

居住地 選好類型 分析

—서울을 中心으로—

李 容 美*

〈目 次〉

I. 序 論

II. 心像地圖에 의한 居住地 選好類型

III. 居住選好 心像地圖 形成過程과 結果分析

IV. 要約 및 結論

Summary

I. 序 論

1. 研究目的

인간이 環境을 알게 되고, 혹은 알고 있을 때 작용하고 있다고 생각되는 심리과정을 環境認知라고 한다.¹⁾ 인간의 行態는 실제 존재하고 있는 環境이 아니라 개인이 認知하고 있는 環境에 기초하고 있으므로 인간의 구체적인 行態를 이해하기 위해서는 인간의 環境認知에 대한 고려가 필요하다. 이러한 環境認知, 즉 人間이 環境에 대해 가지고 있는 이미지(image)에 관한 研究는 1960년대 計量革命을 거치면서 다양한 視覺과 接近方法으로 체계적인 研究가 이루어지게 되었다.

環境 認知에 관한 研究중에서 居住地選好의 研究는 주로 Gould에²⁾ 의하여 進行되어져 왔는데 인간의 머리속에 있는 精神的 地圖를 客觀的인 方法을 통하여 구체적으로 나타내는 方法을 열었다는 점에서 중요하다. 이러한 居住地 選好의 研究는 ‘個人이나 集團이 어떤 특수한 目的을 마음속에 가지고 있다면 空間現象들을 상대적인 매력에 의해 선호의 順位를 매길것이다’³⁾라는 假說에서 出發한다. 人間은 각종 정보의 必要에 의해서 다양한 情報를 받아들이며 그것을 기초로 刺戟을 받아 動機가 形成되고, 또한 衝動을 받게되어 意思決定(decision-making)을 하게 된다. 이와같이 人間은 環境을 認知

* 東國大學校 教育大學院 地理教育專攻

1) 左古順彦, 1980, “環境心理學における空間認知の研究動向”, 地理, Vol. 25, No. 11, p. 23.

2) Gould, P. R., 1966, “On Mental map”, *Michigan Inter-university Community of Mathematical Geographers Discussion Paper*, No. 9, pp. 1-53.

——, 1969, “problems of space preference measures and relationships”, *Geographical Analysis*, Vol. 1, pp. 31-44.

——, 1975, *People in Information Space: The Mental Maps and Information Surface of Sweden*, Lund Studies in Geography, Series B, Human Geography, No. 40.

Gould, P. R. and White, P. R., 1968, “The mental maps of British school leavers”, *Regional Studies*, Vol. 2, p. 161.

——, 1974, *Mental maps*, Penguin Books.

3) Jones, E. & Eyeles, J., 1977, *An introduction to social geography*, Oxford Univ. Press., p. 46.

하여 개개인의 머릿속에 心像地圖(Mental map)⁴⁾를 그리며, 이 심상지도를 기초로 選好가 정해져 인간의 空間的 行動이 행하여지게 되는 것이다.

心像地圖란 개인에 의해 知覺된 環境에 대하여 知識·經驗에 의해 형성된 地域的 이미지라 할 수 있다. 개개인의 心像地圖는 정도의 差異는 있을지라도 다른 사람과 얹혀 있으며, 따라서 個別的 심상 지도에는 差異가 있으나 그 差異중에 多數를 說明하는 全體的 見解가 存在하며, 이러한 一般的·全體的 見解를 찾는 것이 연구의 주된 關心이다.⁵⁾

특히 居住地選好의 心像地圖를 主成分分析法으로 처리한 결과 地理的 空間이 거주목적에 의해 인식되는데에는 상당한 秩序와 規則性이 있음을 규명하였으며, 특별한 위치에서 認知된 心像地圖는 一般面(G: general)과 局地的 半球形(L: local dome)으로 구성되고, 이는 經濟的 生活環境의 差異, 居住期間, 年齡 등에 의해 영향을 받아 居住地 選好가 形成되는 것이다.⁶⁾

이에 기초하여 本 研究는 서울시를 대상으로 居住地 選好傾向을 고찰하여 階層別로 달리 나타나는 居住地 選好傾向을 분석하는데 그 目的이 있다. 從來의 研究가 特定 年齡層을 主 對象으로 하여 서울시 內部的 居住地 選好傾向을 考察한 반면, 本 研究에서는 年齡別 居住地 選好類型 分析에 主眼點을 두었다.

2. 研究方法

본 研究는 서울시를 研究對象地域으로 하였으며, 분석에 쓰인 資料는 1992. 2. 7~2. 14일간에 행하여진 設問紙調査에 의해 얻어졌다. 연구지역은 서울의 行政洞을 中心으로 하였으며 行政洞중에서 세분화된 지역들은⁷⁾ 하나의 동으로 취급하여 總 221洞을 대상으로 지역을 구분하였다. (그림 1)

設問調査對象 選定에 있어서는 임의표본추출법을 사용하였고 연구의 公正性을 기하기 위하여 年齡別, 性別, 居住地域등을 고려하여 특정계층에의 편중을 피하도록 하였다. 즉, 調査 對象地域은 서울시의 全地域인 22개區를 모두 선택하였으며 年齡은 14-19세, 20-29세, 30-39세, 40세이후의 연령층으로 구분하였고 가능한 男女의 비율을 같도록 조정하였다. 중·고등학생의 경우는 담임교사의 협조를 구하였고, 일반인의 경우는 고른 연령층의 분포를 위하여 초·중·고등학교의 學父兄을 대상으로 하였다.

설문지의 구성은 크게 두 부분으로 분리하여 응답자에 대한 일반적인 정보를 알 수 있는 부분과 응답자의 居住空間認識에 대한 부분으로 하였다. 응답자에게 현주소, 性別, 年齡, 결혼관계, 所得, 學歷, 現주소의 居住期間등과 서울에서 가장 살고 싶은 동과 가장 살고 싶지 않은 동을 順位別로 記入하게 하였으며, 地域選擇要因과 情報取得過程에 대해서 질문하였다. 설문지는 總 1200부를 配布하여 그중 82%인 987부가 回收되었으며 分析 가능한 것은 모두 773부였다.

