





# 2000년 이후 수원시 도시공간과 주요상권의 변화양상

A Study on the Urban Space and Transformation of  
Major Commercial Area in Suwon City Since 2000

김도영

연구진

연구책임자 김도영 (수원시정연구원 연구위원)  
참여연구원 정혜진 (수원시정연구원 위촉연구원)  
양유정 (수원시정연구원 위촉연구원)

연구 자문위원

이상문 (협성대학교 교수)

© 2019 수원시정연구원

**발행인** 최병대  
**발행처** 수원시정연구원  
경기도 수원시 권선구 수인로 126  
(우편번호) 16429  
전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000  
<http://www.suwon.re.kr>  
**인쇄** 2019년 10월 31일  
**발행** 2019년 10월 31일  
**ISBN** 979-11-90343-20-6 (93330)

---

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.  
김도영. 2019. 「2000년 이후 수원시 도시공간과 주요상권의 변화양상」.

---

비매품

## 국문요약

수원시는 2000년 이후 광교 신도시 개발, 호매실 지구 등 택지개발, 망포지구 등 도시개발이 지속적으로 일어나고 있고, 분당선과 신분당선의 연장개통 등 광역 교통망이 확장되고 있으며, 축구와 야구 등 프로 스포츠 발전에 따라 급격한 도시변화가 이루어져 왔다.

대규모 개발계획은 인구 유입을 야기함과 동시에 교통망 개설 등의 기반시설 조성으로 지역 내 많은 변화를 유발하게 된다. 개발계획은 도시의 공간 구조에 영향을 미치게 되며, 특히 상권 등 인구 활동이 주로 일어나는 공간에 극대화 되어 나타나게 된다. 상업지역은 토지이용적인 측면에서는 좁은 지역을 차지하지만 도시 내부의 공간구조를 조직하는데 매우 중요한 역할을 하고 있다(이윤상 외, 2014). 따라서 수원시의 급격한 도시변화에 따른 상권의 변화 양상을 파악하고 향후 도시계획 및 정책 수립의 기반을 마련하는 것이 필요하다.

본 연구는 수원시 주요 개발계획 및 정책변화로 인한 도시 공간상의 변화 및 수원시 주요 상권의 변화를 살펴보고, 이를 통해 수원시 도시기본계획상의 상업지역과 실제 상권의 활력에 괴리가 발생하고 있는지 고찰하고자 한다. 이를 위해 2000년대 이후 수원시의 업종·업소 인허가 정보를 지리적 위치를 기준으로 분석하여 수원시의 주요 상권을 도출하고, 시간의 흐름에 따른 상권의 규모 및 업종별 비율을 분석해 주요 상권의 변화 양상을 파악하였다. 분석 결과를 바탕으로 수원시 주요 도시정책 및 공간변화와 결합하여 수원시의 도시공간과 주요 상권의 변화를 살펴보고 이러한 분석 결과를 바탕으로 향후 도시계획 및 정책 수립 시 고려할 수 있는 정책적 함의를 도출하였다.

본 연구의 공간적 범위는 수원시 전반을 포함한다. 공간정보시스템에서 제공되는 수원시의 지리적 경계를 기준으로 도시공간의 변화를 파악하고, 이에 따른 수원시 내 주요 상권의 업종 비율 및 변화 양상을 분석하였다.

본 연구를 진행 하는데 있어서 도시 개발에 따른 상권의 위계변화, 상업 변화에 영향을 미치는 요인 등을 분석한 선행연구를 수행하였다. 선행연구의 내용을 기초로 하여 수원시의 현재 상권의 분포와 주요 상권의 매출액 및 매출 건수, 상업시설 인허가 현황의 분석과 수원시의 주요 도시계획을 담고 있는 2030 수원시 도시기본계획과 대중교통, 정책변화들을 검토하여 기초 자료를 마련하였다.

수원시 도시공간 변화에 따른 상권의 변화 양상을 효과적으로 분석하기 위해 지방행정 인

허가데이터에서 제공하고 있는 상업시설의 인허가 정보의 위치데이터를 기반으로 하여 수원시 내 상업시설의 집적지를 파악한 뒤 총 11개의 상권을 도출하였다. 도출된 상권에 대하여 각 상권별로 시기별 상업시설의 집적 변화를 파악하고, 업종의 변화 비율을 분석하였다.

업종 비율은 전반적으로 식품 업종이 대부분의 상권에서 높은 비율을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 상업시설의 인허가 업체 수는 2000대 이후 진행된 각종 도시개발 계획과 증가하는 수원시의 인구 등으로 인해 조사년도 전반에 걸쳐 증가 하는 추세를 보였으며, 경기대, 광고, 호매실 등의 신규 상권이 발생 한 것을 확인할 수 있었다. 대학가나 사무업종의 밀도가 높은 지역의 경우 식품의 빈도가 높게 나타났으며, 주거지역 주변으로는 생활 업종의 빈도가 다른 지역에 비해 높게 나타나는 경향이 있었다. 수원시의 상권의 변화양상을 분석하고 도출된 상권에 대하여 수원시 용도지역 중 상업지역으로 구분된 지역과 중첩하여 비교하였다. 그 결과 수원역, 매산동, 영통역, 수원시청 지역은 분석결과와 유사하게 상업시설의 밀도가 높은 지역이 용도지역상 상업지역으로 구분되어 있는 것으로 나타났으나, 그 외 지역은 도시기본계획상의 상업지역과 괴리가 발생하는 것으로 분석되었다.

본 연구 결과만으로 상권의 변화를 예측 하는 것은 변화가 빠른 도시에서는 어려운 일이지만 그렇기 때문에 상권의 변화를 모니터링 하는 것은 중요한 일이기도 하다. 인구의 유입과 유출이 발생하는 지역에는 상권의 발달과 쇠퇴가 발생하기 때문에 지역 경제의 활성화를 위하여 도시계획 수립 시 적절한 정책적 대안을 마련하는 것이 필요하다.

또한 향후 도시재생 등과 같은 정책사업 대상지 선정 시 지역 활력도를 높일 수 있도록 수원시 내 주요 상권의 흐름 및 지역 간 관계에 대한 분석을 기반으로 입지 선정 기준을 마련하는 것이 필요하다.

그리고 도시구조의 변화에 따라 상권의 변화 속도는 빠르게 나타나므로 이에 대한 지속적인 모니터링이 요구된다. 이를 바탕으로 시간경과에 따른 지역상권의 변화 흐름을 파악하는 것이 가능할 뿐만 아니라 변화에 대한 사전 대응책 마련이 가능할 것으로 판단된다.

주제어: 수원시, 도시공간, 상업시설, 상권, 상업 업종 비율

---

## 차 례

---

<b>제1장 서론</b> .....	<b>3</b>
제1절 연구의 배경 및 목적 .....	3
1. 연구의 배경 .....	3
2. 연구의 목적 .....	3
제2절 연구의 범위 및 방법 .....	5
1. 연구의 범위 .....	5
2. 연구의 흐름 및 방법 .....	5
 <b>제2장 선행연구</b> .....	 <b>9</b>
제1절 도시개발에 따른 영향 .....	9
1. 신도시 등 대규모 택지개발로 인한 도시구조 변화 .....	9
2. 교통망 구축에 따른 도시구조 변화 .....	10
제2절 상권 변화 분석 .....	12
1. 상권 위계 분석 .....	12
2. 상업 업종 변화 .....	13
3. 상권 특성 공간분석 .....	13
제3절 소결 .....	16
1. 상권 형성 요인 .....	16
2. 상권 위계와 상권 및 업종 변화 요인 .....	16
 <b>제3장 수원시 현황</b> .....	 <b>21</b>
제1절 수원시 도시계획 현황 .....	21
1. 도시계획 기본구상 .....	21
2. 용도지역 현황 .....	24
3. 수원시 주요 도시정책 .....	25

제2절 상업시설 분포 현황 .....	29
1. 수원시 상권 현황 .....	29
2. 수원시 상권 매출액 및 매출건수 .....	29
3. 상업시설 업체 수 변화 .....	32
제3절 수원시 교통 네트워크 .....	34
1. 지하철 개통 현황 .....	34
2. 버스 노선 현황 .....	35
제4절 인구 .....	38
제5절 문화시설 및 체육시설 .....	40
<b>제4장 수원시 상권 분석 .....</b>	<b>45</b>
제1절 수원시 주요 상권 도출 및 변화 분석 .....	45
1. 수원시 주요 상권 도출 .....	45
2. 연도별 상권 변화 .....	48
제2절 상권 변화 요인 고찰 .....	71
1. 각 상권별 변화요인 분석 .....	71
제3절 분석 종합 .....	80
<b>제5장 결론 .....</b>	<b>83</b>
제1절 결론 .....	83
1. 연구 요약 .....	83
2. 연구의 의의 및 한계 .....	85
제2절 정책적 제언 .....	86
1. 상권 변화 예측 .....	86
2. 상권 흐름 및 변화에 대한 지속적 모니터링 체계 구축 .....	87

---

## 표 차례

---

〈표 2-1〉 음식 업종의 LISA분석 결과 .....	14
〈표 3-2〉 수원시 도시공간구상 .....	21
〈표 3-3〉 수원시 도시기본계획 단계별 개발방향 .....	22
〈표 3-4〉 상업용지 이용인구율 추정 .....	24
〈표 3-5〉 이용인구에 의한 상업용지 수요추정 .....	24
〈표 3-6〉 수원시 용도지역 현황 .....	24
〈표 3-7〉 KT&G부지 활용방안 .....	27
〈표 3-8〉 종전부지 활용방안 .....	28
〈표 3-9〉 수원시 상권 현황 .....	29
〈표 3-10〉 수원시 상권별 매출액 현황 .....	30
〈표 3-11〉 수원시 주요 7개 상권 매출액 현황 .....	30
〈표 3-12〉 수원시 상권별 매출건수 현황 .....	31
〈표 3-13〉 수원시 주요 7개 상권 매출건수 현황 .....	31
〈표 3-14〉 수원시 지하철 개통시기 .....	34
〈표 3-15〉 수원시 광역버스 현황 .....	36
〈표 3-16〉 수원시 구별 세대수 및 인구 현황 .....	39
〈표 3-17〉 수원시 내 문화시설 .....	40
〈표 3-18〉 수원시 내 체육시설 현황 .....	40
〈표 4-1〉 업종 분류표 .....	47

---

## 그림 차례

---

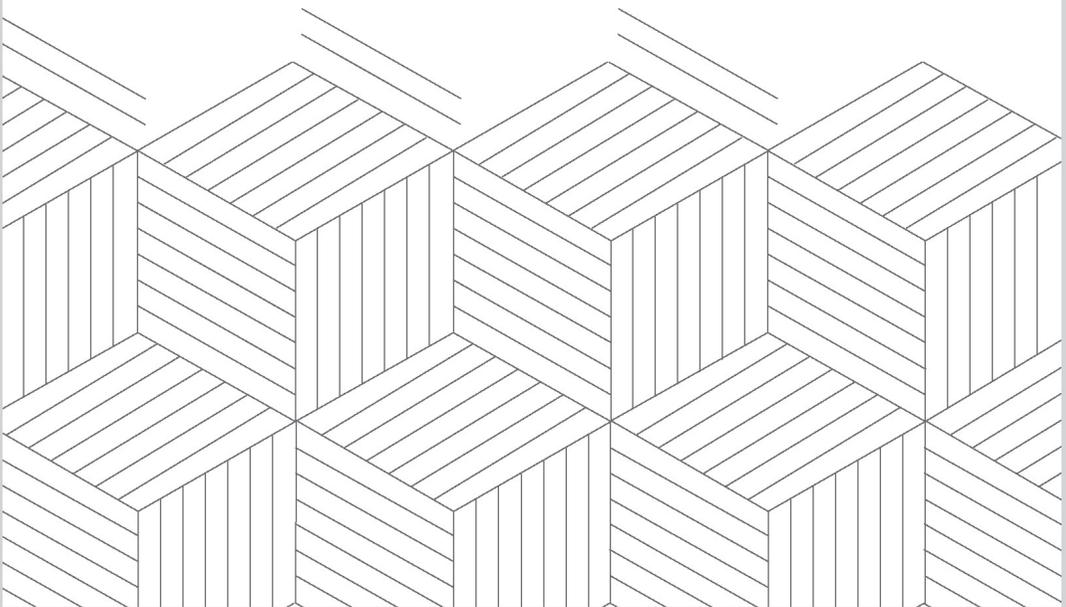
〈그림 1-1〉 연구의 흐름 .....	5
〈그림 1-2〉 연구의 방법 .....	6
〈그림 2-1〉 신규역세권 유형별 개발밀도 변화 .....	11
〈그림 2-2〉 구매 행선지 변화과정 .....	12
〈그림 2-3〉 수도권 상권 클러스터 .....	15
〈그림 2-4〉 선행 연구 소결 .....	17
〈그림 3-5〉 수원시 도시기본구상도 .....	23
〈그림 3-6〉 수원시 용도지역 현황도 .....	25
〈그림 3-7〉 생태교통 시범사업 대상지 .....	26
〈그림 3-8〉 공공기관 종전부지 위치도 .....	28
〈그림 3-9〉 수원시 상업시설 인허가 업체 수 변화 .....	32
〈그림 3-10〉 수원시 상업시설 인허가 업종별 비율 .....	33
〈그림 3-11〉 수원시 철도네트워크 .....	35
〈그림 3-12〉 수원시 버스 정류장 분포도 .....	37
〈그림 3-13〉 수원시 인구 증감 .....	38
〈그림 3-14〉 수원시 내 대형 체육시설 현황 .....	41
〈그림 4-1〉 수원시 내 주요 상권 도출 .....	45
〈그림 4-2〉 상권의 시기별 업체수 변화 .....	46
〈그림 4-3〉 상권의 시기별 업체 비율 변화 .....	47
〈그림 4-4〉 수원역 상권 변화 .....	49
〈그림 4-5〉 수원역 상업 업종 비율 .....	50
〈그림 4-6〉 수원시청 상권 변화 .....	51
〈그림 4-7〉 수원시청 상업 업종 비율 .....	52
〈그림 4-8〉 매산동 상권 변화 .....	53
〈그림 4-9〉 매산동 상업 업종 비율 .....	54
〈그림 4-10〉 망포역 상권 변화 .....	55
〈그림 4-11〉 망포역 상업 업종 비율 .....	56

〈그림 4-12〉 영통역 상권 변화 .....	57
〈그림 4-13〉 영통역 상업 업종 비율 .....	58
〈그림 4-14〉 종합운동장 상권 변화 .....	59
〈그림 4-15〉 종합운동장 상업 업종 비율 .....	60
〈그림 4-16〉 성균관대 상권 변화 .....	61
〈그림 4-17〉 성균관대 상업 업종 비율 .....	62
〈그림 4-18〉 아주대 상권 변화 .....	63
〈그림 4-19〉 아주대 상업 업종 비율 .....	64
〈그림 4-20〉 경기대 상권 변화 .....	65
〈그림 4-21〉 경기대 상업 업종 비율 .....	66
〈그림 4-22〉 광고 상권 변화 .....	67
〈그림 4-23〉 광고 상업 업종 비율 .....	68
〈그림 4-24〉 호매실 상권 변화 .....	69
〈그림 4-25〉 호매실 상업 업종 비율 .....	70
〈그림 4-26〉 수원역 상권 변화 고찰 .....	71
〈그림 4-27〉 수원역 주변 현황 .....	72
〈그림 4-28〉 수원시청 상권 변화 고찰 .....	73
〈그림 4-29〉 수원시청 주변 현황 .....	73
〈그림 4-30〉 매산동 상권 변화 고찰 .....	74
〈그림 4-31〉 매산동 주변 현황 .....	74
〈그림 4-32〉 망포역 상권 변화 고찰 .....	75
〈그림 4-33〉 망포역 주변 현황 .....	75
〈그림 4-34〉 아주대 상권 변화 고찰 .....	76
〈그림 4-35〉 아주대 주변 현황 .....	76
〈그림 4-36〉 경기대 상권 변화 고찰 .....	77
〈그림 4-37〉 광고 상권 변화 고찰 .....	77
〈그림 4-38〉 경기대/광고 주변 현황 .....	78
〈그림 4-39〉 호매실 상권 변화 고찰 .....	78
〈그림 4-40〉 호매실 주변 현황 .....	79
〈그림 4-41〉 상업용지와 상권 비교 .....	80
〈그림 5-1〉 수원역 연도별 상업시설 비율 변화 .....	84

〈그림 5-2〉 수원시청 연도별 상업시설 비율 변화 .....	84
〈그림 5-3〉 광고 연도별 상업시설 비율 변화 .....	84
〈그림 5-4〉 망포역 연도별 상업시설 비율 변화 .....	85

# 제1장 서론

제1절 연구의 배경 및 목적  
제2절 연구의 범위 및 방법





# 제1장      서론

## 제1절 연구의 배경 및 목적

### 1. 연구의 배경

서울 및 수도권은 지난 반세기 동안 도시화와 광역화, 기존 시가지의 재개발 등 도시변화가 급속하게 진행되었기 때문에 상권 또한 역동적으로 변화하였다. 이러한 도시특성으로 인해 미래의 상권변화를 예측 하는 것이 어려워지고 있다(김태현 외, 2015). 도시공간의 급격한 변화에 따른 상업시설의 적정규모를 추정하는 것에 한계가 있을 수는 있으나, 신도시 건설이나 기존 도시의 관리에 있어 적절한 상업시설 규모를 추정하고, 토지이용 관리에 대한 필요성은 여전히 요구된다(이유철 외, 2016).

수원시는 2000년 이후 광교 신도시 개발, 호매실 지구 등 택지개발, 망포지구 등 도시개발이 지속적으로 일어나고 있고, 분당선과 신분당선의 연장개통 등 광역 교통망이 확장되고 있으며, 축구와 야구 등 프로 스포츠 발전에 따라 급격한 도시변화가 이루어져 왔다.

대규모 개발계획은 인구 유입을 야기함과 동시에 교통망 개설 등의 기반시설 조성으로 지역 내 많은 변화를 유발하게 된다. 개발계획은 도시의 공간 구조에 영향을 미치게 되며, 특히 상권 등 인구 활동이 주로 일어나는 공간에 극대화 되어 나타나게 된다. 상업지역은 토지이용적인 측면에서는 좁은 지역을 차지하지만 도시 내부의 공간구조를 조직하는데 매우 중요한 역할을 하고 있다(이윤상 외, 2014). 따라서 수원시의 급격한 도시변화에 따른 상권의 변화 양상을 파악하고 향후 도시계획 및 정책 수립의 기반을 마련하는 것이 필요하다.

### 2. 연구의 목적

본 연구는 수원시 주요 개발계획 및 정책변화로 인한 도시 공간상의 변화 및 수원시 주요 상권의 변화를 살펴보고, 이를 통해 수원시 도시기본계획상의 상업지역과 실제 상권의 활력에 괴리가 발생하고 있는지 고찰하고자 한다. 이를 위해 2000년대 이후 수원시의 업종·업소에

인허가 정보를 지리적 위치를 기준으로 분석하여 수원시의 주요 상권을 도출하고, 시간의 흐름에 따른 상권의 규모 및 업종별 비율을 분석하고자 하였다. 주요 상권의 변화 양상을 파악하고 분석 결과를 토대로 수원시 주요 도시정책 및 공간변화와 결합하여 수원시의 도시공간과 주요 상권의 변화를 살펴보고자 한다. 이러한 분석 결과를 바탕으로 향후 도시계획 및 정책 수립 시 고려할 수 있는 정책적 함의를 도출하고자 한다.

## 제2절 연구의 범위 및 방법

### 1. 연구의 범위

본 연구의 공간적 범위는 수원시 전체를 포함한다. 공간정보시스템에서 제공되는 수원시의 지리적 경계를 기준으로 도시공간의 변화를 파악하고, 이에 따른 수원시 내 주요 상권의 업종 비율 및 변화 양상을 분석하였다.

### 2. 연구의 흐름 및 방법

#### 1) 연구의 흐름

본 연구를 진행 하는데 있어서 도시 개발에 따른 상권의 위계 변화, 상업 변화에 영향을 미치는 요인 등을 분석한 선행연구를 살펴보았다. 먼저 도시개발에 따른 상권의 변화 양상이나 상업 변화에 영향을 미치는 요인 등을 살펴보았다. 선행연구의 내용을 기초로 하여 수원시의 현재 상권의 분포와 주요 상권의 매출액 및 매출 건수, 상업시설 인허가 현황의 분석과 수원시의 주요 도시계획을 담고 있는 2030년 수원시 도시기본계획과 대중교통, 정책변화들을 검토하여 기초 자료를 마련하였다. 선행연구 고찰과 수원시 현황 검토를 통해 주요 상권을 분석하고, 상권 변화에 대한 영향 요인을 고찰한 후 정책적 함의를 도출하고자 하였다.

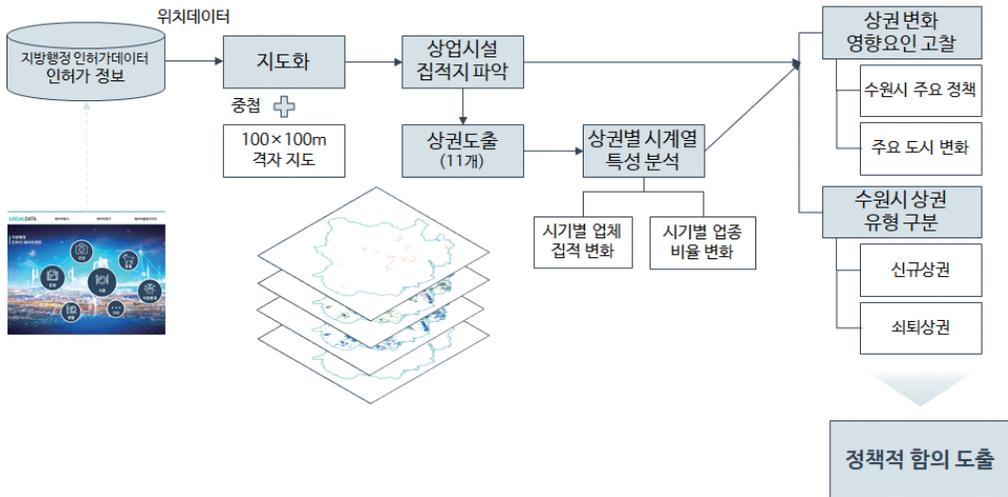
〈그림 1-1〉 연구의 흐름



## 2) 연구의 방법

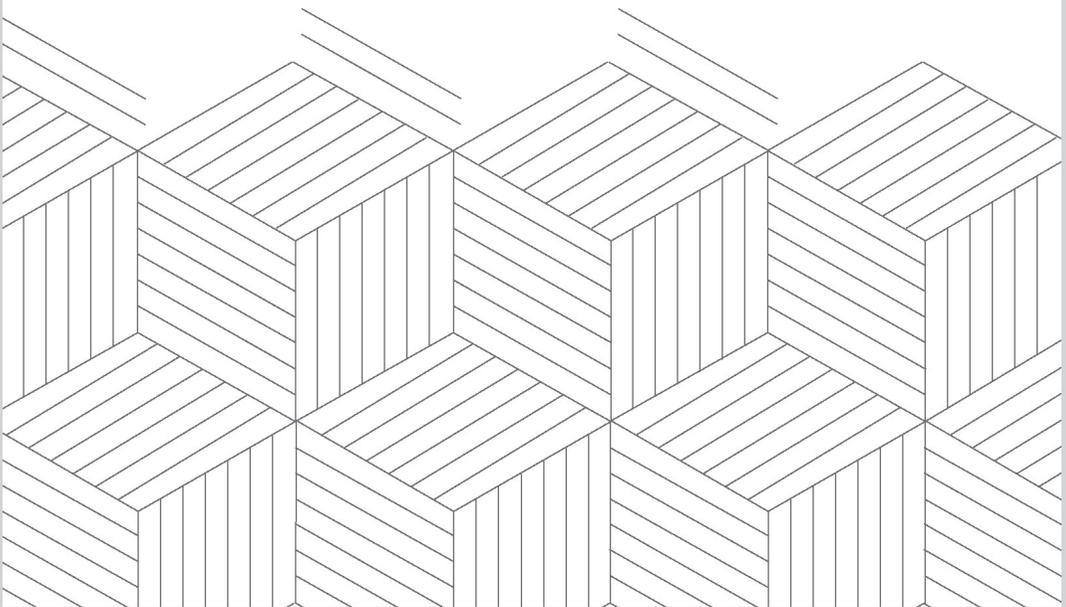
수원시 도시공간 변화에 따른 상권의 변화 양상을 효과적으로 분석하기 위해 지방행정 인허가데이터에서 제공하고 있는 상업시설 인허가 정보의 위치데이터를 기반으로 하여 수원시 내 상업시설의 집적지를 파악한 뒤 총 11개의 상권을 도출하였다. 도출된 상권에 대하여 각 상권별로 시기별 상업시설의 집적 변화를 파악하고, 업종의 변화 비율을 분석하였다. 상권의 집적 변화를 야기 시키는 도시의 영향요인의 고찰을 위해 수원시의 주요 정책 및 개발계획 등 주요 변화 요인을 살펴보고, 이에 따른 신규 발생 상권과 쇠퇴상권 등을 도출하여 정책적 함의를 제시하고자 하였다.

〈그림 1-2〉 연구의 방법



# 제2장 선행연구

제1절 도시개발에 따른 영향  
제2절 상권 변화 분석  
제3절 소결





## 제2장      선행연구

### 제1절 도시개발에 따른 영향

#### 1. 신도시 등 대규모 택지개발로 인한 도시구조 변화

대규모 개발계획은 인구 유입, 교통망 등 기반시설 조성으로 지역 내 많은 변화를 야기한다. 이는 도시의 공간구조에 영향을 미치며, 특히 상권 등 인구 활동과 관련한 공간에 더욱 극대화되어 나타난다.

이희연 외(2008)는 신도시 및 대규모 택지개발로 인한 인구 이동과 통근 통행 패턴의 변화를 살펴보기 위해 연구를 수행하였다. 1995년과 2005년을 기준으로 수도권(서울, 인천, 경기) 시군구 66개 지역의 전·출입 누적량을 집계하고, 1995, 2000, 2005년의 유·출입 통행량을 O-D매트릭스로 구축해 분석하였다. 분석 결과 인구이동 패턴은 서울 주변에서 점차 수도권 외곽으로 확대되었으며, 이로 인한 통근 통행 패턴도 변화가 있는 것으로 확인되었다. 특히 주택공급으로 고양시, 성남시, 수원시, 부천시 등의 인구 유입량이 두드러졌다. 수도권의 통근 통행 패턴도 변화하였는데, 수원시, 성남시, 용인시 등은 2000년 이후 유입 통행량이 두드러지게 증가세를 보이고 있어, 이들 도시가 주거기능에서 고용기능이 추가되고 있음을 시사하고 있다.

강승수 외(2016)는 진주시 혁신도시 조성이 기존 시가지에 미치는 도시공간 구조상 영향을 분석하고, 추후 개발 진행과정에서 미칠 영향을 파악하고자 하였다. 이를 위해 진주시 혁신도시 개발 이전(2006년)과 이후(2014년)의 평균 공시지가, 인구 수, 사업체 수에 영향을 미치는 요인이 무엇인지 분석하였다.

그 결과 공시지가에 영향을 미치는 요인은 행정구역 면적에서, 녹지공원용지, 대중교통 노선 수이며, 인구수에 영향을 미치는 요인은 교육기관 수, 종사자 수, 복지시설 수에서 종사자 수, 금융기관 수, 의료시설 수, 복지시설 수로 변화하였다. 또한 사업체 수에 영향을 미치는 요인은 대중교통 노선 수, 종사자 수에서 종사자 수, 금융기관 수로 변화한 것을 확인하였다.

혁신도시는 기존의 구도심에 변화를 일으키는 것으로 분석되는데, 그 중 긍정적인 영향은

도시규모의 확대를 비롯하여, 진주시의 균형 잡힌 도시개발을 가능케 한다는 점이다(강승수 외, 2016). 반면 인구이동으로 인한 원도심의 쇠퇴를 가속화시킨다는 단점이 있다. 또한 혁신도시 개발에 따른 상권의 변화가 예상되므로, 혁신도시와 중앙상권이 각각의 장점을 살릴 수 있는 유기적 관계를 형성하도록 해야 할 것으로 보고 있다.

엄현태 외(2014)는 전국 도시지역을 대상으로 교외지역 신시가지 개발이 중심도시의 구시가지 쇠퇴에 미치는 영향을 분석했다. 구시가지의 쇠퇴지표 및 복합쇠퇴지수를 산출해 쇠퇴 정도를 측정하고, 각 구시가지의 인구 및 고용 변화율을 종속변수로 하여 신시가지 특성에 관한 설명변수들을 취하는 회귀모형을 설정해 쇠퇴영향 요인을 분석하였다. 분석 결과 신시가지가 개발된 시의 구시가지가 대체로 높은 복합쇠퇴지수를 가지는 것으로 분석되었고, 특히 신시가지 개발로 인한 시청 청사의 이전은 구시가지의 고용감소와 함께 경제적 쇠퇴를 증가시키고 있음을 확인하였다.

서울 및 수도권은 지난 반세기 동안 도시화(인구의 집중), 광역화(인구의 외연적 확산), 기존시가지 재개발(시가지 내 인구유입 및 질적인 변화) 등 도시변화가 급속하게 진행되었기 때문에 상권 또한 역동적으로 변화하였다. 이러한 도시특성으로 인해 다른 나라 및 도시에 비해 미래의 상권변화를 예측하는 것이 어려울 뿐 아니라, 미래변화를 얼마나 잘 고려할 수 있느냐가 지속가능한 영역에서 특히 중요한 요소라고 볼 수 있다(김태현 외, 2015).

