

소득별 1인가구의 거주지 선택에 영향을 미치는 요인에 대한 연구

- 서울시 거주 직장인을 대상으로 -

The Factors affecting on the Residential Location Choice of Single Person Households across Income levels

- Focused on working people in Seoul -

신은진* · 안건혁**

Shin, Eun-Jin · Ahn, Kun-Hyuck

Abstract

This study aims to provide empirical evidence on the effects of neighborhood elements on the choice of residential location of single-person households. A binomial Logit Model was used to analyze this relationship. Analytical results show that single-person households tend to be located in areas where commuting distance is short and crime rate is low regardless of income level. The results indicate that the majority of those in the middle class select the region with the most adequate subway accessibility. In connection with amenities, the study indicates that large commercial facilities have a positive effect on the choice of residential location of the upper and middle income group, whereas open space is related to the choice of residential location of lower and middle classes. In addition, members of the lower income group prefer to dwell near welfare facilities, whereas those in the upper class prefer not to live around such facilities. The results of this study could be used basic guideline for housing policy for working single-person households across the income levels.

키 워 드 · 1인가구, 소득계층, 거주지 선택, 근린환경, 주택정책, 이항로짓모형

Keywords · Single-person Household, Income Levels, Residential Location Choice, Neighborhood Element, Housing Policy, Binomial Logit Model

1. 서론

1960년대 이후 여성의 경제활동 참여증가, 초혼 연령의 상승으로 인한 미혼 1인가구의 증가와 고령화, 이혼율의 증가로 인한 노년 1인가구의 증가로 인하여 1인가구는 높은 성장률을 보

이고 있다. 1975년에 1인가구의 비율은 전체 가구 중 4.2%에 불과하였으나 2005년 20.0%를 차지하여 11.3배가 증가하였으며, 2030년엔 1인가구가 가구원수로 구분한 가구집단 중에서 가장 높은 비율을 차지할 것으로 예측되고 있다(권주안 외, 2007).

* 본 학회 정회원, 서울대학교 건설환경공학부 석사과정 졸업(주저자: starsej@gmail.com)

** 본 학회 정회원, 서울대학교 건설환경공학부 교수

이렇게 늘어가는 1인가구의 주택수요에 맞춰, 정부는 필요한 곳에 신속하고 저렴하게 주택을 공급할 수 있도록 각종 주택건설 기준과 부대 시설 등 설치 기준을 적용하지 않거나 완화하여 도시형 생활주택을 공급하는 방안을 내놓았다. 기존에도 1인가구와 관련한 주택공급제도로 분양주택공급요건, 국민주택자금대출, 국민임대주택공급, 소형주택 의무비율 등 여러 가지 정책이 있었으나 특정한 조건을 만족시키지 않는 한 대상에서 제외되는 경우가 많고 대상이더라도 1인가구는 상대적으로 우선순위가 낮은 한계를 보였기 때문에 이를 보충하기 위하여 도입된 것이다.

그러나 새롭게 도입된 제도는 1인가구를 위한 ‘주택’의 공급에만 초점을 맞추고 있으며 생활권에 대한 고려가 부족한 한계를 보이고 있다. 단순히 주택의 수준에 의하여 거주지를 선택하던 과거와 달리, 생활수준이 향상됨에 따라 사람들은 주택 뿐 아니라 입지 및 근린환경을 포함한 다양한 요인을 중요하게 고려하는데 이에 대한 반영이 미흡한 것이다.

1인가구에 대한 기존의 연구는 노인가구, 대학생 가구 등 주로 1인가구 내 한정된 집단에 초점이 맞춰져있으며 1인가구 전체의 집단에 대한 연구는 시작단계에 있다. 특히 1인가구 전체의 약 57%에 해당하는 직장인 1인가구는 1인가구 내에서 높은 비중을 차지하고 있고 그들의 구매력이 도시 경제 내에서 차지하는 비중이 높으며 이들의 통근통행 패턴이 도시 전체의 에너지 소비 구조 상 중요함에도 불구하고 이에 대한 연구가 매우 부족한 실정이다.

이러한 배경에서 직장인 1인가구의 거주지 선택에 영향을 미치는 요인에 대한 분석적인 연구가 필요하며 구체적으로 통근 거리, 대중교통 서비스, 범죄율, 각종 편의시설의 1인당 면

적, 주택가격, 그리고 주택수와 같은 입지 및 근린환경 특성이 1인가구의 거주지 선택에 미치는 영향을 소득수준별로 분석하고자 한다. 본 연구결과를 바탕으로 1인가구를 위한 주택공급 시 1인가구가 선호하는 시설과 기능을 효과적으로 배치할 수 있을 것이다. 특히 1인가구의 경제적 속성을 반영하여 거주지 선택에 대한 가설을 세움으로써, 향후 소득을 기준으로 이루어지는 주택 정책에 직접적으로 활용될 수 있음을 제안하는 것이 본 논문의 목적이다.

