

강남의 경계 긋기: 사회지역분석 및 요인생태학적 접근

정수열*

Lining the Boundary of Gangnam: An Examination of Social Area Analysis and Factorial Ecology

Su-Yeul Chung*

요약 : 애증의 공간으로 강남은 한편으로 부러움과 욕망의 대상이 되고 다른 한편으로는 질서와 좌절을 불러일으킨다. 한국의 위계적 주택시장에서 독보적인 지위를 얻고 유지하기 위해 강남은 명확히 정의될 필요가 있었고 그에 대한 논란이 여전히 진행되고 있다. 지리적 관점에서 강남은 그 영역적 경계를 밝힘으로써 정의될 수 있다. 선행 연구가 밝힌 강남의 경계는 다양하고 이견 또한 적지 않은데 이는 단편적인 기준이나 지표를 활용하였고 특히 강남 또한 서울 거주공간의 일부임을 간과하였기 때문이다. 본 연구는 강남을 영역적 장소로 규정하고 도시 내부구조와 지역구분에 강점을 가진 사회지역 및 요인생태학을 활용하여 서울 거주공간구조를 파악하고 강남에 대한 일반적 인식에 부합하는 근린의 존재와 그 지리적 경계를 확인하고자 한다. 자료는 통계청의 ‘살고싶은 우리동네’을 활용하여 행정동 단위로 집계된 근린주거환경에 관한 변수를 주성분분석을 통해 축약하여 서울 거주공간을 도심형, 고급, 은퇴자형, 그리고 서민형 근린 등 네 가지 유형으로 분류하였다. 이중 고급 근린이 강남형 근린에 해당하며 이들은 서울 남동부 지역에 뚜렷한 군집을 형성하고 있으며 그 공간적 영역은 ‘강남3구의 중북부’로 가장 잘 정의된다.

주요어 : 강남, 영역화된 장소, 경계그리기, 사회지역 분석, 요인생태학

Abstract : No place like Gangnam brings about mixed feelings to Koreans. It not only stimulates one's appetite for success and sense of achievement, but also makes one got discouraged and frustrated. As the most desired living place, the boundary of Gangnam should be clear with its distinguished neighborhood characteristics. However, the previous literatures fall short in clarifying the boundary of Gangnam partly because they adapted only a few selected criteria and/or neglecting the whole structure of urban residential space. This study defined Gangnam as a territorialized place and attempted to line its boundary by adapting social area analysis and factorial ecology. It extracted 22 variables across four field related to neighborhood characteristics from the dataset SalGiJooeun WooRiDongNae and summarized them into four through principle component analysis. By doing so, it could identify the four types of neighborhoods in Seoul. The second type corresponds to the Gangnam-style neighborhood. Its boundary and scale is best described with 'central and northern part of Gangnam 3-districts.'

Key Words : Gangnam, territorialized place, boundary, social area analysis, factorial ecology

이 논문은 2016학년도 상명대학교 교내연구비 지원에 의하여 연구되었음.

* 상명대학교 인문사회과학대학 공간환경학부 부교수(Associate Professor, School of Space and Environment Studies, College of Humanities & Social Science, Sangmyung University, sychung@smu.ac.kr)

1. 서론

우리사회에서 강남만큼 주목을 받는 애증의 공간은 없을 것이다. 이러한 높은 관심은 강남에 관한 많은 도서에서 드러난다. 물론 다수가 부동산 투자나 교육 관련 서적이지만 학술적으로 접근한 것도 적지 않다. 강남이 서울의 일부로 도시화하는 과정을 다룬 『강남의 탄생』(한중수 외, 2016), 그 과정에서 아파트의 역할을 주목한 『아파트 공화국』(발레리 줄레조, 2007), 강남을 탐욕과 타락의 본거지라 하여 부정적으로 기술되나 실제로는 한국인 마음속에 있는 욕망을 담고 있다고 주장한 『강남, 낯선 대한민국의 자화상』(강준만, 2006), 고학력자의 집중주거지로 자유주의적 진보성향을 가진 소위 강남좌파의 존재를 부각시켰지만 도리어 강남의 보수적 정치성향을 확인시켜준 『강남좌파』(강준만, 2011), 강남은 단순한 서울의 고급주거지가 아니라 한국적 도시 이데올로기라고 규정한 『강남 만들기, 강남 따라 하기』(박배균 외, 2017) 등이 있다.

애증의 공간으로 강남은 한편으로 부러움과 욕망의 대상이 되고 다른 한편으로는 질시와 좌절을 불러일으키는 공간이기도 하다. 강남을 부러움과 욕망의 대상으로 만드는 토대에는 ‘강남불패’라는 믿음이 있다. 사자성어 형식을 빌려 표현하면 간략하면서도 말에 힘이 실린다. 내가 하면 로맨스, 남이 하면 불륜의 앞글자를 따서 내로남불과 같은 신조어가 만들어지기도 한다. 여기서 이야기할 강남불패도 사자성어 형식을 빌린 신조어다. 강남 지역의 멈춤이나 끊임이 없는 성장과 발전에 대해 보도나 언급이 있을 때마다 결론짓는 용어로 활용되어 왔다. 벌써 수십 년에 걸쳐 사용되다 보니 ‘한강의 기적’과 같이 클리셰(cliché)가 된 듯하다. 하지만 강남불패는 한강의 기적과 다르다. 한강의 기적은 한국이 원조 수혜국에서 원조 공여국으로 바뀐 것을 들어 완성된 것으로 보거나 세계 최저의 출생률 그리고 최고의 자살율과 노인빈곤율을 들어 과거에 있었던 사건으로 본다. 이와 달리 강남불패의 신화는 논란의 여지가 적은 현실이며 현재 진행형이라는 점에서 차이가 있다.

강남불패의 신화의 주된 논리는 다음과 같다. 강남은 자연, 여가, 급양, 교통, 특히 교육 등 거주환경이 탁월하여 거주수요가 높다. 박배균·장진범(2016)은 설문조사를 통해 강남에 대한 사회적 인식이 계획하에 정돈된 도시경관을 갖추고 고급 대단지 아파트가 자리잡은 이상적인 신도시이며, 경제와 사교육 분야에서 한국의 중심이라는 ‘전국구’이며 최근 재건축으로 ‘회춘’하고 있고, 사용가치뿐만 아니라 교환가치가 뛰어나 주식시장으로 치면 ‘대장주’로 오를 때 많이 오르고 내릴 때 적게 내리는, 한국경제가 위기에 처하지 않는 이상 손해볼 가능성이 적은 안전자산으로 재현됨을 확인했다. 다른 도시들도 강남을 흉내 내면서(황진태, 2016; 박지혁·황진태, 2017; 장세훈, 2017) 강남은 한국적 도시화의 이데올로기가 되었다.

강남은 다른 한편으로 질시와 좌절의 공간으로 사회경제적 양극화에 따라 심각해지는 도시 내 주거불평등의 표상으로 지목된다. 강남은 그 개발과 성장 과정에서 부동산 투기와 부의 집중, 강남 공교육과 사교육 과열, 사치와 과소비 등 사회적 문제를 갖고 있다는 지적이 끊임없이 언론에 의해 제기되었다(이영민, 2006). 최근에는 1997년 아시아 외환위기와 2009년 세계금융위기 등 두 차례 경제위기 그리고 신자유주의를 바탕으로 이를 극복해 가는 과정에서 기업 간, 산업부문 간, 고용 및 소득계층 간 경제적 격차가 벌어지고 확산해지면서 경제양극화에 대한 우려가 증폭되어 왔다. 이에 더해 학력자본이 부모세대에서 자녀세대로 대물림되면서 교육이 더 이상 계층 이동의 수단으로서의 역할을 수행하지 못하고 경제양극화가 고착화한다는 우려가 팽배해 있다. 요약하면 자본주의의 전지구적 확산과 신자유주의화에 따른 사회경제적 양극화가 도시주거공간의 계층별 거주지 분리를 심화하고 역으로 거주지 분리가 양극화를 고착화하는 악순환이 나타나고 있다(정수열, 2015; 정수열·이정현, 2016). 이러한 악순환을 적나라하게 보여주는 곳이 강남이라는 것이다.

서울 나아가 한국의 위계적 주거공간에서 독보적인 지위와 정체성을 가진 강남은 자신이 포섭하는 사람, 사건 그리고 관계 등의 대상과 배제하는 대상을 명확히 밝힐 것을 요구받아 왔다. 지리적으로는 강남

의 안과 밖을 가르는 경계를 확실히 그음으로써 그러한 요구에 응해 왔다. 그리고 일단 형성된 경계는 내부인과 외부인 모두의 사고와 삶에 영향을 미쳤고 역으로 그들의 경계 넘기와 허물기는 경계를 재구성하였다. 이러한 맥락에서 강남의 경계 긋기 시도가 있어 왔으나 자료의 집계구가 너무 넓어 세부적 경계를 파악할 수 없었거나 한두 가지 지표만을 활용하여 다각적이지 못했다. 무엇보다 강남 또한 서울이 제공한 주거공간의 일부라는 점을 간과했다. 이에 본 연구는 도시내부구조와 지역구분에 강점을 가진 사회지역 및 요인생태학을 활용하여 서울 도시거주공간의 전반적인 구조를 파악하고 강남에 대한 일반적 인식에 부합하는 주거공간의 존재와 경계를 확인하고 기존 연구결과와 비교 분석하고자 한다.

논문의 구성은 다음과 같다. 2장에서는 강남을 영역적 장소로 정의하고 그 개략적인 개발 역사와 함께 거주지 분리, 도시 엔클로저, 게이티드 커뮤니티와 같은 관련 해석들을 요약한다. 3장에서는 ‘한강 이남’, ‘영동’, ‘강남4구’, ‘강남3구’, ‘8학군’ 등 강남의 지리적 영역에 대한 다양한 정의에 대해 기술하고 지역구분을 통해 도시공간구조를 파악하는 데 강점을 가진 사회지역 및 요인생태학에 대한 간략한 소개와 함께 연구방법론을 제시한다. 4장에서는 네 가지 주요 근린 유형으로 구성되는 서울의 주거공간구조를 보여주고 강남의 특성과 이미지에 부합하는 강남형 근린의 존재와 지리적 분포를 보여준다.

