

# 공동주택단지내 상업시설의 변화요인에 관한 연구

## Research about commerce equipment change factor in apartment house complex

최 용 준\* · 김 한 수\*\*  
Choi, Yong-Jun · Kim, han-su

### Abstract

This research indicates to controversial point that store equipments were not applying correct development factor in the each apartment house by that change rate by scale and uniformity of form and inefficiency, effect of discount store is increasing in apartment house and progressed research. The result are as follows;

First, interior main point of store of that influence greatly to change rate number of store be. Second, being lot area in jar in outside factor of store. Third, discount store separation appeared by leading person who influence greatly to change rate in middle who is contiguity market singleness residential quarter and contiguity existence of commercial district and nonexistence and discount store separation of only outside right near at hand. Construction of commerce equipment may have to consist in practical apartment house after examine various kinds factor such as store indoor, store outside and only outside while plan practical use of systematic and efficient commerce equipment focusing more in efficient utilization of commerce institution that consist after plan that is not planed commerce equipment focusing in development in plan of commerce equipment in apartment house hereafter accordingly.

## I. 서 론

### 1. 연구의 배경 및 목적

공동주택 단지내의 상업시설은 주변 상업시설(대형 상가, 시장 등)과 연계시켜 공급되어지기도 하는 단지내 세대수와 공동주택단지 편의시설 설치기준에 의해 그 시설의 종류와 규모가 결정된다.

이로 인해 단지내 상업시설은 경영상의 어려움으로 폐점률과 업종변환율<sup>1)</sup>이 점차 높아져가고

있는 실정이다. 또한 최근에는 대형상업시설이 공동주택단지 주변에 입지하고 있어 소규모 상업시설의 비효율성을 가속화시킬 뿐만 아니라 생존 자체까지 위협하고 있다.

이에 본 연구는 단지내 상업시설의 일반적 현황을 살펴본 후 상업시설 내부와 외부의 물리적 요인을 바탕으로 하여 일차적으로는 상업시설의 폐점·업종변환의 주된 변화요인을 분석하고, 적정 공급방향을 모색하는 것에 목적을 두고 있다.

### 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 사례단지는 기존 상권이나 기반시설

\* 계명대학교 도시공학과 석사과정

\*\* 계명대학교 공학부 교수

1) 폐점률과 업종변환율은 단지내 상업시설이 건립된 후 상가가 영업을 하다가 현재 영업을 하고 있지 않은 비율과 업종이 변환하여 영업을 하고 있는 비율을 말한다.

$$\text{폐점(업종변환)률} = \frac{\text{폐점(업종변환)수}}{\text{단지대상가수}} \times 100$$

이 구성되어 있지 않은 대구광역시 외곽의 신 주거단지로 1990년대 중반부터 고밀도로 조성된 성서·대곡지구내 공동주택단지이다.

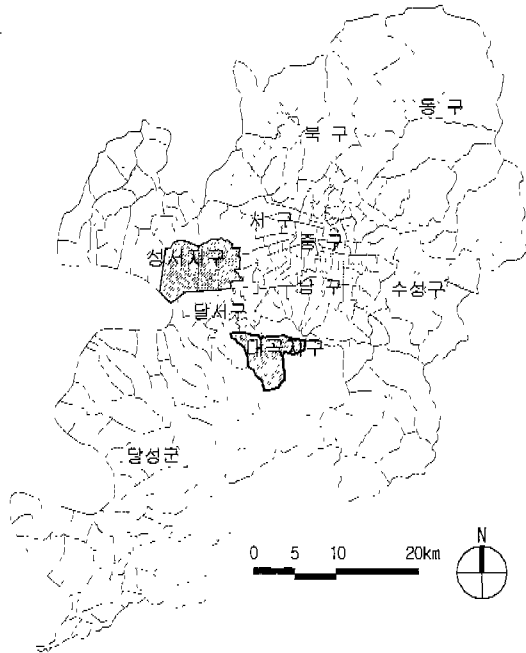


그림 1. 사례지구의 위치

연구내용은 사례지구내 공동주택 단지내·외부의 현황과 단지내 상업시설의 현황을 살펴본 후 이를 토대로 상가의 폐점과 업종변환의 주된 요인을 분석하였다.

조사방법은 공동주택단지의 내부요인으로서 상가수·연면적 등의 상가내부변수와 세대수, 동수, 대지면적 등의 상가외부변수로 나누어 조사하였으며, 공동주택단지 외부요인으로서 인접 상업시설의 유무 등의 변수를 조사하였다. 조사 대상 지구는 성서지구 28개 단지와 대곡지구 9개 단지, 총 37개 공동주택 단지를 직접 관찰조사 하였으며, 통계분석을 하기 위한 프로그램으로서 Spss-win v10.0과 Excel을, 거리분석을 위한 프로그램으로는 Auto-CAD와 GIS를 사용하였다.