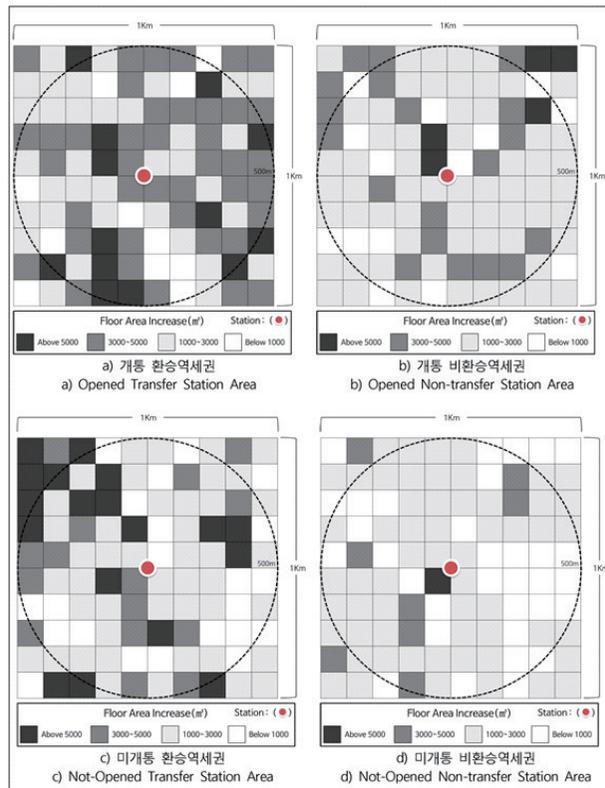
## 2. 교통망 구축에 따른 도시구조 변화

이상현 외(2011)는 동선 체계(경전철)의 변화에 따른 도시공간구조의 변화를 예측하고, 이를 통해 도시성장 및 관리전략을 개발하고자 하였다. 동선 체계와 용도 분포 및 밀도 간에 유의미한 상관관계가 있다는 가설을 토대로 이를 입증할 수 있는 도식을 추출하고, 이를 통해 경전철 개통 이후 용도 분포 및 밀도의 변화를 예측하고자 하였다. 시뮬레이션 결과 수원-이천, 광주-안성 간 도로 교차로를 중심으로 원형에 가까운 형태로 형성되어 있는 최상 위등급지역, 즉 중심상업지역이 경전철을 따라서 선형으로 재배치되는 경향을 보임을 알 수 있었다.

김상훈 외(2015)는 도시철도 개통 전후 신규 역세권의 개발밀도 변화 양상을 분석하고, 도시철도 확충에 따른 주변지역의 개발밀도 변화에 영향을 미치는 요인들을 규명하고자 하였다. 연구시점(2014년)을 기준으로 서울시 도시철도 노선 연장 및 신규노선 건설에 따라 신설되는 역세권을 대상으로, 도시철도 노선 개통 전 시점인 2002년과 비교분석하였다. 신설 역세권은 개통여부 및 환승여부에 따라 네 가지 유형으로 구분하

고, 지하철역을 중심으로 반경 1km×1km 정사각형 권역을 100×100m 셀단위로 나누어 공간 단위로 설정하였다. 도시철도 개통 전후 시점인 2002년과 2014년 사이에 평균적으로 서울시 신규역세권의 개발밀도는 증가하였으며, 공간적으로는 지하철역으로부터 반경 500m 이내 지역 내외 모두에서 비교적 균일하게 개발밀도가 증가하였다는 것이 분석되었다. 개발밀도 변화에는 역세권의 지역특성 및 도시철도 개통에 따른 개발여건 변화 등 여러 요인들이 영향을 주고 있음을 확인할 수 있었다.

〈그림 2-1〉 신규역세권 유형별 개발밀도 변화



자료 : 김상훈 외, 2015

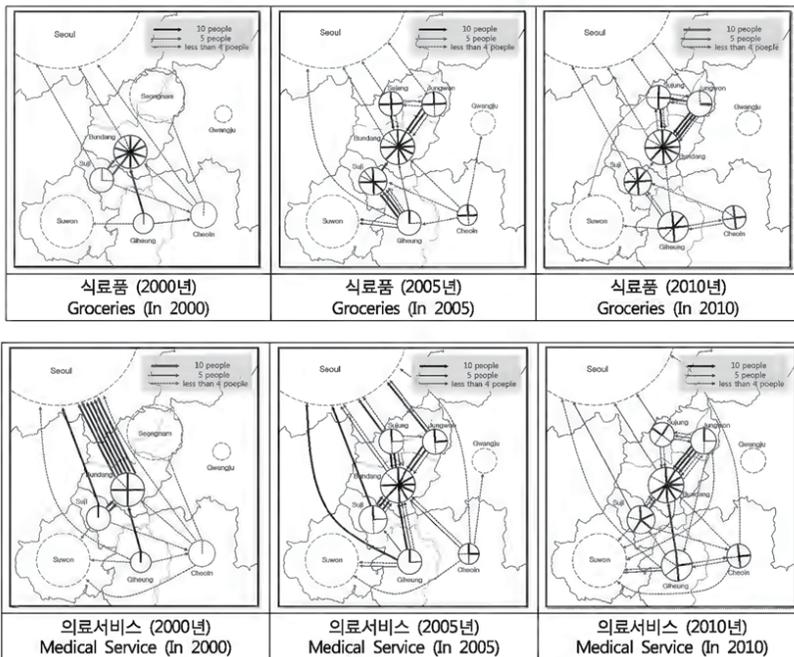
역세권의 토지이용 변화는 역세권의 특성에 따라 달라진다고 볼 수 있는데, 선행연구에 따르면 도시철도 개통 여부와 역세권 특성은 모두 역세권 토지이용 및 건축물 연면적 변화에 영향을 주게 된다(안정근 외, 2011; 임병호 외, 2011; 김상훈 외, 2015).

## 제2절 상권 변화 분석

### 1. 상권 위계 분석

주현태 외(2016)는 분당신도시와 주변지역과의 관계 속에서 상업중심지 위상이 증장기적으로 어떤 변화가 있었는지 살펴보고자 하였다. 설문조사를 통해 주민들의 구매형태와 구매지 이용형태를 통하여 소비형태 및 범위 등 구매형태 변화과정을 통해 중심지 체계라는 전통적 이론 하에서 신도시의 명암을 재조명 하고자하였다.

〈그림 2-2〉 구매 행선지 변화과정



자료 : 주현태 외, 2016

분당과 주변도시의 구매 흡입력을 분석한 결과 분당으로 집중 되었던 구매 흡입력은 시간의 경과에 따라 감소하였으며, 수지구의 경우 자체 구매력 향상뿐만 아니라 주변(기흥구, 처인구)으로 부터의 구매흡입력을 갖춘 새로운 중심지로 발전하는 양상을 보였다(주현태 외, 2016). 분당 신도시의 경우 지역 내 구매수요를 흡수하고 있으며, 서울로 향하던 구매행선지 비율이 감소하였다. 또한 주변지역인 수정구, 중원구, 용인시 수지구, 기흥구, 처인구 등은 각각 지역 중심성을 형성하고 있는 것을 확인할 수 있었다.

분당과 같은 신도시 지역들은 초기단계에서 서울에 대한 의존도가 높게 나타났지만, 시간의 흐름에 따라 상권 형성으로 자족성을 갖춰나가는 것을 확인할 수 있었다. 이처럼 대규모 택지개발은 지역의 상권 위계 변화에도 영향을 미치며, 시간의 흐름에 따라 그 변화가 뚜렷하게 나타나는 것을 볼 수 있다.

## 2. 상업 업종 변화

제승욱 외(2018)는 부산 주요상권의 현황을 분석하여 주요상권별로 상권의 업종 다양성이 다르게 나타나는 원인을 밝히고, 88개의 부산시 주요상권을 대상으로 상가 업종 다양성 지수를 통해 상가 업종 다양성 및 상권 변화 요인에 따른 점포 변화와 상권 변화가 어떻게 일어나는지 살펴보았다. 상권을 형성하는 구성요인은 입지를 중심으로 한 외적 요인과 상권 자체의 매력요인을 중심으로 한 내적 요인 측면으로 구분한다. 외적 요인으로는 기반시설, 교통체계, 배후지 등이며 내적 요인은 상가 업종구성, 이용 편리성, 관광 및 여가 등으로 구분할 수 있다. 부산시 주요 상권의 상권변화 요인에 따른 점포 수 변화율과 지가 변화율을 분석하였는데 그 결과 업종 다양성이 큰 지역일수록, 주변 지역 인구 규모가 클수록, 대형판매시설이 있는 지역일수록 점포 수 변화율이 증가 하는 것으로 나타났다.

## 3. 상권 특성 공간분석

상권분석은 전통적으로 크리스탈러(Christaller)나 라일리(Reilly)의 이론에 따라 상주인구를 잠재적 소비자로 간주하였으나, 20세기 이후 자동차의 대중화로 인해 소비자의 행동반경 확대, 도시의 확장 등으로 잠재적 소비자의 범위가 확대되었다(김태현 외, 2015). 특히 공간을 기반으로 하는 상권 분석은 상권 입지 이용객, 유동인구뿐만 아니라 각종 도시개발, 교통망 등 기반시설에 따른 접근성, 토지이용 현황 등에 영향을 받는다. 따라서 상권에 대한 분석은 도시 공간 구조에 대한 전반적인 파악에 용이할 것으로 판단된다.

노은빈 외(2017)는 음식업종의 매출액에 영향을 주는 요인에 대하여 분석하였다. 이를 위해 집계구 단위를 기반으로 유동인구, 종사자 수, 집계구 면적, 음식업종 비율, 정차 버스 수, 지하철역과의 거리를 독립변수로 설정하고 매출액과의 공간회귀분석을 실시하였다.

집계구 단위의 매출액에 대한 공간자기상관을 분석한 결과(Moran's I) 유사한 수준의 매출액을 보이는 지역들이 공간적으로 서로 인접해 있는 것을 확인할 수 있었다. 또한 유동인구가 많을수록, 주변 종사자 수가 많을수록, 집계구의 면적이 클수록 음식업종의 매출액이 커지는 것으로 나타났다(노은빈 외, 2017).

〈표 2-1〉 음식 업종의 LISA분석 결과

LISA Index	집계구 수	결과지도
Not significant	2,191	
HH(Red)	468	
LL(Blue)	170	
LH(Pink)	63	
HL(Purple)	40	
Neighborless(Grey)	30	

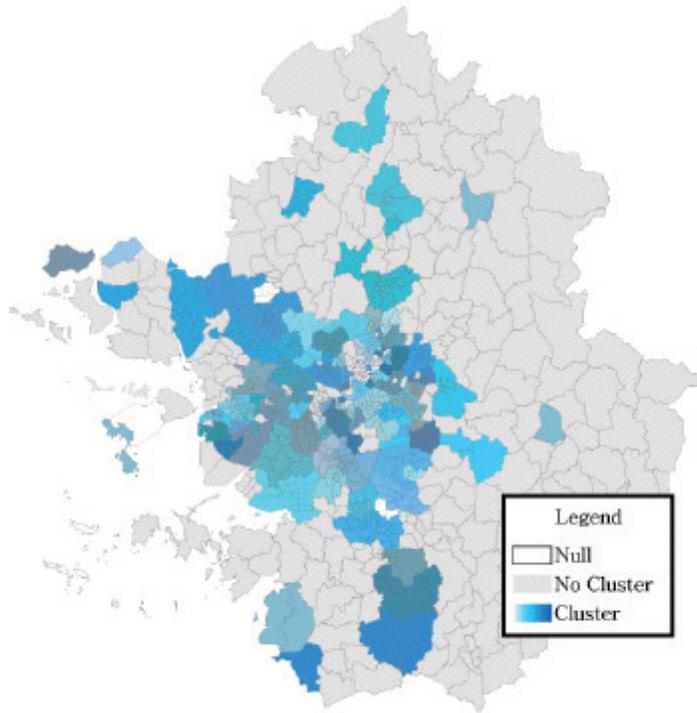
자료 : 노은빈 외(2017)

김태현 외(2015)는 음식 및 주점업을 대상으로 잠재적 소비자의 변화가 매장들의 밀도(증감)에 어떠한 영향을 미치는지를 분석하였다. 특정 지역에 입지한 특정 업종(음식점 및 주점업)의 점포수와 보행인구, 상주인구, 종사자 등 잠재적 소비자와의 관계를 살펴보기 위해 Moran's I 분석을 바탕으로 매장 분포의 공간적 자기상관을 나타내는지 살펴보았다. 또한 상주인구, 보행인구, 종사자 수가 업종별 분포 밀도에 미치는 독립적인 영향을 살펴보기 위하여 업종별 분포 밀도에 대한 다중회귀분석을 수행하였다.

분석 결과 매장 방문을 통한 상품과 서비스의 소비(매출) 비중이 높은 업종일수록 잠재적인 소비자와의 지리적 인접성이 소비자의 매장 선택확률에 영향을 받는 것으로 확인되었다. 음식점 및 주점업 전체 점포수는 보행자 수에 가장 큰 영향을 받으며, 종사자 수, 상주인구 순으로 영향을 미치는 것을 확인하였다.

이유철 외(2016)는 교통량과 상업용지 연면적의 인과관계가 있음을 전제로 목적별 O-D 데이터를 활용해 상업용지 수요추정 기법을 제안하고자 하였다. 상업시설의 적정규모를 추정하는 것은 한계가 있지만, 신도시 건설이나 기존 도시의 관리에 있어 적절한 상업시설의 규모를 추정하고 토지이용을 관리할 필요는 여전히 존재한다. 연구는 1기 신도시와 2기 신도시 일부를 포함하는 주변도시 일대를 대상으로 상업 목적 통행량과 여가/위락 목적 통행량을 정리해 동단위 유출입 통행량을 산출분석하였다. 분석결과 개발 규모가 일정수준 이상이 될 경우 목적별 교통량 OD를 통해 상업시설의 물리적 총량을 추정할 수 있을 것으로 확인되었다. 반면 개별 신도시의 분석결과와는 도시마다 다르게 나타나, 대부분 신도시의 경우 각각의 동별로 기능이 고르게 분포하고 있음을 알 수 있었다.

〈그림 2-3〉 수도권 상권 클러스터



자료 : 이유철 외, 2016

## 제3절 소결

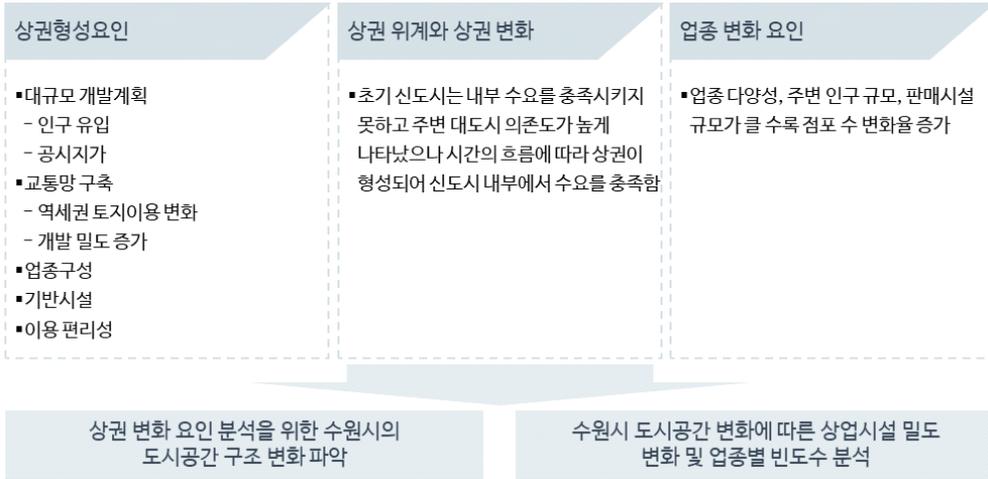
### 1. 상권 형성 요인

도시 공간 구조의 변화를 살펴보기 위한 도구로 상권을 변수로 한 분석들이 많이 활용되고 있다. 상권의 분석은 이를 이용하는 방문객, 교통 망 및 수단, 주변지역 시설물 등 도시 구조 전반에 영향을 미칠 수 있어, 이를 바탕으로 한 도시의 변화를 살펴보는 것이 의미 있을 것으로 판단하였다. 상권을 형성하는 주요 요인은 우선적으로 대규모 개발계획을 통한 인구의 유입이 발생할 경우 상권이 형성 되는 것으로 나타났으나 그 지역의 공시지가 또한 상권이 발달하는데 있어 영향을 미치는 것을 볼 수 있었다. 또한 고속철도나 지하철 환승역 등 인구의 이동을 많이 발생 시키는 신규 교통망이 개통될 경우 역세권의 토지이용 변화나 개발 밀도의 증가를 유도 하는 것으로 나타났다. 상권을 형성하는 매력 요인으로는 지역의 업종 구성이나, 이용 편리성과 이를 위한 기반 시설 등이 영향을 미치는 것으로 나타났다. 이를 활용하여 수원시의 상권 변화 요인 분석 시 주요 검토 요인으로 고려되어야 한다.

### 2. 상권 위계와 상권 및 업종 변화 요인

주현태 외(2016)의 분석에 따르면 초기 신도시가 형성 되었을 때 신도시 내의 상권은 구매 수요를 충족시키지 못하고 소비자들은 주변 대도시로 구매 행위를 위해 유출 하는 것으로 나타났다. 그러나 신도시의 기반 시설이 안정화 되고 내부 상권이 형성 되면서 점차 소비자들의 유출이 감소하고 구매 행위는 내부적으로 자족하는 것으로 분석되었다. 본 연구에서는 상권의 변화 과정분석을 통해 2000년대 이후 신규 상권이 발달하는 지역과 각 지역의 연도별 업종 발생 빈도 분석을 통해 신도시 및 택지개발지역의 신규 상권 형성 과정을 도출할 수 있을 것으로 기대된다.

〈그림 2-4〉 선행 연구 소결





# 제3장 수원시 현황

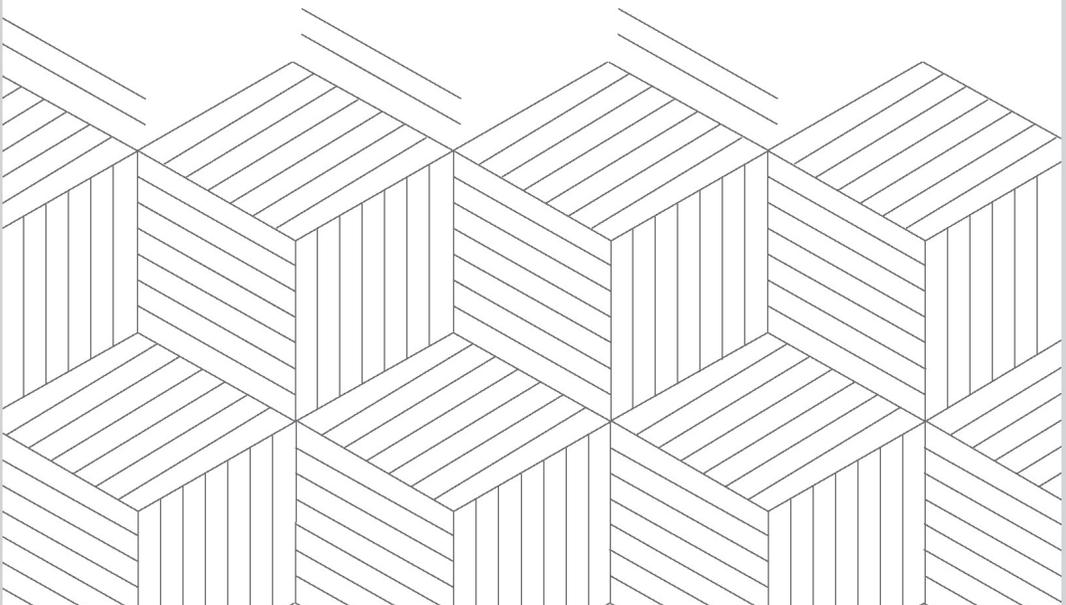
제1절 수원시 도시계획 현황

제2절 상업시설 분포 현황

제3절 수원시 교통 네트워크

제4절 인구

제5절 문화시설 및 체육시설





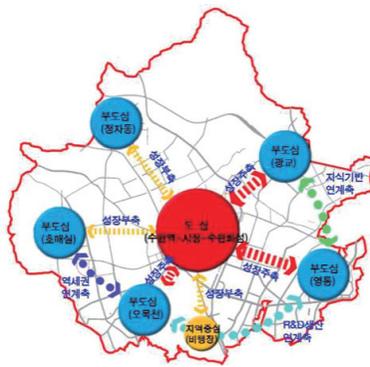
## 제3장 수원시 현황

### 제1절 수원시 도시계획 현황

#### 1. 도시계획 기본구상

##### 1) 개요

〈표 3-2〉 수원시 도시공간구상

기본개념	지역균형 및 지속가능한 발전	 <p>수원시 도시공간구상 지도는 수원시 전체를 아우르는 도시계획을 보여줍니다. 중앙에는 '도심(수원역~시청~수원화성)'이 위치하며, 이를 둘러싸고 '성장부축'과 '연계축'이 형성되어 있습니다. 또한, '부도심(정자동)', '부도심(호매실)', '부도심(영통)', '부도심(오목천)', '지역중심(안양정)', '지역기반 연계축' 등이 표시되어 있습니다. 지도에는 '3+3+3 개발축'의 구조가 명확히 드러나 있습니다.</p>
공간구상	1도심, 5부도심, 1지역중심	
주핵도심	도심(수원역~시청~수원화성)	
개발축	3+3+3 개발축 (성장주축, 성장부축, 연계축)	

자료 : 수원시(2014)

2030년 수원 도시기본계획에 따라 수원시는 도시의 미래상(지속가능성), 공간구조의 안정성, 토지이용 및 기능배분의 적정성 등을 고려해 도시공간구조를 선정하였다. 특히 지역균형 및 지속가능한 발전을 위해 1도심, 5부도심, 1지역중심을 설정하고, 3+3+3 개발축을 통해 동서간 균형발전을 모색하고자 하였다.

성장주축은 수원시 성장의 중심이 되는 축으로 도심(수원역, 수원화성, 시청 일원)과 주변 산업·경제 중심지(광교, 영통, 오목천)를 연계하여 수원시 성장 동력의 기능을 담당한다. 3개 성장부축은 성장주축 외 향후 개발 잠재력이 큰 지역의 성장을 고려한 축으로, 서수원(호매실), 북수원(정자동), 수원비행장 일원(지역중심)을 도심과 연계하여 지역 균형발전 및 경제

활성화 역할을 담당한다. 또한 부도심들의 상호 연계축을 통해 역세권, R&D생산, 지식기반 산업 기능과 같이 시너지 효과를 극대화 할 수 있는 3개 연계축을 구상하였다.

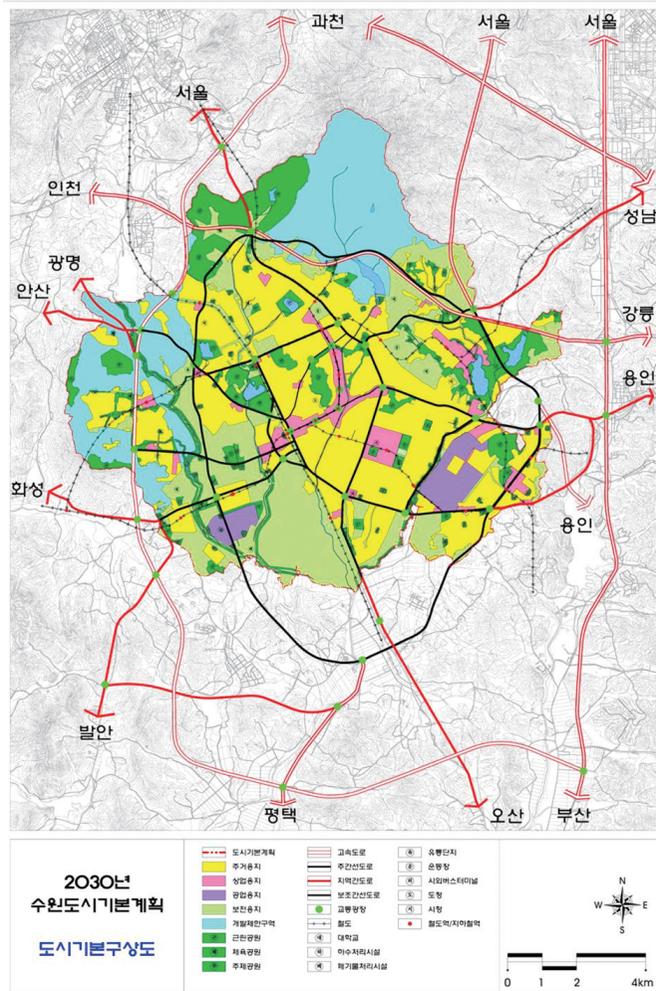
수원시는 기본구상을 바탕으로 단계별 토지이용계획을 수립하고 총 네 단계 개발계획을 통해 주거용지, 상업용지, 공업용지, 복합용지의 개발총량을 산정하였다.

〈표 3-3〉 수원시 도시기본계획 단계별 개발방향

개발단계	주요 개발방향
1단계 (2011~2015)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 망포동 일원은 계획적인 개발을 통한 지역 불균형 해소</li> <li>• 고색동 일원은 산업단지 배후주거지 및 공원조성을 통한 쾌적한 주거단지 조성</li> <li>• 곡반정동 일원은 계획적인 개발을 통해 지역 불균형 해소</li> <li>• 평동 일원은 수원비행장을 고려한 효율적인 토지이용과 합리적인 계획 수립</li> <li>• 망포역 일원의 자동차 정류장 이전계획과 연계하여 부족한 상업기능 확보</li> <li>• 고색동 권선행정타운의 활성화 및 배후지원기능 도입</li> <li>• 화서역 주변은 부족한 공공시설(사회복지시설 등) 확보</li> <li>• 서둔동 일원은 지역경제 및 중·소상인 활성화를 위한 기반시설(복합용도) 조성</li> <li>• 율천동 일원은 역사 복합화를 통한 지역 연계체계 확보</li> <li>• 서둔동(탑동) 일원은 서수원 행정중심지 조성을 위한 행정타운의 합리적 개발 유도</li> <li>• 원천동 일원의 도시공원은 관련법에 따른 공원시설 설치(민간공원추진자에 따른 개발)</li> <li>• 입북동 일원은 서수원 지역의 부족한 자족시설 확보 및 대학 등과 연계한 R&amp;DB단지·배후지원기능(복합용도) 등 조성</li> <li>• 공공기관 종전부지 활용계획에 따른 친환경 주거단지, 공공, 기반시설 등 조성</li> <li>• 교육환경 개선을 위한 주거용지 확보</li> <li>• 고색동, 장지동 일원은 공업지역 재배치에 따른 산재된 공장의 집적화 유도 및 수원시 자족성 향상 도모</li> </ul>
2단계 (2016~2020)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 권선동 일원 군부대 이전을 고려한 체계적·계획적 개발</li> <li>• 파장동(이목동) 일원 안죽골2 자연취락지구는 장안구 파장동 일대 주거용지와 연계 개발</li> <li>• 망포동 일원은 남부권역 여건변화 및 공공기관 이전 등을 고려한 합리적 개발과 관리 유도</li> <li>• 정자동 일원은 서북부지역의 부족한 상업 및 배후 지원기능(복합 : 주거, 공공/업무, 문화/여가 등) 도입을 통한 효율적인 개발 유도 (공원녹지 50%이상)</li> <li>• 서둔동(탑동) 일원은 서수원 행정중심지 조성을 위한 행정타운의 합리적 개발 유도</li> <li>• 고색동, 장지동 일원은 공업지역 재배치에 따른 산재된 공장의 집적화 유도 및 수원시 자족성 향상 도모(주거지역 등과의 차폐 등을 위하여 완충녹지대 설치)</li> </ul>
3단계 (2021~2025)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 구운동 상구운 자연취락지구 일원은 서수원터미널 및 신분당선(2단계) 연장에 따른 배후지원기능을 담당</li> </ul>
4단계 (2026~2030)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 오목천동 일원은 서수원지역 내 부도심 육성 및 수인선 복원에 따른 역사개발과 연계</li> </ul>

자료 : 수원시(2014)

〈그림 3-5〉 수원시 도시기본구상도



자료 : 수원시, 2014

## 2) 상업용지 계획

2030년 수원 도시기본계획에서는 2030년까지의 인구증가분을 검토 하여 상업용지 면적을 산정하고 있다. 상업용지 소요면적은 이용인구에 의한 방법으로 추정하고 있으며, 상업지역의 이용인구는 수원시 15세 이상 인구 비율에서 경제활동가능비율 및 취업률을 고려하여 산정한다. 1인당 평균상면적의 일반적 적용기준은 일반적으로 10~20㎡/인으로 2030년 수원 도시기본계획에서 12㎡/인을 적용하였다. 취업률은 경기도 종합계획(2012~2020)을 반영한 수치이다(수원시, 2014).

〈표 3-4〉 상업용지 이용인구를 추정

목표년도	계획인구(인)	경제활동가능인구 비율(%)	취업률(%)	상업용지 이용인구
2020	1,270,000	85.9	96.1	1,048,384
2025	1,290,000	86.3	96.1	1,069,852
2030	1,315,000	86.7	96.1	1,095,641

자료 : 수원시(2014)

2030년 수원 도시기본계획에서 목표연도 2030년까지 추정된 상업용지 소요면적은 6.52 km<sup>2</sup>으로 산정하고 있다.

