

발 간 등 록 번 호

71-6412665-100008-01

노후계획도시 특성분석과 정책방향 설정연구

- 교육격차 해소를 위한 경기도의회 역할을 중심으로

2025. 7.



경기도의회
Gyeonggido Assembly

제 출 문

경기도의회 의장 귀하

본 연구보고서를 귀 의회로부터 의뢰받은
「노후계획도시 특성분석과 정책방향 설정연구」의
최종보고서로 제출합니다.

2025. 7.

(주)종합건축사사무소엔지니어링 일공일

<목 차>

제1장 서론	2
제1절 과업의 배경 및 목적	2
1) 과업의 배경	2
2) 과업의 목적	3
제2절 과업의 범위	4
1) 과업의 범위	4
(1) 공간적 범위	4
(2) 시간적 범위	4
(3) 내용적 범위	4
2) 연구 수행 방법	4
제2장 이론분석	6
제1절 노후계획도시	6
1) 신도시 정책 관련 선행연구 분석	6
(1) 신도시 정책의 변화 양상	6
(2) 주요이슈 도출	12
(3) 1기 신도시의 노후화와 정비수요 증가	14
2) 노후계획도시 관련 제도 분석	20
(1) 제도 도입 배경 및 목적	20
(2) 제도 도입 동향	25
제2절 노후계획도시 특별법 의미	34
1) 노후계획도시 문제	34

2) 노후계획도시 특별법	36
3) 노후계획도시 정비 의의	37
제3절 교육격차 관련 문헌분석	38
1) 교육격차의 정의	38
2) 교육격차 관련 선행연구 분석	39
(1) 선행연구 분석	39
3) 교육격차 해소를 위한 정책 추진체계	43
4) 교육격차의 주요 요인에 관한 연구	43
5) 학업성취도에 관한 연구	44
제3장 실증분석	47
제1절 실증분석 개요	47
1) 분석대상	47
2) 분석목표	47
3) 분석의 가정	47
제2절 실증분석 방법	48
1) 분석방법 설정	48
2) 설명변수 구성	49
제3절 실증분석	51
1) 대상지 개요	51
2) 신도시/비신도시 교육격차 확인	53
(1) 통계분석	53
(2) 실증분석 종합	75

제4절 사후분석	76
제4장 신도시 간 비교	79
제1절 신도시 간 특성분석	79
1) 안양시	79
(1) 주요 현황	79
(2) 인구 및 가구	79
(3) 지역경제	82
2) 성남시	84
(1) 주요 현황	84
(2) 인구 및 가구	85
(3) 지역경제	87
3) 고양특례시	89
(1) 주요 현황	89
(2) 인구 및 가구	90
(3) 지역경제	92
제2절 정책방향 설정	95
제5장 정책제안	99
제1절 기존 교육정책 분석	99
제2절 유사사례	107
제3절 정책방향	109
제4절 역할분담	112
부 록	118

<표 차례>

표 2-1 신도시 정책 개요	6
표 2-2 신도시 정책의 성과와 한계	11
표 2-3 1기, 2기, 3기 신도시별 주요 키워드	12
표 2-4 신도시 내 사용승인 30년 경과 공동주택 세대수 변화	14
표 2-5 안전진단 평가항목 비율 변화 과정	17
표 2-6 경기도 지역 재건축사업 소요기간(기본계획수립-정비구역지정)	18
표 2-7 노후계획도시 정비 관련 발의 법안	21
표 2-8 주요 법안 간 공통 내용	22
표 2-9 법안심사소위 중 기관별 의견	22
표 2-10 입법안의 제안이유 및 주요내용	23
표 2-11 노후계획도시정비 관련 발의 법안	24
표 2-12 주요 특례 사항	27
표 2-13 특별법 주요 내용 요약	28
표 2-14 1기 신도시 선도지구 공모 결과 개요	29
표 2-15 1기 신도시 선도지구 선정 결과 개요	30
표 2-16 분당 신도시 선도지구 선정 결과	31
표 2-17 일산 신도시 선도지구 선정 결과	31
표 2-18 평촌 신도시 선도지구 선정 결과	32
표 2-19 중동 신도시 선도지구 선정 결과	32
표 2-20 산본 신도시 선도지구 선정 결과	33
표 2-21 평균 계획 용적률	35
표 2-22 주요 법안 간 공통 내용	36
표 2-23 1기 신도시 선도지구 지정(13개 구역 3.6만호 선정)	36
표 2-24 교육격차의 원인(비물리적 요소)	38

표 2-25 교육격차의 원인(물리적 요소) -----	39
표 2-26 교육격차의 결과 -----	39
표 2-27 선행연구 분석 결과 -----	40
표 2-28 선행연구별 주요내용 -----	41
표 3-1 학구 개요 -----	51
표 3-2 기술통계 결과값 -----	53
표 3-3 T-test 결과 -----	54
표 3-4 학구면적 개요 -----	56
표 3-5 노후건축물 밀도 개요 -----	58
표 3-6 도로율 개요 -----	60
표 3-7 위해시설 밀도 개요 -----	62
표 3-8 교통사고 위험도 개요 -----	64
표 3-9 교통 접근성 개요 -----	66
표 3-10 문화·복지시설 접근성 개요 -----	68
표 3-11 체육시설 접근성 개요 -----	70
표 3-12 학원·독서실 접근성 개요 -----	72
표 3-13 공원 밀도 개요 -----	74
표 3-14 회귀분석 모형 -----	75
표 4-1 안양시 행정구역 개요 -----	79
표 4-2 성남시 행정구역 개요 -----	84
표 4-3 고양특례시 행정구역 개요 -----	89
표 4-4 모도시-신도시 총괄(안양시) -----	95
표 4-5 모도시-신도시 총괄(성남시) -----	96
표 4-6 모도시-신도시 총괄(고양특례시) -----	96
표 4-7 모도시-신도시 총괄(종합) -----	97
표 5-1 경기도 교육청 27가지 핵심 과제 -----	100
표 5-2 안양시 교육 관련 지표 -----	101

표 5-3 안양시 교육정책 -----	101
표 5-4 성남시 교육 관련 지표 -----	102
표 5-5 성남시 교육정책 -----	103
표 5-6 고양특례시 교육 관련 지표 -----	104
표 5-7 성남시 교육정책 -----	104
표 부록-1 응답자 특성 -----	123
표 부록-2 설문결과 분석 방법 -----	123
표 부록-3 응답 결과 -----	123
표 부록-4 중요도(응답 빈도) -----	124
표 부록-5 기술통계 -----	124
표 부록-6 CVR, CVI -----	125
표 부록-7 합의도, 수렴도 -----	125
표 부록-8 안정도 -----	126
표 부록-9 내적 일관성 -----	126
표 부록-10 신뢰도 분석 -----	126
표 부록-11 응답 결과 -----	127
표 부록-12 중요도(응답 빈도) -----	127
표 부록-13 기술통계 -----	128
표 부록-14 CVR, CVI -----	128
표 부록-15 합의도, 수렴도 -----	129
표 부록-16 안정도 -----	129
표 부록-17 내적 일관성 -----	129
표 부록-18 신뢰도 분석 -----	129

<그림 차례>

그림 1-3 1기 신도시 모도시 인구, 주택, 재정 규모	3
그림 2-1 1990년~2020년까지 신도시 키워드 검색 빈도	12
그림 2-2 아파트 노후화에 따른 문제①	15
그림 2-3 아파트 노후화에 따른 문제②	15
그림 2-4 1기 신도시 공동주택 재정비 사업 필요 여부	16
그림 2-5 주거환경 개선 필요성	16
그림 2-6 노후계획도시정비 추진체계도	25
그림 2-7 노후계획도시 주요이슈	34
그림 2-8 경기도 성남시 분당구 교육격차	34
그림 2-9 평균 계획 용적률	35
그림 2-10 1기 신도시 모도시 인구, 주택, 재정 규모	37
그림 2-11 교육 프로세스	38
그림 2-12 교육격차 해소 정책 추진체계	43
그림 3-1 분석과정도	49
그림 3-2 변수구성도	50
그림 3-3 대상지 학구 현황	51
그림 3-4 기술통계 결과값(시각화)	53
그림 3-5 학구면적 상관분석 결과(시각화)	55
그림 3-6 노후건축물 상관분석 결과(시각화)	57
그림 3-7 도로율 상관분석 결과(시각화)	59
그림 3-8 위해시설밀도 상관분석 결과(시각화)	61
그림 3-9 교통사고 위험도 상관분석 결과(시각화)	63
그림 3-10 교통사고 위험도 상관분석 결과(시각화)	65
그림 3-11 문화·복지시설 접근성 상관분석 결과(시각화)	67

그림 3-12 체육시설 접근성 상관분석 결과(시각화) -----	69
그림 3-13 학원 · 독서실 접근성 상관분석 결과(시각화) -----	71
그림 3-14 공원 밀도 상관분석 결과(시각화) -----	73
그림 3-15 학업성취도 1위 학군 주변 여건 -----	76
그림 3-16 학업성취도 40위 학군 주변 여건 -----	77
그림 4-1 안양시 · 평촌신도시 인구 변화(2010년~2024년) -----	80
그림 4-2 안양시 인구지표 -----	80
그림 4-3 안양시 · 평촌신도시 청년인구 변화 -----	81
그림 4-4 안양시 · 평촌신도시 고령, 학령인구 (2015년~2024년) -----	81
그림 4-5 안양시 GRDP · 1인당 GRDP(2017년~2022년) -----	82
그림 4-6 안양시 월평균 가구 소득 -----	82
그림 4-7 안양시 주택 매매가 변화 -----	83
그림 4-8 성남시 · 분당신도시 인구 변화(2010년~2024년) -----	85
그림 4-9 성남시 인구지표 -----	86
그림 4-10 성남시 · 분당신도시 청년인구 변화 -----	86
그림 4-11 성남시 · 분당신도시 고령 · 학령인구 (2015년~2024년) -----	87
그림 4-12 성남시 GRDP · 1인당 GRDP(2017년~2022년) -----	87
그림 4-13 성남시 월평균 가구 소득 -----	88
그림 4-14 성남시 주택 매매가 변화 -----	88
그림 4-15 고양특례시 · 일산신도시 인구 변화(2010년~2024년) -----	90
그림 4-16 고양특례시 인구 지표(2024년) -----	91
그림 4-17 고양특례시 · 일산신도시 청년인구 변화 -----	91
그림 4-18 고양특례시 · 일산신도시 고령 · 학령인구 (2015년~2024년) -----	92
그림 4-19 고양특례시 GRDP · 1인당 GRDP(2017년~2022년) -----	92
그림 4-20 안양시 월평균 가구 소득 -----	93
그림 4-21 고양특례시 주택 매매가 변화(단위: %) -----	93
그림 5-1 경기도 교육정책 체계도 -----	99

그림 5-2 주체별 교육정책 관계	105
그림 5-3 정책방향 도출	106
그림 5-4 왕숙지구 학교가는 길 특화 계획	107
그림 5-5 교산지구 학교가는 길 특화 계획	108
그림 5-6 정책 개념도	109
그림 5-7 주제별 특화 요소	111
그림 5-8 거버넌스 체계도	112

1. 연구배경 및 필요성

□ 과업의 배경

○ 17기 신도시의 노후화와 정비수요의 증가

- 조성 이후 20년 이상 경과하여 기반시설과 교육·생활환경 전반에서 물리적 노후화가 진행
- 특별법 제정과 정비사업 활성화 예상
 - 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제정으로 공공주도 정비 등 제도적 지원이 강화
 - 특별법은 정비사업의 활성화를 유도할 것으로 기대되나 여전히 사업성 중심의 개발 논리가 우세하며 정주환경 개선, 교육·복지 등 공공적 가치 반영을 위한 통합적 정비 전략 마련이 필요한 실정

○ 지역 간 교육격차 발생

- 신도시와 비신도시 지역 간에는 교육시설, 교육지원 인프라, 학생 성취도 등의 격차가 존재
- 물리적 환경의 노후화는 교육환경 질 저하의 원인이 되고, 이는 곧 학업 성취도의 차이, 교육기회의 불균형으로 작용

□ 과업의 목적

- 신도시 정책 현황과 공간상 범위 내 교육환경 및 여건 분석
- 교육격차 해소를 위한 지자체 특성에 맞는 정책 방향 제시
- 지자체 및 경기도의회 역할 제시

2. 이론분석

□ 노후계획도시

○ 신도시 정책 관련 선행연구 분석

- 1기 신도시 ~ 3기 신도시의 신도시 정책 변화 양상
 - 주거기능 중심 위주에서 주거기능과 자족기능의 필요성 확인

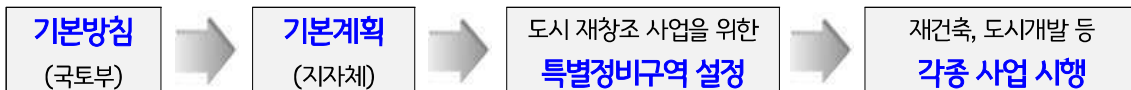
○ 노후계획도시 관련 선행연구 분석

- 1기 신도시 물리적 노후화에 따른 문제점 확인
 - 주차면수 부족, 배관 부식 및 마감재 파손 등
- 노후계획도시 정비에 있어서 다양한 제약사항
 - 정비사업 시행 시의 사업성 관련 이슈, 재건축 진단에 대한 규제, 현행 도시정비법·도시재생법의 제도적 한계점

○ 노후계획도시 특별법

- 각종 규제 특례 등 원활한 정비사업 시행을 위해 제정
- 1기 신도시 선도지구 지정(13개 구역 3.6만 호 선정)

| 그림 요약-1 | 노후계획도시 정비 체계도



*자료: 국토교통부 보도자료(노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 주요내용 발표, (2023.02.07.)

□ 교육격차

○ 교육격차 관련 선행연구 분석

- 10가지의 선행연구를 바탕으로 교육격차의 개념, 원인, 결과 설정

| 표 요약-1 | 선행연구 분석 개요

교육격차의 개념	원인		결과
	비물리적 요소	물리적 요소	
교육 프로세스 상에서 나타나는 격차	• 사회경제적 기반 요인 • 개인 및 문화적 요인 • 제도 및 정책적 요인	• 지역 간 인프라 차이 - 통학 및 교통 접근성 - 생활 SOC	• 학업 성취도 격차 • 지역 기반 격차 • 사회 불평등 구조 심화

*자료: 연구진 작성

- 학업성취도에 관한 선행연구 분석
 - 2가지 선행연구 분석을 통해 학업성취도에 영향을 미치는 요인 확인
 - 교육격차 해소에 대해 학교 내부적 요인뿐만 아니라 학교 외부적 요인에 대한 접근 또한 필요

3. 실증분석

□ 개요

- 분석대상
 - 평촌신도시와 비신도시지역을 포함하는 안양시
- 분석목표
 - 신도시와 비신도시 지역의 교육격차 확인 및 정책방향 근거 설정
- 분석의 가정
 - 집계구 내 요소와 교육결과가 연계될 수 있도록 초등학교구로 설정
 - 노후계획도시 특별법과 연계를 위해 학교 외부 요소에서 설명변수 구성(정주 환경 관련 지표를 서울시 주거환경 지표를 기반으로 작성)

□ 분석 방법

- 독립표본 검정(T-test)
 - 신도시/비신도시 교육격차 확인을 위해 두 집단 간 평균 차이가 우연에 의한 것인지, 통계적으로 유의미한지를 검정
- 상관관계 분석(Correlation Analysis) → 선형회귀 분석(Linear Regression)
 - 변수 간의 선형적인 관계의 방향과 강도를 파악 후 독립변수 구성 종속변수인 교육격차를 설명하는 회귀모델 구성

□ 실증분석

- 독립표본 검정(T-test)
 - 비신도시 교육격차(학업성취도) 평균값은 83.1%이고 신도시 평균값은 91.4%로 독립표본 T-Test 결과($t(40) = -4.78, p < 0.001$) 신도시 평균이 유의하게 높은 것으로 확인됨
- 상관관계 분석(Correlation Analysis)

- 교육격차와 유의한 상관관계로 분석된 변수
 - 초등학교면적($r=-0.524$, $p < 0.01$), 노후건축물 밀도($r=-0.646$, $p < 0.01$)

○ 선형회귀 분석(Linear Regression)

- 회귀모형의 설명력 = 0.509
 - 정주환경 관련 변수들이 교육격차에 대해 의미 있는 설명력을 지닌다고 해석할 수 있음
 - 학업성취도의 변동 중 약 51%를 노후건축물 밀도와 초등학교 면적으로 설명할 수 있으며, 나머지 약 49%는 다른 요인들에 기인한 것으로 해석될 수 있음

4. 신도시 간 비교

□ 지자체 별 비교(모도시-신도시)

○ 비교지표

- 인구 및 가구(절대인구, 동별인구, 연령별 · 성별 분포), 지역경제(지역내 총생산, 부동산 지표)

| 표 요약-2 | 모도시-신도시 총괄(종합)

항목	안양시 (모도시)	평촌신도시 (신도시)	성남시 (모도시)	분당신도시 (신도시)	고양특례시 (모도시)	일산신도시 (신도시)
총인구	55.4만 명 (39.9명/ha)	12.7만 명 (163.6명/ha)	91.3만 명 (64.5명/ha)	41.2만 명 (182.2명/ha)	107만 명 (39.9명/ha)	27.2만 명 (163.6명/ha)
청년 비율	20.1% (약 11.1만 명)	19.7% (약 2.5만 명)	20.8% (약 19만 명)	20.8% (약 8.6만 명)	19.8% (약 21.2만 명)	19.7% (약 5.4만 명)
고령 인구 비율	19.3% (약 10.7만 명)	15.5% (약 2.0만 명)	18.0% (약 16.4만 명)	13.0% (약 5.4만 명)	15.0% (약 16.1만 명)	16.0% (약 4.4만 명)
학령 인구 비율	13.2% (약 7.3만 명)	17.7% (약 2.2만 명)	14.0% (약 12.8만 명)	16.0% (약 6.6만 명)	14.0% (약 15.0만 명)	14.1% (약 3.8만 명)
GRDP	25.9조 (1인당 3,370만 원)		54.0조 (1인당 5,890만 원)		18.4조 (1인당 2,462만 원)	
가구소득	주 소득구간은 300~400만 원 미만(16.6%)		주 소득구간은 800만 원 이상 (16.7%)		주 소득구간은 300~500만 원 미만	
주택가격	혼조 (만안구 하락, 동안구 상승)	강한 상승 (평촌동 +12.7%)	상승세 (중원구 상대 적 약세)	강한 상승 (수내·삼평· 서현 등)	혼조 (덕양 상승, 일 산 하락)	하락세 (주엽·장항 등)
정책방향	노후계획도시 특별법의 기회를 비신도시 지역과 격차를 줄이는 것에 활용				일산 신도시 내부에 활용, 신 개발지와 균형	

*자료: 연구진 작성

5. 정책제안

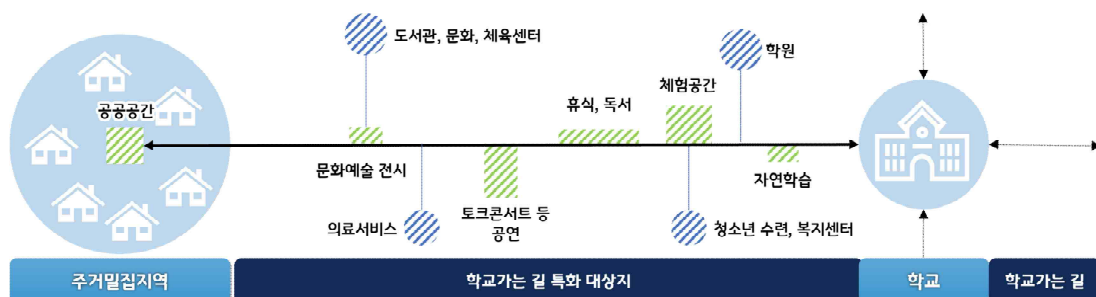
□ 주체별 교육정책 특징

- 교육환경 전반에 대한 통합적 접근 부족
 - 학교 외부 공간과 연계된 정책은 상대적으로 미흡
- 정책제안 방향 설정
 - 지역의 공간특성을 계획가의 관점에서 분석하고 개선 방향을 마련

□ 정책제안(안)

- 기조
 - 물리적 공간개선과 지속적 공간 운영 프로그램의 결합
 - 학구 내 학생들의 ‘智德體’ 차원의 능력 향상과 교육지원 서비스 접근성 강화
- 목표
 - ‘학교 가는 길’을 안전하고 즐겁게 만들며 지역별 특성을 반영한 보행환경을 구축
 - 계획 및 설계 시 통일성 있는 ‘Framework’ 설정
- 범위
 - 대상 지역
 - 건축물 노후도가 높고, 초등학교 면적이 넓어 통학 불편이 예상되는 지역
 - 개선 내용
 - 지·덕·체 요소 반영 테마형 스쿨 커뮤니티 가로 조성
 - 우선 적용 대상
 - 초등학교 반경 500m 이내 생활권, 보행 불편 민원이 다수 제기된 구간

| 그림 요약-2 | 정책체계도



*자료: 연구진 작성

노후계획도시 특성분석과 정책방향 설정연구

01

서론

제1절 과업의 배경 및 목적

제2절 과업의 범위

제1장 서론

제1절 과업의 배경 및 목적

1) 과업의 배경

- 1기 신도시의 노후화와 정비수요 증가
 - 노후계획도시는 조성 이후 20년 이상 경과하여 기반시설과 교육·생활환경 전반에서 물리적 노후화가 진행
 - 특히 주거환경, 공공시설, 학교시설 등은 초기 계획 수준에 머물러 있어, 현대적 수요를 반영하지 못한 채 도시경쟁력이 저하되는 양상을 보임
- 특별법 제정과 정비사업 활성화 예상
 - 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제정으로 1기 신도시 등 노후계획 도시에 대한 체계적인 정비 추진이 가능해졌으며, 기반시설 확충, 용도지역 변경, 공공주도 정비 등 제도적 지원이 강화됨
 - 특별법은 절차 간소화와 제도적 지원을 통해 정비사업의 활성화를 유도할 것으로 기대되나, 여전히 사업성 중심의 개발 논리가 우세하며, 정주환경 개선, 교육·복지 등 공공적 가치 반영을 위한 통합적 정비 전략 마련이 필요한 실정
- 지역 간 교육격차 발생
 - 물리적 환경의 노후화는 교육환경 질 저하의 원인이 되고, 이는 곧 학업 성취도의 차이 사교육 의존 심화, 교육기회의 불균형으로 이어짐
 - 신도시와 비신도시 지역 간에는 교육시설, 교육지원 인프라, 학생 성취도 등의 격차가 존재하며, 이러한 차이는 계층 간 이동성과 지역 간 사회자본 축적 격차로 확대 중
 - 결과적으로 교육격차는 단순한 학습의 문제가 아니라, 지역 불균형과 도시 쇠퇴를 심화시키는 사회적 구조 문제로 작용
 - 도시의 물리적 노후화와 그로 인한 교육격차의 심화는 상호 연관되어 있으며, 이는 단순한 시설 개선을 넘어서는 통합적 도시정책 접근의 필요성을 보여줌
 - 교육격차 해소를 핵심축으로 삼는 도시 정비 전략은 단지 교육의 질을 높이는 데 그치지 않고, 도시의 지속가능성, 주민 재정착, 사회통합 등 다양한 측면에서 필수적인 접근으로 자리 잡아야 함
- 지방분권에 따른, 지자체 특성에 맞는 균형발전 정책 방향 설정 필요
 - 각 지자체는 인구 구조, 산업 기반, 정주 특성, 생활 인프라 수준 등이 상이하므로, 지역 수요를 반영한 차별화된 균형발전 전략 마련이 필요함

2) 과업의 목적

- 신도시 정책 현황과 공간상 범위 내 교육환경 및 여건 분석
 - 기존 신도시 정책은 주택공급과 기반시설 확보에 집중되어 있었으며, 교육시설은 획일적인 기준에 따라 배치되어 수요 변화에 유연성이 부족
 - 본 과업에서는 저출산 등 인구구조 변화에 대응하고 교육시설의 실효성을 높이기 위해, 학교용지의 복합 활용, 단계적 조정 방안과 함께 지자체가 활용할 수 있는 교육시설 계획 지침을 마련
- 교육격차 해소를 위한 신도시 정책 방향 제시
 - 지자체·교육청·주민 간 공동협업체 운영, 교육격차 통계 기반 정책 수립 등을 통한 지역사회와 연계한 교육 거버넌스 구축
- 지자체 특성에 맞는 교육격차 해소 전략
 - 교육격차의 해소를 청년·중산층의 정주를 유도하고, 지역 간 인재 유출을 방지하는 핵심 수단으로 작용할 수 있음
 - 또한, 이 과정에서 필요한 환경에 대한 양적·질적 개선을 통하여 도시경쟁력을 회복하고 인구를 흡인하는 등 긍정적 파급효과를 기대함
- 지자체 및 경기도의회 역할 제시
 - 중앙정부 주도의 획일적 개발 방식에서 벗어나, 지역 실정에 맞는 맞춤형 정비방향을 설정하기 위해서는 지자체의 정책 기획 및 실행 권한 강화가 필수적
 - 이에, 1기 신도시부터 3기 신도시에 이르는 신도시 정책 이슈를 발굴하고 지자체 중심의 신도시 정책 및 참여 주체로서의 지방분권 전략을 마련하고자 함

| 그림 1-3 | 1기 신도시 모도시 인구, 주택, 재정 규모



*자료: 연구진 작성

제2절 과업의 범위

1) 과업의 범위

(1) 공간적 범위

- 경기도 내 노후계획도시 중 수도권 1기 신도시 평촌신도시와 모도시인 안양시를 1차 분석대상으로 설정
 - 신도시/비신도시 격차를 가장 잘 확인할 수 있는 대상
 - 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 상 조성 후 20년 이상 경과하고 면적이 대통령령으로 정하는 바에 따라 100만㎡ 이상인 사업지구 중 수도권 1기 신도시 지역
 - 일산, 중동, 분당은 대규모 개발사업 진행으로 1기 신도시와 관계 파악이 어렵고, 산본은 비신도시 지역이 개발제한구역이 대부분이어서 신도시/비신도시 비교가 어려움

(2) 시간적 범위

- 1기 신도시 이주 주민들의 정착단계부터 현재까지

(3) 내용적 범위

- 신도시와 비신도시 간 교육격차 확인
- 교육격차 설명변수 설정 및 상관관계 분석
 - 노후계획도시와 교육격차 간 인과관계에 대한 선행연구 제시
 - 노후계획도시의 특성과 교육격차 문제를 통합적으로 접근하고, 경기도의회라는 광역단위의 정책적 역할과 실효적 대안을 모색
- 분석결과에 따른 교육격차 해소 정책 방향 설정
 - 교육격차 설명변수와 교육격차 변수의 상관계수 분석을 기반으로 정책 방향 설정

2) 연구 수행 방법

■ 문헌조사

- 국내 신도시 정비 관련 연구논문과 보고서
 - 노후계획도시의 주요이슈와 관련 정책방향 및 정책제안과 관련된 연구를 대상으로 문헌조사를 실시
- 전문가 자문(Focus Group Interview(심층 면접), 자문회의 등)
 - 정책 모델 제안을 위한 FGI 인터뷰와 국내 교육 분야 전문가 자문회의 개최

노후계획도시 특성분석과 정책방향 설정연구

02

이론 분석

제1절 신도시 정책과 노후계획도시

제2절 노후계획도시 특별법 의미

제3절 교육격차 관련 문헌분석

제2장 이론분석

제1절 노후계획도시

1) 신도시 정책 관련 선행연구 분석

(1) 신도시 정책의 변화 양상

■ 주택정책 변화

● 수도권 주택정책의 변화

- 수도권 신도시 정책은 수도권 서울의 주거안정을 위해 추진되어 옴
- 수도권 주택정책의 변화는 수도권 신도시 정책과 밀접한 관련이 있음
- 신도시 정책의 역할과 한계를 계획의 일관성과 적절성 측면에서 고찰

● 수도권 주택 공급정책

- 1980년대 후반 1기 신도시 조성을 기점으로, 수도권 지역의 주택 수급 균형을 목표로 하는 여러 정책들이 도입
- 이후 2기 신도시를 비롯하여 보금자리주택, 행복주택, 뉴스테이, 3기 신도시 등 다양한 형태의 주택공급 전략이 전개

| 표 2-1 | 신도시 정책 개요

정책	정부	발표	정책 목표	정책 내용	비교
1기 신도시	노태우 정부	1989. 4.	주택보급	- 수도권 5개 신도시 개발 - 약 30만 호 공급 목표	-
2기 신도시	노무현 정부	2003.	주택시장 안정	12개 신도시 개발 (수도권 10개) - 약 70만 호 공급 목표	-
보금자리 주택 (공공분양 · 임대주택)	이명박 정부	2008. 9.	주택시장 안정	- 도심 · 도시 근교 주택공급 - 전국 약 150만 호(수도권 100만 호) 공급 목표 - 저렴한 중소형 분양 · 임대 주택	- 수도권 공급계획: 도시 내 20만 호, 도시 근교 30만 호(GB 해제 등) - 도시 외곽 50만 호 (2기 신도시 내)
행복주택 (공공 임대주택)	박근혜 정부	2013. 4.	젊은 세대 주거안정	45㎡ 이하 주택 규모 - 도시내 유휴공간 입체 활용	수도권 도심 복합개발
뉴스테이 (기업형 임대주택)	박근혜 정부	2015. 5.	중산층 주거안정	- 민간기업 임대주택 공급 - 임대료 상승 폭 제한, 8년간 거주 가능	- 규모 및 입주 자격 제한 없음 - 민간건설업체 시공, LH 리츠 운영 · 관리

3기 신도시	문재인 정부	2018 12. 2019. 5.	주택시장 안정	• 수도권 6개 신도시(과천 포 함) 개발 • 약 17.3만 호 공급 목표	• 중·소규모 택지 함께 발표 • 신도시 포함하여 수도권 택 지에 주택 30만 호 공급 목표
--------	-----------	----------------------	------------	--	--

*자료: 국토교통부(<http://www.molit.go.kr>), 한국토지주택공사(<https://www.lh.or.kr/>)

① 1기 신도시

- ‘주택 500만 호 건설계획’과 「택지개발촉진법」 제정
 - 1980년 9월, 건설부는 1981년부터 1991년까지 11년간 총 500만 호의 주택을 공급 하는 ‘주택 500만 호 건설계획’을 수립함
 - 대규모 주택공급에 필요한 택지를 신속하게 확보하기 위해 같은 해 12월 「택지개발촉진법」을 제정함
 - 동 법은 대규모 택지지구 지정과 더불어, 지구 지정 당시의 기준가격으로 토지를 강제 수용할 수 있도록 허용함
 - 또한 실시계획 승인을 통해 개발 관련 인허가를 일괄 의제¹⁾ 처리함으로써, 택지를 신속하고 저렴하게 공급할 수 있는 제도적 기반을 마련함
- 1기 신도시의 등장
 - 1986년 아시안게임과 1988년 서울올림픽 이후 주택 수요가 급증하면서 매매 및 전세 가격이 급등하였고, 세입자들이 지하, 달동네, 도시 외곽으로 밀려나는 등 주거 불안정이 심화됨
 - 이에 정부는 수도권 주택난 해소를 위해 총 30만 호 공급 계획을 수립하고, 신도시 개발을 추진함
 - 분당과 일산은 업무, 주거, 상업, 공공청사, 체육시설, 공원·녹지 등 생활편익시설이 갖춰진 종합계획도시로 조성됨
 - 평촌, 산본, 중동은 기존 시가지와의 연계를 강화하고 도시기반시설을 확충하여 내부 신도시 개념으로 개발됨
 - 1기 신도시 정책의 핵심 목표는 주택공급 확대를 통한 주택시장 안정화이며, 이를 통해 수도권 주택난을 완화하고 사회경제적 불안을 해소하여 지속적인 경제성장 기반을 마련하고자 함

② 2기 신도시

- 2기 신도시 추진 배경

㉠ 난개발

- 1990년대 중반 이후, 1기 신도시의 대규모·일시적 개발에 대한 비판이 커지자 소규모 분산적 개발 및 준농림지 개발 허용으로 정책방향 전환함

1) 의제: 본질은 같지 않지만 법률에서 다를 때는 동일한 것으로 처리하여 동일한 효과를 주는 일

- 이로 인해 ‘나홀로 아파트’, ‘논두렁 아파트’ 등 소규모 택지개발로 인한 광역 기반시설의 부족 등 난개발 문제가 발생하면서 체계적이고 계획적인 대규모개발
- 필요성이 다시 부각됨

④ 외환위기

- 1997년 외환위기(IMF) 발생으로 경기 전반이 침체되고, 주택건설 실적²⁾ 급감함
- 외환위기 극복을 위해 구조조정과 경기부양책을 통해 2000년대 초 경기가 회복되면서 주택가격이 동반하여 상승하고, 전·월세가격도 함께 상승하여 주거불안이 재현됨

● 2기 신도시의 등장

- 2003년, 노무현 정부는 주택시장 안정을 위해 약 70만 호의 주택을 공급하는 2기 신도시 계획을 발표함
- 총 10개³⁾의 2기 신도시는 수도권 외곽의 교통접근성이 양호한 지역에 입지하였으며, 대규모 택지개발을 통해 주거·업무·상업·녹지 기능이 복합된 자족형 도시로 조성된 것이 특징임
- 2기 신도시 정책의 핵심 목표는 수도권 주택시장 안정과 자족기능을 갖춘 성장거점의 육성이며, 이를 통해 무분별한 난개발을 방지하고, 광역기반시설 확보 및 일자리 공급을 병행함으로써 주거불안을 해소하고 수도권의 균형 발전과 지속가능한 도시 성장을 도모하고자 함

③ 보금자리주택

● 보금자리주택정책 배경

- 신도시 입지가 서울 도심과 거리가 멀어, 실질적으로 서울 주택시장 안정이나 서민 주거지 확보에 효과가 미흡함
- 1998년 이후 약 10년간 추진된 국민임대주택 중심의 장기 공공임대 위주 정책 또한, 주택시장 안정과 서민 주거안정 실현에 한계가 있음

● 보금자리주택의 등장

- 이러한 문제의식을 바탕으로, 도심 인근에 저렴한 공공분양주택을 공급하여 서민의 자가 보유를 유도하는 방식이 보다 근본적인 해법이라는 인식이 확산됨
- 2008년에 출범한 이명박 정부는 장기전세, 임대 후 분양, 국민임대 등 다양한 유형의 공공임대주택을 통합하여 ‘보금자리주택’으로 명명, 기존 정부의 주택정책과 차별화를 시도함
- 보금자리주택정책은 소득 5분위 이하 무주택 서민의 주거불안을 해소하고 자가 마련을 촉진하는 것을 목표로 함
- 1993년 이후 중단되었던 영구임대주택 공급도 재개하여, 국민임대조차 감당하기

2) 인허가 실적: 59.6만 호(1997년) → 30.6만 호(1998년) → 40.4만 호(1999년)

3) 2기 신도시: 판교(성남), 동탄1(화성), 위례(성남, 하남, 서울 송파), 김포한강(김포), 운정(파주), 광교(수원, 용인), 양주(양주), 별내·다산(남양주), 검단(인천 서구)

- 어려운 최저소득층을 위한 장기임대주택을 포함시킴
- 공급 물량의 약 60%는 도시 내 재개발·재건축 및 민간시장 기능을 활용하여 확보하였고, 뉴타운사업, 역세권 개발 등의 규제를 완화하여 도심 내 주택공급을 촉진함
- 보존가치가 낮은 개발제한구역을 해제하여 보금자리주택지구로 지정하고, 저렴한 중소형 분양주택과 다양한 임대주택을 혼합 공급함
- 2009년 5월 12일, 서울 외곽 15km 이내 4개 시범지구⁴⁾를 발표하며 보금자리주택 사업이 본격화됨

④ 행복주택 · 뉴스테이

● 공공주택정책의 변화

- 2013년 박근혜 정부는 이전 정부의 공공분양 확대 정책을 축소하거나 폐지하고, 특정 계층 중심의 임대주택정책으로 방향을 전환함
- 첫 부동산 정책에서 공공분양 물량을 연 7만 호에서 2만 호로 축소하고 그린벨트 내 보금자리주택지구 지정 중단을 선언
- 이는 공공분양을 통한 자가 마련 지원이 서민 주거안정에 기여한다는 이명박 정부 기조와 상반되는 방향이었음

● 행복주택

- 2013년, 수도권 도심 내 철도 역사나 유수지 상부 공간을 활용한 행복주택 사업을 발표
- 행복주택은 사회초년생, 신혼부부, 대학생 등 젊은 계층과 주거취약계층을 대상으로 5년간 20만 호 공급을 목표로 추진
- 택지비를 절감하고, 입주자의 60% 이상을 비저소득층으로 구성하여 공공임대의 낙인 효과를 최소화하고 사회적 수용성을 고려한 것이 특징

● 뉴스테이

- 2015년, 중산층 대상의 안정적 임대주택 공급을 목표로 뉴스테이 사업을 도입
- 공공택지에 민간이 8년 이상 중대형 임대주택을 공급하는 형태로, 반복되는 전월세 시장 불안에 대응하고자 함
- 기존 공공임대가 저소득층 위주의 소형 임대주택에 한정되어 있던 것과 달리, 뉴스테이는 중산층을 위한 중대형 민간임대를 활성화하는 데 중점을 둠
- 정부는 저렴한 택지 제공, 금융지원, 세제혜택 등을 통해 사업성을 보완⁵⁾
- 뉴스테이는 4가지 유형⁶⁾을 통해 기성시가지 및 신규 개발지구 등 저렴한 택지 확보가 가능한 지역을 중심으로 추진됨
- 수도권 개발제한구역을 해제하여 조성된 공급촉진지구는 대표적인 사례이며, 2016년

4) 강남·서초(서울), 원흥(고양), 미사(하남)

5) 임대료 상승 8년간 연 5% 이내로 제한, 8년 후 분양 전환 가능 구조로 민간 참여 유도

6) ① 공급촉진지구, ② LH 택지지구, ③ 정비사업지구, ④ 민간제안 사업지구

- 목표치 5만 호 중 절반인 2.5만 호가 공급촉진지구에서 계획됨
- 1차 공급촉진지구 7곳 중 6곳이 개발제한구역이었으며, LH와 인천도시공사가 시행 주체로 참여함
- 동탄2, 운정3, 봉담2 등 기존 택지개발지구에서도 LH가 사업자를 공모하여 공급을 촉진함

⑤ 3기 신도시

- 부동산 시장의 불안과 새 정부의 대책
 - 2017년 출범한 문재인 정부는 주택시장 안정을 최우선 과제로 설정하고 강력한 수요 억제 정책을 지속적으로 시행함
 - 2기 신도시 사업도 계속 추진되었으나, 서울 강남권을 중심으로 한 집값 상승세를 억제하기에는 한계가 있었음
 - 이에 따라, 2018년 12월과 2019년 5월, 수도권 주택공급 확대 대책을 통해 서울 근교 6개 신도시를 포함한 3기 신도시 개발계획을 발표함
- 3기 신도시의 등장
 - 1989년 ‘주택 200만 호 건설’의 정책 기조를 계승하여 2019년, 수도권 30만 호 주택 공급을 목표로 3기 신도시 개발이 추진됨
 - 정부는 서울과 경기·인천 경계부의 6개 지역⁷⁾을 선정해, 개발제한구역을 해제하여 서민을 위한 대규모 주택공급 기반을 확보하는 전략을 채택함
 - 이를 통해 서울 인접지역의 입지 조건을 확보하면서도, 공공주도 대량 공급 체계를 바탕으로 주거안정 및 주택시장 수급 균형 달성을 도모함
 - 그러나, 2기 신도시의 정주환경이 안정되지 않은 상태에서 서울 근교 및 수도권 도심 내 저렴한 주택 공급을 병행하는 이중적인 정책이 시행됨
 - 이로 인해 2기 신도시의 경쟁력이 약화되고, 수요 부족으로 사업이 지연되는 문제가 발생하였다는 비판이 제기되기도 하였음

