

2008

통 권 제 2 호

인천연구



인천발전연구원
Incheon Development Institute

2008 통권 제2호 **인간연구**

CONTENTS



기획논단 : 인천의 도시재생 | 05

01. 도시재생 사업과 산업기능 확보 방안 | 07

신 창 호 | 서울시정개발연구원 창의시정연구본부장

02. 기성시가지재생을 위한 | 25

새로운 토지이용 및 개발수법 도입방안 연구

이 삼 수 | 한국토지공사 국토도시연구원 책임연구원

03. 환경친화적 도시재생과 저탄소형 일자리창출 사례 고찰 | 47

: 부천고강 뉴타운 에코시티계획을 중심으로

이 상 문 | 협성대학교 도시건축공학부 교수

지역연구 | 69

01. 소비자의 아파트 구매결정요인과 마케팅 전략 | 71

- 인천광역시 거주자를 중심으로 -

윤 호 | 경인여자대학 부동산경영과 교수

02. 인천 여성의 경제활동 실태와 취업지원정책 | 95

홍 미 희 | 인천발전연구원 인천여성정책센터 책임연구원

학술지 원고 투고 안내 | 119

지역연구(자유공모) 원고모집 안내문 | 120

「인천연구」 편집 및 발간 규정 | 121

「인천연구」 논문 투고 신청서 | 123



기획논단

: 인천의 도시재생

01. 도시재생 사업과 산업기능 확보 방안

Urban Regeneration and Business Promotion Plan

신 창 호 | 서울시정개발연구원 창의시정연구본부장

02. 기성시가지재생을 위한 새로운 토지이용 및 개발수법 도입방안 연구

A Study on the Incentive Systems and Urban Development Method for Urban Regeneration

이 삼 수 | 한국토지공사 국토도시연구원 책임연구원

03. 환경친화적 도시재생과 저탄소형 일자리창출 사례 고찰

: 부천고강 뉴타운 에코시티계획을 중심으로

A Case of Environment-Friendly Urban Renewal and Carbon Neutral Oriented Job Creation

: Focused on the Eco-City Planning in Gogang New Town Project of Bucheon City

이 상 문 | 협성대학교 도시건축공학과 교수

기 획 논 단

01

도시재생 사업과 산업기능 확보 방안

Urban Regeneration and Business Promotion Plan

신 창 호 (Shin, Chang-ho) | 서울시정개발연구원 창의시정연구본부장

초 록

본 연구는 인천시 구도심의 재생사업을 추진할 때 산업 기능 확보 방안을 모색하고자 한다. 결론부터 말하자면 시가지 재생과 산업진흥 사업을 일체적으로 추진해야 하고, 직접적으로 산업을 유치하기보다 도심 산업클러스터 형성에 적합한 환경을 조성해야 한다는 것이다. 인천의 도심은 개항 이후 상업기능 위주로 발전해 오다, 최근 산업구조 변화로 기존 산업도 침체되고 건물도 노후화되어 재생사업이 필요하게 되었다. 도심은 그동안 인천경제 발전의 중심적인 역할을 하였고 역사성 있는 지역이다. 또 인천에는 경제자유구역 등 신규개발 사업도 진행되고 있어서 이러한 지역과 도심과의 공간적 역할 분담을 명확히 하고 상호 연계방안도 모색해야 한다. 도심재생 사업 시 경쟁력 있는

산업을 유치하기 위해 우선적으로 고려해야 할 것은 어메니티가 풍부한 도시공간을 조성하는 것이다. 즉 도심을 품격 있는 산업공간으로, 매력 있는 거주공간으로, 글로벌 환경으로 탈바꿈시켜야 한다. 그러면 국내외적으로 우수한 인재, 자본, 문화, 기술 등이 모이고, 창조력이 발휘되고, 미래형 지식산업클러스터가 조성될 여건을 갖추게 된다. 또 도심재생의 성공을 도시 전체 공간으로 확산시키는 계획을 수립해야 한다.

주제어 : 도시재생, 산업클러스터, 시가지 정비와 산업진흥의 일체적 추진, 어메니티 공간, 도시간 경쟁

Abstract

This study investigates and proposes methods to transform the historical city center of Incheon through urban regeneration projects to strengthen the business functions of the district. The results of the study have found that urban redevelopment and business promotion must occur holistically, and so, in lieu of direct appeals to businesses and industries, urban regeneration must create attractive industrial clusters with appealing business environments to entice industries to come on their own accord. Ever since opening up the port to foreign contact, Incheon has developed as a commerce center. But because of the recent decline of the business sector, and the consequential deterioration of the physical and economic infrastructure of the city, urban regeneration has become essential for the future of Incheon. The city center has always played a prominent role in the core economic development of Incheon as well as a significant role in the history of the city. The proposed urban regeneration projects must take into account the implementation of current economic projects - such as the Free Economic Zone designation project - and while

being wholly distinct from one another, must also maintain a contextual and holistic relationship for overall city improvement. In order to achieve our objective of attracting industries to the city center, the most important priority must be creating new urban space rich in amenities. Therefore, the Incheon city center must be transformed into a global environment complete with sophisticated industrial space and attractive residential space. If these changes are successfully implemented, an influx of human resource, capital, culture, and technology of national and international standards will be realized. Creativity will have a place to thrive, and the foundation will be set for a forward-thinking, knowledge-based economy industrial cluster to flourish. Also, the positive influence the urban regeneration of the city center will have on the city as a whole should be investigated.

subject keywords : urban regeneration, industry cluster, holistic implementation of urban redevelopment and business promotion, amenities space, inter-city competition

도시재생 사업과 산업기능 확보 방안

Urban Regeneration and Business Promotion Plan

신 창 호 (Shin, Chang-ho) | 서울시정개발연구원 창의시정연구본부장

I. 머리말

정보기술과 통신, 네트워크 환경이 급속하게 발전하면서 시간과 공간이 수렴되는 하나의 지구촌이 형성되었고, 이러한 현상은 세계인들의 일상생활 양식이 표준화되는 현상으로 귀결되고 있다. 이러한 표준화와 동시성이 확대되는 글로벌 환경 하에서 도시간의 경쟁은 더욱 치열해질 수밖에 없다. 세계 속의 많은 도시들이 자신들의 삶의 방식을 유지하고 성장동력을 확보하기 위해 세계도시 네트워크 속에서 인적·물적 자원, 정보와 지식이 자기 지역으로 집중될 수 있는 여건을 마련하기 위해 경쟁 중에 있다.

이러한 글로벌 경쟁체제 속에서 세계의 도시들은 산업구조 변화를 겪으면서 오래 전부터 도시재생 사업을 추진하고 있다. 각 도시들은 도시재생 사업에서 새로운 시대에 걸맞는 도시기능을 집적시키고 사람과 정보가 활발하게 교류되는 공간으로 만들려고 하고 있다. 이러한 추세를 생각해 볼 때, 산업이 쇠

퇴하고 침체된 도시의 재생을 추구할 경우 우리는 다음 두 가지 가치를 고려해야 한다. 첫째는 지속적인 경제성장을 추구하는 것이고, 둘째는 쾌적하고 편리한 생활공간을 조성하는 것이다.

이 두 가지 가치는 상호 밀접하게 연관되어 있다. 도시재생 사업은 지역산업에 활력을 부여하고, 지역 사회 일자리 창출 및 지방재정의 건전화에 기여하여 지역사회를 안정적으로 유지하게 하고, 높은 생활환경은 경제활동에 필요한 노동력을 제공하고 경제활동에 대한 수요를 유발하게 된다.

최근 국내의 도시 재정비 사업은 재개발, 재건축을 통하여 아파트단지를 개발하고 단지 내 상가건물 수준의 단순한 상업기능을 확보하는 형태를 띠고 있다. 이는 수도권외의 주택 수급 및 공급 방식 문제 등이 결부되어 나타난 현상으로서 도시의 지속적 발전을 위해 개선되어야 할 사항이다. 도시의 글로벌 경

쟁력을 확보하기 위해서는 쾌적한 생활환경 조성뿐만 아니라 새로운 성장동력을 확보할 수 있는 산업기반 조성 역시 중요하다. 따라서 산업진흥을 도시재생 사업과 일체화하는 계획 수립이 중요하다.

본고에서는 인천 구도심의 현황과 문제점을 살펴

보고 해외 도시재생 사업의 사례를 분석한 다음, 인천 도시재생 사업에서 산업기능을 확보하고 살기 좋은 생활공간을 창조해 내기 위한 방안이 무엇인지 검토하고자 한다.

Ⅱ. 인천 구도심의 실태와 과제

1. 인천 구도심의 현황

인천 도시지역은 1883년 개항과 함께 항만 주변부터 조성되어 시가지의 동측 내륙 방향으로 성장하였고, 토지이용은 항만지역과 공장이 밀집한 공업지역, 항만과 인접한 상업지역과 배후 주거지역으로 구성되어 있다. 도시의 공간구조는 구도심, 신도심, 부도심, 지역중심 체계로 형성되어 다핵 도시구조 체계를 이루고 있다(이인재, 2004).

구도심은 항만 인근의 중구와 동구 일부를 포함하는 지역으로서 도심 상업기능이 배치되어 있으며, 개항 후 오랫동안 근대도시 인천의 성장을 주도했으며 서구문물 도입의 전초기지 역할을 하였다. 결과적으로 인천항을 중심으로 눈부신 경제발전과 문화적 다양성을 이루면서 성장하였다. 그러나 도시의 확대에 인하여 구도심은 근대 역사도시로서의 역사성을 가지고 있으나 도시기능을 상실하여 정체 내지는 퇴락의 길로 접어들고 있다(이종현, 2003).

구도심지역은 건물 등이 노후화되고 산업 역시 활력을 잃고 있고, 민간주도로 이루어지는 노후 주택재개발 사업은 개별적이며 국지적으로 이루어지고 있으며, 사업성 위주의 고밀도 개발, 기반시설 부족, 주변과의 단절, 도시경관 왜곡, 도심기능의 부족 등 난개발을 초래하고 있다. 결과적으로 구도심지역은

회색도시의 이미지를 벗어나기 어려운 상황에 처해 있다.

구도심의 주요 산업현황을 살펴보면, 주로 도소매업, 음식숙박업 등의 상업공간이 큰 비중을 차지하고 있다. 중구의 경우 2006년 전체 사업체 중 도소매업 및 소비자용품수리업이 31.8%, 숙박 및 음식점업이 23.4%, 운수업 15.1%, 기타공공, 수리 및 개인서비스업이 9.4%, 제조업이 4.5%를 차지하고 있다. 동구의 경우는 도소매업 및 소비자용품수리업이 37.3%, 숙박 및 음식점업이 11.8%, 기타공공, 수리 및 개인서비스업이 9.6%, 운수업 8.6%, 제조업이 18.6%를 차지하고 있다. 한편 아래 <표 1>에서 보는 바와 같이 상기 주력 사업체들의 비중이 1996년에 비하여 감소하고 있으며, 사업체의 절대 수도 감소하고 있다. 또 도심에 큰 비중을 차지하고 있는 도소매업, 음식숙박업 등의 종사자 1인당 생산성이 각각 17.9백만 원, 11.9백만 원으로 전체 산업의 평균 49.0백만 원보다 훨씬 낮은 수준에 있는 것도 문제점으로 지적할 수 있다¹⁾.

1) 각 산업의 지역내 총생산액을 해당 산업의 종사자수로 나눈 값을 종사자 1인당 생산성이라고 할 때, 2006년도 도소매업은 17.9백만 원, 음식숙박업 11.9백만 원, 운수업 93.7백만 원, 제조업 49.9백만 원, 전체산업의 평균 49.0백만 원으로 나타나고 있다.

〈표 1〉 인천시 구 도심 주요 산업의 비중 변화

단위 : 명, %

구분	인천시 전체 ²⁾		중구		동구	
	1996년	2006년	1996년	2006년	1996년	2006년
제조업	17,083 (13.5)	21,175 (13.6)	697 (7.8)	419 (4.5)	804 (11.9)	1,402 (18.6)
도소매업 및 소비자용품수리업	43,548 (34.4)	38,499 (24.8)	3,491 (38.9)	2,957 (31.8)	3,058 (45.1)	2,814 (37.3)
숙박 및 음식점업	25,180 (19.9)	28,523 (18.4)	2,449 (27.3)	2,176 (23.4)	1,084 (16.0)	892 (11.8)
운수업	6,699 (5.3)	19,293 (12.4)	449 (5.0)	1,403 (15.1)	328 (4.8)	648 (8.6)
통신업	0 (0.0)	344 (0.2)	0 (0.0)	35 (0.4)	0 (0.0)	28 (0.4)
금융, 보험업	1,398 (1.1)	1,402 (0.9)	109 (1.2)	85 (0.9)	55 (0.8)	66 (0.9)
부동산 및 임대업	7,286 (5.8)	6,562 (4.2)	409 (4.6)	280 (3.0)	281 (4.1)	173 (2.3)
사업서비스업	0 (0.0)	2,992 (1.9)	0 (0.0)	190 (2.0)	0 (0.0)	146 (1.9)
기타공공, 수리 및 개인서비스업	15,227 (12.0)	16,997 (10.9)	864 (9.6)	871 (9.4)	781 (11.5)	722 (9.6)
총 사업체수	126,670 (100.0)	155,402 (100.0)	8,972 (100.0)	9,288 (100.0)	6,783 (100.0)	7,549 (100.0)

자료 : 통계청, 사업체기초통계, 각년도.

최근 들어 국가 경쟁력 강화 전략으로 인천국제공항 및 경제자유구역 개발이 시작됨에 따라 인천은 국가 중심도시 기능을 회복할 수 있는 기회를 맞이하게 되었다. 송도·영종·청라지구를 중심으로 국제업무 및 물류중심기능이 배치되고 기존과는 다른 개념의 고급 주거지역이 공급될 예정이다. 앞으로 인천경제자유구역이 인천의 성장을 선도함에 따라 구도심지역의 도시기능에 대한 변화가 요구됨에 따라 경제자유구역의 도시 활동과 연계하고, 인천 및

수도권 경제활동이 해양으로 진출하는 관문으로서 기능하도록 구도심지역을 재편하는 것이 필요하다(이인재, 2004).

인천구도심이 새로운 성장거점으로 발전하기 위해서는 기존 산업의 고부가가치화는 물론이고, 새로운 성장동력 산업을 육성시키고, 인천경제자유구역 조성의 파급효과를 구도심에서도 적극적으로 흡수하고 확산이 가능하도록 해야 한다. 이러한 취지하에 기성시가지의 구조를 재편하고, 침체된 기성시가

2) 인천시 전체는 강화군과 옹진군을 포함시킨 데이터임

지의 활력을 부활시켜 도시의 균형적 성장을 도모하고자 2005년부터 인천지역 도시재생 사업을 추진하고 있다.

구도심의 도시재생 사업은 도시 균형발전사업의 일환으로 추진되고 있으며, 인천시에서 추진되는 구도심에 대한 광역적 재개발사업은 다음과 같이 재정비촉진지구 또는 도시균형발전사업지구로 지정되어 추진되고 있다. 루원시티 도시재생사업, 경인고속도로 직선화 사업, 도화구역 도시개발사업, 가좌IC 주변 도시재생사업, 경인고속도로 간선화 주변 도시재생사업, 송의운동장 도시재생사업, 제물포역세권 도시재생사업, 월미관광특구 모노레일사업, 인천역 주

변 도시재생사업, 동인천역 주변 도시재생사업, 각국공원 창조적 복원 사업, 신평-월미 상정보행축 조성 등이 있다. 이러한 사업들은 거의 대부분 2013년 경에 준공하는 것을 목표로 사업을 추진 중에 있다³⁾.

인천시 차원에서는 도시재생국이라는 조직을 만들고 다양한 선도 사업들을 추진하고 있다. 하지만 경제자유구역과 같은 신규 사업과는 달리 다양한 이해관계가 얽혀 있는 기성시가지지를 대상으로 추진하는 재생사업은 주민과의 관계, 각 지구별 기능특화 방향, 산업기능의 확보 가능성 등 많은 어려움이 산재해 있다.

2. 인천 산업의 현황 및 문제점

〈표 2〉 인천시 산업별 종사자수

단위 : 명, %

산 업 분 류	종 사 자 수		증 감		구 성 비	
	1998년	2006년	종사자수	증감률	1998년	2006년
전 산 업	586,567	745,111	158,544	27.0	100	100
농 립 업	207	198	-9	-4.3	0.0	0.0
어 업	132	34	-98	-74.2	0.0	0.0
광 업	720	526	-194	-26.9	0.1	0.1
제 조 업	200,834	227,528	26,694	13.3	34.2	30.5
전기·가스·수도	2,202	3,678	1,476	67.0	0.4	0.5
건 설 업	17,897	28,876	10,979	61.3	3.1	3.9
도·소매업	91,017	106,787	15,770	17.3	15.5	14.3
숙박·음식점업	58,310	74,753	16,443	28.2	9.9	10.0
운 수 업	32,788	54,944	22,156	67.6	5.6	7.4
통 신 업	2,961	4,777	1,816	61.3	0.5	0.6
금융·보험업	24,774	22,844	-1,930	-7.8	4.2	3.1
부동산·임대업	15,502	18,816	3,314	21.4	2.6	2.5
사업서비스업	14,872	34,874	20,002	134.5	2.5	4.7
공공·사회보장	25,902	24,782	-1,120	-4.3	4.4	3.3
교육서비스업	35,460	55,868	20,408	57.6	6.0	7.5
보건·복지사업	19,359	30,415	11,056	57.1	3.3	4.1
오락·문화·운동	10,632	16,225	5,593	52.6	1.8	2.2
개인서비스업	32,998	39,186	6,188	18.8	5.6	5.3

자료 : 통계청, 사업체기초통계, 각년도.

3) 인천광역시 도시재생사업 전문가 간담회 자료 (2008. 6. 25)

구도심을 둘러싸고 있는 인천시 전체의 산업 현황을 살펴보면, 인천시 총 종사자수는 2006년 말 현재 745,111명이며, 산업별로는 제조업 비중이 30.5%로 가장 높고, 도·소매업 14.3%, 숙박·음식점업 10.0%, 교육서비스업 7.5%, 운수업 7.4%로 나타나고 있다. 1998년 종사자수와 비교해서는 총 158,544명(27%)이 증가했으며, 업종별로는 농림업(-4.3%), 어업(-74.2%), 광업(-26.9%), 부동산임대업(-7.8%), 공공사회보장서비스업(-4.3%) 업종만 감소하고 이외 업종은 모두 증가하였는데, 사업서비스업(134.5%), 전기·가스·수도(67.0%), 운수업(67.6%) 등이 크게 증가하였다. 운수업과 사업서

비스업의 증가는 2001년도 인천국제공항 개항과 관련이 큰 것으로 판단된다.

인천시 지역내 총생산(GRDP)을 산업별로 살펴보면, 2006년도 제조업이 31.1%로서 가장 높은 비중을 차지하고 있으며 그 다음이 운수업 14.1%, 부동산및사업서비스업 9.5% 순으로 나타나고 있다. 지난 10년 동안 제조업(GRDP)의 성장률은 30% 수준에 그쳤으며, 운수업(338.3%), 통신업(211.2%), 금융보험업(113.9%) 등 생산자서비스업, 교육(121.6%), 사회복지(247.1%) 등 개인서비스업의 생산이 세 자리 수의 증가율을 보이고 있다.

〈표 3〉 인천시 산업별 지역내 총생산

단위 : 백만원, %

경제활동별	GRDP		증감		구성비	
	1996	2006	GRDP	증감율(%)	1996	2006
지역내총생산	20,995,827	36,540,983	15,545,156	74.0	100.0	100.0
농림어업	315,977	257,865	-58,112	-18.4	1.5	0.7
광업	58,810	29,462	-29,348	-49.9	0.3	0.1
제조업	8,726,114	11,362,883	2,636,769	30.2	41.6	31.1
전기,가스및수도사업	661,071	998,663	337,592	51.1	3.1	2.7
건설업	2,710,627	3,384,750	674,123	24.9	12.9	9.3
도소매업	1,126,218	1,906,756	780,538	69.3	5.4	5.2
숙박및음식점업	471,466	889,494	418,028	88.7	2.2	2.4
운수업	1,175,171	5,150,320	3,975,149	338.3	5.6	14.1
통신업	316,201	983,882	667,681	211.2	1.5	2.7
금융보험업	989,025	2,115,676	1,126,651	113.9	4.7	5.8
부동산및사업서비스업	1,978,849	3,479,225	1,500,376	75.8	9.4	9.5
공공행정,국방및사회보장	741,542	1,767,810	1,026,268	138.4	3.5	4.8
교육서비스업	864,636	1,916,224	1,051,588	121.6	4.1	5.2
보건및사회복지사업	286,593	994,874	708,281	247.1	1.4	2.7
기타서비스업	573,527	1,303,099	729,572	127.2	2.7	3.6

자료 : 통계청, 지역내총생산, 각년도.

〈표 4〉 인천시 군·구별 종사자수

단위 : 명, %

구 분	종 사 자 수		증 감		구 성 비	
	1998년	2006년	종사자수	증감률	1998년	2006년
총 계	586,567	745,111	158,544	27	100.0	100.0
중 구	43,416	62,644	19,228	44	7.4	8.4
동 구	31,424	30,602	-822	-3	5.4	4.1
남 구	103,220	97,560	-5,660	-5	17.6	13.1
연수구	25,060	45,104	20,044	80	4.3	6.1
남동구	127,603	171,144	43,541	34	21.8	23.0
부평구	95,981	132,312	36,331	38	16.4	17.8
계양구	48,273	67,129	18,856	39	8.2	9.0
서 구	92,708	119,718	27,010	29	15.8	16.1
강화군	15,909	14,885	-1,024	-6	2.7	2.0
옹진군	2,973	4,013	1,040	35	0.5	0.5

자료 : 통계청, 사업체기초통계, 각년도.

종사자수의 공간적 분포는 남동구(23%), 부평구(17.8%), 서구(16.1%), 남구(13.1%) 순으로 높은 비중을 차지하고 있다. 종사자수의 공간적 변화를 살펴보면, 1998년 대비 동구(-3%), 남구(-5%), 강화군(-6%)이 감소했고, 이외 모든 군구에서 증가하였으며 연수구(80%), 중구(44%), 계양구(39%) 등이 높은 증가율을 보이고 있다. 종사자수의 지역별 분포의 세부현황은 위의 〈표 4〉와 같다.

이상의 통계를 바탕으로 볼 때, 인천의 주요 산업 공간은 남동구, 부평구, 서구, 남구, 계양구, 중구 등

이라 볼 수 있다. 구도심 중 중구는 지난 10년 동안 종사자수가 44% 증가했지만, 동구는 종사자수가 3% 감소하고 있다. 구도심은 도소매업, 음식숙박업 등 상업기능 위주의 산업으로 구성되어 있으나 종사자 1인당 생산성이 상대적으로 낮다는 것이 큰 과제임에 틀림없다. 도심은 지가가 높을 뿐만 아니라 도시의 중심지이기 때문에 도시재생 사업에서 기존 업체의 부가가치를 높이는 방향과 또 부가가치가 높은 업종, 업체를 유치할 수 있는 방안이 마련되어야 할 것이다.

Ⅲ. 국내외 도시산업 기능 활성화 사례

1. 볼로냐의 역사문화 복원

볼로냐를 비롯한 이탈리아 중부의 중소도시들은 전통적인 지연산업이 기술혁신을 이루면서 발전해 온 내발적 발전의 전형적인 도시들이다. 이러한 도시들의 특징은 도시계획과 산업발전을 통합적으로 고려한다는 것이다. 도시계획은 도로를 확장하거나 건물을 고층화하는 재개발사업이 아니라 역사적 거리를 복구하고 보존하거나 주변녹지를 보호하여 아름다운 문화도시를 만드는 데 중점을 두고 있다(宮本(1990), 신창호(1995) 재인용).

볼로냐에는 1970년대부터 옛 성곽 밖으로 주거지와 세계적인 경쟁력을 갖춘 패키지 기계 제조기업이 들어섰다. 이러한 추세에 따라 교외지역이 급격히 팽창되면서 역사적 건축물이 몰려있는 도심은 공동화되기 시작했다. 볼로냐는 이러한 도심공동화 대책으로 1985년부터 도심을 여섯 개 구역으로 나누어 역사적 건축물의 보전과 복원, 활용 방안을 세밀하게 수립하였다.

볼로냐시는 2000년 유럽의 문화수도로 지정된 것을 계기로, 도시문화를 복원하기 위하여 볼로냐 2000 프로젝트를 추진하였다. 이는 도심 건축물의 외부는 보존하면서, 내부는 첨단 문화공간으로 탈바꿈하는 사업으로, 시민들의 합의로 도심 포르티코를 복원하고, 건축물 신축 시 포르티코⁴⁾ 건축을 의무화

하고 있다. 포르티코는 로마, 피렌체, 밀라노 등 이탈리아 다른 도시에서도 볼 수 없는 볼로냐만의 도시 명품이다(라도삼·조아라, 2007). 이러한 문화도시는 국제적으로도 통용되는 개성적인 기법 위에 혁신적인 기술, 디자인이나 패션을 끊임없이 창조, 발전하는 토양이 되고 있다. 이러한 도시의 높은 생활문화가 산업발전의 모체가 되고 있는 것이다(宮本(1990), 신창호(1995) 재인용).

산업적 측면에서는 소규모 예술 공방의 도시 명품을 만들어냈다. 하지만 강한 공방형 중소기업들이 거미줄처럼 엮여서 상호협력 하에 명품을 만들어 내고 있다. 공방형 중소기업은 CAN이라는 네트워크를 형성하여 전 세계를 상대로 공동 기획과 홍보, 마케팅을 실시하고 있다. 1945년 창설된 볼로냐 CAN에는 약 2만 1천여 명의 직인들이 가입해 있다. 직인이란 생산수단을 가지고 있는 노동자이며, 1985년의 직인산업보호법에서는 개인 경영의 전문 직종으로 대량생산 하지 않는 제품을 생산하는 것을 기준으로 직인산업을 독립분야로 취급하고 있다. 이탈리아의 산업정책은 자연적·역사적 환경을 보전하면서 산업을 발전시키고, 영세기업에게 국가나 지역경제의 주역을 맡기면서 국제경쟁력을 갖추도록 지원하는 점이 주목할 만하다(라도삼·조아라, 2007).

2. 스페인 빌바오의 구겐하임미술관 유치

스페인의 빌바오시는 인구가 약 40만 명이며 주변 도시권을 포함하면 약 100만 명으로, 바스크주 인구 200만 명의 절반이 집중해 있다. 60-70년대에는 바스크 주 전체가 중공업을 기반으로 괄목할만한 발전

을 했고 빌바오는 이 지역의 중심적인 위치에 있었으나, 1970년대 후반부터 1980년대에 걸쳐 전통적인 공업도시로서의 산업기반이 급속하게 쇠퇴하게 되었다.

4) 지붕을 지탱하는 기둥으로 구성된 통로

구겐하임미술관 유치는 바스크주 정부가 1989년부터 실시한 사업비 15억 달러 규모의 종합적인 재개발프로젝트의 일환으로 실현된 것이다. 이들 프로젝트 중에는 구겐하임미술관 외에도 항만, 도로, 지하철 등 도시인프라 정비, 대규모 지역개발, 문화시설의 건설·리뉴얼, 항만의 재정비, 기타 도시시설의 정비 등이 포함되어 있다. 1989년 바스크주 정부와 비스카이아 도가 수립한 '빌바오 대도시권 활성화 전략계획'에는 개방적, 다양성, 통합적, 근대적, 창조적, 사회적, 문화적이라는 21세기 빌바오 대도시권 정비의 일곱 가지 방향을 제시하고 있다. 이러한 기본방향 하에 다음의 여덟 가지 주요과제를 설정하고 있는데, 즉 인재육성, 근대 공업지역에 서비스산업 육성, 이동성과 접근성 확보, 환경의 재생, 도시공간의 재생, 문화적 중심성의 창출, 민관 협력, 사회적 활동 등이다.

구겐하임 빌바오 미술관은 1997년 개관했으며 이후 2002년까지 5년간의 입장자 수는 515만 명에 달했다. 연평균 100만 명 이상으로 당초 계획 연평균 50만 명을 크게 웃도는 수치이다. 입장객의 수가 많은 것도 중요하지만 방문객들이 전 세계로부터 모여든다는 것이 더욱 중요하다. 이 기간 중 입장객의

45%는 해외에서, 35%는 스페인 바스크 주 이외의 지역에서 방문하고 있다. 바스크 주와 스페인 국내의 입장객 비율은 1998년에는 70%를 넘었으나 2002년에는 40% 정도까지 감소하고, 반대로 해외 입장객은 30%에서 60%로 급증했다.

빌바오 구겐하임 미술관의 개관은 빌바오라고 하는 지역 환경 속에서 문화적 기반을 정비하는 것이 도시개발과 경제 활성화를 동시에 추구할 수 있다는 생각에 기초하고 있다. 당초, 그 목표 달성 여부를 모두가 공유할 수 있는 근거는 없었지만, 미술관이 그러한 기본전략의 최초 시도가 된 것은 틀림없다.

빌바오 구겐하임미술관 사례가 앞으로의 지역개발에 시사하는 바는 크다. 우선 도시의 가치가 그 도시의 인프라나 공업제품보다도 더 중요한 요소가 될 수 있다는 것이다. 즉 빌바오 구겐하임 미술관을 유치함으로써 예술이라는 국제적인 공통 언어로 도시의 가치를 창조했다고 볼 수 있다. 빌바오 구겐하임 미술관은 빌바오 도시활성화 프로젝트의 하나에 불과하지만, 이 미술관이 없었더라면 빌바오가 쇠퇴한 공업·항만도시에서 현재와 같이 다시 부각될 수 있었을까 하는 의문을 가지게 한다(吉本(2004), 신창호(2006)에서 재정리).

3. 일본 요코하마의 문화예술도심 조성⁵⁾

요코하마의 도시재생 사업은 인접한 동경을 과도하게 의식하지 않고 그 도시의 역사와 경관을 바탕으로 개성을 충분히 발휘할 수 있도록 추진하고 있다. 요코하마시는 이러한 개성발휘 도시의 창조를 목표로 각 지역의 자원특성을 살린 지역재생 프로젝트로, 임해 도심을 중심으로한 문화예술창조도심을 조성하고 있다.

요코하마의 임해 도심부는 개항 이래 항구를 둘러싸고 독자적인 역사와 문화를 형성해 오고 있다. 그리고 1973년 시청에 도시디자인실을 설치하여 디자

인을 도시계획의 최우선으로 삼아 매력 있는 도시공간을 만들어 냈다. 차이나타운과 같은 집객 거점이 존재하고 MM21지구와 같은 새로운 임해도심개발이 상호 작용하여 많은 관광객이 모여드는 관광도시로 발전해 왔다. 그러나 MM21 개발이 지연되고 역사적 건축물이 감소되고 오피스 공동화가 발생하는 등 도심부가 가지는 구심력을 잃어버릴 가능성이 발생하였다.

이러한 요코하마 임해 도심부를 활성화시키기 위해 요코하마시는 2002년 '문화예술 관광 진흥을 통

5) (세키구치, 2004)에서 재정리

한 도심부활성화 검토위원회'를 구성하여 '문화예술 창조도시-크리에이티브 요코하마'라고 하는 문화예술을 주축으로 하는 도시재생 비전을 제시하였다. 문화예술에 착안한 것은 다음 세 가지 관점을 고려하고 있다. 첫째 사람들에게 감동을 줌과 동시에 새로운 가치관을 창출하고 사람들 간의 새로운 관계를 구축하는 등 사회적 이노베이션을 촉진한다는 것이다. 둘째, 영상 콘텐츠 산업을 포함한 문화예술은 향후 신산업 창출 등 경제를 이끌어 나갈 잠재력을 가지고 있으며, 셋째 역사적 항구도시 요코하마의 도시경관에 소프트한 부가가치를 더하고 도시의 매력을 증대시킨다는 이유 때문이다.

이러한 도시 비전을 실현하기 위하여 2004년부터 다음의 세 가지 기본 방향에 입각한 프로젝트를 추진하고 있다. 첫째 예술가, 크리에이티브가 살고 싶은 창조환경을 조성하는 것이다. 도심부에 보다 많은 예술가, 크리에이티브가 거주하고 창작활동을 하면서

시민들과 교류하는 등 사회참여 활동을 통해 도심부의 문화적 경제적 활동을 증가시키도록 하고 있다. 이러한 활동을 뒷받침하기 위해 제작환경을 정비하고, 작품을 발표하고, 유통하는 시스템을 정비하고, 아티스트, 크리에이티브가 시민과 교류할 수 있는 프로그램을 개발하고 있다. 둘째 창조산업 클러스터를 형성하여 경제 활성화에 기여하는 것이다. 창조산업이란 광고, 건축, 엔터테인먼트, 예술, 공예, 디자인, 패션, 영화, 비디오, 게임, 음악, 무대예술, 출판, 소프트웨어, 컴퓨터 게임, TV, 라디오 등의 산업을 말한다. 향후 성장 가능성이 높은 창조산업을 도심부에 집적시킴으로써 클러스터를 형성하고, 문화예술의 정보발신을 강화할 뿐만 아니라 신산업의 창출이나 고용확보 등 경제활성화를 촉진하고자 한다. 셋째 요코하마 항 일대를 국가 공원으로 정비하여 국제관광교류의 거점이자 요코하마의 상징 공간으로 발전시키고 있다.

4. 중국 상해의 창조산업 지원⁶⁾

최근 중국경제의 급성장에 이어 상해나 북경에 종래의 대형 상업시설 뿐 아니라 패션산업이나 창조적인 점포의 집적시설이 생겨나기 시작하였고, 중국 정부에서도 이들 창조산업을 지원하기 시작했다. 현재 세계적으로 대부분의 대도시에는 창조산업이 집중적으로 발달하고 있으므로, 중국에서도 유행의 최첨단을 달리는 상해에 창조산업을 발전시킬 필요성을 인식하게 된 것이다. 상해에서는 창조산업을 크게 광고, 건축설계, 예술, 골동품시장, 수공예, 패션디자인, 영화, 비디오, 소프트웨어, 음악, 무대예술, 출판, 그리고 비디오 방송 등으로 보고 있다.

최근 수년 동안 상해시 정부는 역사적인 공장건물을 보존하고 개발하는데 힘을 쏟고, 창조산업의 발전을 촉진하기 위하여 다음과 같은 일련의 정책들을 발표하고 있다. 예를 들어 첫째 지역 지적소유권 전

략 요강을 발표하여 지적소유권을 보호하고 혁신의식을 촉진하고자 한다. 둘째 정부의 지도와 지원을 강화하고 창조산업 지원정책을 마련하여 창조산업단지를 조성한다. 셋째 시와 구청이 협력해서 스테이지를 만들고, 창조산업 프로젝트의 아이디어를 실제 제작으로 이어지게 한다. 넷째 기존 도시공업단지를 개조하여 창조산업을 발전시킨다. 다섯째 창조산업 집적 지역을 단계적으로 조성한다. 여섯째 상해창조산업센터를 설립하여 이 센터를 중심으로 하면서, 각 디자인별 창조산업단지를 조성하여 현대적 산업시스템 구조를 만들고자 한다.

구체적 사례로서는 첫째 視覺藝術街區 春明藝術產業파크를 들 수 있다. 이 파크는 普陀區 蘇州 강연안에 위치하고 있으며, 1932년 설립된 연면적 4.1만㎡의 방적공장 건물을 활용하여 2005년 8월 예술

6) 신창호, 2006.6

산업 파크로 완성한 곳이다. 현재 화랑, 예술가 스튜디오, 미디어 매체, 광고디자인, 공예품 디자인, 아트 바 등의 분야에서 스위스, 캐나다, 프랑스, 노르웨이, 이탈리아, 홍콩, 운남, 그리고 흑룡강성으로부터 온 기업들이 114개 실에 입주해서 활동하고 있다. 입주자를 위한 총 임대 면적은 3.1만㎡이다.

두 번째로 상해패션산업파크로서 상해기차집단의 폐기공장 이전지지를 활용하여 2004년 7월 완성한 곳이다. 이 파크는 중국복장설계사협회와 동화대학 복장예술학원의 인적자원과 연구개발력을 활용하여 중국복장업계의 정보교환, 전업 디자인, 브랜드 개발, 제품 연구개발, 인재육성을 통해 복장산업을 발전시키려는 목표를 가지고 있다. 이 파크의 시설로는 복장개성화 스튜디오, 전시 홀, 산업센터 등이 설치되어 있다.

상기 사례에서 얻을 수 있는 시사점은 세계 각 도

시들의 도시재생 사업이 시가지 정비와 산업진흥을 일체적으로 계획, 추진하고 있다는 것이다. 지역경제를 살리기 위해 지역의 기존 자원, 잠재적 자원을 잘 활용하고, 시가지 정비 시에도 기존 도시 공간을 최대한 활용하여 역사성과 정체성을 살리면서 정비하고 있다.

볼로냐시는 자연과 역사를 존중하면서 도시계획과 산업정책을 일체적으로 고려하여, 도시의 정체성 확보와 가치를 높였고, 빌바오시는 예술을 도입하여 도시의 가치를 창출하고 있다. 구겐하임 미술관 건립도 빌바오 대도시권 활성화 전략계획의 일환으로 추진되었다. 요코하마 역시 문화예술을 중심으로 도시를 창조도시로 재창조하려는 노력을 하고 있으며, 상해의 경우는 기존 공장이라는 산업유산을 개조해서 창조산업을 발전시키려 하고 있다.

IV. 도심재생 과정에서 산업기능 확충 방안

앞에서 지적한 바와 같이 우리나라의 도시재생 사업에서 드러난 문제점은 대부분 주거기능과 단지 내 상가 건물 수준의 단순한 상업기능을 유치하는데 그쳤다는 것이다. 이러한 추세로 도시재생 사업이 계속 진행될 때 도시의 지속가능성을 확보할 수 있는 것인가? 근시안적이 아니라 장기적인 관점에서 도시의 품격을 높여 세계인들에게 매력 있는 문화도시로 만들 수는 없는가? 시민들에게 좋은 일자리와 소득을 보장할 수 있는 산업을 육성할 수는 없는가? 과연 쾌적한 삶을 제공할 수 있는 공간으로 만들 수는 없는 것인가? 하는 의문이 든다. 인천 도심의 재생사업도 많은 도시들이 벤치마킹하는 모범사례로 만드는 노력이 필요하다.

인천의 구도심은 상업기능을 중심으로 인천 발전의 중심지 역할을 해왔다. 시대적 상황은 바뀌었지만 도심의 중심성, 역사성을 회복하면서 새로운 경

제활동의 중심지 역할을 해야 할 것이다. 인천경제의 지속적인 성장을 추구하기 위해 선진도시 사례에서 배워야 할 점은 다음과 같은 몇 가지들이다. 첫째, 인천시 전체 개발구상 하에서 도시재생의 방향성을 명확하게 설정해야 한다. 인천시 전체의 비전과 계획을 수립하고, 구 도심지역의 역할을 명확하게 설정하여야 한다. 둘째, 인천 지역의 자원과 특성을 최대한 살릴 수 있는 사업체제 구축이 필요하다. 셋째, 구 도심 공간을 거점으로 하여 도심의 재생이 다른 지역으로 확산되어 지역 전체의 경제 활성화로 이어지도록 하는 전략이 필요하다.

이러한 점들을 종합하여 인천 도심재생의 기본방향을 다음과 같이 설정해 보기로 한다.

1. 도시재생의 기본방향

첫째, 도심에 역사성이 공존하는 품격 있는 산업 환경을 정비해야 한다. 지금까지의 도시개발 사업은 주로 공급자 논리로 획일적인 방식으로 추진되어 온 측면이 많다. 침체된 상업지역에 주거위주의 주상복합 건물이 들어서고, 노후화된 공업지역에 대규모 아파트단지가 조성되는 것을 자주 목격할 수 있다. 그 결과 도시의 개성이 사라지고 경쟁력도 없어지는 도시가 되어 버린다. 이러한 문제를 개선하기 위해서는 도시에서 생활하는 시민이나 사업하는 기업 등 경제 주체들의 관점에서 지속가능한 발전방향을 고려해야 한다. 시민의 소비활동, 기업의 활력이나 투자의욕을 창출하는 수요 유발형 재생이 필요하다. 도심의 역사성과 장소성을 회복하면서 매력 있고 개성 있는 경제 공간으로 만들어야 한다. 도심에 새로운 가치와 부가가치를 제공해 줄 생산자서비스업, 도시형 첨단산업, 창조산업, 문화·관광·레저산업 등이 서로 투자하려고 하는 공간으로 만들어야 한다.

둘째, 우수한 인재가 쾌적하게 거주할 수 있는 생활공간을 만들어야 한다. 글로벌 경쟁체제 하에서 도시의 경쟁력을 확보하기 위해서는 국내외적으로 우수 인재를 유치해야 한다. 글로벌 인재가 거주하고 활동할 수 있는 공간, 다문화 교류활동 시설, 생활편의 시설, 문화시설 등을 정비하여 우수한 인재가 일하고, 즐기고, 생활할 수 있는 공간을 창출하도록 해야 한다.

셋째, 글로벌 환경을 조성해야 한다. 글로벌 인재가 모여서 경제활동을 하고 생활하기 위해서는 그에 걸맞는 도시 인프라가 갖추어져야 하는데, 그동안 도시재생은 단순한 토목건축 사업에 지나지 않았으며, 인천의 도시재생 사업 목록을 살펴보면 거의 대부분이 토목건축 사업임을 알 수 있다. 이제는 ‘사람, 지혜, 기술, 문화’의 융합이 일어날 수 있는 공간으로 만들어야 한다.

2. 산업기능 확충방안

1) 품격 있는 산업 환경의 정비

도시의 활력은 다양한 일자리를 제공하는 경제 활동의 역동성에 달려 있다. 도심부에 노후 공간을 정비하고 도시형산업이나 고차도시기능을 집적시키는 것은 도시재생의 가장 중요한 목표임에 틀림없다. 품격 있고 역사성 있는 산업 환경을 조성함으로써 기존산업의 고부가가치화는 물론이고 신산업의 활발한 창업이 일어나도록 해야 할 것이다.

