

# 택지개발사업에서의 지구단위계획지침이 거주자만족도에 미치는 영향 - 대구광역시 죽곡 택지개발사업지구를 중심으로 -

## A Study on the Effects of Urban Design Guideline on Resident's Satisfaction at Jukgok Newtown District in Daegu

홍 경 구\*  
Hong, Keong-Gu

### Abstract

Urban design is a specific and detailed action plan which regulates from the development plan to the architectural characteristics of every building and now many new towns by Urban design has been developed after 2000. But recently doubts about the effectiveness of Urban design have been raised in locals. The purpose of this study is to verify the effectiveness of urban design in terms of residents, through case study and the survey of resident's satisfaction on Urban design guidelines. The result of survey of resident's satisfaction on Urban design were above-average satisfaction. And main factors influencing to the resident's satisfaction are the public infrastructure factors, transportation factors, development density factors, and pedestrian environment factors, urban landscape factors. And the total satisfaction was most influenced by the public infrastructure factors among the five factors. To improve the effectiveness of urban design, it is necessary to build specific planning and guidelines to the general.

Keywords : Urban Design Guideline, New Town Development, Resident's Satisfaction

주요어 : 지구단위계획지침, 택지개발사업, 거주만족도

### I. 서론

#### 1. 연구의 배경 및 목적

도시를 효과적으로 관리하기 위해서는 다양한 정책적 수단과 방법들이 필요하다. 그 중에서 지구단위계획은 토지이용의 합리화와 기능의 증진, 미관의 개선을 목적으로 물리적 환경에 가이드라인을 제시하는 관리 수단이다. 택지개발사업지구 등과 같은 신시가지에서 지구단위계획은 토지이용에 대한 관리나 용도지역의 설정 등과 같은 도시계획차원에서부터 개별 건축물의 형태나 색채, 재료, 경관 등에 대한 구체적이고 입체적인 부분까지 규제를 하고 있다.

그러나 이런 목적으로 마련된 지구단위계획이 수도권과 달리 지방에서는 민간사업자 뿐만 아니라 도시공사 등과 같은 공기업에서도 토지의 과도한 규제로 인하여 판매나 건축에 문제가 있다고 생각하여 지구단위계획의 내용을 유명무실하게 하는 경우가 많다<sup>1)</sup>. 특히, 민간개발 사업들은 비교적 규제가 없는 땅을 선호해서 도시공사 등과 같

은 시행자의 입장에서는 지구단위계획의 실효성에 관해서 의문을 제기하기도 한다.

그러한 인식을 가지고 조성된 일부 택지사업지구는 실제 많은 문제가 노정되고 있는데, 단독주택지의 도로는 주차된 차들로 잠식되어 보행환경에 불편을 주고 공원과 녹지가 부족하며, 주택 앞에 고층 건물이나 공장, 자동차 수리점이 들어서는 등 부작용이 일고 있다. 또한, 주변과 어울리지 않는 용도나 형태의 건축물이 들어서 일조, 조망, 소음, 프라이버시 등에 불편을 주거나 쾌적하지 않은 경관이 형성되는 등 전반적인 도시환경에 악영향을 미치거나 많은 사람들에게 불편을 주고 있다. 한편, 그러한 문제점을 막기 위해서 마련된 지구단위계획도 제대로 지침을 작성되지 못하면 기성 시가지와 별반 다를 것 없는 모습을 보이며 기성 시가지의 도시문제들이 그대로 나타나기도 한다.

이에 본 연구는 상기의 문제인식에서 출발하여 지구단위계획이 수립 지침대로 조성된 택지개발사업지구를 사례 지역으로 선정하여 그 효과성을 실증적으로 분석해 볼 필요가 있다. 특히 수도권과 달리 지방은 부동산침체로 인해 매우 어려운 분양 현실에 처해있지만, 쾌적한 주거환경

\*정회원(주저자, 교신저자), 대구대학교 도시·지역계획학과 부교수

Corresponding Author: Keong-Gu Hong, Dept. of Urban & Regional Planning, Daegu University, 201 Daegu Blvd., Jillyang, Gyeongsan, Gyeongbuk, 714-714, Korea.  
E-mail: hongkg@daegu.ac.kr

1) 실제 대구광역시의 도시공사에서 시행된 많은 택지개발사업의 경우 지구단위계획의 수립지침이 제대로 적용된 곳은 최근에 개발된 죽곡택지개발지구가 유일하다.

경조성을 위한 도시설계적 지침이 주민의 만족도에 긍정적인 영향을 줄 수 있고 지침이 주거만족도에 영향을 미치는 것을 요인분석과 회귀분석을통해서 그 영향요인과 영향정도를 증명한다면 보다 적극적인 계획수단으로 활용할 수가 있다. 따라서 본 연구는 첫째, 지구단위계획이 수립지침에 따라 이루어진 택지개발사업지구를 대상으로 수립지침별 계획내용과 특성을 검토하고 둘째, 이러한 수립지침이 사례지구의 거주자에게 어떤 만족도를 주는지를 평가하며, 마지막으로 거주 만족도에 중요한 영향을 미치는 수립지침 요인을 규명하고자 한다. 이러한 결과는 지구단위계획의 효과성에 관해서 시사점을 제시할 수 있고, 향후 계획 수립지침에 있어 바람직한 방향을 제시하는 데 도움이 될 것으로 판단된다.