7) 왕숙(남양주), 교산(하남), 계양(인천), 과천(과천), 창릉(고양), 대장(부천)

| 표 2-2 | 신도시 정책의 성과와 한계

구분	추진시기/정부	공급규모	주요 성과	주요 한계
1기 신도시	1989년/노태우 정부	약 30만호	• 수도권 주택난 해소 • 체계적 도시계획 • 공공임대 확대	• 직주근접 부족 • 교통·인프라 미흡 • 계획 일부 축소
2기 신도시	2003년/노무현 정부	약 70만호	• 자족기능 도입 • 광역교통체계 구축 • 난개발 방지	• 일부 베드타운화 • 인프라 부족 지속 • 1기 신도시와 경쟁 심화
보급자리 주택	2008년/이명박 정부	약 100만호	• 공공분양+임대 통합 • 도심 접근성 입지 • 저렴한 분양가	• 개발제한구역 해제 논란 • 미분양 발생 • 정책 지속성 부족
행복주택	2013/박근혜 정부	약 20만호	• 공공성 강조 • 입체적 공간 활용 • 사회적 낙인 방지 설계	• 소형 위주로 다양성 부족 • 공급물량 제한
뉴스테이	2015년/박근혜 정부	약 5만호	• 임대료 상승폭 제한 (연 5% 이내) • 민간 리츠 활용 • 주거 서비스 연계	• 공공성 약화 우려 • 민간사업 의존도 높음 • 분양 전환 시 가격 논란 가능성
3기 신도시	2018년/문재인정부	약 30만호	• 주거복지 확대 • 중·소규모 택지 병행 • 수도권 내 다양화 시도	• 2기 신도시와의 정책 충돌 • 수요 흡수 한계

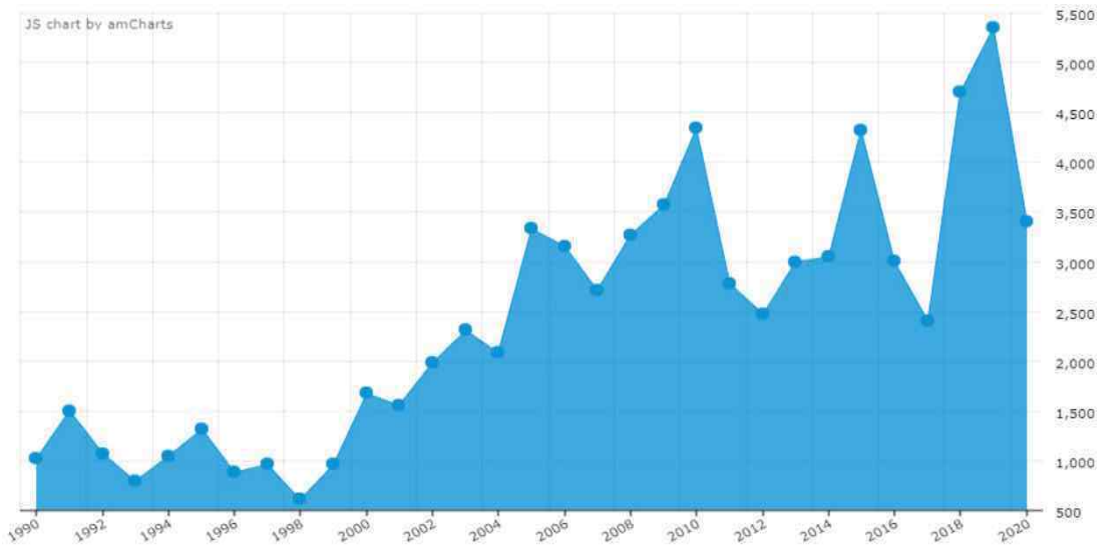
*자료: 연구진 작성

(2) 주요이슈 도출

■ 신도시 관련 키워드

- 1990년~2020년(8월 11일)까지 ‘신도시’ 관련 키워드는 총 77,356건이 검색됨
 - 시기별로 1기 신도시는 1990년, 2기 신도시는 2004년, 3기 신도시는 2018년을 기점으로 언급됨

| 그림 2-1 | 1990년~2020년까지 신도시 키워드 검색 빈도



*자료: 김성수 외, “수도권 신도시 정책의 평가 및 향후 발전 방향”

| 표 2-3 | 1기, 2기, 3기 신도시별 주요 키워드

구분		주요 키워드	워드클라우드 결과
1기 신도시	1990 ~ 1999	• 자족기능 - 신도시 자족기능 확충, 주거환경 개선 • 아파트 분양, 당첨자 - 아파트 분양시기 관련 이슈, 부실공사 논란 • 국세청 - 신도시 아파트 투기조사 아파트 전세값 - 신도시 내 아파트 전세값 증가	
	2000 ~ 2009	• 자족기능 부족 - 직주분리 고착, 베드타운화 심화 • 교통혼잡 - 출퇴근 교통난 지속, 광역교통 인프라 미흡 • 생활 SOC 부족 - 공공시설 부족, 주민 생활불편 증가	

	2010 ~ 2019	- 노후화 - 아파트 및 기반시설 전반 노후화 진행 - 정비사업 필요성 증대, 제도적 한계 - 정비특례법 요구 - 1가 신도시 일괄 정비를 위한 특별법 요구 확산	
2기 신도시	2000 ~ 2009	2기 신도시 발표 - 동탄, 판교, 운정, 김포한강 등 대규모 신도시 지정 및 계획 수립 - 수도권 분산 - 서울 인구 과밀 해소를 위한 핵심 국토 정책 방향 설정	
	2010 ~ 2019	- 공급과잉 - 미분양, 공실, 정주성 악화 - 교통인프라 부족 - 입주 초기 교통인프라 계획 지연으로 인한 통근 불편 심화	
3기 신도시	2010 ~ 2019	- 광역교통대책 - GTX-A·B·C, 지하철 연장, BRT 등 대규모 광역교통망 계획 포함 - 자족기능 강화 - 기존 신도시의 '베드타운화' 문제를 반성하여, 기업·산업시설, 창업공간 등 자족용지비율 확대	

*자료: 김성수 외, “수도권 신도시 정책의 평가 및 향후 발전 방향”

■ 10년 단위로 본 ‘신도시’ 키워드 변화

- 1990년부터 10년 단위로 ‘신도시’에 관련 주요 키워드를 분석한 결과, 각 시기별 신도시 입주 시점 전후로 언론 보도 빈도가 급증하는 경향을 보임
 - 1990년대는 분당 입주가 본격화된 1991년에 신도시에 대한 언급이 급격히 증가
 - 2000년대에는 2기 신도시 입주가 본격화된 2005년 전후로 언급 빈도가 상승
 - 2010년대에는 3기 신도시 계획이 발표된 2019년을 기점으로 가장 높은 언급 빈도를 기록
 - 신도시와 관련된 주요 키워드는 자족⁸⁾(1990년대)→ 부동산⁹⁾(2000년대)→교통¹⁰⁾(2010년대)으로 변화함

8) 신도시 자족기능 강화와 관련된 담론 중심

9) 미분양, 고분양가 등 공급과잉 및 주택시장 이슈 부각

10) 수도권 대중교통 연계 부족, 접근성 문제 등이 주요 관심사로 부상

- 1기~3기 신도시별 주요 이슈 키워드 변화
 - 1기 신도시는 조성 초기에는 ‘난개발’, ‘자족기능’ 등 계획적 개발에 대한 기대가 반영된 키워드가 중심이었으나, 시간이 지나면서 ‘재건축’, ‘노후화’, ‘수직증축’, ‘기반시설 노후’ 등 노후 관련 키워드로 전환
 - 2기 신도시는 초기에는 ‘미분양’, ‘전세가’, ‘분양가’ 등 부동산 공급과 수요 불균형에 대한 키워드가 주로 언급되었고, 이후 ‘GTX’, ‘교통망’, ‘접근성 부족’ 등 교통 인프라 관련 키워드로 중심이 옮겨감
 - 3기 신도시는 발표 초기부터 ‘공급문제’, ‘부동산시장 안정’, ‘교통대책’ 등 정책 기반 이슈가 주요하게 부각되며, 실현 가능성과 교통계획에 대한 논의가 중심을 이룸

(3) 1기 신도시의 노후화와 정비수요 증가

- 1기 신도시의 노후화와 삶의 질 저하
 - 서울지역의 인구집중과 주택난을 해소하는 등 혁혁한 성과를 보였으나 준공 후 30년이 지난 현재 층간소음, 주택설비 노후화, 단지 내 주차 공간 부족 등 주민들의 주거지 정비 요구가 증가하고 있음

표 2-4 | 신도시 내 사용승인 30년 경과 공동주택 세대수 변화

지구명	현재 공동주택 세대수	사용승인 30년 경과 공동주택 세대수		
		’22년 말	→	’25년 말
분당(성남)	87,871	16,871	→	83,765
일산(고양)	59,190	5,322	→	52,503
평촌(안양)	39,536	15,674	→	37,535
산본(군포)	40,667	7,321	→	38,236
중동(부천)	36,220	330	→	34,572
합계	263,484 (100.00%)	45,518 (17.3%)	→	246,611 (93.6%)

*자료: 국토연구원. “노후계획도시의 미래도시 전환을 위한 재정비 방향 연구”

- 각 세대로 연결된 수도관과 오수관 또한 녹과 부식으로 제 기능을 수행하지 못하고 있으며, 낡은 마감재의 파손으로 행인 부상 위험 또한 계속되고 있는 상황임

| 그림 2-2 | 아파트 노후화에 따른 문제①

배관 부식



마감재 파손



*자료: 연합뉴스. 2022 (<https://www.yna.co.kr/view/AKR20220407084600061>) 2025년 5월 14일 검색

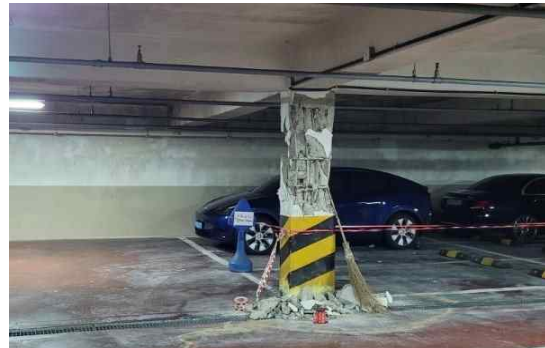
- 주차면 수는 1기 신도시 평균이 가구당 0.8면 수준으로, 현행 법정 기준인 1~1.2대에 비해 부족하여 주민 간 갈등을 초래하고 있음
- 주차장 시설 또한 노후화에 따라 파손·파열 등 시민의 안전을 위협하고 있음

| 그림 2-3 | 아파트 노후화에 따른 문제②

주차장 부족



기둥 파열



*자료: 한국경제. 2021 (<https://www.hankyung.com/article/202112209283e>) 2025년 5월 14일 검색

*자료: 파이낸셜 뉴스. (<https://www.fnnews.com/news/202311210601129554>) 2025년 5월 14일 검색

- 1기 신도시 정비 필요성에 관한 연구
 - 장윤배(외 2인)의 연구 “경기도민은 새로운 1기 신도시를 기대한다”에서 실시한 설문 조사 결과, 1기 신도시 주민의 83.8%가 거주 아파트의 재정비가 필요하다고 응답

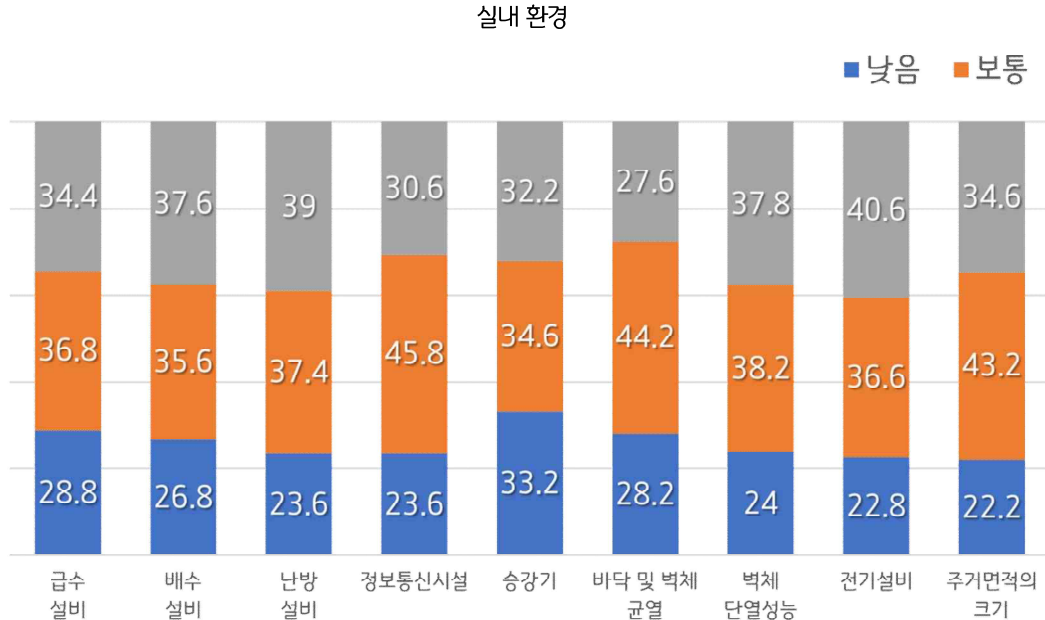
| 그림 2-4 | 1기 신도시 공동주택 재정비 사업 필요 여부



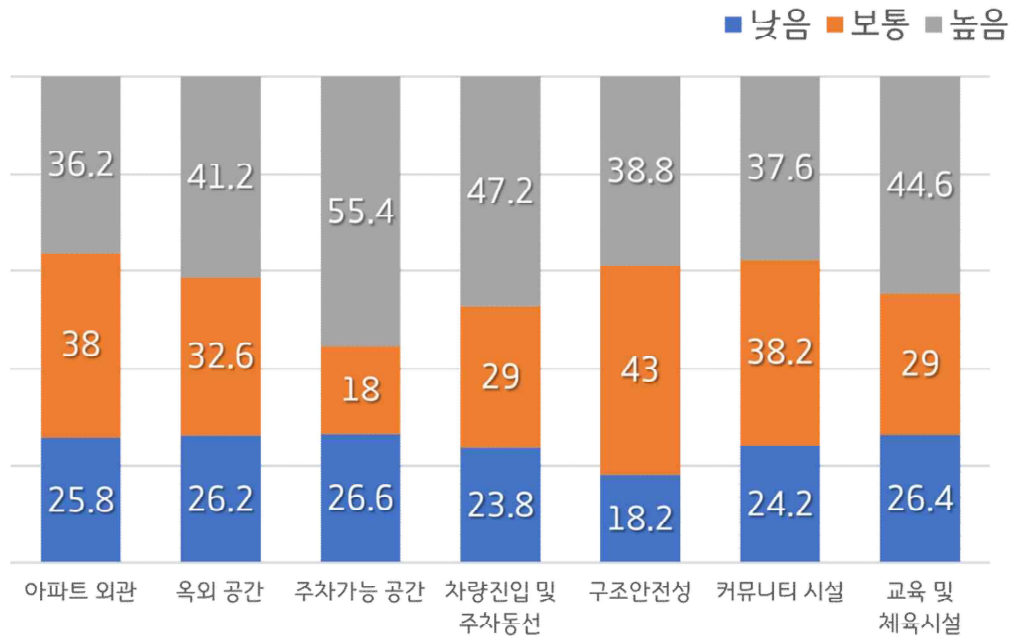
*자료: 경기연구원(이슈&진단 No.499)

- 주민들의 주거환경 만족도의 경우 세대 내 환경은 19.4%, 외부 환경은 26.0%로 낮은 만족도를 보임
- 세대 내 환경에서 가장 불만족도가 높은 요소는 '소음 및 진동'(64.8%)이며, 외부 환경에서는 '단지 내 주차장'(64.2%)이 가장 높은 불만족 요인으로 나타남

| 그림 2-5 | 주거환경 개선 필요성



외부 환경



*자료: 자료: 경기연구원(이슈&진단 No.499)

● 1기 신도시 정비의 제약사항

㉔ 정비사업 시행 시의 사업성

- 현재 신도시 지역은 용적률이 상대적으로 높은 중·고밀도로 계획되어 건축된 상황으로 재건축을 통해 추가로 높일 수 있는 용적률의 한계가 존재
- 이러한 상황으로 재건축사업이 이루어진다고 하더라도 추가로 늘어나는 용적률이 적거나 없는 상황으로 사업성이 뒷받침되지 않음

㉕ 지나친 안전진단 규제

- 안전진단 규제가 강화되면서 재건축사업에 악영향을 끼치고 있음

| 표 2-5 | 안전진단 평가항목 비율 변화 과정

구분	2003년 노무현 정부	2006 노무현 정부	2009 이명박 정부	2015 박근혜 정부	2018 문재인 정부
구조안전성	45%	50%	40%	20%	50%
주거환경	10%	10%	15%	40%	15%
비용편익	15%	10%	15%	10%	10%
설비노후도	30%	30%	30%	30%	25%
계	100%	100%	100%	100%	100%
주요 특징	재건축 안전진단 기준 개정	-	안전진단 절차 간소화	재건축 연한 40년→30년	조건부 재건축 판정시 적정성검토 의무화

*자료: 안혜성, 김진수. “노후 1기 신도시 재정비 방안 연구”

- 구조안전성 평가항목의 경우 지나치게 높은 수준인 50%로 설정되어있어 구조적으로 매우 심각한 수준이 아니면 재건축사업을 하기 어렵다는 것을 의미하며, 주거환경이나 비용 편익, 설비 노후도가 낮은 수준이어도 구조안전성에 의해 재건축사업이 어려울 수 있다는 것을 의미함

㉠ 과도하게 긴 사업기간

- 재건축사업은 통상적으로 약 10년 이상 소요되지만, 개별 사업현장별로 살펴보면 10~20년 이상 소요되는 사례도 존재함
- 조합 내부의 문제로 사업이 지연되는 경우도 나타나지만 ‘기본계획수립-안전진단-정비구역 지정(최초)’ 단계의 소요기간 또한 지방자치단체의 노력 여하에 따라 달라질 경우도 있음

| 표 2-6 | 경기도 지역 재건축사업 소요기간(기본계획수립-정비구역지정)

구분	기본계획수립	단계별 소요기간	안전진단	단계별 소요시간	정비구역지정 (최초)	정비구역 지정까지의 소요기간
성남시 건우아파트	`06. 11. 30.	← 안전진단 후 예정구역 고시	`02. 12. 30	→ 7년 4개월	`10. 04. 28	7년 4개월
부천시 삼경아파트	계획수립 전 추진	-	`03. 09. 22	→ 3년 5개월	`07. 02. 26	3년 5개월
안양시 호계 주공아파트 주변	`06. 08. 07	→ 2년 3개월	`08. 11. 17	→ 9개월	`09. 08. 18	3년
안양시 석수 주공2단지지구	계획수립 전 추진	-	`01. 12. 19	→ 4년 8개월	`05. 08. 29	4년 8개월
군포시 산본주공아파트	비의무 미수립	-	`02. 12. 30	→ 3년 6개월	`06. 06. 20	3년 6개월
고양특례시 원당 주공2단지	기본계획 미반영	-	`03. 03. 24	→ 2년 10개월	`06. 01. 16	2년 10개월

*자료: 안혜성, 김진수. “노후 1기 신도시 재정비 방안 연구”. 225page

㉮ 기존 법·제도의 한계

- 현재 1기 신도시 단지 대부분은 지구단위계획이 수립되어 있어, 현행 도시정비법 제17조 제2항에 따라 ‘기 지정된 지구단위계획구역에 대하여 정비계획을 포함한 지구단위계획을 결정하는 경우, 해당 지구단위계획구역은 정비구역으로 지정·고시된 것으로 본다’의 규정을 따라야 함
- 이는 정비사업이 예정된 지역과 동일하게 소규모로 지구단위계획구역을 지정하였을 때 해당하는 내용으로서, 1기 신도시 아파트단지에는 적용할 수 없음
- 분당의 경우 신도시 전체가 분당 지구단위계획구역으로 지정되어 있으므로, 위 조항을 적용하기 위해서는 분당신도시 전체에 대한 정비계획을 포함한 지구단위계획을 수립하여 분당 전체를 정비구역으로 지정하여야 함
- 또한, 도시정비법에 따른 정비계획은 도시관리계획의 변경이 의제되지 않음에 따라, 구역 일부에 대한 지구단위계획 변경이 불가능함
- 이처럼 현행 도시정비법으로는 대규모의 단일 지구단위계획구역으로 지정된 신도시 정비는 불가능한 실정이며 도시정비법, 도시재생법 등 현행 법률 체계로는 신속하고 광역적인 정비가 어렵고, 이주 수요의 체계적 관리도 어려움
- 따라서, 현행 법체계로는 1기 신도시와 같은 대규모 노후계획도시의 정비가 구조적으로 어려워, 별도의 정비 법제 마련 필요성이 제기됨

2) 노후계획도시 관련 제도 분석

(1) 제도 도입 배경 및 목적

■ 노후계획도시 정비 제도의 정책적 필요성

① 물리적 노후화에 따른 삶의 질 저하

- 계획도시로 개발된 지 30년 이상이 경과한 1기 신도시는 전반적으로 주택 및 도시 기반시설의 노후화가 심각하게 진행된 상황임
- 노후 배관으로 인한 누수, 전기·통신 설비의 기능 저하 등 일상생활에 직접적인 불편이 발생하고 있음
- 특히 세대당 주차대수가 0.2~0.4대 수준에 불과한 단지의 경우, 심각한 주차난으로 인해 소방차 진입조차 어려운 실정임

② 시대 변화에 부응하지 못하는 경직된 도시구조

- 노후계획도시는 공공이 주택공급을 목적으로 단기간에 대규모로 건설한 고밀 주거단지로 자족성이 부족하고 토지이용이 경직적임

③ 집단적 노후화와 대규모 정비·이주 수요 발생

- 1기 신도시는 1992년~1996년 사이에 대부분의 주택공급이 이루어져 재건축 시기가 일시에 도래함
- 일시 정비 시 대규모의 이주 수요가 발생하고 부동산 시장의 불안이 우려되므로 단계별 사업 추진과 체계적인 이주대책 수립이 필요함

④ 기존 법·제도의 한계

- 「도시정비법」, 「도시재생법」 등 현행 법률로 단지 단위의 부분적 정비는 가능하나 도시 기반시설, 자족기능 등 도시 자체의 광역적 문제는 해소가 곤란함
- 또한, 계획도시는 용도지역체계만으로 관리되는 기성시가지와는 달리 도시 전체가 하나의 지구단위계획구역으로 지정되어 건축물의 용도와 밀도 등 도시공간 전반에 대한 세세한 지침이 작동하고 있으며, 이를 기반으로 현재 도시공간이 조성됨
- 이러한 이유로 기성시가지는 1기 신도시에 비해 상대적으로 원활한 정비사업이 가능하여 양호한 환경으로 정비가 이루어지는 반면, 도시 전반의 세세한 지침과 규제로 계획도시의 환경은 기성시가지와 차이가 벌어지고 있는 상황임
- 이처럼 기성시가지와 달리 계획도시는 제도적 제약으로 인해 정비에 한계가 존재하고 있어, 도시 전반의 구조적 쇠퇴를 해결하기 위한 별도의 입법적 대응이 요구됨
- 이에 따라 국회에서는 노후계획도시의 체계적 정비를 위한 특별법 제정이 추진하게 됨

■ 「노후계획도시 특별법」의 구체적 논의

① 노후계획도시 정비 관련 법안 발의

- 노후계획도시 정비 관련 법안은 총 13개로 다음 표와 같음

| 표 2-7 | 노후계획도시 정비 관련 발의 법안

구분	의안번호	법안
김은혜 의원	제2101326호	• 노후도시의 스마트도시 조성 및 지원에 관한 특별법안
유경준 의원	제2103895호	• 노후도시의 재생 및 지원에 관한 특별법안
송석준 의원	제2114843호	• 노후신도시 재생지원에 관한 법률안
김병욱 의원	제2114874호	• 노후신도시 재생 및 공간구조개선을 위한 특별법안
박찬대 의원	제2115415호	• 노후신도시 재생 및 개선을 위한 특별법안
하태경 의원	제2115619호	• 노후계획도시 활성화 및 재생 지원을 위한 특별법안
심상정 의원	제2121815호	• 노후계획도시의 녹색순환정비를 위한 특별법안
김도읍 의원	재2117177호	• 노후신도시 재생지원에 관한 특별법안
안철수 의원	재2117312호	• 노후신도시 재생지원에 관한 특별법안
홍정민 의원	제2119565호	• 신도시 재건축 특별법안
황희 의원	제2120356호	• 노후계획도시 재정비를 위한 특별법안
송언석 의원	제2120856호	• 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법안
장철민 의원	제2120962호	• 노후 도시 활성화 지원에 관한 특별법안

*자료: “노후계획도시 정비와 지원을 위한 입법적 전개와 주요내용”에 대한 토론문. 11page.

② 제21대 국회 제406회 국토교통위원회 법안심사소위(2023.5.30.)

● 입법 추진 배경 및 취지

- 1기 신도시 등 계획도시 조성 후 20~30년이 경과하면서 자족기능 저하, 기반시설 노후화, 교통망 부족 등의 문제에 직면함
- 기존 「도시정비법」과 「도시재생법」으로는 단지 단위의 정비는 가능하나 도시 전체의 광역적·체계적 정비에는 한계가 있음
- 이에 따라 노후계획도시를 미래형 도시로 전환하기 위해 주거환경 개선, 자족기능 확충, 대규모 이주 수요 대응 등 국가적 대응 필요성 증대되는 실정임

● 상정 법안 현황 및 핵심내용

- 총 13건의 법안이 소위에 상정됨. 대표 발의자는 김은혜, 송석준, 김병욱, 하태경, 심상정 등

| 표 2-8 | 주요 법안 간 공통 내용

적용대상	추진체계	특례조항
택지개발촉진법 등으로 조성된 100만㎡ 이상, 노후도 20년 이상 도시	① 국토부의 ‘기본방침’ ↓ ② 지자체의 ‘기본계획’ ↓ ③ ‘특별정비구역’ 지정 방식	• 안전진단 면제 또는 완화 • 건축규제(용도지역·건폐율·용적률 등) 완화 • 리모델링 세대수 규제 완화 • 용적률 완화 시 공공기여(국민주택, 기반시설 등) 의무화 • 조세 감면, 이주대책, 교육·보육 기반 확충

*자료: “제21대 국회 제406회 국토교통위원회 법안심사소위(2023.5.30.)” 중 주요 내용 요약

● 주요 쟁점 및 검토 의견

- 광역계획 체계 필요성: 국토부 승인 구조로 일원화 및 지자체 자율 보장
- 특례 적용 범위 논의: 노후계획도시 전반으로 보편 적용해야 한다는 입장과, 특정 신도시에만 적용될 경우 지역 간 특혜 논란 우려 존재
- 환경·사회적 고려: 탄소 중립 및 녹색계획도시로의 전환 필요, 대규모 정비 시 발생할 이주 수요·건축폐기물 문제 등도 사전 대응 필요

● 주요 입장

| 표 2-9 | 법안심사소위 중 기관별 의견

정부의견(국토교통부)	의원 의견
• 법 제정 취지에 전적으로 동의 • 현재 법체계로는 대규모 정비 및 이주 수요 관리에 한계 있음 • 빠른 법 제정을 통해 2024년 중 ‘기본방침 수립 → 기본계획 → 선도지구 지정’까지 추진 예정 • 향후 도시계획 수립 시 탄소중립, 녹색도시 요소를 반영하겠다고 밝힘	• 김병욱 의원 - “국가가 주도한 도시 조성이었으므로 정비도 국가가 책임져야 함” • 심상정 의원 - “탄소중립과 순환정비 등 미래도시로서의 원칙이 법에 반영되어야 함” • 유경준 의원 - “1·2기 신도시에만 특례를 줄 경우 타 도시에 대한 형평성 문제 발생” • 김정재 위원장 - “지방 도시에 비해 수도권 신도시에 특혜 우려가 있으며, 형평성 고려 필요”

*자료: “제21대 국회 제406회 국토교통위원회 법안심사소위(2023.5.30.)” 중 주요 내용 요약

| 표 2-10 | 입법안의 제안이유 및 주요내용

구분	제안이유	주요내용
안철수 의원	1·2기 신도시의 노후화와 수도권 규제로 인한 정비 지연 문제를 해결하기 위해, 용적률 등 건축규제 완화를 포함한 제도적 기반을 마련하고자 함 - 이를 통해 자족기능을 회복한 신도시로의 발전을 도모하고자 특별법 제정을 추진하고자 함	- 노후신도시의 기업 유치 및 정비를 위해 국토교통부장관 또는 시·도지사가 진흥지구를 지정하고, 시행자가 실시계획을 수립하도록 함 - 국가·지자체는 정비비용을 지원하며, 이주대책 수립 및 임차인 우선분양 등 주민 보호 방안도 포함 함
송석준 의원	1기·2기 신도시는 자족기능 부족과 노후화, 교통망 미비 등으로 정비가 시급하지만 규제로 인해 자력 정비가 어려운 상황임 - 이에 따라 이주대책, 교통망 확충, 기업 유치 등을 통해 균형발전과 주민 생활 향상을 도모하고자 함	- 국가와 지자체가 협력해 노후신도시 재생진흥지구를 지정하고, 기업 유치·교통개선·건축규제 완화·조세감면 등 각종 특례를 통해 재생사업을 촉진하고자 함 - 이주민을 위한 이주대책과 정착자금 지원, 임차인 우선분양 및 임대주택 우선입주 등을 통해 주거안정도 함께 도모함
김병욱 의원	1·2기 신도시는 노후화와 자족기능 부족으로 주민 불편이 가중되고 있어, 용적률 및 건축규제 완화를 통한 주거환경 개선이 시급함 - 이에 더해, 자족성과 미래 도시 기능을 갖춘 거점지역으로 탈바꿈하기 위한 제도적 기반 마련을 목표로 특별법 제정을 추진함	- 국가와 지자체는 노후신도시 재생을 위해 협력하고, 국토부는 특별지구 지정 및 특별위원회 설치를 통해 건축규제 완화, 광역교통대책 수립 등을 추진할 수 있도록 함 - 또한 재생사업 시행자 및 입주기업에 대해 조세·부담금 감면, 사업비 보조·융자 등 재정적 지원을 제공하여 도시공간구조 개선을 촉진하고자 함
장철민 의원	- 기존 도시정비법 등으로는 구도심 및 1기 신도시의 광역적·신속한 정비에 한계가 있어 대응이 어려움 - 이에 건축규제 완화, 교통개선, 조세감면 등의 특례를 통해 노후도시 정비를 촉진하는 제도 마련이 필요함	- 국가와 지자체는 노후 도시 활성화를 위해 협력하고, 재원조달 및 사책 수립 등 제도적 기반을 마련해야 함 - 활성화 지역 지정, 건축규제 완화, 조세감면, 교육·보육 지원 등의 특례를 통해 정비사업을 효과적으로 추진할 수 있도록 함

*자료: “노후계획도시 정비와 지원을 위한 입법적 전개와 주요내용”에 대한 토론문 중 주요 내용 요약

표 2-11 | 노후계획도시정비 관련 발의 법안

구분	김은혜 `20.7	유경준 `20.9	송석준 `22.2	김병욱 `22.3	박찬대 `22.4	하태경 `22.5	김도읍 `22.9	안철수 `22.9
도시 명칭	노후 도시		노후 신도시					
재정비 대상	20년 이상 (1, 2기 신도시) + 노후지역(대통령령)		10년 이상 (1, 2기 신도시)	20년 이상 (1, 2기 신도시)	20년 이상 (1, 2기 신도시) + 지방거점 신도시	20년 이상 (1, 2, 3기 신도시) + 지방거점 신도시	20년 이상 100만㎡ 이상 택지개발사업	20년 이상 (1, 2기 신도시)
특 례	공통	①주택규모 · 건설비용 특례, ②광역교통시설 예타면제, ③사업비 국비지원, ④사업시행자 · 입주기업 조세감면, ⑤이주민특별조치						
	용 적 률	⑥ 조례로 정한 용적률 · 건폐율을 법적 상한까지 완화 *(용적률의 법정 상한)2중:250% / 3중: 300% / 준주거:500%						
	차 이	+ 노후도시 법적상한 초과가능	-	+ 역세권은 법적상한 초과가능			-	
		공공분양 우선공급	일반분양 우선공급	-			임대 · 분양주택 우선공급	일반분양 우선공급
		안전진단완화	-			안전진단완화		-
	기타	스마트도시법상 지원 적용	-			국가시범도시 지정		-

*자료: “노후계획도시 정비와 지원을 위한 입법적 전개와 주요내용”에 대한 토론문. 11page.

- 이에 따라 도시 차원의 광역적 정비와 새로운 도시기능 부여 등 노후계획도시의 특성을 고려한 국가 차원의 정비 방향 제시 및 법제도 마련을 위해 2023년 12월 26일 제정되었으며, 2024년 4월 27일부터 본격적으로 시행

(2) 제도 도입 동향

① 노후계획도시 특별법 제정(`23.12.26 공포, `24.4.27 시행)

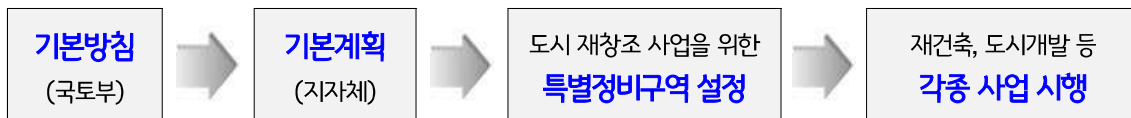
● 주요 내용

㉠ 특별법 적용대상: '노후계획도시'

- (법 제2조1항) 특별법이 적용되는 '노후계획도시'란 「택지개발촉진법」 등 관계 법령에 따른 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 100만㎡ 이상의 택지 등을 말함(국토교통부 보도자료, 2023)
- 통상적인 시설물 노후도 기준인 30년이 아닌 택지조성사업 완료 후 20년 이상으로 기준을 설정하여 도시가 노후화되기 이전에 체계적인 계획수립과 대응이 가능하도록 함(국토교통부 보도자료, 2023)
- 1기 신도시를 비롯하여 수도권 택지지구, 지방 거점 신도시 등이 특별법이 적용되는 주요 '노후계획도시'임(국토교통부 보도자료, 2023)

㉡ 기본방침 및 기본계획 수립 등

| 그림 2-6 | 노후계획도시정비 추진체계도



*자료: 국토교통부 보도자료(노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법) 주요내용 발표, (2023.02.07.)

- (법 제2조제2항, 제3항) 질서 있고 체계적인 정비를 위해 국토부 수립 가이드라인인 「노후계획도시정비기본방침」(이하 '기본방침')과 지자체가 수립하는 세부계획인 「노후계획도시정비기본계획」(이하 '기본계획')의 근거를 명확화(국토교통부 보도자료, 2023)
- (법 제4조제1항) 기본계획은 특정 노후계획도시를 대상으로 시장·군수가 수립하는 행정계획으로 기본방침과 같이 10년 주기로 수립하며 5년마다 그 타당성을 검토(국토교통부 보도자료, 2023)
- (법 제8조제1항) 또한, 기본계획, 기본방침 등을 심의하기 위한 심의기구로 국토교통부에 「노후계획도시정비특별위원회」(이하 '특별위원회')와 실무위원회, 지자체에 「지방노후계획도시정비위원회」(이하 '지방위원회')를 설치하기로 함(국토교통부 보도자료, 2023)

㉔ 특별정비구역의 지정

- (법 제11조, 제13조) 시장·군수 등 지정권자가 기본계획에 따라 도시 재창조를 위한 사업이 이루어지는 구역으로 ‘노후계획도시특별정비구역’(이하 ‘특별정비구역’)을 지정할 수 있도록 함(국토교통부 보도자료, 2023)
- 특별정비구역은 대규모 블록 단위 통합정비, 역세권 복합·고밀개발, 광역교통시설 등 기반시설 확충, 이주단지 조성 등 도시기능 강화를 위한 다양한 사업이 추진되는 구역을 말함(국토교통부 보도자료, 2023)
- 특별정비구역으로 지정되면 용적률·건폐율 등 도시·건축 규제와 안전진단 규제 등이 완화 적용되는 등 특별법에서 정하는 각종 지원 및 특례사항이 부여됨(국토교통부 보도자료, 2023)

㉕ 특별정비구역에 대한 특례 및 지원

- 특별정비구역은 도시기능 향상, 도시 재창조, 이주대책 실행 등 공익적 목적을 가지는 사업들이 함께 진행되는 구역이라는 점을 고려하여 각종 특례와 지원사항을 부여함(국토교통부 보도자료, 2023)

| 표 2-12 | 주요 특례 사항

특례 사항	세부내용
① 재건축 안전진단: 면제 또는 완화(법 제26조제2항, 제3항)	• 재건축 안전진단은 도시기능 강화를 위한 통합 개발을 유도하는 한편, 주민 생활안전과 삶의 질 개선을 위해 면제 또는 완화하여 적용 - 기본계획에서 정하는 특별정비예정구역으로 지정되면 시장·군수 등 지정권자는 「도시정비법」에서 정하는 기준보다 완화된 안전진단 기준을 적용할 수 있음 - 특별정비예정구역 내에서 자족기능 향상, 대규모 기반시설 확충과 같이 사업 공공성이 확보되는 경우, 안전진단을 면제하고 곧바로 특별정비구역 지정·계획 수립 등 사업 절차를 진행할 수 있도록 함
② 용적률, 용도지역 등 도시·건축규제 완화(법 제25조)	• 자족기능 강화와 기반시설 구축을 위한 유희부지를 확보하고 주택 10만 호 공급 기반 마련이라는 공약사항 실현 등을 위해 용적률 규제는 종상향 수준(예: 2종 → 3종·준주거 등)으로 완화하며, 용도지역도 지역 여건에 따라 변경이 가능하도록 규정을 마련 • 1기 신도시를 비롯한 노후계획도시에 직주근접, 고밀·복합개발 등 새롭고 창의적인 공간전략이 제시될 수 있도록 특별정비구역을 「국토계획법」 상 ‘입지규제최소구역’으로 지정 가능하도록 함 • 리모델링의 경우에도 특별정비구역 내 세대수 추가 확보 효과를 고려하여 현행(15% 이내 증가)보다 세대수 증가 허용
③ 절차 간소화 등(법 제21조, 제22조, 제24조)	• 특별정비구역 내에서 진행되는 모든 노후계획도시정비사업에는 통합 심의 절차를 적용하여 보다 신속한 사업 추진이 가능하도록 할 계획 - 「건축법」, 「경관법」, 「국토계획법」, 「광역교통법」 등 개별사업법에서 정하는 인·허가의 각종 심의·지정·계획 수립 등을 통합하여 심의 - 각 지자체에 「통합심의위원회」를 구성하여 심의절차를 진행·완료한 경우, 개별법에 따른 위원회 심의를 모두 거친 것으로 봄 • 노후계획도시 정비에 필요한 기본계획 수립 등에 수반되는 각종 비용을 국가 또는 지자체가 지원할 수 있도록 보조 및 용자 규정을 마련

*자료: 국토교통부 보도자료(노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법) 주요내용 발표, 2023.02.07)

㉠ 특별정비구역 내 사업 시행

- 특별정비구역으로 지정되면, 「도시정비법」 상 정비구역, 「도시개발법」 상 도시개발구역 등 각종 개발구역이 지정된 것으로 보기 때문에 이후 사업 시행은 「도시정비법」 상 재건축사업, 「도시개발법」 상 도시개발사업 등 개별법에 따라 시행(국토교통부 보도자료, 2023)
- (법 제15조) 특별정비구역은 다수 단지를 통합 정비하기 때문에 사업을 원활히 추진하기 위해 기본적으로 하나의 사업시행자(조합 등)가 사업을 추진할 수 있는 범위로 설정(국토교통부 보도자료, 2023)
- (법 제19조) 사업 여건에 따라 자체적으로 하나의 조합 구성이 어려울 경우 시장·군수가 통합 조합, 신탁업체, 공공기관 등 통합개발 추진역량을 갖춘 자를 단일사업시행자로 지정할 수 있도록 함(국토교통부 보도자료, 2023)

- (법 제20조) 아울러 불가피하게 다수 사업시행자가 사업을 시행하는 경우 효율적인 사업 추진을 위해 특별정비구역 지정단계 초기부터 사업 쏠 단계를 관리하고 사업 시행자를 지원하는 「총괄사업관리자」 제도로 도입함(국토교통부 보도자료, 2023)

㉞ 이주대책 수립

- (법 제31조) 이주대책 수립 의무를 지자체가 주도하고 정부가 지원하는 형태로 규정(국토교통부 보도자료, 2023)
- 국토부는 기본방침을 통해 지자체가 수립하는 이주대책의 원칙을 제시하고, 지자체는 기본계획에서 이주대책 세부 추진계획을 수립(국토교통부 보도자료, 2023)
- 정부와 지자체는 이주대책이 계획대로 실행되도록 「이주대책사업시행자」를 지정하여 이주단지 조성 및 순환형 주택의 공급을 추진(국토교통부 보도자료, 2023)

㉟ 공공기여

- 특별정비구역은 각종 특례가 집중되므로 적정 수준의 초과이익을 환수하여 지역 간 형평성을 확보하고 기반시설 재투자 재원 등으로 활용(국토교통부 보도자료, 2023)
- (법 제30조) 초과이익을 환수할 수 있는 근거를 마련하는 한편, 통상적인 수단인 공공 임대주택 외에 공공분양, 기반시설, 생활SOC, 기여금 등 다양한 방식의 기부채납이 가능하도록 함(국토교통부 보도자료, 2023)

| 표 2-13 | 특별법 주요 내용 요약

-
- 특별법 적용대상: '노후계획도시'
 - 택지조성사업 완료 후 20년 이상 경과한 100만㎡ 이상의 택지 등
 - 추진체계: 기본방침 → 기본계획 → 특별정비구역
 - (기본방침) 모든 노후계획도시에 보편적으로 적용되는 가이드라인으로 계획수립 · 구역지정 원칙, 특별정비구역 내 추진사업 유형 제시(국토부)
 - (기본계획) 특정 노후계획도시를 위한 도시정비 총괄계획으로 구역지정 세부계획, 기반시설 확충 및 특례 적용사항 등을 포함(지자체)
 - (특별정비구역) 대규모 블록 단위 통합정비, 역세권 복합 · 고밀개발, 광역교통시설 등 기반시설 확충 등 도시기능 강화사업 추진(지자체)
 - 특별정비구역에 대한 각종 특례 및 지원
 - 재건축 안전진단: 완화(공공성 확보 시 면제 가능)
 - 토지용도 변경 및 용적률 상향
 - 입지규제최소구역 지정 / 리모델링 세대수 증가
 - 각종 인 · 허가 통합심의로 사업절차 단축
 - 통합개발을 위해 단일사업시행자, 총괄사업관리자 제도 도입
 - 지자체 주도로 이주대책 추진 + 정부는 기본방침을 통해 이주대책 지원
 - 다양한 방식으로 적정한 초과이익 환수 → 기반시설 재투자 활용
-

*자료: 국토교통부 보도자료(노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법) 주요내용 발표, 2023.02.07)

② 전국 단위 노후계획도시정비 협의체 발족

● 국토부-지자체 간 협의체 구성

- 국토교통부와 전국 23개 지자체*(광역 10개소¹¹⁾, 기초 13개소¹²⁾)는 ‘노후계획도시 정비사업’ 추진을 위한 국토부-지자체 간 협의체를 구성(국토교통부 보도자료, 2024)
- 국토교통부는 협의체를 통해 지자체의 기본계획 수립용역 시행 단계별로 자문을 실시(국토교통부 보도자료, 2024)
- 이를 통해 기본계획 수립 시의 시행착오를 최소화하는 한편, 기본계획(안)이 마련되면 기본방침과의 정합성 확보를 위한 컨설팅 실시(국토교통부 보도자료, 2024)

③ 1기 신도시 선도지구 지정

● `24.5: 1기 신도시 선도지구 선정계획 발표

- 선정규모: 총 2만 6천 호¹³⁾
- 선정방식: 사업유형·주택유형 무관하게 단일 기준 따라 고득점 순으로 우선 선정
- 선정기준: 국토교통부가 제시하는 「표준 평가 기준」을 기본으로, 지자체가 지역 여건을 고려하여 세부 평가 기준과 배점을 조정
- 일정계획: 6.25까지 공모지침을 확정 공고하여 9월 선도지구 선정 제안서 접수, 10월 평가 및 국토부 협의를 거쳐 최종 선정(11월)

● `24.9: 1기 신도시 선도지구 공모 접수 결과 발표

- 총 99개 구역(15.3 만 호) 제안서 제출:
「1기 신도시 정비 선도지구 선정 공모」에 제안서를 제출한 구역은 총 99개 구역으로, 이는 선정 총 규모인 2.6만 호*(최대 3.9만 호) 대비 5.9배인 총 15.3만 호 규모에 달하는 것으로 집계(국토교통부 보도자료, 2024)

| 표 2-14 | 1기 신도시 선도지구 공모 결과 개요

구분	합계	분당	일산	평촌	중동	산본
선정 기준물량(a)	2.6만호	8천호	6천호	4천호	4천호	4천호
공모대상 구역 수	162개소	67개소	47개소	19개소	16개소	13개소
접수 구역 수 (세대 수, b)	99개소 (15.3만 호)	47개소 (5.9만 호)	22개소 (3.0만 호)	9개소 (1.8만 호)	12개소 (2.6만 호)	9개소 (2.0만 호)
기준물량 대비 신청규모 (b/a)	5.9	7.4	5.0	4.4	6.6	4.9

*자료: 국토교통부 보도자료(1기 신도시 선도지구 공모 접수 결과 발표, 2024.09.29.)

