

학령기 자녀를 둔 맞벌이 가구의 주거입지 특성 분석 : 수도권을 중심으로

조윤성* · 김기중** · 이창효***

A Study on the Residential Location of a Double-income Couple with a School-aged Child in Seoul Metropolitan Area

Yun Sung Jo* · Kijung Kim** · Changhyo Yi***

요약 : 이 연구는 수도권에 거주하는 학령기 자녀가 있는 맞벌이 가구를 대상으로, 가구원의 개별 통행이 가구의 주거입지에 미치는 영향을 분석하고 가구원 간 주거 결정 영향력을 비교·도출하였다. 수도권을 3개의 권역으로, 가구를 3개의 소득계층으로 구분하여 분석한 결과는 다음과 같다. 첫째로, 가구원별 통행 활동은 수도권 외곽을 제외한 지역과 모든 소득계층에서 가구의 주거입지에 영향을 미치는 것으로 파악됐다. 둘째로, 가구에서 자녀의 학원통행과 아내의 통근 순으로 주거입지에 상대적으로 큰 영향을 주며 특히 수도권 도심부와 저·중소득 계층에서 그 경향성이 크게 나타났다. 마지막으로, 가구원 간 불균형적 통행활동이 저렴한 가격의 주택선택과 연관이 있다는 사실을 확인하였다. 이 연구의 결과는 수도권 내 주거선택 폭을 확장하고 도시활동 관련 공간구조를 개선할 필요가 있다는 점을 시사한다.

주제어 : 주거입지, 도시활동, 학령기 자녀를 둔 맞벌이 가구, 조건부로짓분석

ABSTRACT : The Purpose of this study is to investigate the effect of households' individual trip on the residential location choice and prepare the influence of residential decision between households according to household member who is a double-income couple with a school aged child. The results of the analysis that analyzed the metropolitan area into three regions and the households into three income class are as follows. First, individual trip by household members affects the residential location excluding the suburbs of the metropolitan area. Second, there are relatively large influences on residential location in the order of children's academic trip and wife's commuting. Especially, the tendency was more pronounced in the metropolitan area and lower, middle income class. Finally, it was confirmed that unbalanced trip among household members is related to low-priced housing choice. The results of this study suggest the necessity of expansion of residential choice in the metropolitan area and improvement of spatial structure related to urban activities.

Key Words : Residential Location, Urban Activity, Double-income Couple with a School aged Child, Conditional Logistic Regression

* 서울시립대학교 도시공학과 석사(M.S, Department of Urban Planning and Design, Univ of Seoul)

** 서울시립대학교 도시공학과 박사과정(Ph.D. Candidate, Department of Urban Planning and Design, Univ of Seoul)

*** 한밭대학교 도시공학과 조교수(Assistant Professor, Department of Urban Engineering, Hanbat National University),
교신저자(E-mail: yich@hanbat.ac.kr, Tel: 042-821-1194)

I. 서론

가구의 주거입지 결정은 외적으로는 '주택' 자체의 속성과 주변의 거주환경을 포함하는 '근린' 요소, 그리고 내적으로는 가구의 사회경제적 속성과 이들 간 상호작용까지 포함한다(Hanson and Pratt, 1988). 특히, 가구원의 통근과 같은 내적 속성은 주거입지 결정 시의 주된 영향요인이며 도시 내 주거입지 관련 연구의 주요 관심사 중 하나이다. 최근의 맞벌이 가구 급증과 저출산 현상에 기인한 자녀교육투자(김성진 외, 2014)가 늘어나면서 주거이동 가구는 주거입지 결정 단계에서 부모의 통근여건은 물론 자녀의 교육환경까지를 종합적으로 고려하고 있다. 이는 과거 주거입지 결정이 가구주를 중심으로 이루어졌던 것과는 달리, 최근의 주거입지 결정은 가구구성원 모두의 개인적 상황과 요구에 대한 고려가 더욱 중요하게 되었다는 사실을 의미한다.

이러한 관점에서 현재 추진되고 있는 수요자 맞춤형 주택공급 정책의 초점은 가구의 사회경제적 속성뿐만이 아닌 모든 가구구성원의 도시활동 여건에 집중할 필요가 있다. 최근 정부는 맞춤형 주거지원 정책의 하나로 2022년까지 청년주택 30만 실과 신혼부부를 위한 임대주택 20만호를 제공(국토교통부, 2017)하는 등 개인의 생애단계에 따른 계층 그리고 지역별 주거수요에 대응하려는 정책을 추진하고 있다. 그러나 여전히 주택공급의 입지선정 기준은 사업성 중심에서 벗어나지 못하고 있으며, 도시민의 실제 활동특성을 고려한 수요특성에 대한 고려는 부족하다. 즉, 기존의 주택공급 입지선정 기준이 고용지 인접 여부와 교통여

건 등 주거지 주변의 외적 특성과 경제사회적 계층의 구분 등에 집중했던 것을 넘어, 주택 실수요층의 가구구성원별 입지선호 요인을 더 세밀하고 합리적으로 검토할 필요가 있는 상황이다(이백진 외, 2012).

한편, 가구규모 측면에서 현시점 주택정책의 핵심 대상은 급격히 증가하는 1, 2인 가구에 맞춰져 있다. 반면, 가구의 생애주기상 가장 높은 주거이동성을 보일 뿐 아니라 새로이 주택을 구입할 여력을 지니고 있는 주요 소비계층인 3인 가구를 심도 있게 다룬 연구와 관심은 상대적으로 부족한 상황이다. 특히, 3인 가구의 상당 부분을 점할 뿐만 아니라 교육의 가치를 중요시하며 맞벌이가 일반화된 30~40대 가구인 에코세대는 최근 주택시장의 핵심 수요층으로 떠올랐으며, 그중 다수가 교육환경과 함께 직장으로서의 통행여건이 양호한 것으로 인식되고 있는 수도권에 거주하고 있다(권치홍 외, 2015). 그리고 2045년까지 3인 가구는 수도권에서 향후 17만 1천 가구의 증가(통계청, 2015)가 예상되며, 4인 이상 가구의 급격한 감소를 고려할 때, 유리한 교육여건을 갖춘 수도권 내 특정 지역에 거주하고자 하는 1자녀를 둔 맞벌이 가구¹⁾의 주택수요는 유지될 것으로 판단된다.

이러한 배경하에 이 연구는 학령기 자녀를 둔 맞벌이 가구의 주거입지 결정 요인을 가구원의 주요 도시활동 여건에 초점을 두고 규명해 현재 진행되고 있는 생애단계별 맞춤형 주택정책에 시사점을 제공하고자 한다. 이를 위하여, 의무교육 기간에 해당하는 1명의 자녀를 둔 수도권 맞벌이 가구를 대상으로 부모의 통근통행과 자녀의 학원통행 등 가구구성원의 도시활동 여건이 가구의 주거

1) 한국감정원이 발표한 '2016년 부동산시장 동향 및 2017년 주택시장 전망' 자료에 따르면 2016년 아파트 매매거래시장에서 35~44세까지의 아파트매매가 다른 연령대 대비 가장 많은 부분을 차지하고 있다.

입지 결정에 미치는 영향 여부를 지역과 소득계층별로 파악해 가구구성원별 주거입지 결정의 영향력을 실증분석하고자 하였다.

II. 선행연구 검토

1. 주거입지 결정의 영향요인

주거입지 결정과 이동의 요인을 밝히기 위한 많은 실증연구가 수행되었다. 그 결과, 가구는 주거입지 결정 과정에서 주택 자체의 특성, 직장과 편의시설 접근성, 사회적 네트워크와 커뮤니티 특성, 학교나 공원 등 지역 차원의 주거환경, 그리고 근린 자연환경을 종합적으로 고려하는 것으로 알려져 있다(Montgomery and Curtis, 2006).

