

은평한옥마을과 북촌한옥마을, 홍대의 생활권 상업화 정도 비교분석을 통한 지역 특성 연구

연구자: 이승현, 김은우, 이지수

《 초 록 》

북촌한옥마을이 위치해 있는 가회동과 홍대가 위치하고 있는 서교동은 주거지역의 상업화가 일어난 지역이다. 은평한옥마을이 위치하고 있는 진관동도 상업화 과정을 겪을지 예상해보고자 이 연구를 진행하게 되었다. 대상지는 가회동(0.54km²), 서교동(1.65km²), 진관동(11.52km²)이며, 각 행정 동에 있는 상업 점포의 수를 조사하고, 생활필수상업시설, 생활편익상업시설, 근린활동상업시설, 전문상업시설로 분류하여 도출한 상업화 수치, 유동인구수, 주택수와 사업체수 비교를 통해 세 행정동의 상업화 정도를 비교하였다.

상업화 수치 비교 결과, 가회동 8918.7, 서교동 15016.5, 진관동 4189.2로 현재는 서교동, 가회동, 진관동 순으로 상업화 수치가 높음을 알 수 있었다. 주택수, 사업체 수, 유동인구수를 통해 앞으로 은평구 진관동이 겪게 될 상업화의 양상을 예상해 볼 수 있었다.

진관동은 2015년 대비 사업체수와 종사자수면에서 확실한 증가세를 보였다. 사업체수는 1,256개에서 3,071개로 144.5%의 증가율을 보였고 종사자수는 6,463명에서 13,728명으로 112.4%의 증가율을 보였다. 가회동의 사업체수는 2015년 대비 29.7%, 종사자수는 14.3%의 증가율을 나타냈고, 서교동은 사업체수는 2015년 대비 40.1%, 종사자수는 2.2% 증가율을 보였다. 유동인구수면에서 진관동은 유동인구수 감소 혹은 변화가 없는 모습을 보이고 있는 가회동과 서교동에 반해 증가세를 보이고 있다. 이에 앞으로 진관동에서는 주거지의 상업화 현상이 점차 확산될 것을 예상할 수 있다.

목 차

I. 서론	3
1. 연구 목적 및 배경	3
II. 이론적 배경	3~6
1. 용도지역	3~4
2. 주거지 상업화	4~5
3. 상업화의 양상 및 특성에 대한 선행연구	5
4. 주택수에 대한 선행연구	5
5. 유동인구수에 대한 선행연구	5~6
III. 연구 방법	6~8
1. 연구내용 및 방법	6~8
IV. 결과 및 고찰	8~14
1. 상업화 수치에 따른 결과 해석	8~11
2. 주택수와 사업체 수에 따른 결과 해석	12~13
3. 유동인구수에 따른 결과 해석	13~14
V. 결론 및 제언	14~15
1. 결론 및 제언	14~15
VI. 참고 문헌	15~17

I. 서론

1. 연구 목적 및 배경

본 연구는 주거를 목적으로 만들어졌지만 관광 등의 사유로 상업화된 가회동, 서교동과 은평구 진관동을 비교하여 지역 특성과 상업화 가능성에 대해 연구하고자 한다. 진관동은 문화적 자원을 소유하고 있고 방문객들이 증가하고 있으며 이에 따라 상업시설들이 증가하고 있는 상황이다. 따라서 가회동과 서교동, 진관동의 상업화를 다양한 수치를 통해 비교하고 분석해 보고자 한다.

각 지역에 대해 간단히 살펴보자면, 은평구 진관동에 위치한 은평한옥마을은 2014년에 신(新)한옥 전용 주거단지로 조성되었다. 북한산의 자연 풍광과 어우러진 전통적인 한옥과 은평역사한옥박물관, 천년 고찰 진관사, 마에여래입상 문화재가 있는 삼천사 등 다양한 문화 관광 자원이 있다. 종로구 가회동에 위치한 북촌은 600년 이상의 문화재들이 곳곳에 있고, 역사적으로 매우 중요한 지역이다. 그러나 1970년대 후반부터 주위에 대형빌딩이 들어서며 북촌한옥마을의 전통과 정체성이 사라지는 것을 우려하는 상황이 발생하였고 2000년 이후부터 북촌가꾸기 사업을 추진하고 있지만 상업화가 확산되고 있다. 마포구 서교동의 홍대거리는 상권이 매우 활성화된 대표적인 상업 지역으로 알려져 있다. 젊은이들이 많이 찾는 곳으로 다양한 거리 공연이 펼쳐지고 카페와 맛집 음식점이 많다. 거리 곳곳에서 예술적인 공간을 접할 수 있고 직접 만든 독특한 수공예품 등을 만나 볼 수 있다. 하지만 근린상업지역인 역 주변 일부 지역을 제외하고 서교동의 대부분은 용도지역제에서 주거지역에 해당한다.