II. 관련연구동향

1. 거주지 선택에 대한 이론

기존에 이루어진 거주지 선택 관련 연구는 가구원수에 대한 구분 없이 주로 부부와 자녀로 이루어진 다인가구의 거주지 선택에 대한 연구로서 가구의 생애주기에 따른 거주지 선택이 연구의 중심이었다. 특히 우리나라의 경우 자녀의 교육이 거주지 선택에 있어서 유효한 것은 여러 번 입증되었다(하준수, 1987; 고승미, 2003). 그러나 1인가구의 경우 자녀를 고려할 필요가 없기 때문에 이에 대한 것을 제외하면 기존의 거주지 선택과 관련한 연구들은, 3가지 요인: (1) 직장의 위치, 즉 통근거리, (2) 지역의 Amenity 요소, (3) 대중교통 서비스의 결합으로 가구의 거주지 선택을 설명하고자 노력해왔다.

먼저 도시 내에서 거주지 선택과 관련하여 통근 거리의 역할은 기존연구에서 두 가지로 나누어진다. 첫째로, 통근거리는 거주지 선택에 영향을 미치는 여러 요인 중 상대적으로 그 영향력이 작은 요인이라는 것이다. 이들은 통근의 임계거리 가설을 내세워 거주지 선택을 설명하면서 Indifference Region을 벗어나야만 통근의 부

담을 줄이려 거주지를 이동하고자 한다고 설명하였다(Camstra, 1996; Clark and Burt, 1980). 둘째는, 통근거리가 거주지 선택의 주요인자라는 입장이다. 고전적인 ‘입찰-지대 이론(bid-rent theory)’은 개인의 거주지 선택이 직장으로 통근하는 비용의 증가와 주택과 토지의 단위가격의 감소 간에 상쇄되는 관계를 기초로 하고 있다. 또한 Rouwendal and Rietveld(1994)는 개인이 다른 직장으로 옮기거나 거주지를 이동시킴으로써 효용을 극대화하는, search theory를 기반으로 하여 고용된 개인들의 거주지 재정착과 직장 이동을 설명하는 search model을 발견하였다.

둘째로, 지역의 Amenity 요소는 최근 소득 증대로 인한 생활수준이 향상되면서 거주지 선택 시 영향을 미치는 중요 요인으로 연구되고 있다. 헤도닉 인구이동 이론은 지역 쾌적성을 인구이동과 연계시킨 대표적 이론으로, 한 지역의 Amenity는 그 지역에 거주하는 가계만이 소비할 수 있는 재화이므로 이 재화를 소비하려면 그 지역으로 이주할 수밖에 없다고 주장한다(최정임, 2009). Glen Weisbrod et al.(1980)은 주택가격과 범죄율이 거주지 선택에 매우 중요한 변수임을 밝혔으며 Louviere and Timmermans(1990)는 공원과의 접근성, 녹지와 운동장 등의 주거 환경 요소가 거주지 선택 시 중요함을 밝혀냈다.

마지막으로, 거주지 선택에 대한 대중교통 서비스의 영향력 역시 기존연구에서 두 방향으로 나뉜다. Glen Weisbrod et al.(1980)와 김영모·송명규(1990)는 교통 접근성이 다른 요소보다 주거 위치 선택 시 크게 영향력을 미친다고 주장한 반면에 Boyce and Dornbusch(1972)는 rail transit system이 필라델피아, 샌프란시스코, 그리고 워싱턴 지역 각각의 부동산 가격에 영향을 주지 않음을 입증하였다.

2. 1인가구에 대한 정의 및 선행연구

1인가구(Single-Person Household)란, 통계청의 표준 정의에 따르면 혼자서 살림하는 가구, 즉 1인이 독립적으로 취사, 취침 등 생계를 유지하고 있는 가구를 의미한다. 이는 독신가구와 구분되어야 하는데 1인가구란 결혼 여부와 상관없이 함께 살고 있는 파트너가 없는 상태의 사람들을 통칭하므로 독신가구와 구분되어야 한다.

1인가구의 형성 요인은 결혼을 미루거나 결혼하지 않는 결혼 유예 현상, 사별이나 이혼에 의한 배우자와의 결별, 교육 및 취업, 경제적 이유 등 매우 다양하기 때문에 형성 요인에 따라 집단별로 사회경제적 속성 면에서 상당한 이질성을 보인다. 변미리 외(2008)는 서울시의 1인가구를 사회·경제적 속성에 따라 골드세대, 산업예비군, 불안한 독신자, 실버세대로 구분하였고 권주안 외(2007)의 연구에서는 1인가구를 집단화함에 있어 연령과 주거비의 지불 능력(직업, 소득, 임차집단)을 이용하였다. 이렇듯 1인가구의 경제적 속성은 기존 연구에서 1인가구의 특성을 분류하는 주요 기준으로 사용된 것을 확인할 수 있었다.

