

# 光州市 地價分布의 變遷과 空間分化

李 顯 旭\*

◀目	次▶
1. 序	4. 地價에 의한 空間分化
(1) 研究目的	(1) CBD hard core
(2) 研究方法	(2) CBD edge
2. 研究地域 概觀	(3) 住宅地區
3. 地價分布의 變遷	(4) 新興高級住宅地區
(1) 1970年の 地價分布	(5) 住宅·農業混合地區
(2) 1975年の 地價分布	(6) 工業地區
(3) 1980年の 地價分布	(7) 農業地區
(4) 1984年の 地價分布	5. 要約 및 結論
(5) 地價分布와 距離 및 交通量과의  관계	

## 1. 序

### (1) 研究目的

오늘날 人口의 都市集中, 특히 大都市로의 集中은 세계적인 傾向이다. 우리나라도 人口가 매년 1.5%씩 증가하고 增加人口의 대부분은 都市로 모여들고 있어 70年代까지만 해도 60%에 이르던 都市人口가 80年代에 들어서는 70%에 육박하고 있다.<sup>1)</sup> 이리하여 都市의 規模가 커지면 그 内部에 많은 문제를 내포하게 되는데, 大都市의 경우 內的 非經濟性이 점점 增大된다. 즉 交通의 混雜, 業務地域과 住居地域間 距離의 확대로 通勤所要時間 및 費用의 낭비, 不規則한 平面擴散(Urban Sprawl)에 따른 土地利用 및 機能地域의 무분별한 배치 등은 그 가장 현저한

사실들이다.<sup>2)</sup>

이러한 여러가지의 都市問題는 결국 土地問題로 귀착되는데, 이 土地問題의 根底에 바로 地價問題가 있다. 그래서 地價에 대한 研究는 都市·經濟地理學 뿐만 아니라 都市問題에서 중요한 과제가 된다.<sup>3)</sup>

또, 都市의 地價는 農村의 地價에 비해 時·空間的으로 變化가 심해 都市地域分析의 중요한 指標가 될 수 있다. 특히 大都市의 地域性 표현 형태로서 가장 적합하다 할 것이다.<sup>4)</sup>

그럼에도 불구하고 韓國地理學界에서의 地價에 관한 研究는 의외로 적은데, 주로 CBD의 범위 設定과 土地利用研究의 指標로서 이용되었으며 最近에는 地價分布의 일반적 패턴이 地域傾向面分析으로 연구되기도 했다.<sup>5)</sup>

本 研究에서는 光州市의 發達過程에 따른 地

\* 全南大 人文社會大 講師

1) 崔雲植, 1984, “住居地移動과 土地開發”, 土地開發, 제 6 권 10호.  
 2) 朴時英, 1970, “서울의 副心에 관한 研究”, 韓國의 人口와 聚落研究, p. 377.  
 3) 脇田武光, 1976, 大都市의 地價形成, 大明堂, 동경, p. 1.  
 4) 脇田武光, 1976, 前掲書, p. 8.  
 5) 成俊鏞, 1971, “大田市 中心商街의 構造”, 公州師大論文集 제 9 輯, pp. 191-209.  
 南榮佑, 1976, “地價에 의한 CBD設定과 地價分布의 類型分析”, 地理學과 地理教育 제 6 輯, pp. 51-78.  
 金鎮澈, 1977, “全州市 都心商街의 構造에 관한 研究”, 韓國의 人口와 聚落研究, pp. 456-475.  
 朱京植, 1978, “都市土地利用과 機能構造에 관한 多變數分析研究”, 韓國의 人口와 聚落研究, pp. 500-522.  
 南榮佑, 1985, 都市構造論, 法文社, 서울, pp. 247-266.

價分布의 變化가 어떻게 나타나고 있으며, 地價를 中心性 指標의 하나로 생각했을때 地價에 의한 光州市의 空間分화가 어떻게 이루어지고 있는가를 밝히고자 한다.

(2) 研究方法 및 資料

1) 研究單位地域은 1970年을 基準年度로 하여 전체 58개 法定洞이며, 1970年 이후 分割된 洞은 相互 比較를 용이하게 하기 위해 1970年의 洞을 기준으로 分析하였다. <sup>6)</sup>(그림 1)

2) 地價分析資料로는 韓國鑑定院이 조사한 「全國土地時價調査表」의 地價를 洞別坪當平均地價로 산출하여 이용하였다.

一般的으로 地價調査表는 鑑定價(appraised value)와 課稅價(assessed value)가 있는데, 鑑定價는 比較的 市場形成價와 유사한데 비해 課稅價는 稅金을 징수하기 위한 目的下에 定해진 價格으로 市場形成價와는 많은 差異를 보이는 바, 鑑定價를 사용하는 것이 보다 現實的이라 하겠다. 또, 地價의 산출방법이 各 都市마다 혹은 時代마다 同一하지는 않으나 어느 한 時點에서 동일한 方法으로 산출된 어떤 特定都市의 地價인 경우에는 그다지 무리가 없을 것이다. <sup>7)</sup>

3) 地價의 分布는 洞別 坪當 平均地價를 地圖化하여 설명했으며, 5년 간격으로 15年餘에 걸친 地價分布의 變遷을 추적해 보았다.

4) 地價分布의 變遷過程을 통해 보았을 때 地價變化와 밀접한 관계가 있다고 類推된 距離 및 交通量과 地價와의 關係를 地價分布斷面圖와 지수함수, 그리고 1차 함수그래프로 알아보았다.

5) 洞別 平均地價를 로그좌표에 順位別로 표시하여 階層性을 확인한 다음, 그것을 地價分布圖와 결합시켜 5개의 地價階層으로 區分하였으며, 이 地價階層에 의한 都市内部의 空間分화를 同心圓과 扇形(Sector)으로 모델화 해 보았다.

6) 모델화 한 각 地區를 자세히 說明하기 위해 洞別·機能別로 立地係數를 산출했다. 立地係數는 그동안의 研究와 光州市의 與件을 고려하여 分類된 25개 機能에 대해, 1984年의 業種

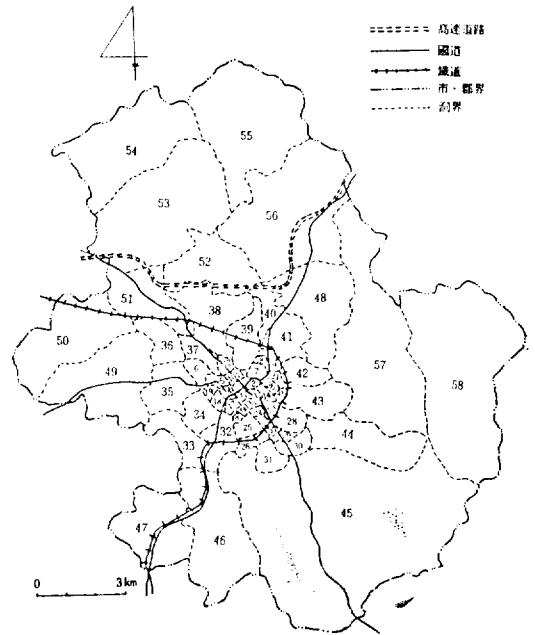


그림 1. 研究地域圖

- |             |             |             |
|-------------|-------------|-------------|
| 1. 忠 錦 洞    | 2. 大 錦 洞    | 3. 忠 須 洞    |
| 4. 良 1 洞    | 5. 良 2 洞    | 6. 良 3 洞    |
| 7. 鷄 林 2 洞  | 8. 鷄 林 1 洞  | 9. 鷄 林 3 洞  |
| 10. 樓 門 洞   | 11. 北 洞     | 12. 柳 洞     |
| 13. 三 成 洞   | 14. 大 義 洞   | 15. 社 龜 洞   |
| 16. 西 2 洞   | 17. 西 1 洞   | 18. 月 山 1 洞 |
| 19. 月 山 3 洞 | 20. 東 明 1 洞 | 21. 山 水 1 洞 |
| 22. 東 明 2 洞 | 23. 瑞 石 1 洞 | 24. 南 錦 洞   |
| 25. 陽 林 洞   | 26. 芳 林 1 洞 | 27. 鶴 1 洞   |
| 28. 瑞 石 2 洞 | 29. 鶴 2 洞   | 30. 鶴 3 洞   |
| 31. 芳 林 2 洞 | 32. 白 雲 洞   | 33. 珠 月 洞   |
| 34. 月 山 2 洞 | 35. 農 城 洞   | 36. 光 川 洞   |
| 37. 林 洞     | 38. 新 龍 洞   | 39. 中 興 洞   |
| 40. 牛 山 洞   | 41. 豐 鄉 洞   | 42. 山 水 2 洞 |
| 43. 芝 山 洞   | 44. 鶴 雲 洞   | 45. 池 元 洞   |
| 46. 孝 德 洞   | 47. 松 岩 洞   | 48. 文 化 洞   |
| 49. 尙 武 洞   | 50. 柳 德 洞   | 49. 東 雲 洞   |
| 52. 西 山 洞   | 53. 本 村 洞   | 54. 三 所 洞   |
| 55. 牛 峙 洞   | 56. 長 雲 洞   | 57. 青 玉 洞   |
| 58. 忠 孝 洞   |             |             |

別 轉化번호부를 이용하여 계산하였다.

7) 이렇게 구해진 立地係數와, 1985年 8月 15日~8月 30日에 걸쳐 행해진 現地調査를 보완하여 각 地區를 설명했다.

6) 산수 2,3동/산수 2동, 지산 1,2동/지산동, 중흥 1,2동/중흥동 월산 2,4동/월산 2동, 양 2,4동/양 2동, 화내·쌍충/쌍무동.

