

개발제한구역 해제지역내 집단취락 개발잠재력 평가분석

최임주^{1*} · 안준홍¹

Assessment Analysis on Development Potential of the Clustered Settlements in the Released Green-Belt

Im-Joo CHOI^{1*} · Jun-Hong AHN¹

요 약

본 연구에서는 부산광역시 기장군 개발제한구역 해제지역내 집단취락지를 대상으로 순수개발지표 및 향후 개발여건들을 고려한 표준화 점수 도출로 우선순위를 결정하여 집단취락의 개발 잠재력을 도출하고자 하였다. 본 연구는 부산광역시 GIS Data를 사용하여 객관적이고 과학적인 분석을 위해 자연적, 물리적, 개발적, 접근성 측면의 4개 부문에서 개별지표를 선정하여 분석하였다. 분석 결과 해안변에 입지한 대규모 취락들은 개별지표 값들이 높은 지역으로 개발 잠재력이 높은 것으로 평가되었으며, 국도 14호선 서측의 내륙에 입지한 소규모 취락들은 개별지표 값들이 낮게 나타나 개발 잠재력이 낮은 것으로 평가되었다.

주요용어 : 개발제한구역, 집단취락지, 개발잠재력, 지리정보시스템

ABSTRACT

The study aimed to extract development potential on clustered settlements by deciding priority on extracting standardization points taking pure development indexes and future development conditions into account targeting clustered settlements released from green-belt in Gijang-gun, Busan. The study selected individual indexes on 4 areas on aspects of natural, physical, development, approach for objective and scientific analysis through Busan's GIS Data. The results showed that large clustered settlements near shores are areas with high development index value and evaluated as areas with high development potential, and smaller clustered settlements located inland near the west of National Road 14 showed that individual index values were lower thus evaluated as areas with lower development potential.

KEYWORDS: *Green-Belt, Clustered Settlements, Development Potential, GIS*

2008년 10월28일 접수 Received on October 28, 2008 / 2008년 11월 20일 수정 Revised on November. 20, 2008 / 2008년 11월 27일 심사완료 Accepted on November 27, 2008

1 동의대학교 건축학과 Department of Architectural Design, Dong-Eui University

* 연락처 E-mail: ijchoi@deu.ac.kr

서론

1. 연구의 배경 및 목적

1999년 7월 국민의 정부는 개발제한구역 제도 개선 방안 입안을 통해 상대적으로 개발압력이 낮은 7개 중소도시권의 개발제한구역은 전면해제하고, 서울특별시와 전국 광역시 등 7개 대도시권은 광역도시계획을 수립하여 일부 조정할 수 있도록 하였으며, 대규모 집단취락, 산업단지, 경계선 관통취락 등은 우선 해제하였다(윤혜정, 2005).

이후 2001년 9월 대도시권 개발제한구역 조정 방안이 발표되었으나 해제 예정지역 및 개발제한구역내의 중소규모 취락들에 대한 개발방안 계획은 수립되어 있지 않은 실정이다. 따라서 개발제한구역내 집단취락지의 무질서한 개발 방지 및 과도한 규제 완화 차원에서 지구단위계획 수립은 계획적 개발에 있어서 그 한계가 있다.

또한 본 연구의 대상지인 기장군은 동부산 관광단지·산업단지·택지개발지구 등 기존의 도시기반구조의 상당부분이 변경 또는 사업 시행중에 있는 지역으로서 개발제한구역 해제에 따른 집단취락지 인근의 신규개발사업과의 연계성을 고려한 취락지의 개발방향의 설정이 매우 중요하다고 할 수 있다.

이에 본 연구는 부산시 기장군 개발제한구역 해제지내 집단취락지를 대상으로 순수개발 지표 및 향후 개발여건들을 고려한 표준화 점수 도출로 우선순위를 결정하여 집단취락의 개발 잠재력을 도출하는데 목적이 있다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 시간적 범위는 개발제한구역 해제 이후부터로 한정하였고, 연구대상지는 현재 높은 개발압력을 받으면서 도농복합도시의 특성이 혼재하고 있는 개발제한구역 해제지내 집단취락지 87개소가 분포하고 있는 부산광역시 기장군을 공간적 범위로 설정하였다.

연구의 내용은 첫째, 개발제한구역, 집단취락 및 관련연구 고찰, 둘째, 대상지 현황 및 분

석단위 기준 마련, 셋째, 지표별 분석을 통한 우선순위 도출, 넷째, 우선순위 도출을 통한 개발잠재력 평가이다.