2. 영역적 장소로서의 강남의 특성과 경계

서구 사회의 수세기에 걸쳐 진행된 도시화와는 달리 한국사회에서 도시화는 1960년대와 70년대를 거쳐 급속히 압축적으로 진행되었다. 압축적 도시화 시기는 국가가 주도하는 산업화가 급진전되는 시기와 일치하는데 이는 도시화가 자본축적을 뒷받침하고 주기적 위기를 극복하는 방편이었음을 방증한다(최병두, 2017). 자원이 제한된 상황에서 압축적 도시화는 선별적이고 차등적일 수밖에 없었다. 자금력이 있

는 민간 개발업자를 선별하고 재력과 자산증식 욕구가 강한 계층을 대상으로 신도시를 건설하는 방식으로 이루어졌다. 이러한 방식이 서울에 적용된 것이 대단위 고급 아파트 단지를 중심으로 한 강남 개발이다. 강남 개발의 목적은 여러 가지였다. 앞서 언급한 건설업체의 자본축적과 주기적 경제위기 극복뿐만 아니라 이촌향도에 따른 서울 과밀화를 완화하고 북한과 대치 상황에서 인구를 분산하며 유신 이후 증폭된 권위주의적 통치에 대한 사회적 불만을 무마하고 88올림픽과 같은 메가 스포츠 이벤트를 치르기 위한 종합 스포츠타운 건설 등이었다(박배균·장진범, 2016; 지주형, 2016; 김백영, 2017)

신도시 강남에 건설된 아파트 단지가 향한 표적시장은 자산증식을 지향하는 신중간계층이었으며 결국 강남 개발은 신중간계층의 강남 집중을 낳았다. 한주연(1989)의 연구에 따르면 1985년 전문대 졸업 이상의 고학력 전문·관리·사무직 종사자의 주거지를 판매·서비스직, 노동직, 농·임·수산업과 비교를 해보면 강남4구(서초구, 강남구, 송파구, 강동구) 특히 한강 인접지역에서 집중이 뚜렷하게 나타나는데 이는 고급 대규모 아파트 건설과 관련 있다 한다. 신중간계층의 강남 편중은 고급 아파트 건설과 같은 계층편향적인 주택공급요인뿐만 아니라 수요측면에서도 직업별로 상이한 근린환경 선호와 더불어 지대지불능력이 요인으로 작동하였다(도경선, 1994). 이로써 신중간계층은 서민과 도시빈민으로부터 공간적으로 분리되는 계층별 거주지 분화가 이루어졌다.

신중간계층의 주거와 자산증식은 자산에 대한 사적 소유권에 바탕을 둔 경계짓기와 함께 이루어진다. 그 과정은 근대 초기 농촌에서 일어난 토지 엔클로저(올타리치기)와 유사하다. 토지 엔클로저가 봉건적 토지소유관계를 근대적 사적 소유로 대체하여 결국 공유지가 소멸하게 되었다. 다른 한편으로 농촌에 유희노동력이 급증하고 이들이 도시로 쫓겨나 임금노동자가 되어 산업혁명을 뒷받침했다. 지금 한국 도시는 신중간계층이 외부인의 출입이 통제되는 폐쇄적인 대단위 고급 아파트에 거주함으로써 근린환경을 배타적으로 활용하면서 주택의 자산 가치를 유지해 가는 모습을 보이는데 이것이 산업혁명기 엔클로저

와 흡사하다.

강남의 대규모 고급 아파트 단지는 한국적 맥락의 게이티드 커뮤니티(gated community)로 여겨질 수 있다.¹⁾ Blakely and Snyder(1999)의 정의에 따르면 게이티드 커뮤니티란 ‘공공 공간이 사적으로 소유되어 출입이 제한된 주거단지’를 말한다. 위 정의는 세 가지 요소로 구성되어 있다. 첫째, 게이트와 담장을 설치하는 등 빗장지르기(gating)을 통해 외부인의 접근이 통제된다. 둘째, 주거용 건물 외에 거리, 보도, 공원, 해변, 강, 오솔길, 운동장 등 공공 공간(public space)이 사적으로 소유되어 있다. 셋째, 단지 주민끼리 이들 공공 공간을 이용하면서 상호작용한다. 결과적으로 게이티드 커뮤니티는 유사한 사회경제적 지위와 취향을 가진 주민들이 서로 이웃하며 거주하면서 외부인의 출입을 통제하고 공동시설물을 내부인만이 이용함으로써 폐쇄적이고 배타적인 근린 공동체를 형성한다.

게이티드 커뮤니티의 등장 배경과 동기는 사회마다 상이하나 세계화, 도시화로 다른 사회문화를 가진 이주민의 유입에 따른 불안감 증대, 사회경제양극화로 인한 도시민 간 이질성 증대, 신자유주의에 따른 개인주의 성향의 강화 등이 지적된다.²⁾ 물론 이러한 사회적 배경이 바로 상류계층의 자발적 격리 현상으로 이어지는 것은 아니다. 미디어, 부동산개발 및 건설자본, 감시기술 등의 지원이 없이는 불가능한 일이다. 실제 낯선 이민자에 대한 두려움은 극소수 이민자가 관련한 실제 범죄 사례가 미디어에 의해 부풀려지면서 증폭된다. 게이티드 커뮤니티의 탁월한 주거환경과 특권적 삶의 양식은 종종 부동산개발업자와 건설업자의 마케팅 수단이다. 감시카메라, 출입카드 등 보안기술의 발전과 보안서비스업의 성장 또한 뒷받침했다.

게이티드 커뮤니티 여부를 판별하는 두 가지 핵심 기준은 빗장지르기(gating)를 통한 공간분리 기제와 공동체적 요소이다(정현복, 2012). 전자가 게이트와 담장 그리고 단지 주민 전용 각종 시설 등 가시적 물리적 기준으로 외부인이나 연구자가 경험을 통해 손쉽게 인지할 수 있어 논란의 소지가 적다. 반면 공동체적 요소는 비가시적 사회적 기준이라 판단이 주관

적이고 신뢰가 떨어질 수 있다. 실제로 게이티드 커뮤니티의 전형이라 여겨지는 아파트 단지에서 이웃이 누구인지 모르는 경우가 다반사이고 아파트 평수나 자가, 전세 등 주거형태에 따라 구분 짓기도 하기에 과연 공동체적 요소가 있는지 의구심이 든다. 그럼에도 불구하고 단지 내 공동 주거하면서 단지 밖 주민보다는 상호작용할 확률이 높다는 것을 부인하기 어렵다. 특히 주거환경을 해치거나 자산가치를 떨어뜨리는 외부 자극에 대해서는 강한 결속력을 행동으로 드러내 보인다. 이러한 외부 자극에 대한 결속은 공동체적 요소의 존재를 확인할 수 있을 뿐 아니라 결속을 통한 이득 챙기기는 게이티드 커뮤니티가 자신이 입지한 지역의 공공 문제에 대해서 무관심하거나 소극적이라는 비판을 불러일으킨다. 강남은 다수의 게이티드 커뮤니티의 군집으로 빗장도시라고 불릴 수 있다.

이상에서 살펴본 엔클로저의 율타리치기, 게이티드 커뮤니티와 빗장도시의 빗장지르기는 모두 사회-공간적 관계가 형성되고 유지되는 데 경계짓기의 역할을 조명하고 있다. 경계(boundary)는 안과 밖을 나눔으로써 영역(territory)을 명확히 하는 핵심적 요소이다. 개인이나 집단이 사람, 사건, 그리고 그들 사이의 관계에 영향력을 행사하려는 의도로 경계긋기를 통해 특정 지역에 대한 통제권을 주장한다. 즉, 경계긋기는 어떤 사람, 사건 그리고 관계를 포섭할 것인지 혹은 배제할 것인지를 결정하는 사회적이며 정치적 행위이다(박배균, 2009; Jessop, 2008).

그리고 사회-정치적으로 그어진 경계는 포섭과 배제의 대상을 정함으로써 경계 내에서 이루어지는 사고와 행위에 영향을 미친다. 일단 형성된 경계는 일정 정도 지속성을 가지지만 고정불변하지는 않다. 경계 자체가 사회-정치적 행위의 결과이듯이 경계는 사회-정치적 행위에 의해 재형성된다. 행위자의 담장치기와 경계 넘기가 그에 해당한다. 내부 행위자가 통일성을 유지하고 내부 결속을 강화하기 위하여 혹은 외부 행위자가 내부자에 대한 사회적 차별과 배제를 위하여 경계를 더욱 굳건히 하는 담장 쌓기를 행할 수 있다. 전자의 예로 미국 교외지역의 자발적 소수민족 집거촌을, 후자의 예로 중세 이후 유럽의 유대인 강제

거주지역인 계토를 들 수 있다. 또한 내부 행위자가 영역을 외연적으로 확장하기 위해 또는 외부 행위자가 경계 안으로 포섭되어 내부인이 되기 위해 경계 넘기를 행하기도 한다. 이렇듯 담장 치기와 경계 넘기의 험겨루기로 경계는 재구성된다. 이렇듯 영역적 장소는 지속성과 역동성으로 찰흙에 비유될 수 있다.

본 연구는 강남을 독특한 특성을 가진 영역적 장소로 바라본다. 강남의 장소적 특성은 물질 측면과 사회문화 측면으로 나누어 정리된다(지주형, 2016). 물질 측면에서 강남은 우선 고급 고층아파트 단지를 중심으로 단지주민이 대상으로 삼는 상가, 병원, 놀이터 등 근린생활 시설이 완비된 중산층의 주거지역이자 서울과 수도권뿐만 아니라 전국적 교통의 중심으로 각종 정부기관, 명문 고등학교, 재벌기업 본사, 문화시설을 가지고 있다. 문화와 생활양식에서는 부동산을 자산증식 수단으로 삼고 보수적인 정치성향을 가지며 사적 관심사에 몰두하고 지역의 공공 문제에 대해서 관심과 참여가 소극적이고 외모, 패션 등에서의 경쟁적이고 과시적이며 유흥문화가 발전한 곳으로 여겨진다. 이상의 강남의 장소성에 대해서는 이견이 적다. 하지만 그 지리적 영역에 대해서 논란이 많다.

‘강남’의 지리적 영역은 한강의 남쪽으로서의 강남, 영등포 동쪽으로 서초구·강남구·송파구·강동구 등의 영동, 서초구·강남구·송파구를 아우르는 강남3구, 서초구와 강남구에 위치한 8학군, 그리고 제일 좁게 잡아 강남구 등으로 다양하게 정의되어 왔다. 개별 정의에 대해서는 다음 장에서 자세히 논의하겠으나 아래 연구들은 강남의 경계에 대해 보다 체계적이고 학술적 분석을 하였다는 점에서 눈길을 끈다.

Han and Chi(2012) 그리고 한신갑(2017)은 서울 문화지리를 기술하는 데 자주 활용되는 강남-강북 이분법적 구분의 실재를 검증하고자 서울시정개발연구원(현, 서울연구원)이 2004년에 서울 시민 1300명을 대상으로 문화소비패턴을 설문한 ‘서울시민의 문화향유 실태 및 의식 조사’을 활용하였다. 여가 태도(매니아 여부)와 여가 행위(주로 여가활동을 집에서 하는지 여부) 양자 측면에서 강남과 비강남 간 유의미한 차이를 반영하는 강남의 지리영역적 정의는 ‘영동’이었다. 하지만 여가 적극성(여가 매니아 비율), 여

가 활발성(가외 여가 활동 비율), 그리고 이들에 영향을 미친다고 알려진 소득과 교육 수준에 있어서 그 어떤 강남의 지리영역적 정의도 유의미하지 않은 것으로 드러났다. 요약하면 강북과 대별되는 강남의 공간적 범위는 문화소비패턴으로 명확하게 정의할 수 없다.

