

Briefing

발행일 2025. 7. 15 발행처 대전세종연구원 발행인 김영진

주소 대전 유성구 전민로 37 tel. 042-530-3500 fax. 042-530-3528

대전의 노후저층주거지 유형 분석 및 특성 도출¹⁾

공간환경연구실 연구위원 정광진

논의 배경

도시재생사업은 시대별로 변화해 왔으며 최근에는 선정개수가 축소되고 있음

도시재생특별법 상 도시재생사업에 노후저층주거지 개선 등 물리적인 정비 사업이 다수 포함되어 있으나 다양한 이유로 인해 이는 많이 진행되지 못했으며 이로 인한 비판을 받고 있음

도시재생사업뿐만 아니라 소규모주택정비사업 등 노후저층주거지를 정비하기 위한 다양한 수단이 시도되었고 이는 그만큼 노후저층주거지를 개선하기 어렵다는 반증이기도 함

기존의 정비사업은 민간의 사업성이 확보되지 않으면 사업이 시행되지 못했으며, 이러한 논리에 따르면 사업성의 확보가 어려운 노후저층주거지는 개선이 불가능한 상황임

따라서 공공의 참여, 공공의 역할 확대가 필요하며 이를 위해 대전광역시의 노후저층주거지 등의 현황을 DB화 하고 유형을 분류하여 공공정비사업이 필요한 대상지를 발굴할 필요가 있음

또한 발굴한 사업지에 알맞은 사업을 제안하여 도시관리방안에 도움을 주고자 함

대전 노후저층주거지 현황

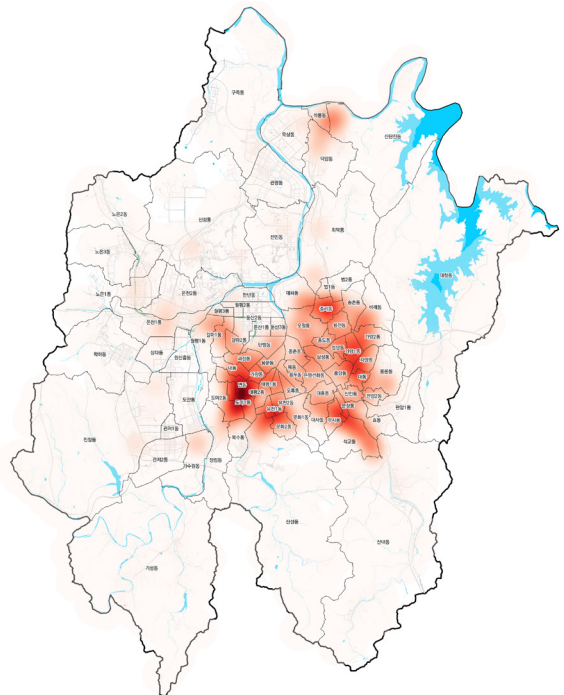
본 연구에서 노후저층주거지는 20년 이상, 5층 이하의 단독·공동주택으로 정함

활용한 데이터는 브이월드의 건물통합정보와 도로명주소를 결합하여 사용함

대전광역시의 노후저층주거지는 총 79,884동으로 집계되며, 1980년 ~1990년에 준공된 건축물이 35.6%로 가장 많은 비율을 차지하고 있음

