

이원호 교수지도
석사학위 청구논문

수도권 고용교외화가
부동산개발과정에
미치는 영향에 대한 연구

- 화성시를 중심으로 -

2007

성신여자대학교 대학원
지리학과
채 지 민

수도권 고용교외화가
부동산개발과정에
미치는 영향에 대한 연구
- 화성시를 중심으로 -

이원호 교수지도

이 논문을 석사학위 논문으로 제출함

2007년 5월

성신여자대학교 대학원
지리학과
채 지 민

인 준 서

채지민의 석사학위 논문을 인준함

심사위원 _____ ①

심사위원 _____ ①

심사위원 _____ ①

성신여자대학교 대학원

논문개요

화성시는 최근 수도권 내에서 인구가 급격하게 증가하고 있으며 택지개발 및 신도시개발로 인하여 인구가 많이 유입되고 있는 지역 중 하나이다. 또한 제조업체와 대기업의 지사와 공장들이 많이 들어서면서 농촌지역이 도시적 산업지역으로 변화됨에 따라 도시적 고용패턴을 형성하여 새로운 도시적 거주 지역을 이룬다. 다시 말해 화성시는 수도권에서 제조업 고용이 급증하고 있는 지역으로 농업 중심의 산업구조에서 비농업의 도시적 산업구조로 급격히 변화하고 있다. 그 결과 화성시에는 도시적 산업기능을 지니는 많은 기업들이 공장 등의 생산업체를 입지시켜 고용기회를 창출시키는 이른바 취업과 고용의 교외화 현상이 나타나고 있다.

본 논문은 수도권 내에서 인구가 급격하게 증가하며 산업구조 뿐만 아니라 공간구조도 급격하게 변화되고 있는 지역인 화성시를 연구지역으로 선정하며, 고용교외화 과정과 그것이 도시발달과정에 대해 갖는 역할을 고찰하고자 한다.

교외화의 연구에서 한 지역을 대상으로 고용교외화에 초점을 둔 연구가 부족하며 수도권에서 다양하게 행해지고 있는 부동산개발에 대한 연구 중 교외화의 요인을 중요하게 다룬 연구가 미흡한 실정이다. 따라서 본 연구는 화성시가 고용교외화 지역임을 밝혀내고 그 특징을 살펴보았다. 또한 부동산개발과정의 실태와 현황을 이해하고 부동산개발과정에 고용교외화라는 요인이 영향을 미쳤는지 밝히는 것에 주안점을 두었다.

본 연구는 화성시의 지역적 특성에 따라 3개의 생활권으로 분리하여 생활권별로의 특성과 변화추이를 중점으로 다루었으며, 1990년부터 5년 단위로 2005년까지의 자료를 시계열로 비교·분석하였다.

화성시에서의 고용교외화의 배경 및 특성에 따라 나타나는 공간구조의 변화와 부동산개발의 실태 및 현황과 부동산개발과 고용교외화와의 관계를 살펴본 결과 다음과 같은 결론은 내렸다.

첫째, 화성시는 1991년 화성군에서 화성시로 명칭이 바뀌면서 일부가 수원시를 비롯한 주변지역으로 편입이 이루어져 인구가 감소하였지만 1995년부터 인구가 급격하게 증가하고 있으며 인구밀도 또한 급격하게 증가해졌다.

둘째, 화성시의 산업구조 중 제조업이 경기도 안에서 얼마나 특화되어 있는지 살펴보면, 1990년부터 2005년까지 입지계수가 1.0 이상이며 1995년부터 2005년까지는 경기도 내에서 가장 큰 입지계수를 보였다. 경기도 내에서 제조업 사업체수 및 종사자수의 연평균증가율을 보면 경기도에 비해 탁월하게 증가율이 높았다. 이것으로 보면 화성시가 제조업으로 경기도 내에서 가장 특화되어 있는 산업임을 알 수 있다.

셋째, 화성시의 부동산개발과정을 살펴보면 총 13개의 택지개발사업이 이루어지고 있으며 태안지구, 태안3지구, 봉담지구는 택지개발이 완료되었으며 나머지 지구도 2010년 사이에 준공될 예정이다. 이와 같이 택지개발 및 신도시로 인하여 화성시의 주택수는 계속 증가하고 있으며 주택의 형태도 단독주택에서 아파트로 급격하게 증가하였다. 그리고 부동산업도 높은 증가율을 보였다. 이처럼 화성시의 많은 택지개발 및 신도시개발로 인하여 화성시의 인구유입 및 주택의 증가는 지금보다 더 급격하게 일어날 것이다.

넷째, 부동산개발의 한 단면인 토지이용변화를 살펴보면 도시적 토지이용 즉 대지, 공장용지, 도로, 학교용지 등의 토지는 급격하게 증가하였으며 농업적 토지는 감소하였다. 특히 도시적 토지이용 지목별 변화에서 공장용지의 연평균증가율이 탁월하게 다른 지목들에 비하여 높았으며, 이것은 화성시가 다른 지역에 비해싼 임대료와 거래처 및 고객과의 접근성이 좋기 때문에 많은 공장들이 들어서고 있으며, 농업적 토지이용이 도시적 토지이용으로 전환되고 있음을 보여준다.

다섯째, 부동산개발과정에 고용교외화가 영향을 미치는지에 대해 검증하기 위하여 먼저 부동산개발과 고용교외화의 상관관계를 분석하고 그 다음으로 다중회귀분석을 하였다. 그 결과 부동산개발과 고용교외화는 높은 상관

관계를 보였으며 부동산개발을 일으키는 많은 요인들이 있지만 화성시는 제조업으로 특화되어 있는 지역인 만큼 고용교외화가 부동산개발과정에 가장 많은 영향을 주었음을 검증하였다.

마지막으로 화성시에 직장을 가지고 있는 사람들을 대상으로 교외화 과정과 부동산개발에 대한 설문조사를 한 결과 화성시에서 가장 많이 변화한 것은 아파트와 공장 및 기업이 많이 들어섰으며 화성시로의 이주동기가 직장과의 관계가 높은 것으로 보아 화성시는 취업기회의 제공에 따르는 직장근접의 배경에 의한 고용교외지역으로 밝혀졌다.

지금까지 한 지역을 대상으로 고용교외화에 초점을 둔 연구가 부족하며 수도권에서 다양하게 행해지고 있는 부동산 개발에 대한 연구 중 교외화의 요인을 중요하게 다룬 연구가 미흡한 실정 속에서 본 연구는 화성시가 고용교외화 지역임을 밝혀내고 부동산개발과정에 고용교외화가 커다란 영향을 미침을 확인하고 검증하였다는 점에서 의미가 있다고 할 수 있다.

목 차

논문개요

제1장 서론	1
제1절 연구의 필요성 및 목적	1
제2절 연구범위 및 방법	3
제3절 사례지역의 개관 및 선정이유	6
제2장 연구의 이론적 배경 및 선행연구	8
제1절 개념의 정립	8
1. 교외화의 개념	8
2. 교외화의 형성배경	10
3. 부동산개발의 개념	12
4. 부동산개발의 기능	13
5. 부동산개발의 유형과 개발과정	13
제2절 선행연구 고찰	18
1. 교외화에 대한 연구	18
2. 산업구조와 고용간의 관계에 관한 연구	20
3. 부동산개발에 관한 연구	21
제3절 선행 연구와의 관계 및 연구 분석틀	25
제3장 고용교외화와 공간구조의 변화	27
제1절 화성시의 지역적 특성 및 교외화 배경	27
1. 지역적 특성 및 교외화배경	27

2. 사회 경제적 입지조건	30
3. 생활권 구분 및 현황	31
4. 고용교외화의 배경	33
제2절 화성시의 고용교외화 특성 및 공간구조 분석	34
1. 화성시의 고용교외화 관련지표	34
2. 인구·통계학적 변화	35
3. 산업구조의 변화	44
제4장 부동산개발과 토지이용의 변화	59
제1절 부동산개발 관련 지표 설정	59
제2절 택지개발의 현황	60
제3절 개발가능지 분석	64
1. 개발가능지 분석의 목적 및 기준	64
2. 개발가능지 분석	65
제4절 토지이용 변화	66
제5절 주택수 및 종류별 변화	72
제6절 부동산업의 변화	78
제5장 고용교외화에 따른 부동산개발	82
제1절 고용교외화와 부동산개발과의 분석방법	82
1. 스페어만의 순위상관관계	82
2. 다변량분석	82
제2절 고용교외화와 부동산개발에 미치는 영향	84
1. 상관관계분석	84
2. 다중회귀분석	86

제6장 고용교외화와 부동산개발에 대한 주민의식	90
제1절 교외화와 관련된 조사	92
제2절 부동산개발과 관련된 조사	96
제3절 화성시 거주민에 관한 조사	98
제4절 화성시의 거주민에 관한 조사	100
제5절 분석 결과	101
제7장 결론	102

참고문헌

ABSTRACT

부 록

표 목 차

표1. 선행연구 고찰	24
표2. 화성시 생활권계획	31
표3. 기존문헌에서의 교외화의 관련변수	34
표4. 화성시 연도별 인구현황 (1980~2005년)	35
표5. 화성시 읍면동 인구변화 추이 (1990-2005)	36
표6. 화성시 인구밀도 변화	42
표7. 경기도의 제조업 입지계수	47
표8. 경기도 제조업 사업체수 증감 (1991-2005)	49
표9. 경기도 제조업 종사자수 증감 (1991-2005)	50
표10. 화성시 제조업 사업체수 및 종사자수	52
표11. 화성시 비농가인구수	57
표12. 기존문헌에서의 부동산개발의 관련 변수	59
표13. 화성시 소재 개발현황	62
표14. 화성시 도시계획 용도지역 변화 추이	63
표15. 개발가능지 분석 기준	64
표16. 개발가능지 분석 결과	65
표17. 경기도 토지이용 지목별 변화	68
표18. 화성시 토지이용 지목별 변화	68
표19. 화성시 주택수 현황	74
표20. 화성시 부동산업의 변화	78
표21. 화성시 부동산사업체수 및 부동산종사자수	79

표22. 변수설정	84
표23. 부동산개발과 고용교외화와의 상관관계	85
표24. 분석 변수 항목	86
표25. 기술통계	87
표26. 다중회귀분석 결과	88
표27. 설문지역 및 부수	90
표28. 응답자의 지역별 이전 거주지	94
표29. 사례지역의 설문조사 결과에 따른 특성 파악	101

그 립 목 차

그림1. 연구의 흐름	5
그림2. 연구지역	6
그림3. 연구 분석틀	26
그림4. 낮은 경사지와 구릉지의 형성 (남양동)	27
그림5. 낮은 경사지와 구릉지의 형성 (송산면)	28
그림6. 아름다운 리아스식 해안의 형성	28
그림7. 어천저수지 주변	29
그림8. 남양천 주변 모습	29
그림9. 화성시 3개의 생활권	31
그림10. 화성시 연도별 세대수(좌) 및 인구수(우)	35
그림11. 화성시 읍면동 연평균 인구증가율 (1990-2005)	37
그림12. 태안생활권 인구변화	38
그림13. 남양생활권 인구변화	38
그림14. 발안생활권 인구변화	38
그림15. 화성시 인구수 변화 1985년(상) · 1995년(중) · 2005년(하)	39
그림16. 화성시 인구밀도 변화 (1990-2005)	40
그림17. 화성시 읍면동 연평균 인구밀도증가율 (1990-2005)	41
그림18. 화성시 인구밀도 변화 1995년(상) · 2000년(중) · 2005년(하)	43
그림19. 경기도의 제조업의 변화 1991년(좌) · 1995년(우)	48
그림20. 경기도의 제조업의 변화 2000년(좌) · 2005년(우)	48
그림21. 경기도 제조업 사업체수 연평균증가율 (1991-2005)	49

그림22. 경기도 제조업 종사자수 연평균증가율 (1991-2005)	50
그림23. 화성시 제조업 사업체수 및 종사자수 증가율 현황	51
그림24. 1990년 화성시 제조업체수	53
그림25. 1995년 화성시 제조업체수	53
그림26. 2000년 화성시 제조업체수	54
그림27. 2005년 화성시 제조업체수	54
그림28. 태안생활권 제조업 사업체수(좌) · 종사자수 변화(우) 변화	55
그림29. 남양생활권 제조업 사업체수(좌) · 종사자수(우) 변화	55
그림30. 발안생활권 제조업 사업체수(좌) · 종사자수(우) 변화	55
그림31. 경기도(좌) · 화성시(우) 총인구와 농가인구수 현황	56
그림32. 경기도(좌) · 화성시(우) 총인구와 농가인구수 비율	57
그림33. 태안생활권 비농가인구수 변화	58
그림34. 남양생활권 비농가인구수 변화	58
그림35. 발안생활권 비농가인구수 변화	58
그림36. 화성시 택지개발사업 현황도	61
그림37. 화성시 개발현황 위치도	61
그림38. 수도권정비계획 권역구분도	63
그림39. 화성시 개발가능지 분석도	65
그림40. 경기도(좌) · 화성시(우) 토지이용지목별 연평균증가율	68
그림41. 태안생활권 토지이용변화 - 대지	69
그림42. 남양생활권 토지이용변화 - 대지	69
그림43. 발안생활권 토지이용변화 - 대지	69
그림44. 태안생활권 토지이용변화 - 공장용지	70

그림45. 남양생활권 토지이용변화 - 공장용지	70
그림46. 발안생활권 토지이용변화 - 공장용지	70
그림47. 태안생활권 토지이용변화 - 도로	71
그림48. 남양생활권 토지이용변화 - 도로	71
그림49. 발안생활권 토지이용변화 - 도로	71
그림50. 화성시 주택수 변화 (1990-2005)	73
그림51. 화성시 읍면별 주택수 연평균증가율 (1990-2005)	73
그림52. 화성시 주택유형	73
그림53. 1990년 화성시 주택수	75
그림54. 1995년 화성시 주택수	75
그림55. 2000년 화성시 주택수	76
그림56. 2005년 화성시 주택수	76
그림57. 태안생활권 주택수 변화	77
그림58. 남양생활권 주택수 변화	77
그림59. 발안생활권 주택수 변화	77
그림60. 화성시 부동산 사업체수 1995년(상) · 2000년(중) · 2005년(하)	80
그림61. 태안생활권 부동산업 사업체수(좌) · 종사자수(우) 변화	81
그림62. 남양생활권 부동산업 사업체수(좌) · 종사자수(우) 변화	81
그림63. 발안생활권 부동산업 사업체수(좌) · 종사자수(우) 변화	81
그림64. 응답자의 남녀 비율 (좌) · 응답자의 연령대별 비율 (우)	90
그림65. 응답자의 월평균 가구당 소득 (좌) · 응답자의 최종학력 (우)	91
그림66. 응답자의 교통수단 (좌) · 응답자의 출·퇴근 시간(우)	92
그림67. 응답자의 현재 거주지	92

그림68. 응답자의 현재 주거지 거주 년도(좌) · 응답자의 전 주거지(우) ····	93
그림69. 응답자가 현재 주거지에 거주하는 이유 ·······························	94
그림70. 화성시가 예전에 비해 가장 많이 변화된 것 ·······················	96
그림71. 화성시에 이주하고 싶은 지역 ·····································	97
그림72. 희망주택형태 ···	97
그림73. 화성시 거주동기 ···	98
그림74. 화성시 거주민의 소비생활(좌) · 주거생활(우) 만족도 여부 ·········	99
그림75. 화성시 거주민의 교통 · 통신생활(좌) · 교육(우) 만족도 여부 ······	99
그림76. 화성시 거주민의 여가 · 레포츠 · 휴양만족도 여부 ·················	99
그림77. 화성시 외 거주민의 이주여부 ···································	100
그림78. 화성시 이주여부 찬성이유(좌) · 반대이유(우) ····················	100

제1장 서론

제1절 연구의 필요성 및 목적

우리는 그동안 높은 경제성장에 따른 급격한 도시화·산업화 현상과 대도시지역으로의 인구집중을 경험하였다. 도시인구증가는 제반 산업의 성장과 주민생활의 안정에 필요한 도시토지이용 수요의 증대를 초래한다.¹⁾

우리나라의 경우 도시 주변지역에 제조업체와 대기업의 지사와 공장들이 많이 들어서면서 농촌지역이 도시적 산업지역으로 변화됨에 따라 도시적 고용패턴을 형성하여 새로운 도시적 거주 지역을 이룬다. 특히 도시적 거주지역이 경기도 지역에서 많이 형성되는데 이와 같이 제조업체가 증가함에 따라 취업기회를 얻기 위해 많은 인구가 경기도 지역으로 유입하고 있다는 지적이 교외화에 대한 연구를 중심으로 다각적으로 진단되고 있다.²⁾

우리나라에서의 교외화 연구는 주로 토지이용 변화의 측면에 중점을 두어 이루어졌다. 즉, 우리나라에서는 ‘농업적 요소의 감소에 따른 도시적 요소의 증대’를 토지이용 변화의 등식으로 설정하고 교외지역의 도시화 내지 도시주변지역의 교외화 진전 상황을 분석하는 사례 연구가 행해졌다.³⁾ 그 뿐만 아니라 한 지역을 대상으로 고용교외화에 초점을 둔 연구가 부족하며 수도권에서 다양하게 행해지고 있는 부동산개발에 대한 연구 중 교외화의 요인을 중요하게 다룬 연구가 미흡한 실정이다.

한편 경기도 내에서 빠른 인구급증으로 인하여 화성시의 공간구조의 변화에 대해 많은 학자들과 연구자들이 관심을 가지고 있다. 하지만 화성시를 대상으로 한 토지이용 변화나 공간구조 변화에 대한 연구는 미흡하다. 그리

1) 권재욱, 엄수원, 2004, “토지개발사업의 지역 경제파급효과,” 한국지역개발학회지 28(2), p.88.

2) 김안제, 1979, “농촌·도시 변환과정과 지역개발정책: 서울·경기 수도권을 중심으로,” 환경논총(8), p.6.

3) 이은규, 2005, 서울 동부 개발제한구역의 토지이용특성, 한국교원대학교 석사학위논문, p.5.

고 화성시는 수도권 내에서 성장관리권역으로 개발이 가속화되고 있는 대표적인 지역 중의 하나이며 택지개발 및 신도시개발로 인하여 부동산개발이 급격하게 일어나고 있다. 따라서 화성시의 부동산개발과정에 영향을 미치는 요인이 무엇이며 어떠한 공간구조의 형태를 가지고 있는지에 대한 연구가 필요하다. 특히 화성시의 고용교외화를 통한 공간구조변화 및 토지이용 변화에 대한 연구의 필요성이 절실하다.

본 연구에서는 토지이용변화 측면 뿐 만이 아니라 화성시에 고용교외화가 나타나게 된 원인이 무엇이며, 고용교외화로 인해 토지이용 뿐 아니라 택지개발 및 주택 수 변화를 통해 부동산개발의 전반적인 부분에 영향을 미치는가에 대해 초점을 두었다.

이에 본 논문에서는 다음과 같은 목적 하에 연구를 진행하였다.

첫째, 화성시가 고용교외화로 인해 인구 및 산업구조가 어떠한 양태로 변해왔고 그 변화의 특징이 무엇인지를 분석하고자 한다.

둘째, 택지개발 및 토지이용변화, 주택수 및 부동산업의 변화를 통하여 화성시의 부동산 개발 과정이 어떻게 변화하였는지를 살펴보고자 한다.

셋째, 부동산 개발에 영향을 미치는 변수들을 검토하고 부동산개발에 대한 고용교외화의 역할을 실증적으로 분석하고자 한다.

넷째, 화성시에 직장을 가지고 있는 사람들을 대상으로 교외화 과정과 부동산개발에 대한 설문조사를 통해 실제 고용교외화의 경험을 고찰하고자 한다.

제2절 연구범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 경기도 화성시로 2001년 화성군에서 화성시로 승격되어 3개 읍, 11개 면, 1개 동으로 15개의 하위 행정구역으로 분리하여 구분하였다.

그리고 화성시의 내부 자료를 참고하여 화성시를 장래 행정구역의 토지이용, 도시성격, 기능에 따라 3개의 생활권으로 나누었는데 태안읍, 봉담읍, 동탄면, 정남면을 태안생활권으로 남양동, 매송면, 서신면, 송산면, 비봉면, 마도면을 남양생활권으로 팔탄면, 향남면, 장안면, 양감면, 우정읍을 발안생활권으로 구분하였다.

연구의 시간적 범위는 화성시가 1991년 시로 승격하면서 많은 부분에서 변화가 일어나게 된 1990년부터 5년 단위로 2005년까지의 자료를 시계열로 비교 분석을 통하여 살펴보았다. 또한 그 과정에서 나타나는 특징을 도출하여 현상을 파악하고 분석을 시도하였다.

본 연구의 연구방법은 다음과 같다.

첫째, 연구의 방법 및 범위 확정을 하고 연구의 취지의 이해를 도모하기 위해 연구의 목적과 방법, 그리고 연구지역의 시간적, 공간적 범위를 설정하였다.

둘째, 문헌분석 및 이론연구를 통해 연구관련 개념과 유형을 정립하고 국내외 관련 문헌을 고찰하였다.

셋째, 화성시의 고용교외화 현상과 그에 따른 인구 및 산업구조의 변화와 부동산개발의 현황 및 실태를 통계자료를 통해서 분석·검토 하였다.

넷째, 고용교외화와 부동산개발과의 상관관계를 알아보고 고용교외화가 부동산개발과정에 영향을 주었는지 다중회귀분석을 통하여 검증하였다.

다섯째, 현장답사를 통해 사례지역에 관하여 문헌에서 얻을 수 없는 생생한 지역의 현황을 직접 조사하고 현장을 통하여 자료 분석을 보완하였으며, 또한 설문조사를 통해 화성지역이 고용교외화현상이 일어났으며 그에 따라 부동산개발과정에 영향을 미치는 현상을 실증적으로 검증하였다.

본 연구의 과정을 정리하여 나타내면 아래와 같다.

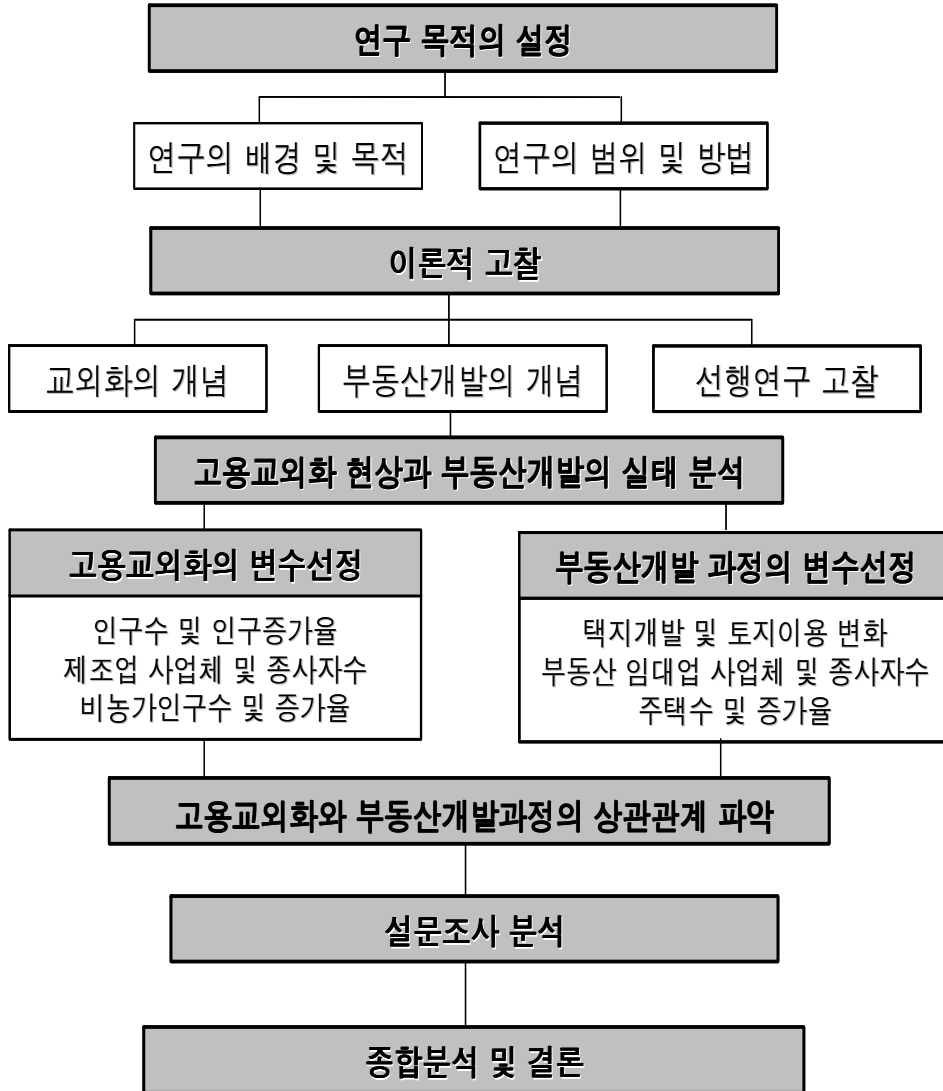


그림 1. 연구의 흐름

제3절 사례지역의 개관 및 선정이유

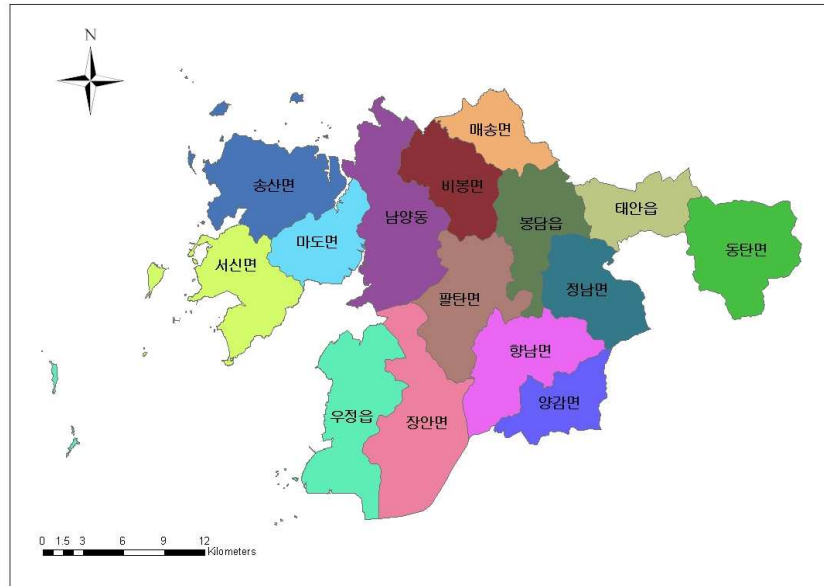


그림 2. 연구지역

본 연구의 사례지역은 경기도 화성시이다. 화성시는 2001년 3월 21일 화성군에서 화성시로 승격되었으며 현재는 3개 읍, 11개 면, 1개 동으로 분리되어 있다.

화성시는 한반도 중서부에 속하는 경기도의 서남해안을 끼고 위치해 있으며 육지로는 7개시를 접하고 바다로는 서해의 아산항으로 충청남도과 경계되며 서쪽의 용진군과 접하여 선감도, 대부도를 마주하고 있다. 육지의 경계는 동으로 용인시 남사면, 이동면과 접하고 남으로는 오산시와 평택시의 진위면, 서탄면, 청북면, 포승면과 접하고 있으며 북쪽으로는 수원시, 안산시 및 용인시 기흥읍으로 각각 접하고 있다.⁴⁾

화성시는 서울로부터 약 2시간의 시간거리, 직선거리로는 약 40km에 위치해 있다. 또한 화성시는 지리적 특성상 광역적으로 서울시 및 인천시, 그리

4) 화성시, 2006, 2025년 화성도시기본계획, p.17.

고 국지적으로 수원시·오산시·평택시·안산시와 연접하고 있어 도시여건상 이들 도시의 사회·문화·경제적인 영향권에 해당되어 주변 도시와의 유출입이 많다.

화성시는 최근 인구가 급격하게 증가하고 있으며 택지개발 및 신도시개발로 인하여 인구가 많이 유입되고 있는 지역 중 하나이다. 경기도 내 31개 시군이 수립중인 2020년(일부 2025년) 도시기본계획에 따르면 10여년 후 가장 많은 인구를 보유한 시는 수원시와 성남시를 제치고 화성시가 될 것으로 전망한다고 하였다. 또한 경기도 내부 자료에 따르면 현재 동탄 신도시(12만명) 입주가 진행 중인 화성시는 향남1지구(3만1,000명), 향남2지구(4만1,000명)와 봉담지구(1만8,000명), 청계지구(1만1,000명)등 택지개발이 잇따라 예정된 데다 향후 개발가능면적도 상당해 인구가 급증할 것이라고 전망하였다.

또한 화성시는 제조업체와 대기업의 지사와 공장들이 많이 들어서면서 농촌지역이 도시적 산업지역으로 변화됨에 따라 도시적 고용패턴을 형성하여 새로운 도시적 거주 지역을 이룬다. 다시 말해 화성시는 수도권에서 제조업 고용이 급증하고 있는 지역으로 농업 중심의 산업구조에서 비농업의 도시적 산업구조로 급격히 변화하고 있다. 그 결과 화성시에는 도시적 산업기능을 지니는 많은 기업들이 공장 등의 생산업체를 입지시켜 고용기회를 창출시키는 이른바 취업과 고용의 교외화 현상이 나타나고 있다.

본 연구에서는 고용교외화가 나타나면서 그것이 부동산개발과정에 변화를 일으키는 요인인가에 대해 알아보고자 화성시를 사례지역으로 선정하였다.

제2장 연구의 이론적 배경 및 선행연구

제1절 개념의 정립

1. 교외화의 개념

1970년 이후 수도권에서는 새로운 공간변화가 나타난다. 그것은 인구 · 공업 · 소비기능들이 중심도시 서울로부터 이집화 되는 교외화 현상이다. 도시가 점차로 거주, 공업, 상업 등의 중심도시기능은 도시외곽지역 내지 교외 지역으로 분산된다.⁵⁾

교외화의 개념은 중심도시의 거주기능이 중심도시 주변지역에 원심적으로 확대되면서 전개되는 여러 현상과 그 과정을 지칭한다. 다시 말해 교외화의 개념은 중심도시와 주변지역을 포함한 대도시지역의 개념과 함께 설명된다. 대도시(metropolitan area)는 중심도시와 도시주변지역으로 구성된다. 중심도시(central city)는 대도시지역의 중심적 도시 활동이 전개되는 지역으로서 대체로 도시주변지역에 대하여 재화와 서비스를 공급한다. 도시주변지역(urban fringe)은 위치적으로 중심도시에 연결되어 교외지역의 성장이 진행되는 지역으로서 농업적 요소가 감퇴하여 비농업화가 진전되는데 반해, 도시적 요소가 증가하여 도시화가 이루어지는 순도시지역과 순농촌지역 사이의 접이지대이다.⁶⁾

한편 교외화를 두 가지로 구분할 수 있다. 하나는 협의적 의미의 교외화, 곧 거주교외화(residential suburbanization)의 개념이다. 거주교외화란 중심도시의 거주기능이 중심도시 주변지역에 원심적으로 확대되는 현상과 그 과정을 의미한다. 그리고 거주교외화가 진행되는 지역을 거주교외지역(residential-

5) 권용우, 2006, 수도권의 변화, 보성각. p.104.

6) 권용우, 2006, 상계서, pp.103~104.

suburbs)으로 정의할 수 있다. 거주교외지역 주민은 중심도시로의 통근·통학이 일반화되어 있고, 전에 중심도시에 거주하다가 이주해 와 중심도시로 통근하는 사람들이 절대다수를 이룬다. 거주교외지역에서는 인구가 증가하여 새로운 주택이 건설되며, 비농업적 토지이용, 특히 거주용도로의 토지이용이 활발히 전개된다.

다른 하나는 광의적 의미의 교외화로 중심도시의 거주기능 이외의 다른 도시적 기능이 중심도시 주변지역에 원심적으로 확대되어 새로운 교외지역이 형성되는 현상과 과정을 의미한다. 중심도시의 거주기능 이외의 도시적 기능에는 제조업 등의 공업기능과 소매업·오피스업 등의 상업기능이 있다. 공업기능이 교외지역으로 확대되면 공업교외지역이 형성되며, 상업기능이 확대되면 상업교외지역이 만들어진다. 특히 공업과 상업기능은 고용기회의 창출로 이어지기 때문에 비거주 도시기능의 교외화는 고용교외화의 양상을 보이면, 이러한 현상이 나타나는 지역을 고용교외지역으로 정의한다.⁷⁾

본 연구에서는 대상지역인 화성시를 제조업 등의 공업기능이 중심도시에서 주변의 교외지역 즉 화성시로 확대되면서 고용기회의 창출을 일으켜 고용교외지역으로 정의하였다.