11) 서울/부산/인천/대구/대전/울산/경기/경남/전북/제주(승인권자 3곳 포함)

12) 수원/용인/안산/시흥/의정부/하남/광명/구리/창원/김해/양산/전주/군산

13) 당 8천 호, 일산 6천 호, 평촌 4천 호, 중동 4천 호, 산본 4천 호 및 신도시별 1~2개 구역 범위 내에서 선정(전체 정비 대상 주택 물량의 10~15% 수준)

● '24. 11: 1기 신도시 선도지구 선정

- 1기 신도시 선도지구 13개 구역 3.6만 호 선정:

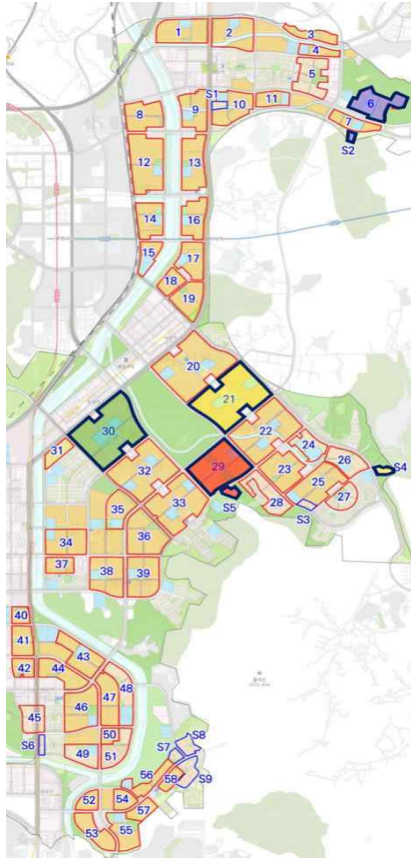
5월 선정계획 발표, 6월 신도시별 공모지침 공고, 9월 제안서 접수 후 지자체 평가 및
지자체-국토부 간 협의를 거쳐 총 13개 구역 3.6만 호 규모로 선정
(국토교통부 보도자료, 2024)

| 표 2-15 | 1기 신도시 선도지구 선정 결과 개요

지역	기준물량(+a)	선정결과	선정 구역(세대 수)
분당	8천 호 (1.2만 호 이내)	3개 구역 10,948 호	샛별마을 동성 등 (2,843 호)
			양지마을 금호 등 (4,392 호)
			시범단지 우성 등 (3,713 호)
일산	6천 호 (9천 호 이내)	3개 구역 8,912 호	백송마을1단지 등 (2,732 호)
			후곡마을3단지 등 (2,564 호)
			강촌마을3단지 등 (3,616 호)
평촌	4천 호 (6천 호 이내)	3개 구역 5,460 호	꿈마을금호 등 (1,750 호)
			샘마을 등 (2,334 호)
			꿈마을우성 등 (1,376 호)
중동	4천 호 (6천 호 이내)	2개 구역 5,957 호	삼익 등(3,570 호)
			대우동부 등(2,387 호)
산본	4천 호 (6천 호 이내)	2개 구역 4,620 호	자이백합 등(2,758 호)
			한양백두 등(1,862 호)
합계	2.6만 호(3.9만 호 이내)	선도지구 총 13개 구역 35,897 호	

*자료: 국토교통부 보도자료(1기 신도시 선도지구 13개 구역 3.6만 호 선정, 2024.11.27.)

표 2-16 분당 신도시 선도지구 선정 결과

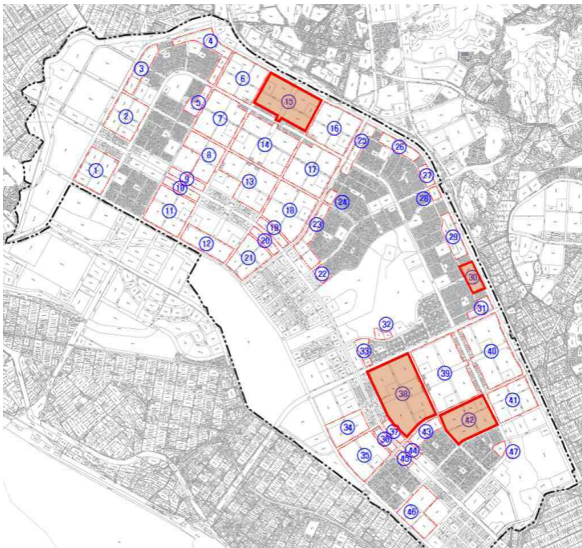


구역번호	단지명	세대수
29,S5	샬별마을 동성, 샬별마을 라이프, 샬별마을 우방, 샬별마을 삼부, 샬별마을 현대	2,843 호
30	양지마을1단지 금호, 양지마을2단지 청구, 양지마을3·5단지 금호한양, 양지마을5단지 한양, 양지마을6단지 금호청구, 양지마을6단지 한양	4,392 호
21,S4	시범단지 우성, 시범단지 현대, 장안타운건영3차	3,713 호
총 3개 구역		10,948 호

- (6, S2): 목련마을 대원빌라 등 1,107 호(연립)
- 별도물량으로 선정하여 선도지구에 준하는 수준으로 지원 · 관리
- 별도물량 선정 포함 시 총 4개 구역 12,055 호

*자료: 국토교통부 보도자료(1기 신도시 선도지구 13개 구역 3.6만 호 선정, 2024.11.27.)

표 2-17 일산 신도시 선도지구 선정 결과

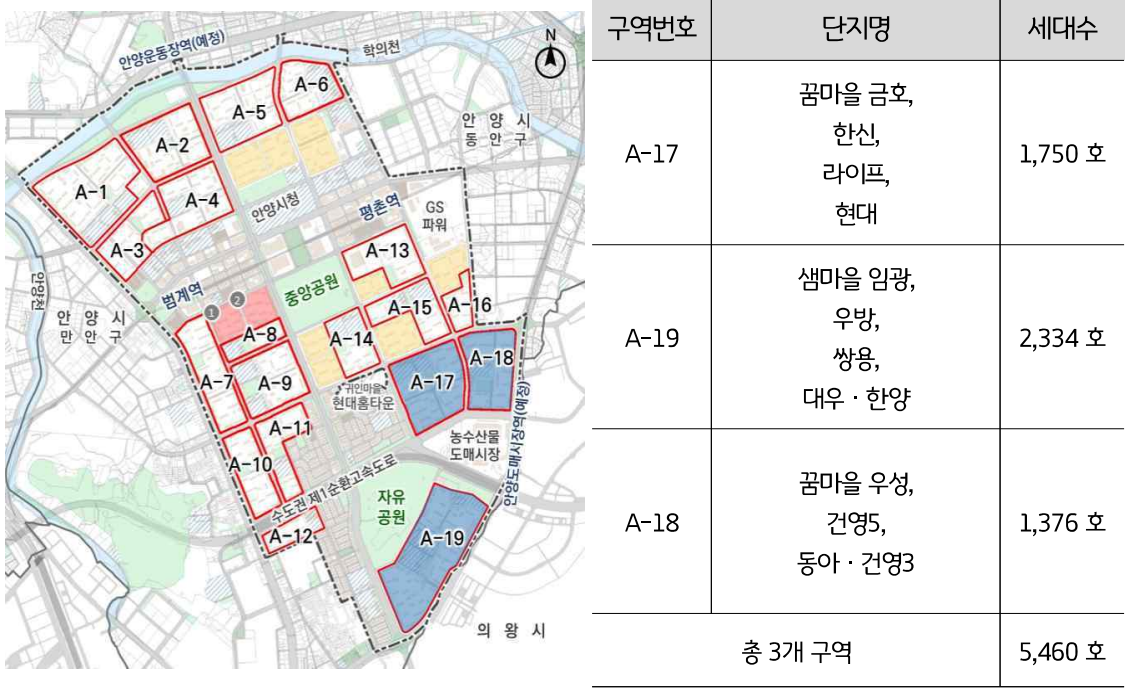


구역번호	단지명	세대수
42	백송마을 (1, 2, 3, 5단지)	2,732 호
15	후곡마을 (3, 4, 10, 15단지)	2,564 호
38	강촌마을 (3, 5, 7, 8단지)	3,616 호
총 3개 구역		8,912 호

- 30: 정발마을2·3단지 262 호(연립)
- 별도물량으로 선정하여 선도지구에 준하는 수준으로 지원 · 관리
- 별도물량 선정 포함 시 총 4개 구역 9,174 호

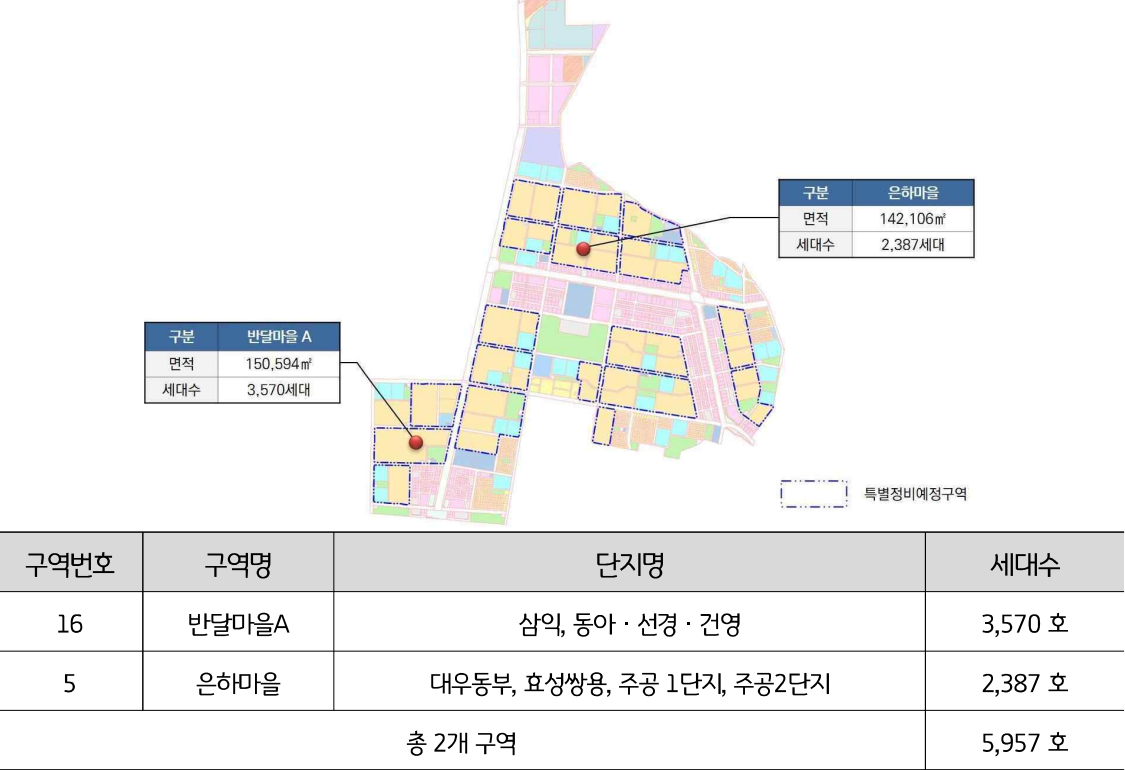
*자료: 국토교통부 보도자료(1기 신도시 선도지구 13개 구역 3.6만 호 선정, 2024.11.27.)

| 표 2-18 | 평촌 신도시 선도지구 선정 결과



*자료: 국토교통부 보도자료(1기 신도시 선도지구 13개 구역 3.6만 호 선정, 2024.11.27.)

| 표 2-19 | 중동 신도시 선도지구 선정 결과



*자료: 국토교통부 보도자료(1기 신도시 선도지구 13개 구역 3.6만 호 선정, 2024.11.27.)

표 2-20 산본 신도시 선도지구 선정 결과



구역번호	단지명	세대수
11	자이백합, 삼성장미, 산본주공11	2,758 호
9-2	한양백두, 동성백두, 극동백두	1,862 호
총 2개 구역		4,620 호

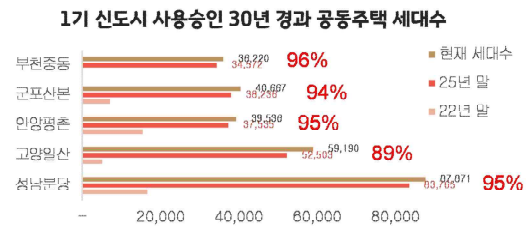
*자료: 국토교통부 보도자료(1기 신도시 선도지구 13개 구역 3.6만 호 선정, 2024.11.27.)

제2절 노후계획도시 특별법 의미

1) 노후계획도시 문제

- 많은 정비수요에도 다양한 제약사항으로 원활한 사업시행 불가
 - 물리적 노후화에 따른 삶의 질 저하, 집단적 노후화와 대규모 정비·이주 수요 발생

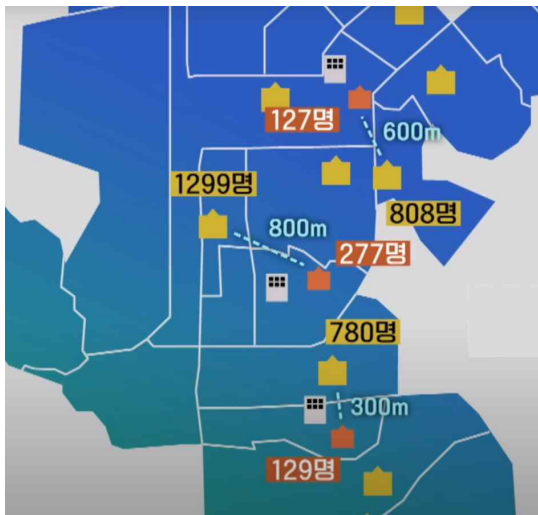
| 그림 2-7 | 노후계획도시 주요이슈



*자료: 동아일보, 2022 (<https://www.donga.com/news/Economy/article/all/20220506/113259889/1>) 2025년 5월 14일 검색

- 1기 신도시 노후화 문제 발생
 - 경기도 내 교육기회의 격차 심화(교육여건·질적수준)

| 그림 2-8 | 경기도 성남시 분당구 교육격차



- 분당은 고소득층이 밀집한 신도시로, 학원·사교육 인프라가 풍부해 교육 경쟁력이 높음
- 반면, 임대아파트 밀집 학군이나 원도심 지역은 학생 수가 적고 교육지원이 충분치 않아 격차가 벌어짐
- 경기지역 내 고교 등급화 정책이 적용된 평준화 지역에 속하고 고교 선택이 추첨 등을 통해 이루어지지만, 근본적인 지역 간 격차 해소에는 한계가 있음

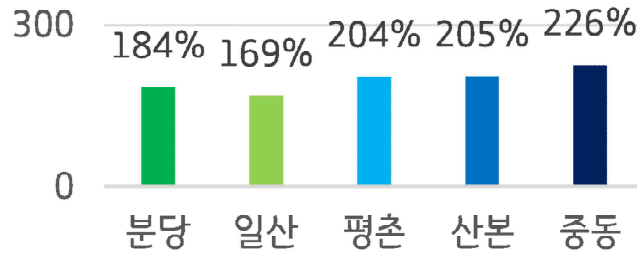
*자료: EBS 다큐, (다큐멘터리K 교육격차 제 1부 - 격차의 조건)

- 노후계획도시 정비 주요 제약사항

㉠ 정비사업 시행 시 사업성

- 상대적으로 높은 중·고밀도의 계획으로 재건축을 통해 높일 수 있는 용적률 한계 존재

| 그림 2-9 | 평균 계획 용적률



*자료: 연구진 작성

㉔ 지나친 안전진단 규제

- 구조안전성 평가항목 기준(50%)¹⁴⁾

| 표 2-21 | 평균 계획 용적률

구분	2006 노무현 정부	2009 이명박 정부	2015 박근혜 정부	2018 문재인 정부
구조안전성	50%	40%	20%	50%
주거환경	10%	15%	40%	15%
비용편익	10%	15%	10%	10%
설비노후도	30%	30%	30%	25%
계	100%	100%	100%	100%
주요 특징	-	안전진단 절차 간소화	재건축 연한 40년 → 30년	조건부 재건축 판정시 적정성검토 의무화

*자료: 안혜성, 김진수. “노후 1기 신도시 재정비 방안 연구”. 223page

㉔ 기존 법 제도의 한계

- 지구단위계획 변경의 제약
 - 현행 도시정비법으로는 대규모의 단일 지구단위계획구역으로 지정된 신도시는 정비는 불가능한 실정
- 현행 법률 체계의 한계
 - 도시정비법, 도시재생법 등 현행 법률 체계로는 신속하고 광역적인 정비가 어렵고 이주 수요의 체계적 관리도 어려움

14) 구조적으로 매우 심각한 수준이 아니면 재건축 사업 불가

2) 노후계획도시 특별법

■ 노후계획도시의 체계적 정비를 위한 특별법 제정('24.04.)

- 기성시가지와 달리 계획도시는 제도적 제약으로 인해 정비에 한계가 존재, 도시 전반의 구조적 쇠퇴를 해결하기 위해
- 「노후계획도시」 특별법의 구체적 논의
 - 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법안」 등 13개 법안 발의
 - 김은혜 의원 등 13인의 정비 관련 법안 발의가 이루어짐

| 표 2-22 | 주요 법안 간 공통 내용

적용대상	추진체계	특례조항
택지개발촉진법 등으로 조성된 100만㎡ 이상, 노후도 20년 이상 도시	국토부의 '기본방침' ↓ 지자체의 '기본계획' ↓ '특별정비구역' 지정 방식	- 안전진단 면제 또는 완화 - 건축규제(용도지역·건폐율·용적률 등) 완화 - 리모델링 세대수 규제 완화 - 용적률 완화 시 공공기여(국민주택, 기반시설 등)의 무화 - 조세 감면, 이주대책, 교육·보육 기반 확충

*자료: 국토교통부 석간, 질서 있고 체계적인 광역 정비를 위한 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 주요 내용 발표

● 노후계획도시 특별법 제정('24.04.)

- 대상: 조성 완료 후 20년 이상 경과한 100만 제곱미터 이상 택지
- 기본방침(국토부) → 기본계획(지자체) → 특별정비구역(지자체)
- 특례·지원: 재건축 안전진단 면제(공공성 확보 시) 혹은 완화, 토지 용도 변경, 용적률 최대 500%로 상향, 입지규제 최소구역 지정 등

| 표 2-23 | 1기 신도시 선도지구 지정(13개 구역 3.6만호 선정)

지역	분당	일산	평촌	중동	산본
기준물량 (+a)	8천호 (1.2만호 이내)	6천호 (9천호 이내)	4천호 (6천호 이내)	4천호 (6천호 이내)	4천호 (6천호 이내)
선정결과	3개 구역 10,948호	3개 구역 8,912호	3개 구역 5,460호	2개 구역 5,957호	2개 구역 4,620호
선정 구역	샛별마을 동성 등 양지마을 금호 등 시범단지 우성 등	백송마을 단지 등 후곡마을 3단지 등 강촌마을 3단지 등	꿈마을 금호 등 샘마을 등 꿈마을 우성 등	삼익 등 대우동부 등	자이백합 등 한양 백두 등

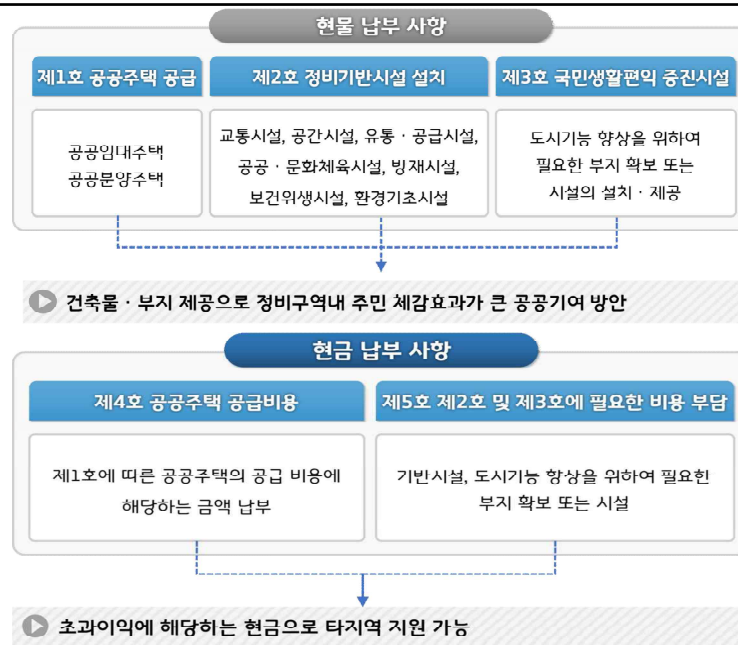
*자료: 국토교통부 조간 「1기 신도시 선도지구 13개 구역 3.6만호 선정」

3) 노후계획도시 정비 의의

■ 노후화된 도시구조를 재편할 수 있는 기회

- 특별법의 특례에 따른 초과이익을 환수하여 공공성을 확보, 공공임대 외 다양한 방식의 기부채납을 허용
- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제30조(공공기여) 수립권자는 다음 각호에 따른 공공기여에 관한 사항을 고려하여 특별정비계획을 수립하여야 한다

| 그림 2-10 | 1기 신도시 모도시 인구, 주택, 재정 규모



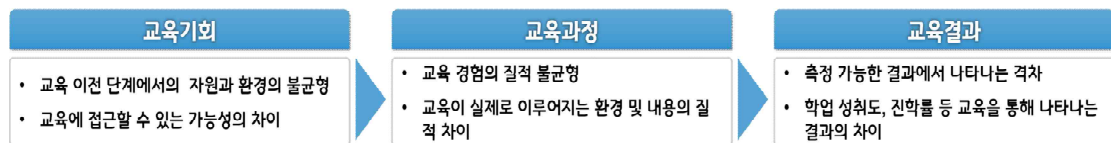
*자료: 연구진 작성

제3절 교육격차 관련 문헌분석

1) 교육격차의 정의

- 교육 과정상, 전반에 걸쳐 발생하는 누적적 차이를 포함
 - 교육격차는 단순한 학업 성취도의 차이나 교육 자원의 분포 차원에서만 이해될 수 없는, 복합적이고 구조적인 현상

| 그림 2-11 | 교육 프로세스



*자료: 선행연구 종합하여 작성

① 교육격차의 개념

- 교육 전 과정상에서 나타나는 격차
 - 지역 간 교육여건 및 결과의 불균형
 - 개인 또는 집단 간의 교육적 차이
 - 교육 접근 기회, 교육이 이루어지는 과정, 교육의 결과의 격차를 포괄하는 개념
 - 교육의 기회, 과정, 성과의 프로세스상에서 발생하는 복합적 교육환경의 불균형

② 교육격차의 원인

- 비물리적 요소

| 표 2-24 | 교육격차의 원인(비물리적 요소)

사회경제적 기반 요인	개인 및 문화적 요인	제도 및 정책적 요인
• 지역 경제력 · 재정자립도 • 사회자본의 편중	• 사회문화적 요소 (인구구조 · 가정배경) • 학습 동기 및 태도 • 사교육 참여도 및 교육 정보 접근성	• 입시체계 변화 • 학교 제도와의 친화성 • 정책지원의 불균형

*자료: 선행연구 종합하여 작성

● 물리적 요소

| 표 2-25 | 교육격차의 원인(물리적 요소)

지역 간 인프라 차이	통학 및 교통 접근성	생활 SOC
• 학교 시설, 교육 서비스 접근성 • 학교 소재지 및 교육환경 • 학교 내 정보화 수준차이	• 학생 이동성(학교 가는길-통학로) • 교통 인프라	• 생활, 교육, 문화 SOC시설 • 사설 학원

*자료: 선행연구 종합하여 작성

③ 교육격차의 결과

| 표 2-26 | 교육격차의 결과

학업 성취도 격차	지역 기반 격차	사회 불평등 구조 심화
• 진학률 차이 • 학습격차의 누적 • 학력 양극화	• 사교육 의존도 증가 • 도농 간 학력격차	• 사회적 이동성 감소 • 계층 간 교육성과 격차 • 지역 간 경제격차 심화

*자료: 선행연구 종합하여 작성

2) 교육격차 관련 선행연구 분석

(1) 선행연구 분석

● 선행연구 선정기준

- 선행연구 분석을 위해 학술연구정보서비스(RISS)를 활용(논문명: 교육격차 <AND> 주 제어: 교육격차 지역 격차 <AND> KCI 등재)
- 15개 검색결과 중 특수교육 2, 중복 연구 1, 본 연구와 성격이 다른 연구 제외 2, 10개 연구 검토
- 선행연구 분석 결과를 바탕으로 본 연구의 교육격차 지표를 설정

● 선행연구 분석 결과

- 교육격차의 발생원인 및 결과에 대해 공통적으로 뽑은 요소들을 확인해본 결과는 다음과 같음

| 표 2-27 | 선행연구 분석 결과

교육격차의 개념	원인		결과
	비물리적 요소	물리적 요소	
교육 프로세스 상에서 나타나는 격차	• 사회경제적 기반 요인 • 개인 및 문화적 요인 • 제도 및 정책적 요인	• 지역 간 인프라 차이 - 통학 및 교통 접근성 - 생활 SOC	• 학업 성취도 격차 • 지역 기반 격차 • 사회 불평등 구조 심화

*자료: 연구진 작성

㉠ 교육격차의 개념: 교육 프로세스 상에서 나타나는 격차

- 기회의 격차: 교육에 접근할 수 있는 가능성의 차이
- 과정의 격차: 교육이 실제로 이루어지는 환경 및 내용의 질적 차이
- 성과의 격차: 학업 성취도, 진학률 등 교육을 통해 나타나는 결과의 차이

㉡ 교육격차의 발생원인: 사회경제적·개인 및 문화적·제도 및 정책적 요인(비물리적 요소), 인프라 차이(물리적 요소)

㉢ 교육격차의 결과

- 학업성취도 격차: 학업성취, 진학률, 학습시간, 기초 학력
- 지역 기반 격차: 교육불평등 공간화
- 사회불평등 구조 심화: 사회이동성, 계층 재생산, 구조 고착

| 표 2-28 | 선행연구별 주요내용

연구명	교육격차 개념	원인		결과
		비물리적 요소	물리적 요소	
교육격차지수 개발 연구 (이광현, 2007)	지역 간 교육 여건 및 결과의 불균형	- 경제적 격차 학부모의 교육 수준과 관심 - 정책적 지원의 불균형 - 사회문화적 요소	지역 간 인프라 차이 - 학교 시설, 교육 서비스 접근성	학업 성취도 격차 - 교육 기회의 불평등 - 사회적 이동성 감소 지역 간 경제 격차 심화
교육의 지역적 격차에 관한 연구: 중학교 교육현황을 사례로 (추경모, 2012)	사회경제적, 제도적, 공간적 요인들의 복합적 결과로 나타나는 개인 또는 집단 간의 교육적 차이	- 지역 경제력 가정배경 - 학생의 사회적 이동성	인프라 - 생활, 교육, 문화 등	학생의 학업성취 차이 - 진학률의 차이 - 지역 간 교육환경의 지속적 악순환
뉴스에 나타난 지역 간 교육격차 경향과 인구감소지역과의 비교 (김효은 외, 2024)	교육에 접근할 수 있는 기회, 실제 교육이 이루어지는 과정, 교육을 통해 얻어지는 결과에서의 격차를 포괄하는 개념	- 지역의 경제력 - 인구구조 - 사회자본의 편중	- 학교 수 시설 · 교통 접근성의 지역 간 불균형	학력 양극화 - 사교육 의존도 상승
대전광역시 동 · 서지역 교육격차의 변화 모습 (우중호 외, 2022)	단순한 학습 성취의 차이가 아니라, 체계적이며 구조적인 집단 간 차이로, 사회경제적 배경, 교육 환경, 인프라 등 다양한 요인들이 복합적으로 얹혀 발생하는 현상	- 인구 및 학생 수 변화 - 재정자립도 - 교원 1인당 학생 수 - 기초생활수급자 비율 가정의 교육관심도 차이 - 사교육 및 교육 정보 접근성 - 학습 동기 및 태도 - 학생의 자율학습 및 노력	시설 학원 수	- 수업의 질 차이 - 창의적 수업 구현 한계 학습격차의 누적
학교 소재지에 따른 청소년의 사 교육 시간 활용 격차 (이진철, 2022)	지역 간 교육 기회 및 자원 활용 능력의 구조적 차이	- 사교육 공급량과 질 차이 - 공교육에 대한 태도 - 학습활동 충실도	사교육 시장 인프라 차이 - 학교 소재지 및 교육환경	- 사교육 시간 격차 - 학업시간의 총량 격차 - 공교육 의존 구조의 왜곡

			• 부모의 사회경제적 지위 • 공교육 신뢰도와 경쟁압력	• 불평등의 심화
서울시 중학교의 단위학교 및 자치구 수준에서의 교육격차 분석 (우명숙, 2013)	교육에 접근할 수 있는 기회의 격차, 교육활동이 이루어지는 과정에서의 격차, 교육을 통해 얻어지는 결과의 격차 를 포괄하는 개념	• 재정자립도 및 자주도 • 부모의 학력과 직업 • 사교육 수감률 • 도시 내 내부 불평등	• 학교여건 • 학교 수 및 규모 • 문화기반시설 및 학원 수 • 학생 이동성	• 학업성취 격차 • 진학률 차이 • 교육불평등의 공간화
도농간 중학생 학력격차 감소에 미치는 학교교육의 영향 (박성호, 2012)	지역 간 학생들의 학업 성취도의 차이	• 사회경제적 배경 차이 • 초기 학력의 차이 • 가정의 교육지원 격차 • 학구적 · 공동체적 학교풍토	• 교육 인프라의 지역별 차이 • 사회 기반시설의 미비 • 사교육 기회 제한	• 도농간 학력격차 발생
교육격차 해소 방안에 관한 연구 (고형일 외, 2005)	교육의 기회-과정-성과 의 프로세스 상에서 발생하는 복합적 교육환경의 불균형	• 사정의 사회경제적 배경 • 가정의 교육관심도 • 지역 사회의 교육문화	• 지역 인프라 - 교육, 통학여건, SOC 시설 등	• 학업 성취 격차 • 진학 기회의 불균형 • 사회 불평등 구조 고착화
국가수준 학업성취도 평가 결과 추이(2003년~2008년) (정은영 외, 2009)	학업 성취 수준 차이	• 학습 동기 저하 • 입시 체제 변화 • 가정의 사회경제적 환경	• 학교 내 정보화 수준 • 인프라 수준	• 도시-읍면 간 격차 확대 • 기초학력 미달 비율 증가 • 보통학력 이상 비율 감소
초등학교 학업성취도와 학업성취도 변화 관련 변인 비교 분석 (김영분 외, 2016)	교육격차는 단순한 학력차이가 아니라, 정당한 하지 못한 외적 요인(성별, 지역, 계층 등)에 의해 발생한 학력 격차	• 가정의 사회경제적 배경 • 학교 밖 교육기회의 증가 • 학교제도와의 친화성	• 학교 간 인프라 차이 - 시설 자원 등 물리적 요소 • 디지털 접근성	• 계층 간 교육성과 차이 • 사회적 재생산과 기회 불균등

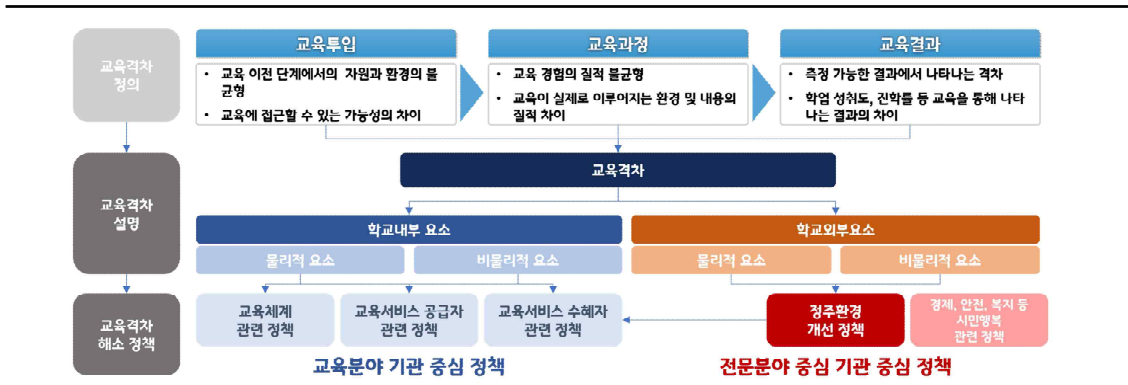
*자료: 연구진 작성

3) 교육격차 해소를 위한 정책 추진체계

■ 교육 분야 기관 중심 정책과 개별 전문기관 중심 정책 추진

- 교육격차 해소를 위해 교육격차를 학교 내부 및 학교 외부 요소를 기준으로 설명
- 교육격차 정의를 바탕으로 교육격차를 학교 내/외부 요소, 물리/비물리적 요소로 설명하고 대응하는 정책을 마련

| 그림 2-12 | 교육격차 해소 정책 추진체계



*자료: 연구진 작성

4) 교육격차의 주요 요인에 관한 연구

■ Equality of Educational Opportunity(1966)

● 연구주제

- 미국 내 공립학교에서 인증, 소득, 지역 등에 따른 교육기회의 평등성과 학업성취도의 차이를 분석하고, 이러한 격차의 원인 규명

● 연구방법

- 대규모 실증 조사(학생 · 교사 설문, 테스트)

● 연구결과

- 학교의 물리적 자원이나 예산보다는 학생의 가정 배경(부모의 교육 수준, 사회경제적 지위)이 학업성취도에 더 큰 영향을 미침
- 같은 교실 내 다양한 사회경제적 배경의 학생들과의 상호작용도 학업성취도에 긍정적 영향을 미침

● 정책제언

- 학교 자원만으로는 한계가 있으며, 가정 · 사회적 배경 개선이 필요함

■ Poverty and Potential: Out-of-school factors and School Success(2009)

● 연구주제

- 학교 외부 요인(Out-of-School Factors, OSFs), 특히 빈곤과 관련된 요인이 학생의 학업성취도에 미치는 영향 분석

- 연구방법
 - 기존 연구 및 통계자료 종합 분석(문헌 고찰)
- 연구결과
 - 학업성취도에 영향을 미치는 주요 요인은 출생, 건강, 식량, 환경, 가족, 이웃 6가지 학교 외부 요인임
 - 방과 후 프로그램, 유치원, 여름학교 등 ‘확장 학습 기회’가 부정적 영향 완화 가능
- 정책제언
 - 학교 외부 요인에 대한 사회적 책임 및 정책적 개입이 필요함
- 소결
 - 두 연구 모두 학생의 학업성취도 자아가 단순히 학교 내부 자원이나 교육환경만으로 설명되지 않으며, 가정 배경이나 사회적·경제적 요인 등 학교 외부 요소가 결정적인 영향을 미친다는 점을 강조
 - 교육격차 관련 학교 외부 요소 개선과 관련한 방향으로 집중 필요

5) 학업성취도에 관한 연구

- 초등학교 학업성취도와 학업성취도 변화 관련 변인 비교 분석
 - 학업성취도 향상을 위해서는 내재적 동기 및 학습환경의 질적 개선과 더불어 사회경제적 격차 해소를 위한 구조적 정책 지원이 병행되어야 함을 확인
- 목적
 - 성취도 ‘수준’과 ‘변화’에 영향을 미치는 요인 비교
- 대상/범위
 - 서울시 초등학교 6학년 학생 1,028명
- 변수설정
 - 종속변수: 국어, 수학의 성취수준과 성취도 변화량
 - 독립변수: 성별, 자아개념, 수업집중도, 부모학력, 교사와의 관계, 학급 분위기 등 총 14개 항목
- 주요결과
 - 자아개념, 수업집중도, 부모의 학력, 교사와의 관계가 학업성취도 수준에 유의미한 영향을 미침
 - 수업집중도, 자아개념, 자기주도학습, 학급 내 협력 문화가 학업성취도 변화에 유의미한 영향을 미침
- 결론
 - 학습 동기와 태도 중심의 내재적 학습 강화 및 교사의 열정과 상호작용이 성취에 영향 미치는 교과에 대한 지원 강화