이를 위해서는 첫째 기존 도심산업의 경쟁력을 높이는 전략이 필요하다. 특히 도심에 큰 비중을 차지하고 있는 도소매업, 음식숙박업 등에 종사하는 소상공인의 서비스 수준을 높이고 노하우를 증진시켜야 한다. 그렇게 하기 위해서는 업체의 규모화가 필요하고 업체의 연구개발, 마케팅, 브랜드, 인재, 시설수준에서 역량을 높여야 한다. 도시개발과 관련해

서는 도시를 활성화할 상업시설 정비, 문화교류시설 등 어메니티 공간도 증진되어야 한다.

둘째, 새로운 산업을 창출하기 위한 시스템을 만들어야 한다. 특히 도심부 입지를 지향하는 소프트웨어, 콘텐츠 산업 등 도시형산업, 생산자서비스업, 교육사업, 금융기능 등 고차도시기능의 집적을 양적·질적으로 강화해야 한다. 창조산업 역시 새로운 산업이 될 수 있다. 새로운 산업을 수용하기 위해서는 최첨단 오피스 공간은 물론 미술관 등 복합문화시설을 정비할 필요가 있다. 스페인 빌바오에서 구겐하임 미술관을 유치하여 도시의 가치를 창출하려 했고, 일본 요코하마의 창조도시 전략, 도쿄의 롯폰기 힐스, 미드타운 등에서도 시사점을 얻을 수 있다. 중국 상하이에서 노후공장을 개조하여 창조산업을 유치하여 인큐베이팅하는 사례도 보았다. 인천 구도심의 건축물, 공간 등을 모두 헐어버리고 역사

도 없고 일관성도 없는 도시로 만들 것이 아니라, 보존이 필요한 공간을 활용하여 창조적인 기능이 활발하게 이루어질 수 있도록 해야 한다. 새로운 산업육성을 지원하는 프로그램을 마련하는 것은 뉴욕의 실리콘 밸리 사례가 도움이 될 것이다. 뉴욕은 IT산업의 집적이 진행 중일 때, NYITC라는 산업지원시설을 설치하고 다양한 인센티브를 제공하면서 관련 산업의 입지를 촉진시키고 고용을 창출하여 도시재생에 성공한 바 있다. 또 대상산업이 집적한 지구를 산업진흥지구로 지정하여, 재산세 감면, 임대세 공제, 전기요금 인하, 빌딩 임대료 인하 등의 인센티브를 제공하였다.

셋째, 인천은 항만과 공항을 갖춘 국제교류의 관문 도시이며, 구도심은 항만과 인접한 곳이다. 따라서 국제교류 기능을 강화하고 항만, 공항과 관련한 선박, 해운 관련 중추관리 기능을 집적시켜 국제 물류산업, 항공산업, 해운산업을 육성하기 좋은 여건을 갖추고 있다. 또 컨벤션, 유통, 문화 공간 등 집객 기능을 강화하여 문화적 매력도 갖추어야 한다. 도시는 사람과 정보가 모이면서 교류활동이 활발해지고 품격 있는 공간으로 발전하게 된다. 결과적으로 인천도심을 경제적으로 활력 있고, 매력적인 공간으로 만들어 많은 사람들이 방문하는 지속가능한 발전이 가능하도록 해야 한다.

넷째, 인천의 특성을 살린 어메니티 공간을 정비하여 인천이라는 도시의 브랜드 가치를 높이도록 해야 한다. 산업기능을 도입하기 위해서도 도시 브랜드의 확립은 중요하다. 도심재생 사업을 통해 인천의 브랜드 가치를 높이고 인천만의 이미지를 창출하도록 해야 한다. 어메니티 공간은 우수 인재를 끌어들이고 정주시키고, 창조력을 발휘하게 하며, 미래형 지식산업을 육성하는 배양지가 된다. 세계적으로 상품이 범람하고 경쟁이 치열한 가운데 인천이 경쟁하기 위해서는 우선 생산되는 상품·서비스의 고부가가치화가 필요하다. 이와 동시에 필요한 것은 인천 지역의 이미지 브랜드화이다. 이 두 가지가 상호 상승 작용하여 인천 지역의 브랜드가 확립되고 제품이나 서비스가 고가로 판매된다면 산업기능의 유치는

쉽게 해결 될 것이다.

2) 쾌적하고 매력 있는 생활공간 조성

도심의 활기를 되찾고 유지하기 위해서는 어느 정도의 주거기능을 확보할 필요가 있다. 그러나 도시의 개성을 창조하지 못하는 대규모 아파트단지 조성은 억제하는 것이 바람직하며, 장기적인 관점에서 품격 있는 주택공간을 조성하는 것이 필요하다. 즉 국내외 모든 사람들에게 매력 있고 편리하며 주변과의 조화를 이루는 주거공간을 만들어야 한다.

유럽의 도시들에서 흔히 볼 수 있듯이 도심에서 사람들이 교류하고 휴게할 수 있는 광장과 같은 공간 마련, 건물배치, 교통, 접근성 등에도 배려가 있어야 한다.

외국의 전문가들에게도 인천의 생활환경 개선과정에 적극적으로 참여할 수 있는 기회를 부여할 필요가 있다. 또한 민간부문의 창의적이고 자발적인 참여를 유도하고 장려할 수 있는 인센티브를 제공해야 한다. 특히 시민들의 참여 없이는 쾌적하고 어메니티 높은 생활공간을 조성하기 어렵기 때문이다.

3) 글로벌 환경 조성

인천이 글로벌도시가 되기 위해서는 수준 높은 오피스가 제공되면서 세계와 연계할 수 있는 네트워크의 거점이 되어야 한다. 세계의 자본, 사람, 문화가 모이고 교류할 수 있는 인프라의 구축, 즉 인천의 특성을 갖춘 문화 공간 조성, 정보통신기반 구축, 저탄소도시 기반구축, 다문화사회 인프라 구축 등이 필요하다.

인천의 글로벌도시를 위한 환경조성 전략으로는 첫째, 세계적인 조형미, 기능성을 갖춘 미술관이나 문화공간을 만들어 인천의 명소 중 하나로 조성하고, 다양한 문화를 소개하는 전문시설로 운용하도록 한다. 그리고 인천의 문화, 이벤트, 관광, 기타 사항에 대한 국내외 홍보에 민간과 협력하여 추진하도록 한다. 이를 위해서는 인센티브를 마련하여 민간과

공공이 원원할 수 있도록 해야 할 것이다.

둘째, 외국인이 생활하기 편리한 도심을 만들어야 한다. 도로표시, 버스/지하철 지도, 안내책자, 관광 가이드책자, 식당메뉴 등에 외국어 병용 서비스를 실시하고, 외국어 표기 시 표준화되고 일관성 있는 표기법을 사용하도록 가이드라인을 마련해야 한다. 중소기업에도 영어 사용가능한 인력을 충원할 수 있도록 지원하고, 이들 기업들의 외국인 네트워킹을 장려해야 한다. 또 인천시에서 운영하는 각종 외국인을 위한 지원 활동과 민간 지원활동에 대한 정보를 적극적으로 홍보하고, 그 수준을 제고하도록 해야 한다.

셋째, 정보통신기반 구축이 필요하다. 유 시티 구축 등 정보통신망의 IT기반을 갖춘 도시재생은 21세기 도시 인프라 정비 시 중요하다. 도시재생 사업 시 RFID, 센서 네트워크, 광대역통합 등 유비쿼터스 인프라를 유치하게 되면, 이를 기반으로 정보통신 산업이 발전하고, 시민들에게 보다 편리한 생활환경을

제공하게 될 것이다(서울시정개발연구원, 2005). 이러한 사업을 원활하게 추진하기 위해서는 전선, 광케이블, 상하수도, 가스 등 시설을 지하 공동구로 수용하는 방안도 고려하여야 한다.

넷째, 자원 순환형 사회 시스템을 구축해야 한다. 차세대 도시 에너지 시스템을 구축하고, 도시 폐기물 리사이클을 위한 인프라를 구축해야 한다. 토지의 고도 이용으로 에너지 소비가 높을 것으로 예상됨에 따라 산업 진흥과 동시에 환경을 배려하는 개발이 되도록 유도할 필요가 있다. 고효율 에너지 시스템, 지역 에너지관리 시스템의 도입도 검토할 필요가 있다. 그리고 폐기물 최소화와 재활용을 지향하는 자원 순환형 시스템을 구축하도록 하여야 한다.

다섯째, 도시의 이동성을 제고해야 한다. 효율성 높은 도시 간선망 구축은 어느 시대라도 필요하고 중요한 목표이다. 도시 교통시스템을 효율적으로 재구축해야 하며, 어느 지역보다 인천은 도시 로지스틱의 재구축도 필요하다.

3. 사업추진 방식

1) 사업계획의 명확화

도시 공간구조는 가역성이 부족하므로 초기의 계획 수립 시 모든 지혜를 모아야 한다. 도시재생에 대한 장기 구상을 명확하게 설정한 다음 착실하게 시행해 나가도록 해야 한다. 지금까지 개별적으로 추진해 오던 사업이나 계획도, 장기적인 관점에서 재검토하여 사업들을 연계하고 통합하여 효과를 극대화할 수 있도록 해야 한다.

산업구조의 변동 속에서 목표산업을 명확하게 설정하고, 산업진흥과 도시개발을 일체적으로 추진함으로써 사업의 효과를 높이도록 해야 한다. 특히 신성장동력 산업 창출을 시가지 재생사업과 함께 추진하기 위해서는 전략산업 집적을 유도하는 산업클러스터 구축 전략이 필요하다. 이를 위해서는 산업클러스터의 성격을 명확하게 설정하고, 그 집적을 촉진하기 위한 시책과 정비 방안을 추진하는 것이 중요하다.

2) 사업의 단계적 확산

구 도심지역을 지역의 고유 특성과 잠재력을 극대화할 수 있는 전략산업 클러스터의 거점지역으로 우선 육성하도록 한다. 이를 위해서는 앞에서 언급한 바와 같이 구역 지정, 거점시설 정비, 인센티브 제공 등의 정책수단을 구사할 수 있다. 그러나 산업 클러스터는 공간적으로 한정할 수 없으므로 보다 광역적 차원에서 검토하고 고려해야 한다. 따라서 도심을 전략산업 클러스터의 거점으로 육성하고, 관련 산업은 물론 공간적으로도 확산되는 시스템을 구축해야 한다. 도심지역의 산업기능이 회복되면 다른 지역과 연계하는 사업을 통해 도시재생 사업의 효과를 확산시키도록 하고, 이를 위해서 도로, 모노레일 또는 전철 축을 통한 주요 지점간의 기능을 원활하게 연계되도록 해야 한다. 이러한 확산효과가 장기적으로는 인천지역 전체로 확대되고 도시의 지속가능한 발전을 가능하게 할 것이다.

3) 관련주체들의 연계

인천 도시재생의 방향과 목표를 명확하게 설정하고 성공적으로 추진하기 위해서는 시민, 기업, 지자체, 정부 등 관련 주체들이 계획 단계에서부터 참여하여야 한다. 각 주체들의 서로 다른 의견을 수렴하여 합의를 형성하고, 결정된 사항을 실행하여, 당사자로서 사회적 책임을 다하도록 해야 한다.

이와 관련한 행정지원 역시 중요하다. 민간개발사업자가 창의적인 아이디어를 가지고 사업에 참여할 수 있도록 규제 완화, 행정 간소화가 필요하다. 민간 사업자들의 시간 리스크를 경감할 수 있도록 행정절차를 간소화하고 사업 기간을 명확하게 하여 지역 특성을 살려 민간의 창의적 아이디어를 살릴 수 있는 제도를 개발하고, 관련 공공시설을 정비하는 지원방안이 필요하다.

V. 맺는말

인천의 도심 재생 사업은 노후화된 시가지를 정비하고 침체된 산업을 진흥하고자 하는 두 가지 목표를 동시에 달성해야 한다. 따라서 시가지 재정비와 산업진흥 정책을 일체적으로 계획하고 추진하는 것이 바람직하다.

도시재생은 정부나 지자체의 힘만으로 이루어질 수 없다. 이는 도시에서 생활하는 시민이나 기업들이 자신의 문제로 인식하고 창의적인 지혜를 결집시킬 때 가능해진다. 지방자치단체나 정부는 민간주체들이 창의적인 지혜를 모을 수 있도록 유도하고 지원하는 시스템 정비가 중요하다.

도시재생 사업에 산업기능을 유치하기 위해서는 간접적인 방법을 채택하는 것이 바람직할 것이다. 직접적인 유치보다는 산업 활동에 좋은 환경을 마련하고 품격있는 도시공간을 창출하는 것이 바람직할 것이다. 이는 어메니티가 풍부한 도시공간을 조성하면서 우수인재를 유치하고 미래형지식산업을 육성하는 전략이다.

매력 있고 경쟁력 있는 도시재생 사업을 위해서는 도시계획, 교통, 산업, 환경 분야가 종합적으로 어우러지는 계획을 세워야 한다. 근시안적이고 공급자 일변도의 도시재개발이 아니라 장기적이고 글로벌 차원에서 명품도시를 만드는 사업이 되도록 지혜를

모아야 할 것이다. 이러한 사업을 추진하기 위해서는 시민, 기업, 지자체, 정부의 참여와 협력이 전제되어야 한다.

참고문헌

- 김번욱·황중호, 『인천산업의 재생방안』, 인천발전연구원, 2003.
- 김천권, “인천 송도경제자유구역의 초국적 도시 조성을 위한 SWOT분석,” 『한국도시지리학회지』 제11권 2호, 2008.
- 라도삼·조아라, 『서울의 도시경쟁력 제고를 위한 Cultureonomics 전략연구』, 서울시정개발연구원, 2007.
- 서울시정개발연구원, 『서울시 U-City 구축을 위한 기초연구』, 2005.
- 신창호, “자치시대의 지역활성화 방안,” 『자치공론』 통권4호, 1995.8.
- 신창호, “외국도시의 경제 살리기 우수 사례,” 『월간공공정책 2』, 2006. 8.
- 이충현·최정환, 『인천 구도심지역의 재생방안 연구』, 인천발전연구원, 2003.
- 이인재, “인천의 도시재생 추진 방향 - 구도심지역 재생을 중심으로-,” 한일 도시재생 국제심포지움 『선진 도시재생 사례와 인천의 과제』, 2004.
- 세키구치 요시유키, “비 「성장·확대」의 시대 도시재생을 요코하마에서부터 생각한다,” 한일 도시재생 국제심포지움 『선진 도시재생 사례와 인천의 과제』, 2004.
- 名取雅彦, “都市再生地区のあり方に関する検討,” 『地域経営ニュースレター』, 野村総合研究所, 2002.8.
- 宮本憲一 외, 『地域経済学』, 東京有斐閣ブックス, 1990.
- 野村総合研究所 都市再生戦略研究会, “「都市再生」戦略の提案 -ゼントリフィケーション・プラン-,” 『地域経営ニュースレター』, 野村総合研究所, 2001.6.
- 日本政策投資銀行 南九州支店, 『地方再生にはブランド化』, 南九州 地域振興レポート vol.7, 2004.2.
- 小野由理, “産業集積と地域ブランド-秋葉原地域をケースとして”, 『自治体チャンネル』, 2003.11.
- 吉本光宏, “ビルバオ市における都市再生のチャレンジ - グッゲンハイム美術館の影に隠された都市基盤整備事業”, 『文化による都市の再生- 欧州の事例から』, 2004.
www.yano.co.jp/china/report/2006/0215/index.html

기 획 논 단

02

기성시가지재생을 위한 새로운 토지이용 및 개발수법 도입방안 연구

A Study on the Incentive Systems and Urban Development Method for Urban
Regeneration

이 삼 수 (Lee, Sam-su) | 한국토지공사 국토도시연구원 책임연구원

초 록

현재 개발사업 위주의 제도정비만으로는 기성시가지 및 도심부의 효율적인 토지이용에는 한계가 있으며, 도시재생을 위한 새로운 도시계획 및 토지이용 측면의 제도정비가 절실히 요구되고 있다. 따라서 본 연구는 기존 도심의 토지이용의 효율화를 추진하기 위한 새로운 형태의 도시계획 실행수법의 도입방안을 제시하고자 한다. 이를 위해 현행 제도들의 한계를 분석하고, 해외의 다양한 사례제도를 통하여 우리나라의 상황에 맞는 토지이용 고도화 및 효율화를 위한 실행방안을 제시하고자 한다. 또한 외국의 도시계획 실행수법으로서 도시계획제도로는 미국의 계획단위

개발, 일본의 지구계획, 독일의 B플랜과 프로젝트 B플랜을 검토하였으며, 특별용도지역제도로는 미국의 특별조닝 지구제도, 일본의 도시재생특별지구, 싱가포르의 White Zone을 대상으로 하였다. 그리고 토지이용 유도수법으로 용적이전제도를 중심으로 검토하였다.

주제어 : 기성시가지, 도시재생사업, 토지이용계획, 도시개발수법, 유도수법

Abstract

Currently Institutions development of development-oriented projects is limited in effective land use in Built-up area, and so the institutional development of urban planning and land use is desperately required for urban regeneration. The purpose of this research is to provide a background and framework of newly introduced urban planning and land use tools, and this research also draws factors for a successful urban planning system implementation and implications to Korea situation through case studies.

Case studies of foreign urban planning systems are

as follows. : Planned Unit Development(US), B-Plan and Project B-Plan(Germany) District Planning(Japan), Special Zoing District(US), Special District for Urban Regeneration(Japan), White Zone(Singapore) and Transfer Floor Area Ratio(Japan).

subject keywords : Built-up Area, Urban Regeneration Project, Land Use Planning, Urban Development Method, Incentive System

기성시가지재생을 위한 새로운 토지이용 및 개발수법 도입방안 연구

A Study on the Incentive Systems and Urban Development Method for Urban Regeneration

이 삼 수 (Lee, Sam-su) | 한국토지공사 국토도시연구원 책임연구원

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

도시의 외연적 확산과 토지자원의 효율적인 관리 차원에서 도시의 평면적인 이용개념은 한계를 보이고 있으며, 이를 해결하기 위하여 다양한 도시개발 및 정비사업을 통하여 기성시가지의 도시환경의 질적 향상에 노력을 기울이고 있다. 하지만 이러한 개발사업 위주의 제도정비만으로는 기성시가지 및 도심부의 효율적인 토지이용에는 한계가 있으며, 이를 위해서는 새로운 도시계획 및 토지이용 측면의 제도정비가 절실히 요구되고 있다.

이러한 문제인식에서 우리나라에서는 도시재개발 또는 도시재생의 방법으로서 복합용도개발이 추진되기 시작하였으며, 도심의 재개발사업에서 고층 입체화된 시설에 다양한 기능의 복합화가 이루어지고 있다.

도시재생사업은 단순히 공동주택 중심의 주거지역만 개발하고자 하는 것이 아니라 업무, 상업 등 다양한 도시기능을 담아낼 수 있는 복합화 및 입체화 전략이 필요하다.

하지만 기존도시의 중심지위계와 특성에 따른 역세권 개발밀도의 차등적인 계획 및 권장용도가 부재하며, 중심지위계가 아닌 간선변, 간선이면부 등 접도조건(사선제한)에 따라 계획이 이루어져 지역의 발전에 중요한 용도 및 문화복지시설의 지정은 거의 없고, 업무·상업 등을 권장용도로 계획하는 왜곡된 모습이 발생하고 있다.

기존 도심에서의 토지이용의 고도화 및 효율화를 담보하기 위한 도시재생사업 등 특정단위개발을 추진하기 위한 도시계획의 제도적인 장치가 미약하다.

특히 우리나라에서 도심역세권개발과 관련해서는 주요제도로서는 지구단위계획이 있으나, 기존 용도지역제 및 개별필지단위의 개발밀도의 틀을 벗어나지 못하는 등의 한계가 있다.

최근 정부에서도 역세권 고밀도 개발을 추진하기 위한 제도적인 장치를 검토 중이며, 역세권 지구단위계획구역 내 주거지 고밀개발을 추진 중이며, 중앙정부는 역세권 재정비촉진지구 지정을 통한 광역개발 추진을 도모하고 있다.

2. 연구의 대상 및 내용

본 연구는 현재 우리나라의 도시정비사업 및 재정비촉진사업 등에서 도심부내의 토지이용을 고도화·효율화하고, 도시재생사업을 활성화하기 위한 물리적 계획기법을 도입하기 위하여 외국의 도시계획 실행수법으로서 도시계획제도로는 미국의 계획단위개발, 일본의 지구계획, 독일의 B플랜과 프로젝트 B플랜을 검토하였으며, 특별용도지역제도로는 미국의 특별조닝지구제도, 일본의 도시재생특별지구, 싱가포르의 White Zone을 대상으로 하였다. 그리

따라서 역세권 등 기존 도심의 토지이용의 효율화를 추진하기 위한 새로운 형태의 도시계획 실행수단이 필요하고, 획일화된 토지이용에서 벗어나 지역특성을 제대로 반영하여 효율적인 토지이용을 도모하기 위한 계획수법 도입이 절실히 요구되고 있다. 이를 위해 현행 제도들의 한계를 분석하고, 해외의 다양한 사례제도를 통하여 우리나라의 상황에 맞는 토지이용 고도화 및 효율화를 위한 실행방안을 제시하고자 한다.

고 토지이용 유도수법으로 용적이전제도를 중심으로 검토하였다.

본 연구의 내용은 먼저 현재 우리나라 및 인천시 등의 도시재생사업의 추진동향을 살펴보고, 도시재생사업에서의 토지이용 및 개발기법 등의 한계점을 분석하였다. 또한 외국의 도시계획제도 등을 통하여 우리나라의 도시재생사업에서의 적용가능성을 분석하였다.

Ⅱ. 기존 연구검토

기성시가지의 도시재생을 위한 정비수법 및 새로운 토지이용기법에 관한 기존 연구는 크게 입체도시계획제도, 복합용도개발, 그리고 개발권양도 및 용적이전제도 등이 대표적이라 할 수 있다. 또한 최근 도시재생과 관련하여 합리적이고 일관성있는 토지이용제도의 기반구축을 위해 다양한 연구가 이루어지고 있으며, 최근의 연구를 중심으로 정리하였다.¹⁾

우리나라에서 입체도시계획제도는 도시계획 및

교통, 지하공간, 그리고 토지의 소유제도 등으로 분류될 수 있으며, 이와 관련된 법률로는 “국토의계획 및이용에관한법률(이하 국토계획법)”, “도로법”, “건축법”, “도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙” 등이 대표적이라 할 수 있다. 또한 이와 관련한 연구로는 조상운(2006)²⁾의 연구에서 국내 입체도시계획제도의 문제점과 해외 사례의 시사점, 사례지역(인천시 가정오거리)의 입체화 적용에 따른 문

1) 아직 도시재생 또는 도시재생사업에 관한 논의도 충분하지 않지만, 최근 도시재생에 관한 다양한 연구가 발표되고 있어 본 연구의 특성상 도시재생과 관련된 연구의 검토는 생략하였다.

2) 조상운(2006), 입체도시계획제도 활성화 방안 연구, 인천발전연구원

제점, 그리고 입체도시계획제도 개선방안 등을 구체적으로 도출하였으며, 정중대외(2006)³⁾의 연구에서는 입체도시계획 관련제도 및 적용사례, 그리고 우리나라에서의 적용가능성에 관하여 분석하였다.

복합용도개발과 관련된 연구는 신두식외(2008)⁴⁾의 연구에서는 외국의 복합용도개발 관련정책 및 제도를 통해 우리나라의 복합용도개발 관련 정책 및 제도의 방향성을 제시하였다. 또한 김현수외(2007)⁵⁾의 연구에서는 도시설계개념을 바탕으로 복합용도개발의 계획요소를 도출하고 복합용도 설계의 가이드라인을 제시하고자 하였다. 그러나 현행 우리나라의 복합용도개발의 문제점으로서의 기존 재개발사업의 관점에서 복합용도개발을 수행하고 있기 때문에 기존의 점적인 개발, 단순한 용도복합, 경제성만을 고려한 주거기능 위주의 복합용도개발을 들었다. 따라서 복합용도개발을 도시재생수법으로서 보다 포괄적이고 입체적이며, 연계적인 개념으로 접근의 필요성을 언급하였다.

또한 개발권양도제(Transfer of Development Rights, TDR) 및 용적이전제도에 관한 연구로서는 미국의 개발권양도제에 관한 연구, 일본의 용적이전제도, 그리고 서울시에서 추진하고 있는 결합개발방식제도 등이 대표적이라 할 수 있다. 개발권양도제⁶⁾와 용적이전제도⁷⁾의 경우 미국과 일본의 제도검토를 통해 우리나라에 도입방안 등을 제시하고 있으며, 결합개발방식제도⁸⁾는 구릉지 노후불량주택지의 원활한 정비사업추진과 구릉지의 도시경관을 보호하기 위한 목적으로 경관보호가 필요한 구릉지구역과

고밀개발이 가능한 역세권구역을 한 개의 사업구역으로 묶어 구릉지의 개발권을 역세권에 이전하는 제도로써 개발권의 이전이라는 측면에서는 미국의 개발권양도제, 두 지역을 한 개의 사업구역으로 인식한다는 측면에서는 일본의 용적이전제도가 혼합된 형태라고 할 수 있다.

각국에서의 제도 도입배경을 살펴보면, 일본의 경우에는 민간주도의 시가지재개발(도심재개발)의 활성화를 위해 도심과 중심시가지에 대하여 토지의 유효이용·고도이용을 도모, 원활히 추진하기 위하여 공공의 지원차원에서 용적이전제도를 활용하고 있으며, 미국의 경우에는 지속가능한 토지이용과 환경보전을 위하여 공공이 주도하여 개발권매입(선매)제도(PDR: Purchase of Development Rights)와 개발권양도제 등의 제도가 활용되었다. 그리고 우리나라의 경우에는 일본보다는 미국의 개발권양도제와 같이 개발제한구역 및 도시계획시설규제 등으로 인한 도시계획손실보상 측면에서 개발권의 이전을 공공이 주도적으로 제도도입을 모색하고 있는 등 각국의 상황에 맞게 다양하게 적용되고 있음을 알 수 있다(김창석·이삼수:2005).

이와 같이 최근 도시재생과 관련하여 합리적이고 일관성있는 토지이용제도의 기반구축을 위해 다양한 연구가 이루어지고 있지만 기성시가지의 토지이용의 효율성 제고라고 하는 근본적인 문제해결 측면에서의 도시계획체계 및 토지이용 유도수법 등에 관한 보다 심층적인 연구가 필요하다고 할 수 있다.

3) 정중대외(2005), "입체도시계획제도의 현황과 국내 적용방안에 관한 연구", 대한국토도시계획학회 2005년 정기학술대회 발표 논문집, pp.45-54

4) 신두식외(2008), "복합용도개발 관련정책 및 제도의 방향정립에 관한 연구", 한국도시설계학회 2008년 춘계학술대회 발표논문집, pp.155-166

5) 김현수외(2007), "대규모 복합용도개발 계획의 도시설계 특성에 관한 연구", 대한국토도시계획학회 2007년 정기학술대회 발표 논문집, pp.1361-1371

6) 김현수(2004), "개발권양도제(TDR)의 제도화 방안", 개발권양도제 도입방안에 관한 세미나자료집, 대한국토도시계획학회

김현수외(2005), "개발권양도제(TDR)의 제도화방안 연구", 국토계획 제40권 5호, pp.7-23

7) 김창석·이삼수(2005), "일본의 용적이전제도 운용실태와 우리나라에서의 적용가능성에 관한 연구 : 특례용적률적용구역제도를 중심으로", 국토계획 제40권 4호, pp.27-44

8) 서울시정개발연구원(2006), 구릉지 경관보호와 정비촉진을 위한 결합개발제도 연구

Ⅲ. 도시재생사업의 추진동향 및 문제점

1. 도시재생사업관련 법·제도 동향

국내에서 재개발, 도시정비 등 도시재생사업과 관련된 주요 제도는 경제개발 및 도시개발 과정에서 파생되어온 문제점들을 개선하기 위한 차원에서 발달되었다. 1973년 「주택개량촉진에 관한 임시조치법」의 제정을 시작으로 이후 1976년 「도시재개발법」과 1989년 「도시저소득주민의주거환경개선을위한 임시조치법」, 2002년 「도시및주거환경정비법」, 2005년 「도시재정비촉진에관한특별법」(2006년 07월 시행)등이 제정됨으로 인해 기존 제도의 문제와 미비점들이 일부 개선되었다.

주요 도시개발 및 정비사업은 서울 등 대도시의 기성시가지에서 부족한 주택공급문제를 해결하기 위한 주요 수단으로 활용되어 왔기 때문에 관련 법과 제도가 이러한 주거위주의 정비사업에 초점이 맞추어졌다.

따라서 재개발 및 재건축사업, 주거환경개선사업 등

은 노후 주거환경을 개선하고 기성시가지내 부족한 주택을 공급하는 등 도시기능을 향상시키는 데 일정 부분 기여하였지만, 거주민들의 생활을 지속하고 지역 공동체를 유지하기 위한 지원체계는 매우 미약하였다. 도시재개발법에 의한 기존의 재개발사업은 개발이익 차원에서 사업지구 분리를 용이하게 하고 개별 단위 사업별로 시행되었으며, 그 결과 주변 경관과의 부조화, 주요 공공·편익시설의 부족 등 난개발을 초래하여 균형적 도시발전을 유도하지 못하였다. 또한 노후·불량 주거환경의 정비를 위한 유사한 사업들이 각기 상이한 법(도시재개발법(주택재개발사업), 도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법(주거환경개선사업)·주택건설촉진법(재건축사업)에 근거하여 개별적으로 시행됨으로써 법 운영상의 혼란 뿐 아니라 정비사업의 효과를 살리지 못하는 문제가 있었다.

기존의 도시정비 관련사업(주택재개발사업, 주택

기존 도시정비사업		도시재정비촉진사업
• 개별적·소규모 정비사업 시행		• 광역적 정비사업 시행
- 기반시설 미비 - 국지적·부정형·불균형 개발 (→ 또 다른 난개발 초래)	⇒	- 도시기반시설의 획기적 개선 - 기존도시의 주택공급확대 - 도시의 균형발전 도모
※ 재개발·재건축 10,000㎡이상 (서울시 재개발평균 46,000㎡)		※ 주거지형 : 50만㎡이상, 중심지형 : 20만㎡이상
• 민간부문 주도의 개발		• 공공부문의 역할 확대
- 사익에 치중, 공공편익시설 취약 - 막대한 사업비조달능력 부재 - 사업추진과정의 불투명 - 각종 분쟁 및 비리발생 - 사업기간 장기간 소요	⇒	- 재정비촉진계획의 수립 - 총괄사업관리자 지정 - 기반시설 선 투자 - 사업추진지연시 총괄사업관리자가 직접 사업시행 - 사업기간 단축
• 공공부문의 역할 소극적		

자료 : 이삼수·임수정(2008)

〈그림 1〉 기존 도시정비사업과 도시재정비사업의 비교

재건축사업, 주거환경개선사업, 도시환경정비사업)의 통·폐합과 미비점을 보완하기 위하여 2002년에 「도시및주거환경정비법」을 제정하여 일체적으로 운영할 수 있는 제도적 토대를 마련하였다.

2005년 12월 ‘도시재정비촉진을 위한 특별법(이하 ‘도시재정비촉진법’)(‘06.07 시행)을 제정하여 공공주도의 광역적인 도시재생사업을 추진하고자 하였다. ‘도시재정비촉진을 위한 특별법’의 시행으로 기존 조합과 민간 사업시행자 중심으로 진행되던 재개발이나 재건축 중심의 사업방식이 공공주도로

전환되어 보다 광역화된 사업방식이 가능하며, 기존의 국부적 재개발 사업으로 인해 각종 기반시설 부족 등의 도시문제를 극복하기 위해 생활권역별 기반시설을 갖춘 도시재생사업을 시행하고자 하였다.

2008년 9월 현재 재정비촉진지구로 지정된 곳은 총 61개 지구이며, 총 지정면적은 62,5km²에 이르고 있다. 그 중에서 서울시가 23개 지구에 20.6km², 경기도가 18개 지구 22.8km², 인천시가 4개 지구 3.19km²로 전체 지정지구수 및 면적의 3분의 2 이상이 수도권 지역에 집중적으로 지정되어 있음을 알 수 있다.

〈표 1〉 도시재정비촉진사업 지구지정 현황 (2008년 9월 1일 현재)

구 분	지구수 (개)	지정면적 (천m ²)	구 분	지구수 (개)	지정면적 (천m ²)
전 국	61	62,483	부 산	5	5,433
수도권	45	46,615	대 전	7	7,438
서울	23	20,633	대 구	1	1,085
인천	4	3,187	충 남	1	404
경기	18	22,795	강 원	2	1,508

〈표 2〉 재정비촉진사업과 지자체 조례의 사업 비교

구 분	도시재정비촉진사업	균형발전사업(서울시)	도시균형발전사업(인천시)
법적근거	도시재정비촉진을 위한 특별법	서울특별시 지역균형발전지원에 관한 조례	인천광역시 도시재생과 균형발전 지원에 관한 조례
목 적	부동산 대책	강남북 균형발전	도시재생 및 도시균형발전
사업유형 및 규모제한*	- 주거지형 : 50만m²이상 - 중심지형 : 20만m²이상	- 뉴타운지구 - 신시가지형 / 주거중심형 / 도심형 - 균형발전촉진지구 - 규모제한 없음	- 도시균형발전사업 - 도시재생사업 - 군·구 균형발전사업 - 시민편익시설 확충사업 - 규모제한 없음
사업시행 방식	- 재정비촉진사업 - 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업 - 도시개발사업 - 시장정비사업 - 도시환경정비사업 - 도시계획시설사업	- 뉴타운사업 - 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업 - 도시개발사업 - 시장정비사업 - 균형발전촉진사업 - 도시환경정비사업 - 도시계획시설사업	- 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업 - 도시개발사업 - 시장정비사업 - 도시환경정비사업 - 도시계획시설사업 - 지구단위계획을 수립하여 시행하는 사업 등

구 분	도시재정비촉진사업	균형발전사업(서울시)	도시균형발전사업(인천시)
구역구분	• 재정비촉진구역 • 존치구역	• 계획정비구역 • 계획관리구역 • 자율정비구역	• 도시균형발전사업지구
구역지정에의 주민동의	• 주민동의 요건 없음	• 도정법에 의하여 주민동의 의무	• 주민동의 요건 없음
절차	지구지정 → 계획수립 (구역지정의제)	지구지정 → 계획수립 → 구역지정	지구지정 → 계획수립 → 구역지정
구역지정 요건완화	• 주택재개발사업 – 구역지정 요건 20%완화 (노후도 제외) – 떨어진 구역을 1개 구역 지정가능 – 부지정형화 위한 10%범위내 확장	–	–
건축특례	• 용도지역조정, 건폐율, 용적률, 건축물높이제한 등 완화 • 학교 및 주차장 시설기준 (중심지형)	–	• 용적률 완화 • 주거용 면적비율 • 용도지역 조정
개발이익 환수	• 기반시설 설치 • 증가용적률의 75% 임대주택 건설	• 별도의 규정 없이 기반시설부담	• 규정 없음
임대주택 확보	• 증가되는 용적률과 연계 • 전체 17% + 증가용적률 75%	• 기존법령에 의한 규모 • 전체세대수의 17%	–
위원회	• 도시재정비위원회(심의, 자문)	• 도시계획위원회(심의), 도시건축공동위원회(심의) • 지역균형발전위원회(자문)	• 도시재정비위원회(통합) (의결권 없음)
사업지원	• 사업협의회(20인 이내)	• 사업지원센터(10인 이내)	–
사업관리	• 사업총괄관리자 : 주공, 토공, 지방공사	–	–
민간투자	• 기반시설 등 민간투자가능	–	–

자료 : 이삼수 · 임수정(2008의 자료를 일부 재수정함)

주) 도시재정비촉진법의 개정을 통하여 인구가 100만 이상이고 150만 미만인 광역시 또는 시에서는 주거지는 40만 제곱미터 이상, 중심지형은 20만 제곱미터 이상, 그리고 인구가 100만 미만인 광역시 또는 시에서는 주거지형은 30만 제곱미터 이상, 중심지형은 15만 제곱미터 이상으로 도시규모에 따라 차등화하였다.

2. 인천시의 도시재생사업 추진현황

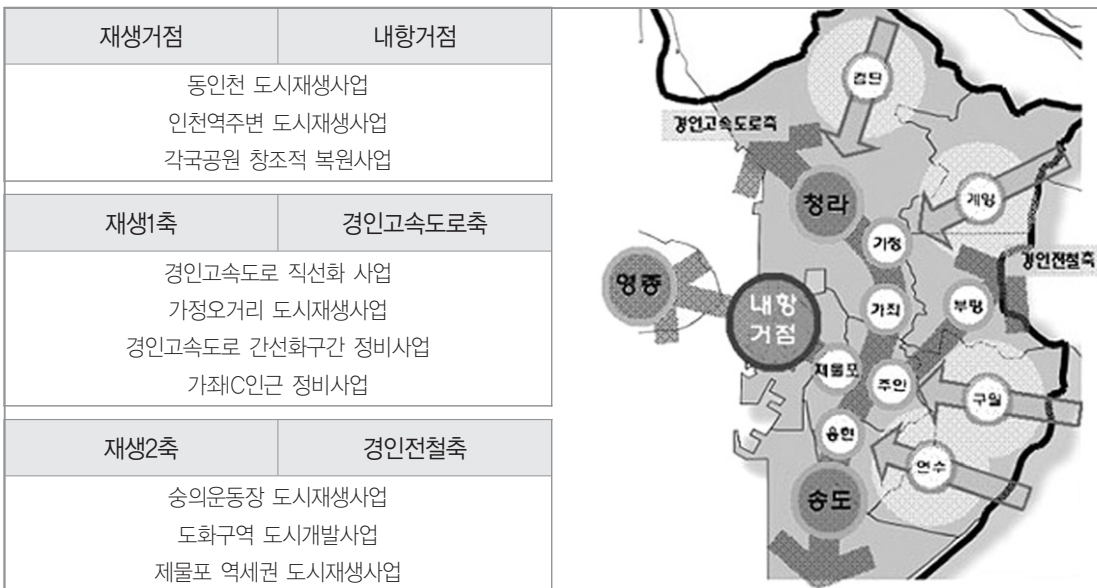
인천시의 도시재생사업은 1980년 이전 형성된 구시가지(항만, 경인전철 주변, 경인고속도로 주변)와 신시가지(연수, 계양)의 도시환경 격차를 해소하고, 2003년 지정된 인천경제자유구역 3개 지구(송도, 영종, 청라) 개발에 따른 인천 기성시가지의 지역간 불균형을 방지하기 위해 추진되고 있다.

구체적으로는 항만과 제조업 중심의 도시기능 쇠퇴 해결을 목적으로 내항을 중심으로 하는 1개 거점과 경인고속도로와 경인전철의 2개 축을 중심으로 도시재생사업을 추진하고 있다. 2006년 6월에 10개 뉴타운 시범구역을 선정하바 있으며, 2008.9월 기준 가좌, 제물포역세권, 동인천역지구 등 4개 재정비촉진지구 지정되어 있다.

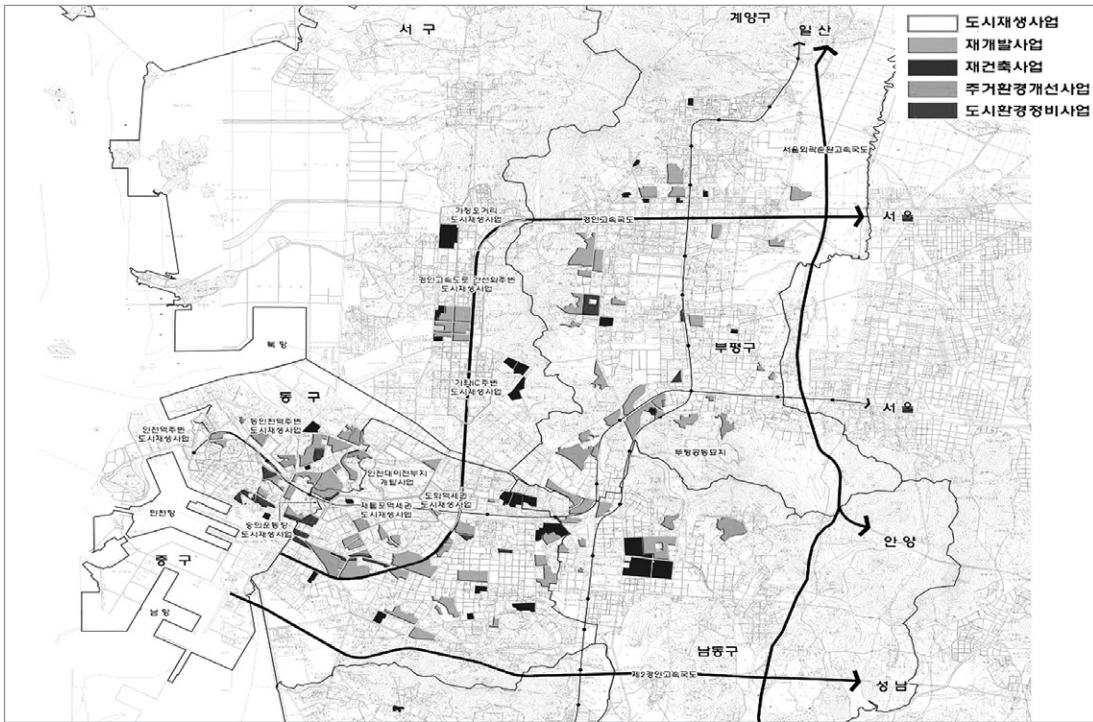
핵심적인 도시재생사업으로는 가정오거리, 경인고속도로 간선화 주변, 가좌IC주변, 도화(인천대)구역, 송의운동장, 제물포역세권, 인천역주변, 동인천역주변 도시재생사업을 들 수 있으며 다양한 근거법제 및 사업으로 추진되고 있는 상황이다. 또한 친수

공간, 문화의 거리, 근대건축물을 활용한 문화시설(박물관) 조성 등 비교적 다양한 측면에서 재생사업을 접근하고 있다.