또한 교외지역이 중심도시에 예속되어 있는 침상공동체가 아니라 그 자체로 독립된 거주공동체라는 해석이 가능한 것은 교외지역에 새로운 도시적 취업기회가 형성되고 있기 때문이다. 도시가 커지면 중심도시에 위치한 도시적 산업기능을 지니는 많은 기업들이 중심도시 주변지역에 공장 등의 생산업체를 입지시켜 고용기회를 창출시키는 이른바 취업과 고용의 교외화 현상이 전개된다. 고용기회가 마련된 생산업체 인근지역에는 도시적 산업종사자 중심의 거주지역이 이루어진다. 이에 따라 중심도시 주변지역은 비농업직에 종사하는 사람들이 주류를 이루는 도시적 산업지역으로 변환된다.⁸⁾

7) 권용우, 2006, 전계서, p.104.

8) 권용우, 2002, 수도권 공간 연구, 한울, p.270.

2. 교외화 형성 배경⁹⁾

교외화의 현상과 과정이 어떤 배경 때문에 이루어지고 있는가에 대해서는 다음과 같은 5가지 측면이 강조되고 있다.

(1) 기동성

중심도시 주변지역으로 교외화가 전개되는 데 가장 중요한 역할을 해온 것이 교통체계의 개선 확충이라는 점은 교외화의 초기 연구부터 현재에 이르기까지 강조되고 있는 내용이다. 서구도시의 경우 교통수단이 전차, 버스, 자가용 순서로 변모하면서 중심도시는 도시주변지역으로 분기적 팽창을 진행시켜 왔다. 특히 좁은 도로의 이용이 가능한 자가용은 20세기에 이르러 교외지역 형성에 결정적인 역할을 하고 있다.

(2) 정책적인 조치

교외화 관련하여 행정 제도적 차원에서 행해지는 정책적 조치는 교외화를 적극적으로 촉진하는 개발확대 측면화 중심도시의 비정상적 비대화를 막기 위해 취해지는 개발규제 측면 등 두 가지 측면에서 검토될 수 있다. 전자의 경우는 중심도시 내 각종 건축 활동을 법적으로 규제하거나 높은 세금을 부과하여 도시적 시설물이 주변지역에 들어서도록 유도하는 것이다. 예를 들면, 공공편익시설의 도시주변으로의 이주, 지방자치단체에 의한 도시주변지역의 개발, 도시주변 낙후지역의 재개발, 저소득층 주민의 도시 주변으로의 이주권장, 독자적인 지방자치단체의 결성허용에 의한 도시주변지역 개발 활성화 등이 이에 속한다. 후자의 경우는 그린벨트를 설치하여 중심도시의 과잉팽창이나 비정상적인 토지투기를 제한하는 내용이 주요 주제로 논의되고 있다.

9) 권용우, 2001, 교외지역, 대우학술총서, pp.59~64.

(3) 취업기회의 확대

중심도시의 공장·상점·오피스 등의 도시적 산업시설물의 도시주변지역에 이심적으로 생겨나면서 도시주변지역은 새로운 고용기회를 창출하는 일하는 교외지역으로 변모되고 있음이 논의되고 있다. 도시적 산업시설물 가운데 특히 제조업의 이심화에 의해 새로운 취업기회가 형성되면서 많은 도시주변지역에 노동력을 흡수하는 고용교외지역이 급속하게 발전하고 있다는 점이 논의의 주된 내용이다.

(4) 저렴한 지가

중심도시에는 토지의 효율성을 극대화하려는 경향 때문에 건물의 고층화·용지부족·주차곤란·인구과밀·기존건물의 노후화·교통 혼잡 등의 요인들이 복합적으로 작용하면서 지가가 양등한다. 그러나 이에 비해 도시주변지역은 용지가 풍부한데다가 중심도시에 비해 상대적으로 지가가 저렴하여 대규모의 택지개발이나 공장·슈퍼몰·대규모 회사의 본사 등을 건설하기 용이하다.

(5) 공간 환경 선호도

여러 연구에서 상당수의 사람들이 교외지역에 대해, 자녀를 양육하기 알맞은 장소, 정신적 쾌락을 가져다주는 곳, 유사한 생활양식을 가진 사람들이 질적 풍요로움을 만끽하며 살 수 있는 장소 등의 좋은 공간의 환경적 인식을 갖고 있기 때문에 교외지역을 그들의 거주지로 선택했다고 분석하고 있다. 곧 교외화의 형성배경은 교통체계의 개선에 따른 주민들의 기동성증대, 정책적 조치, 취업기회의 확대, 저렴한지가 그리고 공간 환경의 인식변화로 수렴되는 쾌적성·발전성·자녀양육 장소로서의 인식 등 여러 요인이 개별적으로 또는 복합적으로 작용하고 있는 것으로 파악되고 있다.

3. 부동산개발의 개념¹⁰⁾

부동산개발에 대한 개념규정이 분명치 않으나 일반적으로 개발은 지중·지표·지상 또는 지하에서의 건축공사·토목공사·기타 작업의 수행 등 유형적 행위만을 의미하는 협의의 개념으로 한정하고 있다. 그러나 넓은 의미에서는 건축·토목공사 등 물리적 작업의 수행뿐 아니라 본질적인 용도의 변경을 포함하는 뜻으로 사용되고 있다.

부동산개발의 대한 정의는 학자에 따라 차이가 있는데 몇 가지를 살펴보면 다음과 같다. 영국의 도시농촌계획법(Town and Country Planning Act, 1947)에서는 ‘개발이란 지중·지표·지상 또는 지하에서의 건축·토목공사·채굴 기타 공사의 실시와 건물 또는 토지 용도의 본질적인 변경을 말한다’고 정의하여 광의의 개념을 택하고 있다.

캐드먼과 크로우(D.Cadman and L.A.Crowe.1983)는 부동산개발이란 용어는 본래 가지고 있는 뜻 외에 감정적인 의미도 포함하고 있어 부동산개발은 불확실성하에 놓여 있는 한 그것은 투기를 포함하여 아울러 부동산개발은 땅장사가 아니라고 표현하고 있다. ‘부동산개발이란 우리가 점유하기 위하여 하나뿐인 토지의 여러 가지 재료를 모아 건물을 생산하는 하나의 산업이다’라고 정의내리고 있다. 또한 링과 다소(A.A.Ring and J.Dasso.1981)는 ‘부동산개발이란 완전하게 운용할 수 있는 부동산을 생산하기 위한 토지와 개량물의 결합’이라고 정의하고 있다.¹¹⁾

이러한 부동산개발에 관한 여러 가지 논의를 종합하여 볼 때 부동산개발이란 개발주체가 대상 부동산을 둘러싼 공간적, 물리적 환경을 개선하여 경제성 및 인간 삶의 편익성과 쾌적성 향상의 효과를 유발하는 종합적인 계획과정이라고 정의 내릴 수 있다.

10) 이창석·김용민, 2000, “부동산개발과 환경의 이론적 접근,” 대한부동산학회지(8), p.9.

11) 서상근, 2003, 부동산개발사업의 타당성 분석에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문.

4. 부동산개발의 기능

택지개발의 직접적인 목표는 주거용지, 상업용지, 공업용지 등의 확보에 있다. 이와 함께 택지개발은 부차적으로 대상지역의 물리적 변동 뿐 아니라 사회·경제적으로도 큰 영향을 미친다. 택지개발이 국가경제사회에 미치는 제반효과로 토지개발의 제고, 경기의 부양과 조절, 국민소득의 향상, 후생경제의 강화, 국가제정에의 기여 등을 들 수 있다.¹²⁾

택지개발은 택지를 공급한다는 근본적인 사업목적 이외에도 도시공간의 연계성이란 점에서 인구집중과 산업서비스 및 기타 도시기능의 분산·집중에 중요한 영향을 미친다. 정책적인 측면에서 보면 택지개발은 단순한 토지·주택정책의 범주를 벗어나, 도시개발을 장기적으로 포괄적인 계획 하에 통제하고 높은 수준의 도시환경을 조성하는 개발정책수단으로서도 중요한 역할을 담당하고 있다.¹³⁾

5. 부동산개발의 유형과 개발과정

(1) 개발주체에 따른 분류

부동산개발은 해당 사업의 진행주체에 따라 도로나 학교, 상하수도 등 각종 기반시설을 구축하는 공공개발 건설사나 전문 개발업자 등에서 널리 사용되고 있는 민간개발 그리고 민간과 공공부문이 상호결합하면서 개발 사업을 추진해나가는 민관합동개발 등으로 구분할 수 있다.

공공개발방식은 국가, 공공기관 등이 주체가 되는 공공개발방식의 경우에는 사회간접시설이 대부분이고 그 외 시설이라도 공공성과 공익성을 우선으로 한다.

12) 이창석·김용민, 2000, 전계논문, p.11.

13) 김원, 1986, 도시정책론, 경영문화원, p.211.

인프라시설은 대부분 그 자체가 국가 및 지방자치단체의 고유영역으로서 인정되고 있으며 공공기관이 추천하는 택지개발, 수자원개발 등은 공공성을 가진 개발사업인 것이다.

민간개발방식은 공공개발사업과 개념적으로 상대되는 입장에 위치하는 개발방식으로 공공성보다는 개발주체의 사적이익이 우선시 되어 진다고 말할 수 있다. 이러한 개발방식에는 자가 소유 부동산에 대한 개발 및 이에 따른 개발이익을 본인이 독점하게 되는 자가 개발방식을 포함, 부동산 소유와 관계없이 개발만을 전담하는 경우로서 소위 디벨로퍼라고 불리는 개발 전문업자나 부동산 신탁회사에 의한 개발 그리고 보편화되게 이루어지고 있는 형태로 건설사에 의한 개발방식을 꼽을 수 있다.

(2) 도시개발의 유형에 따른 분류

토지개발은 일반적으로 신개발과 재개발로 나눈다. 우리나라에서 현행법상 실시되고 있는 유형을 보면 신개발은 토지구획정리사업, 택지개발 사업, 토지형질변경사업 등이 있고 재개발은 도심재개발, 주택재개발, 공장재개발 등이 있다.

첫째, 신개발은 가장 전형적인 개발형태이다. 보통은 조형계의 창출을 수반하면서 이루어진다. 이러한 신개발에는 개발 아이디어의 획득, 사업대상의 계획, 경비추정, 시장분석, 산출분석 등의 과정이 수반된다. 이러한 개발과정들은 재개발의 경우에도 수행되는 것이라고 할 수 있다. 토지의 신개발에서 대표적인 사업은 토지구획정리사업이다. 오늘날 우리가 토지개발의 주요 수단으로 자주 사용하고 있는 토지구획정리사업은 이른바 1903년의 미국의 아디케스(*lex adickes*) 법에서부터 시작하여 일본을 거쳐 1937년 우리나라에 도입된 것이다. 그러나 요즘에는 수용방식에 의한 대단위 택지개발이 중심수단으로 활용되고 있다.¹⁴⁾

둘째, 재개발은 도시재개발의 시행방법에 의한 분류방법은 가장 대표적인 방법으로서, 이미 1958년 네덜란드에서 개최된 제1회 도시재개발에 관한 국제세미나에서 도시재개발 유형별 분류방법으로 채택되기도 하였다. 이 세미나에서는 도시재개발(urban renewal)을 수복재개발(rehabilitation), 보전재개발(conservation) 및 철거재개발(redevelopment)의 세 가지 유형으로 나누고 있으나, 개발도상국의 산업화로 야기된 도시재개발의 유형으로서 개량재개발(improvement or upgrading)이 새로이 추가되고 있다.¹⁵⁾

도시재개발 대상지역에 따라 분류할 수도 있다. 주거지재개발, 상업·업무지구재개발, 공공시설재개발 등으로 나누어 볼 수 있다.¹⁶⁾

주거지재개발은 주거기능을 향상시키기 위하여 불량주거지(slum area)를 대상으로 실시하는 도시재개발사업이다. 상업·업무지구재개발은 도시의 중추기능인 상업·업무기능을 재고시키기 위한 도시재개발로서 상업·업무지역의 공업지역 등의 재개발도 이 유형에 포함시켜 포괄적으로 시가지재개발이라고 부르기도 한다. 공공시설재개발은 이미 고찰된 도시재개발의 개념에서 본 바와 같이 지역단위의 모든 환경, 즉 도로·상하수도 등 공공시설과 건물을 총괄적으로 변화시키는 것을 의미하므로, 공공시설의 재개발을 별도로 도시재개발의 유형으로 분류하는데 문제점이 있으나, 공공시설을 목적으로 한 도시재개발도 결과적으로는 주변 환경의 변화를 초래할 뿐만 아니라, 시행방법 및 사업의 특성이 다른 목적의 도시재개발과는 차이가 있어 공공시설재개발을 구분하기도 한다.

도시재개발법에 의한 분류도 앞에서 말한 세 가지의 구분이 행해지고 있다. 즉, 도심재개발사업은 도심지 또는 부도심지와 간선도로변의 기능이 쇠퇴해진 시가지를 대상으로, 그 기능을 회복 또는 전환하기 위하여 시행된다.

14) 이창석·김용민, 전계논문, 2000, p.14.

15) 노춘희, 1986, 도시재개발, 경영문화원, pp.42~46.

16) 노춘희, 1986, 상계서, pp.46~50.

주택재개발사업은 노후·불량한 주택이 밀집되어 있거나 공공시설의 정비
가 불량한 지역의 주거환경을 개선하기 위하여 시행되며, 공장재개발사업은
노후·불량한 공장 등이 있는 공업지역의 기능 회복을 위해 시행된다.

(3) 개발방식의 유형¹⁷⁾

용지취득방식에 따라 개발방식을 분류하면 단순개발방식, 환지방식, 매수
방식, 혼합방식, 기타 등으로 나눌 수 있다.

첫째 단순개발방식이다. 단순개발방식(simplicity development system)
이란 토지형질변경 등 허가기준규칙에 따른 형질변경사업에 의한 지주자력
개발을 의미하는 것이다. 지주자력개발은 토지의 절대적인 사유권 개념을
바탕으로 예부터 대규모 토지개발방식이 많이 채용되고 있는 오늘날까지 전
통적으로 이루어져 왔다.

둘째 환지방식이다. 환지방식(land reallocation system)은 우리나라에서
택지개발수법으로 널리 활용되던 토지구획정리사업(land readjustment
project)을 말한다. 이 방식은 사업시행전의 토지위치·지목·면적·등급·
이용도 등 기타 필요사항을 고려하여 택지개발 후 개발된 토지를 토지소유
주에게 재분배하는 것이다.

셋째 매수방식이다. 매수방식(purchase system)의 택지개발수법은 주로
공용수용이라고 하는 형식을 활용한다. 택지개발지구지정에 의한 택지개발
사업이 대표적이다. 택지공영개발(public land development)이란 택지개발
사업시행자가 복수의 주체가 되어 합동으로 개발 사업에 참여하는 개발방식
이라고 한다.¹⁸⁾ 그러나 주로 개발이익의 공유화를 유도하는 개발방식으로
수용이라는 수단을 많이 활용한다.

17) 최용규, 1988, 한국의 택지공영개발에 관한 연구, 단국대학교 박사학위논문,
pp.20~35.

18) 황명찬, 1985, 토지정책론, 경영문화원, p.300.

넷째 혼합방식이다. 도시계획법에 의한 도시개발사업, 주택건설촉진법의 택지수급계획에 의한 대지조성사업, 도시 개발법에 의한 도시개발구역 등은 대상 토지를 전면매수 또는 환지하는 혼합방식이라 할 수 있다.

다섯째, 합동개발방식이다. 합공개발방식(land joint development)은 토지 개발 사업에 참여하는 토지소유권자, 사업시행자, 자원조달자, 건설자가 택지개발을 착수하기 전에 대상지역의 토지소유권자로부터 일정가격을 대상 토지를 전락 매수해서 택지로 개발하는 방식이다.¹⁹⁾

여섯째, 신탁개발방식(land trust development)이다. 신탁은 신탁법에 따라 신탁자가 일정한 목적에 따라서 재산의 관리 또는 처분을 시키기 위해서 그 수탁자에게 재산을 이전하는 것이다.

토지신탁은 위탁자가 수탁자에게 신탁하는 재산이 토지일 경우를 말한다. 아울러 신탁관계가 토지개발을 근간으로 하여 이루어지는 것은 사업집행형 토지신탁으로서 토지신탁개발을 근간으로 하여 이루어지는 것은 사업진행형 토지신탁으로서 토지신탁개발로 보게 된다. 토지개발관계법에서의 개발행위 또는 개발 사업은 대상토지에 관하여 소유권, 지상권 등의 권리를 갖고 있는 자와 국가, 지방자치단체, 특수법인, 제3개발자 등 공적기관에서 이를 시행할 수 있도록 정하고 있다. 토지소유자에게 개발행위 또는 개발사업주체로서의 지위가 인정된 경우에 토지소유자는 이를 자력으로 실시하거나 타인에게 위탁하여 실시할 수 있다.²⁰⁾

19) 국토개발연구원, 1986, “토지합동개발방식의 구체적 도입방안연구,” pp.15~16.

20) 국토개발연구원, 1986, 상계논문, p.50.

제2절 선행연구고찰

선행연구를 세 가지 측면으로 나누어 고찰하였다. 첫 번째로 교외화에 대한 선행연구를 하였으며 두 번째로 산업구조가 고용에 미치는 영향에 대한 선행연구를 하였으며 세 번째로 부동산개발에 관한 선행연구를 고찰하였다.

1. 교외화에 관한 연구

권용우는 교외화의 관련변수를 통근형태, 이주형태, 주택, 인구, 취업구조에 관한 교외화 측면에서 변수를 선정·추출하여 서울주변지역의 교외화에 대해 분석하였다.²¹⁾ 분석 결과 서울 주변지역에서는 도시적 산업 특히 제조업의 입지에 의해 취업기회가 증대되고, 서울에 비해 저렴한 주택 지가 형성 및 대중체계의 개선 확충 등에 따라 교외화 배경으로 개별적으로 또는 복합적으로 작용한다고 하였다. 또 주택증가에 따른 주택교외화 현상이 두드러지며 인구교외화 전개지역에서 주택교외화도 함께 전개되고 있다고 분석되었다. 그뿐만 아니라 취업구조는 비농업 구조로 변화되고 있으며 특히 중심도시와 인접한 읍·면 지역과 중심도시와 연결되는 간선 도로 주변 지역에서 비농가와 비농업인구가 증가하는 비농업화 현상이 뚜렷이 나타나고 있고 제조업체가 증가하는 지역에서는 경지감소 현상이 나타나고 있다고 하였다. 그리고 고용교외화 현상이 전개되는 지역의 가장 큰 특징은 중심도시와 밀접한 연관을 맺고 있는 생산업체가 다수 입지해있다고 분석하였다.

조승운은 오촌읍을 중심으로 포항시 주변지역의 교외화 과정을 연구하였다.²²⁾ 인구변화와 토지이용변화, 공공시설 및 교통체계의 변화 측면에서 분석하였으며 1980년대 이후 중심도시의 발달은 도시 내에 집중해 있던 인

21) 권용우, 1996, 서울주변지역의 교외화에 관한 연구, 서울대학교 박사학위논문.

22) 조승운, 1996, 포항시 주변지역의 교외화 과정 연구, 대구대학교 석사학위논문.

구의 외곽확산으로 상대적으로 지가가 저렴하고 방대한 지역을 가지고 있는 중심도시 주변인 오천읍으로 파급되면서 교통수단혁신 및 순환교통체계 개발로 도시화 현상이 가속화됨을 규명하였다.

김인 · 권용우는 서울시 주변지역에서 나타나는 토지이용 및 사회경제적 지표를 변화에 입각한 거주지 교외화 관련 16개 변수를 추출하고 112개 읍면지역을 중심으로 요인분석을 행하였으며 각 요인패턴에 근거한 교외화 유형 및 공간 구조적 특성을 규명하였다.²³⁾ 분석결과 서울시 주변지역에서 전개되는 거주지 교외화와 관련된 공간 구조적 패턴은 대체로 주택도시화 · 공업교외화 · 근교농업화 · 토지전용화의 4가지 패턴이 나타나고 있음을 밝혀내었다.

김상한은 우리나라의 2개의 대도시권에 있어서 최근 30년간의 인구의 지역적 분포를 분석하여 그 패턴을 밝히고 시기적 변화를 유형화하였으며 인구교외화 현상을 분석하였다.²⁴⁾ 특히 핵심지역으로서의 서울권은 1975년 이래 인구교외화가 뚜렷해졌고 1995년에는 처음으로 서울의 인구가 절대 감소하는 양상을 보였다. 대도시권에서도 역시 인구교외화를 보이기 시작했다. 부산권은 1990년 이래 교외화 현상을 보이기 시작했다. 핵심지역에서의 인구교외화와 서울인구의 감소, 부산권에서의 인구교외화추세는 우리나라가 상대적 교외화의 단계를 1990년에 갖 지남으로써 분극반전의 초기에서 후기로 들어서고 있음을 밝혀내었다.

박우서는 서울 근교지역의 교외화 현상을 도시순위-규모의 법칙에 의거하여 분석하였으며 교외화 현상에 따른 근교지역의 지가변동을 파악하고자 하였다.²⁵⁾ 또한 인구이동의 새로운 추이와 지가변동과의 상관성을 분석하여

23) 김인 · 권용우, 1984, “서울시 거주지교외화의 공간구조적 특성과 패턴,” 지리학연구 (29), pp.1~19.

24) 김상한, 2004, “우리나라의 인구교외화와 분극현상,” 부동산학연구(3), pp.203~217.

25) 박우서, 1986, “서울근교지역의 교외화현상과 지가변동에 관한 연구,” 도시행정연구, pp.77~96.

인구증가가 지가에 미치는 영향을 알아보려고 하였다.

정명지는 교외화로 인한 서울대도시권의 도시공간구조 변화가 통근통행에 미치는 영향에 대해 알아보려고 하였다.²⁶⁾ 서울대도시권의 높은 인구교외화 및 경기·인천지역의 통근통행 및 평균 통근거리 증가 등을 확인하였으며 서울대도시권의 교외화에 따른 직주불균형 심화, 그리고 부도심의 성장 등을 확인하였으며, 특히 부도심의 성장은 도심보다 비교적 짧은 통근거리를 가지고 있어 긍정적 역할을 하면서도 동시에 그 영향력이 경기도 권역으로 확대됨으로써 통근거리의 증가 및 교통·환경부문에 여러 가지 문제점들을 초래하고 있음을 밝혔다.

2. 산업구조가 고용에 미치는 영향에 관한 연구

권기철은 인구이동의 결정요인이 제조업이 제공하는 고용기회라고 보았으며, 제조업 고용 변화가 인접 지역인 부산과 경남권간의 인구이동에 미친 영향을 분석하고자 하였다.²⁷⁾ 이 연구에서는 다중회귀분석을 통하여 부산, 경남권간의 인구이동이 제조업의 고용자수에 따라 이동함을 밝혀내었다. 경남권의 제조업의 성장으로 인해 부산의 인구가 경남권으로 유출되고 있으며 부산의 지속적인 인구감소로 인한 경제 활력 상실을 막기 위해서는 건설한 일자리를 제공할 수 있는 제조업을 육성시키는게 가장 중요하다고 밝혀내었다.

김나영은 수도권 중·소도시의 도시산업구조가 어떠한 양태로 변해왔고 그 변화의 특징은 무엇인지를 분석하고자 하였으며, 도시산업구조와 인구 및 고용의 증가와의 상관관계를 분석하였다.²⁸⁾ 또한 수도권 중·소도시의

26) 정명지, 2003, 교외화현상에 따른 서울대도시권 통근통행 특성변화에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문.

27) 권기철, 2006, “부산광역권의 제조업 고용변동과 인구이동의 관계 및 인구이동의 균형화 효과,” 한국경제통상학회지24(2), pp.97~123.

28) 김나영, 2004, 도시산업구조와 인구증가에 관한 연구, 홍익대학교 일반대학원 석사학위논문.

산업구조를 분석하여 도시성장에 영향을 미치는 산업 요인을 파악하고자 하였다. 산업구조를 분석한 결과 수도권 도시산업의 변화 특성을 보면 제조업 중심의 산업구조에서 서비스업 중심의 산업구조로 변화하고 있으며 수도권 도시의 제조업의 교외화 현상 및 서비스업이 성장 주도산업으로 성장하고 있음을 밝혀내었다. 또한 인구가 감소한 대부분의 도시들은 다양화지수가 높게 나타났으며 전문화지수가 낮게 나타나고 있어 도시의 성장 및 인구 유입을 위하여 특화된 주력산업을 육성해야 함을 밝혀내었다.

3. 부동산개발에 관한 연구

김정환은 국가주도 하에 계획, 개발된 공업도시에 있어 공업단지가 도시 공간구조에 미치는 영향을 알아보기 위해 구미시를 중심으로 공업단지의 조성 과정과 성장단계에 대응한 도시공간구조의 변천과정을 통해 공간적 구조와 사회적 구조의 변천구이를 분석하였다.²⁹⁾ 특히 구미시 도시 공간 구조의 전개 과정을 택지개발을 중심으로 살펴본 결과 토지 구획정리 사업이나 시가지 개발 등의 배후주거지의 택지개발이 공단조성 및 공업 입지와 연동되어 시행되지 못하고 도시개발이 공업단지 개발이 완료된 후 종속적으로 시행되고 있음을 알 수 있었다. 또한 구미의 주택건설은 공업화 초기인 제1단지 조성기와 이후 공업입지과정에서의 급속한 인구증가에 적절하게 대응하지 못한 채 정체되었으며, 비록 1977년을 기해 제1단지 내 사원아파트개발이 시작되면서 완만한 증가를 보이고 있지만 이는 근본적인 주택부족 해결책은 아니었다. 이후 신시가지개발과 택지개발이 집중된 이후부터 주택건설도 활발해져 주택보급률도 급속하게 높아지고 있는 것을 확인해 보았으며 결국 구미의 주택건설은 공단조성과 공업집적에 따른 공단 성장과 연동되어 추진되지

29) 김정환, 2001, 구미시 도시공간구조의 변천에 관한 연구, 금오공과대학원 석사학위논문.

못한 채 공단조성에 종속적으로 개발되고 있는 것을 밝혀내었다.

권재욱, 엄수원은 수원 영통지구 택지개발사업이 지역경제에 미치는 영향을 실증적으로 분석하여 택지개발사업시행으로 인한 지역경제에의 기여도를 분석하였다.³⁰⁾ 분석방법은 용지취득·보상단계와 관련해서는 지역 내로 유출된 막대한 용지보상비의 지역승수효과를 추정하기 위하여 케인즈의 승수이론모형을 적용한다. 그리고 택지조성 및 개발단계에서는 투입되는 사업비의 지역경제과급효과를 추정하기 위하여 일반적으로 많이 사용되고 있는 산업연관분석을 이용하여 생산·고용·소득부문의 유발효과를 분석하였다.

그 결과 영통지구 택지개발 사업은 수원지역의 생산, 고용, 소득부문에 매우 큰 과급효과를 유발한 것으로 나타났으며, 막대한 용지보상비의 지출은 수원시 지역경제에 전반적인 승수효과를 가져와 지역경제성장을 가져온 것으로 나타내었다.

최창의는 강릉 교동 II지구 택지개발사업이 주변지역의 인구를 해당 도시로 흡인하는 효과를 발휘하였는지 아니면 도시내부의 인구를 재분배하는 것에 불과하였나를 확인하는 것이었다.³¹⁾ 분석결과 사례 택지개발사업이 해당 도시의 총 인구에 미친 영향은 인구를 증가시킨 것으로 나타났다. 시군간의 순 이동은 플러스로 사회적 증가를 보여주었으나, 그 규모는 사례 사업지인 교동의 인구증가 수에 미치지 못하여 사례 단지의 인구증가는 해당 도시 내 타 읍·면·동의 인구이동에 의하여 이루어진 것으로 외부 유입보다는 도시내부 인구이동에 의하여 이루어진 것임을 밝혀내었다.

하재연은 토지이용과 경관변화를 중심으로 도시 확장에 따라 도시주변부의 지역변화와 특징을 밝히는 것으로, 이를 위해 서울 대도시주변부인 용인시를 통해 실증적인 연구를 시도하였다.³²⁾ 대도시주변부는 토지피복이 시

30) 권재욱, 엄수원, 2004, 전계논문, pp.87~97.

31) 최창의, 2005, “신시가지 조성이 도시인구에 미친 영향에 관한 연구,” 한국지역개발학회지17(1), pp.143~162.

32) 하재연, 2006, 대도시 주변부의 지역변화에 관한 연구, 건국대학교 대학원 석사학위논문.

가화 지역으로 변화하고 인구가 급격하게 증가하며 토지이용이 도시적 성격으로 변화하였으며 제도적 변화에 따라 용도지역변경이 도시지역별로 다르게 나타났다. 특히 용인시는 주거지 개발로 급격하게 성장하고 있으며 토지피복, 인구증가 및 토지이용의 변화가 뚜렷하게 나타남을 밝혀내었다.

표 1. 선행연구 고찰

선행연구 분류	연구자	연구내용 및 결과 고찰
교외화 연구	권용우	<ul style="list-style-type: none"> - 교외화 특면에서 변수를 선정 · 추출하여 서울 주변지역의 교외화에 대해 분석함 - 제조업의 입지에 의해 취업기회가 증대되고 서울에 비해 저렴한 주택 지가 형성 및 대중체계의 개선 확충 등에 따라 교외화 배경으로 개별적, 복합적으로 작용함
	조승운	<ul style="list-style-type: none"> - 포항시 주변지역의 교외화 과정을 분석함 - 중심도시 발달은 도시 내에 집중해 있던 인구의 외곽확산으로 상대적으로 지가가 저렴하고 방대한 지역을 가지고 있는 중심도시 주변으로 파급됨
	박우서	<ul style="list-style-type: none"> - 서울 근교지역의 교외화 현상을 도시순위-규모의 법칙에 의거하여 분석함 - 교외화 현상에 따른 근교지역의 지가변동을 파악하였으며 인구이동의 새로운 추이와 지가변동과의 상관성을 분석하였음
산업구조가 고용에 미치는 영향에 관한 연구	권기철	<ul style="list-style-type: none"> - 인구이동의 결정요인이 제조업이 제공하는 고용기회이며 제조업 고용변화가 인접지역인 부산과 경남권간의 인구이동에 미친 영향을 분석함 - 다중회귀분석을 통하여 부산, 경남권간의 인구이동이 제조업의 고용자수에 따라 이동함을 밝혀냄
	김나영	<ul style="list-style-type: none"> - 수도권 중 · 소도시의 도시산업구조가 어떠한 양태로 변해왔고 그 변화의 특징이 무엇인지를 분석함 - 제조업 중심의 산업구조에서 서비스업 중심의 산업구조로 변화하고 있으며 수도권 도시의 제조업의 교외화 현상 및 서비스업이 성장 주도산업으로 성장하고 있음을 밝혀냄
부동산개발에 관한 연구	김정한	<ul style="list-style-type: none"> - 공업단지가 도시공간구조에 미치는 영향을 알아보기 위해 구미시를 중심으로 공업단지의 조성과정과 성장단계에 대응한 도시공간구조의 변천과정을 분석함 - 토지 구획정리사업이나 신시가지 개발 등의 배후주거지의 택지개발이 공단조성 및 공업 입지와 연동되어 시행되지 못하고 도시개발이 공업단지 개발이 완료된 후 종속적으로 시행되고 있음을 밝혀냄
	권재욱 · 엄수원	<ul style="list-style-type: none"> - 수원 영통지구 택지개발사업이 지역경제에 미치는 영향을 실증적으로 분석함 - 영통지구 택지개발사업은 수원지역의 생산, 고용, 소득부문에서 매우 큰 파급효과를 유발하였음을 밝혀냄

제3절 선행 연구와의 관계 및 연구 분석틀

위에 선행연구들을 보면 인구이동, 교외화, 산업구조변화, 산업구조와 고용과의 관계, 토지이용 변화 등에 대한 연구가 활발하게 전개되었다. 또한 수도권이나 서울, 부산 등 대도시권 지역에 초점을 맞추어서 교외화에 대해 포괄적으로 연구한 것들이 많다. 이러한 선행연구들은 오늘날 다양하게 펼쳐지는 다원화, 지방화, 분리화 시대에는 미흡한 점이 많은 것으로 보인다.

