

뉴어바니즘의 국내 적용 가능성 분석 : 수도권 주민에 대한 설문조사를 중심으로

Applicability of New Urbanism to Korea
: Survey of Residents of the Seoul Metropolitan Area

김홍순 한양대학교 도시공학과 부교수

주요단어: 뉴어바니즘, 국내 적용 가능성, 수도권 주민, 설문조사

목 차

- I. 서론
- II. 뉴어바니즘의 개념과 논제
 - 1. 뉴어바니즘의 개념
 - 2. 뉴어바니즘에 관한 선행연구
 - 3. 논제의 확인
- III. 연구방법
- IV. 분석
 - 1. 조사 대상자 특성
 - 2. 응답내용 분석
 - 3. 종합정리 및 시사점
- V. 결론

* 본 논문의 작성에 도움을 준 한양대학교 도시공학과 임용철, 전용상, 최형길, 강창완, 조우리, 서민욱 제군에게 감사의 뜻을 표합니다.

I. 서론

우리나라의 주택정책은 질적인 전환점에 직면해 있다. 건설교통부는 우리나라의 주택보급률이 2005년 기준으로 105.8%에 이르는 것으로 보고하고 있다. 인구 증가율¹⁾ 역시 빠른 속도로 감소하고 있어서 몇 년 후에는 우리나라의 인구가 감소할 수도 있다는 분석마저 나오고 있다. 이러한 상황에서 기존의 양적 공급에 주력해온 기존 주택정책의 기초에 대한 전면적 재검토가 요구되고 있다. 물량확대 정책의 부작용이 이미 나타나고 있기 때문이다. 지방을 중심으로 미분양 아파트가 속출하고 있으며 거래마저 실종되고 있는 상황이다²⁾. 또한 일부 도심의 단독주택들이 거주자 없이 방치되어서 범죄의 온상으로 이용되는 문제가 발생하고 있다³⁾. 임대주택의 기피는 심각한 정책실패로 지적된다⁴⁾. 상술한 현상들은 이제 양보다 질적인 차원에서 주거환경을 개선하는 데에 정책목표가 맞추어져야 함을 알려 주는 징후들이라 하겠다. 다행히 ‘살고 싶은 도시 만들기’ 등 일련의 정부 정책들은 그러한 주택 패러다임의 변화를 적절하게 반영하고 있다고 판단된다.

이러한 배경에서 최근 뉴어바니즘(New Urbanism), 스마트 성장(Smart Growth), 콤팩트 시티(Compact City), 어반 빌리지(Urban Village), 성장관리 등 외국의 ‘도시 만들기’ 노력들에 대한 관심이 증가하고 있다. 적지 않은 국내 문헌들이 이들 시도들의 내용을 소개하고 있다(박영춘·류중석, 2000; 박영춘·임경수, 2000; 박환용, 2005; 김홍

순, 2006a; 최상철 외, 2006). 그러나 구체적으로 이러한 시도들을 어떻게 우리나라에 적용할지에 대한 연구는 많지 않은 것이 사실이다.

이 연구는 1980년대 이래 미국에서 주요한 설계 패러다임으로 자리 잡고 있는 뉴어바니즘의 원리가 오늘날 우리나라에도 적용될 수 있는지 그 가능성을 진단하는 것을 목적으로 한다. 이 연구는 뉴어바니즘의 적용 가능성을 주거 소비자인 일반인들의 취향과 선호도를 통해 파악하고자 한다. 이는 Lee and Ahn(2003)이 지적한 바와 같이 뉴어바니즘의 성패 역시 다른 설계 접근과 마찬가지로 시장에서 소비자들의 선택에 의해 좌우될 것이라는 판단에 기인한다. 이 연구는 선행연구(김홍순, 2006a)의 분석에 기초하여 자족성, 교통, 토지이용, 경관, 사회적 혼합, 커뮤니티 형성 등 여섯 가지 뉴어바니즘의 원칙에 대한 일부 수도권 주민들의 평가를 알아보고 뉴어바니즘의 국내 적용 가능성을 타진해보고자 한다.

II. 뉴어바니즘의 개념과 논제

1. 뉴어바니즘의 개념

뉴어바니즘은 미국에서 교외화에 대한 문제의식으로부터 출발한 설계원칙이며 사회운동이다. 기존 시가지의 평면적 확산을 지양하고 고밀도로 생활요소들을 집중시키는 대안적 도시개발 방식을 통해 주거와 직장 그리고 커뮤니티 시설(공공, 구매, 위락)을 근접시킨다는 것이 뉴어바니즘 설계의 기본적인 원칙이다. 뉴어바니즘의 이러한 원칙은 통행량을 감소

1) 통계청 자료에 따르면 우리나라의 2006년 인구증가율은 0.42%다.

2) 물론 강화된 규제 및 세제로 인한 측면도 있지만 전체 주택스톡의 초과 공급으로 인한 측면이 있는 것 또한 분명한 사실이다.

3) “도심 빈집 ‘섬뜩’…우범지대로 전락”. 매일신문 2007년 9월 3일자.

4) “국민임대주택 정부 목표량 맞추다 ‘빈집’ 속출”. 동아일보, 2007년 7월 3일자; “국민임대주택 입주민 61% 이사가고 싶다”. 동아일보 2007년 7월 10일자.

시킴으로써 자동차 의존도와 토지자원의 무절제한 소비를 줄이고 지역민들의 공동체 의식을 제고하는데 기여할 수 있을 것으로 기대된다(Kim, 2001).

뉴어바니즘은 그 실행에 있어서 TND (Traditional Neighborhood Design) 접근과 TOD(Transit-Oriented Development) 접근으로 대별된다. TND 접근은 다양한 건물유형 및 형태의 조성을 통한 소도시 전통으로의 복귀와 공동체의식의 제고를 강조하는 반면, TOD 접근은 대중교통 체계의 구축과 역세권을 중심으로 한 고밀설계를 강조한다. 물론 두 가지 접근 모두 상술한 뉴어바니즘의 문제인식과 원칙을 공유하고 있다.

2. 뉴어바니즘에 관한 선행연구

1) 미국

미국에서 뉴어바니즘이 태동한 것은 1980년대 후반으로 초기 관련 문헌들은 주로 저널리스트들에 의해 발표된 논설이 주류를 이루었다(김홍순, 2006b). 이후 두아니(Duany)와 칼썸(Calthorpe)과 같은 설계자들이 일련의 논쟁적인 강연과 글을 발표하고, Harvard Design Magazine 창간호가 뉴어바니즘을 특집으로 다룸으로써 학계에서도 뉴어바니즘에 대한 관심을 본격적으로 갖게 된다. 이제 뉴어바니즘을 지지하는가의 여부가 도시계획의 핵심적인 화두가 되었다는 지적이 제기될 정도로 뉴어바니즘에 대한 학계의 관심은 빠르게 증대되고 있다(Kayden, 2005).

연구자들의 관심은 주로 교외화의 문제점을 억제하는 것으로 모아졌는데, 직주근접, 고밀개발, 공동체의식의 회복, 천편일률적인 교외경관의 탈피 등이 그 구체적인 실현방안으로 지적되고 있다(김홍순, 2006a). Kim(2001)과 Andersen (2001), Lee and

Ahn(2003)은 뉴어바니즘의 성과를 실증적 차원에서 분석하고 있는데, 그 결과로서 Kim(2001)과 Andersen(2001), Talen(1999, 2005) 같은 연구자들은 뉴어바니즘의 핵심적 지향점을 공동체의식과 중산층의 가치로 제시한다. Lee and Ahn(2003)은 보다 실용적인 차원에서 뉴어바니즘에 의해 개발된 켄틀랜즈와 전통적 교외인 래드번(Radburn)을 비교함으로써 뉴어바니즘이 전통적인 교외보다 나은 것이 없음을 논증한다. 이러한 Lee and Ahn(2003)의 비판적 논조는 Harvey(1997)나 Fainstein(2000) 등 초기 연구자들의 이념적 비판을 실증적인 차원에서 구체화한 것으로 평가된다. 최근의 연구는 Talen(2005) 등의 이념적 정체성 확인과 비판, 칼썸에 의해 주도되는 TOD 개념의 정교화(Calthorpe and Fulton, 2001 등), 전통적 가치와 설계 표준화의 강조(Duany and Plater-Zyberk, 2006 등), Gyourko and Rybczynski (2000)나 Lee and Ahn(2003) 등의 시장에서의 선택 가능성 등으로 집약된다.

2) 국내

뉴어바니즘에 관한 국내 연구들은 지금까지 주로 개념과 사례를 소개하는 데에 집중해 왔다(박영춘·류중석, 2000; 박영춘·임경수, 2000; 박환용, 2005). 특기할 만한 연구는 주로 김홍순에 의해 수행되었다. 김홍순(2006a)은 켄틀랜즈를 직접 방문하여 뉴어바니즘의 원칙이 실제에서 어떻게 구현되었는지를 소개하고 있다. 김홍순은 또한 뉴어바니즘의 이념적 측면을 분석하고 있으며(김홍순, 2006b, 2006c), 뉴어바니즘이 태동한 사회경제적 배경을 분석하고 있다(김홍순, 2006d). 이 중 가장 중요한 연구는 국내외 선행연구를 종합하여 뉴어바니즘의 원칙을 여섯 가지로 정리한 김홍순(2006a)이라고 할 수 있다.