2. 선행연구 검토

택지개발지구에서 주거 만족도와 관련된 연구는 크게 주제에 따라 세 가지 영역으로 구분하여 검토할 수 있다. 첫째는 토지이용패턴 및 개발 실태에 관한 연구, 둘째는 주거만족도에 관한 연구, 마지막으로 지구단위계획에 관한 연구로 구분할 수 있다. 먼저 토지이용패턴 및 개발 실태와 관련된 연구로는 (Lee & Park, 2009), Choi(2011) 등을 들 수 있는데, 택지개발지구 단독주택에서 건축물 개발과정을 파악하거나 생활권 내 근린시설 이용패턴을 파악하여 근린시설의 적절한 설정 방안을 모색하였다. 신시가지 주거만족도와 관련된 연구로는 (Lee & Park, 2010), (Park & Kim, 2004), (Kim & Choi, 2008) 등을 들 수 있는데, 주로 택지개발지구 내 아파트 거주자들의 근린환경만족도와 근린환경 개선우선지수로 근린환경을 평가하여 근린환경만족도를 높일 수 있는 요소를 도출하였고 사회 인구학적 특성 및 주택특성별 주거환경에 대한 만족도 조사 등을 통해 주거환경 개발 및 계획에 필요한 기초자료 제시에 초점을 맞추었다. 마지막으로 신시가지 지구단위계획과 관련된 연구로는 Shin(2009), Ahn(2007), Lee(2005) 등을 들 수 있는데, 주로 지구단위계획 수립실태와 지구단위계획 내용상 문제점 및 개선방안을 제시하였고, 또한 구역지정 대상 범위와 유형상의 측면, 계획수립 절차상 측면, 계획 운영상 측면, 지구단위개발방식과 계획내용상 측면에서 연구를 하였다. 또한 지구단위계획 의제처리, 완화규정, 용도지역 변경, 평균층수 적용에 대한 개선방안을 제시하였고 계획의 실효성 증진을 위해서 공공부문의 계획실현을 강조하고, 민간부문의 규제에 대해서는 현실적인 기준마련이 필요하다고 하였으며, 적절한 개발밀도의 산출과 주민들의 참여, 인센티브의 합리적 운용이 필요하다고 하였다.

이처럼 세 주제에 따라 구분된 선행연구를 고찰한 결과, 시사점은 택지개발사업 후에 개발과정 및 시설이용패턴에 대한 조사는 향후 토지이용과정에 많은 시사점을 줄 수 있고, 인구통계학적 주거만족도의 조사는 실태를 파악하는데 매우 중요한 자료가 될 수 있다. 또한 제도적인

연구로서 신시가지에서 지구단위계획의 실효성 및 개발방안에 대한 연구도 지구단위계획의 효과를 증진시키는데 많은 시사점을 주고 있다.

그러나 지구단위계획의 지침으로 인한 공간조성이 주거만족도에 어떠한 영향을 주고 주거만족도를 높이기 위해서는 어떤 요인에 중점을 두어야 하는지에 대한 연구는 미진하다. 특히, 부문별 지구단위계획지침이 실제 거주자 만족도에 어떠한 영향을 미치는지를 실제 거주자의 관점에서 평가된 사례는 없기 때문에, 본 연구는 상기의 선행연구들과의 차이가 있다고 판단된다. 따라서 이러한 연구가 진행된다면, 주민만족도를 좀 더 높일 수 있는 영향요인과 지구단위계획 지침방향을 정할 수 있을 것으로 판단된다.

3. 연구의 내용과 범위

본 연구의 공간적 범위는 지구단위계획을 수립한 대구광역시 죽곡택지개발사업지구로 하였고, 시간적 범위는 2011년 9월부터 10월까지 약 두 달간 사례지구에서 거주자 만족도를 심층면접조사방법으로 살펴보았다. 이 연구의 내용적 범위는 크게 두 가지로 구분할 수 있는데, 첫째, 사례지구의 지구단위계획 계획검토와 특성을 부문별로 분석하고, 각 부문별로 거주자의 만족도와 인구통계학적 특성별로 어떤 차이가 있는지를 평가하였다. 둘째, 지구단위계획의 지침에서 주거만족도에 영향을 주는 요인을 규명하고 그 요인별로 거주자 만족도에 영향을 주는 인과관계를 분석하였다.

II. 사례지구의 검토

1. 사례지구의 개요

사례지구의 위치는 대구광역시 달성군 다사읍 죽곡리와 매곡리 일원으로 면적은 670,135 m<sup>2</sup>이며, 계획목표년도는 2005년을 목표로 시행되었다. 2000년 6월 택지개발예정지구로 지정되었고, 2003년 1월에 개발계획 및 실시계획이 승인되었다. 본 사업의 목적은 도시기반시설을 충분히 확보하고 지역발전을 선도할 수 있는 미래형 주거단지를 신설하여 편의성과 쾌적성을 조화시킨 신시가지의 조성을 목적으로 시행되었다.

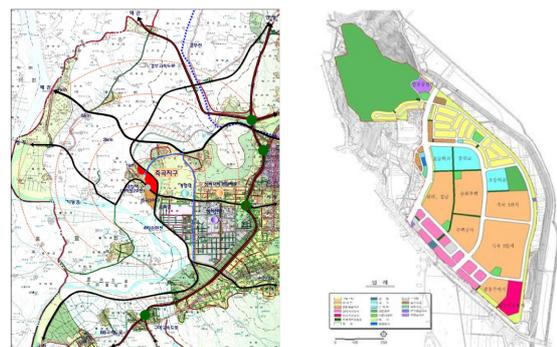


Figure 1. The Site and Land Use Plan

Table 1. The Table of Land-Use Plan

Classification	Area (m <sup>2</sup> )	%
Total	670,135	100.0
Residential	281,886	42.1
Detached house	56,638	8.5
Apartment	188,226	28.1
Row house	30,335	4.5
Neighborhood facility	6,687	1.0
Commercial	31,360	4.7
Public	356,889	53.2
Road	113,166	16.9
Pedestrian road	7,455	1.1
Square	1,492	0.2
School	39,831	5.9
Kinder garden	1,110	0.2
Park	138,530	20.7
Playground	9,302	1.4
Garage	4,473	0.7
Public office	831	0.1
Green zone	36,486	5.4
Worship place	2,350	0.3
Medical facility	1,264	0.2
Eclectical facility	559	0.1
Gas facility	40	0.0

