

부산시 해안지역의 용도지역 변화패턴 연구

김가야^{1*} · 김정호² · 김성진²

Busan Use Area Change Pattern Research of Costal Area

Ga-Ya KIM^{1*} · Jung-Ho KIM² · Sung-Jin KIM²

요 약

도시의 성장에 따라 도시계획구역의 변화와 함께 도시 내의 그린벨트를 포함한 자연녹지와 노후화된 도시시설이 입지한 토지에 대한 재개발이 이루어지고 있다. 이러한 현상은 도시의 형성이 오래되고 도시의 성격이 급속히 변화 할수록 그 속도가 빨라진다. 부산은 1970, 80년대 경제성장의 선봉에 있었던 산업시설이 도시의 외곽으로 이전하고 항만시설이 노후화, 쇠퇴화 되면서 도시의 산업형태가 2차 산업에서 3차·4차의 고차산업으로 변화하는 현상이 일어나고 있으며 주거지역의 경우도 내륙지역의 오래된 주거지역이 주거환경의 악화와 도심으로의 교통의 편리성이 증대되면서 인근 지역으로 이동하는 현상이 나타나고 있다.

이에 용도지역에 대한 변화를 분석한 결과 내륙지역보다 해안에 접해있는 지역이 주거지역이나 상업지역의 확산이 뚜렷이 나타났으며, 구 시가지의 공장 등이 강서구나 기장군의 대규모 공업단지로 이전하면서 공업지역의 면적이 뚜렷이 변화하는 것으로 나타났다.

주요어 : 도시형성, 주거환경, 용도지역, 토지이용

ABSTRACT

Redevelopment about land that nature green tract of land and dilapidated city equipment including greenbelt make a strong resolution in city with change of town planning area according to growth of city is consisting. Formation of city of these phenomenon is old and personality of city changes rapidly, the speed becomes fast. Phenomenon that Busan moves to neighborhood area as convenience of traffic of industrial facilities that was on spearhead of economic growth move to outer wall of city and port facilities is deterioration, as becoming decline Tuesday industry form of city in the second industry the third · phenomenon that alter by the 4th happen and case of residential area old residential area of inland area change for

2007년 1월 23일 접수 Received on January 23, 2007 / 2007년 2월 14일 심사완료 Accepted on February 14, 2007

1 동의대학교 도시공학과 Department of Urban Engineering, Dong-Eui University

2 동의대학교 대학원 도시공학과 박사과정 Graduate School, Department of Urban and Environment, Dong-Eui University

* 연락처 E-mail : kingya@deu.ac.kr

the worse of habit be and impulse to steal is augmented in the 1970, 80 is appearing.

Hereupon the result inland area which analyzes the change with the use area compared to the area where it is coming in contact to the coast the diffusion of the residential area or the business park appears area, the factory back of nine cities acts Gangseo-gu or Gijang-gun of the industry area this with the fact that it changes.

KEYWORDS : City Formation, Residential Environment, Use Area, Land Use

서 론

1. 연구의 배경 및 목적

지금 부산의 외형적인 모습은 1995년 기장군이 부산으로 편입되면서 그 틀을 갖추었다. 하지만 부산의 외형적인 모습과 달리 노후화된 도시시설과 다양한 도시문제가(교통, 고밀화, 쾌적성 등) 나타나기 시작하면서 그 해결 방안을 모색하는 것이 중요한 과제로 인식되고 있다. 특히 주거환경의 문제는 현재 거주하는 주민들만의 문제가 아니라 앞으로 부산의 도시문제를 해결하는 중요한 요소로 인식되어져야 할 것이다.

우리나라는 1970년 이후 급속한 경제성장을 이루면서 도시문제에 있어서 환경에 대한 문제보다는 양적인 해결방안을 제시하는 정책을 지속하여 왔으나 최근 일정한 국가 경제규모와 국민들의 경제적인 여유로움이 높아짐에 따라 삶의 질에 대한 관심의 증가에 따라 양적 해결보다는 다양한 도시환경에 있어 심리적, 시각적 만족을 이룰 수 있는 개발이 이루어지고 있다.

