

청주시 구도심내 공가 및 공실 분포현황 및 특성에 관한 조사연구

A Study of the Distribution and Characteristic of the Empty Houses and Vacant Floors in Historic District on CheongJu City

임정아* 김태영** 박중신***
Yim, Jeong Ah Kim, Tai Young Park, Chung Shin

Abstract

This paper aims to clarify physical characteristic of empty house and vacant floor in historic district on Cheongju. First, most empty houses are the timbered houses of 1 story, and it will be built before the 1969. And the building of a vacant floor has a common non-residential buildings of 4 stories, and there are many buildings of RC structure built in the 1980s. Second, when the situation of an empty house and a vacant floor was seen, there was most the second floor only by the number of room, but when seen from the ratio of the whole number of rooms, there were most the third floor and the fourth floor. Third, when the situation of a vacant floor and a vacant room was seen from use, there were most store, shop and office. Relevance with this as close as reduction of the population in the center of Cheongju is seen. Moreover, the grope of a method which can utilize this is required.

Keyword : Empty House, Vacant Floor, Urban Regeneration
주요어 : 공가, 공실, 도심재생

1. 서론

1. 연구배경 및 목적

최근 청주시는 행정도시 이전, 오창 공업단지, 오송 바이오 산업단지 영입 등으로 도시규모가 점차 증가하고 있는 추세이다. 그러나 선행연구에 따르면 청주시 전체 인구는 증가하였지만, 도심외곽인구가 증가하고 도심인구는 오히려 감소하는 유형으로 구도심을 형성하는 도심지 인구는 점차 쇠퇴하는 양상을 보이고 있다. 특히, 1990년대부터 시작된 시 외곽의 대규모 공동주택단지에 현재 십여만 가구가 증가한 반면, 과거 인구 밀집지역이며 상권 중심지였던 구도심의 거주인구가 유출되는 현상을 보이고 있다. 또한, 청주시 인구패턴은 구도심인 동측에서 신도심지인 서측으로 이동하고 있으며, 2000년대부터 도심공동화 현상이 일어나고 있는 것으로 연구된 바 있다.

도심 공동화에 의해 발생하는 도심활동의 위축은 도시를 황폐화시키고 중추적 기능을 마비시켜 도시의 존속을 지속할 수 없게 하는 심각한 요인이 될 수도 있다. 도심공동화 원인은 인구 유출, 도심기능 저하, 도심 어메니티 부족, 정책 부재 등을 꼽을 수 있는데, 도심 기능 저하는

도심을 구성하고 있는 건축물의 기능약화가 원인이 될 수 있다. 이는 미시적인 측면에서 볼 때 건축물의 활용상황이 간접적으로 도심공동화 원인이 될 수 있음을 의미한다. 선행 연구에 따르면 도심 이미지를 부정적으로 보이게 하는 요인 중 청주 시민은 건물들이 낡고 노후한 것을 가장 큰 원인으로 꼽았으며, 다음은 불거리나 흥밋거리가 없음을, 세 번째로 저녁이 되면 한산해지고 위험해짐을 꼽았다. 첫 번째와 세 번째 요인은 건물의 관리·유지, 운영에서 파생되는 상황으로서 건축물의 공가 및 공실에 의한 영향을 간과할 수 없을 것이다.

이에 본 연구에서는 청주 구도심을 구성하고 있는 성안동, 중앙동을 중심으로 건축물의 활용상황을 나타낼 수 있는 요소로서, 구도심을 구성하는 건축물의 공가 및 공실 현황을 조사·분석하였으며 추후 이를 위한 도심지 재생을 위한 기본 자료로서 제시하고자 하였다.

2. 연구 내용 및 방법

본 연구는 청주시 구도심 공가 및 공실에 대한 현황 및 특성을 파악하기 위해 현장조사를 실시하여 공가 및 공실에 대한 정보를 수집, 분석하였다. 대상지 건물에 대한 정보는 공공기관의 정보를 이용하여 이를 통합·정리

* 정희원(주저자) 청주대학교 대학원 건축공학과 BK21 사업팀 Post-Doc.

** 정희원(교신저자)청주대학교 건축학과 교수

*** 정희원청주대학교 대학원 건축공학과 BK교수

하여 청주 구도심 공가 및 공실의 현황을 조사하였다. 건축물의 용도, 신축연대, 층수, 구조 등 건축물의 물리적 요소에 따른 공가 및 공실 특성을 파악하였다. 본 연구는 청주 성안동 및 중앙동을 대상으로 하였으며, 2008년 6월 23일부터 7월 4일에 걸쳐 현장조사가 이루어졌고, 건축물에 대한 기본정보는 청주 구도심 성안동·중앙동 건축물 통계자료(2006년 12월 현재)를 활용하여 진행하였다.

