

생애주기에 따른 주거이동 모형에 대한 출생코호트 접근과 해석: 진주시를 사례로

이 정 섭*

A Birth Cohort Approach to the Household Life-Cycle Model of Residential Mobility: The Case of Jinju City

Lee, Chung Sup*

요약 : 이 연구는 생애주기에 따른 주거이동 모형의 횡단면적 접근과 분석이 가지는 한계의 대안으로서 출생코호트 접근을 하였다. 1970년부터 2005년까지 진주시를 사례로 5세 연령 간격으로 출생코호트를 구분하고 각각의 주거이동을 탐색하고 비교하였다. 그리고 주거수요로서 인구변천과 출산력, 주거공급으로서 주택재고와 주거지역 입지 등 변화도 함께 살펴보았다. 그 결과 모형이 강조하고 있는 연령효과 이외에도 코호트효과와 기간효과가 확인되며, 이로 인해 각 출생코호트의 주거이동 궤적에 차이가 있었다. 한편 모형이 제시하고 있는 것과는 달리 가구주의 연령이 증가하면서 연령효과가 감소하였고 이동은 감소, 안정되었다. 이에 대한 해석은 출생코호트 간의 주거승계가 미약하거나 단절되고 있고, 결과적으로 연령집단이 주거를 서로 달리하는 가족지위보다 출생코호트를 주거분화 요인 중 하나로 제시할 수 있다.

주요어 : 생애주기, 출생코호트, 주거이동과 분화, 연령효과, 코호트효과, 기간효과

Abstract : A birth cohort approach to the Household life-cycle model could be an alternative to cross-sectional data. In this study, each residential mobilities of 'birth cohorts' is traced by the cohort data from repeated cross-section in the case of Jinju city. Because of the differences in fertilities by era, the volume of each cohort as a consumer in housing has varied and the condition of housing stock also has changed as the time goes by. These changes in housing make not only age effect stressed in Rossi's model, but also cohort and period effect. Due to these effects of time, every residential mobility trajectories of generations' is different especially in earlier life stages. As households get older, it is found that the age effect reduces and the probability of residential mobility is lower. As this result, the residential succession and filtering between the earlier and latter generations is weakened and the residential segregation could be happened by birth cohort.

Key Words : life cycle, birth cohort, residential mobility and segregation, age effect, cohort and period effect

1. 서론

1) 연구 배경과 연구 목적

한 개인의 출생, 성장, 노화 그리고 사망까지의 시간, 즉 '생애(life cycle)'는 인간의 보편적인 생물학적 시간 개념이지만, 도시공간의 여러 현상과 변화에 대한 이해, 특히 주거와 관련된 논의들에서 특별한 의미와 가치가 부여되고 있다. Rossi(1955)가 Philadelphia를 사례로 한 행태적 연구를 통해 가구의 생애주기, 단계가 주거이동을 발생시키는 주요한 요인임을 처음 제시한 이후, 이를 바탕으로 주거이동 주체인 가구의 생애주기와 이동 동

기, 방향, 입지, 주택규모, 소유관계 간의 상관관계에 대한 많은 경험적 연구들이 축적되어 왔다. 뿐만 아니라, 주거지역과 근린(neighborhood)의 변화를 해석함에 있어 거주하고 있는 이들의 인구적 특성으로서 생애주기를(Hoover and Vernon, 1959; Bourne, 1981), 그리고 사회지역분석과 요인생태학적 접근에서 주거분화를 파악하는데도 생애주기와 연령은 설명변수의 역할을 하였다(Shevky and Bell, 1955; Murdie, 1969; Rees, 1979).

하지만 Rossi가 제시한 생애주기에 따른 주거이동에 대한 모형 및 이후의 경험적 연구들은 횡단면 자료(cross-sectional data)에 기반하였기에, 도시공간에서 주거 요소들의 시계열적 변화가 주거

* 전북대학교 쌀·삶·문명연구원 전임연구원(Research fellow, Institute of Rice, Life and Civilization, Chonbuk National University)(yisup@daum.net)

이동, 승계, 여과 그리고 분화에 미치는 영향을 이해하는데 한계가 있다. 즉 도시공간의 주거와 관련된 여러 요소들은 정적으로 고정된 것이 아니며, 특히 수요와 공급이 시간흐름과 더불어 역동적으로 끊임없이 변하고 있다.

먼저 주거수요와 관련된 시계열적 변화로서 인구변천(demographic transition)과 출산력 변화를 들 수 있다. 최근 많은 지방중소도시에서 인구성장의 정체, 감소현상이 나타나고 있는데, 이들 도시의 인구성장 전환은 지역 및 도시 간 이동에 따른 사회적 감소의 영향도 있지만, 다른 측면으로 저출산 현상에 따른 자연적 감소도 그 원인으로 제시될 수 있다. 한국전쟁이 끝난 1955년부터 1970년대 초반까지 베이비붐¹⁾이 나타났지만, 이후 출산력은 지속적으로 감소되어 대체출산율(replacement birth rate) 이하의 낮은 출산력은 이미 20년 가깝게 지속되고 있으며, 인구 영성장(population zero growth)이 가까운 미래시점인 2018년 전후에 도래할 것이 예측된다(통계청, 2006). 급격한 인구변천과 출산력 변화는 주거수요량, 특히 주택시장에 새로이 참여하는 수요집단의 크기를 변화시키고 있다. 연간 약 90~100만명 출생했던 베이비붐 세대의 경우, 앞선 세대에 비해 그 규모가 커서 이들이 주택시장에 수요자로 진입할 당시에는 더 많은 공급이 요구되었지만, 최근 주택시장에 진입하는 이들 자녀 세대는 상대적으로 그 수가 적고 주거공급에 대한 요구도 점차 감소하고 있다. 더욱이 현재는 4~50년 전에 비해 절반 미만으로 축소된 연간 출생아수를 감안한다면, 앞으로는 단순한 수요감소를 넘어 상당한 규모의 공급초과 상황이 주택시장에서 발생될 것으로 예상된다. 이미 인구성장이 전환되고 있는 지방중소도시에서는 최근 주택시장에 신규로 진입하는 연령에 해당하는 인구집단의 규모가 앞선 시기에 비해 축소되고 있다. 주거공급도 주택수와 가격이라는 양적인, 그리고 주택 종류와 형태, 내구성과 노후정도, 주거지역의 입지 등 질적인 변화가 계속되고 있다. 지방중소도시의 경우, 신규 주택건축과 택지개발 등 주거공급 증가로 도시공간은 범위와 구조를 확대, 변화되어 왔다. 1950년대의 각 도시의 중심지역이 현재에도 그 기능을 수행하고 있는지는 의문이며, 1970년대의 교외지역은 현재는 기성시가지이며,

지금의 교외지역은 훨씬 더 바깥으로 확대되는 등 주택재고와 공간구조가 변화하였다. 횡단면적 접근으로는 이와 같은 주거수요와 공급변화를 파악하는 것 그리고 그 변화가 이동을 비롯한 주거의 각 과정에 파급되는 영향들을 이해하는 것에도 무리가 따르게 된다.

특정한 한두 시점에 대한 횡단면의 접근과 더불어 종단면(longitudinal)으로 함께 접근하여 살펴본다면, 주거수요 및 공급과 관련된 다양한 요인들이 주거이동과 여과, 승계 그리고 분화에 어떤 영향을 주고 있는지, 나아가 향후 우리 도시공간의 주거현상들이 어떻게 전개될지에 대해서 풍부한 논의들이 가능해질 것이다. 문제는 종단면적인 접근과 분석에 필요한 기초 자료들이 매우 부족하다는 점이다. 센서스나 주민등록 등 우리나라의 대부분 집계자료(agggregated data)들은 원래부터 종단면 조사로 설계되지 않았고(이지연·김진, 2006), 종단화를 하기에는 자료의 양과 종류가 충분치 않다. 비집계자료로서 설문 등을 통한 생애사(life history) 및 회고적(retrospective) 자료의 경우에는 표본수와 대표성, 응답자의 정확한 기억에 대한 의문 그리고 이미 사망한 세대들을 추적할 수 없다는 문제가 있다. 이와 같은 제약들에 대한 대안으로 이 연구에서는 출생코호트(birth cohort)를 주목하였다. 생애주기에 따른 주거이동 모형에서 각 생애단계에 위치하고 있는 인구집단은 횡단면으로는 연령집단이고, 동시에 종단면으로는 출생코호트이며 서로에 대해 보편성과 특수성을 가지고 있다. 따라서 출생코호트들이 각자의 생애주기에서 왜, 어떻게, 어디로 이동을 해 왔는지를 추적하고 서로 비교한다면, 제한된 범위 안에서 종단면적인 접근과 해석이 가능할 것이다. 이 연구는 선행의 생애주기에 따른 주거이동 모형 및 관련된 논의들을 기초로 횡단면적 접근이 내재하고 있는 한계에 대한 대안으로 출생코호트적 접근하고자 한다. 이를 통해서 첫째 주거의 수요와 공급요인들의 시계열적 변화를 확인하고, 둘째 이러한 변화된 요인들이 각 출생코호트의 주거이동에 어떻게 영향을 주었고, 서로에 대한 유사성 또는 차이성을 발생시켰는지 살펴보고, 셋째 승계와 여과, 분화에 대한 종단면적 해석에 대해서 검토함을 연구 목적으로 한다.

2) 선행연구 검토

생애주기에 따른 주거이동 모형을 처음 제시한 Rossi(1955)는 다음과 같은 논리를 전개하였다. 주거이동의 주체인 가구는 독립과 결혼, 출산과 양육, 자녀의 분가와 배우자 사별 등 생애주기와 관련되어 가구원수와 구성이 형성, 확대, 안정, 축소 및 소멸되는 일련의 변화단계를 거치는 것을 전제하고, 개별 가구들은 생애주기에서 앞선 단계에서는 적합(appropriate)했던 주택, 주거지역 등 주거 환경에 대해 다음 단계에서는 불만족하고(inappropriate), 주택의 규모, 형태, 소유관계, 입지 등에 대한 요구(needs)가 바뀌게 되는데, 이러한 주거에 대한 불만족을 해소하고 변화된 요구에 대한 적응(adjustment) 과정으로서 주거이동을 한다는 것이다. 이후 관련된 많은 연구들이 여러 학자들에 의해 진행되었는데, Coulson(1968)은 가구주의 연령과 생애주기의 변화가 이동을 발생시키고 그 목적지를 결정함에 영향을 준다고 제시하였고, Clark과 Onaka(1983)는 생애주기 변화로 더 넓은 주택에 대한 요구와 값싼 주택에 대한 희망이 이동의 원인이라고 하였다. Abu-Lughod와 Foley(1966)는 구체적으로 생애주기를 여섯 단계로 구분하고 각 단계의 주택에 대한 요구를 형태, 입지와 소유관계로 나누어 다음과 같이 제시하였다. 가구주가 젊었을 때는 도심의 아파트에 거주하고, 연령이 증가함에 따라 교외의 단독주택(single-family house) 그리고 노년의 시기에는 다시 도심의 아파트 지역으로 주거를 이동한다는 것이다. 생애주기에 따른 주거이동 모형과 관련된 국내의 연구들도 활발하게 이루어졌다. 한대현(1986)은 강릉시를 사례로 설문과 면접을 통해 도시내부의 주거이동 결정에 관하여 연구하였는데, 이주자의 대다수 결정들이 생애주기 단계에 수반된 가구의 필요와 밀접하게 결합되어 있다고 주장하였고, 유환중(1987)은 서울의 외연적 주거이동에 있어 그 공간적 패턴과 이동가구의 특성을 탐색하였는데 교외로 이동이 두드러지는 가구들은 가구주가 20대 후반과 30대로서 '첫아이 출산 후', '첫아이가 초등학교에 입학하기 전'의 생애단계에 해당된다고 제시하였다. 이 미선과 김영성(1990)은 서울시의 560가구를 표본 추출하고 이들을 대상으로 설문조사 하였는데, 가

구주의 생애를 7단계로 나누고 각 단계의 주거이동 결정과정, 주거유형 변화, 이동거리와 방향 등에 대한 관계를 정리하여 제시하였다. 한편 김태현(2008)은 집계자료로서 1970년부터 2005년까지 서울시의 주민등록전산자료를 활용하였는데, 생애주기에 따라 주거이동특성에 상당한 차이를 보이고 있다고 제시하였다. 10대와 40대, 20~30대, 50대 이상 연령 계층별 차이가 나타나는데, 10대와 40대는 이주빈도가 낮고, 장기 거주하는 경향이 있으며, 이주하더라도 인접한 지역으로 단거리 이주하고, 20~30대는 10대, 40대와는 대조적으로 이주빈도가 높고, 거주기간이 짧으며, 원거리 이주 경향이 뚜렷하며, 50대는 중간적인 특성이 있다는 것이다.