7) 南榮佑, 1976, 前掲論文, p.52.

## 2. 研究地域 概觀

本 研究地域인 光州는 全羅南道 中央에서 다소 북쪽에 치우쳐 있어 全羅北道에 까지도 영향을 미치는 湖南地域의 中心都市이다.

市の 東쪽에 鎭山인 無等山이 그의 支脈·支峰들과 함께 市街地를 둘러싸고, 그 가운데에 盆地를 형성하고 있다. 市の 西쪽은 비교적 낮은 구릉에 의해서 肥沃한 全南平野와 連接하고 있다.<sup>8)</sup> 이렇게 東部の 山地地域과 西部 平野地域과의 接境 에 위치하므로서 軍事·行政·交易상 좋은 立地條件을 갖추고 있으나 1914년에 개통된 湖南線이 光州市를 피하여 榮山江 西岸을 따라 부설되므로서 韓國의 經濟中心圈과 接觸되지 않아 發展에 많은 곤란을 겪었다.<sup>9)</sup>

無等山에서 發源하여 市街를 관류하는 光州川은 西北으로 흐르다가 西部 境界地帶에서 極樂江과 合流하고 다시 榮山江에 流入하는데, 市를 東區와 西區로 區分하는 境界가 되고 있으며 이것은 西區 발전의 장애물로 작용하였다.

光州市 面積은 1945年 당시 19km<sup>2</sup>로 인구 83,000명을 受容하고 있는 小都市였으나 1949年 8月 15日 地自製 실시에 따른 市 昇格에 의해 36個 洞을 構成했고, 1955年 市域 擴張으로 光山郡 瑞坊面·極樂面·孝池面·石谷面の 5個里가 編入되어 그 面積이 155.01km<sup>2</sup>로 되었으며, 1957년에는 行政區域 變更에 따른 조치로 市域이 擴張되어 光山郡 大村面·芝山面·西倉面과 潭陽郡 南部的 德義里·忠孝里·金谷里가 光州市에 편입되어 279.11km<sup>2</sup>에 달하게 되었다. 1963년에 종전의 西倉地域과 大村地域이 光山郡으로 環元되어 213.38km<sup>2</sup>로 縮小되어 現在에 이르고 있다(그림 2). 그러나 이러한 市域擴張은 光州市의 都市化가 비교적 미약한 상태에서 都市勢力圈 擴張 또는 政治的 側面을 고려하여 周邊 農村地域을 編入시킴으로써 이루어진 것으로 사실상 都市化에 따른 市域擴張이 이루어진 것은 아니다.<sup>10)</sup>

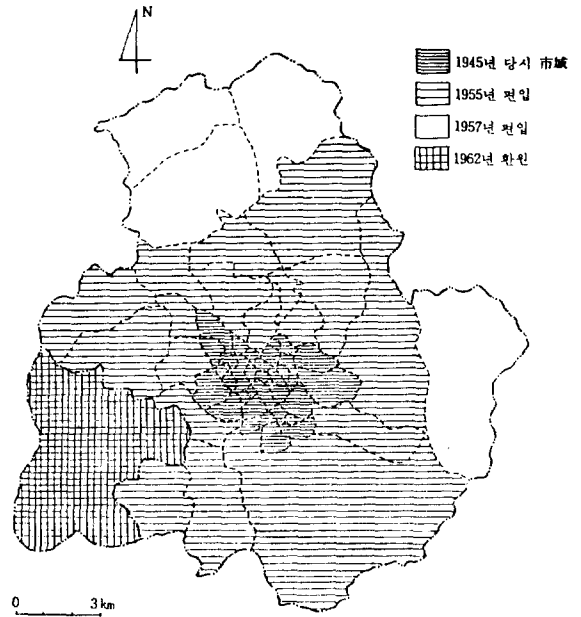


그림 2. 市域 擴張圖

光州市의 產業構造는 3, 2, 1차 산업의 順으로 큰 비중을 차지하고 있어 典型的인 都市型의 產業構造를 보이고는 있으나, 1次産業에 종사하는 人口의 비중이 1980, 5.4%로서 다른 都市에 비해 높은 편이며, 市域內에 農村地域이 광범하게 포함되어 農村都市라는 二重構造를 벗어나지 못하고 있다.

## 3. 地價分布의 變遷

都市의 地價分布는 그 都市의 經濟的 地形 (Economic Topography)이라 할 수 있다. 그래서 都市地價의 動向은 단순히 都市域 内部의 人口의 一般的 成長을 반영할 뿐만 아니라 都市의 自然的 擴大過程도 보여준다. 都市는 規模가 커짐에 따라서 그 構造의 형태도 變化하지만, 그 같은 構造의 變化는 人口 및 施設의 배치와 關聯되며 그에 따라서, 都市의 構造變化가 地價에 기록된다. 따라서 都市의 地價分布圖는 都市社會의 内部構造를 나타내는 중요한 指標가 되므로, 相異한 時期의 地價分布圖를 比較하면 그 都市

8) 建設部 國立地理院, 1983, 韓國地名要覽.

9) 光州市, 1979, 光州市史, 光州市史編纂委員會.

10) 內務部, 1980, 韓國行政區域編覽.

의 構造上의 발달 경향을 확인할 수 있다.<sup>11)</sup>

그래서 光州市의 地價分布를 1970년부터 5년간격으로 그 特色을 파악해 보았다. 地價資料는 韓國鑑定院의 조사가격을 이용했는데, 한국감정원이 1969년에 설립되었기 때문에 1960年代의 地價는 求할 수 없어서 부득이 1970년부터 研究하였다. 다른 大都市에 비해 비교적 발전속도가 느린 光州市로서는 70年代 資料만으로도 60年代의 狀況을 예측하는 데 어렵지 않으리라 생각된다. 또 5년 간격의 選定에 의한 1970년·1975년·1980년·1984년(1985년 자료는 아직 未發刊)은 2, 3, 4, 5次 경제개발계획의 후반 年度로서 이것 역시 15년間的 變動을 보는데 그다지 무리가 없으리라 생각되었다.

### (1) 1970년의 地價分布(그림 3)

全體的인 地價分布의 특징을 보면 1945년 당시의 市域을 中心으로 한 점진적인 발전을 볼 수 있는데, 都心을 중심으로 高地價地帶가 거의 원형으로 分布하고 외측으로 감에 따라 地價는 저하한다. 그리하여 1950年代에 편입된 地域들은 거의 개발되지 않은 상태로 남아 있다(그림 2 참조).

20萬원帶의 높은 地價를 보이는 충주동·충금동·개금동을 제외하면 洞別 地價의 差異는 僅少한 편이다. 또 그림으로는 알 수 없지만 階級間的 差異보다 계급內에서의 差異가 더욱 적었다. 그러나 萬원 미만에 속하는 洞中 北部의 三所洞·本村洞·牛峙洞·長雲洞, 東部の 靑玉洞·忠孝洞, 南西部의 松岩洞·孝德洞 등은 平當 千원 미만의 地價를 나타내므로서 光州市域內의 주변부 개발이 늦어지고 있음을 보여주고 있다.

西部 外延部의 尙武洞과 東部の 鶴雲洞이 거의 同心圓形에 가까운 地價分布를 東西로 전개시키고 있는데, 이는 尙武洞의 경우 湖南線 철도의 통과지점에서 소외된 光州가 통과역인 松汀里와의 연결을 위해 일찍부터 개설한 버스路線의 영향이 크다고 할 수 있다.

鶴雲洞의 경우도 無等山에 오르는 入口로서 부근의 證心寺·문빈정寺·약사암 등의 寺刹을 중심으로 登山客 및 行樂客을 위한 버스路線의 개

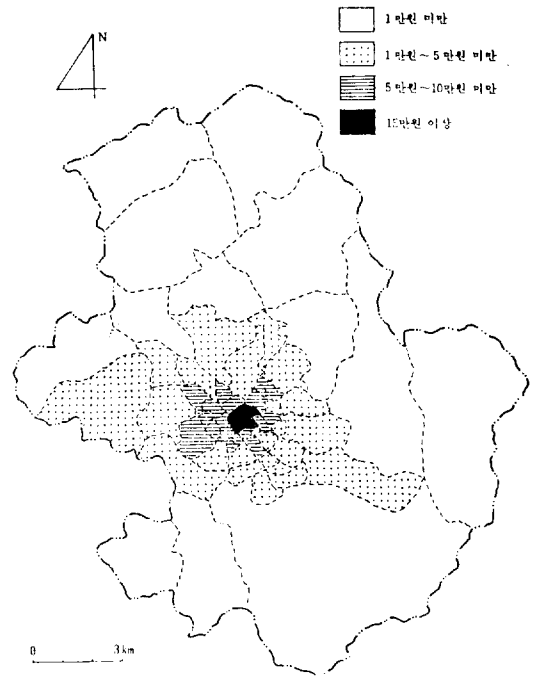


그림 3. 地價分布圖(1970年)

설이 중요하게 작용한 것이라 하겠다.

### (2) 1975년의 地價分布(그림 4)

전반적인 地價의 上昇을 보이나 分布의 범위는 70년과 달라지지 않았으며, 都心 주변부 地價의 급상승과 地價分布의 細分化가 나타나기 시작한다. 특히 대규모 常設市場을 中心으로 한 地域의 地價상승이 현저하다.

