

수도권 택지지구 내 상업시설 공급량 및 공간분포가 상권 활성화에 미치는 영향

The Impact of Retail Facility Supply Volume and Spatial Distribution
on Commercial Activation in Housing Development Districts
of the Seoul Metropolitan Area

김 종 권 (Kim, Jong-Kwon)*
이 정 란 (Lee, Jeong-Ran)**

< Abstract >

With the oversupply of retail facilities in housing development districts across the Seoul Metropolitan Area, retail space vacancies have emerged as a serious social issue. This study targets housing development districts supplied since the first-generation new towns, calculates the total floor area (GFA) of retail facilities within these districts and analyzes their distribution by land use type. Furthermore, it empirically examines how the supply volume and spatial distribution of retail facilities affect the activation of local commercial areas. The conclusions of this study are as follows. First, to address the issue of retail facility oversupply, it is necessary to establish comprehensive and detailed criteria for allocating the required retail gross floor area (GFA) based on the actual distribution of existing facilities. Second, the oversupply and dispersed placement of retail facilities negatively affect the activation of commercial areas. Therefore, it is important to estimate the appropriate gross floor area (GFA) by considering residential and working populations, and to develop strategies that promote the clustering of retail units within designated commercial zones. Third, since the factors that contribute to commercial vitality differ between developed commercial districts and alleyway districts, spatial planning should reflect the hierarchy of commercial land to support commercial growth. The findings of this study offer specific criteria for the appropriate supply and spatial allocation of retail facilities. Additionally, by proposing activation strategies according to the hierarchy of commercial areas, the study provides policy implications for future planning of housing development districts.

Keyword : Housing Development Districts, Retail Facility, Oversupply, Spatial Distribution, Commercial Activation

I. 서론

1980년대 서울의 인구 과밀화와 주택 부족 문제가 심화됨에 따라 정부는 이에 대응하고자 대규모 택지개

발을 본격화하였다. 「택지개발촉진법」은 도시지역의 급격한 주택난을 해소하기 위하여 주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급 및 관리 등에 관하여 특례를 규정하기 위해 제정되었으며, 이를 근거로 기존 도시 기반시설과 연계가 용이하고 저렴한 토지가격과 쾌적

* 한양사이버대학교 부동산대학원 석사과정 jk kim0371@naver.com, 주저자

** 본 학회 정회원, 한양사이버대학교 부동산대학원 조교수, jeongran@hycu.ac.kr, 교신저자

한 자연환경을 갖춘 서울 외곽에 1기 신도시가 조성되었다. 2000년대 들어 추진된 2기 신도시는 1기 신도시의 단점을 보완하기 위해 대규모 주택공급보다 충분한 녹지 확보와 주변 교통체계구축, 신도시별 특화계획으로 차별화를 시도하였으며, 업무, 산업, 상업 등의 도시기능을 강화한 자족복합 도시로서 계획되었다(김성수 외, 2020:18-20). 또한 「택지개발촉진법」의 한계를 보완하기 위해 2000년에 「도시개발법」이, 2002년에 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」이, 2015년에 「공공주택특별법」이 제정됨에 따라 다양한 규모와 목적을 가진 택지지구들이 공급되기 시작하였다.

이렇게 추진된 신도시 및 택지지구에서 상업용지는 도시의 자족성 확보를 위한 핵심 요소로서 일정 비율 이상 공급되었다. 1기 신도시에서는 전체 면적 대비 7.71%의 상업용지가 공급되었는데 과도한 상업용지 공급으로 장기간 미분양 현상이 나타나기도 하였다. 문제를 개선하고자 2기 신도시에서는 상업용지 비율을 4.40%로 축소하였으나, 계획인구당 상업용지 면적은 $3.50\text{m}^2/\text{인}$ 으로 1기 신도시 $3.31\text{m}^2/\text{인}$ 보다 오히려 증가했는데 인구밀도가 낮은 2기 신도시 특성을 고려하지 않고 토지면적 비율로만 상업용지를 산정했기 때문이다. 이와같이 상업시설 과잉공급 문제는 택지개발 초기부터 지금까지 계속되고 있으며, 기존 상업용지 수요추정기법에서 근본적인 원인을 찾을 수 있다. 수요추정기법 중 비례법에서는 비교 대상이나 계획 수준을 높게 설정할 경우 과다 추정될 우려가 있으며, 적산법에서는 상권 범위 및 흡인율, 이용인구 등의 지표 설정에 따라 추정 결과에 편차가 크게 발생하는 등의 문제가 지적되어 왔다. 또한 추정된 상업시설 연면적을 용적률로 나누어 상업용지 면적을 산정하는데, 이는 모든 상업시설이 상업용지 내 집중될 것이라 가정한 것으로 실제로는 여기에 더해 상당량의 상업시설이 주거용지나 기타지역에도 추가 입점하게 되면서 택지 전체 상업시설 공급이 과다해지는 것이다. 이렇듯 상업시설이 과잉공급되면서 다수의 택지지구에서 상가 공실이 심각한 사회문제로 대두되고 있으며, 상권의 활력 저하뿐만 아니라 택지 전체의 침체로까지 확대되고 있다.

한편, 2019년 적정 수준의 상업시설 공급을 위해 「공공주택 업무처리지침」에 상업용지 설계기준이 추가되었으며, 상업시설 연면적 원단위, 상업시설의 입체적인 배분, 용지공급 조절 측면에서 개선 방안을 제

시하고 있다. 특히, 필요 상업시설 연면적을 상업용지뿐만 아니라 상업용지 외, 주용도가 상업시설이 아닌 건물까지 모두 고려하여 입체적으로 배분하는 방안을 제안하고 있으나, 상업시설 연면적 원단위와 용지별 상업시설 배분에 있어 아직 구체적인 기준이 마련된 것은 아니다. 이와 같은 기준을 수립하기 위해서는 기 개발된 택지지구를 대상으로 상업시설 공급 현황과 상권 활성화 여부를 광범위하게 조사한 연구가 수반되어야 가능할 것인데 관련 선행연구는 미흡한 실정이다. 이에 본 연구에서는 1기 신도시 이후 수도권에 지정·계획·준공된 다양한 규모와 종류의 택지지구를 선정하여 택지지구 내 공급된 상업시설 총 연면적을 산출하고 용지별 상업시설 분포를 파악하고자 하였으며, 상업시설 공급량 및 공간분포가 택지지구 상권 활성화에 어떠한 영향을 미치는지 실증분석을 통해 밝히고자 하였다.

II. 수도권 택지지구 상업시설 과잉공급 문제

1. 수도권 택지지구 개발 배경 및 법령

우리나라의 본격적인 택지지구 개발의 시작은 1기 신도시로 볼 수 있다. 1980년대 인구 집중과 경제적 호황으로 서울 부동산 가격이 급등하자 정부는 집값 안정과 서민 주택공급을 목적으로 5개 신도시 건설계획을 발표하였다(윤정중 외, 2012). 1기 신도시는 약 50만 km^2 의 택지에 총 29만 2천 호를 공급하였는데 단기간에 대량으로 주택을 공급해야 했기 때문에 고층 고밀 주거지를 중심으로 계획되었으며, 상업용지 비율은 7.71%로 일반적인 도시지역보다 높아 장기간 미분양 현상이 나타나기도 하였다(김성수 외, 2020:18-19). 1기 신도시 이후 택지개발은 중소규모 위주로 시행되기도 하였는데, 기반시설의 부족, 베드타운화, 혼잡비용 증가, 민간 참여의 제한 등의 문제점이 지속적으로 지적되었다(이상대, 2000). 2000년대 초반 추진된 2기 신도시는 대규모 주택공급보다 충분한 녹지 확보와 주변 교통체계구축, 신도시별 특화계획 및 자족복합 도시를 표방하며 차별화를 시도하였다. 2기 신도시는 약 124만 km^2 의 택지에 총 61만 호를 공급하였는데 1기 신

도시 대비 면적으로는 2배, 인구로는 1.4배 수준이었으며, 주택공급만 목표로 하지 않고 일자리 창출과 지속가능한 자족 신도시를 지향하였다(김성수 외, 2020: 20-21). 현재는 수도권 주택시장 안정 및 주거복지 확대를 목표로 3기 신도시가 추진 중인데 2기 신도시가 안정되지 않은 상황에서 서울 근교에 저렴한 주택을 공급하는 이중적인 정책을 시행함으로써 2기 신도시의 경쟁력을 낮추고 신도시 조성이 지연되는 등 비판을 받고 있다.

<표 1>을 보면, 신도시 및 택지개발지구는 「택지개발촉진법」에 근거하여 공급되었는데 도시지역의 시급한 주택난을 해소하고 주택건설에 필요한 택지의 취득·개발·공급·관리 등에 관한 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정과 복지 향상에 기여하기 위해 1980년에 제정되었다(이희수 외, 2010). 이로써 비도시지역을 대상으로 한 대규모 택지개발사업이 가능해졌으며, 330만㎡ 이상의 신도시 및 10만㎡ 이상의 택지지구 개발 시의 근거법으로 활용되고 있다. 「택지개발촉진법」 시행으로 주택난 해소와 공공주도의 기반시설 조성, 체계적인 도시개발 등 긍정적인 효과가 있었으나, 민간투자 유인의 저하와 일부 개발사업에서 환경문제가 발생하는 등 부작용도 발생하였다. 「택지개발촉진법」의 한계를 보완하기 위해 2000년에 제정된 「도시개발법」은 개발토지 규모와 공급 대상 부동산을 개발 목적 및 입지 조건에 따라 주거뿐만 아니라 상업, 산업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지

등 다양하게 규정할 수 있게 하였다(차희범·권대중, 2020). 그 결과 판교 테크노밸리, 동탄 산업단지 조성 등 복합기능 도시개발이 가능하게 되었으며, 민간 참여 확대를 위한 다양한 개발 방식과 자금조달 방식 또한 가능해졌다. 2002년에는 국가경쟁력 강화 및 외국인 투자 촉진을 위하여 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」이 제정되었으며, 첨단산업, 물류, 유통, 연구개발, 주거 상업 등 다양한 기능이 복합된 대규모 단지가 개발되도록 하였다. 2015년에 제정된 「공공주택 특별법」은 서민의 주거 안정 및 복지증진을 위한 공공주택의 건설·공급·운영을 목적으로 하고 있으며, 청년 및 신혼부부를 대상으로 한 행복주택과 저소득층을 대상으로 한 국민 임대주택 등을 공급하기 위한 공공주택지구 조성 시 근거법으로 활용되고 있다.

「택지정보시스템」에 따르면 2025년 3월 말 기준 수도권에 지정·계획·준공된 택지지구 548건 중 「택지개발촉진법」에 근거한 신도시 및 택지개발지구는 216건, 「공공주택 특별법」에 근거한 공공주택지구는 127건, 「도시개발법」에 근거한 도시개발구역은 111건, 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 근거한 경제자유구역은 12건 순으로 집계되었다. 이렇듯 2000년대 들어 다양한 목적을 가진 택지지구들이 공급되기 시작하면서 택지지구별로 토지 규모, 용지별 비율, 주요 기능, 공급 부동산 등도 다양화되었다.

