| SRI-기획-2019-07 |

수원 내 주거공간 계층화의 사회·공간적 특성 연구

- 영통, 광교 지역을 중심으로 -

A Study on the Social and Spatial Characteristics of Residential Stratification in Suwon

이성호

SRI 수원시정연구원
SUWON RESEARCH INSTITUTE

연구진

연구책임자 이성호 (수원시정연구원 연구위원)

참여연구원 류형원 (수원시정연구원 위촉연구원)

ⓒ 2019 수원시정연구원

발 행 인 최병대
발 행 처 수원시정연구원
경기도 수원시 권선구 수인로 126
(우편번호) 16429
전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000
http://www.suwon.re.kr
인 쇄 2019년 7월 31일
발 행 2018년 7월 31일
ISBN 979-11-89160-96-8 (93330)

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.
이성호. 2019.「수원 내 주거공간 계층화의 사회·공간적 특성 연구」. 수원시정연구원

비매품

국문요약

한국적 도시화 과정에서 개별 도시들의 내부 공간은 사회계층간의 분화가 확대되었으며, 그 과정에서 이른바 강남으로 대표되는 새로운 형태의 차별적 공간을 형성하였다. 강남은 기본적으로 경제 환경, 교육여건 등 시대적으로 요구하는 양호한 주거환경을 갖췄다는 점에서 부동산 시장의 핵심자산으로 인식되는 동시에 부의 편중, 과열된 사교육 등 사회경제적 양극화에 따라 심각해지는 도시 내 주거불평등의 표상으로 지목되기도 한다. 즉 현 시대에서 강남은 서울의 한 지역이라는 사전적 정의를 넘어 독보적인 지위와 정체성을 가진 위계적 주거공간으로 인식되고 있으며, 서울이라는 공간적 경계를 넘어 부산의 '강남', 광주의 '강남', 대구의 '강남' 등으로 복제·확산되고 있다. ○○ 지역의 '강남'은 시대적 환경에서 선호되는 주거에 대한 인식을 반영하며, 그것이 사회·경제·문화적 여건 속에서 공간상에 실현되는 것으로 볼 수 있다. 즉, ○○ 지역의 '강남'을 찾는다는 것은 해당 지역의 주거공간의 계층성을 파악하고 공간상에서 가시화되는 사회·경제·문화적 갈등양상을 탐색하는 것이라고 볼 수 있다.

따라서, 본 연구는 이른바 수원의 '강남'에 해당하는 지역의 공간적인 영역을 획정하고 이 지역이 가지는 사회·문화·경제적 특성을 밝히는 것을 통해 수원의 도시공간에 대한 새로운 이해를 모색하는 것을 목적으로 한다. 이러한 측면에서 본 연구는 크게 두 부분으로 구성되었다. 먼저 첫 번째 부분은 강남적 주거환경이 나타나는 수원 내의 주거공간을 구체적인 통계자료와 분석방법에 따라 유형화 하고 대상이 되는 지역을 추출하는 과정이다. 이는 명확한 근거 없이 개개인의 인식의 바탕으로 언급되고 있는 수원의 강남에 대한 심층적인 조사와 이해를 위한 대상 후보지역의 탐색하는 과정으로도 볼 수 있다. 이를 위해 요인생태학(factoral ecology)의 관점에서 수원시 주거공간의 구조를 구분하고 '강남'적인 주거환경과 주민의 사회·경제적 특성에 부합하는 공간의 영역을 설정하였다. 2005년과 2018년을 분석의 기준년도로 설정하고 진행한 결과에서 해당 시기 수원의 주거공간을 각각 5가지로 유형화 할 수 있었으며, 그 중 특정 유형을 강남적 주거환경을 갖춘 고급형 근린지역으로 분류하였다. 2005년의 경우에는 영통택지개발 지구에 해당하는 영통1동과 영통2동이 이러한 성격을 가진 지역으로 도출되었다. 2018년의 경우에는 영통 지역이 여전히 일정 부분 고급형 근린지역의 특성을 유지하고 있는 상태에서 광교 신도시 개발지역에 해당하는 광교 지역이 새로운 형태의 고급형 근린지역으로 나타났다는 점에서 수원 내 고급형 근린지역의 공간적 특성과

위상에 변화를 확인할 수 있었다.

분석 결과를 바탕으로 영통 지역과 광교 지역을 대상으로 지역의 특성과 차별성을 규명하기 위해 해당 지역의 주민들을 중심으로 FGI와 심층인터뷰 등 질적 분석과정을 진행하였으며, 이를 통해 두 지역에 대해 몇 가지의 특성을 도출하였다. 영통의 경우 지역 내·외부적으로 명확한 영역적 경계를 인식하고 있다는 점이 가장 큰 특징으로 두드러졌으며, 이는 영통의 개발과정과 입지적 요인에 따른 특성에서 기인하는 것으로 영통이 초기 단계에서부터 중산층의 거주지역으로 빠르게 안정화 될 수 있었던 배경이 되기도 하였다. 영통이 가진 물리적, 사회적 균질성은 현재까지도 사회적 안정성을 가져왔으며, 양호한 교육 환경을 갖출 수 있는 자산이 되었다. 하지만 개발이 완료된 지 20여년이 경과되면서 지역 전체적으로 물리적 노후화와 그에 따른 지역의 약화를 피하지 못하고 있는 상태에 놓이게 되었다. 이에 비해 광교 지역의 경우 최근 신도시 개발사업이 대부분 완료됨에 따라 뛰어난 주거환경에 대한 만족도와 발전에 대한 기대감으로 초기의 불안정성을 극복하고 주민들의 소속감과 지역의식이 형성되는 단계에 접어들고 있었다. 하지만 동일한 신도시 개발사업을 통해 조성되었음에도 지역 내부에서 여러 구별요소들이 존재하면서 지역 내부에서 심리적 분화와 선택적 영역화의 과정이 동시에 진행되고 있기도 하다. 주변 지역에 비해 높은 부동산 가격의 상승은 주민의 광교에 대한 소속감을 높이는 동시에 수원과의 차별성과 정서적 분리도 강화시키고 있음을 확인할 수 있었다. 다만 이러한 수원과의 차별성 강화와 동시에 서울의 강남 등과의 비교로 인한 위상의 약화를 걱정하는 이중적 상황에 처해있기도 하다.

최종적으로 두 지역에 대한 다각도의 접근을 통한 지역적 특징의 고찰을 통해 수원에는 강남으로 대표되는 차별적이고 위계적인, 그리고 영역성과 안정성을 지닌 주거공간은 형성되지 못하고 있음을 확인하였다.

이른바 강남 따라하기 방식의 도시발전 전략은 보편적인 주거환경 선호요소에 대한 인식을 바탕으로 지역의 전반적인 주거여건을 개선시킬 수 있는 효과적인 전략으로서의 가능성을 가지고 있다. 하지만 획일적이고 무비판적인 강남 따라하기 전략의 도입은 주변 지역의 소외뿐만 아니라 지역의 차별성과 지속가능성을 저해하는 요인으로 작용할 수 있다는 점에서 도시발전 전략의 수립에 있어서 보다 면밀하고 종합적인 검토와 고려가 필요하다.

주제어: 주거공간, 계층화, 강남, 영통, 광교

차 례

제1장 서론 ····· 3

제1절 연구의 배경 및 목적 ····· 3
제2절 연구의 범위 및 방법 ····· 5

제2장 이론적 고찰과 선행연구 검토 ····· 9

제1절 한국의 도시개발과 영역적 장소로서의 '강남' ····· 9
1. '강남'의 탄생 ····· 9
2. 강남 만들기와 강남 따라하기 ····· 10
제2절 강남의 지리적 영역과 장소적 속성 ····· 12
1. '강남'의 영역 탐색 방법론 ····· 12
2. '서울 강남'의 지역성 ····· 15

제3장 수원 내 주거공간 계층화의 탐색 ····· 21

제1절 분석방법과 자료 ····· 21
1. 분석방법 ····· 21
2. 분석자료와 지표 ····· 24
제2절 주요 지표별 특징과 변화 양상 ····· 29
1. 공동주택 비율 ····· 29
2. 자가점유 비율 ····· 31
3. 공시지가 ····· 32
4. 쇼핑시설 수 ····· 34
제3절 수원 내 주거공간의 유형화 ····· 36
1. 2005년 수원의 주거공간 ····· 36
2. 2018년 수원의 주거공간 ····· 41
3. 수원 내 주거공간의 위상 변화 ····· 46

제4장 수원 '강남'의 구별짓기와 정체성 ····· 51

제1절 영통 ····· 51

1. 지역 일반현황 ····· 51

2. 영통의 지역성과 인식 ····· 54

3. 소결 : 영통의 성장과 정체, 쇠퇴의 시작 ····· 62

제2절 광교 ····· 64

1. 지역 일반현황 ····· 64

2. 광교의 지역성과 인식 ····· 67

3. 소결 : 수원의 광교가 아닌, '그냥 광교' ····· 74

제3절 수원에는 '강남'이 있는가 ····· 75

1. 영통과 광교, 수원에는 '강남'이 있는가? ····· 75

2. 영통은 왜 수원의 강남이 되지 못했나 ····· 77

3. 광교는 수원의 강남이 될 수 있는가 ····· 80

제5장 결론 및 정책제언 ····· 85

제1절 연구내용 요약 ····· 85

제2절 결론 및 정책제언 ····· 88

참고문헌 ····· 91

부 록 ····· 93

표 차 례

〈표 2-1〉 다양한 강남의 지리적 영역에 대한 정의 ····· 13
〈표 2-2〉 근린주거환경에 대한 지표 ····· 15
〈표 2-3〉 근린유형별 대표 행정동 ····· 17
〈표 3-1〉 주거환경 분석을 위한 지표 구축 ····· 25
〈표 3-2〉 2005년 수원 주거공간 유형 ····· 36
〈표 3-3〉 2018년 수원 주거공간 유형 ····· 42
〈표 4-1〉 영통지역의 행정구역 변화 ····· 52
〈표 4-2〉 영통지역의 인구 현황 ····· 53
〈표 4-3〉 광교지역 행정구역 변천사 ····· 65
〈표 4-4〉 광교지역의 인구 현황 ····· 65
〈표 4-5〉 수원 내 주요지역의 아파트 가격 변화 ····· 79

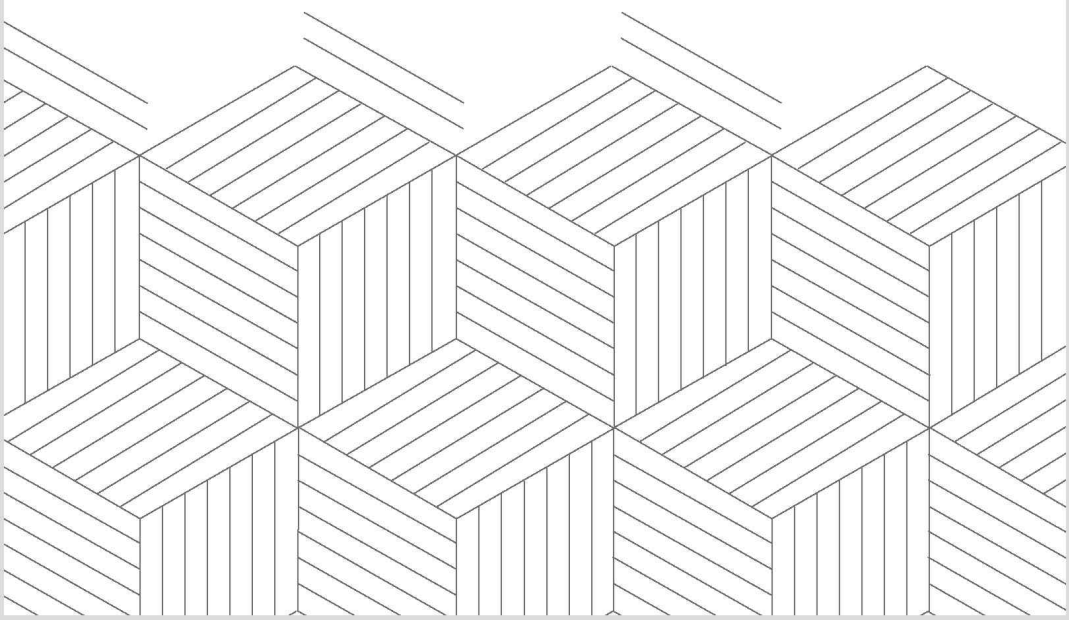
그 림 차 례

〈그림 2-1〉 전국의 '강남'을 호명하는 다양한 언론기사 ····· 11
〈그림 3-1〉 사회지역분석의 이상적인 도시생태구조 모형 ····· 22
〈그림 3-2〉 2005년 공동주택 비율 분포 ····· 30
〈그림 3-3〉 2017년 공동주택 비율 분포 ····· 30
〈그림 3-4〉 2005년 자가점유 비율 분포 ····· 31
〈그림 3-5〉 2010년 자가점유 비율 분포 ····· 32
〈그림 3-6〉 2005년 표준공시지가 분포 ····· 33
〈그림 3-7〉 2018년 표준공시지가 분포 ····· 33
〈그림 3-8〉 2005년 쇼핑시설 수 분포 ····· 34
〈그림 3-9〉 2018년 쇼핑시설 수 분포 ····· 35
〈그림 3-10〉 2005년 서민형 근린 유형 분포 ····· 37
〈그림 3-11〉 2005년 도심서비스형 근린 유형 분포 ····· 38
〈그림 3-12〉 2005년 원도심형 근린 유형 분포 ····· 39
〈그림 3-13〉 2005년 고급형 근린 유형 분포 ····· 40
〈그림 3-14〉 2005년 혼합형 근린 유형 분포 ····· 41
〈그림 3-15〉 2018년 원도심형 근린 유형 분포 ····· 43
〈그림 3-16〉 2018년 도심서비스형 근린 유형 분포 ····· 44
〈그림 3-17〉 2018년 혼합형 근린 유형 분포 ····· 44
〈그림 3-18〉 2018년 기존 고급형 근린 유형 분포 ····· 45
〈그림 3-19〉 2018년 신규 고급형 근린 유형 분포 ····· 45
〈그림 3-20〉 2005년 고급형 근린 유형 분포 ····· 47
〈그림 3-21〉 2018년 기존 고급형 근린과 신규 고급형 근린의 분포 형태 ····· 47
〈그림 4-1〉 영통지구 주요 배치도 ····· 54
〈그림 4-2〉 기존 수원 도시지역과 영통지구를 구분하는 삼성전자 단지 ····· 57
〈그림 4-3〉 영통의 아파트 단지 ····· 58
〈그림 4-4〉 영통 학원가의 모습 ····· 60
〈그림 4-5〉 광교신도시 주요 배치도 ····· 66

〈그림 4-6〉 광교에서 진행되는 대규모 개발사업 ····· 68
〈그림 4-7〉 광교 신도시와 인접한 용인 흥덕지구 ····· 70
〈그림 4-8〉 도로로 인해 단절된 광교 내부의 지역들 ····· 71
〈그림 4-9〉 서울 강남과 수원 영통의 차별적 대응 ····· 78

제1장
서론

제1절 연구의 배경 및 목적
제2절 연구의 범위 및 방법



제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적

한국적 도시화 과정에서 개별 도시들의 내부 공간은 사회계층간의 분화가 확대되었으며, 그 과정에서 이른바 강남으로 대표되는 새로운 형태의 차별적 공간을 형성하였다. 강북의 소규모 부촌과 달리, 강남은 현대 자본주의 사회에서 부러움과 욕망이 투영되는 공간인 동시에 한국적 도시화의 목표이자 이데올로기로 자리매김한 대중화된 부촌이다. 강남은 기본적으로 경제 환경, 교육여건 등 시대적으로 요구하는 양호한 주거환경을 갖췄다는 점에서 부동산 시장의 핵심자산으로 인식되는 동시에 부의 편중, 과열된 사교육 등 사회경제적 양극화에 따라 심각해지는 도시 내 주거불평등의 표상으로 지목되기도 한다. 즉 현 시대에서 강남은 서울의 한 지역이라는 사전적 정의를 넘어 독보적인 지위와 정체성을 가진 위계적 주거공간으로 인식되고 있으며, 서울이라는 공간적 경계를 넘어 부산의 '강남', 광주의 '강남', 대구의 '강남' 등으로 복제·확산되고 있다(박배균 외, 2017; 정수열, 2018).

고소득 계층은 타 계층에 비해 주거입지 선택에 있어 자유도가 높다는 점에서 이들이 선택하는 주거지역은 당시의 주거환경에 대한 선호와 가치를 드러내는 척도라고 할 수 있다. 개인의 주거지에 대한 선호도는 기준을 설정하기 어려운 주관적 가치개념이지만 일반적으로 주거입지의 결정에 있어 경제적, 사회심리적, 물리적 요인들이 입지인자로서 다양하게 작용하는데 빈곤층은 주거입지의 선택에 있어서 일자리 접근성을, 서민층은 주택소유의 실현 여부가 중요한 요인인 반면 고소득 계층은 상대적으로 입지 선택에 있어 제약요인이 적다는 점에서 스스로의 선호도에 따라 주거입지를 선택하는 것이 가능하다는 점에서 차이가 있다. 동시에 고소득 계층은 과거부터 공통적으로 높은 수준의 생활환경, 안정과 질서에 대한 추구, 범죄 및 일반인과의 분리 욕구, 정부에 대한 불신 등으로 인해 사적인 공간(privatopia)을 구축하고자 하는 욕망을 공간상에서 실현한다.

따라서 ○○ 지역의 '강남'은 시대적 환경에서 선호되는 주거에 대한 인식을 반영하며, 그것이 사회·경제·문화적 여건 속에서 공간상에 실현되는 것으로 볼 수 있다. 즉, ○○ 지역의

‘강남’을 찾는다는 것은 해당 지역의 주거공간의 계층성을 파악하고 공간상에서 가시화되는 사회·경제·문화적 갈등양상을 탐색하는 것이다. 하지만 현재까지 수원의 ‘강남’에 해당하는 지역이 어디이며, 그 지역이 가지는 차별적 특성이 무엇인지를 밝힌 연구는 현재까지 진행된 적은 없었다. 가십성으로 언급될 때 과거 성안 지역에서 영통, 광교 등으로 이어진다고 하지만 이에 대한 구체적인 자료나 통계에 근거한 연구는 아니었다.

따라서 본 연구는 이른바 수원의 ‘강남’에 해당하는 지역의 공간적인 영역을 획정하고 이 지역이 가지는 사회·문화·경제적 특성을 밝히는 것을 통해 수원의 도시공간에 대한 새로운 이해를 모색하는 것을 목적으로 한다. 즉, 수원의 ‘강남’의 공간적 범위와 시기별 변화양상을 추적하고, 수원의 ‘강남’이 서울의 ‘강남’과 가지는 공통점과 차별점, 그리고 수원의 ‘강남’이 수원의 ‘비강남’과 가지는 공통점과 차별점은 무엇인지를 밝히고자 한다. 본 연구는 다음과 같은 질문을 바탕으로 한다. 수원의 고급 주거지역의 공간적 범위는 어디이고, 어떻게 변화해 왔는가? 수원의 고급 주거지역의 사회·경제·문화적 특성은 무엇이며, 다른 지역과 어떠한 차별성이 있는가? 이에 대한 해답을 모색하는 과정을 통해 수원시의 여러 지역에 대한 이해를 높이는 동시에 향후 수원시의 도시발전 전략과 정책의 수립 과정에서 고려할 수 있는 요소들을 도출하는 통해 실질적인 도시전략으로 이어질 수 있도록 한다.

제2절 연구의 범위 및 방법

본 연구는 수원 내의 중상위 계층이 집중된 고급 주거지역의 공간적인 영역을 획정하고 이 지역이 가지는 사회·문화·경제적 특성을 밝히는 것을 통해 수원의 도시공간에 대한 새로운 이해를 모색하였다. 우선 문헌연구를 통해 주거환경 요소에 대한 지표들과 수원시에 적용할 수 있는 분석방법을 검토하였으며, 이를 바탕으로 구체적인 분석을 수행하였다.

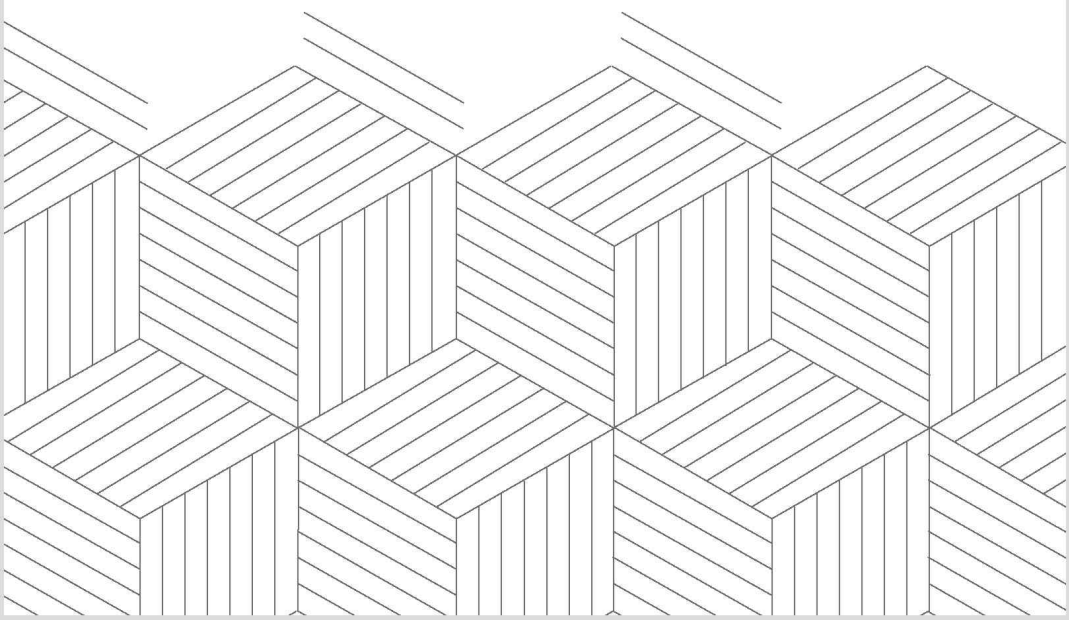
분석자료는 통계청의 '살고싶은 우리동네' 서비스에서 제공하고 있는 지표를 기준으로 분석자료를 활용하였으며, 수원시 전체 행정구역에 대한 집계구 단위의 지표별 데이터를 구축하였다. 통계청의 이 서비스는 생소한 지역으로 이주하려는 사람에게 지역에 대한 정보와 적합한 이주지역을 추천하는 서비스로 한국인이 중점적으로 고려하는 근린주거환경 요소 중 통계자료를 통해 제공 가능한 요소들을 선별하여 제공한다. 사용된 지표는 총 18개로 공동주택 비율, 주택당 평균면적, 노후주택 비율, 자가점유 비율, 공시지가, 청장년인구 비율, 혈연가구 비율, 대졸이상 인구 비율, 편의시설 수, 쇼핑시설 수, 외식시설 수, 대중교통 접근성, 보육복지, 보건복지, 노인복지, 사회복지, 문화체육시설, 학원 수이다. 수원시 주거환경과 관련한 이 지표들을 이용하여 수원 내 주거공간에서의 각 지표별 특징과 변화 양상, 도시 내부의 계층간 분포 패턴을 파악하였다. 또한 구축한 지표 데이터의 요인분석(주성분분석)을 통해 수원 내 주거공간을 유형화하고 '강남'적 주거환경과 인구 사회적 특성을 가진 근린지역의 공간적 범위를 구체화시켜 시기별 변화양상과 특징을 규명해 수원 '강남'의 범위를 획정하였다.

분석한 결과를 바탕으로 지역주민 및 공인중개사, 전문가들을 대상으로 인터뷰와 자문을 진행하여 고급형 근린 유형에 해당하는 지역의 주거환경에 대한 정보를 수집하고 수원의 '강남'이 서울의 '강남'과 가지는 공통점과 차별점, 수원의 '강남'이 수원의 '비강남'과 가지는 공통점과 차별점이 무엇인지 분석하여 수원 '강남'의 차별적 특성을 도출하였다.

연구의 공간적 범위는 수원시 전 지역이며, 수원 내 분포하고 있는 주거공간에 초점을 맞추어 분석을 진행하였다. 연구의 시간적 범위는 가장 최근 데이터인 2017년 및 2018년 데이터와 함께 시계열적 비교를 위해 2005년과 2015년의 자료를 동시에 활용하였으며, 가장 최근 연도의 집계구 경계를 기준으로 데이터를 구축해 구체적인 분석을 수행하였다.

제2장
이론적 고찰과 선행연구 검토

제1절 한국의 도시개발과 영역적 장소로서의 '강남'
제2절 강남의 지리적 영역과 장소적 속성



제2장 이론적 고찰과 선행연구 검토

제1절 한국의 도시개발과 영역적 장소로서의 '강남'

1. '강남'의 탄생

현재의 사회적 공간으로서의 강남이 그 물리적 실체를 드러내기 시작한 것은 1970년대부터 본격화된 한강 이남 지역의 대규모 개발사업을 통해서이다. 1966년 수립된 '남서울 신도시 기획안'에서부터 시작한 한강 이남의 동쪽 지역 개발은 영등포의 동쪽이라는 의미의 영동지구 신시가지 계획으로 이어지면서 본격화되었다. 영화 〈말죽거리 잔혹사〉에서 유하 감독이 재현하던 변화기의 강남은 1990년대 후반부터 본격화된 부동산 버블시기를 거쳐서 이제는 한국사회에서 독보적인 지위를 가진 공간으로 자리매김하게 되었다. 기존의 서울 도시의 공간적 문법과는 전혀 다른 방식으로 만들어진 강남이라고 하는 물리적 공간은 한국 사회의 경제적 성장을 상징하는 동시에, 사회계층 간의 관계 변화, 급격한 경제성장에 따른 천민자본주의의 출현과 물질숭배를 대변하는 욕망의 공간이기도 하다.

이러한 강남의 성격에 대해서는 여러 연구자들이 다양한 관점에서 접근을 하였다. 강준만(2006)은 대중들이 강남을 탐욕과 욕망으로 만들어진 공간이라고 비판하면서도, 실제로는 한국인 누구나가 마음속으로 동경하는 욕망을 담고 있다고 주장하였다. 박배균 외(2019)은 『강남 만들기, 강남 따라하기』에서 강남은 단순한 서울의 고급주거지가 아니라 한국적 도시 이데올로기를 상징하고 있으며, 여러 도시들에서 이루어지는 '강남 따라하기'를 이러한 한국적 도시화를 충실하게 쫓는 과정으로 설명하였다.

강남은 한국의 부동산 시장에서 하나의 신화와 같은 공간이다. 강남의 개발과정을 상징하는 가장 유명한 사진 중에 하나인 압구정 현대아파트 앞 논을 갈고 있는 소 사진은 이러한 신화를 직접적으로 보여준다. 하지만 강남의 개발이 1970년대 논밭이 대규모 아파트 단지로 탈바꿈하면서 일부 계층의 '인생역전'으로 1막을 마무리 하였다면, 2000년대 이어지는 부동산 가격 상승과 최근의 재건축 붐은 '강남불패'라는 용어와 함께 강남을 주연으로 하는 또 하나의 신화를 완성하였다. 2000년대의 강남불패는 강남의 신화를 일부 소수 집단이 아니라

광범위한 도시 중산층으로 확대하였고, 강남을 그들의 현실공간인 동시에 우리들의 욕망의 공간으로 투사되도록 하였다.

2. 강남 만들기와 강남 따라하기

박배균·장진범(2016)은 1970년대부터 본격화된 강남의 성장과정을 해석하면서 이를 한국적 도시 이데올로기가 형성되는 '강남화'(Gangnam-ization)로 규정하였다. 이 강남화의 과정은 강남을 물리적으로 건설하고 담론적으로 재현하는 강남 만들기의 과정과 이것을 통해 형성된 신도시 건설의 제도적 장치와 이렇게 형성된 도시 이데올로기를 바탕으로 전국적으로 강남을 보급하고 복제하는 강남 따라하기의 과정으로 구분하였다.

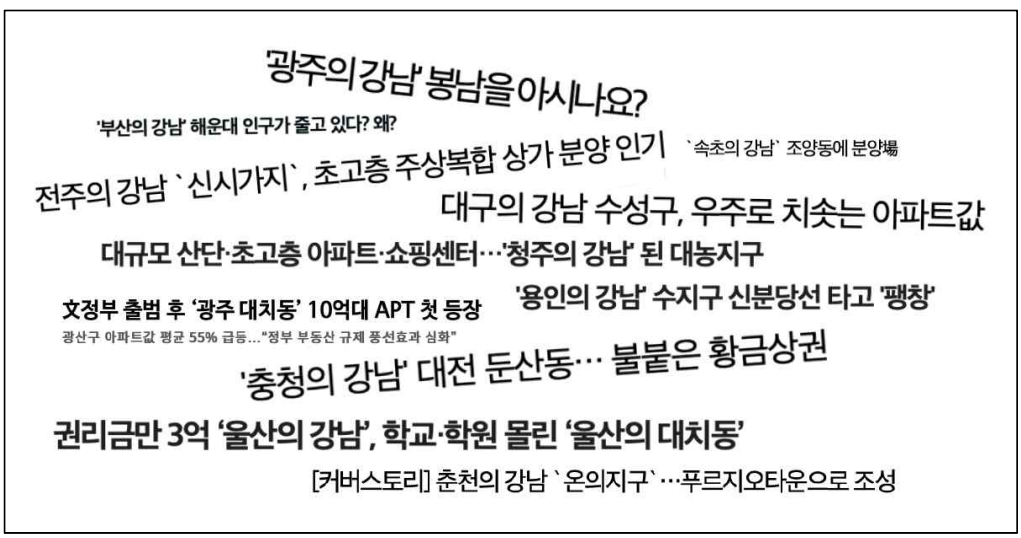
여기에 따르면 강남 만들기는 한국의 도시화 과정에서 지배적 도시 담론을 구축하는 과정이라고 할 수 있다. 1960~70년대 압축적 도시화의 과정에서 차별적이고 선택적인 신도시 건설과정에서 자금력 있는 민간 개발업자와 재력과 자산증식 욕구가 강한 수요자계층을 활용한 신도시 건설이 보편적이고 주도적인 형태가 되었다. 이는 서울의 과밀화 완화, 권위주의적 통치에 대한 사회적 불만 완화, 대규모 사회기반시설 조달 등의 목적으로 장려되었다.

또한 이 과정은 동시에 자산증식을 지향하는 신중간계층을 대상으로 한 도시 공간의 계층별 주거지 분화 과정을 수반하였다. 이전에 계층적으로 혼재된 도시 내의 주거 공간은 강남화 과정을 거치면서 대규모 고급 아파트 단지 건설을 통해 신중간계층과 서민·도시빈민 간의 공간적으로 분리하였다. 이에 따라 강남은 단순한 공간상의 한 장소가 아니라 독특한 장소적 특징을 가지게 되었는데, 이것은 크게 물질 측면과 사회문화 측면으로 정의할 수 있다. 물질적인 측면에서 강남은 고급 고층 아파트와 근린생활 시설이 완비된 중산층 주거지이자 전국적 교통·경제·문화의 중심지라는 특징을 가진다. 이와 함께 강남은 사회문화적으로는 정치적 보수성, 인적·문화적·사회적 자본의 집중, 과시적 소비문화, 사교육과 경쟁주의로 특징지어진다(박배균·장진범, 2016; 정수열, 2018).

서울에서 이루어진 이러한 강남 만들기라는 선도적 과정은 그 자체로 그치는 것이 아니라 한국적 도시화의 모델로서 여러 지역에서 복제되고 재생산되는 이른바 '강남 따라하기'의 과정을 통해 전국화되었다. 이제 더 이상 서울의 강남은 강남 그 자체이자 한국의 도시들이 따라가야 할 지향점이 되었다. 즉, 강남 따라하기는 강남이 한국적 도시화의 이데올로기이자 롤 모델로 자리잡는 과정으로 볼 수 있다. 제도적 장치와 도시 이데올로기를 기반으로 강남식 도시 공간을 전국적으로 복제, 보급하였으며, 이에 따라 전국적으로 강남화된 신도시는 한국의 도시 중산층이 지향하는 도시적 이상으로 포장되었다. 이제는 자연스럽게 이곳저곳에서

언급되는 '○○의 강남'은 서울의 강남을 따라하는 우스꽝스럽고 유아기적 발상이 아니라 한국의 지방 도시 곳곳에서 가장 뛰어난 거주환경과 잠재력, 그를 통해 부동산 자산가치의 상승으로 이어질 수 있는 대표적인 우량자산이 되었고, '○○의 강남'으로 언급되는 것 자체가 지역 주민에게는 자부심을 가져다주는 사회적 현상이 되었다. 강남 따라하기의 과정을 통해 지방의 도시들은 서울-지방이라는 중심-주변적 일방적 관계를 지역 내에서 재현해 내면서 다시 한 번 도시공간의 위계적 서열화를 만들어내고 자신들이 거주하는 장소에 대한 장소적, 계급적 정체성을 형성하게 되는 것이다(박배균·장진범, 2016)

〈그림 2-1〉 전국의 '강남'을 호명하는 다양한 언론기사



제2절 강남의 지리적 영역과 장소적 속성

1. '강남'의 영역 탐색 방법론

그렇다면 흔히 말하는 '강남'은 어느 지역인가? 여기에 대해서는 다양한 관점이 존재한다. 강남(江南)이라는 단어 자체는 강(하천)의 남쪽 지역을 가리키는 일반명사로 서울에서는 한강의 이남 지역 전체가 다 강남에 해당된다고 할 수 있다. 하지만 이것은 문자 그대로의 강남의 해석한 것일 뿐으로, 현재 우리가 사용하고 있는 '강남'과는 그 성격이 전혀 맞지 않는다. 일반적인 의미에서의 강남, 그리고 본 연구에서 사용하는 사회적 공간으로서의 강남에 대해서는 보통 강남구를 중심으로 인접한 서초구, 송파구 등을 포함하는 영역적 범위를 가진다. 하지만 이 범위는 그 맥락과 조건에 따라서 다르게 적용되는데 일반적인 사회과학적 연구에서는 서초구와 강남구, 송파구 지역을 이른바 강남 지역으로 주로 활용하며, 이 때는 강남3구라는 용어를 사용하기도 한다.

문자적 의미의 강남 이외에 오늘날의 강남 지역을 가리키는 첫 번째 용어는 영동 이었다. 영동은 영등포의 동쪽이라는 의미로 강남 개발 당시 사업명 역시 영동지구 개발사업이었다. 이로 인해 초기에는 영동대로, 영동대교 등 여러 명칭에서 영동이라는 말이 많이 쓰였지만, 강남구가 생겨나고 강남역이 활성화 되면서 점차 그 쓰임새가 적어져 최근에는 거의 쓰이지 않는다. 강남구에 있는 대표적 종합병원 중 하나인 세브란스 병원의 명칭이 2009년 영동 세브란스 병원에서 강남 세브란스 병원으로 변경된 것은 영동과 강남의 위상 변화를 단적으로 보여주는 사건이다.

최근에는 송파구의 동쪽에 위치한 강동구까지를 포함하여 강남4구라는 용어도 많이 사용되고 있는데, 특히 부동산 동향분석과 주택정책 수립 등에서 주로 많이 사용되고 있다. 여기에는 강남이 가진 속성을 기본적으로 주택 가격이 높은 지역으로 파악하는 것이며, 이에 따라 강남 주변으로 부동산 가격 상승이 일어나는 곳, 혹은 공간적으로 이격되어 있더라도 강남 지역과의 부동산 가격 동조화가 나타나는 지역이 그 대상이 된다.

또 다른 한편에서 강남을 상징하는 대표적 용어가 바로 '8학군'이다. 8학군이란 서울 시내의 고등학교 배정을 위한 학군 중 하나를 가리키는 용어로 강남 일대의 인구 증가에 따라 1978년 처음으로 생겨났다. 8학군이 지금과 같이 강남을 대표하는 용어로 떠오르게 된 계기는 1980년 고등학교 배정이 행정동 기준의 거주지역에 따르는 것으로 변경되면서 부터라고 할 수 있는데, 이 때 8학군에는 학교에는 경기고, 휘문고, 서울고, 숙명여고 등 강남 개발 과정에서 강북에서 이전해 온 전통의 명문 학교들이 다수 포함되어 있었다. 이들 학교에 진학할 경우 향후 사회생활에서 동문 네트워크의 도움을 받을 수 있을 것이라는 막연한 기대와

함께 실제 서울대 진학률 등 여러 입시 관련 지표들에서 두각을 나타내면서 강남의 뛰어난 교육여건을 대표하는 말로 그 의미가 변하였다(Ogino, 2004). 하지만 실제 8학군의 공간적 범위는 강남구와 서초구 뿐만 아니라 송파구와 강동구 전역까지를 포함하고 있었지만 강남의 교육 여건을 가리키는 의미로 8학군을 사용할 때는 애써 이러한 사실관계를 외면한 채 강남구와 서초구 지역만을 가리키는 것으로 주로 사용되었다. 그리고 이 8학군에는 오히려 현재 높은 아파트 가격으로 주목받고 있는 서초구 반포본동과 그 지역의 고등학교들(9학군에 해당)은 빠져있기도 하다. 또한 최근에는 공교육 보다는 사교육 여건이 더 중요하게 고려되는 것으로 추세가 바뀌면서 오히려 8학군 보다는 '대치동'이 강남의 뛰어난 교육여건을 상징하는 용어로 그 기능을 대체하는 현상도 나타난다.

〈표 2-1〉 다양한 강남의 지리적 영역에 대한 정의

구분	지리적 영역	비 고
한강 이남	한강 남쪽에 위치한 서울의 11개 구	문자 그대로의 강남을 해석 강북이 아닌 지역을 언급할 때 사용
영동	영등포구의 동쪽	도시화 개발 초기 계획상 지명
강남4구	서초구, 강남구, 송파구, 강동구	부동산 동향분석과 주택정책 수립시 사용
강남3구	서초구, 강남구, 송파구	사회계층, 문화집단에 대한 사회과학적 연구에서 사용
8학군	서초구, 강남구	입시 위주 교육환경 언급시 사용

출처: 정수열(2018), p.178

이와 같이 강남의 영역적 범위를 어떻게 설정할 것인가는 연구자 별로, 그리고 연구목적별로 차이를 보이고 있으며, 많은 연구들에서 강남의 영역적 범위를 구체적인 근거를 바탕으로 설정하기 보다는 연구의 필요성에 따라 사전에 임의적으로 범위를 설정하고 그에 따라 논리를 전개하고 있다.

일반 대중들 역시 강남의 영역적 범위에 대해서 명확하게 구분하지 않은 채 상황적 맥락에 따라서 다르게 사용하는데 이와 관련해서 이동헌·이향아(2011)의 연구는 재미있는 관점을 제시하고 있다. 이 연구에서 일반 시민 183명에게 본인이 생각하는 강남의 범위를 행정동 단위로 표시하는 심상지도를 작성하게 하였는데, 그 결과 응답자 전원이 강남으로 인정한 서울시 행정동은 하나도 없었다는 것이다. 즉, 우리가 일상적으로 강남, 강남이라고 말을 하지만 강남이라고 하는 공간의 영역에 대해서는 서로 다른 견해들이 존재하고 있다는 점이다. 응답자의 대부분은 강남구의 중북부에 속하는 행정동을 강남의 일부로 인식하였지만, 사교육 중심지로서의 강남을 대표하는 대치동과 강남역이 있는 역삼동, 강남 내에서도 전통적 부촌

에 해당하는 압구정동 등도 응답자에 따라서는 강남에 해당하지 않는다고 응답하였다. 그리고 강남의 지리적 영역에 대해 대체적으로 서쪽의 경계는 서초구로 인식하면서 관악구나 동작구는 강남의 일부로 받아들이지 않는 반면, 동쪽 경계에 대해서는 그 인식의 폭이 다양하게 나타나고 있는 특성을 보였다. 이처럼 우리가 보편적으로 사용하고 있고 대체적으로 공유하고 있다고 생각하는 '강남'의 심상적 이미지 역시 영역적으로 구체화되어 있지 않으며, 이를 통해 강남이라는 사회적 공간의 영역이 다양한 차원에서 형성되어 있다고 할 수 있다.

