

대전시 도심의 토지 이용 정보

A Land Use Information of the C.B.D. in Daejeon City

윤인혁 (Youn, In Hyeok)*

목 차

- I. 서론
 - II. 도심의 토지이용
 - III. 결론
-

Abstract

The C.B.D(Central Business District), called the central place of the urban area, is core of the city. It is consists of variety services. This study is aimed at analyzing the land use of the C.B.D. in Daejeon. Deajeon Metropolitan City site 36°11'~ 36°30'N, 127°15'~127°34'E. The field survey area is JoongAng-ro neighboring area, partial EunHaing-dong.

The results are as follows:

First, The land use of surveyed area is concentrate on variety services, because of excellent accessibility.

Second, The land use of ground floor(F1) and second floor(F2) has services for the customers convenience to approach.

Third, The land use of surveyed area has undergone a lot of changes over the last three years(2004. 11~2007. 11.)

Key words: land use, C.B.D., accessibility

* 중부대학교 도시행정학과 부교수

1. 서론

도시는 인구밀도가 높고 주택과 건물 밀집되어 있는 주로 인위적 환경에 의해 형성된 장소이다. 그리고 생활과 생산 활동에 있어서 복잡하고 다양한 기능을 가지고 있으며, 주변 지역에 대해 중심지의 역할을 수행하면서 지속적으로 변화하는 지리적 공간이다.

도시는 그 규모가 커짐에 따라 주변지역 뿐만 아니라 도시 내에서도 여러 가지 작용에 의해 지역의 분화가 생긴다. 이렇게 분화된 지역 중의 하나인 도시의 핵이라 불리는 도심은 도시마다 형성되어 있다. 이러한 도심은 중심 업무기능과 편리하고 다양한 서비스 기능이 집중되어 있어서 도시의 구심력을 발휘한다.

본 연구는 대전시 도심의 일부 지역에 대해 야외조사를 실시하고 그 자료를 활용하여 도시 활동의 중심지로서 교통이 편리하며 접근성이 양호한 도심의 기능을 설명하기 위해 토지 이용 정보를 제공하는데 그 목적을 두고 있다.

연구지역인 대전광역시시는 수리적으로 36°11'~ 36°30'N, 127. 15'~127°34'E에 위치한다. 지리적으로 금강 유역분지에 자리 잡은 접근성이 매우 좋은 충청권의 중추도시이다.

대전 시가지는 도시 내부를 흐르는 3개 하천을 중심으로 이루어 진다. 도시형성 초기에는 대전천을 중심으로 한 지금의 원(原)도심(은행동, 대흥동)이 형성되고, 도시화가 진행됨에 따라 유등천과 갑천 사이에 신(新)시가지(둔산동, 삼천동)가 형성 되었으며, 그리고 갑천 서측의 유성 지역이 합쳐지면서 현재의 모습을 갖추게 되었다.

조사지역은 1차 시기 2004년 9월~11월, 2차 시기 2007년 9월~11월에 걸쳐 동일한 방법으로 야외조사를 실시한 중구 은행동의 일부지역으로서 북서쪽으로 중앙로, 북동쪽으로 대전천, 남동쪽으로 중교로, 남서쪽으로 대종로를 경계로 삼은 4개 구역(문화의 거리를 기준으로 다시 2개 구역 분리), 18개 소 단위지역으로 설정하였다.<그림 1>

조사된 자료로서 토지 이용도를 작성하고, 평면과 입면으로 구분하여 처리하였으며 3년간의 시차를 가지는 두 자료를 비교 분석하였다.

토지이용 정보를 제공하기 위한 기능 분류는 김원경이 사용한 분류표를 기초로 보완 정리하였다.<표 1>

그리고 기능적인 면을 우선하였기 때문에 토지 이용 면적에 따른 가감처리는 하지 않았다. 작성된 토지이용도는 각 지점마다 기호로 표시하지 않고 실제 상호를 문자로 표현하였기 때문에 지면에 맞추어 축소할 경우 문자를 읽기가 어려운 문제가 있어 신지 아니 하였다.