사업의 기본방향은 친환경적인 도시환경 조성, 최대한 녹지 확보 및 주변지역 녹지연계체계 확립, 낙동강과 금호강 등 자연에 순응하는 도시환경 정립, 개발과 보존이 조화되는 효율적 개발로 도시발전 유도, 합리적 동선체계 설정과 도시기반시설의 정비 확충, 다양한 계층을 위한 주택공급 등이다. 목표인구는 약 15천명으로 총 밀도는 226인/ha 수준으로 하였으며, 단독주택과 공동주택<sup>2)</sup>의 비율은 20.6:79.4로 설정하여 주거유형의 획일화를 방지하려고 하였다. 용지별 비율은 주택건설용지가 42.1%, 상업업무용지가 4.7%, 공공시설용지<sup>3)</sup>는 53.2%로 설정하여 비교적 공공시설의 비율을 높여서 생활의 편리성을 도모하도록 개발계획에서 설정하였다.

2. 지구단위계획 계획검토

일반적으로 지구단위계획은 개발계획의 승인 후에 실시설계를 하면서 시행지침에 따라 작성하고 있고, 본 사례에서는 총 8개의 부분으로 작성되었다. 먼저 건축물의 용도에 관한 지침은 개발계획에서 지정된 용도지역에서 각 지역별로 지정용도, 허용용도, 불허용도를 두었고 미관지구, 고도지구, 방화지구를 두어 유해 용도간의 분리를 통해 쾌적한 환경조성, 기능의 증진과 주변용도와의 조화를 목표로 하였다. 가구 및 획지에 관한 지침은 세장비 0.8-

2.0까지의 정형의 형태, 상업용지의 획지분할 선, 위치에 따른 1열가구와 2열가구의 배치 및 용지별 면적기준<sup>4)</sup>을 두어 토지이용계획에서 설정한 용도와 기능이 적합하게 수용될 수 있도록 적정획지의 구획과 주변지역과의 조화를 통한 난개발 방지를 목표로 하였다.

Table 2. Building Density Plan

Classification	B.C.R	F.A.R	Maximum Height	Minimum Height	
Detached house	60	150	3	-	
Row house	40	160	4	-	
Apartment	25	210	25	-	
Neighborhood facility	70	370	5	-	
	70	500	7	-	
Commercial	front side	70	800	15	3
	back side	70	500	10	-

밀도에 관한 지침은 용지별로 도시계획조례보다 강화된 건폐율과 용적률을 적용하였고 최고층수와 최저층수를 두어 시각적 또는 공간적으로 오픈스페이스의 확보와 가로환경의 개방감, 주변건축물 및 생활환경과의 조화를 목표로 하였다. 건축물 배치에 관한 지침은 건축한계선<sup>5)</sup>과 벽면한계선<sup>6)</sup>, 타원형 배치구간 및 12층 건축물 배치구간을 두어 가로경관의 연속성 및 도로의 개방감확보, 쾌적한 보행환경조성 및 건축선 후퇴공간의 이용수준을 제고하고 상가전면의 보행을 활성화하고자 하였다.

대지내 공지에 관한 지침은 전면공지<sup>7)</sup>, 공개공지, 대지내 공지<sup>8)</sup>(공동주택용지 등), 대지안의 조경기준을 두어 대지내 조경 및 공지조성에 대한 만족도와 다양한 오픈스페이스의 제공으로 공지의 활용수준을 높이고자 하였다. 교통에 관한 지침은 개발계획에서 마련된 도로계획에서 합리적인 교통계획을 위해 차량진입구간과 불허구간<sup>9)</sup>, 공공보행통로 및 보행자데크<sup>10)</sup>, 공동주차장<sup>11)</sup>의 권장 등을 통해 보행자도로와 보행환경, 차량교통환경, 노상주차장

- 4) 지역적 특성에 따라 단독주택용지는 200-430 m<sup>2</sup>, 공공주택용지는 24천-33천 m<sup>2</sup>, 근린생활시설용지는 284-400 m<sup>2</sup>, 상업시설용지는 415-2489 m<sup>2</sup>까지의 범위 속에서 배치하였다.
- 5) 공동주택단지 내에서 주호의 건축한계선은 상업용지변에 10m, 기타 6m로 규정하며, 부대복리시설은 3m로, 교육시설용지는 15m 이상 도로변에서 강의동 및 교실 등에 한하여 건축한계선 10m, 근린생활시설용지 및 유치원 등 기타용지는 22m 이상 도로변에서 2m 이상 건축한계선을 지정하였다.
- 6) 주차장 및 이면도로에 접하는 일반상업시설용지는 2m 벽면한계선을 두도록 하였다.
- 7) 건축선 후퇴로 확보된 공간은 전면공지로 지정하고 전면공지로 조성시에는 인접보도와의 단차가 발생되지 않도록 하고, 불라드를 설치하여 차량의 진입 및 주차 방지하였다.
- 8) 도로변 주요 교차부와 인구집중유발시설에는 대지내 공지를 확보하여 보행환경을 제고하도록 하며, 대지내 공지의 위치 및 규모에 따라 독특한 성격 및 기능을 부여하여 다양한 오픈스페이스(Open Space)를 구성토록 하였다.
- 9) 간선부에서의 차량진출입을 불허하여 이면부에서 접근토록 계획하고 가각부에서의 차량진출입을 억제하였으며, 개별 블록별 개발시 차량출입금지구간 및 허용구간을 지정하였다.

2) 공동주택에서 아파트:연립=86.1:13.9로 설정하였다.  
 3) 이중에서 도로율은 18.0%, 공원녹지율은 27.5%로 설정하였다.

