

# 길음 뉴타운의 원주민과 이주민 간 도시 만족도 비교에 관한 연구

Comparison on Urban Satisfaction between a Native People and  
an Immigrant in Gil-Um New Town

구용현 중앙대학교 도시 및 지역계획학과 박사과정 수료

※ 주요단어: 뉴타운, 만족도, 원주민, 이주민

## 목 차

- I. 서론
- II. 뉴타운 사업의 개요 및 개발방향
  - 1. 뉴타운 사업의 추진배경
  - 2. 뉴타운 사업의 개발방향
- III. 사례지역 및 평가항목 도출
  - 1. 사례지역 선정 및 현황
  - 2. 만족도 평가와 관련된 선행연구 검토
  - 3. 주민 만족도 평가항목 발굴을 위한 선행연구 검토
- IV. 길음 뉴타운 사업의 주민 만족도 평가
  - 1. 조사 설계
  - 2. 조사 대상의 사회·경제적 특성
  - 3. 원주민과 이주민의 도시 만족도 차이 분석
  - 4. 길음 뉴타운 만족도에 영향을 미치는 요인 분석
- V. 결론

## I. 서론

1970년대 서울의 인구분산계획과 함께 강북지역의 개발제한을 위한 남서울계획을 통해 강남지역은 토지구획정리사업으로 충분한 기반시설을 확보할 수 있었으며, 개발 활성화를 위한 정책적 배려에 의하여 신시가지로 개발되어, 서울의 새로운 주거지의 중심으로 위치를 굳히게 되었다. 이에 비해 서울 강북의 일부 노후 주거지들은 1980년대 이후 도시재개발사업에 의하여 정비되기 시작하였지만, 공공의 역할 미흡과 과도한 개발이익을 위한 사업추구로 인하여 물리적인 주택 개량에만 그치며 난개발이라는 지적을 받게 되었다.

1990년대 이후 지방자치제도가 본격적으로 시행되면서 강남지역에 비해 상대적으로 열악한 강북 지역의 발전을 위한 강남·북 균형발전대책을 마련하지만, 실질적인 지원수단과 예산투자가 미흡하여 사실상 효과를 거두지 못하였다. 이에 서울시는 뉴타운 사업을 통해 생활권 단위로 기존의 정비사업을 확대하고 공공부문이 직접 계획·수립하여 사회간접시설의 정비·설치, 주변지역과의 연계 계획과 기반시설의 체계적인 정비를 모색하고 있다.

뉴타운 사업과 관련한 선행연구들은 주로 정책적, 사업 추진과 관련된 분야에 한정되어 있다. 즉, 뉴타운 사업의 문제 제기(윤인숙, 2004), 뉴타운 사업의 제도 개선 및 발전 방향(이승주, 2005; 이인성, 2005; 최창식, 2005) 등의 연구가 주류를 이루고 있으며, 최근 들어 세입자 대책에 대한 문제점(미류, 2007)과 뉴타운 사업지구 주민의 선호 주

택유형(최정민, 2007) 등 거주민에 초점을 맞춘 연구가 수행되고 있다. 하지만 뉴타운 사업에 대한 주민 평가가 매우 핵심적인 사항임에도 그동안 이 분야에 대한 연구가 활발히 시도되지 못하였으며, 이는 뉴타운 사업이 아직 초기 단계라 입주완료된 지역이 없는 데 기인한다.

뉴타운 사업이 소기의 목표를 달성하기 위해서는 무엇보다 뉴타운 사업으로 새롭게 재정비된 지역에 실제 입주하여 생활하고 있는 입주민들의 평가가 가장 중요하다. 새롭게 정비된 정주환경 및 기능들에 대하여 입주민들의 긍정적 평가가 이어질 때 공공 주도에 의한 뉴타운 사업의 타당성이 확보될 수 있다. 따라서 본 연구는 뉴타운 사업지 중 진척도가 가장 높은 길을 뉴타운에 실제 거주하고 있는 주민들을 대상으로 뉴타운에 대한 주민인식을 종합적으로 검토하였다. 또한 주민을 구성하고 있는 원주민과 이주민 간 만족도 차이를 파악하고 향후 바람직한 뉴타운 사업방향을 위한 정책적 함의를 찾고자 한다.

이러한 시각에서 거주 후 평가(Post Occupancy Evaluation)방법을 활용하여 뉴타운 도시 만족도를 평가하였다. 뉴타운에 거주하고 있는 주민을 원주민과 이주민으로 구분하고 두 집단의 만족도에 영향을 미친 요인을 살펴보고, 향후 뉴타운 사업에서 개선되어야 할 사항의 제시를 본 연구의 목적으로 수립하였다. 이를 위해서 선행연구 검토를 통하여 도시 만족도<sup>1)</sup> 평가지표를 선정하였으며, 선정된 평가요소에 근거하여 실증분석을 수행하였다. 본 연구는 뉴타운 사업에 대한 중간 평가적 의미의 연구로 우리나라 도시재생사업 평가와 관련한 기

1) 본 연구에서 '도시 만족도'라고 표현한 이유는 뉴타운 사업을 기존 주택 부문에 한정된 재개발 사업과 유사하게 묘사되는 경우가 있기 때문에 뉴타운 사업을 주택부문에 한정하는 것이 아닌 새로운 "도시" 건설로 이해해야 한다는 의미를 부여하기 위함이다.

초적 단초를 제공한다는 데 주요한 의의가 있다.

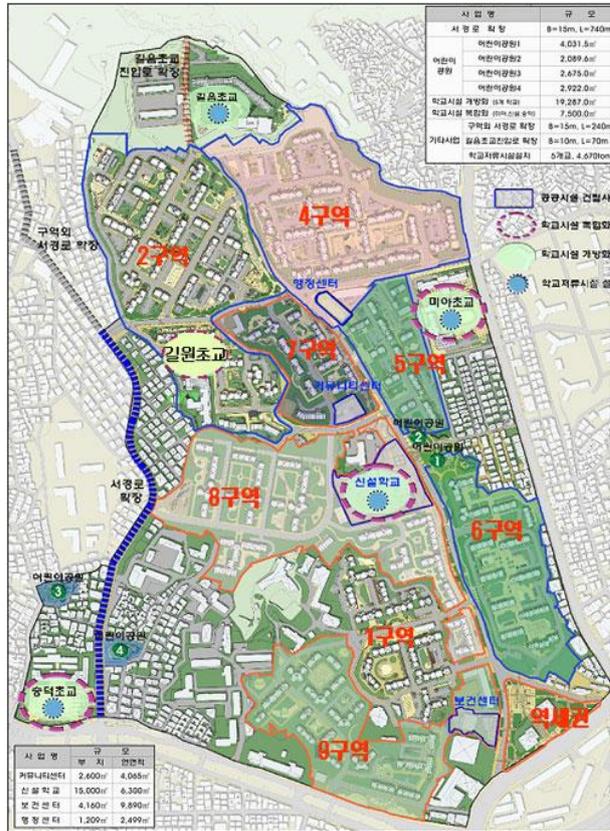
## II. 뉴타운 사업의 개요 및 개발방향

### 1. 뉴타운 사업의 추진배경

뉴타운 사업은 서울시의 강북·남 지역 간 불균형 및 신시가지 간의 격차에서 발생하는 지역 간 불균형 해소를 위하여 시작된 사업으로 기존 도시 정비사업이 가지는 한계점인 공공역할 미흡, 민간위주의 개발이의 극대화를 위한 사업으로 인접한 지역의 정비사업과 연계되지 못하고 주로 주택 개발에만 치우친 난개발을 극복하고 더 나은 주거환경을 조성하기 위한 도시정비 개념이다(이승주, 2005).