〈그림 1〉 조사 지역

〈표 1〉 토지이용 분류표

대분류	소분류	세분류
정보 문화	정보·문화	신문사, 여행사, 부동산중계 ...
	학원	학습, 예체능, 컴퓨터 ...
	기타	학교, 종교시설 ...
업무·관리	사무실	금융, 전문직, 회사 ...
	공공시설	우체국, 경찰서 ...
사교·오락	주점	유흥주점, 일반주점, 나이트클럽 ...
	오락시설	오락실, 노래방, 당구장 ...
	기타	커피숍, 전통찻집 ...
고급소매	의류, 신발	의류, 신발, 가방 ...
	귀금속	금, 은, 보석, 시계, 카메라 ...
	기타	화장품, 레저, 운동용품, 사무기기, 악기, 문구류, 꽃집 ...
생활관련	병원, 약국	병원, 의원, 치과, 한의원, 약국 ...
	음식점	한식, 중식, 일식, 양식, 분식 ...
	숙박업	호텔, 여관 ...
	기타	사우나, 미용실, 세탁소 ...
기타		주차장, 공지 ...

II. 도심의 토지이용

야외조사를 실시한 은행동의 일부지역은 원도심에 해당하는 지역으로 대전역과 도청에 이르는 중앙로를 접한 지역이다.

이 지역은 시청, 법원, 검찰청 등의 관공서가 신 시가지인 둔산동으로 옮겨가기 전에는 집심성이 강한 도심이었다. 지금은 원도심이라 하여 구심력이 약해지기는 하였으나 그 기능을 유지하고 있다. 그리고 도시의 성장에 따라 도심의 역할을 하는 부도심과 신 시가지가 형성되는 것은 자연스런 현상 중의 하나이다. 서울의 명동, 부산의 남포동, 대구의 동성로 등이 원도심과 유사한 경우에 해당하는 지역이라 판단된다.

연구 지역에 대한 야외조사는 4개 구역, 18개 소 단위지역으로 나누어 실시하였고, 동일한 지역에서 동일한 방법으로 2004년 1차 조사는 전체 795개 지점, 2007년 2차 조사는 866개 지점이 조사되었다.

조사 지역이 비교적 좁은 지역임에도 조사된 지점의 수가 많은 것은 지가가 높고 그에 따른 사용료(임대료)도 높기 때문에 공간이 크지 않은 소규모의 점포가 많은 결과로 판단된다.

조사지역 전체의 평면적, 입면적 토지이용 상태를 정리한 것이 <표 2>이다. 세로 축으로는 도시 기능을 대분류와 중분류로 구분하고, 가로 축으로는 층별로 구분하여 전체적인 내용을 담았다.

<표 2> 조사지역의 기능별·층별 토지이용

(2004년)

		↓	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	↑	(계)
		B1									F9	
정보 문화	정보·문화		7	3		1						11
	학원			1	5	2	2	1	1			12
	기타											0
업무·관리	사무실		7	7	7	10	4	5	2	1		43
	공공시설											0
사교·오락	주점	22	9	33	7	3	2	1				77
	오락시설	31	17	22	34	16	4					124
	기타	6	9	28	8							51
고급소매	의류, 신발		75	16	5	2	1					99
	귀금속		16	2								18
	기타		45	3	7	6	3					64
생활관련	병원, 약국		5	11	8	2						26
	음식점	4	53	30	6	2	1					96
	숙박업				1							1
	기타	2	16	10	28	6						62
기타		16	30	14	32	15	4					111
(계)		81	289	180	148	65	21	7	3	1		795

(2007년)

		↓ B1	F1	F2	F3	F4	F5	F6	F7	F8	↑ F9	(계)
정보 문화	정보·문화		5	6	3	2	1	1				18
	학원		1	1	5	7	2	4	1		2	23
	기타											
업무·관리	사무실	1	8	4	10	7	4		1	1	2	38
	공공시설		2	1	1	1	1					6
사교·오락	주점	10	10	28	16	2	2					68
	오락시설	20	8	15	28	14	1		1	1		88
	기타	4	11	9	3	1						28
고급소매	의류, 신발	3	92	25	9	4	1	1				135
	귀금속		25	4	2	2						33
	기타	1	32	3	1	1						38
생활관련	병원, 약국	1	4	14	8	4						31
	음식점	5	65	34	6	2						112
	숙박업			1	1	1						3
	기타	2	19	17	44	8						90
기타		33	36	35	30	12	5	2		1	1	155
(계)		80	318	197	167	68	17	8	3	3	5	866

복잡하고 다양하며 역동적인 도시 공간 중 도심(C.B.D.)에 해당하는 일부 지역의 기능을 수치화한 것은 흥미롭지만 읽어내기가 쉽지는 않아 부분적으로 정리하여 설명을 하고자 한다.