인천시의 도시재생사업은 상위계획인 2020 인천도시기본계획에 따라 기본계획 설정 및 사업이 추진·관리되고, 재생거점(1단계), 재생축(2단계), 재생권역(2-3단계)으로 도시재생 네트워크를 구축하여 단계적으로 추진하게 되며, 인천시 중 경제자유구역을 제외한 전 지역을 대상으로 경제자유구역의 완료시점인 2020년까지 이루어지도록 하였다.



〈그림 2〉 인천시 도시재생 1거점 2축 도시재생 정책



기존시가지정비사업	건수	규모 (km ²)	사업비	비고
총계	187	20,60 km ²	14조1,464억원	
도시재생사업	8	8,23 km ²	13조9,768억원	
주거환경개선사업	12	1,04 km ²	1,696억원	
재개발, 재건축사업	167	11,33 km ²		민간시행 미계상

도시재생사업		규모(천m ²)	사 업 비	사업기간	법적용
소계	8건	8,232	13조9,768억원	2004~2014	-
가정오거리		972	1조5,805억원	2004~2013	도시개발법
경인고속도로 직선화 주변		3,936	4조8,340억원	2008~2013	재정비촉진법
가좌C주변		676	8,035억원	2005~2013	재정비촉진법
도화(인천대)구역		881	2조6,188억원	2006~2014	도시개발법
송의운동장		90	7,051억원	2005~2013	도시개발법
제물포역세권		945	2조1,783억원	2005~2013	재정비촉진법
인천역주변		440	4,898억원	2004~2013	재정비촉진법
동인천역주변		292	7,668억원	2005~2013	재정비촉진법

자료 : 인천광역시의회 의회정책자료 재정리(2008.04)

〈그림 3〉 인천시 도시재생사업 추진현황

3. 도시재생사업 추진상의 문제점

인천시의 경우 도시재생사업 중에서 앵커사업으로 가정오거리 및 경인고속도로간선화구간 도시재생사업의 경우 입체복합도시, 도화도시개발사업은 교육, 문화복합주거단지, 경인고속도로 직선화사업은 입체도로 등 토지이용 효율화 및 복합개발을 적극적으로 유도하려고 하고 있다.

이와 같이 최근 인천시 등 지자체가 도시재생사업을 적극적으로 추진하고 있으나 도시재생 사업을 추진함에 있어 기존의 도시정비사업이 물리적 측면에 치중했던 것을 그대로 답습하고 있는 등 많은 제도적인 문제점을 내포하고 있다. 도시재생사업의 문제점은 다음과 같이 정리할 수 있다.

첫째, 도시재정비촉진사업 또한 도시재생측면의 요소들을 반영하지 못하고, 소규모, 개별적으로 도시개발 및 정비위주의 사업으로 추진되고 있다는 점이다. 재정비촉진사업이 광역적인 단위에서 계획의 수립 및 인근지역과 공공시설 등의 연계로 지역전체의 정비를 도모하고 있지만, 지역커뮤니티 및 지역경제, 문화 등 도시재생 측면이 간과되고 있다. 또한 기존의 사업성 위주의 한계 및 공공참여의 당위성을 부여하기 위해서는 도시재생사업에 대한 공공의 재원 및 세제 지원 조치가 고려돼야 한다.

둘째, 기존의 도시재생사업은 전국의 도시를 종합적이고 체계적인 도시발전을 도모하는 법제도적 장치가 미흡하였다는 점이다. 도시재생사업이 상위계획 연계, 도시종합발전방향과 부합, 도시환경의 관리 및 정비기능 강화, 사회문화, 산업경제 등을 공공과 민간의 역할분담을 통하여 종합적인 도시발전을 도모하는 방향으로의 전환이 필요하다. 이를 위해서는 사회, 경제, 물리적 지원기법 필요하며, 물리적 계획과 사회적, 경제적 지원이 연계된 프로그램의 개발이 필요하다.

셋째, 지속적이고 통합적인 도시재생의 추진을 위

한 기구 및 조직의 관리운영체계가 미흡하였다. 도시재생사업은 개발과 산업경제, 문화, 복지, 교육 등의 전반에 걸친 관리운영을 함께 고려한 지역의 이미지 및 브랜드 제고를 위한 Area Management⁹⁾ 체계의 구축이 필요하다. 도시재생사업은 다양한 이해관계자 및 사업주체가 참여하기 때문에 사업 주체간 역할 및 비용분담을 체계적으로 제시하여 사업주체간의 갈등을 해소할 중앙정부 및 사업단위의 관리운영 조직체계가 필요하다.

넷째, 기존의 도시개발 및 정비사업이 지속가능한 개발 등 새로운 도시패러다임에 부합하지 못하고 개발중심적인 임기응변식의 대응에 그쳤다는 점이다. 지자체 중심의 전략적인 도시재생 추진계획 및 전략수립여건은 일부 지자체를 제외하면 매우 미흡한 것으로 판단되며, 도시재생은 새로운 도시패러다임 변화 및 개발 뿐만 아니라 커뮤니티 및 지역경제 활성화, 사회문화, 그리고 환경문제 등에 복잡 다양한 사회현상에도 대응할 수 있는 수법개발이 필요하다.

또한 기존 도심에서의 토지이용의 고도화 및 효율화를 담보하고, 도시재생사업 등 특정단위개발에서 입체도시 및 복합용도개발을 위한 추진하기 위한 도시계획의 제도적인 장치 마련이 요구된다.

9) Area Management의 개념에 대해서는 남진·이삼수(2004)와 이삼수·양재섭(2005)에서 구체적으로 언급하고 있다.

4. 도시계획 실행수법의 문제점

우리나라의 대표적인 도시계획 실행수법 중의 하나가 지구단위계획이라 할 수 있으며, 2000년에 도시설계제도와 상세계획제도의 통합운영을 목적으로 지구단위계획이 도입되었고, 2003년부터는 비도시지역의 계획관리지역을 대상으로 한 제2종지구단위계획으로 세분화되었다. 중심지와 주거지를 중심으로 한 지구단위계획 수립이 대부분 완료단계이며, 기정계획의 효율적 운영방안을 모색하고 특화된 개발(정비)사업과 연계할 수 있는 재정비방침의 수립단계에 접어들었다. 하지만 제1종지구단위계획과 실제 재정비계획과는 상당한 괴리를 가지며 다음과 같은 문제점이 있다.

첫째, 상위계획과의 정합성 부족 및 획일적 관리계획의 한계점을 지니고 있다. 일부 계획수립 지역의 경우 용도지역·용도지구 등 상위계획과 중복관리로 인한 비효율성이 발생하며, 시급한 정비 및 개발이 필요한 일부지역의 경우 계획의 미수립으로 개별개발로 인한 문제점 또한 발생하고 있다.

둘째, 계획지침의 실효성 및 계획수법의 한계점을 지니고 있다. 상위계획 지침의 추상적인 기본원칙으

로 지구단위계획 수립 시 구체적인 목표와 전략의 수립이 불가능하고, 다양한 지정목적에도 불구하고 관련 개발(정비)사업 및 계획기법과의 연계성 부족으로 계획시행의 유연성이 결여되어 있다.

셋째, 규제적 계획운영에 따른 개발침체의 문제점을 지니고 있다. 용도지역에 의해 계획지침이 연동됨으로서 계획 수립시 지역특성과 개발여건을 고려한 용도 및 밀도계획이 수립되어야 하나, 계획적 유도수단으로서의 인센티브 항목의 운영 폭과 실질적인 유도효과는 미미하다. 또한 용도지역 조정(Up-zoning)으로 확보된 추가 용적률은 공개공지의 기부채납, 건축선후퇴 등의 인센티브항목을 활용하고 있으나 실제로는 상위계획에서 보장하는 용적률을 인센티브 명목으로 제공되고 있다는 점이다.

우리나라의 계획제도인 지구단위계획의 문제점을 개선하기 위하여 해외 관련 제도를 통해 살펴보고자 한다. 국내외 도시계획 실행수단으로는 도시계획제도, 특별용도지역제도, 그리고 용적이전제도 등과 같은 토지이용 유도수법 등을 들 수 있다.

IV. 외국의 토지이용 및 도시계획 수법 분석

1. 외국의 도시계획 실행수법 검토

외국의 도시계획 실행수법은 크게 도시계획제도, 특별용도지역제도, 토지이용 유도수법 등을 중심으로 정리하였다. 또한 도시계획제도로는 미국의 계획단위개발, 일본의 지구계획, 독일의 B플랜, 특별용도지역제도로는 미국의 특별조닝지구제도, 일본의 도시재생특별지구, 싱가포르의 White Zone, 그리고 토지이용 유도수법으로는 일본의 용적이전제도인 특별용적률적용구역제도 등을 구체적으로 분석하였다.

1) 도시계획제도

국내의 유사 도시계획 및 토지이용제도로서 미국의 계획단위개발(PUD, Planned Unit Development), 독일의 B플랜, 일본의 지구계획 등이 대표적이라 할 수 있다.

도시계획제도로서 대표적인 것이 계획단위계획(Planned Unit Development, 이하 PUD)(미국), 지구계획(일본), B플랜과 프로젝트 B플랜(독일) 등

〈표 3〉 해외의 도시계획제도 비교

구분	PUD(미국)	지구계획(일본)	B플랜(독일)	프로젝트 B플랜(독일)	지구단위계획(한국)
목적	사업단위의 일체적인 계획, 설계, 개발	지구단위의 상세계획	가구단위의 상세계획	프로젝트 단위의 상세계획	평면적인 도시계획과 입체적인 건축계획 통합관리
작성권한	공공의 일반지침수립 민간의 개발계획 제안 및 승인	지자체	기초지자체	개발자 작성 지자체 승인	지자체
주요내용	계획단위개발의 최소면적, 개발자의 자격요건, 개발밀도, 높이, 주차시설	건물행위 규제 및 지구시설 사항을 하나의 도시계획 으로 결정	토지이용구분, 도로·주차등 지구내 교통시설, 공공시설용지, 건축 허가한도(벽면선, 건폐율, 용적률)	B플랜과 동일	건축물규제, 지역·지구의 지정 및 변경, 도시계획시설의 배치 및 규모결정
규제완화	Floating Zone (유동지역지구제)	기본적으로 용도 변경은 없음	-	자유로운 계획결정가능	용도상향 (Up-zoning)
인센티브	○	○	-	○	○

이 있다. 이러한 계획제도는 토지이용(도시시설계획) 및 건축규제를 동시에 수립하는 제도로서 작동되고 있다.

미국의 계획단위개발(PUD, Planned Unit Development)은 교외지역 또는 전원지역의 주거단지 조성을 위해 도입된 제도로서 토지이용규제의 대상단위를 개별 필지나 기존 지구가 아닌 사업단위로 규정하여 사업단위의 일체적인 계획·설계·개발이 이루어지는 방식이다.

PUD방식은 공공에 의한 일반지침 수립과정과 민간의 개발계획 제안 및 승인 절차를 통해 실행되며, 공공에 의해 수립되는 일반지침의 내용은 계획단위개발의 최소면적, 개발자의 자격요건, 개발밀도, 건축물의 높이, 주차시설의 확보 등이 있으며 PUD방식으로 계획된 지역은 FLOATING ZONE(유동지역지구제)으로 지정하여 관리되고 있다. 또한 민간개발자는 기존의 용도지역제와 획지분할 등에 관계없이 개발지역에 설정된 총 개발밀도를 초과하지 않는 범위 내에서 토지특성과 개발여건을 고려하여 토지

및 건축물의 용도를 계획하고 용적률, 최소대지면적, 건폐율, 건축물높이와 형태 등의 재량권을 행사할 수 있는 것이 특징이다. 제도도입의 초기와 달리 최근에는 산업단지, 업무단지, 쇼핑센터 등의 대규모 업무 및 상업단지의 복합개발을 통해 지역개발촉진과 지방정부의 재정확보 기법으로 활용되고 있기도 하다.

독일의 B플랜은 가구(街區)단위의 개별 가구마다 기초지자체의 조례에서 정해진 상세계획이며, 통상적으로 계획의 책정권한은 기초지자체가 가지고 있다. 지자체는 자체적인 비용부담하에 필요에 따라 계획을 책정하고, 의회 의결을 거쳐 최종 결정하게 된다(건설법전 제10조). B플랜은 책정후 각종 법적 구속력이 발생하고 B플랜에는 실시 의무가 발생함. B플랜의 책정목적은 환경의 질을 일정기준으로 갖추게 하는 것이며, 공공이 토지를 매수하여 실시하는 시가지개발사업뿐만 아니라 일반시가지도 대상이 된다. 계획내용은 토지이용의 구분, 도로·주차장등의 지구내 교통시설, 기타 공공시설용지, 건축

〈표 4〉 해외의 특별용도지역제도 비교

구분	특별조닝지구제도 (미국)	도시재생특별지구 (일본)	White Zone (싱가폴)	특별계획구역 (한국)
목적	기존 조닝제도의 경직성 해소	도시재생사업의 추진을 위한 특구개념	공공 토지공급 및 조성 후 장기임대방식으로 개발권을 민간에게 부여	지구단위계획내 공공성 확보를 위한 체계적인 개발 유도
지정 권한	지자체	도도부현(광역지자체) 결정 또는 도시계획제안체제로 제안가능(민간사업자)	공공	지자체
규제 완화	시가 요구하는 공공 어메니티 이외의 제공분에 대해서는 법정용적률 할증 등 규제 완화	유도용도, 용적률 최고 한도 및 최저한도, 건폐율 최고한도, 높이 최고한도 등 종전 용도지역의 규정 적용제외	개발구상 범위내에서 토지 이용의 유연성 확보를 위해 민간에 의한 다양한 복합용도개발 유도	지구단위계획단계에서는 개략적인 개발조건만 결정
특징	도시전체의 용도지역을 수정하고 않고 우선적인 특별허가로 지정가능	기존 용도지역등에 근거한 용도, 용적률 규제를 적용 예외로 하고, 자유도 높은 계획 결정가능	단순한 복합용개발을 탈피하여 직주근접 · 교육 환경 · 여가활동을 통합하는 환경 조성	공공에 의한 계획적인 계획행위가 가능하며 전략적인 공공성 확보 가능

허가한도(벽면선, 건폐율, 용적률) 등을 일체적, 종합적으로 결정하도록 하고 있다.

그리고 프로젝트 B플랜은 개발자가 계획책정비용을 부담하고 계획안을 작성제출하고, 이를 지방공공단체가 승인한다(건설법전 제12조). 통산의 B플랜에서 결정할 수 있는 내용에 구속받지 않고, 자유롭게 계획내용을 결정할 수 있는 것이 특징이다.

일본의 지구계획은 1980년에 독일의 B플랜 등을 참고로 하여 도입된 지구차원의 상세계획제도이다. 지구계획에서는 적용구역내 건축물의 용도 · 형태 등 건축행위에 대한 규제와 함께 도로나 공원 등의 지구시설에 관한 사항을 하나의 도시계획으로 결정하는 제도로써, 지구계획의 목표, 정비방향, 지구의

미래상 등을 포함하는 지구계획의 방침과 이를 구체화하여 건축 등에 대한 행위제한을 규정하는 지구정비계획으로 구성되어 있다. 구역 내의 건축행위에 대해 권고 및 규제를 통해 계획을 시행하고 있으며, 건축물에 대한 제한항목을 지자체의 조례로서 결정할 수 있도록 하고, 개발허가제도를 통해 지구정비계획을 따르도록 되어 있다.¹⁰⁾

2) 특별용도지역제도

기존의 용도지역제를 보완하고 새로운 형태의 용도지역제도로는 미국의 특별조닝지구, 일본의 도시재생특별지구, 그리고 싱가포르의 White Zone 등이

10) 지구계획은 창설당시 일반형 지구계획 한가지였으나, 운용과정에서 6개로 세분화되었으며, 2003년 도시계획법 개정으로 주택지고도이용지구계획과 재개발지구계획이 일반형 지구계획에 통합 · 폐지되어 현재는 일반형 지구계획, 연도지구계획, 집락지구계획, 방재지구 지구계획 등 4개 제도가 운영되고 있는 등 시대상황에 맞게 다양한 형태의 제도가 운용되고 있다.

대표적이라 할 수 있다.

특별용도지역제도로서는 특별조닝지구제도(미국)와 도시재생특별지구(일본)가 대표적이라고 할 수 있으며, 장래의 바람직한 토지이용에 부합하기 위해 새로운 용도지역을 지정하여 운영하고 있다. 그리고 도시계획 및 용도지역제도의 특성을 동시에 가지는 제도는 White Zone(싱가폴)이 대표적이며, 우리나라의 특별계획구역과 유사하다고 할 수 있다.

특히 토지이용의 고도화 및 도시재생측면에서 규제완화의 성격이 강한 도시계획제도 및 토지이용제도로는 PUD, 프로젝트 B플랜, 도시재생특별지구, White Zone(White Site) 등을 들 수 있다.

미국의 특별조닝지구제도는 기존 용도지역의 지정이 특정지구에서 장래의 바람직한 토지이용에 부합되지 않을 경우, 도시전역의 조닝을 수정하지 않고, 우선 특별허가 형태로 대응해 왔지만, 1970년대 이후는 특정지구에 한하여 새로운 조닝으로서 특별조닝지구제도가 도입되었다.

특별조닝지구로 지정된 지구에서는 개발자는 시가 요구하는 공공어메니티를 제공하는 것이 의무이며, 개발자가 계획에서 요구되고 있는 이외의 공공어메니티를 제공할 경우에는 법정용적률의 할증 등의 규제완화를 인정하고 있다.¹¹⁾

일본의 도시재생특별지구는 도시재생특별조치법 제60조의 2의 규정에 의해 도시재생긴급정비지역내에서 기존의 용도지역등에 근거한 용도, 용적률 등의 규제를 적용예외로 하고, 자유도가 높은 계획을 결정할 수 있도록 한 도시계획제도이다.

도시재생특별지구의 결정방법은 도도부현(광역자치체)이 도시계획 절차를 거쳐 결정하거나 도시계획 제안제도에 의해 도시개발사업자에 의한 제안도 가능하다. 유도용도(용도규제의 특례가 필요한 경우만), 용적률의 최고한도(400%이상) 및 최저한도, 건

폐율의 최고한도, 건축면적의 최저한도, 높이의 최고한도, 벽면의 위치제한 등의 사항을 종전 용도지역 등에 근거한 규제를 따르지 않고 결정이 가능한 것이 특징이다.¹²⁾

싱가폴의 White Zone(White Site)은 공공에 의한 토지공급 및 단지조성 후 장기 임대방식으로 개발권을 민간에 부여하는 제도로서 1995년부터 도입되었다. 도시개발구상을 크게 저하하지 않는 범위 내에서 토지이용의 유연성을 확보하기 위해 민간에 의한 다양한 복합용도 개발을 유도하고 있으며, 민간개발자는 단지계획과 블록단위의 밀도계획이 수립된 상태에서 시장환경과 개발여건을 감안하여 복합용도의 개발계획을 수립하게 된다. 단지, 블록단위인 White Site에서 허용되는 용도로는 상업, 주거, 업무시설 및 호텔용도이며 각 용도간의 복합개발이 허용되게 된다.

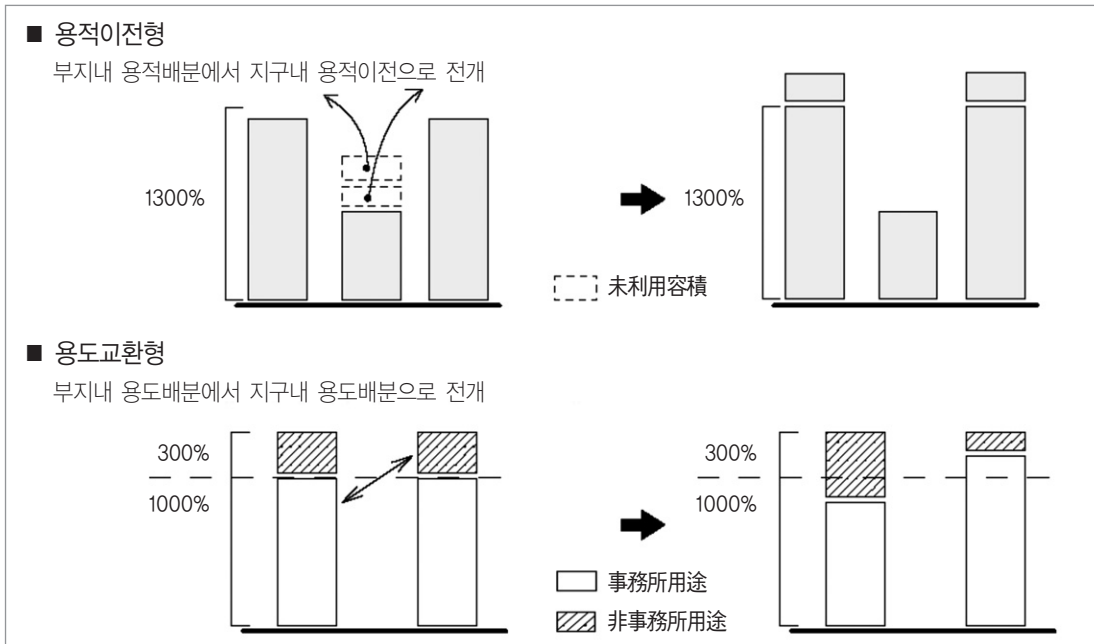
최근에는 기존의 허용되던 복합용도 이외에 체육 및 여가시설, 저공해 산업시설 및 R&D시설까지 확장시키는 New White Zone의 도입이 검토되고 있으며, New White Zone의 도입 취지는 단순한 복합용도 개발 수준을 탈피하여 직주근접·교육환경·여가활동(work-live-learn-play)을 통합하는 도시환경을 조성하기 위한 것이 목적이라 할 수 있다.

3) 토지이용 유도수법

외국의 대표적인 토지이용 유도수법으로는 미국의 개발권양도제와 일본의 용적이전제도 등이 있다. 특히 개발권양도제의 경우 기존 연구에서도 살펴본 바와 같이 많은 연구가 진행되어 제도의 도입방안 등이 구체적으로 제시되어 있어 일본의 용적이전제도, 특히 특례용적률적용구역제도를 중심으로 분석하였다.

11) 뉴욕시의 경우 지금까지 30여개의 특별조닝지구제도가 적용되고 있다.

12) 또한 용도지역 및 특별용도지역에 의한 용도제한, 용도지역에 의한 용적률제한, 사선제한, 고도지구에 의한 높이제한, 일영(日影)규제 등의 규제적용이 제외되는 등 기존 용도지역과는 다른 특례조치를 강구하고 있다.



자료 : 이삼수 · 양재섭(2005), p.126

〈그림 4〉 용적이전 및 용도교환수법의 적용(예)

일본에서 용적이전이 도입되게 된 배경에는 도심의 토지이용에 관한 용도지역제의 한계에서부터 비롯되었다. 도심지역은 상업지역으로 지정되어 토지이용의 효율성을 최우선시 함에 따라 지가부담력이 높은 오피스빌딩 이외의 역사적 건축물, 문화·공익시설, 주택 등은 상대적으로 도태되게 되었다. 또한, 같은 도심지역이라도 미이용의 용적률을 그대로 둔 채 새로운 재건축의 필요성이 없는 지권자가 있는 반면, 기준용적률이상의 용적률을 얻어서라도 새롭게 재건축을 희망하는 지권자가 서로 인접하여 있을 경우, 양자간의 협의를 통해 용적이전이 성립되게 되었다. 일본에서 대부분의 용적이전제도는 처음부터 용적이전을 위해 만들어진 것이 아니라 각 제도를 운용하면서 각 제도의 운용상황에 따라 용적이전이 가능하게 되었다고 볼 수 있다. 그러나, 2000년 도시계획법 및 건축기준법 개정에 의해 창설된 특례용적률적용구역제도는 처음부터 특례구역내에서 용적이전을 고려하여 만들어진 제도라고 할 수 있다

(김창석 · 이삼수, 2005).

특례용적률적용구역제도는 미국의 TDR제도와 가장 유사한 제도로서 일본판 TDR제도라고 불리어지고 있다. 종래의 용적이전제도에서는 인접하지 않는 가구간의 용적이전을 위해서는 개발행위를 일단지로 간주하여 그 일단지 내에서만 이전이 가능하였다. 즉, 지금까지의 제도의 용적이전 범위는 전부 동일 개발구역 이내였지만, 이 제도는 특례용적률적용구역으로 지정되어 있는 구역 내에서라면 기성지가에서 인접하지 않는 부지 및 가구간의 용적이전이 가능하다는 것이 큰 특징이다.

특례용적률적용구역제도의 지정요건은 첫째, 용적이전에 의해 토지를 고도이용할 구역은 주거환경의 보전과 유지를 위해 일조규제가 적용되지 않고, 상업시설과 업무시설 등의 입지를 촉진하는 구역이어야 한다. 둘째, 토지의 고도이용을 도모하더라도 도시인프라에 있어서는 문제가 발생하지 않아야 한다. 셋째, 미이용용적률을 다른 부지에 이전하여 활

용하는 의의가 도시계획에서 인정되어야 한다.

또한 일본 도쿄역(東京驛) 주변의 오오테마치(大手町), 마루노우치(丸の内), 유락초(有樂町) 일대에서는 마치즈쿠리가이드라인을 수립하여 특례용적률적용구역제도와 도쿄도(東京都)의 도시개발제제도(都市開發諸制度)¹³⁾를 활용하여 서로 다른 가구(複數街區)간에도 용적 이전(容積移轉)이나 용도 교환(用途交換)이 이루어질 수 있게 함으로써, 기성시가지내의 건물 입지 및 갱신시기가 서로 다른 경우에도 토지이용의 고도이용 및 복합용도개발을 원활한 추진

하기 위해 다양한 제도를 적용·운용하고 있다.

최근 도시재생이 국가적인 과제로서 논의되는 가운데 도시에서의 건축행위의 자유도를 높이고, 도심의 복합용도개발 및 입체도시계획의 목소리가 높아지고 있다. 일본에서의 용적이전은 민간사업자 측에서는 도심의 토지이용의 유효·고도이용 수요와 공공측에서는 시가지의 매력증진과 도시재생사업의 활성화를 위한 수단으로서 도입되는 등 현재 우리나라에서의 논의배경과 비슷한 상황으로 많은 시사점을 주고 있다.

2. 국외 도시계획 실행수법의 시사점

지구단위계획은 외국의 PUD, 지구계획, B플랜 등과 기본적인 계획목표 및 체계는 거의 동일하다고 할 수 있다. 사업단위 또는 지구단위의 토지이용 및 건축규제를 동시에 수립하는 도시계획제도이며, 외국의 도시계획제도는 다양한 유형화를 통하여 지역여건을 반영한 계획을 수립하며, 특별용도지역제도는 기존 용도지역제도의 경직성을 보완하기 위하여 지정하는 등 토지이용의 복합화 및 다양성을 추구하고 있다.

일본의 경우 4개의 지구계획제도¹⁴⁾, 독일의 경우 B플랜과 프로젝트B플랜을 이원적으로 운영되고 있으며, 또한 기존 조닝제도를 보완하기 위하여 일본의 경우 도시재생특별지구, 미국의 특별조닝지구제도 등을 활용하고 있다.

일본의 경우에는 도시재개발사업 등 개발계획과 계획제도를 연계함으로써 다양한 도시계획수법의 적용으로 공공성과 사업성을 동시에 높이는 등 기성시가지의 토지이용의 고도화 및 효율화를 도모하고 이를 통해 도시재생사업의 활성화를 촉진시키는 역

할을 담당하고 있다.

외국의 도시계획, 특별용도지역제도 및 유도수법의 시사점을 다음과 같이 정리할 수 있다.

첫째, 기존 용도지역제와의 관계를 들 수 있다. 외국의 도시계획 실행수법의 특징으로는 크게 기존 용도지역과의 관계에서 기존 용도지역제를 배제하는 제도로는 PUD, 프로젝트 B플랜, 도시재생특별지구, 특별조닝지구제도 등이 있다. 그러나 지구계획, B플랜 등은 기존 용도지역제도를 고수하고 있다.

둘째, 규제완화 및 인센티브 부여를 들 수 있다. 대부분의 도시계획제도 및 특별용도지역제도에서 규제완화 및 인센티브를 부여하고 있다. 새로운 특별용도지역제도의 경우에는 새로운 지역지구로 지정되기 때문에 기존 용도지역에 근거한 용도 및 용적률의 규제 등을 적용받지 않는 경우가 많으며, 도시계획제도의 경우에는 계획수립시 Up-zoning 등에 의한 규제완화와 다양한 도시개발수법이 활용되어 용적률 인센티브 등이 부여되고 있다.

셋째, 지역여건에 고려한 권장(육성)용도 유도 등

13) 도시개발제제도(都市開發諸制度)란 공개공지의 확보 등 공공에 기여하는 건축계획에 대하여 용적률과 사선제한 등의 건축규제를 완화함으로써 시가지 환경의 향상에 기여하는 도시개발을 유도하고자 하는 제도로서, 특정가구(特定街區), 재개발등 촉진지구(再開發等促進區) 지구계획(地區計劃), 고도이용지구(高度利用地區), 종합설계(總合設計) 등 4개의 제도를 말한다.

14) 일본 지구계획제도는 일반형 지구계획, 연도지구계획, 집락지구계획, 방재가구 지구계획 등이 있다.

복합용도개발 추진을 들 수 있다. 단순한 업무, 상업시설의 복합용도개발이 아닌 직주근접, 교육, 여가 등을 고려한 통합적인 환경조성을 유도하고 있으며, 또한 기존 용도지역 등의 규제에 얽매이지 않는 자유로운 계획결정을 통한 입체도시계획 및 복합용도개발을 통하여 창의적인 도시재생사업을 추진하고 있다.

넷째, 용적이전제도는 민간 사업자에게는 개발을 유도하기 위한 인센티브의 측면이 있지만 공공의 입

장에서는 효율적인 제도운용을 통해 민간에 의한 공공공간의 정비라는 공공성을 도모할 수 있다. 특히 특례용적률적용구역제도는 일본판 TDR제도라고 불리어지는 제도로써 특례용적률적용구역과 특례용적률의 지정으로 인해 특례구역내에서 용적이전(개발권이양)이 가능하게 되었다. 특히, 도시재생측면에서 역사적 건축물의 보전과 지역의 전통적인 가로경관의 유지에 기여할 수 있다(김창석·이삼수:2005).

IV. 결론 : 새로운 계획체계 및 유도수법 제언

1. 새로운 제도도입의 필요성

지금까지 우리나라의 도시재생사업의 추진현황, 국내외 도시계획 및 유도수법 등을 살펴보았으며, 이를 중심으로 하여 우리나라 기성시가지정비 등 도시재생사업에서 새로운 토지이용기법을 도입방안을 도출하는데 기여하고자 한다.

이를 위해서는 먼저, 도시재생사업이 추진하고 있는 역세권의 토지이용 효율화를 위한 도시계획 및 건축규제를 동시에 컨트롤할 수 있는 제도적 장치가 마련되어야 한다. 먼저 기존의 용도지역제의 성격 및 건축물의 규제의 틀에서 벗어나 지역의 특성과 상황을 고려한 자유로운 계획수립이 가능한 제도를 마련하고, 토지이용의 필지단위 규제에서 지구단위 규제로 전환함으로써 토지이용의 효율성을 극대화하는 방향으로 전개되어야 한다.

둘째, 지역 및 개발여건별로 차별화된 개발계획 및 사업방식의 도입이 필요하다. 이를 위해서는 대규모 역세권 복합개발, 업무중심지역 개발, 근린중심 역세권개발 등 개발목적과 계획여건을 고려한 밀도관리계획과 권장용도지침을 마련하여야 한다. 지구단위의 관리계획 또는 정비계획 수립 시 공공성 및 도시·지역기능의 강화 및 특화를 고려하여 세부 개발

목표 및 정비수법을 수립하고, 고밀개발지역의 개발이익을 저밀도로 관리되는 지역에 직접적으로 투입하여 통합적인 정비재원의 조달이 가능하도록 한다.

셋째, 지역사회에 기여할 수 있는 공공성의 확보와 공공공간의 지속적인 유지관리방안을 강구할 수 있는 관리계획이 마련되어야 한다. 이는 공개공지 기부채납에 의한 인센티브 부여 이외의 지역의 개발목적 및 권장용도 수용 등에 따른 다양한 인센티브 항목을 활용하여 고밀개발과 공공성 확보방안을 동시에 달성할 수 있도록 유도하여야 한다. 공공공간에 대한 설계, 조성 및 유지관리를 포괄하는 기준을 마련하고, 운영방안에 대한 구체적인 인센티브와 패널리티 조항을 반영하여 기 조성된 공공공간의 전용 및 방치를 방지하여야 한다.

이를 통하여 국토계획법상에 지역상황에 유연하게 대응할 수 있는 도시계획체제로써 용적이전제도의 도입을 검토하고, 기존의 도시재정비촉진지구와 지구단위계획구역을 보다 탄력적으로 운영하기 위한 고도의 토지이용을 통해 입체도시계획 및 복합용도개발이 필요한 역세권 등에 도시계획특례지구(가칭)의 도입을 검토할 수 있다.

〈표 5〉 새로운 도시계획 및 토지이용 유도수법 도입방안

구 분	제 도	비고
국토계획법	- 용적이전제도(결합개발제도, TDR 등) - 도시계획특례지구	미국, 일본 등 도입
도시재정비촉진법	- 도시계획특례지구	미국, 일본 등 도입
시조례	- 지역육성(권장)용도 및 인센티브 조항	도쿄도(일본) 도입

2. 적용가능 대상지역 및 적용방안

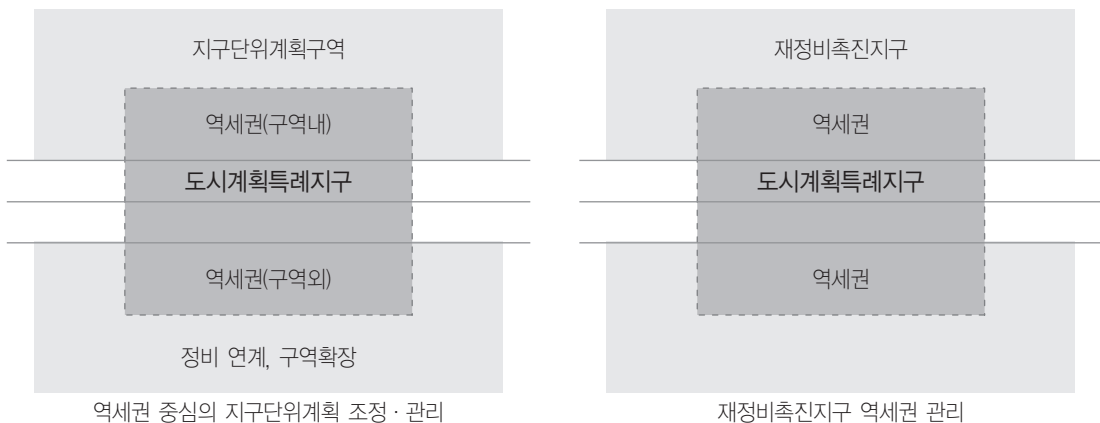
지구단위계획구역 및 재정비촉진지구 내의 역세권이나 고밀개발이 필요한 지역을 대상으로 외국의 특별용도지역제도와 유사한 도시계획특례지구(가칭)를 지정하는 방안이다. 또한 이러한 지구지정에 있어서는 도시재생 및 공공성 등에 부합되는지를 판단하여 지정하여야 하며, 이를 위한 구체적이고 엄격한 지구지정 기준이 마련되어야 한다.

첫째, 지구단위계획제도를 활용하는 방안이다. 제1종지구단위계획제도를 개발형(도심형)과 정비형(주거지형)으로 세분화하고, 도심형의 지구단위계획구역에서 역세권 등의 개발압력이 높고, 기반시설이 정비되어 있는 지역에 대해 도시계획특례지구(가칭)

를 지정하는 방안이다.¹⁵⁾

또한 지구단위계획구역내의 특별계획구역을 활용하는 방안은 지구단위계획구역내 역세권의 고밀개발이 필요할 경우 도시계획특례지구(가칭)으로 지정하는 것으로 현재 특별계획구역을 보다 적극적으로 활용하는 방안이라 할 수 있다.

둘째, 재정비촉진지구를 활용하는 방안이다. 재정비촉진지구(중심지형)내 역세권이 포함되어 있을 경우 역세권을 중심으로 도시계획특례지구(가칭)를 지정하여 기존 도심의 토지이용의 고도화 및 효율화를 추진하는 방안으로서, 이는 일본의 도시재생특별지구와 비슷한 개념이라 할 수 있다.



〈그림 5〉 지구단위계획 및 재정비촉진지구와의 관계

15) 지구단위계획제도의 세분화는 서울시장개발연구원(2004)의 연구에서도 특성지역 보전 유형, 대규모 복합개발 유형, 업무중심지의 주요지역 개발유형, 근린중심지의 역주변 정비유형, 재래시장 정비 유형, 공공사업 연계정비 유형 등을 제시하였다.

3. 규제완화 및 인센티브 유도방안

지구단위계획구역 및 재정비촉진지구 내의 도시계획특례지구(가칭)에서는 원칙적으로 기존의 용도지역제를 배제하고, 지역의 도시재생 목적과 부합할 경우에는 다양한 규제완화 및 용적률 인센티브를 제공하는 방안을 제시할 수 있다.

지구단위계획구역 및 재정비촉진지구에서 기반시설연동제 및 개발밀도총량제를 고려하여 도시계획특례지구(가칭)로 개발권을 양도하거나 용적률을 이전할 수 있도록 하며, 이를 통하여 토지이용의 고도

화와 복합화를 도모할 수 있다.

또한 지역에서 필요한 공공성이 높은 유도(권장) 기능을 공급할 경우에는 용적률 할증 등 인센티브를 제공(주택, 공공시설 등)하는 방안을 들 수 있다.¹⁶⁾

이를 통하여 역세권주변 고밀개발로 인한 개발이익은 지역내 재투입을 통한 연쇄형 도시개발을 유도하고, 궁극적으로 지역전체의 활성화 및 도시전체의 재생으로 도모할 수 있다.

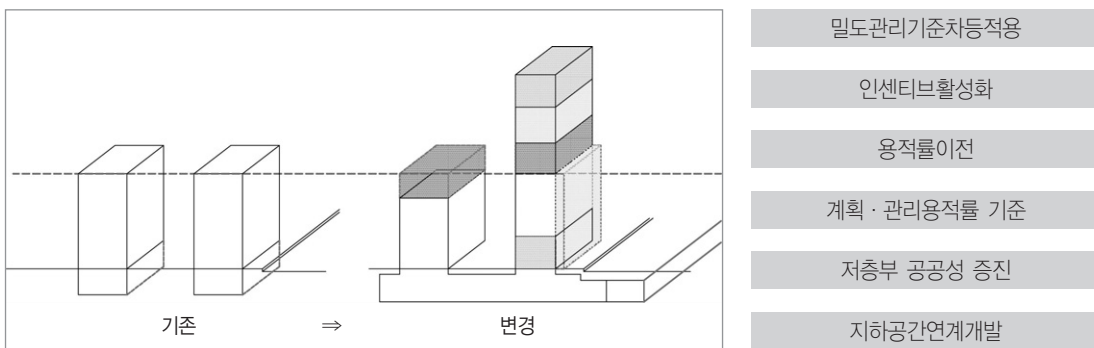
4. 새로운 제도도입을 위한 개선방안

앞에서 설명한 바와 같이 우리나라에서 도시재생을 위한 합리적이고 일관성 있는 토지이용제도의 기반은 미미한 실정이다. 또한 토지이용제도 관련규정은 여러 관련법에서 개별 규정하고 있어 일관성이 부족하고 각 규정의 기준의 합리적 근거가 부족한 실정이다.

기성시가지에서 복합화·입체화가 필요한 도시공간에 대응할 수 있는 토지이용제도 실현을 위한 집행수단인 용적률, 건폐율, 건축물 높이 규정의 합리

적인 운용방안이 필요하다는 인식하에 도시재생을 위한 다양성과 유연성을 갖는 미래형 토지이용제도의 변화가 요구된다. 이를 위해 새로운 토지이용 및 개발수법을 제시하고자 하였다.

이를 위해서는 역사지구, 보존지구를 위한 개발권 양도제(TDR), 개발권매입제(PDR) 등의 국내 적용 가능성 및 적용 방안의 모색과 도시기반시설 정비 등의 국내 적용 가능성 및 적용 방안 모색 필요하다. 또한 도심주거 확보를 복합용도개발, 도시공공시설



〈그림 6〉 새로운 도시계획 유도수법 적용방안

16) 도교도의 경우에는 민간 도시개발사업을 유도하기 위해 도시개발제도를 적용하여 업무상업기능의 집적을 도모해야 할 지역을 업무상업중점지구로 지정함으로써 도시기능의 갱신과 매력있는 도시공간 형성을 도모하고 있다.

공급을 위한 입체도시계획 등 도시재생을 위한 다양한 토지이용 및 도시계획 등의 적용 가능성의 제도적 검토가 필요하다.

또한 도시재생사업의 활성화 유도를 위한 인센티브 운용방안의 마련이 필요하다. 이를 위해서는 합리적이고 형평성 있는 인센티브 운용방안을 마련하고, 인센티브를 적용하는 항목의 적절한 운용으로 형평성과 일관성의 확립, 인센티브를 부여하는 양의 합리적 설정으로 인센티브의 실효성 증대, 그리고 지구특성에 따라 융통성 있게 적용될 수 있는 운용방안의 정립이 필요하다.

마지막으로 기성시가지의 도시재생사업이 올바른 방향으로 추진되기 위해서는 위에서 언급한 도시계획 제도적 측면과 함께 도시재생사업의 법제의 재정비도 동시에 고려되어야 한다. 그리고 범정부차원에서의 부처간 도시재생 관련 업무분장과 연계를 도모하는 업무협의체의 구성과 정책네트워크(policy network),

민관파트너십(public/ private partnership) 등 거버넌스 개념을 포함한 도시재생 추진체제의 개발이 필요하다. 즉, 도시재생사업의 성공요건은 법제의 정비, 도시계획 유도수법의 개발, 그리고 거버넌스의 구축이 삼위일체가 중요한 키워드라고 할 수 있다.