한편 이동현·이향아(2011)은 강남에 대한 기존 연구가 강남의 지리적 영역을 선형적으로 정의하고 있다고 지적하며 일반인 183명을 대상으로 강남의 심상지도를 그리도록 하여 강남의 심상규모를 파악하고 응답자 일부를 심층인터뷰하여 강남 경계긋기의 기저 논리를 찾고자 하였다. 우선 응답자가 인식하는 강남의 심상규모는 각양각색이었다. 응답자 전원이 강남으로 인정한 서울시 행정동이 하나도 없을 정도였다. 하지만 절대다수가 강남구 중북부 행정동을 강남의 일부로 인식했으며 그들 행정동을 중심으로 상이한 규모로 경계지었다. 동쪽 경계에 대해서는 이견이 많은 반면 서쪽 경계는 서초구에 속한 행정동까지로 동작구나 관악구의 행정동을 강남에 포함시키지는 않았다. 강남 거주 여부가 응답자의 심상경계에 큰 차이를 만들지 않았지만 강남3구 거주자의 경우 자신의 거주지까지를 강남에 포함시키면서 보다 넓게 인식하는 경향을 보였다. 강남에 거주한 경험이 없는 응답자는 초고층 주상복합, 높은 땅값과 같은 물리적 환경요인을 가지고 강남 여부를 판별하는 반면 강남에 거주한 경험이 있거나 거주하고 있는 응답자는 물리적 환경요인보다는 거주민들의 학력, 문화, (지위와 직업으로 비롯되는) 높은 소득, 집안 등의 사회문화적인 요인을 바탕으로 강남의 경계를 그렸다. 이처럼 일반 대중은 자신의 일상과 경험이 강남이라는 공간과 맺는 관계방식에 따라 강남의 지리적 영역을 다르게 인식하고 있는 것으로 드러났다.

이상에서 살펴보았듯이 강남의 경계는 여전히 논란거리이다. 모든 이가 동의하는 경계가 없다. 경계긋는 기준이 무엇이나에 따라 그리고 시점을 어떻게 잡느냐에 따라 다르다. 경계 긋는 사람이 자신을 내부인으로 혹은 외부인으로 인식하는지에 따라 다르다. 이처럼 경계는 절대적이지도 않고 고정불변하지 않다. 그렇다고 다수의 주체들이 인정하고 지속적으로

변화하는 경계를 일관성 있게 파악하는 노력이 헛된 것은 아닐 것이다.

이와 별개로 기존 연구는 강남이 서울이 제공하는 주거공간의 한 유형이라는 점을 간과하고 있다. 강남의 존재를 확인하는 과정에서 그 경계에 초점을 맞추다 보니 서울에 있는 다른 유형의 주거공간과의 관계를 고려하지 못한 것이다. 이에 본 연구는 서울의 주거공간 전체 속에서 강남의 경계를 보다 객관적이고 일관성 있게 파악하고자 정량적인 지표를 활용하고자 한다.

3. 강남의 영역 정의와 사회지역분석 및 요인생태학적 접근

전후 근교농업지대였던 서울의 동남부가 인구밀도 증가와 함께 현재의 3대 도심중 하나로 성장하는 과정에서 그 경계 또한 역동적으로 변화했다. 강남(江南)은 글자 그대로 강(한강)의 남쪽이라 정의될 수 있다. 서쪽의 강서구부터 동쪽의 강동구까지 11개의 자치구를 포괄한다. 이 정의는 단순히 자연환경을 기준으로 위치를 나타낸 것에 불과하다. 도리어 강북이라는 용어는 한강 북쪽 지역 전체를 가리키는 데 종종 사용된다. 이러한 맥락에서 강북이 아닌 지역을 가리

키는 용어로 의미가 있다. 1970년대와 1980년대를 거쳐 한강 이남 동쪽 지역이 개발될 당시 강남이 아닌 ‘영동(永東)’이라 지명이 사용되었다. 1966년 ‘남서울 신도시계획안’과 1970년 ‘남서울개발계획’과 같이 ‘남서울’이라는 단어가 사용되기도 하였으나 이후 실제 시행에 있어서는 ‘영동 지구 신시가지 계획’이나 토지구획사업 상에 ‘영동1지구’, ‘영동2지구’와 같이 구체적으로는 ‘영동’이라는 명칭이 주로 사용되었다.³⁾ 영동은 영등포 동쪽 또는 영등포와 성동 중간 지역을 가리키며, 오늘날 서초구, 강남구, 송파구, 강동구가 그에 해당된다.

지금은 ‘영동’이라는 지명은 거의 사용되지 않지만 ‘영동’이 지칭하던 지역은 현재 ‘강남4구’로 일컬어진다. 강남이 아파트 대단지로 고급 주거지로 인식되면서 ‘강남4구’로 정의된다. 1970년대와 1990년대 서울에서 아파트 건설의 공간적 패턴을 분석하여 섹터별 편중을 확인하였는데 특히 서초구, 강남구, 송파구, 강동구 등 강남4구가 서울시 아파트 건설의 70% 이상을 차지했다(권오혁·윤완섭, 1991). 최근에는 강남 재건축 아파트가 부동산 가격 급등의 진원으로 지목되면서 세간의 관심을 모으고 있는데 이때 강남은 ‘강남4구’를 가리킨다.

‘강남8학군’이란 표현에서처럼 8학군이 강남으로 인식된다. 한국은 일본과 마찬가지로 학벌사회이지만 일본과 달리 자녀 교육을 목적으로 자신의 거주

표 1. ‘강남’에 대한 다양한 경계 정의

	자치구 단위 영역	비고
한강 이남	한강 남쪽에 위치한 11개 구(강서구, 양천구, 구로구, 영등포구, 금천구, 동작구, 관악구, 서초구, 강남구, 송파구, 강동구)	- 문자 그대로 해석. - 자연환경적 기준. - 종종 강북이 아닌 지역을 언급할 때 사용.
영동	영등포구의 동쪽 혹은 영등포와 성동 중간 지역 (서초구, 강남구, 송파구, 강동구)	- 도시화 개발 초기 계획상 지명으로 사용
강남4구	서초구, 강남구, 송파구, 강동구	- 고급 아파트 대단지 중심의 신도시 - 부동산 동향분석과 주택가격안정화 정책 수립시 사용
강남3구	서초구, 강남구, 송파구	- 상위계층의 집중 거주지 - 사회계층, 문화집단에 대한 사회과학적 연구에서 사용
8학군	서초구, 강남구	- 명문 고등학교 집중지 - 입시 위주 교육환경

지를 바꾼다(오기노 지히로, 2004). 강남 신도시 개발 초기에 신중산층과 부유층의 반응이 미온적이지자 강북에 위치한 명문 고등학교를 이전시켰다. 동문과 학부모의 반대도 불구하고 1976년 경기고를 필두로 1990년대까지 소위 명문 고등학교 16개 중에 14개가 강남으로 이전했다.⁴⁾ 명문 고교의 물리적 이전뿐만 아니라 고교진학제도 개편과 맞물렸다. 고교평준화와 함께 중학교 졸업생이 해당 학군의 고등학교에 진학하도록 하는 학군제가 실시되었던 것이다. 1960년대부터 70년대 중반까지만 하더라도 학생의 거주지는 고교 진학에 아무런 영향을 주지 않았다. 하지만 1974년 학군제가 도입되고 1980년 이후 오로지 거주지 기준으로 고교 배정이 이루어지면서 강남8학군으로 이전한 대입 성적이 좋은 명문 고교에 배정받기 위한 이주가 이루어졌다(오기노 지히로, 2004; 한중수 외, 2016). 강남8학군 내 중학교 졸업생 수가 수용인원을 초과함에 따라 거주기간 하한제도가 실시되기도 했으며 이는 이주시기를 앞당기는 효과를 낳았다. 조기 이주에 따른 주택 수요 증가와 가격 상승 그리고 특히 제도를 우회하는 위장전입이 사회적 이슈가 되었다. 하지만 1990년대 말 대학입시에 있어 내신비율이 증가함에 따라 강남8학군의 인기가 떨어지고 분당 등 신도시가 각광받게 되었다.

1974년 학군제가 최초 실시될 때 서울시는 5개 학군으로 나누어져 있었다. 1978년에 들어 인구증가와 신 개발지 확대로 학군 수가 9개로 늘어났다. 당시 8학군은 서초구, 강남구, 송파구, 강동구였으나 1988년 구획이 조정되면서 강남교육지원청 관할에 있는 강남구와 서초구만 포함한다. 하지만 강남8학군은 강남구와 서초구 내에서도 반포, 서초, 영동, 압구정, 개포 지역 일대만을 가리키는 경우가 많다(한중수 외, 2016).

사회과학 연구논문에서 강남 지역은 종종 서초구, 강남구, 송파구 등 '강남3구'로 정의된다. 예로, 김창석(2002)은 한국 사회에서 주요 의사결정권을 가진 파워엘리트의 거주지 변화를 분석하면서 옛 중심지를 강북지역 도심3구(중구, 종로구, 용산구)로 신흥 중심지를 강남3구로 보았다. 서복경(2011)은 강남3구를 강남으로 정의하고 여타 지역과 다른 부와 소비

행태, 교육조건뿐만 아니라 정치행태를 보이면서 상이한 사회계층을 상징하는 담론이 되고 있다고 주장했다. 또한 이규환·서승제(2009)는 재정자립도와 공공서비스에 있어 서울시 자치구 간에 격차가 있다고 주장하면서 강남3구와 강북3구(노원구, 도봉구, 성북구)를 비교 대상으로 삼았다. 김형호·최민섭(2015)은 거시경제 변화가 부동산 경매시장의 영향을 분석함에 있어 부동산 시장에서 아파트의 중요성을 감안하여 강남3구와 강북3구를 비교하였다. 이렇듯 상위계층의 집중 거주지로서 강남은 '강남3구'로 정의된다.

기타 정의로 강남은 강남구를 지칭하는 것으로 여겨지기도 한다. 이는 강남구가 자치구 명칭에 강남이라는 단어가 들어가지도 하지만 무엇보다 강남의 지리적 중심은 강남구이고 강남의 여타 모든 정의에서 언급되기에 논란을 피할 수 있기 때문이다. 보다 협소하게는 학원이 밀집되어 있어 사교육의 1번지라 불리는 대치동을 강남으로 보거나 문화지역으로서 강남을 대변하는 강남역, 삼성코엑스, 특히 그 진수라 여겨지는 압구정·청담동을 강남으로 보기도 한다(심승희·한지은, 2006).

본 연구는 주거공간으로서 강남을 서울의 주거공간구조 속에서 파악하고 그 지리적 경계를 그려 봄으로써 기존에 다양하게 이루어졌던 경계 구획들의 유효성을 검증해보고자 한다. 서울의 주거공간구조를 분석하기 위해 사회지역 분석(social area analysis)과 요인생태학(factorial ecology) 접근을 취한다. 20세기 고전, 신고전, 사회지역과 요인생태학으로 이어지는 생태적 접근방법은 지역사회 연구자가 삶의 공간에서 불평등을 야기하는 구조와 프로세스를 분석하는 데 적극 활용되고 있다(김형용, 2011). 무엇보다 생태적 접근방법은 도시내부구조를 파악하고 세부적인 지역구분을 행하는 데 장점이 있기에(신정엽, 2007) 본 연구의 목표에 부합하는 방법론이다.

