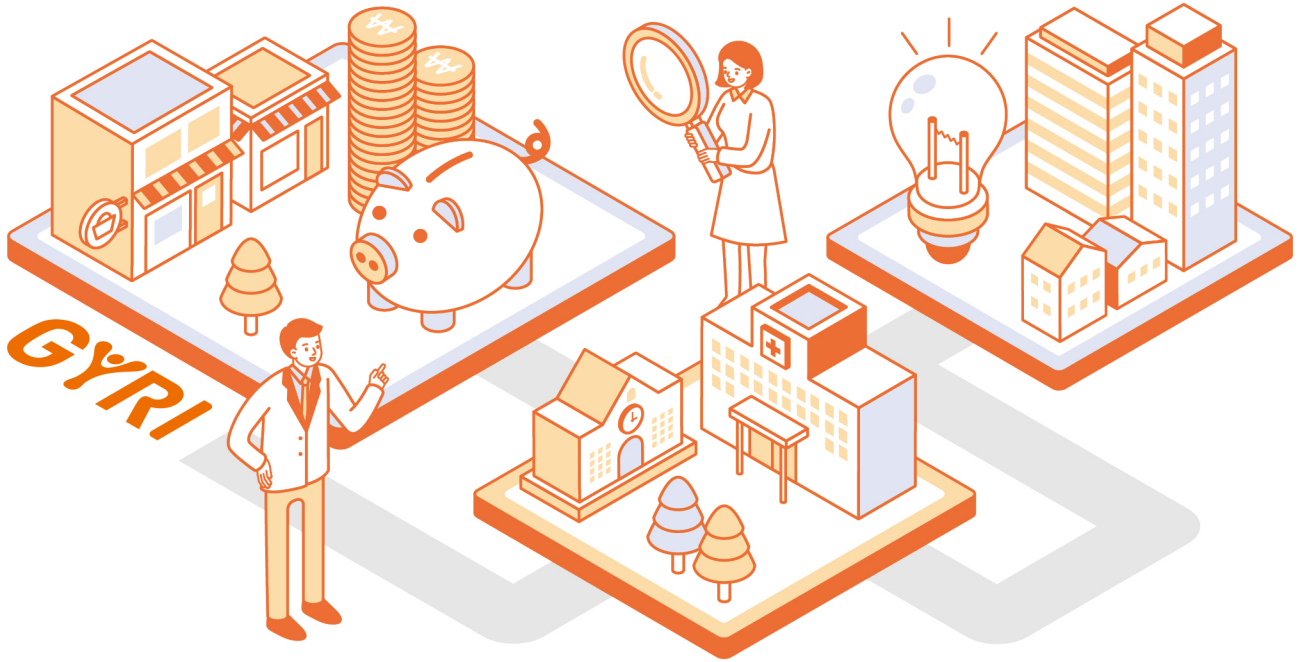


이슈 Issue Brief 브리프

10

고양시 주요 계층별 주거지 분화 특성과 정책적 시사점



발행일 2022년 5월 18일
발행인 정원호
발행기관 고양시정연구원
홈페이지 www.goyang.re.kr.