地價上昇은 주로 市內 幹線道路(中央路·景烈路·霧峰路)를 따라 이루어지고 있으며, 市 주변의 潭陽(북동부)·松汀里(서부)·和順(남동부) 方向으로의 國道를 中心으로 한 개발상향을 볼 수 있다. 주변부의 개발이 여전히 이루어지고 있지 않은데 이는 都市 內부에 아직도 開發의 餘地가 많다는 것을 反證하는 것이라 하겠다. 그래서 주변부보다 投資效率이 높은 都心인접부에 開發을 集中한 때문이라 생각된다.

### (3) 1980년의 地價分布(그림 5)

1977~1978의 景氣好況을 누리면서 都市 전체

11) 石水照雄, 1974, 都市의 空間構造理論, 大明堂, 東京, p. 194.

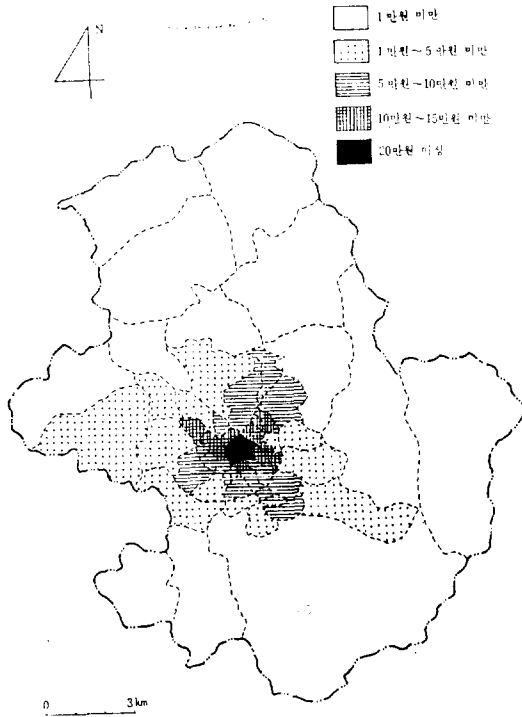


그림 4. 地價分布圖(1975年)

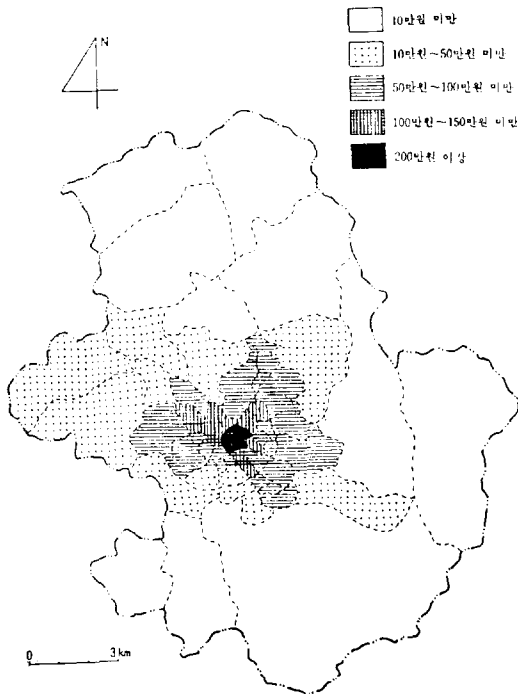


그림 5. 地價分布圖(1980年)

의 地價가 급상승했으며, 주변부의 개발이 차츰 이루어짐을 볼 수 있다. 특히 北西部로의 발전이 현저하며 都心の 地價上昇이 주변으로 점차 擴散되어 감을 볼 수 있다.

대체로 1975년에 10만원~15만원 미만에 속했던 洞들은 1980년에 들어서 100만원~150만원 미만에 속하게 되는데 東明洞의 경우만 예외가 되고 있다. 이는 동명동이 오래된 住宅地로 道路가 협소하고 交通量이 늘어난 큰 道路(霧峰路·中央路)邊에서 소외된 때문이라 생각된다.

또 1975년에는 5만원 미만의 地價를 보였던 洞중 서부의 農城洞과 동부의 芝山洞·山水洞 등은 1980년 들어서 地價가 급상승했는데 이는 市の 계획적인 개발정책과 관련이 깊다. 즉 각종 官公署·관공서의 官舍·市道산하기관 등을 이곳에 유치하므로서 여러가지 社會間接資本이 확충됨에 따라 新興高級住宅地區로 급성장했다.

#### (4) 1984년의 地價分布(그림 6)

都心を 中心으로 한 인접부 地價의 上昇과 細分化, 주변부의 활발한 개발 등을 볼 수 있으며 특히 市の 발전방향이 北部와 西部로 진전되고 있음을 알 수 있다. 西쪽 방향으로의 발전은 平野部라는 地形的 利點도 있었으나 1970년 이후

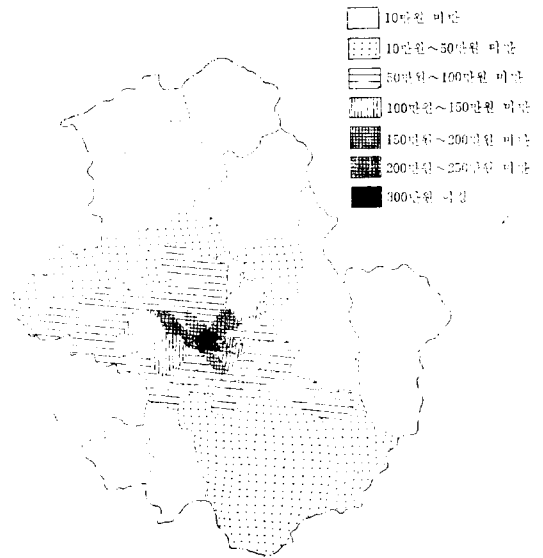


그림 6. 地價分布圖(1984·)

행정부의 光松間 開發 유도정책의 영향이라 생각되며, 北部로의 발전은 本村工團의 造成과 남해고속도로의 완공에 따른 交通量 증대에 영향을 받은 것이다.

都心に 近接하면서도 별다른 地價上昇을 보이지 않는 南西部의 西 1,2동, 社龜洞·陽林洞·白雲洞 등은 光州川이 都心과의 연결에 장애물이 되고 있을 뿐만 아니라 주위에 100~200m의 구릉이 散在하고, 광주공원·사직공원 등의 레크레이션 地區로 이미 개발이 이루어진데다, 開發制限區域이 되어서 발전이 저해되고 있기 때문이다.

그러나 비슷한 環境이면서도 月山洞은 商業活動이 활발한 良洞과 接해 있고 交通量이 많은 道路(승정리와 연결되는 22번 國道)에 連接해 있다는 利點을 오래전부터 누려왔다고 생각된다.

1980년까지 비슷한 수준으로 발전해 온 북동부의 鷄林 1·2·3洞, 북서부의 良 1·2·3洞, 樓門洞·北洞·柳洞, 남동부의 三城洞, 南鎭洞·大義洞이 細分化되는데 이는 都心을 관통하여 鷄林洞·豐鄉洞으로 까지 이어지는 中央路의 整備로 말미암은 交通量의 增大 및 良洞·鷄林洞의 特殊한 商業環境과 관련지을 수 있을 것이다.

光州市域에 편입된지 약 30년이 되었는데도 여전히 農村地域으로 남아있는 北部·東部·南

西部 등 주변부의 개발이 늦은 이유는 地形的 制限 및 주변적인 立地外에도 光州市의 완만한 발전 속도를 들 수 있다. 1970년부터 1980년까지 年平均 人口增加率이 4.7%<sup>12)</sup>로 6개 大都市들 중 낮은 比率을 보여 光州市의 發展이 他都市에 비해 상대적으로 정체되어 있음을 반영하고 있다. 이는 70年代 이후 급격한 工業化·都市化가 이루어 지면서 大都市의 人口增加가 주로 社會的 增加에 기인한다는 사실과 관련하여 光州市가 湖南地方의 中心地로서의 역할은 계속 수행하고 있으면서도 다른 大都市에 비해 人口吸引力이 강한 2차 產業의 발달이 미약한데 기인한 것이라 생각된다(표 1).

1970년을 基準으로 한 1984年の 地價指數에 의해 15년餘에 걸친 地價의 空間變化를 살펴보면(그림 7), 北部·西部·西南部 주변부의 地價가 크게 상승했는데 이는 宅地造成(문화동·동운동·상무동·주월동)·工團유치(송암동·본촌동)·官公署 誘致(농성동)·道路의 확장 및 延長 등에 기인한 것이다.

都心に 가까울수록 地價의 상승율이 적어짐을 볼 수 있는데, 都心部이면서도 크게 상승한 층금동은 投資效率을 極大化시키려는 노력의 가속화 현상이라고 하겠다.

표 1. 光州市의 製造業

地域	년도	사 업 체 수			종 업 원 수		
		1971	1982	成長指數 (1971=100)	1971	1982	成長指數 (1971=100)
全	國	23,412	38,747	1,654	848,194	2,186,632	258
서	울	5,592	10,904	195	278,346	450,497	162
釜	山	1,810	4,660	257	117,120	344,737	294
大	邱	2,086	3,588	172	63,782	148,295	233
仁	川	569	1,559	274	36,559	151,254	414
大	田	627	704	112	—	39,420	—
光	州	368	546	148	13,742	17,717	129

資料：經濟企劃院 鑛工業 센서스 報告書, 1984.

서울특별시, 서울統計年報, 1974.

부산직할시, 부산統計年報, 1972.

광주시, 光州統計年報, 1972.

대구시, 대구統計年報, 1971.

인천시, 인천統計年報, 1971.

대전시, 대전統計年報, 1971.

12) 李智鎬, 1981, "1970年代의 韓國內 地域別 人口增減에 관한 研究", 韓國의 人口와 聚落研究, pp.71-72.