■ 국가수준 학업성취도 평가결과 추이(2003~2008년)

- 목적
 - 학생의 학업 수준을 종합 진단하고 장기적 성취도 추이를 분석
- 대상/범위
 - 전국 초등학교 6학년 학생 중 평가 시행일 응답 학생
- 변수설정
 - 종속변수: 국어, 수학, 영어 등 과목별 학업성취 수준
 - 독립변수: 지역 및 학교 유형, SES(사회경제적 배경), 학교 간 격차 등
- 주요결과
 - 전체적으로 국어·수학·영어 모든 과목에서 기초학력 미달 학생의 비율이 점차 증가함
 - 학교 간·지역 간 성취수준 격차가 고착되고 있음. 특히 저소득층 밀집 지역일수록 기초학력 미달 비율이 높음
- 결론
 - 성취도 ‘수준’ 중심에서 ‘성장’ 중심의 평가 및 지원체계 전환이 필요하며 교육 소외지역·저소득층 대상 다층적 학력 보정 정책이 마련되어야 함
- 소결
 - 두 결론은 학업성취를 높이기 위해 학생 개인의 내적 동기 강화와 더불어, 교육 불균형을 해소하기 위한 구조적 접근이 병행되어야 한다는 점에서 상호 보완적
 - 교육격차 해소에 대해 학교 내부적 요인뿐만 아니라 학교 외부적 요인에 대한 접근 또한 필요

**노후계획도시 특성분석과 정책방향
설정연구**

03

실증분석

제1절 실증분석 개요

제2절 실증분석 방법

제3절 실증분석

제4절 사후분석

제3장 실증분석

제1절 실증분석 개요

1) 분석대상

■ 분석대상의 선정 및 사유

- 실증분석
 - 평촌신도시와 비신도시지역을 포함하는 안양시를 실증분석 대상으로 함
 - 안양시는 진행 중인 대규모 개발사업이 상대적으로 적어 신도시와 비신도시 교유의 격차 비교 가능하여 1차 실증분석 대상으로 설정
 - 일산, 분당, 중동 신도시 근처에는 대규모 택지개발 사업들이 실행 중이고 군포시는 전체 면적의 62%가 개발제한구역임, 1기 신도시와 비신도시와 관계 파악이 어려움
- 분당신도시와 모도시인 성남시, 일산신도시와 모도시인 고양특례시를 1차 실증분석 대상과 비교를 위한 2차 분석대상으로 함

2) 분석목표

- 신도시와 비신도시 지역의 교육격차 확인
- 정주환경 지표를 통해 교육격차를 설명
- 교육격차와 정주환경 지표와 관계를 분석하여 교육격차를 줄이기 위한 정책방향 근거로 활용

3) 분석의 가정

- 집계구
 - 집계구 내 요소와 교육결과가 연계될 수 있도록 초등학교로 설정(중학구는 상대적으로 넓고 복수지원이 가능, 고등학교는 고교평준화 및 고교선택제 모두 채택하고 있어
 - 거주지에 상관없이 선택적으로 입학 가능)
- 교육격차
 - 교육격차 정의에서 교육결과를 실증분석에서 활용(교육격차 = 초등학교 학업성취도 평가)
- 교육격차 설명변수
 - 노후계획도시 특별법과 연계를 위해 학교 외부 요소에서 설명변수 구성(정주환경 관련 지표를 서울시 주거환경 지표를 기반으로 작성)

제2절 실증분석 방법

1) 분석방법 설정

■ 독립표본 검정(t-test)

- 신도시/비신도시 교육격차 확인을 위해 두 집단 간 평균 차이가 우연에 의한 것인지, 통계적으로 유의미한지를 검정

● 가설 설정

- 귀무가설¹⁵⁾(H_0): 두 집단의 평균은 같다 ($\mu_1 = \mu_2$)
- 대립가설¹⁶⁾(H_1): 두 집단의 평균은 다르다 ($\mu_1 \neq \mu_2$)

● 적용 조건

- 두 집단은 서로 독립적이어야 함
- 각 집단의 데이터는 정규분포를 따름 ($n > 30$ 이면 중심극한정리¹⁷⁾에 의해 근사적으로 적용 가능)
- 등분산성(homogeneity of variance)이 충족되는지 확인 필요 (Levene's test)

● 분석 절차

- 1단계: 집단이 독립적인지 확인 (신도시 vs 비신도시)
- 2단계: 정규성 검정 (Shapiro-Wilk 등)
- 3단계: 등분산¹⁸⁾검정 (Levene's test)
- 4단계: t-검정 수행 (등분산여부에 따라 방법 선택)
- 5단계: p-value 해석 ($p < 0.05$ 이면 유의미한 차이로 판단)

15) 귀무가설: 설정한 가설이 진실할 확률이 극히 적어 처음부터 버릴 것이 예상되는 가설

16) 대립가설: 가설 검정에서, 진위를 검증하고자 하는 귀무가설에 대립하는 가설.
귀무가설이 기각될 때 받아들여지는 가설

17) 중심극한정리: 어떤 분포를 따르는 모집단이든, 그 평균을 여러 번 뽑아서 만든 표본평균들의 분포는 표본의 크기가 충분히 크면 정규분포에 가까워짐

18) 등분산: 통계적 모형에서 가정하는 관측값의 오차항이 모든 관측값에 대해 같은 분산을 가지는 것

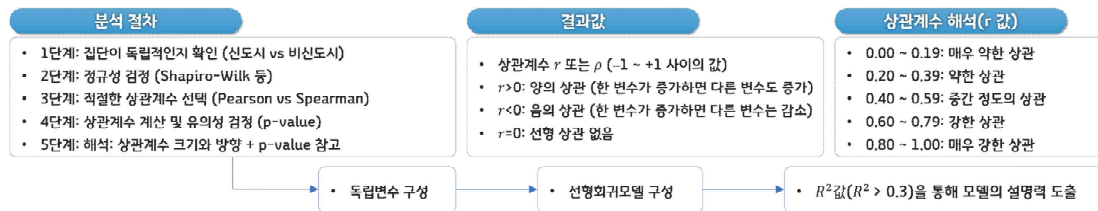
■ 상관관계 분석(Correlation Analysis) → 선형회귀 분석(Linear Regression)

- 변수 간의 선형적인 관계의 방향과 강도를 파악 후 독립변수 구성 종속변수인 교육격차를 설명하는 회귀모델 구성

● 분석 절차

- 1단계: 집단이 독립적인지 확인 (신도시 vs 비신도시)
- 2단계: 정규성 검정 (Shapiro-Wilk 등)
- 3단계: 적절한 상관계수 선택 (Pearson vs Spearman)
- 4단계: 상관계수 계산 및 유의성 검정 (p-value)
- 5단계: 해석: 상관계수 크기와 방향 + p-value 참고

| 그림 3-1 | 분석과정도



*자료: 연구진 작성

● 결과값

- 상관계수 r 또는 ρ (-1 ~ +1 사이의 값)
- $r > 0$: 양의 상관 (한 변수가 증가하면 다른 변수도 증가)
- $r < 0$: 음의 상관 (한 변수가 증가하면 다른 변수는 감소)
- $r = 0$: 선형 상관 없음

● 상관계수 해석(r 값)

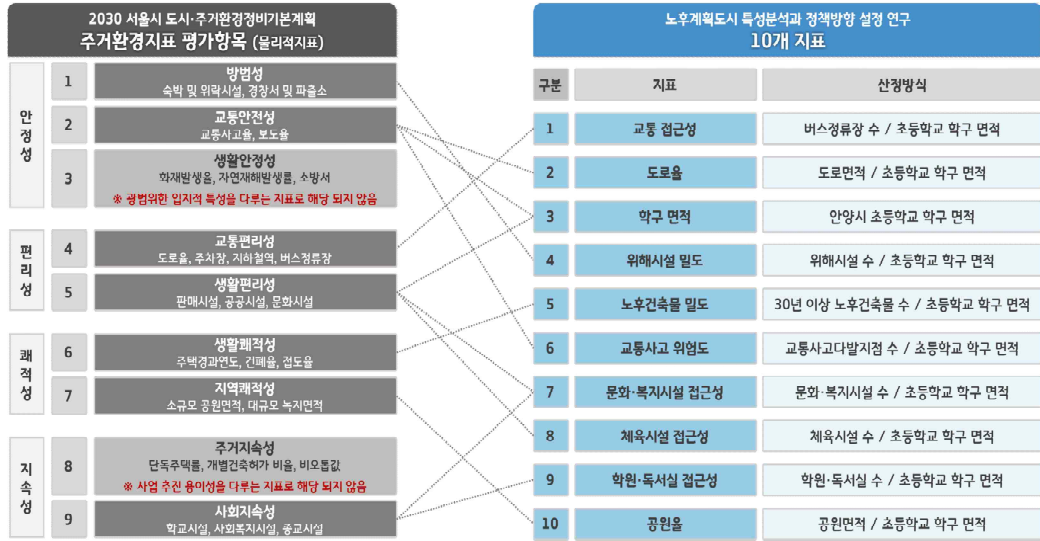
- 0.00 ~ 0.19: 매우 약한 상관
- 0.20 ~ 0.39: 약한 상관
- 0.40 ~ 0.59: 중간 정도의 상관
- 0.60 ~ 0.79: 강한 상관
- 0.80 ~ 1.00: 매우 강한 상관

2) 설명변수 구성

■ 변수 선정

- 2030 서울시 도시주거환경지표를 기반으로 본 연구의 10개 지표 구성
 - “안정성”, “편리성”, “쾌적성”, “지속성”이라는 큰 틀을 공유하면서, 교육격차와 공간 불균형의 지역 특성 반영을 위해 일부 지표(학구면적, 노후건축물 밀도 등)는 보완·확장하여 활용함

| 그림 3-2 | 변수구성도



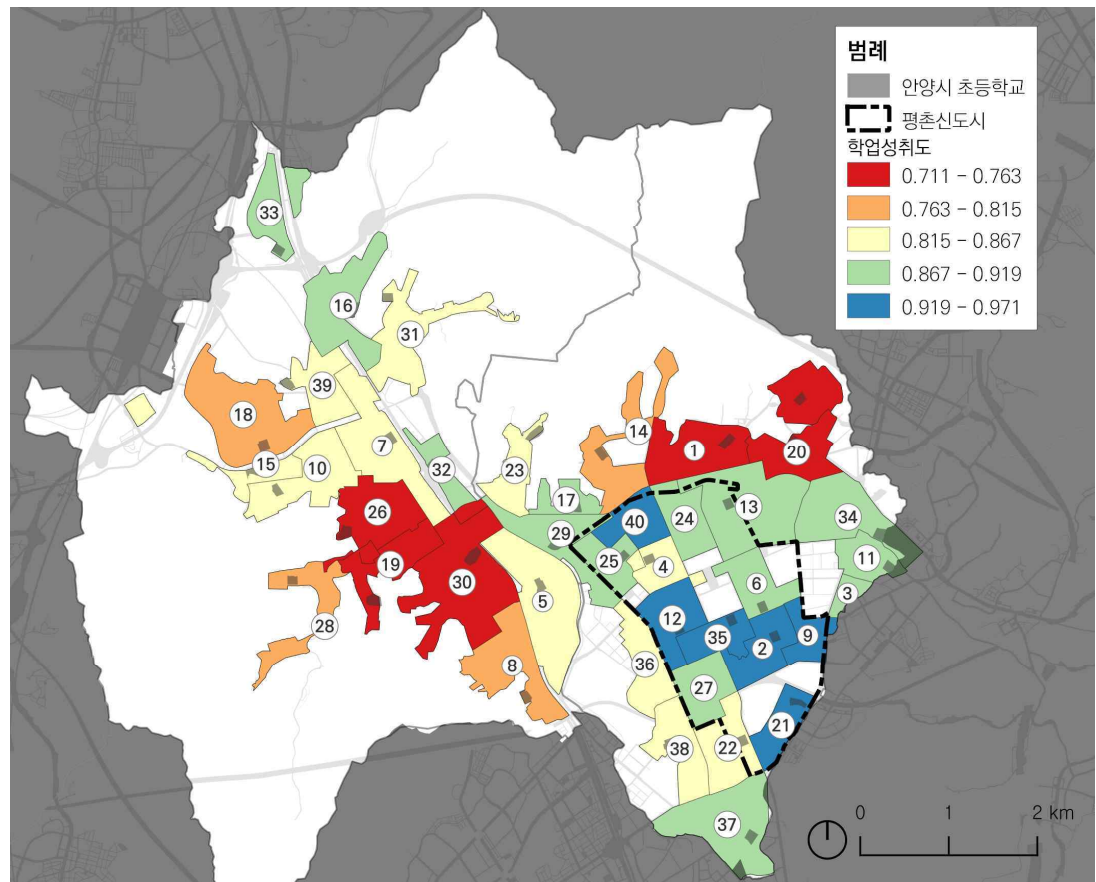
*자료: 연구진 작성

제3절 실증분석

1) 대상지 개요

- 안양시 학구 개요
 - 학구 개수
 - 총 40개(신도시 13개, 비신도시 27개)
 - 학구 면적
 - 총 2,076.8ha(신도시 530.8ha, 비신도시 1,546.0ha)

| 그림 3-3 | 대상지 학구 현황



*자료: 연구진 작성

| 표 3-1 | 학구 개요

신도시/ 비신도시	학구 연번	안양시 초등학교 학구	학구 면적 (ha)	학업성취도	학업성취도 순위
신도시	21	안양남초등학교	31.5	0.97	1
	35	평촌초등학교	31.4	0.97	2

	2	귀인초등학교	42.1	0.96	3
	9	민백초등학교	26.0	0.95	4
	12	범계초등학교	44.0	0.94	5
	40	희성초등학교	34.2	0.94	6
	6	동안초등학교	37.5	0.91	8
	27	안양신기초등학교	39.9	0.91	9
	25	안양부흥초등학교	29.3	0.91	11
	24	안양부안초등학교	37.9	0.90	14
	13	부림초등학교	98.9	0.89	18
	4	달안초등학교	29.8	0.87	21
	22	안양덕현초등학교	48.3	0.84	26
비산도시	33	연현초등학교	31.5	0.92	7
	3	나눔초등학교	11.1	0.91	10
	17	샘모루초등학교	21.2	0.90	12
	32	안일초등학교	21.4	0.90	13
	11	별말초등학교	29.3	0.90	15
	37	호성초등학교	84.0	0.89	16
	34	인덕원초등학교	70.6	0.89	17
	29	안양중앙초등학교	53.8	0.88	19
	16	삼성초등학교	77.9	0.87	20
	36	호계초등학교	44.6	0.86	22
	7	만안초등학교	78.2	0.85	23
	38	호원초등학교	44.7	0.85	24
	31	안양호암초등학교	64.8	0.84	25
	15	삼봉초등학교	29.6	0.84	27
	10	박달초등학교	62.3	0.83	28
	23	안양동초등학교	35.2	0.83	29
	39	화창초등학교	40.4	0.83	30
	5	덕천초등학교	95.0	0.82	31
	18	석수초등학교	99.5	0.81	32
	14	비산초등학교	62.5	0.80	33
	8	명학초등학교	67.4	0.80	34
	28	안양양지초등학교	41.1	0.77	35
	1	관양초등학교	64.5	0.75	36
	20	안양관악초등학교	85.7	0.74	37
	30	안양초등학교	123.4	0.73	38
	19	신안초등학교	47.4	0.73	39
	26	안양서초등학교	58.7	0.71	40

*자료: 교육통계서비스, 학구도안내서비스

2) 신도시/비신도시 교육격차 확인

(1) 통계분석

■ 기술통계

● 변수 설정

- 0: 비신도시, 1: 신도시
- 학업성취도(보통 이상): 해당 지역 초등학교 중 '보통 이상' 성취도를 보인 비율

● 분석 결과

| 표 3-2 | 기술통계 결과값

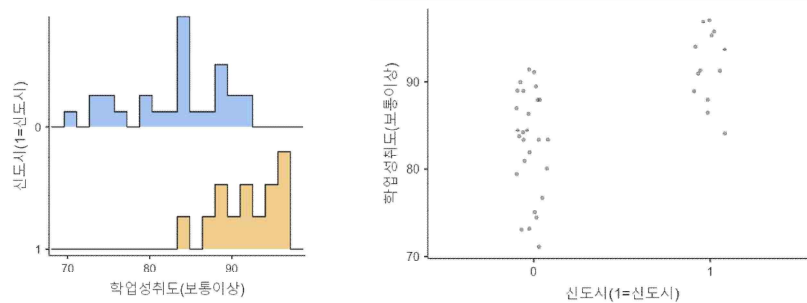
구분	비신도시(0)	신도시(1)
표본 수(N)	27	13
평균(Mean)	83.1%	91.9%
중앙값(Median)	83.8%	91.4%
표준편차(SD)	5.97	4.10
분산(Variance)	35.6	16.8
최소값(Min)	71.1	84.1
최대값(Max)	91.5	97.1

*자료: 연구진 작성

| 그림 3-4 | 기술통계 결과값(시각화)

Descriptives

	신도시(1=신도시)	N	Missing	Mean	Median	SD	Variance	Range	Minimum	Maximum
학업성취도(보통이상)	0	27	0	83.1	83.8	5.97	35.6	20.4	71.1	91.5
	1	13	0	91.9	91.4	4.10	16.8	13.0	84.1	97.1



*자료: 연구진 작성

● 결과값 해석

- 신도시 지역(1)의 학업성취도 평균은 91.9%로 비신도시(0)의 83.1%보다 약 8.8%포인트 높음
- 신도시의 분산과 표준편차가 더 낮음, 즉 신도시 내 학업성취도는 전반적으로 높고 균일

- 비신도시는 평균도 낮고 값의 분포도 더 넓음 즉, 성취도 편차가 큼
- 시각자료 해석
 - ㉠ 히스토그램
 - 비신도시: 좌측에 분포 치우침 (70~85%)
 - 신도시: 우측에 집중된 분포 (85~95%)
 - ㉡ 산점도
 - 비신도시: 성취도가 낮고 산포가 큼
 - 신도시: 학업성취도가 전체적으로 높고 클러스터처럼 모여 있음
- 기술통계 결과 종합
 - 신도시의 초등학생들은 비신도시보다 평균적으로 학업성취도가 높고, 그 분포도 더 안정적인 것으로 나타남

■ T-test

| 표 3-3 | T-test 결과

		Statistic(검정통계량)	df(자유도)	p(유의확률)
학업성취도(보통이상)	Student's t	-4.78	38.0	< 0.001
Note. H _a : $\mu_0 < \mu_1$				

*자료: 연구진 작성

- T-test 결과값 해석
 - $p < 0.001$: 유의수준 $\alpha = 0.05$ 또는 0.01보다 훨씬 작음(귀무가설 기각)
 - 통계적으로 유의미한 차이 존재: 신도시와 비신도시 간 학업성취도 평균은 유의하게 다름
 - t값 음수(-4.78): 신도시(μ_1)의 평균이 비신도시(μ_0)보다 통계적으로 유의하게 높음
- T-test 결과 종합
 - 비신도시 교육격차(학업성취도) 평균값은 83.1%이고 신도시 평균값은 91.4%로 독립표본 T-Test 결과($t(40) = -4.78, p < 0.001$) 신도시 평균이 유의하게 높은 것으로 확인됨

■ 상관분석

① 상관분석 결과: 설명변수 1(학구면적)

● 상관관계 분석값

- Pearson's r : -0.524
- p -value: 0.005

● 결과 해석

㉠ 상관계수: -0.524

- 음의 상관관계: 한 변수가 증가할수록 다른 변수는 감소하는 경향
- 상관 강도: 절댓값이 0.5 이상이므로 중간 정도(moderate) 이상의 상관관계

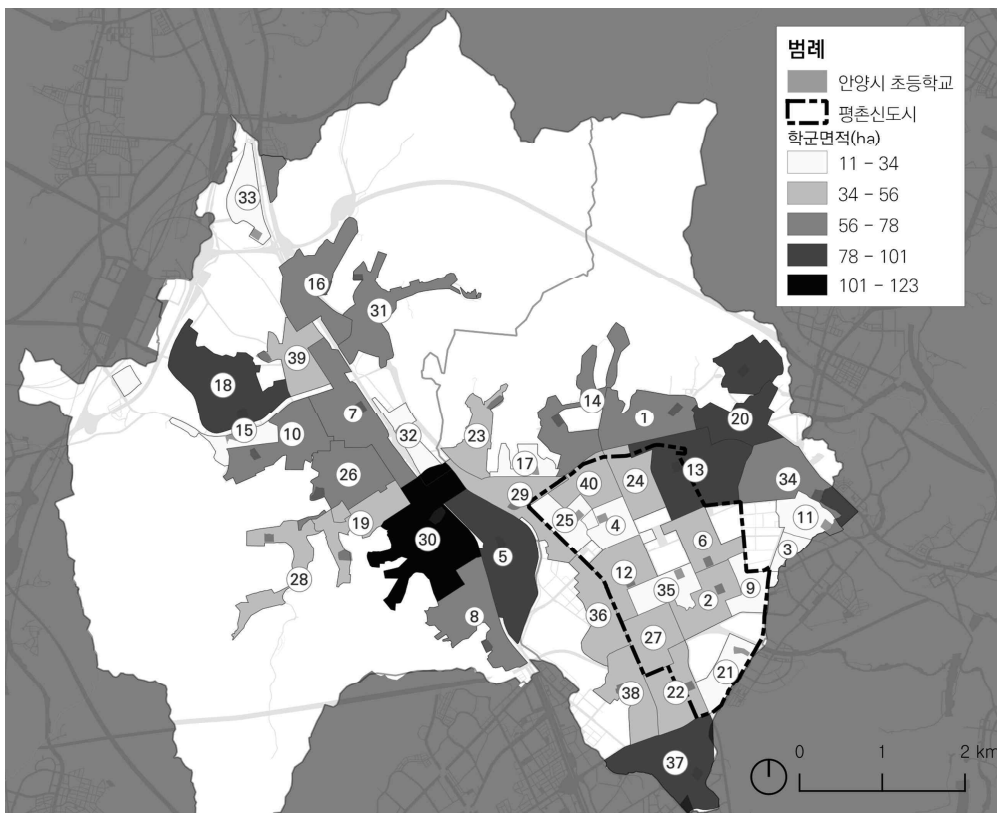
㉡ p -value: 0.005

- 유의수준 $\alpha = 0.05$ 보다 훨씬 작음
- 우연이 아니라 실제로 존재하는 관계로서 상관관계가 통계적으로 유의미함

● 소결

- 두 변수 간에는 통계적으로 유의미한 음의 상관관계가 있으며 학구 면적이 증가할수록 학업성취도는 감소하는 경향을 보임

| 그림 3-5 | 학구면적 상관분석 결과(시각화)



*자료: 연구진 작성

| 표 3-4 | 학구면적 개요

연번	초등학교 학구	학구 면적		신도시 / 비신도시
		면적(ha)	순위	
1	관양초등학교	64.5	12	비신도시
2	귀인초등학교	42.1	22	신도시
3	나눔초등학교	11.1	40	비신도시
4	달안초등학교	29.8	33	신도시
5	덕천초등학교	95.0	4	비신도시
6	동안초등학교	37.5	27	신도시
7	만안초등학교	78.2	7	비신도시
8	명학초등학교	67.4	10	비신도시
9	민백초등학교	26.0	37	신도시
10	박달초등학교	62.3	14	비신도시
11	벌말초등학교	29.3	35	비신도시
12	범계초등학교	44.0	21	신도시
13	부림초등학교	98.9	3	신도시
14	비산초등학교	62.5	13	비신도시
15	삼봉초등학교	29.6	34	비신도시
16	삼성초등학교	77.9	8	비신도시
17	샘모루초등학교	21.2	39	비신도시
18	석수초등학교	99.5	2	비신도시
19	신안초등학교	47.4	18	비신도시
20	안양관악초등학교	85.7	5	비신도시
21	안양남초등학교	31.5	31	신도시
22	안양덕현초등학교	48.3	17	신도시
23	안양동초등학교	35.2	28	비신도시
24	안양부안초등학교	37.9	26	신도시
25	안양부흥초등학교	29.3	36	신도시
26	안양서초등학교	58.7	15	비신도시
27	안양신기초등학교	39.9	25	신도시
28	안양양지초등학교	41.1	23	비신도시
29	안양중앙초등학교	53.8	16	비신도시
30	안양초등학교	123.4	1	비신도시
31	안양호암초등학교	64.8	11	비신도시
32	안일초등학교	21.4	38	비신도시
33	연현초등학교	31.5	30	비신도시
34	인덕원초등학교	70.6	9	비신도시
35	평촌초등학교	31.4	32	신도시
36	호계초등학교	44.6	20	비신도시
37	호성초등학교	84.0	6	비신도시
38	호원초등학교	44.7	19	비신도시
39	화창초등학교	40.4	24	비신도시
40	희성초등학교	34.2	29	신도시

*자료: 연구진 작성

② 상관분석 결과: 설명변수 2(노후건축물 밀도)

● 상관관계 분석값

- Pearson's r : -0.646
- p -value: 0.000

● 결과 해석

㉠ 상관계수 r : -0.646

- 음의 상관관계: 한 변수가 증가할수록 다른 변수는 감소하는 방향의 관계
- 상관 강도: r 의 절댓값이 0.6 이상으로 상당히 강한(Strong) 음의 상관관계

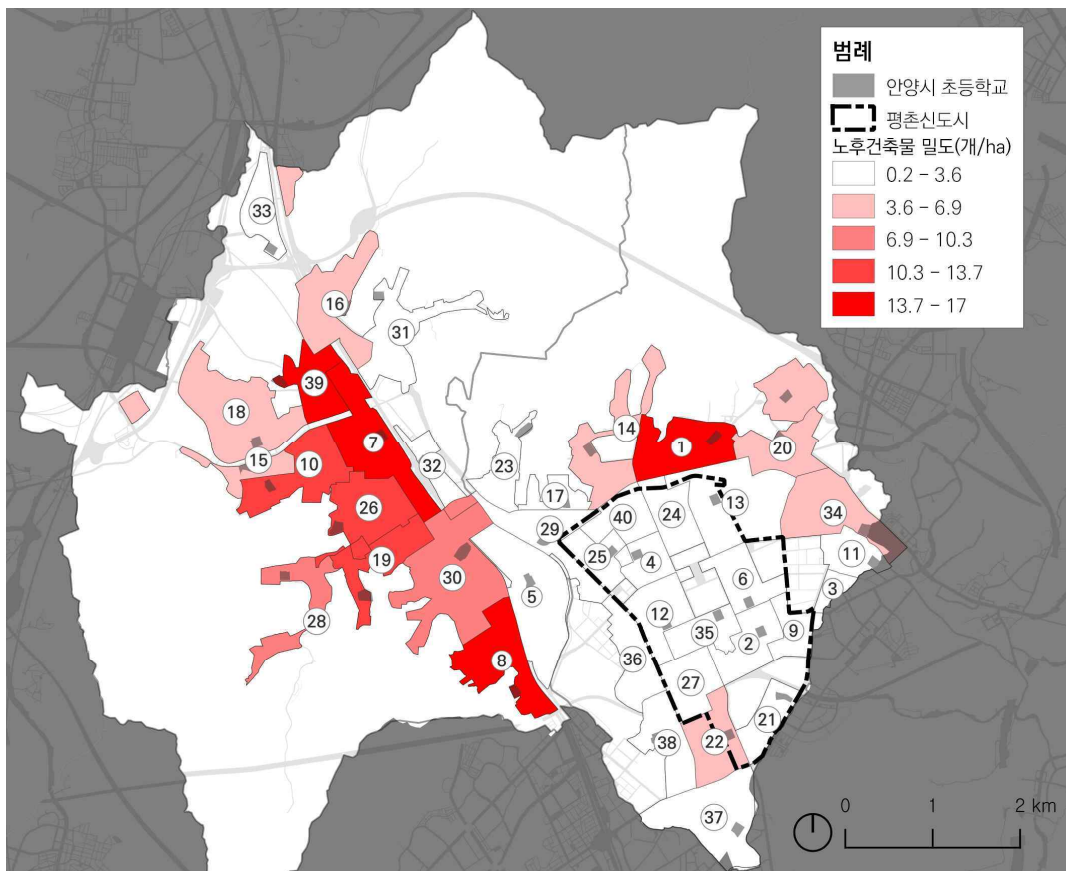
㉡ p -value: 0.000

- 유의수준 $\alpha = 0.05$ 보다 훨씬 작음
- 우연이 아니라 실제로 존재하는 관계로써 상관관계가 통계적으로 유의미함

● 소결

- 두 변수 간에는 통계적으로 유의미하고 강한 음의 상관관계가 있으며 노후건축물 밀도가 증가할수록 학업성취도 수준은 뚜렷하게 감소하는 경향을 보임

| 그림 3-6 | 노후건축물 상관분석 결과(시각화)



*자료: 연구진 작성

| 표 3-5 | 노후건축물 밀도 개요

연번	초등학교 학구	노후건축물 밀도		신도시 / 비신도시
		밀도 (개/ha)	순위	
1	관양초등학교	16.60	2	비신도시
2	귀인초등학교	2.97	19	신도시
3	나눔초등학교	1.89	27	비신도시
4	달안초등학교	1.37	31	신도시
5	덕천초등학교	2.58	21	비신도시
6	동안초등학교	0.99	35	신도시
7	만안초등학교	17.01	1	비신도시
8	명학초등학교	14.68	3	비신도시
9	민백초등학교	2.19	23	신도시
10	박달초등학교	11.59	6	비신도시
11	벌말초등학교	0.92	37	비신도시
12	범계초등학교	1.55	29	신도시
13	부림초등학교	2.47	22	신도시
14	비산초등학교	4.22	14	비신도시
15	삼봉초등학교	3.89	15	비신도시
16	삼성초등학교	3.67	16	비신도시
17	샘모루초등학교	0.24	39	비신도시
18	석수초등학교	5.17	13	비신도시
19	신안초등학교	10.58	7	비신도시
20	안양관악초등학교	6.59	11	비신도시
21	안양남초등학교	1.75	28	신도시
22	안양덕현초등학교	5.94	12	신도시
23	안양동초등학교	0.23	40	비신도시
24	안양부안초등학교	1.11	33	신도시
25	안양부흥초등학교	2.15	24	신도시
26	안양서초등학교	12.83	5	비신도시
27	안양신기초등학교	2.81	20	신도시
28	안양양지초등학교	7.81	9	비신도시
29	안양중앙초등학교	1.32	32	비신도시
30	안양초등학교	7.83	8	비신도시
31	안양호암초등학교	3.51	17	비신도시
32	안일초등학교	0.37	38	비신도시
33	연현초등학교	1.08	34	비신도시
34	인덕원초등학교	6.66	10	비신도시
35	평촌초등학교	2.10	25	신도시
36	호계초등학교	3.23	18	비신도시
37	호성초등학교	2.06	26	비신도시
38	호원초등학교	0.94	36	비신도시
39	화창초등학교	14.31	4	비신도시
40	희성초등학교	1.40	30	신도시

*자료: 연구진 작성

③ 상관분석 결과: 설명변수 3(도로율)

● 상관관계 분석값

- Pearson's r : -0.161
- p-value: 0.320

● 결과 해석

㉠ 상관계수 r : -0.161

- 약한 음의 상관관계: 한 변수가 증가할수록 다른 변수가 소폭 감소하는 경향
- 상관강도: 절댓값이 0.2 미만으로 매우 약한 관계이며, 실제 상관성이 거의 없다고 봐도 무방함

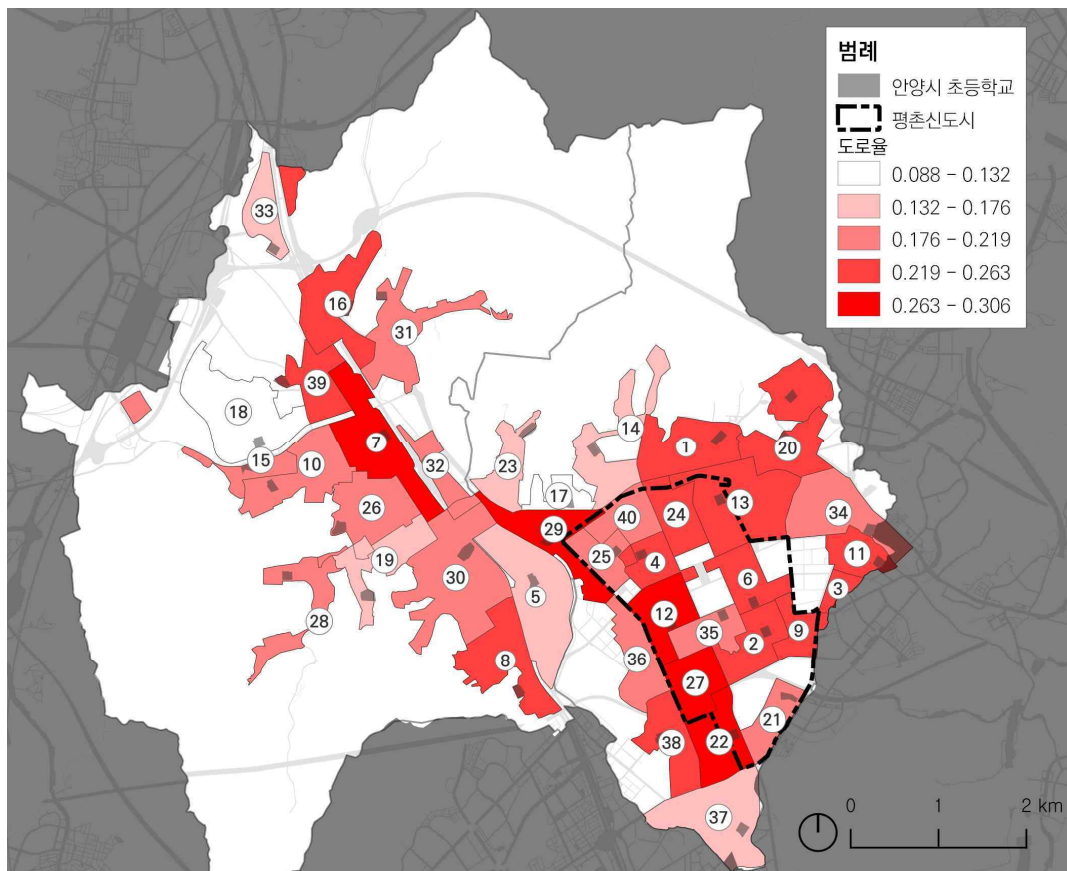
㉡ p-value: 0.320

- 일반적인 유의수준($\alpha = 0.05$)보다 크므로 통계적으로 유의미하지 않음
- 이 상관관계는 우연에 의한 것일 가능성이 높으며, 실제로 유의한 관계가 있다고 보기 어려움

● 소결

- 해당 변수 간에는 통계적으로 유의미한 상관관계가 없으며, 상관 정도 또한 매우 미약함
- 따라서 두 변수 간에는 의미 있는 관계가 있다고 보기 어려움

| 그림 3-7 | 도로율 상관분석 결과(시각화)



*자료: 연구진 작성

| 표 3-6 | 도로율 개요

연번	초등학교 학구	도로율		신도시 / 비신도시
		도로율	순위	
1	관양초등학교	0.2542	6	비신도시
2	귀인초등학교	0.2464	8	신도시
3	나눔초등학교	0.2349	11	비신도시
4	달안초등학교	0.2436	9	신도시
5	덕천초등학교	0.1607	35	비신도시
6	동안초등학교	0.2347	12	신도시
7	만안초등학교	0.281	3	비신도시
8	명학초등학교	0.2221	17	비신도시
9	민백초등학교	0.2504	7	신도시
10	박달초등학교	0.1787	31	비신도시
11	벌말초등학교	0.2195	19	비신도시
12	범계초등학교	0.2636	5	신도시
13	부림초등학교	0.2251	13	신도시
14	비산초등학교	0.1716	33	비신도시
15	삼봉초등학교	0.2081	25	비신도시
16	삼성초등학교	0.225	15	비신도시
17	샘모루초등학교	0.0884	40	비신도시
18	석수초등학교	0.1206	39	비신도시
19	신안초등학교	0.1587	36	비신도시
20	안양관악초등학교	0.2251	14	비신도시
21	안양남초등학교	0.2112	23	신도시
22	안양덕현초등학교	0.2967	2	신도시
23	안양동초등학교	0.1646	34	비신도시
24	안양부안초등학교	0.2219	18	신도시
25	안양부흥초등학교	0.1927	28	신도시
26	안양서초등학교	0.2112	24	비신도시
27	안양신기초등학교	0.3064	1	신도시
28	안양양지초등학교	0.1785	32	비신도시
29	안양중앙초등학교	0.2781	4	비신도시
30	안양초등학교	0.2134	22	비신도시
31	안양호암초등학교	0.1847	30	비신도시
32	안일초등학교	0.1866	29	비신도시
33	연현초등학교	0.1484	38	비신도시
34	인덕원초등학교	0.2172	20	비신도시
35	평촌초등학교	0.2027	26	신도시
36	호계초등학교	0.195	27	비신도시
37	호성초등학교	0.1573	37	비신도시
38	호원초등학교	0.2228	16	비신도시
39	화창초등학교	0.24	10	비신도시
40	희성초등학교	0.2156	21	신도시

*자료: 연구진 작성

④ 상관분석 결과: 설명변수 4(위해시설 밀도)

● 상관관계 분석값

- Pearson's r : -0.088
- p-value: 0.587

● 결과 해석

㉠ 상관계수 r : -0.088

- 매우 약한 음의 상관관계: 한 변수가 증가할수록 다른 변수가 소폭 감소하는 경향
- 상관강도: 절댓값이 0.2 미만으로 매우 약한 관계이며, 실제 상관성이 거의 없다고 봐도 무방함

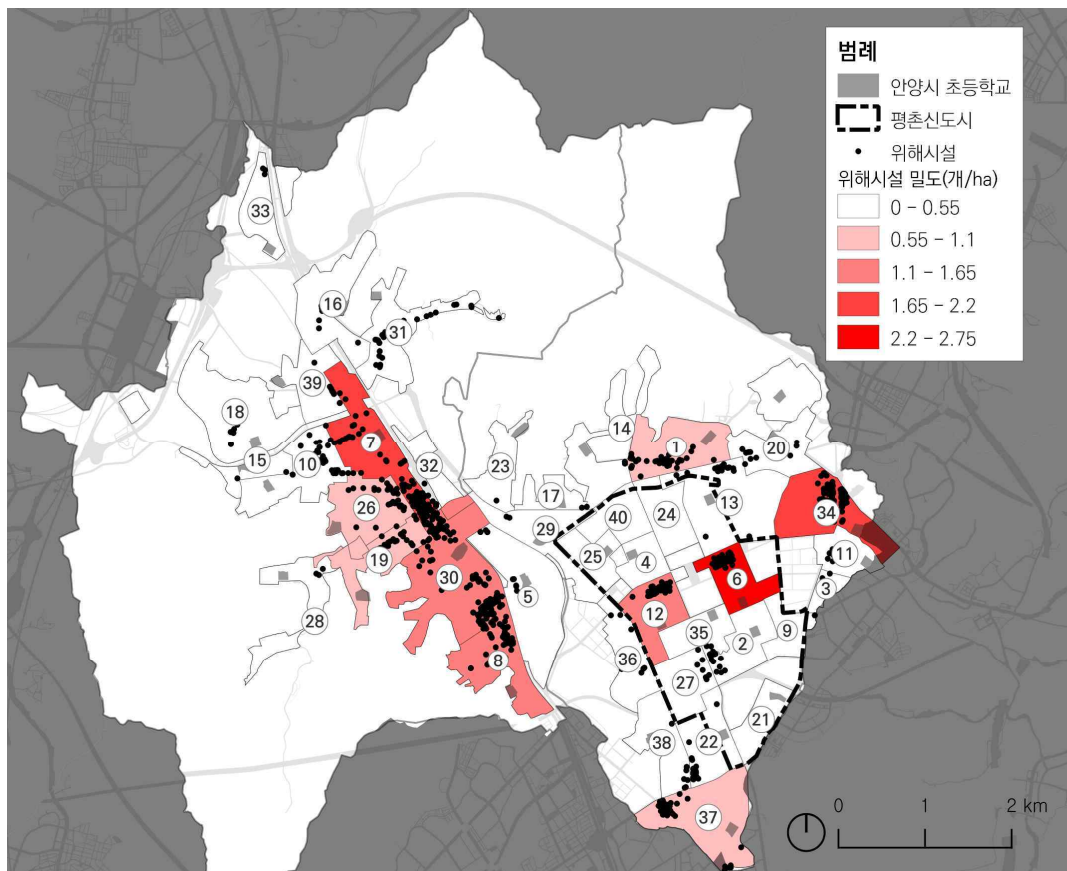
㉡ p-value: 0.587

- 일반적인 유의수준($\alpha = 0.05$)보다 크므로 통계적으로 유의미하지 않음
- 관측된 약한 관계조차도 우연에 의한 것일 가능성이 높음

