265동(89.4%)으로 가장 많고, 다음으로는 2층 건축물(4.8%), 3층 건축물(3.4%)순으로 나타나 대부분이 1층의 낮은 건축물로 조사되고 있다. 또한 도심지역내의 주 조사 대상지역 역시 총 896동 중 1층 건축물이 전체의 79.7%로 가장 많고, 다음은 2층 건축물(10.8%), 3층 건축물(6.7%)순으로 도시 이미지적 중심성도 약한 것으로 나타나고 있다<표 4>.

년도 별 층수 점유율은 1층 건축물의 경우는 1964년에 96.4%에서 2005년 현재는 79.7%로 약 18%정도 감소하였으나, 2층 건축물은 1964년을 기준으로 2005년 현재 4배정도 증가하였고, 3층 건축물은 2005년까지 8배정도 증가한 것으로 조사되었다.

년도 별 층수 변화는 1964년을 기준으로 3층 건축물이 가장 많은 증가율을 나타냈고, 그 다음은 2층 건축물, 1층 건축물 순으로 나타나고 있는데, 2-3층 건축물은 1974년에서 1984년 사이에 가장 많은 증가를 보였으나 그 이후부터는 그리 큰 증가를 보이지 않고 있어서, 나주의 인구감소가 크게 나타난 년도가 1980년대였음을 감안하면 이는 도시인구 감소와 상당한 관계가 있는 것으로 여겨

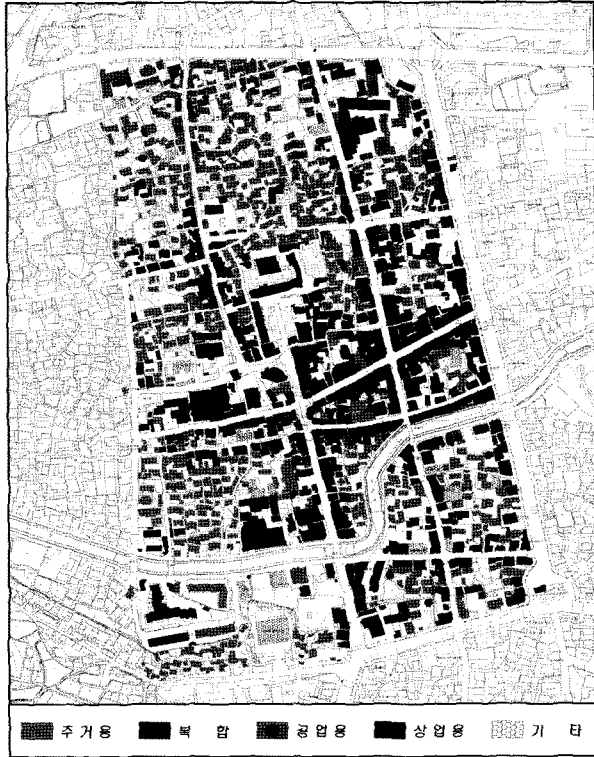


그림 3. 조사대상지역 건축물의 용도별 입지현황

표 4. 니주시 도심지역내 건축물의 층수 현황

구분	건축물 동수	구성비(%)
2층	25	1.0
3층	30	1.2
4층	30	1.2
5층 이상	32	1.2
합계	2,534	100.0

지고, 이 역시 근래 와서 도심지역의 활력이 정체되고 있음과 맥을 함께 하고 있음을 보여주고 있다<그림 4>.