강북지역의 침체는 낮은 소득 수준, 기반시설의 낙후 및 부족, 주거 환경 노후 등의 이유로 투자에 대한 유인(誘因)이 떨어지며, 이와 함께 재정력도 낮아져 투자할 재원조차 마련하지 못하는 악순환이 계속되었다. 이러한 상황은 강북지역의 경쟁력을 지속적으로 떨어지게 하는 요인으로 작용하고 있는 반면, 강남지역은 인구 및 투자의 집중으로 경쟁력이 높아지고 또 다른 인구 및 투자가 집중되는 선순환의 구조가 형성되고 있다. 이러한 서로 다른 순환구조가 서울의 강남지역과 강북지역에서 각각 작동됨

<그림> 길음 뉴타운 토지이용계획도



으로써 동지역 간의 불균형은 더욱 심화될 수밖에 없다. 2005년 1월, 서울특별시에서는 낙후된 시가지를 적극적으로 개발함으로써 일부 지역에 편중된 기능의 회복을 통해 서울시의 균형개발을 달성하기 위하여 ‘지역균형발전 지원에 관한 조례’를 제정함으로써 뉴타운 사업의 실시를 위한 기반을 마련하였다.

2) 우리나라의 도시 정비 제도를 살펴보면, 1973년 3월 5일 제정 공포된 “주택개량 촉진에 관한 임시조치법”을 통하여 재개발 정책이 제도화되었으며, 그 대상은 주로 주택에 한정하였다. 이후 1980년대, 1990년대에 걸쳐 재건축, 재개발 및 주거환경개선 사업이 추진되었으며, 2003년 7월 도시 재정비 제도의 일관성과 체계적인 단일·통합법 제정의 필요성을 인식하여 “도시 및 주거환경정비법”을 제정(2003년 7월)하였다.

뉴타운 사업은 종래 민간주도의 개발이 도시 기반시설에 대한 충분한 고려 없이 주택 중심으로만 추진되어 난개발로 이어지는 문제점에 대한 서울시의 인식에서 출발하였다. 이를 위해 생활권 단위로 기존의 정비사업을 확대하여 공공에서 계획을 직접 수립하고, 기반시설 및 공공시설을 공공이 계획적으로 확보하고 설치함으로써 주변 지역과 연계한 계획과 기반시설의 정비가 가능하게 되었다. 이는 공공이 선(先)계획을 수행함으로써 뉴타운 사업에 대한 예측가능성 및 신뢰성이 확보되며, 재정비 사업의 장애요인 제거 및 정책적 지원이 가능하게 되었다. 결국, 뉴타운 사업은 새로운 ‘기성시가지 재개발 방식’으로 물리적인 주택개발과 주거환경 개선 및 적정 규모의 생활권역에 충분한 도시기반시설을 확충하는 등 종합적인 도시재생 전략으로 볼 수 있다.

정부에서는 서울시가 조례를 통하여 뉴타운 사업을 추진함에 있어 여러 관련된 법령과 중복된 절차 이행으로 사업추진이 늦어지고 재정·세제 등 공공지원의 근거가 미약하다는 단점(최창식, 2005)을 보완하고 광역적인 계획하에 체계적인 개발을 추진하기 위하여 ‘도시재정비 촉진을 위한 특별법’(2006년 6월 30일 공포, 시행)을 수립·시행하였다. 이를 통해 강북 등 기존 시가지를 효율적이고 안정적으로 개발할 수 있으며, 무엇보다도 전국적으로 뉴타운 사업을 확대할 수 있는 근거로 작용하였다. 결국, 뉴타운 사업을 통해 과거 노후화된 개별 주택 및 주택군에 한정된 도시재생 전략이

도시기반시설의 확충과 새로운 도시기능 도입을 통한 지역 활성화에 법적, 정책적 중요도가 이동하고 있다는 시사점을 도출할 수 있다. 따라서 본 연구에서는 뉴타운 이전에 수행된 주택 재개발 관련 사업의 특성과는 다른 계획요인을 파악하고 이를 통해 주민입장에서 뉴타운 사업을 평가해 봄으로써 향후 바람직한 뉴타운 개발의 방향을 제시하도록 한다.

## 2. 뉴타운 사업의 개발방향

전술한 바와 같이 뉴타운 사업은 일반시민이 체감하는 지역불균형을 완화하고, 지역 간 형평성을 제고하기 위하여 기초 생활서비스 시설의 지역 간 배분, 지역 간 교육여건의 형평성 제고 및 자치구간 재정 격차의 불균형 완화를 이루고자 추진하는 사업이다.

현재 뉴타운 사업은 지구의 특성에 따라 구분되어 있다. 뉴타운은 주거 중심형, 도시형, 신시가지형으로 구분<sup>3)</sup>되어 있으며, 유형별 전제조건 및 지정요건은 <표 1>과 같다.

뉴타운 사업지구는 시범 뉴타운, 2차, 3차 뉴타운 지구로 진행되고 있으며, 개발방식은 주로 주택 재개발과 재건축사업 그리고 지구단위계획을 혼용하는 방식으로 개발되고 있다.<sup>4)</sup> 2005년 12월 성북구 장위, 노원구 상계지역 등 9개 지역을 3차 뉴타운 사업지구로 지정하였으며, 금천구 시흥과 동작구 흑석, 동대문구 이문·회경지역을 추가로 지정

3) 뉴타운 사업지구 중 신시가지형 뉴타운은 시범 뉴타운의 은평 뉴타운만 해당되며, 도시형 뉴타운은 시범 뉴타운의 왕십리 뉴타운과, 2차 뉴타운 중 교남 뉴타운 및 영등포 뉴타운으로 총 3개 지구가 해당된다. 뉴타운의 대부분은 주거중심형 뉴타운으로 시범지구의 길음 뉴타운을 비롯하여 2차 뉴타운의 한남, 전농 등 11개 지구가 지정되어 있다.

4) 종로와 영등포 등 5개 뉴타운은 도시환경 정비사업으로 수행되고 있으며, 동작 뉴타운의 경우에는 도시환경정비와 함께 시장개발 방식이 추가되어 개발될 예정이다.

