

은평한옥마을과 북촌한옥마을, 홍대의 생활권 상권비교분석을 통한 지역특성연구

이승현, 김은우, 이지수

연구 목적 및 배경

본 연구는 주거를 목적으로 만들어졌지만 관광등의 사유로 상업화된 가회동, 서교동과 진관동을 비교하여 지역 특성과 상업화 가능성에 대해 연구하고자 한다. 은평구 진관동은 북한산의 자연 풍광과 어우러진 전통적인 한옥과 은평역사한옥박물관, 천년 고찰 진관사, 마애여래입상 문화재가 있는 삼천사 등 다양한 문화 관광자원을 보유한 행정동이다. 종로구 가회동의 북촌은 600년 이상의 문화재를 보유하고 있으며 역사적으로 매우 중요한 지역이다. 2000년 이후 상업화에 북촌 한옥마을의 전통과 정체성이 사라지는 것을 우려하여 북촌가꾸기 사업을 추진하고 있지만 상업화는 확산되고 있다. 마포구 서교동의 홍대거리의 상업이 매우 활성화된 상업지역으로 젊은층들이 자주 찾는 지역이다. 다양한 거리 공연이 펼쳐지고 카페와 맛집 등의 음식점이 즐비하고 있고 곳곳에 예술적인 공간이 있는 곳이다.

이론적 배경

1. 주거지 상업화

주거지역에 상업용 토지 이용이 증가하는 것으로 젠트리피케이션의 초기 단계이며, 소규모 문화소비시설들이 모여 있는 상업가로에 방문객들이 늘어나면서 인접한 단독·다가구 주거지역으로 상권이 확장되는 특징을 지닌다.

2. 상업화의 양상 및 특성에 관한 선행연구

윤용석, 양우현(2012)의 연구는 도시에 위치한 제2종 일반주거지역의 상업화 확산 현상에 대해 건축물의 상업화 정도 조사와 상업화 확산 양상 분석을 통해 제2종 일반주거지역의 상업화가 확산되는 원인을 도출하였다. 그 과정에서 근린생활시설을 생활필수시설, 생활편익시설, 근린상업시설, 준상업시설로 재분류하고 수치를 설정하여 시각화 자료로 활용하였다.

3. 주택 수에 대한 선행연구

박영은, 양해진(2019)는 홍대지역의 주택수의 감소세와 상업화를 대변할 수 있는 사업체수의 증가를 조사하여 주거지역의 상업화 현상이 확대되고 있음을 밝혔다.

4. 유동인구수에 대한 선행연구

이경민, 정창무(2014)는 유동인구의 규모가 주변 상업시설들의 매출과 판매시설 등에 영향을 준다는 전제로 시간대별 유동인구가 점포의 입지에 미치는 영향을 분석하여 유동인구와 상권의 관계를 연구했다.

연구 방법

1. 연구의 범위 및 방법

연구의 범위는 은평구 진관동, 종로구 가회동, 마포구 서교동으로 선정. 각 지역의 상업시설 상업화 정도는 상권분석 서비스와 선행연구의 상업화 수치를 활용하여 도출, 주택수와 사업체수 증감소세는 집계구별 인구 주택총조사를 통해 도출한다. 유동인구는 해당 행정동의 유동인구 데이터 자료를 이용하여 분석한다.

2. 연구의 전제

상업시설을 생활필수상업시설, 생활편익상업시설, 근린활동상업시설, 전문상업시설로 나누어 각 시설별로 상업화 수치를 부여한다.

분류	생활필수상업시설	생활편익상업시설	근린활동상업시설	전문상업시설
상업화 수치	0.6	3.3	8.4	10.0

결과 및 고찰

1. 상업화 수치에 따른 결과 해석

NICEbizmap을 활용해 각 대상지에 분포하고 있는 상업시설을 조사하여 시설 종류를 분류했다. 상업화 수치 분석 결과 진관동의 수치는 4189.2, 가회동의 수치는 8918.7, 서교동의 수치는 15016.5로 상업화 정도는 서교동>가회동>진관동 순이었다.

2. 주택수와 사업체수에 따른 결과 해석

주택수 조사 결과 진관동의 주택수는 11.1% 증가했고, 서교동의 주택수는 12.2% 증가했다. 가회동은 별다른 변화를 보이지 않았다. 주택수가 증가한 것은 상업화의 정도가 감소한 것으로 볼 수 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. 사업체수 조사 결과 진관동은 사업체수와 종사자수가 144.5% 증가했다. 가회동의 사업체수는 29.7%, 종사자수는 14.3% 증가했다. 서교동은 사업체수는 40.1%, 종사자수는 2.2% 증가했다. (모든 증가분은 2015년 대비 2020년의 수치)

3. 유동인구수에 따른 결과 해석

진관동의 2018년 월 평균 유동인구는 214,940명이다. 또 2015년 이래로 계속해서 증가했다. 가회동의 2018년 월 평균 유동인구는 6003명이다. 유동인구는 2015년 이래로 감소세를 보이고 있다. 서교동의 2018년 월 평균 유동인구는 224,735명이다.

결론 및 제언

상업화 수치를 비교한 결과, 진관동은 다른 대상지보다 면적이 훨씬 크에도 상업화 정도가 낮은 것을 알 수 있다. 주택수 증가수도 압도적으로 많아 진관동의 주거기능이 다른 행정동에 비해 활성화되어 있다. 사업체 수와 종사자수의 증가를 살펴보면 진관동은 점차 상업화가 진행되고 있는 단계이며 앞으로 활발히 진행되고 있는 단계인 걸 알 수 있다. 가회동과 서교동은 상업화의 정도가 감소하고 있는 추세인 것을 알 수 있다. 그러나 은평한옥마을 단독으로 살펴보았을 때는, 은평한옥마을은 다른 한옥마을과 비교했을 때 상업시설이 적고 주택으로서의 기능이 강하여 은평한옥마을의 주거지 상업화는 일어날 가능성이 낮을 것으로 예상된다. 하지만 주거지 상업화의 가능성을 아예 배제할 수는 없다.

주요 참고문헌

- 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#>
- 한국데이터산업진흥원. (2018). 은평구 유동인구 상/하위 지역. 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>
- 양우현, 윤용석. (2013). 역세권 주거지 상업화의 특성 분석을 위한상업시설 분류와 상업화 수치 설정- 서울역세권을 중심으로 -. 대한건축학회연합논문집, 15(5), 115-125.