주거지 주변의 입지여건을 다룬 연구는 주거이동 가구가 주로 대중교통 접근성이 좋은 지역을 선호하며 편의시설, 학군, 주변 자연환경, 근린환경 요소 같은 지역 어메니티가 이동을 하게 하는 주된 결정 요인이라고 밝혔다(권기현·전명진, 2013; 전명진·강도규, 2016). 주택 자체 특성인 주거비용, 주택가격, 주택/거주유형, 주차장, 조망권과 같은 요인도 주거이동에 유의미한 영향을 주는 것으로 파악되었다(이창호·이승일, 2012; 박원석, 2017; 전명진·강도규, 2016; 이채성, 2012). 이 중 주거비용은 가구소득에 직접 영향을 받기 때문에 현실적인 주거입지 결정에 가장 크게 영향을 미치게 된다. 선행연구는 주택가격(김준형·최막중, 2009)과 주거비용(한지혜 외, 2015)은 임차가구의 주거입지 결정과 이동에 유의미한 영향요인이라고 확인하였다.

한편, 가구의 사회경제적 특성에 따라 주거입지 결정과 이동 요인에 차이가 나타난다. 자원이론(Blood and Wolfe, 1965)에 따르면, 성별, 직업, 소득 그리고 교육수준 등의 가구 속성은 가구원 간 의사결정의 차이를 발생시키는 요소이다. 주거입지 결정과정에서 중요한 비중을 차지하는 통근 여건 측면에서 살펴보면, 남성보다 여성은 공간적 이동범위가 상대적으로 넓지 않은 특성을 보인다.

맞벌이 부부는 아내의 통근시간이 짧은 것으로 확인되고 있으며 주거입지 의사결정과정에서는 남편보다 상대적으로 중요한 의사결정권을 갖는다(전은하 외, 2008). 고소득 종사자는 더 넓은 공간 극복 능력을 가지고 있는 것으로 확인되며(Hanson and Pratt, 1988), 직업과 교육수준 역시 소득과 연관되어 주거입지의 의사결정에 영향을 미친다. 전문직과 행정관리직 화이트칼라 종사자가 생산·생산 관련직 블루칼라 종사자보다 주거지와 직장 간 지리적 근접성 제약이 덜한 것으로 파악되었다(진종현, 1994).

2. 학령기 가구의 주거입지 결정 요인

가구구성원 특성의 조합으로 표현할 수 있는 가구 생애주기는 가구의 연령, 소득수준, 규모 등의 변화와 관련이 있으며, 다양한 주택과 주거입지 수요의 변화를 발생시킨다(정희수 외, 2004). 다수의 선행연구에서, 우리나라 가구의 생애주기 단계는 주로 가족형성기(결혼, 보육), 자녀학령기, 자녀출가, 가족축소기의 네 단계로 분류한다(정희수 외, 2004; 박천규 외, 2009).²⁾ 자녀학령기는 맞벌이 가구가 많고, 소득 증가에 따라 가구의 재정

2) 가족형성기와 자녀학령기의 일부를 자녀양육기로 대체하고, 해당 기간에 대하여 자녀 나이 기준으로 6세 이하, 6~14세, 15세 이상의 세 단계로 세분하는 경우도 있다.

적 부담이 점차적으로 완화되면서 중규모의 주택을 선호하거나 차가에서 자가로 전환하는 등 주거선택의 폭이 넓어지는 경향을 보인다(Wells and Gubar, 1966).

자녀학령기에 해당하는 가구의 주거입지 결정 단계에서는 생활환경과 교통편의성 등 다른 요인보다 교육환경과 학군이 상대적으로 중요한 요인으로 작용한다(박원석, 2014). 자녀의 수가 2명 이하이거나 수도권에 거주하는 가구, 그리고 자녀가 초·중학교에 재학 중인 가구에서 교육을 목적으로 한 주거이동성이 활발해지는 것이 확인되었다(임은정, 2016; 정재은·박천규, 2015). 주택가격을 활용하여 학군의 주거입지 수요를 설명한 연구에서는 사설학원 수, 명문대 진학률이 유의미한 정(+)의 영향을 미치며(진영남·손재영, 2005), 서울에 거주하는 가구는 학군에 따른 주거입지 수요가 자녀의 초등학교 재학 시기에 형성될 수 있다고 확인하였다(김경민 외, 2010). 반면, 수도권 거주가구를 대상으로 생애주기별 주거입지 수요를 분석한 연구에서는 초등학교보다 중고등학교 시기에 수도권 내 이동성이 증가하는 경향이 있는 것으로 파악됐다(권치홍 외, 2015).

3. 선행연구와의 차별성

선행연구 고찰 결과, 주거입지 결정과 이동의 영향요인은 자연환경, 입지환경, 주택특성과 같은 외부 요인과 가구와 가구원 특성을 나타내는 내부 요인으로 구분할 수 있으며, 가구의 소득을 포함한 사회경제적 속성과 거주지역에 따라 영향요인에 차이가 있다는 사실을 확인하였다.

Wolpert(1965)와 Brown and Moore(1970)에 따르면, 가구의 주거입지 결정과정에서 입지효용

의 판단에는 내부적 고려사항과 외부적 고려사항이 모두 검토되며, 이 때 기존 입지의 만족도와 대안 입지의 만족도를 반복적으로 비교하면서 최대 입지효용 지역을 선택하게 된다고 하였다. 그러나 대부분의 선행연구는 실제 선택한 주거입지와 대안입지의 비교보다는 주거입지 결정의 최종 결과물인 현재의 주거입지 만을 고려한 영향요인 도출에 초점을 맞추었다. 또한, 주거입지 결정과정에 영향을 미칠 수 있는 개별 가구원의 특성을 구분하여 검토하지 않고 가구의 대표 속성 또는 가구의 특성을 이용하는데 머무른 한계점이 있다.

이 같은 한계를 보완하려고 이 연구는 다음과 같은 차별성을 두었다. 첫째, 주거입지 결정에 영향을 미칠 수 있는 개별 가구원의 영향력 차이를 규명하고자 시도하였다. 둘째, 조건부 로지스틱 회귀분석 방법론을 활용해 현 주거입지와 가상의 대안입지를 비교하여 더 실질적인 주거입지 의사결정 과정을 반영하고자 하였다.

III. 연구 범위와 분석 구조

1. 연구 범위

1990년대 이후 수도권에서는 다른 지역에서 수도권으로 인구·가구 순유입은 둔화된 상태이다. 반면, 더 적합한 주거환경을 찾아 이동하는 수도권 내부의 인구·가구 이동이 활발하게 진행되고 있다는 점(이외희, 1999; 권용우 외, 2000)을 고려하여, 2010년 수도권 내 1,104개 행정동을 연구의 시·공간적 범위로 정의하였다. 또한, 3인 가구가 2045년까지 수도권 지역에서 전체 가구의 52% 정도가 늘어날 것으로 예측되는 점(통계청, 2015)과 생애주기 단계에서 가장 활발한 이동성을 보일 뿐

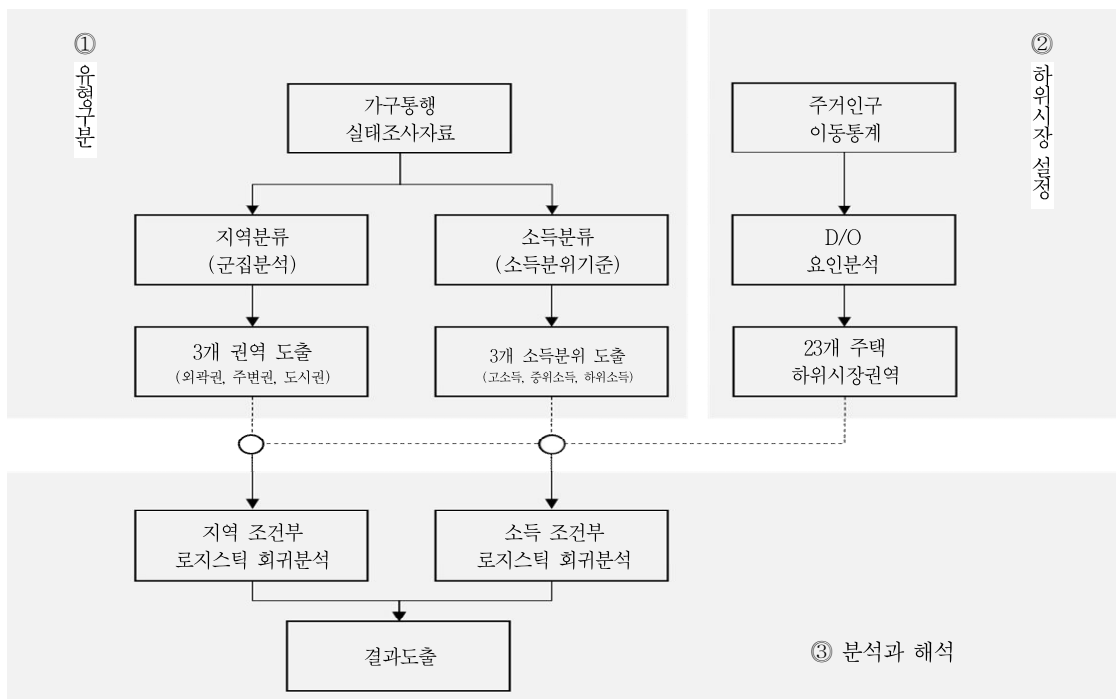
아니라 주요한 신규 주택수요의 대상 중 하나라는 점을 반영해 연구대상을 3인 가구로 설정하였다. 세부적으로는 교육과 통근을 종합적으로 고려하는 학령기 자녀가 있는 맞벌이 가구를 분석대상으로 삼았다.

