

# 강북 뉴타운사업지구 주민의 주거가치관과 선호 주택유형에 관한 연구

A Study on Sense of Value for Residential Environment and  
Housing Pattern Preferences of the Gangbuk Newtown Project Residents

최정민 건국대학교 건축대학 조교수

※ 주요단어: 뉴타운사업, 주거환경, 이미지, 주거가치관

## 목 차

- I. 서론
  - 1. 연구목적
  - 2. 연구방법
- II. 뉴타운사업 관련 선행연구 고찰
  - 1. 뉴타운사업의 추진현황
  - 2. 선행연구 고찰
- III. 주거가치관 및 주택유형 선호도 분석
  - 1. 조사대상지역에 대한 개요
  - 2. 거주지 주거환경의 만족도 및 뉴타운사업에 대한 의식
  - 3. 강남에 대한 주민들의 인식과 이미지
  - 4. 주택유형의 선호도와 주거가치관
  - 5. 주거가치관과 강남의 이미지 및 선호 주택유형
- IV. 결론

## I. 서론

### 1. 연구목적

1970년대 강남지역이 본격적으로 개발되면서 기성시가지인 강북지역은 도로 등 기반시설 여건은 물론이고 주거환경, 교육·문화, 산업·경제, 소비활동 등 생활환경 전반에 걸쳐 강남지역과 격차가 벌어지게 되었다. 이에 서울시는 기존 단위 사업지구 중심의 재개발사업이 갖는 한계를 인식하여, 소위 뉴타운사업에 의한 광역개발을 통해 현재 낙후되어 있는 강북지역의 주거환경을 개선하여 강남지역 못지 않은 살기 좋은 곳으로 만들고자 노력하고 있다.

그러나 뉴타운사업을 추진해 오면서 서울의 강남과 강북을 균형발전시킨다는 개념적 목표 설정은 있었지만, 구체적으로 어떠한 모습의 균형발전인가에 대한 명확한 상(image)의 설정이 부족하였다.

또한 뉴타운사업을 추진함에 있어 대상지역 주민들의 실제적이고 잠재적인 의사반영이 미흡한 가운데, 뉴타운사업의 내용은 단순히 강남의 개발패턴을 강북지역으로 옮기는 결과만을 초래한다는 지적<sup>2)</sup>까지 제기되고 있다. 즉, 그 동안 뉴타운사업에 대한 기존 연구 등에서의 논의는 대부분 뉴타운사업에 대한 필요성과 개념, 사업방법과 절차, 그리고 그 근거가 되는 법적·제도적 특성 등 소위 사업추진 위주의 문제에만 집중되었

고, 실제 대상지역 주민들이 느끼는 이 사업에 대한 인식이나 선호하는 주거환경의 이미지 등 주민의 눈높이에서 요구되는 내용에는 그다지 관심을 기울이지 않았고, 그 결과 이와 관련된 연구는 미흡한 실정이다. 이에 본 연구는 강북 뉴타운사업지구 주민을 대상으로 설문조사를 통하여 해당 주민들은 현재의 거주지 주거환경을 어떻게 느끼고 있으며, 뉴타운사업을 통해 기대하는 주거환경의 방향은 무엇인지, 그리고 강남처럼 살기 좋은 주거환경을 지향하고자 하는 구체적 모습은 무엇인지 등을 살펴보고, 이를 통해 향후 뉴타운사업과 같은 광역개발 추진 시의 시사점을 모색하고자 한다.

### 2. 연구방법

본 연구의 흐름 및 방법은 다음과 같다. 먼저 본 연구와 관련된 기존 문헌 고찰을 통해 뉴타운사업 관련 논의내용을 정리하고, 특히 서울 강남·북의 지역적 격차에 대한 논의내용을 살펴보았다. 다음으로 강북지역 주민들의 강남지역 주거환경에 대한 이미지를 알아보기 위하여 형용사 어휘를 선정하였다.

선정방법은 우선 기존 문헌<sup>3)</sup>에서 다수의 형용사 어휘를 추출하고, 이들 추출 형용사에 대하여 대학생<sup>4)</sup>을 대상으로 한 예비설문조사를 실시하여 유사한 형용사 어휘를 유형별로 압축하여, 최종적으로 대표적인 형용사 12개 쌍, 총 24개의 형용사

1) 이정형, 2006. "서울시 뉴타운사업 현황과 전망: 서울시 뉴타운사업의 향후 전망". 한국도시설계학회 심포지엄, p1.  
2) 류중석, 2006. "서울시 뉴타운사업 현황과 전망: 서울시 뉴타운 사업의 현주소와 문제점". 한국도시설계학회 심포지엄, p10.  
3) 임승빈(1991), 주신하·임승빈(2003)의 논문 참조.  
4) 건축 및 부동산을 전공으로 하는 3~4학년 대학생 17명을 대상으로 2006년 5월에 실시하였다. 이들에게 본조사와 유사하게 준비한 설문지에 48쌍의 형용사를 준비하여 강남에 대한 이미지를 설문하여 분석하였다.

를 선정하였다.

본조사 단계에서는 뉴타운사업지구 주민을 대상으로 설문조사를 실시하였다. 설문내용은 현재 거주지 주거환경에 대한 만족도와 뉴타운사업에 대한 기대효과, 상기 형용사 어휘를 이용한 강남의 주거환경에 대한 이미지, 선호하는 주택유형 등으로 구성하였다. 설문분석의 주요방법은 항목별 빈도분석, 응답자의 인구통계학적 속성과 조사항목과의 관계, 군집분석을 이용한 주거가치관의 유형화 등이다.

이렇게 강북지역 주민들의 강남지역 주거환경에 대한 이미지를 알아보기 위한 까닭은, 서울시가 제시한 뉴타운사업의 목적에서 지역균형발전 차원에서 낙후된 강북지역에도 강남 수준의 고품격 주거지를 조성하기 위함이라고 밝히고 있으며, 또한 실제 많은 뉴타운사업지구 내 강북주민들도 강남과 같은 주거환경의 수준을 원한다고 하기 때문에 과연 ‘강남과 같은 주거환경’은 무엇을 의미하는지 그 의미하는 이미지를 알아보기 위함이다.

설문조사는 2006년 9월부터 1개월 동안 연구자가 직접 후술하는 3개 지역 뉴타운사업지구 소재하는 주민들의 주택을 무작위로 개별 방문하여, 설문조사의 취지를 설명하고 협조를 요청하여 이루어졌다. 설문지는 세 지역마다 각 40부 이상 배포하여 취합하였는데, 이 중에서 분석에 적합한 총 120부의 유효설문지를 회수, 분석에 이용하였다. 설문자료의 통계처리는 SPSS 12.0, R package, S-Plus 6.1을 이용하였다.

## II. 뉴타운사업 관련 선행연구 고찰

### 1. 뉴타운사업의 추진현황

뉴타운사업은 서울시가 행정목적을 수행하기 위하여 작위적으로 명명하여 시행한 사업으로, 기본적으로는 동일 생활권을 대상으로 그리고 현실적으로는 여러 개의 재개발구역 등을 묶어 도시생활의 영향이 미치는 범위 전체를 대상으로 하는 광역개발의 형태다<sup>5)</sup>. 서울시에서 제시하고 있는 뉴타운사업의 시행목적은 지역 간 격차 해소, 난개발 방지, 주택문제 해결, 교육환경의 격차 해소 등이다<sup>6)</sup>. 특히, 지역 간 격차 해소에서 서울시는 강남 지역에 비하여 강북 등 낙후지역에 고품격의 주거환경과 교육여건을 조성하여 궁극적으로 시민의 통합을 표방하고 있다. 이러한 배경으로 강남의 신시가지 지역은 1970년대 본격적인 신도시개발을 배경으로 양호한 도시 인프라와 높은 재정력으로 말미암아 지속적으로 경쟁력이 증대하고 있음에 비하여, 강북의 기성 시가지는 열악한 도시 인프라와 재정력 등의 미약으로 지속적으로 발전기반이 상실되고 경쟁력이 약화되었다는 것이다. 서울시에서는 이러한 강북 기성 시가지의 악순환 구조와 강남 신시가지의 선순환 구조가 기존 제도권의 시가지정비방법으로는 구조적으로 해결할 수 없는 불균형 문제임을 인식하고, 강북의 기성 시가지에도 강남 신시가지와 같은 도시 공간구조상의 체질적인 개선이 필요하다는 논리에 따라 뉴타운사업과 같은 광역개발을 추진하게 되었다.

