

서울시 거주 가구의 주거입지 변화 패턴

The Patterns of Residential Changes among Households in the City of Seoul

윤 복 자 *
Yoon, Bok Cha
진 미 윤 **
Jin, Mee Youn

Abstract

The purpose of this study is to analyze phenomenon of the residential movement and important factors in the city of Seoul. First, The patterns of residential location during 1975-1994 in terms of macro aspects are to be investigated. Second, Residential patterns among households based on the literature survey data in terms of micro aspects are to be indentified. Methodology applied to the study is regression analysis using 1975-1994 statistical data and content analysis based on the literature survey.

The results of this study are as follows :

- 1) The factors of residential movement in the city of Seoul are explained by the changes of the economic structure, residential environment, individual characteristics, and housing policy. That is, the development of transportation systems, the number of homeownership scheme holders, crime rates, increase of residential areas effect on the decrease of the population in the city center of Seoul.
- 2) According to the income groups and resident characteristics, Residential location patterns are different in residential location choice and the scope of spatial migration.

* 정회원. 연세대학교 주거환경학과 교수.

** 정회원. 연세대학교 주거환경학과 박사과정.

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

현대 도시공간구조의 변화는 도시확산(decentralization)과 다핵화(polycentricity)의 과정으로 설명될 수 있다(전명진, 1995). 일부 구미지역에서는 1930년대 교외화 과정을 거쳐 1970년대 이후는 도시에서 농촌으로의 인구 이동이 일어나는 역도시화(counterurbanization)현상을 경험하고 있다(Clark, 1989). 또한 1980년대 이후는 도심지 재개발과 도심 주거기능 활성화의 필요성이 대두되면서 젠트리피케이션¹⁾ 현상이 거론되기 시작하였다.

도시가 외형적 성장을 거듭하면서 거치는 단계는 나라마다 약간씩의 차이를 보이지만 미국의 선행연구를 종합하여 보면 대체로 도시화 단계, 인구의 교외화 단계, 직장의 교외화 단계, 교외화 이후의 단계 등 네 과정으로 구분할 수 있다. 이러한 도시성장패턴 단계이론의 주요 관점은 도시 중심부와 도시주변부의 관계, 자가용 소유 증대 추세와 교통망, 그리고 가구소득의 증대에 따른 주거지 입지패턴 및 기존 직장의 재입지 경향에 초점이 맞추어져 있다(하성규·김재익, 1992).

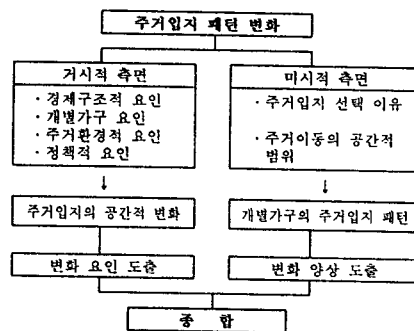
서울과 같은 다핵심 도시구조를 갖는 도시의 경우 1970년대 이후 인구의 집중도 완화로 도시화 이후 단계, 즉 교외화 단계와 교외화 이후 단계가 향후 도시 주거입지 패턴 연구에서 중요한 논제로 등장할 것으로 보인다. 게다가 1990년 들어 도심 재개발과 주상복합건물 활성화로 교외 거주자의 도심으로의 재이주 패턴이 일부에서 나타나고 있다(한영주, 1991; 이 정원, 1995). 도심직장인들은 출퇴근시의 교통체증으로 인한 시간가치와 스트레스를 피하고자 도심 주변의 주거지로 역이주하는 경향이 있다.

이러한 주거 입지 패턴의 변화 경향은 핵가족화, 독신가구 및 노인인구 증가, 맞벌이 가구 증가 등과 같은 가족구성의 변화와 취

업형태의 다양화, 사회구조 변화로 더욱 다양하게 나타날 것으로 보인다. 또한 가구의 소득, 출퇴근거리, 주택규모, 주거환경가치 등에 대한 주거선호 정도와 주택수요의 탄력성에 따라 주거입지 패턴 형성은 다각적인 양상으로 전개될 것으로 예상된다.

지금까지 인구 및 주택센서스나 총사업체 통계 조사표 등을 이용한 총량적 데이터(aggregate data)에 근거한 전반적인 도시공간구조의 패턴 파악은 일부에서 진행되었으나(윤완섭, 1991; 하성규 외, 1995; 전명진, 1995; 권용우 외, 1995), 공간 구조의 변화요인과 개별 가구의 특성에 따른 입지패턴에 대한 파악은 미흡하였다고 보여진다.

이에 본 연구에서는 거시적 측면에서의 분석과 미시적 측면에서의 분석을 동시에 진행하여 가구의 공간적 주거입지에 영향을 준 요인과 그 결과 나타난 주거입지 패턴을 밝히고자 한다. 구체적인 연구목적으로는 첫째, 거시적 측면에서 가구의 주거입지 패턴에 영향을 미친 요인을 규명한다. 둘째, 미시적 측면에서 주거이동을 일으킨 가구의 개별 특성과 주거입지 선택 요인, 그리고 공간적 이동 범위를 찾는다. 이러한 연구는 가구특성별 주택수요 분석을 위해 필요하며, 교외화 이후 단계에 서울이 맞이하게 될 도시 공간 구조의 윤곽을 어느정도 밝혀 줄 수 있을 것으로 보인다. 또한 최근 서울 근교의 미분양 사태에 대해 주택 차별화 전략에 대한 정보를 제공해 줄 수 있을 것으로 보인다.



(그림 1) 연구의 개념도

II. 이론적 배경

1. 주거입지 변화 요인

지금까지 주거입지 변화 요인은 대체로 경제적 요인, 사회적 요인, 정책적 요인의 3가지 측면에서 연구되어 왔다.