또한, 1인가구의 거주지 선택에 관하여서는 김재형(2008)이 대학교의 분포가 청장년층 1인가구에, 주택비용과 사업체 수가 청장년층과 노년층 1인가구 모두에 밀접한 영향을 주는 것을 밝힌 바 있으나 이 외 1인가구와 거주지 선택의 관계를 밝힌 연구가 부족한 실정이다.

III. 분석의 틀

1. 분석 대상 및 범위

본 연구에서는 분석의 시간적 범위를 최근 가구통행실태조사 기준연도인 2006년으로 결정하였

다. 또한 수도권 가구통행실태조사 원시자료를 제외한 입지 및 근린환경 관련 자료 중 2006년의 자료를 구하지 못한 경우 2006년에 가장 가까운 연도를 찾아 공시적인(cross sectional) 분석을 실시하였다. 연구의 공간적 범위는 서울시로 제한하였고 통계청에서 구득한 센서스용 행정구역 경계 자료가 2007년을 기준으로 구축되어, 서울시의 총 518개의 행정동을 공간적 범위로 삼았다.

연구 대상은 성별, 연령에 제한 없이 서울 내에서 통근을 하고 서울에 거주지를 가진 1인가구로 한정하였다. 가구통행실태 조사 표본 자료 중 분석의 편의를 위하여, 개인별 통행조사 자료를 이용, 1인 가구 중 통근을 하는 1인가구만을 분류해 내었다. 직장인 1인가구의 경우, 소득 기반이 있기 때문에 1인가구 내에서도 사회·경제적 위치가 부각되어 주요 마케팅 대상이기 때문이다. 또한 통근을 하는 경우 도시 전체의 교통, 에너지 사용과도 밀접한 관련이 있기 때문에 통근을 하는 1인가구로 연구 대상의 범위를 한정하였다.

한편, 가구통행실태조사는 소득수준이 6분위로 조사되어 있다. 이 연구에서는 소득계층별 분석을 할 때 분석의 편의를 위해 1분위(월수입 100만 원 미만)에 해당하는 소득수준을 저소득계층, 2분위(월수입 100만 원 이상 200만 원 미만)에 해당하는 소득수준을 중소득계층, 3,4,5,6분위(월수입 200만 원 이상)에 해당하는 소득수준을 고소득계층으로 삼았는데 이는 각 계층 간의 표본수를 비슷하게 하기 위한 것이다. 분석에 사용된 표본의 수는 저소득층이 729명, 중소득층이 1219명, 고소득층이 861명이다.

2. 분석 모형

본 연구에서는 거주지 선택 요인 분석과 관

련된 방법론으로 이항로짓모형(Binary Logit Model)을 이용하고자 한다. 로짓모형은 종속변수와 설명변수의 관계를 설명하는 연계함수로서 로짓분포함수를 가정한다.

이항로짓모형은 종속변수가 이항반응범주이거나 순서형반응범주일 때 종속변수와 독립변수 간의 관계를 다음과 같이 가정한다.

$$y^* = \sum_{k=1}^K \beta_k x_k + \epsilon \quad (1)$$

$$y = \begin{cases} 1 & \text{if } y^* > 0 \\ 0 & \text{otherwise} \end{cases}$$

이는 이항분포가 선형회귀식의 기본가정을 충족시키지 못하기 때문에 가정된 관계이며, y^* 는 관찰불가능한 응답변수로 y^* 가 어떠한 수준이상이면 이항 선택항 범주인 경우 사건이 일어나며, 이하에서는 일어나지 않는 경우로 상정한다.

(1)과 같은 관계식으로부터, 기대되는 사건 y 가 일어날 확률은 다음과 같이 유도된다.

$$\begin{aligned} \text{prob}(y=1) &= \text{prob}\left(\sum_{k=1}^K \beta_k x_k + \epsilon > 0\right) \\ &= \text{prob}\left(\epsilon > -\sum_{k=1}^K \beta_k x_k\right) \quad (2) \\ &= 1 - F\left(-\sum_{k=1}^K \beta_k x_k\right) = F\left(\sum_{k=1}^K \beta_k x_k\right) \end{aligned}$$

이와 같이 확률을 도입함으로써 연속성을 확보하게 된다. 로짓모형은 연속확률분포함수의 형태로 정의되는 로짓분포를 연계함수로 가정하므로 독립변수들의 선형결합으로부터 사건 y 가 일어날 확률은 다음과 같이 예측된다.

$$F\left(\sum_{k=1}^K \beta_k x_k\right) = \frac{1}{1 + e^{-\sum_{k=1}^K \beta_k x_k}} = \frac{e^{\sum_{k=1}^K \beta_k x_k}}{1 + e^{\sum_{k=1}^K \beta_k x_k}} \quad (3)$$