지역별로는 중구 석교동, 서구 변동, 대덕구 중리동, 서구 도마1동, 중구 산성동 순으로 많이 분포되어 있음

그림1. 노후저층주거지 분포도



1) 본고는 2025년 수행 중인 정책과제 「대전형 공공정비사업 대상지 발굴 연구」의 일부 내용을 발췌 정리한 것임

분석의 틀 설정

노후저층주거지의 유형을 분석하기 위해 물리환경, 인구사회, 경제산업, 대상지특성 차원의 지표를 선정함

첫 번째로 물리환경 측면에서 필지면적, 노후도, 접도율, 호수밀도를 선정하였음

도시관련 사업, 특히 도시정비사업, 소규모주택정비사업 등은 물리적 환경정비를 중심으로 이루어지며 사업별 지정요건들이 명시되어 있음

따라서 이러한 요건들 중 구득 가능한 지표인 4가지 지표를 선정함

두 번째로 인구사회 측면에서 총인구, 생산가능인구 비율, 고령인구 비율을 선정하였음

세 번째로 경제산업 측면에서 공시지가, 용도지역, 소득수준을 선정하였음

네 번째로 대상지특성 측면에서 도시 관련 사업과의 거리, 도시철도 1호선 및 건설 예정인 도시철도 2호선과의 거리를 선정하였음

표1. 데이터 내용 및 출처

구분	내용	데이터 정의
물리 환경	필지면적	브이월드 연속지적도형정보
	노후도	브이월드 건물통합정보, 도로명주소 건물
	접도율	브이월드 도로명주소 도로도형
	호수밀도	100×100 격자안의 노후저층주거지 개수
인구 사회	총인구	국토정보플랫폼 국토정보맵
	생산가능인구 비율	
	고령인구 비율	
경제 산업	공시지가	국토정보플랫폼 국토정보맵
	용도지역	브이월드 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역
	소득수준(연소득 2,000만원 이상 ~ 4,000만원 미만, 4,000만원 이상 ~ 6,000만원 미만, 6,000만원 이상)	KCB 데이터 구입
	도시관련사업과의 거리(도시재생사업, 공공주택사업, 소규모주택정비사업, 택지개발사업, 도시정비사업, 주거환경개선사업, 재정비촉진사업, 도시개발사업)	브이월드 각 사업 정보
대상지 특성	도시철도 1호선과의 거리	KTDB 교통망 GIS DB
	도시철도 2호선(예정)과의 거리	연구자 직접 작성

이 같은 데이터는 개별건축물 단위로는 구축이 불가능함

따라서 본 연구에서는 국토정보플랫폼에서 제공하는 100×100 격자를 활용하였으며 데이터 구축 과정은 다음과 같음

1. 개별 노후저층주거지와 관련된 데이터 : 노후도, 접도율, 도시 관련 사업과의 거리, 도시철도와 1,2호선과의 거리

- 기 구축한 노후저층주거지 데이터에 노후도 자료는 포함되어 있음
- 접도율을 분석하기 위해 각 노후저층주거지와 4미터 이상 도로의 거리를, 도시 관련 사업과의 접근성을 분석하기 위해 도시 관련 사업 폴리곤 데이터와 노후저층주거지와의 거리를, 도시철도와의 접근성을 분석하기 위해 도시철도 1,2호선과 노후저층주거지와의 거리를 QGIS 최근접 거리로 측정

2. 격자단위로 구축이 필요한 데이터 : 필지면적, 호수밀도, 용도지역

- 개별 노후저층주거지의 필지면적을 범주별 통계를 활용하여 격자단위로 구축
- 격자 안에 위치한 노후저층주거지의 동수를 계산하여 호수밀도 구축
- 개별 노후저층주거지가 위치한 지역의 용도지역을 측정하여 격자단위로 구축

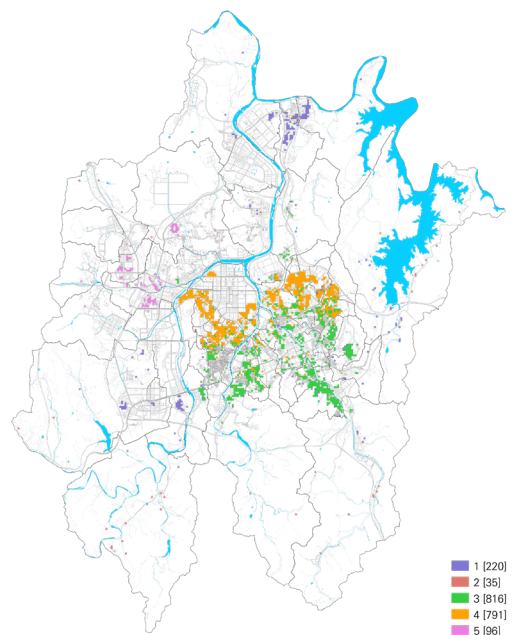
3. 격자단위로 구축된 데이터 : 총인구, 생산가능인구, 고령인구, 공시지가, 소득수준

- 1, 2, 3 데이터를 모두 100×100 격자에 결합하여 데이터 구축
- 이렇게 구축된 격자는 모두 1,958개로 도출
- 구축된 격자단위 데이터를 Python을 활용하여 계층적 군집분석 수행

유형도출 및 특성분석

1,958개 격자의 계층적 군집분석 결과 5개의 군집으로 도출되었으며, 군집1은 220개, 군집2는 35개, 군집3은 816개, 군집4는 791개, 군집5는 96개 분포