II. 이론적 배경

1. 용도지역

1) 용도지역의 개념

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 15호를 보면, 용도지역이란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역이다. 전 국토는 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역으로 구분하고 있으며, 이 중 도시지역은 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역으로 분류하고 있다.

2) 일반주거지역 건축물 규제

도시지역의 구분에 따라 건축물의 건폐율, 용적률, 허용 건축물에 차이를 두어 도시공간을 합리적으로 이용하고 건축물이 원활한 기능을 할 수 있도록 규제하고 있다. 중심 상업지역의 건폐율이 90% 이하이고 용적률이 400~1500% 이하인 것과 비교했을 때 제1,2,3종 주거지역 모두 낮은 건폐율과 용적률로 규제하고 있음을 알 수 있다.

구분	건폐율	용적률	대지의 분할제한
제 1종 일반주거지역	60%	100%이상-200%이하	60㎡
제 2종 일반주거지역	60%	150%이상-250%이하	
제 3종 일반주거지역	50%	200%이상-300%이하	

<표1>일반주거지역 건축물 밀도 규제(홍성경, 이명훈.2016)

구분	지정목적	허용건축물
제 1종 일반주거지역	저층주택 중심으로 편리한 주거환경 조성	-단독주택 -공동주택(연립주택, 다세대주택, 기숙사) -제1종 근린생활시설(슈퍼마켓, 소매점, 탁구장, 파출소 등) -노유자 시설(아동노인복지시설, 사회복지시설 등) -그 외 시설은 도시계획 조례에 의해 결정됨
제 2종 일반주거지역	중층주택 중심으로 편리한 주거환경 조성	-단독주택 -공동주택(아파트 포함) -제1종 근린생활시설 -노유자시설 -그 외 시설은 도시계획 조례에 의해 결정됨
제 3종 일반주거지역	중·고층주택 중심으로 편리한 주거환경 조성	-단독주택 -공동주택(아파트 포함) -제1종 근린생활시설 -노유자시설 -그 외 시설은 도시계획 조례에 의해 결정됨

<표2>일반주거지역의 지정 목적 및 허용 건축물(홍성경, 이명훈.2016)

편리한 주거환경 조성을 위해 지정된 일반주거지역은 제 1종 일반주거지역에 아파트의 건축이 허용되지 않는다는 점을 제외하고 큰 차이 없이 단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설, 노유자시설, 종교시설 등의 건축이 가능하다.

2. 주거지 상업화

주거지 상업화 현상은 주거지역에 상업용 토지 이용이 증가하는 것으로 상업적 젠트리피케이션의 초기 단계이며, 소규모 문화소비시설들이 모여 있는 상업가로에 방문객들이 늘어나면서 배후에 인접하고 있는 단독·다가구 주거지역으로 상권이 확장되는 특징을 지닌다(박영은·양희진, 2019).

토지용도는 시장 메커니즘과 계획 규제라는 두 가지 요인에 의해 결정되는데, 주거지 상업

화는 시장 메커니즘에 의해 결정되는 것으로 토지의 용도가 토지의 경쟁력을 반영하여 수요자에 의해 결정되기 때문에 발생한다. (양우현·윤용석, 2013)

일반주거지역의 경우 편리한 주거환경을 목적으로 지정되지만 일부 근린생활시설의 건축이 허용되기 때문에 주거와 상업 기능이 혼합되는 경우가 많으며, 주거지 상업화가 확산되면 부정적 외부효과와 긍정적 외부효과가 모두 발생한다. 방문객들에 의한 소음 발생이나 교통 혼잡, 상업용도화의 증가로 인해 주거 기능을 상실하는 변화가 일어날 수도 있고, 상업시설로 인해 편리한 소비와 여가활동을 즐길 수 있는 긍정적 변화가 나타나기도 한다.

3. 상업화의 양상 및 특성에 대한 선행연구

박상현, 우신구(2008)의 연구는 부산시 금정구에 위치한 만남길 상업가도가 1960년대에 주택가로 조성되었다가 부산대학교의 성장과 지하철 1호선의 개통으로 상업화되고 주택지의 1층부까지 소규모 상업시설로 변용된 사례를 보여주며 상업화된 주거지를 조사하고 상업 공간의 특성을 연구하였다. 윤용석, 양우현(2012)의 연구는 도시 거점에 위치한 제2종 일반주거지역의 상업화 확산 현상에 대해 건축물의 상업화 정도 조사와 상업화 확산 양상 분석을 통해 물리적 환경을 중심으로 제2종 일반주거지역의 상업화가 확산되는 원인을 도출하였다. 그 과정에서 법에서 규정한 근린생활시설 체계의 한계점을 보완하기 위해 근린생활시설을 생활필수시설, 생활편익시설, 근린상업시설, 준상업시설로 재분류하고 수치를 설정하여 시각화 자료로 활용하였다. 이효진, 우신구(2020)의 연구는 주거지역에서 나타나는 상업시설을 세부업종들로 분류하고 상업화에 따른 업종의 분포와 변화 패턴을 분석하였으며 대구광역시 중구 삼덕동 일대를 대상으로 주거지역의 상업화에 따른 문화소비공간의 확산분포 과정을 파악하였다.

