



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](#)

도시계획학 석사학위논문

홍대상권 인접 저층주거지의 용도혼합특성 연구

A Study on Characteristics of Mixed-use
in Low-rise Residential area
around Hongdae Commercial area

2015년 8월

서울대학교 대학원
협동과정 도시설계학 전공
최 경 인

홍대상권 인접 저층주거지의 용도혼합특성 연구

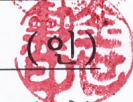
지도교수 김 세 훈

이 논문을 도시계획학석사학위논문으로 제출함
2015년 6월

서울대학교 대학원
협동과정 도시설계 전공
최 경 인

최경인의 석사학위논문을 인준함
2015년 7월

위 원 장 김성중
부 위 원 장 김세훈
위 원 권영삼



국 문 초 록

본 연구는 홍대상권의 확산이라는 큰 틀 아래 용도혼합이 진행되고 있는 일반주거지역을 ‘용도혼합도(miex-use ratio)’의 관점에서 해석하여, 홍대상권 인접 저층주거지 내 용도혼합특성을 공간적(spatial)·양적(quantity)·질적(quality)으로 분석함으로써 지역에서 자연발생적으로 일어난 용도혼합의 결과가 공간적으로 어떤 양상으로 벌어지고 있는가를 규명하는데 목적이 있다. 또한 홍대상권 확산현상으로 인해 논의되는 홍대지역의 정체성 규명과 향후 관리해법을 모색하는데 있어 지속적으로 상권이 확장되고 있는 지역현황의 특성을 이해하는데 기초자료를 제공하고자 하였다.

홍대상권은 홍대입구역 주변을 중심으로 형성되어 약 10년 단위로 주변지역으로 확산되며 서교 지역(1990년대), 상수 지역(2000년대), 연남/동교 지역(2010년대)으로까지 영역이 확장되어왔다. 1차 확산지역인 서교 지역은 약 20년에 걸쳐 변화를 겪으며 극단적 용도혼합의 양상을 보이고, 최근 떠오르고 있는 3차 확산지역인 연남/동교 지역은 용도혼합의 시작단계를 보여준다. 연구범위는 용도혼합 양상과 특성의 차이를 명료하게 읽어낼 수 있도록 현재시점(2015년)에서 1차 확산지역(서교 지역)과 3차 확산지역(연남/동교 지역)을 분석하는 것으로 한정하였다. 확산시기가 다른 두 지역의 용도혼합특성을 분석하고자 연구범위의 경계 설정을 위한 조건을 통일하였다.

본 연구에서는 홍대지역의 특수성을 반영하여 지역의 용도혼합특성을 분석하기 위하여 용도혼합도를 두 가지 차원에서 접근하였다. 일반주거지역으로서의 성격을 판단하기 위하여 주거 대비 비주거용도시설의 비율을 고려하고, 홍대상권으로서의 성격을 판단하기 위하여 홍대상권으로 인하여 집중적으로 용도변화가 일어나는 용도시설을 분류하여 ‘소비관련 시설’로 정의하고 이것이 비주거용도시설 중 차지하는 비율을 고려하였다. 용도혼합도 산정을 위한 현황자료로 건축물대장을 참고하였으며, 빠

른 용도변화의 속도를 감안하여 현장조사를 통해 건축물의 층별 용도시설현황을 파악하였다. 용도혼합 현황의 집계단위는 도시조직을 형성하는 물리적 요소 중 가장 변형이 적은 ‘블록(block)’으로 설정하였다.

블록별 ‘비주거용도시설 비율’과 ‘소비관련시설 비율’을 도출하여 블록의 공간적 패턴을 분석한 결과, 두 비율의 패턴이 다르게 나타났다. ‘비주거용도시설 비율’과 ‘소비관련시설 비율’의 역학관계를 분석하기 위하여 사사분면의 그래프에 블록분포도를 도출한 결과, 블록분포도는 수치적 군집양상을 보였다. 군집유형은 다섯 가지로 분류되었으며 유형별로 공간적 패턴을 분석하여 수치적 군집양상이 공간적으로도 군집하는 양상을 보이는 것을 확인할 수 있었다. 이것은 용도혼합도가 용도혼합의 공간패턴을 읽어내는데 유의미함을 반증하는 것이다. 용도혼합도 유형별로 세부업종의 성격을 분석한 결과, 유형마다 세부업종의 밀도우위가 다르게 나타났다. 유형별로 25%이상의 밀도 점유율을 보이는 세부업종에 대하여 공간적 패턴을 분석하고 각각의 특징적 군집양상을 파악하였다. 용도혼합도에 따라 밀집되는 세부업종이 달라지면서 도시공간에 서로 다른 군집양상을 보이고, 그것이 가로공간의 환경과 분위기를 좌우한다는 것을 알 수 있었다. 이용자의 패턴 또한 용도혼합도 유형에 따라 상주인구(거주인구, 직장인구)와 유동인구의 비율, 주요 연령대, 주요 이용시간대가 다르게 나타나는 것을 알 수 있었다. 이에 따라 용도혼합의 변화가 사회인구학적 변화와도 상관관계를 가짐을 알았다.

본 연구의 의의는 홍대상권 인접 저층주거지에서 발생하는 용도혼합 특성을 ‘용도혼합도’를 통하여 세부업종의 혼합비율, 용도혼합 유형별 구성밀도 및 입지패턴을 구체적으로 규명했다는 데에 있다. ‘용도혼합도’의 개념을 재정의하고 지역의 특수성을 반영하여 용도혼합 양상을 해석하기 위한 연구방법론을 설정하여 유의미한 결과를 도출하였다는 점에서 선행연구와 차별성을 갖는다. 지금까지 용도혼합은 ‘혼합적 토지이용’이라는 관점에서 광역적 분석이 많이 이루어져 건축물의 주용도에 근거하여 연구결과가 도출되었다. 그러나 건축물의 주용도 내에서 섞이고 있는 세부업종의 구성과 밀도가 지역에 직접적으로 영향을 미치고 있다는 점을 고

려할 때, 지역별로 실제적 차이를 반영하여 용도시설을 관리하기 위해서는 지역단위의 용도혼합특성에 대한 이해가 이루어져야 한다. 이에 따라 본 연구에서 규명한 홍대상권 인접 저층주거지의 용도혼합특성이 향후 홍대지역의 용도변화 양상을 예측하고 관리하는데 도움이 되길 바란다.

주요어 : 용도혼합도, 홍대상권, 소비관련시설, 세부업종 특성, 상권확산
학 번 : 2013-20734

목 차

I. 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
2. 연구의 범위 및 방법	4
II. 예비적 고찰	6
1. 일반주거지역의 허용용도	6
2. 용도혼합 관련 선행연구	9
3. 홍대상권 관련 선행연구	10
III. 연구방법론	12
1. 연구대상지 현황 및 범위설정	12
1) 홍대상권의 확산과정	12
2) 연구대상지의 경계	15
3) 블록 구분 기준	18
2. 용도혼합도 분석방법	21
1) 용어의 정의	21
2) 세부업종 현황 분석	23
IV. 서교지역 및 연남/동교 지역의 용도혼합도	24
1. 용도혼합도 분석	24
1) 비주거용도시설 비율	24
2) 소비관련시설 비율	27
3) 비주거용도시설 비율과 소비관련시설 비율의 역학관계	29
2. 용도혼합도의 유형화	31

V. 유형별 용도혼합의 특성	35
1. 용도혼합도와 도시공간적 패턴	35
2. 용도혼합 유형별 세부업종의 특성	40
1) 유형별 세부업종의 밀도구성	41
2) 유형별 주요 세부업종의 공간적 입지 분석	45
3. 용도혼합 유형과 이용자	54
VI. 결론	59
1. 연구의 종합	59
2. 연구의 의의 및 한계	64
참고문헌	65
[Abstract]	68

표 목 차

[표2-1] 1종, 2종, 3종 일반주거지역의 허용용도 비교 분석	6
[표2-2] 제1종 및 2종 근린생활시설의 허용시설	8
[표3-1] 세부업종 현황 분석표	23
[표4-1] 지역별 비주거용도시설 비율의 블록 분포	25
[표4-2] 비주거용도시설 비율 및 소비관련시설 비율의 평균값과의 편차	30
[표4-3] 비주거용도시설 비율과 소비관련시설 비율의 역학관계	31
[표4-4] 비주거용도시설 비율과 소비관련시설 비율의 역학관계 분포도 -서교 지역	32
[표4-5] 비주거용도시설 비율과 소비관련시설 비율의 역학관계 분포도 -연남/동교 지역	33
[표4-6] 용도혼합도의 다섯 가지 유형	34
[표5-1] 유형별 세부업종의 시설수 현황	41
[표5-2] 유형별 주요 용도시설군의 밀도구성비	42
[표5-3] 밀도 산정방법 및 유형별 면적총합	42
[표5-4] 주요 세부업종의 밀도구성비	43
[표5-5] 유형별 주요 세부업종	45
[표5-6] 주요 유형별 주거인구-직장인구-유동인구 현황	55
[표5-7] 주요 유형의 연령별 유동인구 비율	56
[표5-8] 주요 유형의 시간대별 유동인구 비율	57

그림 목 차

[그림3-1] 홍대입구상권(1980년대 형성) 이후 인접지역으로 확산	14
[그림3-2] 1960년대 토지구획정리사업 영역	15
[그림3-3] 연구대상지 현황	16
[그림3-4] 서교 지역	17
[그림3-5] 연남/동교 지역	17
[그림3-6] 가로위계에 따른 블록 구분	18
[그림4-1] 블록별 비주거용도시설 비율의 공간분포	26
[그림4-2] 블록별 소비관련시설 비율의 공간분포	28
[그림5-1] 용도혼합의 유형별 공간분포-서교 지역	36
[그림5-2] 용도혼합의 유형별 공간분포-연남/동교 지역	37
[그림5-3] 유형별 블록단위의 공간분포와 가로위계	38
[그림5-4] 마포05 노선(좌), 마포06 노선(우)	40

I. 서론

1. 연구 배경 및 목적

2. 연구 범위 및 방법

1. 연구 배경 및 목적

1) 연구 배경

우리나라의 용도지역제는 토지이용의 혼합을 허용하는 방향으로 변화되어 왔다.¹⁾ 용도지역제에서 규정하는 일반주거지역 내 제1종 및 제2종 근린생활시설 허용용도의 범위가 점차 완화되었기 때문이다.²⁾ 제1종 및 2종간 경계가 모호해지고 용도변경에 대한 신고가 불필요해지자 용도변화는 더욱 활발하게 일어났다. 이에 따라 자연발생적으로주거지 내 용도혼합이 이루어지고 있다.

홍대상권 인접 주거지는 일반주거지역으로써 제도적으로는 주거를 지원하는 토지이용이지만, 블록·필지·건축물 단위에서 바라본 홍대지역의 토지이용은 다양한 용도가 혼합되어 있다. 홍대상권 일대는 1980년대부터 ‘홍대문화’가 싹트며 자연발생적으로 비주거용도가 혼합되면서 지역의 특색을 구축해왔다. 최근 홍대입구지역은 대규모상업과 프랜차이즈가

1) 김항집, 도시계획법 체계 속의 혼합용도지역의 개념과 규제내용의 변화에 관한 연구, 1997

2) 1993년 이후 민원해소와 국민생활 편의증진이라는 이유로 근린생활시설의 포함용도 및 면적규정이 완화되어 소매점 및 업무시설, 비공해공장(제조업소·세탁소 등)의 바닥면적이 상향조정되었고 총포판매소 및 노래연습장이 근린생활시설에 포함되었다. 1999년부터 용도변경방식이 허가제에서 신고제 및 임의변경으로 완화되면서 건축물의 용도혼합이 증가하게 되었다. 2008년에는 청소년게임제공업소와 유원시설업 중 물놀이형시설에 대한 규제가 완화되었다.

들어오면서 지역성이 퇴색되었다는 평가를 받고 있는 반면, 인접 확산지역은 용도혼합이 이루어지면서 발현되는 지역의 특색이 재평가받고 있다.

홍대입구상권에 인접한 서교 지역과 연남/동교 지역 일대는 60-70년대에 택지개발사업 및 토지구획정리사업으로 정비된 저층주거지였고 지금도 일반주거지역으로 지정되어 있는 주거중심지역이지만, 홍대문화와 상권의 영향아래 형성된 지역특성을 반영하는 상업 및 비주거용도(공방, 숙박업 등)가 섞이고 있다. 이러한 지역의 용도변화에 대하여 용도의 다양성이 증가한다는 의견과 단순한 상업의 침투라는 의견이 엇갈리고 있다. 또한 홍대상권의 확산 현상을 젠트리피케이션으로 해석하는 의견도 있다. 그러나 아직까지 홍대지역의 용도혼합 현상에 주목하여 ‘어떤 시설이 어디에, 얼마나 분포하고 혼합되어 있는지’ 분석한 선행연구는 찾아보기 어렵다. 차별화된 지역특성을 갖고 있는 홍대지역에 대하여 다른 지역에서 논의되는 일반적인 ‘상업침투’와 ‘젠트리피케이션’의 관점을 적용하기 이전에 홍대지역만의 용도혼합특성을 규명할 필요가 있다. 서교 지역은 1차 확산지역으로써 용도혼합이 최대로 이루어지고 있는 반면, 연남/동교 지역은 3차 확산지역으로 지역에 변화의 바람이 분지 오래되지 않았다. 확산시기가 다른 두 지역은 홍대상권 인접지역에서 유발되는 용도혼합의 다양한 측면을 관찰할 수 있는 최적의 조건을 갖추고 있다.

2) 연구 목적

본 연구의 목적은 홍대상권의 확산이라는 큰 틀 아래서 용도변화가 진행된 일반주거지역 내 용도혼합의 양상을 ‘용도혼합도’의 관점에서 해석하여 용도혼합 유형을 도출하고, 홍대상권 인접 저층주거지의 용도혼합특성을 공간적·양적·질적(quality)으로 규명하는 것이다.

저층주거지 내 용도혼합 현상이 증가하고 변화속도도 점차 가속화되어가는 시점에서 제도적으로 분류되는 용도를 토대로 지역의 용도 다양성을 해석하는 것에서 한 단계 나아가 세부업종의 변화와 혼합 양상을

반영하여 특정지역의 변화를 살펴 볼 필요가 있다.

이를 통해 홍대지역만의 용도혼합특성을 정의하고, 지속적으로 유발되는 용도혼합 현상에 대응하는 바람직한 방향을 모색할 수 있을 것이다. 또한 도시계획 및 설계적 차원에서 혼합토지이용에 대한 이해를 넓히고, 도시변화에 유연한 관련제도를 수립하는데 기초자료로써 활용될 수 있을 것이다.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

연구의 공간적 범위는 홍대상권 주변지역 중 홍대상권이 확산되면서 변화를 겪고 있는 일반주거지역이다. 선행연구와 뉴스매체를 통해 홍대상권 인접지역 중 용도의 변화가 두드러지는 곳을 중점적으로 살펴보고자 한다. 저층주거지 내 용도혼합 정도의 차이가 뚜렷한 1차 확산지역(서교 지역)과 3차 확산지역(연남/동교 지역)을 대상으로 연구범위를 한정하였다. 서교 지역은 1990년대부터 어울마당로를 따라 변화하기 시작하였고, 연남/동교 지역은 2010년 후반부터 동교로를 중심으로 빠르게 변화하고 있다. 두 지역의 시간차는 약20년이지만, 두 지역 모두 현재도 용도변화와 증축 및 신축이 활발하게 이루어지고 있다.

서교 지역과 연남/동교 지역을 현재시점(2015년)을 기준으로 횡적으로 살펴봄으로써, 홍대상권 확산이 진행된 단계에 따른 용도혼합도의 집적현황과 용도혼합 유형을 규명하고, 유형마다 세부업종의 특성을 도출하고자 한다.

2) 연구의 방법

블록은 가로로 구분되는 가장 기본적인 도시환경 요소이며 토지이용에 영향을 미치는 물리적 요소 중 가장 변형이 적다. 건축물은 리모델링

또는 신축을 통하여 내·외부가 끊임없이 변화하고, 필지는 합필 또는 분필에 의해 규모변화가 발생하기 때문이다. 도시설계적 관점에서 김항집(1998)은 용도지역내에서 토지이용의 혼합적 특성이 필지구조, 도로체계에 의한 가구(block)와 같은 지역조직의 특성에 영향을 받는다고 하였다. 도시사회학자 Jane Jacobs(1961)는 블록의 크기가 작아 가로의 교차점이 많을수록 사회적 혼합, 안전성 등이 증가하여 도시의 다양성을 높이는데 효과적이라고 하였다. 이에 따라 본 연구는 도시조직의 구성요소 중 블록을 용도혼합도 분석의 기본단위로 설정하였다.

연구대상지의 용도혼합도는 두 가지 차원에서 해석하고자 한다. 하나는 연구대상지 내 건축물의 전반적인 용도혼합 양상을 다루는 것이다. 연구대상지는 제도적으로 지정된 주거중심지역이므로 블록별 주거용도 대비 비주거용도의 비율을 살펴보고자 한다. 다른 하나는 홍대상권의 지역특성을 반영하는 업종을 세분화하여 그 비율을 산정하는 것이다. 이것은 다른지역과 차별성을 갖는 홍대지역의 용도혼합특성을 밝히기 위함이다. 따라서 세부업종을 포함하는 용도시설을 재정의하고 산정방법을 제시하고자 한다. 용도혼합도의 구체적인 분석을 위하여 현장답사를 통해 건축물의 층별 업종현황을 파악하고, 건축물대장과 비교 및 대조하여 현재시점(2015년 기준)의 시설이용현황을 반영하였다.

