

상업적 젠트리피케이션 진단체계 연구: 근린재생형 도시재생사업을 중심으로

Study on Measuring System of Commercial Gentrification in Neighborhood Urban Regeneration Projects

심경미 Sim, Kyungmi
이상민 Lee, Sangmin
차주영 Tchah, Chuyoung

(a u r

기본연구보고서 2018-13

상업적 젠트리피케이션 진단체계 연구 : 근린재생형 도시재생사업을 중심으로

A Study on Measuring System of Commercial Gentrification

지은이 심경미, 이상민, 차주영

펴낸곳 건축도시공간연구소

출판등록 제2015-41호 (등록일 '08. 2. 18.)

인쇄 2018년 11월 25일, 발행: 2018년 11월 30일

주소 세종특별자치시 절재로 194, 701호

전화 044-417-9600

팩스 044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 24,000원, ISBN: 979-11-5659-192-4

이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의
자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

연구책임	심경미 연구위원
연구진	이상민 연구위원 차주영 연구위원
외부연구진	한국교통대학교 산학협력단(이경주 교수)
연구보조원	김 건 영국웨스턴민스터대학 박사과정 박정호 미국서던캘리포니아대학 박사과정 윤중열 경기대 건축전문대학원 석사졸업 조정화 독일슈투트가르트대학 석사졸업
연구심의위원	유광흠 기획조정실장 서수정 건축연구본부장 김남균 국토교통부 도시재생기획단 도심재생과장 김향자 한국문화관광연구원 관광연구본부장 안재락 경상대학교 교수
연구자문위원	박성신 군산대학교 교수 박태원 광운대학교 교수 손혜연 공주 도시재생지원센터 사무국장 신근창 서경대학교 교수 신혜선 이우플랜앤디자인 대표 원가연 공주 도시재생지원센터 센터장 이경주 한국교통대학교 교수 이영범 경기대학교 건축전문대학원 교수 장남종 서울연구원 연구위원 장 미 순천 도시재생지원센터 센터장 장옥연 온공간연구소 소장

제1장 서론

최근 경리단길, 연남동, 성수동 등 서울의 일부 상권이 임대료의 급등 등으로 사회적 문제가 언론에 다수 지적되면서, 젠트리피케이션 문제가 사회적 이슈로 등장하였고 이러한 문제는 전국적으로 확산되는 추세에 놓여있다. 이러한 이유로 젠트리피케이션 문제를 선제적으로 대응할 필요성이 제기되었고, 대응정책 마련에 대한 연구도 1~2년 사이에 활발히 진행되었다. 그러나 젠트리피케이션은 도시에 미치는 긍정적인 영향과 부정적인 영향을 동시에 갖고 있는 현상으로서, 부정적인 영향이 발생하지 않도록 대응을 해야 하는 대상임에는 틀림없지만, 무조건 막아야만 하는 사회문제는 아니다. 젠트리피케이션의 부정적 영향을 막기 위해 너무 빨리 대응하면 도시재생이나 지역활성화가 일어나지 않을 수 있기 때문이다. 이러한 점에서 젠트리피케이션의 부정적 문제를 막기 위한 선제적 대응책은 그 적용시점이 중요하다.

이러한 인식하에, 본 연구는 젠트리피케이션이 해당지역에 시작되었는지, 시작되었으면 얼마나 진행되었는지 그 진행여부를 진단할 수 있는 진단체계를 제시하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 먼저 본 연구에서의 상업적 젠트리피케이션 개념을 정리하였고, 국내 선행연구와 국내외 사례분석을 통해 상업적 젠트리피케이션 징후와 관련된 측정지표를 개발하고, 이를 군산과 공주에 시범적용 하였다. 이를 통해 상업적 젠트리피케이션 측정 지표를 최종적으로 제시하였고, 지표 작성주체 및 자료제공 주체, 지표 적용 공간적 범위 및 자료작성 주기, 활용 통계자료 등 진단체계를 제시하고, 지표의 활용방안과 제도개선 방안을 제시하였다.

제2장 국내 상업적 젠트리피케이션 양상 및 진단사례 분석

2장에서는 국내 상업적 젠트리피케이션이 어떠한 특성과 양상으로 전개되는지 파악하여 국내 상업적 젠트리피케이션을 측정할 수 있는 지표 마련에 기초자료로 활용하고자 국내 젠트리피케이션 발생지역을 대상으로 한 선행연구들을 분석하고, 실제 젠트리피케이션 현상을 진단한 사례에서 지표들을 살펴보았다.

국내 젠트리피케이션 발생 또는 우려 지역에 대한 선행 실증연구, 성동구 진단사례, 양승호의 체감지표 연구 등을 분석한 결과 상업적 젠트리피케이션이 일어나는 징후(지표)들을 파악할 수 있었다. 이들 지표는 젠트리피케이션의 주요한 징후이자 실제로 측정 가능한 측면이 고려되어 있다는 점에서 국내 상업적 젠트리피케이션의 진단을 위한 측정 지표 마련에 유의미한 시사점을 준다고 할 수 있다.

분석 결과, 국내 상업적 젠트리피케이션 측정을 위한 핵심지표로 지가, 임대료, 언론 및 SNS 노출 빈도, 유동인구 및 외부유입인구, 업종변화(식음업종)를, 그 다음으로 대기업 브랜드 진입, 점포 임차인의 손바뀜, 증개축 및 리모델링, 합필 및 신축이 유의미한 지표임을 도출하였다. 그 밖에 공실률, 부재지주, 거주인구, 특정업종 변화 등의 지표는 지역별로 유의미한 정도에 차이가 있어 보다 많은 개별사례가 진행될 필요가 있음을 확인하였다.

주요한 시사점으로 데이터구득 및 조사방법 측면으로는 첫째, 정확한 임대료 및 매출액은 구득이 어렵고 공시지가로 대체하기에는 한계가 있다는 점, 둘째 동지 내몰림 역시 측정의 어려움이 있는 지표로 대체지표 마련이 필요하다는 점, 셋째 기사노출 및 SNS 노출 빈도는 블로그 텍스트 분석 등 다양한 방법을 활용할 수 있다는 점과 마지막으로 현재 구득 가능한 통계자료에 한정된 지표의 한계를 인지하더라도 향후에 유효한 지표를 활용할 수 있도록 새로운 자료구축 방안을 제안할 필요가 있다는 점이다.

젠트리피케이션 진단방법과 진단결과의 활용 측면으로는 첫째 국내의 경우 젠트리피케이션이 발생한 시점들과 조사시점들이 상이하여, 현재로선 지표 산정 결과가 어느 정도의 단계에 이르렀는지 진단하기가 쉽지 않다는 점, 둘째 성동구 사례와 같이 젠트리피케이션 진단결과의 활용방안까지 모색할 필요가 있다는 점, 셋째 지표 값을 통한 진단 시 최근 젠트리피케이션의 양상이 단기간에 복합적으로 발생하고 있는 점을 인지할 필요가 있다는 점이다.

제3장 해외 상업적 젠트리피케이션 진단 현황 및 사례 조사

3장에서는 해외의 상업적 젠트리피케이션 측정 현황 또는 동향을 파악하고, 주요 사례 분석을 통해 국내 상업적 젠트리피케이션 진단체계 마련에 시사점을 도출하였다. 이를 위해 영국, 미국, 독일의 지표개발 현황과 측정 사례를 조사하여, 배경 및 목적, 측정지표, 측정 과정 및 지표 계산방법, 진단결과 등을 분석하였다.

분석결과, 각 국가별로 특성을 정리하면 다음과 같다.

영국은 장소의 사회적 다양성 지표와 그 장소의 복합쇠퇴지수(IMD) 정보를 연계하여 젠트리피케이션 진행정도를 파악하는 연구가 진행되었다. 상업적 젠트리피케이션이 기성 시가지 내 비교적 저가가 저렴한 지역에서 나타나기 시작하고 있는 점을 감안할 때 쇠퇴지수와 연계하여 측정하는 접근방식은 의미가 있으며, 최근 빅데이터 활용의 범주가 확장되고 있는 점을 감안하면 사회적 다양성 지표도 어느 도시에서나 공통되게 사용할 수 있다는 점에서 활용도가 높은 방법이다. 하지만, 장소의 사회적 다양성 지표를 산정하는 과정은 전문가 또는 전문기관에서만 측정과 산정이 가능하다는 한계가 있다.

미국은 젠트리피케이션 현상이 도시의 주요 현안으로 대두되면서 사전에 젠트리피케이션을 감지할 수 있는 ‘젠트리피케이션 조기경보 시스템’을 운영하고 있으나, 이는 주거지역의 젠트리피케이션과 전치현상에 초점을 두고 있다. 미국은 상업적 젠트리피케이션이 발생장소에 기반한 현상으로 다양한 형태를 띠고 있어 장소별로 적합한 지표가 다르다고 보고 있다. 그럼에도 불구하고, 상업적 젠트리피케이션이 일어나는 징후와 측정 지표들이 얼마 만큼에 상관관계가 있는지 그 상관성을 규명하는 연구들이 진행되었다. 이들 연구를 종합하여 점포 전환, 상권 유동성 및 상권 지속성, 영세상인 피해 가중, 특정 소비자층이 선호하는 점포, 대형마트와 영세점포 4개의 측정지표를 제시하였다. 그러나 이 가운데 영세상인 피해 가중과 근생/필수 업종의 감소 또는 비근생/부가 업종의 증가만이 상업적 젠트리피케이션과 관련 있는 징후로 분석되었다. 미국의 상업적 젠트리피케이션 측정 지표는 주로 상권의 변화 양상을 토대로 선정된 점이 특징적이다.

독일은 1980년부터 2014년까지 독일에서 선행된 젠트리피케이션 연구 70여개를 메타 분석한 연구를 통해 젠트리피케이션 연구 동향 및 젠트리피케이션 특성을 살펴보았다. 이를 통해 사회적, 건설적, 상업적, 상징적 젠트리피케이션이 동시에 그리고 동일한 힘으로 발생하지 않는다는 것을 파악하고, 4가지 차원의 젠트리피케이션 분석 틀을 제시

하였다. 독일사례 분석에서의 시사점은 지난 40여년간 젠트리피케이션 관련 연구를 진행하면서 젠트리피케이션 현상은 모든 사례에 적용할 수 있는 일반화된 개념이나 보편적인 프로세스를 보여줄 수 없으며, 젠트리피케이션을 유발하는 액터들을 일반화하여 정의하거나 젠트리피케이션을 야기하는 요인을 도출하는 것이 어렵다는 것에 공감대가 형성되었다는 점이다. 이러한 인식을 바탕으로 젠트리피케이션 연구는 개별 사례를 심층적으로 조사하는 방향으로 진행되었고 이러한 사례연구를 통해 경험적인 결과들을 비교하는 연구들로 발전하였다. 또한 어떻게 젠트리피케이션 현상이 나타나고 발전하였는지에 주목하여 젠트리피케이션 과정을 분석하기 위하여 다양한 단계에서 가능한 영향요인을 도출하였다.

결론적으로, 장소적 특성에 기반한 상업적 젠트리피케이션을 정량적으로 측정하고자 하는 욕구는 전 세계적으로 나타나고 있으나, 아직까지 초기 단계에 머물러 있으며, 특히 독일에서는 일반화될 수 없다는 점에서 개별 사례연구와 그 과정에 대한 연구의 필요성을 제기하였다. 해외사례 연구는 본 연구에 직접적으로 활용 가능한 측정지표에 대한 자료를 얻을 수는 없었으나, 국내에서 지방도시에 대한 양상과 연구가 부족한 실정을 감안할 때 시사하는 바가 크다 하겠다.

제4장 상업적 젠트리피케이션 측정지표 개발과 시범 적용

4장에서는 상업적 젠트리피케이션 측정지표를 최종적으로 선정하여 이를 군산과 공주 도시재생사업지역을 대상으로 시범적용하여 시사점을 도출하였다.

먼저 국내외 선행연구 및 사례분석, 이론검토를 통해 국내 상업적 젠트리피케이션을 감지할 수 있는 후보지표(안)을 마련한 후 관련 전문가로 구성된 전문가 협의회를 통해 지표를 추가, 조정하여 최종 후보지표 19개를 마련하였다. 다음으로 19개 지표별로 구득 가능한 데이터를 조사하고 측정 가능한 활용도구를 검토하였으며, 중요도, 자료 구득성, 자료 신뢰성, 구득용이성, 계산용이성 4개의 측정지표 평가기준을 마련하여 최종 16개의 상업적 젠트리피케이션 측정지표를 선정하였다.

최종 측정지표는 현재 제공되고 있는 공식적인 자료를 토대로 구득이 가능한 유의미한

지표를 최종 선정하되, 전문가 의견이 반영된 핵심적 지표 7개는 현재 자료구득 여부와 무관하게 남겨두어 향후 관련자료 구축의 필요성을 제기하고자 하였다.

〈상업적 젠트리피케이션 최종 측정지표〉

측정 지표	측정 지표	분석 자료
핵심지표 (7개)	임대료	임대료 변화
	매출액	식음업종 매출액 변화
	부동산 가격	부동산 가격 변화
	유동인구	유동인구 변화
	외부유입 인구	주요관광지점 입장객수 변화
	업종 변화	식음업종 수 변화, 근린생활업종 수 변화
	창폐업률	(식음상권)창업지수, 폐업지수, 창폐업지수
보조지표 (9개)	공시 지가	개별지공시지가 변화
	부동산 거래량	부동산 거래량 변화
	SNS 노출 빈도	대상지 명칭 노출빈도
	거주인구	통계청 주민등록인구 수
	부재지주	소유권 이전
	신축	신축 건수 변화
	증개축,대수선	증개축/대수선 건수 변화
	리모델링	리모델링 건수 변화
	합필	합필 건수 변화

최종 측정지표 가운데 자료 구득이 어려운 임대료를 제외하고, 군산과 공주 사업대상지 역을 대상으로 측정지표에 대한 자료를 조사, 구축하여 젠트리피케이션 진행 정도를 분석하였다. 시범적용 결과 주요 시사점과 한계점으로 첫째, 외부유입인구와 부동산 가격 및 식음상권 간 상관관계가 높은 것을 확인하여 핵심지표로 활용 가능성을 확인하였다. 둘째 매출액과 유동인구는 지속적으로 자료수집과 구축이 중요하다는 점과 셋째 현장 조사로 현장 현황이 반영된 측정지표를 추가로 구축 할 필요가 있다는 점을 도출하였다.

무엇보다도 현재 측정지표 결과 값들만으로는 젠트리피케이션의 단계를 명확히 제시하는 일반적인 모델을 제시하는 것은 위험하다는 점을 도출하였다. 두 지역 모두 상대적 비교를 위해 전국단위, 시 단위 자료를 구축하여 해당 대상지와 각 지표별 변화율의 정도를 비교분석하였으나, 젠트리피케이션의 단계가 순차적으로 발생하지 않고 지표별로 유의미한 정도가 지역별로 차이가 커 현재 자료들로 젠트리피케이션의 진행단계를 명확히 진단하는 것에는 한계가 있었다. 따라서 현재 단계에서 젠트리피케이션 측정지표 값들로 진행정도를 일반화하는 모델을 제시하기에는 한계가 있으며, 보다 많은 개별지역의 사례를 지속적으로 구축, 분석하여 진단결과를 공유하고, 이를 토대로 추후 젠트리

피케이션의 진입단계를 일반화할 필요성이 있음을 제안하였다.

제5장 진단체계 및 진단지표 활용방안

5장에서는 이제까지의 연구결과를 종합하여, 상업적 젠트리피케이션 진단체계를 제시하고, 진단지표의 활용방안을 제시하였다. 최종 측정지표로 핵심지표 7개, 보조지표 9개를 제시하였다. 지표별로 작성주체, 자료제공 주체, 지표적용의 공간적 범위, 자료작성 주기를 제시하였다. 지표의 산정방식과 활용 통계자료는 매뉴얼 형식으로 제시하였다. 젠트리피케이션 활용방안으로는 도시재생뉴딜사업자를 대상으로 개별사례 중심의 젠트리피케이션 현상과 실태 파악을 위한 측정지표로 활용할 것을 제안하였다. 이를 위해 사업 선정 및 국비지원확정단계에 본 연구에서 제시한 진단지표를 조사, 구축하는 내용을 담도록 사업선정 가이드라인에 반영하고, 사업추진 과정에서 지속적으로 모니터링 할 수 있도록 제안하였다. 이들 젠트리피케이션 측정지표는 지역활성화를 반증하는 지표이기도 하므로, 일부 측정지표를 도시재생사업 성과 지표로 활용할 것을 제안하였다. 젠트리피케이션 대응책으로는 선정단계, 활성화 수립단계, 사업시행 초기 단계와 젠트리피케이션 발생이 심화될 것으로 예상되는 단계별로 대응 및 지원책을 제시하였다.

〈도시재생뉴딜사업 대상지 상업적 젠트리피케이션 대응책〉

재생사업 추진단계	사업시행 전 (대상지 선정 및 사업비 확정 단계)		사업시행 (사업비 확정 이후)	
	도시재생뉴딜사업 선정시	활성화계획 수립단계	사업시행 초기 단계부터 시행	젠트리피케이션 심화 예상 시
대응 및 지원책	주민참여 기초교육 관계자 협의체계 구축 부동산 거래(매입) 및 가 격 변동 현황 모니터링 체 계 마련 업체 변동 사항 모니터링	활성화계획에 젠트리피케이션 방지대책 방안 포함	상생협약 유도 및 체결 방지대책 이행 시, 지원 -임차인 정착 지원(보증 금감면, 초기임대료 감 면 및 대출지원) -수리비 지원 -세금감면 -주차우선권 부여 등	상권보호구역 설정 업종 및 업태 규제 (ex. 프랜차이즈 입점 규제) 신축개발 규모 제한 등
적용 시점	도시재생뉴딜사업 선정 직후	사업비 확정시 (관문심사)	지역이 활성화되기 이전	부동산 급등 이전
	대응 1단계부터 지속	대응 1단계	대응2단계	대응3단계

〈상업적 젠트리피케이션 진단체계〉

측정 지표	측정 지표	분석 자료	구득방법 (데이터출처)	공공 데이터 제공		지자체 수집, 조사	전문가 수집 분석	공간적 범위	작성 주기
				국가	지자체				
핵심 지표 (7개)	임대료	임대료 변화	한국감정원 부동산통계정보 (http://www.r-one.co.kr)	추후 국가제 공필요				○	
	매출액	식음업종 매출액 변화	소상공인진흥공단 상권분석 시스템(http://sg.sbiz.or.kr)			○		사업대상지 일대	3개월 마다
	부동산 가격	부동산 가격 변화	국토교통부 실거래가 공개시스템 (http://rt.molit.go.kr)	○				법정동	년
	유동인구	유동인구 변화	소상공인진흥공단 상권분석 시스템(http://sg.sbiz.or.kr)			○		사업대상지 일대	6개월 마다
	외부유입 인구	주요관광지점 입장객수 변화	관광지식정보시스템 (https://know.tour.go.kr/)	○				대상지 인근 주요 관광지점	월
	업종 변화	식음업종 수 변화 (전체/한식/카페) 근린상점 수 특정업종 수 변화	통계청 통계지리정보서비스 (SGIS)(https://sgis.kostat.go.kr/)	○				법정동	년
		편의점, 프랜차이즈 카페, 기념품샵 + α	현장조사			○		사업대상지	월
보조 지표 (9개)	식음상권 창폐업률	창업지수 폐업지수 창폐업지수	지자체인허가데이터 (http://www.localdata.kr/)		○			사업대상지	년
	공시 지가	개별지공시지가 변화	지자체홈페이지		○			법정동	년
	부동산 거래량	부동산 거래량 변화	국토교통부 실거래가 공개시스템 (http://rt.molit.go.kr)	○				법정동	년
	SNS 노출 빈도	대상지 명칭 노출빈도	Python & R 크롤링 Foursquare 데이터, 연구자 자체 구축				○		
	거주인구	통계청 주민등록인구 수	국가통계포털 (www.kosis.co.kr)	○				행정동	년
	부재지주	소유권 이전	국가공간정보포털-국가중점개발api(www.nsdi.go.kr)	○				법정동	년
	신축	신축 건수 변화	건축데이터 민간개방 시스템 (http://open.eais.go.kr)	○				법정동	년
	증개축,대수선	증개축/대수선 건수 변화	건축데이터 민간개방 시스템 (http://open.eais.go.kr)	○				법정동	년
	리모델링	리모델링 건수 변화	현장조사			○		사업대상지	월
	합필	합필 건수 변화	국가공간정보포털-국가중점개발api(www.nsdi.go.kr)	○					

제6장 결론

6장 결론에서는 제도개선 및 정책제안, 그리고 향후 연구 과제를 제안하였다.

첫 번째 정책제안으로는 한국감정원이 수행하고 있는 '상업용 부동산 임대동향 조사' 대상에 도시재생사업지구를 본 데이터 표본설계 대상에 포함할 것을 제안하였다. 젠트리피케이션 진단에서 임대료 변화율이 핵심지표임에도 불구하고 현실적으로 구득이 불가능하기 때문에 가장 시급하게 추진되어야 할 사항이다. 두 번째로 도시재생뉴딜사업지역에 젠트리피케이션 진단체계를 운영할 것을 제안하였다. 도시재생뉴딜사업은 공공의 막대한 예산이 특정지역에 투입되고 있는 만큼 사업지역으로 선정되는 시점에서부터 측정지표를 토대로 자료조사, DB구축, 지속적인 모니터링이 진행되어야 한다. 마지막으로 지자체 및 사업지역에서 자료를 구축할 수 있도록 국가차원에서 가이드라인을 제공하고, 사업지원 시 관련 예산을 배정하며, 국가는 전담조직을 통해 지자체별 자료를 종합한 DB를 관리운영할 것을 제안하였다.

향후 연구과제로는 도시재생사업지역을 대상으로 한 젠트리피케이션 측정에 관한 사례 연구, 상업적 젠트리피케이션 현상과 측정지표와의 상관성 규명에 관한 연구, 영국에서 진행한 장소의 사회적 다양성 지수를 활용한 지역별 상업적 젠트리피케이션 지역 예측에 대한 연구를 제안하였다.

상업적 젠트리피케이션은 장소를 중심으로 그 양상이 매우 다양하여 일반화하거나 보편적인 과정을 보여줄 수 없는 개념이라는 것이 현재 세계적인 추세이다. 이제까지 국내 상업적 젠트리피케이션 연구는 서울을 중심으로 진행되었다. 이에 도시재생뉴딜사업지역 및 지방도시들의 개별사례 중심으로 젠트리피케이션 연구와 진단이 지속적으로 진행될 필요가 있다. 본 연구는 그 양상과 특성이 서울과 다를 것으로 예상되는 지방도시의 젠트리피케이션 진행 파악, 진단, 대응책 마련을 위해 필요한 구체적인 측정지표를 제공하였다는 점에서 의의가 크다.