4. 주택 수에 대한 선행연구

박영은, 양해진(2019)의 연구는 분석과정에서 흥대지역의 주택수의 감소세와 상업화를 대변할 수 있는 사업체수의 증가를 조사하고 이를 통해 주거지역의 상업화 현상이 확대되고 있음을 밝혔다.

5. 유동인구수에 대한 선행연구

이경민, 정창무(2014)는 유동인구의 규모가 주변 상업시설들의 매출과 판매시설 등에 영향을 미친다는 전제를 바탕으로 시간대별 유동인구가 점포의 입지에 미치는 영향을 분석하며 유동인구와 상권의 관계를 연구하고 업종의 수요층 비율이 높은 시간대의 유동인구 규모가 미치는 영향이 크다는 것을 밝혔다. 홍성경, 이명훈(2016)의 연구는 유동인구의 규모와 특성이 그 지역의 토지이용에 많은 영향을 미치고 있음을 전제로 서울 일반주거지역의 유동인구 증가에 영향을 미치는 요인을 분석하였다.

선행 연구들은 주거지역의 상업화 특성을 분석하고, 상업시설 업종을 분류하였다. 또한 대상지역의 주택수와 사업체수의 증감소세 그리고 일반주거지역에 유동인구 증가의 영향을 조사하였다. 본 연구에서는 연구대상지의 상업화 정도 수치를 도출하고 주택수와 사업체수, 유동

인구 수치를 비교하고 분석함으로써 북촌한옥마을과 홍대 주거지역의 상업화 현상을 알아보고 은평한옥마을이 속한 진관동의 주거지역 상업화 정도와 특성을 비교 분석하였다.

Ⅲ. 연구 방법

1. 연구내용 및 방법

1) 연구의 범위

각 지역의 주요 행정동으로 연구의 범위를 정한다. 은평구 진관동, 종로구 가회동, 마포구 서교동으로 지역을 선정하였다.

진관동	가회동	서교동
		
자연녹지지역, 제1종 전용 주거지역, 제1종 일반주거지역, 제2종 전용주거지역, 제2종 일반주거지역, 준주거지역, 일반상업지역	제1종 일반 주거지역	제1종 일반주거지역, 제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역, 일반상업 지역, 근린 상업 지역

<표3>대상지역의 지도 및 용도지역(네이버 이미지)

진관동은 자연녹지 지역을 제외하면 대부분 주거지역이고, 가회동은 제1종 일반 주거 지역으로 이루어져 있으며, 서교동 또한 역 주변의 근린 상업 지역을 제외한 대부분의 지역이 주거 지역이다.

연구의 방법은 각 지역의 상업시설 상업화 정도를 상권분석 서비스와 선행연구의 상업화 수치를 활용하여 도출하고 통계청에서 제공하는 집계구별 인구 주택총조사를 통해 대상지역의 주택수와 사업체수의 증감소세를 살펴보는 것이다. 또한 거리의 유동인구는 상업시설의 종류 및 상업화 확산에 영향을 미치기에 유동인구의 변화를 살펴보았다. 각 지역별 유동인구는 해당되는 행정동의 유동인구 데이터 자료를 이용하여 분석하였다.

2) 연구의 전제

(1) 근린생활 시설 재분류 및 상업화 수치

본 연구는 가회동과 서교동, 진관동의 상업화 정도를 파악하기 위해 근린생활시설을 거주환경을 위한 필요정도에 따라 생활필수상업시설, 생활편익상업시설, 근린활동상업시설, 전문상업시설의 총 4단계로 재분류한 양우현·윤용석의 2013년 연구를 활용하였다. 그리고 이 연구에서 각 단계별로 부여한 상업화 수치를 대상지(가회동, 서교동, 진관동)의 상업화 정도를 나타내는 계산의 기준으로 적용하였다.

