

[연구조사보고]

서울 도심부 거주실태와 거주 의식에 관한 설문조사 결과*

Survey Report on the Living Conditions and Consciousness of Downtown Residents in Seoul

양재섭** . 이재순***

목 차

- | | |
|---------------------|------------------------|
| I. 조사 개요 | V. 도심부 거주 의사와 이주의향 |
| II. 직장위치와 통근실태 | VI. 주택개량 의사와 주거환경 개선방향 |
| III. 도심부 거주기간과 거주이유 | VII. 맺음말 |
| IV. 주거환경 만족도와 불편사항 | |

I. 조사 개요

지난 20여년간 서울 도심부를 비롯한 인접주거 지역의 상주인구는 계속해서 감소해왔다. 1980년 144,673명이던 사대문안 도심부¹⁾ 인구는 2000년 49,563명이 되어 9만 5천여명(80년대비 66%)이 감소했다. 종로·중구의 인구도 535,067명에서 305,291명으로 20년간 43%가 줄어 들었다. 반면, 같은 기간 동안 서울시 인구는 18%가 증가하여 인구의 도심공동화 현상이 더욱 심화되고 있다.²⁾

도심부에서는 상주인구의 감소와 함께 거주인구의 연령구조와 사회경제적 지위도 변화하고 있다. 30대 전후의 가구주들이 도심부를 빠져나감에 따라 노령인구와 저학력 가구주의 거주비율이 다른 지역에 비해 높게 나타나고 있으며, 1인 단독가구와 월세·무상거주 가구의 비율도 높은 편이다. 즉, 도심부와 인접주거지는 노후주거지로서의 성격과 고용중심지 주변의 임시거처라는 이중적 특성을 보이고 있는 것이다. 이에 따라 도심부 거주인구의 사회경제적 지위는 서울의 다른 지역에

* 이 원고는 2001년 서울시정개발연구원의 기본과제 『서울 도심부 주거실태와 주거확보방향 연구』를 수행하면서 실시한 설문조사 결과를 수정·보완하여 작성한 것임

** 서울시정개발연구원 도시계획설계연구부 부연구위원

*** 서울시정개발연구원 도시계획설계연구부 연구원

1) 여기서 사대문안 도심부란 을곡로, 의주로, 퇴계로, 홍인문로로 둘러싸여 있는 도심 상업지역과 그와 연결해 있는 행정동(사직, 교남, 종로1·2·3·4가, 종로5·6가, 소공, 회현, 명동, 광희, 을지로3·4·5가동)을 말한다.

2) 이기석(2002)은 서울 도심지역의 인구 공동화현상이 이미 1970년대에 용산지역을 포함한 대부분의 강북 구시가지까지 확대되었다고 보았다(이기석, 2002: 69).

비해 하위계층의 거주비율이 높게 나타나고 있다. 도심부 주거기능 또한 양적으로 감소하고, 질적으로 쇠락하는 경향을 보이고 있다. 2000년 현재 도심부에는 지은 지 30년이상 경과한 주택이 전체의 46%에 이를 정도로 노후한 상태이며, 좁은 도로와 영세한 필지구조 등 기반시설이 취약하여 개별적인 주택갱신에 어려움을 겪고 있다.

이처럼 서울 도심부의 주거기능이 쇠락하게 된 이유 중 하나는 지난 30여년간 강북의 기성지가 지보다는 강남의 신개발지를 개발하는 데 치중해 왔기 때문이다. 강남개발을 촉진하는 대신, 도심부는 각종 규제에 묶인 채 취약한 기반시설과 노후한 물리적 환경하에서 방치되어 왔으며, 광범위하게 지정된 도심재개발 미시행구역은 도심부의 갱신과 투자를 가로막아 왔다. 더구나 도심인접주거지에는 업무상업기능과 인쇄, 제조관련업종 등이 침투하면서 주거지로서의 기능과 매력을 잃어가고 있는 것이다.

지금까지 수행된 도심주거문제와 관련된 연구들은 대부분 도심부 주거기능의 쇠퇴와 도심거주자의 사회경제적 특성에 관한 것이었다(유리,

1994; 도경선, 1994; 이상대, 1996; 은기수, 2001). 그러나 이들 연구는 「인구주택총조사」 등의 자료를 활용하여 서울시 혹은 자치구 단위로 분석한 것이 대부분이었으며, 도심부 주거실태를 직접 조사한 연구는 그리 많지 않다.

이 조사보고는 서울 도심부와 인접주거지역에 거주하는 가구들의 주거실태와 거주의식에 관한 설문조사 결과를 기록하고, 그 의미를 해석하는데 목적이 있다. 도심 및 인접주거지역내 주민들의 거주실태와 도심거주이유, 주거환경 만족도와 개선방향 등을 도심거주 가구의 사회경제적 특성과 조사지역별로 파악하여 도심부 주거확보와 정비를 위한 기초자료로 활용하기 위한 것이다.

설문조사는 도심 및 인접주거지역을 대상으로 하되, 도심부에 남아있는 주거지 중에서 ① 노후주택이 밀집해 있는 지역(사직·교남·체부동일대), ② 주거와 상업·제조업 등이 혼재되어 있는 지역(회현·필동·광희동일대), ③ 도심부 상업지역내에서 주거기능이 잔존하고 있는 지역(봉익·연지·효제동일대) 등 세 가지 유형으로 구분하여 진행하였다.

<표 1> 조사지역 현황 및 설문부수

(단위: 인, %, 부)

지역구분	대상지역	지 역 현 황	추정인구수 및 설문부수			
			추정인구수	비율(%)	설문부수	비율(%)
노후주택 밀집지	사직/교남동	사직로, 의주로변 노후주거지	5,087	20.4	73	13.8
	체부/누하동	노후한옥 밀집지역	4,696	18.8	107	20.2
상업지역내 주거지	봉익/효제동	종로, 효제동일대의 한옥 및 노후 주택 잔존지역	4,645	18.6	109	20.6
주거상업 혼재지	회현/남산동	남대문시장, 명동과 인접하여 의 류관련업종 혼재지역	3,548	14.2	80	15.1
	필동/예장동	퇴계로 남측 주거지로서, 인쇄출 판 관련업종 혼재지역	3,705	14.8	80	15.1
	광희/장충동	퇴계로4가 남측의 주거지	3,302	13.2	80	15.1
계			24,982	100.0	529	100.0

설문조사는 단독주택, 연립/다세대주택 등에 거주하는 가구를 대상으로, 2001년 6월 1일부터 12일간 실시되었으며, 면접조사방식을 통해 총 529부를 조사하였다. 특히, 설문조사 결과를 해석함에 있어서는 『서울 도심부 관리 기본계획』(2000)을 수립하면서 실시한 도심거주자(200명)에 대한 설문조사 결과와 1995년 인구주택총조사 2% 표본자료의 분석결과를 참조하였다.

