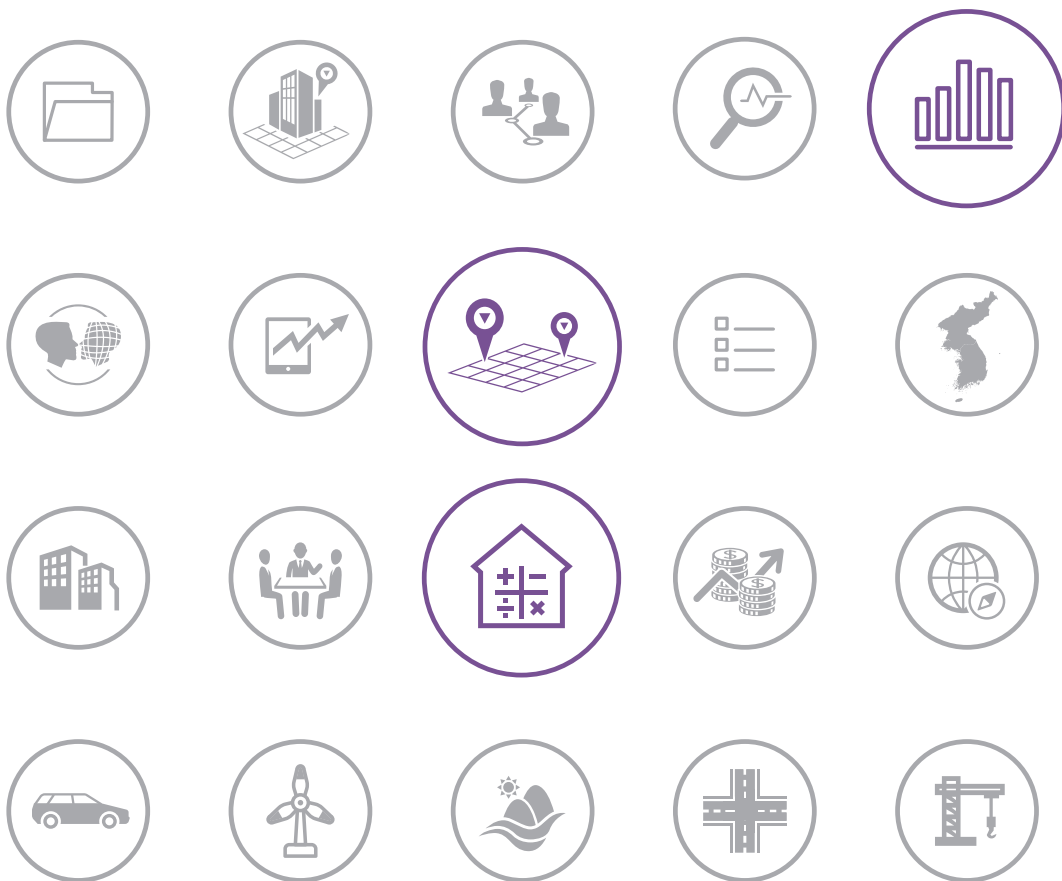




수시 | 23-21

도시 내 고가주택 군집지역과 저가주택 군집지역간의 거주환경 격차에 관한 연구

A Study on the Difference in Living Environment between
High-Housing Value Clusters and Low-Housing Value Clusters

이윤상, 오민준, 최진도

수시 23-21

도시 내 고가주택 군집지역과 저가주택 군집지역 간의 거주환경 격차에 관한 연구

A Study on the Difference in Living Environment between
High-Housing Value Clusters and Low-Housing Value Clusters

이윤상, 오민준, 최진도

■ 저자

이윤상, 오민준, 최진도

■ 연구진

이윤상 국토연구원 부연구위원(연구책임)

오민준 국토연구원 전문연구원

최진도 국토연구원 전문연구원

■ 연구심의위원

박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장

이수욱 국토연구원 선임연구위원

전성제 국토연구원 연구위원

이길제 국토연구원 부연구위원

주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



본 연구보고서의 주요 내용

- 1 거주환경의 영역마다 한 개 이상의 지표에서 저가주택 군집지역이 고가주택 군집지역에 비해 거주환경이 좋지 않음
- 2 저가주택 군집지역은 중학교 졸업생의 특목고 및 자사고 진학률이 고가주택 군집지역의 진학률에 비해 크게 낮음
- 3 저가주택 군집지역은 인구 대비 병원 수, 인구 대비 의사 수가 고가주택 군집지역보다 크게 낮음
- 4 저가주택 군집지역은 고가주택 군집지역보다 인구 대비 지하철역 수가 적고, 정차 버스 노선 수가 적으며, 지하철역까지 거리가 더 길고, 도심으로부터 더 멀리 떨어져 있음
- 5 저가주택 군집지역은 고가주택 군집지역보다 평균 도시공원 수가 적고, 인구 대비 공공 도서관 수가 적으며, 인구 대비 공공체육시설 수도 적음

본 연구보고서의 정책적 시사점

- 1 저가주택 군집지역의 중학교는 성적향상에 대한 열망이 있거나, 성적이 우수한 학생들에게 적합한 프로그램이나 학급을 제공하여, 중학교 졸업생의 특목고 및 자사고 진학을 격차를 줄일 필요가 있음
- 2 저가주택 군집지역을 공공 병원, 의료원 등의 설치 우선 지역으로 지정하여, 병원 및 의사 수의 지역 격차를 좁힐 필요가 있음
- 3 지하철과 버스 노선 계획 시에 지역별 형평성을 충분히 고려할 필요가 있음
- 4 저가주택 군집지역의 도시공원, 공공도서관, 공공체육시설 등에 대한 질적 수준을 추가 분석하고, 수준이 떨어지는 시설에 대한 지원이 필요함

차례

CONTENTS

주요 내용 및 정책제안	iii
--------------------	-----

제1장 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구의 범위 및 방법	5
3. 선행연구와의 차별성	7
4. 연구의 기대효과	9

제2장 도시 내 거주환경 격차 측정 영역 및 변수 선정

1. 도시 내 지역 간 격차 측정 문헌	13
2. 도시 내 거주환경 지역 격차 측정 영역 및 변수	17

제3장 서울특별시의 주택가격에 의한 주거지 분리 현황과 지역 간 거주환경 수준 비교

1. 서울특별시의 주택가격에 의한 주거지 분리 현황	25
2. 지역 간 거주환경 수준 비교	28

제4장 분석결과 요약 및 정책적 시사점

1. 분석결과 요약	69
2. 정책적 시사점	78

참고문헌	81
------------	----

SUMMARY	84
---------------	----



CHAPTER 1

연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구의 범위 및 방법	5
3. 선행연구와의 차별성	7
4. 연구의 기대효과	9

01 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

□ 우리 사회 전반에서 불평등에 대한 문제 제기가 지속되고 있고, 공간적인 차원에서는 지역별 격차 해소가 주요한 이슈임

- 이러한 이슈는 현 정부의 6번째 국정 목표인 “대한민국 어디서나 살기 좋은 지방시대”(대통령직인수위원회, 2022)에 반영되어 있어, 정부는 사는 곳의 차이가 기회와 생활의 격차로 이어지는 불평등을 멈추는 것을 목표로 삼고 있음
- 6번째 국정 목표는 수도권과 비수도권의 격차를 염두에 두고 만들어진 것으로 생각되나, 도시 내의 격차에도 적용될 수 있음

□ 한 도시 안에서도 구별된 지역이 존재하는데, 일련의 연구들은 이러한 현상을 도시 내 “주거지 분리”라고 명명하고 연구해 왔음

- 우리나라 도시에 관한 연구들은 사회경제적 계층 혹은 주택가격에 의한 주거지 분리를 측정해왔고, 일반 시민들도 부자 동네와 가난한 동네를 일상에서 구분하여 말할 수 있음
- 최근 연구(이윤상 외, 2022)에 의하면, 우리나라 5개 대도시에서, 지난 10년 동안, 주택가격에 의한 주거지 분리 수준은 증가하여, 이러한 현상은 지속 혹은 심화될 것으로 우려됨

-
- 따라서 수도권과 비수도권의 불평등 문제와 더불어 도시 내 분리된 지역 간의 불평등은 우리 사회가 다루어야 할 중요한 문제 중 하나임

□ 도시 내 사회경제적 계층 혹은 주택가격에 의한 주거지 분리 현상의 존재 여부와 더불어, 분리된 지역 간 주민 삶의 수준의 격차에 관해서는 연구가 필요한 실정임

- 본 연구는 “주택가격의 공간적 분포와 주택가격에 의한 주거지 분리 현상에 관한 연구”(이윤상 외, 2022)의 후속 연구의 성격을 가짐
- 이전 연구에서는 도시 내 고가주택 군집지역과 저가주택 군집지역이 뚜렷하게 분리된 양상을 발견했는데, 이러한 지역들 간의 거주환경의 격차 및 불평등을 측정하는 데는 미흡한 점이 있어 후속 연구가 필요함
- 주택가격에 의한 주거지 분리가 일어나서 고가주택 및 저가주택 군집지역이 존재하기만 하는 것뿐만 아니라, 이러한 지역 간 거주환경에 심각한 격차가 있다는 것이 입증되면 주거지 분리 완화에 대한 당위성은 크게 높아질 것임

2) 연구 목적

□ 이 연구는 고가주택 군집지역과 저가주택 군집지역 간에 얼마나 큰 거주환경의 격차가 발생하는지 밝히고, 이러한 격차를 해결하기 위한 정책적 시사점을 제시하고자 함

- 본 연구는 이윤상 외(2002) 연구에서 파악한 고가주택 군집지역과 저가주택 군집지역 간의 거주환경 격차를 측정하여, 주거지 분리가 가지는 문제점을 밝히고자 하는 후속 연구의 성격을 가짐

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구 범위

□ 공간적 범위

- 우리나라 주요 대도시 중에서 주택가격에 의한 주거지 분리 수준이 가장 높은 서울특별시를 사례지역으로 함
- 서울특별시를 행정안전부의 기초구역으로 세분하고, 기초구역별 평균 주택공시가격을 사용하여 도출된 공간적 군집지역들을 대상으로 거주환경 자료를 분석함

□ 시간적 범위

- 주택가격 자료는 가장 최신 자료인 2021년 주택공시가격을 사용하고, 거주환경 자료는 구득 가능한 가장 최신의 자료를 사용

□ 내용적 범위

- 도시 내 거주환경 격차에 관한 문헌 고찰
 - 한 도시를 세부 지역으로 구분하여 거주환경 격차를 연구한 문헌을 고찰하여 거주환경을 측정할 수 있는 주요 변수를 파악
 - 도시 내 지역별 거주환경 격차의 측정 결과를 정리하고 시사점을 도출
- 서울특별시 주택가격에 의한 주거지 분리 현황
 - 사례지역인 서울특별시의 주택가격에 의한 주거지 분리 현황 검토
 - 고가주택 군집지역과 저가주택 군집지역, 비(非)군집지역의 공간적 위치, 평균 주택가격 등의 통계 및 GIS 분석
- 지역별 교통환경, 생활환경, 보건복지환경, 교육환경, 문화체육환경 수준 비교분석
 - 지하철역, 버스정류소 개수 및 접근성, 도로율, 중심지(도심)까지 거리 등 교통

환경 비교

- 대규모점포, 도시공원, 치안시설, 소방시설, 응급실 개수 및 접근성 등 생활환경 비교
- 병의원, 의사, 약국, 어린이집 개수 및 접근성 등 보건복지환경 비교
- 유치원, 초·중·고등학교 개수 및 접근성, 졸업생 진학률 등 교육환경 비교
- 공공도서관, 공공체육시설 등 문화체육환경 비교
- 도시 내 불평등 완화를 위한 정책적 시사점
 - 분석 결과를 바탕으로 격차가 심각한 분야를 중심으로 도시 내 불평등 완화를 위한 정책적 시사점 제시

2) 연구 방법

□ 문헌 고찰

- 도시 내 주거지 분리, 거주환경 격차 측정 관련 연구 고찰

□ 통계분석

- 지역별 교통환경, 생활환경, 보건복지환경, 교육환경, 문화체육환경 관련 정보 통계 분석한 기초통계 분석

□ GIS 분석

- 국가기초구역별 주요 시설까지 거리 측정 및 통계분석 결과의 GIS 도면화

3. 선행연구와의 차별성

1) 선행연구 현황

□ 선행연구들은 사회경제적 계층 및 주택가격에 의한 주거지 분리를 측정하고, 집중 혹은 군집지역을 구분하였으나, 이들 지역 간의 거주환경을 비교하여 격차를 확인하지는 않았음

- 정수열(2015)은 교육 수준에 의한 주거지 분리를 측정하고, 학력층별 집중 지역과 군집지역들을 지도로 보여주었으나, 이들 지역 간의 거주환경을 비교하지는 않았음
- 정수열·이정현(2016)은 교육 수준에 의한 주거지 분리를 측정하고, 주거지 분리 수준과 주거환경과의 상관관계 등을 분석하였으나, 학력층별 집중지역 및 군집지들 간의 주거환경 비교를 하지는 않았음
- 홍성연·김예린·최진무(2017)는 6단계로 구분된 소득 계층의 주거지 분리를 측정하였으나, 집중지역 혹은 군집지역을 구분하여 거주환경을 비교하지는 않았음
- 이윤상·오민준·고영화(2022)는 주택가격에 의한 주거지 분리를 측정하고, 저가 주택 및 고가주택 군집지역을 지도로 보여주었으나, 이들 지역 간의 거주환경을 비교하지는 않았음

□ 도시 내 지역 간 격차에 관한 선행연구들은 교육환경을 비롯한 각종 생활환경의 격차를 시군구 혹은 읍면동별로 비교했음

- 하봉운(2005)은 서울특별시 내 지역 간 교육격차를 배경 변인, 투입 변인, 산출 변인 등으로 나누어 자치구별 혹은 강남과 비강남으로 나누어 비교했음
- 황은주(2008)는 교육환경을 교육시설 혹은 유해시설과의 거리로 측정하여, 청주시 내 행정동별 평균 학교 통학 거리(주거지-학교), 학원 통학 거리(주거지, 학교-학원), 유해시설 이격 거리(학교, 학원-유해시설) 등의 격차를 비교했음

- 이규환·서승제(2009)는 서울특별시 내 강남 3구(강남, 송파, 서초)와 강북 3구(노원, 도봉, 강북)의 전입·전출 인구, 재정자립도, 교통서비스(자동차수, 주차면수, 도로연장), 생활환경(상하수도 보급률, 시장연면적, 공원면적, 폐기물수거처리량), 주택서비스(아파트 비중, 자가 비중), 보건복지서비스(병상수, 의료인력수), 교육서비스(유치원학급수, 사설학원수) 등의 격차를 비교했음
- 이정림·이재현(2018)은 대전광역시 내 자치구별 교육수준, 월평균가구소득, 대전 거주기간, 주거환경 만족도, 가족관계 만족도 등의 격차를 비교했음

2) 선행연구와 본 연구와의 차별성

□ 본 연구는 행정동보다 더 세밀한 기초구역 자료로 구분된 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역 간 거주환경의 격차를 비교하는 연구임

- 기초구역들의 군집으로 지역을 구분하였기 때문에 행정동 자료를 사용한 연구에 비해서 군집지역을 더 정확하게 구분한다는 장점이 있으나, 격차를 비교할 수 있는 거주환경 자료의 종류가 줄어든다는 단점이 있음

표 1-1 | 선행연구와의 차별성

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	1	• 과제명: 주택가격의 공간적 분포와 주택가격에 의한 주거지 분리 현상에 관한 연구 • 연구자: 이윤상 외(2022) • 연구목적: 우리나라 주요 대도시에서 주택가격에 의한 주거지 분리 수준을 측정하고 그 변화를 분석하여, 부동산·주택·도시정책에서 활용할 수 있는 방향을 제시	• 문헌연구 • 통계분석 • GIS분석 • 현장 인터뷰 • 자문회의	• 주거지 분리에 관한 이론 • 주거지 분리의 측정 방법 • 주택가격에 의한 주거지 분리 현상 분석 • 주택가격에 의한 주거지 분리 변화의 사례분석 • 분석의 시사점 및 활용방안
	2	• 과제명: 사회경제적 양극화와 도시 내 계층별 거주지 분리 • 연구자: 정수열(2015) • 연구목적: 1997년 경제 위기 이후	• 문헌연구 • GIS분석 • 통계분석	• 관련 선행연구 검토 • 거주지 분리의 측도 • 서울시 계층별 거주지 분리 측정

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요 연구내용
		심화된 사회경제적 양극화가 도시 내 거주지 분리에 미친 영향을 분석		
	3	• 과제명: 공간적 관점과 구조적 관점에서의 거주지 분리 측정 • 연구자: 홍성연 외(2017) • 연구목적: 거주지 분리를 공간적 측면과 구조적 측면으로 구분하고 각각을 독립적으로 측정할 수 있는 새로운 지표를 소개	• 문헌연구 • GIS분석 • 통계분석	• 거주지 분리의 공간적 측면과 구조적 측면 • 거주지 분리의 측정 • 서울시의 소득계층별 거주지 분리
	본 연구	• 과제명: 도시 내 고가주택 군집지역과 저가주택 군집지역 간의 거주환경 격차에 관한 연구 • 연구목적: 주택가격에 의한 주거지 분리의 결과로 얼마나 큰 거주환경의 불평등이 발생하고 있는지 밝히고, 이러한 불평등을 해결하기 위해서는 어떠한 규모의 변화가 필요한지를 제시	• 문헌연구 • 통계분석 • GIS분석	• 도시 내 거주환경 격차에 관한 문헌 고찰 • 서울특별시 주택가격에 의한 주거지 분리 현황 • 지역별 교육환경, 교통환경, 생활SOC 수준 비교분석 • 도시 내 지역 간 불평등 완화를 위한 정책 방향 제시