본 연구에서는 기성시가지정비 및 도시재생사업을 추진함에 있어서 현재의 도시계획 및 토지이용 유도수법 등의 한계점을 개념적으로 접근하였기 때문에 제도도입에는 많은 한계점을 내포하고 있다. 하지만 이러한 개념의 접근을 통해 실제 사례지역에 도입하고 문제점을 보완한다면 개발수요가 높은 기성시가지의 토지이용을 보다 합리적이고 효율적으로 추진할 수 있을 것이다. 이러한 의미에서 본 연구는 현행 기성시가지정비의 도시계획제도 및 토지이용 유도수법에 대한 문제제기에 의미를 두며, 향후 보다 구체적이고 실질적인 제도를 적용할 수 있는 방안의 연구가 요구된다.

참고문헌

- 김창석·이삼수(2005), "일본의 용적이전제도 운용실태와 우리나라에서의 적용가능성에 관한 연구 : 특례용적률적용구역 제도를 중심으로", 국토계획 제40권 4호, pp.27-44
- 김현수(2004), "개발권양도제(TDR)의 제도화 방안", 개발권양도제 도입방향에 관한 세미나자료집, 대한국토도시계획학회
- 김현수외(2005), "개발권양도제(TDR)의 제도화방안 연구", 국토계획 제40권 5호, pp.7-23
- 김현수외(2007), "대규모 복합용도개발 계획의 도시설계 특성에 관한 연구", 대한국토도시계획학회 2007년 정기학술대회 발표 논문집, pp.1361-1371
- 남진·이삼수(2004), "일본 대도시도심부에서의 재개발 유도 수법 및 공공과 민간의 파트너십에 관한 연구", 국토계획 제39권 4호, pp.45-64
- 박천보·오덕성(2004), "해외 도시재생의 정책 및 제도에 관한 연구", 「국토계획」 제39권 5호, pp.25~38
- 서순탁(2004), "K-TDR 도입필요성과 적용가능성분석", 개발권양도제 도입방향에 관한 세미나자료집, 대한국토도시계획학회
- 신두식외(2008), "복합용도개발 관련정책 및 제도의 방향정립에 관한 연구", 한국도시설계학회 2008년 춘계학술대회 발표논문집, pp.155-166
- 이삼수·양재섭(2005), "동경 도심재구축전략의 전개과정과 실현수법 연구", 서울도시연구」6(2), pp.113-129
- 이삼수·임수정(2007), 도시재생사업 추진전략 방안, 국토도시연구원
- 이영성외(2005), "개발권양도제의 해외사례에 관한 심층비교 연구", 국토계획 제40권 6호, pp.117-133
- 정종대외(2005), "입체도시계획제도의 현황과 국내 적용방안에 관한 연구", 대한국토도시계획학회 2005년 정기학술대회 발표 논문집, pp.45-54
- 조상운(2006), 입체도시계획제도 활성화 방안 연구, 인천발전연구원
- 한국건설교통기술평가원(2006), 도시재생사업단 사전기획 연구
- 한국건설교통기술평가원(2007), 도시재생사업단 상세기획 연구
- William Fulton · Jan Mazurek · Rick Pruetz · Chris Williamson(2004), TDRs and other market-based land mechanisms: How they work and their role in shaping metropolitan growth, The Brookings Institution Center on Urban and Metropolitan Policy
- 日端康雄等(2002), 建築空間の容積移轉とその活用—都市再生を目指して, 清文社
- 東京都(2004.8), 大手町・丸の内・有楽町地区特例容積率適用区域及び指定基準
- 都市構造改革研究會(2003), 都市再生と新たな街づくり: 事業手法マニュアル, エクスナレッジ
- 養原敬(2003), 成熟のための都市再生: 人口減少時代の街づくり, 學芸出版社
- 大手町・丸の内・有楽町地区再開發推進協議會(2001), 大手町・丸の内・有楽町地区街づくりガイドライン
- 大丸有地区まちづくり懇談会編集チーム(2001), "丸の内再開發の経緯", 「造景別冊3」, 建築資料研究社, pp 111-127.

기 획 논 단

03

환경친화적 도시재생과 저탄소형 일자리창출 사례 고찰

: 부천고강 뉴타운 에코시티계획을 중심으로

A Case of Environment-Friendly Urban Renewal and Carbon Neutral Oriented Job Creation
: Focused on the Eco-City Planning in Gogang New Town Project of Bucheon City

이 상 문 (Lee, Sang-moon) | 협성대학교 도시건축공학부 교수

초 록

본 논문은 도시재생이 지속가능도시를 추구해야 한다는 전제하에 사업과정에서 생태계획과 친환경 일자리계획을 동시에 수립한 사례를 소개함으로써 도시재생의 환경적 모범을 제시하고자 한다. 사례대상지는 2008년 환경부 에코시티 시범사업계획이 수립된 부천고강 뉴타운지구이다. 연구결과를 정리하면 다음과 같다. 고강지구 뉴타운사업을 친환경적으로 추진하기 위해, ① 별도의 환경계획(에코시티계획)을 통해 개발계획과 상호 조응하는 과정을 거쳤고, ② 사업구상에서는 생태적 비전과 지표가 포함되도록 했으며, ③ 생태복원, 녹지망, 자원순환, 에너지, 청정환경 등 분야별 생태기반을 구축하였고, ④ 생태시범사업으로 실개

천복원, 기후체험공원, 생태예술거리, 에코프리마켓을 선정하였다. ⑤ 또한 녹색경제를 위해 계획된 생태기반을 활용한 저탄소 일자리 프로그램을 제시했는데, ⑥ 이의 운영 주체로서 지역사회개발 트러스트라는 사회적 기업의 설립을 제안하였다. ⑦ 본 계획과정에는 계획협의체, 개방설계 포럼, 자문단 등을 통해 시민, 전문가 등이 참여하였다.

주제어 : 도시재정비, 생태도시, 생태기반, 생태시범사업, 저탄소형 일자리

Abstract

This paper intends to propose the environmental model of urban renewal project through introducing the case that ecological plan and job creation plan are, in the project process, established simultaneously at once, presupposing the urban renewal ought to pursue a sustainable city. The site for case study is Gogang New Town Project(GNTP) Area in Bucheon city, Korea.

The results of this paper can be summarized as follows: For the environment-friendly GNTP development, ① the construction plan had a process to correspond with the environmental plan, ② ecological vision and planning indicators were included in the GNTP scheme, ③ eco-infra was set up concerning eco-restoration, green network, resources circulation,

energy saving, clean environment, ④ eco-pilot projects such as water stream restoration, climate experience park, eco-art street and eco-free market were drawn out. ⑤ The job opportunity programs were proposed for the city's green economy, and also ⑥ the foundation of social corporation as a main body of these programs was suggested. Finally for the participatory GNTP planning, design groundwork, open design forum, and advisors' committee were operated in the planning process.

subject keywords : urban redevelopment, eco-city, eco-infra, eco-pilot project, carbon neutral oriented job

환경친화적 도시재생과 저탄소형 일자리창출 사례 고찰 : 부천고강 뉴타운 에코시티계획을 중심으로

A Case of Environment-Friendly Urban Renewal and Carbon Neutral Oriented Job Creation
: Focused on the Eco-City Planning in Gogang New Town Project of Bucheon City

이 상 문 (Lee, Sang-moon) | 협성대학교 도시건축공학부 교수

I. 머리말

최근 구도심의 낙후된 도시환경을 개선하면서 침체된 도시경제에 활력을 증진시키기 위해 여러 대도시에서 경쟁적으로 크고 작은 도시재생사업을 추진하고 있다. 도시재생은 신구도심간의 불균형 성장을 시정하고 개성있는 도시경관 창출을 통해 도시이미지를 개선하며, 부족한 도시인프라 및 편의시설을 확충하는 동시에 새로운 주거형태와 문화기능을 도입하는 사업으로서, 도시의 경쟁력을 획기적으로 제고시킬 수 있는 절호의 기회이다.

도시재생은 대부분 도시재정비촉진지구사업, 일명 뉴타운사업을 통해 추진되는데¹⁾ 이는 주거환경개

선, 주택재개발·재건축, 도시환경정비, 도시개발, 시장정비, 도시계획시설 등 다양한 하위 사업방식에 의해 이루어진다. 도시재정비는 노후불량주택과 건축물 밀집지역, 상업지역, 공업지역 또는 역세권, 지하철역, 간선도로 교차지, 대규모 시설이전 부지 등 다수의 사업을 체계적·계획적으로 개발할 필요가 있는 경우에 추진되며, 사업유형은 주거지형과 중심지형으로 구분된다.

그런데 지금까지 추진된 도시재생사업은 도시환경 개선, 도시계획시설 확충, 경제기회 증진, 도시이미지 개선 등 긍정적 효과에도 불구하고, 참여하는

1) 도시재정비촉진지구는 도시재정비촉진에관한법률에 의거하여 추진되는데, 인천시의 경우에는 도시재생사업을 '인천광역시 도시재생과 균형발전지원에 관한 조례'에 의한 도시균형발전사업의 일환으로 추진하고 있다. 여기에는 기존 도시재생사업 이외에도 군구 균형발전사업, 시민편익시설확충사업을 포함하고 있다.

민간자본의 사업성을 강조하면서 수익이 기대되는 주거, 상업 등 특정기능에만 집중하는 결과를 초래했다. 도시공간이 공익성보다는 민간의 수익성에 의존하여 조성되다 보니 다수시민의 어메니티(amenity) 수요에 부응하는 생태문화공간 창출에는 크게 미흡한 실정이다.

기존 도시재정비계획은 개발밀도 상향을 중심으로 하는 건축물 배치나 차량동선과 상업활동 배분에 치중한 나머지 외부공간의 생태녹화, 비오톱(biotop, 생물서식공간) 조성, 신재생에너지 도입, 우수저류·쓰레기재이용 등 자원순환, 지형순응, 생태건축, 바람길·열섬저감 등 미기후(微氣候, micro-climate) 관리 등 도시생태기능 개선을 위한 내용은 전무한 상황이다. 도시재정비에서 환경은 주로 오수처리, 소음진동관리, 폐기물처리 등 오염분야나 가로경관·스카이라인·공공디자인 등 경관개선에 한정되어 있다. 그나마 포함된 공원녹지 분야도 근린공원, 도로변 완충녹지, 보행녹도, 하천변 친수공간 조성 등 개발후의 이용기능에만 중점을 두고 있는 실정이다.

도시재생은 현시대의 개발이념인 지속가능성 원리

를 현장에 실천할 수 있는 기회이자 이 시대의 절대명제인 탄소저감(low carbon emission)을 위한 여러 행동계획을 수립하고 집행할 수 있는 호기이기도 하다. 이를 위해서는 탄소중화(carbon neutral) 혹은 탄소제로라는 최고 목표를 앞세워 에너지 비전은 물론 열섬(heat island)예방, 녹색 교통, 자연공생, 순환사회 등의 과제를 실행할 수 있는 분야별 계획을 수립해야 한다.

본 논문은 도시재생사업 자체가 지속가능성에 의거한 생태도시(eco-city)계획으로 추진해야 한다는 전제하에 도시재정비촉진지구사업 과정에서 생태프로그램과 함께 경제기회로서 친환경 일자리를 창출한 계획사례를 소개함으로써 다른 도시재생사업에 환경적 모범을 제시하는 것이 목적이다. 무엇보다 본 글에서 제시한 일자리는 도시개발에서 필수적으로 수반되는 토목·건축분야의 관행적 일자리가 아니라, 구축될 환경기반과 생태문화프로그램을 적극 활용하면서도 에너지 소비가 거의 없는 저탄소(低炭素)형 일자리라는 점이 특징이다.²⁾

Ⅱ. 도시재생에서 생태기반구축과 생태시범사업계획 수립

1. 에코시티 추진의 개요

1) 계획의 목적

에코시티 시범사업은 개발이 용이하지 않은 환경규제지역에서 환경보전과 경제활성화를 동시에 도모할 수 있는 지속가능한 도시발전 모델을 만들기 위하여 2007년부터 환경부가 지원하는 정책사업이

다. 부천고강지구는 김포공항 비행기 이착륙으로 인한 건축고도 제한으로 도시개발에 애로를 겪어 왔고, 또한 항공기 소음, 녹지부족, 건물노후화 등 주거환경도 열악한 지역이었다. 이러한 개발규제지역에서 환경을 개선하는 동시에 친환경 경제사업을 추진할 목적으로 부천시에서 환경부 에코시티사업을

2) 본 연구는 2008년 환경부지원으로 필자가 연구책임으로 수행한 부천고강 뉴타운지구의 에코시티 시범사업 기본계획 용역의 일환으로 이루어졌다.

03. 환경친화적 도시재생과 저탄소형 일자리창출 사례 고찰 : 부천고강 뉴타운 에코시티계획을 중심으로



〈그림 1〉 에코시티계획의 목적

지원하여 선정된 것이다.³⁾

고강지구는 주거환경이 열악하여 경기도에서 추진하는 뉴타운사업지구(도시재정비촉진지구)로 지정되어 도시재생을 추진하게 되었는데, 이왕 개발을 하면서 생태환경 창출, 생태복원(ecosystem restoration), 자원순환 및 에너지자립 등 생태도시 방식을 전면 도입하고 여기에다 조성될 생태기반을 적극 활용하여 친환경 일자리를 창출하자는 취지에서 시작되었다.

지금까지의 뉴타운사업은 환경보전, 지역사회의 참여, 일자리 창출 등에 고려가 부족한 채, 사업성만 부각된 주택규모 확대방식으로 이루어진 것에 비추어볼 때, 본 계획은 환경과 경제가 공존하면서 지역의 문화와 공동체 활기를 재창출하는 새로운 도시개발 모델을 만드는 것이 목적이다. 따라서 본 계획은 도시재생사업 현장에서 환경성, 경제기획, 주민참여, 지역문화계승 등이 실현된 지속가능한 도시만들기의 모델로서 파급효과가 기대된다.

2) 계획의 범위

- ① 공간적 범위 : 부천시 오정구 고강동, 원종동,



〈그림 2〉 대상지 위치

은행단지 일원

- ② 시간적 범위 : 계획수립 기준연도 2007년, 사업완료 목표연도 2020년
 ③ 내용적 범위 : 계획여건 조사분석, 에코시티 비전과 기본구상, 에코시티 핵심사업 선정과 핵심사업계획, 핵심사업의 경제·사회적 타당성 검토, 핵심사업 추진계획 등이다.
 ④ 과업의 전제 : 김포공항 비행기 착륙에 따른

3) 본 에코시티계획의 연구팀은 2007년 10월부터 1년간에 걸쳐 재정비촉진지구 개발계획 담당 조사설계팀과 토지이용계획, 공원녹지체계, 수계, 보행녹도, 공원기능과 프로그램, 특화시설 등에 대하여 지속적인 협의를 진행하면서 피드백을 통해 상호 계획안을 발전시켰다. 협동작업을 통해 개발계획 자체가 생태적으로 진전되는 결과를 가져왔다.

건축물 고도제한지역(7~14층)이고, 사업지구의 44%가 항공기 소음 피해영향권(2종, 3종 소음피해지역)에 해당하며, 건축제한에 따른 재정비사업의 사업성이 저조하여 사업성 확보가 시급한 상황이다.

3) 계획수립의 추진체계

본 에코시티 계획수립을 위하여 2007년 10월부터 2008년 9월까지 1년간에 걸쳐 환경부협의회, 부천 실무협의회, 주민참여계획포럼, 자문회의단을 구성하여 운영하였다. 환경부협의회는 주요 계획사항과 사업과제를 결정하는 협의체로서 환경부, 부천시, 연구진, 자문그룹 등이 참여한다. 부천실무협의회는 기본구상 및 핵심사업안을 선정하고 기술적 검토를 시행하는 현장협의체로서 부천공무원, 뉴타운개발

계획 담당 엔지니어, 연구진 그리고 마스터플래너(MP)가 참여한다. 고강지구는 MP(Master Planner)⁴⁾제도에 의해 재정비촉진계획을 수립하도록 되어 있어 MP회의를 현장협의체로 운영하였고, 여기에 관련 실무진이 참여하여 개발계획과 본 계획이 긴밀히 연계되도록 조정하였다.

주민참여계획포럼은 본 계획수립 과정에서 지역대표와 주민의견을 수렴하고 에코시티 운영프로그램 개발에 직접 지역주민이 참여하도록 개발된 디자인 포럼이다. 주민참여계획포럼은 본 계획과정 중에 ‘고리울 에코지기’로 발전하여 향후 에코시티 조성과정 모니터링은 물론 프로그램 개발 및 운영에 직접 참여하기로 합의하였고, 현재 별도 홈페이지를 개설하여 운영하고 있다. 그리고 자문회의단은 환경, 경제, 도시계획 등 관련전문가들이 중간에 도출되는 계획안에 대해 수정·보완할 사항을 자문하였다.

2. 사례지구 사업현황 및 환경적 특성

〈표 1〉 사업지구현황

구분		2007년	2020년	비고
인구	총인구수(인)	70,959	69,647 ^{주1)}	
	세대수(세대)	26,420	25,800 ^{주2)}	
	총밀도(인/ha)	407	399	감) 8인/ha
공원·녹지면적(%)		4.9	11.7	증) 6.8%
도로	구역내 도로율(%)	16.9	15.6	감) 1.3%
	자전거도로(km)	3.4	10.8	증) 7.4km
	교육복합시설	—	3개소	신) 3개소
	도서관	2개소	3개소	증) 1개소
	박물관	—	1개소	신) 1개소
정비예정구역		2개소	13개소	증) 11개소

주1) 세대당 2.7인 적용: 현재(’07.5.) 추진지구 내 세대당 인구수 적용(존치관리구역 일부는 현황유지)

주2) 사업구역 25,531세대 + 존치관리구역 269세대

4) MP(Master Planner)제도는 신도시 및 뉴타운개발사업 등의 경우 전문가를 MP위원으로 위촉하여 기본계획에서 건설에 이르기까지 전과정을 관리·감독하게 하는 제도

1) 뉴타운사업 추진 현황

고강지구는 2007년 3월 도시재정비촉진지구(뉴타운)로 지정되어 2008년 10월 촉진계획을 결정고시하게 된다. 총인구수는 70,959명('07)에서 69,647명('20)으로 현재 규모를 거의 유지하고, 공원녹지율은 4.9%('07)에서 11.7%('20)로 6.8% 증가하며, 자전거도로는 3.4km('07)에서 10.8km('20)로 7.4km 증가한다.

2) 대상지 환경현황

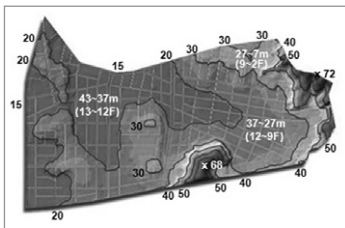
(1) 자연환경

대상지는 주택지, 상업지 위주의 시가지로서 자연녹지가 거의 분포하지 않으며, 동측 및 남측 경계부근의 근린공원이 녹지의 전부이다. 동측 시경계 및 남측 고강근린공원을 정점(69m)으로 북서측으로 낮아지는 지형인데, 표고는 평균 23m내외이며, 경사도 5%이내의 완만한 경사이나, 남측의 고강근린공원과 동측경계지역은 20%이상의 경사를 이루고 있다. 대상지 내부에는 시가화로 인하여 수계가 존재

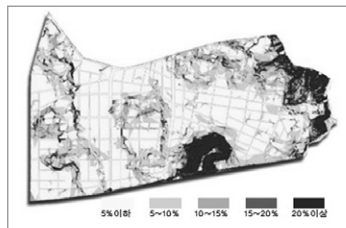
하지 않으며, 북측GB지역에 고리울천과 오쇠천이 흐르고 있다. 고강지구내 하천은 복개되었으며, 과거 수로는 평전3로에 위치하였다. 공항인접지역으로 항공기 소음이 극심하여 대상지 전체의 44%가 소음피해지역이다. 김포공항에서 구역경계까지의 거리가 2km에 불과하여 고강아파트단지는 소음피해 2종지역에 해당된다.

(2) 사회·문화환경

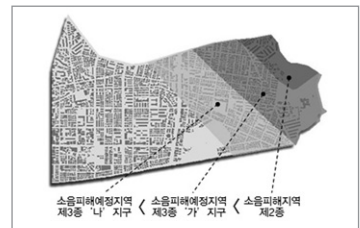
본 대상지가 속한 부천 오정구에서는 지역 NGO를 중심으로 다양한 생태프로그램이 운영되고 있다. 대상지 내부 고강복지관 옆 고리울 가로공원에서 어린이 축제 등을 개최하고 있는데, 이 가로공원은 지역주민들의 노력으로 도로계획부지를 공원화한 사례이다. 인접 선사유적공원에서는 선사문화제를 개최하고 있으며, 청미래(고강동 생태해설가)회원들이 오정구 학생들을 대상으로 자연해설을 하면서 생태조사를 실시하기도 하였다. 그리고 소음피해지역에 위치한 고강동 주민들은 김포공항 국제선 증편 반대운동을 펼치기도 하였다.



〈그림 3〉 표고 분석



〈그림 4〉 경사도 분석



〈그림 5〉소음피해지역

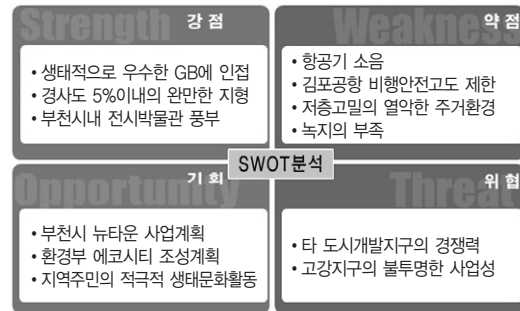


※ 좌로부터 어린이 축제, 선사문화제, 가로공원 입구, 오정구 생태조사

〈그림 6〉 지역주민 생태문화활동

3) 현황 종합분석

대상지는 시가화구역으로 적은 녹지, 수계 전무, 항공기 소음 등 열악한 환경이 약점이고, 지역주민의 적극적인 생태문화 인식과 수요, 저층의 주택지(양호한 스카이라인), NGO의 다양한 지역활동은 강점이다. 본 에코시티계획이 뉴타운사업계획과 결합된다면 지역주민이 직접 계획에 참여하는 에코시티사업이 가능하다는 점이 기회요소이다.



〈그림 7〉 SWOT 분석

3. 에코시티 비전 및 지표설정

1) 기본방향

첫째, 주택공급 위주의 일반적인 도심재개발사업과 차별화한다. 사업지구의 생태적 특성을 반영한 환경계획을 적용하여 재정비계획으로는 국내 최초로 체계적·과학적 방법으로 에코기반을 구축하고자 한다.

둘째, 환경성(環境性)과 경제성을 동시에 추구한다. 지역의 새로운 경제창출 기회를 확보할 수 있는 방향을 설정하며, 에코기반을 바탕으로 다양한 친환경 일자리 창출을 도모하여 現 지역주민의 재정작물을 높이고 서민들에 대한 대책을 마련한다.(현재 주요 뉴타운사업의 現주민 재정작률은 17%에 불과⁵⁾)

셋째, 지역이 가지고 있는 잠재력을 극대화한다. 부천시가 가지고 있는 사회문화자원과 연계된 에코시티 계획을 수립하여 부천시 전체에 경제적·사회적 파급효과를 나타내도록 한다.

넷째, 에코시티개발 순과정에 지역주민 참여를 원칙으로 한다. 에코시티 계획안 수립과 프로그램 개발에 직접 지역주민단체 및 NGO가 참여함으로써 뉴타운개발 이후에도 지속적인 주민참여형 사업이 운영되도록 참여기반을 확립한다.

2) 비전설정

열악한 도시환경을 개선하고 지역주민과 함께 에코시티를 만들어가며, 생태문화를 기반으로 에코서비스형 일자리(저탄소형 일자리) 프로그램이 구현된 지속가능한 녹색경제를 구현한다.



〈그림 8〉 에코시티 비전설정

3) 계획지표 설정

본 뉴타운을 생태도시로 조성했을 경우 예상되는 주요 성과지표는 다음 〈표 2〉와 같다.

5) 서울 길은 뉴타운 시범지구의 조합원과 세입자 중 재정착한 사람들의 비율(장영희, 뉴타운사업 원주민 재정착률제고방안, 서울시장개발연구원, 2006)

〈표 2〉 본 에코시티의 계획지표

구분	성과 지표		
생태초석	- 실개천: 0 → 2.5km 증가 - 함양지: 0 → 1,500㎡ 증가 - 연못: 0 → 3,000㎡ 증가	자연공생	- 공원녹지율 : 4.9% → 11.7% 증가 - 단지내 녹지율 : 최소기준 → 20%증가
기후안정	- 바람통로: 풍속 10%향상 - 미기후: 기온 1℃~3℃하향 - LCCO₂: 30% 감소	자연감성	- 방문객수 : 부천시 전체관광객의 10~20% 유치목표
청정환경	- 소음 : 10~30dB 저감 - 월간전기료 : 40~50%감소	토지이용	- 뉴타운 최초 환경계획 적용한 생태적 토지이용계획 수립

4. 도시재생을 위한 생태기반구축

1) 접근방향

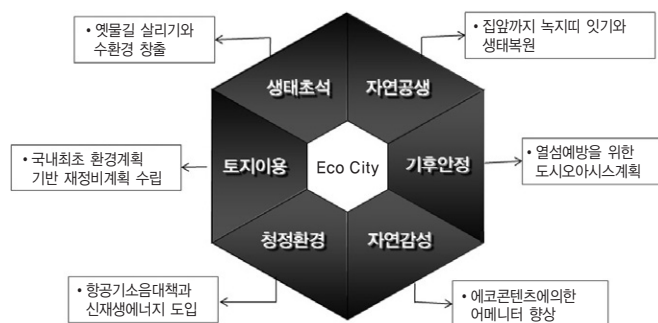
- ① 옛물길 복원을 통해 생태초석을 마련하고 녹지망을 구성하여 자연공생을 실현한다.
- ② 열섬예방 및 소음대책 등으로 청정환경을 조성한다.
- ③ 에코콘텐츠에 의한 도시어메니티를 향상시킨다.

2) 생태초석(生態礎石, eco-keystone)

: 옛물길 살리기와 수환경 창출

계획지구 전체에 선형의 실개천을 중심으로 수류

순환망을 구축하여 도시의 자연성을 제고시키도록 하였다. 1970년대 하천복개로 사라진 물길인 고리울천과 오쇠천을 상징적인 실개천으로 재현하는데, 유지용수는 대상지 곳곳에서 분출되는 하루 약 650톤의 지하수를 활용하고, 장래 지하철 7호선 연장선 공사 후 발생하는 지하수까지 확보하면 수원확보는 충분한 것으로 판단된다. 실개천 주변으로 6개소 이상의 생태연못을 조성하여 수생비오톱을 만드는데, 수생동식물을 위한 연못은 최소 200㎡이상, 연못주변 습지대는 최소 40㎡이상으로 계획하였다. 실개천과 생활가도가 교차하는 지점에는 친수공간을 계획하였다.



〈그림 9〉 생태기반구축의 방향

3) 자연공생(自然共生)

: 앞산부터 집앞까지 녹지띠 잇기와 생태복원

주변 생태계의 기능을 체계적으로 분석하여 녹지 체계를 설정하되 대상지의 특성상 띠형 녹지망을 설정하여, 선형녹지 중간에 자연환경을 복원하여 다양한 생물서식처를 제공하도록 계획한다. 특징적인 것은 계획할 녹지량이 많지 않기 때문에 바람길(wind corridor), 녹도(綠道), 실개천을 통합한 녹지망을 구축하는 것이다. 공공녹지와 단지내부 민간녹지도 최대한 많이 확보하도록 생태면적률(eco-space ratio)을 적용하도록 한다. 일반적으로 아파트 단지는 생태면적률 35%이상, 상업지역은 20%이상 확보토록 하였다. 고강근린공원 및 동측의 자연녹지지역은 사면녹화, 수종갱신, 다층구조식재, 식재밀도 상향 등을 통해 생물서식공간을 마련하였다. 경인고속도로로 인해 단절된 고강근린공원 및 장안사산간에는 생태통로를 계획하였다.

4) 기후안정(氣候安定)

: 열섬예방을 위한 도시오아시스계획

시가지에서 발생한 대기오염을 외부로 배출하고 신선한 공기를 유입시키기 위해 바람통로를 계획하고, 열섬저감을 위해 바람통로와 연계된 열섬저감대책을 마련하였다. 이를 위해 사업지구 내부 3개소에 자동 기상관측장비(AWS, Auto Weathering System)를 설치하여 국지기상을 관측하였다.

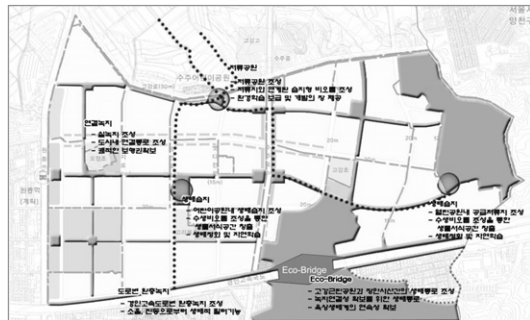
바람장(wind field) 시뮬레이션을 통해 대상지 중심부 동서방향의 평탄지대를 주바람통로로 설정하여 보행자녹도(울뚝미 예술거리)로 구상하도록 하였고, 외부의 차고 신선한 공기 공급처가 녹지축을 따라 주거단지와 연계되도록 했다. 그리고 건축물의 벽면녹화, 옥상녹화, 주변 대지녹화, 수공간 도입, 바람길 개발 등을 통해 건축물에서 발생하는 복사열을 저감하도록 계획했다.

개발전후 건축물 배치변화에 따른 바람길, 열환경의 효과를 분석하여 최적의 토지이용과 건축배치계

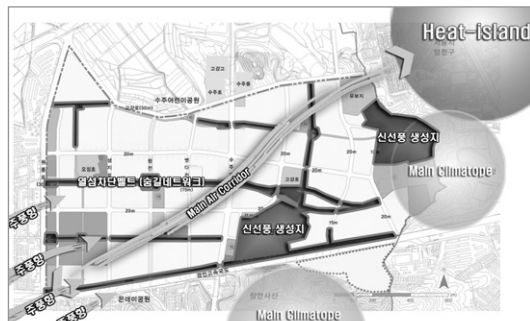
획이 이루어지도록 유도하였다. 본 연구에서는 ENVI-met이란 도시의 표면-식물-대기의 상관관계를 시뮬레이션하기 위해 설계된 3차원 미기후 모델을 사용하여 미기후계획을 수립하였다. 현재보다 개발 후에는 풍속증가와 바람통로 형성으로 대기질 오염 저감의 효과를 기대할 수 있었고, 열환경의 변화는 미미하여 일반적인 건물녹화 방법만으로도 열섬이 효과적으로 저감되는 것으로 파악하였다.



〈그림 10〉 실개천조성 종합구상도

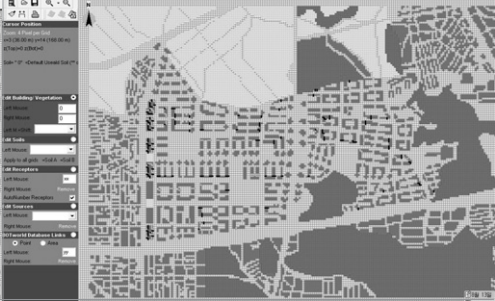


〈그림 11〉 자연공생 종합구상도



〈그림 12〉 미기후관리 종합구상도

〈표 3〉 개발전후 건축물배치 변화에 따른 바람통로 효과

	개발 전	개발 후
건물 배치도		
바람장	- 대부분 지역이 평균 풍속이 0.40m/s 이하로 초기 유입 풍속의 60%이상 감소 - 전반적으로 환기가 불량한 지역 - 무풍빈도도 66%로 매우 높음	- 바람통로계획에 따라 건물을 배치하여 풍속 증가 효과가 나타남 - 특히 대상지를 횡으로 가르는 큰 도로에 의한 바람통로가 형성
열환경	- 개발 전의 현재 고강지역의 평균 온도는 25℃로 분석 - 남동측과 북서측에 비해 건물이 밀집되어 있는 대상지 중심부의 온도가 약 0.5℃ 높게 나타나 공기순환이 정체되어 있는 것으로 판단	- 개발 후 고강 지역의 최저 온도가 25℃로 개발 전에 비하여 전반적인 기온 상승 발생 - 개발 전과 마찬가지로 대상지역의 바람이 유입되는 남서쪽 하단에 냉각효과 발생 - 남쪽 중앙하단에 위치한 공원 영향으로 약간의 온도 감소효과

5) 자연감성(自然感性)

: 생태콘텐츠에 의한 어메니티 향상

새로운 생태문화자원을 발굴하여 생동감 있는 뉴타운을 조성하며 Car Free System의 도입으로 에너지절약 및 고강지구의 쾌적성을 향상시키고, 지역 주민이 참여하는 다양한 생태문화 프로그램을 개발하도록 하였다. 핵심은 쾌적한 보행자중심의 녹도망(green way system)을 구상하여 녹도 곳곳에 생태문화체험거리를 제공하도록 가로를 설계하는 것이다. 동서 중심축 보행자 녹도에는 지역의 과거 흔적이 담긴 유산을 활용하여 공공예술프로젝트 방법으로 가로를 조성하고 여기에 주민과 지역연계 만화가들이 참여하여 생태예술거리로 꾸미는 것이다.

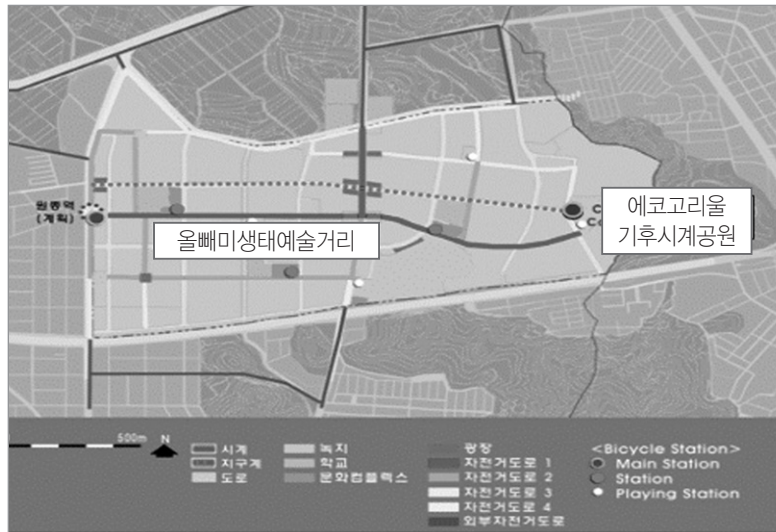
예술거리와 동측부 생태문화공원을 자전거 네트

워크의 중심으로 계획하는데, 보행통로구간 및 자전거도로의 포장재는 투수성이 높은 재료를 사용하며, 식재는 연접한 통경축상의 식재공간과 연속성을 갖도록 하였다. 대중교통과 연계하여 자전거 도로의 위계를 구축하고 차별화된 기능의 이색자전거 체험거리를 계획하였다. 고강근린공원을 활용하여 도시휴양림(피톤치드 숲)을 계획하였다.

6) 청정환경(淸淨環境)

: 항공기 소음대책과 신재생에너지 도입

항공기 소음피해지역(2종)에 거주하고 있는 주민은 다른 단지로 이주시켜 해당 지역은 비주거용도로 이용하고, 소음영향 주거지역에는 단지 및 건축계획시 방음대책을 마련하도록 재정비시행지침을



〈그림 13〉 자전거도로 및 어메니티계획

마련하였다. 2종 항공기 소음피해지역은 주민을 이주시키고 유보지화하고, 3종 피해지역은 방음재로 및 옥상녹화·벽면녹화를 통해 방음대책을 마련하였으며, 공원에서는 소음을 느낄 수 없도록 Soundscape 기법을 도입하였다. 그리고 비행기에 대한 시각적 차폐를 위해 비행진입구역과 연계해 대형 교목을 식재토록 계획하였다.

아울러 저탄소형 도시로 조성하기 위하여 생태녹화는 물론 신재생에너지를 적극 도입하도록 시행지침에 반영하였다. 공공건축물(3,000㎡이상)에 신재생에너지를 우선 도입하여 사용비율 5%를 달성하고 주거단지에는 주민공동이용시설을 중심으로 태양광, 태양열, 지열 등 여러 방법을 복합적으로 이용토록 계획하였다.

7) 토지이용

: 환경계획 기반 도시재생계획 수립

본 환경계획팀과 재정비계획팀이 수시로 협의하는 과정에서 자연친화적인 토지이용계획이 수립되는 결과를 가져왔다. 환경계획에서 제시한 도시실개천, 생태녹지체계, 바람통로, 생태예술거리, 생태문

화공원(기후시계공원) 등의 관련내용이 재정비계획에 반영되었다. 아울러 환경팀에서 제시한 세부 친환경계획 지침은 재정비촉진계획 시행지침에 반영되었다. 향후 단지별 사업시행자는 해당 승인권자(부천시장)에게 본 환경팀이 작성한 친환경계획에 관한 정량적·정성적 수치자료를 제시하여야 하며, 향후 환경부('08- '09) 에코시티 시범사업 상세계획의 내용도 준용토록 지침에 명시함으로써 환경부에 코시티 정책이 단지계획, 건축, 조경에까지 반영되도록 근거를 마련하였다.



〈그림 14〉 환경계획이 반영된 토지이용계획

5. 에코시티 핵심사업의 선정과 사업별 주요내용

1) 핵심사업 선정과정

본 에코시티계획에서 향후 중점적으로 추진할 핵심사업을 선정하였다. 이를 위해 우선 고강지구 특성을 분석하여 연구진이 제안했던 과제에다 부천시 실무진, 전문가(MP회의 포함), NGO(지역시민단체)가 제안한 것을 종합하여 10개 후보군을 만들었다. 핵심사업 후보군에는 ①고리울초교 주변 생태문화 시범공원, ②생태자원을 활용한 예술거리, ③도시전체 실개천 도입 및 연꽃습지 도입, ④주민일자리 창출을 위한 도시농업타운 조성, ⑤재래시장 재생사업, ⑥기후생태도시, ⑦생태연결통로(장안사산-고

강근린공원), ⑧신재생에너지 단지, ⑨ 옥상텃밭, ⑩자전거 천국 등이다.

그런 다음 전문가 설문 및 주민의견수렴을 통해 핵심사업 항목을 압축하고 내용을 조정하였다. 일반인에게는 선호도 조사를, 전문가에게는 경제성, 환경성, 사회성, 실현가능성 평가도를 조사하여 1차 필터링과정을 거친 다음, 환경부와 부천시 협의를 거쳐 최종 에코시티 핵심사업의 내용을 조정한 것이다. 최종 조정된 핵심사업은 ① 에코고리울⁶⁾ 기후시계공원(청소년문화공원), ② 꿈나무강, ③ 올빼미 예술거리, ④ 하늘장터(에코프리마켓)이다.



〈그림 15〉 4대 핵심사업

6) 고리울은 고강동 일대의 옛 지명이다.



〈그림 16〉 에코고리울 기후시계공원 조감도

2) 에코고리울 기후시계공원 조성사업

자연, 문화, 이벤트가 어우러지는 에코시티 핵심거점으로 기능하도록 생태문화공원을 조성하되, 주제는 기후변화에 초점을 맞추었다. 존치되는 고강북지관 및 고리울초교를 생태건축으로 리모델링하여 실내 프로그램을 제공하고, 외부공원은 인접 신월정수장 공원화 사업과 연계하여 서울시민도 함께 즐길 수 있는 기후주제공원으로 계획하였다. 고강북지관은 만화인들을 위한 24시간(올빼미) 스튜디오로 개조하고 주변에 만화몽마르뜨를 조성한다. 우수저류조, 함양지, 생태연못 조성으로 공원내 수류순환망 체계를 확보하고, 2160기후시계프로젝트(고리울초교), 애완곤충전시(고리울초교), 수생식물재배(생태연못), 만화가 창작 및 공방(고강북지관), 도시살림꾼교육과 홍보전시(고강북지관) 등의 활동이 이루어지도록 계획하였다.

3) 꿈나무강 조성사업

과거 사라진 옛 물길을 상징적으로 되살리기 위해 동서가로 녹지축(폭 15m), 수주로(폭 5m), 평전로(폭 6m)의 완충녹지 및 보행자도로에 도시실개천을 조성하는 것이다. 실개천 총길이는 2.5km이고, 평균 수심 0.25m, 평균수면폭 0.7~1m, 상시 유속은 약

0.1~0.2m/sec로 계획하였다. 인공수로와 생태수로를 구간별로 배치하며, 수로 중간에 생태연못, 유수지, 분수 등 친수공간을 배치하였다. 특히 동측 기후시계공원과 중간의 어린이공원에는 연못(유수지 등)을 조성하여 생물서식처, 수질정화, 생태학습 기능을 제공하도록 하였다. 어린이의 이용을 고려하여 수심 0.3m이하로 조성하고, 주변 초등학교의 생태교육프로그램과 연계되도록 유도하였다.

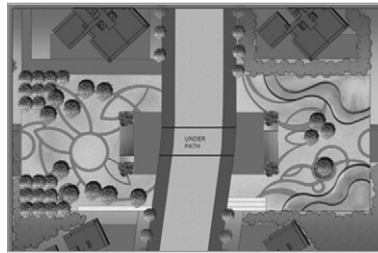
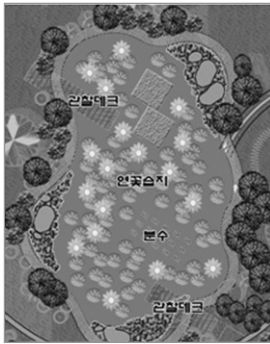
4) 올빼미 예술거리 조성사업

사업지구를 동서로 관통하는 길이 1.7km, 폭 21m의 보행자전용도로에 문화프로그램을 접목하는 것이 계획의 골자이다. 지역주민과 함께 만화인, 아마추어 예술가, 전문예술가 등이 거리조성을 위한 설계과정, 작품선정, 프로그램계획 등 전과정에 공공예술 프로젝트를 수행하는 것이다. 시민공간, 만화인공간, 전문예술가 공간으로 나누고 결정점에 시민 참여마당을 꾸미도록 하였다.