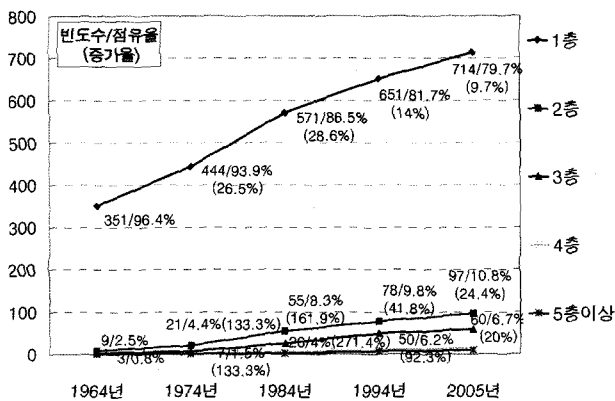


그림 4. 조사대상 지역 건축물의 년도 별 층수 변화

건축물의 용도별 입지형태는 상업 등이 입지하고 있는 도심지역의 중심블록 내부는 대부분이 1층 건축물이 입지하고 있는데, 이는 상업 등 활동이 도시를 지지하거나 도시적 활동으로서의 흡인력을 갖지 못하고, 소규모 수준에 머무르고 있음을 의미한다. 특히 조사대상 지역에서 가장 높은 2-3층 건축물은 도심지역내의 중심공간보다는 그 주변의 도로변에 불규칙한 입지가 많아서 역사도시로서 경관 왜곡현상도 진행되고 있음을 보여주고 있다<그림 5, 6>.

이처럼 나주 도심지역은 아직은 상업 기능보다는 거주 기능이 강세를 보이고 있는 것으로 나타나서 1차적으로는 거주기능을 어떻게 쾌적하게 만들어 활력을 갖게 할 것인가 도심재생에 중요한 과제가 되고 있다.

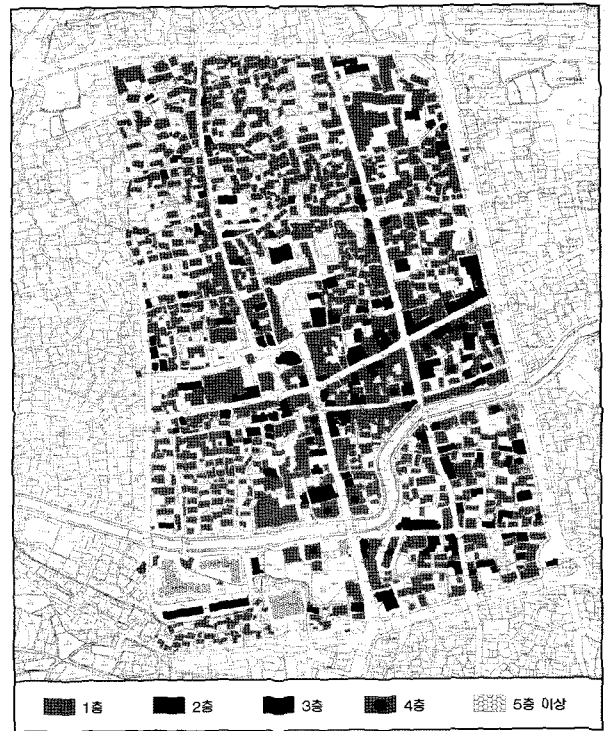


그림 5. 조사대상지역 건축물의 층수



그림 6. 조사대상지역의 건축물 현황

III. 도심지역 거주자의 거주환경과 거주의식

1. 설문조사의 개요 및 응답자의 일반적 속성

도심지역의 재생은 주요 기능으로 나타나고 있는 주거와 상업이 얼마나 매력적 특성을 갖고 입지하여 거주자에게 자부심과 애착심을 갖게 하고, 도시사람들이나 방문하는 사람들이 매력적인 장소로 인식하고 이용하느냐 달려 있다. 이에 본 연구에서는 도심 거주자만을 대상으로 거주기능의 특성을 어떻게 인식하고 있는가를 조사하였다.

설문 조사응답자의 성별은 ‘남성’ 66명(66%), ‘여성’ 34명(34%)으로 남자가 많고, 연령별로는 ‘60대’가 32%로 가장 많고, 다음으로는 ‘40대’(22%), ‘50대’(18%) 순으로 나타났다으며, 응답자의 거주지는 산정동, 서내동, 금성동, 금계동인 것으로 조사되었다<표 5, 그림 7>.

