

2024년 춘계학술발표대회 : 일반부문

도시 특성과 상업 젠트리피케이션의 상관관계에 관한 연구 - 서울시 상업 거리를 중심으로 -

An Analysis of Correlation between Urban Characteristics and Commercial Gentrification - Focusing on the Commercial Street in Seoul -

○문 관 서* 이 상 윤**
Mun, Gwan-Seo Lee, Sang-Yun

Abstract

The purpose of this study is to space syntactic interpret how the characteristics of urban spatial structure can influence gentrification, focusing on areas of commercial gentrification in Seoul. Through space syntax, urban spatial structure is classified into two main types: planned and naturally occurring, and analyzed spatially using the DepthmapX program. Based on this analysis, we investigate the locations where gentrification occurs according to urban spatial structure and analyze the characteristics of each spatial structure. Through this study, we quantitatively confirmed that urban spatial structure influences commercial gentrification. Based on this, we can predict occurrence areas and provide basic guidelines for gentrification prevention in the future.

키워드 : 도시재생, 상업 젠트리피케이션, 도시구조, 공간구문론

Keywords : Urban Regeneration, Commercial Gentrification, Urban Fabric, Space Syntax

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

1997년 아시아 금융위기 이후 고용축소와 정리해고의 급증으로 인해 자영업자가 양산되었고, 이는 상가의 수요 증가로 이어졌다. 또한, 2008년 글로벌 금융위기 이후 자본이 아파트에서 상가 건물로 집중되었고, 상가의 수익성이 증가함에 따라 투자 목적의 수요가 급증하였다. 최근에 와선 고용감소에 따라 청년층이 자영업에 대거 진출했고 낙후된 도심에 미적 개선을 주도하며 상업 젠트리피케이션 촉발에 직접적인 원인으로 작용하였다.

상업 젠트리피케이션의 대표적인 예시는 서울 전역에 우후죽순으로 늘어난 ‘O리단길’을 들 수 있다. 경리단길, 망리단길, 샤로수길 등 최신 트렌드를 담은 상업가로들이 형성되었지만, 이는 곧 급격한 임대료 상승을 유발하며 기존의 지역적 특성을 이어오던 주민과 영세상인들을 쫓아내는 상업 젠트리피케이션 문제를 초래하였다.

상업 젠트리피케이션은 낙후된 구도심엔 활력을 촉진할 수 있지만, 이면엔 지나친 상업화로 인한 지역의 정체성 상실, 부의 유입으로 인한 주민 사이의 이해관계 충돌과 반목, 관광지화에 따른 주거환경 악화 등 부정적 효과를

동반한다. 이는 도심의 개성을 상실하고 획일화됨으로써 상권조차 몰락하고 마는 이른바 문화적 백화(白化)현상을 초래한다.

이러한 여러 문제로 인해 2016년 이후 젠트리피케이션은 중대한 사회적 문제로 대두되었다. 정부 기관과 시민단체 등에서는 젠트리피케이션 대책을 모색하기 위해 지역의 특성, 문화, 경제에 대해 다양하게 분류하고 연구하고 있지만, 근본적인 발생지역의 예방에 관한 연구가 미비하다.

이에 본 연구에서는 도시의 구조가 젠트리피케이션에 어떤 영향을 주는지 공간 구문론적으로 해석하고 발생지역을 예측해 젠트리피케이션 방지에 대한 기본적인 가이드라인을 제공하고자 한다.

1.2 연구 방법 및 범위

연구 방법은 총 3단계로 구분하였다. 첫째, 상업 젠트리피케이션과 도시구조의 상관관계를 파악하기 위해 관련 문헌과 선행연구를 검토한다. 둘째, 젠트리피케이션이 발생한 지역을 DepthmapX 프로그램을 활용하여 공간구문론적으로 분석한다. 셋째, 분석한 지역의 프랜차이즈 분포변화를 QGIS를 이용해 시각화하고 공간구문론적 지표를 토대로 도시 구조 별 젠트리피케이션이 발생하는 위치에 대해 분석한다.