〈표 3-5〉 이용인구에 의한 상업용지 수요추정

목표 년도	계획인구(인)	상업용지 이용인구	1인당평균 점유면적 (㎡)	층수	건폐율 (%)	공공용지율 (%)	혼합율 (%)	소요면적 (km <sup>2</sup> )
2020	1,270,000	1,048,384	12	4	80	30	10	6.24
2025	1,290,000	1,069,852	12	4	80	30	10	6.34
2030	1,315,000	1,095,641	12	4	80	30	10	6.52

자료 : 수원시(2014)

## 2. 용도지역 현황

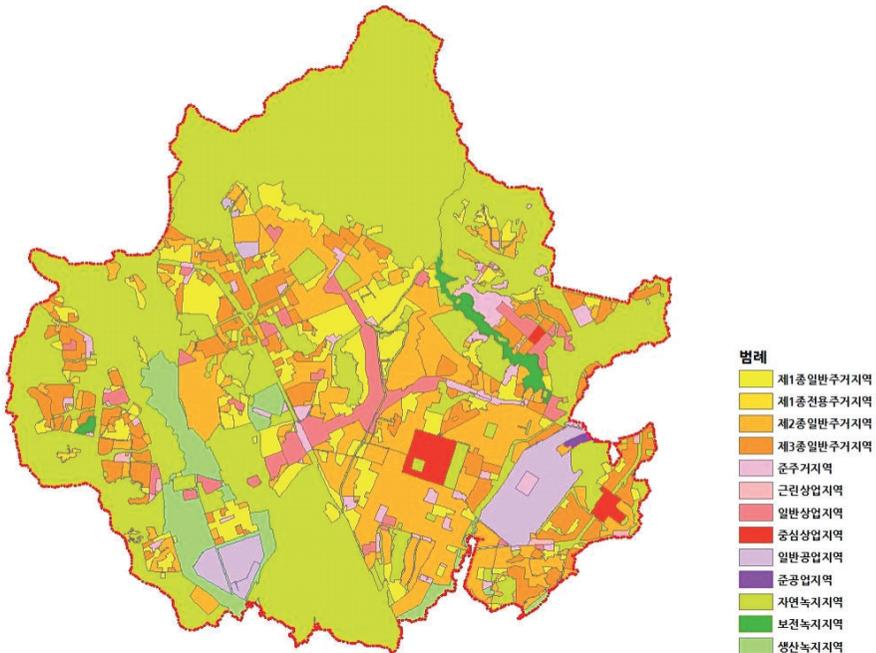
본 연구 시점인 2019년 수원시의 용도지역을 살펴보았다. 수원시의 현재 면적은 121.01km<sup>2</sup>이며 녹지지역은 55.83%를 차지하며 자연녹지지역이 50.8%이다. 시가화 구역 면적은 주거지역 42.96km<sup>2</sup>(35.13%), 상업지역 5.84km<sup>2</sup>(4.86%), 공업지역 4.34km<sup>2</sup>(3.62%)로 구성되어 있다.

〈표 3-6〉 수원시 용도지역 현황

구분	계	주거지역			상업지역				공업지역			녹지지역		
		전용	일반	준	중심	일반	근린	유통	전용	일반	준	보전	생산	자연
면적 (km <sup>2</sup> )	121.01	0.16	40.0	2.8	1.3	4.3	0.2	0	0	4.24	0.1	1.1	5.0	61.1
비율 (%)	1	0.13	33.3	2.30	1.06	3.57	0.24	0.00	0.00	3.53	0.09	0.88	4.15	50.8

주) GIS상에서 계산된 면적이므로, 실제 고시면적 및 측량면적과 차이가 있을 수 있음

〈그림 3-6〉 수원시 용도지역 현황도



자료 : 국가공간정보포털

### 3. 수원시 주요 도시정책

수원시에서 계획하고 있는 도시계획 중 향후 시의 상업지역에 영향을 미칠 것이라고 예상되는 계획에 대하여 검토하였다.

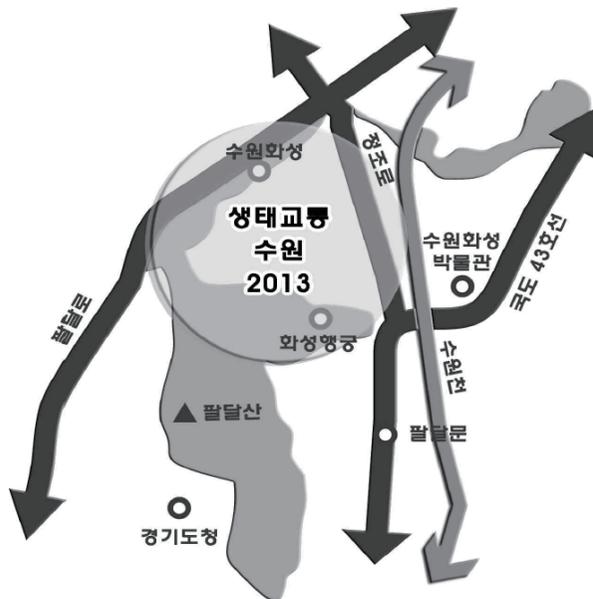
#### 1) 생태교통

생태교통은 2013년부터 팔달구 행궁동 일대에 생태교통, 보행자 중심의 친환경 교통체계를 구축하고자 추진하였다. 생태교통 추진 목적은 「사람이 반가운 수원」 조성을 기본으로 하여 친환경성, 참여와 협력, 기후변화 대응을 통한 ‘환경도시 수원’ 이라는 도시의 국제적 위상과 브랜드 가치 상승을 위하여 계획하였다(수원시, 2014). 기존의 토목산업 위주의 도로정책을 개선하고 수원의 교통체계에 친환경을 접목하고자 하였다. 수원의 수원화성 주변 지역을 중심으로 계획하여 수원화성 일대의 친환경적 관광 인프라 조성과 함께 유엔기구, 국제 비정부 기구 등 세계 여러 전문가 기구에서 수원을 방문 할 수 있도록 하여 관광객 유입 및 경제적 효과를 달성하고자 하였다.

생태교통 도입 정책은 지역 일대를 친환경적이고 지속가능한 교통체계로 구성된 교통수단을 재현하여 생태교통수단을 체험하고 경험을 공유하고자 한다. 생태교통이라고 함은 각 생태교통수단의 연계, 공유 등 운용방식의 접근과 함께 시민들의 인식을 개선하고 생활방식에 도입하면서 도시기반시설을 갖추는 총체적인 계획을 말한다. 무동력이동수단을 포함하여, 대중교통, 친환경 에너지를 활용하는 전기 동력수단과 이 교통수단간의 연계를 포함한다.

생태교통수단으로는 무동력이동수단, 대중교통수단, 전기이동수단이 있다. 무동력이동수단으로는 화석연료나 전기 동력을 활용하지 않는 걷기, 자전거, 수레, 유모차, 휠체어 등이 있는데, 이는 에너지소비 저감과 온실가스 배출을 최소화 하고 환경오염물질 배출도 적어 환경 부담이 적다. 대중교통수단은 지하철, 기차, 버스 등을 말한다. 이는 화석연료를 사용하는 하지만 같은 연료를 사용할 때 적은 인원이 이용하는 자가용보다 많은 인원들이 이동할 수 있으므로 에너지 소비측면에서 생태적이라 할 수 있다. 전기이동수단에는 전기자전거, 전기오토바이, 전기차 등이 있다. 전기이동수단은 차량처럼 직접 연소되어 배출하는 대기오염은 없어 친환경적이라고 볼 수는 있으나 제작과정에서 발생하는 환경파괴가 없다고 할 수 없으므로 이상적이지는 않다. 그러나 무동력수단과 대중교통만으로는 각 개인의 다양한 교통수요를 충족할 수 없고, 교통약자의 이동을 위해서 필요한 수단이다.

〈그림 3-7〉 생태교통 시범사업 대상지



자료 : 수원시, 2014

## 2) KT&G 부지 활용

KT&G 연초제조창 부지는 장안구 정자동에 위치하고 있는 면적 약 0.266km<sup>2</sup>의 지역으로 주변으로 택지개발사업(정자지구, 화서지구 등)이 완료된 지역이다. 인근 지역은 신분당선 2단계 건설예정으로 화서역이 환승역으로 변경될 예정이다. 본 지역은 지하철 개통 등으로 인해 교통접근성이 양호하고, 개발 시 도시기반시설의 확보 및 공급이 유리한 지역으로 화서역 역세권 내 부족한 상업용지를 입지 시켜 상권 활성화를 기대할 수 있다.

〈표 3-7〉 KT&G부지 활용방안

구분	개발방향	개발구상
상업기능	화서역 역세권 내 부족한 상업용지를 배치하여 서북부 지역 상권 활성화 기대	
주거기능	부지의 주 용도인 상업기능을 지원하기 위한 주거기능 도입	
공공/업무 및 문화/여가 기능	주민들을 위한 여가/문화기능 지원	
공원/녹지 기능	숙지공원과 연계하여 서호천으로 녹지축 형성	

자료 : 수원시, 2014

## 3) 공공기관 종전부지

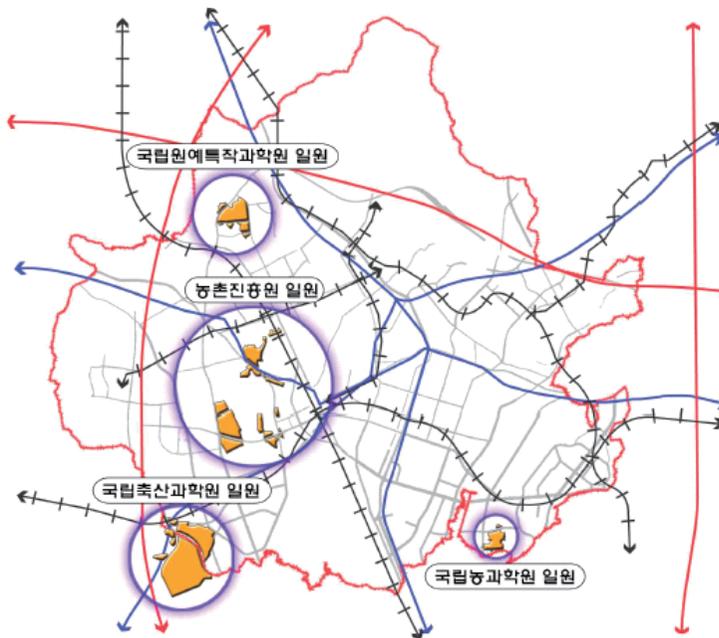
2030년 수원 공원녹지기본계획에서는 공공기관이 이전한 이후 인구의 유출로 인하여 주변 상권의 침체가 일어나는 것을 방지하기 위하여 종전부지를 활용하여 근린상업시설, 문화시설 등을 도입하는 계획을 수립하였다. 현재 활용될 수 있는 종전부지로는 국립원예특작과학원부지, 농촌진흥청, 국립축산과학원, 국립농업과학원 부지로 총 2.142km<sup>2</sup>가 있다.

〈표 3-8〉 종전부지 활용방안

구분	면적(km <sup>2</sup> )	개발구상
계	2.142	
국립원예특작과학원	0.427	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거단지, 근린상업시설</li> <li>• 문화·복지·공공·녹지 및 공원</li> <li>• 교육시설</li> </ul>
농촌진흥청	1.026	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거단지, 상업시설, 스포츠타운 특화 상업시설</li> <li>• 농업역사공원, R&amp;D 단지</li> <li>• 문화·복지시설, 녹지 및 공원</li> <li>• 연수원</li> <li>• 유보지, 농업시설, 주차장</li> </ul>
국립축산과학원	0.492	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거단지, 업무시설, 상업시설</li> <li>• 주차장, 공원, 자족시설</li> </ul>
국립농업과학원	0.197	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거단지, 체육공원</li> <li>• 문화·복지시설, 공공시설</li> </ul>

자료 : 수원시, 2014

〈그림 3-8〉 공공기관 종전부지 위치도



자료 : 수원시, 2014

## 제2절 상업시설 분포 현황

### 1. 수원시 상권 현황

기존에 형성되어 있는 수원시의 상권 분석을 위하여 소상공인시장진흥공단이 제공하고 있는 상권정보시스템을 활용하였다. 상권정보시스템에서 제공하고 있는 상권자료는 지역의 업종, 매출, 인구 등을 고려하여 자료를 제공하고 있다. 수원시에 현재 분포되어 있는 상권은 총 14곳으로 볼 수 있으며 장안구에 장안문로터리, 샘내공원삼거리 등 5개소, 팔달구에 수원역, 수원시청 등 4개소, 권선구에 수원버스터미널 1개소, 영통구에 아주대삼거리, 망포역 등 4개소를 확인할 수 있다.

〈표 3-9〉 수원시 상권 현황

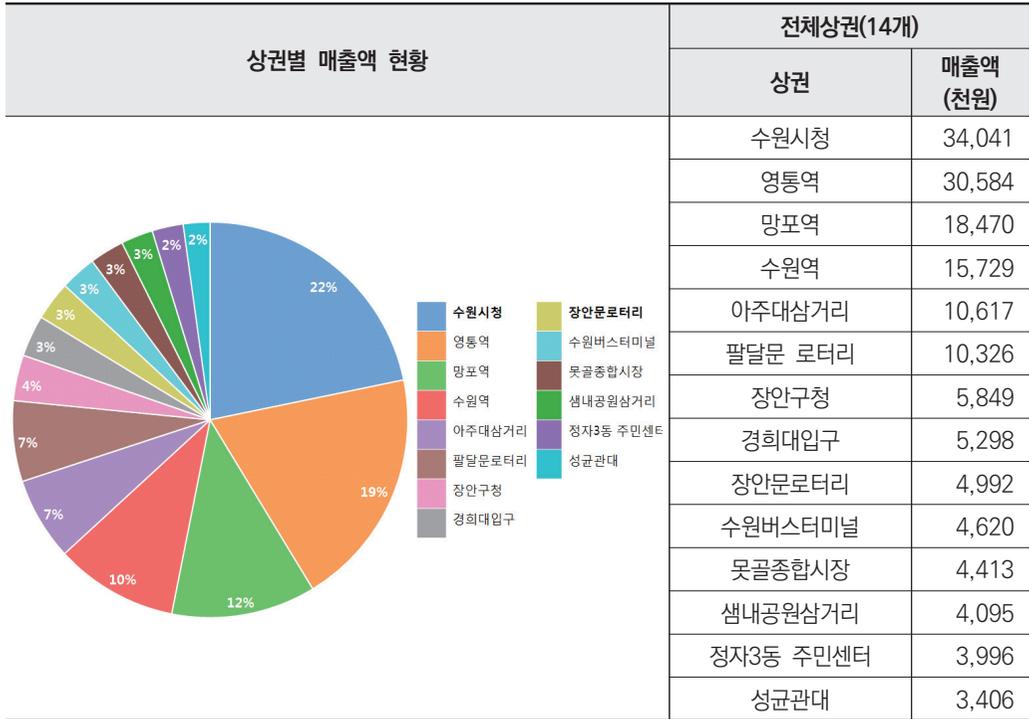
지역	상권명
장안구	장안문로터리
	샘내공원삼거리
	장안구청
	정자3동 주민센터
	성균관대
팔달구	수원역
	수원시청
	못골종합시장
	팔달문로터리
권선구	수원버스터미널
영통구	아주대삼거리
	망포역
	경희대입구
	영통역

자료 : 소상공인시장진흥공단 상권정보

### 2. 수원시 상권 매출액 및 매출건수

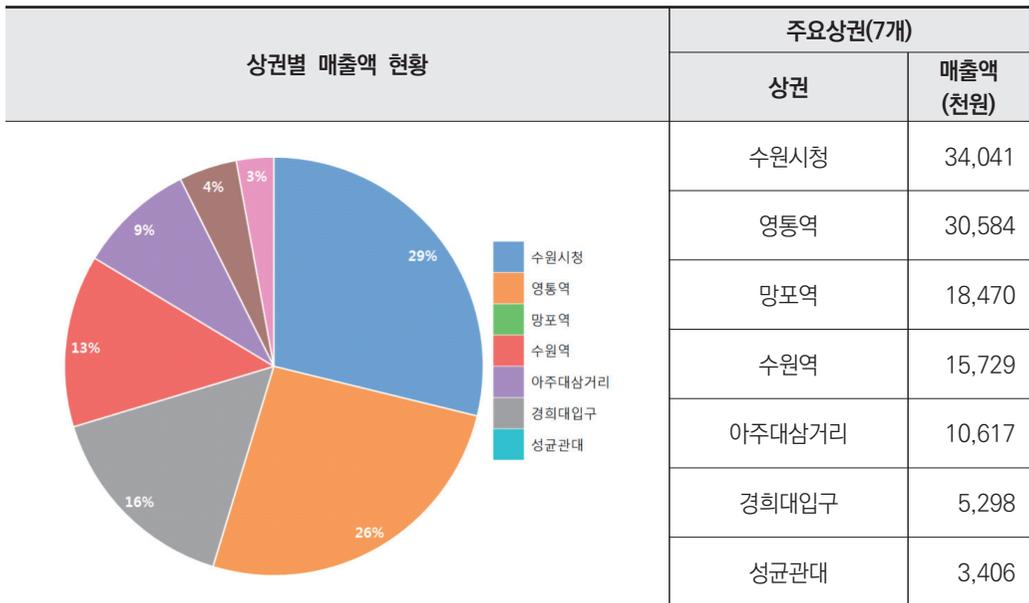
각 상권별 2017년 하반기 기준 매출액 현황과 매출건수 현황을 검토하였다. 수원시 내에서 매출액이 많은 상권을 살펴보면 수원시청, 영통역, 망포역, 수원역, 아주대삼거리, 팔달문로터리 순이며, 가장 매출액이 많은 상권은 수원시청으로 34,041천원을 보이고 있다. 매출액과 매출건수는 다른 양상을 보이고 있는데, 매출건수가 많은 상권 순으로는 수원버스터미널, 망포역, 수원역, 장안구청, 경희대 입구로 볼 수 있다.

〈표 3-10〉 수원시 상권별 매출액 현황 (2017. 하반기 기준)



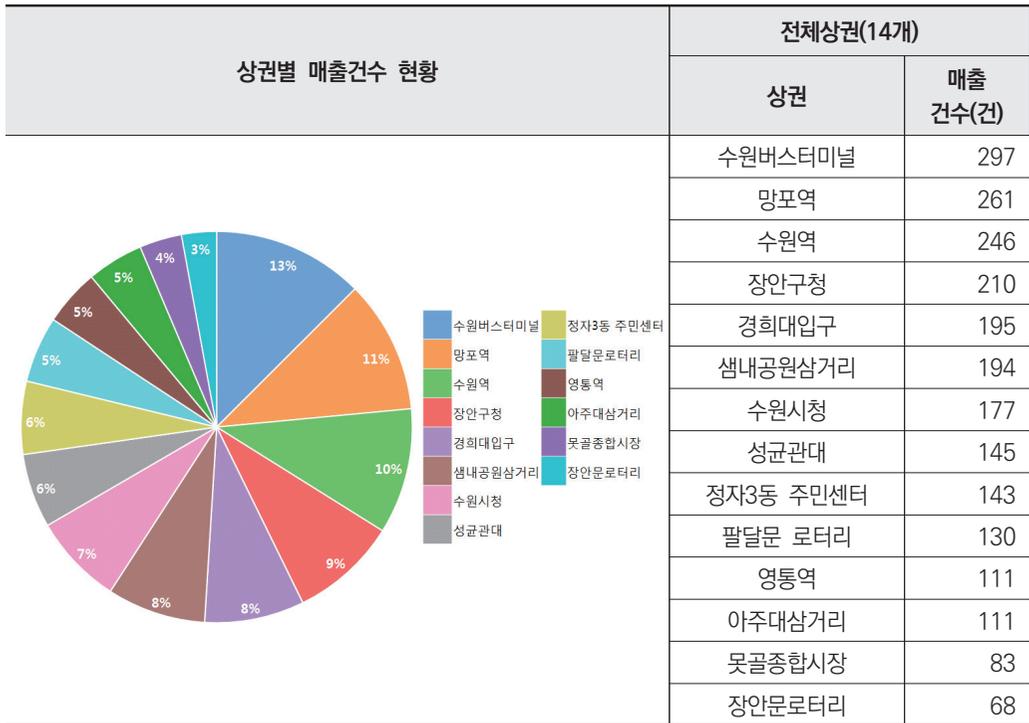
자료 : 소상공인시장진흥공단 상권정보

〈표 3-11〉 수원시 주요 7개 상권 매출액 현황 (2017. 하반기 기준)



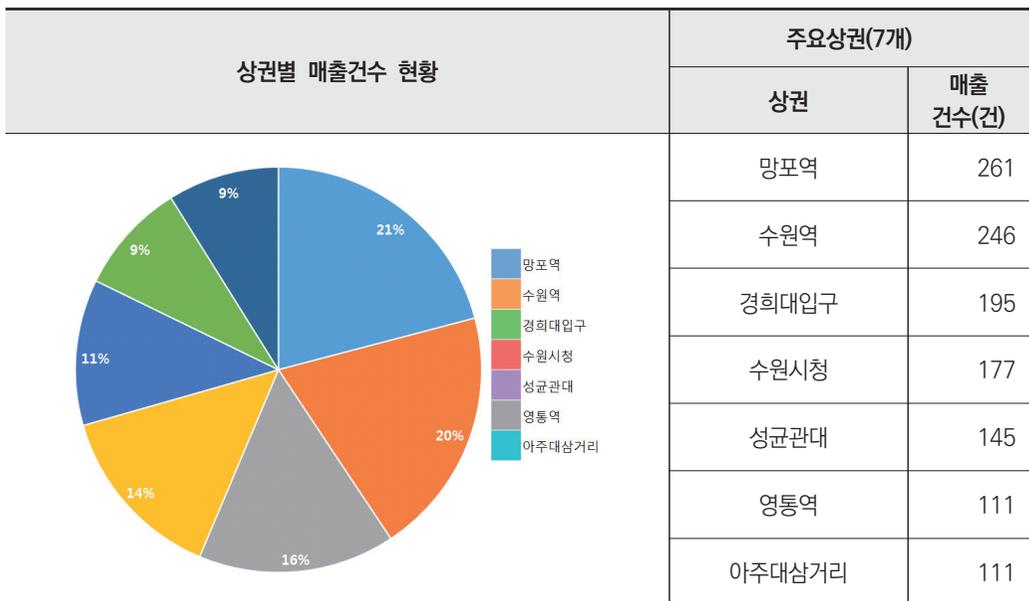
자료 : 소상공인시장진흥공단 상권정보

〈표 3-12〉 수원시 상권별 매출건수 현황 (2017. 하반기 기준)



자료 : 소상공인시장진흥공단 상권정보

〈표 3-13〉 수원시 주요 7개 상권 매출건수 현황 (2017. 하반기 기준)

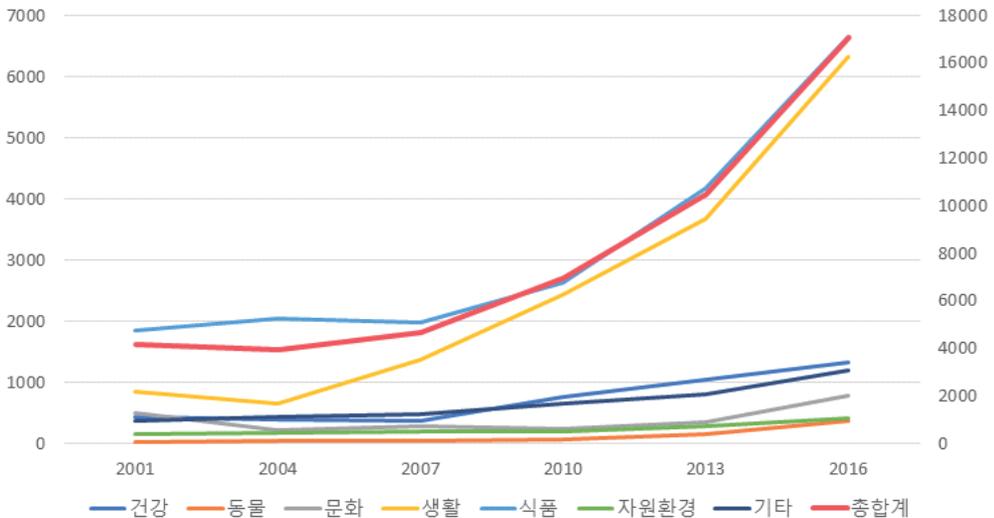


자료 : 소상공인시장진흥공단 상권정보

### 3. 상업시설 업체 수 변화

상업시설의 분포 현황과 각 상권의 매출액 등을 살펴 본 후 수원시에 분포하고 있는 상권의 종류를 검토해 보았다. 상권의 종류는 행정안전부에서 제공하고 있는 지방행정인허가데이터를 활용하여 각 분류군별 개·폐업 현황의 분석을 통해 연도별 업체의 증감을 분석하였다. 수원시는 2002년 인구 100만을 넘어 서기 시작했고 상업 시설 인허가 또한 인구 증가와 함께 증가하였다. 2003년 산업단지 조성이 시작되면서 인구의 지속적인 유입이 있었고, 인구 유입과 직접적인 연관이 있는 생활 분류군의 업체수가 증가 추세를 보인다. 수원시 내 인구 증가와 교통의 발달로 인한 유동인구 증가로 인하여 식품 분류군이 큰 증가세를 보인다.

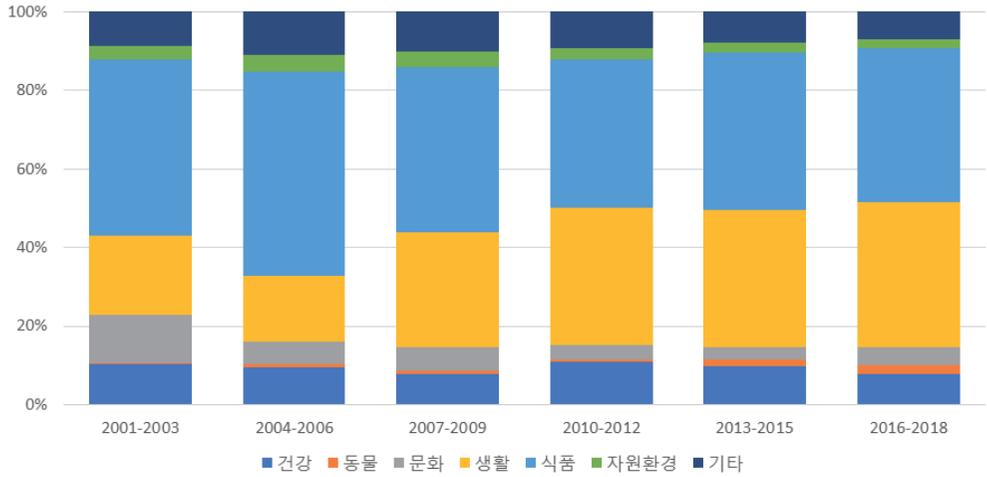
〈그림 3-9〉 수원시 상업시설 인허가 업체 수 변화



자료 : 지방 행정인허가데이터 개방 (<http://www.localdata.go.kr>)

수원시 내 상업시설의 인허가 업종별 비율을 살펴보면 식품업종 비율이 해당 조사 기간인 2001년~2018년까지 전체적으로 높은 비율을 보이고 있다. 식품업종의 분류군 내에는 급식, 식품제조, 가공, 판매, 유흥주점, 음식점을 포함하고 있다. 식품업종의 증가 추세와 동시에 생활 업종의 증가 추세를 볼 수 있는데, 이 또한 수원시 내 택지개발, 산업단지 조성 등과 관련성이 높은 것으로 분석된다.

〈그림 3-10〉 수원시 상업시설 인허가 업종별 비율



자료 : 지방 행정인허가데이터 개방 (<http://www.localdata.go.kr>)

## 제3절 수원시 교통 네트워크

### 1. 지하철 개통 현황

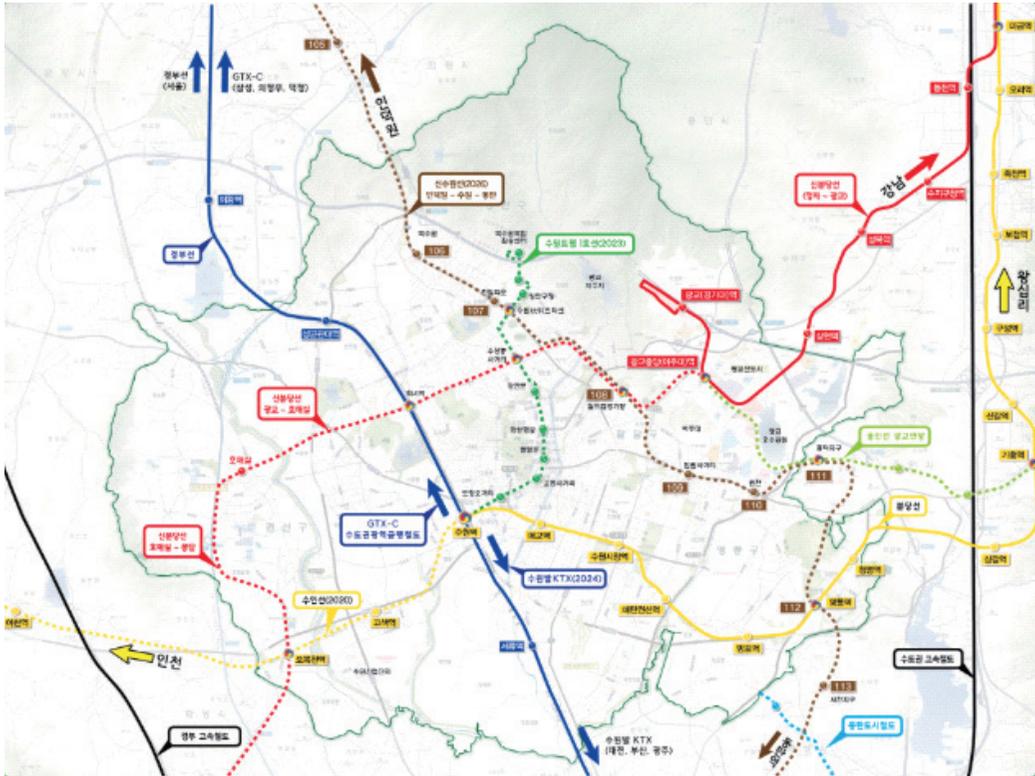
수원시 내 지하철 개통현황을 살펴보면, 1974년 1호선 개통 이후 현재까지 총 3개 노선이 운영중에 있다. 주변 도시와의 연계를 위한 광역 철도망 구축과 신규 택지개발단지의 대중교통 접근성 향상을 위한 격자형 철도망 구축을 위해 지속적인 철도망 확장 계획을 수립하고 있다. 수인선(수원역~고색~오목천)이 2020년 준공 및 개통 예정에 있고, 신분당선 2단계 사업, 인덕원~북수원~영통~동탄 지역을 연결하는 신수원선을 추진 중에 있다. 또한, 친환경 교통수단 마련을 위한 노면전차(트램) 운영을 위한 법안이 마련되면서 수원의 구도심을 중심으로 약 6km에 이르는 연결망이 조성될 예정이다.