2. 분석의 틀

이 연구의 분석대상은 2010년 가구통행실태조사 자료³⁾ 중 부부 모두가 통근을 하는 맞벌이 가구 중 학원통행을 하는 만 7~18세의 자녀를 둔

1,322가구이다. 가구별 구성원 3인의 통근통행과 학원통행⁴⁾의 출발지와 도착지 읍면동 정보를 추출하였다. 그리고 학령기 자녀를 둔 맞벌이 가구의 속성에 따른 주거입지 특성과 가구원별 주거입지 결정의 영향력이 수도권 내에서 지역과 소득에 따라 상이할 수 있음을 가정하여, 모집단의 소득 수준과 지역별 주거이동의 공간적 범위를 반영하여 실증분석에 적용하였다.

분석의 내용적 구성은 <그림 1>과 같이, 유형 구분, 하위시장 설정, 그리고 분석·해석의 세 단계이다. 첫째, 유형 구분은 3인 맞벌이 가구의 거주



<그림 1> 분석의 틀

3) 2010년 가구통행실태조사 자료는 수도권의 22만 가구를 대상으로 설문조사를 시행해 가구 현황, 가구원 특성, 개인별 통행정보를 제공한다. 가구현황에서 가구원 수, 평균소득, 주거형태 등의 정보를, 가구원 특성에서 출생년도, 성별, 직업, 고용형태 등의 개인 정보를 얻을 수 있다. 개인별 통행자료에서 통행목적별, 수단별로 행정동 단위의 출발지/목적지 정보를 취득할 수 있는 점이 특징적이다.

4) 이 연구에서 자녀의 통학거리 대신 학원 통학거리를 선정할 이유는 통학은 가구가 위치한 지역과 소득수준에 관련 없이 주거지와 가깝게 배치되는 반면, 학원 통학거리는 주거지로부터의 공간적 거리가 통학거리보다 상대적으로 길기 때문이다. 오병록(2014)은 72.2%의 통학이 평균 712m 정도의 보행으로 이루어지며, 다른 교통수단을 포함하면 평균 1,113m이내에서 통학권이 설정된다고 확인하였다. 이 연구의 대상인 1,322가구의 학원통행거리는 2,671m로 조사됐다.

지역 특성을 구분하기 위해 고용접근성과 교육접근성을 기준으로 군집분석을 실시하여 수도권을 3개의 권역으로 군집화하였다. 이는 이 연구에서 고용과 교육시설의 이용성에 따라 가구의 통행특성이 달리 나타날 수 있다고 가정했기 때문이다. 또한, 소득에 따라 통행특성에 차이가 있음(김채만·좌승희, 2009)을 고려하여, 가구통행실태조사 자료에서 제공하는 소득정보를 기초로 소득분위를 재분류하였다. 둘째, 가구별 주거입지 결정과 관련한 가상의 선택 대안 추출의 공간적 범위로 활용할 주거이동 범위 기반의 권역을 도출하였다. 이 연구는 직장위치가 결정된 후 주거지가 결정된다는 Alonso(1964)의 이론적 관점을 차용하였다. 가구통행실태조사 자료에서 구득할 수 있는 정보는 가구가 주거입지를 결정한 결과, 즉 현시선택(Revealed preference)자료이다. 따라서 실제 주거입지로 선택되지 않았으나 주거입지 결정과정에서 대안으로 검토하였을 것으로 가정한 가상의 주거입지 대안을 생성·추가하였다. 이와 관련하여, 가구의 주거입지 결정은 주로 근거리 범위 내에서 이루어지는 경향, 즉 주거이동과 관련한 공간적 범위를 반영하기 위하여, 2010년 인구이동통계(세대)의 3인 가구의 주거이동 출발지와 목적지 정보를 활용하여 요인분석을 수행하였다.

끝으로, 앞서 도출한 주거이동 관련 공간적 범위 내의 실제 선택 대안과 가상의 선택 대안을 실증분석 자료의 종속변수로 하는 조건부 로지스틱 회귀모형을 구축하였다. <그림 2>는 실증분석 과정의 용이한 이해를 위한 것으로, 직장과 학원이 고정되어 있다는 가정하에 선택된 현재의 주거입지를 1로, 현재 주거입지를 포함하는 주거이동의 공간적 범위 내에서 선택 가능한 가상의 미선택 주거입지를 0으로 하는 모형이다. 따라서 선택 주

거입지와 미선택 주거입지의 차이를 설명하는 변수는 종속변수에 따라 달라지는 주거의 입지적 특성(삼각형)과 가구구성원의 통행특성(선)으로 구성하였다.



〈그림 2〉 분석의 개념

3. 설명변수 설정

선행연구 검토 결과로 나타난 것처럼 가구의 주거입지 결정에서 가구와 개별가구원의 특성은 중요한 요인이다. 그러나 가상의 대안입지를 도출하여 분석자료를 구축할 경우 가구와 가구원의 속성은 변화하지 않거나 예측이 불가능한 값이다. 따라서 이 연구의 실증분석에서는 부득이 이러한 설명변수를 제외하였다. 구축된 설명변수는 개별 가구원의 주요한 도시활동 여건 관련 내부적 요인, 그리고 주거입지의 물리적 요소에 해당하는 외부적 요인으로 구성하였다. <표 1>에서와 같이, 개별 가구원의 도시활동 여건⁵⁾은 가구통행실태조사 자료에서 가구원별 통근과 학원통행의 출발지와 목적지를 확인해 부부는 현 주거입지에서 직장까지의 최단 도로교통 네트워크거리, 자녀는 현

〈표 1〉 설명변수 설정

구분		변수	변수 값 산출방법	단위	자료 출처
내부적 요인	도시 활동 여건	남편 통근통행거리	출발지-도착지 네트워크 거리*	km	KTDB(2010)
		아내 통근통행거리		km	
		자녀 학원통행거리		km	
외부적 요인	경제 환경	주택 실거래가(평당)	주택실거래가(아파트, 연립/다세대, 단독/다가구) / 주거면적(평)**	천원/ 3.3㎡	국토교통부 실거래가 시스템
	생활 환경	인구밀도	인구 / 면적	천인/ Km ²	통계청(2010)
		공원면적비율	평균공원면적 / 전체면적***	%	공공데이터포털 (2010)
		교육접근성	교육 및 고용활동 잠재력**** $A_i^p = \ln \left\{ \sum_j W_j \cdot [\alpha(C_{ij}^\beta) \times \exp(rC_{ij})] \right\}$	-	KTDB(2010) 전국사업체조사 (2010)
		고용접근성		-	
	교통 환경	대중교통 이용률	버스, 지하철 통행량 / 전체통행량*****	%	KTDB(2010)
		도로비율	실측도로 면적/행정동별 면적	%	새주소사업 (2010)

주: * 교통주제도(2010) 내 행정동 간 최단 네트워크 거리 산정(O/D Cost Matrix)