<표 1> 택지지구별 근거 법령과 개발 규모 및 목적

택지구분	근거법령	제정시기	개발토지 규모	개발 목적
신도시	택지개발촉진법 도시개발법	1980년 2000년	330만 ㎡ 이상	대규모 지역을 대상으로 주거, 상업, 산업, 문화 등, 다양한 기능이 복합된 자족기능을 갖춘 새로운 도시개발
택지개발지구	택지개발촉진법	1980년	특정조건 100만㎡ 이상 도시지역 내 10만㎡ 이상	도시지역 주택난 해소를 위해 주택건설용지 및 공공시설용지를 개발·공급
도시개발구역	도시개발법	2000년	도시지역 내: 주거/상업지역 1만㎡ 이상, 공업지역 3만㎡ 이상 도시지역 외: 30만㎡ 이상	계획적 도시개발을 통해 쾌적한 환경 조성 과 공공복리 증진, 주거, 상업, 산업, 유통 등 다양한 기능의 단지 조성
경제자유구역	경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법	2002년	산업통상자원부 장관이 경제자유구역위원회의 심의를 거쳐 지정	외국인 투자기업의 경영 환경과 외국인의 생활 여건을 개선하여 국가경쟁력 강화 및 외국인 투자 촉진
공공주택지구	공공주택특별법	2015년	토지 규모 규정 없음	서민 주거 안정 및 복지증진을 위한 공공주택의 건설·공급·운영

출처: 국가법령정보센터

2. 택지지구 상업용지 수요추정기법 및 과잉공급 문제

<표 2>에 보면, 상업용지 수요추정기법은 크게 비례법과 적산법으로 구분할 수 있다. 비례법은 규모 및 입지여건이 비슷한 유사사례를 비교하거나, 원단위 또는 계획지침을 적용하여 상업용지를 총량적으로 추정하는 방식으로 비교유추법, 주거면적 비례, 전체면적 비례 등을 활용한다. 추정과정이 단순하며 광역적이고 총량적인 상업용지 수요를 추정하는 데 적합하나, 비교군 설정에 따라 추정결과의 변화가 크고 선행된 계획기준의 오류를 답습할 우려가 크다. 또한 단기간에 대규모의 택지를 개발하거나 유사한 도시가 인근에 없을 경우, 시장변화가 급격한 경우에는 적응성이 떨어진다. 반면, 적산법은 상업지역 이용인구, 산업별 종사자 수 추정을 통해 인당 상업시설 면적을 추정하는 방식으로 상권구매력, 상업지역 이용인구, 종사자 인당 상업시설 면적, MCI(Huff변형) 등이 활용된다. 업종별·상권별 세부 수요를 추정할 수 있으나, 상권의 범위, 점유율, 흡인율 등의 설정에 따라 추정결과에 편차가 발생할 수 있으며, 인구 원단위와 모형에 대한 검증이 부족할 경우 추정결과의 신뢰도가 저하될 수 있다(이상준

·윤정중, 2012). 이렇듯 상업시설 수요추정 기법별로 분석의 전제조건에 따라 편차가 크며, 정밀한 방법론을 활용하더라도 인터넷 상거래 확산 등 급변하는 시장 상황에 대응하기 어렵다는 측면에서 뚜렷한 대안을 제시하기 어려운 실정이다(이유철 외, 2016).

1기 및 2기 신도시는 상권구매력과 비교유추법을 기본으로 다양한 기법을 조합하여 상업용지 수요를 추정하였다. 분당의 경우, 상권구매력 산정을 위해 1차, 2차, 3차 상권을 설정하여 상권별 계획인구와 소득수준을 추정한 다음, 상권별·업종별 소비지출액 및 소비점유액을 산정하였다. 여기에 단위면적당 매출액과 건물 공용면적 비율을 적용하여 상업시설 총 연면적을 약 50만 평으로 추정하였으며, 상업용지 용적률을 200%와 300%로 가정하면 필요 상업용지는 559,000㎡와 836,000㎡로 산정되었다. 비교유추법으로는 유사인구 규모를 가진 수원시 등 8개 기존 도시와의 비교를 통해 2.5㎡/인을 적정 상업용지 수준으로 판단하였으며, 계획인구 39.6만 명 기준 시 990,000㎡, 상주인구 41만 명 기준 시 1,025,000㎡의 상업용지가 소요될 것으로 추정하였다(이상준·윤정중, 2012). 이렇듯 분당의 적정 상업용지 규모는 836,000~1,025,000㎡ 수준으로 추정되나, '국토교통부 제1기 신도시 건설안내'(2015)에 따르면 실제로는 수요추정치를 훨씬 초

<표 2> 상업용지 수요추정기법 : 비례법과 적산법

구분	비례법	적산법
주요 기법	비교유추법, 계획기준, 선행연구 결과, 원단위(총량적 산출식 적용 시)	상권구매력, 상업지역 이용인구, MCI(Huff변형), 원단위(적산을 위한 기초데이터 활용 시)
특징	단순한 방식으로 총량 추정 용이 비교군 설정에 따른 편차 발생, 원단위 오류검증 필요	계량적 방식으로 상권별 세부수요 추정 용이 상권규모, 이용인구 과다추정 시 오류, 모형검증 필요

출처: 이상준, & 윤정중. (2012). 상업용지 수요추정기법 비교분석 연구: 수도권 신도시 사례를 중심으로. 토지주택연구, 3(4), 343-355.

<표 3> 국토연구원 상업용지 면적 기준과 1기 및 2기 신도시 상업용지 공급량

구분	자족적 신도시	중규모 신도시	대규모 택지개발	중규모 택지개발	1기 신도시 평균 (5개 신도시)	2기 신도시 평균 (10개 신도시)
개발규모 (ha)	1,000 이상	300~1,000	100~300	30~100	1,003	1,241
인당 상업용지 면적 (㎡/인)	2.0~2.5	1.7~2.2	1.4~1.9	1.0~1.5	3.31	3.50
주거용지 대비 상업용지 비율 (%)	10~20	8~10	6~8	3~6	22.44	13.73
전체면적 대비 상업용지 비율 (%)	3.0~4.8	2.8~4.5	2.1~3.6	1.0~3.3	7.71	4.40

출처: 국토연구원(1995) 신시가지 적정 개발 밀도 및 용도별 면적 배분 기준, 국토교통부 (2015) 제1기 신도시 건설안내, 국토교통부 (2017). 제2기 수도권신도시 건설안내. 자료에서 발췌 정리.

과하는 1,640,000㎡가 공급된 것으로 나타났다.

〈표 3〉은 국토연구원 (1995)의 연구에서 제시한 택지지구 규모별 적정 인당 상업용지 면적, 주거용지 대비 상업용지 비율, 전체면적 대비 상업용지 비율을 보여주고 있다. 가장 규모가 큰 자족적 신도시 기준과 1기 및 2기 신도시에서 실제 공급된 상업용지를 비교해 보면, 모든 항목에서 기준의 최대치 수준이거나 이를 넘어서서 과잉 공급된 것을 확인할 수 있다. 1기 신도시에서는 전체면적 대비 상업용지 비율이 7.71%로 자족적 신도시 기준인 3.0%~4.8%를 크게 상회하는 것으로 나타났으며, 2기 신도시에서는 상업용지 비율을 4.40%로 대폭 축소하였으나 인당 상업용지 면적은 3.50㎡/인으로 1기 신도시 3.31㎡/인 대비 오히려 증가하였다. 이는 2기 신도시가 중저밀도로 개발되면서 인구밀도가 낮아졌기 때문에 상권구매력 측면에서 2기 신도시 상업시설 공급량이 1기 신도시보다 증가한 것으로 해석할 수 있다(박영규 · 이창수, 2024).

3. 택지지구 상업시설 과잉공급에 따른 상가 공실 문제

택지지구 개발 시 상업시설이 과잉공급 되는 원인은 무엇일까? 먼저, 상업용지 수요추정 기법상의 문제를 들 수 있다. 앞서 언급한 바와 같이 비례법은 유사하지 않은 비교대상군의 설정으로 추정결과에 오류가 발생할 가능성이 크며, 선행연구 결과 적용 시 계획 수준을 높게 설정할 경우 과다 추정될 우려가 있다. 적산법은 상권 범위 및 흡인율 등의 설정 근거가 미흡한 경우가 많으며 이용인구 등 지표 설정의 임의성, 원단위 기준의 자의적 보정 등으로 추정결과 신뢰도가 저하될 수 있다(이상준 · 윤정중, 2012). 다음으로 상업용지 대상 범위에 대한 문제이다. 윤정중 외(2011:2)는 어디까지를 상업용지로 볼 것이냐에 대한 혼선이 존재한다면서 상업용지 수요추정 과정을 살펴보면 용도지역상 상업지역만을 포함한 경우가 많지만, 준주거지역이나 근린생활시설 용지, 단독주택지 내 근린생활시설 등을 부분적으로 고려하기도 하는 등 일관성이 부족하다고 지적하였다. 실제 분당과 동탄에서는 단독주택지 내 유사 상업시설이 입지하고 있으며, 일산, 중동, 동탄에서도 근린생활시설 용지와 단독주택지 내 상업시설이 비슷한 위계를 나타내고 있는 만큼, 상업용지의 대상범위를 확장하여 상업지역, 준주거지역, 근린생활시설

용지, 단독주택지 내 근린생활시설까지 포함할 필요가 있다고 주장하였다(윤정중 외, 2011:5-6; 김미영, 2023). 여기에 더해 택지지구 내 점포주택을 계획할 시, 전체 임대 수익률을 높이기 위해 상업시설을 일정부분 공급하게 되는데, 정작 상가의 필요성이 낮은 경우가 많아 상업시설의 과잉공급으로 이어지게 된다(김재종 · 조미정, 2019).

상업시설이 과잉공급 되면 어떠한 문제가 발생하게 될까? 이경민 외(2010)는 상업시설이 과잉공급될 경우, 주택이나 업무시설이 공급되는 것에 대한 기회비용으로 작용하여 도시민 삶의 만족도를 저해할 수 있다고 언급하며 사회·경제적 상황에 맞는 적정 수준의 상업시설 공급이 주택공급만큼 중요하다고 하였다. 박장순 · 김지엽(2023)은 2017년부터 수도권 일부 지역에서 상업시설 공급과잉에 따른 상가 공실 문제가 심각하게 나타나고 있으며, 이는 상권의 활력 저하뿐만 아니라 도시 전체의 침체로 확대될 수 있음을 우려하였다.