## II. 상업시설 공급의 법적 근거

공동주택 단지내 상가에 대한 관련 법규를 살펴보면, 표 1에서 보는바와 같이 “주택건설촉진법”에서는 구매시설을 놀이터·의료시설·주민운동시설 등의 복리시설로 정의하고 있다(제 3조 제 7호).

주택건설촉진법 시행에 필요한 사항을 규정하고 있는 “주택건설기준 등에 관한 규정”에서는 의료시설로 의원, 한의원, 병원, 약국 등 주민후생을 포함하고 있으며(제 2조), 이러한 부대·복리시설과 기간시설 그리고 도시계획시설을 지역 또는 지구에 상관없이 주택단지에 설치할 수 있도록 하고 있다(제 6조).

단지내 근린생활시설 및 소매시장·상점의 면적은 1세대당 6㎡를 초과할 수 없으며, 하나의 건축물에 설치하는 근린생활시설 등의 면적이 1,000㎡를 넘는 경우에는 해당 주차장 또는 물품의 하역 등에 필요한 공터를 설치하도록 되어 있다(제 50조).

이와 같이 현행 법규에서는 상가내의 시설면적을 세대당 면적과 일부 시설에 대한 규정만 할 뿐 상가내의 업종 분포현황, 업종별 규모, 표 1. 공동주택 단지내 상가 설치기준 관련 법규상가의 적격 위치와 단지 주변상황 등에 대하여는 구체적으로 언급이 되어있지 않은 실정이다.

## III. 사례 공동주택단지의 현황

### 1. 지구의 특성

사례지구인 성서지구와 대곡지구의 형성 및 입지, 상가특성을 살펴보면 다음과 같다.

성서지구내 공동주택단지는 정부의 200만호 주택건설사업의 일환으로 택지개발사업에 의해 대구시 달서구 신당동, 이곡동, 용산동 및 장기동 일원에 조성된 고층공동주택으로 1993년도부터 개발하여 현재는 24,809가구가 입주되어 있는 고밀 주거지구이다.

표 1.

관련법규	내 용	
주택건설촉진법 제 3 조 용어의 정 의	7. "복리시설"이라 함은 어린이놀이터·구내시설·의료시설·주민운동시설·일반목욕장·입주자집회소 기타 거주자의 생활복리를 위하여 필요한 공동시설로서 대통령령이 정하는 것을 말한다.	
주택건설기준에 관한 규정	제 2 조 의	3. "주민공동시설"이라 함은 당해 공동주택의 거주자가 공동으로 관리하는 시설로서 주민운동시설·청소년수련시설·주민휴게시설·도서실·독서실·입주자집회소 기타 거주자의 취미 활동이나 가정의례 또는 주민봉사활동 등에 사용할 수 있는 시설을 말한다. 4. "의료시설"이라 함은 의원·치과의원·한의원·조산소·보건소지소·병원(전염병원 등 격리병원을 제외한다)·한방병원 및 약국을 말한다.
	제 6 조 단지의 시설	① 주택단지에는 관계법령에 의한 지역 또는 지구에 불구하고 다음 각호의 시설에 한하여 이를 건설하거나 설치할 수 있다. 다만, 제 5조 제 6호의 규정에 의한 시설은 당해 주택단지에 세대당 전용면적이 50㎡ 이하인 공동주택을 300세대 이상 건설하거나 당해 주택단지 총 세대수의 2분의 1 이상을 건설하는 경우에 한한다. 1. 부대시설 2. 복리시설 3. 법 제3조제8호의 규정에 의한 기간시설 4. 도시계획법 제3조제7호의 규정에 의한 도시계획시설
	제 50 조 생활편의 시설	① 주택단지에 설치하는 근린생활시설 및 소매시장·상점(이하 "근린생활시설 등"이라 한다)을 포함한 면적(부대시설의 면적을 제외하며, 같은 용도의 시설이 2개소이상 있는 경우에는 각 시설의 바닥면적을 합한 면적으로 한다. 이하 이 조, 제53조 및 제55조에서 같다)은 매세대당 6㎡의 비율로 산정한 면적을 초과하여서는 아니된다. 다만, 그 비율로 산정한 근린생활시설 등의 면적이 500㎡미만인 경우에는 당해 근린생활시설 등의 면적을 500㎡로 할 수 있다. ④ 하나의 건축물에 설치하는 근린생활시설 등의 면적이 1000㎡를 넘는 경우에는 주차 또는 물품의 하역등에 필요한 공터를 설치하여야 하고, 그 주변에는 소음·악취의 차단과 조경을 위한 식재 기타 필요한 조치를 취하여야 한다.

