





| SRI-기본-2019-16 |

# 수원시 주거분화 특성 연구

A Study on the Characteristics of Residential Differentiation of Suwon

이성호

연구진

연구책임자 이성호 (수원시정연구원 연구위원)

참여연구원 류형원 (수원시정연구원 위촉연구원)

© 2019 수원시정연구원

**발행인** 최병대

**발행처** 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126

(우편번호) 16429

전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000

<http://www.suwon.re.kr>

**인쇄** 2019년 10월 31일

**발행** 2019년 10월 31일

**ISBN** 979-11-90343-22-1 (93330)

---

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.

이성호. 2019. 「수원시 주거 분화 특성 연구」. 수원시정연구원

---

비매품

## 국문요약

이 연구는 도시 공간정책 및 주거정책 수립을 위한 기초연구로 수원시의 주거분화 특성 및 미시 공간 단위의 실질적인 주거 분화 양상을 파악하는 것을 그 목적으로 하고 있다. 즉 지역의 주거 실태를 파악하는 한 방법으로 주요 지표별, 집단별로 주거분화의 양상을 확인하고 분포 특성을 도출하는 것을 통해 다양한 도시 공간정책 및 주거정책 수립의 기초가 될 수 있는 공간적 특성을 파악하고자 하였다.

주택은 인간 생활의 기초가 되는 가장 작은 공간 단위인 동시에 도시 내 사회적 서비스 제공의 장소적 단위이자 사회적 관계를 형성하는 기본단위이다. 도시민들이 선택한 주거의 입지는 자신들이 제공받을 수 있는 사회적 서비스의 제공 수준에 직접적으로 영향을 미치지 만 자유로운 주거 입지 선택에는 여러 제약조건이 존재한다. 장소적 비이동성이라고 하는 주택의 고유한 특성으로 인해 도시 주거 문제의 양상이 공간적인 특성과 긴밀하게 관련된다는 문제 인식을 바탕으로 이 연구에서는 수원시의 구체적인 주거분화의 공간적 양상을 탐색하였다. 우선 수원시 전체 지역을 대상으로 한 전역적 차원에서의 주거분화도를 도출하고 이를 도시 규모가 유사한 다른 지역과의 비교를 통해 그 특성을 명확화 하였으며, 이를 바탕으로 주요 인구특성과 주택 특성을 바탕으로 집단별 거주 집중지역을 소지역 단위에서 구체적으로 탐색하는 과정 역시 수행하였다.

제3장에서는 전역적 차원에서 수원시의 주거분화 정도를 측정하였는데 특정 집단의 공간 내 분포의 불균등성과 군집성을 측정하는 공간적 격리지수  $D(w)$ 와 지표별 비율, 10년간의 지표 변화 양상을 인구 50만 이상의 국내 중대도시와 비교하는 것을 통해 수원시의 주거분화 정도와 특성을 확인하였다. 2015년 기준으로 수원시는 다른 도시들에 비해 청년 1인가구와 외국인 거주자의 비율은 높은 반면 저소득층 비율과 노인 1인가구의 비율은 상대적으로 낮게 나타나고 있다. 분리의 정도에 있어서는 고학력자, 저소득층, 청년 1인가구, 비주택의 공간적 인 분리 정도가 높게 나타난다. 2005년과 2015년의 변화 양상에 있어서는 노인 1인가구와 외국인, 비주택, 노후주택의 비율은 증가하였으며, 분리 정도의 변화는 고학력자와 청년 1인가구, 외국인 거주자의 경우 분리의 정도가 심화되고 있는 반면 노후주택과 비주택 등 주택 관련 지표의 경우 분리의 정도가 완화되고 있었다. 전체적으로 수원시는 다른 도시에 비해

대체적으로 집단별 분리의 수준이 높은 편으로 그 중에서 청년 1인가구는 비율이 높으면서 분리의 정도도 높은 상태인데 그 경향성도 더 강해지고 있는 것으로 나타나 그 특성에 대한 면밀한 검토가 필요해 보였다. 또한 외국인 거주자는 비율이 증가하고 있는 동시에 분리의 정도도 빠르게 높아지고 있었으며, 저소득층은 다른 도시들에 비해 전체 인구에서 차지하는 비율은 낮지만 분리의 정도는 타 지역에 비해 높게 나타났다는 점에서 주목할 만했다.

제4장에서는 국지 Moran-I 지수와 모란산포도를 활용해 수원 내의 주요 인구·사회적 특성 및 주택 특성에 따른 유형별·집단별 집중지역을 탐색하였다. 그 결과 기존 원도심 지역과 90년대 이후 개발된 신시가지 지역이 상반된 계층별 거주 특성을 보였는데, 수원화성~수원역 일대의 원도심은 노인 1인가구와 노후주택이 집중된 반면 영통, 정자·천천, 광교 등의 아파트 지역과 인계동 등의 경우 고학력자, 청년 1인가구의 집중이 나타났다. 또한 신시가지 지역 내에서도 아파트 중심의 주거지역과 상업지구 간의 특성의 차이가 나타나는데, 청년 1인가구의 경우에는 신시가지 내에서도 상업지구와 원룸·다세대 주택 밀집지역에서만 집중 거주하는 경향을 보였다.

최근 들어 주거정책에 있어서 지역의 특성에 대한 이해도가 높은 지방정부의 역할이 점차 강조되고 그 비중이 확대되고 있다. 이 연구의 결과를 통해 수원시는 타 지역과 차별화되는 인구집단 특성과 거주 양상이 나타났는데, 특히 높은 청년 1인가구 비율과 공간적 집중, 외국인 비율의 증가와 거주지 분리 심화 등은 다른 지역에 비해 수원시에서 특징적으로 나타나는 현상이라고 할 수 있다. 이러한 수원시만의 지역적 특성과 공간적 양상을 고려하여 향후 수원시의 실정에 적합한 주거 및 공간정책을 모색해야 할 것이다.

주제어: 거주지 분화, 사회집단, 공간적 격리지수, 국지 Moran-I, 주거정책

---

## 차례

---

<b>제1장 서론</b> .....	<b>3</b>
제1절 연구의 배경 및 목적 .....	3
제2절 연구의 범위 및 방법 .....	5
 <b>제2장 이론적 고찰과 선행연구 검토</b> .....	 <b>9</b>
제1절 거주지 분화에 관한 이론적 검토 .....	9
1. 도시와 주거, 그리고 주택문제 .....	9
2. 주거지 분리와 기회의 지리학 .....	11
제2절 국내 거주지 분화 관련 선행연구 검토 .....	14
 <b>제3장 수원시 주거분화도 측정</b> .....	 <b>19</b>
제1절 분석방법과 분석자료 .....	19
1. 분석지표 및 방법 검토 .....	19
2. 분석방법과 절차 .....	22
제2절 지역별 주거분화 특성 비교 .....	25
1. 고학력자 거주 특성 .....	25
2. 저소득층 거주 특성 .....	27
3. 청년 1인가구 거주 특성 .....	29
4. 노인 1인가구 거주 특성 .....	30
5. 외국인 거주 특성 .....	32
6. 비주택 분포 특성 .....	34
7. 노후주택 분포 특성 .....	36
8. 소결 : 수원시 주거분화 특성 .....	39
 <b>제4장 수원시 주거분화의 공간적 특성</b> .....	 <b>43</b>
제1절 분석방법과 분석자료 .....	43

1. 분석방법 .....	43
2. 분석자료의 구축 .....	45
제2절 인구·사회 특성별 주거분화의 공간적 양상 .....	47
1. 고학력자 집중지역 분포 .....	47
2. 청년 1인가구 집중지역 분포 .....	49
3. 노인 1인가구 집중지역 분포 .....	51
4. 비주택 집중지역 분포 .....	54
5. 노후주택 집중지역 분포 .....	56
6. 외국인 집중지역 분포 .....	58
7. 저소득층 집중지역 분포 .....	60
8. 소결: 수원시 주거분화의 공간적 특성 .....	61
<b>제5장 결론 및 정책제언 .....</b>	<b>65</b>
<b>참고문헌 .....</b>	<b>71</b>
<b>부 록 .....</b>	<b>73</b>

---

## 표 차례

---

〈표 2-1〉 주택과 주거지구조에 대한 네 가지 접근 .....	11
〈표 3-1〉 비교대상 도시 및 인구규모 .....	23
〈표 3-2〉 주거분화도 측정을 위한 지표 .....	24
〈표 3-3〉 주요 지표별 특징 요약 .....	39
〈표 3-4〉 주요 지표별 변화양상 요약 .....	40
〈표 4-1〉 국지 Moran-I 분석에 따른 지역구분 .....	44
〈표 4-2〉 수원 내부 공간구조 탐색을 위한 분석지표의 설정 .....	46

---

## 그림 차례

---

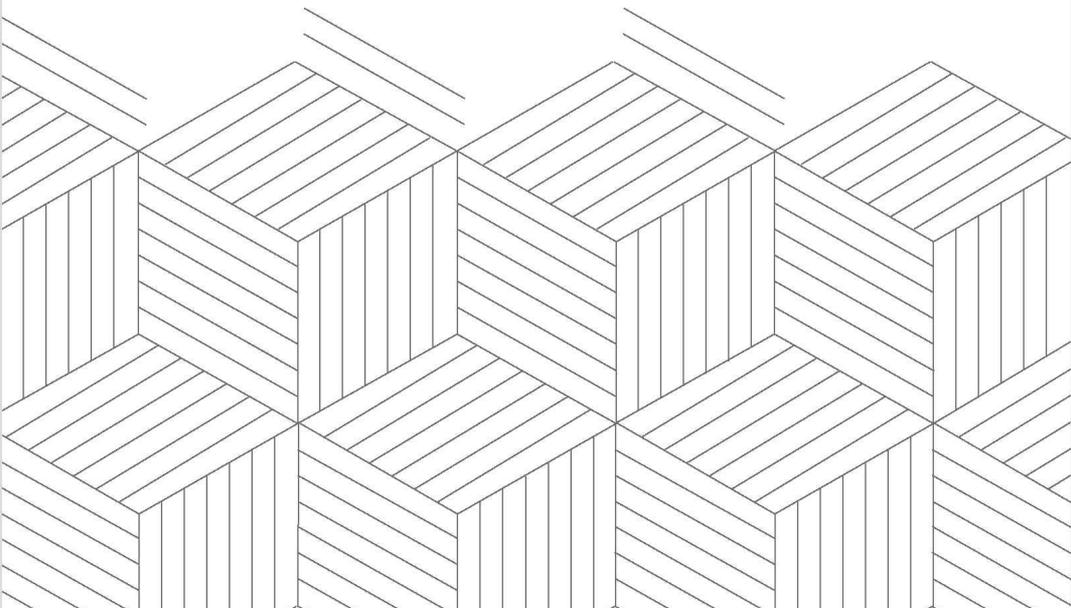
〈그림 3-1〉 White의 체커보드 문제 .....	20
〈그림 3-2〉 2005년 도시별 고학력자 거주 특성 .....	26
〈그림 3-3〉 2010년 도시별 고학력자 거주 특성 .....	26
〈그림 3-4〉 2005년 도시별 저소득층 거주 특성 .....	27
〈그림 3-5〉 2015년 도시별 저소득층 거주 특성 .....	28
〈그림 3-6〉 2005년 도시별 청년 1인가구 거주 특성 .....	29
〈그림 3-7〉 2015년 도시별 청년 1인가구 거주 특성 .....	30
〈그림 3-8〉 2005년 도시별 노인 1인가구 거주 특성 .....	31
〈그림 3-9〉 2015년 도시별 노인 1인가구 거주 특성 .....	32
〈그림 3-10〉 2005년 도시별 외국인 거주 특성 .....	33
〈그림 3-11〉 2015년 도시별 외국인 거주 특성 .....	34
〈그림 3-12〉 2005년 도시별 비주택 분포 특성 .....	35
〈그림 3-13〉 2015년 도시별 비주택 분포 특성 .....	36
〈그림 3-14〉 2005년 도시별 노후주택 분포 특성 .....	38
〈그림 3-15〉 2015년 도시별 노후주택 분포 특성 .....	38
〈그림 4-1〉 2005년 고학력자 집중지역 분포 .....	48
〈그림 4-2〉 2010년 고학력자 집중지역 분포 .....	48
〈그림 4-3〉 2005년 청년1인가구 집중지역 분포 .....	50
〈그림 4-4〉 2015년 청년1인가구 집중지역 분포 .....	51
〈그림 4-5〉 2005년 노인 1인가구 집중지역 분포 .....	52
〈그림 4-6〉 2015년 노인 1인가구 집중지역 분포 .....	53
〈그림 4-7〉 2005년 비주택 집중지역 분포 .....	55
〈그림 4-8〉 2015년 비주택 집중지역 분포 .....	55
〈그림 4-9〉 2005년 노후주택 집중지역 분포 .....	56
〈그림 4-10〉 2015년 노후주택 집중지역 분포 .....	57
〈그림 4-11〉 2005년 외국인 집중지역 분포 .....	59

〈그림 4-12〉 2015년 외국인 집중지역 분포 .....	59
〈그림 4-13〉 2005년 저소득층 집중지역 분포 .....	60
〈그림 4-14〉 2015년 저소득층 집중지역 분포 .....	61
〈그림 5-1〉 수원시 청년1인가구 집중지역과 행복주택 입지 비교 .....	67
〈그림 5-2〉 수원시 노인1인가구 집중지역과 노인복지시설 입지 비교 .....	68



# 제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적  
제2절 연구의 범위 및 방법





# 제1장 서론

## 제1절 연구의 배경 및 목적

주택은 인간 생활의 기초가 되는 가장 작은 공간 단위인 동시에, 도시 내 사회적 서비스 제공의 장소적 단위이자 사회적 관계를 형성하는 기본단위이다. 사회적 재화로서 주택은 다양한 특성을 가지고 있는데, 그 중에서도 부동산의 한 유형으로 특정한 공간에 고정적으로 위치하기 때문에 공간적 속성을 강하게 가진다는 것이 다른 재화와 차별화되는 주요한 특징으로 꼽을 수 있다. 물리적인 형태가 동일한 주택이라도 할지라도 주택이 위치하고 있는 공간의 장소적 특성에 따라 주택의 특성은 상당히 달라지게 되며, 그 차이는 주택 가격의 차이와 주택에 거주하게 되는 거주자의 사회적 특성의 차이로 이어지게 된다.

또한 주거의 입지는 도시민이 제공받을 수 있는 사회적 서비스의 제공 수준에 직접적으로 영향을 미친다. 다양한 사회 서비스는 그 서비스의 도달범위라고 하는 공간적 한계를 가지며, 이로 인해 입지에 따라 사회 서비스의 수준은 달라질 수 밖에 없다. 이로 인해 주택이 위치하고 있는 장소에 따라 그 거주민은 보다 나은 서비스를 제공받기도 하고 그 반대의 경우에 놓이기도 한다. 문제는 주거의 입지가 한 개인이 제공받을 수 있는 사회적 서비스 질(質)의 상당수를 결정하고 있지만, 주거의 입지 선택은 여러 가지 제약조건으로 인해 개인별로 그 자율성이 상당 부분 제약될 수 밖에 없다는 점이다. 기본적으로 자본주의 국가의 주택체계에 서 주택의 가격은 시장에 의해 결정되며, 그 가격은 여러 가지 재화 중에서 가장 높은 수준에서 결정된다. 이로 인해 경제적 능력이 부족한 사회적 취약계층의 경우 그 선택에 있어서 다른 계층에 비해 더 큰 제약을 받기 때문에 주거환경이 열악한 지역에 비자발적인 선택에 의해 포섭된다. 서구의 도시에서는 주거 공간에 대한 이슈는 단순히 경제적인 관점에서의 지불가능성 격차 뿐만 아니라 인종이나 민족, 종교 등과 같은 집단간의 차이의 문제와 직접적으로 관련되어 격리(segregation)의 차원으로 이어지기도 한다.

주거공간에 따른 사회적 서비스의 불균등한 제공은 소외계층의 역량 개발을 근원적으로 제한하게 되면서 사회구조적 불평등을 고착화한다. 주거의 입지가 개인의 역량과 기회를 사

회적으로 제한하면서 장소적 빈곤(place poverty)을 야기하는 문제가 발생한다는 점에서 주택이 위치하고 있는 공간의 속성에 대한 분석은 반드시 필요한 연구 영역이다. 특히 사회집단별로 특정 주거환경에 대한 선호를 바탕으로 배제를 공간적으로 실천하는 경향이 있기 때문에 사회집단별 거주지 분리는 단순한 개인의 기호 차이가 아닌 사회적 작용의 결과이며, 분리의 정도는 사회적 불평등이 공간적으로 발현되는 정도를 의미한다고 할 수 있다. 인종, 종교, 민족집단 등에 따른 거주지 분리 현상에 대해 서구에서 오랫동안 학술적, 정책적 관심을 쏟아온 것도 이러한 이유에서 기인한 것이다. 아직까지 국내에서는 서구의 도시에서 나타나는 그러한 차원의 격리는 주거분야의 이슈가 되지 못하고 있다. 하지만 우리나라도 분명히 소득계층에 따른 거주지 분리의 문제, 증가하는 외국인 거주자에 따른 지역적 갈등 문제 등 거주지의 공간적 배분에 따른 문제들이 탐지되고 있다.

따라서 비이동성과 총체적 서비스라는 주택의 특성과 그에 따른 사회적·공간적 불평등 문제를 고려할 때 도시 전체 또는 지역 차원의 주거정책을 수립하기 위해서는 정책 수립 이전 단계에서부터 공간상에 나타나는 주민들의 거주양상에 대한 사전적인 이해가 반드시 필요하다. 현재와 같은 행정 편의, 공급자 중심의 주택정책에서 대상계층의 주거여건을 고려한 수요자 중심 정책으로 전환해야 할 필요성은 여기에서 보다 부각되는 데, 이것이 주택정책에 있어서 지역의 특성에 대한 이해도가 높은 지방정부의 역할이 점차 강조되고 그 비중이 확대되고 있는 배경이기도 하다.

복잡해지는 도시 문제를 해결하기 위해 중앙-지방-민간 협력적 거버넌스 구축 확대 및 지역 특성을 감안한 주거정책의 필요성은 지속적으로 증가하고 있으며, 이러한 인식은 2017년 국토교통부에서 발표한 <주거복지 로드맵>에서도 잘 나타나고 있다. 각 지자체별로도 주거복지에 대한 증가한 관심을 바탕으로 지자체별 자체 주거복지기준 및 정책을 속속 발표하고 있으며, 수원시 역시 2018년 1월 신년사를 통해 4대 시민권의 하나로 '주거복지권'을 제시하였으며, 2016년 8월 『수원시 주거복지 지원조례』(현 『수원시 주거복지 조례』)를 제정하고, 현재 <중장기 주거복지종합계획>을 수립 중에 있기도 하다.

이처럼 지역 단위의 주거문제에 대한 관심이 증가하고 있는 시점에서 본 연구는 도시 공간정책 및 주거정책 수립을 위한 기초연구로 수원시의 주거분화 특성 및 미시공간 단위의 실질적인 주거 분화 양상을 파악하는 것을 그 목적으로 한다. 즉 지역의 주거 실태를 파악하는 방법으로 주요 지표별, 집단별로 주거분화의 양상을 확인하고 공간적인 특성을 도출하는 것을 통해 다양한 도시 공간정책 및 주거정책 수립의 기초적인 이해를 돕고자 한다.

## 제2절 연구의 범위 및 방법

본 연구는 수원의 주거분화 특성의 구체적인 양상을 밝히기 위한 실증분석을 중심으로 이루어지며 이 과정은 크게 수원시 전체를 대상으로 한 전역(全域)적 차원의 분석과 수원 내의 하위지역을 대상으로 한 국지(局地)적 차원의 분석으로 구분된다.

이를 위해서 제2장에서는 거주지 분화와 관련된 선행연구들을 주거분화의 측정 및 국내의 거주지 분화 사례를 중심으로 살펴보고 수원시의 주거분화 특성을 도출하는데 적용가능한 분석방법을 검토하였으며, 이를 바탕으로 제3장과 제4장에서 구체적인 분석을 수행한다. 제3장에서는 전역적 차원의 수원시 주거분화도를 측정하는데, 주요 지표별 수원시 전체의 특성별 주거 분화 정도를 계량화하여 시기별 변화 및 타 지역과의 비교를 통한 특성을 도출한다. 이 때 수원시의 주거분화 정도를 상대적으로 평가하기 위한 비교 대상으로는 수원시와 비슷한 인구규모를 가진 국내 중대도시들을 설정하였다. 다음으로 제4장에서는 제3장의 분석 결과를 바탕으로 수원시 주거분화의 공간적 특성을 도출하는 것으로, 인구·사회 특성별 주거분화의 공간적 양상을 탐색하기 위해 주요 유형별 공간적 집적지(hot-spot)를 탐색한다.

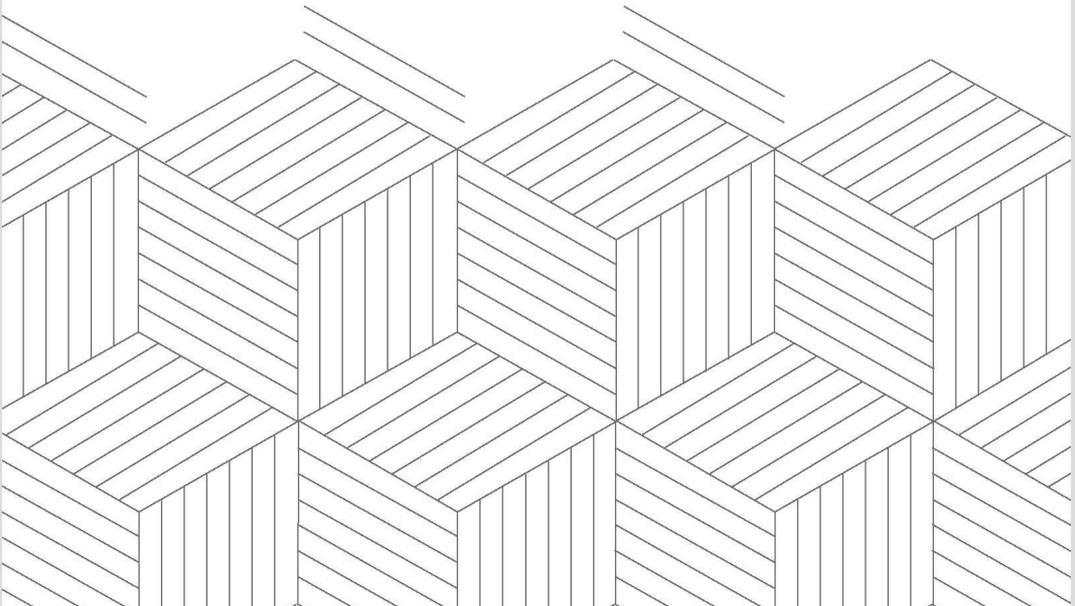
분석의 자료는 인구 특성과 주택의 물리적 특성을 반영한 7개의 지표를 설정하여 제3장과 제4장의 분석에 모두 활용하였다. 여기에 포함되는 지표는 인구특성과 관련한 고학력자 수, 외국인 거주자 수, 청년 1인가구 수, 노인 1인가구 수, 저소득층 수의 5개 지표와 주택의 물리적 특성과 관련한 노후주택 수와 비주택 거쳐 비율이다. 대부분의 지표는 통계청에서 제공하는 통계자료를 활용하였으며, 저소득층 수의 대리지표로 활용한 기초생활수급자 수 등 일부 자료는 각 지자체별로 제공하고 있는 행정통계를 분석에 사용하였다. 동일한 분석지표에 대해 분석내용의 차이로 인해 제3장의 분석은 주요 도시들간의 비교를 위해 읍면동 단위의 자료를 활용하였으며, 제4장에서는 수원 내의 구체적인 공간적 분포 양상을 살펴보기 위해 통계자료가 제공되는 최소 공간단위인 집계구를 분석의 공간단위로 설정하였다.

연구의 공간적 범위는 수원시 전체 및 수원시와의 비교를 위한 주요 중대도시이며, 연구의 시간적 범위는 분석자료의 효과적인 수집과 시계열적인 비교를 위해 인구주택총조사가 시행된 2005년과 최근의 2015년을 그 대상으로 하였다.



# 제2장 이론적 고찰과 선행연구 검토

제1절 거주지 분화에 관한 이론적 검토  
제2절 국내 거주지 분화 관련 선행연구 검토





## 제2장 이론적 고찰과 선행연구 검토

### 제1절 거주지 분화에 관한 이론적 검토

#### 1. 도시와 주거, 그리고 주택문제

주택은 인간 생활의 기초수요(basic needs) 중 하나로 삶을 영위하는데 있어 필수적인 영역에 해당한다. 대다수의 국가에서 생산양식의 변화와 소득의 증대에 따라 먹고 입는 문제는 시간이 지남에 따라 개선되고 있지만, 주택과 관련한 주거(housing)의 문제는 여전히 다양한 차원에서 사회적 갈등을 야기하고 있다. 주택의 공급과 소비 역시 다른 재화와 마찬가지로 기본적으로 시장의 자율적 활동에 맡기는 서구 국가, 특히 북미에서는 주거 문제가 자본주의 도시의 갈등 양상을 드러내는 주요한 사회문제 중 하나로 거론되기도 한다. 현대 사회에서 다양한 양태의 주거 문제가 출현하고, 이에 대한 해결에 어려움을 겪고 있는 것은 주택이 단순한 물리적 구조물(physical facility)에 그치지 않는 다차원적인 속성을 지니고 있기 때문이다(Bourne, 1981; 하성규, 2010).

