



## 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](#)

석사학위논문

상권형성요인 분석을 통한  
역세권 활성화 방안에 관한 연구

- 인천시 주안역 역세권을 중심으로 -

The Study on Vitalization Method of Station Influence Area  
through an Analysis of Factors of Trading Area Formation

with the focus on Ju-an station in Incheon-si

인천대학교 경영대학원

경영학전공

박 소 현

석사학위논문

상권형성요인 분석을 통한  
역세권 활성화 방안에 관한 연구

- 인천시 주안역 역세권을 중심으로 -

지도교수 이 기 동

이 논문을 석사학위논문으로 제출함

2015년 12월

인천대학교 경영대학원  
경영학전공  
박 소 현

박소현의 석사학위 논문으로 인준함

2015년 12월

심사 위원장 (인)

심 사 위 원 (인)

심 사 위 원 (인)

인천대학교 경영대학원

## 국문초록

### 상권형성요인 분석을 통한 역세권 활성화 방안에 관한 연구

#### - 인천시 주안역 역세권을 중심으로 -

광역도시를 중심으로 인구가 밀집되면서 편리하고 정확한 시간을 예측할 수 있는 지하철 이용인구가 계속 증가하고 있다. 이러한 관점에서 역세권을 중심으로 한 개발은 개인은 물론 정부 및 지자체의 주요한 관심사가 되고 있다. 지하철역을 중심으로 지역마다 점포와 소비자와의 상호작용에 의해 형성된 상권이 존재한다. 점포와 소비자 간의 상호작용의 강도에 따라 상권의 활성화 정도가 다르게 나타나는데, 인지도나 경제적 규모 등에서 비슷한 수준으로 활성화 되어 있다고 볼 수 있는 상권들 경우, 각 상권들에게서 공통적으로 나타나는 특성이 있겠다. 반면, 상권의 모양이나 상권 내부의 간선도로의 특징, 상권을 구성하는 업종 등 여러 요인에 따라 각 상권은 개별적으로 특성화 된다고 할 수 있다. 따라서 본 논문에서는 상권에서 나타나는 공통적인 특징과 개별적인 특징을 비교 분석하기 위해서 상권에 대한 이론적인 지식을 바탕으로 하여 인천시의 대표적인 역세권인 부평역세권 상권과 주안역세권 상권을 중심으로 상권 분석을 하였다. 이를 위해 먼저 각 상권의 역사 및 개요, 업종분포, 상권의 구역별 특징, 유동인구 및 임대료 수준에 대해 개괄적으로 파악하여 상권에 접근하는 방법으로 각 상권을 전반적으로 이해하고자 하였다. 이러한 이해를 바탕으로 하여 구체적으로 상권을 파악하기 위해 상권을 구성하는 업종비율을 조사하는 방법으로 대표업종을 파악하고, 상권 내외부의 도로에 의해 결정되는 상권의 모양 등 물리적인 특성도 파악하였다. 또한 현 상권의 추세인 프랜차이즈 브랜드 매장 비율에 대해서도 조사하여 비교분석 하였다. 그리하여, 상권분석과정에서 비교 분석된 상권의 개별적인 특성과 공통적인 특성을 바탕으로 상권의 가치측면과 연관 지은 내용을 결론 부분에서 제시하였다.

마지막으로 덧붙여 상권분석을 통해 사용되었던 상권분석 조사기준이나 조사방법이 다른 상권분석 시에도 참고자료가 될 것으로 기대한다.

# 목 차

국문초록 .....	i
목 차 .....	ii
표 목 차 .....	v
그림목차 .....	vii
1. 서 론 .....	1
1.1. 연구의 배경과 목적 .....	1
1.2. 연구의 범위와 방법 .....	2
2. 이론적 고찰 .....	4
2.1. 상권의 개념 및 범위 .....	4
2.1.1. 상권의 개념 .....	4
2.1.2. 상권의 범위 .....	4
2.2. 지하철 현황 및 역세권 특성 .....	7
2.2.1. 지하철1호선 현황 .....	7
2.2.2. 인천지하철 현황 .....	8

2.2.3. 역세권의 개념 .....	10
2.2.4. 역세권의 범위 및 역할 .....	11
2.3. 상권 형성 요인 .....	15
2.4. 선행연구 검토 .....	18
3. 역세권 상권별 현황 .....	20
3.1. 부평역세권 현황 .....	20
3.1.1. 부평역세권 개요 및 역사 .....	20
3.1.2. 부평역세권 규모 .....	22
3.1.3. 부평역세권 업종 분포 및 구역별 특성 .....	24
3.1.4. 부평역세권 임대료 수준 .....	41
3.2. 주안역세권 현황 .....	44
3.2.1. 주안역세권 개요 및 역사 .....	44
3.2.2. 주안역세권 규모 .....	47
3.2.3. 주안역세권 업종 분포 및 구역별 특성 .....	48
3.2.4. 주안역세권 임대료 수준 .....	58

4. 상권의 비교분석 .....	61
4.1. 업종별 현황 비교분석 .....	61
4.2. 유동인구 현황 비교분석 .....	63
4.3. 임대료 현황 비교분석 .....	64
4.4. 브랜드 프랜차이즈 입점 현황 비교분석 .....	66
4.5. 경인전철 주요역 승하차 인원분석 .....	67
4.6. 상권의 물리적 특성 비교분석 .....	69
4.7. 상권의 공통적 특성 비교분석 .....	70
5. 결    론 .....	71
5.1. 연구의 요약 및 결론 .....	71
5.2. 연구의 한계 및 향후 과제 .....	74
참고문헌 .....	76
ABSTRACT .....	78



# 표 목 차

<표1-1> 연구의 구성체계 .....	3
<표2-1> 역세권의 공간적 범위와 개발내용 .....	13
<표2-2> 상권 형성의 요인 .....	15
<표2-3> 한국표준사업분류(KSIC)에 관한 업종분류 .....	17
<표3-1> 부평역세권의 개요 .....	21
<표3-2> 부평역 1 상권 주요 정보 요약 .....	25
<표3-3> 부평역 1 전년대비 업소 수 비교 .....	25
<표3-4> 업소변화추이 - 부평역 1 .....	26
<표3-5> 부평역 2 상권 주요 정보 요약 .....	30
<표3-6> 부평역 2 전년대비 업소 수 비교 .....	30
<표3-7> 업소변화추이 - 부평역 2 .....	31
<표3-8> 부평역 3 상권 주요 정보 요약 .....	33
<표3-9> 부평역 3 전년대비 업소 수 비교 .....	33
<표3-10> 업소변화추이 - 부평역 3 .....	34
<표3-11> 부평역 4 상권 주요 정보 요약 .....	36
<표3-12> 부평역 4 전년대비 업소 수 비교 .....	36
<표3-13> 업소변화추이 - 부평역 4 .....	37
<표3-14> 부평해물탕거리 상권 주요 정보 요약 .....	39
<표3-15> 부평해물탕거리 전년대비 업소 수 비교 .....	39
<표3-16> 업소변화추이 - 부평해물탕거리 .....	40
<표3-17> 부평구 평균 임대료 비교 .....	41
<표3-18> 지역별 점포 평균 임대시세 추이 .....	42
<표3-19> 주안역세권의 개요 .....	45
<표3-20> 주안역 1 상권 주요 정보 요약 .....	49

<표3-21> 주안역 1 전년대비 업소 수 비교 .....	49
<표3-22> 업소변화추이 - 주안역 1 .....	50
<표3-23> 주안역 2 상권 주요 정보 요약 .....	52
<표3-24> 주안역 2 전년대비 업소 수 비교 .....	52
<표3-25> 업소변화추이 - 주안역 2 .....	53
<표3-26> 주안역 3 상권 주요 정보 요약 .....	55
<표3-27> 주안역 3 전년대비 업소 수 비교 .....	55
<표3-28> 업소변화추이 - 주안역 3 .....	56
<표3-29> 남구 평균 임대료 비교 .....	58
<표3-30> 지역별 평균 임대시세 추이 .....	59
<표4-1> 지역별 업소 수 비교 .....	61
<표4-2> 지역별 유동인구 분석 .....	63
<표4-3> 지역별 평균 임대시세 추이 .....	65
<표4-4> 지역별 브랜드 지수 .....	66
<표4-5> 경인전철 연도별 일일 평균 승하차 인원 .....	68

# 그 림 목 차

<그림2-1> 상권의 범위 .....	5
<그림2-2> 지하철1호선 노선도 .....	8
<그림2-3> 인천지하철 노선도 .....	9
<그림2-4> 역세권 공간 구성 개념도 .....	12
<그림2-5> 역세권 기능 구성상 개발범위 .....	12
<그림3-1> 부평역세권의 범위 .....	23
<그림3-2> 부평역 1 상권지도 .....	24
<그림3-3> 업소변화추이 - 부평역 1 .....	26
<그림3-4> 부평지하상가 단면도 .....	28
<그림3-5> 부평역 2 상권지도 .....	29
<그림3-6> 업소변화추이 - 부평역 2 .....	31
<그림3-7> 부평역 3 상권지도 .....	32
<그림3-8> 업소변화추이 - 부평역 3 .....	34
<그림3-9> 부평역 4 상권지도 .....	35
<그림3-10> 업소변화추이 - 부평역 4 .....	37
<그림3-11> 부평해물탕거리 상권지도 .....	38
<그림3-12> 업소변화추이 - 부평해물탕거리 .....	40
<그림3-13> 지역별 점포 평균 임대시세 추이 .....	43
<그림3-14> 주안역세권의 범위 .....	47
<그림3-15> 주안역 1 상권지도 .....	48
<그림3-16> 업소변화추이 - 주안역 1 .....	50
<그림3-17> 주안역 2 상권지도 .....	51
<그림3-18> 업소변화추이 - 주안역 2 .....	53
<그림3-19> 주안역 3 상권지도 .....	54

<그림3-20> 업소변화추이 - 주안역 3 .....	56
<그림3-21> 주안역 지하상가 단면도 .....	57
<그림3-22> 지역별 평균 임대시세 추이 .....	60
<그림4-1> 경인전철 주요역별 승하차 인원분석 .....	69

# 1. 서 론

## 1.1. 연구의 배경 및 목적

도심권의 중요한 대중 교통수단인 지하철, 전철 등은 단순한 교통시설이 아닌 다양한 기능을 수반하는 도시의 중심축으로서의 공간으로 자리 잡고 있다. 끊임없이 많은 사람들을 모이게 하고 흩어지게 하는 철도는 다양한 경제활동을 이끌어 내고 도시 발전의 중심으로 주변 지역의 개발을 촉진시키는 역할을 담당해 왔다. 이들 역세권은 기존 상권과 결합하여 더욱 큰 상권을 형성하기도 하고, 전혀 새로운 상권을 형성하기도 한다. 인천시 상권의 특징은 국철 1호선 역세권을 중심으로 형성되어 왔으며, 여러 가지 형태의 역세권 상권이 형성되어 있다. 이러한 여러 역세권 중에서 인천지역의 가장 대표적인 역세권인 부평역과 주안역을 중심으로 하여 각 상권의 역사와 특성, 업종분포, 유동인구 현황 등을 분석한 후 각각의 상권을 형성하는 개별적 특성과 공통적 요인들을 파악하고자 한다. 지난 2000년대 초반까지 인천의 중심이자 교통의 요지에 위치한 주안역에는 많은 유동인구가 몰리면서 주변에 많은 편의시설이 설치, 지역 내에서 가장 활발한 상권 등이 형성되어 인천지역 문화를 이끌었다. 이러한 남구 주안역 일대가 인천의 도심지 확장으로 인한 상권의 이동에 따라 상권이 다소 위축되고, 또한 구도심이라는 한계에 부딪혀 발전이 정체된 상태이다. 90년대 후반부터 신규 택지개발지구가 조성되고 인천지하철1호선이 개통되면서 인천의 대표 상권이 부평, 주안역세권 상권에서 구월동중심 상권으로 이동하기 시작했다. 그러나 여전히 부평역은 지하철1호선을 이용하는 승객 수가 인천에서 제일 많은 곳이고 주변상권도 가장 활성화 되어 있는 지역으로 인천지역 내의 계양과 송도신도시를 연결하는 인천지하철 1호선과의 환승역이 된 이후 명실상부한 인천 최대의 교통요지이자 최고의 상업중심지가 되었다. 이러한 부평역세권의 발전과정을 모델로 하여 향후 개통될 예정인 인천 서구와 남동구를 연결하는 인천지하철 2호선과 기존 지하철1호선과의 환승역이 되는 주안역 역세권 활성화 방안 에 대해 연구해 보고자 하는 것이 본 연구 논문의 목적이다.

## 1.2. 연구의 범위와 방법

본 연구는 상권분석을 통해 각 상권의 특수성을 도출해 내는 것으로서 인천시의 대표적인 상권인 부평역과 주안역 일대의 상권을 대상으로 한다. 먼저 각 상권에 대하여 역사 및 개요, 업종현황, 임대료 수준 등에 대해 개괄적으로 파악한다.

부평역 상권은 경인 국철을 경계로 북부상권과 남부상권으로 구분할 수 있지만 남부 상권은 만월산이 상권 배후지 확대를 단절시켜 지구 상권에 머무는 성장의 한계를 나타내고 있다. 북부 상권은 크게 5개 구역별상권으로 구분할 수 있는데, 이 5개 구역별 상권이 상호간 경쟁과 보완을 통해 부평역 상권을 인천 최대의 상권으로 발전시켜 왔다. 부평민자역사 쇼핑몰과 지하상가, 북인천우체국~부평로~롯데백화점, 문화의 거리 및 로데오거리, 먹자골목(테마의 거리)과 부평해물탕거리 상권으로 나누어 볼 수 있다. 주안역 상권은 경인 국철을 경계로 북부상권과 남부상권으로 구분할 수 있다. 북부상권은 배후에 주안공단이 있고 공단 내 근로자 및 그 지역주민들을 대상으로 역세권주변의 상권이 활성화 되어 있다. 남부상권은 크게 2개 구역별 상권으로 구분할 수 있는데, 주안역 지하상가와 2030거리 상권으로 나누어 볼 수 있다. 조사하는 방법으로는 구역별로 인터넷 다음지도의 로드뷰 및 각 상권을 직접 방문하여 입점한 상호 및 업종을 조사하는 방법으로 하였다. 각 구역별 상가의 방문 시기는 2015년 10월 초순부터 11월 중순 경으로 하였다. 업종 현황에 있어서는 세부적으로 같은 업종이더라도 개인매장인지 기업의 브랜드매장 즉 프랜차이즈 매장인지를 구분하여 그 비율현황을 파악하였다. 또한 상권의 모양 및 상권을 구성하는 건축물 등 물리적인 특성도 파악하여 상권의 특성화와 어떻게 연관되어 있는지를 비교분석하였다. 더불어 대상 상권에 대하여 기술한 각종 보고서, 공공기관의 자료, 관련서적, 인터넷 자료를 이용한 문헌조사방법을 병행하여 상권의 특성을 비교분석하고자 하였다.

이와 같은 연구방법에 따른 본 논문의 구성 체계는 다음과 같다.

제1장에서는 상권분석의 배경 및 목적과 연구의 범위와 방법을 제시한다.

제2장에서는 상권의 개념과 범위, 역세권의 개념과 범위, 상권형성의 요인을 중

합적으로 정리한다.

제3장에서는 상권분석을 위해 대상 상권으로 선정한 부평역 일대 상권과 주안역 일대 상권의 개요 및 역사, 업종분포, 구역별 특성, 유동인구 현황 및 임대료 수준에 관한 조사 자료를 정리한다.

제4장에서는 각 구역별 상권의 업종별 현황, 프랜차이즈 매장비율, 물리적 특성 면에서 비교분석의 결과와 공통적인 특성의 결과를 정리한다.

제5장에서는 지금까지의 연구 결과를 요약하며 향후 연구방향에 대한 제언과 상권의 발전방향에 대하여 생각해 보고자 한다.

< 표1-1> 연구의 구성체계

연구의 구성 체계	
서 론	연구의 배경 및 목적
	연구의 범위와 방법
이론적 고찰	상권의 개념 및 범위
	지하철 현황 및 역세권 역할
	상권형성의 요소
	선행연구의 검토
본 론	부평역세권의 특성 및 현황
	주안역세권의 특성 및 현황
	업종별/유동인구/임대료 현황 비교분석
	브랜드 프랜차이즈 매장비율 현황 비교분석
	상권의 물리적 특성 비교분석
	상권의 공통적 특성 비교분석
결 론	연구의 요약 및 결론
	연구의 한계 및 향후 과제

## 2. 이론적 고찰

### 2.1. 상권의 개념 및 범위

#### 2.1.1. 상권의 개념

지역마다 점포와 소비자 간의 상호작용에 의해 형성된 상권이 존재한다. 상권이란 점포와 고객을 흡인하는 지리적 영역 또는 모든 소비자의 공간 선호 범위를 말하는 것으로 상권은 상업지역의 가장 중요한 입지조건이라고 말할 수 있다.

각각의 상권은 점포 및 상점가를 이용해 물품을 구매하려는 소비자와 재화를 판매할 목적으로 하는 판매자의 필요에 의해 형성된다. 즉 상권은 소비자와 판매자 간의 실질적으로 거래가 이루어지는 구매와 판매구역으로 생산자와 소비자 사이에 상거래가 빈번하게 일어나는 공간을 말한다.

한편 Lalonde(1962)는 상권을 “소비자 선호공간의 범위”라고 보았으며, Applebaum와 Cohen(1981)은 “한 점포가 어떤 기간 동안에 거래를 획득하는 지역”이라고 정의하였다. 미국 마케팅협회 AMA(America Marketing Association)에서는 상권의 개념을 “거래단위가 있는 집단에서 상품이나 어떤 서비스를 판매하고 배달하는 데 양과 비용에 관하여 경제적으로 어떠한 경계선에 따라 결정하는 지역”이라고 정의하고 있으며 소비자가 경쟁가격이 있는 통상의 가격으로 상품과 서비스를 입수할 수 있는 지역이라고 설명한다.

이처럼 상권이라는 개념은 복합적이며 다양한 성격을 가지는 개념으로 상권의 개념은 어떠한 입장에서 이해하느냐에 따라 다르게 정의될 수 있다. 정리하면 상권은 상거래의 세력이 미치는 범위라고 말할 수 있다.

#### 2.1.2. 상권의 범위

한 지역의 상권은 단계적으로 이루어져 있다. 가장 큰 개념은 도시의 행정구역



과 거의 일치하는 개념으로 도시 내의 모든 유통기관들의 상권의 합인 지역상권 (General Trading Area)이 있고, 그 다음으로 지역상권 내에 후보입지가 속하는 상업지역이 가지는 상권으로 지구상권(District Trading Area) 이 있으며, 대형백화점과 유명전문점의 존재여부, 그리고 관련 점포들 간의 집적 여부에 따라 상권의 크기가 결정되며, 가장 작은 상권을 구성하는 것으로 각각의 개별 점포들의 상권인 점포상권(Individual Trading Area)이다.

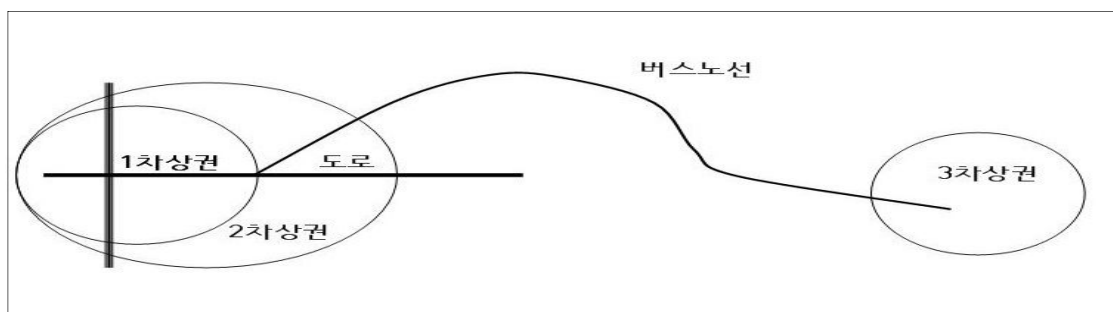
미국 마케팅협회(AMA)에서는 상권을 보는 시각에 따라 다음과 같이 세 가지로 나누어서 정의하였다.

첫째, 판매자의 입장에서 “상권이란 특정 마케팅단위 또는 집단이 재화 또는 용역을 판매. 인도함에 있어서 비용과 취급 규모면에서 경제적이며, 그 규모가 어떤 경계에 의해 결정되어지는 범위”라고 하였다.

둘째, 구매자의 입장에서 “적절한 재화 및 용역을 합리적으로 발견할 수 있는 것으로 기대되는 지역범위”라고 하였다.

셋째, 판매량의 측면에서는 “특정 소매업체가 전체 매출액의 90%이상을 실현하는 지역범위로서 전체 매출액의 75%가 실현되는 지역을 1차 상권, 추가로 15%의 매출이 실현되는 지역을 2차 상권”으로 정의하고 있다.

상권 범위별로 살펴보면 다음과 같다.



<자료 : 경기지방중소기업청, 경기주요지역 상권분석, P.54>

<그림2-1> 상권의 범위

### (1) 1차 상권

1차 상권은 상점고객의 60~70%가 거주하는 상권 범위를 말하는데, 고객들이 다른 상권의 고객들보다 상점에 가장 근접해 있으며 고객 수나 고객 1인당 판매액이 가장 높은 지역으로 해당지역의 소비수요 중 65~75%이상을 흡인할 수 있는 지역이다. 식료품과 같은 편의품의 경우 걸어서 500m 이내가 되며, 의류, 화장품 등 선매품의 경우는 버스나 승용차로 15분 내지 30분이 걸리는 지역이 된다.