연구의 공간적 범위는 서울시 상업 거리에서 젠트리피케이션이 발생한 지역 중 언급빈도가 높고 도시구조가 명확한 압구정동과 북촌을 검토하였다. 젠트리피케이션의 발

* 연세대 대학원 석사과정

** 연세대 건축공학과 정교수

(Corresponding author : Department of Architectural Engineering, Yonsei University, ksmoon0613@yonsei.ac.kr)

생을 알 수 있는 프랜차이즈 분포현황은 공공데이터포털 (<https://www.data.go.kr/>)에서 제공하는 상가업소 중 지점명이 명시된 곳으로 한정하였고, 시간적 범위는 상가업소 정보가 제공된 2015년 12월부터 2023년 9월까지로 하였다.

2. 선행연구 고찰 및 범위

2.1 상업 젠트리피케이션의 정의와 관련 연구

젠트리피케이션은 발생지역이나 연구자에 따라 의미가 다르다. 국내에선 구도심의 상업공간에서 임대료 상승으로 인해 기존 거주민들이 비자발적으로 이주하게 되는 부정적인 측면의 의미가 대부분이다. 고급화의 개념보단 비자발적으로 지역을 떠나게 되는 추출 현상에 초점이 맞춰져 있다.

상업 젠트리피케이션은 대형 자본의 산물인 프랜차이즈가 입점하며 발생하는 현상이다. 프랜차이즈는 상업 젠트리피케이션의 주요 지표로 위치 정보를 갖고 있어 도시 공간구조와 관계를 분석하기 쉽다는 특성이 있어 많은 연구에서 지표로 사용한다. 본 연구에서는 프랜차이즈를 공공데이터 포털의 상가 정보 시스템에 지점명이 명시된 모든 점포로 정의한다.

상업은 주거와 달리 논의된 역사가 짧으며, 국지적 현상이라 특정 지역을 중심으로 연구가 이뤄져 왔다. 김나연(2020)은 최근엔 발생지역을 예측하기 위해 지가 및 매매가격과 임대료를 이용한 임차인 이동의 분석이나 경관 인식 관계 및 장소성 변화를 분석하는 등 지표연구가 늘어나는 추세이다. 지표의 종류는 다양하지만, 선행연구에서 주요 지표로 프랜차이즈가 많이 사용되고 있어 본 연구에서도 프랜차이즈를 지표로 설정하였다.

2.2 상업 젠트리피케이션 지역의 도시 공간구조 유형

공간구조론의 축선분석을 통해 도시를 구성하는 요소간의 관계를 분석할 수 있으며, 도시 공간구조와 상업시설의 관계를 분석하는 다양한 연구에 사용된다. 손영기 등(2010)은 상업공간의 업종별 입지 특성과 전체통합도 및 부분통합도의 관련성을 규명하였으며, 강성래(2002)는 명료도가 높은 지역일수록 상업의 분포와 전체통합도, 부분통합도 및 연결도와 관련이 많으며, 공간구조에 따라 상업 분포의 특성이 상이함을 설명하였다.

2.3 분석의 범위

발생지역은 서울시 종합대책과 선행연구에서 언급된 표 1에 있는 지역을 위주로 검토하였으며 주거 젠트리피케이션이나 그 정도가 낮은 지역은 제외하였다. 본 연구에서는 압구정동과 북촌을 대상지로 선정하였다. 그림1과 그림2가 대상지의 경계는 지역 및 경제 현황을 구분 짓는 센서스 동경계와 보행자의 인지 거리를 초과하여 상권을 분리하는 25m 이상의 대로를 기준으로 하였다. 발생지역의 공간구조론적 유형 분류를 위해 전체통합도, 부분통합도, 연결도를 활용하였다. 도시 공간구조 유형 중 공간구조론적 특성의 차이가 명확한 계획적 도시공간구조와 자연발생적

도시 공간구조 유형을 비교 분석하였다. 이후 프랜차이즈가 많이 생겨난 거리에 대한 특성을 분석하였다.

