

우리나라 신도시의 인구 및 주거특성 변화: 분당, 일산 등 1기 신도시를 중심으로

Changes in Demographic and Housing Characteristics of New Towns in Korea: Focused on Five New Towns in Seoul Metropolitan Area

윤정중¹ · 김은미²

Jeong-Joong Yoon¹ and Eun-Mi Kim²

(Received August 17, 2014 / Revised September 3, 2014 / Accepted September 3, 2014)

요 약

본 연구는 수도권 1기 신도시가 건설된 이후 지난 20여 년간 신도시 내의 주거 및 인구특성의 변화를 분석하였다. 이를 위해 1995년부터 2010년까지 통계청의 인구주택총조사 자료를 이용하였다. 첫째, 신도시 건설당시의 계획목표와 현재를 비교분석한 결과, 인구목표는 평촌을 제외하고 2.1~28.6% 정도 초과하고 있는데 비해 세대수는 14.3~73.8% 증가하여 인구대비 세대수 증가가 더 많았다. 주택유형별로는 단독주택의 경우 면적대비 87.9%, 세대수 대비 130.3%로서 세대수 증가율이 더 컸으며, 이는 다가구다세대주택에 의한 것으로 보인다. 또한 공동주택은 계획면적 대비 95.6%, 세대수 대비 113.4%로서 대체로 목표에 근접하였다. 2010년 신도시 총인구는 1,248천명으로 이는 1990년부터 2010년까지 서울시 인구 감소량 818천명의 152.6%, 경기도 인구 증가량 5,224천명의 23.9%에 해당하는 규모로서, 이는 간접적이거나 1기 신도시 건설이 서울 인구의 수도권 분산에 영향을 미친 것으로 보인다. 둘째, 5년 단위로 신도시의 인구 및 가구특성의 변화를 살펴본 결과, 인구는 도시가 완성된 이후 2005년을 정점으로 다소 감소 경향을 보였으며, 장년층 및 노령인구가 증가하였고, 여성인구가 다소 많은 대졸이상의 고학력 도시이며, 가구원수가 지속적으로 감소하였는데 특히, 1세대 가구의 증가와 1인 가구의 증가가 두드러졌다. 또한 총주택의 83~99%를 아파트가 차지하고 있으며, 대부분 건축년수가 20년이 경과되었다. 거주지역 외에 주택을 소유한 가구가 증가하였는데 이는 전국 및 수도권에 비해서 높은 수준이다. 전세가구 비율은 분당 및 평촌을 제외하고는 다소 감소하였고, 월세가구 비율은 신도시 모두 큰 폭으로 증가하여 '전세감소-월세증가'라는 임대주택시장의 변화를 반영하고 있었다.

주제어 : 1기 신도시, 수도권, 인구특성, 주거특성

ABSTRACT

In the late 1980s, 5 new towns such as Bundang, Ilsan, Pyeongchon, Sanborn, Jungdong were constructed to solve housing problems and to disperse functions concentrated within Seoul. As the city got matured, it began to appear the initial signs of urban problems such as aging of high rise-density apartment sites, traffic congestion, lack of parking spaces and aging of infrastructure. Therefore, in order to cope with urban problems, it is very important to apprehend the process of urban growth, its change and the feature of physical/human elements. So, the purpose of this thesis is to analyze the changes in housing and population characteristics for past 20 years by use of Census data from 1995 to 2010. First, the new town's goal of population and housing plan at the time of construction was analyzed how it was achieved, and it is close to the performance of the goal. And the trend of changes in the population and household characteristics was analyzed by every five year's data. As the result of analysis, it shows socio-demographic changes such as aged and elderly population growth, rapid increase in one generation's household and single person household, highly educated city, monthly rent household's increase and charter household's reduction. Results of this analysis can be utilized to afthought management of new towns. But it is required more sustained and systematic urban monitoring and data analysis because the one-off analysis of the city's characteristics alone is difficult enough to grasp them.

Key words: New Town, Seoul Metropolitan Area, Demographic Characteristics, Housing Characteristics

1) 한국토지주택공사 토지주택연구원 연구위원(주저자: yoon@lh.or.kr)
2) 고려대학교 행정학박사(교신저자: colacoast@hanmail.net)

1. 서론

1980년대 후반 들어 수도권 주택문제가 심각해지자 정부는 주택의 대량공급과 주거의 질 향상을 위해 신도시 건설을 추진하였다. 서울 외곽지역의 출퇴근 거리 내에 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동 등 5개의 대규모 신도시를 건설하기 시작하였고, 이는 ‘수도권 1기 신도시’로 명명되었다. 지구지정 후 5~6년여의 짧은 기간에 걸쳐 도시조성이 이루어졌으며, 주택을 비롯한 공공시설, 상업시설 등도 10년 내에 대부분 입지가 마무리되었다.

이들 신도시는 건설 초기의 부정적 비판에도 불구하고 단기간 내 주택의 대량공급을 통한 주택문제 완화, 기반시설 및 편의시설 등 기반시설 확충, 쾌적한 공원·녹지의 제공 등 정책목표 달성과 주거의 질 향상, 도시환경의 건전성 제고 등의 측면에서는 긍정적인 평가를 받고 있다.

그러나 신도시에 주민들이 입주를 시작한 이래로 20여년의 세월이 지나면서 1기 신도시들은 벌써 일부 공동주택단지들의 노후화로 인한 재건축이나 리모델링 사업이 거론되고 있으며, 리모델링시 세대수 증가 및 수직증축 허용 등 정부의 규제완화정책과 맞물려 사업추진에 탄력을 받고 있는 실정이다. 아울러 총 30여만호에 달하는 1기 신도시내 공동주택들의 노후화나 사회경제적 패러다임변화로 인한 도시기능의 약화 등에 대비하여 신도시에 대한 계획적인 재생방안 마련이 필요하다는 논의도 진행되고 있다.¹⁾

그러나 신도시에 대한 도시재생을 비롯해 주택수급 및 관리, 교통 등 도시인프라 개선 등 다양한 정책적 논의들에 앞서 무엇보다 신도시에 살고 있는 주민들의 특성에 대한 충분한 이해가 우선될 필요가 있다. 거주자들에 대한 정확한 분석이 없는 상태에서는 올바른 진단과 대응에 한계가 있을 수밖에 없기 때문이다. 지금까지 1기 신도시에 대해서는 도시조성과정의 문제점 분석과 개선방안 모색을 위한 평가작업이 사업시행자인 한국토지공사 등(현 한국토지주택공사)에 의해 두 차례 이루어졌다. 또한 1기 신도시를 대상으로 도시특성과 문제를 다룬 연구논문들도 발표되었지만, 근본적으로 신도시라는 공간적 영역을 명확히 하고 그 안에 거주하는 주민들을 대상으로 한 정확한 통계적 조사분석은 미흡하였다.

1) 분당신도시의 경우 일부 단지를 중심으로 리모델링이 추진되고 있고 성남시도 2010년 8월부터 민간공동으로 TF팀을 만들어 리모델링 활성화를 위해 노력하고 있다. 1기 신도시의 재생에 대한 연구도 활발히 진행되어 왔다. 신도시의 사회경제적 여건변화와 도시쇠퇴에 대응한 재생방안을 다룬 연구로 권성실과 오덕성(2009)의 「수도권 1기 신도시 고층고밀아파트 단지의 지속가능한 주거지 재생을 위한 과제」와 윤정중 등(2012)의 「1기 신도시의 계획적 재생방안 연구」가 있으며, 1기 신도시의 고층고밀아파트의 노후화에 따른 재생문제를 다룬 연구로는 도시재생사업단(2010), 한국도시행정학회(2010), 이지은과 윤영호(2010), 장운배(2011), 봉인식과 장운배(2008)의 연구 등이 있다.

따라서 본 연구에서는 수도권 1기 신도시를 대상으로 도시 조성 초기단계부터 현재까지 인구 및 가구특성과 시간흐름에 따른 변화특성을 분석하고자 하였다. 이는 신도시의 거주민에 대한 특성 및 그 변화를 명확히 이해함으로써 향후 도시 및 주택정책의 수립이나 사회·문화·복지·환경 등 다양한 부문 계획수립의 기초자료로 활용될 수 있을 것이다.

2. 연구범위와 방법

본 연구의 공간적 범위는 분당, 일산, 평촌, 중동, 산본 등 5개의 1기 신도시이다. 이들 신도시는 서울에서 반경 20km 거리 내에 입지하며 개발규모는 산본 420ha에서 분당 1,964ha까지 큰 차이를 보이고 있다. 수용인구도 중동 166천인에서 분당 390천인으로 개발규모와 밀도에 따라 차등적으로 계획되었으며, 부천시와 함께 개발한 중동신도시를 제외한 나머지 4개 신도시는 한국토지주택공사가 전담하여 사업을 시행하였다.