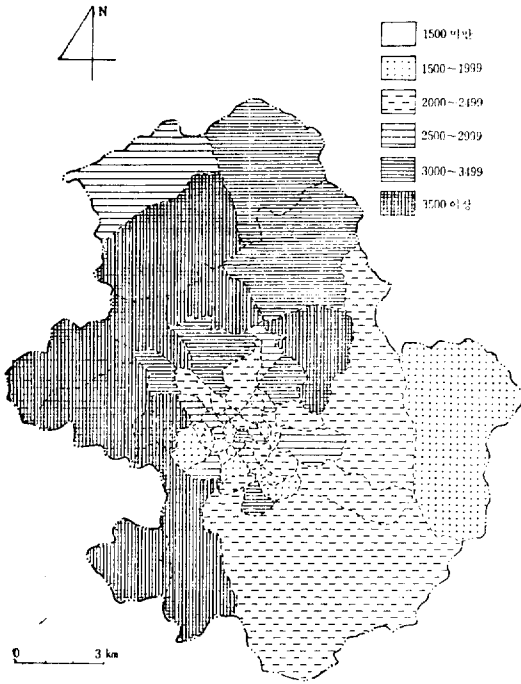


그림 7. 地價指數分布圖(1970年 기준)

#### (5) 地價分布와 距離 및 交通量과의 관계

15年 동안에 걸친 地價分布의 變遷過程을 통해 보았을때 都心으로 부터의 距離 및 交通量이 地價分布의 變化와 밀접한 관계가 있음을 類推할 수 있었다.

사실 市街地의 地價는 그 立地性 즉 商業地인가 住居地인가, 商業地의 경우라면 步行通行인이 얼마나 많은가, 코너인가 아닌가, 幹線道路를 끼고 南向인가 北向인가, 住居地의 경우는 通勤距離·住居環境의 쾌적성·고급주택인가 아닌가 등의 立地의 與件으로 地價가 變動한다. 이외에도 景氣變動·都市人口의 增加·住宅需要를 높이는 國民所得의 伸長·租稅정책·인플레이·投機的 要因·社會間接資本의 擴充 등 多數要因의 相互作用에 의해 地價가 形成된다.<sup>13)</sup>

그러나 이렇게 많은 地價의 變換變수들은 측정하기가 어려워 地價研究에 적용하는 것이 쉽

지 않다.

여기서는 接近度 측면에서 地價와 都心으로부터의 距離, 交通量(時間당 각 洞을 통과하는 버스의 數를 버스路線數와 配車간격을 이용하여 계산)과의 관계 등을 알아보려고 한다.

一般的으로 都心에의 接近도가 地價에 크게 영향을 미쳐서 地價分布의 패턴이나 일련의 地價階層을 결정하는 傾向이 있음은 많은 研究에서 알려진 바이다.

地價 形成要因으로서 接近性を 表現하는 것은 多種多樣하다. 원래 接近性이라고 하는 것은 居住者가 日常生活상 外出할 필요가 있는 장소에로의 交通의인 接近성을 말하며, 空間·時間·費用으로 測定이 가능하나 空間距離의 측정이 가장 용이하다고 하겠다.<sup>14)</sup>

자가용 승용차나 電鐵이 주요 交通手段인 경우 時間 및 費用 測定이 비교적 용이하고 타당성도 있으리라 생각되나, 光州市의 경우 목적지에 도달하는 여러 버스 路線에 의해서 많은 時間차를 보일 뿐만 아니라 市內이면 어디서나 버스요금의 均一하므로 사실상 時間과 費用의 測定 意味는 별로 없다고 하겠다.

一般的으로 空間距離와 時間距離와의 관계는 空間範圍가 좁은 경우 두 指標는 그다지 地域差를 보이지 않는다.<sup>15)</sup>

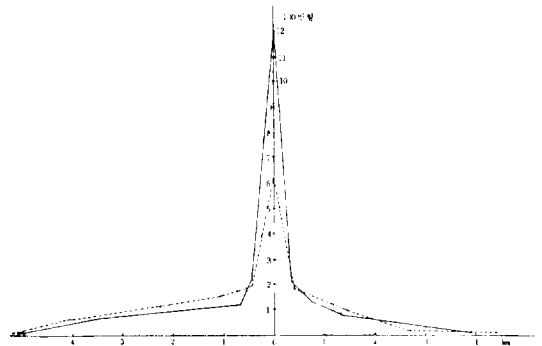


그림 8. 地價分布의 斷面圖

- 상무동·농성동·양동·충수동·충금동·대금동·대의동·동명동·지산동
- 서산동·신용동·유동·누문동·대금동·충금동·남금동·학동·지원동

13) 孫禎陸, 1984, “經濟學上的「土地」의 개념과 土地財貨의 특수성”, 土地開發 6권 6호.

14) 脇田武光, 1976, 前掲書, p. 29.

15) 脇田武光, 1976, 前掲書, p. 32.

표 2. 地價와 距離와의 관계

년 도	r	V <sub>0</sub> (1,000)	g
1970	-0.88320	105	0.257
1975	-0.90890	140	0.247
1980	-0.86323	1,400	0.219
1984	-0.86449	2,450	0.219

※ 1970, 1975年의 都心 : 韓一은행 사거리  
 1980年의 都心 : 忠壯路 1街 入口  
 1984 : : 忠壯路 2街 광주우체국 앞

地價와 距離間의 關係를 알아보기 爲해 地價 分布의 斷面圖를 그려보았다(그림 8). 最高地價 地區인 忠錦洞을 中心으로 距離가 멀어짐에 따라 地價가 낮아짐을 볼 수 있다. 일반적으로 都心을 통과하는 直線을 그어 地價斷面圖를 그리면 都心을 中心으로 감소해 가는 傾向을 알 수 있다.

斷面圖가 示唆하는 것과 같이 一般적으로 地價는 都心으로 부터의 距離에 따라 指數적으로 감소해 가는데 이것은 다음과 같은 指數함수식 으로 表現할 수 있다.

$$V(x) = V_0 e^{-g \cdot x^{16}}$$

여기서 V<sub>0</sub>는 都心の 地價

g는 都心에서 1km 멀어질때마다의 地價감소율

光州市의 地價를 空間距離(都心에서 各 洞事務所까지의 直線距離)와 관련시켜 이 式에 적합시켜 보면 표 2와 같다.

r은 地價와 都心으로 부터의 距離가 높은 相關이 있음을 보여준다. V<sub>0</sub>를 통해서, 都心の 地價는 계속 상승해 왔음을 알 수 있으며, 특히 1970年代 후반의 급격한 地價上乗은 好景氣 및 극심한 부동산 투기와 관련이 있다. g값은 점차 감소해 가는데 이것은 urban area의 擴大 및 주변부의 不斷한 地價상승을 示唆한다.

그림 9는 地價와 交通量과의 關係를 나타낸 것으로 交通量이 많은 곳일수록 地價는 높게 나타나고 있으며, 두 變數間의 相關係數 r=0.6479로 비교적 높은 相關을 보인다.

실제로 都心으로 부터의 거리가 동일하다 할

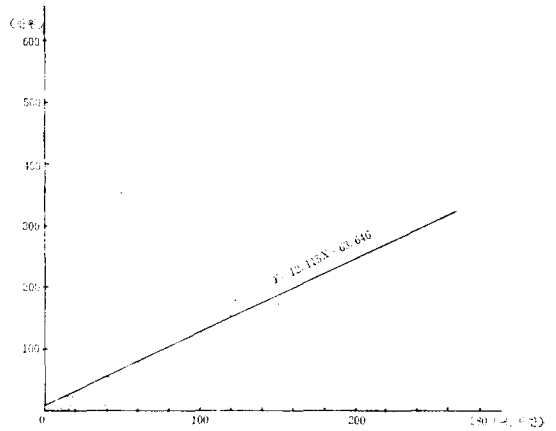


그림 9. 地價와 交通量과의 關係(1984 r=0.6479)

지라도 接近性이 동일한 것은 아니며 이것은 交通量과 밀접한 關係가 있으리라 생각된다. 또 交通量은 도로의 폭이나 다른 도로와의 연결도 등에 따라 달라질 것이다. 여기서는 단지 버스 교통에 대해서만 조사한 것인데 자가용 승용차나 택시의 交通量까지도 고려한다면 地價와 交通量과의 相關은 더욱 높아질 것이다.

#### 4. 地價에 의한 空間分化

一般적으로 地價에 의한 空間分化는 다음과 같은 過程을 밟는다.

一般住宅地가 分布되어 있는 곳에 都市의 機能이 集積하고 大規模의 諸 施設들이 들어서게 되면 人口가 增加하게 된다. 人口增加는 더 많은 流通 및 서어비스업을 必要로 하게 되므로 여러가지의 商業機能이 진출한다. 이리하여 住宅地보다 商業地의 分布가 탁월해지고 地價가 上昇하게 되면 一般住宅地로서는 非經濟的이 되며, 이런 土地는 高價買入者가 出現하여 商業地化하고 一般住宅은 低地價帶로 점점 후퇴해 간다.<sup>17)</sup>

光州市도 주변부의 發達過程을 통해 類推해 보았을때, 市の 發達이 이와 같은 過程을 밟았음을 알 수 있다. 다만 이러한 過程이 진행되는 속도는 地域마다 다르며 여기에 큰 영향을 끼치는 것 역시 道路의 狀況과 交通量인 것 같다.

16) Edwin S. Mills, & Byung-Nak Song 1979, Urbanization and Urban Problems, Harvard University Press, p. 109.

17) 脇田武光, 1976, 前掲書, p. 119.