특히 부산의 경우 지리적 여건상 전체 16개 구·군중에서 해운대구, 수영구를 포함한 10개의 구·군이 해안과 접해있다. 하지만 지금까지 수변지역의 토지이용 패턴을 보면 과거 경제성장의 근간이 된 다양한 생산시설이나 물류중심 기능이 많이 분포하였으나 최근 들어 주거, 관광 및 휴식, 레저활동으로 그 용도가 변해가고 있다. 하지만 다양하고 쾌적한 주거

환경을 만족시키는 주거지로서는 기존 시가지의 공간은 그 문제점이 많은데 이에 기존 시가지를 제외한 주거지 확산이 해안지역을 주거지로 개발하는 양상으로 나타난다고 할 수 있다. 이러한 관점에서 부산시의 전체적인 토지이용패턴을 용도지역과 관련하여 알아보고, 특히 해안지역의 용도지역 특성을 파악함으로써 앞으로 부산의 해안지역에 대한 토지이용변화를 예측하고 대안을 제시하는 기초자료를 얻고자 한다.

2. 연구 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 부산시 16개 구·군을 전체로 자료조사를 실시하고 특히 해안과 접해있는 10개구·군(중구, 서구, 동구, 영도구, 남구, 해운대구, 사하구, 수영구, 기장군)을 대상으로 하여 그 구축된 자료를 부산의 내륙지역과 비교하여 패턴을 알아본다.

본 연구에 사용된 자료는 국토지리정보원에서 제공하는 1:1,000 축척의 부산시 수치지도와 지적도, 307,762필지의 건축물대장(2004년도)을 사용하였고, 통계청에서 제공하는 부산시 인구자료를 이용하였다. 수집된 데이터를 이용하여 1970년 이후 부산시 인구변화와 기장군이 편입된 이후인 1995년부터 부산시 용도지역의 변화를 알아보고, 부산시 필지 중 자료가 구축된 307,762필지의 건축물 대장을 바탕으로 준공일자, 건축물의 용도를 정리하여 부산지역의 용도지역에 대한 전체적인 변화와 특성을 파악한다.

이론적 고찰

용도지역은 토지이용계획에 의하여 일정한 지역의 토지를 특정한 용도지역으로 지정하고, 토지이용의 순화 또는 특화를 위해 각각의 토지 용도를 구분하도록 하는 토지이용의 공적 규제 제도이다. 즉 다양한 도시적 토지이용에 대해서 잇점을 얻을 수 있는 활동을 유도함으로써 합리적인 토지이용을 도모하는 법률적인 제도(손경수, 2004)를 의미한다. 용도지역은 초기에는 토지이용 순화를 실현시키는 방향으로 변천되어왔다가 최근에는 보다 현실과 계획간의 문제가 제기되어 전반적으로 완화되는 추세에 있다. 우리나라의 기본적인 용도규제 방식은 시향령상의 용도분류표에 제시된 용도를 기준으로 용도지역별로 허용 및 불허용도를 규정하는 사전규제방식을 채택하고 있다(최정미, 2006).

도시계획에 있어 용도지역의 변경은 그 지역의 교통 및 기반시설, 잠재력, 주변 환경 등과 도시기본계획에 나타난 토지이용계획의 기본방향을 고려함으로 각 시설과의 용량에 대한 조화를 이루어야 한다.

분석결과 및 고찰

1. 인구 및 용도지역 변화추이

1.1 인구변화 추이

부산은 1963년 1월 1일에 직할시로 승격하여 6구(중구, 서구, 동구, 영도구, 부산진구, 동래구)로 행정구역이 편제되었으며, 1975년에 남구, 1978년에는 북구, 1980년에는 해운대구, 1983년에 사하구, 1988년에 금정구, 1989년에 강서구로 개편이 되었으며, 1995년에는 지방자치법의 개정으로 부산광역시로 개칭되었다. 또

TABLE 1. 구군별 인구분포 현황

	1970년	1980년	1990년	2000년	2004년
중구	119,235	97,767	77,177	57,669	53,772
서구	328,261	235,023	203,434	147,647	143,172
동구	244,421	217,076	183,974	121,398	115,052
영도구	185,413	213,092	204,509	177,636	166,938
부산진구	626,139	505,669	514,831	415,457	406,860
동래구	372,901	676,851	596,473	289,183	279,965
남구	-	467,638	547,630	289,452	305,595
북구	-	338,375	476,854	298,539	333,976
해운대구	-	196,653	250,304	395,405	405,178
사하구	-	208,787	342,647	374,476	376,919
금정구	-	-	318,802	284,065	271,346
강서구	-	-	79,257	53,590	56,388
연제구	-	-	-	215,206	222,404
수영구	-	-	-	175,154	181,408
사상구	-	-	-	292,685	284,626
기장군	-	-	-	67,875	80,554
부산광역시	1,876,370	3,156,931	3,795,892	3,655,437	3,684,153