이와 같은 중요성 때문에 다양한 연구에서 어떤 경우에 상가 공실이 증가하는지 분석하고 대응 방안을 모색하고자 하였다. 남지현 외(2019)는 신도시에서 상업시설 과잉공급으로 공실이 증가하고 있으며, 지역별로는 수도권 대비 지방으로 갈수록 공실률의 변화폭이 크고 비율도 높아진다고 분석하였다. 이석희(2022)는 택지지구 상권을 대상으로 조사한 결과 집합상가 비율이 높을수록, 상가 공급수준이 높을수록, 지구단위계획 규제 강도가 강할수록 상권의 공실률이 상승하였으며, 공원, 광장, 녹지 등 오픈스페이스가 있을수록 공실률이 하락하는 것으로 나타났다. 특히 신도시의 경우, 이해관계자가 많고 분양가가 높은 집합상가 중심으로 개발되어 공실문제가 더욱 심각해졌으며, 신도시 상업용지에 수립된 지구단위계획 내용 중 엄격한 용도규제가 상가 공실률을 높이는 원인으로 작용한다고 분석하였다. 이 외에 시설별로 상가의 공실문제를 다룬 연구들도 수행되었는데, 김한수(2000)는 아파트단지 내 상가의 경우 이용인구, 상권구매력, 주변 환경 등을 고려하지 않고 비효율적으로 공급되고 있음을 지적하며, 공실 발생 원인을 구매력에 비해 과다하게 공급된 상가의 수급 불균형과 작은 규모로 인해 다양성을 제공하지 못하기 때문으로 보았다. 박장순 · 김지엽(2023)의 신도시 점포주택 연구에서는 계획단계에서 결정하는 필지 특성 요소와 건축·임대 단계에서 결정하는

필지 내 상가 수가 상가 공실률에 영향을 주고 있음을 밝히고 있다. 여기에 더해 온라인 상거래의 지속적 성장은 오프라인 상가 공실 문제를 더욱 심화시킬 것으로 예상된다. 허자연 외(2020)는 서울시 상업공간 수급 현황 및 입지행태 변화에 대한 연구에서 서울시의 상업공간 공급은 늘어나는 데 반하여 오프라인 수요는 급감하고 있음을 지적하고 최효이움을 위하여 유형별 관리 방안을 마련해야 한다고 주장하였다.

한편, 택지지구 내 상업시설 과잉공급 문제를 개선하고자 2019년 「공공주택 업무처리지침」에 상업용지 설계기준이 도입되었다. 첫째, 인당 상업용지 면적이 아닌 인당 상업시설 연면적을 원단위로 하고 있으며, <표 4>에서와 같이 택지지구의 개발 규모에 따라 적정 상업시설 연면적을 구분하고 있다. 둘째, <그림 1>과 같이 상업수요 추정 연면적을 상업용지뿐만 아니라 업무·도시지원·주차장·점포주택·주상복합 용지까지 모두 고려하여 입체적으로 배분하고자 하였다. 셋째, 상업시설 활용 현황, 수요변화 등을 모니터링하면서 상업시설의 공급시기나 용도비율 등을 조정할 수 있으며, <그림 2>와 같이 유연한 상업시설 공급을 위해 일부를 복합용지로 설정할 수 있게 하였다.

이렇듯 상업용지 설계기준은 적정 규모의 상업시설 공급을 위한 정책적 방향을 제시하고 있지만, 연면적 원단위가 검증되지 않았고, 상업시설 배분에 대한 구

체적 기준이 없으며, 택지별 특성 차이도 반영되지 않는 등 한계가 있다. 기존 택지지구들을 대상으로 상업시설 공급 현황과 상권 활성화 여부를 분석한 연구가 수행되어야 하지만 관련 선행연구는 미흡한 실정이다. 이에 본 연구에서는 1기 신도시 이후 수도권에 지정·계획·준공된 다양한 규모와 종류의 택지지구들을 선정하여 총 상업시설 연면적을 산출하고 용지별로 상업시설이 어떻게 분포하고 있는지 파악하고자 하였으며, 상업시설 공급량 및 공간분포가 택지지구 상권 활성화에 어떠한 영향을 미치는지 실증분석을 통해 밝히고자 하였다.

Ⅲ. 수도권 택지지구 상업시설 현황 분석

1. 분석 대상 택지지구의 선정 및 현황

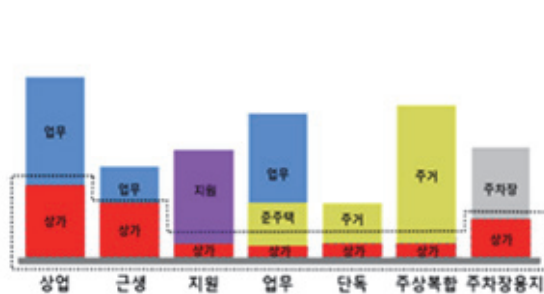
본 연구에서는 택지정보시스템에서 수집·구축한 정보를 활용하고 있다. 택지정보시스템은 택지개발 업무의 효율적인 지원과 택지정보의 체계적인 관리를 위하여 「택지개발촉진법」에 근거하여 한국국토정보공사가 제공하는 시스템이다. 택지정보시스템에서 제공

<표 4> 개발규모별 상업시설 연면적 원단위

개발규모	상권구분	상업시설 연면적 원단위	비고
300만㎡ 미만	근린상권	6~8㎡/인	지역소비 수준, 지구별 구매력, 지역 상권(역세권 등), 지구계획 특성 등을 분석하여 해당지구 원단위 조정 가능
300~1,000만㎡ 미만	지역상권	8~9㎡/인	
1,000만㎡ 이상	광역상권	9~10㎡/인	

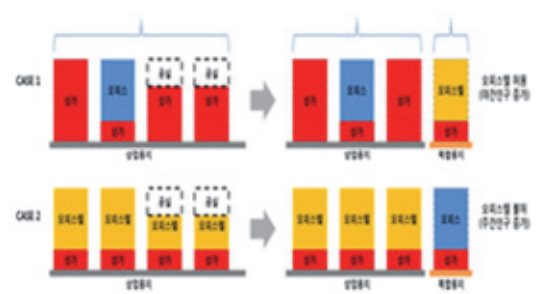
출처: 「공공주택 업무처리지침」 상업용지 설계기준

<그림 1> 상업수요 추정 연면적의 입체적 배분



출처: 「공공주택 업무처리지침」 상업용지 설계기준

<그림 2> 유연한 상업용지 활용 예시



출처: 「공공주택 업무처리지침」 상업용지 설계기준

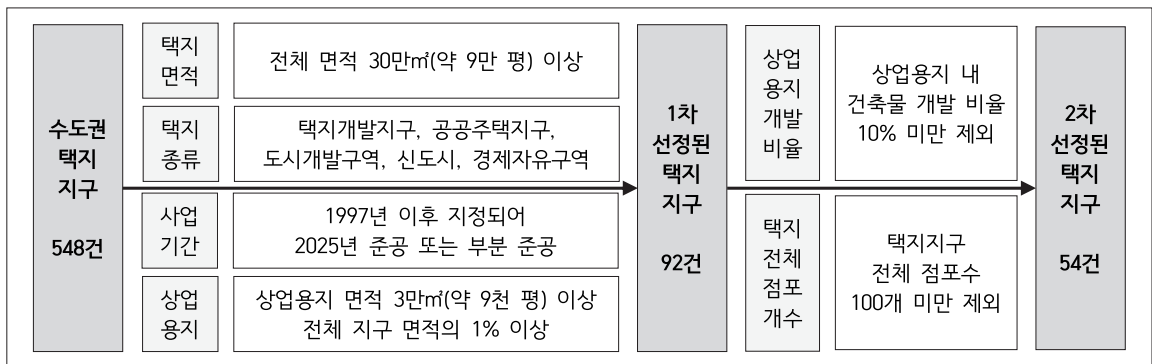
하는 택지통계를 살펴보면 2025년 3월 말 전국의 택지 지구는 1,339건, 1,847km²가 지정·계획·준공되었는데, 서울, 경기, 인천을 포함한 수도권에 548건(전체의 40.92%), 931km²(전체의 50.44%) 규모가 공급되면서 전국 택지지구 면적 중 절반을 차지하는 것으로 나타났다.

본 연구에서는 1기 신도시 이후 수도권에 공급된 택지지구에서의 상업시설 공급 현황에 초점을 맞추고 있는 만큼, <그림 3>의 과정을 거쳐 분석대상 택지지구를 선정하였다. 먼저 수도권 택지지구 548건 중 1) 전체면적이 30만m²(약 9만 평) 이상이면서, 2) 택지 종류는 택지개발지구, 공공주택지구, 도시개발구역, 신도시, 경제자유구역에 속하며, 3) 사업기간은 1997년 이후 지정되어 2025년 3월 말 현재 준공 또는 부분 준공된 상태이고, 4) 상업용지 면적이 3만m²(약 9천 평) 이상이면서 전체 지구 면적의 1% 이상인 택지지구 92건을 선정하였다. 전체면적의 경우 택지 종류에 따라 면적 기준이 상이하나 상업용지가 일정 규모 이상 구성되기 위해서는 2004년 법 개정 전 택지개발 최소 면적이자 도시지역 외 도시개발구역 최소면적 기준인 30만m²(약 9만 평) 이상을 기준으로 하였으며, 택지 종류 중 산업단지와 같이 매우 다른 특수성을 지닌 지구는 배제하였다. 사업기간은 1기 신도시 사업이 완전히 종료된 1996년 이후 지구가 지정되어 현재 준공되

었거나 2025년 말까지 준공 예정인 지구로 한정하였으며, 상업용지 규모가 일정 이상 되어야 상권을 형성할 수 있기에 상업용지가 과소하다 판단되는 지구들은 제외하였다. 여기에 건축물대장 및 상권정보 분석을 통해 5) 상업용지 내 건축물 개발 비율이 10% 미만이거나, 6) 택지지구 전체 점포수가 100개 미만으로 상권이 형성되기 전이라 판단되는 택지지구들을 제외하여 최종적으로 54건의 택지지구가 선정되었다.

<표 5>는 선정된 54건 택지지구의 분포를 살펴본 것으로 경기 38건, 인천 11건, 서울 5건으로 경기도에 위치한 택지지구들이 많이 포함되었으며, 종류별로는 공공주택지구 17건, 택지개발지구 15건, 도시개발구역 10개, 신도시 8개, 경제자유구역 4개 순으로 나타났다. <표 6>은 분석 대상 택지지구의 기술통계분석 결과를 보여주고 있으며, 수도권 내 다양한 지역, 다양한 종류의 택지지구가 포함된 만큼 택지 면적, 서울 중심 업무지역까지의 거리, 계획인구수, 용지구성, 주거 및 직장인구 밀도 등에 격차가 클 수 있다. 1기 및 2기 신도시와 선정된 택지지구의 상업용지 공급량을 비교해 보면, 상업용지 비율은 1기 신도시(7.71%)보다 낮고 2기 신도시(4.40%)보다 높은 5.81%로 산정되었으며, 계획인구수 대비 상업용지 면적은 1기 신도시(3.31m²/인) 및 2기 신도시(3.50m²/인)보다 높은 4.08 m²/인으로 나타났다.