** 상용로그 적용

*** 공간보간법(Kriging) 적용 후 행정동별 평균 계산

**** 중력모형 기반의 Hansen형 접근도 적용: 산출방법과 파라미터 등 세부내용은 Yi and Lee(2014) 참조

***** 가구통행실태 조사자료(2010) 내 시내버스, 시외버스, 마을버스, 기타버스, 지하철, 철도 통행량 산정

주거입지에서 학원까지의 최단 도로교통 네트워크거리로 산출하였다. 주거입지 결정 관련 외부적 요인에 해당하는 변수는 통제변수로 사용되었다. 주거입지 결정요인을 다룬 선행연구에 기초할 때, 행정동 단위로 구축한 통제변수는 세 유형으로 구분할 수 있다. 첫째, 거주하는 지역의 경제환경 여건과 관련된 변수는 주택실거래가이다. 주택실거래가는 선행연구에서 살펴본 바와 같이, 가구의 주거입지 결정과정에서 현실적으로 가장 민감한 영향요인이며 특정 주거입지의 특성을 종합적으로 가늠할 수 있는 지표이다. 둘째, 생활환경 여건 관련 변수로는 해당 지역의 인구밀도, 공원면적비

율, 고용접근성, 그리고 교육접근성을 선정하였다. 마지막으로, 다른 지역으로의 이동성과 관련 있는 교통환경 여건 변수는 대중교통이용률과 도로비율이며, 이는 대중교통과 자가용 편의성의 대체변수이다.

Ⅳ. 권역 구분과 주거이동 공간범위 설정

1. 수도권 내 권역과 소득계층 구분

이 연구는 통근과 학원통행거리를 이용하여 학령기 자녀를 둔 맞벌이 가구의 가구구성원별 통행

5) 이 연구에서 주거입지 결정 요인으로 가구의 개별 통행시간 대신 통행거리를 사용한 이유는 가구별 주택하위시장 내 '미선택 대안'까지의 통행거리는 출발지-도착지 정보를 이용하여 '네트워크 분석(Network Analysis)'으로 도출할 수 있지만, 시간은 가구통행실태조사 자료의 현시 자료에는 있지만 미선택 대안을 구성할 때 수단과 환승을 고려할 필요가 있기 때문에 추정 신뢰도에 문제가 있다고 판단하여 제외하였다.

여건이 주거입지 결정에 미치는 영향의 권역과 소득수준별 차이를 확인하기 위해 분석 대상 가구를 다음과 같은 기준으로 분류하였다.

첫째, 영향요인 분석에 앞서, 고용과 교육의 입지적 잠재력을 나타내는 변수인 고용접근성과 교육접근성을 기준으로 수도권 내 권역을 구분하였다. 고용접근성과 교육접근성 산출은 Hansen(1959)과 Wilson(1970)의 방법론을 차용하였다(수식 1 참조).

$$A_i^p = \ln \left\{ \sum_j W_j [\alpha (C_{ij}^\beta) \times \exp(r C_{ij})] \right\} \quad \langle 1 \rangle$$

A_i^p : i 지역의 p 목적 접근성

W_j : j 지역의 가중치 (산업별 종사자수)

C_{ij} : i 지역에서 j 지역까지 거리

α, β, γ : 파라미터

α : 고용(0.421), 학원(1.656)

β : 고용(0.276), 학원(-0.252)

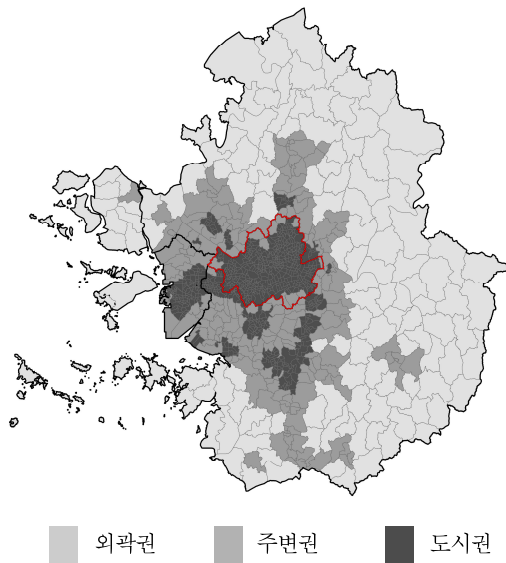
γ : 고용(-0.082), 학원(-0.148)

중력모형 기반의 Hansen형 접근도는 개별 행정동에서 수도권 내 모든 행정동으로의 접근 가능한 목적지 종사자수의 누적합으로 설명할 수 있으며, 이 과정에 거리조락함수 개념을 적용한다. 파라미터는 교통연구원(2011)에서 산출한 통행목적별 통행분포 추정 연구결과를 적용하였다. 권역의 구분은 고용접근성과 교육접근성을 변수로 활용하여 군집의 수를 3개로 설정한 비계층적 군집분석⁶⁾ 기법인 K-평균 군집분석을 사용하였다.

〈표 2〉와 〈그림 3〉은 수도권 내 행정동을 세 권역으로 구분한 결과이다.

〈표 2〉 권역별 고용, 교육 접근성

구분	도시권	주변권	외곽권
포함 가구수	1,075	209	38
고용접근성	10.6933	8.7132	5.1338
교육접근성	6.9271	4.0655	-1.4629



〈그림 3〉 수도권 내 권역 구분 결과

‘도시권(Urban area)’은 수도권 내 핵심 도시지역이며, ‘주변권(Surrounding area)’은 도시지역 주변지역이고, ‘외곽권(Outer area)’에 해당하는 지역은 주로 수도권 외곽지역에 분포한다. 학령기 자녀를 둔 맞벌이 가구의 대부분은 도시권에 포함되며, 서울시의 대부분 지역, 남동구, 부평구, 연수구 등의 인천광역시, 북쪽으로는 고양시, 의정부시, 남쪽으로는 성남시, 용인시, 수원시, 화성시, 안양시 등이 포함된다. 각 군집의 특성은 〈표 2〉에

6) 군집의 수를 직접 정하는 비계층적 군집분석을 시행하기 전에 이 연구는 계층적 군집 분석을 수행해 2개나 3개의 군집으로 분류되는 것을 확인한 후, 분산분석(ANOVA)으로 3개의 군집일 때 가장 유의미한 결과가 나타나는 것을 확인하였다.

서와 같이, 수도권의 '도시권'에서 고용접근성과 교육접근성의 값이 가장 크게 나타나고 '주변권', '외곽권' 순으로 작아지는 특성을 보인다.

둘째, 분석 대상 가구의 소득별 분류를 위해, 가구통행실태조사 자료의 6개 소득분위를 3개 집단으로 재분류하였다. 재분류 기준은 2010년 주거실태조사의 소득구분 범주⁷⁾와 맞벌이 근로자 부부의 평균 소득인 약 419만 원(통계청, 2010)을 동시에 고려하였다. 300만 원 미만에서 500만 원 미만을 기준으로 하는 3, 4분위를 중소득으로, 1, 2분위를 저소득, 그리고 5, 6분위를 고소득 집단으로 정의하였다. <표 3>은 분석 대상 가구를 소득 재분류 기준을 적용하여 세 집단으로 구분한 결과이다. 학령기 자녀를 둔 맞벌이 가구는 주로 소득 3, 4분위에 해당하는 중소득 집단에 속하는 특성을 보였다.

<표 3> 소득계층 구분

분위	기준(월)	가구수(%)	집단구분
1	100만 원 미만	18(1.3)	저소득 (142)
2	200만 원 미만	124(9.3)	
3	300만 원 미만	364(27.5)	중소득 (908)
4	500만 원 미만	544(41.1)	
5	1000만 원 미만	250(18.9)	고소득 (272)
6	1000만 원 이상	22(1.6)	
계	-	1,322(100.0)	-

2. 주거이동 공간범위 설정

일반적으로 주거이동이 주로 인접한 지역 간에 이루어진다는 점(노두승·김리영, 2017; 이외희, 2010; 김리영·양광식, 2013)을 고려하면, 분석 대상 가구가 주거입지 결정과정에서 검토한 (가상의) 미선택 대안은 주거이동과 관련한 특정 공간범위 내에서 도출하는 것이 합리적이다. 2010년 기준 수도권 내 1,104개 행정동 중에 자신을 제외한 1,103개의 나머지 행정동 전체를 가상의 미선택 대안으로 가정하는 것은 비현실적이다. 따라서 더 현실적으로 가구의 주거입지 결정과정에서 나타나는 행태를 반영하기 위하여, 특정 가구가 수도권 내에서 주거지를 이동하는 일반적인 공간범위를 설정하여 반영할 필요가 있다.