● 소결

- 해당 변수 간에는 통계적으로 유의미한 상관관계가 없으며, 상관 정도 또한 매우 미약함
- 따라서 두 변수 간에는 의미 있는 관계가 있다고 보기 어려움

| 그림 3-8 | 위해시설밀도 상관분석 결과(시각화)



*자료: 연구진 작성

| 표 3-7 | 위해시설 밀도 개요

연번	초등학교 학구	위해시설 밀도		신도시 / 비신도시
		밀도 (개/ha)	순위	
1	관양초등학교	0.6201	8	비신도시
2	귀인초등학교	0.3329	15	신도시
3	나눔초등학교	0.1804	19	비신도시
4	달안초등학교	0	35	신도시
5	덕천초등학교	0.1052	23	비신도시
6	동안초등학교	2.7477	1	신도시
7	만안초등학교	1.6629	3	비신도시
8	명학초등학교	1.3049	5	비신도시
9	민백초등학교	0.0769	26	신도시
10	박달초등학교	0.5139	11	비신도시
11	벌말초등학교	0.2387	16	비신도시
12	범계초등학교	1.4559	4	신도시
13	부림초등학교	0.192	18	신도시
14	비산초등학교	0.048	30	비신도시
15	삼봉초등학교	0.0676	28	비신도시
16	삼성초등학교	0.0899	25	비신도시
17	샘모루초등학교	0.0471	31	비신도시
18	석수초등학교	0.0603	29	비신도시
19	신안초등학교	0.57	10	비신도시
20	안양관악초등학교	0.14	22	비신도시
21	안양남초등학교	0	36	신도시
22	안양덕현초등학교	0.3932	14	신도시
23	안양동초등학교	0.0284	34	비신도시
24	안양부안초등학교	0	37	신도시
25	안양부흥초등학교	0	38	신도시
26	안양서초등학교	0.6134	9	비신도시
27	안양신기초등학교	0.2007	17	신도시
28	안양양지초등학교	0.073	27	비신도시
29	안양중앙초등학교	0.0372	32	비신도시
30	안양초등학교	1.1754	6	비신도시
31	안양호암초등학교	0.4324	13	비신도시
32	안일초등학교	0	39	비신도시
33	연현초등학교	0.0952	24	비신도시
34	인덕원초등학교	1.9261	2	비신도시
35	평촌초등학교	0.0319	33	신도시
36	호계초등학교	0.1568	21	비신도시
37	호성초등학교	0.631	7	비신도시
38	호원초등학교	0.1789	20	비신도시
39	화창초등학교	0.4455	12	비신도시
40	희성초등학교	0	40	신도시

*자료: 연구진 작성

⑤ 상관분석 결과: 설명변수 5(교통사고 위험도)

● 상관관계 분석값

- Pearson's r : -0.179
- p-value: 0.269

● 결과 해석

㉠ 상관계수 r : -0.179

- 약한 음의 상관관계: 한 변수가 증가할수록 다른 변수가 소폭 감소하는 경향이 있음
- 상관강도: 절댓값이 0.2 미만으로 매우 약한 관계이며, 실제 상관성이 거의 없다고 봐도 무방함

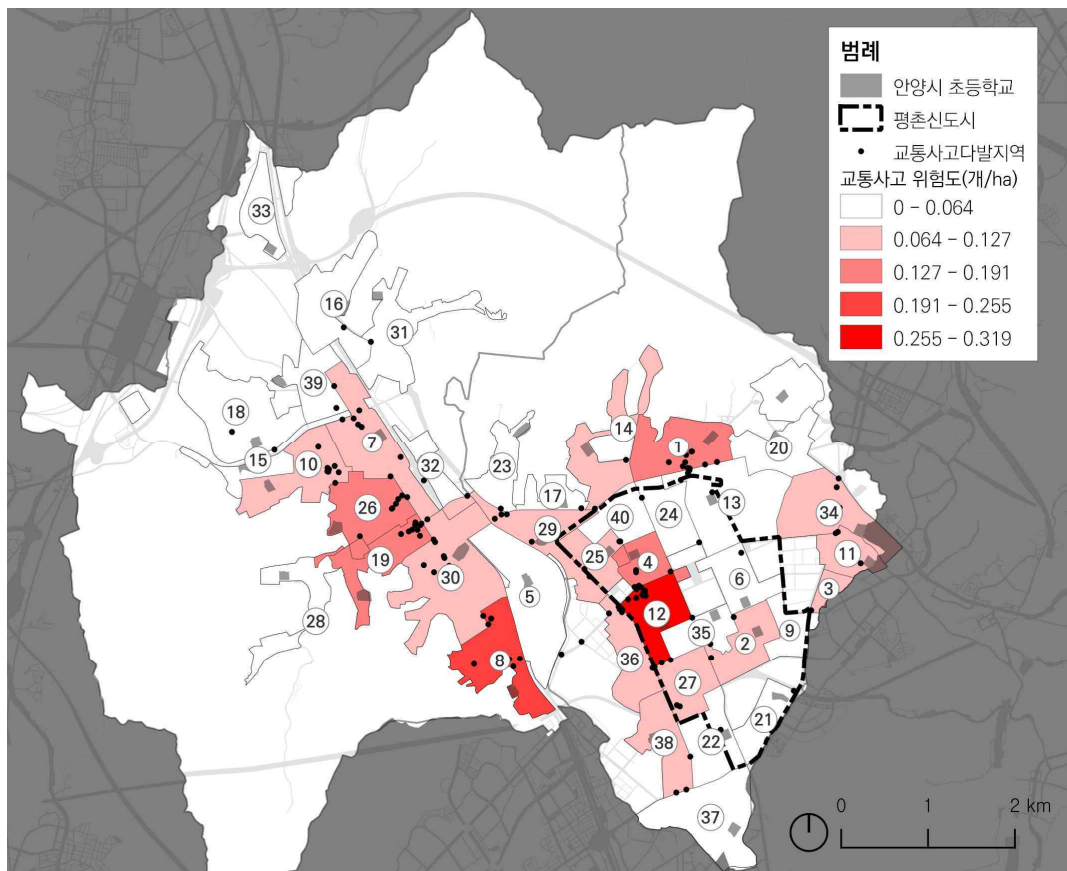
㉡ p-value: 0.269

- 일반적인 유의수준($\alpha = 0.05$)보다 크므로 통계적으로 유의미하지 않음
- 관측된 약한 관계조차도 우연에 의한 것일 가능성이 높음

● 소결

- 해당 변수 간에는 통계적으로 유의미한 상관관계가 없으며, 상관 정도 또한 매우 미약함
- 따라서 두 변수 간에는 의미 있는 관계가 있다고 보기 어려움

| 그림 3-9 | 교통사고 위험도 상관분석 결과(시각화)



*자료: 연구진 작성

| 표 3-8 | 교통사고 위험도 개요

연번	초등학교 학구	교통사고 위험도		신도시 / 비신도시
		밀도 (개/ha)	순위	
1	관양초등학교	0.155	5	비신도시
2	귀인초등학교	0.0713	17	신도시
3	나눔초등학교	0.0902	15	비신도시
4	달안초등학교	0.1676	4	신도시
5	덕천초등학교	0	31	비신도시
6	동안초등학교	0.0267	25	신도시
7	만안초등학교	0.1151	7	비신도시
8	명학초등학교	0.2521	2	비신도시
9	민백초등학교	0	32	신도시
10	박달초등학교	0.1124	8	비신도시
11	벌말초등학교	0.1023	12	비신도시
12	범계초등학교	0.3185	1	신도시
13	부림초등학교	0.0505	21	신도시
14	비산초등학교	0.096	14	비신도시
15	삼봉초등학교	0	33	비신도시
16	삼성초등학교	0.0128	29	비신도시
17	샘모루초등학교	0.0471	22	비신도시
18	석수초등학교	0.01	30	비신도시
19	신안초등학교	0.19	3	비신도시
20	안양관악초등학교	0	34	비신도시
21	안양남초등학교	0.0317	23	신도시
22	안양덕현초등학교	0.0207	27	신도시
23	안양동초등학교	0.0284	24	비신도시
24	안양부안초등학교	0.0527	20	신도시
25	안양부흥초등학교	0.1024	11	신도시
26	안양서초등학교	0.1363	6	비신도시
27	안양신기초등학교	0.1004	13	신도시
28	안양양지초등학교	0	35	비신도시
29	안양중앙초등학교	0.1115	10	비신도시
30	안양초등학교	0.0811	16	비신도시
31	안양호암초등학교	0.0154	28	비신도시
32	안일초등학교	0	36	비신도시
33	연현초등학교	0	37	비신도시
34	인덕원초등학교	0.0708	18	비신도시
35	평촌초등학교	0	38	신도시
36	호계초등학교	0.112	9	비신도시
37	호성초등학교	0	39	비신도시
38	호원초등학교	0.0671	19	비신도시
39	화창초등학교	0.0248	26	비신도시
40	희성초등학교	0	40	신도시

*자료: 연구진 작성

⑥ 상관분석 결과: 설명변수 6(교통 접근성)

● 상관관계 분석값

- Pearson's r: -0.188
- p-value: 0.246

● 결과 해석

㉠ 상관계수 r: -0.188

- 약한 음의 상관관계: 한 변수가 증가할수록 다른 변수가 소폭 감소하는 경향이 있음
- 상관강도: 절대값이 0.2 미만으로 매우 약한 관계이며, 실제 상관성이 거의 없다고 봐도 무방함

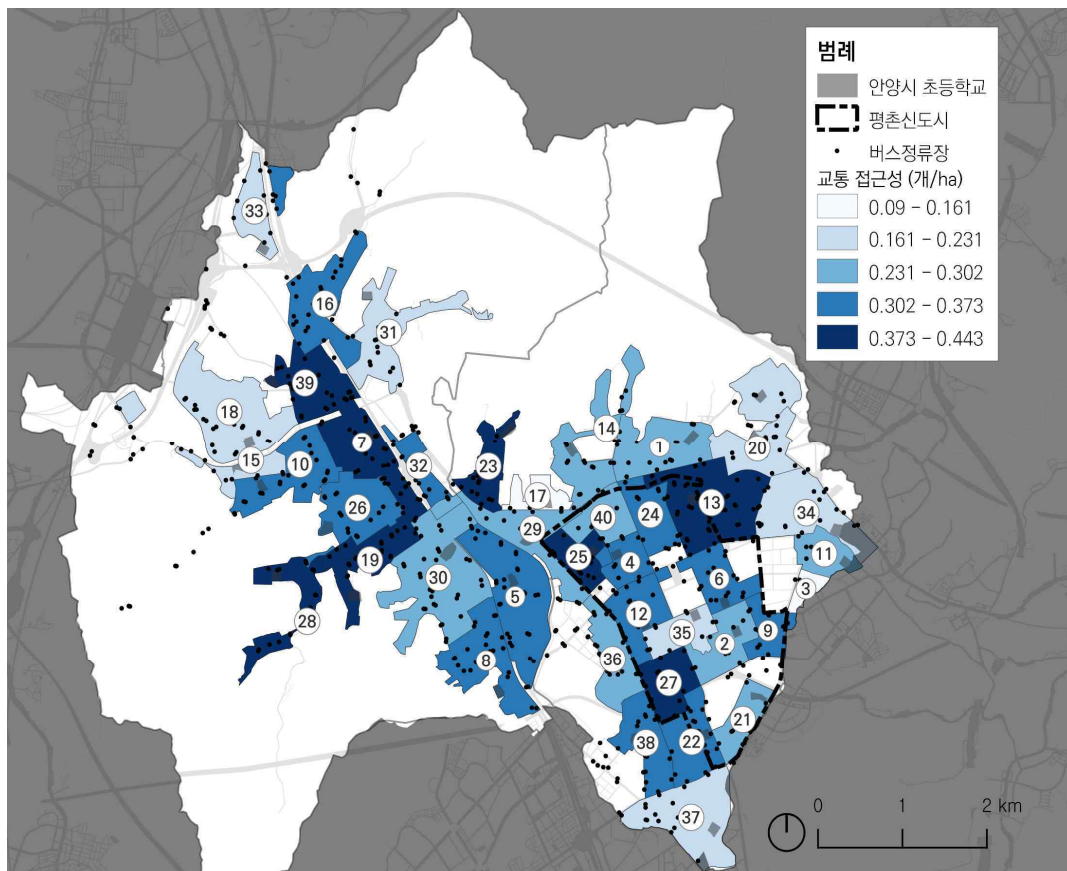
㉡ p-value: 0.246

- 일반적인 유의수준($\alpha = 0.05$)보다 크므로 통계적으로 유의미하지 않음
- 관측된 약한 관계조차도 우연에 의한 것일 가능성이 높음

● 소결

- 해당 변수 간에는 통계적으로 유의미한 상관관계가 없으며, 상관 정도 또한 매우 미약함
- 따라서 두 변수 간에는 의미 있는 관계가 있다고 보기 어려움

| 그림 3-10 | 교통사고 위험도 상관분석 결과(시각화)



*자료: 연구진 작성

| 표 3-9 | 교통 접근성 개요

연번	초등학교 학구	교통 접근성		신도시 / 비신도시
		밀도 (개/ha)	순위	
1	관양초등학교	0.2945	22	비신도시
2	귀인초등학교	0.2378	30	신도시
3	나눔초등학교	0.0902	40	비신도시
4	달안초등학교	0.3352	13	신도시
5	덕천초등학교	0.3052	21	비신도시
6	동안초등학교	0.3201	15	신도시
7	만안초등학교	0.4221	3	비신도시
8	명학초등학교	0.3411	12	비신도시
9	민백초등학교	0.3077	19	신도시
10	박달초등학교	0.3693	9	비신도시
11	벌말초등학교	0.2728	26	비신도시
12	범계초등학교	0.3412	11	신도시
13	부림초등학교	0.4043	5	신도시
14	비산초등학교	0.2719	27	비신도시
15	삼봉초등학교	0.1689	38	비신도시
16	삼성초등학교	0.3081	18	비신도시
17	샘모루초등학교	0.1413	39	비신도시
18	석수초등학교	0.211	34	비신도시
19	신안초등학교	0.4433	1	비신도시
20	안양관악초등학교	0.1983	35	비신도시
21	안양남초등학교	0.2856	24	신도시
22	안양덕현초등학교	0.3518	10	신도시
23	안양동초등학교	0.4262	2	비신도시
24	안양부안초등학교	0.3165	16	신도시
25	안양부흥초등학교	0.4095	4	신도시
26	안양서초등학교	0.3067	20	비신도시
27	안양신기초등학교	0.3763	8	신도시
28	안양양지초등학교	0.3892	7	비신도시
29	안양중앙초등학교	0.2601	28	비신도시
30	안양초등학교	0.2756	25	비신도시
31	안양호암초등학교	0.1853	36	비신도시
32	안일초등학교	0.3266	14	비신도시
33	연현초등학교	0.222	32	비신도시
34	인덕원초등학교	0.2124	33	비신도시
35	평촌초등학교	0.2231	31	신도시
36	호계초등학교	0.2464	29	비신도시
37	호성초등학교	0.1786	37	비신도시
38	호원초등학교	0.3131	17	비신도시
39	화창초등학교	0.396	6	비신도시
40	희성초등학교	0.2924	23	신도시

*자료: 연구진 작성

⑦ 상관분석 결과: 설명변수 7(문화·복지시설 접근성)

● 상관관계 분석값

- Pearson's r: -0.059
- p-value: 0.718

● 결과 해석

㉠ 상관계수 r: -0.059

- 매우 약한 음의 상관관계: 사실상 거의 없는 수준의 음의 상관관계를 의미
- 상관강도: 절대값이 0.2 미만으로 매우 약한 관계이며, 실제 상관성이 거의 없다고 봐도 무방함

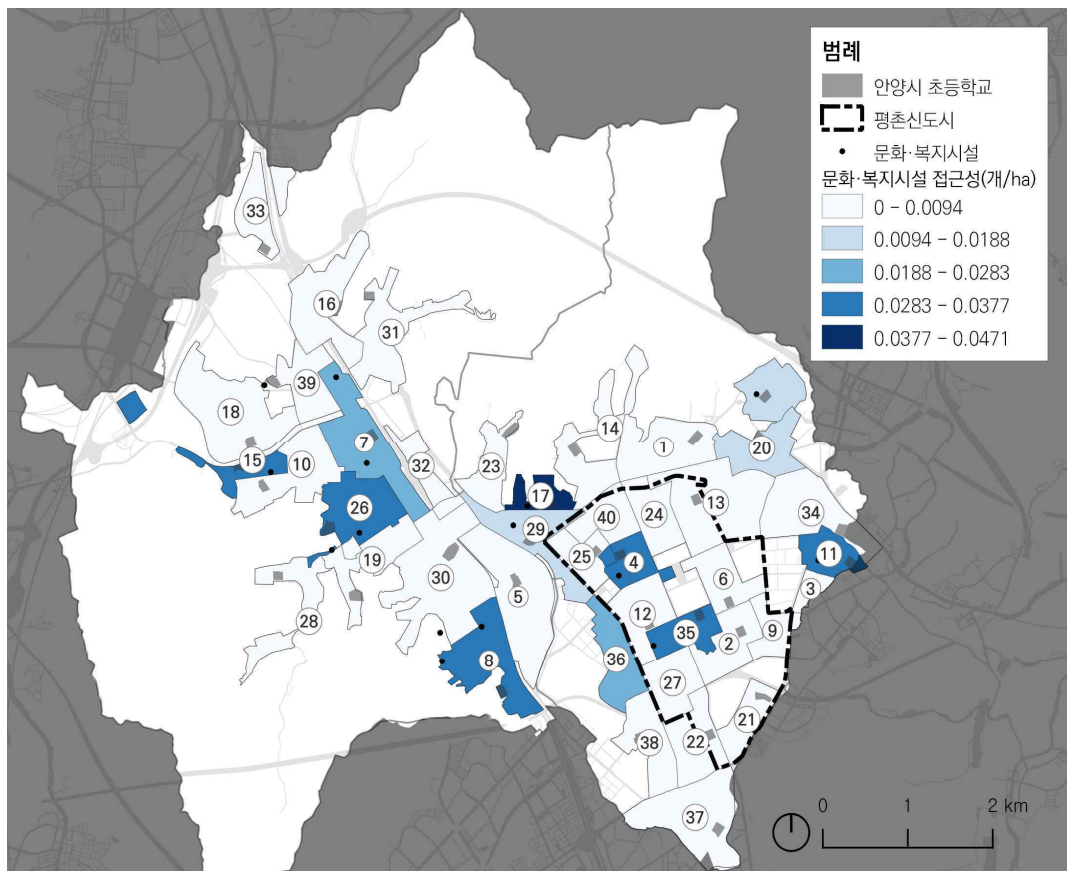
㉡ p-value: 0.718

- 일반적인 유의수준($\alpha = 0.05$)보다 크므로 통계적으로 유의미하지 않음
- 이 미약한 관계는 완전히 우연에 의한 것일 가능성이 높음

● 소결

- 해당 변수 간에는 통계적으로 유의미한 상관관계가 없으며, 상관 정도 또한 매우 미약함
- 따라서 두 변수 간에는 의미 있는 관계가 있다고 보기 어려움

| 그림 3-11 | 문화·복지시설 접근성 상관분석 결과(시각화)



*자료: 연구진 작성

| 표 3-10 | 문화·복지시설 접근성 개요

연번	초등학교 학구	문화·복지시설 접근성		신도시 / 비신도시
		밀도 (개/ha)	순위	
1	관양초등학교	0	12	비신도시
2	귀인초등학교	0	12	신도시
3	나눔초등학교	0	12	비신도시
4	달안초등학교	0.0335	5	신도시
5	덕천초등학교	0	12	비신도시
6	동안초등학교	0	12	신도시
7	만안초등학교	0.0256	8	비신도시
8	명학초등학교	0.0297	7	비신도시
9	민백초등학교	0	12	신도시
10	박달초등학교	0	12	비신도시
11	벌말초등학교	0.0341	2	비신도시
12	범계초등학교	0	12	신도시
13	부림초등학교	0	12	신도시
14	비산초등학교	0	12	비신도시
15	삼봉초등학교	0.0338	4	비신도시
16	삼성초등학교	0	12	비신도시
17	샘모루초등학교	0.0471	1	비신도시
18	석수초등학교	0	12	비신도시
19	신안초등학교	0	12	비신도시
20	안양관악초등학교	0.0117	11	비신도시
21	안양남초등학교	0	12	신도시
22	안양덕현초등학교	0	12	신도시
23	안양동초등학교	0	12	비신도시
24	안양부안초등학교	0	12	신도시
25	안양부흥초등학교	0	12	신도시
26	안양서초등학교	0.0341	3	비신도시
27	안양신기초등학교	0	12	신도시
28	안양양지초등학교	0	12	비신도시
29	안양중앙초등학교	0.0186	10	비신도시
30	안양초등학교	0	12	비신도시
31	안양호암초등학교	0	12	비신도시
32	안일초등학교	0	12	비신도시
33	연현초등학교	0	12	비신도시
34	인덕원초등학교	0	12	비신도시
35	평촌초등학교	0.0319	6	신도시
36	호계초등학교	0.0224	9	비신도시
37	호성초등학교	0	12	비신도시
38	호원초등학교	0	12	비신도시
39	화창초등학교	0	12	비신도시
40	희성초등학교	0	12	신도시

*자료: 연구진 작성

⑧ 상관분석 결과: 설명변수 8(체육시설 접근성)

● 상관관계 분석값

- Pearson's r : -0.117
- p-value: 0.471

● 결과 해석

㉠ 상관계수 r : -0.117

- 매우 약한 음의 상관관계: 사실상 거의 없는 수준의 음의 상관관계를 의미
- 상관강도: 절댓값이 0.2 미만으로 매우 약한 관계이며, 실제 상관성이 거의 없다고 봐도 무방함

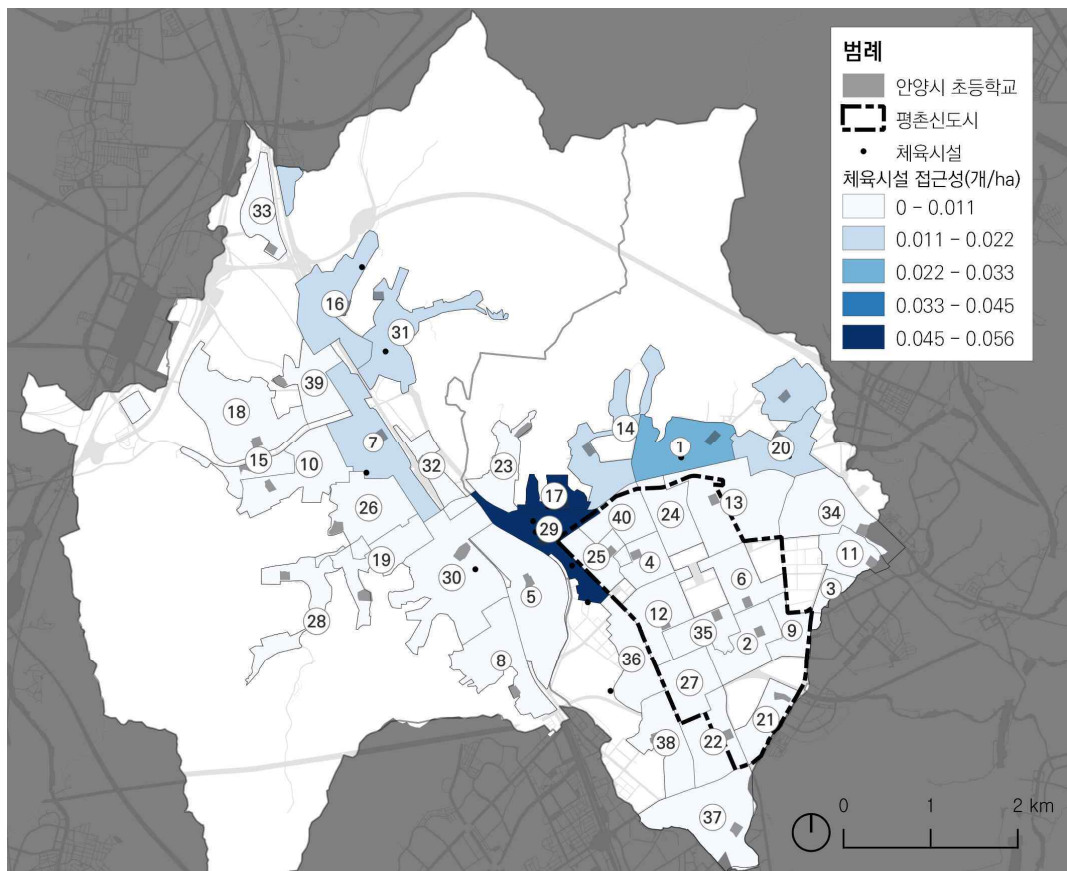
㉡ p-value: 0.471

- 일반적인 유의수준($\alpha = 0.05$)보다 크므로 통계적으로 유의미하지 않음
- 이 미약한 관계는 완전히 우연에 의한 것일 가능성이 높음

● 소결

- 해당 변수 간에는 통계적으로 유의미한 상관관계가 없으며, 상관 정도 또한 매우 미약함
- 따라서 두 변수 간에는 의미 있는 관계가 있다고 보기 어려움

| 그림 3-12 | 체육시설 접근성 상관분석 결과(시각화)



*자료: 연구진 작성

| 표 3-11 | 체육시설 접근성 개요

연번	초등학교 학구	체육시설 접근성		신도시 / 비신도시
		밀도 (개/ha)	순위	
1	관양초등학교	0.031	3	비신도시
2	귀인초등학교	0	10	신도시
3	나눔초등학교	0	10	비신도시
4	달안초등학교	0	10	신도시
5	덕천초등학교	0	10	비신도시
6	동안초등학교	0	10	신도시
7	만안초등학교	0.0128	6	비신도시
8	명학초등학교	0	10	비신도시
9	민백초등학교	0	10	신도시
10	박달초등학교	0	10	비신도시
11	벌말초등학교	0	10	비신도시
12	범계초등학교	0	10	신도시
13	부림초등학교	0	10	신도시
14	비산초등학교	0.016	4	비신도시
15	삼봉초등학교	0	10	비신도시
16	삼성초등학교	0.0128	7	비신도시
17	샘모루초등학교	0.0471	2	비신도시
18	석수초등학교	0	10	비신도시
19	신안초등학교	0	10	비신도시
20	안양관악초등학교	0.0117	8	비신도시
21	안양남초등학교	0	10	신도시
22	안양덕현초등학교	0	10	신도시
23	안양동초등학교	0	10	비신도시
24	안양부안초등학교	0	10	신도시
25	안양부흥초등학교	0	10	신도시
26	안양서초등학교	0	10	비신도시
27	안양신기초등학교	0	10	신도시
28	안양양지초등학교	0	10	비신도시
29	안양중앙초등학교	0.0557	1	비신도시
30	안양초등학교	0.0081	9	비신도시
31	안양호암초등학교	0.0154	5	비신도시
32	안일초등학교	0	10	비신도시
33	연현초등학교	0	10	비신도시
34	인덕원초등학교	0	10	비신도시
35	평촌초등학교	0	10	신도시
36	호계초등학교	0	10	비신도시
37	호성초등학교	0	10	비신도시
38	호원초등학교	0	10	비신도시
39	화창초등학교	0	10	비신도시
40	희성초등학교	0	10	신도시

*자료: 연구진 작성

⑨ 상관분석 결과: 설명변수 9(학원·독서실 접근성)

● 상관관계 분석값

- Pearson's r : -0.018
- p-value: 0.912

● 결과 해석

㉠ 상관계수 r : -0.018

- 매우 약한 음의 상관관계: 사실상 거의 없는 수준의 음의 상관관계를 의미
- 상관강도: 절대값이 0.2 미만으로 매우 약한 관계이며, 실제 상관성이 거의 없다고 봐도 무방함

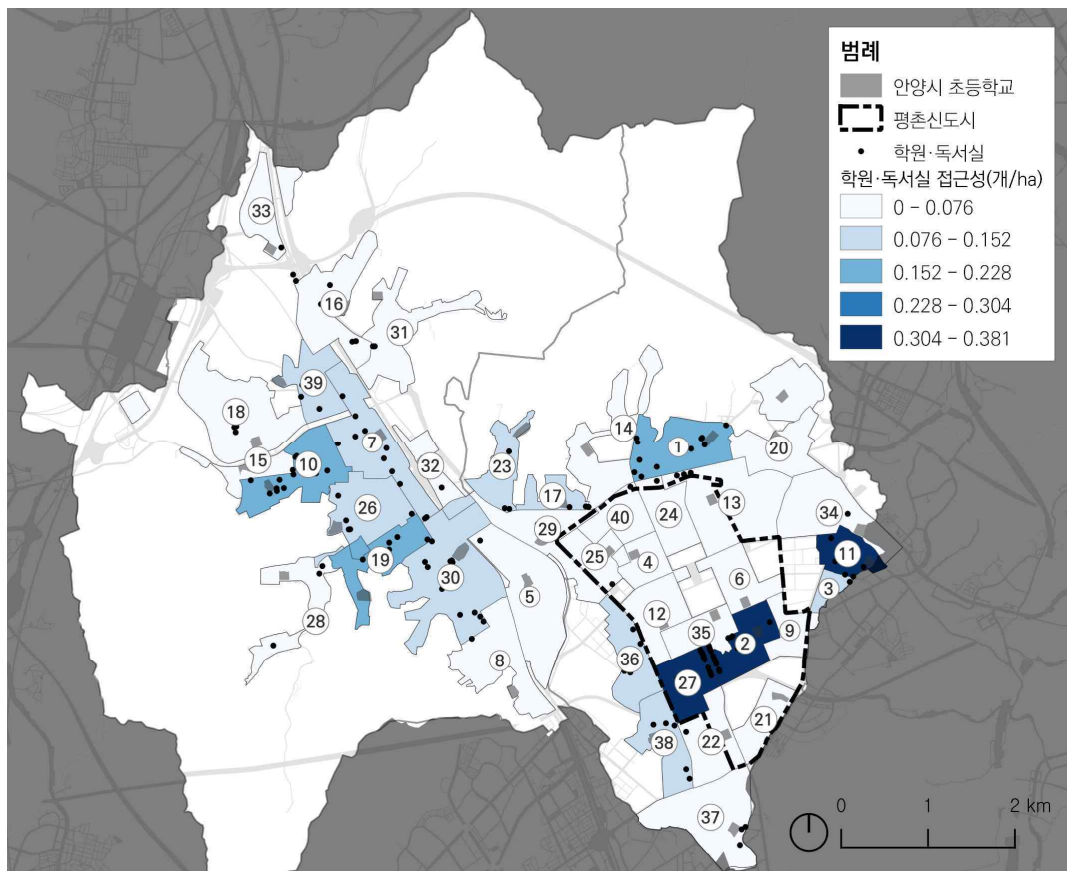
㉡ p-value: 0.912

- 일반적인 유의수준($\alpha = 0.05$)보다 크므로 통계적으로 유의미하지 않음
- 이 미약한 관계는 완전히 우연에 의한 것일 가능성이 높음

● 소결

- 해당 변수 간에는 통계적으로 유의미한 상관관계가 없으며, 상관 정도 또한 매우 미약함
- 따라서 두 변수 간에는 의미 있는 관계는 존재하지 않는 것으로 판단됨

| 그림 3-13 | 학원·독서실 접근성 상관분석 결과(시각화)



*자료: 연구진 작성

| 표 3-12 | 학원·독서실 접근성 개요

연번	초등학교 학구	학원·독서실 접근성		신도시 / 비신도시
		밀도 (개/ha)	순위	
1	관양초등학교	0.1705	5	비신도시
2	귀인초등학교	0.3805	1	신도시
3	나눔초등학교	0.0902	12	비신도시
4	달안초등학교	0	34	신도시
5	덕천초등학교	0.0105	33	비신도시
6	동안초등학교	0	34	신도시
7	만안초등학교	0.1407	7	비신도시
8	명학초등학교	0.0148	32	비신도시
9	민백초등학교	0	34	신도시
10	박달초등학교	0.1766	4	비신도시
11	벌말초등학교	0.3069	3	비신도시
12	범계초등학교	0	34	신도시
13	부림초등학교	0.0404	20	신도시
14	비산초등학교	0.016	31	비신도시
15	삼봉초등학교	0.0338	23	비신도시
16	삼성초등학교	0.0513	18	비신도시
17	샘모루초등학교	0.0942	11	비신도시
18	석수초등학교	0.0301	26	비신도시
19	신안초등학교	0.1689	6	비신도시
20	안양관악초등학교	0	34	비신도시
21	안양남초등학교	0	34	신도시
22	안양덕현초등학교	0.0621	17	신도시
23	안양동초등학교	0.0852	14	비신도시
24	안양부안초등학교	0.0264	29	신도시
25	안양부흥초등학교	0.0341	22	신도시
26	안양서초등학교	0.0852	15	비신도시
27	안양신기초등학교	0.3262	2	신도시
28	안양양지초등학교	0.073	16	비신도시
29	안양중앙초등학교	0.0186	30	비신도시
30	안양초등학교	0.0892	13	비신도시
31	안양호암초등학교	0.0309	25	비신도시
32	안일초등학교	0.0467	19	비신도시
33	연현초등학교	0.0317	24	비신도시
34	인덕원초등학교	0.0283	28	비신도시
35	평촌초등학교	0	34	신도시
36	호계초등학교	0.1344	8	비신도시
37	호성초등학교	0.0357	21	비신도시
38	호원초등학교	0.1118	9	비신도시
39	화창초등학교	0.099	10	비신도시
40	희성초등학교	0.0292	27	신도시

*자료: 연구진 작성

⑩ 상관분석 결과: 설명변수 10(공원 밀도)

● 상관관계 분석값

- Pearson's r : 0.035
- p -value: 0.824

● 결과 해석

㉠ 상관계수 r : 0.035

- 매우 약한 양의 상관관계: 사실상 거의 없는 수준의 양의 상관관계를 의미
- 상관강도: 절대값이 0.2 미만으로 매우 약한 관계이며, 실제 상관성이 거의 없다고 봐도 무방함

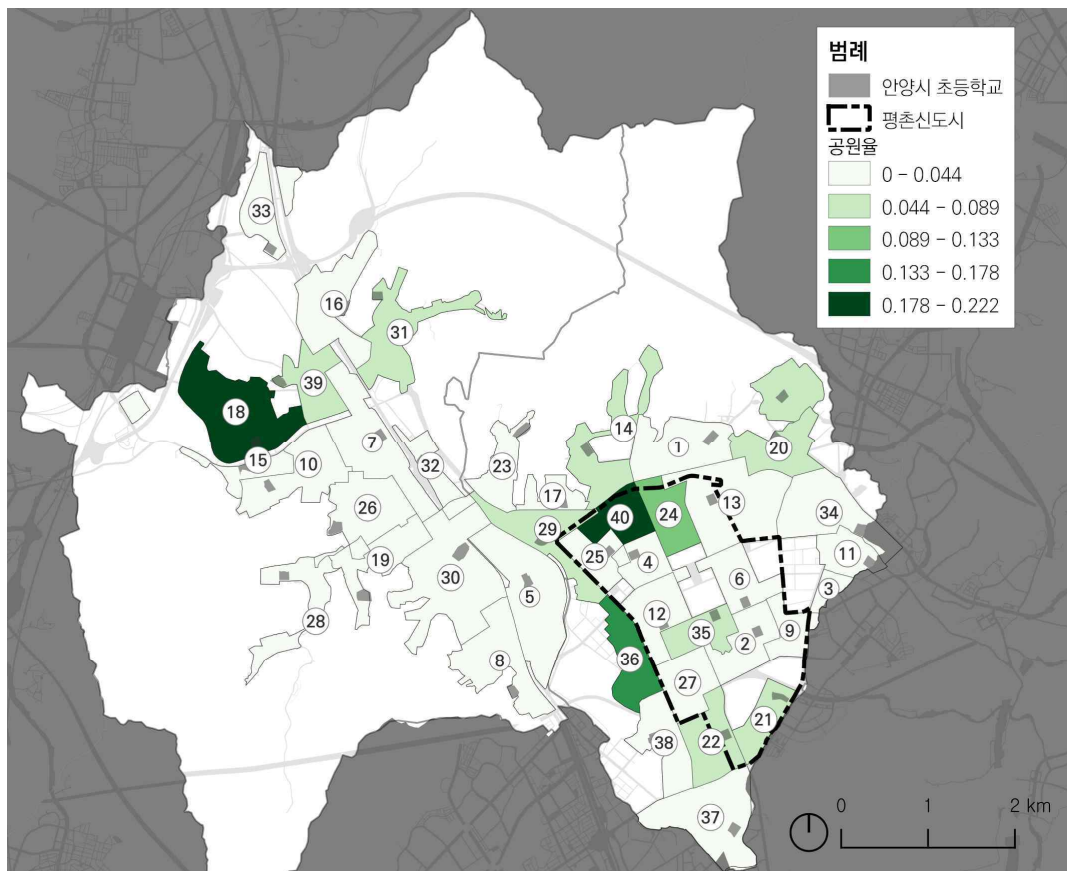
㉡ p -value: 0.824

- 일반적인 유의수준($\alpha = 0.05$)보다 크므로 통계적으로 유의미하지 않음
- 이 미약한 관계는 완전히 우연에 의한 것일 가능성이 높음

● 소결

- 해당 변수 간에는 통계적으로 유의미한 상관관계가 없으며, 상관 정도 또한 매우 미약함
- 따라서 두 변수 간에는 의미 있는 관계는 존재하지 않는 것으로 판단됨

| 그림 3-14 | 공원 밀도 상관분석 결과(시각화)



*자료: 연구진 작성

| 표 3-13 | 공원 밀도 개요

연번	초등학교 학구	공원 밀도		신도시 / 비신도시
		밀도 (개/ha)	순위	
1	관양초등학교	0.0289	22	비신도시
2	귀인초등학교	0.0195	29	신도시
3	나눔초등학교	0	39	비신도시
4	달안초등학교	0.0197	28	신도시
5	덕천초등학교	0.0261	24	비신도시
6	동안초등학교	0.0293	21	신도시
7	만안초등학교	0.03	18	비신도시
8	명학초등학교	0.0311	16	비신도시
9	민백초등학교	0.0316	15	신도시
10	박달초등학교	0.0092	36	비신도시
11	벌말초등학교	0.011	35	비신도시
12	범계초등학교	0.0435	13	신도시
13	부림초등학교	0.021	27	신도시
14	비산초등학교	0.0826	5	비신도시
15	삼봉초등학교	0.0248	26	비신도시
16	삼성초등학교	0.025	25	비신도시
17	샘모루초등학교	0.0141	32	비신도시
18	석수초등학교	0.1905	2	비신도시
19	신안초등학교	0.0034	38	비신도시
20	안양관악초등학교	0.0755	8	비신도시
21	안양남초등학교	0.0661	9	신도시
22	안양덕현초등학교	0.0454	12	신도시
23	안양동초등학교	0.0141	33	비신도시
24	안양부안초등학교	0.1094	4	신도시
25	안양부흥초등학교	0.0297	19	신도시
26	안양서초등학교	0.0416	14	비신도시
27	안양신기초등학교	0.0275	23	신도시
28	안양양지초등학교	0.0153	31	비신도시
29	안양중앙초등학교	0.0788	6	비신도시
30	안양초등학교	0.0297	20	비신도시
31	안양호암초등학교	0.0786	7	비신도시
32	안일초등학교	0	39	비신도시
33	연현초등학교	0.0114	34	비신도시
34	인덕원초등학교	0.0157	30	비신도시
35	평촌초등학교	0.051	11	신도시
36	호계초등학교	0.1688	3	비신도시
37	호성초등학교	0.0054	37	비신도시
38	호원초등학교	0.0302	17	비신도시
39	화창초등학교	0.0599	10	비신도시
40	희성초등학교	0.2222	1	신도시