주제어

젠트리피케이션, 상업적 젠트리피케이션, 전치, 도시재생, 근린재생, 근린변화, 도시재생뉴딜사업

차례 CONTENTS

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경	1
2) 연구의 목적	4
2. 연구의 범위 및 내용	5
1) 연구의 범위	5
2) 연구의 내용 및 흐름	7
3) 연구의 방법	10
3. 상업적 젠트리피케이션 개념 및 이론 검토	11
1) 이론적 검토	11
2) 본 연구에서의 상업적 젠트리피케이션 개념 및 진행 단계	19
제2장 국내 상업적 젠트리피케이션 양상 및 진단 사례 분석	23
1. 국내 상업적 젠트리피케이션 양상 및 특성	23
1) 국내 상업적 젠트리피케이션의 지역별 양상	25
2) 국내 상업적 젠트리피케이션의 특성 및 단계별 징후	32
2. 국내 상업적 젠트리피케이션 진단 사례	38
1) 성동구 상업적 젠트리피케이션 진단 사례	39
2) 양승호의 상업적 젠트리피케이션 체감지표 선정 사례	49
3. 소결	52
1) 상업적 젠트리피케이션 측정 유효 지표 측면	52
2) 데이터 구축 및 조사방법 측면	56
3) 젠트리피케이션 진단방법과 진단결과의 활용 측면	58
제3장 해외 상업적 젠트리피케이션 진단 현황 및 사례 조사	61
1. 영국	62
1) 개요 : 진단지표 개발 현황	62
2) 관련 연구 및 개념	63
3) 장소의 사회적 다양성(Urban Social Diversity of Place) 지수 연구	67
2. 미국	75

1) 개요 : 진단지표 개발 현황	75
2) 관련 연구 및 개념	76
3) 상업적 젠트리피케이션 측정지표: 일반	77
4) Chapple의 상업적 젠트리피케이션 측정 및 예측	81
3. 독일	86
1) 개요 : 진단지표 개발 현황	86
2) 관련 연구 및 개념	87
4. 해외사례 종합 및 시사점	93
1) 영국 : 복합쇠퇴지수(IMD)와 장소의 사회적 다양성 지표를 연계	93
2) 미국 : 상업적 젠트리피케이션 측정을 위한 4개의 지표	94
3) 독일 : 사회적, 건설적, 상업적, 상징적 측면의 젠트리피케이션	95
제4장 상업적 젠트리피케이션 측정지표 개발과 시범적용	97
1. 측정지표 선정과정 및 지표개발 기본방향	97
1) 지표 선정과정 및 방법	97
2) 지표개발 기본방향 및 접근방법	98
2. 자료 구득 가능성 검토 및 측정지표 선정	100
1) 후보지표 마련	100
2) 자료 구득 가능성 검토	102
3) 측정지표 평가 및 선정	110
3. 상업적 젠트리피케이션 측정지표 시범적용	114
1) 시범적용 개요	114
2) 군산시 시범적용 분석결과	117
3) 공주시 시범적용 분석결과	129
4. 분석결과 종합 및 진단, 시사점 및 한계점	141
1) 분석결과 종합 및 진단	141
2) 시사점 및 한계점	147
제5장 진단체계 및 진단지표 활용방안	151
1. 상업적 젠트리피케이션 진단체계	151
1) 목적	152
2) 최종 측정지표	152
3) 지표 작성 주체 및 자료제공 주체	153
4) 지표적용의 공간적 범위 및 자료작성 주기	155
5) 지표의 산정방식과 활용 통계자료	157
2. 측정지표 활용방안 및 대응정책	159
1) 상업적 젠트리피케이션 측정지표 활용방안	159
2) 도시재생사업에서 상업적 젠트리피케이션 대응정책	161

제6장 결론	165
1. 제도개선 방안 및 정책 제언	165
2. 향후 연구과제 제언	167
참고문헌	169
영문요약	173
부록	183

표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 젠트리피케이션의 영향	2
[표 1-2] 국내 젠트리피케이션 지수 및 지표 관련 연구	8
[표 1-3] 젠트리피케이션의 개념 정의	13
[표 1-4] 지역의 개선방식과 젠트리피케이션의 특성 비교	16
[표 1-5] Clay, P.L.의 젠트리피케이션의 단계 모델	18
[표 1-6] 젠트리피케이션 개념의 스펙트럼	19
[표 1-7] 본 연구에서의 상업적 젠트리피케이션의 단계 모델	22
[표 2-1] 분석 대상 및 관련 선행연구	24
[표 2-2] 서울 젠트리피케이션 발생지역 특성 및 징후	32
[표 2-3] 군산 및 대구 도시재생사업지역 젠트리피케이션 관련 특성 및 징후	33
[표 2-4] 국내 상업적 젠트리피케이션 현상의 진단 사례 분석 대상	38
[표 2-5] 성동구 젠트리피케이션 진단 지표	40
[표 2-6] 서울시 식음 업종별 인허가데이터 자료현황	41
[표 2-7] 성동구 표준지 공시지가 상승률 : 2005~2015년	42
[표 2-8] 표준지 공시지가 변동	42
[표 2-9] 식음 상권변화(활성지표/증감지표) : 2010~2014년	44
[표 2-10] 성동구 식음업종 구성 : 2014년	46
[표 2-11] 성동구 대중교통(버스) 이용객 증감률 : 2010~2014년	47
[표 2-12] 성동구 대중교통(지하철) 이용객 증감률 : 2013~2015년	47
[표 2-13] 상업적 젠트리피케이션 체감지표 예비변수	50
[표 2-14] 양승호 연구의 상업지역 젠트리피케이션 체감지표	51
[표 2-15] 국내 선행연구 및 진단사례별 유효 지표 종합	52
[표 2-16] 중복 지표 조정	53
[표 2-17] 국내 선행연구 및 진단사례별 유효 측정지표 종합	54
[표 3-1] 젠트리피케이션과 비자발적 이주의 정도 측정을 위한 변수증감	63
[표 3-2] 전체 G 지역에서 해당 변수증감(1981~1991년)	63
[표 3-3] 영국의 복합쇠퇴지수 측정 세부요소	65
[표 3-4] 영국의 장소의 사회적 다양성 측정 지표	68
[표 3-5] 장소의 사회적 다양성 분석을 위한 세부장소 분류	70
[표 3-6] 미국의 상업적 젠트리피케이션 측정지표	77

[표 3-7] 채플의 상업적 젠트리피케이션 측정지표	81
[표 3-8] 테메스칼 근린의 상업적 젠트리피케이션 지수 계산결과	85
[표 3-9] 2004년까지의 동독 도시의 젠트리피케이션 사례연구	86
[표 3-10] 젠트리피케이션의 4가지 측면에서 분석요소와 연구결과	90
[표 3-11] 젠트리피케이션 현상분석을 위한 조사구분	91
[표 3-12] 젠트리피케이션 현상분석을 위한 방법론	91
[표 3-13] 젠트리피케이션 발전과정에 영향을 미치는 요소 모델	92
[표 4-1] 상업적 젠트리피케이션 후보지표 마련 과정	100
[표 4-2] 상업적 젠트리피케이션 후보지표 (19개)	100
[표 4-3] 상업적 젠트리피케이션 측정을 위한 후보지표 및 지표의 의미	101
[표 4-4] 측정지표 구득 가능성 검토 종합	108
[표 4-5] 젠트리피케이션 측정지표 평가체계	110
[표 4-6] 구득 가능한 측정지표 활용도 평가	112
[표 4-7] 상업적 젠트리피케이션 최종 측정지표	113
[표 4-8] 군산 및 공주 시범적용 측정지표 및 활용자료 개요	115
[표 4-9] 군산시 공시지가 및 변화	118
[표 4-10] 군산시 상업·업무 부동산 거래가격 변화	118
[표 4-11] 군산시 상업·업무 및 단독다가구 부동산 거래량	119
[표 4-12] 군산시 매출액 및 매출액 변화 (최근 6개월)	120
[표 4-13] 군산시 대상지 유동인구 변화 (최근 6개월)	122
[표 4-14] 군산시 대상지 외부유입인구 변화	122
[표 4-15] 군산시 일반음식점 증감 추이(2013~2018)	123
[표 4-16] 군산시 대상지 일반음식점 세부 업종별 증감 추이	123
[표 4-17] 군산시 대상지 내 근린생활업종 및 특정업종(박물관/미술관, 숙박업) 증감 추이	125
[표 4-18] 군산시와 대상지의 일반음식점 년도별 창폐업 지수	126
[표 4-19] 군산시 대상지 내 주민등록인구 변화	127
[표 4-20] 군산시 대상지 부재지주 변화	127
[표 4-21] 군산시 대상지 년도별 증개축대수선 및 합필 현황	128
[표 4-22] 군산시 필지규모 현황 (2018년 현재 기준)	128
[표 4-23] 공주시 공시지가 및 변화	130
[표 4-24] 공주시 상업·업무 부동산 거래가격 변화	130
[표 4-25] 공주시 상업·업무 및 단독다가구 부동산 거래량 변화	131
[표 4-26] 공주시 매출액 및 매출액 변화 (최근 6개월)	132
[표 4-27] 공주시 대상지 유동인구 변화 (최근 6개월)	134
[표 4-28] 공주시 대상지 외부유입인구 변화	134
[표 4-29] 공주시 일반음식점 증감 추이	135
[표 4-30] 공주시 대상지 일반음식점 세부 업종별 증감 추이	135
[표 4-31] 공주시 대상지 내 근린생활업종 및 특정업종(박물관/미술관, 숙박업) 증감 추이	137
[표 4-32] 공주시와 대상지의 일반음식점 년도별 창폐업 지수	138

[표 4-33] 공주시 대상지 내 주민등록인구 변화	139
[표 4-34] 공주시 대상지 부재지주 변화	139
[표 4-35] 공주시 대상지 년도별 증개축대수선 및 합필 현황	140
[표 4-36] 공주시 필지규모 현황 (2018년 현재 기준)	140
[표 4-37] 건축법에 근거한 신고 및 허가사항	148
[표 5-1] 상업적 젠트리피케이션 최종 측정지표	152
[표 5-2] 측정지표별 자료제공 및 수집구축 주체	154
[표 5-3] 측정지표 적용의 공간적 범위 및 자료 작성주기	156
[표 5-4] 측정지표 자료 구축을 위한 매뉴얼 작성 예시 : 매출액	157
[표 5-5] 도시재생뉴딜사업 대상지 상업적 젠트리피케이션 대응책	164

그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 국내 상업젠트리피케이션 발생에 따른 사회적 문제	2
[그림 1-2] 본 연구에서의 젠트리피케이션 개념적 범위	5
[그림 1-3] 연구흐름도	9
[그림 1-4] 젠트리피케이션 현상에 따른 지역내 변화 양상	12
[그림 1-5] 젠트리피케이션 진행과정	17
[그림 1-6] 본 연구에서의 상업적 젠트리피케이션 스펙트럼 및 진단 개념도	20
[그림 1-7] 상업적 젠트리피케이션 진행 단계와 측정지표 개발 목표	21
[그림 1-8] 본 연구에서의 상업적 젠트리피케이션 진행단계 모델 개념도	22
[그림 2-1] 연도별 연남동 기사 노출빈도	34
[그림 2-2] 경리단길의 주민등록인구 및 음식점 수 변화	35
[그림 2-3] 상수지역 음식점 수 및 동네거주 건물주 변화 추이	36
[그림 2-4] 성동구 개별공시지가 변동율 분포도	43
[그림 2-5] 성동구 개별공시지가 분포현황도(2015년)	43
[그림 2-6] 서울시 식음업종 변화(2005~2014)	44
[그림 2-7] 성수동 주목지역 식음업종 변화(2005~2014)	45
[그림 2-8] 서울시 및 성수동 주목지역 창폐업 지수도 (2005~2014)	45
[그림 2-9] 서울시 업종별 점포수 추이(2000~2014)	46
[그림 2-10] 성동구 젠트리피케이션 대응을 위한 지속가능한 구역관련 6개 평가지표	48
[그림 2-11] 예비변수의 선정 과정	49
[그림 3-1] 영국의 복합쇠퇴지수 산출과정 순서도	66
[그림 3-2] Interconnected geo-social network model	68
[그림 3-3] 9개 장소군 별 brokerage 수치와 그에 따른 serendipity 수치 그래프	70
[그림 3-4] 9개 장소군 별 entropy 와 homogeneity 수치 그래프	71
[그림 3-5] 런던시 지역구별 장소의 사회적 다양성 수치 측정 지도	72
[그림 3-6] 장소의 사회적 다양성의 하위지표와 복합쇠퇴지수의 하위지표 간의 관계(비례/반비례)를 비교한 그래프	72
[그림 3-7] IMD와 Brokerage Rnak의 분산 관계도	73
[그림 3-8] 미국 센서스트랙 공간단위에서 지정된 상업적 센서스트랙	83
[그림 3-9] 연도별 시기에 따른 관련 연구 진행현황(N=327)	87
[그림 3-10] 연구대상이 되었던 도시현황(N=287)	88
[그림 3-11] 연구의 조사방법론 구분(N=149)	89

[그림 4-1] 상업 젠트리피케이션 진단지표 선정과정	98
[그림 4-2] 젠트리피케이션 진단의 접근방식	99
[그림 4-3] 시범적용 대상지 공간적 범위 : 군산시(좌), 공주시(우)	116
[그림 4-4] 군산 도시재생선도지역 공시지가 변화	117
[그림 4-5] 군산시 공시지가 변화율	118
[그림 4-6] 군산시 부동산 거래가격(위) 및 거래량(아래) 변화도	119
[그림 4-7] 군산시 SNS 노출빈도	121
[그림 4-8] 군산시에 대한 언론 및 인터넷의 워드 클라우드 분석 결과	121
[그림 4-9] 근대역사박물관 연도별 관광객 수	122
[그림 4-10] 군산시 대상지 내 일반음식점 세부업종별 변화도	124
[그림 4-11] 군산시 및 대상지 일반음식점 연도별 증가추이	124
[그림 4-12] 군산시 대상지 일반음식점 세부 업종별 비중 변화	124
[그림 4-13] 군산시 대상지 내 근린생활업종 증감 추이	125
[그림 4-14] 군산시 및 대상지 사업체 창폐업지수	126
[그림 4-15] 군산시 대상지 주민등록인구 변화도	127
[그림 4-16] 군산시 대상지 부재지주 변화도	128
[그림 4-17] 공주시 도시재생선도지역 공시지가 현황	129
[그림 4-18] 공주시 공시지가 및 변화도	130
[그림 4-19] 공주시 부동산 거래가격(위) 및 거래량(아래) 변화도	131
[그림 4-20] 공주시 SNS 노출빈도	133
[그림 4-21] 공주시에 대한 언론 및 인터넷의 워드 클라우드 분석 결과	133
[그림 4-22] 공주시 및 대상지 일반음식점 연도별 증가추이	136
[그림 4-23] 공주시 대상지 내 일반음식점 세부 업종별 변화도	136
[그림 4-24] 공주시 대상지 일반음식점 세부 업종별 비중 변화	136
[그림 4-25] 공주시 대상지 내 근린생활업종 증감 추이	137
[그림 4-26] 공주시 및 대상지 사업체 창폐업지수	138
[그림 4-27] 공주시 주민등록인구 변화	139
[그림 4-28] 공주시 대상지 부재지주 변화도	140
[그림 4-29] 군산시 도시재생사업지역 젠트리피케이션 주요 지표 연도별 변화	142
[그림 4-30] 본 연구에서의 상업적 젠트리피케이션 진행단계 모델 개념도	143
[그림 4-31] 군산시 대상지 상업적 젠트리피케이션 진단체계 및 진단	143
[그림 4-32] 공주시 도시재생사업지역 젠트리피케이션 주요 지표 연도별 변화	145
[그림 4-33] 본 연구에서의 상업적 젠트리피케이션 진행단계 모델 개념도	146
[그림 4-34] 공주시 대상지 상업적 젠트리피케이션 진단체계 및 진단	146
[그림 5-1] 상업적 젠트리피케이션 진행단계별 대응 단계 모델	163

제1장 서론

- 1. 연구의 배경 및 목적
 - 2. 연구의 범위 및 내용
 - 3. 상업적 젠트리피케이션 개념 및 이론 검토
-

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

□ 최근 국내에 젠트리피케이션이 사회적 이슈로 대두

젠트리피케이션(Gentrification)은 본래 노후하고 쇠퇴한 도심부 주변 근린지역으로 저렴한 임대료와 높은 문화·상업활동 접근성을 선호하는 문화예술인, 전문직 등 중산층 계층이 이주해오면서 근린이 재활성화되는 반면, 주택가격이 상승하게 되어 기존에 거주하던 저소득층 주민들이 밀려나가게 되는 현상을 지칭하는 용어이다. 최근 우리나라에서는 주로 주거보다는 상업 기능의 관점에서 임대료 상승에 따른 문화예술인과 소상공인들의 비자발적 이주 문제를 지칭하는 용어로 사용되고 있다.¹⁾ 경리단길, 연남동, 성수동 등 서울의 일부 상권이 임대료의 급등 등으로 기존에 자연스럽게 형성된 공간의 정취나 문화 등이 훼손되고 소상공인이 밀려나는 사회적 문제가 언론 등에서 다수 지적되었고, 점차 전주, 군산, 경주 등 전국적으로 확산되는 추세에 놓여있다.

국내 상업젠트리피케이션은 임대료의 급등으로 원주민과 초기 지역이미지를 구축했던 문화·예술인이나 소상공인 등은 이탈하고 결국 투기세력 또는 대자본의 유입으로 지역의 공동체(communitiy)와 정체성이 상실되고 지역의 매력을 저하시켜, 활성화된 지역을 또 다시 쇠퇴하게 만든다는 점에서 문제시되고 있다.

1) 경상일보(2016.3.24.일자)

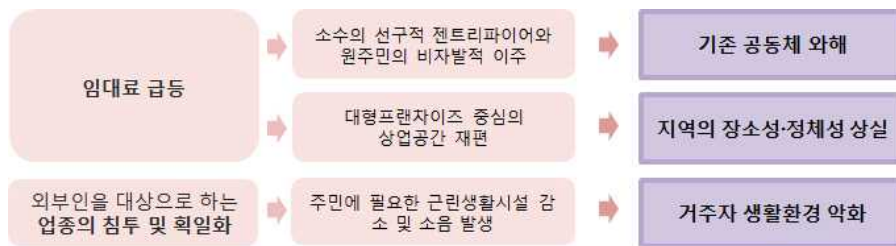
※ 서촌

2008년 한옥선언 이후 서촌한옥의 재산가치 상승(2010~2011년 사이 한옥가치 1,700만원/평에서 2,500~3,000만원으로 상승), 한옥을 활용한 용도변화 사례 증가(2012~2014년 주거면적 8.8% 감소, 음식점카페 129.3% 증가), 한옥의 상업화로 원주민, 동네 가게들이 밀려나 공동체 붕괴

※ 전주 한옥마을

2002년 관광정책 이후 한옥마을 내 상업시설 대폭 증가(숙박시설 98%, 카페 93% 증가)와 거주인구 및 가옥 감소(최근 6년간 인구 43%, 세대수 38% 감소), 관광개발 과정에서 신예술가집단 유입 및 문화예술 활동 증가로 마을은 활성화 되었으나, 지가 상승(5~6년 전 대비 10배 증가), 젊은 예술가들 이주, 투기세력 형성

※ 출처 : 서울시(2015), 서울시 종합대책 자료, pp.104~107 참고



[그림 1-1] 국내 상업젠트리피케이션 발생에 따른 사회적 문제 (저자 작성)

□ 젠트리피케이션은 긍정적인 영향과 부정적인 영향을 갖고 있는 ‘양날의 칼’

Hammett(2003)은 젠트리피케이션은 도시에 미치는 긍정적인 영향과 부정적인 영향을 동시에 갖고 있는 ‘양날의 칼’이라고 하였다.

[표 1-1] 젠트리피케이션의 영향

긍정적 효과	부정적 효과
- 주택 증가/향상으로 부동산 소유자들의 인센티브 증가 - 범죄 감소 - 쇠퇴하는 지역의 안정화 - 부동산 가치 상승 - 지역상점에서의 소비자 구매력 증가 - 공실율의 감소 - 지방 재정수입의 증대 - 추가 개발의 장려 및 가능성 증대 - 지역 인프라스트럭처 및 서비스 부담 감소 - 사회계층 혼합(social mix) 증대 - 정부지원 여부와 무관한 부동산의 재활성화	- 임대료 및 비용 증가에 따른 강제이주 - 지불가능한 주택의 감소 - 상업적/산업적 강제이주 - 지속가능하지 못한 부동산 가격 - 저소득층 지역 주변에서의 강제이주와 주택수요 압력 - 커뮤니티의 분노와 갈등 - 노숙자 발생 - 강제이주에 따른 2차적인 심리적 비용 - 지역 서비스에 대한 비용증가 및 변화 - 사회적 다양성 감소 - 젠트리피케이션이 일어난 지역의 인구 및 일자리 감소

출처 : Loretta Lees, Tom Slater, and Elvin Wyly(2008), Gentrification, Routledge, p.196. 재인용 ; Rowland Atkinson and Gary Bridge, eds.(2005), Gentrification in a Global Context: the New Urban Colonialism, Routledge, p.5.

국내에서도 젠트리피케이션을 문제 지점에서 해결 모색으로 관점이 전환됨과 동시에 젠트리피케이션의 부정적 측면을 부각시켰던 것에서 긍정적 효과도 인식하기 시작하였다. 이는 젠트리피케이션 현상이 무조건 막아야 할 문제해결의 대상이 아님을 의미한다. 최근 도시재생의 부작용으로 일명 젠트리피케이션 현상이 사회적 이슈가 되고 있으나, ‘도시재생이 성공하면 젠트리피케이션이 발생하고, 젠트리피케이션이 발생하지 않으면 도시재생은 성공하지 못한 것이다’라는 모순적 관계의 말이 나오는 것도 동일한 맥락으로 이해할 수 있다. 이러한 점에서 젠트리피케이션은 무조건 막아야만 하는 사회문제는 아니지만, 부정적 영향이 발생하지 않도록 대응을 해야 하는 대상임에는 틀림없다.

□ 젠트리피케이션 부정적 문제를 막기 위한 선제적 대응책은 적용시점이 중요

젠트리피케이션은 지역활성화 및 지역 공동체 변화, 지역의 정체성(장소성)과 밀접한 관련을 갖고 있기 때문에 부정적 영향이 발생하지 않도록 선제적 대응정책을 추진할 때에는 그 적용 시점을 판단하는 것이 무엇보다 중요하다. 실제로 지역의 젠트리피케이션의 문제를 사전에 막으려 할 때 고심이 되는 것은 ‘과연 정말로 그 지역이 젠트리피케이션의 초기 단계에 진입하였는가’를 확인하는 것이다. 젠트리피케이션을 막으려면 그 징후가 포착되는 단계, 즉 초기단계에 개입해야 효과적이지만, 젠트리피케이션의 부정적 영향을 막기 위해 너무 빨리 대응하면 도시재생이나 지역활성화가 일어나지 않을 수 있기 때문이다.

※ 부동산 시장에 불이 붙어 사건의 지평선을 넘으면 젠트리피케이션을 막기 힘들다. 건물 매매가와 임대료가 한껏 오르고 동네를 떠났던 사회 혁신가, 예술가, 소상공인 등은 이미 다 떠나 버린 마당에 뒤늦게 젠트리피케이션을 막겠다고 뛰어들어 본들 무슨 소용이 있겠는가. 젠트리피케이션을 막으려면 징후가 포착되는 단계, 즉 초기 단계에 개입해야 한다. (중략) 실증조사를 통해 먼저 확인해 보고 싶은 것은 정말로 성수동이 젠트리피케이션 초기 단계에 진입했는가였다.

