

대구 상업지역의 시계열적 변화특성에 관한 연구¹⁾

Time Series Analysis on the Transformation of Commercial districts in Daegu

이지수* · 홍원화**

Lee Ji Soo* · Hong Won Hwa**

경북대학교 공간정보학과 석사과정* · 경북대학교 건축학과 교수**

iris9972@naver.com* · hongwh@knu.ac.kr**

요 약

본 연구는 대구시의 상업지역의 용도지역변화를 GIS를 사용하여 시대별로 구축하고 이를 분석함으로써 변화의 특성을 고찰함에 그 목적이 있다. 연구의 방법은 도심기능의 분산과 그에 따른 상업지역을 중심으로 한 용도지역의 변화형태 그리고 상업시설의 입지형태를 분석하였다. 이에 따라 분석한 결과 상업지역의 입지에 따른 주변지역의 용도지역의 변화와 아울러 가로축의 발달과 함께 상업시설의 형태도 선형으로 발달하며 기능을 분산시키는 것을 알 수 있었다.

키워드 : 상업지역 변화패턴, 사업가로, 대구시 시계열 공간구조 변화,

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

일반적으로 도심은 시가지 내에서 시민들에게 행정, 금융기능 등 중추적인 역할을 수행하며, 높은 접근성으로 인해 상권이 강하게 형성된 곳을 뜻한다.

특히 중심상업지역의 경우 토지이용이 다른 지역보다 입체적이고 집약적이며 다양한 상업기능을 지니고 있다.

대구의 경우 한국전쟁이후 북성로 향촌동 등에 상업기능이, 서문로와 중앙로 일대 및 포정동, 북성로 1가 일대에 일반서비스 기능이, 또 도심 외곽지에 생활서비스 기능이 발달하였다. 1980년대 이후에 도심 전 지역에 상업기능이 발달하여 중구지역 전체가 도심을 형성하게 되었으며, 동서측 간선도로인 대동, 대서변로, 특히 반월당 네거리를 중심으로 고층업무빌딩이 들어서기 시작하였으나 1990년대 이후부터 도심에 집중되었던 기능들이 점차 외곽으로 분산되었다.(이상울, 2003)

중심상업지역의 경우도 그 용도지역이 교외로 분산되고 형태가 변해가면서 중심상업지역으로의 역할과 용도 또한 점차 변화되고 있다. 최근의 도심재생을 위한 논의 역시 진행되면서 현재에도 중심상업지역의 용도와 그 형태는 변화되고 있으며 비단 제도적인 영향뿐만 아니라 여러 가지 복합적인 원인으로 인해 중심상업지역은 그 분포의 패턴과 특성이 바뀔 수 있다.

본 연구의 목적은 대구시 중심상업지역의 시계열적인 용도의 변화의 특성을 20년간의 자료를 GIS를 통해 구축하고 대구시의 주요 중심상업지역의 입지특성과 패턴을 분석하여 변화특성을 도출해 내고자 한다.

1.2 연구의 방법 및 범위

본 연구의 범위는 다음과 같다.

1) 공간적 범위 : 대구시 3차 순환선 내 중심상업지역으로 상업지역의 분산과 용

1) 이 논문은 공간정보 특성화대학원 지원사업에 의하여 연구되었음.

도의 변화를 가장 잘 나타내며 3차순환선 외곽의 경우 중심상업지역의 분산, 또는 용도의 변화를 나타내기 보다는 부도심의 상업기능만을 수행하는 지역이라 판단하여 3차 순환선 내 상업지역을 사례대상지로 선정하였다.

2) 시간적 범위 : 1984~2007년

본 연구의 시간적인 범위는 1984년 대구시기본계획도부터 2007년 대구시관리계획도를 기준으로 범위 내 상업지역의 입지패턴과 용도변화를 시계열적으로 분석하였다.

3) 내용적 범위

본 연구에서는 대구시의 주요가로축의 발달에 따른 상업시설 입지의 변화와 용도지역의 변화에 따른 상업의 집적과 분포패턴을 검토하였다.

연구의 방법으로는 초기와 현재년도의 용도를 구분하는 기준에 차이가 있으므로 변화의 분석이 용이할 수 있도록 분석 기준을 설정하였다.

주변 용도지역의 현황 또한 상업지역의 입지에 영향을 미치는 요소이기 때문에 각 시대별로 용도지역자료를 구축하였으며 가로축의 발달과 변화추이를 살펴보기 위해 도로자료역시 함께 구축하였다.

구축한 자료를 토대로 시간적 범위에 따라 상업시설의 유형별 점유율을 환산하고 용도의 변화를 분석하여 특성을 파악하였다.

연구에서 도형자료의 구축은 GIS를 사용하여 벡터라이징방식을 통해 구축하였고 정량적인 수치데이터의 구축과 가공은 EXCEL을 사용하였다.

연구의 흐름도는 그림.1 과 같다.



그림1. 연구 흐름도

2. 이론적 고찰

2.1 관련연구 동향

이상윤(2003)²⁾은 대구시 동성로 일대 상업지능의 기능과 토지이용의 특성에 관하여 업종의 기능과 집약도를 이용하여 분석하였다.

공은미(2009)³⁾는 공간구문론을 활용하여 진주시의 도심기능과 위계의 변화를 연구하였다.