동일한 지역에서 동일한 방법으로 2004년과 2007년에 각각 조사된 내용의 가장 큰 변화의 하나는 지점의 수가 증가 하였다는 것이다. 이것은 신축과 재건축에 따른 공간의 증가, 비교적 넓게 사용하던 공간의 분할 이용, 수차례 행한 예비조사로부터 얻어진 야외조사의 정확성 등에 의한 것으로 판단된다.

다른 하나는 3년간의 짧은 기간에도 불구하고 도심 공간 활용의 변화와 함께 도심 기능도 지속적으로 변화하고 있다는 것이다.

도시 기능과 토지 이용 상태의 관계를 살펴보기 위해 조사 내용을 기능별로 요약 정리한 것이 <표 3>이다.

여기에서 조사지역은 사교 오락 (주점, 오락시설), 고급소매 (의류, 약세서리), 생활관련 (음식점, 의료 관련, 통신) 기능이 2004년에는 77.7% 이고, 2007년에는 72.3% 로서 집중되어 있어 중심 상업지구의 특성을 잘 반영해 주고 있다. 업무 관리 와 정보 문화 기능은 2004년에는 8.3% 이고, 2007년에는 9.8% 로서 약한 편이며, 기타 기능은 임대하기 위한 공간과 폐업 후 확인 되지 않은 비워 둔 공간 그리고 주차 공간 등이 속한다.

이로써 조사 지역은 도심의 기능 중 서비스 기능이 집중된 공간임을 알 수가 있다.

〈표 3〉 기능별 토지이용

(2004년)

	정보 문화	업무 관리	사교 오락	고급소매	생활관련	기 타	(계)
지점 수	23	43	252	181	185	111	795
%	2.9	5.4	31.7	22.7	23.3	14.0	100.0

(2007년)

	정보 문화	업무 관리	사교 오락	고급소매	생활관련	기 타	(계)
지점 수	41	44	184	206	236	155	866
%	4.7	5.1	21.2	23.8	27.3	17.9	100.0

점유율이 높은 기능으로,

2004년에는 ①사교 오락 → ②생활 관련 → ③고급 소매 순이나,

2007년에는 ①생활 관련 → ②고급 소매 → ③사교 오락 순으로 이전에 비해 사교 오락은 10.5% 감소하고 생활 관련은 4% 증가하였다.

사교 오락기능의 감소는 둔산 신 시가지의 형성에 영향을 받은 것으로 판단되며 임대 공간이 포함된 기타 기능의 증가와 무관하지 않다.

특히 입대를 위한 공간이 늘어난 것은 시청, 법원, 검찰청 등 업무 관리기능이 이전한 둔산 신시가지의 형성과 관계있으며, 그것에 따른 도심의 구심력이 분산된 결과로 판단된다.

조사 지역인 은행동은 대전 도심 형성의 중심 지역으로서 부분적으로 재건축과 리모델링이 이루어지고 있지만, 5층 이상의 건물은 신시가지에 비해 매우 적다. 그러나 대전역 - 중앙시장 - 도청을 잇는 중앙로는 대중 교통노선이 집중되어 있어 접근성이 뛰어나며, 2006년에 개통된 지하철도 이 지역에 또 다른 변화를 주고 있다.

그리고 둔산 신 시가지가 업무 관리 기능의 집중과 함께 이와 관련된 서비스가 집중 되고 질적으로 고급화, 다양화를 지향할 경우, 조사 지역의 도심 기능은 상대적으로 약화될 수 있으나 상실 되는 것은 아니며, 양호한 접근성을 이용하여 중·저가 위주의 서비스를 제공함으로써 주변 사무직 종사자와 청소년층을 흡인할 수 있는 조건은 갖추고 있다고 생각된다.

도심 공간의 특성을 구체적으로 살펴보기 위해 중분류 항목의 다지점 순으로 정리한 것이 〈표 4〉이다.

