

대구 주거입지의 변화패턴과 요인 분석에 관한 연구

정 현*

I. 서론	III. 주거입지 선호성향
1. 연구의 목적	1. 주거입지 결정요인
2. 연구의 범위 및 방법	2. 주거입지 이동패턴
II. 관련이론 고찰과 조사분석	IV. 주택유형 및 주택규모 선호성향
1. 관련이론 고찰	1. 주택유형 선호성향
2. 조사 및 분석방법	2. 주택규모 선호성향
	V. 결론

I. 서론

1. 연구의 목적

도시의 내부구조(internal structure)는 도시성장의 과정 속에서 부단히 변하게 되며 이에 따라 각각의 기능지역을 형성하게 된다. 도시지역내에서의 기능의 공간적 분화를 촉진하는 중요한 매체로는 도시의 인구성장과 활동의 입지패턴, 그리고 교통수단의 종류와 교통망의 확대 등을 들 수 있다.¹⁾ 그런데 인간을 위한 도시활동의 모든

* 본 학회 정회원, 경주대학교 도시공학과 조교수

1) 이기석, 한국의 도시와 촌락연구-대도시 주거지 분화와 패턴에 관한 연구 : 서울시를 중심으로

시설들은 어떠한 원칙이나 기준없이 입지되는 일은 없는 것이며, 또한 인간활동을 위한 보조물들은 공간상의 어느 지역이나 도시내에서의 어느 곳에 입지하든지 항상 연구·이해될 수 있는 어떤 질서를 갖고 있는 것이다.²⁾

따라서 일반적인 주거입지요인은 주택지의 형성과 변천과정, 주택지역의 공간적 입지패턴, 그리고 거주자들의 주거입지 선호성향 등에 대한 분석을 통해 그 경향을 밝혀 낼 수 있을 것이다.

산업입지이론과는 다른 성격을 갖는 주거지형성 내지 주거지이론에 관한 제 가설(presupposition)이 국내에서 검증되었거나 적용된 사례는 흔하지 않으며, 또한 지금까지 우리 나라에서 이러한 분야에 관한 다수의 연구성과가 발표되었으나 대부분이 서울을 대상으로 한 것이고 지방도시에 관한 연구는 극히 미미한 실정이다.

따라서 본 연구에서는 도시의 토지이용중 가장 큰 면적을 차지하고 도시의 공간구조의 형성에 미치는 영향이 큰 주거입지 결정요인의 특징을 도출한다. 특히 1960년 이후 대구의 신시가지개발과 관련하여 시·공간적 주거입지패턴의 변천과 현상의 특성을 구명하고 가구(가구주)의 사회경제적 특성에 따른 주거입지와 주택유형에 관한 선호성향을 고찰한다. 이를 통해 앞으로 도시에 있어서의 주택의 양·질적 수요의 추정과 주택유형별 입지분석 등 도시계획은 물론 주택공급정책의 수립에 조금이나마 기여하고자 하는데 본 연구의 목적이 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

일반적으로 도시의 주거입지의 결정요인(determinant factors)은 크게 경제적 요인, 사회적 요인, 물리적 요인으로 구분할 수 있다. 또한, 주거입지결정에 대한 문제는 공급자의 측면과 수요자의 측면의 두 가지로 나누어 생각할 수 있다. 먼저 공급자의 측면에서 본다면 주택난, 생활편익시설의 인입가능도, 지형지세의 적합성 등이 문제시 될 것이다. 아울러 공급상 어디에 얼마만한 주택의 수요가 예측되며, 주택수요자의 계층별 선호와 주거입지를 결정하는 요인이 무엇인가 하는데 주된 관심이 있을 것이다. 반면 수요자의 측면에서 본다면 사회·경제적 여러 요인에 대한 연구가 중요한 국면이다.

본 연구에서는 주거입지의 수요적 측면에서 가구의 주거입지 결정시에 고려되는 여러요인을 분석해 나간다. 따라서 여기에서는 먼저 세대주의 연령과 학력, 가구의

로, 보진재출판사, 1986, p.128

2) H. D. Nouse, *Regional Economics*, N.Y.; McGraw-Hill Book Co., 1968, p.1.

소득과 가족수 등의 특성을 밝히고 이들 요인별로 주거입지 및 주택유형의 선호성향을 구명하고자 한다.

II. 관련이론 고찰과 조사분석

1. 관련이론 고찰

가. 주거입지의 결정요인

가구가 거처를 옮기기 위해 새로운 주택을 탐색하는 동기로는 첫째는 현재 거처에 대한 부정적 반응 또는 불만족과 둘째는 대안적 거처의 긍정적 유인력과의 상호작용을 들 수 있다³⁾. 전자에 대해서 Moore는 ①거주공간(dwelling space)에서 비롯되는 불만족, ②주거비용, ③주택 및 근린환경의 조건, ④접근성, ⑤근린지구의 사회적 구성을 들고 있다⁴⁾. 또한, Morris는 Moore가 제시한 요인외에 소유관계를 추가하고 있다⁵⁾.

한편, 대안적 거처의 긍정적 유인력에 관한 변수는 일반적으로 가구의 생활양식에 따른 기대 또는 열망과 관련이 있다. 가구의 생활양식에 따른 열망을 Bell은 크게 소비지향적(consumption-oriented) 열망·사회적 위신지향적(socialprestige-oriented) 열망·가족지향적(family-oriented) 열망의 세 가지로 구분·제시하고 있다⁶⁾.

한편, 주거입지의 결정요인에는 이동을 촉진하는 변수와 이동을 주저하게 하는 저항요인이 있으며, 양자의 힘에 따라 입지의 성향이 결정된다⁷⁾.

한편, 주택시장의 분배체계, 제도적 규제, 주택정책의 수행 등으로 인한 강제적 결정요인도 일어나는 수도 있는데, 특히 Clark와 Onaka는 이러한 결정요인을 도시계획이나 재개발계획과 같은 제도적 간섭에 의한 강제적 요인으로 규정짓고 있다⁸⁾.