즉 선행되어져 온 연구들은 단순히 수치적 자료를 통해서 그 대상 지역을 바라보거나 개념정립에 초점을 맞추어 분석하였으며, 하나의 지역을 설정하여 그 지역이 어떠한 교외화의 형태를 거쳤고 교외화가 부동산개발과정에 미치는 요인이 될 수 있는가에 대한 연구가 미흡하다. 부동산개발이 사회의 이슈가 되고 있는 시점에서 부동산개발이 한 지역에서 어떠한 과정을 통하여 발생하고 어떠한 요인이 영향을 미치는가에 대한 연구가 절실하다고 본다. 그래서 본 연구에서는 화성시의 고용교외화 현상을 인구 및 산업구조의 변화를 통하여 알아보며 화성시의 부동산개발의 실태와 고용교외화가 부동산개발에 미치는 영향에 관해 분석하고자 하는데 목적을 둔다.

본 연구에서는 이를 위하여 그림3과 같이 연구 분석틀을 설정하였다.

먼저 고용교외화 측면에서는 인구 및 산업구조의 변화를 통하여 알아보았으며 부동산개발 측면에서는 대표적으로 택지개발 및 토지이용의 변화를 통하여 알아보았다. 그리고 고용교외화가 부동산개발과의 상관관계를 파악하며 고용교외화가 부동산개발에 미치는 영향력을 분석하고자 하였다.

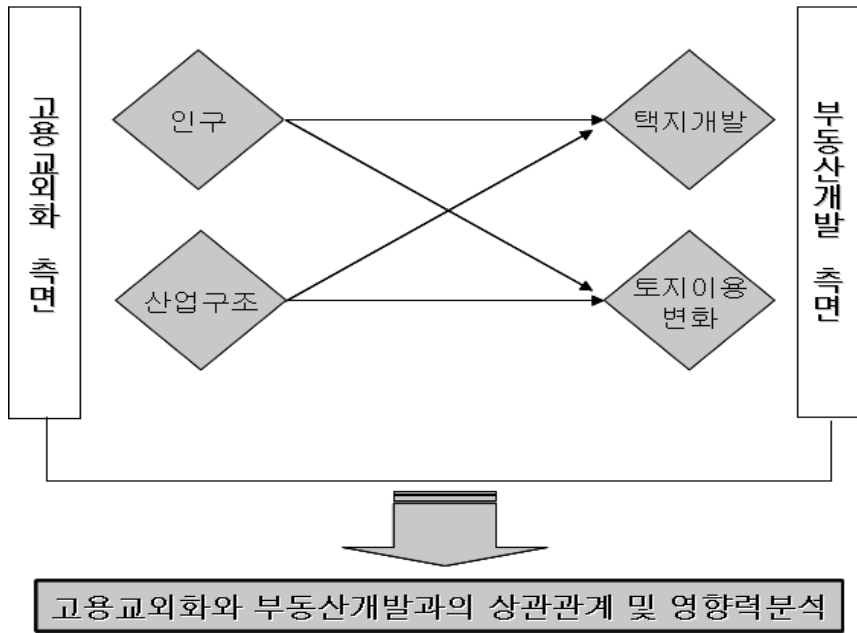


그림 3. 연구 분석틀

제3장 고용교외화와 공간구조의 변화

제1절 화성시의 지역적 특성 및 교외화 배경

1. 자연조건 및 형성연혁

화성시의 지세는 크게 강원도 북부에서 남남서로 달리는 광주산맥과 그 남쪽 차령산맥 사이의 서쪽 중부위에 위치하며 동북쪽으로 비교적 산세가 깊은 산지를 형성하고 중앙은 저산성 구릉지대를 서쪽으로는 저평한 평야지대를 이루면서 서해와 연결하고 있다. 또 전체적으로 비교적 완만한 구릉지를 형성하고 있다.



그림4. 낮은 경사지와 구릉지의 형성 (남양동)

사례지역은 서해안과 인접하고 있으며 남양반도와 조암반도가 서해안을 향해 돌출된 반면 황구지천, 발안천이 아산항으로 깊숙히 관입하여 이곳 평야지대를 더욱 비옥하게 해주고 있고, 해안은 북으로 군자만, 남으로는 남양만을 끼고 해안선이 복잡한 전형적인 리아스식 해안이 형성되어 있다.

전체적으로 비교적 완만한 구릉지를 형성하고 2개의 작은 반도가 해안으로 돌출되어 있으며, 해안에 접한 대부분의 지역이 갯벌(총 16.843ha)로 형성되어 있다.



그림 5. 낮은 경사지와 구릉지의 형성 (송산면)

해안선의 길이가 152km로 경기도 전체 해안선의 절반을 차지하며, 41개의 도서(유인도 3개, 무인도 38개)가 분포하고 있다. 현재 제부도, 국화도, 입파도 등의 섬들은 수도권 근교의 대표적인 관광지 장소로 이용되고 있으며, 타도시에서는 볼 수 없는 갯벌 및 해안 자원 등을 보유하고 있어 타도시와 구별되는 특징을 지니고 있다.



그림 6. 아름다운 리아스식 해안의 형성

화성시의 주 수계방향은 광주산맥의 여맥인 북부와 동부의 구릉성 산지에서 황구지천, 오산천, 신리천, 남양천, 발안천 등으로 유하하며 화성시내 하천현황은 국가하천 2개소, 지방하천 23개소에 총 유로연장은 122.17km이다. 주요 호수로는 시화호, 남양호 등이 있으며, 주요 저수지로는 보통리, 덕우, 동방, 기천, 발안저수지 등이 있으며 경기도에서는 현재 황구지천 강변숲 조성사업 등 시민들에게 친수 공간 제공을 위한 사업을 계획 및 추진 중에 있으며, 화성시에는 황구지천 이외에 다양한 수자원을 가지고 있다.



그림7. 어천저수지 주변



그림8. 남양천 주변 모습

사례지역은 1931년 수원면이 읍으로 승격하고 1949년에 수원시로 승격하면서 나머지 구역이 화성군으로 이름이 바뀌었으며 1960년에 오산면이 읍으로 승격하고 196년에 일왕면이 시흥군과 수원시에 나뉘어 편입되고 태장면·안룡면 일부가 수원시에 편입되어 그 잔여지역으로 태안읍을 설치함으로써 화성시는 당시 1읍 14면으로 구성되었다. 한편 종래 수원시 북수동에 있던 군청이 1970년에 현재의 오산시 오산동 868번 자리로 이전되었으며 1989년 오산읍이 시로 승격하였고 1995년 반월면이 안산시·수원시·군포시에 분리·편입되었다. 1998년 봉담면이 읍으로 승격하여 태안읍·봉담읍·매송면·비봉면·남양면·마도면·송산면·서신면·팔탄면·장안면·우정면·향남면·양감면·정남면·동탄면의 2개 읍, 13개 면으로 이루어졌다. 2001년 3월 21일에 화성군에서 화성시로 승격되었다.

2. 사회 경제적 입지조건

사례지역은 지리적 접근성이 양호하다. 서울로부터 약 2시간 거리에 위치하고 있으며 직선거리로는 약 40km에 위치하는 등 서울시 및 주변 대도시(인천, 수원 등)와의 접근이 용이하다. 또한 남북방향으로 경부고속도로와 서해안고속도로가 지나고 있으며, 권역 내를 연결시키는 과천-봉담간 고속화도로(지방도 312호선), 국도 1호선, 39호선, 43호선, 77호선, 82호선 등 5개의 도로가 지나고 있다.

화성시에는 전문대학 2개소(수원과학대학, 장안대학), 대학교 5개소(수원대학교, 수원카톨릭대학교, 신경대학교, 예일신학대학교, 협성대학교)로 총 7개의 대학이 있는 대규모 첨단·산업시설 및 교육기관이 입지하고 있다.

기업체로는 태안읍 반월리에 소재한 삼성 반도체 제2공장, 기아자동차 아산만 공장, 현대·기아차 기술연구소, 건설교통부 자동차성능시험장, 향남면 상신리 제약단지 등 1,560여개 업체가 관내에 산재하여 있으며 53,000여명의 근로자가 생산 활동에 종사하고 있는 무한한 개발 잠재력을 갖추고 있다.

화성시는 계획도시 주변으로 반경 10km권내에 전자, 반도체 관련 대규모 산업단지와 경희대학교, 아주대학교, 수원대학교 등 수도권 남부의 우수 대학이 입지하고 있어, 자족성 확보는 물론 산학연이 연계된 첨단복합도시 육성에 유리한 조건을 지니고 있다. 그리고 대규모 개발계획의 수립으로 인한 발전 잠재력 보유하고 있으며 특히 화성시에서는 택지개발사업, 산업단지 조성사업 등 다양한 개발 사업이 추진되고 있고, 앞으로도 지속적인 대규모 정책 사업이 이루어질 전망이다. 그 뿐만 아니라 서울 위성 도시권과 연결된 화성경제·생활권은 대중국 교역의 발판을 마련하기 위한 서해안 개발의 전초적 기지로서 입지를 확보하고 있으며 수도권 입지의 남부임해권 중 가장 좋은 간선시설 보유로 도심전이와 확산이 용이한 경제적 지역중심의 중추기능을 수행하는 중심도시로 성장 될 것이다.

3. 생활권 구분 및 현황³³⁾

화성시 전체의 장래 행정구역의 토지이용, 도시의 성격, 기능에 따라 3개의 생활권으로 구분하였다. 3개의 생활권은 태안, 발안, 남양생활권으로 핵심추진지역과 각 생활권에 포함되는 행정 읍·면은 다음과 같다.

표2. 화성시 생활권계획

생활권	핵심지역	행정구역
태안생활권	병점	태안읍, 봉담읍, 동탄면, 정남면
발안생활권	발안	향남면, 팔탄면, 우정면, 장안면, 양감면
남양생활권	남양	남양동, 송산면, 서신면, 마도면, 매송면, 비봉면

출처 : 화성시 내부자료

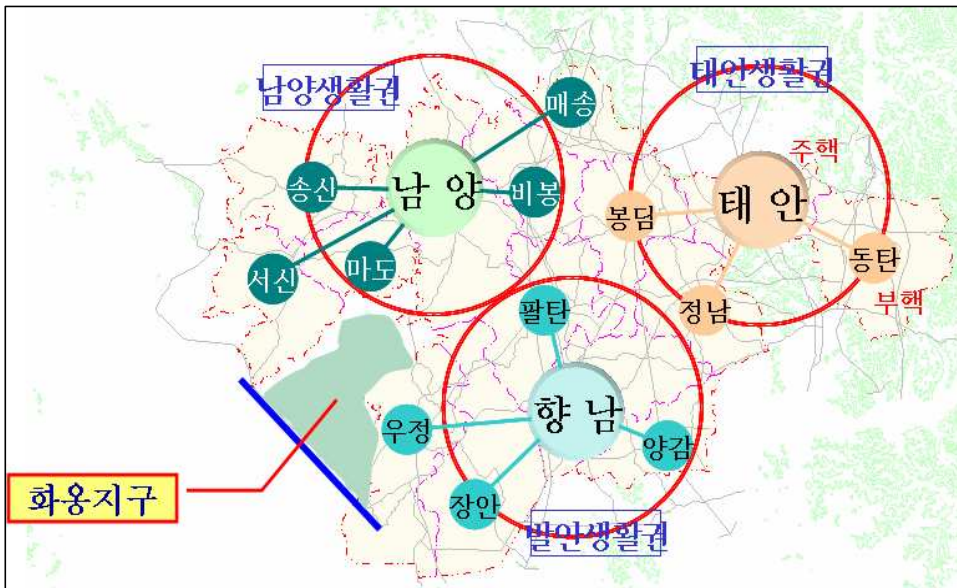


그림 9. 화성시 3개의 생활권

33) 화성시, 2006, 2025년 화성도시기본계획.

태안생활권의 공간적 특성은 기존 병점역을 중심으로 대규모 택지개발 및 개별 주택건설로 인구유입이 가속화 되고 있으며, 동탄을 중심으로 신도시 개발이 예정되어 난개발의 피해는 줄일 수 있으나 과도한 인구유입으로 도시서비스의 부재가 예상된다. 또한 태안, 봉담을 중심으로 6개의 대학이 입지하여 대학관련입구의 지역 내 흡수가 지역발전의 요인으로 작용하고 있다. 태안생활권의 발전여건을 알아보면 인구 12만인의 동탄신도시 건설이 예정되고 있고 병점을 중심으로 하는 역세권 개발도 구상중이다.

남양생활권의 공간적 특성은 시청사 이전으로 향후 행정의 중심으로서 지역 중심지로 성장이 예상되고 있으며 현대·기아차 연구소, 마도산업단지 등 지역성장의 잠재력은 상존하고 있으며 대규모 간척사업에 의한 도시개발이 진행 중이라 향후 발전전망이 매우 높다. 남양생활권의 발전여건으로는 남양시청주변에 도시개발사업이 추진 중이며 시화지구 내 도시개발사업이 구상 중에 있다.

발안생활권의 공간적 특성은 향남면 발안리를 중심으로 대규모 택지 및 산업단지 개발이 예정되어 있으나 아직은 수요 부재로 개발이 미루어지고 있으며, 서해안 고속도로 서측에는 기아자동차가 입지하며, 금의산업단지 역시 자동차부품관련 산업의 입주가 예정되어 있다. 발안생활권의 발전여건은 향남택지개발 및 산업단지가 현재 추진 중에 있으며 금의산업단지도 개발이 가속화되고 있다.

4. 고용교외화의 배경

인구의 과도한 집중을 겪게 되는 서울, 수도권 지역은 중심도시의 증가하는 인구 압력으로 말미암아 주변지역으로 도시기능이 원심적으로 확대되는 교외화 현상이 나타나게 된다. 1970년대 이후 서울 주변지역에서는 서울로부터 거주 및 공업지역이 확장되고, 통근권이 광역적으로 확대되는가 하면, 도시적 상업지역이 확대되는 등 공간구조가 급속히 재편되고 있다. 1980년대 이후 경기·인천 지역은 비농업 부문의 산업구조가 심화되고 있다.

이와 같이 경기·인천지역을 비농업 부문 위주의 산업구조로 변화시키고 있는 사람들은 주로 제조업 종사자들이다. 제조업 종사자율은 매년 증가하고 있으며 경기·인천 제조업 종사자들은 대부분 자신들 거주지에 입지한 생산업체에 종사한다. 경기·인천지역에서는 본사나 지사는 서울에 그대로 두고 생산기능만을 경기·인천지역으로 옮겨와 고용기회를 창출시키는 이른바 고용 교외화 현상이 전개된다.³⁴⁾

화성시는 경기도 내에서 제조업으로 특화되어 있는 지역인 만큼 그에 따른 고용도 크다. 화성시의 제조업의 경우 1990년대 후반 이후 화성시에서 급속하게 성장하였는데 이는 서울과 인근 대도시 지역에서 밀려난 비도시형 업종과 택지개발에 따른 이전 공장 등이 서울과의 거리가 비교적 가까우면서 지가도 저렴한 화성시로 대거 입지하게 된 데 따른 것이다. 최근 수년간의 추세를 보아도 화성시의 공장 면적 증가율은 매우 높은 수준을 유지하고 있어 화성시 지역경제에서 제조업의 비중은 더욱 높아질 전망이다.³⁵⁾

결국 화성시는 취업제공에 따르는 직장근접의 배경에 의해 서울-안양-시흥-수원지역의 공장집적지역으로 수도권의 고용교외지역으로 변모되고 있다.

34) 권용우, 2002, 전게서, p.139.

35) 경기개발연구원, 2003, 화성지역연구.

제2절 화성시의 고용교외화 특성 및 공간구조 분석

1. 화성시의 고용교외화 관련지표 설정

변수의 선정은 기존문헌에서 교외화의 영향요인으로 분석하고 있는 자료를 기초로 하였다.

표3. 기존문헌에서의 교외화의 관련 변수

교외화변수	거주지교외화 변수	고용교외화 변수
통근자율	○	
5년 전 거주지	○	
주택수	○	
주택지가	○	○
인구증가율	○	○
비농업직 종사자율	○	○
제조업체수		○
제조업 종사자수		○
비농가 인구증가율		○

기존 문헌³⁶⁾에서 교외화와 관련된 12개의 변수를 배리맥스 방법에 의해 요인분석을 실시한 결과 거주지 교외화의 변수로는 통근자율, 5년 전 거주지, 주택수, 주택지가, 인구증가율, 비농업직 종사자율의 변수들이 높게 나타났다. 또한 고용교외화의 변수로는 주택지가, 인구증가율, 비농업직 종사자율, 제조업체수, 제조업 종사자수, 비농가 인구증가율의 변수들이 높은 변수들로 나타났다.

기존 문헌연구에서 고용교외화의 변수들 중 본 연구에서는 제조업체수, 제조업 종사자수, 인구증가율, 인구밀도, 비농가인구증가율의 변수들을 선택하기로 하였다.

36) 권용우, 2001, 전계서, pp.152~153.

2. 인구 통계학적 변화

(1) 인구수 변화

통계청자료에 의하면 화성시는 2005년 현재 인구수는 약 310,562명이며, 세대수는 111,517세대로 나타났으며 화성시는 1995년 164,284명에서 2005년 310,562명으로 10년 사이에 약 두 배에 가까운 인구가 증가하는 등 최근 인구가 급격히 증가하고 있다. 1990년과 1995년 두 차례에 걸쳐 상당히 많은 인구의 감소를 보이는데 이는 화성시의 일부가 수원시를 비롯한 주변 지역으로의 편입이 이루어졌기 때문이다.

표4. 화성시 연도별 인구현황(1980~2005년)

(단위: 세대,명)

년 도	세대수	인 구	비 고
1980	43,797	217,117	
1985	51,406	225,833	
1990	44,004	187,319	오산시 제외
1995	51,730	164,284	
2000	64,905	195,362	반월읍 제외
2005	111,517	310,562	

출처 : 1980~2005년 인구총조사 (화성시 통계연보)

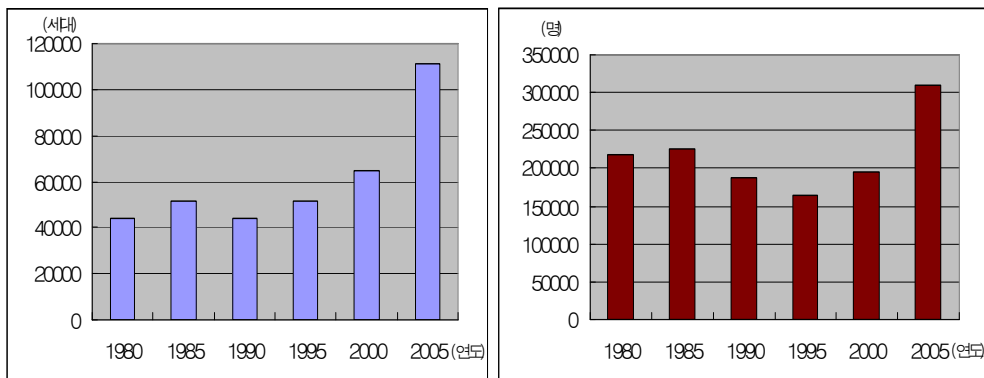


그림 10. 화성시 연도별 세대수(좌) 및 인구수(우) 변화

표 5. 화성시 읍면동 인구변화 추이 (1990-2005)

(단위 : 명)

읍면동	1990	1995	증가율 (90-95)	2000	증가율 (95-00)	2005	증가율 (00-05)	증가율 (90-05)	생활권
태안읍	33,726	26,668	-4.6%	43,364	10.2%	126,992	24.0%	9.2%	태안생활권
봉담읍	13,841	14,841	1.4%	24,565	10.6%	31,801	5.3%	5.7%	
동탄면	12,373	11,136	-2.1%	10,976	-0.3%	12,197	2.1%	-0.1%	
정남면	16,606	9,461	-10.6%	12,575	5.9%	14,861	3.4%	-0.7%	남양생활권
남양동	10,741	11,586	1.5%	11,880	0.5%	22,263	13.4%	5.0%	
매송면	6,678	9,152	6.5%	9,032	-0.3%	8,195	-1.9%	1.4%	
서신면	5,921	6,094	0.6%	6,125	0.1%	6,342	0.7%	0.5%	
송산면	11,903	11,072	-1.4%	10,043	-1.9%	10,411	0.7%	-0.9%	
비봉면	5,571	5,522	-0.2%	5,666	0.5%	6,238	1.9%	0.8%	
마도면	5,455	4,432	-4.1%	4,493	0.3%	5,083	2.5%	-0.5%	
팔탄면	7,077	7,103	0.1%	7,649	1.5%	11,471	8.4%	3.3%	
향남면	15,268	15,309	0.1%	14,773	-0.7%	18,530	4.6%	1.3%	
장안면	12,214	9,675	-4.6%	11,490	3.5%	12,390	1.5%	0.1%	
양감면	4,125	4,409	1.3%	4,425	0.1%	5,306	3.7%	1.7%	
우정읍	15,257	17,824	3.2%	18,306	0.5%	18,482	0.2%	1.3%	발안생활권

출처 : 1990~2005년 인구총조사 (통계청 홈페이지)

1990년도부터 5년 단위로 2005년까지 읍면동별 인구변화추이를 알아보았다. 1990년부터 1995년까지 태안읍, 정남면, 송산면, 비봉면, 마도면, 장안면에서 인구가 감소되었다. 다른 읍면에서도 많은 증가가 보이지 않았는데 그 이유는 1991년 화성군에서 화성시로 명칭이 바뀌면서 화성시의 일부가 수원시를 비롯한 주변지역으로 편입이 이루어졌기 때문이다. 1995년에서 2000년까지의 증가율을 보면 태안읍과 봉담읍에서 높은 증가율을 보이는데 태안지구와 봉담지구의 택지개발사업과 제조업의 공장과 지사들이 들어서면서 인구가 많이 늘어났다고 추정할 수 있다. 2000년에서 2005년까지

의 인구증가를 보면 태안읍과 남양동, 팔탄읍, 향남면에서 급격한 증가가 보인다. 태안읍은 1995년 이후로부터 대규모 택지개발과 화성시의 제조업의 중심지로 가장 많은 인구가 유입되고 있으며 남양동은 시청이전으로 인해 행정기능이 밀집되어 중심지로 가속화되고 있어 인구유입, 즉 인구증가율이 매우 높다. 팔탄면과 향남면도 마찬가지로 제조업이 많이 증가하고 있는 지역이며 향남제약단지와 택지개발사업으로 인하여 인구가 많이 증가하고 있다.

1990년부터 2005년까지의 연평균증가율을 살펴보면 태안생활권에서 태안읍이 9.2%로 화성시에서 가장 많은 증가율을 보이며 그 다음으로는 봉담읍이 5.7%의 증가율을 보였으며 남양생활권에서 남양동이 5.0%로 가장 많은 증가율을 보였다. 발안생활권에서는 팔탄면이 3.3%로 발안생활권에 있는 모든 읍·면이 증가하였다.

이와 같이 화성시 읍면동별로 인구변화를 살펴보면 택지개발사업이 활발하게 이루어지고 산업단지 조성이 이루어지며 공장들이 많이 들어선 지역들이 인구증가가 높았다. 화성시의 동탄면과 정남면, 송산면, 마도면만 약간의 감소 추세를 보이지만 동탄면은 신도시 개발로 인하여 2005년 입주에 의하여 많은 인구 유입이 있을 예정이며 마도면은 마도산업단지가 2005년 준공으로 인해 많은 기업체들이 들어와 인구유입이 많을 것으로 예상된다.

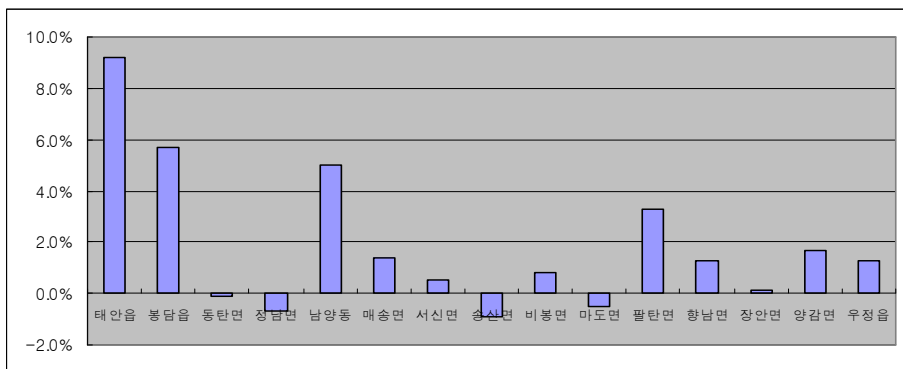


그림 11. 화성시 읍면동 연평균 인구증가율 (1990-2005)

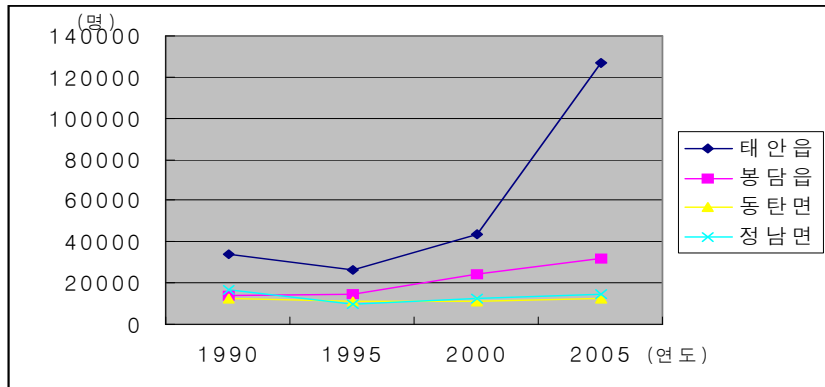


그림 12. 태안생활권 인구변화

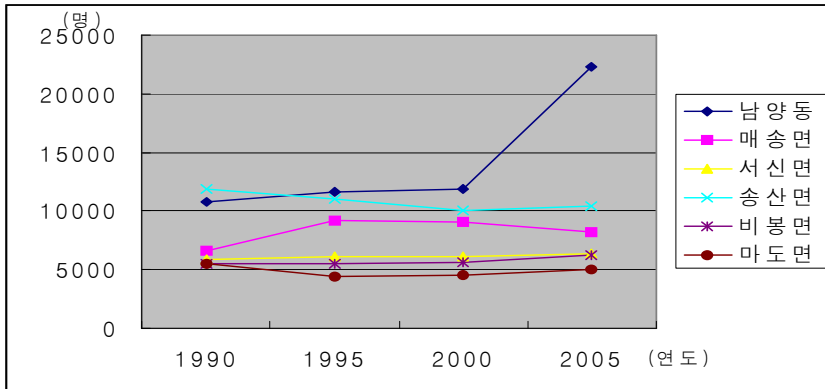


그림 13. 남양생활권 인구변화

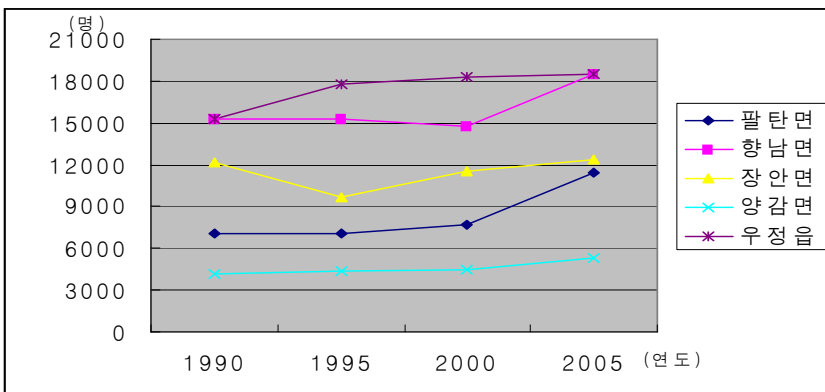


그림 14. 발안생활권 인구변화

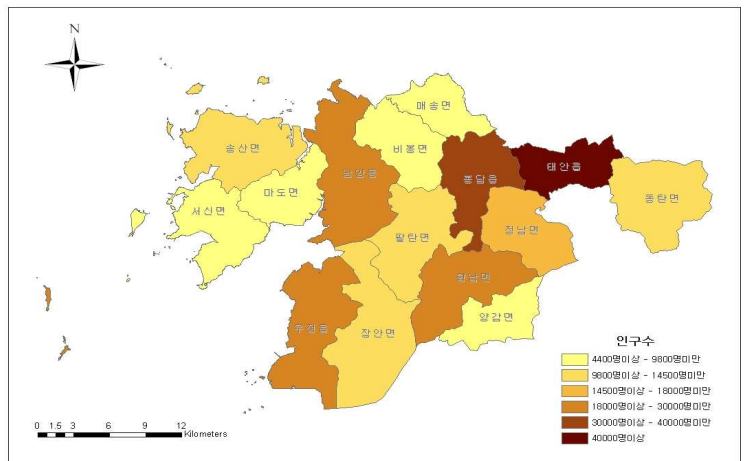
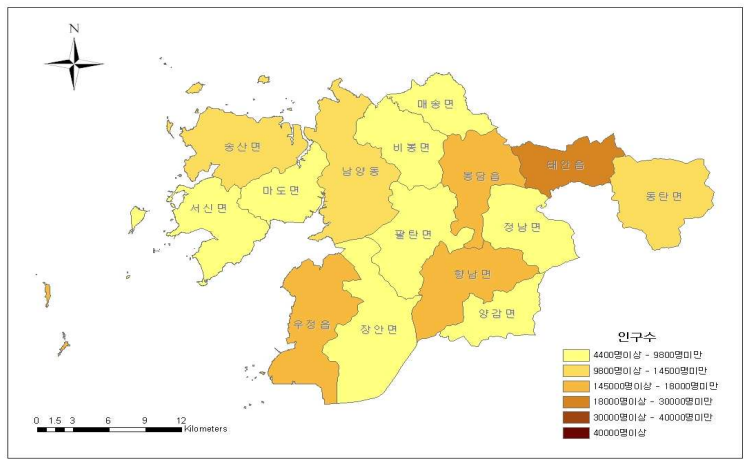
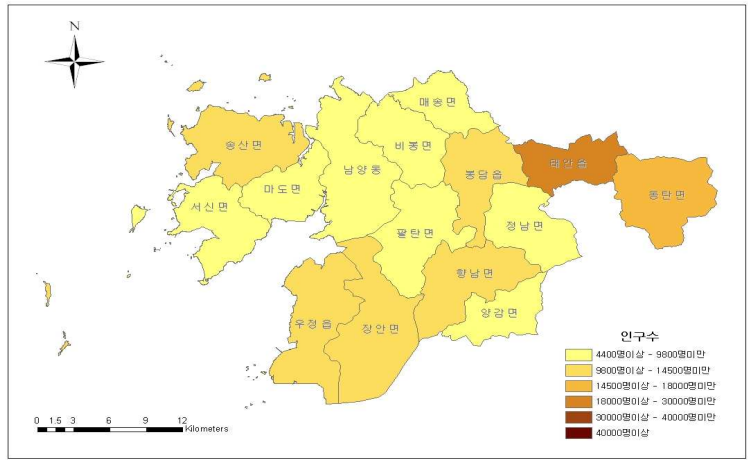


그림 15. 화성시 인구수 변화 1985년(상) · 1995년(중) · 2005년(하)

(2) 인구밀도 변화

인구밀도는 그 지역의 자연환경, 인간의 생활양식, 경제의 발전단계, 개발의 정도 등에 따라 크게 좌우된다. 그리고 이것은 문화적, 정치적 요인에 의하여 재편성되며, 강력한 국가정책, 활발한 국토개발 등에 의하여 재배치된다. 인구 도시 집중 현상은 경제개발에 따른 급속한 공업화의 진전과 산업의 근대화 기인된 것으로 대도시일수록 더욱 현저하게 나타난다.³⁷⁾

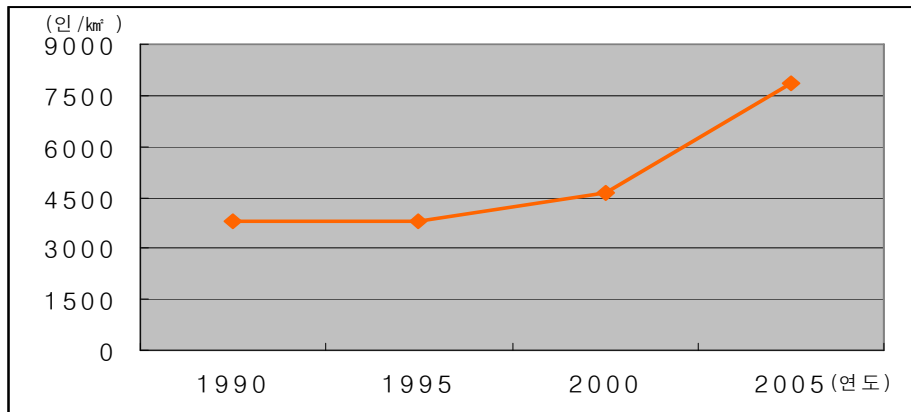


그림 16. 화성시 인구밀도 변화 (1990-2005)

화성시 인구밀도 변화를 보면 1990년 3,776명/km²에서 2005년 7,868명/km²으로 2배 가까이 증가하였다. 연평균증가율은 5.02%로 높은 증가율을 보였다. 화성시의 인구밀도를 보면 읍·면 단위로 보면 태안읍, 봉담읍, 남양동, 팔탄면을 중심으로 인구밀도가 급격하게 증가하였다.