자료: 연구진 작성

4. 연구의 기대효과

□ 학술적 기대효과

- 주택가격에 의한 주거지 분리로 인해 실질적인 문제가 발생하고 있는가에 대한 해답을 줄 수 있으므로 학술적 논의 및 발전에 기여

□ 정책적 기대효과

- 지역별 거주환경 격차를 위해 정부가 노력해야 할 정책 방향을 제시하므로 정부 정책 발굴에 기여



CHAPTER 2

도시 내 거주환경 격차 측정 영역 및 변수 선정

1. 도시 내 지역 간 격차 측정 문헌 13
2. 도시 내 거주환경 지역 격차 측정 영역 및 변수 17

02 도시 내 거주환경 격차 측정 영역 및 변수 선정

1. 도시 내 지역 간 격차 측정 문헌

□ 도시 내 지역 격차에 관한 연구들은 크게 교육 측면에서의 지역 격차 연구와 종합적인 측면에서의 지역 격차 연구로 구분되어, 특히 교육격차에 관해 관심이 큼

- 교육 또는 교육환경의 지역 격차를 측정한 연구들은 하봉운(2005), 황은주(2008), 추경모(2012) 등이 있음
- 종합적인 측면에서 지역 격차를 측정한 연구들은 이규환·서승제(2009), 이정림·이재현(2018), 윤호·김태훈(2019), 정수열·이정현(2016) 등이 있음

□ 종합적인 측면에서의 지역 격차 연구는 대체로 개별주택 외부 근린 환경의 도시 내 지역 격차를 측정했음

- 윤호·김태훈(2019)은 주거사회환경의 도시 내 지역 격차를 측정했는데, 주거사회환경을 주거 외부의 환경으로 정의했음
 - 다른 연구들과 다르게 쾌적성, 편리성과 같은 추상적인 영역으로 주거사회환경을 구분하였음
- 정수열·이정현(2016)은 근린주거환경의 도시 내 지역 격차를 측정했는데, 근린(neighborhood)의 주거환경 역시 개별 주택 외부의 환경을 의미함
 - 근린주거환경을 자연, 주택, 지역 인구, 생활·편의·교통, 교육, 복지·문화로 구분하여 접근하였음

- 이규환·서승제(2009)는 인구이동, 재정자립도, 공공서비스 질의 도시 내 지역 격차를 측정했는데, 공공서비스 질은 주택 외부 환경의 질을 구성하는 하나의 요소임
 - 공공서비스를 교통 서비스, 생활환경 서비스, 주택 서비스, 보건복지 서비스, 교육 서비스로 구분하여 측정하였음
- 이정림·이재현(2018)은 인구사회학적 특성, 경제적 특성, 일상생활 만족도의 도시 내 지역 격차를 측정하여 다른 연구들과 차별화됨
 - 주로 일상생활 만족도에 관한 설문조사 결과를 바탕으로 측정하여, 해당 설문 결과가 없는 지역에서 참고하기에는 어려움이 있음

표 2-1 | 윤호·김태훈(2019)의 지역격차 측정 영역과 지표

주거사회 환경지표	영역	평가지표
주거환경	쾌적성	도심 내 녹지비율(%)
	편리성	인구 십만 명당 사회복지 시설수(개) 인구 십만 명당 문화기반 시설수(개) 인구 만 명당 사업체수(개)
	보건성	인구 천 명당 의료기관 병상수(개) 주민 1인당 생활폐기물 배출량(kg/일)
	안전성	주민 만 명당 화재 발생 건수(건) 자동차 천 대당 교통사고 발생 건수(건)
주거경제	거주 안정성	아파트 ㎡당 평균전세가격
	경제적 적절성	지가변동률 아파트 ㎡당 평균매매가격

출처: 윤호·김태훈(2019), p.107

표 2-2 | 정수열·이정현(2016)의 지역격차 측정 영역과 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(1990년 이전) 경과한 주택의 비율
	자가점유 비율	지역 총주택 중 자가점유 주택의 비율
	아파트 가격	면적 대비 아파트 실거래 가격(백만원/㎡)
지역 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	버스정류장, 지하철 역 수
교육	학생대비교원수	초중고 학생 100명당 교원 수
	고등교육 기관수	전문대, 대학, 일반대학원 등 고등교육기관 수
	학원수	교습학원, 어학원, 예체능학원, 컴퓨터학원 수
복지 문화	보육복지	5세 미만 인구 1000명당 보육시설 및 유아교육기관 수
	보건복지	인구 1000명당 병원(종합병원) 및 의약품 판매업체 수
	노인복지	65세 이상 노인 인구 1000명당 복지시설 수
	사회복지	인구 1000명당 사회 복지시설 수
	문화체육시설 수	문화체육시설 수

출처: 정수열·이정현(2016), p.734

표 2-3 | 이규환·서승제(2009)의 지역격차 측정 영역과 지표

영역	지표
인구특성	전입이동률, 전출이동률
재정특성	재정자립도
교통	자동차수, 주차면수, 도로연장
생활환경	상수도보급률, 하수도보급률, 시장연면적, 공원면적, 폐기물처리량
주택	주택 중 아파트 비중, 자가주택 비중
보건복지	병상수, 의료인력수, 수급자수
교육	유치원 학급수, 사설학원수

출처: 이규환·서승제(2009), p.365

표 2-4 | 이정림·이재현(2018)의 지역격차 측정 영역과 지표

영역	지표
인구사회학적 특성	성별, 연령대, 교육수준, 대전거주기간, 혼인상태
경제적 특성	월평균 가구소득, 노동상황, 주거점유 형태, 주관적 계층의식
일상생활 만족도	교육환경 만족도, 주거환경 만족도, 소비생활 만족도, 가족관계 만족도, 자기 일의 가치 부여, 일반화된 신뢰도, 걱정근심 정도, 삶의 만족도

출처: 이정림·이재현(2018), p.52~53의 내용을 저자가 정리

□ 교육의 도시 내 지역 격차 연구들은 대체로 지역 배경, 학교 특성, 학업성취 등의 영역에서의 격차를 측정했음

- 하봉운(2005)은 지역 간 교육격차 실태를 배경 변인(지역의 경제력, 재정자립도, 재정력), 교육투입 변인(교육여건, 교육경비보조금, 사교육비), 교육산출 변인(학력, 교육만족도)으로 나누어 측정했음
- 황은주(2008)는 교육환경을 학습을 위한 활동공간으로 정의하고, 형평성, 선택성, 건전성 측면을 각각 지역의 통학거리, 학원까지의 거리, 유해환경으로부터의 거리로 측정했음

- 추경모(2012)는 지역 간 교육격차 실태를 교육배경, 학교여건, 진학 및 학업 성취 영역으로 구분하여 측정했음

2. 도시 내 거주환경 지역 격차 측정 영역 및 변수

□ 선행연구들이 지역 간 격차를 측정하려고 했던 대상들을 참고하면, 주택 외부 주거지의 환경이라고 할 수 있는데, 본 연구에서는 이를 거주환경이라 칭함

- 거주환경과 관련된 선행연구에서 거주환경에 대한 정의를 발견하지 못해, 사전적 정의를 아래와 같이 참고함
- 거주환경의 사전적 정의는 “생활 환경 가운데 주거를 둘러싼 거주지에 관한 여러 가지 조건. 자연조건과 시설 조건 및 지역사회의 상황이 포함되며, 인구나 건물의 밀도와 공원, 녹지 설치 상황 따위를 지표로 하는 경우가 많다.”임(국립국어원, 2023)
- 선행연구들이 연구하고자 했던 영역인 주거사회환경, 근린주거환경 등을 아우를 수 있는 더욱 보편적인 용어로 판단함

□ 거주환경의 사전적 정의와 선행연구를 참고, 교육환경을 비롯하여 시민들이 일상생활에서 관심을 가질만한 측정 영역으로 사회경제적 특성, 교통환경, 생활환경, 주택환경, 보건복지 환경, 교육환경, 문화체육환경을 선정함

- 사회경제적 특성은 사전적 정의 중 지역사회의 상황에 해당하고, 이규환·서승제(2009), 이정림·이재현(2018), 정수열·이정현(2016) 등의 연구들에서 측정했음
 - 선행연구들은 인구, 전입·전출이동률, 연령대, 교육수준, 소득수준 등으로 측정했음
- 교통환경은 사전적 정의 중 시설 조건에 해당하고, 이규환·서승제(2009), 정수열·이정현(2016) 등의 연구에서 측정했음

-
- 선행연구들은 주차면수, 도로연장, 대중교통 접근성 등으로 측정했음
 - 생활환경은 사전적 정의 중 시설 조건에 해당하고, 이규환·서승제(2009), 정수열·이정현(2016) 등의 연구들에서 측정했음
 - 선행연구들은 상수도보급율, 하수도보급율, 시장연면적, 공원면적, 폐기물수거 처리량, 편의시설 수, 쇼핑시설 수, 외식시설 등으로 측정했음
 - 윤호·김태훈(2019)은 인구 만 명당 사업체 수로 주거환경 편리성을, 1인당 생활 폐기물 배출량으로 주거환경 보건성을 측정했는데, 이들도 생활환경으로 분류될 수 있음
 - 주택환경은 사전적 정의 중 시설 조건에 해당하고, 이규환·서승제(2009), 정수열·이정현(2016) 등의 연구에서 측정했음
 - 선행연구들은 아파트 비율, 공동주택 비율, 자가 비율, 1인당 주택 면적, 노후주택 비율, 아파트 가격 등으로 측정했음
 - 윤호·김태훈(2019)은 자가변동률, 아파트 평균매매가격으로 주거경제라는 측면을 측정했는데, 이들도 주택환경으로 분류될 수 있음
 - 보건복지 환경은 사전적 정의 중 시설 조건에 해당하고, 이규환·서승제(2009), 정수열·이정현(2016) 등의 연구들에서 측정했음
 - 병상수, 의료인력수, 수급자 수, 보육시설 및 유아교육기관 수, 병의원 및 의약품 판매업체 수, 복지시설 수 등으로 측정했음
 - 윤호·김태훈(2019)은 인구 십만 명당 사회복지 시설 수로 주거환경 편리성을 측정했는데, 이들도 보건복지 환경으로 분류될 수 있음
 - 교육환경은 사전적 정의 중 시설 조건에 해당하고, 이규환·서승제(2009), 정수열·이정현(2016), 하봉운(2005), 황은주(2008), 추경모(2012) 등의 연구에서 측정했음
 - 유치원학급 수, 사설학원 수, 학생대비 교원 수, 고등교육 기관 수, 교육여건, 교육 경비 보조금, 교육만족도, 학력, 통학거리, 진학 및 학업성취 등으로 측정했음

-
- 문화환경은 사전적 정의 중 시설 조건에 해당하고 정수열·이정현(2016) 등의 연구에서 측정했음
 - 문화체육시설 수 등으로 측정했음
 - 윤호·김태훈(2019)은 인구 십만 명당 문화기반 시설 수로 주거환경 편리성을 측정했는데, 이는 문화환경으로 분류될 수 있음

□ 그러나 본 연구에서의 지표는 점으로 된 데이터가 존재하는 지표로 제한됨

- 본 연구는 여러 개의 기초구역으로 묶어서 이루어진 지역들 간의 비교를 목적으로 하기 때문에 시군구 혹은 읍면동 행정단위별로 집계되어 있는 통계자료는 사용하는 것이 어렵고, 점(point)으로 된 자료에 기초한 통계만을 사용할 수 있음
- 따라서 위에서 지역 간 주거환경 격차 측정을 위해 선정한 영역별로 제시된 많은 지표들을 그대로 사용하는 것이 어려우며, 점 자료로 제공되는 데이터의 구득여부에 의해서 실제 사용되는 지표가 결정됨

□ 최종적으로 기초구역 혹은 점 자료에 의해서 계산될 수 있는 지표는 다음과 같음

- 기초구역들로 구성된 군집지역에 관한 사회경제적 특성 자료는 인구 외에는 구득이 어려워 사회경제적 특성이라는 영역은 따로 구분하지 않음
 - 전입·전출이동률, 연령, 교육수준 등은 모두 행정구역 단위로 집계된 자료만 구득 가능함
- 각 군집지역의 교통환경은 지하철역 수와 지하철역까지 거리, 버스정류소 수, 버스 정차 노선 수, 버스정류소까지 거리, 도로율, 중심지(3개 도심)까지 거리 등으로 측정함
 - 지하철역, 버스정류소, 버스 정차 노선 수 등은 GIS 자료로 구득 가능하고, 도로율은 실폭도로 면적을 GIS에서 계산하여 측정하며, 도심까지 거리도 역시 GIS에서 도심과 각 기초구역 중심 간의 거리를 계산하여 측정함

- 각 군집지역의 생활환경은 대규모점포 수와 대규모점포까지 거리, 도시공원 수와 도시공원까지 거리, 치안시설 수와 치안시설까지 거리, 소방시설 수와 소방시설까지 거리, 응급실 수와 응급실까지 거리로 측정함
 - 위의 자료들은 GIS 자료로 구득 가능하거나 위치 정보를 사용해 GIS에서 활용 가능
 - 보건복지환경은 병의원 및 의사 수와 병의원까지 거리, 약국 수와 약국까지 거리, 어린이집 수와 어린이집까지 거리로 측정했음
 - 위의 자료들은 위치 정보를 사용해 GIS에서 활용 가능
 - 교육환경 유치원 수와 유치원까지 거리, 초등학교 수와 초등학교까지 거리, 중학교 수, 중학교까지 거리, 중학교 졸업생의 특목고 및 자사고 진학률, 고등학교 수, 고등학교까지 거리, 고등학교 졸업생의 대학교 진학률로 측정했음
 - 문화체육환경은 공공도서관 수와 공공도서관까지 거리, 공체육시설 수와 공공체육시설까지 거리로 측정했음
- ※ 이 연구에서 특정시설과의 거리는 각 기초구역의 중심 가장 가까운 시설의 중심 간의 거리를 측정하여 계산되었음

표 2-5 | 주거환경 지역 격차 측정 영역과 지표

영역	지표	자료원
교통환경	지하철역 수, 지하철역까지 거리	국가철도공단
	버스정류소 수, 버스 정차노선 수, 버스정류장까지 거리	서울특별시
	도로율	행정안전부
	중심지(도심)까지 거리	서울특별시, 국가철도공단
생활환경	대규모점포 수, 대규모점포까지 거리	서울특별시
	도시공원 수, 도시공원까지 거리	서울특별시
	치안시설 수, 치안시설까지 거리	경찰청
	소방시설 수, 소방시설까지 거리	소방청
	응급실 수	서울특별시

영역	지표	자료원
보건복지환경	병원 수, 의사 수, 병원까지 거리	건강보험심사평가원
	약국 수, 약국까지 거리	건강보험심사평가원
	어린이집 수, 어린이집까지 거리	서울특별시
교육환경	유치원 수, 유치원까지 거리	교육부 학교알리미
	초등학교 수, 초등학교까지 거리	교육부 학교알리미
	중학교 수, 중학교까지 거리, 졸업생의 특목고 및 자사고 진학률	교육부 학교알리미
	고등학교 수, 고등학교까지 거리, 졸업생의 대학교 진학률	교육부 학교알리미
문화체육환경	공공도서관 수, 공공도서관까지 거리	서울특별시
	공공체육시설 수, 공공체육시설까지 거리	서울특별시

주: 자료원의 URL과 검색일은 참고문헌을 참조

자료: 연구진 작성

CHAPTER 3

서울특별시의 주택가격에 의한 주거지 분리 현황과 지역별 거주환경 수준 비교

1. 서울특별시의 주택가격에 의한 주거지 분리 현황 25
2. 지역 간 거주환경 수준 비교 28

03 서울특별시의 주택가격에 의한 주거지 분리 현황과 지역별 거주환경 수준 비교

1. 서울특별시의 주택가격에 의한 주거지 분리 현황(이윤상 외, 2022¹⁾)

1) 주택가격에 의한 주거지 분리 현황

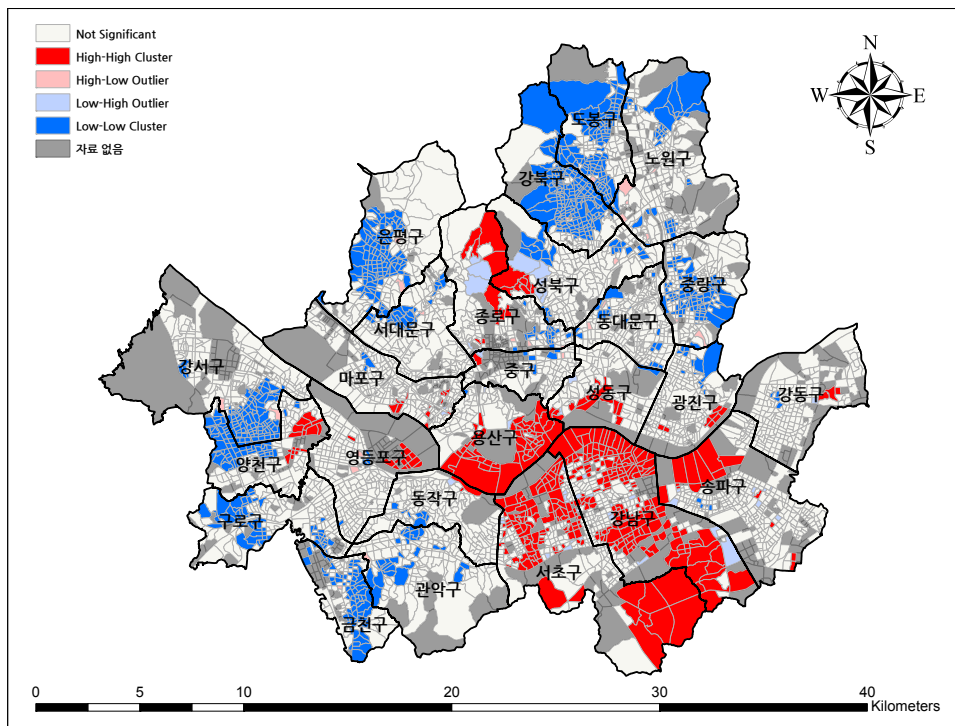
□ 서울특별시는 주택가격에 의한 주거지 분리 수준이 높은 도시이고, 고가주택 군집지역과 저가주택 군집지역의 분리가 지도상에 확연하게 드러나는 도시임

