

택지개발지구내 가로형시장의 특성에 관한 연구
A Study on the characteristic of Street Markets
in Land Development District

김주현* 하재명**
Kim, Joo-Hyun Ha, Jae-myung

Abstract

The purpose of this study is to analyze the characteristic of street markets in land development district, Dae-gu(Sung-su, Yeoung-san and Si-gy Land development districts).

The result of this study is as follows,

Street markets are located between detached housing estates and cooperative housing estates. Street markets are classified as private road type, linear street type and mixed type. The influential area of street markets is extended form inside of detached housing estates to arterial road. The vitality of street markets is explained by the scale of dwelling area, road system and variety of function.

키워드 : 택지개발지구, 가로형시장, 입지경향, 가로형시장 유형

Keywords : Land Development District, Street Markets, Location Trend, Street Markets Pattern

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

토지의 효율적인 이용을 목적으로 한 택지개발계획은 도시화를 비롯한 주거난을 해결하기 위해 제정되었으며, 그 중 택지개발 촉진법이 시행되면서 도시는 양적인 면에서 급성장을 이루었다. 특히 이러한 개발은 주택보급의 양적인 면에 치중한 나머지, 택지개발지구의 주거환경 측면에선 주민의 요구에 부응하지 못하고 있으며, 곳곳에서 계획되지 않은 제반활동들이 발생하고 있으며,

택지개발지구내 단독주택지에 형성되는 가로형 시장이 그 대표적인 사례이다.

이러한 시장은 택지개발지구내 주거지 깊숙이 자리함은 물론이며, 거주자들의 생활 패턴과 밀접한 관계를 가지므로 새로운 환경에 대한 적절한 대응과 계획이 필요한 부분이라 사료된다. 따라서, 본 연구는 택지개발지구내 가로형시장의 현황 분석을 통해 형성배경을 파악하고 입지경향과 유형별 특성을 분석하는 것을 목적으로 하고 있다.

2. 연구의 방법 및 범위

본 연구는 문헌조사를 통해 가로형시장의 형성배경을 파악하고, 현장조사를 통해 가로

*정회원, 경북대학교 대학원 건축공학과 박사과정
**정회원, 경북대학교 공과대학 건축공학부 교수, 공학박사

형시장의 특성을 분석하였다.

본 연구에서는 가로형시장을 택지개발지구의 가로를 중심으로 형성된 시장으로 정의하였다. 따라서, 조사 대상지는 대구시 택지개발지구 중 비교적 주거지의 형성이 완성된 곳으로, 대형할인점이나 백화점을 끼지 않고 발달한 순수 가로형시장으로 공간적 범위를 한정하였으며, 성서, 용산, 시지지구의 6곳을 최종 대상지로 선정하였다.

II. 가로형시장의 현황

1. 택지개발지구내 가로형시장의 형성배경

택지개발지구의 가로형시장의 형성배경은 구매행위 및 경제행위와도 밀접한 관계를 가진다. 거주자들의 일반적인 구매행위는 대형상가와 백화점 등에서의 구매행위와 더불어 생활용품과 식품 등의 구매를 위해 수시로 집주변의 소규모 상점을 이용하게 된다.¹⁾ 또한 개발 초기에 나타나는 현상으로 투자 조성 태도라 할 수 있으며, 즉 건물주나 토지소유주의 경제적 입장을 의미한다. 이는 교통이 편리하고 주거지역에서 통근 소비동선이 연결되는 위치 및 도보권 내에 형성되며, 단독주택지에서 발생하는 상업기능의 수요를 신축당시부터 예측하여 계획한 것으로, 근린생활시설 및 단독주택지의 건축물 변용과 병용을 통해 건물사이 사도를 형성한 후 시장을 조성하는 경우로, 건물을 경제적 이익획득의 도구로 사용하려는 건축주의 의도에서 비롯된다.

2. 가로형시장의 입지 경향

가로형시장의 위치는 계획 초기에서 부터 발생가능성을 찾아 볼 수 있다. 택지개발지

구의 경우 1차적으로 택지조성을 목적으로 주거지 계획을 수립하게 되며, 이 과정에서 발생 가능한 위치가 정해진다. 실제로 근린생활시설용지 및 단독주택지에서 가로형시장의 입지를 예견할 수 있으며, 순수 가로형시장은 이 지역에서 나타난다.