<그림 3> 분석 대상 택지지구 선정 과정



<표 5> 택지지구의 지역 및 종류

구분	택지개발	공공주택	도시개발	신도시	경제자유	합계
경기	14	13	3	8	0	38
인천	1	3	3	0	4	11
서울	0	1	4	0	0	5
합계	15	17	10	8	4	54

<표 6> 기술통계분석 : 택지지구의 기초특성

구분	N	최솟값	최댓값	평균	표준편차	비고
택지 면적 (km ²)	54	0.42	19.08	3.6773	3.96548	1기 신도시 상업용지 비율 7.71%, 인당 상업용지 3.31m ² /인
서울 중심업무무지역 까지의 거리(km)*	54	6.79	58.16	24.3863	12.43956	
계획인구수 (인)	43	8,668	153,610	50,348.33	40,775.161	
계획인구수 대비 상업용지 면적 (m ² /인)	43	0.59	40.27	4.0759	6.07906	
준공 후 기간 (월)**	54	0	199	66.48	54.410	
주거용지	면적 (m ²)	54	0	4,425,663	1,118,692.21	2기 신도시 상업용지 비율 4.40%, 인당 상업용지 3.50m ² /인
	비율 (%)	54	0	50.06	33.2111	
상업용지	면적 (m ²)	54	11,226	1,291,160	219,352.77	
	비율 (%)	54	1.25	31.26	5.8078	
산업용지	면적 (m ²)	54	0	336,7356	206,566.23	
	비율 (%)	54	0	33.38	4.1711	
기반시설	면적 (m ²)	54	197,563	13,442,915	2,132,702.54	
	비율 (%)	54	43.46	72.21	56.8100	
주거인구 밀도 (인/ha)***	42	18.00	274.00	157.3667	50.86458	
직장인구 밀도 (인/ha)***	42	1.61	1,072.74	64.0571	161.99154	

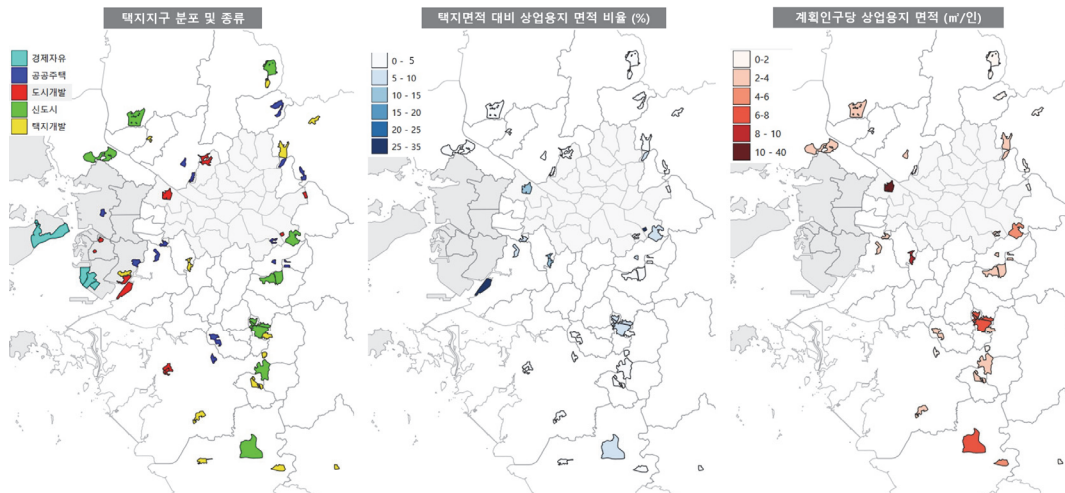
* 서울의 3대 중심업무무지역(CBD, GBD, YBD)의 중심점과 각 택지지구의 중심점과의 거리 중 가장 가까운 거리를 측정함

** 택지지구 준공 및 부분준공 이후 2025년 3월까지의 개월 수를 산정함

*** 주거 및 직장인구 밀도는 상권분석서비스 자료를 활용하였으며, 자료 수집이 불가능한 택지지구는 분석에서 제외됨

출처: 택지정보시스템 (2024년 말 기준), 서울시 상권분석서비스 및 경기도 상권영향분석서비스 (2024년 2분기 기준)

<그림 4> 택지지구의 종류 및 상업용지 공급량 분포



<표 7> 분산분석 및 t검정 : 택지지구의 상업용지 및 인구밀도 평균값 비교분석

구분	택지 면적 (km ²)	계획인구수 대비 상업용지 면적 (m ² /인)	상업용지 비율 (%)	주거인구 밀도 (인/ha)	직장인구 밀도 (인/ha)
경기	3.8284	4.2015	4.7678	155.1730	43.0059
인천	3.9592	3.0327	7.4790	N/A	N/A
서울	1.9091	4.7386	10.0347	173.6000	219.8357
통계값	F=.543 (p=.584)	F=.109 (p=.897)	F=2.583* (p=.085)	t=.756 (p=.454)	t=2.423** (p=.020)
택지개발	2,3430	2.8998	3.8739	159.4643	40.8929
공공주택	1.7551	2.6166	4.5099	185.4214	41.7004
도시개발	2.0451	13.2939	9.3268	131.8571	168.7275
신도시	10.0111	4.1570	4.7186	122.5714	50.4286
경제자유	8.2634	6.3696	11.9564	N/A	N/A
통계값	F=20.451*** (p=.000)	F=3.283** (p=.021)	F=3.272** (p=.019)	F=3.726** (p=.019)	F=1.191 (p=.326)

*** p<.01, ** p<.05, * p<.10

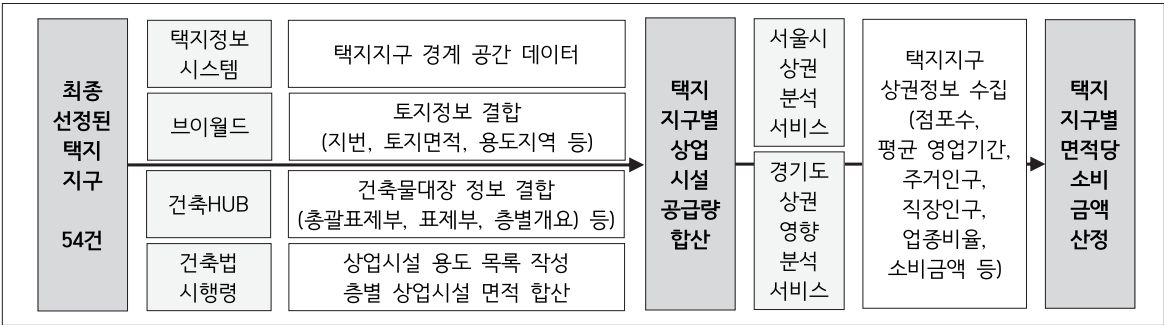
<표 7>은 분석대상 택지지구의 지역 및 종류별 특성을 비교 분석한 표이다. 지역별 택지지구 상업용지 비율은 서울 10.03%, 인천 7.48%, 경기 4.77% 순이었으며, 직장인구 밀도는 서울이 219.84인/ha로 경기 43.01인/ha 대비 5배 이상 높게 나타났다. 택지 종류별로는 택지 규모 면에서 신도시 및 경제자유구역이 월등히 컸으며, 상업용지 공급량에서는 도시개발구역(계획인구수 대비 상업용지 면적 13.29m²/인, 상업용지 비율 9.33%) 및 경제자유구역(계획인구수 대비 상업용지 면적 6.37m²/인, 상업용지 비율 11.96%)이 타 택지지구 대비 통계적으로 더 높게 나타났다. 주거인구 밀도는 공공주택지구가 185.42인/ha로 가장 높았으며, 직장인구는 도시개발구역이 168.73인/ha로 가장 높게 나타났다.

2. 택지지구 상업시설 공급량 및 소비금액

<그림 5>는 선정된 택지지구의 상업시설 공급량 및 소비금액 산정 과정을 보여주고 있다. 먼저 1) 택지정보시스템에서 제공하는 택지지구 경계 공간 데이터에 2) 브이월드에서 제공하는 필지별 지번, 토지면적, 용

도지역 등 토지정보를 결합하였다. 이렇게 특정된 택지지구 내 토지정보에 3) 건축HUB에서 제공하는 건축물대장(총괄표제부, 표제부, 층별개요) 정보를 결합하여 필지별 건축물 연면적 및 주용도, 층별 면적 및 용도 등의 정보를 수집하였다. 4) 다음으로 건축법 시행령 별표1 용도별 건축물의 종류를 바탕으로 근린생활시설, 판매시설, 위락시설 등 상업시설로 분류되는 용도 목록을 정리하고 건축물의 층별 주용도가 이에 해당하는 경우 층별 면적을 모두 합산하였다. 이때, 주용도가 상업시설이 아닌 건축물에도 점포가 다수 입점한 현실을 반영하여 건축물 주용도가 아닌 층별 주용도를 기준으로 상업시설 면적을 합산함으로써 실제 공급된 상업시설 총량을 파악하고자 하였다. 다음으로 택지지구 전체를 대상으로 상업활동을 분석하기 위해서 서울시 상권분석서비스와 경기도 상권영향분석서비스를 활용하였다. 5) 상권분석서비스에 각 택지지구 모양대로 다각형 영역을 지정하여 점포수, 평균 영업기간, 주거인구, 직장인구, 업종비율, 소비금액 등의 정보를 수집하였으며, 이를 통해 택지지구별로 면적당 소비금액을 산정하였다.

<그림 5> 택지지구의 상업시설 공급량 및 소비금액 산정 과정



<표 8>은 위의 과정을 거쳐 산정된 택지지구의 상업 시설 공급량 및 분포, 소비금액에 대한 기술통계량을 보여주고 있다. 먼저 상업시설 공급량을 살펴보면 다양한 택지를 포함하고 있어 편차가 매우 크지만, 택지 지구에 공급된 상업시설 연면적은 평균 40만㎡로 나타났다. 고양 스타필드 연면적이 36만㎡, 잠실 롯데월드 몰 연면적이 43만㎡인 점을 감안하면 국내 최대 규모 쇼핑몰과 비견되는 수준의 상업시설이 택지지구마다 공급된 셈이다. 주거인구당 평균 10.92㎡/인, 직장인구당 평균 56.05㎡/인의 상업시설이 공급된 것으로 나타났는데, 이 중 직장인구당 상업시설 연면적 편차가 크게 나타난 이유는 택지마다 서울과의 거리, 업무 지역 구성 등에서 격차가 발생하기 때문으로 해석된다. 다음으로 택지지구 내 상업시설의 공간분포를 파악하기 위해 용지별 상업시설 비중을 산정하였다. 택