### (2) 2차 상권

2차 상권은 상점 고객의 15~25%가 거주하는 상권 범위로서 1차 상권의 외곽에 위치하며 고객의 분산도가 아주 높으며 고객의 접근성이 떨어진다. 해당지역의 소비수요 중 25~35%이상을 흡인할 수 있는 지역이다. 편의품일 경우에는 2차 상권 지역에서 약간의 고객밖에 흡인하지 못하지만 선매품의 경우에는 크게 보면 2차 상권까지가 1차 상권일 수도 있다. 선매품의 경우는 승용차로 15분 내지 30분이 걸리는 지역이 된다.

### (3) 3차 상권

1,2차 상권에 포함되는 고객 이외의 나머지 고객들이 거주하는 범위로 고객들의 거주지역은 매우 분산되어 있다. 편의품의 고객들은 거의 존재하지 않으며, 선매품이나 전문품을 취급하는 점포의 고객들이 5~10% 거주하는 지역으로 점포에 미치는 영향은 미미하며 주변상권이라고도 한다.

이와 같이 상권은 개별 점포 입장에서 보면 상점을 개설하기 위한 입지조건이 되지만, 소비자의 입장에서 보면 상품을 구매할 수 있는 구매시점이 된다. 이 때문에 소매업이나 외식업 또는 유흥·오락산업은 입지산업이라고 불리어지며, 특정 지점에서의 입지선정은 사업의 성공과 실패를 좌우하는 가장 중요한 전략적 과제가 된다.

## 2.2. 지하철 현황 및 역세권 특성

### 2.2.1. 지하철 1호선 현황

지하철 1호선은 구로를 포함하는 서울 지역과 인천광역시, 경기도 동두천시와 광명시·오산시, 충청남도 천안시와 아산시 사이를 연결하는 총 6개 노선의 통합 안 내명이자 그 노선을 운행하는 7개 운행 계통을 아우르는 말이다. 우리나라 최초의 전철이라서 지하철 1호선이라고 이름 붙였다.

초기 경인선은 서울과 인천 사이의 물류 수송을 원활하게 할 목적으로 건립되었으며, 이후 서민의 대중교통 수단으로 자리 잡기 시작하면서 서울과 수도권 일대를 좀 더 효율적으로 연결하기 위해 전철화하기 시작하였다. 먼저 서울 지역의 노선을 연장하고, 이후 점차 수도권 지역으로까지 노선을 확장하여 서울, 인천, 경기도에서 충청 지역까지 지하철로 이동이 가능하게 하였다.

2010년 현재 지하철 1호선은 우리나라에서 가장 긴 지하철 노선이다. 구로 지역을 경유하는 지하철1호선은 구로역·신도림역·가산디지털단지역·구일역·개봉역·오류동역·온수역을 지난다. 온수역·오류동역·개봉역·구일역·구로역·신도림역은 인천-서울 간을 연결하는 경인선의 연장에 있으며, 신도림역과 구로역·가산디지털단지역은 서울과 수원, 천안 방향을 잇는 경부선의 연장에 있다.

신도림역은 서울지하철 2호선으로의 환승이 가능한 역으로 유동 승객이 많고, 구로역은 서울과 인천, 수원[천안-아산]으로 운행, 분기되는 분기점이자 환승역으로 역시 많은 승객이 이용하고 있다. 아침저녁 출퇴근 시간을 기점으로 하여 승객의 편의를 도모하고자 일부 지정된 역만 정차하고 그 외의 역은 통과하는 이른바 ‘급행[또는 직통]열차’를 편성하였는데, 용산-천안, 서울-천안, 동두천-인천, 용산-동인천의 4편의 급행열차가 운행되고 있다. 4편의 급행열차는 모두 구로역과 신도림역에 정차하여 특히 아침저녁 출퇴근 시간의 이용자가 매우 많다.

지하철 1호선의 개통으로 인해 구로 지역은 서울과 인천, 서울과 수도권을 잇는

교통의 관문으로서의 역할을 담당하고 있으며, 「지하철노선도」에 파란색으로 표시되어 있다.

[네이버 지식백과] [지하철 1호선](#) [地下鐵 一號線] (한국향토문화전자대전, 한국학중앙연구원)



<그림2-2> 지하철 1호선 노선도

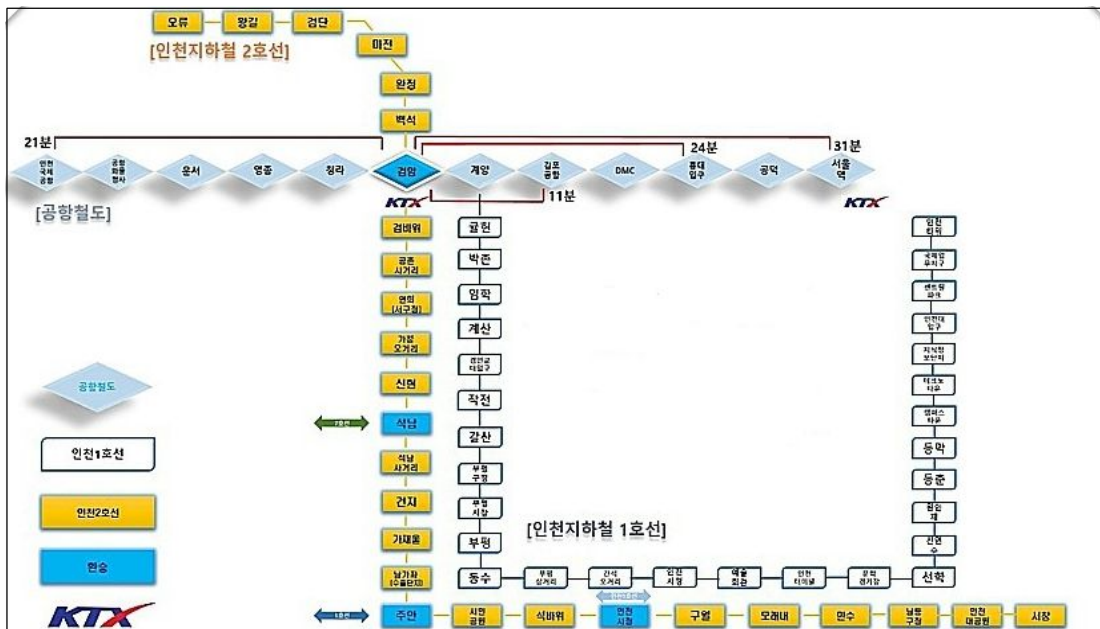
### 2.2.2. 인천지하철 현황

인천 지하철은 1호선이 1999년 10월부터 운영을 시작하였으며, 인천광역시 계양구 굴현동 계양역~연수구 송도동의 국제업무지구역까지 운행하며 총연장은 29.4 km이다. 개통 초기에는 박촌역~동막역 구간을 운행하였으며, 2007년 3월 16일에 계양역이 개통되었다.

2016년 7월 개통을 목표로 2호선이 2009년 6월 26일 착공되었다. 인천 도시철도 2호선은 인천광역시 서구 오류동에서 주안역, 인천시청역, 인천대공원을 거쳐 남동구 운연동을 잇게 되는 인천광역시 지하철공사의 경전철 노선이다. 총연장은 29.3km(지하구간 23.2km)이며, 정류장은 27개가 확정되었다. 객차 2량으로 편성(4량까지 연결 가능)되어 운행하며 운행간격은 3분이고, 완전자동무인운전방식으로 운영된다. 당초 1호선과 같은 중전철로 계획되었으나, 국토해양부에서 지원을 거부

하여 경전철로 변경되었다. 2016년 7월에 전 구간을 개통할 예정이다.

한편 인천 지하철3호선은 인천광역시 남동구청에서 출발하여 인천광역시 부평구 청까지 연결되는 36.3km 구간에 계획되었는데, 착공일과 완공일은 현재 미정이다.



<그림2-3> 인천지하철 노선도

인천 지하철1호선의 시설연장은 31.2km이고 영업거리는 29.4km로 영업시간은 05시 30분부터 25시까지이다. 정류장은 모두 29개소이다. 운행간격은 출퇴근시 4.5분이고 평시에는 8분이며, 운행소요시간은 54분이다. 하루에 312회 운행한다. 2009년의 일일평균 수송인원은 20만 5761명이다.

[네이버 지식백과] [인천지하철](#) [仁川地下鐵] (한국민족문화대백과, 한국학중앙연구원)

### 2.2.3. 역세권의 개념

역세권은 역(기차, 지하철 등)을 중심으로 한 다양한 상업, 업무, 주거 등의 활동이 이뤄지는 권역을 의미하는데, 역세권의 범위에 대한 명확한 구분은 없으나 보통 도보로 5~10분 이내에 도달할 수 있는, 역사중심으로부터 반경 500m 이내의 지역을 지칭한다. 도시에서 역은 일상적 이동 수단으로서 큰 비중을 차지할 뿐만 아니라 환승 기능 등으로 인한 접근성 및 유동인구의 집중이라는 측면에서 상업, 업무, 숙박, 주거 등 많은 복합적인 성격을 가지게 된다. 따라서 역을 중심으로 하는 역세권은 사람과 물자를 운송하는 교통의 결절지로서 시민들에게 다양한 서비스와 편의를 제공하기에 적합한 공간이 되어 여러 가지 기능을 수행할 수 있는 복합형 시가지의 형성 및 지하공간의 활용을 포함하는 다차원적 개발양상을 보이게 된다. 또한 압축도시(Compact City)의 개념이 도입되면서 도심고밀복합개발을 통한 친환경 직주근접(職住近接)형 도시구조에 대한 관심이 높아졌으며, 이에 따라 역세권은 더욱 주목받는 지역이 되었다.

역세권이라 함은 공간적 영역, 즉 역을 중심으로 발생하는 이용객의 이동에 의해 형성하는 영역뿐만 아니라 역 주변 시설물을 이용하는 이용객에 의해 형성된 영역까지 역세권이라고 한다. 각종 상업 및 업무활동을 중심으로 형성된 공간적 영역까지 포함하는 것으로 교통수단으로서 철도나 주변시설물을 이용하는 인구가 이용하거나 거주하는 지역을 의미한다. 역세권의 개념은 연구자의 목적·접근방법 또는 사업시행자, 법 규정에 따라 다소 다르게 정의되고 있다. 이들을 정리해 보면 다음과 같이 역세권의 개념을 정의해 볼 수 있다.

첫째, 접근성 측면에서 보행자가 철도역을 도보로 접근할 수 있는 최대거리를 중심으로 설정하는 도보권역이다.

둘째, 이용세력권 측면으로서 철도역을 이용하는 이용인구, 이용성격으로서 당해 역이 이용세력이 미치는 권역 또는 철도역을 이용하는 사람들의 권역을 말한다.

셋째, 철도 역사를 중심으로 그 주변지역의 지상 및 지하의 연계개발이 가능한 지역을 말한다.

넷째, 토지이용, 용적율, 건폐율 등의 공간적 특징으로서 역이 입주함으로써 지가나 주택가격 등 부동산 가치의 변화에 크게 영향을 받는 지역의 경계구역 내부공간을 말한다.

다섯째, 역사를 중심으로 한 공공영역, 시장영역, 환경적 도시영역 서비스가 미치는 공간적 범위로 철도역에 의하여 형성될 수 있는 토지 이용의 영향권이라 할 수 있다.

#### 2.3.4. 역세권의 범위 및 역할

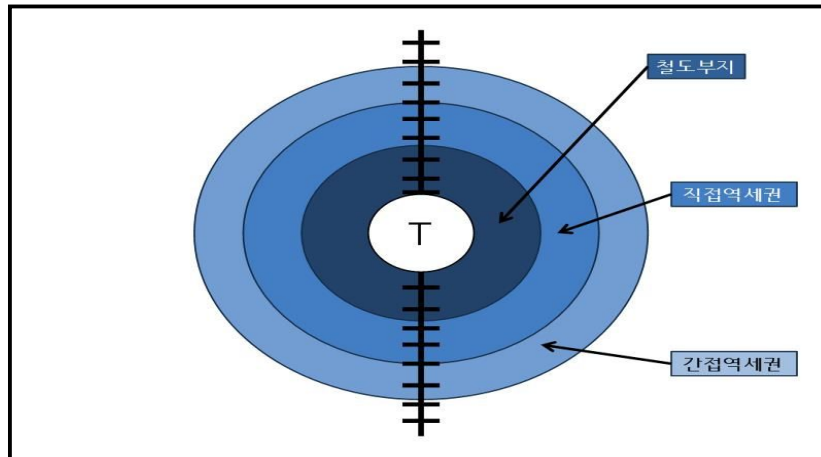
##### (1) 역세권의 범위

일반적인 역세권의 범위 설정은 활동체계를 공간적 거리로 환산하여 이용권을 설정하는 방법으로 주로 보행거리를 중심으로 설정한다.

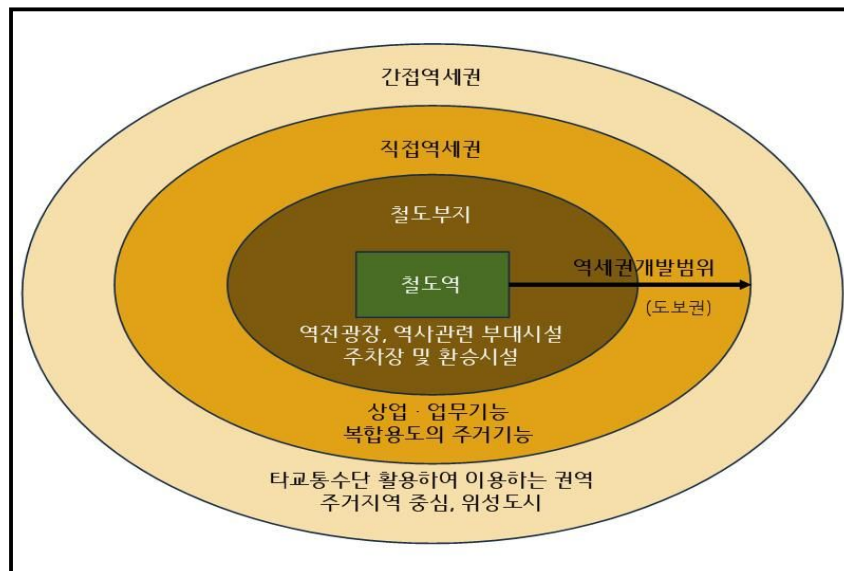
철도역세권(철도부지)은 기존 철도 역사를 포함한 철도시설 부지로 미개발된 부지를 활용하여 부대시설을 건설할 수 있는 잠재력이 있는 영역으로서 철도이용을 목적으로 하는 사람들을 대상으로 한 상업, 업무기능 개발과 지상, 지하의 연계개발이 가능한 지역이다. 기존 역사를 중심으로 한 주차장, 환승시설 및 철도시설 부지를 포함하고 있다.

직접역세권은 보행으로 역에 5~10분 내에 접근이 가능한 지역으로 철도이용을 목적으로 하는 사람들보다 일반인들을 대상으로 하는 상업, 업무, 서비스 기능을 가지고 있으며, 상업위주의 토지이용과 복합용도의 고밀도 주거기능을 포함하고 있다.

간접역세권은 보행으로 약 10분 이상 소요되거나 버스, 택시, 승용차 등의 1차 교통수단을 이용하여 역에 접근할 수 있는 지역으로 근린생활시설의 일부가 입지하고 중밀도 주거지들이 산재한 지역이다.



<그림2-4> 역세권 공간구성 개념도



주) 철도청, 대전 역세권개발 타당성 조사 및 기본계획 수립 연구, 서울대학교, 2004

<그림2-5> 역세권 기능구성상 개발범위



<표2-1> 역세권의 공간적 범위와 개발내용

구분	공간적범위	개발내용
철도 역세권 (철도부지)	기존 역사를 중심으로 한 철도시설 부지포함	-신역사 및 복합역사개발 - 주차장 및 환승시설 - 상업 및 업무시설
직접 역세권	역과 인접하여 보행으로 10분 이내에 접근이 가능한 범위	-간선도로변 블록중심의 개발 : 도시개발사업의 효율화와 도시기능의 정비와 지가를 고려, 복합용도의 개발을 유도하고 필요한 공공용지 확보를 위해 개발 - 지상부 개발 : 상업편의시설, 위락, 문화시설 및 복합용도의 주거시설 - 지하부 개발 : 지하상가, 지하보도, 역세권내 주차장
간접 역세권	역을 중심으로 도보로 10분이상 소요 되거나 1차 교통수단을 이용하여 접근 가능한 범위	- 도시기능이 낙후하여 시가지정비차원에서의 역의 직접 역세권과 병행개발이 필요하며, 지구단위로 향후 도시개발의 정비 및 개발방향을 설정 - 지상부 개발 : 상업업무, 주거기능 수용, 다양한 도시개발 수법을 통한 도심지 거점개발 - 지하부 개발 : 직접역세권과 유사

## (2) 역세권의 역할

최근까지 개발된 역세권 현황을 살펴보면 단편적이고 좁은 범위의 역세권 개발이 추진되어 왔음을 알 수 있다. 하지만 교통의 거점지역을 넘어서 생활문화의 거점으로서의 역할과 도시의 상징적 개념을 내포하고 있는 역세권의 역할을 정리하면 다음과 같다.

#### 가. 교통 결절점으로서의 역할

철도역은 대량수송기관인 철도의 거점으로서의 역할뿐만 아니라 타 교통수단과의 결절점으로서 조화를 이루는 장소로서의 역할도 중요하다. 철도와 도로 등의 교통망, 이를 활용하는 교통수단과의 환승 등 편리하고 효율적인 이용서비스를 충족시키는 것이 중요하다.

#### 나. 생활과 문화의 거점으로서의 역할

과학과 산업의 발달은 사람들의 활동반경을 넓히는 효과를 가져 오고 있으며, 철도역은 본래의 기능 외에 다양한 부가적 기능을 갖게 되고 주변 도로, 공원 주변 환경과 조화를 이루어 하나의 도시생활공간으로의 중요한 역할을 담당하고 있다. 나아가 사람들의 생활 속에서 도시 중심기능을 수행하고 서비스를 제공하는 장소로서 상업시설, 업무시설, 정보시설 등이 위치하는 생활과 문화의 거점으로서의 역할을 담당해야 한다.

#### 다. 정보거점으로서의 역할

철도역과 역세권은 도시기능상 위치적 이점에 의하여 다양하고 많은 물자와 사람, 정보가 항상 존재하고 교류하는 곳으로서의 역할도 수행하고 있다.

#### 라. 도시의 상징으로서의 역할

철도역은 도시의 기능과 역할에 생명력을 불어넣어 주는 역할뿐만 아니라 그 도시의 관문으로서 상징적인 역할도 배제할 수 없다. 도시의 상징물로서의 적합한 건물과 공간구성을 하여 도시의 랜드마크로서의 상징성을 부여하는 것 또한 중요하다고 할 것이다.

## 2.3. 상권 형성의 요인

상권형성에 영향을 미치는 변수는 연구자에 따라 다양하나 일반적으로 소매상권 형성에 영향을 미치는 중요한 변수들은 다음과 같다.

<표2-2> 상권 형성의 요인

외부요인	양적요인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 인구, 일구밀도, 가구 수</li> <li>· 유입인구, 유출인구, 주간인구</li> <li>· 대형 소매점의 현황</li> <li>· 교통기관과 교통량</li> </ul>
	질적요인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 연령, 직업, 가족구성</li> <li>· 소득 및 소비수준, 소비구조</li> <li>· 산업구조, 취업구조</li> <li>· 도시계획, 성장전망</li> <li>· 경쟁 소매점포, 경쟁지역의 분포</li> <li>· 도시기반시설, 상점가의 규모</li> <li>· 소비생활패턴, 소비형태</li> </ul>
내부요인	직접요인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 점포규모, 업태</li> <li>· 고객유치시설의 현황</li> <li>· 판매, 판매촉진, 서비스</li> <li>· 주차장</li> </ul>
	간접요인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 문화, 공공시설의 유무</li> <li>· 휴식 공간, 위락시설</li> </ul>
기타요인	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 자연조건, 기후</li> <li>· 지역특성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 생활관습</li> <li>· 문화적 특성, 라이프스타일</li> </ul>

첫째, 외부요인으로는 양적요인과 질적요인이 있다. 양적요인으로는 인구, 인구 밀도, 유입인구, 유출인구, 주간인구, 가구 수, 대형소매점의 현황, 교통기관과 교통량이 있고 질적요인으로는 연령, 직업, 소득 및 소비수준, 소비구조, 산업구조, 취업구조, 도시계획, 성장전망, 경쟁소매점포, 경쟁지역의 분포, 도시기반시설, 상점가의 규모, 소비생활패턴 등이 있다.

둘째, 내부요인으로는 직접요인과 간접요인이 있다. 내부요인으로는 점포규모, 업태, 상품구성, 매장구성, 고객유치시설의 현황, 판매, 판매촉진, 서비스, 주차장 등 간접요인으로는 문화, 공공시설의 유무, 휴식 공간, 위락시설 유무 등이 있다.

셋째, 기타요인으로는 자연조건, 기후, 생활관습, 지역특성, 문화적 특성, 라이프 스타일 등이 있다.

위에서 살펴본 바와 같이 여러 가지 상권 형성 요인 중에서 상권을 결정하는 가장 핵심적인 요소들은 크게 유동인구와 교통여건, 업종과 상권의 물리적 요소 등으로 구분할 수 있다.

