

---

저자 (Authors)	강태연, 박진아 Kang, Tae-Yeon, Park, Jina
출처 (Source)	<a href="#">국토계획 56(3)</a> , 2021.6, 78-91 (14 pages) <a href="#">Journal of Korea Planning Association 56(3)</a> , 2021.6, 78-91 (14 pages)
발행처 (Publisher)	<a href="#">대한국토·도시계획학회</a> Korea Planning Association
URL	<a href="http://www.dbpia.co.kr/journal/articleDetail?nodeId=NODE10570856">http://www.dbpia.co.kr/journal/articleDetail?nodeId=NODE10570856</a>
APA Style	강태연, 박진아 (2021). 상권변화과정 분석을 통한 상권 재활성화 진단 연구. 국토계획, 56(3), 78-91.
이용정보 (Accessed)	인하대학교 165.***.19.35 2021/09/15 10:17 (KST)

---

### 저작권 안내

DBpia에서 제공되는 모든 저작물의 저작권은 원저작자에게 있으며, 누리미디어는 각 저작물의 내용을 보증하거나 책임을 지지 않습니다. 그리고 DBpia에서 제공되는 저작물은 DBpia와 구독 계약을 체결한 기관소속 이용자 혹은 해당 저작물의 개별 구매자가 비영리적으로만 이용할 수 있습니다. 그러므로 이에 위반하여 DBpia에서 제공되는 저작물을 복제, 전송 등의 방법으로 무단 이용하는 경우 관련 법령에 따라 민, 형사상의 책임을 질 수 있습니다.

### Copyright Information

Copyright of all literary works provided by DBpia belongs to the copyright holder(s) and Nurimedia does not guarantee contents of the literary work or assume responsibility for the same. In addition, the literary works provided by DBpia may only be used by the users affiliated to the institutions which executed a subscription agreement with DBpia or the individual purchasers of the literary work(s) for non-commercial purposes. Therefore, any person who illegally uses the literary works provided by DBpia by means of reproduction or transmission shall assume civil and criminal responsibility according to applicable laws and regulations.

# 상권변화과정 분석을 통한 상권 재활성화 진단 연구<sup>\*,\*\*</sup>

## A Study on the Possibility of Reactivation of the Commercial Area through Analysis of the Change Process of Commercial Area

강태연<sup>\*\*\*</sup> · 박진아<sup>\*\*\*\*</sup>

Kang, Tae-Yeon · Park, Jina

### Abstract

Commercial areas have been changing for a long time, and we need to examine the process of their transformation. However, most research being conducted is on a specific kind of change, like gentrification and decline. This study focuses on a different kind of change that has begun to emerge in commercial areas; it demonstrates the "commercial reactivation stage" in the Apgujeong Rodeo Commercial Area and derives the characteristics of the corresponding stage. Based on the licensing data of stores from 1990 to 2018, we selected a total of six variables to examine changes in the commercial area. Additionally, k-means cluster analysis was employed to cluster time-series of the change process. As a result, the process of change in the Apgujeong Rodeo Commercial Area was classified into five stages, the last of which can provide the possibility of reactivation. The measure of vitality was derived in this final stage, which was at the same level as the activation stage. Moreover, the number of stores increased in the area, exhibiting the possibility of reactivation. This study also highlighted the necessity of researching commercial areas longitudinally. Although this study is limited to just one commercial area, it demonstrates the possibility of a growth cycle and reactivation stage in other commercial areas in the future.

**주제어** 상권변화과정, 업종변화, 재활성화, 상권활성화

**Keywords** Process of Commercial Change, Change of Business Types, Reactivation, Commercial Activation

## 1. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

상업가로의 형성은 장기간에 걸쳐 형성되며 건축물의 용도 및 업종은 지속적으로 변화해 가고 있다(이인성·배재흠, 2013). 이와 같이 상권은 짧은 시기에 등장하는 요소가 아니며 장기적으로

형성 및 변화하기 때문에 지속적인 관심과 변화과정을 살펴볼 필요가 있다. 상권의 변화과정을 살펴보는 연구로서는 젠트리피케이션 연구가 활발하게 진행되고 있다. 젠트리피케이션의 종류 중, 상업 젠트리피케이션의 경우 3단계의 변화과정을 보이고 있으나 공실률이 지속적으로 증가하는 3단계에서 상권위축 발생 후 시간이 지남에 따라 임대료 하락이 발생함을 제시하고 있다. 이러한 변화는 다시 1단계로 순화하는 과정의 가능성을 보이고 있

\* 이 논문은 정부(과학기술정보통신부)의 재원으로 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(No. NRF-2019R1A2C1088467).

\*\* 이 논문은 대한국토·도시계획학회 2020 춘계산학술대회 발표논문을 수정·보완하여 작성하였음.

\*\*\* Mater's Candidate, Department of Urban Planning & Engineering, Hanyang University (First Author: rkdxodus97@gmail.com)

\*\*\*\* Professor, Department of Urban Planning & Engineering, Hanyang University (Corresponding Author: paran42@hanyang.ac.kr)

다(송지은·이용우, 2016).

또한 상업가로는 4단계의 변화과정을 거치면서 마지막 단계인 진화기 이후 상권이 지속적으로 쇠퇴하는 쇠퇴말기 또는 다시 성장하는 재부흥 단계의 가능성이 제시되고 있다(라도삼, 2010). 하지만 현재 상업가로 또는 상권의 변화과정 연구의 다수는 활성화 단계 또는 젠트리피케이션 단계까지만 연구가 치중되어 있다. 즉, 상권 변화에 대한 통시적 연구는 특정 사례에 국한된 상권 발달 단계까지의 연구가 대부분임을 알 수 있다(허자연, 2015).

이와 같은 상황에서 일부 연구들은 젠트리피케이션 또는 활성화, 쇠퇴 등의 특정 시점 이후의 상권 변화단계를 살펴보아야 하는 연구의 필요성을 제시하고 있다. 기존에 제시되고 있는 3단계 형태의 젠트리피케이션 변화는 이제 다양한 대상지에서 다양한 형태 및 규모로 발생하고 있으며 그 이후 단계의 분석을 통해 지역에 대한 가치 강화 및 문화적 변화로써의 새로운 패러다임의 제공이 주장되고 있다(Lees, 2003). 하지만 국내의 경우 상업지에 대한 업종선택, 입지 등의 환경이 바뀌고 있음에도 불구하고 연구시점 당시에 부흥하고 있는 상업지역에 대한 연구에 집중되어 있으며 활성화되고 있는 상권들에 대한 영향요인 및 상관관계에 대해 연구가 집중되어 있다. 하지만 과거 활성화했던 상권들 중, 젠트리피케이션과 쇠퇴기를 겪고 다시 재활성화의 가능성을 보이는 상권이 등장하기 시작하였다. 따라서 과거와 현재의 상권 발달 형태는 변화하며 상권 변화에 대한 지속적인 관점에서의 연구 필요성이 제시되고 있으므로 상권 활성화 또는 젠트리피케이션 이후의 새로운 상권 변화단계에 대한 연구의 필요성을 고려해 볼 수 있다.

본 연구는 과거 서울시 대표상업지역으로서 활성화되었던 지역 중 재활성화의 가능성이 언급되고 있는 지역으로서 압구정 로데오 상업지역의 변화과정을 알아보고자 한다. 이를 통해 장기적 관점에서 상업지역의 재활성화 가능성을 진단하며 상권의 변화 단계를 진단하는 요소들을 고려하여 상권 변화단계를 도출하고자 한다. 과거 시점부터 현재까지의 상권 변화단계를 지속적으로 살펴봄으로써 상권의 전체적인 변화를 파악하며 이는 향후 상권 재활성화 단계 도출 연구의 시작점의 연구로서 의미를 가질 수 있을 것으로 본다.

## 2. 연구의 범위 및 방법

본 연구의 공간적 범위는 서울시 대표상권들에서 쇠퇴기를 겪고 현재 재활성화 가능성이 언급되고 있는 곳인 압구정 로데오 지역으로 선정하고자 한다. 시간적 범위는 분석대상지로 선정된 상권의 성장시점을 시작으로 2018년까지 설정하였다. 이는 본 연구에서 사용하는 '우리마을가게' 상권분석서비스에서 제공하는 가장 최근까지의 시간적 범위이다. 본 연구는 상권 재활성화 단계를 진단하기 위해 다음과 같이 진행되었다. 첫째, 상권 발전단계

에 대한 선행연구 검토를 통해 상권 발전단계 및 재활성화 단계를 정의하였다. 둘째, 재활성화 단계 진단을 위해 상권 변화단계 및 재활성화 정의를 기반으로 분석변수를 선정하였다. 셋째, 변수들의 표준화 과정을 거쳐 k-평균 군집분석(k-mean clustering)을 실시하여 상권 발전단계를 도출하고자 한다. 마지막으로 재활성화 단계를 진단하여 상권 재활성화 도출을 위한 기초 연구 자료로서 시사점을 제시하고자 한다.

## II. 선행연구 고찰

### 1. 상권변화 및 발전단계

서울시 상업가로 변천과정에 대해 연구한 허자연(2015)은 서울시의 '명소길'로 불리는 가로수길, 경리단길, 압구정 로데오거리 등을 분석 대상으로 선정하였다. 해당 지역들의 분석을 통해 지속가능한 명소길 형성을 위한 학술적 근거를 제시하고자 하였다. 그 결과 상업가로의 형성은 당시의 젊은 개척자, 혁신적인 업종으로 인해 형성되며 저렴한 임대료라는 장점을 가지게 되면서 해당 지역으로 모이게 됨을 설명하고 있다. 이후 상업화가 지속적으로 진행될 경우 지대상승, 대규모자본의 유입 및 모방업종의 증가로 인해 상권활성화에 편승하는 형태로 변화하는 결과를 제시하였다.