- 서울특별시는 우리나라 5개 대도시 중에서 주택가격에 의한 주거지 분리 수준이 가장 높고, 기초구역별 평균 주택가격으로 산정한 지니계수 값은 0.376임 (이윤상 외, 2022, p. 46)
 - 한 도시의 주거지 분리 수준 측정은 하위 공간 단위별로 집계한 자료를 사용하여 이루어지는데, 본 연구에서는 국가기초구역을 하위 공간 단위로 사용했음
 - 국가기초구역은 도로명주소를 기반으로 국토를 읍·면·동의 면적보다 작게 경계를 나눈 구역(도로명주소법 제2조)으로, 통계구역, 우편구역 및 관할구역 등의 기본 단위가 됨(도로명주소법 제22조)
 - 행정안전부 기초구역의 공간정보 자료는 국가공간정보포털에서 구득 할 수 있음
 - 기초구역은 읍·면·동 보다 더 세밀하고, 격자와는 달리, 도로, 하천 등 지형지물을 따라 경계가 정해지므로 동질적 지역 혹은 동네(neighborhood)를 더 잘 식별할 수 있음

1) 이윤상 외(2022), p.42~67의 내용을 바탕으로 요약 및 수정

- 전역적 Moran's I 값은 0.620으로 기초구역별 평균 주택가격의 공간자기상관성 수준이 높음(이윤상 외, 2022, p. 50)
- 국지적 Moran's I 값을 사용한 LISA(Local Indicator of Spatial Association) 지도로 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역을 파악한 결과는 <그림 3-1>의 지도에 나타남

그림 3-1 | 서울특별시 기초구역별 평균 주택공시가격의 LISA 지도, 2021년



출처: 이윤상 외, 2022, p.58

- <그림 3-1>의 지도를 보면, 서울특별시 북부(종로구, 성북구), 남동부(용산구, 성동구, 서초구, 강남구, 송파구) 지역 등에 붉은색으로 표시된 고가주택 군집지역이 두드러지고, 북동부 외곽(노원구, 도봉구, 강북구, 중랑구), 북서부 외곽(은평구, 서대문구), 남서부 외곽(강서구, 양천구, 구로구, 금천구, 관악구)

등에 파란색으로 표시된 저가주택 군집지역이 두드러지게 나타남

- 고가주택 군집지역으로 분류된 지역은 455개 기초구역, 저가주택 군집지역으로 분류된 지역은 1,025개 기초구역, 이례지역으로 분류된 지역은 71개 기초구역, 통계적으로 유의미한 패턴을 보이지 않은 지역은 3,471개 기초구역, 자료 없음은 643개 기초구역임(이윤상 외, 2022, p. 64)

– 주택공시가격 자료가 5개 미만인 기초구역은 자료없음으로 분류했음

□ 서울특별시 자치구별 고가주택 및 저가주택 군집지역을 살펴보면 다음과 같음

- 강남구, 서초구에는 고가주택 군집지역만 분포함
- 강북구, 도봉구, 노원구, 중랑구, 동대문구, 은평구, 서대문구, 강서구, 구로구, 금천구, 관악구에는 저가주택 군집지역만 분포하나, 그 외의 자치구에는 고가주택 및 저가주택 군집지역이 동시에 분포함

2) 비교지역별 인구와 주택공시가격 현황

□ 군집지역별 인구의 기초통계는 다음과 같음

- 고가주택 군집지역에는 약 100만 명이 거주하고 있고, 저가주택 군집지역에는 약 170만 명이 거주하고 있어, 저가주택 군집지역 인구가 약 1.7배 많음
- 비군집지역에 인구의 71.5%가 거주하고 있고, 저가주택 군집지역에 17.9%, 고가주택 군집지역에 10.6%가 거주하고 있음

□ 군집지역별 주택(공시)가격의 기초통계는 다음과 같음

- 고가주택 군집지역 평균 주택(공시)가격은 약 13억 원, 저가주택 군집지역 평균 주택(공시)가격은 약 2억 원으로, 고가주택 군집지역 평균 주택가격이 저가주택 군집지역 평균 주택가격의 약 6배에 이름
- 비군집지역의 평균 주택(공시)가격은 약 3.6억 원으로, 저가주택 군집지역

평균 주택가격의 약 1.7배 수준이고, 고가주택 군집지역 평균 주택가격의 약 30% 수준임

표 3-1 | 서울특별시 지역별 인구 및 평균 주택(공시)가격 현황

(단위: 명, 원)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
인구	1,000,773	1,689,260	6,757,650
주택(공시)가격	1,253,403,827	212,386,026	356,507,679

주: 인구는 행정안전부 국가기초구역 자료상의 수치를 사용

출처: 국토교통부 공동주택가격정보 및 개별주택가격정보, 행정안전부 국가기초구역 자료를 사용하여 연구진 작성

2. 지역 간 거주환경 수준 비교

1) 교통환경

(1) 지하철역 수와 지하철역까지 거리

□ 고가주택 군집지역에 비해 저가주택 군집지역의 지하철역 수가 더 많으나, 인구 대비 지하철역 수는 고가주택 군집지역에서 더 많음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역 내의 지하철역 수는 각각 30, 42, 186개로 저가주택 군집지역 안의 지하철역 개수가 고가주택 군집지역 안의 지하철역 개수보다 많음
- 그러나, 인구 십만 명당 지하철역 수는 고가주택 군집지역에서 3.0, 저가주택 군집지역에서 2.5로 고가주택 군집지역은 인구에 비해서 저가주택 군집지역보다 더 많은 지하철역을 가지고 있음

표 3-2 | 서울특별시 지역별 십만 명당 지하철역 수

(단위: 명, 개)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
인구	1,000,773	1,689,260	6,576,541
지하철역 수	30	42	186
십만 명당 지하철역 수	3.00	2.49	2.83

출처: 국가철도공단 서울교통공사 주소데이터, 수도권 9호선 주소데이터, 우이신설 주소데이터 자료, 행정안전부 국가기초
구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 저가주택 군집지역에 사는 사람은 평균적으로 132.0m를 고가주택 군집지역에 사는
사람보다 더 걸어야 지하철역에 갈 수 있음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역의 평균 지하철역까지
거리는 각각 659.5, 791.5, 620.1m임

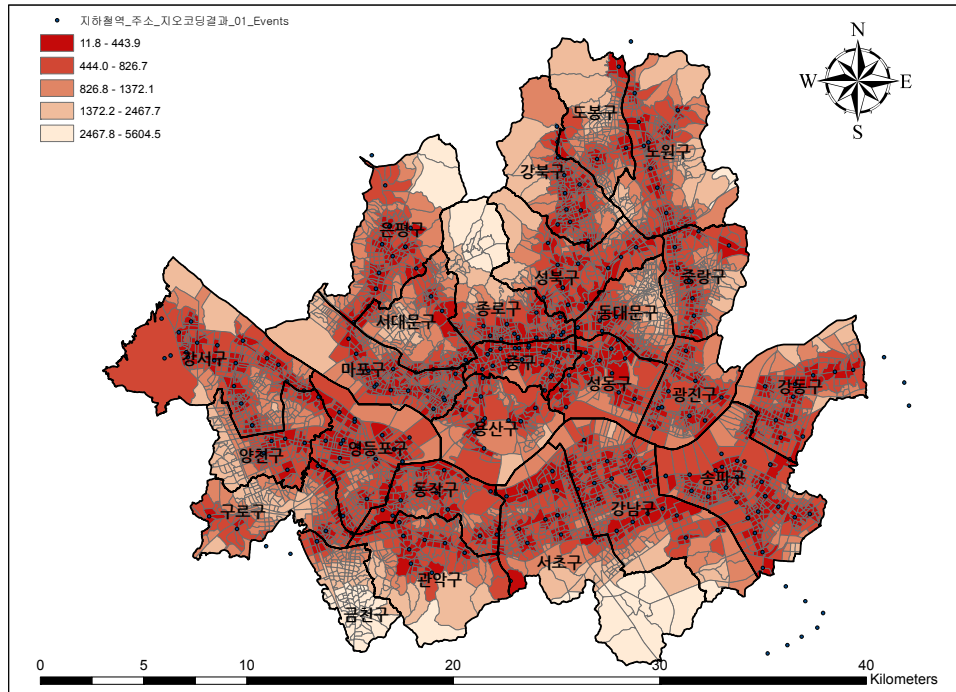
표 3-3 | 서울특별시 지역별 평균 지하철역까지 거리

(단위: m)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
지하철역까지 평균 거리	659.52	791.45	620.05

출처: 국가철도공단 서울교통공사 주소데이터, 수도권 9호선 주소데이터, 우이신설 주소데이터 자료, 행정안전부 국가기초
구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

그림 3-2 | 서울특별시 기초구역별 지하철역까지 거리



출처: 국가철도공단 서울교통공사 주소데이터, 수도권 9호선 주소데이터, 우이신설 주소데이터 자료, 행정안전부 국가기초
구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

(2) 버스정류소 수, 정차노선 수, 버스정류소까지 거리

☐ 고가주택 군집지역에 비해 저가주택 군집지역에 더 많은 버스정류소가 있으며, 인구로 나누어 비교해도 마찬가지임

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역 내의 버스정류소 수는 각각 973, 1,929, 6,939개로, 저가주택 군집지역 안의 버스정류소 개수가 고가주택 군집지역 안의 버스정류소 개수보다 많음
- 인구 만 명당 버스정류소 수 역시 고가주택 군집지역에서 9.7, 저가주택 군집지역에서 11.4로, 고가주택 군집지역에 비해 저가주택 군집지역에 더 많은 버스정류소가 있음

표 3-4 | 서울특별시 지역별 만 명당 버스정류소 수

(단위: 명, 개)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
인구	1,000,773	1,689,260	6,576,541
버스정류소 수	973	1,929	6,939
만 명당 버스정류소 수	9.72	11.42	10.55

출처: 서울특별시 서울시 버스 노선 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 저가주택 군집지역에 비해 고가주택 군집지역에서 버스정류소당 평균 정차 노선 수가 많음

- 버스정류소당 평균 정차 노선 수는 고가주택 군집지역에서 약 4.0개, 저가주택 군집지역에서 약 3.4개로, 고가주택 군집지역의 버스정류소에 정차하는 노선이 더 많았음

표 3-5 | 서울특별시 지역별 평균 정차 버스 노선 수

(단위: 개)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
버스정류소당 평균 정차 노선 수	4.03	3.38	3.60

출처: 서울특별시 서울시 버스 노선 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 고가주택 군집지역에 사는 사람은 평균적으로 28.3m를 저가주택 군집지역에 사는 사람보다 더 걸어야 버스정류소에 갈 수 있음

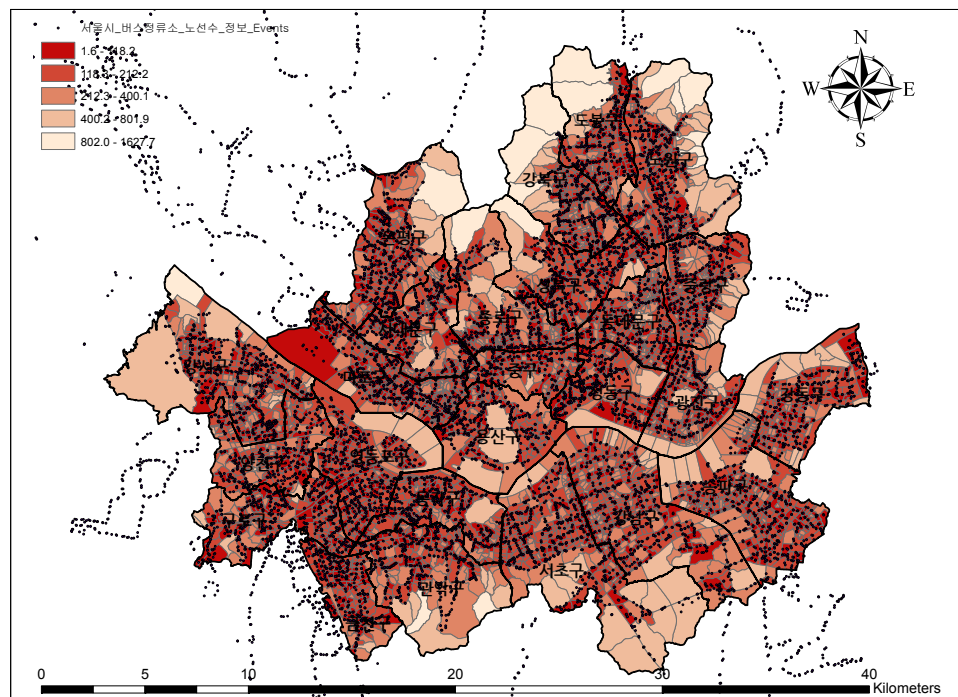
- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역의 평균 버스정류소까지 거리는 각각 167.4, 139.1, 135.3m임

(단위: m)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
버스정류소까지 평균 거리	167.40	139.14	135.29

출처: 서울특별시 서울시 버스 노선 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

그림 3-3 | 서울특별시 기초구역별 버스정류소까지 거리



출처: 서울특별시 서울시 버스 노선 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

(3) 도로율

☐ 고가주택 군집지역에 비해 저가주택 군집지역의 도로율이 더 높음

- 행정안전부 실폭도로 자료를 사용하여 기초구역별 도로 면적을 GIS에서 계산하고, 기초구역 면적으로 나누어 도로율을 계산하였음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역 내의 평균 도로율은 각각 20.0, 22.8, 22.6%로, 저가주택 군집지역 안의 도로율이 고가주택 군집지역 안의 도로율에 비해 높음

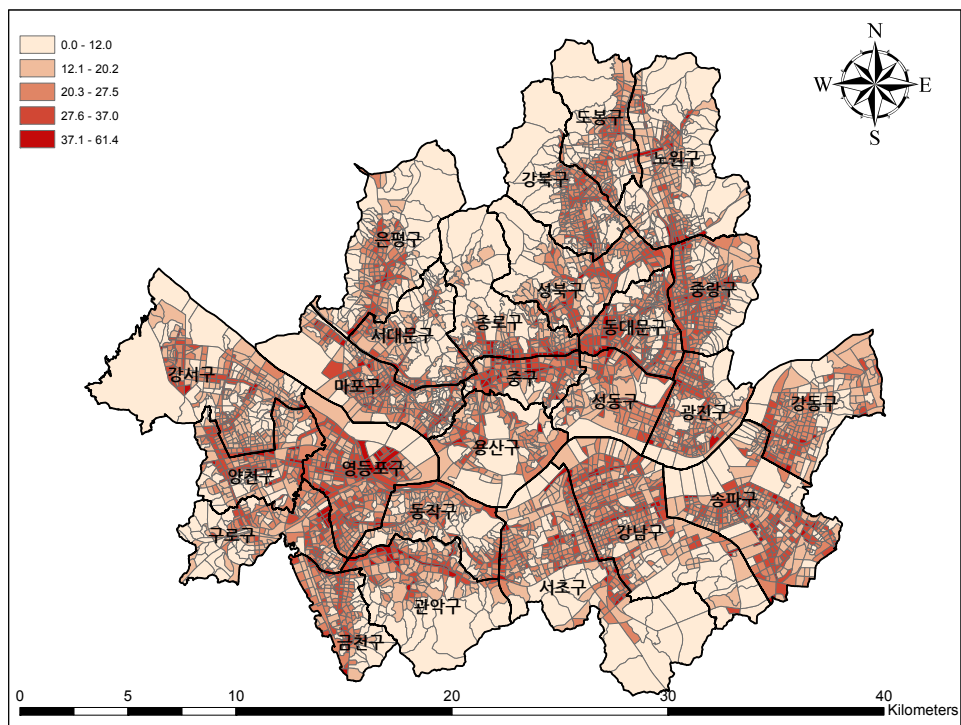
표 3-7 | 서울특별시 지역별 평균 도로율

(단위: %)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
평균 도로율	20.00	22.84	22.62

출처: 행정안전부 실폭도로 자료 및 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

그림 3-4 | 서울특별시 기초구역별 도로율



출처: 행정안전부 실폭도로 자료 및 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

(4) 중심지(도심)까지 거리

□ 저가주택 군집지역 안의 기초구역들은 고가주택 군집지역 안의 기초구역들에 비해 평균적으로 도심과의 거리가 먼 것으로 나타남

- 기초구역별 가장 가까운 도심까지 거리를 측정하였음
- 2030 서울도시기본계획(서울특별시, 2014, p. 143)에서 설정한 공간구조를 따라 한양도성, 강남, 영등포·여의도, 3개 지역을 도심으로 선정하고, 각각 광화문역, 강남역, 여의도역을 기준으로 삼았음
- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역에서 평균 도심까지 거리는 각각 3.4, 7.9, 6.2km임