두 가지 차원의 용도혼합도가 갖는 역학관계에 따라 연구대상지인 서교 지역과 연남/동교 지역의 용도혼합 유형을 분류하고, 용도혼합도에 따른 블록 단위의 공간적 패턴을 도출함으로써 용도혼합도와 물리적 도시공간의 상관관계를 밝히고자 한다. 또한 각 유형별 세부업종의 밀도, 필지단위의 입지패턴을 분석함으로써 홍대상권 인접 저층주거지의 구체적인 용도혼합 특성을 읽어낸다. 현장답사를 통해 유형마다 가로경관 및 건축물의 외관이 어떻게 다르게 나타나는지 비교분석함으로써 용도혼합도에 따른 실제적인 도시공간의 차이를 규명한다.

각 단계별 분석을 위한 구체적인 연구방법은 3장에서 기술하고자 한다.

3) 연구의 흐름

1장에서 연구의 배경 및 목적을 논의하고, 본 연구를 수행하기 위한 연구 범위와 연구방법론을 제시한다.

2장에서 주요개념과 관련된 선행연구를 고찰하여 홍대지역의 용도혼합에 대한 연구의 흐름을 파악한다. 홍대지역의 변화와 상권 확산과정을 정리하고, 용도혼합과 관련된 현행 법제도를 검토하여 연구에 필요한 용도시설의 분류기준을 확보한다. 이는 홍대상권의 특수성과 용도혼합의 개념을 정립하고, 본 연구의 차별성을 확보하기 위함이다.

3장에서 연구대상지를 구체화하고 이를 분석하기 위한 연구방법론에 대해 기술한다. 특정지역의 용도혼합특성에 대하여 블록·필지 단위로 구체적인 세부업종을 고려하여 분석한 선행연구는 찾아보기 어렵다. 이에 따라 연구자가 설정한 연구방법을 명료하게 기술할 필요가 있으므로, 연구대상지 설정의 근거를 제시하고 주요 용어의 개념 및 용도혼합도 산정 방법을 기술하고자 한다.

4장에서는 연구방법론에 따라 분석한 결과를 논의하며 비주거용도시설 비율과 소비관련시설 비율의 역학관계를 밝히고 용도혼합도에 따른 용도혼합 유형을 분류하여 연구대상지의 용도혼합 양상을 분석한다.

5장에서는 용도혼합 유형별로 블록 단위의 공간적 패턴을 살펴보고, 세부업종의 구성과 밀도를 살펴봄으로써 유형의 성격을 구체화한다. 또한 세부업종의 필지 단위 입지패턴을 분석하여 홍대상권 인접 저층주거지의 용도혼합특성을 규명한다.

6장에서 연구를 종합적으로 기술하고, 연구의 의의 및 향후 연구방향을 논의한다.

II. 예비적 고찰

1. 일반주거지역의 허용용도
2. 용도혼합 관련 선행연구
3. 흥대상권 관련 선행연구

1. 일반주거지역의 허용용도

현행 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(제71조제1항제3호관련) 및 건축법 시행령(제3조의 4관련), 도시계획시설 규칙의 건축물 관련 개별법을 토대로 일반주거지역의 허용용도를 분류하였다. 내용은 <표2-1>과 같다.

<표2-1> 1종, 2종, 3종 일반주거지역의 허용용도 비교 분석

용도	일반주거지역		
	1종	2종	3종
창고시설	●	●	●
문화 및 집회시설	△	△	△
종교시설	●	●	●
판매시설	△	△	△
운동시설	○	○	○
교육연구시설	●	●	●
노유자시설	●	●	●
수련시설	○	○	○
제1종 근린생활시설	●	●	●
제2종근린생활시설	●	○	○
단독주택	●	●	●
공동주택	●	●	●
업무시설	○	○	○

*● : 허용, ○ : 한정적 허용, ● : 조건부허용, △ : 일부허용

*출처 : 양재섭(2006)의 보고서를 참고하여 연구자가 재구성

일반주거지역 내에서 제1종 근린생활시설은 모든 용도가 허용되나, 제2종 근린생활시설은 단란주점 및 안마시술소를 제외한 용도가 허용되고 있다. 문화 및 집회시설은 관람장 제외, 교육연구시설은 연구소를 제외한 용도가 모두 허용되고 업무시설은 바닥면적 3천 제곱미터 이하로 규모제한을 받고 있다. 면적제한은 건축물마다 연면적으로 산정하기 때문에 사실상 업종제한과 지역 내 용도시설의 개수를 제한하는데 미치는 영향은 미비하다.

서교지역과 연남/동교 지역 모두 제2종 일반주거지역이고 제3종 일반주거지역이 부분적으로 포함되어 있다. 제2종 일반주거지역과 제3종 일반주거지역의 허용용도는 공통적으로 적용되므로 같은 기준으로 연구대상지 내 용도시설을 파악할 수 있다.

근린생활시설의 허용시설

근린생활시설에서 제한하고 있는 면적규모를 초과하게 되면 해당 건축물의 주용도가 업무시설, 판매시설 등의 상위시설군으로 분류되고, 적용되는 관련 건축법, 소방법, 위생법 등 준수해야할 규정이 까다로워진다. 그렇기 때문에 소규모로 용도변화가 진행되는 지역 내 대부분의 시설은 제1종 및 2종 근린생활시설에 포함되고, 근린생활시설이 일반주거지역 내 용도혼합 현상을 유발하는 원인이 된다. 건축법 시행령의 '별표 1'을 참고한 근린생활시설의 허용시설은 다음페이지의 <표2-2>와 같다.

<표2-2> 제1종 및 2종 근린생활시설의 허용시설

제1종 근린생활시설	허용시설	기준
소매점 및 점포	잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품 등	1000㎡ 미만
휴게음식점 및 제과점	음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등	300㎡ 미만
세탁수선시설	이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등	-
의료시설	의원, 치과의원, 한의원, 조산원, 안마원, 산후조리원 등	병실30개 미만
운동시설	탁구장, 체육도장	500㎡ 미만
공공업무시설	지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 공공도서관, 방송국 등	1000㎡ 미만
주민이용시설	마을회관, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터 등	-
발전시설	주민 생활에 필요한 변전소, 도시가스배관시설, 정수장, 양수장 등	-

제2종 근린생활시설	허용시설	기준
휴게음식점 및 제과점	음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등	300㎡ 이상
일반음식점	주류를 함께 판매하는 음식점	-
주민체육시설	체력단련장, 당구장, 골프연습장 등	500㎡ 미만
일반업무시설	금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등	500㎡ 미만
다중생활시설	고시원	500㎡ 미만
공장시설	물품의 가공·수리 등을 위한 제조업소, 수리점 등	500㎡ 미만
노래연습장	-	-
독서실, 기원	-	-
게임관련시설	청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소 등	500㎡ 미만
사진관, 표구점	-	-
서점	-	1종 근생 제외
총포판매소	-	-
종교집회장	교회, 성당, 기도원, 수도원 등	500㎡ 미만
자동차영업소	-	1000㎡ 미만
공연장	극장, 영화관, 음악당, 비디오물감상실 등	500㎡ 미만

2009년 이후 건축법 시행령 제 14조의 제4항이 개정³⁾됨에 따라, 용도지역제하에 적합한 범위를 벗어나지 않는 1종 및 2종 간 근린생활시

3)제14조(용도변경) ④ 법 제19조제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 변경"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 상호 간의 용도변경을 말한다.

1. 별표 1 의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 이나 그 밖의 관계 법령에서 정하는 용도제하에 적합한 범위에서 제 1 종 근린생활시설과 제 2 종 근린생활시설 상호 간의 용도변경

설의 전환은 신고가 불필요해져 실질적으로 1종 및 2종 근린생활시설의 구분이 사라지게 되었고, 이것은 용도변화가 빠르게 일어나는데 기폭제가 되었다.

2. 용도혼합 관련 선행연구

용도혼합 관련 선행연구는 다각도로 이루어져 왔는데, 토지이용의 관점에서 용도지역의 혼합 양상을 분석한 연구와 특정 용도지역 내 용도시설의 혼합 양상을 분석한 연구로 나뉜다. 또한 대상지의 규모에 따라 서울시, 특정 용도지역 전체, 단일 대상지와 관련하여 연구가 이루어졌다. 본 연구에서는 특정 용도지역 내 용도시설의 혼합 양상을 분석한 연구를 중점적으로 살펴보았다. 관련 연구는 용도규제 및 법규의 개선을 위한 연구(이희정, 1999; 김은진, 2000; 양재섭 외, 2006), 용도혼합의 물리적 특성에 대한 연구(김항집, 1997; 이희정, 2003; 홍경구, 2013; 장국범, 2014), 용도혼합 양상이 주거환경에 미치는 영향에 대한 연구(이희정, 2000; 채병선 외, 2001; 이재원, 2003)로 나누어 볼 수 있다. 이 중 용도혼합 양상의 물리적 특성에 대한 연구를 주요연구로 고찰하였다.

김항집(1997)은 준주거지역에 대하여 주거, 상업, 공업을 중심으로 각 용도가 토지이용을 점유하는 구성적 측면과 토지이용 분포가 갖는 형태적 측면으로 구분하여 정량적으로 분석함으로써 토지이용의 유형과 물리적 지역 구성요인의 관계성을 밝혔다.

이희정(2003)은 용도지역제에서 지정한 허용용도를 기준으로 용도시설군에 따라 서울시 전체를 대상으로 비주거용도 구성비를 분석하여 서울시의 일반적 용도혼재 특성을 도출하였다.

홍경구(2013)는 대구의 택지개발지구 내 단독주택지 사례에 대하여 획지면적, 지가, 층수, 접도 폭과 접도 수, 가구형태, 획지위치를 독립변

수로 설정하고 근린생활시설의 입지를 종속변수로 설정하여 정량적 분석을 통해 단독주택지의 개발특성과 근린생활시설의 입지와의 관계성을 규명하였다.

장국범(2014)은 서울시 일반주거지역 내 상업화의 영향요인을 유형화하여 각각 단일 영향권과 혼합영향권에서 상업화에 기여한 주요 필지 규모를 도출하였다.

용도혼합에 대한 연구는 주로 서울시와 같은 지역단위이거나 지역 내에서 용도지역을 기반으로 이루어진 것을 알 수 있다. 연구범위가 넓기 때문에 많은 영향요인을 고려하기 위하여 연구방법은 정량적 분석이 주를 이루었다. 또한 혼합용도를 구분하는 데 있어 주거, 상업, 공업과 같은 조닝제도에서 비롯한 용도구분이나 용도지역제에서 지정한 허용용도를 기준으로 삼았다.

3. 홍대상권 관련 선행연구

1) 선행연구 고찰

홍대상권 관련 선행연구를 살펴보면, 홍대지역을 문화공간의 관점에서 해석한 연구(고경모, 2005; 옥은실, 2009; 이세진, 2011; 김신성, 2013)와 홍대 앞 주거지의 상업화 과정에 대한 연구(진찬종, 2012; 김예지, 2013; 박은실, 2014), 커피전문점이나 게스트하우스와 같은 특정 용도시설을 중점적으로 홍대지역을 분석한 연구(박현신 외, 2012; 이상아, 2014)로 나뉜다. 본 연구는 홍대앞 주거지의 상업화 과정에 대한 연구를 중점적으로 보았다.

진찬종(2012)은 ‘홍대앞’이라는 특정 지역의 상업화과정을 정량적으로 분석하여 그 특성을 도출하고, 상업화과정을 문화주도적 쟈트리피케

이선 현상으로 해석할 수 있는가를 규명하였다. 상업화과정을 측정하는 지표로는 사업체수 자료를 이용하였으며, 2000년에서 2010년 사이의 변화과정을 시계열분석하였다. 젠트리피케이션 특성을 밝히는 지표로는 인구, 가구, 주택수 및 지가의 변화를 분석하였다. 그러나 사업체 분석의 단위가 행정동을 20-30개 정도로 분할한 것이어서 명확한 지점데이터가 반영되지 못했다는 한계가 있다.

김예지(2013)는 홍대상권으로 인한 주거지 상업화 현상에 대하여 서교동의 건축물 변화를 집중적으로 연구하였다. 서교동 351-485번지를 대상으로 주거건축물 유형의 변화과정을 추적하고, 유형에 따라 사례건축물을 지정하여 건축물의 형태변화를 상세하게 기술하였다. 다만, 변화 이전의 건축물 형태를 구현하기 위해 포털서비스의 로드뷰를 기반으로 유추했다는 한계를 갖는다.

박은실(2014)은 홍대문화에서 시작된 연남동의 변화를 분석하여 창조인력관련업종 현황과 용도변화의 특성을 연구하여 연남동이 자생적으로 변화를 지속해나갈 수 있는 곳인가를 규명하였다. 연남동의 변화는 초기단계이고 용도변화가 빠르게 지속되고 있다는 점에서 연구결과의 판단과 실제가 부합하지 않을 가능성이 있다.

기존의 홍대상권 관련 연구 중 주거지의 상업화를 다룬 연구는 주로 2010년대 후반에 이루어진 것을 알 수 있다. 연구의 주된 흐름은 용도변화를 유발하는 주체의 관점에 무게를 두거나 가로 및 건축물의 물리적 형태변화를 기술하는 방식으로 이루어졌다.

2) 연구의 차별성

본 연구는 첫째, 건축물의 층별 용도시설의 개소를 조사하여 분석함으로써 연구대상지 내 세부업종의 용도혼합 현황을 반영하였다는 점과 둘째, 홍대상권 일대라는 특정한 지역을 대상으로 용도혼합도를 블록 단위로 분석하여 용도혼합 양상을 유형화하고, 유형별 용도혼합특성을 규명하고자 한다는 점에서 기존연구와의 차별성을 갖는다.

Ⅲ. 연구방법론

1. 연구대상지 현황 및 범위설정
2. 용도혼합도 분석방법

1. 연구대상지 현황 및 범위설정

1) 홍대상권의 확산과정

서울 마포구의 서교동, 동교동, 연남동에 걸쳐있는 홍대지역은 1960년대 토지구획정리사업으로 조성된 주거지역에서 출발하였으나 자생적으로 용도 혼합이 이루어지고 있는 지역이며 지금까지 변화하고 있다. 1961년 홍대 미술대학의 설립을 계기로 홍대지역은 문화적 특수성을 형성하게 되는데, 설립당시만해도 홍대 인근 지역은 전형적인 주거지역으로 상가는 형성되지 않았고 주거 외 주요시설은 미술학원과 갤러리였다. 1984년에 2호선이 개통하면서 홍대입구역을 중심으로 역세권이 형성됨에 따라 상권이 형성되기 시작한다. 그러나 역세권이 활성화되기 보다 낮은 임대료를 찾아 작업실을 구하던 미대생과 젊은 작가들은 홍대인접지역의 단독주택이나 빌라의 옥탑방과 반지하를 활용하였다. 당시엔 108작업실(100만원 보증금 월세8만원), 208화실(200만원 보증금 월세8만원)이라는 말이 유행했을 정도였다.⁴⁾

1990년대 초반 홍대 정문부터 극동방송국까지 이르는 거리는 고급문화 분위기의 카페골목이 형성되면서 ‘피카소 거리’라고 부르게 되었고, 언론과 사람들의 이목을 끌면서 신홍 고급문화 소비공간으로서 지역적 특성을 부여하였다. 1990년 ‘공동주택 지하층 건축기준 완화’정책에 따라 지하공간의 저렴한 임대가 가능해지면서, 다양한 용도가 주거지 내로 섞여들어오기 시작

4) 김수아, “서울시 문화공간의 담론적 구성: 홍대 공간을 중심으로”, 서울연구원, 2013.

했다. 이에따라, 고급문화뿐만 아니라 서민성에 기반한 민속주점과 분식집, 주점 등이 집중된 ‘떡자골목’이라는 유흥공간과 클럽문화도 생겨났다.

1993년까지 홍대지역은 카페골목이 주요 소비공간이었지만, 1994년 말 역세권 개발정책이 본격화되면서 일부지역이 주거지역에서 준주거지역으로 용도변경이 되고 상업지역이 확대되기 시작했다. 상업지역의 확대는 홍대지역의 부동산에 크게 영향을 주어 이 지역 일대의 지가가 상승하게 되었고, 1990년대 말 어울마당로를 따라 인접 저층주거지였던 서교 지역(합정까페거리)으로 홍대상권이 확산되기 시작했다.

낮은 임대료를 찾아 이동하는 창조인력들이 작업공간과 함께 수입을 창출하기 위해 상업공간을 복합적으로 운영하면서, 홍대지역은 특수한 지역성을 갖게 되었다. 부동산 가치가 상승하고 창조인력이 인접지역으로 확산되어 가는 과정이 반복되면서⁵⁾, 서교 지역에서 상수지역으로, 상수지역에서 현재 주목받고 있는 연남/동교동 지역까지 범위가 확산되어 왔다. 확산의 흐름은 홍대입구(어울마당로)에서 시작되어 ①서교동 카페거리(1차 확산지역)-②상수동 카페거리(2차 확산지역)-③연남동/동교동 거리(3차 확산지역) 순으로 확장되고 이전되면서 그 범위가 넓어졌다.⁶⁾ 홍대상권의 확산 지역은 다음 장의 <그림3-1>과 같다.

5) 박은실, “창조인력의 지역 선호요인에 관한 연구 : 서울시 연남동 창조환경 특성을 중심으로”, 서울대학교 대학원 석사논문, 2014.

6) 김수아, “서울시 문화공간의 담론적 구성: 홍대 공간을 중심으로”, 서울연구원, 2013.



