

신도시 거주민의 계속거주의사 결정 요인 분석 - 분당신도시 거주민을 대상으로

김용진¹, 김성희^{2*}

¹한국교통대학교 도시·교통공학과, ²안양대학교 도시정보공학과

Study on the Determinant Factors of New Town Residents' Living Intention - Focused on the Residents of Bundang New Town

Yong-Jin Kim¹, Seong-Hee Kim^{2*}

¹Dept. of Urban & Transportation Engineering, Korea National University of Transportation

²Dept. of Urban Information Engineering, Anyang University

요약 본 연구는 준공 및 입주가 이루어진지 20년이 경과된 수도권 1기 신도시들에 대한 관리 및 거주민의 지속적인 거주 중요성을 인식하고, 이를 위해 대표적인 수도권 1기 신도시인 분당신도시를 대상으로 실제 거주민의 계속거주의사와 리모델링 의향에 영향을 미치는 요인들을 분석하였다. 분석 자료는 분당신도시 거주민을 대상으로 한 설문을 통해 구축하였으며, 분석방법으로는 구조방정식모형을 사용하여 거주민들의 계속거주의사에 영향을 미치는 요인들의 직간접적 영향력을 파악하였다.

분석 결과, 거주민들의 계속거주의사에는 가구주 연령, 성별, 거주기간, 점유형태가 통계적으로 유의한 요인으로 나타났으며, 환경요소 중에서는 교육환경과 쇼핑환경이 유의한 것으로 나타났다. 이는 Ageing in Place 개념을 실현하기 위해서는 해당 지역의 교육 여건을 개선하고 다양한 상업시설 및 생활편의시설 확충이 필요하다는 것을 의미한다.

이때, 계속거주의사가 리모델링 찬반 의향에는 직접적인 영향은 없는 것으로 나타났다. 즉, 해당 지역에서 지속적으로 거주하고자 하는 주민이 꼭 자신의 아파트를 리모델링하고자 하는 것은 아니라는 것을 의미한다. 다만 계속거주의사를 매개변수로 하여 인지된 환경 요소들이 리모델링 찬반 의향에 미치는 영향을 분석한 결과, 교통환경과 교육환경, 쇼핑환경이 중요한 것으로 나타났다.

Abstract Given the importance of ensuring continued residency and maintenance of the 1st Planned New Town, which is the first of more than 20 such projects, this study aims to identify the factors determining the residents' living intention. The results show that age, gender, length of stay, and occupancy type are significant factors influencing their living intention. Among the environmental factors, the educational environment and shopping environment are crucial. This means that in order to achieve the "Ageing in Place" concept, it is necessary to improve the educational environment, provide a variety of commercial facilities and expand the living facilities. While it has no direct influence on the pros and cons of building remodeling, the results showed that when the living intention is used as a parameter, the transportation, educational, and shopping environment have an indirect influence on the pros and cons of building remodeling.

Keywords : Living Intention, 1st Planned New Towns, Ageing in Place, Structural Equation Model, Perceived Environment

*Corresponding Author : Seong-Hee Kim(Anyang Univ.)

Tel: +82-31-463-1202 email: sean@anyang.ac.kr

Received February 15, 2016

Revised (1st March 16, 2016, 2nd April 19, 2016, 3rd May 11, 2016)

Accepted May 12, 2016

Published May 31, 2016

1. 서론

90년대 초, 서울의 집값 폭등과 주택난을 해결하기 위해 건설된 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동의 수도권 1기 신도시가 최초입주 이후 모두 20년 이상 경과하여, 이들 신도시에 대한 관리 문제가 대두되고 있다. 이는 여느 공동주택단지 노후화와는 달리, 도시 전체가 동시에 노후화가 진행되는 문제를 안고 있어 자연적인 주거 순환에 한계가 있기 때문에 더욱 심각하다. 또한, 1기 신도시는 차량보유의 증가에 따른 주차장 등 생활편의시설이 부족하며, 대형평형이 많이 계획되어 있어 핵가족화 되는 가족구성의 변화 등 사회적 변화에 대응하지 못하는 현상이 나타나고 있다[1]. 또한, 1기 신도시의 경우 현행 제도 내에서 경제적 이유로 재건축사업은 불가능하다는 한계를 동시에 지닌다. 따라서 이들 지역의 거주민들의 주거 안정이 흔들릴 경우, 현재 수도권 전세난을 비롯한 부동산 시장에 큰 여파를 미칠 것으로 짐작할 수 있다.