연구의 시간적 범위는 1기 신도시가 건설되기 시작한 1989년 이후부터 현재까지이나, 인구 및 가구특성과 관련한 자료가 통계청이 실시하는 인구주택총조사를 활용함에 따라 조사 결과가 발표되는 시점인 1995년부터 2010년까지 5년 단위로 설정하였다.

1기 신도시의 인구 및 가구특성을 분석하기 위한 방법은 다음과 같다.

첫째, 각 신도시들의 행정지리적 경계를 명확히 정의하는 작업이 필요하다. 대부분의 통계자료 및 조사자료가 신도시라는 독립된 공간단위를 기준으로 생산되지 않으며, 신도시구역도 행정구역과 일치하지 않는다. 따라서 편입된 행정구역이 무엇이고 전부가 포함되었는지 혹은 일부만 포함되었는지를 우선적으로 파악할 필요가 있다. 신도시가 속한 행정구역이 분당이나 일산신도시와 같이 행정구 단위로 일치하는 경우에는 자료추출이 비교적 용이하나 평촌, 중동, 산본의 경우에는 행정구역이 일부 불일치하는 구역이 발생하여 이에 대한 면밀한 확인 및 조정과정이 요구된다. 따라서 신도시가 속한 행정구역의 공간속성을 확인하여 신도시만의 자료를 추

표 1. 수도권 1기 신도시 현황

도시별	분당	일산	평촌	산본	중동
위치	성남시	고양시	안양시	군포시 안양시	부천시
면적(ha)	1,963.9	1,573.6	510.5	425.8	545.6
인구(인)	390,320	276,000	168,188	170,000	165,688
주택(호)	97,580	69,000	42,047	42,500	41,422
개발기간	‘89-96	‘90-95	‘89-95	‘89-95	‘90-96
개발주체	LH	LH	LH	LH	LH 부천시

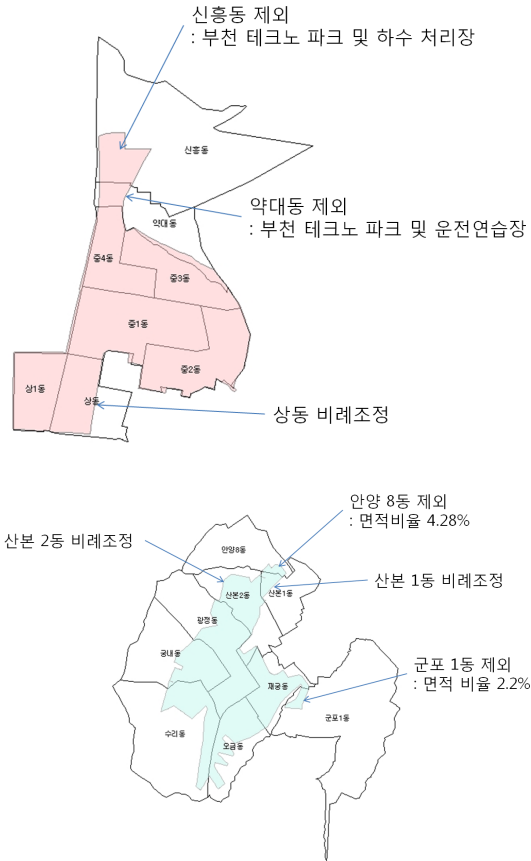


그림 1. 중동 및 산본신도시 행정구역 현황

출해내는 작업이 필요하였다. 따라서 신도시의 경계를 확인할 수 있는 지구계가 표시된 전산도면과 필지별 지적과 지번이 나타난 GIS도면을 중첩하여 신도시 경계 내에 포함된 지번을 추출하였다. 분당, 일산, 평촌신도시의 경우에는 비교적 행정구역 범위와 공간범위가 일치하고 있다. 분당신도시는 성남시 분당구 전역으로서 구미동, 금곡동, 서현1동, 분당동 등 일부가 부분적으로 포함되었으나 제척된 곳이 주로 개발제한구역의 토지로서 통계자료에 미치는 영향이 적을 것으로 판단하였다. 일산과 평촌신도시는 행정구역과 일치하고 있는 것으로 조사되었다. 다만, 중동과 산본신도시의 경우에는 행정동의 일부만 신도시 구역에 포함된 사례들이 많아 각종 자료를 수집하고 정리할 때 미포함 지역을 제외 또는 보정하는 어려운 작업들이 수반될 수밖에 없다. 이를 위해 행정동 제외 지역의 현황을 살펴본 후 개발제한구역 등 미개발지의 경우에는 자료값의 보정이 필요하지 않다고 판단하였으며, 개발지가 제척된 경우에는 면적비율을 고려하여 보정하였다(그림 1 참조).

둘째, 인구 및 가구특성 분석을 위한 자료를 구축하기 위해서는 정부가 5년 단위로 실시하는 인구주택총조사의 자료가 가장 적합하다고 판단하였다. 신도시가 건설되어 입주가 시작된 이후인 1995년부터 2000년, 2005년, 2010년의 4차례

표 2. 인구 및 가구 자료항목

구분	자료항목	
인구	일반현황	총인구
		인구밀도
		인구증가율
	성별	남성인구
		여성인구
		성비
	연령	연령계층별인구
		노인인구(65세이상)
		노령화지수
		부양비
	국적	외국인 인구
	출생	출생지
	교육	교육정도
		취학아동수, 중고등학생수
인구이동(동태)	전입, 전출, 순이동	
	시도내이동, 시도간이동	
	1년전거주지, 5년전거주지	
	전입이유	
가구	일반현황	총가구수
		평균가구원수
		1인가구수, 2인가구수, 3인이상 가구수
		세대구성별가구분포
	거주기간	현재주택 거주기간
	사용방수	가구당평균사용방수
	자가용보유	자가용보유현황
	자녀수	평균자녀수
	주거유형	주택호수
		단독주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 비거주용건물내주택, 주택이외의 거처
주거점유형태	자가, 전세, 월세	
	무상, 기타	
주거면적	주거용연면적	
가구구성	부부, 부부+자녀, 편부+자녀, 편모+자녀	
	3세대이상	
	1인가구, 비혈연가구, 기타	

에 걸쳐 조사된 통계자료를 수집하여 신도시에 관한 사항들만 추출한다면 신도시에 거주하는 주민들과 주거의 특성을 이해하는데 매우 유용하다고 판단하였다. 따라서 전국-수도권-모도시-신도시로 공간적 범위를 구분하고 5년 단위로 조사된 총 4회의 자료를 통계청으로부터 구입하여 자료를 구축하였다. 다만, 전수조사가 아닌 표본조사항목의 경우에는 신도시만을 추출할 경우 표본수가 작아 자료로서의 가치가 없다고 판단하여 제외하였다.

인구주택총조사 자료를 통해 추출가능한 인구 및 가구자

로 항목은 표 2와 같다. 먼저 인구관련항목으로서 총인구, 인구밀도, 인구증가율, 성별, 연령, 국적, 출생, 교육수준, 인구이동 등이 있으며, 가구관련항목으로서는 가구수 및 가구원수, 거주기간, 사용방수, 자가용보유, 자녀수, 주거유형, 주거점유형태, 가구구성 등이 있다.

3. 선행연구 및 이론고찰

1기 신도시가 조성되어 성숙해가면서 신도시를 평가하고자 하는 시도들이 많이 이루어졌다. 개인적 연구차원에서 수행된 사례도 있으며, 사업시행자인 LH가 정책적 목적 또는 향후 도시건설 및 관리차원에서 시행한 연구들도 있다.