이러한 지역의 입지경향은 공동주택지를 끼고 발달하며, 근린생활시설로 계획된 곳이 시장으로 형성되거나 일반 단독주택지가 시장으로 변용되었다. 이 경우는 대부분 규모가 크게 나타났고 노점과 혼재되어 활성화되고 있었다. 단독주택지의 중심부에 시장이 형성되는 경우도 있지만, 대부분이 공동주택지의 주민을 대상으로 상행위가 이루어지므로 공동주택의 교통 및 보행동선이 교차하는 지점과 근접한 곳으로 시장의 확장이 이루어졌다.

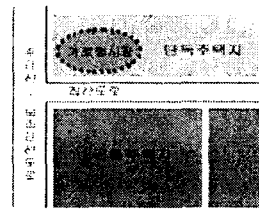


그림 1. 가로형시장의 입지경향

3. 가로형시장의 유형

가로형시장의 유형은 사도형, 노선형, 혼합형으로 분류되며, 사도형시장은 토지 소유주 및 건물주들의 경제적 이해 관계를 바탕으로 사유지에 형성된 시장으로 대부분 간이 천막과 가판대 등의 고정식 시설물이 설치되어 있으며, 임대 행위가 일어난다. 주 수용기능은 식음료판매와 농산물 등이다. 노선형시장은 가로변를 따라 점포가 나열되어 형성된 시장이며, 그 영역은 건물 내부에만 한정된 것이 아니라 가로영역을 침범하기도 하며, 인접도로 상에는 비교적 정기적으로

1) 윤해상, 정상규, 임정아, 이훈. 택지개발 지구내 단독주택의 건축적 특성 및 변용에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 16(12), 2000, 12.

노점들이 형성된다. 혼합형시장은 노선형과 사도형이 혼재한 형태로 그 규모가 크며, 노선형과 사도형에서 나타나는 시설, 수용기능 등이 혼재하여 나타난다.

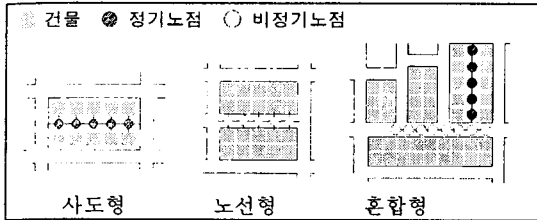


그림 2. 가로형시장의 유형

III. 사례연구

1. 조사대상지 분석

조사대상지는 순수 가로형시장의 성격을 띄는 곳으로 주변현황과 규모, 가로체계에 따른 접근성, 수용기능²⁾을 살펴보았다.

1) 성서 A가로형시장

성서 A가로형시장은 초기에 사도형시장으로 형성되었으나 시장의 확장이 보조간선도로변으로 이루어져, 현재는 노선형시장의 형태를 보인다. 간선도로를 사이에 두고 공동주택지와 접해 있으며, 수용기능은 편의품, 선매품, 식음료판매가 중심이 된다. 식당 15.6%(20)이 가장 많았으며, 양품 11.7%(15), 야채·채소 8.6%(11), 패스트푸드 7.8%(10),

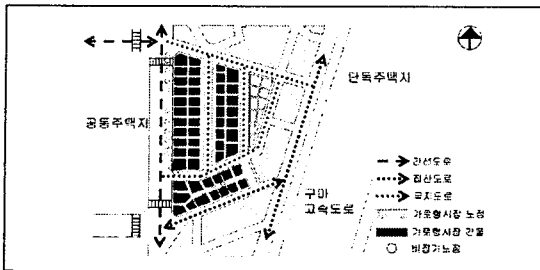


그림 3. 성서 A가로형시장의 가로체계

청과 5.5%(7)의 순으로 조사되었다.



그림 4. 성서 A가로형시장의 현황

2) 성서 B가로형시장

성서 B가로형시장은 혼합형시장이며, 간선도로를 중심으로 남쪽은 공동주택지와 접해 있으며, 북쪽은 기존 단독주택지와 인접해 있어 가로형시장의 확산이 단독주택지 내부까지 확장되었다. 특히 보조간선도로변과 사도형시장의 접근 부분은 노점들이 정기적으로 입지하는 등 조사대상지 중 가장 활발한 시장 활동이 일어나고 있었다. 수용기능은 총 171개소로, 양품점이 21.1%(36), 식당 19.3(33), 간이주점 4.1%(7), 실내장식 4.1%(7), 화장품 3.5%(6)의 순으로 조사되었으며, 가구 및 침구점 등 타 대상지에서 조사되지 않은 기능도 나타났으며, 사도형시장은 편의품 및 식음료판매가 높은 분포를 보였다.