뉴타운사업의 개발유형은 크게 세 가지로 구

5) 김병일(2004), 윤중경(2006) 논문 참조.

6) [http://www.seoul.go.kr/2004brief/newtown\\_new/sub01\\_01.html](http://www.seoul.go.kr/2004brief/newtown_new/sub01_01.html).

〈표 1〉 선행연구의 고찰 정리

구분	선행연구의 사례
서울 강남·북에 대한 격차 문제와 뉴타운사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시 강남·북 지역의 불균형 요인에 관한 연구(김은래 등. 2004)</li> <li>• 강북뉴타운 어떻게 할 것인가: 서울시 지역균형발전 추진계획(김병일. 2004)</li> <li>• 강북뉴타운 개발사업을 통한 지역균형발전에 대한 연구(김영하. 2003)</li> </ul>
주거이미지와 주거환경 평가방법	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시 아파트 거주자의 주거 이미지에 관한 연구(윤복자 등. 1994)</li> <li>• 도시경관분석을 위한 경관형용사 목록 작성(주신하 등. 2003)</li> <li>• 거주자특성을 고려한 공동주택의 주거환경평가 연구: 세분계층의 거주경험에 따른 개선우선순위 도출을 중심으로(장한두. 2006)</li> </ul>
뉴타운사업에 대한 문제점, 개선방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 합리적인 계획이론에 근거한 서울특별시 뉴타운사업 절차의 문제점 분석: 중화뉴타운 사례를 중심으로(이준호 등. 2005)</li> <li>• 서울시 뉴타운사업의 개발방식에 관한 연구: 아현뉴타운지구를 사례로(송훈중 등. 2004)</li> </ul>

분되는데, 주택재개발구역 및 노후 불량주거지 밀집지역 등을 중심으로 도시기반구조를 개선하는 ‘주거중심형’, 도심 또는 인근지역에 주거, 상업, 업무기능 등을 복합 개발하는 ‘도심형’, 대규모 미(저)개발지 등을 대상으로 주거, 상업 등의 신시가지지를 조성하는 ‘신시가지형’ 뉴타운이 그것이다.

서울시 자료에 따르면 2006년 12월 현재 뉴타운사업지구의 지정 상황은 시범뉴타운 3개 지역을 비롯하여 2차 뉴타운 12개 지역, 3차 뉴타운 10개 지역 등 총 25개 지역이다.

**2. 선행연구 고찰**

본 연구와 관련하여 기존 연구를 크게 다음 세 가지로 분류하여 보

〈표 2〉 응답자의 속성(N=120)

(단위: %)

연령	10대	20대	30대	40대	50대	60대 이상
	-	14.2	24.2	35.0	18.3	8.3
직업	자영업	사무직	전문직	학생	전업주부	기타
	35.8	14.2	17.5	4.2	15.0	13.3
주택유형	단독주택	다가구/다세대주택	연립주택	아파트		
	20.0	30.0	21.7	28.3		
연소득	3천만 미만	-5천만 미만	-7천만 미만	7천만 이상		
	29.2	42.5	24.2	4.2		
학력	고졸 이하	대졸	대학원졸 이상			
	64.2	34.2	1.7			
소유형태	자가	차가				
	69.2	30.8				
성별	남	여				
	60.8	39.2				

았다 (<표 1> 참조). 첫째, 서울 강남·북 간의 지역격차와 뉴타운사업에 대한 개괄적 이해에 관한 연구다. 김은래 등(2004)은 서울시 자치구와 행정동별 공간적 특성을 분석하여 강남·북의 지역간 불균형 현황을 파악하고 그 요인을 분석하였고, 김병일(2004)은 강북지역 개발을 위한 뉴타운사업과 균형발전촉진지구사업의 추진계획을 소개하면서 지역주민을 중심으로 한 커뮤니티개발에 있어 도시설계의 중요성을 강조였다. 비교적 초창기 연구에 해당하는 김영하(2003)는 뉴타운사업지구의 지역적 정체성의 확립, 지역주민에 의한 상향식 계획체계, 그리고 장기적 안목에서의 계획수립의 중요성을 지적하고 있다.

둘째, 본 연구의 주요조사 내용인 주거환경에 대한 이미지(像) 분석과 관련된 연구다. 윤복자 등(1994)은 형용사 어휘들을 이용한 설문조사를 통해 거주자가 원하는 주거이미지를 조사하였다. 주신하 등(2003)은 도시 경관분석을 위한 형용사 목록 작성을 위해 각 어휘를 의미별로 분류하여 형용사 어휘를 정리하였고, 장한두(2006)는 물리적·사회적 측면으로 구분하여 각 주거환경의 평가항목을 제안하였다.

셋째, 현재 추진되고 있는 뉴타운사업에 대한 문제점이나 개선방향에 관한 연구로, 송훈중 등(2004)은 아현뉴타운지역을 중심으로 사업의 다양한 개발방식을 분류해서 특징을 조사하고 실제 대상의 적용방안을 모색하였다. 이준호 등(2005)은 중화 뉴타운지역을 대상으로 계획의 절차적 이론에 따라 뉴타운사업의 추진절차가 가지고 있는 문제점을 지적하였다.

위의 연구들에서 보는 바와 같이 뉴타운사업에 관한 연구나 논의내용은 사업의 필요성과 특

성, 시범지역의 추진현황 등 공급자의 논리만 강조되고 있을 뿐 주민의 입장에서 그들이 선호하는 주거환경의 모습과 이를 뉴타운사업의 추진방향과 연계하려는 수요자측의 요구와 노력은 미흡한 실정이다.




뉴타운사업이 향후 그 지속가능성을 확보하기 위해서는 무엇보다도 주민들의 자발적인 참여와 이해를 바탕으로 한 수요측의 ‘필요성’의 논리와, 사업성 확보를 중심으로 하는 공급측의 ‘가능성’의 논리가 사업의 ‘실현성’의 논리로 이어지고, 이때의 실현성의 추구 방향이 미래지향적이고 사회지향적일 때 비로소 ‘지속성’이 담보될 것이다.

### III. 주거가치관 및 주택유형 선호도 분석

#### 1. 조사대상지역에 대한 개요

본 연구를 위해 조사대상으로 선정한 곳은 2차 뉴타운사업지역으로 동대문구 전농, 종로구 교남, 중랑구 중화 등 3개 뉴타운사업지구다. 1차 시범지역(2002년 10월 지정)은 사업이 이미 많이 진척되어 길음지구 같은 곳은 이미 부분적으로 입주 가 완료되었기에 제외하였고, 3차 지역(2005년 12월 및 2006년 1월 지정)은 지구특성에 따라 개발 기본계획수립이 현재 추진·진행 중인 곳도 있고 또한 주민들의 인식 등에 있어 2차 지역(2003년 11월 지정)보다는 정착되어 있지 못할 것으로 판단하여 제외하였다. 제2차 및 제3차 뉴타운사업지구의 대부분이 주거중심형의 사업유형인 가운데, 본 연구의 3개 지구 중 2개 지구는 ‘주거중심형’으로, 1개 지구는 ‘도심형’으로 선정하여 도심형 뉴타운사업지구의 특성 분석도 포괄하도록 배려

〈표 3〉 연구대상 지역의 개요

분류	동대문 전농	종로 교남	중랑 중화
위치도			
위치	동대문구 전농동 1·4동, 답십리 1, 3·5동	종로구 평동 164번지 일대	중랑구 중화동 312번지 일대
면적·규모	면적: 90만 4천㎡(27만 3,000평) 규모: 1만 3,900가구/3만 4,900명	면적: 20만㎡(60만 평) 규모: 2,240가구/6,048명	면적: 51만 7천㎡(15만 4,000평) 규모: 1만 가구/2만 4,000명
지역 특성	전형적인 도심의 배후주거지이며 대부분이 단독(52.6%), 다가구 다세대(30.7%)로 강북의 전형적인 노후불량주거지역	북고 남저의 급경사 지형, 기상 관측소 및 경회궁 인접 건축높이 제한	지역 간 교통이 교차하는 교통의 결절지로 발전 잠재력이 높은 지역으로 생활권 중심기능 강화 필요
개발 방향	다양한 계층이 한데 어우러진 주거중심의 “21C 교육문화도시”	① 역세권과 연계한 연접부 도심 기능 활성화 ② 서울성곽 공원녹지축과 상업 가로를 연결하는 주거지 ③ 도시공공 공간과 일상생활 공간이 중첩된 도심형 커뮤니티 조성	① 수해로부터 가장 안전한 뉴타운 실현 ② 자연 물순환 기능 분산형 빗물 관리 시스템 구축 ③ 물의 도시구현을 위한 Green-Blue Network 구축

출처: [http://www.seoul.go.kr/2004brief/newtown\\_new/sub03\\_01.html](http://www.seoul.go.kr/2004brief/newtown_new/sub03_01.html).