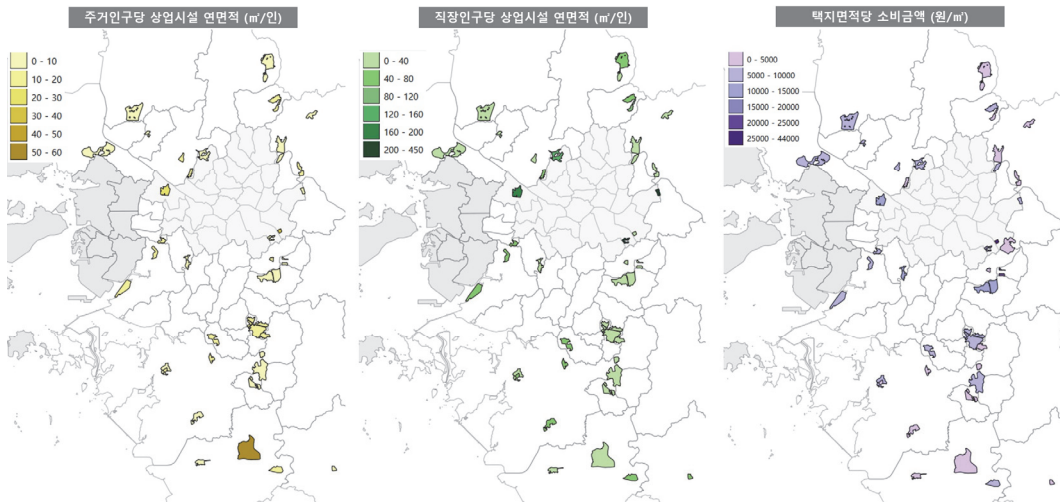
지지구 전체 상업시설 중 60.73%는 상업지역에, 37.65%는 주거지역에, 1.62%는 기타지역에 분포하는 것으로 나타났으며, 상업지역 내에서는 상업시설과 비상업시설의 비율이 44.98% : 55.02%로 산정되었다. 즉, 상업지역뿐만 아니라 주거지역 등에도 상당량의 상업시설이 입점해 있으며, 상업지역 내에도 상업시설과 비상업시설이 혼재되어 있음을 알 수 있다. 또한, 택지지구 내 상업활동이 얼마나 활발한지를 판단하기 위해 상권분석시스템 자료를 바탕으로 택지지구 면적당 월소비금액을 산정하였다. 택지면적당 월소비금액은 평균 6,750원/㎡이지만 최솟값과 최댓값의 차이가 약 40배로 나타났는데, 이는 택지지구별로 상권 활성화 정도에 차이가 크며 그 원인을 분석할 필요가 있음을 시사하고 있다.

<표 8> 기술통계분석 : 택지지구의 상업시설 공급량 및 소비금액

구분	N	최솟값	최댓값	평균	표준편차
전체 택지지구 내 상업시설 연면적 (㎡)	54	39,688	1,243,429	402,953.70	354,590.458
주거인구당 상업시설 연면적 (㎡/인)*	42	1.78	56.85	10.9248	8.95977
직장인구당 상업시설 연면적 (㎡/인)*	42	1.83	423.03	56.0508	75.45660
주거지역 내 상업시설 연면적 비율 (%)	54	0.07	97.02	37.6461	19.73256
상업지역 내 상업시설 연면적 비율 (%)	54	2.98	99.93	60.7342	19.80426
기타지역 내 상업시설 연면적 비율 (%)	54	0	24.53	1.6197	4.00846
택지지구 면적당 월소비금액 (원/㎡)*	42	807.06	32,009.28	6,750.3862	5,797.25862

* 주거/직장인구, 소비금액은 상권분석서비스 자료를 활용하였으며, 자료 수집이 불가능한 택지지구는 분석에서 제외됨
출처: 택지정보시스템, 브이월드, 건축HUB (2024년말) 서울시 상권분석서비스 및 경기도 상권영향분석서비스 (2024년 2분기)

<그림 6> 택지지구의 상업시설 공급량 및 소비금액 분포



<표 9> 분산분석 및 t검정 : 택지지구의 상업시설 공급량 및 소비금액 평균값 비교분석

지역 및 종류	전체 택지지구 내 상업시설 연면적 (㎡)	주거인구당 상업시설 연면적 (㎡/인)	직장인구당 상업시설 연면적 (㎡/인)	상업지역 내 상업시설 비율 (%)	택지지구 면적당 월소비금액 (원/㎡)
경기	439,073.35	10.7428	36.2758	58.6762	5,613.6197
인천	337,990.64	N/A	N/A	66.1169	N/A
서울	271,363.10	12.2719	202.3858	64.5332	15,162.4582
통계값	F=.718 (p=.492)	t=.354 (p=.725)	t=6.591*** (p=.000)	F=.695 (p=.504)	t=4.056*** (p=.000)
택지개발	253,773.89	7.4318	29.6909	63.6223	4,601.6965
공공주택	333,176.82	10.8202	74.1806	55.3217	7,425.4734
도시개발	271,083.33	13.4840	101.8075	64.0483	10,674.6646
신도시	968,814.33	15.5609	26.7543	64.8070	5,773.3126
경제자유	456,884.38	N/A	N/A	56.4761	N/A
통계값	F=11.072*** (p=.000)	F=1.591 (p=.208)	F=2.234 (p=.100)	F=.579 (p=.679)	F=1.970 (p=.135)

*** p<.01, ** p<.05, * p<.10

<표 9>는 분석대상 택지지구의 지역 및 종류별 상업시설 현황을 비교 분석한 표이다. 지역별로는 직장인구당 상업시설 연면적이 서울 202.39㎡/인, 경기 36.28㎡/인이었으며, 택지지구 면적당 월소비금액도 서울 15,162원/㎡, 경기 5,614원/㎡로 나타나 업무 및 상업 중심지인 서울의 택지지구에서 상업시설 공급량 및 소비금액이 더 높게 나타남을 확인할 수 있다. 택지 종류별로는 택지지구 규모가 클수록 전체 상업시

설 공급량도 증가하기 때문에 신도시 및 경제자유구역에서 상업시설 총 연면적이 월등히 많은 것으로 나타났다. 다만, 택지지구 면적당 월소비금액은 통계적으로 유의한 차이를 나타내지 않았는데, 정확한 분석을 위해서는 택지 특성이 통제변수로 투입된 다중회귀모형을 통해 살펴볼 필요가 있다.

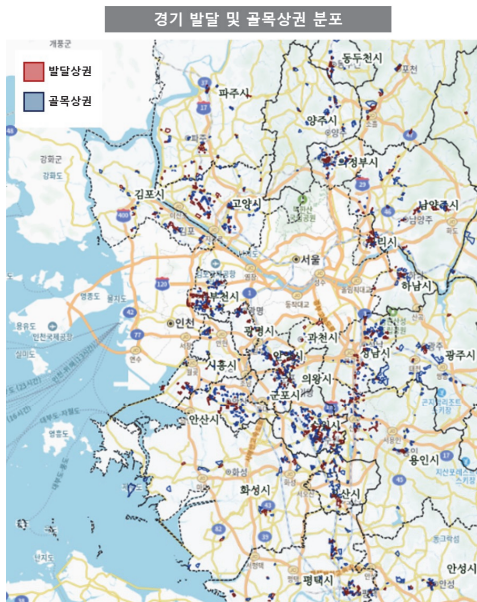
3. 택지지구 내 발달 및 골목 상권 분석

지금까지는 택지지구 전체를 대상으로 조사하였던, 본 절에서는 택지지구 내 형성되어 있는 상권별로 얼마나 활성화되었는지를 분석하고자 하였다. 서울시 상권분석서비스와 경기도 상권영향분석서비스에서는 <그림 7>과 같이 발달상권 및 골목상권을 지정하고 상권정보를 제공하고 있다. 상권분석서비스에서는 유통산업발전법 시행령에 근거하여 2천 제곱미터 이내 50개 이상의 상점이 분포하는 경우 “상점가”라 하고, 도보 이동이 가능한 범위 내의 상가업소 밀집지역을 발달상권으로 정의하고 있다. 반면 대로변이 아닌 거주지 안의 좁은 도로를 따라 형성되는 상업 세력의 범위를 의미하는 골목상권은 배후지가 주거밀집 지역이면서 대로를 제외한 길 단위로 구성되어 있고 생활밀접업종 점포수가 30개 이상 밀집한 상권으로 설명할 수 있다.

선정된 54건의 택지지구 내에는 발달상권 70개, 골목상권 73개로 총 143개의 상권영역이 지정되어 있다. <표 10>에서 상권의 분포를 살펴보면 경기 및 서울 모두 발달상권과 골목상권의 비율이 비슷하게 나타나으나, 택지개발지구에서 골목상권의 비중이 높은 반

면, 도시개발구역 및 신도시에서는 발달상권의 비중이 좀 더 높게 나타났다. 또한 공공주택지구 및 도시개발 구역에 지정된 상권 자체의 숫자가 상대적으로 적은 것도 확인할 수 있다. 다음으로 <표 11>은 발달상권 및 골목상권 그룹별로 상권 특성을 비교 분석한 결과를 보여주고 있다. 평균 점포수는 발달상권(324개)이 골목상권(87개) 대비 3.7배 높았는데, 상권 면적에서는 큰 차이가 없는 것으로 나타나 발달상권의 점포 밀도가 높은 것으로 해석할 수 있다. 업종구성의 경우, 식음, 서비스, 소매로만 구분했을 시 상권 그룹별 평균 값은 통계적으로 유의미한 차이가 없었다. 인구밀도는 발달상권이 골목상권보다 높게 나타났는데, 주거인구 밀도의 경우 발달상권(3,794인/ha)이 골목상권(2,563인/ha) 대비 1.5배 높은 수준이었다면 직장인구 밀도는 발달상권(2,124인/ha)이 골목상권(732인/ha) 대비 2.9배 높게 나타나 상업뿐만 아니라 업무에서도 높은 위계를 가진 상권임을 알 수 있다. 또한, 상권면적당 평균 월소비금액은 발달상권이 120,350원/㎡로 골목상권의 14,772원/㎡ 대비 8.1배나 높은 것으로 나타나 훨씬 더 활성화된 상권임을 확인할 수 있다.

<그림 7> 경기도 및 서울시의 발달 및 골목상권 분포



<표 10> 택지지구의 지역 및 종류별 발달 및 골목상권 분포

구분	경기	서울	택지개발	공공주택	도시개발	신도시	합계
발달상권	66	4	21	5	5	39	70
골목상권	70	3	36	4	2	31	73
합계	136	7	57	9	7	70	143

<표 11> t검정 : 택지지구 내 발달 및 골목상권 특성 평균값 비교분석

구분	전체상권 평균 (n=143)	발달상권 평균 (n=70)	골목상권 평균 (n=73)	통계값	
				t	p
전체 점포수 (개)	202.77	323.51	86.99	3.489***	.001
상권 전체면적 (㎡)	75,901.62	72,820.54	78,856.08	-.394	.694
평균 영업기간 (년)	3.2343	3.2343	3.2342	.001	1.000
식음 비율 (%)	41.7769	41.3981	42.1400	-.307	.759
서비스 비율 (%)	33.3004	33.9310	32.6957	.578	.564
소매 비율 (%)	24.9271	24.6780	25.1659	-.250	.803
주거인구 밀도 (인/ha)	3,165.6084	3,793.9571	2,563.0822	2.764***	.006
직장인구 밀도 (인/ha)	1,413.5734	2,123.8857	732.4521	4.553***	.000
상권 면적당 월소비금액 (원/㎡)	66,453.3202	120,349.6038	14,771.9524	2.208**	.029

*** p<.01, ** p<.05, * p<.10

출처: 서울시 상권분석서비스 및 경기도 상권영향분석서비스 (2024년 2분기 기준)

Ⅳ. 택지지구 및 상권별 상업시설 활성화 요인 분석

1. 택지지구 전체 상업시설 활성화 요인 분석

본 장에서는 택지지구 내 상업시설 공급량 및 공간 분포가 상업시설 활성화에 어떤 영향을 미치는지 규명하기 위해, 1) 택지지구 전체를 분석단위로 한 모형과 2) 택지지구 내 지정된 상권을 분석단위로 한 모형으로 구분하여 실증분석을 수행하였다. 먼저 본 절에서는 결측치가 있는 일부를 제외한 총 42건의 택지지구를 대상으로 다중회귀분석을 실시하였다. 상업시설 활성화 정도를 나타내는 종속변수로는 택지지구 면적당 월소비금액을 투입하였으며, 상업시설 공급량 및 공간분포를 나타내는 독립변수로는 상업용지 비율, 주거 및 직장인구당 상업시설 연면적, 상업지역 내 상업시설 연면적 비율을 활용하였다. 이 외에 통제변수로는 선행연구와 관련 법령을 바탕으로 택지지구의 규모 및 종류, 서울 중심업무지역으로부터의 거리, 준공 시기,

용지 구성 비율 등을 선정하였다(오영기 외, 2022; 이석희, 2022; 박장순·김지엽, 2023; 황경식·이상엽, 2023). <표 12>는 다중회귀분석 결과를 제시하고 있으며, 모형은 1% 수준에서 통계적으로 유의하였고 결정계수는 66.98%로 높은 설명력을 나타내었다.