태안생활권의 가장 중심을 이루고 있는 태안읍은 1990년에 866명/km²이며 1995년에는 827명/km²이었다. 그러다 2000년에 1348명/km²로 급격하게 늘었으며 2005년에는 3969명/km²로 3배 가까이 증가하였다. 그리고 봉담읍은 1990년 326명/km²에서 2005년 745명/km²로 2배 가까이 증가하였다. 그만큼 태안생활권에 태안읍과 봉담읍을 중심으로 인구가 조밀하게 모여 있는 이유는 서울과의 접

37) 장귀복, 1987, 천안시의 도시화에 대한 연구, 경희대학교 교육대학원 석사학위논문, p.33.

근성이 좋고 기반시설이 잘 갖추어져 있으며 주거 지역과 공업 지역이 밀집되어 있는 지역이기 때문이다.

남양생활권에서 남양동은 1990년에서 2000년까지의 인구밀도는 거의 비슷한 수준을 유지하다가 2005년 333명/㎢로 2배 가까이 증가하였다. 남양생활권의 중심이 남양에서도 다른 읍면에 비해 급격한 증가가 일어났는데 화성시청과 연구소가 입지하면서 인구가 조밀해졌음을 알 수 있다.

발안생활권에서는 팔탄면이 다른 생활권에 비하여 급격하게 증가하지는 않았지만 1995년 140명/㎢, 2000년 150명/㎢, 2005년 225명/㎢으로 조금씩 증가되는 추세를 보였다. 이곳도 마찬가지로 공장이 많이 들어서고 있어 인구밀도가 점점 조밀해지고 있음을 알 수 있다.

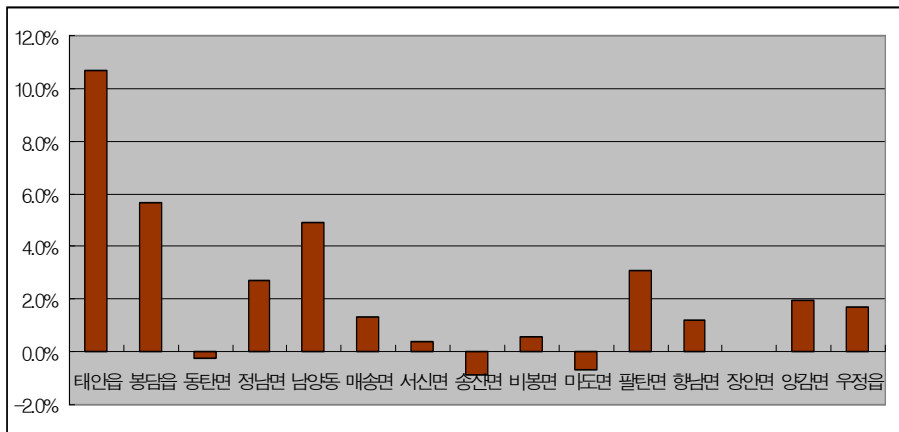


그림 17. 화성시 읍면동 연평균 인구밀도증가율 (1990-2005)

표 6. 화성시 인구밀도 변화

(단위: 인/km²)

읍면동	1990	1995	2000	2005	연평균증가율 (1990-2005)
태안읍	866	827	1,348	3,969	10.7%
봉담읍	326	347	575	745	5.7%
동탄면	240	211	208	231	-0.3%
정남면	243	232	308	364	2.7%
남양동	163	173	177	333	4.9%
매송면	245	333	329	298	1.3%
서신면	140	144	144	149	0.4%
송산면	221	206	187	194	-0.9%
비봉면	148	144	147	162	0.6%
마도면	178	139	141	160	-0.7%
팔탄면	142	140	150	225	3.1%
향남면	310	307	296	371	1.2%
장안면	183	142	169	183	0.0%
양감면	128	141	141	171	1.9%
우정읍	243	303	310	313	1.7%
화성시	3,776	3,789	4,630	7,868	5.02%

출처 : 화성시 통계연보

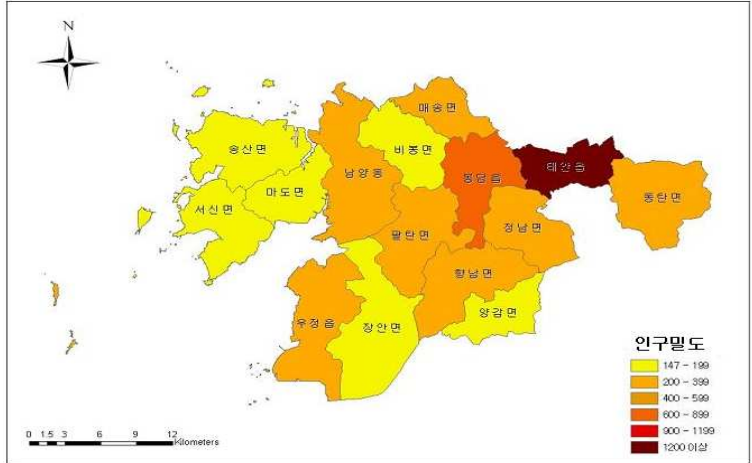
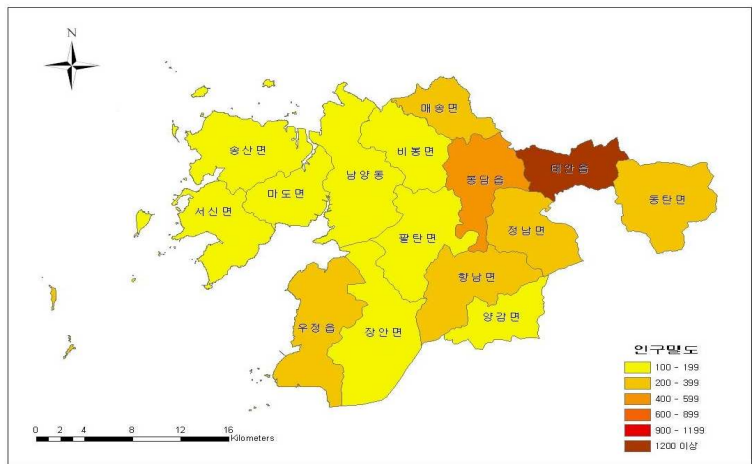
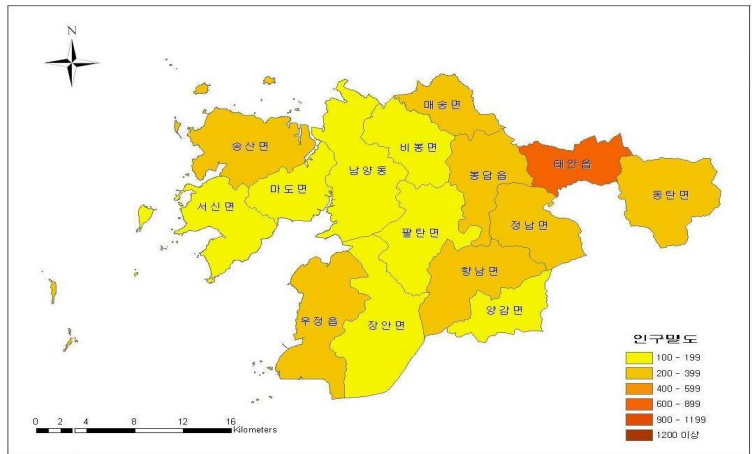


그림 18. 화성시 인구밀도 변화 1995년(상) · 2000년(중) · 2005년(하)

3. 산업구조의 변화

(1) 분석방법

경제기반분석(economic-base analysis)은 케인즈(J.M.Keynes)의 승수이론(multiplier theory)을 토대로 프랑스의 티부(C.Tiebout), 미국의 호이(H.Hoyt)와 와이머(A.M.Weimer) 등에 의해 개발되고 체계화된 지역경제 분석기법이다. 부족한 유효수요를 창출하여 승수 배 만큼의 국민소득을 증가시킬 수 있다는 것이 케인즈의 승수이론이다. 따라서 지역의 산출 중 기본적으로 지역의 소비활동에 사용되지 않고 더 많은 투자나 수출활동으로 이어지는 부분이 있다면, 그 부분은 지역경제의 성장에 탄력적(승수효과)으로 기여할 가능성이 높다. 이와 같은 추론에서 출발한 분석기법이 바로 경제기반 분석이다. 지역경제를 기반-비기반 산업으로 분리하는 분석방법은 여러 가지가 있으나, 가장 일반적으로 사용되고 있는 방법이 입지계수법이다. 입지계수(location quotient)란 어떤 지역의 산업이 전국의 동일산업에 대한 상대적인 중요도를 측정하는 방법으로 어떤 지역의 특정산업이 국가전체에 비해 어느 정도 특화 되었는지 특화 정도를 나타내서 적용한 지역경제의 기반-비기반의 수준을 측정하는 간접추정방법중의 하나이다.

일반적으로 어느 한 지역산업의 중요도를 측정하는 측정변수로는 그 산업의 생산액, 부가가치액, 노동생산성 등 다양한 지표를 사용할 수 있으나 입지계수법에서는 특정산업의 고용자수를 일반적으로 사용하고 있다.³⁸⁾

어떤 지역의 I산업에 대한 입지계수(LQ_i)를 구하는 공식은 다음과 같다.³⁹⁾

$$LQ_i = \frac{R_i}{R} / \frac{N_i}{N} = \frac{\text{지역 } i \text{ 산업의 고용자수}}{\text{지역총고용자수}} / \frac{\text{전국 } i \text{ 산업의 고용자수}}{\text{전국총고용자수}}$$

38) Richardson, H, 1972, *Input-output and Regional Economics*, Weidenfeld-(London),

39) 김학훈, 1999, 변이할당모형과 경제기반모형, 지역경제론, 보성각, p.220.

이렇게 구한 LQ값이 1보다 크면 전국의 i산업의 구성비보다 지역의 i산업의 구성비가 크다는 것을 나타내므로 그 지역은 i산업에 비교적 특화되어 있다는 것을 알 수 있다. 경제-기반 분석에서 이 방법을 사용할 때 i산업에 대한 전국의 구성비는 지역에 필요한 비기반 활동의 수준이라고 가정하여 LQ 값이 1보다 클 경우 전국의 구성비를 초과하는 부분을 기반활동의 수준으로 파악한다, 만약 LQ값이 1보다 작거나 같으면 그 산업은 모두 비기반 활동으로 분류된다.

지역 간 공간경제의 구조와 성과를 분석하는 구체적인 분석기법으로는 입지계수법(LQ)이 있다. 이러한 지역분석법은 주로 지역의 산업구조성을 파악하고 산업이 지역경제성장에 미치는 영향을 분석한다. 따라서 본 논문에서는 경제기반분석의 입지계수법을 통하여 연구지역에 특화된 산업이 지역에 미치는 영향을 알아보고자 한다.

(2) 제조업 변화

화성시가 제조업으로 경기도 내에서 얼마나 특화되어 있는지 알아보기 위하여 입지계수를 구해 보았다. 그 결과 1991년부터 2005년 까지 꾸준히 입지계수가 증가하였으며 1991년에는 양주시, 김포시 다음으로 입지계수가 높았으며 1995년과 2000년 그리고 2005년에는 화성시의 입지계수가 각각 1.75, 1.86, 2.02로 경기도에서 가장 높음을 볼 수 있다. 그만큼 경기도 내의 화성시가 제조업이 가장 특화되어 있는 지역임을 알 수 있다. 지도(그림 19.20. 입지계수를 이용한 경기도 제조업의 현황)에서 보면 1991년에는 양주시가 제조업으로 가장 특화되어 있음을 볼 수 있다. 1995년과 2000년에는 양주시 뿐만 아니라 시흥시, 김포시, 화성시가 제조업으로 경기도 내에서 특화되어 있음을 볼 수 있다. 2005년에는 경기도 내에서 화성시가 제조업으로 가장 특화되어 있는 지역임을 볼 수 있다.

그 결과 농촌적 요소가 강했던 화성군은 화성시로 승격하면서 공장이 증

가하고 개발이 급격해 지면서 제조업이 그 지역의 특화된 기반산업으로 자리 잡고 있음을 알 수 있다.

화성시의 제조업체수는 경기도 내에서 12.3%라는 가장 많은 연평균증가율을 보였다. 1991년에서 2005년 화성시 제조업체수는 4배 이상의 증가를 보였다. 화성시의 제조업 종사자수는 2005년 현재 11만여명으로 1991년에 비해 5.8%의 연평균증가율로 2배 넘게 급증하였다. 최근 들어 화성시는 경기도 지역에서 제조업이 가장 빠르게 급증하고 있는 지역이다.

경기도의 주요 산업지역인 수원, 안양, 부천, 성남지역의 제조업 고용이 감소한 것을 보면 수도권 대도시지역의 탈공업화와 인근지역으로의 제조업 탈공업화가 계속 진행되고 있음을 보여준다.⁴⁰⁾ 이와 같은 현상은 화성시가 제조업으로 인해 고용을 증가시키는 수도권 고용교외지역으로 변모하고 있음을 알 수 있다.

40) 권용우, 2001, 전게서, P.100.

표 7. 경기도의 제조업 입지계수

시군 \ 연도	1991	1995	2000	2005
수원시	0.74	0.74	0.62	0.56
성남시	0.82	0.63	0.56	0.51
의정부시	0.49	0.30	0.25	0.21
안양시	0.90	0.78	0.72	0.60
부천시	1.09	1.08	1.12	1.00
광명시	0.81	0.70	0.69	0.62
평택시	0.85	0.99	1.07	1.39
동두천시	0.66	0.69	0.73	0.70
안산시	1.41	1.30	1.44	1.45
고양시	0.94	0.53	0.46	0.45
과천시	0.07	0.04	0.09	0.11
구리시	0.73	0.60	0.33	0.23
남양주시	1.04	0.88	0.88	0.80
오산시	1.06	1.05	0.98	0.92
시흥시	1.10	1.68	1.68	1.72
군포시	1.32	1.29	1.21	1.14
의왕시	1.10	1.14	0.95	0.91
하남시	0.90	0.67	0.61	0.68
용인시	1.15	1.25	1.18	1.03
파주시	0.88	1.13	1.21	1.41
이천시	1.14	1.38	1.40	1.32
안성시	0.82	0.96	1.10	1.47
김포시	1.45	1.51	1.58	1.70
화성시	1.44	1.75	1.86	2.02
광주시	1.25	1.39	1.44	1.38
양주시	1.51	1.71	1.74	1.60
포천시	0.97	1.18	1.32	1.49
여주군	0.87	0.88	0.75	0.73
연천군	0.52	0.36	0.52	0.57
가평군	0.42	0.26	0.27	0.22
양평군	0.31	0.22	0.21	0.21

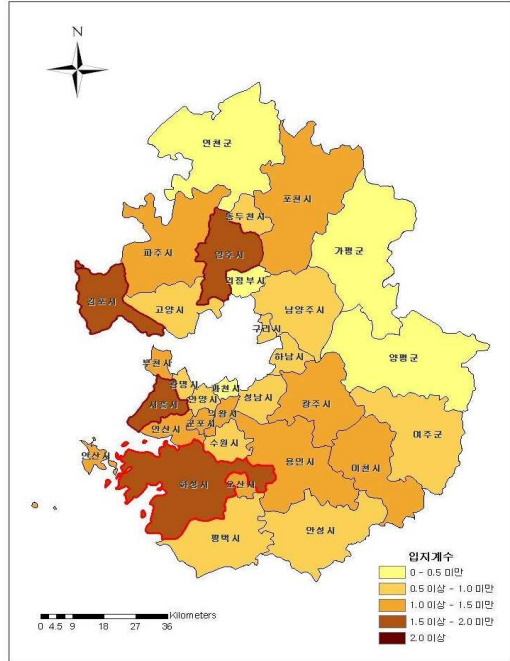
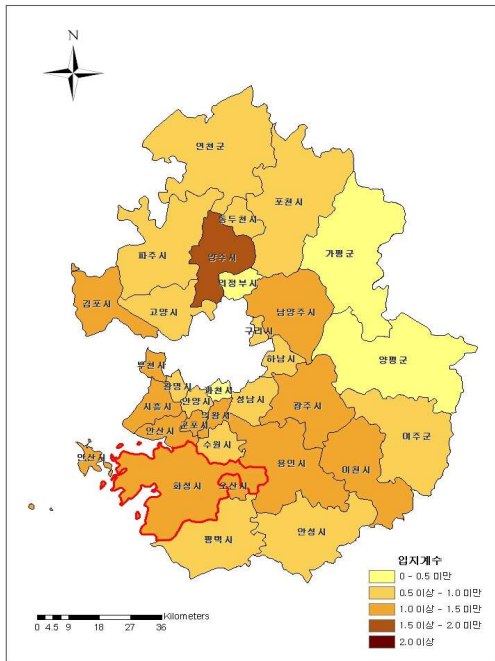


그림 19. 경기도의 제조업의 입지계수 1991년(좌) · 1995년(우)

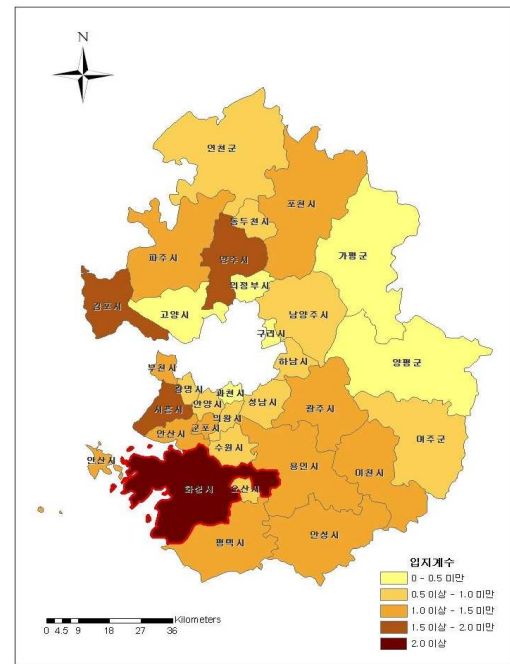
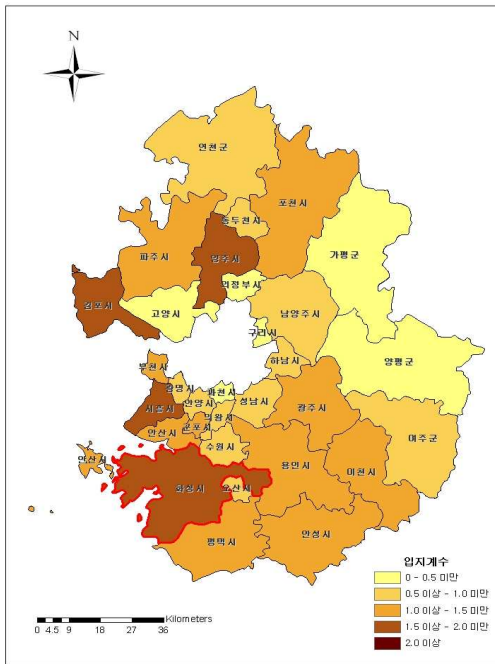


그림 20. 경기도의 제조업의 입지계수 2000년(좌) · 2005년(우)

표 8. 경기도 제조업 사업체수 증감 (1991-2005)

(단위: 개소)

구분	1991	1995	2000	2005	연평균증가율 (1991-2005)
경기도	45,838	57,354	67,281	85,539	4.2%
수원시	3,624	3,885	3,586	3,365	-0.5%
성남시	2,857	3,086	3,185	3,510	1.4%
안양시	3,268	3,422	3,403	3,766	1.0%
부천시	7,393	9,070	9,437	9,165	1.4%
용인시	1,613	1,965	2,317	2,938	4.1%
군포시	1,145	1,600	1,837	2,581	5.6%
안산시	2,047	3,476	4,469	5,303	6.6%
김포시	1,830	2,482	3,619	4,927	6.8%
양주시	1,310	2,008	2,688	3,505	6.8%
화성시	1,317	1,933	3,472	7,500	12.3%

출처: 경기도사업체기초통계조사 보고서

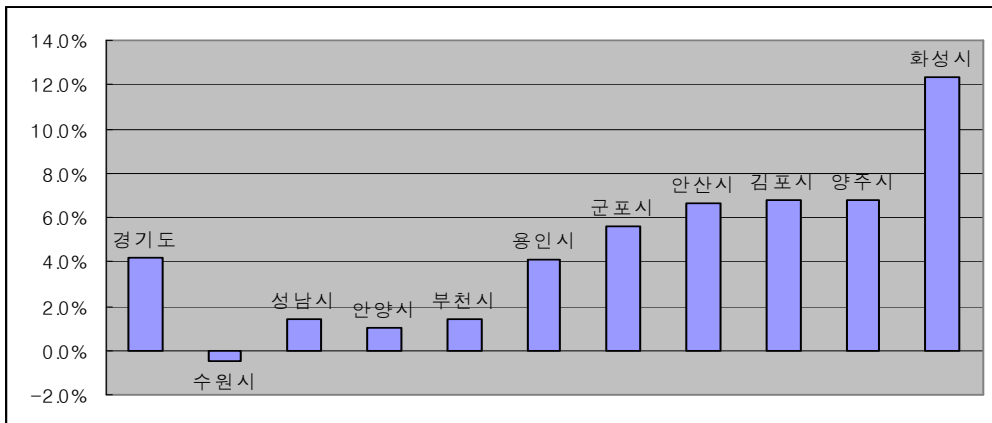


그림 21. 경기도 제조업 사업체수 연평균증가율 (1991-2005)

표 9. 경기도 제조업 종사자수 증감 (1991-2005)

(단위: 명)

구분	1991	1995	2000	2005	연평균증가율 (1991-2005)
경기도	840,435	861,304	844,628	995,534	1.1%
수원시	67,613	71,310	52,142	50,908	-1.9%
성남시	44,535	38,159	35,315	40,345	-0.7%
안양시	61,291	50,944	39,489	34,531	-3.8%
부천시	108,092	90,698	81,422	72,132	-2.7%
용인시	48,749	55,566	54,145	60,810	1.5%
군포시	28,658	30,300	27,446	29,027	0.1%
안산시	100,105	104,219	101,149	107,836	0.5%
김포시	34,120	28,860	33,115	44,267	1.8%
양주시	25,976	28,650	30,381	30,197	1.0%
화성시	50,470	51,949	64,857	116,944	5.8%

출처: 경기도사업체기초통계조사 보고서

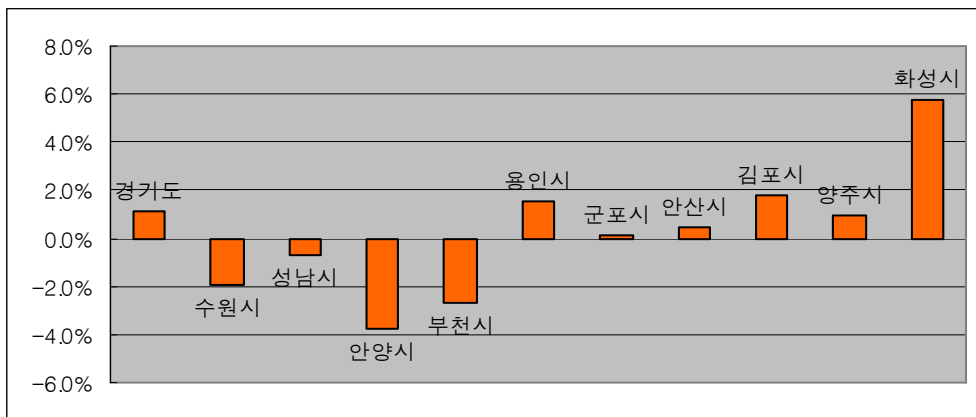


그림 22. 경기도 제조업 종사자수 연평균증가율 (1991-2005)

화성시 내에 제조업 사업체수 및 종사자수를 읍면별로 알아보면 1990년부터 2005년까지 급격한 증가를 보인다. 특히 태안생활권의 태안읍과 남양생활권에 남양동, 발안생활권에 팔탄면에서의 급격한 증가가 나타났다. 1990년대 후반부터 대기업의 지사 및 공장들이 급격하게 들어서면서 화성은 제조업의 중심도시로 자리 잡게 되었다. 기업체로는 태안읍 반월리에 소재한 삼성 반도체 제2공장, 기아자동차 아산만 공장, 남양동에 현대·기아차 기술연구소, 향남면 상신리 제약단지 등이 대표적으로 들어서 있으며 그 외에도 많은 자동차 부품공장이나 대기업의 하청업체 등 많은 중소기업들이 산재되어 있다.

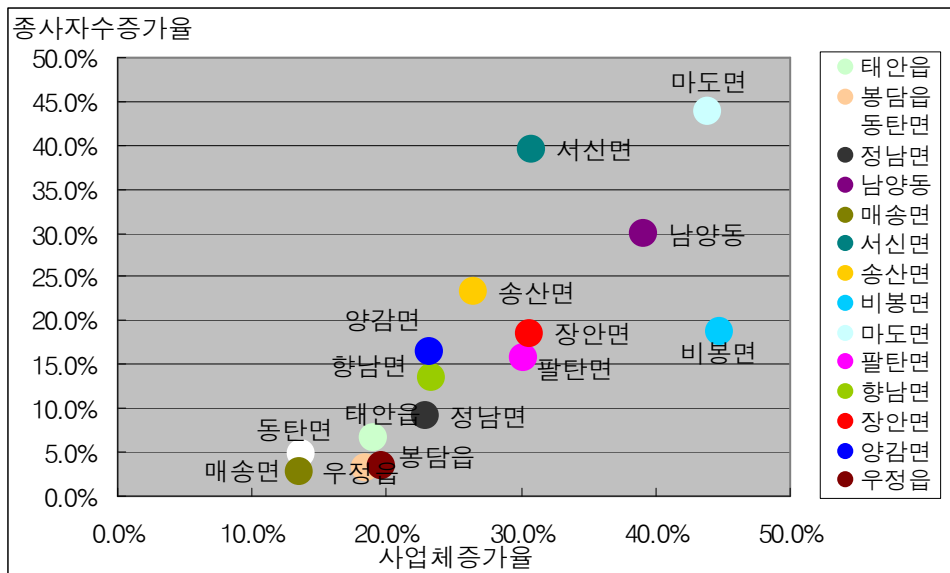


그림 23. 화성시 제조업 사업체수 및 종사자수 증가율 현황 (1990-2005)

표 10. 화성시 제조업 사업체수 및 종사자수

(단위: 개소, 명)

읍면동	1990		1990		2000		2005	
	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수
태안읍	132	10,299	307	11,109	887	13,039	1,800	26,681
봉담읍	79	6,530	150	6,675	395	6,586	990	10,456
동탄면	65	526	124	5,279	266	7,425	447	10,192
정남면	50	3,125	152	4,771	439	5,586	1,099	11,703
남양동	3	113	25	729	122	1,299	424	5,761
매송면	12	240	19	249	59	261	81	359
서신면	0	0	3	24	24	112	44	674
송산면	0	0	10	118	64	207	105	947
비봉면	1	184	10	149	70	425	258	2,412
마도면	1	12	13	264	52	459	234	2,800
팔탄면	17	1,517	79	3,381	193	3,735	889	13,532
향남면	18	1,163	60	3,527	150	3,640	422	7,716
장안면	5	332	22	2,080	70	1,381	276	4,259
양감면	15	669	46	1,798	142	1,616	341	6,500
우정읍	0	0	15	9,263	72	9,778	90	12,952