3. 논제의 확인

흔히 뉴어바니즘은 이상적인 마을 만들기 방법으로 언급되지만 미국과 우리나라 간에는 생활환경과 문화적 차이가 엄존하므로 그 원칙을 그대로 적용하는 것은 무리가 있다고 판단된다(김홍순, 2006b). 따라서 국내 주택 소비자들이 과연 뉴어바니즘의 원칙을 선호하는지에 대한 분석이 그 도입 이전에 이루어져야 할 것이다.

본 연구에서는 김홍순(2006a)이 제시한 뉴어바니즘의 핵심 설계요소 여섯 가지(자족성, 교통, 토지이용, 경관, 사회적 혼합, 커뮤니티 형성⁵⁾)를 활용하여 우리나라 주택 소비자들이 과연 그 요소들을 선호하는지 여부를 분석해보고자 한다. 전술한 바와 같이 기존의 국내 문헌 중 뉴어바니즘의 설계요소를 항목별로 분류한 연구는 김홍순이 유일하다. 그외에 박영춘·류준석(2000), 박영춘·임경수(2000) 박환용(2005) 등은 개념 자체와 개발사례의 소개에 집중하고 있다는 점에서 본 연구의 분석틀로서는 적당하지 않다고 판단된다. <표 1>은

김홍순(2006a)의 분석틀을 원용하여 여섯 가지 핵심요소의 내용을 설명한 것이다. 각각의 요소는 상호 밀접하게 관련되어 있으므로 어떤 특정 항목으로 국한시키기 어려운 측면이 있다.

예를 들어 고밀개발은 자족성과 관련된 측면이기도 하며 토지자원의 효율적 이용과 교통거리의 단축이라는 측면에서 환경 및 교통과 관련된 측면이기도 하다. 대중교통의 이용 역시 교통 외에 환경과 관련된 측면이라고도 할 수 있다. 이는 뉴어바니즘의 원칙들이 상호 관련성을 맺고 작용함으로써 ‘뉴어바니즘 마을 만들기’라는 결과물로 연결되기 때문에 나온 결과로 이해된다.

III. 연구방법

설문조사를 통해 상술된 여섯 가지 원리에 대한 일부 수도권 주민들의 인식을 알아보도록 한다. 구체적으로 설문조사에서 자족성은 직주근접, 용도혼합과 관련된 문제로, 그리고 교통은 보행친화성과 관련된 문제로 제시되었다. 토지이용은 밀도와 기존 도시활

표 1_ 뉴어바니즘의 핵심 원칙과 그 내용

핵심 요소	내용
자족성	주거지에 생활편의시설을 배치함으로써 소비차원의 자족성을 확보하고, 그 거주자들이 지역에 근무하는 방식을 통해 직주근접을 실현
교통	보행중심의 통행체계 구축을 위해 보행권 내에 고밀의 주거단지를 조성하고 주거지에 혼합용도의 생활편의시설을 배치
토지이용	고밀개발과 대중교통 이용, 자연환경의 보전 등을 추구
경관	다양한 건물형태와 층수, 주거유형을 혼합함으로써 경관에 활력을 불어 넣을 것을 제안
사회적 혼합	인종, 소득, 세대 간의 사회적 혼합을 주창
커뮤니티 형성	다양한 설계기법을 통해 공동체의식을 제고

5) 김홍순(2006a)은 뉴어바니즘의 여섯 가지 설계 요소를 자족성, 교통, 환경, 경관, 사회적 혼합, 주민참여로 정리하고 있으나 본 연구는 현실적 측면 등을 감안하여 환경을 ‘토지이용’으로 그리고 ‘주민참여’를 ‘커뮤니티 형성’으로 바꾸어서 분석을 수행하였다.

표 2_ 변수유형 및 설문내용

변수유형	설문분류	설문내용
종속변수 (뉴어바니즘 원칙에 대한 선호도)	자족성	소매시설까지 걸어갈 수 있는 주거지 선호도
		동네 안에 위치한 소형 소매상점 선호도
		복합용도 건물 선호도
		직주근접 주거지 선호도
	교통	차량통행보다 보행이 편리한 주거지 선호도
		자가용보다 대중교통 이용이 편리한 주거지 선호도
	토지이용	고밀주거지 선호도
		기존 도시 재개발 선호도
	경관	건물형태가 다양한 주거지 선호도
	사회적 혼합	다양한 연령대의 사람들이 모여 사는 주거지 선호도
		다양한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지 선호도
		다양한 평형의 주거지 선호도
커뮤니티 형성	사생활 보장보다는 이웃 간의 교류가 활발한 주거지 선호도	
	사적인 공간보다 공적인 공간이 많은 주거지 선호도	
독립변수 (응답자 특성)	현 거주 주택형태	단독주택, 다세대·다가구주택, 아파트, 주상복합, 연립·빌라, 기타
	학력	고졸 이하, 대졸 이하, 대학원 이상
	성별	남, 여
	연령	30대, 40대, 50대, 60대 이상
	월평균 가구소득	200만 원 미만, 200~350만 원, 350~500만 원, 500~650만 원, 650만 원 이상
	현 거주지역	강남구, 강북구, 분당, 성남 구시가지, 일산, 은평구

용 등과의 관련성을 통해서 그리고 사회적 혼합은 소득별, 연령별 혼합을 통해서 파악되었다. 커뮤니티 형성은 주민들의 공동체 의식 형성 여부를 통해 알아보고자 하였다.

각각의 설문조사 문항은 응답자의 만족도를 의미분화척도(semantic differential scale)를 통해 비교하도록 설계되었다⁶⁾. 즉, 뉴어바니즘이 주창하는 주거지의 특징과 기존 도시 주거지의 특징을

중립적 시각에서 대조적으로 묘사하고 이를 5점 척도에 의해 평가하도록 하였다. 실제 설문문항은 부록에 첨부되어 있다. 응답에 있어서는 점수가 높을수록 기존의 도시주거지에 대한 선호도가 높은 것을 의미하며, 점수가 낮을수록 뉴어바니즘의 특징을 갖는 주거지에 대한 선호도가 높은 것을 의미한다. 흔히 의미분화척도에서는 7점 이상 척도가 많이 사용되나 본 연구는 일반인을 대상으로 하는 조

6) 의미분화척도는 홍두승(2003; pp140-141)을 참조.

사이기 때문에 척도점의 수를 줄여서 조사를 실시하였다. 같은 맥락에서 질문은 전문용어를 배제하고 평이한 용어를 이용해서 간결하게 개념을 전달하는 방식으로 수행되었다. 조사된 자료를 지역별, 성별, 소득별, 학력별, 연령별, 주거지 유형별로 구분하여 교차분석을 실시하였다. <표 2>는 설문문항과 변수유형, 설문분류, 설문의도, 분석방법을 요약·정리한 것이다.

설문조사 대상지로는 대표적 주거환경 양호지인 강남구와 신도시로서 주거환경이 양호한 것으로 평가되는 분당, 일산지역을 선정하였다. 또한 이와 대비되는 비교군으로서 상대적으로 주거환경이 노후화된 강북구, 성남 구시가지(중원·수정구), 은평구 지역 주민을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 각 지역별로 100부씩 조사를 하여 총 600부의 설문조사를 실시하였다. 조사는 각 지역에 소재한 대표적인 공원⁷⁾을 방문하여 30세 이상 60세 이하의 지역주민을 대상으로 2007년 4월 22일부터 6월 19일까지 설문조사를 실시하는 방법으로 수행되었다.

조사된 자료는 독립변수별로 일원 분산분석과 t-test를 통해 각 문항에 대한 선호도를 파악하였

다. 사후분석은 Scheffe 분석을 이용하였다. 특히, 지역별 분석에서는 신시가지(강남, 분당, 일산)와 구시가지(강북, 성남, 은평), 강남구와 강북구 이외지역, 강남구와 강북구, 분당과 성남 구시가지, 일산과 은평구 등으로 관련성을 갖는 지역을 세분하여 상대적인 비교를 수행하였다.

강남구와 강북구의 비교는 서울 거주자들의 거주지에 따른 견해차를 파악하기 위하여 수행되었으며, 분당과 성남 구시가지, 일산과 은평구의 비교는 신도시와 구시가지 거주자들의 관점 차이를 파악하기 위하여 수행되었다. 분석결과가 방대하므로 본 연구에서는 95% 신뢰수준에서 유의한 결과만을 다루도록 하겠다.

IV. 분석

1. 조사 대상자 특성

1) 일반적 특성

지역 구분 없이 살펴본 조사대상자의 일반적 특성은 <표 3>과 같다. 전반적으로 특성이 고르게 나타

표 3_ 조사대상자 특성

구분	응답(사례 수, 비율(%))
주택유형	단독(80, 13.4), 다세대·다가구(98, 16.4), 아파트(334, 56.0), 주상복합(26, 4.4), 연립·빌라(58, 9.7)
학력	고졸 이하(141, 23.5), 대졸 이하(387, 64.5), 대학원 이상(72, 12.0)
성별	남(261, 43.5), 여(339, 56.5)
연령	30대(251, 41.8), 40대(160, 26.7), 50대(139, 23.2), 60대 이상(50, 8.3)
월평균 가구소득	200만 원 미만(23, 5.7), 200~350만 원(163, 40.1), 350~500만 원(62, 15.3), 500~650만 원(106, 26.1), 650만 원 이상(52, 12.8)

7) 강남구 도산공원, 분당 중앙공원, 일산 호수공원, 성남 구시가지 희망대공원, 강북구 4.19공원, 은평구 연신내역.

났으나, 주택유형에 있어서는 아파트 거주자가 가장 많고(56.0%), 학력은 대졸 이하(64.5%), 연령은 30대(43.5%), 월평균 가구소득은 200~350만원(40.1%) 대가 가장 많은 것으로 나타났다.