II. 이론적 고찰

1. 선행연구 고찰

도심 연구는 도심지에 영향을 끼치는 사회적 요인에 대한 분석이 주를 이루고 있으며 건축에 대한 연구는 미흡한 편이다. 선행연구로 권병수 (2004)는 현지개발지구 내 다가구 주택을 대상으로 한 연구에서 주차공간의 부족, 프라이버시 침해, 위생상태, 부대시설의 미비, 열악한 물리적 환경, 이웃관계 등을 공가발생의 추정요인으로 꼽았다. 이동기 (2005)는 다세대 주택의 공가발생요인을 사회적 요인, 경제적 요인, 물리적 요인으로 구분하였다.

국외연구로 原啓介 (2003, 일본)는 일본 쿠마 도심시가지의 건축물을 대상으로 건물의 층별 바닥이용실태와 공실 현황을 조사, 분석하여 건물의 층별·용도별 공실특성을 파악하였다.

2. 공가 및 공실의 개념 정의

1) 공가 정의

공가(空家)의 사전적 의미는 빈집(아무도 살지 않는 집)으로 “1개월 이상 비어있는 독립 주거공간¹⁾”, “아무도 살지 않는 1호의 가옥”의 의미를 가지고 있다. 공가율(空家率)은 완공된 주택 중에서 아무도 살고 있지 않는 빈집수가 전체 주택재고에서 차지하는 비중으로 정의²⁾하고 있으며, 주택공급을 나타내는 지표중 하나로 공가율이 낮으면 주택공급 및 주거이동이 원활하지 않음을 나타낸다.

위의 내용을 종합적으로 정리하여 보면 공가란 일정기간동안 사람이 거주하지 않는 주택을 의미하고 있으며, 공가율 또한 전체 주택을 기준으로 산정하고 있다. 그러나 본 연구 대상지는 도심에 위치하고 있어 주택, 상가, 사무소, 공공기관 등 다양한 용도의 건축물들이 밀집해 있는 곳으로서 주택만을 대상으로 하는 경우에는 조사의 실효성이 떨어지므로 건축물의 용도와 무관하게 미사용되고 있는 건물을 공가로 규정하여 적용하고자 한다.

본 연구에서는 공가의 의미를 현재 건물전체가 사용되지 않고 비어있는 건물로 규정하며, 공가비율은 총 건물동수에 대해 공가 건물의 동수비율로 규정하여 사용한다.

1) 서울시 주택지표재설정에 관한 연구, 서울시정개발연구원, 1995, p15
2) 서울시 주택수용 및 공급능력 추정에 관한 기초연구, 서울시정개발연구원, 2002, p24

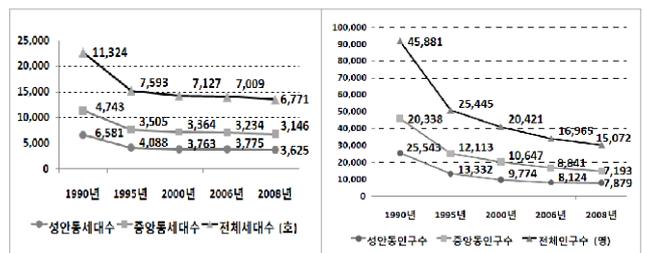
2) 공실 정의

공실(空室)의 사전적 의미는 “사용하지 않는 빈방”이며 공실률(空室率)은 “아파트나 임대 빌딩에 있어 그 건물 전체의 호수나 사무실 수를 기준으로 비어있는 비율”, “전체빌딩의 임대 공간 중 비어있는 공간” (윤숙현, 2003)을 의미하고 있다.

본 연구는 도심지내 다양하게 산재되어 있는 건축물의 공실특성을 분석하기 위함이라도 임대건물만을 규정할 경우 앞서 공가 개념의 규정에서와 마찬가지로 실효성이 낮아질 것으로 예측된다. 따라서 본 연구에서 공실은 현재 사용되지 않고 비어 있는 실³⁾로 규정하고 공실비율은 전체 건축동수 대비 전 층이 비어있는 전체공실을 보유한 건물의 동수에 대한 비율로 규정한다.

3. 조사 대상지의 개요

조사대상지는 과거 선호되었던 거주지 및 상업중심지로 청주의 중심지 역할을 해왔던 구도심 성안동, 중앙동이다. 중앙동은 입지여건이 좋은 주택지로서, 성안동은 상권이 좋은 지역으로 이용되었다. 그러나 현재 청주 외곽의 대규모 공동주택 단지조성과 터미널 및 법원등 공공기관의 이전으로 도심 기능이 외부로 유출되고 있으며 인구 및 세대수도 점차 감소하고 있는 추세이다.(그림1)