<표 1> 뉴타운 유형별 지정요건

유형	전제조건	지정요건
주거 중심형 뉴타운	노후불량주택이 밀집되어 재개발이 필요하거나 도시 및 주거 환경 정비법에 의한 정비사업이 추진되는 지역	도시기반시설이 취약하여 부분적 개발에 따른 도시기능의 약화가 우려되는 지역
도시형 뉴타운	도시 및 인근지역의 기성시가지가 무질서하게 형성되어 있는 지역	주거, 상업, 업무 등 새로운 도시기능을 복합적으로 개발 유치할 필요가 있는 지역
신시가지형 뉴타운	미개발지, 저개발지 등 개발밀도가 낮은 지역	종합적인 신시가지 개발이 필요한 지역을 대상으로 함

하여 현재 개발기본계획을 수립 중에 있다.

이상의 논의를 정리해 보면, 서울시에서는 뉴타운 사업을 통한 지역 간 격차 해소, 난개발 방지, 주택문제 해결, 교육환경의 격차 해소, 일거리 창출과 경기부양 효과를 예상하고 있다. 따라서 뉴타운 사업은 종합적, 체계적, 단계적 개발로 추진하여 거점지역이나 시설을 전략적으로 개발하여 지역발전의 전환점으로 활용하는 방향으로 추진되어야 한다. 이에 뉴타운은 도시계획 및 개발행정을 종래의 규제위주에서 지역개발 관리기능으로 전환하여 자연조건, 역사, 문화 등 지역특성에 맞는 계획과 개발을 유도하고, 지속발전 가능한 도시공간으로 개발되어야 한다.

### III. 사례지역 및 평가항목 도출

#### 1. 사례지역 선정 및 현황

본 연구에서는 현재 서울시에 의해 수행하고 있는 뉴타운 도시재생사업 중 자료 구득이 용이하고 개발특성이 명확하게 나타나며, 진척도가 가장 빠른 길음 뉴타운 지구를 사례지역으로 선정하였다.

길음 뉴타운 지구는 뉴타운지구 내 및 주변지역 일원 도시기반구조 개선과 쾌적한 도시환경 구축과 공공역할 강화라는 목적으로 추진하고 있으며, 도시기반시설의 설치는 공공에서, 주택재개발 사업은 민간부문에서 추진하고 있다.

2002년 10월부터 2009년 12월까지 총 37만 8천여 평에 9개의 재개발구역으로 나누어 시행하고 있으며, 2007년 현재 3개 지구가 완료되고 5개 지구가 시행 중에 있으며 1곳이 미시행 중에 있다. 재개발 9개 구역 중 사업승인 및 시행 중인 곳은 길음1, 2, 4, 5, 6구역으로 총 6,952세대이고, 미지정 추진 구역은 길음7, 8, 정릉9, 역세권으로 2,550세대다. 그리고 재건축 4개 지역이 완료되었고, 현재 1개 구역이 추진 중에 있다, 현재 1만 8,254가구, 4만 9,489명이 입주를 했으며, 향후 1만 9,530가구, 5만 7,440명이 추가로 입주할 예정이다.

#### 2. 만족도 평가와 관련된 선행연구 검토

본 절은 도시 만족도 조사 설계를 위한 전 단계로 만족도 평가와 관련된 선행연구를 검토함으로써 도시 만족도에 영향을 미치는 요인 파악 및 통계적

기법에 대한 논의를 통해 본 연구의 기술적 부분에 활용하고자 한다.

염재선·허재완(1989)은 아파트에 거주하는 주민을 대상으로 설문조사를 실시하고, 거주민의 종합적인 만족도에 영향을 미치는 개별 인자들의 상대적 중요도를 검증하기 위해 다중회귀분석을 실행하였다. 이태호(1999)는 신도시 거주자에 대한 설문조사를 통해 개별 주변 환경이 종합적인 주거만족에 어떠한 영향을 미치는지를 규명하고자 분산분석(ANOVA)을 시행하였고 명목척도 자료는 교차분석을 이용하였다. 오동훈·이재순(2000)은 재개발아파트에 거주하는 재개발 이전의 가옥주와 세입자들을 대상으로 재개발사업 전후의 주거만족도를 평가하였다. 두 집단 간의 차이를 검증하기 위해 T-test를 실시하였으며, 주거만족도에 대한 영향요인의 상대적 중요도를 분석하기 위해 인자분석(Factor Analysis)과 다중회귀분석을 수행하였다. 이춘호(2001)는 신도시주민을 대상으로 주거환경의 만족도에 영향을 미치는 거주자 특성별로 주거환경만족도에 차이가 있는지를  $\chi^2$ 검증을 실시한 후, 종합적 만족도에 대한 요인별 영향을 측정하기 위해 다중회귀분석을 실행하였다.

선행연구 검토 결과, 본 연구에서는 원주민과 이주민간 집단차이를 검증하기 위하여 T-test를 실시하고 만족도 평가요인 간 상대적 중요도를 살펴보기 위하여 다중회귀분석을 수행하였다.

### 3. 주민 만족도 평가항목 발굴을 위한 선행연구 검토

본 연구는 길음 뉴타운을 주민의 관점에서 평가해보고 바람직한 뉴타운 개발을 위한 방향을 설정함

에 목적이 있다. 뉴타운과 관련된 연구, 특히 주민 평가와 관련된 연구는 핵심적 사항임에도 불구하고 이 분야의 연구가 활발히 진행되지 않고 있는 실정이다. 따라서 뉴타운 평가를 위한 요인은 기존의 도시재생사업과 관련된 평가에 대한 연구를 통해 도출하였다. 이는 뉴타운 사업이 도시환경 개선 및 도시성장에 대하여 지속적인 당위성을 갖기 위해서는 현재 추진되고 있는 도시 재생에 대한 논의와 그 맥을 같이 하기 때문이다.

도시재생사업의 평가와 관련된 연구는 문헌조사 및 제도 검토를 통한 정책적 평가를 수행한 연구(박천보·오덕성, 2004; 이창수 외, 2003; 김영환 외, 2003; 이태중·송건섭, 2002)와 특정 사례 지구를 선정하고 주민을 대상으로 설문조사 및 인터뷰 등 실사에 의한 평가를 수행한 연구(김호철, 2002; 홍승걸, 2001; 김태섭, 2001) 및 도시재생사업을 수행함에 있어 사전에 고려되었던 계획요소가 어떻게 반영되었는지를 규명하는 계획요인 평가에 관한 연구(정진락, 2005; 안영복, 2002; 노윤석·임양빈, 2001; 이성근·박재락, 1998) 등으로 구분된다.