주거입지 변화의 경제적 요인은 신고적 경제학에 근거를 둔 접근-공간 트레이드오프 모형(access-space trade-off model)으로 설명될 수 있다. 즉 가계는 주어진 제약조건하에서 효용을 극대화하기 위하여 통근비용과 주택비용의 상대적 중요성을 감안하여 주거입지를 결정한다는 것이다. Greene(1978)은 도시공간 구조의 다핵화에 대한 연구에서는 주거입지가 도시 교통비용의 절감으로 인한 주거지역의 교외화와 이로 인한 소비시장과 노동시장의 이동에 따른 상업 및 제조업의 이동으로 변화한다고 설명하였다.

사회적 측면에서 주거입지 변화 요인을 보면, 도심의 높은 범취율과 빈곤층 자녀가 대부분인 도심의 교육시설, 주위의 빈곤층 이웃 등의 요인이 중산층의 주거입지를 교외로 이동시킨다고 한다(Mieszkowski and Smith, 1991). 이러한 도심이 갖는 사회적 압출요인(push factors)은 넓고 싼 주거조건이라는 교외지역이 갖는 경제적 유인요소(pull factors)와 결합하여 한가지 측면만 고려된 경우보다 훨씬 빨리 교외화가 일어난다고 할 수 있다.

주거입지 변화의 정책적 요인은 Bourne(1992)의 연구와 이 숙임(1987)의 연구가 있다. Bourne는 현대도시의 다핵구조화는 단순히 시장기능의 산물이 아니라 정부기능의 결과임을 밝혔으며, 이 숙임(1987)은 서울시 거주지 공간 분화에 관한 연구에서 토지구획정리사업, 택지조성사업 등의 관련법이 주거입지의 주요한 변화 요인임을 밝히고 있다.

Friedrichs(1982)는 도시의 교외화 과정에 대한 모형을 제시하면서, 인구의 성장과 공간에 대한 수요 증대, 교통량의 증가, 교외로의 직장과 주거의 재입지, 부도심의 강화 등을 주거입지 변화 요인으로 설명하고 있다. Law(1988)는 도심에서의 주거 입지 변화 요인으로 교통수단의 발달, 직장 위치의 다

변화, 교외지역에 대한 생활방식 선호, 상대적 교통비용, 정치적 관여도 등을 제시 하였다.

<표 1> 주거입지 변화 요인

연구자 (년도)	분석대상 지역	분석방법	분석내용	주거입지 변화 요인
온 형수 (1990)	서울 도심, 광명, 서민, 무교, 다동, 용지도1가 재개발 구역	기술적 현황 분석(각종 통제자료 비교)	도심재개발사업에 따른 도심기능 변화	▶도심기능 변화 ▶상업기능 중심에서 업무기능중심의 토지 이용체제로 바뀜 ▶업무기능이 도심 외곽으로 확산
윤 환섭 (1991)	서울	기술적 현황 분석 (1950-1990)	아파트의 입지 패턴 변화와 공간적 확산	▶아파트의 건설입지가 도심 외곽으로 확산
유 리 (1994)	서울	시계열 분석 (1970-1990)	도시 주거기능 쇠퇴의 현상과 요인 분석	▶평균가구원수 감소, 25년된 주택수 증가, 가구소득 증가, 신개발지역의 면적 증가로 도심에서 외곽으로의 주거이동 경향.
하 성규, 김 재익, 권 영진 (1995)	서울, 경기도	통근O-D 분석 (도착지와 출발지 분석)	대도시 공간구조 변화 패턴, 1987년과 1990년의 입지패턴 변화 비교	서울은 1987년과 1990년 사이에 급격한 공간적 재편이 진행됨. ▶도심핵심부의 쇠퇴, 도심권의 확산, 부도심의 성장, 직장의 교외화
권 용우, 이 자원 (1995)	서울, 인천, 경기도	인구이동과 관련된 센서스 자료를 이용한 기술적 현황 분석 (1970-1994)	수도권 인구이동과 공간적 집중, 수도권인구이동에 영향을 미치는 사회경제적 요인 분석	▶수도권내 인구이동은 서울로부터 주변지역으로의 이동이 주류 ▶서울의 광역화와의 현상이 나타난다.

자료 : 국내 석사학위논문3편과 학회지 논문2편에 근거하여 작성

총량적 자료에 의해 주거입지를 분석한 국내 연구결과에서 나타난 주거입지 패턴 변화 요인은 <표 1>과 같다. 이에 의하면 도심의 기능변화, 도심 외곽의 주택건설, 평균 가구원수 감소, 25년된 주택수 증가, 가구소득 증가, 신도시 개발, 부도심의 성장, 직장의 교외화, 도시 광역화 등을 주거입지 변화 요인으로 지적하고 있다. 유리(1994)는 도심의 주거기능 쇠퇴를 일으키는 도심의 인구감소 현상의 원인으로 경제 구조적 요인, 주거서비스 요인, 정책적 요인을 제시하고 있다. 권용우·이자원(1995)은 수도권 인구 이동의 변화 요인으로 산업구조의 변화, 수도권 신도시 건설과 같은 주택의 수요와 공급, 지역정책 등을 들고 있다.

2. 가구특성에 따른 주거입지 패턴

주거입지 분석 연구는 주거지 분화(residential differentiation)에 관한 도시생태학적 이론에 뿌리를 두고 있다. 김선기(1988)

는 기존의 구미 연구에서 <표 2>와 같은 주거이동 유형에 따른 특성을 소득계층별로 정리해 놓고 있다.