Table 3. The Guideline of Site Plan and Building

Classification	Guideline of site planning
Apartment Complex	<ul style="list-style-type: none"> <li>The length of apartment building is within 100m and core-type buildings should be located at the 22meters' road.</li> <li>The maximum building height is below 12th floor and can be made it higher according to the noise level.</li> </ul>
Neighborhood facility and Commercial	<ul style="list-style-type: none"> <li>The facade of building should face to bigger road.</li> </ul>

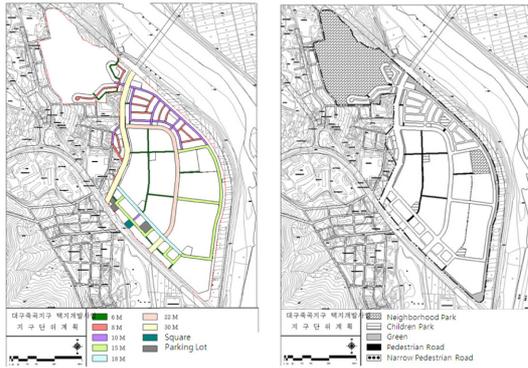


Figure 2. Traffic and Open Space Network

등 주차장의 여건을 개선하고자 하였다. 기반시설에 관한 지침은 쾌적한 오픈스페이스 확보를 위해 이용 형태 및 이용권을 고려한 광장<sup>12)</sup>, 근린공원 및 어린이공원의 지정과 녹지의 지정<sup>13)</sup>, 교육시설 및 기타 공공시설<sup>14)</sup>에 대한 규모, 위치 및 배치에 대한 지침을 줌으로써 공공기반시설에 대한 만족도를 높이고자 하였다.

경관에 관한 지침으로는 타워형 배치구간, 12층 건축물 배치구간 등 공동주택에 관한 지침과 전면공지 및 공개공지에 대한 지침<sup>15)</sup>, 경사형 지붕, 용지별 대문, 담, 울타리에 관한 지침<sup>16)</sup>을 두고 있으며, 이를 통해 경관의 통일성과 조화성, 지역특성에 맞는 건축물 외관형성, 지구경관의 조화, 자연환경과의 조화, 쇼핑활동의 편의성과 가로경관의 조화를 목표로 지침을 구성하였다. 그 외에 환경관리에 관한 지침이나 인센티브 및 페널티에 관한 지침은

10) 원활한 보행동선 계획으로 보행자의 안전성 확보, 광장, 공원을 연결하는 보행연결 체계 조성하고자 공공보행통로 및 보행자 데크를 설치, 차량과 분리된 보행통로 조성을 하였다.

11) 상업지역에 주차장 2개소를 배치하여 이용객의 편의를 증진하고 있다.

12) 지하철 이용객을 감안한 미관광장을 조성하였다.

13) 근린공원 2개소, 어린이공원 5개소, 완충녹지와 경관녹지를 조성하였다.

14) 기타 공공시설계획은 동사무소와 파출소 1개소, 초등학교 2개소, 중학교 1개소, 유치원2개소, 종교시설2개소, 의료시설 1개소, 전기공급설비2개소, 가스공급설비2개소, 집단에너지 공급시설1개소를 배치하여 하였다.

15) 상가건물에는 경계시설물을 금지시킴으로써 개방공간을 일반 대중에게 항상 제공하도록 하였다.

16) 담 또는 울타리를 설치하고자 할 때에는 1.0 m 이하의 투시형 또는 생울타리로 조성, 단독주택용지의 대문은 투시형으로 권장하였다.

없이 작성되었지만, 지금까지 대구지역에서는 지구단위계획의 지침에 따라 비교적 충실히 계획된 사례 중에 하나이므로 이에 대한 거주자의 주거만족도를 평가 할 수 있는 좋은 사례라고 볼 수 있다.

### III. 분석의 틀 설정

#### 1. 조사항목 및 분석방법설정

본 연구를 수행하기 위해서 총 8개 부문에 관해서 앞에서 검토한 내용을 토대로 지구단위계획에서 목적에 대해 적시한 바대로 거주민들이 평가할 수 있도록 다음과 같이 정리하였다.

Table 4. Survey Items

Items	Contents(Likert Scale)
Land use and Building uses	Q1-1 Healthy environment Q1-2 The harmony of land use and function
Infrastructure	Q2-1 Public space as square Q2-2 Park and green space Q2-3 School and cultural facilities Q2-4 Public facility
Block and lots	Q3-1 Optimum size of lots Q3-2 Prevention of disharmony and balance with neighborhood
Density and building size	Q4-1 The balance with buildings Q4-2 The openness of visual corridor Q4-3 Open space in lot
Block plan	Q5-1 Continuity of urban streetscape Q5-2 Openness of road Q5-3 Pleasantness of pedestrian sidewalk Q5-4 Usage degree of setback area Q5-5 Publicity in the front area of building
Open space in lot	Q6-1 Good design of open space in lots Q6-2 Various open space and usage degree
Traffic and circulation	Q7-1 Network system of pedestrian road Q7-2 Location of parking garage Q7-3 Effectiveness in road Q7-4 Effectiveness in pedestrian road Q7-5 Parking amenity in town
Landscape	Q8-1 Unity and harmony of buildings Q8-2 Locality of building Q8-3 Balance with nature Q8-4 Visual amenity in shopping street Q8-5 Harmony of districts Q8-6 Harmony of streetscape

먼저 토지이용 및 건축물의 용도지침에서는 Q1-1 유해용 도로로부터의 보호, Q1-2 용도간의 조화 및 기능의 증진을 평가항목으로 설정하였고 기반시설지침에서는 Q2-1 광장 등의 공공용지, Q2-2 공원 및 녹지, Q2-3 교육 및 문화공공시설, Q2-4 기타공공시설에 대한 만족도를 평가하였으며, 가구 및 획지지침에서는 효율적인 토지이용을 위한 Q3-1 획지규모의 적정성, Q3-2년개발 방지 및 주변지역과의 조화를 평가하였다.