이상 관련연구를 고찰해 본 결과, 기존의 연구는 특정지역의 기능이나 도심의 확산과정의 연구가 대부분이며 상업입지 패턴의 변화와 다른 토지이용과의 관계를 고려한 연구는 미흡한 실정이다. 따라서 이미 대구는 도심의 기능의 쇠퇴가 이루어진 시점에서 시계열적인 분석을 함으로서 상업지역의 변화와 이동 그리고 그 입지형태의 변화를 살펴보고 주변지역 토지이용과 연관성을 분석하는 것에 의미를 두고자 한다.

2) 이상윤 대구시 도심 토지이용 특성과 재개발, 『한국지역지리학회』, 2003

3) 공은미 도시성장애 따른 도시공간구조 및 기능 변화에 관한 연구, 『한국도시계획학회』, 2009

2.2. 도시상업시설의 의의

상업지역은 도시 내에서 상업활동이 가장 왕성하고 많은 용도들이 혼합·밀집되어 가장 많은 사람들이 이용하는 곳이며 도시생활의 풍부한 혜택을 누릴 수 있는 장소로서 높은 지가를 형성하고 있다. 또한 토지이용에 있어서도 고밀도의 개발이 이루어지는 곳이므로 주변의 토지이용에 있어서도 미치는 영향이 크다고 할 수 있다.

따라서 도시 내에 상업의 활동은 일반적으로 보행접근이 용이한 곳, 도시중심에 위치한 전철역, 버스정류장, 철도역 등 교통결절점, 공급자나 지원산업의 접근성이 높은 곳을 중심으로 발달하게 되며, 특히 유사업종이 군집되는 경향이 강하므로 군집의 성격이 두드러지게 되면 특화된 상업지역 외곽이나 기타지역으로 밀려나게 되고, 경쟁력을 갖춘 업종들만 살아남아 상업입지가 가장 좋은 곳으로 집적하는 경향에 따른 것이다⁴⁾

3. 특성파악

3.1 대상지내 상업기능의 분포특성

본 연구에서는 가장 먼저 대상지로 선정한 대구 3차 순환선 내부의 토지이용현황을 광역적으로 살펴보고 일단계로 대구 1차 순환선 내부 즉, 중심상업지역의 주요변화를 살펴보고자 한다. 중심상업지역의 변화와 아울러 2차순환선 외곽으로 분산되는 상업지역의 분포정도와 근린상업지역의 점유정도를 파악하였다.

3.2 토지이용에 따른 상업지역

입지특성

앞서 언급한 바와 같이 상업지역의 입지특성은 주변토지이용과 밀접한 관련이 있으며 또한 주변토지이용의 변화에도 상당한 영향을 미치므로 상업지역의 토지이용변화와 기존토지이용의 변화 내용을 검토하여 연관성을 찾아내는 과정이 필요하다.

4. 사례분석

1984년대에 대구시의 도시계획이 본격화되고 용도지역의 구분에 따른 토지이용이 구체화됨으로써 동성로를 중심으로 상업과 업무시설의 중심상권이 형성되게 된다.

본 연구에서는 1984년도의 도시기본계획도를 GIS상에서 벡터라이징하여 용도에 따른 면적과 속성정보를 도형정보와 함께 2007년 자료까지 순차적으로 구축하여 시계열적인 분석이 가능하도록 기초자료를 마련하였다.

미시적으로 건축물의 배치과정까지는 연도별 분석이 불가능 하지만 가로축의 개발에 따른 선형상업시설과 집중형 상업시설 등 패턴에의 변화와 도심기능의 변화는 광역적으로 분석할 수 있다.

특히 중앙로를 기점으로 집중형으로 발달했던 상업시설이 점차 가로축을 따라 이동함으로써 도심의 기능을 담당하는 토지의 용도가 함께 선형으로 형태가 변화하고 이동하는 것을 알 수 있다.

5. 결론 및 제언

대구시의 경우 상업지역은 체계적인 성장이라기보다는 도시에 팽창이라는 도시계획적 언어를 대입할 수 있을 것이다. 본 연구에서는 첫째로 사업지역이 변화해 사면서 그에 따라 주변의 용도지역이 변화해가는 것을 시계열적으로 분석하고 가로축에 따라 도시가 팽창하면서 그에 따른 상업지역의 패턴 변화에 관해 분석하였다. 하지만 본 연구에서는 상업의 분류의 연구 측면은 고려하지 못하여 특화용도에 따른 분포 변화특성의 연구에는 한계가 있다. 따라서 본연구의 결과를 토대로 위에서 언급한 한계를 보완한 연구가 이루어진다면 상업시설의 패턴과 배치에 관해 좀더 실질적인 데이터를 도출할 수 있을 것이다.

4) 최은희 가로활성화를 위한 복합상업시설 계획, 홍익대학교 석사학위논문, 2008

참고문헌

- [1] 장준혁(2008). 도심내 건축행위에 의한 건축물의 용도와 도시조직 변화에 관한 연구, 석사학위논문, 경북대학교 대학원 건축공학과.
- [2] 이상율(2003). 대구시 도심 토지이용 특성과 재개발. 한국지리정보학회지.
- [3] 공은미(2009). 도시성장에 따른 도시공간구조 및 기능변화에 관한 연구-가로 체계에 따른 접근성 분석을 중심으로, 한국도시설계학회
- [4] 최은희(2008). 가로활성화를 위한 복합 상업시설 계획, 석사학위논문, 홍익대학교 대학원 건축공학과.
- [5] 대구경북개발연구원(1994). 효율적인도심 재개발 구상.