단위 : 명

한 기존의 동래구를 분구하여 연제구를 남구를 분구하여 수영구를 북구를 분구하여 사상구로 행정구역이 개편이 되었으며 1995년에 양산 일부지역을 기장군으로 편입하여 현재의 행정구역이 완성되었다. 이에 따라 구군별 인구분포현황은 표 1과 같다.

특히 1970년 이후 꾸준히 인구의 증가를 가져오다가 1995년 기장군이 부산시에 편입되면서 부산시의 인구(3,892,972명)가 최고치에 이르렀으며 그 이후 공업시설의 시외(창원, 마산, 울산 등)이전과 다양한 요인으로 인해 인구유입의 매력이 줄어들어 따라 지금까지 계속 감소추세에 있고 2004년 현재 부산시의 인구는 1995년 대비 21만명 정도가 줄어든 상태이다.

이러한 변화의 추세에 있어서도 일부 해안지역인 남구, 해운대구, 수영구의 인구는 증가하고 있음을 알 수 있고, 특히 부산의 중심지역인 부산진구와 과거 부산의 대표적인 주거지역인 서구와 동구의 인구감소 추세가 급격히 이루어지고 있는 것으로 나타났다.

1.2 부산시 용도지역 현황

도시가 외형적인 성장과 동시에 복잡·다양한 성격을 가짐에 따라 도시는 새로운 기능을 가진 공간으로 진화하게 되며, 이에 따라 도시의 토지이용 형태도 여러 가지 기능을 가진 공간으로 변화하게 된다. 이러한 개발의 과정에 있어 토지의 무계획적인 이용으로 인한 문제를 방지하기 위한 제도로 용도지역 제도를 채택하고 있다.

용도지역제는 토지이용의 특화 또는 순화를 도모하기 위하여 도시의 토지용도를 구분하여 이용목적에 부합하지 않은 건축 등의 행위는 규제하고 부합하는 행위를 유도하는 제도적 장치이다.

용도지역은 주거지역(1종·2종 전용주거지역, 1·2·3종 일반주거지역, 준주거지역), 상업지역(중심·일반·근린·유통상업지역), 공업지역(전용·일반·준공업지역), 녹지지역(보전·생산·자연녹지지역) 등의 16개 세부지역으로 구성되어 있다.



FIGURE 1. 부산시 용도지역 현황

부산시의 용도지역 현황을 살펴보면 2003년 현재 781,059km²이며, 전체 용도지역 중 주거지역은 110,483km²로 14.1%를 차지하며, 상업지역은 20,544km²로 전체 용도지역 면적의 2.6%,

공업지역은 전체면적의 5.9%인 46,237km²를 차지하고 있으며 녹지지역이 603,796km²으로 전체면적의 77.3%를 차지하고 있다.(그림 1, 표 2 참조)