양우현·윤용석(2013)은 안전성, 건강성, 편리성, 쾌적성에 근거하여 생활필수상업시설에는

주거생활을 영위하기 위해 꼭 필요한 시설인 세탁소, 약국, 의원, 소규모 마켓과 식품 접객업과 음주 행위가 금지된 시설 등을 설정하고 소음과 혼잡함, 야간 불빛 등의 피해가 거의 없기 때문에 0.6점으로 설정하였다. 생활편익 상업시설은 거주환경에 편리한 시설로 음주행위가 금지된 휴게음식점, 중규모 슈퍼마켓, 부동산, 미용실, 학원 등을 분류했으며, 늦은 밤 소음이나 불빛으로부터의 피해가 적기 때문에 3.3점으로 설정하였다. 근린활동 상업시설은 음식의 판매를 위해 술을 부가적으로 판매하는 일반음식점, 오락시설과 비거주자 이용시설 등 음주행위가 가능하며 근린환경을 활성화시켜줄 수 있는 시설로 분류하고 늦은 밤 소음과 주차, 그리고 야간 불빛으로 거주환경에 피해를 줄 가능성이 높기 때문에 8.4점으로 설정하였다. 마지막으로 전문상업시설은 기호 시설로 유흥과 음주행위가 주가 되는 상업시설로 맥주전문점, 포장마차주점 등으로 설정하고 늦은 밤 소음과 불빛으로 피해가 매우 높기 때문에 근린상업시설보다 높은 10점으로 설정하였다.

개념	분류	관련시설	상업화 수치
기호	생활필수 상업시설	- 세탁소, 약국, 의원, 일용품 구매를 위한 소규모 마켓(철물점, 문구점 등) - 식자재 소매점(채소, 생선, 과일 등), 방앗간 등 - 주민센터, 유치원 등	0.6
	생활편익 상업시설	-음주행위가 금지된 음식의 조리·판매 시설로 분식점, 제과점 등 -편의점, 중규모 슈퍼마켓 -부동산, 옷가게, 인테리어 상점 등 -신체 관리와 관련된 업소로 이·미용실, 네일아트, 피트니스 클럽 등 -고시원, 학원, 독서실 등 배우는 행위와 관련된 시설 -절, 교회, 성당, 점집, 철학관 등	3.3
	근린활동 상업시설	-음식과 술을 판매하는 모든 음식점 -노래방, PC방, 당구장, 골프장, 만화방 등 유사업종 - 금융업소, 사무소 등	8.4
	전문상업시설	-술을 위한 상업시설 모두 해당 -맥주전문점, 단란주점, Bar 형태의 주점 등 -모텔, 여관 등 -성인전용 판매점, 성인남성 휴게소 등	10.0

<표4>주거지 상업시설과 상업화 수치(양우현·윤용석, 2013)

재분류된 근린생활시설의 상업화 수치로 연구 대상지에서 상업화 시설이 어느 정도 분포되어 있는지를 알 수 있고, 이를 토대로 주거지역의 상업화 정도를 분석할 수 있다.

IV. 결과 및 고찰

1. 상업화수치에 따른 결과 해석

1) 대상지 분석

NICEbizmap (나이스비즈맵 상권분석 서비스, 기본보고서 (nicebizmap.co.kr))을 활용해 각 대상지에 분포하고 있는 상업시설을 조사한 후, 각 시설들을 생활필수상업시설, 생활편익 상업시설, 근린활동상업시설, 전문상업시설로 분류하였다.

	업종	진관동	가회동	서교동
근린상업시설	호프/맥주	10	7	215
	갈비/삼겹살	12	75	60
	곱창/양구이	5	18	28
	족발/보쌈	6	28	14
	후라이드/양념치킨	27	4	2
	국수/만두/칼국수	6	6	-
	떡볶이 전문	9	21	19
	라면김밥분식	18	4	35
	돈가스전문점	6	21	19
	정통양식/경양식	4	8	96
	중국음식	7	66	59
	부대찌개/섞어찌개	4	18	4
	일반한식/백반	51	49	418
	해장국/감자탕	4	22	15
생활편익시설	샌드위치/브런치/샐러드	4	24	12
	제과점	16	7	28
	떡/한과	5	22	28
	커피 전문점	52	43	382
	아이스크림/빙수	12	12	10
	컴퓨터/주변기기	4	9	6
	일반가전제품	5	33	6
	이동통신기기	12	15	5
	인삼제품	4	8	-
	건강식품	11	7	6
	사무용품	4	35	15
	서점	7	21	13
	꽃집/꽃배달	11	7	36
	스포츠/경기용품	9	7	18
전문상업시설	주류판매점	-	4	11
생활필수시설	축산물	14	18	4
	식료품	12	31	9
	수산물	4	4	9
	농산물	5	15	5
생활편익시설	한복/민속옷	-	93	5
	일반의류	11	12	152
	옥감/작물/수예	6	103	8
	내의/속옷	5	14	9
	남성의류	-	18	5
	커튼/침구	10	22	4
	열쇠/철물/건설자재	4	19	31
	주방용품	21	16	5
	조명기구/전기용품	7	86	6
	보일러/냉난방용품	8	10	-
	인테리어	4	11	22