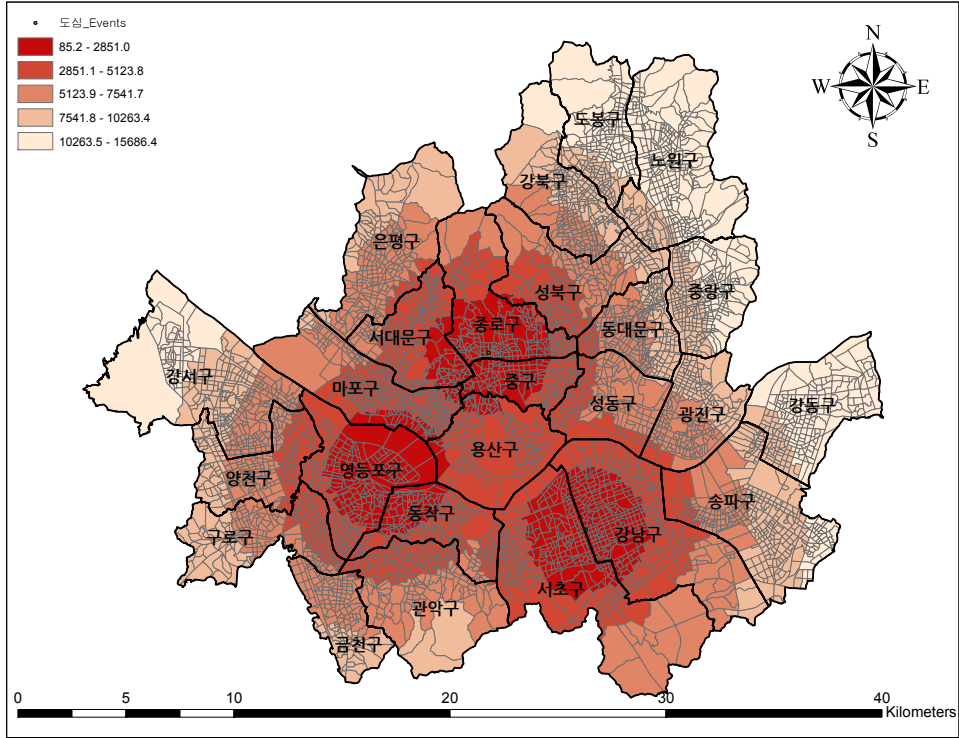
표 3-8 | 서울특별시 지역별 평균 가장 가까운 도심까지 거리

(단위: m)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
가장 가까운 도심까지 거리	3,371.13	7,905.25	6,157.94

출처: 국가철도공단 서울교통공사 주소데이터, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

그림 3-5 | 서울특별시 기초구역별 도심까지 거리



출처: 국가철도공단 서울교통공사 주소데이터, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

2) 생활환경

(1) 대규모점포 수와 대규모점포까지 거리

□ 고가주택 군집지역에 비해 저가주택 군집지역에 더 많은 대규모점포가 있으나, 인구 대비 대규모점포 수는 저가주택 군집지역에 비해 고가주택 군집지역에서 조금 더 많음

- 쇼핑시설 자료는 “서울시 대규모점포 인허가 정보”를 사용하여 구축하였는데, 백화점, 대형마트, 복합쇼핑몰, 쇼핑센터, 시장, 전문점, 그 밖의 대규모점포 등을 포함함

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역 내의 대규모점포 수는 각각 56, 93, 291개로, 저가주택 군집지역 안의 대규모점포 개수가 고가주택 군집지역 안의 대규모점포 개수보다 많음
- 그러나 인구 십만 명당 대규모점포 수는 고가주택 군집지역에서 5.6, 저가주택 군집지역에서 5.5로, 저가주택 군집지역에 비해 고가주택 군집지역에 인구 대비 더 많은 대규모점포가 있음

표 3-9 | 서울특별시 지역별 십만 명당 대규모점포 수

(단위: 명, 개)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
인구	1,000,773	1,689,260	6,576,541
대규모점포 수	56	93	291
십만 명당 대규모점포 수	5.60	5.51	4.42

출처: 서울특별시 서울시 대규모점포 인허가 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 고가주택 군집지역에 사는 사람은 평균적으로 125.1m를 저가주택 군집지역에 사는 사람보다 더 걸어야 대규모점포까지 갈 수 있음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역의 평균 대규모점포까지 거리는 각각 612.6, 487.5, 544.0m임

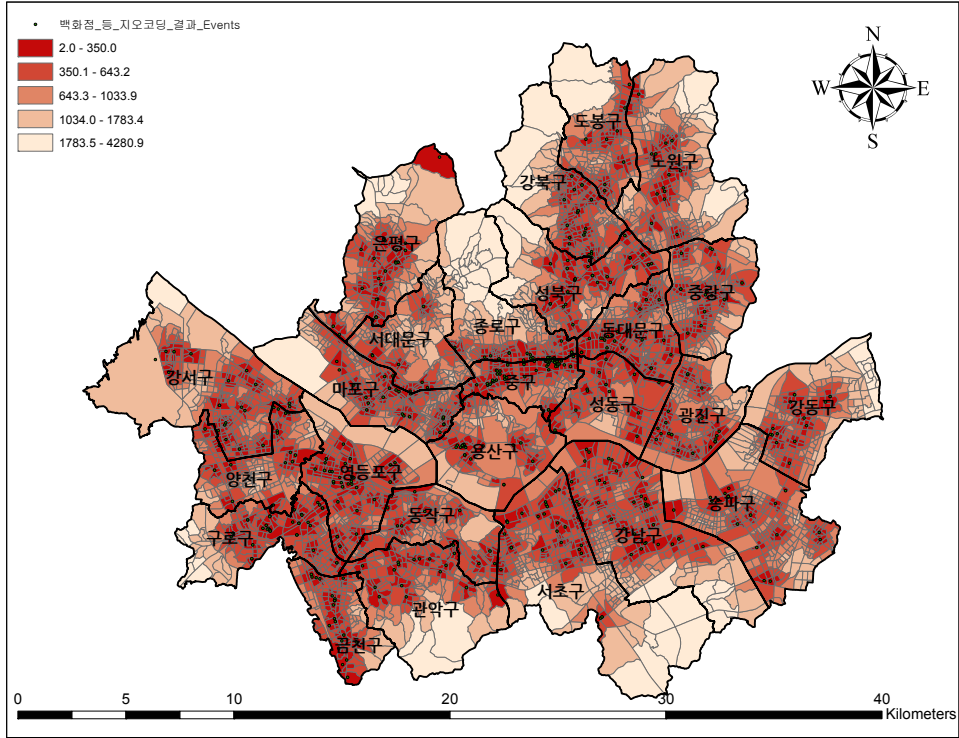
표 3-10 | 서울특별시 지역별 평균 대규모점포까지 거리

(단위: m)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
대규모점포까지 평균 거리	612.58	487.53	544.02

출처: 서울특별시 서울시 대규모점포 인허가 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

그림 3-6 | 서울특별시 기초구역별 대규모점포까지 거리



출처: 서울특별시 서울시 대규모점포 인허가 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

(2) 도시공원 수와 도시공원까지 거리

□ 저가주택 군집지역에 비해 고가주택 군집지역에 평균적으로 더 많은 도시공원 있음

- 기초구역 내에 있는 도시공원의 개수를 측정하고, 기초구역 개수로 나눴는데, 여러 개의 기초구역에 걸쳐 있는 큰 도시공원의 경우에는 여러 번 세어 졌음
- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역 내의 기초구역별 평균 도시공원의 수는 각각 0.74, 0.57, 0.55개로, 고가주택 군집지역 안의 도시공원 개수가 저가주택 군집지역 안의 도시공원 개수보다 많음

표 3-11 | 서울특별시 지역별 평균 도시공원 수

(단위: 개)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
평균 도시공원 개수	0.74	0.57	0.55

출처: 서울특별시 서울시 생활권계획 시설(공원) 공간정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 고가주택 군집지역에 사는 사람은 평균적으로 46.8m를 저가주택 군집지역에 사는 사람보다 더 걸어야 도시공원에 갈 수 있음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역의 평균 도시공원까지 거리는 각각 190.6, 143.8, 173.8m임

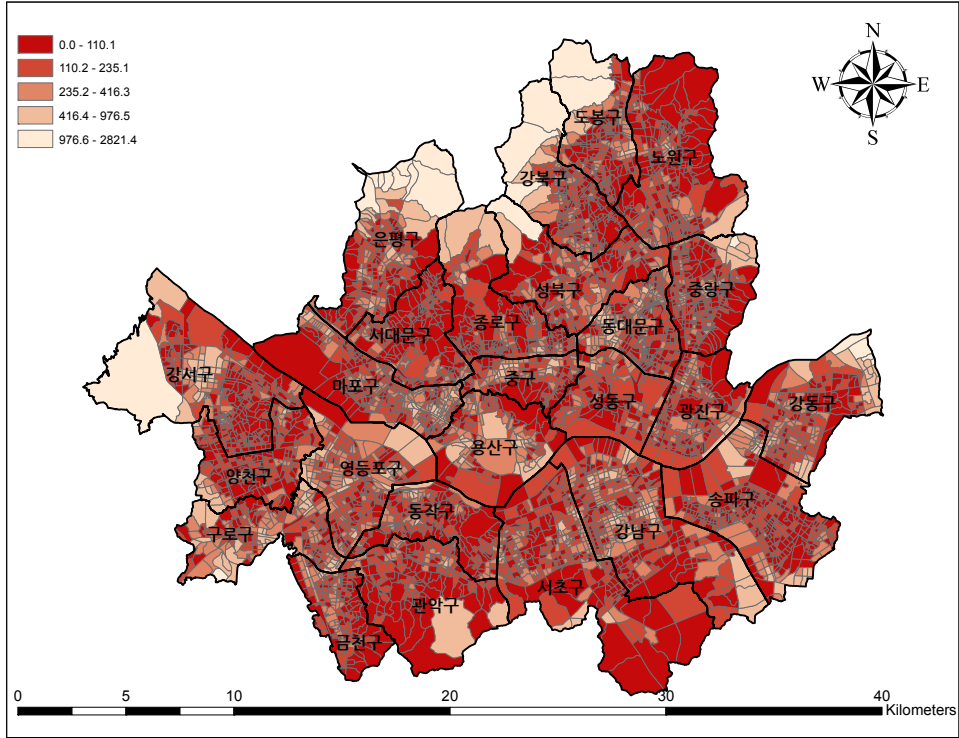
표 3-12 | 서울특별시 지역별 평균 도시공원까지 거리

(단위: m)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
도시공원까지 평균 거리	190.58	143.78	173.76

출처: 서울특별시 서울시 생활권계획 시설(공원) 공간정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

그림 3-7 | 서울특별시 지역별 평균 도시공원까지 거리



출처: 서울특별시 서울시 생활권계획 시설(공원) 공간정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

(3) 치안시설 수와 치안시설까지 거리

□ 고가주택 군집지역에 비해 저가주택 군집지역에 더 많은 치안시설이 있으며, 인구로 나누어 비교해도 마찬가지임

- 치안시설은 경찰청, 경찰서, 파출소, 지구대를 의미함
- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역 내의 치안시설의 수는 각각 21, 44, 175개로, 저가주택 군집지역 안의 치안시설 개수가 고가주택 군집지역 안의 치안시설 개수보다 많음

- 인구 십만 명당 치안시설 개수 역시 고가주택 군집지역에서 2.1, 저가주택 군집지역에서 2.6으로, 고가주택 군집지역에 비해 저가주택 군집지역에 더 많은 치안시설이 있음

표 3-13 | 서울특별시 지역별 십만 명당 치안시설 수

(단위: 명, 개)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
인구	1,000,773	1,689,260	6,576,541
치안시설 수	21	44	175
십만 명당 치안시설 수	2.10	2.60	2.66

출처: 경찰청 경찰관서 위치 주소 현황 및 전국경찰관서 안내, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 고가주택 군집지역에 사는 사람은 평균적으로 121.2m를 저가주택 군집지역에 사는 사람보다 더 걸어야 치안시설에 갈 수 있음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역의 평균 치안시설까지 거리는 각각 651.0, 529.8, 571.8m임

표 3-14 | 서울특별시 지역별 평균 치안시설까지 거리

(단위: m)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
치안시설까지 평균 거리	650.99	529.80	571.76

출처: 경찰청 경찰관서 위치 주소 현황 및 전국경찰관서 안내, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

표 3-15 | 서울특별시 지역별 백만 명당 소방시설 수

(단위: 명, 개)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
인구	1,000,773	1,689,260	6,576,541
소방시설 수	9	16	96
백만 명당 소방시설 수	8.99	9.47	14.60

출처: 소방청 전국 소방서 및 119안전센터 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 고가주택 군집지역에 사는 사람은 평균적으로 212.4m를 저가주택 군집지역에 사는 사람보다 더 걸어야 소방시설에 갈 수 있음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역의 평균 소방시설까지 거리는 1,013.9, 801.5, 815.2m임

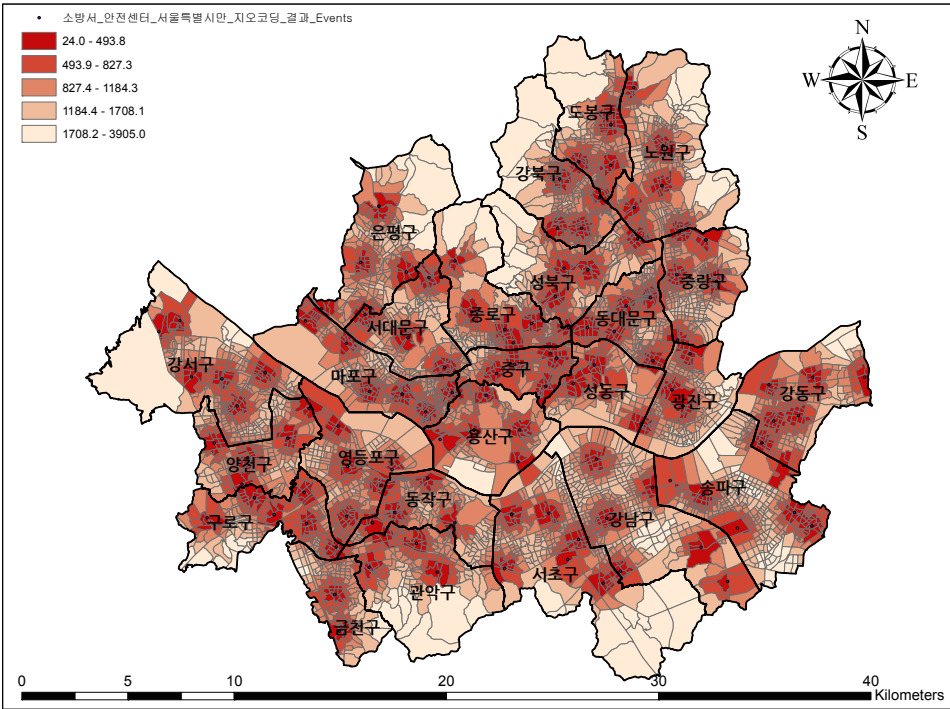
표 3-16 | 서울특별시 지역별 평균 소방시설까지 거리

(단위: m)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
소방시설까지 평균 거리	1,013.87	801.47	815.21

출처: 소방청 전국 소방서 및 119안전센터 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

그림 3-9 | 서울특별시 기초구역별 소방시설까지 거리



출처: 소방청 전국 소방서 및 119안전센터 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

(5) 응급실 수와 응급실까지 거리

□ 고가주택 군집지역에 비해 저가주택 군집지역에 더 많은 응급실이 있으며, 인구로 나누어 비교해도 마찬가지임

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역 내의 응급실 수는 각각 3, 8, 36개로, 저가주택 군집지역 안의 응급실 수가 고가주택 군집지역 안의 응급실 수보다 많음
- 인구 백만 명당 응급실 수 역시 고가주택 군집지역에서 3.0, 저가주택 군집지역에서 4.7로, 고가주택 군집지역에 비해 저가주택 군집지역에 더 많은 인구 대비 응급실이 있음

표 3-17 | 서울특별시 지역별 백만 명당 응급실 수

(단위: 명, 개)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
인구	1,000,773	1,689,260	6,576,541
응급실 수	3	8	36
백만 명당 응급실 수	3.00	4.74	5.47

출처: 서울특별시 서울시 응급실 위치 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 고가주택 군집지역에 사는 사람은 평균적으로 190.5m를 고가주택 군집지역에 사는 사람보다 더 걸어야 응급실에 갈 수 있음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역의 평균 응급실까지 거리는 각각 1,451.8, 1,261.3, 1,299.0m임

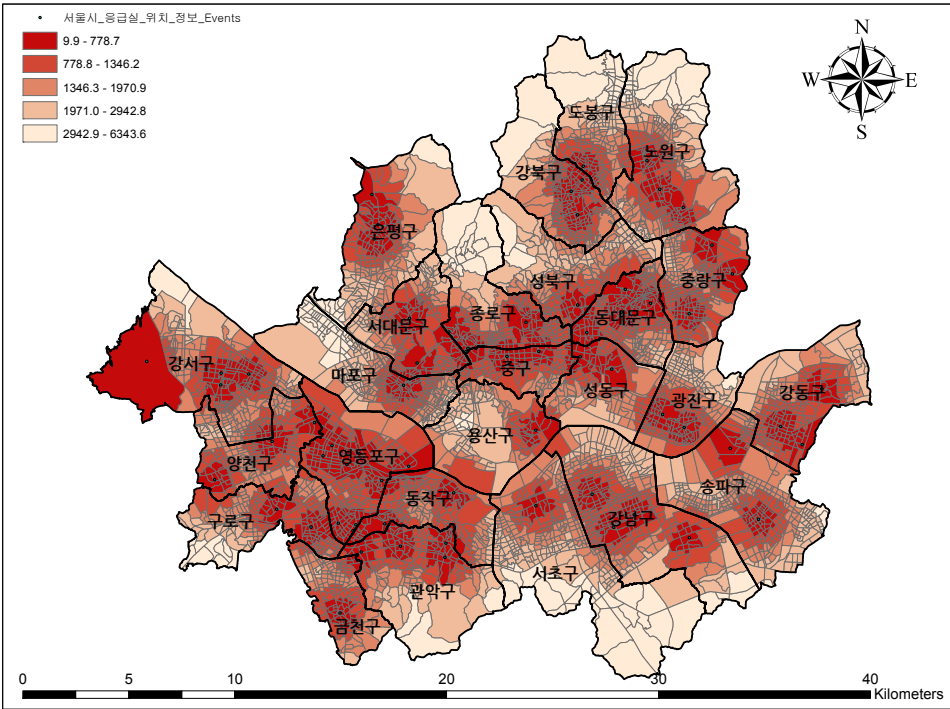
표 3-18 | 서울특별시 지역별 평균 응급실까지 거리

(단위: m)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
응급실까지 평균 거리	1,451.77	1,261.29	1,298.95