성서지구 남측에는 성서공업단지가, 서측에는 대학이 입지하고 있으며, 북측에는 구릉지(와룡산)로 형성되어 있다. 반면 동측에는 고속도로가 가로지르고 있으며 남측으로는 50m 광로가 지구와 공업단지의 경계를 이루고 있다. 이러한 지역적인 특성으로 공동주택단지뿐만 아니라 곳곳에 근로자, 학생들을 위한 원룸 혹은 단독주택들도 형성되어 있다.

한편 지구내 생활자들을 위한 상업시설도 다양한 형태로 입지해 있다. 대학을 중심으로 한 서측에는 젊은 층과 공단 근로자를 주고객으로 하는 식당, 오락실, 의류 및 신발, 안경점 등의 상업시설이 입지해 있고, 주생활자를 위한 상업시설로서는 와룡시장 등의 재래시장과 각 공동주택 단지내에 입지해 있는 상업시설 그리고 지구센터 지역에는 대형 목욕탕, 식당가, 슈퍼 등 생활기반 시설이 입지해 있다. 특히 공동주택 단지이기 때문에 상업시설이 일정한 곳에 군집을 이루고 있는 경우가 많다.

공동주택 단지내 상가들은 도로변에 면한 노선

형 입지형태를 띠고 있기 때문에 단지내 생활자들뿐만 아니라 외부 이용객들도 이용할 수 있다. 그러나 어떤 상가들은 단지내 주진입로 근처에 입지해 있어 보조진입로를 사용하는 상가 이용객들의 불편을 초래하기도 하고, 단지내 주진입로 부근에는 상가주차시설의 미비로 인하여 화물차와 상가 이용 차량으로 잦은 정체현상이 발생한다.

대곡지구는 대구시 남서방향에 위치한 달서구 도원동 일원의 조성택지로 458,442.8㎡에 11,669 가구가 거주하고 있다.

주변환경은 남측에는 개발제한구역으로 형성된 산지가 있고 북측으로는 4차 순환선이 가로지르고 있어서 기존시가지와 분류된 하나의 독립공간을 이루고 있다. 또한 서측에는 월곡로를 경계로 하여 상업지역이 형성되어 있으며 동측으로는 지하철 종합사령실 및 단독주택지가 형성되어 있다.

지구 북측의 월배공업단지 조성사업으로 인하여 근로자들을 위한 배후 주거지의 역할도 수행하며 이들을 위한 생활편의시설이 입지 되어있다. 이러한 이유로 현재에도 상업시설이 활성화

되고 있으며 여러가지 지구중심상업시설들이 입지하고 있는 현상을 보이고 있다.

성서지구와 마찬가지로 상가시설이 노선형 입지형태를 띠고 있으나 성서지구와는 다르게 단독으로 입지하고 있기보다는 2~3개동으로 나뉘어져 있다. 즉, 2~4층 규모의 상업시설내에 다수의 상가들이 입점해 있는 형태이며 단지내 주진입로와 보조진입로에 분산되어 있는 것이 특징이다.

## 2. 단지내부 현황

### 1) 공동주택단지 특성

표 2. 공동주택 세대수 등의 현황

공동주택구분	규모	세대수(세대)	동수(동)	총수(층)	건립연도(년월)
성서지구	P 소	672	6	19	97. 11.
	M 소	574	4	18	97. 12.
	B 중	1,012	8	20	97. 6.
	D 중	974	7	15	94. 10.
	S 소	714	6	18	97. 9.
	B-1 중	1,240	9	15	94. 10.
	W 소	765	6	17	94. 8.
	H 중	1,026	6	19	97. 11.
	J 대	1,461	17	18	98. 4.
	D-1 중	1,256	8	20	97. 12.
	D-2 소	294	2	20	98. 2.
	H-1 중	996	6	19	98. 2.
	J-1 중	891	11	20	97. 12.
	Y 소	794	6	20	97. 12.
	C 중	940	5	20	97. 12.
	J-2 대	1,412	15	15	95. 5.
	J-3 대	1,877	13	15	95. 5.
	C-1 소	616	6	16	94. 8.
	C-2 중	876	6	15	94. 10.
	Y-1 소	630	6	15	94. 7.
	H-2 소	365	5	20	97. 12.
	J-4 소	570	6	20	96. 11.
	Y-2 중	836	4	19	97. 11.
	J-5 중	1,034	11	20	97. 12.
	J-6 소	794	11	18	97. 11.
	J-7 소	693	9	18	97. 10.
	P-1 소	579	6	15	94. 11.
	B-2 중	918	8	19	97. 3.
대곡지구	G 대	1,446	16	20	97. 3.
	M-1 중	1,120	14	20	98. 3.
	S-1 중	1,200	14	20	97. 9.
	G-1 대	1,480	14	20	97. 12.
	H-3 중	1,119	16	20	96. 6.
	B-3 대	1,594	18	20	96. 6.
	S-2 대	1,302	15	20	96. 8.
	N 중	1,060	15	20	97. 4.
	A 대	1,348	15	20	97. 4.
	합계(평균)	-	36,478(985.9)	350(9.5)	-(19)

주: 공동주택 구분의 명분은 지구내 공동주택의 이니셜(Initial)을 임의적으로 나열한 것임. 이하 동일함.