4) Mental map이란 용어 외에 imaginary map, field map, cognitive map, schema, spatial image 와 같은 비슷한 用語들이 있으며 이 用語들 중에서 Mental map이 보편적으로 사용되어지고, 최근 우리나라에서는 心像地圖란 용어로 번역되어 사용한다. 따라서 本 論文에서는 Mental map을 心像地圖란 용어로 統一하여 사용하였다.

5) Gould, P. R. and White, P. R., 1968, op. cit.

6) 丁源一, 1984, “서울시 內部的 居住地 選好”, 地理學研究, 第9輯, 한국지리교육학회, p. 441.

7) 서울시의 行政洞은 총 494개이다. 그러나 本 研究對象地域으로 사용되어진 洞은 신림동의 경우처럼 신림1洞에서 신림12동 까지로 세분화된 行政洞의 分類는 하나로 묶어서 구분하였다. 그래서 本 연구대상 지역은 총 221개 동으로 이는 사람들이 洞을 認知하는 데 있어서 세분화된 洞을 지적인 예가 거의 없으므로 하나의 洞으로 묶는데 현실적으로 무리가 없으리라 사려된다.



〈그림 1〉 서울시의 지역구분

1. 청운동	2. 효자동	3. 사직동	4. 삼정동	5. 부암동	6. 평창동	7. 무악동	8. 교남동	9. 세종로동	10. 가회동	11. 종로동	12. 이화동
13. 혜화동	14. 명륜동	15. 창신동	16. 숭인동	17. 태평동	18. 소공동	19. 남대문동	20. 회현동	21. 명 동	22. 충무로동	23. 필 동	24. 강충동
25. 광희동	26. 을지로동	27. 신당동	28. 황학동	29. 중림동	30. 후암동	31. 용산동	32. 남영동	33. 청파동	34. 원효로동	35. 효창동	36. 용문동
37. 한강로동	38. 이촌동	39. 이태원동	40. 한남동	41. 서빙고동	42. 보광동	43. 자양동	44. 왕십리동	45. 도선동	46. 마장동	47. 사근동	48. 행당동
49. 금호동	50. 옥수동	51. 성수동	52. 화양동	53. 송정동	54. 군자동	55. 중곡동	56. 능 동	57. 요양동	58. 구의동	59. 광장동	60. 이문동
61. 신설동	62. 용두동	63. 계기동	64. 전농동	65. 답십리동	66. 장안동	67. 청량리동	68. 회기동	69. 휘경동	70. 면목동	71. 상봉동	72. 목 동
73. 망우동	74. 신내동	75. 중화동	76. 성북동	77. 동소문동	78. 삼선동	79. 동선동	80. 돈암동	81. 안암동	82. 보문동	83. 정릉동	84. 길음동
85. 중암동	86. 월곡동	87. 상원동	88. 장위동	89. 석관동	90. 미아동	91. 번 동	92. 수유동	93. 생문동	94. 방학동	95. 장 동	96. 도봉동
97. 월계동	98. 공릉동	99. 하계동	100. 중계동	101. 상계동	102. 녹번동	103. 불광동	104. 갈현동	105. 대조동	106. 용암동	107. 구산동	108. 역촌동
109. 신사동	110. 증산동	111. 수색동	112. 진관내동	113. 진관외동	114. 충정로동	115. 천연동	116. 현저동	117. 북아현동	118. 대신동	119. 창천동	120. 연희동
121. 홍제동	122. 홍은동	123. 남가좌동	124. 북가좌동	125. 상수동	126. 서교동	127. 동교동	128. 합정동	129. 망원동	130. 연남동	131. 성산동	132. 상암동
133. 이현동	134. 공덕동	135. 신공덕동	136. 도화동	137. 용강동	138. 대흥동	139. 염리동	140. 노고산동	141. 신수동	142. 창천동	143. 염창동	144. 등촌동
145. 화곡동	146. 가양동	147. 발산동	148. 공평동	149. 방화동	150. 파해동	151. 목 동	152. 신월동	153. 신정동	154. 신도림동	155. 구로동	156. 가리봉동
157. 녹산동	158. 서흥동	159. 고척동	160. 개봉동	161. 오류동	162. 수궁동	163. 영등포동	164. 여의도동	165. 당산동	166. 도림동	167. 문래동	168. 양평동
169. 신길동	170. 대림동	171. 노량진동	172. 상도동	173. 본 동	174. 흑석동	175. 동작동	176. 사당동	177. 대방동	178. 신대방동	179. 봉천동	180. 남현동
181. 신림동	182. 신사동	183. 논현동	184. 화 동	185. 역삼동	186. 삼성동	187. 대치동	188. 개포동	189. 세곡동	190. 일원동	191. 청담동	192. 도곡동
193. 서초동	194. 반포동	195. 방배동	196. 감천동	197. 양재동	198. 내곡동	199. 하일동	200. 상일동	201. 명일동	202. 고덕동	203. 암사동	204. 천호동
206. 성내동	206. 길 동	207. 둔촌동	208. 풍납동	209. 문정동	210. 오륜동	211. 거여동	212. 마천동	213. 방이동	214. 오금동	215. 송파동	216. 삼전동
217. 석촌동	218. 가락동	219. 잠실동	220. 압구정동	221. 응봉동							

本研究의 分析方法은 SPSS 를 이용한 상관계수법을 사용하였다. 통계처리된 資料중에서 각 질문에 대해 응답한 내용중 3順位까지만 분석에 이용하였으며, 順位別로 점수를 주어 가장 많은 점수를 받은 地域을 100%로 하여 수치화시킨 후 이를 통해 5단계로 구분하였다. 가장 選好하는 地域은 100-80%사이로 나타나며, 그 다음으로 80-60%, 60-40%, 40-20%로 표시되고 20%이하 地域은 가장 선호하지 않는 지역으로 區分하였다.

