

A Study on the Characteristics of Residential
Differentiation of Goyang City

고양시 주거지 분화 특성 연구

김 리 영

A Study on the Characteristics of Residential Differentiation of Goyang City

고양시 주거지 분화 특성 연구

연구책임자

김리영(고양시정연구원, 도시정책연구실, 연구위원)

연구참여자

최영돈(고양시정연구원, 도시정책연구실, 위촉연구원)

발 행 일 2021년 10월 30일

저 자 김리영, 최영돈

발 행 인 이재은

발 행 처 고양시정연구원

주 소 10393 경기도 고양시 일산동구 태극로 60 빗마루방송지원센터 11층

전 화 031-8073-8341

홈페이지 www.gyri.re.kr

S N S <https://www.facebook.com/goyangre/>

I S B N 979-11-91726-28-2

이 보고서의 내용은 연구진의 개인적인 견해로서, 고양시정연구원의 공식 견해와는 다를 수 있습니다.
해당 보고서는 고양시서체를 사용하여 제작되었습니다.

목 차

요약	i
제1장 서론	1
제1절 연구 배경 및 목적	3
제2절 연구 내용 및 방법	5
제2장 이론 및 선행연구 검토	7
제1절 관련 이론 검토	9
제2절 선행연구 검토	14
제3장 주거 분화 특성	29
제1절 분석방법	31
제2절 주거 분화 특성 분석	36
제4장 결론	65
참고문헌	71
Abstract	73

표 차례

[표-1] 연구의 범위 및 방법	6
[표-2] 주거지 분리 관련 이론 요약	10
[표-3] 분리 측정 지표 1	23
[표-4] 분리 측정 지표 2	23
[표-5] 주거지 분리와 관련한 국내의 주요 선행연구 정리	24
[표-6] 활용 분석 지표	32
[표-7] 주요 개발사업 법령 비교	37
[표-8] 고양시 내 주요 택지개발사업지구 현황 (2020년 12월 기준)	38
[표-9] 정비사업 추진현황	40
[표-10] 경기 경의권과 서울 서북권 간 비교	41
[표-11] 서울 서북권과 경기 경의권의 기초생활 수급 가구 변화	42
[표-12] 동별 기초생활 수급 가구 변화	44
[표-13] 동별 기초생활 수급 가구 변화지역 특성 요약	45
[표-14] 2020년 취약계층 집중 상·하위 지역	50
[표-15] 집중 수준(LQ지수)과 개발사업이 이루어지고 있는 동의 비율	51
[표-16] 주요 계층별 집중 수준 비교	52
[표-17] 취약계층(기초생활 수급 가구) 밀집 지역 특성	55
[표-18] 취약계층 밀집 지역의 주요시설에 대한 접근성	56
[표-19] 청년 1인 가구 밀집 지역 특성	57
[표-20] 청년 1인 가구 밀집 지역의 접근성	58
[표-21] 노인 1인 가구 밀집 지역의 특성	59
[표-22] 노인 1인 가구 밀집 지역의 주요시설에 대한 접근성	60
[표-23] 1인 가구 밀집 지역과 개발사업 특성 비교	61
[표-24] 취약계층 밀집 지역의 개발사업 특성	62

그림 차례

[그림-1] 주거선택의 차별적 형성과정	4
[그림-2] 연구 대상 지역의 범위	6
[그림-3] 주거지역의 개발 및 변화과정	12
[그림-4] 분석 절차 개요	31
[그림-5] 동일한 밀도의 공간적 분포가정	34
[그림-6] 주요 개발사업과 법령 변화	36
[그림-7] 대상 지역 내 개발사업 현황	39
[그림-8] 고양시 기초생활 수급 가구 변화 추이	43
[그림-9] 취약계층 집중지역 주변 토지이용	46
[그림-10] 취약계층의 공간적 분포	49
[그림-11] 청년 가구의 분포	53
[그림-12] 1인 가구의 분포	54

요 약

고양시 인구는 2021년 9월 기준 108만 명을 기록하고 있다. 고양군에서 시로 승격한 1992년의 인구는 25만 명에 불과했지만, 2000년대 들어 인구 100만을 넘어섰으며, 이제는 특례시 승격과 더불어 더 큰 고양시로 발전하고 있다. 이처럼 고양시가 지금과 같이 거대 도시로 성장한 것은 신도시를 포함한 대규모 주택공급이 큰 역할을 해왔다. 하지만, 대규모 개발사업이 고양시민들의 삶에 어떤 기여를 해왔는지, 그리고 주거 취약계층의 주거문제와 관련해서는 어떤 영향을 주었는지를 확인하는 작업은 미흡했다. 또한 점차 생활권은 광역화되고, 인접 지역 간 인구이동이 증가하고 있다는 점을 고려한다면, 고양시 주거 문제는 고양시와 인접한 지역을 포함하여 점검해 볼 필요가 있다.

이에 이 연구는 개발사업의 영향을 취약계층의 주거측면에서 살펴보고 시사점을 모색하고자 하였다. 특히 고양시가 포함된 경기도와 서울 생활권을 포함하여 주거 분화 특성을 살펴보았다. 연구 결과를 요약하면, 서울 외곽지역과 서울에 인접한 고양시에 취약계층이 집중하고 있는 것으로 분석되었다. 특히 개발사업이 이루어진 주변 지역, 개발이 이루어지기 어려운 토지이용규제가 강한 지역, 연립다세대와 같은 비아파트 비중이 높은 지역, 그리고 주택 가격수준이 상대적으로 저렴한 지역에 집중하는 경향을 보였다. 또한, 의료기관이나 관공서, 생활편의시설에 대한 접근성도 낮게 나타났다. 연구결과를 종합해보면, 취약계층의 주거 안정과 생활편의시설에 접근성을 높여줄 수 있는 정책적 고려가 필요함을 시사한다. 이 연구가 개발사업의 세부 유형과 특성을 고려하지 못한 한계가 있다는 점에서 향후 개발사업의 특성별 취약계층 주거분리, 주거안정에 효과적인 유형과 특징을 살펴보는 후속적인 연구가 필요하다. 이를 통해 향후 진행될 개발사업의 부작용을 최소화하고 고양시민의 주거안정을 위한 정책 수립에 기여할 것으로 기대된다.

제 1 장 서 론

제1절 연구 배경 및 목적

제2절 연구 내용 및 방법

제절 연구 배경 및 목적

고양시가 인구 108만의 대도시로 성장하는 데는 대규모 택지개발사업의 영향이 크게 작용하였다. 1989년 신도시 계획 발표에 따라 고양시의 일산이 제1기 신도시로 지정되면서 대규모 택지 공급이 이루어졌으며, 고양시로 유입되는 인구도 급증하였다. 일산 신도시를 비롯한 신규 택지개발지를 중심으로 한 인구집중이 이루어졌고, 1992년 고양의 인구가 25만 수준에 불과하던 것이 10여 년 만인 2014년 인구 100만을 넘어서는 대도시로 성장하는데, 대규모 택지개발이 중요한 역할을 하였다.

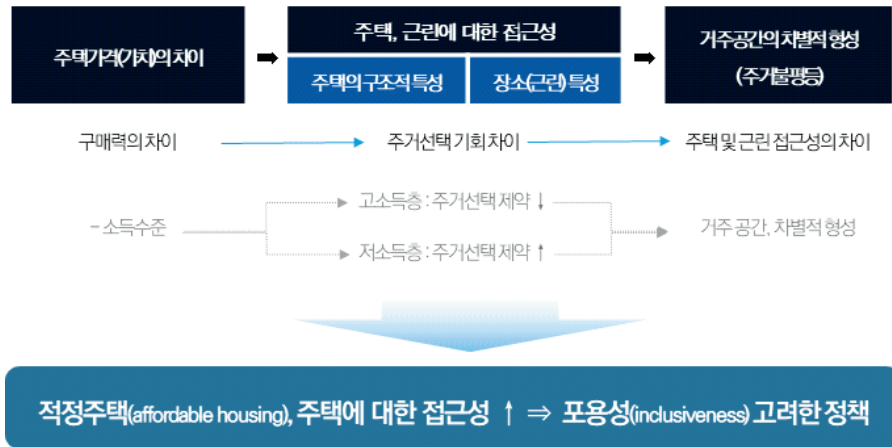
고양시를 비롯한 서울 인접 지역에서는 꾸준한 개발사업이 이루어지고 주거지 이동에 따른 주거입지의 양상에도 변화가 나타난다. 개인적 선택으로 주거의 이동이 실행될 수 있지만, 그에 따른 결과는 사회적으로 영향을 크게 줄 수 있다. 개인의 주거 이동은 주거지 분화, 분리와 같은 사회 공간적 변화를 형성할 수 있다는 것이다. 분화 현상이 축적되면서 형성되는 주거지 분리는 결국 개인의 의도성 유무와 관계없이, 주거지 선택에 대한 개인의 차별적 행위들이 오랜 시간 누적되어 나타난 결과라고 할 수 있다.¹⁾

주택은 인간 생활의 기초가 되는 가장 작은 공간 단위인 동시에, 사회적 서비스 제공의 장소적 단위이자, 사회적 관계를 형성하는 기본단위이기도 하다. 주거의 입지는 시민들이 받을 수 있는 사회 서비스의 수준 및 범위에 영향을 미친다. 주거 공간에 따른 사회적 서비스의 불균등한 제공은 소외계층의 역량 개발을 근본적으로 제한하게 되면서 사회구조적 불평등을 고착화한다. 주거의 입지가 장소적 빈곤을 야기하는 문제는 주택이 위치한 공간의 속성에 대한 분석이 필요한 연구 영역이라고 할 수 있다. 비이동성과 총체적 서비스라는 주택의 특성과 함께, 사회적·공간적 불평등 문제를 고려할 때 도시 전체 또는 지역 차원의 주거정책을 수립하기 위해서는 정책 수립 이전 단계에서부터 공간상으로 발현되는 주민들의 거주 양상에 대한 사전적 이해가 필요하다. 그리고, 이를 토대로 적절한

¹⁾ 이성호(2019), 「수원시 주거 분화 특성 연구(SRI-2019-16)」, 수원시정연구원.

주거정책을 모색할 필요가 있다.

[그림-1] 주거선택의 차별적 형성과정



공공 부문이 주거지 분리에 관심을 가져야 하는 이유로 다음과 같은 두 가지를 제시 하기도 한다.²⁾ 먼저, 주거지 분리의 심화가 일부 지자체의 재정을 악화시키면서 지방자 치단체 간 재정 불균형을 야기할 수 있다는 점이다. 다음으로, 계층 간 공간적 분리가 심 화하면 차별적 격리 현상으로 이어져 사회 전체에 심각한 문제들을 야기할 수 있다는 점 이다. 주택을 소유 및 매매 등의 경제적 재화로서 바라보는 입장에서는 주거지의 분화 및 분리가 경제적 선택 행위에 따른 자연스러운 현상으로 인식할 수도 있다. 그러나 이러 한 분리 현상이 지속된다면 사회적 불균형이 일정 공간에 지속적으로 투영되고 그에 따 른 막대한 사회적 비용을 요구하는 문제로 확대될 가능성도 있기에 공공 부문에서의 정 책적 관심이 지속적으로 필요하다.

이에 본 연구는 고양시 내 주거지 분리에 따른 공간적 특성을 확인하고, 향후 고양시 의 주거정책 수립에 참고할 수 있는 기초 자료로 활용하고자 한다.

²⁾ 봉인식(2015). 「수도권 주거지 분리에 관한 기초 연구」, 경기연구원, 3-4쪽.

제2절 연구 내용 및 방법

이 연구는 고양시를 포함한 주변 도시를 대상으로, 주요 계층이 집중한 지역과 주거지 분리 정도를 확인하고 시사점을 제시하는 것에 주된 목적이 있다. 이와 함께, 개발사업의 영향을 확인해보고 시사점을 제시한다.

연구의 공간적 범위는 경기도종합계획³⁾상에 고양시가 속한 경의권(고양, 김포, 파주)와 고양시와 인접한 서울시 도시 기본계획상의 서북권(마포, 은평, 서대문) 지역을 선정하였다. 고양시를 비롯한 경의권에 속한 지역은 대체로 서울의 주택시장 안정을 위한 대규모 주택공급이 이루어져 왔고, 서울 서북권과 경기 경의권은 광역적 차원에서 인접한 생활권을 보인다. 인구 이동 역시 두 생활권에서 활발하게 이루어지고 있으며, 고양시가 포함된 경기도 경의권과 고양시와 인접한 서울 서북권을 대상지역으로 포함하였다.

연구의 대상이 되는 주요 계층으로는 국민기초생활 수급 가구, 청년 1인 가구, 노인 1인 가구를 선정하고, 이들 계층이 밀집한 지역과 그렇지 않은 지역 간의 특성 및 주요 시설에 대한 접근성을 비교 분석하였다. 기초생활 수급 가구는 취약계층을 대표할 수 있는 계층이라는 점에서 분석 대상으로 선정하였다. 1인 가구는 인구구조 변화로 인해 정책적으로, 사회적으로 많은 관심을 받는 집단이다. 이 중에서 청년 1인 가구와 노인 1인 가구를 주거 취약계층으로 볼 수는 없지만, 정책적으로 주목하는 집단이라는 점에서 기초생활 수급 가구 이외 추가적 연구의 대상으로 포함하였다.

연구 방법은 문헌 연구와 통계분석을 활용한 실증 연구를 병행하여 진행하였다. 유사한 주제를 다룬 선행연구를 통해 주거지 분리의 개념을 정립하고 이와 관련된 기존의 연구 동향을 검토하였다. 이를 바탕으로 문제 제기, 분석 지표 및 연구 방법론을 제시하였다. 연구 수행을 위한 데이터는 고양시 내부자료와 통계청에서 제공하고 있는 통계자

3) 경기도종합계획은 국토기본법 제13조에 의해 수립하는 도 단위 법정계획으로 국토기본법에 의거 도의 비전과 발전전략을 제시하는 법정계획이며, 경기도 비전과 전략을 도 차원에서 종합·조정하는 계획이다. 또한 국토계획의 방침을 수용하고, 시군 계획에 지침을 제시한다(경기도종합계획 2012-2020).

료 등의 자료를 활용하여 분석한다. 그리고 분석 결과를 종합하여 계층별 밀집 지역의 공간적인 특성을 살펴보고 정책적 시사점을 제시한다.

[표-1] 연구의 범위 및 방법

연구 범위	연구 방법
<ul style="list-style-type: none"> ● 시간적 범위: 2015년부터 2020년까지 ● 분석 자료: 고양시 내부자료, 통계청의 인구주택총조사 자료, 기타 ● 공간적 범위: 고양시와 인접 지역(생활권) 경기도종합계획 상의 경의권(고양, 김포, 파주), 서울시 도시기본계획 상의 서북권(마포, 은평, 서대문) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 문헌분석: 주거분리 관련 선행연구 ● 통계분석: 집중 수준(LQ), 공간적 집중(Moran's I), 지역 특성 차이(T-test, ANOVA) 등

[그림-2] 연구 대상 지역의 범위



[출처] 김리영(2020). 「주택정책 변화와 고양시 주거정책 방향 연구(I)」, 5쪽.

제 2 장

이론 및 선행연구 검토

제1절 관련 이론 검토

제2절 선행연구 검토

제절 관련 이론 검토

1. 주거 이동과 주거지 구조

주거 이동을 인구이동과 구분되는 개념으로 고용상태의 변화가 없이 지역 내에서 거주지 이전이 발생하는 것으로 보기도 한다(하성규, 2006; 봉인식·옥진아·최혜진, 2014).

주택의 중요한 특성 중 하나가 위치의 고정성이다. 주택은 일정한 지역의 토지에 정착되어 있어 이동할 수 없다는 특성이 있다. 이로 인해 동일한 주택 형태를 가지거나, 동일한 점유 형태를 보인다고 하더라도 주택이 입지한 지역에 따라 차별적인 하위시장을 형성하기도 한다. 이런 점에서 주택이 가진 위치의 고정성은 중요한 특성 중의 하나이다.

오늘날 주택은 위치의 고정성, 강한 내구성, 주변환경과의 밀접한 상호관련성, 정부 정책의 높은 민감도, 비동질성, 장기간 생산과정, 높은 거래비용 및 복잡한 거래 과정이라는 속성을 지닌다고 할 수 있다(하성규, 2015)⁴⁾. 이렇듯 주택은 단순한 물리적 구조물에 그치지 않는 다차원적 속성을 지니고 있다. 주택이 입지한 지역의 특성, 물리적 요인(주거환경의 욕구 변화, 발생 시기, 주택 노후화), 사회·인구학적 요인(가구 및 주민 구성의 변화), 경제적 요인(투자 가치) 등에 따라 다양하게 형성되고 변화하게 된다.

주택 및 주거지 구조에 관한 접근방식은 크게 생태학적 접근과 신고전적 접근, 행태적 접근, 제도적 접근, 마르크스주의적 접근의 다섯 가지로 나눌 수 있다.⁵⁾ 생태학적 접근은 1930년대 시카고학파에 속하는 파크(R. Park)와 버제스(E. Burgess)의 연구들을 대표적으로 들 수 있다. 이들은 도시의 성장에 수반되는 여러 도시문제, 그리고 인구 및 시설들의 변화가 규칙적이고 반복적인 유형을 보인다는 가정하에서 도시 성장의 기본적인 패턴을 발견하고 그러한 특징적인 도시의 공간적 외형이 나타나는 이유를 설명하고자 하

4) 하성규(2015), 「주택정책론(전정 증보판 4판)」, 박영사.

5) 류연택(2013), “도시 주택 및 거주지 분리에 관한 이론적 고찰”, 한국도시지리학회지, 16(3), 195-211쪽.

였다. 즉 생태학적 접근방법은 인간 생태학을 이론적 토대로 삼아, 도시에 거주하는 사람들과 도시 시설물의 시·공간적 배분 과정 및 주거지의 공간적 패턴에 주로 관심을 두고 있다.

신고전적 접근은 이론적 근거를 신고전 경제학에 두며, 미시적인 주택시장에서 개별 소비자들의 효용 극대화를 분석하는 데 초점을 맞추고 있다. 신고전 경제학의 주거입지 모형은 주거 공간과 교통 비용 간의 관계를 가정하는 상쇄모형(trade-off model)을 중심으로 하고 있으며, 경험적으로 확인된 도시 내 복잡한 토지 및 주택시장의 변화상을 개념적인 모델로 만들어냈다는 평가를 받고 있지만, 가구의 주택 결정구조를 지나치게 단순화시킴으로써 다른 영향 요인의 중요성을 제대로 고려하지 못하였다는 비판 역시 받고 있다.

[표-2] 주거지 분리 관련 이론 요약

접근방법	주요 관심 영역	특징	한계	대표 연구자
생태학적 접근방법	주거지 구조의 공간적 패턴	생태학적 개념을 도시모형에 적용하여 도시를 독립된 실체로서 자기 조절적 체제로 파악	사회과정, 구조, 제약 등을 간과	Burgess (1925)
신고전적 접근방법	효용 극대화, 소비자 선택	개별 가구의 효용 극대화라는 가정에 따라 신고전 경제학을 바탕으로 도시구조 설명	사회구조 성격 간과, 단순 모형으로 복잡한 시장 설명 시도	Alonso (1964)
행태적 접근	주거 이동성, 도시 내 가구 이동	개별 가구의 의사결정과정(가구 행태) 분석	사회구조가 가구에 부과하는 구조적 제약 측면 간과	Brown and Moore
제도적 접근방법 관리주의 입지 갈등	관리자, 주택계약 권력 집단, 갈등	개별 가구에 부과되는 주택계약의 측면, 주택시장에서의 갈등, 권력, 접근성과 관련된 주택 계층, 주택시장에 개입하는 에이전트 및 관리자 역할(영향력) 중시	개별 가구의 자율적 선택을 상대적으로 간과	Pahl (1975) Form (1954)
마르크스주의적 접근방법	상품으로서의 주택, 노동력 재생산	주택 및 도시 내부 공간구조를 자본주의 생산양식, 노동력·사회관계 재생산이라는 심층적 사회구조와의 연결 시도	상대적으로 공간구조와 공간 관계를 간과	Harvey (1973) Castells (1977)

〈출처〉 류연택(1997), “하위주택시장과 이주에 관한 연구”, 247쪽.

〈자료〉 Basset and Short(1980), Housing and Residential structure: Alternative Approaches, p.14.

제도적 접근은 유럽과 미국에서 각각 발달하였는데, 북미의 사회과학자들은 권력과 갈등이라는 광범위한 주제를 다루기 위해 정치학의 발전내용을 차용하여, 토지 및 주택 시장의 제도적 구조를 연구하였다. 영국에서는 베버리안 사회학의 발전내용을 중심으로 도시사회학자들과 지리학자들이 도시관리자들의 역할, 서로 다른 가구 유형에게 부과되는 주택제약의 성격, 그리고 관련된 주택의 제도적 구조를 분석하고자 시도하였다.

70년대 이후로는 카스텔(M. Castells)과 하비(D. Harvey)를 중심으로 주택에 대한 마르크스주의적 접근이 발전하였는데, 이것은 무엇보다도 상품생산체제에서 상품으로서의 주택의 지위와 노동력 재생산에 필요한 주택의 역할에 초점을 맞추기 위해 사적유물론을 기반으로 삼고 있다.