통행 O/D자료와 요인분석(Factor analysis)을 활용하여 지역 간 기능적 연계성을 파악하고 관련 권역을 설정하는 방법(노승철 외, 2012)처럼 이 연구는 지역 간 유동패턴의 유사성을 이용하여 권역을 설정하는 방법론을 적용하였다. 가구통행실태조사 자료는 과거 거주지역 정보를 포함하고 있지 않기 때문에, 2010년 인구이동통계(세대) 자료를 대체자료로 활용하였다. 또한, 연구의 주된 대상이 학령기 자녀를 둔 맞벌이 가구이므로, 세대를 포함하여 주거이동 총 가구원 수가 3인인 세대만을 추출하여 시군구 단위의 주거 이동 D/O행렬을 구축하였다. 주거이동의 도착지-출발지 행렬로 요인분석⁸⁾을 수행할 경우, 주변지역에서 유입

7) 가구통행실태조사 자료에서 소득은 1~6분위로 제공되나 저,중2010년 주거실태조사 자료 분류 기준은 저소득 가구는 1~4분위(0~199만 원), 중소득 가구는 5~8분위(199~400만 원), 고소득 가구는 9~10분위(400이상)로 분류되며 2012년 기준 국민임대주택 입주자격 등 정부의 주택 정책 지원 대상인 저소득 가구는 220만 원 이하 임을 고려하였다.

8) 요인분석은 상호 상관관계가 있는 변수가 갖고 있는 정보를 더 적은 수의 잠재적인 요인으로 요약하는 다변량 해석의 한 방법이다. 요인분석에서는 행 방향은 관찰대상, 열 방향은 변수(속성)인 데이터의 배후에 숨어 있는 공통인자를 추출하기 위하여 이용되지만, 행과 열 방향 모두 지역을 나타내는 O-D표에 적용하는 경우도 많다. 유동 O-D행렬을 이용한 요인분석을 지역 간 유동패턴 분석에 사용할 때의 기준은 요인점수와 요인적재량, 유동량의 크기 등이다(이종상, 2000).

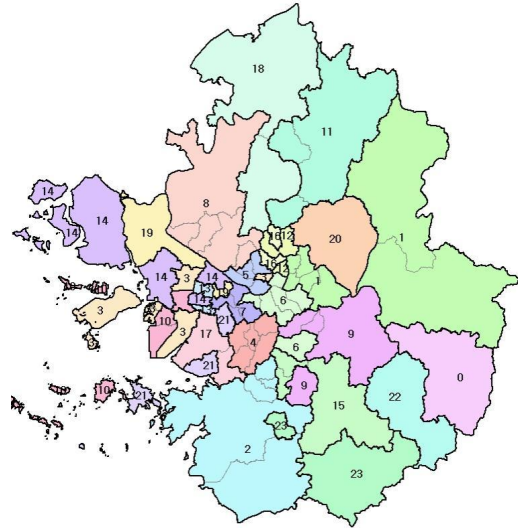
량이 많은 지역이 중심도시로 추출되며, 그 중심 도시와의 이동량이 많고 주거이동 패턴이 유사한 지역이 하나의 주거이동 관련 공간범위를 형성하게 된다(노승철 외, 2012). 주거이동 공간범위가 주변지역으로부터 주로 이동하는 목적지의 유사성을 의미한다고 할 때, 출발지-도착지(O/D) 행렬보다 도착지-출발지(D/O) 행렬에 기초하여 주거이동 관련 주택하위시장 권역을 설정하는 것이 이 연구의 목적에 부합하는 방법론이다.

즉, 이 연구는 79개의 시군구 단위로 구축한 D/O행렬을 이용하여 요인분석을 수행하였으며, 요인추출을 위해 베리맥스(Varimax) 회전방식을 사용하였다. 고유치(Eigen value) '1' 이상인 요인을 추출한 결과, 총 23개의 요인이 추출되었으며, 누적된 분산 비율(Cumulative proportion)은 78.2%로 조사됐다. <그림 4>는 추출된 23개의 요인, 즉 주거이동 공간범위를 표현한 것이다. 각 요인(23개 권역)에 포함되는 행정동은 10개의 '미선택 대안⁹⁾'을 설정하는 기준 공간범위로 적용하였다.

V. 주거입지 요인 실증과 결과 해석

1. 분석모형의 설정

실증분석 모형은 조건부 로지스틱 회귀모형(conditional logistic regression model)이다. 이 분석모형은 McFadden(1974)가 제안했으며, 다항 로지스틱 회귀모형을 확장한 혼합적 회귀모형이다. 일반적 로지스틱 회귀모형은 이산적 선택에 대한 반응변수의 관측범주를 설명변수의 정보로



<그림 4> 주거이동 공간범위: 23개

설명한다(성웅현·박동련 2001). 반면, 조건부 로지스틱 회귀모형은 반응변수의 선택범주가 대안과 연관된 효용에 따라 설명되며, 주로 대안의 특성치와 반응변수와의 관계를 알아보고자 할 때 사용한다(전명진·백승훈, 2008). 즉, 조건부 로지스틱 회귀모형은 여러 대안 중에서 효용이 가장 높은 것을 선택할 확률을 의미하며, 수식 2와 같이 표현할 수 있다.

$$P(Y_i = m | x_i) = \frac{\exp(x_{im}\beta)}{\sum_{j=1}^J \exp(x_{ij}\beta)} \quad \langle 2 \rangle$$

i : 관측치

m : m 번째 대안

j : 파라미터 수

9) 이 연구에서 조건부 로지스틱 회귀분석의 구조는 1개 가구별 10개의 '미선택 대안'을 갖는 형태이다. 예를 들어, 특정 가구가 8번 권역에 거주하고 있을 경우, 8번에 해당되는 행정동 중에 10개의 행정동이 '미선택 대안' 지역이 되는 것이다. 지역별·소득별 모형에 대하여, '미선택 대안'의 개수를 1부터 15까지 변화시켜 가며 모형의 Robustness를 비교한 결과, $n=10$ 일 때 이후부터 수렴된 값을 보이며 안정적인 추정치를 보였다.

일반적인 로지스틱 회귀모형과의 가장 큰 차이점은 종속변수별 조건에 따라 대안의 범주가 다양해질 수 있다는 점이다. 이를 가구의 주거입지 결정과정에 적용하면, 가구별 제반 여건에 따라 다양한 대안 주거입지를 검토하여 최종적으로 결정한 것이 현재 주거입지이다. 따라서 조건부 로지스틱 회귀모형은 이 연구에서와 같은 주거입지 결정과정 분석에 가장 적절한 분석모형이다. 종속변수는 수도권 내 1,103개 행정동 내 개별 가구의 실제 주거입지이다. 즉, 개별가구의 현재 주거입지를 ‘선택’된 주거입지로 정의하고 해당 주거지 이외의 선택 가능한 대안 중 실제로 선택되지 않은 가상의 대안을 ‘미선택 대안’으로 설정하면, 대안 간 이산선택이 종속변수가 된다. 가상의 선택가능 대안은 가구의 실제 주거입지를 제외한 주거이동 공간범위 내 행정동이다. 이 연구는 요인분석으로 도출한 23개 주거이동 공간범위를 활용하여 분석 대상 가구별로 해당 공간범위 내에서 추가적인 10개의 ‘미선택 대안’ 행정동을 무작위 추출하여 실

증분석 자료를 구축하였다.