II. 직장위치와 통근실태

1. 가구주의 직장위치

도심 및 인접지역에 거주하는 가구주들은 대부분 직장에 근접해서 거주하는 직주근접(職住近接)한 거주행태를 보이고 있다.

무직자를 제외한 응답가구주(383명)의 77%가 종로·중구에 직장을 두고 있는 것으로 조사되었다. 이러한 조사결과는 『서울 도심부 관리 기본계획(2000)』의 설문조사에서 종로·중구에 직장을 둔 도심거주 가구주의 비율이 83%인 것과 유사한 결과이다.³⁾

가구주 연령별로는 40대와 60대 이상에서, 직업별로는 관리사무직·전문자유직보다 도심부에 광범위한 고용시장을 형성되어 있는 판매서비스·

<표 2> 도심거주 가구주의 직장위치

(단위: %, 명)

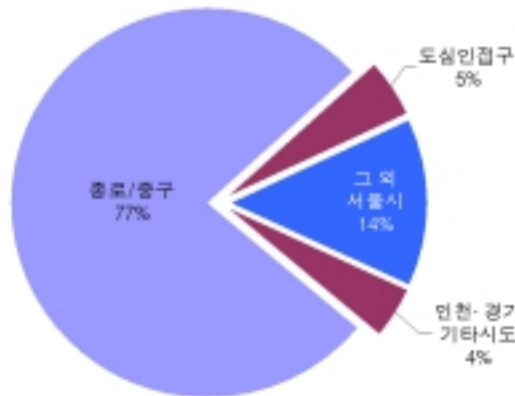
구 분		응답수	종로/중구	도심인접구*	그외 서울시	인천·경기/기타
전 체		100.0 (383)	77.3 (296)	4.7 (18)	13.8 (53)	4.2 (16)
가구주 연령	20대	23	78.3	0.0	21.7	0.0
	30대	98	72.5	3.1	20.4	4.1
	40대	108	83.3	4.6	9.3	2.8
	50대	92	73.9	7.6	15.2	3.3
	60세이상	62	79.0	4.8	6.5	9.7
가구주 직업	전문/자유직	39	69.2	7.7	23.1	0.0
	관리/사무직	74	50.0	5.4	32.4	12.2
	자 영 업	163	86.5	4.9	5.5	3.1
	생 산 직	38	81.6	5.3	10.5	2.6
	판매/서비스	39	87.2	0.0	10.3	2.6
	기 타	28	89.3	0.0	10.7	0.0
가구주 소득	100만원미만	72	86.1	2.8	9.7	1.4
	100 ~ 200만원	182	76.9	5.5	13.7	3.9
	200 ~ 300만원	94	72.3	5.3	17.0	5.3
	300만원이상	34	73.5	2.9	14.7	8.8

주: 1) 도심인접구는 동대문, 서대문, 성동, 용산구를 말함

2) 음영은 평균치보다 높은 비율을 표시한 것임

3) 「서울 도심부 관리 기본계획」을 수립하는 과정에서 실시된 당시 설문조사는 1998년 시행되었으며, 일반시민, 도심거주자, 도심근무자 등을 대상으로 하였다. 이 중 도심거주자에 대한 조사는 사대문안 상업지역을 포함하는 행정동의 인구수, 주택유형별 가구수를 기준으로 200명을 할당하여 조사하였다.

자영업·생산직에서, 그리고 소득수준이 낮은 가구일수록 종로·중구에 직장을 둔 비율이 상대적으로 높게 나타났다.



<그림 1> 가구주 직장위치

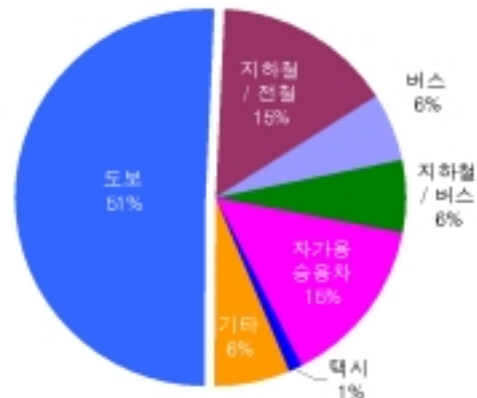
2. 통근교통수단과 소요시간

도심부 거주가구의 직주근접 정도는 출퇴근시 이용하는 교통수단을 통해서도 확인할 수 있다. 직장을 가진 응답가구주(386명) 가운데 도보로 출퇴근하는 비율이 51%에 이를 정도로 높은 비율을 보이고 있으며, 지하철과 버스 등 대중교통수단을 이용하는 비율도 27%로 나타났다. 1995년 인구주택총조사 표본자료(2%)의 분석결과, 도보로 통근통학하는 비율이 서울시 24%, 종로·중구 31%인 점을 감안하면, 도심 및 인접지역 거주자들의 도보 통근비율은 상당히 높은 편이다.

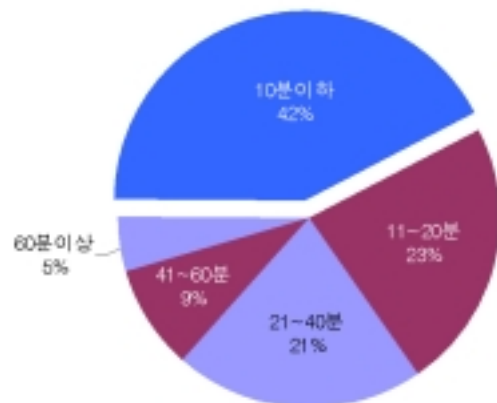
도심거주 가구주들은 직장과의 가까운 거리에 거주하고 있기 때문에 통근소요시간도 짧은 것으로 조사되었다. 출퇴근 소요시간을 묻는 질문에, 응답가구주(366명)의 2/3에 해당하는 65%가 20분 이내의 통근거리에 거주하고 있으며, 10분 이내인

가구주의 비율도 43%에 이르는 것으로 나타났다. 1995년 인구주택총조사 표본자료(2%)의 분석결과, 통근통학시간이 15분 이내인 경우가 서울시민의 25%, 종로·중구 거주자의 28%인 점을 감안하면, 도심 및 인접지역 거주가구주들의 직주근접 정도가 상당히 높다는 것을 알 수 있다.