출처 : 화성시 각 년도에 해당하는 통계연보

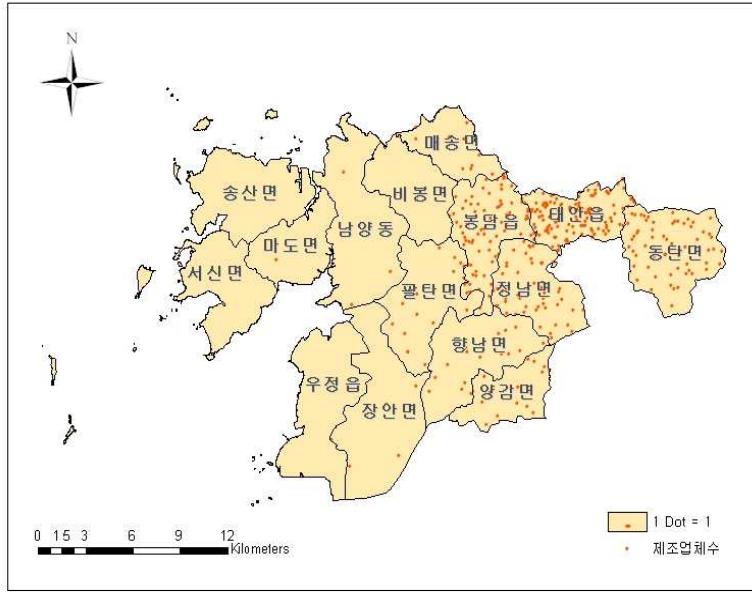


그림 24. 1990년 화성시 제조업의 분포

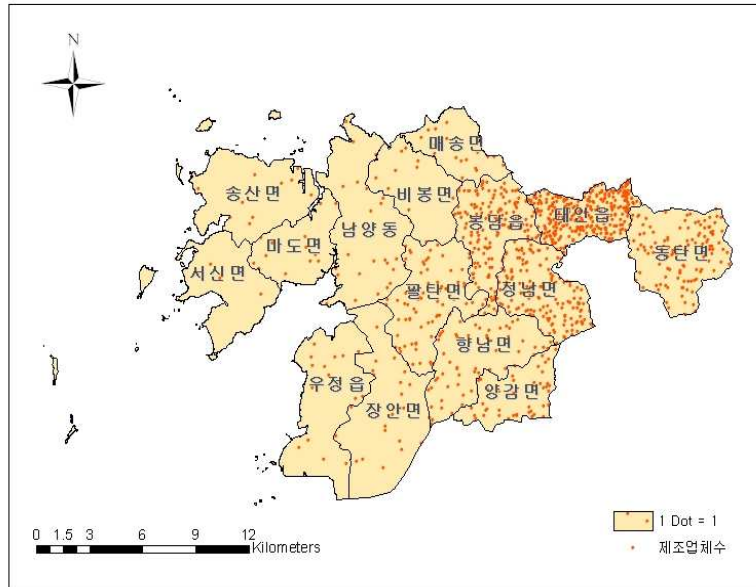


그림 25. 1995년 화성시 제조업의 분포

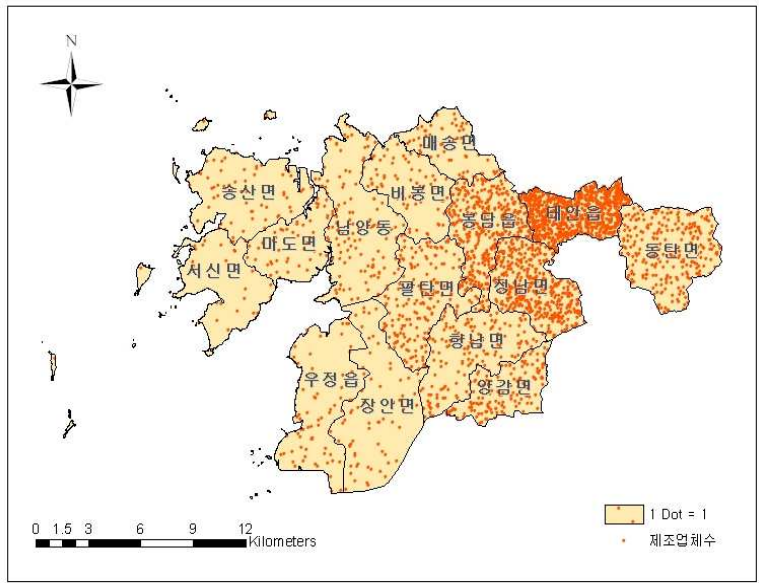


그림 26. 2000년 화성시 제조업의 분포

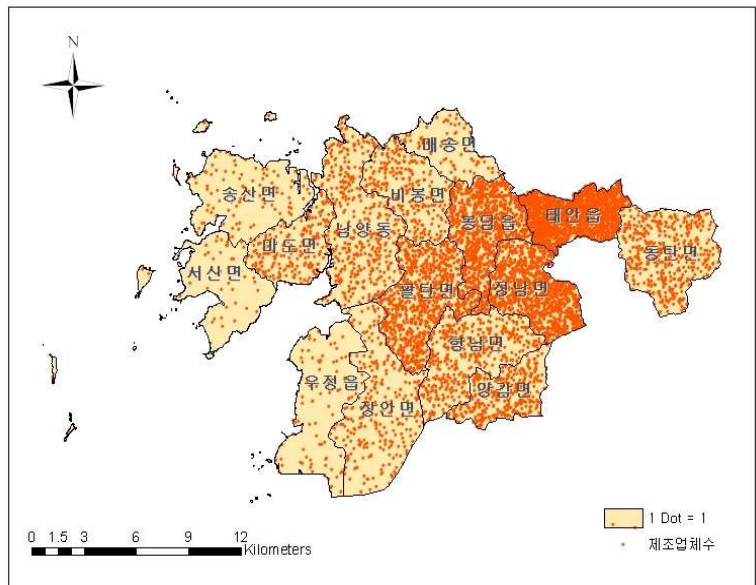


그림 27. 2005년 화성시 제조업의 분포

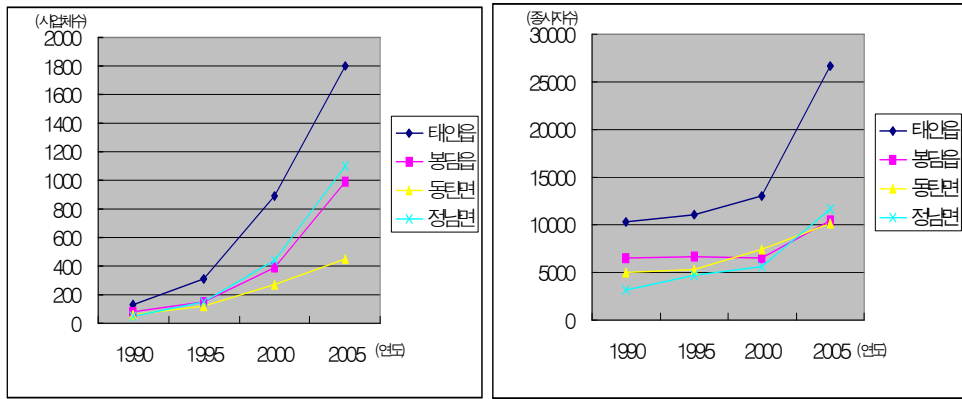


그림 28. 태안생활권 제조업 사업체수(좌)·종사자수 변화(우) 변화

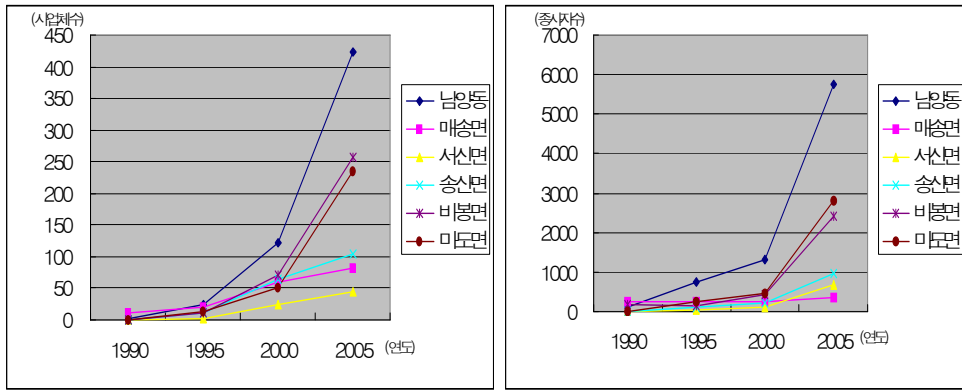


그림 29. 남양생활권 제조업 사업체수(좌)·종사자수(우) 변화

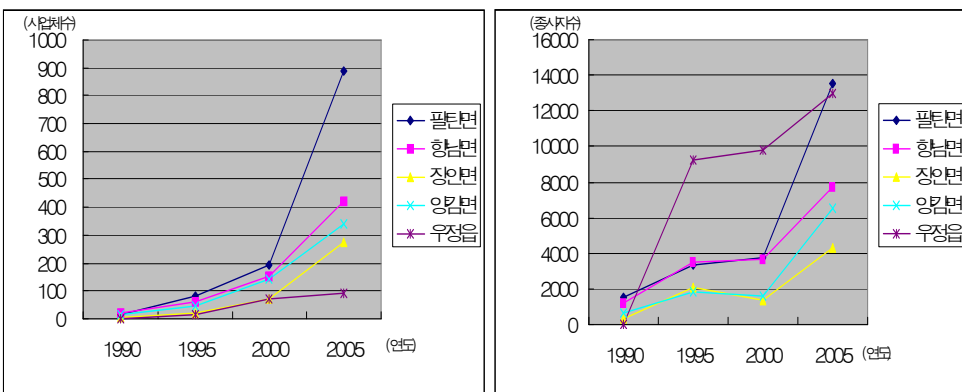


그림 30. 발안생활권 제조업 사업체수(좌)·종사자수(우) 변화

(2) 비농가인구의 변화

화성시는 최근 들어 택지개발 및 신도시 개발로 인하여 도시화가 진전되고 있다. 또한 산업구조의 변화도 2, 3차 산업 위주로 변화하고 있으며 1차 산업은 점점 줄어들고 있다.

화성시는 도시 공간 구조적으로 동쪽의 동탄 신도시 지역과 북측의 시화호 매립지부지의 활용, 화성호 매립지 이외에 여러 생활권으로 나뉘어져 택지개발이 이루어지거나 산업단지가 조성되고 있으며 대기업 생산 공장 및 중소기업들의 공장들이 들어서 있다.⁴¹⁾ 이와 같이 도시화로 인해 농가인구수는 감소하게 된다.

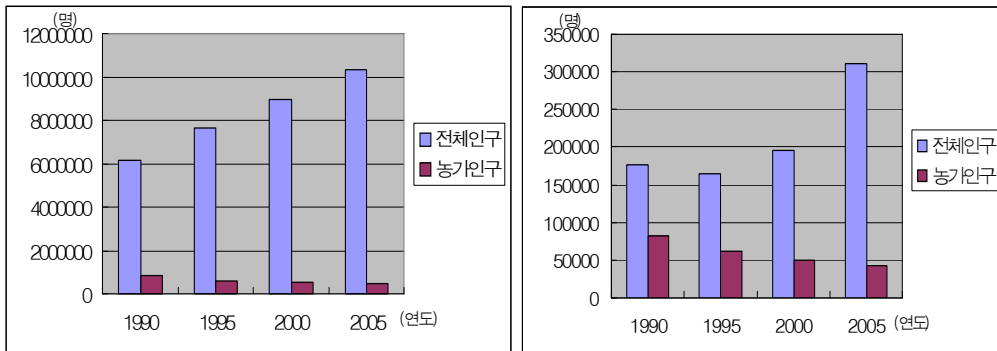


그림 31. 경기도 총인구와 농가인구수 현황(좌) · 화성시 총인구와 농가인구수(우)

화성시를 보면 비농가인구수가 읍면동별로 늘어난다. 하지만 2005년을 기준으로 전체인구 약 31만명, 농가인구는 약 4만3천여명으로 전체인구의 12% 정도를 차지한다. 경기도의 2005년을 기준으로 전체인구의 농가인구수의 비율이 4% 정도를 차지한다. 이것을 보면 화성시가 꾸준하게 도시화가 되고 있지만 농업에 대한 비중이 적지 않음을 알 수 있다. 다시 말해 1990년대에 비해 2005년까지 농가인구수는 점점 줄어들고 있지만 비율적으로 아직까지는 화성시가 도농복합도시임을 알 수 있다.

화성시 읍면동별로 비농가인구수를 보면 태안읍과 남양동, 팔탄읍이 비농가인

41) 경기개발연구원, 2003, 화성지역연구, p.156.

구수의 연평균증가율이 매우 높음을 알 수 있다. 이것은 태안읍과 남양동, 팔탄면을 중심으로 공장들이 많으며 도시화가 다른 읍면에 비해 큼을 알 수 있다. 그리고 농지의 도시용도로의 전환이 급속도로 이루어지고 있기 때문이라고 판단된다.

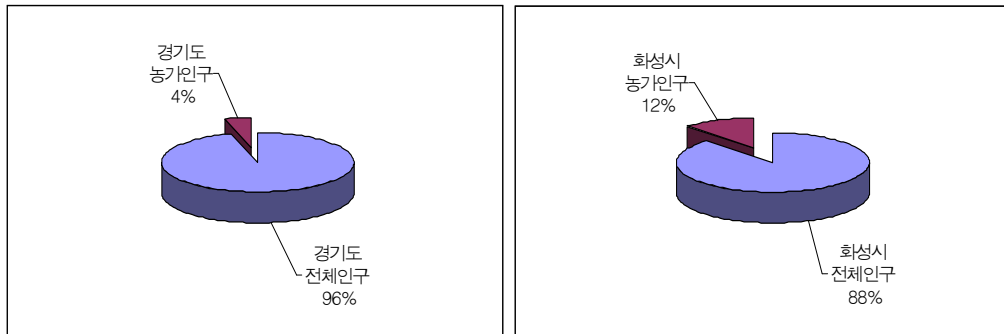


그림 32. 경기도(좌) · 화성시(우) 총인구와 농가인구수 비율

표 11. 화성시 비농가인구수

(단위: 명)

읍면동	1990	1995	2000	2005	연평균증가율 (1990-2005)
태안읍	27,243	22,427	39,590	123,704	10.6%
봉담읍	8,760	10,807	21,896	29,147	8.3%
동탄면	7,308	7,387	7,890	9,665	1.9%
정남면	11,486	4,693	8,931	11,895	0.2%
남양동	3,359	6,475	7,365	18,467	12.0%
매송면	4,242	7,073	7,653	6,646	3.0%
서신면	1,800	2,774	3,171	4,026	5.5%
송산면	4,922	5,671	5,489	6,307	1.7%
비봉면	1,537	2,459	3,218	3,969	6.5%
마도면	1,247	1,618	2,282	2,737	5.4%
팔탄면	2,113	3,304	4,377	8,900	10.1%
향남면	7,489	9,908	10,974	15,098	4.8%
장안면	4,810	3,674	6,765	8,694	4.0%
양감면	1,146	1,995	2,430	3,646	8.0%
우정읍	7,678	11,473	12,780	14,149	4.2%

출처 : 각 년도의 화성시 통계연보

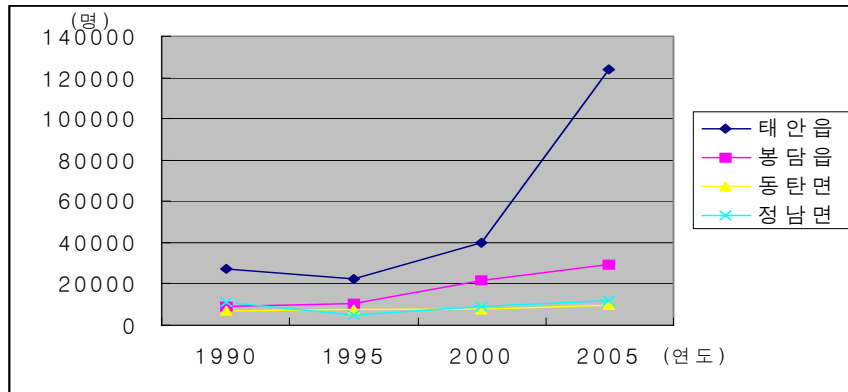


그림 33. 태안생활권 비농가인구수 변화

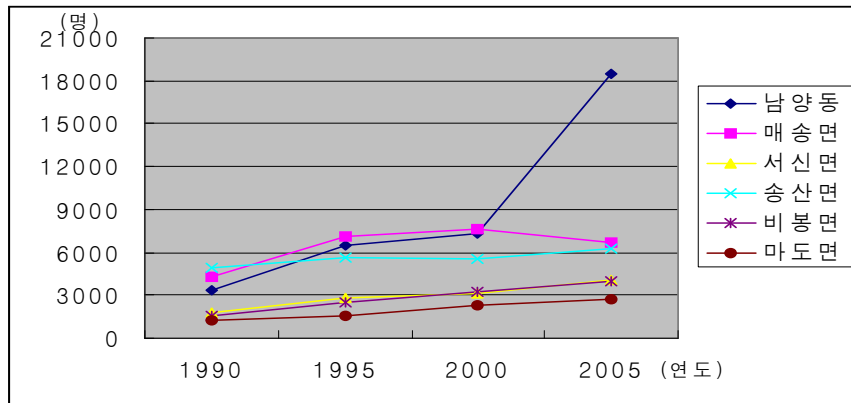


그림 34. 남양생활권 비농가인구수 변화

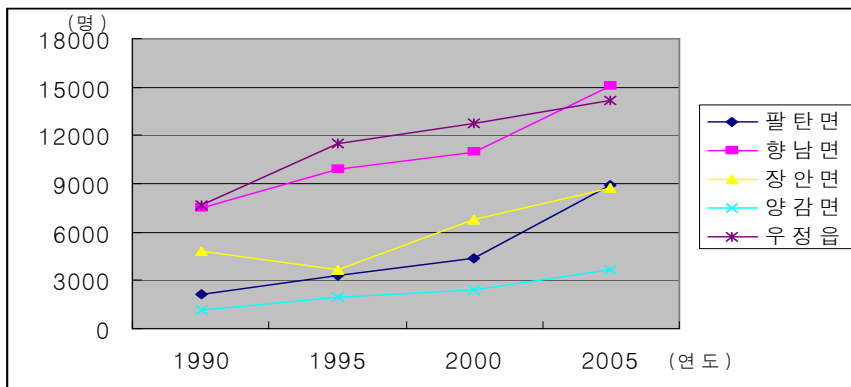


그림 35. 발안생활권 비농가인구수 변화

제4장 부동산개발과 토지이용의 변화

제1절 화성시의 부동산개발 관련지표 설정

변수의 선정은 기존문헌에서 부동산개발에 영향요인으로 분석하고 있는 자료를 기초로 하였다.

표 12. 기존문헌에서의 부동산개발의 관련 변수

부동산개발 관련변수		본 논문의 변수
인구증가	도시인구, 주변지역인구	○
주택수요	총 주택수, 대지면적	○
공장용지수요	공장용지	○
상업용지수요	상업용지	
공공용지수요	공공용지	
규제수준	토지이용규제, 정책 및 기타규제	
농업기술	기술투자비	
접근도	포장율, 교통용지(도로, 철도용지)	○
지가상승	지가	
신개발	택지개발	○

부동산개발을 일으키는 요인을 기존문헌⁴²⁾에서 재인용하여 본 논문에서는 부동산개발 관련변수로 인구, 주택수요, 토지이용변화, 접근도와 택지개발을 중심으로 화성시의 부동산개발 현황을 보았다.

인구는 앞의 3장에서 교외화의 변수로 쓰였기 때문에 생략하기로 하고 토지이용변화 즉 도시화의 지표로서 볼 수 있는 대지면적, 공장용지, 도로를 변수로 사용하여 시계열별 변화를 집중적으로 살펴보기로 하였다.

42) 이주형 · 기윤환, 1999, “토지이용규제에 따른 대도시주변지역의 변화 요인분석,” 대한국토도시계획학회지, pp.19~30.

제2절 부동산개발의 주체 및 유형

토지개발의 주체란 토지 개발 사업을 누가 맡아서 개발을 하느냐 하는 것을 말한다. 개발주체는 크게 공공부문과 민간부문 또는 공민합동개발 및 특수법인이나 개인으로 분류하기도 하고 중앙정부, 지방정부, 공사, 민간부문 등으로 분류하기도 한다. 토지개발은 일반적으로 신개발과 재개발로 나눈다. 우리나라에서 현행법상 실시되고 있는 유형을 보면 신개발은 토지구획정리사업, 택지개발사업, 토지형질변경사업 등이 있고 재개발은 도심재개발, 주택재개발, 공장재개발 등이 있다.⁴³⁾

화성시의 토지개발의 유형은 신개발로서 택지개발사업이 있으며 개발주체는 한국토지공사와 대한주택공사가 개발 사업을 맡아서 하고 있다. 화성시의 매수방식은 개발방식으로 택지개발수법은 주로 공영수용이라고 하는 형식을 활용한다.

화성시는 태안생활권에서 태안지구, 태안3지구, 봉담지구, 봉담2지구, 동탄지구, 청계지구, 동지지구, 병점복합타운지구로 8개의 지구를 중심으로 택지개발 사업이 이루어지고 있으며 태안지구와 태안3지구, 봉담지구는 준공이 완료되었으며 나머지 지구도 2007년에서 2010년 사이로 준공될 예정이다. 남양생활권에서는 남양뉴타운지구, 비봉지구 2개의 지구의 택지개발사업이 이루어지고 있다. 이 2개의 지구는 2011년에 준공될 예정이다. 발안생활권에서는 발안지구, 장안지구, 향남지구, 향남2지구 4개의 지구의 택지개발사업이 이루어지고 있으며 향남지구는 2007년에 향남2지구와 장안지구는 2011년에 준공예정

에 있다. 화성시의 택지개발사업을 보면 총 14개 지구 중에 8개가 태안생활권을 중심으로 많은 사업이 이루어지고 있으며 그 이유는 수도권 및 서울과의 교통 접근성이 좋은 경부고속도로를 중심으로 기반시설이 잘 갖추어져 있기 때문이라 할 수 있다. 이러한 택지개발사업으로 인해 화성시는 많은 인구가 증가할

43) 김용민 · 이창석, 2000, 전개논문.

표 13. 화성시 소재 개발현황

사업 분류	사업명	준공년도 (년/월)	사업위치	사업시행사
택 지 개 발	태안지구	04/12	화성시 태안읍 진안리, 병점리 일원	대한주택공사
	태안3지구	06/12	화성시 태안 송산리, 안녕리 일원	대한주택공사
	봉담지구	06/12	화성시 봉담읍 동화리, 상리, 와우리, 분천리 일원	대한주택공사
	발안지구	04/7	화성시 향남면 발안리, 제암리 일원	대한주택공사
	동탄지구	07/12	화성시 태안읍 반월리, 능리, 병점리 일원 동탄면 석우리, 반송리, 금곡리, 청계리 일원	한국토지공사
	향남지구	07/6	화성시 향남면 방축리, 하길리, 상신리 일원	한국토지공사
	청계지구	07/12	화성시 동탄면 청계리, 오산리, 목리 일원	한국토지공사
	동지지구	07/12	화성시 동탄면 장지리 일원	한국토지공사
	향남2지구	11/12	화성시 향남면 방축, 하길, 도이일원	한국토지공사
	병점복합 타운지구	10/12	화성시 태안읍 병점 일원	한국토지공사
	남양뉴타운 지구	11/12	화성시 남양동, 북양동, 신남동일원	한국토지공사
	장안지구	11	화성시 장안면 사랑리, 어은리, 사곡리 우정읍	한국토지공사
	비봉지구	11/6	화성시 비봉면 구포리, 삼화리일원	한국토지공사
	봉담2지구	12/12	화성시 봉담읍 상리, 수영리, 동화리 일원	대한주택공사
공 영 개 발	남양지구	06/12	화성시 남양동 산 121-1번지일원	화성시
	조암지구	08/12	화성시 우정읍 조암리, 장안면 어은리 일원	화성시

출처 : 화성시 내부자료 (2005)

택지개발은 도시계획 용도지역 변화를 통해 살펴볼 수 있다. 도시계획의 용도지역의 지정에 의한 택지공급은 주로 주거지역의 변화로 살펴볼 수 있다.

1990년부터 2005년까지 연평균증가율을 보면 주거지역은 1.31km²에서 9.96km²로 14.5%로 증가하였다. 이것은 곧 도시계획구역 내의 택지의 공급량이 된다고 할 수 있다. 그만큼 화성시의 1990년대 이후로 택지개발이 빠르게 진행되고 있음을 보여주고 있다.

화성시는 수도권정비계획에서 성장관리권역으로 지정되었다. 성장관리지역은 이전기능의 수용과 자족기반의 확충을 기본으로 하고 있어 인구와 산업기능의 수용을 필요로 하는 지역이다. 이러한 수도권정책이 화성시 도시계획 용도지역 변화에서 공업지역이나 주거지역의 증가율을 높아지게 만드는 하나의 원인이 됨을 알 수 있다.

표 14. 화성시 도시계획 용도지역 변화추이

용도	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역
1990	1.31	0.13	0.2	11.96
1995	4.94	0.19	0.21	21.29
2000	8.72	0.3	2.84	138.29
2005	9.96	0.4	3.76	151.42
증가율	14.5%	7.8%	21.6%	18.4%

출처 : 화성시 각년도 통계연보

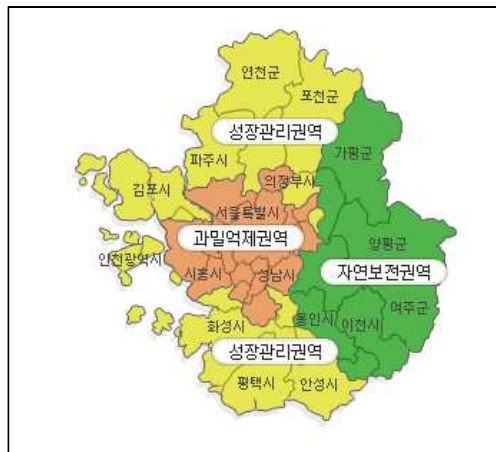


그림 38. 수도권정비계획 권역구분도

제3절 개발가능지 분석

1. 개발가능지 분석의 목적 및 기준

개발이 가능한 지역에 대한 토지의 특성을 파악하여 토지의 적정용도 부여 및 개발 방향 설정, 개발사업에 대한 시설의 적지 선정을 위한 기초자료로 활용 할 수 있다.

계획대상지역에서 자연적 요소에 의한 개발불가능지와 개발제한구역 등 법적, 제도적으로 경직된 개발규제를 받고 있는 개발억제지를 제외한 나머지를 개발가능지로 간주한다. 개발가능지 분석자료(국토이용관리계획도, 도시계획도, 생태자연도, 토지적성평가자료 등)을 토대로 GIS 중첩기법을 활용하여 개발가능지 면적을 추출한다.

표 15. 개발가능지 분석 기준

구분	내용
기개발지	- 기존시가지, 취락지구, 2종지구단위계획구역, 개발진흥지구 - 대규모 개발사업 예정지
개발억제지 (법적제약)	- 농림지역, 자연환경보전지역, 문화재보호구역, 상수원보호구역 - 개발제한구역, 생산/보전 녹지지역, 완충녹지, 근린공원 - 생태자연도 1,2등급, 조수보호구역, 임상도4영급 이상인 지역 - 토지적성평가 우선보존등급 1,2 등급
개발불능지 (자연적제약)	- 표고제한 : 조례에 맞게 지역별 차등 - 경사도 15도 이상인 지역 - 국가하천, 지방 1,2 급하천, 소류지, 저수지
개발가능지	- 기개발지, 개발억제지, 개발불능지를 제외한 지역

출처 : 화성시 내부자료

2. 개발가능지 분석

GIS 중첩기법을 활용하여 개발가능지 면적을 추출하면 총면적 687.99km² 중 개발가능지 면적은 전체 면적의 18.1%인 124.70 km²이다. 기개발지 면적은 114.59km²로 전체면적의 16.7%이며 개발억제 및 개발불능지 면적은 전체면적의 65.2%인 448.71km²를 차지한다.

표 16. 개발가능지 분석 결과

구분	합계	기개발지	개발가능지	개발억제지	개발불능지
면적(km ²)	687.99	114.59	124.70	293.20	155.51
비율(%)	100.0	16.7	18.1	42.6	22.6

출처 : 화성시 내부자료

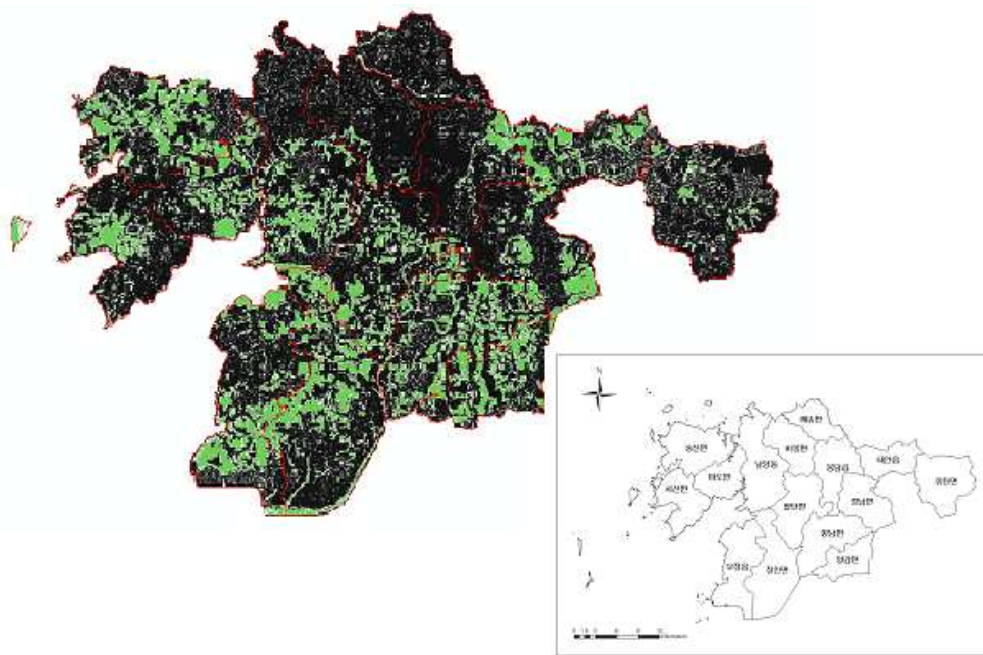


그림 39. 화성시 개발가능지 분석도

제3절 토지이용 변화

인구가 증가하고 촌락사회에서 산업사회로 이행함에 따라 토지이용 형태 역시 인간 활동 변화를 반영하는 도시적 토지이용으로 변화하게 된다.

도시가 확대·팽창함에 따라서 도시를 둘러싼 농촌지역으로 도시적 시설인 주택, 공장, 학교, 병원 등이 확산하여 도시지역은 확대되고 농촌지역은 축소되며 도시화가 진행된다. 이렇게 하여 도시주변의 도시화에 따라 교외지역에서는 전원 안에 공장, 학교, 주택지 등이 혼재되고 토지 이용면에서 보면 전, 답, 임야 등 농촌적 토지이용에서 도시 시설이 이를 점거하는 도시적 토지이용으로 전화되어 가고 있다.⁴⁴⁾

토지이용 변화를 알아보기 위하여 농업적인 요소로 전·답·임야의 면적을 살펴보고 도시적 요소로 대표될 수 있는 대지·공장용지·도로면적을 시계열별로 살펴보았다.

경기도의 토지이용 지목별 변화를 보면 전·답·임야의 농업적요소의 토지이용은 감소하고 있으며 대지·공장용지·도로의 도시적 토지이용은 증가하고 있다.

화성시도 경기도와 마찬가지로 토지이용 지목별 변화를 보면 1990년부터 전·답·임야의 농업적요소의 토지이용은 감소하고 있으며 대지·공장용지·도로의 도시적 토지이용은 증가하고 있다. 특히 화성시의 공장용지는 경기도의 연평균증가율 7.7%보다 2.6% 높은 10.3%의 높은 증가율을 보이고 있다. 이와 같은 현상은 경기도 내에서 화성시가 다른 지역에 비해 싼 임대료와 거래처 및 고객과의 접근성이 좋기 때문에 많은 공장들이 들어섰으며⁴⁵⁾ 또한 화성시의 산업단지 조성으로 인하여 공장용지의 증가는 더 커졌다.

화성시 생활권별로 도시적 토지이용변화를 알아보면 먼저 태안생활권에서의

44) 강대현, 1970, 서울의 도시화 과정과 유형의 연구, 경희대학교 석사학위논문.

45) 경기개발연구원, 2005, 화성지역연구, p.142.

대지면적변화는 태안읍이 1995년부터 급격한 증가를 보인다. 남양생활권에서는 남양동이 1990년부터 2005년까지 급격한 증가를 보이며 발안생활권에서는 향남면이 1990년에서 1995년에 급격한 증가를 보이며 모든 생활권에서 증가하였다.

그다음으로는 공장용지의 변화에서 태안생활권은 모든 읍면이 급격한 변화를 보였고 남양생활권에서는 남양동이 1995년부터 급격하게 증가하였다. 발안생활권에서는 팔탄면이 1995년부터 급격하게 증가하였다.

화성시의 공장용지의 증가는 수도권에서 서울·인천·경기도 내 다른 시군보다 접근성이 양호하고 서울과 주요 항구, 공항과 인접해 있으며 수도권에 비해 저렴한 지가로 인하여 공장들이 이전해 오기 좋은 여건을 형성함이 하나의 원인이 된다고 할 수 있다.

도로면적 변화를 살펴보면 태안생활권에서는 태안읍, 봉담읍, 동탄면, 정남면 모두다 증가가 나타났으며 태안생활권을 중심으로 경부고속도로가 지나고 있어 교통의 접근성이 크다. 남양생활권에서는 매송면과 비봉면이 1995년 이후로 도로면적의 급격한 증가를 보이는데 이것은 서해안고속도로 개통으로 인하여 도로 면적이 크게 증가한 것으로 보인다. 발안생활권에서는 우정읍과 장안면이 1990년부터 1995년까지 급격한 증가를 보이며 팔탄면과 향남면이 1995년 이후로 급격한 증가를 보이는데 이것은 우정-향남의 일반국도와 장안-우정의 지방도, 향남에서 수원과 오산을 연결하는 일반국도와 지방도의 개통으로 인한 증가로 보인다.

도시적 토지이용변화를 대지·공장용지·도로 3가지 요소를 통하여 살펴본 결과 모두다 1990년 이후로 증가하고 있으며 농업적 토지이용 즉 전·답의 요소들은 감소하고 있어 이것은 농업적 토지이용이 도시적 토지이용으로 전환되고 있음을 말해주는 것이다. 그만큼 화성시는 개발되고 있으며 도시화되고 있음을 알 수 있다.