#### (1) 유동인구

일단 상권의 배후인구가 중요한데 특히 유동인구의 양은 상권에 미치는 영향이 크다. 유동인구 분석 시 유의할 점은 해당 상권 내에 유입되는 인구인지 유출되는 인구인지 분석할 필요가 있으며, 시간대별, 연령대별, 성별 현황을 점검하는 것이 필요하다. 따라서 눈으로만 보이는 양적인 유동인구 보다는 선택 업종과 직접저거인 관계가 있는 질적인 유동인구의 확보가 중요하다.

#### (2) 교통여건

교통상황은 상권의 기본적인 요소라고 할 수 있는데 교통량이 많이 있는 곳에 상권이 형성되는 것이다. 도심과 부도심을 연결하는 경우 그 중심축에 있는 지역은 교통량의 영향으로 상권의 출발점이 되며, 그 교통량은 상권에 있어서 혈관과도 같은 역할을 한다.

#### (3) 업종

업종은 업태와 종목으로 구분된다. 업태는 한국표준산업분류표상 영업의 종류 중 대분류에 속하는 것을 뜻하며, 그 예로는 도·소매업, 숙박 및 음식점업, 서비스업, 광업, 건설업, 제조업 등을 의미한다. 종목은 업태 중에서 세분화된 사업의 분류를 의미한다. 업종분류에 관한 자세한 사항은 다음 표와 같다.

<표 2-3> 한국표준사업분류(KSIC)에 관한 업종분류

도매업	음식료품 및 담배, 가정용품, 건축자재 및 철물, 기타 산업용 중간재 및 재생 재료, 기계장비 및 관련용품 등	
소매업	종합 소매	백화점, 슈퍼마켓, 체인화 편의점, 기타 종합소매업 등
	의료 및 화장품	화장품 및 화장비누 등, 의약품 및 의료용 기구, 의약품 및 의료용품, 의료용 기구 등
	섬유, 의복 신발 및 가죽제품	섬유 및 직무제품, 의복 및 의복액세서리, 신발 및 가죽제품, 한복, 정장, 의류, 내의, 셔츠 및 기타액세서리, 가방 및 기타 가죽제품 등
	기타상품	서적 및 문구, 사무용기기 및 컴퓨터, 안경, 운동 및 오락용구, 기계 및 귀금속, 예술품, 관광용품, 화초, 애완동물 등
	무점포	통신판매, 전자상거래, 노점 및 유사 이동자동판매기 등
	가전, 가구 및 가정	음반 및 통신기기, 비디오물, 가구, 전기용품, 주방용품 및 기타 가정용품, 조명 및 전기용품, 식탁 및 주방용품 등
숙박 및 음식업	숙박	관광 숙박시설, 휴양 콘도, 청소년 수련시설, 회사 및 단체 기숙사 등
	음식업	일반, 한식, 중식, 일식, 서양, 기관 구내식당, 피자, 햄버거 및 치킨, 분식 및 김밥, 이동 음식, 주점, 무도유흥 주점, 간이주점, 다과점, 제과점, 찻집 등
서비스업	부동산 및 임대업	부동산, 부동산 임대 및 공급, 부동산관련 서비스, 기계장비 및 소비용품 임대, 개인 및 가정용품 임대 등
	기타서비스업	미용 및 이용업, 마사지 및 기타 미용관련 서비스업, 세탁업, 예식장업 등
	교육서비스업	초등·중등·고등학교, 컴퓨터학원, 운전학원, 기술 및 직업훈련학원
	오락 및 운동 관련서비스업	영화, 방송 및 공연 산업, 기타오락·문화 및 운동관련 사업

#### (4) 상권의 물리적 요소

상권을 뒷받침해 줄 수 있는 것이 교통환경이라고 언급했는데 아무리 교통량을 많이 해주는 도로가 있다고 해도 도로의 폭이 너무 넓으면 상권이 이면도로 상권으로 분산되어 이동하게 된다. 따라서 상권을 집중시키는 도로의 폭은 왕복4차선 도로가 적합하며, 도로 폭에 비해 교통량이 많으면 교통의 지체현상으로 상권은 후퇴하게 된다. 상권의 지형이 구릉지역은 일반적으로 좋지 않다. 상권이 흘러가는 곳이

기 때문이다. 오르막상권이나 내리막 상권도 이와 비슷한 원리가 작용한다. 반대로 분지형은 모여드는 곳이기 때문에 상권이 왕성하게 활성화 된다. 굽은 도로일 경우 일반적으로 도로안쪽의 상권이 도로바깥쪽 상권보다 강하다. 그러나 전시용이나 대형마트의 경우 도로바깥쪽이 강한 상권을 갖게 된다. 또한 상권에 극장이나 백화점, 종합병원 등의 대형 집객시설이 존재한다면 이는 해당상권으로의 흡인요소로 작용하여 상권의 범위를 넓히는 효과를 가져 올 수 있다.

## 2.4. 선행연구 검토

본 연구에 앞서 국내의 상권분석에 관한 선행연구는 역세권 활용 방안에 관한 연구, 업종별 입지분석에 관한 연구, 각 지역의 대표적인 상권분석에 관한 연구 등으로 전개되어 왔다.

손인출(2006)은 부산지역 패션상권의 현황과 특성을 알아보기 위해 본 연구에서는 부산시 3대 패션상권의 업종현황과 유동인구현황을 알아보고 각 상권의 특성을 파악하여 상권별 비교분석을 통해 그 차이점을 밝히고자 하였다. 그리고 패션상권 가두점을 운영하는 매장 점주와 판매원들을 대상으로 패션상권의 문제점과 발전방향에 대해 알아보하고자 하였다. 이를 통해 부산시의 경제 활성화와 주요 패션상권인 광복동과 서면, 부산대 상권의 활성화를 위한 방향 제시와 함께 전략적인 시사점을 제공하고자 하였다.

서나경(2007)은 상권에 나타나는 공통적인 특징과 개별적인 특징을 비교분석하기 위해서 상권에 대한 이론적인 지식을 바탕으로 하여 대표적으로 활성화 되어 있는 명동상권과 강남역상권을 중심으로 상권분석을 하였다. 이를 위해 먼저 각 상권의 역사 및 개요, 업종분포, 상권의 구역별 특징, 공시지가 및 임대료 수준에 대해 개괄적으로 파악하여 상권에 접근하는 방법으로 각 상권을 전반적으로 이해하고자 하였다.

김규영(2007)은 일반직장인이 직장생활 후 개인사업 창업 시 다양한 외식사업에

관심을 가지고 있다. 이때 프랜차이즈 회사를 이용하던지 또는 직접 사업을 준비하는 경우다. 가게 운영을 위한 수익창출을 위해 많은 노력을 하고 있지만, 그중에서 가장 중요한 것은 그 점포의 입지이다. 이와 같은 중요성에도 불구하고 예비창업자들이 사업을 준비하면서 입지분석을 소홀히 하고 있을 뿐만 아니라 철저한 사전준비 작업이 미흡한 편이다. 따라서 본 연구에서는 이론과 실증적 분석을 통하여 창업에 적합한 상권 및 입지분석을 하는 데 목적을 두고 연구하였다.

정현균(2008)은 지하철역 주변의 생활공간 활성화를 통한 지하철 이용증진과 부산광역시 도시철도 인프라의 가치 증진을 위한 시민정보 서비스 고도화를 목적으로 연구를 하였다. 역세권은 전통적 상권과 융합하여 더욱 큰 상권을 형성하기도 하고, 전혀 새로운 상권을 형성하기도 한다. 이는 다른 어떤 종류의 고객 집객시설보다 높은 유입효과를 가진 시설이기 때문이다. 본 연구에서는 부산지하철 역세권 출입고객의 고객유형별, 행태별, 시간별 상세분석을 통하여 역 주변과 내부에 가장 적합한 사업시설의 종류를 예측하여 상권을 유형별로 분석할 수 있는 활용자료를 제공하고자 하였다.

김동규(2010)는 지하철의 개통은 시민들의 생활패턴을 변화시키고 나아가 도시공간구조에도 많은 영향을 미치게 되는데, 특히 교통의 접근성을 향상시켜 주택가격에 큰 영향을 미치게 된다. 인천지하철 1호선 개통과 관련하여 인천지하철 1호선이 지나가는 계양구, 부평구, 남동구, 연수구를 중심으로 인천지하철 1호선 개통전과 개통후로 나누어 아파트 가격을 비교분석하고, 지하철 개통이 아파트 가격에 어떠한 영향을 미쳤는지를 분석하고자 하였다.

송병기(2013)는 최근 들어 지하철, 전철 등과 같은 철도교통을 활용한 대중교통이 주목되면서 도시공간에서의 역은 다양한 경제활동을 이끌어내고 도시 발전의 중심으로 주변지역의 개발을 촉진시키는 역할을 담당해 왔다. 본 연구에서는 역세권에 대한 이론적 고찰과 국내·외의 철도 역세권 개발 사례를 조사하고 용인경전철 역세권 환승역 사례를 중심으로 역세권 개발사업에 대한 쟁점사항들을 살펴보고, 역세권 개발방향의 효율적인 방안을 도출하여 경전철 역세권 개발사업 활성화에 합리적인 방안을 제시하고자 하였다.

### 3. 역세권 상권별 현황

#### 3.1. 부평역세권 현황

##### 3.1.1. 부평역세권의 개요 및 역사

###### (1) 부평역세권의 개요

인천의 동쪽 끝에 위치한 부평구는 원래 김포평야의 일부로 곡창지대였으나 수출공업단지가 대규모로 들어서면서 급속히 변모해 온 곳이다. 주변에 대우자동차 등의 산업단지와 대규모의 아파트 단지가 형성되어 인천 최대의 상권으로 발전한 부평상권은 다른 아닌 부평역 주변을 중심으로 형성되어 있다. 인천 상권의 주된 특징 중 하나는 국철 역세권 위주로 형성된 곳이 많다는 점인데 부평 또한 마찬가지이다. 부평은 영등포 공업단지와 인천 임해공업지대 사이에 위치해 있어 경인공업지대의 중심에 해당되는 곳이므로 자연히 교통시설이 발달할 수밖에 없는 위치상의 장점을 가질 수밖에 없는데 실제로 현재 부평역은 기존의 1호선과 인천선이 환승하는 유일한 지점으로 서울 등지로 출퇴근하는 사람들뿐만 아니라 인천 시민들 역시 가장 많이 이용하는 지하철역이다. 부평역 반경 1km범위 내에는 부평1동, 부평4동, 부평5동, 산곡3동, 부개2동이 위치하고 있어 이 지역들이 기본적인 배후세대의 역할을 하고 있으며 약 5만 세대, 13만 6천 여명의 인구가 거주하고 있다.

부평역 상권은 경인국철을 경계로 북부상권과 남부 상권으로 구분할 수 있지만 남부상권은 만월산이 상권 배후지 확대를 단절시켜 지구 상권에 머무는 성장의 한계를 나타내고 있다. 북부 상권은 크게 5개 구역별상권으로 구분할 수 있는데, 이 5개 구역별 상권이 상호간 경쟁과 보완을 통해 부평역 상권을 인천 최대의 상권으로 발전시켜 왔다.



<표3-1> 부평역세권의 개요

구분	내용
행정구역	부평 1동, 4동, 5동
지목 / 면적	대 / 438,094㎡
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등	일반상업지역, 방화지구, 중심미관지구
건폐율 및 용적률 상한선	건폐율 최대 80% 이하 / 용적률 최대 800% 이하 적용

## (2) 부평역세권의 역사

「부평(富平)」이란 행정지명이 처음으로 등장한 것은 고려 제26대 왕인 충선왕(忠宣王) 2년(1310) 전국의 여러 목(牧)을 없앨 때, 「길주목」을 강등시켜 「부평부(富平府)」로 만든 것이 최초이다. 부평의 지명유래는 「넓은 황무지를 개척하여 넓은 곡창지로 만들었는데 농지가 넓어 수확이 많이 나는 풍요로운 평야」라는 뜻이 담겨 있다. 조선 고종 32년(1895) 칙령에 의하여 부평군이 되어 인천군과 더불어 인천관찰부에 예속되었다. 이듬해 관찰부제도가 폐지되고 경기도에 예속되었다가 일제강점기인 1914년 부평군을 폐지하고 새 군청은 문학동으로 옮겼고 부평읍(계산동)은 폐읍되었다. 해방 후 1946년 1월1일 인천부 고시 제62호에 의하여 부평동이 되고 동세가 확장되어 부평6동으로 분동, 오늘에 이르고 있다.

부평은 예로부터 인천 지역과는 다른 권역으로 발전하여 삼국시대에는 고구려의 주부토군으로, 통일신라시대에는 장제군으로, 고려시대에는 수주, 안남, 계양, 길주, 부평 등으로 불리다가 조선시대에도 역시 부평으로 불렸었다. 이후 1914년에 부천군 부내면으로 편입되었다가 1940년에 와서 처음으로 인천에 편입되어 인천 속의 부평으로 지금에 이른다.

부평은 부평평야를 바탕으로 농경을 주로하며 원(原)인천과는 또 다른 하나의 생활권을 형성하며 발전해 왔다. 1960, 70년대 산업화 정책으로 부평에는 공업단지가 조성되며 인구가 급격히 증가하고, 1980년대에는 부평평야 일대가 대규모 택지 단지로 조성되며 대단위 아파트 단지가 들어서는 등 지역이 더욱 팽창되어 인천 분구 이루어져 부평구, 계양구, 서구로 나뉘게 되었다.

부평지역의 개발과 인구의 집중은 사실상 산업화 이후의 현상이다. 부평은 1970~80년대 개발 붐으로 급격한 도시화의 길을 걷게 되고 이 지역의 대부분의 시장도 도시화에 따라 형성 되었다. 시장은 부평역 일대를 중심으로 조성되며 이 일대는 부평의 최대 상업지역으로 성장하며 원(原)인천 지역과는 차별적인 고유의 권역으로 발전해 오며 나름대로의 상권과 주거환경을 형성하였다.

### 3.1.2. 부평역세권의 규모

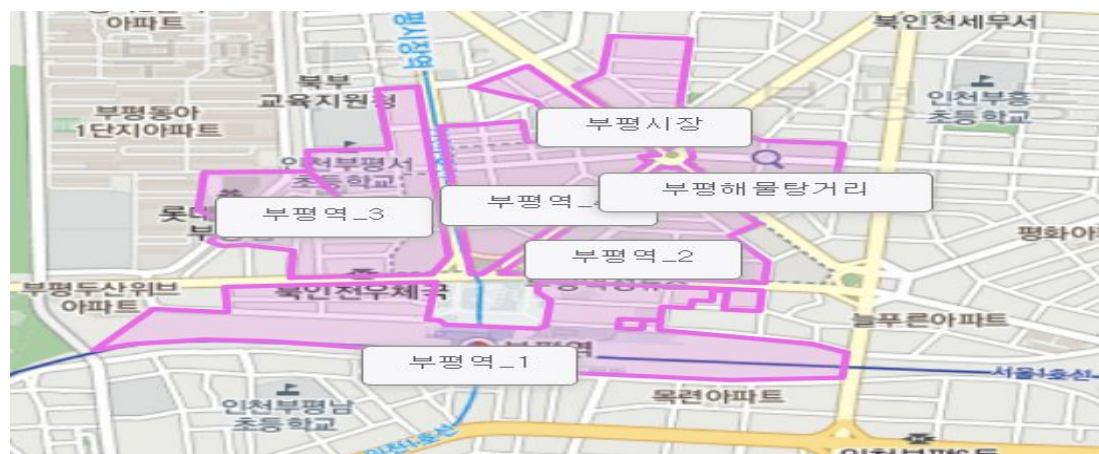
부평역 상권은 10~20대 연령층이 즐겨 찾는 대표적인 젊은 상권으로 꼽힌다. 부평민자역사 쇼핑몰과 지하상가, 북인천우체국~부평로~롯데백화점, 문화의 거리 및 로데오거리, 먹자골목(테마의 거리) 및 부평해물탕거리 상권으로 나누어 볼 수 있다.

부평민자역사 쇼핑몰 (지하3층~지상10층 연면적 6만㎡)에는 롯데마트, 영화관 및 웨딩홀이 주요 핵심기능을 수행하고 있으며, 지하로 연결되는 지하상가는 부평역지하상가 등 관리주체가 4개 업체로 1천여개의 업소가 영업 중이다. 경인국철, 인천도시철도 이용객 및 10~20대 쇼핑객 등 유동인구가 하루 30만 명 이상으로 인천 최대의 상권이다. 의류업종이 50% 이상으로 잡화류, 화장품, 악세사리, 이동통신 등도 성업 중이다. 부평지하상가는 주요 업종 대다수가 성업 중인 최상의 상권이지만, 점포 경쟁이 치열하고 주차장이 없는 것이 결정적인 흠이다.

부평역에서 좌측에 위치한 상권은 북인천우체국~부평로~롯데백화점으로 둘러싸여 있는데 롯데 백화점은 4천여 가구의 동아아파트를 기본 상권으로 부평구, 계

양구 전체를 대상으로 명소로 자리 잡고 있다. 주요 고객층은 30~40대로 경원로 및 부평로를 따라 북인천우체국, 기업은행 등 금융기관이 위치하고 있으며 학원, 음식점, 숙박업소, 유흥업소, 의료보건업 및 각종 서비스업이 혼재되어 있다.

문화의 거리 및 로데오 거리 상권에는 로데오거리 및 문화의 거리가 있고 게스, 나이키, 리바이스, ABC-MART 등 인지도가 높은 1군 유명브랜드가 밀집되어 있다. 로데오 거리는 유동인구의 대부분이 10~20대로 그에 맞는 업종들로 구성되어 있다. 또한 부평시장 상권과 접하는 문화의 거리에 조성된 ‘한평공원’에서는 각종 문화예술 공연이 활발하게 진행되어 상권의 이미지를 고양시키고 있다. 문화의 거리의 의류상권은 부평역 로드상권 중 최고의 요지로 분류되는 곳이다. 파티옴로이웨딩홀을 끼고 시장로터리로 내려가다 왼쪽 편에 있는 더바디샵 매장에서 로데오 거리 초입으로 연결되는 골목도 미샤, 더페이스샵 등이 입점해 있는 상급지라 할 수 있겠다.



<그림 3-1> 부평역세권의 범위

먹자거리 상권 구역은 원할머니보쌈, 춘천명동닭갈비 등 1층 대부분이 음식점으로 약 70여개의 음식점들이 성업 중이다. 지하는 대부분 노래방이고 음식점과 노래방을 제외하면 대부분의 상가들이 호프 및 주점일 정도로 유흥문화가 잘 발달되어 있다. 먹자골목 동측으로 객실 30개 이상의 중형급 모텔들이 먹자골목과 연계되어 영업이 매우 활성화 되어 있다.

### 3.1.3. 부평역세권의 구역별 업종 분포 및 특성

#### (1) 부평역 1 (부평역 광장 주변)

일반적으로 철도의 주요 역에는 역전광장이 조성되어 있다. 이전의 역전광장은 이용객들이 모이고 흩어지는 공공적 환승공간의 역할을 충실히 하였다. 넓게 열린 역전광장은 집단 활동이나 단체행동이 벌어지던 시민들을 위한 공공 공간이기도 하였다. 그러나 현재 역전광장은 각종 시설물들로 가득찬 복잡한 공간으로 바뀌게 되었다. 부평역이 넓은 광장을 가지고 있었다는 점은 환승을 위한 유동인구가 많은 점과 아울러 민자 역사를 대규모로 건립하는데 큰 매력으로 작용하였다. 이에 인천 지하철 1호선 개통 직후인 2000년 2월 21일 지하3층, 지상7층, 연면적 14,884평의 대규모 민자 역사가 완공되었다. 이 건물에는 대형할인매장을 비롯하여 각종 음식점, 영화관, 병원 등 다양한 상업시설들이 영업 중에 있다.

부평역광장을 중심으로 좌우상권의 범위는 아래 그림과 같다.



<그림3-2> 부평역 1 상권 지도

부평역 1구역은 일반상업지역으로 면적 154,146㎡, 가구 수 927, 인구13,764여명, 집객시설수가 6여개, 상가는 음식, 도·소매, 각종 서비스업 등 275여개의 점포가 위치하고 있다.

<표3-2> 부평역1 상권 주요 정보 요약

상권명	상권 유형	면적	가구 수	인구수		주요 시설 수	집객 시설 수	상가/업소 수			
				주거 인구수	직장 인구수			전 체	음 식	서 비 스	도 소 매
부평역1	주택 상업 지역	154,146㎡	927	2,377	11,387	32	6	275	127	74	74

업종별 현황은 음식점이 대다수를 차지하고 있고 이동통신 관련매장, 피부미용실, 화장품, 편의점 등 소매점과 생활서비스 관련업종이 뒤를 잇고 있다. 또한 병의원 등 의료관련업종과 학원 등 교육관련 시설들이 입점해 성업 중에 있다.