3) 김선기, "주거이동과 주거구조의 공간적 특성 및 상호관계에 관한 실증적 연구 : 서울시의 경우", 서울대학교 환경대학원 박사학위 논문, 1991, p.8

4) 김선기, 전제논문, p.27~29 재인용

5) E. W. Morris & M. Winter, "Housing, Family and Society", M. Y., John Wiley and Sons, 1978, pp.179~186

6) Harold Carter, 「The Study of Urban Geography」, John Wiley & Sons Inc., 1995, pp215~217

7) C. S. Fisher & A. Stueve, "Why people more house", New Society Vol.38, 1976, pp.406~407

8) Clark W. A. & Onaka J. L. "An Empirical test of Toint Model of Residential Mobility and Housing

나. 주거입지의 이동패턴

주거입지의 변화패턴에 관해서는 연구의 목적과 접근방법에 따라 다소 차이가 있으나, 본 연구에서는 다음의 4가지 접근방법을 고찰해 보고자 한다.

먼저 도시생태학적 접근방법으로서, 19세기 초 처음으로 시카고학파에 의해 주거지 분화에 관련된 이론들이 논의되었으며, 이들은 다윈의 진화론을 인간사회에 적용시켜 도시성장으로 인한 주거입지의 변화과정을 설명하였다. Burgess는 동심원모델에서 주택수요 그룹간의 경쟁에 의한 침입과 천이의 과정으로 주거의 분화가 나타난다고 하였다. 한편, Hoyt는 동심원 모델을 개발·확장하여 선형이론으로 발전시켰고, 이후에 다시 Schnore은 교육과 다양한 소득계층의 도시와 교외의 분포를 조사하여 이를 근거로 밀워키형, 뉴올리언스형, 포트-스미스형, 데스-모나스형 등의 4가지 형태로 진일보 발전시켰다.

둘째, 입지에 대한 경제학적 고전이론들은 농업용 토지이용과 수송비와의 관계규명에 그 기초를 두고 있는데, 이에 의한 최초의 이론은 Thünen(1826)의 고립국 모델(the model of isolated state)이다. 후에 Thünen의 이론은 Petty의 이론과 연합하여 Petty-Thünen으로 발전하였다⁹⁾. 한편 Haig는 지대는 교통비용과 토지임대료의 두 요소는 상관관계에 있다고 정의하였고, 이후 Ratcliff(1949)와 Mohring(1961)은 Haig와 같은 논리로 교통비용이 지가나 지대에 미치는 영향을 분석하였다¹⁰⁾. 본격적인 도시 주거지 선택에 대한 모형이 1960년대 초기에 Wingo(1961)에 의해 정립되었다¹¹⁾.

한편, Alonso·Muth·Mills등에 의한 연구는 주택소비자인 가구의 효용극대화에 초점을 맞추어 도시지역의 토지 및 주거지의 입지패턴을 설명하였다. 뿐만 아니라 Maclennon(1979)과 Chinroy(1980)에 의해 주택입지 행태모형이 시도되었으나, 보다 심층적인 분석의 접근은 1980년대 초의 Hounsheck와 Quigley(1978), Weinberg, Mayo와 Freedman(1982), Cronin(1979) 등에 의해 이루어졌다¹²⁾. 이들은 주택소비의 불균형 즉, 주택의 실소비량과 균형 또는 기대소비량과의 차이에 의해 주거입지가 변화한다고 하여 불균형 모형을 제시하였다.

Choice”, Environment and Planning No.17, 1985, pp.915~930

9) 최재희, 「지역경제론」, 법문사, 1982, p.113

10) 박하수, “대구 주거입지의 변화패턴과 요인 분석에 관한 연구”, 계명대학교 대학원 석사학위논문, 1985, p.14

11) 이흥기, “주거입지 행태분석 모형에 관한 연구”, 홍익대학교 대학원 석사학위논문, 1982, pp.15~27

12) 이연정, “도시저소득층 가구의 주거이동 성향분석”, 연세대학교 대학원 석사학위논문, 1992, pp.17~18

셋째, 사회학자들에 의한 주거입지 변화는 주로 도시사회의 각종 병리현상으로 인한 주거이동으로 연구·분석되었다. Simmel(1950)과 Wirth(1964)등은 아노미·인간 소외현상은 물론, 청소년 범죄·살인·정신질환 등이 주거이동과 밀접한 관계가 있다고 주장했다. 특히 Gans와 Myerhoff & Myerhoff는 기존의 어린이를 위한 교외의 입지는 청소년의 범죄를 유발할 수 있다고 하였다¹³⁾.

한편, Turner(1980)는 개별가구의 자발적 선택에 위해서가 아니라 사회의 정책, 제도 및 사회적 구조에 의하여 주거입지의 형태가 결정된다고 하였다. Edwards(1982)는 Turner의 주택의 위치·주택이 소유형태·생애주기(life cycle)·소득 등에 의한 주거입지 모델을 콜롬비아의 저소득층을 대상으로 실증연구를 한 결과, 저소득층은 지가가 낮은 대지와 저렴한 주택의 공급에 합리적으로 대응한다고 조사하였다¹⁴⁾. Morris와 Winter는 문화적 규범과 가족규범에 의해 주거를 평가하여, 이에 따른 주거조절 및 적응과정이 일어난다고 주장하였다¹⁵⁾.