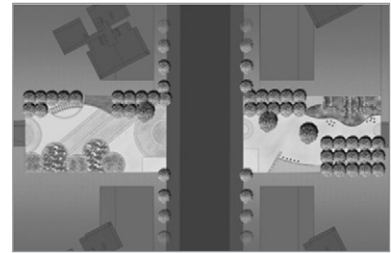
5) 하늘장터 조성사업

항공기소음 피해지역의 이주민 아파트(재정비계획상의 유보지) 건물을 철거하지 않고 재활용하여 스카

03. 환경친화적 도시재생과 저탄소형 일자리창출 사례 고찰 : 부천고강 뉴타운 에코시티계획을 중심으로



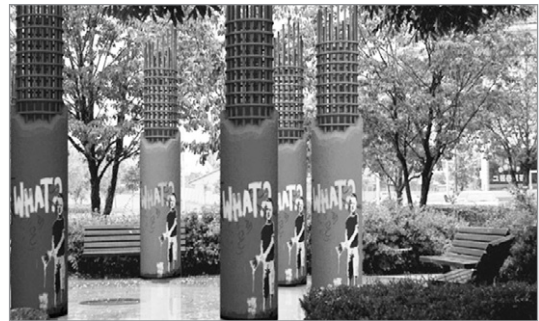
▲유수지(소규모 연못)



▲유수지(소규모 연못)

◀함양지

〈그림 17〉 실개천 유로상의 다양한 수공간 조성



〈그림 18〉 올빼미 예술거리 예시



〈그림 19〉 하늘장터 예시도

이팜(sky farm 혹은 vertical farm: 빌딩내 각 층에 인공적으로 햇빛, 온도, 용수, 통풍 등을 조절하여 수경재배나 토양재배를 하는 수직건물형 실내농업)을 유치하고 외부공간에는 농산물직거래, 먹거리장터, 골목식당, 벼룩시장, 상인대학 등 경제프로그램을 운영하는 것이다. 도시농업을 도입하기 위해 아파트 건물을 재활용하는 방안, 스카이팜을 신축하는 방안 등을 다 각도에서 검토하였으나 경제성과 기술성 측면에서 건

물을 재활용하는 것이 유리한 것으로 판단하였다. 준치 아파트건물은 개조하여 스카이팜, 창작스튜디오, 무공해 조립업, 친환경관련업체, 생태문화사업장, 사무실 등으로 분양하고 외부공간에는 고강지구에 잘 발달된 재래시장 골목을 재현하면서 친환경상품 상설전시장을 만드는 것이다. 기후시계공원을 포함한 이 모든 것의 운영은 향후 설립할 사회적 기업이 주체가 되어 제시된 각종 프로그램을 작동시키도록 하였다.

Ⅲ. 계획지구 생태기반을 활용한 저탄소형 일자리 창출 구상

1. 저탄소형 일자리 창출의 방향과 목표

친환경 일자리 창출의 기본방향은 다음과 같다. 첫째, 현주민의 생업특성과 소득수준을 감안하고 주민 재정착을 제고하기 위해 비록 파트타임일자리라도 생계형 저소득 일자리 창출에 주력한다. 둘째, 주민 조직을 사업주체로 육성하되 외부기관과 비즈니스 망을 구성하도록 한다. 셋째, 지역에 존재하는 사회적 자원을 최대한 활용한 일자리 아이템을 설정한다. 넷째, 도시건설 과정의 토목·건축공사에서 발생하는 일시적이고 외부인중심 일자리가 아닌 도시

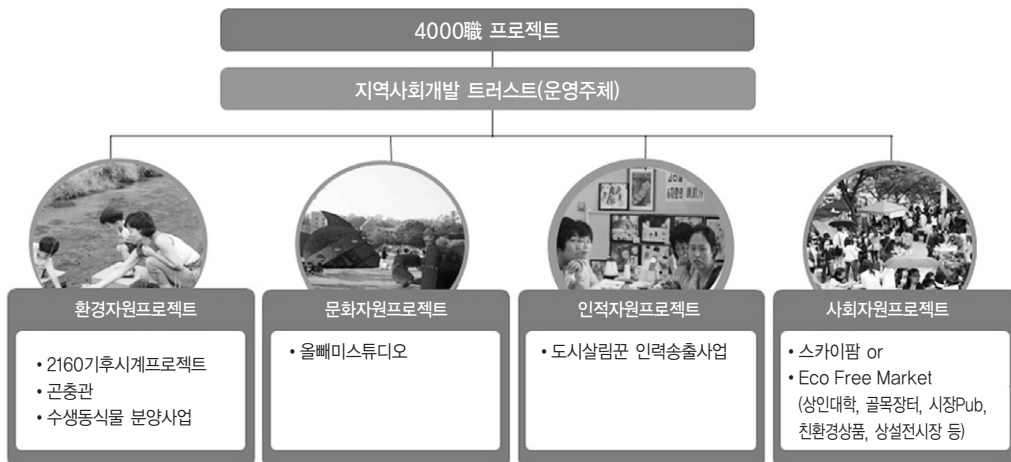
건설 이후에도 항구적으로 존재하는 도시소프트 자원을 활용한 주민중심의 일자리를 창출한다.

이러한 방향하에 에코인프라를 활용한 생태서비스를 통해 4,000여개 사회적 일자리(일명 4000職 프로젝트) 창출을 목표로 설정하였다. 이러한 일자리 창출과 새롭게 조성될 생태공간의 운영을 담당할 주체로서 지역사회개발 트러스트를 설립하고 향후에는 이것이 사회적 기업으로 역할하도록 하였다.

2. 생태문화자원 및 소프트자원 활용 일자리창출 구상

친환경 일자리 창출은 사업지구에 부존하거나 새롭게 조성될 생태 및 문화자원을 먼저 활용하고 여기에는 소프트자원인 인적자원과 사회자원까지 적극 활용하여 부천시민, 수도권, 더 나아가 전국민에게 콘텐츠형 서비스를 제공하여 수익창출을 도모하는 사업이다. 환경자원을 활용하여 2160 기후시계프

로젝트, Eco Bugs Life 프로젝트, 물품가재분양사업을 전개하고, 문화자원으로는 올빼미 스튜디오와 연관된 사업을 펼치며, 인적자원으로는 도시살림꾼 인력송출사업을, 사회자원은 하늘장터사업을 실행하는 것으로 계획하였다.



〈그림 20〉 4000職 프로젝트 구성도

〈표 4〉 활용 자원별 일자리창출 프로그램

구 분		운영 프로그램	조성 시설
환경자원 프로젝트	2160 기후시계 프로젝트	- 기후변화를 시각·청각·촉각으로 체험 - 기후와 문명생활, 기후와 사회문화 등 테마 - 기후변화 시뮬레이션, 남극동물과 세종기지 테마 - 생활속 에너지 절약 주제 - 환경교재, 온난화 테마상품 등을 제조/판매 * '2160'은 남극 평균 얼음두께 2,160m를 상징	고리울초교 재활용 - 스톱온난관 2,500m ² - 공예공방관 1,500m ²
	Eco Bugs Life 프로젝트	- 유용곤충의 상품화 및 체험학습장 마련 - 애완곤충 체험학습관, 교육프로그램, 곤충동호인 미니엑스포	고리울초교 - 실내 1,172m ² (355평) - 실외 로그하우스 363m ² (101평)
	물물가재 분양사업	- 생태연못 이용 수생식물 재배 및 분양 - 물방개경주, 가재기르기 등 생태체험과 판매 - 기후공원, 꿈나무강, 올빼미거리 위탁판매소 운영	공원 및 생활가로 - 생태연못 6개소 (최소 100m ² 이상) - 판매부스 30개소
문화자원 프로젝트	올빼미 스 튜디오 및 연관사업	- 부천의 만화특화사업 효과 극대화 차원 - 올빼미스튜디오(만화인 작업실), 대형만화할인도매점, 인형&피규어숍, 대형할인문구점, 출력&팬시용품점, 만화카페, 아마추어 만화페스티벌 등	고강북지관 리모델링 - 올빼미스튜디오 등 총 3,465m ² (1,050평)
인적자원 프로젝트	도시살림꾼 인력송출 사업	- 전국의 도시시설을 운영하는 인력양성 및 송출 - 자전거 등 대여사업, 주민문화제 등 행사대행, 도시브랜드 상품 개발, 도시시설 운영대행, 도시홍보 안내 u-city 등 콘텐츠사업, 도시모니터링 등 지식사업, 생태공원 등 시설유지관리사업 등	고강북지관 리모델링 - 운영사무실, 교육실 등 약 495m ² (150평)
사회자원 프로젝트	하늘장터 (Eco Free Market)	- 재래시장 및 영세상가 주민들의 재정착 유도 - 아파트형 농장, 취미농업아카데미, 친환경제조업체, 창작스튜디오, 생태문화사업장, 친환경상설전시장, 골목장터(골목식당가) 등 - 도시농업의 전시, 체험, 교육, 상담, 교류 - 상인대학 설립과 운영(소상공인 창업교육 및 컨설팅)	고강아파트 단지 재활용 - 부지 29,998m ² (9,090평)

위에 언급한 '4,000職' 프로젝트를 통해 2020년 까지 새롭게 창출될 일자리는 총 4,270명으로 추산된다. 환경자원을 활용한 3개 프로젝트에서 194명, 문화자원 활용 프로젝트 254명, 인적자원 934명, 사

회자원 2,888명의 일자리 창출이 예상된다. 소요될 일자리를 전문성 및 숙련도 정도에서 보면 전문가 608명, 숙련 노동자 1,082명, 비숙련 노동자 2,580명이 필요한 것으로 추정된다.⁷⁾

7) 본 글에서는 지면제약상 일자리 개요만을 제시하였으나, 그간 추진된 계획과정에서는 세부 사업항목별로 일자리 직급, 직급별 소요인원, 직무 등을 상세히 분석하여 인원수를 예측하였고 이에 따라 소요예산과 연차별 추진과제를 제시하였다.

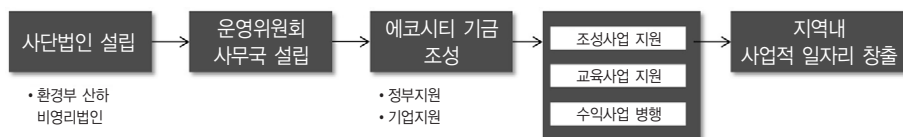
〈표 5〉 친환경 일자리 창출인원 총괄

구 분		창출인원				비 고
		전문가	숙련	비숙련	계	
환경자원 프로젝트	2160 기후시계프로젝트	12	3	79	94	환경교재, 캐릭터 상품 등 제조공방포함
	Eco Bugs Life프로젝트	3	2	30	35	
	물물가재분양사업	1	1	63	65	
문화자원 프로젝트	올빼미 스튜디오 및 연관사업	50	20	184	254	대형서점, 인형&피규어샵, 할인문구점, 출력 & 팬시용품점, 만화카페, 아마추어 만화페스티벌 포함
인적자원 프로젝트	도시살림꾼 인력송출사업	325	16	593	934	
사회자원 프로젝트	하늘장터 (Eco Free Market)	217	1,040	1,631	2,888	식당가, 골목장터, 친환경상품 상설전시장, 상인대학, 취미농업아카데미, 체험학습장, 도시농업전시관, 도시농업 및 친환경업체, 운영진 포함
총계		608	1,082	2,580	4,270	

3. 일자리 창출 추진계획

친환경 일자리 창출 프로그램을 운영하기 위한 주체로는 주식회사의 형태와 기금조성을 통한 비영리법인설립을 검토하였다. 검토결과 주식회사보다 비영리법인이 조성사업, 교육사업지원, 수익사업 등 다양한 사업이 가능한 것으로 분석되었다. 비영리법인으로서 가칭 ‘지역개발트러스트’를 설립하고, 사업초기에 환경부 산하 사단법인을 설립하여 운영위

원회와 사무국을 중심으로 사업을 추진할 계획이다. 향후 조성사업 및 교육사업을 지원하기 위한 에코시티 기금을 조성하게 되면 재단법인 설립이 가능해질 것으로 판단되며, 향후 「사회적 기업 육성법」에 의해 사회적 기업으로 인증을 받는다면 노동부의 지원도 가능하다.



〈그림 21〉 지역개발트러스트의 운영로드맵

〈표 6〉 연차별 추진계획

사업개시연도	사업내용	대상지
2009년	- 인력양성 교육프로그램 운영 (고강복지관) - 지역사회개발트러스트 설립	고강복지관
2010~2011년	- 도시살림꾼인력송출사업 - 상인나라 교육서비스사업	뉴타운개발전에는 고강복지관에서 시작하여 뉴타운개발이후 상인나라교육서비스는 하늘장터로 이전
2012년 이후	- 2160 시계프로젝트 체험관 - 공예공방, 도자기 공방, 환경친화상품제조 공방 등 제작실	에코고리울 기후시계공원 (고리울초교)
	- BUGS LIFE프로젝트	에코고리울 기후시계공원 (고리울초교)
	- 물물가재분양사업	에코고리울 기후시계공원
	- 올빼미 스튜디오	고강복지관
	- 하늘장터	유보지

고강지구내에서 친환경 일자리창출사업의 연차별 추진계획은 뉴타운건설사업 추진일정에 따라야 하지만, 주민재정착률을 높이고 에코시티로서 고강뉴

타운 조성의 기반을 확립하기 위하여 인력양성프로그램을 중심으로 우선적으로 실시하는 것으로 계획하고 있다.

IV. 맺음말

위 글에서 환경계획(에코시티계획)이 도시재생계획과 상호 조응하는 과정에서 도시의 생태적 비전과 계획지표가 설정되고, 수환경, 생태녹지, 자원순환, 에너지, 청정환경 등 환경분야별로 생태기반계획이 수립되며, 또한 사업과정에서 역점을 두어 추진해야 할 생태분야의 핵심사업이 선정되는 과정을 개괄적 이나마 제시하였다. 아울러 계획된 생태도시기반을 활용하여 생태서비스형의 저탄소 일자리가 창출되는 과정은 물론 이런 녹색경제사업을 운영할 주체로서 지역사회개발 트러스트라는 사회적 기업을 설립

하는 로드맵에 대해서도 설명하였다. 계획방법론 측면에서는 계획협의체와 개방설계포럼 등 추진체제와 시민그룹 및 전문가의 참여방식에 대해서도 제시하였다.

이와 같이 도시재생사업을 친환경적으로 추진하기 위해서는 다음 사항이 제도적으로 선결되어야 한다.

첫째, 도시재정비, 주택재개발·재건축, 도시환경정비 등 각종 도시재생사업에서 환경계획 혹은 생태도시계획의 수립을 의무화해야 한다. 모든 개발사업이 토지개발이라는 목적을 달성하기 위해 개발계획

을 수립하는 것처럼, 저탄소 녹색경제를 주창하는 지속가능성 시대에 친환경 개발을 추진하기 위해서는 이를 달성할 수 있는 계획적 수단으로서 환경계획을 반드시 수립해야 하는 것이다. 이를 위해서는 기존 개발계획 중심의 조사설계 용역관행을 개편하여 별도의 과업으로 환경생태계획 작업이 추가되어야 할 것이다.

둘째, 친환경적인 토지이용계획이나 단지계획을 수립하기 위해서는 환경계획팀과 개발계획팀간의 협력작업이 필수적이다. 그간 개발사업에서 환경에 대한 배려는 환경영향평가 과정만을 통해 이루어졌으나, 이는 일정기준 이상의 환경성능의 달성여부를 평가만 할 뿐, 환경을 복원·창출하려는 적극적인 접근이 원천적으로 불가능하고 또한 평가결과의 계획에의 환류도 거의 이루어지지 않았다. 왜냐하면 환경엔지니어링 실무에서 환경성평가는 환경기준치 달성여부를 평가하는데 치중하지 평가결과를 계획에 환류하는데 집중하지 않으며, 또한 계획가와 평가자간의 전문영역과 사용언어가 상이하여 계획내용을 두고 원활한 소통이 이루어지기 어렵기 때문이다. 이런 면에서 환경을 공간계획적 관점에서 이해하고 환경문제 해결을 위한 계획적 수단을 강구하여 이를 개발계획팀과 원활하게 소통할 수 있는 환경계획가의 도움은 필수적이라 할 수 있다.

셋째, 도시재생은 다양한 일자리를 창출할 수 있는 절호의 기회이기 때문에 새롭게 조성될 생태문화 공간이나 자원을 인적·사회적 자원 즉 소프트자원과 융합하여 항구적인 일자리를 창출하는 계획을 수립해야 한다. 도시재생은 대부분 경제적 취약계층이 집단 거주하는 주거불량지역에서 대부분 추진되기 때문에 이들의 현지 재정착을 돕기 위해서는 주민이 접근가능한 지역자원을 활용한 일자리 창출계획이 반드시 수립되어야 하고, 무엇보다 이를 추진할 운영주체의 발걸을 행정에서 적극 지원해야 한다.

넷째, 뉴타운 등 행정이 주도하는 도시재생사업은 중국에는 주민이 사업주체가 되기 때문에 초기부터 주민참여를 적극 보장해야 하고, 특히 생태도시를 지향하는 사업이라면 환경NGO 등 지역의 환경여론

을 수립하는 체제를 갖추는 것이 바람직하다. 지역의 환경문제와 정보는 전문가는 아닐지라도 지역단체가 더 정확하고 풍부하게 파악하고 있는 경우가 많다는 점을 감안하면, 초기부터 이들의 참여를 보장하는 것이 향후 불충분하거나 검증되지 않은 환경정보를 공개하여 여론의 저항을 겪는 것보다 훨씬 효율적이기 때문이다. 요즈음 지역개발 과정에서 지역단체가 환경문제 해결의 대안을 갖고 있는 경우가 많기 때문에 이들의 지혜를 빌리는 것도 행정 및 계획가의 해안이라 할 것이다.

도시재생이 이루어지는 대부분의 도심지는 자연 및 생활환경이 열악하여 환경을 획기적으로 개선할 필요에서 사업이 추진되지만, 정작 그간 추진된 도시재생은 개발밀도를 높이는 데다 온통 관심을 집중한 탓에 생태환경 창출, 에너지자립, 자원절약, 생태순환, 미기후안정 등을 통해 전세계도시의 공통의무인 탄소배출을 줄이려는 노력에는 소홀하였다. 현재와 같은 도시재생은 비록 녹지면적은 부분적으로 늘릴지라도 탄소배출 총량은 급격히 증가시키는 반환경 사업이다. 따라서 전지구적 탄소저감 노력에 동참하면서도 새롭게 형성되는 탄소경제를 선도하여 궁극에는 도시의 미래 경쟁력을 높이는 전략이 요구된다고 하겠다. 바로 그 출발은 생태도시계획의 수립에서부터 비롯되는 것이다.

03. 환경친화적 도시재생과 저탄소형 일자리창출 사례 고찰 : 부천고강 뉴타운 에코시티계획을 중심으로

참고문헌

- 문석기 외(2005), 『환경계획학』, 서울:보문당
- 이상문(2006), "생태도시측면에서의 도시패러다임 진화", 도시정보 통권 295, 대한국토도시계획학회
- 이상문 외(2008), 『강원원주혁신도시 환경생태계획 및 자연경관영향평가』, 한국토지공사
- 이상문 외(2008), 『부천고강지구 에코시티 시범사업 기본계획 연구』, 환경부
- 이상문 외(2007), 『광고신도시 환경상세계획』, 경기도시공사
- 장영희(2006), 『뉴타운사업 원주민 재정착률 제고방안』, 서울시정개발연구원
- 장윤배 외(2008), 『경기도 뉴타운사업 추진전략』, 경기개발연구원
- 한봉호 외(2005), "서울시 은평뉴타운 친환경개발을 위한 환경생태계획 연구", 대한국토도시계획학회 정기학술대회 논문집
- Arthur Conacher & Jeanette Conacher(2000), Environmental Planning and Management in Australia, Oxford University Press.
- George F. Thompson, et al(1997), Ecological Design and Planning, Wiley.
- John Tillman Lyle(1999), Design for Human Ecosystems, Island Press.
- John Tillman Lyle(1994), Regenerative Design for Sustainable Development, Wiley.
- Sandra F. Mendler & William Odell(2000), The Guidebook to Sustainable Design, Wiley.
- Sim Van Der Lyn & Stuart Cowan(1996), Ecological Design, Island Press.



지역연구

01. 소비자의 아파트 구매결정요인과 마케팅 전략

- 인천광역시 거주자를 중심으로 -

Apartment Purchasing Decision Factors of Consumers and Marketing Strategies

- Focused on the Residents in Incheon Metropolitan -

윤 호 | 경인여자대학 부동산경영과 교수

02. 인천 여성의 경제활동 실태와 취업지원정책

Women's Economic Participation in Incheon: Characteristics and Political Interventions
for supporting women's employment

홍 미 희 | 인천발전연구원 인천여성정책센터 책임연구원

지역 연구

01

소비자의 아파트 구매결정요인과 마케팅 전략

-인천광역시 거주자를 중심으로-

Apartment Purchasing Decision Factors of Consumers and Marketing Strategies
- Focused on the Residents in Incheon Metropolitan -

윤 호 (Yoon, Ho) | 경인여자대학 부동산경영과 교수

초 록

본 연구는 인천광역시 거주자를 대상으로 아파트 구매 결정에 미치는 요인을 분석하고, 분석결과를 토대로 소비자의 만족과 미래시장 변화에 대처할 수 있는 마케팅 전략을 제시하였다.

연구목적에 도출하기 위해 실시한 조사결과, 상대적으로 소비자들이 중요하게 인식하는 요인은 다음과 같다. 첫째, 내부요인에서는 진동 및 방음, 환기 및 통풍시설, 방법시설 등으로 조사됨에 따라 아파트의 견고한 시공을 통해 쾌적한 생활환경의 보장과 철저한 방법시설이 요구된다. 둘째, 외부요인에서는 안전시설이 가장 중요한 요인으로 조사되었다. 따라서 어린이 유괴, 여성대상 범죄 등의 불안요인을 해소하기 위한 아파트 방법마케팅이 요구된다. 셋째, 부대시설요인은 주차공간, 녹지공간 등이므로 아파트 주차공간을 지하화, 용적률 완화 등으로 녹지공간을 최

대로 확보할 필요성이 있다. 넷째, 주변환경요인에서는 소음 및 대기오염 그리고 방법상태 등이다. 그러므로 소비자들이 아파트의 주변환경에 대해 쾌적성과 안정성이 담보된 환경을 고려함을 주목해야 한다. 다섯째, 가격요인에서는 투자의 가치성과 분양가격을 중요하게 인식함에 따라 적정수준의 분양가격과 투자의 가치성을 부각시키는 전략이 요구된다. 여섯째, 구매경로요인에서는 가족·친구 및 이웃과 모델하우스 등에서 영향을 가장 많이 받는 것으로 조사되었다. 일곱째, 건설사의 촉진요인에 대한 신뢰수준은 부동산중개업소의 광고, TV광고, 신문광고 등의 순으로 조사됨을 주목할 필요가 있다.

주제어 : 아파트 구매결정요인, 마케팅 전략

Abstract

This study is to analyze the factors affecting apartment purchasing decision of residents in Incheon Metropolitan, and to present marketing strategies to meet the customers' demands and cope with the changes in the future market based on the results. Data collected were analyzed for the study aim in such ways as frequency analysis, t-test, and one-way ANOVA by means of SPSSWIN 15.0 statistic package.

As a result of the research, the factors that are regarded as relatively important are as follows: ① inner factors: vibration, noise, ventilation facility, crime prevention facility, ② outer factors: safety facility, direction of the apartment, lighting, ③ additional facilities: parking lot, green space, trail, playground for

children, ④ surrounding environment: noise of surrounding areas, air pollution, crime prevention of surrounding areas, mass transit system, natural environment, medical facility, ⑤ price factors: value of investment, apartment price, price of surrounding apartments, ⑥ purchase route factors: family, friend, neighbor, model house facility, real estate agent, ⑦ facilitating factors: ads of real estate agency, TV ads, newspaper ads, in the order.

subject keywords : apartment purchasing decision factors, marketing strategies

소비자의 아파트 구매결정요인과 마케팅 전략 - 인천광역시 거주자를 중심으로 -

Apartment Purchasing Decision Factors of Consumers and Marketing Strategies
- Focused on the Residents in Incheon Metropolitan -

윤 호 (Yoon, Ho) | 경인여자대학 부동산경영과 교수

I. 서론

한국경제의 침체가 장기화될 조짐이 보이고 있다. 한국경제는 미국의 서브프라임 모기지 부실사태로 시작된 세계 금융시장의 불안요인에 고유가, 고금리, 고물가 등의 위협요인이 결합하면서 스태그플레이션의 가능성이 OECD 국가 중에 가장 높은 것으로 조사되었다.¹⁾

특히, 한국경제의 스태그플레이션 조짐으로 주택시장은 급속히 경색되고 있다. 주택담보대출 고정금리의 상승과 고유가로 인한 원자재 값의 인상은 소

비자의 주택 구매력을 약화시킬 뿐만 아니라 미분양 아파트의 증가현상으로 이어지고 있다. 국토해양부에 의하면, 현재 전국의 미분양 아파트는 2006년 12월말 73,772가구에서 2008년 7월말 160,595가구로 확대되었다. 그러나 건설사들의 의도적 축소 발표를 감안하면 실제 미분양 아파트는 20-25만가구 정도로 추산되며, 이로 인한 건설사의 적체자금은 25-45조원에 달할 것으로 분석되었다.²⁾ 이와 같은 분양시장의 침체, 건설원가의 상승 등으로 건설경기

1) 스태그플레이션 가능성 지수는 실업률과 물가상승률의 합으로 측정된 것으로서, 한국경제의 스태그플레이션 가능성 지수는 2008년 1/4분기 18.4%로 OECD의 평균치 3.4%보다 5배나 높다. 특히 서브프라임 모기지 부실사태로 심각한 경기침체를 겪고 있는 미국의 14.8%보다 약 3.6%p 정도, 일본의 13.9%보다 약 4.5%p 이상 높게 측정되었다. 현대경제연구원, "한국경제, 스태그플레이션 가능성 지수 높다", 한국경제 주평, 2008.7.25, 08-28(통권306호), p.4.

2) 신용상, "주택시장 침체 장기화와 비은행금융회사 건전성 감독", 주간 금융브리프 17-28, 2008.7.21, p.10.

침체가 장기화되면서 건설사의 부도³⁾가 크게 증가하고 있다.

정부는 6월 11일 아파트 미분양 문제를 해결하기 위해 지방 미분양 아파트에 대한 세제 및 금융규제 등을 완화하는 대책⁴⁾을 마련하였으나 정책의 실효성에 대해 건설사는 의문을 제기하고 있다. 이에 반하여 경실련⁵⁾은 '6.11 대책'은 단순히 건설사의 특혜로만 평가하고 있다. 현재 진행되고 있는 부동산 시장의 정세와 아파트 미분양 사태의 문제는 거시경제 환경과 건설사의 무계획적인 과잉공급, 고분양가 등에서 그 원인을 찾을 수 있다. 따라서 건설사는 정부의 규제 완화만을 요구할 것이 아니라 분양가의 적절한 책정, 공급의 예측, 소비자의 욕구 등을 고려한 아파트 공급이 요구된다.

앞으로 건설사는 정부가 “그동안 공급자 중심의 주택정책을 수요자 중심(Consumer oriented)으로 전개할 것”임을 천명한 것에 주목할 필요가 있다.⁶⁾ 따라서 건설사는 정부의 주택정책에 대한 패러다임의 변화와 더불어 아파트는 만들면 팔리는 ‘제품’에서 잘 만들어야 팔리는 ‘상품’으로 소비자의 인식이 전환되고 있음을 인지해야 할 것이다. 아파트 시장은 소비자가 자신의 욕구를 표현하기 시작하였고, 이제는 공급자 중심의 시장에서 소비자 중심의 시장으로 급속히 전개되고 있는 것이 현실이다.

이와 같은 주택시장의 구조변화에 따라 소비자들이 획일적이고 개성이 없는 아파트보다 차별화된 아파트의 요구에 건설사들은 주목해야 할 것이다. 현실적으로 주택시장에서의 주된 관심이 주택의 양적 공급에서 주택의 질적 수준으로 옮겨감에 따라 건설사들의 경쟁심화 요인은 주택의 질(quality)과 마케팅 전략에 있다고 볼 수 있다.

최근의 주택경기 하락과 미분양 사태가 맞물리면서 주택의 질에 대한 소비자들의 관심은 구체적인 구매행동으로 이어지고 있는 실정이다. 이러한 사실에서 건설사들은 소비자에게 영향을 미치는 아파트 구매결정요인에 대한 분석과 마케팅 전략에 대해 관심과 집중이 요구되고 있다. 건설사는 소비자의 욕구, 선호경향, 태도 등 소비자의 구매행동을 과학적으로 분석하여, 소비자 지향적 마케팅 전략을 수립해야 할 것이다.

따라서 본 연구는 이상의 사실에 근거하여 아파트 구매결정에 영향을 미치는 요인을 분석하고, 분석결과를 토대로 소비자의 만족과 미래시장 변화에 대처할 수 있는 효율적 마케팅 전략을 제시함에 목적이 있다. 이를 위하여 본 연구는 부동산의 일반적 특성 중의 하나인 지역적 특성(국지성)을 고려하여 인천지역의 거주자를 대상으로 분석하고자 하였다.

3) 2008년 상반기 중의 건설사 부도업체 수는 총 180개로 전년 동기간의 125개에 비해 44% 증가하였다.

4) 국토해양부, 6.11 미분양 아파트 해소 대책, 2008.6.11.

5) 경제정의실천시민연합, 정부의 미분양추가대책 및 기본형건축비 인상에 대한 경실련 입장, 2008.7.7.

6) 수요자 중심이란 용어에 대해 정부가 사용하기 시작한 것은 김영삼 정부시절인 1995년 '5.31 교육개혁안(교원의 전문성 확보와 수요자 중심의 교육실현)'이 발표되면서 부터라고 할 수 있다. 그러나 당시에 사용된 용어가 교육 분야의 시장경제 논리 도입을 위한 것이었다면, 지금은 시장의 한 주체인 소비자와 공급자의 권리와 의무를 제대로 정립하겠다는 것이어서 두 용어의 사용배경에는 많은 차이가 있다. 이수옥, “수요자 중심의 부동산 시장 기반조성”, 건설경제, 2008.5, 통권55권, 국토연구원, p.63.

II. 이론적 배경

1. 소비자의 구매행동과 마케팅

생산과 소비의 주체가 분리된 경제체제 하에서 소비와 관련된 구매행동은 일상생활에서 필수적 조건이다. 소비자의 구매행동은 그들의 욕구를 충족시켜 줄 것이라고 기대하는 제품과 서비스를 탐색하고, 구매, 사용, 평가 및 처분하는데 나타나는 행동을 의미한다. 이러한 소비자의 구매행동에 대한 본질을 소비자행동의 개념과 정의에서 보다 구체적으로 해석할 수 있다.

소비자행동(consumer behavior)에 대해서 L.G. Schiffman과 L. Kanuk⁷⁾는 “소비자들이 그들의 욕구를 충족시켜 주리라고 기대하는 제품, 서비스 또는 아이디어를 탐색, 구매, 사용 및 평가하면서 보여주는 행동”이라고 하였으며, J.F. Engel과 R.D. Blackwell⁸⁾은 “경제적인 재화와 서비스를 획득하고 사용하는데 직접적으로 관련된 개인의 행동 및 행동을 결정하는데 선행하는 제반 의사결정과정”이라고 정의하였다. 그리고 D. Cohen은 J.F. Engel과 R.D. Blackwell의 정의를 수정하여 “경제적인 재화와 서비스를 획득하고 사용하는데 직접적으로 관련된 의사결정단위(개인 및 가족 포함)의 행동과 이러한 행동에 선행하는 의사결정과정을 포함한다.”고 하였으며, G. Zaltman과 M. Wallendorf⁹⁾는 “개인, 집단, 조직이 제품, 서비스 및 그 밖의 자원을 획득하고 사용하며, 이로 인한 경험을 통해서 나타내 보이는 행동, 과정 및 사회적 관계”로 정의하였다.

이러한 학자들의 정의를 종합해 보면, 소비자행동

은 개인, 집단, 조직 등의 의사결정단위가 그들의 구매 욕구를 충족시키기 위하여 재화나 서비스를 획득, 사용, 처분 등의 행위이다. 여기에는 그 행동을 결정하는 것에 선행되는 의사결정과정이 포함된다.

소비자행동은 크게 소비행동과 구매행동의 영역으로 구분할 수 있다.¹⁰⁾ 소비행동의 영역은 ① 저축과 소비의 배분(저축성향, 소비성향), ② 소비지출의 배분(비용별 가계지출 배분) 등의 내용으로 주로 경제학에서 취급되고 있다. 반면에 구매행동의 영역은 ① 상품선택(경합상품간의 선택), ② 점포선택(경합하는 구매 장소의 선택), ③ 상표선택(경합하는 상표간의 선택), ④ 수량 및 빈도 결정 등의 내용으로 대부분이 행동과학이나 마케팅의 관점에서 취급된다. 특히 마케팅에서는 제품선택, 점포선택, 상표선택 등의 행동이 중요하게 다루어진다.

따라서 소비자행동의 부분인 아파트 구매행동 연구에서 소비자가 필요로 하는 아파트를 구매하기 위한 선택과정은 구매상황, 구매하고자 하는 아파트의 이미지, 개인적 특성에 따라 상이하지만 기본적으로 목적이나 요인에 대한 분석은 동일한 방향에서 이루어진다. 소비자의 아파트 구매행동에 관한 연구는 마케터에게 소비자가 왜, 어떻게 구매결정을 내리는가를 이해하도록 하며, 보다 효과적이고 과학적인 아파트 마케팅 전략을 수립할 수 있게 한다. 따라서 아파트에 대한 시장세분화¹¹⁾,

7) Leon G. Schiffman and Leslie L. Kanuk, Consumer Behavior, Prentice-Hall, Inc., 1998, p.4.

8) James F. Engel and Roger D. Blackwell, Consumer Behavior(4th ed.), New York: The Dryden Press, 1982, p.9.

9) Gerlad Zaltman and Melanie Wallendorf, Consumer Behavior: Basic Findings Management Implications(2nd ed.), New York: John Wiley & Sons, 1983, p.5.

10) 한희영, 마케팅원론, 다산출판사, 1991, pp.371-372.

11) 아파트 시장세분화(segmentation)를 위한 적절한 기준은 일반적으로 지역특성(지역, 행정구역), 인구통계(성별, 연령, 생활주기, 소득, 질병), 고객심리(사회계층, 라이프스타일, 개성), 고객형태(서비스 이용 계기, 편익추구, 이용실태, 이용량, 상표 애호도, 구매 준비단계, 태도)등이 있다. 이태교 · 안정근, 부동산마케팅, 법문사, 2005, p.84.

표적시장의 선정¹²⁾, 제품 포지셔닝¹³⁾, 마케팅 믹스¹⁴⁾의 결정 등에 있어서 소비자를 이해하는 것은 필수적이다.

최근 들어 건설사는 과거에 경험하지 못했던 다양한 형태의 변화에 직면해 있다. 즉 서울 및 일부 지역을 제외하고 전국 주택보급률의 100% 상회¹⁵⁾와 미분양 아파트의 증가는 건설사 간에 경쟁의 심화요인으로 작용하고 있다. 특히 소비자 기호의 다양화와 삶의 질적 변화가 아파트의 선택기준을 '주거'에

서 '생활'로 변화시킴에 따라 건설사는 새로운 마케팅 전략이 필요하게 되었다. 따라서 건설사는 아파트를 건설하여 영업활동을 전개하는 과거의 단순한 영업구조에서 탈피하여, 팔릴 수 있는 아파트를 건설하기 위해 아이디어 창출 단계부터 마케팅¹⁶⁾하는 고객 지향적 개념을 토대로 기업경영을 수행하여야 한다. 또한 마케팅 중심적 사고의 개혁과 함께 과거의 경영방식에서 탈피하여 새로운 패러다임의 경영 전략 수립이 요구되고 있다.

2. 선행연구 검토

주택시장의 환경변화와 소비자의 욕구가 다양화됨에 따라 아파트 구매결정에 영향을 미치는 요인을 분석하는 것은 소비자의 욕구를 파악하고, 이에 근거하여 마케팅 전략을 수립해야 하기 때문이다. 따라서 아파트 구매결정에 영향을 미치는 요인을 토대로 마케팅 전략에 대한 방안을 제시한 선행연구를 검토하면 다음과 같다.

김화생의 연구¹⁷⁾에서는 아파트 구매속성에 관련된 구매자의 중요도 요인(지역의 위치, 아파트 내부시설, 시공회사, 서비스 및 정보), 만족도 요인(아파트의 규모성, 아파트의 상품성, 사회·경제적 특성), 선호도 요인(아파트의 구조시설, 교통여건, 환경) 등의 실태를 분석하였다. 그 결과 아파트의 구매 속성상 구매자들은 먼저 아파트 시공회사, 분양가격, 지

역위치를 가장 우선적으로 고려하며, 분양가격에 상관없이 고품질 아파트에 만족하였다. 그리고 구매자들은 주변환경에 민감하여 환경을 중요시 하는 아파트를 선호하고 있다.

임구원의 연구¹⁸⁾에서는 아파트 마케팅 전략을 위해 구매고객의 중요도 요인특성을 지역위치, 내부시설, 건설업체, 서비스 및 정보 등에 관하여 분석하였다. 연구결과에 대해 첫째, 아파트 구매자의 지역위치 선호도는 서울의 강남지역으로써 40대 이하는 교통위치, 40대 이상은 주변환경을 중요시 하는 것으로 분석되었다. 둘째, 아파트의 내부시설에서는 연령별로 차이가 있으나 40대의 대부분은 방의 수와 크기인 반면에, 가족 수가 적을수록 거실, 가족 수가 많을수록 방의 수와 크기에 중요한 관심을 나타냈

12) 아파트 시장에서 표적시장(targeting)을 선정함에 있어 중요한 변수는 인구통계학적 변수, 가구주의 특성, 정부의 정책 등을 고려한 표적시장 선정 작업이 필요하다. 심형석, 부동산마케팅론, 도서출판 두남, 2007, p.151.

13) 현재의 아파트 포지셔닝(positioning) 전략은 물리적 실체를 강조하는 방향에서 고객의 심리적 인지를 강조하는 방향으로 이전하고 있다. 심형석, 상계서, p.157.

14) 마케팅 믹스(marketing mix)를 아파트에 적용하면, 제품(product)은 아파트 상품의 제품적 특성으로 설명할 수 있으며, 가격(price)은 아파트 상품의 구입가격이지만 고가이므로 가격에 따라 구입할 수 있는 수요층의 제한적 요소가 발생한다. 그리고 유통(place)은 지역적 입지, 촉진(promotion)은 광고와 판매를 의미한다. M.E. Miles, R.I. Henry, G. Berens Jr., Real Estate Development principles and Process(2nd ed.), Urban Land Institute, 1997, p.209.

15) 국토해양부 발표: 2007년말 현재 전국 108.1%, 인천 108.8%, 서울 91.8%.

16) 서상혁·고종욱·이선영, 부동산마케팅-전략과 기법-, 경문사, 2007, pp.133-143.

17) 김화생, "구매특성 분석에 위한 아파트 마케팅 전략에 관한 연구", 한성대학교 대학원 박사논문, 2000.

18) 임구원, "아파트 구매자의 중요도 요인분석을 통한 마케팅 전략 연구", 지역사회발전학회논문집, 2005, 제30집 1호, 한국지역사회발전학회, pp.111-124.

다. 셋째, 아파트 건설업체와 관련해서는 40대 이하는 분양가격, 40대 이상은 시공회사를 중요시 하고 있다. 넷째, 서비스와 정보에 관련된 요인으로 모델하우스를 방문 할 경우에 40대 모두는 내부구조, 가족이 3-4인의 경우는 내부구조, 5-6인의 경우는 생활편의시설에 관심을 보였다. 그리고 아파트와 관련된 정보는 연령과 가족별 모두 TV나 인터넷을 통하여 정보를 수집하는 것으로 나타났다.

김철호·김형식은 아파트 구입 시에 소비자들의 구매행태 및 아파트 마케팅 전략에 영향을 미치는 요인들을 연구¹⁹⁾하였다. 그 결과 첫째, 이사를 희망하는 아파트 평수는 30-39평형대로 20, 30대의 연령에서 가장 많은 선호도를 보였다. 둘째, 아파트 구입 시에 우선하는 외적요인은 쾌적한 주거환경, 교통 및 편의시설, 분양가격 등이며, 내적요인은 단지 배치(향), 마감재(인테리어), 조망 등으로 분석되었다. 셋째, 주택자금의 용자는 20대가 다른 연령대에 비해 상대적으로 높게 나타났다. 넷째, 아파트 관련 정보의 획득경로는 신문광고이며, 다음으로 텔레비

전과 라디오 등의 전파매체, 모텔하우스 순으로 분석되었다. 특히 모텔하우스의 방문 횟수는 응답자의 100%가 1회 이상으로 나타났다. 다섯째, 아파트 광고 선호도는 대림산업의 “e-편한세상”이며, 아파트의 내·외적 요인을 가장 만족시키고 있는 아파트는 삼성물산의 “래미안”으로 분석되었다.