2) 특성 간 관계

각각의 특성(독립변수) 간에 상관관계가 있는지를 살펴보았다. 서열척도에 대해서는 spearman의 상관분석을 실시하였고, 여타 명목척도에 대해서는 X^2 분석을 통해 변수 간의 상관성을 추정하였다. 우선 spearman 상관분석을 수행할 수 있는 변수들은 연령, 학력, 소득, 성별⁸⁾이므로 이들의 상호 간의 상관성을 파악하였다. 그 결과 일정한 상관성이 존재하는 변수들은 연령과 학력($\rho = -0.248$, $p = 0.000$) 그리고 소득과 학력($\rho = 0.332$, $p = 0.000$)으로 파악되었다. 이는 응답자들의 연령이 낮을수록 학력이 높아진다는 것과, 소득이 높을수록 학력 수준이 높아짐을 의미하는 것이다.

여타 명목척도의 경우 X^2 검정을 통해 상관성을 유추하였다. 우선 거주 주택형태와 학력 간에 일정한 관련성이 있음을 확인하였는데($p = 0.000$), 대졸 이하·대학원졸 이상 고학력자는 아파트(83.6%)와 주상복합(69.0%) 거주비율이 높았고, 고졸 이하 거주자의 경우 단독주택(38.8%), 다세대·다가구주택(33.7%), 연립·빌라(31.0%)의 거주비율이 높았다. 거주지역과 학력에 있어서도 일정한 경향성이 나타나서($p = 0.000$), 강남구(88.0%)와 분당(93.0%)의 경우 대졸 이하·대학원졸 이상자의 비율이 평균보다 높은 반면, 강북구(31.0%)와 성남 구시가지(41.0%)는 고졸 이하 거주자의 비율이 높았다. 일산과 은평구는 평균 수준이었다.

거주주택형태와 연령에 대한 분석에 있어서는 연령이 낮은 계층에서 아파트 거주자가 많았고, 연령이 높은 계층에서 상대적으로 단독주택 거주자가 많았다($p = 0.009$). 거주주택형태와 월평균 가구소득에 있어서는 아파트의 경우는 소득계층에 상관없이 고르게 분포되어 있는 반면, 다세대·다가구는 저소득 계층, 주상복합은 고소득층 거주자의 비율이 높았다($p = 0.002$). 거주지역과 소득과의 상관성에 있어서는 강남구와 분당에 고소득층이 많이 거주하는 반면 강북구와 성남 구시가지의 경우 저소득층의 거주비율이 높았다($p = 0.000$).

은평구와 일산의 경우는 중간층의 비율이 높았다. 거주지역과 거주 주택형태의 상관성에 있어서는 강북구(21.0%)와 성남 구시가지(17.3%) 거주자들 중 단독주택 거주자의 비중이 상대적으로 높았으며, 성남 구시가지 거주자(31.6%)들의 경우 다세대·다가구 거주자의 비중이 매우 높았다($p = 0.000$). 강남구(65.0%)와 분당(66.7%) 거주자들은 아파트 거주비율이 높았으며, 주상복합은 분당(11.1%) 거주자의 비율이 상대적으로 높았다. 연립·빌라의 경우는 은평구(16.0%) 거주자의 비율이 높았다.

이상 살펴본 응답자 특성 간의 관계를 요약하면 다음과 같다. 전체적으로 학력, 소득이 높은 계층이 강남구와 분당에 거주하는 비율이 높았고 이들이 아파트와 주상복합에 거주하는 비율이 높았다. 전체적으로 학력, 소득이 낮은 계층이 강북구와 성남 구시가지에 거주하는 비율이 높았고 주거형태로는 단독, 다세대·다가구 및 연립·빌라에 거주하는 비율이 높았다. 연령이 높을수록 학력이 낮은 비율이 높았고 단독주택 거주자의 비율이 높았다.

8) 변수값이 두개이므로 spearman 상관분석의 적용이 가능하다.

2. 응답내용 분석

1) 전체경향

세부적인 원칙별 분석에 앞서, 설문조사 문항별로 응답자들의 경향을 파악하여 뉴어바니즘 원칙에 대한 전체적인 선호도를 파악해 보았다. <표 4>는 문항별로 응답평균, 표준편차, 선호비율, 선호도를 정리한 결과다. 자족성(문항 6, 7, 8, 9) 관련 문항 중 소매시설에 대한 보행 접근성을 주거환경 보호 보다 중시하는 주민이 많은 것으로 나타났다(평균 점수 2.37). 동네 밖에 위치한 대형 마트에 대해서

는 상당수 주민이 중립적인 입장을 취하고 있는 것으로 파악되었다(평균점수 3.25). 반면에, 복합용도 건물에 대해서는 다수 응답자가 부정적인 입장을 갖고 있음을 확인할 수 있었고(평균점수 3.87), 직주근접보다는 직주가 분리된 주거환경을 선호함을 알 수 있었다(평균점수 3.87).

교통(문항 10, 11) 항목에 대한 질문에 있어서는 전반적으로 뉴어바니즘 원칙에 대한 긍정적 응답이 많았다. 보행(평균점수 2.23) 및 대중교통 위주의 설계(평균점수 2.46)에 대해 선호하는 경향을 확인할 수 있었다. 응답자들은 토지이용(문항 1, 14) 측면에 있어서 신도시 개발과 기존도시의 재개

표 4_ 뉴어바니즘 원칙에 대한 전반적 선호도

문항	설문 내용	평균*	표준편차	선호비율(%)**	선호도***
6	자족성(소매시설 근접 vs. 주거환경 보호)	2.37	1.352	60.2	○
7	자족성(동네 안 소매상점 vs. 동네 밖 대형 마트)	3.25	1.404	29.3	△
8	자족성(다용도 건물 vs. 주거 전용 건물)	3.87	1.310	17.4	×
9	자족성(직주 근접 vs. 직주 분리)	3.87	1.295	16.7	×
10	교통(보행 위주 vs. 차량 위주)	2.23	1.215	60.9	○
11	교통(대중 교통 vs. 자가용)	2.46	1.233	51.0	○
1	토지이용(고밀 vs. 저밀)	4.07	1.097	7.8	×
14	토지이용(재개발 vs. 신개발)	2.93	1.382	37.2	△
12	경관(다양한 건물 형태 vs. 통일성 있는 건물 형태)	2.77	1.397	46.7	△
3	사회적 혼합(다양한 연령 vs. 비슷한 연령)	2.88	1.368	39.8	△
4	사회적 혼합(다양한 소득 vs. 비슷한 소득)	3.37	1.309	23.2	△
13	사회적 혼합(다양한 평형 vs. 유사한 평형)	3.04	1.323	34.0	△
2	커뮤니티 형성(이웃 간 교류 vs. 사생활 보장)	3.05	1.331	34.0	△
5	커뮤니티 형성(공적 공간 vs. 사적 공간)	2.30	1.382	63.3	○

* : 1=매우 선호, 2=선호, 3=보통, 4=비선호, 5=매우 비선호

** : 응답 중 매우 선호 또는 선호하는 비율

***: 평균점수 1~2.33=○, 2.34~3.66=△, 3.67~5=×

발 사이에서 중립적인 입장을 보였고(평균점수 2.93), 고밀 개발에 대해서는 부정적인 의견을 나타냈다(평균점수 4.07). 경관(문항 12)에 대한 문항, 즉 건물형태가 다양한 주거지에 대해서는 중립적인 관점을 갖고 있는 것으로 파악되었다(평균점수 2.77).

응답자들은 사회적 혼합(문항 3, 4, 13)에 대해서도 중립적인 입장을 갖고 있는 것으로 파악되었다. 다양한 연령대의 사람들이 모여 사는 주거지에 대한 선호도는 2.88, 다양한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지에 대한 선호도는 3.37, 평형이 다양한 주거지에 대한 선호도는 3.04였다. 반면에 커뮤니티 형성(문항 2, 5) 중 이웃 간 교류에 대해서는 중립(평균점수 3.05), 공적인 공간(평균점수 2.30)에 대해서는 선호하는 경향을 보였다. 종합하면 응답자들은 뉴어바니즘 원칙 중 교통 원칙에 대한 선호도가 높고, 커뮤니티 형성에 대해서는 어느 정도 선호하는 반면, 경관과 사회적 혼합에 대해서는 중립적 태도를 취하고 있으며 자족성과 토지이용 원칙에 대해서는 다소 부정적인 입장을 갖고 있는 것으로 파악되었다.

2) 원칙별 분석

(가) 자족성

① 소매시설까지 걸어갈 수 있는 주거지에 대한 선호도

<표 5>는 거주지역에 따른 소매시설까지 걸어갈 수 있는 주거지에 대한 선호도를 분석한 결과다. 분석 결과 거주지역에 따라 소매시설까지 걸어갈 수 있는 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있음을 확인할 수 있었다. 이러한 결과는 종합적으로 신시가지와 구시가지 거주자 간의 일정한 인식 차이에 기인

표 5_ 소매시설까지 걸어갈 수 있는 주거지에 대한 거주지역별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
강남구	100	2.70	1.374	F=3.066 df=599 p=0.01
강북구	100	2.38	1.362	
분당	100	2.61	1.392	
성남 구시가지	100	2.21	1.297	
일산	100	2.21	1.373	
은평구	100	2.13	1.236	
합계	600	2.37	1.352	

주: 신시가지 대 구시가지 t=2.426, df=598, p=0.016

하는 결과로 파악되었다. 즉, 은평구, 강북구, 성남 구시가지, 일산 거주자가 강남구, 분당 등 신시가지 거주자보다 소매시설까지 걸어갈 수 있는 주거지를 선호하는 것으로 나타났다.

