creative commons
COMMONS DEED

저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:

저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.

비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.

변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 이용허락규약(Legal Code)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

Disclaimer

dCollection

공학박사학위논문

홍대 문화소비공간의 확장과 경계부 주거지역의 변화특성

A Pattern of Commercial Gentrification on the Periphery of the Cultural Quarter near Hongik University

2016 년 2 월

서울대학교 대학원

건설환경공학부 도시설계전공

이 한 울

국 문 초 록

최근들어 이국적이고 다양한 문화에 대한 소비욕구의 증가와 여가 및 사회적 활동을 목적으로 하는 상업지역 방문의 증가로 인하여 문화소비공간이라 불리우는 새로운 유형의 상업공간이 주목 받고 있다. 지속적인 방문객의 증가와 활성화로 삼청동, 이태원, 홍대와 같은 문화소비공간들은 서울의 대표적인 상업공간으로 자리매김하였다.

하지만 활성화에 따른 상승된 임대료와 보다 큰 자본을 갖는 상점들의 침투로 기존의 문화소비공간의 독특한 장소성을 형성하였던 소규모의 개성적 상점들은 없어지거나 보다 저렴한 임대공간을 찾아 다른지역으로 이동하였다. 이러한 과정 속에서 홍대 문화소비공간의 경우 상권의 영역이 지속적으로 확장되고 있다. 기존 중심상권 주변부, 즉 홍대 문화소비공간 경계부에 위치한 주거지역으로 상업용도가 확산되고 있으며, 독특한 개성을 갖는 상점들이 입지하면서 새로운 문화소비공간을 형성하고 있다.

이 연구에서는 이러한 일련의 과정을 홍대 문화소비공간의 확장과정으로 보고, 전체 홍대문화소비공간의 평면적 확장과정의 양상과 확장과정 속에서 나타나는 경계부 주거지역에 위치한 개별건축물들의 변화 특성을 분석하였다. 이를 통해 발달하는 문화소비공간의 경계부에 위치한 주거지역에서 나타나는 용도 및 물리적인 변화의 메커니즘을 이해하고, 향후 이러한 지역의 관리를 위한 제도적 장치 마련에 도움이 될 수 있는 기초 자료를 만드는 것을 목적으로 연구를 진행하였다.

연구는 크게 상업용도의 확장과정의 양상을 분석하는 부분과 문화소비공간을 구성하는 세부용도시설들의 용도변화 및 건축물 외관변화의 특성을 분석하는 부분으로 구성되어 있다. 4장에서는 홍대 문화소비공간의 확장의 양상을 광역적 차원과 미시적차원에서의 상업용도의 확장과정을 분석하였고, 5장에서는 문화소비공간을 구성하는 시설의 용도를 보다 세부적으로 나눠서 문화소비공간 경계부에서 나타나는 용도 및 건축물의 외관 변화의 특성을 분석하였다. 또한 확장 및 변화과정의 해석을 위하여 3장에서 지역의 가로공간구조 및 필지 특성을 분석하였고, 이를 바탕으로 홍대문화소비공간의 확장과 경계부의 변화를 해석하여 그 특성을 도출하고자 하였다.

광역적 차원에서 홍대 문화소비공간의 상업용도 확장과정을 살펴본 결과, 기존 문화소비공간의 경계부의 모든 지역에서 동일하게 상업용도로의 변화와 확장이 일어나지는 않으며, 선택적으로 상업용도로 변화하는 건축물의 분포가 집중됨을 알 수 있었다. 상업용도로의 변화가 집중적으로 나타나는 지역은 통합도와 같이 가로공간구조상에서 유리한 위치에 있는 가로와 맞닿아 있는 지역이었으며, 특히 보행흐름의 중심이 되는 가로에 인접한 경우에 먼저 상업화가 됨을 알 수 있었다. 또한 상업용도의 확장과정에서 차량 중심의 간선가로는 확장에 장애적인 요소로 작동하는 것을 알 수 있었으며, 보행흐름의 중심이 되는 도로가 상업용도의 확장과정에서 중심적인 역할을 하는 것으로 분석되었다.

문화소비공간 경계부에 위치한 가구를 대상으로 진행한 미시적 차원에서의 상업용도변화과정의 분석에서도 보행흐름의 중심이 되는 가로와 인접한 가로로부터 가구의 내부로 상업용도의 확장이 진행되는 것을 알 수 있었다. 가구 내부로의 상업용도 확장과정에서는 국부통합도나 평균심도와 같은 값보다는 보행흐름의 중심이 되는 특정 가로로부터의 심도, 지하철역과 같은 보행활동 유발시설로부터의 접근성이 중요한 역할을 하였다. 가로공간구조 외에도 건축물의 필지면적, 연면적, 건축면적, 용적률과 같은 규모와 관련된 특성과 노후도, 건축물의 유형이 상업화에 영향을 주는 것으로 분석되었으며, 특히 조적조의 소규모 단독, 다가구 주택으로 상업용도시설이 많이 입지하는 것을 볼 수 있었고, 필로티 주차장을 포함하는 다세대 주택은 상업화가 잘 되지 않는 것을 알 수 있었다.

이론적 고찰을 통해 보면 문화소비공간 형성의 배경이 되는 시설은 예술문화와 관련한 시설이었으며, 문화소비공간의 실제 장소성을 형성하는 주요 시설은 독특한 카페/레스토랑/펍과 소규모의 독립 판매시설이었다. 젠트리피케이션의 과정에서 문화소비공간의 개성을 없애는 시설은 일반적인 상업시설과 프랜차이즈 상업시설로 이들 시설들의 분포특성과 상업화 과정에서 용도의 변화과정을 분석하였다.

대상지의 주요 예술문화와 관련된 시설은 음악 및 공연관련시설들이었으며, 같은 계열의 예술활동과 관계된 문화예술시설과 문화관련상업시설은 비슷한 입지특성을 보이며, 서로 근접하여 입지하여 있는 것을 볼 수 있었다. 문화소비공간의 확장을 주도하는 시설은 독특한 카페/레스토랑/펍과 같은 시설로 기존의 주거용도시설이나 업무용도시설을 대체하여 입지하며, 다른 유형의 상업시설보다 먼저

내부가로에 입지하는 특성을 가지고 있다. 대상지의 문화소비공간의 확장과정에서의 용도변화는 2012년을 기점으로 그 특성이 변화한다, 2012년까지는 주로 비상업용도시설이 문화소비공간 관련시설인 독특한 카페/레스토랑/펍과 소규모 독립 판매시설로 바뀌고, 2012년 이후에는 독특한 카페/레스토랑/펍 등의 시설이 프랜차이즈 상업시설로 바뀌면서 사례 대상 가로내의 프랜차이즈 상업시설이 매우 증가하였다.

상업화가 진행되면서 점포공간을 확장하는 경우가 있는데, 일반적으로 비상업용도인 다른 층의 점포공간을 상업용 점포로 변화하는 수직적 확장의 방식이 가장 많이 이용된다. 이 외에 측면공지, 전면공지, 필로티공간, 측벽부, 차고 등의 자투리공간을 점포화하는 방식이 있는데, 소규모의 점포공간이 마련되기 때문에 일반적인 상업시설이나 프랜차이즈 상업시설은 이러한 점포공간에 입지하지 못하며, 소규모 독립판매시설이나 독특한 카페/레스토랑/펍과 같은 문화소비공간관련시설이 주로 입지하는 경향이 있다는 경향이 있음을 찾을 수 있었다.

물리적인 외관 변화의 분석을 통해서 상업화 과정에서 나타나는 건축물 유형별 외관변화를 유형화의 결과, 비상업용도 건축물이 다독주택, 다가구주택, 다세대주택, 오피스 건축물이 서로 다른 형태로 상업화되는 특성이 있는 것을 알 수 있었다. 이 과정에서 단독주택의 경우, 벽의 제거 및 기존에 마당으로 이용되었던 전면공지로 점포를 확장하여 나가는 경향이 있었으며, 다가구주택의 경우는 주거공간으로써는 비선호되는 반지하층을 점포로 변화시키는 특징이 있었다.

이상과 같은 연구결과를 바탕으로 기존 문화소비공간 주변부에 위치한 단독 및 다세대 주택이 밀집하고 있는 주거지역들에 대해서 기존 상권과의 접근성, 가로공간구조 특성, 노후도, 건축물의 규모 등의 특성을 바탕으로 상업화를 대비한 지구의 지정 및 관리와 지역의 역할과 성격에 대한 재고의 필요성을 제시하고 있다. 또한 상업용도의 주거지역으로의 침투에 의해서 나타나는 갈등의 감소를 위한 가로단위의 보다 상세한 건축물 유형 및 밀도의 관리가 필요함을 제시하였다.

주요어 : 문화소비공간, 상업적젠트리피케이션, 상권확장, 도시공간구조, 홍대상업지역

학 번 : 2007 - 21154

〈 목 차 〉

제 1 장 서 론 ····· 1

1.1. 연구의 배경 및 목적 ····· 1
1.1.1. 연구의 배경 ····· 1
1.1.2. 연구의 목적 ····· 4
1.2. 연구의 내용 및 방법 ····· 5
1.2.1. 연구의 내용 및 범위 ····· 5
1.2.2. 연구의 방법 ····· 9

제 2 장 이론적 고찰 ····· 13

2.1. 문화소비공간의 특성 ····· 13
2.1.1. 도시 상업공간의 역할과 도시설계적 고찰 ····· 13
2.1.2. 소비자행태 변화와 상업공간의 변화양상 ····· 15
2.1.3. 젠트리피케이션과 문화소비공간의 형성 ····· 18
2.1.4. 문화소비공간의 특성 ····· 20
2.2. 문화소비공간의 확장과 변화 ····· 23
2.2.1. 문화소비공간에 관한 연구 ····· 23
2.2.2. 주거지역에서 비주거 용도의 확장에 관한 연구 ····· 25
2.3. 선행연구 정리 및 분석의 틀 설정 ····· 25

제 3 장 홍대 문화소비공간의 형성과 특성 ····· 28

3.1. 홍대 문화소비공간의 형성과정 ····· 28
3.2. 홍대문화소비공간의 도시공간구조 특성 ····· 31
3.2.1. 홍대 문화소비공간의 도시공간구조 ····· 31
3.2.2. 문화소비공간 경계부 대상지의 도시공간구조 ····· 48
3.3. 소결 ····· 58

제 4 장 홍대 문화소비공간의 확장 양상 ····· 60

4.1. 광역적 차원에서 홍대 문화소비공간의 확장 ····· 60
4.1.1. 홍대 문화소비공간의 확장 과정 ····· 60
4.1.2. 광역적 차원에서 상업용도 확장 특성 ····· 66
4.2. 경계부 주거지역에서 상업용도의 확장 양상 ····· 68
4.2.1. 경계부 주거지역으로의 상업용도의 확장 과정 ····· 68
4.2.2. 주거지역으로의 상업용도 확장 특성 ····· 75
4.2.3. 소결 : 문화소비공간 경계부 상업용도의 평면적 확산의 양상 ···· 91
4.3. 소결 ····· 93

제 5 장 홍대 문화소비공간 경계부의 변화 특성 ····· 95

5.1. 경계부 건축물의 용도 변화 ····· 95
5.1.1. 건축물 용도별 분포 특성 ····· 95
5.1.2. 건축물의 용도변화 특성 ····· 113
5.2. 건축물의 물리적인 변화 ····· 129
5.2.1. 건축물의 유형과 분포 특성 ····· 129
5.2.2. 건축물 외관변화의 특성 ····· 133
5.3. 건축물 용도변화와 외관변화의 관계 ····· 140
5.3.1. 건축물의 유형과 용도별 입지 특성 ····· 140
5.3.2. 상업화에 따른 주거용도의 변화와 외관변화 특성 ····· 144
5.4. 소결 ····· 147

제 6 장 결론 ····· 151

6.1. 연구결과 및 요약 ····· 151
6.2. 연구의 시사점 ····· 154
6.3. 연구의 한계점 ····· 155

<표 차례>

표 1. 상업용도의 변화와 관련하여 측정할 물리적 특성 ····· 10
표 2. 기존연구들에서 언급된 문화소비공간을 구성하는 시설들 ····· 21
표 3. 문화소비공간 변화의 특성 분석의 틀 ····· 26
표 4. 노고산동 가구의 가로공간 특성 ····· 37
표 5. 창전동 가구의 가로공간 특성 ····· 38
표 6. 상수동 가구의 가로공간 특성 ····· 39
표 7. 서교동 가구의 가로공간 특성 ····· 40
표 8. 동교동 가구의 가로공간 특성 ····· 42
표 9. 합정동 가구의 가로공간 특성 ····· 43
표 10. 연남동 가구의 가로공간 특성 ····· 43
표 11. 가로의 교차로 형태의 종류와 수 ····· 50
표 12. 가로공간구조의 변수별 특성 ····· 53
표 13. 상업용도로 변화한 건축물이 집중적으로 분포하고 있는 가구의 공간구조특성 ····· 67
표 14. 가로별 상업화율의 변화 양상 및 가로공간 구조 특성 ····· 77
표 15. 연도별 상업용도로 변화한 건축물과 비상업용도를 유지한 건축물의 특성 ····· 79
표 16. 상업화한 건축물과 그렇지 않은 건축물 집단 간의 t-검정 결과 ····· 80
표 17. 문화관련시설의 용도 구분 ····· 95
표 18. 상업용도시설의 구분 ····· 96
표 19 예술 문화와 관련된 시설의 분포 변화(2009~2014) ····· 97
표 20. 독특한 카페/레스토랑/펍의 분포(2009~2014) ····· 105
표 21. 소규모 독립 판매시설의 분포 변화(2009~2014) ····· 105
표 22. 프랜차이즈 상업시설 분포 변화(2009~2014) ····· 108
표 23. 일반적인 상업시설의 분포 변화(2009~2014) ····· 111
표 24. 2009년 건축물 용도 현황 및 용도별 특성 ····· 113
표 25. 용도별 입지하고 있는 건축물 수의 변화 ····· 115
표 26. 주거용도의 변화 특성 ····· 116
표 27. 업무용도의 변화 특성 ····· 118
표 28. 독특한 카페/레스토랑/펍 용도의 변화 특성 ····· 118
표 29. 소규모 독립 판매점의 변화 특성 ····· 119
표 30. 일반적인 상업시설의 변화 특성 ····· 120
표 31. 프랜차이즈 상업시설의 변화 특성 ····· 120
표 32. 2011년 이전의 용도 간 변화양상 ····· 121
표 33. 2012년 이후의 용도 간 변화양상 ····· 121
표 34. 2011년 이전의 상업용도간의 상대적 증감 현황 ····· 122
표 35. 2012년 이후의 상업용도간의 상대적 증감 현황 ····· 123

표 36. 상업용도 유형별 연도별 점포 확장을 통해 용도가 추가 되는 현황 ····· 125
표 37. 연도별 점포확장의 유형별 용도 ····· 125
표 38. 비상업 용도 건축물의 유형 및 물리적 특성 ····· 129
표 39. 벽을 제거하지 않는 단독주택형 건축물의 외관변화 유형 ····· 134
표 40. 벽 제거 후 상업화 되는 단독주택형 건축물의 외관변화 유형 ····· 135
표 41. 증축을 하는 경우 외관변화 특성 ····· 136
표 42. 다가구주택형 건축물의 상업화에 따른 외관변화특성 ····· 136
표 43. 다세대주택형 건축물의 상업화에 따른 외관변화 유형 ····· 138
표 44. 오피스형 건축물의 상업화에 따른 외관변화 유형 ····· 140
표 45. 문화예술시설의 건축물 유형별 연도별 입지 현황 ····· 140
표 46. 문화관련 상업시설의 건축물 유형별 연도별 입지 현황 ····· 141
표 47. 독특한 카페/레스토랑/펍 유형 시설의 건축물 유형별 연도별 입지 현황 ····· 141
표 48. 소규모 독립 판매시설의 건축물 유형별 연도별 입지 현황 ····· 142
표 49. 프랜차이즈 상업시설의 건축물 유형별 연도별 입지 현황 ····· 142
표 50. 일반적인 상업시설의 건축물 유형별 연도별 입지 현황 ····· 143
표 51. 주거용도에서 독특한 카페/레스토랑/펍 용도로의 변화 시 외관변화 특성 ····· 144
표 52. 주거용도에서 소규모 독립 판매시설로의 변화 시 외관변화 특성 ····· 144
표 53. 주거용도에서 프랜차이즈 상업시설로의 변화 시 외관변화 특성 ····· 144
표 54. 주거용도에서 일반 상업시설로의 변화 시 외관변화 특성 ····· 144
표 55. 주거용도에서 복수의 용도로 변화 시 외관변화 특성 ····· 146

<그림 차례>

그림 1. 연구의 주요 대상지 ····· 8
그림 2. 연구대상가로 ····· 8
그림 3. 광역적 차원에서 용도 확장과정의 분석 대상지 ····· 8
그림 4. 연구의 흐름도 ····· 12
그림 5. 2단계의 젠트리피케이션 과정 ····· 18
그림 6. Cultural Quarter의 특성 및 성공요소 ····· 21
그림 7. 서교지구 토지구획정리사업구역 ····· 28
그림 8. 토지구획정리사업 이전의 서교지구 모습 ····· 29
그림 9. 토지구획정리사업 이후의 서교지구 모습 ····· 29
그림 10. 홍익대학교 인근 지역의 시기별 주요 특징 ····· 30
그림 11. 1960년대 서교 토지구획정리사업지구 계획 ····· 32
그림 12. 홍대 문화소비공간 주변의 주요 가로 ····· 32
그림 13. 홍대 상권의 용도지역 지정 현황 ····· 33
그림 14. 광역적 대상지의 소가구 규모 ····· 34
그림 15. 아파트 단지와 학교시설의 가구 분포 ····· 35
그림 16. 광역적 대상지의 소가구의 정형성 지수 ····· 36
그림 17. 가구의 분석단위 ····· 37
그림 18. 홍대 문화소비공간의 광역적 범위에서의 평균심도 ····· 45
그림 19. 홍대 문화소비공간의 광역적 범위의 전체통합도 ····· 46
그림 20. 전체통합도가 높은 상위 10개의 가로들 ····· 47
그림 21. 홍대 문화소비공간의 광역적 범위의 국부통합도 ····· 47
그림 22. 국부통합도가 높은 가로들 ····· 47
그림 23. 문화소비공간 경계부의 연구대상지 ····· 49
그림 24. 분석을 위한 가로구조 다이어그램 ····· 50
그림 25. 양화로를 중심으로 한 Depth 다이어그램 ····· 53
그림 26. 어울마당로를 기준으로 한 Depth다이어그램 ····· 53
그림 27. 경계부 대상지 주변 가로의 전체통합도 ····· 54
그림 28. 경계부 대상지 주변 가로의 국부통합도 ····· 54
그림 29. 경계부 대상지 가구의 정형성 지수 ····· 55
그림 30. 경계부 대상지 주변의 필지 ····· 56
그림 31. 경계부 대상지 주변 필지의 규모 ····· 57
그림 32. 경계부 대상지 주변 필지의 정형성지수 ····· 57
그림 33. 2009년도 홍대 문화소비공간 상업용도 분포 현황 ····· 60
그림 34. 2012년도 홍대 문화소비공간의 상업용도 분포 현황 ····· 60
그림 35. 2015년도 홍대 문화소비공간 상업용도 분포 현황 ····· 61
그림 36. 2009년부터 2015년 사이에 상업용도로 변화한 건축물의 분포 ····· 62

그림 37. 용도 변화한 건축물이 밀집되어 있는 지역 ····· 63
그림 38. A(연남동부근)지역의 시기별 상업용도 확장 ····· 63
그림 39. B(동교동부근)지역의 시기별 상업용도 확장 ····· 64
그림 40. C(합정역부근)지역의 시기별 상업용도 확장 ····· 64
그림 41. D(상수역부근)지역의 시기별 상업용도 확장 ····· 65
그림 42. 2009년도 경계부 주거지역의 상업용도 분포현황 ····· 68
그림 43. 2009년도에서 2010년도의 경계부 대상지의 상업용도 분포 변화 ····· 69
그림 44. 2010년도에서 2011년도의 경계부 대상지 상업용도 분포 변화 ····· 70
그림 45. 2011년에서 2012년 사이의 경계부 대상지의 상업용도 분포 변화 ····· 70
그림 46. 2012년에서 2013년 사이의 경계부 대상지의 상업용도 분포 변화 ····· 72
그림 47. 2013년에서 2014년 사이 경계부 대상지의 상업용도 분포 변화 ····· 73
그림 48. 상업화된 건축물과 비상업용도를 유지한 건축물의 필지면적 분포 차이 ····· 81
그림 49. 상업화된 건축물과 비상업용도를 유지한 건축물의 연면적 분포 차이 ····· 83
그림 50. 상업화된 건축물과 비상업용도를 유지한 건축물의 용적률 분포 차이 ····· 85
그림 51. 상업화된 건축물과 비상업용도를 유지한 건축물의 건축면적 분포 차이 ····· 88
그림 52. 상업화된 건축물과 비상업용도를 유지한 건축물의 건축연도 분포 차이 ····· 88
그림 53. 상업화가 잘 되는 규모가 크지 않은 다가구 주택들 ····· 90
그림 54. 상업용도로의 변화가 거의 일어나지 않는 규모가 큰 다세대 주택 유형 ····· 90
그림 55. 전면공지에 부속건축물 추가 및 확장 ····· 124
그림 56. 측면공지 점포화 ····· 124
그림 57. 필로티공간 점포화 ····· 124
그림 58. 차고 점포화 ····· 124
그림 59. 수직적 확장 ····· 124
그림 60. 측벽부 점포화 ····· 124
그림 61. 건축물 유형별 분포현황(2009) ····· 130
그림 62. 건축물 유형별 분포현황(2014) ····· 130

제 1 장 서 론

1.1. 연구의 배경 및 목적

1.1.1. 연구의 배경

상업지역은 도시민들에게 판매, 업무, 서비스 등의 기능을 제공하는 지역으로 필요한 상품의 구매, 업무, 위락, 문화 및 친교 활동이 이루어지는 공간이다. 많은 도시적 활동들이 상업공간을 중심으로 이루어지고 있다. 상업지역의 활성화는 그 지역에서 경제활동을 하고 있는 여러 상인들에게 중요한 문제이며, 동시에 매력적인 도시민의 활동 공간을 제공해 줄 수 있다는 점에서 중요하다. 때문에 도시민의 요구에 부합하는 상업공간을 형성하는 것은 도시의 계획이나 설계 분야 모두에서 중요한 문제이다.

상업지역들은 소비자들의 취향과 소비패턴, 선호 등의 변화에 맞춰 변화하기도 하고, 그러지 못하여 쇠퇴하기도 한다. 이러한 변화에 따라 대형할인점과 같은 새로운 형태의 상업공간이 만들어지기도 했으며, 경쟁력을 잃은 근린의 전통시장과 소형골목상권들은 쇠락의 길을 맞이하여 사회적인 문제로 이슈화되고 있기도 하다. 코엑스몰, 센트럴시티, 아이파크 몰 등을 시작으로 하나의 공간에서 쇼핑, 엔터테인먼트, 외식 등을 모두 포괄할 수 있는 대형복합상업시설이 등장하여 많은 주요한 상업지역이나 역세권에서 개발되기도 했다. 커피에 대한 소비가 늘고, 노천카페, 브런치와 같은 이국적인 문화를 추구하는 소비성향이 생기면서 정자동이나 보정동의 카페거리와 같이 특정 시설의 집적을 통한 특화거리의 조성이 유행하기도 하였다. 최근에는 이러한 이국적이고 다양한 문화에 대한 소비욕구의 증가와 여가 및 사회적 활동을 목적으로 하는 상업지역 방문의 증가로 인하여 상업공간에서의 독특한 장소성과 문화의 경험이 더욱 중요해졌다. 그에 따라 기존 도시 조직 속에서 점진적으로 형성되어 독특한 장소성을 가지고 있는 삼청동, 이태원, 홍대 등의 상업공간들이 많은 사람들의 발길을 끌고 있다.

2012년부터 2014년 사이의 활성화되는 상권이나 상업지역에 대한 기사들을 정리해 보면 새로운 상업공간으로 문화소비공간의 발달과 활성화, 그리고 지역의 상업적

가치상승에 따른 기존기능의 압출과 이면도로, 골목으로의 확장 등의 과정이 잘 나타나고 있다. 최근의 기사들에서는 도심의 삼청동, 홍대, 가로수길 등 상업적 활성화를 이루던 가로들이 현재는 상업적 압력과 부동산 가치 및 임대료의 상승에 따른 기존 용도의 압출과 개성의 상실문제를 겪고 있다고 다루고 있다[1]. 동시에 이러한 기존 문화소비공간주변의 뒷골목이나 이면가로 등이 새로운 '힙플레이스'로 등장하고 있다는 내용이 다루어지고 있다[2]. 이들 이면가로나 기존 상업영역의 주변부에 위치한 공간들은 기존의 상업공간에 비해 좋지 못한 접근성을 가지고 있다. 하지만 오히려 그에 따른 한적함과 기존의 상업공간과는 다른 분위기의 형성으로 더 주목받고 있다.

문화소비공간은 현재에도 일반적인 상업가로에 비해 보다 많은 다양성과 독특한 분위기로 관심의 대상이 되지만, 이로 인한 유동인구의 증가와 그에 따른 부동산 가치 상승은 기존의 문화소비공간이 가졌던 독특함을 감소시키고 있다. 상업부동산으로써의 가치 상승에 따라 기존의 대안적 상점이나 독특한 상점들은 보다 큰 자본을 갖고 있는 상점들에게 밀려 다른 지역으로 이동하거나 보다 외곽의 저렴한 임대공간을 찾아 이동한다. 이에 따라 매력적으로 여겨졌던 독특한 장소성이나 체험의 기회 또한 기존의 중심지가 아닌 확장된 영역의 이면도로나 가구 내부에 새로이 형성되는 가로들로 이전되고 있다.

이들 상업용도가 확장되어 새롭게 '힙플레이스'가 되는 공간들은 주로 단독주택이나 다가구주택, 다세대주택 등이 모여 있는 일반주거지역의 가로들이다. 따라서 용도

---

1) 기존 문화공간이라 불리던 공간들이 상업화가 대면서 대기업 프랜차이즈나 대형 브랜드들로 기능이 바뀌고, 대형화 되면서 기존의 소규모의 개별 점포의 군집에서 오던 기존의 문화적인 면과 다양성, 개성 등을 잃고 있음을 문제점으로 지적하고 있으며, 또한 기존의 그 공간의 가치를 상승시켜 준 상점주인 들이나 예술가들의 역할은 무시당하고, 이러한 가치상승의 이득은 임대업자들에게 돌아가는 젠트리피케이션의 부조리함을 지적함(오주연, 아시아경제 2012.02.22; 고은경, 한국일보 2013.08.22.; 정진영, 헤럴드경제 2013.08.23.; 이채은, 스카이데일리 2014.03.28.; 이정희, 오마이뉴스 2014.07.09.)

2) 2014년 이후에 이면도로와 골목상권의 활성화 및 발달에 대해서 주목하여 다루는 기사들이 많으며, 그 사례도 이태원 경리단길, 장진우 골목, 우사단로, 한남동 독서당길, 홍대 합정동, 상수동, 연남동, 연희동, 신사동 세로수길, 방배동 사이길, 역삼동 언덕길, 삼성동 등기소길 등 다양하다(김헌주, 매일경제 2013.10.28.; 성다영, 스카이데일리 2014.04.10.; 성다영, 스카이데일리 2014.04.16.; 최현주, 중앙일보 2014.07.21.; 정다운, 매일경제 2014.07.21.; 정다운, 매일경제 2014.10.06.). 이들 기사들에서는 이들 지역이 가지는 접근성이 떨어짐에도 최근에 유동인구가 늘어나고 상업적으로 활성화되고 있음을 언급하고 있다.

가 확장되는 과정 속에서 가로의 특성이 근린의 생활을 위한 가로에서 외부인을 위한 공간으로 바뀌어 간다. 이러한 전이의 과정이 진행됨에 따라서 유동인구가 증가하고, 그에 따른 주거지역으로써의 정온성이 떨어져서 갈등이 나타나기도 한다. 같은 현상이지만 지역을 활성화시키는 새로운 매력적 상업공간의 형성이라는 측면에서 긍정적으로도, 주거공간에 대한 상업기능의 침투라는 측면에서 부정적으로 바라 볼 수도 있다. 하지만 변화의 방향성이나 양상, 특성에 대한 명확한 이해가 없다면, 주거지로의 성격을 유지하기 위한 상업적 확장을 억제하려는 노력도, 반대로 용도의 변화를 통해 지역의 새로운 가능성을 유치하고자 하는 시도도 성공할 수 없다.

현재의 홍대나 이태원, 삼청동, 서촌 등의 단독/다세대 주거지역에서 나타나는 이러한 변화는 계획에 의해서라기보다, 시장 상황에 의한 것이다. 이는 문화적 역량을 갖추고 있는 지역에서 단독주택이나 다가구 주택이 가지고 있는 상업시설로써 이용될 수 있는 잠재성, 혹은 자원성을 보여준다. 가로에 접한 지층부 공간이 일반적으로 주거용도 공간으로는 선호되지 않으며, 상업점포의 입지에 선호되는 공간이라는 점에서 보다 저렴한 임대공간을 구하려는 상인과 보다 높은 수익을 얻고자 하는 건축물 소유주의 이해관계가 만들어내는 현상이라고 생각 할 수도 있다.

하지만 공공의 입장에서 이러한 지역의 변화 현상에 대한 입장을 정할 때 여러 가지 관점을 고려하지 않을 수 없다. 활성화된 상업가로의 형성은 지역의 상인들, 건물주에게 경제적인 이익을 주며, 보다 광역적인 도시민들에게는 매력적 소비 공간을 제공한다. 하지만 지역에 거주하는 사람들에 입장에서 자신들 주거공간이 망가져 간다고 생각될 수 있다. 하지만 어느 특정 집단의 입장에 손을 들어주게 되더라도 이들 점포의 입지나, 물리적인 변화, 확장의 특성 등과 같은 문화소비공간 영역의 확장과 경계부에서의 나타나는 물리적인 변화의 특성을 알지 못한 다면, 이들의 변화과정에 대한 적절한 제어를 하는데데는 한계가 있을 것이다.

대표적인 도시설계의 제도적 장치인 지구단위계획 등이 건축물이나 토지 소유자의 행위를 유도하는 장치이고, 계획의 실현을 위해서는 소유자의 실질적인 행위 없이는 이루어질 수 없다는 것을 생각을 했을 때, 이러한 문화소비공간의 확장과 주변 경계부의 가로환경의 변화에 대해서 이해하는 것이 향후의 지구단위계획의 작성이나 관련사업의 진행에 있어서 중요하다. 때문에 상업지역의 경계부에서 상업용도의 확장과정과 물리적인 환경의 변화를 관찰하여 문화소비공간의 확장 특성을 파악하는 것이 필요할 것으로 보이며, 이러한 작업을 통해서 향후의 상업지역 경계부의 주거지

역의 계획 및 관리에 있어서 이용 될 수 있는 중요한 자료를 만들 수 있을 것이다.

1.1.2. 연구의 목적

홍대와 같은 문화소비공간의 경계부는 기존 중심상권이 활성화됨에 따라 주변의 단독/다세대 주택이 밀집된 주거지역으로 그 영역이 확장되고 있다. 상업적 압력이 상승함에 따라 상승된 임대료를 견디지 못하는 소규모의 대안적 상업시설들은 기존의 상권의 중심지역에서 밀려나게 된다. 이렇게 밀려난 시설들이 다시 외곽지역에 입지하는 것인지는 확실치 않으나, 홍대의 경우 기존의 중심지역이 일반적인 프랜차이즈상업시설이나 외국인 관광객을 대상으로 하는 일반적인 상업시설들로 변화하는 동안 소규모의 대안적 상업시설들이 경계부의 주거지역에서 등장하고 있다. 이러한 경계부 주거지역의 비상업용도시설의 상업용도로의 변화는 2010년 이후에 매우 빠르게 진행되고 있으며, 처음 주거용도 건축물 위주의 가로에 몇몇 상업시설들이 위치하여 있던 가로들이 상업용도 위주의 공간으로 빠르게 변화하고 있다.

상업화의 과정에서 우선적으로 그 용도가 변화하는 건축물이 있고, 반대로 가로에 위치한 대부분의 건축물들의 용도가 변화하여 가로의 성격이 바뀜에도 기존의 비상업용도를 유지하는 건축물도 있다. 그 변화의 양상도 기존의 건축물에 큰 변화 없이 용도만 변화하는 경우, 저층부의 개조를 통해 기존에 상업점포로 사용할 수 없던 공간을 점포화하는 경우, 그리고 아예 기존 건축물을 없애고 새로 신축하는 경우 등 다양하다.

이 연구에서는 이러한 용도 변화와 물리적인 형태 변화에 기존 건축물이 속한 가로의 특성과 건축물의 특성이 미치는 영향에 관심을 가지고 있으며, 상업화가 진행됨에 따라서 시기적으로 달라지는 가로와 건축물의 변화 특성을 파악하고자 한다. 이를 위해 홍대문화소비공간의 확장과 경계부 주거지역의 변화 과정의 관찰을 통해서 문화소비공간의 확장과 변화의 특성 및 그에 영향을 미치는 가로 및 건축물의 특성을 분석하고자 한다.

우선, 홍대 문화소비공간 주변의 광역적인 상권 변화과정의 분석을 통해서 문화소비공간의 기존상업공간이 주변의 주거지역으로 어떻게 확장되어 가는지를 알아보고자 하며, 이러한 확장의 양상에 영향을 주는 요인으로써 가로공간구조와 건축물의

특성을 살펴보고자 한다. 다음으로 경계부 건축물의 용도변화가 기존 건축물의 특성과 용도변화 이후의 물리적인 변화와 어떻게 관계를 갖는지를 파악하고자 한다. 특히 용도의 변화를 보다 용이하게 하는 요소와 이러한 용도의 변화가 가져오는 물리적인 변화를 분석하고 유형화하는 것을 연구의 목적으로 한다.

홍대 문화소비공간의 확장과정과 그 영향요인의 분석을 통해서 대도시내의 문화소비공간이라고 불릴 수 있는 주요 상업지역 주변의 단독/다세대 주거지역에 위치한 주거용 건축물들의 변화와 이용특성, 그리고 그에 영향을 주는 요인을 파악 할 수 있을 것이다. 또한 Zukin(2004) 등에서 언급되었던 것처럼 주거지역의 문화소비공간으로의 변화과정이 일련의 2단계의 젠트리피케이션으로 변화되고 있는 것인지를 확인할 수 있을 것으로 보인다. 문화적 다양성을 가지고 독특한 장소성을 바탕으로 문화소비공간을 형성하는 시기와 상업적 가치 상승에 따라 프랜차이즈 상점 등의 일반적인 상업시설들이 문화소비공간의 주요 용도를 대체하는 경향이 홍대 문화소비공간 경계부의 주거지역에서도 나타나는지 확인 해 볼 것이다.

때문에 연구에서는 비상업용도에서 상업용도로의 변화의 특성뿐만 아니라 상업용도간의 변화에 대해서도 관심을 가지고 있다. 문화소비공간과 관련된 세부적인 용도들 간의 변화가 어떤 물리적 특성에 기초하여 영향을 받는지, 그리고 어떠한 물리적 환경의 변화를 가져오는지를 알아보고자 한다. 이를 위해 건축물들에 입점하는 상업용도의 유형과 용도 간의 변화, 그리고 건축물 외관의 변화들의 관찰을 통해서 변화의 패턴을 파악하고자 한다.

1.2. 연구의 내용 및 방법

1.2.1. 연구의 내용 및 범위

이 연구는 홍대, 이태원, 삼청동 등과 같이 새로이 활성화 되고 있는 상업지역들을 대상으로 한다. 이러한 지역들은 일반적인 상업공간과는 달리 독특한 특성을 갖는데, 문화지구, 문화상업공간, 문화특화지역, 문화소비공간 등으로 불리우는 새로운 유형의 상업공간이다. 최근에는 이들 문화소비공간이 중심적인 상업지역을 넘어서 주변부의 주거지역의 골목까지 확장되는 경향이 있는데, 이 연구에서는 이러한 확장과정

과 확장과정에서 나타나는 경계부 주거지역의 변화에 관심을 가지고 있다. 여기서 언급하는 문화소비공간의 경계부라는 것은 실제 상업용도가 입지하여 문화소비공간으로써의 기능을 하고 있는 지역의 외곽지역으로 장소의 주요 성격이 전이되는 지역을 의미한다. 물리적으로는 인접하여 있지만, 기능적으로 문화소비공간용도가 아닌 지역으로 기존 상권 주변의 아직 상업화되지 않은 주거지역을 뜻한다. 기존 문화소비공간의 확장과정에서 경계부 주거지역의 용도는 문화소비공간과 관련된 상업용도로 변화해 나가는는데, 이러한 변화과정을 분석하는 것이 연구의 주된 내용이다.

이 연구에서는 홍대문화소비공간의 확장과정을 광역적 차원과 미시적 차원에서 분석한다. 광역적 차원에서는 홍대 문화소비공간에서 상업용도들의 분포의 변화를 확인하고, 어떠한 특성이 있는지를 분석하고, 미시적 차원에서는 경계부 주거지역에서 나타나고 있는 용도의 변화와 물리적인 외관변화를 분석한다. 경계부의 주거지역을 대상으로 한 분석에서는 문화소비공간과 관련하여 용도를 보다 세분화하여, 각 용도간의 변화 특성과 용도변화와 함께 나타나는 물리적인 변화 특성에 대하여 다루었다.

이 연구의 공간적 범위는 문화소비공간의 경계부의 용도변화가 빠르게 진행되고 있는 단독/다세대 주거지역이다. 문화소비공간과 그 주변지역 사이에 명확하게 상권의 경계를 형성하고 있는 것은 아니나, 주요 용도가 변화하면서 상권의 경계부로써 여겨지는 지역이 있다. 문화소비공간을 구성하는 용도가 아닌 타 용도의 시설들, 즉 주거용도나 다른 용도의 시설들이 주를 이루기 시작하는 영역으로 기존 문화소비공간 주변부의 단독/다세대 주역이 이에 해당한다. 연구의 대상이 되는 지역도 용도지역상으로는 일반주거용도지역이며, 최근까지도 주거전용의 건축물들이 주로 입지하고 있어, 주택가의 분위기를 풍기던 지역이다. 하지만 최근에 일어나고 있는 상업화에 의해서 많은 사람들의 여가생활의 목적지가 되는 상업가로로 그 특성이 바뀐 지역이다.

이러한 주변부로의 확장과 상업화는 삼청동, 서촌, 가로수길, 이태원 등의 상업지역들에서 최근 몇 년 사이에 많이 나타나고 있는데, 일반적인 다른 상업공간들과는 구분되는 장소적 특성을 가지고 있다. 이를 용도상으로 명확하게 일반적인 상업지역들과 구분하기는 힘들다. 하지만 이들 공간들의 유사점은 모두 일반적인 근린상권들에서는 잘 볼 수 없는 세련된 카페나 레스토랑, 혹은 다양한 이국의 문화를 접할 수 있는 공간들이 있다는 것이며, 평소에 잘 볼 수 없는 구경거리가 많고, 독특한 분위

그림 1. 연구의 주요 대상지

그림 2. 연구대상가로(독막로 3길, 독막로 5길, 독막로 7길, 독막로 9길, 잔다리로3길, 잔다리로 3안길(북), 양화로 6길, 양화로 10길, 잔다리로 3안길(남)

기를 가지고 있다는 것이다.

연구의 대상지인 홍익대학교 일대 상업지역 경계부의 단독/다세대 주거지역도 일반주거용도지역의 주거용 건물의 상업용도로의 변화가 빠르게 일어났으며, 주거용도의 건물의 지층부의 용도가 변화하거나 건물 전체가 빠르게 바뀌어 기존의 주택가였던 공간들이 상업가로로 변화하였다. 연구의 대상지는 양화로, 잔다리로, 어울마당로, 양화로 6길로 둘러싸인 블록내부의 10개의 가로로, 행정구역상 마포구 서교동에 위치한 독막로 3길, 독막로 5길, 독막로 7길, 독막로 9길, 어울마당로 5길, 양화로 6길(내부), 양화로 10길, 잔다리로 3길, 잔다리로 3안길(북), 잔다리로 3안길(남)의 10개의 가로이다(그림 1, 그림 2). 이들 지역은 최근 몇 년 동안 비상업용도 건물의 상업용도로의 변화가 많이 일어난 지역으로 문화상업지역의 확장의 특성을 파악하고자 하는 본 연구의 주제에 부합하는 지역이다. 홍대인근지역은 문화특화지역이 갖는 예술문화시설의 밀집성, 선도적 문화 활동이 나타나는 특성, 지역만의 독특한 문화적 경관을 형성하고 있다는 점에서 라도삼(2010)이 언급한 문화특화지역의 세 가지 특징적인 면을 모두 가지고 있고, 내부분화 및 인접지역으로의 이동이 일어나고 있는 지역으로 연구에서 말하는 확장하고 있는 문화소비공간을 대표하는 지역으로 생각되어진다. 기존의 홍대의 중심지역인 어울마당로와 함께 주변부의 연남동, 상수동, 합정동 등 다양 한 기존의 홍대지역이라 불리던 홍익대학교 정문의 서측 두

그림 3. 광역적 차원에서 용도 확장과정의 분석 대상지

블록 지역의 서쪽, 북쪽, 남쪽 지역으로 확장된 공간들이 최근에 많은 관심을 받고 있으며, 힙플레이스로써 많은 상업공간에서 시간을 보내는 사람들의 주목을 받고 있는 지역들이 분포되어 있다. 이들 지역 역시 광역적으로 홍대 문화소비공간이 확장된 지역이라고 할 수 있는데, 홍대문화소비공간의 전체적인 확장 양상을 살펴보기 위한 광역적 차원에서의 분석 범위를 주변의 8개 법정동으로 하였다(그림 3). 또한 이들 지역들은 확장되고 주목받던 시기들이 조금씩 달라 상업지역의 주거침투의 양상에 대한 부분에 있어서 상업적 확장의 프로세스와 물리적 여건의 차이에 따른 영향에 대해서 광역적 차원에서의 동일한 입지적 조건하에서 관찰하기에 적합하다고 생각되어진다. 때문에 이 지역은 연구의 목적을 이루기 위해 적절한 대상지라고 생각되어진다.

1.2.2. 연구의 방법

이 연구의 목적은 문화소비공간이 기존 상업영역을 넘어서서 주변으로 확장되는 과정에서 나타나는 변화의 과정을 분석하는 것이다. 기본적으로 상업영역이 어떻게 확장되고 있는지를 파악하고, 그러한 양상이 나타나는 이유를 분석하는 것이 하나의 부분이고, 다음으로 이렇게 확장이 일어나고 있는 경계부의 주거지역에서의 건축물들이 상업용도의 시설들로 변화되어 가는 과정의 특성을 분석하고자 한다. 이를 통해 문화소비공간을 형성하는 주요 상업용도시설들의 입지특성과 용도변화, 그리고 그에 따른 건축물 및 가로환경 변화의 특성을 분석하는 것을 목적으로 한다.

이 연구의 주된 방법은 용도의 분포 변화와 건축물의 물리적 특성을 분석하는 것인데, 이를 위해 2장에서는 문헌연구를 통해서 문화소비공간의 특성과 상업영역의 확장 특성에 대해서 고찰해 보았고, 이를 바탕으로 문화소비공간과의 관련정도에 따라서 용도를 구분해 보았다. 다음으로 용도의 분포 및 변화에 대한 해석을 위해서 3장에서 홍대 문화소비공간이 입지하고 있는 지역의 형성배경과 도시공간구조적 특성을 분석하였다. 4장에서 부터는 본격적으로 문화소비공간의 확장과정에서 나타나는 양상과 변화특성을 분석하였고, 그 주용한 내용과 방법은 다음과 같다.

첫째, 광역적 차원에서 상권의 확장 여부 및 그 양상을 분석하였다. 홍대의 기존 상권 및 주변의 주거지역들을 모두 포괄하여 상업용도의 평면적인 확장 양상을 알아

상업용도 변화의 영향요인			측정 방법 및 단위
가로 특성	국부통합도		depthmapX프로그램에 의한 가로 단위 측정
	지하철역 접근성		FastestSNP(Arc View 3.2) 프로그램에 의한 필지 단위 네트워크거리 측정
	가로의 상업화율		가로 단위의 저층부 상업용도 이용 비율
건축물 및 필지 특성	건축물 유형	주용도	필지별 건축물 대장 자료
		외관	필지별 건축물 대장 자료, 다음 로드뷰
	건축물 규모	연면적	필지별 건축물 대장 자료
		건축면적	필지별 건축물 대장 자료
		용적률	필지별 건축물 대장 자료
		건폐율	필지별 건축물 대장 자료
		건축물높이	필지별 건축물 대장 자료
	필지 규모		필지별 토지 대장 자료
	건축물 노후도		필지별 건축물 대장 자료(건축년도)
	건축물의 배치 특성		다음 로드뷰 사진, 위성사진 자료
	건축물의 입면 특성		다음 로드뷰 사진

표 1. 상업용도의 변화와 관련하여 측정할 물리적 특성

보고, 그 특성을 분석하기 위해서 서교동, 동교동, 연남동, 합정동, 노고산동, 창전동, 당인동, 상수동의 총 8개의 법정동에 포함하는 건축물의 용도변화를 분석하였다(그림 3). 이의 분석을 위해서 2008년의 건축물대장자료와 2015년 10월의 건축물 대장자료 그리고 2008년부터 2015년 사이의 인허가 자료와 건축물 멸실대장 자료를 바탕으로 주용도의 변화 및 변화된 건축물의 특성을 분석하였다. 건축물 대장상에 '제1종근린생활시설', '제2종근린생활시설', '판매시설'을 상업시설로 그 외의 시설을 비상업시설로 하여, 상업시설로의 용도 변화를 관찰하였다. 이의 분석을 통해서 홍대상권이 실제로 주변부로 어떻게 확산되고 있는지를 확인하였고, 그 과정에서 상업용도로 변화한 건축물과 그렇지 않은 건축물의 특성을 비교하였다.

둘째, 상업용도가 확장하고 있는 홍대문화소비공간 경계부 주거지역을 대상으로 상업용도의 변화과정에서 가로공간구조, 건축물 및 필지 특성이 어떠한 영향을 주는지

를 분석하였다. 이 과정에서 저층부의 상업용도로의 변화를 분석하기 위해서 연구의 대상이 되는 10개 가로에 대하여 2009년부터 2014년까지 6개 년도의 '다음 로드뷰'[3] 사진을 이용하여 분석하였고, 광역적 차원에서의 분석에서는 다룰 수 없던 가구 및 가로 단위에서의 건축물의 상업용도로의 변화과정을 보다 세부적으로 파악하기 위해서 건축물 단위로 〈표 1〉의 자료를 구득하여 분석하였다.

셋째, 문화소비공과의 관련성에 따라 유형화한 용도시설들의 유형별 분포특성을 조사하였다. 2009년부터 2014년까지의 다음로드뷰 자료를 통해 분포 특성의 조사하였으며, 입지하는 건축물의 특성과 용도변화 과정을 분석하였다. 분석에서는 비상업용도인 주거와 업무시설이 다른 상업용도시설로 변화하는 부분과 함께 용도시설간의 변화의 조사를 통해서 상업화가 진행됨에 따라서 용도가 어떻게 변화하는지를 확인하고 실제로 기존연구들에서 언급됐듯이 문화소비공간을 형성하면서 확장하는 시기와 상업화가 진행 후 일반적인 상업공간과 같은 형태로 변화해 가는 2단계의 과정이 나타나는 지를 확인해보았다.

넷째, 용도변화에 따른 건축물의 외관변화를 2009년부터 2014까지의 다음로드뷰의 사진의 비교를 통해서 분석하였다. 변화시기와 변화특성을 건축물의 기본적인 유형을 단독주택형, 다가구주택형, 다세대주택형, 오피스형, 상업시설형으로 구분하여 분석하였으며, 상업화과정에서 일어나는 외관의 변화를 유형화하고, 이들 건축물의 외관변화를 용도변화와 연결시켜서 분석하였다.

이상과 같은 방법을 통하여 이 연구에서는 문화소비공간의 확장과 경계부에서 발생하는 변화의 특성을 분석하려고하며, 그 내용을 정리하면 〈그림 4〉의 연구 흐름도와 같다.

3) 다음지도(http://map.daum.net)에서 제공하는 연도별, 가로 사진을 제공하는 서비스

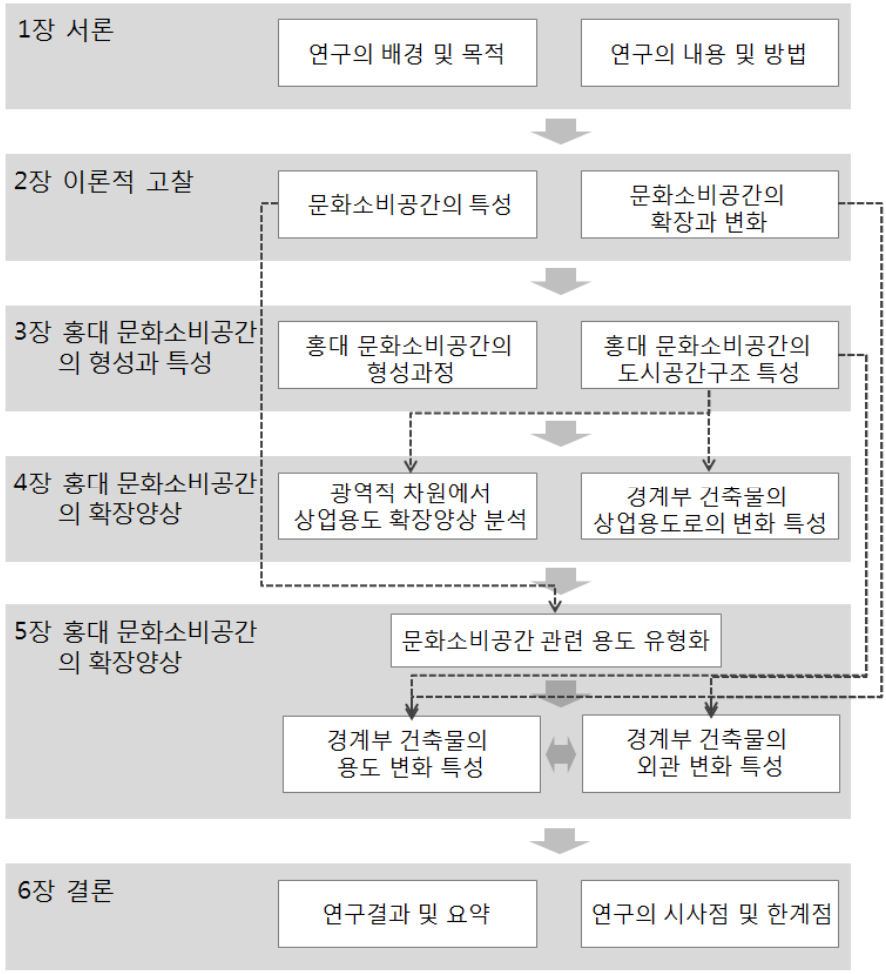

1장 서론
연구의 배경 및 목적
연구의 내용 및 방법
2장 이론적 고찰
문화소비공간의 특성
문화소비공간의 확장과 변화
3장 홍대 문화소비공간의 형성과 특성
홍대 문화소비공간의 형성과정
홍대 문화소비공간의 도시공간구조 특성
4장 홍대 문화소비공간의 확장양상
광역적 차원에서 상업용도 확장양상 분석
경계부 건축물의 상업용도로의 변화 특성
5장 홍대 문화소비공간의 확장양상
문화소비공간 관련 용도 유형화
경계부 건축물의 용도 변화 특성
경계부 건축물의 외관 변화 특성
6장 결론
연구결과 및 요약
연구의 시사점 및 한계점

그림 4. 연구의 흐름도

제 2 장 이론적 고찰

2.1. 문화소비공간의 특성

2.1.1. 도시 상업공간의 역할과 도시설계적 고찰

상업지역은 도시민들에게 판매, 업무, 서비스 등이 제공되는 지역으로 도시민들에게는 필요한 상품을 구매하는 공간이자, 동시에 일하는 장소가 될 수도 있으며, 위락, 혹은 문화생활, 친교 활동의 공간으로 활용되는 공간이다. 도시에서 상업기능의 입지 및 분포를 결정하는 것은 계획보다는 개별적 이윤추구 행위의 결과로써 상업점포 등의 입지에 의해서 결정된다. 상업지역의 성격을 최종적으로 결정짓는 것은 개별적 이윤추구 행위를 시행하는 상행위 주체들의 선택과 결정으로, 개별 상인들 혹은 특정 상업시설들이 상업지역 내에서 작동하는 방식에 대한 이해가 중요한 공간이다.

도시의 상업공간이란 소비가 이뤄지는 공간으로, 여가시간을 개인적으로 보내는 공간, 사람들과 만나는 공간, 시간을 보내며 재미난 물건을 구경하기도 하고 쇼핑하기도 하는 공간이다. 최근의 문화상업공간이라 일컬어지는 공간도 이러한 면에서 문화소비라는 말을 통해 공간의 소비와 체험 부분이 강조되어진 공간으로 보고 있으며, 실제로 이런 공간들이 활성화되고 주목받고 있는 것을 보았을 때 체험적 만족이 주는 효과가 실제 한다고 볼 수도 있겠다.

기존 도시계획에서 도시의 상업공간은 생산의 공간이자 상품의 판매의 공간으로 인식되어왔다. 여전히 상업공간은 경제적 활동이 이뤄지는 공간이며, 때문에 생산자나 서비스 공급자 입장에서 이들 지역에서의 관심은 주로 경제적인 요소일 수밖에 없다. 하지만 도시설계의 영역에서 상업공간에 대한 관심은 이러한 개별적인 상업시설들의 경제적 활성화보다도 활력 있는 가로를 만들고, 쇠퇴한 지역을 재생하며 사람들에게 의미 있는 장소를 만드는데 관심이 있다.

주거지역의 가로가 주거커뮤니티에 속한 사람들을 위한 가로의 성향을 갖는 것에 반해 상업지역의 가로는 지역에 사는 사람뿐만 아니라 외부인에게 열려있고, 보다 다양한 사람들이 마주할 기회를 제공한다. 주거지역에 비해서 보다 공공에 열려있으며, 이들 공간의 보행량 및 활력은 경제적으로도 중요하게 작용한다.

도시의 활력에 대해 Montgomery(1995)는 제이콥스의 표현을 빌려 서로 다른 시간대의 같은 공간에서 사람들의 존재, 보행자의 존재에 대해 언급하고 있다. 도시가로의 활성화 요소로 다양성, 다양한 활동이 가능한 공간 등이 도시 공간의 활성화를 가져오는 핵심적인 요소로 언급된다(Jacobs, 1961; Montgomery, 1995). 특히 도시공간의 다양성 형성을 위한 요소로 소규모 업체의 중요성, 블록의 크기, 오래된 건물의 존재, 밀도 등의 중요성 등이 언급된다(Jacobs, 1961). 주요한 상업가로에서는 경관적 측면에서도 적절한 수준의 다양성이 요구되며, 활력있는 가로의 주요 요소로 보고 있다(Crankshaw, 2009).

활성화를 위해서는 많은 사람들이 상업공간으로의 방문을 유도 하는 것이 중요하며, 이를 얻기 위해서는 보다 매력적인 상업공간을 사람들에게 제공하는 것이 중요한데, 이러한 면에서 가로의 경관적 요소 및 물리적인 화녕도 중요하게 생각해야 할 요소이다. 비슷한 맥락에서 Jacobs(1993)는 특별한 시설에 대한 목적없이 이뤄지는 여가적 활동의 공간으로서 가고싶어지는 가로로써 위대한 가로들을 다루고 있다. Gehl(2006)은 상점이 작은 규모의 유닛으로 이루어져있을 때 매력적인 상업가로로 경험된다는 얘기를 하며, 많은 문과 창문을 통해서 가로와의 연계와 가로로의 투시성이 높은 것이 가로의 활성화에 도움이 된다고 하였는데, 100m 당 20~25의 문과 15~20개의 상점이 배열되어 있는 것이 이상적이라고 하였다. 특히 건축물 지층부에서 전면부의 투시성 여부는 중요하며, 때문에 가로에 가게의 전면부를 형성하지 않는 경우 상업가로에서의 보행활동에 부정적인 영향을 주는 것으로 보고 있다(Schmitz, 2006). 결국 상점의 활동과 가로 안의 소통이 매우 중요하게 생각되며, 또한 상업가로에서의 여가적인 활동이 매우 중요시 되고 있는데, 국내에서도 많은 사람들의 커뮤니티 공간이나 사회적 활동의 공간으로 활용되는 카페에 대해서 이미 제 3의 공간(Oldenberg, 1997)로써의 가치가 언급되고 있으며, Montgomery(1997)의 경우 영국을 대상으로 한 연구에서 도시 공공공간의 활성화에서 카페문화가 가지고 있는 역할이 크고, 노천카페가 가지고 있는 장점에 대해서 언급하였다. 특히 문화소비공간과 같은 새로운 유형의 상업중심지역에서 이러한 물릿거인 환경은 창조계급과 많은 관계가 있고, 사람들에게 관찰되고, 관찰하는 것을 즐기는 사람들의 활동을 증가시킬 수 있으며, 가로와 상점의 관계나 사람들에게 가로가 매력적인 역할을 할 수 있음을 언급하고 있다(Montgomery, 1997).