조사지역 중에서 도보통근 비율이 높고, 통근소요시간이 짧아 직주근접형 거주특성을 보이는 지역은 귀급속가공업과 의류봉제업소가 주거기능과 혼재되어 있는 봉의동, 회현동지역인 것으로 나타났다.



<그림 2> 통근교통수단



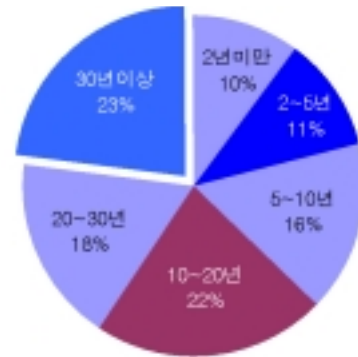
<그림 3> 통근소요시간

Ⅲ. 도심부 거주기간과 거주이유

1. 현재 동네(도심부) 거주기간

도심 및 인접지역 거주가구는 비교적 오랫동안 도심부에 거주해 온 것으로 조사되었다. 응답가구주(529명)의 2/3에 해당하는 63%가 10년이상 현재 동네에 거주하고 있고, 20년이상 거주하고 있는 비율도 41%에 이르고 있다. 『서울 도심부 관리기본계획(2000)』의 조사에서도 도심거주자의 73%가 10년이상 현재 동네에 거주하고 있으며, 20년이상 거주하고 있는 비율도 51%로 나타났다.

1995년 인구주택총조사 표본자료(2%)에서 10년 이상 같은 집에서 거주하고 있는 가구의 비율이



<그림 4> 현재 동네 거주기간

서울시 13%, 종로·중구 22%인 점을 감안하면, 도심 및 주변지역 거주가구들은 오랜 동안 도심부를 떠나지 않고 있는 것이다.

한편, 도심부에 거주한 기간은 가구주의 직업, 가족구성단계, 소득수준에 따라 다르게 나타난다.

<표 3> 도심부 거주기간

(단위: %, 명)

구 분		응답수	10년 미만	10 ~ 20년	20년 이상
전 체		100.0 (529)	37.3 (197)	21.9 (116)	40.8 (216)
가구주 직업	전 문/자유직	44	47.7	22.7	29.5
	관 리/사무직	77	52.0	22.1	26.0
	자 영 업	173	35.8	22.5	41.6
	생 산 직	45	37.8	26.7	35.6
	판매/서비스직	40	45.0	20.0	35.0
	기 타	49	34.7	28.6	36.7
	무 직	99	22.2	14.1	63.6
가족구성	단 독 가 구	44	61.4	46	34.1
	부 부 가 구	78	25.6	18.0	56.4
	부부+미성년	140	55.7	25.7	18.6
	부부+성년	177	21.5	27.7	50.8
	기 타	87	37.9	16.1	46.0
가구주 소득	100만원 미만	170	28.2	21.9	51.8
	100 ~ 200만원	210	44.8	26.2	30.0
	200 ~ 300만원	101	35.6	22.0	40.6
	300만원 이상	38	42.1	20.0	47.4

주) 음영은 평균치 보다 높은 비율을 표시한 것임.

가구주의 직업이 전문자유직·관리사무직·판매서비스직인 경우보다 자영업자·무직자인 경우, 그리고 가족구성단계에서는 ‘부부 가구’와 ‘성년자녀를 둔 부부 가구’가 도심부에 오래 거주하고 있는 것으로 나타났다. ‘부부 가구’인 경우 도심거주기간이 길게 나타나는 것은 오래 전부터 도심부에 살아오면서 자녀들을 분가시킨 60세 이상의 노인부부 가구가 많기 때문인 것으로 추측된다.⁴⁾

가구주 소득별로는 월평균소득이 100만원 미만인 저소득 가구주가 상대적으로 오랫동안 도심부에 거주하고 있으며, 300만원이상 고소득 가구주의 경우에는 도심부 거주기간이 10년미만으로 오

래되지 않았거나 20년이상 장기거주하는 이원화된 특성을 보이고 있다.

2. 도심부에 거주하는 이유

도심 및 인접지역 거주가구들이 현재 동네에 살고 있는 이유는 무엇일까? 그 이유를 물어본 결과, 교통이 편리해서(31%), 직장이 가까워서(27%), 그리고 오래 전부터 계속 살아왔기 때문에(17%)의 순으로 조사되었다. 즉, 교통이 편리하고 직장이 가깝기 때문에 도심부에 거주한다는 응답비율이 58%를 차지하고 있다.

<표 4> 현재 동네에 거주하는 이유 (2가지)

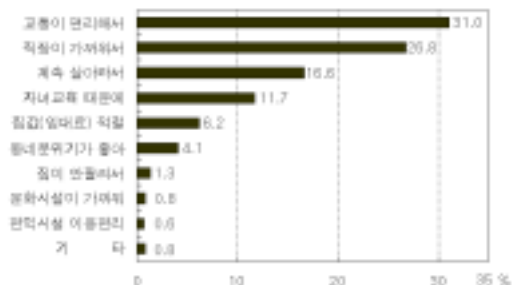
(단위: %, 명)