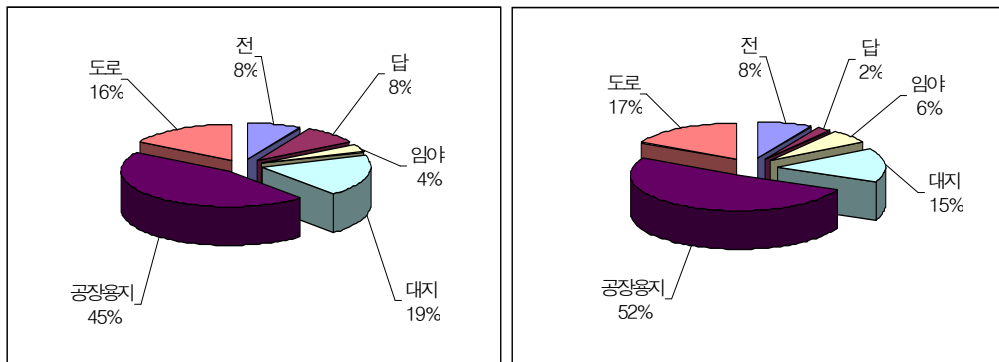


그림 40. 경기도(좌) · 화성시(우) 토지이용지목별 연평균증가율

표 17. 경기도 토지이용 지목별 변화

(단위: m²)

지목	1990	1995	2000	2005	연평균증가율 (1990-2005)
전	1,204,552,305	1,059,385,766	1,019,056,765	981,192,468	-1.4%
답	1,797,015,584	1,616,139,969	1,532,009,081	1,449,949,318	-1.4%
임야	6,178,490,545	5,790,652,520	5,702,387,021	5,617,315,711	-0.6%
대지	248,337,329	283,662,686	343,639,389	397,238,887	3.2%
공장용지	41,258,616	64,964,515	94,209,874	124,880,880	7.7%
도로	216,781,192	238,268,027	283,522,696	326,684,528	2.8%

출처: 각년도의 경기 통계연보

표 18. 화성시 토지이용 지목별 변화

(단위: m²)

지목	1990	1995	2000	2005	연평균증가율 (1990-2005)
전	114,548,157	94,103,398	91,666,755	88,670,933	-1.7%
답	182,577,372	182,636,085	176,885,570	171,932,332	-0.4%
임야	323,437,603	289,145,814	279,798,462	270,155,146	-1.2%
대지	15,434,096	16,174,386	19,205,557	23,166,165	3.1%
공장용지	4,238,831	6,515,690	11,831,785	17,630,518	10.3%
도로	16,932,057	18,860,118	23,003,144	26,481,497	3.5%

출처: 각년도의 화성시 통계연보

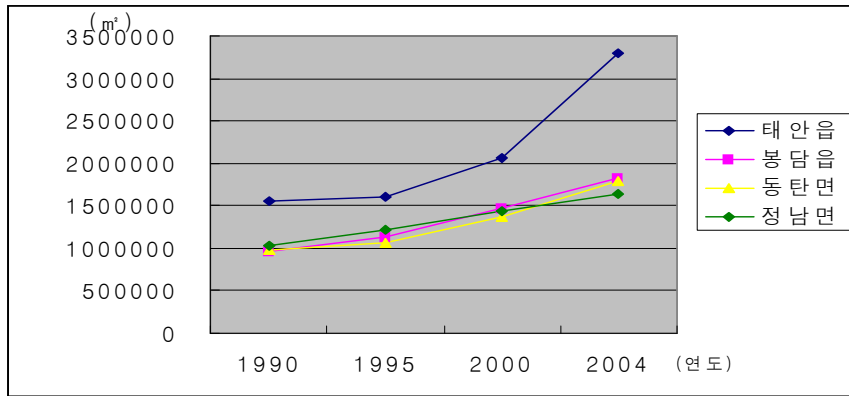


그림 41. 태안생활권 토지이용변화 — 대지

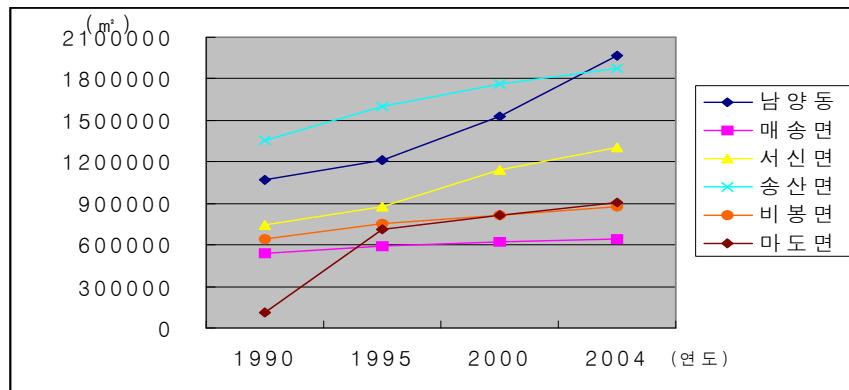


그림 42. 남양생활권 토지이용변화 — 대지

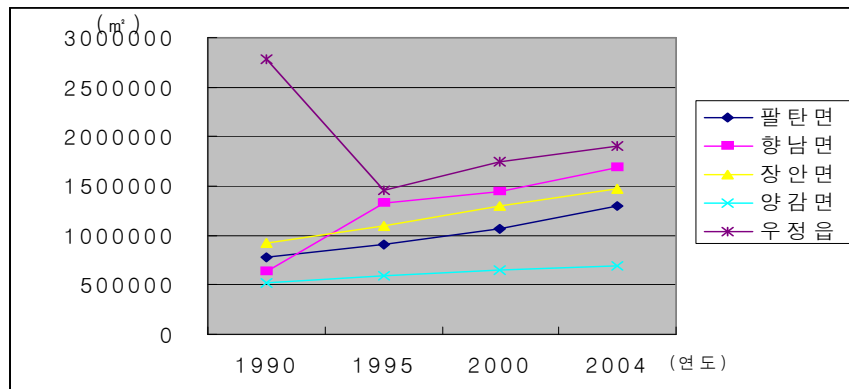


그림 43. 발안생활권 토지이용변화 — 대지

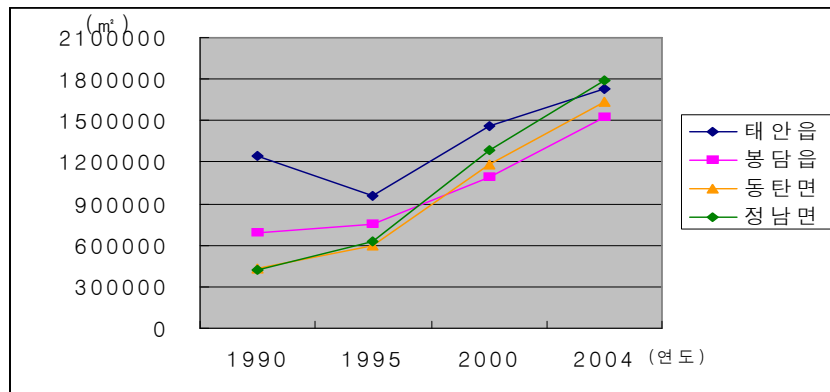


그림 44. 태안생활권 토지이용변화 — 공장용지

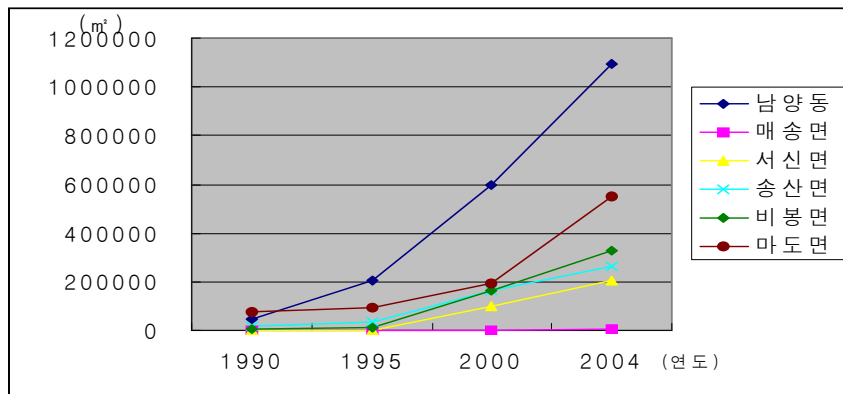


그림 45. 남양생활권 토지이용변화 — 공장용지

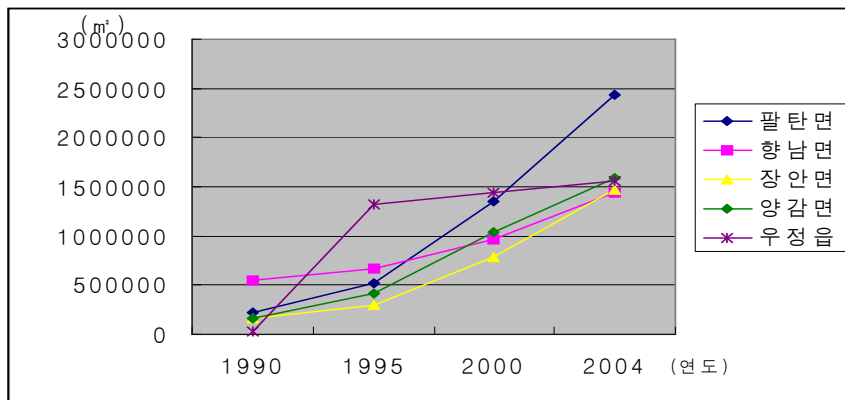


그림 46. 발안생활권 토지이용변화 — 공장용지

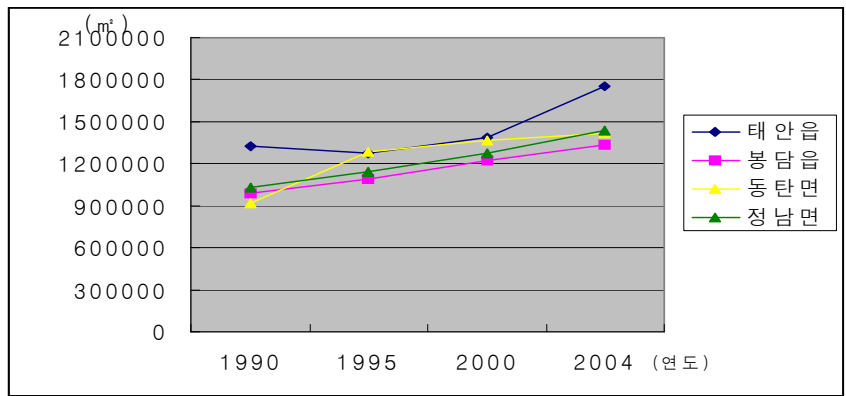


그림 47. 태안생활권 토지이용변화 — 도로

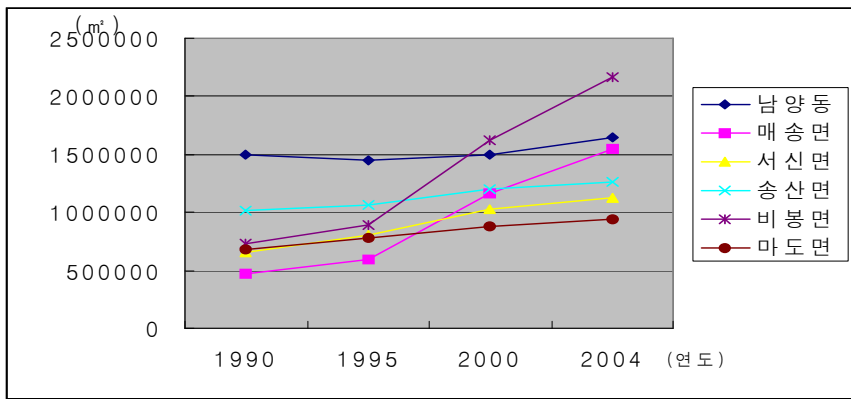


그림 48. 남양생활권 토지이용변화 — 도로

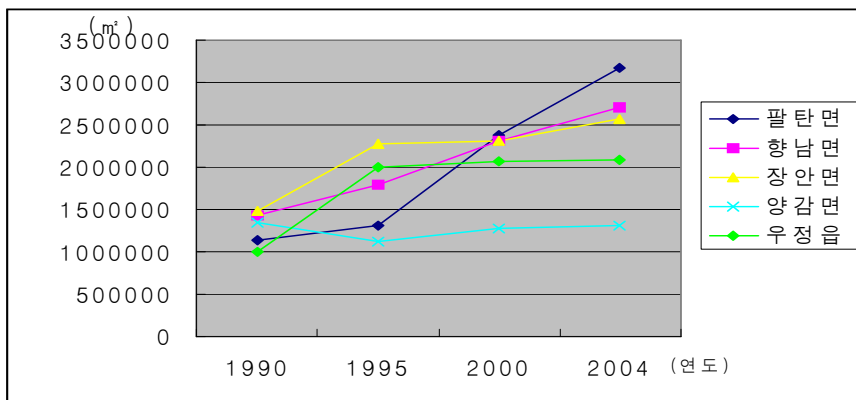


그림 49. 발안생활권 토지이용변화 — 도로

제4절 주택수 및 종류별 변화

주택에 대한 통계는 현재 화성시의 개발의 정도를 잘 나타내주고 있다.

화성시의 주택수는 2005년 현재 88,511호이며 총가구수는 111,517가구, 주택보급률은 139%로 비교적 높은 수치를 보인다. 1990년에 33,168호와 비교하여 2005년의 화성시 주택수는 88,511호로써 거의 3배 가까이 증가하였으며 연평균증가율은 6.7% 증가하였다. 주택유형을 보면 단독주택의 비율이 최근에 이르러 급속하게 줄어들고 있으며 향후 택지개발사업 및 도시 개발 사업으로 인하여 공동주택 즉 아파트가 많이 증가할 것으로 예상된다.

태안생활권에서는 태안읍과 봉담읍이 15.2%, 9.2%의 높은 연평균증가율을 보였다. 남양생활권에서는 남양동이 7.1%로 가장 높은 연평균 증가율을 보였고 발안생활권에서는 팔탄면이 3.8%, 향남면이 3.5%, 우정읍이 3.4% 순으로 연평균증가율을 나타내었다. 화성시 전체 읍면동에서 모두가 증가율을 보였으며 교통이 편리하거나 남양동과 같이 행정중심지인 곳이 다른 읍면에 비해 주택수가 더 많이 증가하였고 태안읍 및 봉담읍과 같이 제조업 및 고용이 많은 지역에 증가율이 큼을 알 수 있다. 또한 동탄면과 향남면이 지금은 각각 3.2%, 3.5%로 태안읍이나 봉담읍, 남양동에 비해 낮은 연평균증가율을 보이지만 향남신도시와 동탄 신도시에 택지개발이 완료되면 지금보다 더 높은 증가율을 보이게 될 것이다.

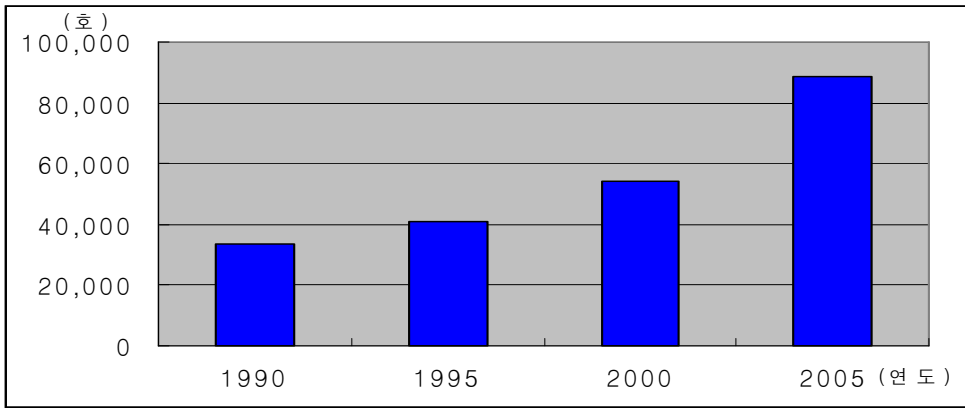


그림 50. 화성시 주택수 변화 (1990-2005)

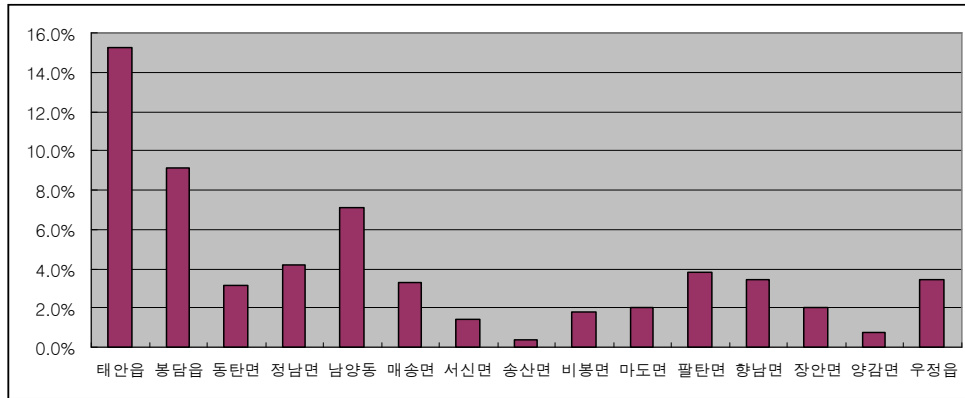


그림 51. 화성시 읍면별 주택수 연평균증가율(1990-2005)

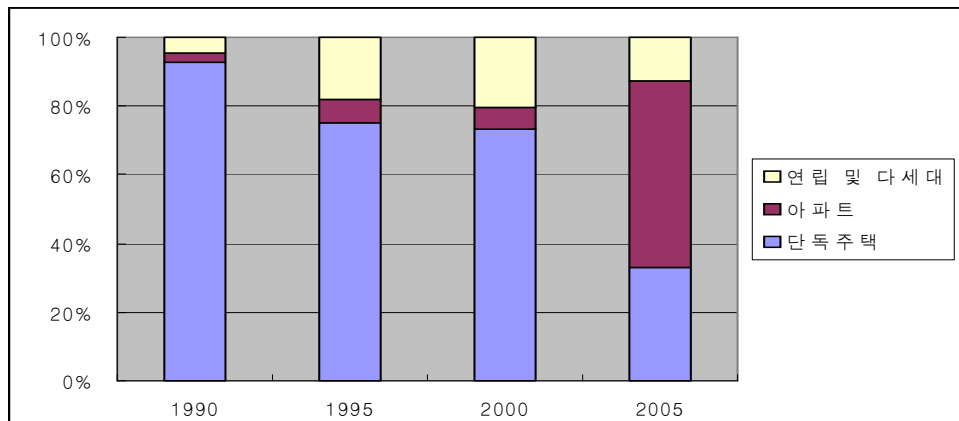


그림 52. 화성시 주택유형

표 19. 화성시 주택수 현황

(단위: 호)

읍면동	1990	1995	2000	2005	연평균증가율 (1990-2005)
화성시	33,618	41,051	54,221	88,511	6.7%
태안읍	4,449	6,200	11,303	3,7247	15.2%
봉담읍	2,201	3,167	6,285	8,187	9.2%
동탄면	1,986	2,145	2,373	3,173	3.2%
정남면	2,068	2,316	3,665	3,806	4.2%
남양동	2,411	2,985	3,706	6,749	7.1%
매송면	1,518	2,433	2,445	2,477	3.3%
서신면	1,582	1,774	1,894	1,946	1.4%
송산면	3,151	3,155	3,301	3,331	0.4%
비봉면	1,400	1,524	1,597	1,838	1.8%
마도면	1,195	1,262	1,385	1,608	2.0%
팔탄면	1,710	1,889	2,667	2,993	3.8%
향남면	3,001	3,890	4,047	5,010	3.5%
장안면	2,541	2,552	3,524	3,437	2.0%
양감면	1,113	1,159	1,164	1,251	0.8%
우정읍	3,292	4,600	4,865	5,458	3.4%

출처 : 화성시 각년도의 통계연보

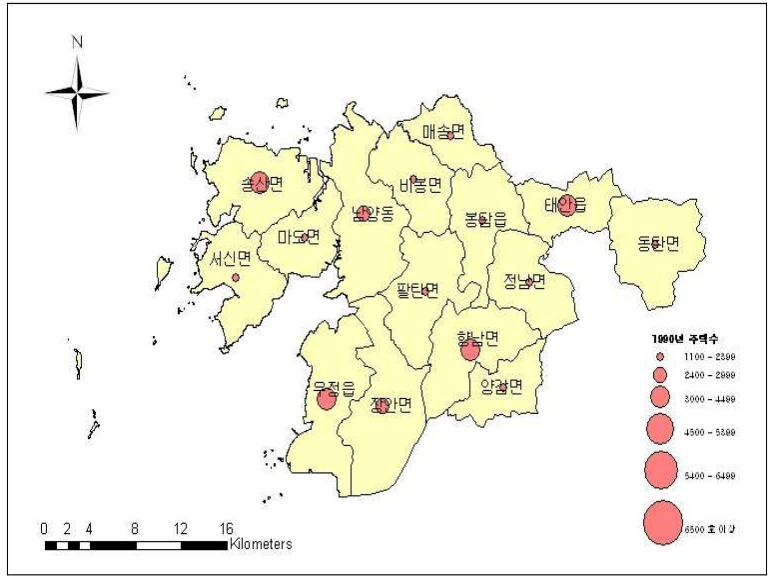


그림 53. 1990년 화성시 주택수

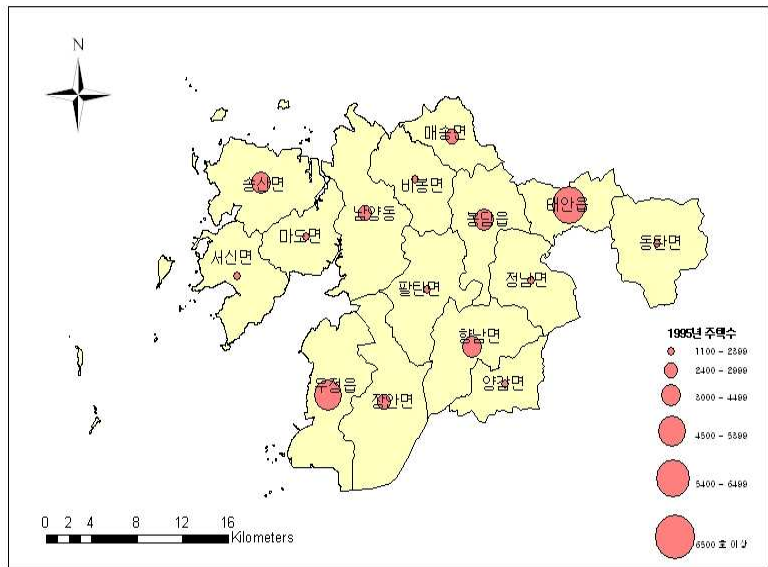


그림 54. 1995년 화성시 주택수

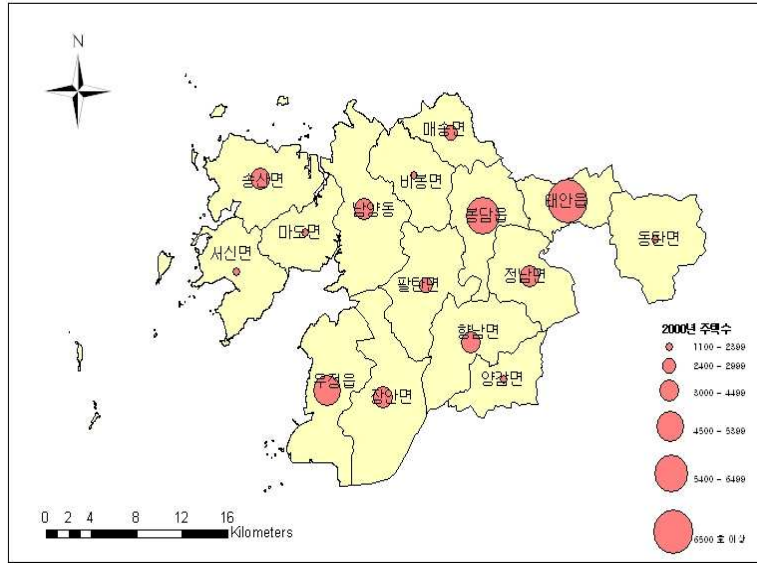


그림 55. 2000년 화성시 주택수

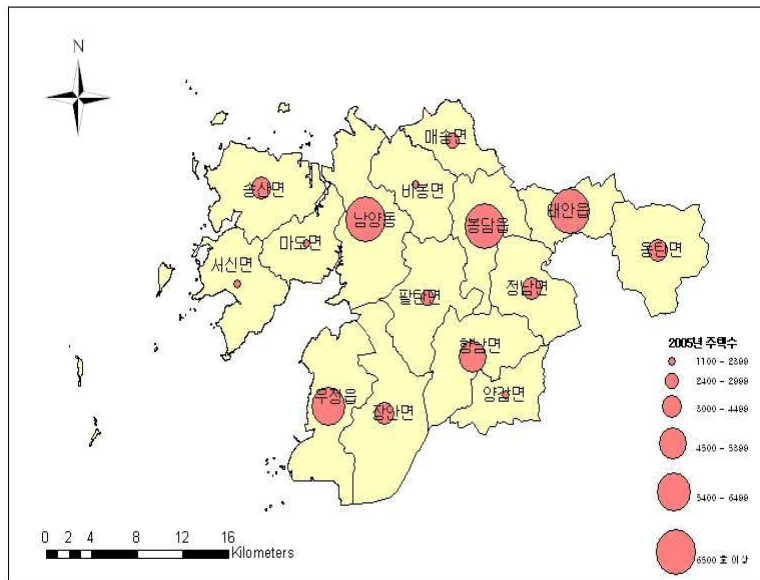


그림 56. 2005년 화성시 주택수

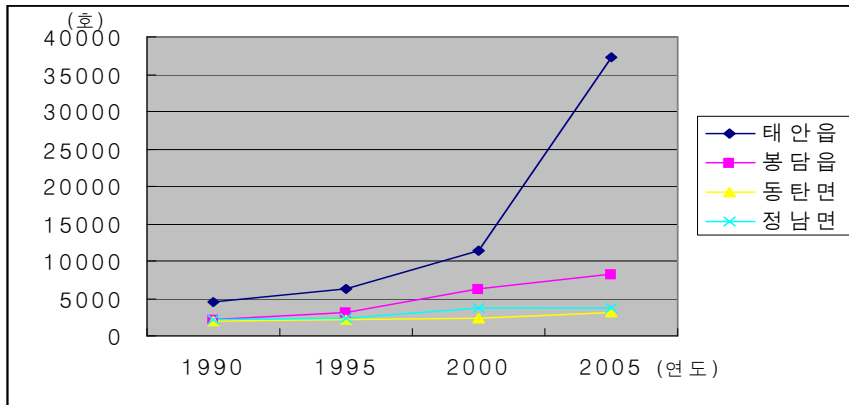


그림 57. 태안생활권 주택수 변화

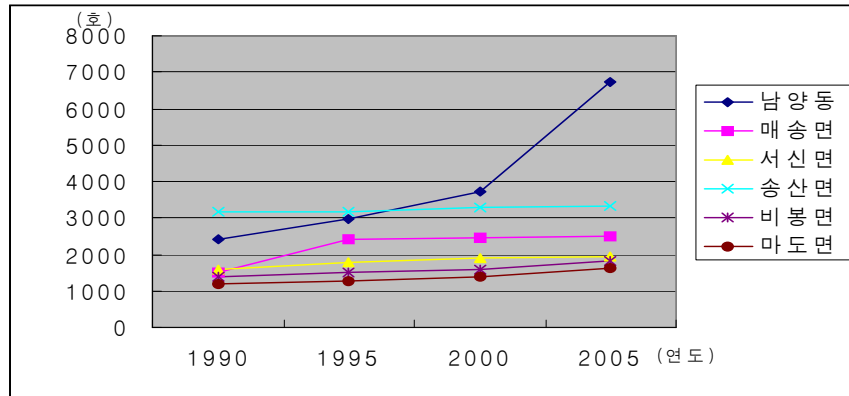


그림 58. 남양생활권 주택수 변화

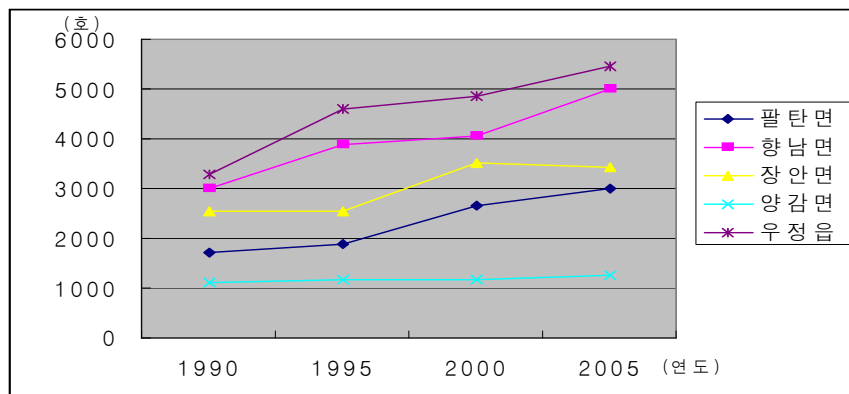


그림 59. 발안생활권 주택수 변화

제5절 부동산업의 변화

화성시 내에서 1990년 이후 부터 부동산개발이 활발하게 이루어졌는지 알아보기 위하여 가장 단적으로 보여줄 수 있는 자료로 부동산임대업체수와 부동산임대업 종사자수의 현황을 알아보았다.

사업체기초통계조사에서 1991년 이전에는 금융, 보험, 부동산 및 사업서비스업의 산업이 통합되어 통계·조사되었으며 1991년 개정된 산업분류기준에서는 금융 및 보험업과 부동산, 임대 및 사업서비스업으로 분류되어 통계·조사되었다. 1998년에는 부동산, 임대 및 사업서비스업이 부동산업 및 임대업과 사업서비스업으로 1991년 산업분류에 비해 더 세세하게 분류되었다. 1990년부터 2005년까지 5년 단위로 시계열 자료를 구축함에 있어서 1990년도의 부동산업 및 임대업체수 및 종사자수는 금융 및 보험업과 같이 통합되어 따로 분류하기가 어려웠다. 그래서 부동산업의 변화에 관한 자료는 1995년부터 2005년까지 5년 단위로 자료를 구축하였다.

화성시의 부동산업은 1995년에 136개에서 2005년 944개로 약 7배 가까이 큰 폭으로 증가하였다. 부동산업 종사자수는 부동산업체수 보다 더 큰 폭으로 증가하였다.

표 20. 화성시 부동산업의 변화

(단위: 개,명)

산업 \ 연도	1995	2000	2005	연평균증가율 (1995-2000)
부동산업체수	136	299	944	21.4%
부동산업종사자수	194	727	2097	26.9%

자료: 경기도 사업체기초통계조사보고서

화성시 부동산업체수의 읍면별 변화를 보면 태안생활권에서는 태안읍과 동탄면이 34.5%, 32.3%로 높은 증가율을 보였으며 남양생활권에서는 남양동이 23.1%로 가장 높았고 발안생활권에서는 팔탄면이 33.9%로 가장 높은 증가율을 보였다. 부동산업 종사자수 또한 부동산업체수의 증가와 비슷한 결과가 나왔다. 태안생활권에서는 태안읍에서 40.5%, 봉담읍이 34.6%, 동탄면은 44.4%로 3개의 읍면에서 높은 증가율을 보였다. 남양생활권에서는 남양동이 28.2%, 발안생활권에서는 팔탄면이 38.5%로 가장 높은 증가율을 보였다. 이와 같은 결과는 각 생활권별로 택지개발 및 신도시개발이 급격하게 이루어지는 지역이거나 공장유입이 많고 인구가 많은 지역에 부동산업의 변화가 크게 나타났다.