	가구	6	4	5
	편의점	37	9	76
	슈퍼마켓	7	41	9
	공예품/기념품	6	12	18
	악기	-	94	10
	잡화점	6	8	29
	액세서리	16	8	59
	신발	6	6	5
	시계/귀금속	16	320	10
	가방	7	8	6
	화장품	5	21	23
	사진관	6	7	68
	여성미용실	64	4	271
	비만/피부관리	17	36	112
	발/네일케어	11	22	58
	이발소/남성미용실	12	8	14
	사우나/목욕탕	8	7	7
생활필수시설	세탁소/빨래방	25	24	16
생활편익시설	자동차정비/카센터	6	18	6
근린상업시설	호텔	5	5	15
	펜션	-	5	4
전문상업시설	모텔/여관	9	60	10
생활편익시설	요가/단식	12	26	21
	스크린골프장	8	5	7
	헬스클럽	19	-	11
	당구장	25	37	16
	노래방	47	34	47
	독서실	11	19	18
	실용음악학원	6	5	16
	피아노/음악학원	18	12	9
	태권도/유도/합기도	10	6	17
	서예/미술학원	15	7	43
	외국어학원	14	14	9
	어린이 영어	23	-	19
	어린이집/유치원	33	21	8
	종합학원	14	10	4
	입시학원	31	17	5
생활필수시설	동물병원/애완동물관련	11	6	29
	의료기기/용품	10	22	4
	약국	28	84	35
생활편익시설	안경점	7	26	33
	보청기	5	11	-
생활필수시설	정형외과	5	6	7
	한의원	15	48	26
	이비인후과	13	6	7
	소아과	7	-	6
	내과	5	4	14
	피부과	6	4	12
	치과	17	71	41
	안과의원	6	5	4
	성형외과	-	-	7

<표5> 상업업종 분류

2) 대상지역의 상업화 수치 도출

동별	분류	시설 수	상업화 수치	합계
진관동	생활필수시설	183	0.6	109.8
	생활편익시설	766	3.3	2527.8
	근린상업시설	174	8.4	1461.6
	전문상업시설	9	10.0	90
진관동 상업화 수치 합계				4189.2
동별	분류	시설 수	상업화 수치	합계
가회동	생활필수시설	348	0.6	208.8
	생활편익시설	1537	3.3	5072.1
	근린상업시설	357	8.4	2998.8
	전문상업시설	64	10.0	640
가회동 상업화 수치 합계				8918.7
동별	분류	시설 수	상업화 수치	합계
서교동	생활필수시설	235	0.6	141
	생활편익시설	1891	3.3	6240.3
	근린상업시설	1003	8.4	8425.2
	전문상업시설	21	10.0	210
서교동 상업화 수치 합계				15016.5

<표6>대상 지역의 상업화 수치 합계

표에 따라 상업화 수치를 곱한 후 진관동, 가회동, 서교동의 상업화 수치 합계를 도출했다. 진관동(은평한옥마을)의 상업화 수치가 4189.2, 가회동(북촌한옥마을)의 상업화 수치가 8918.7, 서교동(홍대)의 상업화 수치가 15016.5로 서교동, 가회동, 진관동 순으로 상업화의 정도가 높았다.

2. 주택수와 사업체수에 따른 결과 해석

1) 주택수 관련 자료 및 현황

통계청 인구총조사과의 서울시 주택종류별 주택(동별) 통계는 인구규모, 분포 및 구조와 주택에 관한 특성을 파악하여 각종 정책 입안의 기초자료로 제공하고, 각종 가구 관련 경상조사 표본 틀의 기초자료로 활용하는 것을 목적으로 정기적으로 5년 주기로 작성되고 있다. 통계 자료를 보면, 동별 전체 주택수와 주택종류별(단독주택, 일반주택, 아파트, 연립주택 등) 주택 현황을 알 수 있다. 은평한옥 마을이 포함된 진관동의 전체 주택수는 2020년에 17,146동으로 가회동 1,601동, 서교동 9,189동 보다 높다. 진관동의 경우 아파트의 주거형태(16,634개)가 가장 많았고, 그 뒤로 단독 주택(275개)과 연립 주택(220개)이 이었다. 가회동에는 아파트는 없으며 단독 주택의 형태(731개) 일반 단독 주택(556개)과 다가구 주택(105개)이 있다. 서교동에는 단독 주택(1,361개)이 가장 많았으며 다가구 주택(710개)과 영업 겸용 주택(376개)이 뒤

를 이었다.

동별	전체 주택수	단독주택 전체 수	일반 단독주택	다가구 주택	영업 겸용 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	비거주용 건물 내 주택
진관동	17,146	257	205	32	20	16,634	220	20	15
가회동	1,601	731	566	105	70	-	137	719	14
서교동	9,189	1,361	275	710	376	2,420	355	4,613	440

<표7> 2020 서울시 주택종류별 주택(동별) 통계

주택수의 증감세 추이를 살펴보기 위해 2015년 대비 2020년 전체 주택수의 증감세를 조사해보았다. 가회동은 별다른 변화를 보이지 않았는데, 진관동, 서교동은 주택수가 증가하였다. 아래 표를 살펴보면, 2015년 대비 진관동의 주택수는 11.1% 증가하였고, 서교동의 주택수는 12.2% 증가하였다.