구 분		응답수	교통이 편리해서	직장이 가까워서	오래전부터 살아와서	자녀들의 학교때문에	집값(임대료) 이 적당함	이웃관계, 동네분위기
전 체		1000 (999)	31.0 (310)	26.8 (268)	16.6 (166)	11.7 (117)	6.2 (62)	4.1 (41)
가구주 연령	20대	54	38.9	24.1	16.7	3.7	9.3	1.9
	30대	204	30.9	36.3	11.8	9.3	6.4	3.9
	40대	234	30.3	32.9	12.8	14.1	5.1	1.7
	50대	218	28.4	27.1	18.4	13.8	5.1	3.2
	60세 이상	289	32.2	15.6	21.8	11.4	7.3	7.3
가구주 직업	전문/자유직	80	35.0	23.8	17.5	3.8	8.8	3.8
	관리/사무직	145	28.3	29.0	13.8	13.1	7.6	3.5
	자 영 업	332	30.1	34.3	14.8	12.4	3.0	3.6
	생 산 직	84	33.3	33.3	10.7	11.9	7.1	1.2
	판매/서비스	77	26.0	35.1	13.0	11.7	6.5	3.9
	기 타	94	30.9	23.4	14.9	19.2	5.3	3.2
	무 직	184	34.2	8.7	26.1	9.2	9.8	7.6
가구주 소득	100만원 미만	319	31.4	17.6	23.2	11.0	7.8	5.3
	100 ~ 200만원	397	31.2	34.3	12.9	12.1	5.0	2.8
	200 ~ 300만원	193	29.0	29.5	14.5	13.0	5.7	2.6
	300만원 이상	73	32.9	26.0	12.3	11.0	4.1	8.2

주: 1) 응답내용 중 집이 팔리지 않아서(1.3%), 문화시설이 가까워서(0.8%), 생활편의시설 이용편리(0.6%), 기타(0.8%) 등의 소수 응답은 제외함

2) 음영은 평균치보다 높은 비율을 표시한 것임

4) 응답가구주의 직업이 무직자인 경우, 대개의 연령층은 도심부에 오랫동안 거주해 온 60세 이상이며, 응답한 부부 가구(78가구)의 60%는 가구주 연령이 60세 이상인 것으로 분석되었다.



<그림 5> 현재 동네에 거주하는 이유 (2가지)

교통이 편리해서 도심부에 거주한다는 응답은 20대에서 가장 높았으며, 30~40대는 직장근접 때문에, 그리고 50대 이상의 연령층은 오래전부터 도심부에 살아왔기 때문이라는 응답비율이 상대적으로 높게 나타났다.

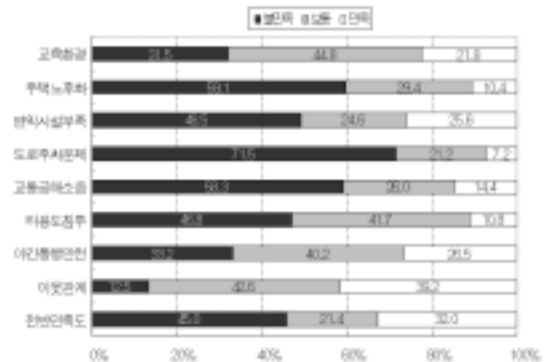
또한 직업별로는 자영업·생산직·판매서비스직 종사자들 중에서 직장이 가까워서 도심부에 거주한다는 응답비율이 높았으며, 가구주 소득수준이 낮을수록 오래전부터 살아왔기 때문에 도심부에 거주한다는 비율이 높게 나타났다.

IV. 주거환경 만족도와 불편사항

1. 도심부 주거환경에 대한 만족도

직주근접형 거주형태와 도심부에 오랫동안 거주해온 도심 및 인접지역 거주자들은 도심부의 주거환경에 대해 어떻게 생각하고 있을까? 이를 알아보기 위해 교육환경, 주택상태, 편의시설, 도로·주차문제, 타용도 침투문제, 야간통행 안전성, 이웃과의 관계 등에 대한 만족도를 물어보았다.

그 결과, 응답자의 45%는 도심부의 주거환경에

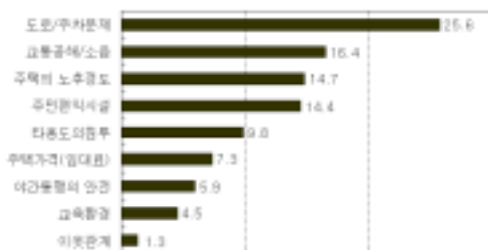


<그림 6> 도심부 주거환경에 대한 만족도

대해 불만족스러워하고 있으며, 32%가 만족하는 것으로 조사되었다. 특히, ① 좁은 도로와 주차문제, ② 주택의 노후화문제, ③ 교통공해 및 소음문제, ④ 편의시설 부족과 타용도 침투문제순으로 불만족도가 높게 나타났다.⁵⁾ 지역별로는 노후주택이 밀집해있는 사직동, 상업·제조 및 주거기능이 혼재되어 있는 봉익동과 회현동지역에서 주거환경에 대한 불만족도가 높게 나타났다.

한편, 이웃과의 교류 및 친분관계에 대한 만족도는 상대적으로 높게 나타났는데, 이는 도심주거지의 경우 단독주택의 비중이 많고, 오랫동안 거주해 온 가구가 많기 때문인 것으로 추측된다.

2. 도심부에 거주하는 데 불편한 점



<그림 7> 도심부에 거주하는 데 불편한 점 (2가지)

5) 여기서 불만족 비율은 '매우 불만족'과 '불만족'을, 만족은 '매우 만족'과 '만족' 비율을 합한 수치임.

<표 5> 도심부에 거주하는 데 불편한 점 (2가지)

(단위: %, 명)

구 분	사직 교남동	체부 누하동	봉익 연지동	회현 남산동	필동 예장동	광희 장충동	합계 (비율)
교육환경	1.6	4.6	4.2	7.6	8.0	0.7	45 (4.5)
주택가격(임대료)	10.1	11.3	4.2	5.7	6.6	6.6	73 (7.3)
주택의 노후화	28.7	24.2	12.2	13.8	5.3	4.6	147 (14.7)
주민편의시설 부족	11.6	7.7	15.4	13.2	20.5	19.1	144 (14.4)
도로/주차문제	30.2	29.4	23.4	18.2	19.2	34.2	256 (25.6)
교통공해/소음	10.1	9.8	20.1	17.6	15.2	25.0	164 (16.4)
타기능의 침투	3.9	4.6	11.7	15.1	18.5	4.6	98 (9.8)
통행의 안정성	3.1	6.7	8.4	6.3	6.0	3.3	59 (5.9)
이웃과의 관계	0.8	1.6	0.5	2.5	0.7	2.0	13 (1.3)
계	12.9	19.4	21.4	15.9	15.1	15.2	999 (100.0)

주: 음영은 각 지역별로 불만족도가 높은 1, 2, 3순위를 표시한 것임

도심 및 인접주거지역 거주자들이 도심부에 거주하면서 가장 불편하게 느끼고 있는 점은 ① 도로여건 및 주차문제(26%), ② 교통공해 및 소음문제(16%), ③ 주택의 노후문제(15%), 그리고 ④ 주민편의시설의 부족문제(14%)의 순으로 나타나, 주거환경에 대한 불만족도와 유사한 결과를 보이고 있다.