정수열(2018)의 경우에는 보다 구체적인 자료와 분석방법에 기반해 강남의 영역적 범위를 설정해 보려고 시도하였다. 이 연구에서는 사회지역분석과 요인생태학적 접근을 통해 통계청의 '살고싶은 우리동네' 서비스에서 제공하는 32개 근린환경지표 중 행정동별 자료가 제공되는 21개 지표를 활용하여 서울시의 주거공간 구조와 강남의 경계를 획정하였다. 이를 주성분분석을 통해 서울시의 주거공간을 크게 4개의 유형으로 구분하였는데, 이 때 강남의 속성을 가진 지역으로 나타난 '고급근린'은 공동주택비율, 1인당 주택면적, 공시지가, 아파트 가격, 혈연가구 비율, 편의시설 수, 학원 수, 문화체육시설 수와 양적 관계를 가진다. 즉 편의시설과 문화체육시설이 많고 공교육보다는 사교육 환경이 탁월하며 아파트를 비롯한 공동주택이 많으면서도 인구수에 비해 주택면적이 넓고 지가가 높은 고급주거지로 취학연령대 자녀를 둔 혈연가구가 주로 거주하는 속성을 가진 지역이 '강남'적 근린환경으로 도출되었다. 여기에 해당하는 지역을 행정동별로 분류하면 총 37개 동이 포함되는데, 강남3구에 해당하는 서초구, 강남구, 송파구 지역이 대부분을 차지하는 가운데, 여의도, 목동, 종로 등의 일부 지역도 비슷한 유형의 주거공간으로서 특징 지어졌다.

〈표 2-2〉 근린주거환경에 대한 지표

분류	지표	해설
자연	녹지 비율	산림면적과 초지면적의 비율
주택	공동주택 비율	지역 총주택 중 아파트, 연립, 다세대 주택 수의 비율
	1인당 주택면적	지역 총인구 대비 주택면적의 비율
	노후주택 비율	건축연도 20년 이상 경과한 주택의 비율
	자가점유 비율	지역 총주택 중 자가점유 주택의 비율
	공시지가	주거용 토지(단독, 연립, 다세대, 아파트)의 단위면적(1㎡)당 가격
	아파트 가격	면적 대비 아파트 실거래 가격(백만원/㎡)
인구	청장년인구 비율	지역 총인구 중 15~64세 인구의 비율
	혈연가구 비율	지역 총가구 중 2세대(부부+자녀) 이상 가구의 비율
	사업체종사자 비율	지역 총인구 대비 사업체 종사자 비율
생활·편의·교통	편의시설 수	공공기관(행정기관, 주민센터, 경찰서, 우체국 등), 은행, 주차장 수
	쇼핑시설 수	대형 종합소매업, 백화점, 슈퍼마켓, 체인화 편의점 수
	외식시설 수	한식, 중식, 일식, 분식, 서양식, 제과점, 패스트푸드, 치킨, 호프 및 간이주점, 카페, 기타 외국식 등의 음식점업 수
	대중교통 접근성	버스 정류장, 지하철 역 수
교육	학생대비교원수	초중고 학생 100명당 교원수
	학원수	교습학원, 어학원, 예체능학원, 컴퓨터학원 수
복지·문화	보육복지	5세 미만 인구 1000명당 보육시설 및 유아교육기관 수
	보건복지	인구 1000명당 병의원(종합병원) 및 의약품 판매업체 수
	노인복지	65세 이상 노인인구 1000명당 복지시설 수
	사회복지	인구 1000명당 사회복지시설 수
	문화체육시설수	문화체육시설 수

출처: 정수열(2018), p.180

2. '서울 강남'의 지역성

그렇다면 과연 강남적 속성은 무엇인가? 여기에 대해서는 강남의 지리적 영역이 어디까지인가라는 질문보다 더 다양하고 상이한 인식들이 나타난다. 연구자들이 연구목적에 따라 강남이라고 하는 영역적 범위를 다르게 설정하고 있는데, 그 안에서 밝히고자 하는 강남의 특성은 비슷한 지리적 영역 내에서도 상이하게 나타나기 때문이다.

기본적으로 우리 사회에서 '강남'은 그렇게 긍정적인 이미지를 가지지는 못하고 있다. 이는 '강남'이라는 단어 자체가 사용되는 맥락적인 의미가 영역화되고 계층화된 부정적인 의미를 담고 있는 경우가 많기 때문이다. 이는 급격한 도시화 과정에서 타 지역을 소외시키고 여러 가지 사회적 자원과 경제력을 상대적으로 독차지한 일부 계층들이 만들어 낸 영역적 공간이며, 이를 통해 강남이라는 공간이 대한민국 전체에서 차별과 배제의 이데올로기를 주도하고 있다는 인식을 드러내는 용어로서 '강남'을 사용하기 때문이다. 즉 중립적인 의미로 강남이라는 단어를 사용하더라도 여기에는 일종의 사회 이데올로기적 인식이 들어가 있다는 점이다. 이로 인해서 오히려 강남 지역이 가지고 있는 장점과 인프라 등 객관적인 지표들을 언급하기 위해서는 '강남'이라는 단어를 선택하기 보다는 서초구나 강남구, 또는 압구정동, 대치동 등 구체적인 지명을 사용함으로써 이러한 논란을 피해가고자 하는 경우도 있다.

박배균·장진범(2016)은 인터뷰를 통해 '강남'이라는 공간에 대한 인식을 도출하여 몇 가지로 유형화하였다. 이들의 인터뷰에서 나타난 강남의 속성은 우선 이상적 신도시로서의 강남이다. 강남은 '정돈된 공간', '고급 대단지 아파트', '자기 충족적 세계', '공간적 예외성'을 가지고 있다는 것이다. 다음으로는 전국구 강남과 강남의 회춘을 들고 있다. 이것은 '경제의 중심지', '전국구 강남', '대장주 강남', '자산으로서의 도시'로서의 강남에 대한 인식이다.

김창석·강세진(2011)은 JOINS 인물정보 데이터를 분류하여 공무원, 정치인, 금융인, 기업인, 법조인 등 이른바 파워엘리트 계층의 주거지역 변화를 시계열적으로 분류하였는데, 이를 통해서 강남 지역 주민들의 구성에 대한 특징이 드러나기도 한다. 이 연구에서는 서울시의 행정동 단위로 파워엘리트의 거주정도를 파악하였는데, 강남구, 서초구, 송파구의 강남3구 지역의 파워엘리트 거주자는 서울시 전체의 47.3%에 달하며, 이 지역의 파워엘리트 거주에 대한 입지계수(LQ)는 3.10으로 서울시 전체 평균보다 3배나 많은 비율로 파워엘리트가 강남 지역에 거주하는 것을 밝혔다. 특히 LQ가 8 이상인 행정동 6개 중 5개, 6~8인 행정동 10개 중 6개가 강남 3구에 있을 정도로 강남 지역은 고소득 엘리트 계층들이 주로 거주하는 지역이라는 점을 구체적으로 밝혔다.

앞서 살펴본 정수열(2018)에서 근린환경지표를 통해 도출해 낸 강남적 주거환경의 특성은 편의시설과 문화체육시설이 많고 공교육보다는 사교육 환경이 탁월하며 아파트를 비롯한 공동주택이 많으면서도 인구수에 비해 주택면적이 넓고 지가가 높은 고급주거지로 취학연령대 자녀를 둔 혈연가구가 주로 거주하는 지역이다.

〈표 2-3〉 근린유형별 대표 행정동

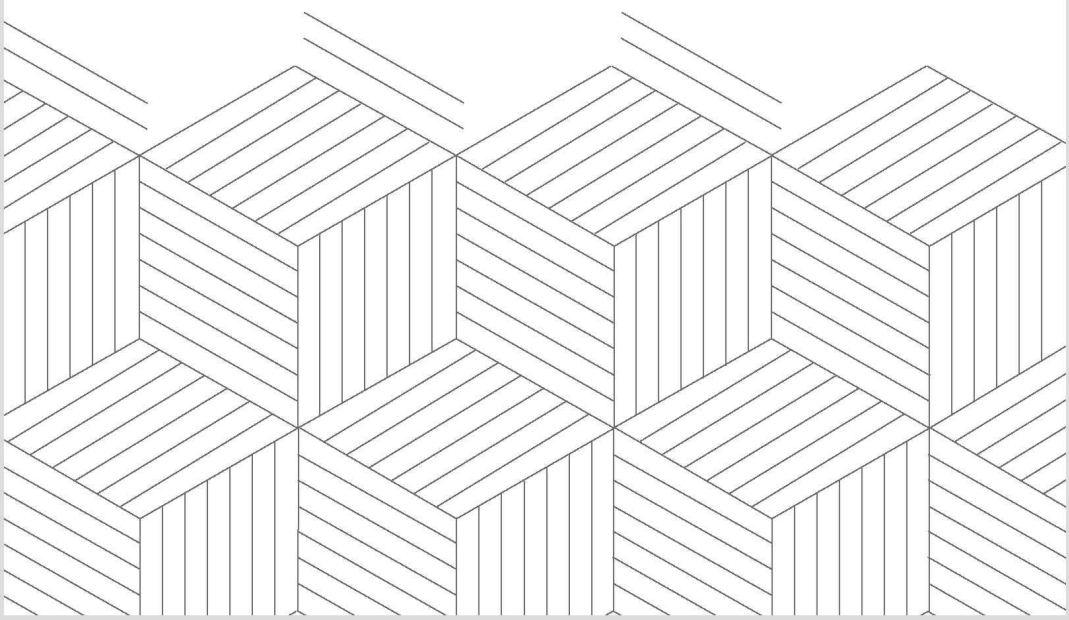
유형	해당 지역
강남형 근린 (고급형 근린)	여의동, 압구정동, 서초4동, 대치1동, 역삼1동, 대치2동, 청담동, 서초3동, 목5동, 반포2동, 신사동, 도곡2동, 삼성1동, 반포본동, 반포4동, 잠실6동, 이촌1동, 반포3동, 서교동, 잠실3동, 잠실2동, 서초2동, 잠실7동, 오륜동, 목1동, 잠원동, 역삼2동, 삼성2동, 대치4동, 방배본동, 잠실4동, 종로1·2·3·4가동, 반포1동, 도곡1동, 문정2동, 양재1동, 논현2동 (37개)
도심형 근린	명동, 소공동, 종로1·2·3·4가동, 역삼1동, 을지로동, 서교동, 종로5·6가동, 영등포동, 제기동, 가산동, 여의동, 회현동, 광희동, 신촌동, 논현1동, 화양동, 가락1동, 사직동, 남영동, 서초3동 (총20개)
은퇴자형 근린	명동, 소공동, 을지로동, 가락1동, 방학3동, 신내2동, 종로5·6가동, 남가좌1동, 상계9동, 신월4동 (총10개)
서민형 근린	제기동, 서교동, 역삼1동, 진관동, 상계1동, 발산1동, 공릉2동, 역촌동, 서초3동, 신정3동, 오류2동, 장안2동, 길동, 독산1동, 신내1동, 신촌동, 방학1동, 상계2동, 망우본동 (총19개)

출처: 정수열(2018), p.183

*행정동의 순서는 주성분 분석에서 결과값이 높게 나타난 순서임

제3장
수원 내 주거공간 계층화의 탐색

제1절 분석방법과 자료
제2절 주요 지표별 특징과 변화 양상
제3절 수원 내 주거공간의 유형화



제3장 수원 내 주거공간 계층화의 탐색

제1절 분석방법과 자료

1. 분석방법

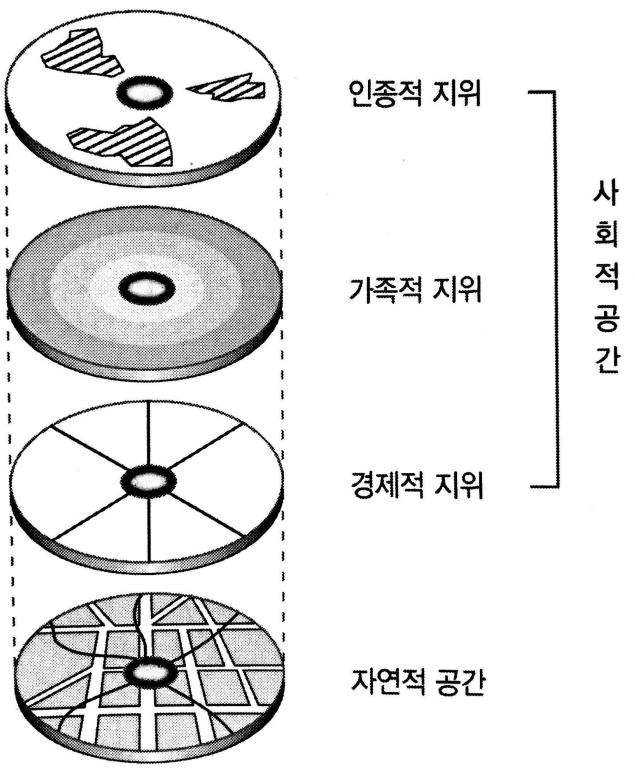
본 장에서는 통계자료를 활용하여 수원 내부의 주거공간을 유형화 하고 그 중에서 특히 앞서의 장에서 논의하였던 이른바 '강남'적 속성을 가진 근린지역의 범위와 변화를 탐색하고자 한다. 수원 내부의 주거공간을 유사한 속성을 가진 지역 집단별로 구분하기 위해서 사회지역분석(social area analysis)과 요인생태학(factoral ecology)적 접근방법을 활용하였다.

사회지역분석은 1940년대 말 쉐브키(E. Shevky), 벨(Bell) 등이 주창한 것으로 도시생태학의 경험주의에 근거해 도시에 대한 연역적 분석을 시도하는 접근방법이다. 이전 시카고 학파를 중심으로 한 고전생태학파와 달리 사회지역이라는 개념을 통해 도시를 다차원적인 구조로 파악하고자 하는 것이 특징이다. 사회지역이란 동일한 생활수준과 생활방식, 민족적 배경을 가진 사람들이 사라가는 곳을 의미하는데, 사회경제적 지위, 가족적 지위, 민족적 지위라는 3가지 요인에 따라 여러 사회지역이 형성된다고 보았으며, 각각의 사회지역에 거주하는 사람들은 다른 사회지역에 거주하는 사람들과 체계적으로 다를 것이라는 것이 사회지역 분석의 기본적인 가정이다. 여기에서 사회지역을 형성하는 3가지 요인을 측정하기 위한 각각의 지표들을 구성하는데, 사회경제적 지위는 육체노동자 비율과 학력이라는 지표로, 가족적 지위는 출생률과 여성취업률, 핵가족 주택비율이라는 지표로, 민족적 지위는 소수민족집단 비율이라는 지표를 통해 구해진다.

사회지역의 구조를 형성하는 세 가지 차원을 모델로 제시한 것은 머디(R. A. Murdie)인데, 1969년 캐나다의 토론토와 미국의 여러 도시들을 사회지역분석의 관점에서 사회공간구조를 분석한 결과를 통해 기존 고전생태학에서 제시하였던 여러 유형의 도시공간구조들이 서로 배타적인 것이 아니라 독립적인 것으로 이들이 다차원적으로 구성되면서 도시공간구조가 형성된다고 주장하였다. 즉 사회경제적 지위는 호이트의 선형모델과 유사한 형태로 나타나고, 가족적 지위에 따른 공간구조는 버제스의 동심원 모형과 비슷하게 나타난다. 이에 반해

인종적 지위는 해리스와 울만의 다핵이론과 같이 도시 공간 내에서 고립된 섬 형태의 다핵 패턴으로 나타나는데, 이 요소들이 결합되어 도시 내의 사회적 공간의 패턴이 형성되는 것이다(황희연 외, 2011). 즉, 각각의 패턴을 가지는 사회경제적 지위, 가족적 지위, 인종적 지위의 3가지 차원이 공간상에서 결합되면서 특정한 생활양식을 공유하는 동일한 사회집단이 거주하는 사회지역의 구조와 체계가 도시 공간상에서 형성되는 것이다.

〈그림 3-1〉 사회지역분석의 이상적인 도시생태구조 모형



출처: Murdie(1969), 황희연 외(2011) p.179에서 재인용

보통 도시공간 구조를 파악하는 방법으로 사회지역분석과 요인생태학을 같이 묶어서 언급하는 경우가 많지만, 요인생태학은 사회지역분석과는 별개의 독립적인 방법론이다. 요인생태학은 기술발달과 사회진보에 따른 연산능력의 향상과 통계자료의 구축 등에 기반한 계량혁명의 영향 하에 도시생태학 연구에서도 이를 활용하고자 하는 접근방법이다. 즉 다양한 통계자료를 바탕으로 주성분분석(principal components analysis)을 통해 도시 내부의 계층 간 분포 패턴을 귀납적으로 식별하고자 하는 방식이다. 요인생태학은 지역의 특성을 반영하는

핵심 요인을 통계적·수학적 절차를 통해 도출하려는 목적에서 이루어졌다. 즉, 이전의 고전 생태학과 자연지역에서의 직관적인 변수정의를 지양하고 센서스 자료를 토대로 한 계량화를 통해 유의미한 요인을 도출하여 사회지역을 탐색하고자 하는 시도이다(신정엽, 2007).

사회지역분석은 도시 내부의 공간구조를 결정하는 요인으로 사회경제적 지위, 가족적 지위, 민족적 지위라는 3가지를 정의하고 해당 요인들을 지표를 통해 측정하여 도시공간을 유형화하는 연역적인 접근을 시도한다. 반면, 요인생태학은 도시 공간구조를 형성하는 요인을 사전에 설정하지 않고, 다양한 통계자료를 통계적 기법에 의해 분석하는 것을 통해 도시 내부의 계층간 분포 패턴을 식별하는 귀납적 접근을 한다는 점에서 사회지역분석과는 오히려 상반된 접근방식이라고 할 수 있다. 하지만 요인생태학이 도시공간 형성에 대한 요인을 사전에 설정하지 않았을 뿐 기본적으로 사회지역분석의 관점에서 도시공간 구조를 접근하고 있으며, 요인생태학의 여러 연구결과에서 통계적 분석을 통해 식별해 낸 도시공간의 패턴과 그를 형성하는 가장 핵심적인 속성이 결과적으로 사회지역분석에서 가정한 세 가지 요인과 매우 유사한 결과로 나타나면서 사회지역분석의 타당성을 입증하고 있기 때문에 보통 사회지역분석과 요인생태학을 같이 언급한다.

사회지역분석과 요인생태학은 지역선정과 관련된 분석적인 방법론에 초점을 두어 발전하였으며, 지역성의 계량화를 중점적으로 고려한다. 사회지역은 다른 집단과 생활 방식의 차이를 가진, 내부적으로 유사한 사회적 지위를 가진 사람들이 거주하는 지역이라는 점에서, 특정 사회집단 또는 사회 환경이 어디에 존재하는가에 대한 사전 예측이 가능하게 한다. 따라서 도시 내부의 구조가 잘 알려지지 않은 지역에서 후속 연구를 진행하는 데 있어 사례지역 선정의 가이드를 제시하는 역할도 수행할 수 있다는 장점을 가진다. 본 연구 역시 사회지역분석이 가진 이러한 장점에 주목하여, 수원 내부 주거공간의 공간구조를 파악하는 동시에 수원의 '강남'에 해당하는 속성을 가진 지역을 1차적으로 도출해 내는 목적으로 사회지역분석과 요인생태학적 접근을 활용하고자 한다. 구체적으로는 주택, 인구, 생활·편의·교통, 복지·문화, 교육 등 거주민의 사회경제적 특성 및 근린의 주거환경과 관련한 총 18개의 지표를 주거환경 분석을 위한 지표로 구성하였으며, 이를 통해 수원 내의 주거공간을 유형화하고 수원의 '강남적'인 주거공간의 후보지를 1차적으로 도출하였다.

2. 분석자료와 지표

1) 분석자료의 구축

수원시의 주거공간을 유형화하기 위한 지표는 기본적으로 정수열(2018)이 서울시 주거환경을 분석하는 데 활용한 지표를 활용하였다. 정수열(2018)은 서울의 주거환경 특성을 분석하기 위해서 통계청의 '살고싶은 우리동네'에서 제공하는 32개 근린환경지표 중 분석의 단위인 행정동별 자료를 제공하는 21개 지표를 활용하였다. 통계청의 '살고싶은 우리동네' 서비스는 새로운 지역으로 거처를 옮기려는 사람에게 대상지에 대한 정보를 제공하거나 적합한 지역을 추천하기 위한 서비스로 우리나라 사람이 중점을 두고 고려하는 근린주거환경 요소들을 선별한 것이라는 점에서 주거공간의 특성을 결정하는 주요 지표들을 망라하고 있다.

다만 광역지자체인 서울과 달리 수원시의 경우는 행정동이 2018년 기준 43개에 불과해 이를 기반으로 내부 공간구조를 통계적인 방법으로 파악하기에는 적합하지 않아 본 연구에서는 통계자료가 제공되는 가장 최소의 공간단위인 집계구를 분석의 공간적 단위로 설정하였다. 집계구란 통계청에서 통계정보를 제공하기 위해 구축한 최소 통계구역 단위로 미국의 Census Track, 영국의 Output Area와 유사한 개념의 통계적 공간단위이다. 약 300세대 내외의 비교적 균질한 물리적 환경을 가진 등질지역으로 구성되며, 통계청은 인구주택총조사 등을 바탕으로 소지역 단위로 인구, 주택, 고용 등에 대한 기초자료를 제공하고 있다. 2018년 기준 수원시 전체의 집계구는 2,425개이며, 분석단위를 집계구로 조정하면서 집계구 단위의 분석자료 구축이 불가능한 지표들을 추가적으로 제외하여 최종적으로는 18개의 근린환경지표를 분석에 활용하였다.

분석지표의 경우 집계구의 특성을 고려하여 인구 및 주택 관련 지표는 집계구 단위로 제공되는 데이터를 그대로 활용한 반면, 주민들의 생활·편의·교통 등의 근린 주거환경에 관련된 요소들은 집계구 중심을 기준으로 반경 400m 이내 포함되는 수로, 복지·문화·교육 등의 광역 주거환경에 관련된 요소들은 집계구 중심을 기준으로 반경 1.5㎞ 이내에 포함되는 값을 계산하여 해당 집계구에 값을 할당하는 방식으로 지표를 구축하였다. 근린 주거환경에서 활용된 반경 400m는 도보로 이동가능 한 범위(10분)로 Perry의 근린주구이론에서 제시한 근린의 범위에 해당하며, 광역 주거환경에서 활용된 반경 1.5㎞는 일상생활권에서 제시하는 주요 공공시설을 중심으로 한 서비스 제공 범위에 해당한다. 다만 공시지가의 경우 수원시 전체의 표준지 공시지가를 내삽(interpolation)하여 집계구 별 평균을 산출하여 각각의 지표값을 부여하였다.

분석시기는 2005년, 2015년, 2017년 및 2018년을 기준으로 각각 지표별 데이터를 구축

하여 시기별 변화양상을 확인할 수 있도록 하였다. 2005년은 집계구 단위의 주요 지표들을 구축할 수 있는 가장 이전 시기에 해당하며, 이에 대응하는 가장 최신의 자료는 지표별로 2017년, 2018년 등 가능한 가장 최신의 통계자료를 활용하였다. 처음에는 2005년과 2015년을 비교하는 방식으로 연구를 진행하였으나, 2015년의 경우 그 시기상 최근 수원 내에서 새로운 주거지역으로 관심을 받고 많이 언급되고 있는 광교 신도시의 특성이 제대로 반영하지 못하는 문제가 있어 추가적으로 가장 최신의 자료를 비교대상에 포함하였다. 또한 모든 지표는 연도별로 구축된 지표들의 시계열 변화 양상 비교를 위하여 2018년 6월 30일을 기준으로 제작된 통계지리정보서비스(SGIS) 집계구 경계를 기준으로 데이터를 구축하였다.

〈표 3-1〉 주거환경 분석을 위한 지표 구축

분류	지표	해 설	구축방법	기준연도
주택	공동주택 비율	총주택 중 아파트, 연립, 다세대 주택의 비율	집계구 데이터	2005, 2015, 2017
	주택당 평균면적	주택별 평균 면적		2005, 2015, 2017
	노후주택 비율	건축연도 20년 이상 경과한 주택의 비율		2005, 2015, 2017
	자가점유 비율	지역 총주택 중 자가점유 주택의 비율		2005, 2010
	공시지가	토지의 단위면적당 가격	표준지 공시지가를 내삽하여 집계구 평균 산출	2005, 2015, 2018
인구	청장년인구 비율	지역 총인구 중 15-64세 인구의 비율	집계구 데이터	2005, 2015, 2017
	혈연가구 비율	지역 총가구 중 2세대 이상 가구의 비율		2005, 2015, 2017
	대졸이상 인구 비율	지역 총인구 중 대학졸업 이상 인구의 비율		2005, 2010
생활편의교통	편의시설 수	공공기관(주민센터, 시청, 구청, 파출소, 소방서), 은행 수	반경 400m 이내 해당시설의 수	2005, 2015, 2018
	쇼핑시설 수	대규모 점포 및 휴게음식점(편의점) 수		2005, 2015, 2018
	외식시설 수	일반음식점 수		2005, 2015, 2018
	대중교통 접근성	정차버스 노선 수		2005, 2015, 2018
복지문화	보육복지	유치원 및 어린이집 수		2005, 2015, 2018
	보건복지	병원, 약국, 의원 수		2005, 2015, 2018
	노인복지	노인복지시설 수	반경 1.5㎞ 이내 해당시설의 수	2009, 2015, 2018
	사회복지	사회복지시설 수		2005, 2015, 2018
	문화체육시설	공연장, 박물관, 영화관, 종합체육시설 등의 수		2005, 2015, 2018
교육	학원수	교육서비스업 수		2005, 2015, 2017

2) 유형별 분석지표

(1) 주택

주택 관련 분석지표는 공동주택 비율, 주택당 평균면적, 노후주택 비율, 자가점유 비율, 공시지가의 총 5개로 구성된다. '공동주택 비율'은 통계청의 통계지리정보서비스(SGIS)에서 제공되는 집계구별 주택 데이터 중 '유형별 주택 수'를 활용해 '[(아파트+연립주택+다세대주택 수)/(총 주택 수)]×100'의 산출식을 통해 공동주택 비율 지표를 구축하였다.

'주택당 평균면적'은 통계지리정보서비스에서 제공되는 집계구별 주택 데이터 중 '연건평별 주택'을 이용해 연건평별 범주의 평균과 연건평별로 집계된 주택 수를 곱한 값을 집계구별로 총합하였으며, 이를 총 주택 수로 나누어 지표를 구축하였다.

'노후주택 비율'은 통계지리정보서비스의 집계구별 주택 데이터 중 '건축년도별 주택'을 이용해 20년 이상 경과한 주택 수를 추출하였다.

'자가점유 비율'은 통계지리정보서비스의 집계구별 데이터 중 '점유형태별 가구 수'의 자가 가구 수를 활용하였으며, 자가점유 비율은 2010년 이후의 데이터가 집계구별로 집계되지 않아 2005년과 2010년의 데이터만을 활용하였다.

'공시지가'의 경우 다른 주택 관련 지표와 달리 국토교통부에서 제공하는 단위면적당 표준공시지가 단위면적당 공시지가를 활용하였다. 공시된 지가의 주소 데이터를 좌표로 변환하고, 필지 중 대지에 대한 표준공시지가 데이터만을 추출해 좌표에 표준공시지가 데이터를 결합하여 Kriging 내삽법[1]을 활용해 수원시 전체의 집계구별 공시지가 지표를 구축하였다.

(2) 인구

인구 관련 지표는 청장년인구 비율, 혈연가구 비율, 대졸이상 인구 비율의 3가지 지표로 구성된다. 우선 '청장년인구 비율'은 통계청의 통계지리정보서비스(SGIS)에서 제공되는 집계구별 데이터 중 '성·연령별인구 수'를 활용해 15~64세 인구만을 추출하여 집계구별로 정리하였으며, 이를 '총 인구 수'로 나누어 청장년인구 비율을 산출하였다.

'혈연가구 비율'은 통계지리정보서비스에서 제공되는 집계구별 데이터 중 '세대구성별가구'를 활용해 1세대가구, 1인가구, 비혈연가구를 제외한 2세대가구, 3세대가구, 4세대가구를 추출하여 집계구별로 정리하였다.

---

1) 내삽(Interpolation)이란 유한개의 샘플(point) 값이 주어질 때, 이를 바탕으로 주어진 지역 내의 다른 지점의 값을 추정하여 계산하는 것을 말한다. 크리깅(Kriging)은 내삽의 방식 중 하나로 원래는 지구통계학에서 비축량 산정을 위해 개발되었으며, 지금은 지형뿐만 아니라 대기 오염이나 농도등 다양한 형태의 데이터를 형상화하는데 사용한다.

마지막으로 '대졸이상 인구 비율'은 통계지리정보서비스의 '교육정도별 인구' 중 대학교(4년제미만, 4년제이상), 대학원(석사과정, 박사과정) 인구를 추출하여 집계구별로 정리하였으며, 이를 '총 인구 수'로 나누어 비율을 산출하였다. 다만 2010년 이후의 데이터는 집계구 단위로 제공되지 않아 2005년과 2010년 데이터만 활용하였다.

(3) 생활·편의·교통

생활·편의·교통 관련 지표는 편의시설 수, 쇼핑시설 수, 외식시설 수, 대중교통 접근성의 4가지 지표를 활용하였다. '편의시설 수'는 주민들의 행정처리나 치안 등의 주거 편의성 정도를 나타내는 것으로, 여기에서는 공공기관, 은행의 2가지 기관유형만을 대상으로 하였다. 공공기관은 시청, 구청, 주민센터, 경찰서, 소방서의 주소지를 정리하여 좌표화 하였고, 은행은 4대 시중은행인 KB국민은행, 신한은행, 우리은행, KEB하나은행의 홈페이지에서 제공하는 영업소 주소를 정리하여 좌표화하였다. 좌표화한 각 편의시설은 GIS 프로그램을 이용하여 병합(Merge)하였고, 공간 결합(Spatial Join) 도구를 활용하여 집계구 중심점으로부터 반경 400m에 포함되는 편의시설 수를 정리하였다.

'쇼핑시설 수' 는 행정안전부에서 제공하는 '지방행정 인허가 데이터 개방 시스템(https://www.localdata.kr)'을 활용하였다. 해당 데이터 중 '휴게음식점'과 백화점, 대형마트, 편의점에 해당하는 업장의 인허가일자와 폐업일자를 비교하여 기준년도에 영업중인 점포를 추출하여 업장의 주소를 정리하고 좌표로 변환하였으며, 집계구 중심점으로부터 반경 400m 이내에 포함되는 쇼핑시설 수를 계산하여 집계구 별로 할당하였다.

'외식시설 수'는 쇼핑시설과 같이 행정안전부에서 제공하는 지방행정 인허가 데이터를 활용하였으며, 이 중 '일반음식점'으로 허가가 난 점포의 인허가일자와 폐업일자를 고려하여 각 연도별 데이터를 구축하였다. 주소 데이터는 좌표로 변환하여 집계구 중심점으로부터 반경 400m 이내에 포함되는 쇼핑시설 수를 계산하고 이를 집계구 별로 할당하였다.

'대중교통 접근성'은 지하철역과 버스터미널, 버스정류소와의 접근성을 지표화하였다. 지하철역과 터미널은 해당 위치의 주소를 좌표로 변환하여 데이터를 구축하였으며, 버스정류소는 경기버스정보(www.gbis.go.kr)에서 제공하는 정류소 주소 데이터를 좌표로 변환하고, 여기에 정류소마다 정차하는 버스 수를 할당한 후 집계구 중심점으로부터 반경 400m 이내에 포함되는 대중교통 수를 총합하여 근린 범위 내의 대중교통을 정리하였다.

(4) 복지·문화

복지·문화 관련 지표는 보육복지, 보건복지, 노인복지, 사회복지, 문화시설의 5가지 지표로 구성하였다. 우선 '보육복지 지표'는 유치원 알리미(e-childschoolinfo.moe.go.kr)에서 제공하는 어린이집·유치원 조회 서비스를 이용하여 수원 내에 개원한 유치원 및 어린이집의 주소를 정리하였다. 정리한 주소 데이터는 좌표로 변환하는 작업을 진행하였으며, 이 좌표를 이용하여 집계구 중심점으로부터 반경 400m 이내에 포함되는 보육복지시설 수를 총합하여 집계구별로 부여하였다.

'보건복지' 지표는 행정안전부에서 제공하는 지방행정 인허가 데이터 중 병원, 약국, 의원의 리스트를 추출하여 활용하였으며, 집계구별로 중심점으로부터 반경 400m 이내에 포함되는 보건복지시설 수를 계산하여 지표를 구축하였다.

'노인복지' 지표는 수원시 공공데이터포털(data.suwon.go.kr)에서 제공하는 노인주거복지시설, 노인의료복지시설, 노인여가복지시설, 재가노인복지시설 등 노인복지시설의 주소를 정리하여 좌표로 변환하였다. 변환한 좌표를 바탕으로 집계구 중심점으로부터 반경 1.5㎞ 이내에 포함되는 노인복지시설 수를 계산하여 집계구별 지표를 구축하였으며, 2009년부터 데이터부터 제공되기 때문에 2009년, 2015년 및 2018년의 자료를 구축하였다.

'사회복지' 지표는 수원 내에 운영되고 있는 사회복지시설의 수로 경기데이터드림(data.gg.go.kr)에서 제공되는 데이터를 활용하여 집계구 중심점으로부터 반경 1.5㎞ 이내에 포함되는 사회복지시설 수를 계산하여 지표를 구축하였다.

'문화체육시설'은 행정안전부에서 제공하는 지방행정 인허가 데이터를 활용하여, 공연장, 박물관, 일반유원시설업, 영화상영관, 골프연습장업, 당구장업, 무도학원업, 빙상장업, 수영장업, 종합체육시설, 썰매장업, 체육도장업, 체력단련장업, 테마파크, 사적지의 수를 집계구별로 정리하였다. 각 집계구 별로는 집계구 중심점으로부터 반경 1.5㎞ 이내에 포함되는 문화체육시설을 계산하였다.

(5) 교육

교육 관련 지표는 학원 수의 1개 지표를 활용하였다. 학원 수는 통계지리정보서비스(SGIS)에서 제공하는 집계구 통계 DB의 교육 서비스업 사업체 수를 활용하여 2005년, 2015년 및 2017년의 데이터를 구축하였다. 이 데이터는 집계구 중심점으로부터 반경 1.5㎞ 이내에 포함되는 학원 수를 카운팅하여 지표를 구축하였다.

제2절 주요 지표별 특징과 변화 양상

수원 내 주거공간을 유형화 하기 전에 우선 주요 지표별 분포 현황을 간략하게 살펴보고자 한다. 분석에 활용하는 18가지 지표 중 몇 가지 지표의 연도별 분포 현황의 비교를 통해 수원 내부의 지역별 변화 양상을 1차적으로 살펴보는 작업이라고 할 수 있다. 내부의 소지역 간 위상의 변화를 살피기 위해 각 분포도는 개별 값이 아닌 전체 집계구에서 차지하는 누적순위의 구간으로 구분하였으며, 각각 해당 지표값 순위를 상위 20% 단위로 분류하였다.

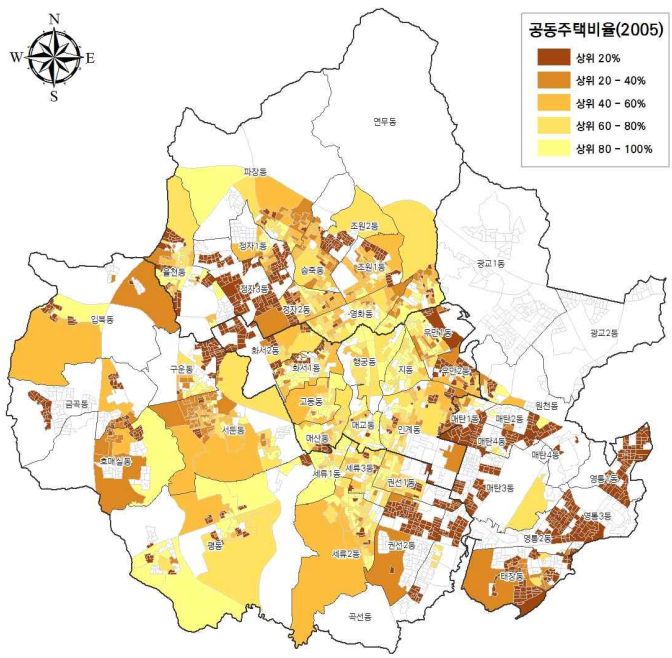
1. 공동주택 비율

집계구는 그 설정 과정에서 건축물의 물리적 특성을 고려하기 때문에 집계구별로 대부분 비슷한 유형의 주택들을 포함하게 된다. 이로 인해 바로 인접한 지역에서도 아파트 집계구의 경우 대부분 공동주택의 비율이 100%에 육박하게 되며, 단독주택 지역 집계구의 경우 현저하게 낮은 값으로 나오는 듯 그 편차가 클 수 밖에 없다. 따라서 결과를 검토함에 있어 이 점을 고려할 필요가 있다.

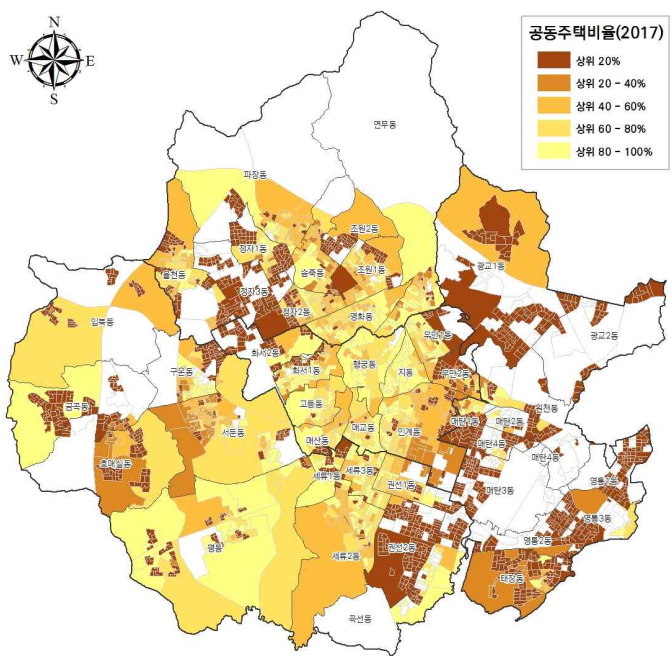
2005년 기준으로 수원시 관내에서 공동주택 비율이 높은 지역은 크게 영통구와 장안구 지역으로 구분된다. 이 지역은 90년대 후반 대규모 택지개발 사업이 이루어졌던 지역인 영통지구와 매탄지구, 정자·천천지구의 아파트 지역이 중심을 이루고 있다고 볼 수 있다. 이에 반해 구도심에 해당하는 팔달구 일대는 전체적으로 공동주택 비율이 낮게 나타나고 있어 주로 저층 단독주택이 밀집한 특성을 가졌을 것으로 볼 수 있으며, 권선구 지역도 타 지역에 비해 상대적으로 낮은 공동주택 비율을 보이고 있다.

2017년 공동주택 비율은 2005년과 큰 틀에서는 유사한 결과를 보이고 있는 가운데 여러 개발사업이 이루어진 일부 지역이 새로운 공동주택 밀집지역으로 추가로 부상하는 양상이다. 기존의 영통지구와 매탄지구와 정자·천천지구 이외에 새롭게 대규모 신도시 개발이 이루어진 광교 신도시 및 호매실 지구 일대, 그리고 권선동 일대가 새롭게 공동주택 밀집지역으로 확대되었다. 전체적으로는 가운데 팔달구 일대를 중심으로 한 구도심 지역을 북서쪽과 남동쪽의 양쪽에서 사선 방향으로 공동주택 밀집 지역이 둘러싸고 있는 분포 패턴이라고 할 수 있다. 공동주택이 밀집한 주요 지역은 장안구의 정자1~3동·조원1동·율천동, 권선구의 금곡동·호매실동·세류1동·권선2동, 영통구의 광교1~2동·영통1~3동·태장동·매탄1~4동, 팔달구의 우만1~2동·화서1~2동 등이다.