〈표 3-14〉 수원시 지하철 개통시기

노선		개통시기	거리
1호선	수원역 화서역 성균관대역	1974. 8. 15. 경부2복선(서울~수원)	41.5km
	세류역	2003. 4. 30. 경부2복선(수원~병점)	7.2km
	수원역 매교역 수원시청역 매탄권선역	2013. 11. 30. 분당선(망포~수원)	6.1km
분당선	망포역 영통역 청명역	2012. 12. 1. 분당선(기흥~망포)	7.3km
	광교역(경기대) 광교중앙역 (아주대)	2016. 1. 30. 신분당선(정자~광교)	-
	(2단계) 광교~호매실	2006 ~ 2019. 예비 타당성 조사	9.7km
수인선	고색~오목천~화성~ 안산~인천	1995 ~ 2020	52.8km (관내 5.35km)
신수원선	인덕원~북수원~영통 ~동탄	2015 ~ 2016	37.1km (관내 13.7km)
도시철도 1호선(트램)	수원역~팔달문~ 장안문~북수원 복합환승센터	2010~2023	6.4km (무가선 트램)

자료 : 코레일 홈페이지, DX LINE 홈페이지, 수원시 홈페이지

〈그림 3-11〉 수원시 철도네트워크



자료 : 수원시 홈페이지

## 2. 버스 노선 현황

광역 교통망을 연결하는 지하철 노선과 함께 수원시 내의 버스 노선을 검토하였다. 수원시 내에는 약 1,530개의 버스 정류장이 분포되어 있으며, 수원시 인허가 노선 102개, 경유노선이 65개 운영중에 있다. 수원시를 지나는 광역 버스는 주변 시군과의 연결성을 향상시켜 지역 내 인구 유입과 접근성을 향상 시킨다. 수원~서울을 연결하는 대부분의 버스는 의왕시, 과천시를 관통하는 노선으로 주로 출·퇴근형 버스에 속하며, 서울역, 사당역, 강남역, 잠실역 등을 종점으로 한다. 광역버스는 주로 인구의 유입, 유출이 많은 지역을 중심으로 노선이 형성되므로 수원시 내 주요 상권 형성에 영향을 미칠 것으로 예상되어 수원을 기점으로 하는 광역버스를 중심으로 수원시 내 버스 노선 현황을 조사하였다. 단, 광역버스 노선 중 수원시에 미정차 통과하는 노선은 제외하였다.

〈표 3-15〉 수원시 광역버스 현황

구분	노선번호	기점(출발지)	종점
인허가 노선	2007	수원역	단대오거리역
	3000	능실마을21단지, 수원여대입구	강남역 나라빌딩앞
	3002	수원남부버스공영차고지	강남역, 역삼세무서
	3003	능실마을21단지, 수원여대입구	강남역 나라빌딩앞
	3007	수원버스터미널	강남역, 역삼세무서
	3008	수원아이파크시티. 선일초교	강남역 나라빌딩앞
	5100	사색의 광장	신논현역, 금강빌딩
	5300	갈곶동, 오산	신논현역, 인터파크
	5300-1	원영화남아파트	강남역 도시에빛
	7000	사색의 광장	사당역
	7001	수원버스터미널	사당역
	7002	수원남부버스공영차고지	사당역
	7770	수원역	사당역
	7780	능실마을21단지, 수원여대입구	사당역
	7790	수원대학교	사당역
	7800	수원대학교	사당역
	7900	능실마을21단지, 수원여대입구	사당역
	8800	수원버스터미널	서울역버스환승센터
	G5100	경희대학교	신논현역, 금강빌딩
	M5443	능실마을21단지, 수원여대입구	강남역 나라빌딩앞
	M5532	갈곶동, 동부아파트	사당역
	M5107	경희대학교	서울역
	M5115	광교마을	서울역
	M5121	삼성전자	서울역
M5422	삼성전자	강남역	

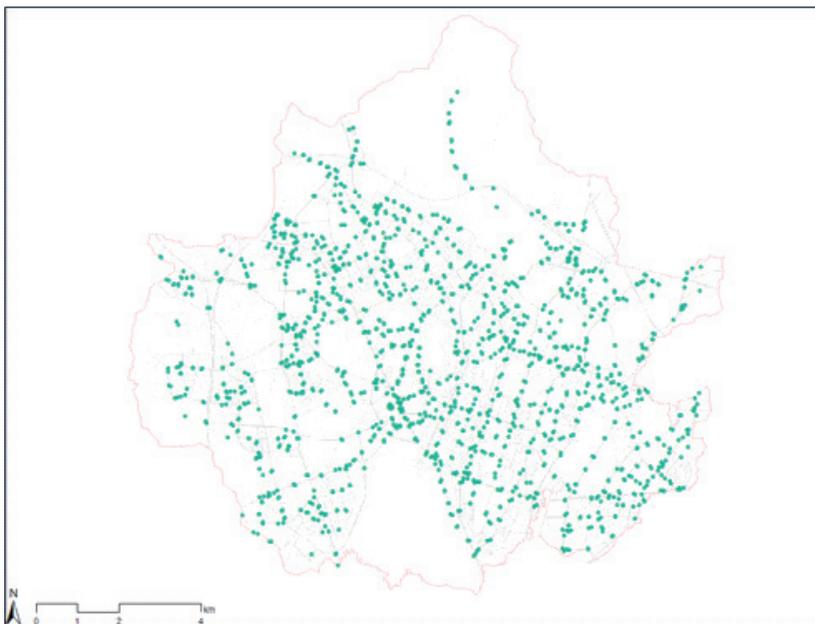
자료 : 경기버스정보 홈페이지

〈표 3-11 계속〉 수원시 광역버스 현황

구분	노선번호	기점(출발지)	종점
경유 노선	1007	수원대학교	잠실광역환승센터
	1007-1	대광빌리지	잠실역, 롯데월드
	1008	현대기아연구소	사당역
	1009	수원대학교	잠실광역환승센터
	1112	경희대차고지	테크노마트앞, 강변역
	1550	광고차고지	강남역
	1550-1	한신대스쿨버스정류장	강남역
	1570	광고차고지	강남역
	2007	고색차고지	단대오거리역
	4000	사송동 종점	수원버스터미널
	5006	광고차고지	강남역
	5007	광고차고지	서울역
	5500-2	광고차고지	세종문화회관
	6900	광고차고지	잠실역
	8401	민락동종점(경유)	수원역
	5471	수원역	안중공용터미널
	8472	수원역	안중공용터미널
	8800	수원버스터미널	서울역
	9802	수원역	사곡6리
	M5342	수원버스터미널	잠실역

자료 : 경기버스정보 홈페이지

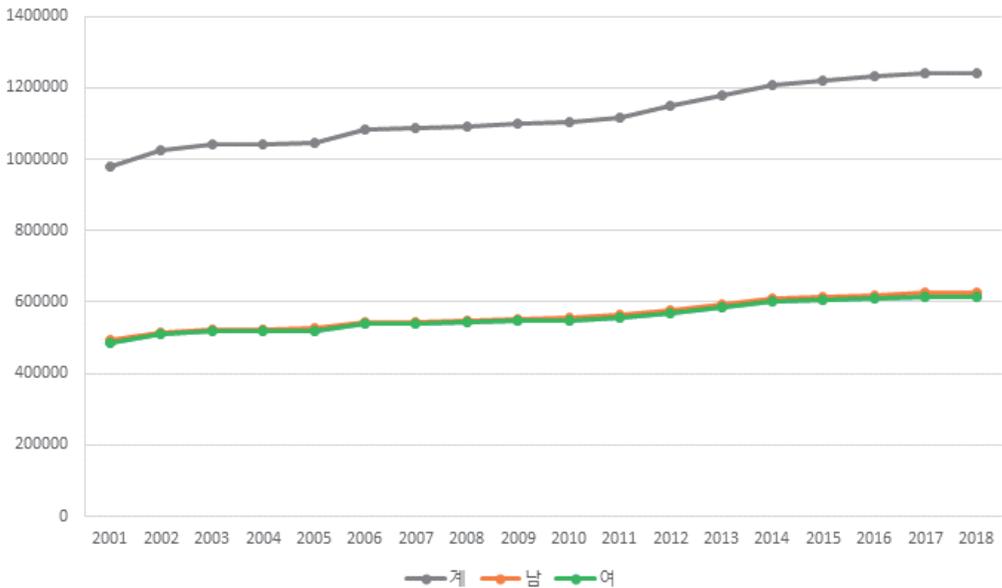
〈그림 3-12〉 수원시 버스 정류장 분포도



## 제4절 인구

수원읍이 수원시로 승격이 된 1949년 당시 수원시의 인구는 5만여 명 정도였으며, 이후 70년간 급격한 성장과정을 거치며 현재 수원시의 인구는 약 125만 명에 이르는 전국 최대 기초자치단체이다. 60~70년대 산업화를 거치며 수원시 인구는 꾸준히 증가했고, 1980년대 동수원(우만동, 인계동, 권선동 등)이 개발되면서 가파른 증가세를 보였다. 1990년대 영통신도시 등의 개발이 이루어지면서 인구는 지속적인 증가 추세를 보였고, 2002년 인구 100만 명을 넘어섰다. 수원시의 세대수 및 인구수는 지속적으로 증가하고 있으나 구도심 지역인 팔달구의 인구 증가는 수원시 평균에 비해 낮은 것으로 나타났다. 영통구, 권선구, 장안구는 택지개발사업, 주택건설 등으로 인해 세대수와 인구수가 증가 추세를 보이고 있으나, 원도심 지역인 팔달구는 신규 주택건설 보다 도시재생, 재개발 등이 주로 추진되고 있어 인구 증가는 적은 것으로 나타난다.

〈그림 3-13〉 수원시 인구 증감



〈표 3-16〉 수원시 구별 세대수 및 인구 현황

연도	합계		장안구		권선구		팔달구		영통구	
	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수	세대수	인구수
2003	359,103	1,040,223	98,278	286,807	95,852	288,579	81,615	218,107	83,358	246,730
2004	365,667	1,042,132	98,581	285,268	98,024	288,743	85,212	223,110	83,850	245,011
2005	377,823	1,054,619	100,085	285,974	103,920	298,934	86,829	221,062	86,989	248,649
2006	395,615	1,082,298	104,648	292,092	110,286	310,054	89,194	222,374	91,487	257,778
2007	389,898	1,086,995	104,960	291,037	114,269	315,075	89,668	223,935	81,001	256,948
2008	402,462	1,090,678	105,052	290,038	114,960	313,640	88,646	222,204	93,804	264,796
2009	406,565	1,098,449	108,897	295,509	113,803	309,831	90,981	229,759	92,884	263,350
2010	412,253	1,204,681	111,056	298,728	116,450	312,810	91,067	226,969	93,680	366,174
2011	416,036	1,118,220	109,762	296,285	122,511	327,878	88,044	221,377	95,719	272,680
2012	427,790	1,120,258	109,983	291,757	126,934	332,633	87,214	206,794	103,659	289,074
2013	439,996	1,178,509	113,369	306,164	127,545	338,642	87,289	216,507	111,793	317,196
2014	454,072	1,209,169	114,386	307,151	131,321	347,928	87,728	217,229	120,637	336,861
2015	463,154	1,221,975	115,182	305,166	136,299	360,138	87,266	213,938	124,407	342,733
2016	472,194	1,231,224	115,507	302,819	140,772	367,584	88,317	212,983	127,598	347,838
2017	483,558	1,240,480	116,486	300,455	145,514	375,255	87,895	207,671	133,663	357,099
2018	492,939	1,242,212	116,250	293,955	152,432	388,478	84,558	196,087	139,699	363,692

자료 : 수원시 홈페이지 (수원기본통계)

### 제5절 문화시설 및 체육시설

수원시 내 문화시설로는 공공공연장 8개소, 민간공연장 2개소, 미술관 2개소 등이 있다. 시 내에 있는 대형 스타디움으로는 2001년 5월에 개장한 월드컵 경기장과 2013년 1월 프로 야구 제10구단이 창단하면서 개장한 KT위즈파크가 있다.

〈표 3-17〉 수원시 내 문화시설

구분	공연시설				전시 시설 미술관	지역문화 복지시설			기타시설	
	공공 공연장	민간 공연장	영화상영관 스크린 수			시민 회관	청소년 회관	종합 복지회관	문화원	전수 회관
개소	8	3	8	58	2	1	3	14	1	1

자료 : 수원시 홈페이지 (수원기본통계)

〈표 3-18〉 수원시 내 체육시설 현황

구분	체육시설	개소
공공체육시설	육상경기장	1
	축구장	12
	야구장	1
	테니스장	9
	씨름장	1
	간이운동장	163
	구기체육관	3
	생활체육관	9
	수영장	5
	국궁장	1
	양궁장	1
	골프연습장	1
신고체육시설	빙상장	1
	종합체육시설	5
	수영장	17
	체육도장	376
	골프연습장	288
	체력단련장	228
	당구장	712
	썰매장	1
	무도장	6
무도학원	26	

자료 : 수원시 홈페이지 (수원기본통계)

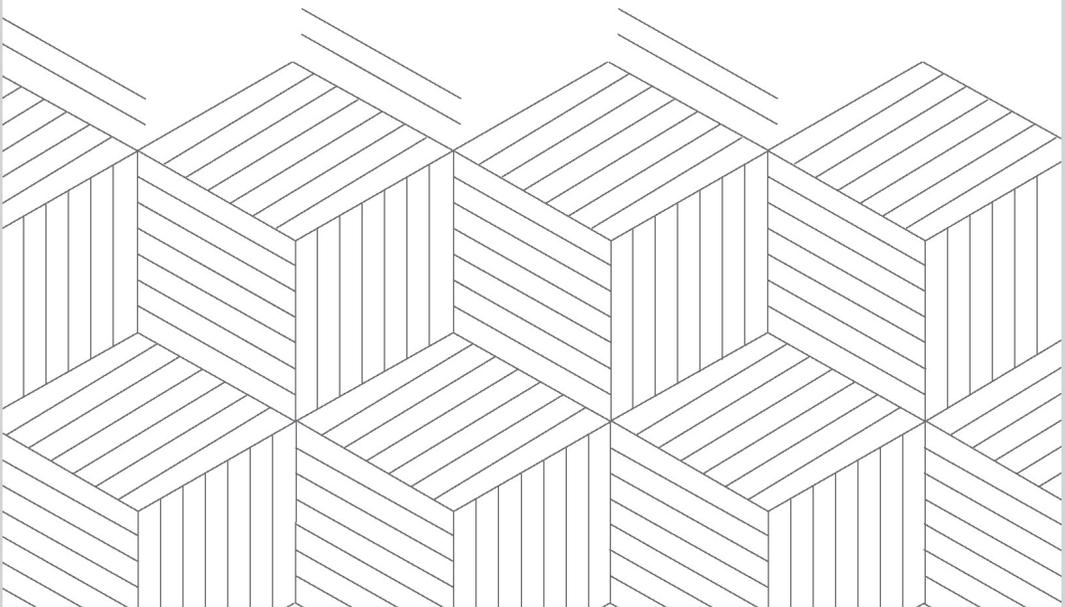
〈그림 3-14〉 수원시 내 대형 체육시설 현황





# 제4장 수원시 상권 분석

제1절 수원시 주요 상권 도출 및 변화 분석  
제2절 상권 변화 요인 고찰





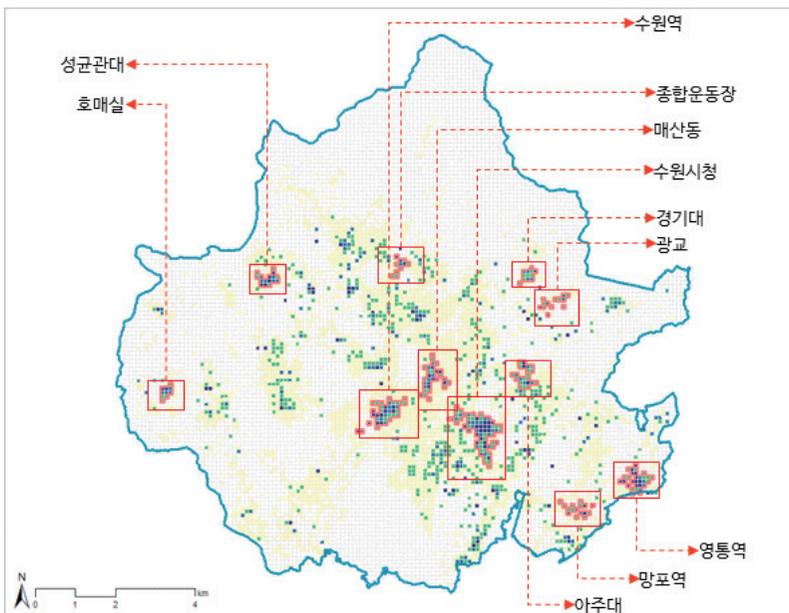
## 제4장 수원시 상권 분석

### 제1절 수원시 주요 상권 도출 및 변화 분석

#### 1. 수원시 주요 상권 도출

수원시의 주요 상권을 도출하여 변화 과정을 분석하기 위하여 수원시 경계를 기준으로 하여 국토지리정보원의 국토통계지도 기준에서 제공하고 있는 100m x 100m 격자를 활용하였다. 지방행정인허가데이터(www.localdata.kr)에서 제공하고 있는 수원시 내 등록된 업체의 좌표를 Arcmap을 통해 지도화 하여 각 격자에 데이터가 표출되도록 하였다. 격자 내에서 업체수가 많고 공간적으로 집적되어 있는 지역을 상권으로 설정하였다. 본 과정을 통해 수원역, 수원시청, 매산동, 망포역, 영통역, 종합운동장, 성균관대, 아주대, 경기대, 광고 호매실 총 11개의 상권이 도출되었고, 각 상권별 2001년에서 2018년까지 시간의 흐름에 따른 업체 집적 변화 및 업종 비율의 변화를 분석하였다.

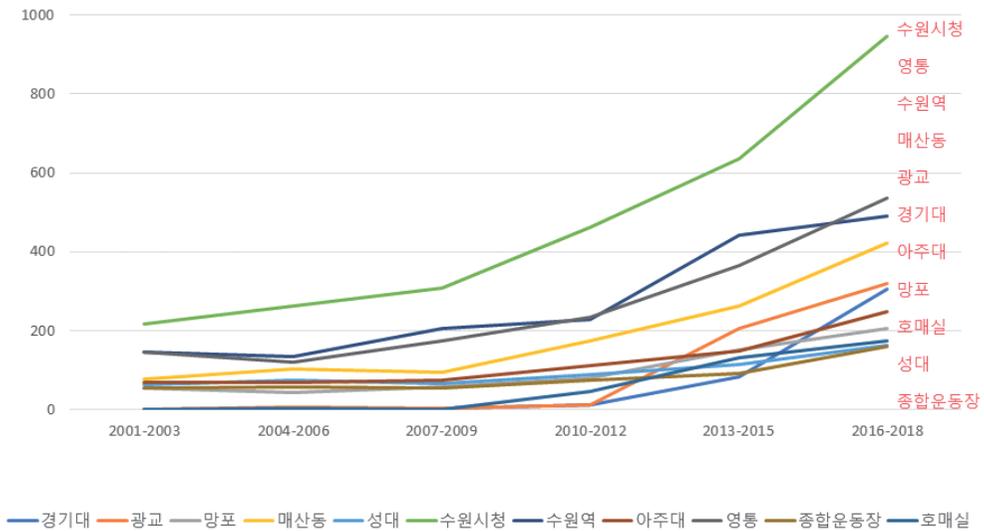
〈그림 4-1〉 수원시 내 주요 상권 도출



### 1) 상권의 시기별 업체 수 변화

수원시 전체의 인허가 업체수가 해당 조사기간인 2001년 이후 지속적으로 증가한 것과 유사한 추세로 각 상권의 시기별 업체 수 변화도 증가추세를 보이고 있다. 상권으로 도출된 전체 지역 중에서 수원시청, 수원역, 영통 등의 업체 수가 타 지역에 비해 높게 나타나고 있어 상업시설이 더욱 집적되어 있음을 알 수 있다.

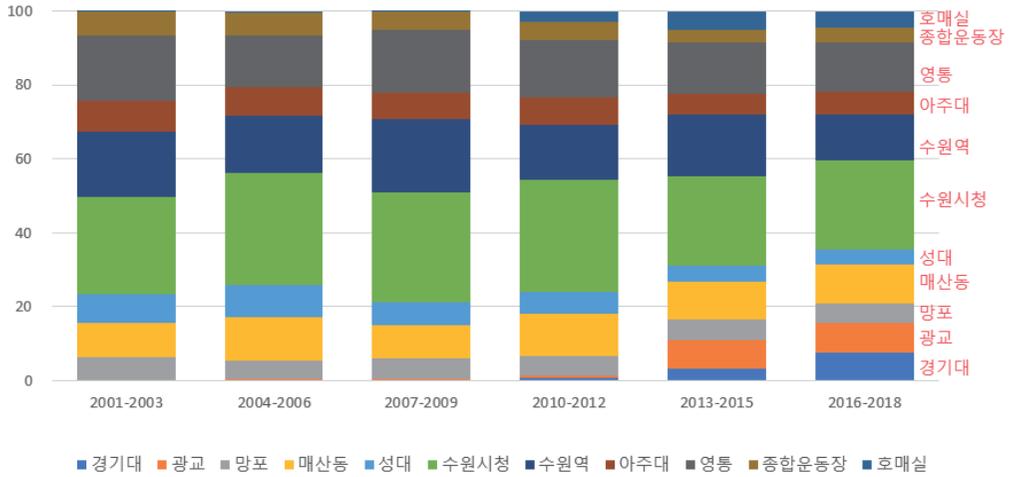
〈그림 4-2〉 상권의 시기별 업체수 변화



### 2) 상권의 시기별 업체 비율 변화

수원시 전체 상권의 업체 비율을 분석하였다. 2001년부터 2018년까지 전체 상권의 비율 중에서 수원시청, 수원역, 성균관대 상권의 비율은 감소하였다. 수원시청과 수원역 상권의 전체 업체 수는 증가 추세 인 것으로 나타났으나 비율은 감소 한 것으로 보아 조사기간 동안 수원시 내 다른 지역의 상권의 발달로 상권이 분산된 것으로 추정된다. 광교, 호매실, 경기대 등 대규모 택지개발이 이루어진 지역의 상권은 입주 시점을 기점으로 하여 상권의 비율이 증가한다.

〈그림 4-3〉 상권의 시기별 업체 비율 변화



### 3) 업종 분류

상업 업종 분류는 지방행정인허가 데이터의 코드표를 기준으로 하여 대분류군으로 상업 업종 비율을 분석하였다. 대분류군과 이에 속하는 중분류 내용은 다음 표와 같다.

〈표 4-1〉 업종 분류표

대분류	중분류
건강	의료기관
	의료기기
동물	동물
	축산
문화	게임
	공연
	관광
	문화기획
	노래방
	비디오
	숙박
	여행
	영화
	음악

〈표 4-1 계속〉 업종 분류표

대분류	중분류
생활	미용
	이용
	세탁소/빨래방
	유통
	체육
	목욕탕/찜질방/사우나
식품	급식
	식품제조/가공/판매
	유흥주점/단란주점
	음식점
자원환경	목재
	에너지
	지하수
	환경관리
기타	미디어
	담배
	물류
	민방위
	상조
	엘리베이터
	전문교육기관
	사무지원

## 2. 연도별 상권 변화

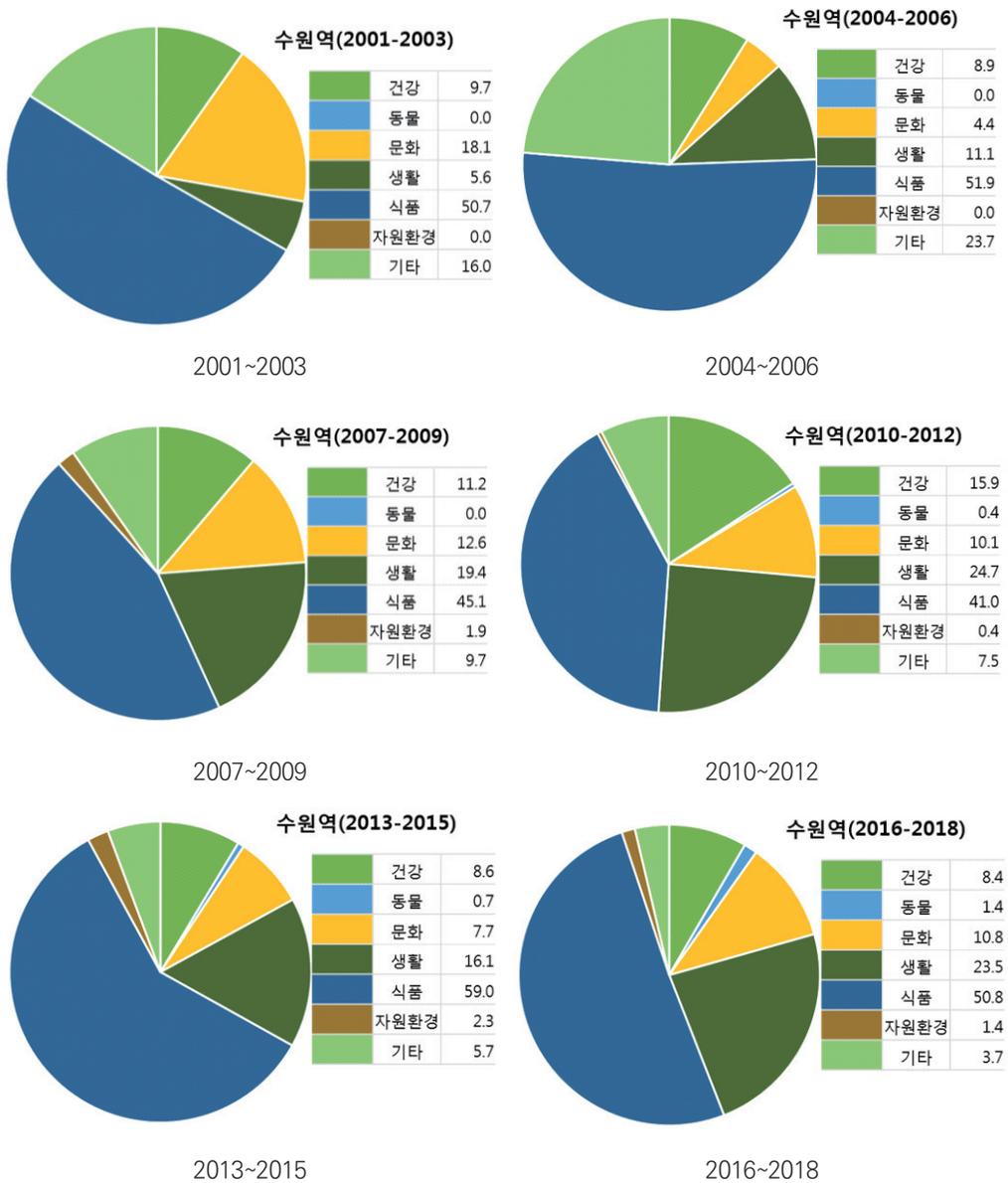
### 1) 수원역

수원역 상권은 수원역에서 시작되어 매산로까지 이어지는 상권으로 이 지역은 2000년 초반부터 상업시설의 집적이 시작되었다. 이후 분당선 연장 개통, 롯데몰 개장 이후 주변 상권이 확대되는 것으로 나타났다. 수원역 상권의 업종 비율 분석결과 조사기간 전반에 걸쳐 식품 관련 업종 비율이 절반 이상을 차지하고 있으나, 다른 지역에 비해 인허가 업종 대분류 기준으로 건강, 동물, 문화, 생활, 식품, 자원환경, 기타 비율이 고르게 분포하고 있다. 본 상권은 수원시 내에서 비교적 오래 된 상권으로 2000년 이전부터 형성되어 상권의 분포와 규모로 봤을 때 상권이 안정적으로 형성되어 있는 것으로 분석된다.