* 자료출처 : 도심 기능의 활성화 및 도심공동화 방지 방안 (2010년 청주시 도시·주거환경정비 기본계획), 청주시, 2006.12, 도표참조

그림 1. 성안동·중앙동 인구 및 세대수 변화

한편, 청주시의 사업체수 및 종업원 수는 2000년~2004년 사이에 연평균 1.6% 및 1.67% 증가하였으나 성안동 및 중앙동의 사업체 수 및 종업원 수는 연평균 2.64% 및 1.43%가 감소하는 것으로 나타났다.⁴⁾

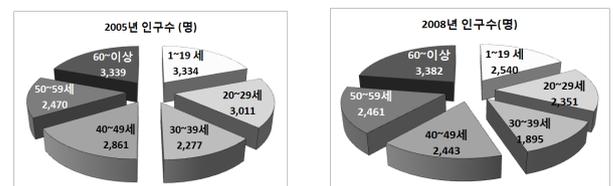


그림 2. 성안동·중앙동 거주 연령별 인구분포

생산 활동에 참여하는 청장년층의 감소가 진행되어 현재, 60세 이상 인구가 거주인구의 23%에 이르고 있어 점점 도시의 고령화 현상이 나타나고 있다. 이는 생산 및

3) 건축물에 따라서 한층 전체가 비어있는 전체 공실, 일부만 비어있는 일부 공실 건물이 혼재되어 있으나 본 연구에서는 현황조사에 한계가 있어 한층 전체가 비어 있는 전체 공실을 공실로 규정한다.
4) 도심기능 활성화 및 도심공동화 방지 방안, 청주시, 2006.12, p67

소비활동의 위축을 가져옴으로써 구도심 내 상업시설 감소 및 주거기능을 약화시키는 원인이 되고 있다.(그림 2)

조사대상지는 청주 구도심으로 현재 외곽에 형성된 신도심 때문에 예전보다 위축되어있으나 국보급 문화재 용두사지 철당간, 유형문화재 동헌, 망선루의 문화유산 및 육거리시장 등 재래시장이 산재하고 있고, 도심형태가 옛 청주읍성의 형태가 남아있어 보존 가치가 높은 지역이다.



그림 3 조사대상 도심지

그림 4 조사대상법정동

III. 공가 및 공실 분포 현황

1. 공가 및 공실의 전체현황

조사대상지 건물동수는 총 5,158동으로 성안동 3,128동, 중앙동 2,030동이다. 토지대장, 건축물대장, 지가열람부 등을 토대로 건물들을 조사하였으며 공가와 공실건물 분포에 대한 현황조사 결과는 다음 [표1] 및 [그림5]와 같다.

표 1. 조사대상지의 공가 및 공실 현황

구분	건물수	공가 동수 (비율)	전체공실 보유건물 ⁵⁾ 동수 (비율)	전체공실 층수 ⁶⁾					소계	
				1F	2F	3F	4F	5F 이상		
성안동										
북문로1가동	196	2 (1.0%)	50 (25.5%)	0	19	26	19	10	74	
남문로1가동	370	11 (3.0%)	48 (13.2%)	3	28	31	8	2	72	
남문로2가동	170	2 (1.2%)	37 (22.4%)	2	24	16	17	3	62	
문화동	216	12 (5.6%)	3 (1.4%)	1	0	2	1	0	4	
서문동	460	30 (6.5%)	16 (3.5%)	4	5	7	0	3	19	
서문동	496	28 (5.6%)	31 (6.3%)	3	20	14	6	3	46	
남주동	533	66 (12.4%)	56 (10.5%)	9	40	15	3	2	69	
석교동	687	13 (1.9%)	24 (3.6%)	6	15	6	2	1	30	
소계	3,128	164 (5.2%)	265 (8.6%)	28	151	117	56	24	376	
중앙동										
영동	283	19 (6.7%)	16 (5.7%)	2	11	5	4	0	22	
북문로2가동	375	16 (4.3%)	46 (12.3%)	4	22	25	7	1	59	
북문로3가동	164	18 (11.0%)	4 (2.4%)	1	2	1	0	0	4	
수동	1,208	46 (3.8%)	9 (0.7%)	6	3	0	0	0	9	
소계	2,030	99 (4.9%)	75 (3.7%)	13	38	31	11	1	94	
총계	5,158	263 (5.1%)	340 (6.6%)	41	189	148	67	25	470	

공가비율은 성안동 5.2%, 중앙동은 4.9%이며 전체 공가비율은 5.1%이다. 공실건물 비율은 성안동 8.6%, 중앙동 3.7%로 다소 차이가 있는 것으로 나타났는데, 이는 성안동의 비주거용 건물 비율⁷⁾이 높고 비주거용 건물의 경우 주로 임대용으로 이용되기 때문인 것에서 기인되는 것으로 볼 수 있다. 구도심 전체 공실건물 비율은 6.6%인

5) 공실을 보유한 건물을 이하 공실 건물로 칭하여 사용

6) 지하층은 제외하였음

7) 청주대학교 대학원 건축공학과 2단계 BK21 지역핵심사업팀, 청주 구도심 성안동·중앙동 건축물통계자료(2006년 12월 현재), 2007.8