2.1.2. 소비자행태 변화와 상업공간의 변화양상

현대 사회에서 소비는 개인의 정체성을 만들어 주는 도구로 작용한다. 보드리야르(1992)는 어떤 집단의 속하고자 하거나 혹은 타자 혹은 타집단과 자신이 속한 집의 차이를 만들기 위해서 현대사회에서 소비가 이용되고 있다고 한다. 자신의 소비취향에 의해서 자신을 드러내 보이려하고, 자신이 보이고 싶어 하는 계층이나 집단과 유사한 소비행위를 함으로써 그들과 동일한 취향을 가져가려 하는 경향이 있다. 주로 이러한 경향은 선망하는 집단에 자신이 속하는 것처럼 보이고 싶어 하는 경향에서 나타난다. 하지만 반대로 자신들이 남들과 차별화되는 사람임을 나타내기 위해 소비에서 타인과 차별화된 성향을 나타내기도 하는데(Snyder et al., 1977), 이는 자기 스스로 느끼는 이미지와 사회적 이미지에 의해서 설명될 수 있으며, 심리학적으로 이러한 타자와의 차이를 느끼는 것을 선택하는 행위를 이러한 반순응(counterconformity)의 행태를 창조적 선택(creative choice), 비인기선택(unpopular choice), 유사성의 회피(avoidance of similarity)로 구분하고 있다(Tian, 2001). 이러한 소비적 경향은 실제 상품의 구매에서도 들어나며, 특정 집단과 그룹의 사람들이 비슷한 라이프스타일이나 소비를 행하거나 유사한 취향이 만들어지는 것들은 이러한 것이 반영된 것으로 볼 수 있다.

이러한 심리적인 작동기재 외에도 소비의 선택을 좌우하게 만드는 개인의 특성들에 대한 연구가 이뤄져 왔는데, 초기 소비상품의 선택은 경제적인 여건이나 사회적 계층에 의해 선택된다고 생각되어져 왔으며, 인구통계학적 특성이나 경제적 계층 차이가 소비선택의 차이를 많이 만들 것이라고 보았지만, 오로지 이것 만에 의해서는 소비성향의 차이가 잘 설명되지 않았다.

부르디외(Bourdieu)는 이러한 소비적 성향의 차이를 만드는 배경으로 문화자본(cultural capital)이라는 개념을 언급했는데, 문화자본은 개인이 가지고 있는 어떤 문화적 지식이나 미적가치에 대한 판단, 문화에 대한 해독 능력으로써 개인의 취향을 만들어내는 역할을 하고 있다(Bourdieu, 1984; Zukin, 2004). 이러한 문화적 역량을 하나의 자산으로 파악했는데, 고급문화예술에 대한 이해도나 친근함과도 유사한 개념으로 소비의 성향에 대한 기본적인 취향의 차이를 만드는 배경으로 보고 있다. 부르디외의 경우 이것은 소비성향의 차이가 계층적 차이에 기반하고 있음을 설명하는 기재로 사용하는데, 그는 이러한 개인의 취향은 교육을 통해 만들어지거나

삶속에서 경험을 통해 형성되는데, 이에 있어서 개인이 속한 가정의 계층이 영향을 준다고 생각했고, 이것을 통해 계층 간의 차이를 드러내는 수단으로 사용되고, 타집단과 자신을 구분하거나 자신의 우월성을 보이는데 이용되어 사회적 계층을 구분하는 코드로써 작동한다고 보고 있다.

소비자학이나 마케팅 쪽에서 소비성향의 차이를 만드는 것은 라이프스타일이라는 용어로 정리하려고 하고 있고, 이는 단순 인구통계학적이나 경제적 계층의 특성이 소비성향, 여가활동 등의 선택의 차이를 나타내는데 한계를 보이기 때문이었다. 즉 라이프스타일이라는 것으로 유사한 소비성향 및 여가활동 성향을 보이는 집단을 묶어서 유사 소비 집단을 만들어 상품의 판매나 마케팅에 이용하려는 생각에 기초한다. 하지만 이러한 라이프스타일 역시도 소비를 통해 개인의 정체성을 형성하려는 심리에 기반을 두었다고 볼 수 있으며, 자신이 소속된 집단의 일원으로써의 정체성이나 타집단과의 차별화된 우월성을 나타내기 위한 소비의 취향의 집합으로 볼 수 있다. 이러한 소비의 특성이 비단 공산품이나 물품에만 적용되는 것이 아니라 방문하는 공간이나 장소로까지 이어지고 있으며, 자신의 활동 무대가 되는 장소에의 소속감이나 이용, 소비를 통해서 비슷한 개인의 정체성의 추구가 이어지기도 한다. 이러한 것은 상업공간뿐 아니라 주거공간에서도 마찬가지이며 개인이 사는 공간의 이미지가 그 곳에 거주하는 주민들의 이미지를 연결해서 생각하거나, 그러한 것이 개인에 대한 편견을 형성하는 기반이 되기도 한다. 상업공간과 같이 보다 광역적 차원에서 개인의 교류가 일어나는 공간 역시도 마찬가지이며, 힙플레이스의 이용을 통해서 자신이 보다 힙한 사람이 된 듯한 느낌을 갖기도 하고, 남들보다 앞서서 새롭고 멋진 장소의 이용을 통해서 남들과는 다르거나 보다 앞서나가는 사람으로써의 자신의 정체성을 만들어 내고자 하기도 한다.

때문에 상업지역이 갖는 이미지가 그 곳을 방문하고자 하는 사람들의 의사에 영향을 줄 수 있으며, 미디어에 의한 광고나 언론, 드라마 등의 매스 미디어에서 등장하는 상품이나 장소, 이러한 공간이나 상품을 이용하는 주인공의 이미지 등은 그러한 상품의 소비와 상품이나 장소의 소비 코드의 이용을 부추기는 경향이 있으며, 특히나 현재와 같이 인터넷이 발달하고, 블로그나 SNS를 통해 개인의 장소의 경험이나 이미지 등이 공유되는 사회에서 이러한 이미지에 의한 장소소비의 영향에 대한 효과는 점점 커지고 있다고 생각되어진다.

동시에 좋다고 생각되어 지는 것들에 대한 공유와 그에 대한 따라감 혹은 차별화에

대한 경향은 더욱 커지며, 집단적인 의견이나 유행에 대한 반응의 속도는 점점 빨라질 것이다. 동시에 공간적인 접근성 크게 중요해지지 않으면서, 어떤 상품이나 공간에 대한 선호의 동질화나 일반화의 경향이 더욱 커질 수 있다. 또한 부르디외가 말하는 구별 짓기를 형성하는데 대한 어려움은 더욱더 커질 수 있고, 특정 장소의 형성이나 이미지 코드, 그리고 취향의 전달이 더욱 빨라질 수 있으며, 이러한 점은 특정집단간의 소비의 차이를 줄이는 장점도 있겠지만, 공간이나 상품을 유사하게 만들거나 취향의 다양성을 없애는 단점으로로 작용할 수 있을 것으로 생각된다. 특히 동양적 사고방식에서 집단으로부터의 차이를 갖는 것에 대한 두려움적인 측면이 있어 이러한 경향은 더욱 강해질 수 있을 것으로 보인다.

한편 상업공간에 대한 인식이 기존의 내가 원하는 물품을 구매하는 장소에서 보다 여가적 성격이 강해지고, 교류의 목적이 강해지면서, 그 공간에서 파는 상품의 이미지만큼이나 공간 자체가 갖는 분위기와 이미지가 중요해졌다. 공간의 소비, 분위기의 소비 (보르디야르. 1992)라는 말이 나올 정도로 상업공간이 갖는 '분위기' 자체가 하나의 현대소비공간이 갖는 하나의 중요한 요소로써 작동하고 있으며, 경제적차원 뿐만 아니라 유희적 차원에서 심미적, 시각적인 경험을 즐거움을 제공하는 것이 중요한 요소로 여겨지고 있다(전해은, 2002). 또한 제품 구매에 대한 만족이 아니라 쇼핑 행위 자체에 대해서 여가활동으로써의 만족감을 찾을 수 있으며(Bellenger and Korgoankar, 1980; Tauber, 1972), 이러한 성향은 개인적인 차이가 나지만 분명하게 존재하며, 상업공간에 대한 방문 빈도나 시간에 영향을 주는 것으로 보인다. 이에 따라 소비 공간은 필수품의 구매공간인 마트와 근린의 상점들과 여가 및 사회적 활동을 즐기기 위한 여가적 공간들로 구분되는데, 카페거리, 복합쇼핑몰 등은 상대적으로 경험적 측면과 유희적 측면을 강조한 공간이다.

국내에서는 2000년대 초반 복합쇼핑몰 등이 관심을 받으며, 등장하기 시작했고, 이후에 이국적인 느낌을 주는 맞는 노천 카페거리가 등장했다. 이후의 문화소비공간 등장 역시 이러한 소비트랜드의 변화와 맞닿은 것으로 상업공간에서 보다 체험적 측면이 강조되었기 때문이라고 생각되어진다. 기존의 프랜차이즈 위주의 전형적 상업공간들에 대한 지루함고 새로운 대안적 상업공간에 대한 열망, 이국적 소비공간 및 다양성, 차별적 상품에 대한 관심의 증가가 문화소비공간에 대한 기본적인 선호의 밑바탕이 되고 있다고 본다(Crewe and Beaverstock, 1998).

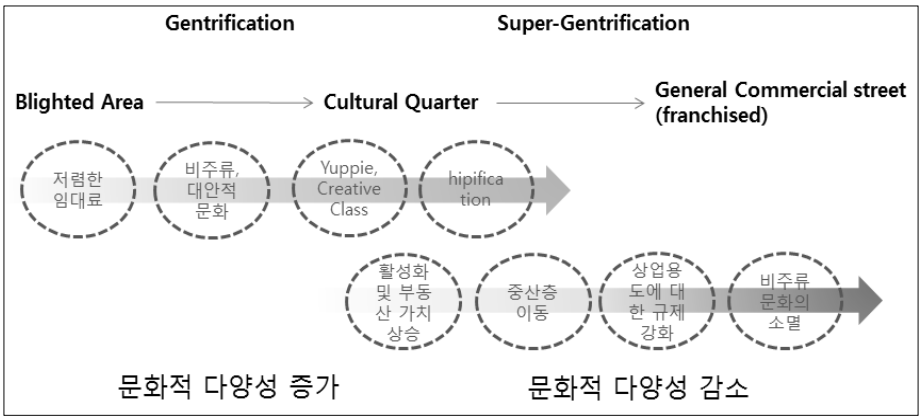


그림 5. 2단계의 젠트리피케이션 과정

2.1.3. 젠트리피케이션과 문화소비공간의 형성

젠트리피케이션은 흔히 개발이나 부동산 가치의 상승 등이 일어나면서 그 공간의 가치가 상승되는 현상을 가리켜서 사용되고 있다. 실제로는 이러한 가치의 변동의 배경에 있는 계층의 변화현상과 그에 따라 나타나는 여러 변화, 그리고 기존에 거주 계층 등이 외부로 밀려나가면서 기존의 장소성이 바뀌는 현상을 의미한다(Atkinson, 2003). 문화소비공간의 형성에 대해서 언급할 때 젠트리피케이션은 정확하게 이러한 의미로 해석되지는 않지만, 상업적 젠트리피케이션이란 표현을 통해 이러한 현상을 설명하기도 한다.

Zukin(1988)에 의하면 결국 이러한 문화소비공간의 형성에 핵심이 되는 것은 바뀌는 계층, 즉 젠트리(Gentry) 기존의 계층 보다 문화자본을 많이 가지고 있고, 이러한 문화자본의 영향으로 그 장소만의 독특한 대안 문화를 형성하고, 이러한 독특한 문화에 의해 만들어진 상업공간이 일반적인 다른 공간들과 충분한 차별성을 갖게 되면서 많은 외부 방문객들의 발을 끌고 동시에 유동인구의 증가 등에 의해서 기타 일반적인 상업시설과 체인 스토어 등이 증가되는 2단계의 변화 과정을 거쳐 문화소비공간이 만들어지고 다시 이러한 공간의 특성이 전이 되는 프로세스(그림 5)가 있음을 얘기한다(Lee, 2003; Stern, 2010; Zukin, 2008).

기본적으로 이러한 문화소비공간의 형성이 낙후지역에서 시작되는 이유는 쇠퇴한

구도심의 산업지구나 항만 근처의 부동산들이 수요의 부족에 의해서 저렴한 가격에 시장에 나오고, 이들 공간으로 예술, 문화관련종사자들이 입지하기 때문이다. (Zukin, 1988). 결국 낙후된 지역의 낮은 임대료에 의해서 온 예술, 문화관련종사자 만들어내는 공간에 대해 여피족(YUPPIE) 등의 집단에게 매력적으로 느껴지게 되면서, 도시 내에서 보다 세련된 상업공간으로써의 이미지를 구축하고 활성화되게 된다 (Zukin, 1988). 타집단에 비해서 문화자본을 많이 가지고 있다고 여겨지는 예술, 문화 관련종사자들의 집적 들어오면서 독특한 대안적 문화를 만들어내고, 문화적 다양성과 관용성의 높음에 의해서 창의적 계층이 다시 집적되면서, 지역이 활성화된다고 보고 있고, 이 과정에서 문화자본을 갖고 있는 계층인 예술 문화 관련 종사자 와 창조 계급의 중요성에 대해서 많이 언급된다(Drake, 2003; Zukin, 2004).

지자체 차원 혹은 도시의 계획가나 설계가의 입장에서 이러한 과정을 도시의 재생에 활용하려는 경우가 많고, 문화적 재생이라는 측면에서 어떠한 요소들이 이러한 변화를 이끌고 쇠퇴한 지역을 다시 활성화시키는지에 대해 주목하고 있다 (Montgomery, 2003; Wansborough, 2000). 상대적으로 문화자본이 높은 집단의 이동이나 이러한 사람들을 끌어들이는 문화관련 인프라의 입지들을 통해서 도시의 경쟁력을 시설이 중요하다는 입장을 취하고 있다. 최근 일련의 도시 재생에 있어서 문화적 재생이라는 이름으로 주요한 전략으로 이용되고 있지만 이러한 전략이 일관되게 좋은 성과를 거둘 수는 없음도 보여줄 수 없으며, 기존의 커뮤니티에 항상 긍정적인 결과를 가져오는 것은 아니다(Momaas, 2004).

젠트리파이어(Gentrifier)의 취향은 상대적으로 고급예술과 연결된 소비 공간을 좋아하며, 보다 다양한 소비자에게 매력을 주려고 하고 보다 더 큰 부동산투자자에 어필하는 시내중심가(high street)와는 차별화된다.(zukin, 1990) 하지만 기본적으로 공공소비공간의 젠트리피케이션은 공공소비공간으로써 특별한 격식이나 규범이나 지식 없이 사러 들어갈 수 있는 문화자본(cultural capital)을 제공한다는 점에서 상속된 돌 및 회벽의 도심의 특징적인 환경을 제외하고는 교외 쇼핑몰과 백화점 모두와 유사하다(zukin, 1990).

젠트리피케이션의 의미적 측면에서 봤을 때 젠트리피케이션은 결국 과거의 공간이 현재로 변화해 오면서 공간의 이용자가 새로이 바뀌었다는 것이며, 새로운 사람들, 혹은 보다 사회적으로 부유한 사람들이 들어오면서 장소의 특성이 바뀌는 현상을 말한다. 문화소비공간을 얘기할 때 흔히 첫번재로 변화를 이끄는 것은 예술가 계층

이다(Sullivan, 2011; Zukin, 1988) 홍대라는 공간도 그들이 1970~80년대에 미술로 특화되면서 그들의 입지가 확고해지면서 문화예술적인 경향이 강하게 나타났다. 그들의 취향이 그들이 수요 하는 공간에도 들어갔을 것이고, 그들을 대상으로 하는 시설들이 들어섰을 것이다. 하지만 이것을 젠트리피케이션이라고 할 수는 없다.

디즈니월드(Disney World)에 대한 Zukin의 해석을 지금의 문화소비공간에 적용해 보면 사람들에게 상업공간에서 체험의 역할이 커지는 것은 단순히 물품의 소비를 위한 공간으로 접근하기보다도 단시간에 할 수 있는 관광과도 비슷한 자세로 접근하기 때문이라고 볼 수 있다. 특이하고, 이색적이며, 이국적인 느낌이나 기존의 상업공간과는 다른 공간에 대한 선호 경향은 관광목적의 이동에서 기대하는 것들이다.

2.1.4. 문화소비공간의 특성과 주요 관련 시설

문화소비공간은 여러 가지 의미로 해석될 수 있는데, 연구에서 말하는 문화소비공간에 대한 의미와 유사한 의미로 지칭되고 있는 지역들은 세 가지 정도로 해석될 수 있다. 문화지구(Cultural Quarter), 문화상업지역 등의 여러 가지 표현이 가능하며, 문화적인 경관을 가진 지역으로 타 공간과의 차별화된 장소성과 도시경관을 형성하고 있는 공간으로 해석할 수도 있다(라도삼, 2010). 문화라는 말의 의미가 다의적이기 때문이고, 여러 해석이 가능하기 때문이다. 라도삼(2010)은 문화특화지역이란 명칭으로 이러한 공간에 대해서 언급하고 있음. 문화특화지역이란 '특정한 문화적 요소가 지역을 정체, 지배하는 곳' 문화란 지역을 형성하고 있는 아우라. 문화적 경관을 창출하며, 이에 기반을 둔 활동이 집중하는 지역으로 이러한 문화소비공간을 표현하고 있다. 또한 이런 특화현상에 대해 라도삼(2010)은 예술인들의 집적에 따른 문화적 경관 및 문화 활동 창출 및 다양한 활동의 형성, 도시의 발전에 따른 자연스런 상업지역의 특화 및 분화, 미학과 기호적 장소를 소비하고자 하는 시민들의 태도의 형성을 언급함. 특히 소비 자체보다 장소 및 분위기를 우선시하는 풍토의 형성에 대한 언급을 하고 있는데, 결국 예술자원의 밀집과 매력적인 경관이라는 용도와 물리적 환경을 주요요소로 보고 있다.

이와 비슷하게 Montgomery 역시도 문화지구(Cultural Quarter)라는 표현으로 활성화된 도시 활동의 목적지로써 문화소비공간을 표현하는데(2003), 주요 특성 및 성

Activity

- Diversity of primary and secondary land uses
- Extent and variety of cultural venues
- Presence of an evening economy, including café culture
- Strength of small-firm economy, including creative businesses
- Access to education providers
- Presence of festivals and events
- Availability of workspaces for artists and low-cost cultural producers
- Small-firm economic development in the cultural sectors
- Managed workspaces for office and studio users
- Location of arts development agencies and companies
- Arts and media training and education
- Complementary daytime and evening uses

Built form

- Fine-grain urban morphology
- Variety and adaptability of building stock
- Permeability of streetscape
- Legibility
- Amount and quality of public space
- Active street frontages
- People attractors

Meaning

- Important meeting and gathering spaces
- Sense of history and progress
- Area identity and imagery
- Knowledgeability
- Environmental signifiers

그림 6. Cultural Quarter의 특성 및 성공요소(Montgomery, 2003)

공 요소를 〈그림 6〉과 같이 정리하고 있다. 그리고 이러한 문화소비공간이 도시재생이나 도시의 재정비, 그리고 세계도시 간의 경쟁에 있어서 매우 중요한 요소로 보고 있다(Montgomery, 2003; 라도삼, 2010).

라도삼(2010)은 또한 이러한 문화특화지역을 예술자원 밀집형(미술관, 박물관, 공연장, 예술관련 시설 들이 집중하는 곳), 문화적 경관형(독특한 아우라를 형성, 고유성 창출), 선도적 문화활동형(다른 지역과 달리 다양성을 포괄하는 개방적인 문화를 형성해 다양한 문화를 잉태하거나 선도적인 문화성으로 세계와 호흡하는 현대성을 갖춘 유형)으로 구분하고 있다. 하지만 연구에서 보고자 하는 문화소비공간이라는 것은 예술적인활동에 초점을 두기 보다는 선도적 문화활동형의 지역으로 다양하고,

문헌	예술시설	연관시설	업무시설
라도삼(2010)	아틀리에, 스튜디오(작업실), 화방, 화구, 악기점(판매점), 미술관, 박물관, 갤러리, 공연장(문화시설), 공방, 학원(체험 및 교육시설)	카페, 와인바, 레스토랑(식음료, 교류시설), 브래드숍, 편의점(일반생활관련시설), 창의적 소매업(Production + Consumption), 일반적 소매시설	창조산업
Zukin(1990)	항시 개방되어 있는 갤러리, 음식 부티크, 디자이너 부티크 : 물건 자체의 전시 효과가 있는 상점	누구나 특별한 규칙이나 매너에 대한 이해 없이 방문하여 문화자본을 소비할 수 있는 새로운 음식점 및 판매점, 다국적 음식을 제공하는 음식점	-
Montgomery(2003)	예술관련 교육시설, 교육시설	야간경제(evening economy) 활동	문화와 관련된 소규모 회사, 예술 및 엔터테인먼트와 관계된 기획사
Hae(2011)	대안적 문화와 관련된 시설	유흥시설(night-life facility), 대안적 문화를 즐길 수 있는 시설	창조계급과 관련된 고급의 전문 서비스업
Gallan(2015)	-	유흥시설(night-life facilities) 예술문화 활동과 관련된 기반시설	-

표 2. 기존연구들에서 언급된 문화소비공간을 구성하는 시설들

특색 있는 문화성을 경험할 수 있는 지역으로, 보다 여가활동이 집중되는 지역을 가리킨다.

기존의 문헌들을 보면 문화예술시설이이나 문화예술관련 인적자원이 이러한 문화특화지역을 형성하는 중요한 요인으로 작동하는 것처럼 보이긴 하지만 실제로 그러한 문화예술활동 자체가 문화소비공간을 형성하는 주요요소는 아니며, 그러한 예술활동을 경험할 수 있는 시설들은 사실 가로공간으로 드러나기 보다는 개별적인 시설 내부의 활동으로 한정되어지는 경우가 많다(표 2). Crewe and Beaverstock(1998)의 경우 현재 저평가 되어있지만 개발의 잠재력을 가지고 있는 지역이어야 한다는 점이

중요하다고 보고 있고, Zukin(1990)의 경우에도 비슷하게 도시의 중심지 근처에 입지하는 것을 하나의 특성으로 얘기하고 있다. 동시에 저층이지만 고밀인 주택군 역시 뽑고 있고, 현재 이태원 경리단길이나 홍대 주변의 연남동, 서교동, 합정동 등지의 문화소비공간 역시 이러한 특징을 가지고 있는 것으로 볼 수 있다. 또한 다양한 소규모의 상점들의 입지(Crewe and Beaverstock, 1998), 창의적 소매업[4](kent, 2007) 등이 언급되기도 한다. 문화소비공간을 구성하는 주요 시설로는 예술문화와 직접적으로 관련된 시설(라도삼, 2010; Gallan, 2015)이나, 교육시설, 방송관련시설들을 언급하고 있으며, 연관된 상업시설로는 카페컬쳐(cafe culture)나 야간경제(evening economy) 활동과 관련된 시설들이 언급되고 있으며(Montgomery, 1997; Hae, 2011), 창의적소매업(Kent, 2007; Zukin, 2004) 등도 주요 문화소비공간의 구성시설로 얘기되고 있다.

문화소비공간의 활성화에서 문화예술인들이 인적자원으로써 중요하게 인식되는 이유는 하위문화나 대안적 문화와 같이 주류와는 다른 문화적인 토양을 형성하기 때문인데, 때문에 문화예술인의 집적 외에도 인종적으로 소수의 문화를 형성하고 있는 지역에서도 이러한 공간들이 형성된다(Sullivan, 2011; Koolsterman, 1999). 특히 이러한 공간들이 구도심의 지역을 활성화하는데 주요한 역할을 할 수 있는 가능성 때문이고, 이를 지역에서 적극적으로 유치해야 한다는 주장도 있다(Koolsterman, 1999).

2.2. 문화소비공간의 확장과 변화

2.2.1. 문화소비공간에 관한 연구

기존의 연구들에서 문화특화가로, 문화상업가로, 문화소비공간 등의 용어를 붙여 하나의 유형으로써 연구(김신성, 2013; 이인성, 2013; 이나영, 2012; 송미경, 2008)하는 경향이 있다. 국내에서 활성화되고 있는 문화소비공간들을 보면, 갤러리와 같은 시설들이 주요한 문화소비공간의 형성요소로써 언급되는 경향이 있다. 시대의 변화

4) 창의적 소매업은 소비와 생산이 섞여 있는 복합적 기능을 갖으려, 사회적 활동이나 여가적 활동이 가능한 third place로 작동할 수 있는 특징 등을 갖는 차별화된 특색을 갖고 있는 상점을 의미함(Kent, 2007; Hu and Jasper, 2006)

에 따른 소비행태의 변화를 이러한 공간들의 활성화의 주된 요인으로 보고 있다(이나영, 2012; 송미경, 2008). 특히 상업공간의 상점에서의 기능뿐만 아니라 공간 자체를 소비하고 있으며, 공간의 이미지 자체를 소비하고 있다고 보고 있다(이나영, 2012; 전해은, 2002)고 보고 있다는 점에서 경관적인 면이나 가로자체의 분위기의 체험적인 면을 중요시하고 있다.

문화소비공간이 갖는 독특한 가로의 분위기가 삼청동이나 신사동가로수길 모두에서 활성화 요인으로 고려되어진다(김봉원, 2010; 송미경, 2008; 이경옥, 2006). 또한 다양한 '소매점', 예술 관련 '업무', '음식점' 등의 입지하고 이러한 상업화 과정에서 다양한 문화적 이미지, 경관 등의 형성을 통한 차별화된 장소적 특성을 주요한 활성화 요인으로 보고 있으며(이인성, 2013; 이나영, 2012), 결론적으로 형성된 가로의 분위기, 독특한 경관, 장소적 이미지 등을 이들 공간에서의 자생적 활성화의 요인으로 보고 있다(이인성, 2013;이상훈, 2011; 김흥순, 2010).

공통적으로 예술, 문화 관련된 인적 자본의 이동을 상업적 활성화의 가장 중요한 문화소비공간의 형성 요소로 보고 있으며, 이는 뉴욕(New York)을 대상으로 한 Zukin의 일련의 문화적 요소를 중심으로 하는 연구들과 그 맥락을 같이하며, Wansborough(2000)는 이러한 특성을 담고 있는 공간들을 문화지구(cultural quarter)라고 표현하고 있으며, 결과적으로 나타나는 상업가로의 분위기와 일반적인 가로와의 차별성과 문화적 다양성을 형성하는 문화소비공간의 주요 구성요소로 여겨지고 있다(신상묵, 2014; 송미경, 2008; 이경옥, 2006; Zukin, 2004; Wansborough, 2000). 최근에는 이렇게 형성된 문화소비공간이 다시 젠트리피케이션 되는데에 대한 연구도 많이 진행이되고 있다(김희진, 2015; 허자연, 2015). 특히 임대료 상승과 그에 따른 문화소비공간 구성용도의 변화(김희진, 2015)에 대해 관심이 있고, 기존 상인들의 상점의 유지에 임대료, 권리금과 같은 경제적 요인이 어떻게 영향을 미치는지도 관심의 대상디 되고 있다(허자연, 2015).

문화소비공간에 대한 연구는 현상의 변화에 대한 연구가 많으며, 기본적으로 문화소비공간의 형성을 상업적 젠트리피케이션 현상으로 인식하고 있다(송미경, 2009; zukin, 2004). 확장 자체의 경향에 대한 관심 보다는 주거건축물이 상업용도로 변화되면서 나타내는 특성에 대한 관심을 갖는 경우가 많으며(김신성, 2013), 어떤 패턴을 찾아내기 보다는 현상을 설명하는데 중점을 두고 있다.

2.2.2. 주거지역에서 상업용도의 확장에 관한 연구

주거지역으로의 상업용도의 확장과정 자체에 관심을 갖는 연구(김신성, 2013; 진창종, 2013)들은 상업용도의 확장이 일어나면서 기존의 건축물들이나 가로가 갖는 변화들에 대해서 관심을 가지고 있으며, 이들 지역의 물리적 변화를 서술하고 있다. 문화소비공간을 다루고 있지는 않지만, 상업용도로의 변화나 상업용도와 주거용도가 결정되는 요인에 관심을 갖는 연구들은 대부분 상업용도로의 변화에 대해서 필지나 개별 건물의 용도를 종속변수로 하고, 가로와 도시공간조직의 특성을 설명변수로 하는 형태의 계량연구로 진행이 되었다(장국범, 2014; 윤용석, 2013; 조기혁, 2001). 통합도와 도로 폭이 큰 필지가 우선적으로 상업용도로 이용되고(조기혁, 2001), 정형적 형태의 평지의 위치가 상업용도로의 변화에 영향을 준다고(윤용석, 2013) 보고 있는데, 필지의 크기의 경우에는 최근의 연구들에서는 필지규모가 작을수록 상업용도로 변화하는 것으로 보고 있으며(장국범, 2014; 윤용석, 2013), 보다 이전의 연구에서는 필지규모가 클수록 상업용도로 쓰일 확률이 높다고 보고 있어(조기혁, 2001), 이에 대해서는 확인이 필요할 것으로 보인다. 대부분의 연구에서는 가로공간구조의 국부통합도가 상업시설의 입지와 관계가 있다고 보고 있기 때문에(조기혁, 2001; 장국범, 2014; 박수민, 2015), 상업시설로의 용도변화에 대해서 분석하는데 있어서 이의 고려가 필요해 보인다.

2.3. 선행연구 정리 및 분석의 틀 설정

문화소비공간 관련 이론들과 선행연구들을 정리해 보면 문화소비공간의 형성 및 변화과정을 2단계의 상업적 젠트리피케이션으로 바라보고 있다. 갤러리순환입지이론은 결국 이러한 2단계의 젠트리피케이션이 서로 떨어져있는 지역을 대상으로 일어나는 것으로 결국 두 번째 젠트리피케이션 현상이 발생될 때 기존의 문화소비공간의 형성요인이 되었던 시설과 장소성을 만들어주는 관련시설들이 공간적으로 어떻게 입지하냐에 따라서 기존 문화소비공간의 확장 현상으로 인식되거나 새로운 상업공간의 형성으로 인식되는 가의 차이가 존재하는 것으로 정리할 수 있다.

이러한 2단계의 젠트리피케이션에서 주요한 역할을 하는 시설들을 크게 세가지로 볼 수 있는데, 문화예술시설들은 문화소비공간의 형성 맥락을 만들어주는 역할을 하

<table>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">가로별 상업화 정도</td><td colspan="3">Gentrification</td><td colspan="3">Super-Gentrification</td></tr>
<tr><td>일반주거지역</td><td>---〉</td><td colspan="2">문화소비공간</td><td>---〉</td><td>일반적 상업지역</td></tr>
<tr><td>용도변화 특성</td><td>창의적 소매업
비주류, 대안적 문화시설
문화예술시설
개성있는 독립점포</td><td rowspan="3">기존 건축물 및 가로 특성</td><td rowspan="3">(1)
---〉</td><td rowspan="3" colspan="2">상업화 단계에서 용도 및 물리적 변화</td><td rowspan="3">(2)
---〉</td><td rowspan="3">상업시설간의 용도 및 물리적 변화</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>물리적 변화 특성</td><td>필지 및 건축물 규모
건축물 형태의 유지 및 변화</td></tr>
</table>

표 3. 문화소비공간 변화의 특성 분석의 틀

는 것으로 볼 수 있으며, 문화자본 및 특별한 취향을 갖고있는 인적자원들의 활동을 만들어 주는 역할을 한다. 다음으로 실제 활성화 차원에서 문화소비공간의 독특한 장소성을 형성하는 상업용도시설로써 카페문화(cafe culture), 야간경제(evening economy), 밤시간의 유흥 활동(night-life activity)과 관계된 독특한 카페나 레스토랑, 주점과 같은 식음료 및 유흥시설들과 개성을 갖는 소규모 독립판매시설들이다. 이들 모두가 창의적 소매업의 범주에 완벽히 들어맞는 것은 아니지만, 지역의 상업적 다양성을 높여주는 역할을 하며, 독특한 경관을 연출하는 요소들이다. 마지막으로 2차적 젠트리피케이션과 관계되는 시설로 프랜차이즈 상업시설을 들 수있다. 이들 시설들은 상업적 가치가 상승되면, 입점하여 기존 문화소비공간의 독특함을 갖는 시설들을 유출시키는 원인이된다.

또한 문화소비공간을 형성하는데 있어서 중요한 요인을 독특한 장소성을 보고있으며, 이러한 독특한 분위기를 만들어내는 것은 결국 기존의 물리적 환경의 변화이다. 또한 저층의 고밀 주거지역 등의 물리적인 환경을 포함하는 특성 등이 문화소비공간의 형성 요인으로 언급되기도 한다. 또한 상업용도의 확장과정에서 통합도, 대중교통과의 거리 같은 입지적 요인, 그리고 필지 및 건축물의 규모 및 형태와 같은 특성요인들이 영향을 미친다고 하는데, 이러한 특성들이 실제로 문화소비공간의 개별 용도의 확장에도 영향을 미치는지 분석하고자 한다.

때문에 연구에서는 문화소비공간의 형성 및 변화의 과정의 틀로써 기존 연구에서 언급되고 있는 2단계의 젠트리피케이션 현상을 쓰고자 하며, 2009년부터 2014년까지의 문화소비공간관 관계되는 용도시설들의 변화와 입지적인 특성을 포함하는 건축물의 물리적인 외관의 변화를 관찰하여 용도변화와 건축물의 관계와 변화의 특성을 분서하고자 하며, 이들 요소들이 실제 용도의 변화와 입지에 미치는 영향을 분석하고자 한다(표 3).

제 3 장 홍대 문화소비공간의 형성과 특성

3.1. 홍대 문화소비공간의 형성과정

현재 홍대 인근의 상업지역이 위치한 서교동은 1960년대에 농촌풍경을 가지고 있는 주거지역이었다. (그림 8). 1955년 홍익대학교가 입지하였고, 1961년 홍대 미술대학이 설립되었다. 1960년 총 1,723,000m^2의 토지가 구획정리사업지구로 지정되어, 서교지구 토지구획정리사업이 시행되면서 단독주택 위주의 주거지역이 형성되기 시작하였다(그림 9). 서교지구 구획정리사업은 1967년 마무리되었으며, 신흥 고급주택지로써 70년대까지 각광받았던 것으로 보인다[5]. 〈그림 7〉에서 보듯이 그 때의 토지구획정리사업을 통해서 형성된 가로의 틀이 현재 이 지역의 전반적인 가로공간구조를 형성했다고 볼 수 있다.

1972년 홍대 산업미술대학원의 신설과 1980년대 정부의 홍익대학교에 대한 미술대학 특성화 정책, 그리고 다수의 옥탑 및 반지하의 저렴한 주거 및 작업공간으로 인해서 미술관련 예술인들 및 미술관련 시설들이 입지, 집적하며 미술과 관련된 상권이 형성되었다. 이로 이하여 미술학원, 갤러리, 화방, 공방, 미술관련 서점 등이 입점하였고, 1984년 지하철 2호선의 개통은 이러한 홍대의 특성은 더욱 강화되었다.

그림 7. 서교지구 토지구획정리사업구역(서울특별시, 1990)

1990년 이전의 홍대 상권은 미술과 관련되어서 특화되었고 성장했지만, 이후의 홍대 상권은 음악 및 예술, 그리고

5) 도심출근거리가 가깝고, 상하수도, 도시가스 등의 인프라 시설이 잘 되어 있으며, 초, 중, 고등 및 대학교 등과 인접해 있어 학군이 좋아 주택가로 적격이어서 고급주택가로 선호되고 있다고 언급되고 있다(최선학, 『경향신문』, 1997.08.02 "신흥고급주택지...서교지구")

그림 8. 토지구획정리사업 이전의 서교지구 모습(서울특별시 도시계획위원회, 1965)

그림 9. 토지구획정리사업 이후의 서교지구 모습(서울특별시 도시계획위원회, 1965)

디자인 산업 관련하여 문화적으로 더욱더 다양화되기 시작하였다. 1990년대 들어서 극동방송국과 어울마당로 사이에 고급 카페 거리인 '피카소 거리'가 형성되었고, 그에 따라 고급문화 소비 공간으로써의 이미지가 생기기 시작하였다. 1993년 '락윈드', '드럭' 등의 라이브클럽들이 집중적으로 입지하면서, 인디음악을 하는 사람들을 중심으로 하는 인디문화가 형성되었다. 동시에 1995년부터는 이러한 라이브클럽과 함께 댄스클럽들이 들어서기 시작하였고, 이러한 다양한 문화적 자원에 의해서인지 1990년대 후반부터 창조계급이라 부를 수 있는 디자인, 광고, 영화, 출판, 패션, 공연과 관련된 전문 직종들이 증가하기 시작하였다.

이러한 다양한 문화 예술적 배경과 대학상권이라는 점에서 가지고 있는 '젊음'이라는 이미지, 디자인, 광고, 영화, 출판 등 예술관련 전문 직종들의 집적을 기반으로 2000년에 다가서면서 다양한 문화적 행사를 개최하기 시작하였다. 1998년부터 독립

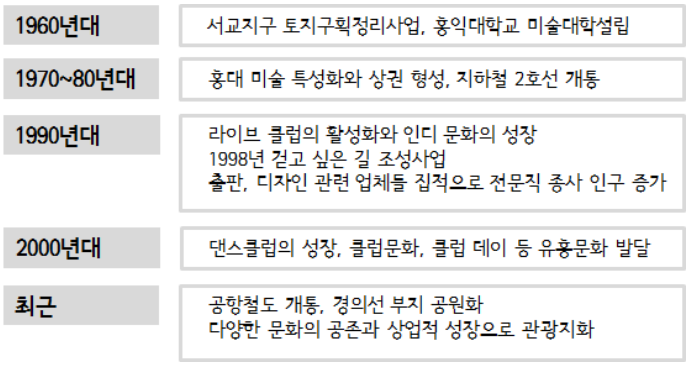


그림 10. 홍익대학교 인근 지역의 시기별 주요 특징

예술제가 시작되었으며, 2002년부터는 인디문화를 테마로 하는 '서울 프린지 페스티벌'의 장소가 되기도 하였다. 동시에 주말마다 프리마켓 등이 열리기도 하며, 출판 관련 직종들이 입지하고 있는 지역이라서 북페스티벌과 같은 행사가 열리기도 한다. 또한 길거리 버스킹과 같은 개별적 이벤트들도 늘어나면서 2000년대 중후반 홍대 앞은 볼거리, 즐길 거리가 많은 것으로 유명한 매력적인 공간으로 인식되기 시작하였다.

2000년대 초부터 시작된 홍대의 클럽데이 이벤트는 클럽의 밀집지역으로써의 젊은이들의 유흥공간이라는 이미지를 강화시켰다. 1998년에는 어울마당로에 걷고 싶은 거리 조성 사업 등이 진행되어 홍대 공공공간 자체의 어메니티를 증가시키려는 노력이 공공차원에서 있기도 하였다. 이러한 과정 속에서 홍대공간의 유흥문화가 발달하기 시작하였고, 많은 방문객이 홍대상권을 찾기 시작하였다. 이렇듯 유동인구의 증가로 인하여 이 지역 상권의 상업적 가치가 상승하면서, 임대료 역시도 상승하였고, 유흥문화 및 일반적인 상업시설의 유입이 본격적으로 시작되었다. 이러한 흐름이 2000년대 후반까지 지속되었고, 이러한 경향이 기존의 홍대가 갖는 대안적 혹은 반문화적의 독특한 정체성을 희석시키고, 다른 일반적인 상업지역과 비슷하게 만들 것에 대한 우려의 목소리도 커졌다.

2010년에는 특정개발진흥지구로 지정 출판 및 디자인업의 집적을 유도하는 정책이 시행되기도 하였는데, 이러한 지구지정 자체가 이미 출판 및 디자인업체들이 홍대 인근에 많이 입지하여있기 때문이며, 최근에는 외국인들에게 인식이 많이 되면서 홍대 상업지역 주변으로 게스트하우스와 같은 숙박시설들이 많이 들어서기도 하였다.

특히 경의선 부지의 공원화, 공항철도역의 개통 등은 홍대 근처 상업지역의 관광지화를 가속화시키는 결과를 가져왔다. 이러한 상업화의 가속화가 홍대문화소비공간의 기존의 정체성을 파괴할 것 같은 우려를 하는 목소리는 더 커지고 있지만, 이처럼 다양한 문화적인 배경이 적층되면서 현재 홍대 문화소비공간은 다양한 문화적 특성과 이미지를 갖는 공간으로 자리 잡고 있으며, 매력적인 공간으로 인식되고 있다. 때문에 다양한 문화적 배경의 장기간 동안의 적층이 현재와 같이 점점 확장되면서 공간별로 다양한 이미지를 형성하는 홍대라는 문화상업공간을 만들어낸 것으로 볼 수 도 있을 것이다.

현재 홍대 인근의 상업지역은 여러 문화자본의 소비를 할 수 있는 독특하고 다양한 상점들의 집적과 그 장소적 특색으로 인해 여러 외부인에게 매력적인 장소로 인식되는 문화소비공간이다. 하지만 초기의 홍대인근의 지역들은 구획정리에 의해 조성된 일반적인 단독주택지역이었으며, 여기에 홍익대학교라는 미술에 특화된 고등교육기관의 입지와 미술 및 예술관련 시설의 집적 및 특화와 대학가라는 특성에 따른 젊은 유동인구가 많다는 점, 1980년대 저렴한 주거환경으로 인한 예술가들의 집적, 그리고 반문화적 성격의 인디 문화 등 여러 가지 문화와 계층의 집적으로 인해서 이러한 매력적 장소가 형성될 수 있는 문화자본을 형성될 수 있었던 것으로 보인다. 또한 이러한 지역의 주요 활동하는 사람들의 인구적 특성이 새로운 것에 대한 거부감보다는 오히려 진취적인 형태로 새로운 문화를 흡수 할 수 있었던 것으로 보이고, 그러한 특성들이 공간에 반영되면서 현재와 같은 거대 문화소비공간으로의 형성에 밑바탕이 된 것으로 보인다.

3.2. 홍대문화소비공간의 도시공간구조 특성

3.2.1. 홍대 문화소비공간의 도시공간구조

광역적 차원에서 홍대 문화소비공간의 도시공간구조가 형성된 것은 1960년대의 서교지구 토지구획정리사업에 의해서이다(그림 11). 당시 제2한강교(현재의 양화대교)의 입지가 결정되면서 신촌로터리부터 동교동 삼거리를 지나서 양화대교 북단까지를 연결하는 30m의 간선도로를 건설한 것이 양화로이며(서울특별시, 1990), 현재는 동교동 삼거리를 기준으로 양화로와 신촌로로 구분되어 있다. 이러한 양화로가 전체

홍대 문화소비공간 지역의 중심적인 간선가로 역할을 하고 있으며, 양화로를 중심으로 하여 이와 교차하는 가로들로 월드컵로-독막로, 잔다리로, 월드컵북로-홍익로 등이 위치하고 있다(그림 12). 여기에 홍익대학교 편으로는 어울마당로와 성산동 방면으로는 동교로가 오목한 형태로 양화로를 중심으로 대칭되게 위치하여 있으며, 그 바깥 편으로 와우산로와 성미산로가 위치하여있다(그림 12). 또한 가로는 아니지만

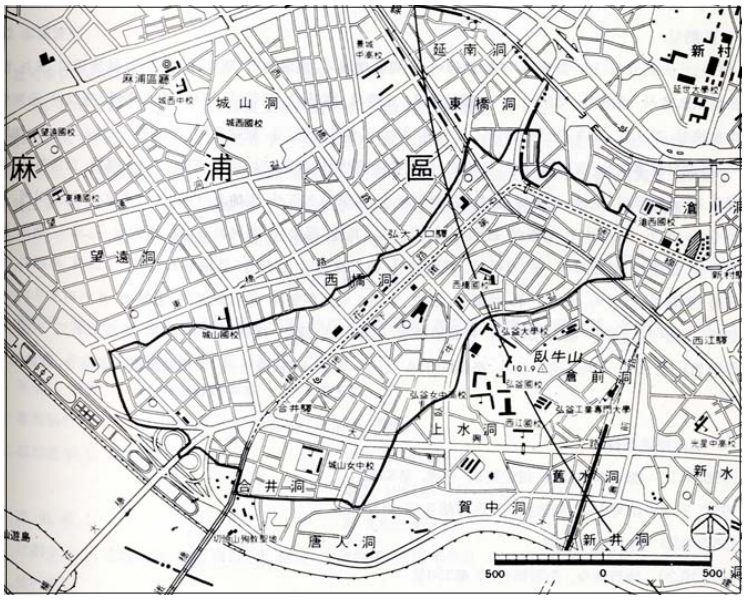


그림 11. 1960년대 서교 토지구획정리사업지구 계획(서울특별시, 1990)

그림 12. 홍대 문화소비공간 주변의 주요 가로

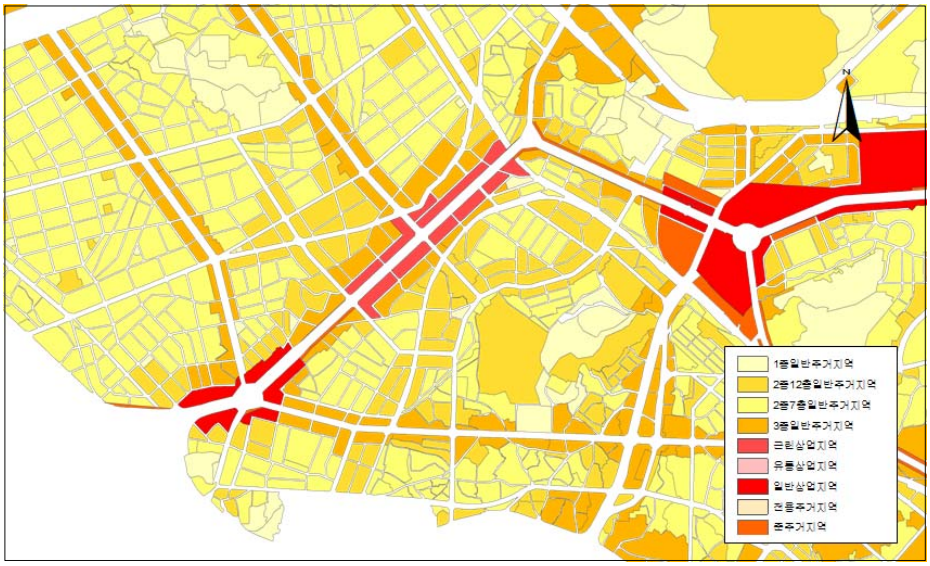


그림 13. 홍대 상권의 용도지역 지정 현황

동교동 삼거리보다 약간 남쪽에 경의선 철도가 지나가고 있었다. 이 철도는 2015년에 지중화 및 공원화 사업이 완료되면서, 공원으로 변화하였으며, 기존에 남북 간의 단절 요소로 작용하던 선형적 공간이 보행 및 어메니티에 좋은 공간으로 변화하였다.

서교지구 토지구획정리사업 구역에 해당되는 지역에 대한 기존의 도시형태분석[6]을 보면 서교지구의 가구형태는 주로 정형의 형태를 가지고 계획되었다. 필지형태도 정형이 부정형에 비해서 많으며, 중간 규모의 필지가 가장 많으며, 다음으로 소형필지 그리고 대형필지 순으로 그 수가 많은 것으로 나타난다. 건축물의 경우 다세대, 다가구의 건축물들이 주를 이루고 있으며, 용도의 경우 근생·업무 토지이용이 혼합되어 있는 것으로 나타나고 있고, 합필개발에 의한 필지 대형화 역시도 많은 것으로 조사된 것으로 나타난다. 특히 도로형태의 경우 소가구 정도의 차원에서는 'T'자형과 교차형 도로의 형태가 많은 것으로 나타나고 있으며, 필지접근도로체계의 경우에는 쿨데삭형과 루프형의 도로체계가 많은 것으로 분석하고 있다(박현찬, 2009).

홍대 상권 주변의 용도지역 지정 현황을 보면, 합정역, 홍대입구역, 신촌역 주변의 역세권에 일반상업지역이 양화로 및 신촌로와 인접하여 지정되어 있는 것을 볼 수

6) 박현찬(2009), 서울의 도시형태 연구, 서울시정개발연구원 p.256-257.에서의 분석 결과

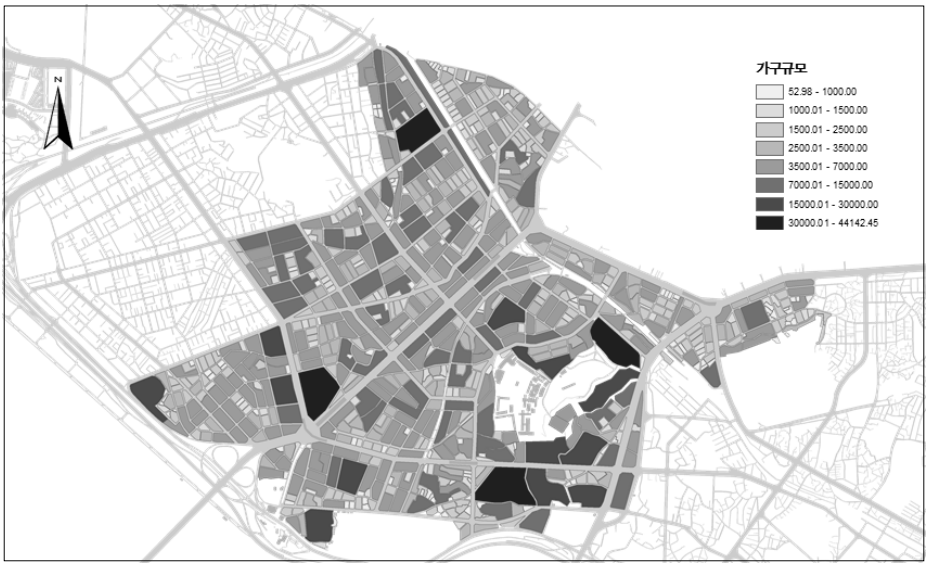


그림 14. 광역적 대상지의 소가구 규모

있으면, 이들 일반상업지역으로 지정되어 토지의 이면으로는 준주거지역(신촌로터리 일대)과 3종 일반주거지역(양화로 부근)으로 용도지역이 지정되어 있는 것을 알 수 있다(그림 13). 월드컵로, 월드컵북로, 독막로 등의 도로와 인접한 가구의 필지들의 경우 3종 일반주거지역으로 용도지역이 지정되어 있으며, 가구 내부의 필지들은 7층 및 12층까지의 건축이 가능한 2종 일반 주거지역으로 대부분 지정되어 있는 것을 확인할 수 있다(그림 13).

가로에 의해서 완벽하게 폐곡선을 형성하고 있는 가장 작은 단위로 소가구들의 규모 및 정형성 정도를 측정하고 그 분포를 보았는데, 상수역 동쪽의 창전동 지역의 경우에 큰 규모의 가구가 많이 있는 것을 알 수 있다(그림 14). 이는 8개의 동 내에서 와우선 동쪽 지역에 아파트 단지가 밀집하여 있기 때문으로, 이들 주요 큰 필지들이 아파트단지이거나, 학교부지임을 확인할 수 있다(그림 15). 상대적으로 노고산동, 연남동 등에 작은 가구들이 많이 몰려있는 것을 볼 수 있으며, 홍대상권의 중심적인 지역인 서교동의 경우 여러 규모의 가구들이 섞여 있는 것을 확인할 수 있지만, 중간 정도 규모(2000~7000m^2)의 가구들이 대부분 분포하는 것을 알 수 있다(그림 14).

가구 형태의 정형성에 대한 분석에서도 도로에 의해서 완벽하게 폐곡선을 이루는 필지 집합 군에 대해서 소가구를 대상으로 분석하였는데, 정형성의 분석에서 소가구 내에서 내부 필지로 접근을 위해 연결된 가로에 대해서는 무시하였다. 가구의 정형

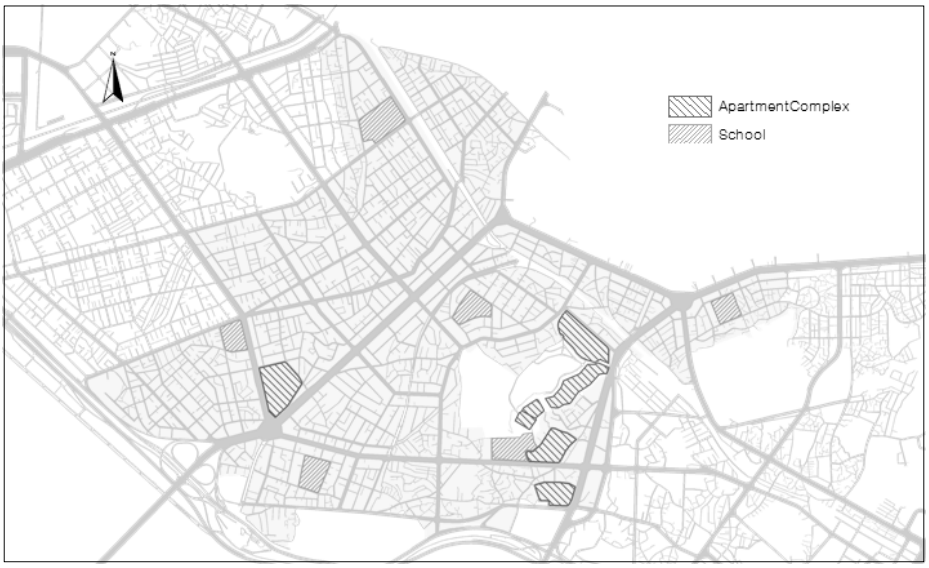


그림 15. 아파트 단지와 학교시설의 가구 분포

성을 측정하기 위해서 사용된 지수는 양승우(1994)의 연구에서 필지의 정형성을 분석하는 정형성지수의 계산 방식[7]을 차용하였다. 창전동, 상수동 지역에 정형성이 낮은 부정형의 형태를 갖는 가구가 많은 것으로 나타나며, 기존에 경의선이 지나가던 위치에서도 선형으로 긴 형태를 갖는 블록들이 정형성지수가 낮은 것으로 나타났다(그림 16). 대부분의 정형성 지수 값이 2보다 커서 정형하지 못하게 나타나고 있는 가구들이 선형으로 길게 형성된 가구이거나, 혹은 'ㄷ'자 형태의 가구임을 알 수 있다(그림 16). 합정동의 가구들이 정형성이 높은 것으로 나타나고 있으며, 연남동 중북서쪽의 가구들의 정형성이 높은 것으로 나타나고 있다(그림 17). 서교동의 경우 정형성지수가 낮은 가구들도 많이 분포하고 있으며, 1.05~1.5 사이의 값을 갖는 가구들이 많은 것으로 나타나고 있는데, 이는 이들 가구들이 정사각형에 가깝기 보다는 1:2~3 정도 되는 직사각형 형태의 가구가 많이 위치하고 있어서인 것으로 보인다(그림 16).

대상지의 가로공간구조를 조금 더 자세히 살펴보기 위해서 12m이상의 폭을 갖는 도로에 의해서 구분되는 단위로 보다 큰 가구를 구성하여, 그 가구 내에서의 가로공

7) 정형성지수 $= \frac{\text{도형의둘레}}{\text{도형의면적}} \times \sqrt{\frac{\text{도형의면적}}{16}}$, 정형성지수가 1에 가까울수록 정사각형의 형태에 가까운 것으로 이러한 형태에 멀어질수록 부정형한 형태로 본다.