표 5. 응답자의 성별, 거주지별 분포현황

성별	빈도	구성비(%)	거주지	빈도	구성비(%)
남성	66	66.0	산정동	25	25.0
여성	34	34.0	서내동	25	25.0
합계	100	100.0	금성동	25	25.0
			금계동	25	25.0
			합계	100	100.0

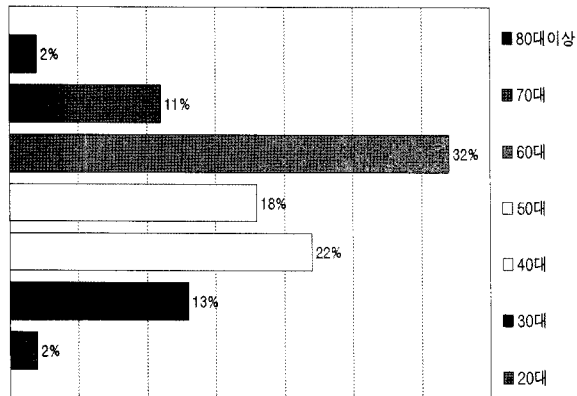


그림 7. 조사대상지역 거주자의 연령별 분포현황

응답자의 직업은 ‘회사원’이 30% 가장 많고 다음으로는 ‘자영업’(29%), ‘무직’(24%) 순으로 나타났으며, 거주지에서 직장까지의 통근시간은 ‘15분미만’이 전체의 38%로 가장 많고 다음으로는 ‘15분이상 30분미만’(26%), ‘없음(재택)’(17%)순으로 대부분 30분 이내에 통근이 가능한 것으로 조사되고 있는데, 이중 ‘없음’의 경우는 재택근무자들로서 대부분이 도심지역의 상업활동 종사자나 고령자로 여겨진다<표 6>.

응답자의 가족수는 ‘4인’가족이 27%로 가장 많고, 다음으로는 ‘2인’(24%), ‘3인’(20%) 순으로 전체의 반 정도가 3인 이하인 것으로 나타났으며, 20년 전(1985년도)의 가족수는 ‘4인’(22%)이 가장 많고, 다음으로는 ‘7인’(18%),

‘6인’(17%)로 순으로 대부분 4인 이상이었던 것으로 나타나서 지난 20년간 가족규모도 크게 감소했음을 알 수 있다<표 7>.

표 6. 응답자의 직업 및 통근시간

직업	빈도	구성비(%)	통근시간	빈도	구성비(%)
회사원	30	30.0	15분미만	38	38.0
자영업	29	29.0	15분이상 30분미만	26	26.0
무직	24	24.0	없음	17	17.0
공무원	3	3.0	60분 이상	1	1.0
전문직	4	4.0	30-59분	7	7.0
기타	10	10.0	기타	11	11.0
합계	100	100.0	합계	100	100.0

표 7. 응답자의 가족 수

현재 가족수			20년 전 가족수		
가족수	빈도	구성비(%)	가족수	빈도	구성비(%)
1인	5	5.0	1인	2	2.0
2인	24	24.0	2인	4	4.0
3인	20	20.0	3인	6	6.0
4인	27	27.0	4인	22	22.0
5인	14	14.0	5인	17	17.0
6인	9	9.0	6인	15	15.0
7인	1	1.0	7인	18	18.0
8인 이상	-	-	8인 이상	11	11.0
합계	100	100.0	합계	5	5.0

또한 가족 중에서 20대 이하의 젊은 가족은 ‘없다’가 45%로 가장 많고 그 다음으로는 ‘2명’(25%), ‘1명’(19%) 순으로 나타났으며, 60대 이상의 가족은 ‘1명’이 41%로 가장 많고, 다음으로는 ‘없다’(34%), ‘2명’(24%)순으로 나타나서 도심거주자의 연령구조는 젊은이는 적은 대신에 고령자가 많은 거주 특성을 보이고 있다<표 8>.