생애주기에 따른 주거이동 모형은 주거이동이 도시의 공간구조와 주거지역의 형성과 변화, 주거분화를 발생시키는 주요한 동인으로 인식되면서 (Brown and Holmes, 1971), 사회지역분석(social area analysis), 요인생태학(factorial ecology)의 가족지위 등 관련된 논의들과도 결합되어 전개되었다. Murdie(1969)의 토론토 대도시지역에 대한 요인생태 연구에서 가족지위(family status)는 경제적 그리고 인종적 지위와 함께 주거수요와 분화의 요인이며, 이와 관련된 생애주기 단계는 공간적으로 동심원형 패턴을 보인다고 제시했다. Rees(1979)는 미국 13개 대도시를 대상으로 인구나 주택 특성과 관련된 61개 변수를 바탕으로 요인분석을 하였는데 앞서 Murdie가 제시한 가족지위를 포함한 세 가지의 지위는 모든 사례도시들에서 주거분화의 요인으로 항상 나타나고 있다고 주장하였다.

그런데 이러한 연구들은 횡단면적 접근으로서 한계가 있다. 이와 관련하여 Myers(1990)의 비판에 주목할 필요가 있는데, 첫째 '기간(length of time)'의 문제이다. 생애주기에 따른 주거이동 모형 그리고 주거분화의 요인 중 하나로서 가족지위는 개인이나 가구의 전체 생애기간을 시간적 범위로 설정하지 않고 한두 시점만을 비교분석해서 도출되었을 따름이라는 것이다. 둘째, 횡단면 자료에만 의존하고 있는 문제이다. 생애는 종단면의 시간 흐름이지만, 특정 시점 횡단면 자료의 연령집단별 주거분포를 비교한 결과에만 근거하였다는 것이다. 이것은 '짧막한 묘사(snapshot)'를 바탕으로

로 이동과 분화의 과정(process)을 가정한 것에 불과할 수 있는데, 일례로 도시 중심지역에 노년 가구들의 주거분포가 집중된다는 주장은 사실 생애주기에 따른 이동 결과인지, 원래 그곳에 살던 이들이 시간이 지나면서 노년의 생애단계에 진입한 것인지를 구분할 수 없으며, 그 시점에 '우연히' 관측된 결과일 수도 있다는 것이다. 셋째, 시간의 의미를 단순히 '연령(age)'만으로 이해하고 있는 문제이다. 인구에 관한 연구에서 시간은 연령, 코호트 그리고 기간으로 구분되어야 하는데, 각각의 의미는 생애주기와 경로로서 연령, 종단면적 집단 소속(longitudinal group membership)으로서 코호트 그리고 역사적 시간(historical time)으로서 기간이며, 이 중 두 가지의 범위가 다른 한 범위를 규정짓게 된다(Mason et al., 1973; Palmore, 1978; Myers, 1999). 이러한 구분이 없기 때문에 횡단면의 연령효과(age effect)만 강조하고 종단면의 코호트효과(cohort effect)와 기간효과(period effect)를 간과하고 있다는 것이다. 젊은 가구주와 중장년, 노년의 가구주는 서로 다른 생애주기에 위치하여, 가구의 규모와 구성에 차이가 있고 따라서 주택, 주거지역에 대한 요구도 다르다. 이러한 연령효과는 주거이동을 발생시키는 원인이며, 그 결과로서 서로 다른 연령대에 속한 인구집단들은 도시공간에서 주거입지도 서로 달리하게 된다. 그렇지만 젊은, 중장년 그리고 노년의 인구집단은 횡단면적으로는 연령집단이지만, 종단면적으로는 '출생집단', '출생코호트'로 서로 구분되어 이해되어야 한다. 출생코호트들 사이에는 출생 시점의 차이, 성장과 사회화과정에서 상이한 역사·경제·사회·정치·문화적인 사건들의 경험, 그리고 주어진 환경, 조건 및 이에 대한 인식과 대응 등의 차이가 존재하지만 간과되고 있다는 것이다. 그 밖에도 기술과 주택형태와 건축양식, 선호의 변화를 무시하고 있으며, 주택 관련 정책과 제도, 경기 변동 등 특수성이 전혀 고려되지 않고 있다는 것을 지적하였다.

생애주기에 대한 주거이동과 주거분화의 한 요인으로서 가족지위에 관한 논의는 그간 우리 도시공간에서 주거와 관련된 현상들을 이해함에 있어 주요한 이론적 토대가 되어 왔다. 하지만 횡단면적 접근으로 연령효과가 강조하고 코호트효과와

기간효과를 무시함으로 각 출생코호트의 생애주기에 따른 주거이동이 그 방향, 입지, 궤적 등 모든 것이 동일하다는 것으로 귀결될 수밖에 없고 주거이동과 그에 따른 연쇄적인 승계와 여과, 분화를 유기적이고 통합적으로 이해함에 무리가 따르게 된다. 각 출생코호트가 주거이동을 통해 도착한 주택, 주거지역의 조건과 입지는 제시하고 있지만, 그들이 떠난 곳과 이를 승계하는 이들에 대한 논의는 없어 생애주기에 따른 주거이동 모형과 가족지위에 의한 분화 사이에 승계와 여과에 대한 의미는 단절되어 있다. 인구변천과 출산력의 변화가 없어 각 출생코호트의 규모와 기대수명이 거의 동일하고, 도시공간의 구조와 범위, 주택의 양과 질이 불변한다는 등의 전제가 없이는 이를 연결하지 못하게 된다. 하지만 현실에서는 이러한 극단의 가정이 허용되지 않을 것이다.

3) 연구자료와 사례지역

인구학적 논의는 근본적으로 센서스나 기타 방법으로 수집된 인구자료에 기초하고 있고 따라서 다른 어떤 사회과학보다도 경험적인 기초를 강조하게 된다. 즉, 인구현상에 대한 분석과 논의는 일차적으로 자료에 지배된다는 것을 의미한다(Bogue, 1983; 권태환·김두섭, 2002). 이 연구는 집계자료들을 기초로 활용하였다. 따라서 설문, 심층 면접 등을 통한 생애사와 회고적 자료를 통해 획득할 수 있는 미시적인 내용이 부족하고 연령을 생애단계 구분의 근거로 하는 등 한계가 있다. 또한

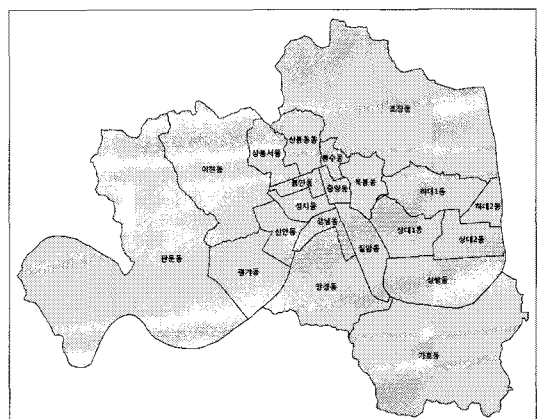


그림 1. 2005년 진주시 동 행정구역

주거이동을 탐색할 때 요구되는 직접적인 집계자료에도 그 획득에도 제한이 있다. 2001년 이후부터 통계청에서 원자료(raw data) 형태로 읍면동 단위의 인구이동 자료를 개별 가구 단위로 제공하고 있지만, 이전 시기에는 시군구 단위가거나 또는 제공하지 않는다. 이러한 제한으로 이 연구에서는 인구주택총조사의 5세 간격의 연령을 기준으로 인구·가구자료를 그리고 읍면동 단위로 주택 자료를 활용하였다. 그리고 2001년 이전 인구와 가구는 생존율(survival rate) 방법, 주택과 주거는 건축년도별 현존 주택수를 활용한 간접 추산하였기에 다소 오차가 있을 수 있다. 기타의 인구자료로는 각 년도의 인구동태, 주민등록인구 자료 등이 있지만 자료수집 방식이 다르므로 인해 발생하는 오차²⁾를 감안하여 보조적 자료로 참고하였고, 주택과 주거지역은 사례도시의 도시기본계획, 여러 개발과 토지이용계획, 지적, 건축물대장 등의 자료를 통해 보완하였다.

사례都市는 경상남도 진주시를 선택하였는데, 정부 수립 직후인 1949년 『지방자치법』에 근거하여 시로 승격되었으며, 1995년 외곽의 진양군과

‘도농복합 형태의 시’로 행정구역을 통합하였다. 인구는 도시지역을 중심으로 1960년 이후 지속적으로 증가하였으나 2000년을 정점으로 감소하고 있다. 행정구역은 현재 21개 동, 1개 읍, 15개 면으로 이루어져 있으며 1995년 행정구역 통합 이후, 예전 진양군 지역에 속했던 읍면 지역에서 주택과 택지개발이 계속되고 있다. 진주시에서는 그동안 ‘토지구획정리사업’, ‘일단의 주거지조성사업’, ‘택지개발사업’, ‘도시개발사업’ 등 우리나라의 주택건설과 택지개발과 관련된 대부분의 법률, 제도 및 정책이 시행되었고 향후에도 ‘혁신도시 조성사업’과 추가적인 택지, 주거지역 개발과 관련된 사업들이 계획, 시행되고 있다. 그리고 광역시와의 거리가 물리적으로 상당히 떨어져 있고 그 영향이 상대적으로 작고, 주변에 연접한 도시가 없고 농촌 지역들을 배후지로 일정 수준이상의 중심지 기능 보유, 수행하고 있다는 점을 함께 고려하였다.

2. 주거수요와 공급의 시계열적 변화

1) 수요로서 인구와 가구의 변화

표 1. 1925~2005년 우리나라 인구성장과 출산력 변화

(단위: 명, %)

센서스 조사연도	인구수	인구증감수	인구증감률	연평균 인구성장률	합계출산율
1925	19,020,030				
1930	20,438,108	1,418,078	7.46	1.49	6.44
1935	22,208,102	1,769,994	8.66	1.73	6.13
1940	23,547,465	1,339,363	6.03	1.21	6.22
1944	25,120,174	1,572,709	6.68	1.34	6.08
1949	20,166,756	-	-	-	5.96
1955	21,502,386	1,335,630	6.62	1.10	5.60
1960	24,989,241	3,486,855	16.22	3.24	6.30
1966	29,159,640	4,170,399	16.69	2.78	5.99
1970	31,435,252	2,275,612	7.80	1.95	4.53
1975	34,678,972	3,243,720	10.32	2.06	3.47
1980	37,406,815	2,727,843	7.87	1.57	2.83
1985	40,419,652	3,012,837	8.05	1.61	1.67
1990	43,390,374	2,970,722	7.35	1.47	1.59
1995	44,553,710	1,163,336	2.68	0.54	1.65
2000	45,985,289	1,431,579	3.21	0.64	1.47
2005	47,041,434	1,056,145	2.30	0.46	1.08

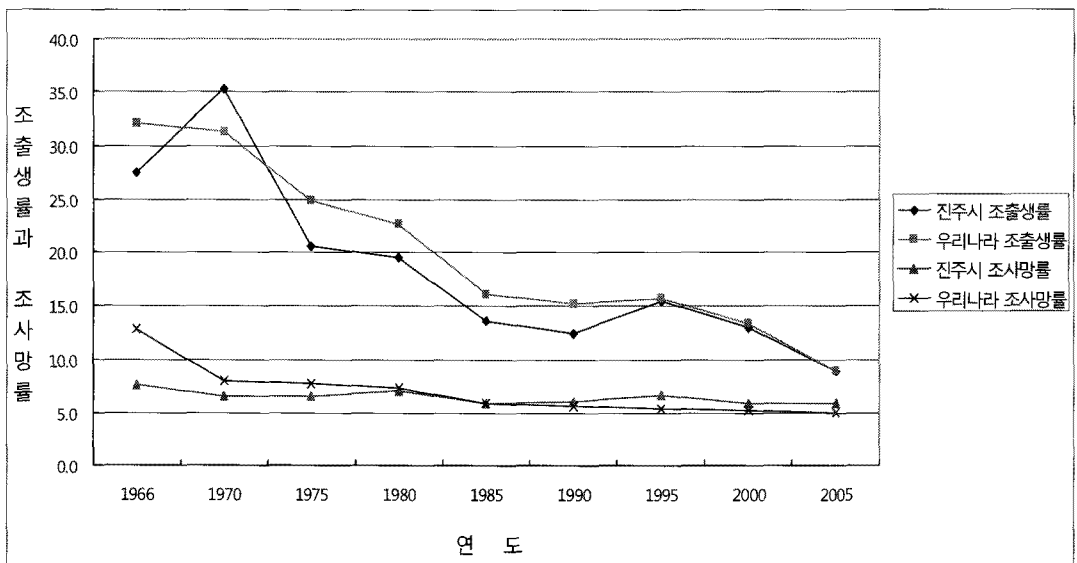
자료: 통계청, 국가통계포털(www.kosis.kr) / 김두섭 외, 2002, 『한국의 인구』, p.85.