본 연구에서는 선행연구에서 고려한 항목을 통해 평가요소를 선정하였는데, 정책 평가와 관련된 연구에서는 주로 사업 절차적 환경 및 가계 경제적 환경에 대한 요인을 도출하였으며, 계획 요인 평가에 관한 연구에서 도시의 물리적 시설 환경에 대한 요소와 주거환경에 대한 요소를 도출하였으며, 관련 분야 전문가로 하여금 평가항목에 대한 검증을 수행하였다. 이상의 논의를 토대로 각 평가항목별 지표의 발굴을 위하여 예비 평가요인으로써 1차 항목 Pool을 선정하고 1차 예비조사를 실시하였다. 1차 예비조사를 통해 항목에 대한 이해도를 바

<표 2> 평가항목 선정

항목	평가요소	선행연구
전체 만족도	현재 주거환경에 대한 만족 정도	-
도시 및 물리적 시설 환경	대중교통 환승 보행자를 위한 생활환경 화재안전 대책 치안 대책 주민들을 위한 공공시설 주변지역과 연계	이성근·박재탁, 1998 김태섭, 2001 노윤석·임양빈, 2001 김영환 외, 2003
사업 절차적 환경	조합의 운영과 민주성 이주에 따른 지원과 관리 이주하는 과정에서 자금부담 주민의 의사 반영 주민참여도와 방법 주민들의 다양한 계획 반영 세입자에 대한 배려	김태섭, 2001 홍승걸, 2001 김영환 외, 2003
주거 환경	뉴타운 내 오픈스페이스 확충 단지 내 녹지공간 확충 문화공간 조성 기존 녹지 및 생태환경 보전 문화 활동이 가능한 중심기능 위생상태 향상 정도	이성근·박재탁, 1998 노윤석·임양빈, 2001 홍승걸, 2001 안영복, 2002 김영환 외, 2003 박천보·오덕성, 2004
가계경제 환경	부동산 자산 가치 주거비 부담 경제적 능력을 고려한 주택규모 생업유지	김태섭, 2001

탕으로 평가항목을 수정, 보완<sup>6)</sup>하였다.

최종 평가요소의 선택은 1차 예비조사로부터 취득 가능한 것으로 판단하여 2차적인 평가지표를 설정하고 전문가 및 일반인의 Pilot 조사를 통하여

조사 수행 상의 문제점 등을 고려, 최종 지표를 선정하였다. 조사된 평가지표의 최종적인 분석은 그 지표가 평가대상으로 하고 있는 목표가 성취되어 가고 있느냐에 대한 판단을 근거로 분석하였다.

5) 예비조사는 약 10일(2007. 1.15~1.25) 동안 사례 지역으로 선정된 길음 뉴타운 사업지구 내에서 주민을 대상으로 약 200부를 조사하였다.  
6) 1차 예비조사에서는 주로 뉴타운의 물리적 시설환경 및 주거환경에 대한 만족도 부분에만 초점을 맞추었다. 하지만, 물리적 시설 환경과 관련하여 방재계획, 정보인프라 계획(ubiquitous, 홈네트워킹)과 주택의 형상 등의 항목, 주거환경에는 가로경관, 쌈지 공원 등의 항목과 관련해서는 설문에 응하는 주민들의 이해도가 떨어질 것으로 판단하여 제외하였다. 반면에 본 연구의 목적인 주민들의 도시 만족도 차이를 심층적으로 파악하기 위해서 주민들의 의사 반영, 참여 정도 및 조합의 운영과 민주성 부분 등 사업절차에 관한 부분과 뉴타운을 통해 주민들이 실제로 느끼는 가계경제 환경에 대한 필요성을 지적(김태섭, 2001)받아 2차 본 조사에 사업절차와 가계 경제 항목을 추가하여 조사하였다.

지금까지 발표된 선행연구는 도시재생사업의 기초가 되는 통합적 요소에 대한 논의로 주민 또는 지역경제와 관련된 문제, 물리적·환경적인 문제, 사회 및 커뮤니티에 관한 문제, 고용, 직업, 교육 및 훈련 등에 관한 문제, 주택에 관한 문제 등 광범위한 부분을 포함하고 있다.

본 연구는 향후 뉴타운 사업이 주민의 만족도를 높이기 위한 방향으로 진행되어야 함을 전제로 현재 뉴타운 사업의 평가를 통해 개선해야 할 부분을 살펴보고자 한다. 이에 평가항목을 도시 및 물리적 시설환경, 사업 절차적 환경, 주거 환경 및 가계경제 환경의 4부분으로 구분하고 각 환경에 대한 주민들의 만족도를 살펴보고자 한다.

길음 뉴타운에 거주하는 주민의 만족도를 평가하기 위하여 전체 만족도를 설정하고 선행연구를 통해 도출된 4개 부분으로 도시 만족도 항목을 구성하였다. 또한 주민들을 대상으로 체계적인 평가를 위하여 주민 평가를 다룬 선행연구들의 평가체계를 참조하여 초안을 작성하고 관련 전문가 그룹의 의견수렴 절차를 거쳐 최종적으로 뉴타운 전체 만족도와 4개 분야 23개 평가항목을 선정하였다 (<표 2> 참조).

## IV. 길음 뉴타운 사업의 주민 만족도 평가

### 1. 조사 설계

설문조사는 1차 예비조사와 2차 본조사로 나누어 사례지역을 직접 방문하여 조사를 수행하였다. 1차 예비조사는 2007년 1월 15일부터 1월 25일까지 약 10일 동안 사례지역으로 선정된 길음 뉴타운 사업지구 내에서 주민을 대상으로 약 200부를 조

사하였으며, 이때 전문적인 용어 사용 등에 따른 이해의 정도, 불필요한 질문의 삭제 및 누락된 질문 첨가 등을 반영하여 설문지를 수정, 보완하였다.

2차 본 조사는 2007년 3월 12일부터 3월 21일 까지 조사원이 뉴타운 지구에 거주하고 있는 주민을 대상으로 개별조사를 실시하였는데, 420부를 수거하고 이중 통계적으로 유의미한 자료라 판단되는 350부(회수율 83.3%)를 선정하고 분석에 활용하였다.

설문항목은 선행연구를 바탕으로 5점 리커트 척도로 질문하였으며, 조사결과에 대한 분석은 통계 프로그램인 SPSS 11.0을 사용하였다. 각 항목 간 원주민과 이주민간 만족도 차이는 T-test를 통해 수행하였으며, 전체 만족도에 대한 영향요인의 상대적 중요도를 확인하기 위해서 다중회귀분석(multiple regression)을 활용하였다.

### 2. 조사 대상의 사회·경제적 특성

본 설문에 응답한 대상을 분석해 보면, 설문조사에 응한 주민 350명 중 남자는 151명(43.1%), 여자는 197명(56.3%)으로 나타났는데, 성별에 대한 무응답자는 2명이다. 응답자의 학력은 대졸이 202명(57.7%)으로 가장 많았으며, 고졸 이하 113명(33.2%), 대학원졸 31명(8.9%) 등의 순으로 나타났다. 직업에 대한 물음에는 기타(무직 등)의 응답이 116명(33.1%)으로 가장 많았는데, 이는 조사가 평일 낮에 이루어짐으로써 가정주부가 대거 포함되어 있기 때문으로 판단된다. 이외 자영업 76명(21.7%), 행정사무직 70명(20.0%), 판매서비스직 46명(13.1%)의 순으로 나타났다. 뉴타운에 입주한 주민은 절반이 넘는 204명이 4인 가구(58.4%)로