〈표 4〉 중분류 다지점 순 토지이용

(2004년)

	오락시설	의류 신발	음식점	주점	사무실	(/전체)
지점 수	124	99	96	77	43	(/795)
%	15.6	12.5	12.1	9.7	5.4	(/100.0)

(2007년)

	의류 신발	음식점	오락시설	주점	사무실	(/전체)
지점 수	135	112	88	68	38	(/866)
%	15.6	12.9	10.2	7.9	4.4	(/100.0)

여기에서 조사지역은 도시의 구심력을 형성하는 서비스 기능과 업무관리 기능이 집중되어 있으며 특히 서비스 기능은 95%에 달하고 있다. 이것은 업무시설과 도매시장이 인접해 있는 도심 상가의 전형적인 특성을 설명하고 있다.

공간 점유율은,

2004년 ①오락시설 → ②의류 신발 → ③음식점 → ④주점 → ⑤사무실

2007년 ①의류 신발 → ②음식점 → ③오락시설 → ④주점 → ⑤사무실

순이며 의류 신발 소매와 음식점의 수는 증가한 반면 오락시설과 주점 그리고 사무실의 수는 감소하는 경향을 보이고 있다. 또한 사교 오락기능은 2004년 25.3%에서 2007년 18.1%로 줄어들고 고급 소매기능은 3.1% 늘어나서 공간의 특성이 사교 오락 중심에서 패션 중심으로 옮겨가고 있음을 알 수 있다.

이러한 사교 오락 기능의 감소는 둔산 신시가지로 시청, 법원 등의 관공서와 관련 사무실의 이전 등에 따른 종사자의 이동과 관련이 있다고 판단되며, 패션 중심의 고급 소매기능의 증가는 인접한 중앙로 지하 상가와 함께 청소년층을 주 고객으로 하는 중, 저가 패션가가 밀집된 거리가 형성되었기 때문이다. 따라서 비교적 짧은 기간에 도심 공간의 기능이 변하는 것은 C.B.D.기능을 가진 계획적인 신시가지의 형성으로 기존 의 도심(조사지역이 포함되는 원도심)이 가지고 있던 구심력이 분산되는 경우로 설명할 수 있다.

도심 공간 활용의 또 다른 면을 살펴볼 수 있는 것이 입면적 토지이용이다.

조사 지역의 입면적 토지이용 상태를 정리한 것이 <표 5>이다.

수직적 활용을 의미하는 층 별 토지이용은 1층에서부터 5층 이상으로 갈수록 이용율이 점차 낮아진다.

이것은 조사지역이 대전의 원도심으로 형성 초기에 토지의 효율적 이용이 고려되지 않은 결과로서 5층 이상의 건물이 적다는 것이 그 하나이다.

다른 하나는 고객의 접촉을 필요로 하며 시각적인 효과와 함께 접근성이 양호한 1층은 사용료(혹은 임대료)가 다른 층에 비해 높기 때문에 같은 건물에서도 1층은 분할하여 사용하는 경우가 많다.

그리고 1층, 2층에 비해 사용료가 비교적 낮은 3층 이상은 공간을 넓게 사용하는 경우가 많으며, 특히 5층 이상은 많은 사람들이 함께 사용하는 사무실의 비율이 높은 편이다. 학원 등의 정보 문화기능도 넓은 공간의 필요성에 대한 사용료의 부담을 고려한 경우로 판단된다.

지하 공간의 이용은 4층 이상의 공간에 비해 높은 편이다. 시간적으로 퇴근시간 이후부터 자

정을 넘어서까지 늦은 시간대 이용이 많은 사고 오락 기능의 비율이 높고 주차장 등 그 이용이 다양해지고 있다. 입면적 토지이용 상태는 신축이나 재건축이 활발하지 않은 지역이라서 3년간의 변화는 거의 찾을 수가 없다.

〈표 5〉 입면적 토지이용

(2004년)

	↓B1	F1	F2	F3	F4	F5↑	(계)
지점 수	81	289	180	148	65	32	795
%	10.2	36.4	22.6	18.6	8.2	4.0	100.0

(2007년)

	↓B1	F1	F2	F3	F4	F5↑	(계)
지점 수	80	318	197	167	68	36	866
%	9.2	36.7	22.7	19.3	7.9	4.2	100.0

업무 관리 기능에서 1층과 2층의 사용 빈도가 가장 높은 금융기관 등은 고객의 접근 편의성이 최우선 조건으로 볼 수가 있고, 5층 이상에서 사용 빈도가 높은 이유는 저층에 비해 단위면적당 저렴한 사용료와 넓은 공간 사용의 이점 때문으로 판단된다.