<그림3-1>홍대입구상권(1980년대 형성) 이후 인접지역으로 확산

- ① 1차 확산지역 : 서교동 카페거리(1990년대)
- ② 2차 확산지역 : 상수동 카페거리(2000년대)
- ③ 3차 확산지역 : 연남/동교동 거리(2010년대)

* 출처: KB 국민은행(2014)

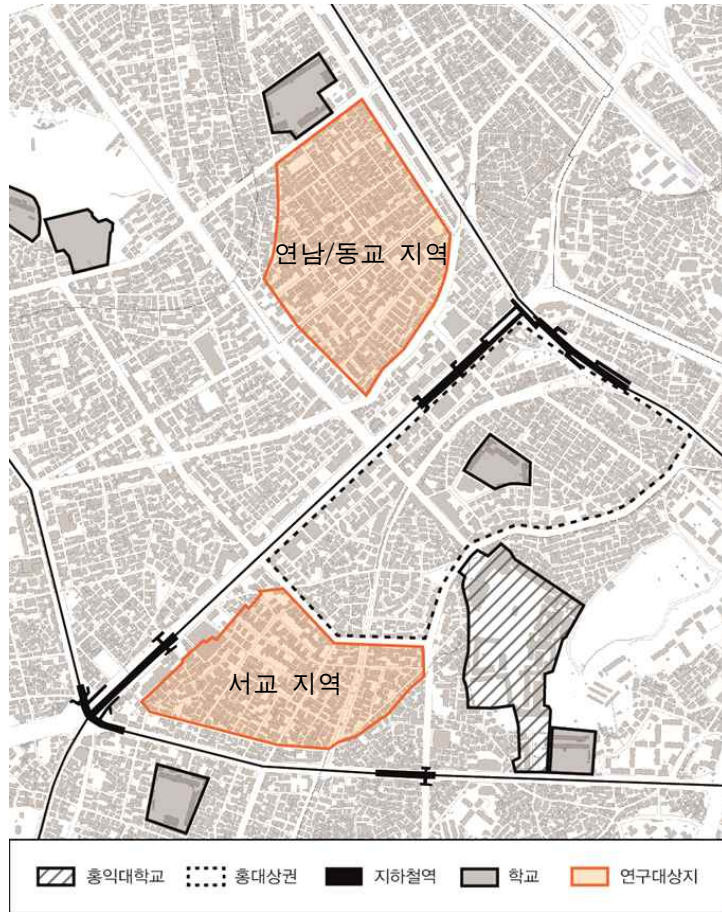
2) 연구대상지의 경계

연구대상지인 서교 지역(1차 확산지역)과 연남/동교 지역(3차 확산지역)을 횡적 연구로 함께 볼 수 있는 것은 두 지역 모두 첫째, 1960년대에 토지구획정리 사업이 이루어진 지역이고 둘째, 현재 일반주거지역으로 지정된 주거중심지이며 셋째, 홍대상권의 영향을 받아 변화하고 있는 지역이라는 공통분모를 갖기 때문이다. 이러한 조건을 반영하여 연구대상지의 경계는 토지구획정리사업이 시행된 범위<그림3-2>와 용도지역을 고려하여 재설정하였다. 서교동, 동교동, 연남동 일대는 1960년대에 서교지구와 성산지구 토지구획정리사업이 시행되어 주거지역으로 정비되었다. 이에 따라 연구대상지로 선정한 서교 지역과 연남/동교 지역의 필지규모는 200~400㎡로 세장비가 유사하며, 주거의 건축물 규모도 유사하다. 정비사업을 통해 당시 중산층이 이주하여 살아왔기 때문에 지역의 초기 사회계층도 비슷하였다.



<그림3-2> 1960년대 토지구획정리사업 영역 - 서교지역(왼), 연남/동교지역(오)

출처: 서울토지구획정리사업백서(1990), 서울시 토지구획정리 홈페이지



<그림3-3> 연구대상지 현황

서교 지역과 연남/동교 지역의 홍대상권과의 지리적 관계는 <그림 3-3>과 같다. 오른쪽 하단에 홍익대학교가 위치하고 있으며, 일반 중고등학교가 인접하여 기존에 학군이 형성된 지역이었음을 보여준다. 주요 교통수단으로는 2호선, 6호선, 공항철도가 있으며 홍대입구역과 합정역은 모두 환승역으로 지역으로의 접근성을 극대화시키고 있다. 서교 지역은 합정역에 인접하고, 연남/동교 지역은 홍대입구역에 인접함으로써 홍대상권이 더 빠르게 흡수될 수 있었을 것이다.

연구대상지로서 홍대상권의 영향을 받은 지역을 중점적으로 분석하고자, 6차선 이상의 대로(도시계획시설에 관한 규칙에 의한 기준)에 인접

한 블록은 기존의 상권이 활성화된 지역이기 때문에 연구범위에서 제외하였다. 연구대상지의 범위는 <그림3-4>, <그림3-5>와 같다.



<그림3-4> 서교 지역



<그림3-5> 연남/동교 지역

3) 블록 구분 기준

도시계획과 설계에 있어 블록은 가로로 구획되는 도시조직의 기본단위이며, 각 블록의 특성은 필지구조와 건축물의 종합적 결과이다. 용도혼합 양상을 블록별로 분석함으로써 연구대상지의 도시공간의 흐름과 구성을 살펴볼 수 있기에, 연구대상지의 용도혼합도와 소비관련시설 비율을 블록을 단위로 분석하였다. 연구대상지 내 블록 경계의 구분기준은 다음과 같다.

첫째, 가로에 의한 블록 구분이다. 4m폭 이상의 집산도로(근린주거구역의 내부를 구획하는 도로⁷⁾)를 블록의 기본 구분 단위로 한다. 다만, 4m폭 이상의 도로로 구획된 블록 중 필지구성이 5필지 이하인 소규모 블록은 블록의 용도혼합도를 산정하기에 표본이 부족하므로 인접블록과 병합하여 산정하였다. 6차선 이상의 대로(도시계획시설에 관한 규칙에 의한 기준)에 인접한 블록은 본 연구의 연구대상지 경계설정 조건에 따라 연구대상에서 제외한다. 가로의 위계에 따른 블록의 구분은 <그림 3-6>과 같다.

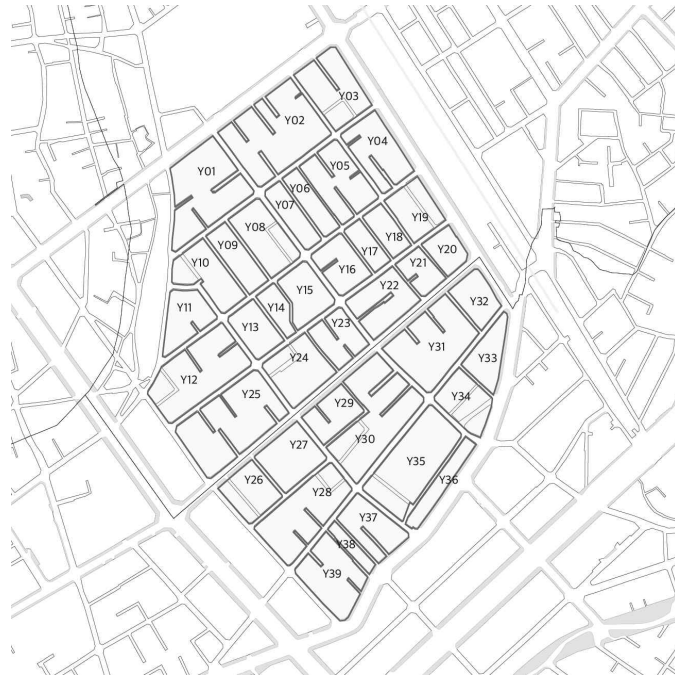
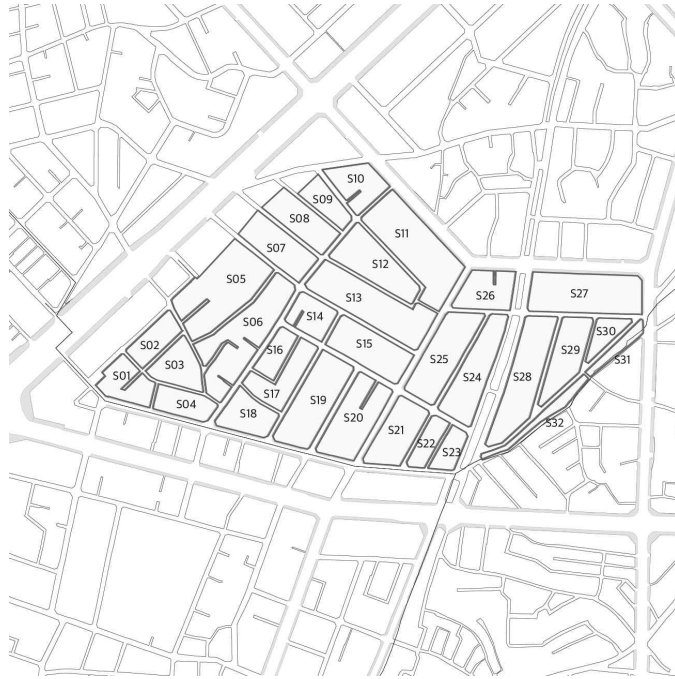


<그림3-6> 가로위계에 따른 블록 구분

7) 『도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙』

둘째, 세대별 용도변경이 불가능한 아파트 단지가 포함된 경우 블록의 범위에서 제외한다. 주거지의 용도변화에 의해 서로 다른 용도가 혼합된 양상을 분석하는 것이므로, 아파트 단지가 포함된다면 용도변화의 가능성이 낮은 블록에 주거의 비율이 상대적으로 높게 나타나게 되어 분석의 정확성이 저하된다.

4m폭 이상의 가로로 구획된 전체블록은 76개이나, 블록의 구분 기준에 따른 연구대상지의 블록은 총 71개이다. 서교 지역이 394번지에서 411번지에 이르는 범위로 32개 블록으로 구분되었고, 연남/동교 지역은 493번지에서 570번지 일대로 39개 블록으로 구분되었다. 분석에서 제외되는 범위를 고려한 블록구분은 다음 장의 <그림3-7>과 같다.



<그림 3-7> 연구대상지의 블록 구분
 - 서교지역(위), 연남/동교 지역(아래)

2. 용도혼합도 분석방법

앞서 1절의 연구방법에서 전술하였듯 용도혼합도를 두 가지 차원에서 해석하고자, 각각의 명확한 용어정의를 하고 산정방법을 제시할 필요가 있다. 또한 블록단위로 분석하기 위한 블록을 구분하는 기준이 전제되어야 할 것이다.

1) 용어의 정의

본 연구에서는 대상지가 일반주거지역이기 때문에 홍대상권의 영향으로 주거 외 비주거용도 시설의 비율이 높아지는 현상을 용도의 혼합정도가 높아지는 것으로 정의한다. 일반주거지역에서 비주거용도의 혼재가 심화된 것은 근린생활시설의 인허가 기준이 완화되어 왔기 때문이다.⁸⁾ 근린생활시설의 기본 기능은 거주민의 주거, 근로, 여가를 지원하는 것이다. 그러나 홍대상권의 영향으로 생겨난 카페, 레스토랑, 주점, 공방, 게스트 하우스 등은 홍대상권의 특수성을 반영하며, 홍대라는 공간을 소비하고자 방문하는 사람들을 끌어들인다. 이것은 근린생활시설의 기본 기능과 구분되는 것으로써, 본 연구에서 논의하는 용어의 범위를 재정의할 필요가 있다.

(1) 비주거용도시설 비율

홍대상권의 인접 저층주거지는 주거중심지역인 일반주거지역이다. 일반주거지역에서 허용되는 주거 외 용도시설은 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 창고시설이다. 비주거용도시설 비율은 전술한 허용 비주거용도를 모두 고려했을 때, 연구대상지 내 주거와 비주거용도의 총합에서 비주거용도가 차지하는 비율이다.

우리나라는 토지이용보다 건축물의 복합용도개발에 초점을 두고 있기 때문에 주거지 내 용도혼합이 더욱 증가하고 있는 실정이다.⁹⁾ 특히 저

8) 양재섭 외, 용도지역별 허용용도의 정비방향, 서울연구원, 2006

9) 장국범, 상업화된 주거지의 유형별 필지규모특성 연구, 2014

층주거지의 경우, 단일 건축물 내에 주거와 비주거용도가 수직적으로 혼재하는 경우가 많기 때문에 건축물 상층부의 비주거용도도 거주환경에 영향을 줄 수 있는 범위에 있어 층별 용도현황을 개수 산정하여 결과값을 구하였다. 비주거용도비율의 산정방법은 다음과 같다.

$$\text{비주거용도시설 비율(\%)} = \frac{\text{비주거용도의 합}}{\text{주거 및 비주거용도의 총 합}} \times 100$$

(2) 소비관련시설 비율

홍대상권은 주변 주거지역으로 상업을 확산시키는 역할을 하였으며, 이러한 변화는 다양한 용도시설의 출현을 유발하였다. 선행연구 및 현장답사를 통해 홍대상권의 영향으로 증가하는 용도시설을 정리하여 비주거용도 중 용도변화의 집적현상을 보이는 용도시설을 설정하여 ‘소비관련시설’로 정의하였다. 소비관련시설이란, ‘카페/ 제과점’(휴게음식점; 제1종 근린생활시설), ‘공방/ 음악연습실’(사무실; 제2종 근린생활시설), ‘레스토랑/ 주점/ 이자카야/ Bar/ Pub’(일반음식점; 제2종 근린생활시설), ‘게스트하우스’(다세대 주택, 도시생활형주택원룸형)이며 제1종 및 제2종 근린생활시설에서 별도 분류하였다. 분류한 세부용도시설은 공통적으로 소비를 유발하는 시설이다. ‘카페/제과점’과 ‘레스토랑/주점’은 직접적으로 소비를 유발하고, ‘공방/ 음악연습실’과 ‘게스트하우스’는 외부인의 유입을 증가시킴으로써 간접적으로 소비를 유발한다. 홍대상권의 지역특수성을 형성하는 주요시설이라는 점에서 비주거용도 중 소비관련시설의 비율을 산정하고, 그에 따른 거주환경을 관찰할 필요가 있다. 소비관련시설의 산정방법은 다음과 같다.

$$\text{소비관련시설 비율(\%)} = \frac{\text{소비관련시설의 합}}{\text{비주거용도의 총 합}} \times 100$$

2) 세부업종 현황 분석

분석의 전제를 토대로, 연구대상지의 세부업종을 분석하였다. 건축물 대장(2014년 기준)의 층별개요표와 현장답사를 바탕으로 실제와 가장 가까운 업종혼합 현황을 분석하였다. 분석표는 <표3-1>과 같다.

<표3-1> 세부업종 현황 분석표

블록	비주거용도시설																							변경중								
	근린생활시설													위락시설	유흥시설	소비관련시설							숙박업	공실	공사중							
	주거시설		학원		미용원		부동산		사무실		종교시설		노유자시설, 복지			의원		제조업소		체력단련장		기타 근린생활업종				휴게음식점		일반음식점		소매점		사무실
수	시설	한	원	미	용	부	부	사	종	노	의	제	체	기	기	타	당	클	카	배	한	레	고	의	슈	공	스	출	계	공	사	
		원	원	동산	무실	교	유자	원	조	력	타	타	구	럽	페	이	스	기	류	퍼	방	튜	판	스	디	관	사	트	실	중		
							실																									

IV. 서교지역 및 연남/동교 지역의 용도혼합도

1. 용도혼합도 분석

2. 용도혼합도의 유형화

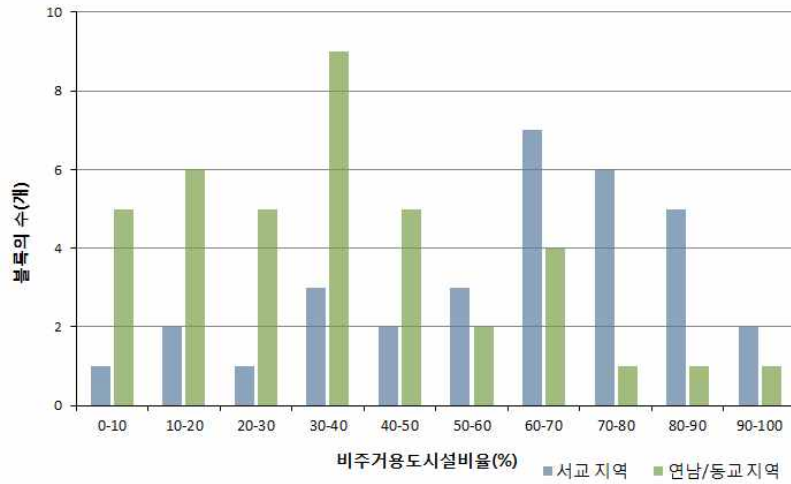
1. 용도혼합도 분석

1) 비주거용도시설 비율

연구대상지의 71개 블록을 대상으로 건축물대장의 층별용도를 조사하고 현장답사를 통한 현황을 반영하여 산정하였다. 선행연구에서는 용도별 바닥면적을 합산하여 주거와 비주거비율을 구하였지만, 홍대상권의 영향을 받고 있는 대상지의 경우 용도변화의 속도가 빠르기 때문에 건축물의 공간변용이 활발하여 건축물대장에 기재된 면적정보가 유효하지 않아 신뢰도가 낮다. 본 연구에서는 현재시점(2015년 기준)에서 조사한 층별용도의 개수를 산정하여 비주거용도시설 비율을 도출하였다.