것으로 조사되었다. 공가 및 공실은 건물간의 원활한 이동을 위해서 일부 존재하는 것이 필요하지만 필요이상 증가하거나 장시간 방치될 경우 범죄에 노출되거나 건축주에게 경제적 손실을 끼치는 요인이 될 수 있다. 공가비율이 특히 높은 곳은 남주동과 북문로 3가동으로 남주동은 재래시장으로 도로에 접해서는 상가가, 블록 안쪽은 가정집을 겸한 상업시설이 많은 지역이다. 공가는 주로 도심 블록 안쪽에 위치한 가정집에서 많이 발생하는 것으로 조사되었는데 좁고 복잡한 도로사정, 편의시설 미비, 도로 및 시장 소음 등 주거환경의 열악함과 밀접한 관련이 있을 것으로 예측된다. 북문로 3가동은 상업시설이 밀집한 지역으로 공가 및 공실건물 비율이 모두 높아 도심의 상권이 많이 약화되었음을 시사하고 있다.

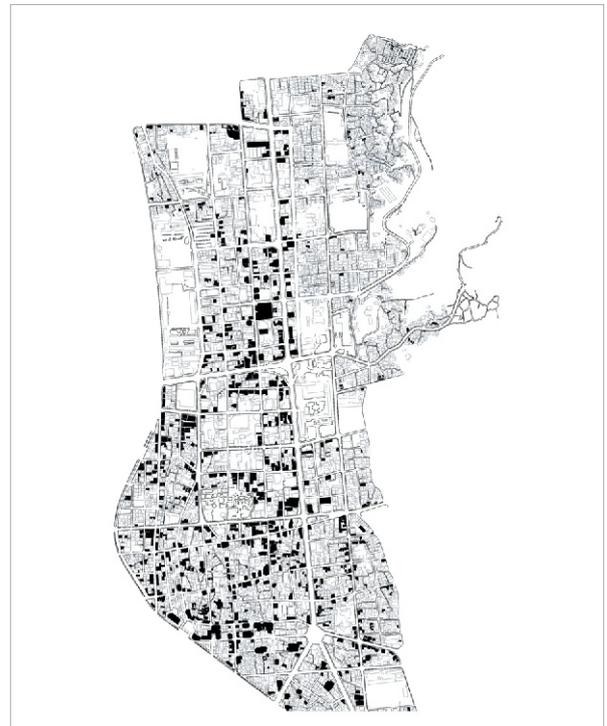


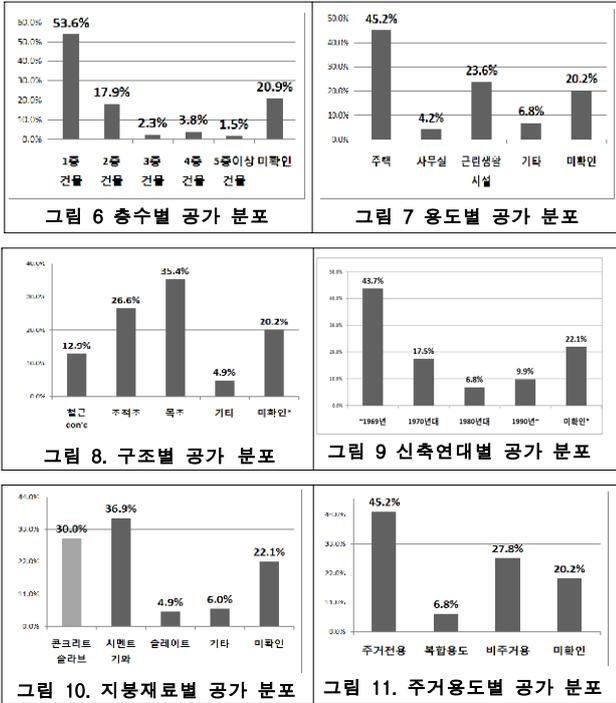
그림 5 공가 및 공실 현황 분포도

전체 공실을 보유한 건물의 비율이 10%를 넘는 동이 12개동 중 5개동으로 모두 중심상업지였던 곳이다. 이중 4개동이 상업중심지인 성안동에 몰려있어 도심활성화를 위해서 공실건물 비율을 낮출 수 있는 대책이 필요하다.