<표 3> 길음 뉴타운 주민들의 사회·경제적 특성

구분		빈도(%)	구분		빈도(%)
성별	남	151 (43.1)	가구원수	2인	3 (0.9)
	여	197 (56.3)		3인	77 (22.0)
학력	대학원졸	31 (8.9)		4인	204 (58.4)
	대졸	202 (57.7)		5인	51 (14.6)
	고졸 이하	113 (33.2)		6인	14 (4.0)
직업	전문기술직	34 (9.7)		월평균 가구 소득	100만 원 미만
	행정사무직	70 (20.0)	100~200만 원 미만		6 (1.7)
	판매서비스직	46 (13.1)	200~300만 원 미만		47 (13.4)
	자영업	76 (21.7)	300~400만 원 미만		89 (25.4)
	노무직	7 (2.0)	400~500만 원 미만		138 (39.4)
	기타(무직)	116 (33.1)	500만 원 이상		61 (17.4)

구성되었으며, 3인 가구 77명(22.0%), 5인 가족도 51명으로 전체의 14.6%를 차지하였다. 월평균 가구소득은 400~500만 원 미만이 전체의 39.4%인 138가구, 300~400만 원이 89명 (25.4%), 500만 원 이상으로 응답한 가구도 61가구(17.4%), 200만 원 미만이 전체의 3%정도인 것으로 나타났는데, 길음 뉴타운의 거주자는 중산층 이상의 소득수준이 입주해 있음을 알 수 있다.

응답자 중 원주민과 이주민의 비율은 각각 150명(42.9%)과 199명(56.9%)으로 나타났다. 응답자의 직전 거주지의 지역별 비율을 살펴보면 강북지역에서의 이주가 67명(19.2%), 강남지역에서의 이주가 79명(22.7%)인데 실제로 강남구, 서초구, 송파구에서 이주한 응답자는 3명(0.8%)이며, 기타지역에서의 이주가 53명(15.3%)이나 신도시에서 이주한 응답자는 1명(0.3%)으로 나타났다. 설문에 응한 주민은 대체로 뉴타운 지구 인근에 거주하던 주민으로 타 지역에서 뉴타운으로 급격한 인구의 유입은 없는 것으로 파악되었으며, 이러한 사실은

길음 뉴타운이 기존 신도시나 강남권을 대체하기에는 부족하다는 반응이라 사료된다.

### 3. 원주민과 이주민의 도시 만족도 차이 분석

길음 뉴타운에 입주한 주민들의 전체적인 만족도는 3.0~3.5 수준으로 만족도의 평가는 대체로 보통수준이라고 응답하였다. 23개 세부 항목별 만족도 조사결과를 살펴보면, 위생상태의 개선(3.526), 주변지역과의 도로연계(3.514), 주민들의 다양한 계획 반영(3.491)의 순으로 나타났다. 반면, 만족도가 낮은 항목은 주민의 참여도와 방법(3.239), 보행자를 위한 생활환경(3.240), 이주민 의사반영(3.243), 조합의 민주성(3.265)의 순으로 나타났다. 이러한 결과는 뉴타운 사업이 도시 계획적 측면의 개선 및 도시 기능의 도입 등 물리적인 시설부문의 개량에 초점을 맞추고 주민들의 참여, 조합운영의 투명성 등의 정책적 측면에서의 고려가 상대적으로 부족하여 주민들의 만족도 차이가 나타난 것으로

<표 4> 원주민과 이주민의 만족도 차이 결과

구분	만족도 평가 지표	만족도	주민분류		유의수준
		평균	원주민	이주민	
전체 만족도	직전 거주지와 비교해서 현재 살고 있는 주거환경에 만족하고 계십니까?	3.486	3.500	3.477	0.831
도시 및 물리적 시설에 대한 만족도	현재 지역의 대중교통 환승이 원활하다고 생각하십니까?	3.429	3.540	3.337	0.011**
	보행자도로, 자전거도로 등의 보행자를 위한 생활환경이 확보되었다고 생각하십니까?	3.240	3.320	3.176	0.124
	화재안전에 따른 대책이나 시설이 마련되었다고 생각하십니까?	3.417	3.400	3.432	0.739
	치안시설이 잘 갖추어졌다고 생각하십니까?	3.414	3.300	3.497	0.046**
	아동시설, 노인시설, 주민상담시설 등 주민들을 위한 공공시설이 확충되었다고 생각하십니까?	2.956	2.955	2.957	0.982
	주변지역과 도로 등이 잘 연계되어 있다고 생각하십니까?	3.514	3.580	3.462	0.209
주거 환경에 대한 만족도	주민들이 편안하게 쉴 수 있는 공터나 공원, 녹지 등 오픈스페이스가 충분히 확충되었다고 생각하십니까? (뉴타운)	3.404	3.480	3.348	0.095***
	현재 살고 있는 지역의 공원 등의 녹지공간이 충분히 확충되었다고 생각하십니까? (단지)	3.454	3.560	3.377	0.038**
	주민들이 자유롭게 이용할 수 있는 문화공간이 조성되었다고 생각하십니까?	3.282	3.320	3.251	0.519
	기존 녹지 및 생태환경이 보전되었다고 생각하십니까?	3.380	3.420	3.352	0.454
	현재 거주 지역에는 문화 활동을 할 수 있는 중심적 기능이 마련되었다고 생각하십니까?	3.382	3.460	3.322	0.135
	지역 내 위생 상태는 직전 거주지와 비교할 때 향상되었다고 생각하십니까?	3.526	3.580	3.482	0.309
사업 절차에 대한 만족도	사업시행 중에 조합의 운영과 민주성이 적절하였다고 생각하십니까?	3.265	3.273	3.257	0.881
	사업시행 과정에서 이주에 따른 지원과 관리가 이루어졌다고 생각하십니까?	3.300	3.205	3.390	0.091***
	이주하는 과정에서 자금부담의 압박을 느낀 적이 있습니까?	3.421	3.420	3.419	0.994
	사업 전 시행에 따른 주민의 의사가 반영되었다고 생각하십니까?	3.243	3.295	3.193	0.413
	사업시행 과정에서 주민참여도와 방법에 만족하십니까?	3.239	3.114	3.357	0.034**
	사업시행에 따른 주민들의 다양한 계획이 반영되었다고 생각하십니까?	3.491	3.477	3.504	0.829
가계 경제에 대한 만족도	세입자에 대한 배려가 있었는지 만족하십니까?	3.337	3.420	3.276	0.084***
	귀하의 부동산 자산의 가치가 상승하였다고 생각하십니까?	3.423	3.360	3.467	0.252
	사업시행 후에 해당지역의 주거비 부담이 증대되었다고 생각하십니까?	3.371	3.400	3.347	0.567
	현재 살고 있는 지역의 주택평수와 가격 정도가 현재 살고 있는 주민의 경제적 능력에 맞게 구성되어 있다고 생각하십니까?	3.469	3.620	3.357	0.005*
	뉴타운사업 시행으로 인하여 귀하 생업유지에 영향을 미쳤다고 생각하십니까?	3.288	3.386	3.194	0.070**

주: \* p<0.01, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.10

로 여겨진다.