수도권 신도시의 평가와 관련해서는 송영섭과 이동규(1999), 변병설과 주용준(2000), 허재완(2001), 최병선(2003), 한국토지공사(1999) 등이 있다. 송영섭과 이동규(1999)는 “수도권 신도시 평가에 관한 연구”를 통해 신도시 평가분야 및 지표에서 ①주택공급효과(주택공급, 주택보급률, 주택가격), ②인구분산(인구밀도경사분석, 인구변화추이), ③기능분산(시설유치와 신도시 산업의 특화), ④자족성(고용과 소비) 부문으로 구분하여 신도시를 평가하였다. 변병설과 주용준(2000)은 “신도시의 지속가능한 토지이용 지표설정 및 평가”를 통해 기본적 수요충족을 위한 토지이용 지표, 자연 및 인간의 공존을 위한 토지이용지표, 자연 및 생태계 보존을 위한 토지이용지표, 자원 및 에너지 효율적 순환을 위한 토지이용지표 등 4개 부분을 평가하였다. 허재완(2001)은 “수도권 신도시 경제기반평가”를 통해 경제적 자족성을 생산과 소비측면에서 구분하여 평가하였다. 최병선(2003)은 “지속가능한 도시평가 지표 개발에 관한 연구”를 통해 6개 부문(친환경, 주민참여, 도시관리, 정보화, 녹색교통, 문화)으로 나누어 지속가능성을 평가할 수 있는 지표를 개발하여 평가하였다. 또한 신도시개발사업의 주체인 한국토지공사(1999)는 “수도권신도시 종합평가분석 연구”를 통해 신도시개발의 계획목표(환경계획목표, 자족성 평가), 도시생산기능(경제기반자족성, 직주근접), 도시생활기능 충족도, 주요계획지표(계획인구, 주택건설계획, 용지분양계획, 공공시설계획, 교육시설계획 등)를 평가지표로 설정하고 주민만족도 조사를 병행하여 1기 신도시에 대한 종합평가를 실시하였다. 주민만족도 조사의 경우 6개(편리성, 건강성, 쾌적성, 안정성, 경제성, 공동체감) 항목에 대해 만족도를 평가하고 평가요소로는 전체 만족도 항목을 포함하여 31개 지표를 사용하였다.

신도시의 기능활성화, 커뮤니티 향상, 삶의 질 제고 등 특정한 사회적, 정책적 여건을 고려하여 수행한 연구들도 있다. 신원득(1996)은 “신도시 기능정상화를 위한 과제와 전망”에서 신도시의 기능을 생산기능, 소비기능, 적응연계기능으로 나누어 분석, 평가하였다. 생산기능은 토지이용도, 제조업체

공공기관 유치, 고용추세변화, 경제적 기능만족도, 소비기능은 재화의 구매-유통시설 공급수준, 용역서비스 시설공급수준 만족도, 그리고 적응 및 연계기능은 공공도시기반시설 공급수준, 공공시설물 인수추진정도 만족도를 지표로 설정하였다. 정중균(2008)은 “신도시 커뮤니티 활성화방안에 관한 연구”에서 경제적 자족성(고용), 보행환경(보행자 전용지구, 전용도로연장, 역세권 비율), 커뮤니티 시설(인구당 시설수, 시설수 당 면적, 인구당 면적), 주민참여, 사회적 혼합으로 구분하여 평가하였다. 한국토지공사(2004)는 “신도시 개발방향에 대한 주민의식 조사연구”를 통해 현주거지 및 직장관련사항(이전거주지, 이사사유, 신도시의 편리성, 가구주 직장위치, 통근수단), 시설 및 서비스 만족도(공공서비스 및 생활편의시설등의 시설만족도, 주차 및 교통, 공동체, 경제활동의 기회), 주거이동계획(이주시기, 이사사유, 선호하는 이주대상지, 주택유형), 신도시건설방향(신도시의 적정위치, 신도시 건설 후 이주의사) 등 4개 부문으로 나누어 신도시의 개발방향을 분석하였다. 또한 한국토지공사(2006)의 “살고싶은 신도시 모델 설정” 연구에서는 신도시의 계획지표와 현황자료를 비교 분석하고 비교군을 설정하여 5개 신도시와 비교분석하였으며, 지표로 사회문화지표(사회개발, 사회적 혼합, 역사문화경관), 경제지표(도시경제발전, 미래 개발공간), 환경지표(도시안전 및 방재, 토지이용, 교통 및 통신체계, 지속가능한 에너지 및 자원이용, 생태적 환경조성)로 나누어 분석하였다.

이와 같이 신도시 건설이후 신도시를 분석하고 평가하는 연구들은 다수 존재하나, 대부분 이론적 연구나 제한된 대상(일부 지구, 일부 영역)에 한정됨을 알 수 있다. 다만, 사업주체인 한국토지공사가 1999년 “주민만족도조사를 통한 5개 신도시평가” 및 2004년 “신도시 개발방향에 대한 주민의식조사” 등의 연구를 통해 단발적으로 신도시를 평가한 바 있으나, 이러한 연구들은 이론적 접근이나 설문조사 등의 방법에 의존하며 단편적이고 일회성에 그치고 있어서 1기 신도시의 인구 및 주거특성 및 변화과정을 파악하기에는 매우 미흡한 실정이다.

4. 인구 및 주거관련 계획목표와 성과

4.1 인구 및 세대수

신도시 계획인구는 분당 39만명, 일산 27만6천명 등 총 117만명이고, 2010년 현재 5개 신도시의 전체 인구는 1,248천명으로 계획 인구 대비 106.7%이다. 분당과 일산은 각각 102.1%와 104.0%로 계획에 근접하였고, 산본과 중동은 127.1%, 120.5%로 계획에 비해 20% 이상 초과하였으며, 평촌은 87.5%로 계획 인구에 못 미치고 있다(표 3).

신도시 계획 세대수는 분당 9만7천5백호, 일산 6만9천호 등 총 29만2천호이었고, 2010년 현재 5개 신도시의 전체 세

대수는 426만호로 계획 세대수 대비 139.3%로 계획 대비 실제 인구 비율(106.7%)에 비해 38%p 가량 높게 나타났다. 5개 신도시 모두 계획 대비 실제 세대수가 100%를 초과하였으며, 산본 171.76%, 중동 166.67%, 일산 144.93%, 분당 139.49%, 평촌 114.29% 순이었다(표 4).

계획 대비 현황 인구 비율(106.7%)에 비해 계획 대비 현황 세대수 비율(72.0%)이 낮은 이유는 당초 계획지표가 호당 평균세대원수가 4인이었는데, 실제에서는 세대원수가 평균 2.9인/세대로 줄어든 때문이다. 신도시 별 평균 세대원수는 평촌이 다소 높아 3.0인/세대이고, 일산과 중동이 다소 낮아 2.8인/세대로 나타났다(표 5).

4.2 개발밀도

신도시 계획 총밀도는 분당 198인/ha, 일산 175인/ha 등 전체 233인/ha이었고, 2010년 현재 5개 신도시의 총밀도는 전체가 249인/ha로 계획 대비 106.6%이다. 산본과 중동이 각

표 3. 인구계획 대비 현황(천인)

구분	전체	분당	일산	평촌	산본	중동
계획	1,170	390	276	168	170	166
실제	1,248	398	287	147	216	200
%	106.7	102.1	104.0	87.5	127.1	120.5

*자료: 신도시 개발사(LH), 인구주택총조사(통계청)

*실제: 2010년 현재 인구기준, 이하 표 출처동일

표 4. 세대수 계획 대비 현황(천호)

구분	전체	분당	일산	평촌	산본	중동
계획	292	97.5	69.0	42.0	42.5	41.4
실제	426	136	100	48	73	69
대비	145.9	139.5	144.9	114.3	171.8	166.7

표 5. 세대원수 계획 대비 현황(인/세대)

구분	평균	분당	일산	평촌	산본	중동
계획	4	4	4	4	4	4
실제	2.9	2.9	2.8	3.0	2.9	2.8
대비	72.0	72.5	70.0	75.0	72.5	70.0

표 6. 신도시 계획과 현황 비교: 총밀도, 개발밀도(인/ha)

구분		전체	분당	일산	평촌	산본	중동
총밀도 (인구/총면적)	계획	233	198	175	329	399	304
	실제	249	203	182	288	514	367
	%	106.8%	102.1%	103.8%	87.4%	128.7%	120.9%
개발밀도 (인구/(주택+상업 용지))	계획	541	468	425	795	757	678
	실제	583	498	422	677	1,094	817
	%	107.8%	106.4%	99.3%	85.2%	144.6%	120.6%

*자료: 5개 신도시 신도시 개발사(LH), 인구주택총조사 2010 (통계청)

*현황: 2010년 현재 총밀도, 개발밀도

각 128.7%와 120.9%로 계획 대비 20% 이상 초과하였고, 평촌은 87.4%로 계획보다 낮은 수준이었으며, 분당과 일산은 102.1%와 103.8%로 계획에 근접해 있다.

주택용지와 상업용지를 더한 면적으로 인구를 나눈 "개발밀도"는 계획이 전체가 541인/ha이었고, 실제는 583인/ha로 계획 대비 107.8%이었다. 여기서 총밀도의 계획 대비 실제의 비율과 개발밀도의 비율이 차이가 나는 것은 신도시 총면적 기준이 계획과 실제에서 다소 변화하였기 때문이다. 계획 대비 실제의 비율은 총밀도와 개발밀도에서 큰 차이가 나지 않고 있다. 이는 총면적 및 주택용지와 상업용지 면적이 계획과 실제에서 큰 차이가 없고, 계획 인구나 실제 인구의 차이에 의해 그 비율이 결정되기 때문이다(표 6).