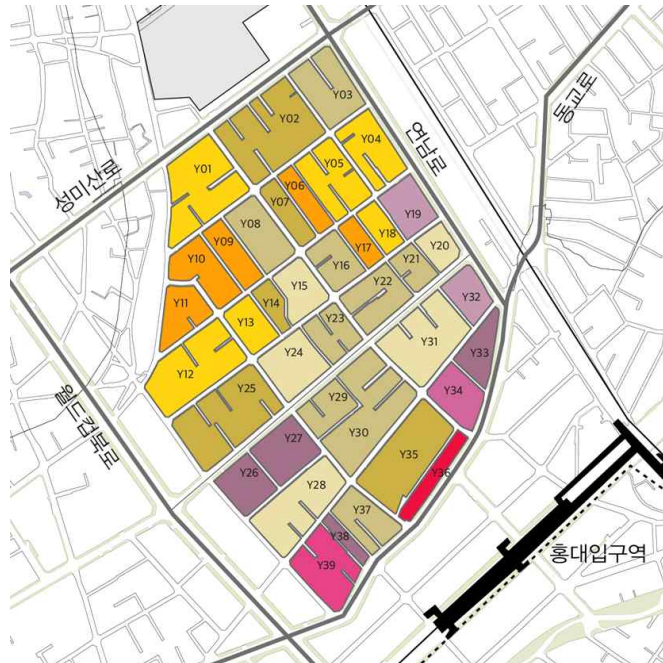
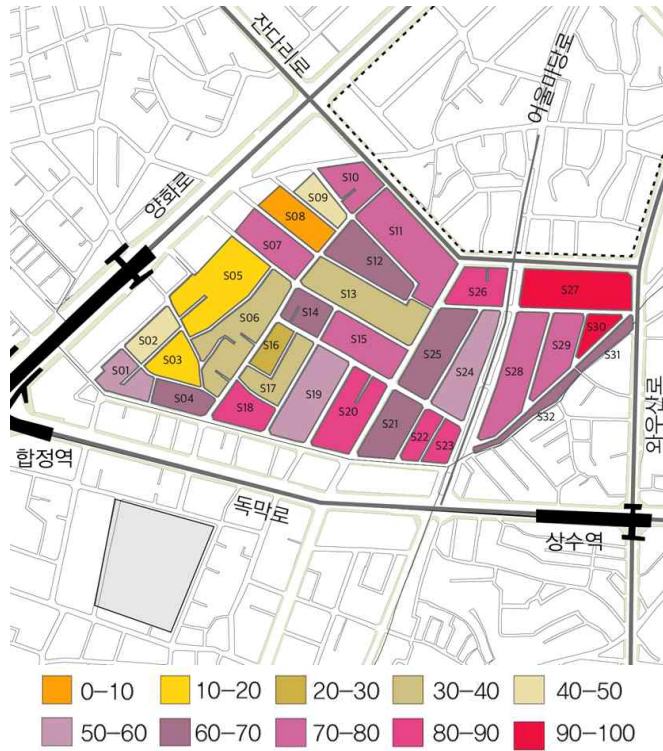
연구대상지의 블록별 전체 비주거용도시설 비율을 구해 본 결과는 다음 장의 <표4-1>과 같다. 두 지역의 비주거용도시설 비율의 분포가 상반된 경향을 보이는데, 서교 지역의 경우 전반적으로 50~100% 범위에 속하는 블록이 32개 중 23개 블록으로 약 72%를 차지하고 있다. 서교 지역이 홍대상권의 1차 확산지역이기 때문에 주거비율이 많이 감소하고 용도혼합이 이루어진 상태라는 것을 알 수 있다. 연남/동교 지역은 0~50% 범위에 속하는 블록이 39개 중 30개 블록으로 약 77%이다. 용도변화가 누적된 시간이 짧은 연남/동교 지역이 상대적으로 주거지 성격이 우세하게 남아있는 것을 알 수 있다.

<표4-1> 지역별 비주거용도시설비비의 블록 분포



블록별로 분석한 비주거용도시설비 비율의 공간적 분포를 살펴보고자 다음 장의 <그림4-1>과 같이 맵핑하였다. 서교 지역과 연남/동교 지역 모두 주요가로인 어울마당로와 동교로에 가까운 블록일수록 비주거용도시설비 비율이 높게 나타났다. 비주거용도시설비 비율이 높게 나타난 서교 지역 일대는 40m폭의 양화로에 인접한 블록이 근린상업지역과 준주거지역의 배후지역임에도 불구하고 대체로 비주거용도시설비 비율은 0-30(%) 범위에 속하였다. 30m폭의 대로변이나 상위 용도지역에 인접한 지역보다 홍대상권에 인접한 블록이 상대적으로 높은 비주거용도시설비 비율을 가지며 어울마당로를 따라 분포하고 있어 홍대상권의 영향을 받아 비주거용도시설비 비율이 높게 나타나고 있음을 보여준다.

연남/동교 지역은 역세권의 영향을 받아 동교로 주변의 블록이 60% 이상의 비주거용도시설비 비율을 보이고, 동교로에서 멀어질수록 비주거용도시설비 비율이 낮게 나타난다. 연구대상지 중심에 위치하여 주요생활가로로써 기능하고 있는 동교로 27길을 따라 인접한 블록들의 비주거용도시설비 비율이 30-40%로 비교적 높게 나타나고, 경성고등학교와 인접한 블록의 비주거용도시설비 비율이 다음으로 높게 나타나고 있다. 연남/동교 지역의 비주거용도시설비 비율은 역세권, 학교 등과 같은 지역환경의 영향을 받은 용도혼합 양상을 보인다.



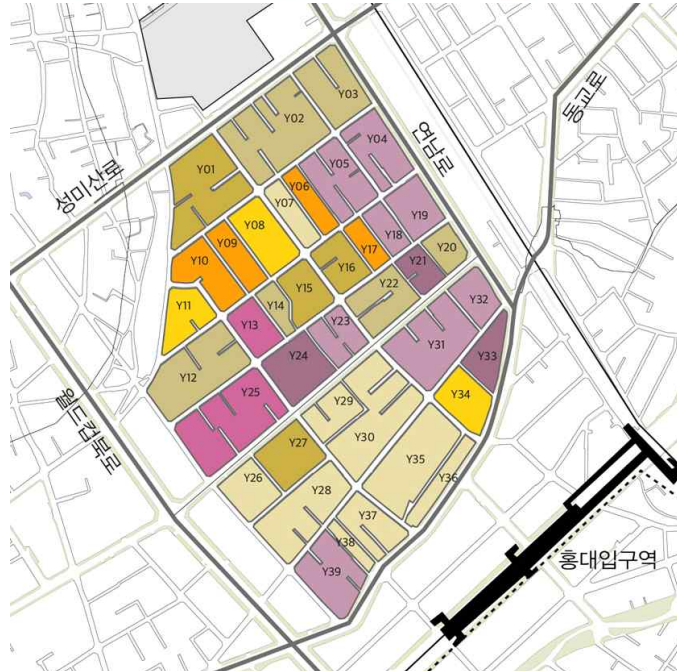
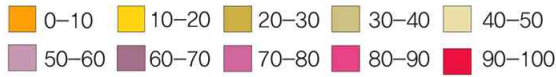
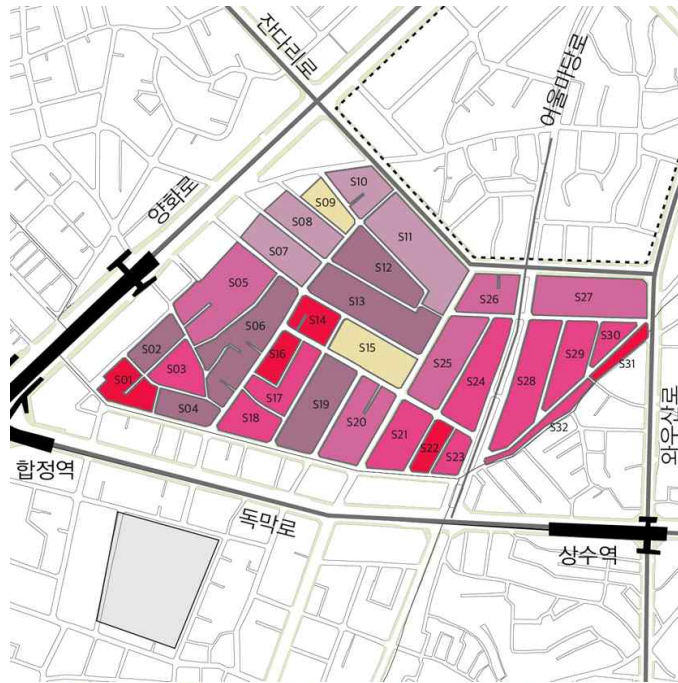
<그림4-1> 블록별 비주거용도시설 비율의 공간분포
 - 서교지역(위), 연남/동교 지역(아래)

2) 소비관련시설 비율

관련 선행연구에서 도출한 소비관련시설을 고려하여 건축물대장(2014년)을 기준으로 사무소에서 ‘공방/ 음악연습실/ 의상실/ 갤러리’ 등을 분류하였고 제1종 근린생활시설에서 ‘소매점/점포 및 휴게음식점(카페·베이커리)’를, 제2종 근린생활시설에서 ‘일반음식점(레스토랑/ 주점)’을 분류하여 산정하였다. 그 결과를 토대로, 연구대상지의 비주거용도 중 소비관련시설의 비율이 블록단위로 어떻게 분포하고 있는지 분석하였다.

다음 페이지의 <그림4-2>를 보면, 소비관련시설 비율의 공간분포는 용도혼합도의 분포와 다르게 나타나고 있다. 비주거용도시설 비율이 전반적으로 높은 서교 지역의 경우 소비관련시설 비율도 전반적으로 높게 나타나지만, 비주거용도시설 비율이 낮은 블록 중 소비관련시설 비율이 높게 나타나는 블록이 존재한다. 이것은 블록에 생겨난 비주거용도가 많지 않지만, 대부분이 홍대상권의 특성을 반영하는 시설임을 의미한다.

연남/동교 지역은 비주거용도시설 비율의 공간분포와 상반된 패턴을 보이고 있다. 비주거용도시설 비율이 역세권과 동교로에 인접한 블록에서 높게 나타난 반면, 소비관련시설 비율은 연구대상지의 중심지역인 블록 Y08-Y09, 블록 Y21-Y24 일대에서 상대적으로 더 높게 나타났다. 비교적 최근에 홍대상권의 영향을 받아 변화하고 있는 연남/동교 지역의 경우 주요가로와 인접한 블록에 집중되기보다 산발적으로 소비관련시설의 비율이 높게 나타난다는 것을 알 수 있다.



<그림4-2> 블록별 소비관련시설비율의 공간분포

- 서교지역(위), 연남/동교 지역(아래)

3) 비주거용도시시설 비율과 소비관련시설 비율의 역학관계

홍대지역과 같이 특정용도시설이 집중되어 용도혼합이 발생하는 경우 용도의 집적도가 도시공간에 어떠한 영향을 미치는지 분석하기 위해, 비주거용도시설에서 소비관련시설을 분류하여 조사하고 그 역학관계를 도출하고자 한다. 분산형 그래프를 통해 연구대상지 블록의 비주거용도시설비율과 소비관련시설 비율의 관계를 분석하였다. 용도혼합 정도의 차이를 해석하기 위해 서교 지역과 연남/동교 지역을 함께 고려하여 연구대상지의 전체 비주거용도시설 비율의 평균값과 전체 소비관련시설 비율의 평균값을 산출하였다. (비주거용도시설 비율의 평균값, 소비관련시설 비율의 평균값)을 좌표의 중심점으로 놓고 편차분포도를 도출하였다.

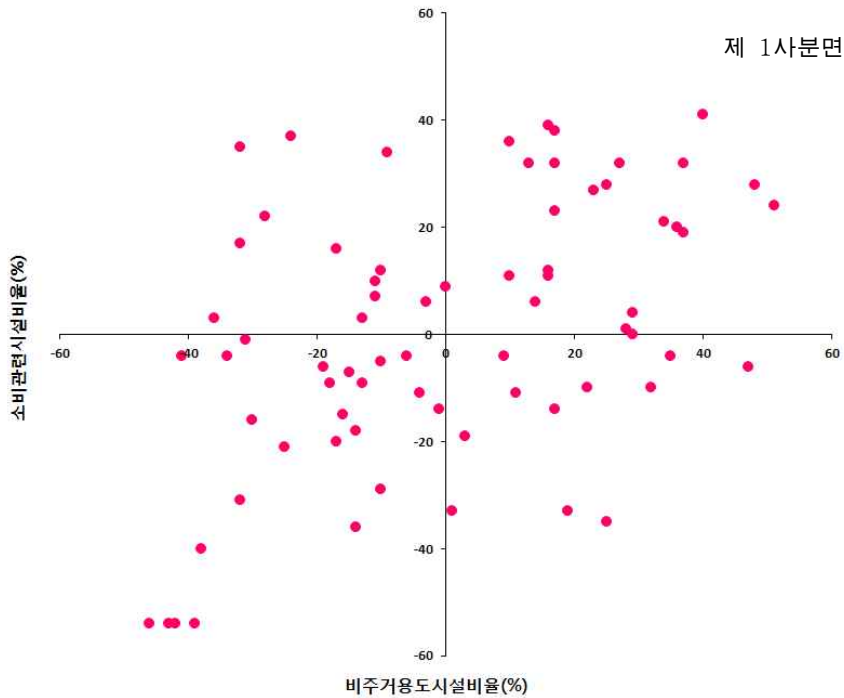
비주거용도시설 비율의 평균값은 46%, 소비관련시설 비율의 평균값은 54%로 (46%, 54%)가 좌표의 실제 (0,0)으로 나타나는 중심점이 된다. 소비관련시설 비율의 평균값이 비주거용도시설 비율의 평균값보다 높게 나타난 것은 전반적으로 비주거용도 중 홍대상권의 특성을 반영하는 시설의 비중이 높다는 것을 의미한다. 평균값과의 편차분포를 살펴보기 위해, 뒷장의 <표4-2>와 같이 용도혼합도와 소비관련시설 비율에서 각각의 평균값을 뺀 수치로 분포도를 도출하였다. 뒷장의 <표4-3>에서 각 사분면의 성격은 다음과 같다. 제 1사분면은 블록의 비주거용도시설 비율과 소비관련시설비율이 평균값보다 모두 높게 나타나는 영역으로 용도혼합이 활발하게 이루어진 지역이라고 볼 수 있다. 제 2사분면은 비주거용도시설 비율은 평균값보다 낮으나 소비관련시설은 평균값보다 높게 나타나는 영역으로 비주거용도시설 중 홍대상권의 영향을 받아 변화된 소비관련시설 비중이 높은 지역이다. 제 3사분면은 비주거용도시설 비율과 소비관련시설 비율이 모두 평균값보다 낮은 영역으로 주거의 성격이 우세하게 남아있는 블록이라고 볼 수 있다. 제 4사분면은 비주거용도시설 비율은 높게 나타나지만 소비관련시설 비율은 낮게 나타나는 영역으로 기존의 근린생활시설이 분포하는 지역이거나, 홍대상권의 영향보다 역세권 또는 학교와 같은 지역적 차원의 영향요인에 의해 비주거용도가 분포하는 지역일 가능성이 높다.

<표4-2> 비주거용도시시설비율 및 소비관련시설비율의 평균값과의 편차(%)

(서교 지역: S01~S32, 연남/동교 지역: Y01~Y39)

블록	시설비율 비주거용도	설소비 비관련시	↑ 평균값	시설비율 비주거용도	↑ 평균값	설소비 비관련시	블록	시설비율 비주거용도	설소비 비관련시	↑ 평균값	시설비율 비주거용도	↑ 평균값	설소비 비관련시
S01	56	90	10	36	Y04	15	53	-31	-1				
S02	46	63	0	9	Y05	12	50	-34	-4				
S03	14	89	-32	35	Y06	7	0	-39	-54				
S04	62	65	16	11	Y07	27	48	-19	-6				
S05	18	76	-28	22	Y08	32	18	-14	-36				
S06	35	64	-11	10	Y09	3	0	-43	-54				
S07	75	54	29	0	Y10	4	0	-42	-54				
S08	5	50	-41	-4	Y11	8	14	-38	-40				
S09	45	40	-1	-14	Y12	16	38	-30	-16				
S10	74	55	28	1	Y13	14	71	-32	17				
S11	75	58	29	4	Y14	21	33	-25	-21				
S12	60	60	14	6	Y15	47	21	1	-33				
S13	36	66	-10	12	Y16	36	25	-10	-29				
S14	63	92	17	38	Y17	0	0	-46	-54				
S15	78	44	32	-10	Y18	10	57	-36	3				
S16	22	91	-24	37	Y19	57	43	11	-11				
S17	37	88	-9	34	Y20	49	35	3	-19				
S18	83	86	37	32	Y21	35	61	-11	7				
S19	56	65	10	11	Y22	30	39	-16	-15				
S20	80	75	34	21	Y23	33	57	-13	3				
S21	69	81	23	27	Y24	43	60	-3	6				
S22	86	95	40	41	Y25	29	70	-17	16				
S23	83	73	37	19	Y26	68	44	22	-10				
S24	59	86	13	32	Y27	65	21	19	-33				
S25	63	77	17	23	Y28	42	43	-4	-11				
S26	82	74	36	20	Y29	33	45	-13	-9				
S27	97	78	51	24	Y30	31	47	-15	-7				
S28	73	86	27	32	Y31	40	50	-6	-4				
S29	71	82	25	28	Y32	55	50	9	-4				
S30	94	82	48	28	Y33	62	66	16	12				
S31	62	93	16	39	Y34	71	19	25	-35				
S32	63	86	17	32	Y35	28	45	-18	-9				
					Y36	93	48	47	-6				
Y01	14	23	-32	-31	Y37	36	49	-10	-5				
Y02	29	34	-17	-20	Y38	63	40	17	-14				
Y03	32	36	-14	-18	Y39	81	50	35	-4				

<표4-3> 비주거용도시설비율과 소비관련시설 비율의 역학관계



* 제 1사분면을 기준으로 반시계방향으로 2, 3, 4분면

연구대상지 전체에 대한 용도혼합 분포도<표4-3>에서 제1사분면과 제4사분면에 분포하는 블록의 비율이 높게 나타나며, 비주거용도시설비율과 소비관련시설비율이 전반적으로 양의 비례관계를 보인다. 그러나 비례관계에서 벗어나는 블록들의 분포가 존재한다. 지역을 구분하여 비주거용도시설비율과 소비관련시설비율에 따른 블록의 군집양상을 살펴봄으로써, 구체적인 블록의 용도혼합 유형을 분류하여 연구대상지의 용도혼합적 특성을 구하고자 한다.