출처: 정원오, 2016, “도시의 역설, 젠트리피케이션”, pp.171~172, 후마니타스

□ 공공의 도시재생정책에 따른 젠트리피케이션 대응책 마련 필요성 대두

임대료 급등과 같은 경제적 요인이 젠트리피케이션을 발생시킬 수 있지만, 지방정부의 정책적 선택에 따라 그것을 촉진시킬 수도 또는 지연시킬 수도 있다는 측면(Kennedy와 Leopard 등)에서 공공의 재생 정책에서 젠트리피케이션 대응책 마련 필요성이 대두되고 있다. 민간 부문이 주도하여 젠트리피케이션이 발생한 서울과 달리 상대적으로 상업 수요가 낮은 지방도시에서는 공공주도의 도시재생사업 시행이 젠트리피케이션으로 이어질 가능성이 높다(김정섭, 2016). 특히 근린재생형 도시재생사업지역에서 젠트리피

케이션이 이미 발생하고 있거나 발생될 우려가 커지면서, 선제적 대응이 필요하다는 사회적 요구가 대두되고 있는 상황이다.

□ 성공적인 도시재생을 위해 젠트리피케이션 진행에 대한 진단체계 마련 필요

도시재생사업에서 도시재생과 지역공동체 변화와 관련해 젠트리피케이션 현상을 단계별로 진단하고 그 변화를 과거부터 현재까지 모니터링함으로써 가까운 미래의 변화를 예측하고 바람직한 대응 방안을 강구할 필요가 있다는 의견이 나오고 있다. (박정호, 2017; 송지은 외, 2016).

※ 울산형 젠트리피케이션에 대한 선제적 대응_지속 가능한 도시재생사업을 위해 울산형 젠트리피케이션에 대한 체계적 조사와 예방대책 마련 시급 : 울산 중구 문화의 거리 등 도시재생 사업지역에서 높아진 임대료를 감당하지 못하고 기존의 상인과 문화예술업소들이 밀려나가는 현상이 시작되고 있음

출처: 경상일보 2016.3.25일자

젠트리피케이션 대응 정책을 펼치기에 앞서, 도시재생사업 추진 시 지역의 변화에 대한 지속적인 모니터링과 정교한 데이터 구축을 통해 젠트리피케이션의 초기 진입단계를 진단할 수 있는 체계를 마련할 필요가 있다. 특정 장소를 기반으로 나타나는 젠트리피케이션은 지역에 따라 그 양상이 매우 다양하여 일반화하기 어려운 특성이 있다. 이것은 젠트리피케이션을 측정할 수 있는 일반적 지표를 설정하기 어렵다는 것을 의미한다. 그럼에도 불구하고, 젠트리피케이션은 발생자체를 차단해야 하는 문제의 대상이 아니라는 점에서, 진행정도를 파악하는 것은 젠트리피케이션의 부정적 영향을 미연에 방지하기 위한 정책추진에 큰 의미가 있다. 공공주도의 도시재생과정에서 젠트리피케이션의 진행을 모니터링할 수 있는 측정지표는 도시재생사업 성과를 측정하는 지표와도 연관될 수 있어 젠트리피케이션 현상을 측정할 수 있는 지표를 마련하는 의미는 더욱 크다고 하겠다.

2) 연구의 목적

본 연구는 국내 상업적 젠트리피케이션의 진행 정도를 측정할 수 있는 진단체계를 개발하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해 설정한 세부 목표는 다음과 같다.

- 첫째, 근린재생형 도시재생사업지구에서의 상업적 젠트리피케이션 징후 또는 진행정도를 파악할 수 있는 측정 지표를 개발한다.
- 둘째, 근린재생형 도시재생사업지구에서의 상업적 젠트리피케이션 진단체계를 제시하고, 지표의 활용방안과 제도개선 방안을 제시한다.

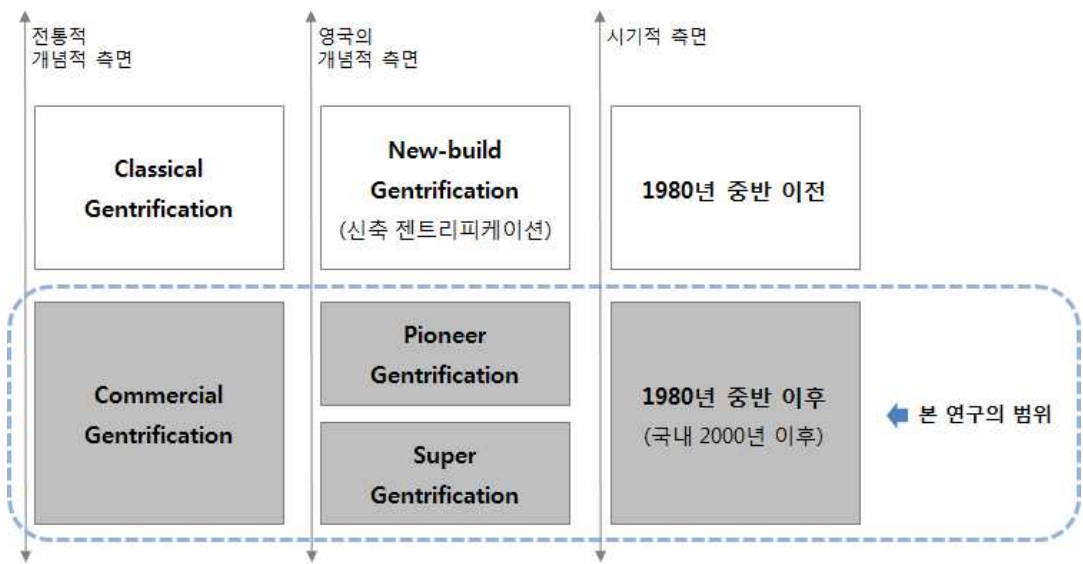
2. 연구의 범위 및 내용

1) 연구의 범위

□ 젠트리피케이션의 개념적 범위 : 상업적 젠트리피케이션

본 연구에서의 젠트리피케이션은 주거지역에서의 상업화 또는 상업지역, 상업가로, 상업용 부지 등에서 지나친 상업화로 주택과 상가건물의 임대료와 가격이 상승하여 기존 세입자 또는 원 젠트리파이어들이 내몰리는 ‘상업적 젠트리피케이션(Commercial Gentrification)’을 대상으로 한다. 이는 공공 또는 민간주도의 대규모 철거 재개발사업이나 신규주택단지 조성 등으로 기존 원도심 주민이 축출되는 ‘고전적 젠트리피케이션(Classical Gentrification)’과 대별되는 개념이다.

젠트리피케이션 개념이 시작된 영국의 경우 대규모 철거 재개발에 의한 기존 토지 이용자의 축출, 즉 신축 젠트리피케이션(New-build Gentrification)과 대별되는 개념의 ‘파이오니어 젠트리피케이션(Pioneer Gentrification)’ 및 ‘수퍼 젠트리피케이션(Super Gentrification)²⁾’에 해당한다고 볼 수 있다.



[그림 1-2] 본 연구에서의 젠트리피케이션 개념적 범위 (저자 작성)

2) Tallon은 영국 내에서 특히 런던과 같은 대도시에서 발생하는 젠트리피케이션을 정치, 경제, 문화적 상황의 변화 등 시대적 상황에 따라 크게 두 가지 형태로 구분하여 설명함 (Tallon, A., 2013)

□ 시간적·공간적 범위

국내의 경우 상업적 젠트리피케이션 현상이 두드러지기 시작한 2000년대 이후를 연구 범위로 하며, 대상지 시범적용 시 도시재생선도지역 사업이 선정된 2014년을 기점으로 그 전후를 시간적 범위로 설정한다.

공간적범위는 선행연구 및 사례분석의 공간적 범위는 전국의 젠트리피케이션이 발생된 지역부터 발생 가능성이 있는 지역까지를 대상으로 한다. 측정 지표 시범적용의 대상지 범위는 도시재생사업이 어느 정도 추진된 지역이어야 사업시행에 따른 지역의 변화를 파악할 수 있으므로, 도시재생사업 선도지역을 대상으로 하되 상업적 젠트리피케이션이라는 개념적 범위를 고려하여 근린재생형 도시재생사업지구를 대상으로 한다.

□ 본 연구에서 진단체계의 범위

- [개념 및 목적 설정]
- [측정치표 개발]_후보지표 제시, 측정가능성 검토, 최종 측정지표 선정
- [측정치표 산정]_활용할 통계자료 및 기준 제시, 지표 산정방식 등
- [젠트리피케이션 진단]_측정치표 결과의 해석과 판단 기준, 방법 등
- [관리운영]_지표의 작성주체, 작성 주기, 지표적용의 공간적 범위

□ 선행연구와의 차별성

기존의 젠트리피케이션과 관련된 연구들은 젠트리피케이션이 발생한 지역을 대상으로 상업적 변화 및 사업자 변화 등 그 변화과정에 대한 연구들이 주로 진행되었다(김봉원, 2010, 삼청동길; 김신성, 2013, 연남동; 허자연, 2015, 경리단길 등). 대체로 자료구득이 가능한 물리적 변화 특성을 중심으로 진행된 것이 특징이며, 서울지역 위주로 진행된 점 역시 특징적이다. 반면, 우리나라 젠트리피케이션의 원인이나 양상에 대한 정량적 연구(김걸, 2007)나 지방도시의 상황 연구(김형균 외, 2015), 해외 사례연구(맹다미, 2015)들은 극히 일부 진행되었다. 한편으로 젠트리피케이션이 사회적 이슈로 대두됨에 따라 정책적 수요에 의해 최근 1~2년 사이 젠트리피케이션의 선제적 대응을 위한 연구들이 국가 및 지자체 정책연구기관을 중심으로 진행되었다(윤혜영, 2017, 인천발전연구원; 송지은 외, 2016, 국토연구원; 김형균 외, 2015, 부산발전연구원; 성남시, 2015 등).

본 연구와 밀접한 ‘젠트리피케이션 측정 및 진단에 관한 연구’들은 젠트리피케이션

의 원인과 영향을 분석하기 위한 지표 선정(김걸, 2007; 한치훈, 2017; 문승운, 2017), 젠트리피케이션의 전치현상을 파악하기 위한 지표 선정(Atkinson, 2000), 젠트리피케이션의 징후를 주체별로 체감할 수 있는 지표 선정(양승호, 2017), 젠트리피케이션 진행속도를 파악할 수 있는 지표 선정(윤윤채, 2017)등의 연구들이 최근 진행되었다.

그러나 젠트리피케이션 측정과 관련된 위의 연구들은 엄밀하게 살펴보면 고전적 젠트리피케이션에 해당하는 주거지역에서 개발사업 등에 의한 계층구조의 변화에 초점을 두고 있다. 상업적 젠트리피케이션 측정을 위한 연구는 해외에서 Zukin을 필두로 일부 진행되었으나, 국내에서는 양승호의 연구가 거의 유일하다고 할 수 있는 정도이다. 젠트리피케이션을 인지하는 시스템개발 연구는 미국에서 대략 11개 진행 중이거나 완료된 상태이나(박정호, 2017, p.64), 이 역시 주거지역을 대상으로 하고 있으며, 국내에서는 성동구가 유일하게 정책수립과정에서 수집 가능한 자료(data)를 토대로 2017년에 자체적으로 진행한 것이 유일하다.

한편, 2018년 현재 국토연구원에서도 ‘경제기반형 젠트리피케이션 진단지표 개발 및 활용방안 연구’가 진행되고 있는데, 경제기반형 도시재생사업지를 대상으로 하고 있는 점과 이에 따라 산업적 측면의 측정지표가 중심이 된다는 점에서 본 연구와 차별된다.

본 연구는 상업적 젠트리피케이션의 징후나 진행정도를 진단할 수 있는 측정 지표를 개발한다는 점, 중앙정부나 지방자치단체에서 활용가능한 지표개발을 염두에 두고 있는 점, 특히 도시재생사업 추진지역에서 활용 가능한 지표를 개발하고, 이를 위한 활용방안 및 정책적 제도개선 방안을 제시한다는 점에서 선행연구와 차별된다.

2) 연구의 내용 및 흐름

□ 연구의 내용

- 젠트리피케이션 개념 및 이론 검토
- 국내 상업적 젠트리피케이션의 양상 및 특성 분석 : 선행연구를 중심으로 파악
- 국내외 젠트리피케이션 진단사례 조사 및 분석
- 국내 상업적 젠트리피케이션 측정지표 개발 및 시범 적용
- 국내 상업적 젠트리피케이션 진단체계 및 활용방안 제시
- 도시재생사업지구 적용과 도시 관리를 위한 제도개선방안 및 정책 제언

[표 1-2] 국내 젠트리피케이션 지수 및 지표 관련 연구

연구개요	공간적 범위 시간적 범위	GENTRIFICATION의 조작적 정의	연구결과
김걸 (2007)	서울시 전체 행정동 522개 1990년과 2000년	[종속변수] -GENTRIFICATION의 조작적 정의 : 행정동 별 사회적 지위의 변화 -GI = 1990년과 2000년 사회적 지위지수의 차이 *사회적 지위지수 : 4차부문의 산업 즉 전문·관 라·기술·행정직에 종사하는 종사자의 비율과 4 년제 대학교육 이상의 학력을 가진 인구의 비 율을 합한 값의 평균 [독립변수 : 총 28개] -인구학적 특성 : 6개 -주택시장의 특성 : 14개 -후기 산업도시 특성 : 4개 -제도적 특성 : 4개	서울의 젠트리피케이션 발생 요인 : 주로 지가의 변화, 인구학적 변화, 경제기반의 변화 및 제도적 정 책의 변화에 의해 발생 후기산업도시 문제와 지대격차 문제가 서울의 젠 트리피케이션을 가장 잘 설명하는 요인으로 분석. 그 다음으로 인구학적 변화와 제도적 특성이 해당 지대격차와 후기산업도시 문제 및 인구학적 변화 문제로 설명가능하다는 점에서 서구 도시에서 발생 하는 젠트리피케이션의 발생유형과 유사함
한지훈 (2017)	서울시 전체 행정동 423개 2005년과 2015년	[젠트리피케이션 지수(GI)] -GENTRIFICATION의 조작적 정의, GI(종 속변수), 사회적 개념 김걸과 동일 [독립변수 : 총 11개] -인구학적 특성 : 3개 -주택시장 특성 : 2개 -토지이용 특성 : 4개 -산업특성 : 1개 -제도적 특성 : 1개	*김걸의 연구와 연구방법론이 동일, 김걸 연구 결과 를 토대로 토지이용적 특성만을 추가하여 분석
양승호 (2017)	서울시 상업지역 (경리단길, 가로수길, 홍대, 성수동)	[젠트리피케이션 체감지표 : 총 22개] -물리적 관점 : 7개 -사회적 관점 : 5개 -경제적 관점 : 5개 -문화예술적 관점 : 5개	전문가, 임차인, 방문자 그룹 전체적으로 경제적 관점에 높은 체감효과를 느낌, 세부적으로는 임대료 급등과 업종의 획일화와 같은 부정적 측면을 체감 사회적 관점에서도 장소성의 상실과 임차인 축출 을 높게 체감 물리적 측면에서는 기호·심미적 가로경관과 가로 유동보행량증가 등 긍정적 체감 문화예술적 관점에서도 고급스러운 도시이미지 와 문화트렌드센터의 유입에 긍정적 체감을 보임
문승운외 (2017)	성동구 서울숲 491개 집계구 2000년, 2005년, 2010년	[젠트리피케이션 지수(GI)] -GI = 해당 집계구에서 '전체 인구수 중 고학력자인 구의 백분율' 또는 '전체 종사자수 중 고소득 또는 전 문직 종사자수의 백분율' *고학력자 : 4년제 대학교 이상의 교육을 마친 계층 *고소득 또는 전문직 종사자 : 4차부문의 산업 종사자	도시공원의 조성은 젠트리피케이션을 야기시키 고, 이는 쇠퇴한 도시를 재활성화 또는 재생하는 수 단으로서 역할을 한 것임 다른 변수를 통제하였을 때, 도시공원과의 접근성 이 젠트리피케이션의 중요한 변수임을 확인함

출처 : 각 논문토대로 저자 재정리

□ 연구의 흐름



[그림 1-3] 연구흐름도 (저자 작성)

3) 연구의 방법

□ 이론 검토와 특성 파악을 위한 선행연구 조사 및 분석

- 국내외 젠트리피케이션과 관련된 이론 검토를 위한 선행연구 조사 및 검토
- 국내 상업적 젠트리피케이션 양상 및 특성 파악을 위한 선행연구 조사 및 분석

□ 국내외 상업적 젠트리피케이션 진단사례 분석을 위한 문헌조사 및 관계자 면담

- 국내외 상업적 젠트리피케이션 진단사례 관련 문헌조사 및 자료 수집
- 국내 : 성동구 상업적 젠트리피케이션 진단사례 및 한국감정원 사례 등 분석
- 해외 : 영국의 엡킨슨 및 장소의 사회적 다양성 연구보고서 분석, 미국의 Chapple et al.(2017) 및 Zukin의 연구보고서 분석, 독일의 드레스덴시 외곽 신도시 사례 연구보고서 분석

□ 활용가능 데이터 파악을 위한 온라인서칭 및 전문가 면담

- 진단지표의 구득 용이성 검토를 위해 국토교통부, 지자체, 공공기관 등에서 제공하는 토지, 건물, 매출, 유동인구, 업종 등과 관련된 통계데이터 현황 파악

□ 지표 선정 등을 위한 전문가 자문회의 및 전문가 협의회 실시

- 진단지표 선정과정에서 객관성과 타당성, 일관성 확보를 위해 관련 전문가 협의회 실시, 다양한 분야의 고정된 전문가들과 심층 논의
- 연구의 범위와 방향, 제도 개선, 지표 활용방안 등의 의견수렴을 위한 전문가 자문회의 실시

□ 국내 현장답사 및 관계 담당자 면담

- 국내 젠트리피케이션 발생지역 현장답사
- 타당성 검토 적용을 위한 시범대상지 선정을 위한 현장답사 및 관계자 면담

□ 지표의 시범적용을 통한 타당성 검토를 위한 전문기관 위탁용역

- 상업적 젠트리피케이션 진단지표를 도새재생사업지구 내 시범적용
- 대상지 젠트리피케이션 진행 현황파악 및 지표 조사를 위해 외부 전문기관 위탁용역 실시

3. 상업적 젠트리피케이션 개념 및 이론 검토

1) 이론적 검토

□ 젠트리피케이션 개념

젠트리피케이션(Gentrification)이란 용어는 1964년 영국 사회학자인 루스 글라스(Ruth Glass)가 그녀의 책 ‘London: Aspects of Change’에서 처음 언급한 것으로, 런던의 많은 노동자 계층의 지구가 거주계약이 만료될 때 고급스럽고 값비싼 주거지로 변모되면서 그 지역이 중산층 또는 상위계층의 주거지로 대체되는 현상을 일컫는 말로 사용하였다. 즉, 1960년대 당시 중앙정부의 재개발 사업에 의해 새롭게 유입되는 중/상류 계층을 젠트리(Gentry) 그룹으로 정의하고 이들에 의한 도시빈민 근린지역의 변화(-fication)를 젠트리피케이션(Gentrification)으로 명명하여 사용하였다.

“One by one, many of the working class quarters have been invaded by the middle class-upper and lower...Once this process of ‘gentrification’ starts in a district it goes on rapidly until all or most of the working class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed.”³⁾

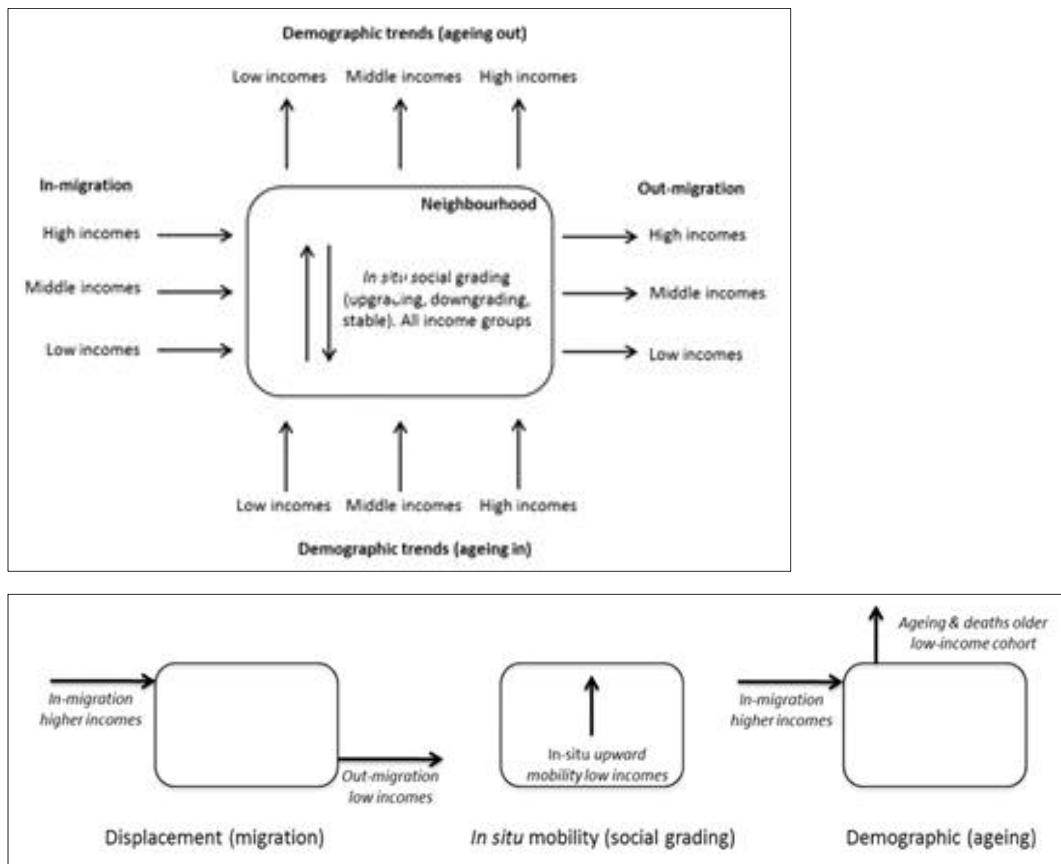
“노동자 계급의 거주지역이 중상류 계층에 의해 하나 둘씩 점유되기 시작한다. 이러한 ‘젠트리피케이션’이 시작되면 그 과정은 빠르게 진행되는데, 기존 노동자 계급의 원주민 대부분이 비자발적으로 이주하고, 이로 인해 해당지역의 사회적 성격이 완전히 변할 때까지 그 과정은 지속된다.”

신현방(2017)은 최근 젠트리피케이션의 긍정적인 측면에 대한 인식이 대두되자 루스 글라스가 처음 이 용어를 개념화했던 것은, 소득이 낮은 노동자들이 주로 살던 런던 도심 주거지의 변화로 기존 주민의 비자발적 이주가 발생하는 과정을 비판적으로 고찰하기 위해서였으며, 저소득층 주거지로 진출한 중산층에 의해 주택의 손바뀜과 고급화가 이루어지고, 이에 따라 기존 노동자 거주민들이 비자발적으로 이주를 겪으면서 해당 주거지의 사회적 성격 자체가 완전히 탈바꿈하는 부정적 도시 변화 과정을 설명하려는 것이었다고 강조하고 있다.⁴⁾

3) Glass, R. (1964). London, aspects of change. London: Centre for Urban Studies. p.xvii.

4) 신현방 외(2017), 「안티 젠트리피케이션」, 동녘, p.18.