2. 기술통계량

기술통계량 분석 결과는 <표 4>와 같다. 도시활동 여건 측면에서 수도권 전체를 보면 남편은 12.854km, 아내는 6.323km로 남편의 통근거리가 2배 정도 긴 것을 확인할 수 있다. 자녀는 3km 이내의 비교적 가까운 학원시설을 이용하는 것으로 확인됐다. 고용과 교육접근성을 기준으로 분류한 권역을 기준으로 살펴보면, 도시권 내 입지가구는 가구구성원 전반적으로 도시활동을 위한 통행거리가 짧은 것을 확인할 수 있다. 반면, 외곽권에 입지한 가구는 부부의 통근거리가 가장 길고, 자녀의 학원통행거리 역시 6.659km로 다른 권역에 견줘 2배 정도 긴 것으로 분석됐다. 이는 수도권 외곽권의 교육서비스 수준을 고려하여 장거리 학원통행을 하는 것으로 판단된다. 권역별 부부의 통근거리는 모든 권역에서 남편이 더 긴 것으로

<표 4> 기술통계량 분석

구분	변수	수도권 전체	권역			소득		
			도시권 (1,075)	주변권 (209)	외곽권 (38)	저소득 (142)	중소득 (908)	고소득 (272)
도시활동 여건	남편 통근거리	12.854	12.806	12.464	16.335	10.419	12.498	15.310
	아내 통근거리	6.323	5.843	7.741	12.095	4.954	5.927	8.359
	자녀 학원거리	2.671	2.314	3.780	6.659	2.662	2.605	2.895
경제환경	주택실거래가	6.81	6.93	6.34	6.08	6.65	6.78	6.98
생활환경	인구밀도	20.335	24.107	4.506	0.438	21.046	19.962	21.212
	공원면적비율	0.043	0.038	0.064	0.056	0.048	0.046	0.033
	교육접근성	6.301	6.934	4.215	0.999	6.284	6.244	6.497
	고용접근성	10.261	10.703	8.702	0.597	10.187	10.204	10.491
교통환경	대중교통이용률	33.304	35.498	23.746	4.171	32.493	33.103	34.395
	도로비율	0.2333	0.279	0.034	0.002	0.182	0.231	0.265

나타났으나, 도시권에 입지한 가구에서 그 차이가 더 큰 것으로 확인되었다. 반면, 소득을 기준으로 분류한 결과를 보면, 저소득과 중소득 집단에서 남편의 통근거리가 아내의 통근거리에 비해 2배 이상인 것으로 나타났으며, 소득이 증가함에 따라 가구구성원 모두의 도시활동 통행거리 역시 전반적으로 증가하였다. 또한, 권역별 결과와 달리, 자녀의 학원통행거리는 모든 소득계층에서 3km 이내의 단거리 통행인 것으로 확인되었다.

통제변수에 해당하는 외부적 요인을 살펴보면, 경제환경 측면의 변수인 주택실거래가는 외곽권에서 도시권으로 접근할수록, 소득수준이 높아질수록 상승하는 것으로 나타났다. 생활환경 측면의 변수 중, 인구밀도는 도시권일수록 높아지며, 소득측면에서는 중소득 계층에서 가장 낮은 특징을 보였다. 공원면적비율은 권역이나 소득에 따라 다소 차이가 있음이 확인되었다(고용접근성과 교육접근성에 대해서는 'IV. 1. 수도권 내 권역과 소득

계층 구분'의 내용 참조). 교통환경 측면의 설명변수에서는 대중교통이용률과 도로비율 모두 도시권과 고소득일수록 높아지는 특징을 보였다.

3. 조건부 로지스틱 회귀분석 결과

수도권의 권역과 소득별 주거입지 결정과 관련한 내·외부적 요인의 영향을 분석한 결과는 <표 5>, <표 6>과 같다. 각 모형의 적합도는 유의수준 내에서 유의미하고, 권역과 소득에 따라 주거입지 요인의 영향력은 차이가 있다. 설명변수별 $\exp(\beta)$ 는 설명변수 한 단위 변화에 따른 주거입지 결정 확률의 변동으로 해석할 수 있으며, 가구구성원별 도시활동 여건 변수는 거리 값이 분석자료로 입력되었기 때문에 음(-)의 β 값, 즉 $\exp(\beta)$ 값이 작을수록 주거입지 결정에 미치는 영향력이 큰 것으로 해석된다.

도시권에 입지한 가구는 가구구성원의 통행거

<표 5> 권역별 분석 결과

구분	변수	도시권			주변권			외곽권		
		β	p value	$\exp(\beta)$	β	p value	$\exp(\beta)$	β	p value	$\exp(\beta)$
도시 활동 여건	남편 통근통행거리	-.134	.000***	.874	-.138	.005***	.871	-.740	.407	.477
	아내 통근통행거리	-.416	.000***	.660	-.203	.000***	.816	.048	.946	1.04
	자녀 학원통행거리	-.809	.000***	.445	-.494	.000***	.610	-1.58	.102	.204
경제 환경	주택 실거래가	-.668	.001***	.513	-.755	.142	.470	-3.75	.635	.024
생활 환경	인구밀도	-.004	.413	.996	-.097	.030**	.907	-.222	.809	.801
	공원면적비율	.016	.083*	1.016	.042	.269	1.043	-1.93	.518	.825
	교육접근성	.304	.056*	1.355	.755	.008***	2.128	-7.78	.303	.000
	고용접근성	-.958	.000***	.384	-1.64	.004***	.194	5.846	.692	.345
교통 환경	대중교통이용률	-.086	.249	.918	-1.81	.000***	.163	1.285	.121	3.83
	도로비율	-.036	.007***	.965	-1.62	.005***	.198	5.369	.653	214.74
적합도	Chi-Square	1066	.000***	-	562.3	.000***	-	160.2	.000***	-

*: p-value<.1, **: p-value<.05, ***: p-value<.01

〈표 6〉 소득계층별 분석 결과

구분	변수	저소득			중소득			고소득		
		β	p value	Exp(β)	β	p value	Exp(β)	β	p value	Exp(β)
도시 활동 여건	남편 통근통행거리	-.230	.000***	.795	-.114	.000***	.892	-.186	.000***	.830
	아내 통근통행거리	-.315	.000***	.730	-.426	.000***	.653	-.167	.000***	.847
	자녀 학원통행거리	-.683	.000***	.505	-.787	.000***	.455	-.652	.000***	.521
경제 환경	주택 실거래가	-1.82	.001***	.161	-.785	.001***	.456	.901	.008***	2.463
생활 환경	인구밀도	.015	.312	1.015	-.006	.258	.994	.007	.433	1.007
	공원면적비율	.040	.067*	1.040	.002	.847	1.002	-.006	.729	.994
	교육접근성	.162	.644	1.176	-.186	.207	.831	-.010	.965	.990
	고용접근성	-2.17	.001***	.114	-.898	.001***	.407	-1.29	.003***	.275
교통 환경	대중교통이용률	-.207	.354	.813	-.067	.437	.935	-.321	.023**	.725
	도로비율	-.187	.013**	.829	-.019	.215	.981	-.057	.045**	.944
적합도	Chi-Square	145.6	.000***	-	1050	.000***	-	347.5	.000***	-

*: p-value<.1, **: p-value<.05, ***: p-value<.01

리 변수 모두가 유의미한 음(-)의 영향을 미친다. 가구구성원별로 통행거리 1km 증가에 따른 주거입지 결정 확률(exp(β))은 남편이 0.874배, 아내 0.660배, 자녀 0.445배로 변화한다. 통근 또는 학원 통행거리가 길어질수록 주거지로 입지할 확률이 낮음을 의미하고, 남편의 직장보다 아내의 직장과 자녀의 교육 여건을 더 고려하는 것으로 볼 수 있다. 주거입지와 관련하여, 자녀의 양육과 교육, 아내의 조건을 고려하여 적극적인 주거이동 탐색이 이루어진다는 선행연구(김성진 외, 2014)와 일치하는 결과이다. 외부적 요인은 공원면적비율과 교육접근성이 양(+)의 유의미한 영향요인이었으며, 주택실거래가, 고용접근성과 도로비율은 음(-)의 유의미한 영향을 미치는 것으로 확인됐다. 이는 도시권에 입지하는 학령기 자녀를 둔 맞벌이 가구

의 주거입지 결정 시, 도시차원의 잠재적 고용시장 접근성보다 주거지 주변의 공원시설, 교육환경을 더욱 고려한다고 볼 수 있다. 특히, 도시권은 다른 권역과 달리, 주택실거래가 변수가 음(-)의 영향요인인 것으로 분석되었고, 이는 분석 대상 가구의 주거입지 결정과정에서 주택가격 또는 주거비용이 상대적으로 낮은 곳을 선택하고자 하는 것으로 설명할 수 있다.