동별	2020년	2015년	2015년 대비 증감	2015년 대비 증감률(%)
진관동	17,146	15,432	+1714	11.1
가회동	1,601	1,646	-45	-2.7
서교동	9,189	8187	+1002	12.2

<표8> 2015년 대비 2020년 서울시 주택종류별 주택수의 증감 비교(통계청 인구총조사관, 2021)

주택수가 증가한 것은 상업화의 정도가 낮아진 것으로 해석할 수도 있으나, 상업화의 정도가 증가하면서 주택수가 같이 증가할 가능성도 존재하며, 진관동의 경우, 은평뉴타운 사업이 주택수 증가의 요인으로 작용했다고 볼 수 있어, 주택수의 경우 온전히 상업화의 정도를 평가하는 요소로 보기에는 어려움이 있다.

2) 사업체수와 종사자 현황

서울시 스마트도시 담당관이 작성한 서울시 사업체현황 종사자수 통계는 서울시에 등록된 종사자 1인 이상의 사업체 및 종사자 현황을 파악하여 산업 활동과 관련된 각종 정책의 수립 및 평가, 기업의 경영계획 수립 및 학계 연구소 등의 학술연구를 위한 기초자료를 제공하는 것을 목적으로 한다.

동별	사업체수				종사자수			
	2020년	2015년	15년 대비 증감	15년 대비 증감률(%)	2020년	2015년	15년 대비 증감	15년 대비 증감률(%)
진관동	3,071	1,256	1,815	144.5	13,728	6,463	7,265	112.4
가회동	979	755	224	29.7	13,985	12,242	1,743	14.3
서교동	13,643	9,736	3,907	40.1	61,995	60,674	1,321	2.2

<표9> 2015년 대비 2020년 서울시 사업체 현황 및 종사자수 비교

진관동은 2015년 대비 사업체수와 종사자수에서 확실한 증가세를 보였다. 사업체수는 1,256개에서 3,071개로 144.5%의 증가율을 보였고 종사자수는 6,463명에서 13,728명으로 112.4%의 증가율을 보였다. 한편 가회동의 사업체수는 2015년 대비 29.7%, 종사자수는

14.3%의 증가율을 나타냈고, 서교동의 경우 사업체수는 2015년 대비 40.1%, 종사자수는 2.2% 증가율을 보였다.

3. 유동인구수에 따른 결과 해석

1) 진관동

진관동의 면적은 11.52km²이고 인구는 55,518명(2022년 2월)이다. 은평한옥마을의 면적은 65,500m²로 한옥용지 156필지, 단독주택용지 101필지, 근린생활용지 12필지로 구성되어 있다. 2018년 은평구의 월 평균 전체 유동인구 수는 130만명이고 그 중 남성은 740,212명, 여성은 565,938명이다. 그 중 유동인구가 가장 높은 지역은 진관동으로 2018년 월 평균 유동인구는 214,940명이다.

진관동	2015	2016	2017	2018
전체 유동인구(명)	144,799.62	142,137.90	217,820.21	214,940.60

<표10>진관동의 유동인구 추이

한국데이터산업진흥원의 자료에 따르면 2015년 유동인구는 14만 명대에서 꾸준히 증가하여 2017년 이후로는 21만 명 이상으로 기록되어 있다.

2) 가회동

가회동의 면적은 0.54km²이고 인구수는 3,978명(2022년 8월)이다. 북촌한옥마을은 가회동과 삼청동 내에 위치하는데, 그 중에서도 가회동 11번지, 31번지, 33번지 일대는 대표적인 한옥 밀집 지역이다.

2018년 종로구 월 평균 전체 유동인구 수는 178만 명이고, 그 중 가장 높은 지역은 송인동으로 2018년 월 평균 유동인구 수는 119,801명이다. 그 다음으로는 평창동으로 109,231명, 창신동 104,429명이고 북촌한옥마을이 중심으로 있는 가회동은 6,003명이다.

가회동	2015	2016	2017	2018
전체 유동인구(명)	10,266.23	12,395.20	7,752.20	6,003.58

<표11>가회동의 유동인구 추이

3) 서교동

서교동의 면적은 1.65km²이며, 인구수는 24,854명(2022년 2월)이다. 홍대거리는 다양하고 독특한 문화, 예술적인 요소를 갖고 있고 예술가들의 길거리 공연 등 다양한 공연 활동을 즐기고, 각종 맛집이 많아 젊은이들과 외국인들에게 인기가 많은 문화거리이다. 홍대 정문에서부터 청기와주유소 사거리까지의 문화거리를 말한다. 2018년 마포구 월 평균전체 유동인구 수는 231만 명이고, 그 중 가장 높은 지역은 상암동으로 2018년 월 평균 유동인구 수는 334,414명이다. 홍대 거리가 중심인 서교동은 2015년 27만 명, 2016년 29만 명이었던가 2017년, 2018년에는 22만 명대이다.