이상의 선행연구를 토대로 본 연구는 소비자의 아파트 구매결정에 미치는 영향요인을 검증하고자 하였다. 특히 기존의 선행연구와는 다르게 영향요인 변수를 세분화하였으며, 자료수집 범위를 부동산의 지역적 특성인 국지성을 반영하여 분석하고자 하였다. 즉, 아파트 상품요인에서 단지 내의 부대시설요인과 주변지역의 환경요인을 구체화 하였다. 또한 아파트 마케팅 믹스(4P)에서 기존의 선행연구는 유통(place)을 아파트 ‘단지의 위치’로 설정한 것을 아파트 ‘구매경로’ 요인으로 변경하여 연구하였다. 그리고 부동산의 일반적 특성 중의 하나인 지역적 특성을 고려하여 인천지역의 거주자를 대상으로 분석하였다.

III. 연구모형 및 방법

1. 연구의 모형

본 연구는 아파트 구매결정 영향요인을 분석하고, 이와 같은 결과를 근거로 마케팅 전략을 제시하는 것을 목적으로 한다. 이에 본 연구는 아파트 구매결정요인을 분석하기 위해, 기존의 선행연구(김화생

2002, 임구원 2005, 김철호·김형식 2007)에서 제시된 구매결정요인과 아파트 구매자의 구매의사결정 과정²⁰⁾의 핵심요소인 정보탐색²¹⁾과 대안평가²²⁾에서 아파트 상품평가에 해당하는 요인을 분석에 적용

19) 김철호·김형식, “한국아파트 마케팅 전략에 관한 연구”, 부동산학보, 2007, 제31집, 한국부동산학회, pp.325-346.

20) 구매의사결정 과정에 대표적인 EKB(Engel-Kollat-Blackwell)모델에 의하면, 구매의사결정 단계는 문제인식, 정보탐색, 대안평가, 구매, 구매 후 평가 등으로 분류하였다. J.E. Engel, R.D. Blackwell & D.T. Kollat, Consumer Behavior(3rd ed.), Hinsdale, Illinois: The Dryden Press, 1978.

21) 정보탐색 과정은 구매를 결정하기 전의 아파트 구매에 필요한 정보를 다양한 정보원천에서 찾을 수 있도록 노력하는 정신적·육체적 활동이라 할 수 있다.

22) 대안평가는 아파트 정보탐색을 통해 획득한 정보를 토대로 소비자가 아파트를 구입할 때 기본적으로 고려하는 기준들이며, 선호하는 아파트의 형태, 입지조건 등 아파트 구입 시에 고려하는 요인들이 포함된다. 하정순, “주거가치 유형에 따른 아파트 구매의사결정 과정 및 구매행동에 관한 연구” 대구가톨릭대학교 대학원 박사논문, 2004, pp.31-32.

하였다.

즉, 본 연구에서는 아파트 구매결정에 영향을 미치는 요인을 아파트 상품의 구매결정에 관한 요인(내부요인, 외부요인, 부대시설요인, 주변환경요인), 아파트 가격요인, 구매경로요인, 촉진요인으로 하여 인구통계학적 특성(성별, 학력, 연령, 주거형태, 결혼여부, 직업, 소득)에 따라 구매의사결정에 미치는 영향을 검증하고자 한다. 이에 대한 분석으로는 t-test와 ANOVA 분석을 이용하고자 한다. 분석모형을 제시하면 다음과 같다.

$$Y_i = \mu + \tau_j + \varepsilon_k$$

단, Y_i = 구매의사결정변수
(상품(내부, 외부, 부대시설, 주변환경)요인,
가격요인, 구매경로요인, 촉진요인)
 τ_j = 인구통계학적 특성변수
(성별, 학력, 연령, 주거형태, 결혼여부, 직업, 소득)
 ε_k = 잔차항

2. 변수의 정의 및 측정

본 연구에서는 아파트 구매결정에 영향을 미치는 요인을 상품요인(내부요인, 외부요인, 부대시설요인, 주변환경요인), 아파트 가격요인, 구매경로요인, 촉진요인으로 하고, 인구통계학적 특성으로는 성별, 학력, 연령, 주거형태, 결혼여부, 직업, 소득으로 하여 분석하였다.

상품요인 중에서 내부요인은 아파트 자체의 내부적 특성, 즉 전용면적²³⁾ 등과 같은 특성을 의미하며, 외부요인은 아파트의 외형적인 특성, 즉 단지규모²⁴⁾ 등과 같은 특성으로 정의하였다. 그리고 부대시설요인은 녹지공간²⁵⁾ 등과 같은 편의시설적인 특성으로 정의하였으며, 주변환경요인은 대중교통의 편리성²⁶⁾

등과 같은 특성으로 정의하여 분석하고자 하였다.

그리고 아파트 가격요인은 분양가격, 대출조건, 투자의 가치성, 주변 아파트 시세, 분양대금 납부조건으로 정의하였으며, 구매경로요인은 모델하우스, 건설회사 정보, 부동산중개업소, 각종광고, 가족·친구 및 이웃으로, 촉진요인은 TV광고, 신문광고, 전단지 광고, 전시·교통광고, 케이블TV광고, 인터넷·메일광고 등으로 정의하였다.

또한 이와 같은 구매의사결정요인의 측정을 위하여 각 세부항목을 리커트 5점 척도로 측정하였다. 즉 '① 전혀 중요하지 않다, ②중요하지 않다, ③보통이다, ④중요하다, ⑤매우 중요하다'로 하여 측정하였다.

3. 자료의 수집

상술한 연구의 목적을 도출하기 위하여 본 조사는 2008년 5월 16일부터 6월 4일까지 20일에 걸쳐서 실시되었으며, 조사대상은 인천광역시 거주자를 대

상으로 설문지에 의하여 시행하였다. 표본의 규모는 총 450부에서 410부가 회수되었으며, 설문지 회수 지역을 제시하면 다음과 같다.

23) 전용면적 외에 내부구조, 아파트 층수, 방의 수, 주방크기, 거실크기, 마감재, 난방구조, 화장실크기, 화장실 개수, 발코니면적, 불박이장설치, 주방의 편리성, 방법시설, 진동 및 방음상태, 수도상태, 환기 및 통풍시설, 드레스 룸, 가변벽면처리, 침단시설 등을 의미함.

24) 단지규모, 건물간의 간격, 건물배치, 건물 디자인, 건물 외부색상, 아파트 방향, 채광, 안전시설, 건설회사 브랜드, 건설시 풍수사상 등을 의미함.

25) 녹지공간, 주차공간, 어린이 놀이공간, 운동시설, 복지시설, 테마공원, 산책로, 근린상가, 문화공간 등을 의미함.

26) 대중교통의 편리성, 자연환경, 문화시설, 교육환경, 관공서, 구매시설, 의료시설, 소음 및 대기오염, 방범상태, 이웃주민의 수준 등을 의미함.

〈표 1〉 설문지 회수지역

구분	빈도	퍼센트	유효 퍼센트	누적 퍼센트
계양구	87	21.2	21.2	21.2
남구	54	13.2	13.2	34.4
남동구	48	11.7	11.7	46.1
동구	5	1.2	1.2	47.3
서구	54	13.2	13.2	60.5
부평구	77	18.8	18.8	79.3
연수구	57	13.9	13.9	93.2
중구	22	5.4	5.4	98.5
강화·옹진군	6	1.5	1.5	100.0
합계	410	100.0	100.0	

IV. 실증분석

1. 인구통계학적 특성

인천광역시 거주자를 대상으로 아파트 구매결정에 미치는 영향요인에 대한 설문조사를 실시한 결과, 인구통계학적 특성은 〈표 2〉와 같다.

전체 조사대상 410명 중에 남성 40.5%, 여성 59.5%의 비율로 여성이 약간 많은 것으로 조사되었다. 그리고 연령은 40대가 36.8%로 가장 비율이 높으며, 다음으로 30대 24.9%, 50대, 20대 순으로 나타났다. 결혼여부는 조사대상자의 대부분이 기혼자(74.1%)였으며, 직업은 자영업 29.8%, 전업주부 23.9%, 회사원 20.2% 등의 순으로 조사되었다. 학력은 대졸(전문대 포함) 이상이 54.4%, 가구당 월평균소득은 300만원 미만이 62.2%, 가족의 수는 4인 가족이 50.5%를 점유하고 있다. 현재 거주하고 있는 주택형태는 아파트가 62.4%로 비율이 가장 높았고,

그 다음으로 빌라 18.3%, 단독주택 11.7%의 순으로 조사되었다.

〈표 2〉 인구통계학적 특성

변인	구분	빈도	비율	변인	구분	빈도	비율
성별	남성	166	40.5	결혼	기혼	304	74.1
	여성	244	59.5		미혼	106	25.9
학력	고졸 이하	186	45.4	직업	회사원	83	20.2
	대졸 이상	224	54.6		자영업	122	29.8
연령	20대	66	16.1		주부	98	23.9
	30대	102	24.9		공무원	7	1.7
	40대	151	36.8		전문직	19	4.6
	50대	77	18.8		무직	16	3.9
	60대 이상	14	3.4		기타	65	15.9
주택 형태	아파트	256	62.4	소득	200만원미만	108	26.3
	단독주택	48	11.7		200~300만원 미만	147	35.9
	연립주택	23	5.6		300~400만원 미만	75	18.3
	빌라	75	18.3		400~500만원 미만	38	9.3
	기타	8	2.0		500만원 이상	42	10.2

2. 변수의 신뢰성 분석

표본에 대한 신뢰성 분석을 한 결과는 〈표 3〉과 같다. 일반적으로 사회과학에서는 신뢰도의 척도인 크로마흐 알파 계수가 0.70 이상이면 신뢰성이 있다고

보기 때문에, 본 자료의 신뢰성 측정 결과가 모두 0.70 이상이므로 나타나 신뢰성에 문제가 없는 것으로 나타났다.

〈표 3〉 신뢰성 분석 결과

구 분	문 항	Cronbach's α 계수
내부요인	20	0.846
외부요인	10	0.824
부대시설요인	9	0.831
주변환경요인	10	0.833
가격요인	5	0.729
구매경로요인	5	0.797
판매촉진요인	8	0.938

3. 일반적 특성

인천광역시의 지역적 요인을 고려한 일반적 특성을 조사한 결과는 <표 4>와 같다. 아파트의 구매 결정에 우선적으로 고려하는 요인은 입지조건(45.1%)과 분양가격(23.4%)이다. 그리고 아파트 구매계획은 현재는 없으나(27.3%) 3년(20.7%), 5년 이후(23.2) 순으로 조사되었으며, 가장 선호하는 지역은 송도신도시(33.2%), 청라지구(22.2), 도심의 재개발·재건축지역(21.5%)의 순으로 나타났다.

아파트 구매정보에 대해서 부동산중개업소에서는 아파트 가격(52.0%), 장래의 아파트 인상가격(33.2%) 등이며, 인터넷에서는 투자가치성(31.7%), 분양가격(28.3) 등을 주로 수집하고 있다. 향후 살고

싶은 주택형태는 아파트(41.5%)이며, 아파트 구입시 상품요인에서 가장 중요하게 인식하는 요인은 내부요인(51.0%), 주변환경요인(41.0%), 외부요인(5.6%), 부대시설요인(2.4%) 등의 순으로 나타났다. 이러한 결과는 모델하우스 방문 시에서 조사된 바와 같이 내부구조(47.1%)를 우선적으로 고려하는 것으로 증명되고 있다. 그리고 희망하는 아파트 평수는 26-35평(54.9%)이며, 살고 싶은 층수는 중간층(59.8%)을 가장 많이 선호하고 있다. 또한 소비자들은 건설사에게 튼튼한 시공(46.8%)과 저렴한 분양가격(29.8%) 등을 요구하고 있다.

<표 4> 일반적 특성

변인	구분	빈도	비율	변인	구분	빈도	비율
중요한 아파트 상품요인	내부요인	209	51.0	모델하우스 방문시 우선 고려 사항	분양가격 및 대금납부조건	45	11.0
	외부요인	23	5.6		내부구조(벽지, 마루재, 창틀 등)	193	47.1
	부대시설요인	10	2.4		내부마감재	50	12.2
	주변환경요인	168	41.0		단지배치	6	1.5
아파트 구매시 우선 고려사항	건설사의 브랜드	18	4.4		입지조건	76	18.5
	아파트 가격	96	23.4		생활편의시설	31	7.6
	입지조건(위치)	185	45.1		기타	9	2.2
	단지규모	5	1.2	살고 싶은 층수	1층	7	1.7
	예상되는 매매차익	22	5.4		저층	46	11.2
살고 싶은 주택형태	향후 발전 가능성	84	20.5		중간층	245	59.8
	일반 아파트	170	41.5		고층	88	21.5
	주상복합 아파트	86	21.0		최상층	18	4.4
	오피스텔	8	2.0		관심없음	6	1.5
	원룸	1	0.2	모델하우스의 적합한 위치	도심지역	22	5.4
	단독주택	130	31.7		교통이 편리한 곳	243	59.3
	연립주택	5	1.2		도시외곽이며 주차장이 넓은 곳	54	13.2
	빌라	3	0.7		아파트 현장과 가까운 곳	86	21.0
	기타	7	1.7		기타	5	1.2

변인	구분	빈도	비율	변인	구분	빈도	비율
부동산 중개업소 에서 얻는 정보	아파트 가격	213	52.0	구매계획	없음	112	27.3
	건설회사의 정보	11	2.7		1년	30	7.3
	프리미엄	25	6.1		2년	63	15.4
	장래의 아파트 인상가격	136	33.2		3년	85	20.7
	아파트 전매	25	6.1		4년	25	6.1
인터넷 에서 얻는 정보	아파트 입지(위치)	82	20.0	인천지역에서 가장 선호 지역	5년 이후	95	23.2
	평형	30	7.3		송도신도시	136	33.2
	분양가격	116	28.3		청라지구	91	22.2
	투자가치	130	31.7		논현지구	25	6.1
	시설현황	52	12.7		검단신도시	24	5.9
모델 하우스 방문 평균횟수	1회	74	18.0	아파트 구매시 최종 결정 권자	영종신도시	12	2.9
	2회	109	26.6		재개발 · 재건축지역	88	21.5
	3회	103	25.1		기타	34	8.3
	4회 이상	65	15.9		남편	28	6.8
	방문하지 않음	59	14.4		아내	50	12.2
가족에게 적당한 아파트 평수	18평 미만	2	0.5	건설사에게 요구사항	남편+아내	293	71.5
	19~25평	30	7.3		자녀	5	1.2
	26~35평	225	54.9		기타	34	8.3
	36~49평	131	32.0		튼튼한 시공	192	46.8
	50평 이상	22	5.4		저렴한 분양가	122	29.8
건설사 간의 아파트 차이	전혀 차이가 없다	5	1.2	건설사에게 요구사항	철저한 A/S	61	14.9
	차이가 없다	26	6.3		전용면적 확대	30	7.3
	비슷하다	170	41.5		기타	5	1.2
	크다	148	36.1				
	매우 크다	61	14.9				

4. 개별변수의 특성

아파트 구매결정에 영향을 미치는 요인 중에서 소 과를 설명하면 다음과 같다.
 비자들이 중요시하는 개별변수의 특성을 분석한 결

〈표 5〉 상품요인 특성

내부요인	M	SD	내부요인	M	SD
전용면적	4.06	0.738	불박이장설치	3.38	0.955
내부구조	4.15	0.691	주방의 편리성	4.10	0.744
아파트 층수	3.85	0.780	방범시설	4.28	0.774
방의 수	3.73	0.684	진동및방음상태	4.50	0.642
주방크기	3.67	0.762	수도상태	4.29	0.686
거실크기	3.95	0.706	환기및통풍시설	4.29	0.701
마감재	4.10	0.742	드레스 룸	3.12	0.981
난방구조	4.23	0.680	가변벽면처리	3.37	0.917
화장실크기	3.48	0.766	침단시설	3.66	0.919
화장실 개수	3.31	0.882	전체	3.84	0.436
발코니면적	3.35	0.835			
외부요인	M	SD	외부요인	M	SD
단지규모	3.88	0.871	채광	4.50	0.619
건물간의 간격	4.17	0.735	안전시설	4.52	0.660
건물배치	4.12	0.732	건설회사 브랜드	3.68	0.908
건물 디자인	3.72	0.781	건설시 풍수사상	3.46	0.971
건물 외부색상	3.48	0.788	전체	3.99	0.509
아파트 방향	4.34	0.730			
부대시설요인	M	SD	부대시설요인	M	SD
녹지공간	4.20	0.710	테마공원	3.48	0.871
주차공간	4.48	0.606	산책로 등	3.94	0.736
어린이 놀이공간	3.89	0.794	근린상가	3.79	0.797
운동시설	3.69	0.850	문화공간	3.69	0.853
복지시설	3.77	0.786	전체	3.49	0.460

주변환경요인	M	SD	주변환경요인	M	SD
대중교통의 편리성	4.41	0.631	의료시설	4.15	0.672
자연환경	4.29	0.657	소음 및 대기오염	4.54	0.601
문화시설	3.62	0.816	방범상태	4.43	0.672
교육환경	4.06	0.819	이웃주민의 수준	3.60	0.910
관공서	3.80	0.759	전체	4.07	0.466
구매시설	3.82	0.767			

1) 아파트 상품에 관한 요인

소비자들이 아파트를 구입할 경우에 중요하게 고려하는 아파트 상품요인의 내부요인, 외부요인, 부대시설요인, 주변환경요인 등을 분석하여, 아파트 상품전략에 영향을 주는 요인들을 도출하고자 한다.

(1) 내부요인 분석

내부요인은 전체 평균값이 3.84로 중요시하고 있다. 특히, 내부요인 중에서 가장 중요하게 고려되는 요인은 아파트 내부간의 진동 및 방음상태와 수도(수압)상태, 환기 및 통풍시설, 방범시설 등이다. 이는 쾌적한 주거공간과 안전에 대한 사회적 현상이 반영된 것으로 본다. 또한 전체 평균값보다 중요하게 고려하는 요인은 난방구조, 내부구조, 주방의 편리성, 전용면적, 거실크기, 아파트 층수 등으로 인식하고 있다. 이것은 응답자의 59.5%가 여성인 점을 감안하여도 전반적으로 실생활에 관련된 요인을 중요하게 인식하고 있다.

반면에 중대형 아파트에서 보편화되고 있는 드레스룸, 화장실의 개수, 발코니면적, 가변벽면처리, 불박이 장의 설치 등은 상대적으로 중요하지 않게 조사되었다.

(2) 외부요인 분석

외부요인은 전체 평균값이 3.99로 중요시하고 있다. 특히, 내부요인에서 방범시설 상태를 우선시 고려한 것과 마찬가지로 외부요인에서도 도난 및 화재, 어린이 유괴, 여성대상 범죄 등을 대비한 안전시

설 여부를 가장 중요하게 고려하는 요인으로 조사되었다. 또한 아파트의 밀집현상을 반영 하듯이 채광, 아파트 방향, 건물의 간격 및 배치 등의 문제가 중요하게 제기되었다.

반면, 최근에 일부 지방정부에서 추진하고 있는 아파트 디자인의 다양화나 외부색상에 대해서는 상대적으로 중요성이 떨어지며, 또한 풍수를 고려한 아파트 건설을 일반화하기에는 시기상조인 것으로 분석되었다. 그리고 분석결과에서 특이한 사항은 건설사의 브랜드요인이 전체 평균값보다 훨씬 못 미치는 3.68이라는 사실이다.

(3) 부대시설요인 분석

단지 내의 부대시설요인의 분석결과 전체 평균값이 3.49로 보통 수준으로 인식하고 있다. 아파트 부대시설요인에서는 주민들 간의 심각한 갈등요인 중의 하나인 주차문제를 반영 하듯이 주차공간이 가장 중요한 요인으로 조사되었다. 특히 소비자의 아파트 선택기준이 '주거'에서 '생활'로 변화됨에 따라 아파트 단지 내의 녹지공간, 산책로, 어린이 놀이공간 등을 중요하게 인식하고 있다.

(4) 주변환경요인 분석

주변지역 환경요인의 분석결과 전체 평균값이 4.07로 아파트 상품요인 중에서 가장 중요시하고 있다. 일반적으로 상기의 요인들은 통제 가능한 요인이지만, 주변환경요인은 항상 고정적으로 우위를 점유할 수 있는 조건이기 때문이다.

따라서 소비자들은 아파트 주변환경이 쾌적하고

안정적인 주거환경을 중요하게 인식하기 때문에 주변지역의 소음 및 대기오염이 매우 중요한 것으로 나타났으며, 다음으로 주변지역의 방범상태, 대중교통의 편리성, 자연환경, 의료시설 등의 중요함이 전체 평균값보다 높게 조사되었다.

2) 아파트 가격에 관한 요인

소비자들이 아파트를 구입할 경우에 중요하게 고려하는 아파트의 가격요인을 분석하여, 아파트 가격 전략에 영향을 주는 요인들을 도출하고자 한다.

가격요인의 분석결과는 <표 6>과 같이 전체 평균값이 4.19로 매우 중요하게 인식하고 있다. 아파트 가격요인에서는 투자의 가치성, 분양가격, 주변 아파트의 시세, 대출조건, 분양대금 납부조건 순으로 조사되었다. 특히 조사대상자들은 아파트를 구매할

경우에 50.2%가 투자의 가치성이 매우 중요하다고 응답하였다. 따라서 상기에서 조사된 바와 같이 아파트 구매결정에 영향을 미치는 가장 중요한 요인은 쾌적하고 안전하면서도 투자가치가 높아야 한다.

3) 아파트 구매경로에 관한 요인

소비자들의 아파트 구매결정에 영향을 미치는 구매경로요인을 분석하여, 아파트 구매경로전략에 영향을 주는 요인들을 도출하고자 한다.

구매경로요인의 분석결과는 <표 7>과 같이 전체 평균값이 3.35로 보통 이상 영향을 받는 것으로 조사되었다. 일반적으로 소비자들이 아파트를 구입하는데 구매경로요인의 영향을 받는 정도는 가족·친구 및 이웃, 모델하우스, 부동산중개업소, 건설회사 정보, 각종광고 등의 순으로 나타났다. 이러한 현상

〈표 6〉 가격요인 특성

가격요인	M	SD
분양가격	4.30	0.680
대출조건	4.12	0.765
투자의 가치성	4.36	0.785
주변 아파트 시세	4.20	0.736
분양대금 납부조건	3.97	0.773
전체	4.19	0.558

〈표 7〉 구매경로요인 특성

구매경로요인	M	SD
모델하우스	3.43	0.904
건설회사 정보	3.31	0.949
부동산중개업소	3.35	0.835
각종광고	3.14	0.835
가족·친구 및 이웃	3.52	0.871
전체	3.35	0.587

〈표 8〉 촉진요인 특성

촉진요인	M	SD
TV광고	3.07	0.846
신문광고	2.98	0.769
전단지 광고	2.74	0.777
전시·교통광고	2.84	0.800
케이블TV광고	2.76	0.777
인터넷·메일광고	2.79	0.811
우편광고	2.77	0.815
부동산중개업소광고	3.12	0.860
전체	2.88	0.640

은 아파트가 고관여²⁷⁾ 상품임에도 불구하고 많은 소비자들은 직접 경험할 수 있는 정보원천을 중요하게 인식하고 있다고 볼 수 있다.

4) 아파트 촉진에 관한 요인

다른 산업에서의 마케팅은 시장의 위치에 따라 상품의 이동이 가능하기 때문에 시장상황 및 여건에 따라 마케팅 전략의 유동성이 가능하다. 그러나 아파트의 경우는 한 지역에 고정되어 있기 때문에 소

비자에게 가장 효과적으로 홍보할 수 있는 방안이 요구된다. 따라서 소비자들이 아파트 구매결정에 영향을 미치는 촉진요인의 신뢰도를 분석하여, 아파트 촉진전략의 방안을 도출하고자 한다.

촉진요인의 신뢰수준을 분석결과는 〈표 8〉과 같이 전체 평균값 2.88로 소비자들이 건설사의 촉진요인에 신뢰를 주지 않는 것으로 조사되었다. 그러나 본 조사에서 부동산중개업소의 광고에 대한 신뢰수준이 아파트 촉진매체보다 높게 나타난 것에 대해 건설사들은 주목할 필요가 있다.

4. 분산분석 결과

아파트 구매결정시 소비자의 인구통계학적 특성(성별, 결혼, 학력, 연령, 직업, 소득, 주택형태)에 따라

아파트 구매결정요인에 대한 차이를 검증하기 위해 t-test와 분산분석을 실시한 결과는 〈표 9〉와 같다.

27) 관여도(involverment)란 소비자가 거래행위에 부여하는 중요성이나 관심도를 의미하는 것이다. 아파트는 전형적으로 고관여 상품이다.

〈표 9〉 인구통계학적 특성에 따른 차이분석

구분		내부요인			외부요인			부대시설요인			주변환경요인		
		M	SD	t or F/(p)	M	SD	t or F/(p)	M	SD	t or F/(p)	M	SD	t or F/(p)
성별	남성	3.72	.434	-4.676 (.000)	3.90	.518	-3.072 (.002)	3.46	.441	-1.262 (.208)	4.03	.445	-1.718 (.087)
	여성	3.92	.419		4.05	.494		3.52	.472		4.11	.479	
결혼	기혼	3.87	.440	2.410 (.016)	4.06	.496	5.046 (.000)	3.51	.467	1.590 (.113)	4.09	.469	1.418 (.157)
	미혼	3.76	.416		3.78	.489		3.43	.437		4.02	.457	
학력	고졸 이하	3.85	.452	.319 (.750)	3.99	.533	.228 (.82)	3.46	.467	-1.344 (.180)	4.05	.491	-0.938 (.349)
	대졸 이상	3.84	.424		3.98	.488		3.52	.453		4.09	.445	
연령	20대	3.76	.386	3.857 (.004)	3.75	.472	5.389 (.000)	3.39	.445	1.608 (.171)	4.04	.406	.701 (.592)
	30대	3.77	.408		3.98	.453		3.56	.438		4.11	.474	
	40대	3.93	.431		4.06	.523		3.51	.454		4.10	.463	
	50대	3.87	.494		4.08	.484		3.47	.478		4.01	.522	
	60대 이상	3.62	.399		3.91	.703		3.45	.606		4.11	.398	
직업	회사원	3.77	.409	4.267 (.000)	3.93	.489	4.087 (.001)	3.40	.418	1.225 (.292)	4.05	.427	1.136 (.341)
	자영업	3.86	.430		4.05	.524		3.53	.423		4.06	.441	
	주부	4.00	.435		4.12	.500		3.55	.497		4.16	.523	
	공무원	3.69	.714		3.74	.461		3.41	.376		3.86	.556	
	전문직	3.87	.359		4.08	.440		3.52	.575		4.14	.406	
	무직	3.65	.521		3.84	.466		3.35	.569		3.95	.459	
	기타	3.72	.381		3.79	.479		3.49	.457		4.03	.477	
소득	200만원 미만	3.76	.443	7.125 (.000)	3.84	.572	8.603 (.000)	3.44	.500	2.360 (.053)	4.02	.498	5.907 (.000)
	200-300만원 미만	3.79	.377		3.97	.460		3.49	.418		4.04	.431	
	300-400만원 미만	3.90	.406		4.00	.451		3.47	.464		4.03	.422	
	400-500만원 미만	3.85	.513		4.02	.474		3.47	.516		4.10	.516	
	500만원 이상	4.14	.469		4.36	.448		3.69	.400		4.39	.422	
주택 형태	아파트	3.91	.430	5.572 (.000)	4.06	.513	3.702 (.006)	3.51	.470	.702 (.591)	4.11	.466	2.868 (.023)
	단독주택	3.83	.354		3.93	.487		3.50	.407		4.02	.397	
	연립주택	3.64	.529		3.80	.536		3.52	.360		3.80	.591	
	빌라	3.68	.425		3.85	.476		3.42	.486		4.05	.445	
	기타	3.88	.427		3.89	.344		3.64	.478		4.23	.446	

〈표 9〉 인구통계학적 특성에 따른 차이분석(계속)

구분		가격요인			구매경로요인			촉진요인		
		M	SD	t or F/(p)	M	SD	t or F/(p)	M	SD	t or F/(p)
성 별	남성	4.11	.585	-2.444 (.015)	3.27	.591	-2.383 (.018)	2.69	.608	-5.036 (.000)
	여성	4.25	.532		3.41	.578		3.01	.630	
결 혼	기혼	4.23	.545	2.570 (.011)	3.36	.592	.649 (.517)	2.89	.660	.698 (.486)
	미혼	4.07	.579		3.32	.573		2.84	.579	
학 력	고졸 이하	4.13	.600	-2.050 (.041)	3.32	.655	-0.851 (.395)	2.89	.721	.271 (.786)
	대졸 이상	4.24	.516		3.37	.524		2.87	.565	
연 령	20대	4.12	.550	.477 (.753)	3.38	.441	.334 (.855)	2.85	.564	1.773 (.133)
	30대	4.23	.518		3.39	.664		2.98	.660	
	40대	4.21	.533		3.31	.538		2.80	.624	
	50대	4.18	.617		3.35	.637		2.96	.617	
	60대 이상	4.11	.791		3.39	.832		2.71	.985	
직 업	회사원	4.16	.560	2.446 (.025)	3.39	.499	2.475 (.023)	2.90	.620	2.623 (.017)
	자영업	4.16	.563		3.36	.559		2.86	.658	
	주부	4.34	.524		3.44	.624		3.05	.652	
	공무원	4.09	.414		3.14	.341		2.50	.767	
	전문직	4.35	.446		3.40	.432		2.91	.425	
	무직	4.09	.541		2.90	.769		2.58	.593	
	기타	4.06	.598		3.26	.648		2.76	.612	
소 득	200만원 미만	4.13	.635	2.679 (.031)	3.25	.674	2.115 (.078)	2.75	.686	1.614 (.170)
	200-300만원 미만	4.17	.517		3.39	.572		2.95	.638	
	300-400만원 미만	4.21	.535		3.33	.550		2.92	.629	
	400-500만원 미만	4.13	.583		3.34	.505		2.90	.588	
	500만원 이상	4.44	.438		3.54	.487		2.90	.562	
주 택 형 태	아파트	4.23	.545	2.083 (.082)	3.36	.551	.550 (.699)	2.93	.625	1.252 (.288)
	단독주택	4.14	.583		3.33	.498		2.84	.580	
	연립주택	3.90	.703		3.21	.730		2.70	.654	
	빌라	4.18	.523		3.39	.692		2.81	.724	
	기타	4.15	.487		3.23	.744		2.73	.497	

1) 성별에 따른 차이분석

성별에 따른 아파트 구매 시에 고려하는 요인은 내부요인($t=4.676$, $p<.001$), 외부요인($t=3.075$, $p<.01$), 가격요인($t=-2.444$, $p<.05$), 구매경로요인($t=2.383$, $p<.05$), 촉진요인($t=-5.036$, $p<.001$) 등이 유의미한 차이를 보였으나 부대시설요인, 주변환경요인 등에서는 유의미한 차이가 나타나지 않았다.

유의미한 결과를 구체적으로 보면, 남성보다 여성이 내부요인, 외부요인, 가격요인에서 높은 중요성을 인식하고 있으며, 또한 여성이 구매경로요인에 영향을 많이 받는 것으로 나타났고, 촉진요인에 대해서도 높은 신뢰성을 주고 있다. 특히, 남성보다 여성이 가정에서 많은 시간을 보내기 때문에 아파트의 내부요인과 외부요인에 대한 관심의 중요성이 높은 것이다. 또한 촉진요인에서도 여성이 높은 신뢰성을 보이는 것은 아파트 구매에 대한 욕구에 비례하여 정보를 자주 접할 수 있기 때문이라고 볼 수 있다.

2) 결혼에 따른 차이분석

결혼여부에 따른 아파트 구매 시에 고려하는 요인은 내부요인($t=2.410$, $p<.05$), 외부요인($t=5.046$, $p<.001$), 가격요인($t=2.570$, $p<.05$) 등이 유의미한 차이가 나타난 반면에, 부대시설요인, 주변환경요인, 구매경로요인, 촉진요인 등에서는 유의미한 차이가 나타나지 않았다.

유의미한 결과를 구체적으로 보면, 기혼이 미혼보다 내부요인, 외부요인, 가격요인에서 높은 중요성을 인식하고 있다. 일반적으로 미혼은 아파트가 하우스의 개념이라면, 기혼은 홈의 개념을 가지고 있기 때문으로 사료된다.

3) 학력에 따른 차이분석

학력에 따른 아파트 구매 시에 고려하는 요인은 가격요인($t=-2.050$, $p<.05$)에서만 유의미한 차이가 있을 뿐 내부요인, 외부요인, 부대시설요인, 주변환

경요인, 구매경로요인, 촉진요인 등에서는 유의미한 차이가 없었다. 분석결과는 대졸 이상이 고졸 이하보다 가격요인을 중요하게 인식하고 있다.

4) 연령에 따른 차이분석

연령에 따른 아파트 구매 시에 고려하는 요인은 내부요인($F=3.857$, $p<.01$), 외부요인($F=5.389$, $p<.001$) 등이 유의미한 차이를 보인 반면에 부대시설요인, 주변환경요인, 가격요인, 구매경로요인, 촉진요인 등에서는 유의미한 차이를 보이지 않았다.

유의미한 결과를 구체적으로 보면, 내부요인은 40대가 다른 연령대보다 중요하게 인식하고 있으며, 외부요인은 50대가 다른 연령대보다 상대적으로 중요하게 평가하고 있다. 일반적으로 40-50대는 다른 연령대보다 상대적으로 사회적 위치와 경제적 안정이 아파트 내부구조와 단지의 공간, 방향 등을 중요하게 인식하기 때문에 내부요인과 외부요인에 중요도가 높다고 본다.

5) 직업에 따른 차이분석

직업에 따른 아파트 구매 시에 고려하는 요인은 내부요인($F=4.267$, $p<.05$), 외부요인($F=4.087$, $p<.01$), 가격요인($F=2.446$, $p<.05$), 구매경로요인($F=2.475$, $p<.05$), 촉진요인($F=2.623$, $p<.05$) 등이 유의미한 차이를 보인 반면에 부대시설요인, 주변환경요인 등에서는 유의미한 차이를 보이지 않고 있다.

유의미한 결과를 구체적으로 보면, 주부가 아파트 구매 시에 고려하는 요인에서 내부요인, 외부요인, 구매경로요인, 촉진요인 등을 상대적으로 중요하게 평가하고 있다. 이와 같은 결과는 일반적으로 주부들은 가정에서 보내는 많은 생활과 자녀들의 안전 등을 고려하여 내부요인과 외부요인에 대한 중요성을 높게 인식하고 있으며, 또한 아파트 구매의 관심도가 구매경로요인과 촉진요인에 대한 신뢰성으로 높게 나타났다고 볼 수 있다. 그리고 가격요인에 대해서는 전문직의 종사자들이 다른 직업군보다 상대

적으로 중요하게 인식하고 있다.

6) 소득에 따른 차이분석

가구당 월평균소득에 따른 아파트 구매 시에 고려하는 요인은 내부요인($F=7.125$, $p<.001$), 외부요인($F=8.603$, $p<.001$), 주변환경요인($F=5.907$, $p<.001$), 가격요인($F=2.679$, $p<.05$) 등이 유의미한 차이를 보인 반면에 부대시설요인, 구매경로요인, 촉진요인 등에서는 유의미한 차이를 보이지 않았다.

유의미한 결과를 구체적으로 보면, 가구당 월평균 소득이 가장 많은 500만원 이상의 집단이 아파트 구매 시에 고려하는 요인에서 내부요인, 외부요인, 주변환경요인, 가격요인 등을 상대적으로 높게 인식하고 있다. 일반적으로 소득수준이 높을수록 아파트 상품요인에 대해 전반적으로 중요성을 인식하는 것은 경제성의 담보에서 오는 아파트의 질적 욕구로 판단된다.

5. 분석결과 및 마케팅 전략

본 연구의 조사는 아파트에 대해 소비자층의 욕구를 얼마나 정확하게 파악하여 그 욕구에 부응하는 아파트를 제공하느냐 하는 것을 바탕으로 하고 있다.

따라서 소비자의 아파트 구매결정에 미치는 영향요인의 분석결과를 토대로 마케팅 전략을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 아파트 상품요인 중에서 ① 내부요인의 분석결과는 일반적으로 진동 및 방음, 환기 및 통풍시설, 방법시설, 수도상태, 난방구조, 마감재, 내부구조, 전용면적, 거실크기 등의 세부요인을 중요하게 인식하고 있다. 특히, 여성이며 주부이고, 월평균소득이 높고, 현재 아파트에 살며, 향후 3년 내에 구매계획이 있는 조사대상자에서 내부요인의 중요도가 높게 조사되었다. 따라서 <표 4>에서 설명한 바와 같이 건설사에게 바라는 요구사항 중에 46.8%가 튼튼한 시공을 요구한 것처럼 아파트의 견고한 시공을

7) 주택형태에 따른 차이분석

주택형태에 따른 아파트 구매 시에 고려하는 요인은 내부요인($F=5.572$, $p<.001$), 외부요인($F=3.702$, $p<.01$), 주변환경요인($F=2.868$, $p<.05$) 등이 유의미한 차이를 보인 반면에 부대시설요인, 가격요인, 구매경로요인, 촉진요인 등에서는 유의미한 차이를 보이지 않았다.

유의미한 결과를 구체적으로 보면, 현재 아파트 거주자들이 다른 유형의 주택 거주자들보다 상대적으로 내부요인과 외부요인을 중요하게 인식하고 있는데, 이것은 아파트 내부요인의 획일화에 따라 파생된 생활의 불편한 반응으로 볼 수 있다. 반면에 주변환경요인에 대해서는 아파트 거주자보다 기타 유형의 거주자들이 중요하게 인식하고 있다. 이것은 낙후된 주변환경에서 경험한 생활의 불편함과 주택가격의 차이 등에서 그 원인을 찾을 수 있다.

통해 쾌적한 생활환경을 보장해야 할 것이며, 또한 아파트의 밀폐성 등을 고려하여 철저한 방법시설이 요구된다. 그리고 아파트 구매에서 여성의 영향력을 고려하여 실생활과 관련된 구조에 대해서는 확실성보다 아파트구성의 기본방향 단계에서부터 고객 맞춤형의 다양한 설계와 개발이 요구된다. ② 외부요인의 분석결과는 일반적으로 안전시설 여부, 채광, 아파트 방향, 건물간의 간격과 배치 등의 세부요인을 중요하게 인식하고 있다. 특히, 여성이며 주부이고, 기혼이며, 50대이고, 월평균소득이 높고, 자가주택의 소유자이며, 현재 거주하는 주택평수가 넓고, 향후 3년 내에 구매계획이 있는 조사대상자에서 외부요인의 중요도가 높게 나타났다. 따라서 도난 및 화재 등을 대비한 안전시설로 인권을 고려한 무인카메라 등의 첨단시설의 설치와 소방설비 및 대피 유도시설의 설치 등이 요구된다. 그리고 아파트의 밀집

현상으로 나타난 일조시간과 일조량 등의 문제는 용적률을 완화하여 해결할 필요성이 있으며, 아파트의 방향에 대해서는 우리나라 국민들의 정서를 고려하여 남향이 아닌 아파트에 대해서는 일정한 인센티브를 제공할 필요성이 있다. ③ 부대시설요인의 분석 결과는 일반적으로 주차공간, 녹지공간, 산책로, 어린이 놀이공간 등의 세부요인을 중요하게 인식하고 있다. 특히, 현재 거주하는 주택평수가 넓은 조사대상자에서 부대시설요인의 중요도가 높게 나타났다. 현재 소비자의 아파트 선택기준이 '주거'에서 '생활'로 변화함에 따라 아파트 단지 내의 녹지공간이나 산책로 등을 요구하고 있다. 그리고 아파트 주민의 공동체意識을 함양시키기 위해서도 단지 내의 부대시설요인 중에 녹지공간 등이 확대되어야 한다. 따라서 단지 내의 녹지공간 등을 확대하고 주차공간의 문제를 해결하기 위해서는 단지 내의 용적률을 완화하고 지상의 주차공간을 지하화하여 녹지공간을 확보할 필요가 있다. ④ 주변환경요인의 분석 결과는 주변지역의 소음 및 대기오염, 주변지역의 방범상태, 대중교통의 편리성, 자연환경, 의료시설 등의 세부요인을 중요하게 인식하고 있다. 특히, 월평균소득이 높고, 현재 거주하는 주택평수가 넓으며, 향후 3년 내에 구매계획이 있는 조사대상자에서 주변환경요인의 중요도가 높게 조사되었다. 일반적으로 소비자들은 삶의 질적 차원에서 아파트 주변지역의 쾌적성과 안정성이 담보된 환경을 고려하고 있다. 따라서 아파트의 입지조건이 우선되어야 하겠지만, 주변지역의 소음 및 대기오염을 방지하기 위해서는 차음벽 및 녹지대, 방음창 등과 녹지공간을 확보해야 할 것이다. 그리고 주변지역의 방범상태를 강화하기 위해서는 첨단장비의 설치와 대중교통과 의료시설의 유치 등이 요구된다.

둘째, 아파트 가격요인의 분석결과는 투자의 가치성, 분양가격, 주변 아파트 시세 등의 세부요인을 중요하게 인식하고 있다. 특히, 기혼이면서 소득이 높고, 향후 3년 내에 구매계획이 있는 조사대상자에서 가격요인의 중요도가 높게 나타났다. 일반적으로 아파트의 투자 가치성, 분양가격, 주변 아파트 시세 등

에 대하여 소비자는 민감하게 반응한다. 일반적으로 아파트를 투자의 가치로 높게 보는 것은 아파트를 '주거'의 개념에다 '투자가치'의 개념이 혼합된 사회적 현상에서 찾아 볼 수 있다. 그리고 아파트 분양가격은 주변에 공급된 기존 아파트의 분양가격과 비슷하게 공급되지만, 차별화된 아파트를 공급할 수만 있다면 탄력적인 가격운용전략을 실행할 수 있다. 따라서 가격전략 수립 시에 소비자들이 인식하는 적정수준의 분양가격과 투자의 가치성을 부각시키는 전략이 요구된다.