〈그림 3-2〉 2005년 공동주택 비율 분포



〈그림 3-3〉 2017년 공동주택 비율 분포

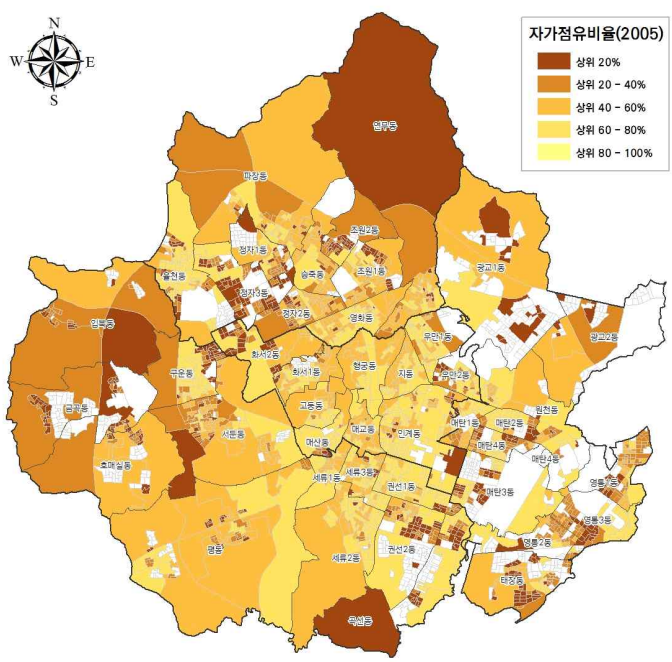


2. 자가점유 비율

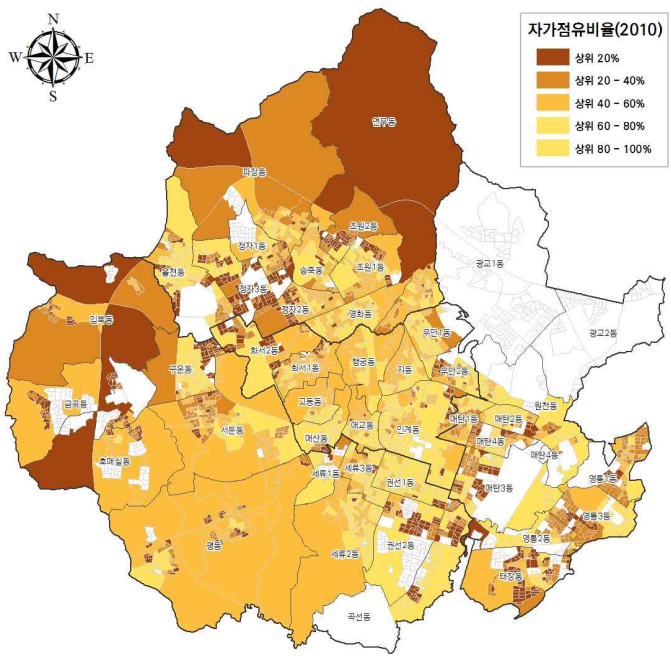
2005년 자가점유 비율은 특정한 패턴이 나타나고 있지는 않지만, 대체적으로 도시의 외곽 지역에서 높은 비율이 나타난다. 이것은 주로 오래된 주택들과 낮은 인구밀도를 보이고 있는 지역으로 완전한 주거지라고 보기 힘든 지역이다. 다만 앞서의 공동주택 비율과 비교해 볼 때 오히려 공동주택 비율이 높았던 지역, 즉 아파트 중심의 주거지역이 다른 지역에 비해 자가 거주비율이 상대적으로 높게 나타나는 반면, 공동주택 비율이 낮았던 구도심 지역은 자가점유 비율 역시 낮게 나타나는 특징을 보인다. 행정동 별로는 장안구의 연무동과 권선구의 입북동·서둔동·곡선동, 팔달구 인계동 일부, 영통구의 광교 1동 일부에서 자가점유 비율이 상대적으로 높게 나타났다.

2010년의 경우에도 2005년과 패턴은 크게 차이가 없지만 상대적으로 도시 북서쪽에 해당하는 장안구와 권선구 일대의 자가점유비율이 타 지역에 비해 더 높아진 경향을 보인다. 광교 1동과 광교2동의 경우에는 광교택지개발사업이 진행되면서 기존주택의 멸실로 인해 자가점유 비율이 일시적으로 감소한 것으로 볼 수 있다.

〈그림 3-4〉 2005년 자가점유 비율 분포



〈그림 3-5〉 2010년 자가점유 비율 분포

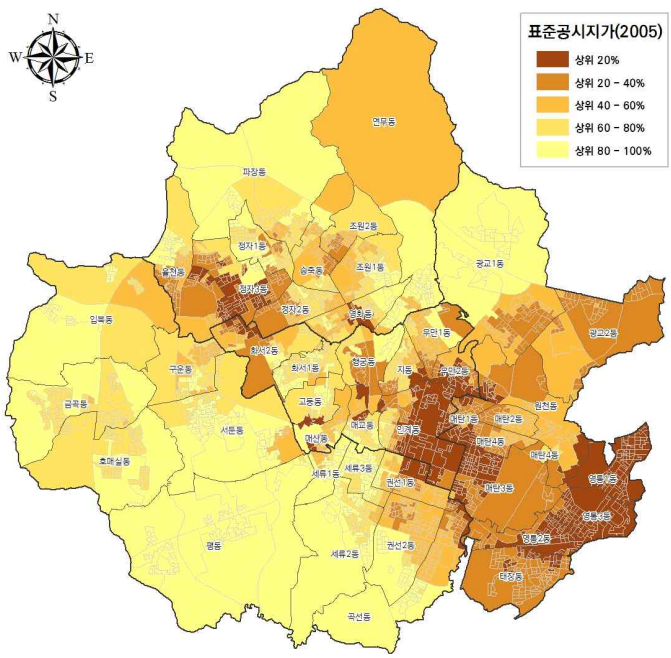


3. 공시지가

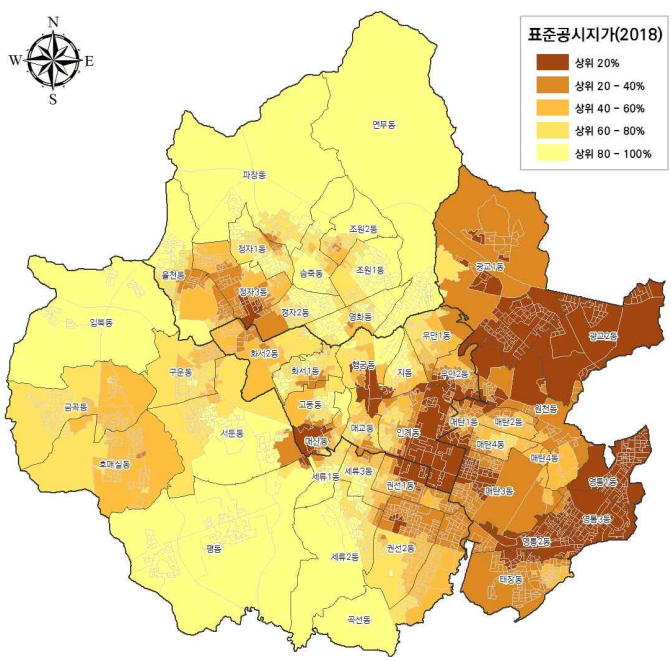
2005년 표준공시지가 분포는 수원의 중심업무지역(CBD)에 해당하는 인계동 지역을 중심으로 북서-남동 방향으로 선형으로 지가가 높은 지역이 분포한다. 크게는 팔달구 인계동과 인접한 매탄동까지를 아우르는 지역과 영통 일대, 장안구 정자동 일대가 3개의 핵을 형성하고 있다. 행정동으로 구분한다면 영통구의 영통1동·영통2동·영통3동·매탄3동 일부, 팔달구의 인계동, 장안구의 정자3동이 표준공시지가가 높은 행정동에 해당한다.

2018년의 표준공시지가는 2005년에 비해 그 패턴에서 상당히 많은 변화가 나타난다. 가장 큰 변화는 광교 신도시의 거의 전역에 해당하는 지역이 가장 지가가 높은 지역으로 대거 포함된 반면 상대적으로 정자동 일부 지역을 제외한 장안구의 대부분 지역이 낮아진 것으로 나타난다. 이는 장안구 지역의 지가가 하락하였다기 보다는 광교 신도시의 입주 후 광교 지역의 지가가 다른 지역에 비해 상대적으로 높아진 결과를 반영한 것이라고 볼 수 있다. 이 외에도 2005년에는 크게 드러나지 않던 수원역 일대(매산동)와 행궁동 일대 등이 다른 지역에 비해 지가의 상승이 두드러지게 나타나면서 하나의 핵을 이루는 모습이 특징적이라고 할 수 있다.

〈그림 3-6〉 2005년 표준공시지가 분포



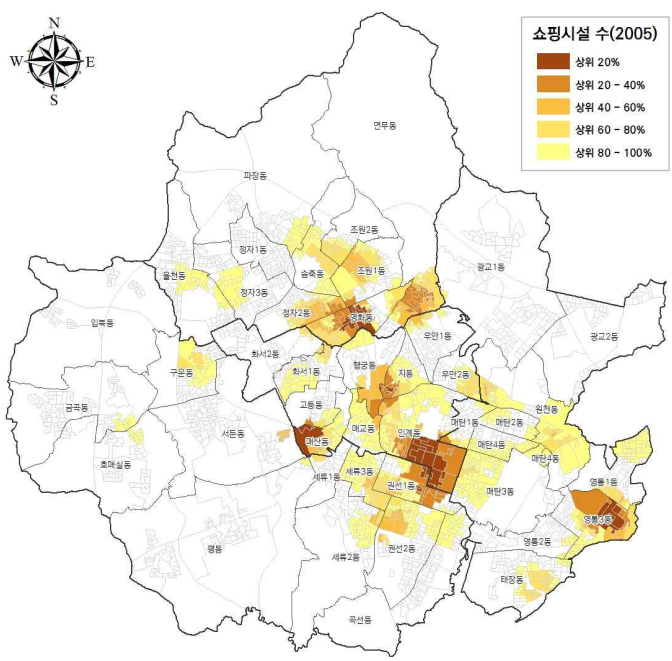
〈그림 3-7〉 2018년 표준공시지가 분포



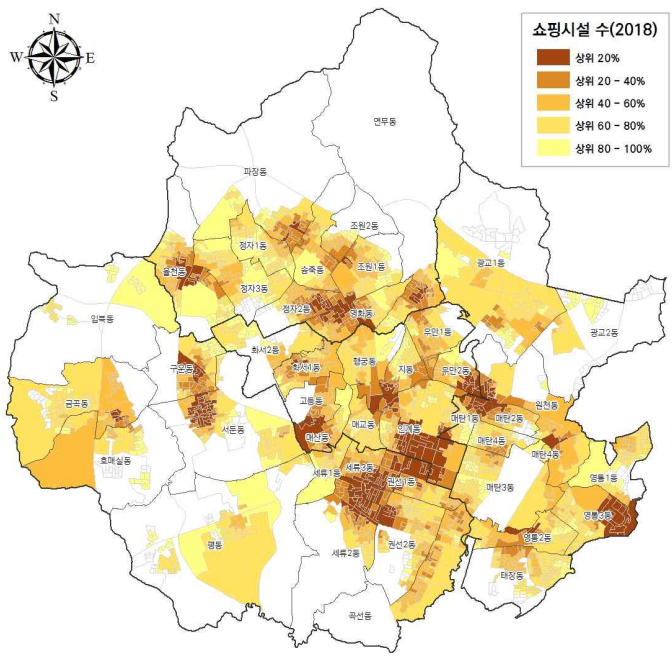
4. 쇼핑시설 수

2005년의 쇼핑시설 수는 팔달구의 인계동과 매산동, 장안구의 영화동, 영통구의 영통3동 중심상가 부근 등 일부 지역에서만 높게 나타난다. 2005년까지만 해도 수원시에 대규모의 쇼핑시설이 그렇게 많지 않았기 때문에 백화점이 입지한 인계동과 매산동, 그리고 일부 상업지역의 비중이 높게 나타나고 있다고 할 수 있다. 이에 반해 2018년에는 상대적으로 도시의 전역으로 쇼핑시설 분포과 확장되고 있는데, 여기에는 대형마트의 입점과 인구의 증가에 따른 상권의 확대, 특히 해당 유형에 포함된 편의점의 확대가 큰 영향을 미친 것으로 보인다.

〈그림 3-8〉 2005년 쇼핑시설 수 분포



〈그림 3-9〉 2018년 쇼핑시설 수 분포



제3절 수원 내 주거공간의 유형화

1. 2005년 수원의 주거공간

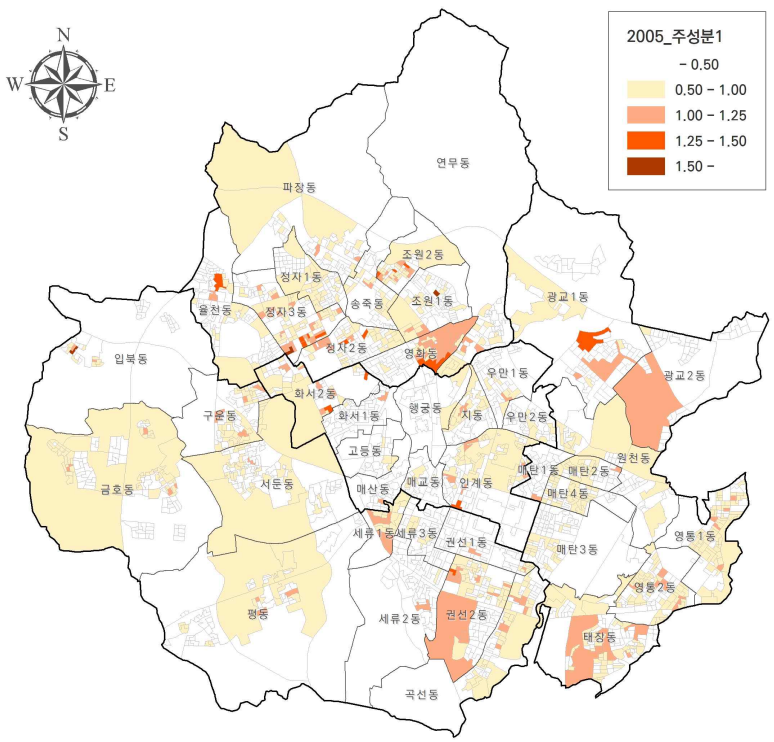
여기에서는 제1절에서 설명한 바와 같이 요인생태학의 관점에서 수원시의 시기별 주거공간을 유사한 특성을 가진 지역별로 유형화 하고, 이를 통해 수원 내 주거공간의 특성과 변화양상을 살펴보았다. 우선 집계구 단위로 구축된 18개의 주거환경 지표를 바탕으로 SPSS 23.0을 활용하여 요인분석(주성분분석)을 통해 2005년 기준 수원의 주거공간을 분류하였다. 2005년 기준 수원시의 전체 집계구 2,374개 중 일반적인 주거지역으로 보기 어려운 상주거주 10가구 미만 또는 비주택 유형만 존재하는 집계구를 제외한 총 1,882개의 집계구를 대상으로 요인분석을 실시하였다. 18개의 지표들은 주성분분석을 통해 크게 5가지의 성분으로 설명되었으며, 이 때 전체 지표에 대한 설명력 71.5%이다. 새로 도출된 5개의 주성분 결과를 바탕으로 2005년 수원 내 주거공간은 크게 5가지의 유형으로 구분하였다.

〈표 3-2〉 2005년 수원 주거공간 유형

주성분	관련지표(+)	관련지표(-)	요인
Ⅰ	공동주택 비율, 혈연가구 비율, 자가점유 비율	주택당 평균면적, 청장년층 비율, 외식시설 수	서민형 근린
Ⅱ	문화체육시설 수, 편의시설 수, 노인복지시설 수, 학원 수, 사회복지시설 수, 외식시설 수	-	도심서비스형 근린
Ⅲ	보건복지시설 수, 외식시설 수, 쇼핑시설 수, 대중교통 접근성	-	원도심형 근린
Ⅳ	공시지가, 대졸이상 비율, 학원 수	사회복지시설 수, 노인복지시설 수	고급형 근린
Ⅴ	보육복지시설 수, 공동주택 비율, 대졸이상 비율	노후주택 비율, 청장년 비율	혼합형 근린

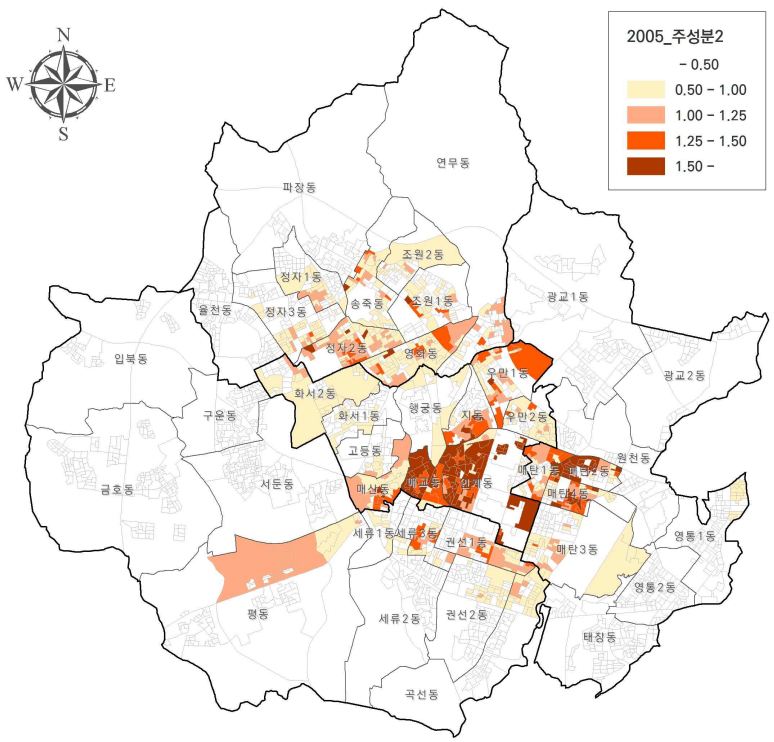
우선 첫 번째 유형은 공동주택과 혈연가구, 자가점유의 비율이 높은 반면, 주택당 평균면적은 적고, 청장년층 비율이 낮으며, 외식시설이 적게 분포하고 있는 지역으로, 해당되는 지표의 특성을 고려하여 이를 '서민형 근린'으로 분류하였다. 요인점수 값이 1.25 이상인 집계구를 행정동별로 집계해 보면 장안구 정자3동이 6개로 가장 많으며, 장안구 정자2동이 3개, 장안구 조원2동이 2개로 나타난다. 하지만 행정동별 해당 집계구 수에서 나타나듯이 특정한 지역에 공간적으로 집중되지 않은 채 수원 내 전 지역에 폭넓게 분포하고 있으며, 그 경향이 두드러지는 지역도 찾기 어렵다.

〈그림 3-10〉 2005년 서민형 근린 유형 분포



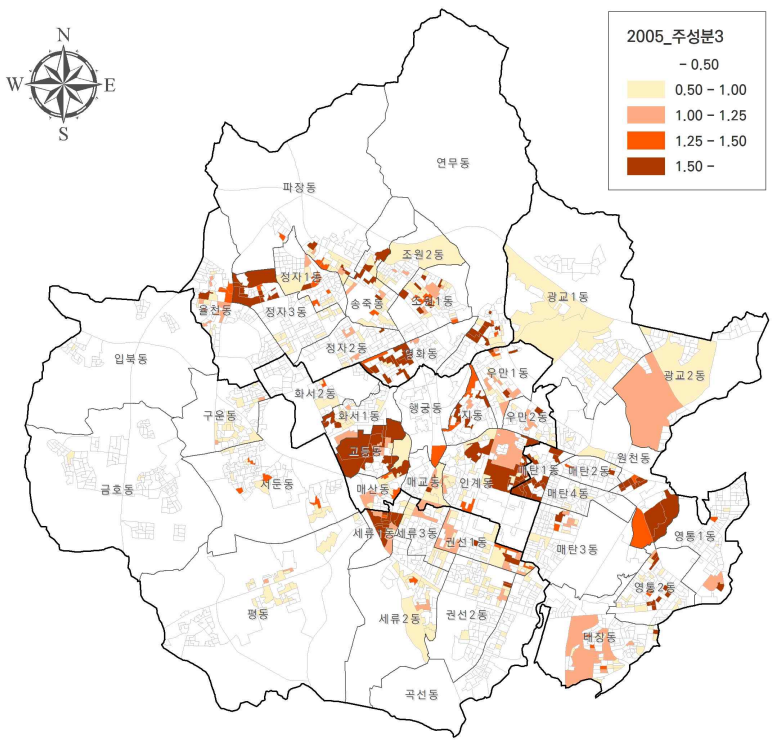
두 번째 유형은 문화체육시설, 편의시설, 노인복지시설, 학원, 사회복지시설, 외식시설 등 생활편의시설과 문화복지시설, 교육시설 등 도시형 서비스가 많이 분포하고 있는 지역으로 이를 '도심서비스형 근린'으로 분류하였다. 마찬가지로 요인점수가 1.25 이상인 집계구를 행정구역 별로 분류하면 수원의 CBD에 해당하는 팔달구 인계동이 63개 집계구를 포함하고 있어 타 지역에 비해 매우 높은 수를 보이고 있으며, 영통구 매탄4동이 18개, 영통구 매탄1동이 16개, 팔달구 지동이 14개의 순으로 나타난다. 전체적으로 시청을 중심으로 동서 양편으로 이 유형의 주거지가 공간적으로 집중되어 있다.

〈그림 3-11〉 2005년 도심서비스형 근린 유형 분포



세 번째 유형은 보건복지시설과 외식시설, 쇼핑시설이 많이 자리하고 있으며, 대중교통 접근성이 높은 지역으로 본 연구에서는 이들 지역을 '원도심형 근린'으로 분류하였다. 행정구역별로는 장안구 연무동이 21개 집계구를 포함하고 있어 가장 많으며, 장안구 영화동 15개, 팔달구 매산동 12개, 영통구 원천동 12개의 순으로 나타난다. 〈그림 3-12〉에서는 수원역, 성균관대역, 세류역 등 전철역 주변으로도 상당수가 분포하는 듯한 양상을 보이고 있는데, 이들 지역의 경우 해당 집계구가 상업지역으로 집계구의 크기 자체가 주거지역에 비해 크다는 점으로 인한 시각적 착시 효과도 상당 영향을 미쳤다고 할 수 있다. 원도심형 근린이 주로 분포하고 있는 연무동, 영화동, 매산동 등은 수원화성 성곽을 둘러싸고 있는 외부 지역으로 상대적으로 도시 성장 초기부터 주거지로 개발되었고, 버스 등 대중교통 노선이 상대적으로 많이 지나가고 있는 지역이라고 볼 수 있다.

〈그림 3-12〉 2005년 원도심형 근린 유형 분포

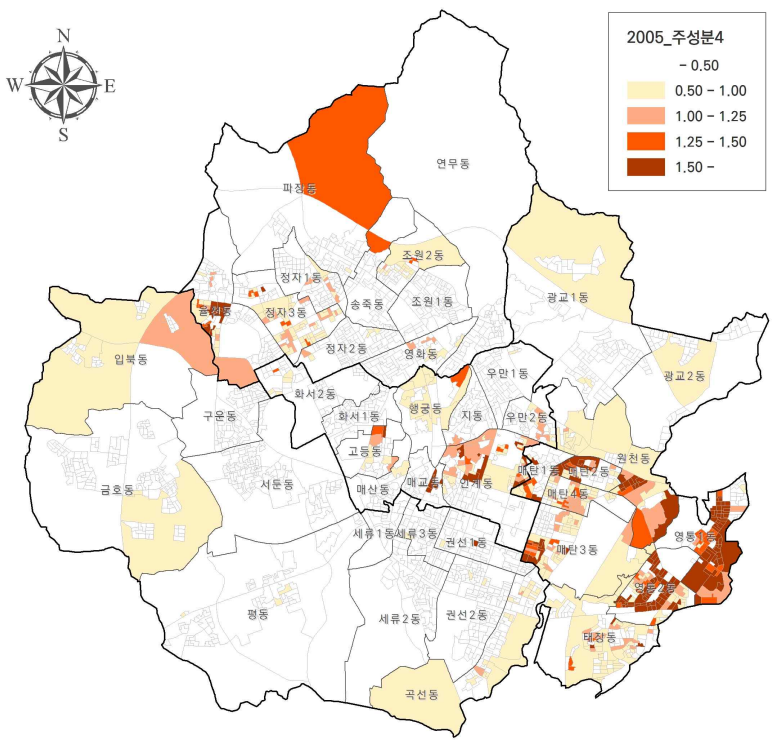


네 번째 유형은 공시지가가 높고, 대졸이상 주민의 비율이 높으며, 학원 수가 많은 반면 사회복지시설과 노인복지시설의 수는 적은 특성을 가진 지역으로 여기에서는 이 유형을 '고급형 근린'으로 분류하였다. 이 유형은 앞서 살펴본 정수열(2018)에서 강남에 해당하는 근린 성격으로 규정한 고급형 근린과 가장 유사한 지역이라고 볼 수 있어, 본 연구에서 주목하고 있는 '수원의 강남'에 해당하는 지역의 가장 유력한 후보군으로 볼 수 있다. 높은 주택가격과 주민의 학력수준, 그리고 강남의 속성에 언급되고 중산층 이상의 거주지역에서 두드러지게 나타나는 양호한 사교육 환경이 구축된 지역이라는 점에서 강남적 속성을 충족하고 있다. 사회복지시설과 노인복지시설의 경우 상대적으로 토지가격과 임대료가 저렴한 도시 외곽지역에 주로 입지한다는 점에서 이들 지역에서 사회복지시설과 노인복지시설의 수가 상대적으로 적게 나타나는 것도 주요한 특징으로 볼 수 있다.

행정구역 별로는 영통구 영통1동이 73개 집계구를 포함하고 있어 가장 많은 수를 차지하고 있으며, 영통구 영통2동 45개, 영통구 매탄3동 15개, 영통구 원천동 14개의 순으로 나타난다. 전체적으로 영통구 지역에 집중되어 있으며, 특히 영통 택지개발지구에 해당하는 영통

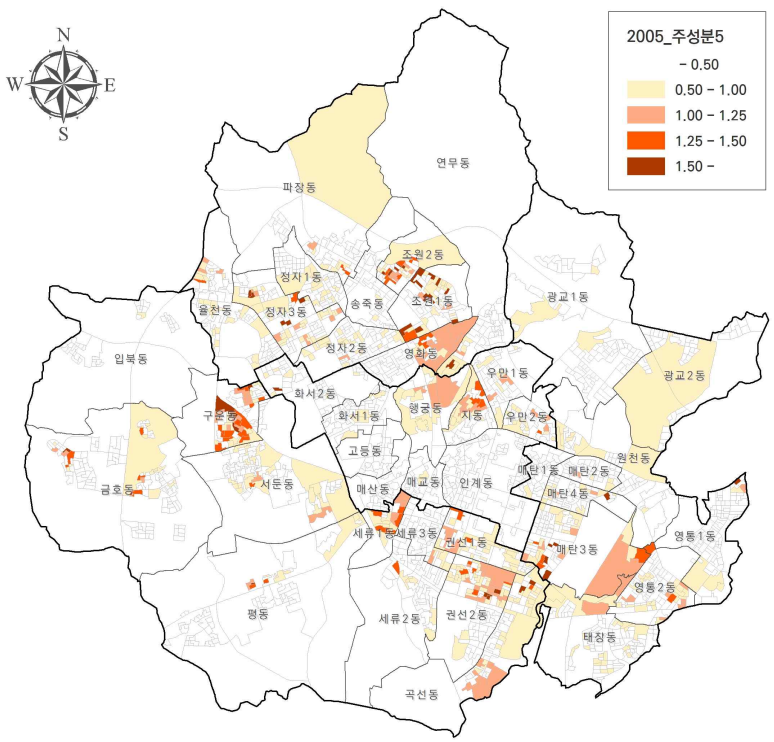
1동과 2동에 매우 집중되어 있다. 영통지구 이외에도 삼성디지털시티를 따라 영통지구와 인접해 있는 지역들에서 이 유형이 일반적으로 나타난다.

〈그림 3-13〉 2005년 고급형 근린 유형 분포



마지막 다섯 번째 유형은 보육복지시설 수가 많고, 공동주택 비율이 높으며, 대졸이상 주민의 비율이 높은 반면, 노후주택 비율과 청장년 비율은 낮은 특징을 보이는 지역이다. 행정구역 별로는 권선구 구운동이 16개 집계구를 포함하고 있어 가장 많은 수를 차지하고 있으며, 장안구 정자3동이 11개, 장안구 조원1동이 10개, 권선구 권선2동이 10개의 순으로 나타난다. 높은 공동주택 비율과 낮은 노후주택 비율을 보인다는 점에서 아파트 지역의 특징을 보이고 있으며, 주민의 학력수준도 높은 편이라는 점에서 중산층 거주지역으로 볼 수 있다. 하지만 보육복지시설 수가 많음에도 오히려 지역 주민들 중 청장년 비율은 낮게 나타나는 모순적인 특징도 나타난다는 점에서 타 유형과 구분되는 명확한 특성을 부여하기 힘들다는 점에서 이 유형은 '혼합형 근린'으로 분류하였다.

〈그림 3-14〉 2005년 혼합형 근린 유형 분포



2. 2018년 수원의 주거공간

수원시 주거공간의 성격과 특성 변화를 살펴보기 위해 현재를 기준으로 2005년과 동일하게 분석을 진행하여 그 변화 양상을 탐색하였다[2]. 2005년과 마찬가지로 집계구 단위로 구축된 18개의 주거환경 지표를 활용하여 SPSS 23.0을 이용한 요인분석(주성분분석)을 통해 5개의 속성으로 분류하였다. 2018년 기준 수원시의 전체 집계구는 인구증가와 여러 개발사업의 진행에 따라 2005년에 비해 약 50개 정도 증가한 2,425개이며, 이 중 비거주 지역을 제외한

2) 기본적으로 2018년 기준으로 각 지표를 구축하였으나, 지표에 따라 2018년 자료가 제공되지 않는 경우에는 구득가능한 가장 최신의 자료를 분석에 활용하였다. 각 지표별 기준년도는 다음과 같다.
- 2018년 : 공시지가, 편의시설 수, 쇼핑시설 수, 외식시설 수, 보육복지시설 수, 보건복지시설 수, 노인복지시설 수, 사회복지시설 수, 문화체육시설 수
- 2017년 : 공동주택비율, 주택당 평균면적, 노후주택 비율, 청장년인구 비율, 혈연가구 비율, 학원 수
- 2015년 : 대중교통 접근성
- 2010년 : 자가점유 비율, 대졸이상 인구 비율

2,324개를 대상으로 분석을 진행하였다. 다만 2018년 기준의 집계구에서는 비거주 지역으로 분류하였던 상주거주 10가구 미만 또는 비주택 유형만 존재하는 집계구 수가 2005년에 비해 현저하게 줄어들어 실제 분석에 활용된 집계구의 수가 약 500개 가까이 증가하였다는 점이 특징이다. 2018년의 경우 2005년과 마찬가지로 18개의 지표들은 주성분분석을 통해 크게 5가지의 성분으로 설명되었으며, 이 때 전체 지표에 대한 설명력 68.6%이다. 새로 도출된 5개의 주성분 결과를 바탕으로 2005년 수원 내 주거공간은 크게 5가지의 유형으로 구분하였다.

〈표 3-3〉 2018년 수원 주거공간 유형

주성분	관련지표(+)	관련지표(−)	요인
Ⅰ	노인복지시설 수, 문화체육시설 수, 사회복지시설 수, 외식시설 수, 학원 수	-	원도심형 근린
Ⅱ	보건복지시설 수, 외식시설 수, 쇼핑시설 수, 대중교통 접근성, 편의시설 수	혈연가구 비율	도심서비스형 근린
Ⅲ	평균면적, 청장년 비율	공동주택 비율, 혈연가구 비율, 자가점유 비율	혼합형 근린
Ⅳ	대졸이상 비율, 자가점유 비율, 보육복지시설 수, 청장년 비율, 학원수	-	기존 고급형 근린
Ⅴ	공시지가, 학원 수, 편의시설 수, 혈연가구 비율, 보육복지시설 수	노후주택 비율	신규 고급형 근린

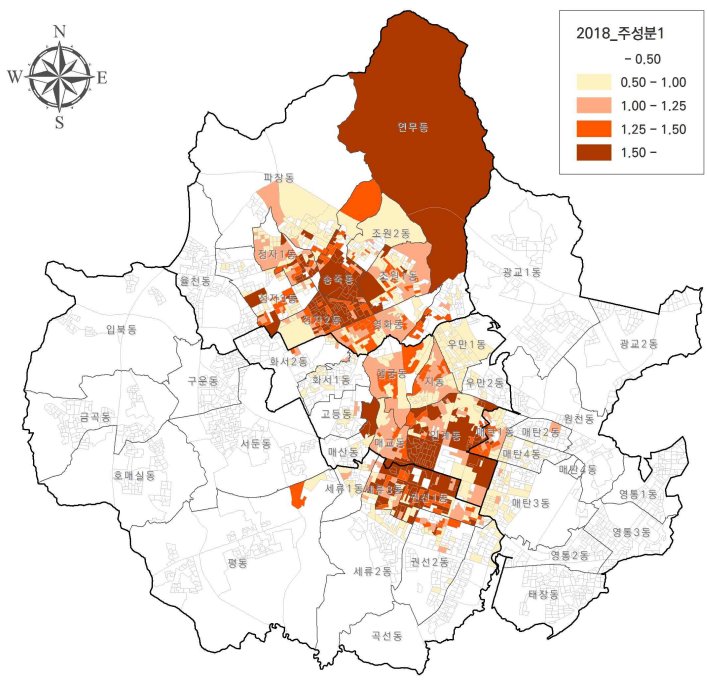
2005년과 2018년의 수원 내 주거공간의 유형화는 동일하게 5가지의 유형으로 구분하지만 유형별 속성을 구성하는 관련지표가 다르기 때문에 직접적으로 변화를 비교하기는 어렵다. 하지만 시기별로 지역간의 차별화의 양상을 드러낸다는 점에서 주거공간 구조의 특징과 지역간의 상호적인 분포 양상을 비교하는 것을 통해 그 변화를 살펴볼 수 있다. 2018년은 2005년과 비교하여 관련지표의 구성은 조금 다르지만 원도심형 근린, 도심서비스형 근린, 혼합형 근린에 해당하는 지역 유형을 유지하고 있다.

반면, 본 연구에서 주목하고 있는 수원의 '강남'에 해당하는 유형이라고 볼 수 있는 2005년의 고급형 근린 지역의 경우 그 속성 중 일부가 주성분 4와 주성분 5로 다시 분리되는 양상을 보인다. 먼저 주성분 4에 해당하는 유형은 대졸이상 주민의 비율과 자가점유 비율, 청장년층 비율이 높고, 보육복지시설과 학원이 다수 분포하고 있는 지역으로 이를 '기존 고급형 근린'으로 분류하였다. 공간적으로는 영통지구에 해당하는 영통1동과 영통2동을 중심으로 인계동과 권선2동 등에도 다수 분포하고 있다. 2005년의 고급형 근린 지역 분포와 비슷한 분

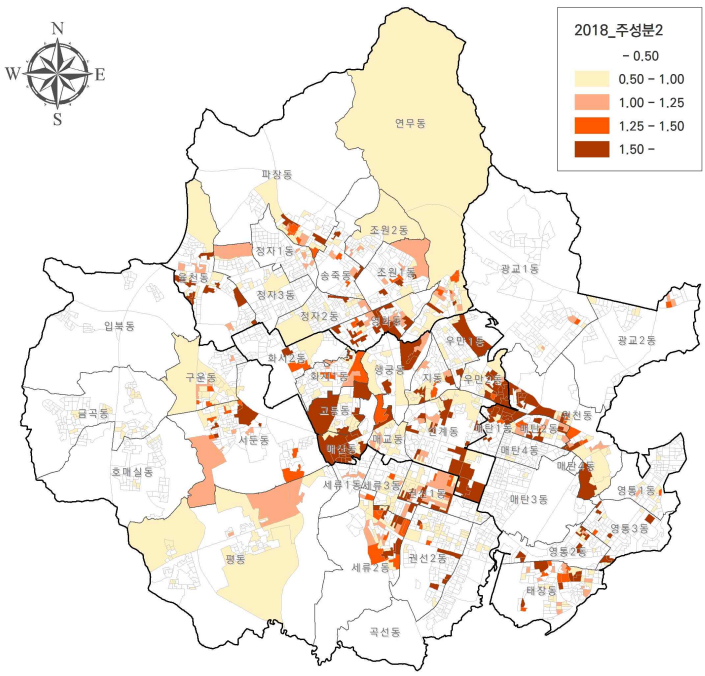
포 양상을 보이고 있는 지역이기도 하다.

다섯 번째 유형에 해당하는 지역은 공시지가가 높고, 혈연가구 비율이 높으며, 학원과 편의시설, 보육복지시설이 많이 입지하고 있는 반면 노후주택 비율은 다른 지역에 비해 낮게 나타나는 지역으로 이를 네 번째 유형과 구분하기 위해 '신규 고급형 근린'으로 명명하였다. 공간적으로는 광교신도시 지역에 해당하는 광교1동과 광교2동, 그리고 매탄4 택지개발사업지구에 해당하는 영통구 매탄3동 등이 주로 여기에 포함된다.

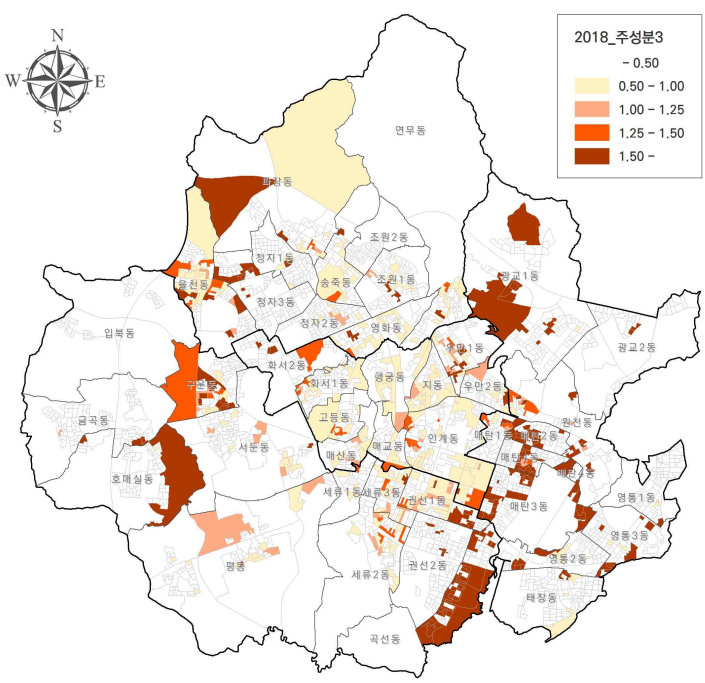
〈그림 3-15〉 2018년 원도심형 근린 유형 분포



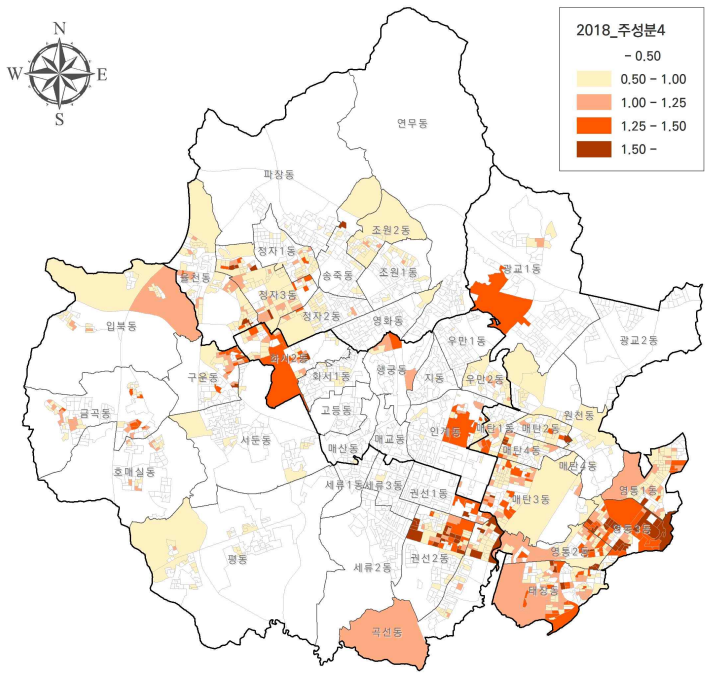
〈그림 3-16〉 2018년 도심서비스형 근린 유형 분포



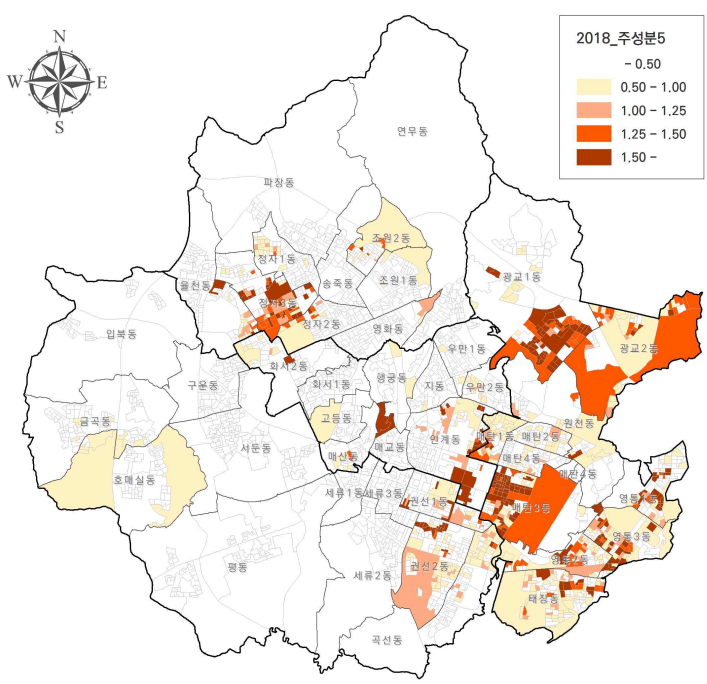
〈그림 3-17〉 2018년 혼합형 근린 유형 분포



〈그림 3-18〉 2018년 기존 고급형 근린 유형 분포



〈그림 3-19〉 2018년 신규 고급형 근린 유형 분포



3. 수원 내 주거공간의 위상 변화

2005년과 2018년의 수원 내 주거공간의 유형 구분을 비교하여 수원 내 주거공간 특성의 변화 양상을 살펴보았다. 특히 본 연구에서는 이른바 수원의 '강남'에 해당하는 지역이 어느 지역인지를 탐색하기 위한 방법으로 주거환경지표를 활용한 주성분분석을 실시하는 요인생태학적 관점에서 접근을 시도하였다. 요인생태학적 접근에서 분석의 결과는 지역이 가지고 있는 성격이나 차별적인 특징이 형성되는 과정과 그 이유에 대해서는 밝힐 수는 없지만, 해당 지역이 현재 가지고 있는 특성을 귀납적으로 식별하는 것을 통해 특정 사회집단 또는 사회환경이 어디에 존재하는가에 대한 사전적 예측을 가능하게 해 주는 방법이다. 본 연구에서도 서울의 강남에 대응하는 수원의 '강남', 즉 양호한 주거환경과 사회경제적 특성을 바탕으로 주변 지역과 구별되는 차별적인 성격을 가진 주거지역이 존재하는 가를 탐색하기 위해 그 후보지역을 선정하기 위해 요인생태학적 접근방식을 활용하였다.