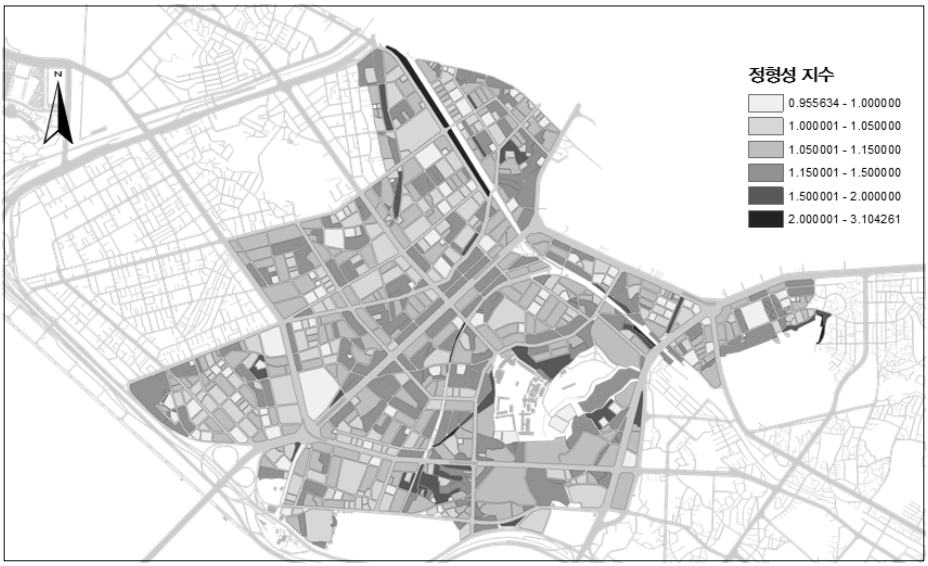


그림 16. 광역적 대상지의 소가구의 정형성 지수

간구조의 특성을 살펴보았다. 가구가 위치한 동별로 알파벳 순번을 매겨서 가구를 구분하였으며, 이를 하나의 분석단위로 하여, 내부의 가구형태 및 가로구조의 특성을 분석하였다(그림 18). 노고산동의 경우, A, B, C의 지역 모두 평균적으로 가구규모가 2,500m^2 미만으로 낮으며, 평균 정형성 지수도 1.1~1.2 사이에 위치하고 있어, 크게 부정형인 필지가 위치하여 있는 것은 아니었다. 노고산동-B지역의 경우 용도지역상 대부분이 상업지역으로 지정되어 있는데, 주로 'X'자형과 'T'자형 교차로가 적절히 섞여 있으며, 전체 가구의 형태가 삼각형이긴 하나 내부적으로 격자형의 가로구조를 기본적으로 하고 있으며, 가구 내 가로 형태도 이와 합치되게 격자와 쿨데삭(Culdesac)형태가 조화된 형태를 이루고 있다. 지역의 가장 남단에 위치한 가구만이 내부의 가로형태가 정형하지 않은 형태를 이루고 있다. 노고산동-A지역 역시도 용도지역상 상업지역과 준주거지역이 섞여 있는 곳으로 계획상 건축물의 밀도가 높아질 수 있는 지역이다. 용도지역상 준주거지역까지가 대부분이 격자형의 구조를 띠고 있으며, 소규모 가로 내부로 필지와 접근할 수 있는 쿨데삭형 연결로가 있는 형태이다. 하지만 서측부의 일반 주거지역의 경우 내부분 내부의 가로 형태가 부정형을 유지하고 있다. 노고산동-C지역의 경우, 가구내의 가로의 형태가 기본적으로 격자형틀을 가지고 있으며, 서쪽지역의 경우에는 쿨데삭형의 내부라고형태가 동쪽지역의 경우에는 부정형의 내부가로가 주를 이루는 형태이다. 지역의 남쪽부분은 서강대와

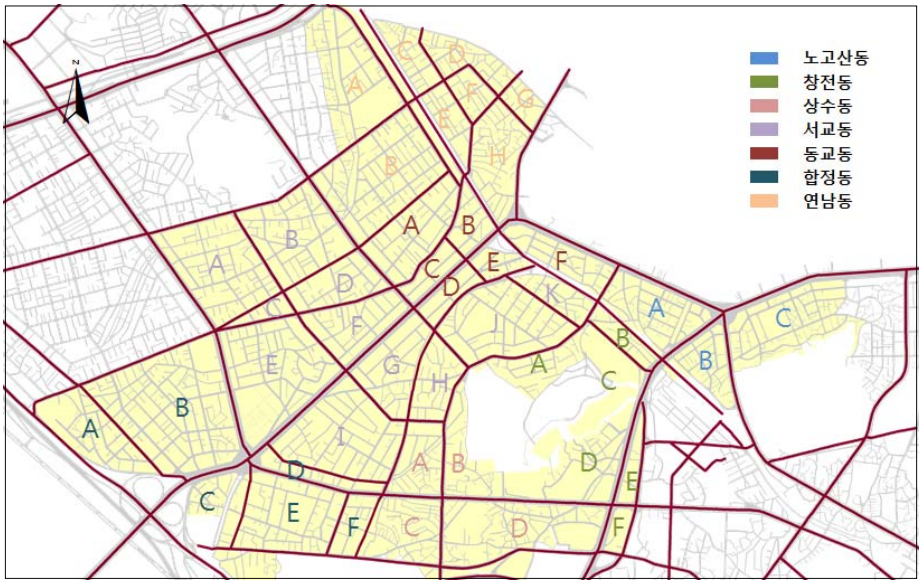


그림 17. 가구의 분석단위(12M 이상 폭원과 기존 경의선 철도 부지에 의한 구분)

맞닿아 있으며, 이 부분의 경우 특히 곡선형의 가로를 중심으로 쿨데삭형과 부정형의 내부가로들이 형성되어 있는 것을 알 수 있다. 〈표 4〉를 통해서 알 수 있듯이 노고산동의 경우 기본적으로 교차점이 많고, 특히 'X'자형 교차로가 많은 편으로, 기본적으로 격자형의 가로구조를 형성하고 있다.

창전동의 경우 홍익대학교와 와우산을 중심으로 북쪽과 동쪽에 위치하여 있다. 창전동의 C블록의 경우 아파트 단지로만 구성되어 있어서, 가구형태 및 가로구조에 대한 분석에서 제외하였다. 〈표 5〉는 C블록을 제외한 창전동의 나머지 지역에 대한 가로공간구조에 대한 값을 측정한 표이다. 창전동-A지역은 북쪽으로는 와우산로길과 남쪽으로는 와우산과 접하여 있다. 창전동의 A블록은 하나의 거대한 부정형 형태

가구	면적 (m^2)	가구형태		가로구조						
		규모 (m^2)	정형성	교차형태			가구 내 가로형태			
				'X' 자형	'T' 자형	계	격자형	루프형	쿨데삭형	부정형
노고산동-A	69,146.27	2304.88	1.134	4	18	22	5	2	9	2
노고산동-B	41,456.21	1884.37	1.100	4	6	10	5	-	2	1
노고산동-C	109,360.56	2377.40	1.167	8	14	22	1	2	11	6

표 4. 노고산동 가구의 가로공간 특성

가구	면적 (m^2)	가구형태		가로구조						
		규모 (m^2)	정형성	교차형태			가구 내 가로형태			
				'X' 자형	'T' 자형	계	격자형	루프형	쿨데삭형	부정형
창전동-A	40,206.57	5134.06	1.233	1	3	4	1	1	-	1
창전동-B	22,371.52	2796.44	1.330	-	2	2	-	-	1	2
창전동-D	100,514.66	5912.63	1.199	2	2	4	-	1	4	2
창전동-E	15,934.54	3983.54	1.170	-	-	-	-	-	-	1
창전동-F	14,287.38	14,287.38	1.081	-	-	-	-	-	1	-

표 5. 창전동 가구의 가로공간 특성(C블록은 아파트 단지로만 구성되어 제외)

의 가로구조를 갖는 블록으로 볼 수 있는데, 정량적으로 표시 되지는 않지만, 전체적으로 부정형의 내부 가로형태를 갖는 거대한 하나의 가구이다. 하지만 내부로 루프(loop)형의 가로가 형성되어있으며, 그 안쪽에 4개의 소가구가 격자형으로 포함되어 있다. 창전동 B블록의 경우 경의선이 지나는 남쪽 블록으로 선형으로 길게 형성되어 있으며, 대각선과 곡선 형태의 가로들에 의해 부정형의 필지 형태를 띠고 있다. 내부가구의 정형성 지수도 1.33으로 정형성이 매우 낮은 것을 알 수 있고, 이러한 소가구를 기반으로 하여, 복잡한 부정형의 가로형태를 가지고 있다. 창전동-D지역의 경우 상대적으로 A,B 지역에 비해서 정형성지수가 1에 가까운 편이지만 1.199로 여전히 높은 편이다. 가로의 형태는 부정형의 가구의 형태에서 예측할 수 있듯이 곡선형이거나 매우 구부러진 형태이다. 하지만 구조상으로 볼 때 2개의 'X'교차점이 존재해, 위계적으로는 격자형에 가깝다. 하지만 전체 지역의 삼각형의 형태, 와우산쪽으로 높아져가는 지형, 부정형의 소가구의 형태, 그리고 부정형의 내부가로로 인해 유기적인 형태의 가로구조를 갖는 것으로 볼 수 있다. 창전동-F의 경우 하나의 가구로 구성되어 있기 때문에 교차점을 가지 않으며, 창전동-E블록 역시도 선형으로 길게 형성되어 있어, 특별히 가로구조를 얘기 할 수 있는 형태는 아니다. 창전동의 가로 블록의 경우 중간단위의 가로들의 교차점이 거의 없는 것을 알 수 있고, 양적 특성으로 볼 때 정형한 형태의 격자형의 가로구조가 아님을 알 수 있다. 전반적으로 와우산을 중심으로 지역이 나눠져서 지역 자체의 형태가 정형하지 않은 편이고, 지형적 특성으로 인해 유기적인 가로구조의 특성이 나타남을 알 수 있다.

상수동 가로공간구조의 특성은 〈표 6〉과 같다. 상수동의 경우도 노고산동보다는 창

가구	면적 (m^2)	가구형태		가로구조						
		규모 (m^2)	정형성	교차형태			가구 내 가로형태			
				'X' 자형	'T' 자형	계	격자형	루프형	쿨데삭형	부정형
상수동-A	48,971.83	3264.79	1.228	-	2	2	-	1	1	1
상수동-B	56,470.88	4343.91	1.175	-	1	1	-	-	-	3
상수동-C	69,845.13	2054.27	1.199	-	-	-	-	-	-	2
상수동-D	135,150.45	5876.11	1.154	-	7	7	-	-	3	5

표 6. 상수동 가구의 가로공간 특성

전동과 비슷하게 A,B,C,D지역의 가로구조의 틀을 이루는 중간단위 가로 간의 교차점이 적은 것을 알 수 있고, 'X'자 형태의 교차점이 없어, 정형의 격자구조를 띠고 있지 않음을 알 수 있다(표 6). D블록의 경우 단지형 아파트를 포함하고 있어, 저반적인 소가구의 평균규모가 크게 나타나는 것을 볼 수 있는데, 가구 내 가로형태에서도 보듯이, 중간 위계의 가로 뿐만 아니라 가구 내 가로형태들도 부정형이 주를 이루는 전형적인 유기적 형태의 가로공간 특성을 갖고 있는 것을 알 수 있다. 그나마 상수동-A지역의 블록의 중앙을 분할하고 있는 대각선 가로의 북쪽부분의 실제 법정동 영역이 서교동인 지역만이 상대적으로 정형한 형태의 가로형태를 띄는 것을 알 수 있으며, 상수역을 중심으로 위치한 4개의 블록의 경우 모두 복잡한 형태의 유기적 가로공간특성을 나타내는 것을 알 수 있다.

서교동의 분석단위 블록의 경우 A~F까지의 지역은 양화로를 중심으로 북서측에 G~K까지의 블록은 남동쪽에 위치하여 있다. 홍대의 중심적인 상권은 주로 양화로 남동쪽의 홍익대학교와 인접한 블록에 위치하여 있는데, 기본적으로 두 지역의 가로구조 특성은 조금 다른 양상을 나타내고 있다. 우선 양화로의 북서쪽 지역의 경우 성산초교앞교차로에서 시작되는 방사형의 도로에 의해서 크게 3개 지역으로 구분되며, 이 도로와 교차되는 잔다리로에 의해서 총 6개의 가구로 분리된다. 때문에 방사형 도로의 시작점이 되는 서교동-C블록의 경우 삼각형의 동-서방향으로 긴 블록을 형성한다. 때문에 가구 내에 교차점이 존재하지 않으며, 내부의 가로들은 선형의 가로에 의해서만 구분이 된다. 비슷하게 동교로가 대각선의 형태로 뻗어있기 때문에 D~F까지의 가구의 형태가 사다리꼴 형태가 되며, 이로 인해 내부적으로 사각형이 직사각형이 아닌 다른 형태의 소가구들이 형성이 된다. 하지만 기본적으로 A~F 가

가구	면적 (m^2)	가구형태		가로구조						
		규모 (m^2)	정형성	교차형태			가구 내 가로형태			
				'X' 자형	'T' 자형	계	격자형	루프형	쿨데삭형	부정형
서교동-A	126,969.18	4378.25	1.079	4	6	10	4	3	6	1
서교동-B	104,659.17	3608.94	1.100	5	8	13	2	3	5	1
서교동-C	11,601.50	2900.37	1.105	-	-	-	-	-	1	-
서교동-D	51,459.34	3958.41	1.092	1	3	4	1	1	3	-
서교동-E	144,785.11	4387.43	1.113	8	14	22	3	2	12	-
서교동-F	60,185.94	3343.66	1.138	2	4	6	3	1	2	-
서교동-G	67,547.75	3555.14	1.245	2	8	10	-	1	2	2
서교동-H	46,970.91	3613.15	1.138	1	1	2	2	0	0	2
서교동-I	128,920.87	4445.55	1.121	3	10	13	2	1	6	2
서교동-J	114,910.61	4596.42	1.105	5	8	13	3	1	11	-
서교동-K	29,419.35	2263.03	1.099	-	3	3	-	-	1	3

표 7. 서교동 가구의 가로공간 특성

구 내의 중간위계의 가로들은 적절한 교차점을 가지며, 격자형태의 가로구조의 틀을 형성하고 있다. 그 형태가 지형적인 요인에 의해서 조금 달라질 수는 있겠지만, 기본적으로 이 지역의 가로들은 격자형의 중간 위계의 가로구조에 루프와 쿨데삭 형태의 내부가로형태를 갖는 가로구조를 가지고 있다. 내부 소가구의 정형성 값도 대부분 1.1 근방에 위치하고 있으며, 평균 정형성 지수가 가장 높은 서교동-F 가구만이 간선도로변의 선형의 긴 가구의 형태에 의해서 1.38의 값을 갖는 것을 알 수 있다. 가구의 규모 역시도 4,000m^2이하로 특별히 높지 않은 것을 알 수 있으며, 가구 내 가로형태가 부정형인 경우도 거의 없음을 알 수 있다.

하지만 양화로 건너편의 가구들은 조금 다른 특성을 가지고 있는데, 기본적으로 부정형의 내부 가로를 갖는 빈도가 높은 것을 알 수 있으며, 서교동-J 지역 외의 지역의 경우에는 'X'교차로의 빈도도 매우 낮다. 특히 홍대의 중심적인 상권이 형성되어 있는 G~H 블록의 경우, 어울마당로와 잔다리로 6길의 교차점을 중심으로 부정형의 내부가로 형태를 갖는 가구들이 분포되어 있는 것을 알 수 있으며, 양화로 변의 상업지역으로 용도지정이 되어 있는 부분과 와우산로와 잔다리로의 교차점 부근만이 격

자 형태를 이루고 있다. 서교동-I 지역의 경우, 서교동-J지역과 마찬가지로 많은 교차점을 가지고 있으며, 기본적으로 격자형의 형태를 띠는 지역이다. 하지만 'X'형 교차점과 'T'형 교차점의 비율차이에서 나타나듯이 서교동-J지역의 북측 블록처럼 나란하게 구선되어 있는 완벽한 격자형태의 가로구조를 갖는 지역은 아니며, 장변이 단변에 많이 긴 형태의 가구가 섞여 있어, 'T'형의 교차점이 주를 이루고 있는 지역이다. 또한 합정역 부근에서 시작하는 방사형의 간선도로의 영향으로 예각을 이루고 있는 남서쪽 모서리에 의해서 이쪽의 가구는 부정형의 가로형태를 가지고 있는 혼합적인 공간특성을 갖는 지역이다. 이 지역은 보다 상세한 변화를 분석하는 연구의 대상지이기 때문에 보다 자세한 공간특성의 분석은 3.2.2.에서 서술하였다. 서교동-J지역의 경우 앞서 서술하였듯이 격자형의 가로공간구조를 가지고 있는 것을 알 수 있으며, 전체 지역의 형태가 와우산로와 어울마당로의 형태가 곡선인 관계로 이러한 격자형 구조를 유지하기 위해 가로와 접하여 있는 소가구들의 형태가 휘어져있고, 내부에 삼각형의 가구가 나타나는 형태이다. 서교동-J블록의 경우 'T'교차로로만 이뤄져있는 전형적인 부정형 가로공간구조를 갖는 블록이다.

서교동 전체적으로 전반적으로 격자형의 가로구조가 우세한 것을 알 수 있다. 하지만 형태적으로 전체 블록의 형태가 삼각형이나 휘어져 있는 등 정형의 직사각형 형태가 아닌 경우가 나타나고, 이에 따라서 내부적으로 부정형의 가로형태가 혼재해 있는 것을 볼 수 있었다. 또한 이러한 부정형의 유기적인 형태의 가로공간구조가 등고가 어느 정도 있는 지형(서교동-G, H, K)에서 나타나는 것을 볼 수 있었고, 기존 상권의 중심지역이 위치한 양화로 남동쪽에 위치한 가구들에서 부정형의 가로형태가 많이 나타나는 것을 알 수 있다.

홍대입구역이 위치하고 있는 동교동의 경우, 근린상업지역과 3종 일반주거지역으로 용도지역이 지정되어 있는 동교동-C, 동교동-D 블록이 하나의 'X'형 교차점을 중심으로 4개의 긴 직사각형 형태의 가구로 구성된 격자형 가로구조를 공통적으로 하고 있다. 이들 소가구는 가구내부로의 내부가로가 없는 형태이며, 소가구 자체가 5,000m^2 이상의 큰 규모를 가지고 있으며, 장변이 단변에 비해 매우 긴 형태로, 형태 자체가 많이 특이 하지는 않음에도 정형성지수 값이 1.25로 높아 부정형에 가까운 가구형태를 띠는 것으로 나타난다. 동교동-A 블록이나 동교동-F블록의 경우 전체 지역의 형태가 옆으로 길며, 블록 내의 중심적 가로의 교차하는 지점의 형태가 'X'형 교차로가 'T'형 교차로에 비해 많은 것을 알 수 있는데, 이 위계에서 전체적으로

가구	면적 (m^2)	가구형태		가로구조						
		규모 (m^2)	정형성	교차형태			가구 내 가로형태			
				'X' 자형	'T' 자형	계	격자형	루프형	쿨데삭형	부정형
동교동-A	76,138.81	3460.86	1.121	3	2	5	5	1	4	-
동교동-B	26,393.22	3299.15	1.091	1	1	2	-	-	3	1
동교동-C	21,102.65	5275.66	1.256	1	-	1	-	-	-	-
동교동-D	21,073.35	5268.34	1.260	1	-	1	-	-	-	-
동교동-E	17,003.86	4250.97	1.183	0	2	2	-	-	3	-
동교동-F	44,582.58	2786.41	1.128	4	3	7	1	0	3	1

표 8. 동교동 가구의 가로공간 특성

격자형의 구조를 가지고 있는 것을 알 수 있다. 상대적으로 폭이 좁은 F블록의 경우 내부 가로가 없는 소가구가 많이 나타나며, 주로 내부가로의 형태가 쿨데삭임을 알 수 있다. 반면에 상대적으로 가구의 단면길이가 긴 편인 A블록의 경우 가구 내부에서도 격자형의 가로들이 많이 나타나는 것을 알 수 있다. 전체 블록 형태가 유사한 동교동-B 지역과 동교동-E지역도 기본적으로 정형의 가로형태를 띠려하는 것을 알 수 있는데, 사다리꼴 형태의 전체 가구의 형태로 인해서 내부에 삼각형가로 및 대각선 방향의 가로가 생겨, 같은 동교동 내의 A, F블록만큼 정형의 격자형 가로구조를 하고 있지는 않다. 그럼에도 기본적으로 가구 내 중심위계의 가로들은 직선적 가로에 격자형 형태를 추구하고 있으며, 소가구 내부로 쿨데삭형처럼 가로가 뻗어있는 형태이다.

합정동의 가로공간구조는 기본적으로 격자형 구조이다. 대부분의 블록들이 격자형에 적합한 형태를 이루고 있으나, A블록의 강변북로와 인접한 가구와 B블록의 월드컵로와 인접하여 있는 소가구들[8], 그리고 C지역은 부정형의 가로구조를 하고 있다. 합정동 B블록의 경우 교차지점이 많고, 상대적으로 교차점들의 형태가 'X'자 형태가 우세하다. 완벽하게 직사각형 형태의 가구만 위치하고 있는 것은 아니지만, 1.083의 정형지수를 볼 때, 전반적으로 소가구의 형태가 정형한 것을 확인할 수 있다. 희우정로로 갈라져 있지만 기본적으로 합정동-A 블록 역시도, 합정동-B 블록과 비슷한 가

8) 합정재정비촉진지구에 속해 있어, 합정2정비구역, 합정3정비구역인 이 가구들은 현재 아파트 단지 공사가 진행 중에 있다.

가구	면적 (m^2)	가구형태		가로구조						
		규모 (m^2)	정형성	교차형태			가구 내 가로형태			
				'X' 자형	'T' 자형	계	격자형	루프형	쿨데삭형	부정형
합정동-A	75,028.31	3126.18	1.122	5	7	12	2	-	5	3
합정동-B	204,798.67	4371.16	1.083	17	7	24	5	5	15	3
합정동-C	39,070.21	3005.40	1.107	-	7	7	1	1	5	1
합정동-D	21,046.66	2104.66	1.042	-	-	-	2	1	2	-
합정동-E	105,727.46	3645.77	1.069	4	11	15	1	1	11	2
합정동-F	27,299.98	3412.50	1.133	1	1	2	1	2	3	-

표 9. 합정동 가구의 가로공간 특성(C블록은 아파트 단지로만 구성되어 제외)

로구조를 띠고 있다. 두 블록 모두 정형한 격자형의 가로구조와 함께 부정형의 가구들이 외곽에 위치하여 섞여 있는 형태다. 합정동-C 블록의 경우 전체 블록의 형태가 특이하고, 블록의 중앙부에 2호선 철도가 고가부분에서 지하로 이루어진 부분으로 연결되는 철로가 있어서 가구 내의 동쪽과 서쪽이 분절되어 있다. 정확하게는 부정형의 서쪽지역과 선형의 긴 동쪽지역으로 구분되어 있다. 합정동-D 블록의 경우 서교동쪽에 더 가깝게 붙어있는 지역으로 독막로와 양화로 6길 사이에 위치하여 있다. 보통 2~3열 정도의 필지가 배열되어 있는 38m 정도 폭의 긴 가구로, 교차로 없이 가로에 의해서만 구분되어 있다. 가구의 길이는 다르지만 전형적인 형태를 띠고 있는 편이기 때문에 정형성 지수도 1.042로 매우 1에 가까운 것을 d라 수 있다. 합정동-E블록의 경우 가구의 중앙부에 성산중학교가 위치하여 있고, 이를 중심으로 선형의 직사각형의 가구들이 둘러 있는 형태이다. F블록은 총면적이 크지 않은 블록으로 격자 형태에 루프와 쿨데삭의 내부가로를 갖는 가로구조를 가지고 있다. 기본적으로 합정동에 속하여 있는 가구들은 정형성지수에서 알 수 있듯이 특별하게 특이한 가구를 가지고 있지 않으며, 몇 몇 가구를 제외하고는 부정형의 가로형태를 갖는 블록도 적은 지역이다.

연남동의 가로공간 특성을 보면 경의선 철로를 중심으로 격자형 구조를 가지고 있다. 성미산로 서쪽, 신촌형 방향으로 가는 철로부근, 동교동로터리와 근접한 블록 등 지역의 외부에 위치한 가구들만이 부정형 가로형태를 가지고 있다. 연남동 A블록의 경우 경계부 대상지의 남쪽에 경성중·고등학교와 홍익디자인학교가 위치한 큰 필지

가구	면적 (m^2)	가구형태		가로구조						
		규모 (m^2)	정형성	가구간 가로의 교차형태			가구 내 가로형태			
				'X' 자형	'T' 자형	계	격자형	루프형	쿨데삭형	부정형
연남동-A	121,526.21	4340.22	1.127	6	7	13	1	4	4	3
연남동-B	145,249.61	3026.03	1.101	8	8	16	5	4	12	2
연남동-C	33,340.84	1667.04	1.051	2	4	6	3	1	2	1
연남동-D	42,364.43	2017.35	1.147	-	1	1	1	-	1	3
연남동-E	27,662.73	2127.90	1.128	1	1	2	3	1	2	-
연남동-F	22,644.42	2830.55	1.128	1	-	-	2	1	1	-
연남동-G	18,387.68	2298.46	1.076	1	-	1	1	1	2	1
연남동-H	71,111.98	3091.83	1.185	-	-	-	-	-	-	1

표 10. 연남동 가구의 가로공간 특성

가 있으며, 성미산로를 중심으로 동쪽 편은 격자형태의 가로체계를 이루고 있으며, 서쪽 편은 부정형의 내부가로를 갖는 가구들이 위치하여 있다. 소가구들의 주요 내부가로 형태는 루프(loop)형과 쿨데삭(culdesac)형 섞여있는 형태이다. B블록도 성미산로가 지나는 블록으로 성미산로 서쪽은 부정형, 동쪽은 반듯한 격자형의 가로구조를 하고 있다. 〈표 12〉에서도 볼 수 있듯이 두 지역 모두 중간위계의 교차로가 많은 것을 알 수 있고, 'X'형태의 교차로의 비율 역시 높다. 연남동-C, 연남동-D 지역은 신촌역 방향으로 가는 철로와 인접한 지역으로, 인접한 소가로들은 전반적으로 부정형의 가로형태를 가지고 있으며, 그 외의 가로들은 격자형의 구조를 갖고 있는 편이다. 이러한 격자형 구조는 지중화된 경의선철로의 북동쪽편 전체 주거지역에서 나타나는 가로형태로 연남동-E, 연남동-F블록 역시도 이러한 격자형구조가 확장된 블록들이다. G블록과 H블록은 기본적으로 부정형을 띠고 있으며, 특히 H블록의 경우 중간위계의 가로라고 할 수 있는 가로가 없으며, 넓은 면적은 지역 전체가 부정형의 하나의 가구로 이루어져있다.

홍대 문화소비공간 전체 광역 대상지인 8개의 법정동에 속한 개별 지역들의 가로공간구조의 특성을 알아보았다. 합정동, 연남동, 서교동, 동교동, 노고산동 등은 기본적으로 격자형의 가로구조를 하고 있으며, 내부의 소가구의 지형적 특성이나 형태에 따라서 부정형의 내부가로 형태를 가지고 있다. 창전동의 경우는 와우산을 중심으로

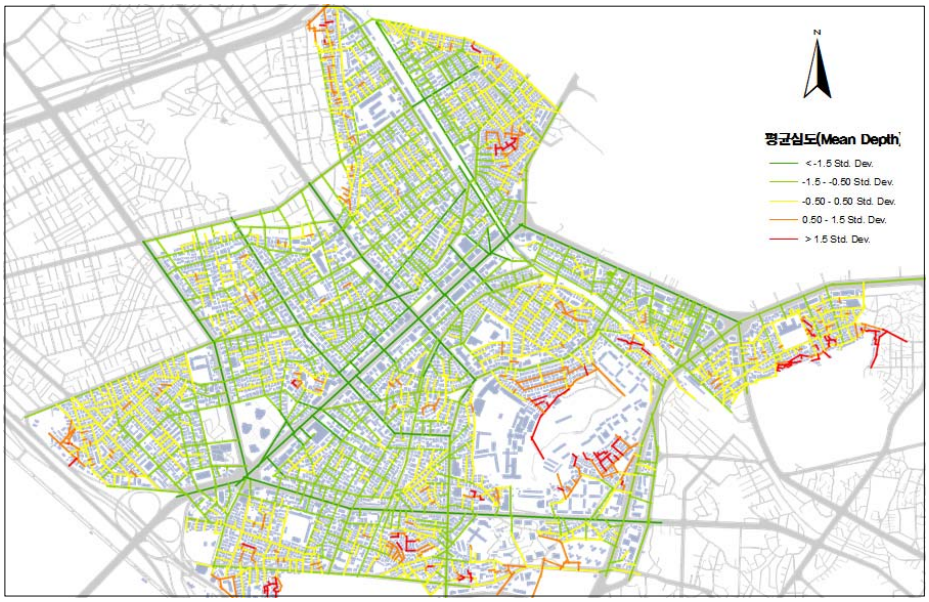


그림 18. 홍대 문화소비공간의 광역적 범위에서의 평균심도(Mean Depth)

한 지형적 특성으로 부정형의 가구들이 산개해서 위치하고 있으며, 상대적으로 다른 법정동에 비해서 아파트 단지가 많이 입지하고 있다. 창전동과 함께 상수동의 경우도 부정형의 필지가 주를 이루는 것을 확인할 수 있었다.

다음으로 광역대상지 전체에 대한 공간구문론(Space Syntax)에 기초한 분석을 진행하여 각 지역들의 가로위계상의 가로공간구조와 입지특성을 알아보았다(그림 18~그림 22). 기본적으로 격자형 가로구조를 가지고 있는 블록들은 상대적으로 평균심도가 낮은 경향을 보이고 있으며, 유기적인 부정형 형태의 가로구조를 가지고 있는 블록들은 평균심도가 높은 것을 볼 수 있다(그림 18). 특히 창전동의 경우 대부분의 지역이 교차로가 적고 와우산에 있어서 연결이 떨어지는 관계로 평균심도가 높게 나타나는 것을 알 수 있었다. 홍대상권의 중심지인 어울마당로 일대도 부정형 가로구조를 띠고 있는 중심지역의 가구 내부는 평균심도가 높게 나타나는 것을 확인할 수 있다.

공간구문론에 의한 전체통합도(Total Integration)와 국부통합도 값을 구했다(그림 19, 그림 21). 전체통합도 값의 경우, 양화로에서 가장 높은 값을 가지는데, 대부분의 간선도로를 중심으로 전체 통합도가 높은 것을 알 수 있다(그림 19, 그림 20). 특히 양화로와 함께 양화로와 교차하는 주요가로들의 통합도 값이 높게 나타나는 것을

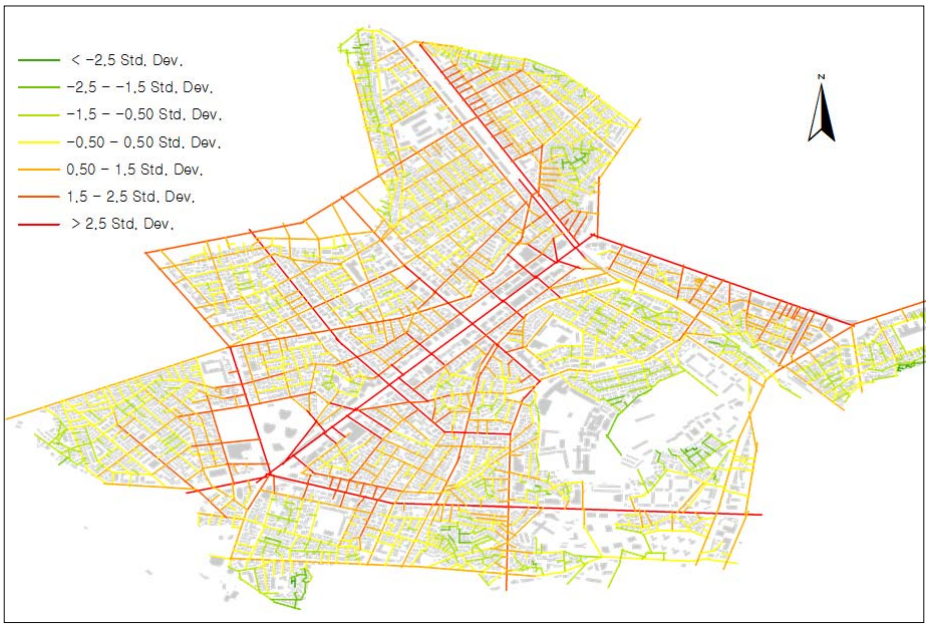


그림 19. 홍대 문화소비공간의 광역적 범위의 전체통합도

볼 수 있고, 서교동과 동교동의 양화로 이면도로 역시도 높은 값을 가지는 것을 알 수 있다. 경의선 철도 부지가 있던 지역의 가로들도 전체통합도 값이 높게 나타났다. 전체통합도 값이 높은 상위 10개의 축선을 보면 〈그림 20〉과 같고 기본적으로 주요 간선도로인 양화로와 신촌로, 그리고 이들 중심도로와 교차하는 상위 위계의 도로들이 전체통합도 값이 높게 나타나는 것을 알 수 있다. 전체 통합도의 경우 전체 범위

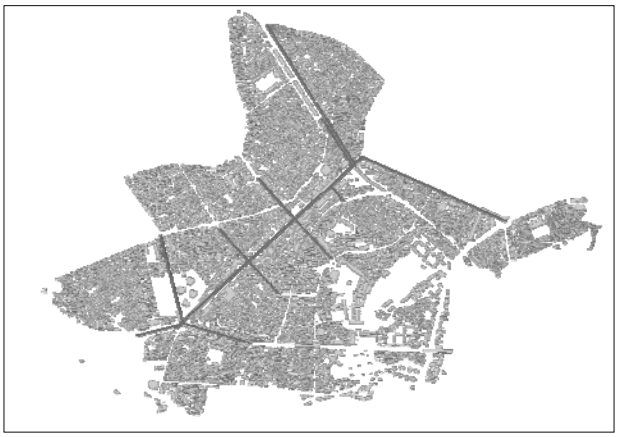


그림 20. 전체통합도가 높은 상위 10개의 가로들

그림 21. 홍대 문화소비공간의 광역적 범위의 국부통합도

내에서 중심적인 역할을 하는 축선일수록 그 값이 높게 나타날 수 있기 때문에, 보행보다는 차량의 흐름에 더 영향을 줄 수 있을 것으로 보이며, 보행과 관련하여서는 국지적인 위상관계가 더 영향을 줄 것으로 생각되어져 국부통합도 값을 살펴보았다(그림 21). 양화로, 신촌로 등의 주요 중심도로는 전체통합도와 비슷하게 여전히 값이 높게 나타나고 있다. 하지만 중심도로와 교차하거나 접근성이 높은 도로, 그리고

그림 22. 국부통합도가 높은 가로들

이면도로들은 상대적으로 값이 낮게 나왔으며, 개별 법정동이나 지역의 중심지점에 있는 교차로 주변의 축선도의 국부통합도 값이 높게 나타난다. 전체통합도와의 차이는 상위 10개의 가로를 비교해보면 보다 분명하게 알 수 있다(그림 22). 상수역 교차로, 동교동과 잔다리로의 교차로, 홍대입구역 사거리, 연남로와 성미산로의 교차로, 와우산로 29길이 가장 국부통합도가 높은 축선이 위치한 지역으로 나타났다. 상대적으로 중심 간선도로 주변부에 비해서 낮게 나타났던, 가구 및 지역의 중심 가로들이 국부통합도값에 있어서는 더 높게 나타나는 것을 확인 할 수 있다.

국부통합도 및 전체통합도 등 공간구문론에 의한 값만을 볼 때 상대적으로 부정형의 가구보다 격자형의 가로를 갖는 가구가 상업시설이 입지하거나 보행인구가 유입되기에 유리한 것처럼 보였다. 홍대상권의 광역적 대상지 전체적으로 1~2열의 가구보다는 3~4열의 필지가 있는 형태의 가구가 많은 것으로 보였으며, 때문에 소가구내로 들어가는 필지와의 연결가로가 많이 위치하여 쿨데삭(Culdesac)형이라고 불리는 도로체계가 많이 나타나는 것을 볼 수 있었다. 다음으로 용도 및 물리적인 변화를 분석하고자 하는 경계부의 분석 대상지의 가로공간구조를 좀 더 상세하게 분석하였다.

3.2.2. 문화소비공간 경계부 대상지의 도시공간구조

이 연구에서 분석대상이 되는 문화소비공간 경계부 대상지는 서교동에 위치하고 있는 기본적으로 직교하는 직선형의 가로가 주를 이루고 있으며, 1970년대의 택지조성사업으로 형성되어 있기 때문에 기본적으로 직교형 가로구조를 가지고 있다. 주로 필지가 3열 혹은 4열로 구성되어있는 직사각형의 가구형태를 가지고 있다(그림 23). 앞서 분석대상이었던 서교동-I 블록 중 서측의 부정형의 가로형태를 갖는 가구를 제외한 지역으로, 최근 몇 년 동안 빠르게 상업시설들이 입지하면서, 주거가로에서 상업가로로 그 성격이 변하고 있는 지역이다. 사례대상지에 해당하는 가로는 독막로 3길, 독막로 5길, 독막로 7길, 독막로 9길, 양화로 6길, 양화로 10길, 어울마당로 5길, 잔다리로 3길, 잔다리로 3안길이다. 대상지를 둘러싼 어울마당로와 양화로 6길의 경우 상대적으로 큰 가로 폭을 가지고 있으며, 다음으로 대상지 내부의 독막로 3길, 독막로 7길, 어울마당로 5길 등이 상대적으로 가로폭이 넓은 가로이다. 대상지 내의

그림 23. 문화소비공간 경계부의 연구대상지

가로들은 보차혼용 형태의 가로이며, 독막로 7길 만이 보도가 따로 존재하는 가로이다.

대상지 내의 가로 중에 잔다로 3길과 독막로 3길이 중간이 시간적 축선이 꺾이는 도로 이며, 대부분 직선의 가로를 유지하고 있다. 특이한 가로의 경우 잔다로 3안길로 유일하고 한쪽만이 직교하고 다른 한쪽이 좁은 골목에 의해 독막로 7길과 'T'자 형태[9]로 연결되어 있고 특이한 구조를 가지고 있다.

이들 가로공간구조 특성을 보다 상세히 분석하기 위해서 Marshall(2005)의 가로유형 분류 방식을 이용하였다. Marshall(2005)은 가로의 구조를 유형화 하는데 있어서 가로구조의 특성으로 길의 연속성(continuity of a route), 길의 연결성(connectivity of a route), 길의 심도(depth of a route), 상대적 연속성(relative continuity), 상대적 연결성(relative connectivity), 상대적 심도(relative depth) 값 등을 이용하였다. 대상지 내에는 양화로 6길로부터 내부로 연결되는 독막로 3길, 독막로 5길, 독막로 7길, 독막로 9길, 잔다리로 3길, 양화로 6길의 남북 방향의 가로와 어울마당로 5길, 잔다로 3안길, 양화로 10길의 동서 방향의 가로가 있다. 이들 가로들을 Marshall(2005)이 언급하고 있는 가로구조 특성 및 유형을 바탕으로 분석했다.

9) Marshall(2005)은 교차로의 형태를 'T'자 형태와 'X'자 형태로 구분하여 표현하고 있다.

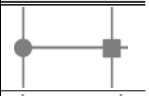
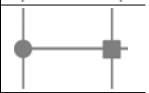
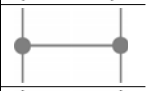
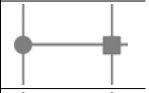
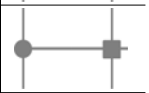
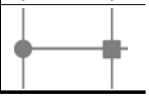
가로명	junction의 수	T-junctions	X-junctions	Culd-de-sac	End type
독막로 3길	6	5	1	2	
독막로 5길	2	2	0	0	
독막로 7길	7	5	2	0	
독막로 9길	3	2	1	3	
어울마당로 5길	9	6	3	0	
양화로 6길(지)	4	3	1	0	
양화로 10길	3	2	1	1	
잔다리로 3길	5	2	3	0	
잔다리로 3안길(북측)	2	1	1	0	
잔다리로 3안길(남측)	2	1	1	0	

표 11. 가로의 교차로 형태의 종류와 수

〈표 11〉은 대상지 내의 개별 가로에 속한 교차로 형태의 종류별 숫자이다. 어울마당로 9길과 독막로 7길이 교차로 수가 많으며, 다른 가로들과 교차하고 있어, 대상지 내에서 중심적인 역할을 하는 것으로 보인다. 이러한 특성이 가로간의 위계상으로도 적절한지를 알아보기 위해서 대상지 주변의 가로간의 위상관계를 심도(Depth)의 분석을 통해 알아보았다. 앞서의 광역적 분석에서 평균심도를 통해 알아보았을 때 격자형구조인 이 지역은 상대적으로 다른 지역에 비해 평균심도가 낮은 것을 알 수 있었다. 경계부 지역에 한해서의 심도 분석은 이 지역에서 주요한 가로라고 생각되어지는 양화로, 어울마당로를 기준점으로 하여 가로구조 다이어그램을 그리고 심도(Depth)를 분석하였다(그림 24~26). 양화로의 경우 차량의 통행의 중심이 되는 간선

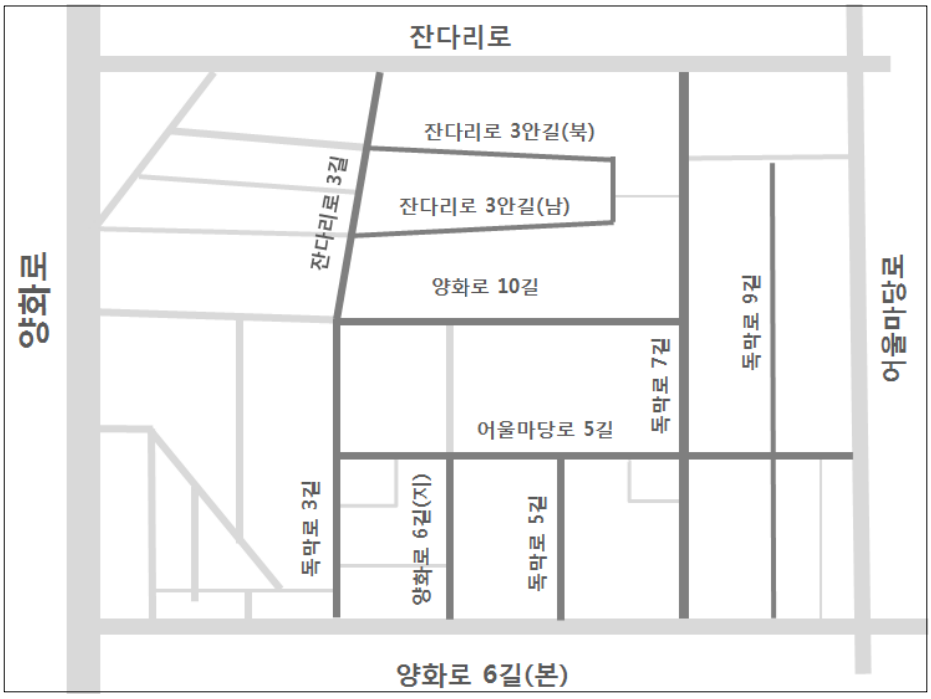


그림 24. 분석을 위한 가로구조 다이어그램

도로이고, 어울마당로의 경우 보행흐름의 중심이 되는 가로이기 때문에 이 두 가로를 중심으로 분석을 진행하였다. 먼저 양화로를 기준으로 한 심도분석의 결과, 대상지 내의 가로들은 대부분 심도가 3 이상인 것을 알 수 있다. 대상지에서 잔다리로와 양화로 6길과 교차하는 가로들은 심도가 3이며, 가로방향의 가로들은 심도가 4인 것을 알 수 있다(그림 25). 이는 동-서 방향의 가로가 직접적으로 양화로와 연결되지 않으며, 잔다리로와 양화로 6길과 만나는 가로와의 연결을 통해 연결되기 때문이다. 이에 따라 상대적으로 위계가 높다고 생각되어지는 어울마당로 5길 역시도 그 심도가 높게 나타나고 있다.

어울마당로를 기준으로 한 심도 결과는 〈그림 26〉과 같다. 앞의 분석과는 달리 어울마당로와 접하고 있는 어울마당로 5길의 심도가 2로 가장 낮은 것을 알 수 있다. 대부분의 대상가로가 심도가 3이며, 잔다리로 3안길만이 심도가 4로 사례대상지 내에서 가장 높다. 전체 광역대상지에 대한 각 가로별 평균심도(Mean Depth)를 비교해보면, 상대적으로 독막로 9길, 잔다리로 3안길이 7 이상의 심도를 가지고 있어, 상대적으로 접근성이 떨어지는 것을 볼 수 있다. 잔다리로 3안길의 경우 양화로와

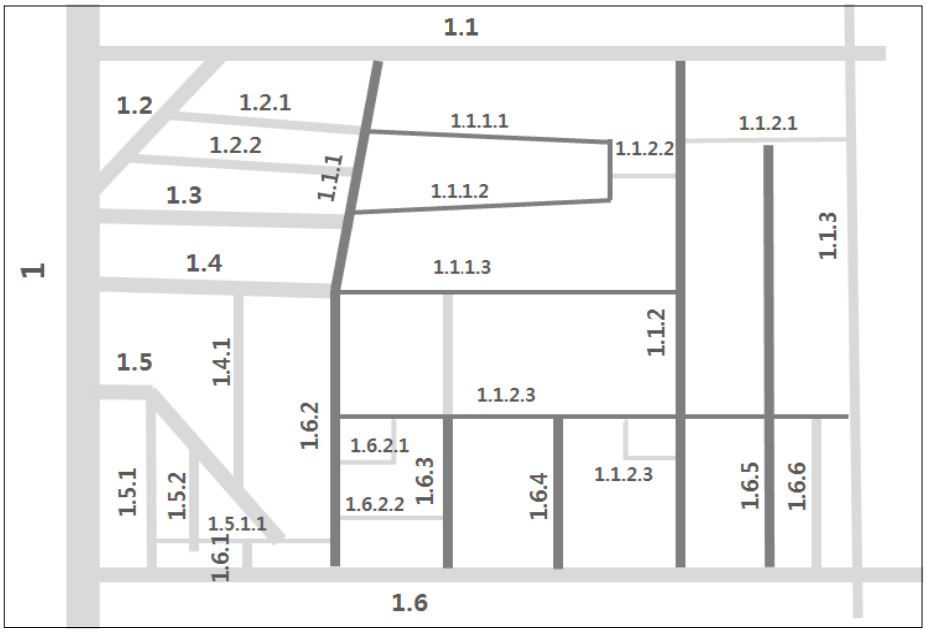


그림 25. 양화로를 중심으로 한 Depth 다이어그램

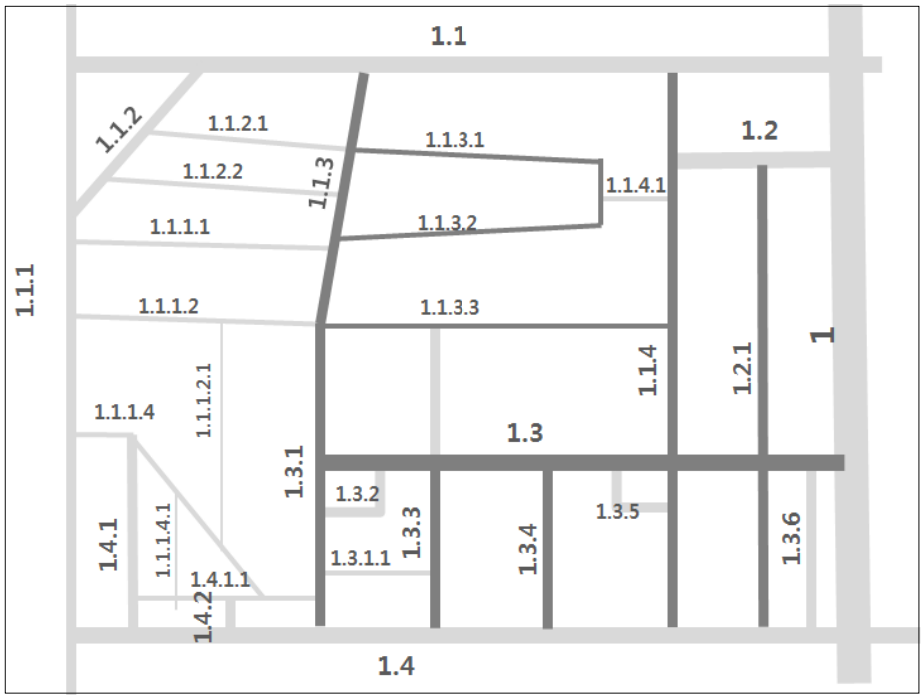


그림 26. 어울마당로를 기준으로 한 Depth다이어그램

가로명	가로길이(m)	폭(m)	연속성	상대적 연속성	연결성	상대적 연결성	심도(양화로)	심도(어울마당로)	평균심도
독막로 3길	219.160	9	5	0.31	8	0.5	3	3	6.268
독막로 5길	131.324	8	1	0.17	2	0.33	3	3	6.991
독막로 7길	304.898	11	6	0.38	7	0.44	3	3	6.452
독막로 9길	233.880	6	2	0.25	3	0.38	3	3	7.208
어울마당로 5길	286.789	8	8	0.4	9	0.45	4	2	6.635
양화로 6길(지)	198.219	7	3	0.3	4	0.4	3	3	6.983
양화로 10길	177.043	7	2	0.18	5	0.45	4	4	6.934
잔다리로 3길	184.715	7	4	0.25	9	0.56	3	3	6.341
잔다리로 3안길(북측)	142.059	6	1	0.13	3	0.38	4	4	7.037
잔다리로 3안길(남측)	130.394	6	1	0.13	3	0.38	4	4	7.338

표 12. 가로공간구조의 변수별 특성

어울마당로로부터의 심도 역시도 가장 높았던 가로로, 기본적으로 심도가 높다는 것을 알 수 있다(표 12). 가로폭의 경우도 잔다리로 3안길, 독막로 9길이 6m로 가장 낮은 값을 가지고 있는 것을 볼 수 있어, 이들 가로들이 상대적으로 낮은 위계의 가로라는 것을 추측해 볼 수 있다. 가로 폭이 가장 큰 가로는 독막로 7길로 11m이고, 다음으로 폭이 넓은 가로는 독막로 3길(9m), 어울마당로 5길(8m) 등이다. 상대적 연속성(relative continuity), 상대적 연결성(relative connectivity)와 같이 주변가로와의 연결성, 접근의 용이성 등을 알아 볼 수 있는 값을 비교해 보아도 독막로 7길, 어울마당로 5길, 독막로 3길의 값이 높게 나타나는 것을 볼 수 있어, 상대적으로 이들 가로들이 가로공간의 위계상으로 상위에 있음을 알 수 있다.

경계부 대상지의 주변부를 범위로 하는 분석에서 이들 가로의 위계가 상대적으로 높음을 알 수 있는데, 실제 홍대 상권의 광역적 범위 내에서의 분석에서도 이들 가로들이 가로공간구조상으로 위계상으로 접근이 용이한지를 전체통합도와 국부통합도의 값들을 통해서 확인해 보고자 했다. 전체통합도의 경우 대상지 전체적으로 높은

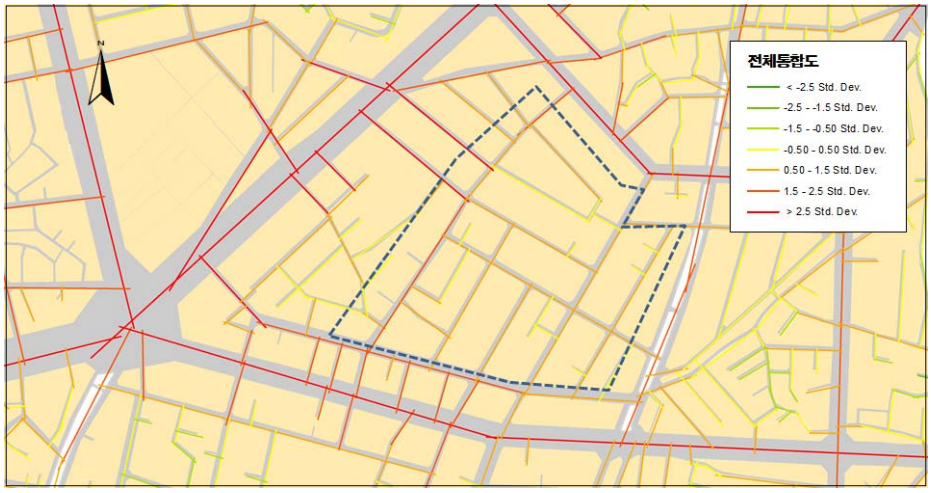


그림 27. 경계부 대상지 주변 가로의 전체통합도

값을 가지고 있지는 않다. 독막로3길, 독막로 7길, 잔다리로 3길만이 1.5를 약감 넘는 값을 가지고 있으며, 어울마당로 5길의 경우 1.461로 1.5에 미치지 못하는 값을 가지고 있고, 나머지 가로들은 대부분이 1.3 근처의 값을 가지고 있다(그림 27). 국부통합도의 경우 심도 3까지의 가로들을 대상으로 그 값을 구하였기 때문에, 상대적으로 지역의 중심 가로들이 들어나며, 상대적으로 중심가로인 양화로 등과의 접근성도 덜 영향을 미친다. 독막로 3길(2.675), 독막로 7길(2.736), 어울마당로 5길(2.571)이 국부통합도 값이 가장 높은 3개의 가로이며, 전체통합도 값이 높았던 잔다리로 3길은

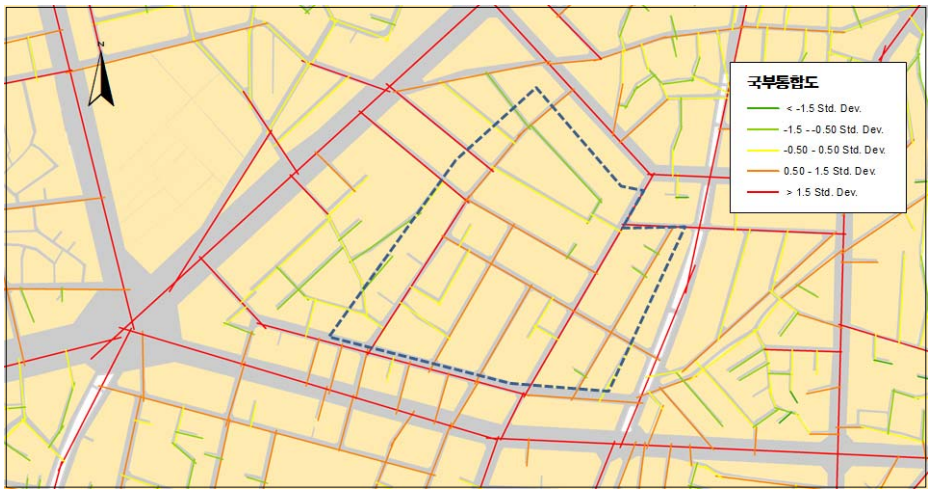


그림 28. 경계부 대상지 주변 가로의 국부통합도

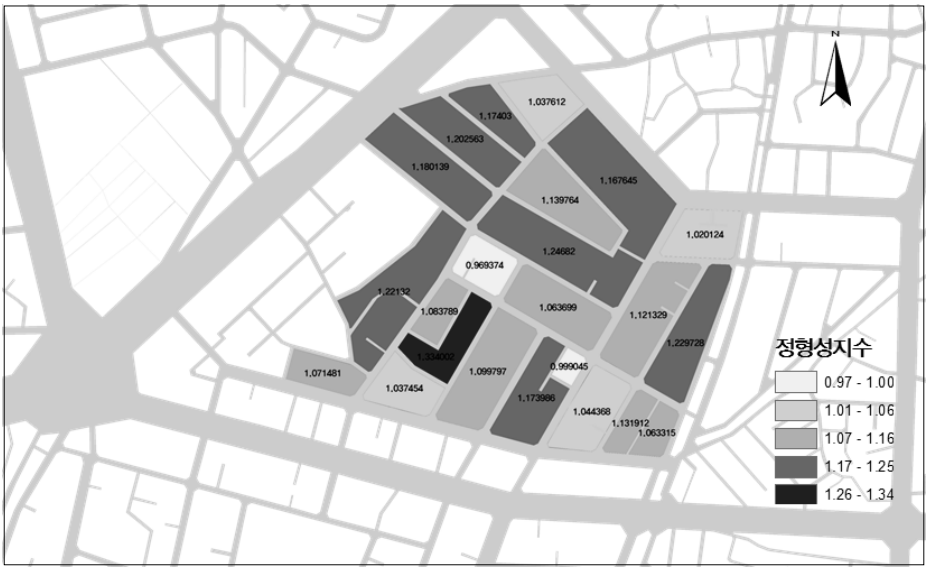


그림 29. 경계부 대상지 가구의 정형성 지수

2.344의 값을 가져서 독막로 9길(2.333), 양화로 6길(2.305)와 비슷한 값을 갖는다. 잔다리로 3안길의 경우 여전히 가장 낮은 값을 갖고 있으며(북쪽:1.399, 남쪽:1.523), 독막로 5길(2.104), 양화로 6길(2.147)도 상대적으로 낮은 값이 나타나는 가로였다(그림 28). 잔다리로 3안길은 중간에 'T'자형 교차로가 있는 루프(loop)형태의 가로로 잔다리로 3길 외의 가로와는 연결성이 떨어져서 통합도 값이 낮게 나타나는 것으로 추측해 볼 수 있다. 이상과 같이 가로의 구조적인 측면을 살펴보면, 대상지역에서 중심적인 가로 역할을 하는 것은 독막로 3길, 독막로 7길, 어울마당로 5길이라는 것을 볼 수 있으며, 이들 가로를 중심으로 가로들이 연결되어 있는 것으로 볼 수 있다.

이러한 가로들에 의해서 구분되어 있는 내부 가구의 형태적 특성을 살펴보기 위해 앞서 광역적 분석에서 계산하였던 소가구의 정형성 지수 값을 표시하여 보았다. 정형성 지수 값의 경우 직사각형의 장변과 단변의 비가 증가함에 따라 1.000(1:1), 1.061(2:1), 1.155(3:1), 1.250(4:1), 1.342(5:1)로 증가하는 것으로 계산된다. 전반적으로 직사각형 형태를 가지고 있는 대상지 내 가구들에 대해서 이를 적용해 보면, 장변과 단변의 비율이 2:1에서 3:1사이에 위치한 것을 볼 수 있으며[10], 잔다리로 3

10) 이 때는 세부 가로에 의해 구분되는 'ㄱ'자 형태의 가구와 정방형 가구를 하나로 생각하여 보았을 때 독막로 3길과 양화로 6길, 독막로 5길과 독막로 7길 사이의 가구도 하

그림 30. 경계부 대상지 주변의 필지

안길을 둘러쌓고 있는 긴 가구와 어울마당로와 독막로 9길 사이에 위치한 가구, 독막로 3길의 서측변 가구들이 4:1 정도의 세장비를 갖는 것으로 나타났다(그림 29).

가구의 폭은 45m~55m 사이로 〈그림 30〉에서 보는 것과 같이 2~4열의 필지가 배열되어 있다. 다음으로 이들 가구를 구성하고 있는 필지들을 살펴보았다(그림 30). 필지의 규모나 형태를 보았을 때 100m^2 이하의 소규모 필지들은 4열로 구성되어 있고, 그 안으로 내부가로가 연결되어 있는 것을 볼 수 있다. 하지만 이와 함께 이러한 필지 두 개가 합필한 것으로 추정되는 300m^2~500m^2의 필지들이 같이 나열되어 있는 것을 볼 수 있다(그림 31). 상대적으로 잔다리로 3길과 잔다리로 3안길 주변의 필지들의 규모가 큰 것을 볼 수 있고, 특히 양화로 6길과 양화로 10길, 어울마당로 5길과의 교차로 지점에 500m^2이상의 규모를 갖는 필지가 분포하는 것을 확인할 수 있다. 대상지 내에서 규모가 가장 큰 필지는 404-5번지로 필지 내, 2개의 업무용 건축물이 위치하여 있다.

필지의 정형성 지수를 살펴보면, 100m^2이하의 소규모 필지의 경우 정형성지수가 거의 1에 가까워 정방형이라는 것을 알 수 있고, 대부분의 필지가 2:1이하의 세장비

나로 계산하여 보았을 때 대부분의 대상지의 가구의 정형성지수 값이 1.061과 1.155사이에 위치한다.