<표3-3> 부평역1 업소 수 비교

(출처 : 지방자치단체, 자체 조사 데이터, 2015년 10월기준)

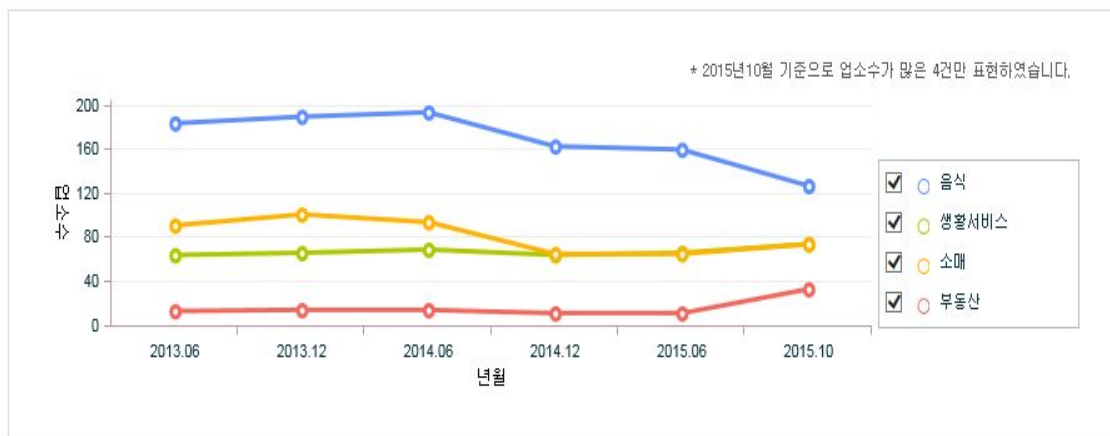
업종	부평역_1		
	2014년12월	2015년10월	증감
음식	163	127	-36 ▼
소매	65	74	9 ▲
생활서비스	64	74	10 ▲
제조	20	16	-4 ▼
도매/유통/무역	14	15	1 ▲
학문/교육	21	26	5 ▲
의료	28	30	2 ▲
부동산	11	33	22 ▲
문화/예술/종교	1	1	0
금융	19	19	0
숙박	24	15	-9 ▼
교통/운송	7	6	-1 ▼
관광/여가/오락	4	6	2 ▲
스포츠	4	6	2 ▲

주)대분류 업종의 상가/업소 통계를 통해 선택 상권의 규모와 유형, 업종의 분포와 상권의 발전 쇠퇴를 가늠할 수 있습니다.

<표3-4> 업소변화추이 - 부평역 1

업종	2013년06월	2013년12월	2014년06월	2014년12월	2015년06월	2015년10월
음식	184	190	194	163	160	127
생활서비스	64	66	69	64	66	74
소매	91	101	94	65	65	74
부동산	13	14	14	11	11	33
의료	26	28	28	28	28	30
학문/교육	28	31	31	21	21	26
금융	21	21	21	19	19	19
제조	24	22	24	20	20	16
도매/유통	19	18	18	14	14	15
숙박	28	28	28	24	25	15
스포츠	4	4	4	4	4	6
교통/운송	7	7	7	7	7	6
여가/오락	4	5	5	4	4	6
문화/종교	0	3	3	1	1	1
합계	513	538	540	445	445	448

위 표에서 연도별 업소변화추이를 살펴보면 2014년도부터 2015년도 사이에 음식점이 많이 줄어들고, 생활관련 서비스나 소매점이 소폭 줄어들었으며, 부동산 업소가 3배가량 늘어났음을 알 수 있다.



<그림3-3> 업소변화추이 - 부평역 1

## (2) 부평지하상가

인천에 지하상가가 생기게 된 순서를 보면 1970년대 80년대의 동인천을 시작으로 80년 중반에서 90년대 중반까지 주안과 석바위 일대로 이어지게 된다. 부평의 경우는 구도심과 구별되는 독자적인 중심성을 이미 지니고 있었기에 70년대 말부터 지하상가가 건설되기 시작하여 인천지하철 1호선 완공직후인 2000년까지 이어진다. 부평역 일대의 지하상가가 생긴 순서는 신부평 - 부평역 - 부평중앙 - 대아의 순서이다. 부평역과 가장 멀리 떨어진 신부평 지하상가가 가장 먼저 생겼다는 것을 알 수 있다. 이 지하상가는 원래 부평역과 지하로 연결하여 건설된 것이 아니라 부평대로상에 독자적으로 건설되었으나 지금은 다른 지하상가들과 연결되어 부평역까지 이어진다. 신부평 지하상가는 1970년대 인천, 부평지역의 인구 팽창과 소득증가에 힘입어 형성되었다고 할 수 있다.

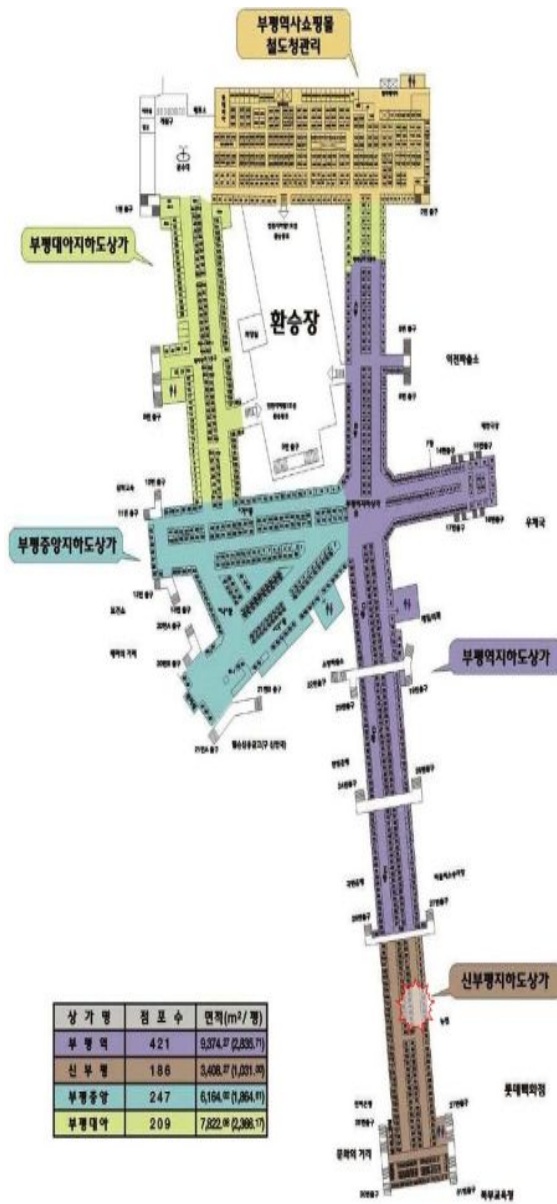
그 다음으로 부평역 지하상가와 부평 중앙지하상가는 경인선 전철화와 전철 복선화이후 80년대 부평역이 경제적으로 급부상하게 되면서 형성된 것으로 추측된다.

마지막으로 형성된 대아 지하상가는 인천지하철 1호선 개통 후 부평의 유동인구가 한층 더 많아지면서 생긴 것으로 보인다. 대아 지하상가는 민자역사와 부평지하상가를 연결하여 경제적 시너지 효과를 창출해 냈다는 의의를 가진다.

부평역 지하상가의 규모는 전국적으로 손에 꼽힐 정도로 크다. 총 넓이 2만6800 m<sup>2</sup>로 작은 점포들 1000여개가 뻘뻘이 들어서 있다. 이런 부평지하상가의 업종을 살펴보면 절반이상이 저가의류, 패션잡화 업종이고 기타 일상잡화와 악세서리 업종이 그 뒤를 잇고 있다. 여기에 더하여 핸드폰 관련 전자통신 업종, 화장품 업종, 저가 음식점 등이 밀도 높게 분포되어 있다.

부평역 일대의 지하상가의 출구와 단면도는 아래 그림과 같다.





<그림3-4> 부평지하상가 단면도



### (3) 부평역 2 (테마의 거리 - 먹자골목)

테마의 거리 또는 먹자골목으로 불리는 먹자거리 상권 구역은 원할머니보쌈, 춘천명동닭갈비 등 1층 대부분이 음식점으로 약 70여개의 음식점들이 성업 중이다. 지하는 대부분 노래방이고 음식점과 노래방을 제외하면 대부분의 상가들이 호프 및 민속주점일 정도로 유흥문화가 잘 발달되어 있다. 먹자골목 동측으로 객실 30개 이상의 중형급 모텔들이 먹자골목과 연계되어 영업이 매우 활성화 되어 있다. 유흥문화가 발달한 거리이기 때문에 문화의 거리와는 달리 낮보다 밤에 집중적으로 사람이 많다.

먹자거리 상권의 범위는 아래 그림과 같다.



<그림3-5> 부평역2 상권지도

부평역 2구역은 일반상업지역으로 면적 67,332㎡, 가구 수 447, 인구 5327여명, 집객시설수가 5여개, 상가는 음식, 도·소매, 각종 서비스업 등 257여개의 점포가 위치하고 있다.

<표3-5> 부평역2 상권 주요 정보 요약

상권명	상권 유형	면적	가구 수	인구수		주요 시설 수	집객 시설 수	상가/업소 수			
				주거 인구수	직장 인구수			전체	음식	서비스	도·소매
부평역2	주택 상업 지역	67,332㎡	447	1,018	4,309	13	5	257	217	23	17

업종별 현황은 음식점이 220여개로 가장 많고 숙박시설, 여가, 오락 등 유흥시설이 주로 입점해 있다. 그리고 편의점, 소매판매점과 미용실 등 생활서비스 업종이 위치하고 있다.

<표3-6> 부평역2 전년대비 업소 수 비교

(출처 : 지방자치단체, 자체 조사 데이터, 2015년 10월 기준)

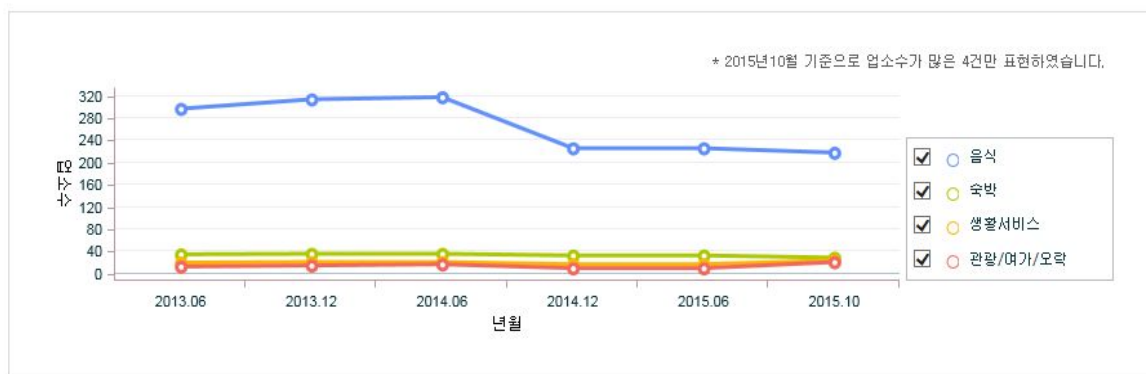
업종	부평역_2		
	2014년12월	2015년10월	증감
음식	225	217	-8 ▼
소매	14	17	3 ▲
생활서비스	16	23	7 ▲
제조	3	3	0
도매/유통/무역	2	3	1 ▲
학문/교육	5	5	0
의료	9	8	-1 ▼
부동산	4	6	2 ▲
문화/예술/종교	1	1	0
금융	6	6	0
숙박	32	28	-4 ▼
교통/운송	0	1	1 ▲
관광/여가/오락	9	20	11 ▲
스포츠	3	3	0

주) 대분류 업종의 상가/업소 통계를 통해 선택 상권의 규모와 유형, 업종의 분포와 상권의 발전, 쇠퇴를 가늠할 수 있습니다.

<표3-7> 업소변화추이 - 부평역 2

업종	2013년06월	2013년12월	2014년06월	2014년12월	2015년06월	2015년10월
음식	296	313	317	225	225	217
숙박	34	35	35	32	32	28
생활서비스	19	20	20	16	16	23
여가/오락	12	14	16	9	9	20
소매	21	26	25	14	14	17
의료	9	12	12	9	9	8
부동산	5	5	5	4	4	6
금융	6	6	6	6	6	6
학문/교육	8	9	9	5	5	5
도매/유통	9	9	9	2	2	3
스포츠	2	4	3	3	3	3
제조	4	3	3	3	3	3
교통/운송	0	0	0	0	0	1
문화/종교	1	1	1	1	1	1
합계	426	457	461	329	329	341

위 표에서 연도별 업소변화추이를 살펴보면 2014년도부터 2015년도 사이에 음식점이 대폭 줄어들었으며, 숙박시설과 생활서비스 업종은 큰 변화가 없고, 오락 등 유흥시설이 소폭 늘어났음을 알 수 있다.



<그림3-6> 업소변화추이 - 부평역 2

#### (4) 부평역 3 (북인천우체국~롯데백화점)

부평역에서 좌측에 위치한 상권은 북인천우체국-부평로-롯데백화점으로 둘러싸여 있는데 롯데백화점은 4천여 가구의 동아아파트를 배후로 부평구, 계양구 전체를 대상으로 부평의 대표상권으로 자리 잡고 있다. 주요 고객층은 30~40대로 경원로 및 부평로를 따라 북인천우체국, 기업은행 등 여러 금융기관이 자리 잡고 있으며 학원, 음식점, 숙박업소, 유흥업소, 의료 보건업 및 각종 서비스업이 혼재되어 있다.

상권의 범위는 아래 그림과 같다.



<그림3-7> 부평역 3 상권지도

부평역 3구역은 일반상업지역으로 면적 103,837㎡, 가구 수 838, 인구 13,973여명, 집객시설수가 2개, 상가는 음식점, 도·소매, 각종서비스업 등 320여개의 점포가 위치하고 있다.

<표3-8> 부평역 3 상권 주요 정보 요약

상권명	상권 유형	면적	가구 수	인구수		주요 시설 수	집객 시설 수	상가/업소 수			
				주거 인구수	직장 인구수			전 체	음 식	서 비 스	도 소 매
부평역3		103,837㎡	838	2,150	11,823	77	2	320	146	72	102

업종별 현황을 보면 음식점과 소매업이 가장 많고 다음으로 생활서비스 관련 업종과 병원 등 의료보건업종이 뒤를 잇고 있다. 그리고 학원과 은행 등 금융서비스 분야가 다수 위치하고 있다.

<표3-9> 부평역 3 전년 대비 업소 수 비교

(출처 : 지방자치단체, 자체 조사 데이터, 2015년 10월 기준)

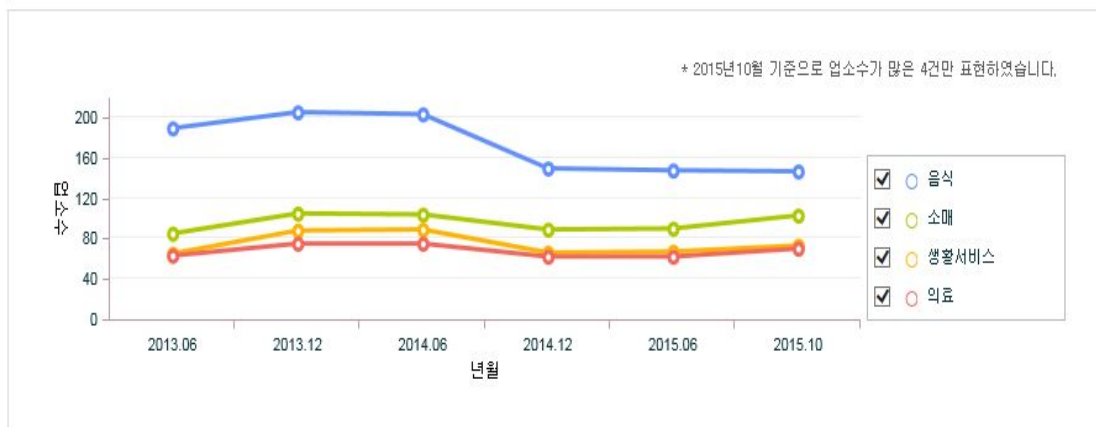
업종	부평역_3		
	2014년12월	2015년10월	증감
음식	149	146	-3 ▼
소매	88	102	14 ▲
생활서비스	65	72	7 ▲
제조	16	18	2 ▲
도매/유통/무역	8	8	0
학문/교육	27	39	12 ▲
의료	61	69	8 ▲
부동산	14	19	5 ▲
문화/예술/종교	2	2	0
금융	26	33	7 ▲
숙박	25	21	-4 ▼
교통/운송	7	7	0
관광/여가/오락	8	16	8 ▲
스포츠	2	3	1 ▲

주)대분류 업종의 상가/업소 통계를 통해 선택 상권의 규모와 유형, 업종의 분포와 상권의 발전, 쇠퇴를 가늠할 수 있습니다.

<표3-10> 업소변화추이 - 부평역 3

업종	2013년06월	2013년12월	2014년06월	2014년12월	2015년06월	2015년10월
음식	189	205	203	149	147	146
소매	84	104	103	88	89	102
생활서비스	64	87	88	65	66	72
의료	62	74	74	61	61	69
학문/교육	31	46	44	27	27	39
금융	27	26	26	26	25	33
숙박	27	32	32	25	24	21
부동산	19	21	21	14	14	19
제조	16	15	16	16	16	18
여가/오락	8	17	16	8	8	16
도매/유통	13	14	14	8	8	8
교통/운송	6	7	8	7	7	7
스포츠	0	2	2	2	2	3
문화/종교	3	3	3	2	2	2
합계	549	653	650	498	496	555

위 표에서 연도별 업소변화추이를 살펴보면 2013년도부터 2015년도사이에 음식점은 대폭 줄어들었고, 소매점은 소폭 늘어났음을 알 수 있다. 그리고 생활서비스업종과 의료보건업종은 큰 변화 없이 영업 중에 있는 것을 알 수 있다.



<그림3-8> 업소변화추이 - 부평역 3

#### (5) 부평역 4 (문화의거리 및 로데오거리)

문화의 거리 및 로데오거리에는 게스, 나이키, ABC-MART 등 브랜드 인지도가 높은 유명브랜드가 밀집되어 있다. 카페나 노래방, PC방, 당구장, 멀티샵이 밀집되어 있는 로데오거리는 방과 후 시간에 10~20대로 유동인구의 대부분이 차지하며, 하루 3,000여명이 이용하는 국민은행이 위치하고 있고 패스트푸드점, 미용실 등도 발달된 지역이다. 테마의 거리와 비교하면 대부분 10~20대가 이용하는 시설이므로 밤에 비해 낮에 집중적으로 인구가 많다는 점이다. 또한 부평시장상권과 접하는 문화의 거리에 조성된 ‘한평공원’에서는 각종 문화예술 공연이 활발하게 진행되어 상권의 이미지를 고양시키고 있다. 문화의 거리의 의류 상권은 부평역 로드 상권 중 최고의 요지로 분류되는 곳이다. 또한 파티움로이웨딩홀을 끼고 시장로터리로 내려가다 왼쪽편에 있는 더바디샵 매장에서 로데오 초입으로 연결되는 골목도 미샤, 더 페이스샵 등이 입점해 있는 상급지라 할 수 있겠다. 문화의 거리의 경우 변화길에 비해 소비연령층이 다소 높은 것이 특징인데 입점해 있는 브랜드 역시 30~40대의 것이 많은 편이다.

문화의 거리 상권의 범위는 아래 그림과 같다.



<그림 3-9> 부평역 4 상권지도

부평역 4구역은 일반상업지역으로 면적 88,674㎡, 가구 수 565, 인구 4,601여명, 집객시설수는 없고, 상가는 음식점, 도·소매점, 각종서비스업종 등 452여개의 점포가 위치하고 있다.

<표3-11> 부평역 4 상권 주요 정보 요약

상권명	상권 유형	면적	가구 수	인구수		주요 시설 수	집객 시설 수	상가/업소 수			
				주거 인구수	직장 인구수			전 체	음 식	서 비 스	도 소 매
부평역_4	주택 상업 지역	88,674㎡	565	1,271	3,330	34	0	452	237	50	165

업종별 현황은 음식점과 의류 등 소매점이 가장 많이 분포되어 있고, 편의점, 미용실 등 생활서비스 업종이 그 뒤를 잇고 있다. 또한 병원, 유통, 부동산과 오락 등 유흥시설이 다수 위치하고 있다.

<표3-12> 부평역 4 전년 대비 업소 수 비교

(출처 : 지방자치단체, 자체 조사 데이터, 2015년 10월 기준)

업종	부평역_4		
	2014년12월	2015년10월	증감
음식	171	159	-12 ▼
소매	106	177	71 ▲
생활서비스	59	75	16 ▲
제조	13	11	-2 ▼
도매/유통/무역	18	22	4 ▲
학문/교육	7	11	4 ▲
의료	29	32	3 ▲
부동산	10	16	6 ▲
문화/예술/종교	1	1	0
금융	16	17	1 ▲
숙박	12	7	-5 ▼
교통/운송	4	3	-1 ▼
관광/여가/오락	5	22	17 ▲
스포츠	2	2	0

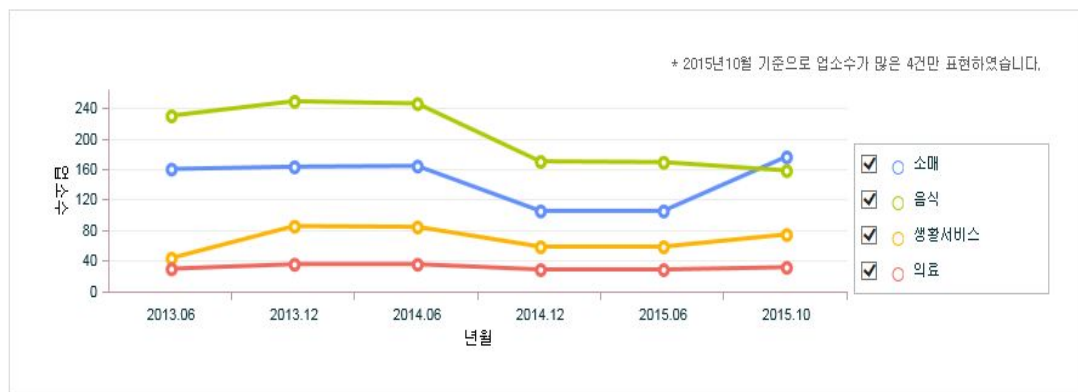
주)대분류 업종의 상가/업소 통계를 통해 선택 상권의 규모와 유형, 업종의 분포와 상권의 발전, 쇠퇴를 가늠할 수 있습니다.