표 8. 응답자 가족 중 20대 이하 및 60대 이상의 분포현황

20대 이하			60대 이상		
구분	빈도	구성비(%)	구분	빈도	구성비(%)
없다	45	45.0	없다	34	34.0
1명	19	19.0	1명	41	41.0
2명	25	25.0	2명	24	24.0
3명	7	7.0	3명	-	-
4명 이상	1	1.0	4명 이상	-	-
기타		3.0	기타	1	1.0
합계	100	100.0	합계	100	100.0

집안의 총 월수입은 ‘100만원 미만’이 전체의 34%로 가장 많고, 다음으로는 ‘100만원 이상 200만원미만’(33%), ‘200만원 이상 300만원 미만’(25%) 순으로 조사되어 전체적으로는 수입이 그리 높지 않은 것으로 조사되었다. 이처럼 조사대상 도심지역은 소 자녀 고령화 경향을 보이고 있다<표 9>.

표 9. 응답자 집안의 총 월수입 현황

구분	빈도	구성비(%)
무응답	3	3.0
100만원 미만	34	34.0
100만원이상 200만원미만	33	33.0
200만원이상 300만원미만	25	25.0
400만원이상 500만원미만	3	3.0
500만원 이상	2	2.0
합계	100	100.0

2. 거주환경과 거주 의식 분석

자동차 유무는 조사대상의 반 정도가 자동차를 소유하고 있으며, 소유 자동차 대수는 '1대'(42%), '2대'(9%) 순으로 나타났고, 자동차의 주차 장소는 '도로변이나 길가'(29%) 주차와 '집안의 전용 주차장'(26%)에 주차하는 경우가 대부분인 것으로 조사되었다. 이는 도심지역의 공간 구조가 현대 생활양식에 대응하는 구조가 되지 못함을 의미는 것으로 주거이동의 한 요인이 된다<표 10>.

표 10. 응답자의 자동차 유무 및 주차장소

구분	빈도	구성비(%)	구분	빈도	구성비(%)
없다	2	2.0	무응답(차량 없음)	41	41.0
1대	42	42.0	도로변이나 길가	29	29.0
2대	9	9.0	유료주차장	1	1.0
3대 이상	4	4.0	기타	3	3.0
기타	11	11.0	합계	100	100.0
합계	100	100.0			

거주주택의 형태는 '단독주택'이 전체의 70%로 가장 많고 다음으로는 '아파트'(21%)로 나타났으며, 소유형태는 '자가(자택)'가 77%로 가장 많고 다음으로는 '전세'(18%)로 조사되었으며, 단독주택의 대부분은 도시형 한옥인 것으로 조사되고 있어서 아직은 전통적 경관이 남아 있음을 알 수 있다<표 11>.

표 11. 응답자가 거주하는 주택의 형태 및 소유형태

구분	빈도	구성비(%)	구분	빈도	구성비(%)
아파트	21	21.0	월세	1	1.0
단독주택	70	70.0	기타(기타)	4	4.0
주상복합	5	5.0	합계	100	100.0
기타	4	4.0			
합계	100	100.0			

그러나 거주하는 주택의 노후년도는 '30년이상'이 42%로 가장 많고 다음으로는 '10년이상 20년미만'(32%), '20년이상 30년미만'(13%)순으로 조사되었으며, 도심지역에서의 거주 년수는 '20년이상'이 전체의 56%로 가장 많고 다음으로는 '10년이상 20년미만'(18%), '5년이상 10년 미만'(16%)순으로 나타나서 주택은 노후하지만, 정주성은 매우 강한 것으로 나타나고 있는데, 이는 아직도 도심지역에는 전통적 커뮤니티가 남아 있어서 거주기능 재생요소가 될 수 있음을 의미하다<표 12, 13>.