주택(house)의 가장 기본적인 기능은 거주와 노동력 재생산이 이루어지는 안식처로서의 물리적 공간이다. 이 경우 주택은 통상적으로 사회적 관계의 기초형태를 구성하는 단위로서 가정(home), 경제적 단위로서 가구(household), 물리적 단위로서 주택이 융합된 사회공간 체계로서 의미를 내포한다. 또한 생활양식 및 생활경험 공간의 의미 측면에서는 주거공간을 통한 사회적 관계의 재생산 양식, 사회제도의 기초공간으로서 주택을 강조하며, 자본주의 체제적 관점에서는 경제효율성과 성장을 촉진하려는 의도에서 광범위한 이데올로기적 장의 일부로서 주택-가정-가족 개념 사이의 융합을 적극적으로 고무하기도 한다. 또한 집은 친밀함, 가족, 친족, 젠더, 민족성, 계급, 연령, 섹슈얼리티에 대한 개념 및 실천을 분석할 컨텍스트를 제공하지만, 더 나아가 생산과 소비, 세계화와 국가주의, 시민권과 인권, 정부의 역할과 통치 사이의 관계를 시험하는 중요한 장소가 될 수도 있다(Saunders and Williams, 1988; Mallett, 2004). 이와 같이 주택이 단순한 물리적 거처로서의 의미를 넘어 그를 둘러싼 사회경제적 요소들을 포함하는 일종의 사회적 구성물로 의미로 확장될 때 주거라는 개념으로 재

정의 된다(Blunt, 2005).

주택은 이와 같이 여러 차원의 의미와 특성을 가지고 있기 때문에 주택 문제에 관한 연구 역시 여러 가지 해석이 가능한 복잡한 문제가 되고 있으며, 그에 대한 접근방법 역시 매우 다양하게 나타나고 있다(Bassett and Short, 1980; 류연택, 1997). 주택과 주거지 구조에 관한 이론은 크게 생태학적 접근과 신고전적 접근, 제도적 접근, 맑스주의적 접근의 네 가지로 나누어진다. 생태학적 접근은 1930년대 시카고학파에 속하는 파크(R. E. Park)와 버제스(E. W. Burgess)에서 시작되었다. 이들은 도시의 성장과 그 여파로 나타나는 문제와 인구, 시설들이 규칙적이고 반복적인 유형을 나타낸다는 가정하에 도시성장의 기본적 유형을 발견하고 도시가 왜 특정한 공간적 외형을 나타내게 되는지를 설명하는 것을 기본과제로 삼았다. 생태학적 접근방법은 이론적 토대를 인간생태학에 두면서, 도시 내의 인간과 시설물의 시·공간적 분배과정과 주거지구조의 공간적 패턴에 주로 관심을 두고 있다(황희연 외, 2002).

신고전적 접근은 이론적 근거를 신고전경제학에 두며, 미시적인 주택시장에서 개별 소비자들의 효용극대화를 분석하는 데 초점을 맞추고 있다. 신고전경제학의 주거입지모형은 주거공간과 교통비용간의 관계를 가정하는 상쇄모형(trade-off model)을 중심으로 하고 있으며, 도시의 복잡한 토지 및 주택시장의 경험적 규칙성을 개념적인 모델로 만들어냈다는 평가를 받고 있지만, 가구의 주택결정구조를 너무 단순화시켜 제대로 고려하지 못하였다는 비판 역시 받고 있다.

제도적 접근은 유럽과 미국에서 각각 발달하였는데, 북미의 사회과학자들은 권력과 갈등이라는 광범위한 주제에 입각하여 토지 및 주택시장의 제도적 구조를 연구하기 위해 정치학의 발전내용을 차용하였다. 영국에서는 도시사회학자들과 지리학자들을 중심으로 팔(R. E. Pahl)의 연구를 포함하는 베버리안 사회학의 발전내용을 이용하였는데, 이들은 도시관리자들의 역할 및 상이한 가구유형에게 부과되는 주택제약의 성격과 관련된 주택의 제도적 구조를 분석하고자 시도하였다.

70년대 이후로는 카스텔(M. Castells)과 하비(D. Harvey)를 중심으로 주택에 대한 맑스주의적 접근이 발전하였는데, 이것은 무엇보다도 상품생산체제에서 상품으로서의 주택의 위상과 노동력재생산에 필수요소로서의 주택의 역할에 초점을 맞추기 위해 사적유물론을 토대로 하고 있다(Bassett and Short, 1980).

〈표 2-1〉 주택과 주거지구조에 대한 네 가지 접근

접근방법	사회이론	연구영역	대표적 연구자
생태학적 접근방법	인간생태학	주거지구조의 공간적 패턴	Burgess(1925)
신고전적 접근방법	신고전경제학	효용극대화, 소비자 선택	Alonso(1964)
제도적 접근방법 관리주의 입지갈등	베버리안 사회학	관리자, 주택계약 권력집단, 갈등	Pahl(1975) Form(1954)
맑스주의적 접근방법	사적유물론	상품으로서의 주택, 노동력 재생산	Harvey(1973) Castells(1977)

출처: Bassett and Short(1980), p.14)

## 2. 거주지 분리와 사회문제

특정한 개인이 한 장소에 대해 자신의 거주지로 적합한가에 대해 판단하는 것은 개인의 기호에 따라 다르게 나타나기 때문에 일정한 기준을 설정하기 어려운 주관적 가치개념이다. 따라서 이주의 결정과정과 거주지 선택은 개인에 따라 다양하게 나타날 수 있기 때문에 명확하게 정의하기는 어렵지만, 주거 입지의 결정에 있어 일반적으로 경제적, 사회·심리적, 물리적 요인들이 입지인자로서 다양하게 작용한다고 할 수 있다. 하지만 개인의 거주지 선택이 반드시 개인적인 선호에 의해서만 나타나는 것은 아니다. 오히려 개인의 자유로운 선택을 제한하는 사회적·제도적 요인들이 다양하게 존재하는 데 이러한 제약요인들이 다양한 도시 문제를 야기하는 원인으로서 학문적 관심의 대상이 되어 왔다.

도시의 거주지 분리는 현대 도시에서 다양하게 나타나고 있는데, 거주지 분리에서 입지(공간적 요인)는 핵심적인 이슈이다. 많은 정책적 이슈들은 주로 who(정책 타겟 집단), what(정책 프로그램) 그리고 how much(공적 지원의 정도)에 관한 논쟁을 수반하는데, 주거 문제는 여기에 더해 불가피하게 where에 관한 문제 역시 내포하고 있다. 주거에 대한 접근은 기회, 정치적 영향, 사회적 지평의 디딤돌로 작용하기에 중요하다. 또한 주거에 대한 접근은 불평등한 사회적, 경제적 결과뿐만 아니라 대도시의 공간적 불균등과 관련되어 있다. 예를 들어 보건 서비스, 교육 서비스에 대한 접근성은 거주지 분리의 정도를 반영하게 되는데, 특히 저소득층 밀집지역에서의 공공 서비스 접근의 문제는 실질적인 정책의 영역에 해당한다.

주택은 토지라고 하는 고정된 장소에 부착되어 있어 비이동성을 특징으로 하며, 위치하고 있는 장소적 특성을 바탕으로 각종 사회적 서비스의 제공 수준이 결정되는 서비스의 총체(package of services)라는 특성을 가진다. 주거공간의 차이는 교육, 고용, 안전 등 사회서비스에 대한 불균등한 제공으로 인해 소외계층의 역량 개발을 근원적으로 제한하여 사회구조의 고착화와 불평등의 확대를 야기하는데, 이로 인해 주거의 입지는 개인의 역량을 사회적으로 제한하고 가치를 달라지게 하는 장소적 빈곤(place poverty)으로도 이어지게 된다(Powell et al., 2001). 도시 거주지 분리는 도시의 형태나 구조에 따라 다른 의미와 영향을 가지지만 도시 거주민의 삶에 부정적 영향을 미치게 되며, 특정 집단에게 공공 서비스, 도시 인프라, 직업 등에 대한 접근성을 떨어뜨리고, 위협에 노출시킨다. 이처럼 공간적 특성과 입지를 바탕으로 사회경제적 요소를 재구성하고 사회관계의 양상에 영향을 미친다는 점은 주택이 지리학, 그 중 도시지리학과 사회지리학의 중요한 연구 대상으로 다루어지는데 중요한 영향을 미쳐왔다.

그렇다면 거주지 분리는 왜 발생하게 되는 것인가? 여기에 대해 정수열(2008)은 기존 연구 결과를 바탕으로 거주지 분리 현상이 나타나는 원인을 동화론, 층화론, 민족성론 등의 관점에서 정리하였다. 먼저 동화론(spatial assimilation framework)은 시카고 학파의 도시생태학에 기반을 두고 있는 관점으로 거주지 분화는 소수민족집단이 주류사회에 동화되지 않았기 때문에 발생하는 것으로 본다. 여기에는 소득, 교육수준과 같은 구조적 동화 이외에 언어 습득정도와 체류기간 등과 관련한 문화적 동화의 차원도 존재한다. 따라서 이주국의 문화와 언어를 습득하고 교육 및 경제수준의 향상이 이루어지면 소수집단이 별도의 거주지를 형성하는 것이 아니라 다수민족집단과 혼주하게 될 것이며, 최종적으로는 인종, 민족별 거주지 분화는 소멸되고 소득 수준에 따른 분화만 남을 것이라고 본다. 즉 이 관점에서는 거주지 분리 현상의 발생 원인을 사회적 차원이 아니라 행위 주체의 선택을 강조한다(Massey, 1985).

다음은 층화론(place stratification framework)의 관점으로 거주지 분화는 주택시장에서 인종, 민족적 고정관념에 기반을 둔 차별적 관행에 의해 유지되는 것으로 본다(Logan and Molotch, 1987). 주택시장에서 차별받는 소수민족집단은 질이 낮은 주택만을 소비하게 되며, 사회·경제적 지위의 상승에도 다수민족의 주거지로 이동할 수 없게 되는데 이 과정에 여러 가지 의도적인 행위가 개입한다. 우선 부동산중개업자가 고객을 동일한 인종, 민족의 집단거주지를 선택하도록 유도하고 개별 거주지에 인종적 꼬리표를 붙여 주택시장을 분절화하는 조정(steering)의 과정이 있으며, 중개업자가 다수민족 주택소유자에게 소수민족의 이주를 알라고 주택가치 하락 전망으로 위협하여 싸게 팔게 함으로써 다민족근린에서 소수민족근린으로 전환시키는 지역지위 강등(blockbusting), 모기지 대출 여부가 구매 주택이 속

한 근린의 사회경제적 성격에 따라 결정되면서 특정 지역의 급속한 주거환경의 쇠락을 초래하는 특정경제지역 지정(redlining) 등의 행위들이 거주지 분리를 의도적으로 조장한다. 층화론에서는 동화론과 달리 거주지 분리 현상의 발생과 유지, 강화에 개인적인 차원이 아닌 제도적·구조적 제약을 강조한다.

이 외에도 민족성론(resurgent ethnicity)의 관점에서 거주지 분리를 바라보는 입장의 경우 거주지 선택에 있어서 인종, 민족에 따른 선호도의 차이로 인해 분화가 발생한다고 본다. 즉 거주지 선택에 있어 타 민족에 비해 자기 민족에게 매력을 느끼기 때문에 민족·인종에 따른 집단적 거주지가 생겨난다는 것으로, 사회경제적 지위 때문에 강요된 전통적 개념의 집단거주지라기 보다는 민족 선호에 따른 지역공동체로 바라보는 관점이다. 이 관점에서는 동화론에서 제약요건으로 작용하였던 사회경제적, 문화적 지위가 상승하고, 층화론에서의 사회의 차별적 관행이 사라지더라도 민족적 선호에 따라 거주지 분리 현상은 존속되며, 마찬가지로 동일 집단이라도 도심의 쇠락한 집단거주지(enclave)와 교외의 신집단거주지로 양극화되어 동시에 나타날 수 있다고 본다. 정수열(2008)은 1990~2000년 기간 시카고 대도시권에서의 인도, 필리핀, 중국, 한국인의 거주지 분포변화를 바탕으로 이 이론을 실제적인 관점에서 평가하였는데 이를 통해 민족성론을 지지하고, 동화론은 일부 지지, 층화론은 적합하지 않음을 밝히기도 하였다.

## 제2절 국내 거주지 분화 관련 선행연구 검토

앞에서도 간략하게 언급하였듯이 거주지 분리에 대한 학문적 관심이 시작되고 높은 서구의 경우에는 거주지 분리의 대표적인 양상으로 인종과 민족, 종교 등에 따른 사회집단 간의 공간적 분리 현상을 다룬다. 인종이나 민족 등에 따른 거주지 분리 현상은 구성원들의 외형적 차이로 인해 많은 대도시들에서 가시적인 공간적 현상으로 나타날 뿐만 아니라 그에 따른 갈등의 양상 역시 강하게 나타난다. 이에 반해 국내의 경우는 단일 민족국가의 전통을 오랫동안 유지해 온 원인으로 인해 서구 도시에서 나타나는 인종이나 민족 등에 따른 거주지 분리 양상은 두드러지게 나타나지 않는다. 인종이나 민족 등의 요소 이외에도 거주지 분리를 야기하는 사회적 특성의 차이는 다양하게 존재하지만 가시성의 측면에서는 그다지 높지 않기 때문에 상대적으로 그 양상이 잘 드러나지 않는다. 이로 인해 국내에서는 거주지 분리 문제에 대한 사회적 인식이나 인지가 그리 높지 못하며, 학문적인 연구 성과도 그리 다양하지 못한 편이라고 할 수 있다.

국내의 거주지 분화와 관련된 연구는 크게 두 가지 유형으로 구분할 수 있다. 첫 번째는 거주지 분리 현상 자체보다는 이를 탐색하기 위한 방법론에 관한 연구로 이상일(2007, 2008), 최은영(2003) 등의 연구가 대표적이다. 최은영(2003)은 거주지 분리가 사회적 양극화에 따른 공간적 불평등의 주요 지표가 되기 때문에 거주지 분리의 정도를 측정하는 것이 중요함을 강조하면서, 거주지 분리에 있어 공간적인 특성이 고려되어야 함을 주장하였다. 거주지 분리를 측정하는 데 활용되는 대표적인 방법인 상이지수를 비공간적 전통에 기반한 방법으로 규정하고, 이를 보완하기 위해 등장한 다양한 공간지수를 소개하고 평가하였다. 하지만 이를 통해 새로운 공간지수를 제안하거나 거주지 분리 측정에 적합한 방법론을 제시하는 등의 단계로까지 나아가지 못한 한계를 가진다. 이상일(2007, 2008)은 일련의 연구를 통해 그 동안 제안되었던 거주지 분리지수를 평가하고 최종적으로는 새로운 공간 분리성 척도로서 SSM 지수를 새롭게 제안하였으며, 이를 국내 대도시의 학력집단을 대상으로 적용해 보았다. 하지만 스스로 선행연구의 검토 단계에서 타 지수를 평가하였던 것과 같이 새로운 방법론이 복잡한 계산 방식에도 불구하고 기존의 방법론에 비해 거주지 분리 현상을 계량화하는데 우월한지에 대한 검증이 없다는 한계를 여전히 가진다.

다음으로는 실제 사회집단 특성을 고려한 실제적인 거주지 분리의 양상을 밝히는 연구가 있다. 여기에는 다시 대상으로 하는 집단에 따라 하위 유형을 구분할 수 있는데, 앞서 언급하였듯이 서구와 달리 우리나라에서는 인종이나 민족집단, 종교 등에 따른 공간적 분리나 사회

적 갈등이 그다지 크게 나타나지 않기 때문에 주요한 거주지 분리의 대상은 소득계층에 따른 거주지역의 차이를 밝히는 것이다. 소득계층에 따른 사회계층 구분 연구는 1980년대부터 꾸준히 이루어져 왔으며 최근 들어 이루어진 연구로는 김결(2017), 배순석·전성제(2016) 등의 연구가 대표적이라고 할 수 있다. 김결(2017)은 송파 세모녀 자살 사건이라는 당시의 사회적 문제와 관련하여 복지 사각지대를 해결하기 위한 방법으로 서울시내의 국민기초생활수급자 분포를 바탕으로 저소득층의 주거입지와 공간분포패턴을 탐색하고 국지 Moran-I를 활용한 공간적 자기상관 측정을 통해 저소득층의 밀집지역을 밝혔다. 화제가 된 사회현상을 바탕으로 문제해결 지향의 연구방법을 지향하였다는 점에서 시의성이 있는 연구지만 분석의 방법론 측면에서는 단순히 행정동 단위로 여러 지표의 비율을 지도화하여 비교하는 방식을 주로 활용하는 등 정교하지 못하다는 한계를 가진다. 배순석·전성제(2016)의 연구는 서울을 대상으로 상이지수와 엔트로피 지수를 활용하여 저소득층의 분리 정도를 측정하는데, 특이한 것은 다른 연구들과 달리 저소득층이라고 하는 사회집단을 대상으로 하는 것이 아니라 저소득층의 거주지로 주로 활용되는 주택특성을 지표로 하여 분리의 정도를 측정하였다는 점이다. 여기에 활용된 주택관련 지표로는 공공임대주택 수, 연건평 9평 이하 주택 수, 건축 후 30년 이상 경과한 노후주택 수, 단독 화장실 및 부엌시설 미비 주택 수 등이다.

20세기 들어 외국인 거주자의 절대적인 숫자가 증가하고 특히 조선족 동포를 위시한 중국인들의 국내 거주가 비약적으로 증가하게 되면서 곳곳에 외국인 거리 또는 외국인 거주지역이 형성되는 현상이 나타났다. 이에 따라 거주지 분리 연구에서도 국적에 따른 내국인과 외국인의 분리 정도를 규명하는 연구들이 진행되었는데 대표적으로는 하성규 외(2011)의 연구를 들 수 있다. 이 연구는 크게 두 가지의 분석을 포함하고 있는데 첫 번째는 국적별, 체류자격별 분류를 기준으로 군집분석을 실시해 서울시의 구 단위로 유사한 패턴을 보이는 지역의 군집을 찾는 작업이며, 다른 하나는 상이지수를 활용하여 행정동 단위로 국적별 분리의 정도를 측정하여 구별 특성을 밝힌 것이다. 이를 통해 국적과 체류자격의 상관성을 밝히고 외국인 거주지 분리 문제도 국적별로 매우 다른 패턴을 보이고 있음을 실증적으로 밝혔다.

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

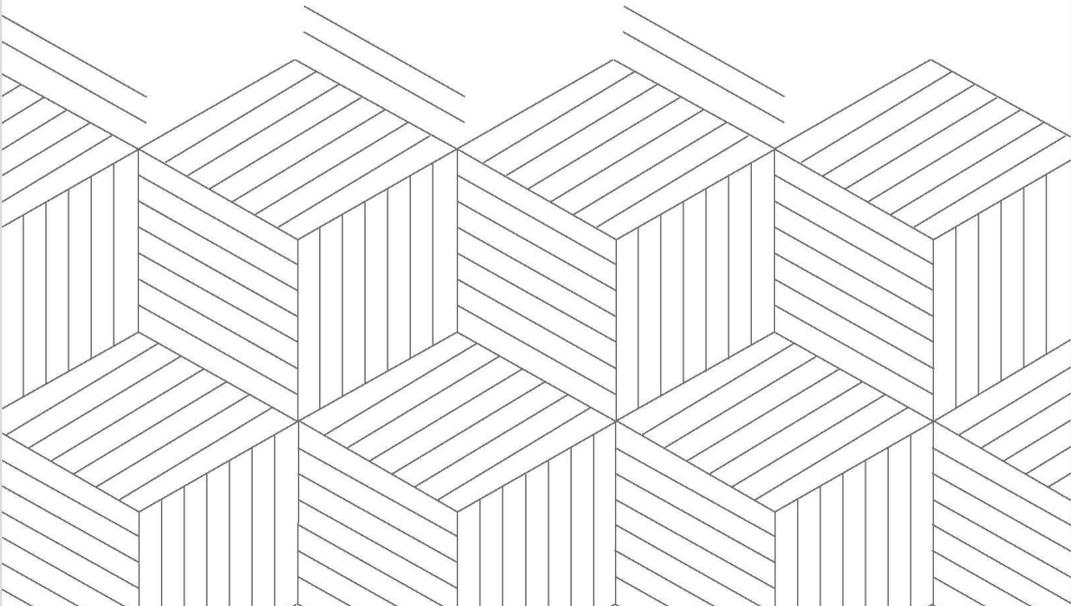
이 외에도 정수열(2017)의 경우에는 거주지 분리 자체가 아니라 ‘강남’이라고 하는 차별적인 주거지역의 공간적 범위를 획정하기 위해 요인생태학의 방법론을 활용해 서울시의 주거공간의 몇 가지의 유형으로 구분하는데, 이 유형 자체가 각각의 집단들이 거주하는 분리된 공간을 의미한다는 점에서 일종의 거주지 분리에 관한 연구라고도 볼 수 있다.

현재까지 국내에서 이루어진 거주지 분리와 관련된 연구들은 대부분 특정 사회집단의 특정 지역에 대한 양상을 탐색하는 데 그치는 경향을 보인다. 많은 경우 서울을 대상으로 하고 있으며, 일부 다른 지역을 대상으로 한 경우에도 단일한 지역을 대상으로 그 공간적 양상을 탐색하는 것에 그쳤다. 하지만 서구의 사례와 다른 국내의 특성을 고려할 때 개별 지역에 대한 공간적 양상의 탐색은 그 현상의 구체적인 정도를 확인하는 데 한계를 가질 수 밖에 없다. 또한 외국인, 저소득층 등 최근 들어 가시적으로 나타나고 있는 특정한 사회집단만을 대상으로 하면서 전체적인 주거분화의 양상을 탐색하기에는 한계를 가진다는 점에서 다양한 지역간의 비교와 다양한 사회집단별 특성을 고려하는 다차원적인 연구가 필요한 시점이라고 할 수 있다.

# 제3장

## 수원시 주거분화도 측정

제1절 분석방법과 분석자료  
제2절 지역별 주거분화 특성 비교





## 제3장 수원시 주거분화도 측정

### 제1절 분석방법과 분석자료

#### 1. 분석지표 및 방법 검토

거주지 분리는 사회집단 간에서 차별적으로 나타나는 경제적·심리적 거주지 선택 과정이 공간적으로 발현되는 현상이지만, 동시에 이 자체가 여러 가지 다양한 사회적 문제를 야기한다는 점에서 오랫동안 도시지리학의 주요 연구주제로 다루어졌다. 따라서 거주지 분리 현상을 파악하기 위한 가장 기초적인 단계로 여러 연구자들이 분리의 정도를 측정하기 위한 다양한 방법들이 고안해 왔다. 이 중에서 거주분화의 정도를 측정하는 가장 대표적인 방법으로는 Duncan and Duncan(1955)이 개발한 상이지수(Index of Dissimilarity, 또는 격리지수)를 들 수 있다.