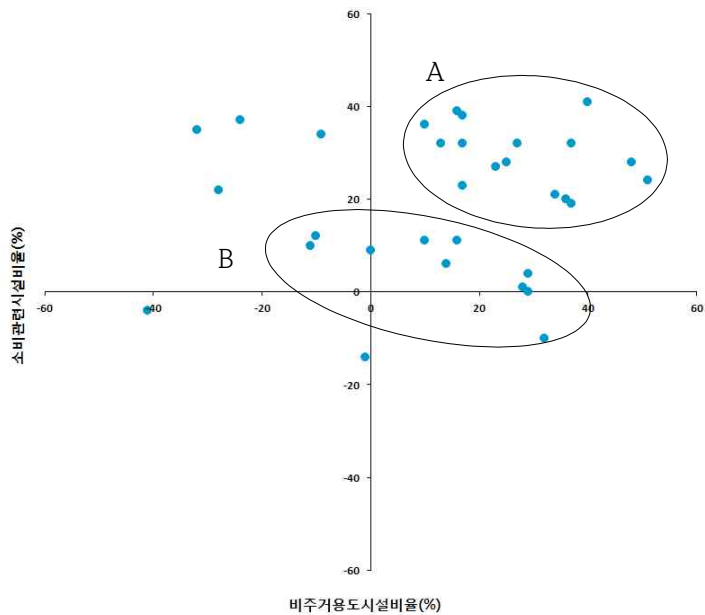
2. 용도혼합도의 유형화

용도혼합도를 비주거용도시설비율과 소비관련시설 비율의 두 가지

차원에서 분석함으로써 그 역학관계에 따라 연구대상지 내 블록의 성격이 다르게 나타난다는 것을 확인하였다. 흥대상권 인접 저층주거지의 용도혼합 특성을 효과적으로 읽어내기 위해 용도혼합도의 유형을 분류하고자 한다. 유형을 분류하는 기준은 비주거용도시설 비율과 소비관련시설 비율의 역학관계에 따른 블록의 군집양상이다.

지역별로 나누어 분포도를 사사분면에 그린 <표4-4>, <표4-5>를 보면, 서교 지역과 연남/동교 지역이 상이한 역학관계를 보이며 용도변화가 진행된 시간에 따라 비주거용도시설 비율과 소비관련시설 비율의 관계가 다르게 나타남을 알 수 있었다.

<표4-4> 비주거용도시설 비율과 소비관련시설 비율의 상관관계 분포도 - 서교 지역 제 1사분면

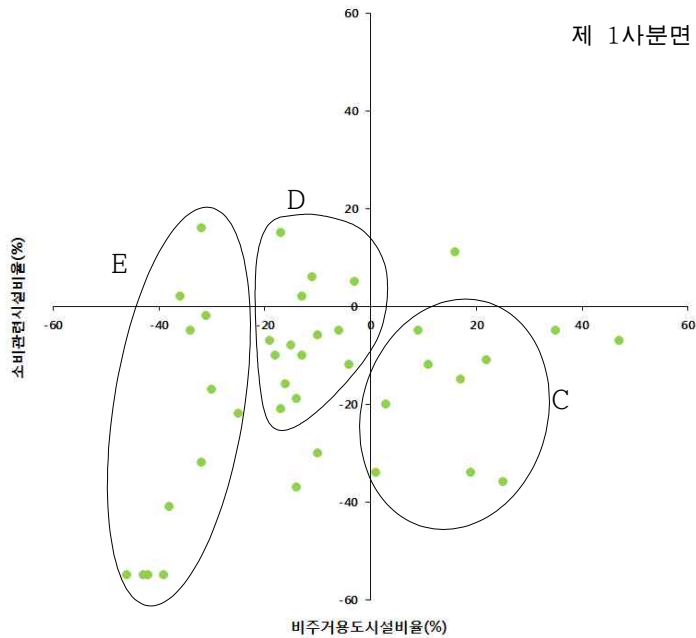


* 제 1사분면을 기준으로 반시계방향으로 2, 3, 4분면

서교 지역은 제 1사분면에 블록의 분포가 집중되어 있는 반면, 연남/동교 지역은 제 1사분면을 제외한 제 2, 3, 4분면에 집중되어 분포하고 있다. 이것은 서교 지역이 연남/동교 지역보다 약 20년에 걸쳐 더 많은 시간동안 용

도변화를 겪어온 만큼 대상지 내 블록에 전반적으로 용도혼합이 이루어져 있고, 소비관련시설 또한 많이 분포하고 있다는 것을 의미한다.

<표4-5> 비주거용도시시설 비율과 소비관련시설 비율의 상관관계 분포도 - 연남/동교 지역



* 제 1사분면을 기준으로 반시계방향으로 2, 3, 4분면

연남/동교 지역의 경우, 전술한 용도혼합도 <표4-1>에서 알 수 있듯이 용도혼합도가 50%미만인 블록이 77%이기 때문에 제1사분면에 분포하는 블록이 없고, 비주거용도시시설 비율과 소비관련시설 비율의 상관관계가 다양하게 나타나고 있다. 주로 제3사분면과 제4사분면에 집중되어 블록의 분포가 나타나며, x축(평균값)에 가깝게 밀집되어 있는 양상을 보인다.

비주거용도시시설 비율과 소비관련시설 비율의 역학관계는 총 다섯가지의 유형으로 분류할 수 있다. 서교 지역의 경우 분포양상이 크게 두가지로 나타났다. 제1사분면에 집중되어 있는 블록의 군집으로 비주거용도시

설 비율과 소비관련시설 비율이 모두 높게 나타나는 유형(A)과, x축에 걸쳐서 넓게 분포하며 y값은 중심점에 가까운 블록의 군집으로 소비관련시설 비율이 평균값에 가깝고 용도혼합도의 폭이 넓게 나타는 유형(B)이다.

연남/동교 지역은 분포양상이 세가지로 군집되어 나타났다. 첫째, 제4사분면에 집중되어 있는 유형(C)이다. 비주거용도시설 비율은 평균값보다 높지만 소비관련시설 비율은 평균값보다 낮은 특징을 보인다. 둘째, 비주거용도시설 비율과 소비관련시설 비율이 모두 $\pm 20\%$ 범위 이내에 군집하여 평균값과 유사한 유형(D)이다. 마지막으로, 비주거용도시설 비율이 평균값보다 낮으며 소비관련시설 비율의 폭이 넓게 나타나는 유형(E)이다. 다섯 가지 유형을 정리하면 <표4-1>과 같다.

<표4-1> 용도혼합도의 다섯 가지 유형

유형		군집양상		블록의 수
		비주거용도시설비율	소비관련시설비율	
서교 지역	유형A	> 평균값	> 평균값	16
	유형B	-20% ~ 40%	≐ 평균값	10
연남/동교 지역	유형C	> 평균값	< 평균값	8
	유형D	≐ 평균값	≐ 평균값	14
	유형E	< 평균값	-54% ~ 20%	12

V. 유형별 용도혼합의 특성

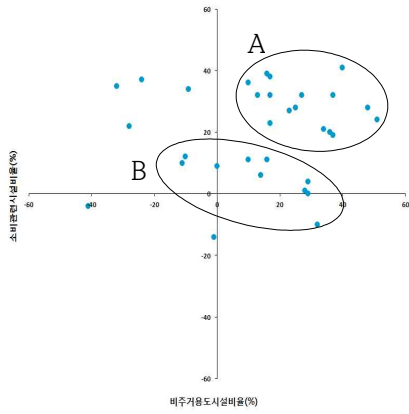
1. 용도혼합도와 도시공간 패턴
2. 용도혼합 유형별 세부업종의 특성
3. 용도혼합 유형과 이용자

용도혼합도의 다섯 가지 유형에 대하여 용도혼합이 공간적으로 어떻게 구성되어 있는지, 혼합되어 있는 세부업종은 무엇이고 각각의 비율이 어떻게 다른지를 분석함에 따라 홍대상권 인접 주거지의 용도혼합 특성을 도출하고자 한다. 먼저, 블록단위에서 유형별 용도혼합의 공간적 패턴을 분석한 후, 지역적 차원에서 어떠한 공간특성을 갖는지 살펴본다. 유형별 세부업종의 종류와 밀도를 도출하여 질적·양적인 관점에서 용도혼합의 실태를 밝힌다. 밀도의 우위를 점하는 세부업종의 공간적 입지를 분석하고, 관찰을 통한 실제적 도시공간의 차이를 규명한다.

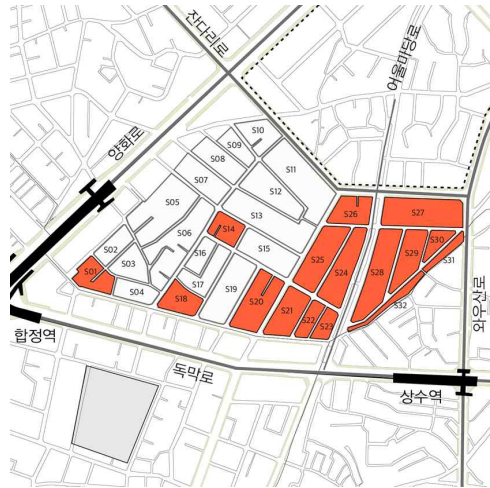
1. 용도혼합도와 도시공간적 패턴

각 유형에 해당하는 블록들은 비주거용도시설 비율과 소비관련시설 비율의 수치에 따른 군집양상을 분류한 것이다. 이렇게 분류된 블록들이 공간적으로 어떠한 패턴을 보이며 분포하고 있는지 맵핑(mapping)을 통해 분석하였다. 분석결과는 <그림5-1>, <그림5-2>와 같다.

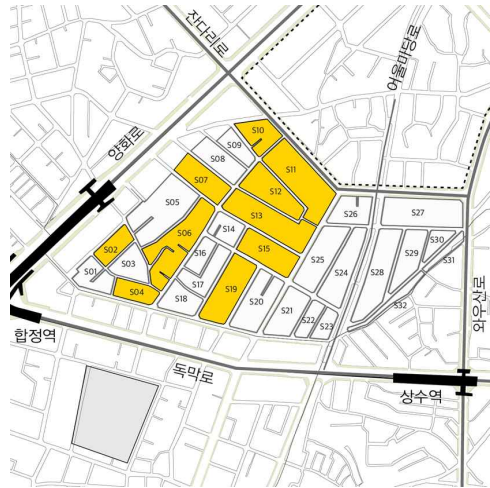
유형C를 제외한 모든 유형에서 공간적으로도 블록이 군집양상을 띄고있음을 알 수 있었다. 유형C는 비주거용도시설 비율은 높지만 소비관련시설 비율이 낮은 유형으로 높은 가로위계에 인접하며 대상지 범위에서 외곽에 위치한 지리적 특징을 보인다.



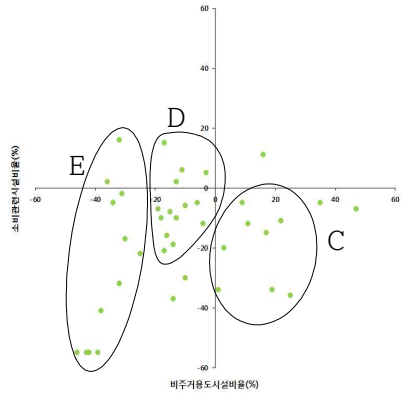
유형 A



유형 B



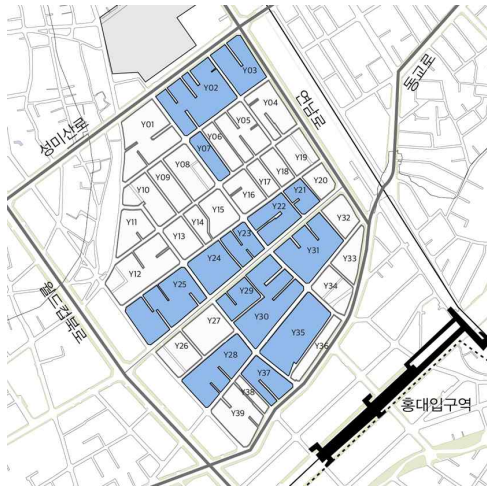
<그림5-1> 용도혼합의 유형별 공간분포- 서교 지역



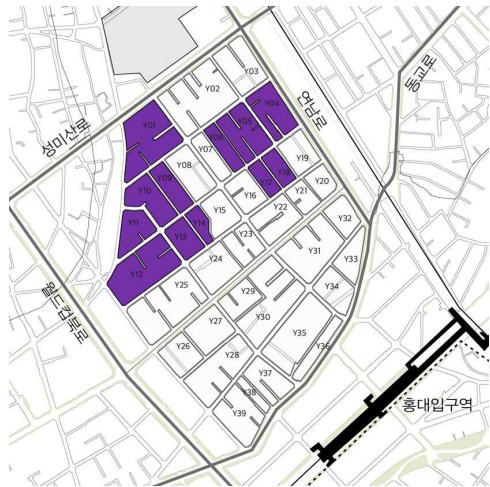
유형 C



유형 D



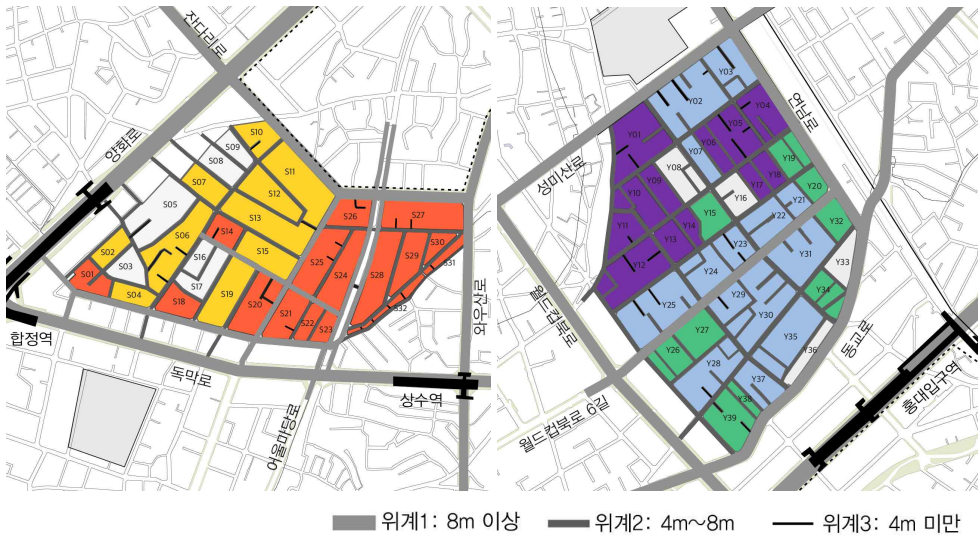
유형 E



<그림5-2> 용도혼합의 유형별 공간분포 - 연남/동교 지역

유형A, B, D, E에서 혼합비율이라는 수치에 따른 블록의 군집양상과 공간적인 블록의 군집양상이 일치함을 확인하였고, 이는 용도혼합의 공간적 패턴을 읽어내는데 있어 용도시설의 개수산정에 따른 용도혼합도가 유의미함을 반증하는 것이다. 공간적으로 블록이 군집하고 있다는 것은 인접 블록이 서로 영향을 주고받는다라는 것을 의미하며, 이에 따라 주요가도가 존재함을 알 수 있다.

용도혼합도의 공간적 패턴과 가로위계의 상관관계를 알아보기 위하여 가로위계를 세 단계로 구분하였다. 4m 미만인 가로를 하위 위계로, 4m 이상 8m 미만인 가로를 상위 위계, 8m 이상인 가로를 최상위 위계로 나누었다. 각 유형이 어떤 가로위계에 영향을 받으며, 유형마다 블록의 군집양상이 어떤 가로를 주요가로 형성하고 있는지 <그림5-3>을 통해 분석하였다.



<그림5-3> 유형별 블록단위의 공간분포와 가로위계

유형A의 공간적 패턴은 상위 위계의 가로를 중심으로 형성되고 구획되어 있다. 홍대입구상권에서 어울마당로는 ‘주차장 거리’로 ‘옷가게 거리’라고도 불렸던 길이다. 또한 잔다리로와 와우산로의 교차지점은 대

형프렌차이즈 음식점이나 클럽이 많은 거리로 알려진 홍대문화와 홍대상권의 영향력이 강한 지역이다. 유형A의 비주거용도시설 비율과 소비관련시설 비율이 모두 평균값보다 높게 나타난 이유이다. 가로위계와 지역환경의 영향을 받아 독막로 7길을 경계로 유형A와 유형B의 영역이 구획되고 있다.