표 12. 현재 거주하는 주택의 노후년도

구분	빈도	구성비(%)
10년 이내	13	13.0
10년이상 20년미만	32	32.0
20년이상 30년미만	13	13.0
30년 이상	42	42.0
합계	100	100.0

표 13. 현재의 도심지역에서의 거주 년수

구분	빈도	구성비(%)
5년 미만	10	10.0
5년이상 10년미만	16	16.0
10년이상 20년미만	18	18.0
20년 이상	56	56.0
합계	100	100.0

거주하는 주택의 면적은 '66.1 m² 이상 99.2 m² 미만'이 전체의 36%로 가장 많고 다음으로는 '99.2 m² 이상 132.2 m² 미만'(25%)순으로 반 정도가 40평 이하인 것으로 조사되어 규모면에서도 주차장 등의 현대적 생활양식 수용에는 부족함이 많음을 알 수 있다<표 14>.

표 14. 응답자가 거주하는 주택의 면적

구분	빈도	구성비(%)
66.1 m ² 미만	8	8.0
66.1 m ² 이상 99.2 m ² 미만	36	36.0
99.2 m ² 이상 132.2 m ² 미만	25	25.0
99.2 m ² 이상 132.2 m ² 미만	8	8.0
165.3 m ² 이상 198.3 m ² 미만	11	11.0
198.3 m ² 이상	11	11.0
기타	1	1.0
합계	100	100.0

도심지역 주거환경의 5년 전에 비한 발전 또는 쇠퇴 정도에는 '조금 발전했다'가 전체응답의 52%로 가장 많고 다음으로는 '보통이다'(35%), '매우 쇠퇴했다'(6%)순으로 나타나 응답자의 대부분이 5년 전에 비해 주거환경이 크게 발전하지 않았다고 느끼는 것으로 조사되었다. 또 5년 전에 비해 도심지역 주거의 경제적 가치 상승 또는 하락 여부에 대해서는 '조금 상승했다'가 전체의 39%로 가장 많고 다음으로는 '보통이다'(37%), '조금 하락했다'(14%)순으로 나타나 응답자의 대부분이 5년 전에 비해 경제적 가치는 크게 상승하지 않았다고 인식하는 것으로 조사되었다<표 15, 16>.

따라서 주거환경에 대한 만족도 역시 대부분이 불만족하는 것으로 조사되었는데, 가장 큰 이유는 '주택이 협소하고 노후화 되어 거주하기가 불편하고, 방법등의 문제가 있다'(31.5%)이고, 다음으로는 '주택주변의 도로가 협소하고 주차장 등의 부족 하다'(22.8%), '문화 및 휴식공간이 부족하다'(18.9%)순으로 조사되었다<표 17, 그림 8>.

불만족에 대한 해소방법으로는 '열악한 주거환경 개선'

표 15. 5년 전의 주거환경에 대한 발전 및 쇠퇴정도의 인식

구분	빈도	구성비(%)
조금 더 쇠퇴했다	2	2.0
조금 발전했다	6	6.0
중립	35	35.0
발전했다	32	32.0
매우 발전했다	5	5.0
합계	100	100.0

표 16. 5년 전의 경제적 수준에 대한 상승 및 하락정도의 인식

구분	빈도	구성비(%)
매우 하락했다	7	7.0
하락했다	14	14.0
중립	37	37.0
상승했다	36	36.0
매우 상승했다	3	3.0
합계	100	100.0

표 17. 조사대상지역 거주자의 주거환경 만족도

구분	빈도	구성비(%)
매우 만족한다	25	25.0
상당히 만족 한다	11	11.0
아주 만족 한다	3	3.0
매우 불만족한다	22	22.0
불만족한다	10	10.0
기타	1	1.0
합계	100	100.0

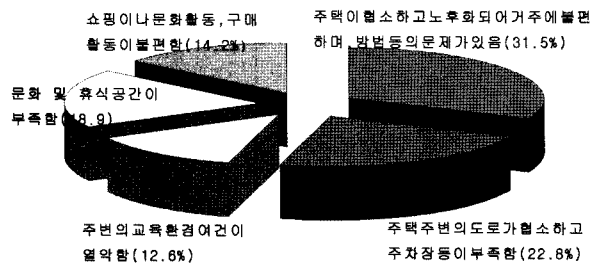


그림 8. 거주환경에 대한 불만족 요인

이 전체응답의 28%로 가장 많고 다음으로는 ‘단독주택을 아파트로 개선’(19%), ‘협소한 도로 확장과 주차장 등을 확보’(18%)순으로 나타났다<표 18>.