Burgess의 모형은 주거지가 외연적으로 확산하는 모습을 '침입-계승'의 과정으로 보여주고 있으며, Hoyt는 도시의 궁극적인 주거지 '패턴'은 고소득층의 주거지에 의해서 결정되며 도심으로부터 방사상의 교통로를 따라 분화, 발전해 나간다고 설명하고 있다(김 선기, 1988). 여기서의 주거입지 패턴은 필터링의 기제로 설명될 수 있다. 외곽 축출(blow-out) 현상과 젠트리피케이션(gentrification) 현상은 훨씬 복잡해진 현대의 주거입지 패턴을 설명하기 위해 등장된 이론이다. 젠트리피케이션은 주택여과(filtering)와 대비되는 개념으로서 고소득층 가구에 의해 도심의 저소득층 주거지가 침입되어지는 현상을 말하며, 전문직을 가진 젊은 연령층의 가구에서 많이 나타난다(Lang, 1982). Palen 외 2인(1984)은 이러한 현상이 거주자 특성뿐 아니라 물리적 환경, 근린의 분위기, 지역사회 조직의 변화 및 임대료와 주택가격의 상승 등의 결과를 가져온다는 의미에서 도시 재생(urban regeneration), 도시

층과의 근접성에서 야기되는 사회경제적 압력을 피해 중산층 가구가 교외로 이전하는 현상을 말한다.

Ⅲ. 연구방법

본 연구는 주거입지 변화 요인과 개별 가구특성에 따른 주거입지의 공간적 패턴을 밝히기 위해 거시적 측면과 미시적 측면의 분석을 한다. 거시적 측면에서의 주거입지 변화 요인은 문헌연구를 통해 분석의 틀을 구성하고 기존의 통계 자료를 활용하여 분석한다. 미시적 측면에서의 공간적 주거 입지 패턴은 선행연구를 근거로 하여 내용 분석을 한다.

1. 거시적 분석

주거입지 변화에 대한 거시적 분석을 위해서는 서울시의 서울시 통계년보와 대한주택공사의 주택통계편람에 나와 있는 1975-1994년간의 자료를 사용하여 시계열 회귀분석을 한다. 분석대상 지역은 인구성장이 안정 내지 감소 현상을 보여 교외화 단계에 접어든 서울시로 한정한다.

서울시는 많은 하부 주택시장으로 구성되어 있다. 주거입지 변화 요인은 이러한 하부 주택시장에 따라 다르다. 그러므로 서울시의 22개 행정구역을 <표 3>과 같이 도심, 부도심, 도심외곽의 세 지역으로 분류하며, 이의 근거는 전 명진(1995)의 분류기준²⁾에 따른다.

<표 2> 주거이동 유형별 특성

주거입지 변화(주거이동) 가구특성	이주지의 주택유형		주거 입지 현상	공간효과
	공간적 이동범위	이주지 유형		
저소득층	도심	저급주택	침입-계승 (invasion-succession)	주거지 교외화
고소득층	도심 → 교외	고급주택	필터링 (filtering)	주택: trickle-down 효과 가구: filter-up 효과
중소득층	도심 → 교외	저급주택	외곽축출 (blow-out)	도심재개발 및 교외지역 신개발 촉진
중고소득층	교외 → 도심	저급주택	도심회귀 (gentrification)	filtering의 반대효과. 도심의 재활성화(revitalization)

출처: 김선기(1988), 도시내 주거이동과 주거구조, 지방행정연구, 3(4), 98쪽.

부흥(urban revitalization), 근린 재개발(neighborhood renewal), 수복 재개발(rehabilitation), 개혁(renovation) 등과 같이 표현하였다. 외곽축출 현상은 Harvey(1973)에 의해서 주장된 개념으로서 저소득

<표 3> 서울시의 하부 지역 분류

지역 분류	행정 구역
도심	종로구, 중구, 용산구
부도심	강남구, 영등포구, 마포구, 동대문구
도심 외곽	은평구, 서대문구, 성북구, 도봉구, 노원구, 중랑구, 성동구, 강서구, 양천구, 구로구, 동작구, 관악구, 서초구, 송파구, 강동구

출처:전명진(1995). 다핵도시공간 구조하에서의 통근행태, 대한민국도·도시계획 학회지, 국토계획, 32(2).

본 연구를 위하여 사용된 종속변수는 도심, 부도심, 도심외곽의 각각의 거주인구이며, 독립변수는 <표 4>과 같이 선정하였다. 이들 변수는 유리(1994), Friedrichs (1982)와 Law (1988)의 연구 모형에 근거하여 선정하였다.

<표 4> 선정된 독립변수

구분	독립 변수	기간
경제구조적	제조업 종사자 비율	'75-'94
	자동차 보유율	'75-'94
	지하철 수송부담율	'75-'94
개별 가구	평균 가구소득	'75-'94
	평균 가구원수	'75-'94
	청약저축가입자 비율	'82-'94
주거환경적	대기오염도	'75-'94
	주택수	'75-'94
	범죄율	'75-'94
주택 정책적	도심 재개발 면적	'79-'94
	도심 주택개발재개발 면적	'85-'94
	주거용도 지역 면적	'75-'94
	주택보급율	'75-'94

회귀분석시 종속변수로 인구 변수를 사용한 이유는 주거의 입지이동 패턴의 규명은 인구 변화 추이를 살펴봄으로써 가능하기 때문이다. 분석 모형의 설정은 다음식과 같으며 변수들간의 상관관계로 인한 설명력 감소를 피하기 위해 도심 모형, 부도심 모형, 도심외곽 모형을 각 요인별로 별도로 구성하였다.

$$YC = \alpha + \sum_{i=1}^n \beta_i X_i \text{ ----- (1)}$$

$$YSU = \alpha + \sum_{i=1}^n \beta_i X_i \text{ ----- (2)}$$

$$YP = \alpha + \sum_{i=1}^n \beta_i X_i \text{ ----- (3)}$$

여기서 YC, YSU, YP : 도심, 부도심, 도심외곽의 각 인구수.