도시 주변권에서도 주거입지와 모든 가구구성원 통행거리의 관계가 음(-)의 영향요인이었다. 가구구성원별 영향력은 남편, 아내, 자녀의 순으로 0.871배, 0.816배, 0.610배인 것으로 분석되었다. 가구구성원별로 주거입지 결정에 영향을 미치는 정도는 도시권과 동일하나, 도시권 분석결과와 달리 부부 간 차이가 크지 않았다. 즉, 도시 주변권

주거입지 결정과정에서 부부보다는 자녀의 교육 여건이 우선시 되고, 부부의 도시활동 여건은 비슷한 수준으로 고려되는 것으로 해석할 수 있다. 외부적 요인 중에서는 인구밀도, 고용접근성, 대중교통이용률, 도로비율이 주거입지 결정에 음(-)의 유의미한 영향을 미치며, 교육접근성은 양(+)의 영향을 미치는 것으로 확인됐다. 이는 도시 주변권은 교통이 혼잡하고 고용밀도가 높은 지역에서 벗어나 있으면서 동시에 자녀의 교육접근성이 상대적으로 양호한 지역을 선호하는 것으로 해석할 수 있다.

외곽권 분석결과와는 다른 권역과 달리 가구구성원의 통행거리 변수가 유의하지 않다. 이는 외곽권에서 분석 대상 가구의 주거입지 결정은 직장과 학원으로의 통행여건을 유의미하게 고려하지 않는다는 것을 나타낸다. 또한, 경제환경, 생활환경, 교통환경의 모든 변수 역시 유의하지 않은 것으로 보아, 외곽권의 주거입지 결정은 지역 또는 공간적 여건 측면에서 뚜렷한 패턴 없이 개별 가구의 선호를 중심으로 이루어지는 것으로 추정된다.

소득계층별로 주거입지 결정에 내·외부적 요인이 미치는 영향을 분석한 결과는 <표 6>과 같다.

저소득 계층에서 가구구성원의 도시활동 여건의 변화가 주거입지 결정에 미치는 영향 남편이 0.795배, 아내 0.730배, 자녀 0.505배로 분석되었다. 부부의 통근거리와 자녀의 학원통행거리가 멀수록 주거입지로 결정할 확률이 낮아졌으며, 부부의 통근거리보다 자녀의 학원통행거리가 주거입지 결정에 더 큰 영향력을 갖는 것으로 확인되었다. 또한, 고용접근성과 주택실거래가의 변수는 음(-)의 영향요인이었다. 학령기 자녀를 둔 저소득 맞벌이 가구는 고용지가 집중된 도심지역보다 도시 외곽에 입지하고, 특히 주택가격이 저렴한 지역으

로 주거입지를 결정하는 경향이 있다는 사실을 의미한다.

중간소득 계층의 도시활동 여건은 남편 0.892배, 아내 0.653배, 자녀 0.455배 등으로 통근과 학원통행거리가 멀어질수록 주거입지 결정 확률이 낮아지는 것으로 분석됐다. 저소득층과 동일하게 자녀의 학원통행거리의 영향력이 가장 크고, 아내와 남편의 통근거리 순이다. 저소득 계층과의 차이점으로는 주거입지 결정에 자녀의 학원통행과 아내의 통근통행을 더 중요하게 고려한다는 점이다. 또한, 외부적 요인 중 주택실거래가와 고용접근성이 음(-)의 영향요인이었다. 중간소득 계층도 저소득 계층과 동일하게 주택가격이 저렴하고, 고용중심지로부터 이격된 지역으로 주거입지를 결정하는 것으로 확인되었다.

고소득 계층은 중·저소득 계층과 달리 주거입지 결정에서 아내보다 남편의 통근통행거리의 영향력이 더 큰 것으로 확인되었다. 자녀의 학원통행거리 영향력은 중·저소득 계층에 견줘 상대적으로 적게 나타났다. 외부적 요인은 주택실거래가 변수가 양(+)의 영향을 미치는 특징이 확인되었다. 즉, 고소득 계층은 다른 소득계층과 달리 주택가격이 비싼 주거지를 선택할 수 있다는 것으로 해석할 수 있다. 한편, 고용접근성, 대중교통편의성, 도로비율이 음(-)의 영향을 미치는 것은 고소득 계층이 주거입지를 결정하는 과정에서 생활환경, 교통환경을 크게 고려하지 않는다는 것을 의미한다.

VI. 결론과 시사점

이 연구는 수도권 소재 학령기 자녀를 둔 맞벌이 가구를 대상으로, 주거입지 결정 시 가구원의

주요 도시활동 여건에 초점을 맞추어 지역과 소득별 실증분석을 수행하였다. 이 연구를 통하여 도출한 주요 연구결과는 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 외곽권 이외의 권역과 전 소득계층에서 가구원별 도시활동이 주거입지 결정에 영향을 주는 것으로 분석되었으나, 권역과 소득에 따른 차이가 확인되었다. 전반적으로 자녀와 아내의 활동이 주거입지에 더 크게 영향을 미치는 특징을 보였고, 외부적 요인에서 분석 대상 가구에 따라 선택된 현재의 주거입지는 고용접근성과 교통편의성이 상대적으로 부족한 것으로 파악되었다.

둘째, 소득과 지역에 따른 가구원별 주거입지 결정의 영향력을 비교분석한 결과, 분석 대상 가구의 다수를 차지하는 도시권과 저·중소득 계층에서 가구원 간 영향력의 차이가 비교적 크게 나타나는 특징을 보였으며, 동시에 미선택된 가상의 대안 입지보다 주택가격이 저렴한 곳을 선택하는 것으로 파악되었다. 이는 고소득 가구에서 가구원 간 주거입지 결정에 미치는 영향력이 비교적 균등하며 미선택된 가상의 대안 입지보다 주택가격이 비싼 곳에 입지하는 특징과 대조된다고 할 수 있다.

이러한 분석 결과를 토대로 유추할 수 있는 것은 가구원별 도시활동이 균형적이지 못한 입지를 결정하는 원인은 주거입지 선택 폭의 제약으로부터 기인할 수 있다는 점이다. 상대적으로 높은 임대료와 매매가를 나타내는 도시권에 거주하는 가구나 비싼 주거비용을 감당하기 어려운 중·저소득 계층에 속하는 가구는 주거입지 선택의 폭이 좁아 외부적 요인이 취약한 곳에 입지하게 되며, 결국 가구원 간 도시활동 여건에서도 일부 가구원의 도시활동 여건을 포기하는 결정을 하게 된다는 것이다. 또한, 학령기 가구의 특성상 자녀의 교육비 부담 때문에 주거비의 비중을 줄이게 되는 현상을

가중시킬 가능성이 크다고 볼 수 있다.

이러한 결과를 종합적으로 고려하면, 수도권의 학령기 자녀를 둔 맞벌이 가구를 위해서는 주거입지 선택의 제약을 완화시킬 수 있도록 부담가능주택(affordable housing) 정책을 정교화할 필요가 있다. 학령기 자녀를 둔 맞벌이 가구를 대상으로 하는 주택 공급과 관련해 현재 다수의 공급이 이루어지고 있는 수도권 외곽보다는 상대적으로 수요가 많은 도시권 내 공급 가능성을 파악할 필요가 있다. 단순히 낮은 임대료나 주택가격에 기초한 저렴한 주택보다는 도시활동 여건을 동시에 고려한 입지 효율적 부담가능주택(affordable-accessible housing) 공급으로의 접근은 하나의 단초가 될 수 있을 것이다. 또한, 양호한 고용·교육 여건을 갖춘 도시권으로의 주거입지 수요를 도시권 이외의 타 권역으로 분산시키기 위해 수도권 내 도시활동 패턴의 재구성을 위한 공간구조 개편 방향 관련 논의도 진행될 필요가 있다. 그리고 이 연구에서 초점을 맞춘 수도권의 학령기 자녀를 둔 맞벌이 가구 이외에도 가구유형별 주거입지 결정 특성을 감안하여 주거선택 폭을 넓혀주는 데 주택정책의 초점이 맞추고 지속적으로 모니터링한다면, 수요맞춤형 주거공급으로 국민 삶의 질을 높이하고자 하는 정부의 정책적 목적을 더 효과적으로 달성할 수 있을 것이다.