2. 주거지 분화와 분리

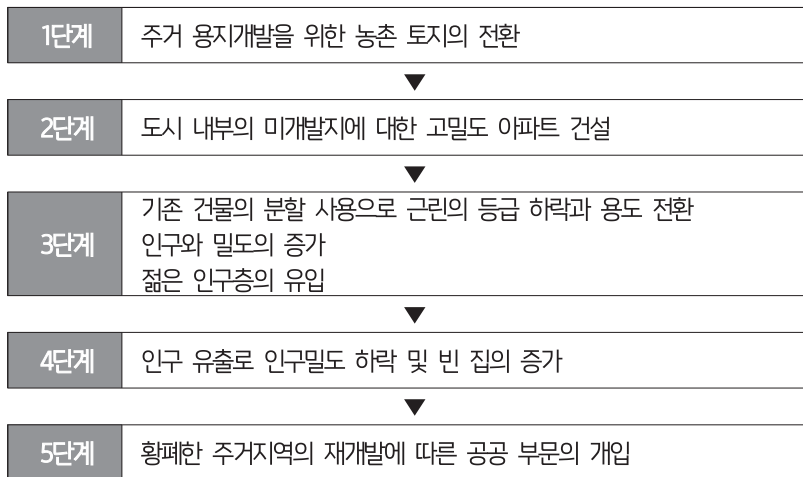
분화(differentiation)란 단순하거나 동질적인 것에서 복잡하거나 이질적인 것으로 변하는 것을 말한다. 즉, 단일한 점유계층 또는 형태를 가진 지역이 여러 계층 또는 형태를 가지며 이질적 특성을 지닌 공간들로 구분되어가는 현상이라고 할 수 있다. 이러한 분화의 과정을 통해서 특정한 조건 또한 상황 속에서의 분리(segregation) 현상들이 형성된다. 즉 분리는 분화의 과정 중에 보이는 횡적인 상태 또는 결과로, 어떠한 기준에 의해 정의될 수 있는 동질적 집단들이 서로 나뉘어 떨어진 상태를 의미한다. 이에 따라 주거지 분리란 사회적·공간적으로 한 집단 스스로가 다른 집단과 구분되려 하는 행태적인 성향이나 제도 또는 사회구조적인 이유로 집단 전체가 통합될 수 없는 상황을 의미한다고 할 수 있다(봉인식·최혜진, 2015)⁶⁾.

주거지가 분화되는 과정은 주택여과과정(housing filtering) 중에서 도심의 재활성화 과정에서 발생하는 젠트리피케이션(gentrification)과 같은 상향여과나 고소득층이 사용하던 주택이 저소득층이 사용하게 되는 하향여과를 포함하고 있다. 택지개발에 의한 신규개발이 이루어지고 주택공급이 이루어지는 경우, 하향여과를 기대할 수 있으며, 재

6) 봉인식, 최혜진(2015), 「수도권 주거지 분리에 관한 기초 연구」, 경기연구원.

개발과 재건축과 같은 도심의 신규주택공급에서도 하향여과를 기대할 수 있지만, 젠트리 피케이션과 같은 상향여과가 나타날 수 있다. 뉴욕시를 중심으로 도시 주거지역의 개발 및 변화과정을 연구한 Hoover와 Vernon(1959)은 이러한 변화과정을 다섯 단계로 구분하였다.⁷⁾

[그림-3] 주거지역의 개발 및 변화과정



이러한 주거지 분화의 과정은 기획, 개발자의 의도적 행위 또는 사회·경제적 요인 등으로 주거지 분리를 이루는데, Schelling(1978)은 주거지 분리가 나타나는 과정을 다음의 세 가지로 정리하였다. 첫째는 조직적 또는 의도적 행위에 의한 것이다. 이는 제도적 또는 비제도적이거나, 대상에 따라 호의적 또는 비호의적인 형태로 나타날 수 있다. 둘째는 자연적 또는 사회적 분화 때문에 자연스럽게 생성된 불평등 또는 불균형으로 나타나는 경우다. 이는 의도하지 않은 차별에 의한 분리라고 볼 수 있다. 셋째는 의도적이지는 않지만, 개인의 차별적 행위의 합으로부터 나타난 분리가 있다. 여기서 차별적이란 말은 어떠한 선택을 함에 있어 물리적·사회문화적 요인들이 의사결정(선택)에 영향을 미

⁷⁾ Hoover, E., & Vernon, R.(1959). 『Anatomy of a Metropolis: the changing distribution of people and jobs within the New York metropolitan region.』. Garden City(NY: Doubleday) publication.

치는 것을 의미한다. 각 개인은 의도 여부와 상관없이 차별적 행위를 하지만 이것이 전반적으로 공간적·사회적 분리로 이어질 것이라고 인식하진 못한다. 그러나 이러한 과정이 반복·중첩되면서 구체화된 차별적 형태가 집단화를 이루고 이는 분리 현상으로 나타날 수 있다. 이 같은 개인의 반복적 주거지 선택이 정책적 의지와 상호작용을 이루며 주거지 분리로 나타나는 것이 대표적인 사례라고 할 수 있다(T. Schelling, 1978; 이성호, 2019 재인용)

주거지 분리 현상이 발생하는 이유와 관련하여 정수열(2009)은 동화론, 층화론, 민족성론 등의 관점으로 정리하였다.⁸⁾ 먼저 동화론은 시카고학파의 도시생태학에 기반을 두고 있는 관점으로 주거지 분화는 소수민족 집단이 주류사회에 동화되지 않았기 때문에 발생하는 것으로 본다. 여기에는 소득, 교육 수준과 같은 구조적 동화 이외에도 언어 습득 정도, 체류 기간 등의 문화적 동화 차원도 존재한다. 층화론의 관점에서 주거지 분화는 주택시장에서 인종, 민족적 고정관념에 기반을 둔 차별적 관행에 의해 유지되는 것으로 본다. 주택시장에서 차별받는 소수민족 집단은 질이 낮은 주택만을 소비하게 되며, 사회·경제적 지위 상승에도 다수 민족의 주거지로 이동할 수 없게 되는데 여기에는 여러 가지 의도적 행위가 개입한다. 부동산중개업자에 의한 주택시장 분절화 조정과정(steering), 소수민족 근린으로의 지역 지위 강등과정(blockbusting), 주거환경 쇠퇴를 초래하는 경계 지역 지정과정(redlining) 등의 행위들이 이에 해당한다. 민족성론의 관점에서 주거지 분화는 거주지 선택에 있어 인종, 민족에 따른 선호도의 차이로 인해 분화가 발생한다고 본다. 즉 거주지 선택에 있어 타민족보다는 자기 민족에게서 느끼는 심리적 안정감, 동질감 등 민족 선호에 따라 집단적 거주지를 형성한다는 것이다.

8) 정수열(2009). “도시이론에서 근린과 거주지 분화”, 한국도시지리학회지 12(2), 110-114쪽.

제2절 선행연구 검토

국내의 주거지 분리에 관한 연구는 1980년대부터 본격적으로 이루어졌다고 할 수 있다(윤인진, 1998; 봉인식, 최혜진, 2016 등). 1960~70년대 이후의 급속한 도시화로 인한 도시 내 주택 부족 문제는 다양한 측면에서의 정책을 양산하였다. 그리고 정부의 주택정책에 의해 주거지역은 점차 사회경제적으로 분화되어가는 양상을 보였다. 이러한 주거지 분화의 ‘공간적’ 양상에 관한 관심은 주거지 분화 및 분리에 관한 연구로 이어졌다. 국내의 주거지 분리와 관련된 연구 흐름은 크게 두 가지로 구분할 수 있다. 이 중에서 주거지 분리 현상을 보다 잘 설명하기 위해 새로운 지표를 제안하는 등의 분석방법론적 측면에서의 연구들이 진행되었으며, 다른 한편으로는 실제 주거지 분리 정도 및 패턴 등을 분석하는 실증 연구가 이루어졌다. 최근까지도 주거지 분리와 관련한 연구들은 다양하게 이루어지고 있으며, 이 중에서 본 연구의 주제와 관련한 연구를 중심으로 살펴본다.

주거지 분리 현상에 대한 설명력을 높이기 위해 여러 분리 측도 지수 및 기법들이 제안되었으며 여러 실증 연구들에서 활용되고 있다. 하지만 각각의 분리 측도 지수 및 기법들에 내재한 한계점은 현상에 대한 설명력을 떨어뜨리기도 한다. 이러한 점을 보강하기 위해 새로운 분리 측도를 개발하여 제안하거나, 새롭게 제안된 측도를 소개하는 연구들이 이루어졌다. 이에 대표적인 연구로, 최은영(2003), 이상일(2007, 2008), 봉인식·최혜진(2016), 홍성연·김예린·최진무(2017) 등의 연구를 들 수 있다.

최은영(2003)은 주거지 분리가 사회적 양극화에 따른 공간적 불평등의 주요 지표가 되기 때문에 주거지 분리의 정도를 측정하는 것이 중요함을 강조하면서, 주거지 분리에 있어 공간적인 특성이 고려되어야 함을 주장하였다. 주거지 분리를 측정하는 데 활용되는 대표적인 방법인 상이지수를 비공간적 전통에 기반한 방법으로 규정하고, 이를 보완하기 위해 등장한 다양한 공간지수를 소개하고 평가하였다.

이상일(2007, 2008)은 일련의 연구를 통해 그동안 제안되었던 주거지 분리 지수를 평가하고 최종적으로는 새로운 공간 분리성 측도로서 SSM 지수를 새롭게 제안하였으며,

이를 국내 대도시의 학력 집단을 대상으로 적용해보았다. 하지만 스스로 선행연구의 검토 단계에서 타 지수를 평가하였던 것과 같이 새로운 방법론이 복잡한 계산 방식에도 불구하고 기존의 방법론에 비해 주거지 분리 현상을 계량화하는 데 우월한지에 대한 검증이 없다는 여전히 한계를 가진다고 하였다.

봉인식·최혜진(2016)은 부동산 거래관리 시스템(RTMS) 자료를 이용하여 수도권 79개 시군구의 임대료 수준별(상, 중상, 중, 중하, 하) 주거지 분리 정도를 살펴보고자 하였다. 이를 위해 집중지표와 특화계수를 활용하여 주거지 분리의 진단 및 관찰한 결과, 임대료가 낮은 집단이 밀집한 지역은 수도권 외곽의 농촌지역 및 도농복합지역, 부천시, 수원시 등으로 확인하였다. 경기도는 가장 다양한 집중도 유형이 나타나는 지역이며, 서울시와 인천시는 임대료가 매우 낮거나 높은 집단이 밀집한 지역이 분명하게 드러나지 않는 지역임을 확인하였다. 집중도의 변화는 모두 27개 지역에서 나타났으며, 결론적으로 수도권 지역의 경우 하 집단의 집중이 줄어드는 등 다양화 지역의 비율이 높아졌지만, 상하 집단별 특정 지역 집중 현상이 심화하고 있음 또한 확인하였다.

홍성연·김예린·최진무(2017)는 주거지 분리를 주거지 분포양상에서 나타나는 차이인 공간적 요인과, 계층 간 규모의 차이나 계층 다양성의 부재 등의 구조적 요인(인구구성적 측면)으로 구분할 수 있음을 설명하였고, 각각의 요인의 선형 결합으로 설명될 수 있는 새로운 지표를 산출하여 서울시를 대상으로 소득 계층별 전역적 측정을 시행하였다. 이를 통해 기존 주거지 분리 측도와 비교하여 지표가 갖는 특징으로 결과의 직관적 이해를 돕고, 시간에 따른 변화와 지역 간 비교 등을 더욱 수월하게 할 수 있으며, 위치 데이터를 밀도 데이터로 변환하는 과정에서 사회구성원들의 공간적 활동 범위를 설정할 수 있다는 점을 제시하였다.

다른 한편에서는 주거지 분리 정도를 측정할 수 있는 여러 지표 및 기법들을 활용하여 주거지 분리 양상 및 패턴 등을 실증하는 연구들이 다수 산출되었다. 이러한 실증 연구들은 다시 소득, 교육 수준은 등 사회경제적 요인에 주목한 연구와 국내 거주 외국인의 국적이나 체류 목적 등 인종·민족적 요인에 주목한 연구로 구분할 수 있다.

먼저 사회경제적 요인에 따른 주거지 분리 현상을 실증한 연구로는, 박영규·김인(1984), 윤인진(1998), 최은영(2004), 배순석·전성제(2006), 박윤희(2011), 정수열

(2015), 봉인식(2015), 정수열·이정현(2016), 봉인식·최혜진(2016), 박윤환·임현철(2016), 김 결(2017), 오지예·이용호·정예원·홍성연(2018), 황종아·구자훈(2019), 이성호(2019), 한승혜(2020), 이성호(2021), 박영민(2021) 등이 수행한 여러 연구가 있다.

박영규·김인(1984)은 서울시를 중심으로 주택의 소유관계에 따라 주거지가 분화되어 가는 상황을 분석하였다. 거주집단을 소유 형태에 따라 자가, 전세, 월세, 세 없는 임차의 4가지 유형으로 분류하여, 주거집단별 입지계수 산출 및 입지계수에 따른 동별 집중도를 분석하였다. 분석 결과, 네 개의 거주집단별 분포패턴을 모형화함으로써 거주집단의 공간적 분화 현상이 주민의 경제적 능력과 주택공급의 지역적 편중에 기인하는 것을 확인하였으며, 주택정책은 택지조성과정이나 불량주택의 정비과정에서 주택공급의 지역차를 유발하는 요인임 또한 확인하였다.

윤인진(1998)은 주거지 분화 측도에 따른 사회 계층(소득)별 주거지 분화 형태와 정도를 측정함으로써 서울시의 사회 계층별 주거지 분화 형태를 살펴보았다. 분석 결과, 소득 계층별 주거지 분화의 정도는 그다지 높게 나타나지 않았으나, 계층 간의 차이가 크면 클수록 주거지 분화의 정도도 커지는 패턴을 확인함으로써 계층 간의 사회경제적 거리감이 공간적 거리감으로 나타난다고 하였다. 또한 상류층이 서초구와 강남구에서 커다란 집락을 형성하고 이 지역에서 자신들끼리 접촉할 가능성이 가장 크게 나타나는 등 주거지 측면에서 다른 사회계층보다 더욱더 배타적이라고 보았다.

최은영(2004)의 연구는 서울의 지역별 아파트 가격 차별화와 고학력 집단의 주거지 분리 정도를 밝히고 아파트 가격과 고학력 집단 거주 비율의 상관관계를 밝히고자 하였다. 이를 위해 인구주택총조사의 학력 자료와 아파트 매매가격을 중심으로 공간 패턴분석, 교차분석, 회귀분석을 실시하였다. 분석 결과, 사회경제적 특성이 다른 집단 간의 주거지 공간적으로 뚜렷하게 분리되어 있고, 아파트 가격의 지역별 차별화가 이러한 주거지 분리를 적극적으로 반영하고 있음을 확인하였다. 그리고 고학력 집단 비율이 높은 지역과 아파트 매매가가 높은 지역은 거의 일치하고 있음을 확인하였다. 이를 통해 IMF 이후 강화되고 있는 아파트 가격의 양극화는 주거지가 계급 구성에 따라 달라지는 주거지 분리의 측면이 강하게 드러나는 현상으로 해석하였다.

배순석·전성제의 연구(2006)에서는 서울시 저소득계층의 주거입지 패턴을 분석함으로써 저소득계층 주거의 지역적 편중도 및 공간적 분리 현상의 변화 추이를 살펴보았다. 특히 정부에 의해 공급된 공공임대주택에 따른 저소득계층의 주거입지 패턴을 시계열적으로 살펴보았다. 분석 결과, 여타의 주택들과 비교하여 공공임대주택, 연건평 9평 미만의 주택, 노후주택들의 공간적 분리 정도가 상당히 심한 편이었으며, 공공임대, 연건평 9평 이하의 주거 분포패턴은 정부 정책에 의해 저소득계층 주거입지가 결정되는 현상을 반영한 것으로 제도적 접근이라는 이론적 틀에서 설명될 수 있다고 보았다. 또한 단독 화장실, 부엌 시설 미비, 30년 이상 지난 노후주택 분포패턴은 과거의 도시발전과정이 자연적으로 영향을 미친 경우로 생태학적 토지이용 모델의 설명방식인 필터링 과정과 신고전주의 경제학적 접근에서의 지대와 교통 비용으로 설명될 수 있다고 보았다.

박운환(2011)의 경우에는 소득계층과 외국인 모두를 대상으로 주거지 분리 현상을 탐색하였는데, 서울시를 대상으로 상이지수와 엔트로피 지수를 활용하여 빈곤층 주거지 분리의 정도와 외국인 주거지 분리의 정도를 각각 살펴보았으며, 내국인-외국인, 내국인-빈곤층뿐만 아니라 빈곤층-외국인의 2집단 상이지수, 내국인-빈곤층-외국인의 다집단 엔트로피 지수 등을 통해 분리의 다양한 관계성을 확인하였다. 연구의 결과로 서울시의 자치구 간 주거지 분리의 수준은 상당한 편차가 있었으며, 외국인 주민의 주거지 분리의 정도가 빈곤층의 주거지 분리의 정도보다 상대적으로 더 심하게 나타나고 있음을 밝혔다.

박운환(2013)은 국내 주거지 분리 현상을 고찰하는 과정에서 빈곤의 공간적 집중이라는 측면이 소홀하게 다루어진 점에 주목하여, 기초생활수급자의 인구자료를 활용한 빈곤의 공간적 패턴을 고찰하였다. 2010년도 국민기초생활 수급자 자료를 중심으로, 고립지수와 상대적 집중지수를 지표로 하여 주거지 분리를 측정하였다. 분석 결과, 기초생활수급 인구의 비율은 수도권 및 광역도시권보다도 지방 농촌지역들이 압도적으로 높게 나타났다으며, 다른 주거지 분리 패턴 양상을 보였음을 확인하였다. 그리고 균일성, 노출성, 밀 집중성 측면에서 빈곤층의 주거지 분리 정도는 농촌지역에 비해 수도권과 일부 광역도시들에서 훨씬 심각하게 나타나고 있음을 확인하였다.

정수열(2015)의 경우에는 1990년대 말 한국 사회가 경험한 경제위기로 말미암아

사회경제적 양극화가 이전보다 심화하였다는 점에 주목하고 이러한 상황적 배경이 도시 내 주거지 분리에 미친 영향을 살펴보았다. 이를 위해 2000년대의 서울시를 중심으로 교육 수준에 따른 주거지 분리의 변화를 분석하였다. 주거지 분리의 집중-균등을 측정하기 위해 전역적 지표로 상이지수를, 그리고 국지적 지표로 입지계수를 활용하였으며, 군집-노출을 측정하기 위해 전역적 지표로는 상호작용지수와 노출지수를, 국지적 지표로는 로컬 Moran's I를 활용하였다. 분석 결과, 서울시 내 계층별 주거지 분화는 심화하였다는 점, 도시 내에서 뚜렷한 공간적 패턴을 보인다는 점, 계층 간 거주 패턴은 상호 연관되어 있다는 점 등을 확인하였다.

봉인식(2015)은 주거지 분리 현상에 대한 진단과 이해를 위해 지역별·집단별 균등성을 객관적으로 관찰할 수 있는 새로운 방법으로, 르 헬레이 등(2001)이 제안한 집중지표기법과 특화계수(LQ)를 활용하여 수도권 주거지 분리 현상을 살펴보았다. 2011년부터 2014년까지의 부동산거래관리시스템 내 주택 임차 거래 자료를 활용하여 분석한 결과, 서울시 중구, 용산구, 성동구에서부터 경부축을 따라 성남시 분당구, 용인시 수지로 이어지는 높은 임대료 군집지역과, 수도권 외곽의 농촌지역 및 도농복합지역, 부천, 수원 등의 낮은 임대료 군집지역을 확인하였으며, 연도별 지표변화에 따른 지역 구분으로 주거지 분리 현상이 나타남을 확인함으로써 지자체 간 재정적 불균형이 나타날 것이라고 우려하였다.

이영아(2015)는 빈곤 지역의 전국적 분포 및 형성과정을 고찰하고, 빈곤 지역 형성 원인 규명을 통한 지리적 대응 방안을 모색하기 위해, 전국 3,470개 읍면동의 기초생활보장 수급 가구를 대상으로 연구를 진행하였다. 분석 결과, 농촌지역에서는 빈곤층이 상대적으로 고르게 분포되어 있지만, 도시지역에서는 노후 주거지역과 영구임대아파트 단지에 빈곤층이 집중되어 있음을 통해 농촌지역과 도시지역 간 대비되는 모습을 확인하였다. 특히 빈곤층에게 저렴한 주택을 제공할 목적으로 1989년에서 1992년까지 공급되었던 영구임대아파트는 동시에 주거지 분리 문제와 거주민들의 사회적 배제 경험을 수반하는 결과를 낳았다고 보았다.

정수열·이정현의 연구(2016)는 서울시를 대상으로 교육 수준별 주거지 분리 형성 양상을 확인하고, 교육 수준별 집단주거지의 근린주거환경 특성을 통한 집단 간 격차를

분석할 목적으로 진행되었다. 이를 위해 교육 수준별 주거지 분리 정도에 대한 근린주거 환경 변수의 상관관계 분석과 회귀분석을 실시함으로써 학력층별 근린주거환경의 특성을 규명하였다. 분석 결과, 저학력층의 집중-군집해지는 고학력층의 집중-군집지역에 비해 1인당 주택 면적이 좁고, 공동주택 비율이 낮으며, 아파트 가격이 낮고, 학생 대비 교원 비율이 높으며, 학원 수가 적은 것으로 나타남으로써, 학력 계층별 근린주거환경의 격차가 존재함을 확인하였다.