주: 1949년 이전은 남북한의 인구자료임.

인구변천에 따른 인구성장곡과 출산력 변화는 주거수요에 직접적인 영향을 주고 있다. 우리나라의 인구변천 모형과 그 단계에 대한 설정은 여러 연구자들에 의해 제시되고 있지만, 최초의 센서스가 실시된 1925년 이전 인구자료가 부족하고 분단으로 인해 자료 연속성의 단절, 북한 지역의 인구자료들은 접근이 어렵다는 등의 이유로 명확한 단계설정과 구분이 어렵다. 김두섭(1993), 권태환과 김두섭(2002), 이희연(2003) 등의 연구를 통해 인구변천과 단계설정을 살펴보면, 1925년 센서스 이전의 조선과 대한제국 시기에 대한 추계, 추정 그리고 해방이후 남한에 대한 인구자료를 중심으로 5단계의 인구성장 단계를 구분하여 제시하였는데, 1910년 이전까지를 ‘전통적 성장기’, 1910년에서 1945년까지를 ‘초기 변천기’, 1945년에서 1960년까지를 ‘혼란기’, 1960년부터 1985년까지 ‘후기변천기’와 1985년 이후를 ‘재안정기’로 구분하고 있다. 한 국가의 인구동태가 높은 출산력-높은 사망력 단계에서 낮은 출산력-낮은 사망력의 단계로 변천하는 것은 역사적으로 많은 국가들이 경험한 일반적인 현상이지만, 우리나라는 변천의 속도가 매우 빠르게 진행되고 있다. 그리고 출산력의 변화도 마찬가지로 빠르게 진행되었는데 이를 합계출산율(Total Fertility Rate)을 통해 살펴보면 해방

전후, 그리고 한국전쟁의 혼란기에 약간의 감소가 있지만 대체로 1960년 이전까지 6.0 명대 이상의 수준에서 이후부터는 빠르게 감소하였다. 근현대적 인구센서스를 먼저 도입한 서구 여러 국가들의 경우, 합계출산율이 5.0명대 수준에서 2.1명 수준으로 감소하기까지 대체로 100여 년 이상의 시간이 소요되었다. 일례로 1800년 『인구조사법』제정으로 처음 인구센서스를 실시한 영국은, 1800년 합계출산율이 5.0명 이상이었고 이후 꾸준히 감소하여 1930년에 이르러 그 수준이 2.0명 내외였다. 그런데 우리나라는 약 18년(1965~1983년)만에 합계출산율이 5.0명 이상 수준에서 대체출산율 이하로 감소하였다. 또한 조출생률 변화를 살펴봐도 저출산 현상이 급격하게 진행되어 왔음이 확인되는데 1970년까지 30명 이상 수준이던 것이 2005년에는 10명 미만으로 감소하였고, 사례도시인 진주시에서도 유사한 추세가 확인된다.

사례도시인 진주시의 경우에는 인구변천과 출산력 변화라는 자연적 성장과 함께 대도시와 수도권으로의 이동이라는 사회적 성장도 함께 주거수요에 영향을 주었다. 성별에 따라 초혼연령, 자녀양육, 병역, 취업 등 생애사건을 경험하는 연령과 평균수명, 생존율에 차이가 있음을 고려하여 남자인구를 기준으로 그리고 진주시가 ‘도농복합형태의



자료: 통계청, 각연도, 『인구동태통계연보』, 경상남도, 각연도, 『통계연보』.

그림 2. 1966~2005년 우리나라와 진주시의 조출생률과 조사망률의 변화 추세

시'임을 감안하여 도시지역의 범위를 행정구역과 토지이용을 기준으로 각각 달리 하여 1970년부터 2005년까지 그 변화를 탐색하였다. 먼저 진주시 인구의 사회적 성장에서 출생코호트에 따른 차이가 확인된다. 1970년 이전에 태어난 출생코호트의 경우에는 연령이 증가하면서 그 규모가 확대되거나 비슷한 규모가 유지되는 경향이 있는 반면, 이후의 출생코호트는 20대 이후에 감소되고 있다. 선택적 인구이동(selective migration)과 관련되어 젊은 20대 연령집단이 여타 집단에 비해 이동량이 두드러지지 않지만, 목적적 방향이 출생코호트별로 다르다. 좀 더 면밀한 분석이 필요하지만, 이러한 차이는 인구의 단계적(stepwise) 이동이 부모와 자식 세대에 걸쳐 발생하고 있는 것으로 추정할 수 있다. Ravenstein(1885)과 Lee(1966)는 지역 간의 인구이동은 농촌에서 인근 소도시로, 소도시에서 다

시 성장률이 높은 다른 도시로 이동하는 단계적 이동형태가 있다고 주장하였고, Zelinsky(1971)는 인구가동변천 단계를 주장하면서 출산력이 낮은 상태로 수렴되고 인구의 증감이 거의 없는 선진사회(advanced society)의 경우, 농촌에서 도시로의 이동이 계속되지만 그 규모는 감소하고 주로 도시에서 도시로의 이동이 주요한 흐름이 된다고 제시하였다. 이러한 논의들을 토대로 출생코호트에 따라 지역 간 이동의 방향에 차이가 있다는 것은 농촌에서 태어난 부모가 중소도시로 이주하고 그곳에서 출생한 자녀들은 성인이 되어 대도시와 수도권으로 이동하고 있는 것으로 추정할 수 있다. 인구의 자연적 성장은 각 출생코호트의 규모에 차이를 발생시켰다. 베이비붐 세대를 정점(peak)으로 각 출생코호트의 규모는 확대에서 축소로 변화되었는데 특히 각 출생코호트가 주택시장에 진입하

표 2. 1970~2009년 진주시 도시지역 출생 코호트별 남자인구 변화 (단위: 명)

연도 출생코호트	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
1931~1935년	35-39세	40-44세	45-49세	50-54세	55-59세	60-64세	65-69세	70-74세	75-79세
	3,356	3,495	3,855	3,697	3,356	3,039	2,797	2,384	1,753
1936~1940년	30-34세	35-39세	40-44세	45-49세	50-54세	55-59세	60-64세	65-69세	70-74세
	4,038	4,909	5,308	5,212	4,848	4,670	4,347	3,875	3,288
1941~1945년	25-29세	30-34세	35-39세	40-44세	45-49세	50-54세	55-59세	60-64세	65-69세
	4,084	4,891	5,863	7,081	7,864	6,676	6,344	5,727	4,573
1946~1950년	20-24세	25-29세	30-34세	35-39세	40-44세	45-49세	50-54세	55-59세	60-64세
	5,413	5,681	7,221	7,331	7,814	8,043	7,676	6,993	6,116
1951~1955년	15-19세	20-24세	25-29세	30-34세	35-39세	40-44세	45-49세	50-54세	55-59세
	8,970	7,094	8,534	8,720	9,626	10,198	10,001	9,305	8,299
1956~1960년	10-14세	15-19세	20-24세	25-29세	30-34세	35-39세	40-44세	45-49세	50-54세
	9,544	13,234	11,239	10,839	11,333	12,308	13,144	12,641	11,598
1961~1965년	5-9세	10-14세	15-19세	20-24세	25-29세	30-34세	35-39세	40-44세	45-49세
	7,879	10,310	16,151	12,254	10,875	11,381	12,468	12,776	12,323
1966~1970년	0-4세	5-9세	10-14세	15-19세	20-24세	25-29세	30-34세	35-39세	40-44세
	7,680	9,804	12,432	16,755	13,402	11,202	12,052	12,147	13,033
1971~1975년		0-4세	5-9세	10-14세	15-19세	20-24세	25-29세	30-34세	35-39세
		9,967	12,277	13,273	17,743	14,610	12,010	11,303	11,002
1976~1980년			0-4세	5-9세	10-14세	15-19세	20-24세	25-29세	30-34세
			11,714	11,708	13,700	15,845	14,657	10,545	9,962

자료: 통계청 국가통계포털(www.kosis.kr)

주: 진주시 도시지역은 1970~1990년까지는 동지역이 기준이며, 1995년 이후에는 각 시기 행정구역 조정과 도시적 토지이용이 나타나는 지역을 추가하여 이전 시기에 비해 각 출생 코호트의 규모가 다소 증대하였음. 2010년은 주민등록 인구자료임.

표 3. 1970~2005년 진주시 가구와 평균가구원 수의 변화

(단위: 가구, 명)

		1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005
진주시 전체	가구	45,386	51,259	59,898	73,544	83,155	95,511	105,318	114,348
	평균가구원	5.59	5.29	5.07	4.23	3.95	3.45	3.22	2.94
동 지역	가구	22,156	30,035	39,813	53,575	63,532	75,032	84,838	91,465
	평균가구원	5.48	5.15	5.09	4.24	4.02	3.55	3.29	2.99
읍면 지역	가구	23,230	21,224	20,085	19,969	19,623	20,479	20,480	22,883
	평균가구원	5.68	5.48	5.02	4.18	3.72	3.10	2.92	2.76

자료: 통계청 국가통계포털(www.kosis.kr)

는 생애단계와 밀접하게 관련된 25~29세, 30~34세 연령집단의 규모를 시계열로 살펴보면 1970년부터 2000년까지는 증가하였지만, 이후부터 감소로 전환되고 있다.

그리고 진주시의 가구수는 지속적으로 증가하고 있지만 그 규모, 평균 가구원수와 구성 및 형태가 다양하게 변화하고 있다. 1970년 진주시 도시지역의 가구수는 22,156에서 2005년에는 91,465로 급증하였고, 같은 기간 평균 가구원수는 5.48명에서 2.99명으로 감소하였다. 가구구성에서 있어서도 3세대 이상으로 구성된 가구의 급속한 감소는 물론이고 흔히 핵가족으로 일컫는 부모와 자녀로 구성된 가구의 구성과 형태 이외에도, 1인가구를 비롯한 부부가구, 조손가구, 편부모가구, 무핵가구 등 제2차 인구변천(SDT: second demographic transition)으로 이해될 수 있는 다양한 가구가 그 비중이 점차 확대해 오고 있다. 핵가족의 경우에도 저출산의 영향으로 1970년대에는 평균 가구원수가 4.5명 수준이었지만 최근에는 3.0명 수준으로 축소되는 것이 통계청의 마이크로데이터를 통해 확인된다.