셋째, 아파트 구매경로요인의 분석결과는 가족·친구 및 이웃, 모델하우스 시설, 부동산중개업소 등의 세부요인에서 아파트 구매결정에 영향을 가장 많이 받는 것으로 조사되었다. 특히, 회사원, 전문직, 주부, 자영업, 공무원 순으로 구매경로요인의 중요도가 높게 나타났다. 아파트가 고관여 상품임에도 불구하고 소비자들이 아파트 구매결정에 가장 많은 영향을 받는 것이 직접 경험할 수 있는 정보 원천이기 때문에 구전마케팅 전략의 강화가 요구된다. 또한 모델하우스의 설치는 일시성에서 전시관과 같이 항시적으로 설치·운영되어야 한다.

넷째, 아파트 촉진요인의 분석결과는 부동산중개업소의 광고, TV광고, 신문광고 등의 세부항목을 가장 신뢰하는 것으로 조사되었다. 특히, 여성이며 주부들에게서 촉진요인의 신뢰성이 높게 나타났다. 일반적으로 아파트 구매결정은 <표 4>에서 설명한 바와 같이 남편+아내(71.5%)가 함께 결정하지만, 구매정보는 여성에 의해 수집되고 있다. 따라서 아파트 촉진매체는 TV광고나 신문광고를 활용하는 것이 좋을 것이며, 특히 건설사들은 본 조사에서 소비자들이 가장 신뢰하는 광고매체를 부동산중개업소로 선택한 것에 대해 주목할 필요가 있다.

V. 요약 및 결론

본 연구는 인천광역시 거주자를 대상으로 아파트 구매결정에 미치는 요인을 분석하고, 분석결과를 토대로 소비자의 만족과 미래시장 변화에 대처할 수 있는 마케팅 전략을 제시하였다.

분석결과, 인천광역시 거주자의 아파트 구매결정에 미치는 영향요인을 토대로 마케팅 전략을 제시하면 다음과 같다. 첫째, 아파트 상품요인 중에서 ① 내부요인의 분석결과에 따라 건설사는 아파트의 견고한 시공을 통해 쾌적한 생활환경의 보장과 철저한 방법시설이 요구된다. 그리고 실생활과 관련된 구조에 대해서는 확일성에서 탈피하여 아파트구성의 기본방향 단계에서부터 고객 맞춤형의 다양한 설계와 개발이 요구된다. ② 외부요인의 분석결과에 따라 도난 및 화재, 어린이 유괴, 여성대상 범죄 등을 대비한 안전시설을 위해 도난방지시스템, 소방시설 및 대피유도시설과 안전 시스템 등의 보안마케팅이 요구된다. 또한 아파트의 밀집현상으로 파생된 채광 등의 문제는 용적률을 완화하여 해결할 필요성이 있다. 그리고 아파트의 방향에 따라 구매자들에게 일정한 인센티브를 제공할 필요성이 있다. ③ 부대시설요인의 분석결과에 따라 아파트 단지 내의 녹지공간 등이 요구된다. 특히, 주민간의 공동체의식을 함양과 주차공간을 해결하기 위해서도 단지 내의 용적률을 완화와 지상의 주차공간을 지하화할 필요가 있다. ④ 주변환경요인의 분석결과는 소비자들이 아파트 주변지역의 쾌적성과 안정성이 담보된 환경을 고려하고 있기 때문에 녹지공간의 확보와 차음벽 및 방음창 등의 설치가 요구된다. 그리고 주변지역의 방법상태를 강화하기 위해서는 첨단장비의 설치와 대중교통과 의료시설 등의 유치가 요구된다.

둘째, 아파트 가격요인의 분석결과에 따라 가격 전략 수립 시에 소비자들이 인식하는 적정수준의 분양가격과 투자의 가치성을 부각시키는 전략이 요구된다.

셋째, 아파트 구매경로요인의 분석결과에 따르면

소비자들이 아파트 구매결정에 가장 많은 영향을 받는 것이 직접 경험할 수 있는 정보 원천이기 때문에 구전마케팅 전략의 강화가 요구된다. 또한 모델하우스의 설치의 일시성에서 전시관과 같이 항시적으로 설치·운영되어야 한다.

넷째, 아파트 촉진요인의 분석결과에 따르면 아파트 구매결정은 부부가 함께 결정하는 것이 일반적이지만, 구매정보는 여성에 의해 수집되고 있다. 따라서 아파트 촉진매체는 TV광고나 신문광고를 활용하는 것이 좋을 것이며, 특히 건설사들은 본 조사에서 소비자들이 가장 신뢰하는 광고매체를 부동산중개업소로 선택한 것에 대해 주목할 필요가 있다.

다섯째, 조사결과에 의하면 인천지역 소비자들은 아파트(주상복합아파트 포함)를 선호하며, 지역은 송도신도시, 청라지구, 도심의 재건축·재개발지역, 아파트 평수는 중형대(26-35평)를 가장 많이 선호하는 것으로 분석되었다.

끝으로 본 연구는 조사대상을 인천광역시의 거주자로 한정된 것이 일반화하기에는 무리가 따를 수 있으며, 또한 아파트 구매결정요인을 파악함에 있어 매우 제한적인 변수를 사용한 점이 연구의 한계로 지적할 수 있다. 다만, 본 연구에서는 부동산의 일반적인 특성 중의 하나인 지역적 특성을 고려하여 소비자의 아파트 구매결정에 미치는 영향요인을 분석한 것에 의미를 둘 수 있다.

참고문헌

- 경제정의실천시민연합, 정부의 미분양추가대책 및 기본형건축비 인상에 대한 경실련 입장, 2008.7.7.
- 국토해양부, 6.11 미분양 아파트 해소 대책, 2008.6.11.
- 김철호 · 김형식, “한국아파트 마케팅 전략에 관한 연구”, 부동산학보, 2007, 제31집, 한국부동산학회, pp.325-346.
- 김화생, “구매특성 분석에 의한 아파트 마케팅 전략에 관한 연구”, 한성대학교 대학원 박사논문, 2000.
- 서상혁 · 고종욱 · 이선영, 부동산마케팅 -전략과 기법-, 경문사, 2007, pp.133-143.
- 신용상, “주택시장 침체 장기화와 비은행금융회사 건전성 감독”, 주간 금융브리프 17-28, 2008.7.21, p.10.
- 심형석, 부동산마케팅론, 도서출판 두남, 2007, p.151.
- 임구원, “아파트 구매자의 중요도 요인분석을 통한 마케팅 전략 연구”, 지역사회발전학회논문집, 2005, 제30집 1호, 한국지역사회발전학회, pp.111-124.
- 이수옥, “수요자 중심의 부동산 시장 기반조성”, 건설경제, 2008.5, 통권55권, 국토연구원, p.63.
- 이태교 · 안정근, 부동산마케팅, 법문사, 2005, p.84.
- 이학식 · 임지훈, SPSS 12.0 매뉴얼-통계분석방법 및 해설, 법문사, 2006, pp.122-123.
- 하정순, “주거가치 유형에 따른 아파트 구매의사결정 과정 및 구매행동에 관한 연구” 대구가톨릭대학교 대학원 박사논문, 2004, pp.31-32.
- 한희영, 마케팅원론, 다산출판사, 1991, pp.371-372.
- 현대경제연구원, “한국경제, 스태그플레이션 가능성 지수 높다”, 한국경제주평, 2008.7.25, 08-28(통권306호), p.4.
- Engel, J.E., Blackwell, R.D. & Kollat, D.T., Consumer Behavior(3rd ed.), Hinsdale, Illinois: The Dryden Press, 1978.
- Engel, James F. and Blackwell, Roger D., Consumer Behavior(4th ed.), New York: The Dryden Press, 1982, p.9.
- Miles, M.E., Henry, R.I., Berens Jr., G., Real Estate Development principles and Process(2nd ed.), Urban Land Institute, 1997, p.209.
- Schiffman, Leon G. and Kanuk, Leslie L., Consumer Behavior, Prentice-Hall, Inc., 1998, p.4.
- Zaltman, G. and Wallendorf, M., Consumer Behavior: Basic Findings Management Implications(2nd ed.), New York: John Wiley & Sons, 1983, p.5.

지역 연구

02

인천 여성의 경제활동 실태와 취업지원정책

Women's Economic Participation in Incheon: Characteristics and Political Interventions for supporting women's employment

홍 미 희 (Hong, Mi-hee) | 인천발전연구원 인천여성정책센터 책임연구원

초 록

이 논문은 인천 여성의 경제활동참여 실태와 특성을 파악하고, 향후 여성의 경제참여 확대를 위한 방안을 모색하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해, 우선 인천 여성들의 경제활동 실태를 결혼 및 출산으로 인한 경력단절 현상, 고용상의 불안정, 시장의 성별분리 현상 등에 주목하여 타 지역 및 전국의 여성 고용현황과 비교한다. 두 번째 부분에서는 여성들의 취업지원을 위한 정책들을 개괄하고 이 정책들이 갖는 특성 및 문제점 등을 밝힌다.

본 논문의 핵심 논지는 인천 여성의 취업현황 및 취업지원을 위한 다양한 정책들이 남성을 생계부양자로 보고 여성을 육아 및 가사책임자로 간주하는 '남성부양자모델'

에 기초하고 있으며, 이는 '남성부양자모델'을 넘어서 독립적 인격체로 취업을 희망하는 여성들의 욕구와 상반된다는 것이다.

여성의 취업욕구와 여성의 취업현실의 격차를 줄이기 위해서 전반적으로 남성부양자모델을 극복하는 방향의 정책을 모색할 필요가 있다.

주제어 : 인천 여성, 경제참여, 노동시장, 여성인력개발, 남성 부양자모델

Abstract

This article explores the extent and characteristics of women's economic participation and political interventions to support it in Incheon. First, it researches the tendency of the female labor force participation since the 1990s, the phenomenon of labor force intermittency caused by child delivery and child raising, and discrimination against women in the labor market. Second, the study gives an overview of political measures taken by Incheon Metropolitan City to support women's employment.

The central argument of this study is that main trends of women's employment and governmental

interventions to support it in Incheon are characterized by 'male breadwinner model'. This model is based on the traditional gender roles and regards men as breadwinner and women as carer.

This article proposes that sustainable women's employment policy should challenge the male breadwinner model which gains less and less consensus among women.

subject keywords : Incheon women, economic participation, labor market, human resource development, male breadwinner model

인천 여성의 경제활동 실태와 취업지원정책

Women's Economic Participation in Incheon: Characteristics and Political Interventions for supporting women's employment

홍 미 희 (Hong, Mi-hee) | 인천발전연구원 인천여성정책센터 책임연구원

I. 서론

1. 연구주제 및 연구배경

이 글의 목적은 인천 여성의 경제활동 실태와 특성을 연구하고, 향후 여성의 경제참여 확대를 위한 방안을 모색하는 것이다. 여러 분야에서 여성들의 사회 참여는 확대되고 있고, 특히 지난 수십 년간 여성의 경제활동은 눈에 띄게 증가하였다. 여성의 취업에 대한 인식 또한 급격하게 변화하여, 젊은 여성들 사이에서 '취업은 필수, 결혼은 선택'이라는 문구가 유행할 정도이다. 그러나 여성들의 취업욕구와 실질적 취업 가능성 사이에는 여전히 격차가 존재하며, 노동시장에서의 여성의 지위 또한 여러 가지 면에서 취약하므로, 여성의 경제활동을 촉진하고 고용의 질을 향상시키기 위한 정책적 개입이 필요한 상황이다.

여성의 경제활동지원의 필요성은 특히 다음의 두 가지 관점에서 제기된다. 첫째, 성평등 사회를 지향하는 관점에서 여성의 경제적 자립이야말로 성평등 사회를 구현하기 위한 핵심과제라는 인식에서이다. 여성이 가족 내에서의 피부양자의 지위에만 머물지 않고 독립적 인격으로 존중받기 위해서 여성의 경제적 자립이 보장되어야 하기 때문이다. 둘째, 국가경쟁력 제고를 위한 여성인적 자원의 활용이라는 관점에서 여성인력의 개발 및 효율적 활용이 국민경제의 수준을 향상시키기 위해서도 반드시 필요하다는 인식에서이다. '함께 일하고 함께 돌보는 평등도시'¹⁾ 및 경쟁력 있는 국제도시를 지향하고 있는 인천은

1) 제3차 여성정책기본계획 2008-2012, (인천광역시, 2007)에서 인천의 비전을 함께 일하고 함께 돌보는 평등도시 인천으로 제시하였다.

잠재인력의 보고인 여성인력에 대한 진지한 관심을 가질 필요가 있다. 여성의 경제활동 실태 및 취업욕

구에 대한 연구는 이런 관심의 첫 걸음이 될 것이다.

2. 연구방법

본 논문은 문헌조사연구방법을 사용하였다. 통계청에서 발간한 다양한 통계자료에 근거하여 인천시 여성경제활동 실태를 전국 및 다른 지역과 비교하여 특징적인 점을 살펴보았다. 경제활동에 대한 가장 신뢰할만한 통계는 매해 발간되는 경제활동인구조사인데, 이 조사는 전국의 32,000가구에 대해 표본조사를 실시하여 이를 기초로 모집단을 추정한다. 전국자료는 성별로 분리되어 공표되지만, 지역자료는 오차가 커지는 문제점으로 인해 성별로 분리해서 공표되지 않기 때문에, 성별로 분리된 인천지역 통계를 얻는 데는 한계가 있다. 성별로 분리된 자료 접근이 어려울 경우, 2005년에 행해진 『인구조택총조사』(통계청, 2005)를 기초자료로 삼았다. 이는 5년마다 행해지는 전수조사 자료로, 경제활동인구조사보다 훨씬 세분화된 통계가 제공된다는 장점이 있으

나, 경제활동인구조사와는 조사목적 및 조사양식에서 차이가 있어서 자료 해석에 세심한 주의가 필요하다.

통계자료와 함께 『인천광역시 제3차 여성정책기본계획 (2008-2012)』(인천광역시, 2007) 수립의 일환으로 수행된 설문조사결과를 분석하였다. 이는 인천 거주 20세 이상 여성 1,000명을 대상으로 다양한 분야의 정책수요를 파악하기 위해 2007년 6월-7월 사이에 실시되었다. 조사대상은 연령별, 지역별, 학력별 모집단 비율에 따라 할당추출하였으며, 여성의 경제활동에 대한 분야를 포함한 구조화된 설문지를 이용하여 개별면접조사하였다. 설문조사결과를 통해 여성들의 취업욕구 및 경제활동실태에 대한 심층적 정보를 파악할 수 있다.

II. 이론적 배경

여성의 경제활동참여를 설명하기 위한 이론들은 특히 여성의 경제활동이 남성에 비해 저조한 현상, 남성과 여성이 특정 직종에 고용되어있는 노동시장의 성별분리현상, 임금차별 및 불안정한 고용 등의

노동시장에서의 성차별 현상 등을 설명하기 위해 발전되었다. 이 논문의 범위 내에서 특히 다음의 세 가지 이론을 소개할 필요가 있다.

1. 인적자원론

인적자원론은 노동시장에서의 지위는 개인이 소유하고 있는 인적자원과 비례한다는 것인데 이 때 인적자원의 가장 중요한 척도로 간주되는 것이 교육수준이다. 이 이론에 따르면, 여성은 일반적으로 가사나 양육의 부담을 맡기 때문에 시간배분에서 인적자본에 대한 투자를 덜하게 되고, 임신이나 출산, 육아 등

으로 인한 경력단절(labor force intermittency)의 가능성이 상대적으로 높기 때문에 직업선택에서도 시간투자가 적은 직종을 선택하게 된다는 것이다(황수경 2003, 재인용). 이런 관점에서는 노동시장에서 여성들이 특정 직종에 집중되어 있고, 노동시장에서 취약한 지위를 갖는 것은 개별 여성들의 개인적 선

택의 결과일 뿐이다. 이와 기본적 입장을 같이하면서 선택의 단위를 가족으로 확장시킨 이론은 '전문화와 교환' 이론이라 할 수 있다(블라우·퍼버, 1994, 강이수·신경아, 2001 재인용). 이 이론은 가족의 복지를 극대화시키기 위해 가족구성원들은 가족 간의 노동분업 즉 가정과 시장 사이에서 시간을 효율적으로 분배할 것으로 결정하고, 남성은 생계노동에, 여성의 가사노동에 전문화하고 각각의 영역에서 창출되는 가치를 교환함으로써 가족의 복지를 극대화한다는 것이다(강이수·신경아, 2001).

이 이론은 여러 가지 면에서 비판받는다. 우선 이 이론이 전제하고 있는 가정, 즉 개인이 사회구조적 속박 없이 자유롭게 선택할 수 있다는 가정은 여러

경험적 사실에 비추어볼 때 타당하지 않다. 예를 들어 이 이론은 여성들의 취업욕구와 취업가능성 사이의 간극을 설명하지 못하며, 같은 교육 수준에도 불구하고 여성은 남성보다 더 적은 임금을 받는 등의 노동시장에서의 성차별 현상도 설명하지 못한다.

이런 한계점에도 불구하고, 이 이론은 '인적자원' 혹은 '인적자본'이 현재의 핵심적 정책용어라는 점에서 유용하게 검토될 필요가 있다. 이 이론이 인간의 능력에서 다양한 가치가 창출되고 인간의 능력개발과 활용이 개인복지뿐 아니라 국민복지를 향상시키기 위한 핵심과제로 보고 있다는 점에서 긍정적으로 평가할 수 있다.

2. 구조적 설명이론

여성노동시장에 대한 구조적 설명이론으로는 이중노동시장론과 노동통제론이 있다. 이중노동시장론은 노동시장이 하나의 동질적인 시장이 아니라 1차 노동시장과 2차 노동시장으로 분절되어 있다는 데서 출발한다. 1차 노동시장은 고용안정성, 높은 임금, 높은 승진가능성 등의 특징을 가지고 있고 2차 노동시장은 불안정한 고용, 저임금, 저숙련 노동의 특징을 가지고 있다. 이렇게 구조화된 노동시장에서 여성들의 상당수가 2차 노동시장에 속해 있으므로, 여성들이 남성에 비해 불리한 지위를 갖게 된다는 것이다(소콜로프, 1990).

이중노동시장이론은 노동시장이 분절되어 있다는 점만을 지적할 뿐, 왜 이런 구조화가 이루어지는지에 대한 설명은 없다. 이런 원인을 설명하는 대표적 이론이 노동시장분절을 자본이 노동을 효과적으로 통제하기 위해서 노동자를 분할지배하려는 데서 생

긴 메카니즘이라고 보는 입장이다(소콜로프, 1990). 마르크스 이론으로 알려진 노동통제론의 영향을 받은 여성주의자들은 여성이 주로 담당하는 가사노동과 이윤창출과의 상관관계를 분석하면서, 여성을 무임 가사노동영역에 묶어두는 것이 자본의 효과적 노동통제방식의 일부라고 설명하였다(소콜로프, 1990).

이런 구조적 설명은 여성이 노동시장에 진출하고자 할 때, 부닥치는 여러 가지 구조적 제약을 밝히는 데는 기여하였으나, 여성과 노동시장 관계를 설명하기에는 불충분하다고 할 수 있다. 이런 설명은 무엇보다도 최근 두드러지고 있는 현상인 여성들 사이의 양극화현상, 즉 불안정한 고정관계에 있는 비정규직 여성근로자도 증가하지만 동시에 안정적 고용관계에 있는 전문직 여성도 점점 증가하고 있는 현상을 설명하지 못한다(권혜자, 2007).

3. 젠더정책 레짐(Gender policy regime)이론

젠더정책레짐이론은 여성의 경제활동 참여를 성 역할이 제도화된 거시적 사회구조와 연관하여 이해하려는 이론이라 할 수 있다. 여러 나라의 사회복지

정책을 여성주의 시각으로 분석·비교하면서 발전된 이 이론은, 각 사회는 성역할에 관한 규범 등이 제도화되어 있으며 여성의 지위에 영향을 주는 각종

정책은 이에 영향을 받는다는 전제에서 출발한다. 여성주의 연구자들은 한 사회에서 여성과 남성의 역할이 어떻게 규정되어 있느냐에 따라 젠더정책레짐을 유형화한다. 즉 남성을 생계부양자로 보고 여성을 가사 및 육아의 주요 책임자로 보고 이런 성역할이 제도화되어 있는 사회를 '남성부양자모델'로 분류하고(Lewis/Ostner, 1992), 남성 및 여성을 모두 생계 및 육아책임자로 간주하여 이를 제도화한 사회를 '개인모델' (Sainsbury, 1996)로 분류한다.

여성의 노동시장 참여는 젠더정책레짐 유형에 따라 차이가 있음을 강조한다(Pfau-Effinger, 1996). 남성부양자모델 국가에서는 남성은 생계부양자, 여성은 가정과 육아의 담당자라는 전제하에서 양육자로서의 여성을 우선적으로 지원해주는 정책을 펴기

때문에 여성의 경제활동을 촉진하기 위한 정책에는 소극적이다. 반면에 개인모델은 여성과 남성이 모두 직업을 가지고 가정생활을 향유할 수 있도록 지원하는 정책을 편다(Sainsbury, 1996).

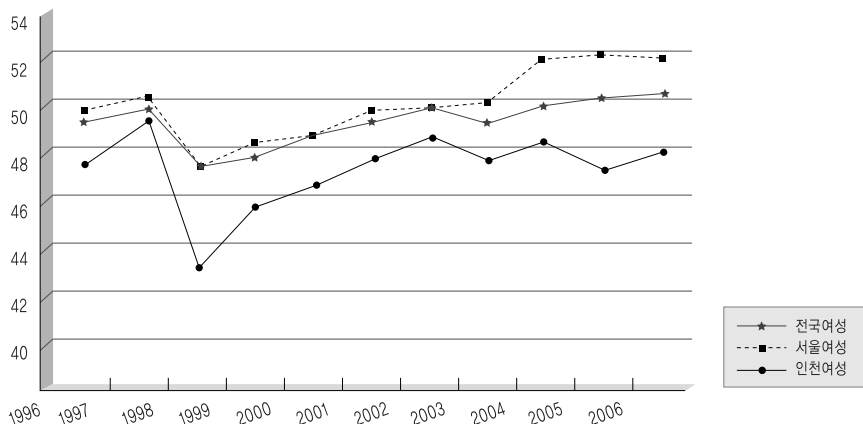
젠더정책레짐이론은 여성의 경제활동뿐 아니라 보육정책을 비롯한 여러 가지 사회복지정책을 젠더 관점에서 분석할 수 있도록 하고, 이를 다른 국가와 비교할 수 있는 유용한 해석틀을 제공해준다. 이 이론은 여성의 경제활동을 결정하는 하나의 설명요인을 찾아내려고 한다기보다는 사회전체가 구성되어 있는 방식을 이해하고 그 틀 안에서 여성의 경제활동을 이해하려 한다. 이는 인천 여성의 경제활동실태의 특징적 성격을 특정 관점에서 밝히려는 본 연구에서 유용하게 사용될 수 있다.

III. 인천 여성의 경제활동 실태

1. 인천 여성의 경제활동참여 실태 및 특성

한국에서의 여성경제활동 참여는 산업화가 본격적으로 진행된 1960년대 이후 꾸준히 증가하다가 1990년대 말 경제위기로 인해 감소하였으나 이후 다

시 회복하여 현재까지 지속적으로 증가하고 있다. 이는 남성의 경제활동 참여율이 경제위기 때까지 상승세를 보이다가 그 이후 회복세 없이 지속적으로



출처 : 통계청, 경제활동인구조사 각년도, 인천광역시, 2007에서 재인용

〈그림 1〉 1990년대 후반 이후 여성경제활동참여율 변화추이(전국, 인천, 서울)

감소하고 있는 것과는 대조적 현상이다(표 1 참조). 인천의 경우, 전국적 추세와 비슷하면서도 몇 가지 면에서 특징적인 모습을 보여주고 있다.

1) 경제활동 추이

인천여성의 경제활동 참여율 추이를 보면, 경제위기 이후에 인천여성 취업이 전국 여자 평균보다 훨씬 급격하게 감소하였고, 경제참여율 변동 폭도 전국 여성과 비교하여 크다는 것을 알 수 있다(그림 1).

인천여성의 경제활동참여율은 경제위기의 영향으로 1998년에 43%까지 하락하였다. 이후 다시 회복세를 보여 2007년 현재 여성의 경제활동참여율은 48.6%에 이른다. <표 1>에서 보듯이 인천 여성의

2007년 경제활동참여율은 전국 평균보다 1.5% 낮고 서울보다는 무려 3%나 낮다. 이와는 대조적으로 인천 남성의 경제활동참여율은 전국평균이나 서울보다도 높다. 이는 인천이 다른 지역보다도 남성은 취업을 통해 가족을 부양하고, 여성은 가정을 돌보는 성별분업형태가 다른 지역에 비해 강하다고 해석할 수 있다.

인천의 실업률은 남성, 여성 모두 전국에 비해 높은 편이나, 특히 여성의 실업률은 전국평균보다도 1.2%p나 높다. 높은 실업률은 한편으로는 일자리부족 현상을 의미할 수도 있지만, 다른 한편으로는 구직활동을 적극적으로 하는 여성들의 수가 그만큼 많다는 것을 의미할 수도 있다.

<표 1> 1990년대 이후 성별 경제활동참여율 변화 추이 (전국, 서울, 인천)

성별	시도별	1990	1993	1995	1997	1998	1999	2000	2003	2005	2007
계	전국	60	60.9	61.9	62.5	60.6	60.6	61	61.4	61.9	61.7
	서울	60.3	61.2	62.7	63.1	60.5	60.7	61.2	62	63.2	62.8
	인천	60.5	62.1	62.6	63.9	59.7	60.5	61.2	61.7	61.3	61.9
남자	전국	74	75.7	76.4	76.1	75.1	74.4	74.2	74.6	74.4	73.9
	서울	74.9	76.2	77.6	76.8	74.5	74	74.5	74.7	75.2	74.7
	인천	77.5	80.2	79.1	78.8	76.9	76.3	76.7	76.7	76.1	75.5
여자	전국	47	47.1	48.4	49.8	47.1	47.6	48.6	48.9	50	50.1
	서울	46.8	47.1	48.6	50.1	47.2	48.1	48.6	49.9	51.9	51.6
	인천	44.4	44.7	46.7	49.4	43	45.3	46.3	47.2	46.9	48.6

출처 : 통계청, 경제활동인구조사, kosis

<표 2> 성별 실업률 (2007, 전국, 인천, 서울)

	경제활동 참여율			실업률		
	전체	남성	여성	전체	남성	여성
전국	61.8	74.0	50.2	3.2	3.7	2.6
인천	62.0	75.6	48.8	4.1	4.3	3.8
서울	62.9	74.7	51.7	4.0	4.6	3.3

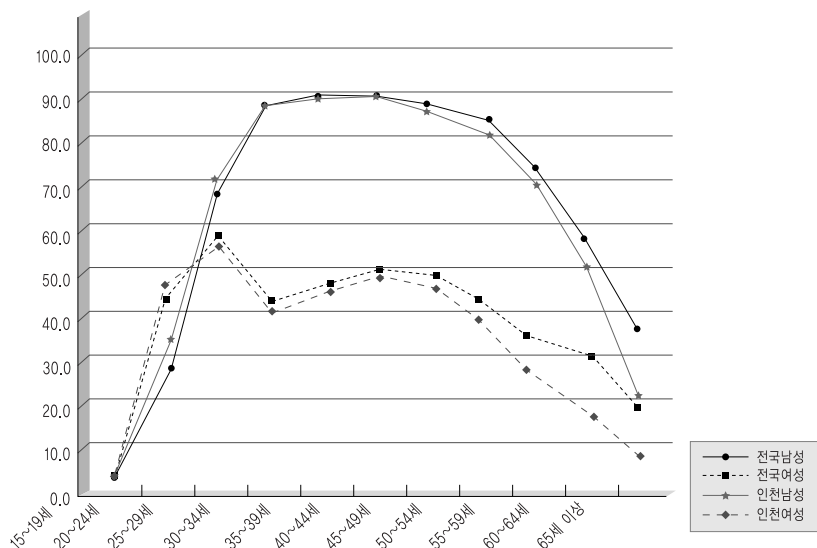
출처 : 통계청, 경제활동인구조사, kosis

2) 연령별 경제활동참여

인천 여성의 경제활동참여율을 연령별로 살펴보면, 여성의 취업실태 특성이 보다 분명하게 나타난다. 인천여성의 경제활동참여율은 전국적 추세와 마찬가지로 20대 후반에 가장 높고, 30-34세 때 급격히 감소하여 35세 후반부터 다시 증가하기 시작하다 50세 이후부터 조금씩 감소한다. 이런 경향을 그래프로 나타내면 M자 곡선을 드러낸다. 이는 학업을 마치고 취업했던 여성들이 혼인, 출산과 함께 직장을 그만두었다가 아이가 어느 정도 자란 이후에 다

시 노동시장에 재진입하는 여성의 경력단절현상을 잘 보여주는 것이다.

소위 선진국에서는 1970년대 이후에는 이런 M자 곡선 모습의 여성취업형태가 나타나지 않는다. 아래의 <표 3>은 가장 최근에 실시된 인구주택총조사(2005)에 기초해서 25-34세 사이의 경제활동참여율을 성별 및 혼인여부에 따라 재구성한 것이다.²⁾ 표에서 나타나듯이 24-34세 사이의 인천여성의 경제활동참여율은 무엇보다도 배우자가 있는지 여부에 따라 크게 차이가 남을 알 수 있다.



출처 : 경제활동인구조사(2005), 통계청, 인천광역시(2007)에서 재인용.

〈그림 2〉 여성과 남성의 연령별 경제활동참가율 (전국, 인천)

2) 전국 및 지역의 경제활동참여율은 정기적으로 실시되는 경제활동인구조사를 통해 발표되고 있다. 이미 서문에서 언급한대로 이 조사는 샘플 수가 제한되어 있으므로, 지역별, 성별, 연령별 등의 교차분석 결과는 공표되지 않는다. 이 표에서 계산한 경제활동참여율은 2005년 인구주택총조사에서 경제활동미상을 고려하지 않고, 취업자와 일을 찾아본 사람을 경제활동참여인구로 계산하고, 일을 찾아보지 않은 사람을 비경제활동인구로 간주하였다. 경제활동참여율이 경제활동인구조사에 기초하여 제시된 수치와 차이가 나는 것은 이런 자료의 차이 때문이다.

〈표 3〉 25~34세 성별, 혼인 여부에 따른 경제활동참여율(2005년)

지역/성	혼인/나이	총 수(A)	취업자 (B)	일을 찾아 보았음 (C)	일을 찾아 보지 않았음(D)	경제활동 상태 미상	경제활동 참여인구 (B+C)	경제활동참 여율(%) (B+C)/A
전국 남자	미혼-계	5,972,688	2,381,938	549,092	3,038,751	2,907	2,931,030	49.1
	25~29세	1,489,504	894,178	169,136	425,526	664	1,063,314	71.4
	30~34세	841,371	629,126	90,906	120,834	505	720,032	85.6
	배우자있음-계	11,224,450	9,049,118	453,697	1,719,969	1,666	9,502,815	84.7
	25~29세	323,799	298,344	11,769	13,531	155	310,113	95.8
	30~34세	1,174,025	1,109,876	32,594	31,362	193	1,142,470	97.3
전국 여자	미혼-계	4,892,471	1,968,777	367,543	2,554,434	1,717	2,336,320	47.8
	25~29세	1,065,874	752,085	95,772	217,661	356	847,857	79.5
	30~34세	378,588	260,472	38,418	79,480	218	298,890	78.9
	배우자있음-계	11,292,987	4,452,523	618,647	6,220,438	1,379	5,071,170	44.9
	25~29세	734,094	268,126	44,017	421,756	195	312,143	42.5
	30~34세	1,599,304	566,988	103,318	928,827	171	670,306	41.9
인천 남자	미혼-계	318,957	133,476	32,025	153,251	205	165,501	51.9
	25~29세	75,756	48,418	8,569	18,725	44	56,987	75.2
	30~34세	43,989	33,136	5,021	5,789	43	38,157	86.7
	배우자있음-계	587,967	471,806	30,896	84,968	297	502,702	85.5
	25~29세	20,010	18,533	602	864	11	19,135	95.6
	30~34세	65,168	61,264	2,222	1,615	67	63,486	97.4
인천 여자	미혼-계	258,456	102,352	21,570	134,359	175	123,922	47.9
	25~29세	53,309	37,762	5,276	10,229	42	43,038	80.7
	30~34세	17,975	12,541	1,941	3,470	23	14,482	80.6
	배우자있음-계	596,619	213,545	39,091	343,794	189	252,636	42.3
	25~29세	41,181	14,230	2,805	24,124	22	17,035	41.4
	30~34세	89,058	28,787	7,271	52,958	42	36,058	40.5

출처 : 통계청, 인구주택 총조사 2005, kosis.

25-34세의 인천거주 여성의 경제활동참여율은 미혼인 경우 전국평균보다 높은 80%에 이르고 있으나, 배우자가 있는 경우 여성의 경제활동참여율은 절반이하로 떨어져 40%를 약간 넘는다. 아래의 <표 4>는 인천지역의 교육정도에 따른 남성, 여성의 경제활동참여율을 보여주고 있는데, 여성의 경우 교육 정도보다는 혼인여부가 더 중요한 취업률 결정요소를 알 수 있다.

3) 산업별 여성 취업자

전 세계적으로 여성의 취업증가는 산업구조 변화와도 밀접한 관계가 있다. 산업이 농업 및 제조업 중심에서 서비스산업의 비중이 높아지고 서비스산업

으로의 여성진출이 두드러지면서 여성의 취업을 촉진하고 있다. 인천광역시 여성 취업자의 산업별 분포를 보면 아래의 <표 5>와 같다. 여성취업자 중 가장 많은 비중을 차지하는 산업분야는 사회간접자본 및 기타서비스업으로 이는 전체 여성취업자의 2/3 이상을 차지하고 있다. 전국여성과 비교해서 인천여성취업자 중 제조업 종사자 비율은 매우 높은 편이다. 제조업 여성 취업자 비율이 2007년 기준으로 22.2%로 전국여성 평균보다 8%p 이상 높게 나타나고 있다. 이는 인천 지역의 산업생산구조에서 광공업이 차지하는 비중이 높은 현실을 반영하고 있다. 인천의 여성 취업자는 서비스업 분야 중에서 특히 도소매·음식 숙박업(31.6%), 사업·개인·공공서비스 및 기타(30.1%)에 편중되어 있다.

<표 4> 교육정도에 따른 인천 남성, 여성의 경제활동참여율 (인천)

성별	교육정도	총 수(A)	취업자 (B)	일을 찾아보았음 (C)	일을 찾아보지 않았음(D)	경제활동 상태 미상	경제활동 참 여인구 (B+C)	경제활동참 여율(%) (B+C)/A
인천 남자	합계	961,109	634,670	69,413	256,395	631	704,083	73.3
	중학교이하	167,060	81,562	14,657	70,682	159	96,219	57.6
	고등학교	450,234	308,778	33,868	107,388	200	342,646	76.1
	대학	121,793	86,319	9,123	26,227	124	95,442	78.4
	대학교이상	222,022	158,011	11,765	52,098	148	169,776	76.5
인천 여자	합계	1,010,051	360,330	72,318	576,876	527	432,648	42.8
	중학교이하	291,212	70,680	17,901	202,466	165	88,581	30.4
	고등학교	463,112	173,879	36,206	252,884	143	210,085	45.4
	대학	110,508	52,193	8,608	49,638	69	60,801	55.0
	대학교이상	145,219	63,578	9,603	71,888	150	73,181	50.4

출처 : 통계청 kosis 인구주택 총조사 2005

〈표 5〉 인천광역시의 산업별 취업자 분포(2007년 4/4분기 기준)

(단위: 천명, %)

취업자 산업분야	인천 전체		인천남성		인천여성		전국여성	
	취업자수	구성비	취업자수	구성비	취업자수	구성비	취업자수	구성비
전체	1,281	100.0	762	100.0	519	100.0	9,896	100.0
농림어업	17	1.3	9	1.2	8	1.5	790	8.0
농림업	16	1.2	8	1.0	8	1.5	770	7.8
관공업	341	26.6	226	29.7	115	22.2	1,350	13.6
제조업	340	26.5	225	29.5	115	22.2	1,349	13.6
사회간접자본 및 기타서비스업	923	72.1	527	69.2	396	76.3	7,757	78.4
건설업	96	7.5	87	11.4	9	1.7	184	1.9
도소매·음식숙박업	308	24.0	144	18.9	164	31.6	3,066	31.0
전기·운수·창고·금융	133	10.4	98	12.9	36	6.9	619	6.3
사업·개인·공공서비스 및 기타	385	30.1	198	26.0	187	36.0	3,888	39.3

출처: 통계청, 『경제활동인구연보』, 2007.

4) 직업별 취업자 분포

인천지역 여성 취업자를 직업별로 분류해보면 <표 6>과 같다. 서비스 종사자가 19.7%, 사무종사자가 18.7%를 차지하고, 판매종사자가 14.6%, 단순노무 종사자가 14.6%이다. 의회의원·고위임직원 및 관리직은 0.6%에 불과하고, 기술공 및 준전문가는 8.3%에 그쳐, 남성이 각각 3.3%, 13.4%를 점유하는 것과 대조적이다. 또한 남성이 여성에 비해서 생산 관련직의 구성비가 훨씬 높은 데 반해 여성은 서비스 판매 종사자의 구성비가 훨씬 높은 특징을 보이고 있다.

한편, 전국여성의 평균과 비교하면 장치, 기계 조작 및 조립원 비율이 상대적으로 높은 것으로 나타나고 있다. 직업별 여성취업자의 변동을 보면, 여성 사무직원 수는 1997년 이후 지속적으로 감소하는 반면에 단순노무직 근로자 수는 지속적으로 증가하는

양상을 보이고 있다(인천광역시, 2007a). 또한 판매 및 서비스직과 생산 관련직은 1999년부터 다시 증가세를 보이고 있다.

5) 여성의 근로조건

취업여성의 고용형태나 남녀임금비는 노동시장에서 여성의 지위를 판단하는 중요한 지표로 사용되고 있다.

인천의 여성취업자 종사상 지위별 분포를 보면 76.2%가 임금근로자로, 임금근로자의 비율은 전국 여성의 평균과 비교하여 매우 높은 편이다. 반면 여성 자영업주와 무급가족종사자 비율은 낮다. 전체 취업자의 76.2%를 차지하고 있는 임금근로자를 고용형태에 따라 세분해서 보면 상용근로자가 26.2%, 임시근로자와 일용근로자가 각각 39.5%, 12.5%이다.

인천 전체 여성임금근로자의 34.4%만이 정규직

으로 고용되어 있고 나머지 65.6%는 임시근로자나 일용근로자이다. 이는 인천 남성임금근로자 중 57%가 상용직으로, 나머지 43%가 임시근로자나 일용근로자로 고용되어 있는 것과 대조적이다. 인천시

여성임금근로자는 인천남성에 비해서 뿐 아니라 전국여성취업자와 비교해서도 임시직이나 일용직의 비율이 높아 인천여성의 고용의 불안정성을 보여 주고 있다.

〈표 6〉 인천광역시의 직업별 취업자 분포(2007년 4/4분기 기준)

(단위: 천명, %)

직업분류	취업자		인천		인천남성		인천여성		전국여성	
	취업자수	구성비	취업자수	구성비	취업자수	구성비	취업자수	구성비	취업자수	구성비
전체	1,281	100.0	762	100.0	519	100.0	9,896	100.0		
의회의원, 고위임직원 및 관리자	28	2.2	25	3.3	3	0.6	52	0.5		
전문가	95	7.4	47	6.2	48	9.2	970	9.8		
기술공 및 준전문가	145	11.3	102	13.4	43	8.3	931	9.4		
사무종사자	193	15.1	96	12.6	97	18.7	1,731	17.5		
서비스종사자	145	11.3	42	5.5	102	19.7	2,055	20.8		
판매종사자	141	11.0	65	8.5	76	14.6	1,416	14.3		
농업·임업 및 어업 숙련 종사자	15	1.2	8	1.0	7	2.3	710	7.2		
기능원 및 관련기능 종사자	157	12.3	135	17.7	21	4.0	370	3.7		
장치, 기계조작 및 조립 종사자	218	17.0	173	22.7	46	8.9	346	3.5		
단순노무종사자	145	11.3	69	9.1	76	14.6	1,314	13.3		

출처 : 통계청, 『경제활동인구연보』, 2007.

〈표 7〉 인천광역시의 종사상지위별 취업자 분포(2007년 4/4분기 기준)

(단위: 천명, %)

종사상 지위분류	취업자		인천		인천남성		인천여성		전국여성	
	취업자수	구성비	취업자수	구성비	취업자수	구성비	취업자수	구성비	취업자수	구성비
전체	1281	100.0	762	100.0	519	100.0	9,896	100.0		
자영업주	276	21.5	210	27.6	66	12.7	1,809	18.3		
무급가족 종사자	51	4.0	4	0.5	47	9.1	1,225	12.4		
임금 근로자	953	74.4	547	71.8	406	78.2	6,861	69.3		
상용	448	35.0	312	40.9	136	26.2	2,893	29.2		
임시	369	28.8	164	21.5	205	39.5	2,945	29.8		
일용	137	10.7	72	9.4	65	12.5	1,023	10.3		

출처 : 통계청, 『경제활동인구연보』, 2007.