4.3 주택건설계획 및 공급

단독주택용지의 신도시 계획 면적은 분당 676천㎡, 일산 1,370천㎡ 등 총 2,599천㎡이고, 2010년 현재 신도시의 단독주택용지 총 면적은 2,373천㎡로 계획 면적 대비 91.3%이다. 평촌과 중동은 각각 102.6%와 111.2%로 계획보다 실제 값이 상회하고, 분당 95.2%, 일산 94.88%, 산본 42.7% 순으로 계획 값에 실제가 못 미치고 있다(표 7).

공동주택용지의 신도시 계획 면적은 분당 5,634천㎡, 일산 3,635천㎡ 등 총 14,395천㎡이고, 2010년 현재 신도시의 공동주택용지 총 면적은 13,929천㎡로 계획 면적 대비 96.8%로 계획에 근접해 있다. 일산이 104.2%, 평촌이 100.7%로 계획 대비 면적을 다소 초과하였고, 분당 96.0%, 산본 98.6%로 계획에 근접한 수준이며, 중동은 당초 계획 대비 72.3%로 상대적으로 계획 대비 공동주택용지 면적이 적은 편이다(표 8).

단독주택의 신도시 계획 세대수는 분당 3,200호, 일산 6,461호 등 총 12,302호이고, 2010년 현재 신도시의 단독주택 총 세대수는 16,026호로 계획 대비 137.4%이다. 산본이 574.3%로 계획 세대수 대비 5.7배에 달하며, 중동도 331.1%로 3배 가량 된다. 분당은 107.9%이고, 일산과 평촌은 각각 89.0%와 94.6%로 계획보다 낮은 수준이다. 산본에서 이렇게 계획 대비 단독주택 세대수 비율이 높은 것은 계획단계에서 단독주

표 7. 신도시 계획과 현황 비교: 단독주택용지면적(천㎡)

구분	전체	분당	일산	평촌	산본	중동
계획	2,599	676	1,370	105	253	195
실제	2,373	643	1,298	108	108	217
%	91.3	95.2	94.8	102.6	42.7	111.2

표 8. 신도시 계획과 현황 비교: 공동주택용지면적(천㎡)

구분	전체	분당	일산	평촌	산본	중동
계획	14,395	5,554	3,635	1778	1,766	1,661
실제	13,929	5,409	3,787	1,790	1,742	1,201
%	96.8	97.4	104.2	100.7	98.6	72.3

표 9. 신도시 계획과 현황 비교: 단독주택세대수(호)

구분	전체	분당	일산	평촌	산본	중동
계획	11,660	3,200	6,304	646	556	954
실제	16,026	3,452	5,611	611	3,193	3,159
%	137.4	107.9	89.0	94.6	574.3	331.1

표 10. 신도시 계획과 현황 비교: 공동주택세대수(호)

구분	전체	분당	일산	평촌	산본	중동
계획	281,389	94,300	62,696	41,364	41,483	41,546
실제	317,867	104,349	63,109	42,417	59,794	48,198
%	113.0	110.7	100.7	102.6	144.1	116.0

택 계획이 1,000호로 늘어난 것도 있고(대한주택공사, 1997: 64), 다른 신도시에 비해 다가구주택 비율이 높은 점도 작용한 것으로 추정된다(표 9).

아파트 등 공동주택의 계획 세대수는 분당 94,300호, 일산 62,696호 등 총 281,389호이고, 2010년 현재 신도시의 공동주택 총 세대수는 317,867호로 계획 대비 112.96%이다. 산본이 144.14%로 계획 대비 실제 비율이 상대적으로 높은 편이며, 이를 제외하면 중동 116.01%, 분당 110.66%, 평촌 102.55%, 일산 100.66% 순으로 대체로 계획과 실제의 차이가 다른 항목들에 비해 크지 않은 편이다. 세대수 증가는 상업용지내 주상복합아파트 건설 등에 기인한 것으로 보인다(표 10).

5. 1기 신도시의 인구 및 가구특성 변화 분석

5.1 인구특성 분석

5.1.1 인구규모 및 증감률

신도시 개발이 마무리된 1990년대 중반이후 서울의 인구는 완만한 감소세를 나타낸 반면, 1기 신도시가 속한 경기도 인구는 증가세를 유지하고 있다. 신도시 인구는 주택입주가 본격화되면서 2000년, 2005년에 급격히 증가하였으나, 2010

표 11. 신도시 총인구 및 증감률 추이

단위: 천명, %

구분	1995년		2000년		2005년		2010년	
	인구	증감율	인구	증감율	인구	증감율	인구	증감율
전국	44,609	(2.8)	46,136	(3.4)	47,279	(2.5)	48,580	(2.8)
수도권	20,189	(8.6)	21,354	(5.8)	22,767	(6.6)	23,836	(4.7)
서울	10,231	(△3.6)	9,895	(△3.3)	9,820	(△0.8)	9,794	(△0.3)
인천	2,308	(27.0)	2,475	(7.2)	2,531	(2.3)	2,663	(5.2)
경기도	7,650	(24.3)	8,984	(17.4)	10,415	(15.9)	11,379	(9.3)
성남시	869	(60.7)	915	(5.2)	935	(2.2)	950	(1.6)
분당	296	-	356	(20.3)	416	(16.8)	398	(△4.2)
안양시	591	(22.8)	581	(△1.8)	612	(5.5)	602	(△1.7)
평촌	150	-	155	(3.1)	150	(△2.9)	147	(△2.0)
부천시	779	(16.7)	761	(△2.3)	839	(10.2)	853	(1.7)
중동	196	-	208	(6.2)	206	(△1.2)	200	(△2.8)
고양시	518	(111.6)	764	(47.4)	867	(13.5)	905	(4.4)
일산	215	-	273	(26.7)	292	(7.0)	287	(△1.6)
군포시	235	(135.1)	264	(12.1)	270	(2.4)	278	(3.0)
산본	209	-	228	(9.2)	221	(△3.0)	216	(△2.6)

(단위: 천명)

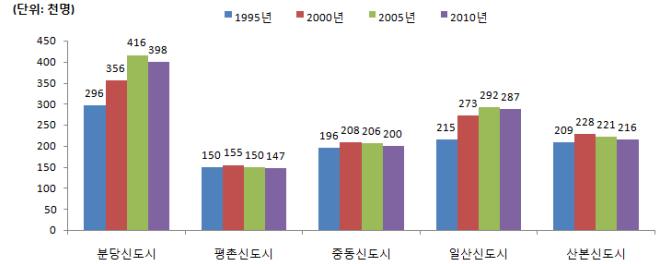


그림 2. 신도시 인구 추이

(단위: %)

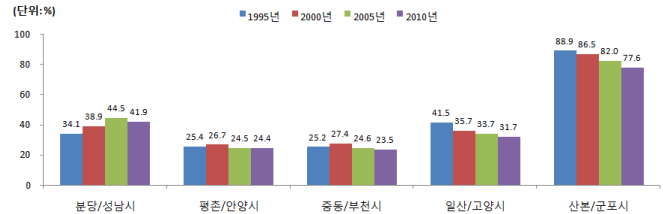


그림 3. 모도시 대비 신도시 인구점유율 추이

년에는 약 1-4% 정도 감소하였다. 특히 분당신도시가 -4.2%로 타 신도시에 비해 비교적 큰 감소율을 나타내었다. 같은 기간중 경기도 인구가 9.3% 증가하였고 신도시 내에 주택별실 등의 변동요인이 거의 없다는 점에 비추어볼 때 상대적으로 가구당 인구의 감소 등이 주요인일 것으로 추정된다.

모도시 대비 신도시 인구점유율은 2010년 기준으로 군포신도시가 가장 높은 77.6%, 분당 신도시가 41.9%, 일산 신도시가 31.7%, 평촌 신도시가 24.4%, 중동 신도시가 23.5%로 나타나고 있다. 그러나 1기 신도시의 모도시 대비 신도시 인구점유율은 최근 낮아져 왔다. 이는 1기 신도시의 입주가 마

표 12. 신도시 성비 추이

구분	1995년	2000년	2005년	2010년
전국	100.8	100.8	99.9	99.0
수도권	101.5	101.5	100.1	98.8
서울	100.9	100.8	98.4	96.2
인천	102.1	102.1	101.2	100.5
경기도	102.1	102.1	101.4	100.6
성남시	101.4	101.6	100.0	98.2
분당	98.7	99.9	97.7	95.1
안양시	99.8	101.0	99.8	98.5
평촌	98.5	98.6	97.9	96.1
부천시	101.9	102.3	100.2	98.7
중동	101.4	101.5	100.0	97.2
고양시	100.8	99.5	97.9	96.0
일산	97.8	97.6	95.4	92.4
군포시	102.0	101.7	99.5	98.8
산본	100.1	100.6	98.7	97.9

무리되면서 인구가 안정화되는데 비해 모도시는 신개발 및 재개발 등 인구유발요인이 꾸준히 있기 때문으로 추정된다.