$i = 1, 2, \dots, n$

$X_i =$ 독립변수(<표 3-2> 참조).

2. 미시적 분석

미시적 측면에서의 주거입지 패턴을 밝히기 위해서는 선행연구를 바탕으로 한 내용분석 방법을 이용한다. 선정된 문헌은 석사학위논문 10편과 주택관련 연구소의 연구보고서 2편으로 주택관련 전문가 3인에게 그 내용 타당성을 검증받았다. 분석 내용은 변화양상을 밝히기 위해 주거입지 선택이유와 공간적 이동 범위로 한다.

IV. 분석 결과 및 논의

1. 거시적 측면에서의 주거입지 변화 요인

1) 일반적 사항

서울시는 1975-1994년까지 2.3%의 인구 증가율을 보이는 반면 도심지역과 부도심지역은 각각 2.0%, 1.5%의 인구 감소현상을 보이고 있었다(서울시, 서울통계년보, 각년도). 이러한 도심, 부도심의 인구 감소율과 <표 5>의 도심, 부도심의 주간인구지수를 볼 때 서울시의 도심이 공동화 현상을 겪고 있음을 알 수 있었다. 도심외곽 지역의 경우는 도심, 부도심의 인구 감소와는 달리 꾸준한 인구 증가 현상을 보이고 있었다.

<표 5> 1990년 서울시 주간인구수와 주간인구지수

	서울시	도심 지역			부도심 지역				도심 외곽
		종로구	중구	용산구	동대문구	마포구	영등포구	강남구	
주간 인구수	8,703	453	523	321	470	339	529	524	5,544
주간 인구 지수*	103.8	226.1	341.4	130.4	116.6	96.3	141.9	131.5	69.5

*주간인구지수 = (주간인구/상주(야간)인구) × 100
자료 : 서울시, 서울통계년보, 각 년도.

같은 기간 동안의 가구증가율은 도심과 부도심이 미약하지만 전도시권에서 증가하고 있었다. 이로써 도심과 부도심의 인구는 감소하는 반면 가구의 분화 현상은 계속 일어나고 있음을 알 수 있었다(서울시, 서울통계연보, 각년도).

2) 회귀분석 결과

가) 경제·구조적 측면

경제·구조적 측면에서 주거입지를 설명할 수 있는 요인은 제조업 종사자 비율, 자가용 보유율, 지하철 수송부담율을 선정하여 분석에 사용하였다. 제조업 종사자의 비율은 서울시 총취업자 중 제조업에 종사하는 사람의 비율로 측정되었다. 자가용 보유율은 총인구수를 자가용 승용차수로 나눈 비율이며, 지하철 수송부담율은 1년간 서울시 인구 1인당 이용횟수로 측정되었다.

먼저 제조업 종사자 비율을 살펴보면 1975년에서 1984년까지의 총취업자 중 제조업 종사자의 비율은 1980년이 30.0%로 최고점을 나타내었으며 이후 약간 감소하는 경향을 보였다(서울시, 서울통계연보, 각년도). 그러나 그 감소폭은 일정하지 않으며 뚜렷한 경향을 보이지 않으면서 소폭이었다. 이로 미루어 보아 제조업 종사자의 비율은 서울 도시권의 인구 변화에 큰 영향을 미치지 않는 것으로 보였다.

다음은 자가용 승용차의 보유 현황을 보면 1980년 서울인구 100인당 자가용 승용차 보유는 1.2대였다가 1994년에는 100인당 13.2대를 보유하고 있는 것으로 나타났다(서울시, 서울통계연보, 각 연도). 또한 1974년 보급된 지하철 운행으로 서울 시민 1인당 이용횟수는 1980년에 23.6이었다가 1994년에는 130.0으로 크게 증가하였다(서울시, 서울통계연보, 각 연도). 이러한 교통수단의 발달은 서울의 도심, 부도심, 도심외곽의 주거이동 패턴에 상당한 영향을 끼쳤을 것으로 예상되었다.

이러한 요인을 가지고 회귀분석을 한 결과, 서울 도시권의 인구 변화에 영향을 미치는 요인은 도심과 도심외곽의 경우 지하철

수송부담율, 부도심의 경우 자가용 보유율인 것으로 나타났다. 즉 도심과 도심외곽의 경우 지하철 수송부담율이 증가함에 따라 이 지역의 인구는 감소하며, 부도심의 경우 자가용 보유율이 증가할수록 인구는 감소함을 알 수 있었다. 이로써 교통수단의 발달은 서울 도시권인구를 도시 주변지역으로 유출시키는데 영향을 미치고 있음이 파악되었다.

<표 6> 경제·구조적 측면에 대한 회귀분석 결과

	상 수	제조업 종사자 비율	자가용 보유율	지하철 수송부담율	R ²
도심	943.70 (92.99)***	0.13 (1.92)	-0.15 (-0.74)	-2.12 (-15.64)***	0.93
부도심	2610.01 (36.06)***	-0.21 (-1.17)	-69.53 (-5.55)***	-0.18 (-0.39)	0.63
도심외곽	3914.40 (17.22)***	0.03 (0.33)	-0.23 (-0.90)	37.15 (12.23)***	0.89

()는 t값임.

*** : P < .001 수준에서 유의적임

이러한 결과를 볼 때 서울 거주자의 주거입지 변화에 영향을 미치는 것은 산업구조의 변화를 나타내는 제조업 종사자 비율이라기 보다는 자가용의 소유 증대와 지하철의 보급과 같은 교통수단의 발달이라고 할 수 있겠다.