이처럼 이 연구는 통근·학원통행 거리를 도시활동 여건의 대체변수로 적용해 가구원별 주거입지 결정의 영향력을 비교·분석하고 시사점을 도출하였다. 그러나 가구의 주거입지 결정에는 분석방법론의 제약 때문에 이 연구의 실증분석에 포함하지 못한 통근시간, 주택가격, 그리고 소득 등 다양한 영향요인이 작용하게 된다. 이러한 요인은 향후 연구에서 개선과 발전이 필요한 부분이라는 점을 밝히둔다.

참고문헌

- 교통연구원, 2011, 「국가교통조사 연구보고서」.
- 국토교통부, 2017, 「주거복지로드맵」.
- 권기현·전명진, 2013, “수도권 맞벌이 가구의 주거입지 및 통근수단 선택에 관한 연구”, 「지역연구」, 29(2): 69~83.
- 권용우·이자원, 2000, “우리나라 인구가동의 공간적 패턴에 관한 연구”, 「국토지리학회지」, 34(3): 151~165.
- 권치홍·조승연·허성웅, 2015, 「2015년 부동산시장 동향 및 전망연구」, 한국토지주택연구원.
- 김경민·이의준·박대권, 2010, “초·중·고등학교 수요가 서울시 구별 아파트 가격에 미치는 영향: 거주이주지를 중심으로”, 「국토연구」, 65: 99~113.
- 김리영·양광식, 2013, “인구 유입과 유출을 결정하는 지역 특성 요인에 관한 연구”, 「한국지역개발학회지」, 25(3): 1~20.
- 김성진·장희순·방경식, 2014, “주거이전과정의 가족구성원 간 영향력”, 「부동산학보」, 한국부동산학회, 57.
- 김준형·최막중, 2009, “지역주택가격이 임차가구의 점유 형태와 주거입지 이동에 미치는 영향”, 「국토계획」, 44(4): 109~118.
- 김채만·좌승희, 2009, “가구소득을 고려한 가구통행발생모형 개발”, 경기개발연구원 기본연구, 1(1).
- 노두승·김리영, 2017, “주택하위시장 여건을 고려한 지역 간 이동 영향요인 분석”, 「한국부동산학회지」, 70: 192~205.
- 노승철·심재현·이희연, 2012, “지역 간 기능적 연계성에 기초한 도시권 설정 방법론 연구”, 「한국도시지리학회지」, 15(3): 23~43.
- 박원석, 2014, “대구·경북 가구의 가구특성별 주거입지 선호요인 분석”, 「한국경제지리학회지」, 17(4): 702~717.
- 박원석, 2017, “가구의 거주지역 및 인적 특성요인이 주거입지 선호에 미치는 영향”, 「한국경제지리학회지」, 20(2): 173~188.
- 박천규·이수욱·손경환, 2009, “가구생애주기를 감안한 주택수요특성 분석 연구”, 「국토연구」, 60: 171~187.
- 성웅현·박동련, 2001, “연구논문: 로버스트 추정에 근거한 수정된 다변량 T2-관리도”, 「품질경영학회지」, 29(1): 1~10.
- 이백진·서민호·김혜란·정일호, 2012, “주거입지 선호의식 분석: 주거입지 요소별 한계수준과 가구특성별 격차를 중심으로”, 「국토연구」, 74: 17~33.
- 이외희, 1999, 수도권 인구가동 특성에 관한 연구, 「경기개발연구원」.
- 이외희, 2010, 경기도 이동인구 및 가구 특성에 관한 연구, 경기개발연구원, 1~157.
- 이종상, 2000, “유동패턴분석에 있어서 요인분석의 유용성”, 「한국지역개발학회지」, 12(2): 55~66.
- 이창호·이승일, 2012, “가구 구성원 변화에 따른 주거이동의 영향 요인 분석”, 「국토계획」, 47(4): 205~217.
- 이채성, 2012, “주거점유상태와 주택행태에 따른 기혼자의 주거 만족도”, 한국주거학회 논문집, 23(1): 9~17.
- 임은정, 2016, “가구특성에 따른 주거이동계획 요인 분석: 교육목적을 중심으로”, 건국대학교 석사학위논문.
- 전명진·강도규, 2016, “수도권 주거 이동 가구의 주거입지 선택 요인 분석”, 「지역연구」, 32(1): 83~103.
- 전명진·백승훈, 2008, “조건부 로짓모형을 이용한 수도권 통근수단 선택변화 요인에 관한 연구”, 「국토계획」, 43(4): 9~19.
- 전은하·민성희·이성우, 2008, “통근시간이 맞벌이가구의 주거입지에 미치는 영향”, 「한국지역개발학회지」, 20(4): 231~258.
- 정재은·박천규, 2015, “자녀나이가 교육목적 주거이동계획에 미치는 영향 분석: 프로빗 모형을 이용하여”, 「한국부동산연구원」, 25(2): 35~44.
- 정희수·권혁일, 2004, “생애주기가 주택소비에 미치는 영향”, 「주택연구」, 12: 5~25.
- 진영남·손재영, 2005, “교육환경이 주택가격에 미치는 효과에 관한 실증분석: 서울시 아파트시장을 중심으로”, 「주택연구」, 13(3): 125~148.
- 진종현, 1994, “직장과 주거지의 입지적 상호의존관계에 관한 연구-성별 차이를 중심으로”, 「지리학논총」, 24: 175~196.
- 통계청, 2010, 「4/4분기 가계수지 통계」.
- 통계청, 2015, 「장래가구추계」.

- 한지혜·최승비·김갑성, 2015, “상대주거비용의 변화가 전세가구의 점유형태 및 주거이동에 미치는 영향”, 한국주거학회 논문집, 23(2): 5~29.
 - Alonso, W., 1964, “Location and land use. Toward a general theory of land rent”, Havard University Press.
 - Blood, R. O and Donald M. W., 1965, “Husbands & wives, The dynamics of married living”, New York: Free Press.
 - Brown, L.A. and Moore, E.G., 1970, “The Intra-Urban Migration Process: A Perspective”, Geografiska Annaler, (Series B) 52B: 200~209.
 - Hansen, Walter G., 1959, “How accessibility shapes land use”, Journal of the American Institute of planners, 25(2): 73~76.
 - Hanson, S. and Pratt, G., 1988, “Reconceptualizing the links between home and work in urban geography”, Economic geography, 64(4): 299~321.
 - McFadden, 1974, “Conditional Logit Analysis of Qualitative Choice Behavior”, Frontiers in Econometrics, 3: 303~328.
 - Montgomery, M., and Curtis, C., 2006, “Housing mobility and location choice:a review of the literature”, Impacts of Transit Led Development in a New Rail Corridor, 4~17.
 - Wells, W.D., and Gubar, G., 1966, “Life cycle concept in marketing research”, Journal of Marketing Research, 355~363.
 - Wilson, Alan Geoffrey, 1970, “Inter-regional commodity flows: Entropy maximizing approaches”, Geographical analysis, 2(3): 255~282.
 - Wolpert, J., 1965, “Behavioural Aspects of the Decision to Migrate”, Paper and Proceedings of the Regional Science Association, 15: 159~169.
 - Yi, C. and Lee, S., 2014, “An empirical analysis of the characteristics of residential location choice in the rapidly changing Korean housing market”, Cities, 39: 156~163.
- 원 고 접 수 일 : 2018년 1월 30일
1차심사완료일 : 2018년 2월 26일
2차심사완료일 : 2018년 11월 22일
최종원고채택일 : 2018년 12월 10일