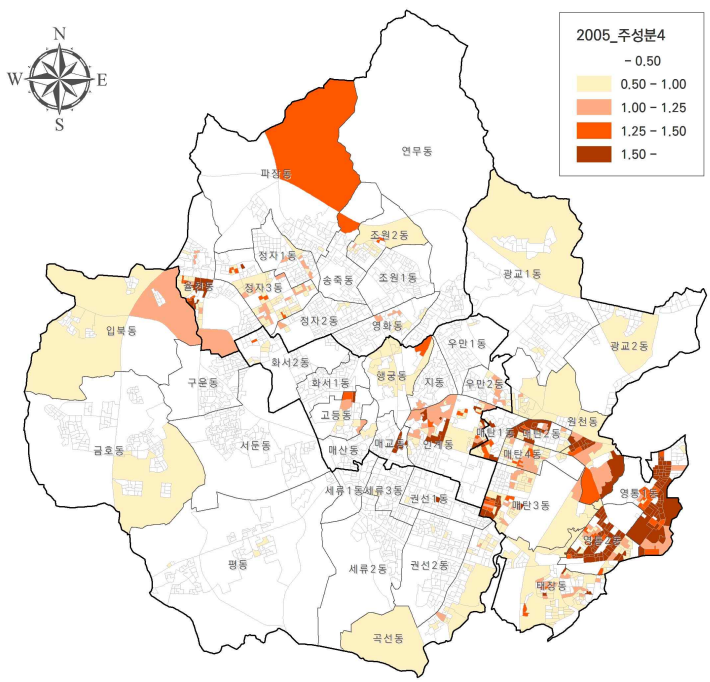
본 연구에서 주목하는 '강남'적 주거환경에 대해 정수열(2018)의 경우 본 연구와 동일한 방법을 통해 문화체육시설이 많고, 공교육보다는 사교육 환경이 탁월하고, 공동주택이 많으며 주택면적이 넓고 지가가 높은 고급 주거지역의 특징을 가진다고 설명하였다. 앞서의 시기별 분석결과에서 2005년 고급형 근린지역으로 분류된 제4유형의 경우 공시지가가 높고, 대졸이상 주민 비율이 높으며, 학원이 다수 입지하고 있는 반면 사회복지시설이나 노인복지시설 수는 타 지역에 비해 상대적으로 적은 특징을 가진다는 점에서 서울의 고급형 근린 지역이 가지는 특징을 상당수 가지고 있는 지역이라고 할 수 있다. 이 지역은 공간적으로 영통구 영통1동과 영통2동 지역에 집중되어 있는데, 이 지역을 2005년 기준으로 수원의 '강남'에 해당하는 지역이라고 1차적으로 판단해 볼 수 있다. 영통 지역이 여러 언론기사 뿐만 아니라 보편적으로 수원의 강남이라는 인식이 상당수 존재한다는 점을 고려할 때 이 지역이 나름의 독자적이고 위계적인 주거공간으로서 위상을 갖추었다는 것이 분석결과에서도 나타났다고 볼 수 있다.

하지만, 이에 비해 2018년의 분석 결과에서는 고급형 근린 지역의 특징과 공간적 분포 경향에 있어서 변화가 나타난다. 강남적 주거환경과 관련된 지표들이 2005년에는 하나의 유형으로 영통 지역을 중심으로 나타나던 결과가 2018년에는 두 가지의 유형으로 구분되는 일종의 공간적 분화가 나타난다고 할 수 있다.

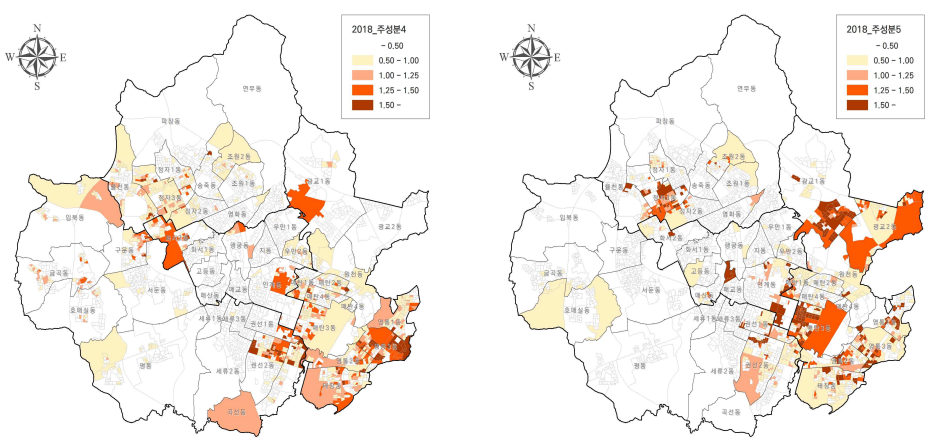
구체적으로는 2005년 기준 고급형 근린 지역의 중심을 이루던 영통지역이 여전히 기존의 특성을 일부 유지하고 있는 가운데 새롭게 광교신도시 지역을 중심으로 영통과 비슷하면서도 약간은 차별화되는 별도의 주거공간이 출현하고 있다는 점이다. 이 중 기존부터 고급형 근린으로 분류되던 영통지역은 주로 대졸이상 주민 비율, 청장년 비율 등 주민 특성과 관련된 지

표들을 중심으로 유형화되는 반면, 새롭게 출현한 주거지역 유형인 광교신도시와 매탄동 일대는 공시지가, 노후주택 비율 등 주택과 관련된 지표들이 주로 나타난다는 점이다.

〈그림 3-20〉 2005년 고급형 근린 유형 분포



〈그림 3-21〉 2018년 기존 고급형 근린(좌)와 신규 고급형 근린(우)의 분포 형태

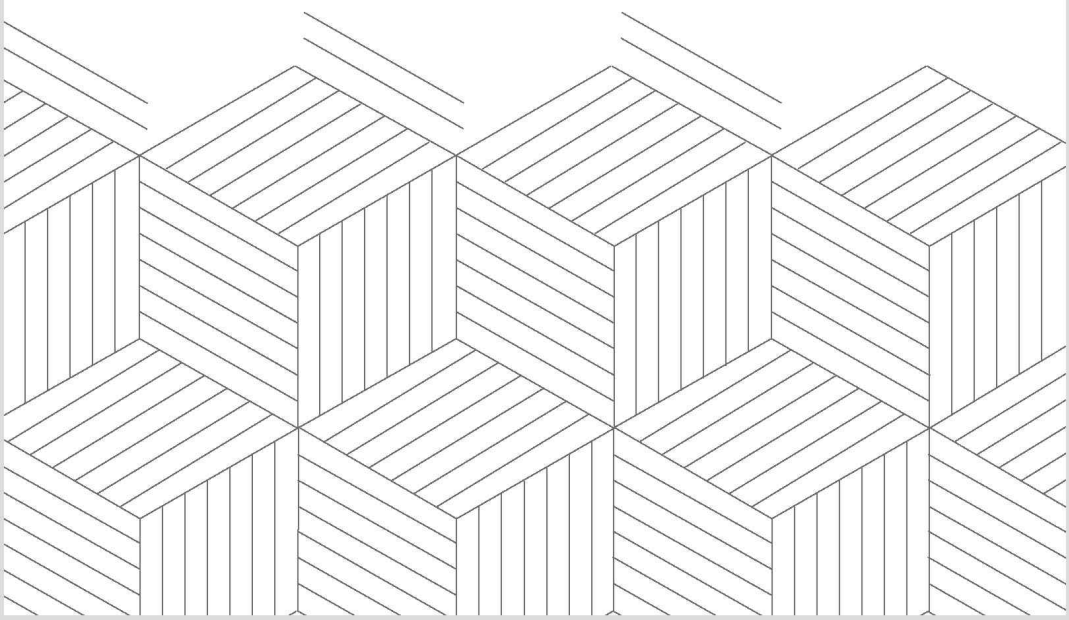


즉, 기존의 영통지역이 여전히 사회경제적인 측면에서 수원시의 다른 주거지역과 차별화되는 특성을 유지하고 있지만, 새롭게 주거지역으로 개발된 광교신도시의 영향으로 그 독자적인 위상이 조금은 약해지고 있다고 볼 수 있다. 또 다른 측면에서는 2005년의 특성에서는 영통지역을 구분하는 지표로 드러나지 않았던 청장년 비율, 보육복지시설 등이 새롭게 포함되고 있다는 점에서 기존 영통 주민들의 사회경제적 특성에 있어서 일종의 변화가 발생하고 있으며, 이로 인해 어린이집 등 보육시설에 대한 수요를 가진 젊은 청장년층이 영통 주민의 중심을 이루고 있음을 추론해 볼 수 있다.

이 장에서는 수원시의 주거공간의 계층성과 유형을 파악해 보기 위해 주거환경요인들을 바탕으로 요인생태학적 관점에서 주거공간의 특성을 식별하는 분석을 시행하였다. 그동안 구체적인 분석이나 자료에 근거하지 않은 채 개개인의 경험과 인식에 근거해 수원의 주거공간의 유형과 특성에 대해 언급하였다면, 이 장의 분석은 이러한 개인적이고 경험적인 인식을 구체적인 데이터와 분석방법에 기반해 설명해 보고자 하였다. 이에 따라 일반적인 인식에서 주로 언급되던 기존의 영통과 새롭게 부상한 광교라는 두 지역적 범위가 특성이 어느 정도는 확인되었다고 할 수 있다. 이를 바탕으로 다음 장에서는 영통과 광교라고 하는 수원 내 대표적인 두 주거공간에 대해서 보다 구체적이고 실제적인 지역성을 밝히는 과정을 진행하고자 한다.

제4장
수원 '강남'의 구별짓기와 정체성

제1절 영통
제2절 광교
제3절 수원에는 '강남'이 있는가



제4장 수원 '강남'의 구별짓기와 정체성

제1절 영통

1. 지역 일반현황

영통은 '영통구', '영통동', '영통역' 등 다양한 공간 단위를 지칭하는 명칭으로 쓰이고 있지만, 일반적으로 그냥 '영통'이라고 부를 때에는 영통택지개발사업을 통해 조성된 신도시 개발지역인 '영통지구'를 지칭한다. 영통지구는 1988년 발표된 주택 200만호 건설계획에 따라 1기 신도시가 건설되기 시작한 이후 지속적인 수도권 주택공급 확대를 위한 연장선상에서 추가로 조성된 택지개발사업지구 중 하나이다. 1980년대 후반의 주택공급 부족과 가격 상승 문제를 단기간에 해결하기 위해 주택 200만호를 일시에 공급하는 대규모 공급정책을 전개하였는데, 이에 따라 분당, 일산 등 수도권 5대 신도시가 조성되었다. 영통지구 역시 신도시 조성사업의 후속사업의 일환으로 2만 6천여 호의 주택과 목표인구 10만 명의 대규모로 시행이 되었는데, 이것은 광교 신도시 개발이 이루어지기 전까지 수원시에서 시행된 가장 대규모의 택지조성 사업이었다. 택지개발촉진법에 따른 택지개발사업이며, 사업의 시행자는 한국토지주택공사(LH)의 전신인 한국토지공사이다. 사업면적은 3,260,533.9㎡(986,307평)이며, 초기 계획된 규모는 수용 인원 99,470명(26,890호)이었다. 사업기간은 1992년 12월 28일부터 1997년 12월 31일까지 약 5년간 진행되었으며, 본격적인 입주는 1998년부터 시작되었다(한국토지공사, 2000).

대상지역은 현재 행정구역으로 수원시 영통구 영통1동과 영통2동, 영통3동의 경계와 대략적으로 일치하는 지역으로 개발 당시의 행정구역은 팔달구 영통동에 해당한다. 지리적으로 동쪽으로 용인시와 경계를 접하고 있으며 경계지역에 청명산(191m)이 솟아있다. 또한 동쪽으로 약 1.8㎞ 떨어진 곳에 경부고속도로가 남북으로 통과하고 있다. 남쪽으로는 망포동과 접해있으며, 인접한 지역에 경희대학교 캠퍼스가 있어 대학교 관련 인프라가 형성되어 있다. 서쪽으로는 삼성디지털시티 단지가 바로 인접해 있는데, 영통지구 개발 이전부터 대규모 삼성전자 단지가 조성되어 있었기 때문에, 개발 초기부터 삼성전자의 배후도시의 성격을 가지

게 되었다.

택지개발사업 이전의 영통지역은 영통리, 신리, 영덕리 등의 자연취락에 약 450여 가구가 거주하던 근교 농업지역 이었다. 영통지역은 원래 수원부 장주면에 속한 지역으로 1914년 4월 1일 일제의 행정구역 통폐합 때 수원군 태장면 영통리가 되었다. 1949년 8월 15일 기존 수원읍이 수원시로 승격하면서 수원군의 나머지 지역은 화성군으로 행정구역이 바뀌어 화성군 태장면이 되었다. 1963년 1월 1일 태장면과 안룡면의 일부 지역이 수원시로 편입되는 과정에서, 수원시에 편입되지 않은 태장면과 안룡면의 나머지 지역을 통합하여 태안면으로 개칭하였으며, 이 중 현재의 영통지역에 해당하는 영통리와 신리, 망포리 일부, 기흥읍 영덕리 일부가 수원시 원천동으로 편입되면서 현재의 수원시 행정구역이 되었다. 택지개발사업이 완료되고 주민들이 유입되면서 1999년 10월 1일 원천동을 원천동과 영통동으로 분동하였고, 이 중 영통 택지개발지구가 포함된 지역이 영통동이 되었다. 신규 건설된 아파트에 주민들의 입주가 본격적으로 시작되면서 영통동으로 분동한 지 불과 1년도 지나지 않은 시점인 2000년 6월에 영통동을 다시 영통1동과 영통2동으로 분동하였다. 2017년 12월에는 영통1동과 영통2동을 영통1동, 영통2동, 영통3동으로 분동하면서 현재의 행정구역을 형성하였다. 법정동으로는 영통동(영통1·3동), 신동(영통2동)으로 구분된다.

〈표 4-1〉 영통지역의 행정구역 변화

일시	행정구역	설 명
1914. 03.	수원부 장주면	-
1914. 04.	태장면 영통리	일제의 행정구역 통폐합
1949. 08.	화성군 태장면	수원시 승격
1963. 01.	화성군 태안면	법률 1175호로 태장면·안룡면 일부 수원시로 편입
1994. 12.	영통동	대통령령 제14434호로 영통동 일부 지역 수원시로 편입 수원시조례 제1931호로 망포리, 신리를 포괄하는 법정동
2000. 06.	영통1동, 영통2동	영통동을 영통1동과 영통2동으로 분동
2017. 12.	영통1동, 영통2동, 영통3동	영통1동, 영통2동을 영통1동, 영통2동, 영통3동으로 분동

영통 택지개발지구의 정확한 현재 인구를 확인할 수는 없지만, 택지개발지구의 공간적 범위가 영통 1~3동과 대체적으로 일치하기 때문에 이를 통해 영통지역의 인구를 대략적으로 확인할 수 있다. 2009년 1월을 기준으로 영통 1~3동의 전체 인구는 38,065 가구 100,326명으로 택지개발사업의 계획인구와 대체적으로 일치하고 있다. 영통1동이 3만 6천여명으로 가장 인구가 많으며, 영통 2동이 2만 7천여 명으로 가장 적지만 동 간의 격차가 크지는 않다.

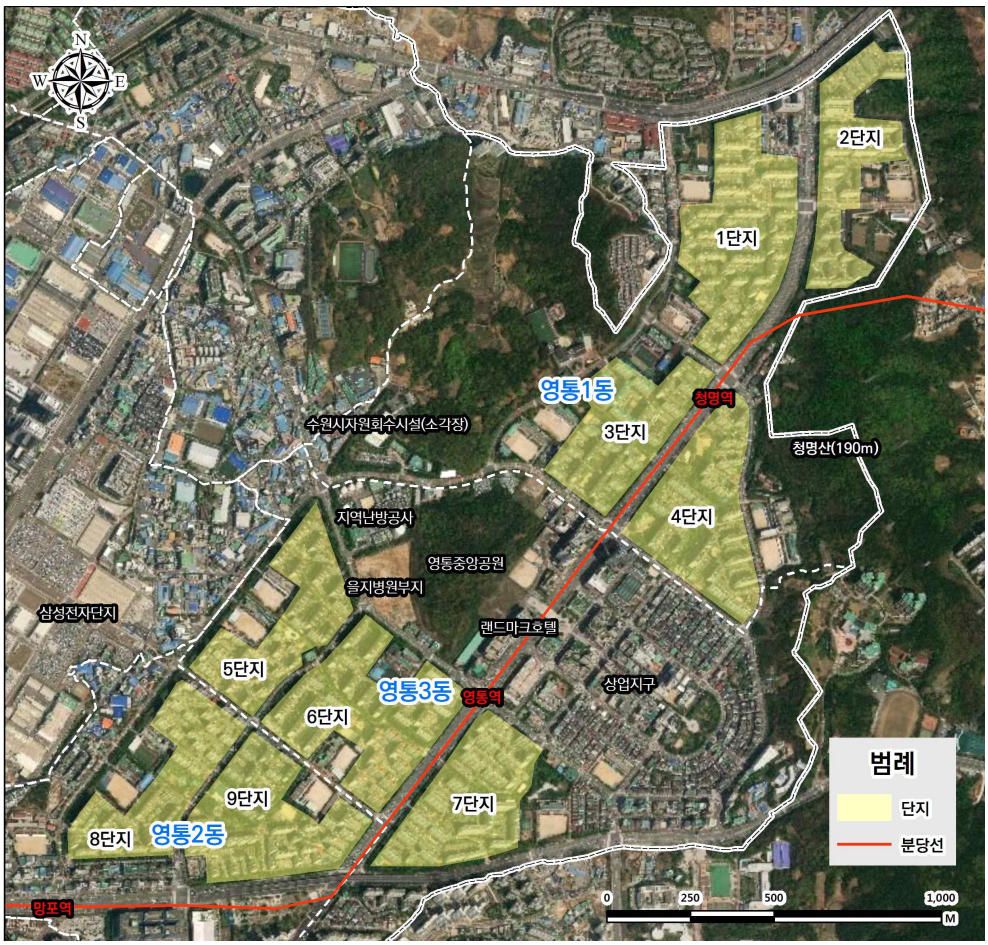
지역 내 거주하고 있는 외국인 인구는 2,870명으로, 특히 중심상업지구와 분당선 영통역을 포함하고 있는 영통3동에 많이 거주하고 있다.

〈표 4-2〉 영통지역의 인구 현황(2019.01.01. 기준)

동	내국인(명)	외국인(명)	세대수	면적(㎢)
영통1동	36,348	571	12,291	1.65
영통2동	27,699	492	13,034	1.70
영통3동	33,409	1,807	12,740	1.28
합계	97,456	2,870	38,065	4.63

영통지역은 개발계획 당시부터 전체 가구의 98%를 공동주택으로 계획하였을 만큼 절대적인 아파트 밀집지역이다. 지역 전체는 택지개발지구를 관통하는 봉영로를 중심으로 북서쪽에서부터 차례대로 1~9단지의 명칭이 부여되어 있으며, 중앙에 상업지구가 넓게 자리하고 있다. 택지개발이 완공된 지 20여 년이 지나면서 기반시설과 생활편의시설이 완비되어 많은 교육 기관과 편리한 교통 시설을 보유하고 있으며, 지역 주민들의 건강한 삶을 위한 공원과 체육시설이 아파트 단지마다 준공되어 있다. 봉영로와 남쪽 경계를 형성하는 덕영대로를 따로 분당선 철도가 지나가고 있으며, 지역 내에 청명역, 영통역, 망포역을 포함하고 있다.

〈그림 4-1〉 영통지구 주요 배치도



2. 영통의 지역성과 인식

제3장의 수원 내 주거공간 유형화 분석에서 영통 지역은 지속적으로 수원 내에서 나름의 차별적인 지위와 특성을 유지하는 동시에 최근의 수원 내 도시공간 구조의 변화 과정에서 그 특성이 변화하고 있다는 점 역시 나타났다. 여기에서는 영통이라는 지역이 가지는 지역성과 사회·경제적 특성을 확인하기 위해서 지역 주민들에 대한 심층인터뷰를 통해 주민들의 지역에 대한 인식을 확인하였다. 이를 위해서 영통에 오랫동안 거주하였거나 현재 거주하고 있는 주민들을 대상으로 FGI(표적집단면접법, Focus Group Interview)를 실시하였으며, 이를 보완하기 위해 지역 주민들의 특성과 주거이동에 대해 많은 정보를 가진 지역 내 공인중개

업소를 대상으로 개별인터뷰를 추가적으로 실시하였다. FGI와 개별인터뷰는 반구조화된 질문지를 활용하여 자연스럽게 지역에 대한 인식을 확인하는 방식으로 이루어졌으며, 주요한 내용으로는 이주동기와 거주지 선택요인, 지역에 대한 인식과 주거 만족도, 지역에 대한 소속감 등을 질문하였다. 이 과정을 통해 영통이라고 하는 주거지역이 가지고 있는 성격과 주민들의 인식에 대해 다음과 같은 몇 가지 특성을 이끌어낼 수 있었다.

1) 명확한 영역적 경계 인식

지역의 특성을 규정하는 데 있어 가장 첫 번째 단계는 그 지역의 공간적 범위가 어디까지인가를 설정하는 것이다. 즉 그 대상을 지정하지 않는 채 그 대상의 성격을 논의하는 것은 모순적이라는 점에서 지역의 특성을 규정하는 데 있어 주민들이 인식하고 있는 지역의 경계, 영역적 범위는 중요한 의미를 가질 수 있다.

서울의 강남을 언급할 때 대부분의 사람들은 별다른 정의 없이 그냥 '강남'이라는 명칭을 사용한다. 하지만 사람들이 인지하고 활용하는 강남이라는 지역적 범위는 그 상황적 맥락에 따라 다른 물리적 공간을 형성한다. 제2장에서 살펴보았듯이 단순하게 사전적 의미에서 강남은 한강 이남을 의미하며, 행정구역상의 강남은 서울의 강남구를 가리킨다. 하지만 일반적의 의미에서의 강남은 강남구나 한강 이남이 아니라 강남구와 서초구 등 서울시의 한강 남동부에 위치한 지역적 범위를 가리키는데, 이 때에도 강남구와 서초구만을 포함할 것인지, 송파구를 포함한 강남 3구로 할 것인지, 강동구까지를 포함하는 강남 4구로 할 것인지가 논란이 된다. 또한 일반적으로 강남 지역을 언급할 때 그 중심을 이루는 강남구와 서초구에서도 일부 지역은 강남이 아니라고 언급되기도 한다. 예를 들어 서초구 내곡동, 강남구 세곡동이 흔히 말하는 강남에 포함되는 가에 대해서는 사람들마다 그 인식이 다르며, 동일한 사람이라고 하더라도 강남이라는 용어를 활용하는 상황적 맥락에 따라서 그 범위가 달라지기도 한다. 응답자에게 본인이 생각하는 강남의 범위를 행정동 단위로 표시한 심상지도를 작성하게 한 이동헌·이향아(2011)의 연구 결과에서 응답자 전원이 강남으로 인정한 서울시 행정동이 하나도 없었다는 점은 이러한 상황을 잘 보여주는 매우 흥미있는 결과이다.

하지만 영통 지역의 경우 그 공간적 범위를 지역 주민 뿐만 아니라 외부 사람들까지 명확하게 인지하고 있다. 주민들을 대상으로 수행한 인터뷰에서 주민들은 공통적으로 영통택지개발 사업으로 조성된 영통지구 1~9단지가 영통의 공간적 범위라고 명확하게 구분하여 인식하고 있었으며, 이는 영통 주민 뿐만 아니라 광교 주민을 대상으로 한 인터뷰에서 그들이 생각하는 영통의 범위에 대해 질문하였을 때도 동일하게 나타났다. 즉 영통구, 영통동, 영통택지개발지구, 영통역 등 '영통'이라는 이름을 포함한 다양한 스케일의 공간단위가 있지만, 단순

히 '영통'이라고 칭할 때 인지하는 공간적 범위에 대한 공통의 인식이 존재하고 있으며, 그것은 영통택지개발지구에 해당한다는 점이다.

> "10단지하고 11단지는 약간 영통이라고 보기에는 조금 살짝… (용인시에 있는) 경희대 쪽에 있거든요.. 단지라기보다는 약간 빌라들이 모여 있는…" (40대 여성, 5단지 거주)

> "지금 영통2동에 신동이 사실은 편입을 했어요. 하지만 거기를 영통으로는 잘 안 봐요. 영통2동에 편입은 했지만 그냥 지금도 신동이라고 생각해요." (60대 여성, 영통 거주 후 광교로 이주)

영통 역시 강남과 마찬가지로 지역이 속한 구(區)의 명칭도 영통이라는 점에서 여러 공간적 스케일에 걸쳐서 활용되고 있는 지명이다. 그럼에도 불구하고 강남의 경우와는 달리 대내외적으로 공통적인 지역적 범위에 대한 인식을 가지고 있다는 것은 매우 특별하다고 할 수 있다. 영통이 이러한 특성을 가질 수 있게 된 원인에는 여러 가지가 있겠지만 가장 주요한 것은 그 개발방식과 입지적 특성에서 기인한다.

앞서 살펴본 바와 같이 영통지구는 약 5년 간의 짧은 기간에 걸쳐 지역 전체가 아파트 중심의 주거지역으로 개발되었다. 최근 이루어지는 신도시 개발에서 단독주택 구역이나 근린상업시설 구역이 상당 부분 포함되는 것에 반해 영통지구는 기본계획 수립 당시 주택의 98%를 아파트 중심의 공동주택으로 계획했을 만큼 절대적인 아파트 지역으로 개발되었다. 또한 5년 정도의 짧은 개발 기간 동안 일부 상업용지 및 공공용지를 제외한 대부분의 주거용지가 동시에 개발되었으며, 그 물리적 형태 역시 20층 내외라는 비슷한 높이의 아파트 단지로 균질하게 만들어졌다. 따라서 택지개발사업을 통해 조성된 지역의 경우 이 사업을 잘 모르는 사람들이 보더라도 경관상 뚜렷하게 주변지역과 대상지역을 구분할 수 있으며 일관성을 확인할 수 있다. 시기를 조금 달리해 뒤늦게 개발된 10단지와 11단지의 경우에는 동일하게 영통지구의 단지명을 붙이고 있지만, 대부분의 주민들이 1~9단지의 아파트 지역만을 영통으로 인식하는 것 역시 같은 맥락이라고 할 수 있다.

또한 영통지역의 공간적 범위를 명확하게 하는 데에는 영통의 입지적 특성 역시 중요한 영향을 미쳤다. 영통지구는 서쪽으로 광대한 삼성전자 부지와 연접해 있으며, 이로 인해 기존의 수원역~화성에서 시작해 인계동, 매탄동 등 동수원 지역으로 확장되고 있던 기존의 수원 도시지역과 공간적으로 단절되어 있는 지역이다. 최근 들어 영통의 남쪽에 위치한 망포동과 신동 일대에 아파트 개발 등이 다수 이루어지면서 권선구 지역과 기능적으로 이어지고 있지만 불과 10여 년 전까지만 하더라도 영통과 기존의 수원 도시지역은 공간적으로 분리되어 있었다. 이로 인해서 주민들은 영통 지역을 기존의 수원과는 조금은 다른 별개의 지역으로

그 영역적 범위를 비교적 명확하게 인식할 수 있었다. 더욱이 영통 지역은 동쪽으로는 용인시와 경계를 접하고 있다는 점에서 행정구역의 변화에 따른 주변 지역과의 심리적 거리감을 통해 더욱 지역의 공간적 범위를 분명하게 할 수 있었다.

〈그림 4-2〉 기존 수원 도시지역과 영통지구를 구분하는 삼성전자 단지

출처: 네이버 항공뷰(2009년 3월 촬영)

여기에 더해 영통 지역을 포함하는 행정구역의 구분 역시 지역의 경계를 구분하는 데 도움이 되었다. 영통 지역은 행정구역상 현재 영통1~3동으로 이루어져 있는데, 이 행정구역의 범위는 영통2동의 서남쪽에 속해있는 신동(법정동) 지역을 제외하면 영통 택지개발지구와 그 공간적 범위가 대략적으로 일치한다. 이러한 행정구역 체계가 영통지구의 입주 초기인 1999년에 영통동이 신설된 이후로 지금까지 일관되게 영통동, 영통1~3동으로 명칭과 범위를 유지해 왔다는 점이 주민들의 인식 형성에도 영향을 미쳤다고 봐야 할 것이다.

2) 물리적 균질성에 기반한 사회적 안정성

영통 지역은 90년대 중후반 택지개발 사업을 통해 대규모 아파트 지역으로 개발되었으며, 지역 내 아파트의 준공 및 입주 시기는 1999년 말부터 1~2년 사이에 집중되어 있다. 1999년과 2000년에 걸쳐 불과 8개월 만에 영통동의 분동(分洞)이 두 차례 이루어질 만큼, 짧은 시기에 대부분의 영통지역 아파트 주민들이 입주하였다.

최근에는 부동산 시장에서 아파트의 브랜드와 건설사가 중요한 영향을 미치고 있고, 주변 단지, 인접 지역과의 차별성을 부각하기 위해 새로운 외관 디자인과 내부 평면 구성을 앞다투

어 적용한다. 하지만 영통 지역이 개발되던 시기의 택지개발 사업은 블록별로 500세대 내외의 소규모 단지 형태로 표준화된 아파트 개발이 이루어졌다는 점에서 지역 내에서 개별 아파트 단지별로 차별성이 크게 부각되지 않은 채 하나의 균질한 지역으로 만들어졌다. 이 당시 신도시 개발은 지구 내 단지별로 '○○마을'로 명명할 정도로 개별 아파트 단지 단위가 아닌 구역별로 하나의 통합된 개발 형태를 취하였다. 대부분의 아파트 동들이 주변의 아파트들과 동일하게 15~20층의 높이로 건설되었으며, 규모와 형태 역시 대부분 20평형 대에서 30평형대가 대부분을 차지하고 임대주택 등이 거의 포함되지 않은 분양주택으로 대부분의 주택이 공급되었다.

〈그림 4-3〉 영통의 아파트 단지 (1·2단지(위)와 8·9단지(아래))

출처: 네이버 항공뷰(2009년 3월 촬영)(위), 연구자 직접 촬영(촬영일 2019년 7월)(아래)

이러한 단일 시기 동일한 물리적 형태의 주택 공급은 자연스럽게 비슷한 사회계층적 특징을 가진 집단들의 이주를 불러왔다. 수원 지역에서 영통은 전례없는 대규모 택지개발사업으로 볼 수 있으며, 대단지 개발을 통해 확보된 양호한 주거환경은 수원 지역 중산층의 대규모 이주로 이어지면서 비교적 빠르게 지역적인 안정을 가져왔다. 여기에 더해 바로 인접해 삼성전자 단지가 위치하고 있고, 그로 인해 기존의 수원 도시지역과 상대적으로 분리되는 입지적 특성에 따라 삼성전자 임직원의 초기 입주가 다수를 차지하면서 사회적 지위와 경제적 여건이 비교적 동질적인 주민들의 거주지역으로 자리잡게 되었다. 일반적인 신도시가 개발부터 상권 형성 등 정주여건의 안정화까지 10~15년의 기간이 소요되는 것에 비해, 영통 지역은 짧은 기간 안에 지역 전체가 개발되고 입주가 이루어지는 동시에 비슷한 사회계층적 특성을 가진 주민들의 입주가 초기부터 이어지면서 빠르게 자신만의 고유한 지역적 영역성과 특성을 구축하였으며, 이러한 빠른 안정은 이후 이주민들이 이주 선택과정에서 타 지역과의 비교를 통해 영통을 선택하게 되는 계기로도 작용하고 있다.

> "어디하고 비교해도 영통이 안정감이나 주변의 상권이나 굉장히 잘되어 있단 말이에요. 신도시도 많은 지역이 섞여 있잖아요. 새로 지은 아파트도 있지만 낙후된 지역도 많잖아요." (40대 여성, 5단지 거주)

> "이사할 때 광교를 배제했던 이유가 집값도 너무 비싸지만, 신도시라 굉장히 다양한. 불안정해요 지역이. 영통은 20년 이상 된 도시다 보니 굉장히 안정이 되어 있어요." (40대 남성, 3단지 거주)

3) 수원의 대표 학군

교육열이 매우 높은 우리나라에서 학군은 이주를 결정하거나 혹은 거주지역을 선택하는 중요한 요소 중 하나로 작용한다. 현재의 서울 강남지역이 지금과 같은 지역적 위상을 가지게 된 과정에는 여러 가지 요소가 영향을 미쳤지만, 중요한 요인 중에 하나로 언급되는 것이 개발 초기 주민들의 이주를 유도하기 위해 강북 지역에 자리하고 있던 명문 고등학교들을 대거 강남 지역으로 이전하도록 유도한 정책이다. 이에 따라 형성된 8학군은 교육 행정상 지칭되는 서울 시내의 여러 학군 중 하나지만, 우리나라의 교육 여건에서 높은 대학 진학률로 대표되는 우수한 학군의 대명사이자 고유명사가 되었다. 8학군으로 대표되는 공교육 환경과 대치동으로 대표되는 사교육 환경은 현재의 강남불패 신화를 지탱하고 있는 주요한 요소 중 하나로도 언급된다(Ogino, 2004).

영통의 경우 많은 수원시민들의 인식에서 이른바 '교육 1번지'라는 이미지를 가지고 있는

지역으로, 공교육 뿐만 아니라 사교육 환경에서도 수원의 대표적인 지역으로 인식되고 있다. 영통의 아파트 단지 사이에 위치한 중학교 및 고등학교들은 시기별로 변화가 조금 있기는 하지만 그 내부에서 명문 학교의 이미지를 구축하고 있다. 앞서 언급한 안정적인 중산층 거주지로서의 영통의 사회적 특성은 양호한 교육 환경의 구축에 매우 큰 이점을 가지게 된다.

공교육의 영역에서는 중산층 가정의 비슷한 배경을 지닌 상대적으로 균질적인 학생 특성을 바탕으로 학교별로 명성을 쌓아가고 있으며, 지역의 경제적 안정성은 영통의 중심상업지역과 각 아파트 단지에 대규모 학원가의 형성을 유발하였다. 영통의 학원가는 수원에서 가장 큰 규모로 대형 학원체인들과 수많은 소규모 학원들이 일종의 클러스터를 이루면서 영통 지역 내 뿐만 아니라 수원 및 주변 지역에서까지 학생들이 모여드는 사교육의 중심지로 기능하고 있다.

이 과정을 통해 구축한 교육 중심지이자 대표 학군으로서의 지역적 명성은 20년 이상된 아파트들로만 구성되어 있는 영통지역으로 여전히 많은 사람들이 이주해 오는 주요한 요인으로도 작용하고 있다. 삼성전자라는 대기업의 존재와 함께 영통의 학군은 영통의 아파트의 물리적 노후화를 상쇄시킬 수 있는 지역 자산으로 여전히 상당한 영향력을 미치고 있는 것이다.

〈그림 4-4〉 영통 학원가의 모습

출처: 연구자 직접 촬영(촬영일 2019년 7월)

"주로 학군 때문에 오죠. 여기 워낙 학원가가 잘 형성되어 있으니까. 그래서 3~40대 학부모들이 많아요. 초등학생, 중학생 자녀를 둔 학부모들이 많아요." (영통1동 공인중개사)

"권선동에 살다가 아이들이 중학교에 올라가게 되고 초등학교 고학년으로 올라가게 되면서 아이들 학교에 대한 고민을 하다보니까 영통 쪽을 생각하게 됐습니다" (40대 남성, 3단지 거주)

"영통지역에 사는 부모님들은 어느 정도의 수준을 갖춘 분이 사시기 때문에 아이들을 선생님들이 막 신경을 안써도 집에서 충분히 케어를 해서 다 이미 갖추고 갖춰서 학교에 와요. 1학년에 와서 기본적인 것도 이미 다 배워온 상태로 오는 그러한 상태구요. 그러다 보니까 아이들이 주변에 비슷비슷한 환경을 가진 친구들이 있다 보니까 학교에서 공부하는 것도 그러니까 선생님들도 편한 거에요. 이미 아이들이 다 갖춰서 오는데" (60대 여성, 전직 교사)

4) 물리적 노후화와 지역의 약화

단기간에 이루어진 대규모 아파트 단지의 개발과 삼성전자를 배경으로 한 중산층의 이주로 영통은 신도시로서 빠르게 안정화되었다. 하지만 90년대 후반 일거에 개발이 이루어진 영통의 물리적 특성은 20년 이상의 시간이 경과되면서 지역이 전체적으로 노후화 되는 문제로 이어지고 있다. 수원의 사실상 첫 번째 신도시로서 넓은 도로와 쾌적한 주거환경을 자랑하던 영통은 2010년대 이후 인근에 광교 신도시, 동탄 신도시, 망포지구 등의 개발이 이루어지고 대기업 브랜드의 신규 아파트가 공급되기 시작하면서 주거환경에 대한 상대적 우월성을 상실하고 있다.

특히 2000년대 후반부터 시작된 광교신도시의 개발은 수원 내에서 차별적이고 우수한 주거지로서의 영통의 지위에 결정적인 영향을 미쳤다고 할 수 있다. 제3장의 분석에서 2005년의 영통이 주민 특성 뿐만 아니라 주택의 물리적 특성에서도 고급 주거지로서의 성격을 같이 가졌던 것에 비해, 2018년의 영통은 주민들의 사회적 특성에 기반하고 있으며, 주택의 물리적 특성과 관련된 요소들은 광교에 상당 부분 그 우월적 지위를 넘겨주었음을 확인할 수 있었다. 단기간에 동일하게 개발된 영통지구의 특징은 초기에는 빠르게 지역을 안정화 시키고, 중산층의 거주지로서 지역성을 차별화 시키는 데 중요한 자산으로 작용하였지만, 이로 인해 동시에 발생하는 노후화의 진행은 지역의 약화와 주민들의 이주 결정에 대응하기 어려운 약점으로 작용하고 있는 것이다. 더 이상 신규 개발사업과 신축 주택의 공급이 이루어지지 않고 있는 영통 지역의 특성으로 인해 주민들은 신축 아파트를 찾아 영통 내의 이주가 아니라 동탄이나 광교, 망포 등 주변 지역으로 이주를 시작하고 있는 것이다.