박운환·임현철(2016)은 앞선 관련 연구 중 빈곤층의 주거지 분리를 측정하고 공간적 패턴을 다루는 연구가 상대적으로 부족한 상황에서, 2010년과 2015년의 국민기초생활 수급자 자료를 중심으로 빈곤층의 주거지 분리 현상을 분석하였다. 이를 위해 상이지수(Dw)와 로컬 Moran's I를 활용해 주거지 분리 정도를 측정하고 핫스팟 분석을 시행하였다. 분석 결과, 기초생활수급자 비율은 상위 20개 지역 중 호남지역 비중이 절반을 넘는 등, 빈곤층의 주거지 분리가 심화하고 있음을 확인하였다. 또한 빈곤층 비율이 높은 지역이 빈곤층의 주거지 분리가 나타난 지역과 공간적으로 유사함을 확인하였다.

김 결(2017)은 송과 세 모녀 자살 사건이라는 당시의 사회적 문제와 관련하여 복지 사각지대를 해결하려는 방법으로, 서울시 내의 국민기초생활 수급자 분포를 바탕으로 저소득층의 주거입지와 공간분포패턴을 탐색하고 국지 Moran's I를 활용한 공간적 자기상관 측정을 통해 저소득층의 밀집 지역을 밝혔다. 분석 결과, 서울시의 빈곤층 집중지역은 2006년부터 2015년까지 크게 변화하진 않았지만, 시간의 흐름에 따라 빈곤층의 주거 공간은 점차 확대되어갔음을 확인하였다.

오지예, 이영호, 정예원, 및 홍성연(2018)은 교통자료인 가구통행실태조사 자료를 활용하여 소득 계층별 공간 분리를 탐색하였다. 상이지수와 노출지수를 바탕으로 주거지, 직장, 학교 공간에서의 소득 계층별 분리 정도를 탐색한 결과, 모든 장소에서 소득 계층별 분리 정도는 저소득층이 가장 심하고, 다음으로 고소득층, 중간소득층의 순으로 나타남을 확인하였다. 또한 장소별 각 소득계층이 경험하는 물리적 단절 정도에는 명백한 차이가 있다는 점도 확인하였다.

황종아·구자훈의 연구(2019)에서는 서울시 취약계층의 주거 밀집 양상과 주거지역의 특성을 살펴보기 위해, 민간에서 공급하는 임대주택에 거주하는 기초생활수급자를 중

심으로 연구를 수행하였다. 이를 위해 로컬 Moran's I를 활용한 공간적 자기상관분석, 기초생활수급자와 민간임대주택 간의 공간적 자기상관성 확인을 위한 이변량 공간적자기상관 분석을 실시하였다. 분석 결과, 주거 취약계층의 공간적 밀집 현상이 발생하고 있으며 시간이 지날수록 밀집도가 증가함을 확인하였다. 또한 취약계층의 대표 주거지인 노후 저층 주거지역과 높은 공간적 상관성을 보이고 있으며, 도심으로 중심으로 밀집 지역이 집중된 점을 확인하였다.

이성호(2019)는 인구 50만 이상의 다른 도시들과 비교하여 수원시의 주거 분화 특성 및 미시공간 단위로서의 주거 분화양상을 파악하는 연구를 수행하였다. 이를 위해 상이지수와 로컬 Moran's I를 활용하여 주거 분화도 측정 및 주거 분화의 공간 특성 규명을 위한 분석을 시행하였다. 분석 결과, 다른 비교 도시들에 비해 수원시(2015년 기준)는 청년 1인 가구 및 외국인이 높은 분화 비율을 보이고 있으며, 저소득층 및 노인 1인 가구에서 낮은 분화 비율을 보이고 있음을 확인하였다. 분화의 정도 측면에서는 다른 비교 도시들에 비해 수원시가 고학력자, 저소득층, 청년 1인 가구, 비주택 분포에서 높은 분화 정도를 보이고 있음을 확인하였다. 그리고 수원시는 기존 원도심 지역과 90년대 이후 본격 개발된 신시가지 지역으로 양분된 계층별 거주 특성이 나타나는 상호 상반된 공간적 특성이 있다는 점도 확인하였다.

이성호(2021)는 우리나라 주요 도시의 사회집단별 거주지 분리 특성과 변화 양상을 탐색하기 위해 거주지 분화 측도 지수를 활용하여 분화도를 측정한 연구를 수행하였다. 17개 기초자치단체를 대상으로 상이지수와 고립지수를 활용하여, 청년 1인 가구, 노인 1인 가구, 외국인, 저소득층 가구의 사회집단별 거주지 분리 특성 및 변화 양상을 살펴보았다. 분석 결과, 외국인의 거주지 분리 정도가 상대적으로 가장 강하게 나타났으며, 청년 1인 가구의 분리 정도도 높은 수준을 보임을 확인하였다. 외국인은 수도권 도시, 저소득층은 비수도권 도시, 노인 1인 가구는 도농통합 형태의 도시들에서 상대적으로 높은 분리 수준을 보였다. 또한 2010년 대비 2019년 대부분 도시에서 네 개의 사회집단 모두 인구 비중의 증가에 따라 상이지수가 감소하고, 고립지수가 증가하는 양상을 보이는데, 이를 통해 거주지의 공간적 균질성이 높아졌지만, 사회집단의 사회적 고립 정도는 강화되고 있음을 확인하였다.

다음으로 인종·민족적 요인에 따른 주거지 분리 현상을 실증한 연구로는, 하성규·마강래·안아림(2011), 박윤환·임현철(2015), 손승호(2016) 등이 수행한 연구를 들 수 있다.

하성규·마강래·안아림의 연구(2011)는 외국인의 공간적 분포를 ‘분리’라는 관점에서, 외국인의 국적별·체류자격별 군집분석을 진행하고, 이러한 분포패턴이 주거지 분리와 어떠한 관련성이 있는지를 비유사성 지수를 지표로 하여 분석하였다. 분석 결과, 외국인의 공간적 분포가 서울시 전역에서 국적별로 상이하게 나타나고 있으며, 외국인의 국적과 체류자격에는 매우 긴밀한 상관성이 존재하고 있음을 확인하였다. 또한 서울시 내 외국인의 주거지 분리 정도도 매우 높은 수준임을 확인함으로써, 앞으로도 국내 거주 외국인의 수가 계속 증가할 것으로 예상됨에 따라 주거지 분리 및 밀집 양상이 심화할 것으로 예상되는 지역에 대한 대비가 필요하다고 주장하였다.

박윤환·임현철(2015)은 외국인의 주거지 분리 정도를 전국 단위에서 살펴보았다. Messy and Denton(1988)이 제안한 주거지 분리 정도를 측정하는 네 가지 차원, 즉 균일성, 노출성, 군집성, 집중성 차원에서 따른 주거지 분리 정도를 각각 측정하였다. 분석 결과, 균일성 차원의 주거지 분리 정도에 있어 우리나라 상당수 지역이 주요 이민 국가의 주거지 분리 수준에 육박하는 것으로 나타났으며, 수도권 지역에 주민등록인구 대비 외국인 거주 비율이 높은 곳이 상당수 분포하고 있고, 수도권 및 일부 영남권 지역에서는 외국인 주거지 분리 정도가 높은 수준임을 확인하였다. 그러나 외국인 주민 인구 비율이라는 지표가 국내 거주 외국인의 주거 패턴에 중요한 맥락을 지닌 공간적 분리와 집중을 효과적으로 보여주진 못한다고 지적하면서, 정확하게 측정할 수 있는 지표가 필요하다고 언급하였다.

손승호(2016)는 서울시에 거주하는 외국인 이주자의 주거 공간이 재편되는 과정을 탐색하는 연구를 진행하였다. 서울시에 거주하는 외국인의 국적, 연령을 중심으로 분포 패턴 유사성을 확인하기 위한 다차원 척도법과 국적별 주거지 분화 정도를 비교하기 위한 상관관계를 도출하였다. 분석 결과, 외국인 이주자의 국적은 중국 국적의 쏠림 현상이 심한 것으로 확인하였으며 다른 국적의 외국인 이주자는 대체로 평준화하는 양상을 확인하였다. 또한 중국, 미국, 대만, 일본 국적의 외국인 이주자의 경우 주거선택 및 이동에서

연쇄 이주의 양상이 나타나지만, 베트남, 몽골, 필리핀 국적의 외국인 이주자는 비지적 이주 양상을 보이는 등 국적별로 다른 이주 패턴 양상을 보이는 것으로 확인하였다. 자치 구별 이주자 인구분포의 상관관계에서는 대체로 국적에 따른 주거지 분화 정도가 약화하는 경향이 있으며, 특히 경제발전 수준이 높은 국적을 지닌 외국인 이주자에게서는 주거지 분화 경향이 강하게 발현되지 않았음을 확인하였다.

이외에도 주거지 분리 현상을 설명하는 이론적 측면에서의 논의를 정리한 연구들도 일부 산출되었는데, 그중 대표적으로 정수열(2009)의 연구, 류연택(2013)의 연구를 들 수 있다.

정수열(2009)은 미국 도시에서 나타난 인종·민족별 주거지 분화를 사례로 주거지 분화 분석틀의 이론적 배경을 규명하였다. 인종·민족별 주거지 분화에 대한 분석틀로서 동화론, 층화론, 민족성론을 제시하고 그에 따른 사례를 정리하였다. 또한 주거지 분화와 관련하여 근린, 근린 변화, 도시 형태에 관한 논의를 통해, 도시생태학 및 포스트모던 어바니즘에서 근린 변화의 과정을 어떻게 이해하고 있는지도 고찰하였다.

류연택(2013)의 연구는 성숙한 자본주의국가의 도시들에서 나타나는 도시 주택 및 주거지 구조를 설명하는 이론들의 발달과정을 살펴보았다. 이론적으로 효용 극대화와 소비자 선택, 가구 선택 및 선호, 권력집단화와 갈등, 사회적 게이트키퍼와 주택계약, 공공 정책, 지방정부 및 도시 주택시장이라는 측면에서 주거지 구조의 공간 패턴을 검토하였다.

이상의 연구들에서 주거지 분리 연구의 주된 대상은 외국인이나, 청년 1인 가구, 취약계층으로 기초생활 수급 가구, 저소득층을 포함한 소득수준, 임대료의 수준, 교육 수준에 의한 구분, 기타 주택의 특성으로 저렴하거나 주택규모가 작은 주택 등과 같은 특성을 활용하였다. 이외 주거분리의 측정은 상이지수나 LQ지수, 공간적 집중의 정도를 확인할 수 있는 모란지수 등을 빈번하게 활용한 것으로 나타났다.

[표-3] 분리 측정 지표 1

분리 측도 및 지수	연구자
상이지수 및 수정된 상이지수	이성호(2019, 2021), 오지예·이영호·정예원·홍성연(2018), 박윤환·임현철(2015, 2016), 정수열(2015), 박윤환(2013), 윤인진(1998)
엔트로피지수	배순석·전성제(2006)
상호작용지수	정수열(2015), 윤인진(1998)
고립지수	이성호(2021), 정수열(2015), 윤인진(1998)
노출지수	오지예·이영호·정예원·홍성연(2018), 박윤환(2013)
공간적군집성지수(SP)	박윤환·임현철(2015), 박윤환(2013)
비유사성지수	하성규·마강래·안아림(2011), 배순석·전성제(2006)
집중지표	봉인식·최혜진(2016), 봉인식(2015),
입지계수(LQ)	봉인식·최혜진(2016), 정수열·이정현(2016), 봉인식(2015), 정수열(2015), 박영규·김인(1984)
로컬 모란지수	이성호(2019), 황종아·구자훈(2019), 김걸(2017), 박윤환·임현철(2016), 정수열(2015),
공간분리성측도(SSM)	이상일(2008, 2009)

[표-4] 분리 측정 지표 2

	활용 변수	연구자
인구 및 가구	저소득층 인구 (국민기초생활 수급자)	이성호(2021), 이성호(2019), 황종아·구자훈(2019), 김걸(2017), 박윤환·임현철(2016), 박윤환(2013)
	외국인 거주자	이성호(2021), 이성호(2019), 손승호(2016), 박윤환·임현철(2015), 하성규·마강래·안아림(2011)
	1인 가구(청년, 노인)	이성호(2021), 이성호(2019)
	고학력자	이성호(2019)
	청·장년 인구 비율	정수열·이정현(2016)
	혈연 가구 비율	정수열·이정현(2016)
주택	노후 불량주택 (건축 연한, 과소면적, 시설)	이성호(2019), 황종아·구자훈(2019), 배순석·전성제(2006)
	비주택 거주 비율	이성호(2019)
	임대주택(공공, 민간)	황종아·구자훈(2019), 김걸(2017), 배순석·전성제(2006)
	주택 유형 및 소유	정수열·이정현(2016), 윤인진(1998), 박영규·김인(1984)
	아파트 실거래가	정수열·이정현(2016), 최은영(2004)
	주택임대료(월세)	봉인식·최혜진(2016), 정수열·이정현(2016), 봉인식(2015)
교육	교육 수준(학력)	정수열·이정현(2016), 정수열(2015), 이상일(2007, 2008), 최은영(2004), 윤인진(1998)
소득	월평균 가구소득	오지예·이영호·정예원·홍성연(2018), 홍성연·김예린·최진무(2017), 윤인진(1998), 박영규·김인(1984)

[표-5] 주거지 분리와 관련한 국내외 주요 선행연구 정리

연구명	연구 목적	연구 방법		연구 결과
		분석 방법	연구 대상(범위)	
이성호, 2021. 우리나라 주요 도시의 사회적집단별 거주지 분리의 분리 특성과 변화 양상	<ul style="list-style-type: none"> 우리나라 주요 도시의 사회적집단별 거주지 분리의 특성과 변화 양상 탐색 	<ul style="list-style-type: none"> 주거지 분화 속도 지수를 활용한 분화도 측정 	<ul style="list-style-type: none"> 대상 지역: 기초자치단체 17개 도시(인구 50만 이상 특광역시 제외) 공간분석 단위: 읍면동 	<ul style="list-style-type: none"> 외국인의 거주지 분리 정도가 상대적으로 가장 강하게 나타났으며, 청년 1인 가구의 분리 정도도 높은 편임 외국인은 수도권 도시, 저소득층은 비수도권 도시, 노인 1인 가구는 도농 통합 형태의 도시들에서 상대적으로 높은 분리 수준으로 보임 2010년 대비 2019년에 거주지의 공간적 균질성은 높아졌지만, 집단의 사회적 고립 정도는 강화되고 있음을 확인
이성호, 2019. 수원시 주거 분화 특성 연구	<ul style="list-style-type: none"> 수원시 주거 분화 특성 및 미시공간 단위의 주거 분화양상을 파악 	<ul style="list-style-type: none"> 상하지수를 활용한 주거 분화도 측정 및 주거 분화 공간 특성 규명 수원시와 비슷한 도시 규모 비교 분석 (인구 규모 50만 이상의 11개 도시) 	<ul style="list-style-type: none"> 대상 지역: 인구 50만 이상 도시 12곳(주거지 분리도 측정), 수원시(공간적 자기상관분석) 공간분석 단위: 시도 단위, 읍면동(집계구) 	<ul style="list-style-type: none"> 다른 비교 도시들에 비해 수원시가 청년 1인 가구 및 외국인에 높은 분화 비율을 보이고, 저소득층 및 노인 1인 가구에서 낮은 분화 비율을 보임 수원시는 고학력자, 저소득층, 청년 1인 가구, 비주택 분포 측면에서 높은 분화 정도를 보임(2015 기준) 기존 원도심 지역과 90년대 이후 본격 개발된 신시가지 지역으로 양분된 계층별 거주 특성이 나타남(상호 상반된 공간적 특성)
황종아, 구자훈, 2019. 서울시 취약계층 밀집 지역 분포와 주거지 특성 분석: 민간임대주택 거주 기초생활수급자를 중심으로	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 취약계층의 거주 밀집 양상과 주거지역 특성 분석 	<ul style="list-style-type: none"> 공간자기상관분석 (USA) 이변량 공간적 자기상관분석 (주거 취약계층과 민간임대주택) 	<ul style="list-style-type: none"> 대상 지역: 서울시 공간분석 단위: 행정동 	<ul style="list-style-type: none"> 취약계층의 공간적 발생고, 시간이 지날수록 밀집도가 증가 취약계층의 대표적 주거자인 노후 저층 주거지역과 높은 공간 상반성을 보이고 있으며, 도시를 중심으로 밀집 지역이 집중

연구명	연구 목적	연구 방법		연구 결과
		분석 방법	연구 대상(범위)	
오지에 외, 2018. 가우통행실태조사 자료를 활용한 소득 계층별 공간적 분리 탐색	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 소득 계층별 공간 분리 탐색 	<ul style="list-style-type: none"> 상이지수와 노출자수를 바탕으로 거주지, 직장, 학교 공간에서의 소득 계층별 분리 정도 탐색 	<ul style="list-style-type: none"> 대상 지역: 서울시 공간분석 단위: 행정동 	<ul style="list-style-type: none"> 모든 장소에서 분리 정도는 저소득층 > 고소득층 > 중간소득층 순으로 나타남 중소별 각 소득계층이 경험하는 물리적 단절 정도는 명백한 차이가 있음
김 길, 2017. 서울시 빈곤층의 공간분포패턴 변화분석	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 기초생활수급자의 공간적 분포패턴 변화분석 도시공간구조의 관점에서 빈곤층의 분포패턴 고찰 	<ul style="list-style-type: none"> 빈곤층의 공간적 분포에 대한 시계열적 분포패턴 변화분석 LISA (빈곤층의 공간적 격리 정도 확인) 	<ul style="list-style-type: none"> 대상 지역: 서울시 공간분석 단위: 읍면동 	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 빈곤층 집중지역은 2006년~2015년까지 크게 변화하지 않음 빈곤층 거주지 공간은 시간의 흐름에 따라 점차 확대됨 빈곤층의 거주지역은 몇 개의 동에 걸쳐 집중분포(군집)하며, 서울시 전역에 걸쳐 산발적으로 나타남
홍성연, 김예린, 최진목, 2017. 공간적 관점과 구조적 관점에서의 거주지 분리 측정	<ul style="list-style-type: none"> 거주지 분리의 구분(공간적 관점과 구조적 관점) 거주지 분리를 측정할 수 있는 새로운 지표(S) 소개 	<ul style="list-style-type: none"> 지표 S의 산출: 위치 데이터를 밀도 데이터로 변환 (가우시안 커널 함수 활용) 거주지 분리도의 지역적 측정 (월평균 가구소득 집단을 하나의 경제 계층으로 간주) 	<ul style="list-style-type: none"> 대상 지역: 서울시 공간분석 단위: 행정동 	<ul style="list-style-type: none"> 거주지 분리를 계층별 거주지 분포양에서 나타나는 차이인 공간적 요인과 계층 간 규모 차이나 계층 다양성의 부재 등의 인구 구성적 측면의 구조적 요인으로 구분하고, 새로운 거주지 분리 측도를 제시. 개인의 정확한 위치 정보를 알 수 있다고 가정하고, 공간적 측면과 구조적 측면의 실험 결합으로 설명 기존 거주지 분리 측도와 비교하여, 결과의 직관적인 이해를 돕고 시기에 따른 변화와 지역 간 비교 등을 더욱 수월하게 할 수 있음 사회구성원들의 공간적 활동 범위를 설정할 수 있다는 점 등

연구명	연구 목적	연구 방법		연구 결과
		분석 방법	연구 대상(범위)	
박윤환, 임현철, 2016. 우리나라 빈곤층 거주지 분리의 공간적 패턴과 변화: 탐색적 공간자료 분석의 활용을 중심으로	<ul style="list-style-type: none"> 우리나라 빈곤층의 지리적 분포 주거지 분리 지수를 통해 실태보고, 경제적 거주지 분리의 변화를 분석 	<ul style="list-style-type: none"> 빈곤층의 거주지 분리 측정(시군구 단위) 빈곤층 거주지역 지도 그리기 핫스팟분석 	<ul style="list-style-type: none"> 대상 지역: 전국 공간분석 단위: 시군구 	<ul style="list-style-type: none"> 기초생활수급자 비율이 가장 높은 상위 20개 지역 중 호남지역 비율이 절반 이상, 2010년 대비 2015년의 부산지역 자치구 상당수에서도 빈곤층 비율이 높아지고 있음. 빈곤층 거주지 분리가 특히 심화하고 있는 시군구는 대부분 도시지역에 집중. 빈곤층 비율과 빈곤층 거주지 분리는 공간적으로 유사한 경향. 호남과 경북의 상당수 농촌지역에서 빈곤층 비율이 높게 나타났으며, 수도권 도시지역과 인접 도시들은 거주지 분리가 높게 나타남.
복인식, 최해진, 2016. 집중지표기법을 활용한 수도권 주거지 분리에 대한 실증적 접근	<ul style="list-style-type: none"> 주거지 분리 현상에 대한 진단과 이해를 위해 지역별·집단별 균등성을 객관적으로 관찰하고 관찰할 수 있는 새로운 방법을 제시하고 수도권에 적용하여 활용 가능성 및 정책적 시사점을 도출하고자 함 	<ul style="list-style-type: none"> 리 헬레이 등(2001)이 제안한 집중지표기법과 특화계수 활용 	<ul style="list-style-type: none"> 대상 지역: 수도권 공간분석 단위: 79개 시군구 	<ul style="list-style-type: none"> 임대료가 높은 지역과 그렇지 않은 지역의 균질화 목적 연도별 지표변화(상향/하향 변화) 지역 구분을 통한 주거지 분리 현상 확인
정수열, 이정현, 2016. 교육 수준별 주거지 분리와 근린주거환경 객차: 서울시를 사례로	<ul style="list-style-type: none"> 교육 수준별 주거지 분리 현상 양상 확인 교육 수준별 집단가주지의 근린주거환경 특성을 통한 집단 간 객차 분석 	<ul style="list-style-type: none"> 교육 수준별 주거지 분리 정도에 대한 근린주거환경 변수의 상관관계 분석과 회귀분석을 통해 학력층별 근린주거환경의 특성 규명 	<ul style="list-style-type: none"> 대상 지역: 서울시 (만 40~59세 중년층) 공간분석 단위: 행정동 	<ul style="list-style-type: none"> 모든 학력층에서 집중지와 근접지 간 차이는 미미했지만, 학력층 간 근린주거환경의 객차는 명확하였음(저학력층 vs. 고학력층) 저학력층의 집중-근접지 특성은 1인당 주택 면적이 좁고, 공동주택 비율이 낮으며, 아파트 가격이 낮고, 학생 대비 교원 비율이 높으며, 학원 수는 적음