나) 가구 측면

가구 측면에서 주거입지 변화를 설명할 수 있는 변수로는 평균 가구소득, 평균 가구원수, 청약저축가입자 비율을 선정하였다. 평균 가구 소득은 근로자 가구의 월평균 총소득으로 측정하였으며, 평균가구원수는 총가구수를 총인구수로 나누어 산정하였다. 청약저축가입자 비율은 서울시의 인구를 청약저축가입자수로 나눈 수치를 사용하였다.

서울시 근로자 가구의 총소득은 1975년 이후 지속적인 증가를 보이고 있으며 1980-1994년 동안에는 16.2%의 증가율을 보였다. 가구원수는 계속 감소 현상을 보여 1994년에는 3.1인이었다. 이러한 소득의 지속적 증가와 가구원수의 지속적 감소 현상은 서울

도시권의 인구변화에 다소 영향을 미치리라 예상되었다.

청약관련 저축제도는 1982년에 신설된 것으로 가입자 비율이 1990년 5.0%로 최고치를 보이다가 1994년에는 3.1%로 다소 둔한 현상을 보였다. 이 비율이 증가한다는 것은 기존 도심의 값비싼 주택을 소유하기보다는 외곽의 신규분양 주택의 획득을 위해 인구가 이동할 유인이 많음을 예측해주는 인자라 볼 수 있어, 서울 도시권의 인구 변화에 영향을 미칠 것으로 기대되었다.

회귀분석 결과, 청약저축가입자 비율은 도심과 부도심의 인구 변화에 영향을 미쳤으며, 평균 가구원수의 감소는 도심 외곽의 인구를 증가시킨 것으로 나타났다. 그러나 소득 변수는 인구변화에 아무런 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다.

이러한 결과를 볼 때 주택소유권을 보장해주는 청약저축가입자 비율은 서울시 거주자의 주거입지 선정에서 주택 소유가 주요한 원인이 됨을 간접적으로 보여주고 있었다. 또한 가구원수의 감소는 주거 선택시 가족요인에 대한 고려를 감소시키므로 도심 외곽으로의 주거입지 변화를 가능하게 하였다.

<표 7> 가구 측면에 대한 회귀분석 결과

	상 수	가구소득	평균 가구원수	청약저축 가입자비율	R ²
도심	293.97 (9.71)***	-0.38 (-2.14)	-0.02 (-0.23)	128.02 (15.75)***	0.95
부도심	2626.09 (20.53)***	-0.44 (-1.88)	0.32 (1.22)	-167.46 (-3.83)***	0.55
도심외곽	11633.62 (10.69)***	0.03 (0.096)	-1413.12 (-5.69)***	262.82 (2.96)*	0.92

()는 t값임. *** : P < .001 수준에서 유의적임

다) 주거환경적 측면

주거환경적 측면에서의 변화 요인은 두가지 의미를 가진다. 도심의 양적, 질적으로 열악한 주거환경은 압출요인으로 작용하여 인구가 유출되게 되며, 주거환경에 대한 인식증대와 수요의 질적 향상은 외곽지의 양질의

주거환경에 자극받아 도심을 떠나 더 넓고 쾌적한 주택과 근린환경을 찾아 외곽으로 나가게 한다. 여기서 도심의 압출요인으로 작용하게 되는 변수로는 도심의 대기오염, 범죄율, 불량노후주택비율, 주거비용, 평균주거면적 등이 있을 수 있으나 본 연구에서는 자료의 제약으로 대기오염도, 범죄율, 도심의 주택수, 부도심의 주택수, 도심외곽의 주택수 변수만을 사용하여 분석하였다.

대기오염도는 공기 중의 아황산가스의 양과 이산화탄소의 양을 말하며, 범죄율은 서울시의 총범죄건수를 도심, 부도심, 도심 외곽지역의 각각의 범죄건수로 나눈 비율을 말한다.

서울시의 주택수 및 주택보급율은 과거 20년 동안 큰 변화폭을 보이지 않고 있으며 그 추세도 일정하지 않았다(서울시 서울통계연보, 각 연도). 그러나 도심 인구의 유출에 부도심 및 도심외곽의 주택수 증가가 어느정도 기여했을 것으로 예상되었다.

회귀분석 결과 유의적인 영향을 미치는 변수는 범죄율과 도심외곽의 주택수로 나타났다. 도심지역의 경우 범죄율이 증가할수록, 도심외곽의 주택수가 증가할수록 인구가 감소하는 것으로 나타났으며, 부도심의 경우는 도심외곽의 주택수가 증가할수록 인구가 감소하는 것으로 나타났다. 도심외곽의 경우는 도시권의 범죄율이 증가할수록 이 지역의 인구는 증가하는 경향을 보여 도심과 부도심의 인구 변화의 주요인은 범죄율임을 알 수 있었다.

이러한 결과는 주거입지 변화의 사회적 요인 중 범죄율과 같은 도심의 부정적인 측면 때문에 도심외곽으로의 이주를 결심하게 된다는 기존의 연구결과(Clark, 1989; Mieszkowski와 Smith, 1991; Bourne, 1992)를 뒷받침 해 주고 있었다. 또한 도심외곽의 주택수는 1989년 이후 수도권 신도시 건설과 함께 도심외곽의 대량 주택공급으로 도심 거주자의 주거입지 변화에 영향을 주었음을 알 수 있었다.