"동탄2신도시. 동탄2신도시로 많이 나가고, 서울이나 광교, 망포동에 아이파크나 힐스테이트로 많이 가요. 새집을 원하니까요." (영통2동 공인중개사)

"예전에는 영통이 어딘가 모르게 서울의 강남이라고 많이 얘기했었는데 요즘은 강남이 아니라 서울 목밑에도 못갑니다. 그런 정도로 많이 낙후된 지역이 돼서 기분이 안좋습니다." (60대 남성, 영통1동 거주)

20년 이상된 아파트로만 거의 이루어진 노후화가 진행되고 있으며, 주변으로 대규모의 주택 공급이 이루어지고 있는 지역임에도 불구하고 영통이 여전히 나름의 지역 내 위상을 유지하고 있는 것은 기존의 지역 자산을 바탕으로 구축한 교육환경이다. 대부분의 지역 주민들은 여전히 주거지역으로서의 영통의 우수환 여건을 내세우면서도, 지역이 이전에 비해 상대적으로 쇠락하고 있고, 특히 수원 내에서의 지위가 광교신도시의 개발 이후로 많이 약화되고 있음을 인지하고 있고 그것을 별다른 저항없이 받아들이고 있다. 이러한 지역의 약화에 대한 공통의 인식에도 불구하고 수원의 대표 학군이라는 교육 환경이 노후화로 인한 급격한 지역의 쇠퇴를 지탱하고 있는 상황인 것이다. 제3장의 분석 결과에서 2018년의 영통 지역의 특성에서 주민 특성이 청장년층 중심으로 변화하고 있는 경향이 나타나고 있는 것 역시 이들이 여전히 영통이 자랑하고 있는 교육 여건을 가장 필요로 하는 초·중·고등학교 재학생 자녀를 둔 계층이기 때문이다. 이로 인해 지역의 주택은 늙어 가는데(주택의 물리적 노후화) 주민들은 여전히 젊음을 유지(청장년층 중심의 주민 구성)하는 현상이 나타난다.

"앞으로 몇 년 더 살거냐고 그러면, 아이들 졸업할 때까지는 있을 거구요. 졸업하면 새 아파트 가야죠. 지금 가장 큰 불만은 시설이 노후된 거? 이후에는 새로운 데를 가야되지 않나 그런 생각을 하고 있어요." (40대 남성, 3단지 거주)

3. 소결 : 영통의 성장과 정체, 쇠퇴의 시작

영통은 90년대 후반 대규모 택지개발사업을 통해 조성되었으며, 일종의 삼성전자 배후도시이자 수원의 첫 번째 신도시로 조성이 되었다. 단일한 시기에 조성된 비슷한 형태와 규모의 대규모 아파트 지구와 삼성전자를 배경으로 한 양호한 경제 여건, 그리고 수원의 기존 도시지역과 공간적으로 분리되어 있다는 지역의 물리적, 사회적 환경은 논밭만 있던 시골지역 영통을 빠른 시간 내에 수원 내에서 약간은 독립적이고 차별적인 대규모 중산층 거주지역을 탈바

꿈시켰다. 영통은 입주 초기부터 지역 외부와는 독립되어 있으면서 지역 내부는 비교적 균질한 물리적, 사회경제적 갖춘 안정적인 주거환경을 스스로 만들어 내었다. 안정적인 중산층 거주지로서의 영통은 다른 중산층 주거지역과 마찬가지로 높은 교육열을 바탕으로 공교육과 사교육 모두의 측면에서 수원에서 손꼽히는 지역이라는 보편적인 인식을 형성시켰고, 이러한 인식을 바탕으로 단순한 물리적 여건 이외에 수원의 다른 지역과는 차별적인 주거지로 자리매김할 수 있었다. 90년대 후반 입주에서부터 2000년대 초중반까지 이어지는 이 일련의 과정을 통해 2000년대 중후반까지 영통을 수원의 '강남'으로까지 받아들일 수 있도록 하는 나름의 차별적인 지위를 부여받았다.

하지만 2010년대에 접어들면서 주변의 여러 지역에서 새롭게 대규모 아파트들의 공급되기 시작하고, 시간의 경과에 따라 영통의 아파트들이 전체적으로 노후화가 진행되면서 나름 공고하였던 영통의 지위에 조금씩의 균열이 발생하고 있다. 짧은 기간에 전체 지역이 동시에 개발된 영통의 지역적 특성은 초기 단계 지역성을 형성하고 균질적인 사회경제적 특성을 구축하는 데 유리한 조건으로 작용하였지만, 물리적 노후화의 진행에 따른 대응전략의 마련에는 오히려 어려움을 가져왔다. 지역 내에 지속적으로 신축 주택이 공급될 수 없는 공간적인 문제와 명확한 지역적 범위로 인해 더 이상 '영통' 내에서는 새 아파트로 대표되는 주거환경의 개선이 일어나기 어렵게 되고, 자연스럽게 이러한 주거환경을 찾아 주민들이 영통을 벗어난 주변지역으로 이주를 진행하고 있다.

하지만 그럼에도 불구하고 영통이 여전히 나름의 지위를 유지하면서 명성을 잃지 않고 있는 것은 기존의 지역자산에 기반해 공고하게 구축해 놓았던 교육 중심지로서의 위상이다. 아직까지 주변의 신규 개발지역에서 제공하지 못하는 기반시설과 안정된 환경, 특히 중산층의 주거 이동 과정에서 중요한 요소로 고려되는 교육환경의 측면에서 여전히 상대적 우위를 유지하고 있기 때문에 지역의 쇠퇴가 급격하게 진행되는 것을 막고 있는 상태에 놓여있다. 그 공간적 범위만큼이나 모두가 잘 인지하고 있는 영통의 이러한 장·단점들이 앞으로 지역을 어떠한 방향으로 이끌게 될 것인가에 대해서는 보다 더 세심하게 지켜볼 필요가 있을 것이다.

제2절 광교

1. 지역 일반현황

현재의 '광교'라는 지역 명칭은 수도권 제2기 신도시 건설계획의 일환으로 추진된 광교 신도시를 가리키는 의미로 보편적으로 사용된다. 하지만 광교라는 지명이 현재의 지역을 가리키는 의미를 가진 것은 그리 오래되지 않았다. 광교는 수원의 진산(鎭山)에 해당하는 광교산(582m)에서 가져온 명칭으로, 기존에는 수원 내에서 광교라고 칭할 경우에는 현재의 장안구 연무동에 포함된 법정동인 상광교동과 하광교동을 가리켰다. 하지만 현재의 영통구 이의동 지역에 신도시 건설을 추진하면서 신도시의 명칭을 광교 신도시로 명명하였고, 신도시가 인구 규모나 대내외적인 인지도 측면에서 기존 상광교동, 하광교동보다 훨씬 높아지면서 이제는 일반적으로 '광교'라고 칭할 경우 광교신도시를 가리키는 의미로 받아들여진다. 현재는 상광교동, 하광교동이 일상 생활에서 사용되지 않는 법정동 명칭임에 반해 광교 신도시 지역의 행정동 명칭으로 '광교동'이 명명되면서 이러한 변화는 더욱 공고해졌다.

광교 신도시 개발사업은 경기도 광교지구에 광역행정 및 첨단산업 입지를 통해 행정복합도시 및 자족형 신도시를 건설한 사업으로, 도시 중심성을 확보할 수 있는 도시공간 및 친환경적 도시환경을 조성하여 국민주거생활의 안정과 복지향상, 수도권의 택지난을 해소하기 위한 목적으로 개발이 진행되었다. 경기도시공사가 처음으로 사업시행자로 추진한 신도시 개발사업이며, 경기도와 함께 사업 대상지가 소재한 수원시와 용인시가 공동 시행자로 참여하였다. 사업기간은 2005년 12월 30일부터 시작해 2019년 12월 31일까지 6단계 사업 준공을 목표로 현재도 진행 중이다. 실제 주민들의 입주는 1단계 사업이 준공된 2011년 12월부터 시작되었으며, 2단계 사업부터는 주로 도시 기반시설 및 업무시설 등을 중심으로 사업이 진행 중으로 2019년 4월 5단계 사업이 준공되었다.

신도시의 전체 개발면적은 11,304,494㎡(3,419,609평)으로, 행정구역상 수원시 영통구 이의동과 용인시 수지구 상현동 등에 걸쳐 있으며 수원시가 전체의 88%, 용인시가 12%를 차지하고 있다. 앞서의 영통지구에 비해 사업면적은 3.4배인 것에 비해 수용 인원은 약 78%에 불과한 77,783명(31,113호)으로 계획되었는데, 이것은 광교 신도시가 개발 계획에서부터 구역 내에 원천저수지, 신대저수지를 기반으로 한 호수공원을 조성하는 등 현재까지 건설된 수도권 신도시 중 가장 높은 녹지비율(45%)을 갖추도록 계획되었기 때문이다. 하지만 개발과정에서 20차례의 실시계획 변경을 거치면서 오피스텔 등의 다수 증가하였고, 이로 인해 2018년 11월 기준으로 이미 계획인구를 훨씬 넘어선 약 11만 명의 주민이 거주 중이다. 전체 가구 중 아파트가 2만 3천여 호, 주상복합이 5천여 호 등 대부분의 주택이 공동주택으로

구성되어 있으며, 단독주택 용지가 약 800여 호 포함되어 있다.

수원에 해당하는 광교 지역의 행정구역은 영통구 광교1동과 광교2동의 전부, 그리고 원천동의 일부로 이루어져 있다. 신도시 개발 이전의 행정구역은 대부분 영통구 이의동에 포함되어 있었는데, 신도시 개발이 진행되면서 2007년 원천동과 이의동을 원천동으로 통합하였다가 개발 이후 주민들의 입주가 본격화 되면서 2012년 원천동을 다시 원천동과 광교동으로 분동하면서 '광교'를 행정동의 명칭으로 처음 사용하게 되었다. 주민들의 입주가 증가하면서 2015년에는 광교동을 다시 광교1동과 광교2동으로 다시 분동하여 현재와 같은 행정구역을 형성하였다. 광교1동이 7.98㎢, 광교2동이 4.18㎢이며, 법정동으로는 광교1동이 이의동, 광교2동이 하동에 해당한다.

〈표 4-3〉 광교지역 행정구역 변천사

일시	행정구역	설명
1983. 02. 15.	용인군 수지면 이의리 및 하리	수원시로 편입되면서 이의리 및 하리를 관할하는 행정동 이의동이 설치
1988. 07. 01.	장안구 이의동	-
1993. 01. 20.	팔달구 이의동	-
2003. 11. 24.	영통구 이의동	-
2007. 05. 09.	광교신도시 조성	영동고속도로 남쪽 용인시 수지구 상현동 및 기흥구 영덕동 일부를 하동에 편입하고, 영동고속도로 북쪽 하동 일부를 상현동에 편입
2007. 08. 06.	원천동	광교택지개발에 따라 이의동을 행정동 원천동에 통합함
2012. 12. 26.	광교동	법정동 이의동 및 하동이 행정동 원천동에서 광교동으로 분동
2015. 01. 20.	광교1동, 광교2동	광교동의 분동

〈표 4-4〉 광교지역의 인구 현황(2019.01.01. 기준)

동	내국인(명)	외국인(명)	세대수	면적(㎢)
광교1동	52,391	452	20,205	7.98
광교2동	28,249	134	10,548	4.18
합계	80,640	586	30,753	12.16

광교 신도시의 내부는 몇 개의 단지로 다시 구분되는데, 영통이 1~9단지라는 단순한 형태로 내부를 구분하는 것에 비해, 광교의 경우에는 기존 신도시들에서 주로 사용하던 '마을'과 영어 표현인 '타운'을 혼재해서 사용하고 있어 일관성을 가지지는 않는다. 용인시 구역은 광

교마을로 불리며, 수원시 구역은 웰빙타운, 센트럴타운, 에듀타운, 호반마을, 호수마을, 가람마을 등의 명칭을 부여하였다.

신도시 계발과 함께 신분당선 연장선이 건설되어 신도시 구역을 관통하고 있으며, 상현역, 광교중앙역, 광교역의 3개 역이 자리하고 있다. 영동고속도로 역시 동서 방향으로 관통하고 있으며, 동쪽으로는 용인서울고속도로가 지나고 있다. 광교 호수공원 부근에는 수원컨벤션센터가 2019년 개관하였으며, 2019년 개청한 수원고등법원과 고등검찰청, 그리고 원천동에서 이전한 수원지방법원과 수원지방검찰청이 호수마을 부근에 법조타운을 이루고 있는 등 주요 시설들이 자리하고 있다. 신도시 중심부에는 경기도청과 주요 공공기관이 이전하는 경기융합타운이 2021년 이전을 목표로 건설 중이다.

〈그림 4-5〉 광교신도시 주요 배치도

2. 광교의 지역성과 인식

제3장의 분석과 최근의 인식들에서 영통 지역과 함께 새로운 형태의 고급형 근린지역으로 주목받고 있는 광교 지역에 대해서도 영통 지역과 동일한 방식으로 지역성과 사회·경제적 특성을 확인하기 위해 지역 주민들에 대한 심층인터뷰를 통해 주민들의 지역에 대한 인식을 확인하였다. 광교의 지역적 범위를 어떻게 볼 것인가에 대해서는 여러 가지 관점이 있을 수 있기 때문에 본 연구에서는 우선 광교 신도시 지역을 1차적으로 광교 지역으로 정의하고 이 지역의 주민들을 대상으로 FGI와 심층인터뷰를 진행하였다. 영통과 동일하게 지역 주민들의 인식을 보완하기 위해 지역 주민들의 특성과 주거이동에 대해 많은 정보를 가진 지역 내 공인중개업소를 대상으로 개별인터뷰를 추가적으로 실시하였다. FGI와 개별인터뷰는 반구조화된 질문지를 활용하여 자연스럽게 지역에 대한 인식을 확인하는 방식으로 이루어졌으며, 주요한 내용으로는 이주동기와 거주지 선택요인, 지역에 대한 인식과 주거 만족도, 지역에 대한 소속감 등을 질문하였다. 이 과정을 통해 광교라고 하는 주거지역에 대해서도 다음과 같은 몇 가지 특성을 이끌어낼 수 있었다.

1) 뛰어난 주거환경과 발전에 대한 기대감

광교 신도시는 개발 구상 단계에서부터 수도권 신도시 중 가장 높은 녹지비율 등 친환경적이고 쾌적한 주거지역을 목표로 하였으며, 이를 바탕으로 지역을 '명품신도시'로 브랜딩하였다. 특히 기존의 원천저수지와 신대저수지를 포함하여 조성된 광교 호수공원은 일산 호수공원을 뛰어넘는 최대 규모의 도시 공원으로 광교 신도시의 상징이자 자랑이 되었다. 이와 함께 광교산 자락에 위치한 신도시 내 웰빙타운 단지의 경우에는 저층의 테라스 하우스 등을 유도하여 다양한 주택형태를 공급하는 동시에 자연친화적인 신도시로서의 성격을 강조하기도 하였다. 이에 따라서 주민들이 광교 신도시로의 이주를 선택하는 과정에서도 이러한 요인들이 중요하게 고려되었으며, 거주에 대한 만족도를 높이는 주요한 요인으로 작용하고 있기도 하다.

> "상가도 입주를 많이 했고, 체육센터도 생기니까 그것에 대한 기대도 많이 하고, 여기 공원이 너무 좋으니까 그것에 대한 만족도가 굉장히 크죠. 녹지가 많으니까." (광교1동 공인중개사)

광교 신도시는 2011년부터 본격적인 입주가 시작되었으며, 현재에도 여러 가지 개발사업들이 진행 중이다. 본격적인 입주가 시작된 지 5~6년이 경과하면서 지역 내 주요 상권이 형

성되고 있으며, 입주 이후 신분당선 연장선의 개통, 수원컨벤션센터 개관, 고등법원 및 검찰청 개청 등 대규모 개발사업 역시 하나둘씩 성과를 보이고 있는 중이다. 앞으로도 지역 내 백화점 입점과 최대 현안 중 하나인 경기도청 이전 등이 남아 있는 상태이다. 이처럼 수원 내부 뿐만 아니라 수도권 남부 지역 전체적으로도 주목할 만한 대규모 개발사업이 상당 부분 광교 신도시와 직접적으로 관련되면서 향후 지역이 더 발전할 수 있을 것이라는 기대감을 많은 주민들이 공유하고 있다.

〈그림 4-6〉 광교에서 진행되는 대규모 개발사업 (경기도청(위)와 수원컨벤션센터(아래))

출처: 네이버 항공뷰(촬영일 2019년 4월)

대규모 개발사업들이 지속적으로 이루어지고 가시적인 성과를 드러내기 시작하고 있으며, 이러한 결과들이 지역의 부동산 가격에 반영되기 시작하면서 광교 주민들은 서서히 광교라고

하는 지역에 대한 소속감과 광교 주민으로서의 지역의식을 형성해 가고 있다. 특히 개발 초기 단계에서 많은 기대감을 가지고 이주하였다가 부족한 기반시설 등에 어려움을 겪었던 주민들은 지역의 안정화에 따른 심리적 안정감과 함께 지역 주민으로서의 소속감과 자부심을 갖춰 가고 있다.

> "한 3년을 굉장히 불편하게 생활했던 거였죠. 지하철이 개통되고 나서부터는 집값도 오르기 시작하고, 다들 전세 줬던 사람들이 들어오면서부터 안정화, 안정된 지 얼마 안됐으며, 그 주민들이 심리적으로 안정된 지도 불과 알마 안됐고…" (40대 여성, 광교1동 거주)

> "경기도청 들어오고, 컨벤션센터 들어오고, 또 뭐 법원이 들어오고 그러니까 일단 구성이 좋아지고… 다 떠나서 구성원들이 불패인 것 같아요. 그래서 굉장히 분위기가 좋고…" (40대 여성, 광교1동 거주)

2) 지역의 공간범위에 대한 현실과 심리적 경계의 불일치

영통의 지역적 성격을 규정하는 과정에서 첫 번째로 지역의 영역적 경계에 대해서 지역 주민들이 명확하게 인식하고 있다는 점을 들었다. 이는 같은 시기에 개발된 비슷한 물리적 형태의 아파트로 구성된 개발과정과 입지적 요인이 주요한 원인으로 작용하였는데, 광교 지역 역시 개발 방식에 있어서는 수도권 2기 신도시 개발의 일환으로 조성된 대규모 신도시라는 점에서 동일한 요소를 가지고 있다. 하지만 영통 지역과 달리 광교 지역의 경우에는 주민들이 가지고 있는 지역의 경계와 영역에 대한 인식이 영통과는 다소 다른 형태로 나타난다.

우선 광교 지역이 광교 신도시 개발사업을 통해 단일하게 조성되었기 때문에 광교 주민들 역시 '광교=광교 신도시'라는 점을 명확하게 인식하고 있다. 이에 따라 웰빙타운, 광교마을 등 지리적으로 조금 떨어져 있는 내부 지역 역시 동일한 하나의 광교 지역으로 받아들인다. 동시에 광교 신도시 아파트들과 인접해 있는 용인시의 흥덕지구 아파트와 용인시에 속하는 광교마을과 인접해 있는 용인시 상현동의 아파트들은 명확하게 다른 지역으로 구분하여 인식한다. 이는 주민들이 부정하거나 이의를 제기할 수 없는 명확하고 가시적인 사실에 기반하고 있기 때문이다.

하지만 이러한 현실적이고 정확한 사실에도 불구하고 점차 지역 주민들 내부에서는 '광교 신도시'와는 별개로 '광교'라고 하는 별도의 심리적 지역경계를 점차 형성해 가고 있다. 이는 비록 중앙의 상업지역으로 인해 남북으로 분리되어 있긴 하지만 1~9단지가 공간적으로 밀집하여 있고, 비슷한 물리적 특성을 가지고 있는 영통 지역에 비해 광교 지역의 경우 지역 내부를 구분하는 다양한 지리적, 환경적 요인들을 포함하고 있다는 점에서 1차적으로 기인한다.

〈그림 4-7〉 광교 신도시와 인접한 용인 흥덕지구

주: 동일한 지역처럼 보이지만 가장 앞쪽 아파트는 광교 신도시 호반마을인 반면, 뒤쪽 아파트들은 용인 흥덕지구에 속한다.
출처: 연구자 직접촬영 (촬영일 2019년 7월)

우선 광교 신도시 개발지역은 용인시의 일부 지역을 포함하고 있다는 점에서 지역 내에서도 행정구역이 상이하다. 이 비율 역시 비슷한 것이 아니라 대부분의 지역이 수원시에 속하는 반면 12% 남짓의 일부 지역만이 용인시에 포함된다는 점에서 지역 내에서 경계를 형성한다. 또한 수원시 구역 내에서도 행정구역상 대부분 광교1동과 광교2동에 해당하지만, 호수공원 남측 지역은 원천동에 상당수가 속해 있다. 따라서 행정구역 명칭 만으로는 광교 지역의 공간적 범위를 주민들이 인식하기 어렵다는 문제가 있다. 이외에도 웰빙타운 지역은 센트럴타운이나 에듀타운과 비슷하게 초기부터 입주가 시작되었지만, 두 지역 간에는 영동고속도로와 43번 국도라는 두 개의 장애물이 두 지역 간의 연결성을 떨어트리고 있으며, 실제 두 지역 간에는 대중교통 수단이 미비하여 이동이 쉽지 않은 여건이다.

〈그림 4-8〉 도로로 인해 단절된 광교 내부의 지역들
(광교마을과 호수마을(위)/에듀타운과 센트럴타운(아래))

출처: 네이버 항공뷰(촬영일 2019년 4월)

이렇게 다양한 요인들로 인해 동일한 광교 신도시 지역 내에서도 지역 간의 연계가 떨어지면서 한 구역의 개발사업이 다른 구역까지 영향을 미치지 못하는 현상들이 나타나게 된다. 주로 광교중앙역과 호수공원을 중심으로 주요 개발사업들이 집중되면서 여기에서 벗어난 지역들은 광교 지역 내부에서도 일종의 소외와 차별을 경험하게 되고, 이것은 지역의 부동산 가격에서 가시적으로 드러나게 된다. 단적으로 2009년에 거의 동일한 분양가로 입주자를 모집하였던 에듀타운과 웰빙타운의 84㎡ 아파트 실거래 가격은 2018년에 초기 분양가에 육박하는 3억원 이상의 격차를 보이고 있는 실정이다[3].

3) 2009년 12월에 분양한 에듀타운의 자연앤힐스테이트 84㎡는 초기 분양가가 3억 8,300만원이었으나, 2015년 12월에는

즉 주민들은 광교 신도시 개발사업이라는 부정할 수 없는 사실로 인해 광교 신도시 지역을 하나의 동일한 지역으로 인정은 하고 있지만, 심리적 측면에서는 상이한 행정구역(수원과 용인), 주택형태의 차이(분양주택, 임대주택, 오피스텔), 단지간 주거환경의 차이(지하철 접근성, 호수 접근성 등)의 이유로 내부의 분화가 발생하고 있다는 점이다.

> "외부 사람들은 광교신도시를 광교신도시로 생각하잖아요. 근데 여기 사람들은 아니에요. 광교라고 하면 웰빙, 저기 산 밑에 있느냐, 호수공원 있는 흥덕 가는 쪽에 있느냐, 호수공원 앞에 있느냐 다 세밀하게. 나 광교 사는데 너 어디 살아? 야 거기는 에듀타운이야. 이렇게 가요." (40대 남성, 광교1동 거주)

> "(용인시 상현동 쪽) 어.. 그쪽은 광교라고 생각 잘 안해요. 우리 광교 사람들끼리 모임할 때 어디 살아요 그러면 상현동 자이 살아요, 상현동 주공 살아요 이렇게 말을 하지 절대 광교 산다고 안해요." (50대 여성, 광교2동 거주)

3) 외부의 차별적 시선과 그에 동조한 주민의 의식 형성

광교 신도시는 개발 단계에서부터 수도권 2기 신도시의 일환으로 조성되었고, 사업 주체 역시 수원시가 참여하기는 하였지만 경기도를 중심으로 의사결정이 이루어졌으며 사업주체 역시 경기도 산하의 경기도시공사가 담당하였다. 즉 개발구상 단계에서부터 수원시 내부의 주택 수요에 대한 고려보다는 수도권 전체의 주택공급이 우선적으로 고려되었다. 영동고속도로와 용서고속도로에 접해 있는 입지적 여건과 강남으로 바로 이어지는 신분당선이 통과하는 것 역시 수원의 다른 지역과의 연결성 보다는 서울 접근성에 더 유리한 조건이라고 할 수 있다. 그렇기 때문에 특히 수원 외부에서는 수원의 광교 신도시라기 보다는 그냥 광교 신도시 자체로서 인식되게 되었다. 특히 신도시 개발이 어느 정도 완료되고 기반시설이 구축되면서 일부 지역을 중심으로 광교 지역의 아파트 가격이 수원의 타 지역과 비교하기 어려울 정도로 급격하게 상승하게 되면서 광교는 전국적으로 주목받는 부동산 투자지역으로 부상하였다. 이러한 과정을 통해 그 동안 서울과 인접한 도시들에 비해 아파트 가격이 그렇게 높지 않았던 수원시와는 별도로 광교 자체가 하나의 하위 주택시장을 형성하게 되었고, 수원 외부에서도 이를 주요하게 인식하게 되었다.

수원의 광교가 아닌 광교 신도시 자체로 외부의 주목을 받게 되면서 광교 주민들 역시 이

6억 5,500만원, 2018년 12월에는 9억 9,500만원에 거래되었다(국토교통부 실거래가 기준. 해당시기 마지막 거래 2건의 평균가격으로 산정). 이에 반해 웰빙타운에 위치한 이편한세상 2차 아파트 84㎡의 경우 초기 분양가가 3억 9,500만원으로 자연앤힐스테이트보다 약간 높았지만, 2015년 12월 거래가격은 5억 7,500만원, 2018년 12월 거래가격은 6억 9,500만원으로 오히려 낮게 형성되고 있으며 그 격차가 점차 확대되고 있다.

러한 외부의 시선을 인지하고 있으며, 점차 수원과는 별개의 주거공간으로서 광교에 대한 인식과 자부심이 높아지고 있는 것이다. 앞서 광교 내부에서도 소지역 별로 구별짓기와 심리적 분화가 나타나고 있음을 언급하였는데 이러한 내부적 구별짓기가 심리적 갈등과 비공식적으로 이루어지는 것에 반해 수원과 광교의 구별짓기는 보다 공공연하게 드러내는 방식으로 나타난다. 즉 우리는 다르다라고 직접적으로 언급하지는 않지만, 주변에서 특히 외부에서 우리를 다르게 본다는 인식을 강조하면서 스스로를 수원의 다른 지역과 차별화시키는 전략을 활용하는 것이다.

> "(수원의 강남을) 다 광교라고 생각하죠. 저희가 외부에 분양이나 다른 것을 설명드려도 수원이라고 하면 안 듣다가도 광교라고 하면 들으세요." (광교2동 공인중개사)

> "외부에 갔을 때는 수원 산다하면 '그래?'라고 하는데 광교신도시는 '오~'. 그게 달라요. 광교 살면 수원이라고 안 하잖아요. 굳이 그렇게 말을 꺼낼 이유가 없는게 관심이 없거든요. 그런데 광교 신도시에 산다고 하면 대부분의 외지 사람들은 '어, 광교에 살아요? 거기 좋다면서요?'" (40대 남성, 광교1동 거주)

4) 자부심과 열등감이 공존하는 지역성의 딜레마

광교 주민들은 외부의 인식을 인용하는 것을 통해 스스로를 기존의 수원 사람들과 차별화하는 전략을 수행한다. 여기에는 다양한 요인이 작용하겠지만 이러한 자부심의 가장 근저에는 수원시의 다른 지역과 비교하기 어려운 광교의 부동산 가격이 자리하고 있다. 최근 들어 광교 지역의 부동산 가격이 주변 지역에 비해 더 가파르게 상승하면서 더욱 두드러지고 있으며, 광교 내부에서 소지역간 분화가 나타나고 있는 것 역시 지역 내부에서 역시 부동산 가격의 격차가 발생하고 있기 때문이다. 즉 부동산 시장의 블루칩, 우등재라는 자부심은 광교 주민들에게 수원과는 다른 광교 주민으로서의 자부심으로 이어지는 것이다.

하지만 이러한 수원과의 구별짓기 전략에는 근본적인 제약이 존재한다. 광교가 수원과의 정서적, 심리적 분리와 구별짓기를 통해 획득하고자 하는 지위는 수원이 아닌 수도권 전체에서의 차별적인 지위로 이어지는데 이 경우에는 서울, 특히 강남 지역과 그에 이어지는 분당, 판교 등 기존 수도권 부동산 시장의 핵심시장과의 비교와 경쟁이 자연스럽게 수반될 수 밖에 없다. 그리고 이 경우에는 수원과의 구별짓기를 통해 획득한 우등재로서의 지역적 지위가 오히려 열등재로 전환된다는 점에서 광교 주민들의 수원과의 구별짓기 전략에 본질적인 문제가 발생할 수 밖에 없는 구조라는 점에서 스스로 딜레마에 빠지게 되는 것이다.

"주소를 광교시로 해야 한다는 불만? 그런 것을 제일 많이 들었어요. 광교가 조금 더 발달하거나 사람들의 인식이 신도시다 하려면 수원시를 빼버리고 독립적으로 '광교시' 이렇게 하던지.." (광교1동 공인중개사)

"사는 사람의 입장에서는 창피하죠. 그렇게 하지 말아야죠. 그렇게 될 수가 없어요. 강남은 강남이고, 광교는 광교에요. 그냥 그러면서 끝내야 하는데 강남의 뭐…이게 뭐야." (50대 여성, 광교2동 거주)

3. 소결 : 수원의 광교가 아닌, '그냥 광교'

광교 지역은 2000년대 후반부터 개발이 본격화되어 2011년부터 본격적인 입주가 이루어진 신도시 지역이다. 영통과 마찬가지로 대규모 택지개발사업을 통해 단기간에 주거지역으로 조성된 지역이며, 그 입지 역시 기존의 수원 도시지역과는 어느 정도 이격되어 있다. 개발 초기에는 부족한 인프라와 교통 여건 등으로 인해 지역 주민으로서는 혼란과 어려움을 겪었지만 신도시 개발 사업이 어느 정도 완성되고 기반시설이 지속적으로 확충되면서 주민들 스스로 지역에 대한 소속감과 자부심을 확대해 가고 있는 지역이라고 볼 수 있다. 수도권과 서울 지역으로부터 인구 유입을 고려한 수도권 신도시로 조성되고, 특히 최근 들어 나타난 부동산 가격의 급격한 상승이 나타나면서 새로운 주거지역이자 부동산 관심지역으로 주목받으면서 수원이 아닌 외부에서의 유입 역시 증가하고 있다.

단일한 신도시 개발사업을 통해 조성이 되었지만, 광교 내부에서는 여러 가지 입지적, 지형적, 환경적 요인으로 인해 몇 개의 구역으로 구분되는 동시에 구역 간 연결성이 떨어지는 문제를 가지고 있다. 특정 구역을 중심으로 이루어진 기반시설의 확충과 핵심 프로젝트의 시행, 그리고 주택형태와 주택 가격의 차이 등으로 인해 광교는 그 물리적 거리만큼 내부의 심리적 분화가 발생하고 있다는 점이 특징이다. 주민 스스로가 단일한 광교가 아니라 몇 개의 위계적인 지역으로 내부를 구분하고 있으며, 이에 따라 상호간에 독립적이고 이질적이며, 동시에 다층적인 주거지역을 형성해 가고 있다.

이러한 지역 내부의 공간적 분화와 선택적 영역화 과정을 통해 광교 신도시 내에서도 핵심에 해당하는 '진짜 광교' 지역을 다시 형성하고 있으며, 이 지역을 중심으로 광교가 속해 있는 수원과의 차별화 과정이 진행되고 있다. 이를 통해 광교 주민들은 수원이 아닌 서울이나 분당, 판교와 비교될 수 있는 차별적인 지위를 얻고자 하지만, 이에 대한 경쟁력은 확보하지 못하고 있다는 점에서 이를 본격화하기에는 무리가 있다. 하지만 여전히 수원과의 정서적 분리는 계속적으로 진행되기 때문에 더 이상 '수원의 광교'가 아닌 개별적으로 독립된 '그냥 광교'의 과정이 이루어지고 있다.

제3절 수원에는 '강남'이 있는가

1. 영통과 광교, 수원에는 '강남'이 있는가?

1) '강남'의 공간적 헤게모니와 영역성

본 연구에서는 이른바 수원의 강남에 해당하는 지역이 어디인가와 그 지역이 가지는 지역적 특징이 어떠한 것인가라는 연구 질문에서 여러 분석을 진행하였다. 그렇다면 이러한 과정에서 가장 기본적인 전제는 '강남'이 가지는 핵심적인 속성이 무엇인가이다. 즉 수원의 강남의 찾기 위해서는 '강남' 내지는 '서울의 강남'이 가지는 핵심적인 속성이 정의되어야 그에 가장 부합하는 지역적 특성을 가진 지역을 논의할 수 있다. 이에 대한 규정이 명확하지 않다면 수원의 강남을 찾거나 강남 따라하기 전략의 유무에 대해서 논하는 과정 자체가 논리적인 오류에 빠지게 될 것이다.

한국사회에서 강남이 주목받고 있는 만큼 선행연구들에서 우리 사회에서 강남이 가지는 의미와 강남이 가지는 차별적인 특성이 무엇인가에 대한 논의들은 다양하게 이루어졌다. 어떤 연구자들은 강남불패로 대표되는 강남이 가지는 부동산 시장에서의 우월적 지위에 주목하였으며, 어떤 연구자들은 우리나라 엘리트들과 중산층들의 거주지역으로 강남에 주목하여 주민 특성을 고려하였다. 다른 한편에서는 가지는 사교육 시장에서의 위상을 주목하기도 하였으며, 강남이 대표하는 천민자본주의의 소비문화를 그 속성으로 살펴보기도 하였다. 하지만 이러한 논의들에도 불구하고 강남이라는 지역의 핵심 속성을 무엇으로 볼 것인가에 대해서는 명확한 합의가 존재하지 않으며, 이러한 모호성은 강남의 영역적 범위를 어디까지로 볼 것인가에 대해서 각자의 대답을 내놓는 방식으로 이어지기도 한다.

오늘의 강남이 만들어지는 과정은 어떤 특정한 요인 몇 가지로 정의하기는 매우 어렵다. 한국 사회의 급격한 성장과 도시화의 과정에서 다양한 요소들이 특정한 공간 상에 압축되고 집중되면서 종합적이고 복합적으로 만들어진 사회적, 경제적, 정치적, 환경적 장소가 바로 강남이라고 할 수 있다. 따라서 오히려 강남에 대한 논의에서 중요한 것은 강남이 만들어지는 과정이 아니라 그 결과로서 바로 '강남'이라고 하는 사회적 공간이 만들어졌다는 점 그 자체이다. 강남의 핵심적 속성은 대중이 공통적으로 가지는 인식에 기반해 다른 지역과 다른 차별적 공간이 존재한다는 것을 받아들이게 하는 그 '인식'이 만들어졌다는 것에 있다. 즉 강남은 여러 사회·경제적 환경이 조합되는 '과정'이 아니라 '결과'로서 만들어지는 것이며, 이를 통해 공간적 헤게모니와 영역성을 가진 차별적 공간이 만들어져서 일반 대중들에게 그 지역적 이미지를 지속적으로 부여한다는 점이다. 그렇기 때문에 강남에 대한 논의에서 또 하나 주목

해야 하는 것은 바로 강남이 스스로 가지게 된 공간적 헤게모니를 유지하고 지탱하는 사후적 과정이기도 하다.

2) 수원에는 '강남'이 있는가?

그렇다면 이러한 맥락에서 수원에는 강남이 있다고 말할 수 있는가? 본 연구에서 지금까지 여러 가지 분석 과정을 통해 살펴본 영통과 광교 지역을 과연 수원의 강남이라고 볼 수 있을 것인가에 대해 생각해 보자.

우선 결론적으로는 영통과 광교는 이른바 수원의 강남으로 볼 수 없다. 바로 앞에서 강남을 바라볼 때 가지는 가장 핵심적인 속성은 여러 가지 요인의 조합 과정을 통해 만들어진 결과로서의 공간적 헤게모니라는 점을 강조하였다. 즉 대중들이 공통적으로 인지하고 받아들이는 차별적이고 위계적인 공간이 바로 강남이라고 할 수 있는데, 수원에서는 이런 지역이 존재하지 않는다는 점이다. 제3장의 분석에서 2005년과 2018년의 비교에서 불과 10여년 사이에 주거공간의 계층적 위계가 변화할 정도로, 수원 내에서는 지역 간 차별화가 뚜렷하지 않다. 이러한 변화는 단순히 통계자료의 분석에서만 나타나는 것이 아니라 지역 주민들과의 인터뷰에서도 주민들이 지역의 상대적 위상 약화를 명확하게 인식하고 있음이 잘 나타나고 있다.

영통이 여러 분석을 통해 1990년대 후반부터 중산층 거주지역으로서 수원 내에서 차별적인 특성을 형성한 것을 확인할 수 있었지만, 그러한 공간적 위계성이 유지된 것은 불과 10년 남짓에 불과하다. 반대로 현 시점에서 수원 내에서 강남과 유사한 위상을 갖추고 있는 것은 광교 지역이지만 아직까지 그러한 위상을 구축해 가고 있는 단계라는 점에서 아직까지는 명확한 판단을 내리기는 어렵다. 그리고 광교의 경우에는 영통과는 달리 수원의 한 지역이라는 인식과 연계성이 떨어진다는 점이다. 즉, 강남이 될 가능성이 광교에는 남아있지만, 그것은 단순히 광교라는 지역이 가지는 가능성일 뿐 수원 내에서의 공간적 헤게모니를 지닌 차별적 주거지역으로서의 '수원의 강남, 광교'는 아니라는 점이다.

그렇다면 본 연구에서 지금까지 주목해서 살펴본 영통과 광교라는 지역은 왜 서울의 강남과 같은 차별적이고 안정적인 지위를 획득하지 못하였을까? 지금까지의 논의를 종합하여 두 지역을 다시 한 번 살펴볼 필요가 있다.

2. 영통은 왜 수원의 강남이 되지 못했나

1) 명확한 지역적 범위의 양면성

영통의 지역적 특성을 설명하면서 가장 강조한 것이 영통이라는 지역에 대해서 주민들 뿐만 아니라 지역 외부에서도 그 공간적 범위를 명확하게 인식하고 있다는 점이었다. 이 특성은 영통이라는 지역의 성격을 형성하는 과정 뿐만 아니라 현재 이루어지고 있는 영통의 변화와 위상 약화에 있어서도 중요한 의미를 가진다.

영통은 지역 내 전체 구역이 거의 같은 시기에 개발되었으며, 비슷한 물리적 형태를 취하고 있다는 점에서 주변 지역과 가시적으로 구분되는 경관을 형성한다. 또한 삼성전자와 시경계 등으로 인해 손쉽게 주변 지역과 구분하여 인식하는 것이 가능하며, 개발 초기부터 행정구역도 별도로 형성하여 주민들 뿐만 아니라 외부 사람들도 영통을 기존의 수원 도시지역과 수월하게 구분할 수 있었다. 이러한 영통의 특징은 개발 초기 단계에서 빠르게 지역을 안정화시키고 지역성을 형성하는 영역을 구축하는 데에는 유리한 조건으로 작용하였다. 빠른 안정과 차별화를 바탕으로 영통은 10여 년간 수원 내에서 차별적인 주거지로서의 위상을 가질 수 있었으며, 이 과정에서 확보된 교육 여건 등은 현재까지도 영통의 지역적 위상을 지탱하는 주요한 자원으로 활용되고 있다.

하지만 반대로 지역의 물리적 노후화가 진행되고 있는 시점에서는 이러한 명확한 지역적 경계가 오히려 지역의 유연한 대응전략 수립에 장애물로 작용한다. 많은 도시개발 사업에 있어 개발과정에서 계획구역에 포함되지 않은 인접지역들이 개발사업의 영향으로 도시화의 과정을 유사하게 진행하게 된다. 특히 단기간에 일시적으로 개발되는 계획구역이 완료된 이후에 주변 지역에서 이루어지는 개발행위들은 난개발로 인해 원래의 계획구역에 부담으로 작용하기도 하지만, 지속적인 신규 주택 공급으로 인해 지역의 공간적 영역을 확장하면서 새로운 시설의 공급으로 이어지기도 한다. 특정 지역의 공간적 범위를 사람들이 명확하게 인식하지 못하는 것은 대부분 이렇게 이루어지는 개발행위들이 원래의 지역과 융합되면서 일정 부분 이상의 지역적 특징을 공유하기 때문이다.

하지만 개발 초기에서부터 영통의 명확한 지역적 경계는 이후 진행된 주변지역의 개발을 영통이라는 지역의 확장으로 잇지 못하고 새로운 지역으로 인식하게 만들었다. 영통 지역과 바로 인접해 있는 망포지구의 경우 최근 들어 새로운 아파트의 공급이 활발하게 이루어지고 있다. 이 지역에서 공급되는 아파트의 상당수가 '영통○○ 아파트'라는 명칭을 가지고 있지만 지역 주민들은 이들 지역을 영통이 아니라 망포동, 망포지구라고 구분해서 다른 지역으로 받아들이는 것이다. 따라서 영통 지역은 더 이상의 신축 주택의 공급 없이 1998년에 준공된

1~9단지로 지역 전체가 동일하게 노후화되는 과정을 그대로 받아들일 수 밖에 없게 된다.