2) 공급으로서 주거지역의 확대와 주택재고의 변화

경제개발과 산업화 과정동안 도시로의 인구집중과 증가로 인해 주택재고에서 공급이 부족한 상황은 상당기간 지속되었고, 이에 대응하여 도시지역의 주택건축과 택지개발을 위한 우리의 법률과 제도들은 주택부족 해소와 가격안정에 중점을 두고 다양하게 시행되었다. 도시계획제도들은 산업화와 도시화에 따른 무질서한 개발의 폐해를 치유하기 위해 요구되지만, 우리의 경우 오히려 산업화와 도시화를 지원하는 수단으로서 계획과 개발을 적

용해 왔다. 이러한 방식으로 인해 1960년대 이후 물리적 도시팽창과 외연의 확대는 대체로 공공에 의해 그리고 제도적 요인들에 기인하는 경우가 많다. 주거공급과 관련된 법률과 정책, 제도들의 제정, 개정 흐름을 개괄적으로 살펴보면, 한국전쟁 직후에는 시가지의 복구, 회복 그리고 정비를 위해서, 동시에 산업화, 공업화에 따른 도시지역으로의 인구집중에 따른 주택난을 완화하는 것을 우선에 두었고, '토지구획정리사업'이 적극 활용되었다. 1960년대에는 도시계획과 주택, 택지와 관련된 법률과 제도, 정책들이 제정, 도입되고, 가중되고 있는 주택 부족을 해소하기 위해 기성시가지 내 무허가 불량주택에 대한 정비와 재개발과 함께 기성시가지 외곽에서 신규 택지와 주택의 공급이 대규모로 이루어지게 되었다. 1970년대에 들어서는 『주택개발촉진법』, 『도시개발법』, 『주택개발촉진에 관한 임시조치법』 등을 제정하고 이에 근거하여 '일단의 주택지조성사업', '주택건설(대지조성)사업', '아파트지구개발사업', 도심과 주택재개발사업 등이 시행되었다. 1980년대에는 여전한 택지의 부족과 이에 따른 주택가격 폭등으로 공공이 주도하여 도시 외곽의 농업적 토지이용 지역에서 대규모 택지와 주택을 공급하였다. 특히 '택지개발사업'은 대부분 도시에서 광범위하게 시행되었고, 수도권에서는 주택 200만호 건설계획과 분당, 일산, 평촌, 중동, 산본의 신도시 개발이 이에 근거하여 시행되었다. 1990년대 중반 이후에도 도시외곽의 신규 주택과 택지의 공급이 계속되었고 동시에 이전 시기에 건설되었던 주택들이 노후화되어 감에 따라 이를 체계적, 효율적으로 정비하기 위하여 관련된 여러 개별법들을 통합하여 『도시 및 주거환경정비법』과 『도시개발법』 등이 제정되었다.

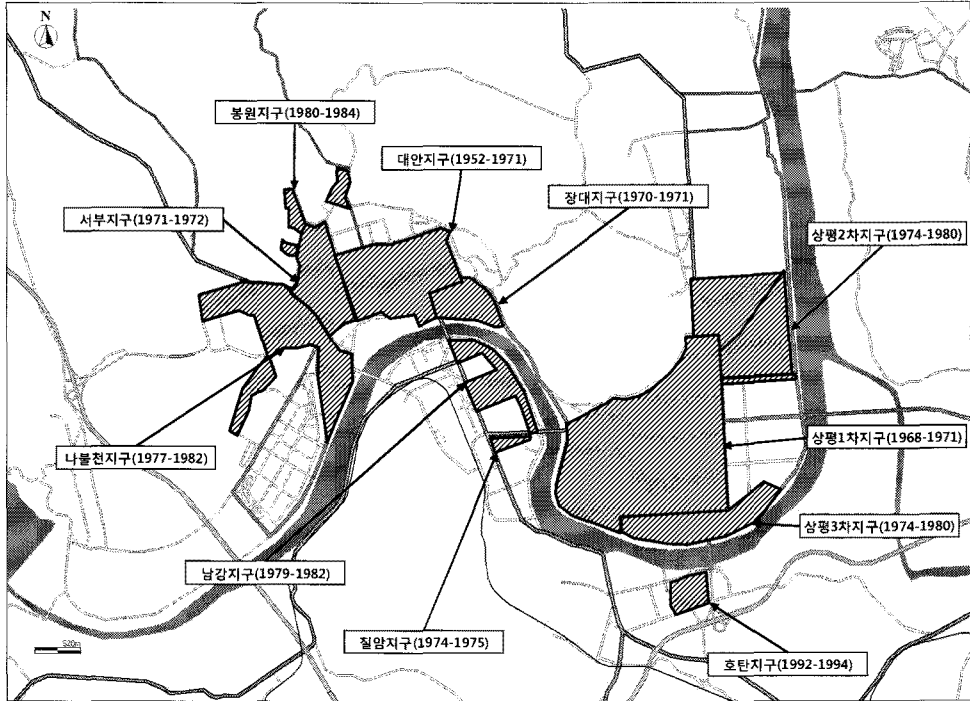
표 4. 진주시 주요 주거지역개발 사업 현황

개발사업	지구·구역명	기간	면적 (천㎡)	비고
토지구획 정리사업	대안지구	1952~1971	76	진주시 원심의 남성동, 본성동, 중앙동 등 총 14개 동
	상평지구(1차)	1968~1971	260	상평동, 상대동 일대
	장대지구	1970~1971	15	장대동, 동성동
	서부지구	1971~1972	61	봉곡동, 상봉서동
	칠암지구	1974~1975	3	칠암동
	상평지구(2차, 1-4공구)	1974~1977	46	상대동, 하대동 일대
	상평지구(2차, 5-6공구)	1974~1979	41	상대동, 하대동 일대
	상평지구(2차, 7공구)	1974~1980	9	상대동, 하대동 일대
	나불천지구	1977~1982	9	신안동, 이현동
	남강지구	1979~1982	27	칠암동
	봉원지구	1980~1984	12	유곡, 봉곡동, 상봉서동 일부
	상평지구(3차)	1987~1991	3	상평동, 하대동
	호탄지구	1992~1994	16	호탄동
	소 계			13개 지구, 623천㎡
일단의 주택지 조성사업	가좌지구	1983~1985	105	택지 및 공공용지개발
	평거지구	1987~1990	45	민간 택지개발
	평거2지구	1989~1991	49	택지 및 도시계획시설개발
	평거3지구	1990~1993	46	조합 택지개발
	금산지구	1996~2000	289	택지 및 공공용지개발
	소 계			5개 지구, 536천㎡
택지개발 사업	가좌	1989~1995	110	주택 2,157호, 계획인구 8,628명
	평거1	1989~1993	268	주택 1,749호, 계획인구 6,996명
	신안	1989~1997	228	주택 3,092호, 계획인구 12,368명
	평거2	1989~1999	492	주택 2,994호, 계획인구 11,674명
	평거3	1997~2006	462	주택 3,168호, 계획인구 10,772명
	가좌2	1999~2006	403	주택 2,535호, 계획인구 7,605명
	가호	2004~2009	114	주택 962호, 계획인구 2,790명
	혁신도시	2006~2012	4,063	주택 13,441호, 계획인구 39,000명
소 계			8개 지구, 6,140천㎡	
도시개발 사업	이현구역	2005~2012	94	민간 택지개발
	초전구역	2006~2012	270	조합 택지개발
	초장1구역	2007~2012	514	조합 택지개발
	평거4구역	2008~2012	482	조합 택지개발
	소 계			4개 구역, 1,361천㎡

시기별로 도입된 주거지역개발 법률, 제도, 사업 내용의 변화와 함께, 신규 주거지역의 입지도 변화하였는데 이것은 도시공간 확대와 성장에 중요한 기제로 작용하였다. 사례도시인 진주시의 경

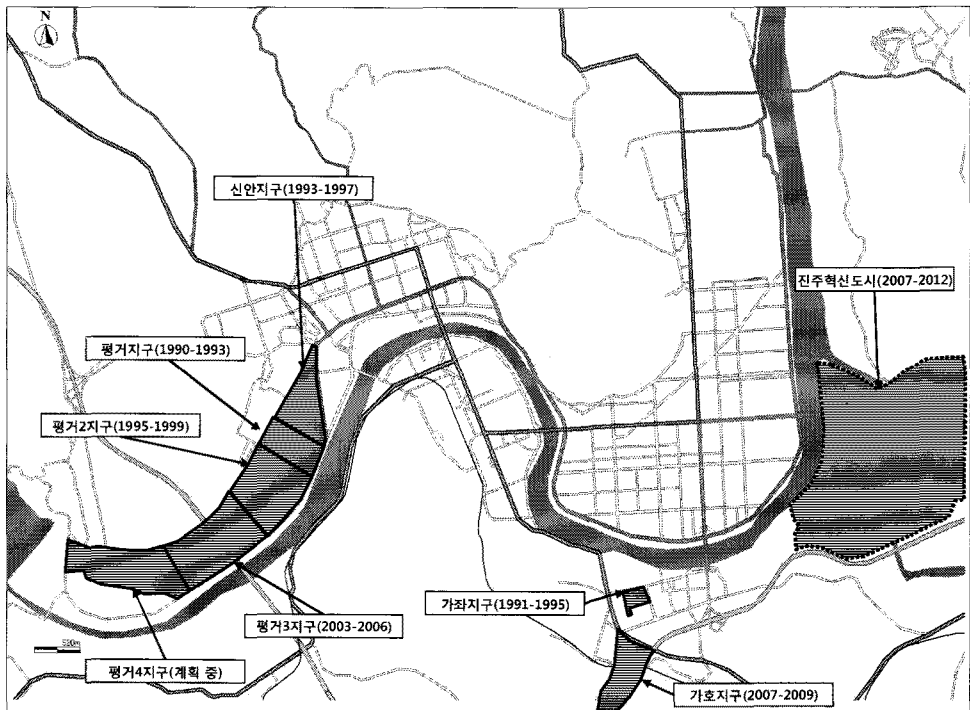
우, 1950~60년대 도시 중심지역에 대한 복구·재건사업 이후, 1970년대에는 토지구획정리사업을 통해 중심과 이에 연결한 지역, 그리고 상평, 상대, 하대동 등이 농업적 토지이용에서 도시지역으

생애주기에 따른 주거이동 모형에 대한 출생코호트 접근과 해석: 진주시를 사례로



자료: 진주시사편찬위원회, 1995, 『진주시사』/ 진주시, 2009, 『진주의 도시계획』, p.42.

그림 3. 진주시 토지구획정리사업 입지



자료: 국토해양부 택지개발과 /진주시, 2009, 『진주의 도시계획』, p.42.

그림 4. 진주시 택지개발사업 입지

로 편입되어 변화하였다. 1980년대에는 일단의 주거지조성사업과 대규모의 택지개발사업들을 통해 평거, 신안동 등에서 유사한 토지이용 변화의 양상이 나타났다. 1990년대에는 가호동 등의 택지개발과 함께 1995년 행정구역 개편에 따라 진주시와 진양군이 통합된 이후에는 금산면, 문산읍 등 종래의 시군 경계를 넘어 외곽으로 개발의 입지는 확대되었고, 현재는 다수의 도시개발사업과 공공기관이전에 따른 '혁신도시건설사업'이 계속 진행되고 있다. 이 과정에서 도시공간은 계속 확대되어 오고 있고 주거지역의 구조 또한 변화되고 있다.

주거지역개발과 관련된 사업들을 통해 공급된 주택은 시기에 따라 형태도 달리 하였는데, 도시구획정리사업에서는 대부분 단독주택이 건축되었고, 택지개발사업과 일단의 주택지 조성사업은 아파트, 연립주택 등 공동주택 위주로 건축되었다. 1970년 진주시 전체의 주택은 36,863호에서 1985년 48,633호, 2005년 86,876호로 크게 증가하였는데, 1980년대 중반 이후 건축된 약 4만호의 주택 중 90% 이상을 아파트가 차지하고 있으며, 그 입지는 앞서 언급한 바와 같이 대부분 외곽의 택지개발사업과 일단의 주택지 조성사업이 시행된 지역이다. 중심과 그 연결지역에서도 1990년대 이후 아파트가 일부 건축되었는데 공공기관과 공업시설

의 이전 적지에 해당된다.