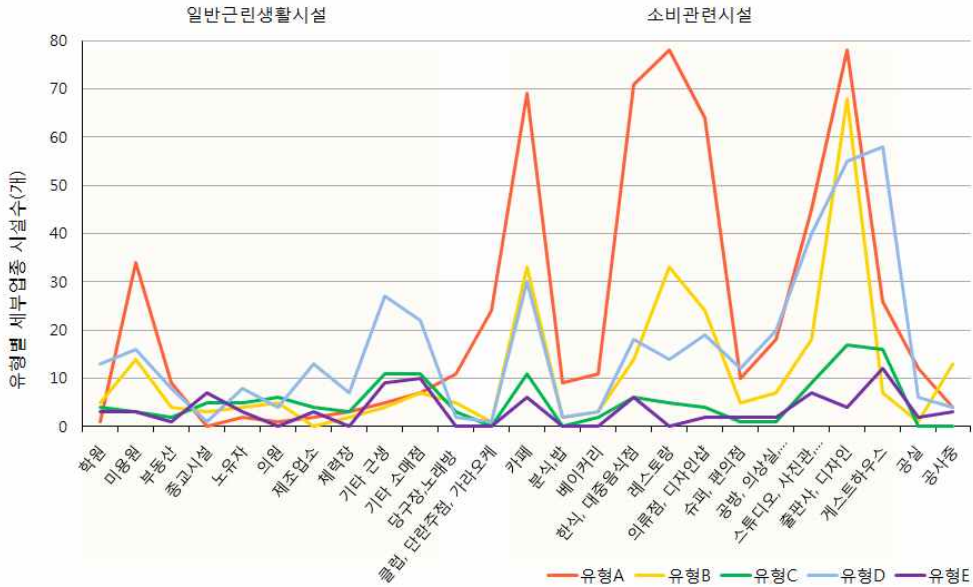
유형B는 주로 상위 위계와 하위 위계의 가로로 구획되는 블록의 군집이다. 최상위 위계 가로와 유형A의 블록에 인접한 블록은 지가변동 및 기타 용도혼합의 영향을 공유하기 때문에 유형B의 경우 블록의 위치에 따라 비주거용도시설 비율이 다양하게 나타난다. 유형B는 홍대입구상권의 영향을 받고 있지만 유형A와는 구분되는 혼합양상을 가지며 소비관련시설 비율이 평균값에 가까운 블록의 군집이다.

유형C는 유일하게 블록이 군집양상을 띄지 않는 유형이다. 모두 최상위 위계의 가로에 인접하고 있으며, 연구대상지 범위에서 외곽에 위치하고 있는 블록이다. 역세권에도 가까운 지리적 조건에 따라 비주거용도시설 비율이 높게 나타나지만, 일반 근린생활시설의 비율이 높아 소비관련시설 비율은 낮게 나타난다. 연구대상지 범위 중앙에 위치하고 있는 Y15가 유형C에 분류된 것은 연구대상지 범위 내 중심생활가로 기능을 하는 동교로 27길에 인접하고 있으며 상가가 위치하고 있기 때문이다.

유형D의 블록패턴만으로도 용도변화를 겪는 주요가로가 동교로가 아닌 월드컵북로6길이라는 것을 알 수 있다. 월드컵북로6길에 면하고 있는 모든 블록의 비주거용도시설 비율이 평균값 이상으로 나타나고 있다. 소비관련시설비율도 평균값에 가까워 홍대상권의 확산으로 인한 용도변화가 밀집된 공간으로 해석가능하다. 동교로를 중심으로한 블록은 홍대입구역과 인접하여 역세권의 영향을 강하게 받아 오히려 소비관련시설비율은 상대적으로 낮게 나타나고 있다. 성미산로와 연남로에 인접한 Y02, Y03에서 변화가 활발하게 일어나는 것은 마포구의 마을버스 경로를 따라 접근성이 편리하기 때문이다. 마포05와 마포06의 마을버스 노선은 뒷장의 <그림5-4>와 같다.

연구를 바탕으로 소비관련시설로 분류한 카페, 대중음식점, 레스토랑, 주점, 공방과 같은 작업실, 사진·음악 스튜디오, 출판사·디자인사무소에서 압도적으로 높은 시설수가 나타났다.

<표5-1> 유형별 세부업종의 시설수 현황



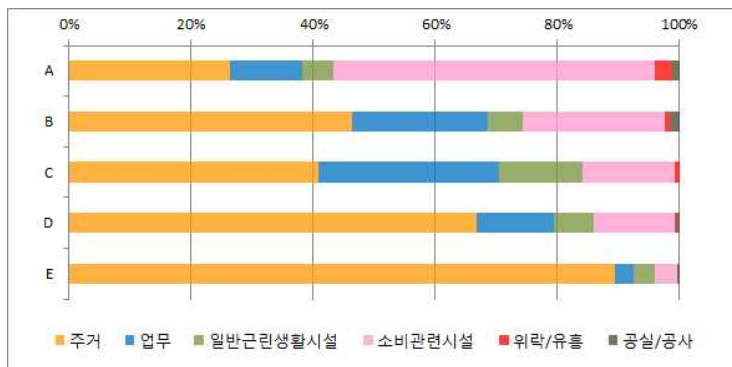
1) 유형별 세부업종의 밀도구성

유형마다 포함되는 블록의 수와 규모가 다르다는 것을 고려할 때, 시설수의 비교만으로 세부업종이 유형별로 차지하는 상대적 비율을 분석할 수 없고 세부업종별 밀도가 다르게 나타날 것으로 사료되었다. 세부업종의 항목은 용도시설군의 위계에서 업무시설, 일반 근린생활시설, 소비관련시설, 위락·유흥 시설로 분류된다. 각 유형에서 주요용도인 주거가 점유하는 비율이 다르기 때문에, 세부업종의 밀도차이를 명확히 해석하기 위하여 상위 용도시설군의 범위에서 주거와의 밀도비율관계를 살펴볼 필요가 있다. 유형별 주요용도시설군의 밀도구성비를 살펴보면 <표5-2>와 같다.

용도혼합도 분석결과에서 비주거용도시설 비율이 평균값보다 낮았던

유형E의 주거비율이 가장 높게 나타나고 있는 반면, 비주거용도시설 비율이 평균값보다 높았던 유형A의 주거비율이 가장 낮다. 유형A에서 유형E로 갈수록 주거와 소비관련시설의 비율이 반비례하고 있다. 블록의 공간적 패턴이 분산되어 나타났던 유형C에서 업무와 일반 근린생활시설의 비율이 가장 높게 나타나 가로위계와의 상관관계에서 유추할 수 있었던 정보와 일치함을 확인하였다.

<표5-2> 유형별 주요 용도시설군의 밀도구성비



주요용도의 비율이 다르게 분포하는 점을 고려하여 세부업종의 집적 정도를 분석하고자 유형별로 블록 내 대지면적을 산정하여 ‘단위면적당 시설수’의 개념으로 세부업종의 밀도분포를 도출하였다. 밀도를 구하기 위한 면적은 각 유형의 블록마다 모든 건축물의 지상층 중 최대바닥면적의 합을 구한 값이다. <표5-3>

<표5-3> 밀도 산정방법 및 유형별 면적총합

밀도 산정방법	유형	면적총합
세부업종의 개수(개) 블록 내 대지면적(m ²)	유형A	27,544m ²
	유형B	22,707m ²
	유형C	13,748m ²
	유형D	34,603m ²
	유형E	21,619m ²

위와 같은 방법으로 분석한 결과, <표5-4>와 같이 유형별로 특징적

으로 두드러지는 세부업종이 다르다는 것을 알 수 있었다.

<표5-4> 주요 세부업종의 밀도구성비(개수/m²)



- *표식 : 25% 이상의 밀도값을 갖는 주요 세부업종

모든 유형의 밀도값을 네 개의 구간으로 나누어 ‘각각의 유형에서 세부업종별로 어떠한 비율로 구성되어있는가’를 비교해 보았다. 1/4구간(25%)에 근사값 또는 그 이상의 밀도를 차지하는 시설을 유형별 주요 세부업종으로 해석하였다. 서교 지역인 유형A에서는 ‘고기집·주점·이자카야’와 같은 업종이 압도적으로 높은 밀도를 차지하고 있는 것으로 나타났다. 다음으로 ‘레스토랑’, ‘출판사·디자인사무소’, ‘한식·대중음식점’이 주요밀도를 이루며 입지하고 있다. 밀도의 우위를 점하는 업종이 출판사·디자인사무소를 제외하고 모두 식음업의 성격을 갖는 업종이다.

같은 서교 지역이지만 유형B의 경우, ‘사무실’과 ‘출판사·디자인사무소’와 같은 업무시설이 가장 높은 밀도로 나타났다. 그 외 주요밀도로는 직장인구가 많은 곳에 적합한 ‘고기집·주점·이자카야’, ‘레스토랑’, ‘카페’이다. 주요 밀도는 아지니만 주목할만한 점은 공사중인 건물의 밀도가 유형A보다 높다는 것이다. 유형B의 블록에서 신축을 통한 용도변화가 일어나고 있다는 것을 의미한다.

연남/동교 지역의 유형C는 <그림5-2>의 공간분포에서도 알 수 있듯이 군집양상을 보이지 않는 유형이다. 세부업종의 밀도구성 또한 일반적인 업무시설을 제외한 모든 업종이 25%이하의 밀도를 보이며 특징적인 시설이 나타나고 있지 않다. 또한 모든 유형 중 유일하게 공실이거나 공사중인 건물이 전혀 없는 블록으로 용도변화의 영향을 크게 받지 않는 지역임을 알 수 있다.

유형D는 비주거용도시설 비율과 소비관련시설 비율이 모두 평균값인 유형이다. 기본적으로 주거용도가 비주거용도보다 우세하나, 홍대지역의 특성을 보이는 시설이 주로 생겨나는 지역이다. 실제 세부업종 구성도 사무실 외에 ‘게스트하우스’가 가장 두드러지는 업종이며, ‘출판사·디자인사무소’, ‘스튜디오·사진관’, ‘카페’가 주요밀도를 이루는 업종으로 나타났다. 밀도가 높아지는 업무시설과 숙박시설과 더불어 카페가 늘어가는 모습은 이 지역에 주거인구 외에 직장인구와 유동인구가 증가하고 있고 있음을 보여준다.

유형E는 주거용도가 가장 우세한 지역이다. 사무실 외에 가장 높은

밀도를 차지하는 업종은 ‘게스트하우스’이면서도, 다른 유형과 달리 ‘기타 근린생활시설’과 ‘기타 소매점’이 상대적으로 높은 밀도의 위상을 보였다. 비주거용도시시설이 주거지원을 위한 역할을 하고 있는 유형E에서 게스트하우스의 밀도가 높게 나타나는 것은 지역의 용도변화의 특이사항이라고 할 수 있다.

2) 유형별 주요 세부업종의 공간적 입지 분석

용도혼합도와 공간적 패턴의 관계를 분석함으로써, 비슷한 용도혼합도를 보이는 블록들이 공간적으로도 군집하고 있음을 알았다. 유형별 세부업종의 밀도를 분석한 결과, 유형마다 상이한 밀도구성을 가지며 우세한 비율을 갖는 세부업종을 도출할 수 있었다. 필지단위로 구체적인 세부업종의 입지를 분석함에 따라 유사업종의 분포패턴을 분석하고자 한다.

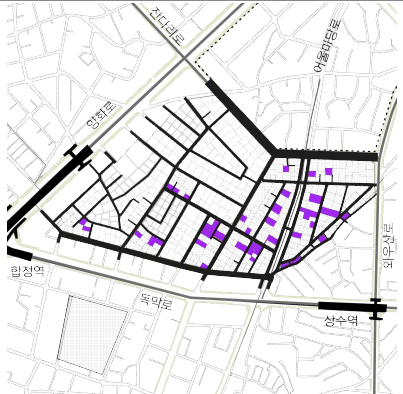

유형별로 필지단위의 분포패턴을 분석한 주요 세부업종은 <표5-5>와 같다. 1/4구간(25%) 이상의 밀도값을 보이는 업종을 주요업종으로 해석하여 유형별로 상위밀도 업종 4개를 추출하였다. 업무시설과 일반 근린생활시설의 비율이 높고 특징적 세부업종이 나타나지 않은 유형C를 제외한 네 개의 유형A, B, D, E의 주요 세부업종의 입지패턴을 분석하였다. 입지패턴에 따른 실제 도시공간의 차이가 어떻게 발현되는지 현장 답사를 통해 분석하였다.

<표5-5> 유형별 주요 세부업종

유형	세부업종
A	고기집, 주점/ 출판사·디자인사무소/ 레스토랑/ 한식, 대중음식점
B	사무소, 출판사·디자인사무소/ 고기집, 주점/ 레스토랑/ 카페
D	사무소, 출판사·디자인사무소/ 음악·사진 스튜디오, 갤러리/ 카페/ 게스트하우스
E	사무소/ 게스트하우스/ 기타 소매점/ 기타 근린생활시설

(1) 유형A의 주요 세부업종 입지패턴

입지패턴	가로공간·입지 현황
 <p data-bbox="234 785 378 811">고기집·주점</p>	
 <p data-bbox="234 1199 486 1225">출판사·디자인사무소</p>	
 <p data-bbox="234 1613 434 1638">한식·대중음식점</p>	

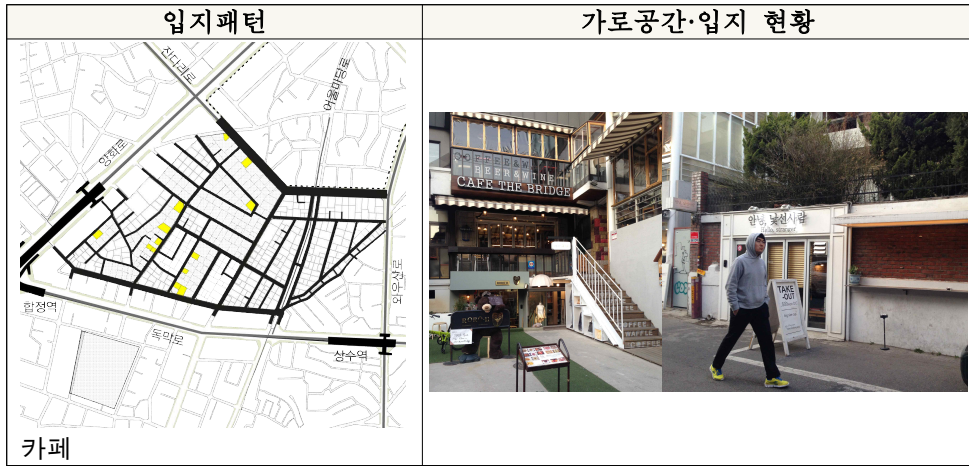
입지패턴	가로공간·입지 현황
 <p>레스토랑</p>	

유형A에서 가장 높은 밀도를 보였던 고기집 및 주점은 블록(block)형태로 집적하고 있다. 자연발생적인 용도혼합에서 동일업종의 집적은 도시적 차원에서 면적인 영역을 구축하며 다른 용도와 공간을 분할하고 경계를 형성한다. 상위위계의 가로를 따라 더욱 밀집된 형태를 보인다. 한편, 구획된 범위 안에서 동일업종 간 경쟁관계가 형성되어 시설규모의 증가와 이용객을 유입하기 위한 과시적 외관이 유발된다.

출판사·디자인 사무소, 대중음식점, 레스토랑은 모두 비슷한 밀도를 갖는 업종이다. 입지패턴이 고기집·주점과 달리 부분적으로 군집하고 있는 클러스터(cluster)형태를 보인다. 사무소의 군집을 보면, 어울마당로 좌측의 블록20, 21, 22를 구획하는 가로(street)을 따라 사무소가 밀집되어 주요가로를 형성하고 있는 것을 알 수 있다. 대중음식점은 블록31, 32에서 집중적으로 밀집되어 가로를 형성하고 있다. 레스토랑은 가장 분산적으로 모자이크(mosaic)형태로 분포하고 있으며 가로를 형성하기보다 블록 내 세 개 또는 네 개 정도의 시설이 위치하고 있다. 또한 상대적으로 낮은 가로위계를 따라 분포하고 있다.

(2) 유형B의 주요 세부업종 입지 패턴

입지패턴	가로공간·입지 현황
 <p>사무실, 출판사·디자인</p>	
 <p>고기집·주점</p>	 
 <p>레스토랑</p>	 



유형B에서 업종구성 밀도가 가장 높았던 사무소는 클러스터를 형성하여 주요가로가 아닌 노드(node)를 형성하고 있다. 블록S06, S07, S13의 외곽에 사무소가 밀집하며 세 블록이 만나는 지점에서 노드가 형성되었다. 유형B의 영역은 유형A보다 주거밀집도가 높은 지역으로, 블록의 내부에 주거지가 위치하고 외곽에 사무실이 나란히 밀집하는 양상을 보인다. 건축물의 외관은 주거밀도가 높은 블록에 가깝게 위치한 사무소일수록 기존의 단독주택의 형태를 그대로 유지하면서 내부구조를 변형하고 이용하고 있는 경우가 많았다.

고기집 및 주점은 낮은 밀도에서는 높은 가로위계를 중심으로 부분적인 군집을 이루고 있다. 잔다리로와 독막로와 같은 상위위계 가로에 인접한 블록에 주로 입지하고 있으며, 그 외의 경우 블록S11, S13의 필지 중 유형A와 가까운 위치에 시설이 밀집되어 가로위계와 인접블록에 영향을 받고 있는 모습이다.

비슷한 밀도를 보인 레스토랑과 카페는 모두 분산적으로 위치하며 블록 내에서 모자이크 형태의 패턴을 보인다. 블록의 모서리 위치에 입지한 레스토랑은 주로 신축된 건축물의 접지부나 지하층, 또는 건물 전체를 점유하고 있는 형태인 반면, 블록의 내부에 위치한 레스토랑은 주택의 골격을 유지하며 용도변화를 한 형태를 관찰할 수 있다. 카페의 경우 블록이 먼한 가로를 따라 간격을 두고 입지하고 있는 양상을 띄는데, 이

것은 오피스빌딩으로 건축물이 신축되는 변화와 함께 접지부에 주로 생겨났기 때문인 것으로 관찰된다.

(3) 유형D의 주요 세부업종 입지 패턴

입지패턴	가로공간·입지 현황
 <p>사무소</p>	
 <p>음악·사진 스튜디오</p>	

연남/동교 지역의 유형D에서 가장 높은 밀도로 나타는 사무소의 입지를 살펴보면, 성미산로와 연남로에 가까운 블록과 동교로에 가까운 블록에서 가로와 인접한 위치에 입지하고 있다는 것을 알 수 있다. 월드컵북로6길을 따라 놓인 블록에서도 가로와 면하여 나란히 입지하고 있다. 주

거밀도가 우세한 블록과 인접하고 있어 블록의 외곽에서부터 입지하는 경향을 보이며, 높은 가로위계를 중심으로 위치하고 있다.