도시적 토지이용을 분석함에 도시생태학의 역사는 깊다. 도시민은 성별, 생애단계, 민족성, 종교, 생활양식, 가구구성, 교육수준, 직업, 소득수준 등 여러 가지 기준에 따라 상이한 사회집단으로 구분된다. 동일한 사회집단 구성원은 주거환경에 대한 유사한 선호를 가지고 있어 서로 이웃하여 집단거주하고 다른 사

회집단 구성원과는 거주지를 공유하지 않아 사회집단 간에 거주지 분리가 나타난다. 하지만 고전 도시생태학은 사회집단 간 거주지분리를 자연의 이치와 맞닿아 있고 집단별 선호의 차이의 결과로 해석함으로써 외부 간섭이 없으면 옹당 그렇게 된다는 의미에서 자연스러운 것으로 여기는 맹점이 있다. 실제 미국 도시에서 인종·민족별 거주지 분리에 대한 연구에서 광범위하게 지적되었듯이 주택시장에서 인종차별주의에 기반한 조정(steering), 지역 지위 강등(blockbusting), 특정 경제지역 지정(redlining)과 같은 차별적 관행에 따라 거주지 분리는 유지되고 악화된다(정수열, 2008). 서울 강남의 경우 높은 지가가 강남으로의 진입장벽으로 기능하면서 빗장도시적 성격을 보인다는 점이 지적되었다(최은영, 2004; 최은

영, 2006; 최은영·조대현, 2005). 이처럼 거주지 분리를 유지하고 악화시키는 사회구조적 요인을 간과해선 안 될 것이다.

사회구조적 요인에 대한 인식부족에도 불구하고 도시생태학적 관점에 바탕을 둔 도시 주거공간구조에 대한 분석은 끊임없이 이루어져 왔다. 그 이유 중 하나는 주거공간구조가 거주민의 삶에 영향을 미친다는 근린효과(neighborhood effect)에 대한 믿음 때문이다.⁵⁾ 근린효과란 다른 근린이 아닌 해당 근린에 거주하고 있기 때문에 발생하는 삶의 변화이다.

근린의 물리적 사회적 환경이 거주민의 사고와 행동에 영향을 미쳐 발생한다. 이때 물리적 사회적 환경은 근린마다 상이하므로 사고와 행동 또한 근린마다 다르다. 이것이 근린효과가 발생하는 내부적 과정이

표 2. 근린주거환경에 대한 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(1995년 이전) 경과한 주택의 비율
	자가점유 비율	지역 총주택 중 자가점유 주택의 비율
	공시지가 아파트 가격	주거용 토지(단독, 연립, 다세대, 아파트)의 단위면적(1㎡)당 가격 면적 대비 아파트 실거래 가격(백만원/㎡)
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	편의시설수	공공기관(행정기관, 주민센터, 경찰서, 우체국 등), 은행, 주차장 수
	쇼핑시설수	대형 종합소매업, 백화점, 슈퍼마켓, 체인화 편의점 수
	외식시설수	한식, 중식, 일식, 분식, 서양식, 제과점, 패스트푸드, 치킨, 호프 및 간이주점, 카페, 기타 외국식 등의 음식점점 수
	대중교통 접근성	버스 정류장, 지하철 역 수
교육	학생대비교원수	초중고 학생 100명 당 교원 수
	학원수	교습학원, 어학원, 예체능학원, 컴퓨터학원 수
복지 문화	보육복지	5세 미만 인구 1000명 당 보육시설 및 유아교육기관 수
	보건복지	인구 1000명 당 병원(종합병원) 및 의약품 판매업체 수
	노인복지	65세 이상 노인 인구 1000명 당 복지시설 수
	사회복지	인구 1000명 당 사회 복지시설 수
	문화체육시설수	문화체육시설 수

출처: 통계청

라면 특정 근린에 대한 사회적 인식과 처우가 해당 근린 주민의 삶에 영향을 미치는데 이를 외부적 과정이라 할 수 있다(이영아, 2015).

각종 사회적 이슈와 관련하여 근린주거환경 특성과 그 영향에 대한 분석이 꾸준히 이루어지고 있다. 예로, 자동차보급률과 빈곤율과 같은 근린의 전반적 소득 수준(이경환·안건혁, 2008)과 상업시설, 근린공원의 특성(이창관·이수기, 2016)이 건강상태에 영향을 미친다. 주거유형, 토지이용혼합, 근린의 블록크기, 경사도 등 근린환경은 주민의 보행통행 비율에 영향을 미친다(이경환 외, 2014). 교차로 밀도, 도로면적 비율, 버스정류장 밀도, 지하철역 밀도 등의 근린환경적 특성은 보행자 교통사고 빈도에 영향을 미친다(이세영·이제승, 2014). 근린의 주거유형, 주거밀도, 블록크기는 주민의 사회적 다양성과 관련있다(고은정·안건혁, 2014). 저소득층 노인은 서울시의 경우 경사지의 단독·다세대주택 밀집지구, 구도심의 역 주변 주택 밀집지구, 영구임대아파트 지구에서 밀집하여 거주하고 있으며 그들 밀집 거주지역의 근린환경은 공공시설이나 대중교통에 대한 접근성이 떨어지는 것으로 나타났다(이희연 외, 2015).

근린주거환경을 가늠하는 지표와 자료는 통계청이 제공하는 ‘살고싶은 우리동네’에서 얻었다.⁶⁾ 이 통계지리정보서비스는 생소한 지역으로 거처를 옮기려는 사람에게 이주목적지에 대한 정보를 제공할 뿐 아니라 관심과 선호에 따라 혹은 생애주기에 따라 적합한 이주지역을 추천해 준다. 한국인이 중점을 두고 고려하는 근린주거환경 요소만을 선별하였기에 본 연구의 목적에 부합한다고 판단된다.

근린환경적 특성은 보다 작은 공간단위에서 집계된 데이터에 의해 보다 명확히 파악된다. 따라서 ‘살고싶은 우리동네’ 서비스의 총 32개 근린환경지표 중에서 시도별로 혹은 구별로 집계된 11개 지표를 제외하고 행정동별 통계치가 제공되는 21개 지표를 활용하였다. <표 2>과 같이 자연 분야에서 녹지 비율, 주택 분야에 공동주택 비율, 1인당 주택면적, 노후주택 비율, 자가 점유 비율, 공시지가, 아파트 가격을, 인구 분야에 청장년인구 비율, 혈연가구 비율, 사업체종사자 비율을, 생활편의교통 분야에서 편의시

설 수, 쇼핑시설 수, 외식시설 수, 대중교통 접근성을, 교육 분야에서 학생 수 대비 교원 수, 고등교육 기관 수, 학원 수를, 복지 문화 분야에 보육복지, 보건복지, 노인복지, 사회복지, 문화체육시설 수를 사용하였다.⁷⁾ 서울시 근린주거환경적 특성에 대한 기초통계분석과 근린주거환경적 특성에 따라 유형 구분하는 주성분분석을 위해 SPSS를 활용하였고 이들 근린 유형들의 공간적 특성과 관계를 분석하기 위한 지도화는 ArcGIS를 활용하여 이루어졌다.

4. 서울 주거공간구조와 강남의 경계

서울 주거공간구조를 파악하기 위해 개별 변수를 통해 근린주거환경의 변이를 살펴기보다 주성분 분석을 통해서 변수들을 잠복해 있는 차원에서 묶어서 보다 일목요연하게 파악하고자 하였다. 행정동 단위로 집계된 6개 분야 21개 지표를 주성분분석을 통해 4개 변수로 요약했다(<표 3> 참조). 서울 근린주거환경 특성 변이의 약 61%를 설명하는 4개 주성분이 핵심 근린 유형이 된다.

주성분 I은 청장년인구 비율(0.45), 사업체종사자 비율(0.74), 편의시설 수(0.78), 쇼핑시설 수(0.48), 외식시설 수(0.77), 보육복지(0.53), 보건복지(0.79), 사회복지(0.57)와 유의미한 양(+)적 관계를, 반면 공동주택 비율(-0.40), 자가점유 비율(-0.53), 혈연가구 비율(-0.67)와는 부(-)적 관계를 보였다. 요약하면 상업·업무지구 인근 소규모 임대 주택이 주를 이루며 비혼 단일 세대 1인가구의 청장년 취업자들이 주로 거주하는 도심형 근린 성분이라 할 수 있다.

주성분 II는 공동주택비율(0.57), 1인당 주택면적(0.76), 공시지가(0.69), 아파트 가격(0.76), 혈연가구 비율(0.40), 편의시설 수(0.48), 학원 수(0.60), 문화체육시설 수(0.50)와 양적 관계를, 이에 반해 학생대비 교원수(-0.39)는 부적 관계를 보인다. 요약하면 편의시설과 문화체육시설이 많고 공교육 보다는 사교육 환경이 탁월하며 아파트를 비롯한 공동주택이 많으면서도 인구수에 비해 주택면적이 넓고 지가가 높은

표 3. 근린환경 변수의 기초통계와 주성분 분석

변수명	평균	표준편차	주성분 분석				공통성
			I	II	III	IV	
녹지 비율	17.9	17.88	-.24	-.03	.21	.22	.58
공동주택 비율	82.8	14.77	-.40	.57	.25	.16	.63
1인당 주택면적	23.0	4.21	-.08	.76	.02	-.25	.76
노후주택 비율	44.6	22.75	-.05	-.08	.09	-.30	.82
자가점유 비율	41.2	12.00	-.53	.39	.51	.22	.74
공시지가	315.8	153.62	-.04	.69	-.14	-.61	.86
아파트 가격	614.2	235.80	.04	.64	-.18	-.58	.77
청장년인구 비율	75.2	2.98	.45	-.19	-.51	-.02	.69
혈연가구 비율	52.5	12.22	-.67	.40	.48	.06	.86
사업체종사자 비율	87.7	334.63	.74	.08	.51	-.20	.87
편의시설 수	15.9	15.80	.78	.48	-.00	.06	.87
쇼핑시설 수	72.7	70.05	.48	.07	-.12	.33	.39
외식시설 수	268.1	246.71	.77	.37	-.26	.26	.87
대중교통 접근성	4.5	2.15	.27	.36	.04	.55	.67
학생대비교원수	7.2	1.08	.34	-.39	-.17	-.21	.51
학원 수	57.8	47.31	.01	.60	-.04	.23	.73
보육복지	17.0	9.65	.53	-.34	.56	-.17	.81
보건복지	2.8	4.95	.79	.14	.43	-.22	.88
노인복지	.4	.71	.21	-.08	.34	.29	.31
사회복지	1.1	.62	.57	-.18	.64	-.09	.79
문화체육시설 수	18.7	16.16	.59	.50	-.29	.28	.78
Eigenvalue			4.95	3.58	2.39	1.88	
Percentage Variance			23.56	17.05	11.37	8.97	
Cumulative Percentage			23.56	40.61	51.98	60.94	

* 굵은 숫자는 0.4 이상

고급 주거지로 취학연령대 자녀를 둔 혈연가구가 주로 거주하는 고급 근린 성분이다. 통상적으로 선호되는 모든 주거환경을 구비하고 있는 근린으로 강남의 이미지에 부합하여 강남형 근린이라 할 수 있다. 다만 공교육환경이 좋지 않아 모순으로 보인다. 하지만 이는 학벌 중심 한국사회에서 초중등 교육의 목표를 대학 입시에 맞추고 이에 특화된 사교육이 발달한 근린에 부유층이 편중되다 보니 해당 근린에 초중등 학령 인구가 증가하여 공교육환경이 열악해진 것으로 해석된다.