연구명	연구 목적	연구 방법		연구 결과
		분석 방법	연구 대상(범위)	
박원환, 임현철, 2015. 외국인 주민의 거주지 불리에 대한 공공적 패턴	<ul style="list-style-type: none"> 외국인 주민의 거주지 불리에 초점을 맞추어 전국에 걸친 외국인 거주지 불리의 경향 파악 	<ul style="list-style-type: none"> 거주지 불리 추정(군인성, 노출성, 군정성, 집중성 차원) 공간 패턴 지도화 	<ul style="list-style-type: none"> 대상 지역: 전국 공간분석 단위: 시군구(252개 / 2014년 기준) 	<ul style="list-style-type: none"> 우리나라 상당수 시군구는 주요 이민 국가의 거주지 불리 수준과 비슷 주민등록인구 대비 외국인 주민 비율이 높은 곳은 수도권에 집중 외국인 거주지 불리가 높은 지역은 수도권 영남권의 일부 지역에 집중
복인식, 2015. 수도권 주거지 불리에 관한 기초 연구	<ul style="list-style-type: none"> 주거지 불리 현상에 대한 진단과 이해를 위해 지역별·집단별 균등성을 객관적으로 관찰하고 관찰할 수 있는 새로운 방법을 제시하고 수도권에 적용하여 활용 가능성 및 정책적 시사점을 도출하고자 함 	<ul style="list-style-type: none"> 르 헤레이 등(2001)이 제안한 집중지표기법과 특화계수 활용 	<ul style="list-style-type: none"> 대상 지역: 수도권 공간분석 단위: 79개 시군구 	<ul style="list-style-type: none"> 임대료가 높은 지역과 그렇지 않은 지역의 군집화 <ul style="list-style-type: none"> - 임대료 높은 지역은 강남구, 서초구, 송파구, 경기도 과천시, 성남시 분당구, 용인시 수지구로 이어지는 군집을 보임(경부축) - 임대료가 낮은 지역은 수도권 외곽의 농촌지역 및 도농복합지역 연도별 지표변화(상향/하향 변화) 지역 구분을 통한 주거지 불리 현상을 확인하고 지방자치단체 간 재정적 불균형이 나타날 것으로 예상됨
정수열, 2015. 사회경제적 양극화와 도시 내 계층별 거주지 불리	<ul style="list-style-type: none"> 1997년 경제위기 이후 심화한 사회경제적 양극화가 도시 내 거주지 불리에 미친 영향 고찰 	<ul style="list-style-type: none"> 지역적 축도와 도시 내 공간적 변이를 보여주는 국지적 축도 활용 	<ul style="list-style-type: none"> 대상 지역: 서울시(만 40~59세 중년층) 공간분석 단위: 읍면동 	<ul style="list-style-type: none"> 시계열적 내 계층별 거주지 분화 심화, 도시 내에서 뚜렷한 공간적 패턴 보임 계층 간 거주 패턴은 상호 연관되어 있음을 규명
류연택, 2013. 도시 주택 및 주거지 불리에 관한 이론적 고찰	<ul style="list-style-type: none"> 성숙한 자본주의국가 도시들의 도시 주택 및 주거지 구조와 관련한 이론적 발달과정 탐색 소비자 선택, 가구 선택과 선택, 사회적 권력집단화와 갈등, 사회적 게이트키퍼와 주택제약, 공공정책, 지방정부 및 도시 주택시장이라는 측면에서 거주지 구조의 공간 패턴 검토 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌 연구 	<ul style="list-style-type: none"> 도시 주택 및 주거지 구조 관련 이론적 연구자료 	<ul style="list-style-type: none"> 도시 주택 및 주거지 불리에 관한 이론 및 접근방식을 주요 학자 및 논의내용들을 중심으로 내용 전개

연구명	연구 목적	연구 방법		연구 결과
		분석 방법	연구 대상(범위)	
박순환, 2013. 빈곤층 거주지의 공간적 진중에 관한 연구: 기초생활 수급 인구를 중심으로	<ul style="list-style-type: none"> 기초생활수급자 인구자료를 활용한 빈곤의 공간적 패턴 고찰 	<ul style="list-style-type: none"> 거주지 분리 측정(균일성, 노출성, 군집성, 집중성 측정) 공간 패턴 지도화 	<ul style="list-style-type: none"> 대상 지역: 전국 공간분석 단위: 시군구(251개 / 2010년 기준) 	<ul style="list-style-type: none"> 기초생활 수급 인구의 비율은 지방의 농촌지역들이 압도적으로 높았지만, 거주지 분리의 패턴은 다른 양상으로 나타났다 농촌지역에 비해 수도권 및 일부 광역 도시들이 훨씬 심각한 빈곤층 거주지 분리 수준을 보여주었음 군집성(공간적 군집지수) 측면에서는 뚜렷한 공간적 패턴이 보이지 않음
하성규, 미강래, 인아립, 2011. 서울시 외국인 주거지의 공간적 분리에 관한 연구	<ul style="list-style-type: none"> 외국인의 공간적 분포를 '분리'의 관점에서 살펴봄 	<ul style="list-style-type: none"> 국적별, 체류자격별, 군집분석(시군구 단위) 국적별, 체류자격별 패턴과 주거지 분리의 관련성 측정(비 유사성 지수 활용) 	<ul style="list-style-type: none"> 대상 지역: 서울시 공간분석 단위: 시군구(25개) 	<ul style="list-style-type: none"> 외국인의 공간적 분포가 서울시 전역에서 국적별로 상이하게 나타남을 확인을 통해 향후 분리 및 밀집 양상이 심화될 곳에 대한 대비가 필요함 외국인의 국적과 체류자격에는 매우 긴밀한 상관성이 존재 서울시 내 외국인 주거지 분리 정도가 매우 높은 수준임을 확인함
정수열, 2009. 도시이론에서 근린과 거주지 분화	<ul style="list-style-type: none"> 미국 도시에서 나타난 인종·민족별 거주지 분화를 사례로 거주지 분화 분석들의 이론적 배경을 규명 	<ul style="list-style-type: none"> 문헌 연구 	<ul style="list-style-type: none"> 관련 이론의 선행 연구자료 	<ul style="list-style-type: none"> 도시생태학 및 포스트모던 어바니즘이 자신의 도시구조모형을 통해 근린 분화의 과정을 어떻게 이해하는지를 고찰 인종·민족별 거주지 분화에 대한 분석들(동화론, 종화론, 민족성론)의 정리 거주지 분화와 관련하여 근린, 근린 변화, 도시 형태에 관한 논의 공공임대주택, 연건평 9평 미만 주택, 노후주택 공간적 분리 정도가 심함 공공임대, 연건평 9 평 이하의 주거 분포패턴은 정부 정책에 의해 저소득계층 주거임지가 결정되는 현상으로 반영 단독 화장실, 부엌 시설 미비, 30년 이상 지난 노후주택 분포패턴은 과거의 도시발전과정이 지역적으로 영향을 미친 것으로 볼 수 있음
배순석, 전성재, 2006. 서울시 저소득계층 주거의 입지 현황과 공간적 분리 패턴에 관한 연구	<ul style="list-style-type: none"> 서울시 저소득계층 주거임지 패턴분석 저소득계층 주거의 지역적 편중도와 공간적 분리 현상 변화 추이 분석 	<ul style="list-style-type: none"> 공간 패턴분석 및 시계열적 변화 추이 분석 	<ul style="list-style-type: none"> 대상 지역: 서울시 공간분석 단위: 시군구 	

제 3 장

주거 분화 특성 분석

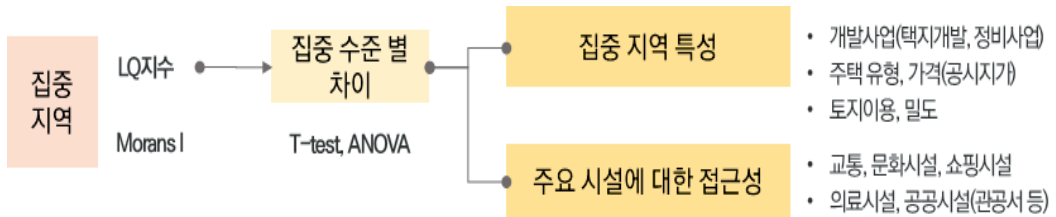
제1절 분석방법

제2절 주거 분화 특성 분석

제절 분석 방법

취약계층 및 1인 가구가 집중한 지역의 특성을 확인하기 위해 다음과 같은 절차로 연구를 진행하였다.

[그림-4] 분석 절차 개요



먼저 생활권 내에서 취약계층 및 1인 가구가 밀집한 정도를 LQ 지수를 통해 확인하였다. 다음으로 집중 수준이 높은 지역과 낮은 지역은 어떤 특성 차이가 있는지. 그리고 접근성은 어떤 차이가 있는지를 분석하였다. 생활권 내에서 개별지역의 집중 정도를 확인하는 것은 LQ 지수를 통해 상대적 집중 수준을 파악하고, 다음으로 집중 정도에 영향을 주는 요인을 확인하기 위해 공간적 집중의 정도를 확인하여 그 결과를 종합하였다.

취약계층의 공간적 집중 정도는 공간적 자기상관성(Moran's I)을 활용해 집중의 정도를 확인하였다. 취약계층의 주거지 선택, 주거지 분리에 영향을 줄 수 있는 요인들은 선행연구를 토대로 선정하고 이들 특성의 차이를 확인하였다. 다만, 기존 선행연구에서는 개발사업의 특성을 고려한 실증분석은 이루어지지 않았던 것으로 판단되었기에, 이 연구에서는 개발사업의 특성을 고려하여 취약계층의 주거지 분리에 대한 시사점을 제시하고자 한다. 특히 개발사업에는 신규 개발(택지개발, 도시개발, 공공주택), 기존 주거지에서 개발되는 정비사업(재건축, 재개발)을 포함하고자 한다. 또한 공급을 통해 증가한 주택 수와 개발 면적 등의 개발사업의 특성을 고려하여 분석하였다.

이외 특성 요인으로 해당 지역의 평균적인 주택 가격수준(공시지가), 취약계층의 주

요 거처유형으로 볼 수가 있는 다세대·연립, 비주택 및 주택 이외 거처, 지역의 토지이용의 특성(주거지역 이용 비율, 상업지역 이용 비율, 인구밀도), 기업체 수를 포함하였다. 주택 가격이 높을수록 경제적 약자인 취약계층에는 지 불 능력을 저해하는 요인으로 작용하게 되어, 주택 가격은 취약계층의 집중을 저해하는 요인(-)으로 작용할 수 있을 것이며, 다세대·연립주택은 주거지역에 주로 입지 해 있으며, 취약계층이 주로 거처하고 아파트에 비해 가격이 낮다는 점에서 취약계층의 집중을 유발하는 요인으로 작용할 수 있을 것이다. 비주택 및 주택 이외 거처는 일반적인 주거지역보다는 상업지역 등에 비주거 지역에 주로 입지하는 특성이 있으며 도시 내 상대적으로 저렴한 주거비용을 부담하는 거처의 특성을 보인다는 점에서 취약계층이 거처할 가능성이 크다. 분석에 활용한 지표는 다음 표와 같다.

[표-6] 활용 분석 지표

구분	지표		단위
근린 특성	인구밀도		(인/km ²)
	주택 가격	공시가격	(원/m ²)
	용도지역	주거지역	(%)
		상업지역	(%)
		전체	(%)
	주택 유형	아파트	(%)
		연립다세대	(%)
		비주택 등	(%)
	생활권	서울 서북생활권 여부	서북 생활권=1, 이외=0
주택공급	개발사업	사업체	(개)
		천 명당 종사자	(명)
		개발사업(택지+정비)	유=1, 없음=0
		택지개발	유=1, 없음=0
	정비사업	정비사업	유=1, 없음=0
		주택공급	5년간, 호
접근성	교통	정류장	해당 동내 개수
		지하철	"
	문화, 쇼핑	문화시설	"
		쇼핑 시설	"
	의료, 공공	의료시설	"
		공공시설	"
	교육	교육	"

우선 집중한 지역을 어떻게 구분할 것인가와 관련해서는 입지계수(LQ)를 활용하여 검토하였다. 입지계수(LQ, Location quotient)는 관심 항목의 분산 정도를 나타내는 지표로 분할계수 또는 특화계수라고도 불린다. 입지계수가 1보다 크다는 것은 지역 내에 해당 지표의 집중(특화) 정도가 높다는 것을 의미한다. 이와 반대로 1보다 작은 값을 보인다면 해당 지표의 분포는 상대적으로 적음을 알 수 있다⁹⁾.

$$LQ_{ij} = \frac{Q_{ij}}{Q_j} / \frac{Q}{Q}$$

지역별 개발사업 경험 비율과 입지계수 간에 부(-)의 경향성을 보이는 것으로 나타났다으며, 취약계층의 집적 강도를 LQ 값을 기준으로 1을 초과하는 지역과 1보다 낮은 지역으로 구분하여 두 집단 간의 차이를 확인하였다.

취약계층 및 1인 가구의 집중 수준을 LQ 지수로 확인하였다면, 주거지 분리 정도는 Moran's I를 활용하여 분석하였다. 공간적 자기상관성을 측정하는 방법은 Moran(1950)이 고안한 Moran's I 지수를 이용한 자기상관성 측정 방법이 가장 일반적으로 사용된다(최열, 이재송, 2014: 253; 황종아, 구자훈, 2019 재인용). 이 지수는 지역 간 인접성을 나타내는 공간 가중행렬과 인접 지역 간 속성 데이터의 유사성을 측정하며, 인접한 지역이 비슷한 특성이 있을 때는 (+)값을, 다른 특성이 있으면 (-)값을 가지게 된다.

$$w_{ij} = \frac{C_{ij}}{\sum_{j=1}^N c_{ij}}$$

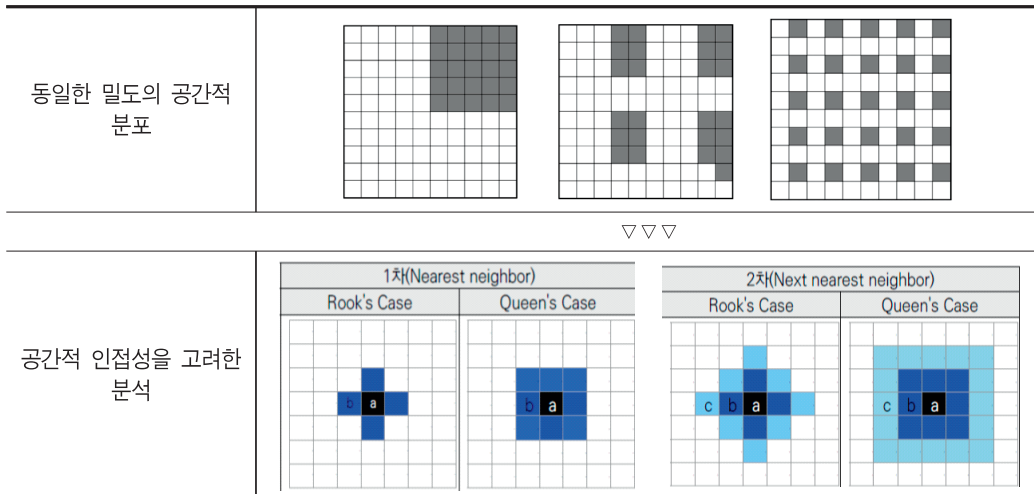
지역i와 지역j가 인접하는 경우 $C_{ij} = 1$, 아니면 $C_{ij} = 0$

$$I_i = \frac{(X_i - \bar{X})}{\frac{1}{n} \sum_i (X_i - \bar{X})^2} \sum_j w_{ij} (X_j - \bar{X})$$

n = 지역의 총수, X_i = i 지역의 X값, X_j = 인접 지역 j의 X값, \bar{X} = X의 평균, w_{ij} = 공간가중치 행렬

⁹⁾ 경제학 등에서는 일반적으로 입지계수가 1.25보다 크면 해당 산업이 지역 내에서 집적되어 있다고 설명한다. 취약계층의 입지계수가 1.25 이상을 기록하는 경우, 취약계층이 해당 지역에 집적되어 있다고 설명할 수 있다.

[그림-5] 동일한 밀도의 공간적 분포가정



하지만 Moran's I 지수는 해당 지역 내 통계량의 공간적 자기상관성을 진단할 수 있지만, 연구 대상 지역 전체의 공간적 자기상관성을 하나의 값으로 측정하여 나타내기 때문에 이것만으로 분석 대상 지역 내의 공간적 분포패턴을 파악하기에는 어려움이 있다. 이러한 문제를 최소화하기 위해 Anselin(1995)은 국지적 차원에서의 공간적 연관성을 측정하기 위한 국지적 공간자기상관(LISA) 분석기법을 제시하였다. 국지적 Moran's I는 특정 지역의 값과 인접 지역들의 가중평균값이 서로 유사할 경우 정적 자기상관으로, 반대로 인접 지역들의 가중평균값과 차이가 클 경우 부적 자기상관으로 나타난다. 이를 모란 산포도(Moran scatter plot)로 시각화함으로써 네 가지 유형의 공간적 연관성으로 구분하고 공간적 군집의 유의성과 온열 지점을 파악할 수 있다.

인접성을 가중치로 두고 공간적 군집 수준을 측정하여 해당 계층이 밀집한 지역(핫스팟)을 도출하고, 해당 지역의 특성 및 주요 생활시설의 접근성 정도를 분석할 수 있다. 본 연구에서는 공간 자기상관 분석을 실시하여 Moran's I 지수를 통해 주거 취약계층 밀집 정도와 그 변화를 측정하고자 하며, 국지적 공간 자기상관 분석을 통해 HH(High-High) 유형의 지역을 중심으로 공간적 변화패턴을 분석하고자 한다.

다음으로, 앞서 설정한 지역의 집중 수준(LQ)이 높은 지역과 그렇지 않은 지역의

특성 차이를 확인한다. 즉 집중 수준(LQ지수) 높은 지역과 낮은 지역은 어떤 특성 차이가 있는지, 취약계층을 포함한 1인 가구의 집중지역은 어떤 특성 요인이 영향을 주고 있는지를 확인한다. 그리고 집단 간의 차이 여부는 T-test와 χ^2 검정을 통해 집단별 특성 차이의 유무를 확인한다. 다음으로 LQ 지수가 1을 초과하는 집중 성향이 강한 지역과 그렇지 않은 지역 특성의 차이를 분석하였다.

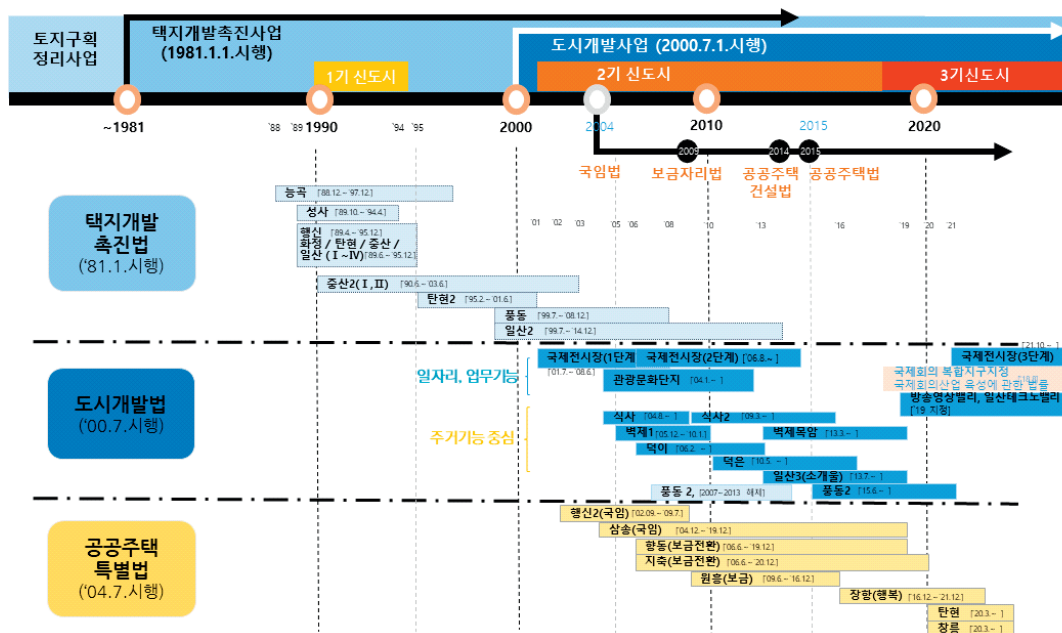
제2절 주거 분화 특성 분석

1. 개발사업 현황 및 취약계층의 분포 특성

1) 개발사업의 현황

고양시에서 시행된 대규모 택지개발사업은 1989년 일산신도시개발계획이 발표된 이후로 「택지개발촉진법」, 「도시개발법」, 「국민임대주택 건설 등에 관한 특별조치법」, 「보금자리주택 건설 등에 관한 특별조치법」, 「공공주택건설 등에 관한 특별조치법」, 「공공주택 특별법」 등에 근거하여 시행되었다.