상이지수는 현 거주 분포 상에서 두 집단 간 거주 불일치성을 수치화한 것으로, 전체 지역을 구성하는 하부지역들이 완전한 거주 분포의 균형을 맞추기 위해 이동해야 하는 사람의 비율을 의미한다(이상일, 2007). 즉 상이지수는 0에서 1 사이의 값으로 나타나게 되는데 집단 간의 완벽한 분리가 나타날 때 상이지수의 값이 1이 된다. 상이지수는 가장 초기에 제안된 거주지 분리 측정 지수이지만 현재까지도 가장 보편적으로 활용되고 있는 지수이기도 하다. 상이지수의 계산방법은 다음과 같다.

$$D = \frac{1}{2} \sum_i \left| \frac{X_i}{X} - \frac{Y_i}{Y} \right|$$

$X$  : 전체지역 X집단의 수

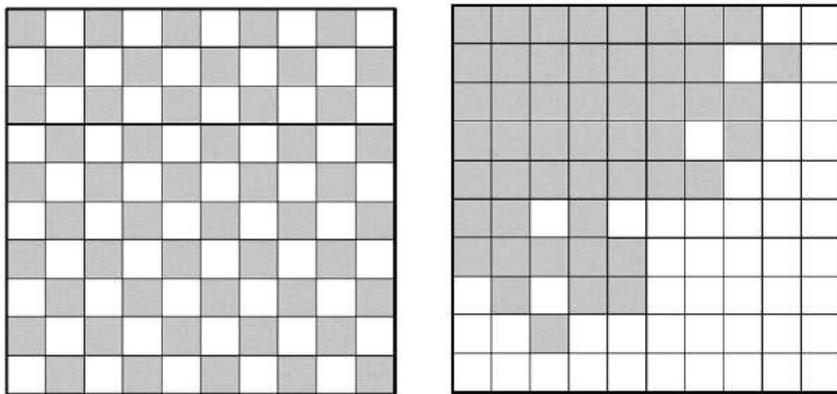
$X_i$  :  $i$  지역에 거주하는 X집단 인구수

$Y$  : 전체지역 Y집단의 수

$Y_i$  :  $i$  지역에 거주하는 Y집단 인구수

상이지수는 이론적으로는 0에서 1의 값을 가지지만 실제 공간상에서 두 집단 간의 완벽한 분리 상태를 의미하는 1이 나타나기는 사실상 불가능하다. 일반적으로는 거주지 분리 현상은 상대적으로 인종, 종교, 민족 등과 관련하여 높게 나타나는 편이며, 다른 사회적 차이의 경우에는 상대적으로 그 정도가 심하지 않는데, 상이지수가 0.3 이하이면 분리의 정도가 낮으며, 0.6 이상이면 분리의 정도가 높은 것으로 본다. 2000년 미국 대도시의 인종별 상이지수를 보면 아시아계 0.41, 히스패닉 0.44, 흑인 0.60 정도로 나타나고 있다(Herbert and Thomas, 1997; Frey and Myers, 2002). 국내의 경우에는 최근 들어 증가하고 있기는 하지만 인종이나 종교에 따른 분리의 문제가 크지 않다는 점에서 전체적인 거주지 분리의 수준이 서구 사회에 비해 높지 않다고 볼 수 있다.

상이지수는 현재까지도 분리의 정도를 측정하는 지수로 대표적으로 활용되고 있다. 이것은 상이지수가 그 어떤 지수보다 간단하게 계산할 수 있으면서도 분리의 정도를 간명하게 보여줄 수 있다는 확실한 장점을 가지고 있기 때문이다. 하지만 상이지수는 그 장점과 유용성에도 불구하고 한계 역시 명확하다는 점에서 그에 따른 비판 역시 다수 존재한다. 상이지수의 문제점을 지적하는 대표적인 사례가 <그림 3-1>에서 나타나는 White(1993)의 Checkerboard 문제이다. 그림에서 왼쪽과 오른쪽은 모두 하위지역 단위에서는 한 유형의 주민만 거주한다는 점에서 두 사회집단이 공간적으로 완전히 분리되어 있으며 때문에 상이지수는 동일하게 1로 나타난다. 하지만 실제로 왼쪽의 경우에는 두 사회집단이 하위지역 단위에서는 분리되어 있지만 전체 지역 차원에서는 혼재되어 있는 반면, 오른쪽의 경우에는 사회집단간의 거의 완전한 분리가 일어나고 있다는 점에서 왼쪽의 경우보다 더 강한 분리의 상태라고 할 수 있다.



<그림 3-1> White의 체커보드 문제

출처: 최은영(2004), p.18

이것은 상이지수가 이웃지역과의 관계를 무시하고 지역을 이산적이고 독립적인 것으로 보는 데서 기인하는 것으로, 공간적 현상인 격리(segregation)를 비공간지수인 상이지수를 활용해 측정하는 것에서 비롯되는 문제라고 할 수 있다(최은영, 2004). 즉, 분리에는 불균등성(unevenness), 노출성(exposure), 집중성(concentration), 군집성(clustering), 중심성(centralization)의 5가지 측면<sup>1)</sup>이 있는데, 이 중 상이지수는 오로지 불균등성만을 측정하기 때문에 발생하는 문제라고 할 수 있다. 거주지 분리가 사회적 배제의 수단이자 결과라는 점에서 군집성 역시 불균등성 못지 않게 격리에서 중요한 요소로 고려가 필요하지만, 지역 내의 분리의 정도를 공간적인 관계성을 고려하지 않은 채 단순한 수치적 계산으로 산출하는 상이지수는 그 특성상 이를 반영하지 못하기 때문이다(Massey and Denton, 1998).

많은 연구자들은 상이지수의 몰공간성 문제를 해결하기 위해 상이지수를 대신하는 다양한 공간적 격리지수들을 제안해 왔다. 대표적으로 Morgan(1983)의 수정 거리기반 지수(MDBI, Modified Distance-Based Segregation Index), White(1983)의 P지수, Morrill(1991)의 D(adj) 지수, Wong(1993)의 D(w)와 D(s) 지수 등을 들 수 있다. 하지만 상이지수의 문제점을 해결하기 위해 제안된 여러 격리지수 역시 상이지수를 대체하기에는 어려움이 있다. 다음에서 언급할 Wong의 D(w) 지수와 같이 공간적 격리지수들은 대부분 상이지수를 기초로 상이지수의 비공간성을 보정하는 방식이기 때문에 공간적 자기상관성을 어떻게 계산할 지에 대한 차이일 뿐 본질적인 특성은 상이지수와 동일하다고 볼 수 있다. 이로 인해서 상이지수에 비해 복잡한 계산방식에도 불구하고 상이지수에 비해 가지는 장점은 크지 않은 실정이며, 다양하게 제시되고 있는 지수 중 어느 것이 더 효율적이며 더 공간적인 분리를 잘 나타낼 수 있는가에 대해서는 합의된 의견 역시 존재하지 않는다. 이 때문에 다양한 수정지수들이 제안되었음에도 불구하고 여전히 많은 연구자들은 상이지수를 활용하고 있기도 하다.

본 연구에서는 이러한 논의들을 종합해 수원시의 주거분화의 정도를 측정하는 방법으로 Wong(1993)이 제안한 D(w)지수를 활용하였다. D(w)지수 역시 앞서 언급한 것과 같이 여전히 한계를 가지지만 그래도 상이지수가 가지는 몰공간성을 일정 정도는 보정을 하고 있다는 점에서 상이지수에 비해 장점을 가진다. 특히 최근에는 여러 가지 통계프로그램의 도움으로 D(w)지수를 산출하는 과정 역시 간단해졌기 때문에 최종적으로 D(w)지수를 활용하였다. Wong(1993)이 제안한 D(w)를 계산하는 방법은 다음과 같다.

1) 불균등성(unevenness)은 인구 집단의 차별적 분포와 관련되며, 노출성(exposure)은 다른 집단간의 잠재적 접촉 가능성을, 군집성(clustering)은 특정 집단의 사람들이 동일한 지역에 모여 사는 정도를, 중심성(centralization)은 어느 집단이 도시의 중심부에 위치하고 있는가의 정도를, 집중성(concentration)은 점유하고 있는 물리적 공간의 양의 정도를 각각 의미한다. Massey and Denton(1998)은 이 중 불균등성과 노출성은 비공간적 차원에 해당하며, 군집성과 중심성, 집중성은 공간적 차원에 해당한다고 구분하였다(이상일, 2007).

$$D(w) = D - \frac{1}{2} \sum_i \sum_j w_{ij} |z_i - z_j|$$

$D$  : 상이지수

$z_i$  :  $i$ 번째 공간단위 내에서의 특정 집단의 비중

$z_j$  :  $i$ 와 공간적으로 인접한 공간단위  $j$ 에서의 특정 집단의 비중

$w_{ij}$  :  $i$ 와  $j$  지역의 공통 경계의 길이가 전체 경계의 길이에서 차지하는 비율

$D(w)$ 지수의 계산은 하위지역 간의 인접성 여부 뿐만 아니라 그 경계면의 실제 길이까지 고려해야 하기 때문에 상이지수에 비해 계산이 모두 복잡하다는 문제가 있다. 하지만 캐나다 INRS의 Urbanisation Culture Société Research Centre에서 다양한 격리지수들을 손쉽게 계산할 수 있는 Geo-Segregation Analyzer<sup>2)</sup>를 배포하고 있어 이를 활용하였다.

## 2. 분석방법과 절차

### 1) 분석대상과 범위

본 장은 수원시의 주요 집단 및 특성별 주거분화의 정도를 측정하는 것을 1차적인 목적으로 한다. 하지만 해당 지표에 대해 우리나라의 일반적인 분리의 정도가 확인되지 않은 상태에서는 수원시의 지표별 주거분화의 강도를 알 수 없기 때문에 수원시와 함께 도시규모가 비슷한 중대도시들과의 비교를 통해 그 실태를 파악하고자 한다.

비교대상 도시는 분석의 시작시점인 2005년을 기준으로 인구규모 50만 이상인 도시 중 광역지자체에 해당하는 도시들을 제외한 것으로 수원을 포함하여 총 11개의 도시이다. 수도권에는 성남시, 안양시, 부천시, 안산시, 고양시, 용인시의 6개 도시가 대상에 해당하며, 비수도권 지역에는 전주시, 청주시, 창원시, 천안시의 4개 도시가 포함된다. 최근 행정구역 통합이 이루어진 창원시와 청주시의 경우에는 2015년과의 시계열적 변화를 확인하기 위해 동일한 공간적 범위를 설정하고자 2005년 대상에 마산시, 진해시, 창원군을 각각 포함하였다.

2) Geo-Segregation Analyzer는 오픈소스 공개 프로그램으로 <http://geoseganalyzer.ucs.inrs.ca/EN/Home.html>에서 다운로드 받을 수 있다. Geo-Segregation Analyzer는 상이지수를 비롯하여 공간적 분리 현상을 측정하기 위해 개발된 40가지의 지수들을 손쉽게 계산해준다.

〈표 3-1〉 비교대상 도시 및 인구규모

구분	도시	2005년 인구	2015년 인구	비고
수도권	수원시	1,039,233	1,194,313	
	성남시	931,019	948,757	
	고양시	864,402	990,073	
	부천시	833,931	843,794	
	용인시	689,691	971,327	
	안산시	669,839	747,035	
	안양시	609,886	585,177	
비 수도권	창원시	1,077,546	1,059,241	마산시, 진해시 합산
	청주시	753,359	833,276	청원군 합산
	전주시	622,092	658,172	
	천안시	521,887	629,062	

## 2) 분석자료의 구축

각 지역별 주거분화의 정도를 측정하기 위해 읍면동 단위로 제공되는 주요 지표를 중심으로 분석자료를 구축하였다. 분석지표로는 전통적 주거분화 지표에 더해 최근 주거복지 정책의 이슈가 되는 정책대상 계층 관련 지표를 구축하였는데, 총 7개의 분석지표를 바탕으로 각 지역별 주거분화 특성을 도출하였다. 구체적으로는 인구특성과 관련하여 고학력자 수, 청년 1인가구 수, 노인 1인가구 수, 외국인 거주자 수, 저소득층 수의 5개 지표를, 주택특성과 관련하여 노후주택 수와 비주택 거주 수의 2개 지표를 대상으로 하였다. 저소득층 수를 제외한 지표는 통계청의 인구주택총조사 자료를 활용하였으며, 저소득층 수는 각 지자체별로 개별적으로 활용하고 있는 국민기초생활수급자 관련 자료를 협조받아 활용하였다.

분석시기는 인구주택총조사의 자료를 활용하기 위해 2005년과 2015년을 기준으로 각각 지표별 데이터를 구축하여 시기별 변화양상을 확인할 수 있도록 하였다. 다만 고학력자 수 지표의 경우 2015년 기준으로는 해당 자료가 제공되지 않아 2005년과 2010년을 비교대상 시기로 하여 분석을 진행하였다. 분화도 측정을 위한 공간적 분석단위는 읍·면·동 단위로 설정하였다.

〈표 3-2〉 주거분화도 측정을 위한 지표

분류	지표	해설	구축방법	기준연도
인구	고학력자 수	학사 취득 이상 거주자 수	통계청 인구주택총조사	2005, 2010
	저소득층 수	국민기초생활수급자 수	지자체별 개별자료	2005, 2015
	청년 1인가구 수	15~39세 1인 단독가구 수	통계청 인구주택총조사	2005, 2015
	노인 1인가구 수	65세 이상 1인 단독가구 수	통계청 인구주택총조사	2005, 2015
	외국인 거주자 수	외국인 거주자 수	통계청 인구주택총조사	2005, 2015
주택	노후주택 수	건축연도 30년 이상 경과한 주택	통계청 인구주택총조사	2005, 2015
	비주택 거처 수	거주자가 있는 '주택 이외의 거처' 수	통계청 인구주택총조사	2005, 2015

## 제2절 지역별 주거분화 특성 비교

### 1. 고학력자 거주 특성

도시별 지표별 주거분화 특성은 크게 해당 지표의 비율, 격리지수, 그리고 10년간의 변화의 정도 세 가지를 중점적으로 살펴보고자 한다. 이 중 비율과 격리의 정도는 절대적인 수준을 알 수 없기 때문에 11개 도시간의 순위를 기준으로 판단한다.

우선 가장 첫 번째 사회집단에 해당하는 고학력자 거주 특성을 보면 2005년 기준 수원시의 대졸이상 고학력자 비율은 22.8%로 11개 도시 중 중간 수준인 6번째에 해당한다. 고학력자 비율이 가장 높은 도시는 용인시로 31.5%이며, 다음으로 고양시 28.4%, 성남시 27.8% 등의 순이다. 대체적으로 수도권 도시들이 높은 비율을 차지하고 있지만 안산시는 수도권 도시임에도 불구하고 가장 낮은 비율을 보이기도 한다<sup>3)</sup>.

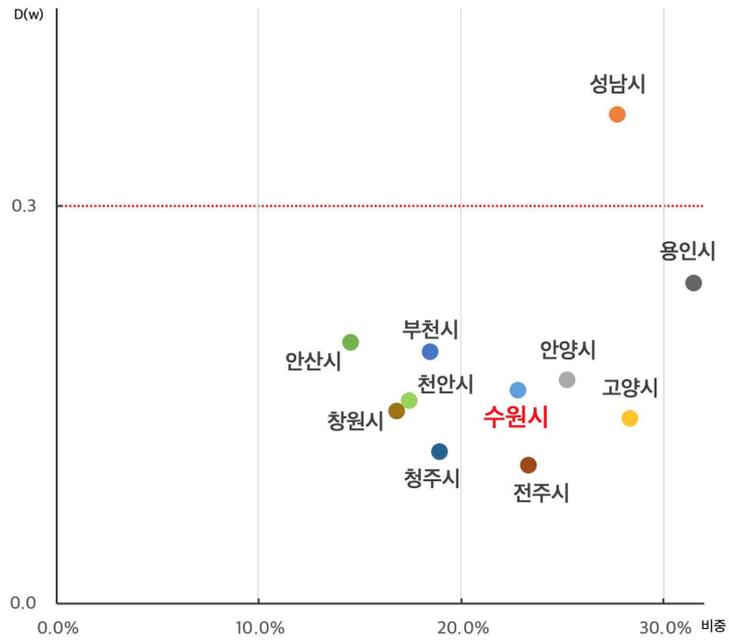
격리지수의 경우 성남시가 0.3693으로 11개 도시 중 유일하게 0.3 이상의 값을 가지는데 이것은 성남시에서 고학력자의 거주분포가 읍면동 별로 일정하지 않다는 것을 의미하는 것으로 일부 동에 고학력자들이 집중적으로 거주하는 경향이 있음을 말한다. 수원시의 경우  $D(w)$  값이 0.1612로 중간에 해당하는 6번째이다. 격리지수 역시 대체적으로 수도권 도시들이 비수도권 도시들에 비해 높게 나타나고 있는데, 앞서의 비율을 함께 고려하면 수도권 도시들이 상대적으로 고학력자의 비율이 높은 동시에 그 고학력자들이 도시 내의 일부 지역에 편중되어 거주하고 있음을 알 수 있다. 수원시의 경우 비율과 격리지수 양 측면에서 11개 도시 중 정확히 중간에 해당하고 있어 고학력자의 거주특성에 있어 큰 특징이 나타나지는 않는다고 할 수 있다.

2010년의 경우에도 대체적인 경향은 2005년과 비슷하게 나타나고 있는데, 2005년에 가장 높은 비율을 보였던 용인시가 그 비율이 감소한 반면 성남시는 오히려 증가하여 성남시가 비율과 격리지수 모두에서 가장 높게 나타난다. 수원시의 경우 고학력자의 비율은 6번째,  $D(w)$ 의 순위는 4번째로 2005년에 비해 격리지수의 순위가 상승하였다. 실제 격리지수의 변화량에 있어서 수원시는 2005년에 비해 2010년이 0.0363 상승하여 고양시(+0.0638)에 이어 두 번째로 크게 상승한 도시였다.

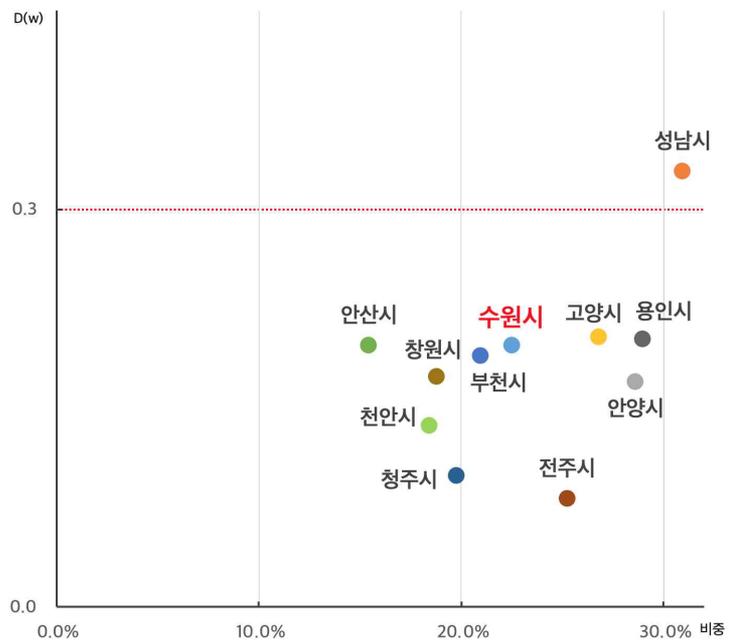
즉 결과를 종합하면 수원시는 다른 도시들에 비해 고학력자의 비중이나 분리 정도의 측면에서 그렇게 두드러지지는 않지만 최근 10년간 분리 정도의 증가 측면에서는 다른 도시들에 비해 상대적으로 크게 나타나고 있어, 도시 내 특정지역으로의 고학력자 집중 경향이 강해지고 있는 것으로 볼 수 있다.

3) 해당 지표의 구체적인 비율과 값은 <부록> 참조

〈그림 3-2〉 2005년 도시별 고학력자 거주 특성



〈그림 3-3〉 2010년 도시별 고학력자 거주 특성

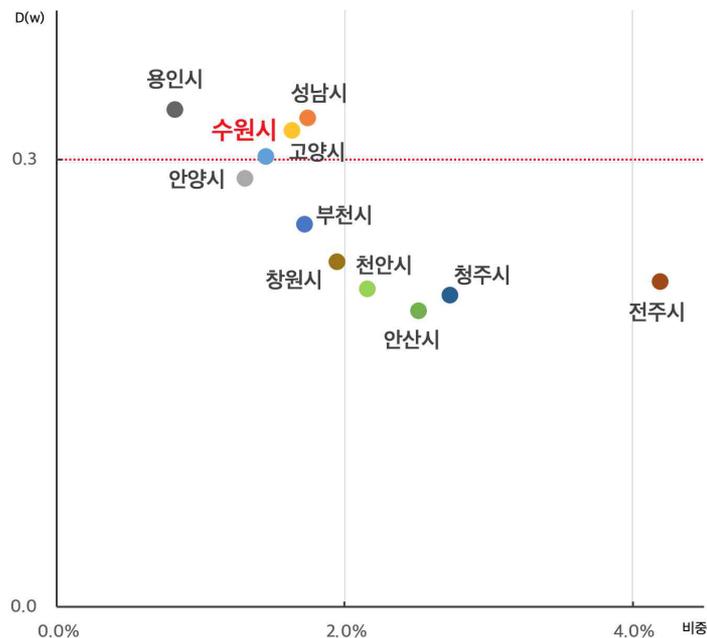


## 2. 저소득층 거주 특성

저소득층의 거주 특성의 경우 2005년 시점의 저소득층 비율 측면에서는 전주시가 11개 도시 중 유일하게 4%가 넘는 수치를 보여(4.2%) 가장 높게 나타나고 있으며, 다음으로 청주시, 안산시 등의 순으로 나타난다. 수원시는 1.45%로 용인시, 안양시에 이어 3번째로 낮게 나타나 상대적으로 그 비율이 낮다고 할 수 있다. 대체적으로 비수도권 도시들이 저소득층의 비중이 높은 편이며, 수도권 도시들이 상대적으로 낮게 나타난다.

반면 격리지수의 경우 반대 경향이 나타나는데 수도권 도시들이 상대적으로 높게 나타나는 반면 비수도권 도시들이 낮게 나타나 비율과 분리의 정도가 대체적으로 음의 상관관계를 보이게 된다. 저소득층의 비율 자체는 가장 낮은 용인시가 격리지수의 측면에서는 0.3332로 가장 높게 나타나며, 수원시 역시 0.3021로 성남시, 고양시에 이어 4번째에 해당해 꽤 높은 수준이라고 할 수 있다. 반면, 저소득층의 비율이 가장 높은 전주시, 청주시, 안산시는 격리지수에 있어서는 하위 1~4위를 차지하고 있다. 이것은 수도권 도시의 경우 저소득층의 수는 상대적으로 적지만 도시 내의 특정지역에 집중되어 있는 반면 비수도권 도시들은 다수의 저소득층 집단이 도시 내의 여러 지역에 다양하게 거주하고 있다는 것을 의미한다.

〈그림 3-4〉 2005년 도시별 저소득층 거주 특성



2015년의 경우에는 2005년에 비해 비율의 순위는 비슷하게 유지되는 데 반해 격리지수는 도시간 격차가 줄어드는 양상을 보인다. 비율과 격리의 정도가 음의 상관관계를 보이던 2005년에 비해 2015년의 경우 비율과 격리지수가 별다른 상관관계를 보이지 않는다. 격리의 정도에 있어서는 2005년에 가장 높게 나타났던 용인시가  $D(w)$  값이 대폭 하락하여 전주시, 청주시에 이어 세 번째로 낮아진 반면, 성남시는 오히려 높아져 성남시가 가장 격리의 정도가 높은 도시가 되었다.

수원시는 2005년에 비해 2015년이 비율은 +0.02%, 격리지수는 +0.0019 증가하였는데, 이로 인해 격리지수의 순위가 성남시에 비해 두 번째로 높은 도시가 되었다. 이것은 수원시가 다른 도시들에 비해 저소득층의 절대적인 비중 자체는 낮지만 이들 계층이 도시 내의 특정 지역에 공간적으로 집중되어 거주하고 있으며, 그 집중의 정도가 최근 시기동안 다른 도시에 비해 점차 강해지고 있음을 의미한다는 점에서 추후 보다 면밀한 확인이 필요하다.

〈그림 3-5〉 2015년 도시별 저소득층 거주 특성

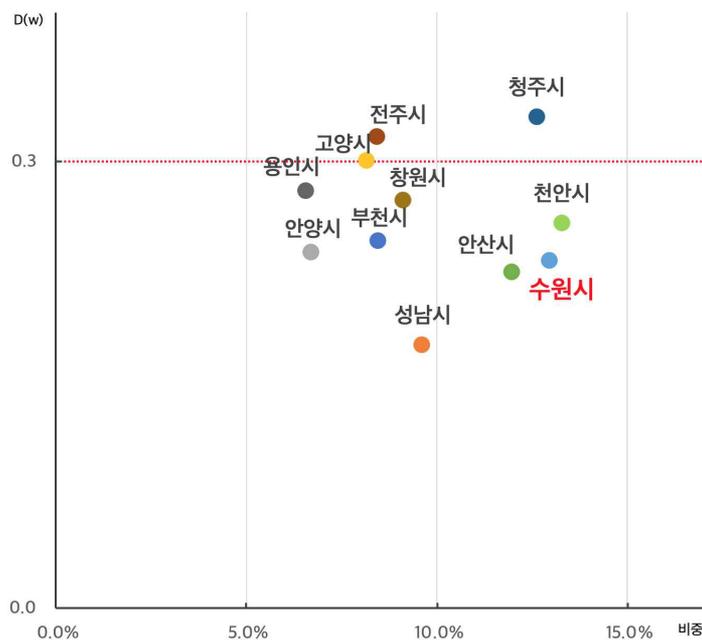


### 3. 청년 1인가구 거주 특성

청년 1인가구의 비중은 2005년 기준으로 천안시가 13.3%로 가장 높게 나타나며 수원시가 12.9%로 그 다음을 차지한다. 특이한 점은 일반적으로 수도권 도시들이 청장년층 비중이 높다고 알려진 것에 비해 청년 1인가구의 경우에는 오히려 천안시, 청주시 등 비수도권 도시들이 그 비중이 높게 나타나는 반면, 용인시, 안양시 등 수도권 도시들의 비중은 상대적으로 낮게 나타난다는 점이다.