2. 공가현황

층수별 공가분포는 1층 건물이 전체 공가의 50% 이상으로 나타났으며, 3층 이상 건물은 낮은 비율로 조사되었다.(그림6) 용도별 공가분포는 주택이 45.2%로 거의 절반에 가까우며, 다음은 근린생활시설에서 주로 발생하였다.(그림7) 구조별 공가분포는 목조 및 조적조 비율이 높았는데, 일반적으로 목조 및 조적조가 오래된 건축물에서 주로 볼 수 있는 구조물임을 감안하면 건축물 노후화가 공가를 발생시키는 요인이 될 수 있음을 의미한다.(그림8) 신축연대별 공가분포는 1980년 이전에 건축되어 이미

30년 가까이 된 노후건축물이 61%이고, 40년 이상 건축물도 43%로서 건축물의 물리적 노후화를 공가의 주요 원인으로 꼽을 수 있다. 그러나 오래된 건축물과 주거단지는 도심 미관 및 특성을 살리는 주요 요소가 될 수 있으므로 공가로 방치되어 있는 노후 건축물의 안전성 확보 및 보존에 대한 대책이 필요하다.(그림9)



지붕재료별 공가분포는 과거 주로 사용되었던 재료인 시멘트 기와 비율이 가장 높은 것으로 조사되었고(그림 10), 거주여부를 기준으로 하는 주거용도별 분포는 주거전용의 건물이 가장 많고 복합용도로 사용되는 건물의 공가비율은 매우 낮게 나타났다.(그림11)

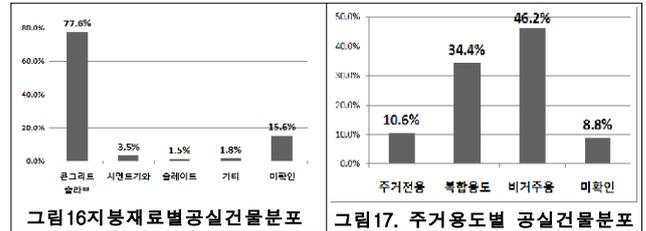
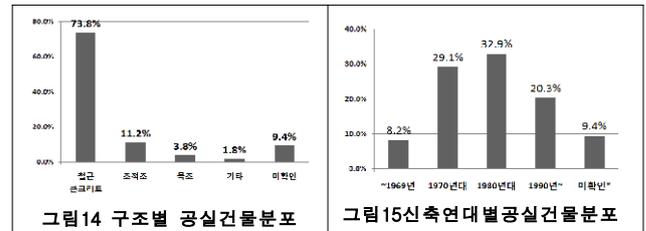
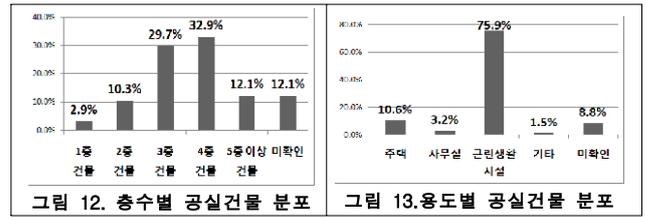
3. 공실건물 현황

공실건물 현황조사는 공가와 마찬가지로 층수, 용도, 구조, 신축연대, 지붕재료, 주거용도로 분류하였으며 공실을 보유한 건물의 동수를 기준으로 하였다.

층수별 공실 건물은 1층 건물이 공실을 보유하고 있는 비율이 낮은 반면 3층 건물, 4층 건물에서 보유한 공실 비율이 높은 것으로 조사되었다.(그림12) 용도별 공실건물 분포는 근린생활시설이 현저히 높은 것으로 나타났으며 일반적으로 근린생활시설에는 소매점과 음식점등 주변 거주인과 사용인을 위한 시설이 입주하므로 이는 대상 도심지 거주인구 감소 및 소비생활의 위축과 밀접한 관련이 있을 것으로 예측된다.(그림13)

구조별 공실건물 분포는 철근콘크리트구조물이 현저히 많은 것으로 나타났는데 이는 그림 15의 신축연대별 공실건물 분포와 비교할 때 70년대 이후 지어진 고층 건축물에서 발생하는 것과 관련지을 수 있다.(그림14) 신축연대별 공실건물 분포는 80년대 이후에 지어진 건물 비율

이 50% 이상이며 이는 공실 발생 원인이 건축물의 노후화와 관련성이 적은 것으로 볼 수 있다.(그림15)



지붕재료별 공실건물분포는 콘크리트 슬라브가 현저히 높았으며(그림16), 주거용도별 공실건물 분포는 비주거용, 복합용도 순이며, 주거전용 건물에서는 공실보유 비율이 비교적 낮은 것으로 조사되었다.(그림17)

IV 공가 및 공실의 특성분석

1. 물리적 특성

[그림18]에 공가 및 공실 건물현황을 종합·정리하였다. 공가의 물리적 특성은 1층규모, 주택, 목구조조 및 시멘트 기와지붕, 주거전용, 1969년이전 건축으로 나타났다.