염지혜·양승우(2014)의 경우 삼청동길의 발전단계를 언론 노출 빈도를 통해 분석하고 각 단계별로 음식점업의 변화과정을 살펴보았다. 그 결과 상업화가 진행될수록 한식업은 감소하며 카페 및 서양음식점이 증가하는 모습을 보임을 증명하였다. 라도삼(2010)은 상업가로를 문화특화지역으로 정의하며 진화단계를 3단계(형성기-성장기-성숙기)로 분류하여 제시하고 있다. 이후 라도삼 외(2016)의 연구에서는 총 4단계(형성기-성장기-성숙기-진화기)로 상권변화단계를 분류하였으며 4단계 이후에 발생하는 단계로서 특화발전과 특화소멸의 단계를 제시하고 있다. 따라서 진화기 단계에서 변이와 진화의 차이에 따라 4단계 이후로 다른 단계가 발생함을 제시하고 있다. 이외에도 김범식·최봉(2013)의 연구에서는 창·폐업률을 기반으로 순환형, 쇠퇴형, 성장형, 정체형으로 상권 변화단계를 제시하고 있으며 정은애(2019)의 연구에서는 총 6단계(성장-활성화-하락-쇠퇴-낙후-회복)로 제시하고 있다. 또한, 송용만(2016)은 상권 변화단계를 도입기-성장기-성숙기-쇠퇴기-재활성화 또는 쇠퇴말기로 총 5단계로 제시하고 있으며 특히, 쇠퇴기 이후 발생하는 단계의 변화를 쇠퇴말기와 재활성화로 구분하였다는 특징을 가지고 있다.

이와 같이 상권의 변화단계는 활성화 정도 또는 상권 특성의 변화를 기반으로 측정되고 있으며 젠트리피케이션 관점에서도 변화 단계가 제시되고 있다.

류화연·박진아(2019)의 경우 서울시 주거지역을 대상으로 젠



트리피케이션 단계 및 변이과정을 분석하였다. 젠트리피케이션 변화단계를 총 3단계로 분류하였으며 젠트리피케이션 단계 측정을 위한 지표를 제시하였다. 상권활력도, 업종 비율(근린상점, 서양음식점 등), HH지수를 사용하였으며 서울시 주거지역 내 상업가로의 젠트리피케이션 변화 단계에 따른 각 지표들의 변화 특징을 제시하였다.

윤윤재·박진아(2016)의 경우 서울시 젠트리피케이션 종합대책을 기반으로 각 시기별 젠트리피케이션 진행 속도를 측정하였다. 1990년대 이전, 2000년대, 2010년대 이후로 분류하였으며 3가지 상점을 기반으로 측정하였다. 그 결과 현대에 가까워질수록 젠트리피케이션 진행속도가 빨라지고 있음을 도출하였다.

## 2. 상업지 재활성화 및 쇠퇴 이후

Lees(2003)는 젠트리피케이션으로 인해 부흥한 대상지들에 대한 이후 단계를 분석하였다. 해당 연구에서는 슈퍼젠트리피케이션을 제시하였으며 이는 젠트리피케이션으로 인해 대규모 자본이 투입된 후(3단계) 변화가 중단되는 것이 아닌 기존보다 더 큰 금융 또는 외국기업들의 유입으로 인해 발생하는 임대료 및 임금의 상승을 제시하였다. 해당 연구는 이를 통해 젠트리피케이션 단계 이후의 지역 가치강화 및 이를 위한 필요성을 제안하였다.

Sims and Iverson(2019)은 체인점의 변화를 시계열적으로 분석하여 젠트리피케이션의 특징적 패턴과 후에 퇴거 또는 유지되는 지역의 특징을 도출하였다. 그 결과 체인점의 퇴출이 반복되는 지역일수록 쇠퇴 위험성이 높게 나타나며 이렇게 퇴출된 체인점들은 인근에 인구가 비교적 적은 지역들로 밀려나는 양상을 보임을 제시하였다. 이를 통해 젠트리피케이션 과정에서 퇴출된 체인점의 이주지역과 원래 퇴출지역 간의 관계성을 연구하였다.

이와 같은 선행연구 고찰을 통해 젠트리피케이션 및 상권 활성화 과정에 대한 연구는 다양하게 진행되어오고 있으나 여전히 특정 시점까지만 연구가 진행되며 지속적인 관점에서의 상권변화에 대한 연구는 부족하다고 볼 수 있다.

이에 본 연구는 과거 활성화되었던 대표상업지역을 선정하여 상권등장부터 현재까지 상권특성의 변화를 기반으로 변화과정을 단계화하고자 한다. 이후 각 변화 시기에 따라 상권특성이 어떠한 변화양상을 보이는지 알아보려고 한다. 이를 통해 기존의 특정시점까지만 분석이 되어온 상업지 변화에 대해 그 이후 단계를 분석하며 재활성화 단계로의 가능성을 진단하고자 한다는 점에서 연구의 목적을 가지게 된다.

## 3. 연구의 차별성

본 연구의 차별성은 다음과 같다. 첫째, 본 연구는 ‘우리마을가게’ 상권분석서비스를 통해 분석대상지 상권의 성장시점을 시작

으로 2018년까지 장기간에 대한 층별 점포 특성 자료를 구득할 수 있었다. 이에 상권 성장부터 쇠퇴, 재활성화 가능성까지의 장기적인 관점에서의 상권 변화단계 연구가 가능하였다. 이를 통해 상권의 변화단계를 도출하고 현재 언급되고 있는 상권 재활성화 단계의 가능성을 진단하고자 한다.

둘째, 상권 재활성화 단계의 진단을 통해 지속적인 관점에서의 상권 관리의 필요성을 제시하며 상권 재활성화 연구의 시작점이 되는 연구로서 쇠퇴상권 또는 해당 단계로 진행하고 있는 상권들의 재활성화를 위한 연구의 시작점으로서 본 연구는 차별성을 가진다.

## III. 분석의 틀

### 1. 대상지 선정

본 연구의 대상지 선정은 다음의 조건을 만족시키는 곳으로 선정하였다. 첫째, 과거 활성화되었던 상권이며 젠트리피케이션과 쇠퇴를 겪은 곳. 둘째, 특정 업종으로 인해 부흥했던 상권. 셋째, 현재 언론에서 재활성화에 대해 언급되는 곳으로 선정하고자 한다. 각 시대별 활성화 상권들의 경우는 문재운(2013)에서 제시한 기준(〈Table 1〉참고)을 1차적으로 활용하였다.

〈Table 1〉에서 제시된 시대별 대표 상업지역들 중, 앞선 세 단계에 모두 부합되는 곳은 압구정 로데오 지역이 현재까지는 유일하다. 따라서 본 연구에서는 압구정 로데오를 분석 대상으로 사용하고자 한다. 압구정 로데오거리는 1990년대 ‘오렌지족’의 등장과 함께 명품·패션중심가로 불리었다. 하지만 2000년 초 젠트리피케이션 현상과 인근 가로수길 등의 경쟁상권의 등장으로 인해 쇠퇴하는 길을 걷게 되었다. 하지만, 최근 압구정 로데오는 리테일 상가 거래량의 증가 및 거래가격이 증가하는 추세를 보이고 있는 상황이며 ‘착한 임대료 사업’을 시행하면서 공실률이 낮아지고 명품·패션 편집숍 등 업종들이 다양화되는 추세를 보이고 있다(박우인, 2017; 박종일, 2017; 이태수, 2017; 최문혁, 2017; 임경량, 2018; 임은유, 2020). 또한 〈Figure 1〉과 같이 압구정 로데오 상권의 임대료 및 공실률 변화를 살펴보면 송지은·이용우(2016)에서 제시된 특징과 같이 임대료가 하락하는 특징을 보이며 공실률 또한 하락세를 보이고 있음을 알 수 있다.

이와 같이 압구정 로데오 상권은 현재 서울지역의 과거 대표상업지역들 중 거의 유일하게 재활성화 가능성이 활발하게 언급되고 있으며 해당 단계로의 변화가 일부 보이고 있다.

상업은 대로변 발달상권을 시작으로 하여 점차 주변 지역 또는 골목으로의 확산이 발생한다(허자연 외, 2014). 또한 특정가로 대상의 상권분석은 일부에 국한된 지역을 본다는 점에서 지역의 상권변화를 실질적으로 분석하기 어려우며 이들은 주변 지역과의 상호관계를 통해 형성된다(양우현·정은옥, 2002). 따라서 본 연구에서는 압구정 로데오거리를 포함하며 이에 직접적인 영향을

Table 1. Representative commercial area by periods

	1960-1970	1980s	1990s	2000s	2010s
Representative commercial area	Myeongdong	Sinchon, Ewha Univ.	Hongdae, Gangnam Station, Cheongdamdong, Apgujeong Rodeo	Ssamji-gil, Insadong, Samcheongdong, Sinsadong, Garosugil	Bukchon, Seochon, Munraedong, Itaewon, Yeonnamdong, Sangsudong
Characteristic of commercial area	Dabang(Cafe), Fashion and Culture	College town, Youth & Intelligence, Student Movement	Indie culture, Experimental Art, Overconsumption, Nobless people	Traditional & Modern, Exotic Street, Trendy Fashion	Alternative Space, Creative Art Village, Analog Emotions
Paradigm	Economic Development, Saemaul Movement, No Passage	Democracy, 88 Olympics	X-Generation, Orange Generation, New Generation, Rookie, IMF	Digital, Internet, Mobile, Multicultural etc.	Social Media, Smartphones, 3/4D, Shared Economy, Cloud Computing etc.