II. 心像地圖에 의한 居住地 選好類型

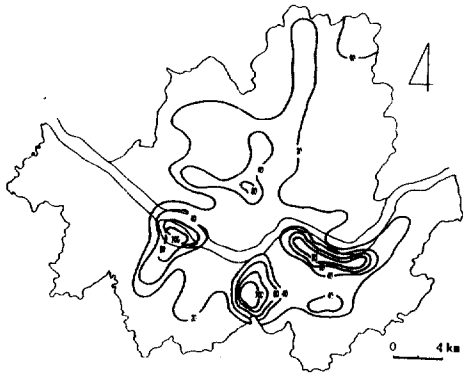
1. 年齡·性別 選好地域

年齡別로 選好하는 地域을 수치화하여 地圖化한 결과 14-19세 年齡層은 여의도동, 방배동地域이 수치 100을 기록하여 가장 選好하는 地域으로 나타나고 수치 80을 기록한 압구정동, 명동동의 4개 地域을 중심으로 居住地 選好地域이 分布하고 있으며, 특히 다른 年齡層에 비해 江南地域에 集中的인 選好地域이 密集되어 있음을 알 수 있다.(그림 2) 이들 지역들은 10대 年齡層에서 주로 利用하는 여의도동, 압구정동과 같은 신흥유흥가와 명동을 중심으로 한 구유흥가가 分布하는 곳으로서 이들은 居住地 選好地域과 자신들의 즐기는 장소를 同一視시키고 있다고 볼 수 있다

20-29세 年齡層은 10대 年齡層과는 다른 형태의 居住地 選好類型을 나타내었다.(그림 3) 20-29세 年齡層에서는 江北地域의 평창동地域과 江南地域의 서초동, 잠실동 등이 수치 100을 기록하여 가장 選好하는 地域으로 나타나며, 그 다음으로 압구정동, 화곡동, 연희동, 도봉동地域 등으로 選好地域이 分散되어 나타났다. 30-39세 年齡層과 40세이후의 年齡層은 選好地域이 비슷한 特徵을 나타내고 있으며, 평창동(세검정일대)地域이 수치 100을 기록하여 두 年齡層에서 가장 選好하는 地域이 되고 있다.(그림 4, 그림 5) 30-39세 年齡層은 그 외에도 개포동, 역삼동, 서초동, 압구정동, 여의도동, 논현동, 신사동, 화곡동 등의 地域들이 選好地域으로 나타나고 있다. 40세이후의 年齡別은 평창동(세검정일대)지역 이외에도 개포동, 서초동, 역삼동, 도봉동, 신사동, 논현동, 연희동, 대치동 등의 順으로 選好地域이 나타나며, 대부분의 年齡層이 江南地域에 選好하는 地域이 集中되어 分布하는데 비해서 40세이후의 年齡層에서는 江南地域과 江北地域에 選好地域의 범위가 비슷하게 나타나고 있음을 地圖를 통해 알 수 있다. 이는 40세 이후의 年齡層이 다른 年齡層과 달리 選好하는 地域이 고루 分散되어 分布하고 있음을 보여주는 것이다.

전체적으로 年齡別로는 10-19세 年齡層의 경우 選好하는 地域의 범위가 江南地域의 몇개 核을 중심으로 選好地域이 集中的으로 나타나고 있는데 반해, 다른 年齡層에서는 選好하는 地域이 江北地域과 江南地域을 중심으로 分散되어 分布하고 있다. 또한 10-19세 年齡層은 設問紙 調查對象學校가 위치하고 있는 신길동, 청담동, 상계동, 혜화동地域을 주변으로 한 地域의 選好도가 높게 나타나고 있어 年齡이 낮을수록 地域을 選擇하는데 있어 자기가 살고 있는 地域의 범위를 크게 벗어나고 있지 못함을 地圖를 통하여 알 수 있다. 그외 年齡層에서는 일반적으로 서울시에서 이미지가 좋은 地域들이 選好地域으로 선택되고 있음을 地圖를 통하여 알 수 있다.

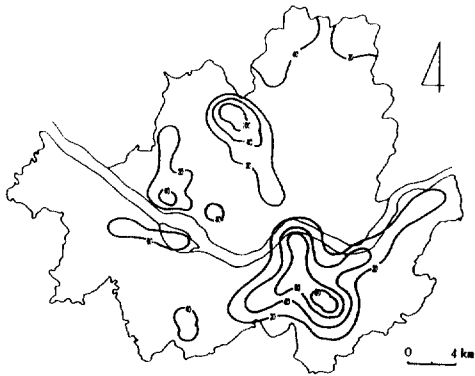
性別로 選好하는 지역을 수치화하여 地圖化한 결과 女性들은 평창동(세검정일대), 압구정동, 여의



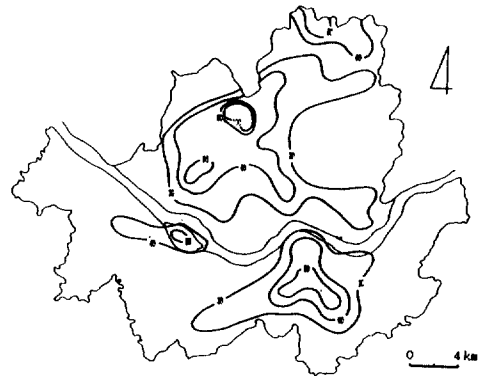
〈그림 2〉 14~19세 연령층의 거주지선호(%)