표 18. 불만족에 대한 해소 방법

구분	빈도	구성비(%)
무응답	18	18.0
주거환경이 개선되면 좋겠다	30	30.0
교육환경이나 문화, 휴식환경을 개선했으면 좋겠다	16	16.0
기타	1	1.0
합계	100	100.0

그러나 도심지역에서 아파트로의 개선은 도심경관을 왜곡시킬 가능성이 많으므로 지금까지의 도심지역 경관을 지속하면서도 현대 생활양식에 맞는 새로운 주거타입의 개발이 필요하다. 아울러 도심지역의 주차환경의 개선은 물론 보행공간의 구축, 대중교통수단의 검토 등도 필요한 것으로 나타나고 있다.

‘불만족이 해소된 후의 계속 거주 여부’는 대부분 계속 거주하겠다고 가장 많고, 이사를 희망하는 경우는 극소수에 불과하였으나, 이사를 하겠다고 가정했을 때의 이주지역은 ‘도심지역의 아파트’가 전체의 32%로 가장 많고, 다음으로는 ‘도심주변의 쾌적한 단독주택’(23%), ‘도심주변지역의 아파트’(17%)순으로 조사되었다. 따라서 거주기능의 해소가 시급한 것으로 나타나고 있다<표 19, 20>.

표 19. 불만족 해소시의 거주여부

구분	빈도	구성비(%)
무응답	17	17.0
계속 살겠다	75	75.0
이사를 하겠다	4	4.0
기타	5	5.0
합계	100	100.0

표 20. 이주희망지역과 주택형식

구분	빈도	구성비(%)
무응답	1	1.0
도심지역의 단독주택	9	9.0
도심지역의 아파트	32	32.0
도심 주변지역의 쾌적한 단독주택	23	23.0
도심 주변지역의 아파트	17	17.0
도시외곽지역의 단독주택	9	9.0
도시외곽지역의 아파트	1	1.0
인근 대도시의 단독주택	2	2.0
인근 대도시의 아파트	3	3.0
기타	3	3.0
합계	100	100.0

3. 거주환경과 거주의식에서 본 도심재생 요인

본 연구대상 지역은 현재 주거기능이 상업기능보다는 훨씬 강하지만, 거주인구가 계속 감소하면서 주거기능 쇠퇴가 지속되고 있는 지역이다. 이러한 상황 속에서의 지속적인 도시외곽지역의 주택지 개발은 도심지역 거주인구가 도시외곽지역으로 이동하는 원인이 되고 있다. 도시외곽지역은 도심지역보다 지가가 싸고, 교통이나 거주환경이 우수하다는 점에서 거주 이동의 요인이 된다. 다른 하나는 도심지역 거주인구의 고령화와 거주환경의 열악이다. 거주인구의 고령화는 도심지역 활력 저하와 거주인구 감소로 이어져서 도심지역을 쇠퇴시키는 또 하나의 요인이 된다. 아울러 주차장 부족이나 도로협소 등의 기반시설 부족, 노후 주택 등의 열악한 주거환경 그리고 낮은 경제적 가치 상승률은 지속적인 거주욕구를 저하시키고 있다.

따라서 도심지역의 거주기능을 증대시키기 위해서는 거주환경은 물론, 이를 지지하는 기반 시설의 정비도 필요하다. 특히 도심지역 거주자는 오랜 기간 거주하여 왔다는 점에서 정주성이 강하고, 거주환경 개선 시에 지속적 정착의욕을 보이고 있다는 점에서 주거환경이나 이를 지지하는 기반시설의 정비는 도심지역 재생의 중요한 요인이 된다.