TABLE 2. 부산시 구군별 용도지역 현황

단위 : 1000m²

행정구 (*)	용도지역	1995년	2000년	2003년	행정구 (*)	용도지역	1995년	2000년	2003년
중구 (0.4%)	주거지역	893	896	896	수영구 (1.4%)	주거지역	6,693	6,585	6,585
	상업지역	1,535	1,538	1,538		상업지역	487	673	673
	공업지역	286	297	297		공업지역	117	117	117
	녹지지역	240	237	237		녹지지역	3,705	3,725	3,725
서구 (1.8%)	주거지역	4,326	4,215	4,215	기장군 (27.3%)	주거지역	3,012	3,524	6,599
	상업지역	824	940	940		상업지역	197	383	609
	공업지역	905	1,053	1,053		공업지역	45	403	1,370
동구 (1.2%)	주거지역	8,132	8,115	8,115	부산진구 (3.9%)	주거지역	184,095	206,565	206,981
	주거지역	2,416	2,416	2,416		주거지역	10,941	11,104	11,090
	상업지역	2,074	2,074	2,074		상업지역	4,845	5,017	5,017
영도구 (1.9%)	공업지역	1,964	1,964	1,964	동래구 (2.2%)	공업지역	1	-	-
	녹지지역	3,030	3,030	3,030		주거지역	13,866	13,546	13,560
	주거지역	4,683	4,684	4,684		주거지역	9,662	9,610	9,610
남구 (3.6%)	상업지역	686	745	745	북구 (5.0%)	상업지역	1,048	1,048	1,048
	공업지역	2,624	1,834	1,834		공업지역	184	184	184
	녹지지역	6,944	7,672	7,672		녹지지역	5,743	5,796	5,796
해운대구 (7.0%)	주거지역	9,651	9,759	9,759	금정구 (8.5%)	주거지역	9,008	9,384	9,386
	상업지역	949	1,259	1,259		상업지역	480	598	596
	공업지역	4,476	4,402	4,402		공업지역	8	8	8
사하구 (6.0%)	녹지지역	12,654	12,407	12,407	연제구 (1.6%)	녹지지역	28,788	28,301	28,301
	주거지역	11,637	11,630	11,629		주거지역	8,133	8,151	8,151
	상업지역	2,132	3,056	3,056		상업지역	557	636	636
강서구 (23.5%)	공업지역	1,007	725	726	사상구 (4.7%)	공업지역	1,389	1,055	1,055
	녹지지역	39,371	38,736	38,736		녹지지역	55,063	55,315	55,315
	주거지역	8,792	9,590	9,590		주거지역	7,152	7,176	7,176
연제구 (1.6%)	상업지역	528	528	528	사상구 (4.7%)	상업지역	748	758	758
	공업지역	10,786	10,288	10,288		공업지역	63	64	64
	녹지지역	26,601	26,302	26,302		녹지지역	4,121	4,087	4,087
사상구 (4.7%)	주거지역	2,263	2,607	2,390	사상구 (4.7%)	주거지역	5,845	6,308	6,308
	상업지역	744	755	628		상업지역	391	440	440
	공업지역	10,970	14,568	14,331		공업지역	9,033	8,543	8,543
사상구 (4.7%)	녹지지역	166,698	169,826	168,982	사상구 (4.7%)	녹지지역	20,572	20,552	20,552

(* 2003년 현재 기준 부산시 용도지역에서 차지하는 비율, 은 해안과 접해 있는 10개 구·군)

TABLE 3. 지역별 용도지역 변화 추이
단위 : %

	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역
해안과 접해있는 지역	8.09	18.74	9.65	5.47
해안과 접해있지 않은 지역	1.93	5.28	-7.72	-0.43

표 3에서 보는 바와 같이 주거지역과 상업지역의 증감율을 보면 해안과 접해있는 지역의 경우가 증가율 8.09%와 18.74%로 해안에 접해있지 않은 지역의 1.93%, 5.28%보다 높게 나타난 것을 볼 수 있다. 이는 용도지역의 변화에 있어 인구의 변화와 비례하여 주거지역과 상업지역의 변화를 잘 나타내 주고 있으며, 특히 기장군은 주거지역이 약 100%, 상업지역이 210%의 증가를 보였으며, 사하구가