넷째, 지리학적 접근방법은 주거구조의 공간적 패턴의 형성과정과 더불어 주거지 행태분석에서 지각과 의사결정에 초점을 두고 있다. Kirk(1951), Luwental, Walport(1961), 그리고 Brown & Moore(1970)에 이르기까지 주거이동 특히 도시지역내의 가구이동을 중심으로 지리학적 주거분화를 설명하였다. Walport는 장소효용과 행동공간¹⁶⁾의 개념을 제안하였는데, 이것은 가구가 효용을 최대로 하는 장소로의 이동을 지각하여 실제 행동함으로써 주거입지가 변화한다고 하였다. 후에 Adams(1969)는 주거입지의 패턴이 부채꼴 형태이며, 이러한 주거입지는 각 가구의 의사결정으로 인한 것이므로 도시간 이동패턴이 일정한 방향성을 가지는 경향이 있다고 주장했다. Brown과 Moore(1970)는 Walport의 개념을 주거입지의 모델로 정형화했으며 1980년대, Boehen(1982), Krumm(1984), Clark & Onaka(1985) 등에 의해 주거입지와 주거선택과의 관계를 파악하여 공간적 분포패턴을 규명하는 연구가 계속 되었다.

13) J. Douglas Porteous, op. cit, pp.257~265

14) 진미윤, 가구특성 및 주택특성에 따른 주거선택 행동분석, 연세대 석사학위논문, 1992, pp.21~23

15) Morris E. W. & Winter M. J., "Reporting Error and Single Family Home Ownership Norms and Preference", 「Housing & Society」 No.11, 1984

16) Place Utility : 공간에 대한 개개인의 효용
Action Space: 장소효용이 일어나는 도시지역

2. 조사 및 분석방법

조사대상지역의 선정은 대구시 토지구획정리사업에 의해 개발된 주거지역 21개 지구 및 도심내 3지구, 기타 1개 지구등 총 25개 지구로 하였다. 그 이유는 첫째 이들 지구의 분포가 대구시 전체에 걸쳐 고루 분포되어 있으며, 둘째 이들 지구(4개 지구 제외)는 근린지구와의 특성을 비교해 볼 때 이들 지구의 형성이 1940년 이후 계획적으로 이루어진 주택지이기 때문에 중·상류층이 거주하는 주거입지 유형분석에 타당한 특성을 지닌 주거지역이라고 생각했기 때문이다.

조사기간은 1999년 2월 예비조사를, 그 결과 미흡한 부분은 수정·보완하여 1999년 4월 8일에서 18일에 걸쳐 본 조사를 실시하였다.

조사는 먼저 25개 지구를 정한 뒤 교육받은 조사요원들에게 지구에 따라 다소차이는 있지만 평균 30여부씩의 설문지를 배당하여 총 800부를 배포하였으며 분석은 분석자료로서 이용이 가능한 625부를 이용하였다.

<표 1> 도심반경거리대별 응답자분석

구 분	0~1km	1~2km	2~3km	3~4km	4~5km	5~6km	6~7km	합계
응답자수(가구)	33	67	130	181	86	78	50	625
구성비(%)	5.3	10.7	20.7	29.0	13.8	12.5	8.0	100

III. 주거입지의 선호성향

1. 주거입지 결정요인

가. 분석기준의 설정

여기에서 각 생애주기의 단계는 만자녀의 연령과 학력을 참조하여 A에서 F까지의 6단계로 구분하였다¹⁷⁾.

17) Duval은 생애주기를 8단계로 구분하고 있으나, 본 연구에서는 2·3단계인 출산단계와 학령전

분석은 크게 주거입지의 결정요인과 주거입지의 이동패턴으로 구분되는 바, 전자는 먼저 분산분석(Anova Analysis)과 던컨분석(Duncan Test)에 의해 직접적인 영향을 미치는 주요 요인들을 선별하고, 이러한 제 요인들은 가중치를 적용하여 보다 구체적으로 세분하여 생애주기별 우선순위와 시점별 변화추이 등을 분석하였다¹⁸⁾. 그리고, 후자는 도심반경거리대별·행정구역별 입지패턴과 평균이동거리 및 방향별 입지패턴 등의 공간적 분석을 통해 생애주기별 주거입지의 변화추이에 따른 주거이동패턴을 도출하였다.

<표 2> 생애주기의 단계 구분 및 응답자수

구분	가족구성형태	응답자수(%)
A단계	신혼부부	105(100.0)
B단계	영·유아기자녀를 가진 부부	100(100.0)
C단계	초등학생 자녀를 가진 부부	104(100.0)
D단계	중·고등학생 자녀를 가진 부부	64(100.0)
E단계	미혼의 성인자녀를 가진 부부	100(100.0)
F단계	기혼의 성인자녀를 가진 부부	100(100.0)
계		573(100.0)

한편, 주거입지의 결정요인을 교통조건·도심과의 거리·주택조건·주변환경조건·사회심리적 조건 등 5가지로 구분하였다.

나. 주거입지의 결정요인 및 변화추이

현재의 주거입지 결정요인을 분산분석과 Duncan Test로 실시한 결과, A·B·C에

아동이 있는 단계를 합하여 B단계(영·유아기 자녀를 가진 부부)로 하였으며, 또한 6·7·8단계의 팽창기와 정년퇴직까지 및 그후 사망에 이르는 3단계를 E단계(미혼의 성인자녀를 가진 부부)와 F단계(기혼의 성인자녀를 가진 부부)의 2단계로 수정하여 총 6단계로 구분하였음

(Evelyn M. Duval, Family Development : Philadelphia, J. B. Lippincott, 1957, pp.116~117).

18) 주거입지 결정요인의 우선순위는 아래의 선호도 산출식에 의해 순서대로 3가지를 선정하였음.

$$P_{ij} = N_{ij} / N$$

- P_{ij} : i 시점의 주거입지 결정요인 j의 선호도
- $N_{ij} = l_{ij} + m_{ij} + n_{ij}$
- $N = l + m + n$
- l_{ij} : i 시점의 주거입지 결정요인 j의 1순위 빈도수
- m_{ij} : i 시점의 주거입지 결정요인 j의 2순위 빈도수
- n_{ij} : i 시점의 주거입지 결정요인 j의 3순위 빈도수

서는 주택조건을 가장 중요시하였으며, D·E·F단계로 갈수록 심리적 조건을 중요시하였다. 한편, 전체적으로는 교통조건·주택조건·주변환경조건 등이 주거입지에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 분석되었다.