좁은 도로와 영세한 필지 등 기반시설 여건이 취약한 도심 및 인접주거지역에서는 도로·주차문제, 그리고 교통공해·소음문제가 생활하는 데 가장 큰 불편사항으로 지적되었다. 이러한 문제 외에 사직동·체부동에서는 주택의 노후화문제, 회현동·필동에서는 타기능의 침투문제, 그리고 봉익동·광희동 지역에서는 주민편의시설 부족문제가 불편사항으로 지적되었다.

V. 도심부 거주이사와 이주의향

1. 도심부 계속 거주이향

도심 및 인접주거지 거주자들은 도심부의 주거환경이 전반적으로 불만족스럽다고 생각하면서도 가능한 한 도심부에 계속 거주하려는 의사를 보이고 있다. 5년후에도 도심부에 거주할 의향이 있는지를 묻는 질문에, 응답자(528명)의 25%는 계속 거주하겠다는 적극적인 의사를 표명하였고, 40%는 아직 이사할 계획이 없다고 응답하였다. 응답자의 65%가 도심부에서 계속 거주하거나 다른 지역으로 이주할 필요성을 적극적으로 느끼지 않는 것으로 나타났다.



<그림 8> 향후 5년 이내 이주의향

<표 6> 도심부 계속 거주 의향

(단위: %, 명)

구 분		응답수	아직 계획없음	가능하면 계속 살겠음	도심근처로 이주의향	외곽/신도시 이주의향
전 체		100.0 (528)	40.2 (212)	24.6 (130)	18.8 (99)	16.5 (87)
가구주 연령	20대	28	42.9	17.9	17.9	21.4
	30대	109	33.9	18.4	29.4	18.4
	40대	120	44.2	20.8	23.3	11.7
	50대	116	43.1	26.7	15.5	14.7
	60대 이상	155	38.7	31.6	10.3	19.4
가구주 직업	전문/자유직	44	50.0	22.7	15.9	11.4
	관리/사무직	77	31.2	20.8	27.3	20.8
	자영업	172	40.1	22.7	19.8	17.4
	생산직	45	51.1	24.4	15.6	8.9
	판매/서비스직	40	30.0	32.5	22.5	15.0
	기타	49	49.0	18.4	20.4	12.2
	무직	99	37.4	31.3	11.1	20.2
가구주 소득	100만원 미만	169	45.6	27.8	14.8	11.8
	100~200만원	210	36.2	23.3	21.0	19.5
	200~300만원	101	40.6	21.8	19.8	17.8
	300만원 이상	38	36.8	23.7	23.7	15.8

주) 음영은 평균치보다 높은 비율을 표시한 것임

한편, 응답자의 19%는 이사를 하더라도 도심부 근처로 하겠다고 응답했으며, 도심부를 완전히 떠나 시외곽이나 신도시로 이주하기를 희망하는 가구주는 16%에 불과하였다. 이처럼 도심거주자들은 가능한 도심부에서 계속 거주하고 싶어하며, 이사를 하더라도 도심부 근처로 하겠다는 의사를 보이고 있다.

이를 가구주의 사회경제적 특성별로 보면, 서울 외곽이나 신도시로 이주하기를 원하는 계층은 20대 젊은층·관리사무직 종사자·월소득 200~300만원의 가구주이고, 도심근처로 이주하기를 바라

는 쪽은 30~40대·판매서비스직 종사자·100~200만원의 가구주이다. 반면, 도심부에 계속 거주하기를 희망하는 계층은 50~60대 이상의 노령층, 무직자, 월소득 100만원 미만의 가구주들인 것으로 나타났다.⁶⁾

이렇게 볼 때, 도심부의 주거기능 유지를 위해서는 우선적으로 도심부에 계속 거주하거나 도심근처로 이주하기를 희망하는 가구의 사회경제적 특성을 파악하여 이들의 경제적 수준에 적합한 거주환경을 조성해주는 시책과 함께 신규 전입가구의 도심거주를 유치하는 전략이 병행되어야 할 것이다.

6) 한편, 도심부에 거주하는 세입자들에게 앞으로 여건이 된다면 현재 거주하는 동네에서 주택을 구입할 의향이 있는지를 물어본 결과, 주택구입 의사가 '있다'고 응답한 비율이 43%, '없다'고 응답한 비율이 38%였으며, '잘 모르겠다'는 유보적인 입장이 17%로 나타났다. 도심부에 거주하는 세입자의 절반 정도는 여건만 된다면 현재 살고 있는 도심부에 정착하고자 하는 의향을 갖고 있었다.

<표 7> 다른 지역으로 이주하고자 하는 이유 (2가지)

(단위: %, 명)