1기 신도시의 관리 이슈는 패러다임의 변화 측면에서도 중요하다. 신도시 건설을 통해 주택 문제, 부동산 문제가 해결되었던 과거와는 달리, 고령화 현상, 인구 경제 현상 등의 사회 변화와 경기 침체의 장기화 등으로 인해 개발보다는 도시를 관리하고 내실을 강화하는 도시재생이 주목받고 있기 때문이다. 또한, ‘Ageing in Place(지역 내 계속거주)’라는 개념이 도시의 경쟁력이나 사회의 복지 정책을 평가하는 기준 중 하나로 주목받기 시작하면서 안정적인 정주 환경의 조성이 중요시되고 있다.

이에 본 연구에서는 수도권 1기 신도시 중 가장 성공적인 사업지역으로 꼽히는 분당신도시의 거주민을 대상으로 이들이 해당 지역 내에서 지속적으로 거주하고자 하는 의사 및 거주하는 주택의 리모델링 의사에 영향을 미치는 요인을 분석하는데 그 목적이 있다. 본 연구는 급속한 노후화가 진행될 것으로 예상되는 1기 신도시뿐만 아니라, Ageing in Place라는 개념에서 타 공동주택단지 내 거주민들의 지속적 거주의사를 제고할 수 있는 방안을 도출하는데 중요한 시사점을 제공할 것이다.

2. 이론적 배경

2.1 계속거주의사

우리나라를 비롯한 많은 선진국에서 공통적으로 나타나는 급속한 고령화 현상은 주거 정책 및 복지 정책의

변화를 이끌어내고 있다. 이 중 가장 주목받는 개념이 Ageing in Place(지역 내 계속거주)이다. 이는 고령자가 자신이 거주하던 집 또는 지역 내에서 떠나지 않고 계속 거주할 수 있는 상태를 의미하나, 보다 본질적으로는 고령자들이 해당 지역에서 안정적인 삶을 영위할 수 있는 상태를 뜻한다.

이러한 측면에서 Stanford Center of Longevity는 MMMI(The Metlife Mature Market Institute)와의 공동 연구를 통해 Ageing in Place를 실현하기 위한 지표를 개발하여 제시하고 있다. 이들에 따르면, 고령자가 보다 안정적으로 지역에서 계속 거주해나가기 위해서는 지불 가능한 주택이 필수적이며, 이 밖에도 안전하고 걷기에 편한 근린환경, 편리한 대중교통 수단, 안전한 운전 환경, 의료복지를 비롯한 다양한 복지서비스, 편리한 쇼핑 환경 등의 사회적 기반이 중요하다.

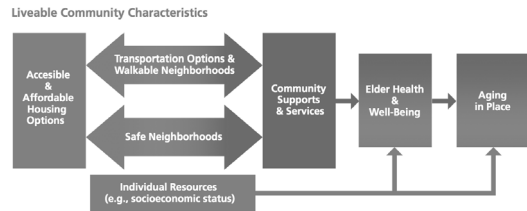


Fig. 1. Concept Image of Ageing in Place (Stanford Center on Longevity)

최근에는 이러한 물리적 환경이나 복지서비스 외에도 고령자들이 보다 독립적이고 자율적으로 한 지역 내에서 생활을 영위해 나가기 위해서는 친척·친지를 비롯한 친구·이웃들의 사회적 지지가 확보되어야 한다는 연구 결과도 나타나고 있다[2].

우리나라에서 최근 추진하고 있는 도시재생이나 마을 만들기 등도 이와 무관하지 않다. 즉, 지역 주민들이 지역에 대한 애착심을 갖고 오래 거주하기 위해서는 이들의 안정적이고 지속적인 거주에 중요한 요인들에 대한 연구 및 정책 수립이 필수적이라 할 수 있다.