위 두 식으로부터 다음과 같은 Odds와 Log Odds를 유도할 수 있으며 Odds는 이항 선택의 경우에 있어 한 사건이 일어나지 않을 경우 대

표 1. 분석에 사용한 변수 요약

수준	구분	변수명	단위	설명	자료출처
독립 변수	직주 근접	통근거리	km	직장 행정동 중심과 거주지 행정동 중심 사이의 거리	통계청 자료구축
	대중교통 서비스	지하철 접근성	개	역세권(역주변 500m)의 개수	자료구축
		지하철 2호선	개	지하철 2호선 역의 개수	자료구축
	치안	범죄율	건/명	인구 1000명당 범죄발생 건수	경찰청 내부자료
	1인당 편의시설 면적	복지시설	m ² /명	총 복지시설연상면적/ 행정구역 인구수	2004 과세대장 및 자료구축
		문화시설	m ² /명	총 문화시설연상면적/ 행정구역 인구수	
		상업시설	m ² /명	총 대규모 점포시설연상면적/ 행정구역 인구수	
		녹지시설	m ² /명	총 녹지오픈스페이스 면적/ 행정구역 인구수	서울시 도시계획국
		주택가격	만원/m ²	아파트 평균 가격	텐 커뮤니티
		주택수	호수	모든 주택유형의 주택수	2005 인구주택총조사
종속 변수	거주지선택확률	-	j지역의 거주지를 선택한 가구수 / i지역의 직장을 가진 사람들	가구통행 실태조사	

비 사건이 일어날 경우의 확률비로 해석된다.

$$\begin{aligned}
 \text{prob}(y=1) &= F(\theta) = \frac{e^\theta}{1+e^\theta} \\
 \text{단, } \theta &= \sum_{k=1}^K \beta_k x_k \quad (4) \\
 \Rightarrow e^\theta &= \frac{\text{prob}(y=1)}{1-\text{prob}(y=1)}
 \end{aligned}$$

$$\Rightarrow \log\left(\frac{\text{prob}(y=1)}{1-\text{prob}(y=1)}\right) = \sum_{k=1}^K \beta_k x_k$$

식(4)의 마지막 형태, 즉 $\log\left(\frac{\text{prob}(y=1)}{1-\text{prob}(y=1)}\right)$ = $\sum_{k=1}^K \beta_k x_k$ 에 따라 종속변수의 형태가 response가 아닌 $\frac{\text{event}}{\text{trial}}$ 의 형태로 입력될 수 있으며 이는 일어날 사건이 이항반응범주 형태인 경우, 로지스틱 회귀분석에서 비율의 추론이란 목적에 한해 이용될 수 있다(송문섭·조신섭, 2004).

본 연구에서는 1인가구의 거주지 선택행태에 대해 총 518개의 행정동을 대상으로 거주한다/안한다의 이항반응범주 형태로 가정하였고, 모형 설정 시 거주지 선택확률의 추론을 위해 종속변수를 $\frac{\text{event}}{\text{trial}}$, 즉 i지역의 직장을 가진 사람들 중 j지역의 거주지를 선택한 사람의 비율의 형태로 설정하였다.

3. 분석 변수의 선정

본 연구에서는 1인가구의 거주지 선택에 영향을 미칠 것으로 예상되는 독립변수를 직주근접, 대중교통 서비스, 치안, 편의시설, 주택가격, 주택수 등 6가지 요인으로 구분하고 통근거리, 대중교통 서비스 관련 2개 변수, 범죄율, 편의시설 관련 4개 변수, 주택가격, 주택수 등 총 10개의 변수로 구성하였다.

표 2. 직장인 1인가구의 사회·경제적 속성

구분	변수명	직장인 1인가구				전체1인가구
		전체	저소득층	중소득층	고소득층	
연령	30대 미만	22.5	16.1	30.4	15.9	29.7
	30대	31.6	20.8	33.6	38.0	26.2
	40대	20.6	20.5	18.7	23.6	15.2
	50대	15.8	23.4	11.8	15.4	10.0
	60대 이상	9.6	19.2	5.5	7.1	14.4
성별	남성	54.4	41.5	54.5	65.1	47.6
	여성	45.6	58.5	45.5	34.9	52.4
주택종류	아파트	23.4	17.7	18.2	36.0	16.7
	연립주택	14.2	14.3	14.1	14.2	2.3
	다세대/다가구	33.7	35.1	38.8	24.8	다세대: 9.0
	단독주택	21.6	26.3	21.1	18.5	다가구, 단독주택: 61.8
	오피스텔	3.7	1.2	4.7	4.6	주택 이외의 거주: 7.5
거주형태	자가	31.8	27.5	24.6	46.1	15.4
	전세	37.2	31.7	41.3	35.6	36.8
	월세	26.4	36.0	28.3	15.5	44.2
	기타	4.6	4.8	5.8	2.8	3.7
차량소유비율		43.2	28.0	38.6	63.1	19.0