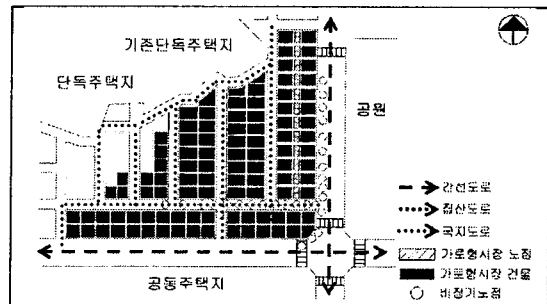


그림 5. 성서 B가로형시장의 가로체계



그림 6. 성서 B가로형시장의 현황

3) 성서 C가로형시장

성서 C가로형시장은 사도형시장으로 근린생활시설용지에 입지한다. 남쪽의 단독주택지와 동쪽의 공동주택지 거주자들이 주 이용층이며, 비교적 소규모의 시장이다. 수용기능은 식당 34.1%(28), 양품점 12.2%(10), 야채·채소 7.3%(6), 제과점(떡집) 7.3%(6), 슈퍼 61%(5)의 순으로 분포하였다. 사도와 면하는 점포는 식당이 대부분을 차지하였으며, 사도내 노점들은 야채·채소와 음식점으로 구성되었다.

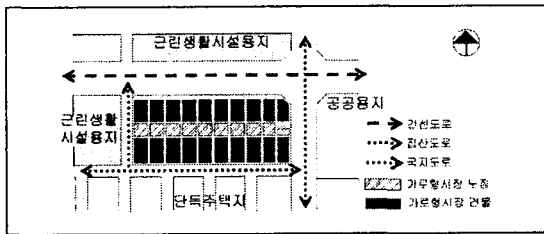


그림 7. 성서 C가로형시장의 가로체계



그림 8. 성서 C가로형시장의 현황

4) 용산 A가로형시장

용산 A가로형시장은 사도형시장으로, 근린생활시설용지에 형성되었으며 비교적 작은 규모의 시장이다. 인근 공동주택지와는 집산도로로 구획되며, 간선도로를 중심으로 용산 B가로형시장과 근접해 있어 용산지구의 소비층이 두 시장으로 분산되고 있다. 수용기능은 총 52개소로, 식당 23.1%(12), 양품점 11.5%(6), 야채·채소 7.7%(4), 실내장식 7.7%(4), 청과 5.8%(3)의 순으로 나타났다.

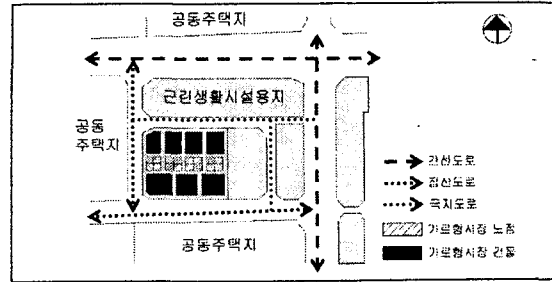


그림 9. 용산 A가로형시장의 가로체계



그림 10. 용산 A가로형시장의 가로체계 및 현황

5) 용산 B가로형시장

용산 B가로형시장 또한 근린생활시설용지에 형성된 사도형시장으로 인접 택지개발지구인 장기지구의 거주자들도 이용이 잦다. 공영주차장이 있어 가로형시장을 비롯한 근린생활시설로의 접근이 용이하며, 수용기능은 식당 35.0%(21), 양품점 11.7%(7), 야채·채소 6.7%(4), 반찬가게 6.7%(4), 건강식품점 6.7%(4)으로 조사되었다.

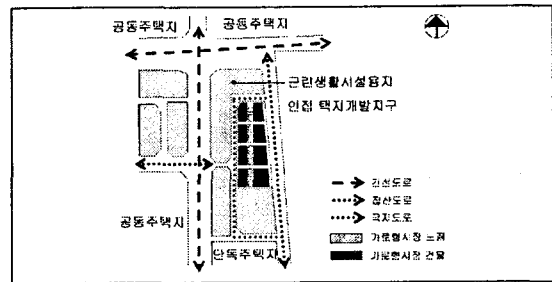


그림 11. 용산 B가로형시장의 가로체계



그림 12. 용산 B가로형시장의 현황

6) 시지 A가로형시장

시지 A가로형시장은 혼합형 시장이며, 시지지구내에 형성된 유일한 가로형시장으로 규모가 큰 편이며, 거리에 따라 유사업종들이 모여 있는 형태를 보였다. 보조간선도로를 중심으로 남서쪽은 공동주택지와 접하며, 초등학교와 기존 단독주택지가 집산도로에 면해 있으며, 북쪽은 간선도로와의 완충역할로 녹지가 조성되어 있어, 접근이 불편하다. 수용기능은 양품점 32.1%(63), 식당 8.2%(16), 정육점 5.1%(10), 제과점(떡집) 4.6%(9), 건강식품 4.1%(8)순으로 조사되었으며, 기타 대상지구에서 조사되지 않은 서점, 철물점, 그릇(도기), 학원 등이 나타났다.