하였다.

세 지역 모두 상당히 노후화된 불량주거지역을 포함하고 있고 단독주택이나 다세대·다가구주택이 많이 분포되어 있는 가운데, 도시기반시설이나 교육·상업·문화 등의 기능에 있어 상대적으로 주거환경이 열악한 것이 사실이다. <표 2>는 설문 응답자의 인구통계학적 속성을 제시한 것이며, <표 3>은 본 연구대상 지역의 특성 및 사업개요를 간단히 정리한 것이다.

## 2. 거주지 주거환경의 만족도 및 뉴타운사업에 대한 인식

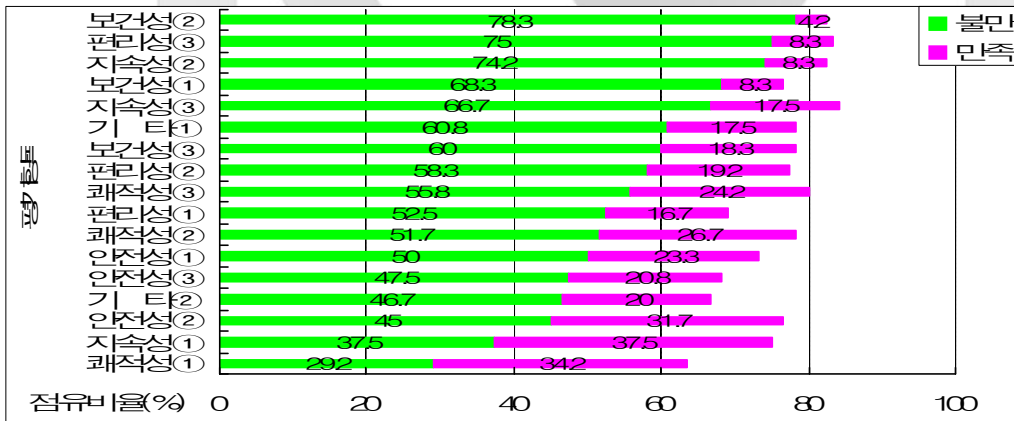
1) 주거환경의 의미와 본고에서의 접근방법  
 주거환경이란 “주거 및 생활 장소를 둘러싸고 있는 생활환경의 총체이며, 협의로는 물리적인 주택 주변의 환경, 광의로는 사회적, 경제적, 문화적인 환경을 포함한다”(淺見泰司 2001). 주거환경의 의미하는 내용은 아주 포괄적인데, 일반적으로 1961

<표 4> 옥외 주거환경의 평가항목

구성요소	평가항목
안전성	① 도로망의 구성, 자동차와 보행자전용도로 구분, 도로·교통환경의 안전성 등
	② 주거지의 방범, 보안 수준
	③ 자연재해나 화재에 대한 예방 및 대처 수준
보건성	① 생활·교통 등에서 발생하는 소음
	② 생활쓰레기에 대한 처리 및 수거
	③ 일조, 채광, 통풍에 대한 수준
편리성	① 상업·문화·의료시설의 분포와 접근성
	② 교육환경(학교, 사설학원 등)
	③ 교통시설 이용의 편리성, 주차공간
쾌적성	① 가로 및 주거지 경관
	② 지역 내 녹지·공원 등의 자연환경
	③ 이웃 간의 화합, 이웃사람이 모임 수 있는 공간
지속 가능성	① 지역의 개발·발전 가능성
	② 쓰레기·폐기물의 삭감 및 재활용을 위한 환경
	③ 지역의 매력(지역만의 정체성, 역사성 등)
기타	① 부동산 가치
	② 인근주민들의 수준, 소득, 학력 등

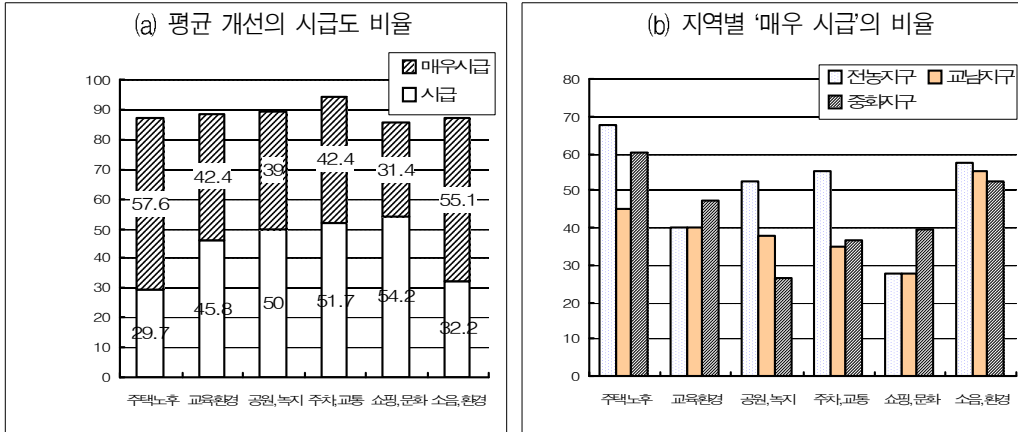
주: 평가항목의 구성은 淺見泰司(2001)의 주거환경의 평가내용을 참고하여 작성.

<그림 1> 주민들의 주거환경에 대한 만족도(불만도순)



주: 각 평가항목은 <표 4>에서 언급한 옥외 주거환경의 구성요소임.

<그림 2> 지역별 주거환경 개선에 대한 시급의 정도



년 WHO(세계보건기구)가 인간의 기본적인 생활 요구로 제시한 네 가지의 이념)에 근거하는 경우가 많다.

주거환경을 어떻게 해석할 것인가는 주거환경의 평가에 있어서 중요한데, 본 연구에서는 다음과 같이 범위를 제한하여 해석하고자 한다. 먼저, 공간적인 범위의 관점에서 본고에서는 주택 개체의 내부적 공간의 관점을 떠나 주택을 둘러싼 근린·가구환경 및 그것을 확장한 지구·도시환경의 관점에서 주거환경을 평가하고자 한다. 다음으로, 본 연구의 관심방향인 뉴타운사업의 성격에 맞추어 주거환경의 평가내용을 선택적으로 사용하고자 한다. 이에 따라 주거환경의 개선에 대한 시급도와 뉴타운사업에 대한 인식, 그리고 강북에도 강남과 같은 고품질의 주거환경을 조성한다는 개발취지에 착안하여 강남에 대한 이미지를 동시에 평가하고자 한다. 이들 평가항목은 뉴타운사업의 특수성에

기인하는것으로, 기존 연구 등을 참고로 하여 지역 주민의 관점에서 그들의 의식과 가치관 등을 종합적으로 살펴보기 위함이다.