사레지구내 공동주택단지는 표 2에서 보는 바와 같이 연도별로는 1997년에 건립된 단지가, 규모별로는 801~1300세대의 중규모단지가 가장 많다.

또한 평균 985.9세대로 나타나 평균보다 적은 단지는 19개 단지이고 큰 단지는 18개 단지로 편차가 크지는 않았다. 그러나, 지구내 단지 중 1,877세대로 최고 세대수를 나타내는 J-1단지와의

표 3. 공동주택 대지면적 등의 현황

구분	대지면적(m <sup>2</sup> )	건축면적(m <sup>2</sup> )	연면적(m <sup>2</sup> )	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m)	
P	34,868.0	5,913.1	106,989.9	17.0	249.2	52.8	
M	29,016.7	5,951.0	87,357.8	20.4	250.4	47.8	
B	35,658.0	7,686.1	115,504.9	21.6	323.9	55.9	
D	33,306.0	6,855.7	90,860.7	20.6	272.8	42.1	
S	36,229.5	7,314.6	107,042.5	20.2	246.7	52.5	
B-1	42,598.0	9,649.6	116,656.4	22.7	220.0	40.8	
W	39,458.0	7,355.9	103,941.7	18.6	219.1	46.6	
H	35,998.4	7,608.8	110,304.9	21.1	251.6	51.7	
J	45,779.4	8,780.5	146,428.5	15.2	244.9	50.4	
D-1	44,362.7	8,943.1	135,177.4	20.2	249.9	54.5	
D-2	10,390.1	2,499.1	34,314.7	24.1	249.6	55.2	
H-1	35,399.4	7,179.2	105,753.7	20.3	250.0	53.1	
J-1	29,189.8	5,331.7	86,184.4	18.3	232.1	54.8	
Y	40,216.8	7,902.3	121,899.4	19.7	248.5	54.7	
C	33,068.7	6,551.1	102,211.9	19.8	249.8	55.7	
J-2	51,755.0	9,218.9	117,988.9	17.8	211.1	41.3	
J-3	45,031.0	6,942.4	87,795.6	15.4	180.8	41.3	
C-1	32,033.0	6,178.2	83,241.8	19.3	220.0	43.7	
C-2	29,429.2	6,483.3	83,110.5	22.0	220.0	43.1	
Y-1	21,464.0	5,481.7	59,608.7	25.3	219.6	49.7	
H-2	18,645.7	3,821.6	57,799.8	20.5	249.6	54.6	
J-4	20,389.1	3,420.4	52,101.6	16.7	211.2	54.8	
Y-2	29,745.0	6,402.0	94,923.6	21.5	250.1	52.1	
J-5	31,752.5	5,946.9	98,457.8	18.7	240.1	54.5	
J-6	25,064.3	5,045.4	74,915.9	20.1	239.5	49.4	
J-7	22,878.3	4,289.8	66,117.5	18.8	226.7	49.4	
P-1	30,654.0	6,921.5	79,997.5	22.6	220.0	42.0	
B-2	32,687.0	7,169.9	99,994.0	21.9	250.0	52.2	
대곡지구	G	45,748.5	7,797.4	116,505.1	16.7	222.6	55.7
	M-1	47,401.2	8,750.4	143,425.8	18.3	236.7	54.4
	S-1	62,979.0	12,035.9	195,497.4	19.1	251.8	54.8
	G-1	77,003.4	13,945.4	247,932.6	18.1	254.8	54.6
	H-3	39,325.0	5,115.3	98,191.9	13.0	249.7	55.2
	B-3	50,142.5	6,406.0	134,539.3	12.8	268.3	55.0
	S-2	43,841.7	6,808.9	109,787.7	15.5	223.1	56.0
	N	46,472.7	7,566.9	142,806.5	16.3	235.8	55.9
A	45,528.8	8,275.4	121,433.4	18.6	229.6	53.6	
합계(평균)	1,375,510.4(37176.0)	259,505.4(7013.7)	3,936,801.7(106400.0)	(18.9)	(286.2)	(51.1)	

2) 세대규모 분포를 고려하여 1,301세대 이상을 대규모, 801~1300세대를 중규모, 800세대 이하를 소규모로 분류하였다.