젠트리피케이션이 발생하는 지역을 살펴보면 인구이주 측면에서 고소득 계층의 부동산 점유로 인한 저소득 계층의 비자발적 이주 (displacement)가 발생하고, 그로 인해 거주민의 평균 사회적 지위는 지속적으로 상승한다. 이를 인구구조 측면에서 살펴보면 젊은 전문직 종사자의 유입이 증가하면서 거주민의 평균 연령은 낮아지는 특징을 보인다 (Slater외, 2012; Atkinson, 2004).⁵⁾ 한편 Hochstehach와 Van Gent는 이렇게 젠트리피케이션이 발생하는 지역의 특성을 다음과 같이 도표로 정리하였다.⁶⁾



[그림 1-4] 젠트리피케이션 현상에 따른 지역내 변화 양상

출처: Hochstehach와 Van Gent, 2015

5) Slater, T. (2012). Gentrification of the City. In: Bridge, G. and Watson, S. eds. The New Blackwell Companion to the City. London: Wiley and Sons. pp. 571-85; Atkinson, R. (2004). The evidence on the impact of gentrification: New lessons for the urban renaissance? International Journal of Housing Policy, 4, pp.107-31.

6) Hochstehach, C. and Van Gent, W.P.C. (2015). An anatomy of gentrification processes: variegating causes of neighbourhood change. Environment and Planning A. 47, pp.1480-1501.

루스 글라스 이후 젠트리피케이션(Gentrification) 개념은 젠트리피케이션이 발생하는 지역이나 발생 원인, 발생 주체(젠트리파이어gentrifier) 등 젠트리피케이션이 일어나는 과정을 바라보는 관점과 이해하는 방식에 따라 그 개념이 변화되고 확장되어 왔다.⁷⁾

1980년대 들어서 여러 학자들이 젠트리피케이션 개념에 대해 다양한 정의를 하면서 루스 글라스의 개념은 ‘고전적 젠트리피케이션(Classical Gentrification)’으로 여겨지고 있다. 1980년대 중반 이후, 학계에서는 젠트리피케이션이 사회·경제·공간적 재구조화의 과정과 연관된 매우 동적인 과정이기 때문에 협소한 개념으로는 젠트리피케이션 과정을 제대로 이해하기 어려울 뿐만 아니라 제한된 개념으로는 정의할 수도 없다는 주장이 제기되었다.⁸⁾

Rose(1984)는 젠트리피케이션이 발생하는 지역이나 젠트리피케이션의 주체인 ‘젠트리파이어(gentrifier)’에 있어서 전형적인 유형이 존재하기 보다는 다양한 주체, 주거 점유 형태, 지역, 발생원인 등이 공존하는 혼돈된 개념이라고 주장하였고, Beauregard(1986) 또한 젠트리피케이션이 한 두 개의 요소로서 결정되지 않는 복잡하고 혼돈스런 개념이라고 주장하였다(Lees et. al., 2008, 2010).

[표 1-3] 젠트리피케이션의 개념 정의

저자	젠트리피케이션 개념 정의
Glass(1964)	노동자 계층의 주거지역이 중상류층의 고급 주거지역으로 변화되면서 원 거주민인 저소득의 노동자 계층이 강제 이주되는 현상
Hamnett(1984)	물리적·경제적·사회적·문화적으로 동시적인 현상으로서, 노동자 계층 및 다인종 지역으로 중상류층이 침입하여 원 거주민들의 대부분이 대체 또는 강제이주 되는 현상
Smith and Williams(1986)	중산층 및 개발자들이 쇠퇴한 도시내부를 재활성화 시키고 그 기능을 향상시킴에 따라 중산층의 전입과 기존 저소득층의 전출을 야기하는 현상
Clark(2005)	기존의 토지이용자들 보다 높은 사회경제적 지위를 지니는 새로운 토지이용자 집단으로의 변화와 고정자본의 재투자를 통한 건조환경에서 변화를 수반하는 과정
Davidson and Lees(2005)	자본의 재투자, 새로 유입된 고소득 그룹에 의한 사회적 상향화, 경관의 변화, 저소득 그룹의 직간접 강제이주를 특징으로 하는 현상
Lees et al.(2008)	도심의 노동자 계층 지역 또는 침체·낙후된 지역이 중산층의 주거지 또는 상업지로 변화하면서 기존의 주민들이 쫓겨나는 과정

출처 : 김희진(2015), 「문화지역의 상업화 과정과 장소성 인식 변화-삼청동과 신사동의 가로를 사례로」, p.29

7) 김희진(2015), 「문화지역의 상업화 과정과 장소성 인식 변화-삼청동과 신사동의 가로를 사례로」, pp.27~28.

8) 박아름(2016), 「상업가로의 젠트리피케이션 과정 및 임대료 영향요인 분석 : 경리단길을 사례로」, p.10.

종합해볼 때, 젠트리피케이션은 '쇠퇴하고 침체되었던 도시내부 지역의 물리적 환경이 개선되고 기능이 향상됨에 따라 중상류층이 전입되고 그 과정에서 기존의 저소득층이 비자발적으로 전출되는 현상'으로 이해할 수 있으며⁹⁾, '지역의 고급화/활성화(임대료 상승, 투자 증가, 경관의 변화)', '소득계층의 상향화(저소득층에서 중산층 또는 상류층)', '기존 계층의 비자발적 이주(displacement)'를 핵심 개념으로 이해할 수 있다.

□ 상업적 젠트리피케이션 개념

'상업적 젠트리피케이션(commercial gentrification)'은 상업 측면이 강조된 개념으로 일반적으로 상업용부지, 상업가로, 상업지역 등에서 발생하는 젠트리피케이션을 의미한다. 상업적 젠트리피케이션은 대체로 1990년대 이후에 나타난 현상으로 최근 젠트리피케이션의 개념 확장에 따라 전 세계적인 도시 과정으로 인식되고 있는데¹⁰⁾, 상업시설의 변화와 고급화라는 관점에서 '소매업 젠트리피케이션(retail gentrification)' 또는 '부티크화(boutiquification)'라고도 일컬어진다(Bridge and Dowling, 2010; Lees et al., 2008; Sullivan and Shaw, 2011; Wang, 2011; Zukin and Braslow, 2011). 흔히 뉴욕의 소호와 브루클린, 런던의 브릭레인과 쇼디치 하이스트리트 등 1990~2000년대 이후에 젊은 예술가들과 소상공인들이 임대료가 저렴한 낙후지역의 생활환경을 스스로 개선하면서 지역 가치가 상승하는 젠트리피케이션을 칭한다.

상업적 젠트리피케이션(commercial gentrification)은 지나친 상업화로 인해 기존 젠트리피아가 퇴출되고 지역의 정체성이 상실되는 문제를 야기한다는 점에서 최근 전 세계적으로 사회적인 이슈가 되고 있다.

Zukin(2010)은 상업적 젠트리피케이션에 대해 전 세계적으로 공간이 동질화되어가는 현상이 나타나고 있으며, 장소가 고급화 되고 물리적 환경, 계층이 변화하면서 그들만의 독특한 정체성을 상실하는 방향으로 동질화되어 가는 것을 발견할 수 있다고 지적하였다.¹¹⁾

서울시 젠트리피케이션 종합대책(2015)에서는 젠트리피케이션의 개념을 “도시의 낙후

9) 김희진(2015), 전계서, p.28.

10) “The Dictionary of Human Geography”의 연도별 젠트리피케이션 개념정의를 보면, 1994년 3판에서는 ‘특정한 주거지역에 영향을 주는 예외적이고 부수적인 도시 과정’으로, 2000년 4판에서는 ‘상업적 재개발을 포함하고 또한 도시 공간의 광범위한 재구조화의 일부로서 중요한 과정으로 인식되었고, 2009년 5판에서는 개념이 더욱 확대되고 전 세계적인 도시 과정으로서 정의하고 있음(Lees et. al., 2010; 김희진(2016), p.27 재인용).

11) 송지은(2016), 「상업적 젠트리피케이션 대응 방안 연구」, 국토연구원, p.14.

지역을 재생하고 활력을 촉진하는 긍정적 효과와 지나친 상업화로 지역의 정체성 상실이나 원주민의 퇴출을 야기하는 부정적 효과를 동시에 지닌 현상”으로 정의하고 있다. 젠트리피케이션 과정을 사회적인 문제로 바라보고 있음을 알 수 있다. 하지만 젠트리피케이션에 대해서 ‘양날의 칼’이라고 표현한 바(Hamnett, 2003)와 같이 젠트리피케이션은 근린사회에 긍정적인 영향과 부정적인 영향을 함께 갖고 있는 개념으로 이해되고 있다.

- 젠트리피케이션과 도시재생/도시활성화/주거환경개선사업/재개발

젠트리피케이션의 긍정적 효과만을 살펴볼 때, 젠트리피케이션은 도시재생, 도시 활성화 등과 유사한 현상으로 이해할 수 있다. 또한 젠트리피케이션은 종종 (재)개선과 동일한 의미로 사용된다. 그러나 이러한 현상은 젠트리피케이션이 일반적으로 긍정적으로 사용될 위험을 내포한다. Dangschat에 따르면 ‘어떠한 개선이 일어나면 명성, 질, 가치가 상승’하게 되는데, 개선(upgrade)이나 질저하(downgrade)는 긍정-부정적 의미를 갖는 용어다. 이러한 이유로 젠트리피케이션은 계속해서 개선과 동일하게 사용될 것이다. 그럼에도 불구하고 젠트리피케이션이 일반적으로 긍정적인 평가를 의미하는 것은 아니라는 점이 지적되고 있다. 일반적으로 기존 지역에 사회적 지위가 높은 사람들이 유입되는 것으로 젠트리피케이션을 정의하는 것은 젠트리피케이션을 여타의 다른 재개발 과정(주거환경개선, 재개발 등)과 구분하는 효과가 있다.¹²⁾

이처럼 젠트리피케이션을 이러한 개념들과 구별시키는 핵심은 중상류층에 의한 주거지/상업지 계층구조 변화와 그에 따른 강제이주 또는 비자발적 이주에 있다. 해외 문헌에서 젠트리피케이션 개념과 관련하여 등장하는 displacement((제자리에서 쫓겨난)이동)라는 표현과 같이 여기에는 자본주의에 의한 임대료 지불능력 부족에 의한 선택적 이주의 의미보다는 어떠한 외부요인 또는 변화에 의해 어쩔 수 없이 이동할 수밖에 없는 현상의 의미를 내포하고 있다. 주거지 계층구조 변화는 소득계층이 상향화 된다는 측면에서 긍정적 개념으로 이해될 수 있지만, 이에 기반하여 기존 계층의 비자발적 이주를 야기한다는 측면에서 루스 글라스는 ‘invade(침입)’라는 표현을 사용하였으며, 관련 연구에서는 흔히 이를 중상류층에 의한 식민지화라고 표현하고 있는 바와 같이 부정적인 사회문제 인식이 내포되어 있음을 알 수 있다.

한편, Clay는 주민이 주도하는 주거환경개선사업과 젠트리피케이션을 구분하였다. 그

12) Jan Glatter(2007), Gentrification in Ostdeutschland - untersucht am Beispiel der Dresdner Aeusseren Neustadt, Institut fuer Geographie in der Fakultät fuer Forst-, Geo- und Hydrowissenschaften der Technischen Universität Dresden, p.10 토대로 요약 정리

는 주민이 주도하는 주거환경개선사업은 주민과 건축주가 주도하여 기존 지역을 스스로 리모델링하는 것으로 정의하고, 이러한 개선과정에서는 거주민이 교체되거나 사회적 구조변화가 거의 일어나지 않거나 아주 천천히 일어난다고 보았다. 재개발은 보다 큰 규모, 최소한 하나의 블록 이상에 해당하는 면적을 철거하고 신축하는 것으로 젠트리피케이션과는 구별되는 개선방식이다. 또 다른 개선방식으로 젠트리피케이션과 구별되는 것은 국가에 의해 지원되는 지역개발사업이다. 국가 주도의 지역개발사업과 젠트리피케이션의 가장 큰 차이는 사회적 지역개발이 이루어진 지역에서는 뚜렷한 사회적 구조변화가 일어나지 않는다는 데 있다. 하지만 국가 지원에 의한 지역개발사업은 젠트리피케이션 과정으로 변화할 수 있는 위험을 내포하고 있다.¹³⁾

이상 젠트리피케이션이 도시재생, 주거환경개선, 국가 지원에 의한 지역개발사업 등과 가장 큰 차이를 종합하면, 주거 또는 상업지역의 사회적 구조변화에 있다고 볼 수 있다.

[표 1-4] 지역의 개선방식과 젠트리피케이션의 특성 비교

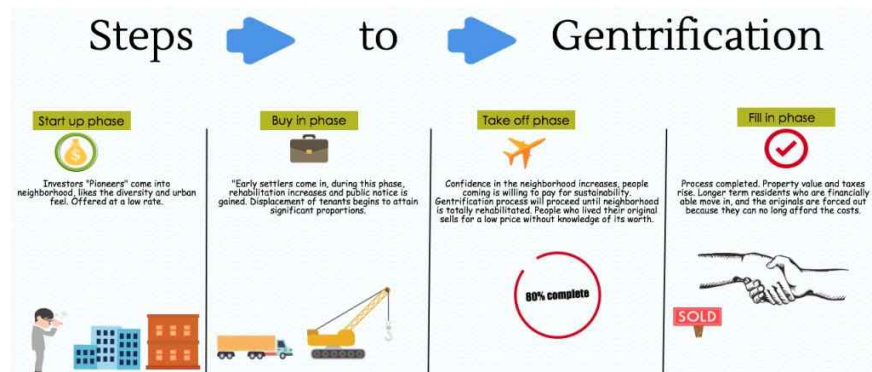
구분		Gentrification	주거환경개선	재개발	국가 지역개발
사회구조		사회적 지위가 높은 사람들의 신규유입 또는 교체	사회적 이동 거의 없음	사회적 지위와 상관 없는 인구 이동	사회적 이동 거의 없음, 사회적 배제계층의 안정화
물리적 구조	이전	물리적 노후화 일부 폐허	물리적 노후화 일부 폐허	대규모 철거	물리적 노후화 일부 폐허
	이후	물리적 개선 (리모델링) 공터 신축	리모델링 복원을 통한 개선	신축	물리적 개선 (리모델링)
이니시 어티브	외부	투자자, 계획가 등	-	투자자, 계획가	계획가
	내부	거주민, 개척자	거주자, 건축주	-	-
과정		대체적으로 빠른 집중적으로 추진력 있게	천천히 집중적이지 않은 고르게	빠른 집중적으로 고르게	천천히

출처 : Jan Glatter(2007), 상계서, p.10.

13) Jan Glatter(2007), 상계서, pp.10~11 토대로 요약 정리.

□ 상업적 젠트리피케이션 진행 단계(stage models of gentrification)

1960년대부터 젠트리피케이션 개념을 사용하기 시작한 영국, 미국 등 서구국가에서는 정치, 경제, 사회적 변화에 따른 그 개념이 시기별로 변화 또는 확장되어왔다. 미국의 Hackworth, J and Smith, N. 과 영국의 Lorreta, L. 등의 도시사회학자들은 서구사회의 젠트리피케이션 개념의 변천을 시기별로 3기(Three waves)로 나누어 설명하였다.¹⁴⁾ 한편 젠트리피케이션의 진행과정과 관련해서, Clay, P.L. 와 Gale, D.E. 등의 도시사회학자들은 서구사회에서 발생한 젠트리피케이션의 발전과정을 개발에 따른 위험성 자각 정도에 따라 크게 4개의 단계모델 (stage model) 로 구분하여 설명한 바 있다 (Risk-Oblivious/ Expanding Risk-Oblivious/ Risk-Prone/ Risk-Averse)¹⁵⁾. 이 단계모형은 젠트리피케이션이 진행됨에 따라 도시의 빈민 근린지역이 어떻게 변화하는지 파악하고 변화와 관련 요인을 체계적으로 설명하는데 유용하며, 도시의 빈민 근린지역 뿐만 아니라 재개발 사업 또는 도시재생사업이 진행 중이거나 예정 중인 보다 다양한 지역(교육, 공업, 산업 등 용도지역)의 변화양상을 단계적으로 파악하여 실제로 필요한 대응책을 마련하는데 도움을 준다.



[그림 1-5] 젠트리피케이션 진행과정

출처 : Solutions to unite(2018). Displacement through gentrification. (<https://solutionstounite.com/housing/vanessa-charlot/>, 2018.5.10. 접속)

14) Hackworth, J. and Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. Journal of Economic and Social Geography. 92, pp.464-77.; LEES, L. (2000). A reappraisal of gentrification: towards a 'geography of gentrification'. Progress in Human Geography. 24, pp.389-408.

15) Clay, P.L. (1979). Neighbourhood renewal. Lexington, MA: Lexington Books; Gale, D.E. (1980). Neighbourhood resettlement: Washington, D.C., In: Laska, D. and Spain, D. eds. Back to the City. New York: Pergamon.

[표 1-5] Clay, P.L.의 젠트리피케이션의 단계 모델

1단계 (risk-oblivious stage) : 위험을 자각하지 못하는 단계	1단계는 위험을 자각하지 못하는(risk-oblivious) 소수의 선구적 (Pioneering) 성향을 지닌 계층의 사람들이 개인자본으로 공간을 스스로 고쳐 사용하는 단계 1단계에서 대상이 되는 공간은 주로 비어있거나 낡아서 사용하지 않는 건물이나 대지임. 따라서 이 단계에서는 원주민의 비자발적 이주는 발생하지 않음
2단계 (expanding risk-oblivious stage) : 위험을 자각하지 못한 채로 확산되는 단계	- 초기 진입자와 비슷한 성향을 지닌 선구적 계층의 활동이 확대되는 시기로 지역 내에 소규모의 자본투자가 시작되는 단계 - 독특한 지역성이 형성되면서 미디어에 산발적인 노출이 시작되고 외부인들이 이주나 투자에 관심을 보이는 단계 - 초기에 진입한 선구적 계층을 중심으로 개발에 대한 위험성을 조금씩 인식하기 시작하면서 그들을 중심으로 한 선구적 젠트리피케이션 (pioneer gentrification) 이 지속되는 단계. 이 단계에서 독특한 지역성이 형성되기도 함
3단계 (risk-prone stage) : 위험해지기 쉬운 단계	- 지역 환경이 크게 개선되면서 미디어에 집중적인 노출이 지속되고 전문가 계층의 이주가 활발하게 이루어지면서 외부 자본이 유입되어 부동산 가치가 상승하는 단계 - 이로 인해 일부 원주민들의 비자발적 이주(displacement)가 시작되는 시기 - 개발이 지속됨에 따라 앞으로 닥쳐올 위험을 인지하고 있으면서도 (risk-prone) 일부 선구적 계층의 활동들은 지속되는 단계
4단계 (risk-averse stage) : 위험 회피적 단계	- 국내외 대형 개발사에서 경쟁적으로 대규모 자본을 투자하여 개발을 촉진시키고 부동산 가격이 급등하는 단계 - 이로 인해 원주민 및 초기에 진입한 선구적 계층들을 근 미래에 본인들에게 닥칠 위험을 자각하고 그 위험을 피하기 위해 (risk-averse) 비자발적인 이주를 본격적으로 이행하는 단계 - 고급화된 주거시설과 여가시설물 등이 들어서면서 중/상층 이상의 계층이 대규모로 유입되고 이로 인해 일부 지역에서는 슈퍼 젠트리피케이션(super gentrification) 도 진행되는 단계 - 선구적 젠트리피케이션(pioneer gentrification) 과정에서 형성되었던 독특한 지역성은 슈퍼 젠트리피케이션(super gentrification)과정을 거치면서 와해되고 글로벌 브랜드 등에 의해 획일화 됨

출처 : Clay, P.L. (1979). Neighbourhood renewal. Lexington, MA: Lexington Books; Gale, D.E. (1980). Neighbourhood resettlement: Washington, D.C., In: Laska, D. and Spain, D. eds. Back to the City. New York: Pergamon 토대로 요약 정리

2) 본 연구에서의 상업적 젠트리피케이션 개념 및 진행 단계

□ 상업적 젠트리피케이션의 개념 정의

젠트리피케이션이라는 용어는 오늘날에도 다양하고 광범위하게 사용되고 있는데, 때로는 젠트리피케이션의 현상 하나를 의미하는 것에서부터 두 가지의 복합적인 현상 혹은 젠트리피케이션의 현상을 통합적인(holistic) 개념으로 확장하는 것에 이르기까지 다양하게 사용되고 있다. 단일적 해석으로서의 젠트리피케이션은 지역개발과 관련한 다른 과정들과 구분하기 위해 대표적인 현상으로 거주자 교체로 인한 사회적 구조 변화에만 주목하여 사용된다. 다른 변화과정이나 현상들은 의미에 포함되지 않으며, 단지 설명을 하거나 유형을 구분하는 데 도움을 주는 도구로 사용될 뿐이다. 이렇게 단일적 해석으로 사용되는 경우의 단점은 지역개발 과정에서 물리적 개선과 상관없이 거주민의 교체가 일어난 경우도 사용될 수 있다는 점이다. 그러나 한편으로는 거주민의 교체에만 초점을 두기 때문에 기존의 거주지역에만 사용될 수 있다는 한계가 있다. 통합적 개념으로 사용될 때에는 여러 가지의 변화과정이 그 의미에 포함된다. 이 경우의 단점은 의미에 포함시킨 모든 변화가 현상에 반드시 포함되어 나타나야 한다는 것이다. 변화과정 중에 하나의 현상이라도 누락되면 더 이상 젠트리피케이션이라 할 수 없기 때문이다. 두 가지 현상을 포함하는 복합적 의미로 사용되는 것이 가장 일반적이다. 그러나 이 경우의 단점은 상류층의 유입이 반드시 물리적인 개선과 맞물려 있어야 한다는 점이다. 본 연구는 도시 재생사업지역을 대상으로 하여 거주자 또는 건물주 또는 임차인의 유입이 물리적인 개선과 맞물려 있다는 점에서 젠트리피케이션의 스펙트럼을 복합적 의미로 사용하고자 한다.

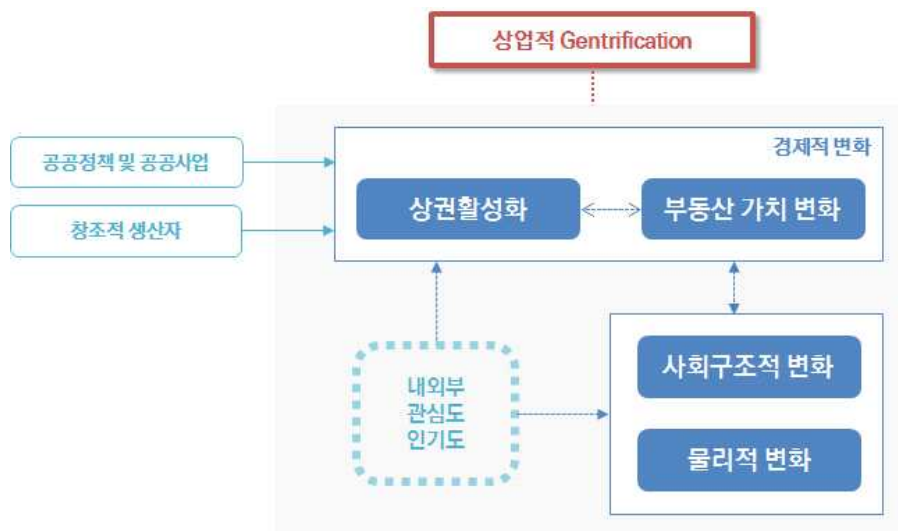
[표 1-6] 젠트리피케이션 개념의 스펙트럼

단일 개념	복합적 개념	통합적 개념
사회적 구조 변화	사회적 구조 변화 물리적 개선 경제적 변화	사회적 구조 변화, 물리적 개선, 기반시설 변화, 이미지/상징적 변화, 경제적 재평가, 문화적 변화
	본 연구에서의 상업적 젠트리피케이션 개념의 범주	

출처 : Jan Glatter(2007), p.8 토대로 저자 재구성

이에 본 연구에서는 상업적 젠트리피케이션을 지역의 상권이 변화(상업화)하는 일련의 과정이자 다양한 수준의 개선을 포함하는 시간적 발전과정으로 보고¹⁶⁾, 젠트리피케이션 개념의 스펙트럼을 사회적 구조 변화에 한정하지 않고 경제적 가치 변화, 물리적 환경 변화까지 포함하는 복합적 개념으로 보고자 한다. 도시재생사업지역을 중심으로 상업적 젠트리피케이션 진행의 진단이라는 연구의 목적을 고려하여 측정하기 모호한 사회적 갈등구조 측면보다는 사회, 경제, 물리적 환경을 포함하는 지역차원의 변화과정에 초점을 둔다.