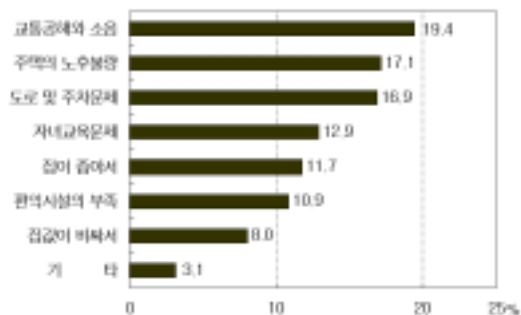
구 분		응답수	교통공해 소음	주택 노후불량	도로여건 주차문제	교육 환경	집이 좁아서	편의시설 부족	집값이 비싸서
전 체		100.0 (350)	19.4 (68)	17.1 (60)	16.9 (59)	12.9 (45)	11.7 (41)	10.9 (38)	8.0 (28)
가구주 연령	20대	19	5.3	15.8	21.1	5.3	10.5	10.5	26.3
	30대	103	18.5	10.7	12.6	17.5	12.6	15.5	9.7
	40대	79	24.1	10.1	22.8	15.2	12.7	7.6	5.1
	50대	66	13.6	30.3	16.7	12.1	15.2	9.1	1.5
	60대 이상	83	24.1	21.7	15.7	7.2	7.2	9.6	9.6
가족 구성	단독가구	29	20.7	17.2	31.0	3.5	3.5	10.3	13.8
	부 부	54	18.5	22.2	11.1	7.4	3.7	14.8	14.8
	부부+미성년	119	19.3	9.2	14.3	21.0	15.1	12.6	5.9
	부부+성년	97	19.6	19.6	18.6	11.3	13.4	9.3	4.1
	기 타	51	19.6	25.5	17.7	7.8	13.7	5.9	9.8
가구주 소득	100만원 미만	79	16.5	22.8	21.5	8.9	7.6	5.1	13.9
	100 ~ 200만원	163	18.4	18.4	11.0	15.3	13.5	12.9	8.0
	200 ~ 300만원	74	16.2	10.8	23.0	13.5	13.5	14.9	5.4
	300만원 이상	28	35.7	10.7	21.4	10.7	7.1	7.1	0.0

주: 1) 응답내용 중 기타(3.1%)는 제외함

2) 음영은 평균치보다 높은 비율을 표시한 것임

2. 다른 지역으로 이주하고자 하는 이유

향후 5년후에 도심부를 떠나 다른 지역으로 이주하겠다는 응답자(186명)에게 그 이유를 물어본 결과, 가장 큰 이유는 ① 교통공해와 소음문제였으며, 그 다음으로 ② 주택의 노후불량문제, ③ 도로 및 주차문제, 그리고 ④ 자녀교육문제순으로 나타났다.



<그림 9> 다른 지역으로 이주하고자 하는 이유 (2가지)

이러한 응답결과는 앞서 도심부 주거환경에 대한 불만족도 항목과 거의 일치하고 있다. 즉, 도심 및 인접지역에서 주거기능을 유지하기 위해서는 신규 주택을 공급하는 것만으로는 한계가 있고, 도심부의 교통공해와 소음저감 대책, 주거환경의 정비, 공동주차장 확보 등 거주자를 위한 주거환경이 갖춰져야 함을 시사하고 있다(김광중·양재섭, 2001).

가구주 특성별로는 20대 가구주와 단독가구의 경우 도로·주차문제와 비싼 집값(임대료) 등 생활 불편과 경제적 부담 때문에 도심부를 떠나려고 하며, 30~40대 가구주와 부부+미성년자녀 가구는 교육환경을 중시하는 응답비율을 보이고 있다. 한편, 50대 이상의 가구주와 부부+성년자녀 가구는 주택의 노후불량, 교통공해·소음, 좁은 주택규모 등의 문제 때문에 다른 지역으로 이주하려고 한다고 응답하였다.

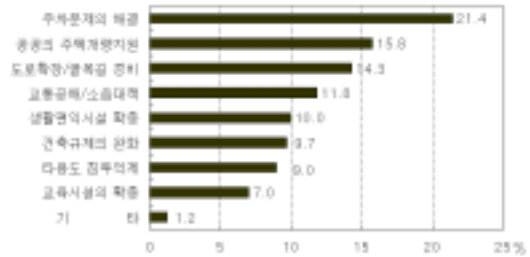
VI. 주택개량 의사와 주거환경 개선방향

1. 주택개량 의사와 주거환경 개선

도심거주 가구주(소유자 292명))에게 현재 살고 있는 주택을 새로 건축하거나 개량할 의사가 있는지를 물어본 결과, 주택개량 의사가 있는 경우와 없는 경우가 각각 50%로 나타났다. 직업별로는 전문자유직과 관리사무직, 가구주 월평균소득이 200~300만원이고, 도심거주기간이 10~20년에 이르는 가구주의 경우 주택개량의사가 상대적으로 높게 나타났다. 그러나 이들이 주택을 신축하거나 개량할 경우 현실적으로 부딪히는 문제는 건축자금의 부족(45%)과 협소한 건축부지(26%), 임시거처 문제(14%)인 것으로 나타났다.

또한 도심부의 주거환경을 개선하기 위해 필요한 시책에 대해 도심거주자들은 ① 주차문제의 해결(21%)이 가장 시급한 과제라고 응답했고, 그 다음으로 ② 공공지원을 통한 노후주택의 개량

(16%), ③ 도로확장 및 골목길 정비(14%), 그리고 ④ 교통공해 및 소음대책(12%)이라고 응답하였다.



<그림 10> 주거환경개선을 위해 필요한 시책 (2가지)

도심인접 주거지내 주차문제는 조사대상 전지역에 걸쳐 공통적으로 해결해야 할 최우선 과제이지만, 그외 주거환경개선을 위해 필요한 시책은 지역별로 다소 다르게 나타난다. 노후주택 밀집지역인 사직동과 체부동에서는 공공지원을 통한 주택개량이 필요하다고 응답하였고, 봉익동과 광희동에서는 도로확장 및 골목길의 정비가 시급하다고 응답하였다. 또한 주거지역이면서 상업·제조

<표 8> 주거환경개선을 위해 필요한 시책 (2가지)

(단위: %, 명)

구 분	사직/교남동	체부/누하동	봉익/연지동	회현/남산동	필동/예장동	광희/장충동	합계 (비율)
주차문제 해결	28.2	23.6	13.6	16.4	20.3	28.9	217 (21.4)
교육시설 확충	1.5	4.3	4.9	15.1	9.5	7.6	71 (7.0)
골목길 정비	9.9	12.3	20.9	12.6	8.8	18.9	145 (14.3)
다용도 침투역제	0.8	2.4	9.2	13.2	26.4	3.8	91 (9.0)
생활편의시설확충	9.2	5.7	12.1	7.6	10.1	15.7	101 (10.0)
공해/소음 대책	7.6	5.7	13.1	18.9	10.1	16.4	120 (11.8)
공공의 개량지원	30.5	24.1	14.6	12.0	7.4	5.7	160 (15.8)
건축규제 완화	10.7	20.3	10.7	3.1	6.8	2.5	98 (9.7)
기 타	1.5	1.9	1.0	1.3	0.7	0.6	12 (1.2)
계	12.9	20.9	20.3	15.7	14.6	15.7	1,015 (100.0)

주) 음영은 지역별로 우선순위가 높은 1, 2, 3순위를 표시한 것임

기능이 혼재되어 있는 회현동과 필동에서는 교통 공해·소음대책과 타용도의 침투억제 등이 필요하다고 응답하였다.