〈표 8〉 주거환경적 측면에 대한 회귀분석 결과

	상수	이동신기 소량	이동신기 소량	범죄율	도심주택 수	부도심주 택수	도심외곽 주택수	R ²
도심	1213.30 (59.48) ***	-352.66 (-2.99) **	-0.07 (-1.13)	-112.77 (-8.72) ***	-0.25 (-0.58)	0.01 (0.25)	-0.15 (-7.00) ***	0.98
부도심	2949.24 (19.57) ***	-0.24 (-1.56)	-0.10 (-0.48)	-0.31 (-0.19)	0.20 (1.23)	0.08 (0.47)	-0.87 (-4.52) ***	0.53
도심 외곽	-2069.68 (-3.10) **	0.13 (1.82)	0.18 (1.42)	3355.14 (12.63) ***	-0.07 (-0.87)	-0.04 (-0.48)	0.21 (1.65)	0.89

()는 t값임.

* : P < .01 *** : P < .001 수준에서 유의적임.

라) 주택 정책적 측면

도시는 모든 사회 경제적인 상태가 공간상에 표현되는 대상이므로 국가와 도시의 모든 정책(경제, 사회, 문화, 교육, 정치 등)에 영향을 받는다. 그러나 본 연구에서 이러한 모든 정책을 다룰 수는 없어서 자료의 입수가 가능한 도심재개발사업 면적, 주택개발재개발 사업 면적, 주거용도지역의 면적, 주택보급율(도심, 부도심, 도심외곽) 변수들만을 선정하여 분석에 사용하였다.

회귀분석 결과 가장 유의적이라고 판명된 변수는 주거지역의 면적이다. 도심과 부도심의 경우 주거지역의 면적이 증가할수록 이 지역에서의 인구는 감소하는 것으로 나타났다. 반면 도심외곽의 경우는 주거지역의 면적이 증가할수록 이 지역의 인구는 증가하였다. 이는 도심과 부도심의 지가와 주택가격이 도심외곽에 비해 상대적으로 높기 때문으로 생각되며, 이로써 서울시의 교외화 현상을 확인할 수 있었다. 또한 이러한 현상은 1980년대 이후 도심외곽의 상계·하계·중계동과 목동, 개포동과 가락동 등의 강남 이남지역에서의 대단위 주거지 개발이 그 주요 요인이 된 것으로 판단된다.

〈표 9〉 주택정책적 측면에 대한 회귀분석 결과

	상수	도심 재개발 면적	주거개발 면적	주거 지역 면적	도심 주택 보급율	부도심 주택 보급율	도심외곽 주택 보급율	R ²
도심	2416.38 (5.75) **	0.39 (2.36)	-0.35 (-1.91)	-5.69 (-4.01) **	-0.20 (-0.98)	0.04 (0.18)	-0.28 (-1.42)	0.67
부도심	15193.38 (8.11) ***	0.23 (2.14)	-0.04 (-0.27)	-37.97 (-6.26) ***	0.26 (2.35)	-34.66 (3.66) **	0.04 (0.24)	0.88
도심 외곽	-22388.49 (-4.67) ***	-0.21 (-1.56)	0.06 (0.39)	101.47 (6.26) ***	-0.09 (-0.59)	0.21 (1.54)	-0.12 (-0.82)	0.83

()는 t값임.

** : P < .05 *** : P < .001 수준에서 유의적임

2. 미시적 측면에서의 주거입지 변화 패턴

주거입지 분석의 미시적 접근(micro, and behavioral approach)은 개별 가구에 대한 표본조사를 통해 주거이동의 이유, 주거선택의 우선순위, 공간적 이동 범위 등의 결정과정에 따른 행태적 연구가 주류를 이루고 있었다. 본 연구에서는 주로 소득, 직업, 연령, 가족생활주기 등에 따른 개별가구의 입지 패턴을 기존 문헌을 중심으로 살펴보았다. 특히 이들의 주거선택 이유와 주거이동의 공간적 범위를 중심으로 고찰하였다.

미시적 측면에서의 주거입지 패턴 규명을 위해 선정된 문헌은 〈표 10〉과 같다. 소득을 제외한 그 외 가구특성별로는 주거입지 패턴에 일관성을 보이고 있지는 않았다.

〈표 10〉 주거입지에 대한 선행연구

연구자(년도)	조사대상	분석내용
김 우진 (1985)	저소득층 서울 구로구 천호1지역 220가구	불량주택 재개발 주민의 재정착 특성
김 전훈 (1986)	저소득층 서울 도봉구 상계동 재개발 지역 주민 84가구	-비자발적 주거이동에 의한 재정착 과정 -저소득 주민의 공간적 입지요구 파악
강 영욱 (1987)	1986년 10월 주민등록 전 출입신고서상에 기록된 이주 가구 227명	서울시 근교지역의 주거지이동 패턴
최 정석 (1990)	서울 21개구 가구주 215명	사회계층적 특성(소득, 직업, 교육)에 따른 주거입지행태
김 현호 (1991)	재개발로 인한 불량촌 거주민 서울 상계동 재개발안료 지역 주민 1528세대(가족주 581, 세입자 947)	철거에 따른 불량주민의 사회 이동
한 영주 (1991)	과천시와 원당읍 거주자 114가구	서울 주변 중간계층가구의 재이동
홍 제정 (1993)	서울 도심(도림), 도심, 부근(마포), 도심, 외곽(천호)의 수상복합건물 거주자 438명	고층수상복합건물의 주거환경 개선 방안
박 경환 (1993)	수상복합 건물 거주자 64 가구	고층복합건물의 설계개선 방안
도 경선 (1994)	서울 압구정동, 쌍문동, 율곡동 거주자 938명	사회계층별 주거지 분화
이 정원 (1994)	서울 마포구 재건축 아파트 거주가구 378명	주거이동 특성, 공간적 패턴, 공간적 패턴을 보이게 하는 요인
한국토지 개발공사 (1994)	13개 수상복합건물 거주자 205,상인 189점포.	수상복합건물 활성화를 위한 용지계획 및 설계
주택산업 연구원 (1996)	수상복합건물 거주자 1,351 (서울 도림, 마포, 상계, 천호, 경기도 분당)	도시의 주거기능 활성화와 수상복합건물용도 개발