격리지수의 측면에서는 청주시가 0.3294로 가장 높게 나타나며 그 다음으로 전주시 0.3166, 고양시 0.3002의 순으로 나타난다. 수원시의 경우에는 청년 1인가구의 비중은 상대적으로 매우 높은 편이지만 분리의 정도는 다른 도시들에 비해서 낮은 편으로 나타나, 청년 1인가구가 도시 내 여러 지역에 상대적으로 고르게 분산해 거주하고 있음을 확인할 수 있다.

〈그림 3-6〉 2005년 도시별 청년 1인가구 거주 특성

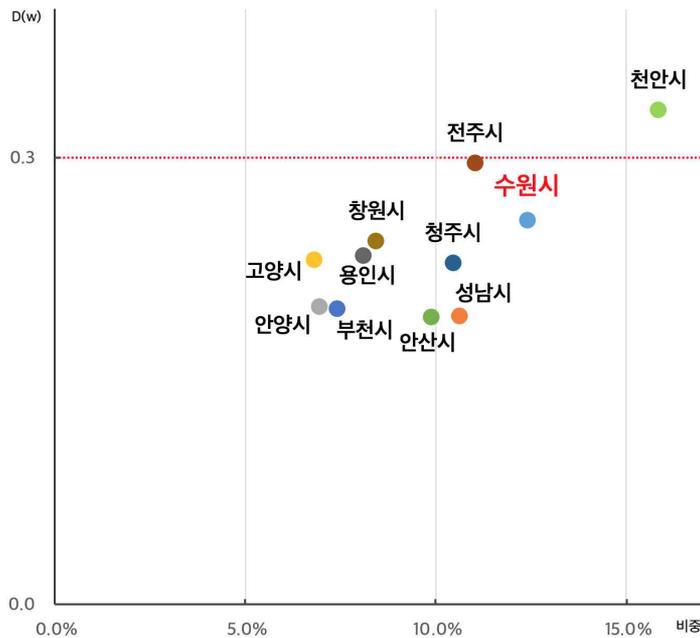


반면 2015년에는 그 경향성이 조금 달라지는데 기본적으로 청년 1인가구의 비율이 높은 도시가 분리의 정도까지 높은, 우상향하는 정(+)의 상관관계를 보이는 경향이 나타난다. 특히 천안시가 청년 1인가구 비율 15.8%, D(w) 지수 0.3636으로 두 지표 모두에서 다른 도시들과 꽤 큰 격차를 보이며 가장 높게 나타난다. 2005년의 천안시는 청년 1인가구의 비율은 높

았지만 분리의 정도는 크지 않았던 반면 10년간의 변화를 통해 비율도 증가하고 분리의 정도도 심해진 것이다.

수원시의 경우에도 2015년 청년 1인가구의 비율이 12.4%로 천안시에 이어 두 번째로 높은 수준인 동시에 분리의 정도 역시 0.2584로 천안시, 전주시에 이어 3번째로 높게 나타난다. 10년간 비율은 0.56% 감소하였지만,  $D(w)$  지수는 0.0250이나 증가하였다. 타 도시에 비해서 지속적으로 높은 비율을 보이고 있는 것에 더해 최근 들어 청년 1인가구가 특정 지역에 불균등하게 집중 거주하는 경향이 강화되고 있다는 점에서 주목할 필요가 있다.

〈그림 3-7〉 2015년 도시별 청년 1인가구 거주 특성



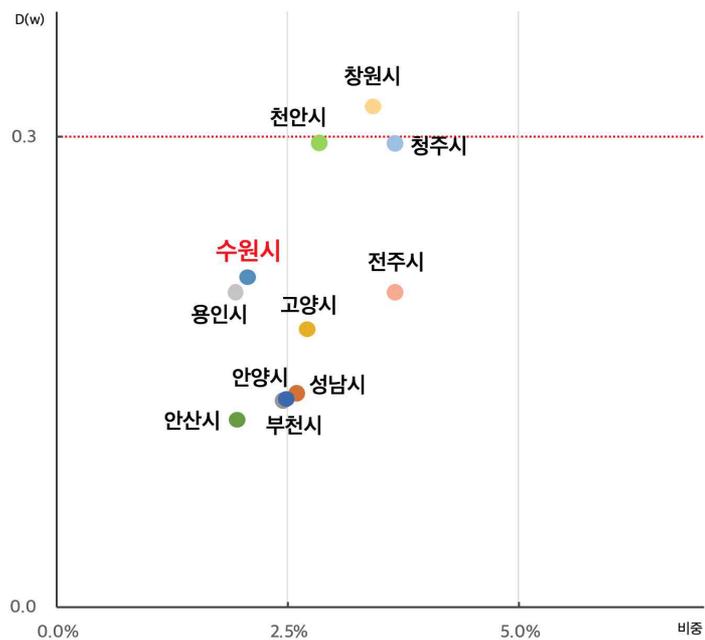
#### 4. 노인 1인가구 거주 특성

노인 1인가구의 거주 특성은 수도권 도시들과 비수도권 도시들 간에 상당히 명확한 차이가 드러나는데, 2005년과 2015년 모두 비수도권 도시들이 노인 1인가구의 비율도 높고 분리의 정도 역시 강하게 나타나는 특징을 보인다. 기본적으로 노인 1인가구의 비율이 높은 도시가  $D(w)$  지수 역시 높은 정(+)의 상관관계의 경향을 보인다. 2005년의 경우 비율의 측면에서는 청주시, 전주시, 창원시의 순으로 나타나며, 격리지수는 창원시, 천안시, 청주시의 순으로 나

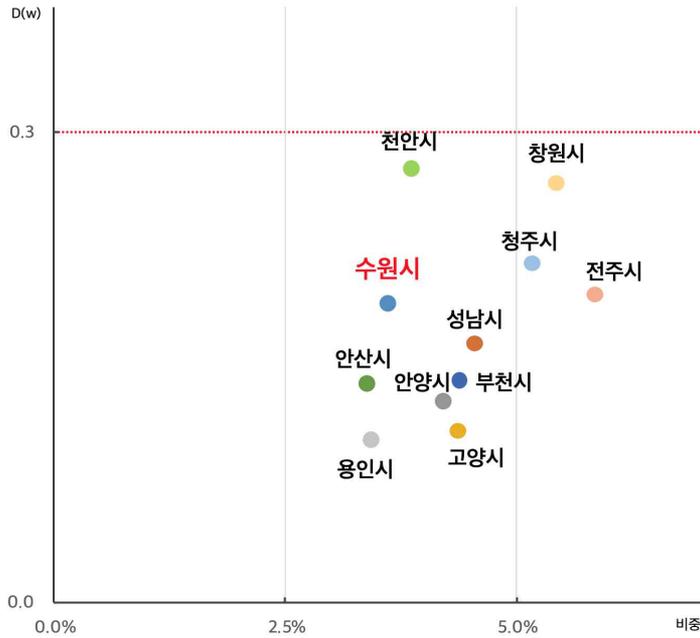
타난다. 2015년에도 비율의 측면에서는 전주시, 창원시, 청주시의 순으로, 격리지수는 천안시, 창원시, 청주시의 순으로 나타난다. 다만 2005년에 비해 2015년에 전체 도시들에서 모두 노인 1인가구의 비율이 상당 수준 증가한 것으로 나타나 우리나라의 고령화 문제가 급속하게 심화되고 있음을 단적으로 보여주고 있다.

수원시의 경우에는 노인 1인가구의 비율 측면에서는 비교대상이 되는 다른 도시들에 비해 상대적으로 낮은 편이며, 분리의 정도에 있어서는 중간 수준을 유지하고 있다. 다만 격리지수의 경우 다른 수도권 도시들에 비해 가장 높은 수준을 지속적으로 유지하고 있다는 점에서 수원 내 하위지역간 노인 1인가구의 거주비율 차이가 상대적으로 크게 나타나고 있음을 알 수 있다.

〈그림 3-8〉 2005년 도시별 노인 1인가구 거주 특성



〈그림 3-9〉 2015년 도시별 노인 1인가구 거주 특성



## 5. 외국인 거주 특성

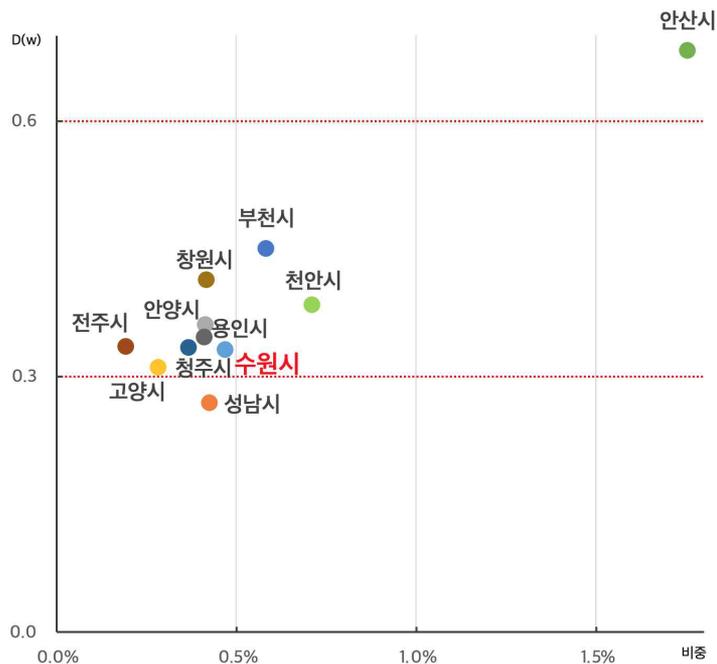
외국인 거주 특성에 있어서는 안산시가 다른 도시들에 비해 확연히 구분되는 특징을 보이는 것이 가장 두드러진다. 안산시의 외국인 비중은 2005년 1.75%로 0.5% 내외인 다른 도시들과 현격한 격차를 보였는데, 2015년에는 외국인 비중이 8.6%로 2005년에 비해 3배 가량 증가하였다. 격리지수 역시 2005년에는 0.6817에 달하며, 2015년에는 2005년에 비해 조금 낮아지긴 했지만 여전히 0.5450으로 매우 높은 수준이다. 미국 대도시에서 흑인의 분리 정도가 평균 0.60 정도이며, 0.6이 넘을 경우 인종, 종교 등에 있어서도 분리의 정도가 높은 것으로 본다는 점에서 안산시의 외국인 거주 분리 정도는 매우 높은 수준임을 알 수 있다. 이는 안산시가 오래 전부터 외국인 거주지역으로 대내외 적으로 널리 알려지면서 외국인 커뮤니티의 중심을 이루고 있을 뿐 아니라 그 양상이 원곡동 등 일부 지역에 강하게 집중되기 되기 때문이라고 볼 수 있다.

안산시의 경우 외국인 거주 측면에서 국내 도시들 중 특수한 사례라고 할 수 있지만 안산시를 제외하더라도 전반적으로 2005년에 비해 2015년에 외국인 거주비율이 큰 폭으로 증가한 것은 확인할 수 있다. 〈그림 3-10〉과 〈그림 3-11〉에서 가로축의 단위가 5배 증가하였

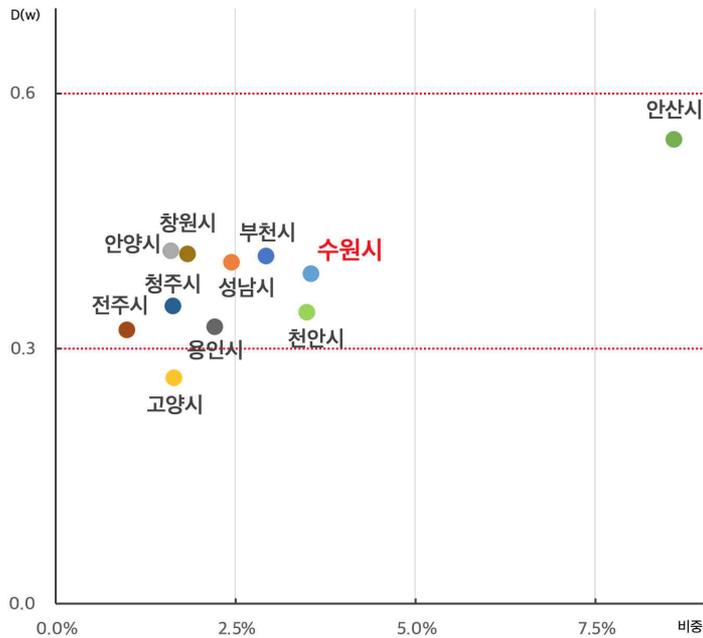
음에도 전체적인 도시들의 분포경향이 유사하다는 것은 이를 상징적으로 보여준다.

수원시의 경우 2005년에는 외국인 거주자 비율의 순위가 4위, 격리지수는 9위라는 점에서 다른 도시에 비해 외국인 거주양상이 크게 두드러지지 않았다. 하지만 2015년에는 외국인 거주자 비율의 순위가 안산시 다음의 2위로 부상하였으며, 격리지수 역시 2005년에 비해 0.0563이 증가하여 성남시에 이어 두 번째로 높은 증가수치를 보인다. 즉 지난 10년간 수원시의 외국인 거주자는 양적인 측면에서 비약적으로 증가하였을 뿐만 아니라 그 거주특성에 있어서도 수원 내 특정지역에 불균등하게 분포하고 있음을 알 수 있는데, 이것은 수원역 앞의 외국인 거리의 형성과정과 연결하여 생각할 수 있을 것이다. 외국인 거주자의 증가가 전체 도시에서 나타나는 하나의 트렌드라고 할 수 있지만, 수원시는 다른 도시에 비해 그 정도가 더 크기 때문에 향후 여러 정책에 있어서 이에 대한 면밀한 검토와 고민이 필요할 것이다.

〈그림 3-10〉 2005년 도시별 외국인 거주 특성



〈그림 3-11〉 2015년 도시별 외국인 거주 특성



## 6. 비주택 분포 특성

비주택 수에 관한 분석지표는 인구주택총조사의 주택 관련 조사 항목 중 주택유형이 ‘주택 이외의 거처’에 해당하는 거처 중 거주자가 있는 곳을 대상으로 하고 있으며, 여기에는 오피스텔, 호텔, 여관 등 숙박업소의 객실, 기숙사 및 특수사회시설, 판잣집, 비닐하우스 등이 포함된다. 원룸 등이 포함된 도시형 생활주택의 경우 다세대 주택으로 분류되기 때문에 여기에 포함되지 않으며, 여러 유형 중 오피스텔이 다른 유형에 비해 그 수가 절대적으로 많기 때문에 주로 오피스텔의 분포에 따라 결과가 상당부분 결정된다고 할 수 있다.

2005년 기준 비주택 유형의 비중이 가장 높은 도시는 고양시로 8.3%에 달한다. 다음으로는 성남시 6.5%, 부천시 3.7%의 순이다. 수원시의 비주택 비율은 2.0%로 6번째 해당해 비교 대상도시들 중 중간 수준을 유지하고 있다. 격리지수에서도 역시 고양시가 0.7250으로 가장 높게 나타나며 부천시가 0.6476, 수원시가 0.6587로 그 뒤를 잇고 있다.

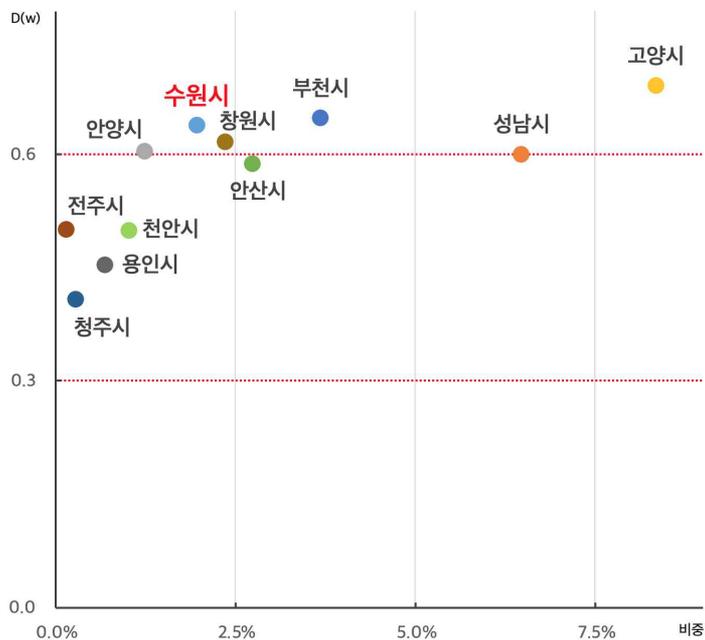
비주택이라고 하는 주택의 분포가 특정한 사회계층의 공간적 집중과 분리의 심화를 직접적으로 이끄는 것은 아니지만, 사회계층별로 선호하거나 부담이 가능한 주택의 형태가 상이하게 나타난다는 점에서 특정 유형의 주택의 집중은 사회계층의 분리와 상호 연관성을 가질

수 있다는 점에서 주목할 필요가 있다. 비주택의 격리지수가 0.6 이상이 되는 도시가 6개나 존재한다는 점에서 비주택 거처 유형은 도시 내의 특정 지역에 집중 분포하는 경향이 강하게 나타난다고 할 수 있는데, 이것은 해당 유형의 건축물이 들어서기 위해 용도지역 등과 같은 규제여건, 교통여건, 토지가격 등 몇 가지의 요소들이 결합되어야 하기 때문에 이를 충족하는 일부 지역에 다수가 집적하게 되는 경향이 있다.

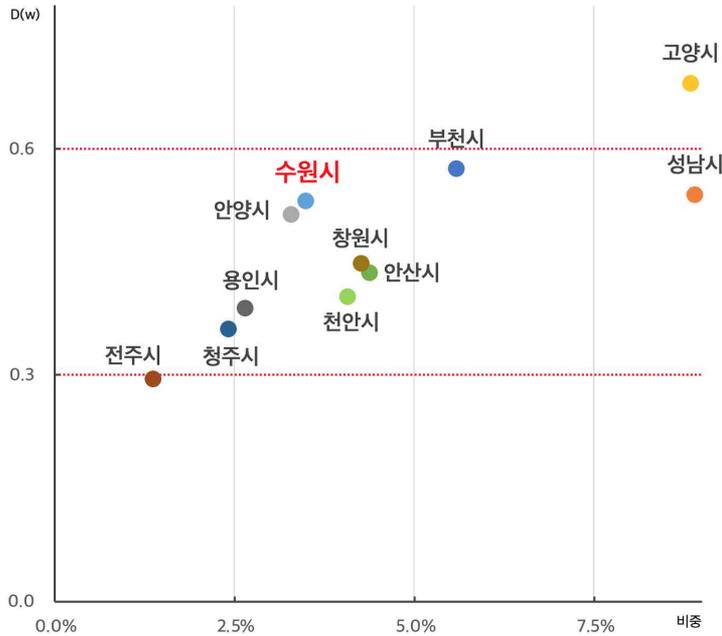
2015년의 경우에는 대체적인 경향은 비슷하게 나타나는 가운데 전반적으로 분리의 정도가 완화되는 경향이 있다. 여전히 고양시는 0.6862로 매우 높은 수준을 유지하고 있지만 고양시를 포함한 11개 도시 모두 2005년에 비해  $D(w)$  지수가 감소하였다. 다만 성남시의 경우에는 비주택 유형의 비율이 2.4%나 증가하여 고양시보다 더 높은 수준으로 올라간 것이 특징이라고 할 수 있다.

수원시는 2005년에 비해 비율은 1.53% 증가하여 11개 도시 중 중간수준을 유지하고 있지만, 격리지수의 경우에는 2005년과 2015년 모두 11개 도시 중 3위 수준을 유지하고 있다. 2015년의 격리지수가 2005년에 비해 감소하고 있다는 점에서 특정 지역으로의 집중 경향은 다소 완화되었지만 이는 다른 도시들에서도 공통적으로 나타나는 현상이며, 여전히 특정 지역에 상대적으로 집중된 경향은 강하게 유지되고 있는 것이다.

〈그림 3-12〉 2005년 도시별 비주택 분포 특성



〈그림 3-13〉 2015년 도시별 비주택 분포 특성



## 7. 노후주택 분포 특성

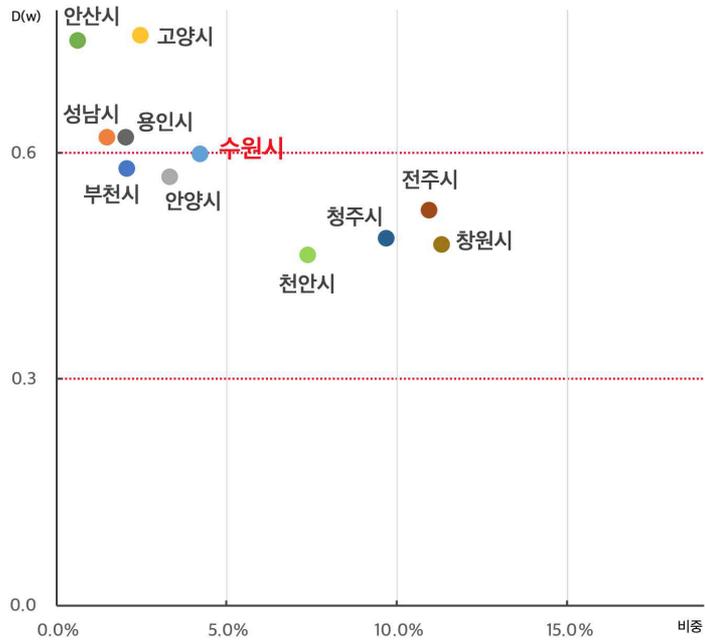
마지막으로 노후주택의 분포 특성을 살펴보면, 2005년의 경우 수도권 도시들과 비수도권 도시들 간의 특성의 차이가 명확하게 드러난다. 비수도권 도시들은 노후주택의 비율이 높은 반면 격리지수는 낮게 나타나는 방식으로 4개 도시가 하나의 군집을 형성하고 있는 반면 수도권의 7개 도시들은 이와 반대로 노후주택의 비율은 낮지만 격리지수는 상대적으로 높은 수준에서 별도의 군집을 형성하면서 두 개의 집단으로 도시들이 양분되는 양상을 보인다.

노후주택의 비율이 가장 높은 도시는 창원시로 11.3%이며 다음으로 전주시 11.0%, 청주시 9.7%의 순으로 나타난다. 이에 반해 안산시의 노후주택 비율은 0.6%에 불과하며 성남시와 용인시 역시 그 비율이 1.5%, 2.0%에 그친다. 이에 반해 격리지수는 고양시가 0.7559로 가장 높으며, 안산시 역시 0.7481로 매우 높게 나타나고 있는 반면, 천안시는 0.4648, 창원시는 0.4778로 그 차이가 크게 나타난다. 이 결과는 창원시, 전주시 등 비수도권 도시들은 도시 전역에 걸쳐 노후주택이 상당수 고르게 분포하고 있는 반면 신규 개발사업이 상대적으로 많이 일어났고 도시의 역사가 길지 않은 수도권 도시들은 주로 원도심 지역으로 예상되는 소수의 특정 지역에 노후주택이 집중되어 있음을 나타낸다고 할 수 있다.

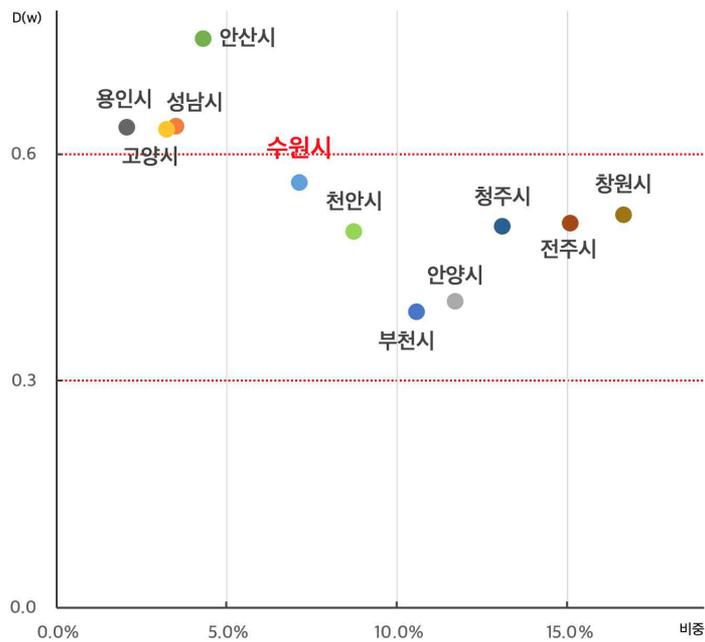
여기에서 수원시는 수도권과 비수도권 도시로 양분된 흐름 속에서 수도권 도시로서의 특성을 보이는 동시에 수도권 도시 중 가장 비수도권 도시와 유사한 경향을 보이는 것이 특징이다. 즉 다른 수도권 도시들에 비해 상대적으로 노후주택의 비중이 높고, 분리의 정도는 낮다는 점인데, 수원시가 특히 성남시, 용인시 등 다른 도시들에 비해 기존 원도심의 개발 시기가 빠르고 그 규모 역시 크다는 점이 이러한 특성에 영향을 미쳤다고 볼 수 있을 것이다.