이에 상업적 젠트리피케이션에서 주목해야 하는 것은 상권활성화(주거용도의 상업화)의 변화를 감지하고, 시간이 지나면서 그에 따라 수반되는 일련의 변화과정이다. 상권활성화는 주거지 변화와 달리 외부인의 관심도 혹은 인기도와 밀접한 관계 속에서 진행된다는 점도 주목할 필요가 있으며, 상업적 젠트리피케이션의 경우 주거지역의 젠트리피케이션에서 나타나는 거주자 교체로 인한 사회적 구조 변화나 기존 지역에 상대적으로 높은 계층이 유입된다기 보다는, 거주자 또는 건물주의 교체로 인한 사회적 구조 변화, 임차인의 변화에 의한 사회적 구조 변화에 더 주목할 필요가 있다. 본 연구에서 상업적 젠트리피케이션의 진단은 이러한 측면에서의 변화를 파악하는 것이다.

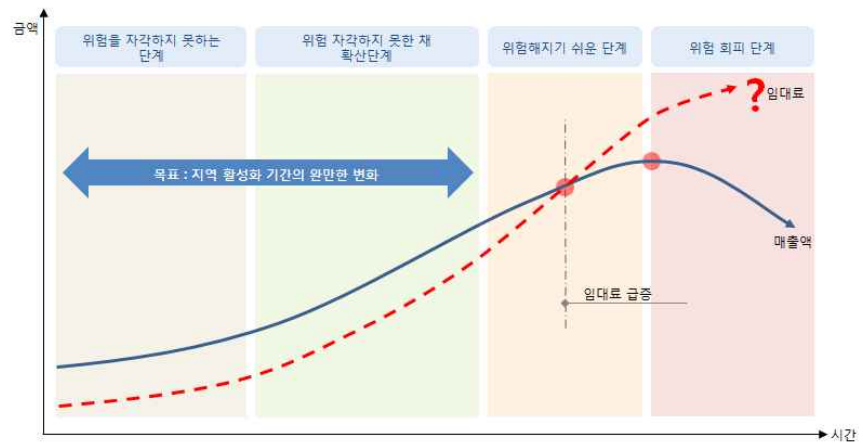


[그림 1-6] 본 연구에서의 상업적 젠트리피케이션 스펙트럼 및 진단 개념도 (저자 작성)

16) 이러한 개념은 젠트리피케이션 과정과 젠트리피케이션의 상황을 구분하고자 하는 Dangschat의 개념과 맥락을 같이한다. 그의 시각은 젠트리피케이션의 역동적인 면과 점진적인 면을 구분하는 데 중요한 관점을 제시한다. (Jan Glatter, 2007, 전제서, p.9 참고)

□ 상업적 젠트리피케이션 진행단계 모델

측정 지표를 개발하는 목적은 해당 지역이 상업적 젠트리피케이션 현상이 진행되고 있는지, 진행되었다면 어떤 상황에 이르렀는지를 진단하기 위함이다. 지역의 젠트리피케이션 진행이 명확히 어느 정도인지 가늠하고자 하는 것은 궁극적으로 젠트리피케이션 현상으로 인한 부정적인 영향을 최소화하거나 미연에 예방하기 위함에 있다고 할 수 있다. 따라서 젠트리피케이션 진행정도를 측정하고자 하는 것은 이러한 부정적 영향이 나타나기 전에 사전에 지역의 변화를 감지하고, 그 단계에 이르기 전 상권활성화라는 긍정적 단계를 오래도록 유지시키는데 궁극적인 목적을 두어야 한다.



[그림 1-7] 상업적 젠트리피케이션 진행 단계와 측정 지표 개발 목표 (저자 작성)

이러한 점을 고려하여 본 연구에서는 상업적 젠트리피케이션의 진행단계 모델을 지역의 경제적 가치변화 즉, '상권활성화'와 '부동산 가치' 변화를 중심으로 긍정적 영향 단계를 3 단계로 보다 세분화하고, 부정적 영향 단계 역시 2단계로 세분화하여 총 5단계로 구분하였다.

1단계는 지역에 대한 내외부인의 관심이 나타나기 시작하는 단계로 두드러진 변화는 없으나, 지역의 변화가 조금씩 감지되는 시기이다. 2단계는 창의적이고 감각적인 상점이 늘어나면서 지역이 특성화되는 단계로 상권이 조금씩 활성화되는 시기이다. 3단계는 상권이 활성화되는 단계로 미디어 노출, 방문객, 임대료, 매출액 등이 모두 상승하는 시기이다. 4단계는 지나친 상업화로 임대료 등 부동산 가치가 급등하는 단계로 임차인의 손바뀜, 주거환경의 악화, 지역특성이 감소되는 시기이다. 5단계는 지나친 임대료를 견디지 못해 상점이 폐업하는 등 다시 지역이 쇠퇴하는 단계이다.



[그림 1-8] 본 연구에서의 상업적 젠트리피케이션 진행단계 모델 개념도 (저자 작성)

[표 1-7] 본 연구에서의 상업적 젠트리피케이션의 단계 모델 (저자 작성)

구분	상권의 변화	부동산 변화	지역변화
1단계 상권 변화 시작 단계	주거용도 → 상업용도 전환 시작 리모델링을 통한 창의적 상점의 창업 시작	아직까지 저평가 (낮은 임대료)	- 도시재생사업지역 선정으로 지역에 대한 내외부인의 관심이 나타나기 시작하는 단계 - 경제적 가치에 대한 기대상승과 아직까지 낮은 임대료 등으로 빈 점포 리모델링을 통한 신규 점포가 나타나기 시작하는 단계
2단계 지역 특성화 단계	창의적/감각적 상점이 확대, 증가되는 시기	부동산 가치 서서히 상승 소규모 자본투자 시작	- 새로운 업종의 확대로 지역이 특성화되는 단계 - 독특한 지역성의 형성으로 미디어에 노출이 서서히 시작되고 외부인들이 이주나 투자에 관심을 보이는 단계, 외부인들의 방문이 늘기 시작하는 단계
3단계 지역 인기 상승 단계	외부인을 서비스하는 업종의 확대 근린생활업종의 감소	부동산 가치 상승 임대료 상승 매출액 상승	- 미디어에 집중적인 노출이 지속되고 외부 방문객이 지속적으로 증가하면서 외부 자본이 유입되어 부동산 가치가 상승하는 단계 - 거주환경의 변화로 원주민들의 비자발적인 이주가 시작되는 시기
4단계 부동산 가격 급등 단계	대기업 프랜차이즈 침투 및 확대 표준화 상점 확대 빈점포 발생	부동산 가치 급상승 (임대료가 매출액을 초과)	- 대규모 자본의 투자로 부동산 가격이 급등하는 단계, 임차인의 비자발적 이주 시작 - 어느 지역에서나 볼 수 있는 표준화된 상점의 확대로 지역 특성이 약화되는 시작 - 외부인의 방문은 여전히 증가하면서 거주환경이 점차 나빠짐에 따라 원주민들의 비자발적인 이주가 증가되는 시기
5단계 지역 쇠퇴 단계	빈점포 확대 및 증가 상권의 획일화	부동산 가치 지속적 상승 지역에 따라 임대료를 다시 낮추게 되는 시기	- 부동산 가격의 지속적 급등으로 임차인의 비자발적 이주가 본격화되는 단계 - 폐업한 빈점포에 재 창업이 장기간 진행되지 않고 외부 방문객이 감소하며, 미디어에 지역의 부정적인 내용이 노출되는 시기

제2장 국내 상업적 젠트리피케이션 양상 및 진단 사례 분석

1. 국내 상업적 젠트리피케이션 양상 및 특성
 2. 국내 상업적 젠트리피케이션 진단 사례
 3. 소결
-

1. 국내 상업적 젠트리피케이션 양상 및 특성

□ 조사 목적

국내 상업적 젠트리피케이션이 어떠한 특성과 양상으로 전개되는지 파악하여 국내 상업적 젠트리피케이션을 측정할 수 있는 지표 마련에 기초자료로 활용하고자 한다.

□ 조사 방법 및 대상

젠트리피케이션은 발생 장소에 기반한 현상으로 장소별/지역별로 매우 상이한 형태를 띤다. 이것은 장소별로 적합한 지표가 다르다는 것을 의미한다.¹⁾ 한편 젠트리피케이션을 측정할 수 있는 지표들이 실제로 젠트리피케이션이 일어나는 징후로 볼 수 있는지 그 상관성에 대한 연구가 국내에서는 아직까지 진행된 바 없다. 젠트리피케이션은 하나의 현상으로 설명될 수 없는 만큼, 여기서는 국내 젠트리피케이션이 일어난 지역을 대상으로 그 양상과 특성을 실증적으로 분석한 논문을 대상으로 젠트리피케이션 발생에 따른 징후들을 파악하였다. 대상이 되는 논문은 크게 서울에서 젠트리피케이션이 발생한 지

1) Chapple et al. (2017), Transit-Oriented Development & Commercial Gentrification: Exploring the Linkages, p.9.

역과 서울 이외의 지역으로 구분하였다. 서울을 제외한 지방도시의 경우 서울과는 다른 양상이 나타날 수 있을 수 있기 때문이다.

서울의 경우, 주거지역이 상업화된 지역 가운데 젠트리피케이션이 발생하기 까지 오랜 시간이 걸린 서촌, 삼청동, 홍대 일대와 최근 급속하게 젠트리피케이션이 진행되고 있는 연남동, 경리단길을 대상으로 한 연구들을 대상으로 하였다. 이처럼 1990년대 후반부터 최근까지 젠트리피케이션이 발생한 지역을 대상으로 한 것은 국내의 다양한 양상과 특성을 파악할 수 있을 것으로 판단했기 때문이다. 서울 이외 지역의 경우, 실증 데이터 조사가 진행된 연구가 많지 않다. 인천(인천발전연구원), 대구 대봉동 김광석길(국토연구원), 부산(부산발전연구원) 등의 연구가 있는데, 이 가운데 도시재생사업과 관련 있는 군산과 대구 대봉동 김광석 거리를 연구의 대상으로 선정하였다.

□ 조사 내용

- 상업화 과정, 변화 현황 및 양상, 진행 시기별 젠트리피케이션 관련 징후

[표 2-1] 분석 대상 및 관련 선행연구 (저자 작성)

구분	분석 선행연구
서울	서촌 김동준·양승우(2017), 경복궁 서측지역의 문화시설 입지와 소비공간 변화과정의 공간적 특성 실증연구-갤러리 및 요식업 점 입지를 중심으로-, 서울도시연구 18(2) 송지은 외(2016), 도심의 상업적 젠트리피케이션 대응 방안 연구, 국토연구원 서울시(2015), 서울시 젠트리피케이션 종합대책
	삼청동 윤은채(2017), 상업 젠트리피케이션으로 인한 주거지역의 변화 속도 및 변화 단계에 관한 연구, 한양대 석논 김희진(2015), 문화지역의 상업화 과정과 장소성 인식 변화-삼청동과 신사동 가로를 사례로, 서울대 박논
	홍대일대 이한울·권영상(2016), 홍대 문화소비공간의 상업 용도 확장 특성, 한국도시설계학회지 황준기(2014), 문화주도적 젠트리피케이션 현상에 의한 장소성 변화 연구-홍대, 이태원, 신사동지역에 대한 소셜미디어 빅 데이터 분석을 중심으로-, 서울시립대 석문 진찬중(2013), 홍대앞 주거지의 상업화 과정 및 특성에 관한 분석 -문화주도적 젠트리피케이션 관점에서, 홍익대 석논 서울시(2015), 서울시 젠트리피케이션 종합대책
	경리단길 김상일·허자연(2017), 서울시 상업 젠트리피케이션 실태와 정책적 쟁점, 서울연구원 송지은 외(2016), 도심의 상업적 젠트리피케이션 대응 방안 연구, 국토연구원 박아름(2016), 상업가로의 젠트리피케이션 과정 및 임대료 영향요인 분석-경리단길을 사례로, 한양대 석논 김민정(2016), 서울 경리단길 젠트리피케이션 과정에서 물리적 환경변화에 관한 연구-형태변화를 중심으로-, 서울시립대 석논 서울시(2015), 서울시 젠트리피케이션 종합대책
	연남동 김상일·허자연(2017), 서울시 상업 젠트리피케이션 실태와 정책적 쟁점, 서울연구원
서울 이외	군산 유애림·박성신(2015.12), 도시재생사업 과정에 나타난 군산 원도심의 변화-근대역사문화벨트화사업 경관로 및 탐방로를 중심으로 한 공간 및 점유자 변화, 대한건축학회지, 17권6호
	대구 대봉동 송지은 외(2016), 도심의 상업적 젠트리피케이션 대응 방안 연구, 국토연구원

1) 국내 상업적 젠트리피케이션의 지역별 양상

① 서촌지역

상업화 과정	- 문화관련 용도의 상업화 + 외부 방문객 증가 서촌지역은 도시형한옥, 전통식음, 예술문화 등 문화주도적 상권이 형성되었던 대표적인 지역이며, 한옥 리모델링, 문화관련 용도의 상업화 그리고 외지인의 방문이 증가하면서 주거지역이 상업화하는 특성을 보여준다(유애림 외, 2015; 윤은채, 2017). ※ 서울시 정책²⁾ -1990년 이후 주거환경정비사업 추진 -1994년 경복궁 주변 고도지구 완화 -2008년 '한옥선언' : 한옥밀집지역에 대한 관심 증대, 한옥의 재산가치 상승 -2010년 경복궁 서측 지구단위계획 수립 : 한옥보전 지원제도 틀 마련
변화 현황 및 양상	2015년 기준 2~3년 사이 임대료 및 권리금의 급격한 상승이 나타나고 있으며, 현재 임대료는 정체·보합상태이다. '15년 말부터 외부에서 유입되는 관광객의 숫자는 감소하고, 높은 공실률을 보이고 있는데, 원인으로는 새로 조성되는 상권의 등장, 경기 침체, 높은 임대료와 권리금, 서촌의 매력 감소 등으로 파악되고 있다. 사업체 증가 및 주민등록인구가 감소하고 있다. 한편 SNS 뜨는 지역 검색 추이 상 서촌의 인기는 '14~'15년을 기점으로 하락세에 들어섰다(송지은 외, 2016). 2016년~2017년에 걸친 선행연구에 따르면, 프랜차이즈의 비율이 증가하고 있음을 확인할 수 있다.³⁾ 2012년 이후 다양한 요식업점이 들어서면서 지역의 특성이 변화했고, 갤러리 규모 확대와 함께 유동인구 및 방문객이 급증하였다(김동준·양승우, 2017).
진행 시기별 젠트리피케이션 징후⁴⁾	• '06~'14 8년간 카페와 서양식 음식점 증가('10년 기점으로 생활편의시설이 식당으로 대체, '12년 이후 다양한 요식업 들어서면서 지역특성 변화) • '12~'14년 음식점, 카페 등 업종 증가(주거면적 8.8% 감소, 음식점·카페 129.3%증가) • 사업체 수 증가('10~'15 5년간 15.9%, '13~'14년 급증), 주민등록인구 감소('10~'15 5년간 6.3%) • 임대료 및 권리금 급격한 상승('13년 ~ '15년) ('10~'11 한옥 1,700/1평~)2,500~3,000만원으로 상승) • 점포 임차인 변화 ('13~'15 2년 사이 70%의 점포 임차인이 바뀜)⁵⁾ • 관광객 감소, 높은 공실률('15년 말~) • 프랜차이즈 비율 증가('16년 ~ '17년) • 한옥이 상업화되면서 원주민, 동네 가게들이 밀려나 공동체 붕괴 위기

2) 서울시(2015), 서울시 젠트리피케이션 종합대책, p.104.

3) 그러나 김동준외(2017)는 프랜차이즈비율이 다른 젠트리피케이션 진행지역에 비해 높은 편은 아니라고 밝히고 있다.

4) 송지은 외(2016), 김동준·양승우(2017), 서울시(2015) 참고.

5) 이코노믹리뷰(2016.3.11.) : 송지은(2016), 상계서, p.26 재인용.

② 삼청동

상업화 과정	• 갤러리 입지 + 한옥 리모델링 상점 등장 → 외부 방문객 증가 삼청동 지역의 변화의 시작은 인사동 상권의 지가상승에 따라 전통공예, 미술 등과 관련된 예술인들이 상대적으로 지가가 저렴한 사간동 등 인근의 경복궁 동측 지역으로 유입되면서 1990년대 갤러리가 입지한 것에서 출발한다. 이후 북촌지역의 인기와 맞물려 한옥지원정책과 관련된 환경정비사업 등으로 고즈넉했던 저층의 동네가 점차 변모하였고, 리모델링한 한옥에 와인바, 슈즈샵 등이 자리하면서 1990년대 후반 차별화된 소비공간으로 변한다. 이러한 양상은 2000년대 들어 상업화가 가속화되었으며 2000년대 중후반 이후 언론과 블로그 등에 소개되면서 서울의 주요 여가 및 소비 공간이자 도심관광지로서 유명해지고 대중화되었다.
변화 현황 및 양상	삼청동은 개발이 제한되었던 지역으로, 북촌 외부 환경정비사업에 따른 환경개선정책에 따라 2004년을 전후로 용도변화가 현저하게 나타나기 시작했다. 근린상점이 감소함과 동시에 카페, 음식점이 증가하였고, 의복소매→화장품소매→음료→악세서리→음식 등의 순서로 용도변화가 진행된 특성을 보인다(윤은채, 2017). 2000년대 중반 이후 인구수와 세대수 모두 지속적으로 감소하고 있으며, 총 사업체수는 2004년에서 2014년 10년간 약 15% 증가하였고 특히 숙박 및 음식점 업수가 2004년부터 9년간 약 64% 증가하였다(김희진, 2015, pp.81~83). 유동인구가 많은 가로로 상업화, 대형화가 빠르게 진행되고 있으며, 상대적으로 유동인구가 적은 가로는 문화관련시설이 여전히 자리하고 있어 지역의 정체성을 유지하고 있다. 근린생활시설, 문화관련시설의 비중이 감소하고, 기업형 상점 및 프랜차이즈 등의 독립상점비중이 증가하였고, 주민의 사회적 배제, 지역 커뮤니티 약화, 지역상점의 강제이주 등 사회적 문제가 본격화되며 젠트리피케이션 심화단계에 있다(김희진, 2015).
진행 시기별 젠트리피케이션 징후⁶⁾	• 2000년대 중후반 이후 언론/SNS 소개 증가 • 2004년을 전후로 용도변화 급변(근린상점 감소, 카페, 음식점은 증가 / 2004년부터 9년간 숙박음식점 64% ↑) • 2000년대 중반이후 공시지가 급증, 가로별 공시지가 차이 커짐(삼청동길, 감고당길은 화개길에 비해 2배 이상 높음) • 인구수와 세대수 감소 지속 (2004~2013년 인구수 약 27% ↓) • 총 사업체수 증가(2004~2014년 15% ↑) • 유동인구가 많은 가로의 상업화, 대형화 빠르게 진행 • 대규모자본이 전역에 걸쳐 확장. 기존 필지의 합필과 신축 진행 • 기업형 상점과 프랜차이즈 상점 증가

6) 윤은채(2017), 김희진(2015) 참고.

③ 홍대일대

상업화 과정	• 창조적 생산자(젊은 예술인들) + 청년문화 홍대일대는 70년대 대학설립이후 젊은 예술인이 밀집하고, 8~90년대에 화방, 갤러리 등의 관련 업종이 출현하여 활성화가 시작되었다. 이후, 언더그라운드 문화의 네트워크가 형성되는 등의 문화적 특성이 강한 지역으로 성장하여, 젊은 계층의 소비문화가 확대되었다. 2000년대 들어서면서 인디문화와 이색적인 클럽, 카페 등이 들어서면서 문화지구로서의 면모를 갖추기 시작했고, 2002 한일월드컵, 인기드라마 촬영지 등으로 유명세를 타면서 홍대 앞 상권의 인기는 매우 높아졌다. 이후 홍대 앞 상권은 상수동, 동교동, 서교동 일대로, 그 다음에는 합정동, 연남동 일대까지 확장되면서 홍대 앞의 지가가 비교적 저렴한 주변지역으로 그 상권이 광범위해지는 특성을 보이고 있다.
변화 현황 및 양상	상업용도의 확장은 가구의 외곽에서 내부로 향하는 경향을 보였으며, 오래된 조적조의 단독, 다가구 건축물(20년 이상, 2층 이하, 용적률 160% 이하, 연면적 500㎡ 이하)의 상업용도로의 변화가 큰 것으로 분석되었다. 필로티 형태의 주차장을 갖는 다세대 주택의 경우 주거용도가 잘 유지되는 특징을 보였다.(이한울·권영상, 2016) 2000년대 후반에는 용도변화, 주거지역으로의 상권침투 등 본격적인 젠트리피케이션현상이 진행되었으며, 대기업 자본 유입, 예술가들에 의한 자발성, 독립성에 의한 문화적 특징 상실(KT 상상마당 개관), 젠트리파이어들의 이탈 등 젠트리피케이션의 단계가 점차 심화되는 양상을 보이고 있다.(황준기, 2014; 송지은 외, 2016). 사업체수의 급격한 증가와 함께 지가가 동반상승하였고, 거주인구는 결과적으로 감소하였다. 낙후된 주거지는 재활성화 되었고, 기존 거주민이 지대상승으로 이주하는 과정을 보였으며, 주거지 상업화로 인해 거주공간 감소와 임대료 상승으로 대학생 및 예술가를 포함한 거주자들의 이주가 나타났다. 다만, 비교적 지가상승이 덜한 인근지역으로 이동하는 특성이 나타났다.(진찬중, 2013) • 2000년대 후반 : 대기업 자본 유입, 예술가들에 의한 자발성, 독립성에 의한 문화적 특징 상실(KT상상마당 개관) • 2000~2003 : 대로변, 상업지역 위주로 사업체 증가 • 2004~2007 : 블록내부의 주거지역에 본격적으로 침투 • 2008~2010 : 어울마당로 주변으로 상권이 안정화되고, 지대가 낮은 인근 주거지 위주로 사업체수 증가
진행 시기별 젠트리피케이 션 징후)	• 지가 상승 : 2002년 ~ 2008년 6년 간 지가 2.3배 증가, 상업화 전이 발생 및 주거지로의 전이 가속화로 주거지 지가 동반상승 • 임대료 상승(2009년부터 5년간 홍대입구역 근처 상가 임대시세 20~40% 상승, 권리금 5~10배 상승)⁷⁾ • 사업체수 지속적 증가 : 특히 2002년 사업체수 급격히 증가 (2002년 월드컵 개최 관련) • 거주민 이탈(인구수, 가구수, 주택수 감소, 1~2인 가구는 증가, 인근 망원동, 합정동 등 지가가 낮은 주변지역으로 인구 이동)

7) 진찬중(2013), pp.54~64 참고; 이한울·권영상(2016) 참고.