본 연구에서는 연구대상지 실사조사 및 도시관리계획(지구단위계획) 보고서, 부산광역시 GIS Data를 사용하였고, 집단취락지 우선순위 결정을 위한 순수개발지표를 분석단위로 설정하였다. 각 개발지표는 GIS분석을 통해 점수화(5점리커드)하여 집단취락지의 개발 잠재력을 파악하였다. 분석단위는 입지적 측면과 물리적 측면, 개발적 측면, 취락접근성의 4가지로 구분하여 각각의 취락을 상대비교평가를 통한 표준화 점수로 환산하여 그에 따른 합리적인 우선순위 과정을 통한 개발 잠재력을 도출하고자 하였다.

이와 같은 지표의 분석은 ESRI ArcGIS 9.2, Autodesk사의 AutoCAD 2007을 활용하였다.

이론적 고찰

1. 개발제한구역의 의의

개발제한구역제도는 1971년 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보호하기 위해 도시개발을 제한할 수 있는 제도로서 도입되었다.

하지만, 개발제한구역은 지정당시부터 불합리하게 지정된 지역도 있으며, 과도한 행위제한으로 인해 구역주민의 생활불편 및 재산권 침해문제가 지속적으로 대두되어 1998년 국민의 정부 출범과 함께 개발제한구역제도 개선작업이 시작되었다. 개발제한구역 관련 정책변화를 살펴보면 다음과 같다(표 1).

2. 집단취락지의 의의

취락의 사전적 정의는 상호부조를 목적으로 하는 사람들의 집단적인 주거 장소. 즉, 생산활동의 본거지로 사회생활과 가족생활을 영위하는 기반이 되는 곳이다.

취락지구란 어떤 지역안의 취락을 정비하기 위하여 지정된 지구를 말하며, 여기에는 자연

취락지구와 집단취락지구로 구분된다.

자연취락지구는 녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역 안의 취락을 정비하기 위하여 지정된 지구이며, 집단취락지구는 개발제한구역, 도시자연공원구역 안의 취락을 정비하기 위하여 지정된 지구이다.

3. 관련연구 동향

개발제한구역내 집단취락과 관련된 연구는 1990년대부터 집단취락의 특성분류에 대한 다양한 연구가 이루어져 왔으며, 2000년대 들어 이러한 연구결과를 토대로 집단취락의 유형분류를 통한 구역조정 및 정비·관리방안에 대해 제시하고 있다. 따라서 집단취락 개발유형화에 대한 구체적인 연구는 제한적인 바, 여기서는 개발제한구역의 개발잠재력과 연계한 평가지표와 분석방법을 중심으로 고찰하였다.

개발제한구역 잠재력과 관련한 연구는 크게 집단취락의 특성적인 분석과 유형분류에 관한 연구로 구분할 수 있다. 집단취락의 특성과 관련한 연구로 정찬호(1994)는 지형도상에 나타난 취락입지와 평균고도, 기복(起伏), 하천차수(河川次數), 교통망 등을 평가지표로 활용하여

경기도를 대상으로 입지특성과 지형과의 입지요인간의 관계를 도출하였다. 천종호(1994)는 서울시의 개발제한구역내 취락을 사례로 경제활동, 토지이용, 인구 및 주택, 공동체 활동, 생활권, 교통망, 경관 등의 평가지표를 통해 취락특성을 비교·분석하였다. 검토하고 하였다. 한편, 정현영·손진근(1997)은 주민설문조사를 통해 개발제한구역내 기존 취락지의 주거환경의 문제점과 실태를 분석하고, 이에 따른 주거환경 개선방안을 중점적으로 제시하였다.

집단취락의 유형분류 관련연구는 중소도시를 중심으로 취락유형화에 대한 연구가 이뤄졌다. 건설교통부(2002)는 개발제한구역 해제 취락의 유형을 기능, 입지, 물리적 환경 등으로 분류하여 취락 관리·정비 정책수단 및 제도화 방안을 검토하고, 계획적 정비를 위한 취락의 유형별 정비방안을 제시하였다. 문창엽(2002)은 집단취락 관련제도를 실증적으로 분석하고, 동일 취락 특성의 변수를 선정하여 유형별로 물리적, 사회적, 경제적 특성의 3가지 특성으로 나누어 요인 분석과 군집분석을 통한 차별화된 취락유형별 관리방안을 제시하였다. 한편, 이재준·권용우(2004)는 개발제한구역 해제지역 집단취락의 관련문헌조사를 통해 규모, 자연환경여건, 관리방