서울의 강남의 경우에는 여전히 강남이라는 지역적 영역성을 공고히 유지하고 있지만, 그 내부에서는 지속적으로 그 중심이 변화하고 있다. 즉 2000년대에 들어선 이후만 보더라도 신규 랜드마크 아파트의 공급에 따라 내부 공간의 무게중심이 삼성동에서 도곡동으로, 다시 대치동으로, 반포동으로 주기적으로 변화하고 있다. 전체적인 스케일에서는 강남이라고 하는 차별적 지위를 확고하게 하면서도 내부의 진화를 계속하고 있는 것이다. 이에 비해서 영통은 실질적인 공간적 스케일로는 강남에 비할 바 없이 작은 지역이고, 주변 지역을 포함하더라도 훨씬 좁은 지역임에도 불구하고, 주변의 광교, 망포, 동탄 등으로의 이주가 영통과는 전혀 다른 별개의 지역으로 받아들여지면서 영통이라고 하는 지역의 위상이 약화되는 형태를 가지게 되는 것이다.

〈그림 4-9〉 서울 강남과 수원 영통의 차별적 대응

또한 영통이 초기 단계부터 구축한 독자적 지역성의 형성은 영통 주민들이 주변 지역으로 이주하는 것에 대한 심리적 저항감을 낮추는 역할도 수행하게 된다. 수원과의 정서적 분리를 진행하고 있는 광교와 달리 영통은 수원에 속한 한 지역임을 부정하지는 않는다. 하지만 수원에 속하면서도 수원의 다른 지역과는 명확하게 차별화되는 공간이라는 점에서 영통의 주민들은 영통을 벗어난 이주를 한다는 것이 의미를 가질 뿐 그 최종적인 목적지가 수원시 행정구역 안이든 혹은 그를 벗어나는 지역이든 큰 차이를 느끼지 않게 된다는 점이다. 이로 인해서 동탄 신도시가 개발되는 과정에서 상당수의 영통 주민들이 깨끗한 신축 주택을 찾아 시 경계를 넘어선 동탄으로 이주할 수 있었는데, 이것은 영통이 가지고 있는 명확한 영역적 범위에서 기인하는 것으로 볼 수 있다.

2) 부동산 시장에서의 불명확한 지위

또 다른 요인으로 영통은 주민들의 사회경제적 특성의 측면에서는 수원의 타 지역과 구분

되는 차별적인 중산층 거주지로서의 위상을 공고히 하였지만, 그것이 부동산 시장에서의 차별적 지위로 이어지지는 못했다는 점이다. 영통이 개발되던 시기는 이전 분당, 일산 등 대규모 신도시 건설에 이어서 다양한 규모의 택지개발 사업이 여러 지역으로 침투되고 확산되는 시기로 수도권의 여러 도시들에서 주택 공급이 대대적으로 확대되는 시기이다. 수원시 역시 영통과 비슷한 시기에 정자·천천지구를 비롯하여 여러 택지개발 사업이 시행되었으며, 이를 계기로 인구의 급격한 증가가 이루어지던 시기이다.

즉 영통의 아파트들은 입주 초기부터 부동산 시장에서 희귀하기 보다는 보편적인 공급 유형에 해당하였기 때문에 부동산 시장에서의 차별적 지위 획득에 실패하였다. 이것은 수도권 남부의 주택시장이라는 광역적 차원 뿐만 아니라 수원 내에서도 차별적인 '대장주' 등극에 실패하였다는 점이다. 실제 주택가격의 변화를 자료를 통해 살펴보면 영통 지역의 아파트들은 몇 년 후에 개발된 장안구의 정자·천천지구의 동일 면적 아파트에 비해 주택 가격의 측면에서 크게 차이가 나지 않으며, 변동 역시 비슷한 형태로 나타난다. 더욱이 2010년대에 들어서서 광교 지역이 본격적으로 입주가 시작되면서 최소한 부동산 시장에 있어서만은 수원의 대표적인 주거지역으로서 지위를 광교 지역에 확실하게 넘겨주었음이 명확하게 나타나고 있다.

즉 영통은 대중적으로 공유된 차별적 주거지역으로서의 사회적 인식이 부동산 시장이라고 하는 자산가치로는 이어지지 못하면서 확고한 위상과 공간적 헤게모니를 확보하는 데에 실패하였다. 이러한 부동산 시장에서의 불안정한 지위는 시간의 경과에 따라 지역의 노후화가 진행되고 주변 지역에 대규모의 주택 공급이 이어지면서 지역 위상의 약화라는 과정으로 전환되었다고 볼 수 있다.

〈표 4-5〉 수원 내 주요지역의 아파트 가격 변화

지역	단지명	입주년도	전용면적	2006.12	2009.12	2012.12	2015.12	2018.12
영통	벽산삼익	1997	84	44,900	38,500	37,500	34,600	44,200
영통	삼성태영	1997	84	38,800	32,600	31,700	33,500	33,700
정자천천	베스트타운	2001	84	40,200	35,800	31,500	33,500	35,900
정자천천	LG	2001	84	38,300	32,800	27,200	31,900	35,600
광교	자연앤힐스테이트	2012	84	-	38,300 (분양가)	46,600	65,500	99,500
광교	이편한세상 2차	2011	84	-	39,500 (분양가)	42,800	57,500	69,000

자료: 국토교통부 실거래가 공개시스템

*각 단지의 실거래가격은 해당 기준시기에 이루어진 마지막 거래 2건의 평균값임

3. 광교는 수원의 강남이 될 수 있는가

1) 지역의 이중적 정체성과 딜레마

광교는 새롭게 지역의 영역성을 공고하게 만들어 가고 있는 주거공간이라고 할 수 있으며 여전히 그 과정은 활발하게 진행 중이다. 그렇다면 광교는 차후 어느 시점에 영통과는 달리 수원의 강남이 될 수 있을 것인가? 우선 현재까지의 진행상황을 볼 때 광교 지역이 부동산 시장에서 우월적 지위를 획득하는 데에는 1차적으로 성공하였다고 할 수 있으며, 이러한 인식을 바탕으로 주민 뿐만 아니라 외부의 인식 역시 변화하고 있는 과정에 있다.

수원시 내부의 지역 중 하나라고 생각하는 영통과 달리 광교에서는 수원시와 분리되어야 한다는 인식들이 나타나고 있다는 점에서 광교는 기존의 수원과 차별화된 공간이라고 설명할 수 있다. 하지만 광교라는 지역 자체로서 가지는 지역성이 무엇인가에 대해서 생각해 볼 필요가 있을 것이다. 앞서도 언급하였듯이 광교가 수원을 벗어난다는 것은 서울의 강남, 분당, 판교 등과 직접적으로 비교된다는 것인데 그럴 경우 광교가 가질 수 있는 지위와 위상은 수원 내에서 인식되고 있는 우월한 이미지와는 전혀 다른 상황에 놓이게 된다. 즉 지역의 차별성과 우등재로서의 성격을 강화하기 위해 수원과의 정서적, 인지적 분리를 원하지만, 이 과정은 서울을 중심으로 한 수도권 시장과의 연계성의 강화로 이어질 수 밖에 없으며, 이것은 수원과의 분리로 얻고자 하는 영역성의 강화에 대한 바램과는 달리 오히려 명성의 약화로 이어질 수 밖에 없다는 딜레마에 지속적으로 놓일 수 밖에 없는 것이다. 요약하자면 광교가 수원의 지역 중 하나로서 지역 내에서 차별적인 지위를 획득하는 '수원'의 강남이 되는 것은 가능하지만, 광교 지역이 스스로 지향하는 수원과 관계없는 그냥 '강남'이 되기에는 어렵다는 점이다.

부산의 해운대, 대구의 수성구, 광주의 봉산동 등 각 지역별로 이른바 그 지역의 강남으로 언급되는 다수의 지역들이 존재한다. 하지만 이 지역들과 수원의 광교는 지리적인 입지에 있어서 큰 차이를 가지고 있다. 부산, 대구, 광주 등은 지역의 중심도시로서 광역 단위에서 수도권에서 서울이 가지는 위상에 준하는 기능을 가지고 있다. 따라서 그 광역 수준에서 독자적인 권역이 형성되어 있기에 그 지역의 중심은 서울의 강남을 따라하는 과정을 수행하더라도 강남에 직접적인 영향과 기능적 예속을 받지는 않는다.

이에 반해 수도권에 위치하고 있는 수원의 광교는 수원의 강남이 되는 것이 그 자체로 지역 내에서 차별적이고 독자적인 위계성을 가진 공간으로 기능할 수 없고 직간접적으로 서울의 강남의 영향력 하에서 포섭될 수 밖에 없다는 점에서 그 한계를 드러내게 된다. 즉 수원의 강남이라고 하는 우월적 지위를 획득함과 동시에 서울 대도시권에 속하는 수원과 광교라고

하는 지리적 요인으로 인해, 지속적으로 서울의 강남에 대한 종속적이고 하위적인 지위를 동시에 가질 수 밖에 없게 되는 것이다.

2) 물리적 환경 이외의 차별성 전략 부재

다음으로는 광교 지역이 서울의 강남과 같이 시간의 경과에도 지역 내에서 공간적 헤게모니를 지속하고 유지할 수 있는 차별성이 있는가의 문제이다. 현재의 시점에서 광교는 분명히 수원의 다른 지역에 비해 주거환경이 양호하고 성장 가능성이 높은 우수한 주거공간이다. 하지만 이는 영통이 10~20년 전에 가졌던 장점이기도 하다. 지역의 노후화가 진행됨에 따라 불과 10여년 만에 그 위상이 약화되고 있는 영통과 마찬가지로 지금의 광교가 지역의 물리적 노후화가 진행될 20년 후에도 여전히 지금과 같은 위상을 유지할 수 있는 차별적인 전략과 자원을 갖추고 있느냐에 대해 생각해 볼 필요가 있다.

앞서 강남의 성격을 규정함에 있어서 강남이 스스로 가지게 된 공간적 헤게모니를 유지하고 지탱하는 사후적 과정에도 주목해야 함을 강조하였다. 만약 10여년 후부터 광교의 주변 지역에 또 다시 대규모의 신도시가 건설된다면 그 때에도 광교는 수원 내에서 차별적인 위상을 유지할 수 있을 것인가?

자족적 명품신도시라는 개발 과정에서의 지향점과 같이 광교는 주거지역 중심의 영통이 가지지 못했던 다양한 도시 중심기능들을 갖춰가고 있다. 경기도청의 이전과 수원컨벤션센터 건립, 고등검찰청 및 고등법원 개청 등 단순히 주거 기능만이 부여되었던 영통과 달리 광교는 광역 중심기능이 부여되고 있다는 점에서 단순히 영통의 변화와 비교하기에는 무리가 있을 수 있다. 하지만 수원의 한 지역이 아니라 독립적이고 차별적인 지위를 얻고자 하는 광교의 전략에서, 끊임없이 주변의 신도시들과 서울 강남의 대체제이자 보완재의 지위를 얻기 위해 경쟁해야 하는 광교의 여건에서 그러한 기능들이 물리적 노후화에 대응할 수 있는 어느 정도의 힘을 가질 수 있을지는 아직은 미지수라고 볼 수 밖에 없다.

> 지금은 광교가 새 아파트고 하니까 그렇지만, 거기서 조금 있으면 노후된 아파트가 되거든요. (웃음) 똑같아. 재개발 또 안돼. (40대 여성, 영통 5단지 거주)

제5장
결론 및 정책제언

제1절 연구내용 요약
제2절 결론 및 정책제언

제5장 결론 및 정책제언

제1절 연구내용 요약

우리나라의 특정 지역 중에서 '강남'만큼 많이 언급되면서 여러 차원의 주목을 받고 있는 지역도 없을 것이다. 강남은 한국적 도시화를 상징하는 공간인 동시에 그 과정에서 나타난 여러 가지 사회문제들을 표상하는 지역이며, 또 한편에서는 거기에 투영된 부러움과 욕망이 실현되는 공간이기도 하다. 우리나라의 도시화 과정이 본격화된 60년대~70년대부터 시작해 강남이라고 하는 차별적인 주거공간이 만들어지는 이른바 '강남 만들기'의 과정과 현재도 여러 지역에서 진행되는 '강남 따라하기'의 과정은 지역성을 상실하고 자본주의 도시개발의 논리에 따라 획일화되고 몰개성화되는 과정으로 비판을 받고 있으면서, 또 동시에 그에 대한 지역 주민들의 동조와 선호를 반영하는 과정으로서의 속성도 가지고 있다. 본 연구는 전국적으로 이루어지고 있는 '강남 따라하기'의 과정이 수원에서도 나타나고 있는지, 그 결과 수원 내에서도 차별적이고 위계적인 주거공간이 형성되고 있는지를 탐색해 보고자 하는 목적에서 시작되었다.

개인의 주거지에 대한 선호도는 기준을 설정하기 어려운 주관적 가치개념이지만, 일반적으로 주거 입지의 결정에 있어 경제적, 사회심리적, 물리적 요인들이 입지인자로서 다양하게 작용한다. 빈곤층은 주거입지의 선택에 있어서 일자리 접근성을, 서민층은 주택소유의 실현 여부가 중요한 요인인 반면, 고소득 계층은 타 계층에 비해 주거입지 선택에 있어 자유도가 높다는 점에서 이들이 선택하는 주거지역은 당시의 주거환경에 대한 선호와 가치를 드러내는 척도라고 볼 수 있다. 동시에 고소득 계층은 과거부터 공통적으로 높은 수준의 생활환경, 안정과 질서에 대한 추구, 범죄 및 일반인과의 분리 욕구, 정부에 대한 불신 등으로 인해 사적인 공간(privatopia)을 구축하고자 하는 욕망을 공간상에 구현한다. 따라서 ○○ 지역의 '강남'은 시대적 환경에서 선호되는 주거에 대한 인식을 반영하며, 그것이 사회·경제·문화적 여건 속에서 공간상에 실현되는 것으로 볼 수 있다. 즉, ○○ 지역의 '강남'을 찾는다는 것은 해당 지역의 주거공간의 계층성을 파악하고 공간상에서 가시화되는 사회·경제·문화적 갈등

양상을 탐색하는 것이라고 볼 수 있다.

이러한 측면에서 본 연구는 크게 두 부분으로 구성되었다. 먼저 첫 번째 부분은 강남적 주거환경이 나타나는 수원 내의 주거공간을 구체적인 통계자료와 분석방법에 따라 유형화 하고 대상이 되는 지역을 추출하는 과정이다. 이는 명확한 근거 없이 개개인의 인식의 바탕으로 언급되고 있는 수원의 강남에 대한 심층적인 조사와 이해를 위한 대상 후보지역의 탐색하는 과정으로도 볼 수 있다. 이를 위해 요인생태학(factoral ecology)의 관점에서 수원시 주거공간의 구조를 구분하고 '강남'적인 주거환경과 주민의 사회·경제적 특성에 부합하는 공간의 영역을 설정하였다. 2005년과 2018년을 분석의 기준년도로 설정하고 진행한 결과에서 해당 시기 수원의 주거공간을 각각 5가지로 유형화 할 수 있었으며, 그 중 특정 유형을 강남적 주거환경을 갖춘 고급형 근린지역으로 분류하였다. 2005년의 경우에는 영통택지개발 지구에 해당하는 영통1동과 영통2동이 이러한 성격을 가진 지역으로 도출되었다. 2018년의 경우에는 영통 지역이 여전히 일정 부분 고급형 근린지역의 특성을 유지하고 있는 상태에서 광교신도시 개발지역에 해당하는 광교 지역이 새로운 형태의 고급형 근린지역으로 나타났다는 점에서 수원 내 고급형 근린지역의 공간적 특성과 위상에 변화를 확인할 수 있었다. 요인생태학적 관점에서의 주거공간 유형 분류를 통해 도출한 수원의 '강남'에 대한 후보지역은 일반적인 인식과 언론 등에서 주로 언급되는 영통과 광교라고 하는 수원의 대표적인 두 주거지역을 '강남'적 주거지역으로 분류하였다는 점에서 많은 사람들의 인식이 실제 현상을 비교적 정확하고 구체적으로 반영하고 있음을 확인하였다 의미를 가진다.

다음으로는 분석 결과를 바탕으로 영통 지역과 광교 지역을 대상으로 지역의 특성과 차별성을 규명하기 위해 해당 지역의 주민들을 중심으로 FGI와 심층인터뷰 등 질적 분석과정을 진행하였으며, 이를 통해 두 지역에 대해 몇 가지의 특성을 도출하였다. 영통의 경우 지역 내·외부적으로 명확한 영역적 경계를 인식하고 있다는 점이 가장 큰 특징으로 두드러졌으며, 이는 영통의 개발과정과 입지적 요인에 따른 특성에서 기인하는 것으로 영통이 초기 단계에서부터 중산층의 거주지역으로 빠르게 안정화 될 수 있었던 배경이 되기도 하였다. 영통이 가진 물리적, 사회적 균질성은 현재까지도 사회적 안정성을 가져왔으며, 양호한 교육 환경을 갖출 수 있는 자산이 되었다. 하지만 개발이 완료된 지 20여년이 경과되면서 지역 전체적으로 물리적 노후화와 그에 따른 지역의 약화를 피하지 못하고 있는 상태에 놓이게 되었다. 이에 비해 광교 지역의 경우 최근 신도시 개발사업이 대부분 완료됨에 따라 뛰어난 주거환경에 대한 만족도와 발전에 대한 기대감으로 초기의 불안정성을 극복하고 주민들의 소속감과 지역의식이 형성되는 단계에 접어들고 있었다. 하지만 동일한 신도시 개발사업을 통해 조성되었음에도 지역 내부에서 여러 구별요소들이 존재하면서 지역 내부에서 심리적 분화와 선택적

영역화의 과정이 동시에 진행되고 있기도 하다. 주변 지역에 비해 높은 부동산 가격의 상승은 주민의 광교에 대한 소속감을 높이는 동시에 수원과의 차별성과 정서적 분리도 강화시키고 있음을 확인할 수 있었다. 다만 이러한 수원과의 차별성 강화와 동시에 서울의 강남 등과의 비교로 인한 위상의 약화를 걱정하는 이중적 상황에 처해있기도 하다.

영통과 광교라는 두 지역에 대한 다각도의 접근을 통한 지역적 특징의 고찰을 통해 수원에서도 '강남 따라하기'의 과정이 일어나고 있는가를 살펴보았다. 결론적으로 수원에서 강남 따라하기의 과정은 있었지만 그 결과로서 만들어져야 할 '수원의 강남'에 도달하는 것에는 실패하였음을 확인하였다. 이것은 강남이 가지는 가장 핵심적인 속성이라고 할 수 있는 지역 내에서의 차별적이고 위계적인, 그리고 영역성과 안정성을 지닌 주거공간이라는 공간적 헤게모니가 형성되지 못하였기 때문이다. 즉 시기별로 수원 내의 다른 주거공간과 상대적으로 구분되고 차별화되는 고급 주거지역은 있지만 그 지역이 수원 내에서 안정적이고 확고한 차별적 지위는 획득하지 못하였다는 점이며, 이것이 수원에 강남이 있는가, 수원의 강남은 어디인가에 대해 손쉽게 대답하지 못하게 하는 원인이기도 하다. 여기에는 여러 가지 원인이 있겠지만 결국에는 수원이 서울의 영향을 직접적으로 받는 수도권의 한 도시라는 점이 중요한 영향을 미쳤다고 볼 수 있다. 영통과 광교가 다른 시기, 다른 방식으로 개발되었지만, 결국에는 서울과의 관계성에 따라 그 과정이 이루어졌으며, 지방의 대도시들과는 달리 서울 강남의 직접적인 영향력 하에 계속적으로 자리하고 있기 때문에 수원의 '강남'으로서 독자적인 지위를 획득하는 데 제약을 받게 되는 것이다.

제2절 결론 및 정책제언

본 연구에서는 지금까지 수원을 구체적인 대상으로 하여 '강남 만들기'와 '강남 따라하기'로 명명되는 한국적 도시화의 과정과 그를 통해 만들어지는 지역적인 위계적이고 차별적인 주거공간의 형성에 대해 살펴보았다. 그렇다면 이러한 강남 만들기 혹은 강남 따라하기 전략의 도시정책적 차원에서 가질 수 있는 의미와 향후의 대응방향에 대해 보다 깊이 있게 생각해 볼 필요가 있다. 구체적인 대응 전략의 도출과 방안의 수립은 본 연구의 범위를 벗어난 것이기 때문에 추후 보다 본격적인 후속연구가 진행될 필요가 있다는 점을 전제로 연구의 결과를 통해 도출할 수 있는 도시정책의 방향성과 고려 요인에 대해서만 간략하게 살펴보고자 한다.

우선 강남 따라하기 전략의 장점은 명확하다. 시대적으로 선호하는 양호한 주거환경을 적극적으로 구축하고 이를 여러 지역 개발과정에서 공간적으로 확산시킬 수 있다는 점에서 도시개발 전략의 방향성 수립을 손쉽게 할 수 있다. 강남에 대한 여러 비판적 관점이 존재함에도 불구하고 많은 사람들이 강남을 동경하고 강남에 진입하고자 하며, 강남화 되고 싶어하는 것은 강남의 모습을 갖출 수 있도록 하는 요인들이 보편적으로 선호되는 주거환경 요소라는 점이다. 즉 신축주택, 교육 여건, 교통 여건, 공원 및 녹지 등의 주거환경, 부동산 가치 등 강남 따라하기 전략에서 주요하게 고려되는 요소들이 특정한 지역에 집중되고 편중되어 공간적 위계성과 사회적 차별을 만들어 내는 것이 아니라 주거여건의 개선을 위해 모든 지역에 보편적으로 고려되어야 하는 요소로서 활용될 수 있어야 한다는 점이다. 그런 점에서 본 연구에서 수원의 전체 소지역을 대상으로 구체적인 통계자료의 분석을 통해 강남적 속성을 구성하는 근린환경 요소와 이들 요소가 현재 수원의 공간구조 상에서 배치되어 각각의 사회지역으로서 자리잡은 양상을 시각적으로 밝힌 것은 큰 의미를 가진다고 할 수 있다. 강남적 근린환경 요소들이 현 시대에서 일반적인 주거환경에 대한 선호도를 반영한다면 현재의 공간 분포상에서 그것이 가장 부족한 지역에도, 그리고 그것이 도시정책적 관점에서 보편적으로 제공해야 하는 요소라면 더욱 더 빠르고 균질적으로 자리할 수 있도록 향후 도시정책의 수립과정에서 고려되어야 할 것이다.

이에 비해 강남 따라하기 전략이 가지는 어두운 측면은 보다 다양하고 큰 영향력을 가지고 있다. 우선 앞서 언급한 보편적으로 선호하는 주거환경 요소들이 사회적으로도 보편적인 가치를 가질 수 있는 요소인가에 대한 부분이다. 개개인의 선호를 반영한다고 해서 이것이 반드시 사회적 가치로 이어지지는 않으며, 특히 강남 따라하기에서 강조되는 가치는 물질적이고 개인화된 가치로서의 성격을 강하게 가지고 있다는 점이다. 또한 강남 따라하기의 도시 개발 전략은 기존 지역과 융화되지 못하는 지역 전략이라는 점이다. 즉 새로운 지역의 개발이 주변

지역과 조화를 이루지 못한 채 주변 지역을 소외시키는 신도시 개발 위주의 전략으로 기존 지역을 배제한 채 새로운 공간을 생산하는 방식으로만 이뤄지고 있다는 점이다. 수원의 사례에서도 본 연구에서 살펴 본 영통과 광교 모두 외부지역과의 연계성 정도에 있어서 차이만 있을 뿐 수원의 한 지역으로 융합되기 보다는 독자적인 지역을 형성하였으며, 이 과정에서 기존의 수원 도시지역에 미치는 긍정적인 영향은 크게 드러나지 않는다. 영통과 광교의 성장의 이면에는 이들 지역으로 지역의 역량이 집중되면서 소외된 주변 지역의 보이지 않는 희생이 자리하고 있다는 점이다. 즉 강남 따라하기 전략이 수행되는 개별 지역의 차원에서는 지역의 위상이 강화되고 환경이 개선되지만, 지역의 전체적인 차원에서는 제로섬 게임 혹은 마이너스 게임의 양상을 띨 수도 있다는 점을 인식할 필요가 있다.

마지막으로 강남 따라하기의 지역 전략은 지속가능한 지역 발전을 이끌 수 있는 전략이 아니라는 점이다. '강남 따라하기' 전략은 주변 지역에 대해 상대적인 우위와 차별성을 이끌 뿐 오히려 고유한 지역적 특색과 차별성을 약화시키는 방식으로 이루어진다. 영통의 사례에서도 나타나듯이 강남 따라하기 전략에 따른 물리적 개발전략은 시간의 경과에 따라 급격히 지역의 차별성을 상실하고 그 동안 확보한 상대적 우위를 손쉽게 상실하는 일회성의 도시발전전략이라고 할 수 있다. 특히 수원의 경우 독립적인 광역 중심을 형성하는 지방도시와는 달리 주택시장이 긴밀하게 연계된 수도권 내에 자리하고 있다는 점에서 획일적인 물리적 개발 위주의 강남 따라하기 전략은 오히려 지역의 생명력을 단축시키는 결과로 이어질 수 있다는 점을 유념하여야 한다. 따라서 손쉽게 가시적인 성과를 낼 수 있는 강남 따라하기 전략으로 지속가능하지 않은 도시를 끊임없이 만들어 내기 보다는 지역에 대한 이해와 도시를 구성하는 다양한 요소들에 대한 종합적 고려를 통해 장기적이고 지속가능하며 지역의 특성을 계승, 발전시키는 도시발전 전략에 대한 고민이 필요하다.

| 참고문헌 |

〈국문 자료〉

권용우 외(18명)(2016), 도시의 이해 제5판, 박영사

김창석·강세진(2011), “서울시 상류계층 주거지역의 변화패턴 및 분포특성에 관한 연구: 파워엘리트 분포자료(1994-2005)를 토대로, 국토계획, 46(3), 47-65

남영우(2015), 도시공간구조론 제2판, 법문사

대한국토·도시계획학회 편(2014), 단지계획, 보성각

박배균·장진범(2016), “강남 만들기, 강남 따라하기와 한국의 도시 이데올로기”, 한국지역지리학회지, 22(2), 287-306

박배균·황진태 편(2017), 강남 만들기, 강남 따라 하기, 동녘

신정엽(2007), “도시내부구조의 생태적 접근방법과 도시지역선정 연구의 재조명”, 지리교육논집, 51, 27-42.

오병록(2014), “가구통행실태조사 자료를 이용한 통행특성 분석과 생활권 기준 설정 연구”, 서울도시연구, 15(3), 1-18.

이동헌·이향아(2011), “강남의 심상규모와 경계짓기의 논리”, 서울학연구, 42, 123-171.

정수열(2018), “강남의 경계 긋기: 사회지역분석 및 요인생태학적 접근”, 대한지리학회지, 53(2), 173-191.

지주형(2016), “강남 개발과 강남적 도시성의 형성: 반공 권위주의 발전국가의 공간선택성을 중심으로”, 한국지역지리학회지, 22(2), 307-330

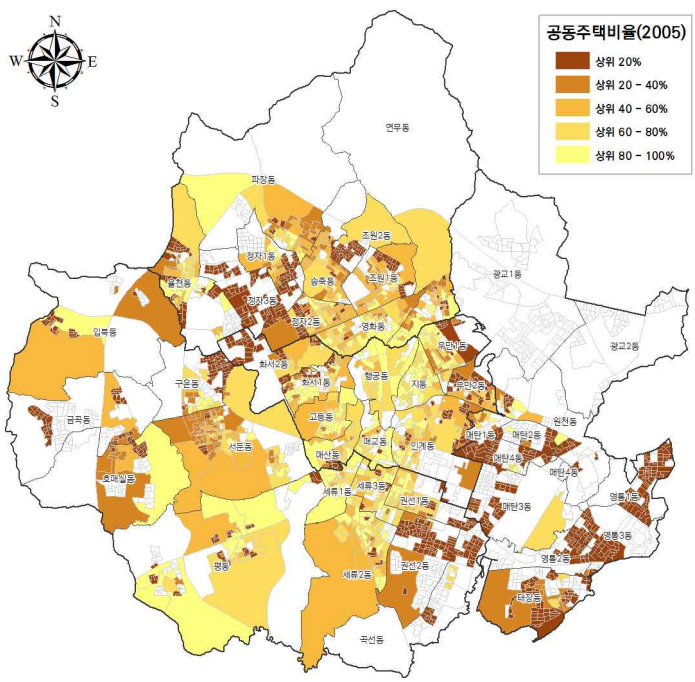
황희연·백기영·변병설(2011), 도시생태학과 도시공간구조, 보성각

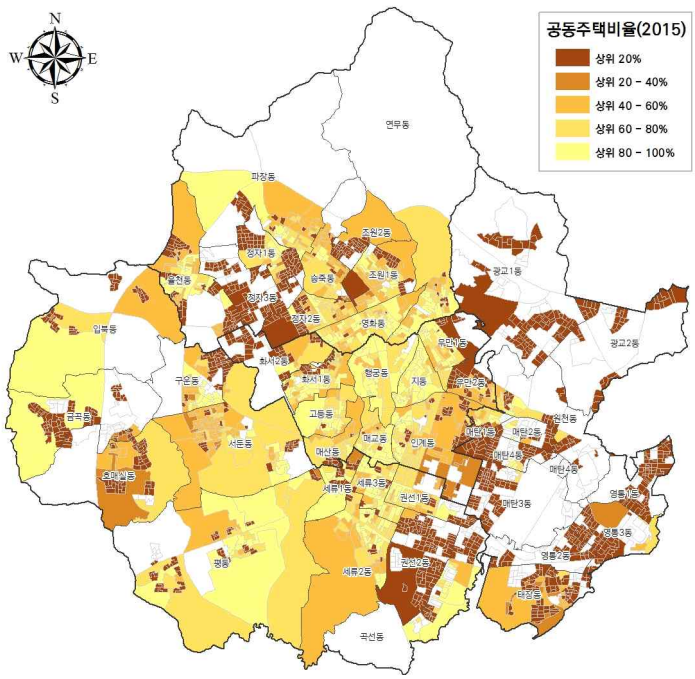
Ogino Chihiro, 2004, ‘강남8학군’ 지역의 형성 – 장소형성에 나타난 한국적 특성, 서울대학교 박사학위 논문

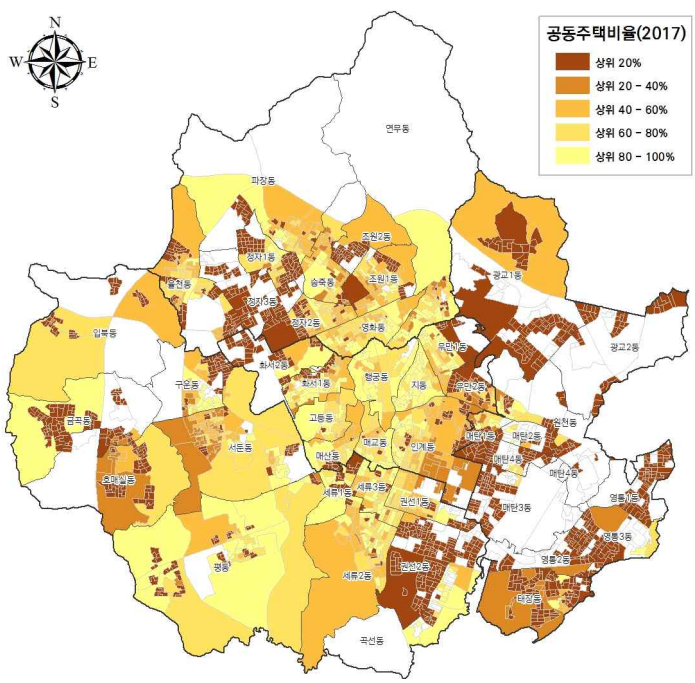
| 부 록 |

1. 주요 지표결과 지도

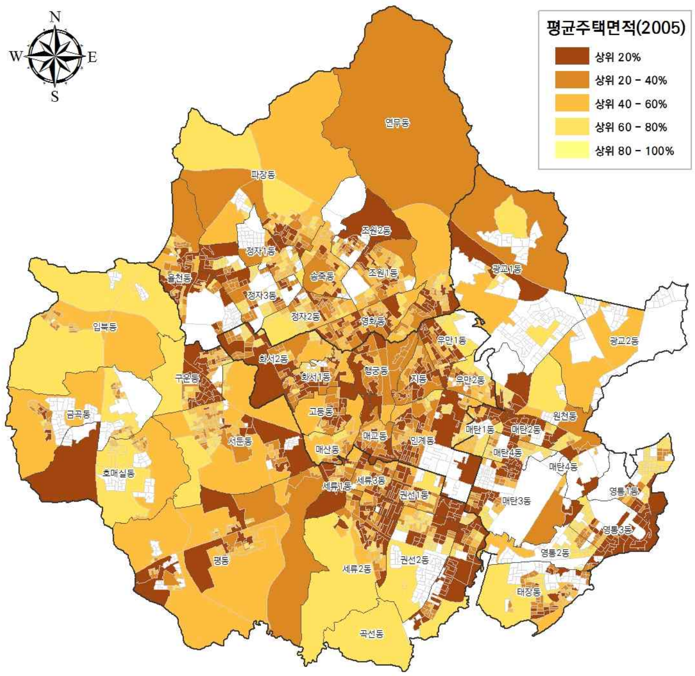
1) 공동주택비율

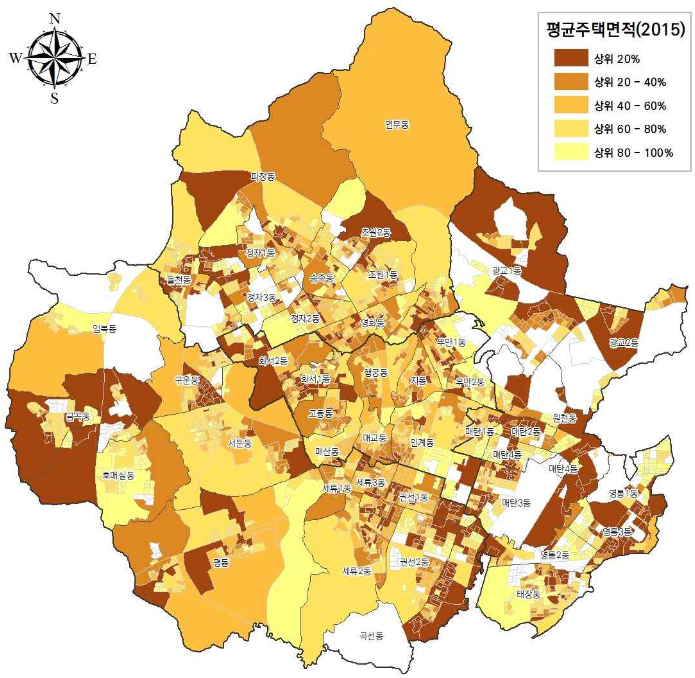


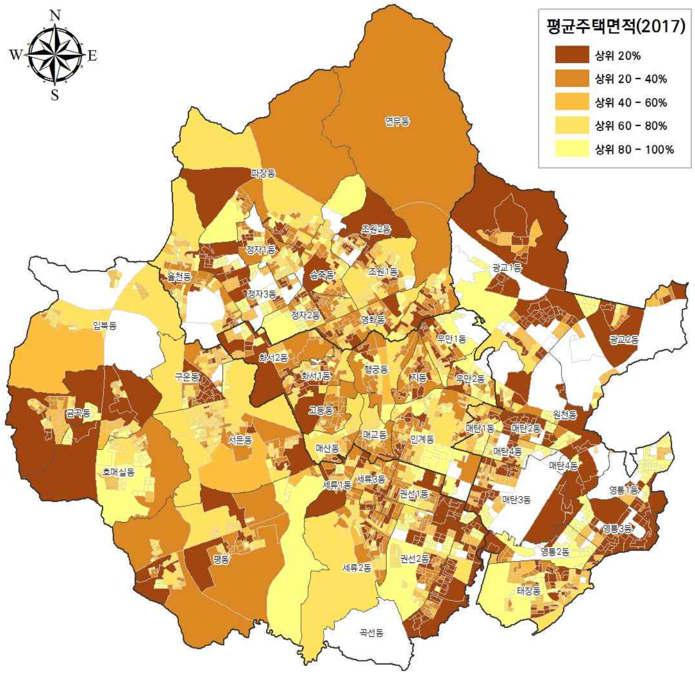

N
W
E
S
공동주택비율(2015)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
광교1동
율전동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
서둔동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
매산동
매탄4동
매탄4동
초매실동
세류3동
세류1동
권선1동
영통1동
매탄3동
영통3동
평동
권선2동
영통2동
세류2동
태장동
곡선동


N
W
E
S
공동주택비율(2017)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
광교1동
율전동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
서둔동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
매산동
매탄4동
매탄4동
초매실동
세류3동
세류1동
권선1동
영통1동
매탄3동
영통3동
평동
권선2동
영통2동
세류2동
태장동
곡선동

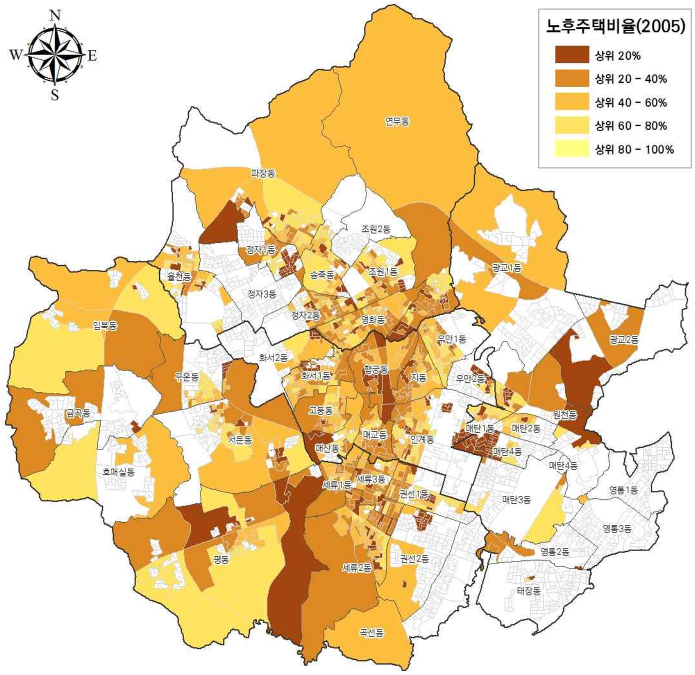
2) 주택당 평균면적

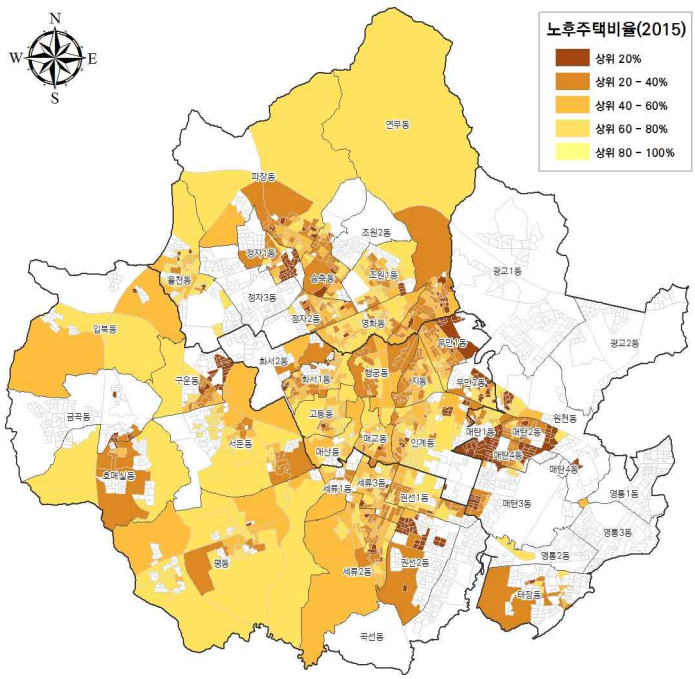

평균주택면적(2005)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
N
W
E
S
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
광교1동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
서둔동
매산동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
매탄4동
호매실동
세류1동
세류3동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
영통2동
평동
세류2동
권선2동
태장동
곡선동