5.1.2 성비

여성 100명당 남성인구 비율인 성비는 2010년 기준으로 5개 신도시 모두 남성인구가 여성에 비해 적은 것으로 나타난다. 전국이 99.0, 경기도가 100을 약간 넘고 있는데 비추어볼 때 신도시는 95~98 수준으로 남성인구가 적은 현상이 더욱 두드러짐을 알 수 있다(표 12).

전국적으로는 고령화 추이에 따라 노인인구가 많아지고 특히 고령층에서 여성의 비율이 커지면서 성비의 여성우위현상에 영향을 미치는 것으로 추정된다. 다만, 신도시의 경우 공통적인 노령화 추이의 영향을 받고 있지만 상대적으로 남성인구비율이 높은 청장년층의 인구가 많아 여성인구비율이 전국이나 경기도에 비해 낮게 나타난 것으로 보인다.

5.1.3 연령별 인구추이

연령별 인구추이를 살펴보면 전국적으로 20세 미만의 학생층과 35세 미만의 청년층의 인구점유율이 감소하고 있는데 반해 35세 이상의 장년층의 인구점유율은 꾸준히 증가하고 있다. 5개 신도시의 연령별 인구점유율도 전국의 추세와 비슷하게 나타나고 있으며, 특징적으로 청소년층과 장년층의 비율이 전국 보다 다소 높게 나타났다. 신도시 간에는 평촌과 중동이 청년 및 청소년층 비율이 다소 높아 상대적으로 젊은 도시로 볼 수 있으며, 분당의 경우 50세 이상 노장년층이 많은 것으로 나타나고 있다(그림 4, 표 13).

우리나라는 그림 5에서 보듯이 2000년에 이르러 65세 이

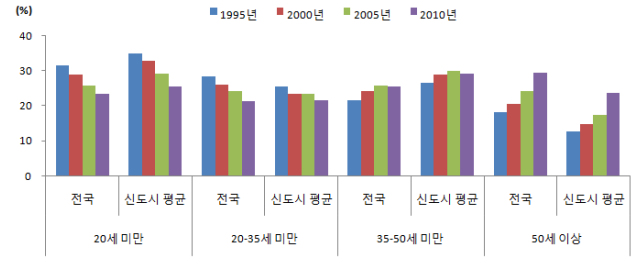


그림 4. 신도시 vs 전국 연령별 인구점유율 비교

표 13. 신도시 연령별 인구점유율 추이(%)

구분	20세 미만	20-35세 미만	35-50세 미만	50세 이상	
전국	'95년	31.6	28.4	21.7	18.2
	'00년	29.0	26.2	24.2	20.6
	'05년	25.7	24.3	25.8	24.2
	'10년	23.4	21.4	25.6	29.5
분당	'95년	33.8	23.8	27.3	14.9
	'00년	30.8	24.0	27.8	17.4
	'05년	27.9	23.5	29.2	19.4
	'10년	24.2	21.8	28.7	25.3
평촌	'95년	36.0	23.0	28.6	12.2
	'00년	33.3	22.9	29.8	13.9
	'05년	31.2	22.2	31.1	15.5
	'10년	27.8	20.5	30.9	20.8
중동	'95년	36.6	26.4	26.4	10.5
	'00년	34.1	22.6	30.7	12.6
	'05년	28.5	25.1	29.8	16.6
	'10년	23.6	25.1	27.5	23.9
일산	'95년	34.1	25.3	26.2	14.0
	'00년	33.4	21.3	29.7	15.6
	'05년	30.6	20.4	31.8	17.3
	'10년	26.7	18.1	30.6	24.6
산본	'95년	34.4	29.6	23.9	12.0
	'00년	32.4	26.7	26.9	14.0
	'05년	28.4	25.4	28.4	17.9
	'10년	24.8	23.0	27.9	24.3

상 인구점유율이 7.3%로 나타나므로 고령화 사회²⁾로 접어든 것으로 분석된다. 2000년 이후에도 65세 이상 노인 인구는 지속적으로 증가하고 있으며, 특히 65세 인구 증가율이 20% 이상으로 높게 나타나고 있다. 한편 신도시의 65세 이상 인구도 전국적인 추이와 마찬가지로 높게 나타나지만, 전국보다는 다소 고령화 사회로의 진입이 더디게 나타난다. 평촌 및

2) UN에서는 고령화 사회(Aging Society)를 전체 인구 중 65세 이상 인구가 7% 이상인 사회, 고령사회(Aged Society)를 전체 인구 중 65세 이상 인구가 14% 이상인 사회, 후기고령사회(Post-aged Society)를 전체 인구 중 65세 이상 인구가 20% 이상인 사회로 규정하고 있다.

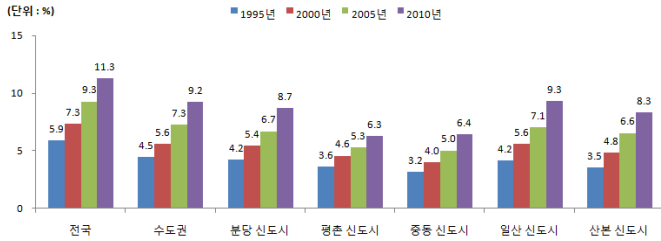


그림 5. 신도시 65세 이상 인구점유율 추이

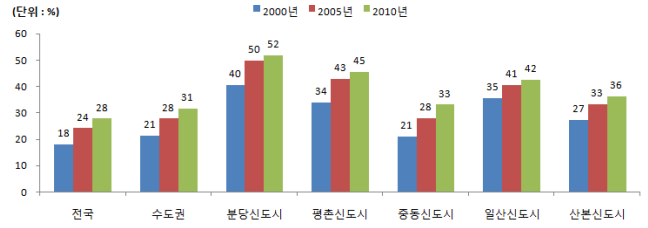


그림 7. 신도시 대졸 이상 인구점유율 추이

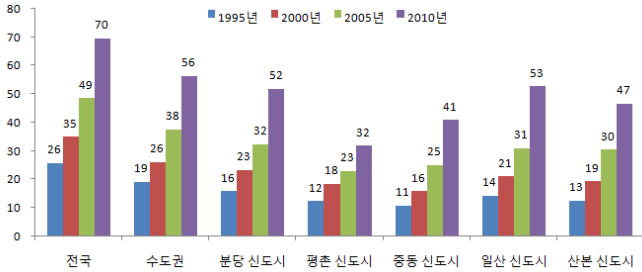


그림 6. 신도시 노령화 지수 추이

표 14. 신도시 일반가구 및 증감율 추이(가구, %)

구분	1995년		2000년	
	가구	증감율	가구	증감율
전국	12,958,181	(14.1)	14,311,807	(10.4)
수도권	5,792,619	(17.8)	6,502,119	(12.2)
서울	2,965,794	(5.4)	3,085,936	(4.1)
인천	658,818	(35.7)	747,297	(13.4)
경기도	2,168,007	(33.9)	2,668,886	(23.1)
성남시	245,794	(70.1)	275,704	(12.2)
분당	79,633	-	101,364	(27.3)
안양시	167,604	(29.9)	170,609	(1.8)
평촌	40,375	-	43,605	(8.0)
부천시	225,603	(23.2)	230,283	(2.1)
중동	54,135	-	59,676	(10.2)
고양시	144,559	(122.6)	223,604	(54.7)
일산	58,396	-	78,228	(34.0)
군포시	66,073	(141.1)	77,556	(17.4)
산본	59,113	-	67,716	(14.6)
구분	2005년		2010년	
	가구	증감율	가구	증감율
전국	15,887,128	(11.0)	17,339,422	(9.1)
수도권	7,462,090	(14.8)	8,254,281	(10.6)
서울	3,309,890	(7.3)	3,504,297	(5.9)
인천	823,023	(10.1)	918,850	(11.6)
경기도	3,329,177	(24.7)	3,831,134	(15.1)
성남시	307,491	(11.5)	335,614	(9.1)
분당	129,929	(28.2)	136,021	(4.7)
안양시	191,614	(12.3)	199,484	(4.1)
평촌	45,860	(5.2)	47,709	(4.0)
부천시	269,509	(17.0)	291,513	(8.2)
중동	65,092	(9.1)	69,013	(6.0)
고양시	276,394	(23.6)	303,568	(9.8)
일산	93,936	(20.1)	100,397	(6.9)
군포시	85,278	(10.0)	92,647	(8.6)
산본	70,897	(4.7)	73,287	(3.4)

중동의 경우에는 65세 인구점유율 7%에 아직 도달하지 않았으며, 분당 및 산본 신도시는 2010년 자료기준으로 고령화 사회에 도달한 것으로 분석된다. 그러나 신도시의 65세 인구 증가율은 상승추세이며, 특히 일산 신도시의 2000년은 70.8%의 높은 노인인구증가율을 보이고 있다.