TABLE 1. 개발제한구역 관련 정책변화

구 분	내 용
1970년대	<ul style="list-style-type: none"> • 1970년 : 대통령 개발제한구역 지정 지시 • 1971년 : 영국의 그린벨트, 일본의 근교지대를 모델로 개발제한구역 제도 법제화 • 1979년 : 개발제한구역 관리규정 제정
1980년대	<ul style="list-style-type: none"> • 개발제한구역 제도에 대한 문제의식 대두 • 집단민원제기 횡수 증가
1990년대	<ul style="list-style-type: none"> • 1993년 5월 : 전국적인 개발제한구역 실태조사 실시와 대폭적인 규제완화조치 • 1993년 12월 : 개발제한구역내 취락정비지침 제정 • 1997년 : 대통령 선거시 후보자가 개발제한구역 제도개선에 대한 공약 제시 • 1998년 : 개발제한구역 제도개선방안 착수 • 1999년 7월 : 개발제한구역 제도개선방안 입안 - 7개 중소도시권 전면해제, 7개 대도시권 부분해제
2000년대	<ul style="list-style-type: none"> • 2000년 1월 : 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 발효 • 2003년 : 개발제한구역 조정에 따른 각 권역별 도시기본계획이 작성됨

참고 : 최정근(2003). 경관생태학적 지표개념을 도입한 개발제한구역 해제지역 관리방안. 전북대 대학원 석사학위 논문. p13. 내용 발췌·재정리

향의 유형별 분류로 이들의 유형에 대한 현장사례조사, 주민의식조사를 실시해 환경친화적인 정비모델의 정책적 시사점을 제시하고 있다.

장홍석(2005)은 청주시의 취락지구를 대상으로 입지적, 형태적, 공간적 특성에 따른 분류유형을 고찰하여 그에 상응하는 취락 유형설정의 특성분석을 중점적으로 제시하고 있다(표 2).

집단취락지 개발잠재력 분석

1. 분석대상지 현황분석

개발제한구역 제도개선 방침에 따라 부산지역 내에도 15km에 걸쳐 153개 집단취락이 해제예정

이거나 해제되어 제1종일반주거지역으로 변경되었다. 그러나 기장군 87개 취락을 제외한 66개 취락은 대부분 강서지역의 대규모 산업단지 개발이 추진중인 지역으로서 연구대상지에서 제외하였다.

분석대상지역인 기장군은 지정목적을 달성한 고리원전 반경 8km권역의 개발제한구역을 해제함으로써 사실상 철마와 기장읍 일부를 제외한 모든 지역이 해제되었다. 대상지는 부산~울산 대도시와 접한 지역으로 도시적 특성과 농·어촌적 특성이 혼재하는 등 최근들어 개발제한구역 해제에 따른 개발압력이 가중되는 지역적 특성이 있다.

그럼에도 불구하고 기장군의 집단취락지는 체계적인 관리가 미흡한 실정이다. 이는 정부

TABLE 2. 관련연구 동향

구분	연구자	분석대상	분석방법	분석지표
취락 특성	정찬호 (1994)	경기도	문헌조사 현지조사 기술통계분석	- 평균고도, 기복(起伏), 하천차수(河川次數), 교통망, 가옥밀도, 취락호수
	천종호 (1994)	서울시	문헌조사 비교분석	- 경제활동, 토지이용, 인구 및 주택, 공동체 활동, 생활권, 교통망, 경관, 주요시설
관련 연구	정현영·손진근 (1997)	부산시	문헌조사 설문조사	- 가구의 일반사항(거주년도, 점유형태, 주택유형 등) - 주거환경실태에 관한 사항(주택정비계획 유무, 주택개량방법, 접근성 만족도, 공공시설이용 만족도 등) - 주거환경개선에 관한 사항(주거공간 개성을 위한 규제완화, 공공 및 생활편의시설 설치 허용 등)
취락 유형 분류	건설교통부 (2002)	전국	문헌조사 정비모델구상	- 근린중심취락, 주거중심취락, 혼주형취락, 생산중심취락으로 분류(주거구역, 건폐율, 용적률, 층고, 제한적 신축허용, 허가신고, 설치제한시설 등)
	문창엽 (2002)	남양주시	문헌조사 설문조사 기술통계분석	- 물리적 특성(인구규모, 취락규모, 건축물 노후화, 건축물 규모, 중심성, 건축물 주재료, 취락간의 연계, 취락의 접근성, 중심시가지로의 접근성) - 경제적 특성(소득수준, 주택소유, 토지소유, 활동패턴) - 사회적 특성(가구특성, 자녀특성, 공동체 활성화, 이주계획)
	이재준·권용우 (2004)	경기도	문헌조사 현지조사 설문조사	- 규모(소규모, 중규모, 대규모) - 자연환경여건(환경민감형, 경관양호형, 잠재적 개발가능형) - 관리방향(성장유도관리형, 유지지원관리형, 개발조절관리 및 유지지원관리형)
관련 연구	장홍석 (2005)	청주시	문헌조사 현지조사 기술통계분석	- 입지적 특성(지형, 간선도로와의 접근거리, 우회도로와의 접근거리) - 형태적 특성(도로체계, 동선구조, 건물군의 배치형태) - 공간적 특성(가구수, 면적, 평면구조, 평면형태, 대지면적비율, 전담면적비율)

와 지자체 차원의 개발수요와 토지관리에 관한 정책개발이 이뤄지지 않고 있으며, 상대적으로 지역주민 차원의 산발적 개발에 따른 문제점과 무분별한 난개발 우려에 따른 집단취락지의 세분화된 토지관리방안과 개발방향에 대한 연구가 필요한 실정이다.