2015년의 경우에는 2005년의 특성에서 안양시, 부천시 등이 비수도권 도시들의 특성에 가까운 방향으로 이동하였으며, 수원시 역시 비수도권 도시들과 보다 유사해지는 경향이 강해지고 있다. 특히 안양시와 부천시의 경우에는 노후주택의 비율이 급격하게 증가하였는데, 노후주택이 새롭게 만들어 질 수는 없다는 점을 고려하면 안양시와 부천시 주택의 상당수가 2005년 기준으로 건축 20~30년 사이 구간에 분포하고 있었으며, 분석시점의 경과에 따라 새롭게 노후주택의 범위에 포함된 것이라고 볼 수 있다. 수원시 역시 2005년에 비해 노후주택의 비율이 약 3% 증가하였는데, 이들 세 도시는 수도권 내에서도 상대적으로 이른 시기에 도시가 확장되고 인구가 증가하였던 도시였다는 점에서 다른 수도권 도시들에 비해 물리적 쇠퇴의 문제가 먼저 발생하고 있음을 알 수 있다. 수원시의 격리지수는 2005년에 비해 0.0360 감소하였는데 이것은 특정지역에 집중된 노후주택이 해소되었다기 보다는 도시 전체에서 노후주택의 비중의 증가에 따라 분포 범위가 확대된 것에 따른 것이라고 보는 것이 타당하다.

〈그림 3-14〉 2005년 도시별 노후주택 분포 특성



〈그림 3-15〉 2015년 도시별 노후주택 분포 특성



## 8. 소결 : 수원시 주거분화 특성

이 장에서는 특정 집단의 공간 내 분포의 불균등성과 군집성을 측정하는 공간적 격리지수 D(w)와 지표별 비율, 10년간의 지표 변화 양상을 통해 국내 주요 중대도시들의 주거분화 정도와 특성을 확인하였다. 수원을 포함한 11개 도시간의 비교를 통해 최종적으로는 수원시의 주요 사회집단과 주거여건별 분리의 정도를 밝히는 것이 그 목적이라고 할 수 있다. 다른 도시들과의 비교를 통해 수원시의 주거분화 특성과 그 변화양상을 정리하면 다음과 같다.

우선 2015년 최근을 기준으로 비율의 측면에서 수원시가 다른 도시들에 비해 높게 나타나고 있는 지표는 청년 1인가구와 외국인 거주자이며, 이에 반해 저소득층 비율과 노인 1인가구의 비율은 상대적으로 낮게 나타나고 있다. 분리의 정도에 있어서는 고학력자, 저소득층, 청년 1인가구, 비주택의 공간적인 분리 정도가 높게 나타난다. 특히 청년 1인가구의 경우 수원시가 다른 도시들에 비해 비율이 높게 나타나는데 높은 비율의 청년 1인가구가 수원 지역 내에서 일부 특정 지역에 집중된 경향 역시 강하게 나타나고 있다는 점에서 주목할 필요가 있다.

〈표 3-3〉 주요 지표별 특징 요약

구분	비율	분리 정도
높음	청년1인가구 외국인	고학력자, 저소득층 청년1인가구, 비주택
낮음	저소득층 노인1인가구	-

2005년과 2015년의 변화 양상에 있어서도 그 비율의 증가가 나타나고 있는 것은 노인 1인가구와 외국인, 비주택, 노후주택인 반면 비율이 감소하고 있는 지표는 존재하지 않았다. 분리 정도의 변화에 있어서도 고학력자와 청년 1인가구, 외국인은 분리의 정도가 심화되고 있는 반면 노후주택과 비주택 등 주택 관련 지표의 경우 분리의 정도가 완화되고 있음을 확인할 수 있었다. 고학력자와 청년 1인가구의 경우 앞서 분리의 정도가 심한 것으로 판단하였는데 이것이 최근 10년간 점차 강화되어 왔다는 점에서 정책적인 관심이 요구되는 사항이라고 볼 수 있다.

〈표 3-4〉 주요 지표별 변화양상 요약

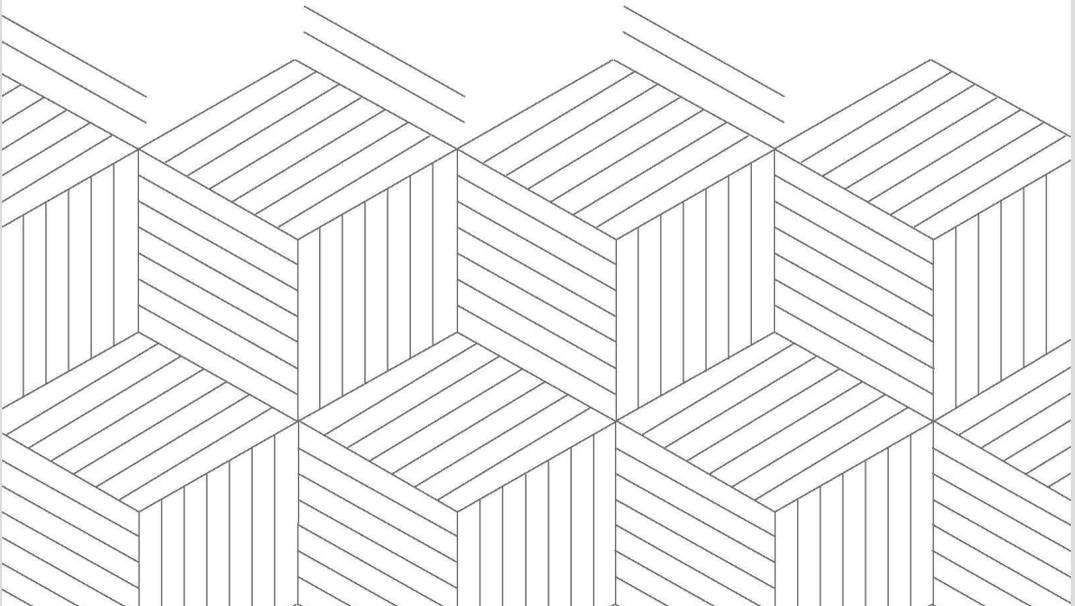
구분	비율 변화	분리 정도 변화
증가	노인1인가구, 외국인 비주택, 노후주택	고학력자 청년1인가구 외국인
감소	-	노후주택 비주택

전체적으로 요약하자면 수원시는 다른 도시에 비해 대체적으로 집단별 분리의 수준이 높은 편이다. 지금까지 살펴본 7가지의 지표 중 수원시가 다른 도시들에 비해 분리의 정도가 낮게 나타나는 지표는 없었으며, 특히 사회집단과 관련한 지표들은 분리의 정도가 높을 뿐만 아니라 그 경향성 역시 최근 들어 강화되고 있다는 점에 주목해야 할 것이다. 청년 1인가구는 비율이 높으면서 분리의 정도도 높은 상태인데 그 경향성도 더 강해지고 있는 것으로 나타난다는 점에서 가장 주목해야 하는 집단에 해당하며, 외국인 거주자는 비율이 증가하고 있는 동시에 분리의 정도도 빠르게 높아지고 있다는 점에서 관심이 필요하다. 저소득층의 경우에도 수원시가 다른 도시들에 비해 전체 인구에서 차지하는 비율은 낮지만 분리의 정도는 타 지역에 비해 높은 편이라는 점에 대한 고려가 필요하다.

수원시가 내부 주거공간에서 집단별 분리의 정도가 높다는 것은 특정 사회집단이 특정 지역에 집중 거주하는 경향이 강하다는 것을 의미하는데, 특정한 집단의 공간적 집중은 해당 집단이 필요로 하는 정책 수요의 증가로 이어질 수도 있으며 어떤 경우에는 집단 간의 사회적 갈등의 증가와 심화로 이어질 수도 있다. 따라서 이러한 사회집단별 주거 분화의 양상을 보다 구체적으로 확인할 필요가 있다. 수원 내부의 집단별 구체적인 공간적인 분포 양상에 대해서는 다음의 절에서 보다 깊이 있게 살펴보도록 하겠다.

# 제4장 수원시 주거분화의 공간적 특성

제1절 분석방법과 분석자료  
제2절 인구·사회 특성별 주거분화의 공간적 양상





## 제4장 수원시 주거분화의 공간적 특성

### 제1절 분석방법과 분석자료

#### 1. 분석방법

제3장에서는 수원시와 비슷한 규모의 중대도시들과의 비교를 통해 수원시의 사회계층별 주거분화 특성을 살펴보았다. 이 결과를 바탕으로 여기에서는 수원시에 특화하여 구체적인 주거분화의 공간적 양상을 살펴보고자 한다. 구체적으로는 주요한 인구 및 주택 특성을 대상으로 특정 집단이 공간적으로 집중되어 있는 계층별 집중지역을 소지역 단위에서 찾는 것을 그 목표로 한다. 수원 내부의 계층별 집중지역을 도출하기 위한 방법으로는 국지 Moran-I 지수(Anselin's Local Moran I)를 활용하였다.

공간상에서 나타나는 여러 현상들은 인접한 지역과의 상호영향 속에서 발생하게 되는데 주변 지역과의 상호의존성 및 상호작용을 포괄적으로 공간적 자기상관이라고 한다. 공간적 자기상관이 존재할 경우 특정 지역과 주변 지역에서 상호 관련을 가진 일련의 현상들이 유사하게 나타나면서 공간패턴은 군집적인 경향을 보이게 된다. 이 때 공간상에 서로 유사한 값을 가지고 군집되어 있을 경우 정(+)의 공간적 자기상관이 존재하고, 이와 반대로 서로 다른 값을 가지고 군집되어 있을 경우 부(-)의 공간적 자기상관이 존재한다고 한다. 공간 효과가 존재한다는 것은 공간상의 사건이나 현상이 무작위적으로 분포하지 않고 서로가 영향을 주고받아 독립적이지 않다는 것을 의미하며, 그 상호작용의 정도는 일반적으로 거리가 인접할수록 크게 나타난다. 대부분의 지리적인 현상은 이러한 공간적 자기상관을 가지게 되는데, 이를 바탕으로 지역 내부의 상호작용과 그에 따른 공간현상의 발현을 탐색할 수 있다(문미성, 2007).

국지 Moran-I 지수는 Anselin이 제안한 공간적 자기상관 분석기법으로 가장 보편적으로 사용되는 분석방법 중 하나이다. Moran-I 지수는 전체 지역에 적용하는 전역적 지수(Moran-I)와 개별 하위 지역에 개별적으로 적용할 수 있는 국지적 지수(Local Moran-I)로 구분되는데, 국지 Moran-I는 개별 하위 지역과 주변지역의 유사한 정도를 측정하며 해당지

역과 이웃지역이 평균에서 얼마나 벗어나 있는지를 계량적으로 측정하기 때문에 공간적 군집과 이례점을 찾는 데 유용한 분석법이라고 할 수 있다. 특정 지역의 국지 Moran-I 지수를 산출하는 공식은 다음과 같다.

$$I_j = \left[ \frac{n^2}{\sum_i \sum_j w_{ij}} \right] \frac{(x_i - \bar{x}) \sum_j w_{ij} (x_j - \bar{x})}{\sum_i (x_i - \bar{x})^2}$$

$x_i, x_j$  : i 지역과 j 지역에 인접한 j 지역에서의 속성값  
 $w_{ij}$  : i 지역과 j 지역의 근린가중치

국지 Moran-I 지수는 일반적으로 모란산포도와 같이 이용하여 하위지역의 유형을 구분하고 이를 지도화하는 방식으로 활용되는데, 이를 통해 공간적 자기상관의 결과를 시각적으로 확인할 수 있다는 점에서 큰 장점을 가진다. 모란산포도는 각 지역의 표준화된 값을 X축에, 인근지역의 표준화된 값인 공차(spatial lag)를 Y축에 나타내는데 이 때 제1사분면의 HH와 제3사분면의 LL은 정(+)의 공간적 자기상관관계를, 제4사분면의 HL와 제2사분면의 LH는 부(-)의 공간적 자기상관관계를 나타낸다(Anselin, 1995).

〈표 4-1〉 국지 Moran-I 분석에 따른 지역구분

주변지역과의 공간연관상태	지역구분
자신은 높으면서 주변지역도 높은 상태 (High-High)	군집지역
자신은 낮으면서 주변지역도 낮은 상태 (Low-Low)	군집지역
자신은 높으면서 주변지역은 낮은 상태 (High-Low)	이례지점
자신은 낮으면서 주변지역은 높은 상태 (Low-High)	이례지점

최근에는 ArcGIS를 활용하여 보다 손쉽게 국지 Moran-I 지수와 모란산포도를 통해 하위지역의 유형을 구분할 수 있다. 본 연구에서도 ArcGIS 10.1을 이용하여 국지 Moran-I와 모란산포도에 따른 하위지역 유형을 분석하였으며, HH 및 HL 지역을 지도상에 분포를 표시하는 방법으로 시각화를 진행하였다. 분석과정에서 근린가중치( $w_{ij}$ )는 역거리 제곱방식(inverse distance squared)을 적용하였으며, 인접지역의 범위는 Perry의 근린주구 이론에 따른 근린의 범위<sup>4)</sup>에 해당하는 threshold 400m를 적용하였다. threshold를 적용하는 것은

공간적 현상은 상호간에 영향을 미치는 임계거리(critical distance)가 있다는 가정에 따른 것으로, 임계거리를 넘어설 경우 공간적 상호작용은 거의 무시해 된다고 본다. 여기에서 400m라는 기준을 적용한 것은 이 절에서의 공간적 분석단위가 수원시 관내의 집계구라는 점과 수원 내에서 특정한 유형의 집단이 존재하는 소지역을 탐색하고자 하는 연구목적에 고려하여 근린 내에서의 영향만을 고려하기 위한 것이다. 단 집계구 단위에서 분석자료를 구축할 수 없어 읍면동 단위에서 분석한 일부 지표의 경우에는 threshold를 별도로 적용하지 않았다.

## 2. 분석자료의 구축

본 장에서는 수원 내부의 주거분화 특성을 밝히기 위해 주요 집단 및 주택특성별 지표를 가장 미시적 공간단위인 집계구 단위로 분석자료를 구축하였다. 집계구란 통계청에서 통계정보를 제공하기 위해 구축한 최소 통계구역 단위로 미국의 Census Tract, 영국의 Output Area와 유사한 개념의 통계적 공간단위이다. 집계구는 약 300세대 내외의 비교적 균질한 물리적 환경을 가진 등질지역으로 구성되는데 통계청은 인구주택총조사 등의 결과를 바탕으로 집계구 단위로 인구, 주택, 고용 등에 대한 기초자료를 제공하고 있다. 2015년 기준 수원시 전체의 집계구는 2,374개로 행정동 별로 평균 55개 정도이다. 대부분의 통계자료가 행정동 단위로 제공된다는 점을 고려하면 행정동을 분석단위로 활용하는 것이 다양한 지표를 활용할 수 있다는 장점을 가지지만, 수원시의 경우 2019년 기준 행정동이 44개에 불과해 이를 기반으로 통계적인 분석이나 본 연구에서 목표로 하는 구체적인 공간적 현상을 탐색하기에는 적합하지 않아 통계자료가 제공되는 가장 최소의 공간단위인 집계를 분석의 공간단위로 설정하였다. 이 때 집계구 단위의 자료 구축이 불가능한 경우에는 불가피하게 행정동 단위를 그대로 활용하였다.

분석지표는 이전 장과 동일하게 총 7개의 분석지표를 바탕으로 각 유형별 집적지(hotspot)를 탐색하였다. 이 7개의 분석지표는 전통적 주거분화 지표에 더해 최근 주거복지 정책의 이슈가 되는 정책대상 계층 관련 지표를 포함한다. 구체적으로는 인구특성과 관련하여 고학력자 수, 청년 1인가구 수, 노인 1인가구 수, 외국인 거주자 수, 저소득층 수의 5개

4) 근린주구(neighborhood unit)는 일종의 생활권 개념으로, 구체적인 인구규모를 근거로 한 주거, 녹지, 도로체계, 근린생활시설 등을 포함하는 주거지 구성모델이다. 근린주구는 어린이들이 위험한 넓은 도로를 건너지 않고 걸어서 초등학교에 통학할 수 있는 규모로 반경 1/4마일(400m) 범위 내에서 인구규모 5,000명이 거주하는 초등학교 1개가 포함되는 규모이다. Perry는 친밀한 사회적 교류가 어린이의 친밀감에서부터 시작한다는 것을 전제로 초등학교를 중심으로 근린주구의 범위를 설정하였다(대한국토·도시계획학회, 2014).

지표를, 주택특성과 관련하여 노후주택 수와 비주택 거처 수의 2개 지표를 대상으로 하였다.

분석시기는 2005년과 2015년을 기준으로 각각 지표별 데이터를 구축하여 시기별 변화양상을 확인할 수 있도록 하였다. 2005년은 집계구 단위의 주표 지표들을 구축할 수 있는 가장 이전 시기에 해당하며 2015년은 가장 최근 실시된 인구주택총조사 결과를 반영한 해라는 점에서 두 시기를 비교대상으로 선정하였다.

다만 분석지표 중 외국인 거주자 수와 저소득층 수의 경우 집계구 단위에서 해당 자료를 구축할 수 없기 때문에 불가피하게 읍면동 단위로 자료를 구축하고 분석하였으며, 고학력자 수 지표의 경우 2015년 기준으로는 집계구별 자료가 제공되지 않아 2005년과 2010년을 비교대상 시기로 하여 분석을 진행하였다.

〈표 4-2〉 수원 내부 공간구조 탐색을 위한 분석지표의 설정

분류	지 표	해 설	구축방법	기준연도	구축단위
인구	고학력자 수	학사 취득 이상 거주자 수	인구주택총조사	2005, 2010	집계구
	청년 1인가구 수	15~39세 1인 단독가구 수	인구주택총조사	2005, 2015	집계구
	노인 1인가구 수	65세 이상 1인 단독가구 수	인구주택총조사	2005, 2015	집계구
	외국인 거주자 수	외국인 거주자 수	인구주택총조사	2005, 2015	읍면동
	저소득층 수	국민기초생활수급자 수	수원시 내부자료	2005, 2015	읍면동
주택	노후주택 수	건축연도 30년 이상 경과한 주택	인구주택총조사	2005, 2015	집계구
	비주택 거처 수	거주자가 있는 '주택 이외의 거처' 수	인구주택총조사	2005, 2015	집계구

## 제2절 인구·사회 특성별 주거분화의 공간적 양상

### 1. 고학력자 집중지역 분포

앞서 설명한 국지 Moran-I 지수와 모란산포도를 활용한 하위지역 유형 구분을 지도화하여 주요 지표별 해당 집단의 공간적 집중지역(hotspot)을 나타낸 결과를 차례대로 살펴보고자 한다.

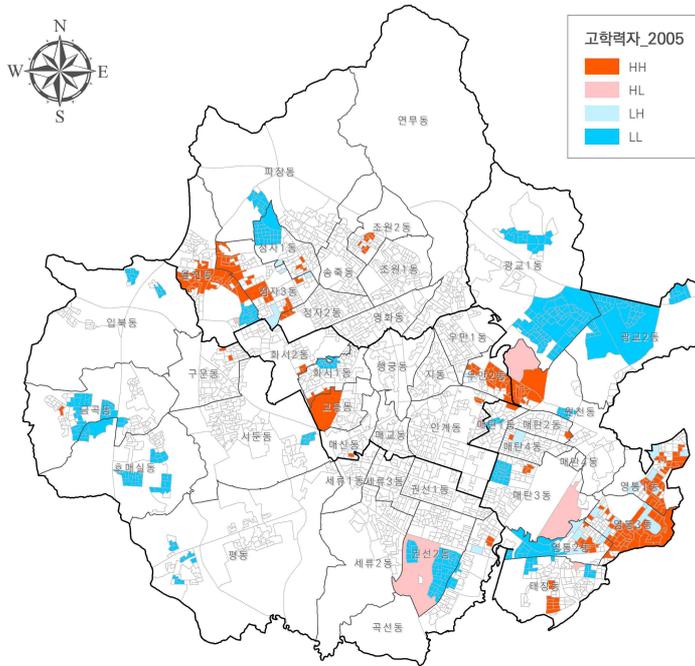
가장 먼저 2005년 기준 수원 내 고학력자 집중지역의 분포는 <그림 4-1>과 같이 나타난다. 수원 내에서 고학력자 집중지역은 크게 3개 정도의 클러스터가 나타나고 있는데, 영통구의 영통택지개발지구와 우만2동~원천동에 걸친 아주대 주변 지역, 장안구 울천동~정자3동에 걸친 성균관대 주변 및 정자·천천지구 일대이다<sup>5)</sup>. 2005년은 광고신도시와 호매실지구가 입주를 시작하기 이전 시기로 영통지구와 정자·천천지구는 수원 내의 대표적인 아파트 밀집 지역에 해당한다. 즉 수원 내에서 대졸 이상의 고학력자가 집중적으로 거주하고 있는 지역은 대규모 아파트 지구와 주요 대학가 주변 지역이라고 볼 수 있다. 행정구역별로 HH에 해당하는 집계구 수는 영통구 영통1동이 35개 집계구로 가장 많으며, 다음으로 영통구 영통3동 32개, 장안구 울천동 20개, 장안구 정자3동 20개의 순으로 나타난다.

2010년의 경우에도 전체적인 경향성은 2005년과 크게 다르지 않지만 약간의 변화는 나타나고 있다. 기본적으로 영통지구와 성균관대 주변, 아주대 주변 등 2005년의 고학력자 집중지역은 여전히 가시적인 클러스터를 형성하고 있으며 여기에 추가적으로 수원의 도심부에 해당하는 수원시청 주변의 인계동~권선1동 지역에 새로운 집중지역이 형성되고 있다. 여기에 더해 수원역 앞의 매산동 일대에도 일정 수준 이상의 고학력자 집중지역이 나타나고 있는 경향을 보인다. 현재의 광고신도시와 호매실지구에 해당하는 지역의 경우 특이하게 LL지역으로 나타나고 있는데, 이는 해당시기가 개발사업을 위해 기존 원주민들도 이주한 시기라는 특징을 반영한 것으로 보이며, 대규모 아파트 지구의 고학력자 집중 가능성이 높은 것으로 나타나는 만큼 2019년의 현 시점에서는 전혀 다른 경향을 보일 것으로 예상할 수 있다.

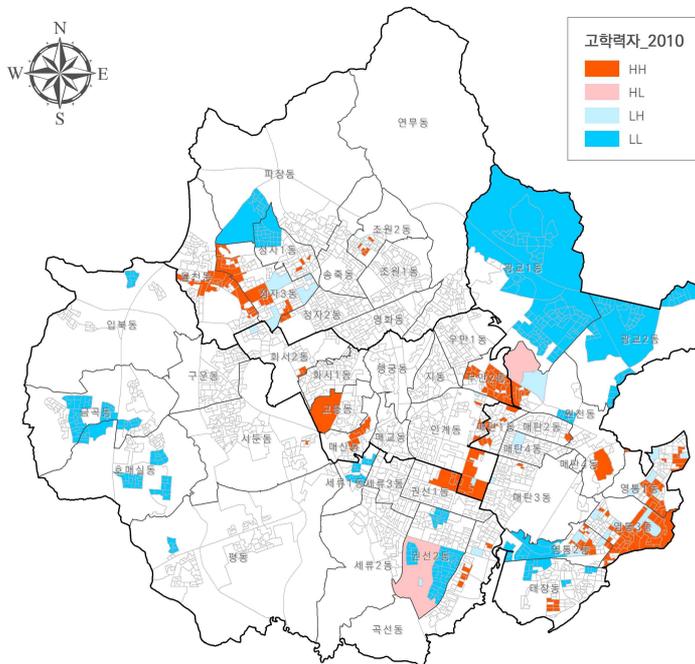
행정구역별로는 영통구 영통3동이 29개로 2005년과 동일하게 가장 많은 HH 지역을 포함하고 있으며, 다음으로 영통 1동 24개, 팔달구 우만2동 23개, 장안구 정자3동 17개의 순으로 나타난다.

5) 수원역 주변 지역도 지도 상에서는 상당히 넓은 클러스터가 형성되어 있는 것처럼 보이지만, 실제로는 대규모 상업지역으로 주거지역에 비해 집계구당 면적이 넓어서 나타나는 시각적 효과라고 볼 수 있다. 집계구는 그 획정방식에서 인구규모를 우선적으로 고려하며, 이와 함께 건축물의 물리적 특성 등을 같이 고려하여 그 경계를 획정하기 때문에 상업지역 등 비주거지역은 주거지역에 비해 상대적으로 단위 집계구당 면적이 매우 넓게 나타난다.