주성분 III은 자가점유 비율(0.51), 혈연가구 비율(0.48), 보육복지(0.56), 보건복지(0.43), 사회복지

(0.64)와 양적 관계를, 반면 청장년인구 비율(-0.51)과는 부적 관계를 보인다. 복지시설이 갖추어져 있으며 고령층인구가 자가 주택에서 거주하는 역사가 오래된 은퇴자형 근린 성분이다. 주성분 IV는 대중교통 접근성(0.55)과는 양적 관계를, 이에 반해 공시지가(-0.61), 아파트 가격(-0.58)와는 부적 관계를 보인다. 대중교통 접근성은 양호한 데 반해 지가가 낮은 서민형 근린 성분이다.

〈그림 1〉은 네 개 주성분의 값을 지도화하여 서울의 주거공간구조를 보여주며 〈표 4〉는 주성분 값이 1.5이상으로 앞서 언급된 근린 특성들이 뚜렷한 행정동과 소속 자치구를 정리한 것이다. 1인가구 청장년

표 4. 근린 유형별 대표 행정동

	행정동(주성분 분석값이 1.5 이상, 값의 크기 순)과 자치구별 해당 행정동 수
주성분 I	명동, 소공동, 종로1·2·3·4가동, 역삼1동, 을지로동, 서교동, 종로5·6가동, 영등포동, 제기동, 가산동, 여의동, 회현동, 광희동, 신촌동, 논현1동, 화양동, 가락1동, 사직동, 남영동, 서초3동 (총20개)
	중구(5개), 종로구(3개), 강남구(2개), 영등포구(2개), 용산구, 송파구, 서초구, 서대문구, 마포구, 동대문구, 금천구, 광진구(각 1개)
주성분 II	여의동, 압구정동, 서초4동, 대치1동, 역삼1동, 대치2동, 청담동, 서초3동, 목5동, 반포2동, 신사동, 도곡2동, 삼성1동, 반포본동, 반포4동, 잠실6동, 이촌1동, 반포3동, 서교동, 잠실3동, 잠실2동, 서초2동, 잠실7동, 오류동, 목1동, 잠원동, 역삼2동, 삼성2동, 대치4동, 방배본동, 잠실4동, 종로1·2·3·4가동, 반포1동, 도곡1동, 문정2동, 양재1동, 논현2동 (37개)
	강남구(13개), 서초구(11개), 송파구(7개), 양천구(2개), 마포구, 영등포구, 용산구, 종로구(각 1개)
주성분 III	명동, 소공동, 을지로동, 가락1동, 방학3동, 신내2동, 종로5·6가동, 남가좌1동, 상계9동, 신월4동 (총10개)
	중구(3개), 송파구, 도봉구, 중랑구, 종로구, 서대문구, 노원구, 양천구(각 1개)
주성분 IV	제기동, 서교동, 역삼1동, 진관동, 상계1동, 발산1동, 공릉2동, 역촌동, 서초3동, 신정3동, 오류2동, 장안2동, 길동, 독산1동, 신내1동, 신촌동, 방학1동, 상계2동, 망우본동 (총19개)
	노원구(3개), 동대문구(2개), 중랑구(2개), 은평구(2개), 마포구, 강남구, 강서구, 서초구, 양천구, 구로구, 강동구, 금천구, 서대문구, 도봉구(각 1개)

직장인이 거주하는 소규모 임대 주택 중심의 도심형 근린 성분은 서울의 3대 도심인 중구·종로구(명동, 소공동, 종로1·2·3·4가동, 을지로동, 종로5·6동, 회현동, 광희동, 사직동), 영등포구 여의도(여의동, 영등포동), 강남구 테헤란로 일대(역삼1동, 논현1동) 등 상업·업무지구에 집중 분포해 있다. 이에 반해 복지 환경이 양호하고 자가 고령층인구가 주로 거주하는 은퇴자형 근린 성분은 구도심(명동, 소공동, 을지로동, 종로5·6가동)과 도시 곳곳에 산재해 있는 소위 쪽방촌, 달동네가 있는 지역에서 높게 나타났다. 대중교통이 발달한 지가가 낮은 서민형 근린 성분은 노원구(상계1동, 상계2동, 공릉2동), 동대문구(제기동, 장안2동), 중랑구(신내1동, 망우본동), 은평구(진관동, 역촌동) 등 도시 외곽지역에 도시 빈민촌이나 대학촌에서 두드러지게 나타났다.

강남형 근린의 특성에 해당하는 고급 공동주택 중심으로 편의시설, 문화체육시설, 사교육기관이 발달해 있고 취학연령대 자녀를 둔 혈연가구가 주로 거주하는 고급 근린 성분은 서초구(반포본동, 반포1,2,3,4동, 잠원동, 서초2,3,4동, 방배본동, 양재1동), 강남

구(압구정동, 삼성1,2동, 청담동, 신사동, 논현2동, 역삼1,2동, 대치1,2,4동, 도곡1,2동), 송파구(잠실2,3,4,6,7동, 오류동, 문정2동), 그리고 양천구(목1동, 목5동), 영등포구(여의동), 용산구(이촌1동), 마포구(서교동), 종로구(종로1·2·3·4가동)에 분포한 것으로 파악되었다. 그 전체적인 지리적 분포가 대중교통이 편리하고 지가가 낮은 서민형 근린 성분과 거의 정반대로 상호 거울이미지(mirror image)를 보인다.

이러한 분석 결과를 바탕으로 기존 연구가 정의한 강남의 지리적 범위와 비교를 한 결과를 쟁점별로 정리하면 다음과 같다. 첫째 쟁점은 강남의 존재 여부이다. 주성분분석 결과에서 나타난 고급 공동주택 중심으로 편의시설, 문화체육시설, 사교육기관이 발달해 있고 취학연령대 자녀를 둔 혈연가구가 주로 거주하는 강남형 근린이 이에 해당한다. 소위 강남성이라 지칭되는 탁월한 주거환경을 가지고 있어 다른 유형의 근린과 뚜렷이 구분되는 강남형 근린이 존재한다. 둘째 쟁점은 강남성을 띤 근린이 특정지역에서만 나타나는가이다. 강남형 근린은 도시 전반에 걸쳐 균등(evenness)하게 분포해 있지 않으며 한강 이북 보