이러한 결과는 다음의 두 가지 원인에 기인하는 것으로 이해된다. 첫째, 이러한 결과는 소득수준과 관련된 결과로 이해된다. 즉, 구시가지 거주자들이 승용차를 이용하여 멀리 떨어진 곳까지 가서 구매행위를 하기가 어렵다는 점에서 기인하는 결과로 이해된다. 둘째, 신시가지의 경우 할인점이나 백화점 등 대형 소매시설이 잘 갖추어져 있는 반면, 구시가지에는 상대적으로 그러한 시설이 부족한 것에 기인하는 결과로 이해된다(한국토지공사, 2006).

② 복합용도 건물에 대한 선호도

<표 6>은 신시가지와 구시가지 거주자 간의 복합 건물에 대한 선호도를 분석한 결과다. 신시가지 거주자와 구시가지 거주자 모두 주거 전용 건물을 선호하는 경향을 보였으나, 신시가지의 경우가 더 두드러졌다. 이는 정온하고 기능적으로 분리·보호

되는 근대적 주거환경에 대한 신시가지 거주자들의 선호도가 더 큰 것을 보여주는 결과라고 할 수 있다.

표 6 _복합건물에 대한 신시가지-구시가지 거주자 간 선호도

집단	사례수	평균	표준편차	비고
신시가지	300	4.01	1.243	t=2.725, df=598, p=0.007
구시가지	300	3.72	1.361	

표 7 _직주근접 주거지에 대한 연령별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
30대	251	3.93	1.176	F=3.109 df=599 p=0.026
40대	160	3.89	1.306	
50대	139	3.92	1.297	
60대 이상	50	3.34	1.686	
합계	600	3.87	1.295	

표 8 _직주근접 주거지에 대한 거주지역별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
강남구	100	3.83	1.240	F=3.831 df=599 p=0.002
강북구	100	4.06	1.033	
분당	100	4.00	1.303	
성남 구시가지	100	3.56	1.466	
일산	100	4.17	1.092	
은평구	100	3.60	1.477	
합계	600	3.87	1.295	

주: 신시가지 대 구시가지 t=2.470, df=598, p=0.014; 분당 대 성남 구시가지 t=2.244, df=198, p=0.026; 일산 대 은평구 t=3.103, df=198, p=0.002

③ 직주근접 주거지에 대한 선호도

직주근접 주거지에 대한 선호도에 있어서는 연령 및 거주지에 따른 차이가 나타났다. <표 7>은 직주근접 주거지에 대한 연령별 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 연령에 따라 직주근접 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있음을 확인하였는데, 이는 사후검정 결과 30대 응답자와 60대 이상 응답자 간의 차이에서 기인하는 것으로 파악되었다. 30대 응답자의 평균점수는 3.93으로 직주가 혼합된 주거지보다 주택만으로 구성된 주거지를 더 선호하는 경향을 보였으나, 60대 이상 응답자는 평균점수 3.34로 중립적인 경향을 보였다. 전체적으로도 30~50대 응답자는 60대 이상 응답자와 달리 직장과의 주거가 혼합된 주거지보다 주택만 있는 주거지를 더 선호하는 경향을 보였다.

다음으로 <표 8>은 거주지역에 따른 직장과의 주거가 혼합된 주거지에 대한 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 거주지역에 따라 직장과의 주거가 혼합된 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있음을 확인하였는데, 이러한 결과는 사후검정 결과 성남 구시가지와 일산, 은평구와 일산의 차이에서 기인하는 것으로 파악되었다. 이는 성남 구시가지와 은평구 거주자들이 두 유형의 주거지에 대해 중립적 태도를 보인 반면, 일산 거주자들은 주택만 있는 주거지를 강하게 선호하는 경향에 기인하는 결과다. 흥미로운 것은 강남구 거주자들이 평균보다 큰 선호도를 보인 반면 강북구 거주자들은 일산 다음으로 높은 비선호도를 보여서 소득보다는 현재 거주하는 환경에 더 큰 영향을 받은 것으로 파악되었다. 즉, 이러한 조사결과는 일산과 강북구가 순수하게 주거전용으로 이루어진 주거지라면 강남구는 직주가 혼재된 지역이라는 점에 기인하는 결과로 판단된다.

그외에 신시가지와 구시가지로 집단을 이분하여 분석을 수행하였는데, 두 집단 모두 직주가 분

리된 주거지를 선호하나 신시가지 거주자들이 구시가지 거주자들보다 상대적으로 직주근접에 대하여 비우호적인 태도를 보이는 것으로 나타났다. 이러한 경향은 서울 주변 신도시에서 더욱 두드러지게 나타나서, 분당 거주자와 성남 구시가지 거주자, 일산 거주자와 은평구 거주자의 경우 차이가 분명하게 나타났다. 결국 직주가 엄격하게 분리된 근대적이고 기능적인 공간에 거주하고 있는 신도시 주민들이 거주지 안에서의 용도가 상대적으로 복합되어 있는 구시가지 거주자들보다 직주근접을 덜 선호하는 것으로 파악되었다.

(나) 교통

① 보행이 편리한 주거지에 대한 선호도

<표 9>는 거주지역에 따른 보행이 편리한 주거지에 대한 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 거주지역에 따라 보행이 편리한 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있는 것으로 파악되었다. 이러한 결과는 사후분석 결과 강남구 거주자와 성남 구시가지 거주자, 강남구 거주자와 은평구 거주자의 차이에서 기인하는 것으로 파악되었다. 강남구 거주자(2.66)는 중립적인 경향을 보였으나, 성남 구시가지 거주자(1.94)와 은평구 거주자(2.05)는 보행이 편리한 주거지를 두드러지게 선호하는 것으로 나타났다. 이는 전통적으로 형성된 성남 구시가지와 은평구 거주자들의 경우 보행 편리성을 중시하는 반면 기능주의적으로 조성된 강남구와 분당거주자들의 경우 보행보다는 차량통행을 중시하는 것에 기인하는 결과로 추정된다. 또한, 이러한 결과는 어느 정도 소득에 따른 승용차 의존도를 보여주는 것이라고도 볼 수 있다.

각각의 대비되는 지역들을 조사해본 결과 강북구 거주자들이 강남구 거주자들보다 그리고 성남 구시가지 거주자들이 분당 거주자들보다 보행이

표 9_ 보행이 편리한 주거지에 대한 거주지역별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
강남구	100	2.66	1.216	F=5.415 df=599 p=0.000
강북구	100	2.16	1.143	
분당	100	2.48	1.193	
성남 구시가지	100	1.94	1.205	
일산	100	2.10	1.330	
은평구	100	2.05	1.058	
합계	600	2.23	1.215	

주: 신시가지 대 구시가지 t=3.700, df=598, p=0.000; 강남구 대 강북구 t=2.995, df=198, p=0.003; 분당 대 성남 구시가지 t=3.185, df=198, p=0.002

표 10_ 대중교통 이용이 편리한 주거지에 대한 현 거주 주택형태별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
단독주택	80	2.34	1.292	F=2.477 df=595 p=0.043
다세대·다가구주택	98	2.30	1.245	
아파트	334	2.59	1.219	
주상복합	26	2.65	1.231	
연립·빌라	58	2.17	1.157	
합계	596	2.47	1.234	

편리한 주거지를 더 선호하는 것으로 파악되었다. 총체적으로 구시가지 거주자들이 신시가지 거주자들보다 보행이 편리한 주거지를 선호하는 것으로 파악되었다. 그 이유는 앞서 언급한 바와 같다.

② 대중교통이 편리한 주거지에 대한 선호도

<표 10>은 현 거주 주택형태에 따른 대중교통 이용이 편리한 주거지에 대한 선호도를 분석한 결과다.

표 11 _ 대중교통 이용이 편리한 주거지에 대한 학력별 선호도 평균과 표준편차

구분	사례수	평균	표준편차	비고
고졸 이하	141	2.09	1.198	F=10.011 df=599 p=0.000
대졸 이하	387	2.54	1.230	
대학원 이상	72	2.78	1.165	
합계	600	2.46	1.233	

표 12 _ 대중교통 이용이 편리한 주거지에 대한 연령별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
30대	251	2.63	1.194	F=5.792 df=599 p=0.001
40대	160	2.40	1.230	
50대	139	2.45	1.292	
60대 이상	50	1.86	1.088	
합계	600	2.46	1.233	

분석결과 현재 거주하는 주택형태에 따라 대중교통 이용이 편리한 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있는 것으로 파악되었다. 이러한 결과는 사후검정을 통해 아파트 거주자와 다세대·다가구주택 거주자, 아파트 거주자와 연립·빌라 거주자 간의 차이에서 기인하는 것으로 파악되었다. 아파트 거주자(2.59)는 중립적인 경향을 보인 반면, 다세대·다가구주택 거주자(2.30)와 연립·빌라 거주자(2.17)들은 대중교통이 편리한 주거지를 선호하는 경향을 보였다. 이러한 분석은 응답자 특성에서 살펴본 바와 같이 어느 정도 소득수준이 반영된 것이며, 다세대·다가구 주택의 경우 아파트에 비해 주차공간 확보가 어려우며 진입도로가 잘 갖추어지지 않은 현실에서 기인하는 결과로 판단된다.