사고 오락기능의 공간은 1층과 2층이 많고, 4층 이상의 이용이 적은 이유는 고층의 레스토랑, 커피숍을 제외하면 고객이 쉽게 접근할 수 있는 장소 선택의 결과로 보인다. 고급 소매 기능과 생활 관련 기능 중 음식점이 1층에 집중된 것도 고객의 접근 편의성 때문으로 볼 수 있다.

기타 기능의 비율이 전체적으로 높은 것은 주로 임대 공간이 각 층마다 고루 분포하는 이유이다.

입면적 토지이용에서 층별 공간 이용의 특성을 파악하기 위해 정리한 것이 〈표 6〉이다.

〈표 6〉 층별 최다 점유 도시기능

(2004년)

	↓B1	F1	F2	F3
사고 오락	59/81		83/180	49/148
%	72.8/100.0		46.1/100.0	33.1/100.0
고급소매		136/289		
%		47.1/100.0		

(2007년)

	↓B1	F1	F2	F3
사교 오락	34/80			
%	42.5/100.0			
고급소매		149/318		
%		46.9/100.0		
생활관련			66/197	59/167
%			33.5/100.0	35.3/100.0

여기에서 2004년에는 시각적인 효과와 고객의 접근 편이성이 요구되는 1층의 고급 소매 기능을 제외하면 지하층과 2층, 3층에서 모두 사교 오락기능이 가장 많은 비율을 차지하고 있다.

반면 2007년에는 2층, 3층이 생활 관련 기능의 점유 비율이 높아 그 변화를 찾을 수 있는데 사교 오락위주의 기능이 생활관련 기능 등으로 다양화됨을 알 수 있다

층 별 건물의 수는 2층과 3층 건물이 가장 많고, 5층 이상의 건물은 매우 적다. 이것은 도심 형성 초기에 건축된 소규모 저층 건물이 많고 토지이용의 효율성이 고려되지 않은 구 시가지의 모습으로서 계획적으로 형성된 신 시가지와 비교되는 도시 환경을 나타낸다.

그리고 조사지역은 도시 형성 시기와 함께하는 원도심에 속하며, 지금까지 공간의 변화가 매우 작은 지역의 하나로서 활성화 방안이 논의되고 있다.

III. 결론

대전시 도심의 토지이용을 설명하기 위하여 은행동 일부지역에 대해 야외조사를 실시하여 분석한 결과는 다음과 같다.

첫째, 조사지역은 사교 오락, 고급 소매, 생활 관련 등 양호한 접근성으로 서비스 기능이 집중된 도심의 토지이용 특성을 나타낸다.

둘째, 2차에 걸친 조사에 의한 최근 3년간의 공간변화는 사교 오락기능 위주에서 생활 기능 위주로 변화하였다.

셋째, 입면적 토지이용에서 주로 1층과 2층의 사용은 고객의 접촉을 고려한 접근 편이성과 관계가 있다.

넷째, 2층과 3층 건물이 많고 5층 이상의 건물이 매우 적은 것은 도시 형성과 함께하는 원도심의 특성을 반영하고 있다.

참고문헌

- 김원경, “부산역 상점가의 패턴(Ⅰ)”, 『한국지역지리학회지』, 제5권 제1호, 1999.
- 김원경, “부산역 상점가의 패턴(Ⅱ)”, 『한국지역지리학회지』, 제5권 제2호, 1999.
- 윤인혁, “대전광역시의 지리정보”, 『중부대학교 논문집』, 제9집 제1권, 1997.
- 윤인혁, “대전시 도심의 토지이용(Ⅱ)”, 『중부대 인문사회과학논문집』, 제8권 제1호, 2004.
- 이기수, “대전시의 중심업무지구에 관한 연구”, 중부대학교 대학원 석사학위논문, 2000.
- 홍경희, 『도시지리학』, 법문사, 1995.