Source: Moon (2013, CFT) reconstruct data

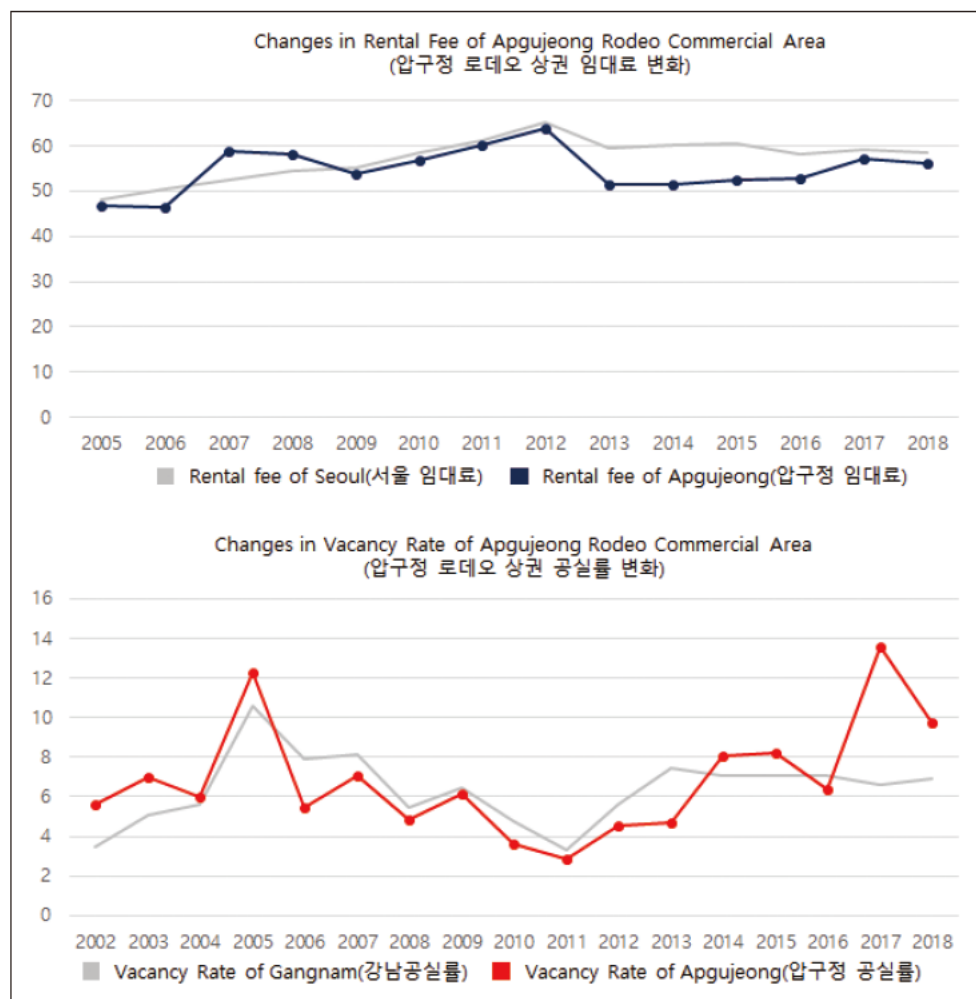


Figure 1. Rent and vacancy rate changes in Apgujeong Rodeo commercial area

Source: Korea Real Estate Board

받아 형성된 도산공원 북측 일대(김아람, 2014)를 포함하여 압구정로-도산대로-선릉로-언주로로 둘러싸인 구역을 분석단위로 선정하였다. 따라서 도산공원 일대 상권의 경우 압구정 로데오거리의 상권 형성시기와 다소 차이가 있으나 압구정 로데오 '젊음의 거리' 사업을 통한 도산공원의 연계성 강화(주운중, 2007), 상권의 확장 등의 측면에서 유사한 상권 영역으로서 영향력을 가지

고 있다는 점에서 <Figure 2>로 최종 분석 대상지 영역을 선정하였다.

## 2. 상권변화 단계 및 재활성화 정의

본 연구에서는 선행연구를 기반으로 하여 상권 변화단계를 선



Figure 2. Site location

정하고 재활성화 단계를 고찰 및 정의하여 사용하고자 한다. 다양하게 제시되고 있는 상권 변화단계들 중 공통적으로 나타나는 부분은 1단계(성장) 이후 2단계(활성화)를 거치고 3단계(안정, 침체, 정체) 이후 4단계(쇠퇴, 낙후)로 공통점을 찾아볼 수 있었다. 따라서 본 연구는 앞서 제시한 선행연구들을 통해 4단계의 상권 변화단계를 기본 틀로 하며 쇠퇴단계 이후의 재활성화 단계를 포함하여 총 5단계(성장-활성화-안정화-쇠퇴-재활성화)의 상권 변화단계로 정의하여 연구를 진행하고자 한다.

다음으로 상권의 재활성화 단계를 정리하여 사용하고자 한다. 손용만(2016)의 연구에서 제시된 상권 재활성화 단계는 새로운 상권의 성장기, 성숙기가 도래되는 단계로 정의되고 있다. 상권의 성장기 단계에서는 사업체수가 증가하며 개업활동이 활발하

게 일어나는 시기로 정의가 되어오고 있다(김법식·최봉, 2013; 진창중, 2013). 점포의 업종특성 측면에서의 재활성화는 Zukin et al.(2015)의 연구에서 제시되고 있다. 해당 연구에서는 쇠퇴상권의 재활성화에는 상점의 다양성, 소비문화에 적응한 상점의 형태를 제시하고 있다.

이를 토대로 하여 상권의 재활성화 단계는 성장단계와 유사하게 점포수가 증가하여 수축했던 상권의 규모가 다시 증가하며 시대적 변화에 따라 해당 시기에 유행하는 업종들의 증가하는 특징을 가지는 단계로 정의하고자 한다.

따라서 본 연구에서는 선행연구들을 기반으로 하여 총 5단계로 상권 변화단계를 정의하고 상권의 점포 특성 변화를 기반으로 정의한 재활성화 단계를 토대로 하여 압구정 로테오 상권에 적용하여 재활성화 단계를 진단하고자 한다.

### 3. 분석자료 및 변수설정

본 연구에서 사용되는 분석변수는 '우리마을가게' 상권분석서비스에서 제공하는 점포특성을 활용하고자 한다. 총 100개의 생활밀접업종을 제시하고 있으며 본 연구에서는 100개 업종 전체를 사용하며 대상지 특성을 고려하여 의류업과 양식음식점업의 경우를 분류하여 추가적으로 고려하고자 한다.

분석에 사용할 변수는 앞서 정의한 상권 재활성화 단계와 상권 변화과정 선행연구에서 활용된 변수들을 기반으로 선정하고자 한다. 선행연구에서 사용한 분석변수들은 <Table 2>와 같이 정리

Table 2. Select study variable at precedent study

	Media	Specially type of business	Mixed industry	The appearance of industry	Discriminating industry	Raise of rent	Enlargement /Commercialization	Diversify of industry
Yeom et al. (2014)	●	●		●				
Lee et al. (2013)		●	●		●	●		●
Heo (2015)	●	●						●
Kim et al. (2016)	●	●						
Yoon (2017)		●		●				●
Ryu (2019)	●	●		●			●	●
Lee (2010)					●			●
Lee et al. (2011)					●			●
Lee et al. (2016)								●
Lim et al. (2017)		●	●	●				



할 수 있으며 상권의 규모 및 업종 특성을 고려할 수 있는 요소들로 분석변수를 선정하고자 한다(이상훈, 2010; 이상훈 외, 2011; 이인성·배재흠, 2013; 염지혜·양승우, 2014; 허자연, 2015; 김희진·최막중, 2016; 이새나리·김홍순, 2016; 윤운채, 2017; 임하나 외, 2017; 류화연, 2019). 또한 아래의 과정을 거쳐 최종적으로 총 6개의 분석변수를 선정하였으며 그 다음으로 각 변수들의 세부적인 특성을 제시하고자 한다.

첫째, 선정된 6개의 변수는 본 연구에서 정의한 재활성화를 기반으로 하여 상권활성화 및 변화단계 선행연구 상에서 빈번히 사용되는 요소들로 선정하였으며 6개의 변수들을 통해 상권의 규모 변화, 점포 특성, 업종 특성 등을 볼 수 있다.

둘째, 분석변수들은 압구정 로테오 상권이 성장하기 시작한 1990년부터 2018년까지 장기간의 데이터를 구축할 수 있어 장기간 데이터 분석에 적합한 요소들로 선정하였다.

분석변수 외에 공실률과 임대료 또한 상권 특성 파악을 위해 빈번히 사용되고 있으나 장기간의 데이터 구축이 어렵다는 한계를 가진다. 하지만 공실률의 경우 분석변수에서는 제외되었으나 분석변수들 중 상권활력도를 통해 그 의미를 일부 대체하여 활용하고자 한다.

앞서 제시한 두 요소 외에 기술의 발전으로 인한 미디어 노출빈도 또한 활용빈도가 높으나 과거와 현재의 미디어의 역할의 차이로 인해 장기간 분석에서는 적합하지 않은 데이터로 판단하여 본 연구에서는 제외하고자 한다. 분석에 사용하는 변수들은 다음과 같이 정의하며 각 변수들의 역할에 대해 제시하고자 한다.