294세대로 최저 세대수를 나타내는 D-2단지의 세대수에서 알 수 있듯이 지구내 공동주택단지 사이에서의 세대수 격차가 심하게 나타나고 있다.

동수는 최고 18동, 최저 2동으로 평균 9.5동이며 층수는 모든 단지가 15층 이상으로 평균 19층을 나타내고 있어 지구내 공동주택단지의 대부분이 고층으로 건립된 것을 알 수 있다.

표 3에서는 공동주택 총대지면적 1,375,510.4㎡

중 G-1단지가 77,003.4㎡로 가장 넓었으며 D-2번 단지가 10,390.1㎡로 낮은 것을 알 수 있다. 또한, 대지면적이 적으면 적을수록 상대적으로 건축면적의 사용이 많아지고 있는 것을 견폐율을 통해 알 수 있다. 용적률이 가장 높은 B단지는 323.9%인 것에 비해 J-3단지는 180.8%로 평균 286.2%보다 매우 낮은 비율을 보이고 있는 것으로 나타났다.

표 4. 상가현황

구분	상가최고 층수(층)	상가수 (개)	폐점수 (개)	업종변환수 (개)	상가연면적 (㎡)	폐점면적 (㎡)	업종변환 면적(㎡)	
성 서 지	P	2	10	3	5	985.1	207.4	363.0
	M	2	15	5	5	1,193.1	736.6	251.3
	B	3	32	3	2	3,349.0	125.6	209.5
	D	1	18	4	5	1,072.9	324.8	413.0
	S	5	29	6	8	3,283.2	378.8	508.2
	B-1	3	25	5	6	1,938.5	258.5	290.8
	W	1	30	0	8	1,617.4	0	422.3
	H	2	24	9	8	1,980.3	424.4	471.5
	J	2	13	2	8	1,335.1	74.2	370.9
	D-1	3	37	2	12	3,072.1	752.9	291.4
	D-2	1	4	1	3	141.8	33.7	101.1
	H-1	2	19	4	5	1,205.6	224.7	225.9
	J-1	1	9	0	1	446.5	0	37.1
	Y	1	31	0	8	1,462.2	0	668.0
	C	2	20	2	3	1,244.2	51.0	95.0
	J-2	2	16	3	2	1,047.3	368.6	105.3
	J-3	2	16	5	1	1,047.3	467.2	42.1
	C-1	2	11	0	3	1,109.2	0	158.5
	C-2	2	12	1	4	950.7	36.6	383.1
	Y-1	2	19	1	15	1,392.0	58.0	1160.0
H-2	2	14	1	11	1,576.5	39.4	906.5	
J-4	1	6	0	5	249.9	0	116.8	
Y-2	1	32	0	11	1,462.2	0	380.3	
J-5	2	15	0	5	1,335.1	0	297.5	
J-6	1	6	0	5	333.8	0	250.3	
J-7	1	5	0	4	298.2	0	119.2	
P-1	2	22	0	5	1,357.8	0	290.5	
B-2	1	20	4	6	1,246.0	249.2	213.6	
대 지	G	2	14	1	2	697.8	59.8	119.7
	M-1	2	19	0	1	1,054.9	0	33.0
	S-1	3	40	2	1	3,718.7	106.7	53.4
	G-1	3	35	3	1	3,364.7	116.5	33.8
	H-3	4	26	2	3	2,951.2	141.8	152.2
	B-3	3	15	1	1	1,007.9	50.4	33.6
	S-2	3	24	2	2	1,356.7	99.8	77.8
	N	2	9	1	0	585.4	48.8	0
A	2	16	1	0	978.8	61.2	0	
합 계 (평균)	76 (2.1)	708 (19.1)	71 (2)	175 (4.7)	53,449.1 (1444.6)	5,196.6 (148.6)	9,646.2 (260.7)	

2) 상가특성

사례단지내 상업시설은 독립된 상업시설과 2동 이상으로 분리된 상업시설을 합쳐서 조사·분석하였다. 단지내 상업시설의 연면적이나 층수, 상가수 등은 공동주택의 규모에 따라 상이하게 나타나고 있다.