IV. 결 론

본 연구는 지방중소 도시의 도심지역의 기능적 특성과 거주자의 거주환경과 거주의식을 나주시의 도심지역을 대상으로 조사 분석한 것으로 그 결과는 다음과 같다.

나주인구나 도시지역 인구는 지난 25년 동안에 반 정도 감소했으나, 주거지역의 면적은 반대로 2배 증가한 것으로 나타나고 있고 도심지역도 비슷한 감소 현상을 보이고 있으며, 증대된 주거면적은 택지개발이 많은데, 이는 결과적으로 주거이동과 함께 도심지역의 거주기능 쇠퇴를 가져온 것으로 나타나고 있다.

도심지역의 건축물용도는 주거용 건축물이 반이 조금 넘는 반면, 상업용 건축물은 1/3이 채 못되고 있고, 건축물의 층수도 1층인 것이 대부분으로 나타나서, 나주의 도심지역은 아직도 거주기능이 주류인 것으로 나타나고 있으며, 가족구성은 반 이상이 60대 이상의 고령 가족을 갖고 있는 반면, 또 반 이상은 20대 이하의 젊은 가족도 없는 소 자녀 고령화를 나타내고 있다.

도심지역은 단독주택과 자가 소유가 각기 2/3정도 되는 것으로 나타나고 있고, 20년 이상 거주도 반을 넘는 것으로 나타나서 거주기능의 재생 요소인 정주성이나 커뮤니티의식은 강한 반면, 택지 면적은 40평 이하가 2/3를 넘고, 집안에 주차장이 없는 경우도 2/3가 되어, 거주환경은 열악한 것으로 나타나고 있다.

5년 전에 비해 주거환경 개선이나 경제적 수준은 보통

이거나 조금 발전 했다가 대부분으로 나타나고 있고, 주거환경과 비좁은 도로, 주차장 공간부족에 많은 불만족을 나타내고 있으나, 이 같은 불만족이 해소되면 대부분이 그대로 살겠다고 하는 정주의식을 보여 거주기능의 재생 요소는 강한 것으로 나타나고 있다.

이상의 연구결과 거주기능을 중심으로 한 도심지역의 1차적 쇠퇴요인은 인구가 감소되는 상황 속에서 택지개발 등을 통한 주거지역 확대가 있으며, 2차적으로는 도심지역의 열악한 거주환경과 생활양식에 부조화 하는 공간구조에 있으므로 도심지역 재생을 위해서는 이에 대한 개선이 필요할 것으로 여겨진다.

참 고 문 헌

1. 김영환 외(2003), 영국 도심부 재생계획의 특징: 셰필드시를 중심으로, 한국도시설계학회 추계학술대회 논문집.
2. 김창석 외(2000), 도시중심부 연구, 보성각.
3. 손승광 외(2006), 나주읍성 지역의 공간구조와 성장 질서에 관한 연구, 대한건축학회논문집.
4. 신중식 외(2007), 도시재생을 위한 일본지방 도시의 중심가 정비 수법 연구, 대한건축학회.
5. 오덕성 외(2004), 기존도심활성화사업의 기초적 평가와 개선방안에 관한 연구, 대한건축학회논문집.
6. 이정형(2007), 도시재생과 경관 만들기, 발언.
7. 임양빈(2006), 국내 도심재생사업 및 관련 제도 연구, 대한건축학회 논문집.
8. 조용준 외 공역(2006), 일본의 경관계획, 태림문화사.
9. 나주시(2006), 나주읍성 공간보존 및 활용을 위한 관리방안연구.
10. 나주시(2005), 나주 도시 얼굴 만들기 계획수립.
11. かとうげん(2002), 都市再生の都市デザイン, 學藝出版社.
12. 財團法人 地域流通 經濟 研究所, 商いの原點をさぐる.
13. 中心市街地 活性化と 3法改正とまちづくり, 學藝出版社.
14. 中心市街地 再生と 持續可能なまちづくり, 學藝出版社.
15. 地方都市 中心街の 再生, 造景(1998).

(接受: 2007. 10. 26)