그림 31. 경계부 대상지 주변 필지의 규모

를 갖는 필지인 것을 확인해 볼 수 있다(그림 32). 3:1과 41의 세장비를 갖는 필지들의 경우 주로 필지가 큰 경우가 많으며, 특히 잔다리로 3안길 북쪽 근처에 위치하여 있다. 그 외에 정형성 지수가 매우 큰 필지들이 있는데, 대부분 접근로를 포함하고 있는 형태라는 것을 알 수 있다.

그림 32. 경계부 대상지 주변 필지의 정형성지수

3.3. 소결

이번 장에서는 홍대 문화소비공간의 형성과정과 도시공간구조의 특성을 분석하였다. 먼저 홍대의 문화소비공간의 형성과정의 조사를 통해서 문화소비공간의 형성 배경을 알 수 있었다. 토지구획정리사업에 의해서 일반적인 단독주택지역으로 개발되었던 이 지역은 홍익대학교, 홍대미술산업대학원 등의 입지를 통해서 미술 관련 시설의 집적 및 특화가 이뤄졌으며, 1980년대의 저렴한 주거비용으로 인해서 많은 예술가들의 집적을 이룰 수 있었다. 예술 관련 종사자들은 다른 집단에 비해 보다 다양한 문화에 대한 관용을 갖고 있으며, 이에 따라 반문화, 대안문화와 같은 주류문화와 대치되는 여러 인디 문화들이 어우러질 수 있었던 것으로 보인다. 2000년대 이후의 클럽 중심의 유흥문화에 대해서는 다소 부정적인 시선을 갖는 견해가 많지만, 이를 통해 일반적인 주류문화의 유입과 서로 다른 문화적 배경을 가지고 있는 여러 계층의 활동이 공존하는 공간이 될 수 있었던 것으로 보인다. 이러한 배경 하에 보다 다양한 문화자본의 흔적이 장소에 적층될 수 있었고, 그로부터 나오는 문화적 다양성이 현재와 같은 거대 문화소비공간이 형성될 수 있는 기반으로 작용한 것으로 보인다.

다음으로 홍대 문화소비공간의 도시공간구조를 광역적 차원과 미시적 차원에서 살펴보았다. 광역적 차원에서 8개 법정동에 대해서 소가구의 규모, 정형성, 가로구조 및 형태에 대해서 분석하였다. 홍대문화소비공간의 중심상권이 있는 서교동의 경우 2,000~7,000m^2정도의 전체 대상지의 여러 규모의 소가구들이 입지하고 있었으며, 1:2~1:3정도의 비를 갖는 직사각형 형태의 가구들이 주로 위치하고 있었다. 소가구의 정형성이 가장 높은 법정동은 합정동이었으며, 연남동의 경우도 북서쪽 지역을 중심으로 정형성이 높은 가구들이 위치하는 것으로 나타났다. 반면 홍익대학교와 인접하여 있는 창전동, 상수역 지역의 경우는 정형성이 낮은 부정형 형태의 가구가 많은 것으로 나타났다. 서교동, 동교동, 노고산동 등은 기본적으로 격자형의 가로구조를 하고 있으며, 내부의 소가구의 지형적 특성이나 형태에 따라서 부정형의 내부가로 형태를 가지고 있는 것을 알 수 있었다. 창전동의 경우는 와우산을 중심으로 한 지형적 특성으로 부정형의 가구들이 산개해서 위치하고 있으며, 상대적으로 다른 법정동에 비해서 아파트 단지가 많이 입지하고 있는 특징이 있다. 홍익대학교와 인접하여 있는 상수동 역시도 창전동과 함께 부정형의 가구가 주를 이루는 것을 확인할

수 있었다.

전반적으로 격자형태의 가로구조를 띠고 있는 지역에서도 지형적 특성이나 가구 전체의 부정형적 형태로 인해서 특정한 소가구에서는 유기적인 형태의 가로형태가 나타날 수밖에 없는 것을 확인할 수 있었고, 이 경우 주변의 다른 지역과는 상이한 형태의 가로 구조가 나타난다. 상수동 지역이 대표적으로 이러한 예로 볼 수 있으며, 이로 인해 주변의 격자형을 기본으로 하는 가구들과는 다른 형태를 띠고 있다.

국부통합도 및 전체통합도 등 공간구문론에 의한 값만을 볼 때 상대적으로 부정형의 가구보다 격자형의 가로를 갖는 가구가 상업시설이 입지하거나 보행인구가 유입되기에 유리한 것처럼 보였다. 홍대상권의 광역적 대상지 전체적으로 1~2열의 가구보다는 3~4열의 필지가 있는 형태의 가구가 많은 것으로 보였으며, 때문에 소가구내로 들어가는 필지와의 연결가로가 많이 위치하여 쿨데삭(Culdesac)형이라고 불리는 도로체계가 많이 나타나는 것을 볼 수 있었다. 전체통합도값의 경우 중심적인 가로 역할을 하는 양화로와 신촌로 등의 간선가로를 중심으로 높게 나타나는 것을 확인할 수 있었고, 간선가로를 중심으로 교차하거나 인접한 가로들이 그 값이 높게 나타나는 것을 알 수 있었다.

홍대 문화소비공간 경계부 대상지의 10개 가로에 대해서도 미시적인 차원에서 가로공간구조와 필지 특성을 분석하였다. 경계부의 대상지 내의 가구들은 주로 장변과 단변의 비율이 2:1~3:1인 직사각형 형태를 하고 있었다. 가구의 폭은 주로 45m ~55m인 것을 알 수 있었고 2~4열의 필지 배치가 이뤄져 있었다. 필지의 규모나 형태를 보았을 때 $100m^2$ 이하의 소규모 필지들은 보통 4열로 구성되어 있었고, 가구의 내부에 위치하는 필지로 내부가로가 연결되어 있는 형태였다. 이러한 소규모 필지들이 합필 되어 형성된 것으로 추정되는 $300m^2$~$500m^2$의 필지들이 가구안에 함께 위치하고 있었다. 상대적으로 잔다리로 3길과 잔다리로 3안길 주변의 필지들의 규모가 크며, 양화로 6길과 양화로 10길, 어울마당로 5길과 교차하는 지점에 $500m^2$ 이상의 큰 필지가 분포한ㄴ 것을 확인할 수 있었다. 이와 함께 살펴본 필지의 정형성 지수를 통해 보면 $100m^2$ 이하의 소규모 필지들은 주로 정형성지수가 1에 가까운 정방형의 형태를 띠고 있었으며, 대부분의 필지가 2:1 이하의 세장비를 갖고 있었다. 예외적으로 잔다리로 3안길 근처에 있는 필지들이 세장비가 높아 정형성 지수가 큰 것을 확인할 수 있었다.

제 4 장 홍대 문화소비공간의 확장 양상

4.1. 광역적 차원에서 홍대 문화소비공간의 확장

4.1.1. 홍대 문화소비공간의 확장 과정

홍대 문화소비공간을 포함하는 주변부 8개 법정동[11]의 상업용도 건축물의 분포의 변화는 〈그림 33~그림 35〉와 같다. 2009년의 분포를 보면, 기존의 홍대 지역의 주요 상업건축물들은 어울마당로를 중심으로 분포되어 있는 것을 알 수 있으며, 홍익로와 잔다리로 사이에 주로 밀도 있게 상업시설들이 분포되어 있는 것을 알 수 있다(그림 35). 2012년과 2015년의 분포도를 보면 기존의 상권의 주변에 상업시설의 밀도가 올라간 것을 알 수 있고, 기존 홍대 상권과 합정역, 상수역 사이의 블록에 상업시설의 밀도가 급격하게 상승한 것을 볼 수 있다(그림 34, 그림 35). 2009년부터 2015년까지의 8개의 법정동에서의 상업용도로의 변화 현황을 보다 명확하게 보기 위해 용도가 변화된 건축물만의 분포(그림 36)를 보고, 이러한 변화한시설의 점밀도 분포를 통해서 보면, 상대적으로 변화가 집중된 지역이 4개의 지역으로 나타나는 것을 알

그림 33. 2009년도 홍대 문화소비공간 상업용도 분포 현황

11) 노고산동, 창전동, 상수동, 당인동, 서교동, 동교동, 합정동, 연남동

그림 34. 2012년도 홍대 문화소비공간의 상업용도 분포 현황

수 있다(그림 37). 8개의 법정동 전체에 걸쳐 넓은 지역에서 상업용도로 변화한 건축물이 존재한 것을 볼 수 있지만, 특히 〈그림 37〉의 A, B, C, D지역에 상업용도로 변화한 건축물이 집중적으로 분포하고 있는 것을 확인할 수 있다. 특히 잔다리로 남쪽의 어울로마당로와 근접하고 있는 두 가구와 와우산로 29길과 접하여있는 남측

그림 35. 2015년도 홍대 문화소비공간 상업용도 분포 현황

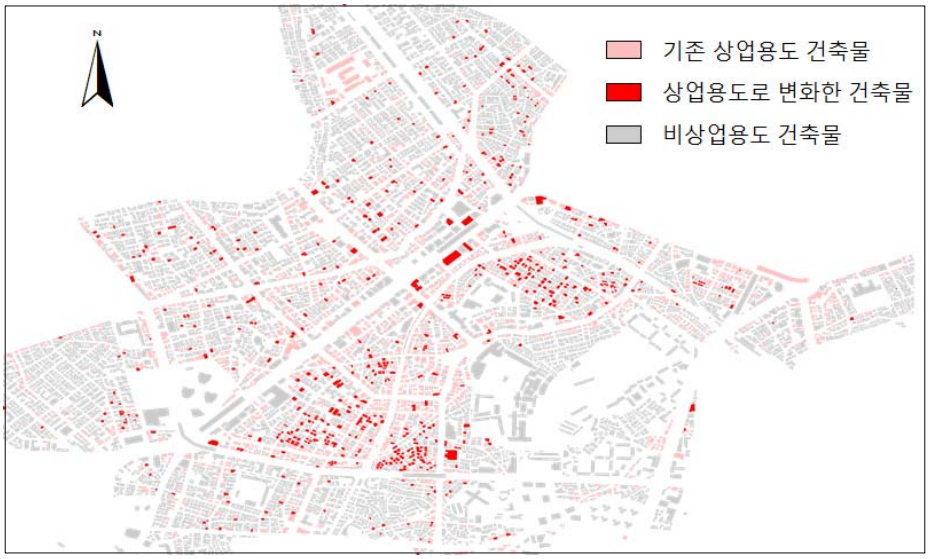


그림 36. 2009년부터 2015년 사이에 상업용도로 변화한 건축물의 분포

가구에서 많은 변화가 나타난 것을 알 수 있다[12]. 변화한 개별 건축물들의 좌표를 가지고 밀도분석을 한 결과 동교동삼거리 서측의 흔히 연남동상권이라고 불리는 지역을 제외하고는 대부분의 변화가 신촌로, 양화로, 독막로, 와우산로로 둘러싸인 지

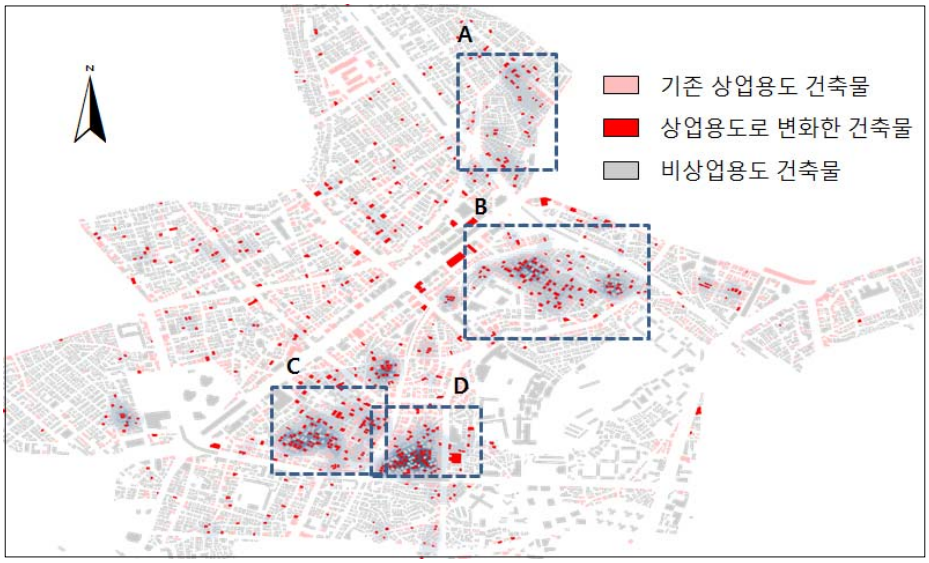


그림 37. 용도 변화한 건축물이 밀집되어 있는 지역(A:연남동부근, B:동교동부근, C:합정역부근, D:상수역부근)

12) 〈그림 37〉 B,C,D지역

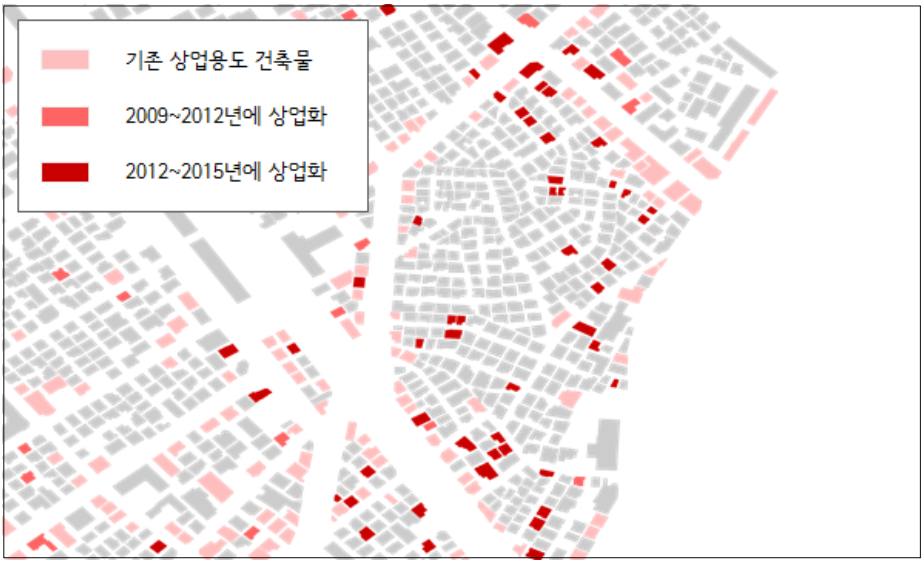


그림 38. A(연남동부근)지역의 시기별 상업용도 확장

역에서 집중적으로 나타나는 것을 알 수 있으며, 그 외의 지역에서는 산발적으로 나타나는 것을 알 수 있다(그림 37). 주용도가 상업용도로 변화한 건축물들이 나름 밀집한 것으로 나타나는 A,B,C,D지역을 볼 때 이 중, A지역을 제외하고는 모두 기존 홍대상권의 중심가로라고 할 수 있는 어울마당로 5길을 중심으로 확장되는 경향이 나타난다. 동시에 기존 상권이라고 불리는 지역들에서도 중심가로가 아닌 가구의 내부로 상업용도가 확장되는 모습을 볼 수 있다.

연남동 부근이라고 볼 수 있는 A지역의 경우, 2012년 이 후에 경의선 철도공원의 조성지역과 성미산로, 동교로의 교차로를 중심으로 상업용도로 변화한 건축물이 분포하고 있다. 이들 가로와 연희로 사이에 위치하고 있는 가구의 외곽으로부터 내부로 상업용도가 확장되고 있다(그림 38). 2012년에서 2015년 사이에 상업용도로 변화한 건축물들이 입지한 위치를 봤을 때, 가구의 내부가로를 따라서 용도가 확장되는 것을 추측해 볼 수 있다. A지역의 경우 2012년 이전에는 상업용도로 변화하는 건축물이 거의 없는 것을 알 수 있다. 때문에 공항철도의 개통과 경의선철도부지의 공원화 등의 변화가 상업용도로의 변화에 영향을 준 것으로 생각되어진다.

동교동부근의 B지역의 경우, 와우산로, 어울마당로, 와우산로 27길과 와우산로 29길로 둘러싸인 가구의 내부의 건축물에서 용도변화가 많이 일어나는 것을 알 수 있고, 동시에 산울림소극장을 포함하고 있는 블록의 내부의 소가로들에서도 변화가 집중적으로 나타

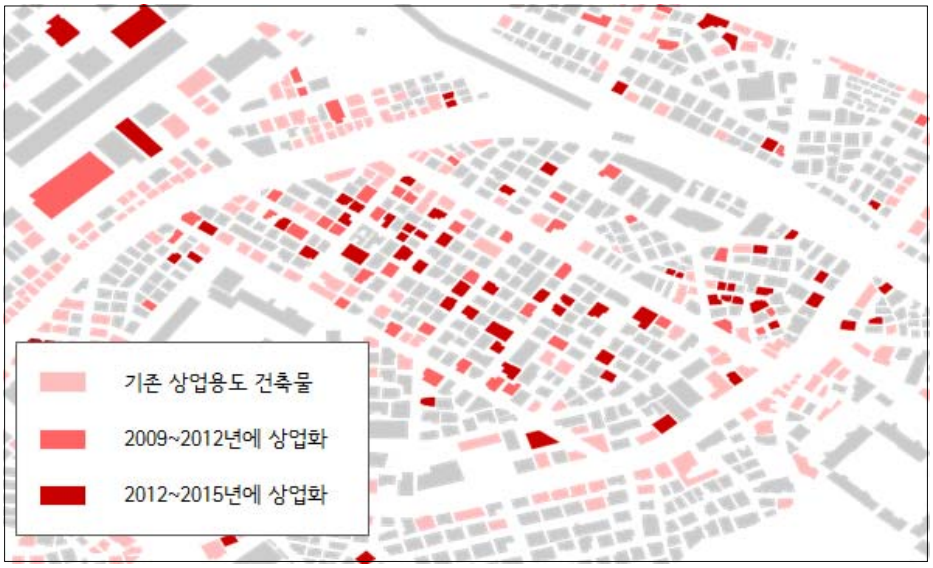


그림 39. B(동교동부근)지역의 시기별 상업용도 확장

나는 것을 알 수 있다(그림 39). 시기별 상업용도로 변화하는 건축물의 위치를 볼 때 와우산로 27길과 와우산로 29길의 교차점으로부터 내부가로의 중심을 향하여 상업용도의 확장 혹은 주거지역으로의 침투가 일어나는 것을 볼 수 있다.

합정동 부근의 C지역의 경우 가구의 북동쪽 지역과 남서쪽의 양화로 6길로부터 가구

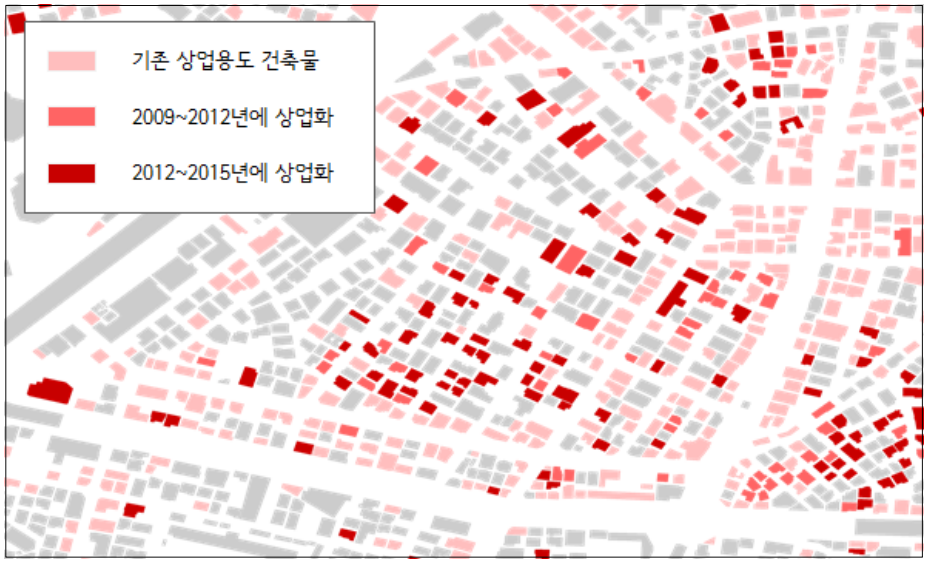


그림 40. C(합정역부근)지역의 시기별 상업용도 확장

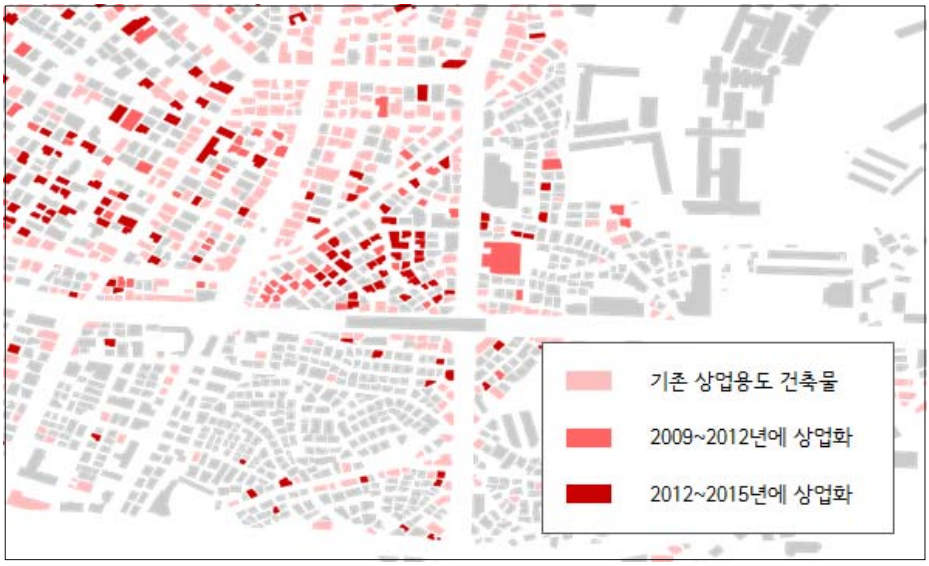


그림 41. D(상수역부근)지역의 시기별 상업용도 확장

내부로 상업용도가 확장되는 것으로 보인다(그림 40). 2012년 이전에 상업용도로 변화한 건축물들의 위치를 보면, 주로 대상지의 북동쪽과 남서쪽에 위치한 것을 볼 수 있으며, 2012년~2015년 사이의 용도 변화한 건축물은 가구 전체적으로 분포하고 있지만, 특히 가구의 중심 지역에 집중적으로 배치되어 있는 것을 확인할 수 있다(그림 40). 이를 통해 볼 때 동쪽에 위치한 어울마당로와 남쪽에 위치한 양화로 6길로 부터 가로를 따라서 C지역의 내부로 상업용도가 확장되고 있음을 유추해 볼 수 있다(그림 40).

상수역 부근의 D지역의 경우 와우산로 13길을 중심으로 남쪽의 내부 가로를 따라 상업용도로 변화한 건축물들이 분포 되어 있는 것을 볼 수 있고, 특히 와우산로 11길과 독막로 15길을 따라서 변화가 집중적으로 나타나고 있다(그림 41). 시기별 상업용도로의 변화를 통해 확장의 방향성을 보면, 2009년~2012년 사이의 변화가 어울마당로 근처에 집중하고 있는 것을 볼 수 있으며, 2012년~2015년 사이의 상업용도로의 변화가 일어난 건축물들은 좀 더 가구 내부에 위치하고 있는 것을 볼 수 있다(그림 41). 이를 통해 보면 상수역 근처가 먼저 확장되기 보다는 어울마당로로 부터 독막로의 연장선상에 있는 좁은 가로에서 먼저 변화가 일어났고, 이러한 변화가 이후에 가구 중앙의 와우산로 13길과 독막로 15길로 확산되어 갔음을 유추해 볼 수 있다. 이 후에 가구의 중앙부로 용도가 확장된 것을 알 수 있다.

4.1.2. 광역적 차원에서 상업용도 확장 특성

2009년, 2012년, 2015년의 사업용도 분포 현황을 통해서 홍대문화소비공간의 상업용도의 확장이 특히 어울마당로를 중심으로 어울마당로와 인접하고 있는 가구의 내부로 확장되고 있는 것을 볼 수 있었다. 어울마당로의 경우 전체통합도값이 1.619이고 국부통합도값이 2.924로 높은 편이고, 홍대 중심상권의 보행흐름의 중심이 되는 가로로 광역적 상권 내에서 상업용도의 변화양상을 살펴봤을 때 가장 중심적인 역할을 하는 것으로 보인다. 하지만 이러한 상업용도의 확장의 양상이 기존의 홍대 문화소비공간의 중심상권을 중심으로 외곽방향으로 일률적으로 확산되는 것은 아니었으며, 몇 몇 가구에 집중적으로 나타나고 있었다.

집중적으로 변화가 일어나는 곳은 어울마당로와 근접하고 있는 3개의 가구와 연남동쪽에 위치한 가구이다. 공간구문론과 관련된 수치들을 지도에 표시하였던 〈그림 18~그림 21〉에서 이들 가구들의 위치를 보면, 연남동에 위치한 A지역은 전체통합도 값이 높은 지중화된 경의선철도 부지를 따라 형성된 가로와 양화로의 교차점 부근에 위치하고 있는 것을 볼 수 있다. B지역의 경우 전체통합도가 낮고, 평균적인 심도가 높은 지역에 위치하고 있지만, 지역의 중심 가로인 와우산로 29길의 국부통합도가 매우 높은 것을 확인해 볼 수 있다. C지역의 경우 전체 가구의 내부에 위치한 지역이라 주변의 국부통합도가 높은 가로의 영향을 직접적으로 받지 않을 수 있지만 전반적으로 전체통합도 값이 높은 잔다리로 3길, 양화로, 독막로에 의하여 둘러싸인 형태이다. D지역의 경우도 전반적으로 통합도가 높고, 국부통합도가 매우 높은 상수역사거리에 위치하고 있다. 하지만 4지역 모두에서 전체통합도 값은 A지역의 남쪽에 위치한 가로들을 제외하고는 낮은 편이다. 내부가로의 형태가 부정형인 A와 D지역의 경우 국부통합도 역시도 낮은 것을 볼 수 있으며, 그나마 격자형태의 내부 가로형태를 보여주는 B, C지역의 경우 국부통합도 값이 괜찮게 나오는 것을 볼 수 있다. 이를 통해 볼 때 상업용도가 확장되는 지역이 선택되어질 때는 주요 주변가로의 광역적 차원의 위계관계가 중요하게 영향을 주는 것으로 보이며, 반면 내부가로들의 통합도, 혹은 심도 값은 상업용도로의 변화가 집중되는 지역이 결정되는 데에는 큰 영향을 주지 못하는 것으로 보인다.

상업용도로의 변화가 집중적으로 분포하고 있는 A~D 지역은 앞서 3장의 도시공간구조 분석에서 연남동-H, 서교동-J, 서교동-K, 서교동-I, 상수동-A로 언급되었던 가구이다. 〈표 13〉는 3장에서 분석되었던 도시공간구조의 특성과 관계되어 조사된 수치를 보여준

지역	가구	가구형태		가로구조						
		규모 (m^2)	정형성	교차형태			가구 내 가로형태			
				'X' 자형	'T' 자형	계	격자형	루프형	쿨데삭형	부정형
A	연남동-H	3091.83	1.185	-	-	-	-	-	-	1
B	서교동-J	4596.42	1.105	5	8	13	3	1	11	-
	서교동-K	2263.03	1.099	-	3	3	-	-	1	3
C	서교동-I	4445.55	1.121	3	10	13	2	1	6	2
D	상수동-A	3264.79	1.228	-	2	2	-	1	1	1

표 13. 상업용도로 변화한 건축물이 집중적으로 분포하고 있는 가구의 공간구조특성

다. 가구형태나 가로구조 모두에서 다섯개의 가구가 모두 유사하게 느껴지는 특성은 없는 것으로 보인다. 하지만 연남동-H 가구와 상수동-A가구, 서교동-J가구와 서교동-I가구의 경우 가구형태나 가로구조의 값 모두에서 어느 정도 유사성을 보인다. A지역과 D지역의 경우 모두 비정형의 가구형태를 띠고 있으며, 동시에 내부 가로도 교차로가 적거나 없는 부저형의 가로형태를 띠고 있다. 반면 B지역의 서교동-J가구와 C지역은 2:1~3:1의 세장비를 갖는 직사각형 형태의 소가구들로 이루어져있고, 기본적으로 격자형의 교차점이 많은 특성을 가지고 있다. 또한 용도지역상으로 4개의 지역은 동일하게 단독/다세대 주택들이 밀집하여 있는 일반주거지역이었다는 공통된 특성을 가지고 있다.

마지막으로 상업용도의 분포가 양화로를 중심으로 기존상권이 있는 동남쪽에 집중하고 있는 것을 확인 할 수 있고, 또한 확장의 방향도 어울마당로 5길을 따라 이루어지고 양화로와 평행한 방향으로 선형적으로 확장되는 것을 볼 수 있다. 또한 양화로 외에도 독막로, 와우산로와 같이 일정 폭 이상의 차도 폭을 갖는 차량중심적인 간선가로들을 넘어가지 않는 지역에서 상업용도로의 변화가 일어나는 것을 확인할 수 있다. 이를 통해 볼 때 상업용도의 확장에 있어서 이러한 간선가로들이 용도의 확장을 방해하는 장애물과 비슷한 역할을 하는 것으로 보인다.

4.1. 에서는 광역적 차원에서 2009년부터 2015년까지의 변화를 3년 단위의 상업용도 분포지도를 보고 그 양상의 특성을 분석하였는데, 4.2.에서는 C지역 내부의 가로들을 대상으로 홍대 문화소비공간 경계부 주거지역에서 상업용도 확장이 어떻게 일어나는지를 좀 더 미시적인 차원에서 2009년부터 2014년까지의 연단위의 상업용도 분포의 변화과정을 통해서 분석하고자 한다.

4.2. 경계부 주거지역에서 상업용도의 확장 양상

4.2.1. 경계부 주거지역으로의 상업용도의 확장 과정

2009년부터 2014년까지 약 6년 동안 대상지역의 저층부의 상업용도 분포의 변화는 (그림42~47)과 같다. 이미 일반적인 상업가로를 형성하여 발달되어있는 어울마당로와 대상지 남측의 양화로 6길과 근접해 있는 건축물들의 저층부가 대부분 상업화되어 있는 것을 확일 할 수 있다(그림 42). 전반적으로 저층부가 상업용도로 변화한 건축물들의 분포 및 확장 양상은 어울마당로를 중심으로 서측으로 확산되는 경향을 보이고 있다. 동시에 합정역 근처의 독막로 3길 남단에서부터 북측으로 상업용도가 확산되는 경향이 보인다. 전체적으로 평균에 비해 상대적으로 규모가 작은 단독 및 다가구 유형이 우선적으로 리노베이션 되는 경향이 있다[13].

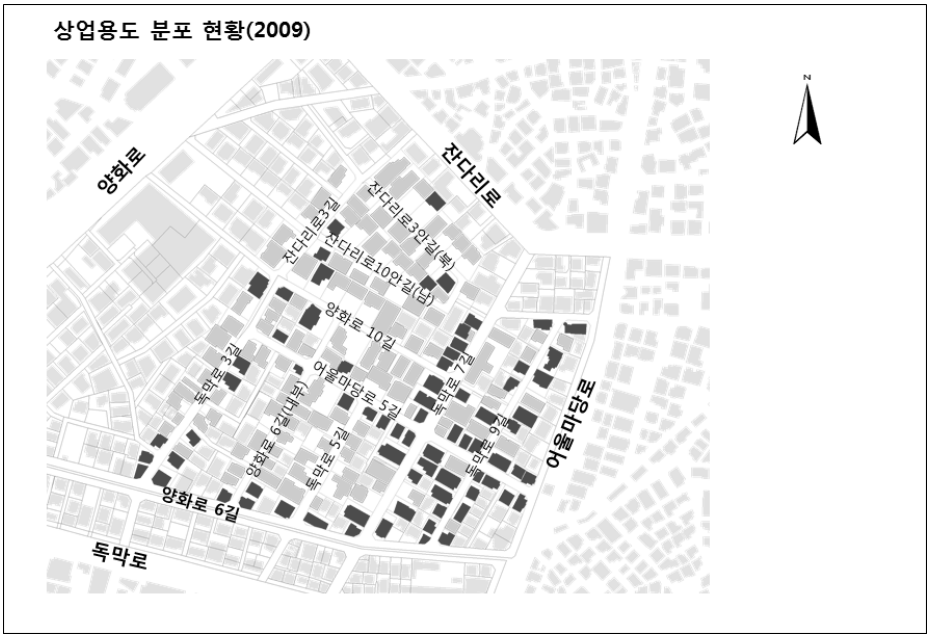


그림 42. 2009년도 경계부 주거지역의 상업용도 분포현황

13) 연구 대상지에 속해 있는 85개 건축물의 평균 필지 규모는 261.18m^2이고, 총 건축면적의 평균은 526.21m^2이다. 신축되지 않고 용도만 변화한 건축물의 66.7%가 평균보다 필지 면적이 작고, 총 건축 면적이 평균 이하인 건축물이 86.7%이다.

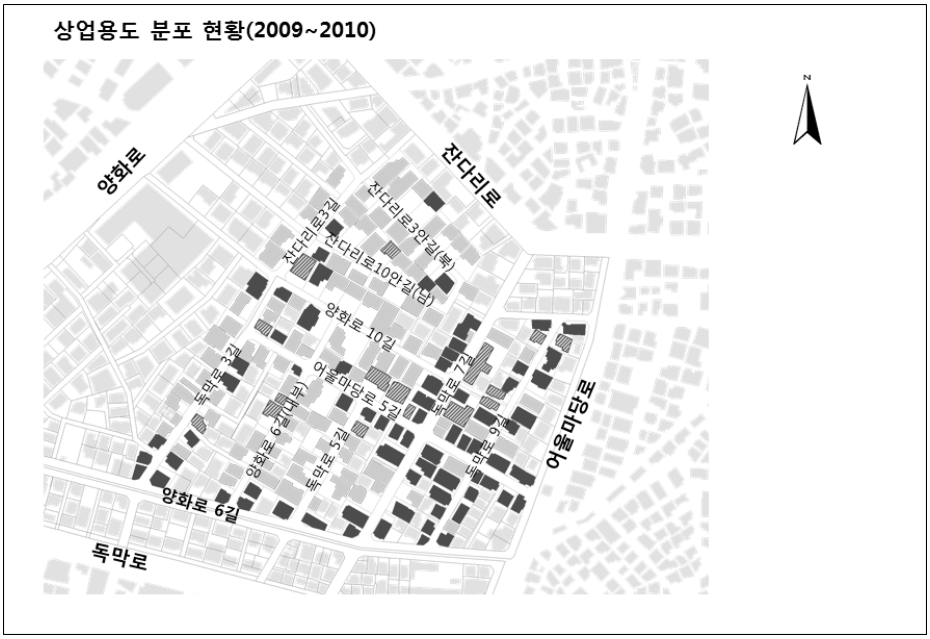


그림 43. 2009년도에서 2010년도의 경계부 대상지의 상업용도 분포 변화

1) 2009년에서 2010년까지 저층부 상업용도의 변화

2009년에서 2010년 사이에 독막로 9길의 4개의 필지와 독막로 7길의 북쪽지역 오피스 건물 및 주거건물의 용도가 바뀌는 것을 알 수 있고, 어울마당로 5길과 독막로 7길의 교차점을 중심으로 어울마당로 5길의 서쪽 방향으로 저층부의 용도가 변화하였다(그림 43). 어울마당로 5길의 동측 지역과 독막로 9길의 남측 지역은 이미 상업용도로의 변화가 많이 진행된 상태로 거의 변화가 없으며, 상업용도로의 변화가 아직 많이 진행되지 않은 어울마당로 5길의 서측의 경우 가로의 교차점을 중심으로 변화가 일어나고 있다. 또한 독막로 3길의 남측의 교차점과 어울마당로 5길 사이에서 용도변화가 있으며, 양화로 6길과 독막로 5길의 경우 어울마당로의 교차점 부근에서 변화가 나타났다.

이 시기에 용도변화가 일어난 건축물들은 독막로 7길의 북측과 어울마당로 5길과 독막로 7길의 교차로 근처를 제외하고는 대부분 상대적으로 규모가 작은 필지이다[14]. 또한 대부분의 변화는 어울마당로와 잔다로길 근처 연구대상지의 북동쪽에 위치한 가로들에서 나타나고 있다.

2) 2010년에서 2011년까지 저층부 상업용도의 변화

2010년에서 2011년 사이에는 변화가 거의 없었다. 독막로 9길의 남측에 위치한 다가구 주택이 상업용도로 변화하였고, 독막로 7길과 어울마당로 5길의 교차로에 있던 다가구주택이 없어지고 상업용 건축물이 신축되었으며, 독막로 3길 남쪽편의 다가구 주택 역시도 지층부가 상업용도로 변화하였다. (그림 44). 독막로 9길 남측과 어울마당로 동측은 윤디자인연구소 건물을 제외하고는 저층부가 모두 상업용도로 변화하였으며, 독막로 7길과 어울마당로 5길, 어울마당로로 둘러싸인 내부 블록은 거의 대부분 상업용도로 변화하게 되었다.

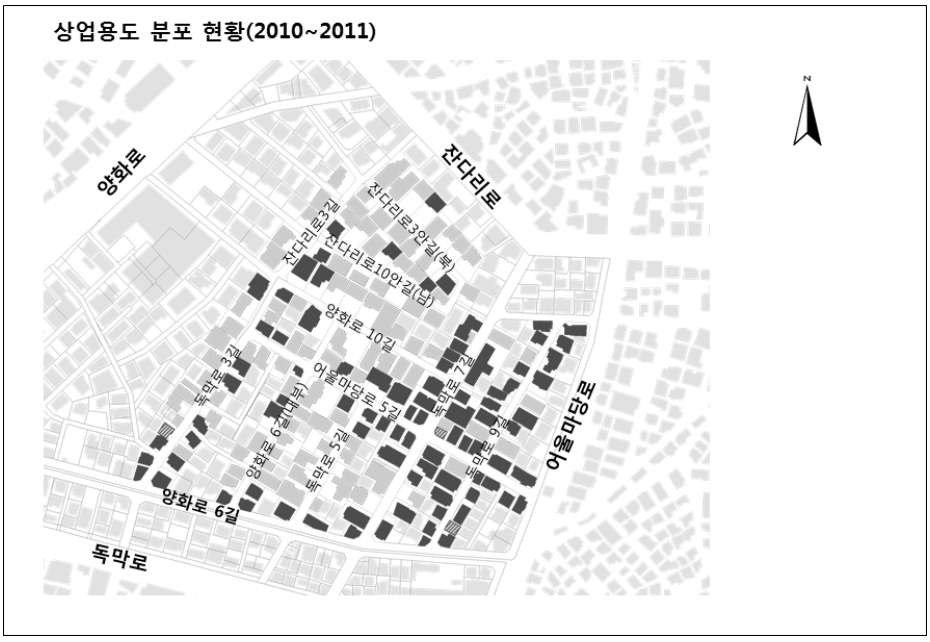


그림 44. 2010년도에서 2011년도의 경계부 대상지 상업용도 분포 변화

14) 독막로 7길 북측의 404-5, 404-29번지와 어울마당로 5길과 독막로 7길의 교차점 근처의 398-15, 398-16 번지의 필지들을 제외하고 이 시기 변화가 있는 필지들의 규모는 평균 174.48m^2이며, 연구대상지 필지들의 전체적인 평균보다 상대적으로 작은 필지들이 이 시기에 그 용도가 변화하였다. 필지의 규모가 큰 독막로 7길의 404-5와 404-29번지는 모두 업무용 건물이고, 어울마당로 5길의 398-15번지의 경우 '늘푸른 여성지원센터'로 기존의 주용도의 변화 없이 이 시기에 가로변에 소형 점포가 들어섰다.

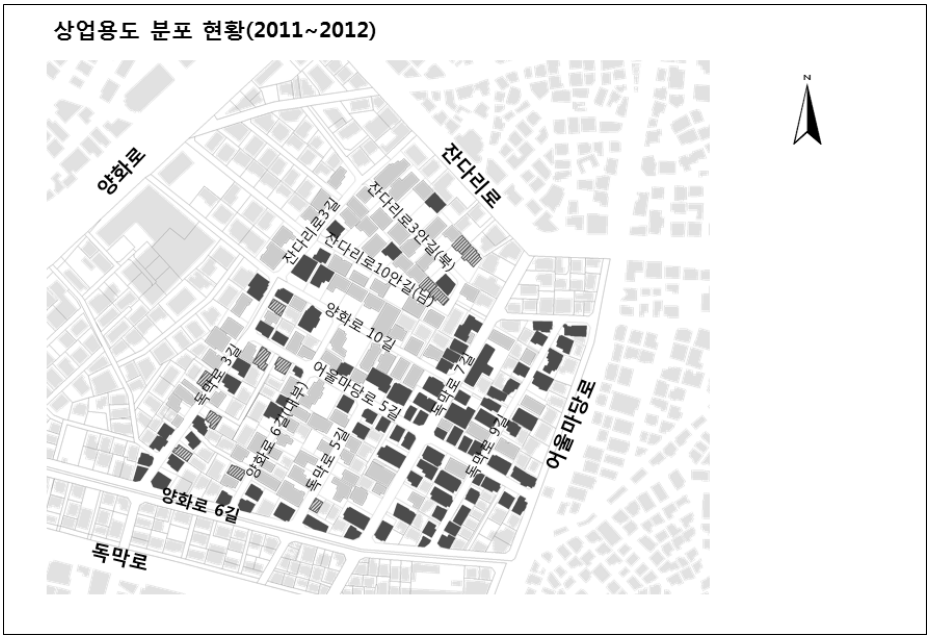


그림 45. 2011년에서 2012년 사이의 경계부 대상지의 상업용도 분포 변화

3) 2011년에서 2012년까지 저층부 상업용도의 변화

2011년에서 2012년 사이에는 어울마당로 5길의 서측 끝의 독막로 3길과의 교차점 근처의 다가구 주택들에 변화가 있었다(그림45). 독막로 3길의 남측에서 상업용도로의 변화가 많이 나타나고 있고, 이에 따라 어울마당로 5길에서도 독막로 3길과의 교차점을 중심으로 상업화가 이루어지고 있는 것으로 보인다. 변화가 일어난 지역은 주로 대상지의 서남쪽으로 이 시기의 변화의 방향은 2010년 근처에서 나타났던 변화와는 달리 합정역 근처에서 주로 나타나고 있는 것을 알 수 있다. 동시에 대상지의 북쪽의 잔다리로 3안길에서 4개의 건축물에서 상업화가 일어나는 것을 볼 수 있다. 잔다리로 3안길의 변화는 주로 단독주택 건축물에서 일어나는 것을 볼 수 있고, 독막로 7길과 좁은 도로로 연결되어 있는 동쪽지역에서 집중적으로 나타났다. 이 외에도 양화로 6길(내부)와 독막로 5길의 양화로 6길의 본선과의 교차로 근처 부분에서도 상업용도로의 변화가 나타나고 있어, 남쪽으로부터의 변화의 움직임이 있는 것으로 보인다.

4) 2012년에서 2013년까지 저층부 상업용도의 변화

2012년에서 2013년으로 넘어가면서 독막로 9길에서 아직 주거용도를 유지하고 있던 상업시설 사이의 단독주택이 신축되면서 상업용도로 변화하였고, 어울마당로 5길의 서측에서는 2010년에 독막로 9길에서 나타난 변화와 비슷하게 단독주택들의 용도변화가 많이 일어났으며, 독막로 3길에서도 꾸준히 상업용도로의 변화가 나타났다(그림 46). 독막로 7길에서도 아직 상업화되지 않은 건축물들에서 상업용도로의 변화가 나타났고, 2011년부터 변화가 있었던 잔다리로 3안길에서도 상업화가 진행되고 있다(그림 46). 양화로 10길에서도 서교동 397번 가구의 다가구주택의 지층부가 상업화 되었으며, 양화로 6길에서도 건축물의 저층부 용도가 상업용도로 변화한 것을 알 수 있다. 그 속도가 빠르지는 않지만 처음에 대상지의 북동쪽과 남서쪽부터 변화하기 시작하던 상업용도로의 변화의 움직임이 점차 대상지 내부로 확산되는 모습을 보이고 있다.

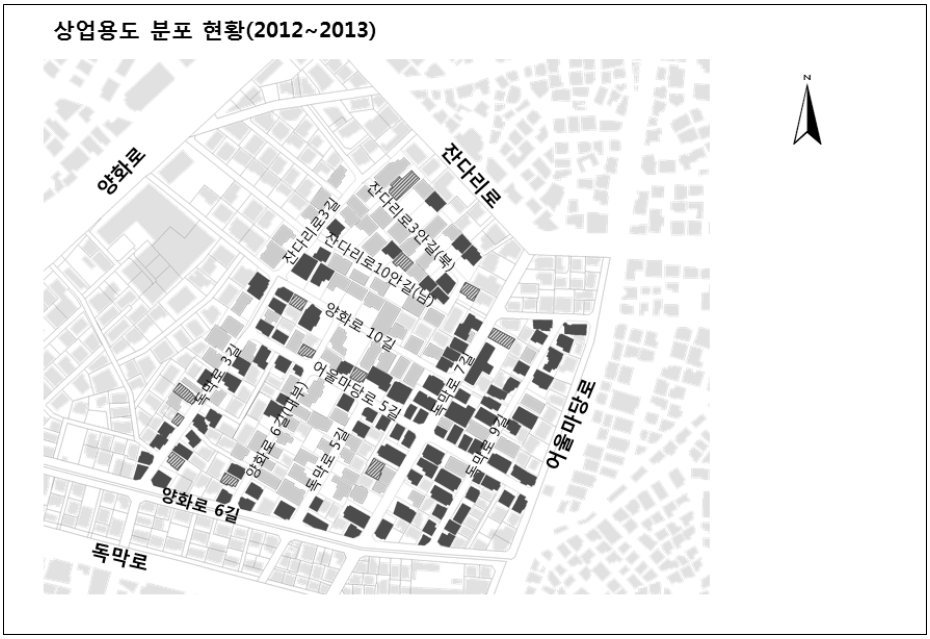


그림 46. 2012년에서 2013년 사이의 경계부 대상지의 상업용도 분포 변화

5) 2013년에서 2014년까지 저층부 상업용도의 변화

2013년에서 2014년 사이에도 어울마당로 5길 서측과 독막로3길 남측의 상업용도로의 변화 과정은 지속되었고, 몇 몇 필지를 제외하고 대부분의 건축물들이 상업용도로 변화하였다(그림60). 독막로 7길의 남측에서 단독주택들의 신축 및 증축을 통한 건축물의 밀도변화가 많이 나타났고, 동시에 상업용도시설의 입지가 많아졌다. 독막로 7길, 어울마당로 5길, 독막로 3길에 위치한 대부분의 건축물 저층부가 상업화되었으며, 양화로 6길 역시도 상업용도로의 변화가 많이 일어났다(그림60). 독막로 5길에서도 상업용도로의 변화가 일어나고 있으며, 가장 늦게 변화가 나타나기 시작한 양화로 10길에서도 가로 내부로 상업용도로의 변화가 확장되고 있는 듯이 보인다. 이 시기에는 상대적으로 2009년에서 2010년 사이에 일어났던 변화에 비해서 건축물의 규모를 확대하는 변화가 많아졌는데, 이는 연구대상지 전반적으로 상업화 정도가 이미 심화되었기 때문으로 생각된다[15]. 또한 대상지의 동측과 서측으로부터 내부로의 상업용도의 확장과정도 지속되는 것을 볼 수 있다. 하지만 여전히 독막로 3

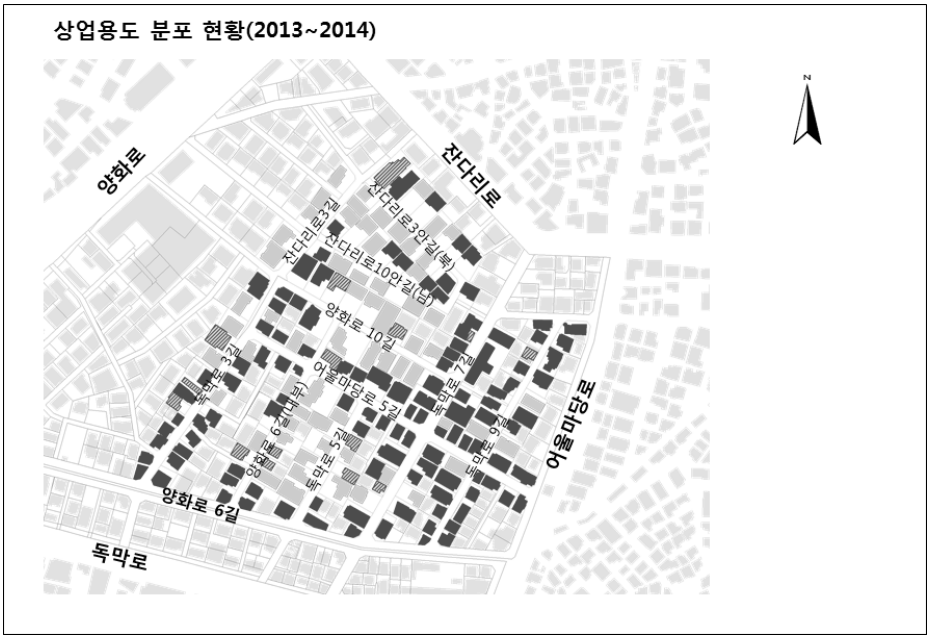


그림 47. 2013년에서 2014년 사이 경계부 대상지의 상업용도 분포 변화

15) (그림 8)을 보면 규모가 큰 몇 몇 건축물을 제외한 대부분의 건축물들이 상업화 된 것을 알 수 있다. 전체 대상 필지의 89.5%의 저층부가 상업용도로 사용되고 있다.

길의 북측과 잔다리로 3길의 변화는 미미한 것으로 보인다.

6) 소결 : 상업용도의 평면적 확산 양상(2009년~2014년)

2009년부터 2014년까지 대상지의 용도변화를 관찰한 결과, 전반적으로 초기에는 기존의 홍대 상권 근처인 어울마당로와 북쪽의 잔다리로와 인접한 가로들이 먼저 상업화 되는 것을 알 수 있다. 특히 가장 먼저 상업용도로의 변화가 있던 지역은 대상지에 포함되지는 않지만 독막로 9길의 북측 끝과 교차하는 어울마당로의 지선도로와 어울마당로 5길의 동측이었다. 사례대상지 내에서는 동남쪽에 위치한 서교동 401번, 402번 가구가 가장 먼저 완전하게 상업가로로 변화하였고, 다음으로 독막로 9길과 독막로 7길의 북측 지역이 상업화 된 것을 알 수 있었다. 2009년에서부터 2011년까지 연구의 대상이 되는 기간의 초기 기간에는 상업용도의 확장이 어울마당로를 기준으로 하여 어울마당로 5길을 따라 대상지 내부방향으로 진행되었다.

독막로 9길, 어울마당로 5길의 동쪽, 독막로 7길 북쪽 등이 일정 이상으로 진행된 2011년 이후에는 상업용도로의 변화가 양화로 6길을 중심으로, 대상지의 서측에서 나타나는 것을 볼 수 있다. 어울마당로 5길을 따라서의 상업용도로의 변화과정을 보면, 2011년까지는 독막로 5길과의 교차점 부근까지 상업용도가 서쪽으로 확장되는 과정이었다면, 2011년부터는 어울마당로의 서쪽 끝지점인 독막로 3길의 교차점부터 변화가 나타나 동족으로 변화가 진행되고 있다. 독막로 3길, 양화로 6길(내부), 독막로 5길 모두에서 양화로 6길의 본선과의 교차로 부근에서 상업용도로의 변화가 진행되었고, 독막로 3길의 경우 2011년부터 북쪽 방향으로 상업용도의 확장이 진행되어 2014년에 대부분의 건축물이 상업화되는 것을 볼 수 있다.

2011년 이후에도 기존의 홍대상권방향으로부터의 상업용도의 확장도 그 속도 및 방향이 변화하긴 했지만 여전히 진행되었는데, 기존에 어울마당로 5길을 따라서 서쪽방향으로 진행되던 이러한 변화는 대상지 북측의 잔다리로 3안길로 확장이 시작되는 것을 볼 수 있다. 잔다리로 3안길의 변화 역시도 어울마당로 5길에서의 확장양상과 유사하게 초기에는 동쪽 끝에서부터 서쪽으로 진행이 되고, 어느 정도 진행이 되면, 서쪽 끝의 교차점에서부터 다시 변화가 일어나는 것을 볼 수 있다. 이러한 변화들을 볼 때 우선 전체 대상지 차원에서 상업용도로의 확장방향이 결정되면, 그 확장에 방향에 부합하게 개별 가로에서의 변화의 시작점으로 양쪽 끝 교차점 중 한

곳이 선택되어지며, 이러한 변화가 가로 내부로 진행되며, 어느 정도 상업화가 진행이 되면, 다시 반대쪽 교차점에서 부터 가로의 중심방향으로 확장이 진행되는 것을 볼 수 있다. 개별 가로들에서는 가로의 양쪽 끝 교차점을 중심으로 변화가 먼저 진행되는 것을 확인할 수 있었고, 서서히 가로 내부로 상업화가 진행되는 것을 확인 할 수 있었다.

양화로 10길의 경우 대상지 내에서 상업용도로의 변화가 가장 늦게 시작되는 것을 볼 수 있으며, 잔다리로 3길과 독막로 5길의 경우에도 상대적으로 다른 가로에 비해서 상업화가 늦게 진행되는 것을 확인할 수 있었으며, 대상지 전체에서 북서쪽의 필지규모가 큰 단독주택 지역, 399번 가구, 398번 가구 북측의 양화로 10길 부근이 2014년까지 상업화가 가장 덜되고 있는 것을 확인 할 수 있다. 대부분의 상업용도로의 변화는 2009년에서 2010년 사이와 2012년에서 2014년 사이에 많이 일어나고 있으며, 2010년에서 2011년 사이에는 큰 변화가 나타나고 있지 않다. 최근 2014년 근방의 변화는 기존건물의 규모를 유지하기 보다는 신축하는 경향이 늘어났으며, 이는 이 지역의 상업화 정도의 변화에 의한 영향으로 인한 것으로 보인다.

4.2.2. 주거지역으로의 상업용도 확장 특성

1) 도시공간구조 특성의 영향

경계부 대상지 내에서 상업화가 우선적으로 일어난 곳은 대상지의 동남쪽의 서교동 401번, 402번 가구였다. 이 지역의 경우 홍대의 기존 상권으로부터 보행흐름이 이어지는 어울마당로와 가장 인접하고 있다는 특징을 갖고 있으며, 상수역으로부터의 접근성도 대상지 내에서 가장 좋다. 두 가구는 어울마당로의 5길의 동측 부분의 남쪽에 독막로 9길을 중심으로 위치하여 있다. 독막로 9길의 국부통합도를 볼 때 이곳의 상업용도의 확장과정이 국부통합도와 관계되기 보다는 보행흐름의 중심이 되는 어울마당로와의 접근성과 관계가 높은 것을 알 수 있다. 특히 2010년까지의 확장과정을 볼 때 차량중심의 양화로보다는 보행흐름 중심의 어울마당로길로부터의 심도가 더 중요하게 작용하고 있는 것으로 보인다.

다음으로 상업용도의 주요 변화가 일어났던 지역은 대상지의 서남쪽에 위치한 독막로 3길과 잔다리로 3안길과 독막로 4길의 교차점 부근으로 2011~2013년 사이의

대부분의 변화가 이 두 지역에 집중되어 있다. 독막로 3길의 경우 국부통합도와 전체통합도의 값 모두가 모두 높게 나타났던 지역이었으나, 반대로 잔다리로 3안길의 경우 두 값 모두 낮게 나타났던 지역이다. 평균심도의 경우 독막로 3길은 대상지 내에서 가장 낮은 값을 갖고 있으며, 반대로 잔다리로 3안길은 평균적으로 7이 넘어서[16] 위계상으로 접근이 어려운 것으로 나타나는 지역이다. 상대적 연속성 값과 상대적 연결성 값 역시도 독막로 3길은 그 값이 크고, 잔다리로 3안길에 위치하여 있는 지역은 낮다. 앞서의 변화에서 언급되었듯이 위상관계 외의 어울마당로와 같은 보행흐름 중심 가로와의 접근성이나 기존 상업용도가 밀집되어 있는 지역으로부터의 접근성이 영향을 주는 것으로 보인다. 하지만 2011년 이후의 변화가 독막로 3길을 중심으로 많이 이루어지고 있다는 점에서 이러한 가로구조 상의 위계관계를 완전히 무시할 수 없다고 생각되어진다. 2011년 이전의 변화가 어울마당로와 인접한 지역에서 가구의 내부로 이어졌고, 일정 이상의 상업화가 이뤄진 이 후 2011년 이 후의 상업용도로의 변화가 가구 전체의 남서쪽에서 부터 가구 내부로 확장되어 간점을 생각했을 때 가구의 외부에서 내부로 변화가 나타난다고 볼 수 있다. 또한 확장의 방향이 어울마당로 5길이나 독막로 3길과 같은 국부통합도 값이 높아 가로구조상 위계가 높은 가로를 따라 정해지는 것을 볼 때, 위계가 높은 가로가 변화의 중심이 되는 경향이 있음을 추측해 볼 수 있다.