### 1) 상권활력도(Commercial Activity)

본 연구에서 사용하는 상권활력도 변수는 점포의 개·폐업 차이를 의미한다. 상권의 성장단계에서는 창업 또는 개업수가 증가하는 양상을 보이며 신규 점포가 유입되는 특징과 반대로 상권의 쇠퇴단계에서는 폐업률이 증가하는 특징을 바탕으로 상권활력도는 상권의 활성화 또는 침체정도를 알아볼 수 있다(Meltzer and Capperis, 2017; 류화연, 2019). 이를 알아보기 위하여 각 시기별 대상지의 개업 및 폐업 수를 알아보았다. 아래의 식을 통해 측정하였으며 해당 값이 클수록 개업의 수가 많아 대상지가 활성화된 시기로 볼 수 있다. 반대로 상권활력도가 음수값을 가지는 경우 폐업 점포수가 개업 점포수보다 많아지며 이는 공실로 이어지게 됨을 알 수 있는 요소로 활용이 가능하다.

$$CV_t = O_t - C_t$$

$CV_t$ : 상권 활력 정도

$O_t$ : t년도 상점 개업 수

$C_t$ : t년도 상점 폐업 수

### 2) 업종유지(Industry Maintenance)

본 연구에서 활용하는 업종유지는 상권의 질적 지표이며 해당 기간이 짧아지는 것은 '손 바뀜 현상'이 활발하게 일어나고 있음을 의미한다. 즉, 상권 내부의 교체주기가 빨라진 지역으로 볼 수 있다(서울특별시, 2016). 해당 변수는 서울특별시(2016)를 토대로 연도별 폐업 점포수의 개업부터 폐업까지의 시기를 기준으로 아래의 식을 통해 측정하였다. 또한 해당 변수를 통해 각 연도별 폐업점포의 평균 형성시기를 고려해볼 수 있다. 이는 빠져나간 점포들이 형성된 시기 및 상권단계에 해당되어 있는지를 예측할 수 있다.

$$CK_t = \frac{TC_t}{NC_t}$$

$CK_t$ : 폐업년도 기준 평균 업종 유지 기간

$TC_t$ : t년도 폐업점포의 총 영업기간

$NC_t$ : t년도 폐업점포 수

### 3) 업종동질화(HHI)

업종동질화 지수는 허쉬만-허핀달 지수(Hirschman-Herfindahl index, HHI)를 사용하고 있다. 상권은 활성화됨에 따라 기존의 대표업종 외에 다양한 업종들이 들어와 발전하게 되며 이러한 특징은 젠트리피케이션 단계에서도 나타나고 있다(류화연, 2019). 이와 같이 업종이 다양해지는 현상은 상권의 발전단계에 따라 변화가 발생하며 엔트로피, 업종 비율, HHI지수 등 다양한 요소들로 측정되어 사용되고 있다.

임하나 외(2017)의 연구에서는 상업업종 혼합도(엔트로피)와 상권발달과 관계가 없다고 제시하고 있다는 점에서 다른 측정 지표를 사용하여 제시하고자 한다. 류화연·박진아(2019) 연구의 경우 젠트리피케이션 변화단계에서 발생하는 업종변화를 허쉬만-허핀달 지수(HHI)를 통해 측정하였다. 이는 경제학 관점에서 시장의 집중도를 측정하며 도시적 측면에서는 특정 구역의 업종 동질성을 측정하는 지표로 사용할 수 있다(Meltzer and Schuetz, 2012; Benediktsson et al., 2016).

허쉬만-허핀달 지수(HHI) 값이 1,800 이상이면 '고집중', 1,000 이상 1,800 이하면 '집중', 1,000 이하면 '비집중'으로 판단한다. 이는 지수의 값이 클수록 지역상권의 업종이 단일화되어 가는 것을 의미한다. 따라서 본 연구에서는 류화연·박진아(2019)의 연구를 바탕으로 하여 허쉬만-허핀달 지수(HHI)를 통해 업종다양화를 측정하고자 하며 아래의 식을 통해 산정하여 사용하고 있다.

$$H_t = \sum_{i=1}^n S_i^2$$

$S_i$ : t년의 대상자 내 세세업종분류 I의 비율

$H_t$ : t년의 업종의 획일화 정도

#### 4) 의류업 비율(Ration of Clothing)

본 연구에서는 압구정 로데오 특징을 고려하여 분석에 사용되는 100개의 생활밀접 업종 중, 의류업의 비율을 별도로 고려하고자 한다. 의류업 비율의 경우 아래의 식을 통해 측정하여 사용하고자 하며 해당 변수는 분석과정에서 다음과 같은 의미를 가지게 된다.

의류업은 압구정 로데오 상권의 형성과 함께한 대표 업종이며 상권이 성장하기 위한 대표업종이다(김소연, 2009). 따라서 의류업의 경우 명품·패션거리라는 압구정 로데오의 장소성을 고려할 수 있으며 후에 상권이 변화하는 과정에서 기존 대표업종의 변화를 보기 위해 사용하고자 한다.

$$CS_t = \frac{C_t}{A_t}$$

$CS_t$ : 세부업종(의류업) 비율

$C_t$ : t년도 세부업종(의류업) 점포 수

$A_t$ : t년도 전체 점포 수

#### 5) 양식음식점 비율(Ration of Western Restaurant)

본 연구에서는 압구정 로데오 특징을 고려하여 분석에 사용되는 100개의 생활밀접 업종 중, 의류업 외에 양식음식점 비율을 함께 고려하고자 한다. 양식음식점 비율의 경우 아래의 식을 통해 측정하여 사용하고자 하며 해당 변수는 분석과정에서 다음과 같은 의미를 가지게 된다.

양식음식점의 경우 염지혜·양승우(2014)에서 상권이 활성화되고 유동인구가 증가하게 되면 음식점업이 가장 먼저 따라오게 되며 특히 카페와 서양음식점의 증가양상을 보임을 증명하였다. 따라서 양식음식점과 카페는 상권이 활성화되면서 발생하는 업종 변화의 특징으로 볼 수 있으나(Zukin et al., 2009; 염지혜·양승우, 2014) 1990년대는 현재와 달리 카페 문화가 발전하지 않았다는 점(조균, 2019; 채호진·이정교, 2019)에서 카페를 제외한 서양음식점인 양식음식점을 중심으로 보고자 한다.

$$RS_t = \frac{R_t}{A_t}$$

$RS_t$ : 세부업종(의류업) 비율

$R_t$ : t년도 세부업종(의류업) 점포 수

$A_t$ : t년도 전체 점포 수

#### 6) 상업화 정도(Commercialization)

상업화 정도의 측정을 위해 사용하며 다음의 식을 통해 측정하였다. 젠트리피케이션과 같이 상업이 활성화될수록 점포수는 증가하게 된다(Yoon and Park, 2018). 압구정 로데오거리의 내부

는 과거에는 상권으로서의 역할이 미비하였다. 하지만 압구정 로데오거리가 활성화와 함께 해당 가로를 중심으로 상권 확산의 가능성을 고려하여 상업화정도를 측정하고자 한다. 또한 해당 변수를 통해 앞서 상권활력도에서 고려하지 못한 상권의 규모를 상업화정도를 통해 점포수 밀도 변화를 추가적으로 고려하고자 한다. 상업화정도의 측정식은 윤윤채·박진아(2016)와 류화연(2019)을 바탕으로 구성하였으며 기존의 선행연구는 상업가로 대상의 분석을 진행하였다는 점에서 단위 길이당 상점 수를 활용하였다. 하지만 본 연구에서는 면적인 단위의 상업지역에 대한 분석을 진행하였다는 점에서 단위면적당 상점수로 측정하고자 한다.

$$100m^2 NS_t = \frac{NS_t}{Wm_t} \times 100$$

$100m^2 NS_t$ : t년도의  $100m^2$ 당 상점 수

$NS_t$ : t년도의 전체 상점 수

$Wm_t$ : t년도의 대상자 전체 면적

#### 4. 분석방법

본 연구에서는 상권변화단계를 분석하기 위해 다음과 같은 방법으로 연구를 진행하고자 한다. 첫째, 시계열적 분석을 통해 상권 변화과정을 단계화하고자 한다. 상권변화의 시계열적 변화과정을 군집화하여 압구정 로데오 지역의 상권변화과정을 파악해보고자 한다. 기존의 상권 변화단계를 제시한 선행연구들을 바탕으로 하여 본 연구에서는 총 5단계로 분류하였다. 본 연구에서는 앞서 선행연구를 기반으로 상권 변화단계를 선정하였으며 '성장-활성화-안정기-쇠퇴-재활성화'로 과정단계를 분류하고자 한다. 둘째, 각 단계별 업종변화를 살펴보아 각 단계별로 어떠한 특징을 가지고 있는지 분석하고자 한다. 분석모형은 K-평균 군집분석(K-mean clustering)을 실시하였으며 SPSS프로그램을 활용하였다.