1) 개발제한구역 현황

분석대상지의 개발제한구역 면적은 행정구역의 44.5%에 해당하는 96.9km²이며, 철마면의 경우 행정구역의 97.3%인 52.7km²가 개발제한구역으로 지정되어 있는 실정이다. 기장읍 또한 행정구역의 대부분인 79.4%가 개발제한구역으로 지정되어 있다.

TABLE 3. 개발제한구역 일반현황

구분	행정구역 면적 (km ²)	G.B면적 (km ²)	편입비율
기장읍	39.1	31.1	79.4%
장안읍	50.9	-	-
일광면	35.8	-	-
정관면	38.2	13.1	34.2%
철마면	53.9	52.7	97.3%
합계	217.9	96.9	44.5%

자료 : 기장군, 군정백서, 2007.

기장군은 주변토지이용과의 부조화로 토지의 비효율적인 이용과 주민불편을 해소하고자 고리원전 주변 5개 지역 85.648km²의 규모의 개발제한구역을 해제하였으며, 자세한 내용은 다음 표와 같다.

TABLE 4. 개발제한구역 해제현황

위 치	규모(km ²)	고 시 근 거
고리원전 주변	85.318	국토부고시제2001-364호
한일물산 주변	0.042	국토부고시제2001-364호
철마면 고촌리	0.288	국토부고시제2003-162호
내리택지개발지구	0.278	국토부고시제2004-96호
집단취락지역	2.532	국토부고시제2004-232호
동부산 관광단지	3.575	국토부고시제2005-7호
합계	85.648	

자료 : 기장군, 군정백서, 2007.

2) 집단취락지 현황

분석대상지인 개발제한구역 집단취락지 해제 현황은 총 87개 취락으로 기장읍 12개소, 장안읍 28개소, 일광면 29개소, 정관면 2개소, 철마면 16개소로 분포하고 있으며, 그 해제 면적은 8.06km²이다(표5, 그림 1).

TABLE 5. 집단취락지 현황

구 분	개소수	면적(km ²)	취락명
기장읍	12	1.00	동서, 석산 등 12개소
장안읍	28	2.89	고무, 임랑 등 28개소
일광면	29	2.73	관전동, 문동 등 29개소
정관면	2	0.21	임곡, 월평 등 2개소
철마면	16	1.23	송정, 장전 등 16개소
합계	87	8.06	

자료 : 기장군, 건축과·건설과 내부자료, 2007.



FIGURE 1. 분석대상지 현황도

2. 집단취락지 개발잠재력 분석

1) 특성별 지표선정

선행연구에서 살펴본 결과, 취락의 유형분류는 대부분 취락의 기능별, 입지별, 물리적 환경 및 사회적 경제적 특성의 관점이나, 현장사례조사, 주민의식조사 등을 통해 지표를 선정하고 있으나, 본 연구의 목적과 부합하는 개발잠재력 관련 지표의 선정은 부족한 상황이었다. 이에 본 연구에서는 개발잠재력의 평가지표 선정을 위해 관련연구(김창환 등, 2006; 구자훈 등, 2001)에서 제시된 지표들과 토지의 적성평가에 관한 지침에서 제시된 지표들을 면밀히 검토한 후, 연구목적에 부합되는 지표들을 추출하여 반영하였다. 물론 이러한 과정에서 중요한 일부 지표들은 자료 이용상의 한계로 인하여 제외되기도 하였으나, 분석에 필요한 부문별 지표는 최대한 포함하도록 노력하였다.

집단취락의 개발잠재력 도출을 위한 객관적이고 과학적인 분석을 위해 자연적, 물리적, 개발적, 접근성 측면의 4개 부문에서 개별지표들

을 선정하였으며, 4개 부문을 세부적으로 살펴보면, 첫째, 자연적 측면으로써 취락의 입지적 특성을 분석하기 위한 지표로 표고, 경사도 등 2개로 선정하였다.

둘째, 물리적 측면으로써 취락의 토지이용현황 및 건축물 분석을 위한 취락규모, 주택호수, 건축물 노후도 등 3개로 선정하였고, 셋째로 개발적 측면에서의 인근 신규사업지 및 기개발지에 따른 개발압력에 관한 분석을 위한 인구규모, 표준지공시지가, 개발여건(기개발지 거리, 향후사업계획, 법적규제 등) 등 3개 지표를 선정하였다.