서교동	2015	2016	2017	2018
전체 유동인구(명)	277,541.41	297,393.30	229,971.36	224,735.35

<표12>서교동의 유동인구 추이

최근 연도의 자료들은 코로나19의 확산 등 다른 요인의 영향을 많이 받았을 것이므로 2015~2018년의 자료를 살펴보았을 때, 진관동은 유동인구가 약 14만 명에서 약 21만 명으로 상승한 반면 가회동과 서교동의 유동인구는 줄었음을 확인할 수 있었다. 가회동과 서교동의 경우 2015~2016년에 수많은 사람들이 방문하여 ‘핫플레이스’가 되었지만 그 이후 점차 그 인기가 줄어들고 있음이 유동인구 변화의 요인일 것이다. 반면 진관동은 은평 뉴타운 사업 으로 인한 사업체수 증가 등 상승 요인이 작용했음을 알 수 있다.

V. 결론 및 제언

상업시설과 그 분류에 따른 수치를 곱한 값을 구해 상업화 정도를 비교해보았을 때, 가회동과 서교동에 비해 은평한옥마을이 속한 진관동이 다른 대상지보다 면적이 훨씬 크에도 불구하고 상업화 정도가 낮음을 알 수 있었다. 또한 각 동별 주택수를 비교해 보았을 때 진관동의 주택 수가 가회동과 서교동에 비해 압도적인 수치를 보였고 2015년부터 2020년까지 주택 증감 수는 진관동 1714가구 증가, 가회동 45가구 감소, 서교동 1002가구 증가로 나타나 진관동의 주거 기능이 높다고 볼 수 있다.

하지만 진관동의 면적과 은평뉴타운 사업, 사업체수의 증가를 고려했을 때 주택수가 많은 것과 주거 기능이 높은 것의 상관성은 낮을 수 있다고 분석했다. 2015년 대비 2020년의 사업체수 증가율은 진관동 144.5%, 가회동 29.7%, 서교동 40.1%로 진관동이 가회동과 서교동에 비해 높음을 알 수 있다. 사업 종사자수 증가율 또한 진관동 112.4%, 가회동 14.3%, 서교동 2.2%로 진관동 가장 많이 증가했다. 마지막으로 2015~2018년 사이 진관동은 유동인구가 증가하는 추세인 반면 가회동과 서교동은 줄어들었음을 확인할 수 있었다.

본 연구를 통해 근린상업시설의 분류와 수치 계산을 통해 상업화 정도를 구한 값은 진관동이 가회동과 서교동보다 낮은 상업화 정도를 보이지만, 점차 상업화가 진행되고 있고 앞으로도 활발히 진행될 것이라고 예상할 수 있었다. 가회동과 서교동은 사업체수 증가세와 종사자수 증가세가 높지 않고, 유동인구수가 감소하고 있다는 측면에서 상업 지역의 특징이 나타나는 정도가 감소한다고 할 수 있다. 이에 비해 진관동은 현재 주거지역적인 성격이 강함에도 사업체수 증가세와 사업 종사자수 증가세가 상승하는 추세이고, 유동인구도 증가하고 있다. 이를 통해 진관동이 상업 지역으로 성장하고 있음을 알 수 있으며, 은평한옥마을이 속한 진관동 전체의 상업화에 의해 은평한옥마을과 그 주변도 상업화가 진행될 가능성이 있다고 결론 내렸다.

하지만 은평한옥마을 단독으로 보았을 때에 상업화 가능성이 큰지에 대해서는 고찰할 필요가 있다. 현재 은평한옥마을은 다른 한옥마을과 비교해 보았을 때 상업 시설이 적고 주거 지역에 치중되어 있다. 또한 은평한옥마을의 주택들은 정부의 지원을 받아 한옥을 보존하기 위해 건설되었으며, 주거자의 특성에 맞게 건물을 건축/개조하여 사용하고 있다. 인근 지역에 진관사와 은평한옥박물관, 북한산 등산로 등이 위치하고 있어 방문객이 일반 주택 단지보다는 많은 편이지만 이러한 방문자들로부터 개인의 사생활을 지키기 위한 주택의 특성도 많이 나타나고 있다. 이렇듯 은평한옥마을의 거주자들은 이곳을 거주하

는 주거 지역으로 여기고 있으며, 이에 따라 진관동의 상업화가 크게 확산되더라도 은평한옥마을의 주거지역으로 상권이 확장되는 주거지 상업화 가능성이 크지는 않을 것이다. 그러나 진관동이 점차 상업적인 행정동으로 변화할 것이 예상되는 상황이기 때문에 은평한옥마을의 주거지 상업화가 일어날 가능성을 아예 배제할 수는 없다. 따라서 은평한옥마을의 방문객 수가 증가하고 이에 따라 주거 기능과 상업 기능이 혼합되는 상황이 자주 발생할 것으로 예상된다면 상업 시설의 증가와 유동 인구의 증가로 인해 발생할 수 있는 다양한 문제에 대해 예측하여 대비하여야 한다.