<표 3> 주거입지의 결정요인

(단위 : 명, %)

생애 주기	교통조건 ¹		도심과의 거리 ²		주택조건 ³		주변환경조건 ⁴		심리적 조건 ⁵	
	명	%	명	%	명	%	명	%	명	%
A	93	(19.9)	93	(20.0)	93	(19.8)	93	(19.6)	58	(18.6)
B	90	(19.2)	91	(19.5)	91	(19.4)	92	(19.4)	58	(18.6)
C	79	(16.9)	80	(17.2)	81	(17.2)	82	(17.3)	60	(19.4)
D	53	(11.3)	50	(10.7)	52	(11.1)	54	(11.3)	43	(13.8)
E	73	(15.4)	71	(15.2)	73	(15.5)	72	(15.1)	52	(16.7)
F	81	(17.3)	81	(17.4)	80	(17.0)	82	(17.3)	40	(12.9)

※ 1 : F=2.46 2 : F=1.30 3 : F=3.03 4 : F=3.65 5 : F=0.76
 P < 0.1 P > 0.1 P < 0.1 P < 0.1 P > 0.1

또한 과거·현재·장래에 있어서의 주거입지 결정요인의 변화추이를 살펴보면 다음의 <표 4>와 같다. 그러나 장래 주거입지의 결정요인은 주변환경조건·주택조건·교통조건 순으로 그 선호성향을 나타냄으로서 현재 주거입지의 결정요인과는 반대의 결과로 작용하는 것을 볼 수 있다.

A·B단계는 주변환경조건과 교통조건을 중요시하는 반면, C·D단계는 주택조건을, E·F단계는 주변환경조건을 가장 선호하였다. 이는 주거입지의 결정요인이 주택가격·교통편의·주택구조·자녀교육의 순으로 나타났던 과거에 비해¹⁹⁾ 주변환경이 우위를 차지한 것으로 보아, 생애주기가 올라갈수록 교통이나 주택조건보다는 맑은 공기·숲과 같은 자연경관을 더욱 중요시하는 등 크게 달라진 주거입지의 선호성향을 강하게 보여주고 있다.

19) 이문숙, 생애주기에 따른 주거입지행태에 관한 연구, 성신여자대학교 석사논문, 1984, pp.41~45 참조.

<표 4> 주거입지 결정요인의 변화추이

구 분		A	B	C	D	E	F	계
직전	교통조건	0.37	0.35	0.30	0.23	0.27	0.20	0.25
	도심과의 거리	0.16	0.14	0.13	0.18	0.08	0.14	0.14
	주택조건	0.22	0.22	0.26	0.20	0.30	0.24	0.24
	주변환경조건	0.18	0.22	0.18	0.20	0.22	0.22	0.20
	심리적 조건	0.04	0.04	0.04	0.06	0.05	0.05	0.05
	기타	0.02	0.02	0.01	0.02	0.04	0.01	0.02
	소계	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
현재	교통조건	0.33	0.31	0.30	0.17	0.30	0.27	0.29
	도심과의 거리	0.12	0.13	0.13	0.17	0.08	0.10	0.12
	주택조건	0.24	0.27	0.31	0.22	0.24	0.25	0.27
	주변환경조건	0.22	0.23	0.22	0.20	0.22	0.21	0.24
	심리적 조건	0.07	0.04	0.04	0.11	0.06	0.07	0.05
	기타	0.02	0.02	0.01	0.03	0.03	0.01	0.02
	소계	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
장래	교통조건	0.21	0.29	0.29	0.23	0.27	0.20	0.25
	도심과의 거리	0.08	0.11	0.06	0.08	0.06	0.09	0.08
	주택조건	0.24	0.23	0.31	0.22	0.26	0.27	0.27
	주변환경조건	0.41	0.33	0.29	0.29	0.24	0.24	0.29
	심리적 조건	0.06	0.05	0.05	0.07	0.08	0.08	0.06
	기타	0.00	0.00	0.00	0.01	0.01	0.01	0.00
	소계	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

* 표시된 부분은 각 생애주기별 제1순위임.

다. 입지요인별 우선순위

위의 5가지 주거입지 결정요인별 우선 순위를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 교통조건은 생애주기가 낮을수록 직장과 가까운 곳을 선호하였으나, 반대로 생애주기가 올라갈수록 위락시설이나 근린생활시설과의 접근성이 용이한 곳을 선호하는 것으로 나타났다. 전체적으로는 장래 공원·레저 등의 위락 및 휴식시설과 가까운 곳, 학교와 가까운 곳, 근린생활시설과 가까운 곳 등의 순으로 선호한 바, 생활의 질적인 향상과 소득수준의 증대에 따른 주변환경에 대한 인식적 가치관의 변화와 자가용 보급으로 인한 접근성이 양호하기 때문에 보다 풍요롭고 여유로운 주거환경적 측면을 중요시하는 것으로 해석할 수 있다.

둘째, 도심거리별 주거입지를 살펴보면 A·B·E·F단계는 도시외곽지역을, C·D 단계는 도시주변지역을 가장 선호하였으며, 대부분 도심지역에는 살기를 꺼려하는 것으로 나타났다. 전체적으로 이웃관계를 유지하고 자연환경이 좋은 조용한 도시외곽과 도시주변지역에 살기를 가장 많이 희망하였으며, 도심방향에의 선호성향이 낮은 것은 도심의 환경 및 교통문제가 심각할 뿐만 아니라 주거지역에 적합한 근린생활시설의 미비에 기인한 것으로 판단된다.

셋째, 주택조건은 대체로 주택의 내·외부구조가 좋은 곳을 가장 선호하였으며, C단계까지는 장래 투자가치가 높은 곳을 선호하였으나, D단계부터는 주차가 용이한 곳을 더 많이 선호하는 것으로 나타났다. 이는 과거의 주요 요인으로 작용하였던 지가나 신흥주택지에 대한 중요도는 낮아진 반면, 기능적 편리성의 측면이 강조되는 주거요구로 변화하는 것을 알 수 있다.