출처: 서울특별시 서울시 응급실 위치 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

그림 3-10 | 서울특별시 기초구역별 응급실까지 거리



출처: 서울특별시 서울시 응급실 위치 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

3) 보건복지환경

(1) 병의원 및 의사 수와 병의원까지 거리

□ 저가주택 군집지역에 비해 고가주택 군집지역에 더 많은 병의원이 있으며, 인구로 나누어 비교해도 마찬가지임

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역 내의 병의원 수는 각각 2,547, 2,521, 11,121개로, 고가주택 군집지역 안의 병의원 개수가 저가주택 군집지역 안의 병의원 개수보다 많음
- 인구 만 명당 병의원 수 역시 고가주택 군집지역에서 25.5, 저가주택 군집지역

에서 14.9로, 저가주택 군집지역에 비해 고가주택 군집지역에 더 많은 병의원
이 있음

표 3-19 | 서울특별시 지역별 만 명당 병의원 수

(단위: 명, 개)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
인구	1,000,773	1,689,260	6,576,541
병의원 수	2,547	2,521	11,121
만 명당 병의원 수	25.45	14.92	16.91

출처: 건강보험심사평가원 전국 병의원 및 약국 현황, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 저가주택 군집지역에 비해 고가주택 군집지역에 더 많은 의사가 있으며, 인구로 나누어
비교해도 마찬가지임

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역 내의 의사 수는 각각 5,095, 3,742, 20,983명으로, 고가주택 군집지역 안의 의사 수가 저가주택 군집지역 안의 의사 수보다 많음
- 인구 만 명당 의사 수 역시 고가주택 군집지역에서 50.9, 저가주택 군집지역에서 22.2로, 저가주택 군집지역에 비해 고가주택 군집지역에 더 많은 의사가 있음

표 3-20 | 서울특별시 지역별 만 명당 의사 수

(단위: 명)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
인구	1,000,773	1,689,260	6,576,541
의사 수	5,095	3,742	20,983
만 명당 의사 수	50.91	22.15	31.91

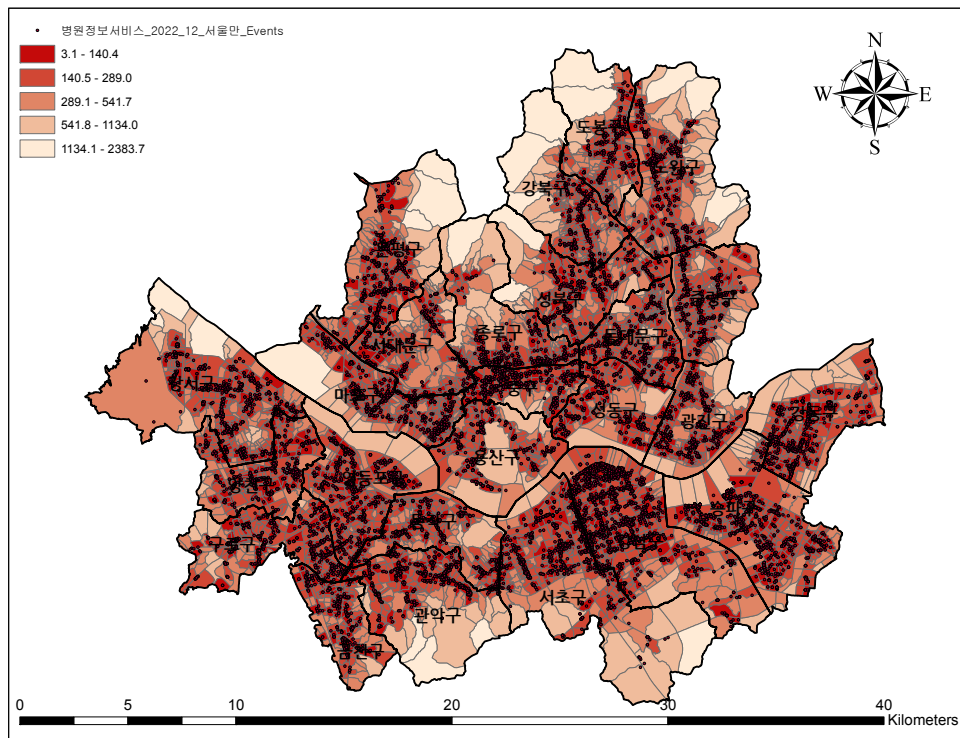
출처: 건강보험심사평가원 전국 병의원 및 약국 현황, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역의 평균 병원까지 거리는 각각 184.4, 183.9, 167.2m임

(단위: m)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
병원까지 평균 거리	184.42	183.89	167.15

그림 3-11 | 서울특별시 기초구역별 병원까지 거리



출처: 건강보험심사평가원 전국 병원 및 약국 현황, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

(2) 약국 수와 약국까지 거리

□ 고가주택 군집지역에 비해 저가주택 군집지역에 더 많은 약국이 있으나, 인구 대비 약국 수는 고가주택 군집지역에서 더 많음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역 내의 약국 수는 각각 543, 890, 3,424개로, 저가주택 군집지역 안의 약국 수가 고가주택 군집지역 안의 약국 수보다 많음
- 그러나, 인구 만 명당 약국 수는 고가주택 군집지역에서 5.4, 저가주택 군집지역에서 5.3으로, 저가주택 군집지역에 비해 고가주택 군집지역에 인구 대비 더 많은 약국이 있음

표 3-22 | 서울특별시 지역별 만 명당 약국 수

(단위: 명, 개)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
인구	1,000,773	1,689,260	6,576,541
약국 수	543	890	3,424
만 명당 약국 수	5.43	5.27	5.21

출처: 건강보험심사평가원 전국 병원 및 약국 현황, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 고가주택 군집지역에 사는 사람은 평균적으로 41.6m를 저가주택 군집지역에 사는 사람보다 더 걸어야 약국에 갈 수 있음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역의 평균 약국까지의 거리는 각각 239.1, 197.5, 192.5m임

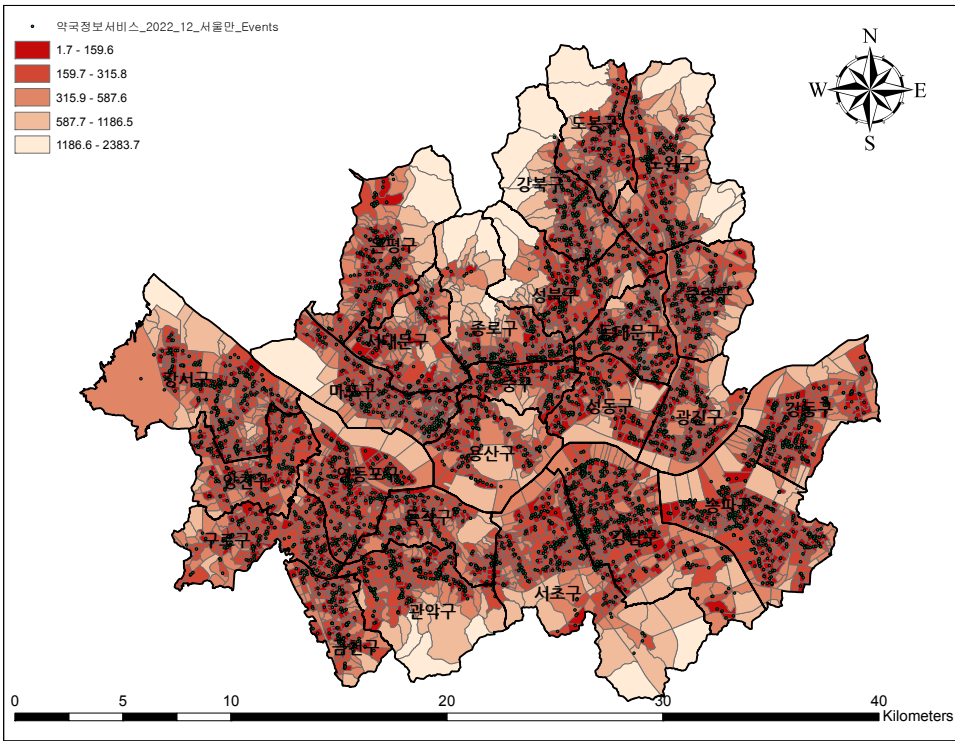
표 3-23 | 서울특별시 지역별 평균 약국까지 거리

(단위: m)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
약국까지 평균 거리	239.08	197.48	192.48

출처: 건강보험심사평가원 전국 병의원 및 약국 현황, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

그림 3-12 | 서울특별시 기초구역별 약국까지 거리



출처: 건강보험심사평가원 전국 병의원 및 약국 현황, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

(3) 어린이집 수와 어린이집까지 거리

□ 고가주택 군집지역에 비해 저가주택 군집지역에 더 많은 어린이집이 있으며, 인구로 나누어 비교해도 마찬가지임

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역 내의 어린이집 수는 각각 408, 756, 3,400개로, 저가주택 군집지역 안의 어린이집 수가 고가주택 군집지역 안의 어린이집 수보다 많음
- 인구 만 명당 어린이집 수 역시 고가주택 군집지역에서 4.1, 저가주택 군집지역에서 4.5로, 고가주택 군집지역에 비해 저가주택 군집지역에 더 많은 인구 대비 어린이집이 있음

표 3-24 | 서울특별시 지역별 만 명당 어린이집 수

(단위: 명, 개)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
인구	1,000,773	1,689,260	6,576,541
어린이집 수	408	756	3,400
만 명당 어린이집 수	4.08	4.48	5.17

출처: 서울특별시 서울시 어린이집 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 고가주택 군집지역에 사는 사람은 평균적으로 68.7m를 저가주택 군집지역에 사는 사람보다 더 걸어야 어린이집에 갈 수 있음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역의 평균 어린이집까지 거리는 각각 221.2, 152.5, 152.0m임

표 3-25 | 서울특별시 지역별 평균 어린이집까지 거리

(단위: m)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
어린이집까지 평균 거리	221.22	152.48	152.02

출처: 서울특별시 서울시 어린이집 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

- 그러나 인구 십만 명당 유치원 수는 고가주택 군집지역에서 9.5, 저가주택 군집 지역에서 8.9로, 저가주택 군집지역에 비해 고가주택 군집지역에 더 많은 인구 대비 유치원이 있음

표 3-26 | 서울특별시 지역별 십만 명당 유치원 수

(단위: 명, 개)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
인구	1,000,773	1,689,260	6,576,541
유치원 수	95	151	656
십만 명당 유치원 수	9.49	8.94	9.97

출처: 서울특별시 서울시 유치원 일반현황, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 고가주택 군집지역에 사는 사람은 평균적으로 104.7m를 저가주택 군집지역에 사는 사람보다 더 걸어야 유치원까지 갈 수 있음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역의 평균 유치원까지 거리는 각각 428.4, 323.7, 327.6m임

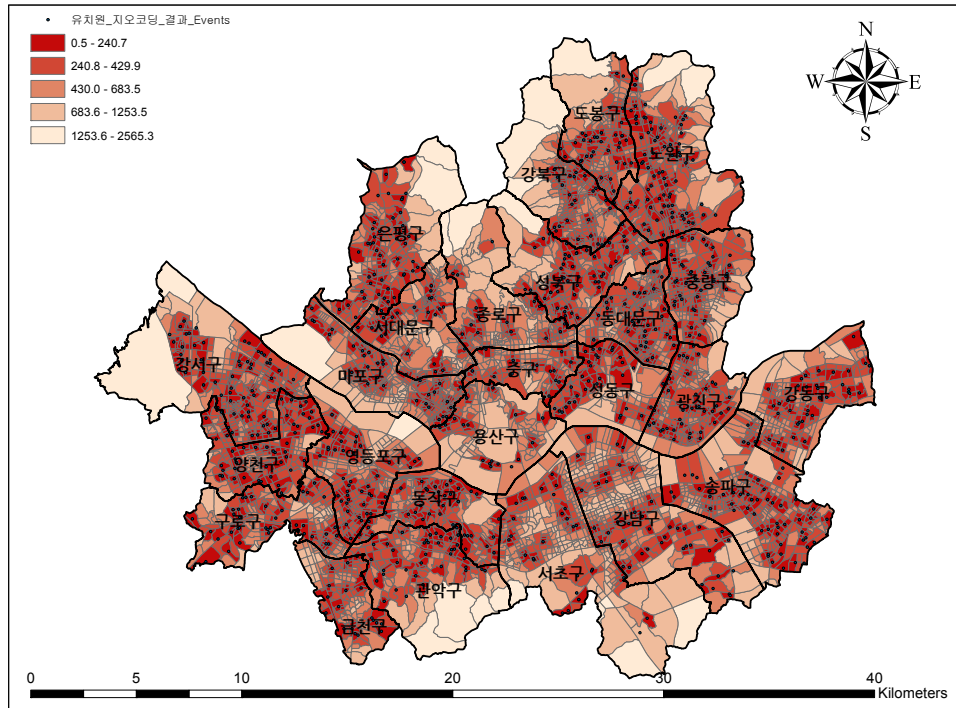
표 3-27 | 서울특별시 지역별 평균 유치원까지 거리

(단위: m)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
유치원까지 평균 거리	428.44	323.70	327.57

출처: 서울특별시 서울시 유치원 일반현황, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

그림 3-14 | 서울특별시 기초구역별 유치원까지 거리



출처: 서울특별시 서울시 유치원 일반현황, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

(2) 초등학교 수와 초등학교까지 거리

☐ 고가주택 군집지역에 비해 저가주택 군집지역에 더 많은 초등학교가 있으며, 인구로 나누어 비교해도 마찬가지임

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역 내의 초등학교 수는 각각 53, 98, 418개로, 저가주택 군집지역 안의 초등학교 수가 고가주택 군집지역 안의 초등학교 수보다 많음
- 인구 십만 명당 초등학교 수 역시 고가주택 군집지역에서 5.3, 저가주택 군집지역에서 5.8로, 고가주택 군집지역에 비해 저가주택 군집지역에 더 많은 인구 대비 초등학교가 있음

표 3-28 | 서울특별시 지역별 십만 명당 초등학교 수

(단위: 명, 개)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
인구	1,000,773	1,689,260	6,576,541
초등학교 수	53	98	418
십만 명당 초등학교 수	5.30	5.80	6.36

출처: 교육부 학교알리미 학교기본정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 고가주택 군집지역에 사는 사람은 평균적으로 86.8m를 저가주택 군집지역에 사는 사람보다 더 걸어야 초등학교에 갈 수 있음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역의 평균 초등학교까지 거리는 각각 457.7, 370.9, 365.5m임

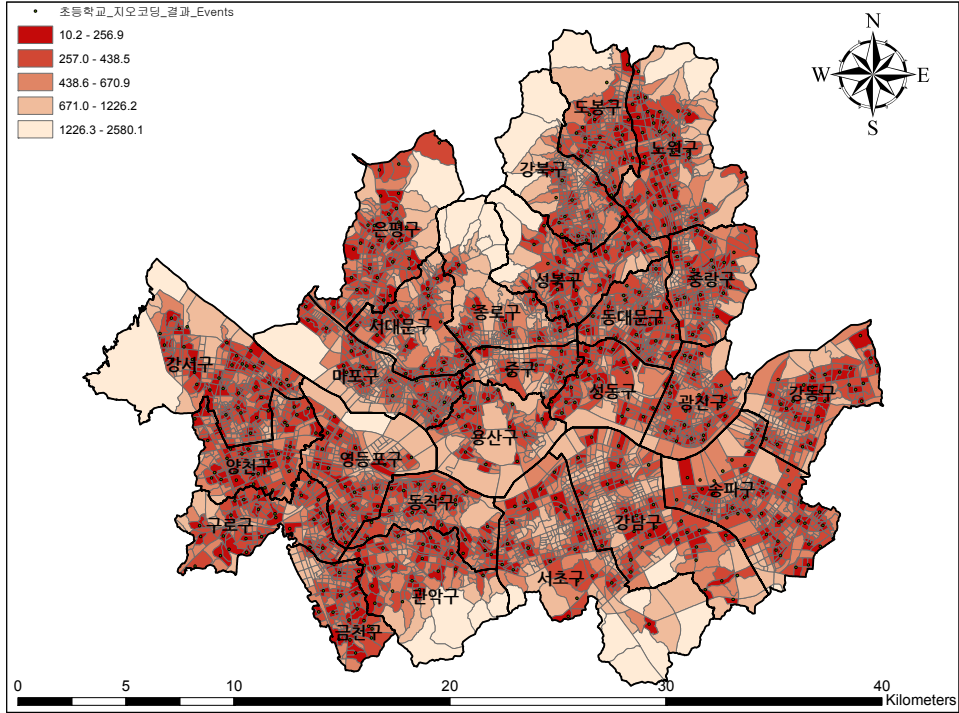
표 3-29 | 서울특별시 지역별 평균 초등학교까지 거리

(단위: m)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
초등학교까지 평균 거리	457.65	370.86	365.47