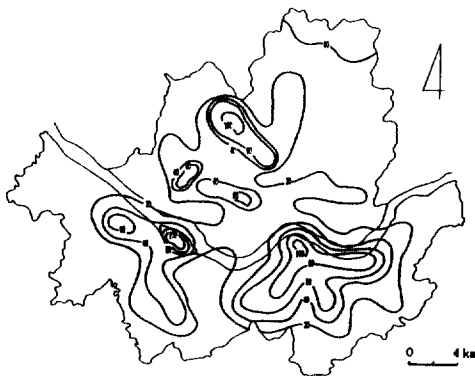
〈그림 3〉 20~29세 연령층의 거주지선호(%)



〈그림 4〉 30~39세 연령층의 거주지선호(%)



〈그림 5〉 40세이후 연령층의 거주지선호(%)



〈그림 6〉 여성의 거주지선호(%)



〈그림 7〉 남성의 거주지선호(%)

도동을 中心으로 수치 100을 기록하여 가장 選好하는 地域으로 나타나며, 江南地域의 압구정동, 여의도동地域과 江北地域의 평창동地域을 核으로 하여 간격이 좁게 나타난다.(그림 6) 특히 江南地域의 압구정동을 中心으로 選好地域이 등간격으로 고루 分布하고 있다. 그 다음으로 화곡동, 상계동, 연희동, 도봉동地域 등이 수치 80으로 높은 選好도를 나타낸다. 女性들의 選好地域은 男性들의 選好地域과는 달리 여의도동을 中心으로 화곡동, 영등포일대를 포함하는 地域이 選好地域으로 넓게 분포하고 있으며, 江北地域의 選好地域도 넓게 나타나고 있다.

男性의 選好地域은 압구정동, 평창동, 잠실동, 서초동의 4개地域의 核을 中心으로 간격이 조밀하게 모여있으며, 그 다음으로 여의도동, 도봉동, 명동地域등이 選好地域으로 나타나고 있다.(그림 7)

전체적으로 볼 때 性別에 따른 居住地 選好地域의 특징을 살펴보면, 대체적으로 性別에 따른 居住地 選好類型에는 별 다른 差異를 보이고 있지 않음을 地圖를 통해 살펴볼 수 있다. 女性, 男性 모두가 江南地域에 選好도가 높은 地域들이 分布하고 있으며, 특히 男性들은 女性들보다 江南地域에서 수치 100을 갖는 選好地域이 密集되어 分布하고 있음을 볼 수 있다. 이는 女性들보다 男性들이 江南地域의 地域의인 偏重傾向을 갖고 있음을 意味하는 것으로, 男性들이 女性들 보다는 문화시설 및 오락적 機能에 대하여 더 높은 관심을 갖고 있으며, 따라서 이런 施設이 밀집된 江南地域에 집중적으로 選好하는 地域이 分布하는 것 같다. 또한 女性들은 男性들보다 더 넓은 지역의 選好도를 갖고 있으며, 이는 居住地를 選定하는데 있어서 女性들은 特定地域에 대한 選好보다는 普遍的인 選好地域의 認知를 갖는 것으로 보인다.

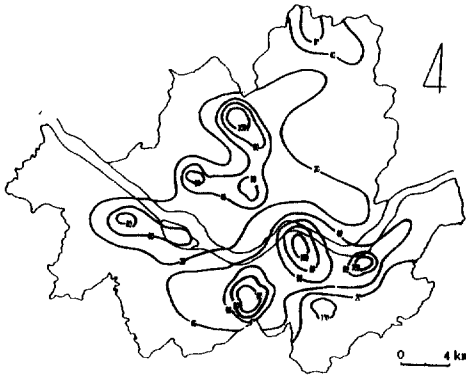
2. 所得에 따른 心像地圖

가정의 所得水準이 心像地圖 形成에 영향을 준다는 가정하에 所得水準에 따른 心像地圖를 작성하였는데, 우선적으로 家庭의 所得水準에 의해서 階層을 구분하였다. 즉 家口當 月 平均 所得이 150만원 이상은 高所得層으로 하였으며, 50~150만원사이는 中所得層, 50만원이하는 低所得層으로 分類하였다.⁸⁾ 전체 구성비중에 低所得層 比率이 가장 낮게 나타나고 있는데 이는 가족 전체의 所得을 가지고 分流한 것에서 기인한다고 思慮된다.

전체 所得階層에서 모두가 選好하는 地域은 江南地域의 압구정동을 중심으로 한 地域이 수치 100으로 가장 選好하는 地域이 되고 있으며, 특히 高所得層에서는 江南地域들이 지나치게 선호지역으로 偏重되어 分布하고 있다.(그림 8) 高所得層이 選好하는 地域은 江南地域의 압구정동, 서초동, 잠실동, 개포동地域과 江北地域의 평창동(세검정일대)地域이 수치 100을 기록하며 가장 選好하는 地域으로 나타나고 있어, 高所得層의 選好도가 江南地域을 中心으로 이루어져 있음을 地圖를 통해 살펴볼 수 있다.

中所得層이 選好하는 地域은 高所得層에 비해 地域的인 偏重現狀이 심하지는 않지만 대체적으로 비슷하게 나타난다.(그림 9) 中所得層의 경우는 高所得層과 달리 江南地域에 選好하는 地域이 넓게 퍼져서 分布하는 특징을 나타내고 있으며, 여의도동地域이 수치 100을 기록하여 가장 選好하는 地域이 되고 있다. 반면 低所得層에서는 대림동, 신길동, 효창동, 행당동, 금호동地域 등과 같은 庶民들

8) 1991년 서울시 통계자료에 의하면 서울시 1가구당 월평균 소득은 982,500원이었고, 4/4분기 평균소득은 1,054,600원이었다.



〈그림 8〉 고소득층의 거주지선호(%)



〈그림 9〉 중소득층의 거주지선호(%)

이 密集되어 살고 있는 地域들이 選好地域으로 나타나고 있으며 다른 階層들보다 特定地域에 대한 選好가 많지 않다. (그림 10) 또한 選好地域이 서울시 全域으로 넓게 分布하고 있는 특징을 나타내고 있어 低所得層에서 選好地域을 選定하는데 있어서는 다른 階層과는 달리 經濟的인 與件에 많은 制約을 받고 있는 것으로 추측된다. 이렇게 所得別로 選好地域이 달리 나타나는 것은 選好地域을 選定하는데 있어 經濟的인 生活環境 差異가 心像地圖를 形成하는데 크게 作用하고 있음을 알 수 있다.