넷째, 전체적으로 가장 선호하는 주변환경조건에는 학령기 자녀를 둔 단계에는 장차 자녀의 교육을 고려하여 학군 및 학원 등의 교육환경이 좋은 곳을 가장 선호하였으며, 나머지 단계에서는 공통적으로 경관적인 측면을 가장 중요시했다.

<표 5> 교통조건별 우선순위

순위	A	B	C	D	E	F	계
1	위	학	직	근	위	위	위
2	학	위	위	직·위	대	근	학·근
3	근	직	학	학	근	학·교	직

- ※ 학 : 학교와 가까운 곳
- 직 : 직장과 가까운 곳
- 위 : 공원·레저 등 위락 및 휴식시설과 가까운 곳
- 근 : 시장·슈퍼 등의 근린생활시설과 가까운 곳
- 교 : 교통의 혼잡이 적은 곳
- 대 : 대중교통수단의 이용이 편리한 곳
- 기타는 제외하였음.

<표 6> 주변환경조건별 우선순위

순위	A	B	C	D	E	F	평균
1	경	교	교	경	경	경	경
2	교	경	경	교	공	공	교
3	공	공	공	공	교	교	공

- ※ 교 : 학군·학원 등의 교육환경이 좋은 곳
- 경 : 경관 및 전망이 좋은 곳,
- 공 : 공해 및 소음이 적은 곳

다섯째, 사회심리적 조건은 A·B단계인 가족의 형성기와 성장기까지는 부모님이 사시는 곳과 가까운 곳을 가장 선호하였는 바, 부모님 주변에 거주하면서 주거의 기반을 확립하고자 하는 것으로 볼 수 있다. 그리고 C·D·E·F단계인 가족의 확대기와 축소기에는 범죄나 재해로부터 안전한 곳을 선호하였다. 이를 통해 신체적 안전성과 정신적·심리적 안정성을 중시하여 현 주거지에서의 주거정착을 희망한다는 것을 알 수 있다.

2. 주거입지 이동패턴

가. 도심거리별 입지패턴

도심거리별 주거이동패턴은 시점이 직전에서 장래로 이동함에 따라 젊은 층인 A·B·C단계에서는 생활이 편리하고 다양한 접촉의 기회가 제공되는 도심지역에 거주하는 성향을 보였으나, 그의 대부분은 도시주변지역이나 도시외곽지역에 입지하는 성향을 보였다²⁰⁾. 다만 장년층인 E·F단계의 경우에는 직전에서 현재로의 이동에서 도심지역으로의 이동성향을 나타내 기존 주거지의 주변지역 혹은 현거주지에서의 정착을 희망하는 것을 볼 수 있다. 대체로 연령과 소득계층이 높고 가족의 생애주기가 변화함에 따라 보다 쾌적하고 경관이 좋은 자연환경과 이용에 편리한 근린생활시설이 갖추어진 도시 주변지역으로의 이동패턴이 가장 두드러진 것을 볼 수 있다.

나. 행정구역별 입지 패턴

행정구역별 주거이동패턴은 직전에서 현재로의 이동에서는 대부분의 생애주기가 같은 구내에서의 근거리이동이 주를 이룬 반면, 장래에는 생애주기의 단계가 올라갈수록 현재까지 살아오던 지역내의 근거리 이동패턴과 생애주기와는 무관하게 주거환경이 양호하고 편리한 생활환경이 형성되는 신주거단지로의 원거리이동패턴으로 분류되었다. 젊은 연령층인 A·B·C단계는 수성구로의 이동이 급증하였는 바, 이는 수성구가 생활편의시설이 양호하고 아파트단지가 많으며, 주택공급정책에 의한 높은 주택보급률과 주거지역에 적합한 제반 여건을 갖추었을 뿐만 아니라 도심과의 접근성이 용이하기 때문에 젊은층의 입지성향이 높게 나타난다고 할 수 있다. 다만 F단

20) 여기에서 도심지역은 4km이내, 도시주변지역은 4km~8km, 도시외곽지역은 8km이외로 구분하였음.

계는 중구로의 이동성향이 높게 나타났는 바, 자녀들로부터 해방된 노인들이 충분한 사회시설과 의료시설이 겸비된 도심지역으로의 이동을 희망한다고 볼 수 있다.

〈도 1〉 도심거리별 주거입지 패턴

직 전	현 재					장 래	현 재				
	도심 지역	주 변 지역	외 광 지역	기 타	도심 지역		주 변 지역	외 광 지역	기 타		
A	도심지역	●	●	○	○	A	도심지역	●	○	●	○
	주변지역	○	◎	○	○		주변지역	○	●	●	○
	외곽지역	○	●	●	○		외곽지역	○	●	●	○
	기 타	○	○	○	○		기 타	○	○	○	○
B	도심지역	●	●	○	○	B	도심지역	●	●	●	○
	주변지역	○	●	○	○		주변지역	○	●	●	○
	외곽지역	●	●	●	○		외곽지역	○	●	●	○
	기 타	○	○	◎	○		기 타	○	○	○	○
C	도심지역	●	●	○	○	C	도심지역	●	●	●	○
	주변지역	○	●	○	○		주변지역	○	●	●	○
	외곽지역	○	●	●	○		외곽지역	○	●	●	○
	기 타	○	○	○	○		기 타	○	○	○	○
D	도심지역	○	●	○	○	D	도심지역	○	●	●	○
	주변지역	○	●	○	○		주변지역	○	●	●	○
	외곽지역	○	●	●	○		외곽지역	○	●	●	○
	기 타	●	●	○	○		기 타	○	○	○	○
E	도심지역	●	●	○	○	E	도심지역	●	○	●	○
	주변지역	○	◎	○	○		주변지역	○	●	●	○
	외곽지역	●	○	●	○		외곽지역	○	○	◎	○
	기 타	○	○	○	○		기 타	○	○	○	○
F	도심지역	●	○	○	○	F	도심지역	○	●	●	○
	주변지역	○	◎	○	○		주변지역	○	●	●	○
	외곽지역	○	●	●	○		외곽지역	○	●	●	○
	기 타	○	○	○	○		기 타	○	○	○	○