결론적으로 진관동은 다른 행정동과 비교했을 때 상업화가 확산되고 있음을 확인할 수 있었고, 이에 따라 진관동의 다른 지역보다는 가능성이 낮지만 은평한옥마을도 주거지 상업화가 발생할 가능성이 있을 것이라고 분석했다.

VI. 참고 문헌

- 이효진, 우신구.(2020).주거지역의 상업화에 따른 업종변화패턴에 관한 연구 - 대구광역시 중구 삼덕동 일대를 대상으로 -.대한건축학회 학술발표대회 논문집,40(1),235-238.
- 이경민, 정창무.(2014).시간대별 유동인구가 업종별 점포 입지에 미치는 영향에 관한 연구.대한건축학회 논문집 - 계획계,30(8),47-55.
- 박상현, 우신구.(2007).상업화된 주거지의 상점에 관한 연구.대한건축학회 학술발표대회 논문집 - 계획계,27(1),97-100.
- 박영은, 양희진.(2019).저층 주거지역의 상업화와 가구구성 변화에 관한 연구: 흥대지역을 사례로.한국도시설계학회지 도시설계,20(5),85-97.
- 양우현, 윤용석. (2013). 역세권 주거지 상업화의 특성 분석을 위한상업시설 분류와 상업화 수치 설정- 서울시 역세권을 중심으로 -. 대한건축학회연합논문집, 15(5), 115-125.
- 윤용석, 양우현.(2011).도시거점내 제2종 일반주거지역 상업화 확산과 원인 분석.한국주거학회 학술대회논문집,(),147-152.
- 윤용석, 양우현.(2012).역세권 제2종 일반주거지역 상업화 확산과 특성 분석.한국주거학회논문집,23(2),25-36.
- 홍성경, 이명훈. (2016). 서울 일반주거지역 유동인구 증가 영향요인 분석. 도시재생, 2(1), 5-27.
- Hong Sung-kyung, Lee Myeong-hun. (2016). Impact Factors Analysis of Increasing Floating Population in Seoul's General Residential Areas. Journal of Urban Regeneration, 2(1), 5-27.
- 김형규. (2018.05.11). 도심속 전원생활 ‘틀’ 잡히는 은평 한옥마을. 한경.
<https://www.hankyung.com/realestate/article/2018051146221>
- 음성원. (2015.03.18). 흥대거리 매력은 ‘주거지역’이었기에… 한겨레.
<https://www.hani.co.kr/arti/society/area/682772.html>
- 통계청 인구총조사과. (2021). 서울시 주택종류별 주택(동별) 통계. 서울 열린데이터 광장.
<https://data.seoul.go.kr/dataList/10585/S/2/datasetView.do#>
- 서울특별시 스마트도시담당관. (2021). 서울시 사업체현황 종사자수(종사상 지위별/동별/성별)

통계. 서울 열린데이터 광장.

<https://data.seoul.go.kr/dataList/10598/S/2/datasetView.do#>

한국데이터산업진흥원. (2018). 은평구 유동인구 상/하위 지역.

<http://datakorea.datastore.or.kr/>

[profile/geo/05000KR11380/#flow_top_bottom_private_data](http://datakorea.datastore.or.kr/profile/geo/05000KR11380/#flow_top_bottom_private_data)

한국데이터산업진흥원. (2018). 종로구 유동인구 상/하위 지역.

<http://datakorea.datastore.or.kr/profile/geo/05000KR11110/#%EC%9C%A0%EB%8F%99%EC%9D%B8%EA%B5%AC>

한국데이터산업진흥원. (2018). 마포구 유동인구 상/하위 지역.

<http://datakorea.datastore.or.kr/profile/geo/05000KR11440/#%EC%9C%A0%EB%8F%99%EC%9D%B8%EA%B5%AC>

NICEbizmap. (2022). 가회동 기본보고서.

<https://m.nicebizmap.co.kr/analysis/analysisFree#>

NICEbizmap. (2022). 진관동 기본보고서.

<https://m.nicebizmap.co.kr/analysis/analysisFree#>

NICEbizmap. (2022). 서교동 기본보고서.

<https://m.nicebizmap.co.kr/analysis/analysisFree#>