*자료: 연구진 작성

(2) 실증분석 종합

■ 교육격차와 유의한 상관관계로 분석된 변수

- 초등학교면적($r=-0.524$, $p < 0.01$)
 - 교육격차와 음의 상관관계가 확인되며 정도는 ‘중간 정도의 상관’ 임
 - 따라서, 초등학교면적이 넓은 곳은 학업성취도 지표가 낮은 값인 초등학교로 판단할 수 있음
- 노후건축물 밀도($r=-0.646$, $p < 0.01$)
 - 교육격차와 음의 상관관계가 확인되며 정도는 ‘강한 상관’ 임
 - 따라서, 노후건축물 밀도가 높은 곳이 학업성취도 지표가 낮은 값인 초등학교라고 판단할 수 있음

■ 회귀모델 구성

- 앞선 상관관계 분석의 심화 분석
 - 독립변수: 노후건축물 밀도, 초등학교 면적
 - 종속변수: 학업성취도

| 표 3-14 | 회귀분석 모형

Model Fit Measures			Model Coefficients - 학업성취도(보통 이상)					
Model	R	R ²	Predictor	Estimate	SE	T	P	Stand Estimate
1	0.713	0.509	Intercept	0.94114	0.01795	52.42	< .001	
			노후건축물 밀도 (개/ha)	-0.00746	0.00178	-4.20	< .001	-0.523
			초등학교 면적(ha)	-8.77e-4	3.34e-4	-2.62	0.013	-0.326
Note. Models estimated using sample size of N=40								

*연구진 작성

- 분석결과
 - 본 회귀모형의 설명력은 =0.509로, 정주환경 관련 변수들이 교육격차에 대해 의미 있는 설명력을 지닌다고 해석할 수 있음
 - 학업성취도의 변동 중 약 51%를 노후건축물 밀도와 초등학교 면적으로 설명할 수 있으며, 나머지 약 49%는 다른 요인들에 기인한 것으로 해석될 수 있음
- 시사점
 - 교육격차와 유의한 상관관계가 없는 것으로 분석된 변수들은 대부분 일정 수준의 서비스가 제공되고 있거나 전체적으로 부족한 경우라 판단됨
 - 노후건축물 밀도가 높은 지역 및 초등학교면적이 큰 지역의 물리적 공간 특성을 계획가 관점에서 개선방향을 제시하는 정책의 근거로 활용
 - 교육격차와 연계되는 정주공간 요소의 점적 확보보다는 선적인 연결을 통해 학교와 연계되는 것에 집중해야 할 필요성 도출함

제4절 사후분석

■ 실제 사례 분석

① 학업성취도 평가 우수 학교(안양남초등학교)

● 주요 특징

㉓ 안전한 보행환경

- 차 없는 거리, 보차분리 도로, 신호등이 있는 횡단보도 등 다양한 보행 중심 시설이 구성되어 있어, 어린이의 통학 중 차량과의 충돌 위험이 낮음
- 스쿨존 내 교통안전 표지, 과속방지 시설 등이 설치되어 차량의 속도를 효과적으로 관리하며 보행자 우선 교통환경이 실현됨

㉔ 환경 양호

- 노후 건축물 밀도가 낮고, 초등학교 내 공원 및 녹지와 인접해 쾌적하고 위생적인 통학환경이 조성됨
- 대규모 공동주택 단지가 정비되어 있어 주거 및 보행환경이 청결하고 일관성 있게 유지

㉕ 교육지원 기능 입지

- 초등학교 인근에 학원, 독서실 등 사교육 시설과 문화·복지시설이 함께 밀집되어 학생의 방과 후 학습 및 돌봄 활동의 이동 동선 최소화, 학습 연계성 강화
- 단지 내 학원 상가, 통학 도보권 내 위치한 교육시설 등은 생활 기반형 교육지원 기능을 강화함

| 그림 3-15 | 학업성취도 1위 학군 주변 여건



*자료: 연구진 작성

② 학업성취도 평가 미흡 학교(안양남초등학교)

● 주요 특징

㉠ 낮은 교통 안전성

- 보차분리 미흡, 신호등 없는 횡단보도 등으로 어린이 보행자 안전이 크게 위협됨
- 불법 주정차 차량이 다수 존재하여 통행 시 시야 확보가 어렵고, 교통사고 위험이 상존함
- 좁은 골목길에 차량과 보행자가 혼재되어 있어 통학로로 부적합

㉡ 생활환경의 질 저하

- 학구 내 노후 건축물 밀도 12.82개/ha로 매우 높아, 관리되지 않은 주거환경이 다수 존재함
- 폐기물 수집장, 모텔, 노래방 등 아동에게 부적절한 환경 요소들이 혼재되어 있어 학습 분위기에 부정적 영향을 미칠 수 있음

㉢ 교육지원 기능 결핍

- 주변에 사교육 시설이나 교육지원 인프라가 부족하며, 대신 유흥업소 위주의 상권이 밀집함
- 학생의 방과 후 활동을 지원할 수 있는 공공시설, 커뮤니티 공간 등이 거의 부재함

| 그림 3-16 | 학업성취도 40위 학구 주변 여건



*자료: 연구진 작성

**노후계획도시 특성분석과 정책방향
설정연구**

04 신도시 간 비교

제1절 신도시 간 특성 분석

제2절 정책방향 설정

제4장 신도시 간 비교

제1절 신도시 간 특성분석

1) 안양시

(1) 주요 현황

■ 행정구역

- 면적: 약 58.5km²
 - 만안구: 약 36.6km²
 - 동안구: 약 21.9km²
- 2개 구, 7개 법정동, 31개 행정동



| 표 4-1 | 안양시 행정구역 개요

구	법정동	행정동
동안구	안양동	안양1동, 안양2동, 안양3동, 안양4동, 안양5동, 안양6동, 안양7동, 안양8동, 안양9동
	석수동	석수1동, 석수2동, 충훈동
	박달동	박달1동, 박달2동
만안구	비산동	비산1동, 비산2동, 비산3동, 부흥동, 달안동
	관양동	관양동, 인덕원동, 부림동
	평촌동	평촌동, 평안동, 귀인동
	호계동	호계1동, 호계2동, 호계3동, 범계동, 신촌동, 갈산동

*자료: 안양시청 누리집

■ 평촌신도시

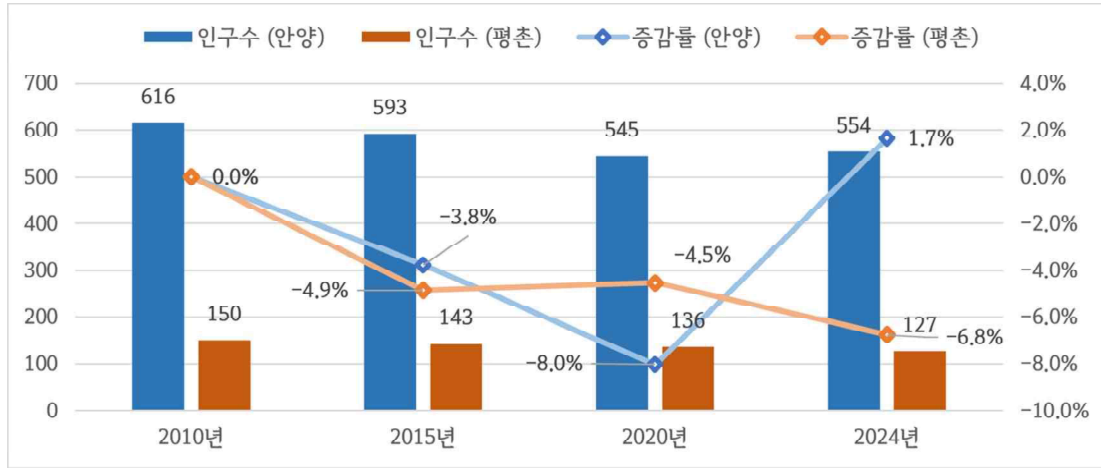
- 면적: 약 5.1km²
- 7개 행정동: 부흥동, 달안동, 부림동, 평안동, 귀인동, 범계동, 신촌동, 갈산동

(2) 인구 및 가구

■ 총인구

- 절대 인구
 - 2010년부터 2020년까지 안양과 평촌 모두 인구가 감소했으나, 2024년에는 안양이 반등하고 평촌은 감소세를 이어감
 - 그러나, 청년인구·고령인구·학령인구의 인구 구조상 감소율은 안양보다 낮아 활력을 유지하는 것으로 나타남

| 그림 4-1 | 안양시·평촌신도시 인구 변화(2010년~2024년)



*자료: 행정안전부 주민등록 통계

● 동별 인구밀도

- 2024년 기준 인구밀도 300인/ha 이상인 동은 모두 동안구로 나타났으며, 만안구와 동안구의 인구밀도 격차가 2배 이상으로 높게 나타남(1ha당 최대값: 평안동 381명, 최소값: 석수1동 22명)

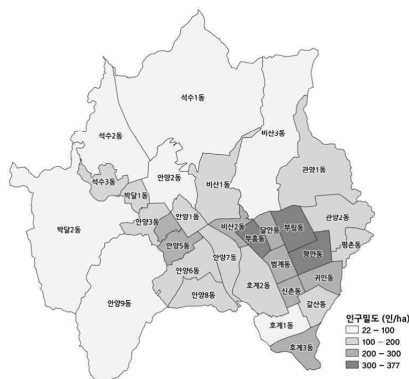
● 연령·성별 분포 현황

- 2024년 기준 중장년층(40~59세)이 중심을 이루고 있고 고령 여성 인구가 많으며, 청년층 유출과 저출산으로 인해 유소년층은 적은 불균형적 인구구조를 보임

| 그림 4-2 | 안양시 인구지표

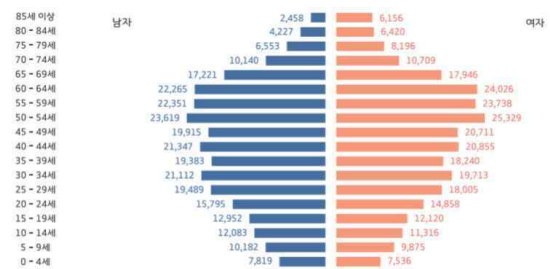
동별 인구밀도(2024년)

(단위: 인/ha)



연령·성별 분포 현황(2024년)

(단위: 명)

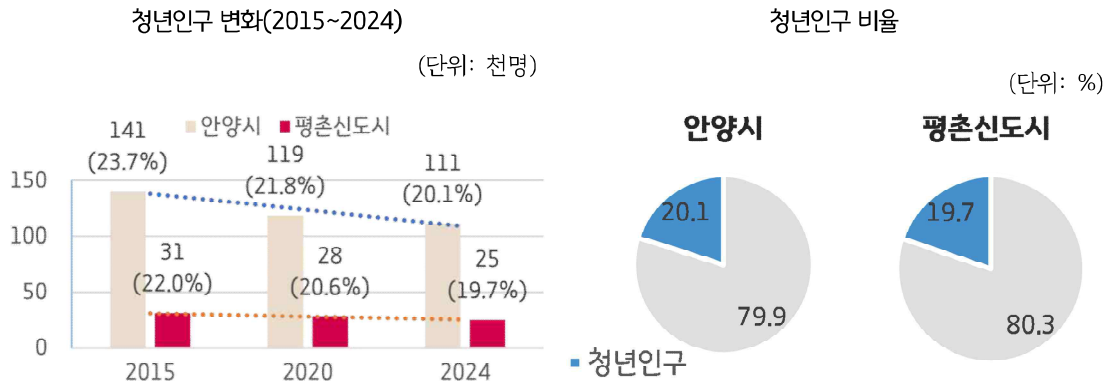


*자료: 연구진 작성

● 청년인구 현황

- 안양시: 2.5만 명 감소(약 3.6%) / 평촌신도시: 약 6.5천 명 감소(2.3%)
- 청년인구의 구조를 보면 신도시의 청년인구 비율이 안양시보다 약 0.4% 더 많음
- 평촌신도시 청년인구 감소율이 안양시 전체 대비 1.3% 낮아 상대적으로 완만한 감소세를 보임

| 그림 4-3 | 안양시 · 평촌신도시 청년인구 변화

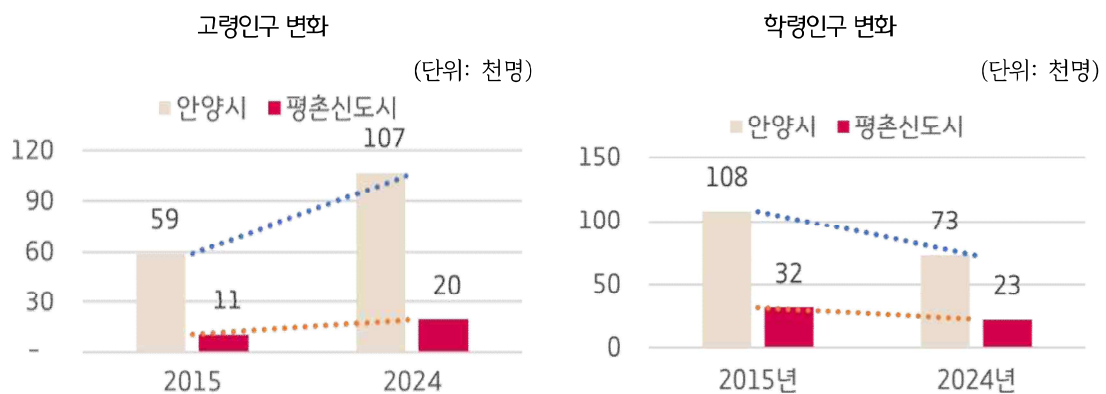


*자료: 연구진 작성

● 고령 · 학령인구 현황

- 고령인구(65세 이상)비율: 안양 9.9%→19.3%, 평촌 7.5%→15.5%
- 학령인구(6~21세)비율: 안양 18.2%→13.2%, 평촌 22.3%→17.7%
- 고령 · 학령인구 역시 모도시에 비해 고령화 진전이 더딘 편

| 그림 4-4 | 안양시 · 평촌신도시 고령, 학령인구 (2015년~2024년)



*자료: 연구진 작성

(3) 지역경제

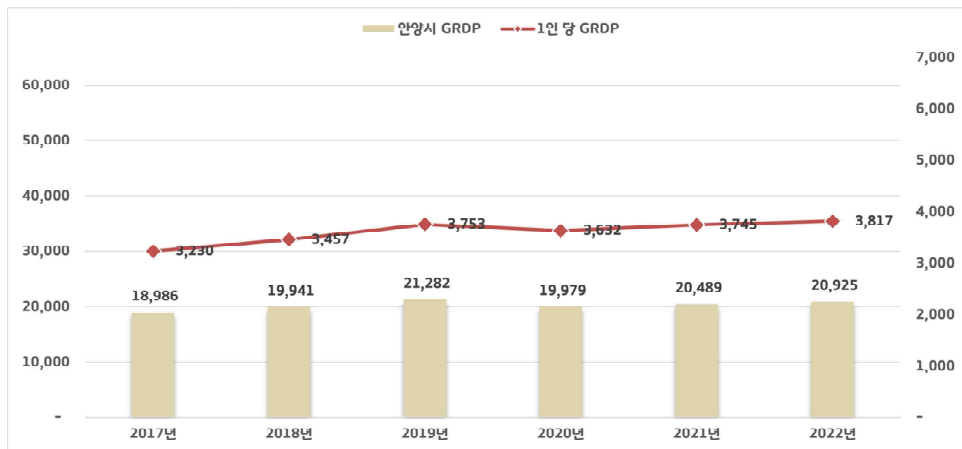
■ 경제구조

● GRDP(지역 내 총생산)

- 2022년 기준 안양시의 GRDP는 약 20조 9,252억 원으로 경기도 10위 기록 (1인당 약 3,817만 원 수준)
- 제조업 · 사업서비스업 · 전기가스업 등 2차 산업 및 3차 산업 위주의 경제구조를 가지고 있으며, 소득 기반이 안정된 중산계층이 두터운 도시

| 그림 4-5 | 안양시 GRDP · 1인당 GRDP(2017년~2022년)

(단위: 억원, 만원)



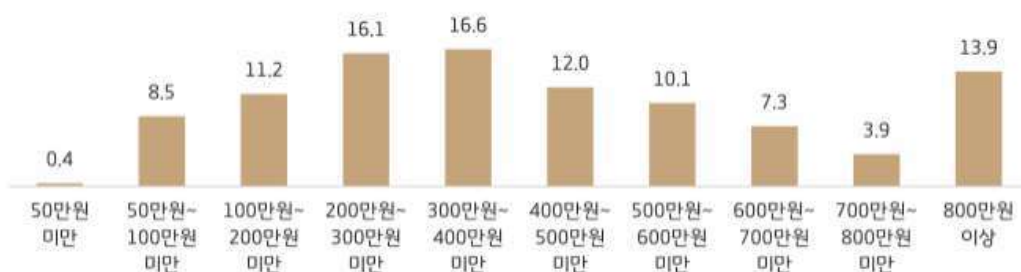
*자료: 연구진 작성

● 소득 수준

- 안양시는 경기도 내 중상위권 소득 수준을 유지하며, 중위 소득층 비중이 높은 전형적 도시구조를 띠
- 평촌신도시(동안구)와 만안구 등 지역 간 소득 격차가 뚜렷하여 주거형태와 인구구조에 따라 소득 불균형이 지속되는 것으로 분석

| 그림 4-6 | 안양시 월평균 가구 소득

(단위: %)

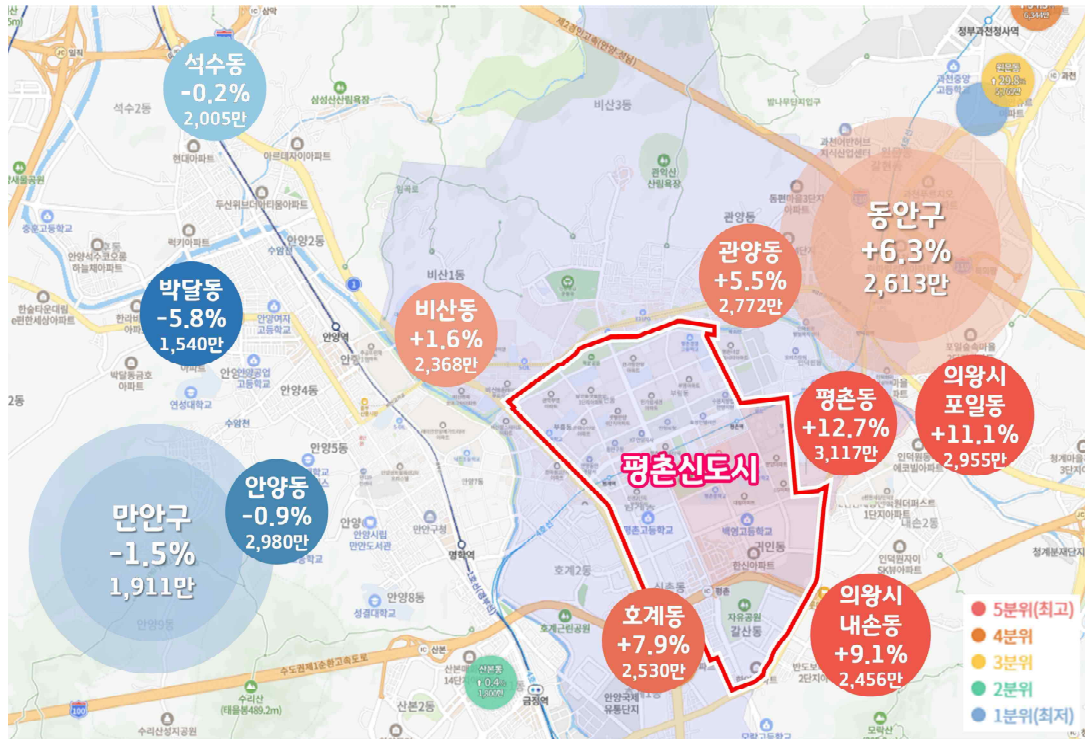


*자료: 2024년 안양시 사회조사 통계 / 안양시 1,200 표본가구 대상

● 주택 매매가

- 평촌신도시 인접 지역은 상승, 그 외 지역은 하락 추세임
- 2년간 평촌동+12.7%, 호계동+7.9% 등으로 평촌신도시가 포함된 동안구의 전 지역이 상승했으며, 평촌신도시 정비·광역교통 호재·학원가 등 복합적 요인 작용

| 그림 4-7 | 안양시 주택 매매가 변화



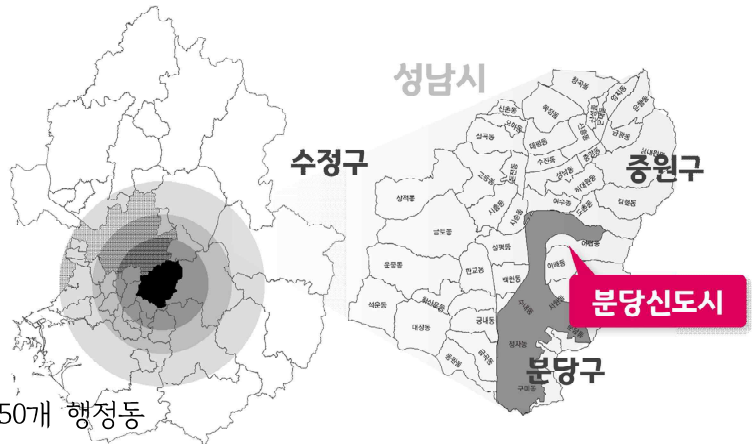
*자료: 부동산 지인 빅데이터 지도

2) 성남시

(1) 주요 현황

■ 행정구역

- 면적: 약 141.6km²
 - 수정구: 약 45.5km²
 - 중원구: 약 26.4km²
 - 분당구: 약 69.8km²
- 3개 구, 44개 법정동, 50개 행정동



| 표 4-2 | 성남시 행정구역 개요

구	법정동	행정동
수정구	신흥동	신흥1동, 신흥2동, 신흥3동
	태평동	태평1동, 태평2동, 태평3동, 태평4동
	수진동	수진1동, 수진2동
	단대동	단대동
	산성동	산성동
	복정동, 창곡동	복정동, 위례동
	신촌동, 오야동, 심곡동	신촌동
	고등동, 상적동, 둔전동	고등동
	시흥동, 금토동, 사송동	시흥동
중원구	성남동	성남동
	중앙동	중앙동
	금광동	금광1동, 금광2동
	은행동	은행1동, 은행2동
	상대원동	상대원1동, 상대원2동, 상대원3동
	하대원동	하대원동
	갈현동, 도촌동, 여수동	도촌동
분당구	분당동	분당동
	수내동	수내1동, 수내2동, 수내3동
	정자동	정자동, 정자1동, 정자2동, 정자3동
	서현동, 율동	서현1동, 서현2동
	이매동	이매1동, 이매2동
	야탑동	야탑1동, 야탑2동, 야탑3동
	금곡동, 궁내동	금곡동

	구미동	구미동
	동원동, 구미동	구미1동
	판교동	판교동
	삼평동	삼평동
	백현동	백현동
	운중동, 대장동, 석운동, 하산운동	운중동

*자료: 안양시청 누리집

■ 분당신도시

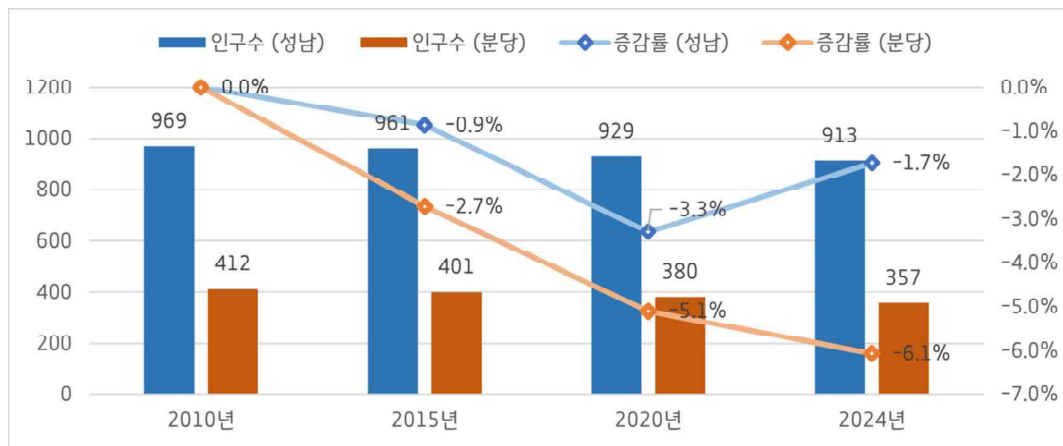
- 면적: 약 19.6km²
- 18개 행정동: 분당동, 수내1~3동, 정자동·정자1~3동, 서현1·2동, 이매1·2동, 야탑1~3동, 금곡동, 구미1동·구미동

(2) 인구 및 가구

■ 총인구

- 절대인구
 - 2010년부터 2024년까지 성남시와 분당신도시 인구가 감소했으나, 2024년에는 성남시의 감소율은 비교적 주춤하고 분당신도시는 감소세를 이어감
 - 그러나, 청년인구·고령인구·학령인구의 인구 구조상 감소율은 성남시보다 낮아 활력을 유지하는 것으로 나타남

| 그림 4-8 | 성남시, 분당신도시 인구 변화(2010년~2024년)



*자료: 행정안전부 주민등록 통계

● 동별 인구밀도

- 24년 기준 인구밀도가 250인/ha 이상인 동은 성남 원도심으로 나타났으며, 분당신도시 지역의 경우 100~200인/ha 이내의 중·고밀지역으로 분석됨

- 반면 성남시 서부 등 외곽 지역은 대부분 50명/ha 이하로 저밀한 분포를 보이며, 도심과 외곽 간 밀도 격차가 뚜렷함

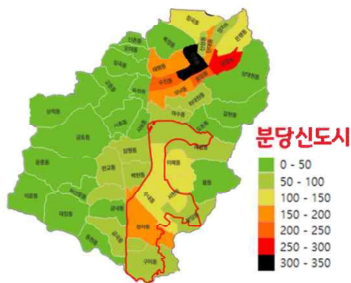
● 연령·성별 분포 현황

- 2024년 기준 전체적으로 고령화와 저출산이 함께 나타나는 인구구조로, 50대 중심의 중장년층이 인구구조의 핵심을 이루고 있음
- 유소년층은 출생률 감소로 인해 연령이 낮을수록 인구가 줄어드는 구조를 보임
- 고령층 인구는 지속적으로 증가하고 있으며, 특히 여성 고령 인구의 비중이 높아지는 양상이 뚜렷함
- 그럼에도, 청년층 인구는 상대적으로 안정적으로 유지되고 있으며 30대 비중이 높음

| 그림 4-9 | 성남시 인구지표

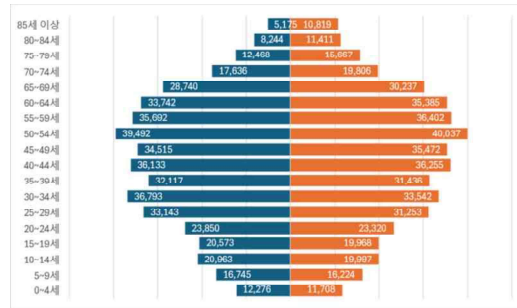
동별 인구밀도(2024년)

(단위: 인/ha)



연령·성별 분포 현황(2024년)

(단위: 명)



*자료: 연구진 작성

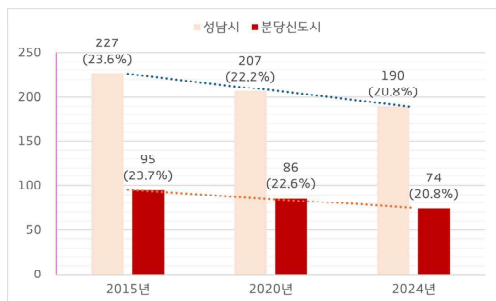
● 청년인구 현황

- 성남시: 3.7만 명 감소(약 2.8%)/ 분당신도시: 약 2만 명 감소(2.8%)
- 모도시와 신도시 모두 비슷한 수준의 청년인구 비율, 감소율을 보임

| 그림 4-10 | 성남시·분당신도시 청년인구 변화

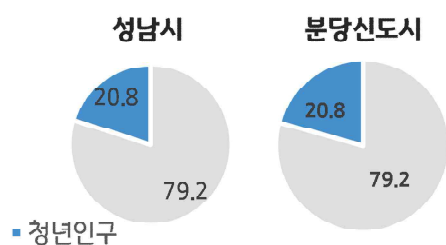
청년인구 변화

(단위: 천명)



청년인구 비율

(단위: %)

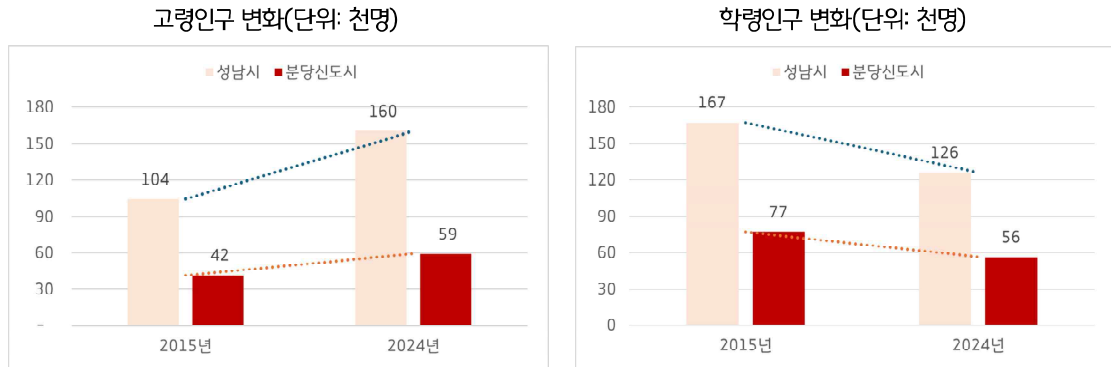


*자료: 연구진 작성

● 고령·학령인구 현황

- 고령인구(65세 이상):성남시 11%→18%, +7% / 분당신도시 8%→13%, +5%
- 학령인구(6~21세): 성남시 17%→14%, -3% / 분당신도시 19%→16% -3%
- 고령·학령인구 역시 모도시에 비해 고령화 진전이 더딘 편

| 그림 4-11 | 성남시·분당신도시 고령·학령인구 (2015년~2024년)



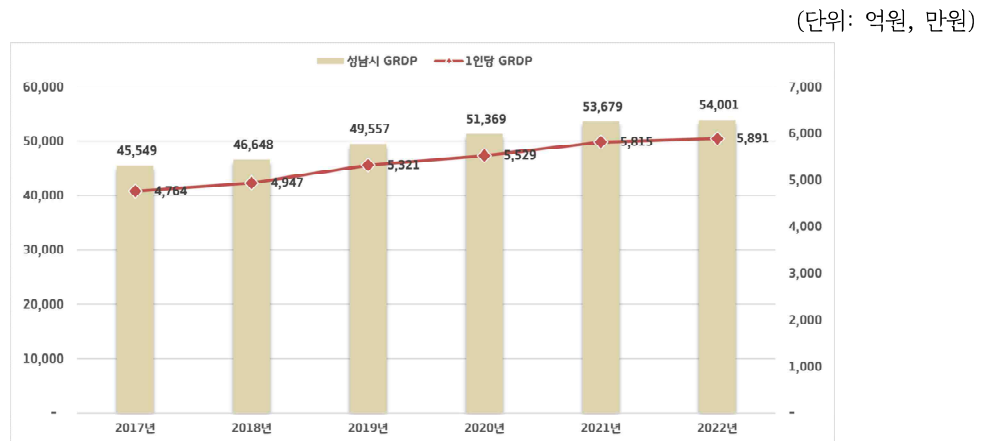
*자료: 연구진 작성

(3) 지역경제

■ 경제구조

● GRDP(지역내 총생산)

| 그림 4-12 | 성남시 GRDP · 1인당 GRDP(2017년~2022년)



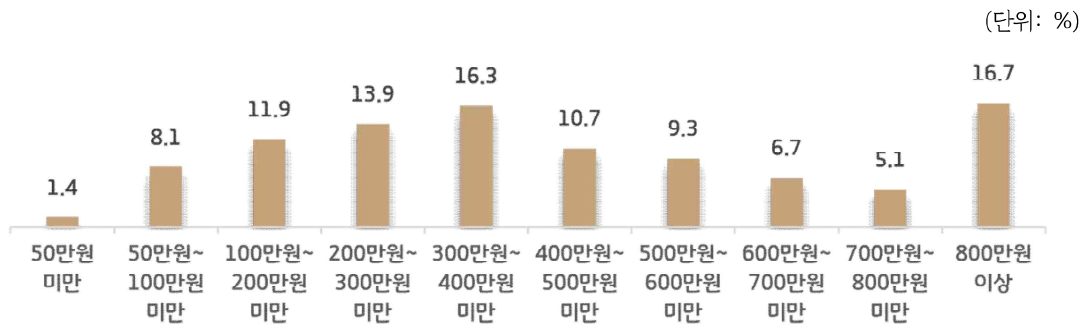
*자료: 연구진 작성

- 2022년 기준 성남시의 GRDP는 약 54조 13억 원으로 경기도 2위 기록(1인당 약 5,890만 원)
- 경제 활동별 상위 2개 업종은 정보통신업, 제조업, 도매 및 소매업
- 성남시는 지식기반 산업 중심의 고부가가치 도시구조를 가진 고소득 도시 특성을 나타냄

● 소득 수준

- 가구의 월평균 소득은 800만 원 이상 16.7%, 300 ~ 400만 원 미만 16.3%, 200 ~ 300만 원 미만 13.9% 순
- 가구의 월평균 소득 중 800만 원 이상의 조사결과는 50대 인구 30.1%, 분당구 26.8%, 남자 21.2% 등에서 높은 비율로 나타났음

| 그림 4-13 | 성남시 월평균 가구 소득

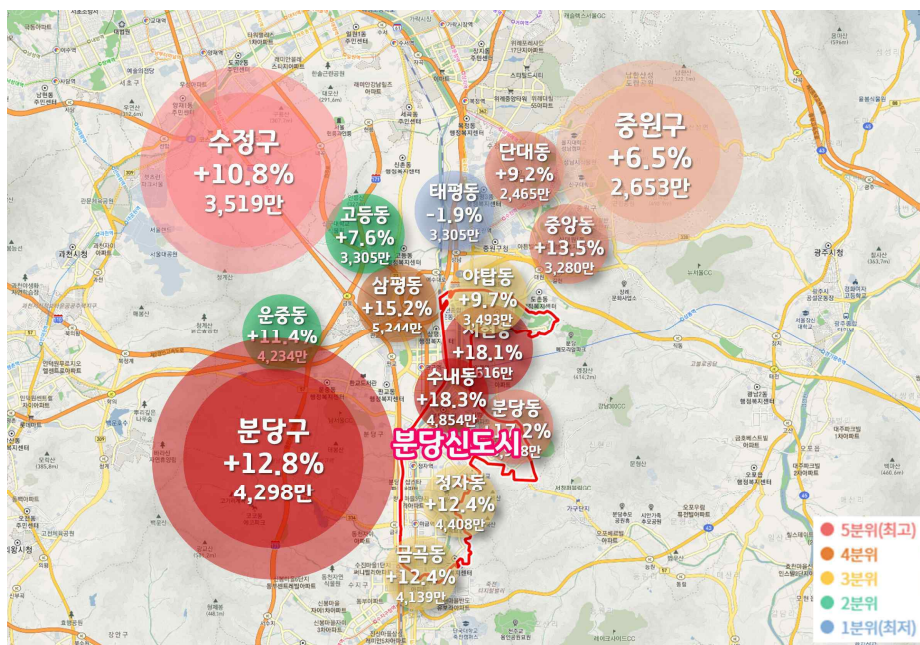


*자료: 2024년 성남시 사회조사 통계 / 성남시 1,590 표본가구 대상

● 주택 매매가

- 최근 2년간, 성남시 및 분당신도시 전체적으로 상승추세
- 수내동+18.3%, 서현동 +18.1%, 중앙동 +13.5% 등으로 성남시 전 지역이 상승했으며, 분당신도시 정비·광역교통 호재·주변 지역 개발 등 복합적 요인 작용

| 그림 4-14 | 성남시 주택 매매가 변화



*자료: 부동산 지인 빅데이터 지도

3) 고양특례시

(1) 주요 현황

■ 행정구역

- 면적: 약 268.1km²
 - 덕양구: 약 165.5km²
 - 일산동구: 약 59.1km²
 - 일산서구: 약 42.6km²
- 3개 구, 53개 법정동, 44개 행정동



| 표 4-3 | 고양특례시 행정구역 개요

구	법정동	행정동
덕양구	주교동 일부, 성사동 일부	주교동
	원당동, 신원동	원신동
	원흥동 일부, 도내동, 성사동 일부	흥도동
	주교동 일부, 성사동 일부	성사1동
	성사동 일부	성사2동
	북한동, 효자동, 지축동 일부	효자동
	오금동, 삼송동 일부, 지축동 일부	삼송1동
	원흥동 일부, 삼송동 일부	삼송2동
	동산동, 용두동	창릉동
	고양동, 벽제동, 선유동, 대자동 일부	고양동
	관산동, 내유동, 대자동 일부	관산동
	내곡동, 대장동, 신평동, 토당동 일부	능곡동
	화정동 일부	화정1동, 화정2동
	행주내·외동, 토당동 일부	행주동
	행신동 일부	행신1동, 행신3동, 행신4동
	강매동, 행신동 일부	행신2동
	향동동, 화전동 일부, 덕은동 일부	화전동
	현천동, 덕은동 일부, 화전동 일부	대덕동
일산동구	식사동	식사동
	중산동 일부	중산1동, 중산2동
	정발산동	정발산동
	풍동, 산황동	풍산동
	백석동 일부	백성1동, 백석2동

	마두동 일부	마두1동, 마두2동
	장항동 일부, 백석동 일부	장항1동, 장항2동
	사리현동, 지명동, 문봉동, 설문동, 성석동	고봉동
일산서구	일산동 일부	일산1동, 일산2동, 일산3동
	탄현동 일부	탄현1동, 탄현2동
	주엽동 일부	주엽1동, 주엽2동
	대화동일부	대화동
	법곳동, 대화동 일부	송포동
	덕이동	덕이동
	구산동, 가좌동	가좌동

*자료: 안양시청 누리집

■ 일산신도시

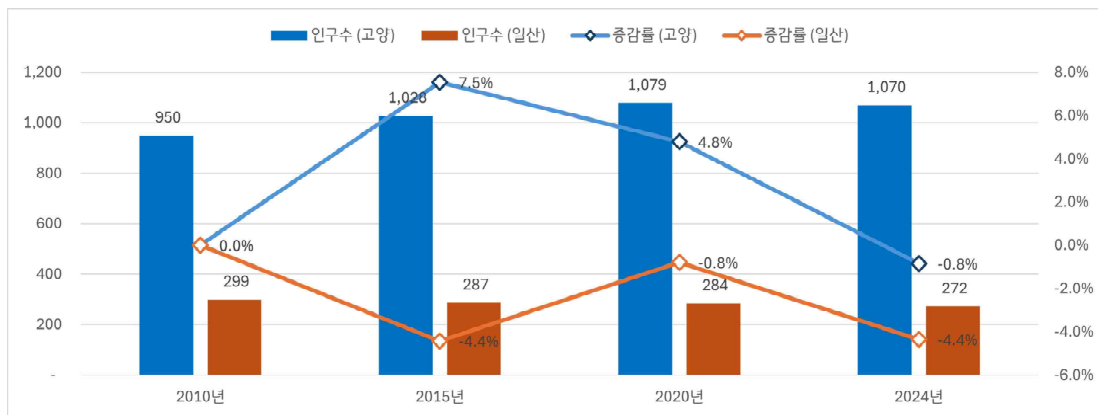
- 면적: 약 15.7km²
- 11개 행정동: 정발산동, 백석1동, 백석2동, 마두1동, 마두2동, 장항1동, 장항2동, 일산3동, 주엽1동, 주엽2동, 대화동

(2) 인구 및 가구

■ 총인구

- 절대인구
 - 2010년부터 2024년까지 고양특례시는 증가하였으나 일산신도시는 감소(3.7%)함
 - 일산신도시의 고령인구 증가 및 학령인구 감소 속도는 모도시에 비해 빨라 고령화와 저출산 영향이 비교적 심화된 불안정한 인구구조를 보임

| 그림 4-15 | 고양특례시 · 일산신도시 인구 변화(2010년~2024년)