그림 10. 洞別地價에 의한 階層分類(1984年)

市 주변부에 사는 小數市民의 편의를 위해 하나의 버스路線이 개설되면 그 버스路線을 따라 차츰 宅地化가 이루어지고 이로 인해 人口가 增加하게 되던 既存 버스路線의 配車간격이 짧아지고, 새로운 路線이 신설되기도 한다. 이렇게 하여 人口를 계속 吸引하면서 商業地化 되어 가는 過程을 光州市 주변부 곳곳에서 볼 수 있다.

이렇게 形成된 地價分布를 階層構造를 통해서 보면(그림 10) 光州市 空間分化的 大綱을 알 수 있다. 즉 洞別 平均地價를 로그 그래프상에 順位대로 배열해 보면 몇 개의 階層의 단절을 볼 수 있는데, 이것을 그림 6과 결합시켜 보면 5개의 階層으로 분류할 수 있다. 제 1위 계층은 最高地價地區인 忠錦洞을 중심으로 大錦洞·忠須洞이 연결되는 이른바 CBD地區이며 제 2위 계층은 CBD에 버금가는 商業地區로서 主要 街路(中央路·齊峰路·川邊左路)를 따라 擴大되어간 地域이다. 제 3위 階層은 2위 계층을 둘러싸면

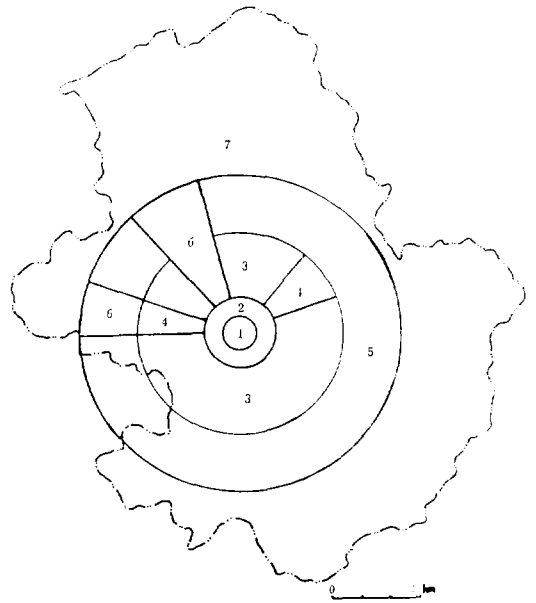


그림 11. 地價에 의한 空間分化的圖

1. CBD hard core 2. CBD edge 3. 住宅地區 4. 新興高級住宅地域 5. 住宅·農業混合地區 6. 工業地區 7. 農業地區

서 가장 많은 洞을 포함하고 있으며 住宅中心地區라 할 수 있다. 4위 계층은 계층內에서의 단절이 큰 편이지만 住宅地化 되고 있다는 공통점이 있어 한데 묶었다.

5위 계층은 市域에 편입된지 30년이 지나도록 여전히 農業地域으로 남아 있는 곳이다.

이같은 地價階層에 의해 都市內部 空間分化的 同心圓 골격을 형성하고, 野外調査와 立地係數(표 3)<sup>18)</sup>에 의해 특징적인 2개의 地區를 扇形으로 모델화 하면 그림 11과 같으며 각 地區에 대한 설명은 다음과 같다.

(1) **CBD hard core**: 전통적인 歷史都市에서는 都心부에 CBD機能과 住居地를 비롯한 非 CBD機能이 混在하기 때문에 서구적인 의미의 CBD설정은 상당히 무리가 있음을 감안해야 하는데<sup>19)</sup>, 光州市의 경우 더욱 그러하다. 地價階層에 의해 設定된 CBD hard core의 범위는 最高地價(平當 1,200만원)의 30%線에 해당된다. 이 곳은 가장 높은 地價地帶일 뿐만 아니라 最大의

18) p. 11.

19) 朴英漢, 1973, “서울 都心地域의 設定과 内部構造에 관한 研究”, 地理學 第 8 號, p. 52.

표 3. 各 洞의 機能別 立地係數

機 能	洞 名														
	충남동	대남동	충수동	양 동	계림동	대의동	부 동	누문동	삼성동	남남동	유 동	동명동	풍향동	일산동	농성동
기업·행정 관리	1.80	0.46	0.00	0.23	0.68	1.91	0.00	0.00	0.42	1.07	0.00	0.00	2.91	0.50	6.63
금융·투자	3.85	4.32	0.33	0.54	0.19	0.85	0.47	1.87	0.74	0.62	0.74	0.64	2.55	0.28	0.38
전문개인서비스업	2.25	2.56	0.39	0.04	1.00	4.09	0.47	0.20	0.76	0.91	0.65	0.86	0.55	0.19	0.96
각종서비스업	0.84	1.19	0.63	0.51	1.17	1.06	1.00	0.73	1.66	1.13	1.22	1.07	1.55	1.16	1.08
테크레이선기관	2.03	0.66	0.61	0.45	0.60	0.85	0.26	0.87	1.89	0.91	0.78	0.93	1.36	0.31	1.71
대규모집단전문소매	6.70	0.19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.56	2.08
料 食 店	1.62	0.91	0.73	0.52	0.62	1.79	0.68	0.47	2.79	2.40	0.83	0.86	1.18	0.53	0.63
食 料 品 店	0.30	0.83	0.24	2.09	1.24	0.39	0.53	1.07	0.42	0.71	0.52	1.64	2.27	1.25	1.25
貴 金 屬 店	2.54	1.53	2.73	0.84	0.91	0.36	0.74	0.00	0.16	0.31	1.39	0.64	1.09	0.72	0.25
洋服·洋品店	2.36	0.63	1.63	1.81	1.17	0.64	0.47	0.93	0.74	0.78	0.91	1.29	2.00	0.84	0.33
家 具 店	0.82	1.08	1.88	1.62	2.38	0.61	1.05	7.20	0.11	0.36	0.35	0.57	1.45	0.50	1.33
織 物 店	0.48	0.68	4.45	3.25	0.60	0.52	0.32	1.27	0.16	0.42	1.22	0.43	1.73	0.72	0.38
오락·취미용품店	1.36	1.06	0.75	0.55	1.02	2.39	1.11	1.60	0.68	1.49	1.04	0.64	1.27	1.03	1.00
의약·화장품店	0.60	1.45	0.53	0.65	1.21	0.64	1.21	0.87	0.59	0.67	0.78	1.71	2.55	1.41	1.33
서적·문방구	0.66	0.64	0.65	0.54	1.40	3.70	1.00	1.27	0.61	2.47	1.07	1.36	1.45	0.72	0.79
기계·부속품店	0.39	1.23	1.82	2.32	0.53	0.52	4.63	1.27	0.45	1.18	1.00	0.29	0.55	0.47	0.63
家電제품店	0.48	2.15	1.73	0.87	1.13	0.55	1.37	0.40	0.39	0.31	1.26	0.57	1.64	1.09	1.71
잡화店	0.42	0.47	0.47	1.17	1.26	0.42	0.32	0.93	0.53	0.53	0.52	1.29	3.09	1.59	1.17
建材·窯業店	0.18	0.70	0.65	0.77	1.19	0.30	1.00	1.47	0.37	0.36	0.52	1.64	1.64	1.38	1.08
광고·선전·미술	0.54	1.05	1.02	0.75	1.21	2.15	1.74	3.80	1.87	2.31	0.61	0.36	2.55	0.16	0.21
운수업	0.42	0.83	0.65	0.22	0.23	0.21	0.79	1.00	0.11	0.36	2.43	0.79	0.36	1.63	2.63
자동차매및부속	0.03	0.35	2.90	0.39	0.64	0.09	3.21	0.60	0.32	0.00	4.87	0.00	0.55	1.22	0.88
2차산업업	0.44	0.85	0.96	1.13	0.74	0.64	1.47	0.73	0.68	0.33	0.78	0.57	0.59	1.31	0.92
1차산업업	0.20	1.45	0.00	1.36	0.40	0.00	0.32	0.40	0.00	0.00	0.26	0.43	0.55	1.91	1.04
분류불능	0.46	0.73	0.80	1.00	0.87	0.58	0.68	1.40	0.95	0.47	0.83	1.00	1.55	1.19	1.42