설문조사 결과 나타난 보통수준의 만족도는 길음 뉴타운으로 입주한 주민의 기대를 충족시키기에 부족하다는 평가를 내릴 수 있다. 특히 물리적인 측면보다는 시설의 설치나 개량되는 물리적인 측면에서의 만족도보다는 비물리적인 측면에서

의 만족도가 더 낮게 나타났다. 이는 뉴타운사업 시 주민참여, 이주민대책 등에 대하여 만족하고 있기 않기 때문이다.

원주민과 이주민이 느끼는 길음 뉴타운에 대한 만족도의 차이를 살펴보면, <표 3>와 같다.

도시 및 물리적 시설에 대한 만족도 항목에서는

<표 5> 원주민 집단의 회귀분석 결과

항목	변수	회귀계수	표준화된 β값	t값	유의수준	R2	F값
도시 및 물리적 시설에 대한 만족도	대중교통 환승	0.224	0.157	2.014	0.046**	0.335	10.473
	화재안전 대책	0.197	0.167	1.968	0.051***		
	주변지역과 연계	0.661	0.498	6.524	0.000*		
사업 절차에 대한 만족도	이주에 따른 지원과 관리	0.185	0.149	1.791	0.076	0.496	17.432
	이주 과정에서 자금부담	0.302	0.307	4.475	0.000*		
	주민의 의사가 반영	0.296	0.278	2.848	0.005*		
	주민들의 다양한 계획 반영	0.490	0.299	3.852	0.000*		
주거 환경에 대한 만족도	뉴타운 내 오픈스페이스 확충	0.344	0.221	2.713	0.007*	0.366	13.741
	문화활동이 가능한 중심기능	0.216	0.181	2.015	0.046**		
	위생 상태 향상	0.355	0.305	4.085	0.000*		
가계 경제에 대한 만족도	부동산 자산 가치	0.363	0.278	2.692	0.008*	0.292	13.124
	경제적 능력을 고려한 주택규모	0.372	0.298	2.673	0.008*		

주: \* p<0.01, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.10

“대중교통 환승”에 대해서는 원주민이 이주민보다 만족도가 높게 나타났는데, 이는 뉴타운 건설을 통한 순환버스 운행, 신규 버스노선 증가 등이 개설 등이 원주민의 만족도에 직접적인 원인으로 작용하였다. “치안시설” 부문에서는 이주민이 원주민보다 만족도가 높은 것으로 나타났는데, 뉴타운 사업으로 인하여 정비된 지역과 정비되지 않은 인근 지역에서 느끼는 치안문제에 대하여 이주민이 원주민보다 만족도가 높은 것으로 판단된다.

주거환경에 대한 만족도 부문에서는 ‘뉴타운 지역의 공원, 녹지 등 오픈스페이스 확보’와 ‘단지 내 녹지공간 확충’에서 원주민이 이주민보다 만족도가 높은 것으로 나타났다. 이러한 결과는 원주민의 경우 뉴타운 개발 이전에는 녹지공간이나 놀이시

설이 부족했던 상태를 직접 경험했기 때문에 뉴타운 개발을 통해 녹지 및 공원확충이 이주민보다 만족도의 증가가 컸음을 의미한다.

가계 경제에 대한 만족도는 원주민의 경우 주택 평수와 가격이 주민의 경제적 능력에 맞도록 구성되어 있으며, 뉴타운 사업 이전에 영위하였던 생업에 영향을 미치지 않았기 때문에 상대적으로 이주민보다 만족도가 높게 나타났다.

<표 4>에서는 원주민과 이주민의 도시 만족도 결정에 있어서 각 요소들이 어떤 영향을 미쳤는지를 살펴보기 위해서 각 요인의 상대적 중요도를 알아보았다.

#### 4. 길음 뉴타운 만족도에 영향을 미치는 요인 분석

##### 1) 원주민의 만족도에 영향을 미치는 요인

길음 뉴타운에 거주하는 원주민을 대상으로 총체적인 만족도에 영향을 미치는 요인을 살펴보기 위하여 다중회귀분석을 실시하였으며, 그 결과는 <표 5>와 같다.

도시 및 물리적 시설 항목 중 길음 뉴타운에 대한 원주민의 만족도에 영향을 주는 요인은 ‘주변지역과 연계’, ‘화재안전 대책’, ‘대중교통 환승’의 순으로 나타났다. 이는 일정 수준 이하의 낙후된 도시환경에서 거주하던 주민들이 뉴타운 개발을 통해 물리적 시설의 개선을 직접 경험하였으며, 길음 뉴타운 지구를 순환하는 대중교통 노선을 계획하고 이를 주변지역과 연계시킴으로써 주민들의 만족도를 높일 수 있었으며, 화재 안전에 대한 만족도 증가도 전체 만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

사업 절차에 대한 항목에서는 ‘이주 과정에서 자금부담’, ‘주민들의 다양한 계획 반영’, ‘주민의 의사 반영’, ‘이주에 따른 지원과 관리’의 순으로 전체 만족도에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 뉴타운 사업을 추진함에 있어 대상지역의 주민들에 대한 실질적이고 잠재적인 의사가 일부 반영되었다고 볼 수 있다.

주거 환경에 대한 항목 중 전체 만족도에 영향을 주는 요인은 ‘위생상태 향상’, ‘뉴타운 내 오픈스페이스 확충’, ‘문화활동이 가능한 중심기능’으로 나타났다. 기존 길음 뉴타운 지구는 슬럼화가 진행되고 있는 도시환경을 개선시켰으며, 보행가로를 계획하고 3개소(교차점, 중앙, 역세권)에 쌈지공원과 가로형 공원을 둠으로써 도시민의 휴식공간 확

보가 주거 만족도에 영향을 준 것으로 나타났다. 또한 역세권 지역의 경우 기존의 계획 용적률 220%를 280%로 상향 조정하였으며, 용도지역도 제3종 일반주거지역에서 준주거 지역으로 변경함으로써 중심기능으로의 토지이용을 가능하게 하였다.

가계 경제가 전체 만족도에 미치는 영향을 주는 요인은 ‘경제적 능력을 고려한 주택규모’와 ‘부동산 자산 가치’의 순으로 나타났는데, 뉴타운 사업 이후 가구의 경제적 능력에 부합하는 주택규모를 선택할 수 있도록 하는 것과 자산으로의 주택가격의 상승은 뉴타운 전체 만족도를 높이는 요인으로 나타났다.

##### 2) 이주민의 만족도에 영향을 미치는 요인

길음 뉴타운에 거주하는 이주민을 대상으로 총체적인 만족도에 영향을 미치는 요인을 살펴보기 위하여 다중회귀분석을 실시하였으며, 그 결과는 <표 6>과 같다.

이주민이 생각하는 도시 및 물리적 시설에 대한 만족도를 높이는 요인으로 “주변지역과 연계”와 ‘치안대책’이 통계적으로 의미 있는 결과로 도출되었는데, 주변지역과 비교해 보면, 뉴타운 지역의 주거환경이 크게 개선되었으며, 이로 인한 치안 및 방범활동이 효율적으로 이루어지기 때문으로 판단된다. 또한 지구 순환교통과 대중 교통체계의 수립 등으로 주변지역과 연계가 강화된 것이 뉴타운 지역의 만족도에 직접적인 요인으로 작용하고 있음을 알 수 있다.