[그림-6] 주요 개발사업과 법령 변화



〈출처〉 연구자 작성

[표-기] 주요 개발사업 법령 비교

구분	택지개발촉진법	도시개발법	공공주택 특별법
사업목적	<ul style="list-style-type: none"> 도시지역의 주택난 해소 	<ul style="list-style-type: none"> 계획적·체계적인 단지 또는 시가지 조성 쾌적한 도시환경 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 저소득층의 주거안정 및 주거수준 향상, 무주택자의 주택 마련 촉진 국민의 쾌적한 주거생활에 기여
주요 대상 지역	<ul style="list-style-type: none"> 도시기본계획상 개발 가능한 지역 	<ul style="list-style-type: none"> 도시지역(보전녹지지역 제외) 및 광역도시 기본계획 도시 기본계획상 개발가능지 	<ul style="list-style-type: none"> 도시나 시가지 인근 보전 가치가 낮은 개발제한구역에 주로 입지
규모	<ul style="list-style-type: none"> 10만㎡ 이상 (공공·민간 공동제안자인 경우, 도시지역 1만㎡ 이상, 도시지역 외 3만㎡ 이상) 	<ul style="list-style-type: none"> 도시지역 내의 주거상업·녹지지역은 1만㎡ 이상, 공업지역은 3만㎡ 이상 도시지역 외 지역은 30만㎡ 이상 	<ul style="list-style-type: none"> 규모 제한 없음
지정권자	<ul style="list-style-type: none"> 사도지사 (30만㎡ 이상 또는 내공사가 100만㎡ 이상 제한 시, 국토교통부장관과의 협의) 	<ul style="list-style-type: none"> 사도지사, 대도시시장(인구 500만 이상) ※ 100만㎡ 이상은 국토부와 협의 	<ul style="list-style-type: none"> 국토부 장관 ※ 관할위임 사도지사 (30만㎡ 미만 제한 시)
사업 시행 주체	<ul style="list-style-type: none"> 국가 및 지자체 공공기관(내, 지방공사 등) 민간·공공 공동사업자(합작 또는 SPO) 대행 개발 	<ul style="list-style-type: none"> 국가, 지자체 공공기관(내, 지방공사 등), 정부 출연기관 도시개발구역의 토지 소유자 및 조합, 일정 요건의 법인 등 공공·민간 공동시행사(SPO) 	<ul style="list-style-type: none"> 국가, 지자체 공공기관(내, 지방공사 등) 공공·민간 공동시행사(SPO) 대행 개발

〈자료〉 국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr>)

이 연구에서는 개발사업의 영향을 분석하기 위해 주택공급이 이루어지는 개발사업을 대상으로, 진행단계를 고려하여 사업지를 포함하였다. 전국적인 인구감소로 도시재생사업의 필요성이 강조되고 있지만, 고양시는 기존 구도심의 재생과 택지개발사업이 병존하여 진행되고 있다. 고양시에서는 가용지가 부족한 서울의 주택난을 해결하기 위해 택지개발사업을 추진하면서 주거 기능의 강화를 꾀하고 있다. 1981년부터 2019년까지 총 1,027.9km² 면적에 762개의 사업지구가 지정되었으며¹⁰⁾, 주요 택지개발사업지구의 개요는 다음과 같다.

10) 김리영, 허창호(2020). 「공공 개발사업 계획이익의 합리적 공유 방향 연구(현안 20-05)」, 39쪽.

[표-8] 고양시 내 주요 택지개발사업지구 현황 (2020년 12월 기준)

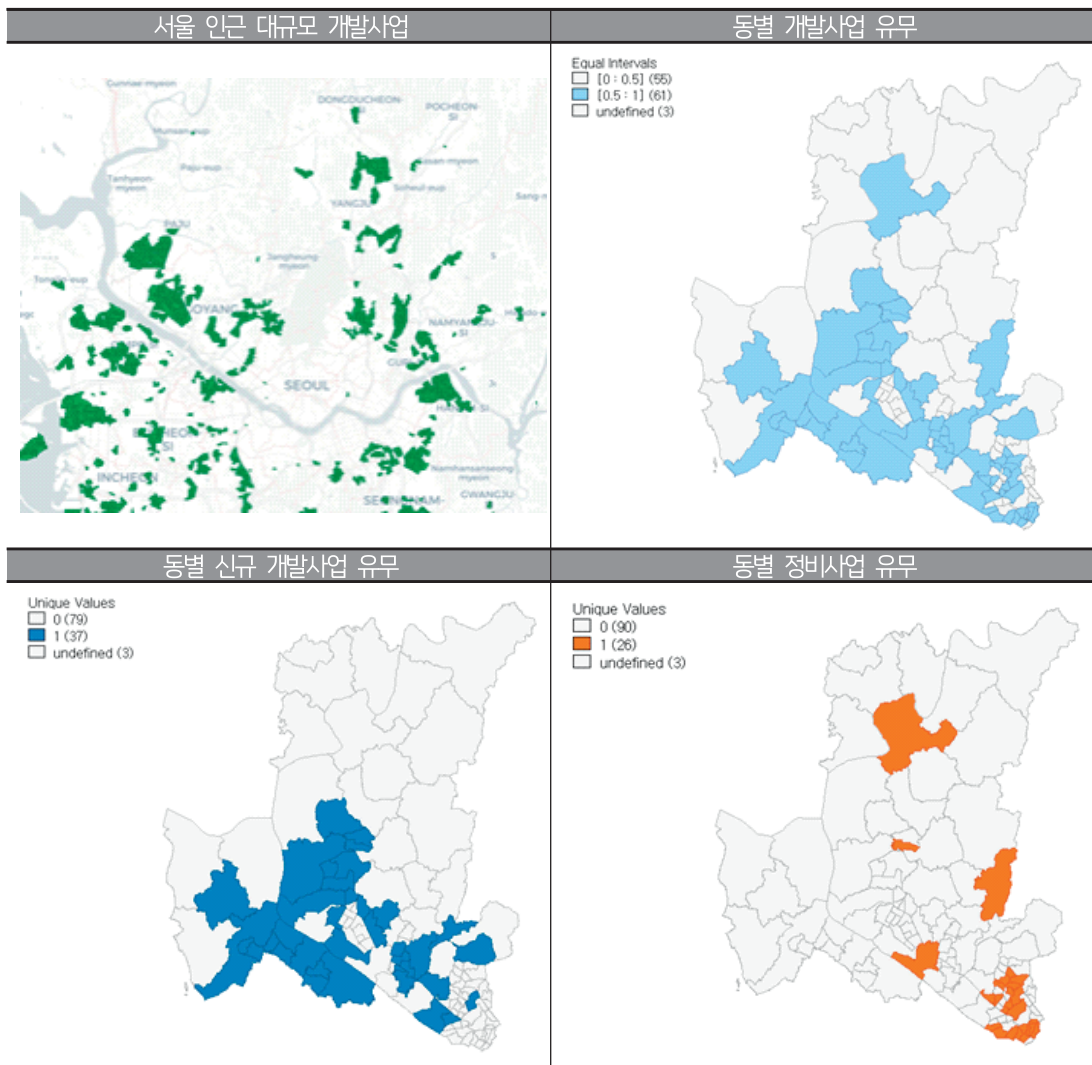
지구명	지구 지정일	개발 계획일	실시 계획일	준공일	면적 (천m)	호수 (호)	인구 (명)	주 시행사	근거법
능곡	'88.12.21	'92.12.28	'93.12.28	'97.12.31	1,262	16,112	64,448	내공사	택촉법
행신	'89.04.22	'90.12.08	'91.10.29	'95.12.31	969	10,724	42,896	지자체	택촉법
화정	'89.06.10	'90.11.14	'91.12.31	'95.12.31	2,036	18,530	68,700	내공사	택촉법
탄현	'89.06.10	'90.12.19	'91.04.16	'95.12.31	516	5,847	23,388	지자체	택촉법
중산	'89.06.10	'91.05.31	'92.02.18	'95.12.31	237	1,788	7,154	내공사	택촉법
일산 (I-IV)	'89.06.20	'90.03.31	'91.06.29	'95.12.31	15,736	69,000	276,000	내공사	택촉법
성사	'89.10.27	'90.02.01	'90.03.23	'94.04.30	243	3,952	15,808	지자체	택촉법
중산2 (I, II)	'90.06.29	'91.05.31	'92.02.18	'03.06.30	649	4,943	19,770	내공사	택촉법
탄현2	'95.02.17	'96.01.13	'97.01.21	'01.06.30	294	2,731	10,924	지자체	택촉법
풍동	'99.07.31	'00.10.18	'01.04.27	'08.12.31	857	7,338	22,014	내공사	택촉법
일산2	'99.12.15	'01.07.05	'01.12.27	'14.12.31	828	5,804	17,412	내공사	택촉법
행신2	'02.09.28	'03.06.13	'03.11.12	'09.07.31	751	4,748	14,244	내공사	공주법
삼송	'04.12.31	'06.12.11	'07.11.06	'19.12.31	5,070	25,613	66,403	내공사	택촉법
향동	'06.06.26	'08.09.19	'09.12.30	'19.12.31	1,222	8,933	23,232	내공사	공주법
지축	'06.06.26	'08.10.14	'11.08.22	'20.12.31	1,183	9,144	22,877	내공사	공주법
원흥	'09.06.03	'09.09.28	'09.09.28	'16.12.31	1,291	8,601	22,872	내공사	공주법
장항	'16.12.28	'18.04.11	'18.04.11	'21.12.31	1,562	12,069	27,348	내공사	공주법
탄현	'20.03.06				416	3,290	8,092	내공사	공주법
창릉	'20.03.06				8,127	37,572	90,171	내공사	공주법

〈자료〉 택지정보시스템(www.jigu.go.kr) [2021.06.21. 인출]

주택의 공급은 신규 택지조성사업과 더불어, 정비사업을 통해서도 가능하다고 할 수 있다. 정비사업을 통한 주택의 공급량은 해당 지역 내 개발사업에 의해 총공급된 주택의 수에서 개발사업으로 인해 멸실된 주택의 수를 차감함으로써 산출할 수 있다. 관리처분 인가를 받은 이후 착공 이전에 주택 멸실이 이루어지게 된다. 따라서 이 연구에서 정비사업의 단계는 관리처분 인가를 받고 멸실이 이루어진 사업을 기준으로 하였다. 2015년의

취약계층의 현황과 비교를 한다는 점에서 2015년부터 2020년 이전까지 관리처분 인가를 받은 사업장부터 준공과 입주가 이루어진 사업장을 대상으로 하였다. 경기 지역과 서울지역에서 이루어진 정비사업 추진현황은 [표-9]와 같으며, 이들 개발사업이 진행된 현황을 종합하면 [그림-7]과 같다.

[그림-7] 대상 지역 내 개발사업 현황



[표-9] 정비사업 추진현황

구분	정비 사업 장	유형		단계			면적(m ²)	토지 등 소유자	조합원 수	기존 주택 (가구)	건립 가구 수
		재건 축	재개 발	관리 처분	착공	준공					
경기	7	3	2	2	2	1	130,956	1,190	927	1,290	3,283
서울	61	17	39	6	16	39	3,112,176	19,456	36,011	56,578	58,529

2) 주요 계층의 공간적 분포 및 특성

(1) 경의권과 서북권의 지역 간 특성 비교

이 연구의 대상 지역으로 설정한 경기도의 경의권역(고양시, 김포시, 파주시)과 서울시의 서북권역(은평구, 서대문구, 마포구)의 지역 간 특성을 비교하여 살펴보면, 용도 지역 비율, 주택 유형 등에서 차이가 나타남을 확인할 수 있다.

서울 서북권역의 경우 경기 경의권역에 비해 상대적으로 인구밀도, 공시지가, 도시 지역 비율, 및 주거 용지 비율이 높게 나타나는 등 도시 지역적 특성이 더 강하게 나타났다. 이에 반해 경기 경의권역은 상업지역의 비율이 높게 나타났지만, 도시지역 비율 및 주거 용지 비율이 낮게 나타나는 등의 도농 복합적 성격을 나타내었다.

주택 유형의 측면에서 상대적으로 서울 서북권역은 연립·다세대 비율이 높게 나타난 반면, 경기 경의권역에서는 아파트의 비율이 더 높게 나타나는 등 일부 지표에서 대비되는 양상을 확인할 수 있다.

[표-10] 경기 경의권과 서울 서북권 간 비교

		N	평균	최솟값	최댓값	t	p
인구밀도	경의권	69	97.14	0.14	375.58	-6.687	.000
	서북권	46	237.61	38.48	477.71		
공시지가	경의권	69	850,090	24,454	3,652,526	-9.475	.000
	서북권	46	3,683,458	223,898	9,377,642		
주거 용지 비율	경의권	68	51.80	-	96.03	-8.488	.000
	서북권	46	89.86	13.20	100.00		
상업용지 비율	경의권	68	6.72	-	49.93	2.931	.004
	서북권	46	2.64	-	14.20		
도시지역 비율	경의권	68	63.12	11.59	100.00	-6.747	.000
	서북권	46	92.50	18.75	100.00		
아파트	경의권	70	66.77	-	100.00	3.030	.003
	서북권	46	49.42	9.82	97.01		
연립·다세대	경의권	70	14.17	-	72.89	-5.913	.000
	서북권	46	38.18	1.31	77.38		
비주택 비거처	경의권	70	16.94	-	282.56	1.505	.136
	서북권	46	9.15	0.79	55.30		
주택/가구	경의권	70	84.33	25.97	102.14	2.920	.004
	서북권	46	76.36	37.65	102.60		
사업체	경의권	68	1,650	23	5,864	-4.400	.690
	서북권	46	1,746	568	9,736		
천 명당 종사자	경의권	68	455	45	3,456	.618	.538
	서북권	46	400	91	2,210		
기초생활수급LQ	경의권	70	0.99	0.23	2.36	-1.290	.200
	서북권	46	1.11	0.34	2.23		

(2) 기초생활 수급 가구

고양시 기초생활 수급 가구는 2020년 말 기준으로 2만 1천여 가구에 이르며, 2015년 1.2만 가구에 비해 64%(8천여 가구)가 증가한 것으로 나타났다. 고양시와 같은 경의권의 파주는 같은 기간 57%가 증가했으며, 김포는 82% 증가한 것으로 나타났다. 고양과 인접한 서울의 서북생활권 내 마포는 46%, 은평은 45%, 서대문은 54%가 증가한 것으로 나타났다.

고양과 인접한 서울 서북생활권의 기초생활 수급 가구 증가에 비해 경의권 도시들의

증가 폭이 더 큰 것으로 나타났다. 이러한 이유는 다음과 같이 생각해볼 수 있다. 우선 공공임대주택의 공급이 서울과 인접한 경의권에 많이 증가하고 입주가 이루어져 기초생활 수급 가구가 증가했을 가능성을 생각해볼 수 있다. 또 하나는 서울의 주택 가격 상승이 이루어지면서, 증가한 주거비를 지불하기 어려워 서울과 인접한 경의권으로의 이동이 이루어졌을 가능성이다.

[표-11] 서울 서북권과 경기 경의권의 기초생활 수급 가구 변화

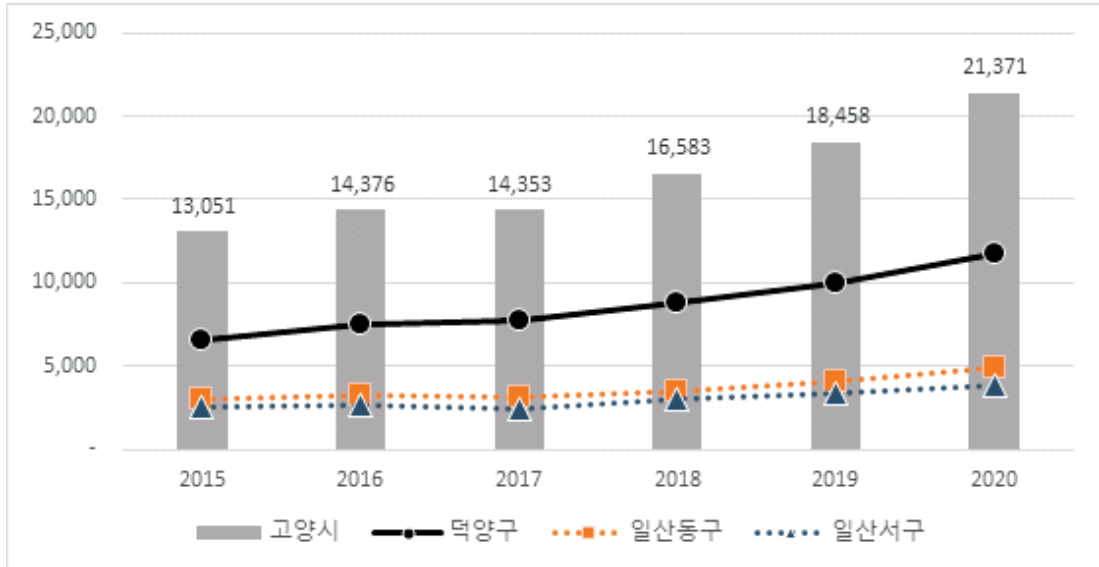
(단위 : 가구)

구분		2015년	2016	2017	2018	2019	2020	5년간 변화율
경기	고양시	13,051	14,376	14,353	16,583	18,458	21,371	64%
	덕양구	6,515	7,445	7,711	8,846	9,969	11,721	80%
	일산동구	3,021	3,219	3,179	3,545	4,084	4,884	62%
	일산서구	2,547	2,663	2,385	3,040	3,352	3,804	49%
	김포시	4,306	4,573	4,589	5,614	6,558	7,844	82%
	파주시	7,520	7,894	7,995	9,214	10,054	11,807	57%
서울	마포구	5,088	5,221	5,172	5,865	6,440	7,438	46%
	서대문구	5,223	5,641	5,893	6,764	7,103	8,020	54%
	은평구	11,808	12,356	12,348	13,854	14,908	17,129	45%

출처 : 고양시 내부자료

고양시에서 기초생활 수급 가구의 증가 폭이 큰 지역은 덕양구로 2015년에 비해 80%가 증가한 것으로 나타나고 있다. 반면, 일산동구는 62%가 증가하였으며, 일산서구는 49%가 증가한 것으로 나타났다. 일산서구의 증가 폭은 서울 서북권과 유사한 수준이다. 덕양구는 서울 서북권과 접해있지만, 일산서구는 서울 서북권에서 멀리 떨어져 있는 지역이다. 서울 서북권에 접하고 있는 덕양구는 대규모 택지개발 사업이 활발하게 이루어지고 있으며, 공공임대주택 공급이 증가한 지역이다. 또한 서울과 인접한다는 특성으로 서울의 주택 가격 상승에 따른 주거비 지불 능력이 떨어지는 가구들의 비자발적 이동이 상당히 이루어졌을 것으로 예상된다.

[그림-8] 고양시 기초생활 수급 가구 변화 추이



기초생활 수급 가구 현황을 동별로 살펴보면 다음 표와 같다. 기초생활 수급 가구가 1천 명 이상으로 많은 가구가 분포하는 지역은 행신3동, 홍도동, 관산동, 백석2동, 중산동, 주엽2동 등의 순으로 나타났다. 기초생활 수급 가구가 많은 지역은 인구 규모 역시 크게 나타났다.

2015년에 비해 2020년 100% 이상 증가한 지역은 원신동, 홍도동, 효자동, 화정2동, 화전동, 마두2동, 장항2동, 고봉동 등으로 조사되었다. 기초생활 수급 가구 수가 증가한 규모는 주교동, 원신동, 홍도동, 관산동, 화전동 등에서 300가구 이상이 증가한 것으로 나타났다. 이중에서 효자동, 마두2동, 능곡동의 경우는 기초생활 수급 가구는 100세대 미만으로 증가한 비율에 비해 증가한 가구수는 낮은 수준이다.