<표 11>은 학력에 따른 대중교통 이용이 편리한

주거지에 대한 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 학력에 따라 대중교통 이용이 편리한 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있음을 확인하였다. 이러한 결과는 고졸 이하와 대졸 이하·대학원 이상의 차이에서 기인하는 것임을 사후검정을 통해 파악하였다. 고졸 이하(2.09) 응답자들은 대중교통 이용이 편리한 주거지를 선호하는 경향을 보였으나, 대졸 이하(2.54)와 대학원 이상(2.78) 응답자들은 중립적인 경향을 보여서 학력이 낮을수록 대중교통 이용이 편리한 주거지를 선호하는 경향이 있음을 확인하였다. 이는 앞서 응답자 특성에서 살펴 본 바와 같이, 학력이 낮을수록 소득수준이 낮으므로 대중교통에 대한 의존도가 높아진다는 점에서 그 이유를 찾을 수 있다.

<표 12>는 연령에 따른 대중교통 이용이 편리한 주거지에 대한 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 연령에 따라 대중교통 이용이 편리한 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있음을 확인하였다. 이러한 결과는 사후검정 결과 30대와 60대 이상, 50대와 60대 이상의 차이에서 기인하는 것으로 파악되었다. 30대(2.63)는 중립적인 경향을 보였고, 50대(2.45)의 경우 대중교통 이용이 편리한 주거지를 다소 선호하는 경향을 보였으나, 60대 이상(1.86)은 대중교통 이용이 편리한 주거지를 매우 선호하는 경향을 보였다. 이러한 결과는 60대 이상 연령층의 경우 타 연령대에 비해 자동차 운전이 익숙하지 못하며, 차량을 스스로 운행할 수 있는 건강 상태가 되지 못하는 것에 기인하는 결과로 이해된다.

<표 13>은 월평균 가구소득에 따른 대중교통 이용이 편리한 주거지에 대한 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 가구소득에 따라 대중교통 이용이 편리한 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있음을 확인하였다. 이는 소득수준이 낮을수록 대중교통 이용이 편리한 주거지를 선호하는 경향이 나타나는 것을 통해 파악할 수 있다. 이러한 결과는 저소득

계층이 기성 시가지를 선호하는 경향이 높은 것과 일정한 상관성을 갖는 결과로 판단된다.

<표 14>는 거주지역에 따른 대중교통 이용이 편리한 주거지에 대한 선호도를 분석한 결과다. 분석 결과 거주지역에 따라 대중교통 이용이 편리한 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있음을 확인하였다. 강남구 거주자(2.64), 분당 거주자(2.63), 일산 거주자(2.74)는 중립적인 경향을 보인 반면, 강북구 거주자(2.27), 성남 구시가지 거주자(2.26), 은평구 거주자(2.23)는 대중교통 이용이 편리한 주거지를 선호하는 경향을 보였다. 이러한 조사결과는 신시가지와 구시가지 거주자 간에 대중교통 이용이 편리한 주거지를 선호하는 경향에 차이가 있음을 보여주는 것이다. 강남구와 강북구, 분당과 성남 구시가지, 일산과 은평구의 분석에서도 구시가지 거주자들이 신시가지 거주자들보다 대중교통이 편리한 주거지를 선호하는 경향이 큰 것으로 나타났다. 이는 이들 지역 간의 소득격차를 반영하는 것이며, 동시에 기성 시가지에 대중교통이 상대적으로 잘 갖추어져 있는 것과 일정한 상관성을 갖는 결과로 해석할 수 있다.

(다) 토지이용

① 고밀 주거지에 대한 선호도

<표 15>는 연령에 따른 고밀 주거지에 대한 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 연령에 따라 고밀주거지를 선호하는 정도에 차이가 있는 것으로 파악되었다. 이러한 결과는 사후검정 결과 30·40대 응답자와 60대 이상 응답자 간의 차이에서 기인하는 것으로 파악되었다. 30대 응답자(4.06)와 40대 응답자(4.31)들이 저밀 주거지를 매우 선호한 반면, 60대 이상 응답자(1.04)들은 고밀주거지를 매우 선호하는 경향을 보였다. 전체적으로 보면 고령층일

표 13 대중교통 이용이 편리한 주거지에 대한 월평균 가구소득별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
200만 원 미만	23	1.65	1.027	F=6.614 df=405 p=0.000
200~350만 원	163	2.31	1.193	
350~500만 원	62	2.60	1.221	
500~650만 원	106	2.65	1.219	
650만 원 이상	52	2.98	1.163	
합계	406	2.49	1.225	

표 14 대중교통 이용이 편리한 주거지에 대한 거주지역별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
강남구	100	2.64	1.097	F=3.610 df=599 p=0.003
강북구	100	2.27	1.118	
분당	100	2.63	1.253	
성남 구시가지	100	2.26	1.323	
일산	100	2.74	1.353	
은평구	100	2.23	1.153	
합계	600	2.46	1.233	

주: 신시가지 대 구시가지 t=4.195, df=598, p=0.000; 강남구 대 강북구 t=2.363, df=198, p=0.019; 분당 대 성남 구시가지 t=2.031, df=198, p=0.044; 일산 대 은평구 t=2.868, df=198, p=0.005

표 15 주택이 조밀하게 들어서 있는 주거지에 대한 연령별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
30대	251	4.06	1.053	F=4.456 df=599 p=0.001
40대	160	4.31	0.938	
50대	139	3.85	1.233	
60대 이상	50	1.04	1.261	
합계	600	4.07	1.097	

수록 고밀 주거지를 선호하였는데, 이는 밀집된 주거지에 거주함으로써 사회로부터의 고독감이나 소외감에서 벗어나고자 하는 이들 연령층의 정서가 반영된 것으로 추정된다.

표 16 _ 기존 도시의 재개발에 대한 현 거주 주택형태별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
단독주택	80	2.58	1.456	F=3.535 df=595 p=0.007
다세대·다가구주택	98	2.95	1.373	
아파트	334	3.08	1.352	
주상복합	26	2.58	1.206	
연립·빌라	58	2.62	1.400	
합계	596	2.92	1.380	

표 17 _ 기존 도시의 재개발에 대한 학력별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
고졸 이하	141	2.58	1.455	F=5.988 df=599 p=0.003
대졸 이하	387	3.02	1.347	
대학원 이상	72	3.10	1.323	
합계	600	2.93	1.382	

표 18 _ 기존 도시의 재개발에 대한 연령별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
30대	251	2.99	1.277	F=5.514 df=599 p=0.001
40대	160	2.97	1.434	
50대	139	3.04	1.467	
60대 이상	50	2.18	1.289	
합계	600	2.93	1.382	

② 기존 도시의 재개발에 대한 선호도

<표 16>은 현 거주 주택형태에 따른 기존 도시의 재개발에 대한 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 현 거주 주택형태에 따라 기존 도시의 재개발을 선호하는 정도에 차이가 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 사후검정을 통해 단독주택 거주자와 아파트 거주자 간의 선호도 차이에서 기인하는 것으로 파악되었다. 단독주택 거주자(2.58)와 아파트 거주자(3.08) 모두 중립적인 경향을 보였으나, 상대적으로 단독주택 거주자가 기존 도시의 재개발을 좀 더 선호하는 경향을 보였다. 이는 기존도시에 단독주택이 더 많이 분포해 있으며 상대적으로 주거환경이 노후되었기 때문에 기존도시의 재개발 필요성을 더 많이 느낀다는 점에서 나온 결과로 판단된다.

<표 17>은 학력에 따른 기존 도시의 재개발에 대한 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 학력에 따라 기존 도시의 재개발을 선호하는 정도에 차이가 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 고졸이하의 학력을 가진 응답자와 대졸 이하·대학원 이상의 학력을 가진 응답자 간의 차이에서 기인하는 것임을 사후검정을 통해 파악하였다. 고졸 이하 학력 응답자(2.58), 대졸 이하 학력 응답자(3.02), 대학원 이상 학력 응답자(3.10) 모두 중립적인 경향을 보였으나 상대적으로 저학력일수록 기존 도시의 재개발을 더 선호하는 경향을 보였다. 이러한 결과는 주거환경이 노후한 기존 도시에는 고학력자보다 저학력자가 많이 거주한다는 응답자 특성을 반영하는 것으로 판단된다.

<표 18>은 연령에 따른 기존 도시의 재개발에 대한 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 연령에 따라 기존도시의 재개발을 선호하는 정도에 차이가 있음을 확인하였다. 이러한 결과는 60대 이상 응답자와 30·40·50대 응답자 간의 차이에서 기인하

는 것임을 사후검정을 통해 파악하였다. 60대 이상 응답자(2.18)들은 기존 도시의 재개발을 선호하는 경향을 보였으나, 30대(2.99), 40대(2.97), 50대(3.04) 응답자들은 대체로 중립적인 경향을 보였다. 이는 60대 이상 노년층이 완전히 새로운 환경인 신개발지보다 현재 살고 있는 주거지에서 이루어지는 주거환경의 개선을 바라기 때문에 나온 결과로 이해된다.

(라) 사회적 혼합

① 다양한 연령대의 사람들이 모여 사는 주거지에 대한 선호도

<표 19>는 다양한 연령대가 모여 사는 주거지에 대한 연령별 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 연령에 따라 다양한 연령대가 모여 사는 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있는 것으로 파악되었다. 이러한 결과는 사후검정 결과 30대 거주자와 40대 이상 거주자 간의 차이에서 기인하는 것으로 나타났다. 40대 이상 거주자의 평균점수는 2점대인데 반해, 30대 거주자의 평균점수는 3.16으로 전체적으로는 중립적이면서도 비슷한 연령대가 모여 사는 주거지를 선호하는 경향을 보여주었다. 이러한 결과는 개인주의적인 성향이 강한 젊은 세대의 정서를 반영하는 것으로 판단된다.