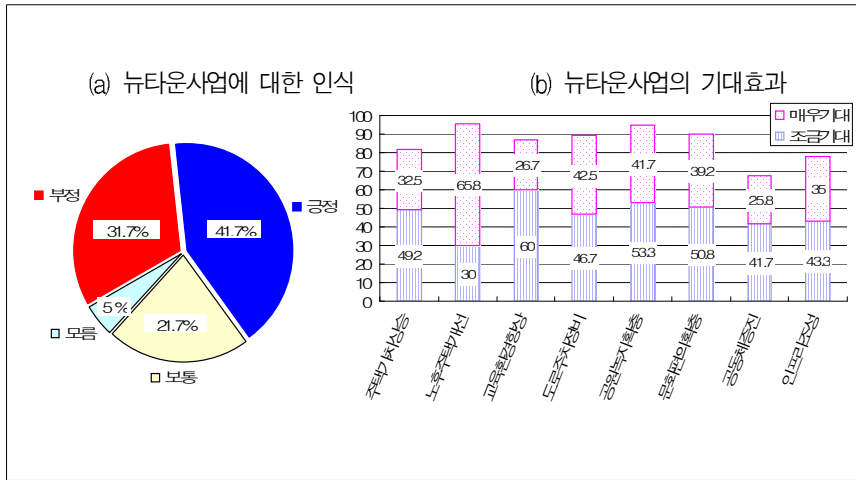
## 2) 현 거주지의 주거환경에 대한 만족도와 개선 사항

연구대상 지역의 거주자 주거환경 만족도 평가를 위한 내용은 <표 4>와 같다. 평가항목은 옥외 주거환경의 구성요소로, 아사미야스시(淺見泰司, 2001)를 참고하여 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성 및 지속가능성에 기타 항목의 요소를 추가하고, 각 구성요소당 3개의 세부항목을 배분하여 총 17가지 평가항목으로 구성하였다. 평가방법은 5점 리커트 척도(Likert scale)를 이용하여 '매우불만족'부터 '매우만족'까지 표기하도록 하였다.

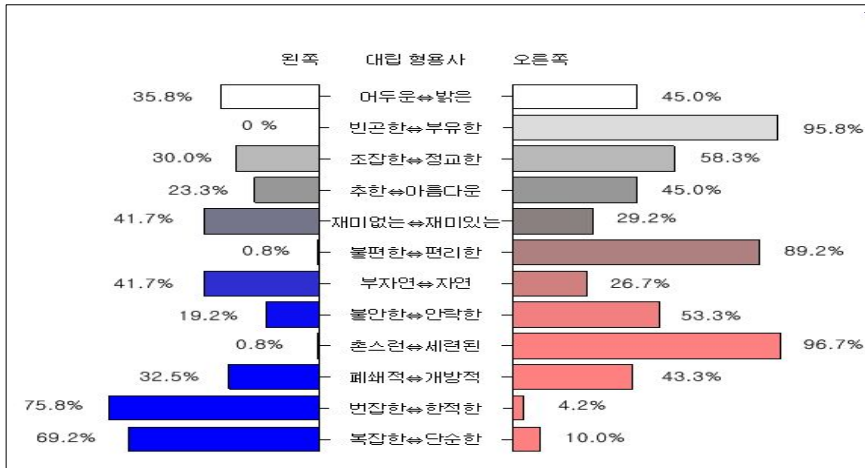
평가결과를 정리한 것이 <그림 1>인데, 범례에서 '불만'은 '매우불만족' 및 '불만족'이라고 응답

7) 이것은 바로 ① 인간의 생명이나 신체, 재산, 활동이나 기능 등의 안심감을 심어주는 안전성, ② 일조나 통풍 등과 같은 보건성, ③ 일상생활의 편리함이나 교통기관의 이용 용이성과 같은 편리성, ④ 거리경관, 아메니티와 같은 쾌적성이다. 이러한 네 가지 개념에 최근에는 '지속가능성'을 추가하여 다섯 가지 개념으로 분류하기도 한다.

<그림 3> 뉴타운사업에 대한 인식과 기대효과



<그림 4> 대립 형용사 쌍을 이용한 강남 이미지에 대한 뉴타운사업지구 주민의 인식



한 빈도를 합친 것이며, '만족' 또한 유사한 방법으로 통합하여 불만도순으로 정렬한 것이다. 주민들로부터 불만이 큰 항목은 보건성 ②(생활쓰레기에 대한 처리 및 수거), 편리성 ③(교통시설 이용의 편리성), 지속가능성 ②(쓰레기·폐기물의 삭감 및 재활용을 위한 환경)순인데, 무엇보다 쓰레기에 대한 처리라든가 재활용의 환경문제에 불만도가

높음을 보여주고 있다. 이와는 대조적으로, 상대적으로 불만도가 가장 작은 항목으로는 쾌적성 ①(가로 및 주거지 경관)이고 다음으로 지속가능성 ①(지역의 개발·발전 가능성)이다. 전자는 본 연구의 대상지역이 전반적으로 보건성 측면에서 개선의 필요성이 큼을 보이고 있지만 한편으로 생활 환경의 쾌적성은 좋다는 것을 시사하고 있고, 후자

는 뉴타운사업의 사업성 측면을 의식한 응답으로 풀이된다.

한편, 현재의 거주지에서 개선되어야 할 주거환경의 내용으로 <그림 2>와 같은 6가지의 항목을 제시하고 각 항목별 개선의 시급도를 설문하였다. 먼저 <그림 2>의 (a)에서 ‘시급’과 ‘매우시급’을 합한 비율을 보면 ‘주차, 교통’의 항목에서 개선의 시급도(94.1%)가 가장 높지만, 시급의 정도에서 ‘매우시급’하다고 느끼는 비율만을 살펴보면 ‘주택노후’(57.6%)와 ‘소음, 환경’(55.1%)순이다. 즉, 모든 항목에서 85% 이상의 높은 비율로 전반적인 주거환경의 체질적 개선이 필요함을 보이고 있는 가운데, 노후불량한 주택과 소음문제, 주차와 교통 등 생활환경의 개선이 우선적으로 시급함을 나타내고 있다.

반면, 상대적으로 시급도가 낮은 것은 ‘쇼핑, 문화’부분으로, 편의와 여가시설에 대한 개선은 다른 평가항목에 비하여 우선순위가 낮음을 알 수 있다. <그림 2>의 오른쪽 (b)는 ‘매우시급’하다고 느끼는 의견만을 기준으로 지역별로 각 평가항목의 시급도를 나타낸 것이다. 전농지구가 대상지역 중에서는 가장 많은 항목에서 시급한 개선이 필요함을 보이고 있으며, 중화지구는 교육환경과 쇼핑·문화시설에서 상대적으로 시급한 개선이 필요함을 보이고 있다.

### 3) 뉴타운사업에 대한 인식

현재 추진 중인 뉴타운사업에 대한 평가에서, 먼저 주거환경 개선효과에 대한 인식을 알아보았더니 (<그림 3(a)> 참조), ‘긍정적’(41.7%)인 평가가 다소 우세한 가운데 ‘부정적’(31.7%)인 평가도 만만치 않음을 알 수 있다. 뉴타운사업에 대한 주민들의

적극적인 참여와 지지가 부족한 것은 ‘보통’(21.7%)과 ‘모름’(5%)의 응답비율을 통해서도 확인할 수 있다. 이렇듯 뉴타운사업에 의한 주거환경 개선효과의 평가에 대하여 자가가구의 부정적 평가비율이 임차가구보다 높다는 것은 매우 고무적인 사항으로, 이러한 결과는 자가 소유자들이 뉴타운사업의 실시에 따른 주거환경 개선의 효과보다는 재산가치의 향상에 더 큰 관심을 가지고 있기 때문인 것으로 풀이된다.

뉴타운사업을 통해 예상되는 기대효과를 묻는 문항에서(<그림 3(b)> 참조), 노후주택의 개선이 압도적으로 높은 가운데, 도로 및 주차 정비와 공원 녹지 확충도 매우 기대된다고 답변하였다. 특히, ‘주택가치 상승’의 평가항목을 거주유형별로 살펴보면 자가가구는 응답자의 약 1/4인 27%가 매우 기대된다고 응답한 반면, 임차가구는 약 1/2인 46%가 매우 기대된다고 응답하여 대조를 보였다. 노후주택의 개선효과에 관한 평가에서는 자가나 임차가구의 구분에서 전혀 차이가 없던 것이 재산가치의 상승 기대효과의 평가에서 크게 나타나, 특히 임차가구의 뉴타운사업에 따른 재산가치에 높은 관심이 집중되어 있음을 반증하고 있다.