연구책임자
김리영
 도시정책연구실, 연구위원

본보고서
 보고서명 : 고양시 주거지 분화 특성 연구
 저자 : 김리영
 발행일자 : 2021년 10월 31일

요약

- 01 개별 가구의 주거선택이 축적되어 나타나는 주거지 분화, 주거지 분리는 개인의 의도와 관계없이 주거지 선택에 대한 개인의 차별적 행위들이 오랜 시간 누적되어 나타난 결과임. 하지만, 주거지가 위치한 지역에 따라 누릴 수 있는 사회 서비스는 차이가 있음. 주거입지는 해당 지역 거주주민이 받을 수 있는 사회 서비스의 수준에 영향을 줄 수 있음
- 02 주요 계층별 주거입지 특성과 주거지 분리를 분석한 결과, 주거취약계층, 노인 1인 가구가 집중한 지역은 의료시설, 관공서 등 공공시설과 같은 주요시설에 대한 접근성이 낮은 특성을 보임. 또한 이외 1인 가구 중에서 청년 1인 가구와 노인 1인 가구의 집중-분산수준이나 집중지역은 차이가 있음
- 03 주요 계층별 주거입지를 분석한 결과, 주거입지에 따라 사회적 서비스의 접근성은 차이가 있다는 것을 확인함. 주거 공간에 따른 사회 서비스의 불균등한 제공은 소외계층의 역량 개발을 근원적으로 제한하게 되면서 사회 구조적 불평등을 고착화하는 데 일조할 수 있음. 따라서 주거약자의 주요 시설에 대한 접근성을 높여주고, 그들이 지불가능한 수준의 적정한 주택 공급을 확대하는 등 포용적 주거정책이 필요함

01

주택 특성과 주거지 분리

• 주택의 특성

- 주택은 다차원적 속성을 지니고 있음
 - 주택은 위치의 고정성, 강한 내구성, 주변환경과의 밀접한 상호관련성, 정부 정책에 대한 높은 민감도, 비동질성, 장기간의 생산과정, 높은 거래비용과 복잡한 거래과정 등과 같은 속성을 지니고 있음
- 주택의 중요한 특성 중 하나는 위치의 고정성
 - 주택은 일정한 지역의 토지에 정착되어 있어 이동할 수 없다는 특성이 있음. 이로 인해 동일한 주택 형태를 가지거나 동일한 점유 형태를 보인다고 하더라도 주택이 입지한 지역에 따라 차별적인 하위시장을 형성. 이런 점에서 주택이 가진 위치의 고정성은 중요한 특성임
 - 개별 주택이 입지한 지역은 주거환경과 같은 물리적 요인과 사회·인구학적 특성, 그리고 경제적 특성 등이 형성, 변화하는 과정을 겪게 됨

• 주거지 분화와 분리

- 분화(differentiation)
 - 단순하거나 동질적인 것에서 복잡하거나 이질적인 것으로 변하는 것을 말함. 즉, 단일한 계층이 모인 지역이 여러 계층으로 구성되는 이질적 특성을 지닌 공간으로 구분되어가는 현상이라고 할 수 있음
- 분리(segregation)
 - 분화의 과정을 통해서 분리(segregation) 현상이 발생
 - 분리는 분화의 과정 중에 보인 상태나 결과가 축적되면서 동질적 집단들이 서로 나뉘어 떨어진 상태를 의미
- 개인의 주거 이동이 주거지 분화, 분리와 같은 사회 공간적 변화를 초래. 주거지 분리는 주거지 선택에 대한 개인의 차별적 행위들이 오랫동안 누적된 결과임

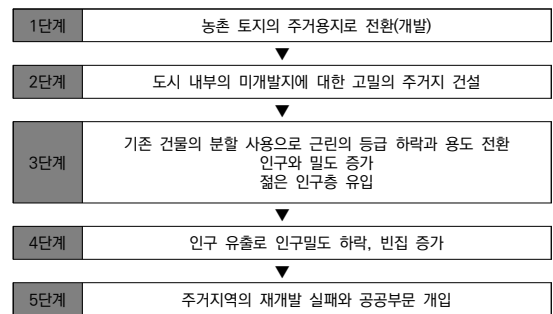
• 주거입지와 사회 서비스

- 주거입지는 해당 지역 주민들이 받을 수 있는 사회 서비스의 수준과 범위에도 영향을 주게 됨
- 주거 공간에 따라 사회 서비스를 누리 기회(접근성)가 불균등하게 제공된다면, 소외계층의 역량 개발은 근원적으로 제한되어 사회구조적 불평등을 고착화하는 데 일조
 - 주택은 총체적 서비스를 제공하는 기본 단위임. 지역 차원의 주거정책을 수립하기 위해서는 정책 수립 전부터 공간상으로 발현되는 주민들의 거주 양상에 대한 사전적 이해를 토대로 적절한 주거정책을 모색할 필요가 있음