機 能	洞 名														
	우산동	서석동	학 동	중흥동	서 동	사구동	임 동	산수동	신용동	백운동	지산동	주월동	양림동	학운동	광청동
기업·행정 관리	0.00	0.00	1.10	0.59	0.00	0.00	1.60	0.00	2.17	1.07	3.94	1.23	0.00	0.00	0.00
금융·투자	0.00	0.00	0.97	0.52	0.00	0.00	0.85	0.53	0.97	0.60	0.56	0.00	0.00	0.00	0.00
전문개인서비스업	0.20	0.00	0.21	0.28	0.00	0.00	0.00	0.53	0.31	0.00	6.00	0.00	0.00	0.00	0.25
각종서비스업	1.27	0.85	1.41	0.91	1.00	1.22	0.85	1.06	1.14	1.40	0.94	0.85	1.43	1.25	0.83
테크레이선기관	1.87	2.15	0.90	0.61	0.89	0.55	0.75	1.06	1.31	0.53	1.94	1.15	1.43	0.75	1.75
대규모집단전문소매	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.06	0.00	0.00	0.00	0.00	3.13	0.00	0.00	0.00
料 食 店	0.73	0.77	0.93	0.61	0.67	1.00	0.65	0.71	1.17	0.80	1.94	0.62	1.14	3.00	0.58
食 料 品 店	1.00	0.77	1.69	0.94	0.33	1.33	1.35	1.71	1.10	0.73	0.63	1.46	1.14	0.50	1.83
貴 金 屬 店	0.93	0.46	1.48	0.22	3.89	0.67	0.70	1.88	0.21	0.80	0.00	0.00	0.86	0.00	0.75
洋服·洋品店	0.80	1.38	1.24	0.26	2.33	0.89	1.05	0.82	0.14	0.60	0.81	0.23	1.29	0.25	1.17
家 具 店	0.27	0.31	0.97	0.67	0.00	0.00	1.00	0.47	0.41	1.33	0.25	0.92	0.57	0.00	0.67
織 物 店	0.00	1.08	1.28	0.31	0.67	1.22	0.70	1.18	0.21	0.20	0.38	0.23	0.43	0.00	0.92
오락·취미용품店	0.93	3.15	0.76	0.35	1.11	0.77	0.95	1.12	0.17	1.60	1.19	0.77	1.00	0.75	0.58
의약·화장품店	1.13	1.00	1.10	1.07	1.11	1.89	1.10	1.59	0.83	0.87	0.88	1.46	2.43	0.75	0.50
서적·문방구	0.33	3.62	0.72	0.72	1.00	0.56	0.45	1.18	0.83	0.80	1.50	0.62	0.71	1.25	1.25
기계·부속품店	0.87	1.31	0.38	1.41	0.44	0.67	1.45	0.47	0.38	0.73	0.00	0.85	0.57	0.00	1.25
家電제품店	1.53	0.69	0.90	0.74	0.89	0.67	0.85	0.82	0.93	0.60	0.50	1.08	0.43	0.00	1.08

잡 화 店	1.60	0.77	0.76	1.02	0.22	1.11	0.90	1.76	1.26	1.47	1.25	2.31	2.29	0.00	1.83
建 材·窯 業 店	2.47	0.46	0.79	2.28	1.11	1.11	1.15	1.00	1.76	1.93	0.38	1.54	1.21	1.25	1.00
광 고·선 전·미 술	0.93	2.15	0.97	0.52	1.00	1.56	0.25	1.12	0.66	0.33	0.88	0.00	0.71	0.00	1.58
운 수 업	0.47	0.00	0.14	3.93	1.22	0.78	0.75	0.24	3.07	1.27	0.25	3.69	0.00	0.00	0.92
자 동 차 매 및 부 속	0.80	0.46	0.31	3.76	0.33	0.67	1.05	1.18	1.55	1.20	0.19	0.92	0.43	0.75	0.50
2 차 산 업	1.40	0.23	0.90	1.63	1.56	1.33	2.10	0.65	1.48	1.00	0.50	1.38	0.86	0.75	1.50
1 차 산 업	1.27	0.46	1.31	1.06	0.00	0.67	0.30	1.82	0.66	2.07	0.38	1.00	0.86	4.75	0.50
분 류 불 능	0.67	1.00	0.93	1.11	0.67	1.67	1.70	1.06	1.69	1.60	0.25	1.54	0.43	0.50	1.42

機 能	洞 名														
	방 발 동	상 부 동	문 화 동	동 운 동	유 덕 동	서 산 동	지 원 동	효 덕 동	본 훈 동	송 암 동	우 치 동	삼 소 동	장 안 동	청 우 동	충 료 동
기 업·행 정 관 리	0.00	1.26	1.23	0.89	0.00	12.0	0.00	0.00	0.00	3.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
금 융·투 자	0.00	0.45	0.69	0.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
전 문 개 인 서 비 스 업	0.00	0.39	0.00	0.17	0.00	0.75	0.30	1.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
각 종 서 비 스 업	1.00	1.16	0.77	0.94	0.50	0.25	0.80	0.50	0.05	0.18	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00
레 크 레 이 션 기 관	0.38	1.08	0.61	0.83	0.00	0.75	0.50	2.50	0.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
대 규 모 집 단 전 문 소 매	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
料 食 店	0.38	0.55	0.62	0.44	1.00	1.00	0.50	0.50	0.25	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	5.56
食 料 品 店	1.63	1.32	1.62	1.22	1.50	0.25	2.10	0.00	1.63	0.40	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00
貴 金 屬 店	1.50	0.45	0.23	0.17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
洋 服·洋 品 店	0.75	0.39	0.31	0.33	0.00	0.75	0.50	1.00	0.38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
家 具 店	0.50	0.84	1.54	0.67	0.00	1.00	0.80	0.00	0.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
織 物 店	0.00	0.61	0.69	1.11	0.00	0.75	2.30	0.00	1.37	1.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
오 락·취 미 용 품 店	1.25	0.87	0.69	0.67	2.50	1.25	0.90	0.00	0.25	0.40	0.00	0.00	0.00	0.00	1.88
의 약·화 장 품 店	1.13	1.08	1.15	1.22	2.00	1.25	0.80	0.50	0.63	0.20	5.00	0.00	0.00	0.00	0.00
서 적·문 방 구	1.00	0.66	0.62	1.06	0.00	1.25	1.10	1.50	0.88	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
기 계·부 속 품 店	0.25	1.00	0.62	0.94	1.00	0.00	0.20	0.00	1.38	0.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
家 電 機 品 店	1.00	0.97	0.92	0.72	2.50	1.29	0.60	0.00	1.75	0.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
잡 화 店	3.75	1.45	1.69	2.61	0.00	3.50	1.60	2.00	1.75	0.00	10.0	0.00	0.00	0.00	0.00
建 材·窯 業 店	1.88	1.45	1.85	2.28	1.50	1.50	1.30	2.00	2.25	1.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
광 고·선 전·미 술	1.13	0.63	0.38	0.28	0.00	1.25	1.40	0.00	1.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
운 수 업	1.38	0.97	1.69	1.22	0.00	2.75	1.50	0.00	0.88	2.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
자 동 차 매· 및 부 속	0.00	1.53	1.15	0.50	0.00	1.50	0.30	1.50	1.50	5.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2 차 산 업	0.75	1.95	1.31	1.17	0.00	1.25	1.60	3.00	3.63	1.40	0.00	0.00	0.00	0.00	3.33
1 차 산 업	4.75	0.66	1.46	3.39	6.50	6.25	5.70	9.50	6.25	2.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
분 류 불 능	1.13	1.39	1.62	2.00	0.50	1.25	1.20	1.50	0.50	9.00	30.0	0.00	0.00	0.00	6.89

18) 光州市의 興件을 고려하여 25個의 機能으로 분류하였으며 자료는 1984년의 전화번호부를 이용하였다.

洞 機能의 상점수

$$\text{입지계수의 산출식 } LQ_{ij} = \frac{\text{光州市 전체의 } j \text{ 기능 상점수}}{\frac{\text{洞의 전체 상점수}}{\text{光州市 전체의 상점수}}}$$

- ① 기업·행정관리기능: 제조업·건설업의 本社·支社, 무역상사, 도청·시청·구청·국세청·세무서·전화국·지방법원·검찰청 등
- ② 금융·투자기능: 유통기능을 담당하는 은행의 본점 및 지점, 증권 및 보험회사 등
- ③ 전문개인서비스기능: 변호사·회계사·건축설계사·사법서사·행정서사 등
- ④ 각종 서어비스업: 이미용업·숙박업·목욕탕·사진관·병원·주유소·독서실·여행사 등
- ⑤ 레크레이션 기관: 극장·당구장·탁구장·棋院·테니스장·헬스클럽·화실·서예원·체육관 등
- ⑥ 대규모 집단전문소매점: 백화점·아케이드·쇼펍센터 등
- ⑦ 料食店: 식당·다방·카페라테·홀·주점 등
- ⑧ 食料品店: 쌀가게·생선가게·정육점·청과물점·제과점·주류·채소·조미료 등등
- ⑨ 귀금속점: 금·은·보석·시계·안경·카메라 등

- ⑩ 양복·양품점: 양복·양장·의류·편물·모자·모피·내의·털실·기타 양품 등
- ⑪ 가구점: 가구·주방기구·진열장
- ⑫ 직물점: 주단·포복·직물·침구·커튼·카펫 등
- ⑬ 오락·취미용품점: 공예품, 화원, 음반, 음향기기, 악기, 운동구, 골프용품, 수석, 수족관, 우표상 등
- ⑭ 의약·화장품점: 의약·화공약품·염료·화장품·도료
- ⑮ 서적·문방구점: 서적, 출판사, 문방구, 사무기기, 제도기, 광학, 교구·교재, 인쇄, 인장 등
- ⑯ 기계·부속품점: 각종 기계 및 공구·부속품·여러가지 기구
- ⑰ 가전제품점: 가전제품 판매 수리, 전화상, 전자공업, 부품, 컴퓨터, 전업, 통신기기 등
- ⑱ 잡화점: 잡화·수입상품·슈퍼·연쇄점
- ⑲ 전채·요업점: 일반 전채·목죽재·목형·석공업·요업·경화조 등
- ⑳ 광고·선전·미술: 간판·광고·선전·기·휘장·상업미술·도안·상표 등
- ㉑ 운수업:
- ㉒ 자동차 매매 및 부속: 자동차·자전거·리어카·오토바이 등과 그 부속품
- ㉓ 2차산업: 각종 제조업, 건설·토건업
- ㉔ 1차산업: 농원, 양봉, 임업, 축산, 부화장, 사료 등
- ㉕ 분류곤란:

步行者集團을 形成하고, 집약적 土地利用을 위한 高層建物이 밀집된 地帶이다. 여기에 포함되는 忠錦洞·大錦洞·忠須洞은 半徑 500m 以內의 범위로서 市 전체 面積(213.38km<sup>2</sup>)의 0.3%를 차지하고 있을 뿐이지만 都市交通의 核心으로서, 光州市의 주요한 大衆交通수단인 버스의 총 45個 路線(1984年)중 34個 路線(配車간격을 고려할 경우 시간당 240餘대)이 통과하고 있어서<sup>20)</sup>, 都市內 모든 方向에서 도달하기에 가장 편리한 地區이다. 또 여러가지의 機能수행面에서 他地區에 비해 월등히 우월한 지위에 있으며 각종 서비스 및 小賣活動別 立地係數(표 3 참조)가 그것을 증명해 준다.