### IV. 분석결과

#### 1. 기초통계량

〈Table 3〉은 본 연구의 대상지인 압구정 로데오 일대의 연도별 변수들을 나타내는 기초 통계이다. 첫째, 상권활력도의 경우 증가하였다가 감소 후, 2014년도부터 증가하는 추세를 보이고 있다. 둘째, 업종유지의 경우 후반부로 갈수록 기간이 길어지고 있다. 셋째, 허쉬만-허핀달 지수(HHI)는 후반부로 갈수록 감소하는 추세를 보이며 압구정 로데오 일대의 업종이 다양성을 띄게 변화해 가는 것을 의미한다. 넷째, 세부업종 중 양식음식점 비율의 경우 증가하였다가 감소하는 추세를 보이며 의류업 비율은 다소



Table 3. Basic statistics

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Commercial activity	5	9	22	33	43	29	-22	93
Industry maintenance	1.7708	1.8511	2.5091	1.9714	1.9383	1.7101	2.2710	2.6579
HHI	1595.32	1797.90	1686.37	1527.45	1117.83	1013.68	1037.89	997.20
Ration of western restaurant	0.0057	0.0055	0.0098	0.0167	0.0704	0.0831	0.0619	0.1325
Ration of clothing	0.2931	0.3224	0.2927	0.2929	0.2711	0.2556	0.2715	0.2442
Commercialization	0.0487	0.0513	0.0574	0.0670	0.0796	0.0877	0.0815	0.1079
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Commercial activity	120	397	237	234	214	179	105	82
Industry maintenance	2.0127	1.7115	1.2593	1.5357	1.7895	1.9222	2.3516	2.6370
HHI	1008.48	1030.99	1000.78	947.47	882.15	852.01	828.54	815.28
Ration of western restaurant	0.1683	0.1951	0.1908	0.1718	0.1605	0.1580	0.1495	0.1359
Ration of clothing	0.2238	0.2073	0.1969	0.1993	0.1923	0.1848	0.1815	0.1888
Commercialization	0.1415	0.2541	0.3216	0.3880	0.4502	0.5034	0.5339	0.5608
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Commercial activity	96	71	78	27	-14	-52	-47	-111
Industry maintenance	2.8245	3.0572	3.3586	3.5916	4.0484	5.0201	4.7105	4.9833
HHI	779.31	750.10	754.50	717.86	704.06	685.02	662.64	642.38
Ration of western restaurant	0.1277	0.1114	0.1080	0.0963	0.0926	0.0849	0.0803	0.0806
Ration of clothing	0.1876	0.1890	0.1953	0.1888	0.1853	0.1849	0.1826	0.1788
Commercialization	0.5900	0.6135	0.6381	0.6485	0.6471	0.6334	0.6244	0.5908
	2014	2015	2016	2017	2018			
Commercial activity	-109	-71	-44	-3	38			
Industry maintenance	6.1489	6.0200	5.4844	5.0412	5.6667			
HHI	621.40	602.67	584.89	567.43	573.93			
Ration of western restaurant	0.0747	0.0739	0.0734	0.0761	0.0697			
Ration of clothing	0.1714	0.1648	0.1595	0.1527	0.1565			
Commercialization	0.5622	0.5423	0.5306	0.5303	0.5387			

하락세를 보였지만 일정하게 유지되는 수치를 보이고 있다. 마지막으로 상업화는 꾸준히 증가하는 추세를 보이며 압구정 로데오의 상권이 점차 확대되었음을 의미한다.

## 2. 군집분석에 의한 유형화

군집분석 방법으로는 앞선 3장에서 제시한 분석방법과 같이 상권활력도, 업종유지, 허쉬만-허핀달 지수(HHI), 양식음식점 비율, 의류업 비율, 상업화를 표준화하여 이를 비계층적 군집분석을 진행하였다. 군집의 개수는 상권변화단계를 5단계로 보았다는 점에서 5개로 분류하는 것이 적합하다고 판단하였다. 비계층적

군집분석의 방법 중 하나인 K-means(K-평균)군집분석법을 사용하여 압구정 로데오 상권의 변화 단계를 분류하였다. 그 결과 다음의 <Table 4>와 같이 도출되었다. 군집1은 1990년부터 1993년까지(4개) 해당되고 군집2는 1994년부터 1997년까지(4개), 군집3은 1998년부터 2003년(6개), 군집4는 2004년부터 2009년(6개), 군집5는 2010년부터 2018년까지(9개) 해당된다.

## 3. 단계별 특징분석

### 1) 군집1(상권 등장 단계)

군집1은 허쉬만-허핀달 지수(HHI)가 가장 높은 시기이며 이

Table 4. Cluster analysis results

	Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3	Cluster 4	Cluster 5
Commercial activity	-.34717	-.18361	1.53528	.17667	-.90540
Industry maintenance	-.73933	-.66245	-.94683	-.12776	1.33940
HHI	2.14993	.34845	.08860	-.44106	-.87542
Ration of western restaurant	-1.67244	-.22172	1.40921	.42429	-.38049
Ration of clothing	1.87746	1.04418	-.21336	-.46940	-.84334
Commercialization	-1.45342	-1.31122	-.21866	.87560	.79077
Period	1990-1993	1994-1997	1998-2003	2004-2009	2010-2018

는 압구정 로데오의 업종 다양성이 낮으며 유사업종으로 밀집된 시기로 볼 수 있다. 분석시기에 대상지의 업종 변화를 살펴보면 군집1에서 유사업종이 밀집되어 있음을 알 수 있다. 〈Figure 3〉은 세부업종비율 그래프이며 상위 6개의 업종을 분석하였다. 그 결과 군집1에서는 다른 시기에 비해 의류업과 분식음식점이 높게 나타나고 있다. 이러한 특징은 의류업이 허쉬만-허핀달 지수(HHI)와 연관되어 있음을 알 수 있다. 따라서 해당 시기에는 명품·패션거리로서의 압구정 로데오거리가 막 등장한 시기임을 알 수 있으며 해당 시기에는 압구정 로데오거리를 중심으로 의류 및 패션상가와 관련된 업종들이 주를 이루고 있었다(김소연, 2009). 따라서 압구정 로데오거리의 등장을 시작으로 해당 지역은 의류관련 용도가 특화되어 있음을 알 수 있다. 따라서 해당 시기에 의류업이 다른 업종들에 비해 월등히 높은 비율을 차지하고 있다는 점에서 허쉬만-허핀달 지수(HHI)가 높은 값을 가지며 상권 성장단계의 대표 업종들이 집중되어 있음을 알 수 있다.

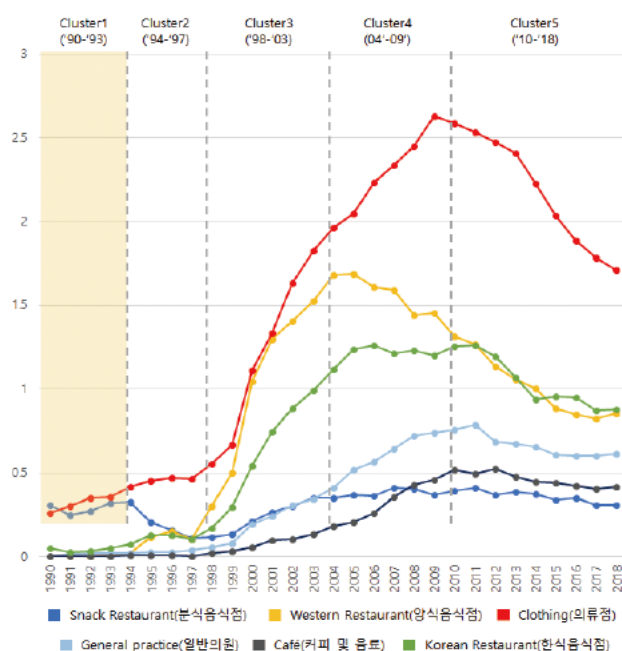


Figure 3. Upper ratio of industry (Cluster 1)

## 2) 군집2(초기 활성화 단계)

군집2는 상업화정도가 가장 낮은 시기이다. 당시 압구정 로데오거리를 중심으로 발달되었고 그 외의 내부 골목지역은 아직 상업 외의 용도로 되어 있다고 볼 수 있다. 〈Figure 4〉에서 보이는 바와 같이 군집1에 비해 점포수가 증가하며 상업화정도도 증가하고 있으나 다른 단계들에 비해 그 증가폭이 작으며 중간에 하락세를 보이는 경우가 있다. 이와 같은 점포수 변화를 토대로 군집1에 비해 점포수가 증가하며 상업화정도도 증가할 수 있으나 그 증가의 폭이 가장 작은 단계로 볼 수 있다. 또한 해당 시기에도 의류업의 비율이 높다는 점에서 의류업이 압구정 로데오의 대표적인 상권으로 자리를 잡아감을 알 수 있다.

## 3) 군집3(활성화 단계)

군집3은 상권활력도가 가장 높은 시기이며 압구정 로데오의 활성화 정점의 단계가 되었다고 볼 수 있다. 상권활력도가 가장 높은 것은 압구정 로데오에서의 개업활동이 폐업활동보다 더욱 활발히 일어나고 있음을 의미한다. 상권 활력도 값의 증가는 상업 활동의 활성화를 의미하며(류화연, 2019; 이진희, 2019) 군집3에서는 상권 활성화에 따른 활발한 개업활동을 도출하였다.

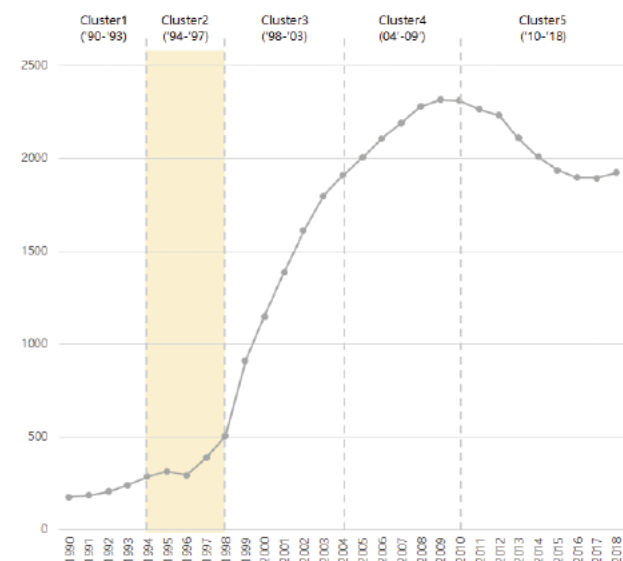


Figure 4. Total number of store (Cluster 2)

또한 양식음식점의 비율이 가장 높게 나타나는데 이는 <Figure 5>에서 보이듯이 세부업종 중 양식음식점의 개업 점포수가 의류업의 개업 점포수에 비해 급격하게 증가하고 있음을 보인다. 염지혜·양승우(2014)는 상업가로 활성화의 진행은 음식점수의 증가를 동반하게 되며 특히 서양식 및 카페 업종의 비중이 높아짐을 제시하고 있다. 이와 같은 특징은 압구정 로데오의 활성화 단계에서도 유사하게 나타나고 있음을 알 수 있다. 하지만 카페의 경우 SNS의 발달과 프랜차이즈의 성장을 바탕으로 최근 유행하는 상점으로 볼 수 있다는 점에서 해당 시기에서 뚜렷한 증가가 보이지 않는다(모종린, 2017; 조군, 2019; 채호진·이정교, 2019). 따라서 군집3의 시기에 카페는 대중화 및 활성화되지 않았다는 점에서 양식음식점의 증가만 뚜렷하게 보이고 있다.