TABLE 4. 구군별 토지이용 현황

단위 : 필지

	주거용	상업시설	업무시설	공업시설	문교후생시설	기 타
중구	2,697 (54.5%)	1,858 (37.6%)	104 (2.1%)	164 (3.3%)	112 (2.3%)	11 (0.2%)
서구	9,986 (79.6%)	1,834 (14.6%)	86 (0.7%)	253 (2.0%)	340 (2.7%)	51 (0.4%)
동구	7,503 (72.1%)	2,298 (22.1%)	173 (1.7%)	182 (1.8%)	223 (2.1%)	26 (0.2%)
영도구	9,512 (76.2%)	1,863 (15.0%)	135 (1.1%)	543 (4.4%)	322 (2.6%)	86 (0.7%)
남구	20,706 (81.8%)	3,082 (12.2%)	144 (0.5%)	522 (2.1%)	754 (3.0%)	106 (0.4%)
해운대구	18,723 (76.1%)	4,196 (17.1%)	125 (0.5%)	577 (2.3%)	604 (2.5%)	369 (1.5%)
사하구	19,247 (65.4%)	5,319 (18.1%)	320 (1.1%)	3,159 (10.8%)	662 (2.3%)	667 (2.3%)
강서구	9,150 (47.8%)	1,328 (6.9%)	76 (0.4%)	7,496 (39.2%)	216 (1.1%)	87 (4.5%)
수영구	13,553 (79.8%)	2,685 (15.8%)	86 (0.5%)	255 (1.5%)	361 (2.1%)	41 (0.3%)
부산진구	30,916 (75.2%)	7,339 (17.9%)	455 (1.1%)	1,364 (3.3%)	799 (1.9%)	239 (0.6%)
동래구	20,838 (76.2%)	4,926 (18.0%)	121 (0.4%)	603 (2.2%)	633 (2.3%)	177 (0.7%)
북구	10,453 (74.4%)	657 (4.7%)	36 (0.3%)	256 (1.8%)	2,513 (18.0%)	118 (0.8%)
금정구	19,381 (78.2%)	3,672 (14.8%)	116 (0.5%)	846 (3.4%)	596 (2.4%)	177 (0.7%)
연제구	17,724 (80.4%)	3,362 (15.3%)	178 (0.8%)	398 (1.8%)	350 (1.6%)	24 (0.1%)
사상구	11,331 (49.8%)	4,209 (18.5%)	487 (2.1%)	5,252 (23.1%)	407 (1.8%)	1,077 (4.7%)
소 계	221,720 (72.0%)	48,629 (15.8%)	2,612 (0.9%)	21,870 (7.1%)	8,892 (2.9%)	4,039 (1.3%)

TABLE 5. 구군별 건축물 준공일자별 분포

단위 : 년, %

	~1970	71~80	81~90	91~2000	01~04
중구	2.9	33.4	32.3	26.7	4.8
서구	6.3	25.2	47.0	17.6	3.9
동구	4.6	20.1	46.5	23.2	4.6
영도구	0.8	28.0	46.0	20.1	4.1
남구	2.8	20.1	46.5	23.2	4.6
해운대구	10.1	25.3	22.7	36.4	5.5
사하구	6.9	28.5	39.4	20.7	4.5
강서구	33.8	8.7	14.2	23.4	19.9
수영구	3.5	47.2	27.8	17.1	4.4
부산진구	27.7	28.2	26.6	13.8	3.7
동래구	22.9	32.6	21.8	17.7	5.0
북구	2.8	22.9	42.7	28.2	5.4
금정구	1.4	33.2	33.8	26.7	4.9
연제구	15.1	38.6	27.6	14.5	4.2
사상구	0.2	46.3	30.4	16.5	6.6
전 체	10.4	30.8	32.3	20.7	5.8

9.1% 강서구가 5.6%의 주거지역 증가를 나타내었다.

하지만 해안과 접해 있지 않은 지역의 주거지역은 사상구가 7.9%의 증가율과 북구가 4.2%의 증가율을 보였다. 사상구의 경우 공업지역의 축소로 인한 용도변경과 북구는 화명신도시의 개발로 인한 증가를 나타낸 것이라고 볼 수 있으며, 전체적인 증가율은 2%는 미만이였다.

공업지역의 경우 기존 도심에 산재되어 있던 공업지역이 감소하고 강서구의 명지·녹산 국가산업단지, 지사산업단지의 조성과 기장군의 장안산업단지의 조성에 의한 공업지역이 시외곽으로 이전한 것을 알 수 있다. 또한 앞으로 북항 재개발과 연계되어 동구, 서구, 중구 일대의 중부산권 용도지역 변화가 예상되어진다. 그 증가율을 보면은 해안과 접해있는

지역이 약 9.7%의 증가율을 나타내고 있으며 지역별로는 기장군이 2900%, 강서구가 30.6%의 증가를 보였다. 나머지 지역은 감소되었거나, 미약한 증가를 보이고 있다.

이와 같이 지난 1995년과 비교하여 보면 해안에 접해있는 지역과 해안과 접해있지 않은 지역의 용도지역 변화가 뚜렷이 나타나고 있음을 알 수 있다.