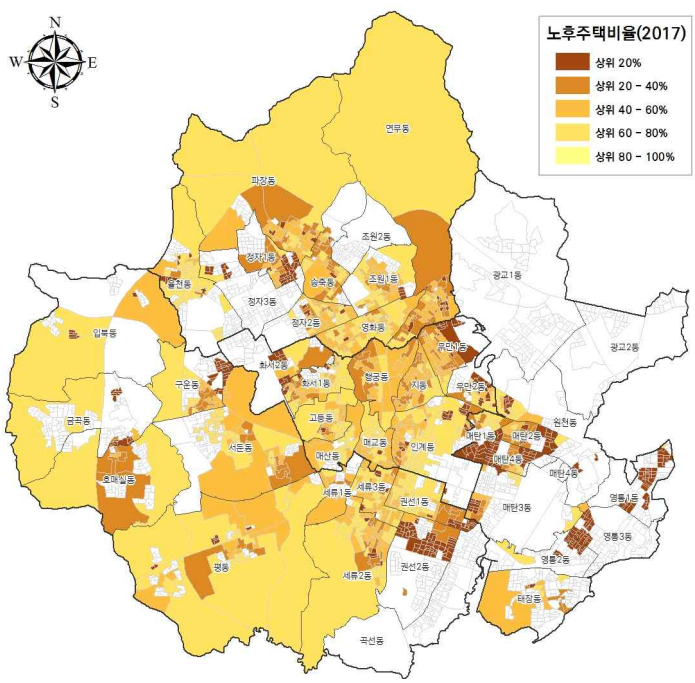

평균주택면적(2015)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
N
W
E
S
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
광교1동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
서둔동
매산동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
매탄4동
호매실동
세류1동
세류3동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
영통2동
평동
세류2동
권선2동
태장동
곡선동


N
W
E
S
평균주택면적(2017)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
율천동
송죽동
조원1동
광교1동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
화서1동
행궁동
구운동
지동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
서둔동
매산동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
영통2동
세류2동
권선2동
태장동
곡선동

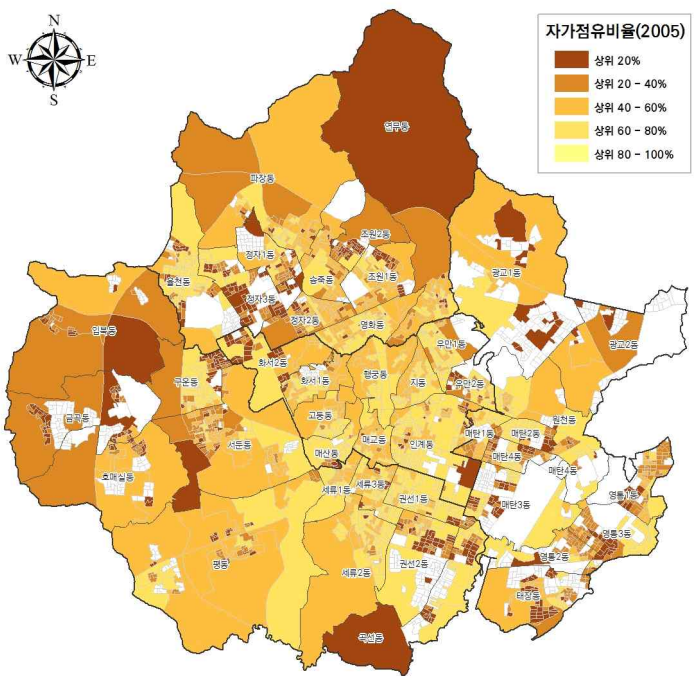
3) 노후주택 비율

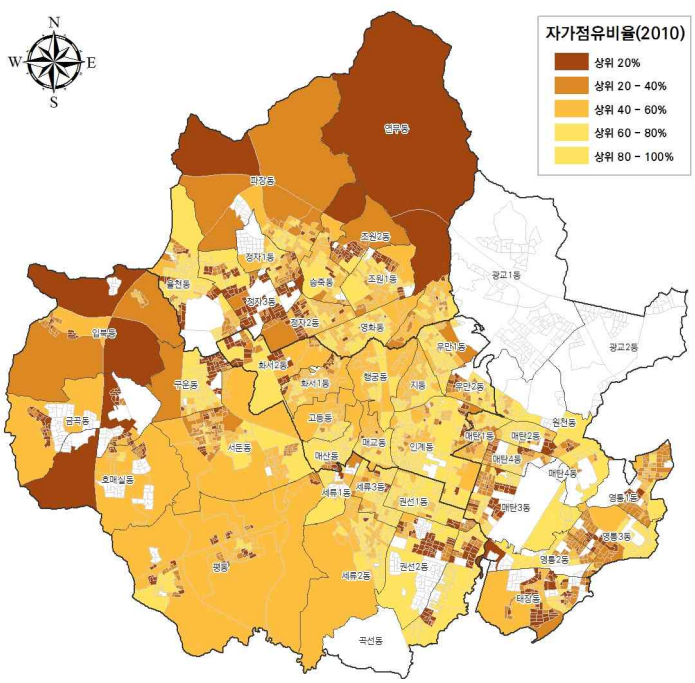

N
W
E
S
노후주택비율(2005)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
율천동
송죽동
조원1동
광교1동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
화서1동
행궁동
구운동
지동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
서둔동
매산동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
영통2동
세류2동
권선2동
태장동
곡선동


N
W
E
S
노후주택비율(2015)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
광교1동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매교동
인계동
매탄4동
매산동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
권선2동
영통2동
세류2동
태장동
곡선동

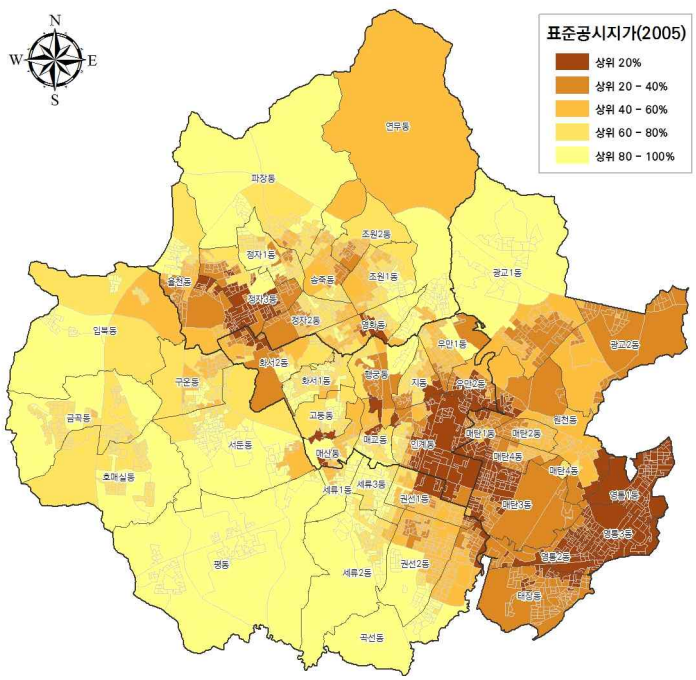

N
W
E
S
노후주택비율(2017)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
광교1동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매교동
인계동
매탄4동
매산동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
권선2동
영통2동
세류2동
태장동
곡선동

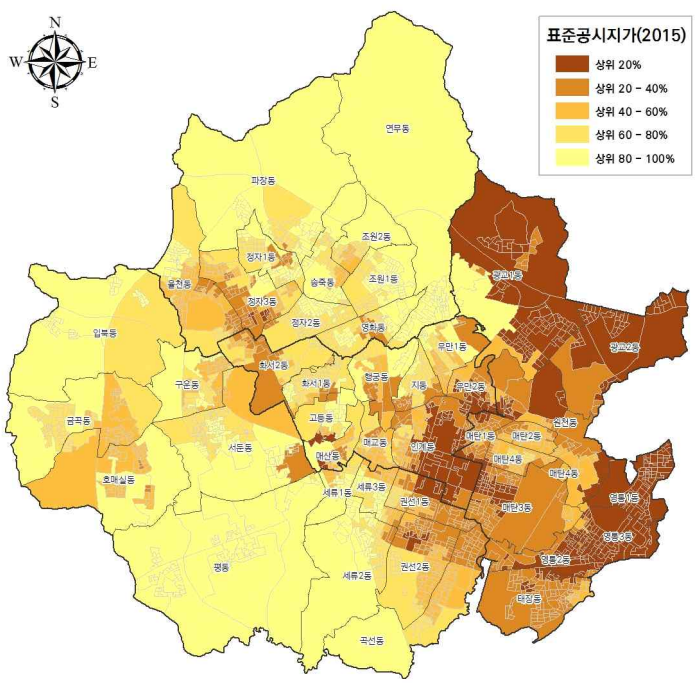
4) 자가점유 비율

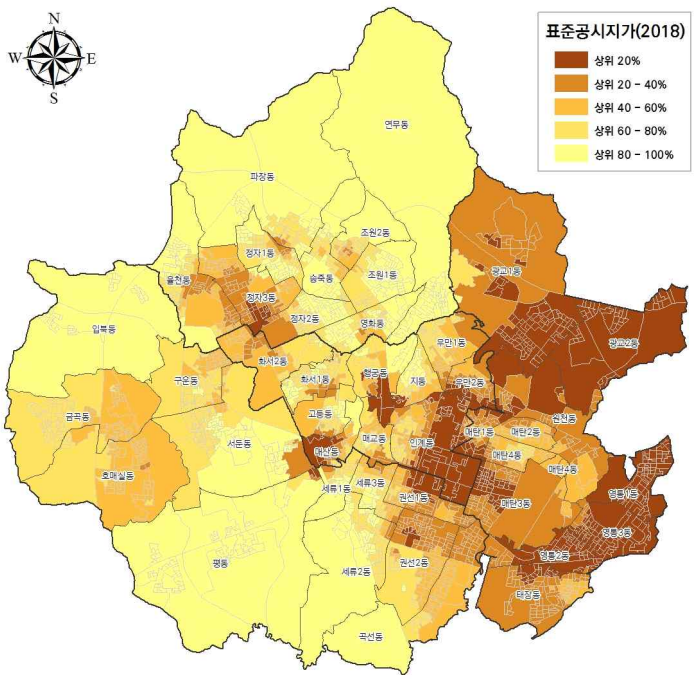

N
W
E
S
자가점유비율(2005)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
팔달동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
정자3동
정자2동
영화동
매탄1동
매탄2동
매탄4동
매탄3동
권선1동
권선2동
세류2동
곡선동


N
W
E
S
자가점유비율(2010)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
팔달동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
정자3동
정자2동
영화동
매탄1동
매탄2동
매탄4동
매탄3동
권선1동
권선2동
세류2동
곡선동

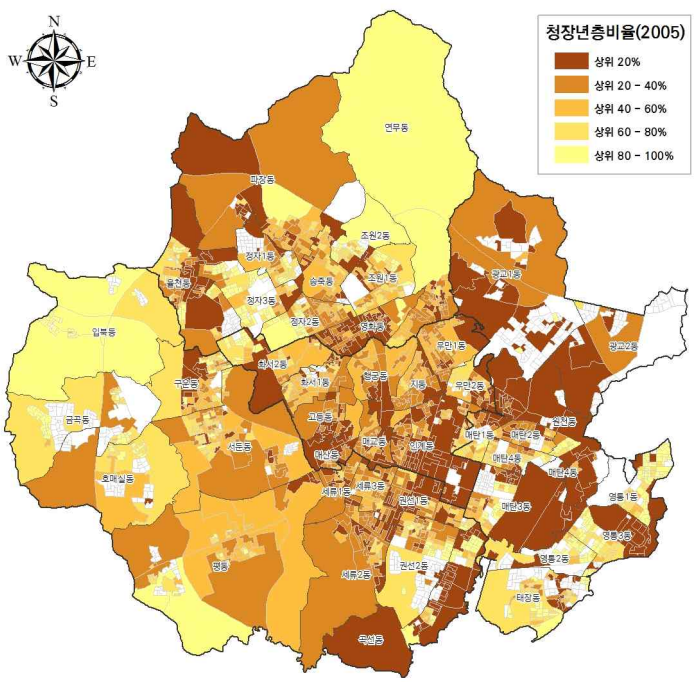
5) 공시지가

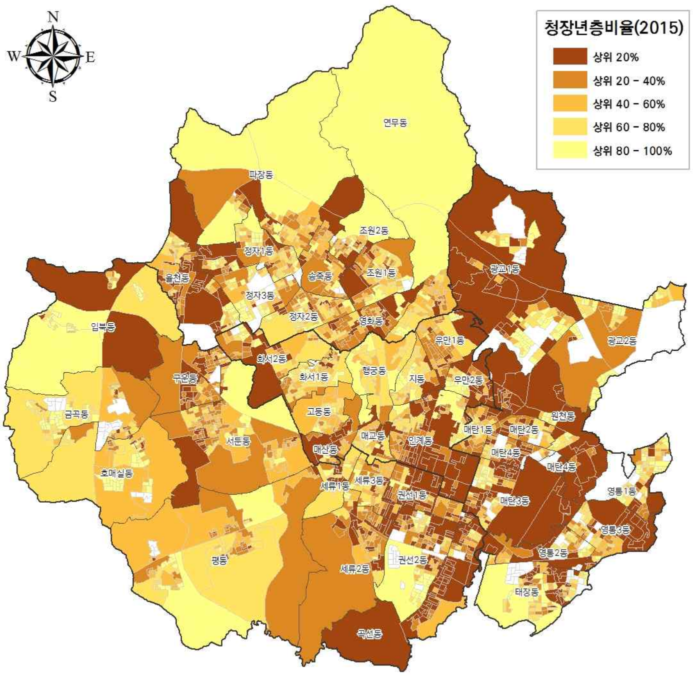

N
W
E
S
표준공시지가(2005)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
광교1동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
매교동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매산동
인계동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
세류2동
권선2동
영통2동
태장동
곡선동

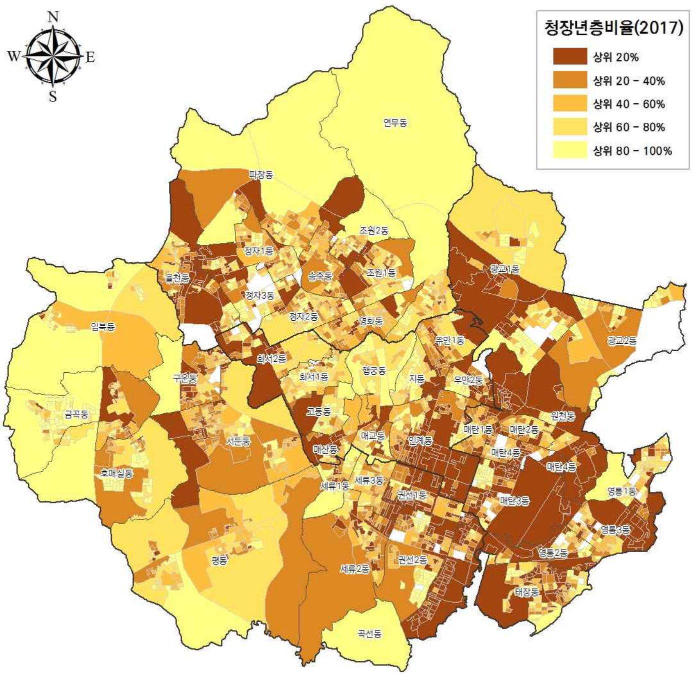

N
W
E
S
표준공시지가(2015)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
매교동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매산동
인계동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
세류2동
권선2동
영통2동
태장동
곡선동


N
W
E
S
표준공시지가(2018)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
화서2동
구운동
화서1동
지동
우만1동
우만2동
광교1동
광교2동
금곡동
고등동
서둔동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
매탄3동
매탄4동
호매실동
세류1동
세류3동
권선1동
권선2동
영통1동
영통2동
영통3동
평동
세류2동
타장동
곡선동

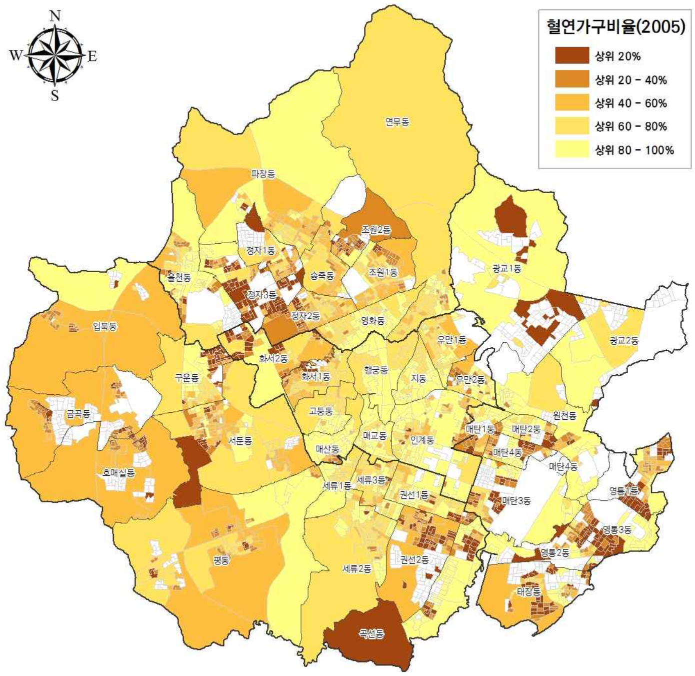
6) 청장년인구 비율

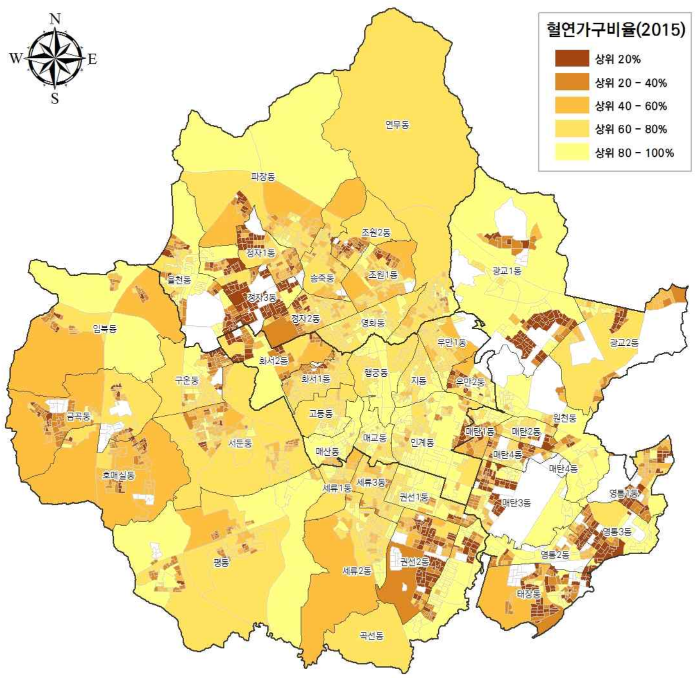

N
W
E
S
청장년층비율(2005)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
화서2동
구운동
화서1동
지동
우만1동
우만2동
광교1동
광교2동
금곡동
고등동
서둔동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
매탄3동
매탄4동
호매실동
세류1동
세류3동
권선1동
권선2동
영통1동
영통2동
영통3동
평동
세류2동
타장동
곡선동

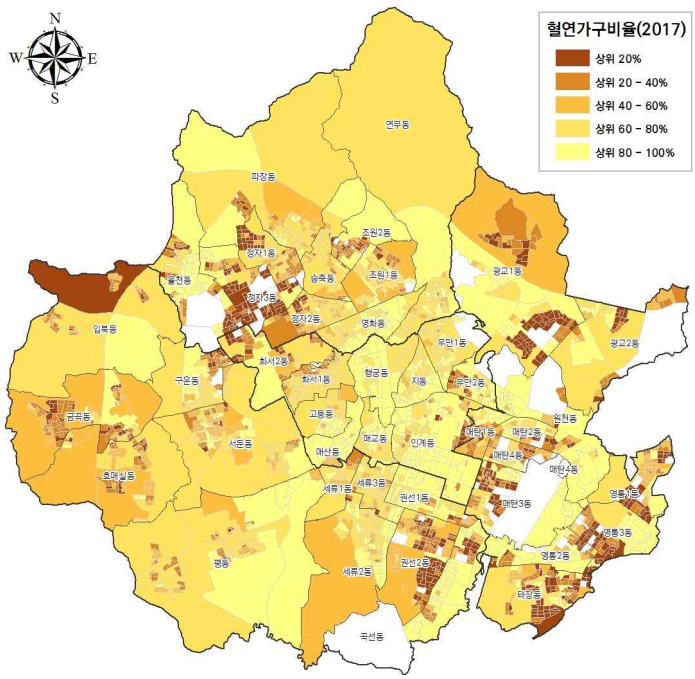

N
W
E
S
청장년층비율(2015)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
율천동
송죽동
조원1동
정자3동
정자2동
영화동
광교1동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
서둔동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
매산동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
영통1동
매탄3동
영통3동
영통2동
평동
권선2동
세류2동
태장동
곡선동


N
W
E
S
청장년층비율(2017)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
율천동
송죽동
조원1동
광교1동
정자3동
정자2동
입북동
영화동
우만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
매교동
매탄1동
매탄2동
서둔동
인계동
매산동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
영통2동
평동
권선2동
세류2동
태장동
곡선동

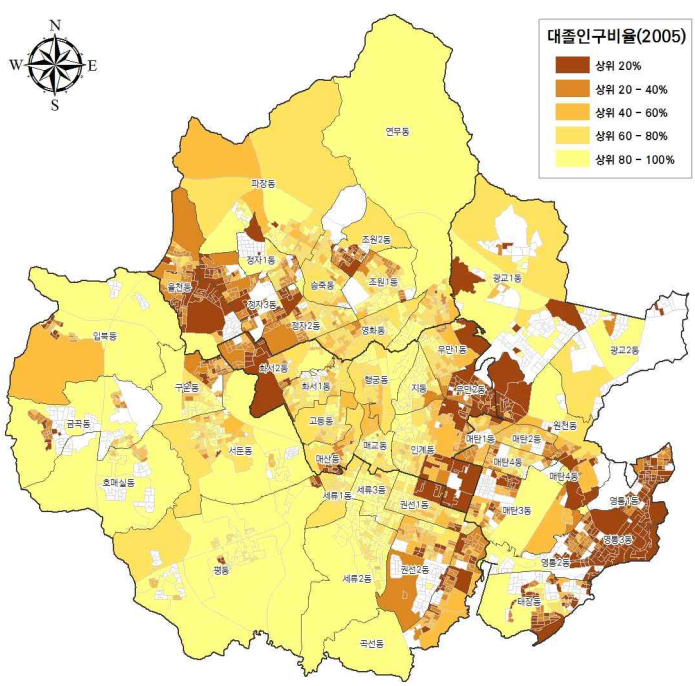
7) 혈연가구 비율

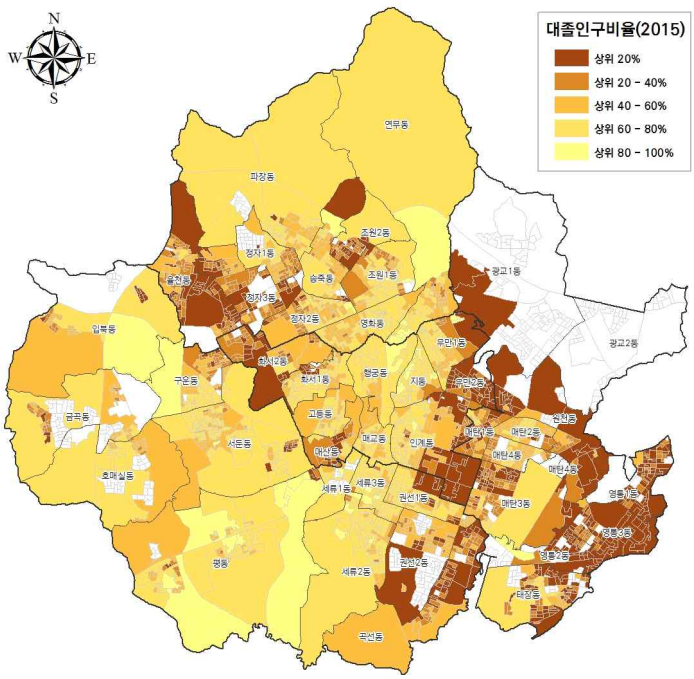

혈연가구비율(2005)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
N
W
E
S
연무동
파장동
조원2동
정자1동
율천동
송죽동
조원1동
광교1동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
화서1동
행궁동
지동
구운동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매교동
인계동
매탄4동
매산동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
영통2동
평동
권선2동
세류2동
태장동
곡선동


혈연가구비율(2015)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
N
W
E
S
연무동
파장동
조원2동
정자1동
율천동
송죽동
조원1동
광교1동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
화서1동
행궁동
지동
구운동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매교동
인계동
매탄4동
매산동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
영통2동
평동
권선2동
세류2동
태장동
곡선동

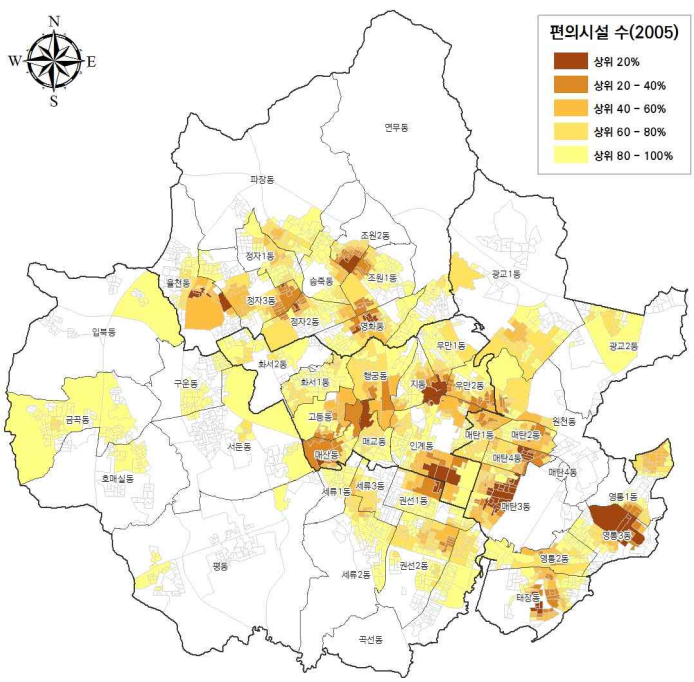

N
W
E
S
혈연가구비율(2017)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
광교1동
율전동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
무만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
무만2동
금곡동
고등동
원천동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매교동
인계동
매산동
매탄4동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
영통1동
매탄3동
영통3동
평동
세류2동
권선2동
영통2동
탑동
곡선동

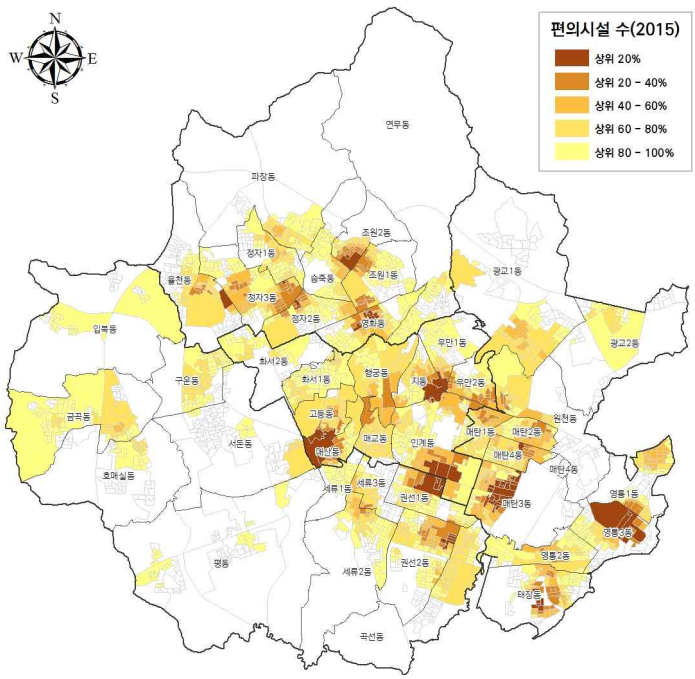
8) 대졸이상 인구 비율

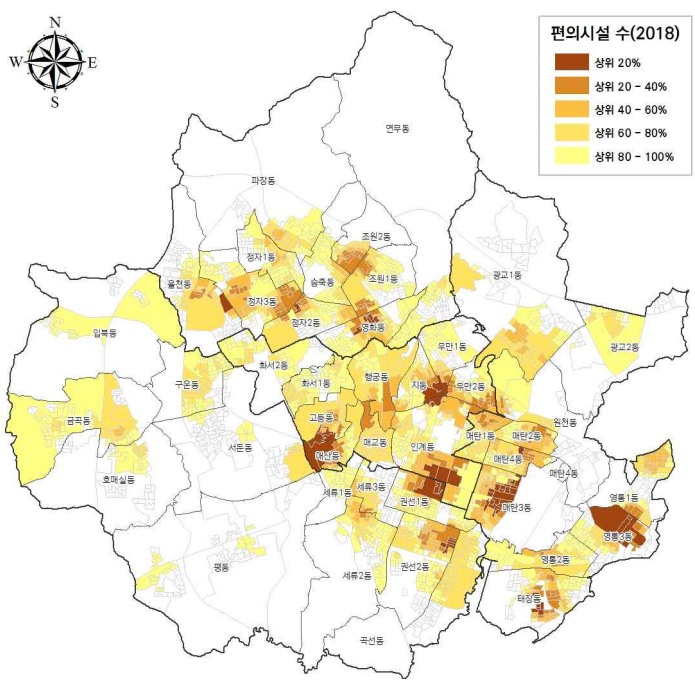

N
W
E
S
대졸인구비율(2005)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
광교1동
율전동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
무만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
무만2동
금곡동
고등동
원천동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매교동
인계동
매산동
매탄4동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
영통1동
매탄3동
영통3동
평동
세류2동
권선2동
영통2동
탑동
곡선동


N
W
E
S
대졸인구비율(2015)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
광교1동
광교2동
무만1동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
무만2동
금곡동
고등동
원천동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매산동
매탄4동
호매실동
세류1동
세류3동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
세류2동
권선2동
영통2동
곡선동
태장동

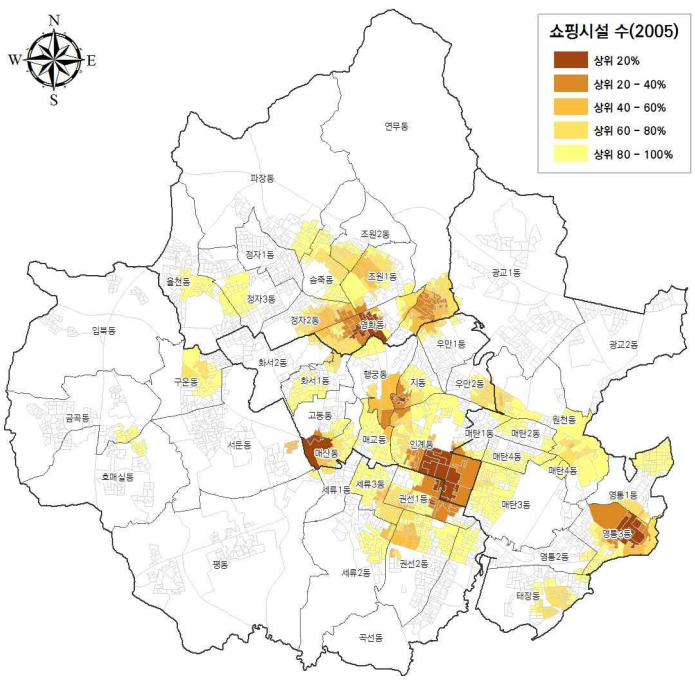
9) 편의시설 수

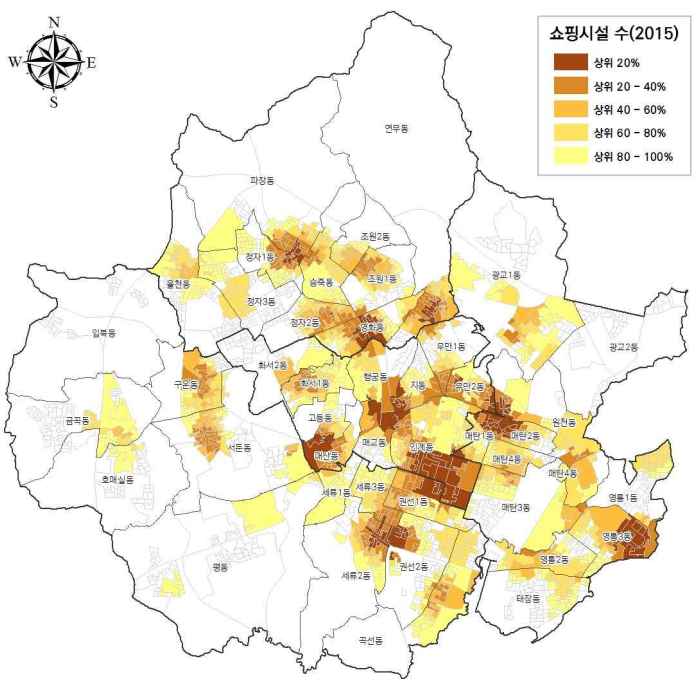

N
W
E
S
편의시설 수(2005)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
광교1동
광교2동
무만1동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
무만2동
금곡동
고등동
원천동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매산동
매탄4동
호매실동
세류1동
세류3동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
세류2동
권선2동
영통2동
곡선동
태장동

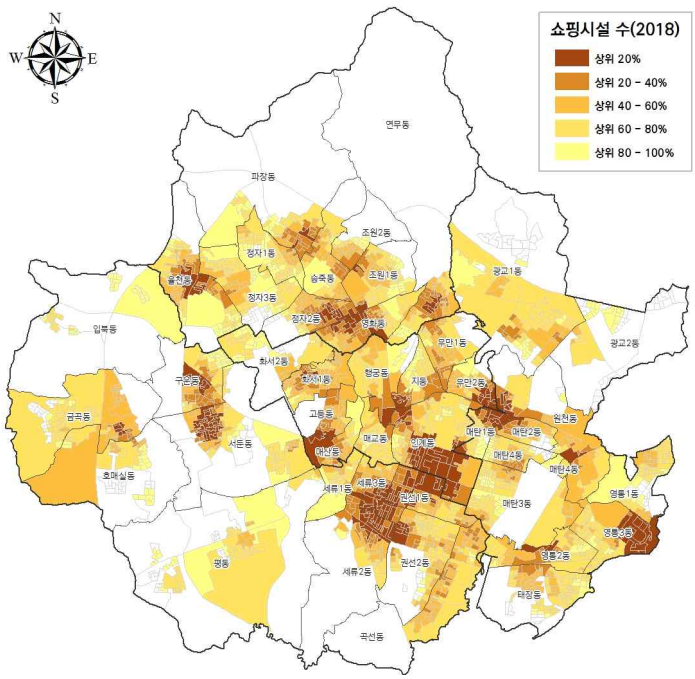

N
W
E
S
편의시설 수(2015)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
무만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
무만2동
고등동
원천동
금곡동
매교동
매탄1동
매탄2동
인계동
매산동
매탄4동
서둔동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
권선2동
영통2동
세류2동
태장동
곡선동


N
W
E
S
편의시설 수(2018)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
무만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
무만2동
고등동
원천동
금곡동
매교동
매탄1동
매탄2동
인계동
매산동
매탄4동
서둔동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
권선2동
영통2동
세류2동
태장동
곡선동

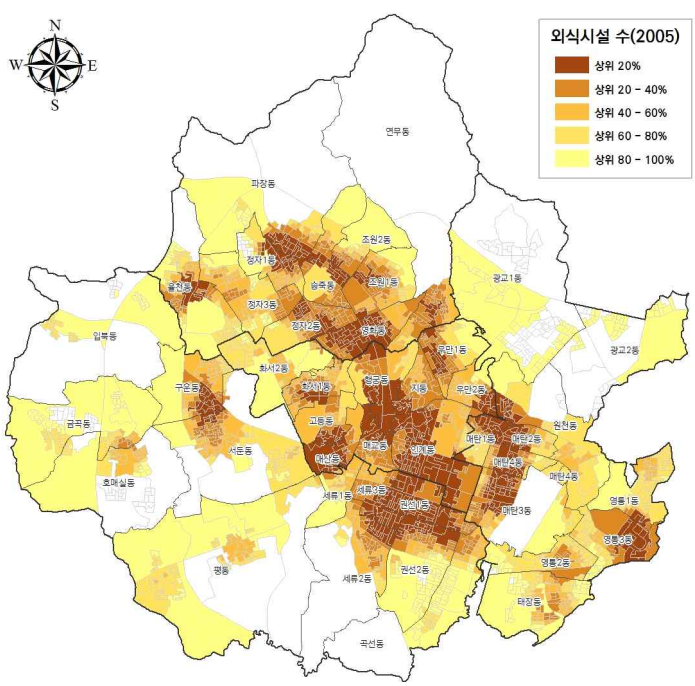
10) 쇼핑시설 수

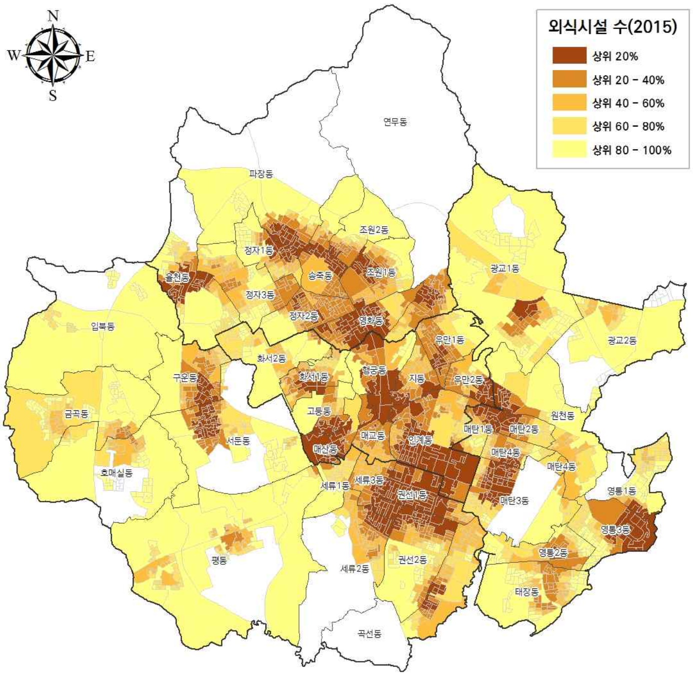

N
W
E
S
쇼핑시설 수(2005)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
광교1동
우만1동
광교2동
입북동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
오만2동
금곡동
고등동
원천동
서둔동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
매산동
매탄4동
매탄4동
호매실동
세류1동
세류3동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
권선2동
영통2동
세류2동
태장동
곡선동

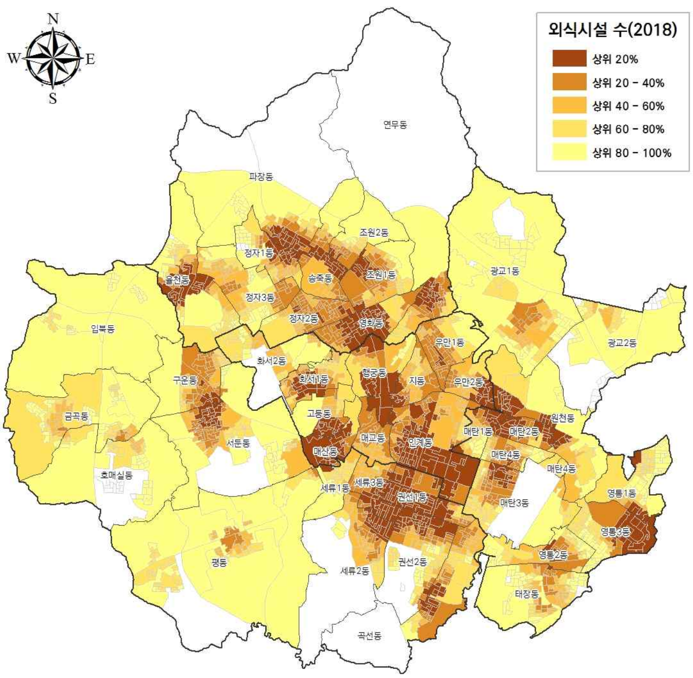

N
W
E
S
쇼핑시설 수(2015)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
광교1동
우만1동
광교2동
입북동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
오만2동
금곡동
고등동
원천동
서둔동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
매산동
매탄4동
매탄4동
호매실동
세류1동
세류3동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
권선2동
영통2동
세류2동
태장동
곡선동


N
W
E
S
쇼핑시설 수(2018)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
광교1동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
무만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
무만2동
금곡동
고등동
원천동
매탄1동
매탄2동
매교동
인계동
서둔동
매산동
매탄4동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
영통2동
평동
세류2동
권선2동
태장동
곡선동