표1. 젠트리피케이션 언급지역¹⁾

발생지역	행정동	언급수	서울시 발표여부
홍대	서교동	27	발생지역
가로수길	신사동	26	발생지역
경리단길	이태원2동	24	발생지역
북촌	삼청동, 가회동	24	발생지역
연리단길	연남동	20	발생지역
서촌	창운효자·사직동	19	발생지역
성수	성수동	18	발생지역
대학로	혜화동	12	발생지역
인사동	종로1-4가동	10	발생지역
신촌이대앞	신촌동	6	과거발생
로데오길	압구정동	4	과거발생
망리단길	망원1동	3	미분류
해방촌	용산2가동	11	예상지역



그림1. 압구정동의 위상지도와 경계

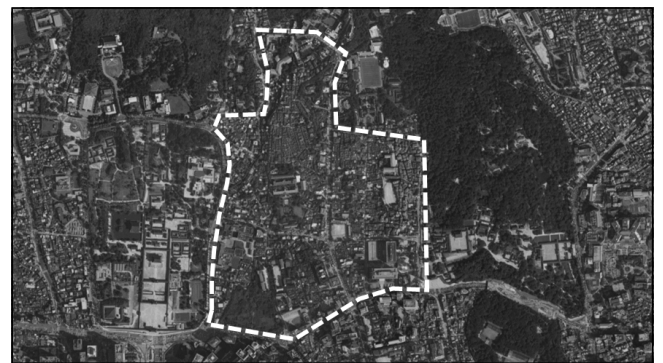


그림2. 북촌 및 삼청동의 위상지도와 경계

1) 서울시 상업 젠트리피케이션 지역의 프랜차이즈화에 대한 형태학적 해석, 2021, 김선호

3. 상업 젠트리피케이션 지역의 도시 공간구조 유형

3.1 계획적 유형

계획적 유형은 택지개발사업으로 계획된 압구정동으로 격자형 공간구조를 가지고 있으며 과거 젠트리피케이션 발생지역으로 발표됐다. 대표적 가로는 압구정 로데오거리며, 대규모 보행 유발시설인 갤러리아 백화점과 압구정로테오역이 위치한다. 축선분석시 도산대로 49길이 부분통합도와 연결도가 가장 높게 나타났으며 로데오거리는 인지성이 좋은 가로지만 지표는 상대적으로 낮게 나타났다.

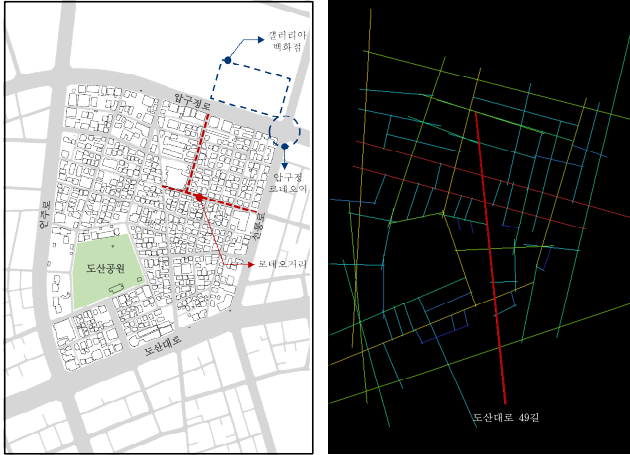


그림3. 압구정동의 현황도와 전체통합도

3.2 자연발생적 유형

자연발생적 유형은 북촌과 삼청동으로 두 지역은 별개의 상권이지만 대로로 분리되지 않고 하나의 도시 공간구조로 되어있어 동일지역으로 검토하였다. 북촌로와 삼청로가 대표적인 가로이며, 계동길과 화개길이 발달하였다. 축선분석시 북촌로와 계동길이 통합도가 가장 높게 나왔으며, 사대문 안에 위치해 대규모 개발이 이뤄지지 않아 명료도가 낮은 비정형적 가로의 특성이 있다.