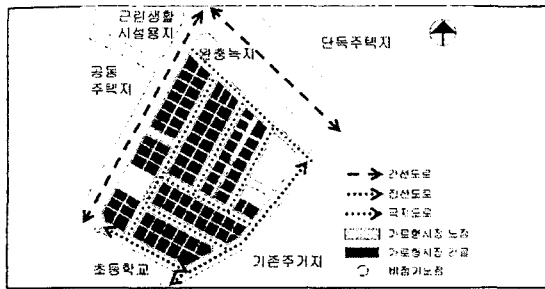


그림 13. 시지 A가로형시장의 가로체계

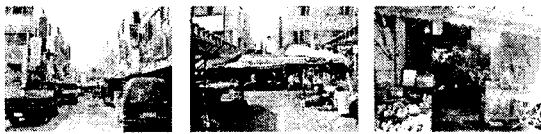


그림 14. 시지 A가로형시장의 현황

2.. 분석결과

1) 택지개발지구의 규모

택지개발지구의 규모 및 인구에 비례하여 가로형시장의 개수와 규모가 적절하게 나타나고 있다. 일정한 범위 내에 적정수 이상의 시장이 발생하기도 하는데 이런 곳은 접근성이 가장 양호한 곳 외에는 그 기능이 약화되고 후에는 쇠퇴하는 경향을 보인다. 또

한 대규모 지구의 경우 노점의 기생과 더불어 가로형시장의 규모가 거대해지며 더욱 큰 영역을 지원하고 있다. 이 경우 규모의 확장은 단독주택지 내부로 확산되며, 단독주택지가 소규모인 경우 전 지역이 가로형시장을 형성하기도 한다. 주변 기존주거지에 가로형시장이 형성되어 있는 경우 신개발지에서는 시장이 새롭게 형성되기 보다 기존 가로형시장에 흡수된다. 규모가 작은 택지개발지구는 그 현상이 더욱 뚜렷하게 나타난다.

2) 가로형시장의 접근성

접근성이란 가로형시장과의 거리뿐만 아니라 동선이 가장 중요한 요소로 작용하고 있는데, 가로형시장은 이러한 중심적 위치와 더불어 교통 및 보행동선이 만나는 교차점에 면하고 있지 않을 경우 그 기능이 쇠퇴하고 있는 모습을 볼 수 있다. 특히 공동주택 주민들의 보행빈도가 가장 높은 곳과 면하고 있는 단독주택지의 가로형시장이 근린생활시설용지의 가로형시장 보다 더욱 활성화되는 경향을 보인다. 즉 주간선 또는 보조간선도로와 연결되는 집산도로면 단독주택지가 가로형시장이 형성되고 활성화되는 경향이 가장 높다고 할 수 있다.

3) 수용기능의 다양성

가로형시장의 수용기능의 다양성은 시장활동의 활성화 정도를 예측할 수 있는 척도로 주변 상업시설과의 인접성에 의해 영향을 받는 것으로 조사되었다. 백화점이나 대형할인점을 중심으로 한 상업시설과 근접한 경우 그 수용기능이나 역할이 축소되거나 상업시설을 보완하는 용도를 수용하고 있다. 이 경우 대부분 선매품과 편의품을 비롯하여 농수산물 중심의 제품들이 주를 이룬다. 반면, 중심상업시설과 이격되어 시장이 입지할 경우 기능을 수용하고 있다. 편의품, 선

매품, 식음료 판매 뿐만 아니라 일반서비스를 비롯하여 업무 기능까지 수용하는 것으로 조사되었으며, 특히, 은행업무와 병·의원 등의 기능이 수용되고 있다.