상업용도의 변화가 가로를 따라서 전체 대상 가구의 외부에서 내부로 확장되어 감을 좀 더 확인하고 가로 단위로 그 변화와 확장의 양상을 살펴보기 위해, 가로별 상업화율의 변화와 가로공간구조를 살펴보았다(표 14). 가로 단위로 살펴볼 경우 어울마당로 5길, 독막로 7길, 독막로 9길이 우선적으로 2009년에 이미 반 이상의 건축물에 상업용도가 입지하여 있어, 먼저 상업화가 진행된 것을 알 수 있다(표 16). 어울마당로 5길, 독막로 7길은 각각 국부통합도가 2.5706과 2.7362로 높다. 하지만 독막로 9길의 경우 2.3333으로 나머지 두 길에 비해서 낮은 국부통합도 값을 갖고, 평균심도 역시도 7.208로 대상가로 중에 가장 깊은 편에 속한다. 반면 독막로 9길은 지하철역으로 부터의 접근성이 좋으며, 다른 두 가로 역시 다른 가로들에 비해서 평균 이상의 지하철역 접근성을 가지고 있다. 특히 세 가로 모두 지하철역과의 최소거리지점이 다른 가로들보다 가까운 편이다. 세 가로의 경우 통합도, 심도, 지하철역의 접근성

16) 잔다리로 3안길의 경우 루프 형태의 가로이기 때문에 하나의 축선이 아닌 여러 축선이 잔다리로 3안길을 이루고 있다.

가로	상업화율 변화(%)						전체통합도	국부통합도	지하철역 접근성 (m)
	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년			
독막로 3길	36.4	40.9	45.5	54.5	68.2	81.8	1.5631	2.6750	369.3 (293.8~440.7)
독막로 5길	25.0	31.3	31.3	37.5	37.5	50.0	1.3746	2.1036	469.5 (427.8~496.9)
독막로 7길	63.0	74.1	77.8	77.8	85.2	88.9	1.5105	2.7362	439.8 (365.1~520.3)
독막로 9길	66.7	80.0	83.3	83.3	83.3	86.7	1.3265	2.3333	396.1 (330.0~490.8)
양화로 6길	22.2	38.9	38.9	44.4	44.4	61.1	1.3764	2.3055	430.0 (370.0~490.1)
양화로 10길	26.3	31.6	31.6	31.6	36.8	42.1	1.3876	2.1474	465.1 (396.0~507.7)
어울마당로 5길	58.8	73.5	76.5	82.4	85.3	85.3	1.4613	2.5706	415.0 (297.7~490.1)
잔다리로 3길	23.5	35.3	35.3	41.2	41.2	35.3	1.5631	2.6750	435.1 (369.3~490.1)
잔다리로 3안길(북측)	13.3	13.3	13.3	26.7	40.0	46.7	1.3641	1.3992	542.0 (489.8~578.4)
잔다리로 3안길(남측)	21.4	28.6	21.4	35.7	42.9	35.7	1.2992	1.5227	489.9 (431.2~542.7)

표 14. 가로별 상업화율의 변화 양상 및 가로공간 구조 특성

과 같은 값들이 동일하게 높거나 낮게 나타나지는 않는 것으로 보이나, 세 가로가 사례 대상지의 서측 편에 모여서 위치하여 있어 어울마당로와 기존 홍대 상권에 가장 가까이 위치하고 있다.

2009년에는 상업화율이 높지 않지만, 2009년과 2014년 사이에 가장 많이 상업용도로 변화한 가로는 독막로 3길이다. 독막로 3길은 가로공간의 위계 및 입지적 특성에서 전반적으로 좋은 값을 가지고 있다. 대상지 내 가로 중 국부통합도가 두 번째로 높고, 지하철역과의 접근성이 가장 높으며, 평균심도도 가장 낮다. 독막로 3길만큼은 아니지만 양화로 6길은 약 40% 정도의 상업화율의 변화가 있으며, 2014년의 상업화율이 61.1%로 대상지 내에서 다섯 번째로 상업화율이 높은 가로이다. 평균적인 수준의 국부통합도와 지하철역 접근성을 가지고 있으며, 어울마당로로부터의 거리는 상대적으로 큰 편이며, 오히려 대상지 남쪽의 양화로 6길이나 양화로에 가까운 가로이다. 독막로 5길 역시도 전체 대상건축물의 반이 상업화된 가로인데, 양화로 6길에 비해서는 국부통합도 값이 낮고, 지하철역과의 접근성도 좋지 못하다.

잔다리로 3안길(북측)의 경우 국부통합도가 낮고, 지하철역 접근성도 매우 안 좋은

것을 알 수 있다. 2009년도에는 상업화율이 13.3%로 대상지 내에서 가장 낮았지만, 2009년부터 2014년 사이에 40.0%로 높은 상업화율의 변화를 보여, 거의 반에 가까운 46.7%의 건축물에 상업용도가 입지하게 된 것을 알 수 있다. 반면 잔다리로 3길의 경우 높은 국부통합도 값을 갖고 있으나, 2009년도에 23.5%의 상업화율을 가지고 있지만 2014년까지의 변화는 크지 않으며, 중간에 상업화율이 상승되었다가 떨어져서 2014년에는 대상 가로 중 가장 상업화가 덜 된 가로가 되었다. 잔다리로 3안길(남측) 역시도 2009년에서부터 2014년까지의 변화가 잔다리로 3길과 유사하게 상업화가 덜 된 가로이다. 하지만 잔다리로 3길 처럼 국부통합도가 높지 않고, 전반적인 위계관계상에서 외부의 보행흐름이 들어오기에 좋지 못한 위치에 있는 것을 알 수 있다.

양화로 10길은 독막로 5길과 국부통합도와 지하철역 접근성이 모두 비슷한 가로인데, 2009년과 그 이후의 상업화 과정에서 상업화의 속도가 상대적으로 느린 것으로 나타난다. 가장 상업화가 덜 된 잔다리로 3길과 잔다리로 3안길(남측)에 비해서는 상업화가 많이 되었지만, 대상지 내의 가로들 중에서 상업화의 진행이 늦은 가로이다. 위치적으로 양화로 10길의 경우는 연구의 대상 가구[17]의 중심에 위치하여 있어 가구의 외부에서의 접근이 용이하지는 않다.

가로별 상업화 정도의 변화를 통해서 볼 때도 가구의 외부와 인접한 가로를 중심으로 변화가 나타나는 것을 알 수 있고, 가구의 외곽에 있는 가로들이 내부의 가로보다 먼저 상업화 되는 경향을 보이는 것을 확인할 수 있다. 또한 기존의 상권으로부터의 보행흐름의 중심인 어울마당로와 인접한 가로가 먼저 상업화되는 경향을 보였다. 이를 종합적으로 볼 때 국부통합도와 같은 국지적 지역 내에서의 가로구조상에서의 종합적인 접근성의 영향 보다는 보행흐름과 관련된 가로나, 지하철역과 같이 유동인구의 보행흐름의 시발점이 될 수 있는 지점으로부터의 접근성이 상업용도로의 변화에서 더 유효한 영향을 미치는 것을 알 수 있었으며, 이러한 상업용도의 확장이 어울마당로나 독막로와 같이 국부통합도가 높아 상대적으로 위계가 높은 가로를 따라서 가구 외부에서 내부로 확장되어 가는 것을 확인할 수 있었다.

17) 3장의 그림 18의 서교동-I 가구

2) 건축물 및 필지 특성의 영향

상업화에 미치는 건축물 및 필지 특성의 영향을 살펴보기 위해서 2009년부터 2014년 까지 저층부가 상업용도로 변화한 건축물과 비상업용도를 그대로 유지하고 있는 건축물의 특성을 비교하였다. 〈표 15〉은 2009년부터 2014년까지 저층부 용도가 변화한 건축물과 그렇지 못한 건축물의 필지면적, 연면적, 건축면적, 건축연도 등의 평균적 특성을 보여준다. 연도별로 변화한 건축물간의 각 특성이 일정한 규칙을 가지고 변화하거나 하는 특성을 보여주지는 않고 있어, 상업화된 연도에 따른 건축물 및 필지 특성의 유의미한 차이를 찾기는 어려워 보인다. 하지만 상업화된 건축물 전체와 비상업용도를 유지하고 있는 건축물은 평균에 있어서 그 차이가 나타나는 것을 확인할 수 있다. 필지면적의 경우는 평균값이 각각 285.29m^2와 326.77m^2로 약 100m^2이상의 차이를 보인다. 이러한 경향은 연면적의 비교에서도 마찬가지로 나타나는데, 상업화된 건축물의 연면적 평균값이 비상업용도를 유지하고 있는 건축물의 연면적 평균값에 비에서 162.4m^2 작다. 건축면적의 경우에도 이 정도의 차이가 나튼 것은 아니지만 약 30m^2 가량 상업화된 건축물이 비상업용도를 유지하는 건축물에 비해 작은 것을 알 수 있다. 이를 통해 볼 때 필지 및 건축물의 규모가 작을수록 상업화가 더 잘 되는 것으로 유추해 볼 수 있다. 용적률 평균값의 차이도 이러한 규모적 특성의 차이의 영향을 보여주듯이 상업화된 건축물이 더 작은 용적률을 갖고 있는 것을 보여준다. 하지만 건폐율의 경우 거의 비슷한 값을 가지고 있어 유의미한 차이

상업화시기		필지면적 (m^2)	연면적 (m^2)	건축면적 (m^2)	건폐율	용적률	건축연도	케이스 수
상업화된 건축물	2010	311.94	393.67	128.45	0.46	1.08	1983	20
	2011	117.70	207.90	69.30	0.59	1.18	1990	1
	2012	225.98	272.01	103.86	0.49	1.03	1985	10
	2013	335.36	287.37	122.48	0.47	0.88	1981	12
	2014	256.59	261.98	114.11	0.49	0.95	1983	13
	전체	285.29	315.28	118.39	0.48	1.00	1983	56
비상업용도를 유지한 건축물		326.77	477.68	148.57	0.49	1.35	1992	63

표 15. 연도별 상업용도로 변화한 건축물과 비상업용도를 유지한 건축물의 특성

는 없어 보였다. 규모적인 것은 아니지만 건축물의 노후 정도를 알 수 있는 건축연도의 평균값의 차이를 봤을 때도 약 9년 정도의 차이가 두 집단 간에 있는 것을 알 수 있다.

하지만 이러한 단순 평균값의 비교를 가지고 두 집단이 유의미한 차이를 갖는다고 보기는 힘들기 때문에 실제로 SPSS프로그램을 이용한 독립표본 t검정을 통해서 두 집단간에 통계적으로 유의미한 평균 차이가 있는지를 확인해 보았다(표 16). Levene의 등분산검정에 의해서 분산이 동질하다고 보인느 건축면적과 건폐율에 대해서는 등분산을 가정한 t-검정의 결과를 그렇지 않은 나머지 변수에 대해서는 등분산을 가정하지 않은 t-검정 결과값을 가지고 두 집단의 평균차이의 유의성에 대하여 분석하였다. 분석에 의하면, 필지면적과 건폐율의 경우 유의확률이 각각 0.215, 0.597로

변수		Levene의 등분산 검정		평균의 동일성에 대한 T검정						
		F 값	유의확률	t 값	자유도	유의확률	평균차이	차이의 표준편차	차이의 95%신뢰 구간	
									하한	상한
필지면적	등분산 가정	5.561	0.02	-1.278	117	0.204	-41.480	32.447	-105.740	22.779
	등분산 가정않함			-1.247	91.79	0.215	-41.480	33.258	-107.535	24.574
연면적	등분산 가정	3.877	0.051	-2.961	117	0.004	-162.405	54.854	-271.040	-53.769
	등분산 가정않함			-2.943	111.633	0.004*	-162.405	55.184	-271.749	-53.060
건축면적	등분산 가정	1.73	0.191	-3.217	117	0.002*	-30.175	9.379	-48.750	-11.599
	등분산 가정않함			-3.144	93.793	0.002	-30.175	9.598	-49.232	-11.118
건축연도	등분산 가정	12.805	0.001	-4.212	117	0.000	-8.907	2.114	-13.094	-4.719
	등분산 가정않함			-4.3	110.944	0.000*	-8.907	2.071	-13.011	-4.802
건폐율	등분산 가정	0.216	0.643	-0.53	117	0.597	-0.012	0.023	-0.057	0.033
	등분산 가정않함			-0.531	116.064	0.596	-0.012	0.023	-0.057	0.033
용적률	등분산 가정	41.817	0	-3.19	117	0.002	-0.354	0.111	-0.574	-0.134
	등분산 가정않함			-3.283	102.275	0.001*	-0.354	0.108	-0.568	-0.140

표 16. 상업화한 건축물과 그렇지 않은 건축물 집단 간의 t-검정 결과(* :95% 신뢰수준에서 유의한 변수)

유의한 차이가 나타나지 않는 것으로 나왔다. 하지만 나머지 변수들인 연면적, 건축면적, 용적률, 건축연도에 대해서는 유의미한 차이가 나타나는 것으로 보였다. 두 집단의 평균적인 차이를 통해서 보면 결국 건축물의 규모적인 면과 노후도가 상업용도로의 전환에 영향을 주는 것으로 보인다.

건폐율의 경우 평균값 자체가 비슷하여, 유의미한 차이가 없을 것으로 예상되었지만 필지면적의 경우 100m^2이상의 차이를 보임에도 그 평균차이가 통계적으로 유의미하게 나타나지 않는다는 것은 이해하기 힘들었고, 평균차이만을 가지고 두 집단 간의 실제적인 차이가 나타나는지를 확신할 수 없으므로 건폐율을 제외한 나머지 변수들 값의 분포의 비교를 통해 실제로 두 집단 간 차이가 있는지를 확인해 보았다. 〈그림 48〉은 필지면적의 분포 차이를 보여준다. 두 히스토그램의 합은 결국 2009년까지 비상업용도를 유지하고 있는 건축물의 분포이므로, 대상지 내에 주로 150m^2~350m^2사이의 값을 갖는 건축물이 많이 분포하고 있는 것을 알 수 있다. 두 집단의 필지규모간의 차이가 나타나기 시작하는 구간은 200~250m^2구간인데, 두 집단에서 이 구간에 속하는 사례 건축물의 수가 같다. 하지만 이 구간을 중심으로 200m^2이하의 건축물들은 주로 상업용도로 변화하였는데, 사례대상지에서 이 구간에 속하는 건축물의 88.9%가 상업용도로 변화하였다. 250m^2~350m^2사이의 구간에 존재하는 건축물들은 주로 용도가 변화하지 않음을 알 수 있는데, 이 구간에 속하는 건축물의 83.8%의 건축물이 비상업용도를 유지하고 있다. 이러한 분포를 볼 때 확실히 적은 규모를 갖는 건축물들이 상업용도로 변화하는 특성을 갖는 것을 추측해 볼 수 있다. 하지만 통계적으로 이 두 집단 간에는 유의미한 차이가 있는 것으로 나타나지는 않았는데, 이는 404-5번지의 업무용 건축물이 큰 역할을 하는 것으로 보인다. 상업용도로 변화한 필지면적의 평균을 보면 285.29m^2인데, 상업용도로 변화한 건축물들과 그렇지 않은 건축물들의 분포의 차이가 생기는 250m^2보다 큰 값임을 알 수 있다. 이는 상대적으로 1138.8m^2라는 큰 면적을 가지는 404-5번지 필지에 위치하고 있는 2개의 건축물 때문에 상업용도로 변화한 건축물들의 필지면적의 평균값이 많이 높아졌기 때문이다. 연구에서는 각 필지 면적을 건축물 단위로 비교하였는데, 404-5번지의 경우 2 동의 건축물이 각기 다른 시기에 저층부가 상업화가 되어, 각각 분석의 대상이 된다. 때문에 통계적으로 유의미한 차이가 생기지는 않지만, 두 집단의 건축물의 필지규모 간에는 어느 정도의 차이가 난다고 볼 수 있다.

다음으로 건축물 연면적의 분포 차이를 확인해 보면, 건축면적에 비해서 보다 분명

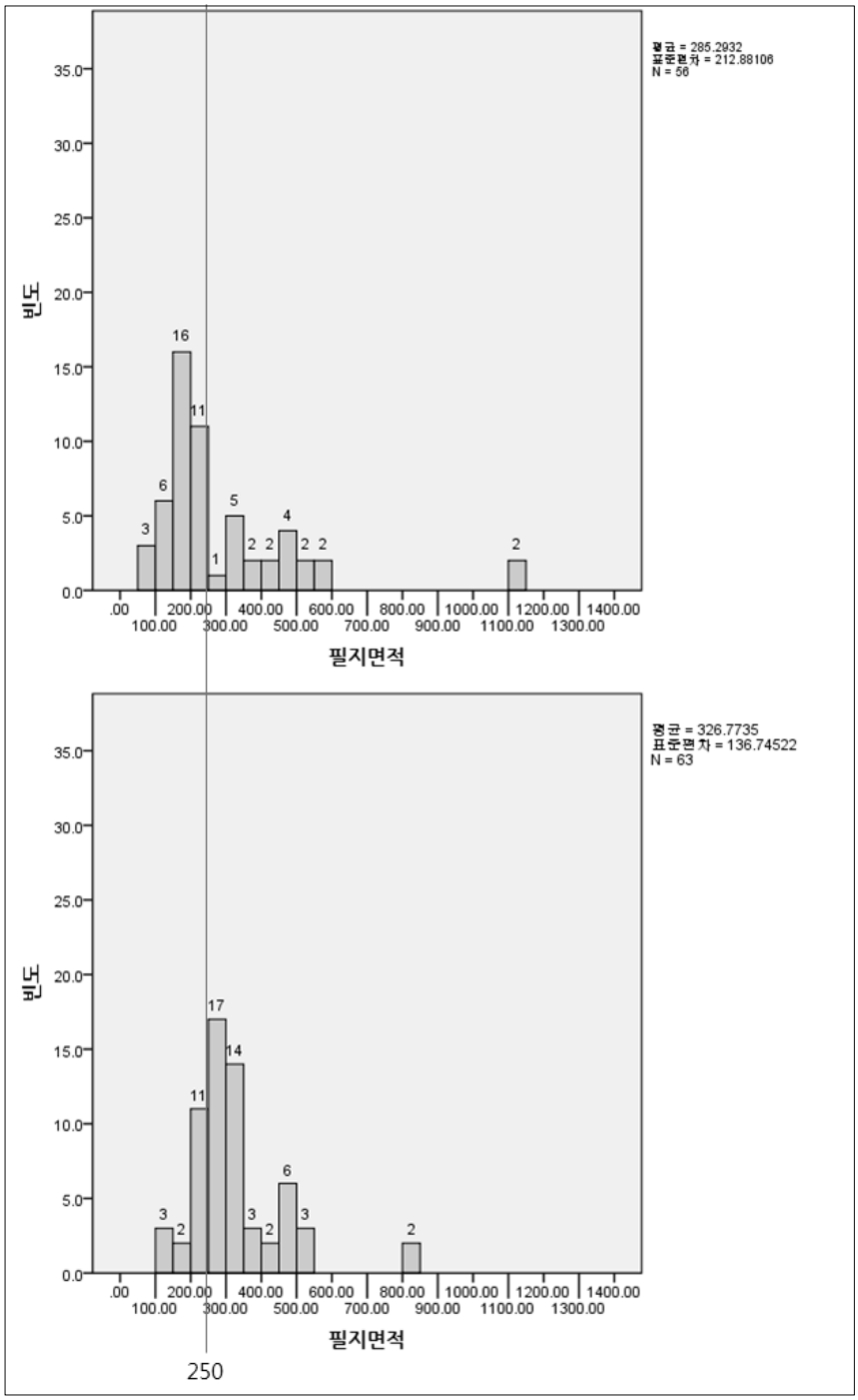


그림 48. 상업화된 건축물과 비상업용도를 유지한 건축물의 필지면적 분포 차이

한 차이가 나타나는 것을 확인 할 수 있다(그림 49). 3개의 사례를 제외하고 모든 저층부가 상업화된 건축물은 500m^2보다 작은 것을 알 수 있다. 2009년에서 부터 2014년까지의 대부분의 상업용도가 입지할 때 선택되어진 비상업용도 건축물의 연면적값이 500m^2 이하인 것을 알 수 있고, 500m^2보다 큰 규모를 가진 건축물들은 오히려 상업용도화 되지 않는 것을 확인할 수 있다. 때문에 건축물의 전체적인 규모를 가장 잘 나타내 줄 수 있는 연면적 값은 상업용도로의 변화에 영향을 주는 것으로 보이고, 규모가 큰 시설보다는 규모가 작은 시설에 입지하는 것을 알 수 있다. 하지만 이것이 건축물의 규모가 작아질수록 상업용도의 입지가 더 잘 된다는 의미는 아니며, 오히려 500m^2보다 큰 규모를 가지는 건축물에 입지하는 것을 비선호한다고 볼 수 있다.

연면적이 500m^2보다 크면서 저층부가 상업화된 예외적인 3개의 사례는 395-27번지, 404-5번지, 404-29번지의 건축물이다. 3개의 건축물 모두 업무용건축물시설로 404-5번지와 395-27번지는 각각 저층부가 상업용도로 바뀌었고, 404-29번지는 전면부에 옥외주차장을 갖는 전형적인 업무용 건축물에서 가로변에 붙어 상점이 입점하여 상업 활동을 하기에 유리한 형태의 상업점포형 건축물로 신축되었다. 또한 404-5번지와 404-29번지는 독막로 7길에 위치하고 있고, 395-27번지는 독막로 3길에 위치하고 있어 세 건축물 모두 국부통합도가 높고, 가로공간구조상 대상지 내에서 위계가 높은 가로에 위치하고 있다는 특징을 가지고 있다. 사례의 수가 많지 않기 때문에 확정적으로 언급할 수는 없지만 업무용 건축물의 경우 상업용도가 입점하는데 있어서 규모가 크게 중요하지 않을 수 있다는 생각이 들며, 특히 국부통합도와 같이 가로공간구조상 위계가 높은 가로의 경우에는 규모가 큰 건축물에 대한 수요도 여전히 존재할 수 있다고 추측해 볼 수 있겠다.

용적률의 경우 두 집단 간의 분포의 차이는 〈그림 50〉과 같다. 용적률은 결국 앞서 논의한 두 개의 필지 규모와 건축물 규모에 영향을 받는 요소인데, 바로 앞서서 언급했던 건축물의 연면적과 비슷하게 명확하게 상업용도로 변화가 선호되는 용적률의 경계가 나오는 것으로 보인다. 4개의 사례를 제외하고는 모두 용적률이 160%보다 낮은 건축물에 상업용도가 입지하는 것으로 나타났다. 이러한 결과는 법적으로 용적률의 상한선이 정해져있는 만큼 160%다 용적률이 높아 더 이상이 건축물의 면적이 증가하기 어려운 건축물에 대한 비선호가 나타나는 결과일 수도 있고, 앞서도 언급되었던 작은 규모의 건축물에 대한 선호가 반영된 결과로 해석될 수도 있을 것이다.

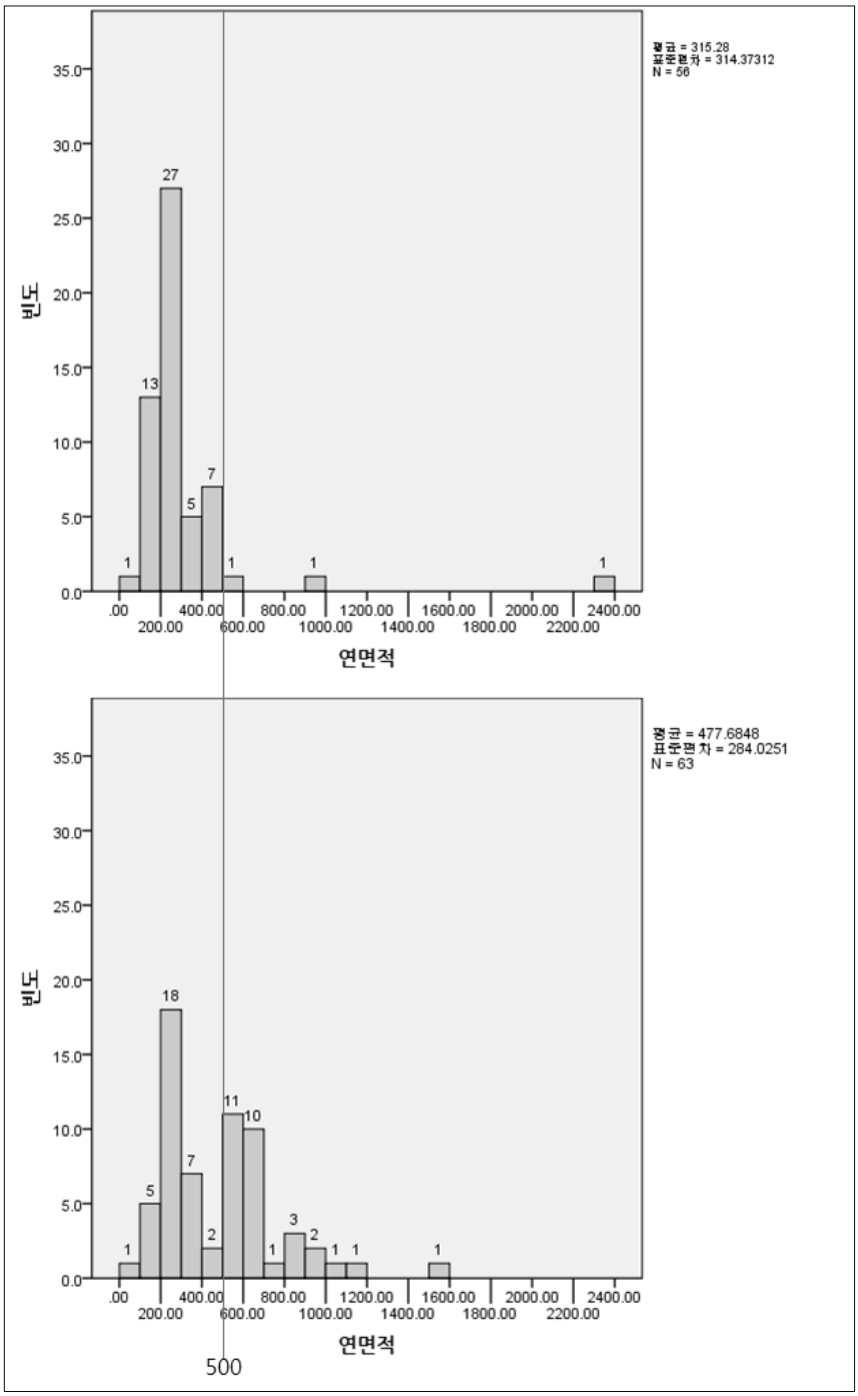


그림 49. 상업화된 건축물과 비상업용도를 유지한 건축물의 연면적 분포 차이

160%보다 용적률이 높지만 상업화도니 예외의 건축물은 앞서 연면적이 높았던 독막로 7길에 위치한 404-5번지와 404-29번지의 건축물과 독막로 3길에 위치한 395-68번지 건축물과 어울마당로 5길에 위치한 398-11번지 건축물이다. 연면적은 많이 높지 않았지만 용적률이 높아 새롭게 예외로 언급한 두 건축물은 모두 업무용 건축물로 저층부가 상업용도로 바뀌었다. 이러한 점은 앞 서 언급되었던 두 사례와 공통되는 특징이나 새롭게 언급된 두 사례의 경우 필지면적이 175.2m^2로 앞선 두 사례에 비해 많이 작은 것을 알 수 있고, 필지의 정형성지수도 거의 1에 가까워 정형성이 높은 정사각형태의 필지이다.

또한 용적률이 40%이하인 3개의 사례 대상지의 경우에도 상업용도로 변화하지 않고 비상업용도로 유지 하는 것을 볼 수 있다. 건축물이 적은 용적률 값을 갖는 다는 것은 절대적인 건축물의 크기가 작다기보다는 필지면적에 비해 작은 건축물이 입지해있다는 것인데, 양화로 10길과 양화로 6길의 교차점에 있는 398-4번지와 양화로 6길과 어울마당로의 교차점에 있는 399-1번지, 독막로 5길에 있는 400-30번지이다. 3개의 사례 모두 필지면적이 500m^2 단독주택형 건축물이며, 필지의 정형성지수도 1에 가까워 정사각형에 가깝다는 특징을 가지고 있다. 필지면적이 매우 넓고 그에 비해 건축물 면적의 단독주택의 경우 상대적으로 건축물이 가로로부터 많이 떨어져 있을 수 있기 때문에 상업용도로 직접이용하기에 불리고, 용적률이 적어 밀도 증가의 가능성이 높으나 면적이 넓기 때문에 개발비용이 훨씬 많이 들기 때문에 다른 건축물들에 비해 상업화가 되지 않는 것으로 보인다. 때문에 가로의 상업화가 더 진행되어, 상업점포에 대한 수요가 증가할 경우, 현 상태의 건축물을 그대로 이용하기보다는 신축이나 증축을 통해 상업화가 이뤄질 것으로 보인다.

다음으로 상업화된 건축물과 그렇지 않은 건축물 간의 건축면적의 분포차이를 보면 125m^2를 중심으로 상업용도의 입지에 차이가 나타나는 것으로 보인다(그림 51). 2009년에서 2014년까지 50m^2~150m^2 사이의 건축규모를 갖는 비상업용도의 건축물에 상업용도가 입지하게 된 것으로 보이며, 125m^2보다 큰 건축규모를 갖는 건축물의 경우에는 상업용도로 바뀌지 않는 경우가 더 많은 것으로 나타난다. 특히 2009년까지 비상업용도였던 건축물 중 150m^2보다 건축면적이 큰 건축물의 76.3%가 상업용도로 변화하지 않는 것을 알 수 있다. 건축면적의 경우 건축물의 연면적만큼 뚜렷하게 구분되는 것은 아니지만, 두 집단 간의 차이를 통계적으로도 분포를 통해서도 확인할 수 있다. 때문에 건축면적 역시도 다른 두 규모와 관련된 건축물 및 필지 특성

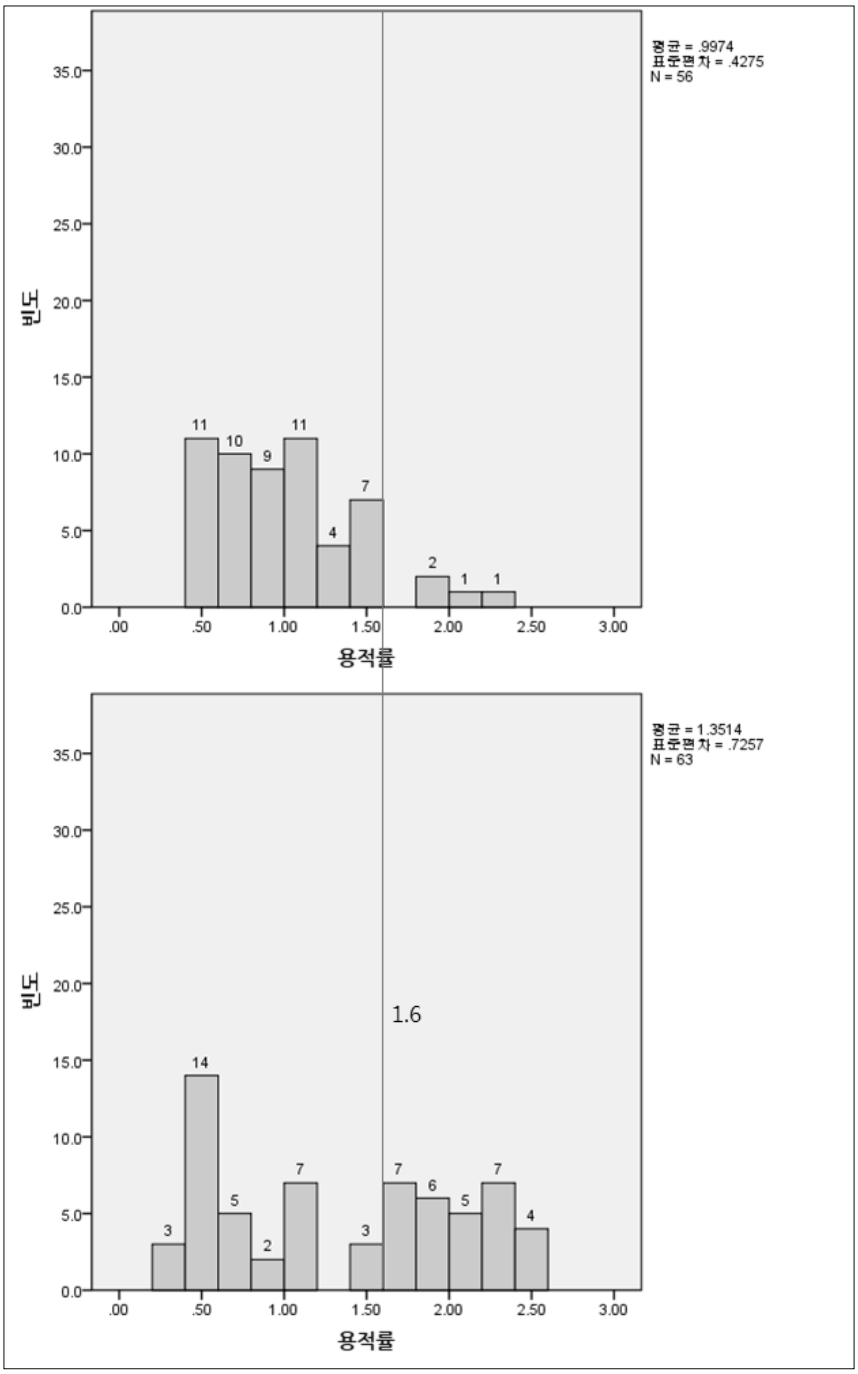


그림 50. 상업화된 건축물과 비상업용도를 유지한 건축물의 용적률 분포 차이

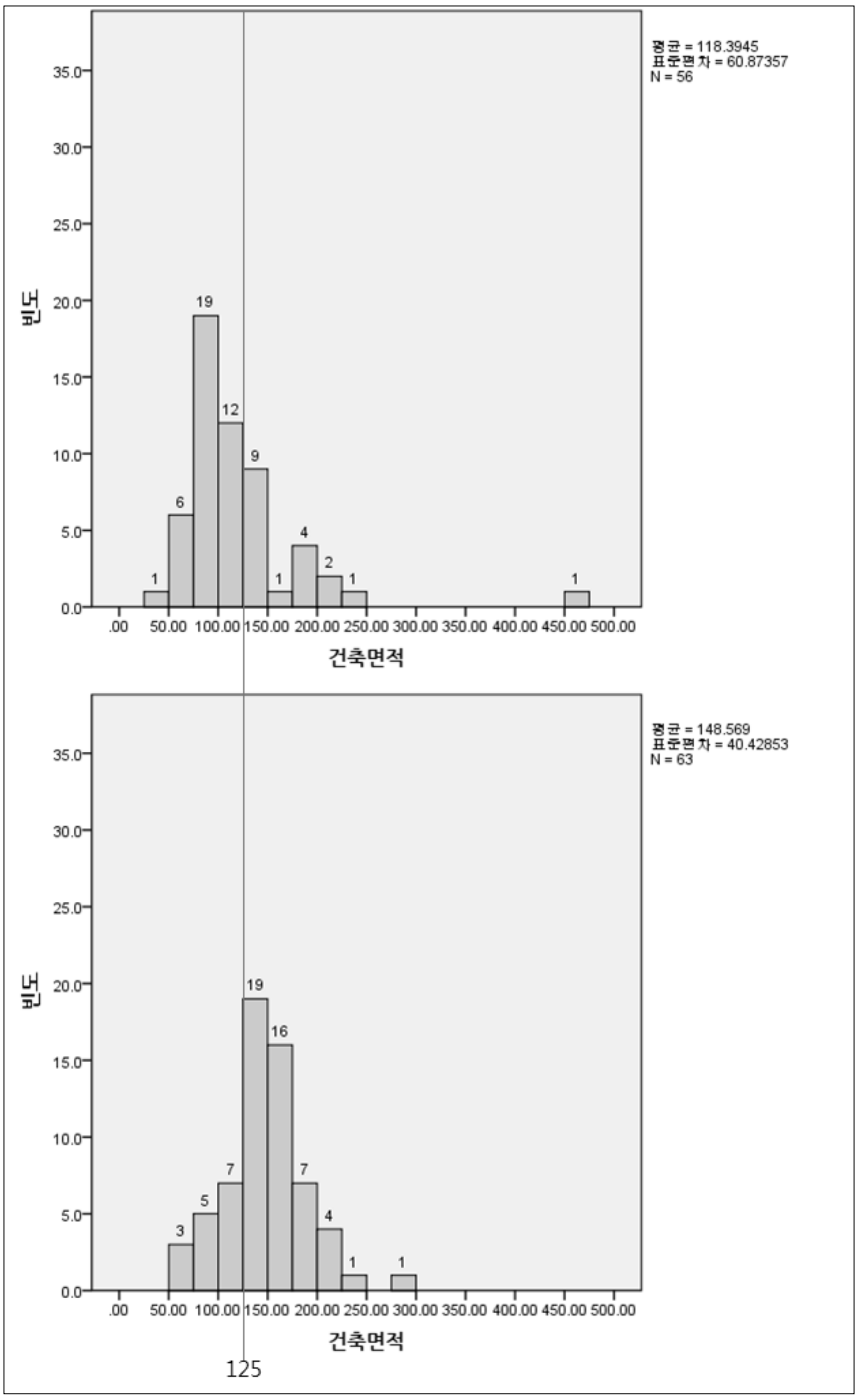


그림 51. 상업화된 건축물과 비상업용도를 유지한 건축물의 건축면적 분포 차이

이 그렇듯 그 값이 적은 경우가 큰 값을 갖는 건축물이 상업화가 잘 되는 것으로 보인다. 특히 150m^2보다 건축면적이 큰 경우 상업용도로의 변화가 잘 일어나지 않는다는 것을 알 수 있다.

마지막으로 두 집단 간의 건축연도의 비교를 통해 상업용도의 입지에 건축물의 노후도가 어떻게 영향을 주는지를 확인하였다. 〈그림 52〉를 보면 상업화된 건축물은 대부분 1996년 이전에 지어진 건축물이다. 이를 통해 볼 때 대상지 내의 건축물 중에서는 20년 이상 되는 건축물을 중심으로 변화가 나타나는 것으로 보인다. 1984년에서 부터 1996년 사이에 만들어진 건축물에서 변화가 집중되는 것을 알 수 있으며, 그 이전 시기의 건축물들도 상업용도로의 변화가 많지만 기존의 용도를 유지하고 있는 건축물도 여전히 많은 것을 알 수 있다. 특히 히스토그램을 통해서 보면, 사례 대상지 내에서는 1974년에서 1976년 사이에 지어진 단독주택들이 많이 있어, 이 후 이 시기 단독주택들의 증축이나 신축을 통한 상업화가 계속 진행될 것으로 예상 해 볼 수 있다.

2009년까지 비상업용도를 유지하고 있는 건축물 중 2009년부터 2014년 사이에 상업화된 건축물과 여전히 비상업용도를 유지하는 건축물들의 몇 가지 물리적인 특성들에 대한 비교를 통해서 두 집단 간의 차이가 나타나는 특성이 무엇인지를 분석하였다. 그 결과 건축물 및 필지의 규모를 나타내는 변수들인 필지면적, 건축면적, 연면적, 용적률 등의 변수가 특정 규모보다 큰 건축물의 경우에는 상업용도로의 변화가 잘 일어나지 않는 것을 알 수 있었다. 또한 20년 이상 노후한 건축물에서 주로 상업용도로의 변화가 일어나는 것을 알 수 있었으며, 그 이후에 지어진 건축물에서는 상업용도로의 변화가 나타나지 않았다.

이러한 규모적 특성 외에 건축물의 외관 특성을 보면, 우선적으로 건축물의 규모가 크지 않은 2층 이하의 다가구 건축물들의 지상층이 상업화가 잘 되는 것으로 나타났다. 〈그림 53〉는 이러한 유형의 다가구 주택의 대표적인 예로 외부계단이 존재하여, 각 층으로 외부가로에서의 연결성이 좋고, 지하 1층이 반지하층으로 존재하여 외벽을 허물었을 때 가로와 바로 접하여 점포공간으로 이용하기에 용이하다는 특성을 가지고 있다. 또한 외관상으로 외벽이 벽돌로 이뤄진 조적조형 다가구 및 단독 주택들이 상업용도로 많이 바뀌는 것을 볼 수 있다.

또한 전반적으로 마당이라는 이용 가능한 외부공간을 가지고 있는 단독주택들이 상업용도로 먼저 선택되어지는 경향이 있는데, 하지만 이러한 경우 필지의 규모가

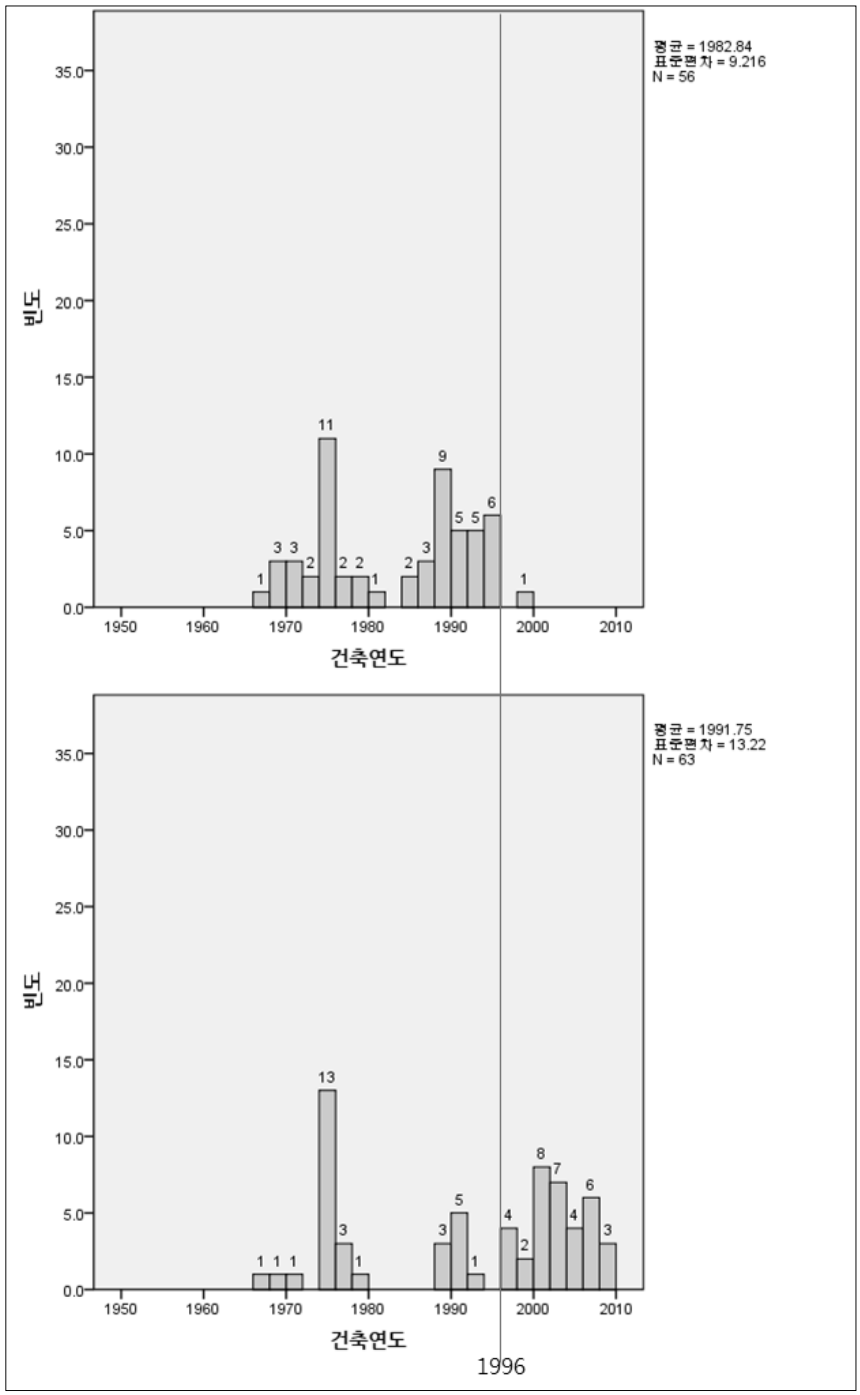


그림 52. 상업화된 건축물과 비상업용도를 유지한 건축물의 건축연도 분포 차이

그림 53. 상업화가 잘 되는 규모가 크지 않은 다가구 주택들(좌:402-5번지, 중앙:396-3번지, 우:399-19번지)

너무 커 건축물과 가로와 접하기 힘든 경우 오히려 개발이 잘 되지 않는 경우가 있고, 차고나 주차장이 가로를 향해 존재하는 경우, 기존의 차고 등이 점포로 활용되는 경우가 있다. 외관상으로도 규모가 큰 건축물보다는 규모가 작은 건축물에서 상업용도로의 변화가 많은 것을 알 수 있다.

오피스형 건축물의 경우 독막로 3길, 독막로 7길, 어울마당로 5길과 같이 가로공간 구조상 상위위계에 있는 가로들에서는 지상 1층에 상업용도가 입지하게 되면서 상업화 되는 경우가 많지만, 양화로 10길, 잔다리로 3안길과 같은 국부통합도가 낮고, 접근서이 떨어지는 가로에서는 지층부의 상업용도의 입지가 잘 나타나지 않는다. 또한 건축물 및 필지의 외부환경 요인으로 상업화에 주차장의 존재가 어느 정도 부정적으로 영향을 미치는 것으로 보인다. 하지만 단독주택형 건축물의 크지 않은 규모의 전면주차장을 보유하고 있는 경우에는 이러한 공간이 상업점포공간으로 활용되는 경우가 있는 것으로 보인다. 이러한 면들을 봤을 때 상업용도로의 변화에 있어서 직접적인 주용도 변화뿐만 아니라 주차장이나 반지하 등의 주거공간으로써의 매력이 떨어지는 공간들이 활용되는 것을 알 수 있었다.

반면 주로 변화가 일어나지 않은 건축물들은 지층부에 필로티를 갖은 규모가 큰 다세대 주택이나 건축물(그림 54)의 측면 벽이 가로와 맞닿아 있는 건축물이라는 것을 알 수 있다. 필로티 주차장이 지하에 있을 경우 지층부에 상업용도로의 임대공간

그림 54. 상업용도로의 변화가 거의 일어나지 않는 규모가 큰 다세대 주택 유형

을 형성하기 힘들고, 다가구와 달리 개별 세대마다 소유권이 있는 다세대 주택의 경우 전체 용도가 변화하지 않는 이상 지층부의 특정 공간만을 용도변환하기가 어렵다는 점이 크게 작용하는 것으로 여겨진다.

4.2.3. 소결 : 문화소비공간 경계부 상업용도의 평면적 확산의 양상

홍대 문화소비공간 경계부의 10개의 가로를 대상으로 상업용도의 평면적 확산 과정에 대한 분석을 통해서 문화소비공간 경계부에서의 상업용도의 확장과정을 보면, 우선적으로 기존의 문화소비공간 중심지로 부터의 보행 흐름이 매우 중요한 것으로 나타났다. 때문에 주요보행흐름이 이어지는 어울마당로와의 접근성이 상업용도로의 변화에 큰 영향을 주는 것으로 보였다. 때문에 2009년에서 2011년 사이 초기의 대상지에서의 변화는 어울마당로와 만나는 어울마당로 5길을 따라서 대상지 가구 내부로 확장되는 경향을 보였으며, 어울마당로와 기존 홍대문화소비공간의 상권과 가까운 독막로 9길과 독막로 7길에서 먼저 상업화가 진행이 되었다. 특히 국부통합도와 같은 값이 낮음에도 독막로 9길의 상업화가 먼저 진행된 것을 볼 때 평면적 확산의 방향이 기존 상권으로 부터 외곽으로 향하고 있음을 알 수 있다.

하지만 대상지 내부로 가로를 따라 확장되어 가던 상업용도가 2011년 이후에는 대상지의 서쪽 끝인 독막로 3길로부터 다시 가구의 내부로 상업용도의 확장의 방향이 바뀐 것을 봤을 때 상업용도의 평면적 확산이 광역적 차원에서는 기존 문화소비공간 중심지로 부터 외곽으로 확산되지만, 보다 미시적인 차원에서는 가구 단위로 상업화가 일어나며, 이러한 상업화의 방향이 가구의 외부에서 내부를 향한다는 것을 알 수 있었다. 때문에 양화로 10길과 같이 가구의 중앙에 위치한 가로들은 상대적으로 늦게 상업화가 되는 것을 알 수 있고, 가구의 경계를 이루는 가로와 맞닿아 있는 가로들의 상업화는 이들 가로들에 비해 먼저 나타나는 것을 확인할 수 있었다.

대상지의 경우 기존 홍대의 중심적인 공간이었던 사례 대상지의 동북쪽, 그리고 상수역쪽 방향인 어울마당로 방향으로부터 상업적 변화가 이루어지는 것을 확인할 수 있었으며, 동시에 합정역 방향으로부터 독막로 3길을 중심으로 북쪽방향으로 상업용도의 평면적 확산이 일어나는 것을 볼 수 있었다. 가구 전체적으로 기존 홍대문화소비공간과 상수역, 합정역 방향으로부터 상업용도의 평면적 확산이 가구의 내부 방향으로 진행되는 것을 알 수 있었다. 또한 상업용도의 변화과정에서 가로 단위로 상업

화가 진행이 되며, 먼저 상업화된 가로가 어느 정도 이상 상업용도로의 변화가 진행되고 나면, 인접한 가로로 상업용도의 확장이 진행되는 것으로 보인다.

가로별 확장과정을 봤을 때, 대부분 가로의 양끝의 교차점을 중심으로 상업용도의 변화가 시작되어 내부로 확장되는 경향이 있었다. 가로의 중앙에 위치한 경우에도 다른 가로와의 수직적 교차점이 있을 경우, 그 지점을 중심으로 먼저 변화하는 경우가 있다. 또한 이미 상업적으로 발달된 가로와 교차되어 있는 경우, 그 가로의 영향에 의해서 교차점이 상업용도로 이용되는 것으로 보였다. 또한 입지적으로 교차점과 인접하여 유리함에도 건축물이나 필지 자체가 가지고 있는 다른 특성요인에 의해서 선택적으로 입지가 되는 것으로 보이며, 상업적 이용이 용이하지 않은 건축물의 경우는 용도변화에서 제외되는 것으로 보인다.

연도별 개별 가로의 상업화 과정과 개별 가로들의 공간구조상의 특성을 분석의 결과, 상업화의 과정에 있어서 국부통합도와 같은 가로공간구조상의 위계와 관련된 수치보다는 사례대상 가구 외부와의 접근성이나 실제 주요 보행흐름이 이루어지는 가로와의 접근성, 지하철역과 같이 유동인구 통행의 시발점이 되는 지점과의 접근성이 가로단위의 상업화에 있어서 더 영향을 미치는 것으로 나타났다. 심도의 경우도 평균심도보다는 기존 상권으로부터 보행흐름이 연결되는 주요 가로로부터의 심도가 더 중요한 요인이었다.

이러한 개별 가로가 갖는 특성 이외에도 건축물 및 필지 특성 역시도 건축물의 상업용도로의 변화와 가구 내부로의 상업용도 확장에 영향을 미치는 것을 알 수 있었는데, 특히 건축물과 필지의 규모적인 측면에서 특정 면적보다 작은 건축물에 상업용도가 입지하는 경우가 많음을 알 수 있었다. 특히 연면적이 경우에는 $500m^2$보다 큰 경우에는 상업용도로의 변화가 잘 일어나지 않는 것을 확인할 수 있었고, 용적률의 경우 160%가 넘거나, 상대적으로 필지면적이 과도하게 넓은 경우에도 상업용도로 변화하지 않는 것을 알 수 있었다. 또한 상업용도로 변화하는 건축물들은 대부분 20년 이상 된 건축물임을 건축물들의 건축연도의 도수분포표의 비교를 통해 알 수 있었다.

마지막으로 건축물의 외관적인 특성과 상업용도로의 변화에 대해서 다루었었는데, 조적조의 규모가 작은 단독 및 다가구 주택이 상업화의 주요 대상이 되는 것을 알 수 있었으며, 필로티 형태의 주차장을 갖는 다세대 주택의 경우, 상업화 되지 않고, 주거용도를 잘 유지하고 있는 것을 알 수 있었다. 업무용 건축물의 경우 주로

국부통합도가 높은 가로에 위치하는 시설들의 저층부가 많이 상업용도로 변화하는 것을 알 수 있었다. 이러한 상업용도로 전환하는 건축물의 외관에서는 가로로부터의 접근성이 중요하게 작용하는 것을 볼 수 있었으며, 기존 용도로의 이용에 있어서 상대적으로 가치가 작은 공간들이 상업용도 공간으로 이용되는 것을 볼 수 있었다.

4.3. 소결

광역적 차원에서 홍대 문화소비공간의 상업용도의 확장과정을 살펴본 결과, 기존 문화소비공간의 경계부의 모든 지역에서 동일하게 상업용도로의 변화와 확장이 일어나나는 것이 아니라 선택적으로 상업용도로 변화하는 건축물의 분포가 집중되는 지역이 있었다. 상업용도의 확장과정에서 차량 중심의 간선가로는 확장의 장애요인으로 작동하고 있었고, 반대로 보행흐름의 중심이 되는 가로는 상업용도 확장과정에서 중심적인 역할을 하는 것으로 분석되었다.

홍대 문화소비공간에서는 어울마당로가 그러한 역할을 하는 것으로 보였으며, 어울마당로를 따라서 상업용도가 확장되고, 어울마당로를 중심으로 어울마당로와 교차하는 가로를 따라서 가구의 외부에서 내부의 방향으로 상업용도가 확장됨을 알 수 있었다. 상업용도로의 변화가 집중되는 지역들은 모두 통합도와 같은 공간구조상 위계가 높은 가로들에 의해서 둘러싸여 있는 단독/다세대 주택이 밀집한 일반주거지역이었다. 특히 보행흐름의 중심이 되는 어울마당로와 인접한 가구들에 위치한 건축물의 용도가 중점적으로 상업용도로 변화하는 것으로 나타났다. 상업용도로의 변화가 집중되는 4개의 지역 모두에서 가구의 외부에서 내부로 가로를 따라서 상업용도가 확장되는 것으로 보였다. 확장의 방향성이 보행흐름의 중심이 되는 가로로부터 가구의 내부로 향하는 것을 알 수 있었다. 특히 상수역 근처의 C지역에서 이러한 방향성이 잘 드러나는 것을 볼 수 있었다.

이러한 특성은 경계부의 10개의 가로를 대상으로 한 미시적인 차원의 분석에서도 나타났다. 가로의 국부통합도값과 상관없이 어울마당로와 인접하여 있는 어울마당로 5길의 동측과 독막로 9길, 독막로 7길이 먼저 상업화가 되었으며, 어울마당로와 교차하는 어울마당로 5길을 따라 가로의 내부로 상업용도가 확장되어 가는 것을 확인할 수 있었다. 하지만 어울마당로부터 대상지의 내부로 어느 정도 상업화가 진행된

2011년 이후에는 이러한 흐름의 상업용도의 확장은 멈추고, 대상지의 남서쪽에 위치한 독막로 3길을 따라서 북쪽으로 상업용도가 확장되어 가는 것을 볼 수 있었다.

가구 전체적으로 봤을 때 기존 상권의 중심지역, 어울마당로, 합정역, 상수역 등 유동인구의 보행흐름과 관련된 지점으로부터의 접근성이 중요하게 작용하는 것으로 보이며, 평균심도보다는 어울마당로와 같은 보행흐름의 중심이 되는 지역으로부터의 심도가 더 중요하게 영향을 미치는 것으로 나타났다.

가로공간구조 상의 특성 외에도 건축물 및 필지 특성 역시도 건축물의 상업용도의 변화에 영향을 주는 것으로 분석되었는데, 규모적인 측면에서 특정면적보다 작은 규모를 가지는 경우 상업용도로 변화하는 것으로 나타났다. 연면적의 경우 500m^2보다 큰 경우에는 상업용도로의 변화가 잘 일어나지 않았고, 용적률의 경우 160%가 넘거나, 상대적으로 필지면적이 과도하게 넓은 경우에도 상업용도로의 변화가 일어나지 않았다. 건축물의 노후도 역시도 중요하게 작용하는 것으로 보였는데, 건축연수가 20년이 되기 이전에는 상업화가 잘 되지 않았다. 마지막으로 몇 몇 건축물의 외관적 특성이 상업용도로의 변화에 영향을 주는 것으로 보였는데, 조적조의 규모가 작은 다가구 및 단독 주택이 상업화의 대상으로 가장 선호되는 것으로 나타났다. 반대로 다세대 주택의 경우 상업화가 잘 일어나지 않는 건축물로 특히 필로티 주차장은 상업용도로의 변화를 억제하는 특성으로 나타났다.

제 5 장 홍대 문화소비공간 경계부의 변화 특성

5.1. 경계부 건축물의 용도 변화

5.1.1. 건축물 용도별 분포 특성

1) 관련 상업시설 용도의 구분

문화소비공간을 구성하는 용도들의 입지적 변화 및 확산 양상을 용도별로 관찰함을 통해서, 전체 상업화 과정에서 용도변화 특성을 보다 상세히 하고자 한다. 우선적으로 문화소비공간에서 예술 및 문화와 관련된 체험, 경험을 할 수 있는 공간들인 문화관련시설과 그 외의 상업시설들을 분류할 수 있을 것이다. 문화관련시설의 경우 직접적으로 문화예술적 경험을 제공하는데 주요한 목적이 있는 문화예술시설과 문화 활동과 관련된 용품들을 제공, 판매하거나 전시, 공연 등의 기능과 복합되어 있는 문화관련상업시설로 구분 할 수 있다.