〈그림 4-4〉 수원역 상권 변화



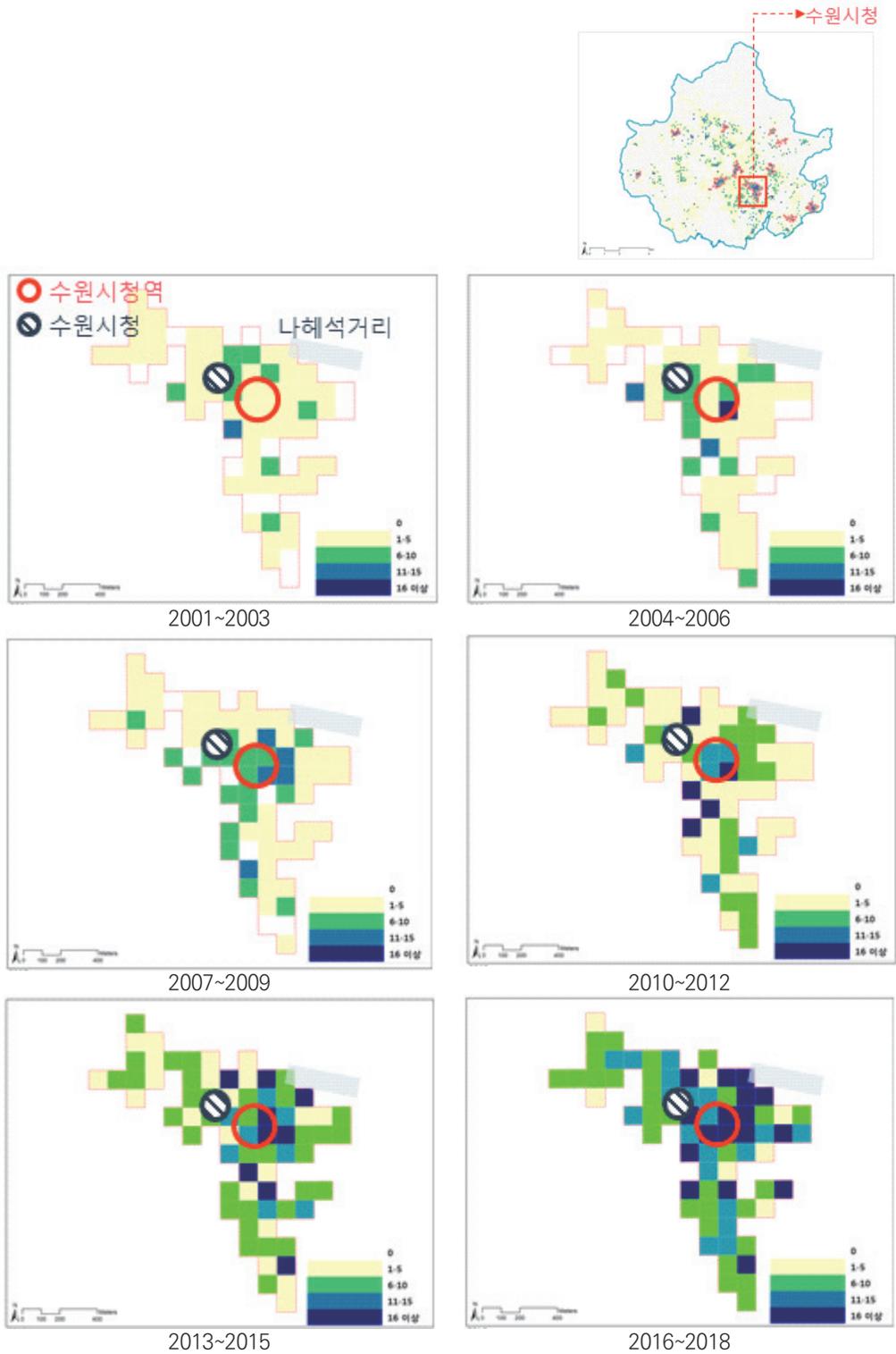
〈그림 4-5〉 수원역 상업 업종 비율



## 2) 수원시청

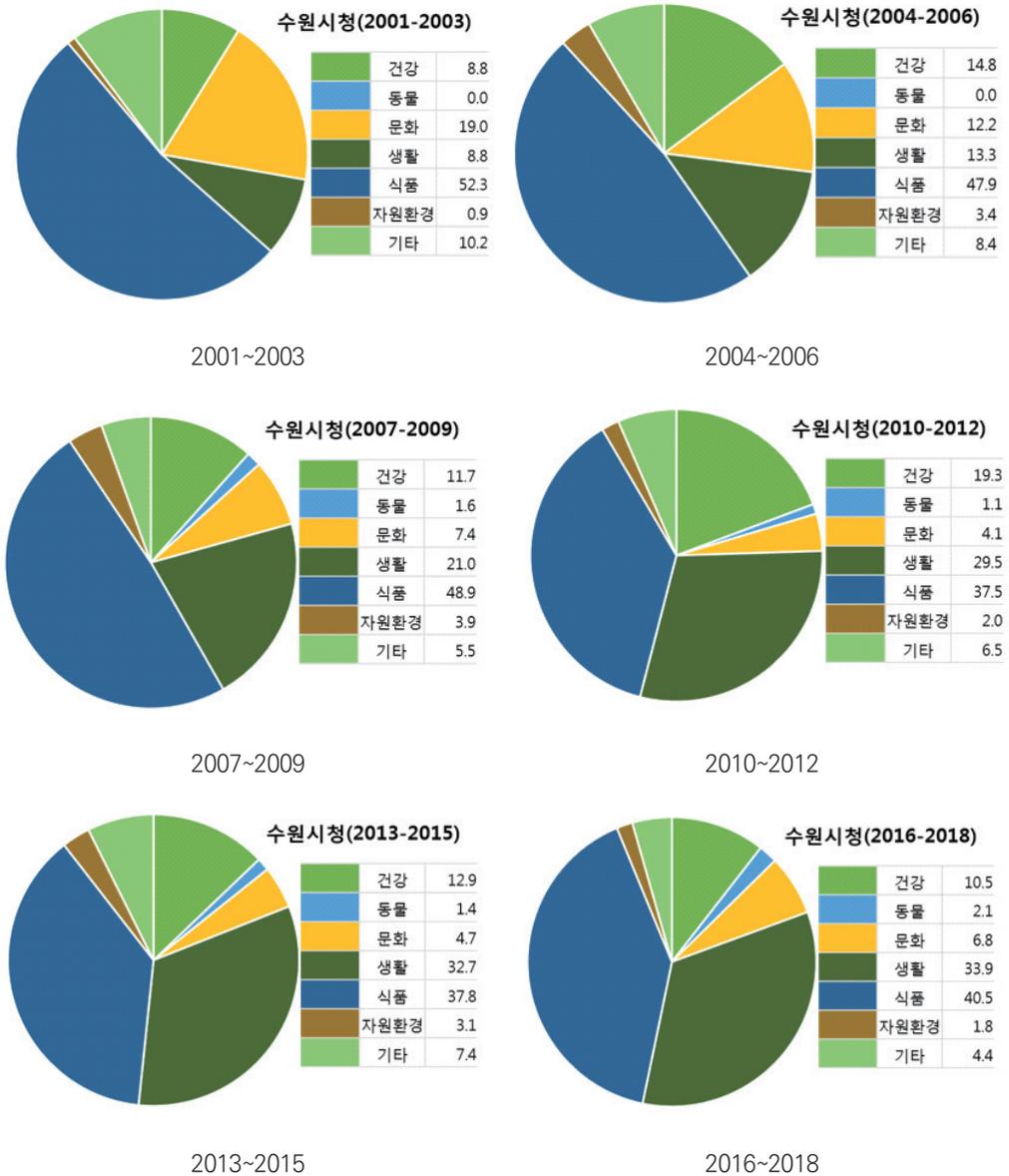
수원시청 상권은 분석된 수원시 내 상권 중 가장 넓은 면적을 차지하고 있으며, 상업시설이 상권 내에 꾸준히 분포되어 있어 왔다. 2010년 이후 급격한 상업시설 수의 증가를 보이고 있어 이에 대한 주변 인구밀집 변화 및 도시 공간 구조에 대한 고찰이 요구된다.

〈그림 4-6〉 수원시청 상권 변화



본 상권의 업종 비율 분석 결과 2000년 대 이후 수원시청 주변의 건강 및 문화 관련 업종 비율이 증가 추세에 있었으나, 2010년 이후에는 생활 업종이 꾸준히 증가하고 있다. 식품 업종은 2000년대 초반 절반 정도의 비율을 차지하고 있고 이후 점차 감소 추세를 보이지만, 조사기간 동안 가장 높은 비율로 분포하고 있다.

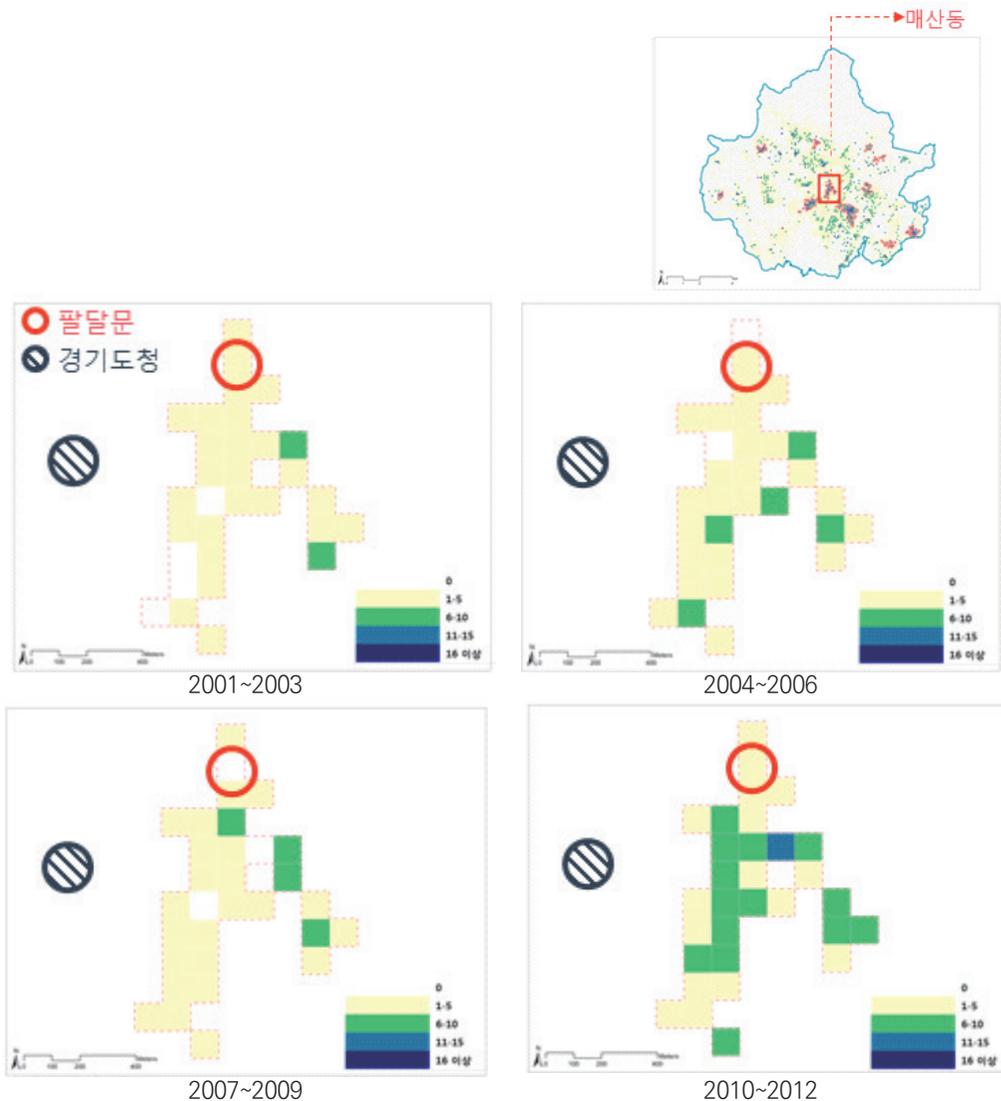
〈그림 4-7〉 수원시청 상업 업종 비율

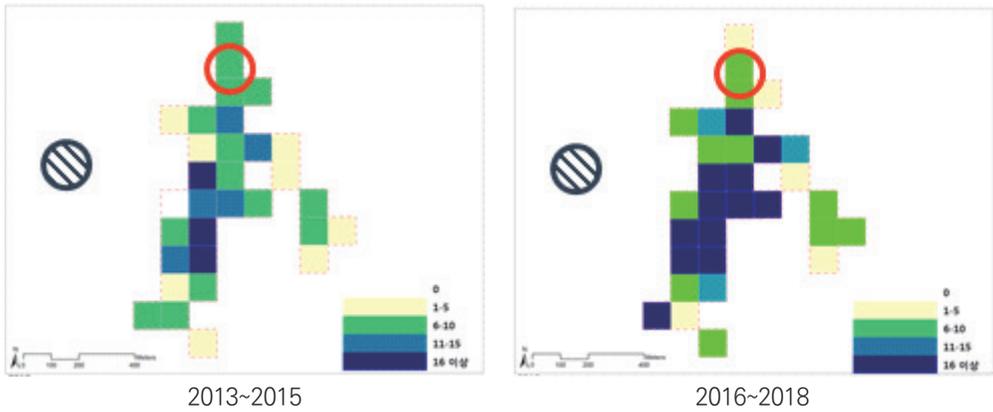


### 3) 매산동

매산동 상권으로 분석된 상권은 수원역과 인접하여 있는 상권으로 분석 결과 2013년부터 상업시설 수가 증가 하는 것으로 나타난다. 2013년 분당선이 연장 개통되면서 유동인구가 증가하고 배후인구가 형성되면서 상권의 증가가 나타난 것으로 분석된다. 매산동 상권은 다른 상권분석 지역과 비교하였을 때 생활업종의 비율이 점차 증가 하고 있는 것으로 나타났다. 증가 하는 생활 업종으로는 이·미용, 세탁소, 유통, 체육 등의 업종이 포함되어 있으며 세부적으로 어떤 업종의 증가가 이루어지는지 중분류 업종을 살펴볼 필요가 있다.

〈그림 4-8〉 매산동 상권 변화





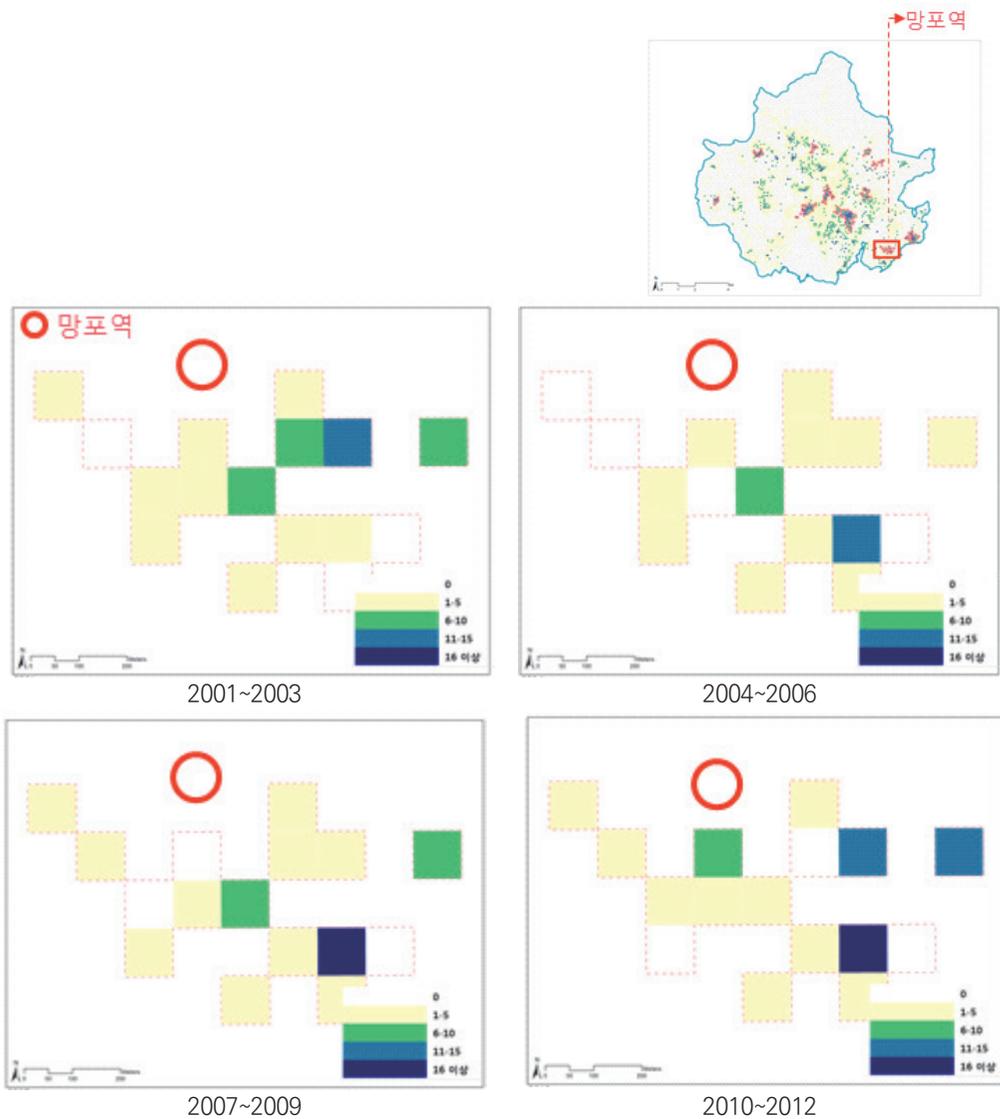
〈그림 4-9〉 매산동 상업 업종 비율

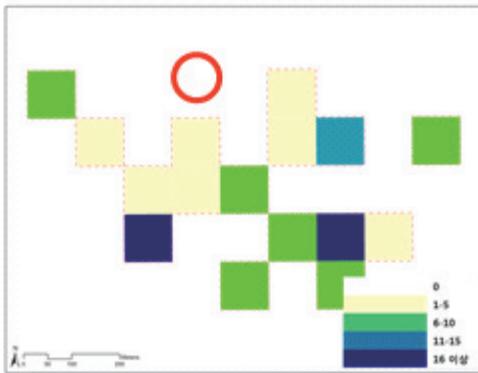


#### 4) 망포역

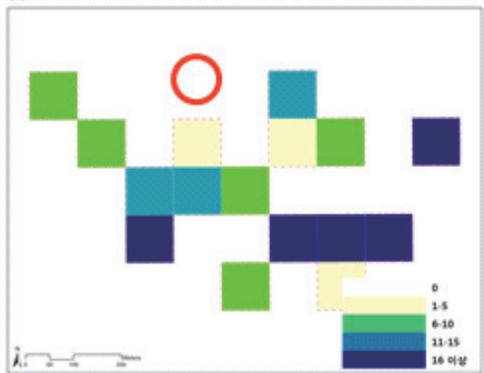
망포역 상권은 주변 택지개발 및 분당선 지하철이 개통된 2013년부터 상권이 본격적으로 발달하였다. 택지개발로 인해 아파트가 들어서면서 아파트 주변으로 상권이 발달하였다. 본 상권의 상업 업종 비율을 분석한 결과 건강, 문화, 생활, 식품, 기타 업종 등 업종별 비율이 고르게 분포하였으나, 2004년 이후 식품업종, 2007년 이후 생활 업종의 비율이 급격하게 증가함을 보였다.

〈그림 4-10〉 망포역 상권 변화



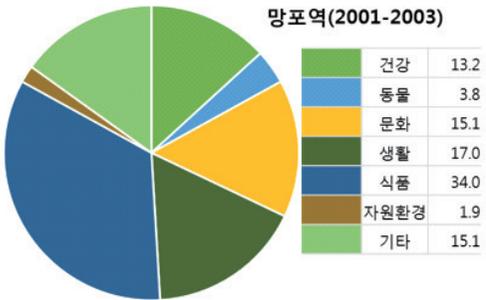


2013~2015

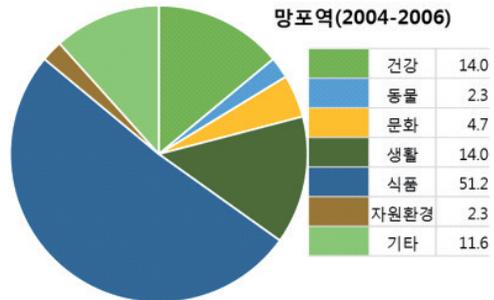


2016~2018

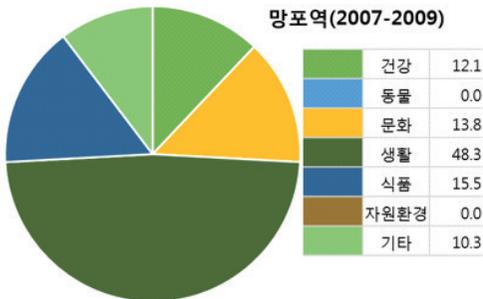
〈그림 4-11〉 망포역 상업 업종 비율



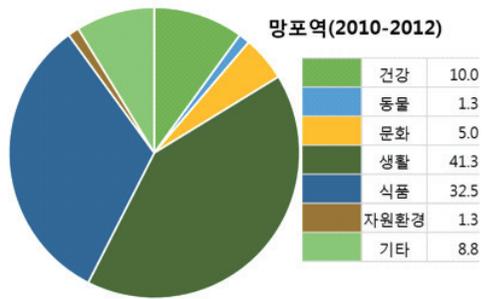
2001~2003



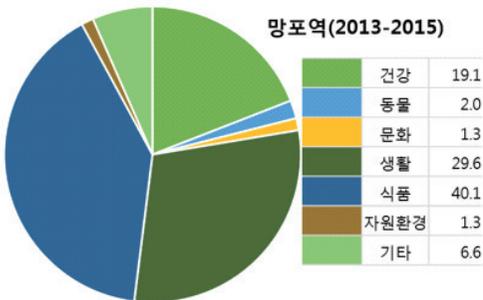
2004~2006



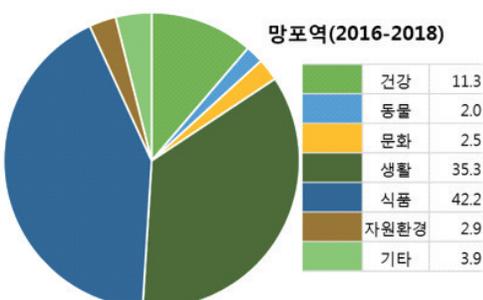
2007~2009



2010~2012



2013~2015

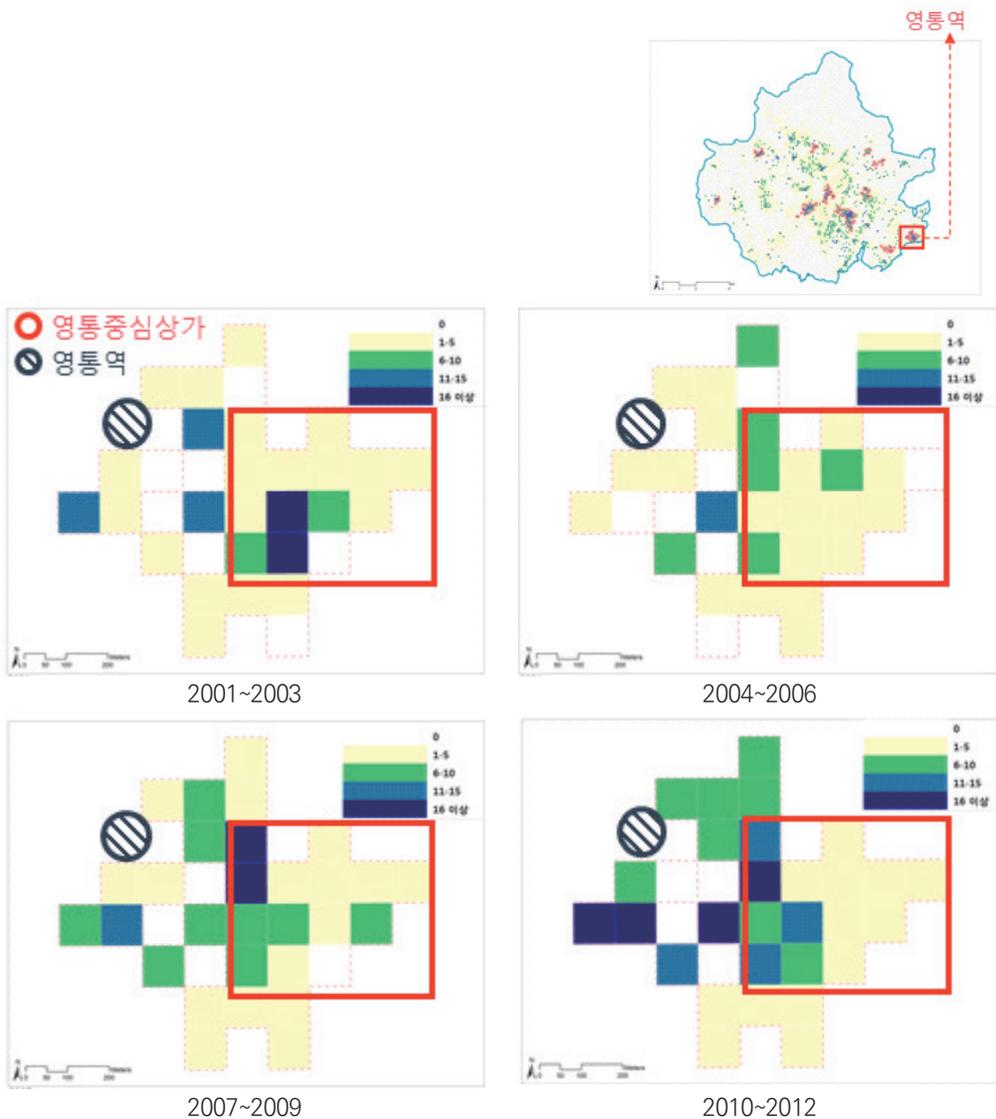


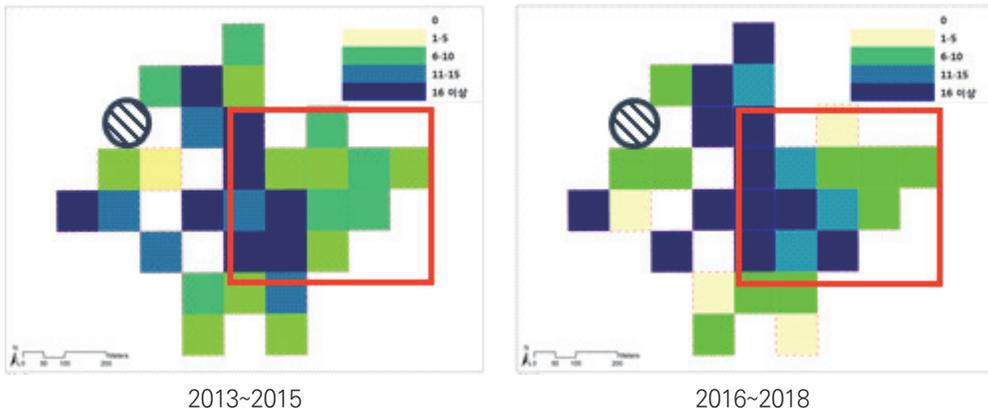
2016~2018

## 5) 영통역

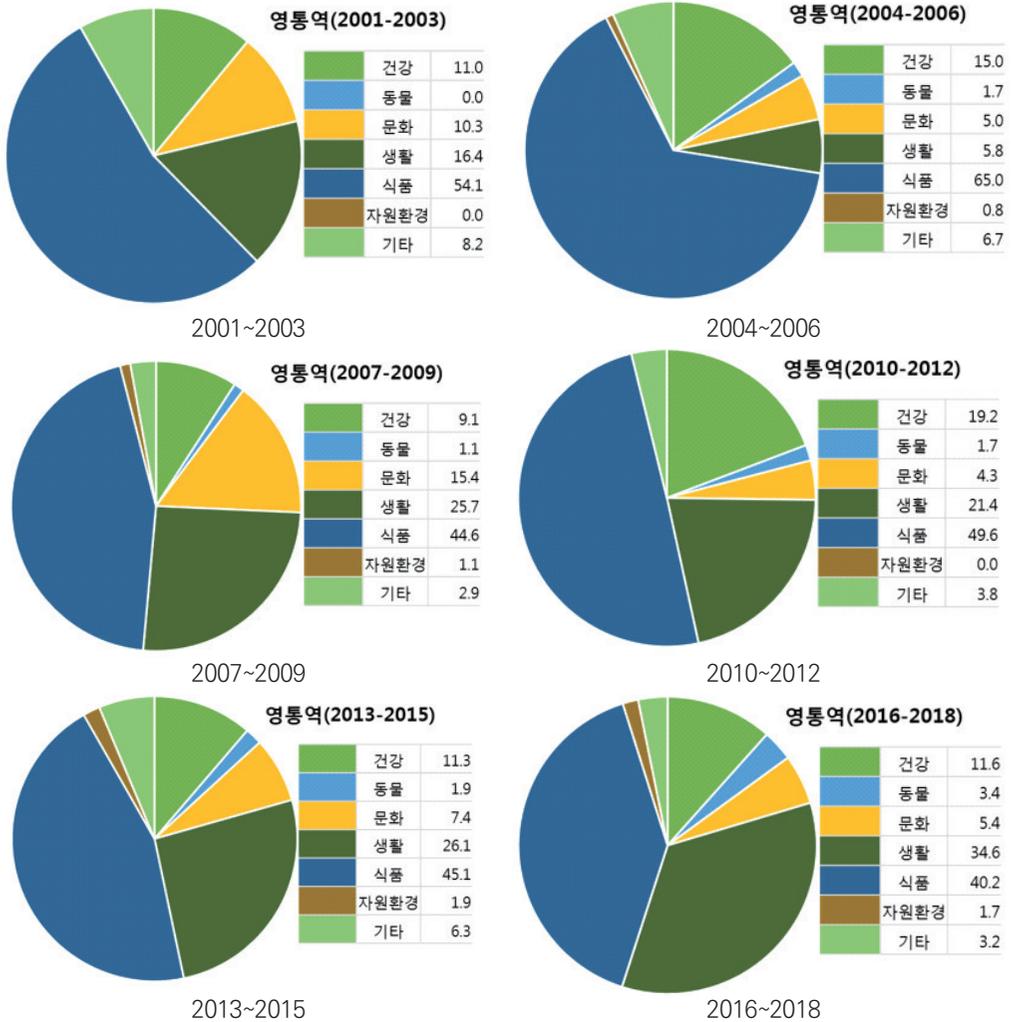
영통역에 생성된 상권은 1998년 영통 신도시가 개발되면서 2000년 초반부터 영통 중심상가를 중심으로 상권이 형성되기 시작하였다. 이후 2010년부터 영통역 주변의 상업시설이 급속하게 증가하였다. 상업 비율의 분석 결과를 보면 2004년까지 식품 업종에 대한 비율이 절반 이상으로 매우 높게 나타났으나, 이후 감소 추세를 보이고 있다. 생활업종은 시간 흐름에 따라 지속적으로 증가추세를 보인다.