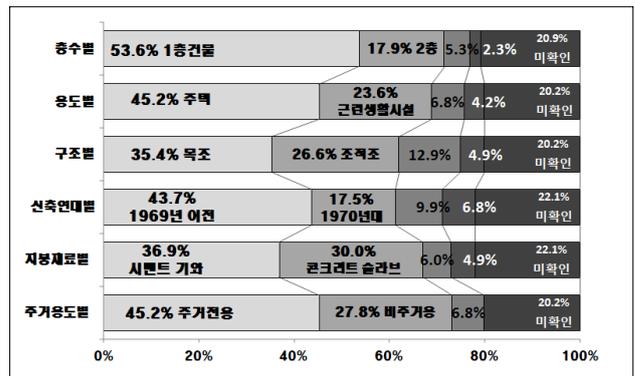


그림 18. 공가의 물리적 특성

이중, 1층 규모, 목조, 시멘트 기와, 신축연대 등은 공가 발생이 건축물의 물리적 노후화와 연관이 있는 것으로 볼 수 있다. 주거전용 등의 용도적 특성은 공가발생이 기능에 대한 건축물의 수용정도와 관련 있음을 시사한다.

[그림 19]는 공실 건물의 물리적 특성을 종합적으로 나

타내었는데 공실을 보유한 건물의 건축적 특성은 4층 규모, 근린생활시설, 철근콘크리트 구조와 콘크리트 슬라브 지붕, 1980년대, 비거주용인 것으로 나타났다.

건축물의 물리적 노후화를 예측할 수 있는 특성을 나타낸 공가와 달리 공실은 철근콘크리트 구조와 1980년대에 신축된 건물에서 많이 나타났다는 점에서 발생요인이 노후화와 직접적인 관련이 적음을 나타내고 있다. 근린생활시설 등의 비거주용 건물은 1970년대 시작되어 1980년대 급속히 발전한 청주 도심 상권의 개발과 깊은 관련이 있으나 90년대 이후 외곽의 대형주거 단지로 인한 거주 인구 감소 및 공공기관 및 기타 대형 상업시설의 이동에 따른 도심상권의 위축과 연관이 있을 것을 예측된다.

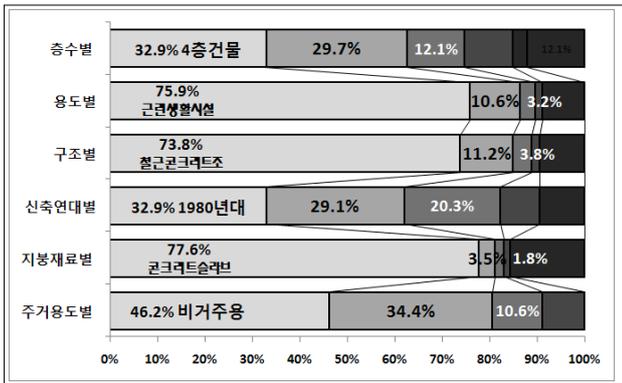


그림 19. 공실의 건축적 특성

도심의 공동화 현상에 의한 도시의 비효율적 활용은 경제적, 사회적 손실을 가져와 사회진반에 큰 문제가 될 수 있다. 공가나 공실 모두 도심 공동화에 영향을 끼치는 요인임에는 틀림이 없으나, 공가와 공실 발생에 있어 나타나는 건축적 특성은 매우 다르게 나타났다.(표2)

표 2. 공가 및 공실건물의 물리적 특성

유형	공가특성	공실특성
층 별	1층 (141동, 53.6%)	4층 (112동, 32.9%)
용도별	주택 (119동, 45.2%)	근린생활시설 (258동, 75.9%)
구조별	목조(93동, 35.4%)	철근콘크리트조 (251동, 73.8%)
신축연대별	1969년 이전(115동, 43.7%)	1980년대 (112동, 32.9%)
지붕재료별	시멘트기와 (97동, 36.9%)	콘크리트슬라브 (264동, 77.6%)
주거용도별	주거전용 (119동, 45.2%)	비거주용 (157동, 46.2%)

공가의 물리적 특성은 주로 노후화와 관련이 있으나 공실은 발생 원인이 노후화 보다는 사회적 상황에 크게 영향을 받고 있는 것으로 나타났다. 따라서 공가발생에 대한 대책으로는 노후화를 늦추거나 보완할 수 있는 실용적인 건축 대책 방안이 요구되며, 공실 발생에 대한 대책은 건축적인 노력 뿐 만 아니라 이를 보완할 수 있는 정책 및 사회적 방안이 모색되어야 한다.

2. 층별 특성

공가 및 공실의 층별 특성은 공가는 건물동수를 기준으로 분석하였으며, 동일 건물에 다수의 공실을 보유하고 있는 경우가 있어 층을 기준으로 분석하였다.