이에 앞으로 부산시의 용도지역의 변화는 지역적 여건(인구, 산업시설 등)에 의해 다양한 변화가 예상되며 기장군, 해운대구, 수영구, 남구를 비롯하여 10개 구군은 앞으로 주거지역이나, 상업지역 뿐 아니라 공업지역의 있어서도 그 기능을 계속 유지할 것으로 보인다. 하지만 기존의 대표적인 공업지역인 영도구와 남구, 사하구의 면적축소는 토지이용의 변화로 나타나며 이러한 지역의 활용이 부산의 도시

TABLE 6. 95년 이후 준공된 건축물 현황

단위 : %

	주거용	상업시설	업무시설	공업시설	문교후생 시설	기타
중구	737 (64.3%)	331 (28.8%)	37 (3.2%)	19 (1.7%)	23 (2.0%)	-
서구	1,306 (73.4%)	281 (15.8%)	25 (1.4%)	57 (3.2%)	97 (5.5%)	13 (0.7%)
동구	1,210 (76.7%)	289 (18.3%)	22 (1.4%)	36 (2.3%)	20 (1.2%)	1 (0.1%)
영도구	1,003 (55.7%)	425 (23.6%)	31 (1.8%)	193 (10.7%)	114 (6.3%)	34 (1.9%)
남구	1,745 (59.8%)	608 (22.9%)	31 (1.1%)	186 (6.4%)	281 (9.6%)	6 (0.2%)
해운대구	2,609 (55.7%)	1,627 (34.8%)	47 (0.1%)	137 (2.9%)	200 (4.3%)	57 (1.2%)
사하구	1,308 (38.1%)	1,008 (29.4%)	53 (1.5%)	793 (23.1%)	213 (6.2%)	58 (1.7%)
강서구	1,925 (27.8%)	742 (10.7%)	55 (0.8%)	393 (56.8%)	74 (1.1%)	192 (2.8%)
수영구	1,287 (64.7%)	493 (24.8%)	33 (1.7%)	75 (3.8%)	99 (5.0%)	-
부산진구	2,146 (52.2%)	1,471 (35.7%)	127 (3.1%)	137 (3.3%)	223 (5.4%)	11 (0.3%)
동래구	1,539 (53.3%)	1,065 (37.1%)	40 (1.4%)	108 (3.8%)	111 (3.9%)	13 (0.5%)
북구	1,319 (54.6%)	399 (16.6%)	6 (0.2%)	63 (2.6%)	614 (25.4%)	14 (0.6%)
금정구	2,188 (57.0%)	1,194 (31.1%)	48 (1.3%)	180 (4.7%)	204 (5.3%)	24 (0.6%)
연제구	1,135 (52.2%)	793 (36.4%)	89 (4.1%)	73 (3.4%)	83 (3.8%)	3 (0.1%)
사상구	833 (25.8%)	865 (26.8%)	61 (1.9%)	1,329 (41.2%)	102 (3.2%)	40 (1.1%)
평 균	22,289 (49.7%)	11,650 (26.0%)	705 (1.6%)	7,316 (16.3%)	2,458 (5.5%)	466 (0.1%)

계획에 있어 현재와 미래의 도시문제를 해결할 수 있는 공간이며, 시민들의 삶의 질을 향상시키는 공간으로 활용될 수 있겠다.

2. 부산시 토지이용 현황

부산시의 토지이용 현황을 분석하기 위해 자료누락으로 인한 기장군을 제외한 15개 구를 대상으로 건축물 용도를 정리하였다. 건물의 주용도에 대한 분석은 건축법상의용도분류체계를 바탕으로 22개의 용도를 토지이용 현

황을 잘 나타낼 수 있는 6개의용도(주거용, 상업용, 업무용, 공업용, 문교후생용, 기타)로 정리하였다.