3. 생애주기에 따른 주거이동 모형에 대한 출생코호트 접근

Rossi(1955) 이후 많은 생애주기에 따른 주거이동에 관한 선행의 연구들이 제시하고 있는 이동의 방향과 입지에 대한 가설은 <그림 5>과 같다. 문제는 이러한 가설도 앞서의 비판, 지적과 마찬가지로 횡단면 자료를 통해서만 도출된 것으로서, 연령효과와 이외의 코호트와 기간효과가 간과되고 있다. 우리의 인구변천과 도시공간의 변화를 진주시를 사례로 수요와 공급을 중심으로 살펴볼 때, 각 출생코호트의 규모 차이는 순차적이고 연쇄적인 주거지역 승계와 여과과정을 가정할 수 없으며, 새로운 주택과 주거지역 개발로 각 시기 도시공간 범위와 구조에도 큰 변화가 일어났고, 관련 정책과 제도, 주택형태 및 다른 사회, 경제, 기술의 변동 등으로 주거이동과 분화에 코호트와 기간효과가 나타날 개연성이 매우 높을 것이다.

주거이동의 궤적(trajecory)이 시대와 출생코호트에 따라 서로 다른 것, 즉 코호트와 기간효과가 어떠한 차이인지, 그리고 그 원인은 무엇인지를 알기 위해서는 횡단면과 종단면적 접근과 분석을

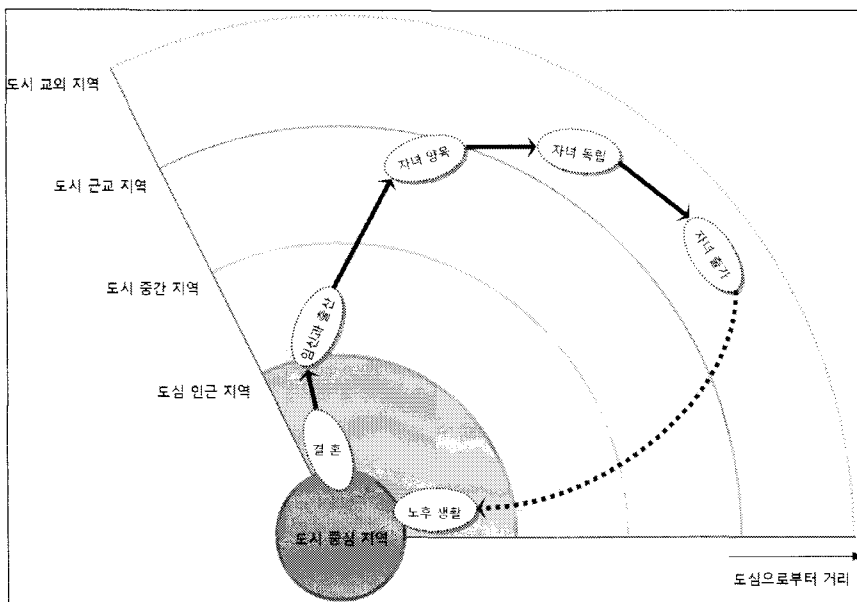


그림 5. 생애주기 각 단계의 주거이동 방향과 입지에 대한 가설

함께 진행할 때 명확하게 파악할 수 있을 것이다. 그렇지만 패널조사(panel survey) 데이터와 같은 횡단면과 종단면 자료 모두를 획득하는 것은 현실적으로 한계가 있다. 이 연구에서는 각 시기 횡단면의 주거분포를 기초로 출생코호트를 매개로 제한된 범위에서 주거이동과 분화에 대한 종단면적 접근을 함께 하고자 한다. 다만 자료획득의 한계로 인해서 2005년 인구주택총조사의 마이크로데이터, 2001~2005년 주민등록인구이동 원자료(raw data)를 통해 이동과 분포를 우선 파악하고, 이를 기초로 하여 이전 시기의 것을 간접적으로 추정, 탐색하였다.

1) 2001~2005년 연령별 주거분포와 이동

2005년 인구주택총조사 마이크로데이터를 통해 진주시 도시지역 남자가구주의 구성비를 살펴보면, 특정 연령집단의 분포가 높게 나타나는 지역들이 <표 5>와 같이 확인된다. 각 연령집단 그리고 개별 읍면동의 인구규모에 차이가 있기에, 각 지역의 전체 남자 가구주에 대한 해당 연령집단 가구주의 구성비 외에도, 각 연령집단의 지역별 분포 그리고 입지계수(LQ) 등을 통해 살펴보면, 다음과 같은 분포의 특징을 찾을 수 있다. 60~64세, 65세 이상의 연령집단은 진주시 중심 및 그 연접

표 5. 2005년 진주시 도시지역의 남자가구주 구성비

(단위: %)

지역 \ 연령	15~19세	20~24세	25~29세	30~34세	35~39세	40~44세	45~49세	50~54세	55~59세	60~64세	65세 이상
진주시 전체	0.61	2.49	4.40	9.57	12.95	14.60	15.19	11.66	9.19	7.08	12.25
도시지역	0.68	2.68	4.71	10.30	13.80	15.50	15.83	11.76	8.91	6.44	9.39
문산읍		0.78	2.30	7.29	10.15	12.28	12.33	13.40	10.99	10.09	20.40
금산면		0.31	4.25	19.38	18.65	14.83	13.21	8.14	6.31	5.61	9.31
망경동		1.84	2.83	8.74	15.04	15.59	14.64	12.57	10.04	7.61	11.11
강남동		1.98	3.37	9.00	12.05	11.25	13.55	12.59	10.50	10.50	15.21
칠암동	1.17	7.25	7.19	9.44	13.29	13.62	12.69	9.44	8.63	7.22	10.05
성지동	0.58	2.44	5.59	9.60	8.61	10.42	14.09	13.33	11.87	8.73	14.73
중앙동		1.97	4.43	5.41	8.66	10.53	11.61	15.06	12.11	10.53	19.69
봉안동		2.19	6.50	8.69	7.68	10.46	14.66	14.42	10.70	9.40	15.31
상봉동동	0.71	1.57	3.86	9.08	9.94	13.29	14.51	12.13	11.77	8.73	14.41
상봉서동	0.49	1.94	3.11	8.45	10.79	12.86	16.36	14.54	11.69	7.94	11.82
봉수동	0.51	1.25	3.67	7.27	9.77	11.39	15.28	14.11	11.09	9.26	16.39
옥봉동	0.26	1.13	2.88	7.93	9.42	11.12	13.54	14.51	13.33	9.68	16.21
상대1동	0.33	2.12	4.88	9.83	12.28	13.74	15.16	13.12	10.39	8.40	9.75
상대2동	0.31	1.79	5.81	12.09	14.04	15.47	15.78	11.06	9.06	7.06	7.53
하대1동	0.53	0.97	3.77	11.83	15.49	18.17	18.39	12.28	8.91	4.52	5.14
하대2동		0.26	3.22	10.33	16.85	19.96	20.45	12.50	7.57	4.58	4.29
상평동	0.63	1.84	6.77	11.69	11.83	12.80	15.49	13.43	10.35	6.85	8.32
초장동	0.39	0.19	1.62	6.33	17.38	25.11	20.93	10.43	6.37	4.36	6.88
평거동	0.23	1.07	3.43	11.59	20.56	23.16	16.90	9.35	5.16	3.12	5.43
신안동	0.38	1.70	2.94	8.33	12.47	15.10	20.20	13.26	10.24	6.37	9.02
이현동	0.56	1.87	3.59	7.74	11.87	15.01	17.32	14.42	11.63	6.32	9.67
관문동		0.73	3.12	9.18	13.50	17.78	20.05	11.84	7.87	6.13	9.80
가호동	5.32	16.34	13.83	11.74	10.51	9.96	10.62	7.85	5.17	3.79	4.85

자료: 한국통계진흥원 마이크로데이터에서 재구성함.

주: 구성비는 각 지역의 전체 남자가구주에 대한 해당 연령집단 가구주의 비율임.

지역인 중앙동, 봉안동, 옥봉동 등에서, 25~29세와 30~34세 연령집단은 비교적 최근 주거지역으로 개발된 금산면과 가호동에서 분포의 비중이 높게 나타나고 있다. 그 밖의 지역에서는 규모가 큰 베이비붐 세대에 해당되는 연령집단의 분포 비율이 높다. 이러한 연령집단의 주거분포, 특히 노년 가구가 도심지역에서 구성비가 높게 나타나고 있는 것은 그간 생애주기에 따른 주거이동에 대한 연구들에서 제시한 가설이 적합하다고 볼 수도 있겠지만, Myers(1990)의 비판과 같이 그것이 이동의 결과에 의한 것인지, 아닌지는 2005년 한 시점의 주거분포에 대한 횡단면 접근만으로는 명확하게 할 수 없기에 2001~2005년까지 주민등록인구 이동을 병행하여 분석하였다.

2001년부터 2005년까지 인구이동을 주민등록전입을 기준으로 살펴보면, 연평균 5만 7천명 내외의 인구가 새로이 전입신고를 하였다. 전입신고자료 중에서 생애주기에 따른 주거이동과 관련성이 높은 남자세대주 그리고 세대원 전체 전입만을 분석대상으로 선택하였는데, 연평균 약 2만 세대가 이에 해당되었다. 전입신고를 연령으로 구분해서 살펴보면, 이동이 가장 빈번한 연령은 30~34세로 전체의 약 20%를 차지한다. 2005년 우리나라 남성의 평균 초혼 연령이 30.9세임을 고려할 때 생

애주기에서 결혼과 첫 자녀를 임신하고 출산하는 단계에서 빈번한 이동이 발생하고 있음을 확인할 수 있다. 이후 연령에서는 이동의 빈도가 차츰 감소하여 50세 이상의 연령은 이전 연령집단에 비해 확연하게 감소되었다.

노년 가구인 60~64세 그리고 65세 이상의 연령집단은 주거이동 빈도가 감소되는 것과 함께 이동의 방향, 기원지와 도착지에 대한 유의미한 경향을 찾기가 어렵다. 2005년 이들의 주거분포 비율이 높았던 진주 중심지역, 중앙동과 봉안동 등에서 전입과 전출을 살펴보면, 60세 이상 세대주가 전입한 사례는 상당히 드물었고, 오히려 전입보다 전출이 더 많았다. 이는 노년 가구의 이동 결과로서 도심지역에서 고령화가 나타나고 있다기 보다는 원래 그곳에 살던 가구주들이 노년의 단계로 전입한 것으로 이해하는 것이 타당할 것이다. 이동빈도와 함께 방향에 있어서도 30~34세의 연령집단은 뚜렷한 경향이 존재하였는데, 이들의 전입이 가장 높은 지역은 금산면이다. 2001~2005년 동안 금산면으로 전입한 사례의 약 25%를 이들이 차지하였고, 2002년의 경우에는 전체 진주 도시지역 30~34세의 전입신고 중 약 12.1%가 새롭게 주거지역으로 개발되고 있는 금산면으로 전입하였다.