2.2 리모델링 사업

리모델링이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위를 말한다(건축법 제2조). 이미 고밀로 건설된 노후 공동주택의 경우 입주민의 경제적 부담 등으로 인해 재건축사업

추진에 한계가 있으며, 이에 그 대안으로 리모델링을 정책화하였다. 관련 법령 개정 등을 통하여 리모델링 건축연한 완화, 수직 증축 허용 등 규제완화와 지원을 하고 있으나 사업의 활성화는 입주민의 사업비 부담과 부동산 시장의 변화에 많은 영향을 받고 있는 실정이다.

이러한 리모델링은 단위주택 내부를 수선하는 유형과 세대별 공간 확장을 포함하는 전면적 리모델링으로 구분될 수 있는데, 사업방식은 입주민의 사업비 부담 가능 금액에 따라 그 선호가 달라지는 경향이 있다.

수도권 1기 신도시 주민을 대상으로 설문조사한 연구[3]에 따르면 응답자의 64.7%는 주거환경만족도가 보통 이하였고, 내부 리모델링이 필요하다고 응답한 비율은 약 66.3%였으며, 외부 리모델링에 대하여는 81.3%가 필요하지 않은 것으로 상반된 요구도를 나타내었다. 즉, 단지 전체를 리모델링하는 것보다는 세대 내부 개선을 더 선호하는 것으로 나타났다. 세대 소득수준이 높아 리모델링에 대한 부담가능 능력이 클수록 리모델링 요구도가 높게 나타났으며, 주민들 중 해당 지역에서 지속적인 거주를 희망할수록 내·외부 리모델링에 대한 필요성을 느끼는 것으로 나타났다.

전문가 의견조사를 통한 신도시 리모델링 제약요인을 분석한 연구[4]에 따르면, 노년층에서는 부담여력이 낮은 실정이고 주민 부담금 규모에 따라 단지내 찬반의견이 나뉘게 되며, 리모델링 후 주택가격 상승에 대한 확신이 없는 등 경제적 요인에 대한 지적이 나타나고 있다.

리모델링 사업의 원활한 진행을 위해서는 현실적 지원방안 마련의 정책개선에 대한 요구가 있으며, 수요 및 거주자 특성을 고려한 리모델링 방식의 적용, 단지의 정체성 및 공공성 확보가 필요하다는 의견이 있었다.

이 밖에도 재건축이나 재개발 사업으로 인한 젠트리피케이션을 방지하기 위해 원주민의 재정착 의향에 관한 연구들도 이뤄지고 있다. 이 연구[5]는 서울의 정비사업 지구 주민들을 대상으로 정비사업 이후 재정착의향에 영향을 미치는 요인들을 분석하여 입주부담금을 보조할 수 있는 금융지원방안과 바우처제도와 연계한 임대주택 방안 등을 주장하였다.

지금의 공동주택 리모델링 사업은 입주민의 필요성 인식에도 불구하고 결국 입주민의 부담가능 금액에 의해 사업의 찬반과 사업방식이 결정되는 구조이며 부동산적 가치 제고에 초점을 두고 있으나, 집단적 노후화가 예상되는 신도시의 주택단지 관리 측면에서 리모델링 사업을

통한 사회수요 변화에 대응 및 지역 커뮤니티의 공공성 확보로 사회후생을 증대시키는 방향으로 그 논의를 확장시킬 필요가 있다.

2.3 연구가설의 설정

기존 연구 및 이론들을 바탕으로 본 연구에서는 분당신도시 공동주택 거주민들의 지속거주의사에 영향을 미치는 환경요인이 무엇인지 밝히고, 나아가 리모델링의 향에 영향을 미치는 요인을 분석하고자 한다. 이를 위한 연구 문제는 다음과 같다.