따라서 군집3은 활발한 상업 활동과 양식음식점의 개업 증가를 토대로 압구정 로데오 상권의 활성화시기로 볼 수 있다.

#### 4) 군집4(상권 안정화 및 초기 쇠퇴단계)

군집4는 상업화정도가 가장 높은 값을 가지며 대상지 내에서 점포수가 가장 많은 시기임을 의미한다. 이는 앞선 활성화 단계로 인한 압구정 로데오거리를 중심으로 한 상권 확장을 고려해볼 수 있다. 실제 <Figure 6>과 같이 대상지 내부의 점포 분포변화를 보면 군집4로 갈수록 대로변에서 상권 내부로 범위의 확장이 일어나고 있음을 알 수 있다.

하지만 의류업의 경우 감소추세를 보이며 과거 지역의 대표업종의 역할이 미비해지고 있음을 알 수 있다. 의류업의 감소는 시대 변화에 따른 활성화 상권의 특성 변화를 토대로 고려해볼 수 있다. 상권은 활성화됨과 함께 다양한 업종이 유입되며(이정란, 2017) 특히 카페 및 서양음식점이 증가하는 양상을 보인다(염지

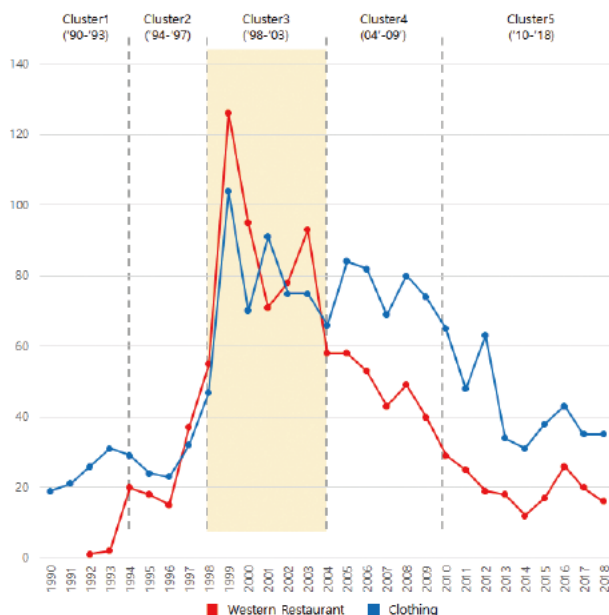


Figure 5. Number of open store (western restaurant, clothing) (Cluster 3)



Figure 6. Process of Commercial diffusion cluster

혜·양승우, 2014; 류화연·박진아, 2019). 따라서 활성화 시기인 군집3에서의 양식음식점의 유입은 다양한 업종이 유입됨과 동시에 기존 업종인 의류업 비율이 감소하게 된다고 볼 수 있다(<Figure 5> 참고). 따라서 상권이 확장됨과 동시에 의류업 외에 다양한 업종들이 유입되면서 기존의 압구정 로데오의 대표업종인 의류업의 비율이 급격히 감소하며 압구정 로데오 상권 대표업종의 역할이 약해지고 있음을 제시할 수 있다.

#### 5) 군집5(쇠퇴 및 재활성화 가능성 단계)

군집5는 업종유지 기간이 가장 긴 시기이다. 이는 폐업년도를 기준으로 했다는 점에서 과거부터 있었던 업종들이 빠져나가지게 됨을 의미한다. 또한 기존 지역에서 영업 중인 업체의 폐업활동이 일어나고 있으며 이는 상권 변화단계 초기에서 나타나는 특징으로 제시된다(서울특별시, 2016). 이와 같이 폐업 점포수의 증가와 함께 대상지의 점포수가 감소하는 추세를 보이지만 <Figure 7>을 보면 2010년도 후반에는 다시 증가하는 추세를 보이고 있다. 따

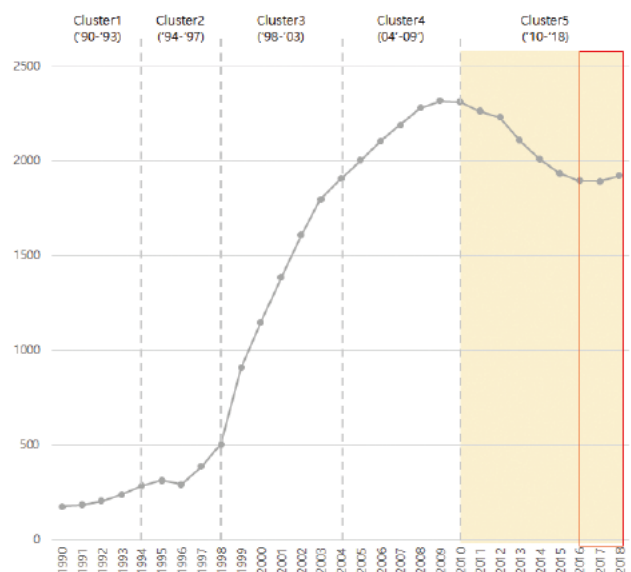


Figure 7. Total number of store (Cluster 5)



라서 과거에 형성된 상권들이 빠져나가는 현상이 발생하였지만, 다시 새로운 상권들이 유입되고 있음을 알 수 있다.

상권활력도는 다른 시기에 비해 가장 낮은 값을 가지게 된다. 하지만 <Figure 8>을 보면 해당 시기에는 압구정 로데오거리의 쇠퇴시기를 포함을 함과 동시에 2010년대 후반 다시 성장하는 양상을 보이고 있다. 이와 같이 개업 점포수가 증가하고 폐업 점포수가 감소하며 상권활력도의 값이 증가하고 있으며 이는 상권 변화단계에서 상권의 성장단계와 유사한 형태(김범식·최봉, 2013)임을 알 수 있다는 점에서 재활성화의 가능성을 의미한다. 이와 같이 군집5에서는 쇠퇴 단계의 특징을 보임과 동시에 후반부에는 상권의 성장 또는 초기단계와 유사한 형태를 보이고 있다. 따라서 앞서 정의한 재활성화 단계는 상권의 성장기로의 재시작을 보일 수 있었으며 재활성화 단계의 가능성을 제시할 수 있다.

## 6) 소 결

앞선 분석의 결과를 토대로 압구정 로데오의 상권 변화단계를 살펴본 결과 총 5개의 단계로 분류됨을 알 수 있었다. 명품·패션거리로 업종 단일화와 의류업의 비율이 높은 군집1의 경우는 '상권 등장 단계'로 볼 수 있다. 다음으로 여전히 의류업이 높으며 아직은 상업화정도가 낮아도 점차 증가하고 있는 군집2는 '초기 활성화 단계'로 볼 수 있다. 상권활력도가 급격히 증가하며 양식음식점이 급증하는 군집3은 '활성화 단계'로 볼 수 있으며 지역의 대표업종인 의류업의 쇠퇴 및 상업화정도가 급격히 증가한 군집4는 '상권안정화 및 초기 쇠퇴단계'로 볼 수 있다. 마지막으로 상권활력도가 낮고 앞선 군집3 또는 4의 활성화 단계에서 형성된 점포들의 폐업으로 인해 군집5는 '쇠퇴'의 단계로 볼 수 있다. 하지만 군집5의 경우 이와 같은 쇠퇴 현상은 2010년 중반까지 발생하며 후반부에는 상권활력도의 증가 및 다시 점포수가 증가한다는 점에

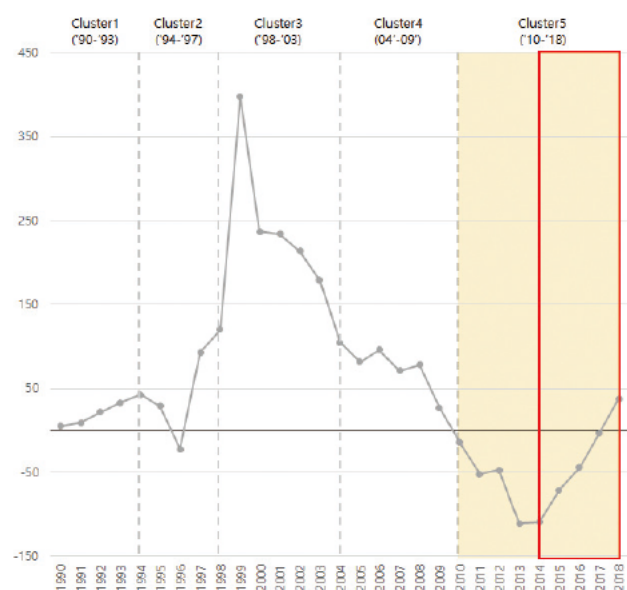


Figure 8. Graph of commercial vitality (Cluster 5)

서 재활성화의 가능성을 보이고 있는 단계이다. 따라서 군집5는 '쇠퇴 및 재활성화 가능 단계'로 보고자 한다.