표 6. 2001~2005년 진주시 남자세대주의 연령별 전입신고 현황

(단위: 세대, %)

연령	2001년		2002년		2003년		2004년		2005년	
	전입신고	비율	전입신고	비율	전입신고	비율	전입신고	비율	전입신고	비율
14세 이하	22	0.12	29	0.14	19	0.10	20	0.10	37	0.15
15~19세	294	1.66	478	2.33	286	1.46	258	1.32	299	1.17
20~24세	1,359	7.65	1,695	8.27	1,418	7.24	1,700	8.68	2,137	8.39
25~29세	2,899	16.33	3,512	17.13	2,948	15.06	2,769	14.15	3,478	13.66
30~34세	3,666	20.65	4,156	20.27	4,047	20.67	3,759	19.20	4,439	17.44
35~39세	2,821	15.89	3,210	15.66	3,045	15.55	3,040	15.53	4,077	16.01
40~44세	2,615	14.73	2,777	13.55	2,773	14.16	2,735	13.97	3,488	13.70
45~49세	1,555	8.76	1,681	8.20	1,906	9.73	1,991	10.17	2,651	10.41
50~54세	872	4.91	1,030	5.02	1,032	5.27	1,090	5.57	1,628	6.39
55~59세	553	3.11	658	3.21	730	3.73	698	3.57	1,052	4.13
60~64세	463	2.61	559	2.73	553	2.82	604	3.09	796	3.13
65세 이상	632	3.56	717	3.50	822	4.20	911	4.65	1,377	5.41
합 계	17,751	100.00	20,502	100.00	19,579	100.00	19,575	100.00	25,459	100.00

자료: 주민등록인구 전입자료

2) 2001년 이전의 연령별 주거이동에 대한 추정과 분포

2005년의 주거분포 그리고 2001~2005년의 주거이동에 대한 분석을 통해 연령집단에 따른 몇몇 패턴들이 확인된다. 하지만 비교적 단기간 변화에 대한 탐색이며 결국 횡단면의 한계를 내재하고 있

다. 2001년 이전의 주거이동과 분포를 관련 자료들이 허용되는 시간 범위까지 종단면적으로 탐색하고 서로를 연결하는 것이 필요하지만, 관련 자료의 획득과 구축이 매우 어렵다. 읍면동 단위에서는 이동의 O-D 자료, 가구주 또는 세대주에 대해서 집계된 자료는 그 종류와 양이 매우 부족하다. 이와 같은 제약으로 2001년 이전의 주거이동

표 7. 진주시 남자 1935~1939년 출생코호트의 연령에 따른 주거분포 변화 (단위: 명)

연도(연령)	1970 (30~34세)	1975 (35~39세)	1980 (40~44세)	1985 (45~49세)	1990 (50~54세)	1995 (55~59세)	2000 (60~64세)	2005 (65~69세)	
문산읍	'95, 문산읍 승격					194	195	193	
금산면	'00, 금산지구 일단의 주택지 조성사업 완료						177	208	
망경동	302	336	366	340	360	300	289	307	
강남동	423	408	355	256	217	213	164	148	
칠암동	202	210	225	280	302	223	218	176	
성지동	본성동	150	118	105	79	61	45	165	143
	남성동	296	339	343	285	224	176		
중앙동	대안동	96	113	103	81	73	50	150	111
	장대동	196	244	260	190	149	116		
봉안동	중안동	139	107	99	79	62	49	168	126
	봉곡동	242	252	244	225	206	143		
상봉동동	111	99	91	155	126	111	179	145	
상봉서동	363	440	585	448	429	381	235	256	
봉수동	봉래동	202	202	191	155	121	99	158	138
	수정동	157	150	132	125	95	83		
옥봉동	옥봉남동	303	353	335	334	210	197	209	164
	옥봉북동	162	162	158	170	117	93		
상대동	121	308	727	-	-	-	-	-	
상대1동	'82, 상대동을 상대1, 2동으로 분동			407	386	340	278	226	
상대2동	'82, 상대동을 상대1, 2동으로 분동			459	500	184	178	160	
하대동	'92, 상대2동에서 하대동 분동					314	-	-	
하대1동	'97, 하대동을 하대1, 2동으로 분동						156	128	
하대2동	'97, 하대동을 하대1, 2동으로 분동						140	111	
상평동	45	420	286	329	284	243	211	175	
초장동	초전동	86	89	81	75	70	65	100	80
	장재동	54	50	50	45	35	40		
평거동	179	205	253	306	393	272	267	230	
신안동	'95, 평거동에서 신안동 분동					257	233	219	
이현동	138	110	121	228	257	254	191	166	
관문동	71	91	93	77	61	66	149	135	
가호동	'73, 신설	103	105	84	110	162	137	130	

자료: 통계청 국가통계포털(www.kosis.kr)

과 분포에 대한 분석은 간접적으로 추계, 추정을 하였다.

먼저 주거분포는 매5년 간격의 인구주택총조사 자료를 기초하였는데, 남자가구주를 대신하여 연령구조와 구성이 유사한 남자인구를 기준으로 하였다. 그리고 1910년에서 1975년 사이에 태어난 이들을 5세 간격으로 13개 출생코호트로 구분하여, <표 7>과 같이 1970년부터 2005년까지 각각의 주거분포 변화를 살펴보았다. 주거이동은 분포 변화를 기초로 인구증감을 통해 추계, 추정하였다. 즉, 특정 읍면동 지역의 N 시점, M 연령의 인구는 다음 시점, 5년 후 센서스에서는 M_{+5} 연령으로 변화하고, 이 때 그 증감을 간이 생명표(life table)를 이용한 자연적 성장을 제한 후에 도출하였다. 이러한 추계는 지역간 이동과 주거이동을 구분할 수는 없고 특정 출생코호트가 감소, 증가한 지역만 확인될 수 있으며, 이동의 기원지와 출발지 또한 분석에서 배제되는 한계가 있음을 먼저 밝혀둔다.

생산을 방법에 기초한 추계자료의 한계가 있지만, 1970년부터 2000년까지 연령별 주거이동과 분포를 살펴보면, 주거이동의 경우에는 2001년 이후와 비슷하게 각 시기의 젊은 가구주에 해당되는 25~29세, 그리고 30대 남자인구의 이동량이 높게 나타나고 그 이상 연령집단에서는 감소의 경향이 있다. 이들의 주거분포는 그 시기에 주택건축량이 두드러진 동지역, 즉 새롭게 주거지역으로 개발되었던 지역에서 높게 나타나고 있다. 2005년의 인구주택총조사 자료 중 현존건축물의 건축연도별 누적 주택수를 역산하여 살펴보면, 주택건축이 활발했던 동지역에서 전체 주거분포 뿐만 아니라 25~29세와 30대 남자인구가 차지하는 비중이 높게 나타나는 경향이 존재한다.

3) 각 출생코호트 주거이동의 유사성과 차이성

이상과 같이 진주시 도시지역에서 1970년에서 2005년까지 13개 출생코호트의 분포 그리고 5년 간격으로 7개 주거이동 추계자료를 구축하여 각 출생코호트의 생애주기에 따른 주거이동을 탐색하면 유사점과 차이점이 모두 나타난다. 먼저 유사점은 각 출생코호트는 25~29세, 30~34세 그리고

35~39세의 연령에 이르러서 잦은 주거이동을 하고, 40세 이후에는 점차 감소되고 있다. 이는 생애주기에 따른 주거이동 모형과 관련된 국내연구들이 제시하고 있는 바와 비슷한 경향이 진주시에서도 어느 정도 확인되며, 결혼을 통해 가구를 형성하고 그 규모가 점차 확대되는 생애단계에 연령효과가 존재하는 것으로 볼 수 있다. 하지만 비슷한 연령과 생애단계에서 각 출생코호트는 주거이동에 차이점이 있다. 각 출생코호트가 30~34세 연령일 때 어디에 분포하고 있는지를 살펴보면, 1935~1939년 출생코호트는 1970년 성지동, 중앙동 등 진주시 원심지역에, 1940~1949년 출생코호트는 1975, 1980년에 원심과 이에 연결한 토지구획정리사업으로 개발된 지역에서 분포 비율이 높다. 그리고 이후 베이비붐 세대는 그들이 30~34세 또는 그 직전 시기에 토지구획정리사업과 택지개발사업을 통해 주거지역으로 개발된 지역들에서 분포 비율이 높게 나타나고 있으며, 가장 최근 주택시장에 진입한 1970~1974년 출생 코호트의 경우, 일단의 주택지 조성사업과 택지개발사업이 최근 완료된 금산면 그리고 평거동과 가호동 등에서 분포비율이 높은 것을 확인할 수 있다. 주거지역을 기준으로 바라보면, 각 시기 새롭게 개발되고 형성된 주거지역의 주요한 수요는 당시 30대 연령 집단들이며, 분석의 대상이 된 13개 출생코호트는 현 시점에서 각기 다른 연령집단이기에 전체 생애 단계가 비교 대상이 될 수는 없지만, 최소한 생애주기에 따른 주거이동에서 종단면의 코호트와 기간효과로서 각 출생코호트는 주거이동에 있어 그 출발지가 서로 다름을 알 수 있다.

4. 주거분화의 요인으로서 출생코호트에 대한 해석

진주시를 사례로 출생코호트 접근을 통해 생애주기에 따른 주거이동 모형을 살펴볼 때, 모든 출생코호트들이 도심지역에서 출발하여 도시 중간과 근교 그리고 교외지역을 거쳐 노년에 다시 도심으로 이동한다는 선행 연구들이 제시한 가설과는 달리, 각 출생코호트는 주택시장에 처음 진입할 당시의 새롭게 개발, 형성되고 있던 주거지역에서 출발하고 있다. 각 출생코호트가 그 출발지를 서

생애주기에 따른 주거이동 모형에 대한 출생코호트 접근과 해석: 진주시를 사례로

표 8. 2000년 진주시 남자가구주의 연령별 해당주택 거주기간

(단위: 가구)

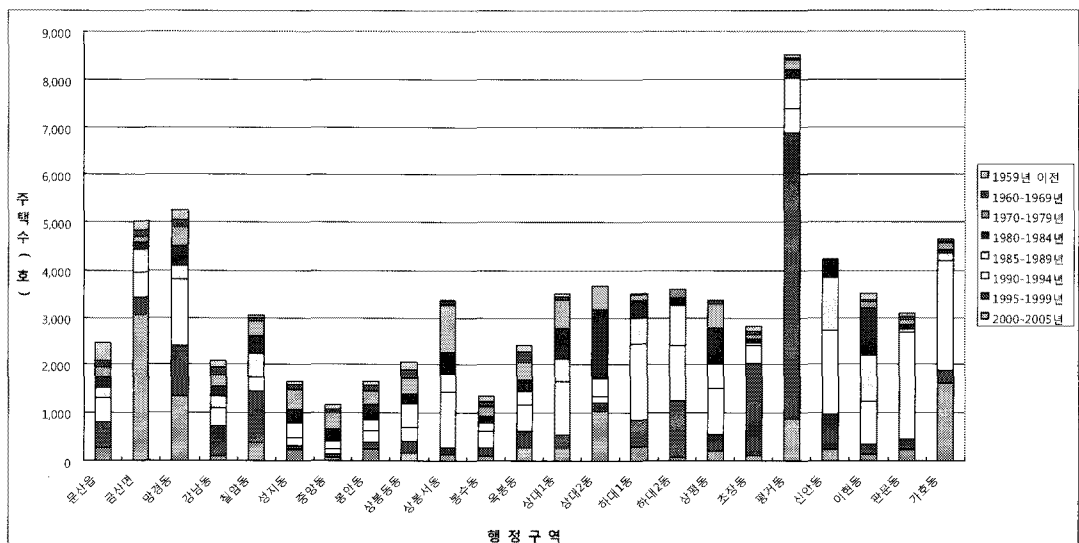
거주 기간 가구주 연령	계	1년 미만	1~2년	2~3년	3~5년	5~10년	10~15년	15~20년	20~25년	25년 이상
계	82,165	13,332	9,590	8,247	9,738	17,776	7,834	3,268	2,858	9,522
15세 미만	21	10	0	0	0	11	0	0	0	0
15~19세	418	268	52	22	0	19	23	23	0	11
20~24세	1,756	1,059	329	82	41	131	38	32	0	44
25~29세	5,347	2,433	1,343	566	330	383	74	53	35	130
30~34세	9,826	2,768	2,160	1,604	1,546	1,214	133	76	41	284
35~39세	12,506	2,290	1,924	1,866	2,293	3,008	590	80	51	404
40~44세	13,428	1,839	1,499	1,558	2,195	4,087	1,067	329	113	741
45~49세	10,711	1,114	1,034	960	1,410	3,141	1,490	485	386	691
50~54세	8,882	572	538	574	921	2,395	1,784	633	456	1,009
55~59세	6,325	414	328	409	425	1,314	1,066	585	594	1,190
60~64세	5,603	320	164	248	250	1,049	806	526	576	1,664
65세 이상	7,342	245	219	358	327	1,024	763	446	606	3,354

자료: 통계청 국가통계포털(www.kosis.kr)

로 달리하는 것 그리고 신규 주택과 주거지역에 대해서 30대 연령집단의 수요가 높은 비중을 차지한다는 것은 주거이동 뿐만 아니라 승계와 여과 그리고 분화에 있어 다음과 같은 의미로 해석될 수도 있다. 첫째 주거이동이 가구가 형성, 확대되는 이후의 생애단계에 원활하지 않으며, 둘째 앞선 출생코호트가 주거이동을 하고 남긴 빈집과 주

거지역에 대해 뒤따르는 출생코호트의 승계와 여과가 미약하거나 단절된 것일 수 있으며, 셋째 선행의 연구에서 주거분화의 요인 중 하나로 제시되고 있는 가족지위에 대해서 종단면적인 재해석이 일부분 가능할 수 있을 것이다.