〈그림 4-1〉 2005년 고학력자 집중지역 분포



〈그림 4-2〉 2010년 고학력자 집중지역 분포



## 2. 청년 1인가구 집중지역 분포

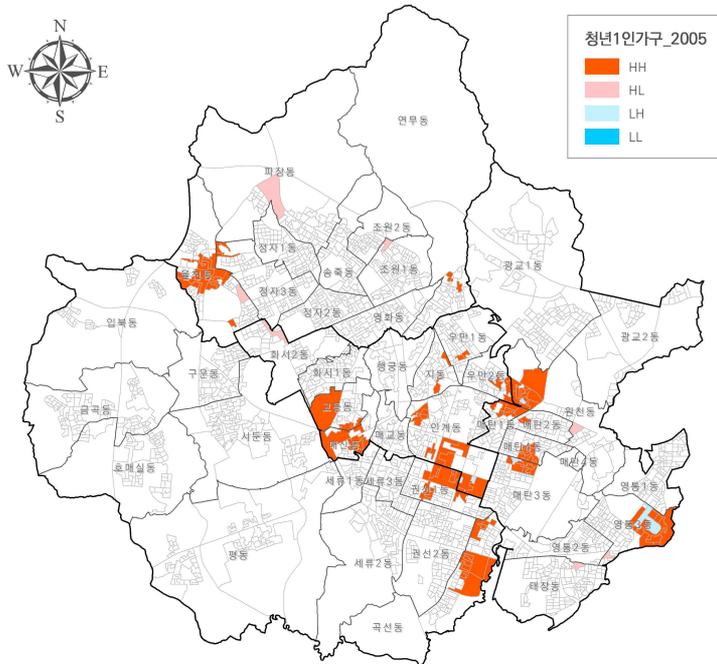
2005년 기준 청년 1인가구 거주 공간적 행태는 <그림 4-3>과 같이 나타난다. 수원 관내에서 다수의 청년 1인가구 집중지역을 확인할 수 있는데 크게는 북서쪽에서부터 성균관대 주변 지역, 수원역 일대, 수원시청 주변 지역, 아주대 주변 지역, 삼성전자 주변 지역, 곡선동 일대, 영통지구 등을 들 수 있다.

앞서 고학력자 집중지역으로도 나타났던 지역과 상당수가 겹치는 경향도 있는데, 성균관대, 아주대 주변지역 등 대학가 주변의 경우 대학생들의 거주 비율이 높기 때문에 자연스럽게 청년 1인가구의 비중이 높아진 지역으로 볼 수 있다. 수원역 일대와 수원시청 주변, 영통지역 같은 경우는 수원시의 주요 상업지역에 해당하는 지역으로 볼 수 있는데, 이 지역의 청년 1인가구 비중이 높게 나타나는 것은 뒤에서 살펴볼 비주택 비율과 높은 상관관계를 보이는 것으로 생각해 볼 수 있다. 이들 상업지역에는 다수의 오피스텔과 원룸, 고시원 등 1인 가구의 주거 수요를 겨냥한 주택형태가 다수 입지하고 있으며, 교통 접근성도 좋아 다른 연령층에 비해 청년 1인가구들이 거주하기에 유리한 조건들을 많이 갖추고 있는 지역이라고 볼 수 있다. 특히 영통지역의 경우 앞서 고학력자 집중지역 분포에서는 영통 전 지역이 포함됐던 것에 비해 청년 1인가구의 경우 영통지구 내에서도 중앙부에 위치한 중심상가 지역만 집중지역으로 나타난다는 점에서 일반적인 아파트 지구가 아닌 상업지역의 비주택 형태가 청년 1인가구의 주거지로 많이 선택되고 있음을 예상할 수 있다.

곡선동 지역의 경우 해당 지역이 원룸, 다세대주택 등 다양한 형태의 도시형 생활주택이 대규모로 건축된 지역으로 저렴한 주거비를 찾아 청년 1인가구가 다수 거주하고 있는 지역임을 확인할 수 있다. 매탄3~4동 지역의 경우 삼성전자 정문 앞쪽에 해당하는 지역으로 삼성전자 직원을 대상으로 한 원룸 및 다세대 주택이 다수 입지하고 있는 지역이다. 이에 따라 삼성전자에 근무하는 미혼의 청년 1인가구들이 다수 거주함에 따라 청년 1인가구 집중지역으로 구분되어 나타났다고 할 수 있다.

전체적으로 행정구역별로는 장안구 율천동이 15개로 가장 많은 집계구를 포함하고 있으며, 다음으로 팔달구 인계동 12개, 권선구 곡선동 11개, 영통구 원천동 11개의 순으로 나타난다.

〈그림 4-3〉 2005년 청년1인가구 집중지역 분포

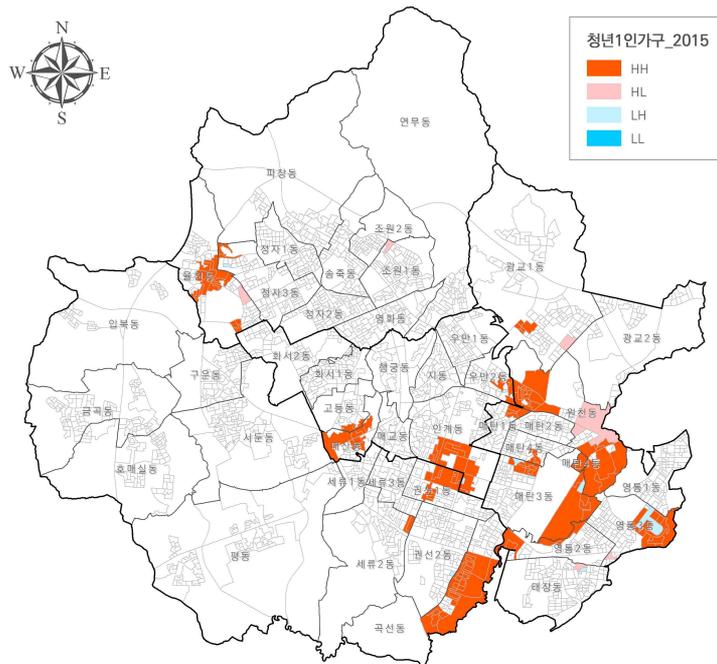


2015년 역시 2005년과 비교할 때 집중지역의 분포양상은 크게 달라지지 않은 가운데 일부지역에서의 변화를 확인할 수 있다. 가장 큰 변화로 볼 수 있는 것이 영통구 매탄동 일대로 2005년에는 삼성전자의 정문 쪽에만 나타났던 청년 1인가구 집중지역이 삼성전자의 동편 지역으로도 크게 확대되었다는 점이 특징적이다. 이와 함께 곡선동 일대의 청년 1인가구 집중지역 역시 그 규모가 2배 정도로 확대되었다. Moran-I 지수가 기본적으로 특정지역과 주변지역이 전체적인 분포 경향과의 비교에서 나타나는 차이를 계량화 한 것으로 HH지역의 확대가 전체 지역과의 관계 속에서 상대적인 비중의 증가를 나타내는 것이 절대적인 수치의 증가와 대응하는 것은 아니다. 하지만 집중지역의 증가는 타 지역의 경향과 비교할 때 해당지역이 유의미한 변화의 차이를 보이고 있다는 점을 나타내는 것으로 이 지역이 청년 1인가구 집중지역으로서의 위상과 경향이 강화됨을 의미한다. 이외에도 수원시청 일대의 인계동~권선1동 지역 역시 2005년에 비해 그 공간적 범위가 확대되고 있는 것이 가시적으로 드러나고 있다.

행정구역별로는 앞서 언급하였듯이 권선구 곡선동이 24개로 2005년의 11개에서 2배 이상 증가하여 가장 큰 변화를 보이고 있으며, 다음으로 영통구 원천동 19개로 뒤를 잇고 있다. 원천동의 경우 기존의 집중지역인 아주대 주변에 있어서는 큰 변화가 없었지만 삼성전자 주

변과 연계한 매탄3동 인접지역에 새로운 집중지역이 나타남에 따라 행정동 전체적으로 그 수가 크게 증가하였다. 다음으로는 장안구 울천동이 15개 집계구가 해당하고 있으며, 영통구 매탄3동 역시 2005년에 비해 대폭 늘어난 12개 집계구를 포함하고 있다.

〈그림 4-4〉 2015년 청년1인가구 집중지역 분포



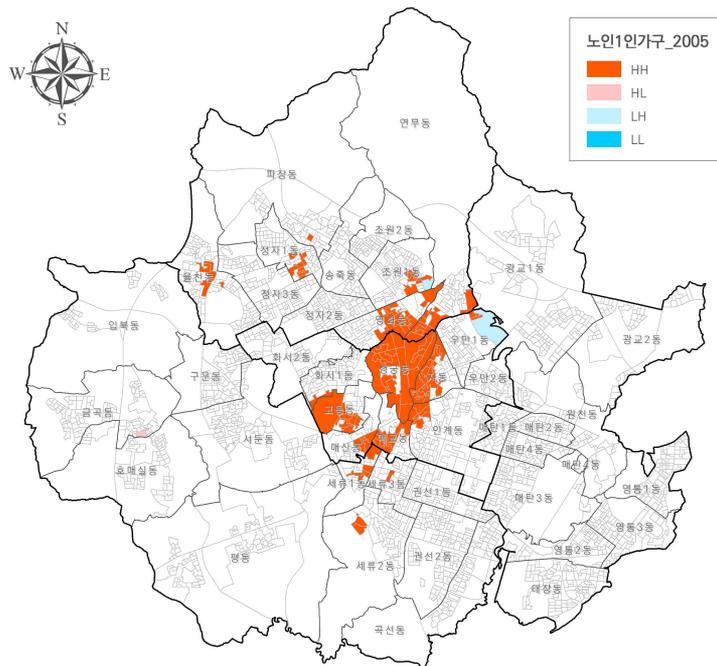
### 3. 노인 1인가구 집중지역 분포

2005년 기준 노인 1인가구의 집중지역은 앞서 살펴보았던 고학력자나 청년 1인가구와는 상당히 다른 분포 형태를 보인다. 기본적으로는 행궁동을 중심으로 한 수원 화성 내·외부 지역이 대부분 노인 1인가구 집중지역으로 나타났으며, 이와 함께 수원역 주변의 고등동과 매산동, 매교동 일대에 노인 1인가구 집중지역이 다수 분포하고 있다. 이 지역들은 수원화성~수원역으로 이어지는 수원의 원도심에 해당하는 지역으로 크게 구분할 수 있는 지역으로, 다른 도시들에서도 나타나는 일반적인 경향과 마찬가지로 수원 역시 원도심의 노후주택지역에 노인 1인가구들이 집중적으로 분포하고 있음을 알 수 있다. 이 외에도 부분적으로 노인 1인가구의 집중지역으로 나타나는 장안구 울천동, 정자1동, 조원2동 등도 상대적으로 이른 시기에 주거지역으로 개발된 지역으로 원도심과 그 특성이 유사하게 나타나는 지역이라고 할 수

있다. 이에 반해 앞서 나타났던 고학력자와 청년 1인가구의 거주지역은 상대적으로 최근에 개발된 지역이라는 점에서 노인 1인가구 집중지역과 물리적인 성격의 차이가 나타나며, 이러한 지역의 특성이 거주 주민의 특성에도 영향을 미쳤을 것으로 생각해 볼 수 있다.

행정구역별로는 팔달구 행궁동이 18개로 가장 많은 수를 포함하고 있으며, 팔달구 지동이 15개로 그 다음으로 높게 나타난다. 장안구 영화동과 장안구 정자1동 역시 11개로 많은 수의 집계구가 노인 1인가구 집중지역에 해당한다.

〈그림 4-5〉 2005년 노인 1인가구 집중지역 분포

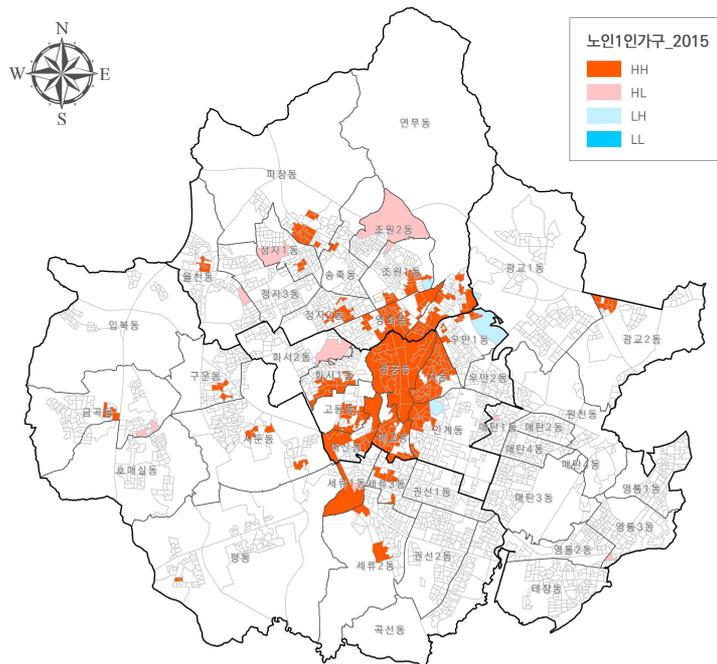


2015년의 경우에는 노인 1인가구의 집중지역이 2005년과 기본적인 분포 형태는 유지하는 가운데 공간적으로 더욱 확장하는 형태로 나타난다. 2005년에는 수원화성 주변 지역과 수원역 일대가 분리된 별개의 클러스터 형태를 유지하고 있었으나, 2015년이 되면서 두 지역이 합쳐져 커다란 하나의 지역을 형성하는 형태로 확대되었다. 뿐만 아니라 공간적으로도 더욱 확장하여 권선구 세류1동 지역까지 확장되었으며, 북동쪽으로도 장안구 조원동과 연무동 지역으로까지 이어지고 있다. 10년의 세월이 경과하면서 원도심 지역의 노후화가 더욱 진행되는 것과 동시에 주민들의 이동이 신규 개발지역에 비해 활발하지 않은 원도심의 특징으로 인해 기존 주민들의 노령화 진행, 기존 주민의 1인가구화 등에 따라 노인 1인가구의

거주지지역이 확대된 것으로 볼 수 있다. 특징적으로 새롭게 조성된 신도시 지역인 광교와 호매실 지역에도 소규모의 노인 1인가구 집중지역이 나타나고 있는데, 이 지역의 경우 대단지 국민임대주택이 건설된 지역으로 그 중에서도 적은 가구원수를 대상으로 하는 소형평형 비중이 높아 지원자격을 갖춘 입주자 중 노인 1인가구의 비중이 높게 나타나게 되는 특성으로 인한 것으로 볼 수 있다. 이러한 경우를 제외하고는 여전히 원도심과 기존 주거지역 이외의 아파트지구 등에서는 노인 1인가구의 집중지역이 나타나지 않고 있다.

행정구역별로는 팔달구 지동이 23개 집계구로 가장 많으며, 팔달구 행궁동이 19개로 그 다음을 차지한다. 하지만 행궁동의 경우 행정동 내 19개 집계구 모두가 노인 1인가구 집중지역 해당한다는 점에서 그 집중의 정도는 팔달구 지동보다 더 강하다고 할 수 있다. 다음으로 는 역시 팔달구의 매교동이 16개이며, 장안구 영화동이 16개이다.

〈그림 4-6〉 2015년 노인 1인가구 집중지역 분포



#### 4. 비주택 집중지역 분포

앞 장에서도 언급하였듯이 비주택 수에 관한 분석지표는 인구주택총조사의 주택 관련 조사 항목 중 주택유형이 ‘주택 이외의 거처’에 해당하는 거처 중 거주자가 있는 곳을 대상으로 하고 있으며, 여기에는 오피스텔, 호텔, 여관 등 숙박업소의 객실, 기숙사 및 특수사회시설, 판잣집, 비닐하우스 등이 포함된다.

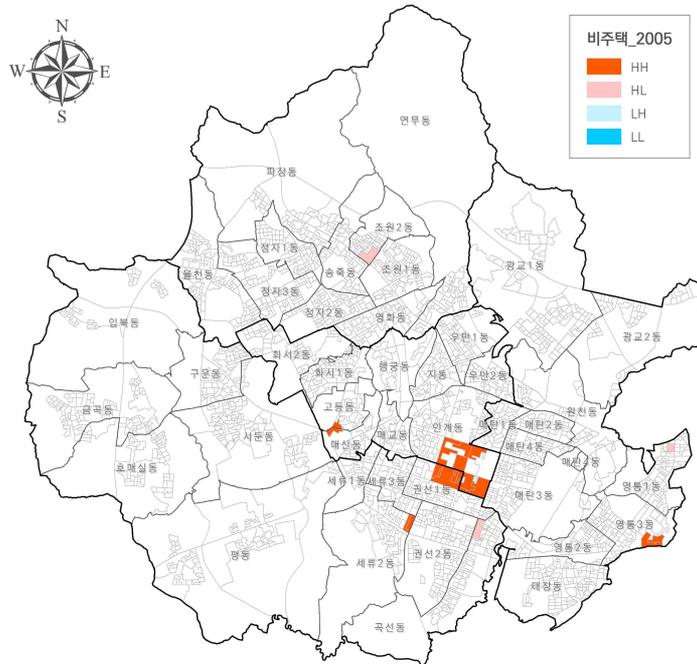
2005년의 비주택 집중지역 분포 현황을 살펴보면 수원시청 주변의 인계동, 권선1동 지역이 가장 중심을 이루는 가운데 영통의 중심상가 지역, 수원역 앞 고등동 지역에 일부 집중지역이 소규모로 나타나는 경향을 보인다. 비주택 유형에는 다양한 형태의 거처가 포함되지만 그 규모의 측면에서 다른 유형에 비해 오피스텔이 대부분을 차지하게 된다. 즉 2005년의 결과에서 나타나는 지역은 수원 관내에서 오피스텔이 집중된 지역이라고도 볼 수 있으며 인계동, 영통, 수원역 등 수원의 중심 상업지구에 상당수의 주거용 오피스텔이 밀집해 있는 것을 확인할 수 있다.

행정구역 별로는 팔달구 인계동이 7개로 가장 많은 수의 집계구를 포함하고 있으며, 권선구 권선1동이 5개로 그 다음으로 높게 나타난다. 권선구 세류2동과 영통구 영통3동은 각각 2개의 집계구를 포함하고 있다.

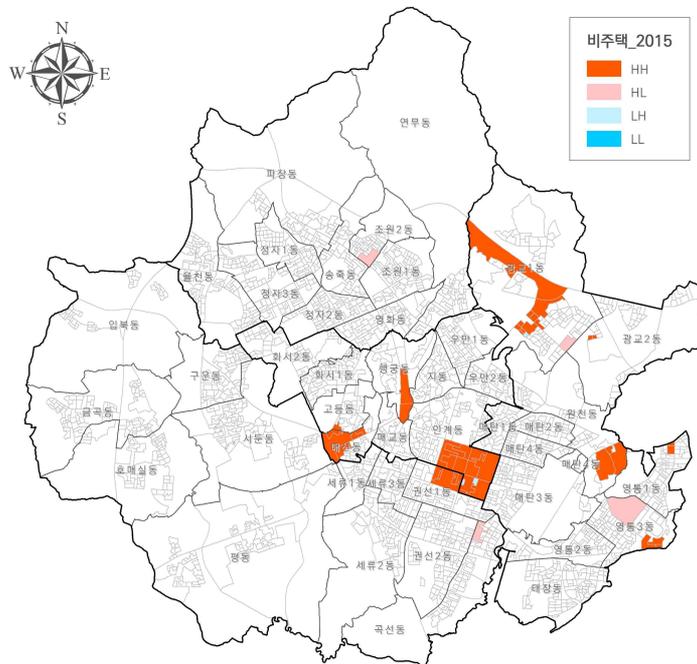
2005년과 비교하여 2015년에는 비주택 유형의 집중지역이 수원 내부에서 다양한 지역으로 확산되는 경향이 나타난다. 2005년 결과에서 비주택 유형의 대표적 집중지역이었던 수원 시청 일대는 더욱 그 경향이 강화되어 수원시청 주변의 거의 전체 구역이 비주택 유형 집중지역으로 분류되었다. 또한 수원역 주변 지역 역시 매산로를 따라 공간적으로 크게 확장되는 경향이 나타나고 있다. 이외에도 새로운 비주택 집중지역이 출현하게 되는데 가장 두드러진 것이 광고신도시 지역이다. 이 지역의 경우 신도시 개발 초기계획에 반영되지 않았던 다수의 주거용 오피스텔이 개발 과정에서 용도 변경을 통해 건설되면서 교통 문제 등을 야기하면서 지역의 현안문제로 부상하기도 할 정도로 새롭게 오피스텔 밀집지역으로 떠오른 곳이라는 점이 통계자료에서도 확인된 것으로 볼 수 있다.

행정구역 별로는 팔달구 인계동이 12개로 여전히 가장 높게 나타나고 있는 가운데 2005년에 비해서도 그 수가 대폭 증가하였으며, 영통구 광고1동이 10개로 그 다음을 높은 수를 차지한다. 다음으로는 권선구 권선1동과 팔달구 매산동이 5개의 집계구를 포함하고 있다.

〈그림 4-7〉 2005년 비주택 집중지역 분포



〈그림 4-8〉 2015년 비주택 집중지역 분포

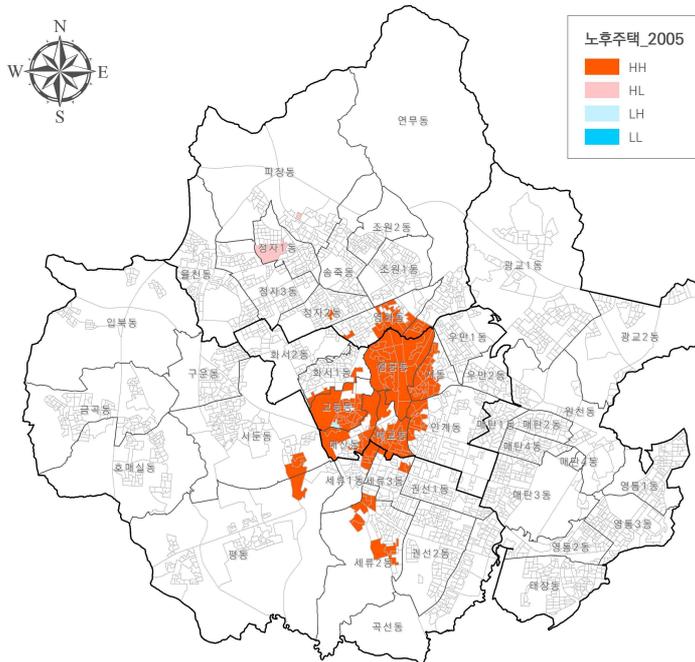


### 5. 노후주택 집중지역 분포

2005년 기준 노후주택의 집중지역은 팔달구 지역이 대부분을 차지한다. 행궁동을 중심으로 수원역 주변의 고등동, 매산동, 매교동 등으로 큰 하나의 클러스터를 형성하고 있으며, 북쪽으로는 장안구 영화동으로까지 이어진다. 즉 이 지역의 범위가 수원의 원도심에 해당하는 지역과 거의 대응한다고 볼 수 있다. 이 외에도 권선구 일대에 소규모의 집중지역이 나타나고 있음을 확인할 수 있다.

행정구역 별로는 팔달구 행궁동이 19개 집계구를 포함하고 있어 가장 많은 수를 보이고 있는데 이것은 행궁동 전체 집계구에 해당한다. 뒤를 이어 팔달구 매교동 17개, 팔달구 고등동 16개, 팔달구 지동 15개 등도 행정동 영역 대부분이 노후주택 집중지역으로 분류할 수 있다는 점에서 원도심 지역의 주택 노후화 문제가 대두되었다고 할 수 있다.

〈그림 4-9〉 2005년 노후주택 집중지역 분포

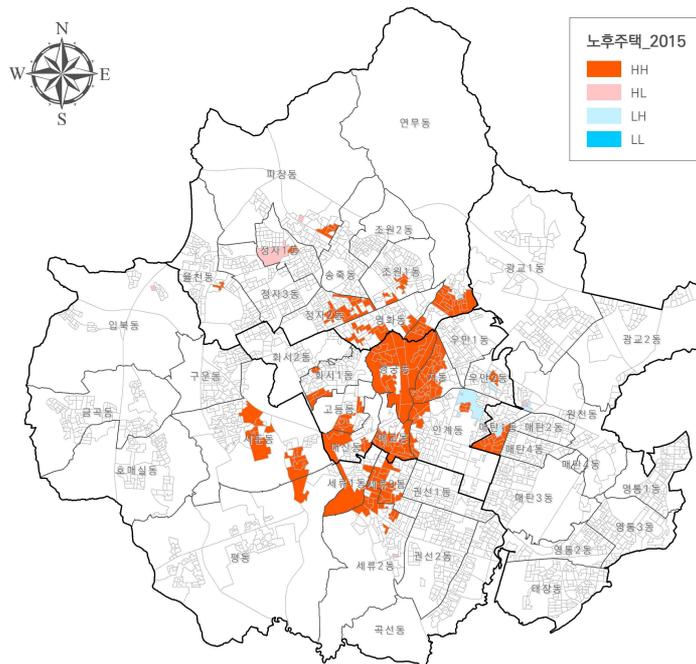


2015년의 경우에는 2005년과 비슷한 경향을 보이면서도 약간의 변화가 감지되고 있기도 하다. 기본적으로 원도심에 해당하는 지역이 여전히 노후주택 집중지역의 중심을 이루지만 기존에 포함되었던 일부 지역이 제외된 대신 북동-남서 방향의 축을 따라 더 길게 확장된 형태를 취하고 있다. 이는 일부 원도심 지역에서 재건축, 재개발 등이 진행되면서 노후주택이

멸실되는 과정과 함께 10년이라는 시간의 경과에 따라 원도심의 주변 지역이 새롭게 노후주택 집중지역으로 편입되는 과정으로 인한 것이다. 노후주택 집중지역의 중심을 이루는 행궁동 내부에서도 2000년대 중후반 진행된 화성행궁 광장 복원사업에 따라 기존 건축물들이 철거되면서 제외지역이 보이고 있다. 2005년에 비해 새롭게 확장된 지역은 권선구의 서둔동과 평동, 세류동 등과 장안구의 정자2동, 연무동 등이다.