## V. 결 론

상권은 한 순간에 생겨나는 것이 아닌 장기간에 걸쳐 형성 및 발전된다. 이러한 과정 중에 건축물의 용도 및 상업지의 업종은 지속적으로 변화하지만 현재 우리나라의 상권 연구의 대부분은 젠트리피케이션 또는 활성화단계까지만 연구가 진행되었을 뿐 그 이후 과정에 대한 연구가 부족한 상황이다. 따라서 본 연구를 통해 과거 대표상업지였던 압구정 로데오 지역의 상권변화 과정을 살펴보고 각 과정마다의 업종변화를 살펴봄으로써 특정 시점까지가 아닌 연속적인 상권의 변화과정을 살펴보았다. 본 연구에서는 압구정 로데오를 대상으로 상권변화과정을 5단계로 분류하고, 각 과정별 특징을 분석하여 쇠퇴 이후의 재활성화 가능성을 알아보고자 하였다. 그 결과 다음과 같이 특징을 제시할 수 있었다.

첫째, 상권활력도, 업종유지, 허쉬만-허핀달 지수(HHI), 양식음식점 비율, 의류업 비율, 상업화 정도를 통해 군집분석을 진행한 결과 총 5가지 유형을 변화단계를 도출할 수 있었다. 군집1은 1990년부터 1993년, 군집2는 1994년부터 1997년, 군집3은 1998년부터 2003년, 군집4는 2004년부터 2009년, 군집5는 2010년부터 2018년이 해당된다.

둘째, 군집분석으로 분류된 상권변화과정의 각 단계는 다음과 같은 특징을 가진다. 군집1(상권 등장 단계)은 업종 동질화가 가장 높게 나타났으며 특히 의류업의 비율이 가장 높았다. 따라서 해당 시기는 의류업을 중심으로 명품·패션거리 압구정 로데오의 등장시기로 볼 수 있다. 군집2(초기활성화)는 상업화정도가 가장 낮지만 점차 증가하는 추세를 보이며 해당 시기 또한 의류업의 비중이 높게 나타나며 패션거리로서의 압구정 로데오가 성장하고 있음을 알 수 있다. 군집3(활성화)은 상권활력도가 가장 높게 나타나며 양식음식점의 급격한 증가형태로 보아 압구정 로데오의 활성화 시기임을 알 수 있다. 군집4(안정기 및 초기쇠퇴)는 앞선 활성화 단계의 영향을 받아 상업화 진행이 가장 큰 특징으로 볼 수 있다. 이는 압구정 로데오거리를 중심으로 활성화되었던 상점들이 내부로 확산되고 있는 단계로 볼 수 있다. 군집5(쇠퇴 및 재활성화 가능)는 평균 업종유지 기간이 가장 큰 특징으로 볼 수 있으며, 해당 기간을 통해 앞선 활성화 및 초기 쇠퇴단계(군집4)에서 발생한 상점들이 폐업하고 있음을 알 수 있다. 하지만 2010년도 후반부터 업종 활력도 및 점포수가 증가하는 추세로 보아 재활성화의 가능성을 보이고 있다.

이와 같은 분석결과를 바탕으로 다음과 같은 시사점을 제시할 수 있다. 첫째, 상권은 각 변화 단계를 거치면서 그 상업지의 대표상권이 축소되고 양식음식점이 증가하는 형태를 보이고 있다. 둘째, 상권은 활성화와 쇠퇴 이후에 재활성화의 가능성을 가지고

있으며 국한된 시점에 대한 연구가 아닌 변화에 대한 지속적인 연구의 필요성을 제시할 수 있다. 셋째, 업종의 변화를 통해 상권의 변화과정을 살펴볼 수 있으며, 지역적 특성은 변화 없이 고정된 것이 아닌, 지속적으로 변화하고 있음을 알 수 있다.

본 연구는 현재 서울시 상권들 중 활발하게 재활성화의 가능성이 언급되고 있는 압구정 로데오 상권을 대상으로 상권 재활성화 가능성을 분석하였다. 현재 재활성화 현상이 일반적으로 나타나고 있지 않다는 점에서 본 연구는 현재까지 압구정 로데오 지역에 국한된 케이스를 볼 수 있으나 본 연구를 통하여 상권의 성장주기와 특히 재활성화 단계의 가능성을 실증하였다는 것은 추후 다른 상권에서도 이러한 가능성을 타진해 볼 수 있는 연구로서 의미가 있을 것으로 본다.

## 인용문헌

## References

- 김범식·최봉, 2013. 「서울시 영세소매업의 특성분석과 정책방향」, 서울연구원.  
Kim, B.S. and Choi, B., 2013. *The Study on Characteristics of Seoul's Small Retail Trade and Future Policy Perspectives*, The Seoul Institute.
- 김소연, 2009. 「강남구 청담·압구정 패션특구 형성 요인에 관한 연구」, 서울시립대학교 대학원 석사학위논문.  
Kim, S.Y., 2009. "A Study of the Factors on the Formation of the Gangnam-gu Special Fashion Zone", Master Dissertation, University of Seoul.
- 김아람, 2014. 「서울 도산공원 주변 주거지의 상업화와 건축물 변화에 관한 연구 -신사동 630-651번지 일대의 단독 주택지를 중심으로-」, 서울시립대학교 대학원 석사학위논문.  
Kim, A.R., 2014. "A study on the Change of Buildings and Commercialization of Residential Area at Donsan Park in Seoul -Focus on the Residence of the Single Housing Area of 630-651 Sinsa-dong-", Master Dissertation, University of Seoul.
- 김희진·최막중, 2016. 「문화특화지역의 상업적 젠트리피케이션 과정과 장소성 인식 변화의 특성: 삼청동과 신사동 가로변을 사례로」, 「국토계획」, 51(3): 97-112.  
Kim, H.J. and Choi, M.J., 2016. "Characteristics of Commercial Gentrification and Change in Perception of Placeness in Cultural Districts: The Case of Samcheong-dong and Sinsa-dong Streets in Seoul", *Journal of Korea Planning Association*, 51(3): 97-112.
- 라도삼, 2010. 「문화특화지역 형성요인 및 실태에 관한 연구」, 서울시정개발연구원.  
Ra, D.S., 2010. *The Study on the Formation and the Actual Conditions of the Cultural Specialized District*, Seoul Development Institute.
- 라도삼·이정현·오찬섭, 2016. 「서울시 문화지구 활성화를 위한 제도 개선방안」, 서울연구원.
- Ra, D.S., Lee, J.H., and Oh, C.S., 2016. *A Study on Improvement of Policies for Seoul Cultural District*, The Seoul Institute.
- 류화연, 2019. 「서울시 상업 젠트리피케이션 단계별 특성 분석연구: 주거지역 내 상업화가로를 중심으로」, 한양대학교 대학원 석사학위논문.  
Ryu, H.Y., 2019. "A Study on Characteristics Analysis of Commercial Gentrification Phase in Seoul: Focusing on Commercialization Street in Residential Area", Master Dissertation, Hanyang University.
- 류화연·박진아, 2019. 「서울시 주거지역 내 상업 젠트리피케이션의 단계별 변이과정 분석 연구: 상업 업종의 변화를 중심으로」, 「국토계획」, 54(1): 40-51.  
Ryu, H.Y. and Park, J.A., 2019. "A Study on the Variation Process of Commercial Gentrification Phase in Residential Area in Seoul: Focused on Business Type of Commercial Characteristics", *Journal of Korea Planning Association*, 54(1): 40-51.
- 모종린, 2017. 「골목길 자본론」, 파주: 다산북스.  
Mo, J.R., 2017. *Alleyway Capital Theory*, Paju: Dasanbooks.
- 문재운, 2013.12.11. 「시대별 핫 플레이스」, 한국컬러랜드패션트렌드센터.  
Moon, J.Y., 2013, December 11. "Hot Place by Age", CFT.
- 박우인, 2017.10.27. 「임대로 내리니...활기 도는 압구정 로데오」, 서울경제.  
Park, W.I., 2017, October 27. "Lowing Rent...the Lively Apgujeong Rodeo." *Seoul Daily*.
- 박종일, 2017.11.20. 「압구정 로데오거리 2만 여명 찾는 이유」, 아시아경제.  
Park, J.I., 2017, November 20. "Why You're Looking for 20,000 Rodeo Streets in Apgujeong". *Asia Economy*.
- 서울특별시, 2016. 「젠트리피케이션 데이터 분석결과 보고」, 서울특별시청.  
Seoul Metropolitan Government, 2016. "Report on the Analysis Result of Gentrification Data", *Seoul Metropolitan Government*.
- 손용만, 2016. 「최퇴상권 재활성화를 위한 도시재생 계획요소 연구: 서울시 서대문구 신촌 사례를 중심으로」, 광운대학교 대학원 박사학위논문.  
Son, Y.M., 2016. "Urban Revitalization Planning Factor for Decline Commercial Area: Focused on Shinchon in Seoul", Ph.D. Dissertation, Kwangwoon University.
- 송지은·이용우, 2016. 「도시의 상업적 젠트리피케이션 대응 방안 연구-도시계획적 수단을 중심으로」, 국토연구원.  
Song, J.E. and Lee, Y.W., 2016. *A Research on Urban Planning Methods for Commercial Gentrification*, Korea Research Institute for Human Settlements.
- 양우현·정은옥, 2002. 「상업가로 활성화를 위한 현황 및 특성 분석-명동 중앙로, 이대앞 패거리, 압구정동 로데오거리 사례 분석」, 「한국도시설계학회지 도시설계」, 9(4): 5-22.  
Yang, W.H. and Jung, E.W., 2002. "An Analysis of the Present Status and Characteristic for Vitalized Commercial Streets", *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, 9(4): 5-22.
- 염지혜·양승우, 2014. 「음식점 변화를 통한 서울 삼청동길의 상