15세 미만의 유년층 인구 대비 65세 이상의 노년층 인구의 비율인 노령화 지수³⁾는 그림 6과 같이 전국의 경우 1995년 26에서 2010년 70으로 큰 폭으로 증가하였다. 5개 신도시도 노령화 지수가 증가한 것으로 나타나지만, 전국에 비해서는 지수가 낮다. 따라서 1기 신도시는 전국에 비해서 유년층 대비 노인 인구의 비율은 다소 낮은 것으로 분석된다.

5.1.4 교육수준

신도시 거주민의 교육정도별로 살펴보면, 대졸이상 인구비율이 전국 및 수도권 평균에 비해서 높게 나타나 교육수준이 높은 특징이 있다. 특히 분당 신도시의 경우는 2010년 경우 대졸이상 인구비율이 52%에 이르러 신도시 중에서도 가장 교육수준이 높은 것으로 분석된다(그림 7).

5.2 가구 및 주거특성분석

5.2.1 가구증가율 및 점유율

전국적으로 일반가구는 증가하고 있는 것으로 나타나고 있다. 이는 인구순증가와 가구분화에 기인하고 있는 것으로 보인다. 신도시의 경우에 2000년에서 2005년까지는 주택건

축에 따른 신규입주가구의 증가로 큰 폭의 가구증가율을 나타내었지만 이후에는 신규개발의 여지가 없어지면서 소폭의 가구증가만 나타내고 있다(표 14).

3) 노령화지수 = $\frac{\text{노령층인구(65세이상)}}{\text{유년층인구(15세미만)}} \times 100$

우리나라 신도시의 인구 및 주거특성 변화: 분당, 일산 등 1기 신도시를 중심으로

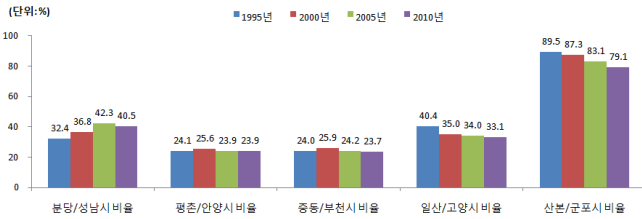


그림 8. 모도시 대비 신도시 가구점유율 추이

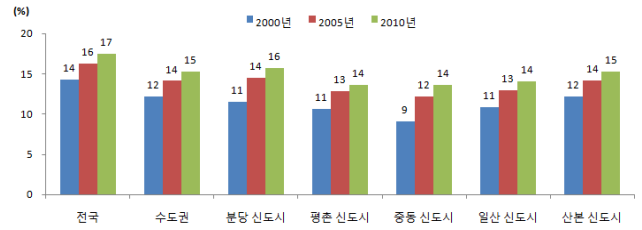


그림 10. 신도시 1세대 가구점유율 추이

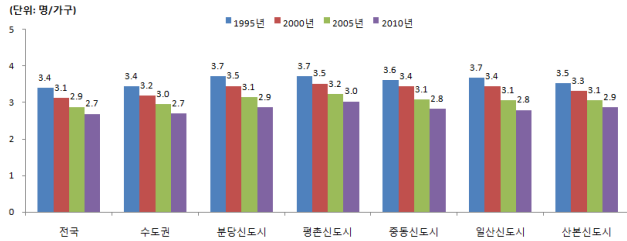


그림 9. 신도시 평균 가구원수 추이

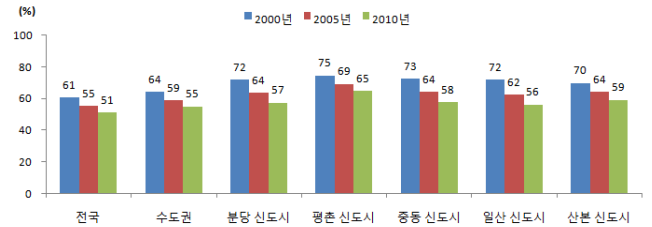


그림 11. 신도시 2세대 가구 점유율 추이

모도시 대비 신도시의 가구점유율을 살펴보면, 군포신도시가 79.1%로 가장 높게 나타났으며, 분당신도시 40.5%, 일산신도시 33.1%의 순으로 나타나고 있다. 시간경과에 따라 살펴보면, 신도시의 가구점유율은 일산과 군포의 경우 감소세를 보이고 있으며, 성남과 평촌, 중동은 보합세를 나타내고 있다(그림 8).

5.2.2 평균 가구원수

평균 가구원수는 전국적으로 1995년 3.4명에서 2010년 2.7명으로 지속적으로 감소한 것으로 나타나며, 신도시도 전국 평균 가구원수 추이와 마찬가지로 지속적으로 감소하고 있는 것으로 나타난다. 이는 핵가족화 및 1인가구수 등의 증가로 인해 가구 증가 대비 인구 증가가 높지 않은 것으로 분석된다(그림 9).

5.2.3 가구구성

부부, 부부와 미혼형제 자매, 부부와 기타 친인척, 가구주와 미혼형제자매 등으로 구성된 1세대 가구의 비중은 전국의 경우 2000년 14%에서 점차 증가하여 2010년에는 17%로 나타났다. 신도시의 경우는 전국 평균 보다는 1세대 가구의 비중이 다소 낮게 나타나고 있다(그림 10).

전국 및 신도시의 대표적인 가구구성은 2세대 가구라 할 수 있는데, 2010년 기준 전국의 51%가 부부와 자녀 등으로 이루어진 2세대가구인 것으로 나타났다. 신도시의 경우도 2세대 가구의 점유율이 가장 높았으며, 전국 평균보다 2세대 가구 점유율이 높다. 그러나 1인가구 및 1세대 가구 등의 증가로 인해서 2세대 가구의 점유율은 매년 감소하는 것으로 나타난다(그림 11).

독신가구인 1인 가구는 전국적으로 증가하고 있는 것으로

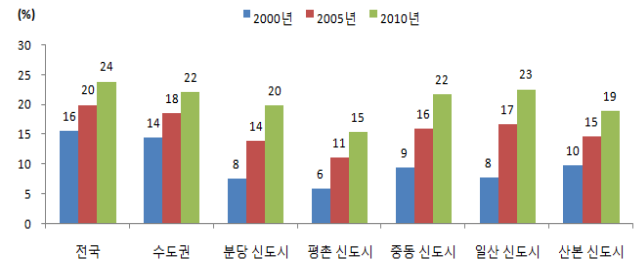


그림 12. 신도시 1인 가구 점유율 추이

나타나며, 신도시의 1인 가구 점유율은 전국 평균에 비해서는 다소 낮지만 점차 증가하는 것으로 나타났다(그림 12).

5.2.4 주택변화

1990년대 초반 주택 200만호 건설계획 등 대규모 주택공급정책의 결과로 전국의 총주택수는 증가해 왔으나 상승추세는 점차 감소하고 있다. 1995년의 증가율이 28.6%로 높게 나타났다, 특히 수도권의 주택수 증가율이 35.6%로 매우 높았는데 이는 분당, 일산 등 서울 근교의 1기 신도시 주택공급이 큰 영향을 미친 것으로 판단된다(표 15).

모도시 대비 신도시의 주택점유율이 가장 높게 나타나는 신도시는 산본 신도시로 2000년 기준으로 군포시의 87.4%를 차지하고 있는 것으로 나타나지만, 이후 산본 신도시에 포함되지 않는 지역의 주택수가 크게 증가함에 따라 2010년에는 주택점유율이 78.4%로 감소하였다(그림 13).