주요 독립변수를 살펴보면, 택지지구 내 상업용지 비율이 높을수록, 상업지역 내 상업시설 연면적 비율이 높을수록, 유의수준이 10%를 다소 상회하나 직장인구당 상업시설 공급량이 많을수록 택지지구 면적당 월소비금액은 증가하는 것으로 나타났다. 즉, 상업용지가 많이 공급될수록, 상업지역 내 상업시설이 집중되어 있을수록 택지지구 전체 차원의 소비금액 총량은 증가하게 되는 것이다. 다만 이러한 결과가 택지지구 내 개별 상권 또는 상업시설 단위의 면적당 소비금액 증가, 즉 상업활동의 활성화를 직접적으로 의미하는 것은 아니므로 해석상의 주의가 요구된다. 다음으로 통제변수의 경우, 서울 중심업무지역으로부터의 거리가 가까울수록, 준공 후 경과 기간이 길수록 택지지구 면적당 월소비금액이 높게 나타났다. 이는 택지지구가

광역적 업무·상업 중심지인 서울과 근접할수록, 성숙하고 안정화될수록 소비수요 확대에 긍정적 영향을 미치는 반면, 상대적으로 최근 조성된 택지지구일수록 온라인 상거래 확산으로 상업시설 활성화가 다소 제한될 수 있음을 의미한다. 이 외에 기반시설 용지 비율이 높을수록 택지지구 면적당 월소비금액이 증가하였는데, 도로·공원녹지·공공·교육시설 등 기반시설이 잘 구축되어 있을수록 택지지구 전체의 소비활동 촉진에 긍정적 영향을 미침을 보여준다.

2. 택지지구 상권별 상업시설 활성화 요인 분석

4장 1절 분석의 경우, 택지지구 전체를 분석단위로 설정하여 소비금액에 영향을 미치는 요인을 파악하고자 하였다는 점에서 의의가 있으나, 표본 수가 42개에 불과하여 통계 결과를 일반화하기에는 한계가 있다. 이에 본 절에서는 서울시 상권분석서비스 및 경기도 상권영향분석서비스에서 지정한 발달 및 골목상권 중, 선정된 택지지구 내 총 142개 상권을 분석대상으로 택지지구 및 상권 특성이 상업시설 활성화에 미치는 영향을 보다 미시적 단위에서 분석하고자 하였다.

본 분석에서는 동일 택지지구에 속한 상권 간에 내

재할 수 있는 비독립성 및 잠재적 상관 구조를 통제하기 위해, 택지지구를 군집단위로 설정한 군집표준오차(cluster-robust standard errors)를 적용하였다. 군집표준오차 방식은 회귀계수 자체의 방향성과 크기를 변화시키지 않으면서도, 표준오차를 보다 정확하고 보수적으로 추정함으로써 회귀계수의 통계적 유의성을 엄밀하게 검증하는 데 적합한 방법이다. 변수 구성 측면에서 종속변수는 상권의 활성화 정도를 나타내기 위해 상권 면적당 월소비금액을 설정하였으며, 독립변수 중 택지지구 특성은 앞서 4장 1절에서 활용한 변수들을 동일하게 포함하였다. 여기에 선행연구를 참고하여 상권 특성을 나타내는 변수로 상권 종류, 규모, 안정성, 업종비율, 배후인구 밀도 등을 추가하였다(정대석·김형보, 2014; 이정란·최막중, 2018). <표 13>은 다중회귀분석 결과를 제시하고 있으며, 모형은 1% 수준에서 통계적으로 유의하였고 결정계수는 38.43%로 확인되었다.

그런데 분석결과를 살펴보면, 택지지구 규모만이 상권 면적당 월소비금액에 유의한 정(+)의 영향을 미칠 뿐, 다른 변수들은 유의수준 10% 내에서 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 또한, 모형의 결정계수 역시 택지지구 전체를 분석단위로 실시한 다중회귀모형 대비 절반을 약간 상회하는 수준에 불과했다.

<표 12> 다중회귀분석 : 택지지구 전체 상업시설 활성화 요인 분석

종속변수 : 택지지구 면적당 월소비금액 (원/㎡)		Coef.	Std. Err.	t	P> t	VIF
상수		-25,507.810**	10,359.656	-2.46	0.020	
택지구모	택지 면적 (km ²)	-164.056	239.730	-0.68	0.499	2.038
택지위치*	서울 중심업무지역 으로부터의 거리 (km)	-174.494**	65.585	-2.66	0.012	2.199
택지종류**	공공주택 (1)	1,816.898	2,140.951	0.85	0.403	2.821
	도시개발 (1)	1,254.998	2,482.616	0.51	0.617	2.371
준공시기***	준공 후 기간 (월)	23.747*	13.967	1.70	0.099	1.462
용지비율****	상업용지 (%)	345.183**	149.387	2.31	0.028	1.991
	산업용지 (%)	144.132	182.732	0.79	0.436	2.049
	기반시설 (%)	439.688***	145.278	3.03	0.005	1.860
상업시설 공급량 및 분포	주거인구당 상업시설 연면적 (㎡/인)	101.980	100.013	1.02	0.316	2.171
	직장인구당 상업시설 연면적 (㎡/인)	16.533	9.984	1.66	0.108	1.535
	상업지역 내 상업시설 비율 (%)	89.556**	39.077	2.29	0.029	1.408
통계량		N=42, F=5.53(p<.000), R ² =.6698, adjR ² =.5488				

* 서울의 3대 중심업무지역(CBD, GBD, YBD)의 중심점과 각 택지지구의 중심점과의 거리 중 가장 가까운 거리를 측정함

** 택지개발촉진법에 해당하는 택지개발지구 및 신도시가 참조집단(0)임

*** 택지지구 준공 및 부분준공 이후 2025년 3월까지의 개월 수를 산정함

**** 주거용지 비율의 경우 다중공선성을 고려하여 변수에서 제외함

*** p<.01, ** p<.05, * p<.10

이러한 결과는 서로 이질적인 발달상권과 골목상권을 단일 집단으로 묶어서 분석했기 때문으로 추정되며, 발달상권과 골목상권은 형성 배경 및 특성이 서로 상이한 상권으로 면적당 소비금액 수준에서도 격차를 나타내고 있는 만큼 두 상권 그룹을 분리하여 분석할 필요가 있다.

이와 같은 문제를 보완하기 위해 본 연구에서는 상권 유형을 발달상권 69개 그룹과 골목상권 73개 그룹으로 나누어 다중회귀분석을 실시하였다. 분석 방식은 전체 상권 모형과 동일하게 택지지구를 군집단위로 설정한 군집표준오차를 적용하였으며, 변수 구성 또한 동일하게 유지하였다. <표 14>는 발달상권 그룹과 골목상권 그룹의 다중회귀분석 결과를 제시하고 있으며, 두 모형 모두 1% 수준에서 통계적으로 유의하였고 결정계수는 각각 73.40%, 64.33%로 매우 높게 나타나 모형의 설명력이 크게 향상되었음을 확인할 수 있다.

각 상권 그룹별 분석결과를 살펴보면, 먼저 발달상

권의 경우 택지 특성 중 전체 택지지구 면적이 클수록, 서울의 중심업무지역으로부터의 거리가 멀수록 상권 면적당 월소비금액이 증가하는 것으로 나타났다. 즉, 택지지구 자체의 규모가 크면서 서울의 대형 경쟁상권과 거리가 멀수록 발달상권이 성장하기 유리한 환경으로 해석할 수 있다. 반면 택지지구 내 상업용지 비율이 높을수록, 주거인구당 상업시설 연면적이 많을수록 상권 면적당 월소비금액은 감소하는 것으로 나타났다. 이는 택지지구 전체를 대상으로 한 분석과는 정반대의 결과로 상업용지 및 상업시설이 많이 공급될수록 택지지구 전체 차원의 소비 총량은 증가할 수 있지만, 상권 단위에서는 경쟁으로 인해 소비가 분산되기 때문에 상권당 소비금액은 감소하는 결과를 초래하는 것이다. 상권 특성 중에서는 좁은 면적에 많은 점포들이 밀집해 있을수록 더 많은 소비자를 집객하는데 유리하며, 점포의 평균 영업기간이 길수록, 즉 상권이 안정화될수록 상권의 소비금액 증대에 도움을 주는 것으로 학

<표 13> 다중회귀분석 : 택지지구 내 상권별 상업시설 활성화 요인 분석

종속변수 : 상권 면적당 월소비금액 (원/㎡)		Coef.	Robust Std. Err.	t	P> t	VIF
상수		-1,054,458.973	794,073.900	-1.33	0.195	
택지구모	택지 면적 (km ²)	7,460.051**	3,625.320	2.06	0.049	2.519
택지위치*	서울 중심업무지역 으로부터의 거리 (km)	4,057.112	3,859.776	1.05	0.302	2.618
택지종류**	공공주택 (1)	29,776.670	60,809.750	0.49	0.628	1.554
	도시개발 (1)	-106,781.781	187,523.800	-0.57	0.573	3.104
준공시기***	준공 후 기간 (월)	18.645	210.263	0.09	0.930	1.671
용지비율	상업용지 (%)	-12,717.424	10,801.630	-1.18	0.249	2.104
상업시설 공급량 및 분포	주거인구당 상업시설 연면적 (㎡/인)	-3,834.120	2,471.533	-1.55	0.132	2.407
	직장인구당 상업시설 연면적 (㎡/인)	306.173	386.496	0.79	0.435	1.741
	상업지역 내 상업시설 비율 (%)	-972.789	1,364.376	-0.71	0.482	1.610
상권종류	발달 (1) 골목 (0)	23,897.236	20,478.800	1.17	0.253	1.414
상권규모	점포수 (개)	263.150	217.357	1.21	0.236	3.038
	상권 면적 (㎡)	-552,353.158	366,446.300	-1.51	0.143	1.775
안정성	평균 영업기간 (년)	210,602.317	153,979.400	1.37	0.182	1.406
업종비율****	식음 비율 (%)	2,167.651	2,323.736	0.93	0.359	1.728
	소매 비율 (%)	9,960.834	6,043.911	1.65	0.110	1.992
배후인구	주거밀도 (인/ha)	16.385	16.612	0.99	0.332	1.913
	직장밀도 (인/ha)	13.649	8.902	1.53	0.136	1.494
통계량		N=142, F=53.42(p<.000), R ² =.3843				

* 서울의 3대 중심업무지역(CBD, GBD, YBD)의 중심점과 각 택지지구의 중심점과의 거리 중 가장 가까운 거리를 측정함

** 택지개발촉진법에 해당하는 택지개발지구 및 신도시가 참조집단(0)임

*** 택지지구 준공 및 부분준공 이후 2025년 3월까지의 개월 수를 산정함

**** 서비스 업종비율의 경우 다중공선성을 고려하여 변수에서 제외함

*** p<.01, ** p<.05, * p<.10

인되었다. 또한 소매 비율이 높을수록 편의품뿐만 아니라 선대품·전문품도 취급하는 위계가 높은 상권을 의미하며, 유의수준이 10%를 다소 상회하나 주거 및 직장인구 밀도가 높을수록 배후 수요를 충분히 확보하고 있는 상권이므로 발달상권 활성화에 유리한 환경으로 해석할 수 있다.