공가분포는 앞서 언급했듯 1층 규모가 가장 많은 것으로 조사되었으며(그림20), 공실 발생은 주로 2, 3층에서 발생하며 전체의 70%이상인 것으로 조사되었다.(그림21)

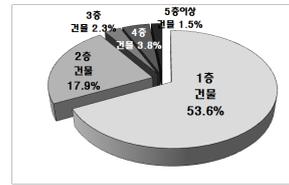


그림 20. 층수별 공가분포(동)

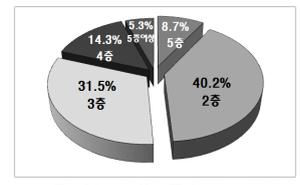


그림 21. 층별 공실분포(층)

공가 및 공실의 발생에 있어 층의 차이에 따른 영향을 알아보기 위하여 공가 및 공실 발생에 의해 미사용되는 층의 비율을 [표3]과 [그림22]에 나타내었다.

표 3. 층별 공가 및 공실현황

	1층	2층	3층	4층	5층이상	미확인
전체층수	5042	2564	1321	609	297	116
공가	4.1%	2.6%	1.5%	2.3%	3.0%	7.8%
공실	0.8%	7.4%	11.2%	11.0%	8.4%	
총계	4.9%	9.9%	12.7%	13.3%	11.4%	7.8%

공가와 공실로 인한 미사용 층의 수는 2층이 가장 많은 것으로 나타났으나, 미사용 비율이 가장 높은 층은 3층과 4층으로서 공실의 비율이 높게 나타났다. 특히, 1층이 상권에 유리한 층임에도 불구하고 공가에 의한 미사용 층 수 및 비율이 공실보다 현저히 높은 것은 공가의 노후화에서 기인하는 것으로 볼 수 있다.

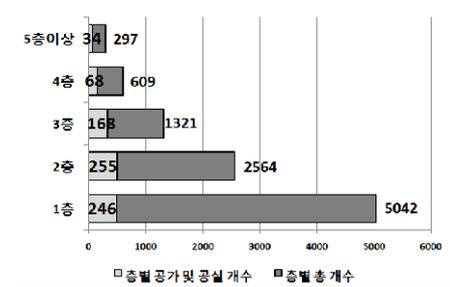


그림 22. 층별 미사용 현황 (층)

3. 용도별 특성

공가는 건물 규모를 기준으로 공실은 공실발생 층을 기준으로 용도특성을 분석하였다. 1층 공가는 주택, 2층 이상 건물은 근린생활시설 비율이 현저히 높아짐을 알 수 있다. 3층 이상 건축물에서 비교적 적은 수이지만 근린생활시설로 분류된 건축물에서 공가 발생 비율이 높게 나타났다.(그림23)

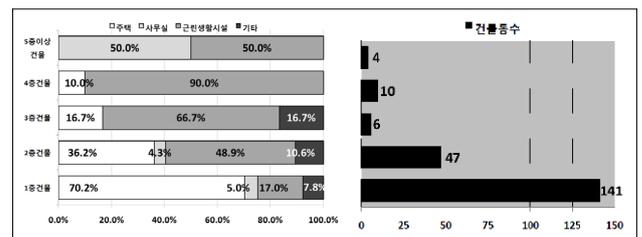


그림 23. 공가의 층수별 용도 분포현황

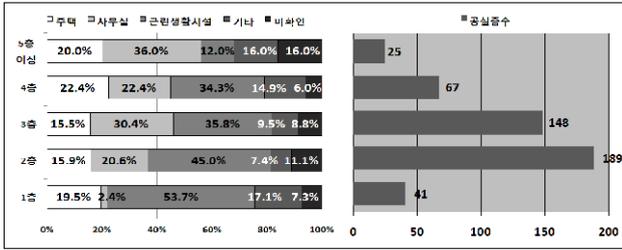


그림 24. 공실의 층별 용도분포 현황

공실의 층별 용도특성은 5층 이상 층을 제외한 모든 층에서 근린생활시설의 발생비율이 높으며 공실 발생수가 많은 2, 3층에서 근린생활시설을 가진 층의 공실 비율이 높으며 2층 이상에서 사무실 공실 비율이 높은 것으로 나타났다. 주택용도의 공실은 전체 층에서 고르게 나타났다는데 이는 주택의 공실발생은 층별에 의한 영향이 적은 것으로 볼 수 있다. (그림24)

복합용도와 비거주용 건축물에서 발생한 공실의 용도를 층별로 분석한 결과 모두 근린생활시설의 공실분포가 두드러지게 높은 것으로 나타났다.(그림25 및 그림26)