- | |
|--|
| 가설1 : 정주환경에 대한 만족도가 높을수록, 지속적 거주사가 높다. |
| 가설2 : 정주환경에 대한 만족도가 높을수록 리모델링 의향이 높다. |
| 가설3 : 단지환경에 대한 만족도가 높을수록 리모델링 의향이 높다. |

3. 연구의 방법

본 연구는 분당신도시 내 공동주택단지에서 거주하고 있는 실제 거주민들을 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 설문결과를 바탕으로 구조방정식 모형을 통한 통계 분석을 실시하였다.

우선, 설문조사는 분당신도시 내 공동주택단지 중 평형대, 위치를 고려하여 선정된 탑마을경남, 양지금호, 양지한양, 양지금호청구의 거주자를 대상으로 하였다. 해당 공동주택 단지들은 비슷한 위치에 비슷한 시기에 준공되었으며 다양한 평형을 포함하고 있어 연구 대상에 적절하다. 설문조사는 가구(세대)를 기준으로 하여 다양한 세대의 답변을 반영하도록 하였으며, 무작위추출을 통해 156명(156세대)를 선정하였다. 설문방법은 대면면접조사이며, 조사기간은 2013년 5월 14일부터 5월 30일이다.

다음으로 구조방정식 모형은 설문에 응답한 가구의 특성과 함께 이들이 인지하고 있는 거주환경의 질이 계속거주의사에 미치는 영향과 함께 계속거주의사를 매개변수로 리모델링 사업 찬반 의향에 미치는 영향을 분석하기 위해 활용하였다. 이 때, 구조방정식 모형은 본 설문조사와 같이 주관적인 주거환경의 질과 지속적 거주사와 같은 사회과학적·행동과학적 측정치를 분석할 때,

측정오차의 문제를 해결하기 위해 일반 회귀분석보다 측정오차를 고려할 수 있다는 장점을 지닌다[6]. 또한, 본 연구에서처럼 변수들 간의 직접효과 외에도 매개변수를 통한 간접효과를 파악할 수 있다는 장점을 지닌다.

분석에서 사용한 프로그램은 IBM Statistics SPSS 20.0과 IBM SPSS AMOS 20.0이다.

Table 1. Results of the Survey

Variable	Meaning
level of satisfaction of Education	Likert Scale(7point) for the Satisfaction Level of Educational Environment
level of satisfaction of Shopping	Likert Scale(7point) for the Satisfaction Level of Shopping Environment
level of satisfaction of Culture	Likert Scale(7point) for the Satisfaction Level of Cultural Environment
level of satisfaction of Medical care	Likert Scale(7point) for the Satisfaction Level of Medical Environment
level of satisfaction of APT complex	Likert Scale(7point) for the Satisfaction Level of APT Complex Environment
continuous living intention	the continuous living intention in the same APT Complex
housing remodeling intention	OX for the housing remodeling intention

4. 분석 결과

4.1 설문조사 결과

총 156명의 분당신도시 내 공동주택단지 주민을 설문하였으며, 이들 중 남성이 47명(30.1%), 여성이 109명(69.9%)이었다. 설문응답자들은 탑마을의 경남아파트 거주민이 56명으로 가장 많았으며, 양지 한양아파트 53명, 양지 금호아파트 34명, 양지 금호청구아파트 13명 순으로 나타났다. 가구주의 연령은 60세 이상이 55명으로 전체의 35.3%를 차지하였으며, 40대 43명, 50대 36명, 30대가 18명 순으로 나타났다. 가구원수와 가구유형을 살펴보면, 4인 이상 가구가 가장 보편적으로 나타났으며, 2인가구와 3인가구는 비슷한 비율(약 20%)로 나타났고, 1인 가구는 전체의 약 10%를 차지하는 것으로 나타났다. 또한 부모와 자식 세대가 함께 거주하는 2세대 가구가 전체의 59%로 가장 높게 차지하였으며, 1세대 가구가 전체의 23%를 차지하였고, 3세대 이상은 7.7%를 차지하였다.