실제로 앞서 각 출생코호트의 주거이동과 분포를 살펴보았을 때, 연령이 40대를 넘어서 가구의



자료: 통계청 국가통계포털(www.kosis.kr), 마이크로데이터

그림 6. 진주시 도시지역 건축연도별 누적 주택수

형성 및 확대되는 생애단계 이후에는 주거이동의 확률이 감소, 안정되고 <표 8>과 같이 진주시 남자가구주의 연령별 해당주택 거주기간을 확인하면 40대 이후에는 이동하는 가구보다 이동하지 않는 가구의 비율이 더 높게 나타나고 있다.

또 주거승계가 단절되고 결과적으로 출생코호트도 주거분화의 한 요인으로 해석할 수 있는 가능성은 주거수요와 공급요인들의 시계열적 변화하였고, 다음과 같은 이유로 코호트와 기간효과가 존재하기 때문이다.

첫째, 주택 수요와 공급의 불균형이 계속되었다. 한국전쟁 후부터 1970년대까지의 베이비붐과 계속된 높은 출산력으로 이 시기에 태어난 출생코호트는 그 규모가 이전보다 확대되었고, 더불어 도시로의 이동도 지속되었다. 따라서 각 출생코호트가 수요자로 주택시장에 처음 진입할 때 요구되는 주택량, 특히 기존 재고에서 승계받을 수 있는 주택은 절대 부족하였다.

둘째, 부족한 주택의 공급은 기성시까지 외곽에서 비교적 단기간에 대규모로 이루어졌다. 증가된 수요에 대응하여 주택, 주거지역과 관련된 법률, 제도와 정책은 확대되는 도시공간수요를 어떻게 하면 효율적으로 충족할 것인가에 중점을 두게 되었고, 공공의 주도로 토지구획정리사업과 택지개발사업 등이 이루어졌다. <그림 6>와 같이 진주시의 경우, 각 시기 신규로 공급된 주택은 기존 주택재고에 버금가는 수준으로 공급되어, 대규모의 이동을 수반하였다. 우리나라의 경우, 전세라는 독특한 주택점유 형태가 있지만 공급과 관련된 정책, 제도적 측면에서 무주택자가 우선되었고, 분양과 청약제도에 있어 이들이 유리하였다는 점도 일정 부분 영향을 주었다. 이에 기존 주택재고에 대한 승계와 여과는 상대적으로 약화되고 소득 계층에 의한 적하효과와 주거여과 과정도 위축되었다. 즉, 기존의 주택을 소유한 사람들이 진주시 외곽에 있는 신규 주거지역으로 주거이동을 하는 것은 청약에서 상당히 불리한 조건이었으며, 공급되는 신규 주택, 특히 대다수를 차지하는 아파트는 국민주택 규모 이하가 높은 비중을 차지하여 기존 주거지역에 있는 주택에서 공가와 초과가 발생되기 어려웠다.

셋째, 주거이동의 배출 요인감소이다. 인구이동

의 한 형태로서 생애주기에 따른 주거이동 모형은 가구 형성과 확대기에는 배출(push)이 그리고 노년의 단계에는 흡인(pull)으로 이동의 동기를 구분할 수 있는데, 가구가 확대되는 과정, 가구원의 수가 늘어나는 단계에서는 주택규모가 작다는 것은 주거이동을 발생시킬 수 있는 중요한 배출요인이다. 하지만 출산력의 감소로 평균 가구원수는 꾸준히 축소되고 있고, 제2차 인구변천과 관련되어 다양한 형태와 구성의 가구는 증가하고 있다. 또한 자녀수의 감소 그리고 젊은 인구의 선택적 인구이동, 부모와 자식 세대에 걸친 단계적 인구이동으로 개별 가구가 자녀양육에 소요되는 기간도 줄어드는 것도 배출요인의 감소로 이어질 수 있다. 30대에 선택한 주택과 주거지역에 대해서 작은 규모에 대한 불만족은 저출산으로 완화되고 이는 이후 생애단계에서 주거가 안정되는 요인으로 작용할 수 있다.

넷째, 노년가구 주거이동을 발생시키는 흡인요인도 변화하고 있다. 노년가구가 도시 중심지역으로 이동하는 것은 그 지역이 줄 수 있는 편익과 중심지기능 제공 등 흡인요인 때문이다. 하지만, 진주시를 포함한 많은 지방중소도시의 중심지역은 쇠퇴하고 있다. 중심지역의 쇠퇴로 인구가 감소하는 것인지 또는 인구감소에 따라 중심지역이 쇠퇴하는 것인지 그 인과관계에 대해서는 면밀한 분석이 추가적으로 필요하지만, 현상만을 놓고 살펴볼 때, 중심지역은 주거교외화로 인한 인구공동화 뿐만 아니라 고용과 중심지기능들도 교외화, 공동화되고 있다. 특히 의료, 보건, 행정, 복지, 교육, 종교와 문화시설 등 노년가구에 편익을 제공하는 중심지기능들이 도심에서 외곽으로 이전하고 있다. 1995년부터 2005년까지 진주시 읍면동 단위의 사업체수와 종사자수의 변화를 살펴보면, 중심지역은 사업체수와 종사자수가 감소하고 대신 신규 주거지역에서는 증가하였고, 공공기관도 신규 택지로 이전되고 있다.

다섯째, 주택형태와 주택 하위시장이 빠른 속도로 변화되고 다양해졌고, 선호(preference)에 있어서도 출생코호트 간에 차이가 있다. 진주시에서 아파트가 처음 건설된 시기는 1970년대 후반이었고, 1980년대 중반 이후에는 진주시에서 신규로 건축된 주택의 대부분을 차지하게 되어 현재의 주

택시장은 단독주택과 아파트로 양분되었다. 현재 가구주 연령이 65세 이상인 노년 가구의 경우에는 그들이 40대였을 무렵에 아파트가 본격적으로 건축되었고, 입지도 진주시 외곽지역이었다. 앞선 출생코호트들이 이미 단독주택 중심의 주택형태와 생활양식 그리고 근린에 적응하였고, 이들이 익숙한 주거지역을 떠나 새로운 형태의 주택인 아파트 지역으로 이동할 확률이 낮아지게 된다. 2005년 진주시 남자가구주의 연령별 단독주택과 아파트의 거주비율을 살펴보면, 가구주의 연령이 고령일수록 단독주택에 거주하는 비율이 높고, 젊을수록 아파트에 거주하는 비율이 높다. 65세 이상의 노년 가구들은 단독주택에 거주하는 비율이 압도적으로 높게 나타나고 있다. 또한 진주시 주택시장에서 단독주택과 아파트는 재고량이 비슷하지만, 연평균 거래량은 아파트가 4배 정도 많다. 이는 단독주택에 대한 선호가 낮다는 추정과 함께 단독주택 비율이 탁월한 주거지역 그리고 단독주택에 거주하는 노년의 가구들에서 주거승계와 여과가 아파트에 비해 위축되어 있는 것으로도 볼 수 있다.

그 밖에도, 각 시기 신규주택의 가격차이도 주거이동의 제약이 된다. 건축물대장과 국토해양부 공동주택 공사가격 열람시스템을 통해서 주택의 단위 면적당 개별 공시지가를 확인할 수 있는데, 신규 주택일수록 공시지가가 높게 형성되어 있고, 실거래가와 분양가의 경우에도 최근에 건축된 주택의 가격이 더 높다. 주거여과 과정에 대한 논의들은 건축시기가 오래되고 물리적으로 노후화되면 주택의 가치, 가격이 하락되고 따라서 차하위의 소득계층으로 그 소유와 점유가 이전될 것을 제시하였다. 그런데, 주택의 단위 면적당 가격차이는 선행의 연구들이 제시한 주택가격의 하락과는 다른 문제일 수 있다. 같은 규모의 주택일지라도 신규 주택의 가격이 현재 거주하고 있는 주택보다 높게 형성되면 그 차액만큼을 추가로 지불하여야 하는데, 이 경우 추가된 비용에 대해 신규 주택이 주는 편익이 초과 또는 동등할 것인지에 대해 의문이 든다. 또 규모가 더 큰 주택으로 옮길 경우에는 늘어난 면적만큼의 차액도 함께 지불하여야 하는 것이다.

5. 결론과 정책적 시사점

생애주기에 따른 주거이동 모형은 기본적으로 주거이동을 발생시키는 배출요인을 중심으로 특정한 한 시점에서 주거이동과 분포에 대해서는 비교적 높은 설득력을 제시하고 있다. 그렇지만 횡단면 자료와 그 분석에만 의존하여 시계열적 과정을 탐색한 논의들이 부족하였다. 또한 과정으로서 시간이 가지는 의미를 단순화시키고 있다. 이 연구에서는 한 시점으로서의 횡단면과 함께 과정으로서의 종단면을 함께 분석의 대상으로 설정하였고, 인구집단도 횡단면의 연령집단과 종단면의 출생코호트로 구분하였다. 가구는 생애주기에 따라 구성과 규모가 변화하고, 그로 인해 생기는 불만과 요구를 주거이동을 통해 해결하거나 완화시킨다. 이때의 주거이동에서 각 생애단계에서 필요로 하는 주택의 규모와 특성 그리고 주거지역의 입지도 달라지게 된다. 하지만, 모든 가구가 이 과정을 동일하게 진행시키는 것은 아니다. 생애주기에 따른 주거이동의 논의가 비판받고 있는 것이 바로 모든 가구들의 주거이동 과정이 동일하거나 유사할 것으로 가정하고 있다는 점이다. 현재 인구구조에서 청년, 중년, 장년 그리고 노년의 인구집단은 단지 연령만 다른 것이 아니라 각각 태어난 시점과 살아온 기간도 다르다. 그 시간의 차이만큼 주거수요와 공급의 여러 요인들도 끊임없이 변화하였기에 서로에 대해 연령효과 뿐만 아니라 코호트와 기간효과가 존재할 개연성도 높다.

이 연구는 1970년부터 2005년까지 진주시를 사례로 남자인구를 기준으로 5세간격의 13개 출생코호트를 구분하고 각각의 생애주기에 따른 주거이동을 탐색하여 비교하였다. 그 결과를 요약하면 첫째, 각 출생코호트는 30~34세, 35~39세 무렵에 주거이동이 빈번하지만 이후 단계에는 주거이동이 안정되는 경향이 나타났다. 이는 생애단계 중 가구 형성과 확대의 단계 이후, 40세 이상의 연령에서는 연령효과가 크게 나타나지 않음을 의미하는 것일 수 있다. 둘째, 연령효과가 두드러지고, 주거이동이 빈번하다는 공통점이 있는 각 시기 30대 연령의 가구들도 출생코호트를 구분하여 살펴보면 서로 다른 주거이동 방향과 분포를 보인다. 1970년대의 30대들은 진주시의 중심지역에서,

1980년대의 30대는 중심과 연결한 토지구획정리 사업으로 개발된 지역, 1990년대의 30대는 외곽의 택지개발사업이 진행된 지역 그리고 현재의 30대는 그보다 더 외곽에서 최근 개발된 주거지역으로 이동하고 분포비율도 높게 나타나고 있다. 즉 코호트와 기간효과로서 생애주기에 따른 주거이동의 출발지에 차이가 있다. 셋째, 사례도시인 진주시에서는 원심지역에서 외곽 방향으로 노년-중장년-청년 가구주의 분포가 두드러지게 나타나고 있지만 이러한 현상은 생애주기에 따른 주거이동의 결과로 해석하기에는 무리가 있다. 특히 노년가구가 도심에서 높은 비중을 나타내는 것은 원래 그곳에 살던 이들이 고령화되고 있는 것으로 이해하는 것이 오히려 타당할 것이다. 앞선 출생코호트와 뒤따르는 출생코호트 사이에서 주거승계와 여과가 미약하거나 단절되었고, 각 출생코호트는 그들이 30대에 분포했던 주거지역에서 이동이 안정되고, 그 결과 연령집단들이 주거입지를 달리하는 것이 아니라 출생코호트들이 달리 하는 것으로도 해석할 수도 있다.