企業·行政管理機能은 都市 全域에 分散되는 傾向을 보이지만 역시 CBD도 우세하며, 金融·投資機能과 大規模의 集團專門小賣機能은 CBD가 단연 압도적이다(立地係數: 4.3, 6.7). 專門個人서비스機能도 企業·行政管理機能과의 효율적인 연결을 위해 CBD에서 높게 나타나고 있다(立地係數: 2.56).

小賣機能面에서도 料食店, 貴金屬店, 오락취미用品店, 洋服·洋品店, 의약 및 화장품店, 家具店, 家電제품店, 서적 및 문방구점, 織物店등과 서비스業·레크레이션기관이 높은 비율을 보이는데, 이러한 商業地域內에서도 뚜렷한 空間分化現狀을 볼 수 있다. 즉 錦南路는 企業·行

政管理機能, 金融·投資機能, 專門個人서비스機能등이 密集하여 이른바 會社·銀行街를 이루고 있으며, 忠壯路는 대규모의 百貨店을 비롯한 高級 洋服·洋裝·洋品店, 貴金屬店, 料食店, 각종 서비스業 및 레크레이션 기관이 밀집하여 都心商店街를 形成하고 있다. 그러나 비교적 외곽에 위치하는 錦南路 5街, 大仁洞, 忠壯路 5街, 須奇洞은 CBD edge地帶로 넘어가는 漸移的 성격을 나타낸다.

錦南路 5街는 매장面積을 넓게 차지하는 유명 家具代理店, 大規模 家電製品代理店 등이 주로 나타나며, 大仁洞은 公用정류장을 中心으로 市外의 農民들을 상대로 한 農藥 및 種苗 판매店과 漢藥局, 소규모 家電製品店, 建材·窯美店, 식료품店 등이 특징적이다. 忠壯路 5街는 주단·포복 및 織物都賣業과 手工藝家具店, 貴金屬店(立地係數: 4.45, 1.88, 2.73)이, 須奇洞은 自動車 부품店, 機械 및 부속품店(立地係數: 2.90, 1.82) 등으로 特化되어 있다.

이곳은 다른 어느 地帶보다도 많은 機能을 수행하며, 地代 支拂能力의 差異와 機能의 효율적 수행이라는 측면<sup>21)</sup>에 의해 地帶內에서도 뚜렷한 空間分化를 보이고 있다.

(2) CBD edge<sup>22)</sup>: CBD hard core 바로 外側에 나타나는 地帶로서, 業務中心地에서 住宅地로 移行되어 가는 中間地帶<sup>23)</sup> 特性을 띄며 漸移

20) 市內버스 공동관리 위원회, 市內버스 운행路線 안내도.

21) 朴英漢, 1973, 前揭論文, p. 52; Johnson, J.H. 1967, Urban Geography, PERGAMON PRESS, pp. 105-107; 國松久彌, 都市地域構造의理論, 1971, 古今書院 pp. 235-236.

22) 大田市(成俊鏞 1971)·全州市(金鎮澈, 1977)에 대한 연구결과와 비교하여 명명하였다.

23) 洪慶姬, 1982, 都市地理學, 法文社, 서울, p. 181.

的인 機能變化를 나타낸다. 그래서 住宅 및 商業이 混在되어 나타난다. 坪當 平均地價는 150만원 이상으로서 最高地價의 8%線에 해당된다.

CBD hard core의 어떤 부분과 連接되느냐에 따라 特化된 機能이 判異하게 나타나서 크게 세 부분으로 區分할 수 있는데, 共通點이라면 道路邊에는 商店이 分布하고 商店 뒤쪽에는 住宅이 나타난다는 것이다. 일찍부터 開發이 이루어졌던 만큼 낡은 住宅이 많아서, CBD hard core에 近接하고 步行者集團이 비교적 많은 道路를 끼고 있는 등 좋은 商業環境에 비해 住居環境은 오히려 劣惡하다고 할 수 있다.

良洞·鷄林洞은 在來市場을 중심으로 商業活動이 활발하다. 특히 良洞市場은 光州 제일의 상설시장으로 항상 많은 사람이 찾고 있는데, 아직도 과거 定期市場의 傳統이 남아 있어 開市日이었던 2, 4, 7, 9일에는 주변 光山郡·羅州郡 등지에서 찾아온 고객들로 한층 복잡하다. 光州川이 복개된 이후 地價가 더욱 상승했다. 鷄林洞은 住宅地의 特性이 강한만큼 住宅地를 배후지로 한 3개의 상설시장과 CBD와 연결되는 中央路邊의 商店이 商業活動의 根幹이 되고 있다.

良洞·鷄林洞의 주요 수행기능은 商店數에 비해 단조로우며 食料品店, 衣類店, 家具店, 織物都賣店, 機械 및 부속품店 등이 높은 比重(立地係數: 2.09, 1.81, 1.88, 4.45, 2.32)을 차지한다.

良洞의 CBD hard core 인접지역에는 직업상 CBD hard core에 접근해 있고자 하는 住民의 欲求에 편승하여 高層아파트들이 들어서고 있다.

CBD의 東南部에 자리잡은 南錦洞·大義洞·三成洞과 北東部의 樓門洞·北洞·柳洞은 道廳과 景烈路에 의해 忠壯路和 錦南路의 直線의 인확대가 단절되므로써 商業의 發達이 제한받고 있다는 共通點을 보이지만 機能遂行面에서는 判이한 양상을 보인다. 즉 南錦洞·大義洞·三成洞은 CBD hard core의 中心地域인 忠錦洞에 連接되어 hard core의 機能이 많이 연장되어 나타난다. 大義洞의 特化機能은 企業行政管理機能, 專門個人서비스業, 料食店, 오락취미用品店(특히 골동품店과 畫廊), 서적·문방구店(立地係數: 1.91, 4.09, 1.79, 2.39, 3.70) 등이며, 南錦洞은 料食店과 서적·문방구店(입지계수: 2.40,

2.47)이 높은 比重을 차지한다. 또 南錦洞은 都心의 主要工業인 印刷業의 中心으로서 지금도 많은 零細 印刷所들이 散在하며, 2개의 大學病院이 들어 가는 入口로서 醫療機材店이 특징적으로 나타난다. 三成洞은 각종 서비스業, 레크리에이션 기관, 料食店 등이 높게 나타나는데(입지계수: 1.66, 1.89, 2.79) 이곳은 CBD hard core의 外廓에 나타나는 유흥地區의 典型이라 할 수 있다.

樓門洞·北洞·柳洞은 CBD hard core의 주변부인 大錦洞·忠須洞에 連接해 있어 hard core의 주변부적인 特性이 연장되어 나타난다. 즉 樓門洞은 錦南路 5街와 연결된 道路邊의 영향으로 유명 家具代理店(입지계수: 7.2)이, 北洞은 기계부속품店과 자동차部品店(입지계수: 4.63, 3.21)이 柳洞은 自動車 部品(자동차의 시트·카바)店, 운수업(입지계수: 4.87, 2.43)이 特化되어 나타난다.

이와 같이 이 地帶는 hard core의 機能과 중첩되지 않는 몇개의 단일機能들로 매우 專門化되어 있음을 알 수 있다.

또 이 地帶에는 현재처럼 官공서가 分散되지 않고 都心에 집중되어 있을 때의 高級官吏들의 官舍 및 住宅을 중심으로 한 高級住宅들이 點點이 散在해 있다.

(3) 住宅地區: 坪當 50만원 이상 100만원 미만의 地價地區로서 가장 많은 洞을 포함한다. 新興住宅地로서 비교적 洋屋이 많은 北部의 新龍洞·中興洞·牛山洞·文化洞·西南部의 白雲洞·珠月洞·芳林洞 등을 제외하면 오래전부터 住宅地였던 곳이라 韓屋이 대부분이며, 근대군데 高層아파트들이 散在하여 나타난다.

住宅地區인 만큼 住民의 편의를 위한 料食店, 食料店, 양복·양장점, 雜貨店, 각종 서비스業 등의 機能이 主宗을 이루는데, 芝山洞의 경우 法院을 중심으로 한 專門個人서비스 機能(입지계수: 6.0)이, 中興洞의 경우엔 建材店, 자동차 賣買 및 部品店, 運輸業(2.28, 3.76, 3.93) 등의 機能이 新龍洞은 建材店과 運輸業(1.76, 3.07)의 機能이 同一地區內 他洞에 비해 特異하게 나타난다.

(4) 新興高級住宅地區: 住宅地區 同心圓帶에서 西部와 北東部에 線形으로 나타나며 坪當地

價는 100만원 이상, 150만원미만의 地區로서, 대체로 西部의 農城洞, 北東部の 豐鄉洞·山水洞 등이 포함된다. 이 두개의 扇形은 光州市의 發展方向을 보여주는 主要 幹線道路(景烈路와 中央路)에서 약간 벗어난 곳에 위치한다.

이 地區는 官公署의 分散 施策으로 農城洞과 芝山洞으로의 官公署의 大거 移轉과 70年代 後半의 好景氣에 힘입은 활발한 住宅建設에 의해 형성된 것이다.