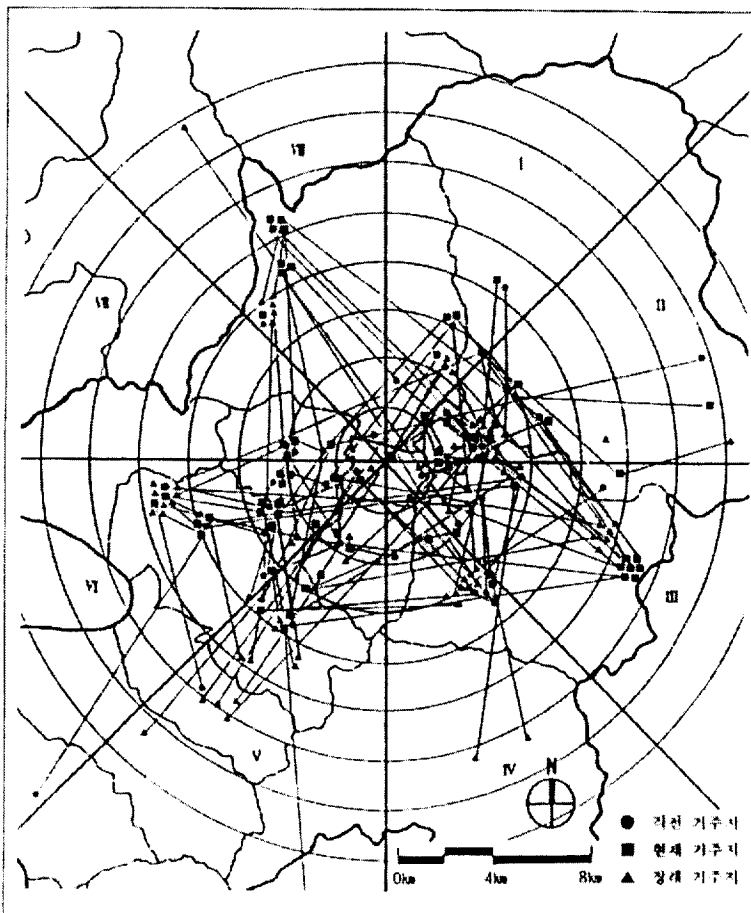
※ ○ 0~20%, ● 20~40%, ● 40~60%, ● 60~80%, ◎ 80~100%

다. 평균이동거리별 및 방향별 이동 패턴

평균이동거리별 방향별 주거이동패턴은 A·B단계에서는 대부분 도심으로부터 10km이내의 이주성향을 나타내고 있었으며, 도시주변으로의 주거이동은 빈번한데 반해

도시외곽으로의 유출량은 별로 높게 나타나지 않았다. 반면에 C·D·E단계는 대체로 도심에서 도시외곽으로의 이동성향을 보였으며, 특히 중·고등학교의 학군 및 교육환경이 상대적으로 양호한 수성구지역으로 이주하려는 성향이 높게 나타났다. F단계는 도심반경 10km거리대 바깥쪽으로 개발축의 진행방향을 따라 지속적인 원거리 이동성향과 오히려 현 거리대 내외의 주변지역이나 2km미만의 도심지역을 벗어난 도심반경 4~6km거리대의 도시내부로의 이동성향으로 분류되었다. 원거리 이동성향은 제2의 인생향유기로서 즐겁고 쾌적한 전원생활을 향유하기 위한 것으로 볼 수 있으며, 도심지역으로의 회귀현상(gentrification)은 보호기의 사회보호 및 의료시설 이용의 편리성과 사회적 신변보호를 위한 이동성향으로 볼 수 있다.

<도 2> 주거이동 패턴분석



IV. 주택유형 및 주택규모 선호성향

1. 주택유형 선호성향

본 설문조사결과를 토대로 하여 주택선호성향을 살펴보면 총 응답자 604세대중 83.9%에 해당하는 507세대가 단독주택을 원하였고, 아파트와 연립주택은 각각 14.1%와 1.3%가 선호하고 있는 것으로 나타났다. 그런데 서울지역의 총 764세대에 대한 주택유형의 선호비율에 관한 한 조사결과²¹⁾에 의하면, 단독주택은 61.0%로서 매우 낮은 반면 아파트와 연립주택에 대한 선호비율은 36.8%와 2.2%로서 본 연구대상지역인 대구에 비해 월등히 높았다.

<표 7> 서울·대구의 주택형식선호성향 분석

구 분	서 울	대 구
단 독 주 택	61.0%	83.3%
아 파 트	36.8%	14.4%
연 립 주 택	2.2%	1.7%
기 타	-	0.6%
계	100.0	100.0

따라서 대구는 우리 나라 도시중 주택부족률이 높은 도시임에도 불구하고 아직도 전통적인 토지소유에 대한 지향성이 강하게 남아 있기 때문에 연립주택이나 아파트 등 공동주택에 대한 선호도가 서울에 비해 상대적으로 낮게 나타난 것으로 생각된다.

또한 가구특성별 주택유형의 선호성향에 관한 결과를 종합해 본 결과 다음과 같은 성향이 나타났다. 첫째, 가구주의 연령이 높은 계층은 낮은 계층보다 단독주택을 선호하였다. 즉 30세 이하의 계층에서 단독주택과 아파트 선호비율은 79.0%와 20.3%에서 41~50세 계층에서는 87.6%와 10.7%, 60세 이상의 계층에서는 89.5%와 10.5%로 나타나 가구주의 연령이 높을수록 단독주택 선호비율이 높아진 반면 아파트 선호비율은 감소하였다. 또한 여기에서 연령계층에 따라서 선호비율이 단독주택에 있

21) 대한주택공사, 택지개발사업경제지표 설정 보고서, 1998. 7. p. 39

어서는 차이가 미소한 반면 아파트에 있어서는 30세 이하의 20.3%에서 60세 이상의 10.5%로 큰 차이를 보였다.