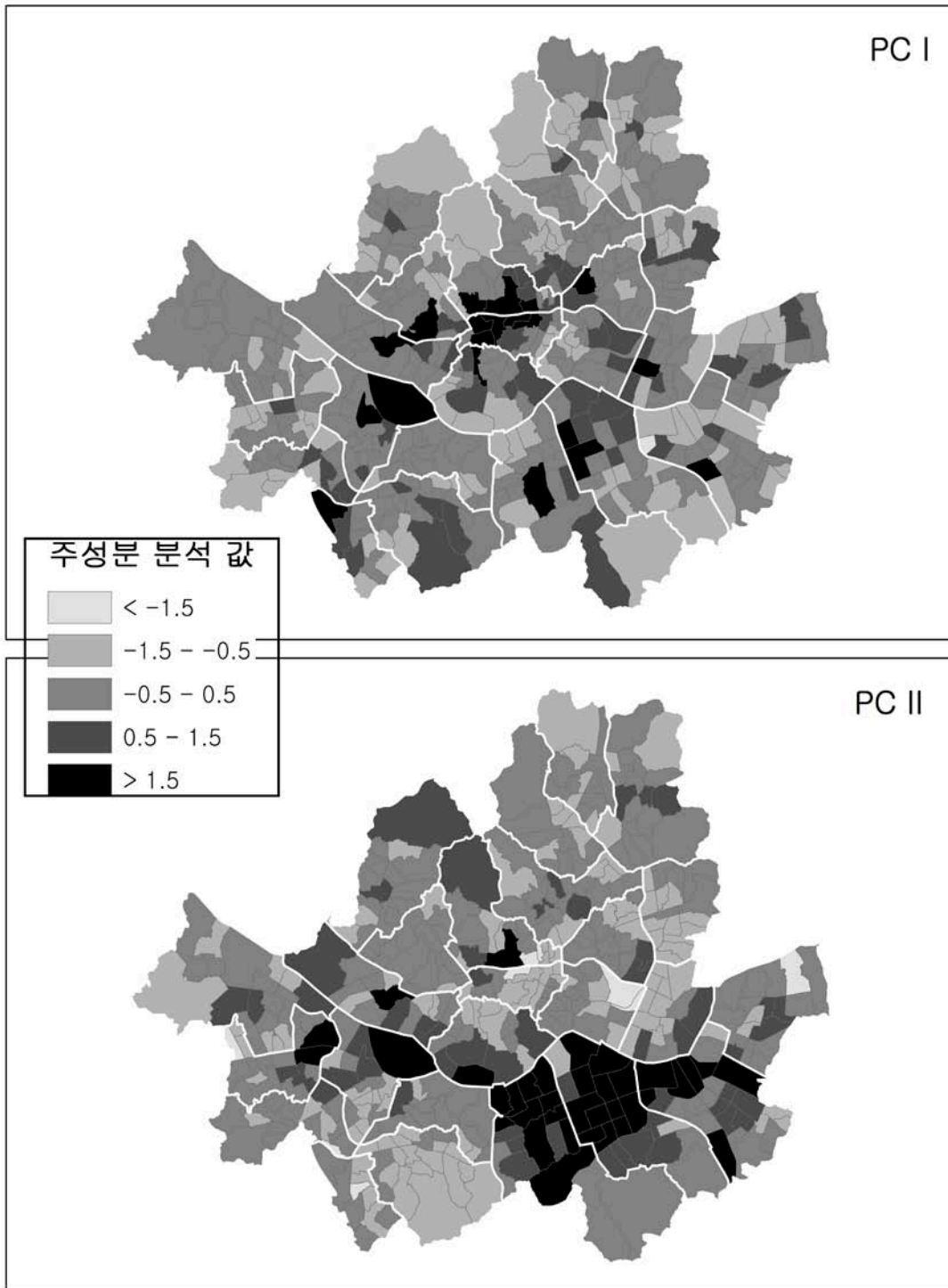


그림 1. 서울의 주거공간구조와 근린 유형

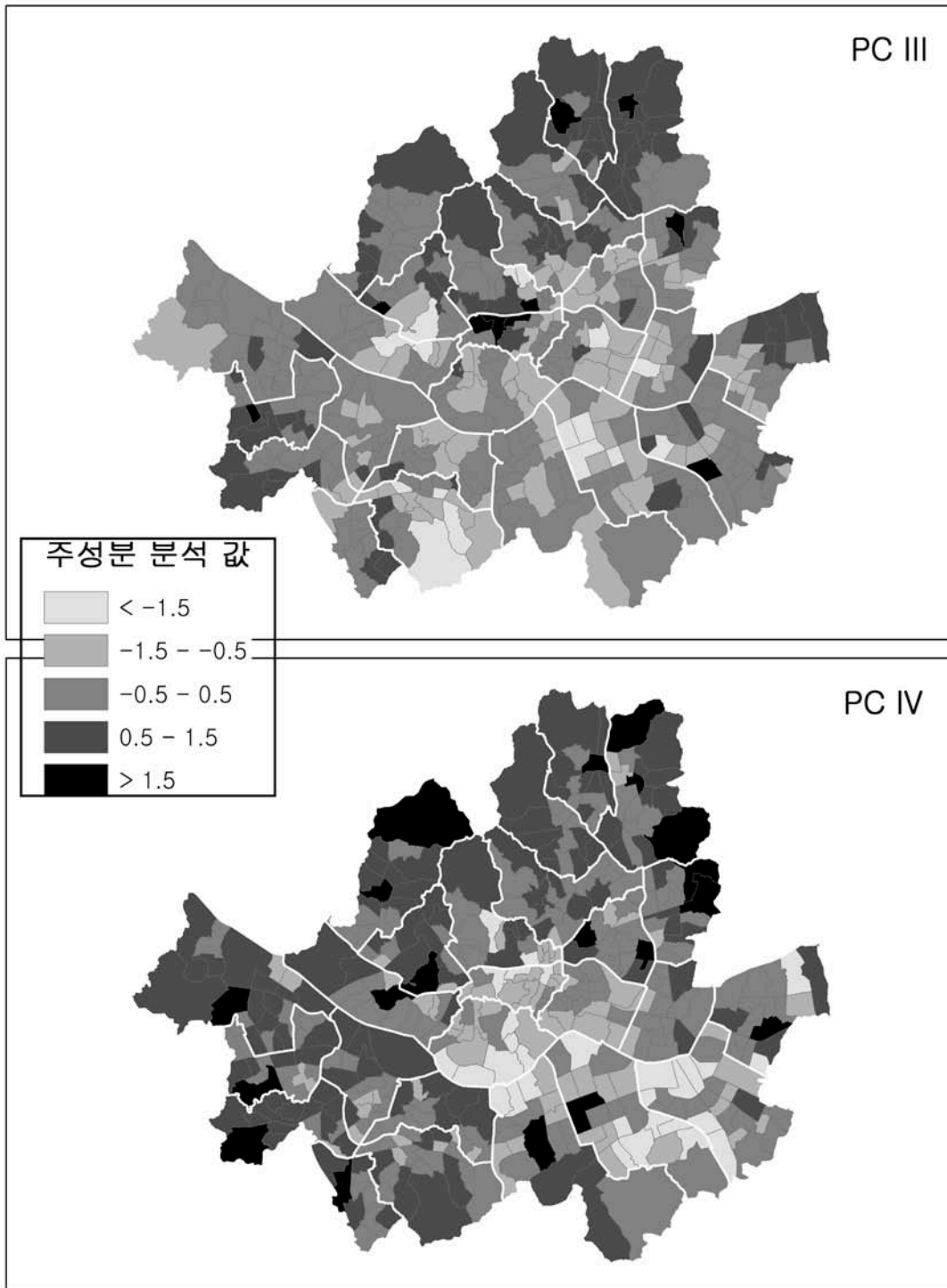


그림 1. 서울의 주거공간구조와 근린 유형 (계속)

다는 한강 이남에 편중되어 있음을 알 수 있다. 이는 Han and Chi(2012)의 여가문화에 대한 태도와 활동을 바탕으로 한 한강 이북과 이남의 격차를 일정정도 반영한다.

셋째 쟁점은 강남형 근린의 지리적 분포 패턴은 어떠한가이다. 강남형 근린은 도시 내 매우 협소한 지역에 국한되어 고밀도로 집중(concentration)되어 있지 않다. 또한 도시의 지리적 중심이나 외곽에만 치우쳐 분포하는 (탈)중심화((de)centralization)하지 않는다. 도리어 강남형 근린이 다른 유형의 근린과 이웃하지 않고 자신들만이 서로 이웃해 있으면서 커다란 군집(clustering)을 서초구, 강남구, 송파구에 걸쳐 형성하고 있다.⁸⁾ 하지만 모든 강남형 근린이 강남3구 군집의 일부인 것은 아니며 지리적으로 독립된 강남형 근린도 존재한다. 이들은 여의도, 목동·강서구, 마포구 일부에서 발견되며 이는 박배균·장진범(2016)이 주장한 강남 따라하기의 지리적 결과라 할 수 있다.

한중수 외(2016)에 따르면 여의도는 일제지하에 한 반도 최초 비행장이 들어섰던 곳으로 김현옥 서울시장이 1966년 대홍수 복구과정에서 윤중제 공사를 통해 매립과 제방을 축조하면서 기반을 갖추었고 1970년 서울대교(현 마포대교)와 이듬해 5.16광장이 완공되었다. 1971년 여의도시범아파트가 건설되었는데 한강이남 강변 아파트의 시발인 반포 주공아파트 1단지 건설되기 2년 전이었다. 이후 국회의사당, 방송사, 전국경제인연합회 회관 등이 들어서면서 서울 도심 중 하나가 되었다. 실질적으로 여의도는 강남의 원조격이다. 반면 목동 안양천 일대는 1963년 서울시로 편입되고 시내 곳곳 무허가 주택에 거주했던 철거민을 수용하면서 판자촌이 되었다. 하지만 1986년 아시안게임과 1988년 올림픽 등 국제적 행사를 앞두고 김포공항 근처 판자촌이 미관을 해친다며 1983년 신시가지 조성 계획이 수립된다. 서민형 아파트 중심에서 중대형 아파트로 계획이 번복되자 기존 판자촌 주민은 목동 철거민 투쟁을 전개했으나 결국 쫓겨났다. 서울시가 개발 주체가 되어 '토지 공영 개발 방식'으로 다양한 층수와 평수의 아파트 고급 빌라, 수십 개의 공원, 아이스링크 등 여가체육시설, 지하철 2호선 지선, 도심 명문고 이전 그리고 학원가 형성 등이 계

획적으로 이루어졌다. 목동은 서초구, 강남구, 송파구 북부에 이루어진 신도시개발이 시기를 달리 하여 그대로 적용된 사례라 하겠다.⁹⁾

모든 신도시가 강남 따라하기에 성공한 것은 아니다. 예로, 1980년대 중반 중계동을 중심으로 노원구에 아파트 대단지가 건설과 더불어 개발되면서 강남과 같은 성장이 기대되었다. 실제 은행사거리를 중심으로 대치동에 빗대어 '소치동'이라 불리는 대규모 학원가가 형성되어 1990년대 중반 아파트 가격이 상승하기도 하였다. 하지만 종로, 여의도, 테헤란로 일대 등 3대 도심과 달리 노원구는 유통업을 제외하고는 뚜렷한 산업이 없어 베드타운이라 할 수 있다.

넷째, 강남형 근린과 다른 유형의 근린의 지리적 분포를 비교해보면 강남3구 북부지역에 군집한 강남형 근린은 은퇴자형 근린이나 도시빈민 서민형 근린과는 공간적으로 뚜렷하게 분리되어 있다. 하지만 1인 가구 비혼 청장년층 취업자 중심의 도심형 근린과는 일부 중첩되거나 이웃해 있는 것을 확인할 수 있다. 역삼1동, 논현1동, 서초3동, 그리고 여의동 등이 그러한 사례이다.

마지막 쟁점은 강남형 근린이 명확한 경계를 가지고 있는가, 그렇다면 그 경계는 무엇인가이다. 서울의 남동부에 위치한 강남형 근린들의 최대 군집을 보면 북쪽 경계는 한강이고 서쪽 경계는 서초구와 동작구의 행정경계이며 동쪽 경계는 앞서 두 경계와는 명확하지 않지만 송파구와 강동구의 행정경계이다. 남쪽 경계는 서울시와 경기도의 경계가 아니었다. 즉 강남3구의 모든 행정동이 강남형 근린이라 할 수 없으며 강남의 영역은 강남3구가 아니라 '강남3구의 중북부지역'으로 보다 더 명확히 기술된다. 이는 이동현·이향아(2011)의 강남 심상지도에서 응답자 절대 다수가 강남구의 중북부를 강남으로 인지하고 그 주변으로 갈수록 응답자 수가 줄어간 결과와 부합한다. 일견 강남형 근린의 경계는 강남8학군과 일치한다. 최근 특목고·자사고의 우선선발권이 폐지되어 자사고에서 탈락한 지원자는 미달된 일반고에 배정되게 되었다. 이러한 리스크를 줄이려고 명문 일반고가 많은 '8학군'으로 이주하려는 수요가 높아지고 있어 한때 확장되었던 경계가 다시 줄어들 가능성도 있다.

5. 결론

서울에서 뿐만 아니라 한국 주택시장에서 독보적인 지위를 차지하고 있는 고급 주거지로서 강남은 한편으로 강남블패라는 단어가 함축하듯 부리움과 욕망의 대상이 되고 다른 한편으로는 사회경제적 양극화에 따른 주거불평등의 표상으로 질시와 좌절을 불러일으키는 등 양가적 가치를 가진 애증의 공간으로 인식된다. 1960년대와 1970년대 급격한 산업화와 이촌향도에 따른 서울의 과밀화를 완화하고 북한과 대치상황에서 인구 분산의 필요성이 제기되었으나 자원과 재원이 부족했던 한국 정부는 민간 개발업자를 선별하여 자산증식 욕구가 강한 중산층을 표적시장으로 삼는 대규모 공동주택을 중심으로 한 신도시를 개발하게 된다. 또한 강북 개발 억제, 주택개발촉진법, 아파트지구제도, 아파트 선분양제 도입, 정부기관 이전, 명문고교 이전 및 학군제 실시 등 제도적으로 뒷받침한다. 이로써 민간건설자본에게 축적의 기회를 제공함은 물론 산업화를 뒷받침하고 유신 이후 증폭된 권위주의적 통치에 대한 사회적 불만을 무마할 수 있었다. 이렇듯 강남은 전후 한국사회의 급격한 산업화와 더불어 진행된 압축적 도시화의 소산으로 고급 아파트 대단지로 이루어진 중산층 이상의 주거지로 성장하게 된다.