표 21. 화성시 부동산사업체수 및 부동산종사자수

(단위 : 개소, 명)

읍면동	1995		2000		2005		연평균증가율	
	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수	사업체수	종사자수
태안읍	15	27	74	273	290	809	34.5%	40.5%
봉담읍	7	8	27	44	81	156	27.7%	34.6%
동탄면	5	7	17	100	82	275	32.3%	44.4%
정남면	7	10	13	29	31	51	16.0%	17.7%
남양동	14	23	36	64	112	275	23.1%	28.2%
매송면	4	4	4	6	14	21	13.3%	18.0%
서신면	4	4	5	6	17	25	15.6%	20.1%
송산면	11	11	19	35	51	79	16.6%	21.8%
비봉면	6	10	7	10	24	31	14.9%	12.0%
마도면	7	10	12	22	34	80	17.1%	23.1%
팔탄면	2	2	7	9	37	52	33.9%	38.5%
향남면	33	48	45	81	102	157	11.9%	12.6%
장안면	3	3	8	15	30	38	25.9%	28.9%
양감면	3	3	5	6	15	21	17.5%	21.5%
우정읍	15	24	20	27	24	27	4.8%	1.2%

출처: 사업체기초통계조사 화성시 각년도

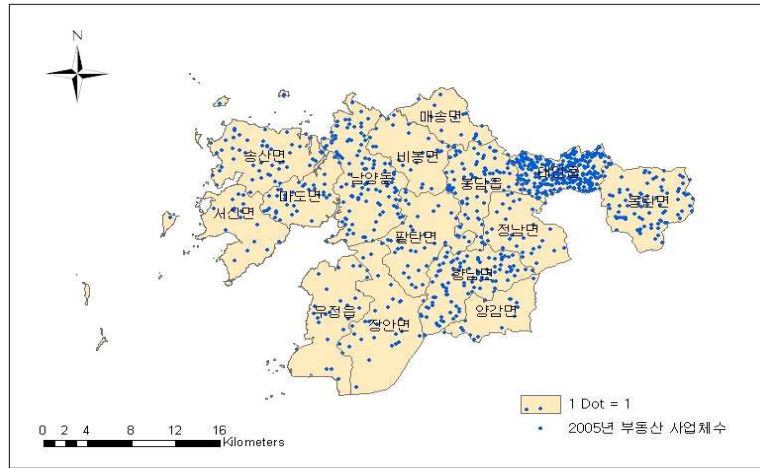
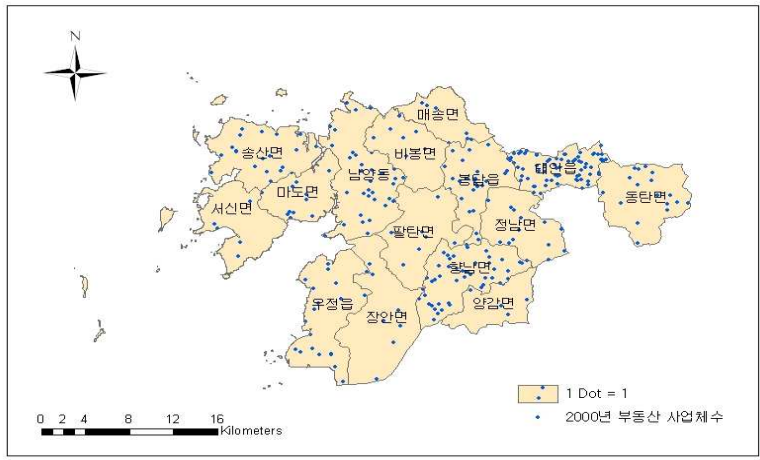
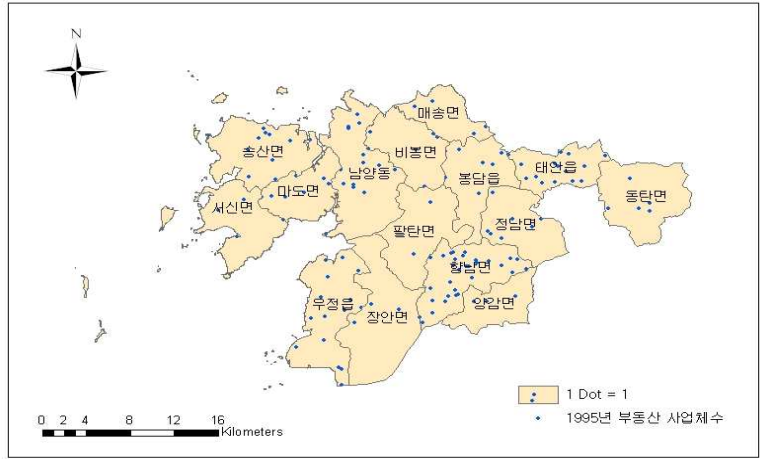


그림 60. 화성시 부동산 사업체수 1995년(상) · 2000년(중) · 2005년(하)

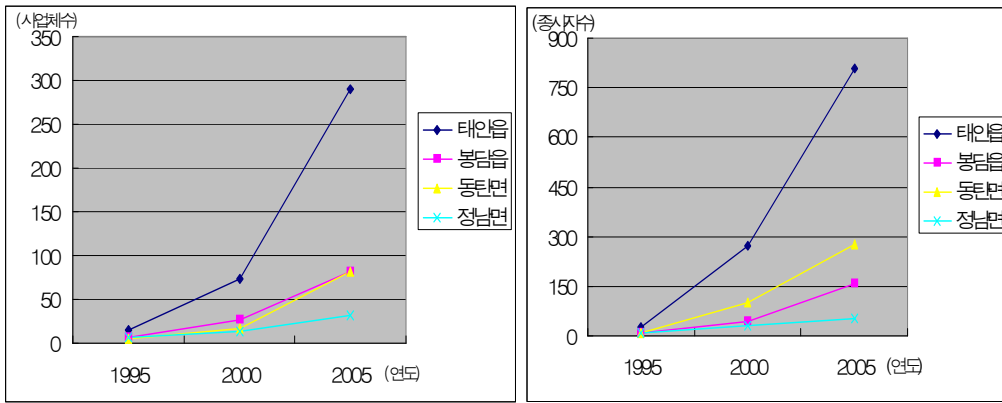


그림 61. 태안생활권 부동산업 사업체수(좌) · 종사자수(우) 변화

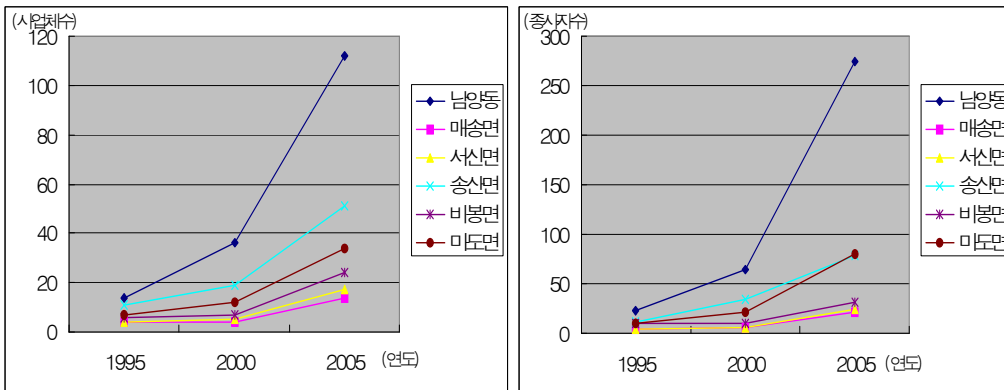


그림 62. 남양생활권 부동산업 사업체수(좌) · 종사자수(우) 변화

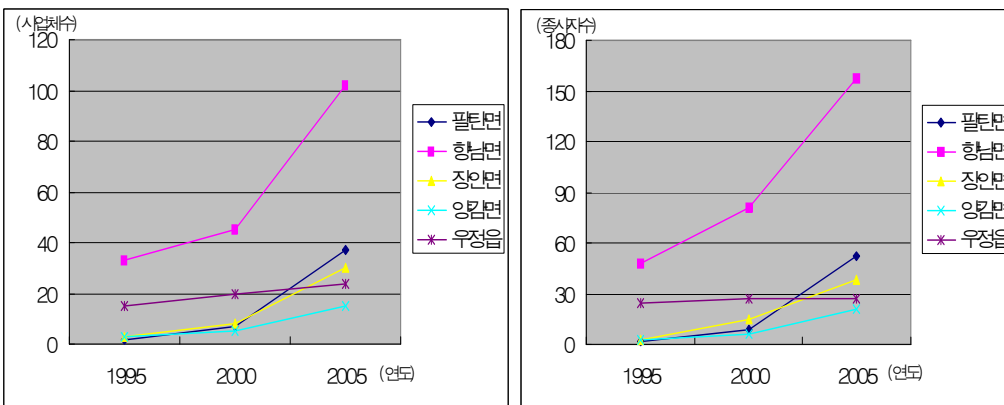


그림 63. 발안생활권 부동산업 사업체수(좌) · 종사자수(우) 변화

제5장 고용교외화에 따른 부동산개발

제1절 고용교외화와 부동산개발의 분석방법

1. 스페어만의 순위상관관계⁴⁶⁾

자료의 성격을 고려하여 서열척도로 측정된 변수들 간의 관계를 통계적으로 분석해야 하는 경우가 있는데 이럴 경우 스페어만의 순위상관관계를 사용하게 된다. 스페어만의 순위상관관계는 순위화 된 자료간의 관계를 측정하는 기술 통계치이다.

순위상관관계수를 산출하기 위해서는 원적으로 각 변수들을 서열화하여 순위를 정한다. 이때 같은 순위를 가진 사례수가 둘 이상일 경우 평균 순위로 대체한다. 이렇게 순위화 된 두 변수간의 순위의 차이를 계산한 후 다음과 같은 공식에 의해 순위상관관계수를 산출하다. 이를 수식으로 나타내면 다음과 같다.

$$r_s = 1 - (6 \sum D^2 / N(N^2 - 1))$$

공식에서 보면 r 은 순위상관계수이며, D 는 두 변수 간 순위 값의 차이, N 은 사례수이다.

2. 다변량분석⁴⁷⁾

공간분석을 위해서는 하나의 변수만을 가지고 분석하고 설명하는 것보다 두 개 이상의 변수를 동시에 조사·분석 하는 것이 필요해진다. 다변량 분석은 변수들의 구조적 특성을 파악해 소수의 새로운 변수를 생성해 단순화

46) 이희연, 1989, 지리통계학, 법문사, p.310.

47) 국토연구원, 2004, 공간분석기법, 한울, p.73.

하는데 이용하며, 변수들을 이용해 개체들을 몇 개의 소집단으로 구분하는데도 유용하게 이용된다. 또한 서로 관련된 변수들을 유사한 것끼리 집단화하는 변수의 군집화에도 이용된다.

회귀분석에는 크게 단순회귀분석과 다중회귀분석으로 구분할 수 있다.

단순회귀분석이란 하나의 독립변수와 하나의 종속변수 사이의 관계를 분석하는 것이고, 다중회귀분석이란 하나의 종속변수와 여러 독립변수들 사이의 관계를 분석하는 것이다. 즉 단순회귀분석에서 독립변수의 수가 2개 이상인 경우를 말한다.

이를 수식으로 변형하면 다음 식과 같다.

$$Y_i = B_0 + B_1 X_i + E_i ; i = 1, 2, \dots, n$$

Y 는 종속변수이고 B_0 , B_1 은 모수(parameter)로써 B_0 은 y 절편(intercept), B_1 은 기울기(slope)이며, E_i 는 오차항이며 n 은 관측된 자료의 개수이다.

회귀분석을 사용하는 목적은 한 개 또는 그 이상의 독립변수들과 한 개의 종속변수와의 관계를 파악하기 위한 기법으로 과거 자료의 분석을 통하여 독립변수와 종속변수와의 관계를 설명하고 미래의 두 변수 사이의 관계를 예측하는데 그 목적이 있다. 회귀분석은 독립변수들과 종속변수와의 선형관계를 유도해줌으로써 다음과 같은 정보를 얻을 수 있다. 첫째, 독립변수와 종속변수 간에 상관관계 즉 상호관련성 여부를 알려준다. 둘째, 상관관계가 있다면 이러한 관계는 어느 정도나 되는지를 알려준다. 즉 관계의 크기와 유의도를 알려준다. 셋째, 독립변수와 종속변수간의 관계의 성격을 알려준다. 즉 두 변수가 양의 방향으로 관련되어 있는가 또는 음의 방향으로 관련되어 있는가를 알려주게 된다.

제2절 고용교외화가 부동산개발에 미치는 영향

1. 부동산개발과 고용교외화의 상관관계 분석

부동산개발과 고용교외화의 상관관계를 분석하기 위하여 스페어만의 순위 상관관계를 통하여 부동산개발의 변수로 도시적 토지이용(대지, 공장용지, 도로, 학교용지), 기반시설의 보급률, 부동산업체수, 부동산종사자수, 주택수를 선택하였으며 고용교외화와 변수로 제조업체수, 제조업종사자수, 인구수, 인구밀도, 가구수를 선택하여 서로의 상관관계를 알아보았다.

표 22. 변수설정

구분	분류	산정여부
부동산개발 변수	토지이용변화(m ²)	2005년 도시적 토지이용변화 총면적 (대지, 도로, 공장, 학교용지)
	부동산업체수	2005년 부동산업체수
	부동산종사자수	2005년 부동산종사자수
	주택수	2005년 주택수
	기반시설 보급률(%)	2005년 기반시설보급률
교외화변수	제조업체수	2005년 제조업체수
	제조업종사자수	2005년 제조업 종사자수
	인구수(명)	2005년 인구수
	인구밀도(인/m ²)	2005년 인구밀도
	가구수(명)	2005년 가구수

표22를 보면 고용교외화 변수 중 첫 번째 제조업체수는 모든 부동산개발 변수와의 통계적으로 유의미한 상관관계를 가진다. 특히 토지이용과 부동산종사자수의 변수에 대해 높은 상관관계를 보인다. 두 번째로 제조업종사자

수는 토지이용과 주택수의 변수에 대해 통계적으로 유의미한 상관관계를 갖는다. 그 중 토지이용 변수에 대해 높은 상관관계를 보인다.

그다음으로는 교회화 변수 중 인구측면에서 볼 때 인구수, 인구밀도, 가구수는 모든 부동산개발 변수에 대해 통계적으로 유의미한 상관관계를 가진다. 특히 인구수와 가구수는 주택수와 높은 상관관계를 가지며 인구밀도는 기반시설과 높은 상관관계를 갖는다.

상관관계 분석 결과를 종합하여 보면 부동산개발과 고용교외화의 서로 간에 상관관계는 매우 높음을 알 수 있다.

표 23. 부동산개발과 고용교외화와의 상관관계

부동산개발변수		토지이용	기반시설	부동산 업체수	부동산 종사자수	주택수
고용교외화변수						
제조업체수	상관계수	0.646 *	0.546*	0.667**	0.649**	0.521*
	유의확률	0.009	0.035	0.007	0.009	0.046
제조업 종사자수	상관계수	0.864 *	0.457	0.488	0.444	0.571*
	유의확률	0.000	0.087	0.065	0.098	0.026
인구수	상관계수	0.714**	0.725**	0.686**	0.615*	0.982**
	유의확률	0.003	0.002	0.005	0.015	0.000
인구밀도	상관계수	0.607*	0.914**	0.606*	0.547*	0.871**
	유의확률	0.016	0.000	0.017	0.035	0.000
가구수	상관계수	0.668**	0.746**	0.711**	0.646*	0.982**
	유의확률	0.007	0.001	0.003	0.009	0.000

* 유의수준 0.05 ** 유의수준 0.01

2. 다중회귀분석

(1) 분석을 위한 변수 설정

부동산개발의 영향을 주는 요소로는 도시의 규모, 지형, 지세, 인구의 동태, 주택의 수요상황, 기성시가지와 장차 건설이 예상되는 공장지대와 근거리의 접근성, 철도나 도로 등의 교통이 편리함 등이 있다.⁴⁸⁾

부동산개발의 영향을 주는 요소들을 본 논문에서는 선행연구에 제시되어 있는 변수들을 본 논문에 맞게 수정·보완하여 변수를 선정하였다. 변수로는 가구수, 개발가능지면적, 인구밀도, 기반시설의 보급률, 자연증가율의 항목으로 구성하였다. 그리고 고용교외화가 부동산개발에 영향을 미치는지 알아보기 위하여 고용교외화를 잘 나타낼 수 있는 변수로 제조업체수를 선정하였다.

표 24. 분석 변수 항목

구분	분류	산정여부
부동산개발 변수 (종속변수)	토지이용변화(㎡)	2005년 도시적 토지이용변화 총면적 (대지, 도로, 공장, 학교용지)
고용교외화 변수 (독립변수)	제조업체수(개소)	2005년 제조업체수
부동산개발에 영향을 주는 변수 (독립변수)	가구수(가구)	2005년 가구수
	인구밀도(인/㎡)	2005년 인구밀도
	자연증가율(%)	2005년 자연증가율
	개발가능지 면적(㎡)	2005년 개발가능지면적
	기반시설 보급률(%)	2005년 기반시설보급률

표24를 보면 고용교외화가 부동산개발에 미치는 영향에 대해 검증하기 위하여 종속변수를 부동산개발의 단면이라고 할 수 있는 토지이용변화 중 도

48) 이창석·김용민, 2000, 전개논문, p.11.

시적 토지이용변화(대지, 도로, 공장용지, 학교용지의 총면적)를 선정하였다. 그리고 독립변수를 고용교외화의 연관성을 보기위하여 제조업체수, 부동산개발에 영향을 미치는 변수, 즉 가구수, 개발가용지면적, 인구밀도, 기반시설의 보급률, 자연증가율로 선정하였다.

모든 변수는 2005년을 기준으로 산정하였으며 SPSS 12 를 사용하여 다중회귀분석을 실시하였고 부동산개발에 어떤 변수가 얼마만큼 영향을 미치는지 검증하였다.

(2) 분석을 위한 모형의 설정

부동산개발과정 분석을 위한 모형을 설정하였다. 본 연구에서는 부동산개발과정을 다음과 같은 회귀분석식으로 나타내었다.

$$P = a + b_1Z + b_2H + b_3D + b_4G + b_5L + b_6I + \varepsilon$$

공식에서 P 는 도시적토지이용 총면적값이며 a는 상수값이다. Z 는 고용교외화의 변수로 제조업체수를 의미하여 H 는 가구수, D 는 인구밀도 , G 는 자연증가율, L 은 개발가용지면적, I 는 기반시설의 보급률을 의미한다. 끝으로 ε 는 잔차이다.

표 25. 기술통계

변수	평균	표준편차
도시적토지이용(m ²)	4593255	1534427
제조업체수(개소)	500	490
개발가용지(m ²)	76621	4508771
인구밀도(인/ m ²)	524	964
기반시설(%)	39	20
가구수(가구)	7434	10184
자연증가율(%)	152	431

(3) 다중회귀분석 결과

표 26. 다중회귀분석 결과

독립변수 \ 종속변수	부동산개발(도시적토지이용 변화)		
	B (회귀계수)	T - vaule	유의확률
제조업체수(고용교외화변수)	0.856	3.701	0.006***
가구수	2.445	1.856	0.101
인구밀도	-4.646	-2.948	0.018**
자연증가율	1.935	1.953	0.087
개발가능지 면적	0.289	1.502	0.171
기반시설의 보급률	0.159	0.492	0.636
F - vaule /유의확률	7.858 / 0.005		
R - Square	0.855		

** 유의수준 0.05 *** 유의수준 0.01

분석식에 기초한 회귀분석의 결과 F 값이 7.858(유의확률 0.005)로 통계적으로 유의미한 것으로 나타났다. 또한 회귀모형의 적합도를 의미하는 결정계수 R-Square 는 0.855로 회귀모형의 설명력이 높음을 알 수 있다.

분석결과에 의하면 제조업체수, 인구밀도가 통계적으로 유의미한 것으로 나타났다. 그리고 가구수, 개발가능지면적, 기반시설 보급률은 통계적으로 유의미하지 않은 변수로 나타났다.

먼저 변수별 특성 중 고용교외화의 변수인 제조업체수와 부동산개발과의 관계는 정(+)의 관계로 나타났으며 위의 변수가 높아짐에 따라 부동산개발의 변수 또한 상승한다고 말할 수 있다. 인구밀도는 부동산개발과의 부(-)의 관계로 나타났다. 이것은 화성시에 대규모 택지개발 사업 및 신도시 건설과 산업단지 조성이 활발하게 이루어지고 있는 중임으로 토지이용 변화는 크지만 인구밀도가 개발압력이 아니라 개발가능면적을 보다 더 대변하여 부(-)의 관계가 나타나는 것으로 1차 추정된다.

결과적으로 부동산개발과의 가장 관련이 큰 변수는 제조업체수 즉 고용교외

화 관련변수로 나타났다. 결과를 종합하여 보면 화성시의 부동산개발에 미치는 요인 가운데 고용교외화가 가장 많은 영향을 미치는 것을 검증하였다.

제6장 고용교외화와 부동산개발에 대한 주민의식

화성시를 3개의 생활권으로 나누어 설문조사를 실시하였다. 인구, 제조업 체수, 토지이용변화를 토대로 1990년대부터 2005년까지 가장 많은 변화가 있는 지역을 대상으로 설문조사를 실시하였다.

먼저 태안생활권에서는 화성시에서 가장 많은 인구와 제조업체수를 가진 태안읍을 중심으로 조사하였으며, 남양생활권에서는 현대·기아차 기술연구소와 화성시청이 자리 잡고 있는 남양동을 중심으로 조사하였다. 마지막으로 발안생활권에서는 한창 택지개발이 완료되고 제약단지가 집중되어있는 향남면과 제조업 체수가 많은 팔탄면을 중심으로 설문조사를 실시하였다.

각 3개의 생활권별로 50부씩 총 150부 설문을 실시하였으며 단 발안생활권에서는 향남면에 30부, 팔탄면에 20부를 실시하였다.

표 27. 설문지역 및 부수

생활권	대상	지역	부수
태안생활권	제조업	태안읍	50부
남양생활권		남양동	50부
발안생활권	종사자	팔탄면·향남면	20부·30부

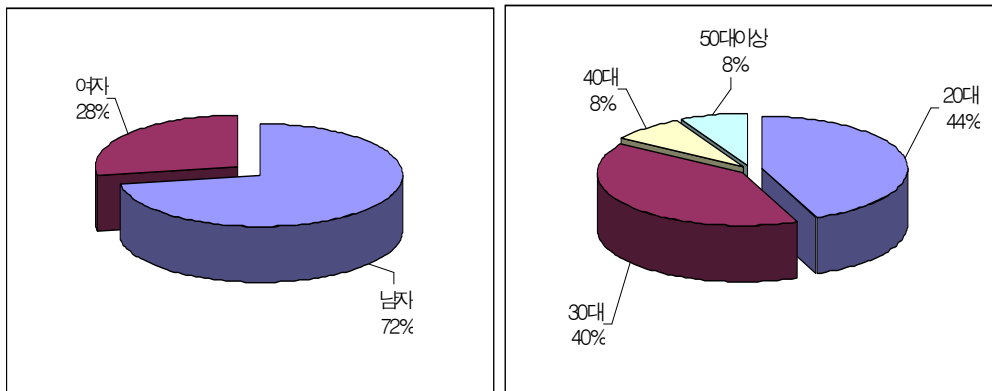


그림 64. 응답자의 남녀 비율 (좌) · 응답자의 연령대별 비율 (우)

응답자의 남·여 성비는 총 147명중 남자가 106명으로 72%를 여자가 41명으로 28%를 차지하고 있다(그림64. 응답자의 남녀비율). 응답자의 연령은 20대가 44%, 30대가 40%, 40대, 50대 이상 8% 순으로 나타났다(그림64. 응답자의 연령대별 비율).

월평균 가구당 소득은 월 300만원 이상이 30% 로 가장 크게 나타났으며 월 150~200만원 미만인 23%로 그다음 순으로 나타났다(그림65. 응답자의 월평균 가구당 소득). 응답자의 최종학력으로는 고등학교 졸업 및 중퇴가 40%, 대학교 졸업 및 중퇴가 38%로 가장 많은 응답을 차지했다(그림65. 응답자의 최종학력). 이것은 제조업체 종사자들의 생산직과 연구직임을 알 수 있다.

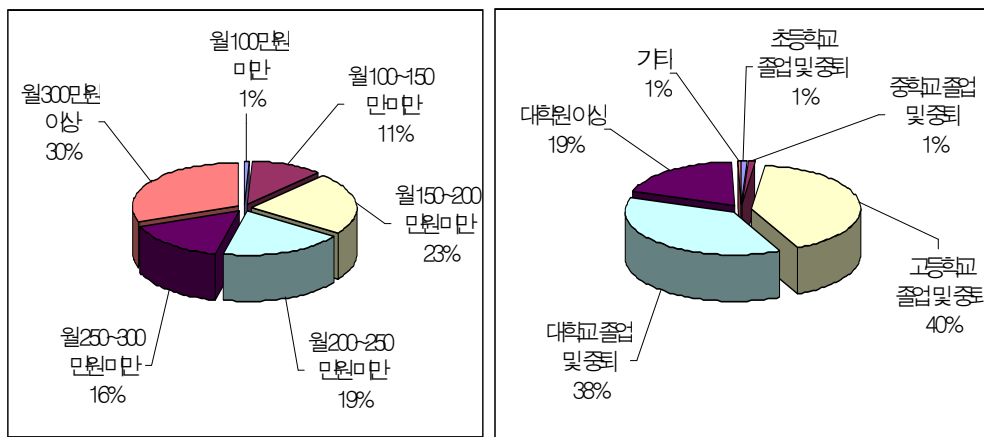


그림 65. 응답자의 월평균 가구당 소득 (좌) · 응답자의 최종학력 (우)

제1절 교외화와 관련된 조사

직장으로 출·퇴근할 때 이용하는 교통수단으로는 자가용이 48%, 그 다음으로는 회사용 버스가 43%로, 대중교통이 7% 순으로 나타났다(그림66. 응답자의 출근시 교통수단). 이것은 화성시 자체의 대중교통 수단이 미비함을 알 수 있다. 화성시는 경부, 서해안 양대 고속도로, 고속철도, 철도 및 국도 등이 관통하는 사통팔당의 도로망이 연결되어 있으나 이용할 수 있는 대중교통 수단이 미약하다. 체계적인 대중교통 발달이 시급함을 알 수 있다.

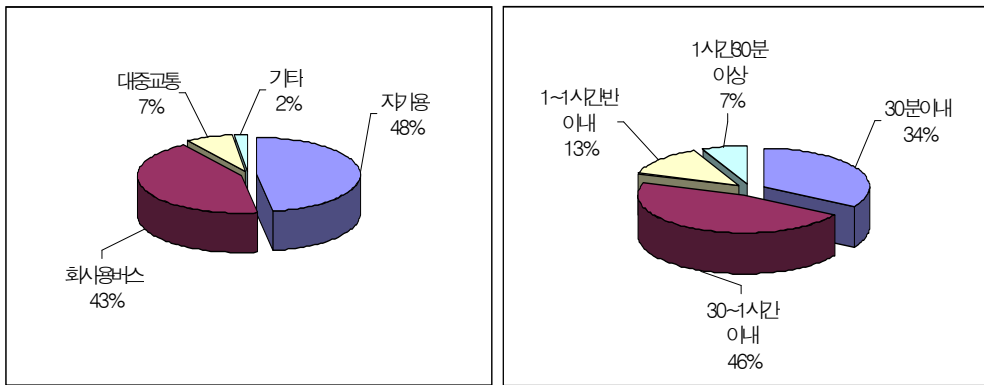


그림 66. 응답자의 교통수단 (좌) · 응답자의 출·퇴근 시간(우)

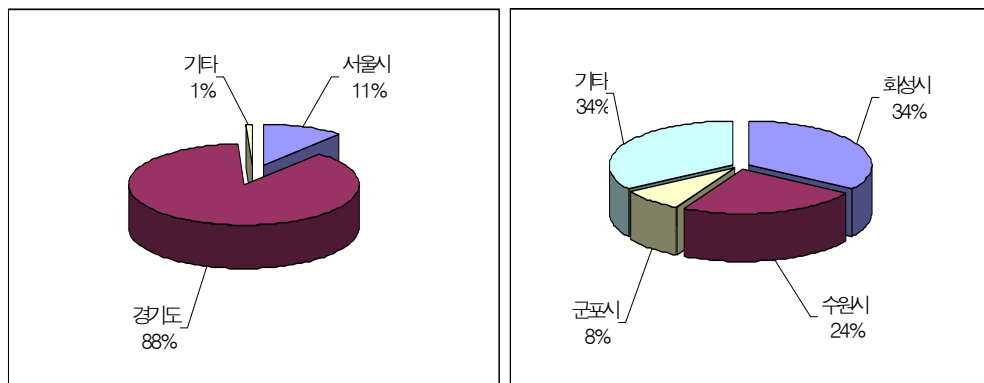


그림 67. 응답자의 현재 거주지

현재 거주지에 관련된 응답으로는 경기도가 88%, 서울 11%, 기타 1% 순으로 나타났다(그림67. 응답자의 현재 거주지). 그 중 경기도에서 화성시가 34.3%, 수원시가 23.6%, 군포시가 7.9% 순으로 나타났다.

전 주거지에 대한 응답은 경기가 40% 로 가장 높게 나타났으며 ‘서울’이 24%, ‘이사한적 없다’ 라는 응답이 16% 순으로 나타났다(그림68. 응답자의 전 거주지). 설문조사 결과를 분석해 보면 현재 주거지에 경기도에 사는 사람이 88%인데 전 주거지를 분석해 보면 ‘이사한적 없다’ 라고 응답한 사람의 현 주거지는 경기도였으며 서울·인천·경기 외 지역의 응답자와 인천지역의 응답자도 현 주거지는 경기도였다. 이와 같이 ‘이사한적 없다’ 라고 대답한 응답자와 서울·인천·경기 외 지역의 응답자, 인천지역의 응답자를 합하면 76%로 나타난다. 다시 말해 전 주거지에서 현 주거지로 경기지역으로 이주한 사람이 12% 늘었음을 알 수 있다.

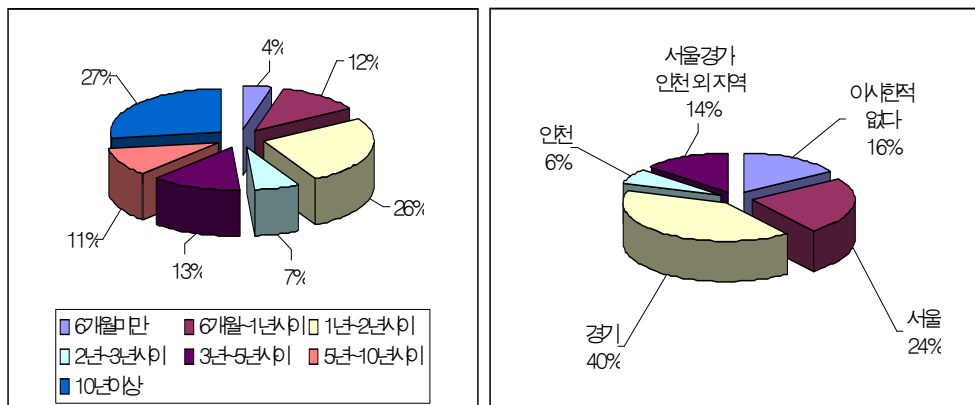


그림 68. 응답자의 현재 거주지 거주 년도 (좌) · 응답자의 전 거주지 (우)

이에 따른 현재 거주지에 거주하는 가장 큰 이유로는 ‘직장과의 가까운 거리’ 라는 응답이 29.3%로 가장 높게 나타났으며 ‘교통의 편리성’ 이 15%, ‘적당한 주택가격’ 이 11%, ‘고향이기 때문에’ 가 10.2%, ‘문화생활 및 쇼핑여건 양호’ 가 8.8% 순으로 나타났다(그림69. 응답자의 현재 주거지에 거주

하는 큰 이유). 이와 같이 설문조사에 나타난 결과를 보면 경기도 화성에 직장을 가진 사람들은 직장과의 거리를 가장 중요시 하였고 그 이유 때문에 화성시에 주거지를 갖는 사람이 많으며 또한 근처인 경기도 내에 주거지를 갖는 사람이 많음을 알 수 있다. 그리고 현거주지에 사는 이유가 교통의 편리성 때문이라고 응답한 사람도 가장 큰 목적이 직장과의 교통의 편리성이라고 응답하였다.

표 28. 응답자의 지역별 이전 거주지

전거주지 \ 현거주지	서울		경기		기타	
	응답자수	비율(%)	응답자수	비율(%)	응답자수	비율(%)
서울	16	11	18	12	1	1
경기			59	40		
인천			9	6		
서울·인천·경기 외			21	14		
이사한적 없음			23	16		
계	16	11	130	88	1	1

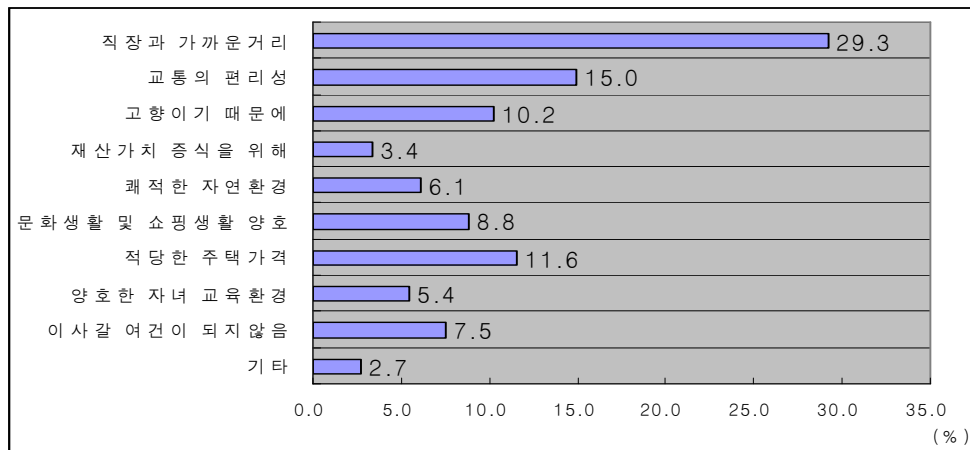


그림 69. 응답자가 현재 주거지에 거주하는 이유

현재 주거지에 얼마나 거주했는지에 대한 응답은 10년 이상이 27%, 1년~2년 사이가 26%, 3~5년 사이가 13%, 6개월~1년 사이가 12% 순으로 나타나고 있다(그림 68. 현재 거주지 거주년도). 설문 결과를 직업 및 주거지와 관련하여 분석해 보면 제조업 생산직 사람들은 주거지를 이주하지 않고 그 주거지에서 직장을 찾는 경우가 대다수였으며 제조업 연구직 사람들은 직장 때문에 1년~2년 사이에 주거지를 이주한 사람이 많았다. 모든 제조업 생산직과 연구직 종사자들이 이와 같은 결과로 주거지를 이주하는 것은 아니지만 이 설문 결과를 토대로 해서 보면 현재 주거지에 미치는 영향이 직장이 가장 큰 요인임을 알 수 있다.