출처: 교육부 학교알리미 학교기본정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

그림 3-15 | 서울특별시 기초구역별 초등학교까지 거리



출처: 교육부 학교알리미 학교기본정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

(3) 중학교 수, 중학교까지 거리, 졸업생의 특목고 및 자사고 진학률

□ 고가주택 군집지역에 비해 저가주택 군집지역에 더 많은 중학교가 있으나 인구 대비로 비교하면 저가주택 군집지역에 비해 고가주택 군집지역에 더 많은 인구 대비 중학교가 있음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역 내의 중학교 수는 각각 48, 58, 239개로, 저가주택 군집지역 안의 중학교 수가 고가주택 군집지역 안의 중학교 수보다 많음
- 그러나 인구 십만 명당 중학교 수는 고가주택 군집지역에서 4.8, 저가주택 군집지역에서 3.4로, 저가주택 군집지역에 비해 고가주택 군집지역에 더 많은

인구 대비 중학교가 있음

표 3-30 | 서울특별시 지역별 십만 명당 중학교 수

(단위: 명, 개)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
인구	1,000,773	1,689,260	6,576,541
중학교 수	48	58	239
십만 명당 중학교 수	4.80	3.43	3.63

출처: 교육부 학교알리미 학교기본정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 고가주택 군집지역에 사는 사람은 평균적으로 10.8m를 저가주택 군집지역에 사는 사람보다 더 걸어야 중학교에 갈 수 있음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역의 평균 중학교까지 거리는 각각 534. 5, 523. 7, 505. 7m임

표 3-31 | 서울특별시 지역별 평균 중학교까지 거리

(단위: m)

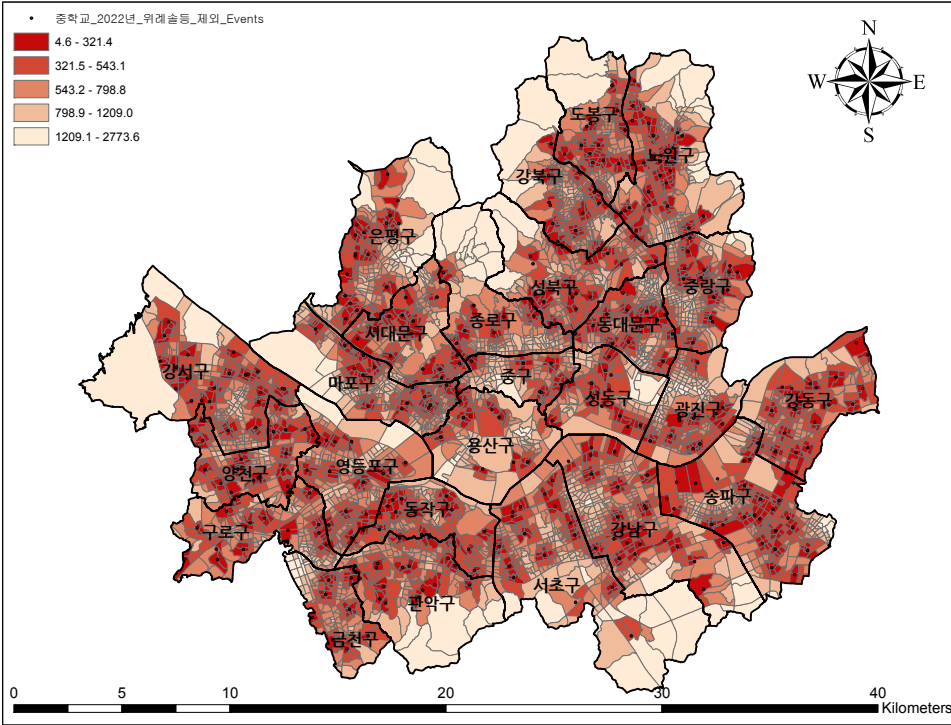
구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
중학교까지 평균 거리	534.50	523.74	505.74

출처: 교육부 학교알리미 학교기본정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 고가주택 군집지역 중학교 졸업생의 특목고 및 자사고 진학률은 저가주택 군집지역에 비해 3배 가량 높음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역의 평균 가장 가까운 중학교 졸업생의 특목고 및 자사고 진학률은 각각 18. 2, 6. 0, 9. 2%임

그림 3-16 | 서울특별시 기초구역별 중학교까지 거리



출처: 교육부 학교알리미 학교기본정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

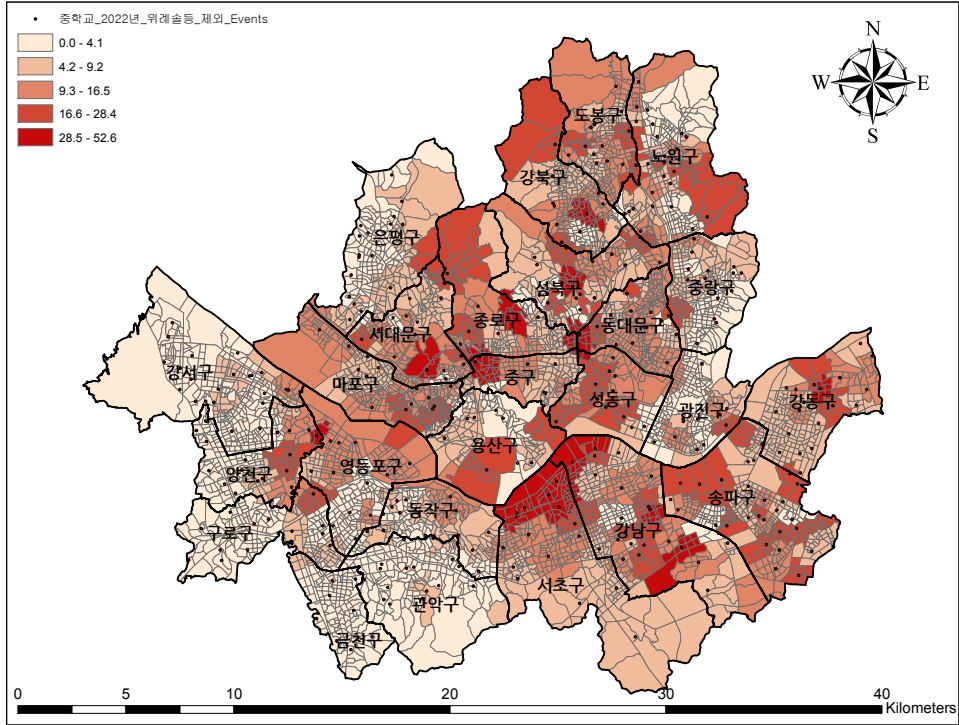
표 3-32 | 서울특별시 지역별 가장 가까운 중학교의 특목고 및 자사고 진학률

(단위: %)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
특목고 및 자사고 진학률	18.18	5.99	9.16

출처: 교육부 학교알리미 학교기본정보 및 졸업생의 진로 현황, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

그림 3-17 | 서울특별시 기초구역별 가장 가까운 중학교의 특목고 및 자사고 진학률



출처: 교육부 학교알리미 학교기본정보 및 졸업생의 진로 현황, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

(4) 고등학교 수, 고등학교까지 거리, 졸업생의 대학교 진학률

□ 저가주택 군집지역에 비해 고가주택 군집지역에 더 많은 고등학교가 있으며, 인구로 나누어 비교해도 마찬가지임

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역 내의 고등학교 수는 각각 31, 26, 116개로, 고가주택 군집지역 안의 고등학교 수가 저가주택 군집지역 안의 고등학교 수보다 많음
- 인구 십만 명당 고등학교 수 역시 고가주택 군집지역에서 3.1, 저가주택 군집지역에서 1.5로, 저가주택 군집지역에 비해 고가주택 군집지역에서 더 많은

인구 대비 고등학교가 있음

표 3-33 | 서울특별시 지역별 십만 명당 고등학교 수

(단위: 명, 개)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
인구	1,000,773	1,689,260	6,576,541
고등학교 수	31	26	116
십만 명당 고등학교 수	3.10	1.54	1.76

출처: 교육부 학교알리미 학교기본정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 저가주택 군집지역에 사는 사람은 평균적으로 119.3m를 고가주택 군집지역에 사는 사람보다 더 걸어야 고등학교에 갈 수 있음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역의 평균 고등학교까지 거리는 각각 762.1, 881.4, 730.7m임

표 3-34 | 서울특별시 지역별 평균 고등학교까지 거리

(단위: m)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
고등학교까지 평균 거리	762.07	881.36	730.65

출처: 교육부 학교알리미 학교기본정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

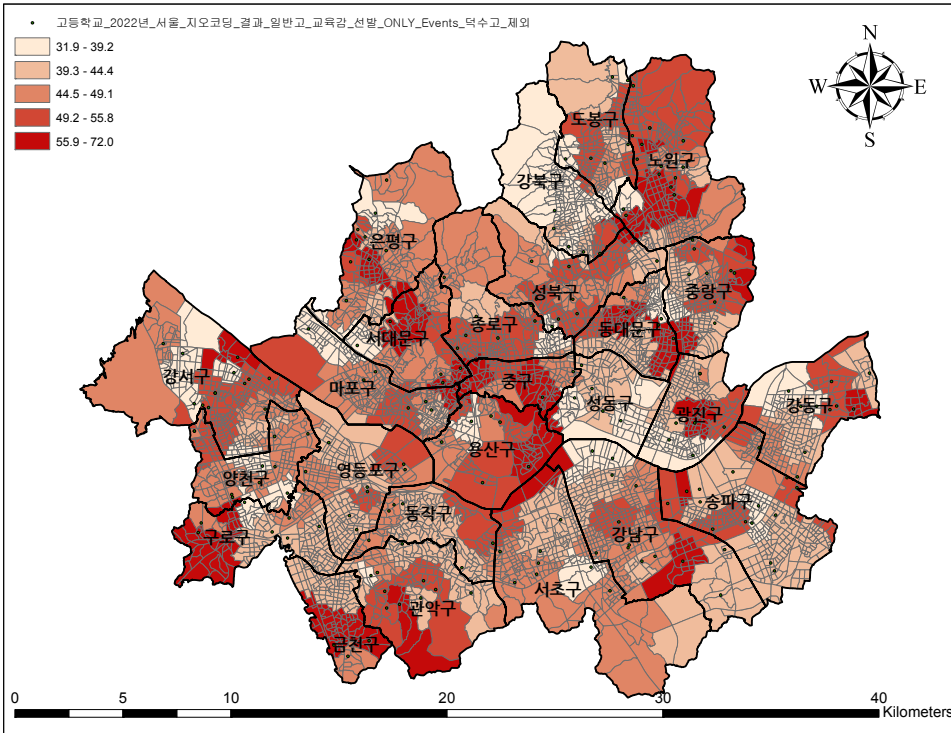
☐ 고가주택 군집지역 고등학교 졸업생의 대학교 진학률과 저가주택 군집지역 고등학교 졸업생의 대학교 진학률은 근소하게 높음

- (단위: %)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
대학교 진학률	46.22	46.11	46.80

60

그림 3-19 | 서울특별시 기초구역별 가장 가까운 고등학교의 대학교 진학률



출처: 교육부 학교알리미 학교기본정보 및 졸업생의 진로 현황, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

5) 문화체육환경

(1) 공공도서관 수와 공공도서관까지 거리

□ 고가주택 군집지역에 비해 저가주택 군집지역에 더 많은 공공도서관이 있으나, 인구 대비 공공도서관 수는 고가주택 군집지역에서 저가주택 군집지역에 비해 더 많음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역 내의 공공도서관 수는 각각 23, 29, 131개로, 저가주택 군집지역 안의 공공도서관 수가 고가주택 군집지역 안의 공공도서관 수보다 많음

- 그러나 인구 십만 명당 공공도서관 수는 고가주택 군집지역에서 2.3, 저가주택 군집지역에서 1.7로, 저가주택 군집지역에 비해, 고가주택 군집지역에 더 인구 대비 많은 공공도서관이 있음

표 3-36 | 서울특별시 지역별 십만 명당 공공도서관 수

(단위: 명, 개)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
인구	1,000,773	1,689,260	6,576,541
공공도서관 수	23	29	131
십만 명당 공공도서관 수	2.30	1.72	1.99

출처: 서울특별시 서울시 공공도서관 현황정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 고가주택 군집지역에 사는 사람은 평균적으로 175.6m를 저가주택 군집지역에 사는 사람보다 더 걸어야 공공도서관에 갈 수 있음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역의 평균 공공도서관까지 거리는 각각 842.6, 667.0, 686.8m임

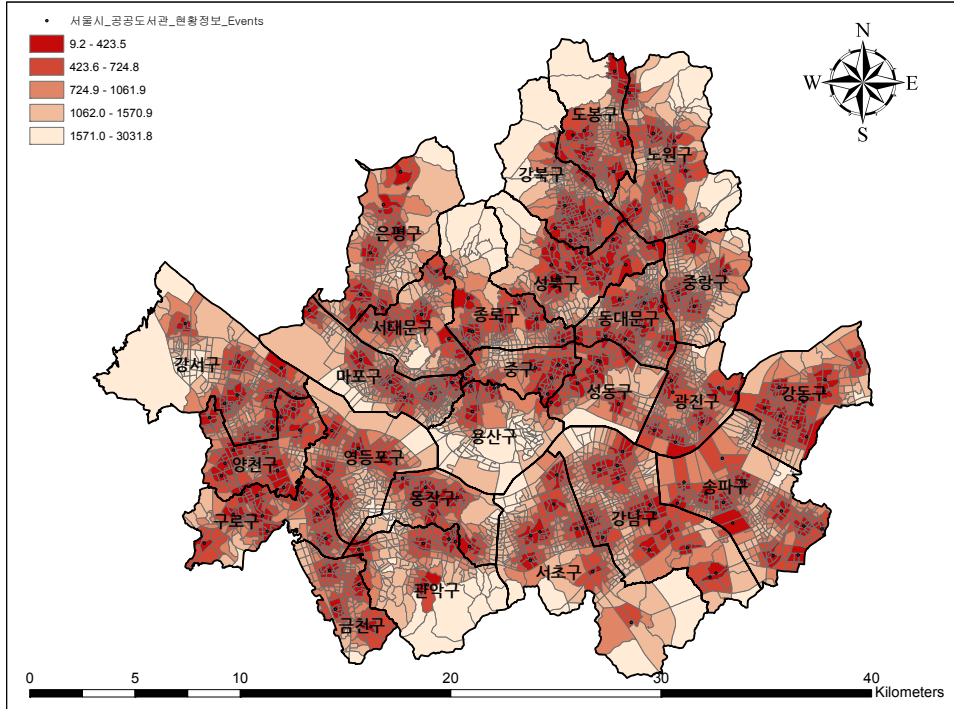
표 3-37 | 서울특별시 지역별 평균 공공도서관까지 거리

(단위: m)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
공공도서관까지 평균 거리	842.55	667.04	686.82

출처: 서울특별시 서울시 공공도서관 현황정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

그림 3-20 | 서울특별시 기초구역별 공공도서관까지 거리



출처: 서울특별시 서울시 공공도서관 현황정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

(2) 공공체육시설 수와 공공체육시설까지 거리

□ 고가주택 군집지역에 비해 저가주택 군집지역에 더 많은 공공체육시설이 있으나, 인구 대비 공공체육시설 수는 고가주택 군집지역에서 저가주택 군집지역에 비해 더 많음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역 내의 공공체육시설 수는 각각 81, 91, 437개로, 저가주택 군집지역 안의 공공체육시설 수가 고가주택 군집지역 안의 공공체육시설 수보다 많음
- 그러나 인구 십만 명당 공공체육시설 수는 고가주택 군집지역에서 8.1, 저가주택 군집지역에서 5.4로, 저가주택 군집지역에 비해, 고가주택 군집지역에 더 인구 대비 많은 공공체육시설이 있음

표 3-38 | 서울특별시 지역별 십만 명당 공공체육시설 수

(단위: 명, 개)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
인구	1,000,773	1,689,260	6,576,541
체육시설 수	81	91	437
십만 명당 체육시설 수	8.09	5.39	6.64

출처: 서울특별시 서울시 공공체육시설 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

□ 저가주택 군집지역에 사는 사람은 평균적으로 33.1m를 고가주택 군집지역에 사는 사람보다 더 걸어야 공공체육시설에 갈 수 있음

- 고가주택 군집지역, 저가주택 군집지역, 비군집지역의 평균 공공체육시설까지 거리는 각각 542.3, 575.4, 537.1m임

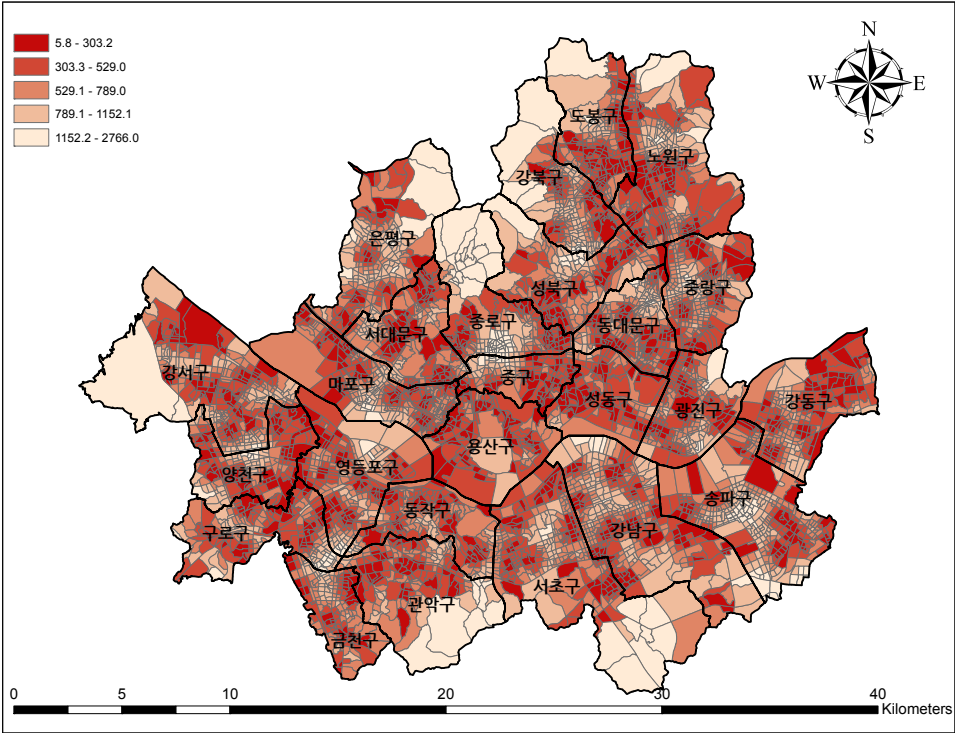
표 3-39 | 서울특별시 지역별 평균 공공체육시설까지 거리

(단위: m)