〈표 8〉 성별 임금차이 (인천)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007
남성 월급여	1,532,636	1,654,863	1,810,316	1,963,336	2,099,981	2,252,954
여성 월급여	994,017	1,073,097	1,161,778	1,247,978	1,329,807	1,458,695
남여임금비 (남성=100)	64.9	64.9	64.2	63.6	63.3	64.7

출처 : 노동부 : 사업체임금근로시간(매월노동통계)조사(<http://laborstat.molab.go.kr/>)

인천여성은 남성에 비해 고용상태가 불안정할 뿐 아니라, 임금수준에 있어서도 성별차이를 드러내고 있다. 인천여성은 인천남성의 평균임금의 약 65%를

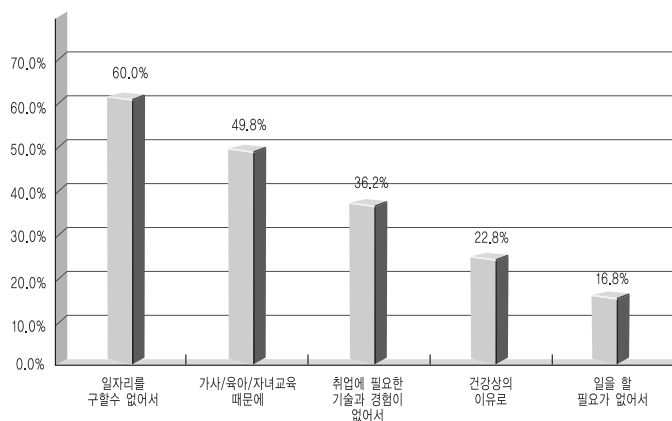
받고 있는 것으로 나타났으며, 〈표 8〉에서 보여주듯이 지난 5년간 남여임금비는 전혀 개선되지 않았음을 보여 주고 있다.

2. 인천 여성의 취업욕구 및 취업의식

위에서 다양한 통계지표를 통해 인천 여성의 취업현황을 보여주었다. 그렇다면 여성들 개개인은 취업에 대해 어떤 의식을 가지고 있는가? 이 질문에 답하기 위하여 인천여성정책센터에서 '제3차 인천여성정책 기본계획' 수립의 일환으로 인천여성 1000명을 대상으로 실시한 인천여성정책수요조사 결과를 참조할 수 있다.

1) 경제활동을 하지 않는 이유

설문조사대상 응답자의 44.8%가 경제활동에 참여하고 있었고, 55.2%는 취업하고 있지 않았는데, 현재 취업하고 있지 않은 여성을 대상으로 경제활동에 참여하지 않는 이유를 묻은 결과(복수응답 허용), 60%의 여성이 '적합한 일자리가 없어서' 라고 응답하였다. 가사와 육아 때문이라고 대답한 경우도 50%에 육박하였으며, 지식과 기술의 부족을 원인으로 든 경우가 36%에 달했다. 현재 취업하고 있지 않



출처: 인천발전연구원 2007, 인천 여성정책 수요조사 및 분석, 미간행.

〈그림 3〉 경제활동하지 않는 이유

은 여성들은 학력에 상관없이 ‘일자리가 없어서’를 취업하고 있지 않은 가장 큰 원인으로 꼽았다. 이는 여성들이 가사 및 육아책임자로서의 자기 정체성 때문에 자발적으로 일을 하고 싶어 하지 않는다는 인적자본론의 설명과는 대조적이다.

2) 여성의 경력단절 원인과 재취업욕구

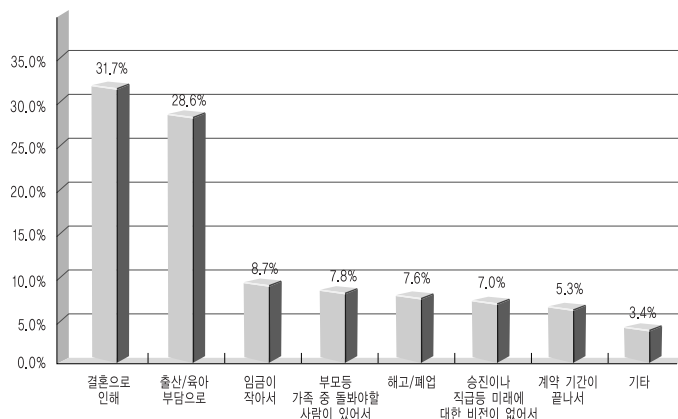
현재 경제활동을 하고 있지 않은 여성들 중 64.7%는 과거에 취업한 경험이 있는 여성이었는데, 이 여성들에게 이전에 일을 그만둔 이유를 물어본 결과 일을 그만둔 가장 큰 이유는 ‘결혼으로 인해’가 31.7%로 가장 높았고, ‘출산/육아부담’이 28.6%였다(인천발전연구원 2007: 28). 아래의 표에서 보듯이 여성의 경력단절의 가장 주된 원인은 혼인과 출산이고, 결혼과 출산/육아를 합치면 60%가 넘는 여성이 이 범주에 해당한다. 저임금과 장시간 노동, 장애가 불투명한 일자리 특성 등의 여성노동시장의 문제점과 함께 수많은 여성들이 혼인과 출산을 계기로 노동시장을 이탈한다는 것을 알 수 있다.

취업하고 있지 않은 여성의 절반 이상인 52.7%는

향후에 경제활동에 참여할 의향이 있다고 답했으며, 경제활동을 하고 싶어 하는 주된 이유는 ‘가계 보탬 때문에’가 67%로 가장 높게 나타났다. 그 뒤를 이어 ‘능력발휘를 하고 싶어서(9.6%)’, ‘생계책임 때문에(9.3%)’, ‘나 자신을 위해 쓸 돈을 마련하려고(7.2%)’의 순으로 나타났다. 취업할 의사가 있는 여성은 일자리를 구할 때, 보수수준(70%)과 고용의 안정성(42.3%)을 가장 중요하게 생각한다고 응답하였다.

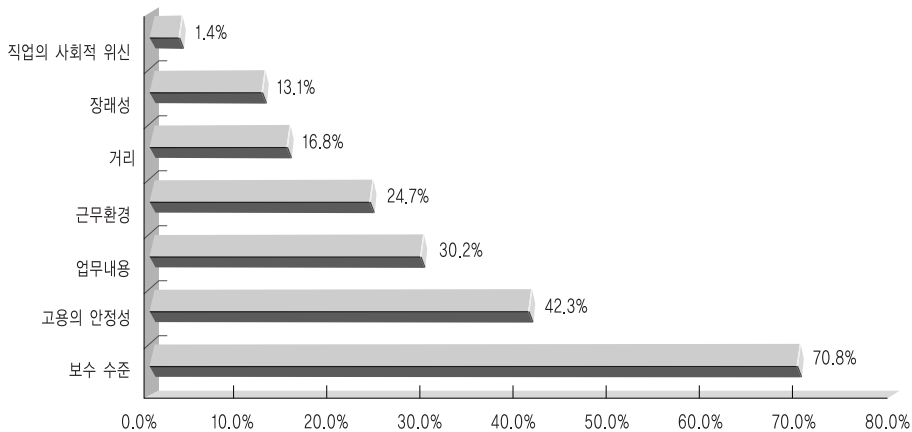
3) 희망취업형태

비취업여성이 원하는 근로형태는 직장에 출근하는 전일제 근로가 49.8%로 거의 절반을 차지하고 있었다. 특히 고학력 여성인 경우 전일제 근로를 희망하고 있었다. 시간제를 원하는 여성의 경우에도 하루 평균 6.8시간을 일하기 원했으며, 8시간을 원하는 경우도 43.5%에 달했다. 이런 조사결과는 여성 대부분은 시간제근로나 재택근무 등을 원할 것이라는 사회적 통념과 반대되는 것이다.



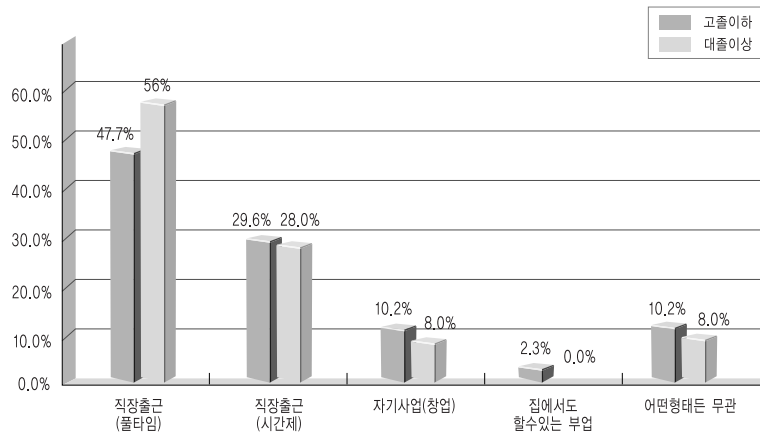
출처: 인천발전연구원 2007, 인천여성정책 수요조사 및 분석, 미간행.

〈그림 4〉 경제활동을 그만 둔 이유 (응답자: 552명, 단위 : %)



출처 : 인천발전연구원 2007, 여성정책수요 조사 및 분석. 미간행.

〈그림 5〉 구직 고려 시 가장 중요하게 생각하는 요소 (복수응답)



출처 : 인천발전연구원 2007, 여성정책수요 조사 및 분석. 미간행.

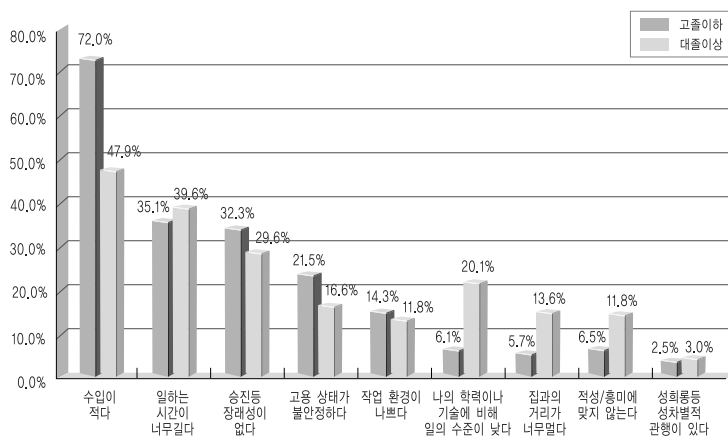
〈그림 6〉 희망하는 출근 형태

4) 취업여성의 어려움

현재 일을 하고 있는 여성의 경우, 직장 생활의 가장 큰 어려움으로 일을 통한 소득이 너무 적다는 점 (62.9%), 근로시간이 너무 길다는 점 (36.8%), 장래성이 없다는 점 (31.3%) 등을 들었다. 취업여성이 제기하는 애로사항은 학력수준별로 차이가 있는데, 고졸이하 여성의 경우는 수입이 너무 적다는 점을 든

경우가 72%에 달함으로써 대졸이상 고학력자의 47.9%와 커다란 차이를 보이고 있다. 대졸이상 여성의 경우, 근로시간이 너무 길다는 점이나 자신의 학력에 비하여 직무의 수준이 낮다는 점에 대한 불만이 고졸 여성취업자와 비교하여 상대적으로 높게 나타났다.

비정규직으로 일하고 있는 여성의 약 70%는 정규직 일자리를 구할 수 없어서 비정규직으로 일하고



출처 : 인천발전연구원 2007, 여성정책수요 조사 및 분석, 미간행.

〈그림 7〉 학력에 따른 경제활동 하면서 애로사항 (복수응답)

있다고 응답했다. 연령별로 살펴보면, 20대 여성의 경우는 경험을 쌓기 위해서 일단 비정규직으로라도 일하고자 하는 비율이 27%로 나타났으나, 이보다 높은 연령대에서는 이러한 비율은 미미하다. 30~50대의 경우는 가사/육아를 병행하기 위하여 비정규직

을 선택한 경우가 15~20% 정도 존재하는 것으로 나타났다. 이 연령대에서도 70% 내외의 절대다수는 정규직을 구하지 못하여 비정규직으로 일하고 있음을 알 수 있다.

3. 인천 여성의 경제활동참여 특성

위의 통계상의 현황과 인천시 여성정책 수요조사 결과를 토대로 인천여성의 경제활동참여의 특성을 다음과 같이 정리할 수 있다. 여성의 경제참여율은 지속적으로 증가하였으나 남성에 비해서는 여전히 낮은 편이고 특히 여성이 결혼하고 출산/육아를 맡게 되는 30대의 취업률이 낮다. 특히 배우자 유무가 여성취업률에 결정적으로 영향을 미치고 있음을 볼 때, 우리 사회에서 남성을 생계부양자로 여성을 가사 및 육아의 일차적 책임자로 간주하는 ‘남성부양자모델’의 형태를 따르고 있음을 알 수 있다. 인천은 다른 도시보다도 남성과 여성의 취업률 차이가 더 크다는 점 등을 보면 성역할의 분리가 다른 지역보다도 더욱 두드러짐을 알 수 있다.

그러나 수요조사 결과에서 보여주듯이 미취업 여성의 다수가 직업을 갖고 싶어 하며, 여성이 경제활

동을 하지 않는 이유로 ‘일자리가 없어서’를 들고 있고, 대부분의 여성이 전일제 근무를 원하고 있다는 점 등을 볼 때, 여성의 경제활동에 대한 욕구가 매우 크다는 것을 알 수 있다.

IV. 인천광역시 여성경제참여 지원을 위한 정책들

인천 여성의 취업현황과 취업욕구 사이의 격차야말로 여성의 경제활동을 위한 정책적 개입이 필요하다는 것을 역설하는 것이다. 실상 인천에 거주하는 여성들은 성평등한 도시가 되기 위해서 중점적으로 수행해야 할 과제가 무엇인가라는 질문에 응답자의 54.3%가 ‘경제활동참여확대’를 들어 이 부분에 대한 여성들의 정책적 수요가 매우 크다는 것을 알 수

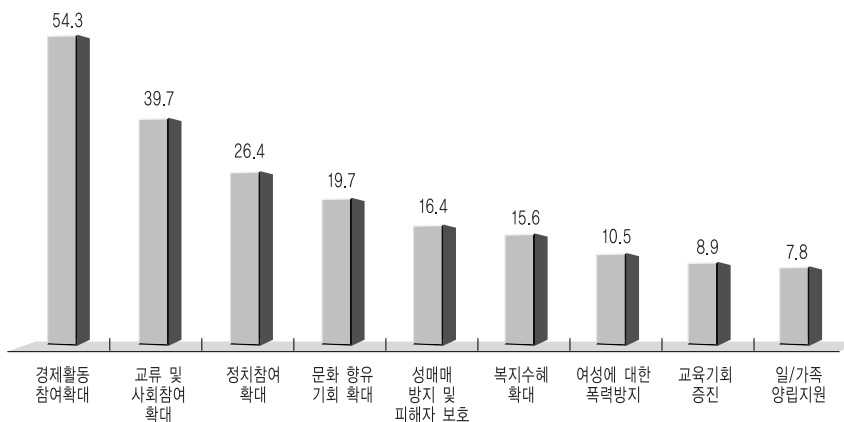
있다.

인천광역시는 여성들의 높은 취업욕구에 반응하면서 여성의 경제활동참여확대를 위한 다양한 지원 정책을 실시하고 있다. 크게 여성인력개발관련 정책, 일자리창출정책 및 일가족양립정책으로 나누어 살펴보기로 한다.

1. 여성인력개발 정책

지식기반경제 사회로의 환경변화가 예고되면서 인적자원의 개발과 활용은 국가경쟁력의 핵심적 요소로 중요시 되고 있다. 이에 따라 중앙정부에서는 2001년 교육인적자원부를 중심으로 제1차 국가인적자원개발기본계획이 수립·이행되었고, 2006년부터 제 2차 기본계획이 수립되어 이행되었다. 지방자치단체는 여성인력개발 계획을 별도로 마련하고 있으며, 인천광역시시 또한 2007년 여성인력개발에 관한 종합계획을 수립하고 이에 따라 정책을 펴나가고 있다.

인천광역시는 여성인구 1인당 지방자치단체 교육비 예산이 전국에서 두 번째로 많은 지역으로 나타나고 있으며(고혜원, 2007), 여성가족부가 2006년 실시한 『지역연성인적자원 개발현황』평가에서 여성인적자원개발 관련조직 및 예산 모두 우수한 지역으로 평가되었다(여성가족부, 2006). 그러나 비교적 우수한 인적자원 개발 인프라에도 불구하고, 지역여성인적자원 양성규모에 대한 평가결과(표 11), 직업훈련자 수와 평생학습참여 정도가 다른 지역과 비교할 때 낮은 편으로 나타났다.



출처 : 인천발전연구원 2007, 여성정책수요 조사 및 분석, 미간행.

〈그림 8〉 성평등한 도시가 되기 위한 중점적 여성정책 (N=전체응답자 1,000명, 단위 : %)

〈표 9〉 지역여성인적자원 양성 규모의 평가 결과³⁾

시·도·지역	정규교육기관 양성 규모 (고교진학율)		평생교육 양성 규모					여성직업능력개발			지표 점수 총합
			정보화 가능 인구		평생학습참여정도		지표 점수 합계				
	진학율(%)	지표점수	남녀격차비율	지표점수	참여비율	지표점수		직훈자수	가중점수	지표점수	
서울	99.8	20	15.0	4	21.4	20	24	153,035	7.06	10	54
부산	99.6	20	12.5	6	17.5	16	22	15,154	2.13	6	48
대구	99.9	20	16.2	2	19.3	16	18	10,025	1.89	6	44
인천	99.8	20	12.5	6	19.8	16	22	7,196	1.47	4	46
광주	99.8	20	14.7	4	20.6	20	24	8,586	3.08	10	54
대전	99.7	20	14.4	4	23.1	20	24	6,596	2.40	8	52
울산	99.8	20	16.5	2	21.8	20	22	3,190	1.75	6	48
경기	99.8	20	11.6	8	19.3	16	24	36,547	1.76	6	50

출처 : 지역여성인적자원개발 현황점검 및 발전전략 수립, 여성가족부, 2006.

인천시에는 현재 여성인력 개발과 관련한 프로그램을 운영하는 공공기관으로 여성복지관, 인천여성문화회관, 인천여성의 광장, 여성인력개발센터 등이 있다. 이들 모든 기관에서 직업교육을 제공하고 있으나 여성문화회관과 여성의 광장은 사회문화교육

이 직업교육보다 우선적으로 제공된다. 여성인력개발센터는 직업능력개발훈련 및 취업알선을 중심으로 운영되고 있다. 2006년의 여성사회교육기관 운영 현황은 〈표 10〉과 같다.

〈표 10〉 여성사회교육기관 운영 현황(2006)

구분	계		직업교육		문화교육		기타교육	
	과목수	인원	과목수	인원	과목수	인원	과목수	인원
계	457	40016	158	10,754	100	15,368	47	9,542
여성복지관	69	10325	40	3914	23	3206	6	3205
여성의 광장	47	6650	27	2752	11	1845	9	2053
여성문화회관	101	14464	31	2546	49	9212	21	2706
여성인력 개발센터(3개소)	240	8577	60	1542	17	1105	11	1578

출처 : 인천광역시 내부자료

3) 지역여성인적자원개발을 평가하기 위한 지표의 마지막 단계로 전국적으로 조사된 교육·노동통계 자료를 중심으로 지역 별 차이를 계수로 생산한 후 가중치를 두어 지표에 적용한 후 점수화 하였음.

위의 표를 보면 2006년 한 해 동안 모두 40,000여명이 여성사회교육기관을 이용하였으나, 이 중 1/4을 약간 넘는 숫자만이 직업교육을 이수하였고, 이 들 중 상당수는 저소득층을 주 대상으로 하는 여성복지관 프로그램을 이수하였다. 여성의 광장에서 제공되는 몇 가지 과정을 제외하고, 여성사회교육기

관에서 제공하는 직업교육과정은 대부분 중저학력 여성들을 대상으로 하는 경우가 많다. 그러나 미취업여성의 취업욕구는 학력에 관계없이 높음을 고려할 때, 고학력 여성들의 직업능력개발을 위한 과정 등이 필요하다.

2. 일자리 창출사업

정부는 저소득층 및 실업자의 생활안정 지원사업의 일환으로 이들에게 직접 일자리를 제공하는 일자리창출 정책을 펴고 있다. '사회적 일자리'는 사회적으로 유용하지만 민간기업의 참여가 활성화 되지 않은 영역에서 공공재원의 투입으로 창출되는 사업을 이르는 것으로 사회적 일자리는 주로 저소득 가정 자녀를 위한 방과후 교사, 장애인 활동보조원 저소득층 독거노인·장애인 등을 위한 가사·간병도우미 등의 돌봄영역과 생명의 숲 가꾸기, 환경관련 분야 등에서 창출된다.

인천시 또한 적극적으로 일자리 창출을 통한 고용 확대 정책을 펴고 있다. 공공재원이 투입되는 사회적 일자리 사업은 여성만을 대상으로 하지는 않으나, 주로 돌봄과 관련된 영역이 많아서 여성이 수혜자가 되는 경우가 많다. 아래의 표는 인천시에서 시행된 사회적 일자리 참가자의 성별현황을 현황을 보여주고 있는데, 대다수가 여성임을 알 수 있다.

여성수혜자 비율이 높은 것은 사회적 일자리가 가사도우미, 간병도우미, 아이도우미 등 주로 여성이 담당해온 돌봄영역에서 제공되기 때문이다. 이런 일자리는 한편으로는 여성고용확대라는 측면에서 공

정적으로 볼 수도 있지만, 다른 한편으로 이런 일자리가 저임금, 저숙련 일자리의 성격을 띠고 있어서, 여성의 역할이 값싼 돌봄노동 제공자로 굳어질 위험이 동시에 존재하고 있다.

'사회적 일자리'가 여성에게 긍정적 의미를 갖기 위해서는 돌봄노동과 관련된 일자리가 취약계층을 위한 공공근로의 성격을 탈피하여 양질의 사회서비스 분야의 일자리로 발전할 수 있도록 해야 할 것이다. 한국의 경우, 다른 OECD 국가에 비해 사회서비스 분야의 고용비율이 낮고, 특히 사회서비스 분야에서는 다른 분야에 비해 여성고용비율이 높은 점을 감안할 때, 사회서비스부문의 확장이야말로 여성고용 확대의 관건이 될 것이기 때문이다(권혜자, 2007).

〈표 11〉 2006, 2007 인천 사회적 일자리 성별 참가자 현황

구분	남	여	합계
2006년	89	475	564
2007년	52	440	492

출처 : 인천광역시 내부자료

3. 일과 가족의 조화를 위한 정책

위의 여성의 경제참여현황에서나 인천시 여성을 대상으로 한 수요조사에서 나타나듯이 대부분의 여성의 경우 가사 및 양육을 담당해야 한다는 것이 경제참여를 방해하는 요소이다. 이런 문제를 해결하기 위해 여성부는 '직장과 가정의 양립'을 정책목표로 설정하고 보육서비스를 확대하고, 육아휴직을 확대하는 방향의 정책을 폈다.

모성관련보호법에 따르면, 1년 이상 재직한 근로자의 경우 생후 1년 미만의 영아양육을 위해 1년간 육아휴직이 가능하다. 육아휴직 시 근로자에게는 월 50만원의 육아휴직급여를 지급하여야 한다. 육아휴직제도는 취업여성의 경력단절을 막고, 남성도 양육에 참여할 수 있도록 하기 위한 목적으로 도입된 제도이다. 그러나 <표 12>에서 보듯이 2006년 한 해 동안 육아휴직을 이용한 남성은 전국의 경우 육아휴직 이용자의 1.7%밖에 되지 않으며, 인천은 3.5%로 전국평균 보다 두 배 가량 높은 수치이다. 그러나 숫자로 보면 단지 12명의 아버지만이 자녀를 돌보기 위해 육아휴직을 사용하였다.

육아휴직 이용자가 대부분 여성인 것은 여성이 자녀양육에 더 적합하다는 성역할에 대한 사회인식 외에도 육아휴직제도 자체의 문제이기도 한다. 현재 육아휴직을 사용하는 근로자는 월 50만원의 육아휴직금을 받을 수 있다. 이런 육아휴직금은 기존에 받고 있던 임금을 대체하기에는 턱없이 부족하여 주

부양책임자는 육아휴직을 사용하기가 어렵다. 현재의 육아휴직제도는 가계 소득을 책임질 누군가가 있다는 것을 전제하고 있는 것이라 할 수 있다. 이는 스웨덴같은 나라의 경우에 육아휴직기간 동안 월급의 80-90%가 지급되는 방식과 대비될 수 있다.

또한 취업여성이 경력단절을 경험하지 않고 지속적으로 일하기 위해서는 보육시설의 제공, 특히 취업모를 위한 영아전담 보육시설이 충분히 제공되어야 한다. 그러나 2006년 말 현재 인천시에는 영아전담 국공립 보육시설은 2개에 불과하며, 존재하고 있는 다수의 영아전담보육시설은 민간개인에 의해 운영되고 있는 실정이다. 이런 영아를 위한 보육시설의 부족이 여성이 출산과 함께 직장을 그만두게 하는 주요한 원인이 되고 있다.

<표 12> 육아휴직제도 이용자 수 현황(2006년)

구분	총	성별		성별비율
전국	13,675	남	230	1.7
		여	13,442	98.3
인천	345	남	12	3.5
		여	333	96.5

출처 : 한국고용정보원 내부자료.

〈표 13〉 영아전담 보육시설현황(2006년 12월 31일 현재)

(개소, 명)

구분		설립주체별							
		총계	국공립 보육시설	법인 보육시설	민간보육시설		부모 협동	가정 보육시설	직장 보육시설
					법인외	민간개인			
영아 전담	시설 수	24	2	-	7	15	-	-	-
	아동정원	875	102	-	305	468	-	-	-
	아동현원	729	81	-	241	407	-	-	-

출처 : 인천광역시 내부자료

V. 여성의 경제참여확대를 위한 과제

인천 여성의 경제활동 실태와 여성의 경제적 자립 지원을 위한 몇 가지 정책들을 이미 소개한 젠더정책책임이론과 연결시켜 분석해보면 ‘남성부양자모델’이 비교적 강하게 작용하고 있음을 알 수 있다.

여성의 경제활동참여 여부에 가장 큰 영향을 주는 요소는 배우자 유무였으며, 취업여성들이 직장을 그만두게 되는 가장 중요한 이유는 결혼, 출산, 육아로 인한 것이었다. 이는 여성들의 연령별 경제활동참여율이 M자곡선 형태를 드러내는 데서 분명하게 확인할 수 있다. 선진국의 경우, 이런 M자곡선형태의 취업유형은 특히 고학력 여성에게는 나타나지 않는 점이다.

인천 여성의 경제활동은 양적으로 뿐 아니라, 질적으로도 제한되어 있다. 여성임금근로자의 대부분이 고용이 불안정한 비정규직이며, 여성의 평균임금은 남성의 2/3 수준에도 미치지 못한다.

이런 현실에도 불구하고 여성의 취업에 대한 욕구는 매우 높으며, 특히 육아 및 가사로 인해 경력단절을 경험한 여성의 2/3 이상이 재취업을 희망하고 있는 실정이다. 취업을 희망하는 여성들 대다수는 취업을 통해 가계에 보탬이 되거나 생계를 책임지고자 하며 일을 통해 자기발전을 도모하고자 한다. 이런

여성들의 욕구는 남성을 생계책임자로 보고 여성을 가정의 책임자로 보는 남성부양자 모델과 상반되는 것이며 이에 도전적인 것이라 할 수 있다.

현재 여성의 경제활동을 촉진하고자 시행되는 일련의 정책들은 여성들의 욕구를 충분히 반영하고 있다가보다는 여전히 여성을 일차적 양육책임자이며 생계보조자로 이해하고 있음을 알 수 있다. 취업여성이 경력단절을 경험하지 않을 수 있는 제도적 장치라 할 수 있는 영아전담보육시설은 수적으로도 부족하고 주로 민간운영자에게만 맡겨져 있어 보육의 공공성을 담보하고 있지 못하다. 육아휴직기간 동안 지불되는 금액이 임금과 비교하여 현저히 낮아서 주 생계부양자 역할을 맡고 있는 남성이 육아에 참여하지 못하게하는 요인이 되고 있다. 일자리 창출 정책 또한 여성이 주로 담당해왔던 돌봄영역에서 저임금의 일자리로 만들어지고 있다는 점에서 기존의 성역할을 강화하고 있다고 볼 수 있다.

여성의 경제참여를 확대하고자 하는 정책은 장기적으로 남성부양자모델을 극복하는 방식으로 시행될 필요가 있다. 가족의 형태가 점점 다양해져가고 있고, 전통적인 성역할이 도전받고 있는 현실에서 전통적 성역할에 기초한 정책을 펴 나가는 것은 사

회구성원들의 사회적 합의를 도출하기가 어렵기 때문에 지속가능한 정책이라 할 수 없기 때문이다.

여성의 경제활동참여 확대를 위한 정책은 많은 경우 지방자치단체 독자적으로 실시하기는 여러 가지 제약이 따를 수 있다. 그럼에도 불구하고 인천광역

시 차원에서 취업여성을 위한 보육시설을 공급, 재취업을 희망하는 고학력 여성들을 위한 교육훈련기회의 확대, 비정규직 여성들의 권리보호를 위해 기업 감시 및 우수기업 포상 등을 통해 여성의 고용확대와 고용안정을 위한 노력을 경주할 필요가 있다.

VI. 연구의 한계와 향후 과제

이 논문은 인천지역 여성들의 고용현황을 체계화하고 그 특성을 밝히려고 하였으나 몇 가지 점에서 한계가 있다. 우선 이론적인 틀과 관련하여 젠더정책레짐이론이 여성의 취업실태 및 고용정책을 설명하는데 유익하다는 점을 전제하고 있어서, 이론적 배경에서 소개된 다양한 이론들을 좀 더 세세하게 검증하고 있지 못하다는 점이다. 향후에 여성취업실태의 특성을 밝힐 수 있는 더 정교한 지표들을 개발하고 이를 검증해나가는 작업이 필요하다. 통계현황

과 관련하여, 인천시의 고용특성은 농업부문의 비중이 매우 낮음을 고려할 때 전국 비교보다는 광역시 차원의 비교를 통해 더 잘 드러날 수 있다. 또한 인천시의 산업구조의 변화와 고용의 변화를 함께 추적할 때, 여성고용의 특성은 보다 분명하게 드러날 수 있다. 이런 종합적인 연구가 취업실태조사에 근거한 실효성있는 고용정책을 마련하기 위해 향후에 수행되어야 할 것이다.

참고문헌

- 강이수, 신경아, 2001, 『여성과 일』, 동녘.
- 권혜자, 2007, 『여성고용의 특성과 사회적 일자리, 사회적 일자리와 여성 - 도전과 함의』, 인천발전연구원 의제토론회 자료집.
- 노동부, 각년도, 『임금구조기본통계 조사보고서』
- 소콜로프, 나탈리 J.(이효재 역), 1990, 『여성노동시장이론』, 서울: 이화여자대학교 출판부.
- 여성가족부, 2006, 『지역여성인적자원개발 현황점검 및 발전 전략 수립』, 서울: 여성가족부
- 인천발전연구원 2007, 『인천시 여성정책 수요조사 및 분석』, (미간행)
- 인천광역시, 2007, 『인천광역시 제 3차 여성정책기본계획 (2008-2012)』, 인천.
- 인천광역시, 2007a, 『인천광역시 여성인력개발 종합계획』, 인천
- 주재선, 황보은, 2006, 『여성통계연보 2006』, 서울: 한국여성개발원.
- 주재선, 2007, “주요 남녀평등지수에 나타난 한국여성의 지위”, 통계분석 07-05.
- 통계청(각년도): 『경제활동인구연보』
- 통계청(2006): 『인구주택총조사 2005』(www.kosis.kr)
- 황수경(2003): 여성의 직업선택과 고용구조, 서울: 한국노동연구원
- Lewis, Jane/Ostner, Ilona, 1994, “Gender and the Evolution of European Social Policy”, Zes- Work Paper No. 4/94, University Bremen.
- Pfau-Effinger, 1996, “Analyse internationaler Differenzen in der Erwerbsbeteiligung von Frauen – theoretischer Rahmen und empirische Ergebnisse.” Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, 3, 462-492.
- Sainsbury, Diane (ed.), 1994, Gendering Welfare States, London: Sage.
- Sainsbury, Diane, 1996, Gender, Equality and Welfare States, Cambridge: Cambridge University Press.



학술지 원고 투고 안내

지역연구(자유공모) 원고모집 안내문

「인천연구」 편집 및 발간 규정

「인천연구」 논문 투고 신청서

지역연구(자유공모) 원고모집 안내문

• 「인천연구」의 성격과 구성

「인천연구」는 인천발전연구원이 발간하는 학술지로서, 창의적인 연구결과 및 일정한 주제에 관한 연구성과·동향·전망을 학술논문의 형식에 따라 출간하는 논문집입니다.

「인천연구」의 구성은 〈기획논단〉과 〈지역연구〉의 두 부분으로 크게 구분됩니다.

〈기획논단〉은 본지 편집위원회에서 주제와 필진을 선정하여 집필의뢰가 이루어지며, 〈지역연구〉는 자유투고 논문을 선별하여 게재하게 됩니다.

• 모집원고 종류

인천에 관련된 논문

타학회에서 심사 중이거나 이미 기고된 논문은 다시 기고할 수 없습니다.

• 원고 작성 방법

원고는 필히 「인천연구」논문작성방법에 따라 작성해야 합니다.

원고 제출 시 인천연구 투고신청서도 함께 작성해 보내야 합니다.

• 원고 분량

원고지 100장이내 (B5 20~25장)

• 원고 접수

상시접수

논문과 투고신청서를 함께 제출해야 정식접수가 됩니다.

제출된 논문이 본지 투고규정에서 정한 논문의 구성항목을 모두 갖추지 않았을 때에는 필자에게 수정보완을 요청하게 되며, 수정 보완된 논문을 다시 제출했을 때 정식접수가 됩니다.

접수된 논문은 심사자 위촉 → 1차 심사 → 2차 심사 → 논문수정 → 재심 또는 3차 심사 → 논문수정 → 논문 수정 확인의 과정을 거치게 됩니다.

• 원고제출방법

원고는 이메일로 제출하기 바랍니다.

이메일 전송이 불가능한 경우, 등기우편으로 원고가 든 CD와 원고 출력본 4부를 제출해야 합니다.

• 제출처

우편접수 우)404-190 인천시 서구 심곡로 168

인천발전연구원 연구기획실 「인천연구」담당자 앞

전화 : 032-260-2623 / 팩스 : 032-260-2629

이메일접수 E-mail : sabine@idi.re.kr

※ 실제 게재된 논문에 한해 소정의 원고료를 지급합니다.

「인천연구」 편집 및 발간 규정

I. [인천연구]의 성격과 구성

1. [인천연구]는 인천발전연구원이 발간하는 정기간행물로서, 논문을 게재하는 것을 원칙으로 한다. 논문은 창의적인 연구결과 및 일정한 주제에 관한 연구성과·동향·전망을 학술논문의 형식에 따라 기술한 것을 말한다.
2. 논문은 다른 학술지 또는 문헌에 게재되지 않은 것이어야 한다.

II. 논문투고 및 게재절차

1. 원고는 정시로 매년 9월 1일까지 접수하며, 접수일자는 원고가 본지 편집위원회에 도착한 날로 한다.
2. 논문 투고자는 심사용 논문출력본 4부(그림, 표, 사진 등이 포함된 원고)와 논문이 수록된 CD를 제출하여야 한다. 단, 이메일(E-mail)을 통해 원고를 제출한 투고자는 원고출력본과 원고가 수록된 CD를 제출하지 않아도 된다.
3. 투고자는 본지의 투고신청서에 논문제목, 주저자의 이름, 소속 및 직급/직위, 주민등록상의 주소, 연락처와 함께, 원고의 주요내용을 기재하여 제출하여야 한다. 또한, 교신저자(해당 원고 관련 문의에 응할 수 있는 공동저자)가 별도로 있다면, 교신저자의 이름, 교신저자의 소속 및 직급/직위, 주민등록상의 주소, 연락처 등을 기재하여야 한다.
4. 접수된 원고 중 본지 투고규정 및 원고작성방법에 의거해 작성하지 않은 원고는 본지 편집위원회에서 저자에게 수정 및 보완을 요구할 수 있고, 투고자는 이에 따라야 한다.
5. 접수된 원고는 일체 반환하지 않는다.

III. 논문의 기본요건

1. 원고의 표지에는 논문제목(한문·영문), 필자명(국문·한문·영문), 소속기관과 직위, 주소(주택 및 직장), 전화 및 팩스번호(E-메일 주소 포함), 은행계좌번호, 주민등록번호 등을 기재해야 한다.
2. 논문의 내용은 제목(한문 및 영문), 초록, 주제어, 본문, 참고문헌 등의 순으로 구성된다.
3. 논문의 본문 원고분량은 그림 및 표, 사진을 포함해 200자 원고지 100매 이내로 한정한다. (단, B5용지1매는 (81Columns×27Lines 기준) 원고지 4매에 해당)
4. 원고분량이 본 규정보다 지나치게 초과 또는 미달하는 경우에는 본지 편집위원회가 저자에게 조정을 요구할 수 있으며, 저자는 이에 따라야 한다.
5. 요약문은 B5용지 15행 내외의 분량으로 작성하며, 논문명, 저자명, 초록 및 주제어는 모두 국문과 외국어(영어)로 표기해야 한다.
6. 모든 원고는 한글 프로그램을 사용하여 아래의 편집체제를 따라 작성해야 한다.

편 집 용 지	문 단 모 양	글 자 모 양
용지 B5, 단면, 좁게	좌/우 여백 0	글꼴 신명조
상/하 여백 15	상/하 여백 0	글꼴 신명조
좌/우 여백 20	줄간격 180	크기 10
머리말 15	들여쓰기 2	장평 100
꼬리말 15	양쪽 혼합	자간 0
제본 0	날말간격 0	각주크기 9

IV. 본문 및 참고문헌 작성요령

1. 내용목차의 번호는 I. 1. 1) (1) ①의 순서를 따라야 한다.
2. 표와 그림에는〈표 1〉, 〈그림 1〉 등과 같이 일련번호를 부여해야 한다. 표 제목은 해당표의 상단 중앙에 맞추기로, 그림제목은 해당그림 하단에 중앙 맞추기로 표기해야 한다.
3. 본문 주는 내용 주와 참고문헌의 주로 구분된다.
 - (1) 내용 주(content notes)는 본문의 내용을 부연 설명하기 위한 것으로 해당부분의 오른쪽 위에 논문 전체에 걸쳐서 일련번호를 매기고 본문 하단에 각주로 처리해야 한다.
 - (2) 참고문헌 주(references)는 인용 또는 참고한 자료를 밝히기 위한 것으로서, 본문 중에는 괄호 안에 저자의 이름, 출간 년도, 인용한 쪽을 제시하며 그 자료에 대한 완전한 문헌정보는 논문의 말미에 첨부해야 한다.
4. 참고문헌의 작성양식
 - (1) 참고문헌은 한글문헌, 동양문헌, 서양문헌으로 구분하며, 저자의 성에 따라 한글 및 동양문헌은 가나다순으로, 서양문헌은 알파벳순으로 배열해야 한다.
 - (2) 참고문헌에 포함되어야 할 사항들을 순서대로 나열하면 저자, 출판연도, 제목, 권, 호, 쪽, 출판장소와 출판사명 등이다.
 - (3) 서명은 한글 및 동양문헌은 『 』로 묶고, 서양문헌은 이탤릭체로 표기한다. 논문(학위논문, 기사포함)은 출판 연도 다음에 해당 논문 명을 “ ”로 묶어 표기해야 한다.
 - (4) 참고문헌 속의 모든 외국 journal은 약어대신 풀어서 써야 한다.

V. 기타사항

1. 본문 속에서 약어를 사용하고자 할 때 해당 용어를 처음 사용할 땐 풀어쓰고 그 다음 번부터는 약어를 사용해도 된다.
2. 필자 자신의 논문이나 저술을 지칭할 때 ‘졸고’라는 용어를 사용하지 말고 반드시 필자의 이름을 적어 밝혀야 한다.
3. 국문원고의 경우 한글사용을 원칙으로 하며 필요한 경우 한자와 외국어는 괄호 안에 표기해야 한다.

VI. 발간

1. 원고교정
 - (1) 편집위원회는 오타자, 비문(非文), 논리 전개의 오류등을 교정하거나, 저자에게 수정을 요구할 수 있다.
2. 원고의 게재순서
 - (1) 원고의 게재순서는, 특별한 경우를 제외하고는 게재 확정 순으로 하는 것을 원칙으로 한다.
3. 원고료 지급
 - (1) 채택된 논문에 한해 소정의 원고료를 지급한다. 단, 원고료는 실제 게재된 후에 지급하고, 게재 당시의 연구원 일반 예산-학술지 발간 지급기준에 지급하는 것을 원칙으로 한다.
4. 발행 횟수와 시기
 - (1) 본지는 1년에 한번 발행하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 본지 편집위원회에서 필요하다고 인정될 경우 발행 횟수를 조정할 수 있다.
5. 발행 부수
 - (1) 본지의 발행부수와 인쇄의 질 등은 편집위원회에서 정한다.

「인천연구」 논문 투고 신청서

- 투고자는 아래 투고신청서를 작성해서 논문과 함께 이메일로 보내주시기 바랍니다.
- 논문은 본지의 원고작성방법에 따라 작성되어야 합니다. 원고작성방법은 연구원 홈페이지(www.idi.re.kr)를 참조하시기 바랍니다.

• 논문 개요

논문제출일자	년 월 일
논문 구분	국문논문 () 영문논문 () *해당란에 표시함
논문 제목	(국문) (영문)
논문 요약 (국문)	

• 주저자 인적사항

성명	(한글)	(영문)
소속 및 직급/직위	(소속)	(직급 또는 직위)
우편물 수령이 가능한 주소		
연락처	(사무실전화번호)	(휴대폰번호)
	(자택전화번호)	(팩스번호)
	(이메일)	

• **교신저자 인적사항** (*교신저자가 있는 경우에만 기재함)

※ 저자를 대신해 원고 관련 실무를 담당하는 실무자가 있는 경우에만 기재해주시기 바랍니다.

성명		
소속 및 직급/직위		
우편물 수령이 가능한 주소		
연락처	(사무실전화번호)	(휴대폰번호)
	(자택전화번호)	(팩스번호)
	(이메일)	

• **실무담당자 인적사항**

※ 저자를 대신해 원고 관련 실무를 담당하는 실무자가 있는 경우에만 기재해주시기 바랍니다.

성명		
소속 및 직급/직위		
우편물 수령이 가능한 주소		
연락처	(사무실전화번호)	(휴대폰번호)
	(자택전화번호)	(팩스번호)
	(이메일)	

• **기타 사항** (원고제출 및 원고내용에 관해 특별히 언급할 사항을 기재해주시기 바랍니다.)

--