신도시들의 가장 큰 특징 중의 하나가 비교적 저렴하고 양질의 주택을 대량공급함에 따라 아파트 비율이 매우 높게 나타나는 것이며, 구체적으로 2000년의 경우 전국의 아파트 비율이 48%임에 반해 평촌 신도시는 99%, 분당은 91%, 중동과 일산은 86%를 차지하고 있다. 이러한 아파트 위주의 주택건

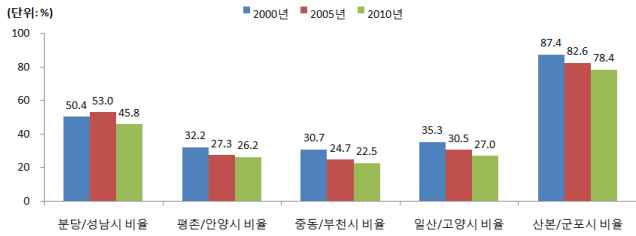


그림 13. 모도시 대비 신도시 주택점유율 추이

표 15. 신도시 주택수 및 증감율 추이 단위: 호, %

구분	1995년		2000년	
	주택수	증감율	주택수	증감율
전국	9,204,929	(28.6)	11,472,401	(24.6)
수도권	3,739,008	(36.5)	4,731,206	(26.5)
서울	1,688,111	(18.0)	1,973,179	(16.9)
인천	508,799	(64.2)	632,134	(24.2)
경기도	1,542,098	(54.5)	2,125,893	(37.9)
성남시	159,259	(165.8)	182,378	(14.5)
분당	-	-	91,841	-
안양시	122,215	(59.5)	130,560	(6.8)
평촌	-	-	42,038	-
부천시	142,555	(54.3)	161,841	(13.5)
중동	-	-	49,621	-
고양시	122,631	(182.5)	192,000	(56.6)
일산	-	-	67,702	-
군포시	51,451	(287.3)	64,114	(24.6)
산본	-	-	56,040	-

구분	2005년		2010년	
	주택수	증감율	주택수	증감율
전국	13,222,641	(15.3)	14,677,419	(11.0)
수도권	5,781,751	(22.2)	6,565,245	(13.6)
서울	2,321,949	(17.7)	2,525,210	(8.8)
인천	723,601	(14.5)	822,552	(13.7)
경기도	2,736,201	(28.7)	3,217,483	(17.6)
성남시	200,322	(9.8)	235,448	(17.5)
분당	106,190	(15.6)	107,801	(1.5)
안양시	157,688	(20.8)	164,268	(4.2)
평촌	42,981	(2.2)	43,028	(0.1)
부천시	208,872	(29.1)	227,749	(9.0)
중동	51,654	(4.1)	51,357	-(0.6)
고양시	224,635	(17.0)	254,882	(13.5)
일산	68,498	(1.2)	68,720	(0.3)
군포시	72,490	(13.1)	80,322	(10.8)
산본	59,896	(6.9)	62,987	(5.2)

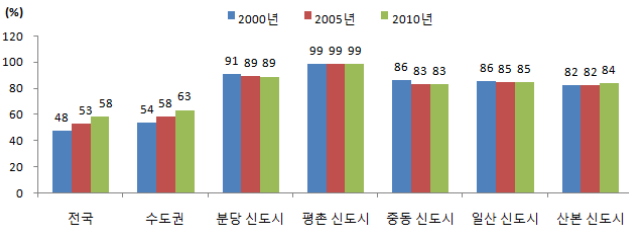


그림 14. 신도시 아파트 점유율 추이

설은 주택가격안정과 주택보급률 제고의 긍정적 효과와 함께 1기 신도시의 도시경관을 단조롭고 삭막하게 만들었다는 비판의 빌미가 되기도 하였다.

5.2.5 건축시기

1기 신都市는 모두 비슷한 시기에 건설이 시작됨에 따라 주택건축도 대부분 1990년대 초반에 이루어졌다. 분당의 경우 1990년에서 1994년 사이에 지어진 주택이 58.8%, 1995년에서 1999년 사이에 지어진 주택이 30.4%로 나타나 89%가 사업착수 후 10년 내에 건축되었음을 알 수 있다. 평촌 등 나머지 신도시들도 비슷한 추이를 보이고 있다(표 16).

5.2.6 타지주택 소유별 가구 추이

가구주가 거주하는 지역 외 다른 도시에 주택을 소유한 가구는 전국적으로 점차 증가하는 것으로 나타났다. 신도시의 경우도 전국 평균과 마찬가지로 2005년에 비해 2010년에 타지에 주택을 소유한 가구의 비율이 증가하였으며, 전국 평균에 비해서도 그 비율이 높게 나타났다. 신도시들 중 타지에 주택을 소유한 가구비율이 가장 많은 신都市는 2010년 기준 평촌 신도시로 전체가구의 25.5%가 타지에 주택을 소유한 것으로 나타났다(그림 15).

표 16. 신도시 건축년도별 주택(2010년 현황) 단위: 호, %

구분	합계	2006 ~ 2010년	2000 ~ 2005년	1995 ~ 1999년	1990 ~ 1994년	1980 ~ 1989년	1979년 이전
전국	13,883,571 (100.0)	1,729,161 (12.5)	5,828,733 (42.0)	4,976,596 (35.8)	1,349,081 (9.7)		
경기도	3,063,384 (100.0)	489,870 (16.0)	846,852 (27.6)	648,882 (21.2)	611,189 (20.0)	364,696 (11.9)	101,895 (3.3)
성남시	223,405 (100.0)	30,323 (13.6)	28,846 (12.9)	46,030 (20.6)	90,464 (40.5)	24,391 (10.9)	3,351 (1.5)
분당	106,187 (100.0)	809 (0.8)	10,429 (9.8)	32,331 (30.4)	62,453 (58.8)	85 (0.1)	80 (0.1)
안양시	160,729 (100.0)	9,934 (6.2)	40,023 (24.9)	16,504 (10.3)	51,853 (32.3)	37,148 (23.1)	5,267 (3.3)
평촌	42,529 (100.0)	8 (0.0)	1,069 (2.5)	4,009 (9.4)	37,430 (88.0)	10 (0.0)	3 (0.0)
부천시	222,503 (100.0)	20,659 (9.3)	63,325 (28.5)	29,889 (13.4)	50,834 (22.8)	52,765 (23.7)	5,031 (2.3)
중동	50,589 (100.0)	902 (1.8)	3,325 (6.6)	13,390 (26.5)	29,543 (58.4)	3,274 (6.5)	155 (0.3)
고양시	241,545 (100.0)	26,187 (10.8)	45,165 (18.7)	85,929 (35.6)	63,277 (26.2)	16,946 (7.0)	4,041 (1.7)
일산	67,715 (100.0)	123 (0.2)	1,832 (2.7)	24,916 (36.8)	40,796 (60.2)	41 (0.1)	7 (0.0)
군포시	77,936 (100.0)	8,009 (10.3)	10,742 (13.8)	17,100 (21.9)	35,379 (45.4)	6,083 (7.8)	623 (0.8)
산본	60,943 (100.0)	3,461 (5.7)	5,200 (8.5)	13,223 (21.7)	33,717 (55.3)	4,764 (7.8)	578 (0.9)

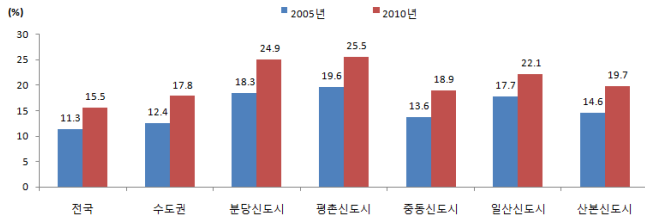


그림 15. 신도시 타지주택 소유 가구점유율 추이

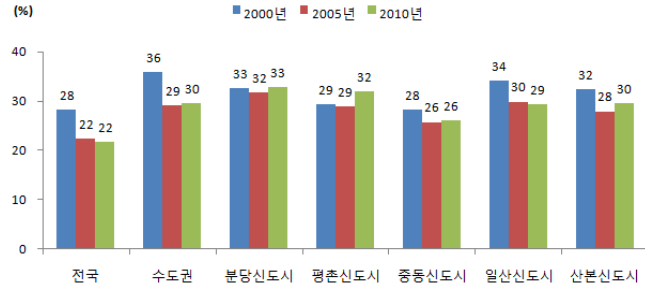


그림 16. 신도시 전세 가구점유율 추이

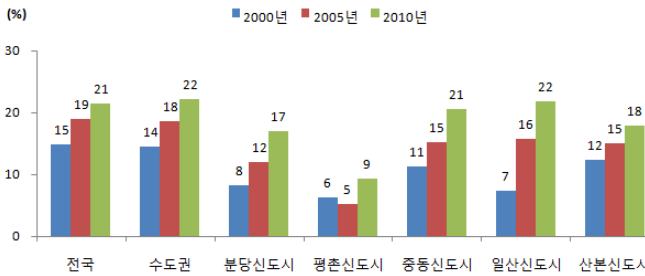


그림 17. 월세 및 사글세 가구점유율 추이

5.2.7 전세 및 월세 가구

전국의 전세가구 비율은 2000년 28%로 나타났으나, 2005년과 2010년에는 22%로 2000년 대비 감소하였다. 신도시의 경우, 중동, 일산, 산본 신도시는 2000년보다 2005년과 2010년에 전세 가구비율이 다소 낮아진 반면, 분당 및 평촌 신도시는 2010년에 전세 가구점유율이 소폭 증가하였다(그림 16).