저소득층의 공간적 범위는 근거리 지향적이고, 주거선택이유는 주택가격과 직장과의 거리인 것으로 나타나 이들의 공간적 요구가 교통비에 민감하여 직장과의 근접한 주거지를 선호하는 것을 알 수 있다. 고소득층의 경우 원거리 지향성을 보이고 있으며 주택가격과 직장과의 거리보다는 주변환경과 주택의 질을 주거입지 선택시의 우선 고려사항으로 하고 있었다. 주거이동에 따른 공간적 범위는 가구특성별로 다양하게 나타나고 있었다. 저소득층은 고소득층에 비해 일자리와 관련된 이동 패턴을 보이고 있고, 자녀양육기가 자녀교육기³⁾에 비해 넓은 이동 범위를 보이고 있고, 교육수준이 높을수록 넓은 이동 범위를 보이고 있었다

최근의 도심 주거입지 패턴을 파악하기 위해 재건축 아파트 거주자와 주상복합건물 거주자를 대상으로 이들의 주거선택이유와 공간적 이동 범위를 살펴보았다. 이들의 주거선택이유는 교통편리와 직주근접이 주요인이었으며, 거주자 특성별로는 도심지역 거주자가 도심외곽 거주자보다 젊고 화이트 칼라 층임을 알 수 있었다.

이러한 선행연구에 근거하여 작성된 가구 특성별 주거입지 패턴은 <표 11>과 <표 12>과 같다. 가구특성 중 가장 두드러진 주거입지 패턴을 보인 것은 소득수준이며, 최근

<표 11> 소득계층별 주거입지 패턴

계층 구분	주거입지 선택 이유 및 공간적 이동 범위	공간적 입지 요구
저소득층	▶주거선택 이유: 집값, 직장과의 거리 ▶이동 범위: 근거리 이동	교통비에 민감하여 직장과의 근접한 주거지 선호
고소득층	▶주거선택 이유: 주변환경, 주택의 질 ▶이동범위: 원거리 이동	자가소유를 주요한 입지 선정 근거로 하며 주거환경을 중시

자료 : 12편의 연구논문 결과를 중심으로 작성

의 재건축·재개발 거주자의 특성을 볼때는 부분적으로 젠트리피케이션 현상이 일어남을 알 수 있었다.

<표 12> 재건축 아파트와 주상복합건물 거주자 특성별 주거입지 패턴

주거선택 이유	교통편리, 직주근접
도심 지역 거주자 특성	연령 : 50대 직업 : 행정사무직, 전문직, 자영업 공간적 이동범위 : 도심외곽, 도시외곽, 도심부근
도심 외곽지역 거주자 특성	연령 : 30-40대 직업 : 자영업, 일반 사무직 공간적 이동범위 : 일관적이지 않음.

자료 : 12편의 연구논문 결과를 중심으로 작성

V. 결론 및 제언

본 연구는 거시적으로 가구의 주거입지 패턴에 영향을 미친 요인은 무엇이고 미시적으로 개별 가구의 주거입지 패턴은 어떠한 것인가를 규명하였다. 거시적 분석 결과 서울시의 도심, 부도심, 도심외곽의 주거입지 변화에 영향을 미치는 요인은 자가용 승용차 보급율, 지하철 수송부담율, 청약저축가입자 비율, 범죄율, 그리고 주거용도 지역의 면적으로 밝혀졌다.

미시적 분석결과 주거입지 패턴은 소득계층별로 차이가 있었으며, 재개발·재건축 아파트 거주자들의 경우는 주거 선택 이유, 공간적 이동범위 측면에서 차이를 보여 최근의 주거입지 패턴이 가능하였다.

따라서 서울시는 현재 교외화 과정을 거치고 있으며, 도심과 부도심의 인구 감소현상을 감안할 때 역도시화 과정에 진입하고 있다고 말할 수 있다. 또한 개별가구의 주거입지 패턴에서 일부 젠트리피케이션이 관찰되고 있었다.

향후 교외화 이후 전개될 서울 도시권의 주거입지 패턴은 정보통신망의 발달과 초고속철도 개통, 지하철 노선의 확대 등으로 도심의 인구는 계속 감소하는 대신 도심외곽 및 서울 주변지역으로 더욱 확산되어갈 것으로 보인다. 도심 내에서의 젠트리피케이션 현상은 기존 연구 결과들에서 일부 언급되고는 있으나 아직은 서구에서처럼 일반화되지는 않고 있는 것 같다. 그러나 향후 쇠퇴해

가는 서울의 도심 인구를 유인하기 위해 전개될 각종 정책들과 맞물려 도시의 활성화가 보다 적극적으로 이루어진다면 우리나라에서도 이 현상에 대한 논의가 활발해 질 것으로 예상된다. 미시적 분석 결과에 근거한다면 이러한 현상은 재건축 및 재개발 사업지구에 입지하게 되는 가구나 도심이나 부도심의 주상복합건물에 거주하는 거주자 계층을 중심으로 일어날 것으로 보인다.

본 연구에서는 자료 획득의 제약성과 다양한 계층에 대한 주거입지 연구의 부족으로 총체적인 개별 가구의 주거입지 변화 요인과 패턴을 보다 포괄적으로 다루지 못하였다. 이에 앞으로의 연구에서는 보다 많은 관련 자료를 바탕으로 급격히 변화해 가는 서울 도시권의 주거입지 패턴 변화를 거시적으로 뿐만 아니라 미시적으로도 파악을 하여 주택 시장의 원활한 기능 도모와 계층별 수요, 공급 전략에 도움이 되는 방향으로 나아가야 하겠다.