<표3-13> 업소변화추이 - 부평역 4

업종	2013년06월	2013년12월	2014년06월	2014년12월	2015년06월	2015년10월
소매	161	164	165	106	106	177
음식	231	250	247	171	170	159
생활서비스	44	86	85	59	59	75
의료	30	36	36	29	29	32
여가/오락	7	11	10	5	5	22
도매/유통	24	24	23	18	18	22
금융	19	17	19	16	16	17
부동산	9	13	13	10	10	16
제조	12	13	13	13	12	11
학문/교육	7	9	9	7	7	11
숙박	13	13	13	12	12	7
교통/운송	4	4	5	4	4	3
스포츠	2	2	2	2	2	2
문화/종교	2	2	2	1	1	1
합계	565	644	642	453	451	555

위 표에서 연도별 업소변화추이를 살펴보면 2013년도에서 2015년도 사이에 소매점과 오락 등 유흥시설이 대폭 늘어나고, 음식점은 대폭 줄어들었음을 알 수 있다. 그리고 부동산 등 생활서비스 업종과 의료보건업종이 소폭 늘어났음을 알 수 있다.



<그림3-10> 업소변화추이 - 부평역 4

## (6) 부평해물탕거리

부평시장 로터리에서 부흥 과출소 쪽 간선도로 260m 사이에 10여개 업소의 해물탕 전문점들이 밀집해 있는 곳이다. 1995년도에 지정되었고 2012년도에는 외국인 특화거리로 지정되어 있는 곳이기도 하다. 인천 시민들은 물론 수도권에서도 맛있는 음식거리로 이미 소문이 자자한 곳으로 최근에는 한류의 영향을 받아 일본, 대만, 중국에서 까지 찾아온다고 한다. 이곳이 해물탕 거리로 지정된 이유는 꽃게를 비롯해 낙지, 조개, 한치, 대합 등 여러 가지 해물과 야채로 진한 육수로 빚어내는 시원한 맛이 일품이고, 80년대 초부터 해물 모듬찌개를 주메뉴로 하는 음식점들이 하나하나 모여들기 시작하면서 각 업소마다 나름대로의 색깔을 가지고 서서히 경쟁력이 생겼다고 한다. 미식가조차 반하게 할 정도로 그 맛을 인정받게 되어 이제는 인천 시민의 사랑을 듬뿍 받아가며 음식 명소로 자리 잡게 되었다.

부평해물탕거리의 상권범위는 아래 그림과 같다.



<그림3-11> 부평해물탕거리 상권지도

부평해물탕거리 구역은 일반상업지역으로 면적 24,105㎡, 가구 수 393, 인구 1,587여명, 집객시설수가 1개, 상가는 음식, 도·소매, 각종 서비스업 등 48여개의 점포가 위치하고 있다.

<표3-14> 부평해물탕거리상권 주요 정보 요약

상권명	상권 유형	면적	가구 수	인구수		주요 시설 수	집객 시설 수	상가/업소 수			
				주거 인구수	직장 인구수			전체	음식	서비스	도·소매
부평해물탕거리	주택상업지역	24,105㎡	393	895	692	8	1	48	30	7	11

업종별 현황을 살펴보면 음식점이 대다수를 차지하고, 소매점과 생활서비스 업종이 그 뒤를 잇고 있다. 그리고 의료보건업종과 숙박시설이 영업 중에 있다.

<표3-15> 부평해물탕거리 전년 대비 업소 수 비교

(출처 : 지방자치단체, 자체 조사 데이터, 2015년 10월 기준)

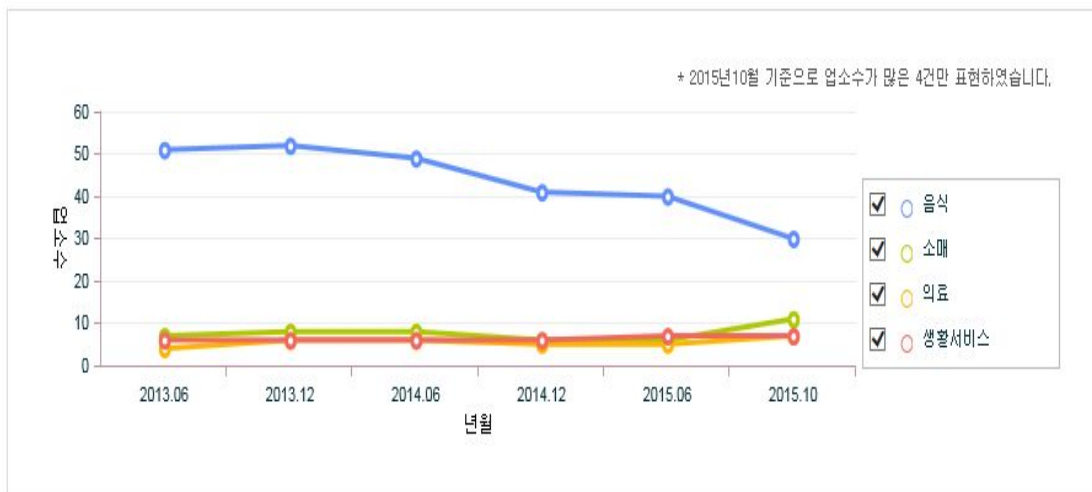
업종	부평해물탕거리		
	2014년12월	2015년10월	증감
음식	41	30	-11 ▼
소매	6	11	5 ▲
생활서비스	6	7	1 ▲
제조	1	0	-1 ▼
도매/유통/무역	3	3	0
학문/교육	1	1	0
의료	5	7	2 ▲
부동산	0	3	3 ▲
금융	1	1	0
숙박	6	6	0
관광/여가/오락	1	1	0

주)대분류 업종의 상가/업소 통계를 통해 선택 상권의 규모와 유형, 업종의 분포와 상권의 발전, 쇠퇴를 가늠할 수 있습니다.

<표3-16> 업소변화추이 - 부평해물탕거리

업종	2013년06월	2013년12월	2014년06월	2014년12월	2015년06월	2015년10월
음식	51	52	49	41	40	30
소매	7	8	8	6	6	11
의료	4	6	6	5	5	7
생활서비스	6	6	6	6	7	7
숙박	8	8	9	6	6	6
부동산	1	0	0	0	0	3
도매/유통	6	6	6	3	3	3
학문/교육	1	1	1	1	1	1
금융	1	1	1	1	1	1
여가/오락	2	2	2	1	1	1
제조	1	1	1	1	1	0
합계	88	91	89	71	71	70

위 표에서 연도별 업소변화추이를 살펴보면 2013년도부터 2015년도 사이에 음식점이 대폭 줄어들었으며, 소매점은 소폭 늘어났음을 알 수 있다. 그리고 의료보건업과 생활서비스 관련 업종은 큰 변화 없이 영업 중에 있음을 알 수 있다.



<그림3-12> 업소변화추이 - 부평해물탕거리

### 3.1.4. 부평역세권의 임대료 수준

부평로데오거리는 건대입구역에 있는 로데오거리와 비슷한 느낌을 주는데 이곳의 평균임대시세는 1층 기준, 33㎡(10평) 매장을 기준으로 보증금 5천만원~1억원, 월차임 200~250만원, 시설권리금 2억~3억원 수준으로 서울시내의 웬만한 상권보다 높은 수준임을 알 수 있다. 문화의거리 경우 변화길에 비해 소비연령층이 다소 높은 것이 특징으로 입점브랜드 역시 30~40대 위주의 것이 많은 편이다. 평균임대시세는 1층 기준, 66㎡(20평) 매장을 기준으로 보증금 6천만원~1억원, 월차임 120~210만원, 시설권리금 1억~2억원 정도 수준이다. 그리고 먹자골목은 중대형 음식점 위주의 상권이다. 평균임대시세는 1층 기준, 99㎡(30평) 음식점 기준으로 보증금 1억2천만원~2억원, 월차임 280~380만원, 시설권리금 8천만원~1억7천만원 정도로 권리금은 저렴하고 보증금은 높게 형성되어 있는 것이 특징이다. 부평지하상가는 위치에 따라 큰 편차를 보이는 가운데 1층 2칸(5~6평)기준으로 보증금 3천~6천만원, 월차임 170~280만원, 시설권리금 5천만원~3억원까지 형성되어 있는 것으로 파악된다.

아래 표는 소상공인시장진흥공단의 상담 정보와 자체 조사정보 및 한국감정원의 임대사례조사를 기반으로 행정구역 및 전국 주요상권에 대해 모형화하여 작성된 평균시세이다.

<표3-17> 부평구 평균 임대료 비교

(단위 : 원, 제곱미터당 월 임대료)

구분 지역	활성화 지역			비활성화 지역		
	지하	1층	2층이상	지하	1층	2층이상
<b>부평구</b>	14,656	19,542	16,610	10,856	14,475	12,304
<b>인천</b>	19,122	25,496	21,671	13,054	17,406	14,795
<b>전국</b>	12,310	17,585	11,430	9,012	12,875	8,369

(출처 : 한국감정원 등, 2014년 12월 기준)

2014년도 인천부평지역의 활성화구역 평균임대시세는 1층 기준, 33㎡ 약650,000원 정도이고 비활성화구역 평균임대시세는 1층 기준, 33㎡ 약 480,000원 정도이다. 인천지역 활성화구역 평균임대시세는 1층 기준, 33㎡ 약 850,000원 정도이고 비활성

화구역 평균임대시세는 약600,000원 정도이다. 전국 평균임대시세는 활성화구역 1층 기준, 33㎡ 580,000원 정도이고 비활성화구역 1층 기준, 33㎡ 약 450,000원 정도의 수준이다.

인천부평지역의 평균임대시세는 인천지역 평균임대시세보다 낮은 편이지만, 부평역세권의 평균임대시세는 인천지역 임대시세보다 훨씬 높은 편이다.

<표3-18> 지역별 점포 평균 임대시세 추이

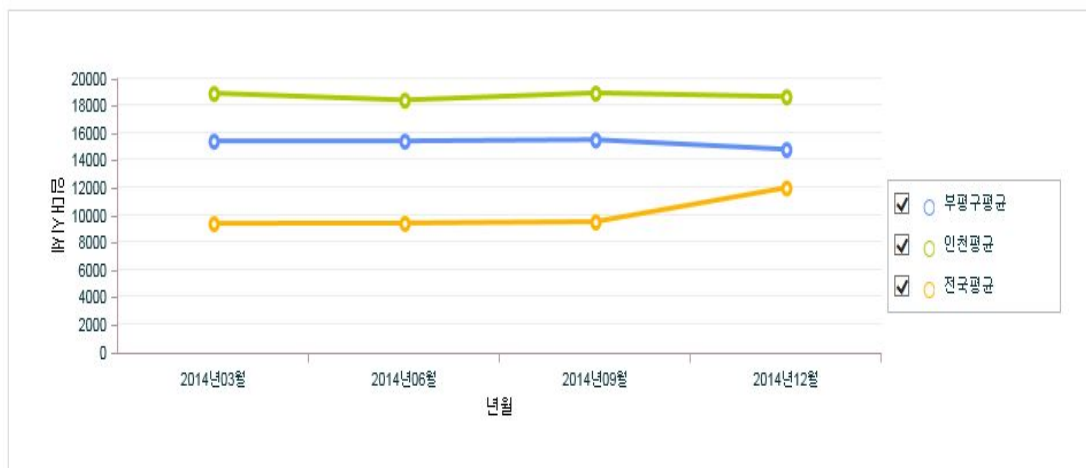
(단위 : 원, 제곱미터당 월 임대료)

지역	급지구 분	층 구분	2014년03월	2014년06월	2014년09월	2014년12월
부평 구	활성화	지하	15,912	15,913	16,008	14,656
		1층	21,216	21,218	21,344	19,542
		2층이상	18,033	18,035	18,143	16,610
		활성화평균	18,387	18,389	18,498	16,936
	비활성 화	지하	10,657	10,658	10,721	10,856
		1층	14,209	14,210	14,295	14,475
		2층이상	12,077	12,079	12,151	12,304
		비활성화평균	12,314	12,316	12,389	12,545
부평구평균		15,351	15,352	15,444	14,741	
인천	활성화	지하	21,112	19,213	21,226	19,122
		1층	28,149	28,254	28,301	25,496
		2층이상	16,608	16,670	16,415	21,671
		활성화평균	21,956	21,379	21,981	22,096
	비활성 화	지하	15,109	13,750	15,191	13,054
		1층	20,146	20,221	20,255	17,406
		2층이상	11,886	11,930	11,748	14,795
		비활성화평균	15,714	15,300	15,731	15,085
인천평균		18,835	18,340	18,856	18,591	
전국	활성화	지하	5,847	5,857	5,912	12,310
		1층	19,491	19,524	19,706	17,585
		2층이상	8,186	8,200	8,474	11,430
		활성화평균	11,175	11,194	11,364	13,775
	비활성 화	지하	3,916	3,922	3,924	9,012
		1층	13,052	13,074	13,079	12,875
		2층이상	5,482	5,491	5,624	8,369
		비활성화평균	7,483	7,496	7,542	10,085
전국평균		9,329	9,345	9,453	11,930	

(출처 : 한국감정원 등, 2014년 12월 기준)

위 표에서 2014년도 지역별 임대시세추이를 살펴보면 인천부평지역 활성화구역은 전체적으로 소폭 하락했음을 알 수 있고, 비활성화구역은 전체적으로 큰 변화가 없음을 알 수 있다. 인천지역 활성화구역은 1층이나 지하층은 소폭 하락한 모습을 보이고 2층 이상은 소폭 상승한 모습을 보인다. 비활성화구역도 1층이나 지하층은 소폭 하락한 모습을 보이고 2층 이상은 소폭 상승한 모습을 보인다. 전국 활성화구역은 지하층이나 2층 이상은 하반기에 대폭 상승한 모습을 보이고 1층은 소폭 하락했음을 알 수 있다. 비활성화구역도 지하층이나 2층 이상은 하반기에 대폭 상승한 모습을 보이고 1층은 소폭 하락했음을 알 수 있다.

아래 그림에서 종합적으로 정리하면 인천부평지역 평균임대시세는 소폭 하락한 반면, 인천지역 평균임대시세는 꾸준히 변화가 없음을 알 수 있다. 그리고 전국 평균임대시세는 소폭 상승했음을 알 수 있다. 평균적으로 1층 임대시세는 소폭 하락한 현상을 보이고 있고, 2층 이상 임대시세는 소폭 상승했음을 알 수 있다.



<그림3-13> 지역별 점포 평균 임대시세 추이

## 3.2. 주안역세권 현황

### 3.2.1. 주안역세권의 개요 및 역사

#### (1)주안역세권의 개요

주안역은 인천의 중심지로 교통의 요지에 있으며 특히 주안역 남쪽 광장에는 버스 교통망이 잘 발달되어 있다. 남쪽 출구로 1번 출구에 경인 지방 식약청, 인천 병무지청, 국립 식물 검역소, 연수동, 인천 지방 법원, 인천 지방 검찰청, 인천 구치소가 있고, 2번 출구에서는 인하 대학교, 주안 1동 주민 센터, 주안역 광장 주차장, 주안 1동 파출소, 인천 주안 초등학교, 주안 공원, 인천 석암 초등학교로 갈 수 있다. 북쪽 출구로 3번 출구에 인천 주안 북 초등학교, 주안 5동 파출소, 한국 폴리텍 대학 남인천 캠퍼스, 인천광역시 의료원이 있고, 4번 출구에서 북광장, 주안 5동 주민 센터로 갈 수 있다.

주안역 지상 상권은 인천광역시 남구 지역의 가장 중심부에 위치한 상권이며, 인천광역시 내 3대 상권[주안역, 부평역, 동인천역] 중 하나이다. 주변에 대형 사무실이 밀집해 있고 입시 학원과 보험 회사 등이 있어서 대중이 모이는 중심 상권이다. 지리적으로 인천광역시의 중앙에 위치하고 있어 청년 및 장년들의 만남의 장소로 이용되며, 신세대 활동의 본거지라 불릴 수 있는 로데오 거리, 2030 거리로 불리는 주점가가 잘 발달된 상권이다.

주안역 지하상가 상권은 상권 자체가 경인선 주안역의 역세권과 맞물려 있어, 항상 유동 인구가 많은 곳이다. 주안역 지하상가 내에는 집단 식당가를 비롯하여 의류점, 기타 잡화, 신발, 가죽 제품, 생필품, 휴대폰, 화장품 등을 판매하는 다양한 상점이 분포되어 있다.

[네이버 지식백과] [인천남구의 인천광역시 남구](#) [仁川廣域市 南區] (한국향토문화전자대전, 한국학중앙연구원)



<표3-19> 주안역세권의 개요

구분	내용
행정구역	남구 주안1동/5동
지목 / 면적	대 / 330,752㎡
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등	일반상업지역, 방화지구, 중심미관지구
건폐율 및 용적률 상한선	건폐율 최대 80%이하, 용적률 최대 800%이하 적용

## (2) 주안역세권의 역사

남구는 인천광역시의 남쪽에 돌출한 해안선을 따라 남동구와 접해 있고 송의동 지역이 중구, 도화동 지역이 동구와 학익·용현동 지역이 연수구와 경계를 이루고 있다. 남구의 총 면적은 시 전체의 7%를 차지하고 있으며, 인천시가 광역시로 승격된 이후, 시세의 중심이 남구 지역으로 이동, 현재의 남구는 신시가지 개발과 급격히 팽창하고 있어 인구증가 등으로 행정수요 급증은 물론, 구 전체가 매우 활발하게 움직이고 있어 인천광역시의 중심구 역할을 하고 있다.

인천광역시 남구는 관내 문학산 부근에서 선사시대의 유물인 각종 토기가 출토 되었으며, 금석병용기 시대의 대표적인 유물인 고인돌 등의 지석총군이 남구 관내의 문학, 학익, 주안동 지역에 잔존하고 있다. 그것으로 보아 신석기 시대인 5천년~6천년 전에 태고민이 남구 지역에서 정착생활을 했을 가능성을 지닌 선사문화사적 위치에 있다. 고구려의 시조 주몽이 건국하자 그의 두 아들 비류, 온조 두 형제가 남쪽으로 내려와 비류가 지금의 문학산 기슭 일대에 나라를 세워 미추홀이라 하였다. 이것이 역사에 나타난 인천의 발상지였음을 쉽게 알 수 있다. 현재의 남구 전 지역은 인천부와 접경을 이루고 있던 부천군 지역에서 편입해 남구를 형성하게 되었다. 대한민국 정부 수립해인 1948년 8월 15일 공식적으로 출장소 명칭과 관할구

역을 재조정해 남동, 문학, 주안출장소의 3개 출장소로 관할구역 일부를 변경하게 되었다. 1967년 3월 인천시 구설치에 관한 법률 공포로 1968년 1월 인천시 남구로 개칭하였다. 개칭 당시는 1개 출장소와 30개 법정동과 24개 행정동이 있었으며 77.6 평방km의 면적에 117,506명의 인구를 갖고 있었다. 그리고 1981년 7월 1일 인천시가 직할시로 승격되어 인천직할시 남구로 개칭해 행정을 수행했다. 70년대 개발붐과 급격한 인구 팽창으로 1987년 말 현재 70여만명에 육박하는 구민을 포용함에 따라 행정수행 능력의 한계점에 도달해 1988년 1월 대통령에 의거 간석 구월지역과 남동출장소 관할동을 분할하여 남동구를 신설했다. 또한 1995년 3월 1일 연수 토지개발 지역의 완공에 따라 연수, 동춘, 옥련, 선학동을 분할해 연수구를 신설했고 이에 따라 남구는 6개 법정동과 송의 4개동, 용현5개동, 학익2개동, 도화3개동, 주안8개동, 문학동과 관교동의 24개동 행정동을 관할하게 되었다.

주안동은 1903년 8월 인천부가 동리명을 확정할 때 '충훈부리' '사미리'로 불리우다가 1906년 '충훈리' '사미리'로 개정하고, 1914년 3월 1일 부천군이 신설되고 동년 4월 1일 주안면과 다소면을 통합해서 다주면이 된 후 1974년 11월 20일 '충훈리', '사미리'를 통합해서 '사충리'가 되었다. 1936년 10월 1일 사충리가 인천부에 편입된 직후 간석동의 일부와 관교동의 일부가 편입되고 '주안정'이라 개칭하였다. 광복직후 동명을 주안동이라 개칭하였으며 1950년 1월 9일 동명 분할로 주안 1동 2동으로 구분되었다. 충훈이란 마을은 조선시대 정부기구인 '충훈부의 방죽'이 있었기 때문에 불렸고, 사미리란 '아름다운 선비'라는 뜻인데 구한 말 이조판서 '이헌경'의 출신 마을을 뜻한다. 사충은 사미리와 충훈리를 합한 이름이다. 주안의 석바위 뒷산에 주안산이 있다. 이 산은 흙색이 붉고 산 형태가 '기러기가 내려앉는 것 같다'해서 주안산인데, 지금의 간석동, 구월동의 옛 산이름을 따서 지은 면명이다.