• 개발사업과 주거지 분화, 분리

- 주거지역 개발과 변화
 - 주거지가 분화되는 과정은 주택 여과과정(housing filtering) 중에서 도심의 재할성화 과정에서 발생하는 고소득층 유입에 의한 저소득층 주거지의 젠트리피케이션(gentrification)과 같은 상향여과, 고소득층이 사용하던 주택이 저소득층이 사용하게 되는 하향여과를 포함
 - 택지개발에 의한 신규 주택공급이 이루어지는 경우나 재개발·재건축과 같은 도심의 신규 주택공급에서도 하향여과를 기대할 수 있지만, 기존 도심에서 이루어지는 재개발·재건축은 젠트리피케이션과 같은 상향여과가 나타날 가능성이 더 높음
 - Hoover와 Vernon(1959)은 뉴욕시를 중심으로 도시 주거지역의 개발 및 변화과정을 다섯 단계로 구분

〈주거지역의 개발과 변화과정〉



02

분리 측정 지표

• 주거지 분리 연구의 주된 대상과 측정

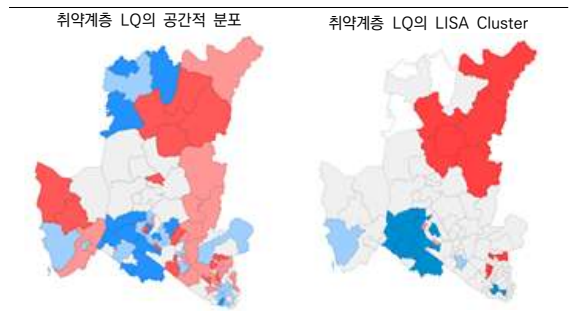
- 주거지 분리 연구의 주된 대상
 - 취약계층으로 기초생활 수급 가구가 주된 대상임. 이외에도 소득수준, 임대료 수준, 교육 수준으로 구분하여 연구가 이루어짐
 - 주택 특성을 고려한 경우, 저렴하거나 주택규모가 작은 주택 등과 같은 특성을 활용
 - 기타 외국인, 청년 1인 가구 등을 대상으로 함
- 주거분리의 측정은 상이지수나 LQ지수, 공간적 집중의 정도를 확인할 수 있는 모란지수 등을 주로하게 활용

• 고양시 주거지 분리 분석 대상과 방법

- 고양시가 포함된 경기 경의축(고양, 김포, 파주), 서울 서북생활권(마포, 서대문, 은평)을 공간적 범위로 설정
- 취약계층 및 1인 가구가 집중된 지역의 특성을 확인
 - 취약계층은 기초생활수급자, 기타 정책적 관심이 높은 1인 가구(청년층 1인 가구와 노인층 1인 가구로 구분)
- 생활권 내에서 취약계층 및 1인 가구가 밀집한 정도를 LQ 지수를 통해 확인
 - 집중 수준이 높은 지역과 낮은 지역은 어떤 특성 차이가 있는지, 그리고 접근성은 어떤 차이가 있는지를 분석
 - 생활권 내에서 개별지역의 집중 정도의 확인은 LQ 지수를 통해 상대적 집중 수준을 파악. 다음으로 집중 정도에 영향을 주는 요인을 확인하기 위해 공간적 집중의 정도를 확인하여 그 결과를 종합
 - 취약계층의 공간적 집중 정도는 공간적 자기상관성(Moran's I)을 활용해 집중의 정도를 확인

- 또 하나는 서울의 주택 가격이 상승하면서 수급가구가 증가한 주거비를 감당하기 어려워 서울과 인접한 경의권으로 이동했을 가능성이 존재
- 기초생활 수급가구가 크게 증가하거나 많은 수급가구가 거주하는 행정구역의 특성
 - 주변에 개발사업이 이루어지는 지역, 토지이용에 대한 규제가 강한 지역, 또는 원도심과 인접하고 비도시적 토지이용이 이루어지는 지역 등
 - 취약계층은 주로 서울시 은평구, 고양시 내 일부 지역(은평구 인접) 및 파주시에 밀집하고 있는 것을 확인
 - 서울시 마포구 서교동 주변과 김포시, 고양시 내 일부 지역(마포구 인접)에서는 상대적으로 취약계층의 밀집도가 낮음