그림2. 군집분석 결과



1군집 : 필지면적이 작고 고령인구비율이 높은 외곽지역

- 대덕구 석봉동, 덕암동, 목상동, 신탄진동, 서구 가수원동 등에 위치
- 필지면적이 작고, 호수밀도는 중간이며 접도율은 낮음
- 고령인구의 비율이 높고 총인구수는 낮으며, 종사자수와 공시지가가 모두 낮고 제2종과 자연녹지지역이 혼재되어 있음
- 도시철도 1,2호선과의 거리가 멀고 도시개발사업과 가장 가까이 위치

2군집 : 외곽의 자연녹지지역으로 사업이 발생하기 어려운 지역

- 동구 대청동, 산내동, 중구 산성동, 서구 기성동 등 주로 대전시 외곽의 자연 녹지지역과 계획관리지역에 분포한 지역으로 격자의 숫자가 가장 적음
- 필지면적은 가장 큰 반면 호수밀도는 가장 낮으며, 노후도가 가장 높고 접도율은 가장 낮아 전체적으로 물리적 환경이 좋지 않음
- 총인구와 생산가능인구비율은 가장 낮고 고령인구비율은 가장 높으며, 종사자수가 가장 적고 공시지가와 소득수준 또한 가장 낮아 전체적으로 고령인 농촌지역으로 보임

3군집 : 역세권이며 노후도가 높아 다양한 사업이 발생한 지역

- 중구 석교동, 문창동, 산성동, 유천1,2동, 동구 가양1,2동, 자양동, 용운동, 서구 도마1동 등 주로 동구와 중구, 일부 서구가 포함된 전통적인 구도심에 위치한 지역으로 격자의 숫자가 가장 많음
- 노후도와 호수밀도가 높고 제1종 일반주거지역이 군집 중 가장 많음
- 도시철도 1호선, 도시철도 2호선(예정)과 가깝고 주변에 도시정비사업, 소규모주택정비사업 등이 활발히 일어나는 지역임

4군집 : 택지개발사업 주변의 인구가 많고 경제산업 여건이 양호한 지역

- 대덕구 오정동, 중리동, 서구 괴정동, 갈마1,2동 등 주로 서구와 대덕구가 포함된 지역으로 1군집 보다 북쪽으로, 둔산지역에 가까운 지역으로 격자의 숫자가 2번째로 많음
- 노후도와 필지면적이 작고, 접도율과 호수밀도는 높아 물리환경적인 측면에서 양호함
- 특히 고령인구비율이 낮고 총인구와 생산가능인구비율은 높으며, 종사자수가 가장 높고 공시지기도 높아 경제산업측면도 양호함
- 둔산 등 택지개발사업과 가까우며 도시재생사업, 소규모주택정비사업 등도 활발히 진행됨

5군집 : 물리환경, 인구사회, 경제산업 여건이 가장 양호한 지역

- 유성구의 운천1,2동 노은1동, 신성동 등 주로 유성구에 밀집
- 노후도가 가장 낮고 호수밀도도 낮아 노후저층주거지가 밀집된 지역은 아님
- 총인구 비율이 높고 고령인구비율은 낮으며, 종사자수가 많고 공시지가가 높으며, 소득수준이 가장 높음

시사점

본 연구는 격자단위의 데이터를 구축하여 대전광역시 내 노후저층주거지의 유형을 분류하였으며 유형별 특성을 밝혔다는 데 의의가 있음

현재 진행중인 정비구역 및 재정비촉진사업을 제외한 격자를 대상으로 하였기 때문에 사업에서 소외된 지역 발굴 가능

다양한 데이터로 정량적인 분석을 통해 도출된 지역이며 특히 3군집의 경우 노후도가 높고 다양한 사업이 발생한 지역이나 소외된 지역이 다수 도출됨

실제로 도출된 태평동, 가양동 등은 물리적, 인구사회적, 경제산업적 측면에서 모두 열악한 모습을 보이고 있고 인근에 도시 관련 사업들이 진행되고 있는 지역임

택지개발사업의 경우 완료된 지 모두 20년이 경과하였기 때문에 노후화되고 있으며 도시재생사업의 경우 실제 물리적 사업이 일어나지 않았기 때문에 앞으로의 관리방안이 필요할 것임