Table 2. Results of the Survey

Division	Case (person)	Ratio (%)	
gender	male	47	30.1
	female	109	69.9
respondents age	30s	29	18.6
	40s	40	25.6
	50s	36	23.1
	over 60s	49	31.4
	nonresponse	2	1.3
apartment complex	topmaeul kyungnam	56	35.9
	yangji kumho	34	21.8
	yangji hanyang	53	34.0
	yangji kumhochunggu	13	8.3
householder age	30s	18	11.5
	40s	43	27.6
	50s	36	23.1
	over 60s	55	35.3
	nonresponse	4	2.6
household member	1 person	16	10.3
	2 person	32	20.5
	3 person	34	21.8
	4 person	55	35.3
	over 5 person	19	12.2
type of household	1-generation household	36	23.1
	2-generation household	92	59.0
	3-generation household	12	7.7
householder job	agriculture/forestry/fishery	1	0.6
	self-employed	15	9.6
	sale/business/service	7	4.5
	blue-collar	3	1.9
	white-collar	63	40.4
	housewife	33	21.2
unemployed/retired	34	21.8	
level of education	under middle school	13	8.3
	high school education	39	25.0
	over college	104	66.7
household income(month)	under ₩1,000,000	3	1.9
	₩1,000,000-₩2,000,000	18	11.5
	₩2,000,000-₩3,000,000	25	16.0
	₩3,000,000-₩4,000,000	21	13.5
	₩4,000,000-₩5,000,000	25	16.0
	₩5,000,000-₩7,000,000	29	18.6
	₩7,000,000-₩10,000,000	16	10.3
	over ₩10,000,000	18	11.5
	nonresponse	1	0.6
	housing size	under 80m ²	51
80m ² -106m ²		37	23.7
106m ² -126m ²		11	7.1
126m ² -165m ²		24	15.4
over 165m ²		33	21.2

housing tenure		
own housing	119	76.3
rental housing(jeonse)	36	23.1
etc	1	0.6
residence period(bundang)		
under 1 year	4	2.6
1-5 year	32	20.5
6-10 year	41	26.3
11-15 year	34	21.8
16-21 year	45	28.8
continuous living intention		
continuous reside	138	88.5
migration hope	9	5.8
hope but impossible	9	5.8
remodeling intention		
yes	78	50.0
no	41	26.3

응답자들의 소득 수준을 살펴보면, 100만원 미만의 월소득 가구는 전체의 1.9%를 차지하는 것으로 나타났으며, 응답자 전체의 63%가 월소득 200~700사이에 해당하는 것으로 나타났다. 이들의 주거 점유형태는 자가 119명으로 전체의 76.3%였으며, 분당신도시 내 거주 기간은 16년 이상이 45명으로 가장 많았고, 전체의 75%가 6년 이상 거주하는 가구들로 나타났다.

마지막으로 향후 계속 거주의사를 묻은 결과 응답자 중 138명(약88.5%)이 지속적인 거주 의사가 있는 것으로 응답하였다. 그러나 리모델링 찬반의사에 대한 응답 결과는 찬성이 78명(약 50%)이며 반대가 41명(약 26.3%)으로 나타나 다소 차이를 보였다. 이 때, 전체 응답자 중 리모델링 찬반에 답변을 거부하였거나 설문에 불성실하게 답변한 37명의 응답 자료는 분석에서 제외하였다.

4.2 구조방정식 분석 결과

거주자들의 계속거주의사와 리모델링 찬반의향 결정 요인 분석을 위해, 본 연구에서는 재개발사업, 재건축사업의 찬반 요인 관련 연구 및 재정착의향 결정요인 연구, 주거만족도 연구[7,8,9,10,11,12] 등을 참고하여 모델을 설정하였다.

가구주 성별, 가구주 연령, 가구원수, 해당지역(분당) 내 거주기간, 점유형태, 가구소득수준의 사회·경제 요인과 교통환경 만족도, 교육환경 만족도, 쇼핑환경 만족도, 문화여가환경 만족도, 의료복지환경 만족도 및 거주 단지 만족도의 인지된 환경 요인을 변수로 설정하였으며, 이들이 거주자들의 계속거주의사에 미치는 영향과 이를 매개로 리모델링 찬반 의향에 미치는 영향을 분석하였다.