〈취약계층의 공간적 분포〉



순위	LQ지수 상위 지역	LQ지수 하위 지역
1	고양시 주교동 2.358	고양시 일산3동 0.230
2	은평구 갈현1동 2.230	김포시 고촌읍 0.235
3	은평구 불광2동 2.152	김포시 운양동 0.246
4	은평구 수색동 2.004	고양시 석사동 0.256
5	파주시 금촌1동 1.994	고양시 장항1동 0.264
6	파주시 파주읍 1.988	고양시 주엽1동 0.277
7	은평구 응암3동 1.966	김포시 장기본동 0.287
8	고양시 백석2동 1.921	김포시 송포동 0.298
9	은평구 구산동 1.892	김포시 풍무동 0.302
10	파주시 통진읍 1.800	마포구 서강동 0.345
11	고양시 행주동 1.773	고양시 송산동 0.379
12	파주시 파평면 1.752	고양시 마두1동 0.380
13	파주시 법원읍 1.731	마포구 서교동 0.385
14	고양시 주엽2동 1.727	고양시 청릉동 0.413
15	파주시 문산읍 1.711	고양시 백석1동 0.416

03

주요 계층별 분석 결과와 시사점

• 기초생활 수급가구 변화 주요 입지 지역

- 고양시 기초생활 수급가구 변화
 - 고양시 기초생활 수급가구는 2020년 말 기준으로 2만 1천여 가구, 2015년 1.2만 가구에 비해 64%인 8천여 가구가 증가
 - 고양시와 같은 경의권의 파주는 같은 기간 57%가 증가했으며, 김포는 82% 증가. 서울 서북생활권 내 마포는 46%, 은평은 45%, 서대문은 54%가 증가

〈서울 서북권과 경기 경의권의 기초생활 수급 가구 변화〉

(단위 : 가구)

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

출처 : 고양시 내부자료

- 서울 서북생활권의 기초생활 수급가구 증가에 비해 경의권 도시들의 증가 폭이 더 크게 나타남
 - 그 이유는 공공임대주택 공급이 경의권에 많아서 수급가구 입주가 증가했기 때문임

• 주요 계층별 밀집지역 특성 분석결과

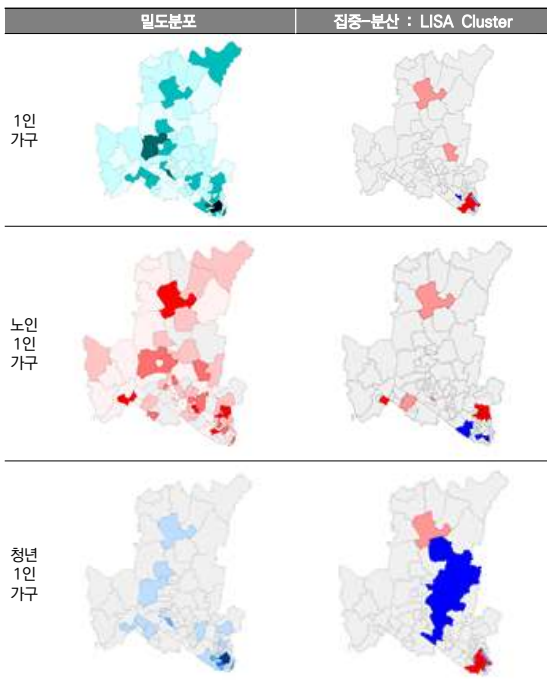
- 취약계층 집중지역
 - 주택 가격수준이 낮고 연립다세대, 단독주택 등 비아파트 주택 비율이 높은 지역의 특성. 이는 취약계층의 경제적 여건을 감안할 때 취약계층이 거주할 만한 주택이 많은 지역에 집중하고 있음을 유추해볼 수 있음
 - 개발사업의 유무가 취약계층의 집중 수준에도 영향을 주고 있는데, 택지개발사업과 같이 신규 개발사업이 이루어진 지역일수록 취약계층의 집중 수준이 높고, 정비사업이 이루어진 지역은 취약계층의 집중 수준이 낮음
- 취약계층의 주요 시설에 대한 접근성
 - 취약계층 밀집 지역이 버스정류장을 제외하고는 지하철,