건축물의 밀도에 관한 지침에서는 Q4-1 주변건물과의 조화, Q4-2공동주택 등 건축물의 개방감, Q4-3옥외 공간

등 오픈스페이스의 확보에 관해서 평가하였다. 건축물 배치지침에서는 Q5-1 가로경관의 연속성, Q5-2 도로의 개방감, Q5-3 보행환경의 쾌적성, Q5-4건축선 후퇴 공간 이용수준, Q5-5 상가 전면이용의 공공성에 관해서 평가하였으며, 대지내 공지에 관한 지침에서는 Q6-1 대지내 조경 및 공지조성의 만족도, Q6-2 다양한 오픈스페이스확보와 활용수준에 관해서 평가하였고, 차량 및 동선계획에 관한 지침은 Q7-1 보행자도로의 연계성, Q 7-2 주차장의 적정 위치, Q 7-3차량 교통환경 효율성, Q 7-4 보행환경의 기능성과 효율성, Q 7-5단지내부 및 외부의 주차여건에 관해서 평가하였으며, 마지막으로 경관에 관한 지침으로는 Q8-1 지구경관의 통일성과 조화성, Q8-2 지역특성에 맞는 건축물 외관, Q8-3 자연환경과의 친화성, Q8-4 쇼핑환경의 시각적 쾌적성, Q8-5 지구경관 및 Q8-6 가로경관의 조화에 관해서 평가하였다.

설문형식은 지침의 8개 형식으로 구성하였으며, 설문지 구성항목 중 만족도에 대한 조사는 매우만족, 만족, 보통, 불만, 매우불만의 5점 척도로 구성하였다. 분석방법은 지구단위계획의 계획항목별 기술통계로 각 항목별 만족도를 살펴보고 거주자의 인구통계학적 특성별로 어떤 차이가 있는지를 카이제곱검정을 통해서 분석하였다. 다음으로 거주자 만족도에 영향을 미치는 지구단위계획요인별 영향을 알아보기 위해서 요인분석을 통해 공통된 요인을 도출하고 도출된 요인을 독립변수 및 거주자 만족도의 종속변수로 하여 다중회귀분석을 통해 분석하였고, 통계는 SPSS 20.0으로 분석하였다.

2. 기초통계분석

조사대상자는 사례지구 내 거주자를 대상으로 하였다. 사례지구를 직접 방문하여 2011년 9월부터 10월까지 약 한 달간 사례지구에서 거주 또는 생활하는 아파트, 단독주택, 상가 등의 거주자 194명을 대상으로 1:1 심층면접 방식으로 설문조사를 실시하였다<sup>17)</sup>. 설문 시 이해를 돕기 위해 지구단위계획의 개념과 의의에 대하여 응답자에게 간략히 설명을 한 후 설문을 진행하였고 그 기초통계는 다음과 같다.

설문 응답자의 특성을 빈도수가 높은 항목 순으로 살펴보면 연령대별로는 30대가 가장 높았고, 생활하는 건물의 유형은 주로 공동주택(아파트) 거주자가 가장 많았으며, 단독주택 거주자와 상가 거주자 순으로 나타났다. 소유형태별로는 주택 소유자가 62.9%, 임대인이 37.1%의 분포를 보이고, 거주기간 별로는 1년 미만인 12.4%, 3년 미만 거주자는 90명으로 46.4%, 3년 이상 거주자는 41.2%의 분포를 보였다.

Table 5. General Characteristics of the Survey Respondents

Classification	N	%	
Age	20-29	46	23.7
	30-39	56	28.9
	40-49	53	27.3
	More than 50	39	20.1
	Sub-total	194	100.0
Building type	Detached house	35	18.0
	An apartment	126	64.9
	Mixed use	33	17.0
	Sub-total	194	100.0
Ownership	Owner	122	62.9
	Renter	72	37.1
	Sub-total	194	100.0
Length of residence	Under 1 year	24	12.4
	1- 3 years	90	46.4
	Over 3 years	80	41.2
	Sub-total	194	100.0
Urban design	Known	58	29.9
	Unknown	136	70.1
	Sub-total	194	100

한편, 설문결과와 신뢰성 검토를 위해 크론바흐 알파(Chronbach's Alpha)테스트를 한 결과, 0.954의 값이 나타났고 각 항목에서 삭제된 경우 크론바흐 알파 값이 모두 0.95이상으로 나타나 31개의 세부 평가항목들이 일관성(consistency) 혹은 동질성을 갖는다고 할 수 있다.

IV. 실증분석

1. 지침항목별 만족도

각 지침 항목별로 거주자의 평가는 각 문항별로 만족도 점수<sup>18)</sup>를 합산하여 평가하였고, 범주<sup>19)</sup>별로 차이가 있는 것을 표기하였으며, 그 결과 기술통계는 <Table 6>과 같다.

먼저 토지이용 및 건축물 용도에 대한 만족도를 평가한 결과, 유휴용도<sup>20)</sup>로부터 보호를 통한 주거환경의 쾌적성, 용도간의 조화 및 기능의 증진에서는 각각 3.42와 3.36을 받아 만족에 가까운 결과를 나타내었다. 이는 일반적인 용도지역 내에 허용범위보다 강화된 지정용도, 허용용도, 불허용도 지정에 기인한 것으로 판단되며, 거주자가 단독주택에 거주하고 거주 년 수가 짧을수록 좋은 평가결과를 나타내었고 통계적으로 차이를 보였다. 기반시설에 관해서는 공원·녹지에 대한 만족도가 가장 높았고 기타 공공시설, 교육·문화공공시설이 만족도가 높게 나

17) 분석대상이 된 사례가 하나이기 때문에, 연구결과를 신뢰성을 위해서 설문조사시에 1인당 소정의 상품(1만원)과 함께 전문설문조사기관과 연구진이 함께 조사에 참여하여 해당지역에 지구단위계획의 내용을 설명한 후 가급적 지구단위계획에 대한 평가만이 이루어질 수 있도록 하였다.