제2절 부동산 개발에 관련된 의식조사

화성에 출·퇴근하면서 예전에 비해 화성시가 무엇이 많이 변화되었는지에 대한 응답을 살펴보면 ‘아파트가 많이 들어섰다’라는 응답이 44.4%, ‘공장이나 기업 등 사업체가 많이 들어섰다’라는 응답이 32.4%, ‘도로 및 교통이 좋아졌다’라는 응답이 9.9%, ‘주변의 논과 밭이 많이 줄어들었다’라는 응답이 7.7% 순으로 나타났다(그림70. 화성시가 예전에 비해 가장 많이 변화된 것). 이 결과는 화성시가 예전에 비해 도시화가 되었다는 것을 증명해 준다. 그리고 화성시가 택지개발로 인해 아파트가 많이 들어서고 있음을 알 수 있다.

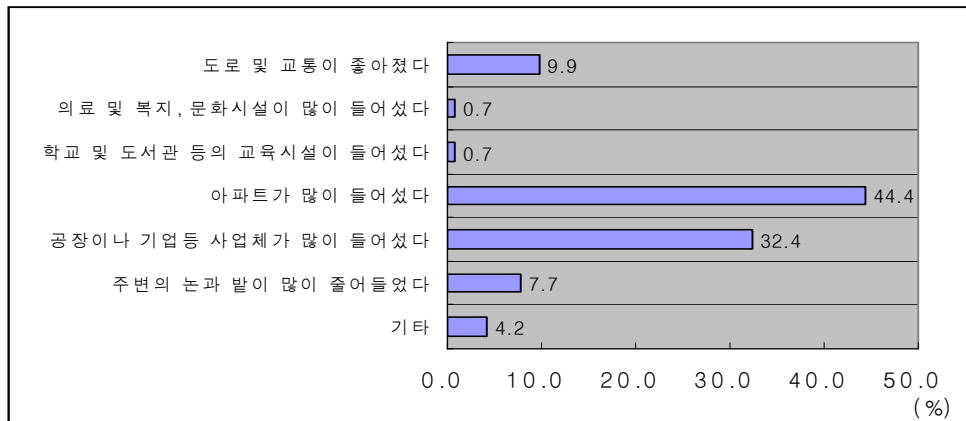


그림 70. 화성시가 예전에 비해 가장 많이 변화된 것

화성시 외 사람들에게 화성시로 거주지를 이주한다면 어느 읍·면·동을 선택할 것인지에 대한 응답은 동탄면이 34.8%로 가장 높은 응답이 나타났으며 그 다음으로는 향남면이 18.0%로 봉담읍이 12.4%로 태안읍이 11.2% 순으로 나타났다(그림71. 화성시에 이주하고 싶은 지역).

이와 같은 결과는 동탄 신도시 및 향남지구, 봉담지구, 태안지구 등 택지개발의 시행되고 있는 지역들이다. 택지개발이 이루어지면 아파트가 많이

들어서고 주거환경이 좋아지며 부동산 가격도 높이 올라갈 것을 예상하여 사람들이 선택한 것으로 추측된다.

또한 화성시로 주거지를 이주하게 된다면 어떠한 주택 형태(그림72. 희망 주택형태)를 원하는지에 대한 응답 여부는 아파트가 74.4 %로 우세하게 나타났다으며 그 다음으로는 단독주택, 연립주택 순으로 나타났다. 이 응답 또한 아파트가 다른 주택 형태에 비하여 관리가 용이하며 부동산 가격에 가장 큰 영향을 미치는 주택 형태가 아파트이기 때문이라고 추측된다.

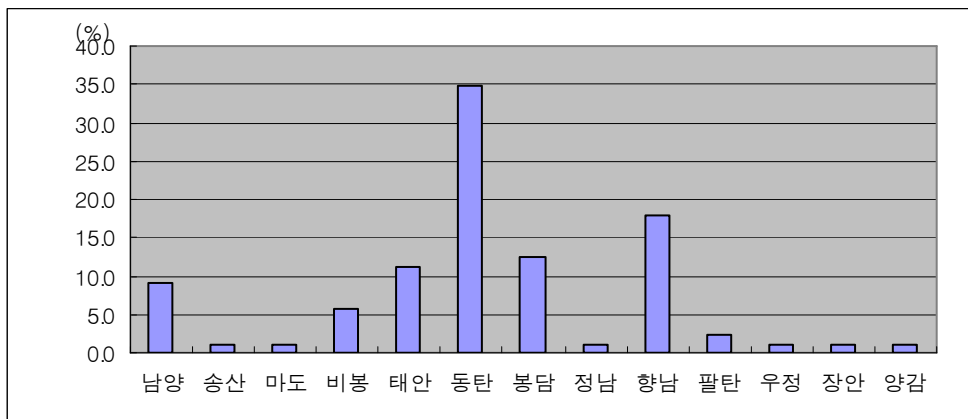


그림 71. 화성시에 이주하고 싶은 지역

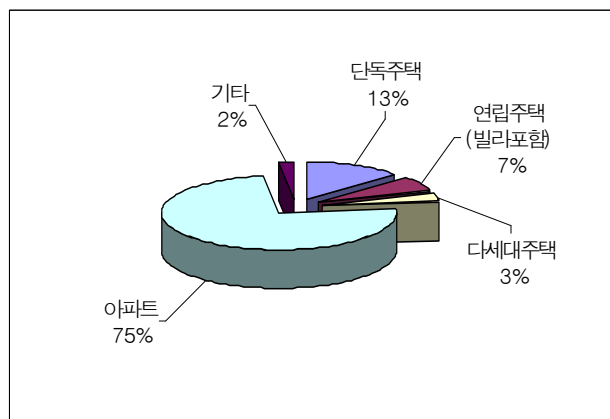


그림 72. 희망주택형태

제3절 화성시 거주민을 대상으로 한 의식조사

화성시 거주민을 대상으로 거주동기에 대해 설문조사를 한 결과 직장관계라는 응답이 48%로 가장 높게 나왔다.

그 다음으로는 생활환경에 대한 설문조사를 실시하였다. 맨 처음으로 화성시에서 소비생활 즉 물건을 구입하는 것에 대한 만족도를 알아보았는데 보통이라고 응답한 사람이 44%, 불만족이 29%, 매우 불만족이 16% 순으로 나타났다.

주거생활에 대한 만족도는 보통이라는 응답이 49%, 불만족과 만족이라는 응답이 똑같이 24%로 나타났다. 교통이나 통신활동을 하기에 만족여부에 대한 응답은 보통이 35%, 불만족이 33% 순으로 나타났다. 교육여건에 대한 응답은 보통이 35%, 불만족이 34%, 매우불만족이 27% 순으로 나타났다.

여가·레포츠·휴양에 대한 만족여부에 대한 응답은 불만족이 35%, 매우불만족이 27% 순으로 나타났다.

이와 같이 화성시의 생활환경에 대한 조사는 소비·주거 생활을 하기에 는 적합하지만 자녀교육 및 교육환경은 부적합한 것으로 나타났다.

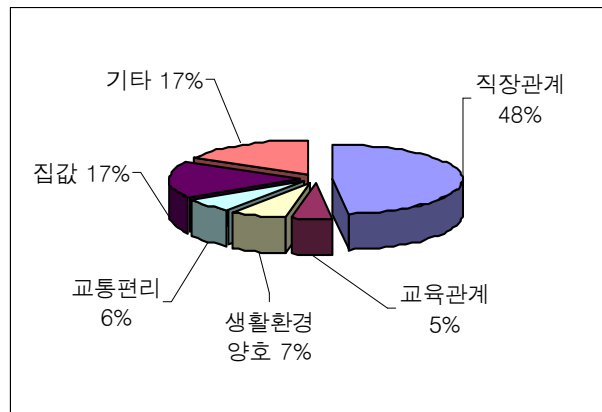


그림 73. 화성시 거주동기

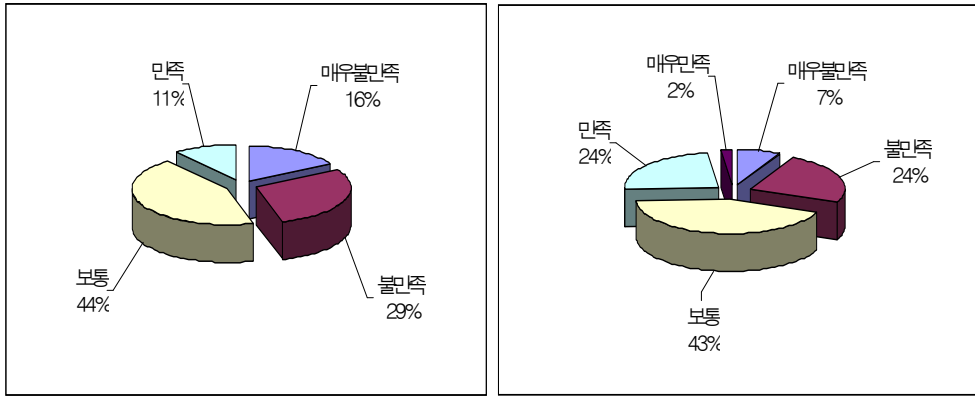


그림 74. 화성시 거주민의 소비생활(좌) · 주거생활(우) 만족도

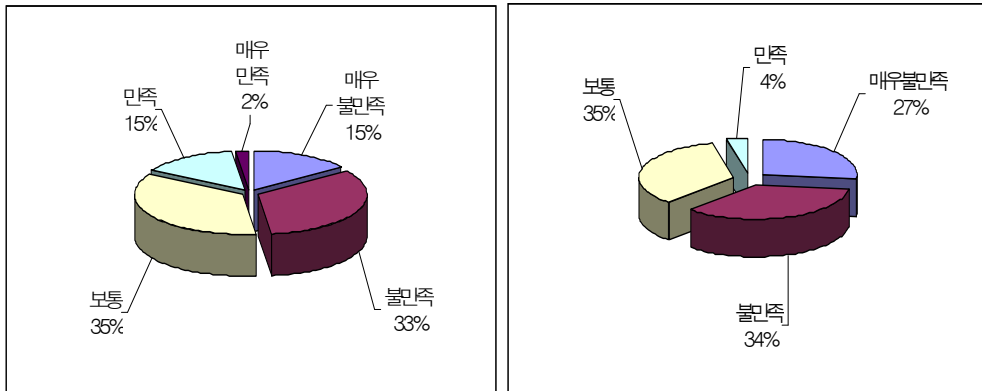


그림 75. 화성시 거주민의 교통 · 통신생활(좌) · 교육여건(우) 만족도

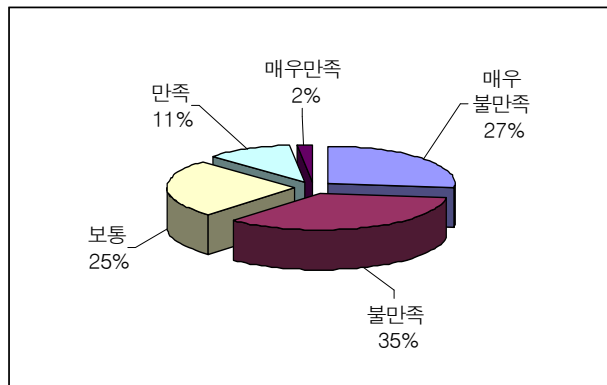


그림 76. 화성시 거주민의 여가 · 레포츠 · 휴양만족도

제4절 화성시 외 거주민을 대상으로 한 의식조사

화성시 외 거주민을 대상으로 한 설문조사에서 화성시로의 이주계획여부에 대한 응답은 43%가 이주할 계획이 있다고 응답하였다. 그 이유에 대한 응답은 ‘직장과의 가까운 거리 때문’ 이라는 응답이 67%로 가장 많았고 그다음으로는 ‘화성시의 발전가능성 및 투자가치성이 높다’ 라는 응답이 21% 로 뒤를 이었다. 이주계획여부에 반대하는 응답자의 이유를 보면 ‘지금 주거지에 만족한다’ 라는 응답이 44%로 가장 많았고 ‘의료·문화시설이 부족할 것 같다’ 라는 응답이 24% 순으로 나타났다.

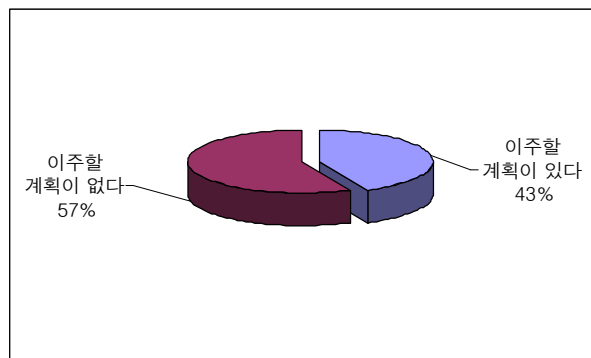


그림 77. 화성시 외 거주민의 이주여부

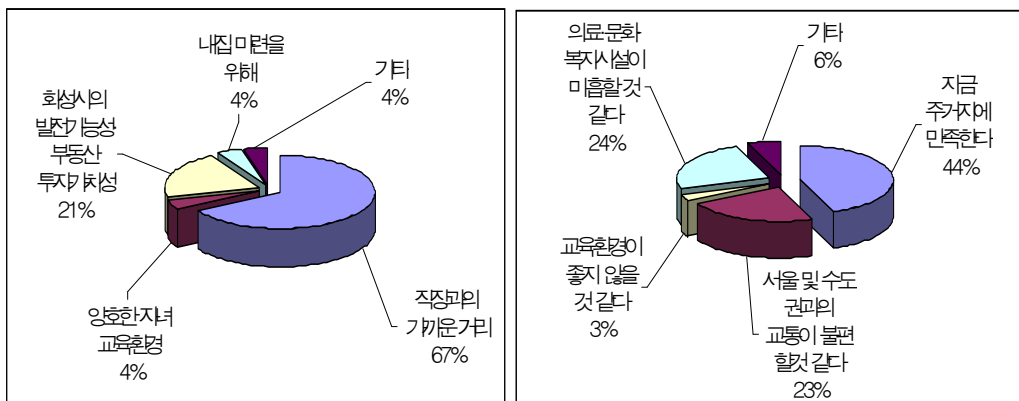


그림 78. 화성시 이주여부 찬성이유(좌) · 반대이유(우)

제5절 시민의식조사 분석 결과

표 29. 사례지역의 설문조사 결과에 따른 특성파악

항목 \ 사례지역		화성시 (태안 · 남양 · 팔탄 · 향남)
교외화배경		고용교외화
거주동기		취업기회 · 직장관계
연령		20 ~30대 중반
사회경제적 특성	직업	생산/연구직
	학력	고등학교/대학교
주거수준	소유형태	전세
	점유형태	회사기숙사 및 공동거주
공간형태		공장/ 연구소 집적화
부동산개발	변화한 것	아파트가 많이 지어짐
		공장이나 기업이 많이 들어옴
이주하고 싶은 지역		동탄 · 향남

위의 표에서 본 결과 화성시는 취업기회의 제공에 따르는 직장근접의 배경에 의한 고용교외지역이라고 해석되어진다.

연령을 보면 직장에 활용되어 질 수 있는 젊은 연령층을 구성하고 있으며 직업은 생산직과 연구직이 많음을 알 수 있다. 이것은 화성시에 대기업을 지사들이나 많은 공장들이 집적되어 있음을 알 수 있다. 그러므로 화성시의 공간형태는 공장/연구소 집적화라고 나타낼 수 있다.

화성시에 가장 많은 변화는 아파트와 공장이 많이 들어선 것이며 택지개발지구의 열풍으로 인해 동탄과 향남신도시에 사람들이 많이 거주하고 싶은 것으로 나타났다.

제7장 종합 분석 및 결론

본 연구는 수도권 외곽지역 중 하나인 화성시를 대상으로 교외화의 배경과 특성을 분석하고 교외화의 유형 중 하나인 고용교외화가 화성시에서 어떠한 형태로 나타났는지 인구·통계학적인 변화와 산업구조의 변화를 통하여 공간구조를 분석하였다.

그리고 택지개발의 현황, 개발가능지 분석과 토지이용변화, 주택수 및 종류별변화, 부동산업의 변화를 통하여 부동산 개발과정의 현황과 변화추이를 살펴보았다.

본 연구에서는 부동산 개발에 영향을 미치는 변수들을 검토하고 부동산 개발에 대한 고용교외화의 역할을 실증적으로 분석하였다.

본 연구의 결과를 요약하면 다음과 같다.

첫째, 화성시는 1991년 화성군에서 화성시로 명칭이 바뀌면서 화성시의 일부가 수원시를 비롯한 주변지역으로 편입이 이루어져 인구가 감소하였지만 1995년부터 인구가 급격하게 증가하고 있으며 인구밀도 또한 급격하게 조밀해졌다. 읍면동별로 살펴보면 태안읍과 봉담읍, 남양동, 팔탄면 등이 급격한 인구증가율을 보였다.

둘째, 화성시의 산업구조 중 제조업이 경기도 안에서 얼마나 특화되어 있는지 알아보았는데 1990년부터 2005년까지 입지계수가 1.0 이상으로 계속 증가추세를 보였다. 1991년에는 양주시, 김포시 다음으로 입지계수가 높았으며 1995년과 2000년 그리고 2005년에는 입지계수가 1.75, 1.86, 2.02로 경기도내에서 가장 높았다. 경기도 내에서 제조업 사업체수 및 종사자수의 연평균증가율을 보면 경기도가 4.2% 증가임에 반해 화성시는 12.3%의 높은 증가율을 보였다. 제조업 종사자수도 마찬가지로 경기도 전체에 비해 화성시가 높은 증가율을 보였다. 이것으로 보면 화성시가 제조업으로 경기도 내

에서 가장 특화되어 있는 산업임을 알 수 있다.

셋째, 화성시의 부동산개발과정을 살펴보면 총 13개의 택지개발사업이 이루어지고 있으며 태안지구, 태안3지구, 봉담지구는 택지개발이 완료되었으며 나머지 지구도 2010년 사이에 준공될 예정이다. 이와 같이 택지개발 및 신도시로 인하여 화성시의 주택수는 계속 증가하고 있으며 주택의 형태도 단독주택에서 아파트로 급격하게 증가하였다. 그리고 부동산업의 증가도 연평균 21.4%로 높은 증가율을 보였다. 이처럼 화성시의 많은 택지개발 및 신도시개발로 인하여 화성시의 인구유입 및 주택의 증가는 지금보다 더 급격하게 일어날 것이다.

넷째, 부동산개발의 한 단면인 토지이용변화를 살펴보면 도시적토지이용 즉 대지, 공장용지, 도로, 학교용지 등의 토지는 급격하게 증가하였으며 농업적 토지는 감소하였다. 특히 도시적 토지이용 지목별 변화에서 공장용지의 연평균증가율이 10.3%로 탁월하게 다른 지목들에 비하여 높았으며 이것은 화성시가 다른 지역에 비해 싼 임대료와 거래처 및 고객과의 접근성이 좋기 때문에 많은 공장들이 들어서고 있으며 농업적 토지이용의 도시적 토지이용으로 전환되고 있음을 보여준다.

다섯째, 부동산개발과정에 고용교외화가 영향을 미치는지에 대해 검증하기 위하여 먼저 부동산개발과 고용교외화의 상관관계를 분석하고 그 다음으로 다중회귀분석을 실시하였다. 그 결과 부동산개발과 고용교외화는 높은 상관관계를 보였으며 부동산개발을 일으키는 많은 요인들이 있지만 화성시는 제조업으로 특화되어 있는 지역인 만큼 고용교외화가 부동산개발과정에 가장 많은 영향을 주었음을 검증하였다.

마지막으로 화성시에 직장을 가지고 있는 사람들을 대상으로 교외화 과정과 부동산개발에 대한 의식조사를 한 결과 화성시에서 가장 많이 변화한 것은 아파트와 공장 및 기업이 많이 들어섰으며 화성시의 이주동기가 직장과의 관계가 높은 것으로 보아 화성시는 취업기회의 제공에 따르는 직장근접

의 배경에 의한 고용교외지역으로 밝혀졌다.

지금까지 한 지역을 대상으로 고용교외화에 초점을 둔 연구가 부족하며 수도권에서 다양하게 행해지고 있는 부동산 개발에 대한 연구 중 교외화의 요인을 중요하게 다룬 연구가 미흡한 실정 속에서 본 연구는 화성시가 고용교외화 지역임을 밝혀내고 부동산개발과정에 고용교외화가 커다란 영향을 미침을 확인하고 검증하였다는 점에서 큰 의미가 있다고 할 수 있다.

아울러 최근 수도권 내 택지개발을 둘러싼 찬반 논의가 활발히 전개되고 있으며, 신도시개발과 같은 공공에 의한 수도권 지역 내 택지공급의 필요성과 유효성에 대한 논의가 등장하고 있다. 본 연구는 수도권 내에서 지속적으로 발생되어 온 고용교외화과정이 해당 지역 내 부동산개발과 밀접히 관련되어 있음을 분석하였다. 이는 향후 수도권 개발의 필요성을 검토함에 있어 교외화의 공간적 패턴과 정도에 대한 체계적이고 과학적인 연구가 필요하다는 점을 시사한다고 보며, 이는 향후 지속적인 연구에 의해 검토되어야 할 것이다.

참고문헌

1. 단행본

- 국토연구원, 2004, 공간분석기법, 한울.
- 권용우, 2001, 교외지역, 대우학술총서.
- 권용우, 2002, 수도권 공간 연구, 한울.
- 권용우 등, 2006, 수도권의 변화, 보성각.
- 김원, 1986, 도시정책론, 경영문화원.
- 김학훈, 1999, 지역경제론, 보성각.
- 노춘희, 1986, 도시재개발, 경영문화원.
- 이희연, 1989, 지리통계학, 법문사.
- 황명찬, 1986, 토지정책론, 경영문화원.
- Richardson. H, 1972, *Input-output and Regional Economis*, Weidenfeld-(London).

2. 학위논문

- 강대현, 1971, 서울 도시화 과정과 유형의 연구, 경희대학교 석사학위 논문.
- 권용우, 1996, 서울주변지역의 교외화에 관한 연구, 서울대학교 박사학위 논문.
- 김나영, 2004, 도시산업구조와 인구증가에 관한 연구, 홍익대학교 일반대학원 석사학위논문.
- 김정한, 2001, 구미시 도시공간구조의 변천에 관한 연구, 금오공과대학교 석사학위논문.

- 이은규, 2005, 서울 동부 개발제한구역의 토지이용특성, 한국교원대학교 석사학위논문.
- 장귀복, 1987, 천안시의 도시화에 대한 연구, 경희대학교 석사학위논문.
- 정명지, 2003, 교외화현상에 따른 서울대도시권 통근·통행 특성변화에 관한 연구, 중앙대학교 석사학위논문.
- 조승운, 1996, 포항시 주변지역의 교외화 과정 연구, 대구대학교 석사학위논문.
- 최용규, 1988, 한국의 택지공영개발에 관한 연구, 단국대학교 박사학위논문.
- 하재연, 2006, 대도시 주변부의 지역변화에 관한 연구, 건국대학교 석사학위논문.

3. 연구보고서 · 학술지

- 경기개발연구원, 2003, 화성지역연구.
- 국토개발연구원, 1986, 토지합동개발방식의 구체적 도입방안연구.
- 권기철, 2006, 부산광역권의 제조업 고용변동과 인구이동의 관계 및 인구이동의 균형화 효과, 한국경제통상학회24(2), pp.97~123.
- 권재욱 · 엄수원, 2004, 토지개발사업의 지역경제 파급효과분석, 한국지역개발학회지28(2).
- 김상한, 2004, 우리나라의 인구교외화와 분극현상, 부동산학연구(3), pp.203~217.
- 김안제, 1979, 농촌·도시 변화과정과 지역개발정책 : 서울·경기 수도권권을 중심으로, 환경논총(8).
- 김인 · 권용우, 1984, 서울시 거주지교외화의 공간구조적 특성과 패턴, 지리학연구(29), pp.1~19.

박우서, 1986, 서울근교지역의 교외화현상과 지가변동에 관한 연구, 도시행정연구, pp.77~96.

이주형 · 기윤환, 1999, 토지이용규제에 따른 대도시주변지역의 변화 요인분석, 대학국토도시계획학회지, pp.19~30.

이창석 · 김용민, 2000, 부동산개발과 환경의 이론적 접근, 대한부동산학회지(8), pp.7~29.

최창의, 2005, 신시가지 조성이 도시인구에 미친 영향에 관한 연구—한국지역개발학회지17(1), pp.143~162.

화성시, 2006, 2025년 화성도시기본계획.

4. 웹사이트

경기도중앙사이버도서관, <http://www.golibrary.go.kr/>

통계정보시스템, <http://kosis.nso.go.kr/>

통계청, <http://www.nso.go.kr/>

화성시청, <http://www.hscity.net/index.jsp>

Abstract

A Study on the Effects of Employment Suburbanization in the Capital Area on Real Estate Development Process - Focused on Hwaseong City -

Chae, Ji Min
Department of Geography
Graduate School
Sungshin Women's University

Hwaseong City is one of cities within the capital area where the population is increasing rapidly thanks to active urban development and housing construction. In addition, as many manufacturing companies and large corporations' branches and factories are coming into the area, agricultural lands are being transformed into urban industrial districts and, consequently, the pattern of urban employment is being formed and new urban residential areas are being established. In other words, Hwaseong City in the capital area is experiencing the explosion of manufacturing employment and the transition from agricultural to non-agricultural urban industrial structure. As a result, many enterprises with urban industrial functions are setting up manufacturing facilities including factories in Hwaseong City and creating employment opportunities. This phenomenon is called the suburbanization of employment.

The present study chose Hwaseong City, in which population is increasing rapidly and not only industrial structure but also spatial structure is change fast,

and examined the process of employment suburbanization and its roles in urban development process.

Not many of researches on suburbanization have been focused on employment suburbanization. In addition, the factors of suburbanization have not been discussed thoroughly in researches on real estate development in the capital area. Thus, the present study attempted to prove that Hwaseong City is an area of employment suburbanization and derived its characteristics. What is more, this study was focused on the current state of real estate development process and whether employment suburbanization has affected the real estate development process.

In this study, Hwaseong City was divided into three zones of living according to local characteristic, and for each zone, its characteristics and trends of changes were analyzed. For this, we comparatively analyzed time-series data from 1990 to 2005, grouping them into five-year units.

From the results of investigating the background and characteristics of employment suburbanization in Hwaseong City, resultant changes in spatial structure and current state of real estate development, and the relation between real estate development and employment suburbanization were drawn conclusions as follows.

First, Hwaseong City came to exist in 1991 as Hwaseong-gun was renamed Hwaseong-si. Although parts of the city were incorporated into Suwon City and other neighboring areas, its population and population density have been increasing rapidly since 1995.

Second, as to how much Hwaseong City has been specialized in manufacturing industry within Gyeonggi-do, its location quotient has been over 1.0 during the period from 1990 to 2005, and the city showed the largest location quotient in Gyeonggi-do during the period from 1995 to 2005. The city also has attained much higher average annual growth rates in the number of manufacturing businesses and the number of employees compared to the rates of Gyeonggi-do. This shows that Hwaseong City is most specialized in the manufacturing industry within Gyeonggi-do.

Third, as to real estate development process in Hwaseong City, a total of 13 housing site development projects have been finished or are in progress. Taean District, Taehan 3rd District and Bongdam District have finished their housing site development, and other districts will also be completed before 2010. In this way, the number of houses is increasing in Hwaseong City with continuous development of housing sites and new towns, and the dominant housing type is also changing from detached houses to apartments. The real estate industry has also achieved a very high growth rate. Like this, many housing sites and new towns developed in Hwaseong City will accelerate the influx of population and the increase in the number of houses.

Fourth, as to changes in land use, which is an aspect of real estate development, urban land uses such as housing sites, factory sites, roads and school sites have increased rapidly, and agricultural lands decreased. Particularly as to changes in urban land use by land category, the average annual growth rate of factory sites was far higher than that of other land categories. This

suggests that agricultural lands have been converted to industrial sites and many factories have been built because of cheap rents and high accessibility to trade partners and customers in Hwaseong City compared to other areas.

Fifth, in order to see if employment suburbanization has affected real estate development process, we analyzed the correlation between real estate development and employment suburbanization and then made multiple regression analysis. According to the results, real estate development showed a high correlation with employment suburbanization and a number of factors promoting real estate development were identified, but as Hwaseong City has been specialized in the manufacturing industry, employment suburbanization was considered to have the most significant effect on real estate development process.

Lastly, according to the result of a questionnaire survey on the process of suburbanization and real estate development with those who had their workplaces in Hwaseong City, the most remarkable change in Hwaseong City was the increase of apartments and business facilities, and many of the respondents replied that they had moved to the city because of their work. This reveals that Hwaseong City is an employment suburb that has many opportunities for employment and high accessibility to workplaces.

While there have been not many researches focused on the employment suburbanization of a specific area as well as on the factors of suburbanization in connection of real estate development frequent in the capital area, the present study is considered meaningful in that it proved that Hwaseong City is an

employment suburbanization area and confirmed that employment suburbanization can have a considerable effect on real estate development process.

◆ 부동산 개발에 관한 조사입니다

1. 귀하께서는 화성에 출·퇴근 하시면서 예전 보다 화성시에 무엇이
변화 되었다고 느끼십니까?

(1순위 : _____ 2순위 : _____)

- ① 공장이나 기업 등 사업체가 많이 들어섰다
- ② 아파트가 많이 들어섰다
- ③ 학교 및 도서관 등의 교육시설이 들어섰다
- ④ 주거환경이 쾌적해 졌다
- ⑤ 의료 및 복지시설, 문화시설들이 많이 들어섰다
- ⑥ 도로 및 교통이 좋아졌다
- ⑦ 주변의 논과 밭이 많이 줄어들었다
- ⑧ 기타 (_____)

2. 귀하께서 현재 살고 계시는 주택의 유형과 소유형태는 무엇입니까?

거주 주택의 유형	① 단독주택	② 다가구·다세대 주택
	③ 연립주택(빌라포함)	④ 아파트
	⑤ 하숙, 자취, 사원아파트 등	⑥ 기타(_____)
거주 주택의 소유형태	① 자가소유	② 전세나 월세
	③ 영구장기임대주택	④ 하숙, 자취, 사원아파트 등
	⑤ 기타	

3. 귀하께서 현재 거주하시는 곳은 어디이십니까?

	시·도		시·군·구		읍·면·동
--	-----	--	-------	--	-------

▶ 현재 거주하시는 곳이 **화성시**이면 **3페이지**로 이동

▶ 현재 거주하시는 곳이 **화성시가** 아니면 **4페이지**로 이동

III. 화성시 외 거주민을 대상으로 하는 조사입니다

*** 화성시에 살지 않으신 분만 답해주세요 ***

1. 귀하께서는 화성시에 직장을 가지고 계시는데 화성시로 거주지를 이주할 계획이 있습니까?

- ① 있다 (1-1로 이동하세요) ② 없다 (1-2로 이동하세요)

1-1. 귀하께서는 어떠한 이유로 이주할 계획이 있습니까?

- ① 직장과의 가까운 거리 ② 교통의 편리성(수도권과의 교통연계성)
③ 양호한 자녀 교육환경 ④ 적당한 주택가격 (수도권에 비해 싼 집값)
⑤ 문화생활 및 쇼핑여건 양호 ⑥ 화성시의 발전 가능성·부동산 투자가치성
⑦ 쾌적한 자연환경 ⑧ 내집 마련을 위하여
⑨ 기타 ()

1-2. 귀하께서는 어떠한 이유로 이주할 계획이 없으십니까?

- ① 지금 주거지에 만족한다 ② 서울 및 수도권과의 교통이 불편할 것 같다
③ 교육환경이 좋지 않을 것 같다 ④ 의료·문화·복지시설이 미흡할 것 같다
⑤ 원하는 주택이 부족하다 (아파트 대단지 등)
⑥ 기타 ()

2. 만약 귀하께서 화성시로 거주지를 이주하신다면 어떤 주택의 형태를 원하십니까?

- ① 단독주택 ② 연립주택 (빌라포함) ③ 다세대 주택
④ 아파트 ⑤ 기타 ()

3. 만약 귀하께서 화성시로 거주지를 이주하시다면 어느 읍·면·동을 선택하시겠습니까?