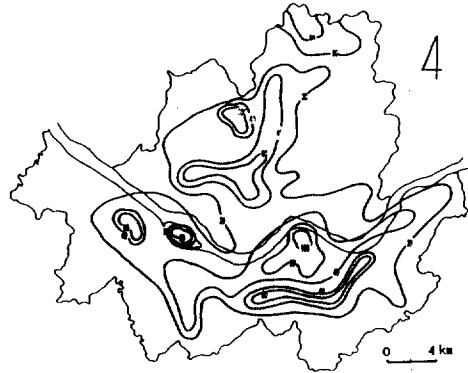
3. 全體的인 傾向

전체적인 서울시 住民들의 거주지 選好地域을 살펴보면 그림 11에서 보는 것과 같다. 選好도가 높은 地域은 江南地域의 압구정동地域이 수치 100을 기록하며 이 地域을 中心으로 한 개포동, 삼성동, 잠실동, 방배동, 서초동지역과 여의도동지역과 화곡동지역등이 選好地域으로 나타나고 있으며, 江北地域에서는 평창동(세검정일대)地域, 도봉동地域등이 높게 나타난다. 전체적인 選好地域은 지금까지 살펴본 결과 年齡別, 性別, 所得別로 나타난 居住地 選好地域과 대체적으로 비슷하게 나타나고 있음을 알 수 있다.

서울市 內的 居住地로 選好되는 地域은 江北地域보다는 江南地域에 많이 偏重되어 있음을 地圖를 통해 고찰해 보았다. 이들 選好地域들은 政府의 計劃化에 의해 만들어진 漢江周邊의 新興住宅地域으로 영동地域·잠실地域 및 여의도地域과 고급주택지역이며 일반적으로 사람들에게 名聲이 높은 地域들에 대한 選好도가 높음을 地圖를 통하여 알 수 있다. 江北地域을 選好하는 사람들이 적은 理由는 江南地域에 비해 낙후된 教育的 環境이나 居住環境 등의 原因에서 기인하는 것으로 사람들이 居住地를 選定하는데 있어서 居住地域에 대한 居住環境의 쾌적함, 교통의 편리, 교육적 尤利함등에 높은 基準을 두고 있음을 발견할 수 있다. 또한 政府次元에서 江北地域에 대한 均衡發展을 위한 지속적인 計劃들이 있어야 하며, 이러한 노력에 의해서 만이 이들 地域들에 대한 나쁜 이미지가 해소될 수 있을 것이다.



〈그림 10〉 저소득층의 거주지선호(%)



〈그림 11〉 전체 거주지선호(%)

Ⅲ. 居住選好 心像地圖 形成過程과 結果分析

1. 選好地域 選擇의 要因分析

서울시 住民들이 居住地로서 選好하는 地域을 選擇하는데 있어 가장 중요하게 고려한 條件은 해당 지역의 ‘居住環境’이다. (표 1) 이는 전체의 250명에 달하는 32.3%에 해당하는 사람들이 가장 중요한 條件으로 選擇하였다. 그 다음으로는 ‘학군·교육·문화시설이 좋아서’와 ‘교통이 편리하기 때문’등을 居住地 選好를 결정하는데 중요한 要因으로 생각하였으며, 각각 22.2%인 171명, 21.4%인 165명이 選擇하였다. 반면 ‘앞으로 발전전망’이나 ‘직장이 가깝기 때문에’, ‘친척·친구들이 가까이 살기 때문에’ 등의 이유로 選好地域을 決定하는 경우는 많지 않아 각각 18명(2.3%), 42명(5.4%), 48명(6.2%)로 나타났다.

또한 年齡別로 選好地域 選擇의 考慮條件을 살펴보면, 10-19세의 年齡層을 제외한 나머지 年齡層에서는 해당지역의 居住環境을 중요하게 考慮하였으나, 10대의 年齡層에서는 ‘학군·교육·문화시설이 좋아서’를 가장 중요한 要因으로 選擇하였다. (표 2) 10-19세 年齡層의 경우는 다른 年齡層과는 달리 ‘쾌적한 환경때문에’와 ‘교통의 편리’ 등의 이유가 모두 높게 나타나고 있는 특징을 보이고 있다. 이는 居住地를 선택하는데 있어 年齡이 낮을수록 압구정동이나 여의도동, 명동등을 중심으로 한 10대 年齡層들이 주로 많이 利用할 수 있는 文化空間이 分布하고 있는 地域에 대한 높은 選好를 반영한 것이라 생각된다. 두번째로 考慮한 條件을 보면 10대 연령층에서 30대 年齡層사이에서는 ‘교통의 편리’를 들고 있으며, 40세이후 年齡層에서는 ‘학교·교육·문화시설이 좋아서’를 선택하고 있어 40세이후의 경우는 자녀의 教育問題를 居住地 選好에 있어서 중요하게 考慮함을 알 수 있다.