구분	고가주택 군집지역	저가주택 군집지역	비(非)군집지역
체육시설까지 평균 거리	542.25	575.35	537.14

출처: 서울특별시 서울시 공공체육시설 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성

그림 3-21 | 서울특별시 지역별 평균 공공체육시설까지 거리



출처: 서울특별시 서울시 공공체육시설 정보, 행정안전부 국가기초구역 자료 등을 사용하여 연구진 작성



CHAPTER 4

분석결과 요약 및 정책적 시사점

- 1. 분석결과 요약 69
- 2. 정책적 시사점 78

04 분석결과 요약 및 정책적 시사점

1. 분석결과 요약

□ 저가주택 군집지역은 인구 대비 지하철역 수, 지하철역까지 접근성, 인구 대비 정차 버스 노선 수, 중심지까지 접근성 측면에서 고가주택 군집지역에 비해 교통환경이 좋지 않으나, 인구 대비 버스정류소 수, 버스정류소까지 접근성, 도로율 측면에서는 그렇지 않음

- 저가주택 군집지역에 인구 대비 지하철역 수가 더 적고, 가장 가까운 지하철역까지 거리가 더 깊
 - 저가주택 군집지역의 인구 대비 지하철역 수는 고가주택 군집지역의 83.0% 수준이고, 가장 가까운 지하철역까지 평균 거리도 고가주택 군집지역의 평균 거리보다 132m 더 깊
- 저가주택 군집지역에 인구 대비 버스정류소가 더 많으나, 정차하는 버스 노선 수는 더 적음
 - 저가주택 군집지역의 인구 대비 버스정류소 수는 고가주택 군집지역의 117.5% 수준이나, 저가주택 군집지역의 인구 대비 정차하는 버스 노선 수는 고가주택 군집지역의 85.1% 수준임
 - 저가주택 군집지역의 가장 가까운 버스정류소까지 평균 거리는 고가주택 군집지역의 평균 거리보다 28.3m 더 짧아서 큰 차이를 보이지 않음
- 저가주택 군집지역의 도로율과 고가주택 군집지역의 도로율은 큰 차이를 보이지 않음
 - 저가주택 군집지역의 도로율은 22.8%, 고가주택 군집지역의 도로율은 20.0%로

2.8%p의 작은 차이가 있음

- 저가주택 군집지역은 고가주택 군집지역에 비해 중심지(3개 도심)로부터 멀리 떨어져 있음
 - 저가주택 군집지역은 가장 가까운 도심으로부터 평균 7,905m 떨어져 있으나, 고가주택 군집지역은 평균 3,372m 떨어져 있어, 4,533m 더 멀리 떨어져 있음

□ 저가주택 군집지역은 인구 대비 도시공원 수 측면에서 생활환경이 좋지 않으나, 인구 대비 대규모점포 수, 대규모점포까지 접근성, 도시공원까지 접근성, 인구 대비 치안시설 수, 치안시설까지 접근성, 인구 대비 소방시설 수, 소방시설까지 접근성, 인구 대비 치안시설 수, 치안시설까지 접근성, 인구 대비 소방시설 수, 소방시설까지 접근성, 인구 대비 응급실 수, 응급실까지 접근성 측면에서는 그렇지 않음

- 저가주택 군집지역에 인구 대비 대규모점포 수가 더 적지만 그 차이가 매우 작고, 대규모점포까지 접근성은 오히려 저가주택 군집지역에서 더 좋음
 - 저가주택 군집지역의 인구 대비 대규모점포 수는 고가주택 군집지역의 98.4%로 차이가 매우 작고, 가장 가까운 대규모점포까지의 평균 거리는 고가주택 군집지역의 평균 거리보다 125.1m 더 짧음
- 저가주택 군집지역에 인구 대비 도시공원 수가 더 적지만, 가장 가까운 도시공원까지 거리는 큰 차이가 없음
 - 저가주택 군집지역의 인구 대비 도시공원 수는 고가주택 군집지역의 77.0% 수준이나, 가장 가까운 도시공원까지의 평균 거리는 고가주택 군집지역의 평균 거리보다 46.8m 더 짧음
- 저가주택 군집지역에 인구 대비 치안시설 수가 더 많고, 가장 가까운 치안시설까지 거리도 더 짧음
 - 저가주택 군집지역의 인구 대비 치안시설 수는 고가주택 군집지역의 123.8% 수준이고, 가장 가까운 치안시설까지의 평균 거리는 고가주택 군집지역의 평균 거리보다 121.2m 더 짧음

- 저가주택 군집지역의 인구 대비 소방시설 수가 근소하게 많고, 가장 가까운 소방시설까지 거리도 더 짧음
 - 저가주택 군집지역의 인구 대비 소방시설 수는 고가주택 군집지역의 105.3% 수준이고, 가장 가까운 소방시설까지의 평균 거리는 214.4m 더 짧음
- 저가주택 군집지역에 인구 대비 응급실 수가 더 많고, 가장 가까운 응급실까지 거리도 더 짧음
 - 저가주택 군집지역의 인구 대비 응급실 수는 고가주택 군집지역의 158.0% 수준이고, 가장 가까운 응급실까지의 평균 거리는 190.5m 더 짧음

□ 저가주택 군집지역은 인구 대비 병원 수, 인구 대비 의사 수 측면에서 고가주택 군집지역에 비해 보건복지환경이 좋지 않으나, 병원까지 접근성, 인구 대비 약국 수, 약국까지 접근성, 인구 대비 어린이집 수, 어린이집까지 접근성 측면에서는 그렇지 않음

- 저가주택 군집지역에 인구 대비 병원 수가 더 적으나, 가장 가까운 병원까지 거리는 큰 차이가 없음
 - 저가주택 군집지역의 인구 대비 병원 수는 고가주택 군집지역의 58.6% 수준이지만, 가장 가까운 병원까지의 평균 거리는 고가주택 군집지역의 평균 거리보다 0.5m 더 짧음
- 저가주택 군집지역에 인구 대비 의사 수가 더 적음
 - 저가주택 군집지역의 인구 대비 의사 수는 고가주택 군집지역의 43.5% 수준임
- 저가주택 군집지역에 인구 대비 약국 수가 더 적으나 그 차이가 매우 작고, 가장 가까운 약국까지 거리도 더 짧으나 그 차이가 매우 작음
 - 저가주택 군집지역의 인구 대비 약국 수는 고가주택 군집지역의 97.1% 수준이고, 가장 가까운 약국까지의 평균 거리는 고가주택 군집지역의 평균 거리보다 41.6m 더 짧음
- 저가주택 군집지역에 인구 대비 어린이집 수가 조금 더 많으나 그 차이가 크지 않고, 가장 가까운 어린이집까지 거리도 더 짧으나 그 차이가 크지 않음

-
- 저가주택 군집지역의 인구 대비 어린이집 수는 고가주택 군집지역의 109.8% 수준이고, 가장 가까운 어린이집까지의 평균 거리는 고가주택 군집지역의 평균 거리보다 68.7m 더 짧음

□ 저가주택 군집지역은 인구 대비 중학교 수, 인구 대비 고등학교 수, 고등학교까지 접근성, 중학교 졸업생의 특목고 및 자사고 진학률 측면에서 교육환경이 좋지 않으나, 인구 대비 유치원 수, 유치원까지 접근성, 인구 대비 초등학교 수, 초등학교까지 접근성, 중학교까지 접근성, 고등학교 졸업생의 대학교 진학률 측면에서는 그렇지 않음

- 저가주택 군집지역은 유치원 수, 중학교 수, 중학교 졸업생의 특목고 및 자사고 진학률, 고등학교 수, 고등학교 접근성 측면에서 고가주택 군집지역에 비해 교육환경이 좋지 않으나, 유치원까지 접근성, 초등학교까지 접근성, 중학교까지 접근성 측면에서는 그렇지 않음
- 저가주택 군집지역에 인구 대비 유치원 수가 더 적으나 그 차이가 크지 않고, 가장 가까운 유치원까지 거리가 더 짧음
 - 저가주택 군집지역의 인구 대비 유치원 수는 고가주택 군집지역의 94.2% 수준이고, 가장 가까운 유치원까지의 평균 거리는 고가주택 군집지역의 평균 거리보다 104.7m 더 짧음
- 저가주택 군집지역에 인구 대비 초등학교 수가 더 많으나 그 차이가 크지 않고, 가장 가까운 초등학교까지 거리도 더 가까우나 그 차이가 작음
 - 저가주택 군집지역의 인구 대비 초등학교 수는 고가주택 군집지역의 109.4% 수준이고, 가장 가까운 초등학교까지의 평균 거리는 고가주택 군집지역의 평균 거리보다 86.8m 더 짧음
- 저가주택 군집지역에 인구 대비 중학교 수가 더 적고, 가장 가까운 중학교까지 거리는 더 짧으나 그 차이가 크지 않음
 - 저가주택 군집지역의 인구 대비 중학교 수는 고가주택 군집지역의 71.5% 수준이고, 가장 가까운 중학교까지의 평균 거리는 고가주택 군집지역의 평균 거리보다 10.8m 더 짧음

- 저가주택 군집지역에 인구 대비 고등학교 수가 더 적고, 가장 가까운 고등학교까지 거리는 더 깊
 - 저가주택 군집지역의 인구 대비 고등학교 수는 고가주택 군집지역의 49.7% 수준이고, 가장 가까운 고등학교까지의 평균 거리는 고가주택 군집지역의 평균 거리보다 119.3m 더 깊
- 저가주택 군집지역의 중학교 졸업생 특목고 및 자사고 진학률은 고가주택 군집지역의 진학률에 비해 크게 낮으나, 고등학교 졸업생 대학교 진학률은 큰 차이가 없음
 - 저가주택 군집지역의 중학교 졸업생 특목고 및 자사고 진학률은 고가주택 군집지역의 진학률에 비해 12.2%p 낮고, 고가주택 군집지역의 32.9% 수준임
 - 저가주택 군집지역의 고등학교 졸업생 대학교 진학률은 고가주택 군집지역의 진학률에 비해 0.1%p 낮고, 고가주택 군집지역의 99.8% 수준임

□ 저가주택 군집지역은 인구 대비 공공도서관 수, 인구 대비 공공체육시설 측면에서 고가주택 군집지역에 비해 문화체육환경이 좋지 않으나, 공공도서관까지 접근성, 공공체육시설까지 접근성 측면에서는 그렇지 않음

- 저가주택 군집지역은 인구 대비 공공도서관 수가 더 적으나, 가장 가까운 공공도서관까지 거리가 더 짧음
 - 저가주택 군집지역의 인구 대비 공공도서관 수는 고가주택 군집지역의 74.8% 수준이나, 가장 가까운 공공도서관까지의 평균 거리는 175.6m 더 짧음
- 저가주택 군집지역은 인구 대비 공공체육시설 수가 더 적고, 가장 가까운 공공체육시설까지 거리는 큰 차이가 없음
 - 저가주택 군집지역의 인구 대비 공공체육시설 수는 고가주택 군집지역의 66.6% 수준이고, 가장 가까운 공공체육시설까지의 평균 거리는 33.1m 깊

표 4-1 | 서울특별시 지표별 거주환경 수준 결과 요약

영역	지표	인구 대비 개수	접근성	노선 수	진학률/도로율
교통환경	지하철역	고가 > 저가	고가 > 저가	-	-
	버스정류소	고가 < 저가	고가 ≒ 저가	고가 > 저가	-
	도로율	-	-	-	고가 ≒ 저가
	도심 접근성	-	고가 > 저가	-	-
생활환경	대규모점포	고가 ≒ 저가	고가 < 저가	-	-
	도시공원	고가 > 저가	고가 ≒ 저가	-	-
	치안시설	고가 < 저가	고가 < 저가	-	-
	소방시설	고가 ≒ 저가	고가 < 저가	-	-
	응급실	고가 < 저가	고가 < 저가	-	-
보건복지환경	병원	고가 > 저가	고가 ≒ 저가	-	-
	의사	고가 > 저가	-	-	-
	약국	고가 ≒ 저가	고가 ≒ 저가	-	-
	어린이집	고가 ≒ 저가	고가 ≒ 저가	-	-
교육환경	유치원	고가 ≒ 저가	고가 < 저가	-	-
	초등학교	고가 ≒ 저가	고가 ≒ 저가	-	-
	중학교	고가 > 저가	고가 ≒ 저가	-	고가 > 저가
	고등학교	고가 > 저가	고가 > 저가	-	고가 ≒ 저가
문화체육환경	공공도서관	고가 > 저가	고가 < 저가	-	-
	공공체육시설	고가 > 저가	고가 ≒ 저가	-	-

출처: 연구진 작성

□ 거주환경의 영역마다 한 개 이상의 지표에서 저가주택 군집지역이 고가주택 군집지역에 비해 거주환경이 좋지 않음

- 전체 38개 지표 중 13개 지표에서 저가주택 군집지역의 환경이 상대적으로 좋지 않음
- 모든 지표에서 저가주택 군집지역이 열악한 환경인 것은 아니지만, 몇몇 중요한 지표에서 저가주택 군집지역 환경의 열세가 파악됨

□ 저가주택 군집지역은 중학교 졸업생의 특목고 및 자사고 진학률이 고가주택 군집지역의 진학률에 비해 크게 낮음

- 저가주택 군집지역과 고가주택 군집지역 간 가장 큰 격차를 보인 지표 중 하나는 중학교 졸업생의 특목고 및 자사고 진학률로, 고가주택 군집지역의 진학률이 저가주택 군집지역의 진학률에 비해 3배 이상 높음
 - 저가주택 군집지역의 중학교 졸업생의 특목고 및 자사고 진학률은 6.0%, 고가주택 군집지역의 진학률은 18.2%임
- 교육환경 영역에서 다른 지표들도 저가주택 군집지역에서 더 안 좋은 것으로 나타났으나, 지표의 정밀성에 있어 한계가 있어서 더 자세한 후속 연구가 필요
 - 인구 대비 중학교 수와 고등학교 수가 저가주택 군집지역에서 더 작게 나왔으나, 기초구역 단위 학령인구 자료가 확보된다면, 학령인구 대비 학교 수로 비교해야 할 필요가 있음
 - 가장 가까운 고등학교까지 거리도 저가주택 군집지역에서 더 긴 것으로 나타났으나, 평균 119.3m 거리의 차이가 실제 통학하는 고등학생에게는 크게 체감되지 않을 수도 있음
 - 고등학교 졸업생의 대학교 진학률은 지역 간 큰 차이가 없는 것으로 나타났는데, 대학교 진학률은 학업성취도를 판단하기에는 부적합한 자료라는 비판의 소지가 있음
 - 학교별 학업성적이 우수한 고등학생들이 선택하는 학교(의대, 치대, 서울대 등)의 진학률 자료를 확보하여 추후 후속 연구를 진행할 필요가 있음

□ 저가주택 군집지역은 인구 대비 병원 수, 인구 대비 의사 수가 고가주택 군집지역보다 크게 낮음

- 저가주택 군집지역과 고가주택 군집지역 간 가장 큰 격차를 보인 지표 중 하나는 인구 대비 병원 수와 인구 대비 의사 수로, 저가주택 군집지역의 수치가 각각 고가주택 군집지역의 58.6, 43.5%에 불과함
 - 저가주택 군집지역의 만 명당 병원 수는 25.5개, 고가주택 군집지역의 만 명당 병원 수는 14.9개임
 - 저가주택 군집지역의 만 명당 의사 수는 50.9명, 고가주택 군집지역의 만 명당 의사 수는 22.2명임

□ 저가주택 군집지역은 고가주택 군집지역보다 인구 대비 지하철역 수가 적고, 정차 버스 노선 수가 적으며, 지하철역까지 거리가 더 길고, 도심으로부터 더 멀리 떨어져 있음

- 저가주택 군집지역의 인구 대비 지하철역 수는 고가주택 군집지역의 83.0% 수준이고, 버스정류소당 평균 정차 노선 수가 83.9% 수준이며, 가장 가까운 지하철역까지 거리가 평균 132.0m 더 길고, 가장 가까운 도심과의 거리가 평균 4.5km 더 김
 - 저가주택 군집지역의 십만 명당 지하철역 수는 3.0개, 고가주택 군집지역의 십만 명당 지하철역 수는 2.5개임
 - 저가주택 군집지역의 버스정류소당 평균 정차 노선 수는 3.4개, 고가주택 군집지역의 버스정류소당 평균 정차 노선 수는 4.0개임
 - 저가주택 군집지역의 가장 가까운 지하철역까지 평균 거리는 791.5m, 고가주택 군집지역의 평균 거리는 659.5m임
 - 고가주택 군집지역의 가장 가까운 도심까지 평균 거리는 3.4km, 저가주택 군집지역의 평균 거리는 7.9km임