### 3. 강남에 대한 주민들의 인식과 이미지

형용사 어휘를 이용하여 강남에 대한 이미지를 알아보기 위하여 먼저 형용사 어휘 48쌍을 기존 문헌(주신하 등, 2003; 임승빈, 1991)을 참고하여 추출하였다. 그런 다음 대학생 17명에 의한 예비설문조사를 통해 이들 48쌍 선정 형용사를 이용한 강남에 대한 이미지를 분석하였는데, 평가결과는 일반적 기대와 크게 다름없었다. 이 과정에서, 다양하고

많은 형용사 어휘를 이용한 이미지 분석은 평가결과를 풍부하게 하여 주지만, 한편으로는 그만큼 피설문자에게 큰 부담이 되므로 유사어휘를 통합할 필요성을 시사하였다. 따라서 일반 주민을 대상으로 하는 본조사를 고려하여 유사한 의미를 갖는 형용사 어휘를 군집분석을 통하여 축소시켜 최종적으로 12쌍의 형용사를 추출하였다.

이렇게 추출된 형용사 쌍을 통해 알아본 뉴타운사업지구 내 주민들의 강남에 대한 이미지 평가 결과는 <그림 4>인데, 그림의 집계 수치는 12쌍의 대립 형용사를 피설문자에게 제시하고, ‘중간’을 포함하여 왼쪽 또는 오른쪽의 어느 쪽에 해당하는지를 선택하도록 하여 그 비율을 집계한 것이다 (<그림 4>에서는 ‘중간’이라고 답변한 비율은 제외되어 있음).

<그림 4>의 대립 형용사에서, 왼쪽의 형용사는 대체로 부정적인 어휘로 구성되어 있고 오른쪽편의 어휘는 대체로 긍정적인 형용사들로 구성되어 있다. <그림 4>에서 확인할 수 있듯이 ‘번잡한’, ‘복잡한’을 제외한 전반적인 형용사 어휘에서 강남에 대한 주민들의 이미지는 오른쪽의 긍정적인 이미지를 더 많이 가지고 있음을 알 수 있다. 오른쪽의 ‘부유한’(95.8%), ‘편리한’(89.2%), ‘세련된’(96.7%) 어휘와, 왼쪽의 ‘번잡한’(75.8%), ‘복잡한’(69.2%) 형용사 어휘들이 강북 대상지역 주민들의 강남에 대한 이미지를 확연하게 보여주는 모습이라고 하겠다.

그런데 강남에 대한 이미지 형용사 중에서 왼쪽의 ‘재미없는’ 및 ‘부자연스런’ 어휘는 반대편 어휘보다 상대적 점유 비율이 높아, 강남지역이 그다

지 재미있거나 자연스러운 곳은 아니라는 흥미로운 결과를 보여주고 있다.










이를 응답자의 인구통계학적 특성과 연계하여 고찰해보면, 먼저 ‘부자연스런’ 어휘에 대하여 성별에서는 남성보다 여성이, 연령층에서는 20대~30대보다는 40~50대가, 학력에서는 고졸 이하보다 대졸 이상이, 소득에서는 5~7천만 원의 중위계층<sup>8)</sup>이, 주택유형에서는 단독주택의 거주자가, 거주형태에서는 자가 소유자가 강남지역이 자연스럽지 않다는 강한 인식을 가지고 있음을 보여주었다. 다음으로 ‘재미 없는’ 어휘에 대해서는 성별에서는 차이가 없고, 연령층에서는 20대가, 학력에서는 대졸이상이, 소득에서는 3천만 원 미만 저소득층이, 그리고 단독주택 임차가구에서 강한 인식을 가지고 있다.

#### 4. 주택유형의 선호도와 주거가치관

1) 뉴타운사업지구 주민의 주택유형에 대한 선호도  
 뉴타운사업지구 주민들이 선호하는 주택유형은 무엇인지를 알아보기 위하여 몇 가지의 주택유형을 제시하고 이에 대한 선호도를 조사하였다. 주민의 선호 주택유형은 사업지구 내에 건설될 주택의 형태와 관련이 깊다. 설문조사용 주택유형은 공동주택을 중심으로 한 국내외의 건설사례인데, 피설문자에게 제시한 각 주택유형별 사진은 <그림 5>와 같다. 설문조사 방법은, 주택유형에 대한 피설문자의 이해를 돕기 위하여 각 주택유형별로 A4 크기의 종이에 두 곳의 건설사례 사진과 특징을 함께 기술한 보드판을 설문자가 제시하면, 이를 보고 피

8) 연평균 소득은 '① 3천만 원 미만 ② 3천~5천만 원 ③ 5~7천만 원 ④ 7천만~1억 원 ⑤ 1억 원 이상'으로 구분하여 설문하였다.

〈그림 5〉 설문조사에 사용된 주택유형의 사진

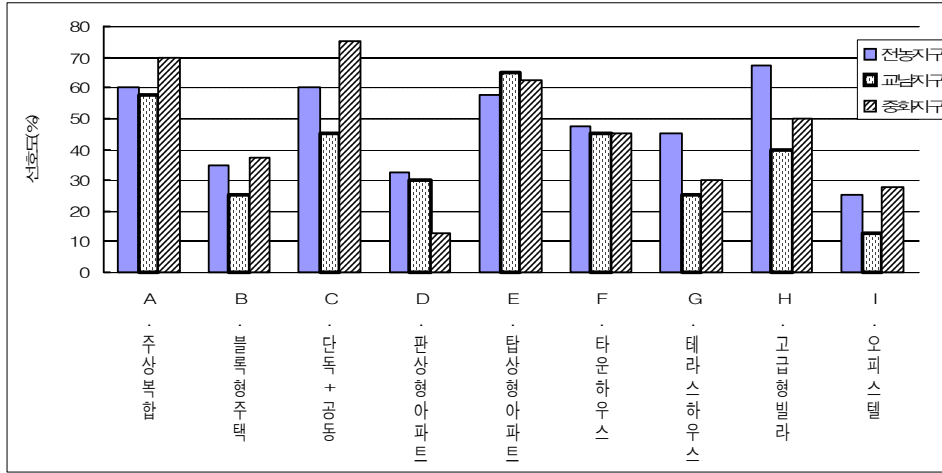
<p>A. 주상복합</p>  <p>&lt;서울 삼성동 아이파크&gt;</p>	<p>B. 블록형 주택</p>  <p>&lt;일본 마쿠하리 베타타운&gt;</p>	<p>C. 단독 + 공동</p>  <p>&lt;일본 요코하마 마크스프링스&gt;</p>
<p>D. 판상형 아파트</p>  <p>&lt;서울 역삼동 e-판한세상&gt;</p>	<p>E. 탑상형 아파트</p>  <p>&lt;서울 대치동 동부센터빌&gt;</p>	<p>F. 타운하우스</p>  <p>&lt;경기 파주 헤르만하우스&gt;</p>
<p>G. 테라스하우스</p>  <p>&lt;경기 용인 영통빌리지&gt;</p>	<p>H. 고급형 빌라</p>  <p>&lt;서울 방배동 빌라&gt;</p>	<p>I. 오피스텔</p>  <p>&lt;서울 도곡동 대림아코빌&gt;</p>

설문자는 “전혀 선호하지 않음~매우 선호함”의 5점 척도로 총 9장의 슬라이드에 대하여 평가하는 형식이다.