음악·사진 스튜디오의 경우 일반 사무소와 달리 하위 가로위계에 인접하거나 막다른 길에 위치한 곳에 입지하는 시설도 발견된다. 높은 가로위계에 인접하여 입지하더라도 주로 지하층에 위치하고 있어 지가의 영향을 받으며 입지하고 있는 것을 알 수 있다. 특히, 주거지에 가깝게 입지하고 있는 음악스튜디오의 경우, 간판이 없이 관련종사자들의 네트워크를 통해 이용하고 있다.



카페는 주로 사무소가 밀집되어 있는 블록과 일치하며 입지하고 있다. 낮시간의 실질적 상주인구며 유동인구인 직장인이 많은 곳에 위치한 것이다. 카페는 군집양상을 보이지 않고 분산되어 있는 모자이크(mosaic)형태의 패턴을 보인다.

게스트하우스는 독특한 입지패턴을 보이고 있는데, 블록의 입지와 무관하게 모든 블록의 내부에 놓인 가장 낮은 위계의 막다른길에 인접한 필지에 주로 입지하고 있다. 이상아(2014)는 주거지 내에 숙박한다는 여행객의 심리적 안전과 지가의 영향에 의한 현상이라고 밝혔다. 외관은 주택형태를 리모델링하거나 다세대주택의 형태를 그대로 유지하고 있다. 간판은 상위위계 가로와 블록의 내부가도가 만나는 지점에 세우고, 게스트하우스의 자체간판은 최소화하거나 벽화로 대체함으로써 주거지 내 경관을 해치지 않으려는 노력이 엿보였다.

(4) 유형E의 주요 세부업종 입지 패턴



입지패턴	가로공간 현황	
 <p data-bbox="235 701 396 727">게스트하우스</p>		
 <p data-bbox="235 1138 462 1164">기타 근린생활시설</p>		
 <p data-bbox="235 1575 382 1601">기타 소매점</p>		

유형E는 주거밀도가 가장 우세한 지역이기 때문에 상대적으로 우세

한 밀도를 점유하는 세부업종이라도 모두 분산적인 모자이크 형태의 분포패턴을 갖는다. 사무소는 비교적 밀집하여 동일업종 간 근거리를 유지하며 블록의 모서리 위치에 주로 입지 하였다. 게스트하우스는 유형D의 게스트하우스 입지와 유사하게 블록 내부의 하위위계의 가로에 인접해서 위치하였다.

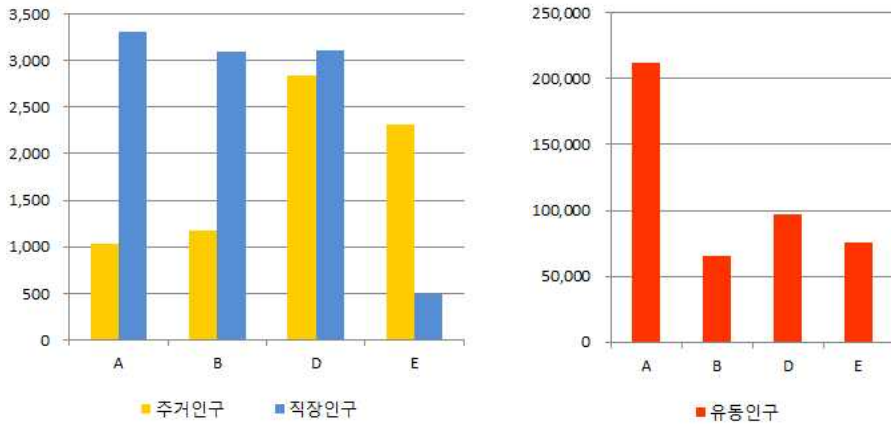
기타 근린생활시설은 주민의 편의를 위해 기존에 존재하던 시설들로 블록Y10이나 블록Y17과 같이 내부에 위치하여 주변과 좋은 접근성을 갖는 곳에 입지하고 있다. 기타 소매점의 경우 상위위계의 가로인 성미산로나 연남로에 인접하거나, 월드컵북로에 가장 가까이 위치한 블록에 입지하고 있다. 소매점의 성격상 유동인구과 상주인구의 접근성을 모두 고려한 결과이다.

3) 용도혼합 유형과 이용자

도시의 용도다양성을 추구하는 주요 목적 중 하나는 토지이용의 효율을 극대화하고자 하는 것이다. 용도가 다양해짐에 따라 토지를 이용하는 시간적 범위가 증가하고 이용자의 폭넓은 목적을 수용할 수 있게 된다. Jane Jacobs는(1961) 도시 다양성이 지역의 경제활성화에도 주요한 역할을 하며 이를 위해서는 주요 용도에 의한 주요이용자가 존재해야한다고 했다. 주요 이용자는 상주인구와 유동인구로 구분되고, 상주인구는 주거인구와 직장인구로 분류된다. 주요 세부업종을 갖는 유형A, B, D, E에 대하여 주거인구-직장인구-유동인구가 어떻게 다르게 나타나는지 분석한 결과는 다음 장의 <표5-6>과 같다.¹⁰⁾

10) 소상공인진흥원의 상권정보분석 포털(www.sbiz.or.kr/)을 통해 유형별 상주인구와 유동인구를 분석하였다. 유동인구는 SKT 휴대전화 통화량을 바탕으로 50m셀로 추정된 정보이며 해당월의 일평균 추정 유동인구 데이터이다.

<표5-6> 주요 유형별 주거인구-직장인구-유동인구 현황



* 출처: 소상공인진흥원의 상권정보분석 포털

유형A, B는 직장인구가 거주인구보다 많은 반면에 유형E는 주거인구가 직장인구보다 월등히 많고, 유형D는 주거인구와 직장인구가 유사한 값을 갖는다. 서교 지역과 연남/동교 지역 모두 맞벌이 부부가 많기 때문에 낮시간대의 주요 이용자는 직장인구와 유동인구이다. 유형A는 홍익대학교와도 인접하여 대학생들의 유동인구도 많을 것이다. 유형A의 유동인구가 다른 유형보다 압도적으로 높다는 점에서 유형A에 분포하는 많은 소비관련시설의 수요가 있음을 알 수 있다. 유형D, E의 유동인구가 유형B보다 높은 것은 최근 연남/동교 지역에 대한 미디어 매체의 보도가 늘어나며 사람들의 관심을 받고 유동인구가 증가했기 때문이다.

현장조사에서 연남/동교 지역의 주민들과 간단한 인터뷰를 진행한 결과, 주민들도 외부이용자의 유입증가를 체감하고 있었으며 특히 게스트 하우스의 증가로 인한 외국인 여행자의 통행량이 많아진 것을 알 수 있었다. 또한 미디어의 보도로 알려져 유명해진 맛집을 찾아오는 외부이용자의 급증현상을 겪고 있다.

“게스트 하우스가 생기니까 외국사람들이 많이 왔다갔다 하는데..내가 보니까 우리 통에만 13개가 생겼더라고.” - (70대, 12통 통장님)

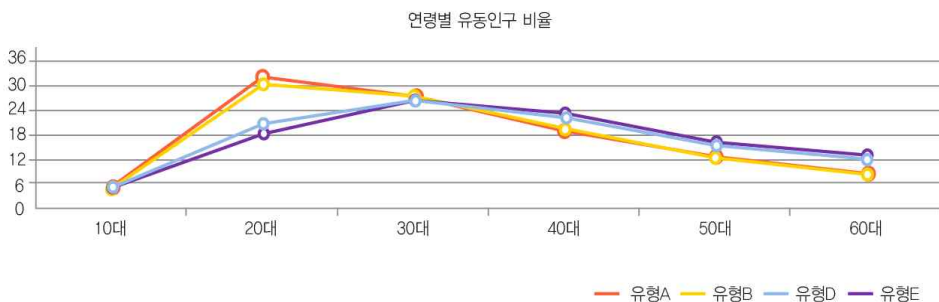
“ 요즘 동네에,, 공방같은게 많이 들어오더라고요? 그릇같은거,, 양초라던지,, 의상 같은게 들어왔어요. 조그마한 음식점같은것도 생기는데, 젊은 친구들이 특색있게 하니까 맛이 어떨까 궁금해서 가게되요..... 새벽에는 외국인들 여행가방 끄는 소리도 많이 들려요.....슬슬 음악하는 뮤지션들도 우리 동네에 오더라고요.” - (70대, 13통 통장님)

“ 정말 많이 변했어요. 지하철역에서부터 집에 가는 길이 다 예전에는 주택가였는데 지금은 커피집이나 스파게티집이 많아요.....가족들과 외식도 종종하는데 여기 길거리에선 오히려 못먹는다고 봐야죠. 고로케집도 그렇고..방송에 나가고 나더리 줄을 너무 많이 서서..기본 30분은 기다려야 해요.” - (40대, 연남동 주민)

용도혼합이 발생함에 따라 새로운 인구의 유입이 발생하고, 인구구조가 변화함에 따라 이용자의 패턴도 달라진다. 서교 지역의 유형A, B의 주요이용자는 직장인구와 외부 유동인구이며, 유형D의 주요 이용자는 주거인구, 직장인구, 유동인구이고 유형E는 주거인구와 유동인구이다.

각 유형의 이용자의 주요 연령대를 살펴보면, <표5-7>과 같다.

<표5-7> 주요 유형의 연령별 유동인구 비율



* 출처: 소상공인진흥원의 상권정보분석 포털

유형A와 유형B는 홍대입구상권과 홍익대학교에 인접한 서교 지역의

로 두 유형의 연령대 구성이 유사하게 나타나고 있으며 20대가 가장 높은 비율로 나타난다. 유형D와 유형E 역시 같은 연남/동교 지역 내의 유형으로 이용자의 연령대 구성이 유사하지만, 앞선 유형A, 유형B와는 다른 연령구성을 보이고 있다. 30대가 가장 높은 비율을 점유하는 연령층이며 40대, 50대, 60대에서 모두 유형A와 유형B보다 높은 이용자 비율을 나타냈다. 이것은 연남/동교 지역에 오랜 기간 상주하고 있는 거주자가 많기 때문이라고 볼 수 있다. 주요 용도혼합 유형의 연령별 유동인구 비율 구성은 이용자 유형의 구성과 일맥상통하고 있다.

이용자의 변화는 지역의 주요 이용시간에도 변화를 유발한다. 주요 용도혼합 유형마다 시간대별 유동인구수를 살펴본 결과, <표5-8>과 같이 주요 이용시간에서 차이를 발견할 수 있었다.

<표5-8> 주요 유형의 시간대별 유동인구 비율



* 출처: 소상공인진흥원의 상권정보분석 포털

출근시간 이후인 09~12시와 퇴근시간 이후인 18~21시, 21~24시 및 00~03시 구간에서 지역별로 차이가 발생하고 있다. 서교 지역의 유형인 A, B는 퇴근시간 이후의 세 구간에서 발생하는 유동인구수가 연남/동교 지역의 유형D, E보다 높게 나타났다. 상주인구 중 직장인구가 주거인구보다 많으며 유동인구가 많기 때문에 퇴근시간 이후에 이용하는 사람들이 많은 것이다. 이와 달리, 유형D와 유형E는 출근시간 이후부터 15시까지 구간에서 유동인구수가 서교 지역보다 높게 나타난다. 상주인구가 유동인구보다 많으며, 상주인구 중에서도 주거인구수가 높았던 연남/동교 지역의 유형은 낮 시간에 이용자가 많다는 것

을 알 수 있다. 한편, 모든 주요 용도혼합 유형이 취침시간을 제외한 대부분의 시간대에서 유사한 비율의 유동인구수를 갖고 있으므로, 각 지역이 시간대별로 잘 활성화되어 있다고 추정할 수 있다. 이는 제인 제이콥스가 논의했던 것처럼 도시계획에 있어 용도혼합을 적절히 고려해야하는 이유이다. 넓은 이용시간의 범위는 도시지역을 최대한 이용하고 있는 것이고, 궁극적으로 토지이용의 효율을 높이는 효과를 가져온다.

VI. 결 론

1. 연구의 종합
2. 연구의 의의 및 한계

1. 연구의 종합

본 연구는 홍대상권의 확산으로 인한 인접 저층주거지의 용도혼합 현상의 특성을 용도혼합도를 통해 규명하고자 하였다. 홍대지역은 1980년대 이후부터 홍대문화가 창궐하여 홍대상권이 발달하고 자연발생적으로 용도혼합이 이루어지며, 그 영향이 주변부로 확산되어 왔다. 용도혼합의 시작단계부터 극단적 용도혼합에 이르는 용도혼합의 다양한 측면을 관찰할 수 있는 유일무이한 대상지이다. 홍대상권의 확산으로 인한 인접 저층주거지의 변화를 단순히 상업의 침투(invasion)로 인한 ‘상업화’ 현상으로 해석하기엔 홍대의 상업시설은 ‘창조인력’에 의한 복합적 성격을 갖는 공간인 경우가 많아, 다른 지역의 주거지 상업화와 차별성을 갖는다. 또한 ‘상업주도적 젠트리피케이션’ 현상으로 해석하는 기존의 이론틀에 고정되어 홍대지역을 용도혼합의 관점이라기 보다 젠트리파이어(gentrifier)의 이동에 입각한 용도의 치환현상으로 해석하게 된다는 맹점이 있다. 이에 본 연구는 확산 시기가 다른 서교 지역(1차 확산지역)과 연남/동교 지역(3차 확산지역)을 대상으로, 용도혼합도에 따라 공간적 패턴, 세부업종의 구성과 밀도가 어떻게 다르게 나타나며 물리적인 가로의 모습은 어떻게 달라지는지 홍대상권 인접 저층주거지의 용도혼합 특성을 해석하였다.

홍대라는 지역의 특수성을 반영하고자 선행연구와 현장답사를 통한

건축물의 층별 용도조사에 근거하여 홍대지역의 특성을 반영하는 용도시설을 ‘소비관련시설’로 분류하고, 용도혼합도를 비주거용도시설과 소비관련시설의 두 가지 차원에서 해석하였다. 각 비율의 분석단위는 도시공간의 물리적 요소 중 가장 변형이 적은 블록으로 하였다. 블록단위로 두 가지 차원에서 용도혼합도를 분석한 결과, 비주거용도시설비율과 소비관련시설비율에 따라 각각 블록패턴이 다르게 나왔다. 비주거용도시설비율은 역세권과 대학 등과 같은 지역환경이나 상위위계의 가로와 인접한 블록이 높게 나타나는 경향을 보이는 반면, 소비관련시설비율은 연구대상지 범위 내부에서 높게 나타나는 블록도 존재했다. 두 가지 차원의 용도혼합도에 영향을 미치는 요인에 차이가 있다는 점을 고려하여, 비주거용도시설비율과 소비관련시설비율의 역학관계에 따라 서교 지역과 연남/동교 지역의 용도혼합 유형을 분류하였다. 각 유형의 공간적 패턴을 도출하여 두 가지 차원에서 해석한 용도혼합도의 역학관계로 분류된 블록의 군집양상이 공간적으로도 군집하는 것을 밝힘으로써, 용도혼합도가 용도혼합의 공간적 패턴을 읽어내는데 유의미함을 규명하였다.

유형별 용도혼합의 세부업종 구성과 입지성향을 분석하고자 ‘단위면적당 시설수’의 밀도가 25%이상인 업종을 상위밀도 업종으로 분류한 결과, 유형마다 높은 밀도를 점유하는 세부업종과 입지패턴이 달랐다. 유형C의 경우 25%에 근접한 밀도를 갖는 세부업종이 나타나지 않아 분석대상에서 제외하였다. 서교 지역의 유형A는 고기집·주점의 밀도가 압도적으로 높게 나타났다. 입지패턴에서도 거의 블록 전체를 점유하는 양상을 보인다. 사무소를 제외한 상위밀도 업종은 식음업과 관련된 레스토랑, 한식·대중음식점으로 상업화가 극단적으로 이루어진 지역이다. 유사업종의 밀도가 높기 때문에 시설 간 경쟁이 발생하여 과시적 외관이 두드러진다. 다른 유형에 비하여 가로공간에서 관찰되는 간판과 장식이 크며, 가로까지 돌출된 입식간판이 즐비하다. 유형A에서 관찰되는 사무소는 모두 오피스빌딩의 형태이며, 접지부에 식음업과 관련된 용도가 입지하고 있다.

유형B는 사무소의 밀도가 가장 높게 나타나며, 유형A보다 주거밀도가 높은 곳이다. 유형A와 달리 사무소의 건축물 형태가 주로 단독주택의 구조를 유지하고 있어 가로환경의 분위기가 매우 다르다. 아직까지 유형B에서는 근린생활시설 빌딩으로 신축되기 보다는 기존형태의 리모델링이 우세하게 관찰된다. 또한 사무소는 다른 세부업종과 달리 클러스터를 형성하며 입지하고 있어 주요 가로공간을 형성한다. 고기집·주점, 레스토랑, 카페의 주요형태도 주택구조를 개선한 형태이며, 유형A에서 간판의 경쟁이 심화되었던 것과 달리, 캐노피나 레터링형태의 간소화된 간판형식을 보이고 있다. 이러한 용도혼합 양상은 남아있는 주거지와 조화로운 가로환경을 형성하며 보행자에게 흥미를 유발한다.