<표 8> 가구주 연령계층별 주택유형 선호성향

구 분	단독주택	연립주택	아 파 트	기 타	계
30세이하	117 (79.0)	1 (0.7)	30 (20.3)	0 -	148 (100.0)
31~40세	102 (77.3)	4 (3.0)	26 (19.7)	0 -	132 (100.0)
41~50세	155 (87.6)	2 (1.1)	19 (10.7)	1 (0.6)	177 (100.0)
51~60세	123 (88.5)	1 (0.7)	12 (8.6)	3 (2.2)	139 (100.0)
60세이상	17 (89.5)	0 -	2 (10.5)	0 -	19 (100.0)
계	514 (83.5)	8 (1.3)	89 (14.5)	4 (0.7)	615 (100.0)

둘째, 가구주의 학력이 높은 사람이 낮은 사람보다 아파트를 선호하였다. 즉 대졸 가구주에 있어서 단독주택과 아파트 선호비율은 79.3%와 19.5%, 국졸 가구주에서는 84.4%와 9.4%로 각각 나타났다. 또한 학력에 따른 단독주택의 선호비율에 있어서는 차이가 작은 반면, 아파트에 있어서는 그 차이가 현저하였다.

셋째, 가구소득이 높은 가구는 낮은 가구보다 단독주택을 더 선호하였다. 이는 소득이 높은 가구가 낮은 가구보다 아파트를 선호하는 비율이 높을 것이라는 일반적인 견해와 거리가 있는 것이다. <표 9>을 살펴보면 월평균 가구 총소득이 100~200만원계층에서는 단독주택에 대한 선호율이 높아진 반면 아파트에 있어서는 낮아지고 있다. 그러나 대체로 가구소득과 주택유형은 큰 관계가 없는 것으로 나타났다.

가족수에 따른 단독주택 및 아파트 선호비율을 살펴보면 가족수 2인 이하인 경우의 65.8%와 28.9%에서 7인 이상인 경우의 88.6%와 11.4%로 나타났는데 가족수와 주택유형선호는 상술한 어느 요인보다도 관련성이 큰 것으로 나타났다.

<표 9> 가구주 학력별 주택유형 선호성향

구 분	단독주택	연립주택	아 파 트	기 타	계
대 졸	138 (79.3)	1 (0.6)	34 (19.5)	1 (0.6)	174 (100.0)
고 졸	180 (85.3)	3 (1.4)	28 (13.3)	0 -	211 (100.0)
중 졸	67 (83.8)	1 (1.3)	11 (13.8)	1 (1.3)	80 (100.0)
국 졸	27 (84.4)	0 -	3 (9.4)	2 (6.3)	32 (100.0)
무	6 (85.7)	1 (14.3)	0 -	0 -	7 (100.0)
계	418 (82.9)	6 (1.2)	76 (15.1)	4 (0.8)	504 (100.0)

<표 10> 가구소득계층별 주택유형선호성향

구 분	단독주택	연립주택	아 파 트	기 타	계
100만원미만	26 (96.3)	1 (3.7)	0 -	0 -	27 (100.0)
100만~200만	138 (79.8)	4 (2.3)	31 (17.9)	0 -	173 (100.0)
200만~300만	116 (84.7)	0 -	20 (14.6)	1 (0.7)	137 (100.0)
300만~400만	64 (85.3)	1 (1.3)	8 (10.7)	2 (2.7)	75 (100.0)
400만원이상	46 (83.6)	1 (1.8)	8 (14.6)	0 -	55 (100.0)
계	390 (83.6)	7 (1.5)	67 (14.3)	3 (0.6)	467 (100.0)

2. 주택규모 선호성향

주택규모의 결정에 영향을 미치는 요인으로서는 가구원의 취향, 가구의 소득, 가족수등 여러 가지 요인이 있겠으나, 여기에서는 가구소득과 가족수에 따라 주택규모의 선호성향이 어떻게 달라지는가를 살펴 보다.

총 응답자 600세대중 26평 이하를 원하는 세대가 8.7%(52세대)로 나타났으며, 26~46평을 원하는 세대는 37.2%, 42~60평은 38.5%, 60평 이상은 15.7%로 각각 나타났다. 또한, 32~50평 규모의 주택을 원하는 세대가 전체의 41.7%(250세대)로 나타나 대체로 넓은 주택을 희망하는 것으로 나타났다.

<표 11> 주택규모 선호성향

구 분	세 대 수	구 성 비
18평이하	7	1.2
18~32평	45	7.5
26~32평	94	15.7
32~42평	129	21.5
42~50평	121	20.2
50~60평	110	18.3
60평이상	94	15.7
계	600	100.0

한편 가구소득계층별 주택규모의 선호성향을 보면 월평균 가구총소득이 100만원 이하인 계층에서는 32~52평, 18~32평의 순으로, 100~200만원이상인 계층에서는 32~52평, 18~32평의 순으로 주택을 희망하고 있었다. 즉, 전체적으로 소득이 증가함에 따라 원하는 선호주택규모가 비례하여 증가하는 경향을 나타내고 있다.

<표 12> 가구소득 계층별 주택규모 선호성향

구 분	18평이하	18~32평	32~50평	50~60평	60평이상	계
100만원미만	2 (1.7)	33 (28.4)	59 (50.9)	16 (13.8)	6 (5.2)	116 (100.0)
100~200만원	1 (0.6)	54 (32.7)	64 (38.8)	28 (17.0)	18 (10.9)	165 (100.0)
200~300만원	2 (2.2)	16 (17.2)	49 (52.6)	14 (15.1)	12 (12.9)	93 (100.0)
300~400만원	0 -	5 (11.9)	17 (40.5)	12 (28.6)	8 (19.0)	42 (100.0)
400만원이상	0 0	7 (14.6)	16 (33.3)	11 (22.9)	14 (29.2)	48 (100.0)
계	5 (1.1)	115 (24.8)	205 (44.1)	81 (17.5)	58 (12.5)	464 (100.0)

V. 결 론

도시의 주거입지는 접근도와 주거환경 및 근린의 질 등의 요인에 의해 결정되지만 이들 중 주거환경과 근린의 질은 개인의 선호에 따라 다르게 나타나는 주관적 척

도이기 때문에 일정한 기준을 정하기 어려운 과제이다.