사람들의 선호도가 높은 江南地域의 영동지역과 잠실지역은 1970년대 이후의 급속히 개발되기 시작하였으며, 대규모 아파트단지가 많고 고급주택이 밀집한 지역이다. 여의도동지역은 아파트지역으로 영동지역과 잠실지역등과 지역적 이미지가 비슷한 곳이다. 이들 地域은 가정의 經濟的 水準도 비슷하고 地域環境도 유사한 편으로 알려져 있으며, 學郡도 좋은 곳으로 과거 명문학교들이 집중되어

〈표 1〉 要因別 選好地域 分析

선 호 요 인	빈도수(명)	백분율(%)	선 호 지 역
교통이 편리하기 때문	165	21.4	압구정동, 잠실동, 여의도동, 서초동, 개포동
학군, 교육, 문화시설이 좋아서	171	22.2	압구정동, 방배동, 역삼동, 여의도동, 서초동, 삼성동,
쾌적한 환경때문에	250	32.3	개포동, 신사동, 잠실동
직장이 가깝기 때문에	42	5.4	평창동, 도봉동, 성북동
친척, 친구들이 가까이 살기에	48	6.2	개포동, 잠실동, 여의도동
좋은 느낌을 갖고 있는 지역	72	9.3	해화동, 삼성동, 목동, 방배동
앞으로 발전전망이 좋아서	18	2.3	신사동, 여의도동, 삼성동
기타	7	0.9	○
계	773	100.0	○

〈표 2〉 年齡別 選好地域 選擇要因 分析

선 호 요 인	14-19세	20-29세	30-39세	40세이후
교통이 편리하기 때문	63(20.3)	38(30.3)	29(21.3)	36(17.9)
학군, 교육, 문화시설이 좋아서	88(28.4)	11(8.7)	23(16.9)	49(24.4)
쾌적한 환경때문에	62(20.3)	55(43.7)	57(41.9)	75(37.3)
직장이 가깝기 때문에	8(2.6)	6(4.8)	12(8.8)	16(8.0)
친척, 친구들이 가까이 살기에	35(11.3)	4(3.2)	2(1.5)	7(3.5)
좋은 느낌을 갖고 있는 지역	38(12.3)	10(7.9)	11(8.1)	13(6.5)
앞으로 발전전망이 좋아서	10(3.2)	1(0.8)	2(1.5)	5(2.5)
기타	6(1.9)	1(0.8)		
계	310(100.0%)	126(100.0%)	136(100.0%)	201(100.0%)

있다. 또한 평창동(세검정일대), 도봉동, 성북동地域은 배후에 山을 끼고 있어 맑은 공기와 고급 주택지역으로서의 名聲으로 유명한 곳이다.

2. 非選好地域 選擇의 要因分析

서울시 住民들이 가장 살고 싶지 않은 地域으로 選擇한 곳을 살펴보면 江南地域의 구로동, 봉천동, 영등포동 地域과 江北地域의 미아동, 청량리동의 두 개의 核을 중심으로 分布하고 있으며, 그 다음으로 상계동, 상암동(난지도)地域 등이 높게 나타나고 있다. (그림 12) 서울시 住民들에 의해 살고 싶지 않은 지역으로 택하여진 地域들은 일반적으로 사람들에게 地域的 이미지가 나쁜 地域들로 撤去民들 移住에 의해 형성된 불량주택 지역들이 밀집되어 있는 지역과 소규모 工場들이 密集되어 있는 地帶, 각종 公害가 많은 부심지역 등의 居住環境이 매우 불량한 지역등으로 나타나고 있다.

서울시 住民들이 居住地로서 살고 싶지 않은 지역을 택하는 데 가장 고려한 것은 총 388명이 응답하여 50.2%로 높은 비중을 차지한 ‘居住環境이 나빠서’의 要因을 들었다. 그 다음으로는 ‘교통이 불편하기 때문에’을 134명(17.3%)이 選擇하였고, ‘학군·교육·문화시설이 나빠서’도 12.7%인 98명이

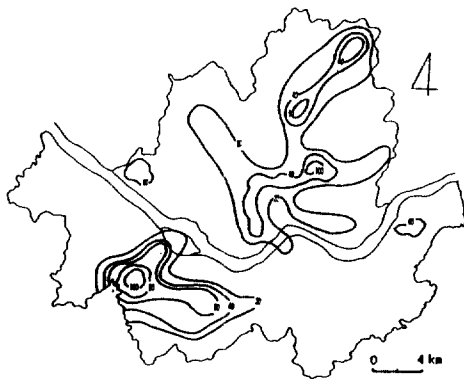
〈표 3〉 要因別 非選好地域 分析

비 선택 요 인	빈도수(명)	백분율(%)	비 선택 지 역
교통이 불편하기 때문	134	17.3	상계동, 미아동, 종로, 구로동, 영등포동, 청량리동, 창신동
학군, 교육, 문화시설이 나빠서	171	22.2	봉천동, 구로동, 청량리동, 미아동, 상계동, 전농동
거주환경이 나빠서	250	32.3	구로동, 청량리동, 미아동, 영등포동, 봉천동, 종로동
직장이 멀기 때문에	42	5.4	구로동, 영등포동, 봉천동
나쁜 평판때문	48	6.2	청량리동, 이태원동, 미아동
발전 전망이 없는 곳	72	9.3	전농동, 답십리동, 구로동
물가가 비싸서	18	2.3	압구정동, 방배동, 여의도동
기타	7	0.9	○
계	773	100.0	

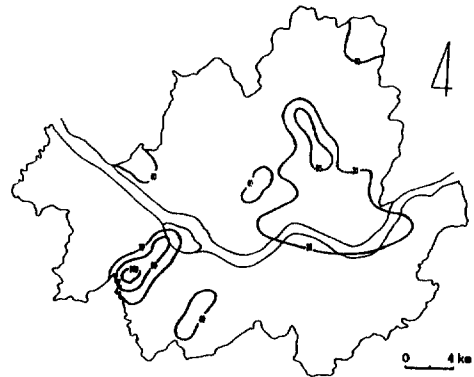
選擇하고 있다. (표 3) 또한 발전 전망이 없는 곳이기 때문인 이유와 물가가 비싸서, 직장이 멀기 때문에 등의 要因은 각각 14名(1.8%), 30名(3.9%), 31名(4.0%)로 낮게 나타나고 있다. 특히 물가가 비싼이유 등에 의해 비선택되는 江南地域의 압구정동, 방배동, 여의도동地域등의 경우 소득계층이 낮은 사람들에 의해서는 選好地域과 非選好地域이 병행되고 있는 것으로 사려된다. 따라서 사람들은 居住地 選好地域을 選擇하는 것과 마찬가지로 非選好地域을 선정함에 있어서도 해당 地域의 居住環境을 가장 중요시 考慮하고 있음을 알 수 있다.