연남/동교 지역의 유형D는 사무소, 음악·사진 스튜디오, 카페, 게스트하우스가 주요 세부업종이다. 유형D에서도 사무소는 군집하는 양상을 띄며 독막로7길을 따라 입지하고 있고, 건축물형태도 주택을 개조한 형태가 우세하다. 특이점은 음악·사진 스튜디오가 상대적으로 높은 밀도를 보이며 ‘창조인력’의 유입을 반증하고 대체로 지하층에 입지하며 간판이 드러나지 않아 가로환경에서는 일반적으로 관찰되기 어렵다. 목적성을 갖고 찾아오는 사람을 위한 메모를 붙여놓고 이용하는 모습을 많이 볼 수 있었다. 서교 지역과 가장 큰 차이점은 게스트하우스가 많이 분포하고 있다는 것이다. 그러나 대체로 블록 내부의 막다른 길에 인접하여 입지하고 있어 찾아가는 이용자가 아니라면 눈에 띄지않아 지나치기 쉽다.

유형E의 특징은 다른 유형에 비해 기타 근린생활시설과 기타 소매점의 밀도가 우위를 점하였다는 것이다. 주거용도가 가장 우세한 지역이기 때문에 가능한 결과 이며, 소비관련시설 중엔 게스트하우스가 곳곳에 생겨나고 있다는 특징이 있다. 유형E의 사무소는 주택의 외관도 유지한 채로 내부인테리어만 변형하고 사용하고 있어, 가로환경의 변화를 유발하지 않는다.

도시다양성에 있어 용도혼합이 갖는 의미는 이용자가 다양해짐에 따라 지역의 경제가 활성화되고 토지를 효율적으로 이용할 수 있다는 것이다. 주요 유형에 대한 이용자 구성을 분석한 결과, 용도혼합도에 따라

주거인구-직장인구-유동인구가 다른 분포를 갖는 것을 알 수 있었다. 서교 지역의 유형A가 비주거용도시설비율과 소비관련시설비율이 높은만큼 직장인구와 유동인구가 많았다. 상반되는 예로, 주거비율이 가장 우세한 유형E의 경우 주거인구가 직장인구보다 월등히 우세하며, 유동인구도 적었다. 각 유형마다 연령별 유동인구 비율과 시간대별 유동인구 비율을 조사한 결과, 서교 지역인 유형A, B는 20대가 주요 연령대였으며 퇴근 시간 이후의 시간 범위에서 다른 유형보다 높은 유동인구 비율을 가졌다. 홍대입구상권 및 홍익대학교에 인접한 지역의 지리적 요인과 직장인구 및 유동인구가 많은 인구구성 특성이 반영된 결과이다. 연남/동교 지역인 유형D, E는 30대가 주요 연령대로 나타났고 주요 이용시간도 출근시간 이후부터 오후 세 시까지로, 상주인구의 영향을 많이 받고 있다. 용도혼합도에 따라 인구구조도 변화하는 것은 도시의 균형을 맞추는 자연스러운 필요충분조건인 것이다.

홍대상권 인접 저층주거지인 서교 지역과 연남/동교 지역을 통해 관찰한 용도혼합특성은 홍대상권이 확산됨에 따라 용도변화를 겪는 지역에서 관찰될 수 있는 용도혼합 양상을 단적으로 보여주고 있다. 자연발생적인 용도혼합의 변화는 홍대다움을 대변하고, 그 변화는 지역을 이동하며 새로운 용도혼합형태와 새로운 도시공간을 유발하고 있다.

분석의 결과를 종합해보면 첫째, 용도혼합의 공간적 패턴을 용도혼합도 분석을 통해 읽어낼 수 있음을 도출하고, 홍대상권 인접 저층주거지의 용도혼합은 공간적양상이 다양하게 드러남을 알았다. 본 연구에서는 용도혼합도를 제도적 개념에 기반한 용도시설분류라는 틀에서 벗어나, 홍대문화를 반영하는 소비관련시설을 별도 분류하여 비주거용도시설 비율과의 역학관계를 통해 해석함으로써 용도혼합양상을 유형화할 수 있었다.

둘째, 용도혼합도에 따라 다르게 나타나는 블록패턴 및 세부업종의 밀도·구성·입지패턴이 토지이용의 자연발생적인 용도혼합 및 용도분리를 유발한다는 관점에서 용도혼합도와 도시공간 구조는 상관관계를 갖는다.

용도혼합 유형마다 상이한 블록패턴을 형성하며 공간을 분화하고 있다는 점을 알았고, 우위밀도를 점유하는 주요 세부업종의 필지단위 입지패턴에서도 다양한 군집양상을 읽어냈다. 이를 통해 무질서해 보이는 용도혼합 현상 속에서도 블록단위 및 필지단위에서 자연발생적인 클러스터 형성과 분산이 이루어지고 있다는 것을 발견하였다.

셋째, 유형별 세부업종을 통하여 서교 지역과 연남/동교 지역에서 유발되는 용도혼합의 구체적인 공간패턴을 도출하였다. 두 가지 이상의 용도혼합 유형에서 공통적으로 분류된 주요 세부업종은 고기집·주점, 레스토랑, 사무소, 카페, 게스트하우스로 모두 소비관련시설이다. 고기집·주점은 블록 내에서 또는 인접블록과 함께 클러스터(cluster)를 형성하며 밀집하고, 동일업종의 밀도가 75%이상의 점유율을 갖게 되면 블록형태로 도시 공간을 점유한다. 사무소의 경우 모든 유형에서 클러스터를 형성하며 주요 가로를 따라 입지하거나 블록의 모서리에 위치한 필지에 입지한 거 노드(node)를 형성함으로써 ‘업무공간’의 영역을 구획한다. 카페는 상반되는 양상을 보이는데, 모든 유형에서 가로를 따라 거리간격을 두며 분산적(dispersion)으로 입지하고 있다. 게스트하우스의 경우, 공통적으로 주거지가 우세한 블록의 내부를 파고드는 방식으로 분산되어 입지하는 양상을 보인다. 세부업종의 구성과 입지패턴에 따라 용도혼합 유형별로 건축물의 형태 및 외관의 조합도 달라져 가로경관이 다양하게 구현되어 도시미관에도 영향을 미치고 있다.

넷째, 용도혼합도의 유형에 따라 이용자의 구성에도 변화가 발생한다는 점이다. 비주거용도시설 비율이 가장 높은 유형일수록 주거인구보다 직장인구가 많았고, 유동인구는 압도적으로 많았다. 주거용도가 우세한 유형에서는 주거인구와 유동인구가 주요이용자였다. 주거인구는 아침과 오후·저녁시간에, 직장인구는 점심시간과 저녁시간에, 유동인구는 주거인구와 직장인구가 상대적으로 적은 낮시간과 저녁시간의 주된 이용자이다. 주거인구의 경우 낮시간에 다른 지역에서 직장인구로 상주하기 때문에 지역의 주거인구뿐만 아니라 직장인구와 유동인구의 균형도 중요하다. 용도혼합양상에 따라 도시공간이 모든 시간대에서 효율적으로 이용

가능하도록 ‘주거인구-직장인구-유동인구’의 비율이 달라진다는 것을 알 수 있었다. 이처럼 용도혼합의 모든 유형의 특성은 그 자체로 홍대지역에서 발현되는 용도혼합의 다양한 측면을 드러내고 있다.

2. 연구의 의의 및 한계

광역적 차원에서의 토지이용혼합에 대한 분석은 건축물 주용도의 패턴을 분석하게 된다. 그러나 지역마다 용도혼합의 양상과 패턴이 다르며, 건축물의 주용도 분석만으로는 지역의 특성을 반영하여 이해하기 어렵다. 그에 따라 지역별로 요구되는 용도관리수법에 실제적 차이를 반영하지 못하고 있다. 본 연구는 홍대상권 인접 지역에서 발생하는 용도혼합특성을 세부업종의 혼합비율, 용도혼합유형별 구성밀도와 입지패턴을 고려하여 구체적으로 규명했다는 의의를 갖는다.

한편, ‘홍대상권의 확산’이라는 큰 틀에서 1차 확산지역인 서교 지역과 3차 확산지역인 동교/연남 지역을 동시에 살펴봄에 따라 용도혼합에 영향을 미칠 수 있는 지역환경적 요인이 통일되지 못했다는 한계점을 갖는다.

홍대상권의 확산과 이에 따른 인접지역의 용도혼합 현상을 앞으로도 계속될 것이다. 현행제도에서와 같이 건축물단위로 허용용도의 바닥면적을 규제하여 용도의 밀도규모를 관리하는 것은 지역의 용도혼합을 입체적으로 관리하기에 불충분하다. 추후 홍대상권 인접지역의 용도변화 및 용도혼합 현상을 분석하는데 있어, 블록단위가 효과적인 집계단위로써 활용되길 바라며 본 연구에서 규명한 세부업종의 입지패턴이 지역의 용도변화 양상을 예측하고 관리하는데 도움이 되길 바란다.

참고문헌

학위논문

- 고경모, “문화도시의 장소마케팅 관점으로 본 홍대지역 클럽문화에 관한 연구”, 홍익대학교 광고홍보대학원 석사학위 논문, 2005
- 김신성, “문화소비공간의 확산에 따른 저층주거지의 변화 특성연구: 연남동 일대를 중심으로”, 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문, 2013
- 김예지, “서울 서교동 주거지의 상업화와 건축물 변화 연구”, 서울시립대학교 대학원 석사논문, 2013.
- 김은진, “상업확산에 의한 일반주거지역 내의 주상혼합 변천과 정비방향에 관한 연구”, 이화여자대학교 석사학위 논문, 2000
- 김향집, “토지이용 혼합을 매개로 한 용도지역제의 유연적 운용에 관한 연구 : 준주거지역을 중심으로”, 한양대학교 박사학위 논문, 1997
- 박은실, “창조인력의 지역 선호요인에 관한 연구 : 서울시 연남동 창조환경 특성을 중심으로”, 서울대학교 대학원 석사논문, 2014.
- 옥은실, “홍대앞 문화들의 변화에 대한 고찰: 1990년대 후반 이후 홍대앞 다시 보기”, 한국어외국어대학교 대학원 석사학위 논문, 2009
- 이건호, “도시내 토지이용의 혼합특성 규명에 관한 연구”, 한양대학교 박사학위 논문, 1992
- 이상아, “도심 게스트하우스가 주거환경에 미치는 영향 연구-홍대지역을 중심으로”, 서울대학교 환경대학원 석사논문, 2014.
- 이세진, “홍대앞 문화경관 패턴 해석”, 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문, 2011
- 이수민, “보행친화적 도시의 블록 적정규모 산정에 관한연구”, 홍익대학교 대학원 석사학위 논문, 2006
- 이재원, “토지이용 특성이 비주거용도의 혼합정도에 미치는 영향 분석: 일반주거지역 내 단독주택지를 중심으로”, 연세대학교 공학대학원 석사학위 논문, 2003

장국범, “상업화된 주거지의 유형별 필지규모 특성 연구”, 홍익대학교 대학원 석사논문, 2014.

진찬종, “홍대앞 주거지의 상업화 과정 및 특성에 관한 분석_문화주도적 젠트리피케이션의 관점에서”, 홍익대학교 대학원 석사논문, 2012

학술지

박현신 외, “홍대앞 커피전문점의 입지성향에 관한 실증분석”. 한국도시설계학회지 제13권 제5호, 2012.10, pp71-82

이희정, “용도혼재가 주거환경에 미치는 영향분석: 서울시 일반주거지역을 중심으로”, 서울도시연구 제1권 제2호 200.9, pp65-83

이희정, “서울시 일반주거지역 용도분포 특성연구”, 대한국토·도시계획학회지 『국토계획』, 제38권 제2호, 2003.4, pp49-64

채병선 외, “택지개발사업지구의 비주거시설 입지특성분석을 통한 주거환경개선에 관한 연구”, 대한국토·도시계획학회지 『국토계획』, 제36권 4호, 2001.8

최열 외, “단독주택지 내 상업 업종 특성 및 입지 형태 분석”, 대한국토·도시계획학회지 『국토계획』, 제41권 제2호, 2006, pp9-23

홍경구, 택지개발사업지구 내 단독주택지의 개발특성과 근린생활시설 입지와와의 관계, 대한건축학회지 제 29권 제9호(통권299호) 2003.9

연구보고서 및 단행본

김수아, “서울시 문화공간의 담론적 구성: 홍대 공간을 중심으로”, 서울연구원, 2013.

서울토지구획정리사업백서, 서울특별시, 1990

양재섭 외, “용도지역별 허용용도의 정비방향”, 서울연구원, 2006.

이희정, “서울시 일반주거지역 용도규제 기준개선”, 서울연구원, 1999

Jane Jacobs, 『미국 대도시의 죽음과 삶』, 그린비, 1961

웹페이지

국가법령정보센터(www.law.go.kr)

서울시 홈페이지(www.seoul.go.kr)

마포구청 홈페이지(www.mapo.go.kr)

마포통계정보(<http://stat.mapo.go.kr>)

건축행정시스템 세움터(www.eais.go.kr)

소상공인진흥공단 상권정보시스템(<http://sg.sbiz.or.kr>)

네이버 뉴스 라이브러리(<http://newslibrary.naver.com>)

국가기록원 지적아카이브(<http://theme.archives.go.kr>)

A Study on Characteristics of Mixed-use
in Low-rise Residential area
around Hongdae Commercial area

Choi, Kyung-in
Graduate Program of Urban Design,
Seoul National University
Advised by Prof. Kim, Sae Hoon

This study is conducted in order to interpret the mixed-use of residential zone happening as a part of the expansion of the Hongdae commercial area from the viewpoint of 'mixed-use ratio,' to analyze spatially, quantitatively, and qualitatively the characteristics of mixed use happening in the low-rise residential area around the Hongdae commercial area, and ultimately, to explain the pattern of spatial restructuring that is happening in this area as a result of spontaneous mixed-use. What is more, this study aimed to provide basic information for understanding the characteristics of areas to which a commercial area is expanded as an effort to define the identity of the Hongik University area discussed in this study in connection to the expansion of the Hongdae commercial area and to find managerial solutions.

The commercial area around Hongik University was formed mainly centering on the Hongik University Station, and its size has been expanded to surrounding areas at 10 years' cycle up to the Seogyo area (1990s), Sangsu area (2000s), and Yeonnam/Donggyo area (2010s). The Seogyo area, which is the 1st expansion area, shows the pattern of ultimate mixed-use through about 20years' change, and the 3rd expansion area Yeonnam/Donggyo

shows the early stage of mixed-use. The scope of this study was limited to the analysis of the 1st expansion area(Seogyo area) and the 3rd expansion area(Yeonnam/Donggyo area) from the present viewpoint for discriminating differences in the pattern and characteristic of mixed-use. Conditions for setting the boundary of research areas were unified in order to analyze the mixed-use characteristic of the two areas whose expansion took place in different periods of time.

Reflecting the peculiarity of the Hongdae commercial area, this study approached the mixed-use ratio from two dimensions in analyzing the mixed use characteristic of the area. That is, the ratio of non-residential facilities to residential ones was considered in examining the feature of the area as a residential zone, and mixed-use facilities whose use was changed due to the expansion of the Hongdae commercial area were classified into 'consumption-biased facilities' and the percentage of such facilities among non-residential facilities was considered in examining the feature of the area as a part of the Hongdae commercial area. The building registers were referred to as basic data for calculating the mixed-use ratio, and the floor-uses of buildings were surveyed through a field survey firsthand in consideration of the fast change in use. 'Block' was used as the unit for studying the current state of mixed use because it showed the least transformation among physical elements forming urban structures.

For each block, its mixed-use ratio was analyzed by deriving 'the ratio of non-residential facilities' and 'the ratio of consumption-biased facilities,' and according to the results, the two ratios showed different spatial block patterns. In order to analyze the dynamic relationship between the two ratios, a block distribution chart was drawn on a four-quadrant graph, and the block distribution chart showed numeric clustering patterns. Five types of clustering were identified, and from the analysis of spatial patterns by type was found that the numeric clustering patterns showed clustering patterns spatially as

well. This is counterevidence that the mixed-use ratio is significant in reading the spatial pattern of mixed-use. When the nature of specific business categories was analyzed according to the type of mixed-use ratio, the density dominance of specific business categories was varied among the types. Spatial pattern was analyzed for specific business categories whose density occupancy was over 25% by type, and each characteristic clustering pattern was identified. As the major business category was varied according to mixed-use ratio, the two research areas showed different clustering patterns and the clustering pattern determined the environment and atmosphere of a specific street space. The pattern of users was also in correlation with the type of mixed-use ratio. That is, according to the type of mixed-use ratio, there were differences in the ratio of living population (resident population, working population) and transient population, major age groups, and major time slots of use. This suggests that changes in mixed-use are correlated with socio-demographic changes.

This study is meaningful in that it closely examined the mixed-use ratio of specific business categories, and composition, density, and spatial patterns according to mixed-use type through 'mixed-use ratio' as an effort to understand the characteristic of mixed-use happening in the low-rise residential areas adjacent to the Hongdae commercial area. It is distinguished from previous studies in that it derived significant results through own construction method for interpreting mixed-use patterns by redefining the concept of 'mixed-use ratio' and reflecting the peculiarity of the subject areas. Previous studies on mixed-use usually made metropolitan analysis from the viewpoint of 'mixed land use' and then derived results based on the main uses of buildings. However, considering that the composition and density of specific business categories mixed within the main uses of buildings have direct impacts on the area, it is necessary to understand the mixed-use characteristic of unit areas for managing mixed-use facilities by reflecting actual differences

among the areas. Thus, the mixed-use characteristics explained in this study are expected to be useful as part of critical information for comprehensive interpretation of the Hongdae commercial area and spatial environment improvement in association with urban planning, and for management plans for future changes in residential area derived from the spread of the Hongdae commercial area.

·Keywords : Mixed-use Ratio, Consumption-biased Facilities, Characteristics of specific business, the spread of Commercial area, Hongdae Commercial area

·Student number : 2013-20734