행정구역별로는 2005년과 달리 장안구 연무동이 팔달구 지역을 제치고 21개로 가장 많은 수의 집계구를 포함하고 있으며, 팔달구 지동이 19개, 팔달구 행궁동이 18개를 포함하고 있다. 권선구 세류3동 역시 15개로 상당히 많은 집계구가 노후주택 집중지역에 해당한다.

〈그림 4-10〉 2015년 노후주택 집중지역 분포



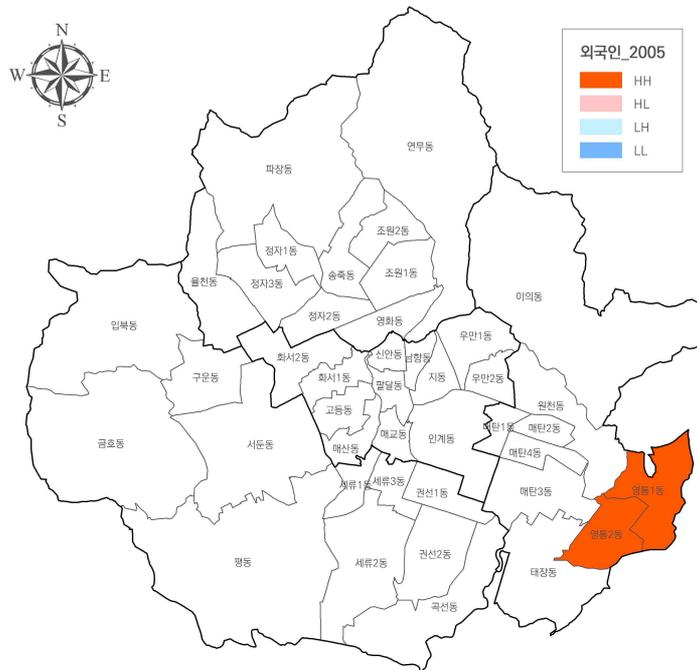
## 6. 외국인 집중지역 분포

외국인 집중지역의 분포는 자료의 한계로 인해 행정동을 단위로 분석을 진행하였기 때문에 구체적인 공간적 양상을 확인하기에는 한계가 있다. 다만 공간 스케일을 상대적으로 크게 설정하였기 때문에 그 변화의 양상 역시 크고 뚜렷하게 나타나는데, 2005년과 2015년은 전혀 다른 분포 경향을 보인다.

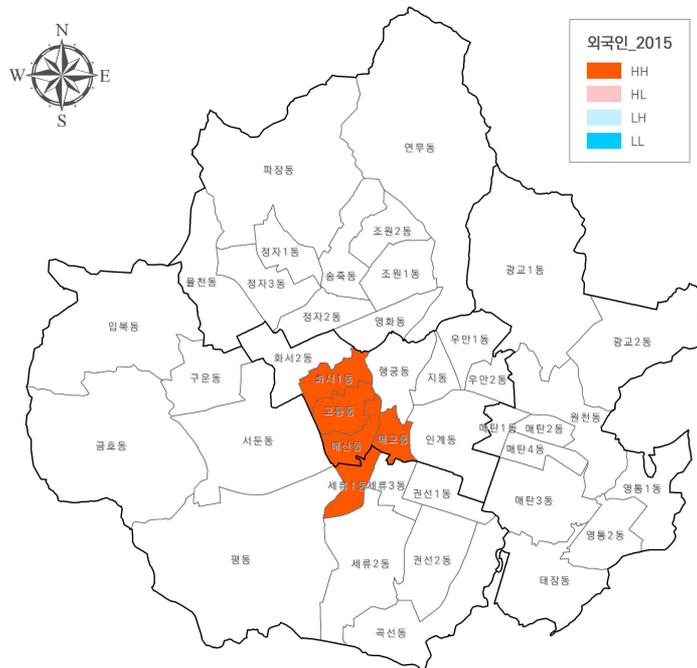
2005년의 경우에는 외국인 집중지역으로 영통구 영통1동과 영통2동이 포함된 반면, 2015년에는 수원역 주변 지역인 팔달구 고등동, 매산동, 매교동, 화서1동과 이와 연결한 권선구 세류1동이 해당한다. 국지 Moran-I 지수가 해당 지역과 주변 지역의 전체 지역의 분포 경향의 차이를 비교하는 것이기 때문에 이 결과만으로 수원 내 외국인들이 10년의 기간 동안 영통에서 수원역 일대로 이주했다거나 영통 지역의 외국인 거주자가 줄었다고 볼 수는 없다. 영통 지역의 외국인 거주자가 2005년에 비해 늘어났다고 하더라도 다른 지역에서 현격한 증가가 이루어진다면 상대적으로 기존 지역은 그 절대수의 증가에도 불구하고 집중지역으로의 분류에서는 제외되게 된다.

2005년의 경우 영통 지역이 외국인 집중지역으로 나타나게 된 것은 이 시기의 수원 지역 내 외국인 거주인구가 그리 많지 않은 상황에서 영통이 타 지역에 비해 상대적으로 많은 외국인 거주자가 있었기 때문으로 보이며, 이 때 주요 거주민은 삼성전자와 관련된 인력이었을 것으로 생각해 볼 수 있다. 이에 반해 2015년의 경우에는 수원역 주변 지역으로 집중지역이 완전히 이동하게 되는데, 이 지역은 2000년대 후반부터 본격적으로 형성·확대되기 시작한 수원역 앞 외국인 거리의 영향에 따른 것이라고 볼 수 있다. 현재 경관상 나타나고 있는 수원역 앞 외국인 거리의 특성을 고려할 때 이 지역의 거주 외국인은 조선족 동포를 비롯한 중국인들과 여러 아시아 국가의 이주민들일 것으로 예상해 볼 수 있다. 따라서 2005년과 2015년의 외국인 분포는 그 공간적 위치 뿐만 아니라 포함된 외국인의 구성이나 성격에서도 상당한 차이가 있을 것으로 생각할 수 있으며, 이를 확인하기 위해서는 별도의 자료 등을 바탕으로 후속연구 등을 통해 구체적으로 살펴볼 필요가 있다.

〈그림 4-11〉 2005년 외국인 집중지역 분포



〈그림 4-12〉 2015년 외국인 집중지역 분포

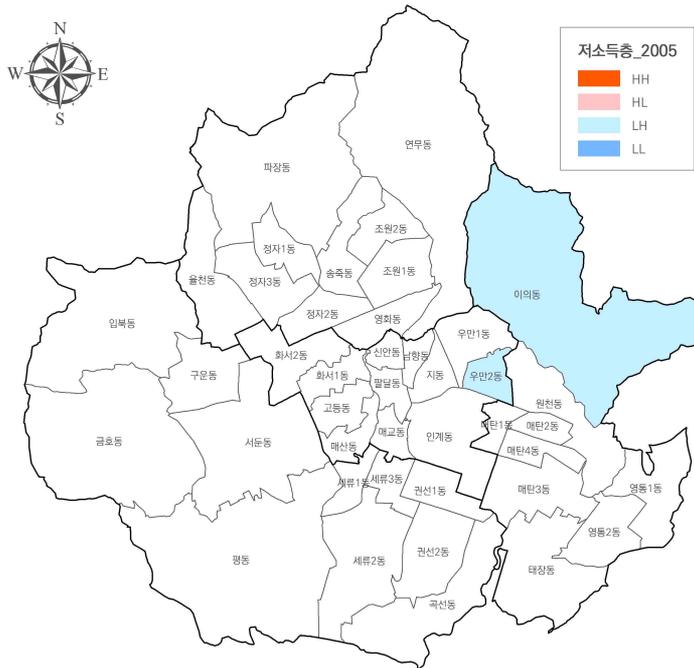


## 7. 저소득층 집중지역 분포

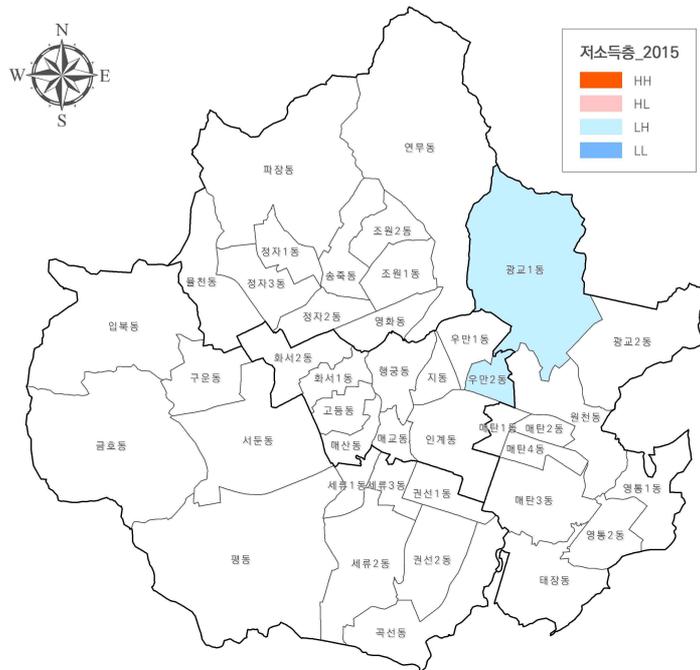
저소득층 집중지역 분포 역시 자료의 한계로 인해 행정동 단위로 분석을 수행할 수 밖에 없었으며, 이로 인해 구체적인 공간적 분포를 확인할 수는 없는 한계를 가지고 있다.

2005년과 2015년 모두 별도의 집중지역(hotspot)을 찾을 수 없었으며, 다만 팔달구 우만2동과 영통구 이의동 지역이 저소득층의 비집중지역(coldspot)으로 분류되었다. 2005년 이의동은 광고 신도시 개발에 따라 2015년에는 광고1동과 광고2동으로 분동되었는데, 2005년의 경우에는 개발사업에 따른 주민들의 이주로, 2015년에는 상대적으로 수원 내에서 주택 가격이 높게 형성된 광고 신도시의 입주 진행에 따른 결과라고 볼 수 있다.

〈그림 4-13〉 2005년 저소득층 집중지역 분포



〈그림 4-14〉 2015년 저소득층 집중지역 분포



## 8. 소결: 수원시 주거분화의 공간적 특성

본 장에서는 국지 Moran-I 지수라는 통계적 방법을 통해 주요 인구·사회적 특성 및 주택 특성에 따른 유형별·집단별 집중지역의 공간적 분포 양상을 탐색하였다. 인구 특성과 관련한 고학력자, 청년 1인가구, 노인 1인가구, 외국인, 저소득층의 5개 지표와 주택 특성과 관련한 비주택, 노후주택의 2개 지표를 바탕으로 수원 내 주거공간의 특성을 확인하였다.

각 지표별로 집중지역의 양상은 다양하게 나타나지만 이를 통해 확인할 수 있는 결과를 간략하게 정리하면 다음과 같다. 가장 크게 나타나는 것은 기존 원도심 지역과 90년대 이후 본격적으로 개발된 신시가지 지역으로 양분된 계층별 거주 특성이 나타난다는 것이다. 즉 수원화성~수원역 일대로 이어지는 원도심 지역의 경우 노인 1인가구가 집중되어 있으며, 노후 주택의 집중 역시 나타나고 있다. 이에 반해 영통, 정자·천천, 광교 등의 아파트 지역과 인계동 등의 경우 고학력자, 청년 1인가구의 집중이 나타난다. 이 두 지역은 각각의 지표에 대해 개별적으로 집중지역으로 분류될 뿐 동일 지표에 대해 두 지역이 공통적으로 포함되는 경우가 없다는 점에서 공간적이 특성이 완전히 상반되게 나타난다. 또한 신시가지 지역의 경우에도 영통, 정자·천천 등 아파트 중심의 주거지역과 주요 상업지구의 경우 그 경향이 다르게

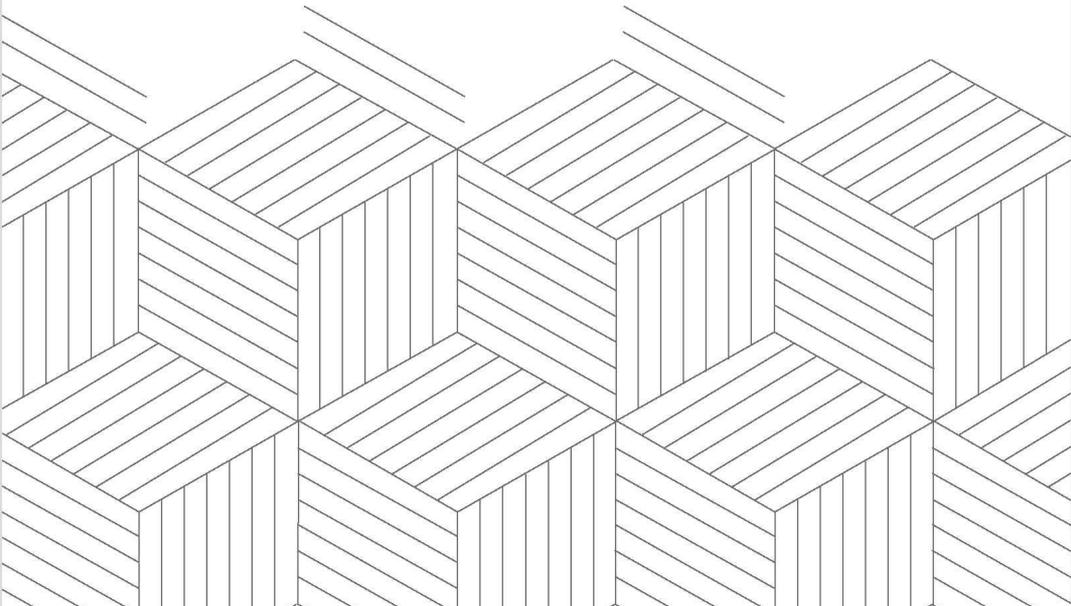
나타나고 있어 청년 1인가구의 경우에는 신시가지 구역 내에서도 상업지구와 원룸·다세대 주택 등이 밀집한 지역에서만 집중 거주하는 경향을 보인다.

이와 같이 사회계층적인 특성에 따라 주거공간이 몇 가지의 형태로 나누어지는 것은 기본적으로 수원 내의 주거공간이 가지는 물리적 특성과 그를 소비하는 핵심계층의 니즈(needs)에 따른 구분이라고 할 수 있다. 노후주택이 밀집한 원도심 지역의 열악한 주거환경은 새로운 계층의 유입에 장애물로 작용하기 때문에 원도심 지역 주택의 노후화와 함께 기존 주민들의 노령화가 진행되면서 지역 자체가 쇠퇴하는 경향을 보인다. 이에 비해 상대적으로 신시가지 지역의 경우 양호한 주거환경을 바탕으로 청·장년층의 유입이 활발하며, 주택가격이 원도심 지역에 비해 상대적으로 높기 때문에 주민 구성에 있어서도 고학력·고소득 계층의 비중이 높아지면서 지역 간의 차별화가 나타나는 것이다. 청년 1인가구의 경우 청년과 1인 가구라는 이중적 특성으로 인해 주거비 부담이 낮은 소형주택을 필요로 하고 있으며, 이에 부합하는 주택 유형이 공급되는 지역인 상업지역 및 도시 외곽지역에서 공급되는 오피스텔과 원룸 등의 도시형 생활주택 밀집지역에 집중적으로 거주하게 된다. 이에 따라 신시가지 지역 내에서도 아파트 지구와 비주택 지구(다세대주택 지역 포함) 간의 분화가 발생한다.

이러한 지역별 주거분화의 양상은 자연스러운 현상으로 볼 수도 있지만 이것이 심화되면서 사회계층별 격차로 이어지는 일종의 이중도시(dual city)를 형성하게 될 수도 있다는 점에서 정책적인 관심이 필요하다. 즉 자신들의 필요에 따른 자연스러운 주거선택으로만 간주하기에는 신시가지의 아파트 지구와 타 지역 간의 주거환경의 격차, 사회집단별 격차의 문제가 존재한다. 상대적으로 양호한 주거환경과 소득수준을 바탕으로 사회적 안정성을 갖춘 집단들이 특정 지역에만 거주하는 반면 저소득층, 노인 1인가구, 청년 1인가구 등 사회적 약자 또는 배려가 필요한 계층이 주거비 부담 등의 문제로 인해 열악한 주거환경을 가진 지역에 거주하는 것으로 제약을 받게 되면서 이에 따른 사회적인 문제들이 발생할 수 있다는 점에서 정책적인 차원에서 보다 면밀한 관찰이 필요하다.

# 제5장

## 결론 및 정책제언





## 제5장 결론 및 정책제언

최근 들어 주거정책에 있어서 지방정부의 역할이 강조되고 있다. 지방정부가 중앙정부에 비해 주거정책의 실행에 있어 보다 더 적절한 역할을 수행할 수 있다는 주장의 가장 기본적인 전제는 지방정부가 다양한 지방의 특성을 종합적으로 고려해야 하는 중앙정부에 비해 지역의 실정에 맞고 수요자 특성에 적합한 주거정책을 수립할 수 있다는 믿음이다. 즉, 주거복지의 지방화 논의는 중앙정부 주도의 획일적인 정책이 간과하고 있는 지역 기반, 수요자 맞춤형의 정책 도입의 필요성에 근거를 하고 있다. 따라서 주거복지정책에서 지방정부 역할의 시작점은 바로 지역의 주거특성과 주거소요 파악하는 것이라고 할 수 있다. 그렇다면 수원시의 주거 실태는 어떠한가? 수원시는 어떠한 집단에 대한 주거정책을 우선적으로 고려해야 할 것인가? 수원시는 어떠한 방식으로 지역의 주거소요를 확인할 것이며 우선순위를 정하고 중앙정부 정책에서 발생하는 사각지대를 발굴할 것인가?

본 연구는 이러한 관점에서 수원형 주거복지 정책의 기초인 주거분화 양상의 상대적, 공간적 특성을 파악하는 기초연구의 성격을 가진다고 할 수 있다. 즉 장소적 비이동성이라고 하는 주택의 고유한 특성으로 인해 도시 주거 문제의 양상이 공간적인 특성과 긴밀하게 관련된다 는 문제 인식을 바탕으로, 수원시의 구체적인 주거분화의 공간적 양상을 탐색하는 것을 그 목표로 하였다. 이를 위해 수원시 전체 지역을 대상으로 한 전역적 차원에서의 주거분화도를 도출하고 이를 도시 규모가 유사한 다른 지역과의 비교를 통해 그 특성을 명확화 하는 과정을 진행하였다. 또한 이를 바탕으로 주요 인구특성과 주택 특성을 바탕으로 집단별 거주 집중지역을 소지역 단위에서 구체적으로 탐색하는 과정 역시 수행하였다. 이를 통해 도출한 연구 결과를 요약하면 다음과 같다.

먼저 제3장에서 수행한 전역적 차원에서의 수원시 주거분화도 측정은 특정 집단의 공간 내 분포의 불균등성과 군집성을 측정하는 공간적 격리지수  $D(w)$ 와 지표별 비율, 10년간의 지표 변화 양상을 통해 수원시의 주거분화 정도와 특성을 확인하였다. 2015년 기준으로 수원시는 다른 도시들에 비해 청년 1인가구와 외국인 거주자의 비율은 높은 반면 저소득층 비율과 노인 1인가구의 비율은 상대적으로 낮게 나타나고 있다. 분리의 정도에 있어서는 고학

력자, 저소득층, 청년 1인가구, 비주택의 공간적인 분리 정도가 높게 나타난다. 2005년과 2015년의 변화 양상에 있어서는 노인 1인가구와 외국인, 비주택, 노후주택의 비율은 증가하였으며, 분리 정도의 변화는 고학력자와 청년 1인가구, 외국인 거주자의 경우 분리의 정도가 심화되고 있는 반면 노후주택과 비주택 등 주택 관련 지표의 경우 분리의 정도가 완화되고 있었다. 전체적으로 수원시는 다른 도시에 비해 대체적으로 집단별 분리의 수준이 높은 편으로 그 중에서 청년 1인가구는 비율이 높으면서 분리의 정도도 높은 상태인데 그 경향성도 더 강해지고 있는 것으로 나타나 그 특성에 대한 면밀한 검토가 필요해 보였다. 또한 외국인 거주자는 비율이 증가하고 있는 동시에 분리의 정도도 빠르게 높아지고 있었으며, 저소득층은 다른 도시들에 비해 전체 인구에서 차지하는 비율은 낮지만 분리의 정도는 타 지역에 비해 높게 나타났다는 점에서 주목할 만했다.

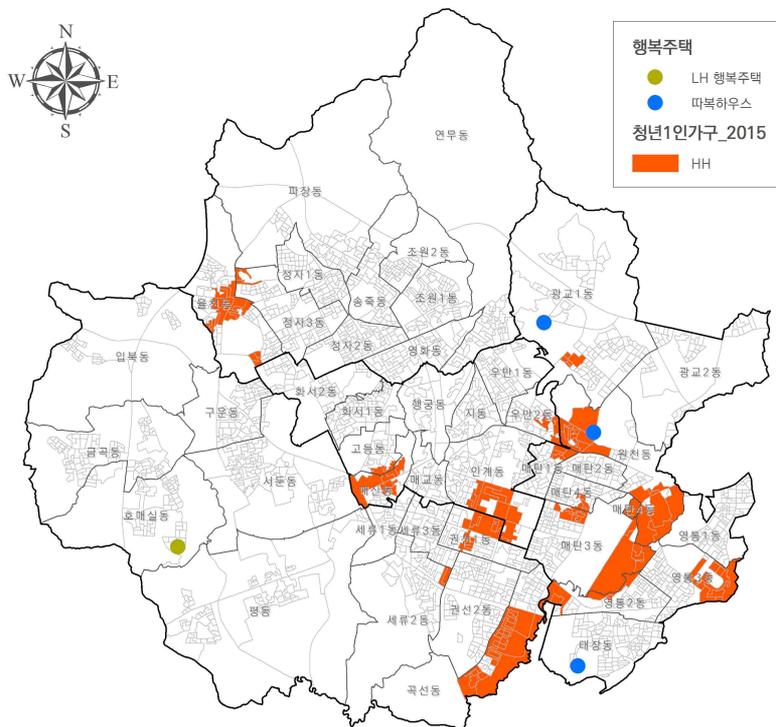
제4장에서는 국지 Moran-I 지수와 모란산포도를 활용해 수원 내의 주요 인구·사회적 특성 및 주택 특성에 따른 유형별·집단별 집중지역을 탐색하였다. 그 결과 기존 원도심 지역과 90년대 이후 개발된 신시가지 지역이 상반된 계층별 거주 특성을 보였는데, 수원화성~수원역 일대의 원도심은 노인 1인가구와 노후주택이 집중된 반면 영통, 정자·천천, 광교 등의 아파트 지역과 인계동 등의 경우 고학력자, 청년 1인가구의 집중이 나타났다. 또한 신시가지 지역 내에서도 아파트 중심의 주거지역과 상업지구 간의 특성의 차이가 나타나는데, 청년 1인가구의 경우에는 신시가지 내에서도 상업지구와 원룸·다세대 주택 밀집지역에서만 집중 거주하는 경향을 보였다.

그렇다면 본 연구의 결과를 통해 어떠한 정책과제를 도출하고 그 방향성을 모색할 수 있을가에 대해 생각해보자. “우리는 수요자 맞춤형 정책을 펼치고 있는가?” 본 연구의 결과로 던지는 가장 큰 질문은 바로 이것이다. 기초연구의 성격을 가지는 본 연구의 결과를 직접적인 정책으로 곧장 연결하기는 어렵다. 하지만 여기에서 강조할 수 있는 것은 기본적으로 시민들의 거주는 공간에 기반한 활동이며 주거와 관련한 여러 가지 정책 및 도시 서비스 역시 공간적 활동이어야 한다는 점이다. 공간적 특성을 고려한 정책 모색의 방향을 논의하기 위해 다음과 같은 본 연구의 결과를 응용한 두 가지의 사례를 제시해 보겠다.