8) 서울시(2015), 서울시 젠트리피케이션 종합대책, p.103.

④ 경리단길

상업화 과정	• 이태원 상권 확대 + 외부환경요인(도시재생사업, 용산미군기지 이전, 용산공원 조성 예정) 경리단길은 2011년에 젊은 층 사이에 데이트 명소로 알려지기 시작해, 2014년 언론에 잘 알려진 바와 같이 J씨가 본인의 이름을 붙인 골목길을 만들면서 유명해지기 시작했다. 경리단길 상권 활성화는 해방촌 일대가 서울시의 도시재생활성화지역으로 선정되어 노후 주거지 근린재생사업이 진행되고 있는 것과 무엇보다 인근에 용산미군기지 이전과 용산공원 조성이 예정되어 있는 외부적인 환경 요인이 크게 작용했다고 볼 수 있다.⁹⁾ 이와 함께 2012년 11월 이태원 관광특구 내 세계음식특화거리가 조성되면서 이태원 상권이 활성화된 것과도 관련이 크다.
변화 현황 및 양상	2013년부터 2015년에 언론에 노출된 기사 빈도가 급증하였고('13 40건, '14 190건, '15 412건), 임대료도 2013년에 약 50% 가량 상승하였으며, 의류업종의 신규 가맹점 비율이 2011년 7.4%에서 2년 만에 2배를 넘었다(15.6%)는 기사가 나왔다(김상일·허자연, 2017, pp.37~38). 소규모 창업자에 의하여 지역환경이 개선되며 시작된 사례로, 중산층의 규모가 확대되고, 고급 주거지가 증가하면서 젠트리피케이션이 진행되었다. 특히 강남거주자, 법인, 대형자본 소유 증가와 함께, 대형자본의 잠식과 부동산가치의 급상승에 따른 양극화의 심화라는 사회적 측면의 변화가 두드러지는 지역이다.(박아름(2016). 경리단길은 2011년 이후 급속도로 상권이 확장되었으며, '11~'16년간 임차수요가 증가하고, 임대료가 50%상승하였으며, 공실률이 증가하는 젠트리피케이션 진행단계에 있다. 아직은 프랜차이즈 비율은 낮은 편이나, SNS 뜨는 지역 검색 추이 상 경리단길의 인기는 '14~'15년을 기점으로 하락세에 들어섰다(송지은 외, 2016). 경리단길의 지리적 약점이 오히려 건축물의 용도와 형태에 다양성을 극대화시키는 긍정적 효과로 작동하면서 지역활성화와 부동산 가치 상승을 주도하고 있다. 건축형태변화에 있어 건축물 전면부의 변화가 크며, 저층부, 외벽부, 전체변화가 2013~2015년 사이에 가장 많이 발생하였으며, 신축과 증축이 활발하다. 식문화 소비업종중심의 활성화, 고급화와 그에 따른 건물 디자인이 진행되었다(김민정, 2016). • 1단계 : 열악한 환경개선(소자본 창업자에 의한 시작) • 2단계 : 중산층 규모확대, 고급주거지 증가, 부동산중개업 활성화 • 3단계 :부동산가치상승, 양극화 심화(강남거주자/법인/대형자본 소유 증가)
진행 시기별 젠트리피케이션 선 징후¹⁰⁾	• 2001년 언론기사 첫 등장 • 2009년 외지인 대상의 상점 진입 등장, 주요 가로변 상가건물 거래 증가 • 2011년 이후 급속도로 상권 확장('09-'11년 사이 권리금 3천만원에서 5천만원으로 상승) • 2012년 이후 임대료 크게 상승, '13-'15년 기사노출 빈도 급증 • 2013년 이후 단독주택과 아파트 거래량 급증 (이태원동 실거래가 2013년 이후 2년간 160% 증가, 용산동 2가 2012년 이후 3년간 156% 증가) • '11~'16년 임차수요 증가, 임대료 50% 상승, 공실률 증가 추세, 사업체 증가, 주민등록 인구 감소 • 일반음식점 크게 증가('09 13개-'15 164개; 6년간 12배), 이면도로까지 입지 범위 확대 • 근린상점 수 감소('09 103개 -> '14 75개) • 부재지주의 증가(건물 소유권자 외지인으로 변화) ('15.7월 기준 주가로의 110개 필지 중 35개 법인 및 강남지역 거주 소유주, 20개 필지 2009년 이후 거래) • 거주인구 감소('12.1-'14.5 이태원2동 일반음식점 55개->)145개 증가, 주민등록인구 약 480명 감소)

9) 최막중 외, 2018; 서울경제(2011.11.6.일자); 김상일·허자연(2017), p.37 재인용.

10) 김상일·허자연(2017), 전계서, pp.55~63 참고.

⑤ 연남동

상업화 과정	• 공공정책 및 사업이 주요한 계기로 작동 홍대 인근에 위치한 연남동은 전술한 바와 같이, 홍대 앞의 상권 확장과 관련이 크다. 홍대 인근에 위치해 비교적 저렴했던 예술가들의 거주지였던 이곳은 2011년 11월 공향철도와 경의선이 개통되면서 외지인이 본격적으로 유입되기 시작했으며, 2012년 12월 연남동을 가로지르는 경의선철로가 지하화되고 경의선이 재개통되면서 홍대입구역은 트리플역세권으로 상권의 전환기를 맞았다(김상일·허자연, 2017, p.55). 2012년에 경의선폐선부지 공원이 계획되고, 2015년에 경의선숲길공원이 개장되면서 상업화가 급속히 진행되었다. 즉 연남동은 경의선숲길공원이 개발호재로 작용하여 부동산시장이 활성화되었다.
변화 현황 및 양상	연남동은 2011년을 기점으로 부동산거래 활성화가 시작되었으며, 게스트하우스, 부동산 사무실 등이 급격히 늘었다. 최근에는 디자인, 음악, 출판사 등과 관련된 사무실 매매 및 임대거리가 증가하였으며, 이러한 시설들의 경우 단독주택을 리모델링해서 들어오는 경우가 많다. 2013년 ‘휴먼타운’ 재정비사업이 마무리된 시점에는 연남동을 ‘제2홍대 상권’으로 소개되는 기사가 다수 등장했으며, T음식점이 공중파에서 소개되면서 연남동 상권에 대한 언급이 본격적으로 시작되어 이후 지역상권에 대한 소개, 맛집 등에 대한 소개기사가 급증하는 양상을 보였다.¹¹⁾ 2015년 6월 27일 연남동구간의 경의선숲길공원 개장과 동시에 주변의 임대료는 배로 올랐으며, 상가 수요자 및 건물 투자자가 몰리면서 임대료가 급등했고 영세상인들은 상승한 임대료를 지불하면서 버티기가 어려워졌다.¹²⁾ 비교적 최근에 주목을 받기 시작한 연남동의 인기도는 2016년에 들어 전주 한옥마을이나 인사동, 삼청동을 모두 앞지르고 있으며¹³⁾, 현재 임대를 목적으로 하는 주택매매와 리모델링이 활발하게 진행 중으로 공간적으로도 내부 골목길까지 확산되고 있는 상황이다.
진행 시기별 젠트리피케이션 징후¹⁴⁾	• 2001년을 기점으로 부동산거래 활성화 시작, 게스트하우스, 부동산 사무실 급증 • 2012년 부동산 매매량 서교동을 추월, 이후 지속적 증가 • 부동산 거래가격 상승(2011년 단기상승, 2013년 이후 지속적 상승) • 임대료 급증(일부 상점 2013년부터 2년간 200% 상회) • 거주인구 감소세 • 언론 노출 빈도 증가(2013년 ‘제2홍대상권’으로 관련 기사 다수 소개, 상권 소개 및 맛집 소개기사 급증) • 근린상점 2차, 3차 상권업종으로 변경(특히 음식점 수 크게 증가)

11) 김상일·허자연(2017), 상계서, p.55 참고로 재정리.

12) 조선비즈(2015.9.25.일자); 김상일·허자연(2017), 전계서, p.57 재인용.

13) 송지은(2016), 전계서, p.21.

14) 김상일·허자연(2017), 전계서, pp.55~63 참고.

⑥ 군산 도시재생사업지

상업화 과정	• 공공정책 및 사업이 주요한 계기로 작동 군산 월명동 일대 도시재생사업지는 2009년 문화체육부 주관의 '근대산업유산 벨트화사업'에 선정되어 지원사업 약 100억원으로 군산 역사박물관과 신축과 18은행 리모델링을 통한 복원작업 등으로 지역이 알려지면서 지역이 변모하기 시작하였다.
변화 현황 및 양상¹⁵⁾	군산지역의 경관로와 탐방로는 역사문화탐방로사업을 통해 지역환경을 개선하는 지자체의 노력이 선행하였고, 관주도의 용도 변화(관광숙박기능)와 점포수 확대를 위한 리모델링이 증가하였다. 또한 역사문화탐방로사업이 완료된 후 2~3년간 전출자수의 증가, 소유자와 운영자의 불일치 등 상업화 젠트리피케이션의 변화 속도가 빠르게 진전되었다. 2010년 1단계 도시재생사업이 시작된 이래, 전반적으로 상업용도 건물이 증가하였으며, 관 주도 사업을 제외한 공간의 변화는 민간에 의존해서 수익을 창출하는 상업공간으로 변화였다. 관광객지원시설의 세부용도는 식음료를 제공하는 공간이 대부분이다. 재생사업 추진 이후 사업지 내 거주인구의 전출자 수가 증가하여 주민들이 이주하는 젠트리피케이션이 현실화되었다고 볼 수 있다. 군산 도시재생사업지는 공간 및 계층변화가 매우 급속한 속도로 진행된 점이 특징적인데, 서울 북촌이나 전주 한옥마을이 대개 10여년에 걸쳐 나타난 결과인 반면, 군산은 1단계 사업을 마무리한 지 2~3년 만에 젠트리피케이션의 징후들이 나타나고 있다.
진행 시기별 젠트리피케이션 징후¹⁶⁾	• 상업용도 건물 증가 • 전출자 수 증가 • 소유자와 운영자 불일치, 소유자 다수가 수도권 거주 • 주민지원시설 감소(3%), 관광객지원시설 증가(8%) • (경관로) 업종 변경 증가, 운영자 교체속도 빠르며, 관주도의 용도 변화(관광숙박기능), 점포수 확대를 위한 리모델링 증가 • (탐방로) 상호 및 소유자 변화, 체험시설위주로 형성, 소매, 식음, 사무소 증가/공동주택 신축

15) 유애티팍성신(2015) 참고.

16) 유애티팍성신(2015) 참고.

⑦ 대구 대봉동 도시재생사업지

상업화 과정	• 공공정책 및 사업이 주요한 계기로 작동 김광석 거리로 불리는 대구 대봉동 방천시장은 도시재생사업의 일환(문전성시)으로 정부와 대구시의 지원을 받은 예술가들이 방천시장에 빈 점포를 저렴하게 임대하여 방천시장의 상권에 활력을 불어넣었다. 사업을 통해서 방천시장 인근에 김광석 거리가 만들어지면서 유동인구가 증가하고 도심의 관광명소화가 진행되고 있다(송지은 외, 2016, p.19).
변화 현황 및 양상	대봉동이 유명해지기 전, '11년 보증금 500만원, 월세 30~45만원 정도였으나 도시재생사업 이후 '14~'15년 사이 보증금 3,000만원, 월세 90~100만원까지 오르면서 방천시장 일대는 '11년부터 60여 개의 점포 중 농수산물을 판매하던 30여 개 점포 상인들이 임차료 부담으로 떠나고 그 자리에는 음식점과 커피숍이 대체되었다. 토지가 역시 3.3㎡당 300만원에서 1,000~1,500만 원으로 급상승하였다(송지은 외, 2016, p.26). '12년부터 업종이 변화하기 시작하여 종합재래시장의 영향으로 식료품점의 밀도가 여전히 높지만, 특히 대봉동 김광석 거리 일대는 8년간 카페가 급증하였다. 도시재생사업 전후로 살펴보면, 2006~2008년 사이에 식료품점이 먼저 급감했고, 2011~2012년 사이에 한 개씩 자리했던 철물점, 미용실, 세탁소가 모두 사라졌으며, 2012년 이후에는 카페와 한식점이 증가하면서 식료품점이 감소했다(송지은 외, 2016, pp.33~34).
진행 시기별 젠트리피케이션 징후¹⁷⁾	• 2006~2008년 식료품점 급감 • 2011~2012년 근린편의시설(철물점, 미용실, 세탁소) 사라짐/부재 • 2012년부터 업종 변화 (농수산물 점포→음식점과 커피숍으로 대체) • 카페 급증(2010년 1개 → 2016년 28개(프랜차이즈 4개 포함)) • 임대료 급상승(3~4년 사이 2배~3배 상승) • 사업체 수 증가(2010~2014년 4년간 33.4% 증가) • 주민등록 인구 변화 거의 없음(2011~2015년 4년간 0.1% 증가) • 유동인구 증가

17) 송지은 외(2016) 참고.

2) 국내 상업적 젠트리피케이션의 특성 및 단계별 징후

[표 2-2] 서울 젠트리피케이션 발생지역 특성 및 징후 (저자 작성)

구분		서촌지역	삼청동	홍대일대	경리단길	연남동	관련 지표
본격화 징후		'06~'14 8년간 카페와 서양식 음식점 증가('10년 기점으로 생활편의시설이 식당으로 대체, '12년 이후 다양한 음식점 들어서면서 지역특성 변화)	2000년대 중후반 이후 언론/SNS 소개 증가		2001년 언론기사 첫 등장 2009년 외지인 대상의 상점 진입 등장, 주요 가로변 상가건물 거래 증가 '13~'15년 기사노출 빈도 급증	2001년을 기점으로 부동산거래 활성화 시작, 게스트하우스, 부동산 사무실 급증 2013 언론 노출 빈도 증가	언론기사 SNS 노출빈도
본격화 요인		서울시 주거환경정비사업 2008 한옥선언 2010 지단 역사보전정책	인사동 상권 확대(예술가 및 갤러리 입지) 한옥 지원사업 서울시 환경정비사업	창조적 생산자(젊은 예술인들)	이태원 상권 확대 해방촌 도시재생활성화지역 선정 이태원 관광특구사업 용산공원 조성 예정	홍대 상권 확대 공향철도 및 경의선 개통 경의선숲길공원 조성	창조적 생산자 공공정책 공공사업
진행 본격화	지가 임대료 권리금	임대료 및 권리금 급격한 상승('13년 ~ '15년)	2000년대 중반이후 공시지가 급증, 가로별 공시지가 차이 커짐	지가 상승 : 2002년 ~ 2008년 6년 간 지가 2.3배 증가, 상업화 전이 발생 및 주거지로의 전이 가속화로 주거지 지가 동반상승	2011년 이후 급속도로 상권 확장 2012년 이후 임대료 크게 상승('11~'16년 임대료 50% 상승)	부동산 거래가격 상승(2011년 단가상승, 2013년 이후 지속적 상승) 임대료 급증(일부 상점 2013년부터 2년간 200% 상회)	공시지가 임대료 급증
	부동산 거래	한옥 가치 상승 점포 임차인 변화 ('13~'15 2년 사이 70%의 점포 임차인이 바뀜)			2013년 이후 단독주택과 아파트 거래량 급증 (이태원동 실거래가 '13~'15 160% 증가) 임차수요 증가 ('11~'16)	2012년 부동산 매매량 서교동을 추월, 이후 지속적 증가	부동산 거래량 급증 점포 임차인 변화
	사업체 변화	사업체 수 증가 ('10~'15 +15.9%, '13~'14년 급증),		사업체수 지속적 증가 2002년 급증	'11~'16년 사업체 증가		사업체 수 증가
	업종 변화	음식점, 카페 등 업종 증가(주거면적 8.8% 감소, 음식점·카페 2년간 129.3%증가)	2004년을 전후로 근린상점 감소 카페, 음식점은 증가 비상업용도(근생)에서 상업용도로 확장 강화		근린상점 감소 일반음식점 크게 증가('09~'15 12배) 이연도로까지 입지 범위 확대 추세	근린상점 감소 음식점 수 크게 증가	근린상점 감소 음식점 증가
	거주인구	주민등록인구 감소 ('10~'15 -6.3%)	인구수, 세대수 감소 지속 (인구수 '04~'13 -27%)	인구수, 가구수, 주택수 감소 1~2인 가구는 증가	거주인구 감소 ('12.1~'14.5 약 480명 감소)	거주인구 감소세	거주인구 감소
	기타	한옥 리모델링	유동인구 증가			단독주택 리모델링	유동인구 증가
심화단계 문제단계		공동체 붕괴위기 관광객 감소, 높은 공실률('15년 말~) 프랜차이즈 비율 증가('16년 ~ '17년)	대규모자본이 전역에 걸쳐 확장 기존 필지의 합필과 신축 진행		'11~'16년 공실률 증가 추세 부재지주의 증가(건물 소유권자 외지인으로 변화)		공실률 합필/신축 관광객 부재지주 프랜차이즈

[표 2-3] 군산 및 대구 도시재생사업지역 젠트리피케이션 관련 특성 및 징후 (저자 작성)

구분		군산	대구	관련 지표
본격화 요인		근대산업 벨트화사업(2009) 도시재생선도지역(2014)	도시재생사업	공공정책/사업
진 행 본 격 화	지가/임대료		임대료 급상승(3~4년 사이 2배~3배 상승)	임대료 상승
	부동산 거래	상호 및 소유자 변화 심화 운영자 빠르게 변경		소유자, 점포 임차인 변화
	사업체 변화		사업체 수 증가('10~'14년 33.4% 증가)	사업체 수 증가
	업종변화	상업용도 증가 주민지원시설 감소 관광객지원시설 증가 소매, 식음, 사무소 증가(탐방로)	2006~2008년 식료품점 급감 2011~2012년 근린편의시설 사라짐/부재 2012년부터 음식점과 커피숍 증가 카페 급증(2010년 1개 → 2016년 28개(프랜차이즈 4개 포함))	근린상점 감소
	거주인구	전출자 수 증가	주민등록 인구 변화 거의 없음	-
	기타	공동주택 신축 점포수 확대를 위한 리모델링 증가	유동인구 증가	유동인구 증가 신축, 리모델링 증가
심화단계/문제단계		소유자와 운영자 불일치, 소유자 다수가 수도권 거주		부재지주

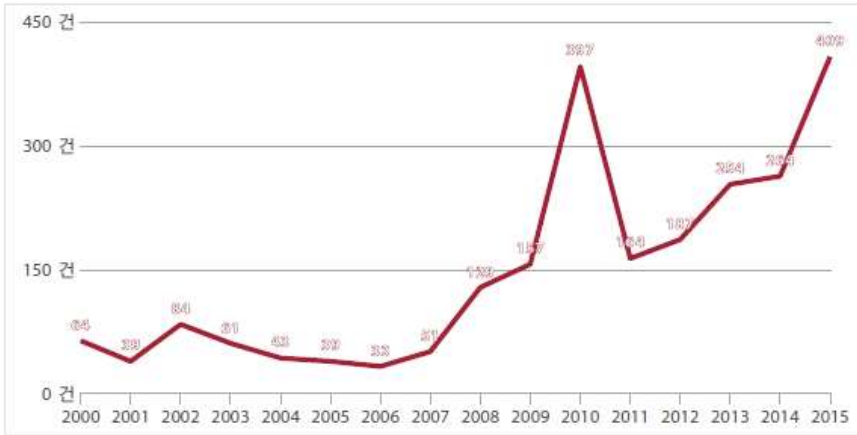
서울 5개 지역과 지방도시 2개 지역을 대상으로 젠트리피케이션을 실증적으로 분석한 선행연구들을 상업화 과정, 지역 변화 현황 및 양상으로 구분하고, 여러 연구들에서 언급된 젠트리피케이션 양상들을 진행 시기별로 정리하였다. 그 결과 젠트리피케이션이 발생하였거나 발생할 우려가 있는 지역의 초기 변화 단계에서의 징후, 본격화 단계에서의 징후, 심화단계에서의 징후 및 연관성은 다음과 같다.

□ 초기 변화시작 또는 변화 촉발 단계 징후

- 언론 및 SNS 노출 빈도 유효

먼저 지역의 상업화 내지는 인기, 매력도를 나타내는 징후로 언론 및 SNS 노출 빈도가 젠트리피케이션이 일어나는 징후로 상당한 연관성이 있음을 알 수 있다.

삼청동의 경우, 지역의 상권활성화로 변화가 본격화되는 시점(2000년대 중반)이 언론과 SNS 노출 빈도가 증가했던 시점과 맥이 닿아있으며, '13~'15년 기사노출 빈도가 급증한 경리단길의 임대료 역시 2012년 이후 크게 상승하였고 2013년 이후 부동산 거래 건수가 급증한 것으로 나타났다. 특히 연남동의 경우 아래 그림과 같이 2012년부터 기사빈도가 지속적으로 증가하기 시작하였는데, 2013년 이후 임대료가 급증하고 2012년 부동산 매매량이 서교동을 추월해서 이후 지속적으로 증가한 것으로 파악되었다.



[그림 2-1] 연도별 연남동 기사 노출빈도

출처 : 김상일·허자연(2017), p.57

- 공공정책 및 공공사업 유효

젠트리피케이션을 발생시키는 요인은 매우 복잡적이지만, 공공정책 또는 공공사업이 이를 촉발시킨다는 이론과 사례는 많다. 실제로 살펴본 대상지 대부분이 한옥 지원사업, 한일월드컵, 도시재생사업, 경의선숲길공원 조성사업 등의 공공정책과 사업으로 지역이 크게 변모한 것을 알 수 있다. 특히 연남동의 경우 공공정책과 공공사업으로 지역의 임대료와 부동산 거래량이 크게 증가함으로써 젠트리피케이션의 직접적인 요인이 된 대표적인 지역이다. 공공정책 및 공공사업은 서울과 지방도시 모두 젠트리피케이션이 일어날 수 있는 요인을 제공한다는 점에서 그 징후를 포착하는데 유효한 참고지표로 볼 수 있다.

□ 젠트리피케이션 진행 본격화 단계 징후

- 지가 및 임대료 급증, 부동산거래 증가, 사업체 수 증가

젠트리피케이션이 발생한 지역에서 상업활성화가 본격화되면서 각 지역에서 모두 공통적으로 나타나는 특성은 공시지가 및 임대료, 부동산 거래량이 급증하였으며, 사업체 수가 증가했다는 점이다. 지가 및 임대료는 서울의 경우 5~6년간 2~3배 정도(홍대, 경리단길)로 나타났고, 최근 젠트리피케이션 속도가 빨라지면서 연남동의 경우 2년 사이 2배 이상 급증한 상점이 나타나기도 했다. 지방도 마찬가지로 대구 대봉동의 경우 임대료가 3~4년 사이 2~3배 상승한 것으로 나타났다. 지가 및 임대료 상승은 매매 및 임차수와 관계가 깊어, 실제로 부동산 거래량이 함께 급증하였으며, 지역 내 사업체 수 역시 증가하였음을 알 수 있다.