[표-12] 동별 기초생활 수급 가구 변화

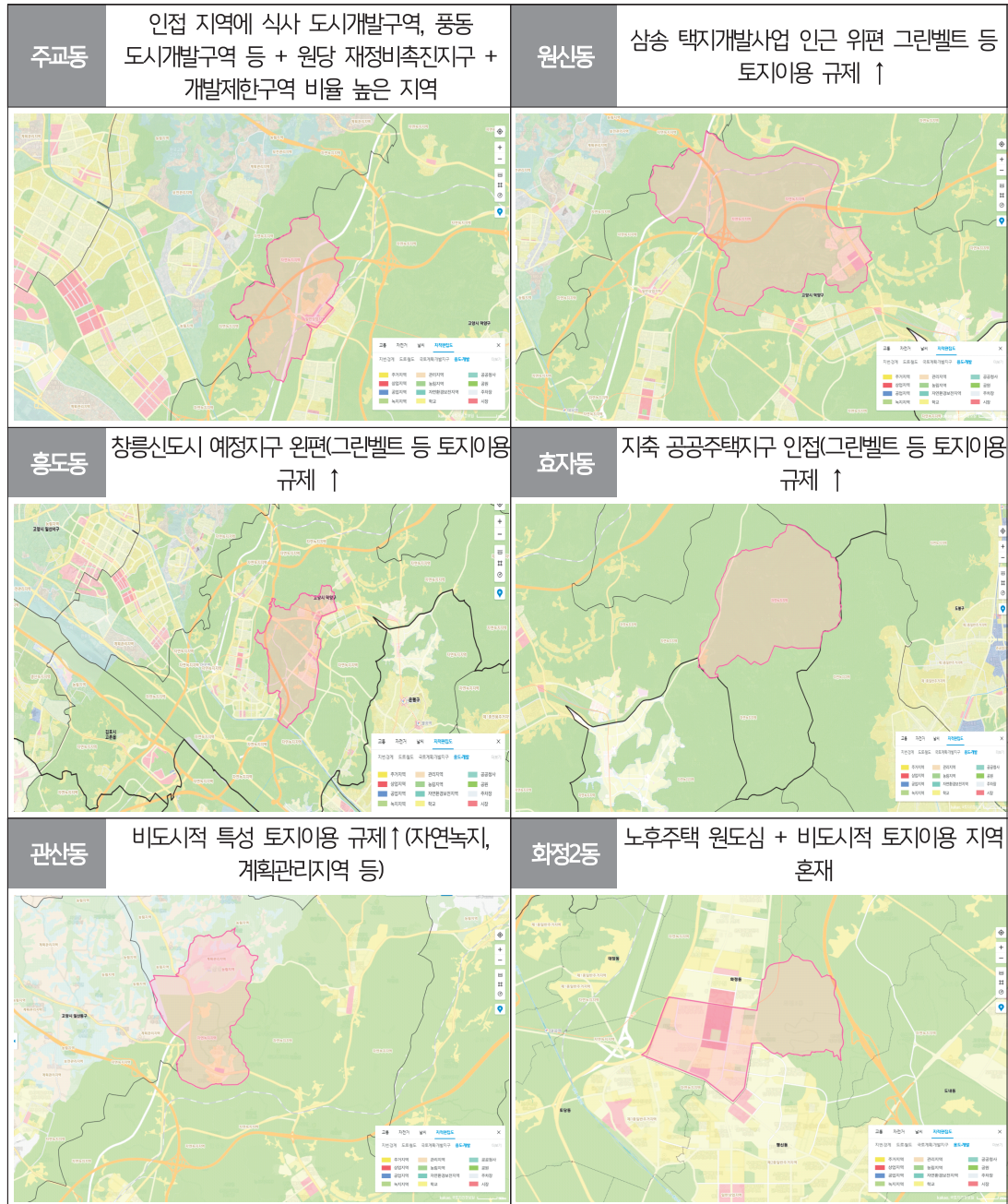
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	'15-'20증 가 가구	'15-'20 증가율
고양시	12,082	13,326	13,508	15,430	17,405	20,409	8,327	69%
주교동	454	521	534	666	722	827	373	82%
원산동	304	432	465	563	618	729	425	140%
흥도동	661	740	781	861	1,146	1,363	702	106%
성사1동	369	467	499	522	518	612	243	66%
성사2동	98	106	103	145	165	170	72	73%
효자동	61	56	52	66	111	141	80	131%
신도동	253	283	299	1	2	2	-251	-99%
삼송동				382	423	512	130	34%
창릉동	126	125	124	127	154	182	56	44%
고양동	608	689	680	708	770	855	247	41%
관산동	690	820	831	984	1,037	1,178	488	71%
능곡동	251	284	284	250	274	307	56	22%
화정1동	342	388	415	434	460	627	285	83%
화정2동	117	151	143	157	211	303	186	159%
행주동	453	527	592	744	817	860	407	90%
행신1동	214	238	254	333	371	402	188	88%
행신2동	230	259	258	314	304	341	111	48%
행신3동	1,087	1,162	1,181	1,332	1,425	1,489	402	37%
화전동	145	149	169	202	370	746	601	414%
대덕동	52	48	47	55	71	75	23	44%
식사동	96	97	98	99	122	161	65	68%
중산동	559	623	620	701	908	1,044	485	87%
정발산동	303	307	318	369	376	449	146	48%
풍산동	374	379	362	416	460	542	168	45%
백석1동	145	163	138	165	201	279	134	92%
백석2동	935	959	939	989	1,014	1,113	178	19%
마두1동	95	112	111	134	146	175	80	84%
마두2동	61	59	55	73	103	130	69	113%
장항1동	40	39	36	46	57	58	18	45%
장항2동	149	176	193	205	259	376	227	152%
고봉동	263	304	308	347	438	557	294	112%
일산1동	205	231	234	277	330	369	164	80%
일산2동	358	382	404	473	501	571	213	59%
일산3동	85	80	91	93	112	146	61	72%
탄현동	273	223	202	302	386	444	171	63%
주엽1동	97	113	109	110	131	153	56	58%
주엽2동	888	908	873	969	977	1,035	147	17%
대화동	335	384	364	423	466	598	263	79%
송포동	84	86	87	96	124	125	41	49%
송산동	222	256	255	297	325	363	141	64%

기초생활 수급 가구가 크게 증가하거나 많은 수급가구가 거주하는 행정구역의 특성을 살펴보면 주변이 개발사업이 이루어지는 지역, 혹은 토지이용에 대한 규제가 강한 지역, 또는 원도심과 인접하고 비도시적 토지이용이 이루어지는 지역 등으로 나타나고 있다.

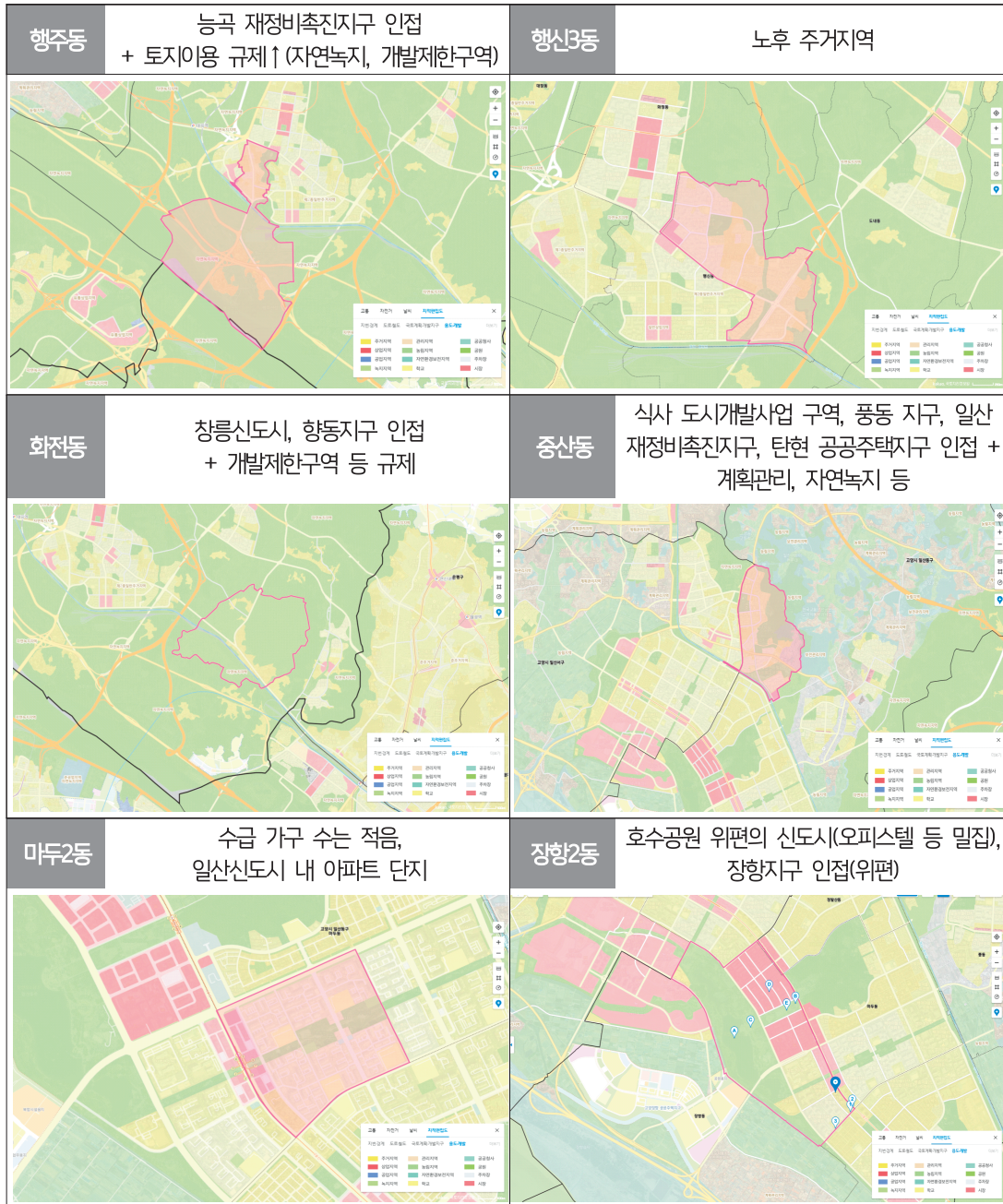
[표-13] 동별 기초생활 수급 가구 변화지역 특성 요약

구분	지역 특성	2020	증가 가구	증가율
주교동	인접 지역에 식사 도시개발구역, 풍동 도시개발구역 등 + 원당 재정비촉진지구 + 개발제한구역 비율 높은 지역	827	373	82%
원신동	삼송 택지개발사업 인근 윗편 그린벨트 등 토지이용 규제 ↑	729	425	140%
흥도동	창릉신도시 예정지구 원편(그린벨트 등 토지이용 규제 ↑	1,363	702	106%
효자동	지축 공공주택지구 인접(그린벨트 등 토지이용 규제 ↑	141	80	131%
관산동	비도시적 특성 토지이용 규제↑(자연녹지, 계획관리지역 등)	1,178	488	71%
화정2동	노후주택 원도심 + 비도시적 토지이용 지역 혼재	303	186	159%
행주동	능곡 재정비촉진지구 인접 + 토지이용 규제↑(자연녹지, 개발제한구역)	860	407	90%
행신3동	노후 주거지역	1,489	402	37%
화전동	창릉신도시, 향동지구 인접 + 개발제한구역 등 규제	746	601	414%
중산동	식사 도시개발사업 구역, 풍동 지구, 일산 재정비촉진지구, 탄현 공공주택지구 인접 + 계획관리, 자연녹지 등	1,044	485	87%
마두2동	수급 가구 수는 적음, 일산신도시 내 아파트 단지	130	69	113%
장항2동	호수공원 위편의 신도시(오피스텔 등 밀집), 장항지구 인접(위편)	376	227	152%
고봉동	일산신도시 위편, 파주운정신도시, 덕이지구, 일산 재정비촉진지구 등 + 보전관리, 농림지역 등 저개발 지역 비율 높음	557	294	112%
주엽2동	일산신도시 내 아파트 단지 (영구임대주택)	1,035	147	17%
백석2동	신도시 내 저층 주거단지 + 아파트 업무 등 혼재	1,113	178	19%
능곡동	대곡역세권 도시개발구역, 자연녹지 등 토지이용 제약 + 능곡 재정비촉진지구 인접	307	56	22%

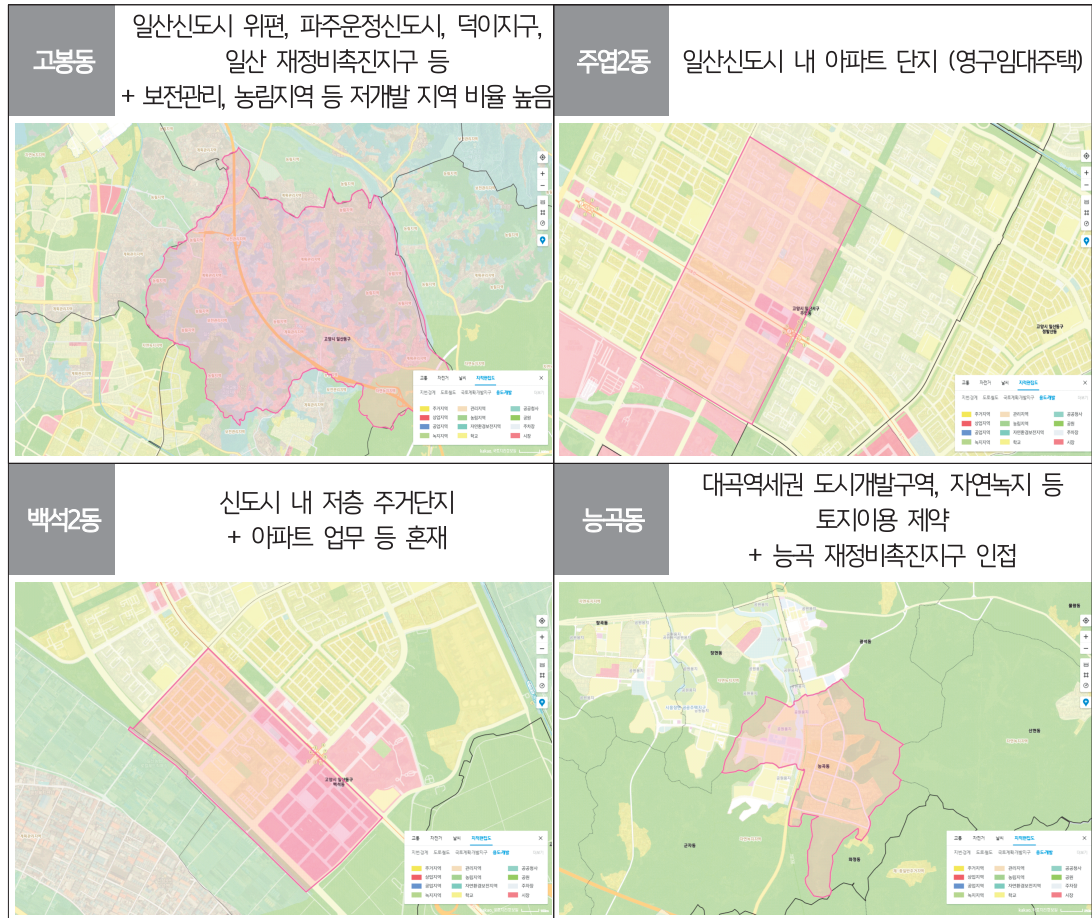
[그림-9] 취약계층 집중지역 주변 토지이용 (1)



[그림-9] 취약계층 집중지역 주변 토지이용 (2)



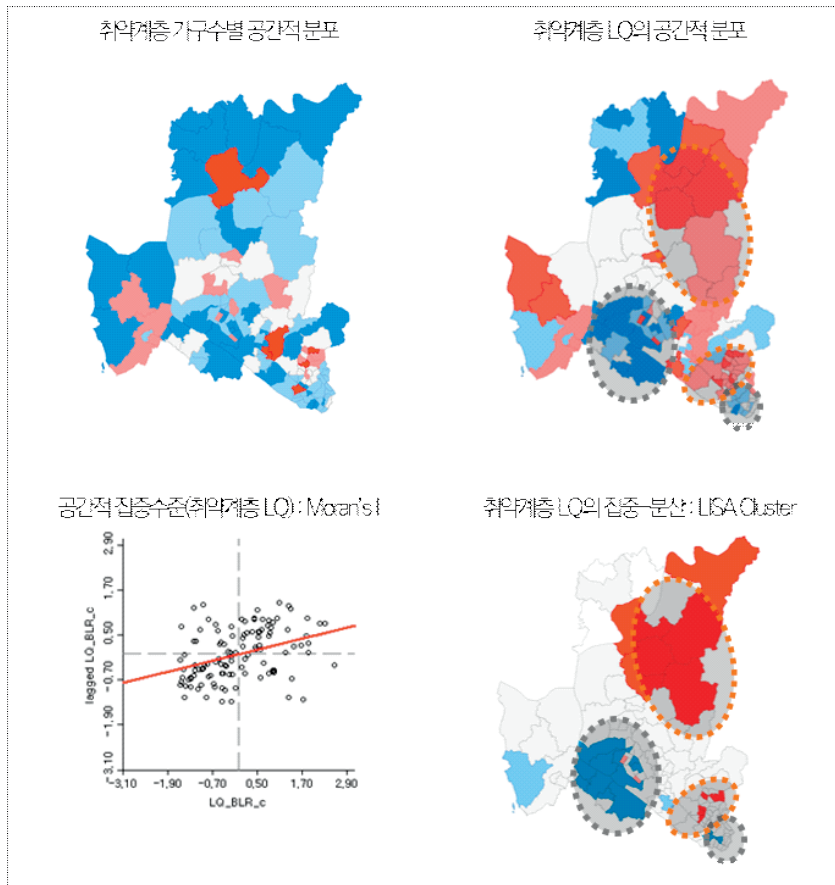
[그림-9] 취약계층 집중지역 주변 토지이용 (3)



(3) 취약계층의 공간적 분포

2020년도 국민기초생활 수급 가구 자료를 통해 취약계층의 밀집 지역을 살펴본 결과, 취약계층은 주로 서울시 은평구, 고양시 내 일부 지역(은평구 인접), 및 파주시에 밀집하고 있는 것을 확인할 수 있다. 그리고 서울시 마포구 서교동 주변과 김포시, 고양시 내 일부 지역(마포구 인접)에서는 상대적으로 취약계층의 밀집도가 낮은 지역으로 나타났다.

[그림-10] 취약계층의 공간적 분포



[표-14] 2020년 취약계층 집중 상·하위 지역

순위	LQ지수 상위 지역		LQ지수 하위 지역		hot spot	cold spot
1	고양시 주교동	2.358	고양시 일산3동	0.230	은평구 불광1동	마포구 대흥동
2	은평구 갈현1동	2.230	김포시 고촌읍	0.235	은평구 갈현2동	마포구 서교동
3	은평구 불광2동	2.152	김포시 운양동	0.246	은평구 신사1동	마포구 연남동
4	은평구 수색동	2.004	고양시 식사동	0.256	은평구 신사2동	고양시 정발산동
5	파주시 금촌1동	1.994	고양시 장항1동	0.264	은평구 증산동	고양시 마두1동
6	파주시 파주읍	1.988	고양시 주엽1동	0.277	파주시 문산읍	고양시 장항1동
7	은평구 응암3동	1.966	김포시 장기본동	0.287	파주시 파주읍	고양시 일산1동
8	고양시 백석2동	1.921	김포시 송포동	0.298	파주시 법원읍	고양시 대화동
9	은평구 구산동	1.892	김포시 풍무동	0.302	파주시 월릉면	고양시 송포동
10	파주시 통진읍	1.800	마포구 서강동	0.345	파주시 광탄면	고양시 송산동
11	고양시 행주동	1.773	고양시 송산동	0.379	파주시 파평면	김포시 고촌읍
12	파주시 파평면	1.752	고양시 마두1동	0.380	파주시 적성면	김포시 사우동
13	파주시 법원읍	1.731	마포구 서교동	0.385		김포시 장기동
14	고양시 주엽2동	1.727	고양시 창릉동	0.413		김포시 운양동
15	파주시 문산읍	1.711	고양시 백석1동	0.416		김포시 김포본동

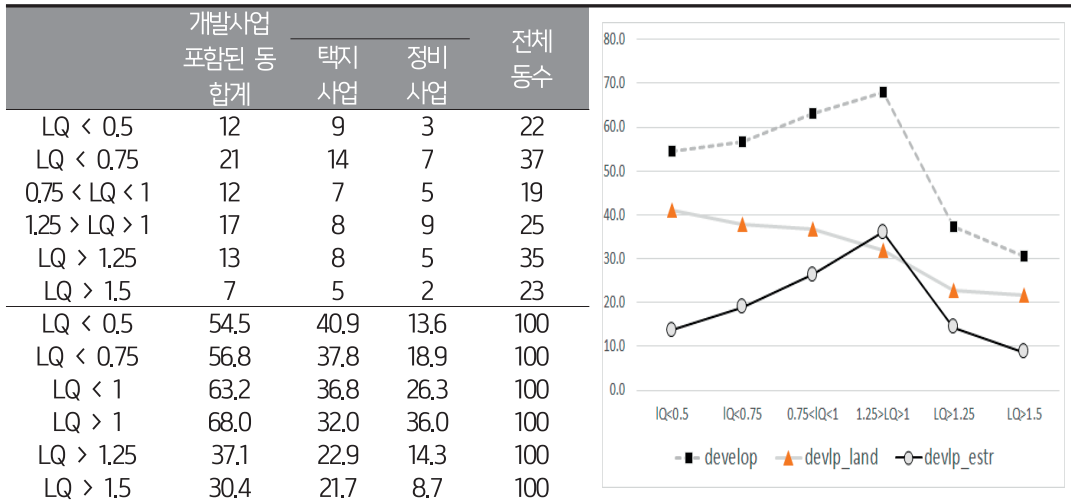
다음의 [표-12]는 집중 정도별로 개발사업이 이루어지고 있는 동의 비율을 나타낸 것이다. 집중 수준(LQ)이 높은 지역은 대체로 택지개발 사업을 경험한 비율이 낮게 나타난다. 집중 수준(LQ)이 높을수록 개발사업 경험이 없는 지역 비율이 높다는 것은, 택지개발이 취약계층의 집중 수준을 낮추는 요인으로 작용하는 것이라고 볼 수 있다.