② 다양한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지에 대한 선호도

<표 20>은 월평균 가구소득에 따른 다양한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지에 대한 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 소득에 따라 다양한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 사후검정을 통해 가구소득이 200만 원 미만인 거

표 19_ 다양한 연령대가 모여 사는 주거지에 대한 연령별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
30대	251	3.16	1.260	F=8.068 df=599 p=0.000
40대	160	2.50	1.318	
50대	139	2.88	1.430	
60대 이상	50	2.70	1.581	
합계	600	2.88	1.368	

표 20_ 다양한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지에 대한 월평균 가구소득별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
200만 원 미만	23	2.65	1.584	F=2.969 df=405 p=0.019
200~350만 원	163	3.35	1.340	
350~500만 원	62	3.63	1.012	
500~650만 원	106	3.55	1.188	
650만 원 이상	52	3.54	1.407	
합계	406	3.43	1.293	

주자와 가구소득이 350만 원 이상인 거주자 간의 차이에서 기인하는 것임을 파악하였다. 월평균 가구소득이 200만 원 미만인 응답자(2.65)들과 200~350만 원인 응답자(3.35)들은 중립적인 경향을 보였으나, 월평균 가구소득이 350~500만 원(3.63), 500~650만 원(3.55), 650만 원 이상(3.54)인 응답자들은 비슷한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지를 선호하는 모습을 보였다. 결론적으로 중산층 이상 계층들이 다양한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지에 대하여 부정적임을 알 수 있는데, 이는 이들 계층이 자신들만의 배타적인 공간을 구축하려는 경향을 보이는 것에 기인하는 결과로 평가할 수 있다.

표 21 다양한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지에 대한 학력별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
고졸 이하	141	3.06	1.503	F=5.487 df=599 p=0.004
대졸 이하	387	3.45	1.249	
대학원 이상	72	3.57	1.124	
합계	600	3.37	1.309	

표 22 다양한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지에 대한 거주지역별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
강남구	100	3.71	1.057	F=3.946 df=599 p=0.002
강북구	100	3.37	1.195	
분당	100	3.33	1.280	
성남 구시가지	100	3.01	1.573	
일산	100	3.61	1.118	
은평구	100	3.21	1.458	
합계	600	3.37	1.309	

주: 신시가지 대 구시가지 t=3.334, df=598, p=0.001; 강남구 대 강북구 t=2.131, df=198, p=0.034; 일산 대 은평구 t=2.176, df=198, p=0.031; 강남구 대 비강남구 t=3.322, df=598, p=0.001

<표 21>은 학력에 따른 다양한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지에 대한 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 학력에 따라 다양한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 사후검정 결과 고졸 이하 응답자와 대졸 이하·대학원졸 이상의 응답자 간의 차이에서 기인하는 것으로 파악되었다. 고졸 이하 응답자의 평균점수는 3.06, 대

졸 이하 응답자의 평균점수는 3.45, 대학원 이상 응답자의 평균점수는 3.57로 학력이 높을수록 비슷한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지를 선호하는 것으로 나타났다. 앞서 응답자의 특성 간 관계에서 파악된 것처럼 학력이 높을수록 소득수준도 높아지는 경향이 있는데, 분석결과는 학력이 높고 이에 따라 소득수준이 높은 사람들일수록 자신들만의 공간을 중시하고 다른 계층과 섞이는 것을 기피하는 경향이 있음을 보여주는 것으로 이해할 수 있다.

<표 22>는 거주지역에 따른 다양한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지에 대한 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 거주지역에 따라 다양한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 사후검정 결과 성남 구시가지 거주자와 강남구·일산 거주자 간의 차이에서 기인하는 것으로 파악되었다. 성남 구시가지 거주자는 평균점수 3.01로 중립적인 반면, 강남구(3.71)와 일산(3.61) 거주자는 비슷한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지를 선호하였다. 같은 맥락에서 신시가지와 구시가지 거주자, 강남구 거주자와 강북구 거주자, 일산 거주자와 은평구 거주자, 강남구 거주자와 강남구의 거주자 간에 인식의 차이가 있는 것으로 파악되었는데, 이는 주로 소득수준의 차이에서 기인하는 결과로 이해된다. 흥미로운 것은 본 연구에서 소득수준이 가장 높은 것으로 조사된 분당의 경우 소득에 따른 혼합에 대한 거부감이 평균 이하로 나타나서 소득계층 간 사회적 혼합에 우호적인 반면, 강남구는 가장 배타적인 견해를 갖고 있는 것으로 파악되었다. 분당 거주자의 사회적 혼합에 대한 높은 호감도는 한국토지공사(2006)의 조사에서도 이미 확인된 결과다.

<표 23>은 다양한 소득수준의 사람들이 모여 사

는 주거지에 대한 연령별 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 연령에 따라 다양한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있는 것으로 파악되었다. 이러한 결과는 30대 응답자와 40대 이상 응답자 간의 차이에서 기인하는 것임을 사후검정을 통해 파악하였다. 30대 응답자(3.68)는 비슷한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지를 선호하였으나, 40대(3.28), 50대(3.05), 60대 이상(3.02) 응답자는 중립적인 경향을 보였다. 다시 말해서, 젊을수록 비슷한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지를 선호한다는 결론을 얻을 수 있었다. 이러한 조사결과는 젊은 세대의 개인주의적이며 자신들만의 문화를 추구하는 의식이 반영된 것으로 판단된다.

③ 평형이 다양한 주거지에 대한 선호도

<표 24>는 현 거주 주택형태에 따른 평형이 다양한 주거지에 대한 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 현 거주 주택형태에 따라 평형이 다양한 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있는 것으로 파악되었다. 이러한 결과는 사후검정 결과 단독주택 거주자와 아파트 거주자 간의 차이에서 기인하는 것으로 파악되었다. 단독주택 거주자(2.69)와 아파트 거주자(3.20) 모두 중립적인 경향을 보였으나, 아파트 거주자의 경우는 다른 주거유형에 비해 상대적으로 평형이 유사한 주거지를 더 선호하는 것으로 나타났다. 이는 주로 비슷한 평형대의 집들이 모여 있는 아파트의 특성이 반영된 결과로 판단된다.

(마) 커뮤니티 형성

① 이웃과의 교류가 활발한 주거지에 대한 선호도 <표 25>는 이웃과의 교류가 활발한 주거지에 대한 선호도를 학력변수를 이용하여 분석한 결과다. 분

표 23_ 다양한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지에 대한 연령별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
30대	251	3.68	1.071	F=9.300 df=599 p=0.000
40대	160	3.28	1.328	
50대	139	3.05	1.471	
60대 이상	50	3.02	1.532	
합계	600	3.37	1.309	

표 24_ 평형이 다양한 주거지에 대한 현 거주 주택형태별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
단독주택	80	2.69	1.411	F=3.516 df=595 p=0.008
다세대·다가구주택	98	2.83	1.235	
아파트	334	3.20	1.283	
주상복합	26	2.88	1.451	
연립·빌라	58	2.98	1.383	
합계	596	3.04	1.322	

표 25_ 이웃과의 교류가 활발한 주거지에 대한 학력별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
고졸 이하	141	2.58	1.420	F=14.289 df=599 p=0.000
대졸 이하	387	3.14	1.281	
대학원 이상	72	3.50	1.163	
합계	600	3.05	1.331	

석결과 학력에 따라 선호하는 정도에 차이가 있는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 사후검정 결과 고

표 26 _ 이웃과의 교류가 활발한 주거지에 대한 연령별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
30대	251	3.29	1.209	F=6.320 df=599 p=0.000
40대	160	2.89	1.313	
50대	139	3.00	1.388	
60대 이상	50	2.52	1.581	
합계	600	3.05	1.331	

표 27 _ 이웃과의 교류가 활발한 주거지에 대한 거주지역별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
강남구	100	3.69	1.143	F=6.334 df=599 p=0.000
강북구	100	2.90	1.219	
분당	100	3.10	1.227	
성남 구시가지	100	2.87	1.440	
일산	100	2.92	1.405	
은평구	100	2.82	1.351	
합계	600	3.05	1.331	

주: 신시가지 대 구시가지 t=3.468, df=598, p=0.001;
강남구 대 비강남구 t=5.391, df=598, p=0.000

졸 이하 응답자와 대졸 이하·대학원 이상 응답자 간의 차이에서 기인하는 것으로 파악되었다. <표 25>에서 볼 수 있듯이 학력이 높을수록 이웃과의 교류가 활발한 주거지에 대한 선호도가 낮아지는 모습을 확인할 수 있다. 이러한 결과는 응답자 특성에서 나타난 바와 같이 고학력자들은 소득수준이 높으며, 이에 따라 자신들만의 공간을 중요시하는 개인주의적 성향을 보인다는 점이 반영된 것으로 판단된다.