마지막으로 취락 접근성 측면에서 진입도로 폭, 간선도로와의 거리, 행정이용 편리성 등 3개로 구분하였다. 그 분석항목을 구체적으로 살펴보면 다음 표와 같다(표 6).

2) 지표분석과정 및 방법

우선 선정된 지표분석을 위한 자료는 부산광역시 GIS Data, 기장군 지구단위계획, 기장군 장기발전계획, 현장조사를 병행하여 수집하였다.

TABLE 6. 집단취락지 개발잠재력 평가지표

구분	평가지표	단위	지표별 평가기준
자연적 측면	표고	m	• 개별 취락의 표고(토지적성평가의 점수별 가중평균값) ¹⁾
	경사도	°	• 개별 취락의 경사도(토지적성평가의 점수별 가중평균값) ²⁾
물리적 측면	취락규모	m ²	• 87개 개별 취락의 면적
	주택호수	호수	• 주택 수
	건축물노후도	년	• 건축물 평균년수
개발적 측면	인구규모	명	• 인구수
	표준지공시지가	원/m ²	• 개별 취락의 지가수준 산정 ³⁾
	개발여건	-	• 기개발지 및 향후개발지에서의 거리 및 법적규제 검토 ⁴⁾
접근성 측면	간선도로 폭	m	• 취락 인접간선도로로 폭원
	간선도로와의 거리	m	• 간선도로에서 취락까지 진입거리
	행정이용 편리성	m	• 공공편익시설(읍·면사무소 등)에서 직선거리

주: 1) 50m 미만 : 100점, 50~150m 미만 : 60점, 150m이상 : 20점을 기준으로 하여 취락 면적별 비율의 평균

2) 15° 미만 : 100점, 15~20° 미만 : 60점, 20°이상 : 20점을 기준으로 하여 취락 면적별 비율의 평균

3) 해당 시·군내 당해연도 표준지공시지가가 최대인 최소행정구역에 대한 평가대상 토지의 표준지공시지가의 비율

4) 부산시 도시관리계획 및 기장군 장기발전계획 반영된 기개발지 및 향후개발여건, 상수원보호구역 등 법적규제 검토

우선 선정된 지표 중 표고·경사도는 부산광역시 1:5,000 기장군 수치지도의 등고선 레이어를 추출하여 각 취락지별 평균경사도 및 평균 표고도를 추출하였고, 각각의 경사도 및 표고 점수는 토지의 적성평가에 관한 지침에서 제시된 산정식으로 도출하였다.

건축물 노후도 및 주택호수는 부산광역시 건축물 GIS Data 및 기장군 지구단위계획을 참고하여 도출하였고, 평균 공시지가는 지목에 대한 표준지 평균공시지가를 산정하여, 각 취락지별 지목비율에 대입하여 산출하였다. 또한 신규개발지·공공시설 등의 구역중심과 취락지 중심을 추출하여 각각의 최단거리를 지표 값으로 도출하였다. 하지만, 각 지표들은 각각의 속성상 표준화 할 수 있는 분석기준이 미흡하여 개발잠재력 분석에 대한 해석기준이 모호한 실정이었다. 때문에, 각 지표 값들의 평균값 및 분포정도를 보정하기 위하여 20%단위로 점수를 부여하는 5점 리커드 점수를 통해 표준화하였다.

자연 환경적 측면에서의 지표값 해석은 표고와 경사도의 경우, 지표값이 높을수록 개발잠재력은 크고, 물리적 측면의 경우, 취락규모·주택호수가 많을수록 개발압력이 크게 작용하며, 건축물노후도는 건축년수의 지표값이 높을수록 개발잠재력이 높은 것으로 해석하였다.

개발적 측면의 지표로 사용된 인구규모는 인구규모가 많을수록 개발압력이 높으며, 평균 공시지가의 경우 경제학적 관점에서 개발압력이 높은 지역에서 지가가 높게 나타나는 것을 알 수 있으나, 본 연구에서는 개발진행의 관점에서 지가가 낮을수록 개발을 쉽게 진행할 수 있다고 판단하였다. 개발여건 지표는 기장군 지구단위계획과 기장군 장기발전계획에 반영된 기개발지 및 향후개발여건을 분석하여 그 인접 주변 취락들은 높은 점수를 반영하여 개발잠재력이 양호한 것으로 판단하였다.

마지막으로 간선도로의 폭·간선도로와의 거리·행정시설의 편의성 지표는 취락지와의 최

단거리를 산출하여 그 거리가 가까울수록 개발잠재력이 양호한 것으로 해석하였다.