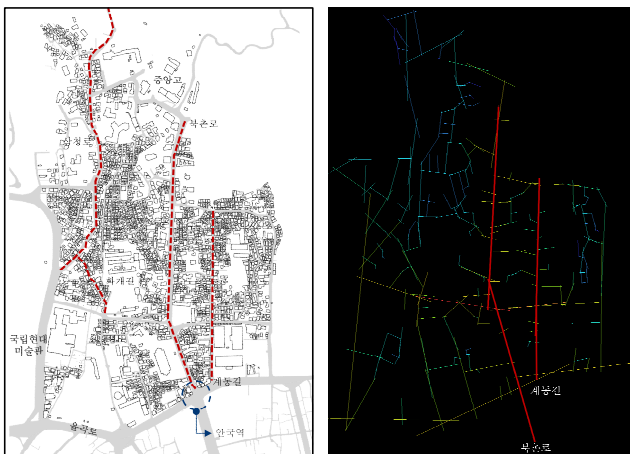


그림4. 북촌 및 삼청동의 현황도와 전체통합도

표2. 도시구조의 유형별 공간구문론 지표

유형	전체 통합도	부분 통합도	평균깊이	부분 평균깊이	연결도
압구정동 (계획적)	1.94708	2.27422	3.47777	2.58978	4.91549
북촌 및 삼청동 (자연발생적)	0.36191	1.51734	7.47263	2.41670	3.04059

4. 프랜차이즈 분포변화 분석

4.1 계획적 유형

그림5와 같이 압구정의 경우 대부분 전체통합도가 높은 곳에 프랜차이즈가 분포하고 있으며, 신규 입점하는 곳들도 대부분 전체통합도가 높은 곳에 위치해 있다. 또한, 프랜차이즈가 압구정 로데오 역을 중심으로 블록 면적으로 확산하는 경향을 볼 수 있다. 즉, 계획적 유형의 젠트리피케이션 발생은 접근성보단 통합도와 관련 있고, 주변 상황에 영향을 받는 것을 볼 수 있다.

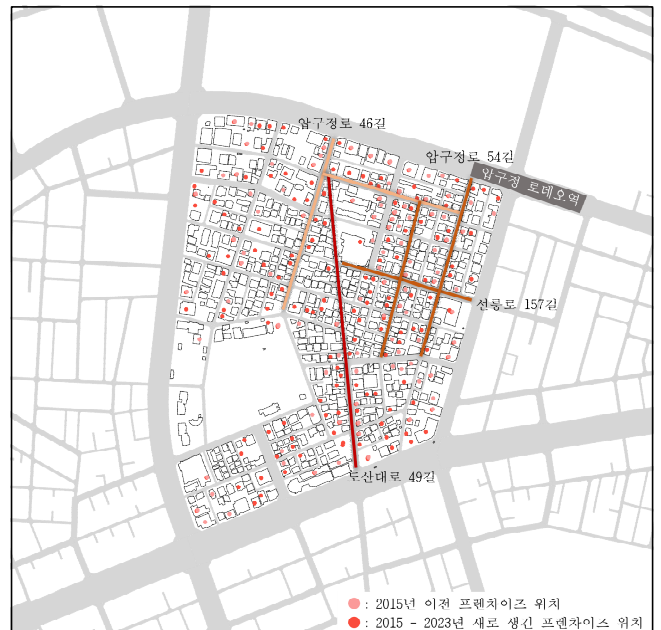


그림5. 압구정동의 프랜차이즈 변화 추이

4.2 자연발생적 유형

그림 6과 같이 북촌의 경우 계획적 유형과 달리 주요 가로 주변으로 확산하는 경향을 볼 수 있다. 확산이 큰 대표적 가로는 통합도가 높은 북촌로와 계동길이 있으며 삼청로는 전체적으로 지표는 낮지만, 카페거리란 특성에 의해 프랜차이즈가 증가한 것으로 보인다. 자연발생적 유형에서는 대부분 부분 통합도가 높은 가로에서 젠트리피케이션이 발생하여 보행과의 관련성이 큰 것을 알 수 있다.