- 용도변화/업종변화 (근린상점 감소, 식음료업 증가, 지역별로 주업종 달라)

젠트리피케이션이 발생한 지역에서 상업이 활성화 되는 시점에서는 건축물의 용도변화가 본격적으로 나타났다. 공통적으로 근린상점 수가 점차 감소하였으며, 일반음식점, 서양음식점, 카페 등 식음료업이 증가한 것으로 나타났다. 특히 대구 대봉동의 경우 근린편의시설이었던 철물점, 미용실, 세탁소가 모두 사라졌고, 이들은 음식점과 커피숍 등으로 대체되었다. 그러나 업종변경으로 증가하는 용도는 지역별로 다소 차이가 있는 것으로 나타났다. 대체로 일반음식점과 카페가 급증한 가운데, 군산의 경우 관광숙박기능이나 사무소 등이 증가하는 양상이 나타났다.

- 거주인구 감소(대구 예외), 점포 임차인의 바뀔 심화, 부재지주의 증가

젠트리피케이션 현상이 지가 및 임대료 상승, 부동산 거래량 증가, 사업체 수 증가, 근린상점 감소 등과 맞물려 동반되는 부정적 양상으로 거주인구 감소와 점포 임차인의 변화가 공통적인 특성으로 나타났으며, 일부 지역에서 부재지주가 등장하는 특성을 보였다. 먼저 주민등록상 거주인구는 대구를 제외한 모든 지역에서 감소하였다. 대구의 경우 대상지 내 근린편의시설이 모두 사라지고, 임대료로 급상승하였지만 서울이나 군산과 달리 실제 주민등록 상의 인구변화가 거의 없는 것으로 나타났다. 지방도시에서 해당 지역 내 인구의 변화가 젠트리피케이션과 높은 상관성이 있는 주요한 징후가 될지 이에 대해서는 보다 많은 사례지역을 살펴볼 필요가 있다.

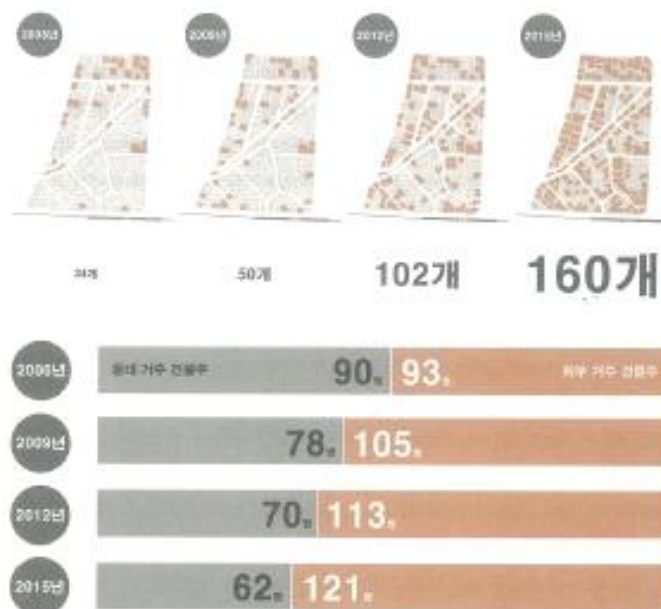


[그림 2-2] 경리단길의 주민등록인구 및 음식점 수 변화

출처 : 김상일·허자연(2017), p.47

점포 임차인의 바뀔 현상은 서촌의 경우 임대료 및 권리금이 급증했던 '13~'15년 사이 점포 임차인의 70%가 바뀌었으며, 군산 역시 상호 및 소유자 변화가 빠르게 변한 것으로 조사되었다.

부재지주의 증가는 최근 젠트리피케이션이 우려되는 경리단길과 군산에서 건물소유자가 외지인으로 점차 바뀌는 양상이 증가하고 있는 것으로 나타났다. 경리단길의 경우 특히 강남거주자, 법인, 대형자본 소유의 증가가 두드러졌으며, 홍대 상권이 확장된 상수 지역에서도 이러한 양상이 나타났음을 위 그림 자료를 통해 알 수 있다. 부재지주의 증가는 외부인의 투자수요가 증가하는 의미를 내포하고 있어 젠트리피케이션이 발생할 수 있는 주요한 징후로 볼 수 있다. 엄청난 부동산 가격의 상업용도에 대한 외부인의 투자는 국내 부동산 시장의 흐름을 볼 때, 부동산 가격 상승과 임대수익에 대한 기대를 안고 있기 때문이다.



[그림 2-3] 상수지역 음식점 수 및 동네거주 건물주 변화 추이
 설명 : 상수 지역에서 음식점으로 쓰고 있는 건물 추이(위)와 동네 거주 건물주 현황(아래)
 출처 : 음성원(2017), 도시의 재구성, 이데아, p.37

- 기타 : 신축/증개축/리모델링 증가, 유동인구(관광객) 증가

그밖에 건축물의 신축/증개축/리모델링 건수가 증가하였으며, 상점 등으로 용도가 변화하면서 건축물의 전면부가 개방형으로 바뀌고, 쇼윈도면적이 커지면서 고급화되는 것도 여러 지역에서 공통된 특징으로 나타났다¹⁸⁾. 실제 유동인구나 관광객 추이를 실증적으로 분석한 사례는 많지 않았으나, 삼청동, 홍대, 연남동, 서촌 등 많은 지역에서 특히

18) 신한나외(2017), 김민정(2016), 김상현외(2016).

주요 가로변의 유동인구 증가가 부동산 거래와 임대료 등의 변화와 관련이 있는 특성으로 나타났다.

□ 젠트리피케이션 심화단계 징후(부정적 영향)

- 공실률 증가, 합필과 신축, 프랜차이즈 등장/증가

젠트리피케이션이 발생한 지역에서 심화단계에서 나타난 징후들로는 기존 필지의 합필로 인한 대형화, 프랜차이즈 등장 및 증가, 그로인한 경관 획일화, 공실률 증가 등이다. 공실률 증가 추세는 일반적으로 젠트리피케이션 현상이 심화단계에 들어섰을 때 나타나는 징후로 알고 있으나(실 사례 : 서촌), 최근 젠트리피케이션이 발생한 경리단길이나 군산의 경우 지역의 상권이 활성화되기 시작한 시점에 공실률 증가 추세가 동시에 나타나고 있는 양상이 나타나고 있다. 그밖에 주민의 사회적 배제, 지역 커뮤니티 약화, 지역 상점의 강제 이주 등의 사회적 문제가 젠트리피케이션이 발생한 지역에서 심화단계에서 나타난 징후들로 언급되었으나, 정량적 측정이 어려운 양상들로 일부 개별면담 등을 통해 확인, 조사되었다.

□ 젠트리피케이션 진행속도

- 지방도시 공공사업으로 모든 상황이 단기간에 복합적으로 발생

군산, 대구의 경우는 공공의 환경개선 및 도시재생사업으로 활성화가 빠르게 진행되었고, 외부의 관광객(외지인)이 적극적으로 유치되었다. 젠트리피케이션의 초기진행단계에서 보이는 임대료, 지가 등의 급격한 변화양상이 이미 뚜렷하다. 임대료상승, 지가상승 등이 3배에서 많게는 5배까지 진행되었고, 근린상점 수가 감소하는 등 용도변화도 크다. 특히 그 진행 속도가 서울지역의 삼청동, 서촌 등에 비하여 매우 빠른 특성을 보이고 있고, 단계적으로 진행되기 보다는 모든 문제가 단기간에 복합적으로 드러나고 있다는 점이 특징적이다.

- 최근 젠트리피케이션 진행 속도 빨라져, 단기간에 복합적으로 발생

그러나 이러한 양상은 최근 젠트리피케이션이 진행 중인 서울의 연남동과 경리단길도 마찬가지이다. 전술한 바와 같이 지역이 활성화되는 시점에도 공실률이 증가하는 것으로 나타났으며, 삼청동과 홍대 등이 젠트리피케이션 심화단계까지 10년 이상이 소요되었다면, 군산, 경리단길 등은 4년~6년 사이에 심화단계의 징후나 양상(부재지주 등)들이 복합적으로 나타나고 있는 점이 특징이라 할 수 있다.

2. 국내 상업적 젠트리피케이션 진단 사례

□ 조사 목적

국내 상업적 젠트리피케이션 현상을 진단하기 위해 측정지표를 선정한 사례를 분석하여 국내 상업적 젠트리피케이션 측정지표 마련과 진단을 위한 분석방법에 시사점을 도출하고, 이들 측정지표의 활용 또는 차별화 또는 연계방안을 검토하고자 한다.

□ 조사 대상

앞서 살펴본 바와 같이 젠트리피케이션이 이미 발생한 지역을 대상으로 지역의 변화에 대해 살펴본 사례는 많지만, 실제로 젠트리피케이션의 진행정도를 측정 또는 진단한 사례는 거의 없다. 국내의 경우 상업적 젠트리피케이션 현상에 대해 공공에서 측정지표를 선정하여 관할 지역 내 젠트리피케이션이 어느 정도의 단계에 와 있는가를 진단한 사례는 2016년에 성동구에서 실시한 것이 유일하다. 이와 함께 관련 주체별로 젠트리피케이션 양상에 대해 어떻게 체감하고 있는지를 살펴보기 위한 체감지표 설정에 관한 연구(양승호, 2017)가 있어 이를 대상으로 분석을 실시하였다.

□ 조사 내용

아래 두 개의 대상에 대해 추진배경 및 목적, 측정지표 및 의미, 측정을 위한 활용자료를 살펴보고, 실제 진단을 실시한 성동구의 경우 분석방법과 진단결과 분석을 통해 의의 및 한계점을 분석하였다.

[표 2-4] 국내 상업적 젠트리피케이션 현상의 진단 사례 분석 대상 (저자 작성)

구분		대상지	주요 분석내용
진단 사례	성동구 (2016)	성동구 서울숲길, 방송대길, 상원길 + 서울시 젠트리 발생지역	1) 추진배경 및 목적 2) 측정 지표 및 의미, 활용자료 3) 분석방법 및 진단결과 4) 진단결과와 활용
측정지표 마련사례	양승호 연구 (2017)	서울시 상업지역 (경리단길, 가로수길, 홍대, 성수동)	1) 추진배경 및 목적 2) 측정 지표 및 의미, 활용자료 3) 의의 및 한계

1) 성동구 상업적 젠트리피케이션 진단 사례

① 추진배경 및 목적

성동구는 2014년 성수동 도시재생사업을 추진하던 중, 지역 내에 젠트리피케이션 현상이 나타나고 있다는 것을 감지하고, 이로부터 지역 내 상권을 보호하고 지속가능한 상생도시로 발전시키기 위해 젠트리피케이션 방지 정책을 체계적으로 추진해왔다.

본래 낙후한 공장지대였던 성수동에 젊은 예술인과 사회혁신가들이 모여들며 소셜벤처 클러스트와 문화예술거리가 조성되었다. 거리에 새로운 활력이 감돌면서 임대료가 오르기 시작하자, 이러한 상황이 악화되기 전에 조기 대응하여 지역 내 공동체와 상권을 지켜내기 위해, 구청장의 지시로 2015년 8월 젠트리피케이션 방지를 위한 전담 T/F가 구성되었다.¹⁹⁾

전담 T/F는 같은 해 9월 젠트리피케이션 방지 대책 기본계획을 수립하였고, 2015년 9월 「서울특별시 성동구 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정에 관한 조례」가 제정되었다. 이를 기반으로 성동구는 3개 권역 건물주와 임차인을 대상으로 상생협약을 체결하고 전담기구를 신설(지속가능도시추진단, 2016.1.1.)하였는데, 이러한 과정에서 젠트리피케이션 현상에 대한 지역 현황을 명확히 진단하기 위해 관련 연구용역이 진행되었다.²⁰⁾

분석 대상지역은 서울시 젠트리피케이션 종합대책(2015.11.23.)에서 언급한 발생지역 11곳과 발생예상지역 3곳, 과거지역 3 곳 외에 비교지역 4곳(왕십리역, 종로3가, 방배동 카페골목, 서래마을)을 추가하여 비교 분석하였다.

연구명	지역 빅데이터 구축과 GIS 분석을 통한 젠트리피케이션 방지 방안 연구용역 (2016.2 용역 발주, 2016.8 최종보고)
목적	성수지역의 젠트리피케이션 현상에 대해 과학적 진단을 통한 처방을 내리고자 젠트리피케이션 방지 연구용역을 시행
공간적 범위	성동구 중 서울숲길, 방송대길, 상원길을 대상으로 서울시 평균, 성동구 평균, 타 젠트리피케이션 지역(경리단길, 해방촌, 서울_젠트리 ²¹⁾)과 비교

19) 성동구(2017), 상생으로 가는 길, 성동구. pp.20~21 참고로 요약.

20) 성동구(2017), 상생으로 가는 길, 성동구. pp.21~42 참고로 요약.

21) 서울시 젠트리피케이션 종합대책(2015.11)에서 발표한 젠트리피케이션 발생(예상)지역 14개 경리단길, 연남동, 가로수길, 홍대, 삼청동, 서촌, 인사동, 대학로, 해방촌 등.

② 상업적 젠트리피케이션 측정 지표 및 의미, 활용자료

성동구는 젠트리피케이션 현상을 진단하기 위해 표준지 공시지가 상승률, 식음 상권변화, 업종구성 특징, 대중교통 이용객 증감률 등 4개의 지표를 선정하였고, 4개의 주요 지표 외에 임대료, 대기업 브랜드 진입(스타벅스 사례), SNS데이터 키워드 분석(다이닝코드), 텍스트마이닝 분석 등을 추가로 조사하였다.

[표 2-5] 성동구 젠트리피케이션 진단 지표

자료 기간	젠트리피케이션 지표	자료기간	세부 내용
주요 지표	1) 표준지 공시지가 상승률	2005~2015	(+ 2012~2015년 성동구 개별공시지가 증감율 분석)
	2) 식음 상권변화 (활성지표/증감지표)	2010~2014	-활성지표 : 운영점포 10개당 창폐업 점포수 -증감지표 : 창폐업 규모(+1에 가까울수록 상권확대)
	3) 업종구성 : 식음업종 점포 수 추이	2005~2014	- 업종별 점포수 추이 : 2000 - 2014년 - 식음업종 구성 : 2014년 - 식음업종 점포수 추이 : 2005 ~ 2014년 ※ 식음업종 : 한식, 양식, 주류, 카페, 분식, 기타음식 - 카페상권변화(활성도, 인근 확장 양상) : 2000~2014 - 대기업 브랜드 진입 : 스타벅스 사례
	4) 대중교통 이용객 증감률	2003~2014	- 버스 이용객 증감률 - 지하철 이용객 증감률
추가 보조 지표	1) 임대료	2016년?	성동구 내 531개 매장 임대료 파악 부동산통계정보시스템(한국감정원)에서 제공하는 “상업 용 부동산 임대동향 조사”와 비교 가능한 437개 매장 정 보 중 298개 1층 매장 임대료 비교 - 전국, 서울전체, 서울도심, 성동구 평균 비교
	2) 대기업브랜드 진입	2000~2015	스타벅스 사례조사 - 서울의 대표적 상권의 스타벅스 점포 증가 추이 분석 : 2000~2015
	3) SNS데이터 키워드 분석		다이닝코드(맛집 검색 앱) 분석 - 다이닝코드에서 선정한 성수동 맛집에 대한 주요 키워 드 분석 후 대표적인 젠트리 지역과 비교

출처 : 성동구(2017), 「젠트리피케이션(동지내몰림) 방지 정책백서」 및 내부 보고자료 참고

표준지 공시지가는 젠트리피케이션 현황진단에 핵심지표로 임대료를 조사하려 했으나 현실적으로 정확한 임대료 조사가 어려움에 따라²²⁾ 표준지 공시지가를 주요 지표로 선

22) 성동구의 경우, 공무원과 학생들이 직접 면담조사를 했으나, 방문 시 계약당사자(임차인 또는 건물주)를 만나기가 어려워 실제 조사가 쉽지 않았으며, 일부 표본조사가 이루어졌더라도 자료의 신뢰도가 문제시 되었다.(신근창 서경대학교 수 자문(2018.4.19.)내용)

정하였다. 공시지가는 자료구득이 상대적으로 용이한 반면, 년 단위로 자료가 구축되어 있어 젠트리피케이션의 즉지적 대응에는 한계를 가진다. 그럼에도 불구하고 젠트리피케이션의 유용한 지표로 판단하였다.

업종 변화율 특히, 식음업종 분야는 상권변화에 가장 민감하기 때문에 젠트리피케이션의 매우 유의미한 징후로 보았다. 식음업종 분야는 소상공인의 대표적 창업/폐업 업종으로 그 변화를 파악하였으며, 식음업종은 한식, 양식, 주류, 카페, 분식, 기타음식을 대상으로 하였다. 업종구성 분석은 지자체 인허가하는 업종별 데이터 개발 사이트(www.localdata.kr)를 통해 자료를 구득하였다. 2000년에서 2014년 사이 서울시 내 식음상권 관련 36종 데이터를 14개 업종으로 재분류²³⁾하여 약 42만개 업소의 창폐업 패턴 분석을 통해 식음업종 점포수 추이를 분석하였다. 대중교통 이용객 증감률은 2003년부터 2014년 사이 버스와 지하철 이용객을 대상으로 조사하였다.

[표 2-6] 서울시 식음 업종별 인허가데이터 자료현황

출처	주요 필드명	건수	기간
Localdata.kr	사업장명, 소재지주소, 인허가일자, 영업상태 명, 폐업일자, 개업일자, 소재지면적	전체등록업체수 : 422,982개 운영중 업체수 : 135,197개	2000.1.1. ~ 2015.5.30

출처 : 성동구 내부자료(연구용역 중간보고 자료)

③ 상업적 젠트리피케이션 진단 방법 및 결과

조사결과 성수 지역의 젠트리피케이션은 초기 단계에 진입하고 있어 정책적으로 제어 가능한 수준이란 판단을 내렸다. 각 지표별 진단결과는 다음과 같다.

• 공시지가 증가율(2005~2015)

표준지 공시지가는 2005년에서 2015년 기간을 대상으로 하고, 추가로 2012~2015년 성동구 개별공시지가 증감율을 분석하였다. 대상지별 공시지가는 2005년부터 2015년까지 10년간의 변화율과 함께 5년 단위 변동율, 그리고 2011년부터 2015년까지 최근 5년 간 1년 단위 변동율도 분석하였다. 분석 결과, 2005년~2015년 성수동 지역 표준지 공시지가의 상승률(95.7%)은 동일기간 서울시 평균보다 23.5% 포인트, 성동구 평균보다 16.9포인트 높았다. 방승대길과 서울숲길은 서울시 타지역의 젠트리피케이션 발생 구역의 표준지가 증가율 최상위 지역수준에 해당, 상원길 서울_젠트리 평균과 성동구 평균보다 낮은 것으로 분석되었다.

23) 한식, 중식, 일식, 양식, 분식, 뷔페, 패스트푸드, 치킨, 횃집, 카페, 베이커리, 술집, 유흥, 기타음식.

[표 2-7] 성동구 표준지 공시지가 상승률 : 2005~2015년

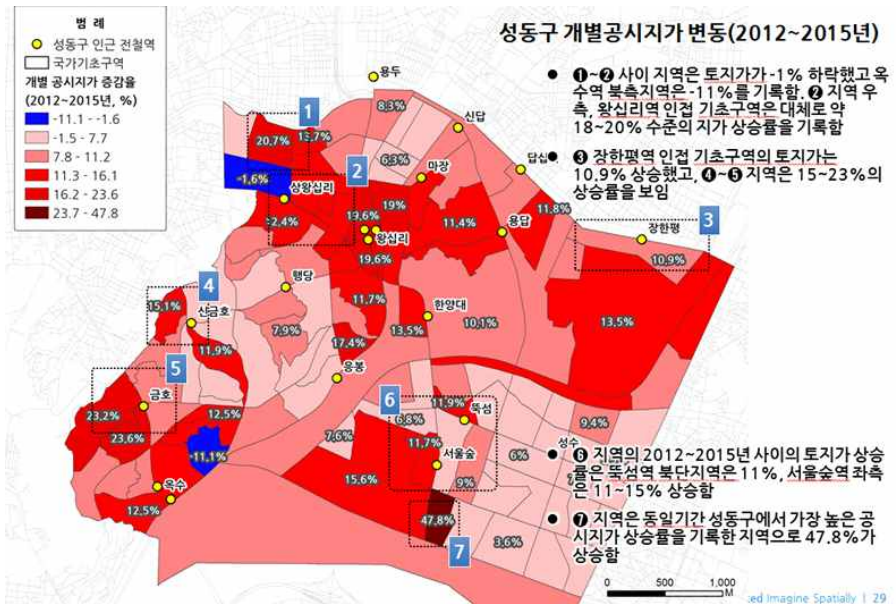
성수			성동구 평균	서울시 평균	타 젠트리피케이션 지역				
서울숲길	방송대길	상원길			경리단길	삼청동	해방촌	상수동	서울_젠트리
109.3	115.9	74.0	79.0	72.2	109	131	114	116	80.1

출처 : 성동구 내부자료(젠트리피케이션 방지 구역 결과 보고서(요약))

[표 2-8] 표준지 공시지가 변동

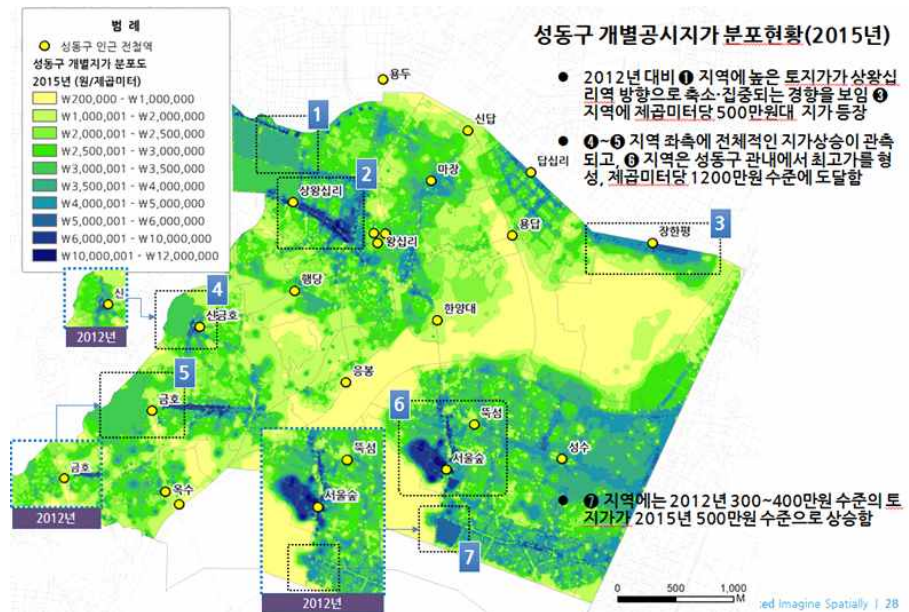
지역	구분	5년 단위(%)		10년 단위(%)
		2005~2010	2010~2015	2005~2015
성수	방송대길	93.1	11.8	115.9
	서울숲길	53.2	13.5	74.0
	상원길	87.9	11.4	109.3
	소계(A)	74.3	12.3	95.7
인근	왕십리역	43.5	22.9	76.3
	성동구	56.4	14.4	79.0
서울시	전체	48.4	16.0	72.2
젠트리 진행	가로수길	47.1	22.6	80.4
	경리단길	53.9	35.8	109.0
	대학로	45.2	18.1	71.5
	문래동_예술촌	39.5	19.9	67.2
	북촌마을	53.4	23.7	89.8
	삼청동	79.6	29.0	131.6
	서교_상수	56.5	38.4	116.6
	서촌	35.9	23.1	67.2
	성미산마을	45.6	19.5	74.1
	인사동	40.3	10.0	54.3
	연남동	51.7	17.7	78.6
	홍대앞	57.4	36.2	114.3
	해방촌	61.8	32.7	114.7
	소계(B)	48.9	21.0	80.1
비교	서래마을	48.1	15.7	71.4
	종로3가	43.3	9.1	56.4
	방배_카페골목	51.4	13.9	72.5
	소계(C)	43.4	10.6	58.5

출처 : '성동구 지속가능발전지구 지정 및 운영 정책 제언' 보고 내부자료 토대로 재정리



[그림 2-4] 성동구 개별공시지가 변동률 분포도

출처 : '성동구 지속가능발전구역 지정 및 운영 정책 제언' 보고 내부자료



[그림 2-5] 성동구 개별공시지가 분포현황도(2015년)

출처 : '성동구 지속가능발전구역 지정 및 운영 정책 제언' 보고 내부자료

- 식음 상권변화_창폐업율

서울시 전체 음식점 관련 점포수 및 점포면적 추이(2005~2014)와 성수동 주목지역 식음업종 변화추이(2005~2014, 점포수 및 점포면적)를 분석하였으며, 창폐업지수를 산정하여 서울시와 성수동 주목지역을 비교 분석하였다. 창폐업지수는 점포의 정량적인 비교를 위한 것으로 “총 운영점포 10개 당 창폐업 점포수”로 규정하고, 점포 10개당 창폐업지수와 상권규모의 변화를 보다 간단한 숫자로 지표화하여 서울시 전체 및 서울시 주요 상권지역들과 비교 분석하였다.