표 5. 세대당 상가개수 및 면적

구분	개수 (개/세대)	상가율 (%)	면적 (m <sup>2</sup> /세대)	상가 평균 면적(m <sup>2</sup> /개)
P	0.01	0.92	1.47	98.51
M	0.03	1.37	2.08	79.54
B	0.03	2.90	3.31	104.66
D	0.02	1.18	1.10	59.60
S	0.04	3.07	4.60	113.21
B-1	0.02	1.66	1.56	77.54
W	0.04	1.56	2.11	53.91
H	0.02	1.80	1.93	82.51
J	0.01	0.91	0.91	102.70
D-1	0.03	2.27	2.45	83.03
D-2	0.01	0.41	0.48	35.46
H-1	0.02	1.14	1.21	63.45
J-1	0.01	0.52	0.50	49.61
Y	0.04	1.20	1.84	47.17
C	0.04	1.22	1.32	62.21
J-2	0.01	0.89	0.74	65.45
J-3	0.01	1.19	0.36	65.45
C-1	0.02	1.33	1.80	100.84
C-2	0.01	1.14	1.09	79.23
Y-1	0.03	2.34	2.21	73.26
H-2	0.04	2.73	4.32	112.61
J-4	0.01	0.48	0.44	41.65
Y-2	0.04	1.54	1.75	45.69
J-5	0.01	1.36	1.29	89.00
J-6	0.01	0.45	0.42	55.63
J-7	0.01	0.45	0.43	59.63
P-1	0.04	1.70	2.35	61.72
B-2	0.02	1.25	1.36	62.30
G	0.01	0.60	0.48	49.84
M-1	0.02	0.74	0.94	55.52
S-1	0.03	1.90	3.10	92.97
G-1	0.02	1.36	2.27	96.13
H-3	0.02	3.01	2.64	113.51
B-3	0.01	0.75	0.63	67.19
S-2	0.02	1.24	1.04	56.53
N	0.01	0.41	0.55	65.04
A	0.01	0.81	0.73	61.17
평균	0.02	1.35	1.57	72.53

주: 상가 평균면적(m<sup>2</sup>) = 상가 연면적 / 상가수  
 상가율(%) = (상가 연면적 / 공동주택 연면적) × 100

먼저, 상가의 연면적을 살펴보면, 소규모는 141.8m<sup>2</sup>, 대규모는 3,718.7m<sup>2</sup>로 다양하게 나타나고 있으며 상가수도 4~40개로 단지마다 많은 차이를 보이고 있다.

세대당 상가면적이 가장 큰 곳은 714세대가 거주하는 S단지로서 세대당 4.6m<sup>2</sup>의 면적을 차지하고 있으며, 가장 적은 곳은 794세대의 J-6단지로서 세대당 0.42m<sup>2</sup>로 나타났다. 그리고 상가 평균면적

은 35.5m<sup>2</sup>에서 113.5m<sup>2</sup>에 이르기까지 매우 다양한 규모를 보이고 있다.

이러한 면적은 현행 법규에서 지정하고 있는 세대당 6m<sup>2</sup> 이하에는 적당할지 모르나 이 규정 자체가 생활편의시설만을 규정하고 있어 주민의 세대수에 비하면 그 규모가 상당히 작다는 것을 알 수 있다. 세대당 상가면적이 가장 넓은 성서지구 S단지의 경우도 생활편의시설뿐만 아니라 의료시설도 포함한 수치라는 것에서 이 같은 경우는 더욱 심각한 부분이라 하겠다.

3. 단지외부 현황

단지외부 현황은 단지에서 100m내에 위치한 재래시장과 단독주택지, 노점군의 형성 여부와 대형상가와와의 이격거리<sup>3)</sup>를 조사하였다.

표 6. 단지외부 여건

구분	인접유무			이격거리(m) 대형상가
	시장	단독주택지	노점군	
P	○	×	×	609
M	○	○	×	617
B	○	×	×	776
D	○	○	○	717
S	×	○	×	527
B-1	○	○	○	577
W	○	○	×	406
H	×	○	○	469
J	○	○	×	406
D-1	○	○	○	247
D-2	×	○	×	368
H-1	○	○	○	607
J-1	○	○	○	844
Y	○	○	×	546
C	○	○	○	794
J-2	○	○	×	822
J-3	×	○	×	908
C-1	○	○	○	732
C-2	○	○	○	734
Y-1	×	○	○	75
H-2	×	×	×	329
J-4	×	×	×	355
Y-2	×	○	×	497
J-5	○	○	○	623
J-6	×	×	×	469
J-7	○	○	○	621
P-1	○	○	×	504
B-2	○	○	○	677
G	○	○	×	5,589
M-1	×	×	×	5,796
S-1	×	×	○	5,550
G-1	×	×	○	5,691
H-3	×	○	○	5,335
B-3	×	×	○	5,656
S-2	×	×	×	5,802
N	○	○	×	5,329
A	×	×	×	5,416

주: ○유, ×무

3) 이격거리는 단지내 상가의 입구에서부터 대형상가 입구까지의 직선거리이며 산정방법은 수치지도데이터에서 산출하였다.

전체 단지 중 시장이 인접하고 있는 단지는 24.3%로 나타났으며 단독주택지는 48.6%, 그리고 노점군은 37.8%를 나타내고 있다.

대형상가와외의 이격거리에서는 가장 가까운 상가가 73m이며 가장 먼 상가는 5,802m로 나타났다.