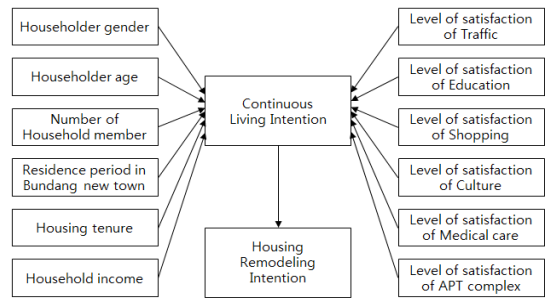


Fig. 2. Research Model

우선 모델의 적합성을 검증한 결과, 절대적합지수 중 RMSEA(Root Mean Square Error of Approximation)는 0.10, 증분적합지수 중에서 NFI(Normed Fit Index)는 0.959, CFI(Comparative Fit Index)는 0.971, TLI (Tucker-Lewis Index)는 0.746으로 적합성을 갖춘 것으로 나타났다.

분석 모형의 해당 경로별 계수값을 살펴보면 [표 3]과 같다.

Table 3. Results of SEM (Direct Effect)

Direct Path	Estimate	P
householder gender → continuous living intention	-.084	.006
householder age → continuous living intention	.051	.149
number of household member → continuous living intention	.042	.264
residence period in Bundang → continuous living intention	.084	.007
housing tenure → continuous living intention	-.140	.042
household income → continuous living intention	-.009	.689
level of satisfaction of Traffic → continuous living intention	-.089	.230
level of satisfaction of Education → continuous living intention	.185	.019
level of satisfaction of Shopping → continuous living intention	.197	.052
level of satisfaction of Culture → continuous living intention	-.004	.968
level of satisfaction of Medical care → continuous living intention	.083	.325
level of satisfaction of APT complex → continuous living intention	.000	.994
continuous living intention → housing remodeling intention	.045	.637

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

분석 결과, 거주민의 계속거주의사에 영향을 미치는 요인은 가구주의 성별과 거주기간, 점유형태, 교육환경

과 쇼핑환경에 대한 만족도로 나타났다. 즉, 가구주가 여성일 경우 이주하지 않고 현재 분당신도시에서 계속 거주하기를 희망하는 것으로 나타났으며, 오래 거주한 사람일수록, 그리고 현재 주택이 자가 주택일수록 계속 거주하고자 하는 의향이 있는 것으로 나타났다. 이러한 분석결과를 지속거주의사, 지역애착, 지역만족도 등 유사한 연구들과 유사한 것으로 이해할 수 있다.

인지된 환경의 질 중에서는 교육환경과 쇼핑환경이 계속거주의사에 유의한 것으로 나타났다. 교육환경은 부동산 가격, 거주지 선택, 지역만족도 등의 연구에서 항상 가장 중요한 환경요인으로 나타나는 것으로 계속 거주 의사에도 유의한 것으로 나타났다. 다음으로 쇼핑환경의 경우, 고령자들의 경우 자립적 생활능력 및 삶의 질에 중요한 환경요인이며, 생활편의의 정도를 나타내는 환경 변수로 본 연구에서는 계속거주의사에 중요한 것으로 나타났다.

그에 비해, 교통환경, 문화환경, 의료환경은 유의하지 않은 것으로 나타났는데, 교통환경은 젊은 거주자들에게 중요한 것으로 알려진 환경요인으로 본 연구의 대상자들의 연령대와 차이가 있어 본 연구에서는 유의하지 않은 것으로 이해할 수 있다. 문화환경의 경우에는 기존 연구들에서 일관적인 결과를 이끌어내기에는 한계가 있는 환경요인으로 지역의 특성, 지역거주민의 특성에 따라 그 중요도가 달라지며, 본 연구에서는 유의수준이 낮게 나타났다. 마지막으로 의료환경은 고령자들에게 특히 중요한 환경요인이나 본 연구에서는 지속거주의사에 영향을 미치는 요인으로 나타나지 않았다.

다음으로 인지된 환경 요소가 계속거주의사를 매개변수로 리모델링 의향에 미치는 간접효과에 대한 결과를 살펴보면 [표 4]와 같다.