<표 26>은 연령에 따른 이웃과의 교류가 활발한

주거지에 대한 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 연령에 따라 이웃과의 교류가 활발한 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있는 것으로 파악되었다. 이러한 결과는 사후검정 결과 30대 응답자와 40·60대 이상 응답자 간의 차이에서 기인하는 것으로 파악되었는데, 특히 60대 이상 응답자의 선호도가 두드러지게 나타났다. 30대(3.29), 40대(2.89), 50대(3.00) 응답자는 중립적인 경향을 보였으나, 60대 이상 응답자(2.52)는 이웃과의 교류가 활발한 주거지를 선호하는 경향을 보였다. 이러한 결과는 노년층이 가지고 있는 사회로부터의 고독감이나 소외감에서 벗어나고자 하는 정서를 반영한 것으로 판단된다. 반면에 30대의 경우는 중립적이기는 하지만 상대적으로 개인주의적인 성향이 표출되었다.

<표 27>은 거주지역에 따른 이웃과의 교류가 활발한 주거지에 대한 선호도를 분석한 결과다. 분석결과 거주지역에 따라 이웃과의 교류가 활발한 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있음을 파악하였다. 이는 사후검정 결과 강남구 거주자와 강남구 이외지역 거주자 간의 차이에서 기인하는 것으로 확인되어서 강남구를 필두로 한 신시가지 거주자들이 이웃과의 교류가 활발한 주거지를 상대적으로 선호하지 않음을 추론할 수 있다.

② 공적인 공간이 많은 주거지에 대한 선호도

<표 28>은 공적인 공간이 많은 주거지에 대한 선호도를 소득계층별로 분석한 결과다. 분석결과 소득에 따라 공적인 공간이 많은 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있음을 확인하였다. 이러한 결과는 사후검정 결과 200만 원 미만 집단과 500~650만 원 집단 간의 차이에서 기인하는 것으로 파악되었다. 월평균 소득이 200만 원 미만인 거주자의 평균점수는 1.74로 2점대인 다른 소득계층에 비해 강한 선호

표 28 _공적인 공간이 많은 주거지에 대한 월평균 가구소득별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
200만 원 미만	23	1.74	1.096	F=3.065 df=405 p=0.017
200~350만 원	163	2.13	1.301	
350~500만 원	62	2.58	1.455	
500~650만 원	106	2.53	1.402	
650만 원 이상	52	2.35	1.399	
합계	406	2.31	1.369	

도를 나타내었다. 이러한 결과는 경제적 여건상 사적인 공간을 소유하기 힘든 저소득층이 공적인 공간을 더욱 중요시하는 경향을 반영하는 것으로 판단된다. 흥미로운 것은 소득 수준에 따른 비례가 성립하지 않는다는 것으로 350만 원 이상 계층에서는 거의 유사한 인식을 갖고 있는 것으로 파악되었다.

<표 29>는 공적인 공간이 많은 주거지에 대한 선호도를 거주지역별로 분석한 결과다. 분석결과 거주지역에 따라 공적인 공간이 많은 주거지를 선호하는 정도에 차이가 있음을 확인하였다. 이러한 결과는 사후검정 결과 성남 구시가지와 그외의 지역들 간의 차이에서 기인하는 것으로 파악되었다. 성남 구시가지 거주자의 평균점수는 1.96으로 2점대인 다른 지역에 비해 더 강한 선호도를 나타내었다. 이러한 결과는 다른 지역에 비해 공원, 광장, 녹지 등이 부족한 성남 구시가지의 현 상황이 거주자들로 하여금 공적인 공간에 대해 강한 선호도를 갖도록 이끈 것으로 판단된다. 반면에 신도시는 체계적으로 공원녹지가 조성되어 있으며, 강북구와 은평구의 경우는 높은 공원녹지율을 보이고 있어서 이러한 결과가 나온 것으로 추론된다.

표 29 _공적인 공간이 많은 주거지에 대한 거주지역별 선호도

구분	사례수	평균	표준편차	비고
강남구	100	2.48	1.314	F=2.591 df=599 p=0.025
강북구	100	2.46	1.445	
분당	100	2.50	1.374	
성남 구시가지	100	1.96	1.333	
일산	100	2.13	1.361	
은평구	100	2.26	1.404	
합계	600	2.30	1.382	

3. 종합정리 및 시사점

설문조사를 통해 알아본 뉴어바니즘의 원칙에 대한 수도권 내 일부 주민들의 인식을 종합해보면 다음과 같다. 우선 자족성 측면과 관련해서 ‘소매시설까지 걸어가갈 수 있는 주거지’는 다수의 응답자에게서 선호되는 주거환경으로 파악되었다. 거주지역별로는 강남구와 분당을 제외한 지역에서 선호도가 높은 것으로 나타났다. 자족성의 또 다른 이슈로서, 주거·상업·업무용도가 혼합된 ‘복합용도 건물’에 대해서는 전반적으로 선호도가 낮은 것으로 파악되었다. ‘직주근접 주거지’ 또한 선호되지 않는 것으로 파악되었는데, 특히 신시가지 거주자들의 부정적인 시각이 두드러졌다. 교통과 관련된 문항에 대해서는 전반적으로 선호도가 높은 것으로 파악되었다. 차량통행보다 ‘보행이 편리한 주거지’에 대해서는 강남구 거주자만 증립적 견해를 나타냈고 나머지는 긍정적인 입장을 보여주었다. 자가용보다 ‘대중교통 이용이 편리한 주거지’에 대해서는 단독주택, 다세대·다가구, 연립·빌라 거주

자의 선호도가 높았고, 응답자 특성상 관련성이 높은 고령·저학력·저소득·구시가지 거주자의 선호도가 높은 것으로 분석되었다.

토지이용 측면에서 ‘고밀 주거지’에 대해서는 고령층을 제외하고는 전체 계층이 부정적인 반응을 나타내었다. ‘기존 도시의 재개발’에 대해서는 단독주택·저학력·60대 이상 응답자들이 선호하는 것으로 나타났지만 전체적인 관점은 중립적이라고 볼 수 있다. 경관에 있어서 ‘건물 형태가 다양한 주거지’에 대해서는 전체적으로 중립적인 평가가 이루어져서 개인 취향의 문제로 파악되었다.

사회적 혼합 측면에 있어서 ‘다양한 소득을 가진 사람들이 모여 사는 주거지’에 대한 견해에 있어서는 강남구 거주자들을 제외하고는 중립적 견해가 나타났는데, 저연령·고학력·고소득·신시가지 거주자들의 부정적 입장이 상대적으로 높았다. 사회적 혼합의 또 다른 이슈인 ‘평형이 다양한 주거지’에 대해서는 큰 차별성이 나타나지 않아서 개인 취향의 문제로 파악되었다. 마지막으로 커뮤니티 형성에 있어서 사생활보호보다 ‘이웃과의 교류가 활발한 주거지’는 노년층에 의해 선호되었지만, 고학력·강남구 거주자는 선호하지 않았고 여타 계층의 관점은 중립적인 것으로 파악되었다. 사적인 공간보다 ‘공적인 공간이 많은 주거지’는 전체적으로 긍정적인 평가가 높았는데, 저소득층·성남 구시가지 거주자들의 선호도가 두드러졌다.

종합해서 뉴어바니즘 원칙에 대한 수도권 내 일부 거주자의 선호도는 항목별로 차이가 있지만 전반적으로 보통 수준으로 파악되었다. 선호되는 원칙은 주거지 가까이에 위치한 소매·편의시설, 은행과 대중교통이 편리한 주거지, 공원 등 공적인 공간이 풍부한 주거지로 파악되었다. 반면에 용도의 혼합과 고밀 주거지에 대해서는 부정적인 입장이 강하게 나타났다. 계층별로는 단독 및 다세대·

다가구, 연립·빌라 거주자, 구시가지·저소득·저학력·고연령층에서 뉴어바니즘 원칙에 대해 우호적인 입장을 갖고 있는 반면 강남구를 중심으로 한 신시가지, 고소득·고학력·저연령층에서 반대의 입장을 갖고 있는 것으로 파악되었다.

흥미로운 것은 응답자들이 대체로 자신의 현 거주지 특성과 부합하는 선호도를 보여서, 현 거주지에 대한 만족도가 높은 것으로 추정된다는 것이다. 이는 외국과 달리 우리나라 거주자들은 주거선택의 자유가 제한적이기 때문에 불만족스러운 거주지에 서의 생활을 수용할 수밖에 없다는 일반적 인식에 반하는 것이다(한국토지공사, 2006). 이러한 결과는 서론에서 언급한 것처럼 이제 주택소비가 물량적 차원을 넘어 질적인 차원으로 이행하고 있음을 보여주는 증거라 할 수 있다. 사회적 혼합 역시도 고소득·고학력·저연령층에서 다소 부정적인 응답이 나왔으나 심각한 수준은 아니라고 할 수 있다.

결론적으로 뉴어바니즘의 원칙을 우리나라에 적용하는 것은 제한적으로 가능하다고 판단된다. 그 이유는 부정적인 평가를 받은 고밀 주거지의 경우 서구 기준의 고밀을 의미하므로 우리 수준에서는 중저밀이라고 볼 수 있다는 점에서 문제가 안 되고, 용도의 혼합과 직주근접에 대한 비선호는 주거환경의 악화를 우려한 응답이라고 볼 수 있으므로 이에 대한 적절한 설계적 장치의 채용이 가능하다면 얼마든지 적용이 가능하다고 판단된다. 한 가지 문제는 고소득·저연령층에서 상대적으로 뉴어바니즘 원칙에 대한 선호도가 떨어진다는 것으로 이는 시장에서의 상품성을 저하시키는 요인으로 작용할 수 있으므로 비선호 요인에 대한 유보 또는 완화와 선호요인에 대한 강화를 통한 접근이 필요하다고 판단된다. 대신에 고령층에서 뉴어바니즘 원칙을 선호하므로 문제점에 대한 보완이 될 수 있다고 판단된다.