참 고 문 헌

- 1) 젠트리피케이션(gentrification)은 주로 1975년 이후 미국 도시에서 발생하고 있는 최근의 주거입지 경향을 가리키는 용어로, 기존의 노동자 계급의 주거지가 '젠트리(gentry, 신사계급, 상류사회)'의 현대적 대응인 중간계층의 주거지로 변화하는 것을 의미한다(노 정현 등, 1992).
- 2) 도심과 부도심 식별에 사용된 변수는 종업원 밀도, 종업원/인구, 총종업원수, 제조업종업원수이며, 통행유발 밀도의 Z-score를 근거로 이 값이 0.8이상인 집단을 도심으로 선정하고 선정된 중심지 중 서로 인접한 중심지를 하나의 부도심으로 정의하였다.(보다 자세한 내용은 전명진(1995), 다핵도시공간구조하에서의 통근행태, 대한국토도시계획학회지, 국토연구, 31(2), 229-231 참조).
- 3) 유영주와 홍형옥(1982)은 가족생활주기 단계를 5단계로 구분하고 있다. 자녀양육기는 첫아이 출산때부터 7세까지이며 자녀 교육기는 8세부터 19세까지가 포함된다. 가족생활주기는 주거이동을 일으키는 중요 요소로서 Chevan(1971), Rossi(1955), Simmoms(1972)에 의해 언급되고 있다(김 혜정(1992), 31쪽에서 재인용).
- 4) 권 용우·이 자원(1995). 수도권 인구의 동적 공간적 특성에 관한 연구, 대한국토·도시계획 학회지, 국토계획, 30(4), 21-39.
- 5) 김선기(1988). 도시내 주거이동과 주거구조, 지방행정연구, 3(4).
- 6) 전 명진(1995). 다핵도시공간 구조하에서의 통근행태, 대한국토·도시계획 학회지, 국토계획, 32(2), 223-236.
- 7) 노 정현·박 우서·박 경원(1992). 지방자치시대의 지방행정, 전남신서.
- 8) 은 형수(1990). 도심재개발사업에 따른 서울의 도심기능변화에 관한 연구, 서울시립대학교, 석사학위논문.
- 9) 유 리(1994). 서울의 도심 주거기능 쇠퇴에 관한 연구, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문.
- 10) 하 성규·김 재익(1992). 주거지와 직장의 불일치 현상에 관한 연구:수도권을 중심으로, 대한국토·도시계획 학회지, 국토계획, 27(1), 51-67.
- 11) 하 성규·김 재익·전 명진(1995). 대도시공간구조 변화패턴에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지, 국토계획, 30(5), 141-152.
- 12) 최 정석(1990). 서울 시민의 사회경제적 특성에 따른 주거입지형태에 관한 연구, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문.
- 13) 최 진호·이 종렬(1984). 서울 근교지역의 교외화의 성격과 특징, 국토연구 제3권, 34-51
- 14) 김 혜정(1992). 주거이동 주거모형에 관

- 한 연구, 연세대학교 박사학위논문.
- 15) Bourne, L. S. (1989). Are new urban forms emerging? : empirical tests for Canadian Urban Areas. *Canadian Geographer*, 33. 312-328.
 - 16) _____ (1992). Self-Fulfilling Prophecies? Decentralization, Inner City Decline and the Quality of Urban Life. *Journal of American Planning Association*, 58(4). 509-513.
 - 17) _____ (1993). The Myth and Reality of Gentrification : A Commentary on Emerging Urban Forms. *Urban Studies*, 30(1). 183-189
 - 18) Cameron, Stuart(1992). Housing, Gentrification and Urban Regeneration Policies. *Urban Studies*, 29(1). 3-14
 - 19) Clark, David. (1989). Urban Decline : The British Experiences. Routledge.
 - 20) Friedrichs, J. (1982). Spatial Disparities and Social Behavior : A Reader in Urban Research. Christians Verlag, Hambury.
 - 21) Green, D. L.(1978). Multinucleation in urban spatial structure. Ph.D. dissertation. John Hopkins University, Baltimore, MD.
 - 22) Harvey, D. (1973). Social Justice and the City. London:Edward arnold. 173-176.
 - 23) Kempen, Ronald Van and Jan Van Weesep (1994). Gentrification and the Urban Poor : Urban Restructuring and Housing Policy in Utrecht. *Urban Studies*, 30(1). 1043-1056
 - 24) Mieszkowski P., B. Smith (1991). Analyzing urban decentralization : the case of Houston. *Regional Science and Urban Economics*, 21. 183-199.
 - 25) Law, Christopher(1988). The Uncertain Future of the Urban Core. Routledge.
 - 26) Lang, M. H. (1982). Gentrification and Urban Decline Strategies for American Older Cities. Cambridge, Massachusetts, Ballinger. 1-28.
 - 27) Mills, Edwin. S. and Bruce W. Hamilton (1989). Urban Economics. Scott, Foresman and Company.
 - 28) Palen, J. John, Bruce London (1984). Gentrification, Displacement and Neighborhood Revitalization. State University of New York Press, Albany.
 - 29) Weesp, Jan van, Sako Musterd (1991). Urban housing for the better-off : gentrification in Europe. Utrecht : Stedelijke Netwerken.
 - 30) Smith, Neil, Peter Williams (1986). Gentrification of the city. Boston : Allen & Unwin.
 - 31) Lever, W. F. (1993), Reurbanization : The Policy Implications. *Urban Studies*, Vol. 30(2). 267-284.