Table 4. Results of SEM (Indirect Effect)

Indirect Path	Estimate
level of satisfaction of Traffic → housing remodeling intention	.005**
level of satisfaction of Education → housing remodeling intention	.012**
level of satisfaction of Shopping → housing remodeling intention	.012***
level of satisfaction of Culture → housing remodeling intention	.000
level of satisfaction of Medical care → housing remodeling intention	.006
level of satisfaction of APT complex → housing remodeling intention	.000

*** p<0.01, ** p<0.05, * p<0.1

거주민의 인지된 환경의 질과 리모델링 찬반 의향 사이의 간접효과를 살펴보면, 교통환경과 교육환경, 쇼핑환경이 유의한 것으로 나타났다. 즉, 교통환경, 교육환경, 쇼핑환경에 대한 만족도는 계속거주의사라는 매개변수를 통해 리모델링 찬성의향에 간접적 영향을 미치는 것으로 이해할 수 있다. 특히, 교통환경은 앞선 지속거주의사에 대한 직접적인 영향력은 없는 것으로 나타났으나, 이를 매개변수로 리모델링 의향에는 영향을 미치는 것으로 나타났다는 점에 주목할 필요가 있다. 즉, 본 연구의 분석에서 교통환경이 거주민의 지속거주의사에는 유의한 변수로 나타나지 않았으나 리모델링의 찬반에는 중요한 변수로 나타났다는 것을 의미하며, 이는 기존 재개발-재건축에 관한 연구들에서 교통환경 여건이 사업의 진행 및 성공 여부에 중요한 변수로 분석된 것과 같은 결과로 이해할 수 있다.

5. 결론

본 연구는 준공된 지 20년이 넘어선 1기 신도시들에 대한 관리 및 거주민의 계속적인 거주 중요성을 인식하고 이를 위해 대표적 1기 신도시인 분당신도시를 대상으로 실제 거주민의 계속거주의사와 리모델링 의향에 영향을 미치는 요인들을 분석하였다.

분석 결과, 거주민들의 계속거주의사에는 가구주 연령, 성별, 거주기간, 점유형태가 유의한 것으로 나타났으며, 환경요소 중에서는 교육환경과 쇼핑환경이 유의한 것으로 나타났다. 이는 Ageing in Place 개념을 실현하기 위해서는 해당 지역의 교육 여건을 개선하고 다양한 상업시설 및 생활편의시설 확충이 필요하다는 것을 의미한다.

이때, 계속거주의사가 리모델링 찬반 의향에는 직접적인 영향은 없는 것으로 나타났다. 즉, 해당 지역에서 지속적으로 거주하고자 하는 주민이 꼭 자신의 아파트를 리모델링하고자 하는 것은 아니라는 것을 의미한다. 단, 계속거주의사를 매개변수로 하여 인지된 환경 요소들이 미치는 영향을 분석한 결과, 교통환경과 교육환경, 쇼핑환경이 중요한 것으로 나타났다.

이러한 분석 결과는 1기 신도시의 관리뿐만 아니라 마을만들기, 도시재생 등에도 중요한 시사점을 제공한다. 과거 개발 중심의 패러다임에서 벗어나 도시를 관리하고 내실 있게 가꿔나가고자 할 때, 해당 지역에 대하여

교통 여건을 개선하고, 교육 환경 및 생활 편의 환경을 개선하는 노력이 수반되어야 거주민의 지속적인 거주를 장려할 수 있다는 점이다.

그러나 본 연구는 몇 가지 점에서 한계를 나타내고 있다. 우선, 분당신도시 내 특정 공동주택단지만을 대상으로 하였으며, 설문응답자의 성별이 여성에 치중되어 있어 연구 결과를 보편화하기에는 한계가 있다. 또한, 분석 대상으로 선정된 공동주택 단지가 모두 국민주택규모 이상으로 한정되어 있어, 공동주택의 특성을 충분히 반영하지 못하였다는 한계를 지닌다. 따라서 향후에는 분당신도시를 비롯한 일산신도시 등 1기 신도시들에 대하여 보다 세밀한 연구가 필요할 것으로 보인다.