정비사업(재정비촉진법, 재개발, 재건축)은 LQ지수가 일정 수준까지 높아질수록 정비사업이 시행된 지역 비율이 높게 나타났다. LQ지수가 낮은 지역에서 정비사업 경험이 낮은 지역의 집중도는 낮고, 정비사업 경험이 있는 지역 비율이 높을수록 LQ지수가 높아진다. 다만, 대략 LQ지수가 1을 넘어선 지역에서는 정비사업의 경험이 없는 지역의 비율이 높을수록 LQ지수가 높아지는 역 U자형의 형태를 보인다. 일정 수준을 넘어서면 사회

적 약자 밀집 수준과 개발 경험은 부(-)의 관계로 개발 경험이 적을수록 사회적 약자의 밀집 수준이 높다.

정비사업은 노후한 주택이나 기반 시설이 노후하고 부족한 지역에서 이루어진다. 따라서, 기반 시설이나 노후한 주택 비율이 낮은 지역에서는 정비사업이 이루어지지 않았을 확률이 더 높다. 또한 정비사업이 추진되고 있지는 않지만, 정비사업을 추진할 수 있을 정도로 노후하고 낙후한 지역일 수 있다. LQ지수가 상위를 기록한 지역의 경우, 대체로 주거지역으로 매력적이고 주거비용이 높은 지역으로 취약계층의 입지를 제약하는 지역일 수 있다.

[표-15] 집중 수준(LQ지수)과 개발사업이 이루어지고 있는 동의 비율



사회적 약자의 집중 수준에 따라 정비사업은 다른 결과를 나타낼 수 있을 것으로 예상된다. 현재 정비 사업지에서 공급되는 공공임대주택 정책, 일정 부분 주거분리를 약화하는 요인으로 작용하고 있는 것으로 판단된다.

사회적 약자의 집중도가 높은 지역은 정비사업이 이루어지지 않은 지역으로 나타났으며, 주거 취약계층이 집중된 지역에서의 개발사업은 취약계층을 분리, 분산하게 하는 것으로 유추해볼 수 있다. 즉, 개발사업으로 인한 젠트리피케이션의 우려가 제기되는 대

목이다.

그러나, 일정 수준의 주거 취약계층이 혼재된 지역에서의 정비사업은 사회적 약자의 주거밀도가 높은 것으로 분석되었다. 즉, 어느 정도의 집중 수준에서 개발사업의 영향을 적게 받고 주거 취약계층의 주거 내몰림 현상을 최소화할 수 있는 수준이 존재할 수 있으며, 개발사업의 유형별로도 영향이 최소화될 수 있음을 유추해볼 수 있다. 다시 말해, 공급자 측면에서 얼마만큼 재정착을 위한 주거를 공급할 수 있는지, 그리고 그 과정에서 얼마만큼 주거약자를 위한 정책적 고려가 되는지, 개발사업 이후 해당 지역에 얼마나 지속해서 거주할 수 있는 여건이 조성되는지 확인해 볼 필요가 있다.

(4) 1인 가구의 공간적 분포 특성

청년기본법에 따른 연령 기준은 19-34세, 국토부의 주거정책은 39세까지로 정하고 있다. 이에 부분적으로 34세와 39세로 구분하여 분석하며, 주거정책에서 대상층이 39세까지로 하고 있다는 점에서 39세를 기준으로 분석한다. 이외 노인가구는 65세를 기준으로 하고 있어 본 연구에서도 65세를 기준으로 활용하였다. 주요 계층별 공간적 집중 수준(Moran's I)은 다음 표와 같다.

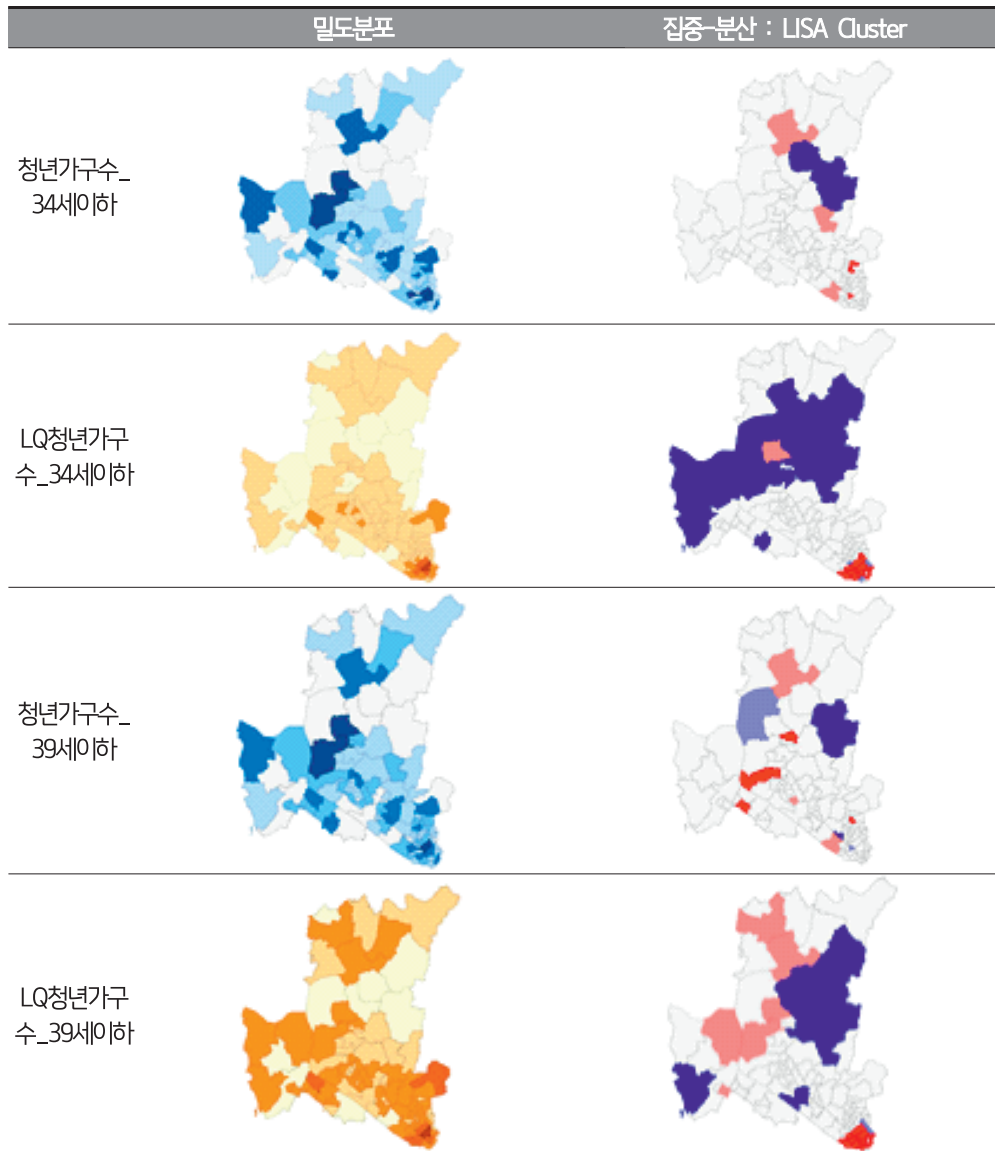
[표-16] 주요 계층별 집중 수준(Moran's I) 비교

구분	기초생활수급 가구	1인 가구		
		청년	노인	1인 가구 전체
고양시	0.246	0.326	0.140	0.116

전체 1인 가구에 비해 기초생활수급가구의 분포가 상대적으로 밀집해 있지만, 1인 가구의 특성별로 살펴보면, 청년 1인가구의 집중수준이 상대적으로 더 높게 나타났다. 취약계층은 은평구와 은평구에 인접한 고양시 일부지역과 파주시 외곽에서 상대적으로 높은 밀도로 집중하여 거주하는 것으로 나타났다. 청년 1인가구는 서울 마포와 서대문을 중심으로 집중해 있는 반면, 경기도의 청년 1인가구는 서울과 인접한 고양시 일부지역과 파주, 김포 일부지역에 집중하고 있다. 반면 노인 1인가구는 은평구와 인접한 고양시 그

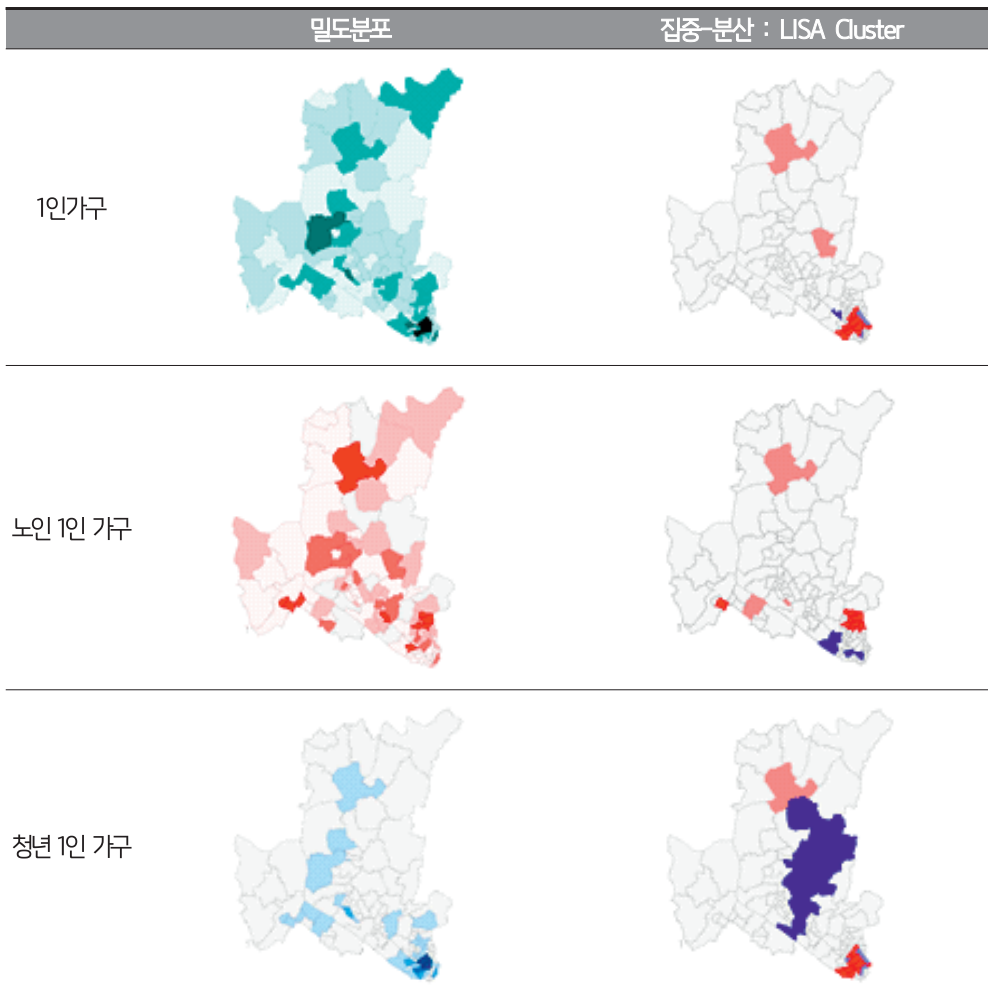
리고 파주의 일부지역에서 집중하여 분포하는 것으로 나타났다.

[그림-11] 청년 가구의 분포



1인 가구의 공간적 분포를 살펴보면 다음 그림과 같다. 전체 1인 가구와 청년 1인 가구 그리고 노인 1인 가구의 공간적 집중 수준을 가늠할 수 있는 Moran's I값을 비교해보면, 전체 1인 가구의 공간적 집중 수준은 높지 않은 것으로 나타나고 있다. 그리고 노인 1인 가구에 비해 청년 1인 가구의 공간적 집중 수준이 높은 것으로 분석되었다. 1인 가구 중에서 노인가구에 비해 청년층 거주지의 집중 수준이 더 높음을 알 수 있다.

[그림-12] 1인 가구의 분포



2. 주요 계층 거주지 특성과 접근성

1) 주요 계층별 밀집 지역 특성 및 주요시설 접근성

(1) 취약계층(기초생활 수급 가구)

취약계층 집중 수준별 주요 요인 간 통계적으로 유의한 차이가 있는 요인은 공시지가, 주택 유형, 개발사업 여부와 택지개발사업 여부로 나타났다. 취약계층 비율이 높은 지역은 그렇지 않은 지역에 비해 공시지가 수준이 낮고, 아파트 거주 가구 비율이 낮으며, 다세대 연립비율이 높은 지역이다. 개발사업이 이루어진 지역에 비해 그렇지 않은 지역에서 취약계층 거주 비율이 높은 지역이 더 많은 것으로 나타났다.

[표-17] 취약계층(기초생활 수급 가구) 밀집 지역 특성

구 분		N	평균	최솟값	최댓값	t	p
인구밀도	.00	61	157	0	465	-.305	.761
	1.00	54	149	1	478		
공시가격(원/㎡)	.00	61	2,394,903	24,454	9,377,642	-2.455	.016
	1.00	54	1,518,634	53,503	4,496,969		
용 도 지 역	주거지역(%)	.00	60	69	5	-.481	.631
		1.00	54	66	-		
	상업지역(%)	.00	60	6	-	-1.773	.079
		1.00	54	4	-		
	전체(%)	.00	60	75.84	12	-.338	.736
		1.00	54	74.01	13		
주 택 유 형	아파트(%)	.00	62	70	-	-3.681	.000
		1.00	54	49	-		
	연립다세대(%)	.00	62	18	-	3.203	.002
		1.00	54	31	-		
	비주택 등(%)	.00	62	16	-	-.918	.361
		1.00	54	11	1		
사업체(개)	.00	61	1,808	23	9,736	-1.157	.250
	1.00	53	1,551	339	3,896		
천 명당 종사자(명)	.00	61	499	45	3,456	-1.575	.118
	1.00	53	357	91	1,970		
주택공급 (5년간, 호)	.00	62	1,599	-675	14,665	-1.036	.302
	1.00	54	1,101	-2,499	11,454		

주요 시설에 대한 접근성의 차이를 살펴보면, 쇼핑 시설의 접근성은 유의수준 5% 이내에서 정류장은 10% 이내에서 유의한 차이가 있으며, 취약계층이 밀집한 지역의 정류장 접근성이 상대적으로 높게 나타났다.

통계적 유의성은 낮지만, 지하철역에 대한 접근성을 비롯해 문화시설, 쇼핑, 의료, 공공, 교육시설 등 전반적으로 낮은 것으로 나타났다.

[표-18] 취약계층 밀집 지역의 주요시설에 대한 접근성

구 분		N	평균	최소	최대	t	p
정류장	낮음	62	52.29	9	193	1.728	.087
	취약계층 집중	54	67.24	10	237		
지하철	낮음	62	.52	0	1	-.766	.445
	취약계층 집중	54	.44	0	1		
문화시설	낮음	62	29.95	1	114	-.650	.517
	취약계층 집중	54	27.63	2	68		
쇼핑 시설	낮음	62	461.19	8	3064	-2.511	.013
	취약계층 집중	54	303.69	25	778		
의료시설	낮음	62	1.69	0	8	-.249	.804
	취약계층 집중	54	1.61	0	9		
공공시설	낮음	62	10.21	1	27	-.617	.539
	취약계층 집중	54	9.63	1	24		
교육	낮음	62	140.79	0	2498	-1.046	.298
	취약계층 집중	54	93.04	0	542		

(2) 청년 1인 가구

청년 1인 가구의 집중 수준별 주요 주거지 특성 요인 간 차이를 분석한 결과를 살펴보면 다음 표와 같다. 유의수준 5% 이내에서 통계적으로 유의한 차이가 있는 특성 요인은 인구밀도, 공시가격, 도시지역 비율, 아파트, 연립다세대, 비주택 비율, 사업체 천 명당 종사자로 나타났다.

청년 1인 가구가 밀집한 지역은 인구밀도와 공시가격이 높은 지역으로, 용도지역상 도시지역 비율이 높은 지역, 아파트보다는 연립다세대, 비주택 거주 비율이 높은 지역임. 또한 사업체나 인구당 종사자가 많은 지역으로 나타났다.

[표-19] 청년 1인 가구 밀집 지역 특성

구 분		N	평균	최댓값	t	p
인구밀도	낮음	78	135.48	464.58	2.176	.032
	청년집중	37	190.96	477.71		
공시가격(원/㎡)	낮음	78	1,311,440.72	7,172,945.26	6.170	.000
	청년집중	37	3,400,078.77	9,377,642.32		
용도지역	주거지역(%)	낮음	77	63.50	1.792	.076
		청년집중	37	74.76		
	상업지역(%)	낮음	77	4.38	1.226	.223
		청년집중	37	6.52		
	전체(%)	낮음	77	70.99	2.178	.031
		청년집중	37	83.26		
주택유형	아파트(%)	낮음	78	64.37	-2.170	.032
		청년집중	38	50.69		
	연립다세대(%)	낮음	78	19.71	2.763	.007
		청년집중	38	31.86		
	비주택 등(%)	낮음	78	8.06	2.797	.006
		청년집중	38	25.73		
사업체(개)	낮음	78	1,522.53	4,251.00	2.240	.027
	청년집중	36	2,048.19	9,736.00		
천 명당 종사자(명)	낮음	78	369.20	3,456.20	2.100	.038
	청년집중	36	570.60	2,210.19		
주택공급 (5년간, 호)	낮음	78	1,310.95	10,031.00	.336	.738
	청년집중	38	1,483.13	14,665.00		

접근성의 측면에서는 지하철보다는 정류장이 통계적으로 유의한 차이를 보이고 있으며, 청년 1인 가구가 집중한 지역은 그렇지 않은 지역에 비해 정류장 접근성이 낮은 것으로 나타났다. 쇼핑 시설은 청년 1인 가구가 집중한 지역에서 더 높은 비율을 보인다.

통계적으로 유의하지 않지만, 문화시설과 교육시설이 높은 지역에서 청년 1인 가구의 집중도가 높은 지역 비율이 더 높게 나타났다. 반면, 청년 1인 가구가 집중한 지역은 공공시설과 의료시설 비율이 더 낮은 것으로 나타났다.

[표-20] 청년 1인 가구 밀집 지역의 접근성

구 분		N	평균	최댓값	t	p
정류장	낮음	78	65.59	237.00	-2.118	.036
	청년집중	38	46.24	195.00		
지하철	낮음	78	0.45	1.00	1.047	.297
	청년집중	38	0.55	1.00		
문화시설	낮음	78	27.36	79.00	1.222	.224
	청년집중	38	31.97	114.00		
쇼핑 시설	낮음	78	304.35	778.00	3.972	.000
	청년집중	38	559.32	3,064.00		
의료시설	낮음	78	1.68	9.00	-.211	.834
	청년집중	38	1.61	7.00		
공공시설	낮음	78	10.29	27.00	-1.089	.279
	청년집중	38	9.21	20.00		
교육	낮음	78	91.79	382.00	1.697	.092
	청년집중	38	173.50	2,498.00		

(3) 노인 1인 가구

노인 1인 가구가 집중한 지역과 그렇지 않은 지역 간의 통계적으로 유의한 차이를 보이는 특성 요인은 상업지역 비율, 아파트와 연립다세대 비율, 사업체, 주택공급 특성 요인으로 분석되었다.

상업지역 비율과 아파트 비중이 작고, 연립다세대 주택 비율이 높은 지역으로, 사업체 수가 낮고 주택공급이 상대적으로 적은 지역으로 나타났다.

통계적 유의성은 낮지만, 노인 1인 가구가 집중한 지역은 인구밀도가 높고, 공시가격이 낮으며, 주거지역 비율은 높으며, 비주택 비율과 천 명당 종사자가 낮은 지역으로 분석되었다.