IV. 결론

가로형시장은 단독주택지와 공동주택지 경계 지역에 형성된다. 이는 공동주택지 인접지역 중 접근성이 높은 곳에서 시장이 형성되며 또한 확산이 점진적으로 일어난을 의미하고, 가로형시장 활성화와 직접적인 상관성을 지닌다. 즉, 택지개발지구내 이용자들의 구매행위가 접근성과 밀접한 관계를 가지며, 접경지대의 발생을 뒷받침 한다.

가로형시장의 입지유형은 상업시설 인접 입지와 상업시설 이격 입지로 구분할 수 있으며, 상업시설 인접 입지의 경우 상업지역 기능 보완과 근린 생활용품 판매를 포함하며, 상업시설 이격 입지는 상업시설에 대한 접근성이 불리한 단독주택지역에 입지되고, 폭 넓은 기능을 수용하고 있다.

공간의 확장은 사도형시장을 중심으로 형성되어, 1차 확장은 보조간선도로변, 2차 확장은 단독주택지 내부로 확산되는 경향을 보인다. 이때, 사도형시장이 공동주택지와 가깝고 보조간선도로 이면에 인접한 경우, 시장 공간의 확장이 공동주택지 인접지역으로 이동하면서 단독주택지 내부의 가로형시장이 쇠퇴하거나 사라지는 경우도 발생된다.

가로형시장은 지구의 규모와 비례하여 그 규모나 개소가 한정되며, 단일 형성의 경우 그 규모가 확장되어 세력권이 크게 확대된다. 가로형시장의 수용기능은 농산물 중심의 편의품과 식음료판매가 주를 이룬다. 이는 근거리 이용의 구매패턴이 유지됨을 의미한다.

본 연구는 택지개발지구 가로형시장의 입지경향과 유형, 가로체계, 수용기능 분석 등

의 특성을 살펴보았으며, 이는 향후 택지개발지구 가로형시장의 형성과 주거환경 개선에 중요한 자료가 될 것이라 사료된다.

참고문헌

1. 류금진. 분당신도시 근린상업지역 특성개발연구. 서울대학교 석사학위논문. 2001.
2. 송현주. 일산신도시 중심상업시설 활성화를 위한 적정이용방안에 관한 연구. 한양대학교 석사학위논문. 1998.
3. 안은정·신남수, 재래시장 재개발시 가로환경 개선에 관한 연구, 대한건축학회 학술발표논문집, 19권 2호, PP.811-815. 1999.10.
4. 윤해상·정상규·임정아·이훈, 택지개발지구내 단독 주택의 건축적 특성 및 변용에 관한 연구, 대한건축학회논문집, 16권 12호, 2000,12.
5. 최무훈·김영·양동양, 주거지 시장의 공간기능과 이용자의 행태에 관한 연구, 대한건축학회 논문집, 2권 6호 통권8호, 1986.12.
6. 건설부. 「택지개발편람」. 1990.
7. 김철수. 단지계획. 기문당. 1996.
8. 대한민국도·도시계획학회. 토지이용 계획론. 1997.

2) 가로형 시장의 수용기능(재구성)

구분	수용기능
편의품 판매	슈퍼, 편의점, 찰집, 청과, 정육점, 건강식품, 편의방, 아이스크림, 우유대리점, 가스, 석유, 생선·건어물, 야채·채소, 반찬기계, 기계, 공구, 부품, 소방기구, 기기, 자전거, 오토바이(수리, 판매) 자동차(판매), 보일러, 설비, 철물, 샷시, 합판, 간판
선용품 판매	화장품, 양품, 양장, 양복, 가방, 전기·전자제품, 사무기기, 컴퓨터대리점, 이동통신, 스포츠 용품, 용반판매, 악기, 완구, 오락용품, 비디오대여, 시계보석, 안경, 카메라, 가구, 지물포, 침구, 실내장식, 수예, 표구, 공예사, 정원, 꽃, 애완동물, 그릇, 도기, 서점, 구, 신발
식음료 판매	식당, 제과(떡집), 단란주점, 간이주점, 다방, 커피, 피자, 패스트푸드, 체인점
일반 서비스	미용실, 세탁소, 전파상, 핵대여, 방앗간, 이발, 피부관리, 목욕탕, 사진관, 포장이사, 노래방, 만화, 비디오방, 당구장, 오락실, 기원, 체육도장, 헬스(에어로빅), PC방, 실내골프, 놀이방, 독서실, 학원류, 유치원, 약국, 병·의원, 주요소, 카센터, 부동산, 전당포, 교회·불교사원, 렌트카, 인쇄, 복사, 출판
기타	은행, 축협, 농협, 수협, 보험, 증권, 사무실, 관공서