통근 거리의 경우 거주지와 직장이 각각 속해있는 행정동의 중심에 있다는 가정 하에 거주지가 속해있는 행정동의 중심과 직장이 속해있는 행정동의 중심을 연결한 직선거리를 Arc GIS 9.1 로 측정하였다. 통근 거리는 기존 연구들에서 채택된 중요변수 중 하나이다(Louviere and Timmermans,1990; Vijvere·Yvesvande·Oppewal·Timmermans,1998; Zax,1991). 또한 대중교통 서비스를 나타내는 변수로는 행정동 내 지하철역 영향권(반경 500m)이 포함되어 있는 수와 행정동 내 지하철 2호선 역의 개수를 사용하였다. 지하철 2호선을 추가로 변수로 넣은 것은 변미리 외(2008)가 1인가구 밀집지역을 하나의 선으로 이으면 2호선 노선과 거의 일치한다고 주장하였기 때문이다. 치안과 1인가구의 거주지 선택의 관계를 보기 위해선 인구 1000인당 범피발생 건수를 변수로 사용하였고 경찰청에서 공식적으로 집계한 7대 범죄인 살인, 방화, 강도, 강간, 절도, 폭력, 마약 범죄건수를 활용하였다.

편의시설 관련 요인으로 인구 1인당 복지시설, 문화시설, 대규모 점포시설, 녹지 및 오픈스페이스의 면적을 활용하였는데, 이는 기존의 Amenity 요소 중 1인가구의 여가와 경제생활과 밀접한 변수를 선택한 것이다. 그 밖에도 주택가격과 거주지 선택확률에 영향을 미치는 행정동별 주택수를 변수로 포함시켰다. 변수들의 단위와 측정방법, 그리고 자료 출처는 표 1과 같다.

IV. 직장인 1인가구의 현황

1. 직장인 1인가구의 사회, 경제적 속성

직장인 1인가구와 일반 1인가구의 사회·경제적 속성을 비교한 것은 표 2에 제시하였다. 직장인 1인가구는 일반 1인가구와 달리 남성의 비율의 여성의 비율보다 높았으며, 저소득층의 경우 여성의 비중이 높은 특성을 보였다. 또한 상대적으로 자가의 비율이 높고 월세의 비율이

낮았으며 일반 1인가구에 비하여 아파트와 연립주택에 거주하는 비중이 컸다. 차량 소유에 있어서는 43.2%가 차량을 소유하는 것으로 나타났다으며 이는 일반 1인가구의 차량 소유율이 19.0%임을 고려할 때 상대적으로 높은 것으로 확인되었다.

2. 직장인 1인가구의 직장분포와 거주지 분포

서울시에 살면서 서울시에 직장을 가진 1인가구의 거주지와 직장의 분포를 살펴본 결과 직장의 분포는 소득수준별로 큰 차이가 나지 않았다. 1인가구의 직장은 강남구 역삼동 삼성동, 중구 회현동, 종로구 종로1,2,3,4동, 영등포구 여의도동 등 주로 도심과 부도심에 위치하고 있었다. 그러나 저소득 1인가구의 경우 상대적으로 다른 소득층보다 서울 외곽지역에도 직장이 분산되어 분포되어 있는 것으로 나타났다.

한편, 서울시에 살면서 서울시에 직장을 가진 1인가구의 거주지의 분포에는 소득수준별로 차이를 보였다. 저소득층은 성동구, 동대문구, 강북구, 은평구 등 강북지역에 많이 거주하는 것으로 나타났으나 중소득층과 고소득층의 경우 여의도, 송파구, 강남구와 같이 강남 지역에 많이 거주지를 선택하는 것으로 나타났다. 특히 직장인 1인가구가 많이 사는 지역 2위인 송파구 삼전동, 4위인 동대문구 용두1동, 5위 강남구 역삼1동 지역은 지하철 2호선을 따라 분포하고 있는 것을 확인할 수 있었다.

V. 분석 결과

로짓 분석 결과, 표3과 표4에 제시되었듯이 모든 소득계층에서 절편만을 고려한 모형보다 변수를 포함한 완전 모형에서의 AIC, SC,

-2LogL 값이 작게 나타났으며 우도비 검정, 스코어검정, Wald 검정 결과 모두 유의수준 1% 내에서 유의하므로 3가지 모형 모두 적합한 것으로 판단할 수 있다.