*자료: 행정안전부 주민등록 통계

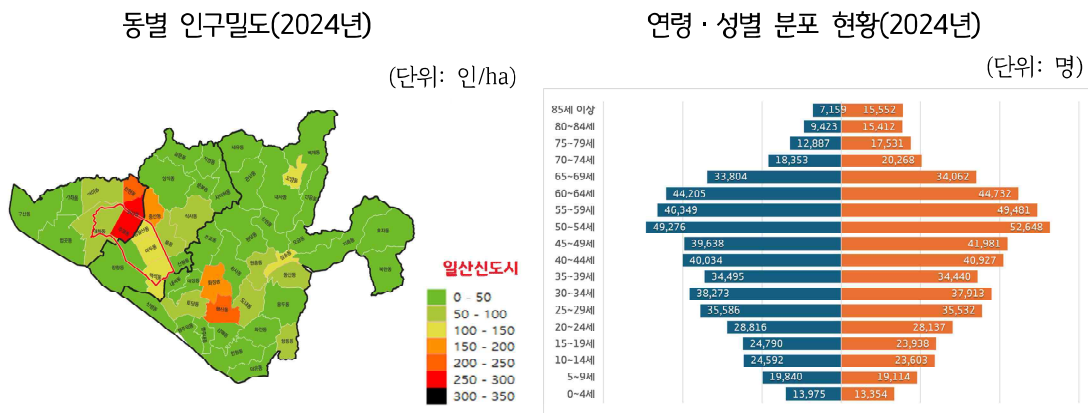
● 동별 인구밀도

- 24년 기준 인구밀도가 200인/ha 이상인 일산동과 주엽동을 중심으로 한 일산신도시 지역에서 인구밀도가 가장 높으며, 화정동·행신동 등 택지개발지구 역시 높은 밀도를 보임
- 반면, 가좌동·내유동·벽제동 등 외곽 녹지지역은 인구밀도가 낮아 도시 내 밀도 격차가 뚜렷

● 연령·성별 분포 현황

- 2024년 기준 전체적으로 고령화와 저출산이 함께 나타나는 인구구조로, 50대 중심의 중장년층이 인구구조의 핵심을 이루고 있음
- 유소년층은 출생률 감소로 인해 연령이 낮을수록 인구가 줄어드는 구조를 보임
- 고령층 인구는 지속적으로 증가하고 있으며, 특히 여성 고령 인구의 비중이 높아지는 양상이 뚜렷함
- 그럼에도 청년층 인구는 상대적으로 안정적으로 유지되고 있으며 30대 비중이 높음

| 그림 4-16 | 고양특례시 인구 지표(2024년)

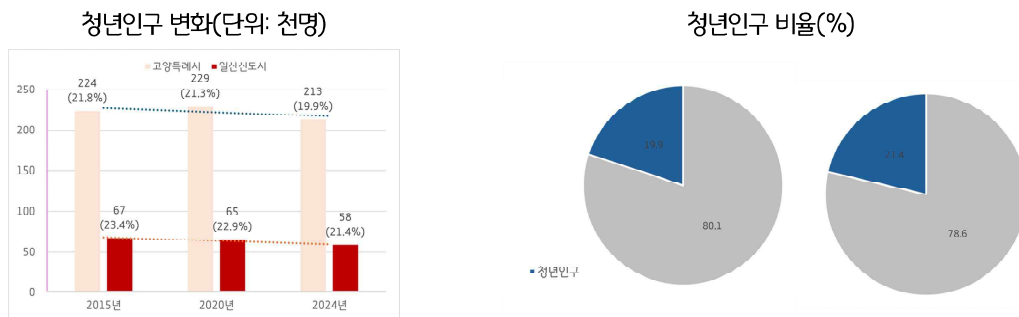


*자료: 연구진 작성

● 청년인구 현황

- 고양: 1.1만명 감소(약1.8%) / 일산: 9천명 감소(1.9%)
- 일산신도시의 청년인구 비율이 모도시 청년인구 비율 대비 0.1% 더 감소

| 그림 4-17 | 고양특례시·일산신도시 청년인구 변화

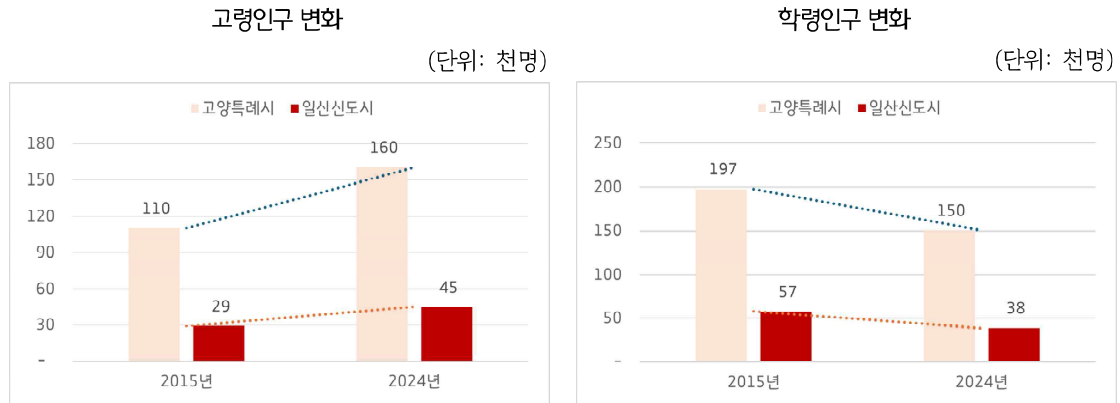


*자료: 연구진 작성

● 고령·학령인구 현황

- 고령인구(65세 이상): 고양 11%→15%, 일산 10%→16%
- 학령인구(6~21세): 고양 19.2%→14%, 일산 20%→14.1%
- 고령·학령인구 역시 모도시에 비해 고령화 속도가 빠른 편

| 그림 4-18 | 고양특례시·일산신도시 고령·학령인구 (2015년~2024년)



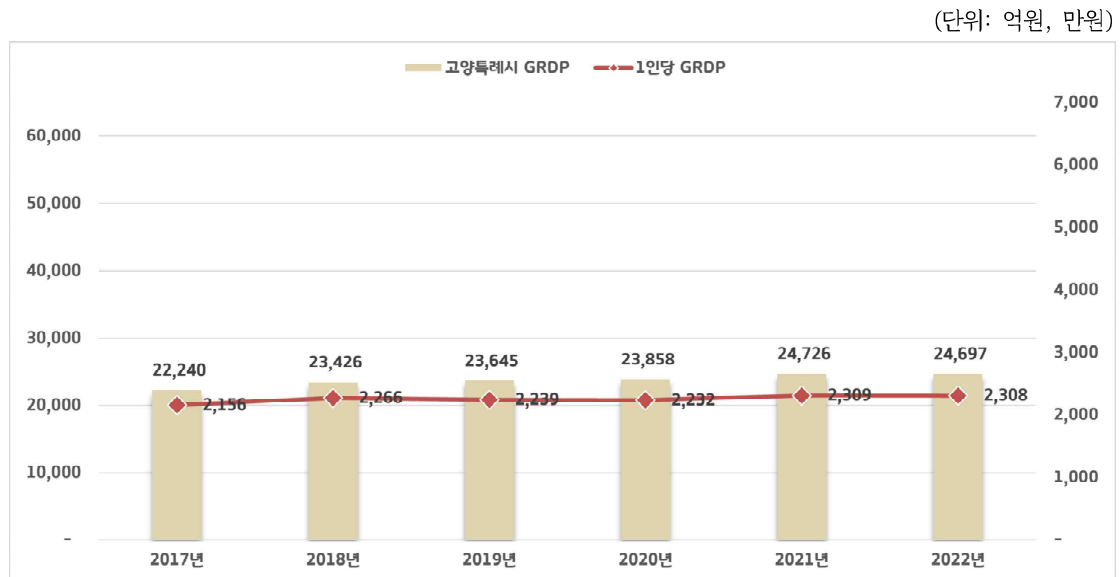
*자료: 연구진 작성

(3) 지역경제

■ 경제구조

● GRDP(지역 내 총생산)

| 그림 4-19 | 고양특례시 GRDP·1인당 GRDP(2017년~2022년)



*자료: 연구진 작성

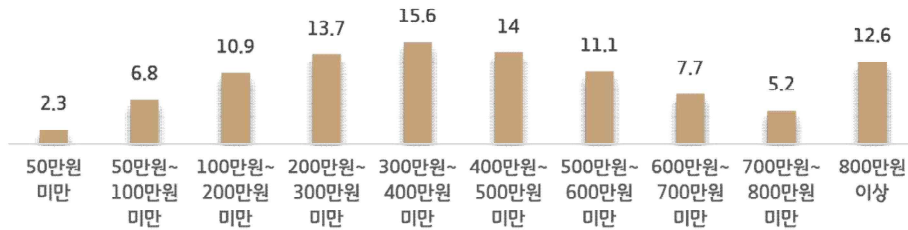
- 22년 기준 고양특례시의 GRDP는 약 24조 6,968억 원으로 경기도 10위 기록(1인당 약 2,308만 원)
- 경제활동 별 상위 3개 업종은 도매 및 소매업, 부동산업, 보건업 및 사회복지 서비스업임
- 고양특례시는 제조업 비중은 낮고, 소매유통·부동산·복지 산업 중심의 도시구조로 특정 산업의 고임금 집중보다는 다양한 연령과 직업군이 공존하는 도시 특성을 나타냄

● 소득 수준

- 가구의 월평균 소득은 300 ~ 400만 원 미만 15.6%, 400 ~ 500만 원 미만 14.0%, 200 ~ 300만 원 미만 13.7% 순
- 연령별로 살펴보면, '20대'는 '200~300만 원 미만', '30대'는 '300~400만 원 미만', '40대'는 '400~500만 원 미만', '50대'는 '800만 원 이상'에 주로 분포하고 있음

| 그림 4-20 | 안양시 월평균 가구 소득

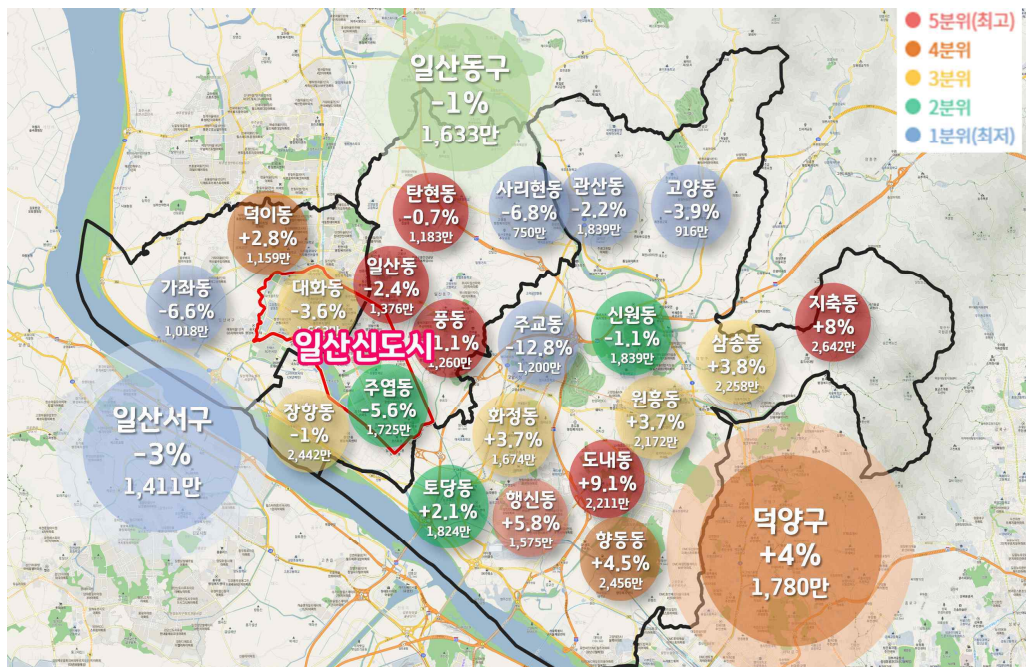
(단위: %)



*자료: 2024년 고양특례시 사회조사 통계 / 고양특례시 1,590 표본가구 대상

● 주택 매매가

| 그림 4-21 | 고양특례시 주택 매매가 변화(단위: %)



*자료: 부동산 지인 빅데이터 지도

- 2년간 덕양구 +4%, 일산서구 -3%, 일산동구 -1%로 주택 매매가가 변동했으며, 일산신도시 또한 재건축의 개발 호재가 존재하나, 덕양구 주변 대체지와 경쟁에 밀려 하락하는 모습을 보임

제2절 정책방향 설정

■ 지자체 특성에 따른 우선 추진 정책 방향 설정

① 안양시·평촌신도시

● 정책방향

- 평촌 신도시를 중심으로 학령인구가 집중된 지식산업 중심의 도시로 신도시 비신도시 간 명확한 차이를 보임
- 평촌 신도시 정비를 통한 기회가 비신도시로 이어질 수 있도록 해야 함

| 표 4-4 | 모도시-신도시 총괄(안양시)

구분	안양시(모도시)	평촌(신도시)	특징
총인구	55.4만 명 (39.9명/ha)	12.7만 명 (163.6명/ha)	• 평촌이 안양시 인구의 약 23% 차지
청년 비율	20.1% (약 11.1만 명)	19.7% (약 2.5만 명)	• 청년비율은 유사하나 평촌신도시는 감소 폭 이 상대적으로 완만하여 정주 유지력이 있음
고령 인구 비율	19.3% (약 10.7만 명)	15.5% (약 2.0만 명)	• 안양시의 고령인구 비율이 평촌보다 약 3.8% 더 높음 • 안양시 전체 대비 평촌신도시의 고령화 속도가 더 느림
학령 인구 비율	13.2% (약 7.3만 명)	17.7% (약 2.2만 명)	• 일산신도시와 분당신도시 대비 가장 높은 학령인구 비율을 보임
GRDP	20.9조 (1인당 3,817만 원)		• 제조업 비중이 낮은 지식 서비스 중심 도시 구조
가구소득	주 소득구간은 300~400만 원 미만(16.6%)		• 지역·성별·연령 간 내부 소득격차가 큼
주택가격	혼조 (만안구 하락, 동안구 상승)	강한 상승 (평촌동+12.7%)	• 역세권+학군+정비 기대감으로 매매가 상승

*자료: 연구진 작성

② 성남시·분당신도시

● 정책방향

- 분당이 성남시 인구의 45%를 차지하고 학령인구가 집중되어 있으며 판교, 분당을 중심으로 고소득 산업 및 계층이 밀집되어 있음
- 분당 신도시가 정비를 통한 기회가 비신도시로 이어질 수 있도록 해야 함

| 표 4-5 | 모도시-신도시 총괄(성남시)

구분	성남시(모도시)	분당(신도시)	특징
총인구	91.3만 명 (64.5명/ha)	41.2만 명 (182.2명/ha)	• 분당이 성남시 인구의 약 45% 차지
청년 비율	20.8% (약 19만 명)	20.8% (약 7.4만 명)	• 동일하나 분당은 감소세가 완만해 상대적으로 활력 유지
고령 인구 비율	18.0% (약 16.0만 명)	13.0% (약 5.4만 명)	• 성남시의 고령인구 비율이 약 5% 더 높음 • 분당신도시의 고령화 속도는 상대적으로 느리고 젊은 구조
학령 인구 비율	14.0% (약 12.8만 명)	16.0% (약 5.6만 명)	• 성남시의 학령인구 비율이 약 2% 더 높음 • 분당신도시는 학령기자녀 포함 가구가 원도 심에 비해 상대적으로 많음
GRDP	54.0조 (1인당 5,890만 원)		• 성남은 경기도 3위, 분당은 고부가가치 집중지
가구소득	주 소득구간은 800만 원 이상(16.7%)		• 분당 중심 고소득층 밀집 지역
주택가격	상승세 (중원구 상대적 약세)	강한 상승 (수내·삼평·서현 등)	• 분당은 교통·정비 화재 반영, 가격 강세 유지

*자료: 연구진 작성

③ 고양특례시 · 일산신도시

● 정책방향

- 일산신도시는 고령 비율이 상대적으로 높고 주택가격이 하락하는 등 일산 이외 대규모 개발지의 영향 및 핵심 산업의 부재로 일시적 침체 국면에 있는 것으로 판단됨
- 일산 정비와 더불어 산업적 측면의 강화가 필요할 것으로 예상

| 표 4-6 | 모도시-신도시 총괄(고양특례시)

구분	고양특례시(모도시)	일산신도시(신도시)	특징
총인구	107만 명 (39.9명/ha)	27.2만 명 (163.6명/ha)	• 일산이 고양특례시 인구의 약 25% 차지
청년 비율	19.9% (약 21.3만 명)	21.4% (약 5.4만 명)	• 청년비율은 유사하나 일산신도시는 감소 폭이 크고 활력이 저하하고 있음
고령 인구 비율	15.0% (약 16.0만 명)	16.0% (약 4.5만 명)	• 일산신도시의 고령인구 비율이 약 1% 더 높음 • 고양전체 대비 일산신도시의 고령화 속도가 빠름
학령 인구 비율	14.0% (약 15.0만 명)	14.1% (약 3.8만 명)	• 고양특례시와 일산신도시의 수준은 비슷

GRDP	24.6조 (1인당 2,308만 원)		• 제조업 비중은 낮고, 소매유통·부동산·복지 산업 중심의 도시구조로, 산업도시의 구조보다는 주거·생활형경제 구조를 나타냄
가구소득	주 소득구간은 300~500만 원 미만		• 중산층 중심 연령별 정형적 소득 구조를 나타냄
주택가격	혼조 (덕양 상승, 일산 하락)	하락세 (주엽·장항 등)	• 노후화와 경쟁 신도시 등장으로 주거 매력 약화

*자료: 연구진 작성

④ 종합

● 시사점

- 신도시는 모도시에 비해 청년, 학령인구 비율이 높고 고령인구의 경우는 신도시가 낮은 비율을 보이거나 일산의 경우 다른 양상을 보임
- 주택가격 측면에서는 비교 우위에 일산의 경우는 다른 추세를 보임
- 대규모 개발사업 및 지자체 산업 기반의 차이 등으로 각기 다른 특성을 보이며 1기 신도시 정비에 따른 기회는 지역 특성에 따라 비신도시 지역에 투입되어야 함 (일산의 경우 내부에 활용)

| 표 4-7 | 모도시-신도시 총괄(종합)

항목	안양시 (모도시)	평촌신도시 (신도시)	성남시 (모도시)	분당신도시 (신도시)	고양특례시 (모도시)	일산신도시 (신도시)
총인구	55.4만 명 (39.9명/ha)	12.7만 명 (163.6명/ha)	91.3만 명 (64.5명/ha)	41.2만 명 (182.2명/ha)	107만 명 (39.9명/ha)	27.2만 명 (163.6명/ha)
청년 비율	20.1% (약 11.1만 명)	19.7% (약 2.5만 명)	20.8% (약 19만 명)	20.8% (약 8.6만 명)	19.8% (약 21.2만 명)	19.7% (약 5.4만 명)
고령 인구 비율	19.3% (약 10.7만 명)	15.5% (약 2.0만 명)	18.0% (약 16.4만 명)	13.0% (약 5.4만 명)	15.0% (약 16.1만 명)	16.0% (약 4.4만 명)
학령 인구 비율	13.2% (약 7.3만 명)	17.7% (약 2.2만 명)	14.0% (약 12.8만 명)	16.0% (약 6.6만 명)	14.0% (약 15.0만 명)	14.1% (약 3.8만 명)
GRDP	25.9조 (1인당 3,370만 원)		54.0조 (1인당 5,890만 원)		18.4조 (1인당 2,462만 원)	
가구소득	주 소득구간은 300~400만 원 미만 (16.6%)		주 소득구간은 800만 원 이상 (16.7%)		주 소득구간은 300~500만 원 미만	
주택가격	혼조 (만안구 하락, 동안구 상승)	강한 상승 (평촌동 +12.7%)	상승세 (중원구 상대 적 약세)	강한 상승 (수내·삼평· 서현 등)	혼조 (덕양 상승, 일 산 하락)	하락세 (주엽·장항 등)
정책방향	노후계획도시 특별법의 기회를 비신도시 지역과 격차를 줄이는 것에 활용				일산 신도시 내부에 활용, 신 개발지와 균형	

*자료: 연구진 작성

**노후계획도시 특성분석과 정책방향
설정연구**

05

정 책 제 안

제1절 기존 교육정책 분석

제2절 유사사례

제3절 정책방향

제4절 역할분담

제5장 정책제안

제1절 기존 교육정책 분석

■ 경기도 교육청

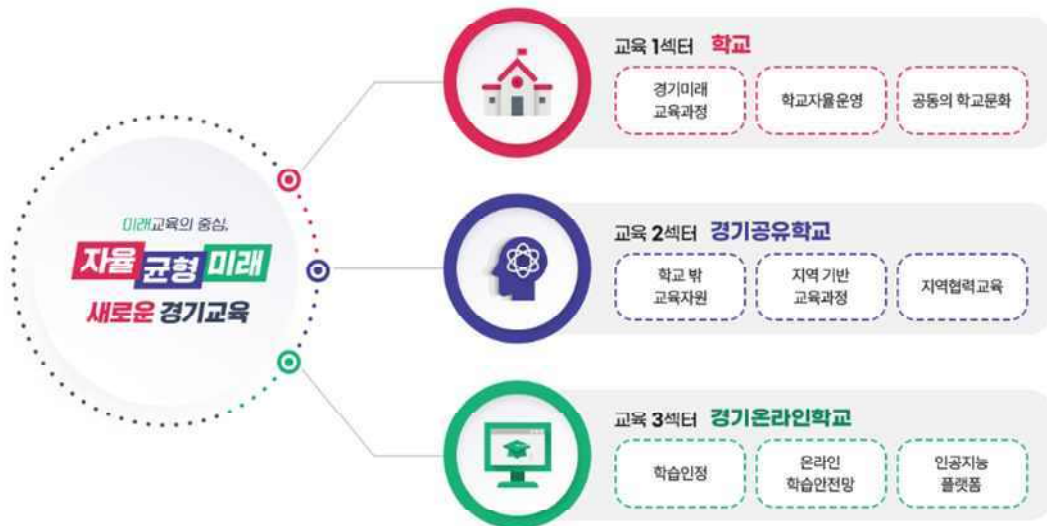
● 교육정책 체계

- 미래교육의 중심, 새로운 경기교육을 비전으로 기본 인성과 기초 역량을 갖춘 미래인재 양성을 목표로 학교 중심의 자율성과 지역 협력, 디지털 기반 학습을 통합한 3축 교육체계를 설정

● 교육 4대 정책

- 4가지의 핵심 정책을 설정: “학교 자율과 책임, 지역 협력, 물리적 한계(시간과 공간)를 초월한 학습의 기회 확대, 학교 중심의 공교육 확대”
- 학교 안팎의 자원을 연계하고 지역사회 및 온라인 플랫폼을 적극적으로 활용해 교육격차 해소와 맞춤형 학습 기회 확대를 도모함
- 공간과 방식의 한계를 넘는 분산형·혼합형 교육환경을 실현하고자 함

| 그림 5-1 | 경기도 교육정책 체계도



*자료: 경기도 교육청 누리집

● 교육 4대 정책

- 학교 프로그램·지원(학교 내부요소)정책 위주로 편성
- 학교와 관련된 물리적인 정책은 비중이 낮음

| 표 5-1 | 경기도 교육청 27가지 핵심 과제

구분	공약번호	공약사업	총 투자액
하이테크 기반 학생 맞춤형 교육	01	인공지능 기반 교수학습 플랫폼 운영	161,002,321
	02	AI 튜터를 활용한 맞춤형 학습 집중 지원	
	04	에듀테크 기반 기초 학력 진단 및 지원시스템 구축	
글로벌융합인재 양성	06	경기형 IB 프로그램 운영	140,429,186
	07	경기형 디지털 시민 교육 강화	
	12	기본 인성교육 강화	
	13	글로벌역량 강화를 통한 세계시민교육 실시	
학생 맞춤형 진로 · 직업교육	14	학생 발달 단계별 진로교육 다양화	56,647,620
	16	청소년 창업역량 강화	
	18	하이테크 분야 직업계 고등학교 신설 및 전환	
어느 누구도 소외되지 않는 교육	19	지자체와 협력하여 초등학생 책임 돌봄 확대	565,674,082
	24	다문화 학생에 대한 체계적 지원 확대	
	26	특수학교(학급) 확대를 통한 맞춤형 특수교육기회 보장	
최고 수준의 교사 수업 지원	32	학생인권과 교권의 균형 지원	7,574,740
	33	교권보호를 위한 제도 개선	
	34	학교업무 효율화 추진	
자율 기반의 새로운 교육 체제 구축	37	새로운 경기미래교육 운영체제 구축	161,321,385
	38	지역 중심 미래교육 생태계 구축	
	43	지역 맞춤형 공유학교 운영	
학생 · 교직원의 건강과 안전 보장	46	학교 내 갈등 해결을 위한 중재조정 기능 강화	173,234,810
	52	학생 선택권이 보장되는 카페테리아식 급식 도입	
	53	학생복지공간 확대	
미래지향적 교육행정체제 구축	60	1시·군 1교육지원청 설치 추진	4,877,320,752
	61	학교 지원 기능으로 전환하는 지방교육행정기관 개편	
	62	과밀학급/과대학교 문제 해소	

*자료: 경기도 교육청 누리집

① 안양시

● 교육 관련 지표

- 권역별: 동안구는 대졸 이상 59.9%로 고학력 중심 지역이며, 만안구는 43.7%로 저학력 비중이 높음
- 성별: 남성의 대졸 이상 비율은 56.7%, 여성은 49.5%로 대학교 이상에서 큰 차이를 보임
- 연령별: 30~49세는 대졸 이상 80% 이상으로 고학력 핵심 세대이며, 60세 이상은 26.7%로 격차가 큼

| 표 5-2 | 안양시 교육 관련 지표

구 분		교육정도				
		초졸 이하	중졸	고졸	대학교	대학원
경기도 2024		7.3	9.6	36.0	42.6	4.5
성남시 2024		6.3	9.0	31.6	47.5	5.6
권역별	만안구	9.0	11.4	35.9	40.1	3.6
	동안구	4.4	7.3	28.4	52.9	7.0
성별	남자	4.0	7.4	31.9	49.9	6.8
	여자	8.6	10.7	31.3	45.1	4.4
연령별	15-19세	12.1	63.2	24.6	0.0	0.0
	20-29세	0.3	0.6	44.2	53.6	1.4
	30-39세	0.0	0.2	14.6	78.0	7.2
	40-49세	0.2	1.8	18.7	66.5	12.8
	50-59세	0.8	3.8	40.6	47.9	6.8
	60세 이상	19.0	16.4	38.0	24.1	2.6

*자료: 2024년 안양시 사회조사 통계 / 1,200 표본가구 대상

● 교육정책

- 안양시의 교육정책은 보편적 교육복지 기반의 교육도시를 지향하며, 생활 밀착형 교육 시설과 지역 자치역량을 결합하여 공공성과 지속가능성을 강화하고자 함

| 표 5-3 | 안양시 교육정책

정책번호	공약사업	추진부서	이행도
11-1	안양형 무상교육 (친환경 무상급식 등)	교육청소년과	완료
11-2	중·고등학교 신입생 교복, 체육복 지원	교육청소년과	완료
11-3	학생 졸업앨범 비용 지원	교육청소년과	완료
11-4	학교 화장실 생리대 무료지급기 지원	교육청소년과	완료
11-5	초등학교 생존수영(안전교육)	교육청소년과	완료
11-6	공교육 활성화 프로그램 중점지원	교육청소년과	완료
11-7	경제금융교육 강화	교육청소년과	완료
11-8	학생들의 정서적 안전망 구축	교육청소년과	완료

11-9	아낌없는 지원을 통한 쾌적한 학교 조성 (먼지 청소비 및 공기청정기 임대료 지원)	교육청소년과	완료
	아낌없는 지원을 통한 쾌적한 학교 조성 (초등학생 입학 축하금 지원)	교육청소년과	완료
11-10	평생교육강화: 안양시 평생교육 바우처 지원	평생학습과	완료
11-11	거점별 청소년 문화센터 건립	교육청소년과	완료
11-12	교육가족을 위한 미래교육센터 건립	교육청소년과	추진중
11-13	만안구 어린이도서관 건립	만안구도서관	완료
11-14	도서관 시설 확충(평촌도서관 건립 등)	동안구도서관	추진중
11-15	지역 내 도서관 활성화	만안구도서관 동안구도서관	완료
11-16	미래교육 자치협력구 성공적 추진	교육청소년과	완료
11-17	청소년 거리공연 지원	교육청소년과	완료

*자료: 안양시청 누리집

② 성남시

● 교육 관련 지표

- 권역별: 분당구는 대졸 이상 비율 68.6%로 고학력 집중도가 가장 높고, 중원구는 40.7%로 가장 낮음
- 성별: 남성이 58.1%, 여성이 53.2%로 남성의 대학원 진학률이 더 높아 전체 고학력 비중이 큼
- 연령별: 30~49세가 대졸 이상 80% 이상으로 가장 고학력이고, 60세 이상은 31.1%로 교육격차가 가장 큼

| 표 5-4 | 성남시 교육 관련 지표

구 분		교육정도				
		초졸 이하	중졸	고졸	대학교	대학원
경기도 2024		7.3	9.6	36.0	42.6	4.5
성남시 2024		7.6	8.5	28.2	47.0	8.7
권역별	수정구	12.1	10.7	33.2	38	5.9
	중원구	11.4	12	35.8	37.5	3.2
	분당구	3.6	5.7	22.1	56	12.6
성별	남자	5.6	8.1	28.1	46.4	11.7
	여자	9.6	8.9	28.3	47.5	5.7
연령별	15-19세	21.2	58.9	19.4	0.6	0

	20-29세	0.4	0.3	42.8	52.7	3.8
	30-39세	0	0.9	18.2	70.9	10.1
	40-49세	0.6	1.4	17.9	65.1	15
	50-59세	2.3	4.5	32.4	49.3	11.5
	60세 이상	21.4%	15.3%	32.1%	25.3%	5.8%

*자료: 2024년 성남시 사회조사 통계 / 1,590 표본가구 대상

● 교육정책

- 모든 학생이 인성과 미래역량을 갖춘 시민으로 성장하는 학교 중심 미래 교육을 지향, 정서·복지 중심의 맞춤형 교육을 주요 정책으로 추진 중

| 표 5-5 | 성남시 교육정책

정책번호	공약사업	추진부서	이행도
70	다문화가족 자녀 교육지원 사업	여성가족과	완료 후 계속 추진
71	맞벌이 가정의 돌봄 공백 해소방안 마련	아동보육과	완료
74	꿈 찾는 청소년을 위한 맞춤 프로젝트	미래교육과	완료
75	청소년상담복지센터, 학교 밖 청소년지원센터 전문성 강화	청년청소년과	완료
76	성남형 교육지원 사업 평가 및 혁신	미래교육과	완료
77	어린이 창의 대안학교 지원 확대	청년청소년과	완료 후 계속 추진
72	국공립어린이집 확충	아동보육과	정상 추진
73	성남시 과밀학급 발생 대비를 위한 교실 확충	미래교육과	완료 후 계속 추진
78	도심 간 격차 해소를 위한 균형 있는 청소년 공간 조성	청년청소년과	정상추진

*자료: 성남시청 누리집

③ 고양특례시

● 교육 관련 지표

- 권역별: 일산동구의 고학력 비율이 가장 높고, 덕양구는 상대적으로 낮음
- 성별: 남성이 전체적으로 대졸 이상 비율이 높지만, 청년층에서는 성별 차이가 거의 없음
- 연령별: 30대, 40대 고학력 비중 높음, 60세 이상은 저학력 비중이 큼

| 표 5-6 | 고양특례시 교육 관련 지표

구 분		교육정도				
		초졸 이하	중졸	고졸	대학교	대학원
경기도 2024		7.3	9.6	36.0	42.6	4.5
고양특례시 2024		5.4	8.5	32.4	48.4	5.4
권역별	덕양구	7.2	8.9	33.9	46.3	3.6
	일산동구	3.7	6.3	30.4	50.9	8.8
	일산서구	3.9	10.1	31.7	49.4	4.9
성별	남자	3.1	8.5	32.5	49.0	7.0
	여자	7.5	8.5	32.2	47.8	3.9
연령별	15-19세	5.7	72.2	21.4	0.6	0.0
	20-29세	0.0	0.6	41.5	55.6	2.4
	30-39세	0.1	0.6	14.6	79.2	5.5
	40-49세	0.4	0.7	25.4	66.0	7.5
	50-59세	0.7	28.0	40.5	48.3	7.8
	60세 이상	17.2	14.0	37.8	26.4	4.7

*자료: 2024년 고양특례시 사회조사 통계 / 1,590 표본가구 대상

● 교육정책

- 고양특례시는 교육발전특구 지정과 '배움에서 산업'으로 이어지는 통합 교육 생태계 구축"을 중심으로 학교 교육과정과 연계 가능한 교육인프라확충을 전개하고 있음

| 표 5-7 | 성남시 교육정책

정책번호	공약사업	추진부서	이행도
복지 12	초·중·고 무상급식 조식 제공 추진	농산유통과	일부추진
교육문화 01	한예종 등 종합대학 유치	평생교육과	정상 추진
교육문화 02	특목고 등 설립 추진	평생교육과	정상 추진
교육문화 03	드림스쿨캠퍼스조성	평생교육과	정상추진
교육문화 09	영어 전문 도서관 조성	덕양구 도서관과	이행 후 계속 추진

*자료: 고양특례시청 누리집

④ 주체별 교육정책 종합

● 정책별 특징

- 안양시·성남시·고양특례시의 교육정책은 경기도 교육청의 교육정책 기초를 일부 따르고 있으나, 각 지자체별로 차별화하는 경향이 나타나 학교 내부요소 정책을 위주로 시행

| 그림 5-2 | 주체별 교육정책 관계



*자료: 연구진 작성

● 시사점 및 정책방향 제안

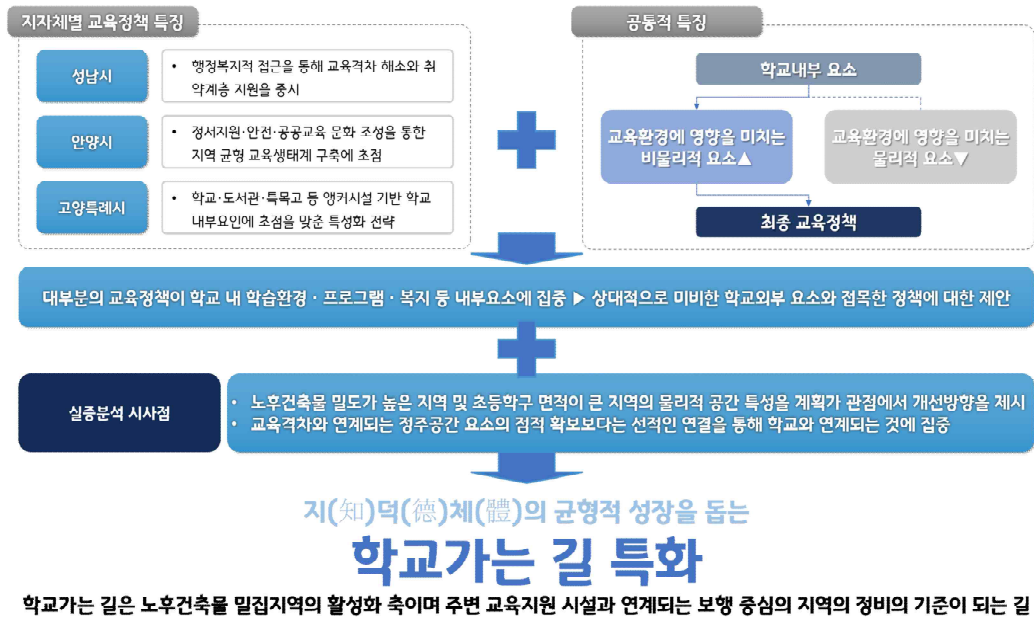
㉠ 교육환경 전반에 대한 통합적 접근 부족

- 분석대상 지자체의 교육정책은 주로 학교 내 학습환경, 교육 프로그램, 복지 등 내부요소에 집중되어 있으며, 이로 인해 학교 외부 공간과 연계된 정책은 상대적으로 미흡한 실정

㉡ 지역의 공간특성을 계획가의 관점에서 분석하고 개선 방향을 마련

- 제3장의 실증분석을 통해, 노후 건축물이 밀집된 지역과 초등학교 면적이 넓은 지역의 물리적 공간 구조가 교육격차에 영향을 미칠 수 있는 환경적 요인으로 작용함을 확인
- 교육격차와 연계되는 정주공간 요소의 점적 확보보다는 선적인 연결을 통해 학교와 연계되는 것에 집중
- 학교가는 길은 노후건축물 밀집지역의 활성화 축이며 주변 교육지원 시설과 연계되는 보행 중심의 정비 기준이 되는 길임

| 그림 5-3 | 정책방향 도출



*자료: 연구진 작성

제2절 유사사례

■ 학교가는 길 특화 계획

① 남양주 왕숙신도시

- 마을 단위 커뮤니티 조성
 - 10개의 초등학교를 중심으로 거점공원(어울림공원) 조성, 인근으로 복합커뮤니티, 공공청사 및 공동주택 부대복리시설 배치유도
- 커뮤니티 코리더
 - 남북축을 연계하는 커뮤니티 코리더(Community Corridor)조성하여 커뮤니티 간의 연계성 강화 및 일체감 있는 도시공간 연출

| 그림 5-4 | 왕숙지구 학교가는 길 특화 계획



*자료: 연구진 작성

② 하남시 교산신도시

- 보육하기 좋은 환경 조성
 - 생활권별 초등학교 인접 단설유치원(8개소) 확보
 - 학교 복합화→생활 SOC 설치(커뮤니티센터, 도서관 등)
- 커뮤니티 중심 거점 공원
 - 부모와 아이들을 위한 커뮤니티 거점공원(School Park) 조성
 - 공원과 단지 내 공공보행통로연결 체계 구축
- 안전한 통학로
 - CCTV, 다채널영상 등 아이를 위한 스마트 안전 종합시스템 구축

- 보행, PM, 공원이 어우러진 안전하고 즐거운 통학로 조성

| 그림 5-5 | 교산지구 학교가는 길 특화 계획



*자료: 하남교산 지구계획 설명서

■ 공통 설계 요소 및 특징

● 학교 중심 커뮤니티 조성

- 초등학교를 중심으로 주변에 거점공원, 복합커뮤니티 시설, 공공청사, 유치원 등 다양한 공공 기능이 집약되도록 계획
- 교육 인프라를 생활공간과 통합하여 교육-주거-커뮤니티가 긴밀히 연계되는 구조 형성

● 커뮤니티 기반 공공보행체계

- 주거지와 공공시설을 유기적으로 연결하는 공공보행통로 체계 구축
- 보행 흐름이 자연스럽게 학교 공원 등 커뮤니티 중심 공간으로 이어짐
- 커뮤니티 코리더를 통해 지역 간 연계성 강화

● 통학환경의 안전 및 스마트화

- 통학로에 보행자 중심 설계를 적용하고, PM(Personal Mobility) 이동과도 조화를 이루는 복합동선 구성
- CCTV, 다채널 영상 장비 등 스마트 안전 시스템 도입을 통해 아동 안전 강화

● 생활SOC와의 통합

- 학교 복합화를 통해 도서관, 커뮤니티센터 등 생활 SOC를 설치하여 지역 주민 모두를 위한 공간 확보
- 교육시설이 단순 기능을 넘어서 지역 커뮤니티 중심 공간으로 역할 확장

제3절 정책방향

■ 정책제안(안)