사업 절차에 대한 만족도는 원주민보다는 뚜렷하게 나타나지 않지만, 뉴타운 사업 종료 후 조합에 대한 부정적인 의견보다는 긍정적인 의견으로 인하여 ‘조합 운영과 민주성’에 간접적인 영향을

<표 6> 이주민 집단의 회귀분석 결과

항목	변수	회귀계수	표준화된 β값	t값	유의수준	R2	F값
도시 및 물리적 시설에 대한 만족도	치안대책	0.184	0.184	1.969	0.051***	0.129	3.301
	주변지역과 연계	0.255	0.252	2.881	0.005*		
사업 절차에 대한 만족도	조합의 운영과 민주성	0.213	0.177	2.093	0.038**	0.230	5.549
	주민참여도와 방법	0.272	0.279	3.218	0.002*		
주거 환경에 대한 만족도	문화활동이 가능한 중심기능	0.245	0.220	2.943	0.004*	0.148	5.564
가계 경제에 대한 만족도	경제적 능력을 고려한 주택규모	0.272	0.133	2.977	0.003*	0.186	7.676

주: \* p<0.01, \*\* p<0.05, \*\*\* p<0.10

주었을 것으로 판단된다. 또한 주민설명회 및 공청회 등의 개최가 이주민으로 하여금 ‘주민참여도와 방법’의 요인이 뉴타운의 만족도를 높이는 원인으로 작용하였다.

주거환경에 대한 만족도는 ‘문화활동이 가능한 중심기능’의 확보가 직접적인 원인으로 작용하였는데, 이주민의 경우 종전 거주지보다 편의와 여가 시설의 개선 및 확충을 중요시하고 있는 것으로 판단된다.

가계 경제에 대한 만족도 중 ‘경제적 능력을 고려한 주택규모’가 뉴타운 만족도 상승에 영향을 미치는 것으로 나타났는데, 주택의 평수를 늘리거나, 동일한 가격으로 신규 주택 마련 등을 이유로 타 지역에서 길음 뉴타운 지역으로 이주하기 때문이다. 이주민 입장에서 볼 때, 길음 뉴타운의 주택 분양가격이 이주민의 지불능력과 차이가 크지 않음으로써 뉴타운 주택규모가 이주민의 만족도에 영향을 미치는 요인으로 나타났다.

## V. 결론

도시지역은 주거와 안전한 삶, 사회적 관계, 재화와 서비스의 매매 등의 재생산 기능을 포함하며, 이러한 요인들이 복잡하게 얽혀 있는 것으로 묘사된다. 뿐만 아니라 사회적, 지역적, 환경적, 도시 관리적 문제가 끊임없이 발생하고 있기 때문에 이러한 문제를 어떻게 도시정책과 조화시켜 최적화를 도모할 것인가가 중요한 과제다. 서울시는 뉴타운 사업을 통해 낙후된 강북지역의 도시기능 및 구조를 개선하고 강남·북의 불균형을 시정하는 차원에서 사업을 진행하고 있다. 각 지방자치단체에서도 침체된 기성시가지의 물리적 수준을 향상시키고, 지역경제를 활성화하여 수준 높은 도시를 구현하고자 노력하고 있다.

본 연구에서는 길음 뉴타운 사업을 평가해 보고자 하였으며, 한걸음 더 나아가 향후 뉴타운 사업에서 개선되어야 할 사항의 제시를 본 연구의 목적으로 수립하였다. 따라서 길음 뉴타운을 사례로 하여 원주민과 이주민의 만족도 측정을 통하여 이들

이 공통적으로 필요로 하는 계획요인과 각자 필요로 하는 계획요인을 파악하였다.

길음 뉴타운에 대한 주민들의 전체적 만족도는 보통 수준(3.486)으로 응답하였는데, 지역의 위생상태 개선, 도로의 연계 및 녹지공간 확보 등 물리적 시설과 주거환경에 대한 만족도는 상대적으로 높은 반면, 조합운영의 민주성, 주민의사의 반영 및 주민참여 방법 등 사업절차에 대한 만족도는 상대적으로 낮았다. 이러한 결과는 향후 뉴타운 개발에 있어 조합의 민주성 향상, 주민들의 의견수렴 방식의 다양화와 주민참여 방법 등의 개선이 필요하다고 판단된다.

뉴타운에 거주하는 주민 중 원주민과 이주민의 만족도 차이를 분석해 보면, 조사된 24개 문항 중 이주민보다 원주민의 만족도가 높은 항목이 17개 문항으로 나타났다. 이는 상대적으로 원주민이 이주민보다 뉴타운 사업과 관련하여 만족도가 높다는 사실을 알 수 있다. 특히, 주거환경 및 가계 경제에 대한 만족도는 총 10개 문항 중 8개 이상의 항목에서 원주민의 만족도가 이주민의 만족도보다 상대적으로 높았다. 이러한 이유는 뉴타운 사업을 통해 녹지공간, 문화공간의 확충과 함께 지역의 위생상태 개선, 뉴타운 사업을 통한 가계 자산가치의 증가경제의 증가에 대해서 직접적으로 체감하고 있기 때문으로 판단된다.

또한 원주민과 이주민의 도시 만족도에 영향을 미치는 요인을 비교해 보면, 첫째, 도시 및 물리적 시설과 관련해서는 원주민은 대중교통 환승과 화재안전 대책을, 이주민의 경우 치안 대책이라 응답하였다. 둘째, 사업절차와 관련해서는 원주민은 이주에 대한 지원 및 관리, 주민의견 반영이 만족도에 영향을 미쳤으며, 이주민의 경우 조합운영의 민

주성과 주민참여 방법이 도시 만족도에 영향을 주는 것으로 나타났다. 셋째, 주거환경에 대한 만족도에 있어서는 원주민의 경우 오픈스페이스 확보, 위생상태의 향상을 도시 만족도에 영향을 미치는 요인으로 파악하였으며, 문화기능의 확보는 원주민과 이주민, 동시에 도시 만족도에 영향을 미치는 요인으로 나타났다. 마지막으로 가계 경제에 대한 만족도 부분에서는 경제적 능력이 고려된 주택규모가 양 주민이 느끼는 도시 만족도에 영향을 주었으며, 이와 함께 원주민들에게는 개인의 부동산 자산가치의 상승 요인도 만족도를 상승시키는 요인이라는 결과가 도출되었다.