반면, 골목상권 그룹에서는 택지지구 특성 중 전체 택지지구 면적이 클수록, 조성된 이후 경과기간이 길수록 상권 면적당 월소비금액에 유의한 정(+)의 영향을 미치는 것으로 나타났다. 뿐만 아니라 택지지구 종류도 소비금액에 유의미한 영향을 미치는 것으로 나타났다. 공공주택지구와 도시개발구역 내 골목상권의 소비금액이 참조집단인 택지개발지구 및 신도시에 비해 더 높은 것으로 분석되었다. 이는 두 유형의 택지지구가 상대적으로 규모는 작으나, 공공주택지구의 경우 주거인구 밀도가 높고, 도시개발구역의 경우 직장인구

밀도가 높기 때문으로 해석된다. 또한, 대규모 발달상권이 존재하는 택지개발지구 및 신도시와 달리, 공공주택지구 및 도시개발구역의 경우 상권 수가 제한적이고 상권 간 경쟁 수준이 낮기에, 소비수요의 외부 유출 가능성을 낮추어 골목상권 활성화에 긍정적인 영향을 미치는 것으로 볼 수 있다. 상업시설 공급량과 관련해서는 택지지구 내 상업용지 비율 자체보다는 주거 및 직장인구당 상업시설 연면적이 많을수록 상업시설의 희소성이 감소하고 상업수요가 분산되기에 상권당 소비금액에는 부정적인 영향을 미치는 것으로 확인되었다. 그 외 상권 특성으로는 점포수가 많고 상권 면적이 좁을수록, 즉, 상업시설의 밀도가 높게 집적되어 있을수록, 배후지의 주거인구 밀도가 높을수록 골목상권의 소비금액 증대에 도움이 되는 것으로 나타났다.

<표 14> 다중회귀분석 : 발달상권 및 골목상권별 상업시설 활성화 요인 분석

종속변수 : 상권 면적당 월소비금액 (원/㎡)		발달상권			골목상권		
		Coef.	Robust Std. Err.	t	Coef.	Robust Std. Err.	t
상수		-2,796,428.206**	1,160,485.000	-2.41	-26,781.880	17,693.720	-1.51
택지규모	택지 면적 (km ²)	20,683.084**	9,739.819	2.12	878.865**	392.281	2.24
택지위치*	서울 중심업무지역 으로부터의 거리 (km)	11,735.870*	6,599.741	1.78	234.377	160.634	1.46
택지종류**	공공주택 (1)	-74,532.486	83,557.490	-0.89	42,777.400***	8,411.600	5.09
	도시개발 (1)	-271,670.375	245,833.700	-1.11	47,954.644*	27,376.460	1.75
준공시기***	준공 후 기간 (월)	-36.559	639.533	-0.06	42.432**	17.305	2.45
용지비율	상업용지 (%)	-26,323.570*	13,462.140	-1.96	-1,468.413	1,159.582	-1.27
상업시설 공급량 및 분포	주거인구당 상업시설 연면적 (㎡/인)	-12,163.331**	4,527.277	-2.69	-432.158**	184.807	-2.34
	직장인구당 상업시설 연면적 (㎡/인)	-1,588.225	1,721.518	-0.92	-81.681**	36.843	-2.22
	상업지역 내 상업시설 비율 (%)	-3,147.845	2,671.098	-1.18	142.561	89.391	1.59
상권규모	점포수 (개)	519.958**	241.564	2.15	147.012***	36.597	4.02
	상권 면적 (㎡)	-422,405.355*	226,946.700	-1.86	-84,535.531**	32,090.970	-2.63
안정성	평균 영업기간(년)	680,450.168**	244,296.800	2.79	3,650.982	2891.953	1.26
업종비율****	식음 비율 (%)	5,400.262	5,583.090	0.97	-62.635	110.416	-0.57
	소매 비율 (%)	13,350.883***	3,178.008	4.20	210.118	198.543	1.06
배후인구	주거밀도 (인/ha)	36.802	22.975	1.60	2.480**	1.105	2.24
	직장밀도 (인/ha)	-14.204	8.295	-1.71	0.267	3.215	0.08
통계량		N=69, F=83.66(p<.000), R ² =.7340			N=73, F=19.54(p<.000), R ² =.6433		

* 서울의 3대 중심업무지역(CBD, GBD, YBD)의 중심점과 각 택지지구의 중심점과의 거리 중 가장 가까운 거리를 측정함

** 택지개발촉진법에 해당하는 택지개발지구 및 신도시가 참조집단(0)임

*** 택지지구 준공 및 부분준공 이후 2025년 3월까지의 개월 수를 산정함

**** 서비스 업종비율의 경우 다중공선성을 고려하여 변수에서 제외함

*** p<.01, ** p<.05, * p<.10

V. 결론

수도권에 공급된 택지지구는 서울의 인구 과밀과 주택 부족 문제에 대응하기 위한 분산전략으로 계획되었다. 1980년 「택지개발촉진법」 제정으로 신도시 및 대규모 택지지구들이 공급되기 시작하였으며, 2000년대에는 「도시개발법」, 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」, 「공공주택특별법」 등이 제정됨에 따라 다양한 규모와 목적을 가진 택지지구들이 조성되었다. 이러한 과정에서 각 택지지구는 자족기능 확보라는 목표하에 상업용지를 공급해 왔으나, 기존 수요추정기법 및 상업용지 계획 방식상의 문제와 온라인 상거래 확산의 영향으로 상가 공실이 급증하게 되었고 상업시설 과잉공급 문제가 심각한 사회문제로 대두되었다. 이에 대응하기 위해 「공공주택 업무처리지침」에서는 상업용지 설계기준을 추가하여 상업시설 연면적 원단위 기준을 설정하고 상업시설의 입체적 배분 및 유연한 용지공급 조절 등 개선 방안을 제시하고 있으나, 구체적인 기준이 부재하며 관련 연구도 미흡한 실정이다.

본 연구에서는 택지정보시스템에서 제공하는 택지정보를 활용하여 1기 신도시 이후 수도권에 공급된 택지지구 54건을 대상으로 브이월드 및 건축HUB에서 제공하는 토지 및 건축물대장 정보를 결합하여 택지지구 내 공급된 상업시설 총 연면적을 산정하고 용지별 상업시설 분포를 파악하였다. 또한 서울시 상권분석시스템 및 경기도 상권영향분석시스템에서 제공하는 상권정보를 활용하여 택지지구와 발달 및 골목상권 면적당 월소비금액을 조사하였으며, 이를 바탕으로 택지지구 내 상업시설 공급량 및 공간분포가 상권 활성화에 어떠한 영향을 미치는지 실증분석 하였다. 연구 결과 및 시사점은 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 택지지구 내 상업시설은 상업용지뿐만 아니라 다양한 용도의 토지와 건물에 입체적으로 분포한다. 본 연구에서는 토지 용도나 건축물의 주용도가 아닌 모든 건축물의 층별 주용도를 기준으로 상업시설 면적을 합산함으로써 실제 공급된 상업시설 총량을 파악하고자 하였다. 그 결과 택지지구 전체 상업시설 중 60.73%는 상업지역에, 37.65%는 주거지역에, 1.62%는 기타지역에 분포하는 것으로 나타났으며, 상업지역 내에서는 상업시설과 비상업시설의 비율이 44.98% : 55.02%로 산정되었다. 즉, 상업지역뿐만 아니라 주거지역 등에도 상당량의 상업시설이 입점해 있으며, 상

업지역 내에서도 상업시설과 비상업시설이 혼재되어 있는 것이다. 반면, 기존 수요추정기법에서는 필요 상업시설 연면적을 용적률로 나누어 적정 상업용지 면적을 산정하였는데, 이는 모든 상업시설이 상업용지 내 집중되어 있으며 상업용지 내에는 상업시설만 입지할 것임을 가정한 것으로 실제 상업시설 공간분포 현황을 반영하지 못함을 시사한다. 문제를 개선하기 위해서는 기존 택지지구 내 상업용지와 비상업용지, 주용도가 상업시설인 건물과 비상업시설인 건물 내 상업시설의 공간분포가 어떻게 나타나는지 실증조사한 결과를 바탕으로 예측된 상업시설 소요 연면적을 입체적·혼합적으로 배분하는 종합적이고 세부적인 기준을 수립하여야 할 것이다.

둘째, 택지지구 내 상업시설 공급과잉 및 분산배치는 상권 활성화에 부정적 영향을 미친다. 택지지구 전체를 대상으로 한 분석에서는 상업용지 비율이 높고 상업지역 내 상업시설이 집중되어 있을수록 택지지구 전체 소비 총량은 증가하는 것으로 나타났다. 하지만 상권 단위 분석에서는 이와 상반되게 상업용지 및 상업시설 공급량이 많을수록 상권 면적당 소비금액은 감소하였다. 즉, 택지 전체에 상업용지가 과잉공급 될수록 상업시설의 희소성은 낮아지고, 상업시설이 분산될수록 상권에 소비가 집중되지 못하면서 상권 활성화에는 부정적인 영향을 미치게 되는 것이다. 택지지구 내 상권 침체 문제를 예방하기 위해서는 상업시설의 실제 공간분포를 바탕으로 전체 상업시설 연면적이 과다하게 공급되지 않도록 제한할 필요가 있으며, 가능한 지정된 상업용지 내 상업시설이 집적될 수 있도록 제도적인 유인책이 필요할 것이다.