〈그림 4-12〉 영통역 상권 변화





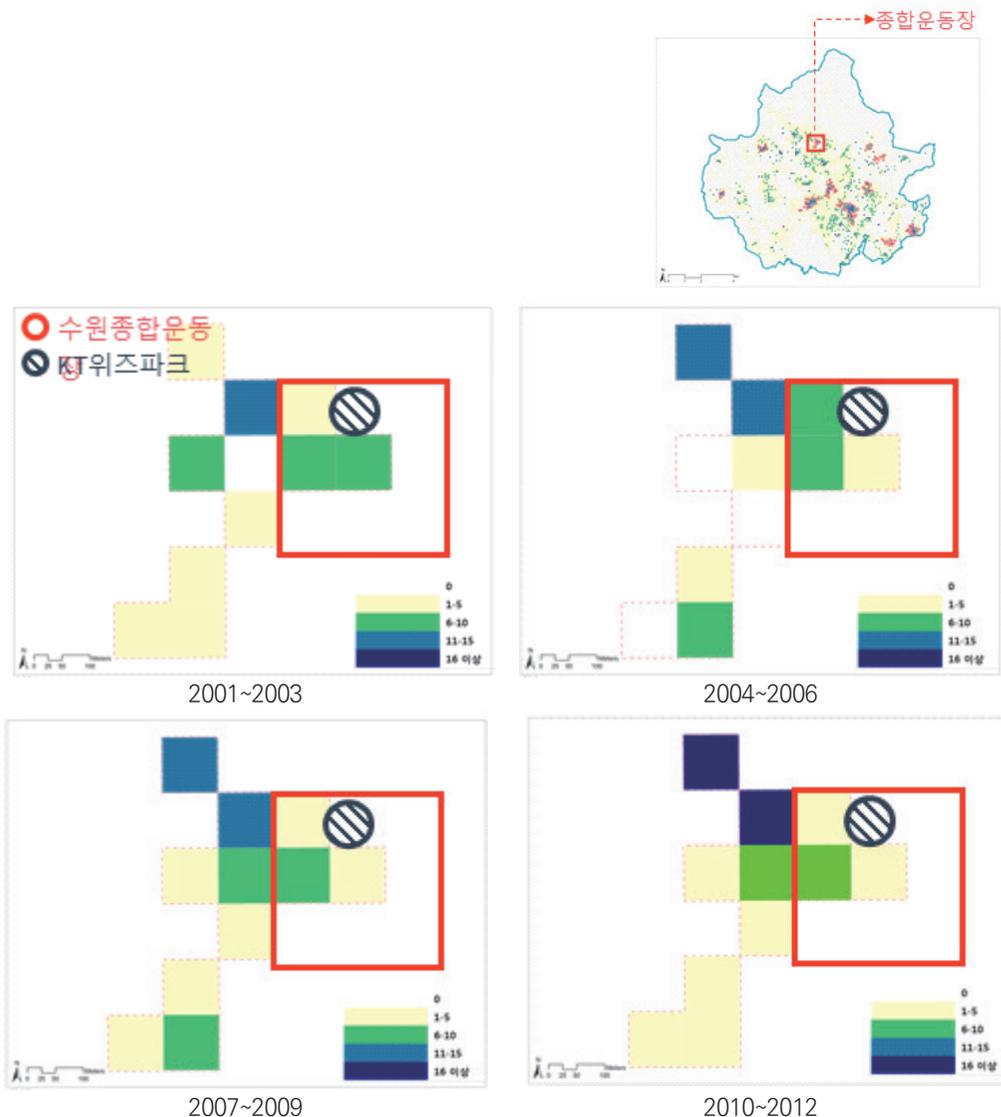
〈그림 4-13〉 영통역 상업 업종 비율

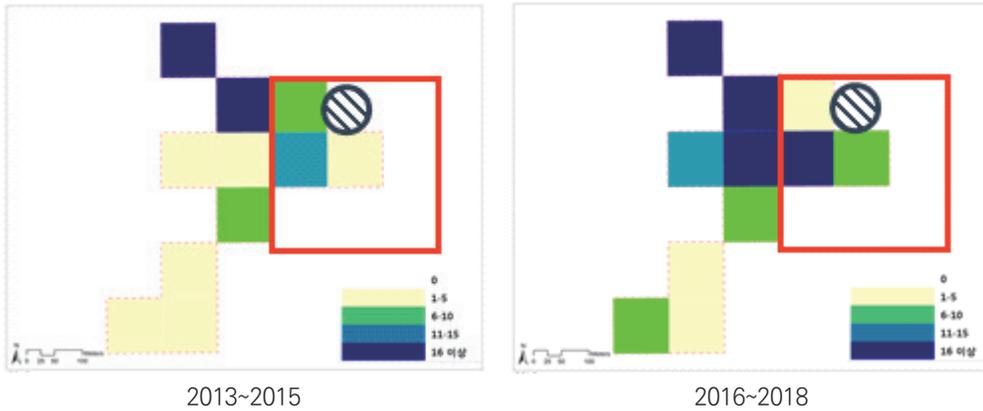


## 6) 종합운동장

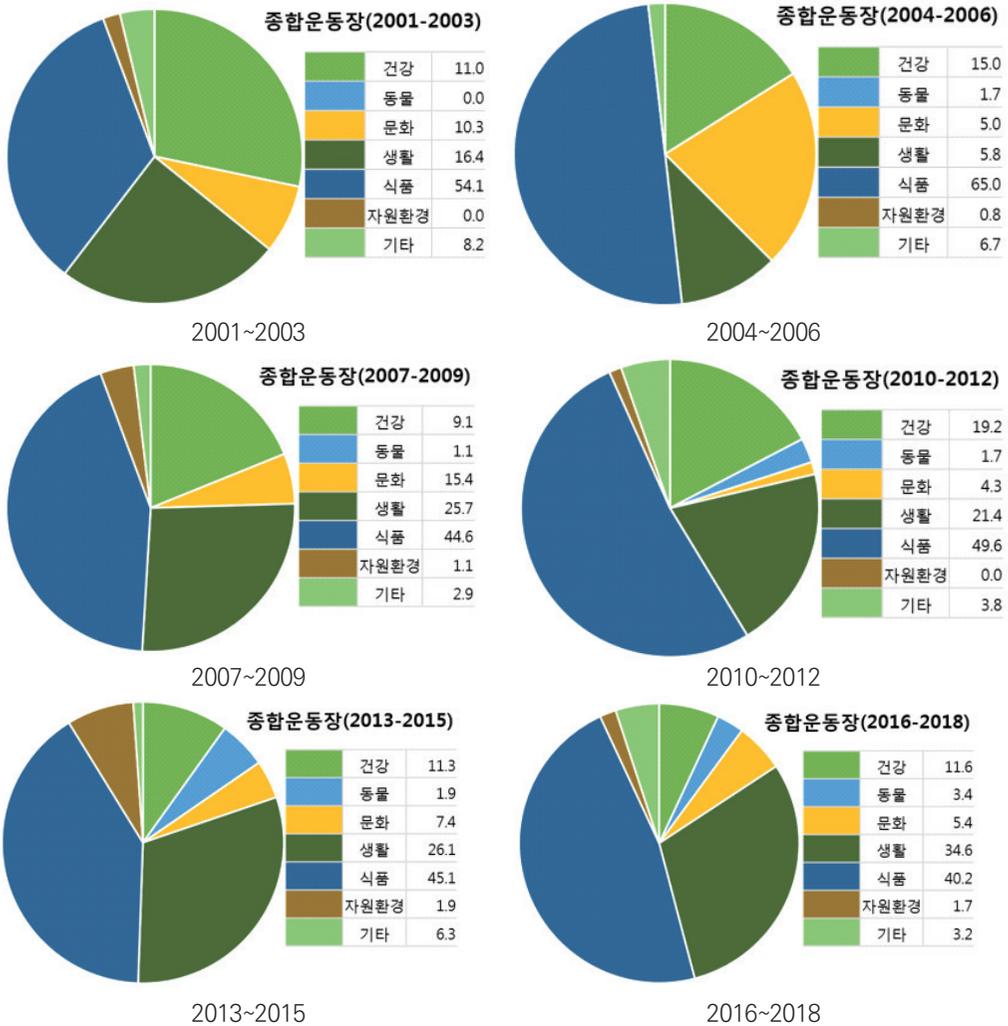
2010년과 2016년 사이 종합운동장 상권은 상업 밀집도가 증가함을 보인다. 2014년 대형 스포츠 스타디움인 KT위즈파크가 개장한 뒤 상업의 종류 및 주변 상권의 변화에 대한 정량적 수치에 대한 분석이 요구된다. 상업 비율 분석을 살펴보면 식품 관련 업종의 비율이 매우 높은 것으로 나타나는데 이는 스포츠 관람 등의 활용 영향으로 추정된다. 인근 상권의 건강, 문화 관련 업종 분포 비율도 높은 것으로 나타났으나 시간의 흐름에 따라 급격한 감소 추세에 있다.

〈그림 4-14〉 종합운동장 상권 변화





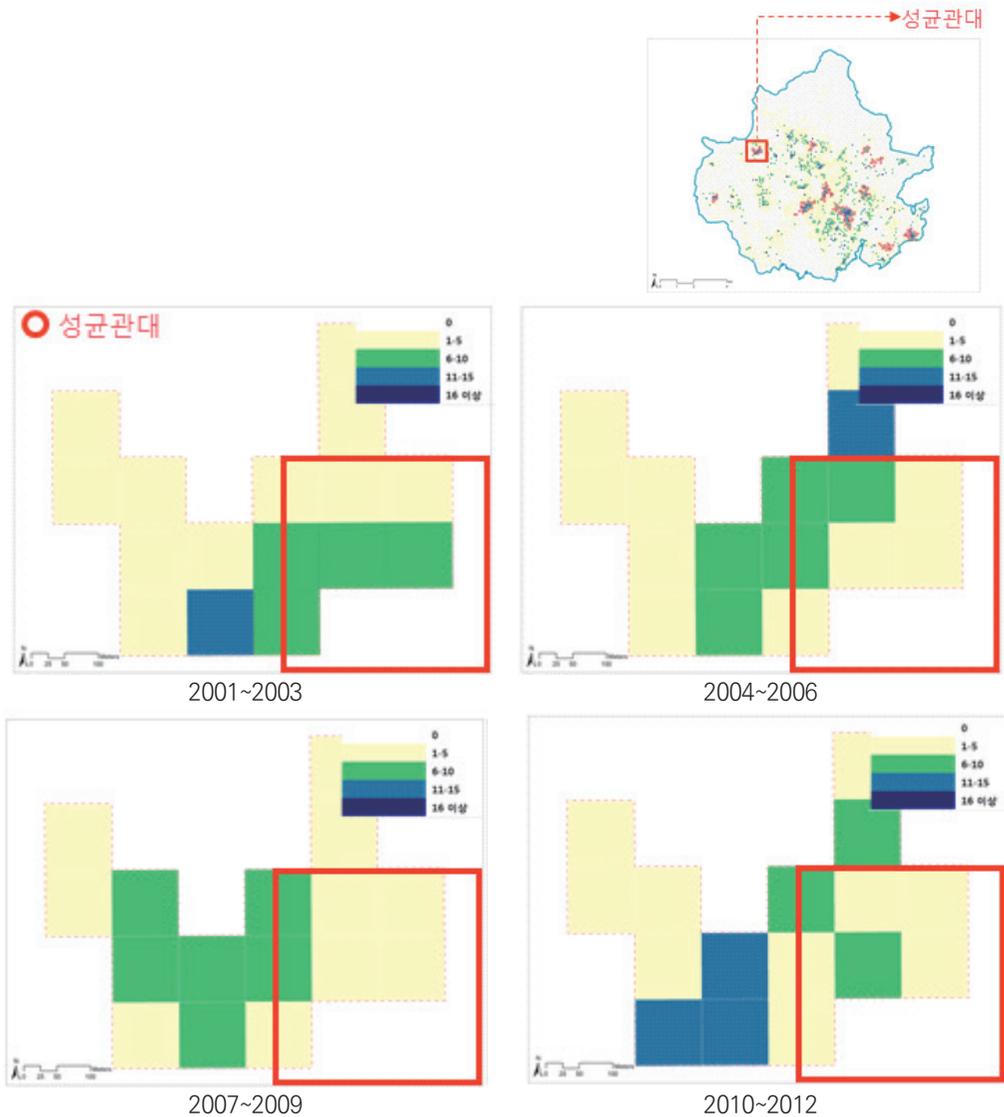
〈그림 4-15〉 종합운동장 상업 업종 비율

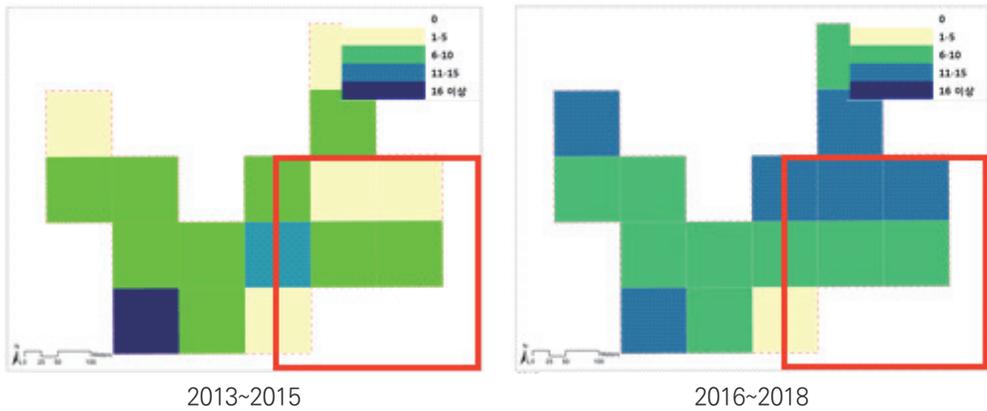


## 7) 성균관대

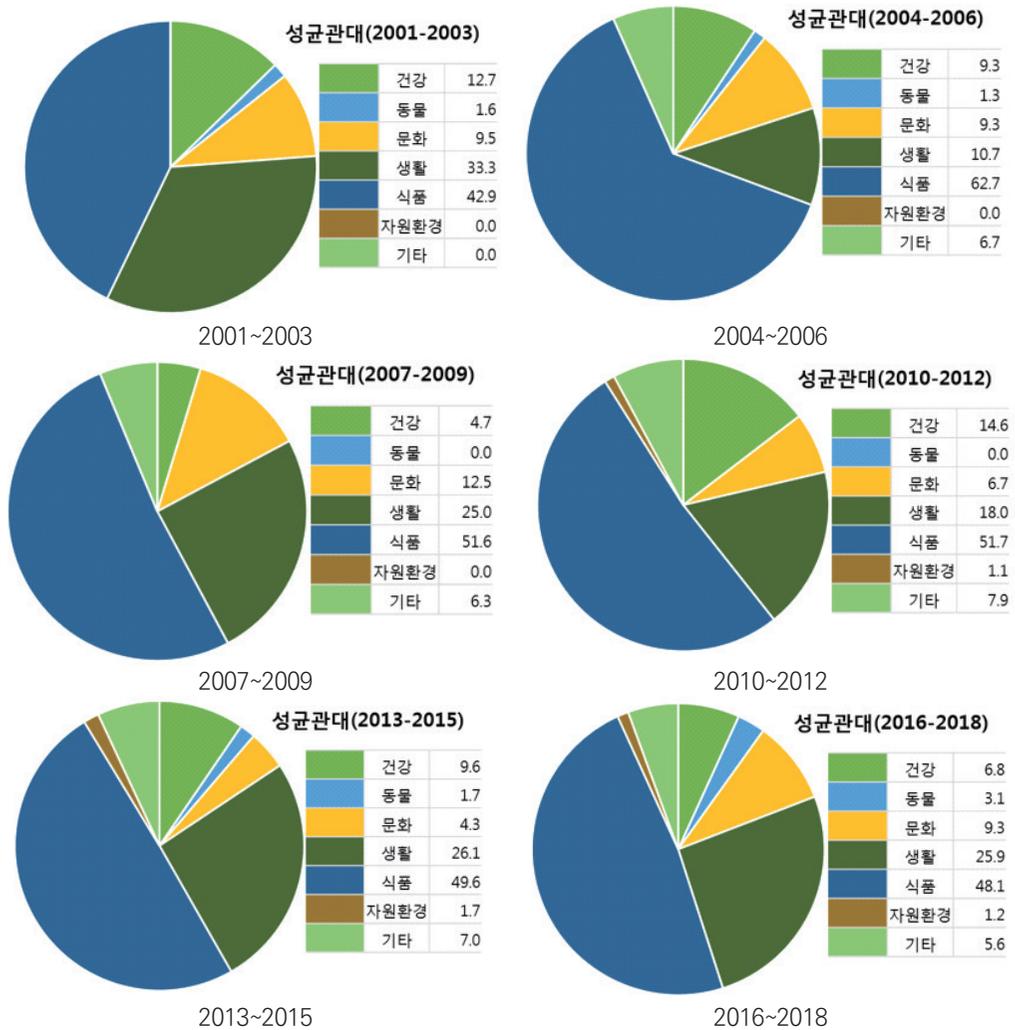
성균관대 상권은 2000년대 초반부터 대학교 주변으로 상권이 형성되어 있었으나, 다른 지역에 비해 상업시설의 집적 정도가 낮은 것으로 나타났다. 상업 비율을 분석하였을 때 본 상권은 전형적인 대학가 앞 상권으로, 생활 및 식품 업종 비율이 조사 기간 동안 지속적으로 높게 나타나고 있다.

〈그림 4-16〉 성균관대 상권 변화





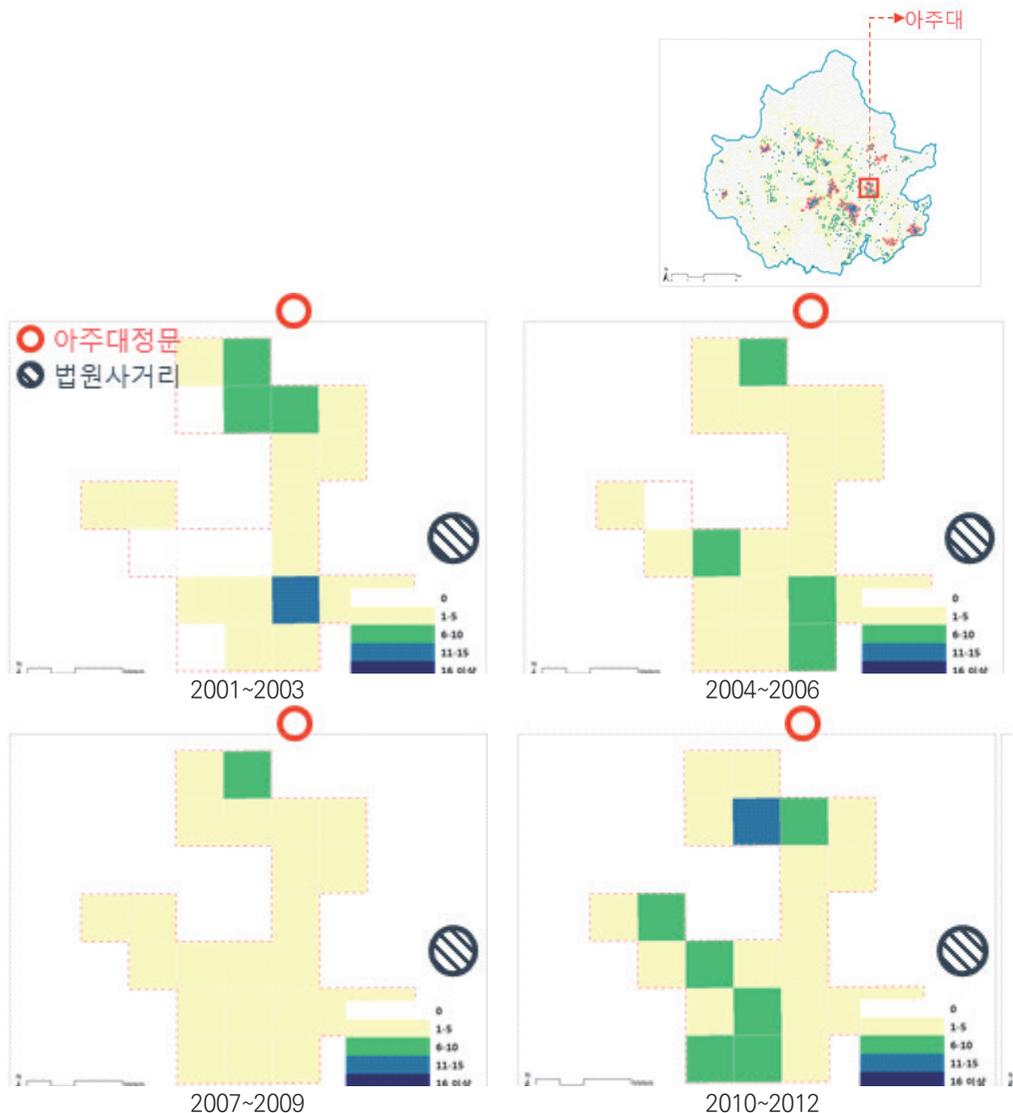
〈그림 4-17〉 성균관대 상업 업종 비율

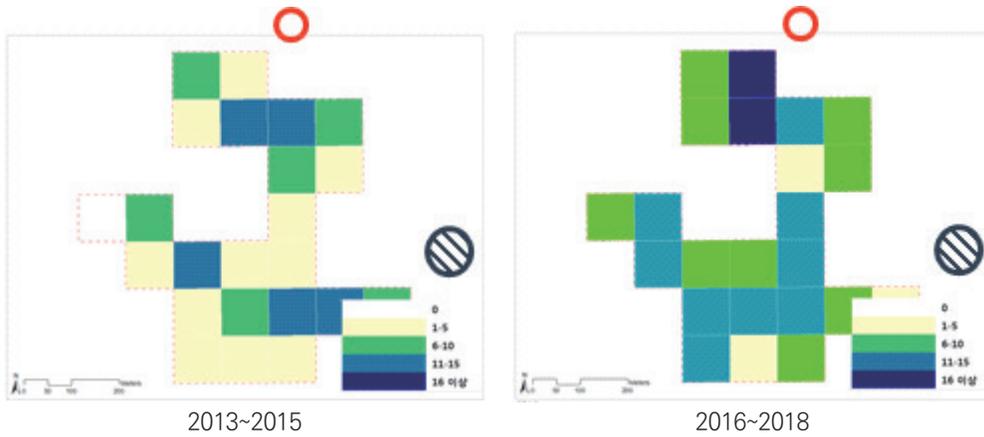


## 8) 아주대

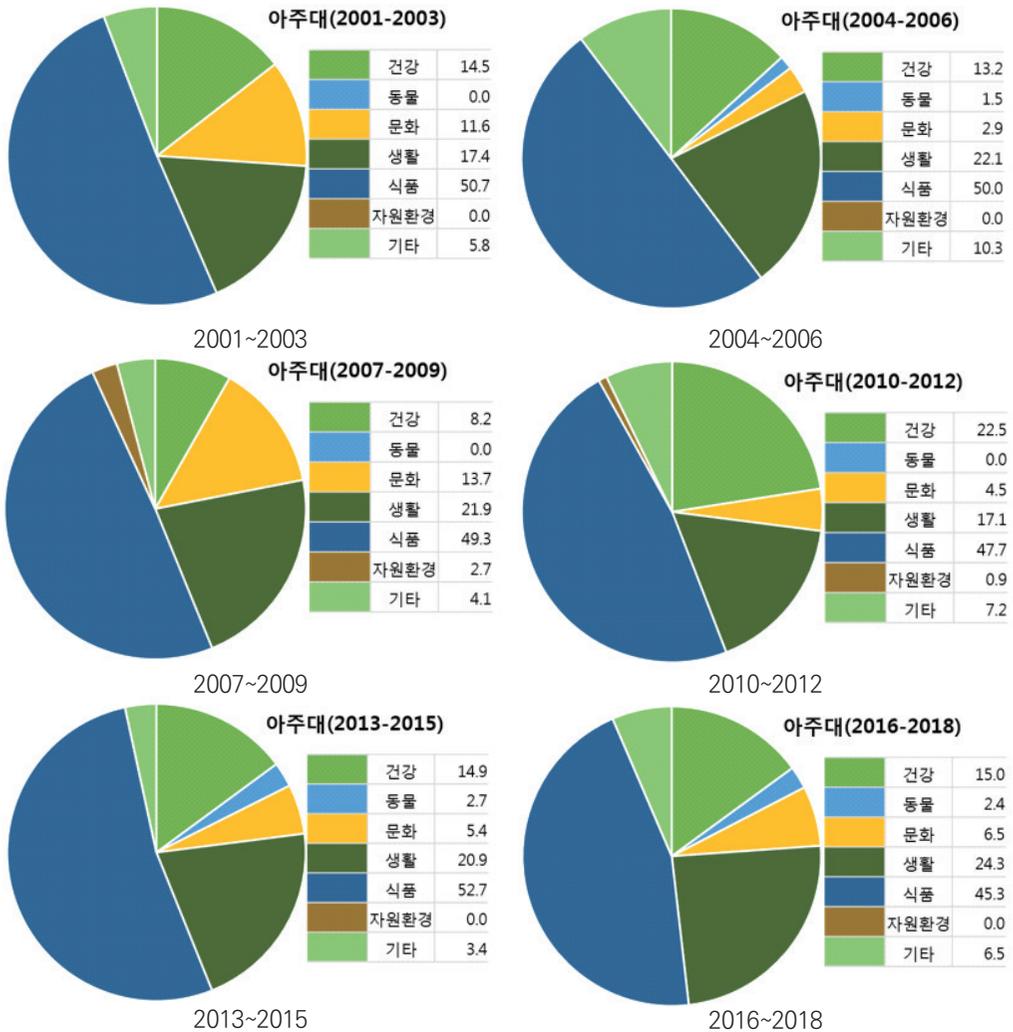
본 상권은 아주대에서 법원삼거리까지 연결된 상권으로, 상업시설의 밀집도는 높지 않으나, 지속적으로 상권이 유지되고 밀도가 증가하고 있는 것으로 나타났다. 성균관대 상권과 마찬가지로 생활 및 식품 업종 비율이 매우 높으며, 특히 식품업종의 비율이 성균관대에 비해 더 높게 나타났다. 주변의 법원, 검찰청 등의 영향으로 관련 업종 밀집도가 타 대학가 주변에 비해 높은 것으로 분석된다. 2019년 법원·검찰청이 광고 지역으로 이전한 이후 지역의 상권 변화에 대한 지속적인 모니터링이 요구된다.

〈그림 4-18〉 아주대 상권 변화





〈그림 4-19〉 아주대 상업 업종 비율

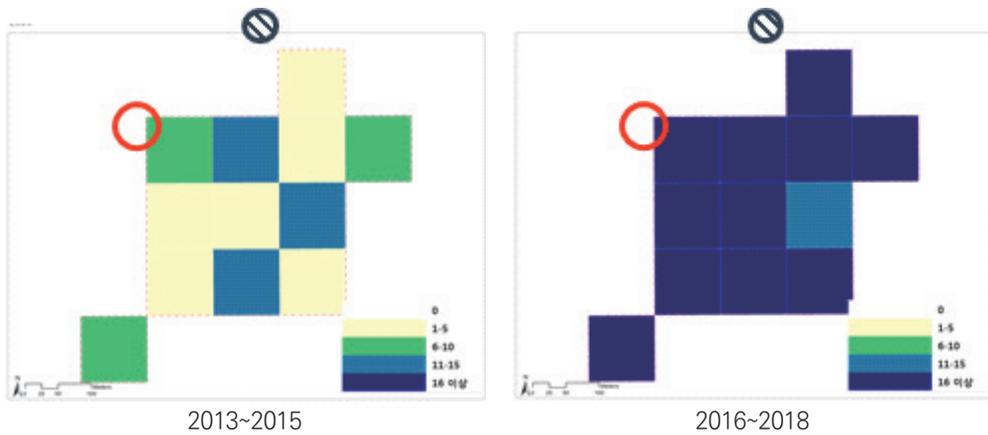


## 9) 경기대

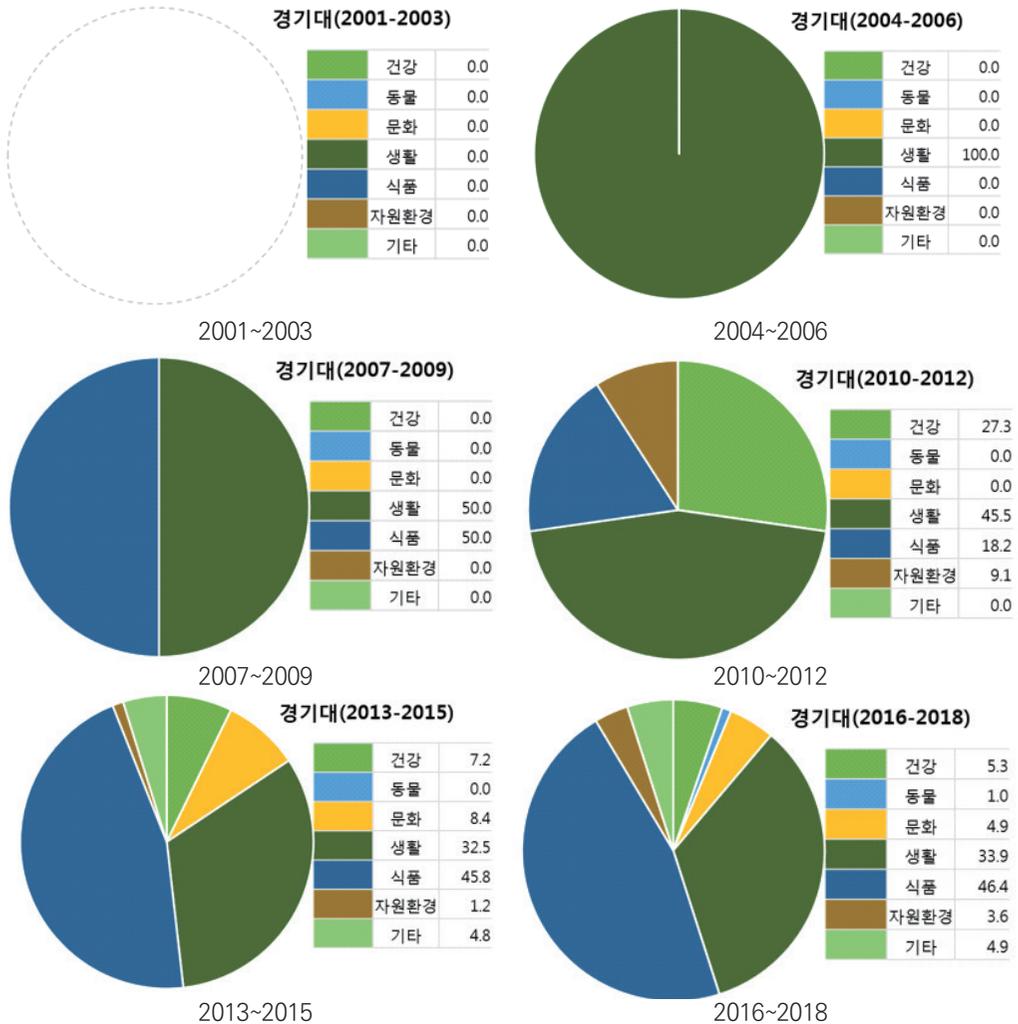
경기대 주변은 2000년대 초 대학가 상권의 특징이 나타나지 않고 상권이 형성되지 않은 지역이었으나, 광교 신도시 개발로 인해 2013년부터 상업시설이 급격히 증가하는 형태로 나타났다. 상업 업종 비율 분석을 보면, 본 상권은 대학가 주변임에도 타 상권과 달리 2001~2009년까지 상권이 활성화 되지 않고, 생활, 식품의 단순한 상업 구조를 보이다가 2013년 이후부터 상권이 형성되었다. 형성된 상권은 다른 대학가 지역과 마찬가지로 생활 및 식품 업종 비율이 매우 높게 나타났다.