● 기초

- 물리적 공간개선과 지속적 공간 운영 프로그램의 결합
- 초등학교 내 학생들의 ‘智德體’ 차원의 능력 향상과 교육지원 서비스 접근성을 강화

● 목표

- ‘학교 가는 길’을 안전하고 즐겁게 만들며 지역별 특성을 반영한 보행환경을 구축
- 계획 및 설계시 통일성 있는 ‘Framework’ 설정

● 범위

㉠ 대상 지역

- 건축물 노후도가 높고, 초등학교 면적이 넓어 통학 불편이 예상되는 지역 중심

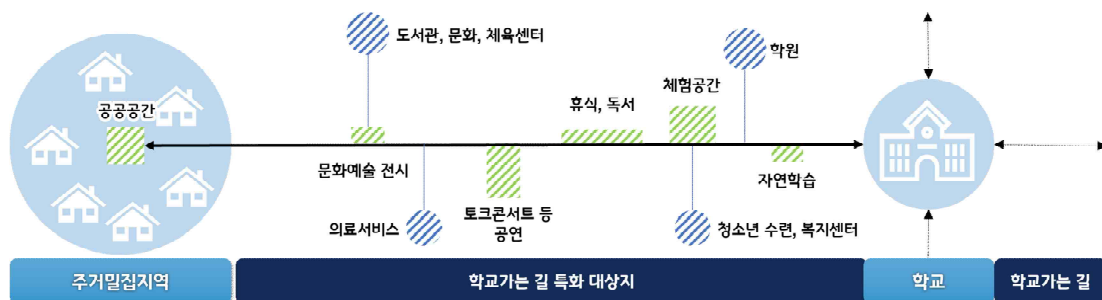
㉡ 개선 내용

- 지·덕·체 요소 반영 테마형 보행환경, 유휴공간 활용 스쿨 커뮤니티 가로 조성

㉢ 우선 적용 대상

- 초등학교 반경 500m 이내 생활권, 보행 불편 민원이 다수 제기된 구간

| 그림 5-6 | 정책 개념도



*자료: 연구진 작성

● 공간확보 방안

㉠ 유휴부지·공지 활용

- 매입: 공공기관 또는 교육청이 예산 투입을 통해 소유권 취득(학교 인근 폐가, 재개발 해제 구역 등)
- 임대/대여: 단기·중기 계약을 통해 일정 기간 공간 사용(사유지 공터, 상가 옆 유휴토지 등)
- MOU 기반 무상사용: 마을 단체, 종교시설, 기업 등과 협약 체결 후 공공목적 사용

(교회/성당 부지 일부 활용 등)

- 학교 부설 외부공간 확장: 학교 담장 일부 개방 및 학교 진입부를 공공보행 공간화(‘학교 전면 열린 마당’, 안전 대기 공간 조성 등)

㉔ 공공공간에서의 텍티컬 어바니즘 적용

- 보도·골목길: 놀이 요소 접목형 가로공간 조성(보행면 바닥 점프/균형놀이 패턴 등)
- 가로변 공터/쉼터: 놀이+학습 복합 콘텐츠 구성(칠판 벤치, 스토리 패널, 돌림판 퀴즈 등)
- 도로 일부 차단(시간제): 통학시간 한정 도로 완전 혹은 부분 차단 후 이벤트 활용(‘스쿨스트리트’ 운영, 한시적 차 없는 거리 운영)
- 교차로 모서리·보행섬: 대기 공간에 스탬프형 체험존 설치(미니 놀이존, 감정 카드 뽑기함 등 설치 등)

㉕ 그 외 추가적인 공간확보 방안

- 학교 인근 상가 전면 공개공지 협약: 민간 건축물의 공개공지 공간을 공공프로그램에 개방(놀이터, 감정 게시판, 학습 쉼터 등)
- 초등학교 안전등학구 내 공유지 활용: 지자체 관리 공유지를 통학환경 조성에 연계(마을회관 옆 공지, 버스 정류장 옆 공간 등)
- 공동주택 커뮤니티 공간 활용: 아파트 주민과 협의하여 정문 앞 공간 일시 개방(‘아이 돌봄 쉼터’, ‘아침 책 읽기 벤치’ 등)
- 민간 CSR¹⁹⁾ 기반 공간 조성: 기업 또는 은행의 사회공헌사업으로 공공공간 재조성(기업 사회공헌으로 책거리, 스마트 통학로 조성)

● 학교가는 길 특화 요소

- 학교 가는 길을 단순한 통학 동선이 아닌 학습, 공동체, 신체 활동이 어우러진 교육 연장선으로 재구성함으로써 일상 속에서 ‘지덕체’ 성장 유도
- 경기도 교육청의 교육목표에 따라 기본 인성과 기초 역량을 키우기 위한 커뮤니티 가로 디자인 반영
- 등하굣길을 통해 전인적 성장을 유도하는 교육의 연장선이 되도록 설계
- 다양한 프로그램을 교육 관련 기관과 협업하여 개발하고 통합추진체에서 기획 운영

19) CSR: 기업의 사회적 책임을 이르는 말. 기업이 경제적 책임이나 법적 책임 외에도 폭넓은 사회적 책임을 적극 수행해야 한다는 것을 의미한다.

| 그림 5-7 | 주제별 특화 요소

Concept 1. 지(知)	Concept 2. 덕(德)	Concept 3. 체(體)
사고력과 학습을 자극하는 길 학생들의 호기심과 지적 탐구심을 자극하는 경험 제공	배려와 공동체 가치를 느끼는 길 감정 공유, 배려심 함양, 공동체적 상상력 자극을 통한 공동체 참여 유도	신체 활동과 감각 자극을 유도하는 길 신체적 활력, 감각놀이, 놀이를 통한 학습 등 건강한 신체활동 기회 제공
❖ 예시 - 길 위의 퀴즈로드 - 매주 바뀌는 학년별 퀴즈판 또는 QR 문제풀이 - 책 속 한 문장 길 - 동화/위인전 속 인용문이 적힌 가로 - 스토리 월(Story Wall) - 지역사/원경 주제의 스토리텔링 벽화 - 토크 콘서트 등 문화예술 공연 - 지식 전달 및 문화예술 체험기회를 통한 창의력 강 회 기회 제공	❖ 예시 - 마음 나무/마음 우체통 - 게시판 활용, 친구에게 전하고 싶은 메시지 작성 - 감사 그림판 - 마을의 이웃에 감사함을 그림으로 표현 ‘우리 약속’ 벽면 - 학생·학부모·주민이 함께 만드는 예절 포스터 기리 - 속마음 거리연설 - 고민공유, 학교내 및 가정내 문제를 공유하고 공동 체 차원의 해법 마련 기회 제공	❖ 예시 - 움직이는 보도블럭 - 피아노소리/진동 등 반응형 바닥 설치 - 감각 터널 - 다양한 질감의 재질로 된 터널형 구조물 조성 - 스텝 챌린지 존 - 바닥에 다양한 안내에 따라 걷기/뛰기 - 체육 이벤트 개최 3대3농구, 줄넘기 대회 등 신체활동 관련 경진대회 개최를 통해 관심 및 참여 유도

*자료: 연구진 작성

제4절 역할분담

■ 주체별 역할분담

- 노후계획도시 특별법의 공공기여 환수금을 활용한 자원 확보 및 공동협의체를 중심으로 주체별 통합 운영체계 확보

① 경기도의회

- 지자체 및 주민과의 통합운영체계 확보를 위한 정책 지원 및 제도 기반 마련

② 지방자치단체

- 공동협의체와 지자체 간의 협의를 통한 공간계획 수립, 행정계획 반영

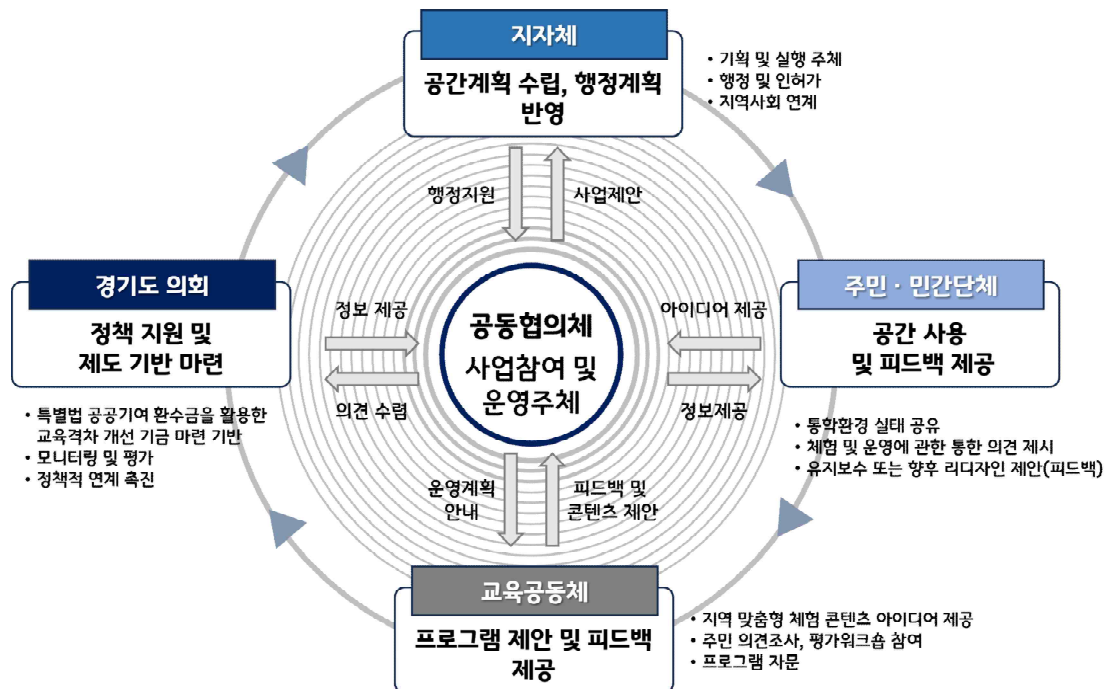
③ 주민·민간단체

- 주민·민간단체의 공공기여 환수금을 활용한 공간 사용 및 피드백 제공

④ 교육공동체

- 교육공동체 활성화를 위한 프로그램 제안 및 피드백 제공

| 그림 5-8 | 거버넌스 체계도



*자료: 연구진 작성

참고문헌

<국내문헌>

홈페이지 검색

고양특례시청 누리집(<https://www.goyang.go.kr/www/index.do>)

국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)

교육통계서비스(<https://kess.kedi.re.kr/index>)

부동산 지인 빅데이터지도(<https://aptgin.com/home/gin03/gin03>)

성남시청 누리집(<https://www.seongnam.go.kr/main.do>)

안양시청 누리집(<https://www.anyang.go.kr/main/index.do>)

학구도안내서비스(<https://schoolzone.emac.kr/>)

한국토지주택공사 누리집(<https://www.lh.or.kr/>)

행정안전부 주민등록 통계(<https://jumin.mois.go.kr/>)

뉴스 · 신문기사

국토교통부. (2023) “질서 있고 체계적인 광역 정비를 위한 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 주요내용 발표”. 「보도자료」 2023년 2월 7일

국토교통부. (2024) “노후계획도시 정비를 위한 1기 신도시 선도지구 공모 개시 및 전국 협의체 발족”. 「보도자료」 2024년 6월 24일

국토교통부. (2024) “1기 신도시 선도지구 공모 접수 결과 발표 총 162개 구역 중 99곳 제안서 제출, 선정 규모 대비 5.9배 규모”. 「보도자료」 2024년 9월 29일

국토교통부. (2024) “1기 신도시 선도지구 13개 구역 3.6만호 선정”. 「보도자료」 2024년 11월 28일

동아일보. (2022).

(<https://www.donga.com/news/Economy/article/all/20220506/113259889/1>) 2025년 5월 14일 검색

연합뉴스. (2022). (<https://www.yna.co.kr/view/AKR20220407084600061>) 2025년 5월 14일 검색

파이낸셜 뉴스. (2023). (<https://www.fnnews.com/news/202311210601129554>)

2025년 5월 14일 검색

한국경제. (2021). (<https://www.hankyung.com/article/202112209283e>)

2025년 5월 14일 검색

연구논문

김양분, 신혜진, 강호수. (2016) “초등학교 학업성취도와 학업성취도 변화 관련 변인 비교 분석” 「한국교육 제43권 제2호」 2016년 7월 15일

김효은, 이은혜, 최나야. (2024) “뉴스에 나타난 지역 간 교육격차 경향과 인구감소지역과의 비교 2004-2023년 기사에 대한 토픽모델링 및 시계열분석을 통한 지역인구특성 추세 예측”. 「학습자중심교과교육연구 제24권 제14호」 2024년 7월

박성호. (2012) “도농 간 중학생 학력격차 감소에 미치는 학교교육의 영향” 「교육사회학 연구 제22권 제1호」 2012년 3월 15일

안혜성, 김진수. (2023). “노후 1기 신도시 재정비 방안 연구”. 「토지공법연구 제101집」 2023년 2월 25일

우명숙. (2013) “서울시 중학교의 단위학교 및 자치구 수준에서의 교육격차 분석”. 「교육 재정경제연구 제22권 제4호」 2013년 12월 17일

우중호, 김도균. (2022) “대전광역시 동·지역 교육격차의 변화 모습”. 「학습자중심교과 교육연구 제22권 제15호」 2022년 8월

이광현. (2007). “교육격차지수 개발 연구: 방법론 검토를 중심으로”. 「교육행정학연구 제 25권 제1호」 2007년 4월

이진철. (2022) “학교 소재지에 따른청소년의 사교육 시간 활용 격차: 공교육에 대한 태도의 조절효과 탐색” 「지역사회학 제23권 제1호」 2022년 4월

추경모. (2012). “교육의 지역적 격차에 관한 연구: 중학교 교육현황을 사례로”. 「한국지리학회지 제1권 제1호」 2012년 2월

연구보고서

고양특례시. (2024). “2024년 제8회 고양특례시 사회조사보고서”. 2024년 12월

고형일, 이혜영, 김지현. (2005) “교육격차 해소 방안에 관한 연구”. 2005년 12월 31일

김성수, 이다예, 문새하, 변세일, 김중은, 김현중, 김진유. (2020). “수도권 신도시 정책의

평가 및 향후 발전 방향”. 2020년 11월 30일
김중은, 이진희, 송지은, 유예진, 이우연, 박효숙. (2023). “노후계획도시의 미래도시 전환
을 위한 재정비 방향 연구. 「KRIHS 보고서」 2023년 12월 31일
성남시. (2024). “제14회 성남시 사회조사보고서”. 2024년 12월
안양시. (2025). “2024 안양시 사회조사 보고서”. 2025년 12월
장윤배, 권진우, 조안나. (2022) “경기도민은 새로운 1기 신도시를 기대한다”. 「이슈&진단
No.499」 2022년 5월 27일
정은영 등 15인. (2009) “국가수준 학업성취도 평가 결과 추이(2003년~2008년)” 2009년
12월 29일

기타 자료

EBS. (2023). “교육격차 1부 <격차의 조건>”. 「다큐멘터리 EBS」
<https://docuprime.ebs.co.kr/docuprime/vodReplayView?siteCd=DP&courseId=40046257&stepId=60049318&lectId=60338550>
국회. (2023). “제21대 국회 제406회 국토교통위원회 법안심사소위”. 2023년 5월 9일
김성배. (2023). “노후계획도시 정비와 지원을 위한 입법적 전개와 주요내용”에 대한 토론
문. 「한국토지공법학회 2023년 제130회 학술대회」 2023년 6월 10일
서울특별시. 2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)
송지은. (2023). “노후계획도시 정비와 지원을 위한 입법적 전개와 주요내용”에 대한 토론
문. 「한국토지공법학회 2023년 제130회 학술대회」 2023년 6월 10일

<국외문헌>

연구보고서

Berliner, D. C. (2009). Poverty and potential: Out-of-school factors and school success. U.S. Department of Health, Education, and Welfare.
Coleman, J. S. (1966). Equality of educational opportunity. U.S. Department of Health, Education.

연구진

■ (주)종합건축사사무소

엔지니어링 일공일

연구책임자: 이범현 (성결대학교 교수)

연구원: 이우진

연구보조원: 고명환

※ 본 보고서는 (주)종합건축사사무소엔지니어링 일공일이 경기도의회의 연구용역 의뢰를 받아 수행한 연구의 결과입니다. 이 연구에서 제시된 대안이나 의견 등은 경기도의회의 공식적인 의견과는 다를 수 있습니다.

**노후계획도시 특성분석과 정책방향
설정연구**

부록

별첨자료

전문가 자문의견
FGI 설문조사지

부 록

노후계획도시 특성분석과 정책방향 설정연구(자문의견)

■ 자문의견 총괄표

계	분석과정	정책제안	비고
6건	3건	3건	도시계획 분야 2인, 건축 분야 1인

■ 자문의견

구분	검토의견		위원
분석 방법 및 과정의 타당성 (2025.6.11)	1	신도시와 비신도시 간 교육격차를 통계적으로 검증하고, 서울시의 공공지표를 기반으로 설명변수를 구성하여 실증분석한 방식은 실제 정책 수립에 활용 가능한 근거로서 적절하며, 분석의 체계성과 현실적 타당성이 확보된 것으로 판단됨	김중은 (국토연구원, 도시계획)
	2	독립표본 T-검정과 상관·회귀분석을 사용하여 변수 간 인과관계 추정을 위한 논리적 접근으로 판단되며, 공공계획 기반 지표를 변수로 활용한 점은 분석의 객관성과 정합성을 확보하는 데 유효함	김수재 (성결대학교, 도시계획)
	3	본 연구는 도시 내 교육격차 문제를 물리적 환경요소와 연계해 교육 분야와 도시계획 간 연계를 시도한 사례로써 실증분석을 통해 통계적으로 유의한 공간적 요인을 도출했다는 점에서 그 의미가 있음. 향후 다양한 도시 유형에 대한 확대로써 후속 연구를 통해 지속적으로 검증할 필요가 있다고 판단됨	박희준 (디앤비 건축사사무소, 건축)
정책제안의 실효성 및 타당성 (2025.6.30)	1	교육격차 해소를 위한 정책제안은 실증분석 결과를 바탕으로 구체적인 공간 개선 방안을 제시하고 있으며, 기존 정책의 한계를 보완하면서도 물리적 환경과 교육복지를 통합적으로 고려한 점에서 정책의 방향성과 실행 가능성 모두 타당함	김중은 (국토연구원, 도시계획)
	2	학교 내 프로그램 중심의 기존 정책 구조를 넘어, ‘학교 가는 길’이라는 생활공간에 착안해 교육격차의 물리적 원인을 공간계획 관점에서 해결하고자 한 접근은 학제 간 경계를 넘어선 통합적 사고에 기반한 시도로 의미가 있다고 생각되며 제안한 정책 또한 실증적 지표 기반 분석과 유기적으로 연계되어 논리성과 타당성이 높다고 판단됨	김수재 (성결대학교, 도시계획)
	3	제안된 정책은 분석대상 지역의 교육 여건과 물리적 환경을 종합적으로 진단한 결과를 바탕으로 실현 가능한 공간 확보 방안과 커뮤니티 중심의 운영체계를 병행 제시하고 있어 행정적 실행 가능성과 주민 수용성 측면 모두에서 긍정적으로 평가됨	박희준 (디앤비 건축사사무소, 건축)

FGI 설문조사지

전문가 설문조사

1. 설문조사 개요

- 본 연구는 “도시 내 물리적 환경요소가 교육격차(학업성취도)에 영향을 미친다”라는 가정을 검증하는 것을 목적으로 합니다.
- 분석대상은 수도권 1기 신도시 중 안양시의 각 초등학교이며 설명변수는 노후계획도시 특별법과 연계를 위해 학교 외부 요소에서 구성하였습니다.
- 이에 따라, 변수 구성의 적절성을 확인하기 위해 전문가 설문조사를 실시하려 합니다.

2. 설문조사의 목적

- 설명변수 선정의 적절성 및 타당성 파악
- 전문가 의견을 종합하여 변수 선정의 객관성 확보

3. 본 연구의 설명변수

- 서울특별시 2030 도시·주거환경정비기본계획의 물리적 지표 활용
 - 서울특별시 2030 도시·주거환경정비기본계획에서는 지역 여건에 따라 상대적으로 진단이 용이하도록 지역특성을 분석함
 - 객관적 지표산정을 위해 통계청 자료를 기초로 하며, 서울시 통계, 서울데이터광장 등 자료와 서울시 내부자료를 활용해 신뢰성을 확보함
 - 위와 같은 근거를 바탕으로, 안양시의 지역 특성 반영 측면에서 타당하다고 판단되는 항목들을 선별하여, 본 연구의 설명변수로 구성함
- 설명변수 종합
 - 물리적 공간 특성관련 변수
 - 학구면적: 해당 초등학교가 위치한 통학구역의 연면적
 - 노후건축물 밀도: 학구 내 노후 건축물 수/학구 면적(ha)
 - 도로율: 학구 내 도로면적(ha)/학구 면적(ha)
 - 위해시설 밀도: 학구 내 위해시설 건축물 수/학구 면적(ha)
 - 교통사고 위험도: 학구 내 교통사고 발생 횟수/학구 면적(ha)
 - 교통 접근성: 학구 내 대중교통 시설 수/학구 면적(ha)
 - 문화·복지시설 접근성: 학구 내 문화·복지시설 수/학구 면적(ha)
 - 체육시설 접근성: 학구 내 체육시설 수/학구 면적(ha)
 - 학원·독서실 접근성: 학구 내 학원·독서실 수/학구 면적(ha)
 - 공원율: 학구 내 공원 연면적/학구 면적(ha)

4. 설문지 구성

- 설명변수 선정의 적정성 및 중요도
 - － 학교 외부요인에 대한 변수 선정의 적절성과 중요도
- 추가 변수가 필요
 - － 각 차원에서 추가로 필요한 변수에 관한 조사

- 설 문 문 항 -

본 설문조사는 (주)종합측사사무소엔지니어링 일공일에서 수행하는

노후계획도시 특성분석과 정책방향 설정연구

-교육격차 해소를 위한 경기도 의회 역할을 중심으로-

연구용역의 변수 구성 적절성을 검증하기 위해 시행되는 것입니다.

설문조사 내용은 통계법 제33조에 의거하여 엄격한 비밀이 보장되며, 연구 분석을 위한

목적 이외의 용도로는 사용되지 않습니다.

바쁘시겠지만 잠시만 시간을 내어 협조해 주시면 대단히 감사하겠습니다.

2025년 7월 8일

(주)종합건축사사무소엔지니어링 일공일

연구자: 이우진 (zakk0210@naver.com)

개인정보 수집 및 이용 동의	개인정보 수집 및 이용에 동의합니다.[O] 개인정보 수집 및 이용에 동의하지 않습니다.[O]
-----------------	---

선 별 문 항(해당 항목에 [V])

성별	남성[]		여성[O]	
나이	30대[]	40대[]	50대[]	60대 이상[]
직업군	도시계획 엔지니어링[O]	대학교수/연구원 []	공사[]	공무원[]
거주지	(시군구)		(읍면동)	
연락처 (이메일)	010 - [] - [] (@)			

1. 설명변수 선정 적정성 설문

- 설명변수 선정의 적정성을 평가해 주시기 바랍니다. 적정하지 않을 경우 적절한 지표를 제안해 주시기 바랍니다.
- 수정의견이 있으실 경우에만 작성해주시기 바랍니다.

구분		지표 설명	적정도(①낮음~⑤높음)				
생활 쾌적성	학구면적	학구면적: 해당 초등학교가 위치한 통학구역의 연면적	①	②	③	④	⑤
	노후건축물 밀도	노후건축물 밀도: 학구 내 노후 건축물 수/학구 면적(ha)	①	②	③	④	⑤
	위해시설 밀도	위해시설 밀도: 학구 내 위해시설 건축물 수/학구 면적(ha)	①	②	③	④	⑤
생활 편리성	문화·복지시설 접근성	문화·복지시설 접근성: 학구 내 문화·복지시설 수/학구 면적(ha)	①	②	③	④	⑤
	체육시설 접근성	체육시설 접근성: 학구 내 체육시설 수/학구 면적(ha)	①	②	③	④	⑤
	학원·독서실 접근성	학원·독서실 접근성: 학구 내 학원·독서실 수/학구 면적(ha)	①	②	③	④	⑤
	공원율	공원율: 학구 내 공원 연면적/학구 면적(ha)	①	②	③	④	⑤
교통 편리성	교통 접근성	교통 접근성: 학구 내 대중교통 시설 수/학구 면적(ha)	①	②	③	④	⑤
교통 안전성	도로율	도로율: 학구 내 도로면적(ha)/학구 면적(ha)	①	②	③	④	⑤
	교통사고 위험도	교통사고 위험도: 학구 내 교통사고 발생 횟수/학구 면적(ha)	①	②	③	④	⑤

2. 설명변수 중요도 설문

- 학업성취도의 설명변수로 하는 회귀식을 구성하기 위한 설명변수입니다. 본 연구에서 활용한 각 설명변수의 중요도에 'V' 표시 하여주시기 바랍니다.

구분		지표 설명	중요도(①낮음~⑤높음)				
생활 쾌적성	학구면적	학구의 연면적이 넓을수록 학업성취도가 낮게 나타날 것이다	①	②	③	④	⑤
	노후건축물 밀도	노후건축물 밀도가 높을수록 학업성취도가 낮게 나타날 것이다	①	②	③	④	⑤
	위해시설 밀도	위해시설 밀도가 높을수록 학업성취도가 낮게 나타날 것이다	①	②	③	④	⑤
생활 편리성	문화·복지시설 접근성	문화·복지시설 접근성이 높을수록 학업성취도가 높게 나타날 것이다	①	②	③	④	⑤
	체육시설 접근성	체육시설 접근성이 높을수록 학업성취도가 높게 나타날 것이다	①	②	③	④	⑤
생활 편리성	학원·독서실 접근성	학원·독서실 접근성이 높을수록 학업성취도가 높게 나타날 것이다	①	②	③	④	⑤
	공원율	공원율이 높을수록 학업성취도가 높게 나타날 것이다	①	②	③	④	⑤
교통 편리성	교통 접근성	교통 접근성이 높을수록 학업성취도가 높게 나타날 것이다	①	②	③	④	⑤
교통 안전성	도로율	도로율이 높을수록 학업성취도가 낮게 나타날 것이다	①	②	③	④	⑤
	교통사고 위험도	교통사고 위험도가 높을수록 학업성취도가 낮게 나타날 것이다	①	②	③	④	⑤

3. 학업성취도와 학교 주변 환경의 관계

- 학업성취도와 학교 주변 환경의 관계에 대한 경험에 근거한 구체적 사례가 있으시면 자유롭게 작성해주시기 바랍니다.
- － 학업성취도에 차이가 발생한다고 느낀 사례, 이를 개선할 수 있는 방법은 무엇이라고 생각하시는지 작성해주시기 바랍니다.

장시간 설문에 참여해 주신 부분에 감사 말씀 전해 드립니다.

감사합니다.

(주)종합건축사사무소엔지니어링 일공일
이우진 (zakk0210@naver.com)

■ 설문결과 종합

① 설문조사 종합 및 분석 방법

- 설문은 도시계획 및 교육 관련 전문가 총 6명을 대상으로 각 설명변수에 대한 중요도 평가를 시행함

| 표 부록-1 | 응답자 특성

구분	30대	40대	50대	60대	비고
남성	-	2	1	-	- 도시계획 관련 종사자: 40대 2인 - 교육 관련 종사자: 50대 1인
여성	1	1	1	-	- 도시계획 관련 종사자: 40대 1인 - 교육 관련 종사자: 30대 1인, 50대 1인

- 설문결과는 다음과 같은 방법으로 분석함

| 표 부록-2 | 설문결과 분석 방법

구분	분석 방법
기술통계 분석	평균, 표준편차, 중앙값 및 사분위수 등을 산출하여 중요도의 일반적 분포를 확인
타당도 분석	항목별 Content Validity Ratio(CVR) 및 Content Validity Index(CVI)를 산출하여 설명변수의 적절성과 타당성을 검토
합의도 및 수렴도 분석	전문가 응답 간 일치성과 집중 정도를 수치화하여 정성적 해석의 객관성을 보완
신뢰도 분석	전체 문항 간 내적 일관성을 검토하고, 특정 문항이 전체 신뢰도에 미치는 영향을 분석

② 응답 결과

- 1번 문항

| 표 부록-3 | 응답 결과

구분	생활쾌적성			생활편리성				교통 편리성	교통안전성	
	학구 면적	노후 건축물 밀도	위해 시설 밀도	문화· 복지	체육 시설	학원· 독서실	공원율	교통 접근성	도로율	교통 사고 위험도
응답자 ①	4	4	3	3	3	5	3	5	3	3

응답자 ②	4	3	1	2	4	3	4	4	3	3
응답자 ③	3	1	1	5	5	5	3	5	5	1
응답자 ④	5	5	4	5	5	5	5	5	3	3
응답자 ⑤	5	5	2	4	4	5	5	5	3	1
응답자 ⑥	5	5	3	3	3	5	3	4	1	1

| 표 부록-4 | 중요도(응답 빈도)

구분	생활쾌적성			생활편리성				교통 편리성	교통안전성	
	학구 면적	노후 건축물 밀도	위해 시설 밀도	문화· 복지	체육 시설	학원· 독서실	공원율	교통 접근성	도로율	교통 사고 위험도
5점	3	3	-	2	2	5	2	4	1	-
4점	2	1	1	1	2	-	1	2	-	-
3점	1	1	2	2	2	1	3	0	4	3
2점	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-
1점	-	1	2	-	-	-	-	-	1	3

| 표 부록-5 | 기술통계

구분	생활쾌적성			생활편리성				교통 편리성	교통안전성	
	학구 면적	노후 건축물 밀도	위해 시설 밀도	문화· 복지	체육 시설	학원· 독서실	공원율	교통 접근성	도로율	교통 사고 위험도
N (응답 수)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
average (평균)	4.33	3.83	2.33	3.67	4.00	4.67	3.83	4.67	3.00	2.00
std (표준편차)	0.75	1.46	1.11	1.11	0.82	0.75	0.90	0.47	1.15	1.00

v (분산)	0.56	2.14	1.22	1.22	0.67	0.56	0.81	0.22	1.33	1.00
median (중앙값)	4.50	4.50	2.50	3.50	4.00	5.00	3.50	5.00	3.00	2.00
Q1 (하위 25%)	3.75	2.5	1	2.75	3	4.5	3	4	2.5	1
Q2 (중간값)	4.5	4.5	2.5	3.5	4	5	3.5	5	3	2
Q3 (상위 25%)	5	5	3.25	5	5	5	5	5	3.5	3

| 표 부록-6 | CVR, CVI

구분	생활쾌적성			생활편리성				교통 편리성	교통안전성	
	학구 면적	노후 건축물 밀도	위해 시설 밀도	문화· 복지	체육 시설	학원· 독서실	공원율	교통 접근성	도로율	교통 사고 위험도
N (응답 수)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
4점 이상	5	4	1	3	4	5	3	6	1	0
average (평균 점수)	4.33	3.83	2.33	3.67	4.00	4.67	3.83	4.67	3.00	2.00
CVR* (내용 타당 도 비율 지수)	0.67	0.33	-0.67	0.00	0.33	0.67	0.00	1.00	-0.67	-1.00
CVI** (내용 타당 도 지수)	0.83	0.67	0.17	0.50	0.67	0.83	0.50	1.00	0.17	0.00

* CVR(Content Validity Ratio): “해당 항목이 유의미한가?”를 판단하는 전문가 합의 수준을 수치화

**CVI (Content Validity Index): 항목별 CVR을 기반으로 한 상대적 중요도 평가 (0~1 사이 값)

| 표 부록-7 | 합의도, 수렴도

구분	생활쾌적성			생활편리성				교통 편리성	교통안전성	
	학구 면적	노후 건축물 밀도	위해 시설 밀도	문화· 복지	체육 시설	학원· 독서실	공원율	교통 접근성	도로율	교통 사고 위험도
합의도	0.72	0.44	0.10	0.36	0.50	0.90	0.43	0.80	0.67	0.00
수렴도	0.63	1.25	1.13	1.13	1.00	0.25	1.00	0.50	0.50	1.00

| 표 부록-8 | 안정도

구분	생활쾌적성			생활편리성				교통 편리성	교통안전성	
	학구 면적	노후 건축물 밀도	위해 시설 밀도	문화· 복지	체육 시설	학원· 독서실	공원을	교통 접근성	도로율	교통 사고 위험도
안정도	0.17	0.38	0.47	0.30	0.20	0.16	0.23	0.10	0.38	0.50

| 표 부록-9 | 내적 일관성

Scale Reliability Statistics

	mean(평균)	sd(표준편차)	Cronbach's α(신뢰도)
scale	3.27	0.505	0.602

Note. items '문화·복지', '체육시설', '교통접근성', and '도로율' correlate negatively with the total scale and probably should be reversed²⁰⁾

| 표 부록-10 | 신뢰도 분석

Item Reliability Statistics(문항 신뢰도 통계)

			*if item dropped
	mean(평균)	sd(표준편차)	Cronbach's α(신뢰도)
노후건축물 밀도	2.17	1.602	0.611
문화·복지	3.33	1.211	0.51
학구면적	3.67	0.816	0.563
위해시설밀도	2.67	1.211	0.501
체육시설	4	0.894	0.576
학원·독서실	3.33	0.816	0.559
공원을	4.17	0.983	0.508
교통접근성	4.33	0.516	0.549
도로율	3	1.265	0.694
교통사고 위험도	2	1.095	0.64

*if item dropped: 해당 문항을 제거했을 때의 크론바흐 알파값

20) '문화·복지', '체육시설', '교통접근성', '도로율' 항목은 전체 척도 점수와 음의 상관관계를 보이며, 점수 해석의 방향 일치가 필요함

㉠ 2번 문항

| 표 부록-11 | 응답 결과

구분	생활쾌적성			생활편리성				교통 편리성	교통안전성	
	학구 면적	노후 건축물 밀도	위해 시설 밀도	문화· 복지	체육 시설	학원· 독서실	공원을	교통 접근성	도로율	교통 사고 위험도
응답자 ①	4	4	4	5	4	5	4	5	3	3
응답자 ②	3	4	4	4	4	5	3	4	3	3
응답자 ③	4	3	5	3	3	5	4	5	4	3
응답자 ④	5	5	4	3	5	4	5	5	3	4
응답자 ⑤	5	5	4	2	3	4	3	4	2	2
응답자 ⑥	5	5	4	2	4	5	3	4	2	3

| 표 부록-12 | 중요도(응답 빈도)

구분	생활쾌적성			생활편리성				교통 편리성	교통안전성	
	학구 면적	노후 건축물 밀도	위해 시설 밀도	문화· 복지	체육 시설	학원· 독서실	공원을	교통 접근성	도로율	교통 사고 위험도
5점	3	3	1	1	1	4	1	3	-	-
4점	2	2	5	1	3	2	2	3	1	1
3점	1	1	-	2	2	-	3	-	3	4
2점	-	-	-	2	-	-	-	-	2	1
1점	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

| 표 부록-13 | 기술통계

구분	생활쾌적성			생활편리성				교통 편리성	교통안전성	
	학구 면적	노후 건축물 밀도	위해 시설 밀도	문화· 복지	체육 시설	학원· 독서실	공원율	교통 접근성	도로율	교통 사고 위험도
N (응답 수)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
average (평균)	4.33	4.33	4.17	3.17	3.83	4.67	3.67	4.50	2.83	3.00
std (표준편차)	0.75	0.75	0.37	1.07	0.69	0.47	0.75	0.50	0.69	0.58
v (분산)	0.56	0.56	0.14	1.14	0.47	0.22	0.56	0.25	0.47	0.33
median (중앙값)	4.50	4.50	4.00	3.00	4.00	5.00	3.50	4.50	3.00	3.00
Q1 (하위 25%)	3.75	3.75	4	2	3	4	3	4	2	2.75
Q2 (중간값)	4.5	4.5	4	3	4	5	3.5	4.5	3	3
Q3 (상위 25%)	5	5	4.25	4.25	4.25	5	4.25	5	3.25	3.25

| 표 부록-14 | CVR, CVI

구분	생활쾌적성			생활편리성				교통 편리성	교통안전성	
	학구 면적	노후 건축물 밀도	위해 시설 밀도	문화· 복지	체육 시설	학원· 독서실	공원율	교통 접근성	도로율	교통 사고 위험도
N (응답 수)	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
4점 이상	5	5	6	2	4	6	3	6	1	1
average (평균 점수)	4.33	4.33	4.17	3.17	3.83	4.67	3.67	4.50	2.83	3.00
CVR* (내용 타당 도 비율 지 수)	0.67	0.67	1.00	-0.33	0.33	1.00	0.00	1.00	-0.67	-0.67
CVI** (내용 타당 도 지수)	0.83	0.83	1.00	0.33	0.67	1.00	0.50	1.00	0.17	0.17

* CVR(Content Validity Ratio): “해당 항목이 유의미한가?”를 판단하는 전문가 합의 수준을 수치화

**CVI (Content Validity Index): 항목별 CVR을 기반으로 한 상대적 중요도 평가 (0~1 사이 값)

| 표 부록-15 | 합의도, 수렴도

구분	생활쾌적성			생활편리성				교통 편리성	교통안전성	
	학구 면적	노후 건축물 밀도	위해 시설 밀도	문화· 복지	체육 시설	학원· 독서실	공원율	교통 접근성	도로율	교통 사고 위험도
합의도	0.72	0.72	0.94	0.25	0.69	0.80	0.64	0.78	0.58	0.83
수렴도	0.63	0.63	0.13	1.13	0.63	0.50	0.63	0.50	0.63	0.25

| 표 부록-16 | 안정도

구분	생활쾌적성			생활편리성				교통 편리성	교통안전성	
	학구 면적	노후 건축물 밀도	위해 시설 밀도	문화· 복지	체육 시설	학원· 독서실	공원율	교통 접근성	도로율	교통 사고 위험도
안정도	0.17	0.17	0.09	0.34	0.18	0.10	0.20	0.11	0.24	0.19

| 표 부록-17 | 내적 일관성

Scale Reliability Statistics

	mean(평균)	sd(표준편차)	Cronbach's α(신뢰도)
scale	3.85	0.321	0.503

Note. items '학구면적', '노후 건축물 밀도' correlate negatively with the total scale and probably should be reversed²¹⁾

| 표 부록-18 | 신뢰도 분석

Item Reliability Statistics(문항 신뢰도 통계)

	mean(평균)	sd(표준편차)	*if item dropped Cronbach's α(신뢰도)
노후건축물 밀도	4.33	0.816	0.616
문화·복지	4.33	0.816	0.65
학구면적	4.17	0.408	0.526
위해시설밀도	3.17	1.169	0.515
체육시설	3.83	0.753	0.362

21) '학구면적'과 '노후 건축물 밀도' 항목은 전체 척도 점수와 음의 상관관계를 보이며, 점수 해석의 방향 일치가 필요함

학원·독서실	4.67	0.516	0.554
공원을	3.67	0.816	0.219
교통접근성	4.5	0.548	0.336
도로율	2.83	0.753	0.435
교통사고 위험도	3	0.632	0.296
*if item dropped: 해당 문항을 제거했을 때의 크론바흐 알파값			

● 소결: 1번 문항

- 중요도 평균이 높은 변수는 학원·독서실 접근성(4.67), 교통접근성(4.67), 학구면적(4.33) 등으로 분석됨
- CVI(Content Validity Index) 기준 0.80 이상으로 내용 타당도 확보된 변수는 학원·독서실, 문화·복지, 체육시설, 교통접근성으로 분석됨
- 반면, 교통사고 위험도(CVI=0.00), 도로율(CVI=0.17)은 내용 타당도가 낮아 설명변수로서의 적합성 보완이 필요함
- 내적 신뢰도(Cronbach's α) = 0.602로 보통 수준으로 일부 항목(문화·복지, 도로율)은 전체 척도와 부정적 상관관계를 보여 역문항 또는 제거 검토 필요함

● 소결: 2번 문항

- 전문가의 응답이 1차보다 더 일관되고 신뢰도 높은 수준으로 나타남
- 중요도 평균은 학원·독서실(4.67), 교통접근성(4.50), 문화·복지(4.33) 순으로 높았음
- CVI 1.00으로 모든 전문가가 고평가한 항목은 학원·독서실, 체육시설, 문화·복지, 교통접근성으로 나타남
- 반면, 교통사고 위험도, 도로율, 공원을 등은 여전히 중요도 평가가 낮고, CVI도 0.17 수준으로 낮음
- 내적 신뢰도(Cronbach's α) = 0.503로 낮아, 일부 항목은 설명변수에서 제거하거나 개선할 필요 있음

● 결과의 한계 및 보완사항

- 한편, 서술형 문항에 대한 응답은 제한적으로 수집되었음. 1번 문항에 대한 응답은 없었으며, 2번 문항에 대해 1건²²⁾의 의견이 제시되었음
- 본 설문은 적은 수의 표본을 기반으로 종합되었기 때문에, 분석결과의 일반화에는 한계가 있음
- 향후 연구에서는 보다 다양한 분야의 전문가 및 실무자들을 포함한 충분한 표본 집단을 확보하여, 설명변수 간 상호작용과 영향력을 통계적으로 보다 정교하게 검증할 필요가 있음

22) 50대 남성(교사): “일반적으로 고소득 지역의(예: 신도시 등) 학교가 교육자원이 풍부하고, 부모의 교육 수준이 높아 학생들의 학업성취도가 높게 나타나는 경향이 있음. 예를 들면 분당지역 학생들과 농촌지역 학생들의 수준차이 등