18) 매우만족=5, 만족=4, 보통=3, 불만=2, 매우불만=1로 평가하였다.  
 19) 범주표시는 다음과 같이 건물유형(building type), 계획인지여부(urban design), 거주기간(length of residence), 소유형태(ownership), 연령(age)으로 표기하였다.  
 20) 술집, 자동차정비소 등 주거환경에 부정적 영향을 주는 용도를 말한다.

Table 6. The Residents' Satisfaction and Chi-square Test

Variables	Mean	Chi-square		
		$\chi^2$	Category	
Land use and Building uses	Q1-1	3.42	28.182** 10.382*	Building type Length of residence
	Q1-2	3.36	17.639** 6.436* 14.696**	Building type Ownership Length of residence
Infrastructure	Q2-1	3.33	-	-
	Q2-2	3.48	17.809**	Age
	Q2-3	3.28	10.657*	Building type
	Q2-4	3.39	6.71*	Urban design
Block and lots	Q3-1	3.39	16.218* 9.797* 7.879*	Age Length of residence Urban design
	Q3-2	3.32	-	-
Density and building size	Q4-1	3.32	13.268* 25.91** 19.96** 7.467*	Age Building type Length of residence Urban design
	Q4-2	3.39	14.219**	Building type
	Q4-3	3.35	14.484**	Length of residence
Block plan	Q5-1	3.45	19.128**	Age
	Q5-2	3.38	16.36* 13.483**	Age Length of residence
	Q5-3	3.41	14.577**	Building type
	Q5-4	3.32	10.086*	Building type
	Q5-5	3.31	-	-
Open space in lot	Q6-1	3.32	-	-
	Q6-2	3.27	-	-
Traffic and circulation	Q7-1	3.33	16.173**	Building type
	Q7-2	2.90	30.492** 6.197*	Building type Urban design
	Q7-3	3.23	11.382*	Building type
	Q7-4	3.24	16.451* 28.945** 11.568**	Age Building type Urban design
	Q7-5	2.92	13.113* 17.236** 10.008**	Age Building type Urban design
Landscape	Q8-1	3.37	-	-
	Q8-2	3.28	-	-
	Q8-3	3.38	-	-
	Q8-4	3.02	7.264*	Urban design
	Q8-5	3.46	-	-
	Q8-6	3.47	-	-

\*\* : P<0.01, \* : P<0.05

타났다. 이는 타 지역 보다 높은 비율의 공원녹지계획에 의한 것으로 판단되며, 광장 등 공공공지에 대한 지침에 기인한 것으로 보이며, Q2-2는 연령이 높을수록, Q2-3은 아파트거주자일수록, Q2-4는 지구단위계획을 잘 모를수록 환경에 만족도가 높은 것을 알 수 있다<sup>21)</sup>.

가구 및 획지에 관한 사항은 획지구모의 적정성에 관해서 상대적으로 높은 평가가 나왔으며, 연령이 높을수록,

거주 년 수가 오래될수록, 지구단위계획을 잘 알수록 높은 평가가 이루어졌고 통계적으로 유의미하게 나타났다. 한편 난개발방지 및 주변지역의 조화에 관해서도 3.32의 값을 나타내었고 인구통계학적 특성은 별 차이가 없었다. 건축물의 밀도와 규모에 관한 사항은 건축물의 개방감이 가장 높은 만족도를 나타내었고, 다음으로 오픈스페이스 확보 및 주변건물과의 조화 순으로 나타나 용지별 건폐율과 용적률, 최고·최저층수의 효과를 간접적으로 확인할 수 있었다. 이 항목들은 거주자의 연령이 낮을수록, 공동주택거주자일수록, 거주년수가 길수록, 지구단위계획을 모를수록 만족도가 높아지고 통계적으로 유의미한 차이를 나타내었다. 건축물과 배치 및 대지내 공지에 관해서는 가로경관의 연속성과 보행환경의 쾌적성이 가장 높게 나타났는데, 이는 건축선후퇴 및 전면공지에 기인한 것으로 판단되며, 연령이 낮을수록, 거주 년 수가 길수록 만족도가 높은 것으로 나타났고 통계적으로 유의미한 차이를 나타내었다.

차량 및 동선에 대한 사항은 보행자도로 및 보행환경의 기능성과 효율성이 가장 높게 나타났고, 다음으로 차량교통 환경의 효율성이 높게 나타났는데, 이는 주차진출 입구간설정 및 건축선 후퇴에 따른 보행공간마련, 보행네트워크 구축 등의 이유로 판단된다. 반면에 주차장 및 주차환경에 관해서는 불만족하는 것으로 나타났는데, 이는 좀 더 적극적인 주차환경에 대한 지구단위계획지침이 필요함을 알 수 있다. 한편 아파트거주자일수록, 연령이 낮을수록, 지구단위계획을 인지하고 있는 계층일수록 만족도가 높게 나타났고 통계적으로 유의미하게 나타났다.

경관에 관한 사항은 아파트 및 단독주택 등 지구경관과 가로경관의 조화가 높게 평가되었고, 경관의 통일성과 조화성, 주변 자연환경과의 조화(친환경성)가 높게 평가되었다. 이는 최고층수, 탑상형주동의 배치구간, 용지별 최고층수 및 최저층수의 규제 등에 기인한 것으로 보이며, 비록 좋은 평가를 받지 못했지만 Q8-4 소평환경의 시각적 쾌적성은 지구단위계획을 인지한 계층일수록 더 높은 평가를 받아 좀 더 적극적인 지구단위계획의 지침이 필요함을 알 수 있었다.