셋째, 택지지구 내 발달상권 및 골목상권별로 상권 활성화 요인이 다르게 나타났다. 중심상권 역할을 수행하는 발달상권의 경우, 택지지구 전체 규모가 크고, 경쟁상권인 서울 중심업무지역과의 거리가 멀수록 상권 면적당 소비금액에 긍정적인 영향을 미쳤다. 또한 점포 평균 영업기간이 길어 상권이 안정화되어 있으며, 소매점포 비중이 높아 상권의 위계가 높을수록 상권의 소비금액은 증가하는 것으로 나타났다. 반면 근린상권 역할을 수행하는 골목상권의 경우, 공공주택지구 및 도시개발구역에서 상권 면적당 소비금액이 더 높게 나타났는데, 상권 수가 제한된 소규모 택지지구 특성상 상권 간 경쟁 수준은 낮은 반면, 주거 및 직장인구 등 배후 수요 밀도는 높기 때문으로 해석된다. 공통

적으로는 상권의 점포 밀도가 높을수록, 배후지의 주거 인구밀도가 높을수록 발달 및 골목상권 모두에서 소비금액이 증가하였는데, 택지지구 상업용지 공간계획 시 상업시설의 밀집도를 높이고, 주거지역과 인접 배치하는 것이 상권 활성화에 중요한 요인임을 보여준다. 이처럼 택지 및 상권 유형별로 활성화 요인에 차이가 있는 만큼 택지지구 공급 시 상업용지의 위계를 고려하여 차별적인 공간계획을 수립하여야 할 것이다.

최근 조성된 택지지구들의 상권 침체 문제가 심화되고 있는 상황에서, 본 연구는 1기 신도시 이후 수도권에 공급된 택지지구를 대상으로 상업시설 공급량 및 공간분포가 상권 활성화에 미치는 영향을 실증적으로 규명하였다는 점에서 의의가 있다. 연구 결과는 택지지구 내 상업시설의 과잉 공급을 방지하고 상권 내 집적을 유도하기 위해 입체적·혼합적 공간 배분 기준의 수립이 필요함을 시사하고 있으며, 아울러 택지 및 상권 유형별로 차별화된 활성화 전략을 제시함으로써 향후 3기 신도시 등 신규 택지지구의 상업용지 계획 수립에 정책적 기초자료로 활용될 수 있을 것으로 기대된다. 다만, 본 연구에 활용된 택지지구는 42건, 상권은 142개로 표본 규모가 충분하지 않아 통계 결과를 일반화하기에 한계가 있으며, 부동산 시장 여건 및 소비행태 등 시계열적 변화를 반영하지 못했다는 점 또한 제약으로 남는다. 이러한 한계를 보완하기 위해서는 향후 추가적인 택지지구 및 상권정보 확보를 통한 후속 연구가 이루어져야 할 것이다.

논문접수일 : 2025년 6월 25일

논문심사일 : 2025년 8월 4일

게재확정일 : 2025년 9월 17일

참고문헌

1. 건축HUB. (n.d.). 건축HUB. <https://www.hub.go.kr>
2. 경기도 상권영향분석서비스. (n.d.). 경기도 상권영향분석서비스. <https://sbiz.gmr.or.kr>
3. 국토교통부 (2015). 제1기 신도시 건설안내. <https://www.molit.go.kr/USR/policyData/dtl?id=523>
4. 국토교통부. (2017). 제2기 수도권 신도시 건설안내. <https://www.molit.go.kr/USR/policyData/dtl?id=524>
5. 김동근 · 안건혁, “대형할인점 입지로 인한 신도시 상업지역 이용행태 및 공간구조 변화”, 『국토계획』 39(1), 2004, pp. 33-44
6. 김민규 · 이수기, “우리나라 상가 공실 영향요인 분석”, 『Journal of Korea Planning Association』 Vol. 60(5), 2025, p. 189
7. 김성수 · 이다예 · 문새하 · 변세일 · 김중은 · 김현중 · 김진유, 「수도권 신도시 정책의 평가 및 향후 발전 방향」. 국토연구원 보고서. 2020
8. 김재충 · 조미정, “공공택지 내 점포주택 거주자 만족도 및 중요도 분석: 위례신도시 및 청라국제도시를 중심으로”, 『도시재생』 5(2), 2019, pp. 37-52
9. 김한수, “아파트단지 내의 상가공급 재고에 관한 연구”, 『한국주거학회논문집』, 11(4), 2000, pp. 53-63
10. 남지현 · 조희은 · 최순섭, “빈 상가의 규모별 발생 현황과 대응방안에 관한 연구”, 『지역사회연구』, 2019, pp. 1-24
11. 매일경제. (2011, November 23). 위기의 신도시. <https://www.mk.co.kr/news/business/5041185>
12. 박영규 · 이창수, “수도권 신도시의 공공시설용지계획 특성 분석”, 『한국지역개발학회지』 36(3), 2024, pp. 71-97.
13. 박장순 · 김지엽, “신도시 점포주택 필지 특성과 상가 공실률과의 관계 연구”, 『대한건축학회논문집』 39(6), 2023, pp. 167-178
14. 법제처 국가법령정보센터. (n.d.). 경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법. <https://www.law.go.kr/법령/경제자유구역의지정및운영에관한특별법>
15. 법제처 국가법령정보센터. (n.d.). 공공주택특별법. <https://www.law.go.kr/법령/공공주택특별법>
16. 법제처 국가법령정보센터. (n.d.). 도시개발법. <https://www.law.go.kr/법령/도시개발법>
17. 법제처 국가법령정보센터. (n.d.). 상업용지 설계기준 (공공주택 업무처리지침). <https://www.law.go.kr/행정규칙/공공주택업무처리지침>
18. 법제처 국가법령정보센터. (n.d.). 용도별 건축물의 종류 (건축법 시행령 별표 1). [https://www.law.go.kr/법령별표서식/\(건축법시행령.20250121,별표1](https://www.law.go.kr/법령별표서식/(건축법시행령.20250121,별표1)
19. 법제처 국가법령정보센터. (n.d.). 유통산업발전법 시행령. <https://www.law.go.kr/법령/유통산업발전법시행령>
20. 법제처 국가법령정보센터. (n.d.). 택지개발촉진법. <https://www.law.go.kr/법령/택지개발촉진법>
21. 브이월드. (n.d.). V-World 공간정보 플랫폼. <https://www.vworld.kr>
22. 서울시 상권분석서비스. (n.d.). 서울시 상권분석서비스. <https://golmok.seoul.go.kr>
23. 안건혁 · 사공호상 · 이영아, “신시가지의 적정 개발밀도 및 용도별 면적배분기준”, 『국토연구』 95(20), 1995, pp. 27-38
24. 오영기 · 이병길 · 이상경, “서울시 상권 위계와 중심지체계 비교분석”, 『한국지리적정보학회지』 24(1), 2022, pp. 65-76
25. 윤정중 · 김두환 · 김태균 · 이상준 · 김홍주 · 임주호 · 서창우 · 김은미, 「수도권 1기 신도시 도시성 분석을 위한 데이터 베이스 구축 및 지표개발」, 연구보고서, 2012, pp. 1-329
26. 윤정중 · 이상준 · 허정문 · 류경수, “신도시 상업용지 규모산정 개선방안 연구”, 『LHI PEOPLE』, 2012, p. 2
27. 이경민 · 정창무 · 박대영, “거시경제 요인이 상업시설 공급량에 미치는 영향에 관한 연구”, 『서울도시연구』 11(3), 2010, pp. 1-14
28. 이상대, “수도권 택지개발의 문제점과 정책과제”, 『국토』, 2000, pp. 18-29
29. 이상준 · 윤정중, “상업용지 수요추정기법 비교분석 연구: 수도권 신도시 사례를 중심으로”, 『토지주택연구』 3(4), 2012, pp. 343-355
30. 이석희, “상가 공실요인 분석 및 대응방안 모색”. 『부동산포커스』 제121권. 2022. pp. 140-145.
31. 이유철 · 김찬호 · 이창수, “교통량 OD 를 활용한 상업용지 수요추정 기법 연구: 1 · 2 기 신도시를 대상으로”, 『국토계획』 51(7), 2016, pp. 119-133
32. 이정란 · 최막중, “동종과 이종의 도 · 소매 업종구성에 따른 상권 변화의 특성”, 『한국지역개발학회지』 30(2), 2018, pp. 137-154
33. 이희수 · 안유정 · 이만형, “택지개발지구 내 상업용지 토지 이용계획 수립방안-매각가격을 중심으로”, 『부동산학보』 42, 2010, pp. 299-313
34. 정대석 · 김형보, “상권 업종별 분포 및 매출 영향요인 분석: 경기도 31개 시군을 대상으로”, 『GRI 연구논총』 16(2), 2014, pp. 101-122
35. 차희범 · 권대중, “상업용지 입찰금액 결정요인에 관한 연구”, 『대한부동산학회지』 38(3), 2020, pp. 47-64
36. 택지정보시스템. (n.d.). 택지정보시스템. <https://www.jigu.go.kr>
37. 허자연 · 김목한 · 김상일 · 박희석 · 이가인, 「서울시 상업공간 수급현황과 입지행태 변화」, 서울연구원 연구보고서, pp. 1-113.
38. 황경식 · 이상엽, “공공택지개발지구 상업용지 매각가격 영향요인 연구: 수도권 LH 택지개발지구를 중심으로”, 『Journal of Korea Planning Association』 58(2), 2023, pp. 92-103

<국문요약>

수도권 택지지구 내 상업시설 공급량 및 공간분포가 상권 활성화에 미치는 영향

김 종 권 (Kim, Jong-Kwon)

이 정 란 (Lee, Jeong-Ran)

수도권 택지지구 내 상업시설이 과잉공급 됨에 따라 상가 공실이 심각한 사회문제로 대두되고 있다. 본 연구에서는 1기 신도시 이후 수도권에 공급된 택지지구를 대상으로 상업시설 총 연면적을 산정하고 용지별 상업시설 분포를 파악하였으며, 상업시설 공급량 및 공간분포가 상권 활성화에 미치는 영향을 실증분석 하였다.

연구의 결론은 다음과 같다. 첫째, 상업시설 과잉공급 문제를 해결하기 위해서는 기존 택지지구의 실제 상업시설 분포를 바탕으로 필요 상업시설 연면적을 입체적으로 배분하는 종합적이고 세부적인 기준을 수립하여야 한다. 둘째, 상업시설의 과잉공급 및 분산배치는 상권 활성화에 부정적 영향을 미치며, 주거 및 직장인구를 고려하여 적정 상업시설 연면적을 산정하고 지정된 상업용지 내 상업시설의 집적을 촉진하는 전략이 필요하다. 셋째, 발달상권과 골목상권의 상권 활성화 요인에 차이가 있으므로, 택지지구 계획 시 상업용지의 위계를 고려하여 상권 성장에 유리한 공간계획을 수립하여야 한다. 본 연구 결과는 택지지구 내 적정 상업시설 공급량과 입체적 공간배분에 대한 구체적 기준을 제시하고, 상권 위계에 따른 활성화 전략을 제안함으로써 향후 공급될 택지지구 계획을 위한 정책적 시사점을 제공하고 있다.

주 제 어 : 택지지구, 상업시설, 과잉공급, 공간분포, 상권 활성화