따라서 본 연구에서는 도시의 주거입지 결정요인을 밝혀보기 위하여 대구를 중심으로 설문조사결과를 토대로 하여 주거입지와 주택유형에 대한 선호성향을 분석해 보았는 바, 다음과 같은 특성이 도출되었다.

먼저 가구주(가구)의 특성별에 따른 주거입지 선호성향을 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 주거입지는 가구주의 연령(생애 주기)과 밀접한 관련이 있는 것으로 나타났다. 둘째, 가구주의 학력 수준이 높을수록 교육환경요인을 중시한 반면 교통편이요인에 대해서는 선호도가 낮아졌다. 셋째, 가구 소득별 입지선호성향에서 소득수준이 높을수록 교육환경요인과 자연환경요인을, 그리고 낮을수록 교통편리요인과 주택구입(가격)요인 등을 중시하는 것으로 나타났다. 넷째, 가족수별 입지선호성향에서 가족수가 많을수록 교통편리에 대한 선호도가 낮아지고 교육환경에 대한 선호도는 높아지는 경향을 나타냈다. 그리고 가구특성별 주택유형의 선호성향을 살펴보면 첫째, 가구주의 연령이 높을수록 단독주택을, 낮을수록 아파트를 더 선호하였다. 둘째, 가구소득이 높은 가구는 낮은 가구보다 단독주택을 더 선호하였다.

한편 주택규모 선호성향을 보면 가구소득수준이 높을수록, 가구수가 많을수록 희망하는 주택규모가 큰 것으로 나타났다. 즉 대체로 월평균 가구소득이 200만원미만의 가구는 18~32평을, 5인 이상인 가구에서는 32평 이상의 주택선호율이 높은 것으로 나타났다.

특히, 생애주기에 따라 주거입지의 결정요인이 다양하게 나타나는 바, 공통요인과 개별요인의 총체적 평가를 통해 도시계획시 주거지역의 입지선정에 주요지표로 활용될 수 있을 것으로 사료된다. 즉, 입지선정시 교통조건·주택조건 등의 물리적(physical) 제요인보다는 주변환경조건·심리적 조건의 비물리적 제요인을 선호하고 있음을 알 수 있는 바, 이는 획일적 주택정책을 지양하고 각 연령 및 소득계층의 다양한 수요욕구에 대응하는 주택공급정책이 필요함을 시사해 준다고 하겠다.

한편, 주거입지의 이동패턴은 현거주지와 상호 근린적 유대관계를 유지하면서 보다 쾌적하고 여유로운 생활환경이 창출될 수 있는 중·원거리 이동이 이루어질 것으로 전망된다. 그러므로 향후의 주거입지의 선정 및 주거환경의 조성에 있어서는 도시의 생애주기별 특성과 그에 따른 개별적인 주거선호성향을 충분히 고려하여야 할 것이다.

<참고문헌>

1. 강대현, 도시지리학, 교학연구사, 1981.
2. 이기석, 한국의 도시와 촌락연구, 보진제출판사, 1981.
3. 김철수, 한국 성곽도시의 형성 발전과정과 공간구조에 관한 연구, 홍익대 박사학위 논문, 1984, “한국 성곽도시의 공간구조에 관한 연구” 대한국토계획학회지, 제20권 제1호, 1985. 6.
4. 박병호, 한국도시의 공간구조변화에 관한 연구, 한양대 석사학위논문집, 1981.
5. 이흥기, 주거입지 행태분석규형에 관한 연구, 홍익대 석사학위논문집, 1982.
6. 이재덕, 서울시내 주거이동의 패턴에 관한 연구, 서울대 사회과학대학 지리학과 지리학논총 제6호, 1979.
7. 이종열, 도시성장에 미치는 물리적 제약요인 분석에 관한 연구-대구시의 경우를 중심으로, 서울대 석사학위논문집, 1978.
8. 유진성, 서울시 공간구조변화와 지가변동에 관한 연구, 동국대 석사학위논문집 1982.
9. 여상균, 도시공간구조분석에 관한 연구-시계열분석을 통해 살펴본 서울시 공간구조변화, 한양대석사학위논문집, 1980.
10. 정승익, 주택단지 형성에 관한 지리학적 연구, 경북대 석사학위논문집, 1973.
11. 대구직할시, 대구도시기본계획, 1984.
12. 대한주택공사, 상계지구 택지개발사업 경제지표실정보고서, 1985. 7.
13. Alonso, W. , Location and Land Use ; Toward a General Theory of Land Rent, East-West Editions, 1966.
14. Bourne, L.S. , Internal Structure of the City, Oxford, 1971.
 ————— , Internal Structure of the City 2nd Ed., Oxford, 1982.
15. Carter, H. , The Study of Urban Geograpy, 3rd Ed.,Arnold, 1982.
16. Chapin, F.S. and Kaiser, E.J., Urban Land Economics, John Willy and Sons.

< ABSTRACT >

**A Study on the Analysis of Changing Patterns and the
Determinants of Residential Location in Taegu**

Hyun Chung

A residential location of the city is dependent on accessibility, the residential environment, and the quality of neighbourhood, but it is difficult to set on invariable criteria because the first two of them are subjectiv measures which are variables according to an individual's preferences. Thus to clarify the determinants of urban residential location, I have inverstigated in the thesis the process of the fomation and change of an urban residential location, focused on Taegu through distribution pattern of the population density and land value.

And also I have analyzed the trends in the preferences of the residential location and house type, based on the results of the questionnaires about the structure of the awareness of the residents(householder or household).