문화시설, 쇼핑시설, 의료시설, 공공시설, 교육시설에 대한 접근성은 상대적으로 낮음

○ 1인 가구 집중 지역

- 청년 1인 가구는 노인 1인 가구에 비해 공간적 집중도가 높음. 노인 1인 가구는 분산 분포하는 것으로 판단
- 청년 1인 가구가 집중된 지역은 인구밀도, 도시지역, 주택 가격이 높은 지역, 연립다세대 등 비아파트 비율이 높거나 일자리가 밀집한 지역

<1인 가구의 분포: 청년, 노인>



- 노인 1인 가구가 집중된 지역은 그렇지 않은 지역에 비해 상업지역 비율이 낮고, 아파트보다는 연립다세대의 비중이 높은 지역, 사업체나 종사자가 많지 않은 지역의 특성을 보임. 비록 통계적 유의성은 낮지만, 주택가격이 낮은 지역에서 노인 1인 가구의 집중 수준이 높음

○ 1인 가구의 주요 시설에 대한 접근성

- 청년 1인 가구가 밀집한 지역은 통계적으로는 쇼핑시설에 대한 접근성이 차이가 있음. 이외 지하철역, 문화시설, 교육시설 접근성이 상대적으로 우수함
- 노인 1인 가구가 집중된 지역은 문화시설, 쇼핑시설, 의료시설, 공공시설에 대한 접근성이 낮음. 버스정류장에 대한 접근성은 다소 높은 편이며, 지하철 접근성에 비해서 높게 나타남

• 종합 및 시사점

- 주거약자의 주요 시설에 대한 접근성 고려, 지불가능한 적정수준의 주택공급 등 포용적 주거정책 필요
 - 기초생활 수급가구가 집중된 지역은 의료시설, 관공서 등 공공시설과 같은 주요 시설에 대한 접근성이 낮은 특성을 보임
 - 주거입지에 따라 사회적 서비스에 대한 접근성이 제한적일 수 있다는 점을 고려하여 정책을 수립할 필요가 있음을 시사함
 - 주거입지는 해당지역 주민들이 받을 수 있는 사회 서비스의 수준 및 범위에 영향을 주게 됨. 주거 공간에 따른 사회 서비스의 불균등한 제공은 소외계층의 역량 개발을 근원적으로 제한하게 되면서 사회구조적 불평등을 고착화하는 데 일조할 수 있음

<주거선택의 차별적 형성과 접근성, 포용적 정책>



- 1인 가구, 계층별 특성을 고려한 공간정책
 - 청년 1인 가구와 노인 1인가구는 특성이 다름. 또한 공간적으로 밀집하여 거주하는 지역도 차이가 있음
 - 청년 1인 가구는 일자리가 많은 지역 주변에서 교통접근성 이외 쇼핑시설 등과 같은 여가활동을 고려하여 입지를 선택하고 집중되어 분포하는 특성을 보임.
 - 반면, 노인 1인 가구는 분산되어 분포하고 집중된 지역은 주요 시설에 대한 접근성이 낮은 지역임.
 - 노인 1인 가구는 특정지역에 밀집하여 분포하기보다는 분산된 특성을 보임. 특정 지역에 기반시설을 공급하는 정책도 필요하지만, 노인 1인 가구의 특성과 분산된 특성을 볼 때, 비대면 노인복지 서비스나 찾아가는 노인복지 서비스 지원 확대가 효과적일 것으로 판단됨
- 이 연구는 현상을 살펴보는 데 집중하였고, 구체적 이유를 확인하는 데는 한계가 있음
 - 구체적 이유를 확인하는 세밀한 후속 연구가 필요함