문화예술과 직접적으로 많은 연관성을 갖는 상업시설 외에도 기존의 문헌들에서 문화소비공간과 관련되어서 주로 언급되는 것들은 대안적 상업 혹은 창의적 상업이라고 불리는 복합적 공간들인데, 기존 상점들과는 차별화되는 특성을 가지는 공간들, 혹은 생산과 소비가 복합되는 특성을 갖는 상업공간이다. 하지만 이러한 창의적 소비시설에 대한 명확한 구분 기준이 있지는 않으며, 그 구분의 기준의 기능 자체이기

용도구분		포함하는 시설	설명
문화관련시설	문화예술시설	작업실, 합주실, 스튜디오, 공방, 라이브클럽, 공연시설, 전시시설	실제 문화예술활동이 벌어지고, 이를 체험할 수 있는 공간
	문화관련상업시설	라이브카페, 갤러리카페, 악기 및 음향 기기 판매시설, 화방 등	문화활동과 관련된 용품을 판매하거나, 공연, 전시 등이 결합된 형태의 상업시설

표 17. 문화관련시설의 용도 구분

보다도 판매하는 물품의 특성이나 물건을 판매하는 공간의 특이성을 통해 구분하는 것이 더 적절한 것으로 보인다. 이렇게 상점이 갖는 특성 외에도 카페문화(Cafe Culture)나 젊은 층의 유흥(night-life activity)과 관련된 독특한 카페, 술집, 레스토랑들 역시도 문화소비공간과 같은 독특한 상업지구나 가로를 형성하는 주요한 활동으로써 언급이 되고 있으며, 소규모의 독립적 점포의 입지 역시도 지역의 다양성과 독특함을 높여줄 수 있다는 점에서 문화소비공간과 관련하여 언급되는 시설들이다. 반면에 이러한 공간의 독특함을 저해하는 시설로써 언급되는 시설들도 프랜차이즈 상점이 언급되고 있고, 다른 지역에서 볼 수 있을 것 같은 특징 없는 일반적인 상업시설들 역시 이러한 문화소비공간의 특성과는 정확히 맞아떨어지는 시설은 아니므로, 크게 식음료제공기능과 판매기능으로 구분하여 다음의 〈표 18〉과 같이 용도를 구분하였다. 현재연구에서 관심이 있는 문화소비공간 관련 상업시설은 독특한 카페/레스토랑/펍, 창의적 소매시설을 포함하는 소규모 독립 판매시설로 구분하여 분석하였고, 일반적인 상업시설과 프랜차이즈 상업시설은 식음료제공시설과 판매시설을 구분하지 않은 채로 분석하였다.

용도구분	문화소비공간과의 관련성		
	높음 〈---------- 〉 낮음		
	문화소비공간관련 상업	일반적인 상업	프랜차이즈
식음료제공시설 (F&B)	독특한 특성을 갖는 카페, 레스토랑, 펍(이국적인, 잘 디자인된, 새로운 형태의 공간을 제공하는 시설)	일반적인 형태의 음식점, 술집	프랜차이즈 카페, 레스토랑, 술집
판매시설	소규모 독립 판매시설, 창의적 소매시설(크래프트샵)	편의점, 슈퍼마켓, 부동산, 세탁소, 휴대폰판매업체, 헤어샵, 스튜디오 등 일반적인 상업공간을 구성하는 시설	브랜드 의류

표 18. 상업용도시설의 구분

2) 용도시설별 분포의 변화

(1) 문화관련시설의 분포 변화

문화관련시설의 경우 문화예술시설과 문화관련상업시설의 경우 양적 변화가 거의 없어, 시설의 입지 분포의 변화가 크게 없을 것으로 예상된다. 때문에 개별적인 문화예술시설과 문화관련상업시설의 입지분포를 따로 보지 않고 동시에 비교하여, 두 시설의 입지 분포의 연관성을 파악하고자 했다(표 19). 2009년 대상지 내에 입지했던 문화예술시설은 갤러리, 공방, 공연시설, 다문화박물관이였으며, 각기 다른 종류의 문화예술시설들이 대상지 내에서 여러 가로에 분산되어 분포하고 있다. 공연시설들

연도	문화예술시설	문화관련 상업시설
2009		
2010		
2011		

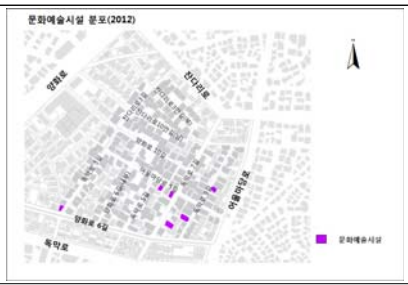
2012		
2013		
2014		

표 19. 예술 문화와 관련된 시설의 분포 변화(2009~2014)

은 주로 독막로 7길과 어울마당로 5길 교차점을 중심으로 분포하고 있었으며, 상업용 건축물의 지하공간에 입지하였다. 2010년 이 후에 입지하는 공연시설들도 이들 두 가로를 중심으로 입지하는 경향이 있어, 공연시설들 간에 인접하여 모여 있으려는 경향이 있는 것으로 보이고, 이들 가로의 환경이 공연시설들의 입지선택에 선호되는 것으로 보인다.

다문화 박물관의 경우 잔다리로 3안길에 입지하고 있으며, 공연시설들이 분포하고 있는 지역과는 거리가 있어 두 시설 간에는 입지에 있어서 관련성이 없는 것으로 보인다. 이 시설은 2011년에서 2012년 사이에 다른 지역으로 이전하였고, 대신 상업시설이 입지하게 되었다.

2009년 대상지 내에 2개의 갤러리가 입지하고 있었다. 각각 어울마당로 5길에 위치

하고 있는 400-22번지와 독막로 3길의 남쪽 끝 교차로에 위치한 394-13번지에 위치하고 있다. 공연시설과는 반대로 2층 이상에 위치하고 있었으며, 400-22번지의 경우 갤러리카페와 함께 복합적 용도의 시설로 운영되고 있었다. 이 건축물에 입지하여있던 갤러리는 2010년에 대상지 밖의 홍대 중심에서 보다 먼 지역으로 이동하였다. 이 후에 건축물에는 다시 'YLAB'이라는 만화가의 작업공간이 입지하였으며, 동시에 만화책을 중심으로 하는 북카페가 같이 운영되었다. 갤러리나 작업실 등 예술가들의 활동을 통해 체험할 수 있는 콘텐츠를 제공할 수 있는 문화예술시설들은 콘텐츠의 제공을 통해 수익을 낼 수 있기 때문에 문화관련사업시설과 복합적으로 운영되는 경향이 있는 것으로 보인다. 독막로 9길의 403-23번지의 경우도 공방과 판매시설, 갤러리형 카페가 공존하는 경우로 두 용도 시설간의 공생적 근접입지가 이루어지는 것으로 보인다.

문화관련상업시설의 경우 음악 및 음향 관련 장비의 판매점과 같이 공연 및 음악활동과 관련된 물품을 파는 판매점과 식음료 휴게시설과 실제적인 창작물에 대한 감상이나 공연을 경험할 수 있는 기능이 섞여 있는 형태의 상업시설들이 입지하고 있었다. 앞에서 언급되었던 400-22번지, 403-23번지의 예처럼 갤러리카페 등은 실제 갤러리와 같은 전시시설이나 공방 등과 함께 입지하고 있으며, 라이브 카페와 같이 공연이나 음악을 감상할 수 있는 식음료시설들은 공연시설들과 인접하여 독막로 7길과 어울마당로 5길의 동측을 중심으로 입지하고 있다.

홍익대학교 근처의 상권이 인디밴드와 같이 음악관련 예술가들의 활동으로 유명하기 때문인지 대상지 내의 문화관련시설들은 음악활동과 관련된 시설이 주를 이루었다. 상업화가 진행되는 과정에서 갤러리, 박물관 등의 전시시설들은 대상지 내에서 다른 지역으로 이동하였으나, 음악활동과 관련된 공연시설들은 오히려 추가적으로 생겼다. 이들 음악 및 공연활동과 관계되는 시설들은 주로 독막로 7길에 입지하는 경향이 있었다. 이는 공연시설의 특성상 일정 이상의 공간과 차음 등의 기능이 확보되어야 하기 때문에 기존주거를 개조한 공간보다는 오피스나 상업건물 등의 지하가 그들의 입지에 적합하기 때문으로 보인다.

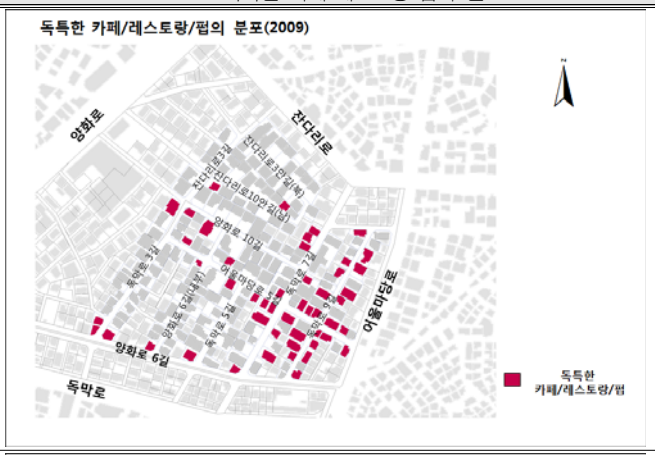
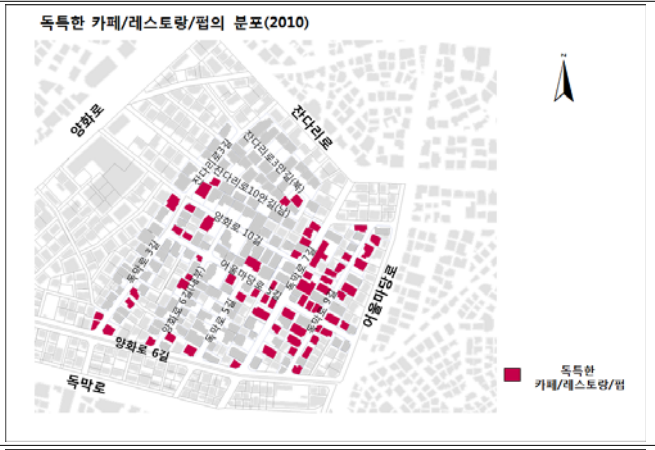
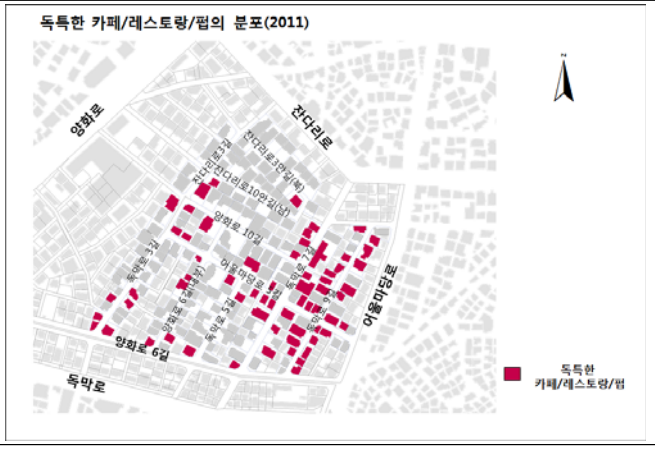
(2) 문화소비공간 관련 상업시설

실질적으로 문화소비공간을 구성하는 주요 시설들은 카페문화(Cafe Culture)와 젊

은 층의 밤문화(night-life Activity)등과 관련된 독특한 카페/레스토랑/펍과 대안적 소매점이나 독특한 독립적 소매업을 포함하는 소규모 독립판매시설들로, 사례 대상지 내에서 가장 많은 비중을 차지하고 있는 상업용도시설이다. 독특한 카페/레스토랑/펍은 그 중에서도 가장 많이 입지하고 있는 상업용도시설로 2014년에는 대상지 내 반 이상의 건축물에 위치하고 있다. 〈표 20〉을 보면 2009년에 이미 독특한 카페/레스토랑/펍은 어울마당로 근처를 중심으로 어울마당로 5길과 독막로 9길에 많이 분포하고 있는 것을 확인 할 수 있다.

독특한 카페/레스토랑/펍 용도의 시설들은 2010년이 되면서 독막로 7길로 그 입지 분포가 확산되었고, 독막로 3길의 남쪽에서부터 가로를 따라 입지하고 있다. 독막로 3길에 독특한 카페/레스토랑/펍 용도가 확산되고 난 후, 양화로 6길에서도 독특한 카페/레스토랑/펍 용도의 시설들이 증가하였다. 양화로 6길의 경우 이러한 독특한 상점들이 남쪽으로부터 확산되고, 독막로 5길의 경우 어울마당로 5길과의 교차점을 중심으로 확산되고 있는 차이점을 가지고 있다. 동시에 양화로 10길과 잔다리로 3길, 독막로 3길의 교차점 주변부에서 2009년부터 독특한 카페/레스토랑/펍 용도의 시설들 입지하고 있으며, 독막로 3길을 따라 용도의 확산이 일어나고 있다. 하지만 상대적으로 잔다리로 3길, 양화로 10길에는 독특한 카페/레스토랑/펍 용도시설들이 많이 입지하지 않는 것으로 보인다. 2012년까지 계속 확장되는 독특한 카페/레스토랑/펍 용도의 시설들은 대상지 내부로 확산되고 있는데, 2009년과 2010년에 주로 입지하여 있던 독막로 9길에서는 오히려 줄어들고 있으며, 다른 용도의 시설들로 대체되는 경향이 나타난다.

독특한 카페/레스토랑/펍 등이 2009년에 이미 대상지 내에 많이 분포하고 있는 것과는 달리 소규모 독립 판매시설의 경우 상대적으로 적은 수의 시설이 분포하고 있다. 이 시기 소규모 독립 판매시설들은 주로 독막로 7길과 어울마당로 5길의 교차점과 연구대상지 남쪽 경계부에 위치한 양화로 6길 본선과 대상지내 가로들의 교차점과 같이 지역의 주요 가로의 교차점에 입지하고 있다. 2010년부터 2011년까지는 주로 독막로 7길의 북쪽가로에 집중적으로 이비하고 있으며, 이후에는 어울마당로 5길을 따라서 대상지 가구 내부로 확산되고 있다. 2013년과 2014년에는 잔다리로 3안길과 독막로 7길의 북쪽 지선이 교차하는 395-20번지 주변부에서 잔다리로 3안길(남측)을 따라 입지하고 있다. 동시에 어울마당로 5길의 서쪽부분 가로에서는 그 분포가 줄고 있으며, 독막로 3길의 남쪽 교차점 지점으로 부터 가로를 따라 입지하고

연도	독특한 카페/레스토랑/펍의 분포
2009	
2010	
2011	

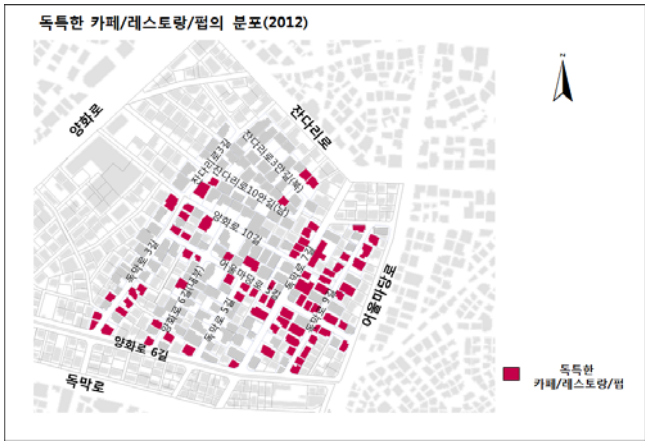
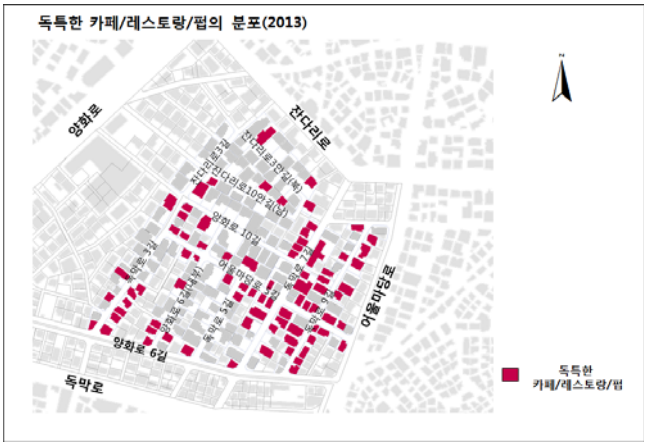
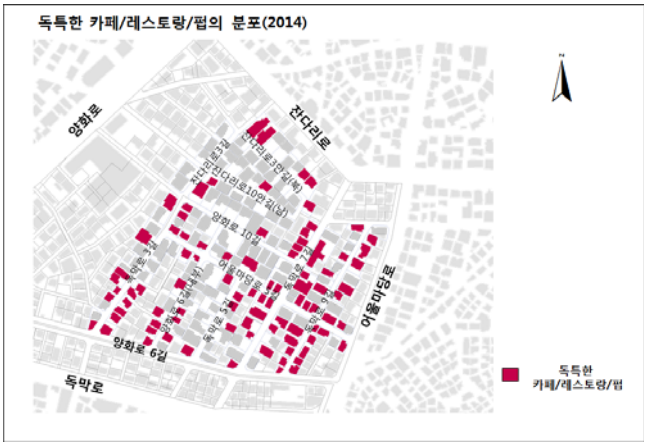
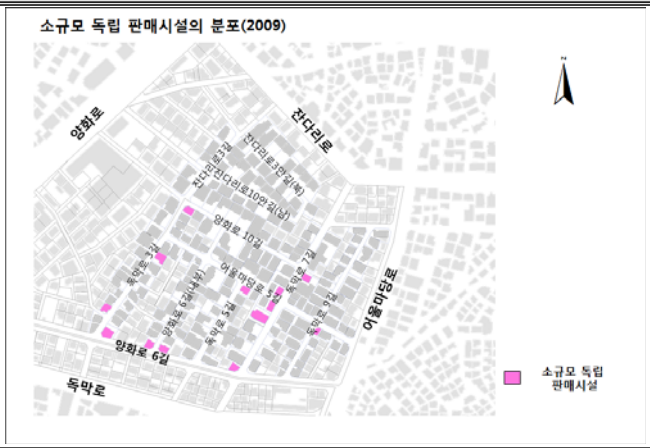
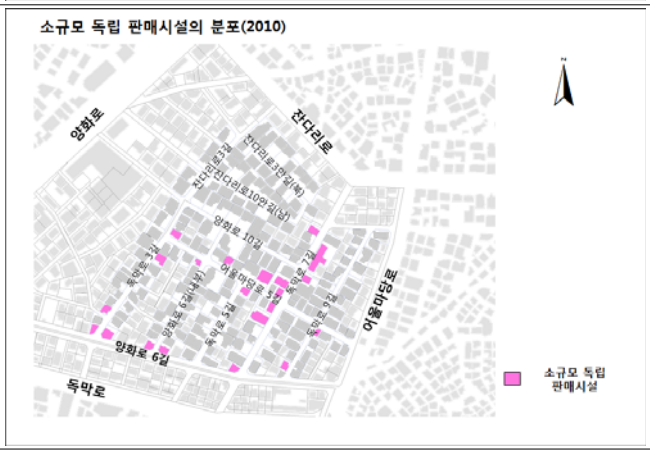
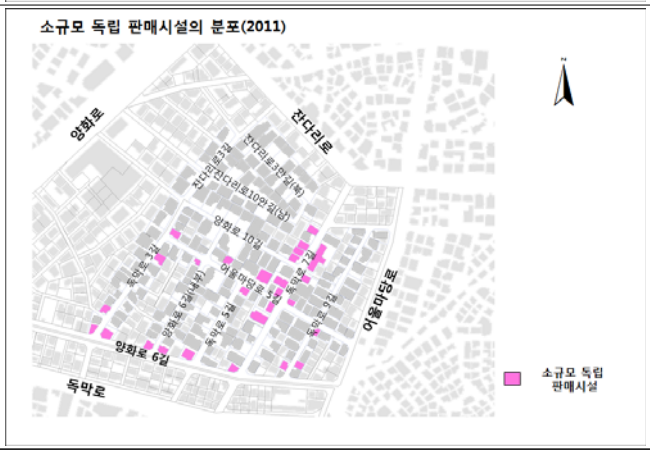
2012	
2013	
2014	

표 20. 독특한 카페/레스토랑/펍의 분포(2009~2014)

연도	소규모 독립 판매시설
2009	
2010	
2011	

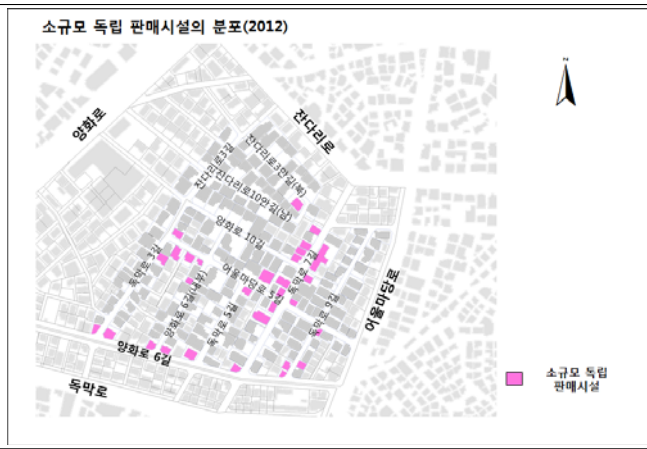
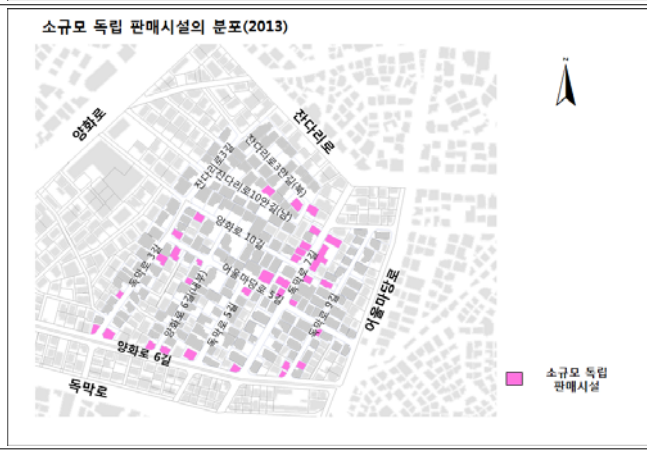
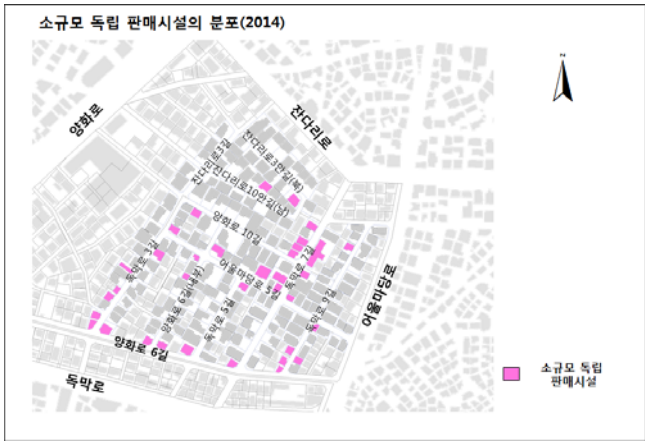
2012	
2013	
2014	

표 21. 소규모 독립 판매시설의 분포 변화(2009~2014)

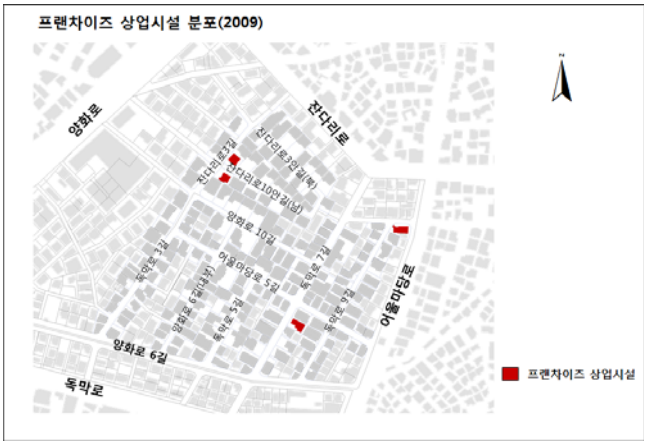
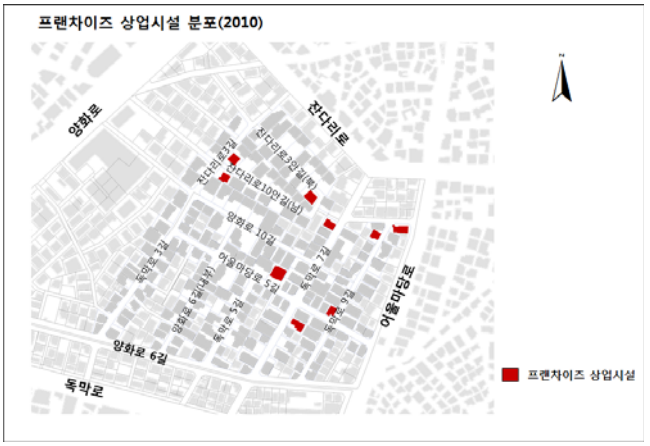
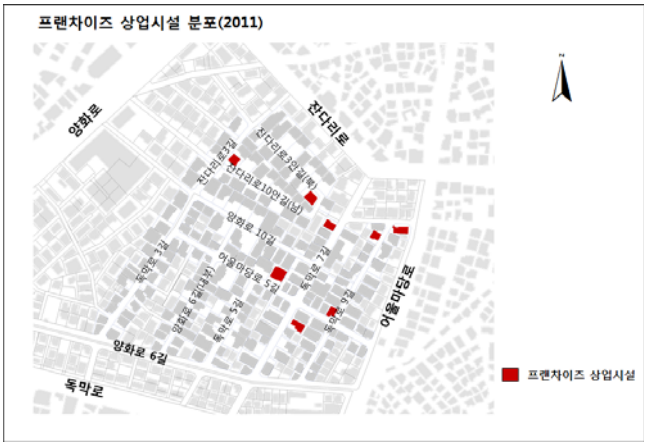
있다.

같은 문화소비공간과 관련된 상업시설이지만 소규모 독립 판매시설은 독특한 카페/레스토랑/펍 용도의 시설들과는 달리 상업용도시설들이 밀집하지 않은 주거지역에 미리 입지하지 않으며, 상대적으로 상업용도시설들이 이미 많이 들어서 지역에 입지하는 경향을 보인다(그림 23). 또한 상대적으로 교차점을 중심으로 입지하고 있으며, 같은 소규모 독립 판매점끼리 모여서 군집하는 경향이 있다. 독막로 9길의 북측 지역이 대표적으로 독특한 카페/레스토랑/펍 용도의 시설과 소규모 독립판매시설의 입지적인 차이를 보여주는 지역으로 독막로 9길에는 소규모 독립 판매점이 거의 입지하지 않고 있는 반면 독특한 카페/레스토랑/펍은 2009년부터 많이 입지하고 있는 것을 볼 수 있다.

(3) 프랜차이즈 상업시설

2009년 프랜차이즈 상업시설의 경우 대상지 내에 여러 시설이 분포하지 않고 있으며, 집적하여 있지 않고, 개별 가로에 흩어져 있는 것을 알 수 있다(표 22). 잔다리로 3길과 잔다리로 3안길(남쪽)의 교차점과 어울마당로 에 면해 있는 독막로 9길의 북쪽 건축물, 그리고 독막로 7길과 어울마당로 5길의 교차점 근처에 입지하여 있는 것을 알 수 있다. 2010년이 되면서 이러한 프랜차이즈 시설은 보다 증가하는데, 이미 상업용도로의 변화가 진행된 건축물에 주로 입지하는 경향을 보인다. 위치적으로는 독막로 7길과 독막로 9길의 복쪽과 잔다리로 3안길, 그리고 가구 내부로 상업용도의 확장의 중심이 되고 있는 어울마당로 5길을 따라 입지하고 있다. 2012년까지도 어울마당로가 지선으로 확장되어 독막로 9길과 독막로 7길과 교차하는 가로와 그로부터 잔다리로 3안길로 이어지는 경로와 어울마당로 5길을 따라서 입지하는 경향은 그대로 유지되고 있으나, 프랜차이즈 시설이 입지하는 건축물의 증가는 미비한 편이다.

대상지 내의 프랜차이즈 시설은 2012년부터 2014년까지 급속도로 증가하는데 독막로 7길과 어울마당로 5길과 같이 국부통합도가 높으며, 이미 상업화가 많이 진행된 가로를 중심으로 입지하고 있다. 이 2개의 가로는 일반적인 상업시설형 건축물이나 오피스형 건축물이 많이 입지하고 있는 가로이며, 가로폭 역시도 넓은 편이고, 대상지 내에서 가장 많이 상업화된 가로이다. 특히 프랜차이즈 시설은 두 가로의 교차점을 중심으로 많이 입지하는 경향을 가지고 있다. 프랜차이즈 상업시설의 2009년

연도	프랜차이즈 상업시설
2009	
2010	
2011	

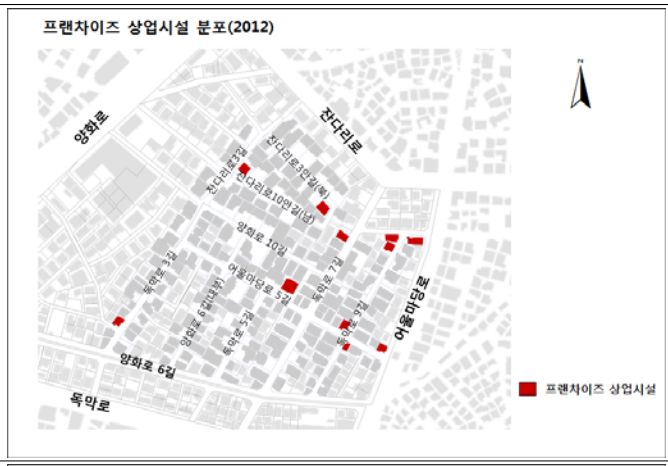
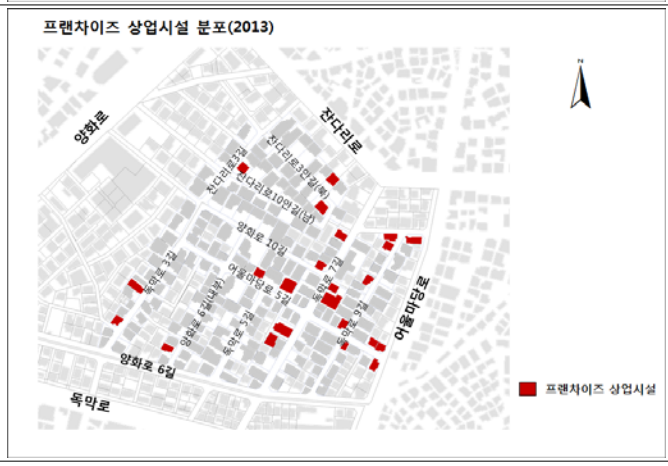
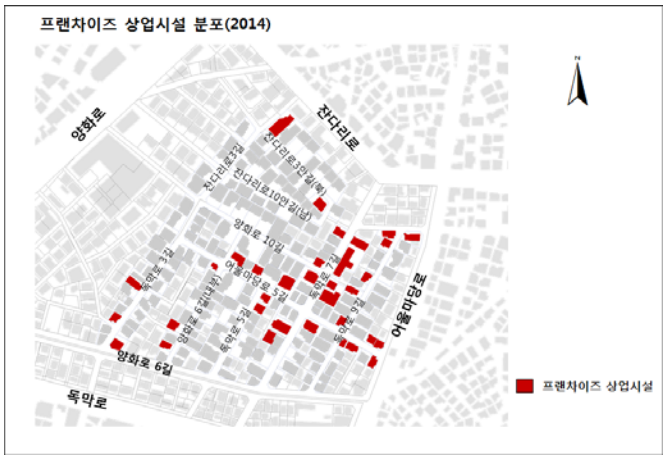
2012	
2013	
2014	

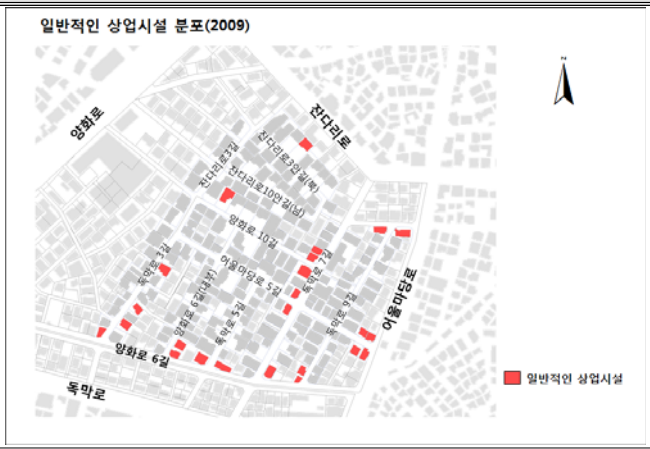
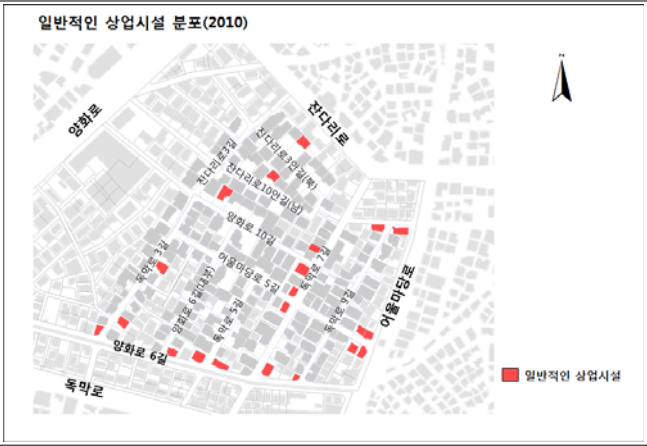
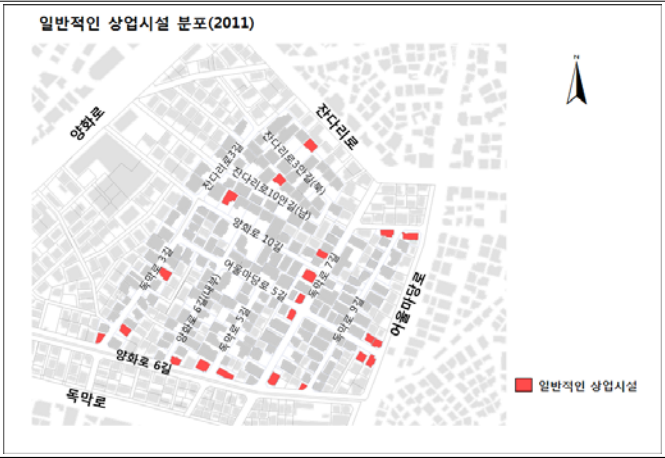
표 22. 프랜차이즈 상업시설 분포 변화(2009~2014)

부터 2014년까지의 분포를 볼 때 기본적으로 기존 홍대 중심지역으로 부터 가깝게 위치하고 있는 주요 가로인 잔다리로와 어울마당로와 근접한 곳에서 부터 입지를 시작하는 것을 알 수 있고, 상업화가 시작되는 초기에는 거의 입지하지 않는 것을 알 수 있다. 대상지 내의 가로들이 어느 정도 상업화가 되어 상권으로 안정감을 갖은 이후에 상업화가 많이 진행된 지역을 중심으로 이미 상업용도로 변화한 건축물에 입지하여 기존의 상업시설을 대체하는 경향이 있는 것으로 보인다.

(4) 일반상업시설

일반상업시설들은 다양한 시설들을 포함하고 있으며, 그에 따라서 각 시설들은 입지 특성의 차이를 보이는 것을 확인할 수 있는데, 기본적으로 상위 위계의 가로를 중심으로 입지하는 경향이 있다. 2009년의 일반상업시설의 입지를 보면, 대상지 남부의 양화로 6길을 따라 입지하는 것을 볼 수 있으며, 어울마당로와 접해 있는 건축물에 모두 입지하여 있고, 대상지 내부에서 가로폭 등이 가장 넓고, 보다 중심적인 가로로써 여겨지는 독막로 7길을 중심으로 입지하고 있다. 이렇듯 상대적으로 중심적인 역할을 하는 가로에 입지하고 있으면서도 동시에 독막로 3길, 양화로 10길, 잔다로 3안길과 같이 아직 상업화가 많이 일어나지 않고, 주거전용 건축물이나 업무전용의 오피스 건축물이 주요 입지하고 있는 가로에도 입지하고 있다.

대상지 내에 일반상업시설은 세 가지 비슷한 입지특성을 갖는 시설들로 나눌 수 있는데, 일반적인 상업공간에 있는 것과 같은 일반적인 음식점이나 주점이 하나의 유형이고, 세탁소, 슈퍼 등과 같이 근린의 주거지역에 서비스를 제공하는 상업시설이 다음의 유형이며, 마지막으로 헤어샵, 스튜디오와 같은 시설들이 비슷한 입지성향으로 묶이는 시설이다. 독막로 3길의 경우에는 근린에 서비스를 제공하는 시설이 입지하고 있으며, 독막로 7길의 경우에는 근린에 서비스를 제공하는 시설과 일반적인 식당들이 많이 입지하여 있다. 특히 어울마당로와의 교차점이나 양화로 6길과의 교차점 등에는 일반적인 식당들이 많이 위치하고 있다. 이러한 시설들은 기본적으로 근린의 중심지점에 많이 위치하고 있다. 반면에 미용실이나 스튜디오는 다른 상업시설과의 입지와는 별개로 독립적으로 상업가로가 아닌 한적한 가로에 입지하는 성향을 보이고 있어서, 양화로 10길이나 잔다리로 3안길에 위치하고 있는 일반적인 상업시설은 대부분 스튜디오나 헤어샵이다.

연도	일반상업시설
2009	
2010	
2011	

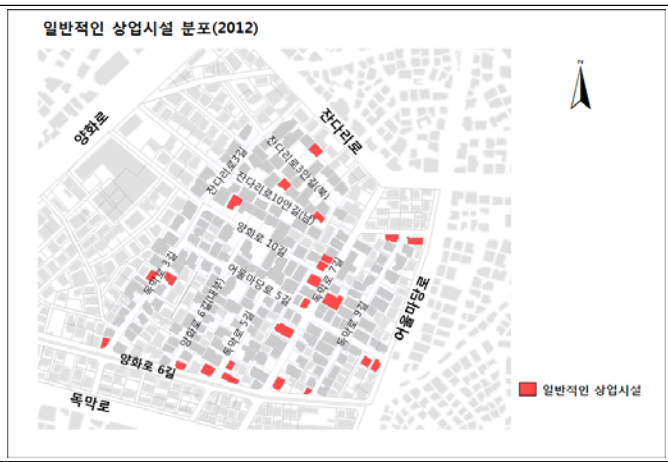
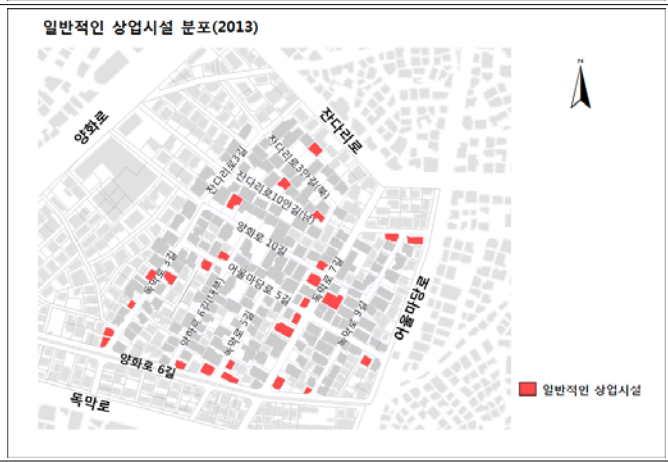
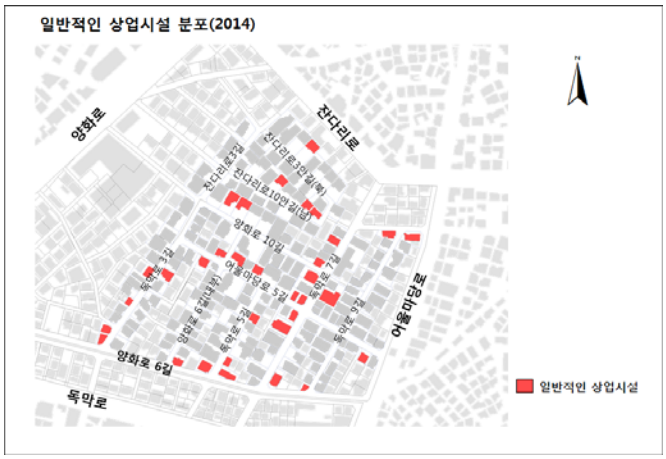
2012	
2013	
2014	

표 23. 일반적인 상업시설의 분포 변화(2009~2014)

이러한 경향성은 상업화가 진행되면서도 공통되게 나타나고 있으며, 어울마당로와 독막로 7길, 독막로 3길을 중심으로 상업화가 진행되면서 일반적인 음식점이나 주점이 이들 가로들을 따라 입점하는 모습을 볼 수 있고, 헤어샵이나 스튜디오 등의 시설이 양화로 10길과 잔다리로 3안길을 따라서 많이 입지하는 것을 알 수 있다.

하지만 일반적인 상업시설의 경우 양적으로 오히려 2009년에서 2011년 사이에는 감소하는 경향을 보였는데, 대상지의 성격이 주거지역에서 상업지역으로 변화하면서, 근린에 서비스를 제공하는 시설들을 중심으로 다른 용도로의 변화가 나타나는 경향이 있었고, 상업화가 더 진행되면서는 일반적인 음식점이나 주점들이 늘어나면서 다시 증가하는 것으로 보인다.

3) 용도시설별 입지 분포 특성

문화소비공간의 상업용도의 확장과정에서 선행연구들에서 문화소비공간형성의 주요한 기능으로 보고 있는 예술문화시설과 문화상업시설은 입지분포 특성에 큰 변화가 없다. 사례 대상지역의 경우 미술관련시설보다는 음악관련시설과 공연시설들이 많이 분포하고 있다. 대상지 내에서 이러한 시설들이 건축물 한 채를 독채로 사용하는 경우는 없으며, 1층과 같이 상업적인 가치가 높은 공간보다는 상위층이나 지하층에 입지하고 있다. 상업화가 진행되는 과정에서 갤러리, 박물관 등의 전시시설의 경우는 대상지 외부로 이전되며, 그 기능을 유지하지 못하나, 공연시설의 경우 그 기능이 유지되는 것으로 보인다.

예술문화시설 중 대상지 내에서 그나마 그 기능을 잘 유지하고 있는 시설인 공연시설은 지역의 주요한 가로인 어울마당로 5길과 독막로 7길을 중심으로 하여 입지하여 있다. 공연시설의 특성상 방음, 층고, 공간의 크기 등 고려하여야 할 사항이 많기 때문에 대부분 상업시설의 지하에 위치하여 있다. 이들 공연시설들은 완전히 근접하여 집적되어 있지는 않으나, 어울마당로 5길과 독막로 7길의 교차점을 중심으로 어느 정도 동질업종의 근처에 모여서 집적하는 경향이 있으며, 관련한 음향판매시설도 이들 시설들의 주변에 입지하는 모습을 볼 수 있다. 음악과 관련된 시설이나 공연시설들은 다른 상업시설들처럼 빠르게 증가하지는 않는다. 하지만 2014년까지도 꾸준히 시설이 유지되고 있고, 추가적으로 입지하는 시설도 존재하고 있어, 이들 시설을 이용하는 음악인들이 여전히 활동하고 있는 것으로 보인다.

문화소비공간을 구성하는 주요 상업시설인 독특한 카페/레스토랑/펍 용도의 시설들은 그 분포의 변화 양상이 대상지 내의 상업용도의 확장과정과 유사하다. 이러한 점을 보았을 때 독특한 카페/레스토랑/펍 유형의 시설들은 경계부 주거지역의 상업화를 주도하는 용도로 보인다. 2009년에서 2010년에는 어울마당로 5길, 독막로 9길을 중심으로 입지하고 있으며, 시간이 흐르면서 독막로 3길, 양화로 6길 등의 가구의 내부가로들로 확장되어 가고 있으며, 어울마당로 5길이나 독막로 7길과 같이 상업화가 많이 진행된 가로에서는 기능이 사라지는 것으로 보인다. 하지만 조사기간 중 가장 많이 증가하는 기능으로, 대상지 내에서 가장 비중이 높은 상업시설로 문화소비공간을 구성하는 가장 중심적인 용도시설임을 알 수 있다.

소규모 독립 판매시설의 경우에는 발달된 주요 길을 따라 입지하는 경향이 있으며, 아직 발달되지 않은 지역에 들어갈 때도 교차로 중심으로 입지하는 경향을 보인다. 독립적으로 입점했던 상점은 없어지는 경우가 보이고, 어느 정도 군집된 형태로 입지하는 경향이 있다. 전체적으로 독막로 3길의 남측과 독막로 7길에 많이 입지하고 있으며, 주요 도로변으로부터 심도(Depth)가 깊지 않은 가로에 위치하는 경향이 있다.

프랜차이즈 상업시설과 일반적인 상업시설의 경우 문화소비공간의 확장에 주도적인 역할을 하는 문화소비공간 관련 상업시설들과는 다르게 업무지역이 모여 있는 곳이나 규모가 큰 건축물이 많이 집적하여 있는 공간에 많이 입지하는 경향이 있고, 동시에 주요 가로에 근접한 곳에 먼저 입지하는 경향이 있다. 프랜차이즈 상업시설은 2009년부터 2012년까지는 크게 증가하지 않다가, 2013년 이후 상업화가 독막로 7길을 중심으로 동쪽편 건축물의 지층부 대부분에 상업시설이 입지한 시점에서 급격하게 증가하는 경향을 보여, 상업화가 어느 정도 진행되고, 유동인구가 늘어나면 동시에 증가하는 것을 알 수 있다.

일반적인 상업시설의 경우 그 분포의 성향에 따라 근린에 서비스를 제공하는 시설, 일반적인 음식점/주점, 헤어샵 및 사진스튜디오로 구분해 볼 수 있었다. 근린에 서비스를 제공하는 시설은 독막로 3길, 독막로 7길과 같은 대상지 내의 주요 근린의 중으로 작용할 수 있는 지역에 입지하고 있으며, 주요한 가로와 접한 지역과 중심지역에는 일반적인 음식점/주점 등이 입지하였다. 이와는 상반되게 헤어샵 및 사진 스튜디오는 상업적인 성격이 적은 지역에 입지하는 것을 볼 수 있고, 이러한 경향은 경계부 주거지역의 상업화 과정에서 꾸준히 나타나고 있다. 특이한 점은 가로의 성격이

용도	용도 포함 건축물 수	건축물 층수	필지 면적 (m^2)	연면적 (m^2)	건축 면적 (m^2)	건폐율	용적률	건축 년도	지하철 역 접근성 (m)	국부 통합도	건축물 입지 용도 수
문화예술시설	6 (3.1%)	3.5	226.55	425.41	107.87	0.51	1.58	1993.00	422.50	3.33	3.00
문화관련상업시설	6 (3.1%)	4.5	262.28	761.12	146.15	0.55	2.11	1997.00	421.08	3.24	2.17
독특한 카페/레스토랑/펍	49 (25.7%)	3.96	222.51	497.17	122.31	0.55	1.82	1991.29	405.07	3.16	1.9
소규모 독립 판매시설	13 (6.8%)	3.77	189.10	449.96	101.61	0.53	1.77	1988.38	391.87	3.41	2.23
프랜차이즈 상업시설	4 (2.1%)	4	303.05	559.90	148.43	0.48	1.39	1987.25	437.45	2.28	1.75
일반적인 상업시설	24 (12.6%)	3.58	233.29	465.55	116.90	0.53	1.73	1989.38	394.28	3.21	1.87
주거용도	88 (46.1%)	2.58	275.32	368.46	129.45	0.51	1.20	1986.35	459.71	2.80	1.01
업무용도	26 (13.6%)	3.54	422.33	634.61	176.16	0.46	1.31	1984.00	448.59	3.12	1
건축물전체	191 (100%)	3.16	280.39	456.38	134.24	0.51	1.42	1987.48	437.60	2.98	1.27

표 24. 2009년 건축물 용도 현황 및 용도별 특성

주거지역에서 상업지역으로 바뀌면서 근린에 서비스를 하던 시설들이 줄거나 그 성격이 바뀌는 것을 알 수 있다.

하지만 이러한 분포의 특성을 통해서는 건축물의 용도변화가 직접적으로 어떻게 변화되는지는 알 수 없는데, 다음에는 이러한 건축물의 변화 유형을 찾아보고 이들의 입지 특성에 대해서 분석해 보고자 한다.

5.1.2. 건축물의 용도변화 특성

1) 2009년도 용도시설별 입지현황과 양적 변화 양상

〈표 24〉은 2009년 대상지내의 건축물의 용도 현황을 보여준다. 2009년 대상지 내의 주요한 용도는 주거용도로 46.1%인 88개의 건축물이 여전히 주거용도로만 이용되고 있으며, 업무용도로만 이용되는 건축물도 26개로 전체의 13.6%를 차지하고 있

다. 총 69.7%의 건축물이 아직 상업화 되지 않은 상태인 것을 알 수 있으며, 아직은 대상지가 주거지역으로써의 성향이 더 강한 상태인 것을 확인할 수 있다. 또한 업무용도만을 가지고 있는 건축물의 수를 볼 때 대상지가 출판 및 디자인업체들을 중심으로 한 특정개발진흥지구이며, 주거뿐만이 아니라 이러한 업체들이 많이 입지하고 있는 지역임을 확인할 수 있었다. 예술문화와 직접적으로 관련이 되어있는 문화예술시설과 문화상업시설의 경우 6개씩 입지하여 있는데, 주로 예술문화를 위한 전용시설이기 보다는 여러 다른 용도와 함께 입지하여 있는 경우가 대부분이다. 특히 문화관련상업시설의 경우 상대적으로 연면적이 큰 건축물에 입지하는 것으로 보인다.

문화소비공간의 주요 구성요소인 독특한 카페/레스토랑/펍에서 가장 많이 입지하여 있는 것을 알 수 있으며, 평균적인 특성 면에서는 입지한 건축물이 특별한 특성을 가지고 있는 것처럼 보이지는 않는다. 소규모 독립 판매점의 경우에는 보다 적은 수가 입지하여 있으며, 상대적으로 입지한 건축물의 필지면적이 다른 용도에 비해 적은 것을 알 수 있고, 같이 입지한 용도의 수도 가장 높은 것을 알 수 있었다. 프랜차이즈 상점의 경우 아직까지 가장 적은 수가 입지하여 있는 것을 알 수 있고, 다른 용도들에 비해서 상대적으로 필지 및 연면적이 큰 건축물에 입지하여 있는 것을 알 수 있다. 하지만 생각과는 다르게 입지하고 있는 건축물이 위치한 가로의 국부통합도의 평균값이 높은 것을 알 수 있고, 각 건축물에서 지하철역까지의 거리 역시도 가장 먼 곳으로 나타난다. 일반적인 상점에는 여러 용도들이 포함되어 있으며, 지금 상업용도 점포 중에는 두 번째로 많이 입지하고 있는 것을 알 수 있었다.

2009년부터 2014년까지 연 단위로 각 용도시설을 포함하고 있는 건축물 수의 양적 변화를 통해 경계부의 성격이 어떻게 변화하고 있는지를 알아보았는데, 우선 문화와 관련된 시설들의 수에는 크게 변화가 없는 것을 알 수 있다(표 25). 이는 문화예술시설의 경우 그 성격상 일반적인 상업점포에 비해서 입지를 위해 고려되어져야 하는 사항이 더 많기 때문이라고 생각되어지며, 특수한 시설이라 기본적으로 다른 상업시설에 비해 그 입지의 변화가 더 어렵기 때문이라고 생각되어진다. 문화관련상업시설의 경우도 크게 변화가 없는 것을 알 수 있는데, 이는 문화관련상업시설이 특수한 계층을 대상으로 한 시설이기 때문에 상업화와 함께 방문객이 많아지는데 에 대해서 큰 영향을 받지 않기 때문이라고 생각되어진다. 문화소비공간 경계부의 확장과정에서 문화관련시설이 지역 내에 존재하긴 하지만 그 변화가 없는 것을 볼 때, 이들 문화관련시설이 문화소비공간의 형성 초기에 소규모 독립 판매시설이 특색 있는 상점

용도	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
문화예술시설	6 (3.1%)	6 (3.1%)	6 (3.1%)	6 (3.1%)	6 (3.1%)	7 (3.7%)
문화관련상업시설	6 (3.1%)	5 (2.6%)	5 (2.6%)	7 (3.7%)	7 (3.7%)	8 (4.2%)
독특한 카페/레스토랑/펍	49 (25.7%)	63 (33.0%)	64 (33.5%)	75 (39.3%)	80 (41.9%)	90 (47.1%)
소규모 독립 판매시설	13 (6.8%)	21 (11.0%)	27 (14.1%)	30 (15.7%)	33 (17.3%)	34 (17.8%)
프랜차이즈 상업시설	4 (2.1%)	9 (4.7%)	8 (4.2%)	11 (5.8%)	23 (12.0%)	34 (17.8%)
일반적인 상업시설	24 (12.7%)	21 (11.0%)	21 (11.0%)	23 (12.0%)	26 (13.6%)	34 (17.8%)
주거용도	88 (46.1%)	75 (39.3%)	72 (37.7%)	63 (33.0%)	53 (27.7%)	45 (23.6%)
업무용도	26 (13.6%)	24 (12.7%)	25 (13.1%)	23 (12.0%)	20 (10.5%)	15 (7.9%)

표 25. 용도별 입지하고 있는 건축물 수의 변화

들의 입점을 유인하는 요인으로 작용할 수는 있지만 실제적으로 문화소비공간을 구성하거나 확장을 주도 하는 역할을 하지는 않는 것으로 보인다.

2009년에는 주거용도가 전체 건축물의 반 정도에 입지하고 있으나, 2014년에는 주거전용으로 이용되는 건축물은 반이 줄어드는 것을 알 수 있고, 업무용도 전용의 건축물 역시도 10개 이상이 줄어드는 것을 알 수 있다. 이는 조사기간 동안 상업용도 시설이 이들 건축물에 입지하였다는 것으로 그 기간 동안 대상 지역의 주요한 기능이 주거에서 상업으로 옮겨갔다는 것을 의미한다.

문화소비공간의 주요 구성요소로 생각되어졌던 독특한 카페/레스토랑/펍과 소규모 독립 판매점의 경우 조사 기간 동안 꾸준히 증가하는 것을 알 수 있고, 독특한 카페/레스토랑/펍 유형 속하는 점포가 전체 대상 건축물의 반 정도에 입지하게 되는 것을 알 수 있다. 프랜차이즈 상업시설의 경우 2009년에는 대상지 내에 굉장히 적은 수만 존재하는 것을 알 수 있었고, 다른 상업용도 시설과 비교했을 때도 상대적으로 적은 수가 존재했지만, 2014년에는 문화소비공간을 제외한 다른 사업시설과 같은 수의 시설이 입지할 정도로 증가하였다. 일반적인 상점 역시도 전반적으로 증가하였으나, 2009년에서 2010년 사이에 순간적으로 감소하였다가 다시 증가하는 경향을 보였다.

종합해보았을 때 홍대문화소비공간의 상권이 확장되어 감에 따라 대상지 내에 주거전용의 건축물들이 줄고 상업용도를 포함하는 건축물들이 매년 늘어나고 있는 것

을 알 수 있고, 이를 주도하는 시설은 독특한 카페/레스토랑/펍이라는 것을 알 수 있다. 또한 상대적으로 문화소비공간의 특색을 떨어뜨리는 것으로 생각되어지는 프랜차이즈 상업시설의 경우 변화의 초기에는 매우 적은 수가 존재하였지만 상업화가 진행되면서 빠르게 증가하는 것을 알 수 있었다. 이러한 현상을 좀 더 정확하게 이해하기 위해 개별 용도들의 연별 분포의 변화를 통해서 확장과 함께 나타나는 문화소비공간 경계부 주거지역에서의 용도변화 특성을 파악해 보고자 한다.

2) 건축물 용도변화 과정

한 개의 건축물에 여러 용도시설이 공존할 수 있으므로, 건축물단위로 주용도의 변화를 분석하면, 실제 개별 점포 간의 용도 변화에 대한 상세한 사항을 알 수 없다. 때문에 용도변화 자체를 하나의 단위로 분석하였다. 용도변화의 유형화를 통해서 물리적인 공간의 변화 없이 용도만 변화하는 경우와 건축물 내에서 점포가 추가 되는 경우, 하나의 점포가 여러 상이한 용도를 가지는 점포로 분화되는 경우, 그리고 용도가 사라지는 경우 등 한 건축물 내에서 일어나는 용도의 변화를 변화의 단위로 세분화하여 옥도간 변화과정을 분석하였다.

먼저 주거용도가 다른 용도의 변화를 보면 다음 〈표 26〉과 같다. 주거용도에서 직접적으로 용도변화가 많은 시설은 문화소비공간 관련 시설 중에서도 독특한 카페/레스토랑/펍임을 알 수 있다. 소규모 독립 판매시설과 일반적인 상업시설, 프랜차이즈 상업시설로의 직접적인 변화는 적은 것을 알 수 있으며, 이러한 시설들은 다른 시설들과 함께 복수의 시설을 포함하는 형태로 용도가 변화하는 것을 알 수 있다. 특히 복수의 시설로의 변화의 경우에도 독특한 카페/레스토랑/펍의 용도를 포함하는 형태로 변화하는 경우가 많은 것을 알 수 있으며, 이 시설을 포함하지 않으면서 변화한 경우는 전체 30개의 용도 변화 사례 중에 8개의 사례뿐으로, 나머지인 22개의 사례(77.3%)의 경우 독특한 카페/레스토랑/펍 시설을 포함하고 있다.

또한 조사기간 초기인 2009년에서 2012년까지의 용도변화의 경우 주로 단일 용도로의 변화가 많은 것을 알 수 있고, 이러한 것이 2013년 이 후에는 복수의 용도로 변화하는 것을 알 수 있다. 또한 기존의 주거용도의 건축물의 신축을 동반하는 경우 역시도 2013년 이후로 늘어나는 것을 알 수 있다. 이는 상업화가 진행되면서 상업용도의 매장 및 점포 수의 증가 등이 함께 진행되고 있다는 것을 알 수 있다.