토지이용 현황을 파악함에 있어 조사대상 필지의 건축물 이용현황별로 정리하였으며, 면적비율이 아닌 필지 수를 비율로 조사하였다. 조사대상 필지의 토지이용 현황을 살펴보면 6개의용도 중에서 주거용으로 이용되는 비율이 약 72%(221,720필지)로 나타났으며, 두 번째로는 상업시설로 이용되는 비율이 15.8%(48,629

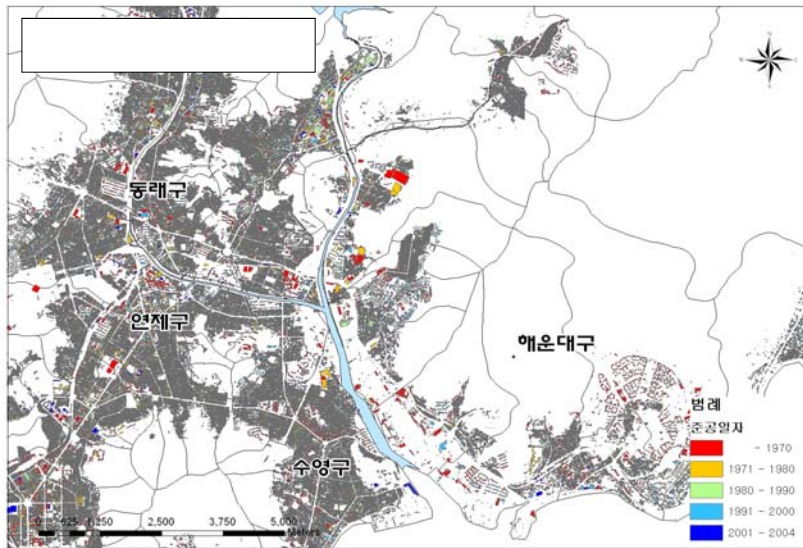


FIGURE 3. 구군별 건축물 준공일자별 분포

필지), 다음으로는 공업시설 비율이 21,870 (7.1%)로 조사되었다. 그 다음은 문교후생시설, 기타, 업무시설 순으로 나타났으며, 주거용의 경우 남구, 연제구가 대상필지의 80% 이상이 주거용으로 이용되고 있고 사상구와 강서구의 경우는 주거용으로 이용되는 필지가 50% 미만으로 분석되었다.

상업시설의 경우 중구가 37.6%로 높은 이용 현황을 보였으며, 북구와 강서구의 경우는 10% 미만만이 상업시설로 이용되는 것으로 나타났다. 업무시설의 경우 대부분의 지역이 2%미만으로 이용되고 있었으며, 공업시설의 경우는 강서구가 약 40%의 분포를 나타내고 있다.

부산시의 건축물 준공일자별 분포현황을 보면 1971~1990년의 20년간 준공된 건축물이 전체의 63.1%이며 최근 5년 동안 준공된 건축물은 전체 5.8%로 나타났다.

강서구의 경우 1970년 이전에 준공된 건축물이 33.8%로 노후화가 심한 것으로 나타났으나 반대로 최근 5년 동안 준공된 건축물이 부

산시 평균보다 4배가량 높은 19.9%로 나타나 최근 활발하게 개발이 진행되고 있다는 것을 알 수 있다. 또한 조사대상 필지에 건축되어진 부산진구와 동래구 연제구의 1970년 이전의 건축물이 부산시 평균보다 상대적으로 높은 것으로 나타나 노후도가 높은 것으로 분석되어진다. 해운대구의 경우는 해운대 신시가지 조성에 따라 1991~2000년에 준공된 건축물이 높게 분포한 것을 알 수 있다.

과거의 토지이용 현황과 최근 10년간의 토지이용 패턴을 비교해 보면 상업, 문교후생시설 등 삶의 질과 연관된 문화, 복지, 위락 등의 비율이 증가하였고, 상대적으로 주거용 건축물의 비율은 낮게 나타나는 결과를 보이는데 부산시의 인구가 1995년 정점으로 하여 계속 감소하는 추세에 있으며 단순히 인구의 감소 뿐 아니라 국민소득의 증대와 삶의 질에 대한 관심에 따라 주거 보다 다양한 문화시설이나 복지·의료시설 등 서비스 시설에 대한 관심이 높아짐에 기인한다고 할 수 있겠다.

결론

지금까지 본 연구에서는 국토지리정보원에서 제공하는 축척 1:1,000의 수치지도와 지적도, 307,762필지의 건축물대장(2004년도), 통계청의 인구 통계자료를 바탕으로 부산시의 용도지역 현황과 토지이용의 특성, 최근의 토지이용 패턴에 대해 알아보았으며, 다음과 같은 결론을 얻을 수 있다.