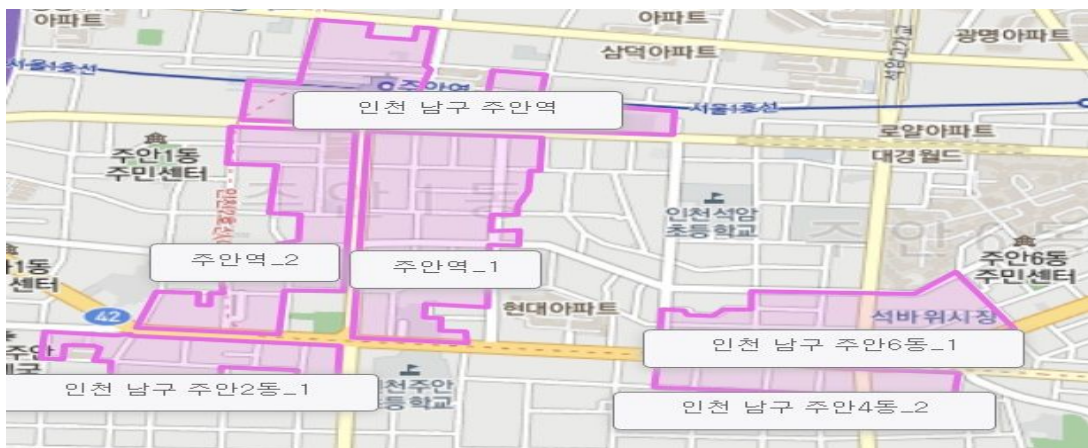
주안동은 지난 수십년간 시민회관을 중심으로 각종 관청과 금융기관의 빌딩들이 들어서면서 '주안수출공단'과 함께 인천의 산업, 금융, 행정의 중심지로서의 역할을 해왔으며 지금은 시청과 주요 시설들이 구월동과 관교동에 많이 건설되어 주도권이 이전 되었으나 문학터널이 관통되어 송도 해상 미디어밸리와 연결되어 인천의 중심적인 역할을 담당할 것이다.

### 3.2.2. 주안역세권의 규모

주안역 상권은 20~30대 연령층이 즐겨 찾는 남구의 대표적인 상권으로 꼽힌다. 주안역지하상가와 주안북부역 상권, 그리고 젊음의 거리 불리는 2030거리로 나누어 수 있다. 경인 국철 이용객 및 10~20대 쇼핑객 등 유동인구가 하루 17만명 이상으로 인천 역세권 상권 중 부평역 다음으로 큰 상권이다. 주안역 지하상가는 관리주체가 단일 업체로 400여개의 업소가 영업 중이다. 의류업종이 50% 이상으로 가장 많고 잡화류, 이동통신, 화장품, 악세사리, 음식점 등이 성업 중에 있다.

주안2030거리는 지하상가를 빠져나와 좌측에 위치한 상권인데 음식점, 주점, 노래방 등 유흥업소, 숙박업소가 혼재되어 있다. 예전에는 규모가 큰 나이트클럽이 있었지만 지금은 웨딩홀로 바뀌어서 야간 유동인구가 대폭 줄어든 편이다. 거리명칭에 있듯이 주로 20대에서 30대가 주로 이용하는 상권으로 1998년부터 인천 남구청과 상가 번영회가 나서서 ‘2030거리’라는 새 이름으로 부르기 시작했다. ‘10대들의 탈선의 온상’이라는 오명을 씻고 20대와 30대를 위한 먹거리, 문화공간으로 만들자는 취지로 지어진 이름이다.

주안북부역은 지하상가를 빠져나오면 영화관 및 웨딩홀이 주요 기능을 담당하고 있다. 음식점이나 주점 등이 주류를 이루고 있고, 배후단지인 주안공단 근로자들의 회식자리나 인근주민들이 많이 이용하는 상권이다.



<그림3-14> 주안역세권의 범위

### 3.2.3. 주안역세권의 구역별 업종 분포 및 특성

#### (1) 주안역 1 - 주안2030거리(로테오거리)

주안남부역 상권은 동쪽으로는 주안역지구대, 서쪽으로는 리가스퀘어, 남쪽으로는 영화공간주안, 신성쇼핑 주변지역에 이르고 있다. 이곳은 웨딩홀, 영어, 입시학원 등 전문학원가와 사랑병원을 비롯한 개인병원들이 위치하고 있어 유동인구가 꾸준히 유입되는 지역이다. 주안2030거리는 1층 대부분이 음식점이나 주점으로 약200여 개의 업소가 성업 중에 있다. 지하는 대부분 노래방으로 구성되어 있고 3층 이상은 맛사지샵이나 위락시설 등 유흥문화가 잘 발달된 거리로 먹을거리 및 유흥관련 활동이 이곳 상권의 주를 이루고 있다. 그리고 거리 중심에는 2개의 대형 영화관이 입점해 있어서 유동인구를 끌어들이는 효과를 누리고 있으며, 2030거리 좌측으로는 중형급 모텔들이 먹자골목과 연계되어 영업이 활성화 되어 있다. 낮에는 영화관이나 병원 등을 중심으로 지하상가와 연계되어 영업이 활성화 되고, 저녁에는 음식점이나 주점 등 유흥시설로 고객들이 많이 몰리는 현상을 보이고 있다.

2030거리(주안로테오거리)의 범위는 아래 그림과 같다.



<그림3-15> 주안역 1 상권지도

주안역 1구역은 일반상업지역으로 면적 134,572㎡, 가구 수 796, 인구14,522여명, 집객시설수가 10개, 상가는 음식, 도.소매, 각종 서비스업 등 478여개의 점포가 위치하고 있다.

<표3-20> 주안역 1 상권 주요 정보 요약

상권명	상권 유형	면적	가구 수	인구수		주요 시설 수	집객 시설 수	상가/업소 수			
				주거 인구수	직장 인구수			전체	음식	서비스	도소매
주안역1	주택 상업 지역	134,572㎡	796	1,506	13,016	19	10	478	198	68	212

업종별 현황을 살펴보면 소매점과 음식점이 대다수를 차지하고 있고, 생활서비스 관련업종이 그 뒤를 잇고 있다. 그리고 학원, 병원, 금융기관도 많이 있고, 숙박시설과 유흥관련업종도 다수 분포되어 있다.

<표3-21> 주안역 1 전년 대비 업소 수 비교

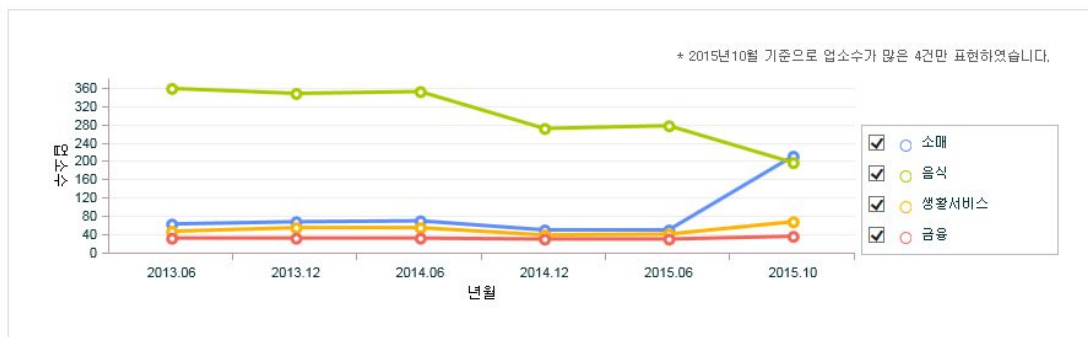
업종	주안역_1		
	2014년12월	2015년10월	증감
음식	273	198	-75 ▼
소매	50	212	162 ▲
생활서비스	39	68	29 ▲
제조	8	9	1 ▲
도매/유통/무역	8	15	7 ▲
학문/교육	12	20	8 ▲
의료	20	25	5 ▲
부동산	27	30	3 ▲
문화/예술/종교	2	5	3 ▲
금융	30	36	6 ▲
숙박	29	26	-3 ▼
교통/운송	5	4	-1 ▼
관광/여가/오락	14	29	15 ▲
스포츠	3	1	-2 ▼

주) 대분류 업종의 상가/업소 통계를 통해 선택 상권의 규모와 유형, 업종의 분포와 상권의 발전, 쇠퇴를 가늠할 수 있습니다.

<표3-22> 업소변화추이 - 주안역 1

업종	2013년06월	2013년12월	2014년06월	2014년12월	2015년06월	2015년10월
소매	63	68	70	50	50	212
음식	361	350	354	273	279	198
생활서비스	47	55	55	39	41	68
금융	32	32	32	30	30	36
부동산	21	23	23	27	27	30
관광/여가/오락	10	14	15	14	14	29
숙박	28	29	30	29	28	26
의료	21	21	20	20	20	25
학문/교육	12	13	12	12	12	20
도매/유통/무역	13	12	12	8	8	15
제조	9	8	8	8	8	9
문화/예술/종교	1	2	2	2	2	5
교통/운송	6	5	5	5	5	4
스포츠	2	2	2	3	3	1
합계	626	634	640	520	527	678

위 표에서 연도별 업소변화추이를 살펴보면 2013년부터 2015년 사이에 음식점이 대폭 줄어들었으며, 소매점이 대폭 늘어났음을 알 수 있다. 그리고 생활서비스 관련 업종이 소폭 늘어났으며, 금융기관은 큰 변화 없이 영업 중에 있음을 알 수 있다.



<그림3-16> 업소변화추이 - 주안역 1

## (2) 주안역 2 (정문학원주변)

주안역 광장을 중심으로 우측에 위치한 상권은 입시전문 재수학원인 정문학원과 대로변에는 각종 전문학원들이 위치해 있다. 그리고 주변에 고시텔, 오피스텔 등이 밀집되어 있는 곳으로 주요 고객층은 학원생들과 20대의 젊은 층으로 주로 음식점이나 커피숍 등이 입점하고 있다. 대로변 상권은 활성화가 되어 있는데, 내부도로에 접해 있는 점포들은 예전에 비해 상권이 많이 위축되어 있는 편이다.

주안역 2구역의 범위는 아래 그림과 같다.



<그림3-17> 주안역 2 상권지도

주안역 2구역은 일반상업지역으로 면적 91,782㎡, 가구 수 967, 인구 7,614여명, 집객시설수는 없고, 상가는 음식, 도·소매, 각종 서비스업 등 210여개의 점포가 위치하고 있다.

<표3-23> 주안역 2 상권 주요 정보 요약

상권명	상권 유형	면적	가구 수	인구수		주요 시설 수	집객 시설 수	상가/업소 수			
				주거 인구수	직장 인구수			전체	음식	서비스	도/소매
주안역2	주택 상업 지역	91,782㎡	967	1,829	5,785	20	0	210	113	46	51

업종별 현황을 살펴보면 음식점이 가장 많고, 다음으로 소매점과 생활서비스 관련 업종이 뒤를 잇고 있다. 그리고 학원과 의료보건업종이 다수 차지하고 있고 숙박시설과 오락 등 유흥시설도 성업 중에 있다.

<표3-24> 주안역 2 전년 대비 업소 수 비교

업종	주안역_2		
	2014년12월	2015년10월	증감
음식	130	113	-17 ▼
소매	35	51	16 ▲
생활서비스	31	46	15 ▲
제조	7	7	0
도매/유통/무역	2	2	0
학문/교육	20	32	12 ▲
의료	19	25	6 ▲
부동산	13	17	4 ▲
문화/예술/종교	2	2	0
금융	12	15	3 ▲
숙박	22	20	-2 ▼
교통/운송	3	2	-1 ▼
관광/여가/오락	24	36	12 ▲
스포츠	1	1	0

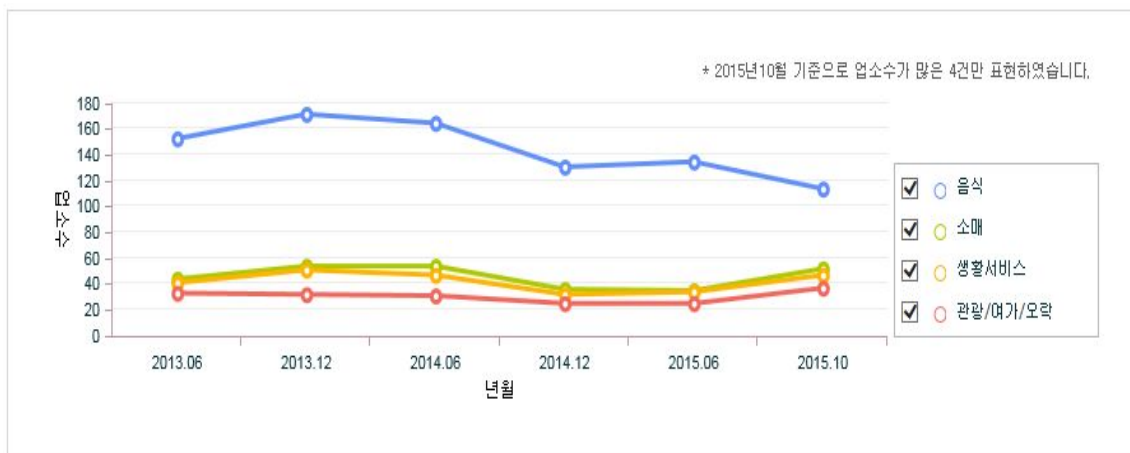
주)대분류 업종의 상가/업소 통계를 통해 선택 상권의 규모와 유형, 업종의 분포와 상권의 발전, 쇠퇴를 가늠할 수 있습니다.



<표3-25> 업소변화추이 - 주안역 2

업종	2013년06월	2013년12월	2014년06월	2014년12월	2015년06월	2015년10월
음식	152	171	164	130	134	113
소매	43	53	53	35	34	51
생활서비스	40	50	46	31	33	46
여가/오락	32	31	30	24	24	36
학문/교육	20	28	27	20	20	32
의료	26	31	31	19	19	25
숙박	30	34	30	22	22	20
부동산	16	16	16	13	13	17
금융	11	12	12	12	12	15
제조	9	7	7	7	7	7
도매/유통	3	3	3	2	2	2
문화/예술	2	2	2	2	2	2
교통/운송	3	3	3	3	3	2
스포츠	1	1	1	1	1	1
합계	388	442	425	321	326	369

위 표에서 연도별 업소변화추이를 살펴보면 2013년부터 2015년 사이에 음식점이 많이 줄어들었으며, 소매점과 생활서비스 업종은 다소 줄었다가 다시 늘어난 상황이다. 오락 등 유흥시설은 소폭 늘어났음을 알 수 있다.



<그림3-18> 업소변화추이 - 주안역 2

### (3) 주안역 3 - 주안북부역 상권

주안역은 경인전철을 경계로 남.북으로 나눠 상권이 형성되어 있다. 남쪽은 유동 인구가 많고 북쪽은 주거지 밀집지역으로 형성되어 있다. 이곳은 1만여 가구와 주안5.6단지 근로자들의 출.퇴근 동선 상에 위치하고 있다. 주안북부역 광장 주변은 CGV영화관이 있는 1번출구 중심으로 먹거리 위주의 상권이 형성되어 있는데 최근 업종 변경이 활발하게 이루어진 곳이다. 이곳은 출.퇴근 시간뿐만 아니라 주안역을 이용하는 주민들의 주 통로로 유동인구가 가장 많은 곳으로 가벼운 간식거리를 판매하는 가판점과 음식점, 편의점, 제과점, 병원, 학원 등이 위치하고 있다.

주안북부역 상권의 범위는 아래 그림과 같다.



<그림3-19> 주안역 3 상권지도

주안역 3구역은 일반상업지역으로 면적 104,398㎡, 가구 수 560, 인구5,211여명, 집객시설수가 2개, 상가는 음식, 도.소매, 각종 서비스업 등 179여개의 점포가 위치하고 있다.

<표3-26> 주안역 3 상권 주요 정보 요약

상권명	상권 유형	면적	가구 수	인구수		주요 시설 수	집객 시설 수	상가/업소 수			
				주거 인구수	직장 인구수			전 체	음 식	서 비 스	도 소 매
인천 남구 주안역	주택 상업 지역	104,398㎡	560	1,163	4,048	3	2	179	71	33	75

업종별 현황을 살펴보면 음식점과 소매점이 주류를 이루고 있고, 생활 서비스 업종이 그 뒤를 잇고 있다. 그리고 학원 등 교육 관련 업종이 다수 입점해 있고, 오락 등 유흥시설이 영업 중에 있다.

<표3-27> 주안역 3 전년 대비 업소 수 비교

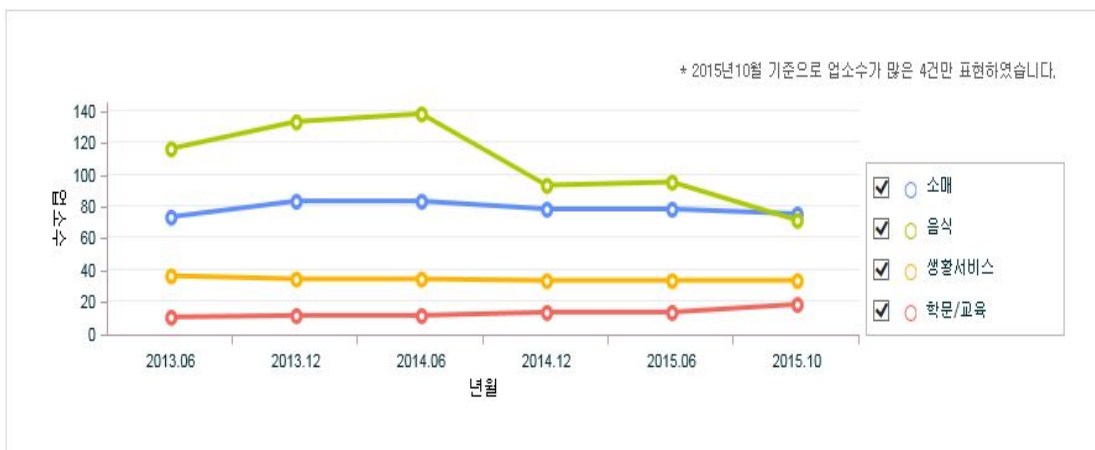
업종	인천 남구 주안역		
	2014년12월	2015년10월	증감
음식	93	71	-22 ▼
소매	78	75	-3 ▼
생활서비스	33	33	0
제조	4	2	-2 ▼
도매/유통/무역	6	5	-1 ▼
학문/교육	13	18	5 ▲
의료	3	3	0
부동산	7	9	2 ▲
문화/예술/종교	1	1	0
금융	2	3	1 ▲
숙박	4	1	-3 ▼
교통/운송	1	1	0
관광/여가/오락	12	10	-2 ▼
스포츠	0	1	1 ▲

주)대분류 업종의 상가/업소 통계를 통해 선택 상권의 규모와 유형, 업종의 분포와 상권의 발전, 쇠퇴를 가늠할 수 있습니다

<표3-28> 주안역 3 업소변화추이

업종	2013년06월	2013년12월	2014년06월	2014년12월	2015년06월	2015년10월
음식	73	83	83	78	78	75
소매	116	133	138	93	95	71
생활서비스	36	34	34	33	33	33
여가/오락	10	11	11	13	13	18
학문/교육	13	13	13	12	12	10
의료	6	9	9	7	7	9
숙박	9	9	9	6	6	5
부동산	3	3	3	3	3	3
금융	2	2	2	2	2	3
제조	6	5	5	4	4	2
도매/유통	0	0	0	0	0	1
문화/예술	1	1	1	1	1	1
교통/운송	4	5	5	4	4	1
스포츠	1	1	1	1	1	1
합계	280	309	314	257	259	233

위 표에서 연도별 업소변화추이를 살펴보면 2013년도부터 2015년도 사이에 음식점이 대폭 줄어들었으며, 소매점, 생활서비스 관련업종, 학원 등 교육 관련시설 등은 큰 변화 없이 성업 중에 있다.



<그림3-20> 업소변화추이 - 주안역 3

#### (4) 주안역 지하상가

주안역 지하상가는 부평역 지하상가와와는 다르게 단일상가로 약 400여개의 점포들이 성업 중에 있다. 업종별로 살펴보면 저가의류매장과 패션잡화 매장이 절반 이상을 차지하고 있고, 악세사리, 이동통신, 화장품, 음식점 등이 밀도 높게 분포되어 있다.

주안역 지하상가의 출구와 배치도는 아래 그림과 같다.



<그림3-21> 주안역 지하상가 단면도

### 3.2.4. 주안역세권 임대료 수준

2030거리(로데오거리)의 경우 대형건물들이 많이 위치하고 있으며, 주안남부역 광장 삼거리 주변 대로변의 코너 건물의 임대료 수준은 33㎡, 1층 기준으로 보증금 5천만원~7천만원, 월임차료 180만원~200만원 내외, 시설관리금은 7천~1억원 내외로 형성되어 있다. 로데오사거리 중심지역의 임대료 수준은 99㎡(30평), 1층 기준 보증금 8천~1억원, 월임차료 300만원내외, 시설관리금은 7천만원~1억5천만원 내외로 형성되어 있다. 그 외의 지역은 1층 기준, 33㎡(10평) 보증금 2천만원 내외, 월임차료 100만원 내외, 시설관리금은 2천만원~3천만원 내외로 형성되어 있다. 주안북부역 사거리 주변은 1층 기준, 전용면적 33㎡(10평) 보증금 1천500만원~2천만원, 월차임 70~80만원, 시설관리금은 3천만~5천만원 정도이다. 주안역지하상가는 위치에 따라 큰 편차를 보이는 가운데 1층 2칸(5~6평) 기준으로 보증금 2천~5천만원, 월차임 120~250만원, 시설관리금 3천~2억원까지 형성되어 있는 것으로 파악된다.