- 업가로 활성화 단계 실증해석”, 『한국도시설계학회지 도시설계』, 15(6): 111-122.
- Yeom, J.H. and Yang, S.W., 2014. “Empirical Analysis of the Vitalization Step of Commercial Street in Samcheongdong-gil, Seoul through the Restaurant Change”, *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, 15(6): 111-122.
18. 윤윤채, 2017. “상업 젠트리피케이션으로 인한 주거지역의 변화 속도 및 변화 단계에 관한 연구”, 한양대학교 대학원 석사학위논문.
- Yoon, Y.C., 2017. “A Study on the Rate and Stage of Residential Area Caused by Commercial Gentrification”, Master Dissertation, Hanyang University.
19. 윤윤채·박진아, 2016. “상업용도 변화 측면에서 본 서울시의 상업 젠트리피케이션 속도 연구”, 『서울도시연구』, 17(4): 17-32.
- Yoon, Y.C. and Park, J.A., 2016. “The Rate of Commercial Gentrification in Seoul Focusing on Changing Type of Business”, *Seoul Studies*, 17(4): 17-32.
20. 이상훈, 2010. “상업가로로서 신사동 가로수길의 활성화 요인에 관한 연구”, 서울시립대학교 대학원 석사학위논문.
- Lee, S.H., 2010. “A Study on Activation Factors of Garosu-gil in Sinsa-dong as a Commercial Street”, Master Dissertation, University of Seoul.
21. 이상훈·신근창·양승우, 2011. “상업가로로서 신사동 가로수길의 형성과정 및 활성화 요인 연구”, 『한국도시설계학회지 도시설계』, 12(6): 77-88.
- Lee, S.H., Shin, G.C., and Yang, S.W., 2011. “The Development Process and the Livability Factors of Garosoo-gil as a Commercial Street in Sinsa-dong, Seoul”, *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, 12(6): 77-88.
22. 이새나리·김홍순, 2016. “상업가로 활성화 지표 도출에 관한 연구-신촌, 이태원, 가로수길, 홍대 지역 가로방문객을 대상으로-”, 『국토지리학회지』, 51(2): 109-121.
- Lee, S.N.R. and Kim, H.S., 2016. “A Study on the Vitalization Index of the Commercial Street -Focused on Visitors of Sinchon, Itaewon, Garosu-gil (Sinsa-dong), and Hongdae in Seoul-”, *The Geographical Journal of Korea*, 51(2): 109-121.
23. 이인성·배재홍, 2013. “문화상업가로 활성화 과정에서의 건축물 용도변화-서울시 가로수길을 대상으로”, 『한국도시설계학회지 도시설계』, 14(5): 127-140.
- Lee, I.S. and Bae, J.H., 2013. “Transition of Building Uses in the Culture-based Vitalization of Commercial Streets-A Case Study of Garosu-gil, Seoul”, *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, 14(5): 127-140.
24. 이정란, 2017. “업종다양성에 따른 상권의 형성 과정 및 변화 특성”, 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- Lee, J.R., 2017. “Characteristics of Formation and Change in Retail Markets by Degree of Diversity in Business Type”, Ph.D. Dissertation, Seoul National University.
25. 이진희, 2019. 「서울시 상권분석 시스템을 통한 젠트리피케이션의 정책적 대응」, 국토연구원.
- Lee, J.H., 2019. *Gentrification's Policy Response through the Seoul Business District Analysis System*, Korea Research Institute for Human Settlements.
26. 이태수, 2017.5.23. “서울 압구정 로데오거리, 임대료 낮춰 활성화 모색”, 연합뉴스.
- Lee, T.S., 2017, May 23. “Rodeo Street in Apgujeong, Seoul, Seeks to Revitalize by Lowering Rent”, *Yonhap News*.
27. 임경량, 2018.8.7. “‘젠트리피케이션 1번지’ 압구정이 살아났다”, 어패럴뉴스.
- Im, K.R., 2018, August 7. “The ‘Gentrification No. 1’ Apgujeong Is Alive.” *APN*.
28. 임은유, 2020.2.20. “압구정 로데오거리 ‘부활’ 시그널”, 아시아경제.
- Im, O.Y., 2020, February 20. “Apgujeong Rodeo Street ‘Resurrection’ Signal”, *Asia Economy*.
29. 임하나·성은영·최창규, 2017. “상업시설의 다양성과 가로활력과의 관련성 실증분석-서울시 상업지역과 주거지역을 구분하여”, 『한국도시설계학회지 도시설계』, 18(6): 37-49.
- Im, H.N., Seong, E.Y., and Choi, C.G., 2017. “Relationship Between Diversity of Commercial Store and Street Vitality -By District Types in Seoul”, *Journal of the Urban Design Institute of Korea Urban Design*, 18(6): 37-49.
30. 정은애, 2019. “상권주기에 따른 소상공인 및 자영업 정책방향”, 『중소기업 포커스』, 19(7): 1-19.
- Jung, E.A., 2019. “Small Business Owners and Self-employed Policy Directions according to the Commercial District Cycle”, *Small Business Focus*, 19(7): 1-19.
31. 주윤중, 2007. “「청담·압구정 패션특구」 지정을 통한 강남구 지역경제 활성화”, 『서울경제』, 47-55.
- Joo, Y.J., 2007. “Revitalization of Gangnam-gu Local Economy through Designation of Cheongdam and Apgujeong Special Fashion Zones”, *Seoul Economy*, 47-55.
32. 진창중, 2013. “홍대앞 주거지의 상업화 과정 및 특성에 관한 분석: 문화주도적 젠트리피케이션 관점에서”, 홍익대학교 대학원 석사학위논문.
- Jin, C.J., 2014. “Analyzing the Transition Process and Characteristics of the Commercialization of Residential Areas, in Relation to Culture-led Gentrification: Case Study in Hongik University Area”, Master Dissertation, Hongik University.
33. 채호진·이정교, 2019. “카페 공간의 오감과 감성디자인 표현에 관한 연구”, 『한국공간디자인학회논문집』, 14(2): 21-32.
- Chae, H.J. and Lee, J.G., 2019. “A Study on the Expression of Five-Sense and Affective Design in Cafe Space”, *Journal of Korea Institute of Spatial Design*, 14(2): 21-32.
34. 최문혁, 2017.9.22. “압구정 로데오 상권의 부활...임대료 내리니 생기 돌아”, 조선비즈.
- Choi, M.H., 2017, September 22. “The Resurrection of the Rodeo Commercial Area in Apgujeong...Lively by Lowering Rent”, *Chosunbiz*.
35. 허자연, 2015. “서울시 상업가로의 변천과정에 관한 연구”, 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- Heo, J.Y., 2015. “The Dynamics of Commercial Streets in Seoul”, Ph.D. Dissertation, Seoul National University.
36. 허자연·정연주·정창무, 2014. “소셜네트워크서비스(SNS)와 상권 활성화에 관한 연구”, 『관광경영연구』, 18(4): 517-534.
- Heo, J.Y., Jeong, Y.J., and Jung, C.M., 2014. “Relationships between SNS and Vitality of Commercial Area”, *Journal of Tourism Management Research*, 18(4): 517-534.
37. Benediktsson, M.O., Lamberta, B., and Larsen, E., 2016. “Tam-



- ing a "Chaotic Concept": Gentrification and Segmented Consumption in Brooklyn, 2002-2012", *Urban Geography*, 37(4): 590-610.
38. Lees, L., 2003. "Super-gentrification: The Case of Brooklyn Heights, New York City", *SAGE Journals*, 40(12): 2487-2509.
39. Meltzer, R. and Capperis, S., 2017. "Neighbourhood Differences in Retail Turnover: Evidence from New York City", *Urban Studies*, 54(13): 3022-3057.
40. Meltzer, R. and Schuetz, J., 2012. "Bodegas or Bagel Shops? Neighborhood Differences in Retail and Household Services", *Economic Development Quarterly*, 26(1): 73-94.
41. Sims, J.R. and Iverson, A.A., 2019. "Multiple Eviction: An Investigation of Chain Displacement in Dane County, Wisconsin", *SAGE Journals*, 57(2): 527-551.
42. Yoon, Y. and Park, J., 2018. "Stage Classification and Characteristics Analysis of Commercial Gentrification in Seoul", *Sustainability*, 10(7): 1-16.
43. Zukin, S., Kasinitz, P., and Chen, X., 2015. *Global Cities, Local Streets: Everyday Diversity from New York to Shanghai*, UK: Routledge.
44. Zukin, S., Trujillo, V., Frase, P., Jackson, D., Recuber, T., and Walker, A., 2009. "New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City", *City Community*, 8(1): 47-64.
45. 조균, 2019. 12.23. "지속 가능한 카페가 된다는 것 - 이 시대의 카페의 의미, 그리고 지속 가능한 카페 모델에 대한 생각", 브런치. <https://brunch.co.kr/@minl/19>.
- Jo, G., 2019, Dec 23. "Being a Sustainable Cafe -the Meaning of Cafes in This Era, and the Idea of a Sustainable Cafe Model", Brunch. <https://brunch.co.kr/@minl/19>.

Date Received	2020-10-22
Reviewed(1 <sup>st</sup> )	2020-11-29
Date Revised	2021-03-02
Reviewed(2 <sup>nd</sup> )	2021-03-15
Date Accepted	2021-03-15
Final Received	2021-05-13