3) 집단취락지 개발잠재력 분석 및 평가

개발제한구역 해제지내 집단취락지의 개발잠재력 분석의 평가는 앞서 살펴본 87개의 집단취락지를 대상으로 이루어졌으며, 자연환경적 측면의 표고와 경사도를 살펴보면 기장군은 서고동저의 지형을 형성하고 있으나, 대상취락지는 평균 표고와 경사도가 거의 평지에 입지하여 3점 이상의 높은 점수를 보이고 있어 전반적으로 개발잠재력이 우수한 것이라 평가할 수 있다.

검토대상지별 취락규모와 주택호수는 해안면에 입지한 길천, 월내, 임랑, 문동, 문중, 칠암, 신평, 동백, 이동 등 취락들과 좌천, 장전·와여 등 행정구역의 중심에 입지한 취락들의 규모가 큰 것으로 나타나 향후 개발압력이 다른 취락지에 비해 높은 것으로 평가되었다.

또한, 건축물노후도에 따른 평균 건축년수가 30년 이상 된 지역들은 전체의 46.0%로서 해안면과 일광면 국도 14호선에 인접한 황계1, 황계2, 대리, 당곡, 화진, 산수곡 등의 취락들이 높게 나타나, 주거환경 및 정비가 시급한 것으로 판단된다.

개발적 측면의 기준에서 살펴본 인구규모500인 이상의 취락들은 대부분 해안면에 입지한 대규모 취락들과 행정구역의 중심에 입지한 취락들인 고원, 월내, 길천, 임랑, 칠암, 동백, 좌천, 장전·와여 등의 순으로 분석되었다. 토지적성평가에 따라 공시지가를 산정한 결과, 국도 14호선 주변지역에 입지한 대명, 대룡, 하장안, 용소 등이 높게 나타나고 있으며, 해안면과 칠마일원의 취락지 공시지가는 다소 낮아 향후 개발잠재력 측면에서는 상대적으로 더욱 양호한 것으로 분석되었다. 개발여건 지표를 살펴보면, 기장군 지구단위계획이나 기장군 장기발전계획에 포함된 장안산업단지, 장안택지개발지구, 월드컵빌리지, 동부산 관광단지 등 기개발지 및 향후개발지역 주변지역에 인접한 취락들인 문

TABLE 7. 집단취락지 개발잠재력 평가결과

구분	취락명	개소	점수
1	이동	1	48
2	동백	1	47
3	좌천	1	46
4	칠암	1	45
5	월내, 학리	2	44
6	길천, 문중, 시장, 임랑, 화전	5	43
7	고원, 문동, 신평, 원죽·두호·월전, 장전·와여	5	42
8	대룡	1	41
9	동서, 석산, 원당1	3	40
10	기룡1, 무곡, 삼덕, 임기	4	39
11	도야, 신천, 용소, 중리, 청광, 하근	6	38
12	당곡, 덕산, 안평	3	37
13	고촌, 공수, 구기, 내덕, 대명, 동암, 반룡, 방모, 백길, 신리, 월평	11	36
14	개천, 내동, 대리, 소정1구, 신평, 횡계1	6	35
15	광산, 마지, 산수곡, 상리, 오신, 원당2, 이곡, 임곡, 입석, 좌동1, 하장안	11	34
16	사택, 샛치골2, 상장안, 좌동2, 하리1	5	33
17	고무, 대곡, 미동, 샛치골1, 석길, 송정, 용천골, 중리, 회룡, 횡계2	10	32
18	구립, 구칠, 상곡, 죽성리, 하리2	5	31
19	관진돔, 기룡2, 선암, 소정2구, 점현	5	30
20	판곡	1	29

중, 문동, 칠암, 동백, 신평 등의 취락들이 개발잠재력 측면에서 양호한 것으로 분석되었다.

접근성 측면을 보면, 분석지역은 간선도로로 기반시설이 양호하게 조성되어 있어 취락 진입도로폭이 대부분 중로이상(12m 이상)의 도로에 접하여 있으며, 국도 14호선, 31호선 축선상으로 입지한 대부분의 취락들이 개발잠재력 측면에서 양