〈그림 4-20〉 경기대 상권 변화





〈그림 4-21〉 경기대 상업 업종 비율

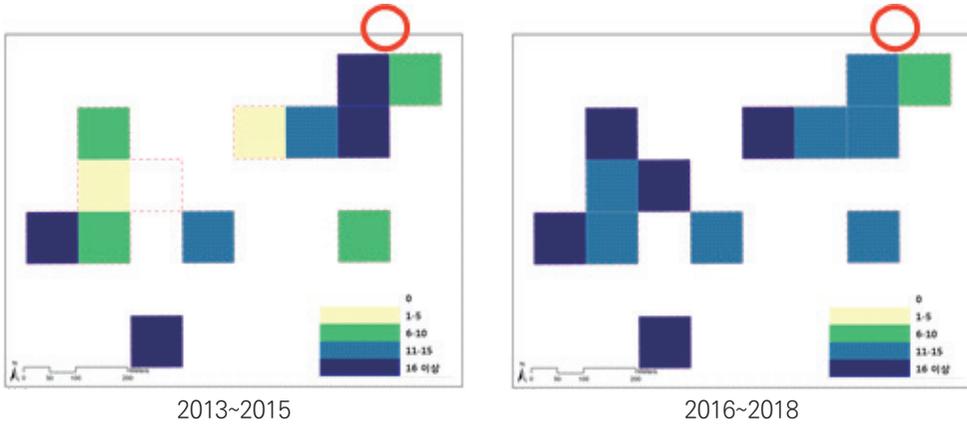


## 10) 광고

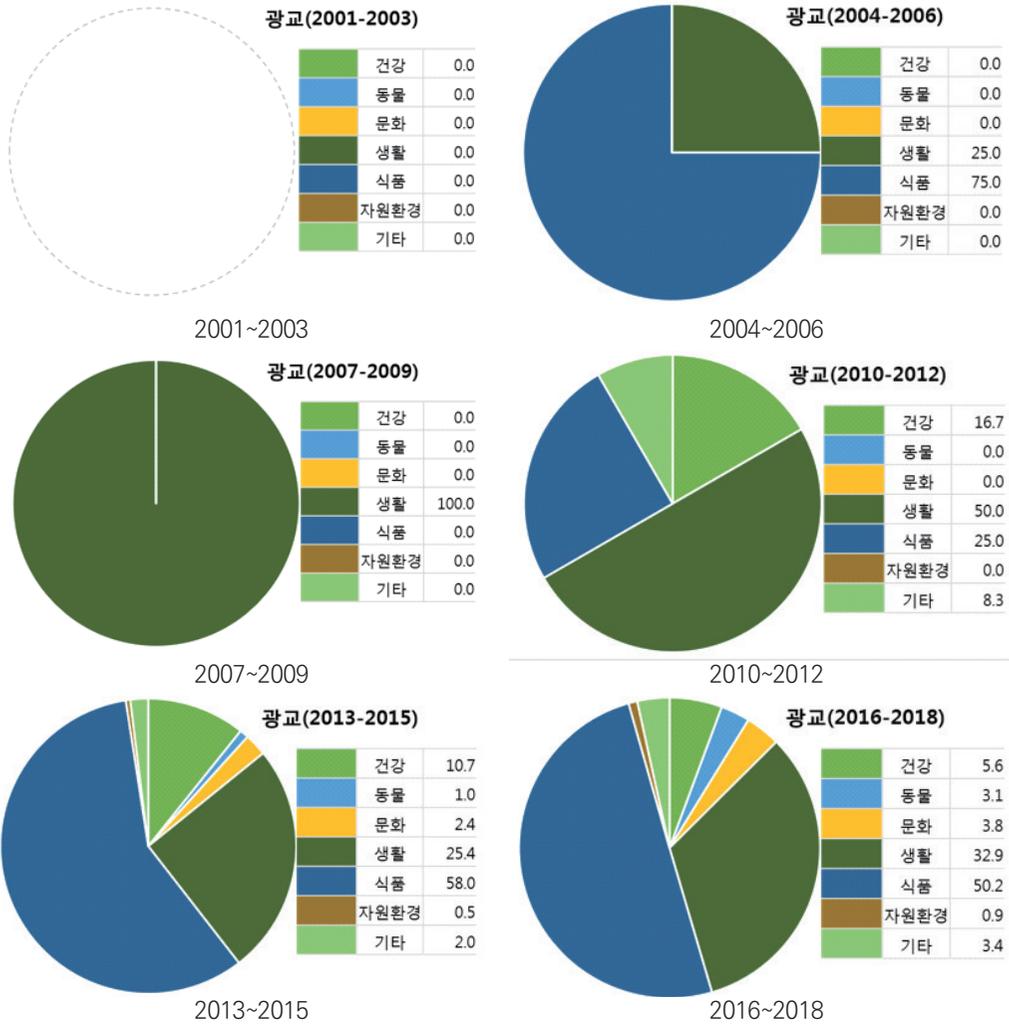
2006년까지는 상업시설이 전혀 발달하지 않았으나, 경기대 상권과 마찬가지로 택지개발과 함께 상업시설 유입이 급격히 증가하고 2013년부터 상권 형성되었다. 식품 및 생활 관련 업종 유입이 먼저 이루어지고, 이후 건강, 동물, 문화 등 다양한 업종의 입지가 시작된 곳으로 택지개발 이후 초기 상권의 형성이 어떻게 달라지는지 볼 수 있는 지역이다.

〈그림 4-22〉 광고 상권 변화





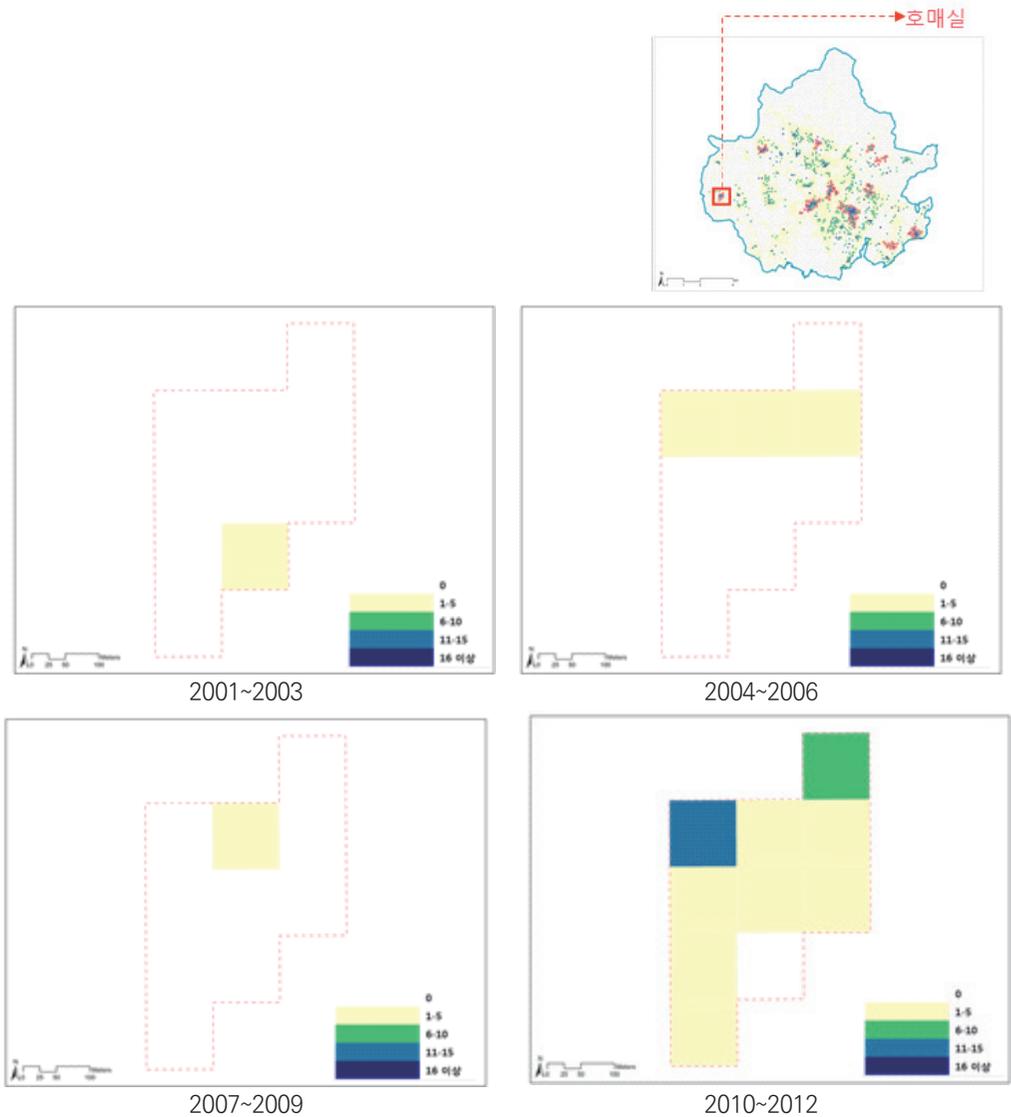
〈그림 4-23〉 광고 상업 업종 비율

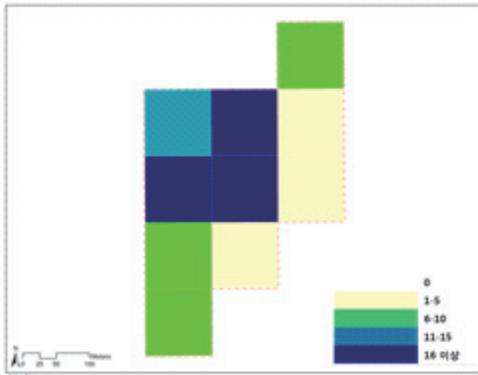


## 11) 호매실

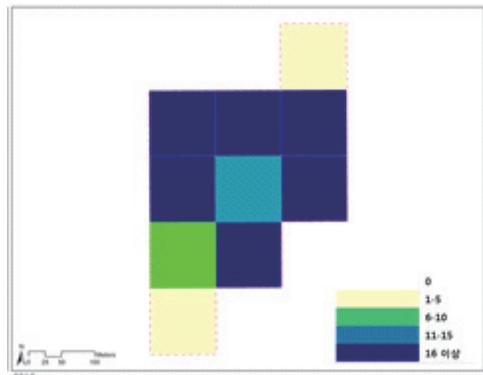
호매실 지역 상권의 규모는 다른 지역에 비해 작은 것으로 나타났다. 그러나 상권의 밀집도가 높으며 2013년 이후로 급격히 증가 하는 것을 볼 수 있다. 주로 아파트 상가에 밀집되어 나타나는 상권의 형태로 택지개발 초기 건강, 생활 업종 비율이 높으나 점차 식품관련 업종의 비율이 증가하면서 건강, 생활 업종은 감소 추세를 보인다. 또한 인구 유입이 증가 하면서 동물 분류군의 업종비율이 증가함을 보인다.

〈그림 4-24〉 호매실 상권 변화



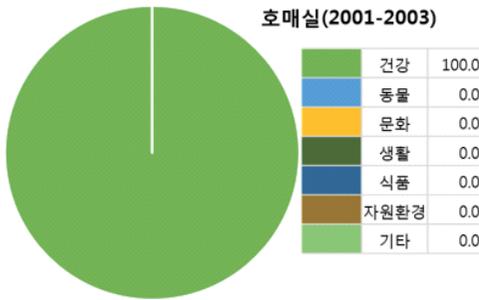


2013~2015

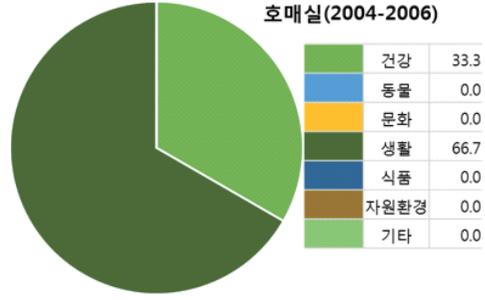


2016~2018

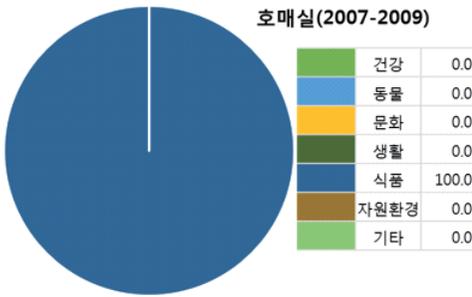
〈그림 4-25〉 호매실 상업 업종 비율



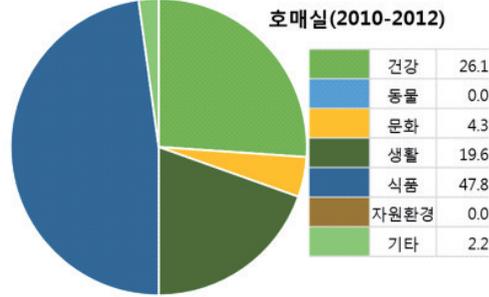
2001~2003



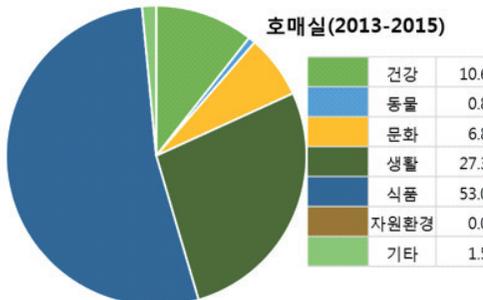
2004~2006



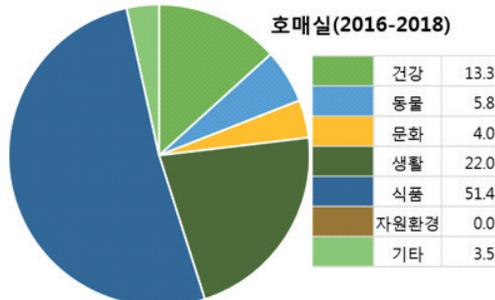
2007~2009



2010~2012



2013~2015



2016~2018

## 제2절 상권 변화 요인 고찰

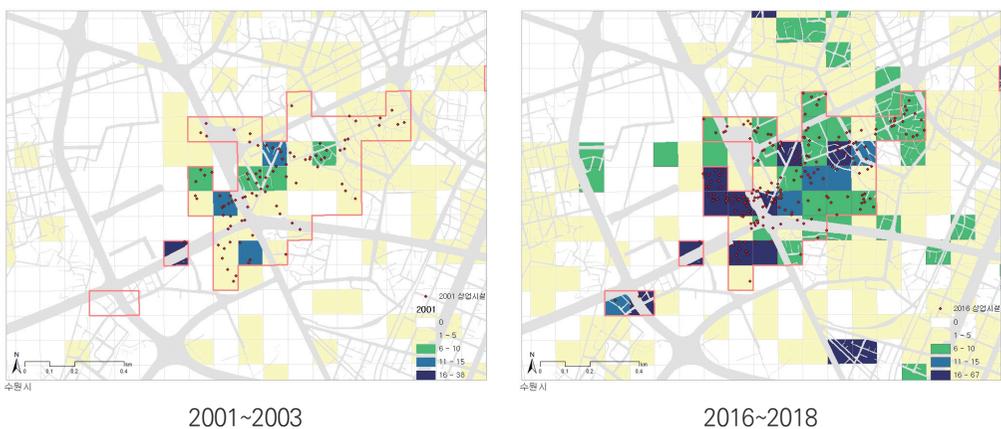
### 1. 각 상권별 변화요인 분석

수원시의 2001년부터 2018년까지 상권의 발달을 분석하여 11개 상권을 도출한 후 상권들 중 일정 시점에 눈에 띄는 변화를 보이는 지역에 대하여 그 원인에 대한 추가 고찰을 시행하였다. 상권의 변화가 눈에 띄는 지역은 수원역, 수원시청, 매산동, 망포역, 아주대, 경기대, 광고, 호매실 상권으로 이 지역에 대한 변화를 살펴보고자 한다.

#### 1) 수원역

수원역 부근은 2003년 민자 역사가 준공되면서 상권이 발달하기 시작한 것으로 분석된다. 2013년 분당선이 연장 개통되었고, 2014년 롯데몰 수원점이 개점되면서 유동인구의 증가로 상권이 발달한 것으로 예측된다. 또한 매산로3가 109번지 일원(115-4구역) 재개발 사업이 2012년 해제 되면서 주변지역의 도시르네상스사업이 본격 추진되어 상권이 활성화된 것으로 분석된다. 수원역 상권 내 영업 중인 상업시설은 2001년부터 2018년까지 약 239% 증가하였다. 이후 상업 밀도가 증가한 격자 내의 근린생활시설에 대하여 층별 용도를 국토교통부 건축물 생애이력 관리시스템을 통해 인허가 내역을 분석한 결과 2010년도 이후 숙박업소, 식당, 체육시설의 증가한 것으로 분석되었다.

〈그림 4-26〉 수원역 상권 변화 고찰



〈그림 4-27〉 수원역 주변 현황



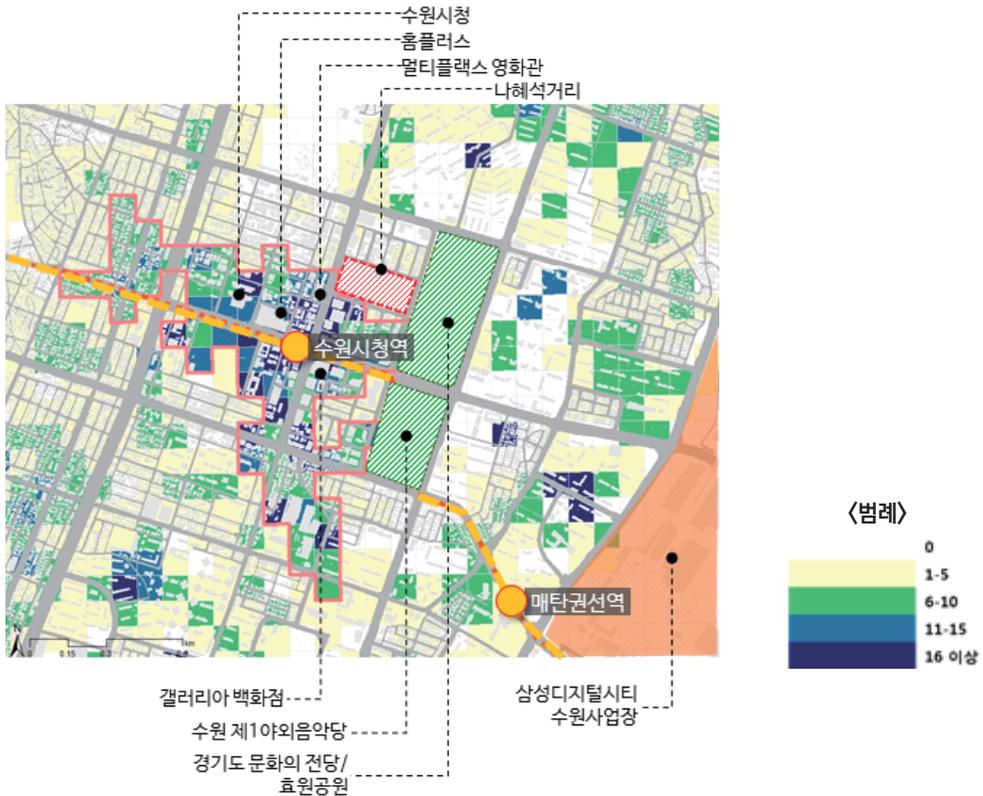
## 2) 수원시청

2000년 동수원 중심상업지역을 관통하여 보행인 전용 문화의 거리인 ‘나혜석 거리’가 조성되어 수원시청 인근 상권으로 유동인구의 유입을 일부 유도하였을 것으로 예측된다. 2013년 분당선 수원시청역이 개통하여 지하철 주변 상권발달이 이루어 졌으며 삼성전자의 수원 이전으로 배후인구를 수용하고 있는 다세대, 다가구 밀집지역으로 인하여 상권이 발달하였을 것으로 예상된다. 이 지역의 상권은 2001년 이후 약 338% 증가하였으며, 2002년 대형마트가 개점하면서 유통관련 상업 업종의 증가가 일어난 것을 볼 수 있으며, 주변 오피스텔의 입주 등으로 인해 의원, 약국 등의 건강 분류군과 생활, 식품업종이 증가하였다.

〈그림 4-28〉 수원시청 상권 변화 고찰



〈그림 4-29〉 수원시청 주변 현황



### 3) 매산동

매산동 상권은 수원역과 인접한 상권으로 2013년 수원역(분당선)이 개통하고 대형몰이 입

점하면서 유동인구의 증가로 인해 매산동 상권의 배후 인구가 형성된 것으로 예측된다. 본 상권은 구시가지 지역으로 대부분의 건축물의 준공연도가 2000대 이전으로 상권 경계 내에 위치한 약 1200개 건축물 중 100개(8.3%)가 2001년 이후 신축된 건물로 분석되며, 근린생활시설, 공동주택 등의 용도로 건축되었다. 분석된 상권의 경계 내에 2001~2009년 정상영업 중이던 상업시설은 약 77개소였으나 2016~2018에 421개소로 440% 증가하였다. 증가된 상업시설은 주로 식품제조, 음식점, 유통업종으로 분석되었다.

〈그림 4-30〉 매산동 상권 변화 고찰



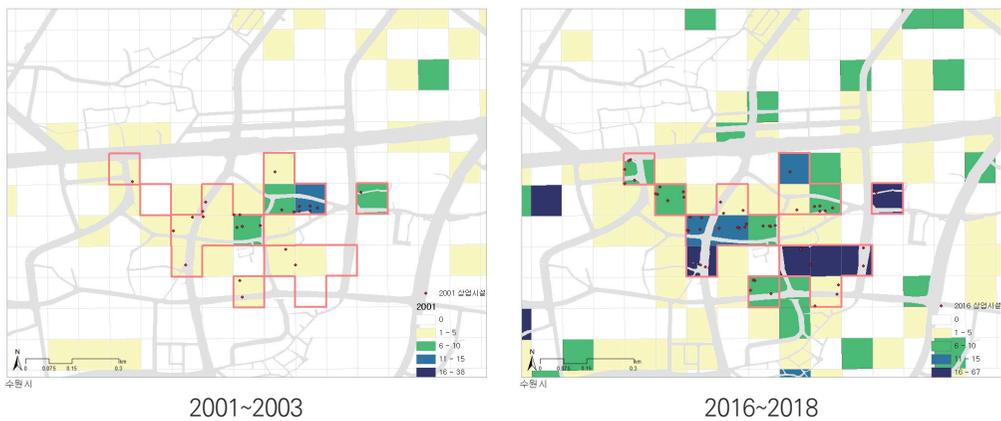
〈그림 4-31〉 매산동 주변 현황



#### 4) 망포역

분당선 지하철 망포역이 2012년 개통하고, 택지개발이 실행되면서 2013년부터 상권 규모가 증가하기 시작한 지역이다. 2030년 수원 도시기본계획의 단계별 개발계획 중 1단계(2011~2015)에서 부족한 상업기능 확보를 위한 주변지역 상업시설과 연계한 상업중심지로 계획되어 상업시설이 증가하는데 영향이 있었을 것으로 예측된다. 망포역 주변 건축물은 주로 2010년 이후 준공된 아파트로 상권 또한 아파트를 중심으로 형성되어 있다. 2001년 이후 식품 분류군의 식품제조 및 음식점이 가장 많이 증가 하였으며 의료기관, 통신판매업 등도 주요 증가 항목으로 나타났다.

〈그림 4-32〉 망포역 상권 변화 고찰



〈그림 4-33〉 망포역 주변 현황



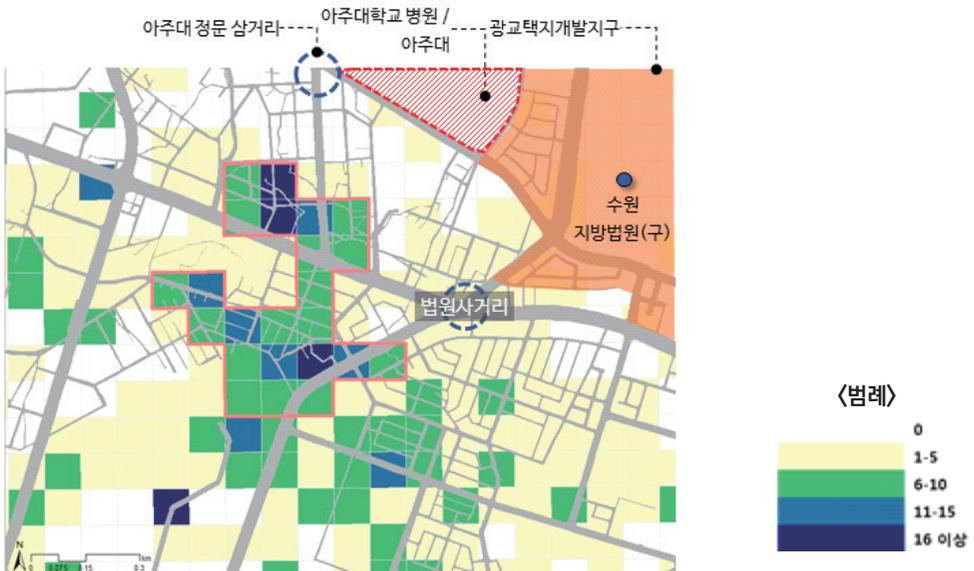
### 5) 아주대

아주대 상권은 광고 택지개발지구의 경계와 인접하여 광고 개발이후 상권이 활성화 될 것으로 예상되기도 하나, 2019년 초 수원지방법원과 검찰청이 이전하여 그 이후의 상권 변화에 대한 장기적인 추적 조사가 요구된다. 아주대 상권 내에 상업시설은 2001~2003년 약 70개소에서 2016~2018년 약 250개소로 257% 정도 증가하였다. 증가한 상업시설의 종류는 음식점, 식품제조, 미용업 등의 증가와 의원, 안경업의 증가가 많은 것으로 분석되었다.

〈그림 4-34〉 아주대 상권 변화 고찰



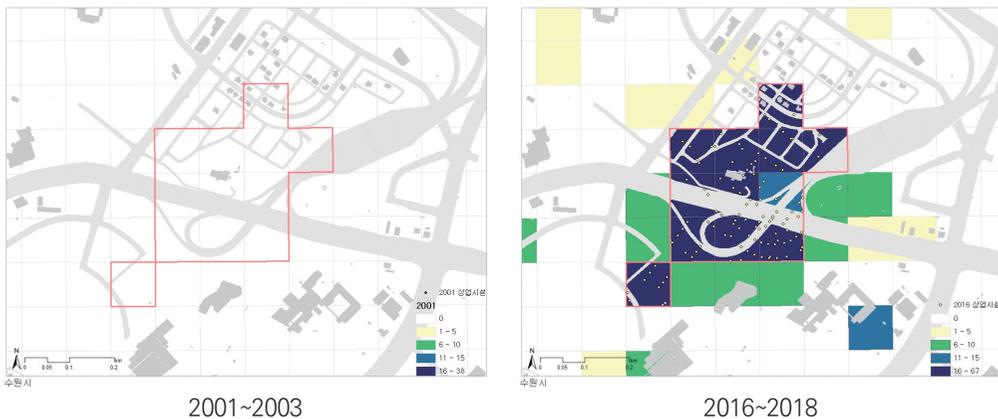
〈그림 4-35〉 아주대 주변 현황



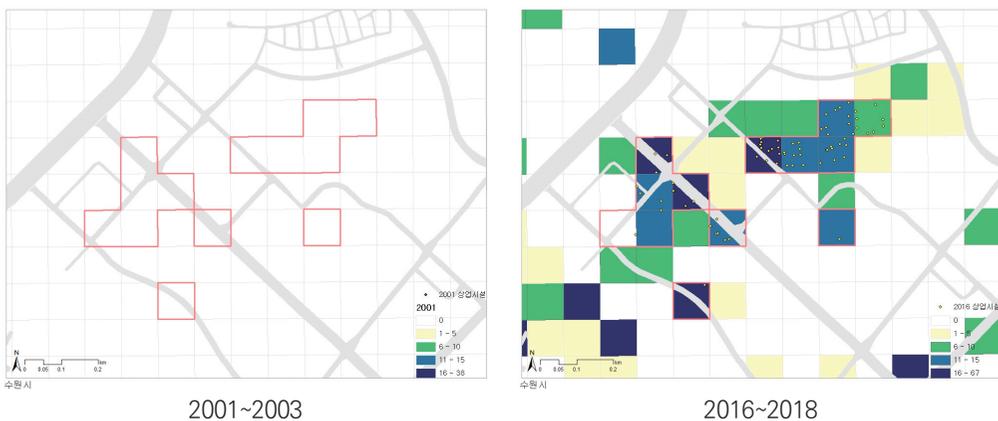
## 6) 경기대/광고

경기대지역 상권과 광고지역 상권은 2000년대 초 상권이 발달하지 않은 지역이었으나, 2016년 광고역이 개통하고, 수원 5부도심 중의 하나인 광고의 대규모 택지개발이 진행됨에 따라서 상권이 발달하기 시작하였다. 경기대 상권은 대학가 상권 임에도 불구하고 특별히 상권이 발달하고 있지 않았으나 광고택지개발지구의 개발과 함께 상업시설이 나타났다. 조사기간 동안 두 지역에서 발달하는 상업시설의 종류는 식품제조, 음식점이 가장 많았으며 방문판매업, 의원, 동물관련 업종, 미용업이 인허가 등록되어 이 업종들이 상업시설 발달 초기 우선적으로 나타나는 업종으로 볼 수 있다.