첫째, 부산시 인구변화 추이를 보면 1995년 기장군을 편입하면서 최고점에 있었으나 그 후 지속적인 감소 추세에 있다. 이는 부산에 인접한 지역(마산, 창원, 울산 등)으로의 공장 이전과 교통의 원활함으로 인한 시외 통근자의 증가 등으로 나타난 현상이다. 이에 더불어 앞으로 국·공립대의 지방 캠퍼스 설치 등의 계획이 진행되어지면 그 감소추세는 계속 진행될 것이다.

따라서 부산시 인구의 정착화와 더 나아가 인구의 유입을 위한 정책의 수립이 필요한 실정이며, 기존의 노후화된 주거지역과 산업시설에 대한 재개발과 일부 해안지역의 가용지를 활용한 도시계획의 수립이 문제해결의 요소가 될 수 있다.

둘째, 부산시 전체의 용도지역 현황은 1990년부터 2003년까지 주거나 상업, 공업, 녹지지역의 변화는 크게 나타나지 않았다. 하지만 구·군별 자료를 분석해본 결과 해안에 접해있는 지역의 경우 주거와 상업지역이 각 8.1%와 18.7% 증가하였으나 해안에 접하지 않은 지역은 1.9%와 5.3% 증가하는데 그쳤다. 이는 지금까지 주거나 상업지역으로서의 개발이 미진했던 해안지역의 개발 변화를 알 수 있으며, 추후 지역별 용도지역에 대한 지속적인 관찰을 통해 그 변화추이를 관찰하여 도시의 구조적 변화를 살펴볼 수 있을 것이다. 특히 공업지역의 시 외곽 이전으로 강서구와 기장군의 공업지역 면적이 증가하였다. 이는 구 시가지의 환경, 주거, 교통의 문제를 해결하는 방안이 될 수 있으나 적절한 재개발 계획이 수립되지 않

는다면 기존 지역의 슬럼화를 초래하게 된다.

셋째, 토지이용 현황에 대한 분석의 결과 자료로 활용된 307,762필지의 토지이용 현황을 보면, 주거용으로 활용되는 필지가 약 72%로 대부분을 차지하고 있으며, 다음으로는 상업시설(15.8%), 공업시설(7.1%), 문교후생시설, 업무시설로 활용되어지고 있었다. 특히 준공일자별 분포결과를 보면 해운대구, 강서구, 중구의 경우 1991년 이후에 준공된 건축물의 분포가 31%~43%로 부산시 평균의 26.5%보다 높게 나타났다.

최근 부산은 활발한 내부의 변화를 겪고 있다. 기존의 공업위주의 산업형태에서 관광이나 레저, 금융, 영화산업 등 고차원의 산업을 육성하고자 하며, 미래 부산의 이미지를 결정짓게 될 북항 재개발 사업 등 다양한 변화의 잠재력을 지니고 있다. 따라서 앞으로 부산의 용도지역과 토지이용에 대한 변화추이를 지속적으로 관찰하여 다양한 도시문제를 해결하고 쾌적한 도시환경을 창출해야겠다. **KAGIS**

REFERENCES

- 김가야, 정창식, 류재홍, 김정호. 2005. 지가와 주거환경요소의 상관성에 관한 연구. 한국지리정보학회지, 8(4) : 52-60
- 김가야, 윤상복, 김정호. 2005. Waterfront 지역의 주거환경 평가. 한국환경과학회지, 14(2):129-139
- 김가야, 김정호. 2005. Waterfront의 주거 만족도에 관한 연구. 동의대 도시환경디자인연구소 논문집, (4):197-208
- 박경훈, 오정학, 정성관. 2005. 금호강 유역관리를 위한 수변구역의 토지이용패턴분석. 한국지리정보학회지, 8(2):157-165
- 손경수. 지구단위계획수립에 있어 용도지역 변경에 관한 연구. 영남대학교 대학원 석사학위논문
- 이재영, 송태수, 박진희. 2004. 수도권 신도시역세권의 토지이용 특성 및 변화분석. 도시행정학보, 17(2):47-63
- 최정미. 2006. GIS DB를 이용한 토지이용과 용도지역과의 관련성 분석, 동의대학교 대학원 석사학위논문 **KAGIS**