이 연구를 생애주기에 따른 주거이동 모형과 비교한다면, 출생코호트를 매개로 접근, 분석하여 모형의 연령효과를 확인하였고, 범위에서 코호트와 기간효과도 존재하는 것을 확인하였다. 코호트와 기간효과는 주거수요의 측면에서는 급격한 인구변천과 출산력 변화, 주거공급의 측면에서는 주택의 양과 형태, 주거지역 입지, 주거정책과 제도, 그리고 도시공간의 범위와 구조 등이 변화했던 것에 기인한다. 이러한 변화 및 그에 따른 코호트와 기간효과는 주거이동에 한정되는 것이 아니라 승계와 분화에도 일정 부분 영향을 주고 있다. 가구형성, 확대의 생애단계에서는 주거이동이 빈번하게 이루어져 모형이 제시하고 있는 내용과 같지만, 가구주의 연령이 증가할수록 모형과 달리 주거이동을 발생시키는 연령효과는 차츰 감소하여 두드러지지 않았고 이동도 감소, 안정되어 결과적으로는 승계과정이 명확하게 확인되지 않았다. 각 출생코호트가 주택시장에 처음 진입할 때의 주거분포와 입지들에서 서로 다른 패턴이 나타나고 있어 주거분화의 요인 중 하나로서 횡단면적인 가족지위를 대신하여 종단면적 출생코호트를 제시한다. 다만, 출생코호트에 의한 주거분화가 앞으로 더욱

확대된다면 우리의 도시공간의 주거에 대한 제도적, 정책적 변화가 요구될 것이다.

우리나라 인구성장에서 저출산 단계로 이행은 결코 최근의 일이 아니며, 인구구조에서 가장 큰 비중을 차지하고 있는 베이비붐 세대 중 1950년대 중반에 태어난 이들이 조만간 경제활동에서 은퇴하고 노년 단계에 진입하게 된다. 하지만 도시공간과 관련된 정책과 개발계획들은 아직 이에 대한 적절한 해답과 대응책을 제시하지 못하고 있다. 각 자치단체들의 ‘도시기본계획’과 ‘도시관리계획’들은 2025년까지 해당지역에서 인구의 증가를 전제, 예측하고 있고 혁신도시, 기업도시, 경제자유구역 등 우리 국토공간의 많은 지역개발 사업들에서도 목표하는 인구는 제시된 수치만 있을 뿐, 이들이 어디에서부터 이주해 올 것인가에 대해서 언급하지 않고 있다. 지역개발과 계획에 있어 인구는 사전지표이자 평가지표임에도 불구하고 인구현상의 변화를 간과, 과소평가하는 것은 개발사업의 성과에 대한 의문과 회의를 가지게 하고 있다. 사례도시인 진주시의 경우, 도시기본계획은 2025년까지 50만명의 인구를 전제로 하고 있고, 혁신도시 개발사업은 2014년까지 해당 사업지역에서 13,411호 주택 건설을 목표로 하고 있는데, 이는 현재 진주시 도시지역 주택재고의 약 1/4에 해당하는 규모이다. 인구감소가 확인됨에도 불구하고 터무니없는 증가예측과 단기간에 걸친 대규모 주택공급과 개발은 기성시가지와 주택재고에 파급될 영향과 문제점을 간과하고 있다. 역설적으로 지역 성장과 발전을 위한 계획과 정책이 도심을 비롯한 지역 내부의 쇠퇴를 유발할 수도 있다. 이미 대부분의 지방중소도시들에서 도심이 쇠퇴하고 있는 것으로 진단되고 있고 주거 교외화를 주요한 원인 중 하나로 지목한다. 쇠퇴하고 있는 주거지역에서는 주택의 물리적 노후화와 주거인구의 공동화, 고령화가 복합되어 진행되고 있지만, 현재와 앞으로 전개될 인구감소의 추세는 재개발 또는 재건축과 같은 근린 생애주기의 선순환과 재생이 발생될 가능성을 약화시키고 있다. 오히려 앞으로 고령화가 더욱 진행될 시점에서는 도시 중심의 주거지역은 물리적으로 가장 열악하고 그 가치와 가격이 가장 낮은 지역으로 하락할 가능성 그리고 현재까지 경험하지 못하였던 인종적 지위에 의한 주거분

화도 나타날 수 있을 것이다. 도시 전체에서 새로이 주택시장에 진입하는 출생코호트의 규모는 앞으로 더욱 축소될 것으로 예측된다. 주거수요와 공급 변화는 주택시장과 주택재고(housing stock)에 영향을 주고 빈집(vacancies)을 발생시킨다. 주택재고와 빈집은 가격을 결정짓는 주요한 변수이고 주거이동과 분화를 발생시키는 매개이다(Ratcliff, 1949; Grigsby, 1963; Baer and Williamson, 1988; Myers, 1990). 인구가 증가했던 시기 공급으로서 주택들이 건축되면서 발생하는 빈집을 매개로 주거이동과 분화가 나타났지만, 수요의 감소도 마찬가지로 빈집을 발생시킬 것이다. 수요 감소에 따른 주택과 주거의 초과, 공가의 발생은 그 전개방향을 쉽게 예측할 수 없다. 도시의 인구에 대해 총량으로서 그 증가와 감소를 논의하는 것과는 함께 여러 관점과 다양한 접근을 통해 변화의 특성을 파악하는 것이 저출산, 고령화 그리고 다문화사회로 이행되고 있는 현 시점에서 필요한 과제일 것이다.

주

- 1) 우리나라의 베이비붐은 한국 전쟁이 끝난 1955년부터 1963년까지, 약 900여만 명이 출생한 시기가 이에 해당하는 것으로 인식해 왔다. 하지만 김태현(2010)은 우리나라 베이비붐 기간을 출생아수가 급증한 1960년과 1971년 두 시점을 중심(peak)으로 각 10년씩 총 20년간(1955~1974년)으로 제시하였다.
- 2) 인구주택총조사의 인구자료와 주민등록인구자료는 다음과 같은 차이가 있다. 먼저 조사와 공표의 빈도가 센서스의 경우, 매 5년 단위이고 주민등록인구자료는 매월과 매년 단위이다. 그리고 자료가 활용가능한 시점이 센서스는 1925년부터이며 주민등록인구자료는 1970년부터이다. 무엇보다 가장 큰 차이점은 센서스의 경우에는 직접 조사한 자료로 주민등록과 상관없이 조사시점에 거주하는 인구를 중심으로 하고 있는 반면, 주민등록인구자료는 각 개인과 세대(가구)들의 신고에 의한 집계자료이다. 이 때 지연신고, 허위신고, 군입대자, 해외 취학이나 취업자 그리고 주민등록말소 등에 따른 오차가 있으며, 선행의 연구들에서는 두 자료간의 오차가 지역에 따라 약 11%까지 차이가 나는 것으로 지적하고 있다(이건, 2007; 서우석·이명진, 2008).

문헌

- 권태환·김두섭, 2002, 인구의 이해, 서울대학교 출판부, 서울.
- 김두섭, 1993, 한반도의 인구변천, 1910~1990: 남북한의 비교, 통일문제연구, 5(4), 평화문제연구소, 202-235.
- 김태현, 2010, 우리나라 인구전개에서 베이비붐 세대의 의미, 연금포럼, 37, 4-11.
- 김태현, 2008, 서울시내 주거이동의 시공간적 특성, 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- 박재홍, 2003, 세대 개념에 관한 연구; 코호트적 시각에서, 한국사회학, 37(3), 1-24.
- 서우석·이명진, 2008, 주민등록자료와 인구주택총조사의 연령별 비교에 관한 연구, 조사연구, 9(3), 23-53.
- 유환중, 1987, 외연적 주거이동의 공간적 패턴과 이동가구의 특성에 관한 연구; 서울 대도시지역을 대상으로, 서울대학교 석사학위논문.
- 이건, 2007, 읍면동 수준에서 인구주택총조사와 주민등록의 집계인구 비교, 통계, 33(1), 37-54.
- 이미선·김부성, 1990, 생애주기에 따른 서울 시민의 주거이동 행태, 지리학연구, 16, 45-60.
- 이지연·김진, 2006, 횡단면조사자료 종단화의 가치와 한계; 경제활동인구조사와 도시가계조사, 한국인구학, 29(3), 159-188.
- 이정섭, 2010, 지방중소도시의 인구변천과 주거분화; 생애주기에 따른 주거이동에서 코호트, 기간 및 연령효과를 중심으로, 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- 이희연, 2003, 인구학; 인구의 지리학적 이해, 범문사, 서울.
- 정수열, 2009, 도시이론에서 근린과 거주지분화, 한국도시지리학회지, 12(2), 103-118.
- 조혜중, 2006, 새 인구론; 인구의 공간적·사회적 접근, 푸른길, 서울.
- 진주시, 2009, 진주의 도시계획, 진주.
- 진주시사편찬위원회, 1995, 晉州市史.
- 통계청, 2006, 장래인구추계.
- 통계청, 2008, 한국의 인구·주택; 인구주택총조사 종합보고서.
- 한태현, 1986, 도시내부의 주거이동 결정에 관한 연구; 개념적 모델과 경험적 분석을 중심으로, 경희대학교 대학원 박사학위논문.

- Abu-Lughod, J. and Foley, M. M., 1966, The consumer votes by moving in Weaton, W. L. C. et al.(eds), *Urban Housing*, The Free Press, New York, 175-191.
- Alonso, W., 1980, The Population Factor in Urban Structure, in Solomon, A. P.(ed.), *The prospective City*, MIT Press, 32-51.
- Bear, W. C. and Williamson, C. B., 1988, The filtering of households and housing units, *Journal of Planning Literature*, 3, 127-152.
- Bogue, J. D., 1983, *Principle of Demography*, John Wiley & Sons, New York.
- Bourne, L.S., 1981, *The Geography of Housing*, Edward Arnold, London and Washington.
- Brown, L. A. and Holmes, J., 1971, Search behaviour in an intra-urban migration context: a spatial perspective, *Environment and Planning A*, 13, 307-326.
- Clark, W.A.V. and Onaka, J. L., 1983, Life Cycle and Housing Adjustment as Explanations of Residential Mobility, *Urban Studies*, 20, 47-57.
- Coulson, M. R. C., 1968, The distribution of population age structure in Kansas City, *Annals of the A. A. G.*, 58, 156-176.
- Grigsby, 1963, *Urban Housing Markets*, University of Pennsylvania Press, Philadelphia.
- Hoover, E. M. and Vernon, R., 1959, *Anatomy of a Metropolis: The Changing Distribution of People and Jobs within the New York Metropolitan Region*, Harvard University Press, Cambridge.
- Lee, E. S., 1966, A theory of migration, *Demography*, 3(1), 47-57.
- Mason, K. O., et al., 1973, Some methodological issues in cohort analysis of archival data, *American Sociological Review*, 38, 242-258.
- Murdie, R. A., 1969, *Factorial ecology of metropolitan Toronto, 1951~1961: An essay on the social geography of the city*, University of Chicago Press, Chicago.
- Myers, D., 1990, *Housing Demography: Linking Demographic Structure and Housing Markets*, The University of Wisconsin Press, Madison.
- Myers, D., 1999, Cohort Longitudinal Estimation of Housing Careers, *Housing Studies*, 14, 473-490.
- Ogden, E. P. and Hall, R., 2004, The second demographic transition, new household forms and the urban population of France during the 1990s, *Transactions of the Institute of British Geographers*, 29(1), 88-105.
- Palmore, E., 1978, When can age, period and cohort be separated?, *Social Forces*, 57, 282-295.
- Ratcliff, R. U., 1949, *Urban Land Economics*, McGraw-Hill, New York.
- Ravenstein, E. G., 1885, The Laws of Migration, *Journal of the Statistical Society of London*, 48(2), 167-235.
- Rees, P. H., 1979, *Residential Patterns in America Cities: 1960*, Department of Geography University of Chicago.
- Rossi, P. H., 1955, *Why Families Move: A Study in the Social Psychology of Urban Residential Mobility*, Free Press, Glencoe, IL.
- Shevky, E. and Bell, W., 1955, *Social Area Analysis: Theory, Illustration Application and Computational Procedures*, Stanford University Press, Stanford.
- Zelinsky, W., 1971, The Hypothesis of Mobility Transition, *Geographical Review*, 61(2), 219-249.

(접수: 2010.11.8, 수정: 2010.11.30, 채택: 2010.12.17)