변화 후 용도		변화 시기					필지 면적	연면적	건축 면적	건폐율	용적률	건축 년도
		2010	2011	2012	2013	2014						
문화소비 공간관련 시설	독특한 카페/레스토랑/펍	5(1)	1	3	0	3(2)	179.29	261.49	97.66	0.56	1.21	1993
	소규모 독립 판매시설	0	1(1)	0	1	0	131.05	210.29	67.61	0.5285	1.423	1998
일반적인 상업시설		1	0	0	0	0	372.6	164.76	94.58	0.254	0.415	1974
프랜차이즈 상업시설		1	0	0	1(1)	0	186.1	324.13	102.97	0.5575	1.564	1989
복수의 상업용도	AR,FR	0	0	0	2(1)	2(1)	355.91	920.31	207.38	0.58	1.50	1997
	AR,IN	1	1	0	2	0	209.15	283.22	111.96	0.54	1.01	1981
	AR,NO	0	0	0	1	1(1)	146.95	296.56	86.61	0.588	1.5325	1990
	IN,FR	1	0	0	0	0	465.5	492.42	242.23	0.52	0.776	1989
	IN,NO	0	0	0	1	0	81.7	149.38	53.46	0.654	1.212	1995
	IN,FR,NO	0	0	0	0	1(1)	320.3	670.72	174.21	0.543	1.689	2014
총계		9(1)	3(1)	3	8(2)	7(3)						

표 26. 주거용도의 변화 특성(RE:주거, OF:업무, AR:독특한 카페/레스토랑/펍, IN:소규모 독립 판매시설, FR:프랜차이즈상업시설, NO:일반적인 상업시설, CU:문화예술시설, CC:문화관련상업시설, 괄호 안의 수는 신축)

연구에서는 문화소비공간의 확장의 과정을 2단계의 과정으로 바라본다고 했었는데, 이러한 주거용도의 변화의 과정만을 보고 추론해 보면 첫 번째 단계에서 문화소비공간의 형성에 주도적으로 기여하는 시설은 독특한 카페/레스토랑/펍이라는 것을 알 수 있고, 상업화가 어느 정도 진행된 이 후에 두 번째 단계의 변화에서는 프랜차이즈 시설을 포함한 다양한 시설들이 건축물의 밀도 증가와 함께 일어나는 것으로 생각해 볼 수 있다. 하지만 이러한 주거용도의 변화만으로는 2단계의 기존 문화소비공간 형성시설들이 일반적인 프랜차이즈 시설로 바뀌면서 특색이 사라진다는 부분을 설명할 수는 없다.

대상지 내의 주거용도 외의 비상업용도로 업무용도만을 가진 시설들에 대해서 업무용도가 타 용도로 전환되면서 상업화 되는 사례를 정리해 보면 〈표 27〉와 같다. 업무용도의 변화 시기를 보았을 때 주거용도의 변화와 완전히 시기가 비슷하지는 않지만 2009년~2010년의 시기와 2012년 이후 시기에 변화가 있고, 중간 시기에 용도변화가 적은 것을 알 수 있다. 이는 대상지 내에서 상업용도의 평면적 확산 과정을 다룬 4장에서 내용과 비슷하며, 때문에 문화소비공간의 확장과정이 두 단계의 시기

변화 후 용도		변화 시기					필지 면적	연면적	건축 면적	건폐율	용적률	건축 년도
		2010	2011	2012	2013	2014						
문화소비 공간관련 시설	독특한 카페/레스토랑/펍	2(1)	0	1	1(1)	1	347.36	855.52	189.90	0.54	1.55	1993
	소규모 독립 판매시설	0	0	0	1	0	1138.8	474.25	181.38	0.159	0.416	1968
일반적인 상업시설		0	0	1	1	1	275.13	466.46	135.90	0.54	1.74	1989
프랜차이즈 상업시설		0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-
복수의 상업용도	AR,FR	0	0	0	1	0	182.1	249.12	97.04	0.532	0.908	1988
총계		2(1)	0	2	3(1)	2						

표 27. 업무용도의 변화 특성(RE:주거, OF:업무, AR:독특한 카페/레스토랑/펍, IN:소규모 독립 판매시설, FR:프랜차이즈상업시설, NO:일반적인 상업시설, CU:문화예술시설, CC:문화관련상업시설, 괄호 안의 수는 신축)

로 구분하여 용도의 변화과정을 살펴보고자 한다. 업무용도의 경우 단일용도로의 변화가 대부분인 것을 알 수 있는데, 주거전용용도 시설의 변화와 비슷하게 독특한 카페/레스토랑/펍으로의 변화의 비중이 높았고, 2012년 이전에는 주로 이 시설만으로 변화하고 그 이후에 여러 시설로의 변화가 있는 것을 알 수 있다.

이러한 두 시설의 변화는 비상업용도에서 상업용도로의 변화는 알 수 있지만 이미 상업용도로 변화한 시설이나 기존의 상업용도들이 어떻게 변화해 가는지는 알 수 없다. 우선적으로 문화소비공간의 확장과정에서 주도적인 역할을 하는 것으로 보이는 독특한 카페/레스토랑/펍 유형의 시설들을 살펴보았다(표 28). 상업용도시설간의

변화 후 용도	변화 시기					필지 면적	연면적	건축 면적	건폐율	용적률	건축 년도
	2010	2011	2012	2013	2014						
소규모 독립 판매시설	2	0	1	0	2	154.16	294.58	84.39	0.55	1.44	1988
일반적인 상업시설	1	0	1	1	2(1)	179.84	356.18	107.88	0.60	1.72	1983
프랜차이즈 상업시설	2	0	2	5(1)	6	204.81	436.48	109.90	0.54	1.69	1990
총계	5	0	4	6(1)	10(1)						

표 28. 독특한 카페/레스토랑/펍 용도의 변화 특성

변화 후 용도	변화 시기					필지 면적	연면적	건축 면적	건폐율	용적률	건축 년도
	2010	2011	2012	2013	2014						
독특한 카페/레스토랑/펍	1	0	1	0	1	194.42	279.70	102.97	0.52	0.94	1977
일반적인 상업시설	0	0	1	1	1	185.53	318.65	82.81	0.45	1.23	1989
프랜차이즈 상업시설	0	0	1(1)	1	1	549.10	715.98	160.04	0.45	1.64	1978
총계	1	0	2(1)	2	3						

표 29. 소규모 독립 판매점의 변화 특성

변화는 우선적으로 매장의 큰 변화 없이 단일용도 간의 변화만을 대상으로 측정하였다[18].

독특한 카페/레스토랑/펍 유형에 속하는 용도시설은 2011년 이전에 비상업용도시설에서 많이 변화하는 것을 알 수 있었고, 용도분포 현황을 통해 이미 2009년에도 많은 시설이 입지하여 있는 것을 알았는데, 2010년에 소규모 독립 판매시설이나 프랜차이즈 상업시설과 같이 다른 시설로의 변화가 어느 정도 일어나는 것을 알 수 있다. 가장 많은 변화가 있는 시기는 2013년과 2014년으로 프랜차이즈 상업시설로의 변화가 주를 이루는 것을 알 수 있다. 독특한 카페/레스토랑/펍 시설도 2010년에서부터 2011년 사이에는 다른 용도로의 변화가 일어나지 않고 있는데, 이 시기에는 전반적으로 대상지 내에서 용도 변화가 드물었던 것으로 보인다. 이러한 특성은 같은 문화소비공간 관련시설 카테고리에 있는 소규모 독립 판매점에서도 유사하게 나타났다(표 29). 소규모 독립 판매점은 다른 상업시설들로의 변화가 드문 편이며 고르게 나타난다. 2012년 이전에는 다른 용도로의 변화가 거의 없으며, 2012년 이후에 조금이나마 다른 용도로의 변화가 나타난다. 두 문화소비공간 관련시설은 앞에서 일반적인 상업공간으로 변화해 가는 두 번째 시기인 2012년 이 후에는 다른 일반적인 상업시설이나 프랜차이즈 상업시설로의 변화가 확실히 늘어나는 것을 알 수 있다.

일반적인 상업시설의 경우도 앞의 두 시설과 비슷하게 2010년~2011년 사이의 기간 동안은 변화가 적은 것을 알 수 있다. 그 이전 시기에는 소규모 독립판매시설로의

18) 용도가 복수용도로 변화하는 경우, 추가적인 점포공간이 확장되는 경우, 용도 추가로 임대공간이 분화하는 경우 용도분화로 나눠서 따로 분석하였다.

변화 후 용도	변화 시기					필지 면적	연면적	건축 면적	건폐율	용적률	건축 년도
	2010	2011	2012	2013	2014						
독특한 카페/레스토랑/펍	1	0	3	2(1)	0	172.57	330.39	92.22	0.54	1.68	1997
소규모 독립 판매점	3	1	0	1	0	198.06	454.97	105.51	0.54	1.74	1988
프랜차이즈 상업시설	0	0	1	2	1	298.93	834.10	175.74	0.59	2.27	1999
총계	4	1	4	5(1)	1						

표 30. 일반적인 상업시설의 변화 특성

변화가 많고, 그 이후 시기에는 독특한 카페/레스토랑/펍과 프랜차이즈 상업시설로의 변화가 많은 것을 알 수 있다(표 30). 마지막으로 프랜차이즈 상점의 경우 다른 상업시설들이 타 용도로 많이 변화했던 것과는 달리 타상업용도로의 변화가 거의 없음을 알 수 있고, 오직 독특한 카페/레스토랑/펍 유형의 용도로만 변화하는 것을 알 수 있다. 또한 타 용도로의 변화 사례 수 자체가 매우 적어서인지 시기별로의 변화양상의 차이는 알 수 없어 보인다(표 31).

용도간의 변화양상을 통해 특정 용도가 타 유형의 상업용도로 변화하는 경향이 상업화가 진행되면서 어떻게 달라지는지를 알아보고자 했는데, 특히 문화소비공간의 형성, 그리고 상업화 과정에서 일반적인 상업공간으로의 변화라는 점에 초점을 두고 용도의 변화를 정리해 보았다. 프랜차이즈 상업시설의 변화 외에 모든 용도시설이 타 용도 시설로 변화함에 있어서 2010년에서 2011년 사이에 변화가 적어지고 이 기점 전 후로의 변화 양상이 달라지는 경향을 보였다. 특히 2012년 이후에 다른 용도가 프랜차이즈 상업시설로 변화하는 경향은 강해지는데 반면, 프랜차이즈 상업시설

변화 후 용도	변화 시기					필지 면적	연면적	건축 면적	건폐율	용적률	건축 년도
	2010	2011	2012	2013	2014						
독특한 카페/레스토랑/팝	0	1	1	0	1	292.81	408.14	126.29	0.43	1.10	1988
소규모 독립 판매시설	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-
일반적인 상업시설	0	0	0	0	0	-	-	-	-	-	-
총계	0	1	1	0	1						

표 31. 프랜차이즈 상업시설의 변화 특성

변화 후 용도	독특한 카페/레스토랑/펍	소규모 독립 판매점	일반적인 상업시설	프랜차이즈 상업시설	감소
주거용도	8(1)	4(1)	1	2	-
업무용도	2(1)	0	0	0	-
독특한 카페/레스토랑/펍	-	2	1	2	5
소규모 독립 판매시설	1	-	0	0	1
일반적인 상업시설	1	4	-	0	5
프랜차이즈 상업시설	1	0	0	-	1
증가	13(2)	10(1)	2	4	

표 32. 2011년 이전의 용도 간 변화양상 (주거용도와 업무용도에서 복수의시설로 변화되는 경우 양쪽 모두의 사례에 포함하여 빈도를 계산함. 괄호 안은 신축된 경우)

은 타용도시설로 거의 변화하지 않는 것을 볼 수 있어, 한 방향으로의 변화가 강하게 나타나는 것을 알 수 있다. 실제로 이러한 두 기간 사이에 용도변화의 경향성이 차이가 나고 이것이 2단계의 젠트리피케이션 현상에 대해서 언급한 것처럼 1단계에서는 문화소비공간 관련시설이 증가하고, 2단계에서는 이들 용도가 줄어들고 프랜차이즈 상업시설들로 용도가 변화하는지를 확인해 보고자 2011년 이전의 변화와 2012년 이후의 변화에 대해서 각 용도가 변화를 표로 정리해 보았다(표 32, 표 33).

2011년 이전의 시기와 2012년 이후의 용도변화간의 증감량에 대한 양상을 비교해 보면, 2011년 이전의 시기에 용도의 증가량이 많은 것은 문화소비공간과 관련있는 시설이었다. 특히 독특한 카페/레스토랑/펍 용도로의 변화량이 많은 것을 알 수 있

변화 후 용도	독특한 카페/레스토랑/펍	소규모 독립 판매점	일반적인 상업시설	프랜차이즈 상업시설	감소
주거용도	14(5)	5(1)	4(2)	6(4)	-
업무용도	4(1)	1	3	1	-
독특한 카페/레스토랑/펍	-	3	4(1)	13(1)	20(2)
소규모 독립 판매시설	2	-	3	3(1)	8(1)
일반적인 상업시설	5(1)	1	-	4	10(1)
프랜차이즈 상업시설	2	0	0	-	2
증가	27(7)	10(1)	14(3)	27(6)	

표 33. 2012년 이후의 용도 간 변화양상 (주거용도와 업무용도에서 복수의시설로 변화되는 경우 양쪽 모두의 사례에 포함하여 빈도를 계산함. 괄호 안은 신축된 경우)

는데, 주로 주거 및 업무용도 등의 비상업시설이 독특한 카페/레스토랑/펍 유형의 용도로 변화하는 것을 볼 수 있다. 이 유형 용도시설의 대부분의 증가는 주거용도로부터의 변화이며, 이 시설이 선도적으로 대상가구를 상업화하고 있는 것을 알 수 있다. 이 시설의 경우 증가하는 양만큼 다른 상업 용도로의 변화를 통해 감소하는 양도 작지 않다. 같은 문화소비공간의 주요 관련시설인 소규모 독립 판매시설의 경우는 주거용도와 함께 일반적인 상업시설에서의 변화가 많은 편이며, 다른 용도로의 변화량은 거의 없는 것을 알 수 있다.

2012년 이후의 경향을 보면, 전체적으로 증가량 감소량 모두 늘어났는데, 이는 대상지의 상업화가 진행이 되면서 점점 상업용도시설이 늘어나기 때문으로 보이며, 시기를 나누는 기준이 2011년이 었기 때문에 상대적으로 기간이 길다는 점도 작용한 것으로 보인다. 독특한 카페/레스토랑/펍의 경우 여전히 증가량이 많은 것을 알 수 있고, 그 대부분은 비상업용도인 주거용도와 업무용도에서의 변화이다. 이는 앞서 5.1.1에서도 보았듯이 독특한 카페/레스토랑/펍이 상업화의 선도적인 역할을 했고 그에 따라 주요 가로가 아닌 내부의 주거용도 건축물에도 입지하고 있기 때문으로 보인다.

반면에 같은 양이 증가한 프랜차이즈 시설의 경우 대부분의 증가량이 독특한 카페/레스토랑/펍으로 부터의 변화인 것을 알 수있다. 이를 통해 어느 정도 분명하게 2011년 이전의 변화와는 다르게 2012년 이후의 변화에서는 문화소비공간과 관련한 용도가 프랜차이즈 상점으로 이동해 가는 것을 볼 수 있다. 〈표 33〉를 통해서 알 수 있듯이 용도변화를 통해 서 용도시설의 증가하는 시설의 비중이 문화소비공간관련시설에서 프랜차이즈상업시설과 일반용도시설로 바뀌고 있으며, 문화소비공간관련시설의 증가는 대부분이 주거용도시설의 변화를 통해서 나타나고 있으며, 프랜차이즈 상업시설의 경우 주로 타상업용도로부터의 용도가 변화되어 온 것임을 알 수

변화 후 용도	독특한 카페/레스토랑/펍	소규모 독립 판매시설	일반적인 상업시설	프랜차이즈 상업시설
독특한 카페/레스토랑/펍	-	+1	0	+1
소규모 독립 판매시설	-1	-	-4	0
일반적인 상업시설	0	+4	-	0
프랜차이즈 상업시설	-1	0	0	-

표 34. 2011년 이전의 상업용도간의 상대적 증감 현황 (+일 경우 열에 속한 용도가 증가함)

변화 후 용도	독특한 카페/레스토랑/펍	소규모 독립 판매시설	일반적인 상업시설	프랜차이즈 상업시설
독특한 카페/레스토랑/펍	-	+1	-1	+11
소규모 독립 판매시설	-1	-	+2	+3
일반적인 상업시설	+1	-2	-	+4
프랜차이즈 상업시설	-11	-3	-4	-

표 35. 2012년 이후의 상업용도간의 상대적 증감 현황 (+일 경우 열에 속한 용도가 증가함)

있다. 〈표 34〉와 〈표 35〉은 2011년을 기준으로 한 두 단계의 용도변화과정에서 상업용도간의 용도변화가 어떻게 일어났는지를 보여주는데, 앞서 언급했던 두 단계의 용도변화과정의 차이를 분명하게 보여준다고 할 수 있다. 2011년도 이전에 기존의 일반적인 상업시설들이 소규모 독립 판매시설로의 용도변화과정만이 분명하게 들어나는 용도 변화간의 방향성이었다면, 2012년 이후의 시기에 이러한 방향성이 반대로 나타나고 있고, 상업용도 간의 변화의 대부분이 프랜차이즈 상업시설로 의 변화임을 알 수 있다.

지금까지의 얘기에서는 문화관련시설에 대한 얘기를 하지는 않았다. 문화관련시설의 경우 다른 상업시설과는 다른 별도의 시설로써 그 입지적 특성을 주로 다루고자 했기 때문에 지하층에 입지하고 있는 시설도 용도분석에 포함시켰었는데, 때문에 용도변화의 경우에 지상층에 위치한 경우만 용도변화가 나타나며, 지하층에 있던 용도가 다른 용도로 바뀐 경우는 용도가 없어진 것으로, 지하층에 문화관련시설이 새로 입지한 경우는 용도 추가의 유형의 사례에 포함하였다. 용도변화의 과정에서 문화관련시설의 용도변화가 나타난 경우는 3개의 사례 이었으며, 2010년, 2011년, 2012년에 한 번씩 변화가 있었으며, 모두 다른 문화소비공간으로의 용도변화를 보였다. 2010년의 변화는 지상층의 음악과 관련된 식음료시설이 독특한 카페/레스토랑/펍의 용도로 변화한 것이었고, 2011년의 변화는 음악활동과 관련된 장비를 파는 상점이 소규모 독립 판매점으로 변화한 것이었다. 마지막 2012년의 용도변화사례는 잔다리로 3안길에 위치하던 다문화박물관이 독특한 카페/레스토랑/펍의 용도로 변화한 것이다.

대상지 내의 용도변화의 패턴은 이렇게 용도간 변화하는 것도 있지만 추가적인 점포공간의 마련을 통해 용도가 추가되는 경우도 있다. 앞서의 변화에 대한 내용은 개별 용도간의 변화만을 다룬 것이다. 우선적으로 문화관련시설이 추가되는 경우는 앞

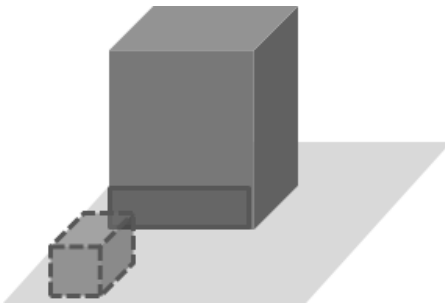


그림 55. 전면공지에 부속건축물 추가 및 확장

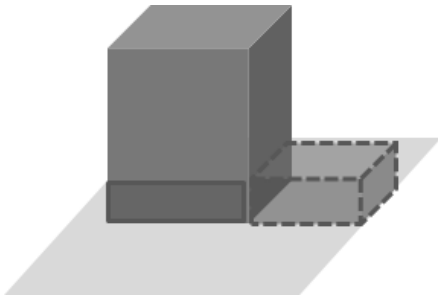


그림 56. 측면공지 점포화

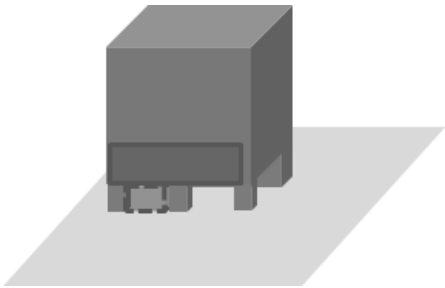


그림 57. 필로티공간 점포화

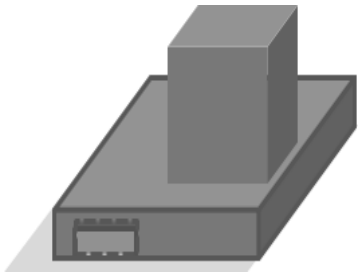


그림 58. 차고 점포화

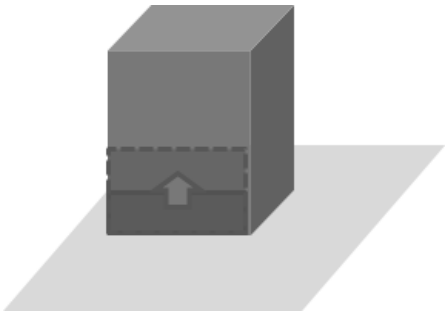


그림 59. 수직적 확장

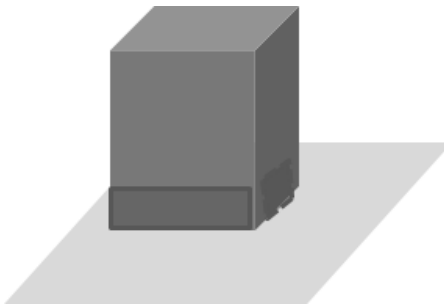


그림 60. 측벽부 점포화

에서 설명했듯이 지상층이 아닌 지하층의 경우인데, 총 5개의 사례 중 4개의 사례가 이에 해당하며, 하나의 사례는 기존에 차고지가 이미 점포화되어 있는 시점에서 단독주택의 주건물이 음향기기와 관련된 판매점으로 변화된 경우로, 2014년에 독막로 5길에서 변화가 있었다. 나머지 시설들의 경우 모두 지하에 새로 생겼났는데, 3개의 시설이 음악 감상 및 공연과 관련된 식음료시설로 독막로 7길에 2011년과 2012년 두 해 사이에 입지하였다. 마지막 하나는 2012년에 입지한 공연시설로 독막로9길 남측의 상업용도 건물의 지하층에 입지하였다. 새롭게 입지한 문화시설의 경우, 용도시

설별 입지 특성에서 설명한 것과 같이 독막로 7길을 중심으로 입지하는 것을 알 수 있다.

다른 상업용도들이 추가되는 경우는 결국 개별 건물의 임대할 수 있는 건물이 추가되는 경우인데, 대상지 내의 건축물들은 〈그림 55〉~〈그림 60〉의 6가지 유형으로 점포공간을 확보하는 것을 알 수 있다. 대부분 필지와 건축물 사이의 외부공간을 이용하는 경우로 전면공지에 부속건축물을 추가하거나 주건물의 지상층을 확장하는 경우(그림 55)와 측면공지(그림 56), 필로티주차장(그림 57), 차고지(그림 58)와 같은 자투리 공간을 확보하는 경우가 있고, 건물 내부에서 아직 상업용도로이용되지 않는 상위층으로 점포공간을 넓히는 경우가 있다(그림 59). 이 외에도 접도된 개별 점포공간을 확보하기 위해서 측벽부를 뚫어서 점포공간을 만드는 경우도 있다(그림 60). 점포공간의 확장을 통해 기존의 시설에 용도가 추가된 사례들은 〈표 36〉과 같다. 이러한 용도의 추가는 상대적으로 문화소비공간 관련시설에서 많이 일어나는 것을 볼 수 있고, 일반적인 상업시설이나 프랜차이즈 상업시설은 이러한 용도확장이 잘 일어나지 않는 것을 알 수 있다. 용도가 추가되는 경우는 수직적 확장에 의한 용도 확장의 유형을 제외하고는 대부분 자투리공간을 이용하여 점포를 추가하는데, 이러한 것은 프랜차이즈 용도에 비해서 문화소비공간관련 용도들이 소규모의 임대매장에 들어가거나 간이 점포 등의 수용에 더 유연한 입지특성을 갖고 있다고 생각이 드는 부분이다. 실제로 각 용도별로 연도별로 어떤 유형의 점포확장이 일어났는지를 보면(표 37), 실제적으로 수직적 확장 외의 점포공간이 많이 늘어나는 것은 소규모 독립 판매점임을 알 수 있다. 소규모 독립 판매시설의 경우 2012년 이후로 매년 측면공지를 이용하 추가점포가 생겼다. 또한 필로티 공간의 점포화나 측벽부 점포화의 사례

변화 후 용도		용도 추가					필지 면적	연면적	건축 면적	건폐율	용적률	건축 년도
		2010	2011	2012	2013	2014						
문화소비 공간관련 시설	독특한 카페/레스토랑/펍	4	0	3	2	4	247.13	403.74	127.85	0.53	1.14	1987
	소규모 독립 판매시설	1	2	4	2	2	176.38	380.75	97.98	0.55	1.59	1993
일반적인 상업시설		0	0	3	0	0	335.92	1016.58	195.08	0.59	2.57	2003
프랜차이즈 상업시설		1	0	0	0	1	613.04	1286.61	251.96	0.50	1.65	1988
총계		6	2	10	4	7						

표 36. 상업용도 유형별 연도별 점포 확장을 통해 용도가 추가 되는 현황

변화 후 용도		연도	측면공지 점포화	전면공지 부속건물 추가 및 확장	수직적 확장	필로티 공간 점포화	측벽부 점포화	차고 점포화
문화소비 공간관련 시설	독특한 카페/레스토랑/펍	2010	0	1	1	0	1	1
		2011	0	0	0	0	0	0
		2012	0	0	2	0	0	1
		2013	0	0	2	0	0	0
		2014	0	1	2	0	0	1
		총계	0	2	7	0	1	3
	소규모 독립 판매시설	2010	0	0	0	0	1	0
		2011	0	0	2	0	0	0
		2012	2	0	0	2	0	0
		2013	1	1	0	0	0	0
		2014	2	0	0	0	0	0
		총계	5	1	2	2	1	0
일반적인 상업시설		2010	0	0	0	0	0	0
		2011	0	0	0	0	0	0
		2012	0	0	2	1	0	0
		2013	0	0	0	0	0	0
		2014	0	0	0	0	0	0
		총계	0	0	2	1	0	0
프랜차이즈 상업시설		2010	0	0	1	0	0	0
		2011	0	0	0	0	0	0
		2012	0	0	0	0	0	0
		2013	0	0	0	0	0	0
		2014	0	0	1	0	0	0
		총계	0	0	2	0	0	0

표 37. 연도별 점포확장의 유형별 용도

도 있었다. 차고지를 점포화하는 경우는 독특한 카페/레스토랑/펍이 많은 것을 알 수있었다. 독특한 카페/레스토랑/펍의 경우 2012년 이후에 수직적 확장이 많이 일어난 것을 알 수 있다. 이러한 수직적 확장 중에 일반적인 상업용도나 오피스형 건물에서 수직적으로 단순히 물리적인 변화 없이 용도가 확장 된 경우도 있었고, 단독이나 다세대의 일부분이 점포로 쓰이고 있는 공간에서 주건물이 독특한 카페/레스토랑/펍으로 바뀌는 경우도 있었다. 이러한 용도의 확장의 경우 결국 건축물 외관의 변화로 연결되는데, 다음 장에서 이러한 내용의 분석을 통해 용도변화와 건축물 외관변

화의 관계를 분석할 것이다.

이러한 용도의 추가 외에도 점포가 분화하면서 자연스레 2개 이상의 용도로 변화하는 경우가 있는데, 주로 2010년에 발생하였다. 총 3개의 변화가 독막로 7길의 북측 지역에서 일어났는데, 404-5번지의 B동 건축물의 지층부가 업무용 용도에서 상업용도로 바꾸면서 6개의 작은 점포로 나눠져서, 문화소비공간관련 시설들이 입지하였으며, 특히 소규모 독립 판매시설이 많이 입지하였다. 다음의 사례는 상가형 건물에서 지층부의 카페시설이 2개의 편의점과 소규모 독립판매점으로 나눠진 사례이고, 마지막 사례는 단독주택형의 건축물의 2층을 차지하고 있는 일반음식점이 한 층 씩 쪼개져서 특색 있는 음식점과 카페가 입지한 사례이다. 이 사례들은 모두 독막로 7길 중에서도 남북으로 매우 긴 필지인 404-5번지 필지가 접도한 가로에 면한 필지들이라는 게 특징적인데, 문화소비공간 형성 초기에 넓은 매장보다는 오히려 좁은 매장에 대한 수요가 많았음을 간접적으로 보여주는 사례이다.

3) 건축물 용도변화 유형별 특성

지금까지의 용도변화의 특성을 정리해 보자면, 기존 연구에서 언급되고 있듯이 홍대 문화소비공간의 형성 및 이전, 변화의 과정에서도 젠트리피케이션의 과정처럼 2단계의 과정을 통해 용도의 변화과정이 나타나는 것을 확인할 수 있었다. 대상지의 경우 2011년을 기점으로 하여 이러한 성격이 바뀌어 나간다는 것을 추측해 볼 수 있고, 2011년 이전에는 문화소비공간과 관련되는 시설들이 많이 늘어나는 것을 알 수 있고, 2011년 이후에는 프랜차이즈 상업시설이 급속하게 증가하는 것을 알 수 있다. 문화소비공간 용도의 증가는 대부분 비상업용도 건축물을 대체하면서 나타나는 것을 알 수 있고, 이는 문화소비공간의 확장과정에서 주요한 역할을 하는 것이 문화소비공간 관련 상업시설임을 보여준다. 반면에 프랜차이즈 상업시설의 경우 비상업용도가 상업용도로 변화하면서 나타나기 보다는 기존 문화소비공간과 관련된 시설, 특히 독특한 카페/레스토랑/펍 등의 용도를 밀어내며 입지하는 특성이 있었다.

점포공간의 확장을 통해서 건축물에 새로운 용도시설이 추가 되는 경우는 대부분 문화소비공간 관련시설에서 나타났는데, 2009년부터 2014년까지 단계구분없이 꾸준히 증가하는 것으로 볼 수 있다. 특히 자투리공간을 활용하는 점포의 확장 유형의 경우 소규모 독립 판매시설 유형에서 나타났으며, 점포가 분화 되어서 입점하는 경

우에도 역시 소규모 독립판매시설 용도가 주로 들어가는 알 수 있었는데, 이를 통해 이들 공간이 상대적으로 적은 규모의 매장 공간을 선호하며, 입지하는 것을 알 수 있었다. 2010년에 추가된 독특한 카페/레스토랑/펍의 경우 차고지나 측벽 전면공지의 부속건축물에 입지하는 것을 볼 수 있는데, 이는 문화소비공간 형성 초기에는 전체 건물이 상업화되는 경향 보다는 주거나 업무용도의 건축물의 일부분의 개조를 통해서 시설이 입점하는 경향이 있음을 보여준다.

하지만 독특한 카페/레스토랑/펍의 경우 주로 수직적 확장에 의한 용도 추가가 많았으며, 이는 프랜차이즈 상점과 유사한 면이다. 또한 용도변화의 관계에서 카페/레스토랑/펍 용도의 시설이 프랜차이즈 상업용도로 많이 변화하는 것을 볼 때 이들 두 시설의 입지 특성에 유사한 점이 있다는 것을 추측해 볼 수 있다. 하지만 이러한 것들은 용도의 변화만으로 설명하기는 어렵기 때문에 다음 장에서 건축물의 외관 변화 특성의 분석을 통해서 문화소비공간 경계부 주거지역의 문화소비공간으로의 변화 패턴을 찾아보고자 한다.

5.2. 건축물의 물리적인 변화

5.2.1. 건축물의 유형과 분포 특성

1) 건축물 유형별 물리적 특성과 분포의 변화

건축물의 물리적 형태 유형	유형별 건축물의 특성	적합 용도 추정
단독주택	- 조적조, 저층 - 넓은 공간 이용 가능 - 복층 이용 가능 - 마당을 이용한 외부공간 활용가능성 높음 - 차고가 있을 시 저층부 이용 용이 - 용도변화에 있어서의 갈등이 적음 - 건폐율, 용적률이 낮음(건축물 추가, 증축 용이)	소규모 독립점포 및 일반적 상점 모두에 유리, 외부공간을 활용하고자 하는 카페, 레스토랑, 펍 등에 용이
다가구주택	- 조적조, 저층 - 작은점포 공간 제공 가능 - 가로와의 개별점포 연결 용이 - 낮은 임대료 - 반지하 점포 가능 - 외부계단 - 단일 소유주이기 때문에 용도변경에서 갈등이 상대적으로 적음	소규모 독립점포에 유리
다세대주택	- 철근콘크리트조가 다수 - 건물규모가 큰 편 - 입구와 내부 계단실 존재 : 가로와 개별임대공간과의 접근성 낮음 - 필로티 주차장 - 형태변경이 용이하지 않음	일부만의 용도변경이 용이하지 않음
오피스 건물	- 철근콘크리트가 다수 - 입구 및 내부 계단실 존재 - 규모에 따라서 저층부의 점포 형태로의 변화가 용이 - 소규모의 다수 점포 및 규모가 있는 점포 역시도 입점가능	소규모 판매시설이나 대규모 식당, 술집 등에 유리

표 38. 비상업 용도 건축물의 유형 및 물리적 특성

대상지에 포함되어 있는 비상업용도의 건축물들을 크게 다가구 주택, 단독주택, 다세대 주택, 업무용 빌딩으로 구분할 수 있으며, 이들의 주요 물리적 특성과 그에 따른 적합한 용도에 대한 가정을 정리하면, 〈표 38〉과 같다. 이들 건축물 유형의 외관적 특성을 보면 먼저 다가구주택의 경우, 대부분이 벽돌로 이루어진 외벽을 가지고 있으며, 2층이나 개별 가구 유닛으로 연결되는 외부 계단이나 연결통로가 존재한다. 보통 벽의 바로 안쪽으로 반지하층이 있는 경우가 많으며, 벽이 없는 경우, 가로 상에 반 지하 가구의 창이나 문 등이 직접적으로 노출되어 있는 경우도 있다.

단독주택의 경우 대부분 대지의 경계선에 다가구주택에서 있는 것보다 높은 벽이 존재한다. 때문에 가로 상에서 볼 때, 건축물이 직접 보이기보다는 대문, 벽, 차고가 보이는 경우가 많다. 마당의 위치 및 규모에 따라서 가로에서의 건축물의 시각적 노출 정도 및 접근성이 달라진다. 규모가 큰 경우에는 주거의 용도를 유지하기 보다는 업무용 사옥으로 이용되는 경우도 잦았으며, 업무용도로 이용되는 경우 벽을 제거하고 마당이 있던 전면의 공간을 주차장으로 이용하는 경우가 많다.

다세대 주택의 경우 외벽의 재질이 단독, 다가구처럼 벽돌로 이루어지지 않은 경우가 많았고, 저층부가 필로티 형태로 이루어진 경우가 많았다. 다세대 주택은 전반적으로 규모가 컸으며, 그 배치에 따라 주출입구가 도로 쪽이 아닌 측면에 위치하는 경우도 많았다. 가로에서 보이는 벽면이 창이 없는 측벽인 사례도 복수로 존재하였다. 다세대 주택의 경우 개별 세대가 분리되어 있어, 일부만의 용도변경이 용이 하지 않을 것으로 보였다. 가로에서 외부에서 바로 개별임대공간으로 접근하기에 어려운 형태이며, 보통 입구가 존재하고, 내부 계단실을 따라 개별공간과 연결되기 때문에 상업용도의 점포로 이용될 경우 가로와의 접근성이 낮을 것으로 보였다. 지층부의 형태가 필로티 주차장으로 이루어져 있는데, 앞 서 4장에서의 분석 결과에서처럼 상업용도로의 변화를 억제하는 형태이다.

비주거 용도의 업무용 건축물의 경우 대부분 규모가 컸으며, 준공시기에 따라서 그 재질이나 형태는 다양하다. 일반적으로 상업시설을 위한 건축물과 비슷한 구조를 갖는 경우가 많으며, 지층부만을 점포화하여 상업시설을 유치하기에 좋은 구조이다.

〈그림 61〉과 〈그림 62〉는 지역에서 이러한 건축물 유형의 분포가 2009년에서 2014년 사이에 어떻게 변화하였는지를 보여준다. 상업화가 진행됨에 따라서 타 유형의 건축물이 상업시설형 건축물로 바뀌는 경우가 대부분이었다. 예외적으로 오피스형 건축물과 다세대주택형이 새로 들어서기도 하였으나, 개발밀도가 낮은 단독주택

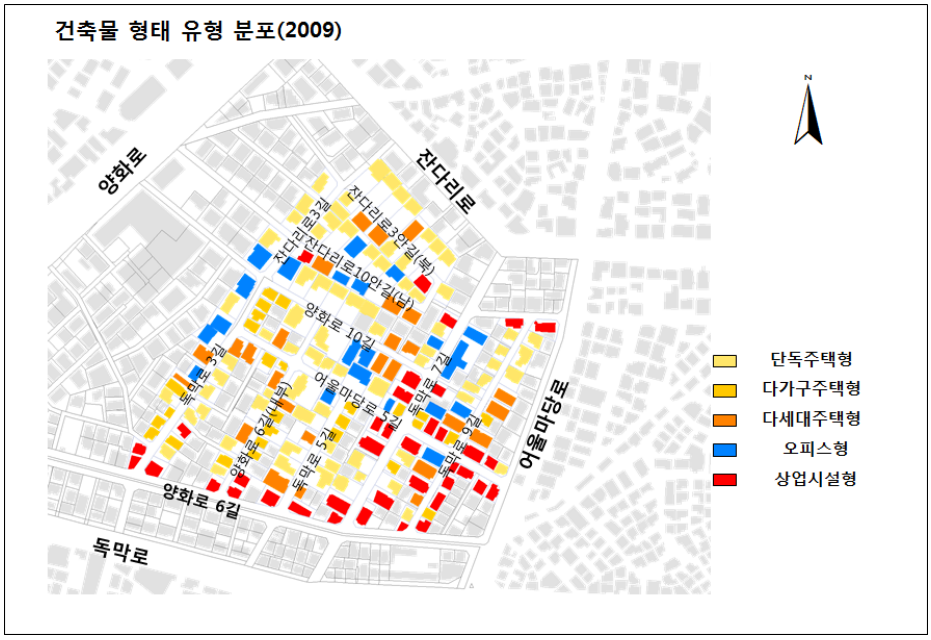


그림 61. 건축물 유형별 분포현황(2009)

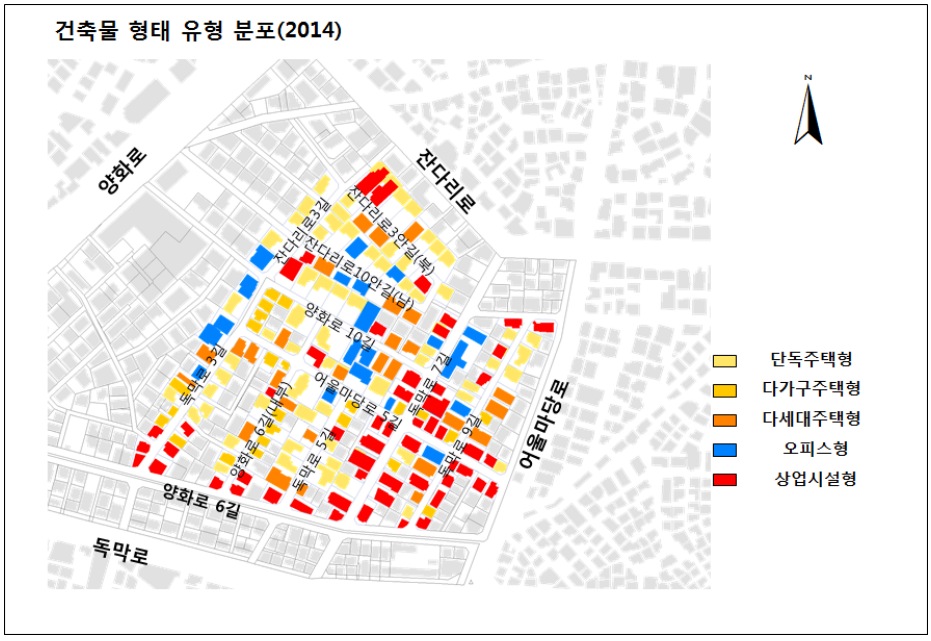


그림 62. 건축물 유형별 분포현황(2014)

건축물이 상업시설형 건축물 유형으로 바뀐 경우가 많다.

전반적으로 대상지 전체적으로 고르게 신축이 일어나고 있지만, 용도의 변화가 기존 홍대 상권으로 부터 확장되어서 변화해 왔던 것과 달리 상업시설형 건축물로의 물리적 형태의 변화는 독막로7길에서 집중적으로 나타났다. 이 외에도 독막로 3길의 남쪽과 독막로 9길에서도 변화가 있는 것을 볼 수 있다. 상대적으로 국부통합도, 도로폭 등이 크고, 위계가 높은 가로를 중심으로 이러한 규모가 있는 상업시설로의 신축이 이뤄지는 것을 알 수 있다. 잔다리로 3길의 북측지역의 경우 용도의 변화가 잘 일어나지 않는 필지규모가 큰 단독주택들이 모여있는 지역이었는데, 건축면적과 밀도가 큰 대형 상업시설형 건축물이 들어섰다.

2) 건축물 유형별 분포 특성

〈그림 61〉은 2009년의 대상지 내의 건축물 유형별 분포이다. 독막로 7길을 중심으로 대상지의 서쪽 지역은 대부분 단독주택형, 다가구주택형, 다세대주택형의 건축물 유형이 많이 분포되어 있다. 양화로 6길 변의 건축물들은 모두 상업시설형 건축물이며, 독막로 7길과 어울마당로 5길의 교차점을 중심으로 동남쪽의 이미 상업화가 많이 된 지역에는 상업시설형 건축물이 분포하고 있다. 독막로 3길의 북측에는 대규모의 오피스형 건축물이 만이 입지하여 이는 것을 볼 수 있으며, 잔다리로 3안길(남측)에도 오피스형 건축물이 많이 입지하여있다. 독막로 7길의 북측 가로의 경우 주거용 건축물 보다는 오피스형 건축물과 상업시설형 건축물들이 주로 입지하여 있는 것을 확인해 볼 수 있다. 잔다리로 3안길과 양화로 10길의 남북방향으로 세장비가 긴 필지에는 주로 단독주택형 건축물이 많이 입지하여 있고, 반면에 세장비가 작은 필지들에는 오피스형과 다세대형 건축물들이 입지하고 있다. 다가구 주택은 단독주택에 비해서 상대적으로 필지가 작은 곳에 분포하여 있는 것을 확인할 수 있다.

2014년 건축물 유형별 분포현황을 보면 독막로 7길을 중심으로 상업시설형 건축물이 많이 늘어났으며, 대상지 전반적으로 단독주택형 건축물들의 수가 줄었다(그림 62). 상업시설형 건축물로의 복수의 건축물의 유형 변화가 있었던 가로들을 살펴보면, 독막로 3길, 독막로 7길, 독막로 9길, 어울마당로 5길이다. 이 4개의 가로는 대상지역에서 상업화가 가장 많이 진행된 가로이며, 그 중 가장 많은 건축물의 유형이 변화한 독막로 7길은 국부통합도가 높고, 가로폭이 대상지 내에서 가장 높은 가로로

위계적으로 가장 상위에 있는 가로이다. 독막로 9길의 경우 상대적으로 기존의 어울마당로와의 접근성이 더 좋고 상업화도 많이 진행되었지만, 가로 내의 단독주택이형 건축물의 변화가 독막로 7길 보다는 덜하다. 반면 독막로 3길의 경우 상업화 정도는 독막로 9길에 비해 덜 진행되었지만 국부통합도나 가로폭 등이 독막로 9길에 비해 높고, 가로공간구조의 위계상으로도 보다 유리한 위치해 입지하여 있다. 이를 보았을 때 상업화 정도와 더불어 가로의 위계가 신축이나 대수선 같은 건축물의 밀도 증가 행위에 영향을 주는 것으로 보인다.

독막로 7길의 북측과 양화로 6길의 몇몇 건축물을 제외하고는 상업화가 일정 이상 진행된 2012년 이후에 신축 혹은 대대적인 증축 및 대수선이 건물이 많다. 이는 상업화가 일정이상으로 진행되면서 건축물의 외형적 유형이 변화는 것을 보여준다. 용도변화를 통한 상업화와는 달리 건축물의 규모적 특징이나 기존상권과의 접근성보다는 국부통합도와 같은 값이 높아 위계가 높은 가로나 이미 상업화가 많이 진행된 가로에서 많은 변화가 일어나는 것으로 보인다.

다음으로 이러한 건축물 전체의 유형변화가 아닌 개별 건축물의 유형 내부에서 문화소비공간의 확장 과정 속에서 어떤식으로 변화가 일어나는지를 분석해 보고자 한다.

5.2.2. 건축물 외관변화의 특성

1) 단독주택형 건축물의 외관변화 특성

단독주택형 건축물의 경우 다른 건축물과는 다르게 대지의 경계선 부분에 벽이 있으며, 벽과 건축물 사이의 공지가 존재하는 경우가 많다. 이러한 차이는 주로 필지의 세장비와 건축물의 배치와 관련이 많으며, 그에 따라 주거 이외의 용도시설로 변화하면서 여러 형태의 건축물의 외관변화가 나타날 수 있는 변수가 많은 편이다. 벽의 존재, 마당과 가로의 높이차이, 건축물의 배치 등이 주요 변수가 되어 여러 형태로 외관 변화가 나타난다. 우선적으로 벽의 제거 여부가 첫 번째로 외관변화의 유형을 가르는 변수가 될 수 있으며, 벽의 제거 이 후에는 전면공지의 존재여부, 건축물과 가로의 접근성, 그리고 전면공간의 활용 유형에 따라 유형을 구분할 수 있다. 다음 〈표 41~ 표 43〉은 대상지 내의 단독주택형 건축물들의 외관변화를 정리하여 유형화

외관변화 유형	변화 내용	특징	사례
차고지 점포화	- 벽 유지 - 차고지를 점포공간으로 활용	- 기존 주건축물의 용도는 유지	 398-9 번지
마당 하부 점포화	- 외벽선 유지 - 마당과 가로공간의 단차를 유지하고, 하부를 점포로 활용	- 기존건축물의 용도 유지 가능 - 추가적 점포공간 확보	 395-112 번지 398-16 번지

표 39. 벽을 제거하지 않는 단독주택형 건축물의 외관변화 유형

해 본 것이다. 단독주택형의 건축물의 외관변화는 우선 벽의 제거 여부가 중요하게 작동하는데, 〈표 39〉은 벽을 유지한 채로 상업화되는 경우이다. 이 경우 단독주택의 주건축물 자체는 주거의 용도를 그대로 유지되면서 부분적으로만 상업화가 된다는 특징이 있다. 특히 차고지만을 점포화 하는 경우는 그러한 특징이 뚜렷하게 나타난다. 다음으로 가로와 마당 간의 고저차가 많이 나는 경우인데, 보통 주거용도를 그대로 유지하는 경우에는 마당 밑의 공간은 차고로 활용되는 경우가 많은데, 상업화가 되면서 이러한 공간을 아예 점포로 활용하는 경우이다. 이 경우 벽 자체가 유지되기 보다는 외벽선이 유지되고, 마당하부의 공간들이 점포로 활용된다.

대상지 내의 상업화가 어느 정도 진행이 되고나면, 부분만을 상업용도로 활용하는 소극적인 변화보다는 주건축물 자체를 상업용도로 이용하는 많은데, 이 경우 벽이 제거 된다. 벽이 제거되는 경우에는 외부의 공간을 어떻게 활용하는지에 따라 유형이 구분되며, 〈표 40〉은 이러한 외관 변화의 유형을 보여준다. 벽이 제거되고 상업화가 되는 경우 각각 유형의 외과변화 상태를 유지하기 보다는 점점 더 점포공간을 많이 확보하는 형태로 변화되어 간다. 가로의 상업화가 많이 이뤄지지 않은 경우, 외부공간을 주차장으로 이용하는 경우가 많다. 특히 일반상업용도시설 중 헤어숍, 사진스튜디오 등의 용도로 상업화 되는 경우 이러한 유형으로 공간이 이용되는 경우가

외관변화 유형		변화 내용	특징	사례
벽 제거	외부공간 유지	- 벽 제거 - 외부공간 유지 - 주건축물만을 상업화 하여 이용	- 기존건축물 상업화 - 주건축물에 개별 출입구를 구성하여 여러 점포를 수용	 395-20 번지
	테라스 및 데크 설치	- 벽 제거 - 테라스, 데크 등의 설치를 통한 전면공간 활용	- 기존건축물의 상업화 - 전면공지가 있는 경우	 404-18 번지
	부속건축물 설치	- 벽 제거 - 전면공지에 부속건축물 설치를 통한 점포 추가	- 기존건축물의 상업화 - 전면공지가 충분히 존재하는 경우	 395-124 번지
	주차장으로의 이용	- 벽 제거 - 전면공간을 주차장으로 이용	- 기존 건축물이 헤어숍, 사진스튜디오, 업무용도시설로 이용되는 경우	 395-105 번지

표 40. 벽 제거 후 상업화 되는 단독주택형 건축물의 외관변화 유형

많으며, 주로 단독주택형 건축물을 업무용도의 시설로 이용할 때 이러한 유형이 많이 나타난다. 상업화가 좀 더 진행된 가로에서는 페이빙(paving) 정도만 새로 하여 외부공간을 유지하거나, 테라스 및 데크를 설치하여 옥외의 영업공간으로 활용하는 경우가 많다.

상업화가 좀 더 진행되는 2012년 이후의 경향을 보면, 기존의 옥외공간을 테라스나 데크, 주차장으로 이용하던 단독주택형 건축물들에서 전면공간에 부속건축물을 설치하는 사례가 나타나기 시작하였다. 또한 이 후의 단독주택형 건축물들은 상업화와 함께 벽의 제거와 동시에 벽을 제거하고, 전면공간에 부속건축물을 설치하는 모습이 나타났다. 2013년 이후에는 이러한 경향이 강해져 전면공간의 부속건축물의 설치로 끝나지 않고, 대수선과 증축을 통해 상업시설형과 같은 유형의 건축물로 변화하는 사례가 많아졌다(표 41). 이런 경우 기존의 단독주택형 건축물이 가지고 있던 외관은

외관변화 유형	변화 내용	특징	사례
증축	- 벽 제거 - 대수선 및 증축 - 상업시설형 건축물 같은 형태로 외관 변화	- 상업용도시설로 변화 - 점포공간 증가 - 기존 단독주택 외관 상실	 398-5 번지 400-24 번지

표 41. 증축을 하는 경우 외관변화 특성

완전히 상실 되고 기존의 일반 상업시설형의 건축물이 등장하고 있다. 대상지 가구 내부의 상업화가 일정 이상으로 진행되면서, 점포의 면적을 늘리기 위한 방향으로 단독주택형 건축물들이 변화하는 것을 볼 수 있는데, 독막로 7길과 같이 2014년에 이미 80% 이상이 상업화된 가로들에서는 신축도 많이 일어나고 있다.

2) 다가구주택형 건축물의 외관변화 특성

다가구 주택의 건축물의 경우 반지하층의 존재로 인하여, 건축물대장상 지하 1층으로 표기되는 반지하층이 상업용도로 먼저 변화하는 경우가 많다. 반지하층의 가로와의 좋은 접근성은 주거용도의 공간으로써는 범죄로부터의 안전성 등의 이유로 부정적이지만 상업용 점포로 이용된 경우에는 선호되는 특성이다. 때문에 다가구주택형 건축물의 이러한 특성으로 인해서 지층부부터 변화하여, 시간이 지날수록 수직적으로 확장하는 경향이 나타나는 편이다. 또한 다가구 주택의 경우 다세대 주택처럼 하나의 현관 및 계단실에 의해 개별 주거공간으로 연결되는 것이 아니라 개별 임대공간으로 외부공간에서 바로 접근이 가능한 외부계단 등으로 연결되는 유형이 많다는 것도 특징이다. 다음의 〈표 42〉는 이러한 다가구주택의 상업화에 따른 외관 변화의 유형이다. 상업용도의 확장이 시작되는 시기에는 반지하층만이 상업용도로 변화하고 상층부에는 주거용도를 유지하는 경우가 많다. 하지만 가로 및 대상지의 상업화가

외관변화 유형	변화 내용	특징	사례
반지하층의 상업화	- 벽 제거 - 반지하층만 점포로 이용 - 상업화된 지층부 도색	- 기존 주거용도 유지 - 다가구 주택의 외관 유지	 397-6 번지 396-3 번지
수직적 확장	- 외부계단과 연결된 1층 혹은 2층 건축물의 상업용도로의 전환	- 상업요도의 수직적 확장 - 입지하고 있는 가로의 상업화가 일정 이상 진행되면 나타남	 403-23 번지 396-4 번지

표 42. 다가구주택형 건축물의 상업화에 따른 외관변화특성

더 진행된 2012년 이후에는 수직적 확장을 통해 상업용도로 임대하는 점포공간을 늘리고 있다. 이미 상업화가 많이 진행된 지역에서 주거용도를 유지하고 있는 다가구주택형 건축물의 경우, '반지하층의 상업화->수직적 확장'의 과정을 거치지 않고 바로 지상 1, 2층 까지 모두 상업용도로 변화되기도 한다.

교차점에 위치하여 가로에 접한 면이 2면인 경우에는 측면이 점포화되는 외관의 변화가 일어나기도 한다. 다가구주택형 건축물은 보통 벽돌에 의한 조적구조를 가지고 있는데, 상업화가 되면, 이러한 외벽을 흰색이나 단색으로 칠하여, 상업화되었음을 외관적으로 나타내는 경향이 많으며, 이럴 경우 상업화된 곳과 되지 않은 곳의 색의 대비로 경관에 보다 강항 영향을 주는 것으로 생각도

외관변화 유형	변화 내용	특징	사례
필로티 공간 점포화	- 지층부 필로티 주차장의 일부의 변형을 통해 점포 추가	- 기존 건축물의 용도 유지 - 추가적 점포공간 확보 - 주차면수 감소	 396-52 번지
측면공지 점포화	- 건축물 외부의 자투리공간의 점포화	- 기존건축물의 용도 유지 - 추가적 점포공간 확보	 395-28 번지

표 43. 다세대주택형 건축물의 상업화에 따른 외관변화 유형

3) 다세대주택형 건축물의 외관변화 특성

다세대주택의 경우 앞서 4장에서의 분석의 결과와 〈표 40〉에서의 정리에서처럼 상업용도 시설이 입지하는데 에 용이한 특성을 가지고 있지는 않다. 때문에 상업용도로의 변화가 잘 일어나지 않는 편이다. 문화소비공간의 확장과정에서 상업용도의 입지와 관계된 가장 큰 외관적 특성은 지층부의 필로티의 존재이다. 대상지 내에서 다세대주택형 건축물의 실제 주거용도 시설이 상업용도로 대체되는 경우는 없으며, 대부분의 경우가 지층부의 자투리공간을 활용한 경우였다(표 43). 하지만 필로티 공간 점포화의 경우, 주차면수의 감소 문제에 따른 기존 거주자의 편의성을 감소시킨다는 단점이 있어서 인지, 396-52번지의 경우 2014년에 다시 점포공간을 없애고, 주차장으로 용도가 회귀되었다.

4) 오피스형 건축물의 외관변화 특성

오피스형 건축물의 경우 저층부의 공간을 점포로 변화시키기 편하며, 때문에 오피

외관변화 유형	변화 내용	특징	사례
저층부 상업화	- 저층부의 업무용도 공간에 외부출입구를 조성하여 상업용도시설로 이용할 수 있도록 변경	- 물리적인 외관 변화가 적음 - 여러 상업용 점포공간 확보 가능	 396-52 번지
측면부 점포화	- 기존 측벽을 없애고, 전면부로 변경	- 전면부가 아닌 측벽부가 가로와 접하여 있는 경우에 용이한 상업화 방법 - 상업시설용 건축물로 이용 가능	 395-28 번지

표 44. 오피스형 건축물의 상업화에 따른 외관변화 유형

스형 건축물이 상업화가 되는 경우 대부분이 지상층인 1층에 상업용도가 입지하게 되는 경우이다. 대상지 내에도 이러한 형태의 외관변화가 가장 많이 일어났다. 또한 오피스형 건축물의 경우 지층부의 상업화를 할 때 가로와 면한 건축물의 폭에 따라 여러 점포를 구성할 수 있다는 장점이 있다. 이러한 저층부의 상업화의 경우 실제적으로 기존의 1층에 위치한 사무실에 기존에도 외부 입구가 있을 경우에는 외관적 변화는 거의 없다. 404-5번지의 A동 건축물의 측벽부가 가로와 접한 형태의 오피스형 건축물이었는데, 측벽부 전체를 파사드(facade)로 리모델링하면서 상업용도로 건축물의 용도를 변경하여 사용하고 있다. 〈표 44〉는 대상지에서 나타난 이러한 오피

스형 건축물의 변화를 정리한 것이다.