□ 저가주택 군집지역은 고가주택 군집지역보다 평균 도시공원 수가 적고, 인구 대비 공공 도서관 수가 적으며, 인구 대비 공공체육시설 수도 적음

-
- 저가주택 군집지역의 기초구역당 평균 도시공원 수는 고가주택 군집지역의 77.0% 수준이고, 인구 대비 공공도서관 수는 74.8% 수준이며, 인구 대비 공공체육시설 수는 66.6% 수준임

- 저가주택 군집지역의 기초구역당 평균 도시공원 수는 0.57개이고, 고가주택 군집지역의 기초구역당 평균 도시공원 수는 0.74개임

- 저가주택 군집지역의 십만 명당 공공도서관 수는 1.7개이고, 고가주택 군집지역의 십만 명당 공공도서관 수는 2.3개임

- 저가주택 군집지역의 십만 명당 공공체육시설 수는 5.4개이고, 고가주택 군집지역의 십만 명당 공공체육시설 수는 8.1개임

□ 도로율, 치안시설, 소방시설, 응급실, 약국, 어린이집, 유치원, 초등학교 관련 지표에서는 저가주택 군집지역의 거주환경 수준이 고가주택 군집지역에 비해 더 높은 수준임

- 어린이집, 약국 등을 제외한 해당 시설들은 대부분 공공부문에서 설치하는 시설들이므로, 이러한 결과는 치안, 안전 등에 관한 주요 공공시설이 부유한 지역에 유리하게 배치되지는 않는다고 주장할 수 있음

□ 접근성 지표(기초구역 중심점에서 가장 가까운 시설까지 거리)에서는 대부분 저가주택 군집지역과 고가주택 군집지역 간의 격차가 없음

- 접근성 지표는 각 기초구역 중심점으로부터 가장 가까운 시설까지의 직선거리로 측정되었는데, 보다 복잡하고 정교한 방법을 사용하여 측정 정확성을 향상할 여지가 있음

- 개별 건물에서의 거리를 모두 측정하여 기초구역별 평균값을 사용하거나, 최신 도로 데이터베이스를 활용한 인터넷 길 안내 서비스 등을 활용하여 최단거리 및 시간 등을 계산하는 등의 방법을 추후 시도할 필요가 있음

2. 정책적 시사점

□ 저가주택 군집지역의 중학교는 성적향상에 대한 열망이 있거나, 성적이 우수한 학생들에게 적합한 프로그램이나 학급을 제공하여, 중학교 졸업생의 자사고 및 특목고 진학을 격차가 일어나지 않도록 할 필요가 있음

- 저가주택 군집지역 중학교 졸업생의 자사고 및 특목고 진학률이 크게 낮은 원인은 여러 가지일 수 있고, 국가의 책임으로 단정 짓기는 어려움

- 저가주택 군집지역 중학교 교육의 질이 상대적으로 낮아서 결과가 좋지 않을 수도 있으나, 저가주택 군집지역 중학교 학생들이 상대적으로 부모의 지원을 덜 받아서 일 수도 있음

- 고가주택 군집지역 가구의 경제력이 더 좋아서, 자녀들에게 방과 후 학업 환경을 더 좋게 만들어 주고, 질 높은 사교육을 더 많이 제공한 것이 학업성취 결과의 차이가 될 수 있으며, 사교육 의존도가 높아지는 것에 대한 현재의 사회적 비판을 고려하면, 지역별 부모 경제력 격차가 큰 영향을 미쳤겠다고 판단됨

- 그러나, 지역 간 학업성취 격차의 원인을 국가가 제공하지 않았더라도, 학업성취 결과의 지역 간 차이가 나타난다면 격차를 줄이고자 하는 적극적 방법이 요구된다고 할 수 있음

- 근본적으로 사교육 필요성이 줄어들 수 있도록 공교육 질적 수준을 향상하고, 지역 간, 학교 간 격차를 최소화하도록 교육 시스템을 정비해야 함

- 공교육이 다양한 학력 수준을 가진 학생들을 포용하는 교육을 제공하는 역할을 하는 것도 물론 필요하나, 더불어 학력 신장의 열망을 가진 성적 상위권 학생들에게는 이들의 필요에 맞는 교육을 제공할 필요가 있음

- 이러한 방법은 학교가 지나친 경쟁을 유도한다는 비판을 받을 수 있으나, 대학교가 서열화되어 있고, 의대, 서울대 등 대학 입학에 특목고 및 자사고 진학이 교두보가 될 수 있다는 현실을 고려했을 때 교육 시스템의 정비가 필요함

- 저가주택 군집지역 거주 학생들의 특목고 및 자사고 진학률이 떨어지고, 나아가 선호

대학에 진학률이 떨어지며, 사회경제적으로 높은 직업을 갖기 어려워진다면, 사회경제적 지위의 대물림을 조장한다는 비판을 받을 수 있음

□ 저가주택 군집지역을 공공 병원, 의료원 등의 설치 우선 지역으로 지정하여, 병의원 및 의사 수의 지역 격차를 좁히도록 하는 것이 필요함

- 저가주택 군집지역의 병의원 및 의사 수가 고가주택 군집지역에 비해 크게 적으나, 저가주택 군집지역의 병의원 및 의사 수 수준이 절대적으로 부족하다는 의미는 아님

- 시도별 병의원 및 의사 수 격차는 언론 보도 등으로 널리 알려졌으나, 도시 내에서 상대적 격차도 심각함을 알 수 있었음

- 저가주택 군집지역의 병의원 및 의사 수가 적정한 수준인지 보건당국의 추가적인 조사가 필요함

- 또한, 병의원을 규모별, 과별 등으로 구분하여 추후 추가적인 분석이 필요함

- 병의원의 입지는 주로 민간 부문에서 이루어지므로 국가가 개입할 수 있는 여지가 적으나, 국가 혹은 지자체가 병원 혹은 의료원을 저가주택 군집지역에 설치하여 지역 간 격차를 좁힐 수 있음

- 서울특별시의 경우 2개 의료원을 운영 중인데, 저가주택 군집지역 중 특히 병의원 수가 부족한 곳에 추가 설치를 고려할 필요가 있음

□ 지하철과 버스 노선 계획 시에 지역별 형평성을 충분히 고려할 필요가 있음

- 교통환경 격차는 교육환경과 보건복지환경에 비해서는 크지 않으나 적지 않은 격차가 존재함

- 지하철과 버스 등의 대중교통은 공공부문의 역할이 크므로 국가와 지자체의 노력이 요구됨

- 국토교통부 대도시권광역교통위원회를 비롯한 관계 당국은 지하철 및 버스 노선을 정할 때 저가주택 군집지역 중 지하철역이 가깝지 않고, 버스 노선이 부족한 곳에 대한 형평성을 충분히 고려하여 교통정책을 수립할 필요가 있음

□ 저가주택 군집지역의 도시공원, 공공도서관, 공공체육시설 등에 대한 질적 수준을 추가 분석하고, 질적 수준이 떨어지는 시설에 대한 질적인 강화가 필요할 것임

- 도시공원, 공공도서관, 공공체육시설 등은 접근성 측면에서는 문제가 발견되지 않았으나, 인구 대비 시설 수면에서는 저가주택 군집지역에서 열세가 확인되었음
- 그러나, 각 시설의 규모와 질적인 수준은 고려되지 않았으므로 추후 추가적인 분석이 필요하고, 여러 가지 질적인 면에서도 수준 격차가 있을 때는 기존 시설의 질적 제고가 필요함

□ 제한된 저가주택 군집지역 거주환경 개선 노력은 주거복지정책 강화와 함께 이루어져야 할 것임

- 근본적으로 저가주택 군집지역에 대한 거주환경 향상의 노력은 이 지역 주택 가격 및 임차료의 상승을 수반할 것임
- 장기적으로 보면, 저가주택 군집지역 거주환경의 개선은 중간 가격대의 주택 가격 안정에 이바지할 수 있으나, 아주 저렴한 가격대의 주택이 줄어들어, 이 가격대의 주택가격 혹은 임차료가 상승할 가능성 있음
- 따라서 저가주택 군집지역에 대한 거주환경 향상은 공공임대주택 공급 및 임차 주거급여 지급 확대 등의 주거복지정책 강화와 함께 이루어져야 할 것임

참고문헌

REFERENCE



【인용문헌】

- 국립국어원. 2023. 표준국어대사전. (<https://stdict.korean.go.kr>, 접속일: 2023. 8. 1.)
- 대통령직인수위원회. 2022. 윤석열정부 110대 국정과제.
- 도로명주소법, [시행 2021. 6. 9.] [법률 제17574호, 2020. 12. 8., 전부개정]
- 윤호, 김태훈. 2019. 주거사회환경지표의 설계와 도시 내 적용연구: 인천광역시 기초자치 단체의 지역별 격차분석. 인천학연구, 30, 95-127.
- 이규환, 서승제. 2009. 서울시 자치구간 지역격차에 관한 연구: 강남 3 구와 강북 3 구의 비교. 한국공공관리학보, 23(4), 357-381.
- 이운상, 오민준, 고영화. 2022. 주택가격의 공간적 분포와 주택가격에 의한 주거지 분리 현상에 관한 연구: 5개 대도시를 중심으로. 세종: 국토연구원.
- 이정립, 이재현. 2018. 대전시 자치구간 격차와 시민의 삶의 만족도. NGO 연구, 13(2), 45-73.
- 정수열. 2015. 사회경제적 양극화와 도시 내 계층별 거주지 분리. 한국경제지리학회지, 18(1), 1-16.
- 정수열, 이정현. 2016. 교육수준별 거주지 분리와 근린주거환경 격차: 서울시를 사례로. 한국경제지리학회지, 19(4), 729-742.
- 추경모. 2012. 교육의 지역적 격차에 관한 연구: 중학교 교육현황을 사례로. 한국지리학 회지, 1(1), 33-52.
- 홍성연, 김예린, 최진무. 2017. 공간적 관점과 구조적 관점에서의 거주지 분리 측정. 국토지리학회지, 51(3), 271-280.
- 하봉운. 2005. 지방분권시대 지역간 교육격차 실태 및 개선방안 연구: 서울시를 중심으로. 교육행정학연구, 23(3), 167-193.

황은주. 2008. 도시 공간의 교육환경 격차에 대한 연구. 도시행정학보, 21(3), 205-222.

2030 서울도시기본계획. 2014. 서울특별시.

【통계자료】

건강보험심사평가원. 전국 병의원 및 약국 현황. (<https://opendata.hira.or.kr/op/opc/selectOpenData.do?sno=11925&publDataTpCd=&searchCnd=&searchWrd=%EC%A0%84%EA%B5%AD&pageIndex=1>) 검색일: 2023. 9. 6.

경찰청. 경찰관서 위치 주소 현황. (<https://www.data.go.kr/data/15054711/fileData.do>) 검색일: 2023. 9. 6.

경찰청. 전국경찰관서 안내. (https://www.police.go.kr/user/bbs/BD_selectBbsList.do?q_bbsCode=1038&q_tab=1) 검색일: 2023. 9. 6.

국가철도공단. 서울교통공사 주소데이터. (<https://www.data.go.kr/data/15041124/fileData.do>) 검색일: 2023. 9. 6.

국가철도공단. 수도권 9호선 주소데이터. (<https://www.data.go.kr/data/15041129/fileData.do>) 검색일: 2023. 9. 6.

국가철도공단. 우이신설 주소데이터. (<https://www.data.go.kr/data/15041130/fileData.do>) 검색일: 2023. 9. 6.

국토교통부. 개별주택가격정보. (<http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?svcSe=F&svcId=F020>) 검색일: 2023. 9. 6.

국토교통부. 공동주택가격정보. (<http://openapi.nsdi.go.kr/nsdi/eios/ServiceDetail.do?svcSe=F&svcId=F019>) 검색일: 2023. 9. 6.

교육부. 학교알리미 졸업생의 진로 현황. (https://www.schoolinfo.go.kr/ei/ss/pneiss_a05_s0.do) 검색일: 2023. 9. 6.

교육부. 학교알리미 학교기본정보. (https://www.schoolinfo.go.kr/ng/go/pnnggo_a01_l2.do) 검색일: 2023. 9. 6.

서울특별시. 서울시 공공도서관 현황정보. (<https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-15480/S/1/datasetView.do>) 검색일: 2023. 9. 6.

서울특별시. 서울시 공공체육시설 정보. (<https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-21779/S/1/datasetView.do>) 검색일: 2023. 9. 6.

서울특별시. 서울시 대규모점포 인허가 정보. (<https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-16096/S/1/datasetView.do>) 검색일: 2023. 9. 6.

서울특별시. 서울시 버스 노선 정보. (<https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-1095/F/1/datasetView.do>) 검색일: 2023. 9. 6.

서울특별시. 서울시 생활권계획 시설(공원) 공간정보. (<https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-15529/S/1/datasetView.do#>) 검색일: 2023. 9. 6.

서울특별시. 서울시 응급실 위치 정보. (<https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-20338/S/1/datasetView.do>) 검색일: 2023. 9. 6.

서울특별시. 서울시 유치원 일반현황.
(<https://data.seoul.go.kr/dataList/OA-20566/S/1/datasetView.do>) 검색일: 2023. 9. 6.

소방청. 전국 소방서 및 119안전센터 정보. (<https://www.data.go.kr/data/15048242/fileData.do>) 검색일: 2023. 9. 6.

행정안전부. 국가기초구역 자료. (<http://data.nsd.go.kr/dataset/20180918ds00074>) 검색일: 2023. 9. 6.

행정안전부. 실폭도로 자료. (<http://data.nsd.go.kr/dataset/20180918ds00072>) 검색일: 2023. 9. 6.

SUMMARY



A Study on the Difference in Living Environment between High-Housing Value Clusters and Low-Housing Value Clusters

Yun Sang Lee, Minjoon Oh, Jin Do Choi

Key words: Segregation, Living Environment, Spatial Disparity

The problem of social inequality has been raised continually in our society. In spatial context, diminishing regional disparity has been at issue. In urban studies, residential segregation also has been investigated in the similar spirit. This study is a follow-up study of "A study on Spatial Distribution of Housing Values and Residential Segregation by Housing Value". In the previous study, clear high-housing value clusters and low-housing value clusters were identified in five large cities, but the disparities in living environments between those clusters were not investigated. In this study, we measure the disparities among high-housing value clusters and low-housing value clusters and suggest some policy implications for reducing these disparities.

To accomplish this goal, we first review the literature on intra-city disparities in living environments and choose the list of variables on living environments. Then, we provide basic statistics and maps about residential segregation by housing values for the city of Seoul. Next, we measure the variables on living

environments and compares the results among high-housing value clusters, low-housing value clusters, and non-clusters. Last, we summarize the comparison results and suggest some policy implications for reducing the disparities.

We found that in at least one variable in each subarea of living environment (transportation, convenience and public services, health and welfare, education, culture and sports), the level of variable in low-housing value clusters was lower than that in high-housing value clusters. Also, the proportion of middle school graduates who entered the prestigious high-schools was much lower in low-housing value clusters than in high-housing value clusters. Hospitals and medical doctors per capita were much smaller in low-housing value clusters than in high-housing value clusters. Subway stations and bus routes per capita was smaller, the average distance to subway stations and city centers was longer in low-housing value clusters than in high-housing value clusters. The average number of urban parks, public libraries per capita, public sports facilities per capita were lower in low-housing value clusters in high-housing value clusters.

We think that middle schools in low-housing value clusters should provide special classes for students who has potential and desire for education in order to reduce the disparity in the proportion of middle school graduates who entered the prestigious high-schools. Also, more public hospitals should be located in low-housing value clusters in order to reduce the disparity in the medical services. In the city transportation planning process, regional equality in the routes of public transit should be more seriously considered. In low-housing value clusters, the service levels of public parks, libraries, and sports facilities should be evaluated and the enhancement of service quality should be provided in case of low-quality public facilities.

수시 23-21

도시 내 고가주택 군집지역과 저가주택 군집지역 간의 거주환경 격차에 관한 연구

연 구 진 이윤상, 오민준, 최진도

발 행 인 심교언

발 행 처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

발 행 2023년 9월 30일

주 소 세종특별자치시 국책연구원로 5

전 화 044-960-0114

팩 스 044-211-4760

가 격 비매품

I S B N 979-11-5898-887-6

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2023, 국토연구원

이 연구보고서를 인용하실 때는 다음과 같은 사항을 기재해주시시오.

이윤상, 오민준, 최진도, 2023. 도시 내 고가주택 군집지역과 저가주택 군집지역 간의 거주환경 격차에
관한 연구. 세종: 국토연구원.

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 공식적인 견해와 다를 수 있습니다.

이 연구보고서는 한국출판인회의에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체
등이 적용되어 있습니다.

도시 내 고가주택 군집지역과 저가주택 군집지역간의 거주환경 격차에 관한 연구

A Study on the Difference in Living Environment between
High-Housing Value Clusters and Low-Housing Value Clusters



제1장 연구의 개요

제2장 도시 내 거주환경 격차 측정 영역 및 변수 선정

제3장 서울특별시의 주택가격에 의한 주거지 분리 현황과 지역 간 거주환경 수준 비교

제4장 분석결과 요약 및 정책적 시사점



KRIHS 국토연구원

(30147) 세종특별자치시 국책연구원로 5 (반곡동)

TEL (044) 960-0114 FAX (044) 211-4760



공공누리



공공 저작물 자유이용허락



비매품/무료

93300



9 791158 988876

ISBN 979-11-5898-887-6