표 3. 정보 기준 통계량

구분	Criterion	Int. only	with Cov.
저소득	AIC	3646.291	3538.828
	SC	3652.423	3606.285
	-2LogL	3644.291	3516.828
중소득	AIC	7989.109	7822.234
	SC	7996.354	7901.935
	-2LogL	7987.109	7800.234
고소득	AIC	5337.413	5187.329
	SC	5344.212	5262.117
	-2LogL	5335.413	5165.329

표 4. 통계량 모형의 적합성 검정 결과

구분	Test	χ^2	DF	$Pr > \chi^2$
저소득	우도비	127.4625	10	<.0001
	Score	121.8824	10	<.0001
	Wald	115.1931	10	<.0001
중소득	우도비	186.8743	10	<.0001
	Score	183.6297	10	<.0001
	Wald	171.0717	10	<.0001
고소득	우도비	170.0837	10	<.0001
	Score	164.5369	10	<.0001
	Wald	160.2747	10	<.0001

소득계층에 따라 개별적으로 추정된 로짓 분석의 결과는 표 5에 요약하였다. 통근거리의 영향력에 대해 상반된 결론을 보였던 기존 연구에 반하여, 1인가구는 통행거리가 짧을수록 모든 소득계층에서 거주지로 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다. 이는 1인가구는 제2의 소득원 혹은 배우자의 직장, 자녀를 위한 주거환경 등을 고려하지 않아도 되므로 자신의 편의를 위해 직장과 가까운 곳을 선택하기를 원하기 때문이라 해석할 수 있다.

대중교통의 경우, 지하철 접근성의 영향을 받

는 것은 오직 중소득계층으로 나타났는데 예상과 달리 저소득층이 거주지 선택 시 유의미한 영향을 받지 않는 것은 이들이 역세권의 주택 가격(전세가, 월세가 포함) 상승률을 저부담할 수 없기 때문이다. 또 본 연구에서 새로이 발견된 점은, 4장에서 본 것과 같이 일부 2호선 역에서는 주변에 1인가구가 밀집함에도 불구하고 중소득 이상의 1인가구의 경우 2호선이 있을수록 거주지로 선택하지 않고자 하는 경향을 보인다는 점이다. 이는 지하철 2호선이 주로 서울 내 대학을 잇는 주요 교통로이자 강남, 역삼 등의 주요 업무지구와 구로 디지털 단지 등의 고용지를 지나는 유동인구가 가장 많은 지하철 노선이기 때문에 일부 역을 제외하고 2호선 역이 있는 지역은 사람들이 거주하지 않으려한다는 것을 의미한다.

이어서, 같은 지역에 직장을 가진 경우, 범죄율이 낮은 지역에 거주지를 선택할 확률이 그렇지 않은 지역에 선택할 확률보다 높았다. 이는 주로 중·고소득층에서 안전한 곳으로 주거를 이동하려는 경향을 보이며 범죄율이 낮은 지역

으로 인구유입이 확대되고 있다는 선행연구의 결과와 일치하는 것이다. 특히 1인가구의 경우에는 저소득층에서도 범죄율이 낮은 곳에 거주하려는 확률이 높았다. 이는 혼자 살기 때문에 범죄에 대한 경각심이 높기 때문으로 해석할 수 있다.

편의시설과 관련하여서는, 먼저 복지시설의 경우 저소득계층의 거주지 선택에는 긍정적인 영향을 미치는 반면 고소득계층의 거주지 선택에는 부정적인 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이는 복지시설을 이용하고, 복지시설에 의해 지원받는 이들이 주로 저소득계층이기 때문이다. 또한 저소득계층과 중소득계층은 주변 녹지가 많을수록 거주지를 선택하는 경향이 강하며 중소득계층과 고소득계층의 거주지 선택에는 대규모 점포시설의 1인당 면적이 양의 유의미한 영향을 미쳤다. 1인가구가 원룸에 많이 거주한다는 것을 고려할 때, 이는 원룸주거자일 수록 편의지향형 라이프스타일을 가지는 것을 밝힌 심은실(1997)의 연구에 의해 뒷받침될 수 있다. 또한 이것은 1인가구의 구매력을 반영한 것으로

표 5. 로짓 분석 결과

구분	변수	저소득계층	중소득계층	고소득계층
Intercept		-0.1877	-0.6092 ^{***}	-0.4296 ^{**}
직주근접	통근거리	-0.00009 ^{***}	-0.00008 ^{***}	-0.00010 ^{***}
대중교통 접근성	지하철 접근성	-0.0692	0.0758 ^{**}	-0.0235
	지하철 2호선	0.0217	-0.1280 [*]	-0.1684 [*]
치안	범죄율	-0.0582 ^{***}	-0.0275 ^{**}	-0.0190 ^{**}
1인당 편의시설 면적	복지시설	0.1541 ^{**}	-0.0571	-0.1201 ^{***}
	문화시설	0.00639	-0.00696	0.00959
	상업시설	-0.00756	0.00691 ^{**}	0.000609 [*]
	녹지시설	0.00115 [*]	0.000762 [*]	0.000314
주택가격		-0.00084 [*]	-0.00177 ^{***}	-0.00213 ^{***}
주택수		0.000028	0.000021	0.000085 ^{***}
N		729	1219	861

주1) ***, **, *: 각각 유의수준 1%, 5%, 10% 내에서 유의함

로, 향후 상권 활성화와 주택공급 활성화를 위하여 상업과 이들을 대상으로 한 주거를 복합개발하는 방안에 대해 정책을 펼 수 있을 것이다.