조사결과, 주상복합(62.5%), 탑상형아파트(61.7%), 단독+공동(60%)순으로 선호도를 나타내었으며, 오피스텔(21.7%)과 판상형아파트(25%)에 대한 선호도는 낮았다(〈그림 6〉 참조). 각 지역별로 보면, 전농지구에서는 고급형 빌라, 테라스하우스, 타운하우스 등 저층형 공동주택을 선호하는 경

향을 보였고, 교남지구에서는 탑상형아파트가 가장 선호되었으며, 중화지구에서는 주상복합, 단독주택+공동주택, 탑상형 아파트가 선호되었다. 새로운 공동주택의 유형으로 근래 우리나라 학계에서 주목받고 있는 블록형주택(가구형주택)에 대해서는 아직 대상지역 주민의 이해와 관심 등이 부족한 이유 때문인지, 또는 용적률 제한에 의한 재산가치 향상에 크게 기여하지 못하는 이유 때문인지, 그다지 선호되고 있지 못함을 보였다.

<그림 6> 지구별 주유형에 대한 선호도



<표 5> 주거가치관에 따른 거주자 유형과 중시 경향

(단위: %)

대립적인 평가항목 (왼쪽 ↔ 오른쪽)	군집 A (57명, 47.5%)		군집 B (63명, 52.5%)	
	왼쪽 중시	오른쪽 중시	왼쪽 중시	오른쪽 중시
도심 ↔ 교외	29.8	70.2	90.5	9.5
자가 소유 ↔ 임대주택(전,월세)	93.0	7.0	65.1	34.9
집합주택(아파트) ↔ 단독주택(전원주택)	14.0	86.0	93.7	6.3
고층 ↔ 저층	7.0	93.0	85.7	14.3
편리성 ↔ 환경	24.6	75.4	50.8	49.2
집값(임대료) ↔ 시설·방법	26.3	73.7	60.3	39.7
자기 및 가족 ↔ 커뮤니티	66.7	33.3	60.3	39.7

주: 셀의 음영처리는 왼쪽·오른쪽 중에서 비율이 상당히 높은 한쪽을 표시한 것임.  
 군집 A는 <교외, 단독(전원)주택, 저층, 환경, 시설·방법> 중시파.  
 군집 B는 <도심, 집합(아파트)주택, 고층, 집값(임대료)> 중시파.

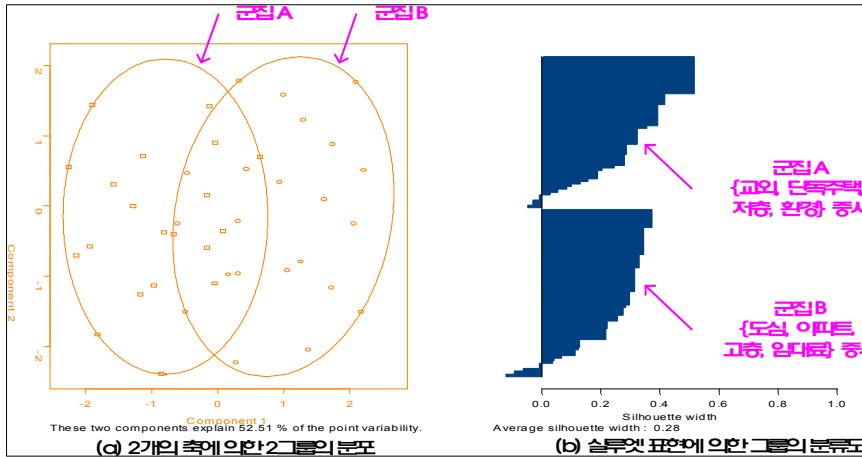
2) 군집분석에 의한 주거가치관의 유형화

(1) PAM기법에 의한 군집분석

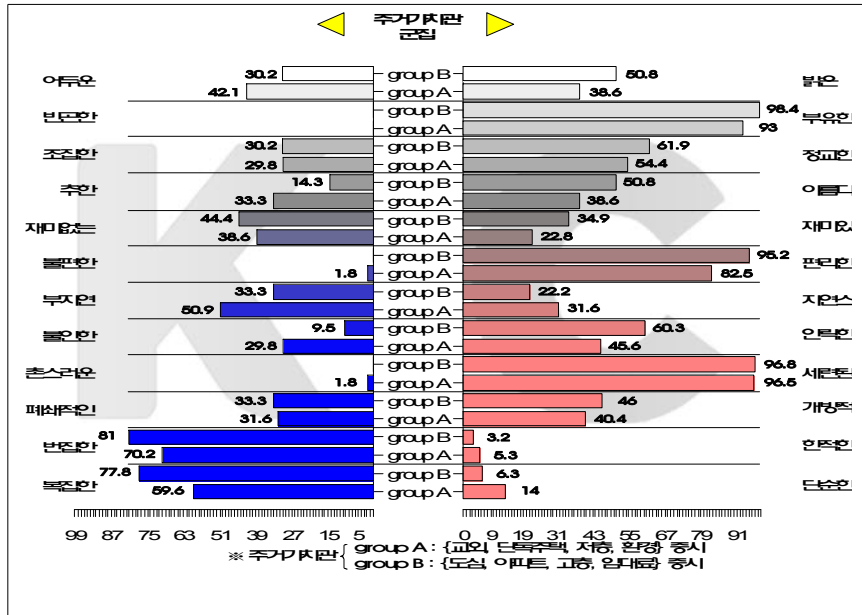
여기서는 응답자의 주거가치관에 따른 강남에 대한 이미지와 선호 주택유형을 고찰하기 위하여 주거의 지향 성향을 주거가치관의 형태로 유형화한

다. 거주자의 주거에 관한 성향을 유사성(similarity)을 바탕으로 동질적인 집단으로 그룹핑하면 그들의 주거에 관한 선호 특성을 몇 가지 형태로 유형화할 수 있다. 본 연구에서는 PAM(Partitioning Around Medoid)기법)에 의한 군집분석을 이용한다. PAM기법은 K-means 군집분석 기법과 더불어

〈그림 7〉 PAM 분석기법에 의한 주거가치관의 유형화



〈그림 8〉 주거가치관의 지향 성향에 따른 강남에 대한 이미지



대표적인 비계층적 분할방법으로 군집의 수를 사전에 지정하고 대상 객체들을 적절한 군집에 배정

하는 방법이다. 이러한 형태의 군집분석 기법은 분명한 분류기준이 없거나 잘 알려져 있지 않는 상

9) 군집의 대표 객체(medoid)란 그 군집에 속하는 객체 중 다른 객체들과의 평균(또는 전체) 거리가 최소가 되는 객체를 지칭한다. 이 방법은 객체들을 주어진 수의 군집으로 구분하는데, 각 객체와 그 객체가 속한 군집의 대표 객체와의 거리의 총합을 최소로 하는 방법이다(PAM에 대한 자세한 내용은 Kaufman & Rousseeuw, 1990을 참조).

태에서 자주 활용되는 기법이라고 할 수 있는데, 군집분석의 방법으로 어떠한 기법을 활용할 것인가는 연구목적과 자료가 가진 특성에 따라 달라진다. 무엇보다도 본 연구에서는 피설문자 개개인의 응답형태를 하나의 패턴형식으로 보고, 유사한 패턴의 형식끼리를 군집하는 접근방식으로 PAM기법을 채택하였다. 군집분석 결과의 신뢰도와 의미는 유형화되는 군집의 특성을 기술통계로 검증함으로써 조사하였다.

(2) 주거가치관의 유형화

거주자의 주거에 대한 가치관을 알아보기 위하여 <표 5>의 평가항목과 같이 한 쌍의 서로 대립적인 (pairwise) 설문항목을 제시하고 피설문자에게 자신의 생각에 부응하는 한쪽만을 선택하도록 하였다. 이를 PAM기법을 이용하여 여러 개의 군집집단으로 분류하여 시뮬레이션해보면, <그림 7>과 같이 두 개의 집단으로 유형화하였을 때 가장 최적의 군집결과를 얻을 수 있었다. 이들 두 집단의

특성 차이와 의미, 그리고 군집분석의 타당성을 검증하기 위하여 군집분석의 결과로부터 할당되는 피설문자 개개인을 본래의 설문항목인 주거가치관에 대한 응답형태로 다시 집계하면 쉽게 알 수 있는데, 그 결과를 나타낸 것이 바로 <표 5>의 두 개의 군집이다.