아래 표는 소상공인시장진흥공단의 상담 정보와 자체 조사정보 및 한국감정원의 임대사례조사를 기반으로 행정구역 및 전국 주요상권에 대해 모형화하여 작성된 평균시세이다.

<표3-29> 남구 평균 임대료 비교

(단위 : 원, 제곱미터당 월 임대료)

구분 지역	활성화 지역			비활성화 지역		
	지하	1층	2층이상	지하	1층	2층이상
남구	13,931	18,574	15,788	8,676	11,568	9,833
인천	19,122	25,496	21,671	13,054	17,406	14,795
전국	12,310	17,585	11,430	9,012	12,875	8,369

(출처 : 한국감정원 등, 2014년 12월 기준)

2014년도 인천남구지역의 활성화구역의 평균임대시세는 1층 기준, 33㎡ 약 650,000원 정도이고, 비활성구역의 평균임대시세는 33㎡ 약400,000원 정도이다. 인천 지역의 활성화구역의 평균임대시세는 1층 기준, 33㎡ 약 850,000원 정도이고, 비활

성화구역의 평균임대시세는 약 600,000원 정도이다. 전국 활성화구역의 평균임대시세는 약 580,000원 정도이고, 비활성화구역의 평균임대시세는 약 450,000원 정도이다.

인천남구는 인천지역 평균임대시세보다 낮은 편이지만 주안역세권의 평균임대시세는 인천 지역의 평균임대시세보다 훨씬 높은 수준이다.

<표3-30> 지역별 점포 평균 임대시세 추이

(단위 : 원, 제곱미터당 월 임대료)

지역	급지구분	층 구분	2014년03월	2014년06월	2014년09월	2014년12월
남구	활성화	지하	13,860	13,882	13,879	13,931
		1층	18,480	18,510	18,505	18,574
		2층이상	10,903	10,921	10,733	15,788
		활성화평균	14,414	14,438	14,372	16,098
	비활성화	지하	9,324	9,339	9,337	8,676
		1층	12,432	12,452	12,449	11,568
		2층이상	7,335	7,347	7,220	9,833
		비활성화평균	9,697	9,713	9,669	10,026
남구평균		12,056	12,075	12,021	13,062	
인천	활성화	지하	21,112	19,213	21,226	19,122
		1층	28,149	28,254	28,301	25,496
		2층이상	16,608	16,670	16,415	21,671
		활성화평균	21,956	21,379	21,981	22,096
	비활성화	지하	15,109	13,750	15,191	13,054
		1층	20,146	20,221	20,255	17,406
		2층이상	11,886	11,930	11,748	14,795
		비활성화평균	15,714	15,300	15,731	15,085
인천평균		18,835	18,340	18,856	18,591	
전국	활성화	지하	5,847	5,857	5,912	12,310
		1층	19,491	19,524	19,706	17,585
		2층이상	8,186	8,200	8,474	11,430
		활성화평균	11,175	11,194	11,364	13,775
	비활성화	지하	3,916	3,922	3,924	9,012
		1층	13,052	13,074	13,079	12,875
		2층이상	5,482	5,491	5,624	8,369
		비활성화평균	7,483	7,496	7,542	10,085
전국평균		9,329	9,345	9,453	11,930	

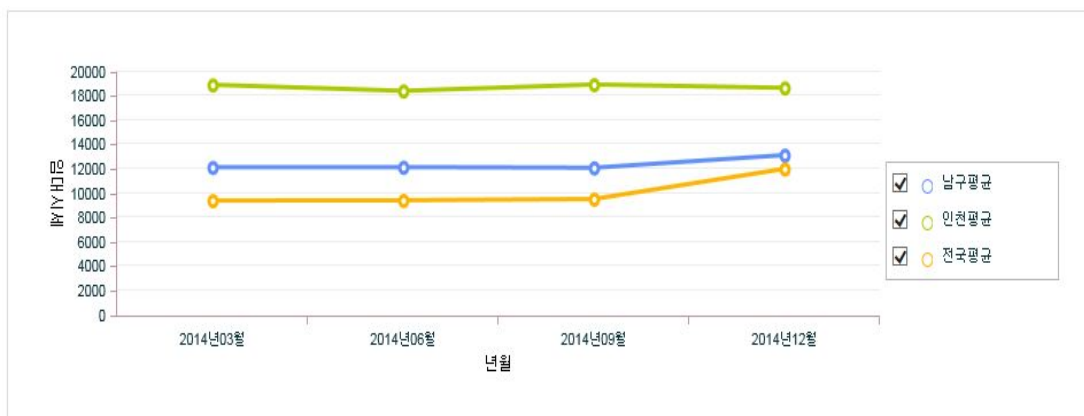
(출처 : 한국감정원 등, 2014년 12월 기준)

위 표에서 2014년도의 지역별 점포 평균임대시세 추이를 살펴보면 인천남구 활성화구역은 1층이나 지하층의 경우에는 큰 변화가 없는 현상을 보이고 있으나 2층 이상의 경우에는 소폭 상승했음을 알 수 있다. 비활성화구역은 1층이나 지하층의 경우에는 소폭 하락한 모습을 보이고 있고 2층 이상의 경우에는 대폭 상승했음을 알 수 있다.

인천지역 활성화구역은 1층이나 지하층의 경우에는 소폭 하락한 모습을 보이고 있으나 2층 이상의 경우에는 소폭 상승했음을 알 수 있다. 비활성화구역도 1층이나 지하층은 소폭 하락했으나 2층 이상의 경우에는 소폭 상승했음을 알 수 있다.

전국 활성화구역은 지하층과 2층 이상은 하반기에 대폭 상승했으나 1층은 소폭 하락한 모습을 보여 주고 있다. 비활성화구역도 지하층과 2층 이상은 하반기에 대폭 상승했으나 1층은 소폭 하락했음을 알 수 있다.

아래 그림에서 종합적으로 정리하면 인천지역 평균임대시세와 인천남구지역 평균임대시세는 꾸준히 변함없는 모습을 보이는 반면, 전국 평균임대시세는 소폭 상승했음을 알 수 있다. 평균적으로 1층 임대시세는 소폭 하락한 현상을 보이고 있고, 2층 이상 임대시세는 소폭 상승했음을 알 수 있다.



<그림3-22> 지역별 점포 평균 임대시세 추이



## 4. 상권의 비교분석

### 4.1. 업종별 현황

<표4-1> 지역별 업소 수 비교

(출처 : 지방자치단체, 자체 조사 데이터, 2015년 10월 기준)

업종	부평1	부평2	부평3	부평4	해물 거리	주안1	주안2	주안3
음식	127	217	146	159	30	198	113	71
소매	74	17	102	177	11	212	51	75
생활 서비스	74	23	72	75	7	68	46	33
제조	16	3	18	11	0	9	7	2
도매/ 유통/ 무역	15	3	8	22	3	15	2	5
학문/ 교육	26	5	39	11	1	20	32	18
의료	30	8	69	32	7	25	25	3
부동산	33	6	19	16	3	30	17	9
문화/ 예술/ 종교	1	1	2	1	0	5	2	1
금융	19	6	33	17	1	36	15	3
숙박	15	28	21	7	6	26	20	1
교통/ 운송	6	1	7	3	0	4	2	1
관광/ 여가/ 오락	6	20	16	22	1	29	36	10
스포츠	6	3	3	2	0	1	1	1

각 구역별 주업종인 음식, 도.소매, 생활서비스 관련업종의 상가 수는 주안1구역(2030거리) 478여개, 부평4구역(문화의거리 및 로데오거리) 452여개, 부평3구역(북인천우체국~롯데백화점) 320여개, 부평1구역(부평역광장주변) 275여개, 부평2구역(테마의거리-먹자골목) 257여개, 주안2구역(정문학원주변) 210여개, 주안3구역(주안북부역) 179여개, 부평해물탕거리 48여개 순으로 나타나고 있다.

위 표에서 구역별 업종 분포 현황을 정리해 보면 업소의 수가 가장 많은 구역은 주안1구역(2030거리)과 부평4구역(문화의거리 및 로데오거리)로 소매점이 가장 많고, 다음으로 음식점이 많은 부분을 차지하고 있다. 이것은 두 구역의 건물이 고층으로 대형건물이 많고 상가가 밀집되어 있는 것이 특징이다. 음식점이 가장 많은 구역은 부평2구역(테마의거리-먹자골목)으로 각종 음식 프랜차이즈가 성업 중에 있다. 그리고 세 번째로 많은 부분을 차지하고 있는 생활서비스 관련 업종은 모든 구역에 골고루 분포되어 있는 것을 알 수 있다. 금융기관이나 의료 보건관련 업종은 대로변을 따라 활성화 되어 있는데 부평3구역(북인천우체국~롯데백화점)이 가장 많은 것을 알 수 있다. 유흥시설과 숙박시설은 각 구역의 먹자골목과 연계되어 발달되어 있는 것을 알 수 있다.

## 4.2. 유동인구 현황

유동인구 현황은 각 구역별로 SKT 통화량을 기반으로 추정한 자료로 2015년 9월 일평균 기준으로 작성되었다.

<표4-2> 구역별 유동 인구 분석

상권명	전체	남성	여성
부평역-1	95,547	43,852	51,695
부평역-2	94,864	44,770	50,094
부평역-3	60,906	27,325	33,581
부평역-4	96,174	44,683	51,491
부평해물탕거리	67,204	32,243	34,961
주안역-1	56,081	28,429	27,652
주안역-2	39,981	20,326	19,655
주안역-3	69,075	36,735	32,340

(출처 : SKT 통화량 기반 추정 유동인구 / 2015년09월 일평균 기준)

유동인구가 가장 많은 구역은 부평4구역(문화의거리 및 로데오거리)으로 일평균 96,000여명으로 여성이 남성보다 조금 많은 편이다. 다음으로 부평1구역(부평역 광장 주변)과 부평2구역(먹자골목)으로 약 95,000여명을 넘나들고 있다. 그리고 부평역3구역(북인천우체국~롯데백화점)과 부평해물탕거리는 60,000여명 이상이 이용하고 있는 상권으로 부평역세권 상권은 남성보다 여성이 많은 편이다. 이것은 지하철이나 버스 등 대중교통을 이용하여 부평역세권으로 이동하여 지하상가나 백화점, 로데오거리 쪽에서 대부분 쇼핑이나 만남을 가진 다음 먹자골목 방향으로 움직이는 동선이 형성되어 있어 각 상권이 서로 상호유기적 형태로 운영되고 있다.

반면에 주안역세권은 주안3구역(주안북부역)이 유동인구가 가장 많은 곳으로 여성보다 남성의 비율이 더 큰 편이다. 이것은 지하철을 이용해 주안5,6공단이나 서울 및 수도권으로 이동하는 출퇴근 인구가 많다는 것을 알 수 있다. 주안역1구역(주안2030거리)는 주간에는 지하상가의 쇼핑객과 야간에는 2030거리의 먹자골목이 연결되어 있어 유동인구가 많은 편이다. 주안2구역(정문학원인근)은 예전의 번성했던 한샘학원이 없어지면서 유동인구가 많이 줄어든 편이다. 따라서 상권도 많이 축소되었다.

### 4.3. 평균 임대료 현황

부평로테오거리는 건대입구역에 있는 로테오거리와 비슷한 느낌을 주는데 이곳의 평균임대시세는 1층 기준, 33㎡(10평) 매장을 기준으로 보증금 5천만원~1억원, 월차임 200~250만원, 시설권리금 2억~3억원 수준으로 서울시내의 웬만한 상권보다 높은 수준임을 알 수 있다. 문화의거리 경우 변화길에 비해 소비연령층이 다소 높은 것이 특징으로 입점브랜드 역시 30~40대 위주의 것이 많은 편이다. 평균임대시세는 1층 기준, 66㎡(20평) 매장을 기준으로 보증금 6천만원~1억원, 월차임 120~210만원, 시설권리금 1억~2억원 정도 수준이다. 그리고 먹자골목은 중대형 음식점 위주의 상권이다. 평균임대시세는 1층 기준, 99㎡(30평) 음식점 기준으로 보증금 1억2천만원~2억원, 월차임 280~380만원, 시설권리금 8천만원~1억7천만원 정도로 권리금은 저렴하고 보증금은 높게 형성되어 있는 것이 특징이다. 부평지하상가는 위치에 따라 큰 편차를 보이는 가운데 1층 2칸(5~6평)기준으로 보증금 3천~6천만원, 월차임 170~280만원, 시설권리금 5천만원~3억원까지 형성되어 있는 것으로 파악된다.

2030거리(로테오거리)의 경우 대형건물들이 많이 위치하고 있으며, 주안남부역 광장 삼거리 주변 대로변의 코너 건물의 임대료 수준은 33㎡(10평), 1층 기준으로 보증금 5천만원~7천만원, 월임차료 180만원~200만원 내외, 시설권리금은 7천~1억원 내외로 형성되어 있다. 로테오사거리 중심지역의 임대료 수준은 99㎡(30평), 1층 기준 보증금 8천~1억원, 월임차료 300만원내외, 시설권리금은 7천만원~1억5천만원 내외로 형성되어 있다. 그 외의 지역은 1층 기준, 33㎡(10평) 보증금 2천만원 내외, 월임차료 100만원 내외, 시설권리금은 2천만원~3천만원 내외로 형성되어 있다. 주안북부역 사거리 주변은 1층 기준, 전용면적 33㎡(10평) 보증금 1천500만원~2천만원, 월차임 70~80만원, 시설권리금은 3천만~5천만원 정도이다. 주안역지하상가는 위치에 따라 큰 편차를 보이는 가운데 1층 2칸(5~6평) 기준으로 보증금 2천~5천만원, 월차임 120~250만원, 시설권리금 3천~2억원까지 형성되어 있는 것으로 파악된다.

아래 표는 각 지역별 평균 임대시세는 2014년 12월 기준 소상공인시장진흥공단의 상담정보와 자체 조사정보 및 한국감정원의 임대사례조사를 기반으로 하여 행정구역 및 전국 주요상권에 대해 모형화하여 작성된 평균시세이다.

<표4-3> 지역별 평균 임대시세 추이

(단위 : 원, 제곱미터당 월 임대료)

구분 지역	활성화 지역			비활성화 지역		
	지하	1층	2층이상	지하	1층	2층이상
<b>부평구</b>	14,656	19,542	16,610	10,856	14,475	12,304
<b>남구</b>	13,931	18,574	15,788	8,676	11,568	9,833
<b>인천</b>	19,122	25,496	21,671	13,054	17,406	14,795
<b>전국</b>	12,310	17,585	11,430	9,012	12,875	8,369

(출처 : 한국감정원 등, 2014년 12월 기준)

인천 부평구지역의 평균임대시세는 활성화지역 1층 기준, 33㎡, 650,000원 정도이고 인천 남구지역의 평균임대시세는 620,000원 정도이다. 인천지역의 평균임대시세는 850,000원으로 전국 평균임대시세인 580,000원 보다 훨씬 높은 수준이다. 지하층이나 2층 이상의 경우에도 1층과 마찬가지로 부평지역이 남구지역보다 높은 수준이고 인천 전체지역보다는 낮은 수준이다. 인천지역 내 신도시(송도지구, 논현지구, 계산지구, 청라지구 등)의 평균임대시세가 타 지역보다 높은 수준으로 부평지역이나 남구지역의 경우 인천지역 전체의 평균 임대시세보다 낮은 수준이다. 그러나 부평역세권이나 주안역세권의 경우에는 인천 평균임대시세보다 훨씬 높은 편이다.

인천 부평구지역의 평균임대시세는 비활성화지역 1층 기준, 33㎡, 480,000원 정도이고 인천 남구지역의 평균임대시세는 400,000원 정도이다. 인천지역 평균임대시세는 580,000원으로 전국 평균임대시세인 430,000원 보다 높은 수준이다. 그러나 지하층이나 1층의 경우 전국 평균임대시세보다 인천 남구지역의 평균임대시세가 낮은 수준이다.

#### 4.4. 브랜드 프랜차이즈 입점 현황

프랜차이즈는 개인의 독립점포보다 상품의 브랜드를 잠재소비자들로 하여금 빠르게 이미지화시키기 좋은 시스템을 가지고 있다. 유통이나 경영노하우 등 개인 점포보다 훨씬 체계적으로 갖추어져 있는데다 동일 브랜드 매장이 여러 곳에 위치하고 있기 때문에 홍보차원에서도 유리한 입장에 있다고 볼 수 있다. 이러한 요인들로 인해 잠재적인 소비자들에게 개인점포보다 훨씬 쉽게 인식되어 있어 고객들을 쉽게 유인하는 장점을 가지고 있다. 때문에 갈수록 프랜차이즈 브랜드 매장의 비율이 높아지는 추세에 있다.

프랜차이즈 매장은 유동인구가 많이 몰리는 상권의 중심가에 주로 위치하고 있으며, 법인차원에서도 자사의 브랜드를 홍보하기 위한 수단인 안테나샵으로 이용하고 있다.

<표4-4> 지역별 브랜드 지수

상권명	2013년 6월	2013년 12월	2014년 6월	2014년 12월	2015년 6월	2015년 10월
부평역1	2.07	1.84	1.83	1.99	1.98	1.99
부평역2	2.13	2.19	2.19	2.43	2.43	2.11
부평역3	1.4	1.37	1.5	1.72	1.73	1.4
부평역4	4.24	3.58	3.74	3.44	3.23	2.15
해물거리	0.68	0.68	0.69	0.78	0.78	0
주안역1	1.46	1.43	1.53	1.39	1.38	1.26
주안역2	1.27	1.43	1.19	1.38	1.38	0.73
주안역3	2.89	2.36	2.33	2.42	2.39	1.94

(출처: 지방자치단체, 자체조사데이터, 2015년 10월 기준)

브랜드지수는 선택하신 상권에 유명브랜드가 얼마나 분포되어 있는지를 나타내는 지수이다. 전국의 브랜드지수 값은 1이다. 예를 들어 부평역4지역 상권의 브랜드

지수가 2.15이면 전국브랜드지수보다 2.15배가량 브랜드지수가 높은 것이다.

각 상권 내 전체 상가 중에서 브랜드지수가 가장 높은 부평 문화의거리 및 로데오거리가 있는 부평4구역에는 의류, 화장품, 패스트푸드, 커피전문점 등의 유명브랜드 매장이 밀집되어 있다. 그리고 부평 먹자골목 상권이 있는 부평2구역은 1층 대부분이 프랜차이즈 음식점 및 주점들로 밀집되어 성업 중에 있다. 다음으로 부평역 광장 주변 상권인 부평1구역은 커피전문점, 편의점 등의 프랜차이즈가 많이 들어와 있음을 알 수 있다. 마지막으로 주안북부역 상권인 주안3구역은 음식점, 주점, 편의점, 제과점 등의 프랜차이즈 업종들로 성황을 이루고 있다.

#### 4.5 경인전철 주요역 승하차 인원 분석

상권형성요인으로서는 본문에서 살펴본 바와 같이 여러 요인이 있다. 그 중에서 가장 중요한 부분을 차지하는 것은 교통여건의 편리성에 따른 유동인구의 유입이라고 할 수 있다. 아래 표는 경인 전철역 중에서 인천의 부평, 주안, 동암역의 승하차 인원을 연도 별로 작성해 놓은 것이다.

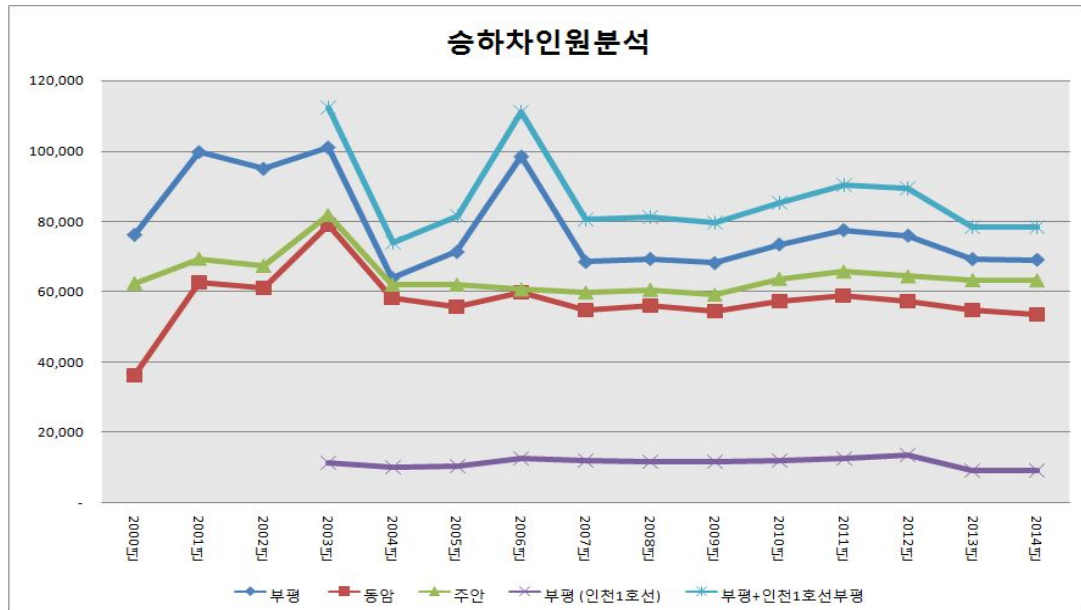
2000년부터 2014년까지 각 역을 이용하는 인원을 평균해 보면, 부평역은 약 78,500명, 동암역은 약 57,400명, 주안역은 약 64,400명이 이용한 것을 알 수 있다. 여기에 인천지하철1호선 부평역을 이용한 인원을 평균해 보면 약 11,400명 정도인 것을 알 수 있다. 부평역은 경인 국철 (지하철1호선) 이용인구가 인천에서 가장 많은 역인데 인천지하철 1호선과의 환승역이 되면서 더욱 많은 이용인구가 늘어났음을 알 수 있다. 그러나 최근에 지하철7호선이 부평구청역까지 연장되면서 수도권을 이용하는 인구가 부평구청으로 분산되면서 부평역을 이용하는 인구가 다소 감소하였다. 이렇게 새로운 교통여건이 형성되면 상권의 이동도 그 변화에 따라 이루어진다. 주안역은 2016년 인천지하철2호선이 개통되고 환승역으로 교통여건이 훨씬 좋아지면서 주변 역세권의 개발과 상권의 활성화가 기대된다.