서울시 住民들에 의한 要因別 非選好地域에 관한 研究가 地域開發의 측면에서 중요한 情報를 제공할 수 있다고 생각되어지기 때문에 비선택지역에 관하여 요인별로 地圖化하였다. 居住環境이 不良하여 비선택지역으로 應答된 地域들은 工場이 密集되어 있어 環境汚染이 심각한 구로동지역 및 영등포일대地域과 居住環境이 不良한 역주변지역으로 청량리동과 도심의 종로동지역, 술집을 비롯한 非教育的의 要素가 많은 미아동地域등으로 나타나고 있어 이들 地域에 대한 대책이 시급한 문제이다. (그림 13) 交通問題에 의해 택하여진 상계동지역은 80년대이후 대단위 아파트 단지가 들어서면서부터 交通問題가 심각한 地域으로 등장한 곳으로 道路의 擴張이나 아파트단지 造成에 의한 대규모의 人口移住에 의한 증가를 考慮하지 않고 아파트단지를 세운 政府의 政策 잘못이 큰 地域으로 빠른 시일내의 대책마련이 시급한 곳이다. (그림 14) 또한 자동차증가에 따른 交通問題에 의해서 非選好되는 地域들은 앞으로도 交通問題가 해결되지 않고서는 계속해서 선택도가 낮게 나타날 것이라 思慮된다. 학군·교육·문화시설이 나쁜 地域은 居住環境이 불량한 地域들과 交通이 不便한 地域때문에 非選好되는 地域들과 겹치고 있어 居住環境이 불량한 地域과 교통이 불편한 地域에 대한 非選好에 대한 해결이 先行課題이다. (그림 15)

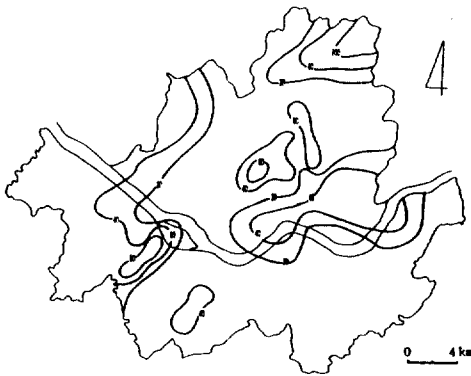
非選好地域을 選擇하는데 考慮한 要因을 살펴보면 選好地域을 선택하는데 고려한 요인이 多樣性을 갖는데 반하여, 非選好地域을 선택하는데 고려한 條件은 特定要因에 대하여 集中的로 몰려 있다. 이는 居住地를 選定하는데 있어서 選好地域은 다양한 要因들의 滿足을 고려하는데 반해, 非選好 地域을 선택하는데는 특정한 요인에 몰려있어 特定要因에 의해 非選好되는 地域의 長期的인 發展政策과 지속적인 노력이 필요함을 알 수 있다.



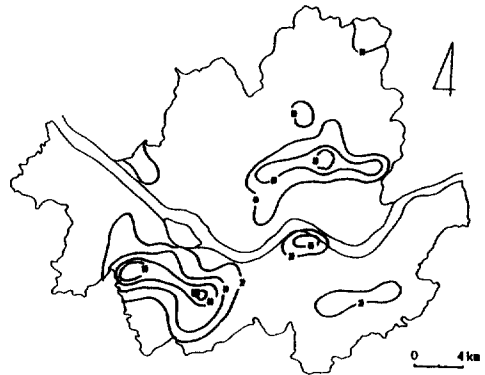
〈그림 12〉 전체 거주지 비선호(%)



〈그림 13〉 거주환경불량에 의한 거주지 비선호 심상지도(%)



〈그림 14〉 교통의 불편에 의한 거주지 비선호(%)



〈그림 15〉 학군·교육·문화시설 불량에 의한 거주지 비선호(%)

3. 情報取得過程 分析

사람들이 살고 싶은 地域과 살고 싶지 않은 地域을 決定하는데 있어서 重要하게 活用한 情報은 해당 地域에 ‘가본 경험’으로 인한 경우가 총 359명인 46.4%가 應答하여 가장 많은 比重을 차지하였으며, 그 다음으로 重要한 情報取得의 根源은 ‘라디오, TV, 신문등의 언론매체’가 219명(28.3%)로 나타났다.(표 4) ‘친척·친구들의 권유’와 ‘가족끼리의 토론’은 각각 29명인 3.8%와, 37명인 4.8%으로 아주 낮게 나타난다. 이는 사람들이 居住地 選定하는데 있어서 자신의 經驗에 높은 比重을 두고 있음을 알 수 있다. 또한 居住地의 選好·非選好選地域을 決定하는데 있어 정보취득처를 年齡別에 따라 살펴보면, 全年齡層에서 해당지역에 가본 經驗을 重要한 情報取得의 根源으로 選擇하였으며, 특히 20-29세 年齡層에서부터 40세이후의 年齡層에서 높은 比重을 차지하고 있음을 알 수 있다.(표 5)

10-19세 年齡層의 경우 ‘이전에 가본 경험’은 121명이 대담하여 39.3%를 차지하였으며, 그 다음으로 ‘라디오, TV, 신문등의 언론매체’와 ‘다른 사람들의 이야기’가 각각 82명(26.6%), 78명(25.