이로써 강남은 독특한 장소성을 획득하게 되는데 물리적 측면에서 고급 고층아파트 단지를 중심으로 학원과 상점을 비롯한 각종 근린 생활 시설이 완비된 중산층 이상의 주거지역으로 교통이 편리하고 정부 기관, 명문 고등학교, 재벌기업 본사, 문화시설을 가지고 있다. 사회문화적 측면에서 부동산을 주요 자산 증식 수단으로 삼고 보수적인 정치성향을 가지며 지역 공공 문제에 대해서 관심과 참여가 소극적인 반면 사적 관심사에 몰두하고 외모, 패션 등에서의 경쟁적이고 과시적이며 유흥문화가 발전하였다. 강남에 대한 인식은 계획 하에 정돈된 '이상적인 신도시'로 경제와 사교육 분야에서 '전국구'이며 사용가치뿐만 아니라 교환가치가 뛰어나 주식시장으로 치면 '대장주'이며 최근 재건축으로 '회춘'하고 있다는 식으로 재현

된다.

이와 같은 장소성과 재현을 유지하기 위해서 강남에 포섭되는 사람, 사건 그리고 관계 등의 대상과 배제되는 대상을 명확히 밝혀야 하며 지리적으로는 안과 밖을 가르는 경계를 확실히 그을 필요가 있다. 일단 그어진 경계는 일정 기간 지속되면서 내부인과 외부인 모두의 사고와 삶에 영향을 미친다. 경계는 절대적이지도 고정불변하지도 않으며 내부인과 외부인의 끊임없는 경계 넘기와 허물기를 통해 경계는 다시 그어진다. 본 연구는 강남을 영역적 장소로 간주하고 강남의 경계를 밝히고자 하였다. 기존에 몇몇 경계 긋기 시도가 있었으나 자료의 집계구가 너무 넓어 세부적 경계를 파악하기 미흡하거나 한두 가지 변수만을 활용하여 다각적이지 못했다. 무엇보다 강남 또한 서울이 제공한 주거공간의 일부라는 점을 간과했다.

본 연구는 보다 객관적이고 포괄적인 데이터를 활용하여 서울의 주거공간구조를 파악하고 그 속에서 강남을 조명하는 방식으로 강남의 경계를 그리고 기존 정의와 비교 분석하고자 하였다. 도시 내부 구조를 파악하고 지역을 구분하는 데 유용한 사회지역 및 요인생태학적 방법론을 적용하였다. 자료는 통계청이 일반인의 거주지 선택을 돕기 위해 만든 '살고싶은 우리동네'를 활용하였다. 자연, 주택, 인구, 생활·편의·교통, 교육, 복지·문화 등 6개 분야에 걸쳐 행정동별로 집계된 21개 변수가 근린주거환경의 변이를 보여주었다. 이들 근린주거환경 변수를 주성분분석을 통해 네 개 주성분으로 축약하였다. 이들 주성분은 비혼 1인가구 청장년 취업자 중심의 **도심형** 근린 성분, 고가 아파트가 많고 생활편의시설이 발달하고 사교육 환경이 좋아 취학연령대 자녀를 둔 **혈연가구가** 주로 거주하는 **고급** 근린 성분, 고령층인구가 많고 주택의 자가 소유 비중이 높은 **은퇴자형** 근린 성분, 그리고 대중교통 접근성이 양호하면서도 지가가 낮은 **서민형** 근린 성분이다. 이중 두 번째 **고급** 근린 성분이 강남의 일반적 특성에 부합하며 그 값이 높은 곳이 강남형 근린이라 하겠다. 각각의 주성분 값을 지도화하여 네 가지 근린 유형을 가진 서울의 도시 주거공간구조를 파악할 수 있었다.

강남성이라 지칭되는 탁월한 주거환경을 가지고

여타 근린 형태와 확연히 구분되는 강남형 근린이 실제 존재하며 이들은 도시 전반에 걸쳐 균등하게 분포해 있지 않다. 한강 이북 보다는 한강 이남에 편중되어 있다. 이들 강남형 근린은 도시 내 일부 협소한 지역에 집중되어 있지 않고 도시의 지리적 중심이나 주변으로 (탈)중심화되어 있지 않다. 하지만 이들 근린은 서로 이웃하여 서초구, 강남구, 송파구에 커다란 군집을 이루었다. 하지만 이 군집 밖 지리적으로 독립된 강남형 근린도 여의도, 목동, 마포구 일부에서 발견된다. 다른 유형 근린의 지리적 분포와 비교해 보면 강남형 근린은 은퇴자형 근린과 서민형 근린과 공간적으로 뚜렷이 분리되어 있으나 도심형 근린과는 일부 중첩되거나 근접하기도 한다. 강남형 근린의 최대 군집의 경계는 북쪽으로 한강, 서쪽으로 서초구, 동쪽으로 앞선 경계와 같이 명확하지 않지만 송파구이다. 남쪽 경계는 경기도와의 시계는 아니었다. 기존에 강남은 ‘한강 이남’, ‘영동’, ‘강남4구’, ‘강남3구’, ‘8학군’ 등 다양하게 지리적으로 정의되어 왔다. 본 연구 결과는 강남이 강남3구, 보다 정확히는 ‘강남3구의 중복부’로 정의될 수 있음을 보였다.

세계화와 산업구조조정으로 사회경제적 양극화와 급수저·흙수저 논쟁과 같이 부와 학력의 대물림이 시급한 현안으로 대두되는 한국사회에서 주거불평등의 표상인 강남의 지리적 실체를 파악하려 했다는 데 본 연구의 의의가 있다. 구체적으로 논란이 지속되고 있는 강남의 경계에 대해 정량적 지표를 활용하여 보다 객관적으로 그리고 도시거주공간구조를 파악함으로써 보다 종합적으로 파악해 보려는 시도였다. 방법론상에서 본 연구는 1980년대 이후 지리학에서 문화적 전환과 관계적 전환 이후 입지가 상당히 줄어든 사회 지역 및 요인생태학이 제한된 범위에서라도 활용될 수 있는 사례가 되었다. 하지만 엔클로저나 게이티드 커뮤니티 논의에 대한 함의를 도출하기에는 자료 집계구인 행정동은 너무 넓었다. 또한 연구자료의 한계로 고급 소비 문화공간으로서 강남형 근린을 정의하는 데 절실한 고차 서비스에 관한 변수를 포함시키지 못했다. 본 연구가 삼은 명시적 목적이 아니었다고는 하나 강남의 경계에 관한 핵심 질문은 경계를 재구성하는 사회-정치적 과정이 무엇인가이다. 본 연구

는 신도시개발계획, 아파트 건축과 재건축, 지가·자산축적, 교육, 문화·취향 등 다양한 기준들이 시기별로 그 경계를 달리하면서 경계를 긋고 또 다시 긋는 것으로 파악하였지만 그 구체적 과정에 대한 유의미한 함의를 도출해 내지 못했다. 강남의 경계는 지금까지도 그러하였지만 앞으로도 변화할 것이다. 본 연구가 밝힌 현시점의 경계가 향후 변화를 가능하고 과정을 이해하는 데 도움이 되길 바란다.

주

- 1) 한국사회에서 게이티드 커뮤니티로 분류될 수 있는 주거단지 형태로 정현목(2012)은 고급 아파트 대단지 이외에 초고층 주상복합아파트, 타운하우스를 들었다. 초고층 주상복합아파트는 타워팰리스와 같이 강한 상징성에도 불구하고 도시 내 주거공간에서 차지하는 비중이 낮고 타운하우스는 2000년대 이후 전원주택의 한 형태로 등장했으나 낮은 보안수준이 문제가 되어 도시권에 건설되었으나 이 또한 비중이 여전히 낮아 아파트 대단지에 비해 중요도가 낮다.
- 2) 정현목(2012)의 문헌리뷰에 따르면, 미국과 중남미 경우 세계화와 함께 대규모로 유입된 인종·민족적 이질적인 이민자에 대한 막연한 두려움, 특히 그들에 의한 범죄에 대한 두려움이 지목된다. 인도의 경우 카스트제(caste)에 기반한 위계적 사회관계가 고용과 피고용이라는 자본주의적 관계로 변화해 가면서 카스트 간 분리를 유지하기 위한 방편으로 게이티드 커뮤니티가 등장하였다 한다. 반면 사우디아라비아 리야드의 경우 서구식 핵가족 중심의 신도시에서 전통적인 확대가족이 한데 모여 살 수 있는 폐쇄적 주거단지가 등장하거나 이슬람율법에 바탕을 둔 종교규제정책에서 예외적인 주거단지가 외국인을 수용하기도 했다. 전환경제체제인 러시아의 경우 사회주의 체제 붕괴 이후 증가한 범죄율에 대한 대응으로 게이티드 커뮤니티가 형성되고 있다 한다. 사실 평등주의를 표방한 소비에트 정권 시기에도 공산당원 등 사회지도층의 주거분리가 이미 존재했다는 지적도 있다. 중국의 경우 이성호·이승욱(2017)은 중국 도시에서 대규모 게이티드 커뮤니티의 급증이 중국 전통과 대중의 낮은 거부감이라는 기존 연구 결과와는 달리 일부 고소득 계층의 상징자본으로 사회적 배제를 야기한다고 주장하였다.
- 3) 강남 성립 초기 개발계획과 건조환경 조성 과정에 대해서는 이옥희(2006)을 참조할 것.

- 4) 1970년대 초반 서울에서 명문으로 여겨지는 고등학교는 공립남학교로 경기고, 서울고, 경북고, 용산고, 경동고가 사립남학교로 중앙고, 양정고, 배재고, 휘문고, 보성고가 그리고 공립여학교로 경기여고, 창덕여고가, 사립여학교로 이화여고, 숙명여고, 진명여고, 정신여고가 꼽힌다. 1990년대 까지 이중 중앙고와 경북고를 제외한 모든 명문 고등학교가 한강 이남으로 이전했다(한중수 외, 2016).
- 5) 심리학에서 언급되는 이웃효과(neighbor effect)와는 다르다. 데이비드 흄은 시기심의 핵심요소는 사회적인 비교이며, 특히 '비교가능한 대상'끼리의 비교임을 강조했다. 이웃효과란 자신의 처지에 대한 판단이 그 어떤 절대적 기준에 따르기보다 주변사람(이웃)과의 비교를 통해 이루어지는 것을 말한다(강준만, 2013).
- 6) 통계청 '살고싶은 우리동네' 서비스는 <http://sgis.kostat.go.kr/view/house/houseAnalysisMap>에서 이용할 수 있다.
- 7) 지표들의 통계자료 출처는 녹지비율(환경부 토지피복도, 2014.12기준), 1인당 주택면적, 자가점유 비율(통계청 인구주택총조사, 2010년), 공동주택 비율, 노후주택 비율, 혈연가구 비율(통계청 인구등록센서스, 2016년), 공시지가, 아파트 가격(국토교통부 공시지가, 2017년 및 주택실거래가, 2015.1.1.~2016. 6.30.), 청장년인구 비율, 사업체종사자 비율, 보육복지, 의료보건복지, 노인복지, 사회복지(행정자치부 주민등록인구현황, 2014년 및 통계청 전국사업체조사, 2014년), 편의 시설수, 쇼핑시설 수, 외식 시설수, 고등교육 기관수, 학원수, 문화 체육 시설수(통계청 전국사업체조사, 2014년), 대중교통 접근성(국토교통부 버스정류장 위치현황, 2014.9월 기준 및 지자체 지하철 현황, 2015년), 학생대비교원수(한국교육개발원 교육통계연구센터, 교원·학생수 현황, 2015.4월 기준)이다.
- 8) 강남3구 내에서도 차이가 있다는 지적이 있다. 예로, 부동산산업계나 학원가에서는 테헤란로를 기준으로 북쪽을 '테북'이라 하고 남쪽을 '테남'이라 지칭한다. 테북은 압구정동, 청담동, 신사동으로 대대로 부자들이 거주하며 테남은 역삼동, 도곡동, 대치동, 개포동으로 자수성가한 전문직 부자들이 거주한다. 특히 테남은 테북에 비해 자녀세대에게 물려줄 자산이 적기 때문에 부모세대가 성공한 방식인 학력 자본 축적에 집중하는 차이가 있다 한다(조선일보, 2016. 5. 22.). 하지만 본 연구가 확인한 강남형 근린은 이러한 차이를 포착하지는 못했다.
- 9) 박해전(2013)이 정리한 한강 이남 주요 대단지 아파트와 설립연도는 다음과 같다. 마포아파트(1962년), 시민아파트(1969년), 여의도시범아파트(1971년), 반포 주공아파트 1단지(1973년), 2·3단지(1977년), 압구정 현대아파트(1975-1981년), 잠실 주공아파트 1·2·3·4·5단지(1975-1977