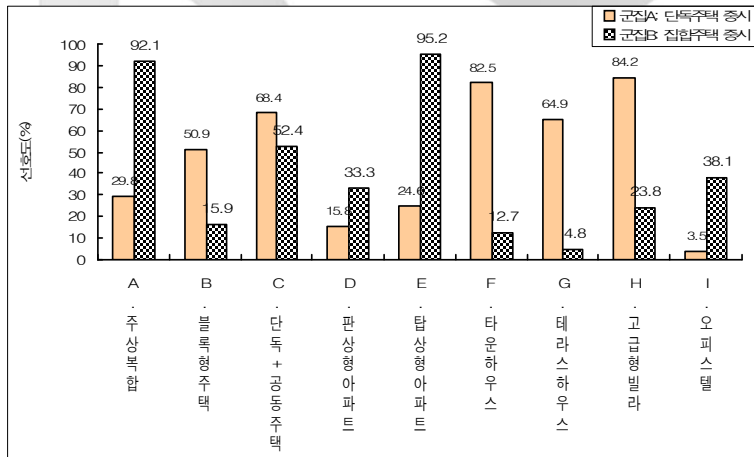
<표 5>에서 확인할 수 있듯이 <군집 A>는 “교외, 단독주택, 저층, 환경, 시설·방법”을 중시하는 집단으로 전체 조사대상자의 약 47.5%를 차지하고 있다. 마찬가지로 <군집 B>는 “도심, 집합주택, 고층, 임대료”를 중시하는 집단으로 전체 조사대상자의 약 52.5%를 차지하고 있다.

5. 주거가치관과 강남의 이미지 및 선호 주택유형

1) 주거가치관과 강남에 대한 이미지

위에서 유형화한 주거가치관의 지향 성향에 따른 뉴타운사업지구 내 주민들의 강남에 대한 인식을 살펴보면 다음과 같다. <그림 8>은 <그림 4>와 같

<그림 9> 주거가치관의 지향성에 따른 주택유형의 선호도



은 방식으로 집계한 것인데, 여기서는 위에서 유형화한 <군집 A>(group A)와 <군집 B>(group B)의 주거 지향성에 따라 각 형용사 쌍에 대한 주민들의 응답비율을 보인 것이다. <군집 A>와 같은 교외·단독주택·저층 중시자는 <군집 B>의 도시·집합주택·고층 중시자에 비하여 강남에 대한 그들의 이미지로 “부자연스런, 어두운, 추한, 불안한”의 형용사를 많이 선택하여 부정적인 인식이 그만큼 강함을 보였다.

즉, 뉴타운사업지구 주민 중에서 단독주택 중심의 전원·저층형을 중시 또는 지향하는 <군집 A> 부류의 주민들은 강남지역에 대해서 그만큼 강한 부정적인 시각을 가지고 있다는 것이다. 또한 <군집 B>는 “복잡한, 번잡한, 안락한, 편리한, 부유한, 밝은” 형용사를 상대적으로 높은 비율로 선택하여 도시생활의 편의 지향적 인식을 그대로 나타내고 있다. 그러나 “부유하고, 세련되며, 복잡·번잡하다”는 인식에는 군집 간에 큰 차이를 보이지 않았다.

## 2) 주거가치관과 선호 주택유형

주거가치관과 선호하는 주택유형과의 관계를 알아보면 다음과 같다(그림 9) 참조. <군집 A>의 “교외, 단독주택, 저층, 환경, 시설·방법”을 중시하는 주민들은 고급형빌라, 타운하우스, 테라스하우스, 블록형 주택과 같이 현재 거주하는 주택유형에 가까운 저층형의 단독주택에 가까운 주택유형을 선호하는 반면, <군집 B>의 “도시, 집합주택, 고층, 임대료”를 중시하는 주민들은 주상복합, 탑상형아파트, 오피스텔과 같은 도심부 고층형 주택유형을 강하게 선호하고 있다.

또한 그림을 보면 판상형아파트의 경우, <군집

A>나 <군집 B>의 모든 설문대상자로부터 낮은 비율의 선호도를 보이고 있으나 상대적으로 <군집 B>의 도심 집합주택의 편리성을 중시하는 지역주민들이 <군집 A>에 비하여 두 배 이상의 높은 선호도를 보여주고 있다.

이는 <군집 B> 주민의 상당수가 현재 젊은 연령층으로 판상형아파트에 거주하고 있다는 점에 주목하면, 이들 <군집 B> 주민의 상당수는 현재의 거주 주택유형인 판상형아파트에 그대로 거주하기를 원한다고 볼 수 있다.

## IV. 결론

본 연구결과와 정책적 함의를 간단히 요약하면 다음과 같다.

첫째, 설문대상 뉴타운사업지구 주민들은 생활쓰레기나 교통시설의 이용에 가장 불편이 많다고 느끼며, 쓰레기 재활용의 환경문제에 높은 관심과 개선요구를 보였다. 그러나 편의성은 떨어지지만 상대적으로 살기에는 쾌적하다는 응답도 많았다. 주택의 노후화와 소음 등의 생활환경의 개선이 매우 시급하다고 느끼는 가운데, 전반적으로는 주차 및 교통문제의 개선이 시급하다고 응답하였다. 따라서 현재 뉴타운사업이 지향하고 있는 도시기반시설의 정비에 의한 지역의 체질적 개선이라는 정책목표는 주민의 욕구와 적절히 부응하고 있음을 엿볼 수 있다.

둘째, 현재 추진 중인 뉴타운사업의 주거환경 개선효과에 대한 평가에서 주민들은 그다지 높게 평가하고 있지 않으며, 저소득층과 단독주택 거주자에게 부정적인 평가의 경향이 강하게 보였다. 특히, 자가가구는 뉴타운사업의 주거환경 개선효

과보다는 재산가치 향상에 관심이 많음을 잠재적으로 드러내는 가운데 임차가구는 이를 표면적으로 드러내어 관심표명에 대조를 보였다. 이는 해당지역 내의 자가 가구에 있어서 뉴타운사업은 일종의 매력적인 투자가치 있는 수익사업의 일환이라는 의식이 팽배해 있음을 단적으로 보여주는 것이며, 상대적으로 그러하지 못한 차가가구의 의식과 극단적으로 대비된다고 하겠다.

셋째, 강북 뉴타운사업지구 주민들이 선호하는 강남의 주거환경에 대한 인식에서 주민들은 우수한 교육환경과 이를 반영한 부동산 가치가 강남 선호도 인식의 우위를 점하였다. 또한 형용사 어휘를 통해 알아본 강남에 대한 주민들의 이미지는 ‘세련된’, ‘부유한’, ‘편리한’, ‘변잡한’, ‘복잡한’과 같은 어휘로 나타나 현대 도시의 전형적인 이미지 패턴을 나타내었다. 그런데 흥미롭게도 ‘재미없는’ 및 ‘부자연스런’ 응답비율이 반대 의미의 ‘재미있는’ 및 ‘자연스런’ 응답비율보다 각각 높게 나타났다. 즉, 강남지역이 반드시 재미있다거나 자연스러운 곳만은 아니라고 인식하는 비율이 더 크다는 의미다. 이렇듯 강북 주민의 강남에 대한 이미지에서 대도시 지역 강남의 화려하고 세련된 이미지의 다른 한편에서는 ‘재미없다’거나 ‘자연스럽지 못하다’는 반응 또한 많이 나타나는 것은 그만큼 우리나라 대도시 지역의 획일성이 크기 때문인 것으로 풀이된다. 따라서 강북 뉴타운지역의 개발에 있어서도 대규모 획일적 주택단지만의 조성이 아닌 강북만이 가지는 지역의 아이덴티티(identity) 확보에 노력하여 그 지역의 이야기와 맥락이 묻어날 수 있는 가치를 보전하는 것이 중요함을 보이고 있다.