## 2. 거주자 만족도 영향요인

이러한 결과를 토대로 8개의 지구단위계획요소에 대한 영향요인을 규명하기 위해서 8개 항목을 독립변수로 하고 지구전체적인 만족도를 종속변수로 하여 회귀분석을 통해 인과관계를 분석하였다. 이를 위해 먼저 8개 요인변수에 대해서 독립변수의 다중공선성과 변수축약을 위해 요인분석을 하였고 요인추출방법은 주성분분석으로 하였으며, 회전방법은 Kaiser 정규화가 있는 베리맥스로 하였다.

21) 이처럼 지구단위계획의 인지하고 있는 계층은 보다 효과적으로 지구환경을 통제할 수 있는데, 그렇지 못한 것에 대한 기대심리에 기인한 것으로 나타났다.

Table 7. Factor Analysis

Variables	Factors				
	1	2	3	4	5
Q6-1	<b>.685</b>	.329	.078	.089	.058
Q6-2	<b>.677</b>	.420	-.014	.107	.173
Q8-1	<b>.658</b>	-.090	.432	.259	.147
Q8-2	<b>.690</b>	.137	.315	.212	.168
Q8-3	<b>.558</b>	.233	.409	.195	.246
Q5-4	<b>.511</b>	.375	.193	.287	-.015
Q5-5	<b>.631</b>	.084	.135	.420	.130
Q5-6	<b>.602</b>	.364	.041	.354	.099
Q3-1	.207	<b>.678</b>	.304	.130	.186
Q3-2	.297	<b>.631</b>	.272	.059	.227
Q1-1	.166	<b>.662</b>	.425	.082	.173
Q1-2	.173	<b>.484</b>	.476	.193	.218
Q4-1	.158	<b>.573</b>	.276	.366	.193
Q4-2	.260	<b>.663</b>	.194	.290	.220
Q4-3	.257	<b>.617</b>	.112	.267	.296
Q7-1	-.161	.253	<b>.448</b>	.410	.398
Q7-2	-.038	.343	<b>.604</b>	.149	.357
Q7-3	.425	.098	<b>.617</b>	.245	.034
Q7-4	.376	.196	<b>.653</b>	.190	.130
Q7-5	.307	.217	<b>.666</b>	.134	.209
Q5-1	.458	.196	.156	<b>.654</b>	.043
Q5-2	.376	.215	.181	<b>.695</b>	.096
Q5-3	.218	.301	.216	<b>.690</b>	.265
Q5-4	.339	.481	.186	<b>.427</b>	.219
Q5-5	.328	.185	.255	<b>.701</b>	.030
Q2-1	.134	.277	.256	.011	<b>.710</b>
Q2-2	.198	.101	.149	.019	<b>.773</b>
Q2-3	.001	.311	.054	.186	<b>.647</b>
Q2-4	.211	.110	.195	.112	<b>.760</b>

그 결과 아이겐벨류값이 1이상인 요인은 총 5개의 요인으로 도출되었고 총 누적 분산은 64.342로 나타났다. 분석결과, 요인1은 ‘경관요인’으로 나타났고 요인 2는 ‘밀도관련요인’, 요인3은 ‘도로 및 교통요인’, 요인4는 ‘보행의 쾌적성요인’, 마지막으로 요인5는 ‘기반 및 공공시설요인’으로 나타났다.

주거만족도에 관한 회귀분석을 한 결과<sup>22)</sup>, 5개의 변수가 다 유의미한 것을 알 수 있고 영향력에 큰 차이가 나지는 않지만 주거만족도에 의미 있는 영향력을 나타내고 있다. 먼저 주거만족도에 가장 큰 영향을 주는 요인은 ‘기반 및 공공시설요인’으로서 광장, 공원·녹지 등 기반시설이나 학교 등과 같은 공공시설에 좀 더 집중적으로 계획과 함께 세심한 지구단위계획지침이 필요하다는 것을 알 수 있고, 다음으로 중요한 요인은 요인3 ‘도로 및 교

22) R값은 0.529, R제곱은 0.280, VIF 1.0으로 나타났고, 분산분석 결과, 회귀모형제곱합 22.427, 잔차제곱합은 57.656, f값은 14.626, 유의확률은 0.000으로 나타나 모형이 유의한 것으로 나타났다.

Table 8. Regression Analysis

Model	Unstandardized		Standardized	T
	B	S.D		
(Constant)	3.454	.040		86.862**
Factor1	.117	.040	.181	2.929**
Factor2	.157	.040	.244	3.937**
Factor3	.165	.040	.256	4.131**
Factor4	.151	.040	.234	3.778**
Factor5	.168	.040	.260	4.208*

\*\* : P-value=under0.000, \* : P-value= under 0.00

통요인’으로서 도로의 계획과 보행자도로, 주차장 등에 대한 적극적인 지구단위계획지침이 마련되어야 한다는 것을 알 수 있다.

세 번째 우선순위의 요인은 요인2 ‘용도 및 밀도관련요인’으로서 주거환경의 쾌적성과 용도간의 조화, 난개발을 방지하는 가구 및 획지계획과 쾌적성을 증진시키는 건축물 규모계획에 대한 지침이 적극적으로 필요함을 알 수 있고, 다음으로 중요한 요인은 요인4 ‘보행 쾌적성요인’으로서 쾌적한 보행환경 조성을 위한 지침이 중요하게 나타났으며, 마지막 요인은 ‘경관요인’으로 나타났다. 이러한 결과는 향후 주거만족도를 높이기 위해서는 위의 같은 중요도에 따라 지침을 좀 더 적극적으로 마련해야 함을 알 수 있다.