년), 압구정 한양아파트(1977-1984년), 반포 한신아파트(1977-1985년), 반포 강남아파트(1978년), 서초 우성아파트(1979-1982), 도곡 진달래아파트, 역삼 개나리아파트(1980년), 서초 삼호가든(1981-1986년), 은마아파트(1978-1979년), 개포 주공아파트(1981-1983년), 목동 신시가지 아파트(1984~1987), 상계 신시가지아파트(1986-1987년)이다.

참고문헌

- 강준만, 2006, 강남, 낮은 대한민국의 자화상, 인물과 사상사.
- 강준만, 2011, 강남좌파, 인물과 사상사.
- 강준만, 2013, 감정독재: 세상을 꿰뚫는 50가지 이론, 인물과 사상사.
- 고은정·안건혁, 2014, "사회적 다양성에 영향을 미치는 근린환경 특성에 관한 실증분석," 서울도시연구, 15(1), 1-15.
- 김백영, 2017, "강남 개발과 올림픽 효과: 1970-80년대 잠실 올림픽타운 조성사업을 중심으로," 도시연구: 역사·사회·문화, 17, 67-101.
- 김창석, 2002, "서울시 상류계층(파워엘리트)의 주거지역 분포특성과 형성요인에 관한 연구," 국토계획, 37(5), 65-85.
- 김형용, 2011, "지역사회 연구의 분석단위와 지표에 관한 고찰: 생태적 방법론을 중심으로," 한국사회복지조사연구, 29, 165-190.
- 김형호·최민섭, 2015, "거시경제변수와 부동산 경매시장의 영향관계에 관한 실증연구," 주거환경, 13(1), 307-322.
- 도경선, 1994, "서울시의 사회계층별 거주지분화에 관한 연구," 서울대학교 대학원 석사학위논문.
- 박배균 외 지음, 2017, 강남 만들기, 강남 따라 하기, 동녘.
- 박배균, 2009, "초국가적 이주와 정착을 바라보는 공간적 관점에 대한 연구: 장소, 영역, 네트워크, 스케일의 4가지 공간적 차원을 중심으로," 한국지역지리학회지, 15(5), 616-634.
- 박배균·장진범, 2016, "'강남 만들기', '강남 따라 하기'와 한국의 도시 이데올로기," 한국지역지리학회지, 22(2), 287-306.

- 박지혁·황진태, 2017, “수성구는 어떻게 ‘대구의 강남’이 되었나?,” *지역사회학*, 18(1), 43-77.
- 박해천, 2013, *아파트 게임: 그들이 중산층이 될 수 있었던 이유*, 휴머니스트.
- 발레리 줄레조 저, 길혜연 역, 2007, *아파트 공화국, 후마니타스*.
- 서복경, 2011, “‘강남3구 현상’, 새로운 것과 오래된 것,” *내일을 여는 역사*, 45, 134-152.
- 신정엽, 2007, “도시내부구조의 생태적 접근방법과 도시 지역선정 연구의 재조명,” *지리교육론집* 51, 27-41.
- 심승희·한지은, 2006, “압구정동·청담동 지역의 소비문화경관 연구,” *한국도시지리학회지*, 9(1), 61-79.
- 오기노 지히로, 2004, *강남8학군 지역의 형성: 장소형성에 나타난 한국적 특성*, 서울대학교 대학원 박사학위 청구논문.
- 이경환·김태환·이우민·김은정, 2014, “가구통행실태조사 자료를 이용한 근린환경과 보행통행의 상관관계 연구,” *서울도시연구*, 15(3), 95-109.
- 이경환·안건혁, 2008, “근린 환경이 지역 주민의 건강에 미치는 영향: 서울시 40개 행정동을 대상으로,” *국토계획*, 43(3), 249-261.
- 이규환·서승제, 2009, “서울시 자치구간 지역격차에 관한 연구: 강남 3구와 강북 3구의 비교,” *한국공공관리학보*, 23(4), 357-381.
- 이동현·이향아, 2011, “강남의 심상 규모와 경계 짓기의 논리,” *서울학연구*, 42(2), 123-171.
- 이성호·이승욱, 2017, “중국 특색의 게이티드 커뮤니티?: 개혁개방 이후 중국의 게이티드 커뮤니티에 대한 비판적 재해석,” *대한지리학회지*, 52(5), 537-560.
- 이세영·이제승, 2014, “어린이·노인 보행자 교통안전을 위한 근린환경요인,” *한국도시설계학회지 도시설계*, 15(6), 5-15.
- 이영민, 2006, “서울 강남의 사회적 구성과 정체성의 정치: 매스미디어를 통한 외부적 범주화를 중심으로,” *한국도시지리학회지*, 9(1), 1-14.
- 이영아, 2015, “한국의 빈곤층 밀집 지역 분포 및 형성 과정 고찰,” *한국도시지리학회지*, 18(1), 45-56.
- 이옥희, 2006, “서울 강남지역 개발과정의 특성과 문제점,” *한국도시지리학회지*, 9(1), 15-32.
- 이창관·이수기, 2016, “서울시 주거지의 근린환경특성이 개인의 신체활동과 건강수준에 미치는 영향 분석,” *국토계획*, 51(3), 217-239.
- 이희연·이다예·유재성, 2015, “저소득층 노인 밀집지역의 시·공간 분포와 근린환경 특성,” *서울도시연구*, 16(2), 1-18.
- 장세훈, 2017, “중산층 프로젝트로서 ‘분당 만들기’: 분당 신도시 조성의 사회학적 해석,” *지역사회학* 18(1), 5-42.
- 정수열, 2008, “인종·민족별 거주지 분화 이론에 대한 고찰과 평가: 미국 시카고 아시아인을 사례로,” *대한지리학회지*, 43(4), 511-525.
- 정수열, 2015, “계층별 거주지 분화와 경제적 양극화,” *한국경제지리학회지*, 16(4), 1-16.
- 정수열·이정현, 2016, “교육수준별 거주지 분리와 근린주거환경 격차: 서울시를 사례로,” *한국경제지리학회지*, 19(4), 729-742.
- 정현목, 2012, “게이티드 커뮤니티의 공간적 특성과 사회문화적 함의: 한국의 수용양상에서의 보편성과 특수성,” *서울도시연구*, 13(1), 37-56.
- 지주형, 2016, “강남 개발과 강남적 도시성의 형성: 반공권위주의 발전국가의 공간선택성을 중심으로,” *한국지역지리학회지*, 22(2), 307-330.
- 최병두, 2017, “한국의 자본축적 과정과 도시화: 위기와 대안,” *서울연구원* 여름, *희망의 도시, 한울 아카데미*, 33-70.
- 최은영, 2004, *서울의 거주지 분리 심화와 교육환경의 차별화*, 서울대학교 교육대학원 박사학위논문.
- 최은영, 2006, “차별화된 부의 재생산 공간, 강남의 형성: 아파트 가격의 시계열 변화(1989~2004년)를 중심으로,” *한국도시지리학회지*, 9(1), 33-45.
- 최은영·조대현, 2005, “서울 강남구의 경제적 장벽과 인구가동 특성,” *서울도시연구*, 6(4), 1-20.
- 한신갑, 2017, “금근기의 곤혹스러움: 서울의 문화지리, 그 윤곽과 경계,” *서우석 외 엮음, 서울의 사회학: 서울의 공간, 일상 그리고 사람들*, 나남, 157-175쪽.
- 한중수·계용준·강희용, 2016, *강남의 탄생*, 미지북스.
- 황진태, 2016, “발전주의 도시 매트릭스의 구축: 부산의 강남 따라 하기를 사례로,” *한국지역지리학회지*, 22(2), 331-352.
- 권오혁·윤원섭, 1991, “서울시 아파트의 공간적 확산과 주거지 분화,” *한국사회사연구회, 한국의 도시문*

- 제와 지역사회, 한국사회사연구회 논문집 제 29집, 문학과 지성사, 94-132.
- 한주연, 1989, “서울시의 직업별 거주지 분리현상에 관한 연구,” 지리교육논집, 21, 32-70.
- “江南 안의 강남·북... ‘테남·테북’ 아시나요”, <조선일보> 인터넷판 2016. 5. 22.
- Blakely, E.J. and M.G. Snyder, 1999, *Fortress America: Gated Communities in the United States*, Washington: Brookings Institution Press.
- Brown, L.A., S-I. Lee, L. Lobao, and S-Y Chung. 2005. Continuity amidst Restructuring: The US Gender Division of Labor in Geographic Perspective, 1970 and 1990, *International Regional Science Review*, 28(3), 271-301.
- Han, S-K and S-H Chi, 2012, The Dichotomy Unspooled: Outlining the Cultural Geography of Seoul, *Korean Journal of Sociology*, 46(6), 1-29.
- Jessop, B., Brenner, N. and Jones, M. 2008, Theorizing Socio-Spatial Relations, *Environment and Planning D: Society and Space*, 26(3), 389-401.
- 교신: 정수열, 서울시 종로구 홍지문 2길 20 상명대학교 인문사회과학대학 공간환경학부(우편번호: 03016, 이메일: sychung@smu.ac.kr, 전화: 02-2287-5294)
- Correspondence: Su-Yeul Chung, School of Space and Environment Studies, College of Humanities & Social Science, SangMyung University, 20, Hongjimun 2-gil, Jongno-gu, Seoul, Korea (postal code: 03016, e-mail: sychung@smu.ac.kr, phone: +82-2-2287-5294)
- 최초투고일 2018. 2. 13
수정일 2018. 2. 27
최종접수일 2018. 3. 7