전국의 월세 및 사글세 가구비율은 매년 증가하고 있으며, 2000년 15%에서 점차 증가하여 2010년에는 21%로 나타났다. 신도시의 경우도 전국 평균과 마찬가지로 월세 및 사글세 가구비율이 증가하고 있다. 다만, 평촌 신도시의 경우 월세 및 사글세 비율이 다른 신도시들에 비해 크게 증가하지 않아, 신도시들 중 월세 및 사글세 가구비율이 상대적으로 가장 낮게 나타났다(그림 17).

6. 결론 및 시사점

본 연구는 1990년대에 조성된 분당, 일산 등 5개의 1기 신

도시를 대상으로 도시건설의 목표와 현황을 비교분석하고, 도시조성 초기단계부터 현재까지 인구 및 주거특성과 시간경과에 따른 변화특성을 통계자료를 이용하여 분석해 보았다.

신도시 건설당시 계획한 인구와 주거 등의 목표가 현재 어느 정도 달성되었는지 살펴본 결과, 대체로 목표에 근접하였음을 알 수 있었다. 먼저, 인구목표는 평촌을 제외하고 2.1~28.6% 정도 초과하고 있는데 비해 세대수는 14.3~73.8% 증가하여 인구대비 세대수 증가가 더욱 크게 나타났다. 그러나 이는 세대당 세대원수가 계획당시 4인에서 2.8~2.9인으로 줄어드는 가구특성 변화에 기인한 것으로 판단된다. 둘째, 총밀도와 개발밀도(순밀도)의 경우도 인구현황과 비슷하였으며, 두 밀도값 간의 차이도 작게 나타났다. 이는 ‘총면적’ 및 ‘주택용지+상업용지면적’이 계획과 현재 간에 큰 차이가 없고 계획인구와 현재인구의 차이에 의해 그 값이 결정되기 때문이다. 셋째, 주택유형별로는 단독주택의 경우 면적대비 87.9%로 나타났으나 세대수 대비로는 130.3%로서 증가율이 더 크게 나타났다. 이는 다가구주택 및 다세대주택의 건축이 세대수의 증가를 유발한 것으로 보인다. 또한 공동주택의 경우에는 계획면적 대비 95.6%, 세대수 대비 113.4%로서 대체로 목표에 근접한 것으로 나타났다. 세대수 증가는 주로 주상복합 아파트의 건설로 인한 것으로 보인다. 넷째, 2010년 5개 신도시 총인구는 1,248천명으로 이는 1990년부터 2010년까지 서울시 인구 감소량 818천명의 152.6%, 경기도 인구 증가량 5,224천명의 23.9%에 해당하는 규모이다. 이는 1기 신도시 건설이 서울 인구의 수도권 분산에 어느 정도 영향을 미친 것으로 추정된다. 이처럼 단기간에 인구 및 주택목표에 이르면서 비교우위의 정주여건을 갖는 도시로서 성장해 왔다고 볼 수 있다. 그러나 급속한 도시성장과 더불어 중고밀 계획도시라는 특성은 급변하는 사회 및 도시트렌드를 차분히 반영하며 성숙해나갈 시간과 공간의 여유를 갖지 못한다는 한계를 지니고 있다.

인구 및 가구특성의 변화분석을 통해 1기 신도시도 인구사회학적 변화추이에 적지 않은 영향을 받고 있음을 알 수 있었다. 인구주택총조사 자료를 토대로 5년 단위로 신도시의 인구 및 가구특성의 변화를 살펴본 결과, 인구는 도시가 완성된 이후 2005년을 정점으로 약간 감소하는 경향을 보였으며, 장년층 및 노령인구의 증가가 두드러지고, 여성인구가 다소 많은 대졸이상의 고학력 도시로 변화하여 왔으며, 가구원수가 지속적으로 감소하고 있고 특히, 1세대 가구의 증가와 1인가구의 증가가 두드러진 특징을 나타내고 있다. 또한 총주택의 83~99%를 아파트가 차지하고 있으며, 이들 대부분은 1990년대 초반에 건축되어 이미 20년이 경과한 것으로 조사되었다. 특히 거주지역 외에 주택을 소유하고 있는 가구가 증가하였고 전국 및 수도권에 비해서도 두드러진 특징을 보이고 있다. 전세가구의 비율은 분당 및 평촌을 제외하고는 다소

감소하였고, 월세가구의 비율은 신도시 모두 큰 폭의 상승률을 나타내어 전세감소-월세증가라는 임차주택시장의 변화를 반영하고 있음을 알 수 있었다.

이러한 분석결과는 1기 신도시의 계획목표가 시간의 흐름에 따라 어떻게 달성되어 왔는지를 알 수 있게 해주며, 신도시 내 인구 및 주거 특성에 대한 추이자료도 향후 도시의 계획적 관리를 위한 기초자료로 활용될 수 있을 것이다. 그러나 일회성 조사·분석 및 연구만으로는 도시의 특성을 충분히 파악하기 어려우므로, 보다 지속적이고 체계적으로 모니터링과 자료분석이 요구된다. 아울러 본 연구에서는 5개 신도시 전반의 인구 및 주거 특성을 분석하였으나, 5개 신都市는 서울 도심 또는 강남과의 위치에 따라 직장 접근성 등의 차이가 있으며, 주택수요권이나 가구의 특성도 상이하므로 각 신도시별 심층 분석과 상호 비교분석 등 후속적인 연구를 통해 도시건설과 성장 및 변화과정에 대한 시사점을 도출할 필요가 있을 것이다.

감사의 글

본 논문은 토지주택연구원의 연구과제로 수행한 “수도권 1기 신도시 도시성 분석을 위한 데이터베이스 구축 및 지표 개발연구”를 토대로 대한국토도시계획학회의 2013년 추계학술대회에 발표한 “수도권 1기 신도시의 인구 및 가구특성 변화분석” 논문의 내용을 보완하여 작성하였습니다.

참고문헌

1. 건설교통부(2004), 「지속가능한 신도시 개발을 위한 계획기준

설정

2. 변병설, 주용준(2000), “신도시의 지속가능한 토지이용 지표설정 및 평가”, 「국토계획」, 106.

3. 송영섭, 이동규(1999), “수도권 신도시평가에 관한 연구: 분당, 일산을 중심으로”, 「홍익대학교 과학기술연구논문집」, 10(A).

4. 신원득 등(1996), 「신도시 기능정상화를 위한 과제와 전망」, 경기개발연구원.

5. 윤정중 등(2013), “수도권 1기 신도시의 인구 및 가구특성 변화 분석”, 「2013 추계학술대회발표논문」.

6. 정중균(2008), 「신도시 커뮤니티 활성화방안에 관한 연구: 수도권 1기 신도시의 평가를 토대로」, 박사학위논문, 단국대학교.

7. 최병선(2003), 「지속가능한 도시평가지표 개발에 관한 연구」, 건설교통부, 한국건설교통기술평가원.

8. 통계청(1995), 인구주택총조사.

9. _____(2000), 인구주택총조사.

10. _____(2005), 인구주택총조사.

11. _____(2010), 인구주택총조사.

12. 한국토지공사(1997), 분당신도시 개발사.

13. _____(1997), 일산신도시 개발사.

14. _____(1997), 평촌신도시 개발사.

15. _____(1997), 산본신도시 개발사.

16. _____(1999), 수도권신도시 종합평가분석 연구.

17. _____(2004), 신도시 개발방향에 대한 주민의식 조사연구.

18. _____(2006), 살고 싶은 신도시 모델 설정.

19. 허재완(2001), “수도권 신도시 경제기반 평가”, 「경기논단」, 3(3).

20. 인천광역시 홈페이지(<http://www.incheon.go.kr>).

21. 통계청 홈페이지(www.kostat.go.kr). 국가통계포털(KOSYS).

22. 고양시청 홈페이지(www.goyang.go.kr).

23. 군포시청 홈페이지(www.gunpo21.net).

24. 부천시청 홈페이지(www.bucheon.go.kr).

25. 성남시청 홈페이지(www.seongnam.go.kr).

26. 안양시청 홈페이지(www.anyang.go.kr).