References

- [1] Gyeonggi Research Institute, "A Study on the Urban Regeneration and Management Methods for the 1st Planned Newtowns in Gyeonggi-Do", pp.24-31, 2011.
- [2] J.L.Wilis et al., "Older people and their social spaces: A study of well-being and attachment to place in Aotearoa New Zealand", Social Science & Medicine, Vol.68, No.4, pp.664-671, 2009.
DOI: <http://dx.doi.org/10.1016/j.socscimed.2008.11.030>
- [3] J.E. Lee, "Study of the Apartment Buildings Renovation Plan based on Occupant Characteristics", Journal of the Regional Association of Architectural Institute of Korea, Vol.17, No.2, pp.75-82, 2015.
- [4] J.Y. Kim, S.Y. Chae, S.Y. Kim, "Practicing Professionals Survey : Direction for Remodeling Bundang New-Town", Journal of the Architectural Institute of Korea Planning & Design, Vol.28, No.6, pp.113-122, 2012.
- [5] S.H. Kim, K.H. Cho, K.E. Shim, Y.J. Kim, K.H. Ahn, "The Determinants on the Original Inhabitants' Intention for the Resettlement Decision in the Redevelopment Area", Journal of the Korean Urban Management Association, Vol.23, No.2, pp.149-167, 2010.
- [6] Y.J. Kim, "Neighborhood Environmental Factors Enhancing the Quality of Life among Urbna Elderly Population", pp.35-68, Seoul National University, 2012.
- [7] H.J. Kim, J.H. Lee, "Analysis of impact structure on Business satisfaction and Continuous business intention by the conflict Response and processing of Apartment Reconstruction projects", Journal of the Korea Academia-Industrial cooperation Society, Vol.16, No.3, pp.1699-1706, 2015.
DOI: <http://dx.doi.org/10.5762/KAIS.2015.16.3.1699>
- [8] G.H. Kim, H.J. Kim, J.H. Lee, "A Study on the Conflict Resolution for the efficient promotion of Urban Rehabilitation Project", Journal of the Korea Academia-Industrial cooperation Society, Vol.16, No.4, pp.2495-2504, 2015.

DOI: <http://dx.doi.org/10.5762/KAIS.2015.16.4.2495>

- [9] S.H. Cho, T.K. Lee, D.S. Oh, "A study on Actual Conditions Analysis for Regeneration of High-rise and High-density Apartment in the 1st period New Town", Journal of the KIEAE, Vol. 9, No. 2, pp.17-27, 2009.
- [10] J.B. Lee, "Methods for improving efficiency in Apartment Maintenance Management using on Analytic Hierarchy Process", Journal of KICEM, Vol.7, No.4, 2006.
- [11] S.S.Kwon, D.S.Oh, "Sustainable Regeneration Strategies of High-Rise Apartment Estates of the Early 1990s' New Towns in the Capital Area", Journal of the KIEAE, Vol. 9, No. 3, pp.47-59, 2009.
- [12] J.J. Yoon, E.M. Kim, "Changes in Demographic and Housing Characteristics of New Tons in Korea", LHI Journal, Vol.5, No.4, pp.235-246, 2014.

김 용 진(Yong-Jin Kim)

[정회원]



- 2012년 2월 : 서울대학교 건설환경공학부 (도시설계박사)
- 2012년 2월 ~ 2014년 11월 : 한아도시연구소 본부장
- 2014년 11월 ~ 2015년 8월 : 수원시정연구원 연구위원
- 2015년 9월 ~ 현재 : 한국교통대학교 도시·교통공학과 조교수

<관심분야>

도시설계, ODA, 경제기반도시재생, 공간복지

김 성 희(Seong-Hee Kim)

[정회원]



- 2002년 2월 : 서울대학교 지구환경시스템공학부 (공학석사)
- 2008년 8월 : 서울대학교 지구환경시스템공학부 (공학박사)
- 2008년 7월 ~ 2012년 2월 : 오씨에스도시건축 본부장
- 2012년 3월 ~ 현재 : 안양대학교 도시정보공학과 조교수

<관심분야>

도시계획 및 설계, 도시개발, 국제개발협력