#### IV. 상가의 변화요인 분석

여기에서는 표 7과 같이 상가내부와 외부, 그리고 단지외부요인을 이용하여 변화율(4)에 영향을 미치는 변수를 알아본다.

표 7. 상가의 변화요인

요인 구분	변수	비고	
단지 내부	상가 내부	층수, 상가수, 연면적, 점포평균 면적, 상가인기형태, 층형태, 건물형태, 상가내 동선형태, 세대당 상가개수, 세대당 상가비, 단지내 상가면적비	-
	상가 외부	지구, 세대수, 동수, 층수, 건립연도, 대지면적, 연면적, 건축면적, 용적율, 건폐율	-
단지외부	인접 시장, 단독주택지, 노점군 유무, 대형상가 이격거리	인접은 단지에서 반경 100m로 설정.	

먼저, 변화율에 영향을 미치는 주요인을 분석하기 위해 변수간 상관관계를 분석하여 상관계수를 살펴보았으며, 다음으로 다중회귀분석을 이용하여 변수를 분석하였다. 이를 통해 어떠한 변수가 변화율에 영향을 끼치고 있는지를 도출해 보기로 한다.

단지외부요인의 변수들 중 이격거리를 제외한 나머지 변수들은 명목척도로 조사하였기에 더미 변수화(가변수) 처리를 거친 후 분석하였다.

각 요인별 변수투입방법으로는 다중회귀분석에서의 단계선택법을 이용하였으며 유의성이 낮은 변수와 유의성이 어느정도 있어도 결과의 설명력

4) 변화율은 상가수에 대한 폐점과 업종변환수의 비율이며 아래 도출식으로 산출하였다.

$$\text{변화율(\%)} = \frac{(\text{폐점수} + \text{업종변환수})}{\text{상가수}} \times 100$$

을 낮추는 변수는 모두 제외시켰다.

먼저, 상관분석 결과를 살펴보면 상가내부요인과 상가변화율과의 상관관계에서는 층수와 상가수, 그리고 상가의 연면적이 모두 음의 상관관계를 보이고 있어 이들이 증가할수록 변화율이 낮아지는 것으로 해석되어진다. 즉, 상업시설의 규모가 커질수록 변화율이 낮아짐을 알 수 있다.

상가의외부(단지내부)요인에서는 대지면적, 대형상가와외의 이격거리, 연면적, 건축면적, 그리고 세대수, 동수, 건폐율 순으로 상관관계가 있는 것으로 분석되었으며, 건폐율을 제외하고는 모든 변수가 음의 상관관계를 보이고 있다.

단지내부와 관계된 변수에서는 단지 규모와 관련된 변수가 변화율에 어느정도 관계성을 가지고 있는 것으로 나타났다.

표 8. 상가내부변수 상관관계표

구분	변화율	층수	상가수	연면적	점포평균면적	세대당상가수	세대당상가비	단지내상가면적비
변화율	1.000							
층수	-.328 **	1.000						
상가수	-.473 **	.115	1.000					
연면적	-.336 *	.732 **	-.383 **	1.000				
점포평균면적	.013	.688 **	.286	.665 **	1.000			
세대당상가수	-.111	.180	.659 **	-.507 **	-.168	1.000		
세대당상가비	-.055	.639 **	.648 **	.801 **	.690	.655 *	1.000	
단지내상가면적비	-.024	.575 **	.628 **	.787 **	.694 **	.750 *	.911 **	1.000

\* P<0.05 수준에서 유의적임

\*\* P<0.01 수준에서 유의적임

들때, 다중회귀분석의 결과를 살펴보면 변화율에 영향을 주는 상가내부변수를 살펴보기 위해 층수, 상가수, 연면적 등의 변수들을 단계투입한 결과 표 10과 같이 상가수 변수만이 선택되었다. 상관분석에서도 나타났듯이 상가수가 증가함에 따라 변화율이 낮아지고 있음을 설명하고 있다.

표 9. 상가·단지외부요인 상관관계표

구분	변화율	세대수	동 수	층 수	건립연도	대지면적	연면적	건축면적	용적율	건폐율	이격거리
변화율	1.000										
세대수	-.540**	1.000									
동 수	-.514**	.799**	1.000								
층 수	-.194	.023	.201	1.000							
건립연도	.013	.065	.198	.812**	1.000						
대지면적	-.670**	.783**	.685**	.131	.123	1.000					
연면적	-.590**	.628**	.559**	.280	.281	.944**	1.000				
건축면적	-.567**	.623**	.434**	-.011	.057	.908**	.921**	1.000			
용적율	-.060	-.108	-.113	.456**	.426**	.040	.245	.102	1.000		
건폐율	.351**	-.571**	-.737**	-.327**	-.215	-.468**	-.331**	-.092	.129	1.000	
이격거리	-.634**	.530**	.753**	.441**	.270	.655**	.596**	.418**	.041	-.562**	1.000