芝山洞으로는 法院 및 檢察 關聯 官公署가 대부분 移轉했는데, 芝山洞이 아닌 豐鄉洞·山水洞에 이러한 地區가 形成된 것은 芝山洞이 오래된 住宅地로서 新住宅 建設을 위한 敷地 확보가 용이치 않은데다, 交通量에 비해 매우 비좁고 굴곡이 심한 道路사정, 無等山에 막혀 발전의 餘地가 없다는 點 등 때문에 인접 洞으로서 이러한 面에 強點을 지닌 山水洞·豐鄉洞쪽으로 形成되었다.

대체로 비슷비슷한 이태리式 또는 슬라브式 2층 住宅으로서 2世帶가 살 수 있도록 되어 있으며, 이러한 住宅이 유행되기 前에 건축된 韓屋群을 곳곳에서 볼 수 있다.

行政·官理機能과 專門個人서비스機能이 꽤 우세하며 料食店, 食料店, 양복·양장점, 약국, 잡화점, 家電製品店, 建材, 서어비스業 등 대부분 住民의 生活편의를 돕기 위한 機能들이 主宗을 이룬다.

(5) 住宅·農業 混合地區: 住宅地區를 둘러싸는 半徑 3~4.5km까지의 地帶로서 坪當 10만원 이상 50만원 미만의 地區이다. 新興開發地區인 만큼 슬라브式 單獨住宅과 團地化한 低層(1~5層) 아파트 및 연립주택 住居樣式이 많이 나타난다. 그러나 의곽에는 기존의 저급주택 및 自然部落이 散在해 있다.

高速道路를 끼고 있는 東雲洞과 西山洞, 和順 방향으로는 國도가 통과하고 있는 池元洞이 가장 住宅地化가 잘 되어 있으며, 대체로 아파트 團地들은 市內 幹線道路 및 國道邊을 따라 나타나고 있다.

農業은 自給農이 대부분이며, 本村洞·西山洞은 사과·배·복숭아·포도·감 등의 果樹재배가 성하고, 松岩洞·孝德洞·池元洞·芳林洞에

서는 牧場이 드문드문 나타나며 옥수수·호밀 등의 飼料作物 재배지도 볼 수 있다. 대규모의 養鷄場도 이 地區에서 볼 수 있는 특징이다.

비닐하우스와 같은 施設에 의한 作物生産도 볼 수 있는데, 永久시설물 보다는 일시적 시설물이 殆半으로서 전문적인 園藝農業이라 보기는 어려우며, 主要 施設재배 作物로는 딸기·토마토·오이·꽃 등을 들 수 있다.

(6) 工業地區: 市 全地域에 걸쳐 제조업이 分布하고 있지만 대부분 家內工業과 零細한 中小企業으로서 散在해 있기 때문에 地區設定은 工場이 밀집된 工團을 중심으로 이루어 졌다. 西部는 尙武洞地區이며, 北西部는 林洞·光川洞에서 本村洞으로 까지 이어지는 地區이다. 이곳들의 2차산업 立地係數는 각각 1.95, 2.10, 1.50, 3.63이다. 西南部의 松岩洞·孝德洞에도 松岩工團이 組成되어 있으나 현재 入住업체의 비율은 낮은 편이다.

工業地區의 地價는 특수하여서 일련의 地價體系에 부합되지 않는다. 즉 住宅地帶內에 있는 光川工團은 坪當 5~7萬원의 地價를 보이며, 住宅·農業混合地區에 포함되는 松岩·本村工團은 坪當 2萬원의 地價를 보인다.

尙武洞地區의 主要 工業은 機械 및 裝備제조업, 제 1차 金屬제조업, 非金屬 鑛物제조업이며 林洞·光川洞 地區에서는 여러 工業이 다양하게 나타나나 纖維工業이 우세하며, 本村工團은 飲·食料品 및 담배 제조업, 金屬製品, 機械 및 裝備제조업, 纖維工業이, 松岩工團은 石炭製品 제조업이 우세하다.

(7) 農業地區: 住宅·農業혼합지구와 連接해 나타나는 地區로서 坪當 10만원 미만의 地價를 보인다. 完연한 農業景觀으로서 住民 대다수가 農業에 종사하며 自然部落을 그대로 유지하고 있다. 商業的 機能을 찾기가 어렵지만 無等山을 끼고 있는 忠孝洞의 경우, 無等山莊을 중심으로 料食業과 宿泊業(입지계수: 5.56)이 행해지고 있다.

## 5. 要約 및 結論

本 研究은 光州市의 發達過程에 따른 地價分

布의變化가 어떻게 나타나고 있으며, 地價를 中心性 指標의 하나로 생각했을때 地價에 의한 光州市의 空間分化가 어떻게 이루어지고 있는가를 알아보았다.

1) 光州市의 地價分布는 都心을 中心으로 한 同心圓 構造의 諸 環이 주변으로 擴大되어 가면서, 都心の 地價上昇이 그 인접부로 擴散되고, 都市內部的 地價가 細分化되어 가는 樣相을 보인다. 이렇게 地價分布가 細分化되어 간다는 것은 바로 空間分化가 이루어지고 있음을 보여주는 것으로 이러한 變化는 道路의 擴張과 交通量에 큰 영향을 받는 것 같다.

2) 地價分布의 變遷을 통해 光州市의 發展이 西쪽과 北쪽으로 전개됨을 알 수 있었는데, 이는 地形的 利點·市當국의 開發유인정책·工團造成에 따른 社會間接資本의 擴充 등에 기인하는 것 같다.

3) 地價指數를 통해 15년 동안에 걸친 地價의 상승을 본 결과 都心に 가까울수록 地價의 상승율은 적었는데, 都心部이면서도 비교적 크게 상승한 忠錦洞은 投資效率을 極大化하려는 現象의 결과라 보여진다.

4) 地價와 距離와의 관계는 指數함수에 적합시킬 수 있으며 지수함수의  $V_0$ 값과  $g$ 값을 통하여 都心部 地價上乘과, 주변부의 擴大 및 부단한 地價상승을 알 수 있었다.

5) 光州市 주변부의 發達過程을 地價를 통해 類推해 보았을때 光州市 空間分化의 過程은 대

체로 다음과 같은 過程을 밟았음을 알 수 있었다. 즉, 일단 住宅地가 分布한 다음 그 住宅地를 위한 都市機能이 점차 集積하게 되고, 그에 따라 더욱 人口가 增加하게 되면 더 많은 流通 및 服務業을 要求하게 되어 商業地化가 이루어진다. 商業地化하면 地價가 상승하게 되어 住宅地로서는 非經濟的이 되므로 住宅地는 더 외곽의 低地價帶로 후퇴해 간다.

6) 地價에 의한 空間分化를 同心圓과 扇形으로 모델化시켜 본 결과 CBD hard core, CBD edge, 住宅地區, 新興高級住宅地區, 住宅·農業混合地區, 工業地區, 業業地區 등의 7개 地區로 區分할 수 있었다. 各 地區內에서도 地價에 따른 空間分化現象을 볼 수 있는데 특히 CBD內에서의 機能特化는 매우 진전된 상태이다.

一般的으로 中心地의 階層分類는 中心性에 의해 이루어지는데, 本 論文은 그 中心性的 指標로서 地價를 選定해 본 것이다. 地價와 中心性이 높은 相關이 있다는 것은 많이 알려져 있지만 地價에 의한 階層分類 및 그에 따른 空間分化의 說明이 얼마나 타당한가는 지금으로서 확실히 않으며 앞으로 계속적인 검증이 이루어져야 하겠다. 또한 大都市 및 中小都市에서 地價形成에 영향을 줄 수 있는 여러가지 變數들에 대한 計量分析으로 地域마다 어떤 要因들이 어떻게 작용하는가를 알아보는 것도 중요할 것이다.

# The Change of the Land Value Distribution and the Spatial Differentiation in Kwangju City

Hyun-Wook Lee\*

## Summary

The purpose of this paper is to investigate the changes of the land value distribution according to the developmental process in Kwangju, and the space specialization by the price of land which could be one of the centrality index.

The major findings of the study are as follows:

1) The land value distribution in Kwangju has been a concentric circle structure. As the city is developed, rings of concentric circle structure spreads around the center of the city, and the ascent of the land value in CBD spreads out contiguous area, and the land value of the inner part of the city is subdivided. The Subdivision, which maybe largely influenced by the situation of the main road and the volume of traffic.

2) According to the changes of the land value distribution from 1970 to 1984, Kwangju has been developed toward west and north. This is based on its geography and its promotive policy of development.

3) The relation of land value and distance is applied to exponential function ( $V(x) = V_0 e^{-gx}$ ). According to numerical change of  $V_0$  and  $g$  in exponential function, we can understand ascent

of land value in city center and enlarge of urban area continuously. Also land values near the center of city has risen less than land values on the outskirts.

4) When we analyze the developmental process around Kwangju through the land value, the process of space specialization is as follows:

First, a residential district is distributed, then the function of city is accumulated by degrees. As a result the population increases more and more, and much more circulation and service are demanded. Consequently it changes a commercial district and the land value increases. And then because it is uneconomical as a residential district, it goes back to the lower land value area.

5) As the writer builds the model of spatial differentiation by the price of land in a concentric circle and sector, it is divided into six zones: CBD hard core CBD edge, a residence zone, a new high-class residence zone, a mixed zone of residence and agriculture, an industrial zone and an agricultural zone. Each zone also has spatial specialization by the land value.

Generally the hierachical classification of central area is formed by centrality, in this paper the land value is selected as the index of centrality.