<표4-5> 경인전철 연도별 일일평균 승하차인원

역별	2000년	2001년	2002년	2003년	2004년	2005년	2006년
부평	76,263	99,647	94,941	100,975	64,065	71,419	98,400
동암	36,321	62,817	61,282	79,125	58,397	55,771	59,860
주안	62,511	69,463	67,425	81,955	62,062	62,061	60,692
부평 (인천1호선)				11,377	10,069	10,308	12,578
부평+인천1호선 부평				112,352	74,134	81,727	110,978

역별	2007년	2008년	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년
부평	68,615	69,470	68,288	73,554	77,593	76,037	69,409	69,225
동암	54,795	56,210	54,578	57,428	58,827	57,302	54,967	53,573
주안	59,815	60,600	59,197	63,727	65,793	64,419	63,323	63,280
부평 (인천1호선)	12,031	11,832	11,607	11,949	12,726	13,584	9,226	9,172
부평+인천1호선 선부평	80,646	81,302	79,895	85,503	90,319	89,622	78,635	78,397





<그림4-1> 경인전철 주요역별 승하차 인원 분석 (출처:코레일)

#### 4.6. 상권의 물리적 특성에 따른 비교분석

각 상권마다 상권과 연결되어 있는 상권의 외부도로와 내부도로에 의해서 상권의 모양이 결정된다. 외부도로는 주로 상권의 경계를 구분 짓는 역할을 하며, 내부도로는 상권을 방문하는 고객들의 이동 동선을 결정짓는 주요한 요인이 된다.

부평역 상권의 경우 부평역 광장을 중심으로 부채꼴 모양으로 넓게 펼쳐져 있다. 각 상권마다 외부도로로 둘러싸여 있으며, 블록단위마다 이동통로가 있어 상권 내부로 들어오면 블록을 중심으로 크거나 작은 동선이 형성되어 있다. 각 구역상권 별로 상호경쟁과 보완을 통해 유기적으로 연결되어 있어 유동인구가 외부로 쉽게 유출되지 않고 자연스럽게 순환하는 결과를 유발하고 있다.

주안역 상권의 경우 주안역을 중심으로 T자 모양의 상권이 형성되어 있으며, 상권내부는 격자형 구조로서 각 블록마다 내부도로를 중심으로 상권이 연결되고 있

다. 그러나 각 구역별 상권이 각자 분리되어 있어 유입인구가 쉽게 상권외부로 유출되어버릴 수도 있는 결과를 낳고 있다.

#### 4.7. 상권의 공통적 특성에 따른 비교분석

부평역상권과 주안역상권은 상권의 유형 중에서 지리적으로 시내중심가상권이면서 역세권상권으로 분류할 수 있다. 이러한 상권유형에서 나타나는 특징은 다음과 같다.

첫째, 부평역상권과 주안역상권은 상권주변에 지하철과 다양한 버스노선을 확보하는 버스정류장이 인접하고 있어 대중교통이 잘 발달되어 있고, 주요 간선도로와 연계망이 좋아 주변지역으로부터 인구 유입이 편리하다는 점이 특징이다. 부평역을 중심으로 시내버스 13개 노선, 좌석/광역버스 7개 노선, 마을버스 17개노선이 운행 중이고 부평역 2km거리에서 서울외곽순환도로와 연결되는 송내IC가 위치해 있어 외부의 인구를 유입 시킬 수 충분한 요인을 갖추고 있는 것이다. 또한 주안역을 중심으로 시내버스 12개 노선, 좌석/광역버스 2개 노선, 마을버스 10개 노선이 운행 중이고 주안역 1km거리에서 제1경인고속도로와 연결되는 도화IC가 위치해 있고, 2km거리에서 제2경인고속도로와 연결되는 문학IC가 위치해 있어 교통의 중심지 역할을 하고 있다.

둘째, 각 상권내부에는 대형 집객시설이 존재하고 있는데, 이러한 시설은 해당지역으로 인구를 유인하는 역할을 한다. 부평역상권을 둘러싸고 있는 백화점과 멀티플렉스, 웨딩홀을 비롯하여 대형할인매장 등 다양한 집객시설이 있어 인구유입을 유도하는 시내중심가 상권의 조건을 충족하고 있다. 주안역상권도 마찬가지로 주위에 멀티플렉스와 병원, 웨딩홀, 전문학원 등이 위치하고 있어 다양한 소비자층을 불러들이는 역할을 하고 있다. 두 상권은 모두 엄청난 인구가 집중되는 상권으로 유

동인구수가 부평역세권은 최대 40만 명, 주안역세권은 최대 17만 명으로 추정된다. 때문에 이를 대상으로 법인에서는 각 상권의 핵심구역에 자사브랜드 매장을 확보하고, 소비자에게 자사브랜드를 각인시키는 역할을 하고 있다.

셋째, 업종현황도 저가의류와 잡화 등은 주로 지하상가를 중심으로 운영되고 있으며, 음식점이나 주점 등은 지상상가의 1층을 중심으로 분포되어 운영되고 있다. 유흥관련 업소나 pc방과 같은 게임시설 등은 2층 이상의 상가에 입점해 있는 특징을 보이고 있다.

넷째, 부평역상권과 주안역상권은 둘 다 10대 후반부터 30대의 연령층이 가장 많이 이용하는 상권으로 가장 많은 젊은 층의 유동인구를 확보하고 있다. 패션관련 상품을 취급하는 매장이 전체 매장 중에서 가장 많이 분포하고 있고, 먹거리와 유흥시설이 밀집하고 있어 상대적으로 여성의 비율이 높고 상권 주변에 대형 업무빌딩들이 있어 많은 직장인들을 배후로 두고 있다는 점도 공통적인 특성이다.

## 5. 결 론

### 5.1. 연구의 요약 및 결론

판매자와 소비자의 필요에 의해 상권이 형성되는데, 이러한 상권들은 각각의 개별적인 특성과 공통적인 특성을 가지고 있다. 따라서 본 논문에서는 인천시를 대표하는 상권인 부평역 일대 상권과 주안역 일대 상권을 대상으로 하여 각 상권에서 나타나는 개별적인 특성과 공통적인 특성을 파악해 보았다.

상권의 분류에 따라 시내중심가 상권이면서 역세권 상권으로 분류되는 부평역세권 상권과 주안역세권 상권에 대해 먼저 각 상권의 개요 및 역사, 업종분포에 따른 구역별 특성, 유동인구, 평균 임대료 등 일반적인 특성을 먼저 파악한 후, 각 상권

의 특성화에 기여하는 브랜드 지수 등을 파악해 보았다. 또한 상권의 물리적 특성과 공통적 특성에 대하여 정리해 보았다. 두 역세권의 상권형성요인별 특성을 보면

첫째, 상권을 구성하는 업종 분포를 알아보기 위해 우선 업종의 구분은 총 14개 업종으로 구분하고 각 구역별로 어떠한 업종이 주류를 이루고 있는지에 대하여 알아보았다. 부평지하상가와 주안역지하상가의 경우에는 의류, 잡화 관련 소매업종의 비율이 높아 패션관련업종이 대표업종이고, 지상상권 중 부평4구역인 문화의거리 및 로데오 거리에 브랜드 매장의 비율이 높은 것으로 파악되었다. 그리고 나머지 구역들은 주로 음식점과 주점이 대다수를 차지하고 있고 다음으로 편의점, 미용실 등 생활관련 서비스 업종이 자리를 차지하고 있는 것을 알 수 있었다. 또한 대로변을 중심으로 각종 금융기관이나 학원 등이 위치하고 있고, 유흥주점 주변으로 숙박시설과 유흥시설이 자리하고 있음을 알 수 있었다.

둘째, 각 구역별 유동인구 현황을 보면 부평역세권이 주안역세권보다 2배 이상 많음을 알 수 있었다. 그리고 부평역세권 일대의 면적이 주안역세권 일대의 면적보다 1.3배 정도인 것에 비교하면 유동인구가 현저하게 많음을 알 수 있었다. 이것은 부평역이 인천지하철 1호선의 환승역이 되면서 유동인구가 더 많이 늘어났음을 알 수 있었다.

셋째, 평균 임대료 현황을 살펴보면 상가가 입점하고 있는 위치에 따라 큰 편차를 보이고 있는 것을 알 수 있었다. 전반적으로 부평역세권 일대의 평균 임대료가 주안역세권 일대의 평균 임대료보다 높다는 것을 알 수 있었다.

넷째, 브랜드 프랜차이즈 입점현황을 살펴보면 각 상권 내 전체 상가 중에서 브랜드지수가 가장 높은 부평 문화의거리 및 로데오거리가 있는 부평4구역에는 의류, 화장품, 패스트푸드, 커피전문점 등의 유명브랜드 매장이 밀집되어 있다. 그리고 부평 먹자골목 상권이 있는 부평2구역은 1층 대부분이 프랜차이즈 음식점 및 주점들로 밀집되어 성업 중에 있다. 다음으로 부평역 광장 주변 상권인 부평1구역은 커피전문점, 편의점 등의 프랜차이즈가 많이 들어 와 있음을 알 수 있다. 마지막으로 주안북부역 상권인 주안3구역은 음식점, 주점, 편의점, 제과점 등의 프랜차이즈 업종들로 성황을 이루고 있다.

그리고 두 역세권 상권에서 나타나는 공통적인 특징을 정리해 보았다.

첫째, 두 상권은 편리한 교통과 대형 집객시설의 존재, 상권을 대표할 수 있는 업종이 존재하여 엄청난 유동인구를 확보하는 등 시내중심가 상권의 전형적인 특징을 보여 주고 있다.

둘째, 이러한 엄청난 인구수를 바탕으로 각 매장은 영업활동만 하는 것이 아니라 홍보활동을 위하여 매장을 운영하는 ‘안테나샵’이 공통적으로 나타나고 있다.

셋째, 두 상권은 모두 10대~30대 젊은 상권으로 각각의 세대를 대상으로 하는 대표업종이 존재한다.

넷째, 업종별 층별 입점현황에 있어서는 1층에는 주로 소매업종과 음식점이 자리하고 있고, 서비스관련업종은 주로 2층 이상에 입점하는 형태를 보이고 있다.

결론적으로 두 역세권은 지하상가를 통해 지상 상권과의 연결이 쉽게 이루어지는 장점이 있다. 그리고 업종현황에서는 대동소이한 모습을 보이고 있으며, 각 구역별 상권의 중심사거리를 중심으로 브랜드 프랜차이즈가 많이 입점하고 있어 안테나샵으로 프랜차이즈의 인지도를 높이는데 활용되고 있는 것을 알 수 있었다. 주안역세권에 비해 부평역세권이 서울·수도권과 인천지역내의 교통을 연결하는 환승역으로서 교통의 편리함으로 인해 유동인구가 늘어나고 이러한 많은 유동인구의 영향은 상권의 범위를 더욱 확대시키고, 각 점포의 매출액을 상승시켜 임대료가 동반 상승하는 현상을 보이고 있는 것을 알 수 있었다.

여러 가지 요인들을 기준으로 상권을 분석하면서 상권의 형성에 직접적으로 영향을 주는 요인이 다양하게 존재하고 있음을 알 수 있었다. 각각의 상권마다 서로 다른 특징을 가지고 발달되었다고 하더라도, 교통이 편리하다거나 집객시설이 많아 해당 상권으로 유입되는 유동인구가 많다는 공통적인 특징을 발견할 수 있었다. 이런 연구를 바탕으로 차후 다른 상권을 분석함에 있어서 해당 상권의 규모, 업종 분석, 유입인구 등 다양한 요인들을 연구하면 상권의 활성화 계획이나 상권의 조건에 따른 특성화 계획에 도움이 될 수 있을 것으로 예상된다.

## 5.2 연구의 한계 및 향후과제

상권을 분석함에 있어 상권과 관련된 이론적인 고찰을 위해 필요한 전문서적이 많이 부족하였다. 또한 상권분석과정에서 부평역이 인천지하철1호선이 개통, 환승역이 되기 이전의 자료가 많지 않아 충분히 분석하지 못한 것이 아쉬운 점이다. 그리고 소상공인시장진흥공단의 상권정보시스템을 이용하여 최근의 자료를 확보할 수 있었지만, 각 업종마다의 매출액이나 영업이익에 대한 부분까지는 분석하기가 너무 광범위하여 큰 틀에서의 분석만 한 점이 아쉬운 부분이다. 향후 필요로 하는 해당 상권을 세부적으로 분석하여 객관성과 신뢰성을 갖춘 논문이 되기를 기대해 본다.

역세권은 지하철이나 전철 등 유동인구가 많은 역을 중심으로 형성되는 상권으로 해당 역 주변 인구를 수요층으로 끌어 들일 수 있는 고수익·고비용 상품이다. 따라서 전문식당이나 프랜차이즈 업종들이 강세를 보인다. 인천 상권의 대표적인 특징은 역세권 주변에 형성된다는 점이다. 특히 부평역과 주안역은 인천을 대표하는 상권으로 꼽힌다. 최근 상권의 중심이 구월동 인근으로 분산되고 송도신도시 개발에 따른 변화가 예상되지만 국철 역세권 주변 상권의 영향력은 여전히 큰 편이다.

인천지하철 2호선이 주안역에서 환승됨에 따라 동암역 동측 상권(남광장)의 유동인구는 상당수가 8개 노선 마을버스 이용 남동구에서 동암역으로 접근, 서측 상권(북광장)의 유동인구는 4개 노선 일반버스, 5개 노선 마을버스 이용 서구에서 동암역으로 접근, 이 노선들은 인천도시철도 2호선 노선과 중복되는 부분이 있으므로 향후 일부 이용객들은 인천도시철도 2호선을 이용하여 주안역으로 접근이 예상된다. 따라서 주안역세권 일대의 상권이 확장될 것으로 기대하고 있다.

그리고 인천지하철 2호선 시민공원역세권에 대지면적 2만4440㎡, 지상44층 지하 7층 규모의 대형의료복합개발사업이 추진된다. 여기에 여성전문병원, 레지던트호텔, 상업시설, 문화시설 등이 들어서게 되면 연간 150만명의 유동인구가 발생하고 6700

역원에 이르는 생산유발효과가 있을 것으로 보고 있다. 또 1만명의 고용창출 효과를 창출, 지역경제 활성화에 큰 역할을 할 것으로 기대하고 있다.

이미 확정되어 있는 교통과 지역개발에 덧붙여 제언하면 주안역과 연결되어 있는 주안역지하상가를 인천지하철2호선 시민공원역 지하의 주안지하상가와 연결하면 두 구역의 상권이 하나의 상권으로 통합될 수 있어서 주변의 유동인구를 흡수할 수 있고 상권도 서로 유기적으로 연계되어 상권의 범위가 더욱 확대되고 활성화 될 수 있는 요인으로 작용할 수 있을 것으로 기대된다.

인천지하철 1호선이 개통됨에 따라 부평역세권이 명실상부한 인천 최고의 교통중심지가 되었으며, 최대의 업무상업 중심지로 상권이 더욱 활성화 되었음을 알 수 있었다. 주안역세권은 앞으로 인천지하철 2호선이 개통이 되면 기존 지하철1호선의 환승역으로서 지금보다 훨씬 더 많은 유동인구가 늘어날 것이다. 이에 기반하여 더 많은 역세권개발과 더불어 주변상권이 더욱 활성화 될 것으로 보인다. 주안역세권이 남구의 중심상권으로서 인근지역의 개발과 더불어 상권 활성화 방안에 대하여 더 세부적으로 연구해 보아야 할 것이다.

## 참고 문헌

### 1. 단행본

김창수, 「인천공부」, 다인아트, 2006

배영균, 「부동산학 개론」, 부연사, 2009

박정기, 박봉규, 「소상공인 창업과 경영실무」, 도서출판 두남, 2005

인천광역시사편찬위원회, 「인천의 발자취:역사」, 인천광역시, 2002

### 2. 논문 및 간행물

손인출, “패션상권 특성에 관한 정성적 연구”, 부경대학교대학원 석사학위논문, 2006

김규영, “음식업 상권분석 및 입지선정 전략에 관한 연구”, 경원대학교대학원 석사학위논문, 2007

서나경, “상권분석에 관한 연구”. 광운대학교대학원 석사학위논문, 2007

정현균, “지하철 출구고객 공간정보 분석을 통한 상권정보에 관한 연구”, 부경대학교대학원 석사학위논문, 2008

김동규, “인천지하철 1호선 개통이 아파트 가격에 미치는 영향에 관한 연구”, 인천대학교대학원 석사학위논문, 2010

송병기, “역세권 개발사업의 활성화에 관한 연구”, 명지대학교대학원 석사학위논문, 2013

하동수, “Huff 모델을 활용한 소매업 상권 타당성 분석에 관한 연구 : 인천광역시를 중심으로”, 명지대학원 유통대학원 석사학위논문, 2003

유충문, “내점고객 분석을 통한 소점포 상권분석에 관한 연구 : 부평지역 소점포를 중심으로”, 중앙대학교 산업창업경영대학원 석사학위논문, 2008

이수민, “보행환경개선이 상권에 미치는 영향 분석”, 인천대학교대학원 석사학위논문, 2015



이경옥, “인천시 도시재생사업의 문제점과 개선방안에 관한 연구 : 루원시티를 중심으로”, 인하대학교 정책대학원 석사학위논문, 2010

김천대, “점포경영성과에 영향을 미치는 요인에 관한 연구 : M침구회사 수도권 대리점을 중심으로”, 경희대학교 행정대학원 석사학위논문, 2010

도원중, “지역경제 활성화 방안에 관한 연구 : 안산시 중심상업 지구를 중심으로”, 한양대학교 행정자치대학원 석사학위논문, 2009

김기범, “도심 소매업종의 분포특성과 입지변화에 관한 연구”, 서울시립대학교대학원 석사학위논문, 2004

서울특별시, “알기 쉬운 도시계획용어”, 서울특별시 도시계획국, 2012

철도역세권 개발제도의 도입방안에 관한 연구, 국토연구원, 2003

부평사편찬위원회, “부평사 제1권”, 2007

인천광역시 역사문화연구실, “인천의 길과 시장”, 2006

인천발전연구원, “부평역 지하 공간 이용현황 및 활성화 방안”, 2000

한국프랜차이즈 연합회, “프랜차이즈 입지 및 상권분석 연구”, 인천, 2004

### 3. 인터넷 사이트

통계청 <http://www.nso.go.kr>

중소기업청 소상공인시장진흥공단 상권정보시스템 <http://sg.sbiz.or.kr>

부평구청 <http://www.icbp.go.kr>

남구청 <http://www.namgu.incheon.kr>

부평중앙지하상가 홈페이지 <http://www.bjus.net>

인천광역시 도시철도건설본부 <http://iurail.incheon.go.kr>

인천 메트로 <http://incheonmetro.co.kr>

국토해양부 <http://www.mltm.go.kr>

코레일 <http://www.korail.com>

인천교통공사 <http://www.ictr.or.kr>

인천버스노선안내 <http://www.intis.net>

네이버 백과사전

## **Abstract**

### **The Study on Vitalization Method of Station Influence Area through an Analysis of Factors of Trading Area Formation**

with the focus on Ju-an station in Incheon-si

Park, So Hyeon

Department. of Business Administration

Incheon National University

As population has become centralized around megalopolis, user population of subway, which is convenient and predictable in terms of time-schedule. has increased gradually. In this respect, station influence area oriented development has been attracting the central and local government. With subway stations as the center, there exists trading area formed by interaction between stores and consumers. If two trading areas are similar to each other in terms of awareness and economic size, they are considered to have the same characteristics with each other. Whereas, each trading area has its own distinctive characteristics according to its shapes, main roads, and types of business. Therefore, in order to identify similar and distinctive features of trading areas, this article analyzes Bupyeong and Ju-an station trading area, based on theoretical knowledge about trading area. To do this, this article covers the general understanding of each trading area's history, outline, distribution of business type, subregional characteristics, a floating population and rental fee. Based on this understanding, it identifies the representative of business in order to grasp each trading area

specifically by researching ratio of businesses that constitute the trading areas, and it also identifies each trading area's physical characteristics such as its shape, which determined by its interior and exterior roads. Moreover, it compare and analyze the ratio of franchise stores, which is very popular currently. Therefore, it presents each trading area's value according to its similar and distinctive features in the conclusion paragraph. Finally, it is expected that the standard or method of investigation will be utilized for another analysis of trading area.