이렇게 볼 때, 도심 및 인접지역 노후주거지의 주택개량을 촉진하기 위해서는 주택소유자들의 건축자금 부족문제와 주차장 문제, 협소하고 불규칙한 부지문제를 풀어주는 해법이 필요하다. 이를 위해서는 건축자금에 대한 공공의 저리융자와 함께, 필요시 지구단위계획과 소규모 정비방식을 결합한 생활환경조성사업을 전개할 필요가 있다. 즉, 해당 지역의 기반시설 여건을 고려하여 공공이 도로, 공동주차장, 커뮤니티시설 등을 우선적으로 정비하고, 소유자가 개별 대지 혹은 인접 대지와 공동으로 주택을 개선, 신축해가는 점진적인 정비방식을 고려할 필요가 있다.

2. 적합한 주택유형과 개발방식

도심 및 인접지역 거주자들은 해당 지역에 적합한 주택유형으로 아파트(33%)를 가장 선호하고 있으나, 다세대/연립주택(27%), 단독주택(26%)을 선호하는 응답비율도 높게 나타났다. 특히, 5년후에도 현재의 동네에서 계속 거주하기 희망하는 가구(130가구)의 경우에는 단독주택(32%)에 대한 선호도가 가장 높게 나타났으며, 다세대/연립주택(28%), 아파트(27%)순으로 선호하는 주택유형을 응답하였다.

지역별로 선호하는 주택유형을 보면, 사직동·회현동·필동에서 다세대/연립주택, 체부동에서는 아파트, 광희동에서는 아파트와 단독주택, 그리고 상업지역내 주거지인 봉익동에서는 단독주택과 주상복합건물에 대한 선호도가 높게 나타났다.



<그림 11> 현재 동네에 적합한 주택유형



<그림 12> 현재 동네에 적합한 개발방식

한편, 도심 및 주변지역의 거주자들은 도심부의 주거환경 정비를 위해 적합한 개발방식으로, ① 전면철거를 통한 재개발/재건축(43%), ② 주거환경개선사업(23%), 그리고 ③ 개별 대지내 주택건축과 공공지원을 통한 개보수(각각 16%)의 순으로 응답하였다. 전체적으로는 전면철거후 재개발/재건축을 원하는 응답자 비율이 높았으나, 주거환경개선사업, 개별 대지내 건축, 공공지원을 통한 주택개량 등 개별 가구의 경제여건과 부지여건에 맞는 개발방식을 선호하는 비율도 높게 나타났다. 지역별로 보면, 필동에서는 주거환경개선사업에 대한 선호비율이 가장 높게 나타났으며, 전면철거

<표 9> 도심부에 적합한 주택유형과 개발방식

(단위: %, 명)

구 분		사례수	단독주택	다세대/ 연립주택	아파트	주상복합건물	기 타
주 택 유 형	계	100.0 (526)	25.9 (136)	27.2 (143)	32.7 (172)	13.7 (72)	0.6 (3)
	사직/교남	72	25.0	36.1	31.9	6.9	0.0
	체부/누하	107	23.4	16.8	54.2	5.6	0.0
	봉익/연지	109	32.1	15.6	22.9	29.4	0.0
	회현/남산	80	15.0	47.5	18.8	17.5	1.3
	필동/예장	80	22.5	40.0	25.0	10.0	2.5
	광희/장충	78	35.9	15.4	39.7	9.0	0.0
구 분		사례수	전면철거후 재개발	주거환경 개선사업	개별적 주택건축	공공지원을 통한 개량	기 타
개 발 방 식	계	100.0 (526)	43.2 (227)	23.1 (121)	16.4 (86)	16.4 (86)	1.0 (5)
	사직/교남	72	38.9	26.4	16.7	15.3	2.8
	체부/누하	107	54.2	15.0	22.4	8.4	0.0
	봉익/연지	109	45.0	16.5	26.6	11.9	0.0
	회현/남산	80	46.3	27.5	5.0	18.8	2.5
	필동/예장	80	27.5	38.8	10.0	22.5	1.3
	광희/장충	77	42.9	19.5	11.7	26.0	0.0

주) 음영은 평균치보다 높은 비율을 표시한 것임

재개발방식을 제외하면, 사직동·회현동에서는 주거환경개선사업, 체부동·봉익동에서는 개별 대지 내 건축, 광희동에서는 공공지원을 통한 주택개량 방식에 대한 응답비율이 높게 나타났다.

VII. 맺음말

이번 설문조사는 도심 및 인접주거지역내 주민들의 거주실태와 도심거주이유, 주거환경 만족도와 개선방향 등을 도심거주 가구주의 사회경제적 특성과 조사지역별로 파악하여 도심부 주거확보와 정비를 위한 기초자료로 활용하기 위한 것이다. 이를 위해 노후주택이 밀집해 있는 사직·체부동 일대, 주거와 상업·제조업 등이 혼재되어 있는 회현·필동·광희동 일대, 그리고 도심부 상업지역내에서 주거기능이 잔존하고 있는 봉익동·연지동 일대를 대상으로 설문조사(총 529부)를 실

시하였는바, 조사결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 도심 및 인접주거지역에 거주하는 가구들은 대부분 직주근접한 거주행태를 보이고 있다. 가구주의 직장위치와 통근현황을 보면, 무직자를 제외한 응답 가구주의 77%가 종로·중구에 직장을 두고 있으며, 응답자의 51%가 도보로 출퇴근할 정도로 직주근접한 거주행태를 보이고 있다. 가구주 연령별로는 40대와 60대 이상에서, 직업별로는 관리사무직·전문자유직보다 도심부에 광범위한 고용시장을 형성되어 있는 판매서비스·자영업·생산직에서, 그리고 소득수준이 낮은 가구주일수록 종로·중구에 직장을 둔 비율이 높게 나타났다.