5.3. 건축물 용도변화와 외관변화의 관계

5.3.1. 건축물의 유형과 용도별 입지 특성

대상지의 시설용도와 건축물의 물리적 유형과의 관계를 살펴보기 위하여 각각의 용도시설들이 어떠한 유형의 건축물에 입지하고 있는지를 살펴보았다(표 45 ~ 표 50). 모든 유형의 용도시설들의 공통적인 특징은 다세대주택형의 건축물에는 잘 입지하지 않는 것이었다. 문화예술시설의 연도별 입지하는 건축물 유형은 〈표 45〉과 같다. 대상지 내의 문화예술시설은 매우 적으며, 대부분 상업시설형 건축물 유형에 입지하고 있다. 다가구주택형의 건축물에 입지하고 있는 시설은 독막로 9길에 위치하고 있는 공방이며, 단독주택형 건축물에 2011년까지 입지하고 있던 시설은 박물관이다. 그 외에 대상지 내에 위치하고 있는 문화예술시설은 갤러리와 공연시설이다. 앞의 용도분포와 관계된 분석에서의 언급처럼 공연시설의 경우 주로 큰 규모의 공간과 차음기능 등이 필요하므로 이러한 공간을 제공할 수 있는 큰 규모의 상업용 건축물의 지하를 선호하는 것으로 보인다. 문화예술시설과 비슷한 입지특성을 보이는 문화관련 상업시설 역시도 공방과 동일한 건물에 입지하고 있는 갤러리 카페를 제외하고는 대부분 상업시설형 건축물에 위치하고 있다(표 46). 이 두 시설들 모두 독막로

건축년도 / 건축물유형	2009	2010	2011	2012	2013	2014
다가구주택형	1	1	1	1	1	1
다세대주택형	-	-	-	-	-	-
단독주택형	1	1	1	-	-	-
오피스형	-	-	-	-	-	-
상업시설형	4	4	4	5	5	6
전체	6	6	6	6	6	7

표 45. 문화예술시설의 건축물 유형별 연도별 입지 현황

건축년도 / 건축물유형	2009	2010	2011	2012	2013	2014
다가구주택형	1	1	1	1	1	1
다세대주택형	-	-	-	-	-	-
단독주택형	-	1	-	-	-	1
오피스형	-	-	-	-	-	-
상업시설형	5	3	4	6	6	6
전체	6	5	5	7	7	8

표 46. 문화관련 상업시설의 건축물 유형별 연도별 입지 현황

7길을 중심으로 입지하고 있으며, 〈표 19〉에서 확인 할 수 있듯이 주로 상업시설형 건축물에 입지하고 있는 것을 볼 수 있고, 상업화가 진행됨에도 이러한 경향은 그대로인 것을 확인할 수 있다.

독특한 카페/레스토랑/펍 유형시설들이 연도별로 어떤 건축물 유형시설에 입지하는 지를 살펴보면, 기본적으로 상업시설형 건축물에 가장 많이 입지하고 있으며, 상업화의 과정에서 다세대 주택형 건축물을 제외한 다른 모든 유형의 건축물에 입지하는 시설의 수가 증가하였다(표 47). 독특한 카페/레스토랑/펍 시설이 입지하고 있는 다세대주택형 건축물은 모두 독막로 9길에 입지하고 있는 시설들이며, 3개의 시설 모두 지상층에 필로티 형태의 주차장 시설은 존재하지 않으며, 대신 상점이 입지하고 있다. 상업화가 진행됨에 따라 독특한 카페/레스토랑/펍 유형의 시설이 상업시설

건축년도 / 건축물유형	2009	2010	2011	2012	2013	2014
다가구주택형	6	7	9	14	15	18
다세대주택형	3	3	3	3	3	3
단독주택형	9	14	13	20	21	23
오피스형	4	7	7	7	7	8
상업시설형	27	32	32	31	34	38
전체	49	63	64	75	80	90

표 47. 독특한 카페/레스토랑/펍 유형 시설의 건축물 유형별 연도별 입지 현황

건축물유형 \ 건축년도	2009	2010	2011	2012	2013	2014
다가구주택형	4	5	6	6	7	8
다세대주택형	-	-	-	1	1	2
단독주택형	1	4	6	5	8	6
오피스형	-	1	2	2	3	2
상업시설형	8	11	13	16	14	16
전체	13	21	27	30	33	34

표 48. 소규모 독립 판매시설의 건축물 유형별 연도별 입지 현황

형 건축물에 입지하는 비율이 감소하는데, 2009년 55.1%에서 2014년 42.2%로 감소하고 있다. 반면 2010년 이후에 다가구주택형과 단독주택형 건축물에 입지하는 시설의 수는 매우 증가한다. 2014년에도 여전히 절대적인 수에서는 상업시설형 건축물에 입지하는 시설이 가장 많다. 하지만 조사기간 동안 건축물 유형별로 입지한 독특한 카페/레스토랑/펍 용동의 시설의 수를 계산해 보면, 단독주택유형에 입지한 시설이 14개로 가장 많고, 다음으로 많이 입지한 유형이 다가구주택형 건축물로 12개이다. 상업시설형 건축물에 입지한 시설의 수도 11개로 많은 차이는 나지 않지만, 다른 유형의 건축물에 비해 많이 입지하는 것을 알 수 있다.

소규모 독립 판매시설의 경우 2011년 이전에 대상지 내에 입지하고 있는 시설의 수가 많이 증가하나 2013~2014년이 되면 입지한 시설의 수가 거의 증가하지 않았다(표 48). 특히 상업시설형, 오피스형, 단독주택형 건축물 모두에서 2012년 이후에 오히려 시설의 수가 주는 모습이 보이기도 하였다. 2009년에서 2014년에 가장 많이 입지하고 있는 건축물 유형은 상업시설로 적어도 8개 이상의 시설이 상업시설형 건축물에 이지하였다는 것을 알 수 있었다. 다가구주택형 건축물 유형에서도 매우 천천히 증가하는 것을 확인할 수 있으며, 오피스형 건축물과 다세대주택형 건축물에도 새로이 입지하였다. 하지만 단독주택 유형의 건축물에서는 2013년에서 2014년 상이에 그 시설 수가 주는 모습을 확인해 볼 수 있다.

프랜차이즈 상업시설의 경우, 2009년에서 2014년 사이에 주로 상업시설형 건축물에 입지하고 있다(표 49). 프랜차이즈 시설의 경우 2011년 까지의 입지한 시설 수의 증가는 크지 않으나, 2012년 이후에 그 수가 크게 증가하였다. 특히 2012년에서

건축년도 / 건축물유형	2009	2010	2011	2012	2013	2014
다가구주택형	1	1	1	1	2	5
다세대주택형	-	-	-	-	-	-
단독주택형	4	6	6	6	8	8
오피스형	-	-	-	-	1	3
상업시설형	2	4	3	6	13	19
전체	6	11	10	13	24	35

표 49. 프랜차이즈 상업시설의 건축물 유형별 연도별 입지 현황

2014년의 2년 동안 매년 7개의 프랜차이즈 시설이 상업시설형 건축물에 추가로 입지한 것을 확인 할 수 있다. 다가구주택유형의 건축물에도 2012년까지는 추가적인 프랜차이즈 시설의 입지가 없었으나, 2013년과 2014년 동안 다가구주택형 건축물에 입지한 시설이 3개 추가되었다.

〈표 50〉은 일반적인 상업시설 용도의 건축물 유형별, 연도별 입지현황이다. 다른 시설에 비해서 모든 건축물에 입지하고 있는 시설 수의 증가가 크지 않은 편이라는 것을 알 수 있으며, 닥독주택형과 상업시설형의 건축물 유형에서는 2009~2010년 사이에는 오히려 다른 용도로 대체되기도 했다. 크지 않은 수이지만 그래도 시설의 입지가 증가하고 있는 것은 2012년~2014년으로 다가구주택형, 단독주택형, 오피스형,

건축년도 / 건축물유형	2009	2010	2011	2012	2013	2014
다가구주택형	1	1	1	1	3	3
다세대주택형	-	-	-	1	1	1
단독주택형	8	7	7	7	7	9
오피스형	-	-	-	1	1	3
상업시설형	15	13	13	13	14	18
전체	24	21	21	23	26	34

표 50. 일반적인 상업시설의 건축물 유형별 연도별 입지 현황

상업시설형 건축물 유형에 입지한 일반적인 상업시설의 수가 모두 증가하는 것을 알 수 있다.

건축물 용도별로 입지하는 건축물 유형의 빈도와 물리적 특성의 변화를 보면 문화예술시설이나 문화상업공간은 변화가 많이 없으며, 상업시설형 건물에 입지하게 되는 것을 알 수 있다. 반면에 문화소비공간의 주요한용도 중의 하나인 독특한 카페/레스토랑/펍의 경우 다양한 건축물 유형에 고르게 분포하는 것을 알 수 있다.

5.3.2. 상업화에 따른 주거용도의 변화와 외관변화 특성

5.3.1에서는 세부용도시설별로 어떠한 유형의 건축물에 입지하는지를 통해서 건축물의 유형이 특정 용도의 입지와 관계가 있는지를 살펴보았다. 5.3.2에서는 상업화 과정에서 특정 용도로 변화할 때 개별 건축물에서 어떠한 물리적인 변화가 있는지를 살피고자 한다.

주거용도에서 독특한 카페/레스토랑/펍의 단일 용도로의 변화하는 경우, 건축물의 변화특성을 보면 〈표 51〉과 같다. 주로 단독주택형과 다가구주택형 건축물에서의 변화가 많이 나타나는 것을 볼 수 있다. 2010년도의 변화는 주로 독막로 9길에 집중해서 나타나는 것을 볼 수 있으며, 벽을 제거하고 전면공간과 주건축물을 이용하여 상업화 하는 모습을 볼 수 있다. 다가구 주택의 변화는 2010년부터 2012년까지 꾸준히 이뤄지는 것을 볼 수 있으며, 반지하층을 상업화해서 들어가는 유형이 대부분이어서 주로 아직 상업화가 이뤄지지 않은 다가구주택에 입지하는 것을 알 수 있다. 신축이 이뤄지는 경우도 3개의 사례나 되었는데, 주로 2014년에 새로 신축이 일어나는 것을 알 수 있다.

주거용도에서 타 용도로 변화하는 경우는 독특한 카페/레스토랑/펍으로의 변화가 가장 많이 나타나며, 나머지 용도로의 변화는 많지 않다. 소규모 독립 판매시설로의 변화한 사례도 2개로 〈표 52〉와 같다. 2011년과 2013년 두 차례의 변화가 나타났는데, 모두 다가구주택형 건축물이 대상이 되었으며, 한 번은 상업시설형 건축물로 신축이 일어났다. 404-27번지는 독막로 7길과 어울마당로 5길의 교차점에 위치하여 상업적으로 매우 좋은 위치에 입지하여 있는 건축물이다. 다음으로 프랜차이즈 상업시설로 변화할 때의 물리적 외관변화특성을 살펴봤는데, 2010년 독막로 9길에서는

번지	변화연도	건축물 유형	외관변화 유형	가로
403-2	2010	단독	벽제거-외부공간 유지	독막로9길
404-18	2010	단독	벽제거-테라스 및 데크 설치	독막로9길
404-2	2010	단독	벽제거-부속건축물 설치	독막로9길
400-20	2010	다가구	반지하층의 상업화	독막로5길
396-40	2010	단독->상업	신축	양화로6길
395-36	2011	다가구	반지하층의 상업화	독막로3길
396-30	2012	다가구	반지하층의 상업화	독막로3길
396-24	2012	다가구	반지하층의 상업화	양화로6길
395-111	2012	단독	마당 하부 점포화	잔다리로3안길(북)
395-84	2014	단독->상업	신축(증축)	양화로10길
399-9	2014	다가구	반지하층의 상업화	양화로6길
400-24	2014	단독->상업	신축	독막로7길

표 51. 주거용도에서 독특한 카페/레스토랑/펍 용도로의 변화 시 외관변화 특성

번지	변화연도	건축물 유형	외관변화 유형	가로
404-27	2011	다가구->상업	신축	독막로7길
397-3	2013	다가구	반지하층의 상업화	양화로10길

표 52. 주거용도에서 소규모 독립 판매시설로의 변화 시 외관변화 특성

번지	변화연도	건축물 유형	외관변화 유형	가로
404-9	2010	단독	벽제거-외부공간 유지	독막로9길
398-8	2013	단독->오피스	신축	어울마당로5길

표 53. 주거용도에서 프랜차이즈 상업시설로의 변화 시 외관변화 특성

번지	변화연도	건축물 유형	외관변화 유형	가로
395-123	2010	단독	없음	잔다리로 3안길(남)

표 54. 주거용도에서 일반 상업시설로의 변화 시 외관변화 특성

벽제거와 함께 주건축물에 입지하는 모습을 보였고, 2013년에는 오피스형 건축물로 신축된 지층부에 입지하는 모습이 나타났다. 일반적인 상업시설로 용도가 변화한 경우는 하나의 사례가 있었는데, 헤어숍 용도가 입지하였으며, 별다른 물리적 변화없이 단독주택 건축물을 이용하였다.

주거용도에서 다른 단일 용도로의 변화는 특별한 물리적 변화의 특성이 나타나지 않는 것으로 보인다. 오히려 변화연도에 따라서, 건축물의 입지적 특성에 따라서 변화의 양상이 달라지는 것으로 보였다. 다음으로 복수의 용도로 변화하는 경우를 하나의 표에 열거해 보았다(표 55).

2012년 이전의 상업화의 초기에는 소규모 독립 판매시설를 포함하는 복수의 용도로 바뀌는 경우가 대부분이었는데, 독특한 카페/레스토랑/펍과 함께 입지하는 경우에는 다가구의 반지하층의 상업화의 형태로 변화하는 것을 볼 수 있었다. 대부분의 복수용도로의 변화는 2013년 이후에 많이 나타나는 것으로 보이는데, 독특한 카페/

번지	변화 연도	변화 후 용도	건축물 유형	외관변화 유형	가로
395-29	2013	AR,FR	다가구	반지하층의 상업화	독막로3길(남)
400-6	2013	AR,FR	단독->상업	신축	독막로7길(남)
396-21	2014	AR,FR	단독	벽제거-외부공간 유지 차고점포화	양화로6길
395-105	2014	AR,FR,CU	단독->상업	신축	잔다리로3안길(북)
397-10	2010	AR,IN	다가구	반지하층의 상업화	어울마당로5길(서)
402-5	2011	AR,IN	다가구	반지하층의 상업화	독막로9길(남)
395-124	2013	AR,IN	단독	벽제거-부속건축물 설치	잔다리로3안길(남)
395-20	2013	AR,IN	단독	벽제거-외부공간 유지 차고점포화	잔다리로3안길(북)
397-15	2013	AR,NO	단독	벽제거-테라스 및 데크 설치	어울마당로5길
400-18	2014	AR,NO,OF	다가구->상업	신축	독막로5길
398-16	2010	IN,FR	단독	벽제거, 마당 하부 점포화	어울마당로5길
398-5	2014	IN,FR,NO	단독->상업	증축	어울마당로5길
395-33	2013	IN,NO	다가구	반지하층의 상업화	독막로3길(남)

표 55. 주거용도에서 복수의 용도로 변화 시 외관변화 특성(RE:주거, OF:업무, AR:독특한 카페/레스토랑/펍, IN:소규모 독립 판매시설, FR:프랜차이즈상업시설, NO:일반적인 상업시설, CU:문화예술시설, CC:문화관련상업시설)

레스토랑/펍 시설과 프랜차이즈 상업시설이 공동으로 입지하면서 상업화 되는 경우에 특별한 점이 나타나지는 않는다. 문화소비공간 관련 상업시설을 모두 포함하는 형태로 바뀌는 경우도 2개의 경우 있었는데, 모두 단독주택지역의 벽을 제거하고 입지하고 있다. 여러 시설들로의 변화가 있지만 기본적으로 모든 변화에서 문화소비공간 관련시설인 독특한 카페/레스토랑/펍과 소규모 독립 판매시설을 포함하고 있는 것을 확인할 수 있었다.

주거용도에서 타용도로의 변화과정에서 뚜렷하게 변화하는 용도에 의한 특성이 드러나지는 않았다. 오히려 변화연도에 다라서 2012년 이후로 갈 수록 신축에 의한 변화가 많은 것을 알 수 있었다. 하지만 전반적으로 프랜차이즈 상업시설이 존재할 경우 신축이 보다 많이 나타나는 경향이 나타나고 있으며, 다가구주택형 건축물에 독립된 시설로 입지하는 경우는 대부분 문화소비공간 관련시설인 것으로 나타났다. 전반적으로 상업화의 초기에 독막로 9길에서 단독주택의 벽제거후에 상업화 되는 경향이 많은 것을 알 수 있고, 변화의 주요한 역할을 하는 것이 독특한 카페/레스토랑/펍이라는 것을 알 수 있었다.

5.4. 소결

이론적 고찰을 바탕으로 문화소비공간을 구성하는 시설을 문화예술시설, 문화관련상업시설, 독특한 카페/레스토랑/펍, 소규모 독립 판매시설, 프랜차이즈 상업시설, 일반상업시설로 구분하여 분석하였다. 기존 선행연구들에서는 문화소비공간 형성에 문화예술인 및 문화예술관련 인프라가 언급되는 경우가 많았고, 이에 따라 문화예술관련시설로 문화예술시설과 문화관련상업시설을 구분하여 조사하였다. 문화소비공간과 관련성이 높은 시설로는 독특한 카페/레스토랑/펍, 소규모 독립 판매시설을 선택을 하였는데, 기존 연구들에서는 카페문화나 야간 유흥문화, 독특한 소규모 상점들을 문화소비공간의 주요 구성시설로 보고있다. 마지막으로 상업화가 되면서 기존 문화소비공간의 특성을 감소시키는 시설로 프랜차이즈 상업시설과 일반상업시설 역시도 조사의 대상으로 삼고, 이들 시설들의 분포 변화 및 관계 등을 통해서 문화소비공간 경계부 주거지역에서의 용도 변화과정의 특성을 분석하였다.

대상지내의 예술문화시설의 분포 특성을 보면, 미술관련시설보다는 음악 및 공

연관련시설이 우세하게 분포하는 것을 알 수 있었으며, 상업화가 진행되는 과정에서도 갤러리, 박물관 등의 전시시설은 외부로 이전 되는 경향을 보인다. 하지만 음악 및 공연관련시설들은 독막로 7길과 어울마당로 5길의 교차점을 중심으로 그 기능이 유지되는 모습이 보인다. 공연시설의 경우 주로 상업시설형 건축물의 지하에 입지하는 것으로 보이고, 음악과 관련된 문화상업시설과 근접하여 입지하는 경향이 있다. 예술문화시설의 경우 연계할 수 있는 문화상업시설과 인접하여 입지하는 경우가 많은데, 공연시설과 라이브 카페, 음악바, 악기 및 음향기기 판매시설 등이 독막로 7길을 중심으로 모여서 입지하는 경향이 있었으며, 갤러리나 공방과 같은 시설은 갤러리 카페 등과 연계하여 입지하는 특성이 나타났다.

독특한 카페/레스토랑/펍 시설의 경우 상업용도의 확장과정과 비슷한 양상을 보이며, 그 분포가 변화한다. 이를 통해 이 시설이 문화소비공간의 확장을 주도하는 시설임을 알 수 있고, 상업화가 되지 않은 주거지역 내부가로에도 먼지 입지하는 특성이 있다는 것을 알 수 있다. 하지만 소규모 독립 판매점의 경우는 상업화가 이미 진행되고 있는 발달된 주요 가로를 따라 입지하는 특성이 있으며, 심도가 깊지 않은 가로와 가로 간의 교차점에 우선적으로 입지한다.

프랜차이즈 상업시설은 위계가 높은 주요 가로에 입지하는 성향이 강하고, 규모가 큰 건축물과 업무시설이 모여있는 지역에 분포하는 성향이 있다. 상업화가 되지 않은 지역에는 입지하지 않는 편이며, 상업화가 충분히 진행되고 나서 급격하게 증가하는 경향을 보인다. 대상지 내의 일반상업시설은 그 특성에 따라서 근린에 서비스를 제공하는 시설, 일반적인 음식점/주점, 헤어샵 및 사진 스튜디오로 분류할 수 있다. 근린에 서비스를 제공하는 시설은 근린의 중심적인 지역에 입지하며, 일반적인 음식점/주점은 이미 상업화된 주요 가로에 입지한다. 마지막으로 헤어샵 및 사진 스튜디오는 상업시설이 많지 않은 한적한 주거지역의 주택을 개조해서 이용하는 특성을 가지고 있었다.

용도의 변화과정을 보면 2012년의 이전과 이후의 용도변화의 특성이 다르다. 아직 대상지 내의 상업화가 많이 되지 않은 시점에서 주거용도가 주로 단일한 용도로 바뀌며, 상업화가 어느 정도 진행된 2012년 이후에는 프랜차이즈 시설을 포함한 복수의 용도로 용도가 바뀌는 것을 볼 수 있다. 상업화의 정도에 상관없이 주거용도 및 업무용도 시설과 같이 비상업용도시설은 독특한 카페/레스토랑/펍

유형의 시설로 가장 많이 변화한다. 상업화의 초기 단계에서는 비상업용도시설이 독특한 카페/레스토랑/펍 유형의 시설이나 소규모 독립 판매점으로 용도가 변화하는 경우가 많다. 상업화가 어느 정도 진행되어도 비상업용도시설의 독특한 카페/레스토랑/펍 유형의 용도로의 변화는 지속되나, 프랜차이즈 상업시설이나 일반적인 상업시설로의 변화도 많다. 또한 독특한 카페/레스토랑/펍 유형의 시설이 프랜차이즈 상업시설로 대체되는 경우가 많아진다. 특히 이 시기에는 소규모 독립 판매시설이나 일반적인 상업시설 역시도 프랜차이즈 상업시설로 많이 바뀌며, 전반적으로 대상지 내에 프랜차이즈 상업시설이 증가하는 시기이다.

다른 용도로의 변화가 아닌 추가적 점포 공간의 확보를 통해서 용도가 추가 되는 경우도 있으며, 이 경우 추가적 점포를 확보하는 방식은 6가지 유형으로 정리된다. 건축물의 전면공지에 부속 건축물을 추가하고 확장하는 방식, 측면공지를 점포화하는 방식, 필로티공간을 점포화 하는 방식, 차고를 점포화 하는 방식, 측벽부를 점포화 하는 방식, 수직적 확장 방식의 6가지 방식으로 추가적인 점포를 확보하는 것으로 보인다. 대상지 내에서 가장 많이 관찰되었던 유형은 수직적 확장 방식으로 비상업용도의 윗층을 상업용 점포로 개조하는 방식이며, 모든 상업용도시설이 입지하는데 이용되고 있다. 이는 수직적 확장 방식만이 충분한 점포 공간을 확보하는 방식이기 때문인 것으로 생각되어지며, 나머지 방식의 경우 이용되고 있지 않은 자투리 공간을 활용하는 방식이기 때문에 소규모 점포만을 추가할 수 있다는 한계를 가지기 때문이다. 때문에 소규모 독립 판매시설의 경우에 측면공지 점포화나 필로티 공간 점포화를 통해서 입지하는 경우가 복수의 사례에서 나타난다. 독특한 카페/레스토랑/펍 시설의 경우도 전면공지 부속건물을 추가 하는 방식으로 점포를 확장하여 입지하는 방식과 차고점포화 방식을 통해서 입지하는 복수의 사례가 존재하는 것을 볼 수 있어, 이러한 상황을 봤을 때 점포의 추가를 통한 입지는 주로 문화소비공간관련시설의 입지에서 나타나는 것을 볼 수 있었다.

5.2.에서는 건축물의 물리적인 변화에 대해서 분석하였다. 상업화가 진행되면서 대상지 전체적으로 상업시설형 건축물의 유형이 증가하고, 단독주택이나 다가구주택은 줄어드는 것을 볼 수 있다. 주로 상업시설형 건축물로의 신축이나 증축이 이뤄지는 가로는 상업화가 이미 많이 진행된 가로이며, 국부통합도, 가로폭 등이 높아 위계적으로 상위에 있는 가로일수록 건축물의 유형이 변화하는 것을 알 수

있었다. 대상지 내의 비상업용 건축물의 유형은 단독주택형, 다가구주택형, 다세대주택형, 오피스형 건축물로 구분할 수 있는데, 5.2.2에서는 상업화 과정에서 각 유형의 건축물들의 변화를 몇 가지 유형으로 요약할 수 있었다.

단독주택형 건축물의 경우 벽의 제거 여부, 건축물의 배치 특성, 전면공지의 이용 등이 외관변화의 유형을 나누는 기준으로 작용하였다. 상업화가 진행됨에 따라 단독주택의 외관변화는 점포의 면적을 늘리는 쪽으로 이뤄지는 것을 화인할 수 있었고, 최종적으로 증축이나 신축을 통해서 상업시설형 건축물로 변화해 가는 특성이 있음을 알 수 있었다. 상업화가 되면서 나타나는 다가구 주택의 변화는 반지하층의 상업화와 수직적 확장으로 유형화 할 수 있으며, 보통 벽을 제거하고 반지하층을 점포로 바꿔서 쓰는 것이 가장 일반적인 외관의 변화라고 할 수 있다. 다세대 주택의 경우 직접적으로 주거용도로 사용하는 공간을 상업용도로 전환하지는 않으며, 외부의 자투리공간을 점포화해서 상업용도를 입지시키는 특성이 있었다. 오피스형 건축물의 경우 저층부의 사무실 공간을 점포를 위한 공간으로 변화시키는 것이 일반적이나, 대상지 내에는 측벽 부를 상업점포를 위한 전면부로 리모델링한 경우도 있었다.

용도와 건축물 유형 사이의 관계를 살펴보기 위해 각 건축물 유형에 입지하고 있는 용도시설들이 2009년부터 2014년까지 어떻게 변화하는지를 알아보았다. 그 결과 일반적인 상업시설이나 프랜차이즈 시설은 다가구주택형 건축물에는 잘 입지를 안 하는 특성이 있는 것으로 나타났고, 문화소비공간과 관련 있는 독특한 카페/레스토랑/펍 유형의 시설과 소규모 독립 판매시설의 경우는 이와는 상반되게 많은 시설들이 다가구주택에 입지하는 경향이 나타났다. 예술문화시설이나 문화관련상업시설의 경우는 주택에는 잘 입지하지 않았으며, 주로 상업시설형 건축물에 입지하는 것으로 나타났다.

마지막으로 상업화의 과정에서 용도변화와 건축물 외관변화 사이에 관계를 분석하였는데, 프랜차이즈 시설을 포함하는 용도로 변화할 때 신축되는 경향이 좀 더 강한 것 외에는 뚜렷한 경향이 나타나지 않았다.

제 6 장 결론

6.1. 연구결과의 요약

이 연구에서는 홍대 전체 상권의 확장양상과 그 과정에서 홍대문화소비공간 경계부의 일반주거지역에서 나타나는 건축물의 용도 및 외관상의 변화과정을 분석하였다. 이를 위해 3장에서는 홍대 문화소비공간의 형성과정과 홍대상권 전체의 광역적 차원과 문화소비공간 경계부의 대상지에 한하여 가로공간구조 등의 물리적인 특성들을 분석하였으며, 이를 바탕으로 상업용도의 확장과정과 홍대문화소비공간 경계부 주거지역의 변화양상을 해석하였다.

4장에서는 비상업용도시설의 상업용도로의 변화의 양상과 영향요인을 분석하였다.

8개의 법정동을 대상으로 한 광역적 차원의 상업용도의 확장과정 분석의 결과, 홍대문화소비공간 경계부의 모든 지역에서 동일하게 상업용도의 확장이 일어나는 것이 아니며, 특정지역을 중심으로 상업용도로의 변화가 집중하는 것으로 나타났다. 특히 보행흐름의 중심이 되는 가로를 중심으로 상업용도가 확장과정에서 중요한 역할을 하는 것으로 나타났다. 홍대의 경우 그러한 역할을 하는 가로는 어울마당로로 상업용도의 확장은 어울마당로를 중심으로 인접한 가구의 내부 방향으로 진행되는 것을 확인 할 수 있었다. 하나의 가구 단위로 상업용도의 확장과정이 진행되었으며, 광역적 차원에서 기존 상권에서 보행흐름의 중심이 되는 가로와 인접한 가구가 우선적으로 집중적으로 상업화가 되었다. 그리고 상업용도의 확장 과정에서 폭이 넓은 간선도로는 상업용도 확장을 억제하는 요인으로 작용하였다.

상업용도의 변화가 집중된 지역 중 한 지역을 보다 미시적 차원의 분석에서도 보행흐름의 중심이 되는 가로로부터 심도, 접근성이 상업용도로의 변화에 중요한 영향을 주는 것으로 나타났으며, 국부통합도값과 상관없이 어울마당로와 인접하여 있는 가로들이 먼저 상업화 되었으며, 상업용도의 확장은 가로를 따라 내부로 진행되었고, 가로 단위로 상업화의 양상이 다르게 나타나는 것을 확인 할 수 있었다.

가로공간구조와 관련된 값 외에도 건축물 및 필지의 특성도 상업용도로의 확장에 영향을 주었다. 필지면적, 건축면적, 연면적, 용적률과 같은 건축물의 규모와 관련된 수치가 작은 건축물에서 상업용도로의 변화가 일어났다. 건축물의 노후도 역시도 중

요하게 작용하고 있었는데, 1996년 이전에 만들어진 건축물이 상업용도로 변화하는 것으로 나타났다. 대상지 내에서 소규모의 다가구 및 단독 주택이 상업화의 대상으로 가장 선호되는 것으로 분석되었으며, 다세대 주택의 경우는 거의 상업용도로 변화하지 않는 것으로 나타났다.

5장에서는 문화소비공간 경계부에 위치한 단독/다세대 주거지역에서 상업화가 진행됨에 따라 나타나는 용도변화와 건축물 변화의 특성을 분석하였다. 이론적 고찰을 바탕으로 문화예술시설, 문화관련 상업시설, 독특한 카페/레스토랑/펍, 소규모 독립 판매시설, 프랜차이즈 상업시설, 일반상업시설로 구분하여 분석하였다.

용도시설별 연간 분포 변화를 분석한 결과, 문화소비공간의 확장을 주도하는 시설은 독특한 카페/레스토랑/펍 유형의 시설로 상업화가 덜 된 내부 가로에 위치한 건축물에 선행적으로 입지하여 상업화를 주도하는 것으로 분석되었다. 반면 선행연구들에서 문화소비공간의 형성의 배경으로 언급되었던 문화예술관련시설의 경우, 분포의 변화가 적었으며, 가구 내 기존의 중심지역인 독막로 7길을 중심으로 음악과 관련된 문화시설과 근접하여 위치하는 특성을 보였다. 소규모 독립 판매시설의 경우 이미 상업화가 진행된 발달된 주요 가로를 따라 입지하는 특성을 보였다. 프랜차이즈 상업시설의 경우 위계가 높은 주요 가로에 입지하는 특성이 나타났으며, 상업화가 충분히 진행된 이후에 급격하게 증가하는 경향을 보였다.

일반상업시설의 경우 분포의 특성에 따라 세 그룹으로 분류된다. 근린에 서비스를 제공하는 상업시설의 경우 근린의 중심에 분포하며, 일반적인 음식점/주점은 이미 상업화된 가로에 입지하려 한다. 반면 헤어샵 및 사진스튜디오의 경우 한적한 주거지역의 주택을 선호하는 것으로 보여 같은 용도시설로 분류하여 분석이 진행되었지만 그 특성이 다르게 나타나는 것을 알 수 있었다.

다음으로 건축물 용도 간의 변화 과정을 분석하였는데, 그 결과 2012년을 중심으로 용도변화의 패턴이 달라지는 것을 확인 할 수 있었다. 2012년 이전에는 비상업용도 시설인 주거용도에서 문화관련상업시설인 독특한 카페/레스토랑/펍 시설로의 변화가 경계부 주거지역의 용도변화과정에서 나타나는 중심적인 변화였다. 이 기간 동안 문화소비공간 관련 상업시설들이 꾸준히 증가하는 모습을 보였고, 일반적인 상업시설과 프랜차이즈 상업시설은 별다른 변화가 나타나지 않았다. 2012년 이후에도 주거용도에서 독특한 카페/레스토랑/펍 시설로의 변화는 지속되었다. 하지만 동시에 독특한 카페/레스토랑/펍 시설에서 프랜차이즈 상업시설로의 용도 변화하는 시설의

수가 늘어났으며, 대상지 내에서 프랜차이즈 상업시설의 수가 급격히 증가하는 것을 확인할 수 있었다. 이 시기 문화소비공간 관련 용도시설에서 프랜차이즈 상업시설의 용도변화는 주로 이미 가로의 상업화가 많이 진행된 가로들에서 나타났다. 독특한 카페/레스토랑/펍은 문화소비공간과 관련성이 높은 시설인 반면 프랜차이즈 시설은 문화소비공간과의 관련성이 낮은 시설임을 생각했을 때, 이러한 변화의 과정을 일반 주거지역에서 문화소비공간으로, 그리고 다시 일반적 상업지역으로 성격이 변화해 가는 2단계의 젠트리피케이션의 과정으로 해석할 수 있다.

마지막으로 물리적인 외관변화를 분석하고 이를 유형화해 보았다. 상업화 과정에서 나타나는 용도변화와 외관변화 사이에 뚜렷한 관계가 있지는 않았다.

상업화의 과정에서 나타나는 외관변화는 크게 비상업용도의 건축물에 상업용도가 입지하면서 나타나는 물리적인 변화와 추가적인 점포공간을 얻기 위해 나타나는 변화로 나눌 수 있었다.

비상업용도 건축물의 경우 단독주택형, 다가구주택형, 다세대주택형, 오피스형 건축물로 유형을 나눌 수 있었으며, 각 건축물 유형에 따라서 상업화에 따라 나타나는 외관의 변화가 다르게 나타났다. 단독주택형 건축물의 경우, 벽의 제거 여부, 마당의 점포공간으로의 이용 여부에 따라 총 7개의 외관변화 유형으로 구분해 볼 수 있었다. 상업화가 진행 될수록 벽의 제거, 전면공지의 점포로의 이용, 증축의 경향이 강해져서 점포공간을 추가하거나 확장하는 방향으로 변화가 나타났다. 다가구 주택의 경우는 벽을 제거하고 반지하층을 점포로 변화시키는 것이 가장 일반적으로 나타나는 상업화 과정에서의 외관 변화였고, 상업화가 진행됨에 따라 반지하층으로 부터 윗층로 상업용도로 이용되는 공간이 수직적으로 확장된다. 다세대 주택은 상업화가 잘 일어나지 않는 유형의 건축물로 분석되었고, 주거용도공간을 상업용도 공간으로 이용하지는 않았으며, 측면공지나 필로티와 같은 자투리 공간에 점포를 만드는 형태로 상업용도를 수용한다. 마지막으로 오피스형 건축물의 경우 저층부의 사무 공간의 용도를 바꾸는 형태로 상업화가 이루어지는 것을 확인할 수 있었다.

상업화가 진행되면서 점포공간을 확장하는 경우에는, 일반적으로 비상업용도인 다른 층의 점포공간을 상업용 점포로 변화하는 수직적 확장의 방식이 가장 많이 이용되었다. 이 외에 측면공지, 전면공지, 필로티공간, 측벽부, 차고 등의 자투리 공간을 점포화하는 방식이 있는데, 소규모의 점포공간이 마련되기 때문에 일반적인 상업시설이나 프랜차이즈 상업시설은 이러한 점포공간에 입지하지 못하며, 소

규모 독립판매시설이나 독특한 카페/레스토랑/펍과 같은 문화소비공간관련시설이 주로 입지하는 경향이 있다는 경향이 있음을 찾을 수 있었다.

6.2. 연구의 의의 및 시사점

이 연구에서는 연별 상업용도시설의 분포 변화를 통해서 홍대 문화소비공간의 확장 과정을 분석하였다. 광역적 차원에서의 전반적인 상업용도의 확장양상을 분석하였고, 문화소비공간의 기존 경계부의 주거지역을 대상으로 보다 상세하게 건축물의 용도 및 물리적인 변화 특성을 분석하였다. 기존의 문화소비공간을 대상은로 진행되었던 연구들이 예술문화와 관련된 기능과 인적자원의 역할에 대하여 관심을 가져왔다면, 이 연구에서는 도시설계적 관점에서 문화소비공간이 형성되고 있는 단독/다세대 주거지역의 물리적 환경과 그 자원성에 대해서 다루어 보고자 했다는 점에서 의의가 있다. 또한 연구의 결과인 문화소비공간의 확장과정에서의 상업화에 미치는 건축물의 필지 및 건축물의 규모적 특성에 대한 영향과 관련 용도시설관의 변화 및 분포 특성은 실제 제도적 차원에서 이 지역을 관리하는데 이용될 수 있을 것으로 보인다.

연구의 결과를 바탕으로 홍대와 같이 발달하고 있는 문화소비공간의 주변부의 일반주거지역을 관리하는 대에 있어서 다음과 같은 시사점을 제기 할 수 있다.

첫째, 기존 문화소비공간에서 보행흐름의 중심이 되는 가로와 인접성, 통합도, 건축물의 노후도, 건축물과 필지의 규모 특성을 바탕으로 우선적으로 상업화에 대한 대비가 필요한 지역을 선정 및 관리가 필요하다. 연구의 결과 문화소비공간의 확장은 동심원 형태로 균등하게 일어나지 않으며, 특정 가구에 집중된다. 비상업용도의 건축물의 상업용도로의 변화에는 보행흐름의 중심이 되는 가로와의 인접성, 통합도, 건축물의 노후도 및 규모 등이 영향을 미치는 것으로 분석되었으며, 때문에 이를 바탕으로 우선적인 관리가 요구되는 지역을 선정하고, 관리방안의 마련을 통해 상업화 과정을 제어할 필요가 있다.

둘째, 문화소비공간이 확장되고 있는 경계부 주거지역의 향후 장소의 역할과 성격에 대한 재고가 필요하다. 문화소비공간의 확장과정은 2단계의 젠트리피케이션 과정으로 이해될 수 있고, 변화의 과정에서 일반주거지역, 문화소비공간, 일반상업지역으

로의 성격의 변화가 나타난다. 2단계의 변화과정에서 용도변화의 특성이 다르게 나타나며, 때문에 주거지역으로써의 성격을 유지할지, 중간단계의 문화소비공간의 성격을 유지할지, 아니면 일반상업지역으로의 변화된 모습으로의 변화를 지향할 지에 결정 없이는 관리방안을 결정할 수 없다. 이러한 결정과정에서 주거활동의 공간으로써는 비선호되는 노후한 소규모의 단독, 다가구 주택들의 문화소비공간을 구성하는 상업 활동의 공간으로써의 자원성 등은 주요한 고려요인이 될 수 있을 것이다.

셋째, 가로 단위로 건축물의 유형, 밀도 등의 상세한 관리 계획을 통해서 확장과정에서 나타나는 주거용도와 상업용도 간의 갈등 문제를 줄여 나갈 필요가 있다. 연구의 결과 상업화는 가구의 외부에서 내부로 진행되며, 가로 단위로 변화의 특성이 다를 수 있음을 확인할 수 있었다. 또한 상업용도로의 변화에 건축물의 유형 및 밀도가 중요하게 작동하고 있다. 연구의 결과를 바탕으로 가로 단위의 상세한 관리를 통해서 상업용도로 변화하는 건축물의 분포를 제어할 수 있을 것으로 생각되어진다. 이를 통해 상업용도로 변화하는 건축물들과 그렇지 않은 건축물들을 물리적으로 분리할 수 있을 것으로 보이며, 이를 통해 갈등을 줄일 수 있을 것으로 생각되어진다.

6.3. 연구의 한계점

이 연구는 다음과 같은 한계점을 가지고 있다.

우선 문화소비공간의 확장과정에서 나타나는 주거지역 경계부의 변화과정에 영향을 주는 도시공간구조와 물리적인 환경의 특성에 대한 이론적인 배경이 부족하다. 문화소비공간 자체가 최근에 새로이 등장한 상업공간의 유형이기도 하며, 이를 바라보는 관점이 도시공간의 특성보다는 예술문화 활동과 인적자원, 임대료와 같은 경제적인 관점에 집중되어 왔다. 그에 따라 이러한 공간들의 실제적인 선호의 원인에서 독특한 장소성과 같은 물리적인 환경에 의해서 결정되는 요인들이 크게 작용함에도 불구하고, 이를 직접적으로 변화의 요인으로 연결할 수 있는 적합한 이론적인 배경을 찾는데 에 한계가 있었다.

다음으로 연구방법론 측면에서 현상의 해석 위주의 분석 방법과 단일 사례에 대한 분석이라는 측면에서 다음과 같은 한계를 갖는다. 정교한 계량적 분석에 의한 연구결과가 아니라는 점에 있어서, 도시공간구조 및 건축물 특성이 상업화에 주는 영향

을 양적으로 수치화 하지 못하며, 그에 따라 개별 설명변수들 간의 영향관계를 비교하는데 에는 한계가 있다. 또한 개별 변수들 간의 영향 관계를 통제하지 못하고 있다는 점에서 한계를 갖는다. 다음으로 홍대 문화소비공간만을 대상으로 한 단일 사례에 대한 연구라는 점에서 연구결과에서 나온 변화의 특성이나 확장의 양상을 문화소비공간의 일반적인 특성을 얘기하는데 에는 한계를 갖는다.

이와 같은 연구의 한계점 때문에 향후 연구에서는 유사한 문화소비공간 사례의 추가와 보다 정교한 계량적 분석 방법의 도입을 통해서 연구결과의 범용성을 증가시킬 필요가 있다. 광역적 차원에서 문화소비공간 확장의 특성분석 과정에서 상업용도로 변화하는 건축물이 집중하고 있는 지역과 그렇지 못한 지역 간의 도시공간구조 특성과 포함하고 있는 건축물의 특성을 지역단위의 계량적 분석이 이뤄졌다면 보다 유용한 연구결과를 얻을 수 있었을 것으로 생각되어진다. 문화소비공간 경계부를 대상으로 한 분석에서도 격자형의 가로공간구조를 가지고 있는 현재의 대상지와 부정형의 가로공간구조를 가지고 있는 상수동과 같은 대상지를 비교 연구하였으며, 보다 재미있는 연구 결과를 도출할 수 있었을 것이라고 생각되어 진다.

참고문헌

금기정 외 3인(2010), “구조방정식을 이용한 상업지구 보행가로의 경관이미지 분석”, 『국토계획』, 제45권 4호, pp.97-109.

김봉원·권니아·길지혜(2010), “삼청동길의 젠트리피케이션 현상에 대한 상업화 특성분석”, 『한국지역경제연구』, 제15권, pp. 83-102.

김신성(2013), 『문화소비공간의 확산에 따른 저층주거지의 변화 특성연구』, 서울대학교 환경대학원 석사학위논문.

김지혜·이명훈·전병혜(2009), “가로경관의 이미지 평가구조 분석에 관한 연구”, 『국토계획』, 제44권 1호, pp.273-286.

김지희·이명훈(2008), “지각·인지특성을 고려한 가로경관평가에 관한 연구”, 『국토계획』, 제43권 6호, pp.21-36.

김학희(2007), “문화소비공간으로서 삼청동의 부상: 갤러리 호황과 서울시 도심 재활성화 전략에 대한 비판적 성찰”, 『한국도시지리학회지』, 제10권 제2호, pp. 127-144.

김흥순(2010), “신사동 가로수 길과 삼청동 길의 활성화 요인 연구”, 『대한건축학회논문집 계획계』, 제26권 제5호, pp. 325-334.

김희진(2015), 『문화지역의 상업화 과정과 장소성 인식 변화-삼청동과 신사동의 가로를 사례로』, 서울대학교 대학원 박사학위논문.

라도삼(2010), 『문화특화지역 형성요인 및 실태에 관한 연구』, 서울시정개발연구원.

박수민 외 4인(2015), “도로 축선의 통합도가 상업점포입지에 미치는 영향 연구”, 『서울도시연구』, 16권 3호, pp.37-52.

박현주·백호정·김홍규(2007), “개인특성이 가로경관에 미치는 영향분석”, 『대한국토도시계획학회추계학술발표대회 논문집』, pp.725-732.

박현찬(2009), 『서울의 도시형태 연구』, 서울:서울시정개발연구원.

서울특별시 도시계획위원회(1965), 『서울도시계획』, 서울:서울특별시.

서울특별시(1990), 『서울토지구획정리백서』, 서울:서울특별시.

송대호·윤종국(2006), “도시가로경관의 선호특성 분석에 관한 연구”, 『대한건축학회논문집 계획계』, 제22권 9호, pp.243-250.

송미경(2008), 『도심의 구시가지 소조직의 문화소비장소로의 변화요인에 관한 연구』, 서울시립대학교 대학원 석사학위논문.

양승우(1994), 『조선후기 서울의 도시조직 유형연구』, 서울대학교 대학원 박사학위논문.

윤용석(2013), 『역세권 저층 주거지의 상업화 특성 분석』, 중앙대학교 대학원 박사학위논문.

이경옥·이금숙(2006), “문화경제 발현과 확산의 공간적 특징: 북촌의 창의적 소매업을 중심으로”, 『한국경제지리학회지』, 제9권 제1호, pp. 23~28.

이나영·안재섭(2012), “서울 신사동 가로수길의 소비문화 경관”,『한국사진지리학회지』, 제22권 제3호, pp. 199-216.

이상훈·신근창·양승우(2011), “상업가로로서 신사동 가로수길의 형성과정 및 활성화 요인 연구”, 『도시설계』, 제12권 제6호, pp. 77-88.

이인성·배재흠(2013), “문화상업가로 활성화 과정에서의 건축물 용도변화”, 『도시설계』, 제14권 제5호, pp. 127-140.

이재원(2004), “가로경관의 이미지 평가에 관한 연구”, 『디자인학연구』, 제17권 제2호, pp.135-146.

장국범(2014),『상업화된 주거지의 유형별 필지규모특성 연구 : 서울시 일반주거지역을 중심으로』, 홍익대학교 대학원 석사학위논문.

장 보드리야르(1992), 『소비의 사회: 그 신화와 구조』, 이상률 역, 서울 : 文藝出版社.

전해은·이기춘(2002), “현대소비공간과 소비행동: 동대문 쇼핑몰의 소비문화적 의미분석”, 『소비자학연구』, 13권, 2호, pp.99-125.

정지희(2008), "문화·예술시설 입지에 기반한 서울시 삼청동길의 가치상향적 상업화", 『문화경제연구』, 제11권 제1호, pp. 123-157.

조기혁 외 2인(2001), “주거지역의 토지이용변화에 가로체계가 미치는 영향”, 『대한건축학회논문집 계획계』, 17권 11호, pp. 207-214.

진창종(2013), 『홍대앞 주거지의 상업화 과정 및 특성에 관한 분석 : 문화적 제

트리피케이션 관점에서』, 홍익대학교 대학원 석사학위논문.

허자연(2015), “상업공간의 젠트리피케이션 과정 및 사업자 변화에 관한 연구: 경리단길 사례”, 『서울도시연구』, 16권, 2호, pp.19~33.

Atkinson, R.(2003), Introduction: Misunderstood saviour or vengeful wrecker? The many meanings and problems of gentrification, Urban Studies, Vol.40, No.12, pp.2343-2350.

Bellenger, D. N. and Korgaonkar, P. K.(1980), Profiling the Recreational Shopper, Journal of Retailing, Vol. 56 Issue 3, pp.77~82.

Bourdieu, P.(1984), Distinction : a social critique of the judgement of taste, translated by Nice, R., Cambridge, Mass. : Harvard University Press.

Crankshaw, N.(2009), Creating Vibrant Public Spaces, Washington, DC: Island Press

Crewe, L. and Beaverstock, J.(1998), Fashioning the city: Cultures of consumption in contemporary urban spaces, Geoforum, Vol.29, Issue 3, pp.287-308.

Evans, G. (2005), “Measure for Measure: Evaluating the Evidence of Culture’s Contribution to Regeneration”, Urban Studies, Vol. 42, Nos 5/6, pp.959－983, May 2005

Gallan, B.(2015), Night lives: Heterotopia, youth transitions and cultural infrastructure in the urban night, Urban Studies, Vol. 52 Vo. 3, pp.555-570.

Gehl, J.(2006), “Close Encounter with buildings”, Urban Deisign International, v.11, pp.29-47.

Graham, D.(2003), ‘This place gives me space’: place and creativity in the creative industries, Geoforum, 34, pp.511-524.

Hae, L.(2011), Dilemmas of the nightlife fix: Post-industrialisation and the gentrification of nightlife in New York city, Urban Studies, Vol.48, No.16, pp.3449-3465.

Jacobs, A. B.(1993), Great Streets, Cambridge, MA: MIT Press.

Jacobs, J.(1961), The death and life of great American cities, New York:Random House.

Kent, T.(2007), "Creative space: design and the retail environment", International Journal of Retail & Distribution Management, Vol.35, No.9, pp.734-745.

Kloosterman, R. C. and Van Der Leun, J. P.(1999), Just for Starters: Commercial Gentrification by Immigrant Entrepreneurs in Amsterdam and Rotterdam Neighbourhoods, Housing Studies, 14:5, pp.659-677.

Lees, L.(2003), "Super-gentrification: The case of Brooklyn Heights, New York city", Urban Studies, Vol.40, No.12, pp.2487-2509.

Marshall, S.(2005), Streets & Patterns, London:Spon press.

Mommaas, H.(2004), "Cultural clusters and the post-industrial City: Towards the remapping of urban cultural policy", Urban Studies, Vol. 41, n.3, pp.507-532.

Montgomery, J.(1995), The Story of Temple Bar: Creating Dublin's cultural

Montgomery, J.(1997), "Cafe culture and the city: the role of pavement cafes in urban public social life", Journal of Urban Design, Vol.2, No.1, pp.83-102.

Montgomery, J.(2003), "Cultural quarters as mechanisms for urban regeneration. part1: Conceptualising cultural quarters", Planning, Practice & Research, Vol.18, No.4, pp.293-306.

Olderberg, R.(1997), The great good place : cafés, coffee shops, community centers, beauty parlors, general stores, bars, hangouts, and how they get you through the day, New York : Marlowe & Co.

quarter, Planning Practice & Research, 10:2, pp.135-172

Ray C. T.(1996), "Analyzing the specifics of retail Markets", Shopping Centers and other retail properties, White, J. R. and Gray, K. D.

ed., pp.123-145.

Schmitz, A. and Scully, J(2006), Creating Walkable Places: compact mixed-use solutions, Washington, D.C. : ULI-the Urban Land Institute.

Snyder, C. R. and Fromkin, H. L.(1977), "Abnormality as a Positive Characteristic: The Development and Validation of a Scale Measuring Need for Uniqueness", Journal of Abnormal Psychology, Vol.86, No.5, pp.518-527.

Stern, M. J. and Seifert, S. C.(2010), Cultural Clusters: The implications of cultural assets agglomeration for neighborhood revitalization, Journal of Planning Education and Research, XX(X), pp.1-18.

Sullivan, D. M. and Shaw, S. C.(2011), "Retail Gentrification and Race: The case of Alberta street in Portland, Oregon", Urban Affairs Review, Vol.47, No.3, pp.413-432.

Tauber, E. M.(1972), Why do People shop?, Journal of Marketing, Vol. 36, No. 4, pp. 46-49

Tian, K. T., Bearden, W. O. and Hunter, G. L.(2001), "Consumers' need for uniqueness: scale development and validation", Journal of Consumer Research, v.28 n.1, June. pp. 50-66

Wansborough, M. et al.(2000), "The role of urban design in cultural regeneration", 『Journal of Urban Design』, Vol.5 No.2, pp. 181-197.

Zukin, S. and Maguire, J. S.(2004), Consumers and Consumption, Annual Reviews, 30, pp.173-197.

Zukin, S. et al.(2004), "Bourdieu off-broadway: managing distinction on a shopping block in the East Village", 『City & Community』, Vol.3 No.2, pp. 101-114.

Zukin, S.(1988), Loft living : Culture and capital in urban change, New Jersey:Rutgers University Press.

Zukin, S.(1990), “Socio-spatial prototypes of a new organization of consumption: the role of real cultural capital”, Sociology, Vol.24, No.1, pp.37-56.

Zukin, S.(2008), Consuming authenticity: From outposts of difference to means of exclusion, Cultural Studies, Vol.22, No.5. pp.724-748.

〈 신문기사 〉

김헌주(2013), “합정 다음은 연희동?...‘복잡한 거리 싫다’ 한적한 연희동 부상”, 『매경이코노미』, 2013.10.28.

성다영(2014), “두런두런 수제맥주 맛 끌린 소담스런 골목”, 『스카이데일리』, 2014.04.10.

성다영(2014), “스물여덟 엉뚱 이방인데 ‘대박난 골목사단’”, 『스카이데일리』, 2014.04.16.

오주연(2012), “삼청동, 옛 추억을 잃어버렸다”, 『아시아경제』, 2012.02.22.

이채은(2014), “판서들 고관대작 길에 피자·식당·빵집 성업”, 『스카이데일리』, 2014.03.28.

정다운(2014), “뜨거운 한남동 독서당길 상권...‘한적함’ 무기로 이태원 대체 상권 부상”, 『매경일경제』, 2014.07.21.

정다운(2014), “대로변 위협하는 이면도로 상권...사이길·등기소길 한적함 무기로 ‘떴다’”, 『매일경제』, 2014.10.06.

정진영(2013), “자본에 물든 홍대...옛 멋 간데없고”, 『헤럴드경제』, 2013.08.23.

최선학(1997), “신흥고급주택지...서교지구”, 『경향신문』, 1997.08.02.

최현주(2014), “‘뒷골목’에 볕 든 날”, 『중앙일보』, 2014.07.21.

A Pattern of Commercial Gentrification on the Periphery of the Cultural Quarter near Hongik University

Lee, Han-Wool

A DISSERTATION

IN

URBAN DESIGN

Presented to the Graduate School of Seoul National University
in Partial Fulfillment of the Requirement for
the Degree of Doctor of Philosophy

Supervised by
Professor Kwon, Young-Sang

Department of Civil and Environmental Engineering
College of Engineering
Seoul National University

February 2016

Graduate School of Seoul National University

Abstract

A Pattern of Commercial Gentrification on the Periphery of the Cultural Quarter near Hongik University

Lee, Han-Wool
Department of Civil and Environmental Engineering
The Graduate School
Seoul National University

As people prefer visiting to the commercial place various culture and social activities, a new type of place, Cultural Quarter with a distinctive sense of place in which people can experience the various culture, has emerged. Increasing number of visitors of the place has been contributed to the place (e.g. Samcheong-dong, Itaewon, and Hongik University area) to be well-known, representative commercial place in Seoul, South Korea. At the same time, the place has lost its own unique characteristics facing a gentrification. Most of unique small-scale shops which once made the distinctive place image of the Cultural Quarter have disappeared and have been displaced by uniformed large-scale shops. Specifically, commercial area has been expanded continuously in Cultural Quarter near Hongik University, one of the representative cases of the Cultural Quarter. Residential area at the periphery of the Cultural Quarter has been changed to mixed-use area. Some distinctive shops have occupied the area, shaping new Cultural Quarter.

In this study, this process is examined as an expansion of Cultural Quarter near Hongik University. This study analyzes the pattern of expansion and the changes of individual buildings in residential area at the periphery of the Cultural Quarter to apprehend the mechanism of changes in the building use and physical changes in the periphery of the Cultural Quarter. This study also aims to make rudimentary sources which can be helpful to

propose regulatory measures for controlling the Cultural Quarter.

This study consists of an analysis of an expansion pattern and changes in the building use and exterior of buildings in the periphery of the Cultural Quarter. In chapter three, the study takes a closer look at the characteristics of street system and classification which are used for an analysis of the expansion pattern and changes in the building use and exterior of buildings in chapter four and five. In chapter four, the study examines characteristics of expansion of the Cultural Quarter at block level and building level. In chapter five, the study analyzes changes in the building use and exterior of buildings.

At block level analysis, not all blocks are changed uniformly, but there are some blocks having many focused changes in building use from residential to commercial. Most of the blocks with many frequent changes in building use are located near the street where main pedestrian flow is observed. The urban arterial roads impede the expansion of commercial area. On the other hand, accessibility of the pedestrian-friendly streets where main pedestrian flow is observed, are very helpful for the expansion.

At building level analysis, the expansion starts from the streets near the main pedestrian flow to the building units. The accessibility of the main pedestrian flow and pedestrian-friendly facilities such as a subway station plays an important role in the expansion. Not only street system, but also size of lots (i.g. total floor area of building, building area, and floor area ratio), type of building, deterioration of building influences on commercialization. Specifically, masonry single-detached housings are easily changed to commercial buildings. On the other hand, most of multi-family housings with piloti-type parking space do not undertake the

commercialization.

According to the theoretical study, art related facilities have stimulated the formation of the Cultural Quarter. Distinctive small-scale shops such cafe, restaurants, and pubs have played important role in shaping sense of place of the Cultural Quarter. Because uniformly franchised large-scale shops play a crucial role in losing its own unique place image in the process of gentrification, the study examines the pattern of distribution of these shops and changing pattern in commercialization.

Most of art-related facilities in the Cultural Quarter near Hongik University are music performing facilities. Similar art-related facilities and shops have similar characteristics of location pattern, and are gathered. Most of residential buildings are changed to distinctive small-scale shops (e.g. cafe, restaurants, and pubs) which occupy the internal street of the block faster than other types of commercial buildings are. The characteristics of commercialization of the Cultural Quarter near Hongik University before 2012 and after 2012 are very different. Up to 2012, residential buildings were changed to distinctive art-related facilities and shops. After 2012, they have been changed to uniformly franchised large-scale shops.

There are two patterns of commercialization. The first is vertical expansion of shops in individual buildings. Most of commercialization of building starts from the first floor of buildings. The commercialization of the first floor impact the commercialization of the upper floors of the buildings. The second is using open spaces of buildings (e.g. privately owned public spaces, pilotis spaces, and garages) as a space for shops. The open spaces are too small to introduce franchised large-scale shops, and more suitable for locating distinctive small-scale shops.

This study analyzes the pattern of expansion and the changes of individual buildings in residential area at the periphery of the Cultural Quarter. Results of this study can be employed to propose regulatory measures for controlling the residential area, the periphery of the Cultural Quarter. They also are helpful to suggest regulatory measures for maintaining the unique characteristics of the Cultural Quarter.

Keywords: Cultural Quarter, Commercial Gentrification, Expansion of Commercial use, Urban Spatial Structure, Commercial District near Hong-ik University

Student Number: 2007 - 21154