## V. 결 론

본 연구는 택지개발사업에서 지구단위계획을 통해 보다 쾌적한 주거환경을 창출하고 나아가 거주자의 주거만족도를 높이고자 시행된 사례에 대해서 지구단위계획 항목별 만족도와 인구통계학적 평가차이를 규명하고 주거만족도에 영향을 주는 요인을 제시하고자 하였고 그 결과는 다음과 같다.

첫째, 본 사례지구에 적용된 지구단위계획 항목을 총 8개로하여 개발계획을 토대로 ‘토지이용 및 건축물용도계획’, ‘기반시설계획’, ‘가구 및 획지계획’, ‘건축물 규모 및 밀도계획’, ‘건축물의 배치계획’, ‘대지내 공지계획’, ‘차량 및 동선계획’, ‘경관계획’으로 구성되었으며, 각 항목별로 계획목적을 달성하기 위해서 지구단위계획수립지침에 따라 다양한 규제수단을 충실하게 적용하였다는 것을 알 수 있었다. 둘째, 지구단위계획 항목별 만족도는 항목별로 최저 평균값이 2.92에서 최고 3.53 사이의 결과 값을 나타내었고 대부분 항목에 만족 하였으나, 주차장관련 및 내부 주거환경에 관해서는 불만족하는 것으로 나타나 이에 대한 적극적인 지구단위계획지침마련이 필요함을 알 수

23) 지구단위계획의 수준은 지역별로, 설계자에 따라 상당히 달라질 수 있고 특히 지방에서는 토지 분양성을 이유로 매우 형식적인 지구단위계획이 수행되고 있다.

있었다. 한편, 거주자의 거주기간, 주택유형, 지구단위계획인지 유무에 따라서 만족도가 통계적으로 유의미하게 차이가 나타나는 것도 확인할 수 있었다. 셋째, 지구단위계획에 대한 거주자의 주거만족도에 영향을 미치는 요인을 분석한 결과, 총 5개의 요인으로 도출되었고, 그 중에서 광장, 공원·녹지 등과 같은 '기반 및 공공시설요인'이 가장 중요하게 나타났고, 다음으로 '도로 및 교통요인', '용도 및 밀도관련요인', '보행 쾌적성요인' 순으로 나타나 이들 항목과 연관된 적극적인 지구단위계획지침이 마련되어야 주거만족도를 높일 수 있다는 것을 알 수 있다. 반면에 최근 경관법 제정 등 많은 제도적 보완을 하고 있는 경관요인은 타 요인에 비해서 중요성이 떨어졌다.

따라서 이 연구는 거주자를 대상으로 만족도에 영향을 주는 요인을 실증적으로 비교분석하였다는데 의미를 부여할 수 있고, 향후 지구단위계획 시에 세부사업항목의 우선순위를 정하는 데 시사점을 제공해 줄 수 있다고 판단된다. 특히 거주자의 관점에서 주거환경의 쾌적성에 바탕이 된 만족도에 큰 영향을 미치고 있는 세부요인의 규명은 나름대로 의미 있는 연구결과라고 판단된다.

그러나 이 연구는 비교적 충실히 실행된 하나의 택지개발지구<sup>23)</sup>를 대상으로 분석되었기 때문에, 좀 더 객관성을 갖기 위해서는 여러 지구단위계획구역의 주민만족도에 대한 분석이 이루어져야 한다. 특히, 하나의 구역에 대한 조사만 이루어져 주민 만족도가 타 주거단지에 비하여 상대적으로 더 높은지 낮은지 판단할 수 없는 한계를 지니고 있습니다. 즉, 주민의 만족도가 단순한 주거환경만족도인지 지구단위계획 요소에 따른 만족도인지 분별이 어렵습니다. 따라서, 좀 더 보편적인 연구결과를 제시하기 위해서는 개발시기, 위치, 계획특성이 유사한, 즉 상품성이 동일한 여러 개의 지구를 대상으로 비교분석 등 좀 더 다양한 사례분석이 필요하다고 판단된다.

## REFERENCES

1. An, Y. (2008). *A study on application analysis and suggestion for their resolutions of the first-class planned unit districts in gyeonggi province*. Unpublished mater's thesis, Graduate School of Industry and Environment Kyungwon University, Seongnam.
2. Choi, K. (2011). A study on the development tendency of housing development district in local small and medium cities. *Journal of the Korea Housing Association*, 22(2), 63-71.
3. Kim, J., & Choi, Y. (2008). Study on the change in the satisfaction degree on the residential environment and the change in the selection tendency of the residential property. *Journal of the Korea Housing Association*, 19(3), 31-38.
4. Lee, K. (2005). *An analysis of the actual conditions of the district unit plan (type) and its remedies in seoul*. Unpublished mater's thesis, Graduate School of Urban Science The University of Seoul, Seoul.
5. Lee, S., & Park, K. (2009). Residents' using patterns of living facilities according to the development concepts of new residential areas in the middle-sized city. *Proceeding of Spring Annual Conference of KHA*, 2009, 21, 258-263.
6. Lee, S., & Park, K. (2010). Satisfaction level & improvement priority of community environment according to the development concepts of residential complexes. *Journal of the Korea Housing Association*, 21(3), 77-86.
7. Park, N., & Kim, J. (2004) The evaluation of the residential environmental qualities in bundang residents. *Journal of the Korea Housing Association*, 15(6), 27-35.
8. Shin, C. (2009). *A study on improvement device of district unit planning in residential land development project*. Unpublished mater's thesis. Graduate School of Industry The University of Ulsan, Ulsan.

접수일(2012. 1. 25)

수정일(1차: 2013. 3. 14)

게재확정일자(2013. 3. 26)