V. 결론

본 연구는 미국에서 주요한 설계 패러다임으로 자리 잡고 있는 뉴어바니즘 원리가 우리나라에도 적용될 수 있는지 그 가능성을 살펴보는 것을 목적으로 수행되었다. 주거 소비자인 일반인들을 대상으로 자족성, 교통, 토지이용, 경관, 사회적 혼합, 커뮤니티 형성 등 뉴어바니즘의 각 원칙별로 설문을 실시하였고 거주지, 거주유형, 소득, 학력, 성별, 연령별로 나누어서 분석을 실시하였다. 분석결과 뉴어바니즘 원칙 중 도입 가능한 원칙은 소비 측면의 자족성, 교통, 공공공간의 확보로 파악되었다. 설문조사 결과 이러한 원칙들은 응답계층에 상관 없이 선호되는 것으로 나타났다. 반면에 용도혼합 건물과 직주근접, 고밀 주거지와 재개발 등에 대해서는 부정적인 입장이 강하게 나타났다.

따라서 우리나라 도시개발 사업에 뉴어바니즘 원칙을 적용하는 것은 제한적인 차원에서 가능할 것으로 판단된다. 분석결과 도입 가능한 원칙으로 나타난 소비 측면의 자족성, 교통, 공공공간의 형성은 무리 없이 도시계획에 반영될 수 있을 것으로 보인다. 그러나 그외의 원칙들에 대해서는 설문 결과에서도 알 수 있듯이 연령, 학력, 소득수준, 거주지역, 거주형태 등에 따라 선호도의 차이가 있으므로 계획 대상지 거주민의 특성을 고려하여 선택적으로 반영해야 할 것으로 판단된다.

본 연구는 수도권 중 일부 지역 주민들에 대한 설문조사를 바탕으로 이루어져서 연구의 결과가 수도권 전체, 나아가 국민 모두의 생각을 반영하지 못하는 한계점을 가진다. 이와 함께 임의의 신·구시가지 대상 설정과 조사의 편의를 위해 공원방문자를 대상으로 설문을 시행한 것도 대표성을 제한하는 요소라고 할 수 있다. 따라서 본 연구의 결과는 제한적인 범위 내에서 조심스럽게 해석될 필요가 있다.

이러한 여러 가지 한계에도 불구하고 본 연구는 최근 도시계획에 있어 중요시되고 있는 뉴어바니즘의 여섯 가지 기준을 근거로 주거 소비자인 일반인들의 의식을 살펴봄으로써 국내 도시계획에 일정한 함의를 제공했다는 점에서 의의를 갖는다고 할 수 있다.

참고문헌

- 김홍순. 2006a. “뉴어바니즘의 실제: 미국 켄틀랜드 사례”. 국토연구 제51권. 국토연구원. pp109-130.
- _____. 2006b. “뉴어바니즘은 신보수주의 프로젝트인가?” 한국지역개발학회지 제18권 제4호. 한국지역개발학회. pp97-118.
- _____. 2006c. “사회경제적 관점에서 바라본 뉴어바니즘: 비판적 고찰을 중심으로”. 한국도시지리학회지 제9권 제2호. 한국도시지리학회. pp125-138.
- _____. 2006d. “뉴 어바니즘, 근대적 접근인가, 탈근대적 접근인가?”. 도시행정학보 제19권 제2호. 한국도시행정학회. pp49-74.
- 박영춘·류중석. 2000. “뉴 어바니즘 도시설계의 가능성과 한계성에 관한 연구”. 대한건축학회논문집 계획 제16권 제5호. 대한건축학회. pp77-86.
- 박영춘·임경수. 2000. “뉴어바니즘 도시설계에 관한 고찰”. 한국지역개발학회지. 제12권 제1호. 대한지역개발학회. pp41-57.
- 박환용. 2005. “신진통주의 계획이론에 의한 주택단지 조성 방안 연구”. 주택연구 제13권 1호. 한국주택학회. pp29-48.
- 최상철 외. 2006. 성장관리의 이론과 실제. 서울 : 동서문화사.
- 한국토지공사. 2006. 살고 싶은 신도시 모델 설정.
- 홍두승. 2003. 사회조사분석. 서울 : 다산출판사.
- Andersen, B. 2001. “*The Quest for Community: A Study of Kentlands*”. Unpublished Ph.D. Dissertation. Oslo, Norway: Univ. of Oslo.
- Calthorpe, P. and W. Fulton. 2001. *The Regional City*. Washington: Island Press.
- Duany, A. and E. Plater-Zyberk. 2006. *Towns and Town-Making Principles*. New York : Rizzoli.
- Fainstein, S. 2000. “New Directions in Planning Theory”. *Urban Affairs Review* vol.35 no.4. pp451-478.

- Gyourko, J. and W. Rybczynski. 2000. "Financing New Urbanism Projects". *Housing Policy Debate* vol.11 no.3. pp733-750.
- Harvey, D. 1997. "The New Urbanism and the Communitarian Trap". *Harvard Design Magazine* vol.1. pp1-3.
- Kayden, J. 2005. "What's the Mission of Harvard's Urban Planning Program?" *Harvard Design Magazine* vol.22. pp1-4.
- Kim, J. 2001. "Sense of community in neotraditional and conventional suburban developments". Ph.D., University of Michigan.
- Lee, C-M. and Ahn, K-H. 2003. "Is Kentlands better than Radburn?" *Journal of the American Planning Association* vol.69 no.1 . pp50-70.
- Talen, E. 1999. "Sense of Community and Neighborhood Form: an Assessment of the Social Doctrine of New Urbanism". *Urban Studies* vol.36 no.8. pp1361-1379.
- Talen, E. 2005. *New Urbanism and American Planning*. New York : Routledge.

-
- 논문 접수일: 2007. 9.18
 - 심사 시작일: 2007.10.12
 - 심사 완료일: 2007.11.20

ABSTRACT

**Applicability of New Urbanism to Korea
: Survey of Residents of the Seoul Metropolitan Area**

Heungsoon Kim Associate Professor, Dept. of Urban Planning, Hanyang Univ.

※ Keywords: New Urbanism, Applicability to Korea, Residents of the Seoul Metropolitan Area, Survey

This study aims at investigating the applicability of the principles of New Urbanism to Korea. This study surveys the residents of the Seoul Metropolitan Area who are consumers in the housing market. The questions of the survey deal with the issues of New Urbanism such as self-containment, transportation, land use, scenic view, social mix and the formation of community. This study analyzes the responses based on independent variables of domicile, type of housing, income, academic background, sex and age. The analysis identifies that the principles of New Urbanism such as public transportation, public space, and self-containment in the side of consumption are applicable to Korea. On the other hand, the respondents reveal their negative opinions about mixed use of buildings, jobs-housing balance, residential areas with high-density and renewal of inner city. In terms of this, it seems to be restrictively possible to introduce the principles of New Urbanism to urban developments in Korea.

[부록]

살기 좋은 도시를 만들기 위한 설문조사

안녕하십니까?
 간단한 설문조사를 진행 중이오니 조금만 시간을 내어 협조하여 주시면 대단히 감사하겠습니다.
 아래에는 양쪽에 상반되는 두 가지 항목이 있습니다. 두 항목 중 귀하께서 선호하시는 해당 칸에 체크(√)하여 주시기 바랍니다.

	선호 ←	보통	→	선호
① 주택이 조밀하게 들어서 있는 주거지	1 2 3 4 5			빈공간이 많은 주거지
② 사생활 보장보다 이웃과의 교류가 더 활발한 주거지	1 2 3 4 5			이웃과의 교류보다 사생활이 더 보장되는 주거지
③ 다양한 연령대의 사람들이 모여 사는 주거지	1 2 3 4 5			비슷한 연령대의 사람들이 모여 사는 주거지
④ 다양한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지	1 2 3 4 5			비슷한 소득수준의 사람들이 모여 사는 주거지
⑤ 공원, 보행공간 등 공적인 공간이 많은 주거지	1 2 3 4 5			개인정원 등 개인공간이 많은 주거지
⑥ 소매시설 및 편의시설까지 걸어가 수 있는 주거지	1 2 3 4 5			편의시설과 떨어져 있어 주거환경이 보호되는 주거지
⑦ 동네 안에 위치한 소형 소매상점	1 2 3 4 5			동네 밖에 위치한 대형마트
⑧ 주거, 상업, 업무가 함께있는 건물	1 2 3 4 5			주거 전용 건물
⑨ 주택과 직장이 함께 있는 주거지	1 2 3 4 5			주택만 있는 주거지
⑩ 차량통행보다 보행이 편리한 주거지	1 2 3 4 5			보행보다 차량통행이 편리한 주거지
⑪ 자가용보다 대중교통 이용이 편리한 주거지	1 2 3 4 5			대중교통보다 자가용 이용이 편리한 주거지
⑫ 건물 형태가 다양한 주거지	1 2 3 4 5			건물 형태가 통일감 있는 주거지
⑬ 평형이 다양한 주거지	1 2 3 4 5			평형이 유사한 주거지
⑭ 기존도시의 재개발	1 2 3 4 5			신도시 개발

현 거주 주택형태 : ① 단독주택 ② 다세대·다가구주택 ③ 아파트 ④ 주상복합 ⑤ 연립·빌라	
성별 : ① 남 ② 여	학 력 : ① 고졸이하 ② 대졸이하 ③ 대학원이상
연령 : ① 30대 ② 40대 ③ 50대 ④ 60대이상	월평균 가구소득 _____ 만원

- 감사합니다 -