〈그림 4-36〉 경기대 상권 변화 고찰



〈그림 4-37〉 광고 상권 변화 고찰



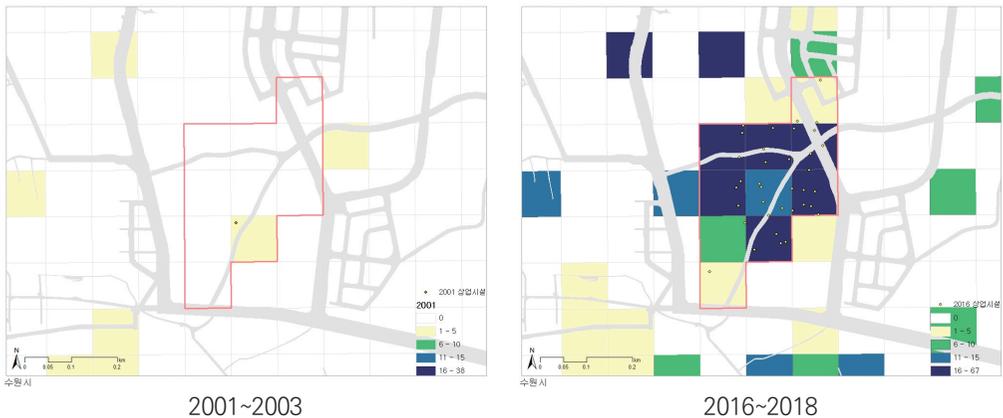
〈그림 4-38〉 경기대/광고 주변 현황



### 7) 호매실

2011년 7월 호매실 지구가 입주를 시작하면서 인구증가와 함께 상권의 발달하기 시작하였다. 입주 초기 인구증가와 상관관계가 높은 건강, 생활 업종이 초기 상권을 형성하기 시작한 것으로 분석되며 아파트 단지 주변 상가를 중심으로 상권이 발달하였다. 2001~2003년 등록된 인허가 상업시설은 1개소로 나타났으나 2016~2018년 등록된 상업시설의 개수는 170개 이상으로 증가하였다. 가장 많이 증가한 업종으로는 음식점, 식품제조, 미용업, 의료기관으로 분석되었다.

〈그림 4-39〉 호매실 상권 변화 고찰



2001~2003

2016~2018

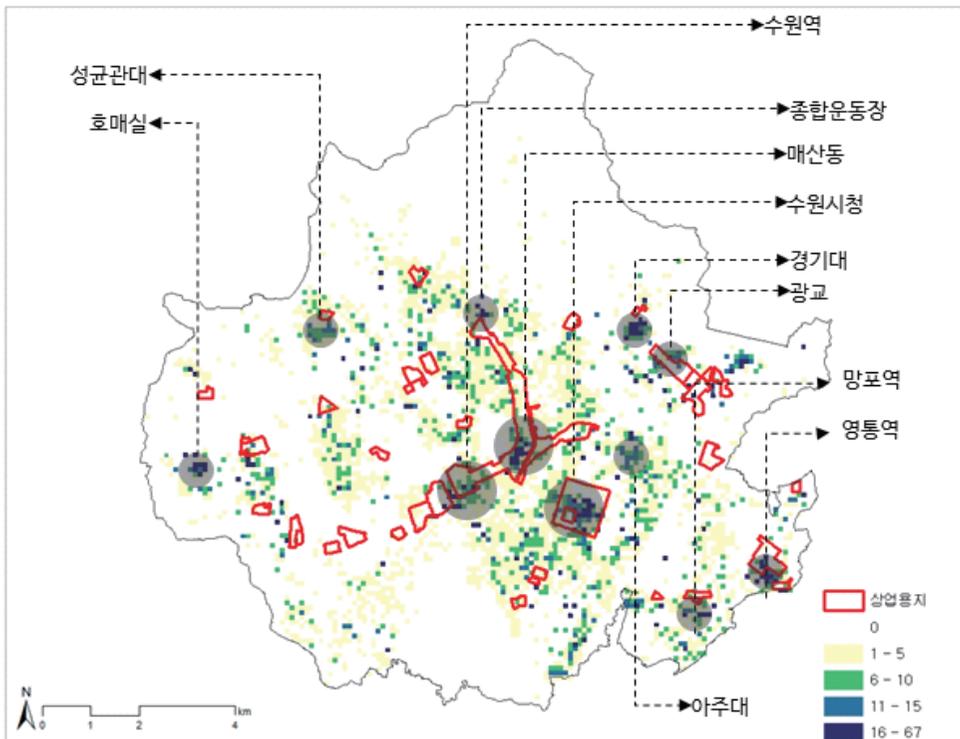
〈그림 4-40〉 호매실 주변 현황



### 제3절 분석 종합

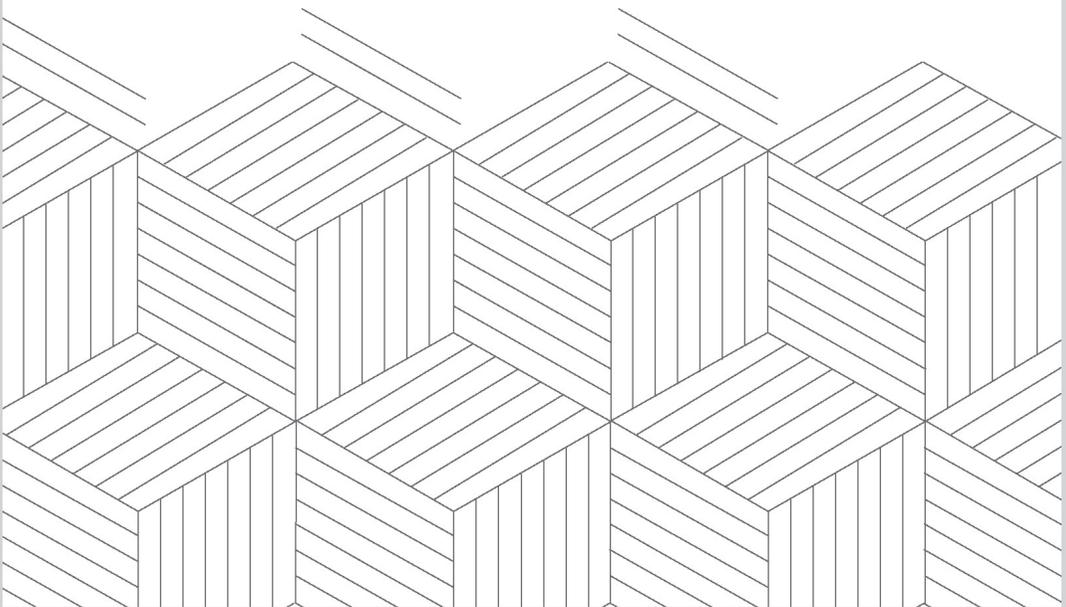
등록된 인허가 업체수를 기준으로 하여 11개의 상권을 도출하고 각 상권의 2001~2018년까지 3년 단위로 하여 상권의 수 변화와 업종 비율을 분석하였다. 업종 비율은 전반적으로 식품 업종이 대부분의 상권에서 높은 비율을 차지하고 있는 것으로 나타났다. 상업시설의 인허가 업체 수는 2000년대 이후 진행된 각종 도시개발 계획과 증가하는 수원시의 인구 등으로 인해 조사년도 전반에 걸쳐 증가하는 추세를 보였으며, 경기대, 광고, 호매실 등의 신규 상권이 발생 한 것을 확인할 수 있었다. 대학가나 사무업종의 밀도가 높은 지역의 경우 식품의 빈도가 높게 나타났으며, 주거지역 주변으로는 생활 업종의 빈도가 다른 지역에 비해 높게 나타나는 경향이 있었다. 수원시의 상권 변화양상을 분석하고 도출된 상권에 대하여 수원시 용도지역 중 상업지역으로 구분된 지역과 중첩하여 비교하였다. 그 결과 수원역, 매산동, 영통역, 수원시청 지역은 분석결과와 유사하게 상업시설의 밀도가 높은 지역이 용도지역상 상업지역으로 구분되어 있는 것으로 나타났으나, 그 외 지역은 도시기본계획상의 상업지역과 괴리가 발생하는 것으로 분석되었다.

〈그림 4-41〉 상업용지와 상권 비교



# 제5장 결론

제1절 결론  
제2절 정책적 제언





## 제5장 결론

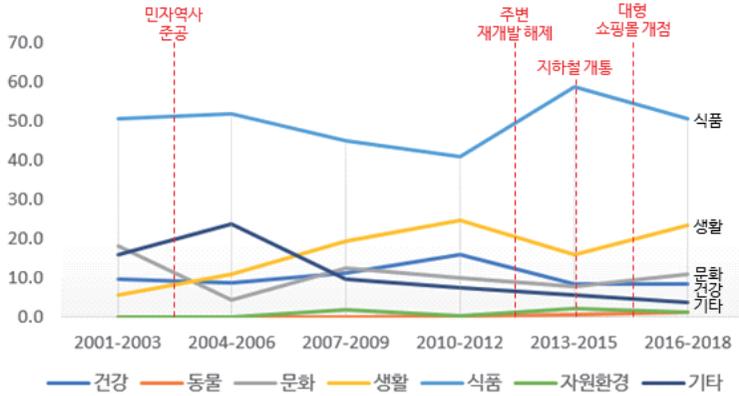
### 제1절 결론

#### 1. 연구 요약

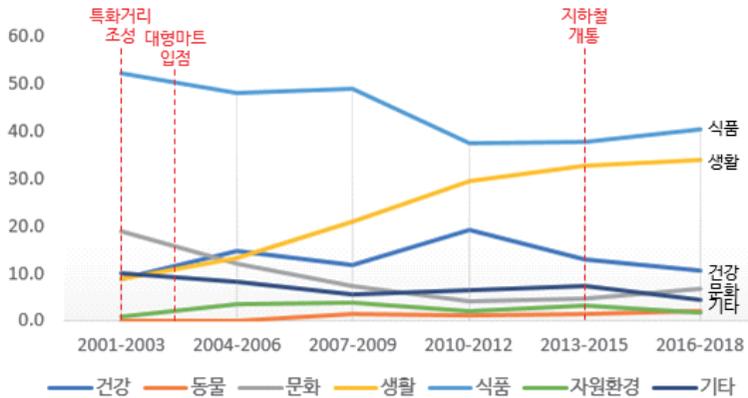
본 연구는 2000년 이후 수원시에서 진행된 광교신도시, 호매실지구 등 대규모 택지개발과 망포지구 등 도시개발, 분당선 신분당선 개통 등 광역 교통망의 변화, 야구, 축구 등 프로스포츠의 발전 등에 따른 도시공간 변화에 따른 도시 내 상권 변화를 분석하고자 하였다.

도시공간의 변화 과정에서 수원역, 인계동, 영통역, 북수원 등의 주요 상권의 변화가 이루어지고 있는 것으로 나타났다. 수원의 토지이용, 건축물, 업종·업소 인허가 정보 등을 지도화 하여 수원시의 경계 내 전체 지역을 대상으로 100x100의 격자 내에 상업시설의 밀도를 표출하였다. 그 결과 2000년도 이전에 상권이 지속적으로 형성되어 왔던 수원역, 수원시청, 매산동, 망포역, 영통역, 종합운동장, 성균관대, 아주대 지역은 인구증가 및 지하철 개통 등으로 인하여 전반적으로 상권의 밀도가 증가하였음을 볼 수 있다. 경기대, 광교, 호매실 지역 상권은 기존에 상권이 거의 형성되지 않았던 지역이었으나 대규모 택지개발 등으로 인해 상업시설이 급격하게 증가한 것으로 나타났다. 수원역이나 수원시청 상권의 경우 지속적으로 상권이 발달해 온 지역으로 식품과 생활 분류군이 가장 많은 비율을 차지하여 온 것을 볼 수 있으나 동시에 주변 인구 구조, 산업시설 등의 차이에 따라 구성 비율에서 차이를 나타내고 있다. 오피스텔 등이 밀집한 수원시청이 수원역 인근 보다 생활 분류군의 상업 업종이 많이 분포하고 있는 것을 볼 수 있으나 지하철 개통 등 교통 입지 여건 변화에서는 구성비 변화를 보이지 않고 있다. 광교 상권의 연도별 상업시설의 분포 비율을 나타낸 표에서 초기 택지개발 지구의 상권 발달 변화를 대표적으로 보여주고 있다. 2005년 광교 개발계획이 승인된 이후 2011년 최초 입주가 시작되고 기존에 생활 분류군의 비율이 가장 높았던 것에서 식품 분류군의 비율이 증가하여 그 비율이 역전되었다.

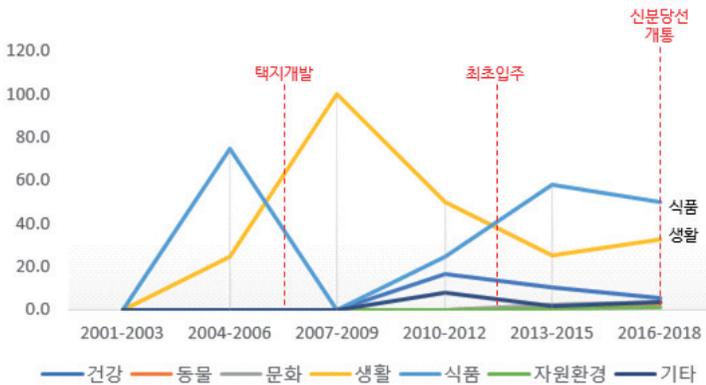
〈그림 5-1〉 수원역 연도별 상업시설 비율 변화



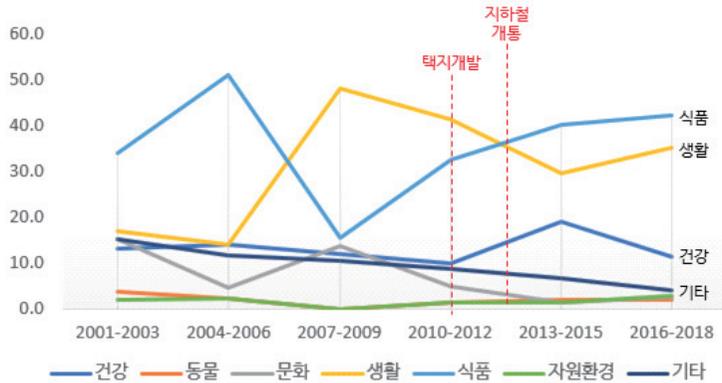
〈그림 5-2〉 수원시청 연도별 상업시설 비율 변화



〈그림 5-3〉 광고 연도별 상업시설 비율 변화



〈그림 5-4〉 망포역 연도별 상업시설 비율 변화



따라서 본 연구는 상권의 변화에 영향을 미치는 이론을 고찰하고, 이를 바탕으로 수원시의 상업시설 밀도 분석을 통한 주요 상권을 도출하고 상업시설 빈도를 분석하여 주요 도시 개발 계획에 따른 상업 시설의 구성 비율을 나타낸 자료를 통해 향후 토지이용 재배치 등의 기초자료로 활용하고, 주요 도시공간의 변화예측 및 대응자료로 활용할 수 있도록 하였다.

## 2. 연구의 의의 및 한계

본 연구를 통해 현재 수원시에 상권이 어떻게 변화하여 왔는지를 분석하였으며 그 결과를 현 시점 토지이용계획의 상업지역과 교차비교 하였다. 그 결과 일부 지역 외에는 토지이용상의 분류와 일치하지 않는 지역이 나타나고 있어 본 연구결과를 활용하여 향후 효율적인 도시관리계획 수립을 위한 자료로 활용 될 수 있을 것으로 예측된다. 연구 결과를 기초로 하여 초기 상권이 형성되는 시기와 이후 상권이 안정된 이후에 유입되는 상업시설의 종류의 분석을 통해 도시 공간의 변화에 효과적으로 대응할 수 있을 것으로 기대할 수 있다.

또한 각 상권별 면적 및 인구 밀도가 상이하므로 본 연구의 결과와 함께 인구 구성 비율에 따른 상업시설의 종류 및 특성 분석을 통해 향후 도시 공간의 재배치 등에 활용될 수 있을 것으로 예측할 수 있다.

다만, 연구 과정에 있어 자료로 활용된 업종별 인허가 자료의 일부 데이터 누락으로 인하여 정량적 수치에 대한 보완이 필요하다. 제공된 데이터를 지도화 하는 과정에 필수적으로 요구되는 좌표 정보의 누락으로 인하여 수원시에 등록된 전체 업체를 대상으로 분석, 보완하여 본 연구의 통해 도출된 분석 값과의 비교, 대조가 요구된다.

## 제2절 정책적 제언

### 1. 상권 변화 예측

#### 1) 정책사업 사전 대응방안 마련

도시공간의 변화에 따른 상권의 형성과 쇠퇴는 불가분의 관계이다. 상권의 변화를 예측 하는 것은 변화가 빠른 도시에서는 어려운 일이지만 그만큼 중요한 일이기도 하다. 인구의 유입 과 유출이 발생하는 지역에는 상권의 발달과 쇠퇴가 발생하기 때문에 지역 경제의 활성화를 위하여 도시계획 수립 시 적절한 정책적 대안을 마련하는 것이 필요하다.

도시는 빠르게 변화하고 각 도시마다 변화하는 방향성과 특색이 다르므로 그 특성을 반영 하여 다양한 변수들을 기반으로 한 상권의 규모를 예측하는 것이 중요하다. 이를 위해 상권의 유입, 유출 인구와 인구 밀도와 구성에 따른 업종의 종류를 데이터화 하고 도시 계획 시 사전 에 변화에 대한 대응책을 마련하는 것이 필요하다.

수원시에서 정책사업으로 추진 중에 있는 생태교통 등 교통 정책도 지역의 관광객 유입, 유동인구 변화 등을 통해 상권의 변화에 영향을 미치는 요소 이므로, 주변 상권에 미치는 영 향에 대한 예측을 통해 사업 계획 단계부터 사전 대응책을 마련하여야 한다.

#### 2) 정책사업의 입지 선정 시 지역별 특성 고려

수원시 내에 신규 도시개발 사업에 따라 도심의 확장이 지속적으로 발생하고 있다. 이에 따른 수원시와 인접 도시들 간의 관계망과 수원시민의 생활권 변화를 파악하여 도시의 광역 화에 따른 지역별 상권의 특성을 규명할 필요가 있다.

향후 도시재생 등과 같은 정책사업 대상지 선정 시 지역 활력도를 높일 수 있도록 수원시 내 주요 상권의 흐름 및 지역 간 관계에 대한 분석을 기반으로 입지 선정 기준을 마련하는 것이 필요하다.

#### 3) 도시계획 조례 제정

지역의 상권에 대한 지속적인 변화 추이를 관찰하고 도시기본계획 수립 시 변화에 대해 적극적으로 대응하고 대입하여 도시 계획의 도입이 적합하게 이루어 질 수 있도록 하여야 한다.

수원시는 「수원시 도시계획조례」 용도지역·지구·구역의 지정 기준을 별도로 제정하였으

며, 제9조의 경관지구 지정 기준을 통해 자연경관지구, 시가지경관지구, 특화경관지구의 지정 기준을 제공하고 있다. 그러나 이를 바탕으로 수원시 상업 시설의 쇠퇴 방지 및 효율적 도시계획을 위한 상업 시설의 쇠퇴 방지 및 효율적 도시 계획을 위한 상업 시설의 변화에 대하여 적절이 대응하는데 한계가 있다.

따라서 도시기본계획은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 20년 마다 재수립 하고, 5년마다 정비하도록 되어 있으나 상권의 변화 추이를 분석한 결과 빠르게 변화 추이를 보이는 지역의 경우 2~3년마다 상권의 구조가 변화를 보이고 있으므로 이에 대한 수원시의 별도 조례 제정이 요구된다. 별도의 조례 제정을 통해 급격하게 변화하는 도시구조의 변화에 대해 수시로 대응하고, 법정계획에 반영하여 도시 전반의 계획을 체계적으로 마련할 수 있다.

## 2. 상권 흐름 및 변화에 대한 지속적 모니터링 체계 구축

도시구조의 변화에 따라 상권의 변화 속도는 빠르게 나타나므로 이에 대한 지속적인 모니터링이 요구된다. 이를 통해 시간경과에 따른 지역 상권의 변화 흐름을 파악하는 것이 변화에 대한 사전 대응책을 마련할 수 있도록 해 준다. 상권의 변화를 일으키는 변수는 다양하므로 상권 규모 및 특성에 대한 예측의 정확도를 높이기 위해, 다양한 변수의 활용이 필요하다. 상권 변화와 관련한 변수들의 시계열 데이터 구축을 통해 상권변화를 예측하고 이를 통해 장기적인 도시계획 수립 등이 가능해 질 수 있다.



## | 참고문헌 |

## 〈국문 자료〉

- 강승수, 서유석(2016), 혁신도시가 기존도시의 도시공간구조에 미친 영향 연구. 한국주거환경학회지 주거환경, 14(4), pp215-232
- 김동준, 양승우(2017), 서울시 경복궁 서측지역의 문화시설 입지와 소비공간 변화과정의 공간적 특성 실증 연구-갤러리 및 요식업점 입지를 중심으로, 서울도시연구, 18(2), pp.1-21
- 김두현, 이주형(2002), 대규모 택지개발사업에 따른 도시공간구조 변화특성에 관한 연구, 국토계획, 37(5), pp.87-99
- 김상일, 허자연(2016), 서울시 상업 젠트리피케이션 실태와 정책적 쟁점, 서울연구원
- 김상훈, 남진(2015), 서울시 도시철도 확충이 신규역세권 개발밀도 변화에 미치는 영향 분석. 대한 국토·도시계획학회지, 국토계획, 50(2), pp173-195
- 김선웅, 권영덕(2012), 공공기관 이전과 수도권 주거지 개발에 따른 서울시의 인구 및 기능 변화, 서울연구원
- 김태현, 고진수(2015), 잠재소비 인구가 점포밀도에 미치는 영향. 한국도시계획학회지 도시설계, 16(3), pp101-115
- 노은빈, 이상경, 이병길(2017), 공간 데이터 재구축을 통한 음식업종 매출액 영향 요인 분석. 한국측량학회지, 35(6), pp581-590
- 서성식, 손영채, 이명훈(2014), 서울시 상업지역의 토지이용 변화특성에 관한 연구, 한국지역개발학회지, 26(5), pp.95-113
- 수원시(2014), 2030년 수원도시기본계획수립. 수원시
- 안정근, 박만희(2011), 인천광역시 도시철도 1호선 개통에 따른 역세권 도시공간 변화 연구. 대한토목학회논문집D, 31(1D), pp141-148
- 엄현태, 우명제(2014), 교외지역 신시가지 개발이 중심도시의 구시가지 쇠퇴에 미치는 영향 분석. 대한국토·도시계획학회지 국토계획, 49(5), pp51-66
- 이건원, 김세용(2010), 수원시 도시공간구조 변화에 관한 연구 - 1996~2006년의 택지개발사업의 영향을 중심으로, 국토계획, 45(1), pp.7-20
- 이상현, 김국화(2011), 동선체계의 변화에 따른 도시공간구조 변화 예측. 대한건축학회논문집 - 계획계, 27(2), pp135-143
- 이연수, 손동욱(2012), 역세권의 적정 공간범위 설정 방법론을 통한 지하철 이용수요와 역세권의 도시공간구조간의 연관성 분석, 한국도시계획학회지, 13(4), pp.23-32
- 이유철, 김찬호, 이창수(2016), 교통량 OD를 활용한 상업용지 수요추정 기법 연구. 대한국토·도시

- 계획학회지 국토계획, 51(7), pp119-133
- 이윤상, 남진(2014), 서울시 상업지역의 개발밀도에 미치는 영향요인에 관한 연구, 국토계획, 49(8), pp.63-77
- 이창무, 여흥구, 나강열(2006), 분당 신도시의 성장과 상권의 변화과정, 국토계획, 41(6), pp.65-78
- 이희연, 이승민(2008), 수도권 신도시 개발이 인구이동과 통근통행패턴에 미친 영향. 대한지리학회지, 43(4), pp561-597
- 임병호, 지남석(2012). 지하철 개통 이후 역세권 거리구간별 건축물 용도분포 및 변화 추이 고찰. 대한국토·도시계획학회지 국토계획, 47(3), pp309-323
- 정대석, 김형보(2014), 상권 업종별 분포 및 매출 영향요인 분석 - 경기도 31개 시군을 대상으로, GRI 연구논총, 16(2), pp.101-122
- 정영환, 강인호(2006), 대규모 택지개발에 의한 도시확장이 도시 공간구조변화에 미치는 영향분석 - 대전광역시를 대상으로, 한국주거학회논문집, 17(5), pp.137-146
- 정윤영, 문태현(2014), 유동인구 자료를 이용한 서울시 도시공간구조 분석 연구 - '2030 서울플랜' 과 비교연구, 한국지역개발학회지, 26(3), pp.139-158
- 제승욱, 강정규, 김영근(2018), 상가 업종 다양성에 따른 상권 변화 실증 분석. 한국주거환경학회지 주거환경, 16(2), pp357-369
- 주현태, 이창무, 이진호, 신혜영(2016), 구매행태 분석을 통한 분당과 주변도시의 상업중심성 변화 과정. 대한국토·도시계획학회지 국토계획, 51(6), pp39-58
- 지남석, 임병호, 이춘호(2013), 지하철 역세권 건축물 용도변화의 영향요인에 관한 연구 - 대전시 3개 지하철 역세권을 대상으로, 한국지역개발학회지, 25(1), pp.39-55

#### <홈페이지>

- 경기버스정보 홈페이지 (<http://www.gbis.go.kr>)
- 국토정보플랫폼 홈페이지 (<http://map.ngii.go.kr/>)
- 수원시 홈페이지 (<http://www.suwon.go.kr>)
- DX LINE 홈페이지 (<https://www.shinbundang.co.kr>)
- KORAIL 한국철도공사 홈페이지 (<http://info.korail.com>)
- Local Data-지방행정인허가데이터 개방 (<https://www.localdata.kr>)

# Abstract



## A Study on the Urban Space and Transformation of Major Commercial Area in Suwon City Since 2000

Since 2000, Suwon City has continued to develop new areas and expanded its wide-area transportation networks, including extension of subway lines. Large-scale development projects cause a population influx, and at the same time cause many changes in the region by creating infrastructure such as the opening of transport networks. The development plan will affect the spatial structure of the city, especially in areas where population activities are mostly conducted such as the commercial districts. Therefore, it is necessary to identify the changing patterns of commercial districts in the wake of the drastic change in the city of Suwon and to lay the foundation for future urban planning and policy making.

This study looks at changes in urban space due to changes in major development plans and policies in Suwon City. For this purpose, we derive major commercial districts based on geographical locations of licensed information of industries and businesses in Suwon City in the 2000s, and analyze the ratio of commercial districts over time to identify the pattern of changes. These areas and changing patterns are combined with changes in the city's major urban policies and space. Based on the results of these analyses, we are going to derive the policy implications that can be considered in future urban planning and policy making.

A total of 11 commercial facilities in Suwon City are derived after identifying the integrated sites of commercial facilities. Overall, the food sector accounted for a high percentage of most commercial districts. The number of licensed businesses for commercial facilities showed a trend of increasing throughout the

years due to various urban development projects carried out since the 2000s and the growing population of Suwon City, and new commercial districts such as Gyeonggi University, Gwanggyo, and Homaesil are found to be formed. In areas of high density in college and office industries, food was more frequent, and around residential areas, living businesses tended to show higher frequency than in other areas. The results showed that areas with high density of commercial facilities, *Suwon Station*, *Maesan-dong*, *Yeongtong Station*, and *Suwon City Hall*, are divided into commercial areas in terms of use zoning, but other areas were analyzed to be separated from commercial areas under the Suwon City Urban Master Plan.

Afterwards, the theory affecting changes in commercial areas was reviewed, and based on this, major commercial districts could be drawn through the analysis of commercial facility density in Suwon City, and they are used as forecast and response data for changes in major urban areas.

Predicting a change in the business district through the results of this study is difficult but also important in cities where changes are rapid. It is necessary to develop criteria for location selection based on analysis of the flow of major commercial districts in Suwon City and their relationship with each other in order to increase their regional vitality when selecting a target location for policy projects such as urban renewal in the future.

In addition, the pace of change in the commercial districts is rapidly emerging as a result of the change in the urban structure, which requires continuous monitoring of them. By doing so, identifying the change flow of regional commercial districts over time can help them to come up with preliminary countermeasures against the change.

Keyword: Suwon City, Urban Area, Commercial Area, Business District, Industry Ratio



| 저자 약력 |

김도영

도시계획박사수료

수원시정연구원 도시공간연구실 연구위원(현)

E-mail : suwon@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「수원시 주거복지정책방향 연구」 (2017, 수원시정연구원)

「시민의 정부 온라인 플랫폼 개발」 (2017, 수원시정연구원)

「일상생활 실험실(Living-Lab)의 실현방안 연구」 (2018, 수원시정연구원)