\* P<0.05 수준에서 유의적임 \*\* P<0.01 수준에서 유의적임

표 10. 요인변화 추정결과

모형 유의도	변수	회귀계수 (비표준화)	표준 오차	회귀계수 (표준화)	t	Sig.
상가 내부	Constant	68.082	9.330		7.297	.000
	상가수	-1.393	.439	-.473	-3.174	.003
	F Value = 10.074 Sig. = .003 R-square = .224					
상가 외부 (단지 내부)	Constant	96.8	10.914		8.87	.000
	대지면적	-0.0015	.000	-.67	-5.344	.000
	F Value = 28.554 Sig. = .000 R-square = .449					
단지 외부	Constant	55.772	4.637		12.028	.000
	이격거리	-0.008	.002	-.634	-4.85	.000
	F Value = 23.524 Sig. = .000 R-square = .402					

상가외부(단지내부)요인의 분석에서는 대지면적이 넓을수록 변화율이 낮아지고 있음을 나타내고 있으며, 단지외부요인의 분석에서는 대형상가와 이격거리가 변화율에 영향을 끼치고 있는 것으로 확인되었다.

## V. 결 론

본 연구는 공동주택내 상업시설의 획일성, 그리고 여러 변수들로 인하여 상가 변화율이 높아지고 있음을 인식하고 그 영향 요인을 알아보기 위하여 연구를 진행하였다.

그 결과를 정리하여 보면 다음과 같다.

첫째, 상가내부변수 중 변화율에 영향을 주는 것은 상가의 개수이며 증가할수록 상가 변화율은 낮아진다. 즉, 같은 규모의 상업시설일 경우에는 상가의 수를 늘려 여러 상품으로 구매력을 높이게 한다거나, 단지내 상업시설의 배치는 소규모 상가의 분리배치보다는 한 동의 상업시설에 집단화시켜 상가수를 늘려야 할 것이며 주위 인근 상업시설이 있을 경우 그 주변에 배치시킴으로서 집적이익을 추구할 수 있을 것이다.

둘째, 단지내부변수 중에서는 대지면적이 영향을 주고 있는 것으로 나타났으며 넓어질수록 상가 변화율이 낮아진다. 즉, 단지의 규모, 이용자들의 대소와 관계되는 변수라 할 수 있다. 대지면적에 맞는 상가의 개발 유도의 필요성을 지적하고 있다.



세제, 단지외부변수 중에서는 대형상가와외 이격거리가 변화율에 영향을 주고 있으며 거리가 멀수록 변화율이 낮아진다. 최근의 소매유통 실정을 반영하고 있는 것이라 할 수 있다.

이에 따라 향후 공동주택내 상업시설의 계획에서는 효율적 이용의 관점에서 상가내부, 상가와부와 단지외부 등 여러 가지 요인을 살펴본 후 상가의 위치, 규모 등의 결정이 이루어져야 할 것이다.

본 연구는 대형상가의 이격거리와 대지면적과 같은 요인 분석에 치중하였지만 향후 단지내 상업시설 이용자들 소비의식 등과 같은 심리학적 관점에서도 접근해 볼 필요가 있음을 시사한다.

### 참 고 문 헌

1. 김한수, 주택단지내부의 상업시설 배치방안에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, 제34권 제1호, 1999.2, pp.23~26
2. 김인배, 아파트 단지내 상업시설 계획에 관한 연구, 연세대학교 대학원 석사학위논문, 1995
3. 김인한, 아파트 단지내 구매시설 계획에 관한 연구, 건국대학교 산업대학원 석사학위논문, 1992.
4. 박동수, 아파트 단지내 구매시설의 적정규모 산정에 관한 연구, 한양대학교 산업대학원 석사학위논문, 1987
5. 오두진, 근린상업종들의 층별 선호성향에 관한 연구, 한양대학교 환경과학대학원 석사학위논문, 1986.6
6. 아파트 단지내 상가의 실태에 관한 연구, 건국대학교 행정대학원 석사학위논문, 1994
7. 김한수·임준홍, 도심상업시설 분포 및 이용행태에 관한 연구, 대한건축학회지, 제12권 12호, 1996.
8. 송홍수·김한수, 토지이용특성에 따른 역세권내의 시설입지 형태에 관한 연구, 대한국토·도시계획학회지, 제30권 4호, 1995
9. 김규창, 대구상권의 재편과 확대방안, 대구상공회의소, 1995
10. 김송미, 소비자의 구매지 선택에 관한 의사결정과 분석, 국토계획, 제28권 1호, 1993