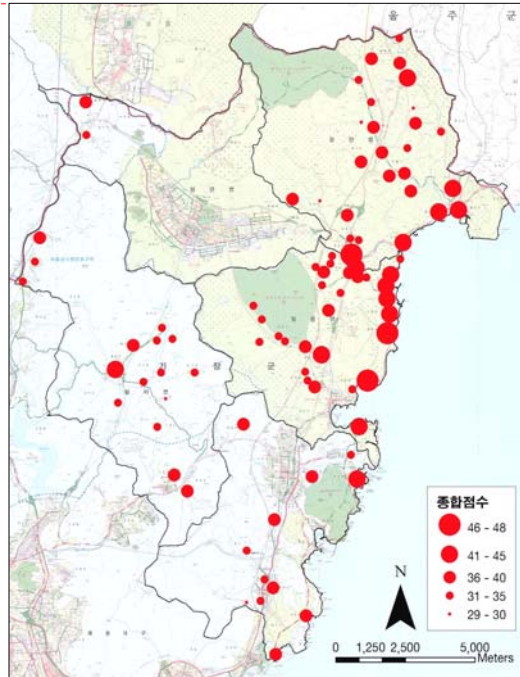


FIGURE 2. 평가결과 종합분석도

호하다고 판단된다. 또한, 행정이용 편리성 지표를 살펴보면 읍·면사무소가 입지한 인접 취락인 좌천, 좌동1, 시장, 장전·와여, 삼덕, 신천 등이 양호한 것으로 분석되었다(표 7, 그림 2, 3).

결론 및 시사점

연구에서는 부산시 기장군 개발제한구역 해제에 따른 집단취락지 87개소를 대상으로 순수 개발지표 분석을 통한 각 취락지별 개발잠재력을 평가하였다. 분석에서는 자연적 측면, 물리적 측면, 개발적 측면, 접근성을 고려한 4개의 기준 설정과 평가지표를 통한 평가를 시행하였다.

그 결과 물리적 측면과 개발적 측면의 취락규모, 주택호수, 건축물 노후도, 인구규모, 표준지공시지가, 개발여건 등의 지표에서 개발잠재력 평가가 높은 것으로 나타났으며, 자연적 측면의 표고, 경사도 지표와 접근성 등의 일부지표는 사례지역별로 개발잠재력에 큰 영향