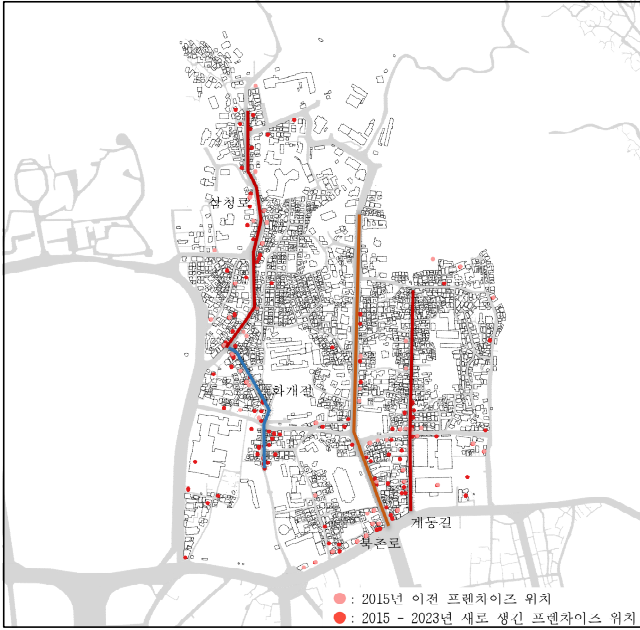


그림6. 북촌 및 삼청동의 프랜차이즈 변화 추이

5. 결론

프랜차이즈의 분포변화 추이를 통해 젠트리피케이션 발생지역과 정도를 파악할 수 있었고, 이를 도시 공간구조 유형별로 분석한 결과 다음과 같은 결론을 도출하였다.

첫째, 분포변화를 검토한 결과 계획적 유형에서는 면적으로 확산하고, 자연발생적 유형에서는 주요 가로 중심으로 선적으로 확산하였다.

둘째, 격자형의 공간구조를 갖고 있어 접근성과 인지성이 좋은 계획적 유형의 경우 이면도로에서도 젠트리피케이션이 발생하기 쉽고 주변 도시 상황(주거지, 역세권)에 영향을 많이 받지만, 자연발생적 유형의 경우 접근성과 인지성의 한계로 인해 주요 가로 주변으로만 젠트리피케이션이 발생한 것으로 해석된다.

셋째, 계획적 유형은 전체통합도가 높은 가로 위주로 발생하며 접근성과는 큰 관계를 가지지 않지만, 자연발생적 유형은 부분통합도와 연결도가 높은 가로(접근성이 좋은 가로)에서 젠트리피케이션이 발생한다.

본 연구는 지역을 서울로 한정하고 일부 지역만 선정했기 때문에 결과의 일반화에는 한계가 존재한다. 또한, 프랜차이즈의 관계성만을 분석하고 경사와 같은 지형적 특성은 고려하지 못해 특성을 세부적으로 규명하는 데엔 한계가 있다. 하지만, 본 연구를 통해 도시 공간구조가 상업 젠트리피케이션에 영향을 미치고 있음을 정량적으로 확인할 수 있었고, 이를 바탕으로 발생지역을 예측해 추후 젠트리피케이션 방지에 기본적인 가이드라인을 제공해 줄 수 있다.

참고문헌

1. 강성래, 공간구문론에 의한 가로배치형태와 상업분포패턴의 상관성 연구: 창원시 단독주택지를 중심으로, 경상대학교 대학원 석사학위논문, 2002
2. 김나연, 상업적 젠트리피케이션에 따른 장소성 변화 연구: 종로구 익선동을 중심으로, 서울대학교 대학원 석사학위논문, 2020
3. 김선호, 서울시 상업 젠트리피케이션 지역의 프랜차이즈화에 대한 형태학적 해석, 서울시립대학교 박사학위논문, 2021
4. 손영기·정대영·신영철, 공간구문론을 이용한 업종별 상업공간 분석-청주시를 사례로, 「한국지적정보학회」 12(1): 45-55, 2010
5. 서울시, 서울시 젠트리피케이션 종합대책, 2015