주택가격에 대해서는 소득과 상관없이 저소득, 중소득, 고소득 1인가구 모두 주택가격이 낮은 지역일수록 거주지로 선택할 확률이 높았다. 다른 조건이 통제된 상태에서 주택가격이 낮은 곳에 거주지를 선택하는 것은 ‘사람은 가장 합리적인 조건에서 주택(상품)을 선택한다.’는 경제학적 기본가정과 일치하는 것이다.

주택수는 고소득층에서만 유의미한 경향을 보였는데 이는 각 소득층이 선호하는 주택 유형과 깊은 관련이 있다. 1인가구 고소득층은 상대적으로 아파트에 거주하는 비율이 높으므로 주택수가 많을수록 거주지를 선택할 확률이 높은 것으로 나타났다고 해석할 수 있다. 반면에 저소득층, 중소득층의 경우 상대적으로 다세대/다가구 주택, 단독주택 유형에 집중 거주하는데, 다세대/다가구 주택, 단독주택 밀집지역은 아파트 밀집지역보다 밀도가 낮으므로 행정동 내 주택수는 거주지 선택에 유의미한 영향을 주지 않았다.

VI. 결론

본 연구는 입지 및 근린환경 요인이 직장인 1인가구의 소득계층별 거주지 선택에 미치는 영향 분석을 목적으로 수행되었다. 1인가구 내에서 통근을 하는 직장인을 추출하고자 ‘2006 수도권 가구통행실태조사’의 가구표본 23만여 개 중, 본 연구에 적합한 서울 내 직장에 통근을 하면서 서울에 사는 1인가구 2809개의 표본을 추출하였으며 이를 대상으로 이항로짓 분석을 실시하였다.

분석결과, 1인가구의 경우 소득수준과 상관없

이 직장과 가까울수록, 범죄율이 낮을수록 거주지 선택을 할 확률이 높은 것으로 나타났으며 지하철 접근성이 좋을수록 중소득계층이 거주지를 선택할 확률을 높였다. 편의시설과 관련해서는 상업시설은 중·고소득, 녹지시설은 저중소득 1인가구의 거주지 선택확률과 깊은 관련이 있었으며 복지시설은 저소득층의 거주지 선택에 양의 영향을 주는 반면에 고소득층의 거주지 선택에는 음의 영향을 주는 것으로 나타났다.

본 연구는 연구 대상을 직장인 1인가구로 한정하여 1인가구에 대한 기존 연구와 제도의 보완이 가능하다는 점에서 의미를 가지며, 본 연구의 결과로부터 다음과 같은 정책적 시사점을 도출할 수 있다.

첫째, 1인가구의 고용지와 가까운 곳에 1인가구를 위한 주택을 공급해야 한다. 최근 도심 공동화로 인한 부작용을 완화하기 위해 다양한 정책이 마련되고 있는 만큼, 도심 내에 1인가구를 위한 주거를 공급하는 것은 주택 문제 뿐 아니라 도시 재생의 측면에서도 의의가 있다. 용적률과 건폐율에 대해 규제를 완화시키거나 정부차원에서 도심 내 국유지 등에 1인가구를 위한 주택을 건설하는 방안도 고려해 볼 수 있을 것이다. 1인가구는 혼자서 승용차를 이용할 확률이 높기 때문에, 이들에게 직주근접의 환경을 조성하여 줌으로써 에너지 효율적인 도시를 조성할 수 있을 것으로 기대된다.

둘째, 대중교통 접근성이 좋은 곳에 저·중소득 1인가구를 위한 주택을 공급하는 정책을 제정한다면 저·중소득의 교통기본권을 확립하고 편의를 증진할 수 있을 것이다. 기존 역세권 내에서 개발되는 고층 주상복합 아파트의 경우, 자동차에 의존적인 계층이 소비할 가능성이 높은 대형평형 위주로 개발되어 있다. 따라서 역세권 내 1인가구를 위한 주택을 공급하는 것은

대중교통 수요의 유의미한 증대에 도움이 될 수 있을 것이다. 더불어, 역세권의 높은 주택가격을 고려하여 저소득층을 위한 주택 보조금 제도를 마련하고 역세권 주택가격에 대한 규제를 마련하는 것이 필요하다.

셋째, 건축법상 방법안전기준을 마련하는 것 외에도, 근린환경단위에서 1인가구가 안전하게 주거생활을 할 수 있는 근린환경을 조성하기 위하여 노력해야 할 것이다. 즉, 공공·사회적 차원에서, 1인가구를 위한 방법 서비스를 제공하는 방안의 마련이 시급하다.