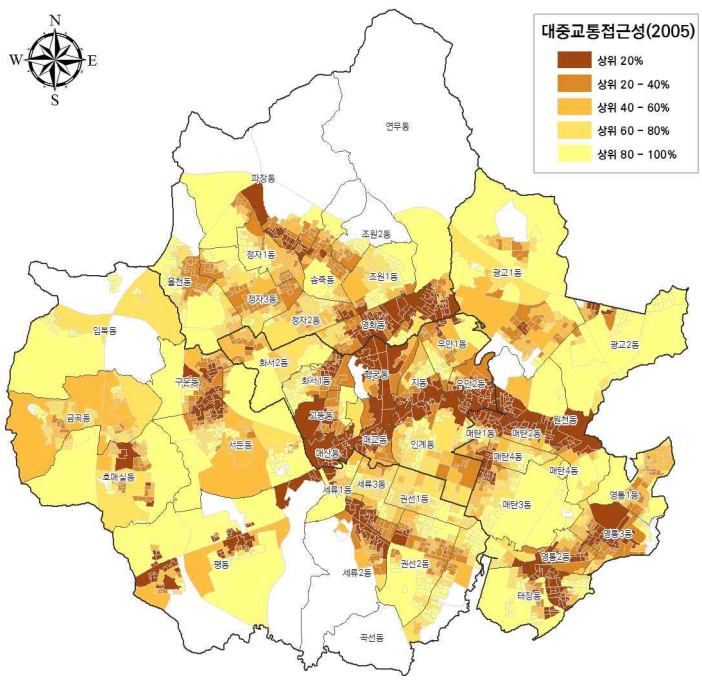
11) 외식시설 수

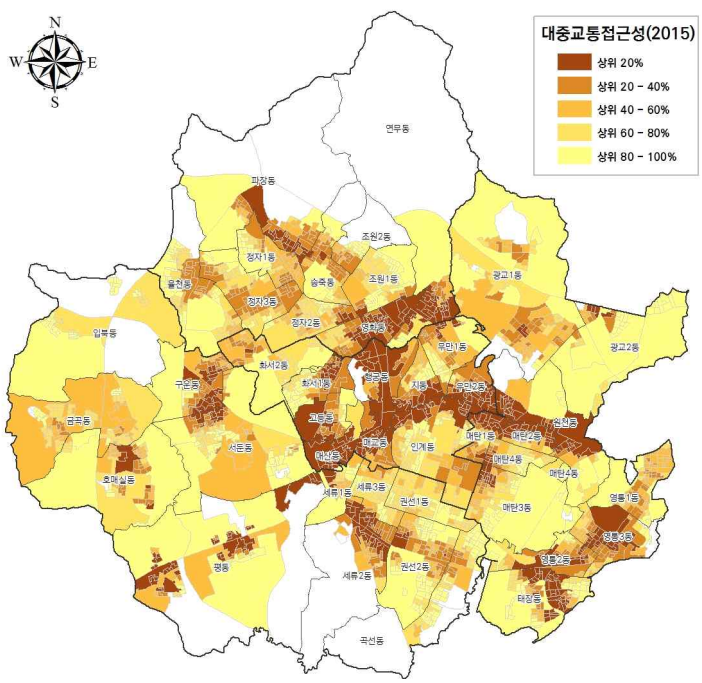

N
W
E
S
외식시설 수(2005)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
광교1동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
무만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
무만2동
금곡동
고등동
원천동
매탄1동
매탄2동
매교동
인계동
서둔동
매산동
매탄4동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
영통2동
평동
세류2동
권선2동
태장동
곡선동

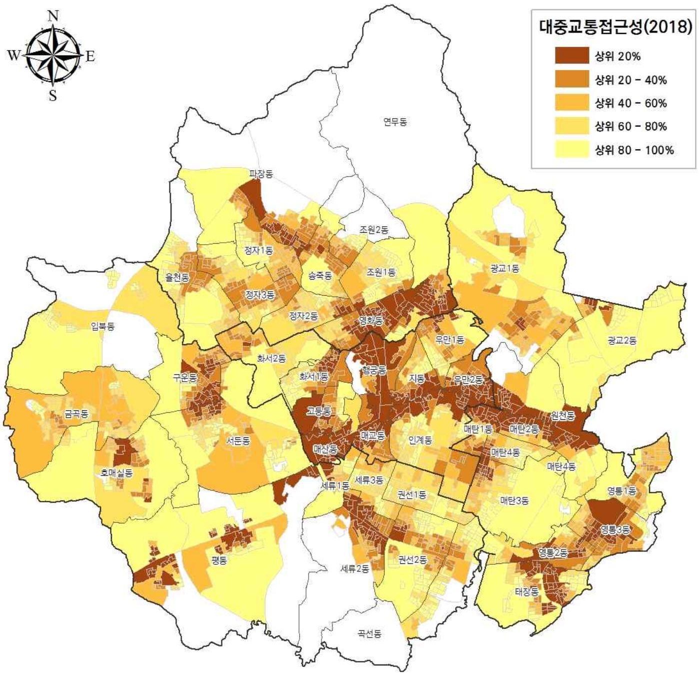

N
W
E
S
외식시설 수(2015)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
광교1동
율천동
송죽동
조원1동
정자3동
정자2동
광교2동
입북동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
고등동
원천동
금곡동
서둔동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
매산동
매탄4동
호매실동
세류1동
세류3동
권선1동
영통1동
매탄3동
영통3동
영통2동
평동
세류2동
권선2동
태장동
곡선동


N
W
E
S
외식시설 수(2018)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
광교1동
율천동
송죽동
조원1동
정자3동
정자2동
광교2동
입북동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
고등동
원천동
금곡동
서둔동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
매산동
매탄4동
호매실동
세류1동
세류3동
권선1동
영통1동
매탄3동
영통3동
영통2동
평동
세류2동
권선2동
태장동
곡선동

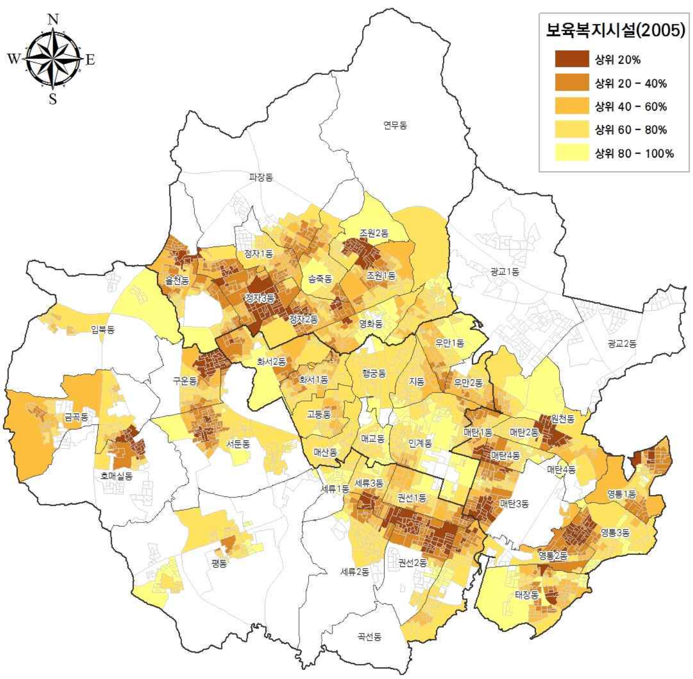
12) 대중교통 접근성

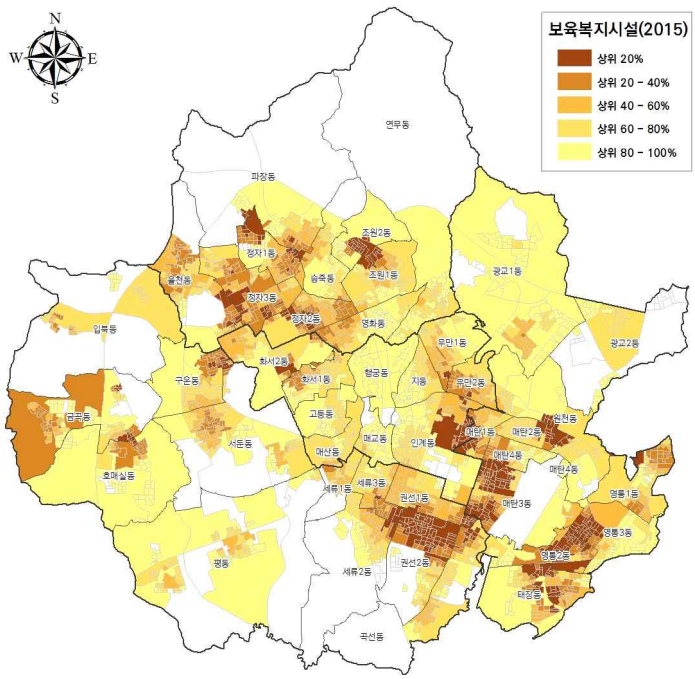

N
W
E
S
대중교통접근성(2005)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
율천동
정자3동
정자2동
광교1동
입북동
영화동
우만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
지동
우만2동
금곡동
고등동
인계동
매탄1동
매탄2동
인천동
서둔동
매산동
매탄4동
호매실동
세류1동
세류3동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
세류2동
권선2동
영통2동
태장동
곡선동

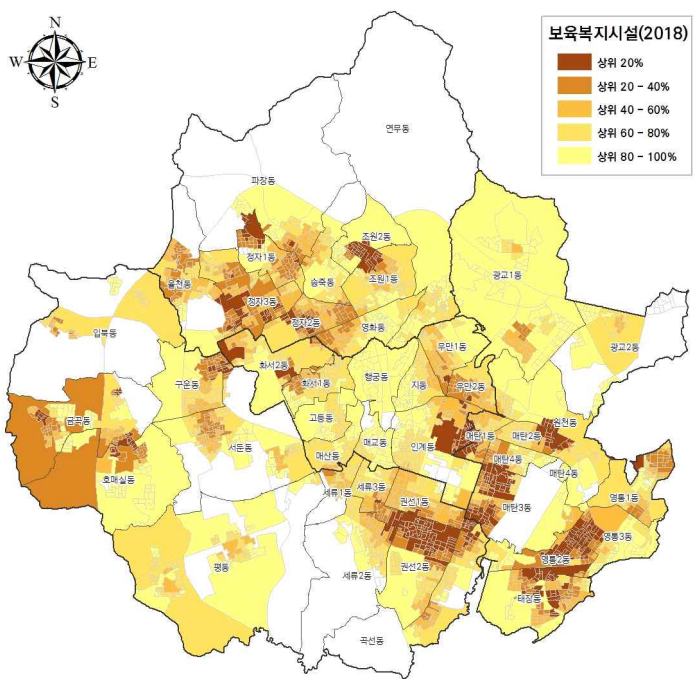

N
W
E
S
대중교통접근성(2015)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
율천동
정자3동
정자2동
광교1동
입북동
영화동
우만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
지동
우만2동
금곡동
고등동
인계동
매탄1동
매탄2동
인천동
서둔동
매산동
매탄4동
호매실동
세류1동
세류3동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
세류2동
권선2동
영통2동
태장동
곡선동


N
W
E
S
대중교통접근성(2018)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
율천동
송죽동
조원1동
광교1동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
구운동
고등동
원천동
금곡동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매산동
매교동
인계동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
영통1동
매탄3동
영통3동
영통2동
평동
세류2동
권선2동
태장동
곡선동

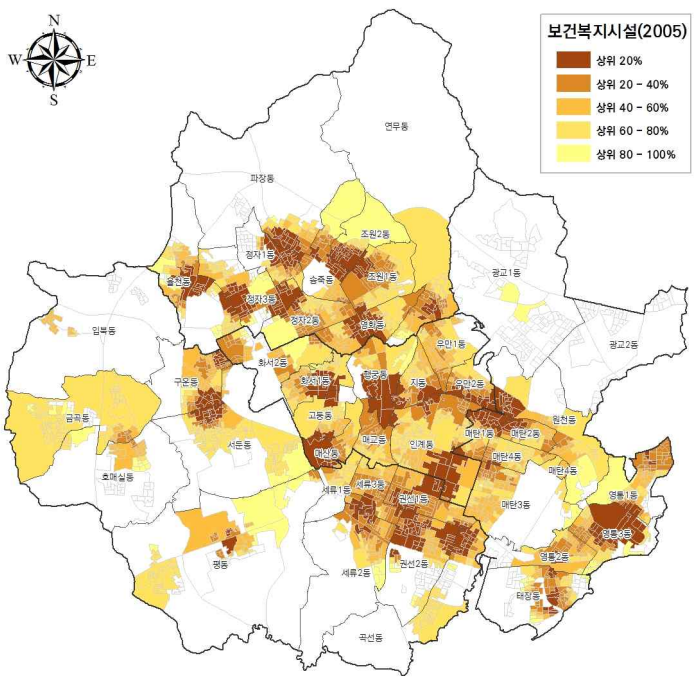
13) 보육복지시설 수

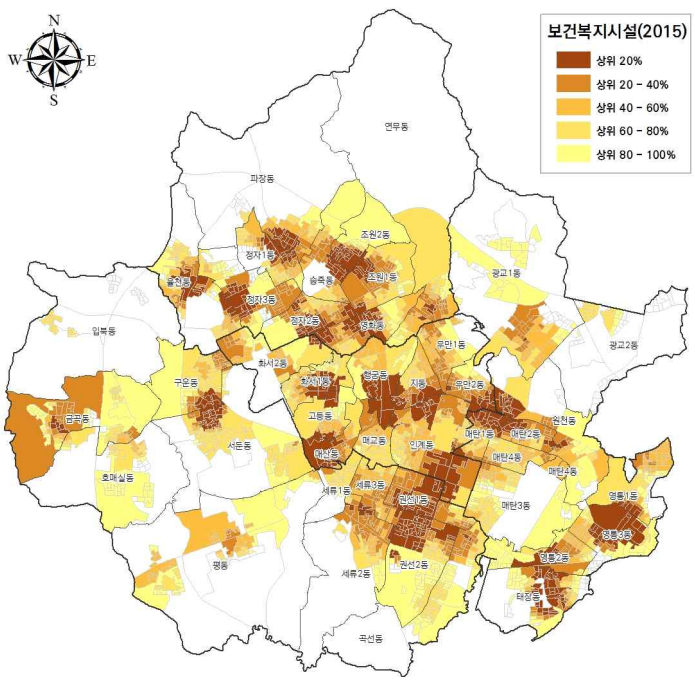

N
W
E
S
보육복지시설(2005)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
율천동
송죽동
조원1동
광교1동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
구운동
고등동
원천동
금곡동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매산동
매교동
인계동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
영통1동
매탄3동
영통3동
영통2동
평동
세류2동
권선2동
태장동
곡선동

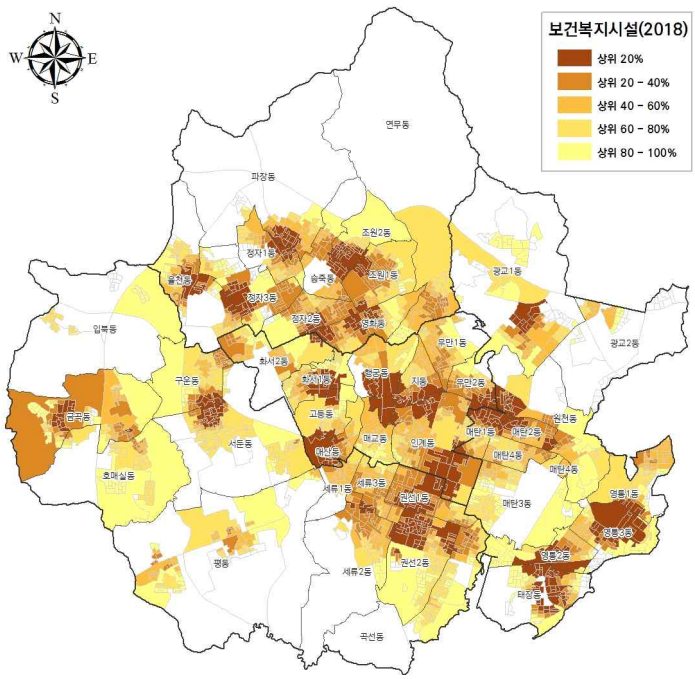

N
W
E
S
보육복지시설(2015)
상위 20%
상위 20 – 40%
상위 40 – 60%
상위 60 – 80%
상위 80 – 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
광교1동
입북동
무만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
유만2동
권광동
고등동
원천동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매산동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
세류2동
권선2동
영통2동
태장동
곡선동


N
W
E
S
보육복지시설(2018)
상위 20%
상위 20 – 40%
상위 40 – 60%
상위 60 – 80%
상위 80 – 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
광교1동
입북동
무만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
유만2동
권광동
고등동
원천동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매산동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
세류2동
권선2동
영통2동
태장동
곡선동

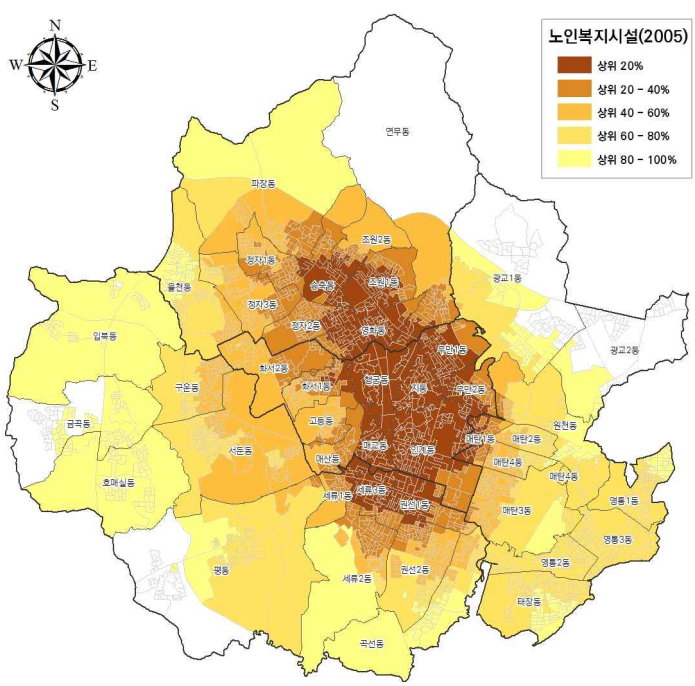
14) 보건복지시설 수

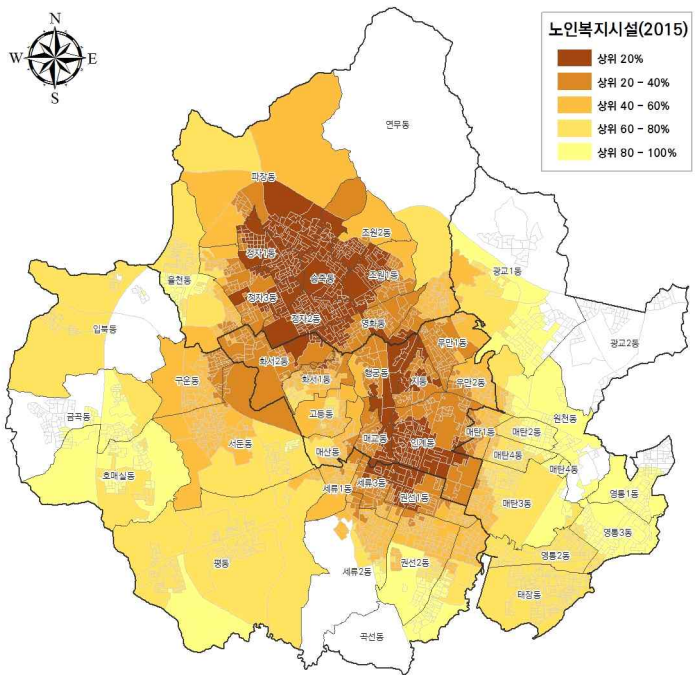

N
W
E
S
보건복지시설(2005)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
광교1동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
매탄1동
매탄2동
매교동
인계동
매탄4동
서둔동
매산동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
권선2동
영통2동
세류2동
태장동
곡선동

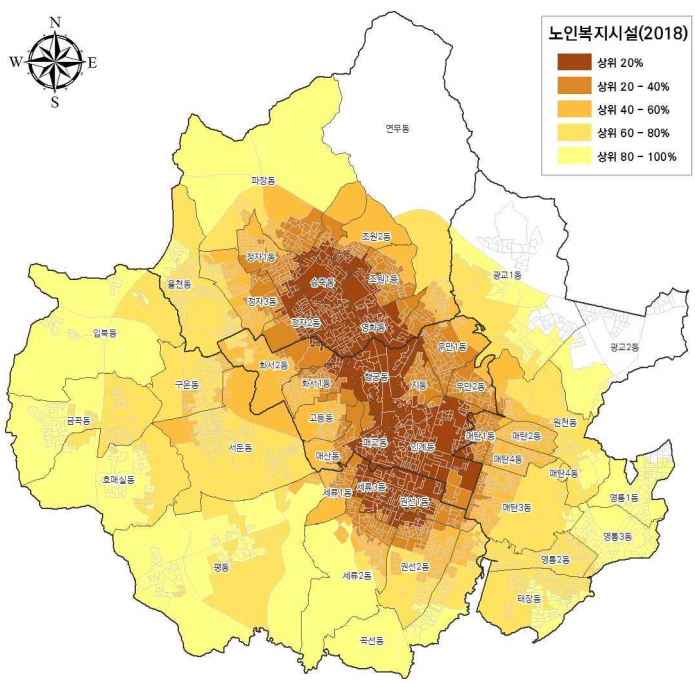

N
W
E
S
보건복지시설(2015)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
광교1동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
매탄1동
매탄2동
매교동
인계동
매탄4동
서둔동
매산동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
권선2동
영통2동
세류2동
태장동
곡선동


보건복지시설(2018)
상위 20%
상위 20 – 40%
상위 40 – 60%
상위 60 – 80%
상위 80 – 100%
N
W
E
S
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
율천동
송죽동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
광교1동
광교2동
무만1동
화서2동
화서1동
행궁동
지동
무만2동
구운동
고등동
원천동
금곡동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매교동
인계동
매산동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
권선2동
세류2동
영통2동
태장동
곡선동

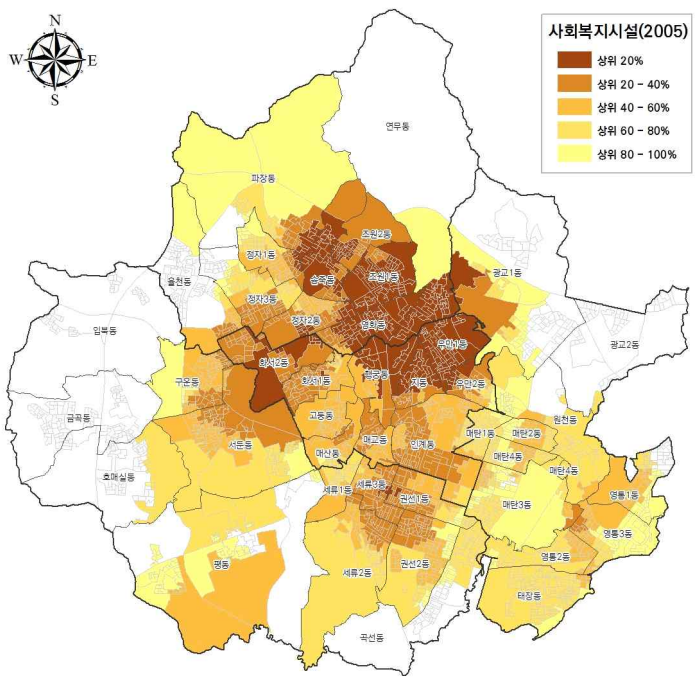
15) 노인복지시설 수

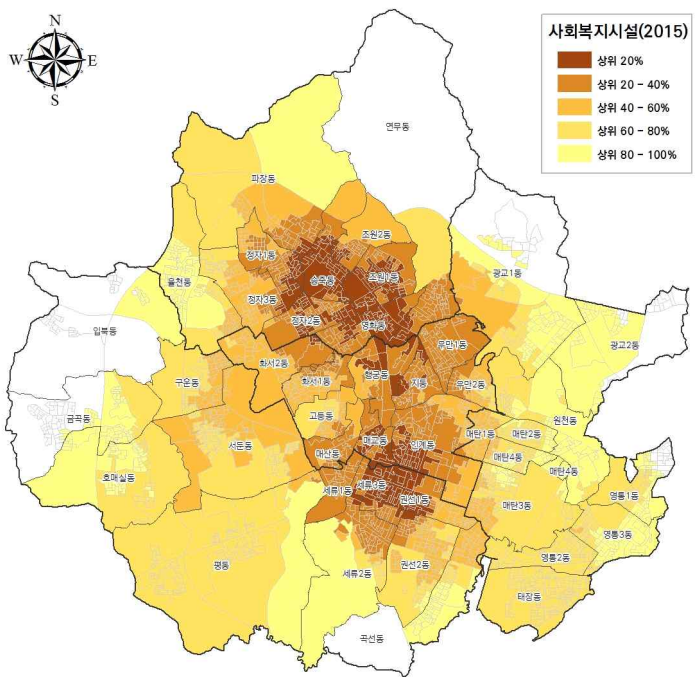

노인복지시설(2005)
상위 20%
상위 20 – 40%
상위 40 – 60%
상위 60 – 80%
상위 80 – 100%
N
W
E
S
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
율천동
송죽동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
광교1동
광교2동
무만1동
화서2동
화서1동
행궁동
지동
무만2동
구운동
고등동
원천동
금곡동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매교동
인계동
매산동
매탄4동
호매실동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
영통3동
평동
권선2동
세류2동
영통2동
태장동
곡선동

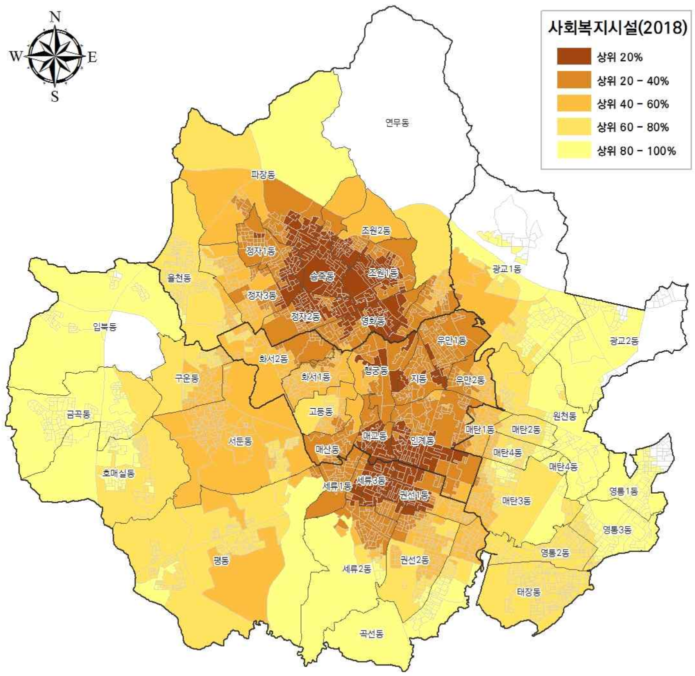

N
W
E
S
노인복지시설(2015)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
광교1동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
고등동
원천동
금곡동
매탄1동
매탄2동
매교동
인계동
서둔동
매산동
매탄4동
매탄4동
호매실동
세류3동
영통1동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통3동
평동
영통2동
권선2동
세류2동
태장동
곡선동


N
W
E
S
노인복지시설(2018)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
광교1동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
고등동
원천동
금곡동
매탄1동
매탄2동
매교동
인계동
서둔동
매산동
매탄4동
매탄4동
호매실동
세류3동
영통1동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통3동
평동
영통2동
권선2동
세류2동
태장동
곡선동

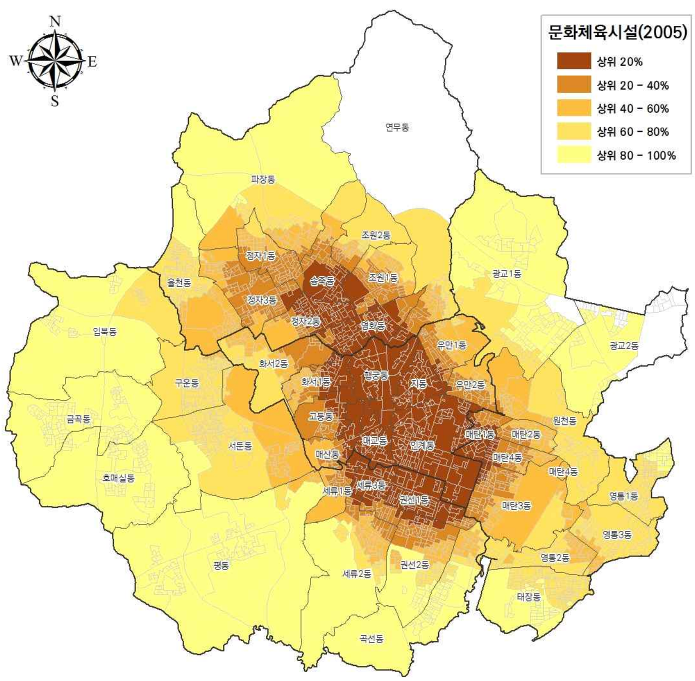
16) 사회복지시설 수

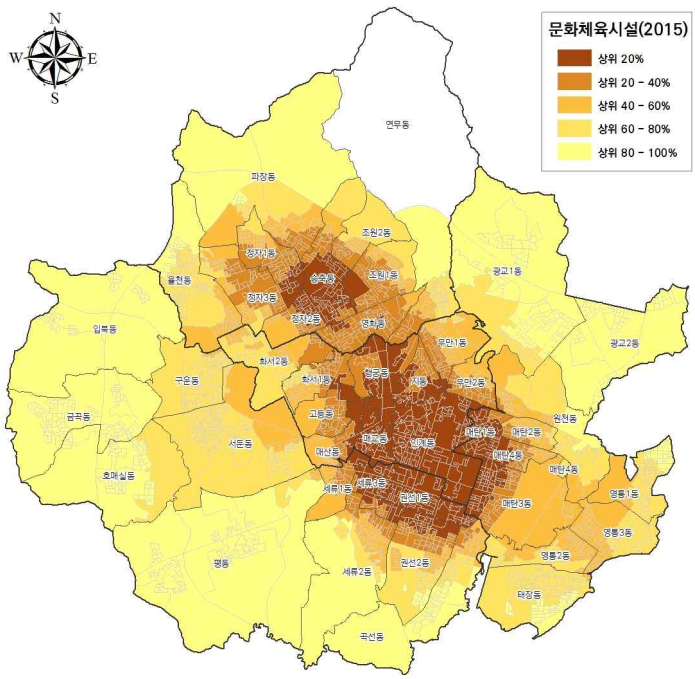

N
W
E
S
사회복지시설(2005)
상위 20%
상위 20 – 40%
상위 40 – 60%
상위 60 – 80%
상위 80 – 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
우만1동
광교1동
광교2동
입북동
화서2동
화서1동
구운동
장안동
지동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
서둔동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
매산동
매탄4동
매탄4동
호매실동
세류3동
권선1동
영통1동
세류1동
매탄3동
영통3동
영통2동
권선2동
세류2동
태장동
곡선동

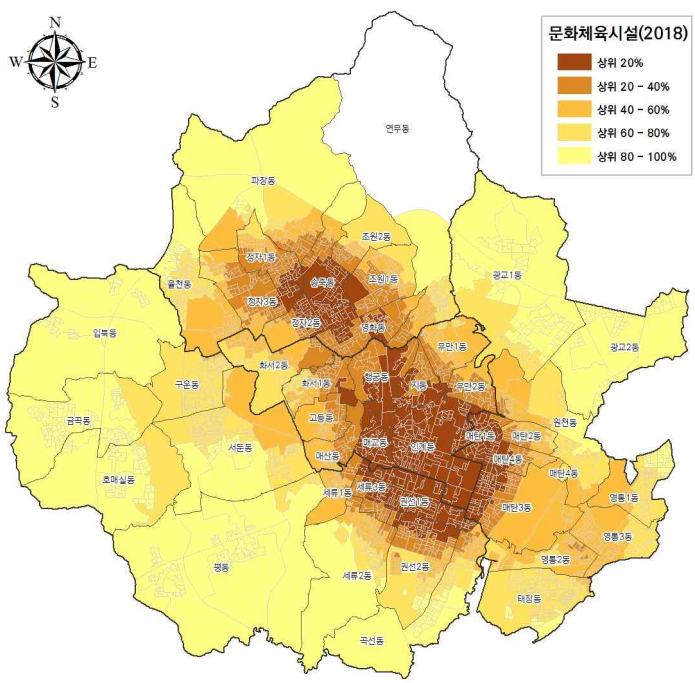

N
W
E
S
사회복지시설(2015)
상위 20%
상위 20 – 40%
상위 40 – 60%
상위 60 – 80%
상위 80 – 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
우만1동
광교1동
광교2동
입북동
화서2동
화서1동
구운동
장안동
지동
우만2동
금곡동
고등동
원천동
서둔동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
매산동
매탄4동
매탄4동
호매실동
세류3동
권선1동
영통1동
세류1동
매탄3동
영통3동
영통2동
권선2동
세류2동
태장동
곡선동


N
W
E
S
사회복지시설(2018)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
광교1동
율천동
송죽동
조원1동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
구운동
고등동
원천동
금곡동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매산동
매교동
인계동
매탄4동
매탄4동
호매실동
세류1동
세류3동
권선1동
영통1동
매탄3동
영통3동
영통2동
평동
세류2동
권선2동
태장동
곡선동

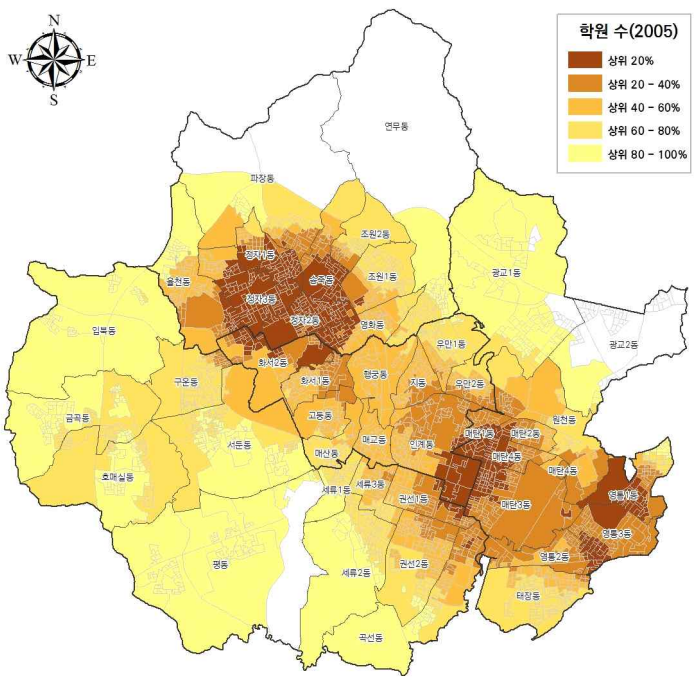
17) 문화체육시설 수

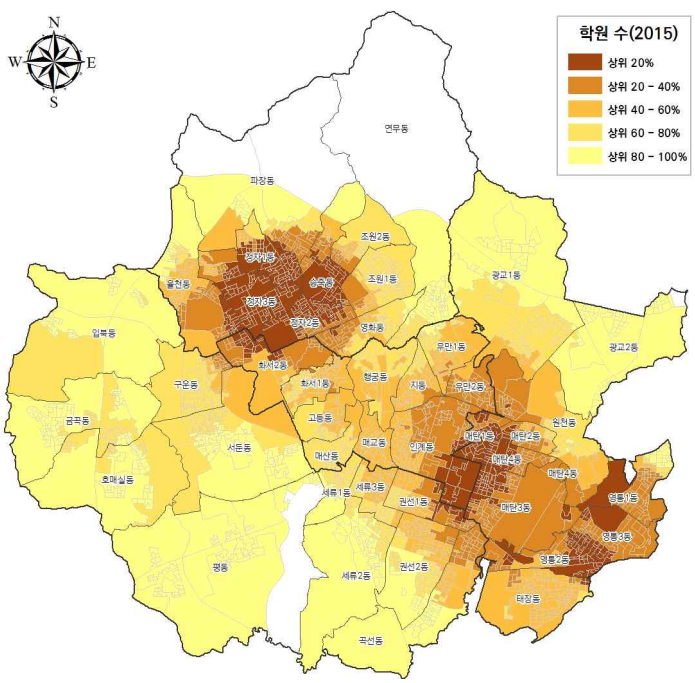

N
W
E
S
문화체육시설(2005)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
광교1동
율천동
송죽동
조원1동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
구운동
고등동
원천동
금곡동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매산동
매교동
인계동
매탄4동
매탄4동
호매실동
세류1동
세류3동
권선1동
영통1동
매탄3동
영통3동
영통2동
평동
세류2동
권선2동
태장동
곡선동

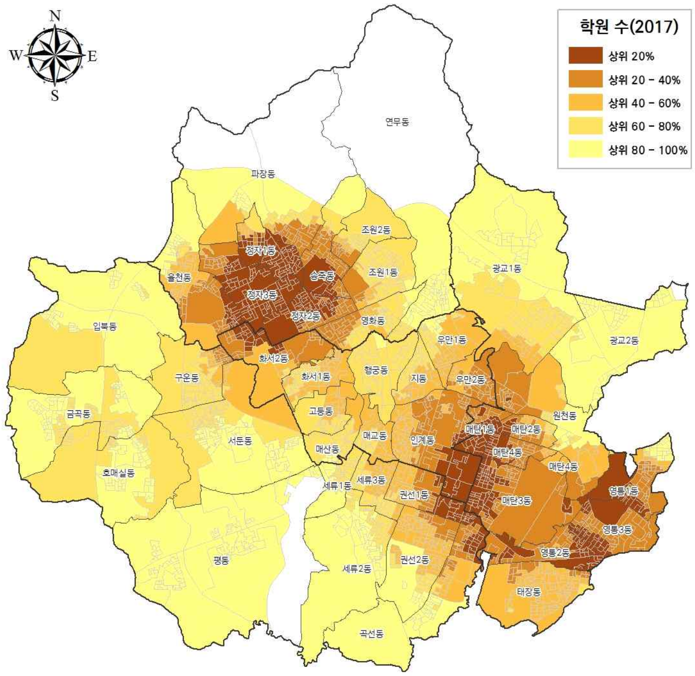

N
W
E
S
문화체육시설(2015)
상위 20%
상위 20 – 40%
상위 40 – 60%
상위 60 – 80%
상위 80 – 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
율천동
정자3동
광교1동
정자2동
영화동
입북동
문만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
장안동
지동
유만2동
고등동
원천동
금곡동
매탄1동
매탄2동
파통동
상1동
서둔동
매산동
매탄4동
호매실동
세류3동
권선1동
영통1동
세류1동
매탄3동
영통3동
영통2동
평동
권선2동
세류2동
태장동
곡선동


N
W
E
S
문화체육시설(2018)
상위 20%
상위 20 – 40%
상위 40 – 60%
상위 60 – 80%
상위 80 – 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
조원1동
송죽동
율천동
정자3동
광교1동
정자2동
영화동
입북동
문만1동
광교2동
화서2동
구운동
화서1동
장안동
지동
유만2동
고등동
원천동
금곡동
매탄1동
매탄2동
파통동
상1동
서둔동
매산동
매탄4동
호매실동
세류3동
권선1동
영통1동
세류1동
매탄3동
영통3동
영통2동
평동
권선2동
세류2동
태장동
곡선동

18) 학원 수


N
W
E
S
학원 수(2005)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
광교1동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
구운동
고등동
원천동
금곡동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매산동
매탄4동
호매실동
세류3동
영통1동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통3동
평동
영통2동
권선2동
세류2동
태장동
곡선동


N
W
E
S
학원 수(2015)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
연무동
파장동
조원2동
정자1동
송죽동
조원1동
율천동
정자3동
정자2동
영화동
광교1동
입북동
우만1동
광교2동
화서2동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
구운동
고등동
원천동
금곡동
매교동
인계동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매산동
매탄4동
호매실동
세류3동
영통1동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통3동
평동
영통2동
권선2동
세류2동
태장동
곡선동


학원 수(2017)
상위 20%
상위 20 - 40%
상위 40 - 60%
상위 60 - 80%
상위 80 - 100%
N
W
E
S
연무동
파장동
조원2동
정자1동
율천동
송죽동
조원1동
정자3동
정자2동
영화동
입북동
우만1동
광교1동
광교2동
화서2동
화서1동
행궁동
지동
우만2동
구운동
고등동
원천동
금곡동
매탄1동
매탄2동
서둔동
매교동
인계동
매산동
매탄4동
매탄4동
세류3동
세류1동
권선1동
매탄3동
영통1동
호매실동
영통3동
영통2동
평동
세류2동
권선2동
태장동
곡선동

| 저자 약력 |

이성호

지리학박사

수원시정연구원 수원학연구센터 연구위원(현)

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

주요 논문 및 보고서

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

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

「중국 특색의 게이티드 커뮤니티? 개혁개방 이후 중국 게이티드 커뮤니티에 대한 비판적 재해석」(2017, 대한지리학회지)

류형원

지리학석사

수원시정연구원 수원학연구센터 연구원(현)

E-mail : gwphw@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「미세먼지(PM_{10}) 오염농도와 토지피복간의 상관성 분석을 통한 GWR 모델의 적합성 평가」(2019, 한국사진지리학회지)

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