이상의 논의를 종합하여 향후 뉴타운 사업 시 주민들의 만족도를 높일 수 있는 방안을 모색해볼 수 있다. 뉴타운 사업의 추진 목적을 살펴보면, 지역 간 격차 해소, 난개발 방지, 주택문제 해결, 교육환경 격차해소 및 일거리 창출과 경기부양 등 주로 물리적, 사회적 환경의 개선에 초점을 맞추고 있다. 물론 이러한 추진목적이 달성된다면, 뉴타운에 대한 주민들의 만족도가 높을 수도 있다. 하지만 중요한 것은 실제 거주하는 주민들이 원하는 것을 찾아내고 이를 반영함으로써 뉴타운에 거주하는 주민들이 지속적으로 살고 싶어 하도록 만드는 것이다. 이를 위해서는 본 연구에서도 나타난 바와 같이 물리적 개선과 더불어 사업 절차에 있어 주민들의 의사 및 참여를 통해 주민들이 살고 싶어 하는 뉴타운을 만들어야 한다. 또한 길음 뉴타운 사례에서 파악된 원주민과 이주민이 느끼고 있는 만족도 차이를 나타내는 계획요인에 대한 별도의 고려가 필요하다. 이는 원주민과 이주민은 살아온 환경이 다르고 도시 만족도에 대한 생각에도 차이가 있기 때문이다.

향후 뉴타운(주거중심형) 사업은 단순히 주택을 개량하는 사업으로서의 개발보다는 도시적 관점에서 주민들이 요구하는 기능의 도입 및 시설의 확충이 전체의 사업지구 관점에서 계획되어 주거 만족도를 제고하고 이를 통해 정주욕의 제고와 사회 통합적 도시환경 조성에 일조할 수 있도록 진행되어야 할 것이다.

**참고문헌**

김영환. 2001. “영국의 지속가능한 주거지 재생계획의 특성”. 국토계획 제36권 제1호. 대한민국도·도시지역학회.  
 김영환 외. 2003. “성장관리형 도심재생의 기본전략 및 계획요소”. 국토계획 제38권 제3호. 대한민국도·도시지역학회.  
 김제익·정현욱. 1996. “공동주택단지의 주거환경평가 방법에 관한 연구”. 주택연구 제4권 제2호. 한국주택학회.  
 김태섭. 2001. “주택재개발사업의 평가와 주민중시형 재개발방안 연구”. 중앙대학교 박사학위논문.  
 김호철 외. 1996. “재개발사업에서의 주민협력 활성화 방안에 관한 연구”. 국토계획 제31권 제3호. 대한민국도·도시지역학회.  
 남 진·이삼수. 2004. “동경도 도심부에서의 재개발 유도수법 및 공공과 민간의 파트너십에 관한 연구”. 국토계획 제39권 제4호. 대한민국도·도시계획학회.  
 노윤석·임양빈. 2001. “주거환경개선사업의 계획요소에 관한 연구”. 추계학술발표회 발표논문. 대한민국도·도시계획학회.  
 미 류. 2007. “가난한 사람들이 거주할 곳은 어디인가”. 도시와 빈곤 제85호. 한국도시연구소.  
 박천보·오덕성. 2004. “해외 도심재생의 정책 및 제도에 관한 연구”. 국토계획 제39권 제5호. 대한민국도·도시계획학회.  
 송인호·이성호. 2002. “도심재개발사업의 활성화 방안에 관한 연구”. 도시연구. 한국도시연구소.  
 안영복. 2002. “대도시 주거환경개선에 관한 연구”. 영남대학교 대학원.

염재선·허재완. 1989. “아파트주거환경 종합만족도의 결정요인에 관한 실증연구”. 국토계획 제24권 제3호. 대한민국도·도시계획학회.  
 오동훈·이재순. 2000. “주택재개발아파트에 대한 재정착 조합원과 세입자의 주거만족도 비교·평가에 관한 연구”. 국토계획 제35권 제4호. 대한민국도·도시계획학회.  
 원재무 외. 2000. 도시정책론. 박영사.  
 윤상복. 2002. “일본의 중심시가지 재생 전략”. 국토계획 제37권 제4호. 대한민국도·도시계획학회.  
 윤인숙. 2004. “서울시 뉴타운 사업의 문제”. 도시와 빈곤. 제69호. 한국도시연구소.  
 이상대. 2002. “우리나라 도시지 공동화 원인과 극복과제”. 도시문제 제37권. 대한지방행정공제회.  
 이성근·박재락. 1998. “공동주택 재건축사업의 평가와 개선방안”. 한국지역개발학회지 제10권 제3호.  
 이승주. 2005. “뉴타운 사업의 현황 및 발전 방향”. 서울시정개발연구원.  
 이인성. 2005. “뉴타운사업의 제도적 문제점과 개선방향”. 서울시정개발연구원.  
 이창수 외. 2003. “도시재생의 계획수단과 평가 워크샵: 도시재생을 위한 노후 불량주거 정비와 도심회귀”. 대한민국도·도시계획학회 정기학술대회.  
 이춘호. 2001. “수도권 신도시 거주자 주거 만족도 비교 분석”. 국토계획 제36권 제6호. 대한민국도·도시계획학회.  
 이태중·송건섭. 2002. “지속가능한 발전을 위한 도시환경 평가와 영향요인 분석”. 한국 사회와 행정 연구 제13권 제2호. 서울행정학회.  
 정진락. 2005. “주거환경개선사업의 평가에 관한 연구”. 영남대학교 산업대학원.  
 최정민. 2007. “강북 뉴타운사업지구 주민의 주거가치관과 선호 주택유형에 관한 연구”. 국토연구 제52권. 국토연구원.  
 최창식. 2005. “뉴타운 특별법 제정의 필요성과 제정방안”. 서울시정개발연구원.  
 허재완. 1991. “지역간 균형개발의 과제”. 지역사회개발연구. 제16권 2호. 한국지역사회개발학회.  
 홍승길. 2001. “주거환경개선지구의 공간변화와 주민만족도에 관한 연구”. 계명대학교 대학원.  
 Roelof V. 2005. “Renewing urban renewal in France, the UK and the Netherlands: Introduction”. *Journal of Housing and the Built Environment* vol.20, no.3.  
 Stuart C. and John D. 1994. “Housing Neighbourhoods and Urban Regeneration”. *Urban Studies* vol.31, no.7.  
 Stuart C. 2003. “Gentrification, Housing Redifferentiation and Urban

Regeneration” *Urban Studies* vol.40, no.12.

서울시청 홈페이지 <http://www.seoul.go.kr/>

서울시 뉴타운사업 홈페이지 <http://development.seoul.go.kr>

- 
- 논문 접수일 : 2007. 8. 23
  - 심사 시작일 : 2007. 8. 24
  - 심사 완료일 : 2007. 9. 13

---

**ABSTRACT**

---

**Comparison on Urban Satisfaction between a Native People  
and an Immigrant in Gil-Um New Town**

**Yong-Hyun Koo** Ph.D. Student, Dept. of Urban & Regional Planning  
Chung-Ang Univ.

※ Keywords: New Town, Satisfaction, a Native People, Immigrant

Various urban housing renewal approaches in Korea have been taken since the early 1960s to alleviate urban substandard housing problems in urban area. The new town project is one of the main city development plans which have performed by the Seoul Metropolitan Government. This development plan is expected to make the better place and satisfy the resident in the new town.

This study is intended to contribute to improve urban satisfaction in new town and urban policy by the urban government. For the purpose, the survey have been carried out to evaluate the gil-um new town project. And then compare the satisfaction between a native people and an immigrant in gil-um new town.