

<박사학위논문 소개>

수도권에 입지한 물류창고의 공간적 분포 특성에 관한 연구*

A Study on the Spatial Distribution Characteristics of Logistics Warehouses Located in the Seoul Metropolitan Area

저 자: 문 정 호 (Moon, Jeong Ho)**

지도교수: 김 갑 성 (Kim, Kabsung)***

도시스프롤의 경우 저밀도 개발, 비연속적인 토지이용패턴, 자동차에 의존하는 접근성이 중요한 요소로 작용하고 있는데, 이러한 도시스프롤의 특징이 물류의 경우에도 동일하게 발생하고 있다. 물류상품의 증가, 창고의 경제적 비용 및 교통의 발달 등으로 인해 도시 외곽으로 다수의 물류 관련 창고들이 건설되면서 물류스프롤의 형태로 나타나고 있다. 물류창고의 지속적인 증가는 대부분이 인허가 등의 용이성 등으로 인해 개발행위허가를 통해 건설이 이루어지고 있으며 이는 도시의 확산과 유사한 난개발의 형태로 나타나고 있다. 본 연구는 2012년 창고 등록제 시행 이후 수도권에 입지한 물류창고들의 공간적 분포 특성이 어떻게 나타나고 있는 지에 대해 분석하고, 이러한 공간적 분포 특성에 영향을 주는 요인들이 무엇인지에 대해 연구하였으며, 마지막으로 물류창고의 입지가 도시의 토지이용 변화와 어떠한 관계가 있는 지에 대해 연구하였다. 연구대상은 도시지역 중 자연녹지지역과 비도시지역에 입지한 물류창고를 대상으로 하여 개별 영업허가 기준이 아닌 개발행위허가를 통해 물류창고가 입지한 필지를 기준으로 분석하였으며 연구결과로는 다음과 같다. 첫째, 물류창고는 확산보다는 집중의 형태를 보이고 있으며 권역별로 서로 다른 특성이 나타나고 있다. 집중의 형태도 고속도로변을 따라 형성되고 있는데 고속도로가 많은 권역은 집중현상이 나타나고 있으나 접근 가능한 고속도로가 적은 권역은 확산의 형태로 나타나고 있다. 이는 권역별로 교통 및 지형의 차이로 인해 서로 다른 공간적 특성이 나타나고 있다고 볼 수 있다. 둘째, 지역화된 집중현상이 나타나고 있는 현상으로서, 대부분 고속도로변으로 나타나고 있으나 일부 지역은 지역

적 특징에 따라 고속도로와 상관없이 집중현상이 나타나고 있다. 이는 대부분의 창고들이 개발행위허가를 통해 이루어지는데 지자체마다 인허가의 용이성, 토지 가격, 이동 편이성 등이 영향을 미친 것으로 나타나고 있다. 셋째, 물류창고 입지에 영향을 미치는 변수가 권역별로 다르게 나타나고 있는데, 고속도로와의 관계가 집중현상의 중요한 변수로 작용하고 있으나 일부 권역은 영향이 없는 것으로 나타나고 있다. 이는 고속도로보다는 다른 요인들이 영향을 미치는 것으로 나타나고 있다. 넷째, 물류창고 개발로 인해 도시토지이용의 변화에도 영향을 미치고 있는 것으로 나타났다. 물류창고는 경제활동인구의 증가뿐만 아니라 도시의 성장과도 연관이 있는 것으로 나타나고 있으며, 다만 개발행위허가를 통한 지목 변경으로는 도시토지이용의 변화에 영향은 없는 것으로 나타나고 있다. 물류창고 개발이 난개발과 같은 부정적인 영향으로 나타나고 있으나 배후 도시의 인구가 증가하는 긍정적 영향도 나타나고 있다. 따라서 향후 창고의 집중현상은 더욱더 가속화 될 것이 예상되므로 정책당국이나 지자체에서는 계획적인 관리를 위한 방안 마련이 필요하다.

주제어 : 물류창고, 수도권, 물류스프롤,
공간분포분석, 다중회귀분석

Keyword: Logistics Warehouses, Seoul
Metropolitan Area, Logistics Sprawl,
Spatial Distribution Analysis,
Multiple Regression Analysis

* 본 논문은 필자의 연세대학교 박사학위 논문인 문정호(2024), 'A Study on the Spatial Distribution Characteristics of Logistics Warehouses Located in the Seoul Metropolitan Area'를 요약한 것이다.

** 연세대학교 도시공학박사, jhmoon1115@naver.com

*** 연세대학교 도시공학과 교수, kabsung@yonsei.ac.kr