넷째, 향후 1인가구를 위한 주택공급 시 저소득층의 경우, 복지시설과 녹지시설을, 중소득층은 대규모 점포시설과 녹지시설을, 고소득층은 대규모 점포시설 등의 편의시설과 주거 공급을 연계하여 줌으로써 1인가구를 위한 생활권 단위의 근린환경을 조성하여 줄 수 있을 것이다. 또한 고소득일수록, 여가 시간에 문화시설을 이용하는 빈도와 비율이 높음에도 불구하고, 서울시의 경우 문화시설이 도심 내에 치중되어 주거와 연계되지 못하므로 도심 외의 1인가구 거주지에도 1인가구를 위한 문화시설의 확충이 필요하다.

또한 이에 앞서 근본적으로, 도시지역에 공급되는 1인가구를 위한 주택은 이미 개발된 지역에 새로 주택이 입지하므로 입지 여건에 따라 근린환경이 결정되는 경우가 많다. 그러므로 토지를 매입하는 과정에서 입지와 근린환경 요인을 고려하는 절차와 기준이 필요할 것이다.

끝으로 본 연구의 한계 및 추후 연구의 진행 방향에 대해 언급하고자 한다. 첫째, 본 연구의 바탕이 된 2006 가구통행실태조사 자료는 가구원수를 표기하게 함으로써 1인가구를 조사 대상에 포함시켰으나 표본의 설계과정에서 1인가구에 대한 고려를 하지 않아 표본의 수가 부족

하며 대표성이 확보되지 못한 한계가 있다. 따라서, 향후 1인가구를 표본 설계에서 고려한 통계자료가 발표됨에 따라, 1인가구 내의 다양한 집단별로 연구를 진행할 수 있을 것이다.

둘째, 본 연구는 종속변수가 비율인 로짓모형을 사용하는 과정에서 전체 표본을 소득에 따라 분류하여 분석하였는데 소득 이외에도 연령, 성별과 같은 가구특성 변수를 포함하여 분석하지 못한 한계가 있다. 이는 표본을 더욱 세분화할 경우, 표본 수의 부족으로 인한 왜곡된 결과가 나오는 것을 방지하기 위함이었다.

셋째, 취득이 가능한 자료의 공간적 범위가 제한적이어서 연구의 범위를 수도권으로 설정하지 못하고 서울시로 한정하여 진행하였다. 직장이 서울인 경우, 거주지가 서울이 아닌 경기·인천 등의 수도권 지역일 확률도 적지 않지만 이를 포함하지 못한 한계가 있다. 따라서 향후 연구를 진행함에 있어 이를 고려한다면 보다 정밀한 분석을 할 수 있을 것으로 기대된다.

인용문헌

1. 고승미, 2003. "주거지 환경선호에 대한 변화양상 고찰", 홍익대학교 대학원 석사학위 논문.
2. 권주안·이유진·최혜경, 2007. 1인가구 주택수요 전망 및 공급 활성화 방안, 주택산업연구원.
3. 변미리·신상영·조권중, 2008. 서울의 1인가구 증가와 도시정책 수요 연구, 서울시정개발연구원.
4. 송문섭·조진섭, 2004. SAS를 이용한 통계자료분석, 서울: 자유아카데미.
5. 심은실·강순주, 1997. "라이프 스타일에 따른 원룸 주택 선호도", 「한국주거학회지」, 8(3): 111-118.
6. 이성우·민성희·박지영·윤성도, 2005. 로짓·프라빗모형 응용, 서울: 박영사.
7. 최정임, 2009. "수도권내 거주지 이동에 관한 실증 분석", 서울대학교 대학원 석사학위논문.
9. 하준수, 1987. "주거입지 선택에 있어 교육환경이 미치는 영향에 관한연구", 성균관대학교 대학원

역사학위논문.

10. Camstra, R., 1996. "Commuting and Gender in a Life Style Perspective," *Urban Studies*, 33(2): 283-300.
11. Rouwendal, J. and Rietveld, P., 1994. "Changes in Commuting Distance of Dutch Households," *Urban Studies*, 31(9):1545-1557.
12. Louviere, J.J, and Timmermans, H.J.P., 1990. "Using Hierarchical Information Integration to Model Consumer Responses to Possible Planning Actions: Recreation Destination Choice Illustration," *Environment and Planning A*, 22(3):291-308.
13. Van de Vijvere, Y., Oppewal, H. and Timmermans, H.J.P., 1997. "Testing the Validity of Hierarchical Information Integration Choice Experiments to Model Residential Preference and Choice," *Geographical Analysis*, 30(3): 254-272.
14. CLARK, W.A.V. and BURT, J.E., 1980. "The Impact of Workplace on Residential Relocation," *Annals of the Association of American Geographers*, 70(1):59-66.
15. Zax, J.S., 1991. "Compensation for Commutes in Labor and Housing Markets," *Journal of Urban Economics*, 30(2):192-207.

접 수 일 : '10. 03. 24

수 정 일 : '10. 06. 11

게재확정일 : '10. 07. 07