둘째, 도심 및 인접주거지역 거주자들은 비교적 오랜 동안 도심부에 거주해 온 것으로 나타났다. 현재 동네의 거주기간이 10년 이상인 가구비율이 63%이고, 20년 이상 거주해 온 비율도 41%에 이

르고 있다. 가구주 직업이 자영업자·무직자, ‘부부 가구’와 ‘성년자녀를 둔 부부가구’, 그리고 소득수준이 낮을수록 도심부에 오랫동안 거주하고 있는 것으로 나타났다. 또한 이들이 도심부에 거주하고 있는 이유는 교통이 편리하고, 직장과 가까우며, 오랫동안 살아왔기 때문인 것으로 조사되었다. 20대는 교통이 편리해서, 30~40대는 직장근접 때문에, 그리고 50대 이상의 연령층은 오래전부터 살아왔기 때문에 도심부에 거주하고 있는 것으로 조사되었다.

셋째, 도심 및 인접주거지역 거주자들은 도심부의 주거환경에 대해 이웃과의 친분관계를 제외하고 전반적으로 불만족스럽게 생각하고 있다. 특히, 지역내 도로여건과 주차문제, 교통공해 및 소음문제, 주택의 노후정도에 대한 불만족도가 가장 높게 나타났으며, 이러한 문제 때문에 도심부를 떠나고 싶다고 응답했다. 20대 젊은층, 관리사무직, 소득이 높을수록 도심부를 떠나 이주하기를 바라고 있으며, 50~60대 이상의 노령층, 무직자, 소득이 낮을수록 도심부에 계속 거주하기를 희망하는 것으로 나타났다.

한편, 도심거주 가구주들은 도심부 주거환경에 대해 불만족스럽게 생각하면서도 가능한 한 앞으로도 도심부 일대에 계속 거주하기를 희망하는 것으로 나타났다. 따라서 도심 및 인접지역의 주거기능을 유지하기 위해서는 도심거주를 희망하는 가구의 특성을 파악하여 이들에게 적합한 주거환경을 조성해주는 것이 필요하다. 즉, 도심부의 교통공해와 소음저감 대책, 주거환경의 정비, 공동주차장 확보 등 거주자를 위한 주거환경을 갖추는 것과 함께 신규 전입가구의 도심거주를 유치하기 위한 전략이 병행되어야 할 것이다.

넷째, 도심 및 인접주거지역 주택소유자들의 약 절반 정도는 현재 주택을 신축하거나 개량할 의사를 갖고 있지만, 건축자금이 부족하고, 부지가 협소하여 노후주택의 신축과 개량에 어려움을 겪고 있는 것으로 나타났다. 또한 도심주거지의 주거환경을 개선하기 위해서 주차문제의 해결, 공공의 지원을 통한 주택개량, 도로확장 및 골목길 정비, 교통공해·소음대책 등 공공의 지원을 통한 주거환경 개선과 정비가 시급히 필요하다고 응답하였다.

따라서 도심 및 인접지역 노후주거지의 주택개량을 촉진하기 위해서는 건축자금에 대한 공공의 지원자와 함께, 필요시 지구단위계획과 소규모 정비방식을 결합한 생활환경조성사업을 전개할 필요가 있다. 즉, 해당 지역의 기반시설 여건을 고려하여 공공이 도로, 공동주차장, 커뮤니티시설 등을 우선적으로 정비하고, 소유자가 개별 대지 혹은 인접 대지와 공동으로 주택을 개선, 신축해 가는 점진적인 정비방식을 고려할 필요가 있다.

다섯째, 도심 및 인접주거지역의 가구주들은 향후 적합한 주택유형으로 아파트를 선호하고 있으나, 사직동·회현동·필동 등에서는 다세대/연립주택을 선호하는 비율이 가장 높게 나타났다. 또한 주거환경정비를 위해 적합한 개발방식으로 전면철거후 재개발/재건축을 원하는 응답자가 많았으나, 지역에 따라 주거환경개선사업(사직동·회현동·필동), 개별 대지내 건축(체부동·봉익동), 공공지원을 통한 주택개량(광희동) 등 개별 가구의 경제여건과 부지여건에 맞는 개발방식을 선호하는 비율도 높게 나타났다. 따라서 도심 및 인접주거지역의 주거환경정비를 위해서는 해당 지역의 물리적 환경과 특성, 주민들의 사회경제적 특

성 등을 고려하여 지역특성에 맞는 정비방식을 적용하는 것이 필요할 것이다.

참고문헌

- 김광중·양재섭, 2001, “서울시민의 도심부 이용에 관한 설문조사결과와 해석”, 『서울도시연구』, 제2권 제1호, pp. 125-138.
- 도경선, 1994, “서울시의 사회계층별 거주지분화에 관한 연구”, 『지리학논총』 제23호, pp. 25-48.
- 박인석, 1994, 『서울시 도시내 주거의 실태 및 개발방향에 관한 연구』, 서울대 석사학위논문.
- 서울시정개발연구원, 1998, 『서울 도심부 이용실태와 관리방향에 대한 시민설문조사 보고서』.
- 서울특별시, 2000, 『서울 도심부 관리기본계획』.
- 양재섭, 2001, 『서울 도심부 주거실태와 주거확보방향 연구』, 서울시정개발연구원.
- 유 리, 1994, 『서울시 도심 주거기능 쇠퇴에 관한 연구』, 서울대 환경대학원 석사학위논문.
- 은기수, 2001, “주간인구의 계층적 성격: 서울을 중심으로”, 『한국인구학』, 제24권 제1호.
- 이기석, 2002, “20세기 서울의 도시성장” 『서울 20세기 공간변천사』, 서울시정개발연구원, pp. 29-97.
- 이상대, 1996, 『서울시 내부시가지 쇠퇴현상의 진단에 관한 연구』, 서울대 박사학위논문.
- 이종렬, 1995, “서울의 도심주거기능에 관한 소고”, 『국토정보』, 95년 5월호, pp. 92-98.
- 통계청, 2000, 『인구주택 총조사 보고서』.