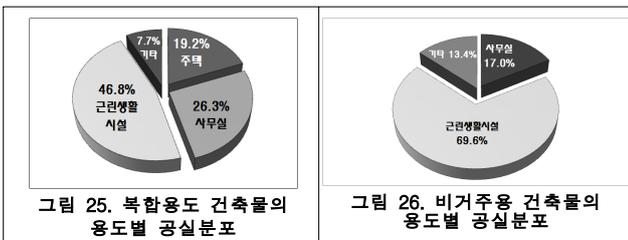


그림 25. 복합용도 건축물의 용도별 공실분포

그림 26. 비거주용 건축물의 용도별 공실분포

사무소 건물의 정상적인 미입대 비율은 10%⁸⁾ 정도이다. 그러나 근린생활시설은 대형사무소와 달리 생계와 관련된 소규모 점포들이 입점을 하고 있으며, 건물 일부 혹은 전체를 임대하여 수익을 얻고자하는 경우가 많은데 비교적 상권에 유리한 1층 및 2층에서 근린생활시설의 공실 비율이 높은 것은 건축주에게 직접적인 경제적 타격을 끼칠 수 있으며 더 나아가 지역의 경제적 활동을 위축시키는 요인으로 작용할 수 있다. 근린생활시설에 주로 입점하는 소매점의 감소는 주거환경을 악화시켜 거주자의 유출을 낳는 원인이 될 수 있다.

V. 결론

청주 구도심을 활성화하기 위하여 구도심 내 건축물의 공가 및 공실 현황 및 특성을 파악하기 위한 본 연구의 결과는 다음과 같다.

첫째, 공가와 공실건물에서 나타나는 물리적 특성을 살펴보면 다음과 같다. 공가의 물리적 특성은 1층 규모, 주택용도, 목조, 시멘트 기와지붕, 1969년 이전 건설, 주거전용 건축물로 볼 수 있다. 공실건물의 물리적 특성은 4층 규모, 근린생활시설, 철근콘크리트 구조, 콘크리트 슬라브 지붕, 1980년대 건설, 비거주용 건축물로 볼 수 있다.

따라서 공가 발생은 건축물의 노후화에 크게 영향을 받는 반면, 공실건물 발생은 노후화의 영향 정도가 비교적 적은 것으로 볼 수 있다.

둘째, 공가 및 공실 발생의 층별 분포는 발생빈도수는 2층에서 가장 많이 나타났으나, 전체 층수 대비 공가 및 공실발생 비율로 살펴보면 3층과 4층에서 가장 높은 것으로 나타났다.

셋째, 공가 및 공실 발생 현황을 용도별로 살펴보면, 근린생활시설이 발생 비율이 가장 높았으며 이는 도심인 구감소와 밀접한 관련이 있는 것으로 볼 수 있다. 향후 이를 활용할 수 있는 방안이 적극적으로 모색될 필요가 있을 것이다.

본 연구는 도심지 재생을 위한 활용자료로서 도심지 공동화의 현상의 하나인 공가 및 공실의 특성을 분석하기 위하여 현장조사 및 데이터를 활용하여 건축적 특성을 알아보았다. 그러나 건축물 데이터 수집 및 조사에 한계가 존재하였으며, 건축물에 대한 물리적인 특성 뿐만 아니라 공가 및 공실이 주변에 미치는 영향을 알아보기 위하여 추후, 공가 주변의 거주자나 공실건물의 거주자를 대상으로 심층적인 연구가 보완되어야 할 것이다.

참고문헌

1. 권병수, 현지개발사업지구내 다가구주택의 공가발생요인에 대한 연구, 경북대학교, 2004.12
2. 계기석, 김형진, 지방대도시 도심의 기능활성화와 쾌적성 제고방안, 국토연구원, 2003.11
3. 김영외2 지방쇠퇴도시 도심공간분석과 도시재생 기법에 관한 연구, 한국주거환경학회지, 제5권 제2호, 2007.12
4. 김주열, 도심 상점가와 판매시설의 상권활성화에 관한 연구, 청주대학교, 1007.8
5. 백종인, 반영운, 지속가능한 청주시 도심재생 방안, 대한국토, 도시계획학회 2006 정기학술대회, 2006.11.
6. 윤숙현, 서울시 오피스 시장에서 임대료와 공실률간의 관계에 관한 연구, 한성대학교, 2003, p29.
7. 이동기 외 3, 다세대주택의 공가발생에 대한 물리적 요인 분석 연구, 대한건축학회 학술발표대회논문집, 제25권1호, 2005.10
8. 청주대학교 대학원 건축공학과 2단계 BK21 지역핵심사업팀, 청주구도심 성안동·중앙동 건축물 통계자료(2006년 12월 현재), 2007.8
9. 한상욱, 박병호, 50-100만도시의 도심 공동화 현상분석, 대한국토,도시계획학회 2008 춘계학술대회, 2008.06.13
10. 도심기능의 활성화 및 도심 공동화 방지 방안, 청주시, 2006.12
11. 서울시 주택지표 재설정에 관한 연구, 서울시정개발연구원, 1995.
12. 原啓介外4,建物の階層別床利用並びに空室分布から見た考察,日本建築學會大會學術講演梗概集, 2003年 9月

8) 이광로 외 4, 건축계획, 문운당, 2006년, p117