〈표 4〉 情報取得處

정보취득처	라디오, TV, 신문 등의 언론매체	다른 사람들의 이야기	이전의 가본 경험	친척, 친구 들의 권유	가족끼리의 토론	기타	계
빈도수(명)	219	119	359	29	37	10	773
백분율(%)	28.3	15.4	46.4	3.8	4.8	1.3	100.0

〈표 5〉 年齡別 情報取得處

선 호 요 인	14-19세	20-29세	30-39세	40세이후
라디오, TV, 신문등의 언론매체	82(26.6)	38(30.2)	36(16.4)	63(31.5)
다른사람들의 이야기	78(25.3)	11(8.7)	8(5.9)	22(11.0)
이전의 가본 경험	121(39.3)	64(50.8)	77(56.6)	97(48.5)
친척, 친구들의 권유	12(3.9)	10(7.9)	5(3.7)	2(1.0)
가족끼리의 토론	12(3.9)	2(1.6)	9(6.6)	14(7.0)
기타	5(1.0)	1(0.8)	1(0.7)	2(1.0)
계	310(100.0%)	126(100.0%)	136(100.0%)	201(100.0%)

3%)로 중요한 情報提供 役割을 하고 있으며, 다른 年齡層에 비해 要因들이 分散되어 分布하고 있음을 알 수 있다. 20-29세 年齡層에서는 ‘이전에 가본 경험’이 64名(50.8%)로 가장 중요한 情報提供 役割을 하고 있으며, 그 외에 ‘라디오, TV, 신문등의 언론매체’가 38名(30.2%)로 높게 나타나고 있다. 40세 이후 年齡層의 경우도 ‘이전에 가본 경험’이 97名(48.5%)로 높게 나타나며, 그외 언론매체의 역할이 중요하게 작용하고 있다. 이는 10-19세 年齡層의 경우는 서울시 地域에 대한 經驗 不足에서 기인하며, 다른 年齡層의 경우는 자기 자신의 選擇에 대하여 다른 사람들의 이야기보다 더 信賴 感を 두고 있는 것 같다. 그 외의 要因에 대하여는 5%이내로 낮은 比重을 차지하고 있다.

IV. 要約 및 結論

本 研究는 서울시 住民들을 대상으로 年齡別, 性別, 所得別에 따른 居住地 選好地域을 把握하여 心像地圖(Mental map)를 作成하였다. 年齡別, 性別, 所得別로 居住地 選好類型을 SPSS 를 이용한 상관계수법을 사용하여 統計處理하여 地圖化하고 해석하였다. 研究 結果는 다음과 같다.

첫째, 서울시 住民들의 전체적인 居住地 選好地域은 영동·잠실지역과 여의도지역을 중심으로 한 漢江周邊의 江南地域들이며, 쾌적한 환경과 학군·교육·문화시설 및 교통의 편리 등의 이유때문에 選好되고 있다. 또한 居住地로 非選好되는 地域은 江南地域의 구로동, 봉천동, 영등포동과 江北地域의 미아동, 청량리동 등의 地域이 두개의 核을 이루면서 나타나며, 居住環境이 不良한 것이 가장 중요한 要因으로 작용하고 있다.

둘째, 年齡에 따른 選好地域의 差는 크지 않으나 10대 年齡層의 경우 자기가 살고 있는 周邊地域에 대한 선호도가 높게 나타나고, 그외 年齡層에서는 일반적으로 사람들에게 이미지가 좋은 地域인 영

동·잠실지역 및 고급주택지역으로 유명한 평창동(세검정일대)지역에 대한 선호도가 높다. 性別에 따른 選好地域의 差異는 크지 않으나 男性들의 선호도에서 女性들보다 영동·잠실지역에 대한 地域的 偏重現狀이 나타났다.

세째, 家庭의 所得水準에 따른 선호도는 高所得層에서는 江南地域에 대한 偏重이 나타나며, 低所得層으로 갈수록 選好地域이 광범위하게 擴散되는 傾向이 있어 所得水準이 낮을수록 特定地域에 대한 선호도가 크지 않음을 알 수 있다.

네째, 사람들이 居住選好地域을 결정하는 데 중요하게 考慮한 要因은 ‘居住環境’과 ‘학군·교육·문화시설이 좋은’ 이유, ‘교통의 편리’등을 主要因으로 選擇하였다. 또한 非選好地域을 決定하는 主要因으로는 ‘居住環境이 不良함’에 가장 많은 比重을 두고 선택하였으며, 그 다음으로 ‘교통의 불편함’을 중요한 要因으로 선택하였다.

다섯째, 居住選好地域에 대한 情報를 獲得하는 것으로 ‘이전에 가본 경험’과 ‘라디오, TV, 신문등의 언론매체’를 중요한 情報取得處로 생각하였으며, ‘친척·친구들이 권유’나 ‘가족끼리의 토론’을 통해 얻은 情報는 미미했다.

The Spatial Patterns of Residential Preference in Seoul

Lee, Yong-Mi^{*}

Summary

This research is to analyze the preference patterns of residential areas by mental maps of the residents in Seoul. Total 221 dongs, administrative units, were chosen for analyzing the spatial patterns of desirable or undesirable residential areas by examining 773 questionnaires based on age, gender, income of respondents.

The results of this study are as follows :

1. Residential preference areas of Seoul are Yeongdong and Jamsil areas and Yeoido-dong around the Han River because of the healthy environment, the better circumstance for education and cultural activities, and the convenient traffic condition. The places where respondents do not want to live divided into two regions such as Kuro-dong, Bongchun-dong and Yongdungpo-dong in the south of the Han River, and Mia-dong and Chongrangri-dong in the north of the river because of the bad environment for residential areas.
2. Different from other age groups, the 14-19 age group chose near their living places as the desirable residential areas. However, there is not much differences by gender for the residential preference.
3. The spatial pattern of the preference areas to live by income is different from that by occupation. By income, the respondents in the upper class chose Kangnam-ku and Seocho-ku areas and Yeoido-dong, while those in the lower class did not specify the certain areas as their desirable residential areas.
4. The respondents get the information for the preferable residential areas to live mostly from their own experiences to visit places, and secondly from the mass communication.

* The Graduate School of Education Dongguk University