넷째, 강북 뉴타운사업지구 주민들이 선호하는

주택유형은 지역별로는 전농지구에서는 고급형 빌라, 테라스하우스와 같은 저층 공동주택을 선호하였고, 교남지구에서는 탑상형아파트를, 그리고 중화지구에서는 주상복합, 탑상형아파트를 선호하였다. 한편, 새로운 주택유형으로 최근 주목받고 있는 가구형주택에 대해서는 아직 대상지역 주민의 이해와 관심부족, 경제성 등에 따라 크게 주목받지 못하였다. 따라서 지역적 특성에 맞는 선호 주택유형의 공급을 중시하면서도, 한편으로는 과감히 새로운 주택유형을 공급하여 주민의 인식전환과 선진화된 주거문화를 이루는 것이 필요하다고 본다. 아직도 적잖은 뉴타운사업지구에서는 주민들의 무조건적 아파트 선호와 공급주체의 경제성 우선의 이해 결탁이 맞아 아파트만으로 주거가 편중되고 있는 것은 거시적·장기적 관점에서 볼 때 결코 건전한 주거문화의 형성이라고는 말하기 힘들 것이다.

다섯째, 주민들의 주거에 대한 지향 성향을 주거가치관의 형태로 군집분석한 결과 두 가지 유형으로 분류되었는데, <군집 A>는 “교외, 단독주택, 저층, 환경, 시설·방법”을 중시하는 집단(약 47.5%)이었고, <군집 B>는 “도심, 집합주택, 고층, 임대료”를 중시하는 집단(52.5%)이었다. <군집 A>의 강남에 대한 이미지는 ‘부자연스런’, ‘어두운’, ‘추한’, ‘불안한’ 등의 형용사를 많이 선택하여 부정적인 인식이 강한 데 비하여, <군집 B>는 ‘복잡한’, ‘변잡한’, ‘안락한’, ‘편리한’, ‘부유한’, ‘밝은’ 등의 형용사와 같은 도시생활 긍정적 측면의 편의 지향적 인식을 드러내었다. 이러한 주민 군집특성의 성향은 선호하는 주택유형에도 나타나, <군집 A>는 고급형빌라, 타운하우스, 테라스하우스와 같이 현재 그들이 많이 거주하는 단독주택 유형에

가까운 저층형 공동주택을 선호하는 반면, <군집 B>는 주상복합, 탑상형아파트, 오피스텔과 같은 도심부 고층형 공동주택을 훨씬 선호하였다. 이는 거주자의 주거가치관에 따라 선호 주택유형에서 확연한 차이가 있음을 반증하는 것으로, 본고에서와 같이 “교외, 단독주택, 저층, 환경, 시설·방법”을 중시하는 집단에게는 저층형의 주택유형을, “도심, 집합주택, 고층, 임대료”를 중시하는 집단에게는 탑상형주택과 같은 고층형을 공급하는 것이 좋을 것이다.

연구의 한계로는 본 연구의 결과를 일반화하기 위해서는 보다 많은 샘플을 통하여 분석하여야 한다. 왜냐하면 현재 서울시에 지정된 뉴타운사업지구는 광역적으로 산재하여 있고, 지역특성의 편차 또한 심하기 때문이다. 본 연구는 이러한 인식의 배경에서 출발하여, 가능하면 대상지역 주민의 눈높이에서 주거환경에 초점을 맞추어 내면의 선호체계까지 알아보고자 하였다. 그러나 이러한 내면의 선호체계뿐만 아니라 현재 뉴타운사업에서 이슈화되고 있는 주민 간의 갈등이나 합의형성, 추진과정 또는 체계상의 구체적인 문제점 등을 정책적인 과제와 연계시켜 발전시킬 필요가 있다. 이것은 향후의 과제다.

## 참고문헌

김병일. 2004. 1. 8. “서울시 뉴타운사업의 중간평가와 향후 추진방향”. 한국도시설계학회 심포지움.  
 김영하. 2003. “강북뉴타운 개발사업을 통한 지역균형발전에 대한 연구”. 대한건축학회논문집 계획계 제19권 제6호 :

pp113-120.  
 김은래·이명훈. 2004. “서울시의 지역 간 도시공간특성에 관한 연구”. 국토계획 제39권 제5호 : pp53-62.  
 서울시. 2005a. “길음 뉴타운 건축계획”. 서울특별시 뉴타운사업본부.  
 서울시. 2005b. “은평뉴타운개발사업 건축계획”. 서울특별시 뉴타운사업본부.  
 서울특별시. 2003. “서울시 지역균형발전을 위한 도시관리방안”. 서울시정개발연구원.  
 송훈중·양윤재. 2004. “서울시 뉴타운사업의 개발방식에 관한 연구: 아현뉴타운지구를 사례로”. 한국도시설계학회 춘계학술발표대회 논문집 : pp179-188.  
 윤복자·김영주. 1994. “서울시 아파트 거주자의 주거 이미지에 관한 연구”. 대한건축학회 논문집 제10권 제5호 : pp23-33.  
 윤인숙. 2004. “서울시 뉴타운사업의 문제”. 도시와 빈곤 제69호 : pp119-138. 서울 : 한국도시연구소.  
 윤중경. 2006. “서울시 뉴타운사업 현황과 전망: 뉴타운사업관련제도의 현황과 과제”. 한국도시설계학회 심포지움.  
 이준호·정창무. 2005. “합리적인 계획이론에 준거한 서울특별시 뉴타운사업 절차의 문제점 분석, 중화뉴타운 사례를 중심으로”. 대한국토·도시계획학회 정기학술대회 논문집 : pp205-214.  
 임승빈. 1991. 경관분석론. 서울 : 서울대출판부.  
 장한두. 2006. “거주자 특성을 고려한 공동주택의 주거환경평가 연구: 세분계층의 거주경험에 따른 개선우선순위 도출을 중심으로”. 아주대학교 박사학위 논문.  
 주신하·임승빈. 2003. “도시경관분석을 위한 경관형용사 목록 작성”. 한국조경학회지 제31권 1호 : pp1-10.  
 浅見泰司(編). 2001. 住環境: 評価方法と理論. 東京: 東京大学出版会.  
 L. Kaufman & Rousseeuw P.J. 1990. *Finding Groups in Data; An Introduction to Cluster Analysis*. John Wiley & Sons.  
[http://www.seoul.go.kr/2004brief/newtown\\_new/sub01\\_01.html](http://www.seoul.go.kr/2004brief/newtown_new/sub01_01.html).  
[http://www.seoul.go.kr/2004brief/newtown\\_new/sub03\\_01.html](http://www.seoul.go.kr/2004brief/newtown_new/sub03_01.html).

- 논문 접수일 : 2007. 1. 18
- 심사 시작일 : 2007. 1. 20
- 심사 완료일 : 2007. 2. 27

**ABSTRACT**

**A Study on Sense of Value for Residential Environment  
and Housing Pattern Preferences of the Gangbuk Newtown  
Project Residents**

**Jung-Min Choi** Assistant Professor, Dept. of Architectural Engineering, Konkuk University

※ Key words : Newtown Project, Residential Environment, Image,  
Sense of Lifestyle Values

Despite the fact that Seoul has a conceptual aim of balancing development among the Gangnam and Gangbuk, it lacks in providing a clear image of the development and in reflecting the residents' preference for the overall focus of the Newtown project. The research thus pursues what is to be expected of the project and what the ideal picture for a housing environment like Gangnam might be.

Specifically this study analyzes the evaluation of residential environment satisfaction, the expectation toward the Newtown project, the impression of the Gangnam(the southern part of Seoul), the sense of lifestyle values and housing pattern preferences, based on the survey of the Gangbuk Newtown project residents.

The result includes that the householders implicitly stated that their concern is to elevate house values rather than to improve the residential circumstance in the Newtown project, while the leaseholders stated it explicitly.

There are two classification, those Group A tending to 'The pastoral, the house and low-rise', Group B tending to 'The center of city, the apartment and the high-rise', based on the analysis of the residents' sense of lifestyle values. The Group A has very negative impressions, such as 'unnatural, dark and ugly etc', of the Gangnam, on the other hand the Group B has a city oriented inclination, such as 'complex, convenient and wealthy etc'. Also the Group A preferred the low-rise apartments, which are luxury-villas, town houses and terrace houses etc, while the Group B preferred the city high-rise apartments, which are mixed use, tower and studio apartments.

к с і