[표-21] 노인 1인 가구 밀집 지역의 특성

구 분		N	평균	최솟값	최댓값	t	p
인구밀도	낮음	47	140.70	11.97	464.58	.867	.388
	노인집중	68	162.06	0.14	477.71		
공시가격(원/㎡)	낮음	47	2,222,370.63	134,500.34	9,377,642.32	-1.092	.277
	노인집중	68	1,818,292.22	24,453.95	6,489,382.13		
용도지역	주거지역(%)	낮음	47	63.79	11.35	.949	.344
		노인집중	67	69.52	-		
	상업지역(%)	낮음	47	7.06	-	-2.059	.042
		노인집중	67	3.68	-		
	전체(%)	낮음	47	71.83	18.75	.981	.329
		노인집중	67	77.18	11.59		
주택유형	아파트(%)	낮음	47	73.33	-	-3.914	.000
		노인집중	69	50.73	-		
	연립다세대(%)	낮음	47	17.91	-	2.291	.024
		노인집중	69	27.63	-		
	비주택 등(%)	낮음	47	17.00	0.06	-.852	.396
		노인집중	69	11.70	-		
사업체(개)	낮음	46	1,954.13	417.00	9,736.00	-1.994	.049
	노인집중	68	1,508.85	23.00	4,251.00		
천 명당 종사자(명)	낮음	46	486.41	44.86	3,456.20	-.974	.332
	노인집중	68	396.53	91.18	1,970.24		
주택공급(5년간, 호)	낮음	47	2,180.40	-643.00	14,665.00	-2.884	.005
	노인집중	69	813.54	-2,499.00	11,454.00		

노인 1인 가구가 집중한 지역의 주요 시설에 대한 접근성을 살펴보면, 문화시설, 쇼핑 시설, 의료시설, 공공시설이 통계적으로 유의한 차이가 있음을 확인하였다. 노인 1인 가구가 집중한 지역은 문화시설과 쇼핑 시설, 의료시설, 공공시설에 대한 접근성이 상대적으로 낮게 나타났다.

통계적 유의성은 낮지만, 노인 1인 가구가 집중한 지역은 그렇지 않은 지역에 비해 정류장에 대한 접근성은 좋지만, 지하철 접근성은 낮게 나타났다.

[표-22] 노인 1인 가구 밀집 지역의 주요시설에 대한 접근성

구분		N	평균	최솟값	최댓값	t	p
정류장	낮음	47	55.64	16.00	193.00	.683	.496
	노인집중	69	61.71	9.00	237.00		
지하철	낮음	47	0.53	-	1.00	-.870	.386
	노인집중	69	0.45	-	1.00		
문화시설	낮음	47	35.68	4.00	114.00	-3.297	.001
	노인집중	69	24.23	1.00	68.00		
쇼핑 시설	낮음	47	534.43	136.00	3,064.00	-4.021	.000
	노인집중	69	288.04	8.00	778.00		
의료시설	낮음	47	53.04	2.00	202.00	-2.293	.024
	노인집중	69	39.04	-	125.00		
공공시설	낮음	47	11.21	2.00	27.00	-2.287	.024
	노인집중	69	9.07	1.00	24.00		
교육	낮음	47	161.11	7.00	2,498.00	-1.551	.124
	노인집중	69	89.58	-	542.00		

2) 1인 가구(청년, 노인), 취약계층과 개발사업

청년 1인 가구와 노인 1인 가구의 집중지역은 개발사업 특성별로 다소 차이가 있다. 청년 1인 가구의 밀집 수준과 통계적으로 유의한 차이를 보인 특성은 정비사업과 지역 더미로 나타났다. 청년 1인 가구가 밀집한 지역은 밀집하지 않은 지역에 비해 택지개발 사업이 많고, 정비사업 진행 지역은 더 많다. 서울 서북권에 비해 경의권 청년 1인 가구가 밀집한 지역이 더 많음을 알 수 있다.

청년 1인 가구 비율이 낮은 지역의 정비사업 경험 비율은 83%로, 청년층 집중한 지역의 정비사업 경험 비율 65%에 비해 낮게 나타남. 밀집한 지역은 그렇지 않은 지역에 비해 정비사업과 관련이 있는 것으로 나타났다.

[표-23] 1인 가구 밀집 지역과 개발사업 특성 비교

구분		청년 1인 가구				노인 1인 가구			
		LQ < 1	LQ > 1	χ^2	p	LQ < 1	LQ > 1	χ^2	p
개발사업 (택지or정비)	유 = 1	50.00	42.11	.639	0.424	27.66	60.87	12.367	0.000
	없음 = 0	50.00	57.89			72.34	39.13		
택지개발	유 = 1	65.38	73.68	.810	0.368	44.68	84.06	19.956	0.000
	없음 = 0	34.62	26.32			55.32	15.94		
정비사업	유 = 1	83.33	65.79	4.522	0.033	80.85	75.36	.484	0.486
	없음 = 0	16.67	34.21			19.15	24.64		
서울 서북 생활권 여부	서북 = 1	74.36	31.58	19.542	0.000	68.09	55.07	1.978	0.160
	경의 = 0	25.64	68.42			31.91	44.93		

노인 1인 가구 집중지역은 청년 1인 가구 집중지역과 달리 택지개발사업이 통계적으로 유의한 차이를 보였다.

개발사업이 이루어진 지역에서 노인 1인 가구 집중 수준이 높은(LQ>1) 지역 비율이 높게 나타났다. 택지개발사업이 이루어진 지역에서 노인 1인 가구 비율이 높게 나타났다. 정비사업은 통계적으로 유의하지 않지만, 정비사업이 이루어진 지역에 비해 택지

개발사업이 이루어진 지역에서 노인 1인 가구 비율이 높은 지역 비율이 더 높게 나타났다. 노인 1인 가구가 집중된 곳의 개발사업이 이루어진 곳의 비율이 60.87%인 반면, 노인 1인 가구 비율이 낮은 지역에서 개발사업이 이루어진 비율은 27.66%를 기록하였다. 노인 1인 가구의 비중이 낮은 지역에서 개발사업이 이루어지지 않은 지역 비율이 72%를 기록하였다.

청년 1인 가구가 집중한 지역은 서울 서북 생활권보다는 경기 경의권의 비율이 더 높고, 통계적으로도 유의한 차이를 보였다. 청년 1인 가구 집중 수준이 높은 경의권은 정비사업보다는 택지개발사업이 상대적으로 활발하다는 특성을 보인다. 청년 1인 가구의 집중 수준이 낮은 지역 중 서울지역의 비율은 74%, 비서울은 26%인 반면, 청년 1인 가구가 집중한 지역에서 서울 비율은 31% 비서울은 68% 수준으로 나타났다. 노인 1인 가구의 집중 수준이 지역별로 차이가 나는지에 대한 통계적 유의성은 낮으며, 청년 1인 가구와 달리 서울 서북권에 집중 수준이 상대적으로 높은 것으로 분석되었다.

다음으로 취약계층 밀집 수준과 개발사업 간의 차이를 분석한 결과, 취약계층의 집중 수준과 개발사업 지역 특성이 통계적으로 유의한 차이를 보인 것은 택지개발과 같은 신규 개발사업으로 나타났다.

[표-24] 취약계층 밀집 지역의 개발사업 특성

구분		취약계층 (LQ <1)	취약계층 (LQ >1)	χ^2	p
개발사업 (택지or정비)	유 = 1	38.71	57.41	4.047	0.044
	없음 = 0	61.29	42.59		
택지개발	유 = 1	58.06	79.63	6.179	0.013
	없음 = 0	41.94	20.37		
정비사업	유 = 1	80.65	74.07	.717	0.397
	없음 = 0	19.35	25.93		
서울 서북 생활권 여부	서북 = 1	64.52	55.56	.968	0.325
	경의 = 0	35.48	44.44		

신규 개발사업이 이루어진 지역일수록 취약계층 거주 가구 밀도가 높은 지역(LQ >1)이 많은 것으로 나타났다. 정비사업은 통계적으로 유의하지 않지만, 정비사업이 이

루어진 지역의 취약계층 밀도가 낮은 지역($LQ < 1$) 비율이 높게 나타남. 정비사업이 이루어진 지역의 취약계층 밀도가 높은 지역($LQ > 1$) 비율은 택지개발사업에 비해 5%p가량 낮게 나타났다.

제 4 장 결 론

주택은 경제적 재화인 동시에 사회적 공공성을 지닌 공공재의 성격을 지니고 있다. 또한 주택이 가진 중요한 특성 중의 하나는 물리적 위치의 고정성이라는 특성을 가진 재화이다. 주택 가격 급등에 따른 국민의 주거 불안을 완화하기 위해 정부의 정책적 대응은 필수적이다. 하지만, 정부의 정책적 의도와 달리 외부효과가 만연하게 나타나기도 한다. 특정 지역의 주거 문제를 해결하기 위한 정책의 영향이 대상 지역에만 국한하지 않고 주변 지역으로까지 파급되는 경우가 종종 나타나기도 한다. 특히 주택시장에서는 정책의 외부효과가 만연하다는 점에서 세밀하면서도 광역적 영향에 대한 면밀한 분석이 요구된다. 이러한 분석 없이 시행된 정책은 일차적으로 정책 목표를 달성하기 어려우며, 시장에 왜곡을 주어 부정적인 결과를 초래할 가능성도 크다.

강남이나 일부 서울지역의 주택시장 불안을 해결하기 위한 정책이 수도권 또는 전국적인 영향을 줄 수 있는 정책을 시행한다면, 그 영향은 의도치 않은 외부효과를 유발할 수 있다. 또한 문제의 근본적인 원인에 대한 진단과 해결책을 모색하지 않고서는 정부가 의도한 정책적 효과를 기대하기 어려울 수 있을 것이다. 예를 들어, 서울의 주택문제를 해결하기 위한 주택정책의 결과로 유사한 생활권을 형성하고 있는 고양, 파주, 김포 등 인접한 경기도 주택시장에 영향을 주게 된다.

이에 이 연구에서는 고양시를 포함한 서울 서북권과 경기 경의권을 포함하여 주거 문제에 대한 접근을 시도하였다. 특히 주거 취약계층으로 기초생활 수급 가구와 1인 가구의 주거분리, 주거입지 특성을 살펴보고 시사점을 모색하고자 하였다. 특히 개발사업의 영향에 대한 분석을 실시하여, 개발사업으로 인한 주거 분화의 특성을 살펴보았다. 연구의 공간적 범위는 고양시가 포함된 경기 경의권과 서울의 서북권을 공간적 범위로 하였다. 분석 결과를 요약하고 시사점을 제시하면 다음과 같다.

첫째, 취약계층이 집중된 지역은 주택 가격수준이 낮고 연립다세대, 단독주택 등 비아파트 주택 비율이 높은 지역의 특성을 보였다. 이는 취약계층의 경제적 여건을 감안할 때 취약계층이 거주할 만한 주택이 많은 지역에 집중하고 있음을 유추해볼 수 있다. 개발사업의 유무가 취약계층의 집중 수준에도 영향을 주고 있는데, 택지개발사업과 같이 신규 개발사업이 이루어진 지역일수록 취약계층의 집중 수준이 높은 것으로 나타났다. 통계적으로 유의성은 낮지만, 정비사업이 이루어진 지역은 취약계층의 집중 수준이 낮은

지역의 비율이 더 높게 나타났다. 정비사업은 취약계층의 집중보다는 분산에 영향을 줄 가능성이 존재하고 있음을 유추해볼 수 있다.

취약계층의 주요시설에 대한 접근성을 보면, 취약계층 밀집 지역이 버스정류장을 제외하고는 지하철 접근성, 문화시설, 쇼핑 시설, 의료시설, 공공시설, 교육시설에 대한 접근성은 상대적으로 낮게 나타났다. 통계적으로 유의한 차이를 보인 것은 쇼핑 시설이지만, 취약계층 밀집 지역이 주요시설에 대한 접근성이 낮은 특성을 보였다.

위의 결과를 토대로, 현재 정비사업에서 취약계층을 위한 주택공급 수준이 낮은 것은 아닌지, 택지개발사업에서 취약계층을 위한 특별공급 등 정책적 효과가 어느 정도 있는 것인지, 취약계층이 집중하는 것은 지역에 대한 낙인 효과를 가져올 수 있는 것은 아닌지, 취약계층을 위한 임대주택 공급 등 주거정책에서 소셜믹스를 어느 정도 수준에서 어떻게 할 것인가에 대한 고민이 필요하다고 판단된다.

둘째, 1인 가구 중에서 청년 1인 가구와 노인 1인 가구가 집중하는 지역의 특성을 분석한 결과는 다음과 같다.

청년 1인 가구는 노인 1인 가구에 비해 공간적 집중도가 높게 나타났다. 노인 1인 가구는 집중보다는 분산되어 분포하는 것으로 판단된다. 청년 1인 가구가 집중한 지역은 인구밀도, 도시지역, 주택 가격이 높은 지역, 연립다세대 등 비아파트 비율이 높은 지역, 사업체나 종사자가 밀집한 지역에서 청년층이 집중하고 있는 것으로 나타났다.

주요시설에 대한 접근성 측면을 살펴보면, 청년 1인 가구가 밀집한 지역은 청년 1인 가구가 밀집하지 않은 지역에 비해 통계적으로는 쇼핑 시설이 유의한 차이를 보였으며, 통계적으로 유의하지 않지만, 지하철역, 문화시설, 쇼핑 시설, 교육시설 등의 접근성이 상대적으로 우수한 것으로 나타났다.

청년 1인 가구 밀집 지역은 공시지가가 높고, 상업지역 비율이 높을 확률이 높고, 아파트보다는 연립이나 다세대와 같은 비아파트가 많은 지역으로 택지개발이 이루어진 지역일 확률이 높게 나타났다. 최근 서울 인근에 대규모 택지개발, 공공주택 건설이 이루어지면서 청년 1인 가구를 위한 주택공급이 활발하게 이루어진 것을 반영하는 것으로 판단된다. 신규 택지개발이 이루어지는 지역에서 상업지역 내 오피스텔 건축이 활발하게 이루어졌다는 점도 이를 반영한 것으로 판단된다.

이와 달리, 노인 1인 가구가 집중한 지역은 그렇지 않은 지역에 비해 상업지역의 비율이 낮고, 아파트보다는 연립다세대의 비중이 높은 지역, 사업체나 종사자가 많지 않은 지역의 특성을 보였다. 비록 통계적 유의성은 낮지만, 주택 가격수준이 낮은 지역에서 노인 1인 가구의 집중 수준이 높은 것으로 분석되었다.

접근성의 측면에서 보면, 노인 1인 가구가 집중한 지역은 그렇지 않은 지역에 비해 문화시설, 쇼핑 시설, 의료시설, 공공시설에 대한 접근성이 낮게 나타났다. 통계적 유의성은 낮지만, 버스정류장에 대한 접근성은 상대적으로 높고, 지하철이나 교육시설에 대한 접근성은 상대적으로 낮게 나타났다.

노인 1인 가구는 특정한 지역에 집중하여 거주하기 보다는 공간적으로 분산되어 거주하는 것으로 나타났다. 특히 노인 1인 가구가 밀집한 지역에서 문화시설 이외에도 의료시설이나 공공시설에 대한 접근성이 상대적으로 낮다는 점에 주목할 필요가 있다. 노인 1인 가구가 집중한 지역의 의료시설, 관공서 등 공공시설과 같은 주요시설에 대한 접근성이 낮다는 점에서 비대면 노인복지 서비스 혹은 찾아가는 노인복지 서비스의 확대에 대한 지원이 필요할 것으로 판단된다.

참고문헌

학술지

- 김 걸(2017). “서울시 빈곤층의 공간분포패턴 변화분석”, 한국도시지리학회지 20(1), 61-71.
- 류연택(2013). “도시 주택 및 거주지 분리에 관한 이론적 고찰”, 한국도시지리학회지 16(3), 195-211.
- 박영규, 김인(1984). “주택의 소유관계와 거주지 공간 분화 현상: 서울을 사례로”, 사회과학과정책연구 6(2), 117-151.
- 박윤희(2011). “빈곤층과 외국인 주민 주거지 분리에 대한 연구: 서울시 사례연구”. 서울도시연구 12(4), 103-122.
- 박윤희(2013). “빈곤층 거주지의 공간적 집중에 대한 연구”, 도시행정학보 26(4), 489-510.
- 박윤희, 임현철(2014). “외국인 주민의 거주지 분리에 대한 공간적 패턴 탐색적 공간자료 분석의 활용을 중심으로”, 한국행정학회 학술발표논문집.
- 박윤희, 임현철(2016). “우리나라 빈곤층 거주지 분리의 공간적 패턴과 변화: 탐색적 공간자료 분석의 활용을 중심으로”, 한국정책학회 추계학술발표논문집.
- 배순석, 전성제(2006). “서울시 저소득계층 주거의 입지 현황과 공간적 분리 패턴에 관한 연구”, 국토연구 51, 191-206.
- 봉인식(2015). 「수도권 주거지 분리에 관한 기초 연구」. 경기연구원.
- 봉인식, 최혜진(2016). “집중지표 기법을 활용한 수도권 주거지 분리에 대한 실증적 접근”, 지역연구 32(3), 17-27.
- 손승호(2016). “서울시 외국인 이주자의 인구구성 변화와 주거 공간의 재편”, 한국도시지리학회지 19(1), 57-70.
- 오지예, 이영호, 정예원, 홍성연(2019). “가구통행실태조사 자료를 활용한 소득 계층별 공간적 분리 탐색”, 교통연구 26(1), 17-29.
- 윤인진(1998). “서울시의 사회 계층별 주거지 분화 형태와 사회적 함의”, 서울학연구 10, 229-270.
- 이상일(2007). “주거지 분화에 대한 공간통계학적 접근(I): 공간 분리성 측도의 개발”, 대한지리학회지 42(4), 616-631.
- 이상일(2008). “주거지 분화에 대한 공간통계학적 접근(II): 국지적 공간 분리성 측도를 이용한 탐색적 공간데이터 분석”, 대한지리학회지 43(1), 134-153.
- 이성호(2019). 「수원시 주거 분화 특성 연구(SRI-2019-16)」. 수원시정연구원.
- 이성호(2021). “우리나라 주요 도시의 사회집단별 거주지 분리 특성과 변화 양상”, 한국도시지리학회지 24(1), 61-76.
- 이영아(2015). “한국의 빈곤층 밀집 지역 분포 및 형성과정 고찰”, 한국도시지리학회지 18(1), 45-56.
- 정수열(2008). “인종-민족별 주거지 분화 이론에 대한 고찰과 평가: 미국 시카고 아시아인을 사례로”, 대한지리학회지 43(4), 511-525.
- 정수열(2009). “도시 내 소수민족의 거주지 분화에 대한 연구”, 대한지리학회 학술대회논문집.

- 정수열(2015). “사회경제적 양극화와 도시 내 계층별 거주지 분리”, 한국경제지리학회지 18(1), 1-16.
- 정수열, 이정현(2016). “교육수준별 거주지 분리와 근린주거환경 격차: 서울시를 사례로”, 한국경제지리학회지 19(4), 729-742.
- 최병두(2012). “2000년대 한국 사회지리학의 경향과 논제들”, 대한지리학회지 47(5), 735-754.
- 최은영(2003). “주거지 분리 연구의 비공간적 전통을 넘어: 공간지수를 중심으로”, 지리교육논집 47, 23-35.
- 최은영(2004). “서울의 학력집단별 거주지 분리와 아파트 가격의 차별화”, 한국지역지리학회지 10(3), 592-605.
- 하성규, 마강래, 안아람(2011). “서울시 외국인 주거지의 공간적 분리패턴에 관한 연구”, 서울도시연구 12(3), 91-105.
- 황종아, 구자훈(2019). “서울시 취약계층 밀집지역 분포와 주거지 특성 분석: 민간임대주택 거주 기초생활수급자를 중심으로”, 국토연구 102, 99-116.
- 홍성연, 김예린, 최진무(2017). “공간적 관점과 구조적 관점에서의 거주지 분리 측정”, 국토지리학회지 51(3), 271-280.
- Hoover, E., & Vernon, R.(1959). 『Anatomy of a Metropolis: the changing distribution of people and jobs within the New York metropolitan region.』. Garden City(NJ: Doubleday) publication.

2. 보고서 및 도서

경기도 경기도종합계획(2012-2020)

김리영(2019). 「고양시 인구이동의 공간적 특성 연구(19-09)」. 고양시정연구원.

김리영(2020). 「주택정책 변화와 고양시 주거정책 방향 연구(I)」, 고양시정연구원.

김리영, 허창호(2020). 「공공개발사업 계획이익의 합리적 공유 방향 연구(현안20-05)」, 고양시정연구원.

하성규(2015). 「주택정책론」(전정증보판 4판). 박영사.

Abstract

A Study on the Characteristics of Residential Differentiation of Goyang City

Kim, Lee-Young¹¹⁾ Choi, Yeongdon¹²⁾

Goyang City's growth into a "special cities" with a population of more than 1 million contributes greatly to residential development, including new town. However, it was insufficient to determine how residential development have contributed to the lives of Goyang citizens and how they have affected the housing problem of the vulnerable. In addition, living areas are gradually becoming wider, and population movement between adjacent areas is increasing. Considering these points, it is necessary to examine the housing problems of Goyang, including areas adjacent to Goyang City. Therefore, this study attempted to examine the impact of the development project in terms of housing for the vulnerable and seek implications. In particular, the characteristics of residential differentiation were examined, including Gyeonggi-do, which includes Goyang City, and living areas in Seoul. Summarizing the research results, it was analyzed that vulnerable groups were concentrated in the outskirts of Seoul and Goyang City adjacent to Seoul. In particular, there was a tendency to focus on the surrounding areas where development projects were carried out, areas with strong land use regulations, areas with a high proportion of non-apartments such as multi-family houses, and areas with relatively low housing prices. In addition, access to medical institutions, government offices, and convenience facilities was also low. This result suggests that policy considerations are needed to increase the housing stability and accessibility of the vulnerable to convenience

¹¹⁾ Senior Researcher, Goyang Research Institute, Korea

¹²⁾ Research Associate, Goyang Research Institute, Korea

facilities. Since this study has limitations in not considering the detailed types and characteristics of development projects, follow-up studies are needed to examine the types and characteristics effective for housing separation and housing stability of vulnerable groups by characteristics of future development projects.