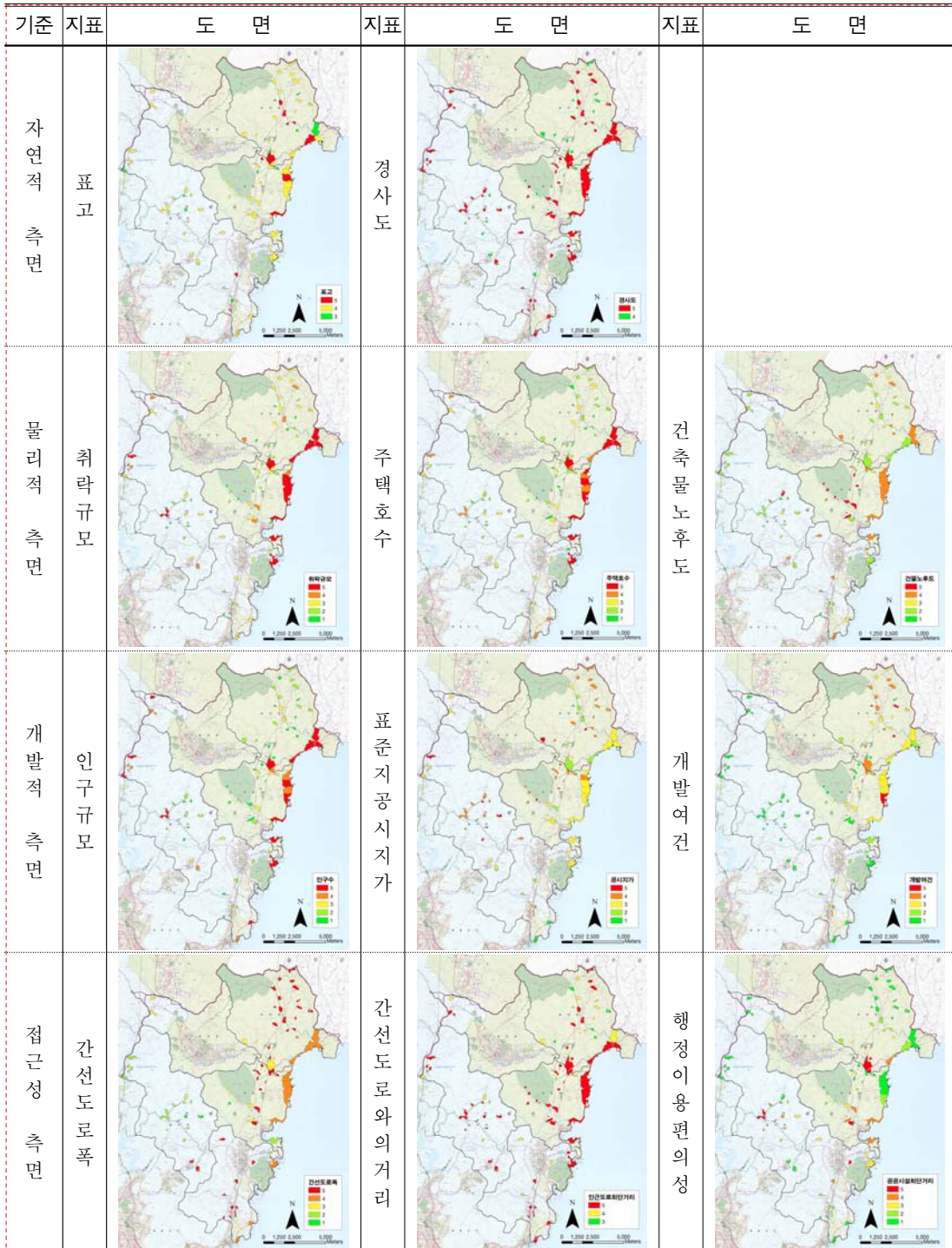


FIGURE 3. 집단취락지 개발잠재력 평가결과 분석도

을 미치지 않는 것으로 분석되었다.

한편 분석결과에서 나타난 취락들의 입지 분포를 살펴보면 크게 3가지의 입지적 특성이 있는 것으로 확인되었다. 첫째, 국도 31호선 주변지역인 해안변의 길천, 월내, 문동, 문중, 칠암, 신평, 동백, 이동, 학리 등의 대규모 취락들과 둘째, 국도 14호선변의 중소규모 취락들, 셋째 철마면 일원에 입지한 내륙지역의 소규모 취락들이다.

이중 해안변에 입지한 대규모 취락들은 지표값 분석결과 종합적으로 개발압력이 높은 지역이며, 이는 향후 개발에 있어 기존취락 정비 및 신규개발의 통합개발을 통하여 기반시설 및 공공시설을 확충하는 방향이 바람직할 것으로 판단된다. 또한, 국도 14호선 주변의 중소규모 취락들은 향후 산업단지, 택지개발지구 등 개발여건을 고려하여 이들 신규사업과 연계한 부분적개발이 선행되어야 할 것으로 여겨진다. 철마면 일원의 내륙에 입지한 소규모취락들의 경우에는 인근의 우수한 자연환경과 연계한 전원형 주거단지 조성과 기존 마을을 정비하는 차원의 개발이 이루어져야 할 것으로 예상된다.

분석에서는 평가지표 항목선정에서 크게 4개의 분석기준에 따른 11개 세부평가지표를 선정하여 분석하였다. 연구대상인 취락지는 그 고유의 특성과 커뮤니티를 오랜시간동안 유지시켜온 특성 및 도시맥락적 접근의 고려가 중요한 요소로 작용할 수 있다. 하지만 지표선정과정에서 사회적 측면에서의 지역주민의식조사, 개발유형 선호도, 사회적 특성에 대한 정성적 평가가 이뤄지지 못한 한계가 있다. 이에 향후 연구에서는 개발적 측면의 분석뿐만 아니라, 사회적 측면에 대한 지속적인 연구가 계속되어야 할 것으로 사료된다. **KAGIS**

참고 문헌

- 기장군청. 2007. 군정백서. 303-304쪽.
- 건설교통부. 2002. 개발제한구역 취락정비방안 연구. 30-35쪽.
- 구자훈, 성금영. 2001. 토지이용계획의 용도별 적지분석에 있어서 퍼지이론 및 계층분석과정(AHP)의 활용. 한국지리정보학회지 4(1):34-36.
- 김창환, 이기환, 정영호, 배선학. 2006. GIS를 활용한 공간분석에서 지역 특성의 반영 방법: 평창을 사례로. 한국지리정보학회지 9(3):93-106.
- 문창엽. 2002. 개발제한구역 내 집단취락 관리를 위한 취락특성별 유형분류 연구. 중앙대 대학원 박사학위논문. 118-127쪽.
- 이재준, 권용우. 2004. 개발제한구역 해제지역 환경친화적인 취락지구 정비모델 개발에 관한 연구. 지리학연구 38(2): 147-148.
- 윤혜정. 2005. 개발제한구역 해제를 통한 국민임대주택 건설정책의 문제점. 환경논총 43:341.
- 장홍석. 2005. 청주시 취락지구 유형별 특성 연구. 충북대 대학원 석사학위논문. 13-17쪽.
- 정찬호. 1994. 지형도에서 나타난 취락 입지 분석: 경기 북동부를 중심으로. 동국대 교육대학원 석사학위논문. 19-44쪽.
- 정현영, 손진근. 1997. 개발제한구역내 취락지 주거환경의 실태분석과 개선방안의 고찰. 부산대 도시연구보 5(1):35-42.
- 천종호. 1994. 수도권 개발제한구역 취락 연구: 서울시를 중심으로. 고려대 대학원 석사학위논문. 15-48쪽.
- 최정근. 2003. 경관생태학적 지표개념을 도입한 개발제한구역 해제지역 관리방안. 전북대 대학원 석사학위 논문. 13쪽. **KAGIS**