우선 <그림 5-1>은 제4장의 분석에서 도출한 수원 내의 청년 1인가구 집중지역을 최근 건설되고 있는 행복주택의 입지와 비교해 본 것이다. 국토교통부의 행복주택 정책 소개 웹사이트에서 행복주택은 다음과 같이 소개되고 있다. “행복주택은 대학생, 청년, 신혼부부 등을 위해 직장과 학교가 가까운 곳이나 대중교통 이용이 편리한 곳에 짓는 임대료가 저렴한 공공 임대주택입니다.” 즉, 행복주택은 청년층을 주요 대상으로 그들의 주택 수요를 고려하여 추

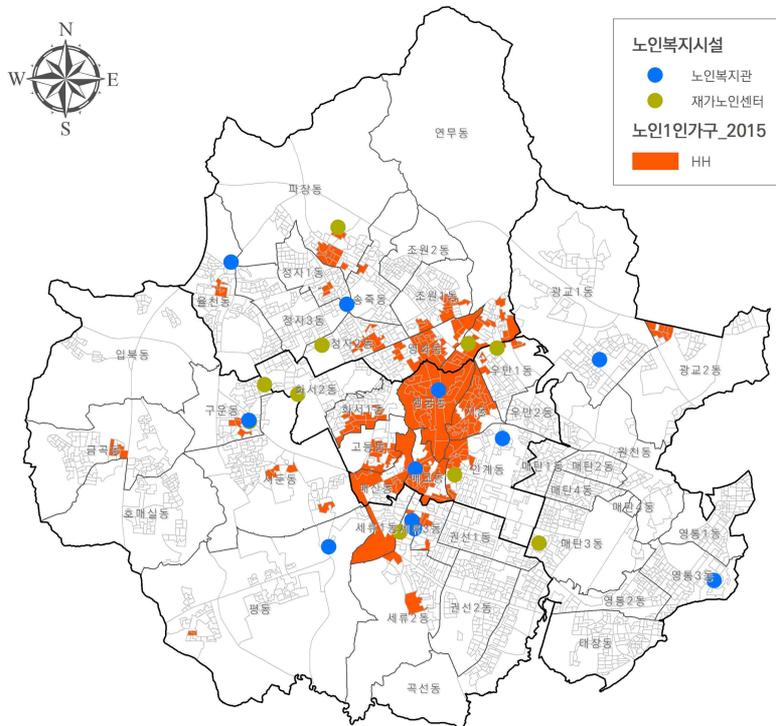
진하고 있는 공공주택의 유형이라고 할 수 있다. 하지만 수원시만을 사례로 할 경우 현재까지 건설된 행복주택은 주된 대상계층인 청년 1인가구의 집중 거주지역과는 상당히 동떨어진 지역에 공급되고 있다. 물론 현재 현상적으로 나타나고 있는 청년 1인가구의 집중 거주지역이 실제 청년 1인가구가 원하는 주거여건을 갖춘 지역이라고 할 수는 없다. 오히려 주거비 부담 능력이 낮은 청년 1인가구의 특성으로 인해 해당 지역은 다른 양호한 거주지로 진입하지 못하고 불가피하게 선택할 수 밖에 없는 현실적인 거주지일 가능성이 더욱 높다. 그렇지만 현재의 청년 1인가구 집중 거주지역은 현실적인 측면에서 다른 지역에 비해 청년층이 필요로 하는 주거환경과 요소를 갖춘 지역이라는 점에서 이 지역이 가진 특성에 대한 고려와 현재 실제 이 지역에 거주를 하고 있는 다수의 정책대상계층을 위한 정책적 고려가 필요하다는 점은 분명하다. 현재의 공공주택 입지 선택은 과연 정책대상계층의 니즈(needs)를 정확하게 반영하고 있는가? 수요자 중심의 정책이 아닌 공급의 편의성과 수월성 측면만을 고려한 일방적인 공급자 중심의 정책은 아닌 것인가?

〈그림 5-1〉 수원시 청년1인가구 집중지역과 행복주택 입지 비교



다음으로 <그림 5-2>는 제4장에서 살펴본 수원 내 노인 1인가구 집중지역의 분포와 노인 복지시설의 입지 현황을 비교한 것이다. 앞서 청년 1인가구와 행복주택의 관계와 마찬가지로 노인 1인가구 집중지역의 공간적 분포와 노인을 대상으로 하는 복지시설의 입지 역시 상당한 차이를 보이고 있다. 물론 여기에서도 노인복지시설의 입지만을 표시하였을 뿐 각 시설의 규모나 기능의 차이를 확인할 수 있는 것은 아니다. 동일한 하나의 시설이라고 하더라도 노인 집중 거주지역의 시설이 다른 시설에 비해 훨씬 규모가 크고 많은 기능을 수행할 수도 있다. 또한 노인복지관과 같은 대규모 시설의 경우 지역별로 안배하여 어느 지역에서나 시설에 대한 접근성이 높아지도록 할 필요도 있다. 하지만 노인복지시설은 기본적으로 노인들의 거주가 많은 지역에 대해 다른 지역보다 우선적인 설치나 지원 확대가 필요한 것 역시 사실이다. 특히 재가노인센터의 경우 주로 가족의 보호를 받기 어려운 노인층을 대상으로 주야간 동안의 돌봄서비스를 제공하는 시설이라는 점에서 노인 1인가구 거주지역의 입지와 긴밀한 연계가 이루어져야 한다. 하지만 현재 수원시의 재가노인시설의 입지는 오히려 노인 1인가구의 집중 거주지역이 아닌 다른 지역에 주로 자리하고 있는 공간적 불일치가 두드러지게 나타나고 있다.

<그림 5-2> 수원시 노인1인가구 집중지역과 노인복지시설 입지 비교



따라서 주거정책 뿐만 아니라 향후 수원시의 전반적인 도시 정책의 수립에 있어서 본 연구의 결과에서 나타난 주요한 도시 내 지역특성이 보다 더 면밀하게 고려되어야 한다. 본 연구의 결과에서도 수원시가 타 지역과 차별화되는 인구집단 특성과 거주 양상이 나타났는데, 특히 높은 청년 1인가구 비율과 공간적 집중, 외국인 비율의 증가와 거주지 분리 심화 등은 다른 지역에 비해 수원시에서 특징적으로 나타나는 현상이라고 할 수 있다. 이러한 결과를 바탕으로 수원 내 주거공간의 차별화와 지역특성을 고려한 도시정책의 추진 필요성을 제기할 수 있는데, 예를 든다면 구도심 지역과 아파트 밀집지역(영통, 정자 등) 등 지역별 거주집단 특성이 명확하게 차별화되고 있는 지역간의 차별성을 고려한 정책 등을 모색하는 방식이다. 다만 본 연구는 공간적 특성을 고려한 다양한 도시정책의 필요성을 제기하고 그의 기반이 되는 기초적인 수원시의 특성을 모색하는 것을 목적으로 하고 있기 때문에 구체적인 정책 대안을 제시하는 것은 본 연구의 범위를 벗어난 것이다. 이에 대해서는 추후 개별 특성별로 별도의 연구주제를 설정하여 후속연구가 진행될 필요가 있다.



## | 참고문헌 |

## 〈국문 자료〉

- 김결(2017), “서울시 빈곤층의 공간분포패턴 변화분석”, 한국도시지리학회지 제20권 제1호, pp.61-71
- 김광구(2003), “공간자기상관의 탐색과 공간회귀분석의 활용”, 정책분석평가학회보 제13권 제1호, pp.273-294
- 김창석·강세진(2011), “서울시 상류계층 주거지역의 변화패턴 및 분포특성에 관한 연구: 파워엘리트 분포자료(1994-2005)를 토대로”, 국토계획 제46권 제3호, pp.47-65
- 대한국토·도시계획학회(2014), 단지계획, 보성각
- 류연택(1997), “하위주택시장과 이주에 관한 연구”, 대한지리학회지 제32권 제2호, pp.245-263
- 문미성(2007), 수도권 산업집적 특성 연구, 경기개발연구원
- 박윤환(2011), “빈곤층과 외국인 주민 거주지분리에 대한 연구: 서울시 사례연구”, 서울도시연구 제12권 제4호, pp.103-122
- 배순석·전성제(2006), “서울시 저소득계층 주거의 입지현황과 공간적 분리패턴에 관한 연구”, 국토연구 제51권, pp.191-206
- 봉인식(2015), 수도권 주거지 분리에 관한 기초 연구, 경기연구원
- 이상일(2007), “거주지 분화에 대한 공간통계학적 접근(I): 공간 분리성 측도의 개발”, 대한지리학회지 제42권 제4호, pp.616-631
- 이상일(2008), “거주지 분화에 대한 공간통계학적 접근(II) : 국지적 공간 분리성 측도를 이용한 탐색적 공간데이터 분석”, 대한지리학회지 제43권 제1호, pp.134-153
- 이성호(2016), 중국 주택시스템의 자본주의적 전환과 지방정부의 시장화 주도, 서울대학교 박사학위 논문
- 정수열(2008), “인종·민족별 거주지 분화 이론에 대한 고찰과 평가: 미국 시카고 아시아인을 사례로”, 대한지리학회지 제43권 제4호, pp.511-525
- 최은영(2003), “거주지 분리 연구의 비공간적 전통을 넘어: 공간지수를 중심으로”, 지리교육논집 제47권, pp.23-35
- 하성규(2010), 주택정책론 제4전정 증보판, 박영사
- 하성규·마강래·안아림(2011), “서울시 외국인 주거지의 공간적 분리패턴에 관한 연구”, 서울도시연구 제12권 제3호, pp.91-105
- 황희연·백기영·변병설(2011), 도시생태학과 도시공간구조(수정판), 보성각

### 〈영문 자료〉

- Anselin, L.(1995), Local indicators of spatial association: LISA, *Geographical Analysis* 27(2), pp.93-115.
- Bassett, K and Short, J.(1980), *Housing and Residential Structure*, Routledge and Kegan Paul. (윤인숙 역, 1994, 도시주택연구, 한울)
- Blunt, A.(2005), Cultural Geography: Cultural Geographies of Home, *Progress in Humran Geography* 29(4), pp.505-515
- Bourne, L.(1981), *The Geography of Houing*, Edward Arnold, London.
- Brown, L. and Chung, S. Y.(2006), Spatial Segregation, Segregation Indices and the Geographical Perspective, *Population, Space and Place* 12, pp.125-143
- Duncan, O. and Duncan, B.(1955), A Methodological Analysis of Segregation Indexes, *Americal Sociological Review* 20(2), pp.210-217
- Mallett, S.(2004), Understanding home : a critical review of the literature, *The Sociological Review* 52, pp.62-89
- Massey, D. and Denton, N.(1988), The Dimension of Residential Segregation, *Social Forces* 67(2), pp.281-315
- Morgan, B.(1983), An alternative approach to the development of a distance-based measure of racial segregation, *American Journal of Sociology* 88(6), pp.1237-1249
- Morrill, R.(1991), On the measure of geographic segregation, *Geography Research Forum* 11, pp.25-36
- Powell M., Boyne G. and Ashworth R.(2001), Towards a geography of people poverty and place poverty, *Policy & Politics* 29(3), pp.243-258
- Saunders, P. and Williams, P.(1988), The Constitution of the Home: Towards a Research Agenda, *Housing Studies* 3(2), pp.81-93
- White, M.(1983), The measurement of spatial segregation, *American Journal of Sociology* 88(5), pp.1008-1018
- Wong, D.(1993), Spatial Indices of Segregation, *Urban Studies* 30(3), pp.559-572

### 〈온라인 자료〉

Geo-Segregation Analyzer <http://geoseganalyzer.ucs.inrs.ca/EN/Home.html>

## | 부 록 |

## 1. 도시별 주요 주거분화 지표

## 1) 고학력자

구 분	2005			2015			05~15		
	수	비율	D(w)	수	비율	D(w)	수	비율	D(w)
수원시	237,079	22.81%	0.1612	268,304	22.47%	0.1975	31,225	-0.35%	0.0363
성남시	258,435	27.76%	0.3693	293,617	30.95%	0.3289	35,182	3.19%	-0.0404
고양시	245,351	28.38%	0.1396	265,491	26.82%	0.2034	20,140	-1.57%	0.0638
부천시	154,238	18.50%	0.1899	176,695	20.94%	0.1898	22,457	2.45%	-0.0001
용인시	217,466	31.53%	0.2415	281,510	28.98%	0.2024	64,044	-2.55%	-0.0391
안산시	97,452	14.55%	0.1972	115,313	15.44%	0.1973	17,861	0.89%	0.0001
안양시	154,216	25.29%	0.1683	167,362	28.60%	0.1697	13,146	3.31%	0.0014
창원시	181,600	16.85%	0.1448	199,048	18.79%	0.1741	17,448	1.94%	0.0293
청주시	142,955	18.98%	0.1141	164,957	19.80%	0.0991	22,002	0.82%	-0.0150
전주시	145,446	23.38%	0.1039	166,044	25.23%	0.0820	20,598	1.85%	-0.0219
천안시	91,055	17.45%	0.1529	115,976	18.44%	0.1369	24,921	0.99%	-0.0160

## 2) 저소득층

구 분	2005			2015			05~15		
	수	비율	D(w)	수	비율	D(w)	수	비율	D(w)
수원시	15,066	1.45%	0.3021	17,548	1.47%	0.3040	2,482	0.02%	0.0019
성남시	16,255	1.75%	0.3273	20,696	2.18%	0.3323	4,441	0.44%	0.0050
고양시	14,157	1.64%	0.3193	18,369	1.86%	0.2803	4,212	0.22%	-0.0390
부천시	14,389	1.73%	0.2560	16,696	1.98%	0.2370	2,307	0.25%	-0.0190
용인시	5,662	0.82%	0.3332	6,781	0.70%	0.2340	1,119	-0.12%	-0.0992
안산시	16,849	2.52%	0.1982	20,596	2.76%	0.2355	3,747	0.24%	0.0373
안양시	8,002	1.31%	0.2868	9,498	1.62%	0.2959	1,496	0.31%	0.0091
창원시	21,015	1.95%	0.2309	25,084	2.37%	0.2361	4,069	0.42%	0.0052
청주시	20,617	2.74%	0.2083	21,581	2.59%	0.2257	964	-0.15%	0.0174
전주시	26,103	4.20%	0.2175	28,503	4.33%	0.2191	2,400	0.13%	0.0016
천안시	11,271	2.16%	0.2129	12,021	1.91%	0.2616	750	-0.25%	0.0487

## 3) 청년 1인가구

구 분	2005			2015			05~15		
	수	비율	D(w)	수	비율	D(w)	수	비율	D(w)
수원시	44,865	12.95%	0.2334	55,156	12.39%	0.2584	10,291	-0.56%	0.0250
성남시	29,789	9.62%	0.1762	38,889	10.64%	0.1935	9,100	1.01%	0.0173
고양시	22,667	8.16%	0.3002	24,398	6.83%	0.2315	1,731	-1.34%	-0.0687
부천시	23,028	8.47%	0.2463	23,033	7.42%	0.1987	5	-1.05%	-0.0476
용인시	13,948	6.58%	0.2796	26,819	8.11%	0.2343	12,871	1.53%	-0.0453
안산시	27,507	11.96%	0.2251	28,057	9.88%	0.1927	550	-2.08%	-0.0324
안양시	12,923	6.71%	0.2389	14,565	6.96%	0.1999	1,642	0.25%	-0.0390
창원시	32,653	9.11%	0.2738	33,520	8.44%	0.2439	867	-0.66%	-0.0299
청주시	32,268	12.62%	0.3294	32,472	10.46%	0.2293	204	-2.16%	-0.1001
전주시	16,911	8.44%	0.3166	27,555	11.04%	0.2962	10,644	2.60%	-0.0204
천안시	23,344	13.28%	0.2579	38,050	15.85%	0.3318	14,706	2.57%	0.0739

## 4) 노인 1인가구

구 분	2005			2015			05~15		
	수	비율	D(w)	수	비율	D(w)	수	비율	D(w)
수원시	7,207	2.08%	0.2102	16,066	3.61%	0.1910	8,859	1.53%	-0.0192
성남시	8,044	2.60%	0.1359	16,631	4.55%	0.1651	8,587	1.95%	0.0292
고양시	7,526	2.71%	0.1769	15,612	4.37%	0.1094	8,086	1.66%	-0.0675
부천시	6,794	2.50%	0.1323	13,625	4.39%	0.1410	6,831	1.89%	0.0087
용인시	4,127	1.95%	0.2011	11,385	3.44%	0.1042	7,258	1.50%	-0.0969
안산시	4,526	1.97%	0.1193	9,593	3.38%	0.1398	5,067	1.41%	0.0205
안양시	4,752	2.47%	0.1320	8,801	4.20%	0.1283	4,049	1.74%	-0.0037
창원시	12,259	3.42%	0.3191	21,572	5.43%	0.2671	9,313	2.02%	-0.0520
청주시	9,371	3.66%	0.2949	16,075	5.18%	0.2160	6,704	1.51%	-0.0789
전주시	7,366	3.68%	0.2005	14,606	5.85%	0.1963	7,240	2.18%	-0.0042
천안시	5,007	2.85%	0.2957	9,281	3.87%	0.2763	4,274	1.02%	-0.0194

## 5) 외국인 거주자

구 분	2005			2015			05~15		
	수	비율	D(w)	수	비율	D(w)	수	비율	D(w)
수원시	4,880	0.47%	0.3321	42,420	3.55%	0.3884	37,540	3.08%	0.0563
성남시	3,965	0.43%	0.2687	23,313	2.46%	0.4016	19,348	2.03%	0.1329
고양시	2,444	0.28%	0.3105	16,349	1.65%	0.2652	13,905	1.37%	-0.0453
부천시	4,870	0.58%	0.4501	24,756	2.93%	0.4084	19,886	2.35%	-0.0417
용인시	2,849	0.41%	0.3464	21,542	2.22%	0.3258	18,693	1.80%	-0.0206
안산시	11,751	1.75%	0.6817	64,244	8.60%	0.5450	52,493	6.85%	-0.1367
안양시	2,537	0.42%	0.3603	9,425	1.61%	0.4140	6,888	1.19%	0.0537
창원시	4,511	0.42%	0.4125	19,531	1.84%	0.4114	15,020	1.43%	-0.0011
청주시	2,765	0.37%	0.3337	13,722	1.65%	0.3498	10,957	1.28%	0.0161
전주시	1,206	0.19%	0.3347	6,633	1.01%	0.3213	5,427	0.81%	-0.0134
천안시	3,716	0.71%	0.3835	22,059	3.51%	0.3420	18,343	2.79%	-0.0415

## 6) 노후주택

구 분	2005			2015			05~15		
	수	비율	D(w)	수	비율	D(w)	수	비율	D(w)
수원시	10,051	4.21%	0.5986	22,917	7.13%	0.5626	12,866	2.93%	-0.0360
성남시	2,969	1.51%	0.6202	8,471	3.53%	0.6361	5,502	2.03%	0.0159
고양시	5,426	2.49%	0.7559	9,248	3.25%	0.6320	3,822	0.76%	-0.1239
부천시	4,257	2.10%	0.5786	25,377	10.59%	0.3909	21,120	8.50%	-0.1877
용인시	3,998	2.04%	0.6200	6,145	2.10%	0.6354	2,147	0.06%	0.0154
안산시	901	0.64%	0.7481	7,922	4.31%	0.7526	7,021	3.67%	0.0045
안양시	5,153	3.35%	0.5682	19,760	11.70%	0.4046	14,607	8.36%	-0.1636
창원시	31,012	11.31%	0.4778	49,585	16.65%	0.5197	18,573	5.34%	0.0419
청주시	19,625	9.69%	0.4862	31,820	13.10%	0.5036	12,195	3.42%	0.0174
전주시	17,958	10.97%	0.5239	29,621	15.11%	0.5076	11,663	4.14%	-0.0163
천안시	11,085	7.38%	0.4648	17,362	8.74%	0.4970	6,277	1.36%	0.0322

## 7) 비주택 거처

구 분	2005			2015			05~15		
	수	비율	D(w)	수	비율	D(w)	수	비율	D(w)
수원시	4,695	1.97%	0.6394	11,235	3.50%	0.5314	6,540	1.53%	-0.1080
성남시	12,778	6.48%	0.5996	21,361	8.91%	0.5386	8,583	2.43%	-0.0610
고양시	18,186	8.35%	0.6904	25,142	8.84%	0.6862	6,956	0.49%	-0.0042
부천시	7,495	3.69%	0.6476	13,385	5.59%	0.5728	5,890	1.90%	-0.0748
용인시	1,367	0.70%	0.4534	7,760	2.65%	0.3880	6,393	1.95%	-0.0654
안산시	3,844	2.75%	0.5867	8,059	4.39%	0.4347	4,215	1.64%	-0.1520
안양시	1,916	1.24%	0.6035	5,572	3.30%	0.5127	3,656	2.06%	-0.0908
창원시	6,500	2.37%	0.6159	12,739	4.28%	0.4472	6,239	1.91%	-0.1687
청주시	594	0.29%	0.4077	5,889	2.43%	0.3604	5,295	2.13%	-0.0473
전주시	244	0.15%	0.5002	2,712	1.38%	0.2942	2,468	1.23%	-0.2060
천안시	1,535	1.02%	0.4992	8,118	4.09%	0.4031	6,583	3.07%	-0.0961

# Abstract



## A Study on the Characteristics of Residential Differentiation of Suwon

The purpose of this study is to find out the characteristics of residential differentiation and actual aspects of housing differentiation in micro-spatial units in Suwon. In other words, this study aims to identify the actual spatial characteristics that can be the basis for establishing various urban space policies and housing policies by checking the aspects of housing differentiation by major indicators and social groups.

In Chapter 3, we measured the degree of residential differentiation in Suwon on a global scale by using the index of segregation,  $D(w)$  and proportion of index. The degree and characteristics of residential differentiation in Suwon were confirmed by comparing with the major cities in Korea. In 2015, Suwon has a higher percentage of young single-person households and foreign residents compared to other cities, while the proportion of low-income and elderly single-person households is relatively lower. In terms of the degree of segregation, spatial segregation of high-educated, low-income people, young single-person households, and inadequate housing is high. In 2005 and 2015, the proportion of elderly single-person households, foreigners, inadequate housing, and aged houses increased, and the change in the degree of segregation was deepening in the case of high-educated, young single-person households, and foreign residents. On the other hand, the separation of housing-related indicators such as aged and inadequate housing was easing. Overall, Suwon has a higher level of segregation by social group than other cities. Among them, young single-person households have a high proportion and a high degree of segregation, and the tendency is getting stronger. And it was also remarkable that proportion and the

degree of segregation of foreign residents were both increasing rapidly. The low-income group had a lower proportion of the total population than other cities, but the degree of segregation was higher than in other regions.

In Chapter 4, we explored the spatial hot-spot by the main demographic, social and housing characteristics in Suwon using the local Moran-I index and the Moran scatterplot. As a result, the old downtown area and the new town area developed after the 1990s showed the totally different residential characteristics. Elderly single-person household and aged housing were concentrated in old downtown regions. On the other hand, high-educated and young single-person households were concentrated in the residential area such as Yeongtong, Jeongja-Cheoncheon, Gwangyo, and Ingye-dong. Also, within the new town area, there is a difference in the characteristics between the residential area of the apartment and the commercial area. In the case of young single-person households, they tended to live only in the commercial area, studio and multi-family dwelling area in the new town.

In recent years, the role of local governments has been increasingly emphasized in housing policy. For local governments to play this role properly, they must have a concrete understanding of the characteristics of the region. As a result of this study, Suwon showed characteristics of housing differentiation pattern that differentiates it from other cities. Considering the regional characteristics and spatial aspects of Suwon, it is necessary to find a housing and urban spatial policy suitable for the future of Suwon.

Keyword: residential differentiation, social group, index of spatial segregation, local Moran's I, housing policy



| 저자 약력 |

이성호

지리학박사

수원시정연구원 수원학연구센터 연구위원(현)

E-mail : 2sungho3@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「수원 내 주거공간 계층화의 사회·공간적 특성 연구」 (2019, 수원시정연구원)

「수원 도시권의 공간적 범위와 변화 특성 연구」 (2018, 수원시정연구원)

「수원학 연구자료 온라인 데이터베이스 구축 및 관리 방안 연구」 (2018, 수원시정연구원)

류형원

지리학석사

수원시정연구원 수원학연구센터 위촉연구원(현)

E-mail : gwphw@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「수원 내 주거공간 계층화의 사회·공간적 특성 연구」 (2019, 수원시정연구원)

「미세먼지(PM<sub>10</sub>) 오염농도와 토지피복간의 상관성 분석을 통한 GWR 모델의 적합성 평가」 (2019, 한국사진지리학회지)

「다중시기 위성영상을 이용한 제주도 중산간지역의 토지피복 변화 탐지」 (2018, 한국사진지리학회지)