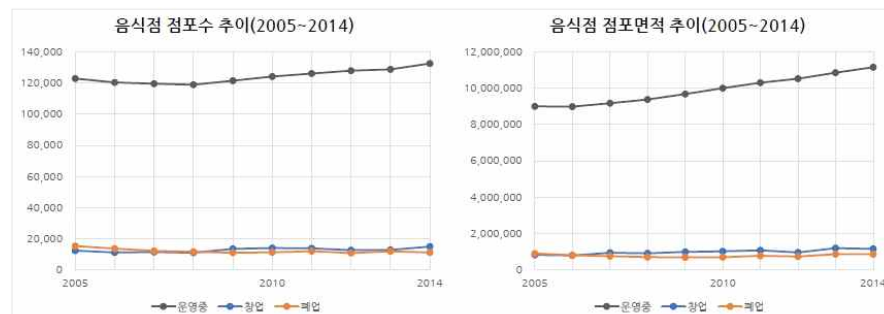
[표 2-9] 식음 상권변화(활성지표/증감지표) : 2010~2014년

구분	성수동 주목지역			성동구 평균	서울시 평균	타 젠트리피케이션 지역		
	서울숲길	방승대길	상원길			경리단길	해방촌	서울_젠트리
식음상권증가율 (‘10~14)	81.8%	22.8%	26.6%	12.5%	7.7%	102.8%	84.4%	24.4%
상권 활성지표 (‘14년)	3.29	1.86	1.61	1.45	1.27	2.91	2.48	1.49
상권 증감지표 (‘14년)	0.95	0.42	0.42	0.49	0.30	0.91	0.88	0.61

※ 활성지표 : 운영점포 10개당 창폐업 점포수 / 증감지표 : 창폐업 규모(+1에 가까울수록 상권확대)

※ ‘15년 식음업종 데이터 중 폐업 전체 정보 미수집 추정으로 ‘14년을 최근 시점으로 분석

출처 : 성동구 내부자료(젠트리피케이션 방지 용역 결과 보고서(요약))

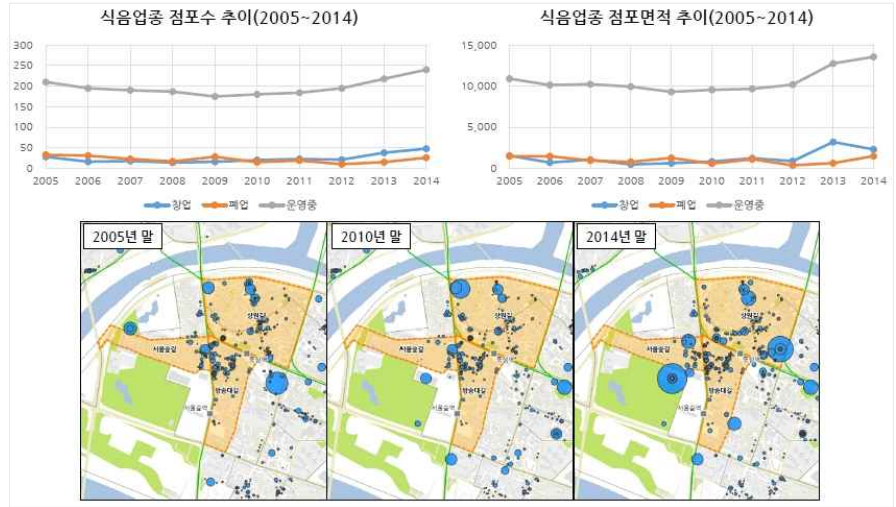


[그림 2-6] 서울시 식음업종 변화(2005~2014)

출처 : 성동구 내부자료(연구용역 중간보고 자료)

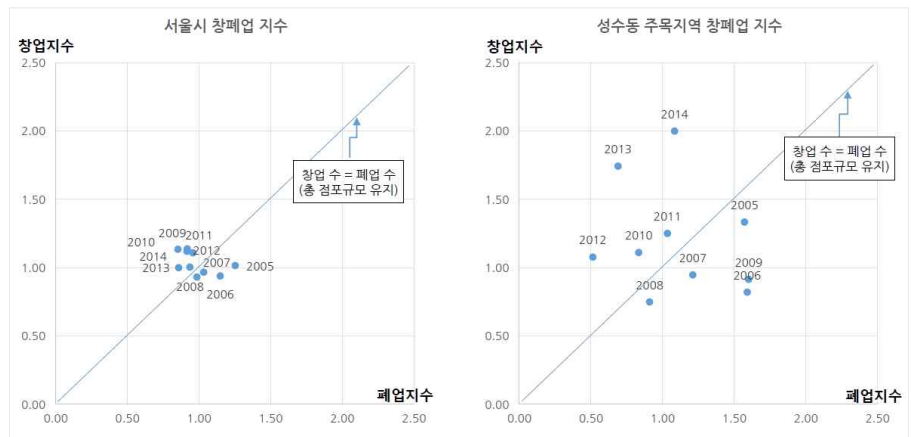
분석 결과, 성동구 3개 상권 모두 서울_젠트리 지역에 비해 창폐업 빈도가 높고, 상권규모가 확대되고 있는 것으로 분석되었다. 특히 서울숲길은 경리단길, 해방촌에 비해 높은 활성지표와 증감지표를 나타내 창폐업 빈도가 높고 상권 규모가 크게 확대되고 있음을 알 수 있었다. 최근 3년(2012~2014)간, 성수동 주목지역은 음식점소 진출입 폭이 크고 지속적으로 성장하고 있는 것으로 분석되었다. 그럼에도 상권규모가 타 상권에 비해 아

직 작은 수준(240개 점포)으로 나타났다.



[그림 2-7] 성수동 주목지역 식음업종 변화(2005~2014)

출처: 성동구 내부자료(연구용역 중간보고 자료)



[그림 2-8] 서울시 및 성수동 주목지역 창폐업 지수도 (2005~2014)

출처: 성동구 내부자료(연구용역 중간보고 자료)

• 업종구성 특징

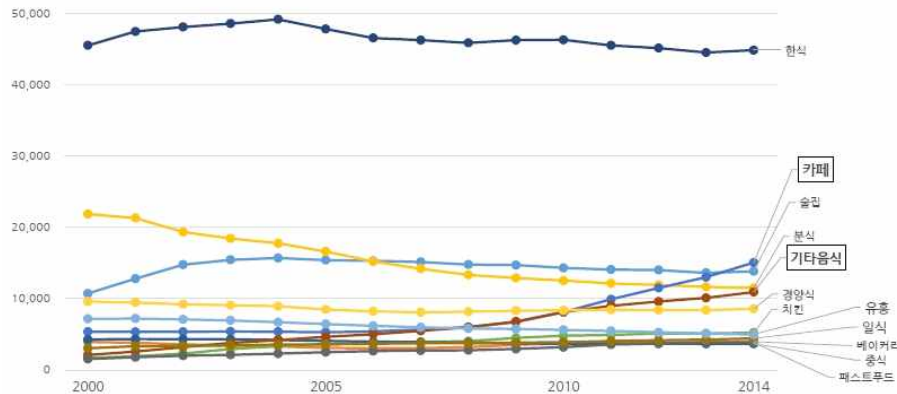
2000년부터 2014년 간 업종별 점포수 추이를 분석한 결과, 서울숲길 식음업종은 한식의 비중이 감소하고, 기타음식의 비중이 크게 증가, 방방대길은 한식의 비중이 증가하고, 주류의 비중이 크게 감소한 반면, 상원길은 한식의 비중이 크게 감소하고 카페의 비중은 증가한 것으로 분석되었다. 성수 젠트리피케이션 지역(3개)의 상권특징은 서울시

전체 젠트리피케이션 지역에 비해 한식의 비중이 46.2%로 압도적으로 높고, 양식의 비중이 1.4%로 가장 낮은 것으로 나타났다.

[표 2-10] 성동구 식음업종 구성 : 2014년

구분	성수			성동구 평균	서울시 평균	타 젠트리피케이션 지역		
	서울숲길	방송대길	상원길			경리단길	해방촌	서울_젠트리
한식	47.5	48.6	46.9	44.8	37.5	17.5	24.1	28.8
주류	5.0	15.7	12.3	12.2	11.0	9.9	9.6	10.8
카페	2.5	4.3	12.3	8.8	9.9	14.0	8.4	18.3
기타음식	10.0	2.9	2.5	7.0	7.6	19.2	19.3	6.5
양식	7.5	1.4	1.2	2.6	6.0	24.3	25.3	14.9

출처 : 성동구 내부자료(젠트리피케이션 방지 용역 결과 보고서(요약))



[그림 2-9] 서울시 업종별 점포수 추이(2000~2014)

출처 : 성동구 내부자료(연구용역 중간보고 자료)

최근 15년간 식음업종 상권변화를 보면, 서울시 전체는 한식은 감소, 카페는 증가, 분식은 감소하였으며, 성동구는 한식은 감소, 카페는 증가, 술집은 감소한 것으로 나타났다. 젠트리피케이션 지역의 경우, 한식과 양식은 감소하고 카페는 급증(13.5%)하였다. 젠트리피케이션 이외 지역은 한식, 카페, 유호, 양식 모두 감소하였다. 홍대앞과 서교 상수, 연남동, 신촌 연대 지역의 식음업종 추이 분석 결과, 최근 15년 간 한식은 감소하고 카페가 크게 증가한 것이 큰 특징으로 나타났다.

식음상권과 별도로 카페 상권변화를 분석하였다. 최근 15년 동안 성수지역의 카페업종 점포의 개수와 면적을 통해 국가기초구역 기준으로 상권 이동 및 확장 정도를 파악하였다. 분석 결과, 2000년부터 2010년까지 카페업종의 축소 또는 확장이 반복적으로 일어

났으며, 2010년을 지나 2014년으로 오면서 인근지역으로 점차 확장되는 양상을 보였다. 한편 같은 기간동안 홍대와 신촌인근의 카페 상권은 마포구 상권은 홍대앞, 서교 상수, 연남동으로, 서대문구는 신촌 연대, 이대앞 인근지역으로 크게 확장되고 있다. 홍대와 신촌인근의 카페 상권변화와 비교해 볼 때 성동구 카페 상권변화는 상대적으로 미미한 상황으로 판단하였다.

또한 커피업종 중 진흙업 업소의 성격을 이해하기 위해, 젠트리피케이션 대상지역에 ‘스타벅스’ 점포의 최초진입 시점을 분석하였다. 서울 대표적인 상권에는 2005년 이전에 최초 진입하여 해를 거듭할수록 점포수를 확장한 반면, 성수동을 포함한 최근 상권에는 2013년 이후에는 진입하지 않았다. 업종과 관련한 SNS분석으로 맛집검색 앱 ‘다이닝코드’에서 선정한 맛집 키워드를 분석하고, 대표적인 젠트리피케이션 지역과 비교하였다. 2016년 4월 기준, 다이닝코드 내 성수동에 대한 매장위치, 키워드 카테고리, 매장별 키워드에 대해 분석하였다. 성수동 검색시 190개 음식점이 선정되었으며, 주로 성수역과 독섬역 주변에 밀집되어 분포하였고, 경리단길과 비교한 결과 성수동은 경리단길에 비해 콘텐츠가 다양하지 않은 것으로 분석되었다.

- 대중교통 이용객 증감률

’13년 vs ’15년 대중교통 이용객 증감률을 보면 서울시의 버스 이용객은 감소 추세이나 서울숲길과 방송대길의 버스 이용률은 증가하였으며, 이 지역을 통과하는 지하철역 서울숲역의 이용율은 급격히 증가하였고, 독섬역·성수역(2호선)의 이용율도 증가하였다.

[표 2-11] 성동구 대중교통(버스) 이용객 증감률 : 2010~2014년 (단위 %)

구분	성수			성동구 평균	서울시 평균	타 젠트리피케이션 지역		
	서울숲길	방송대길	상원길			경리단길	해방촌	서울_젠트리
버스 이용객 증감률(’13~’15)	+4.3	+3.8	-9.5	+1.1	-6.8	+18.8	+16.6	-11.5

출처 : 성동구 내부자료(젠트리피케이션 방지 구역 결과 보고서(요약))

[표 2-12] 성동구 대중교통(지하철) 이용객 증감률 : 2013~2015년 (단위 %)

지역	성수_젠트리 통과하는 역			타 젠트리피케이션 지역			
	서울숲길	독섬역	성수역	신촌역	이대역	합정역	홍대입구역
지하철 이용객 증감률 (’13~’15)	+29.6	+5.2	+2.2	-5.2	-3.6	+10.7	+11.1

출처 : 성동구 내부자료(젠트리피케이션 방지 구역 결과 보고서(요약))

④ 진단결과와 활용²⁴⁾

성동구는 젠트리피케이션 진단 결과를 토대로 젠트리피케이션 현상에 대한 선제적인 대응을 위해 성수1가2동 서울숲길, 방송대길, 상원길 3곳을 지속가능발전구역으로 지정(2016.9.29.)하였다. 또한 향후 젠트리피케이션 현상을 종합적이고 객관적으로 판단할 수 있는 모니터링 지표를 구축할 계획이다. 업종 및 상권 변화, 인구 변동, 임대료 변동률, 공시지가 변동률, 주민의견 청취 등 5가지 지표를 개발하고, 시계열 데이터를 체계적으로 수집하고 통합적으로 관리하여 젠트리피케이션 방지정책을 진단·평가하고 후속정책에 반영할 계획이다.

성동구는 젠트리피케이션 현상이 진행되는 단계별 맞춤 대응정책을 추진하기 위해 6개 평가 지표를 마련하고, 이에 따라 관심지역, 경계지역, 대응지역으로 구분하여 단계별 대응방안을 마련하고 있다. 6개 평가지표는 사업체 수 변화율, 인구 변화율, 임대료 변화율, 공시지가 변화율, 지역 민원 및 주민공동체 의견이다. 현재 단계로 자료구득이 가능한 임대료와 공시지가를 토대로 서울시 전체와 비교하여 평균일 때 ‘관심지역’으로, 평균치보다 증감폭이 10% 미만일 경우 ‘경계지역’으로, 10% 이상일 경우 ‘대응지역’으로 선정하고, 단계별로 계몽·홍보, 가이드라인 제공, 구체적 액션플랜으로 대응하는 방안을 추진하고 있다.

관점	평가지표
행정단위	• 사업체 수 변화율: 상권의 변화를 측정 • 인구 변화율: 주민(세입자)의 변화량 측정으로 지역가치 변화 예상
공간단위	• 임대료 변화율: 젠트리피케이션 현상 판단의 기초적 데이터 • 공시지가 변화율: 광역적 차원의 현상을 진단하는 도구로 사용
주민단위	• 지역 민원 : 젠트리피케이션 관련 민원 모니터링/분석 • 주민공동체 의견 : 건물주, 상가세입자 등 의견 청취

[그림 2-10] 성동구 젠트리피케이션 대응을 위한 지속가능한 구역(관심지역, 경계지역, 대응지역) 관련 6개 평가 지표

출처 : '성동구 지속가능발전구역 지정 및 운영 정책 제언' 보고 내부자료

24) '성동구 지속가능발전구역 지정 및 운영 정책 제언' 보고 내부자료 토대로 요약, 정리함.

2) 양승호의 상업적 젠트리피케이션 체감지표 선정 사례

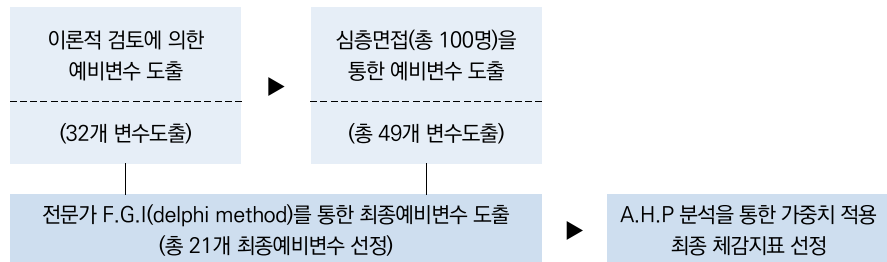
① 추진배경 및 목적

본 연구는 상업적 젠트리피케이션에 대한 긍정적, 부정적인 다양한 관점이 존재하고 있는 상황에서, 상업적 젠트리피케이션이 일반적으로 체감하고 있는 것처럼 기존 상업지역의 장점을 파괴하고 부정적인 양상을 강화하는 것이 일반적인 특징인지 비판적으로 살펴볼 필요가 있다는 인식에서 출발하고 있다. 이에 젠트리피케이션이 가지고 있는 긍정과 부정의 이중적 의미와 효과에 대한 실체적 체감을 상업지역을 중심으로 구체화하기 위해, 상업지역 젠트리피케이션에 대한 체감적 지표를 설정하고, 특정 상업지역의 젠트리피케이션의 영향을 입체적으로 판단할 수 있는 기초적 기준을 제기하기 위해 진행되었다.²⁵⁾ 대상지역은 서울시내 상업지역으로서 젠트리피케이션이 진행되고 있다고 판단되는 지역으로 경리단길, 가로수길, 홍대, 성수동의 상업지역으로 한정하였다.

② 측정지표 및 의미, 활용자료

□ 지표선정 과정 및 분석방법

국내 선행연구 검토를 통해 먼저 32개의 변수를 도출하고, 이에 대한 심층면접을 통해 도출된 총 49개 변수를 대상으로 전문가 F.G.I를 통해 총 21개의 최종예비변수를 선정하였다. 이를 토대로 계층분석기법(Analytic Hierachy Process)²⁶⁾을 통해 집단별 중요도 및 우선순위를 선정하였다.



[그림 2-11] 예비변수의 선정 과정

출처 : 양승호(2017), p.36 토대로 재구성

25) 양승호(2016), 젠트리피케이션 체감지표 선정에 관한 연구, 광운대 박사논문, pp.1~2 참고로 요약.

26) 계층분석기법(analytic hierachy process) : 상대비교법으로 개별 요소에 관한 가중치를 선정하는 강점이 있으며, 여러 이질적 집단의 상이한 의견을 수평적으로 분석하고 종합할 수 있음.

[표 2-13] 상업적 젠트리피케이션 체감지표 예비변수

구분	문헌검토를 통한 예비변수 도출	전문가 F.G.I를 통한 젠트리피케이션 체감지표 예비요인
변수	1. 기존 임차인(토지주) 비자발적 추출 2. 단위필지면적의 증가(합필) 3. 노선형 카페의 증가 4. 문화예술 관련 용도 증가 5. 독립상점의 감소 6. 플래그쉽 상점의 등장(가로변) 7. 통큰 유리창 8. 임대료(지가)의 급상승 9. 상가 용도의 급변 10. 젊은 예술가들의 진출과 활동 11. 창조계급의 유입 12. 상대적으로 저렴한 임대료 13. 신축 및 리모델링의 활발함 14. 먹거리, 즐길거리, 볼거리 특화 15. 도시관광객의 집객 16. 유동인구의 급증 17. 특색있는 공간디자인(간판, 인테리어) 18. 대형프랜차이즈의 급증 19. SNS 기사화 20. 임차연장의 어려움 21. 외지 방문객의 급증 22. 가로경관의 획일화 23. 글로벌 프랜차이즈 브랜드 급증 24. 가로의 보행활성화 증가 25. 다국적 식음상업시설 증가 26. 개성 있는 건물파사드 27. 다품종소량적 상점(기호소구적 상점) 28. 임대인임차인 소송 증가 29. 이국적 장소성 증가 30. 문화예술적 장소이미지 31. 옛것과 새것의 공존 32. 고급스러운 상업경관	임대료(지가)의 급상승 대형프랜차이즈의 급증 신축 및 리모델링의 활발함 노선형 카페의 증가 젊은 예술가들의 진출과 활동 먹거리, 즐길거리, 볼거리 특화 고급스러운 상업경관 다국적 식음상업시설 증가 특색 있는 공간디자인(간판, 인테리어) 아기자기한 작은 상점들의 매력성 갈수록 비슷한 용도가 반복되고 있음 SNS 기사화 다국적, 외국적인 분위기 플래그쉽 상점의 등장(가로변) 외국인의 증가로 불만 증가(음식, 안전 등) 오래된 것과 새로운 것이 공존하는 장소성 다품종소량적 상점(기호소구적 상점) 한국적인 특성이 없음(문화사대주의적인 느낌) 공공성을 갖춘 공간 부재 도시관광객의 집객 가로의 보행활성화 증가 작은 상점이 큰 상점으로 빠르게 변모 유행에 민감한 트렌디한 분위기 정도 끊임없이 변화하는 역동성 개성 있는 건물파사드 재임대의 어려움(임대료 부담) 주차공간이 너무나 불편해서 재방문 곤란 유행에 민감한 트렌디한 분위기 정도 동네의 기존 이미지가 새롭게 다가옴(성수동) 상대적으로 비싼 물가

출처 : 양승호(2017), p.37, p.39

□ 체감지표 선정

[표 2-14] 양승호 연구의 상업지역 젠트리피케이션 체감지표

대항목	물리적 관점	사회적 관점	경제적 관점	문화예술적 관점
세부 항목	신축 및 리모델링 증가	임차인 비자발적 축출	임대료(지가)의 급상승	문화예술 용도 증가
	기호·심미적 가로경관	외부유입 인구의 급증	대형프랜차이즈의 급증	문화 트렌드세터 유입
	단위필지 면적증가(합필)	기존 장소 정체성 상실	상업시설 객단가 증가(가격상승)	고급스러운 도시이미지
	가로 경관의 획일화	신구의 공존과 조화	상가 용도의 급변	소규모 독립상점 감소
	가로 보행량 증가 공간의 공공성 부재	이용자 그룹간 갈등	업종업태의 획일화	이국적 장소성

출처 : 양승호(2017), p.59

③ 의의 및 한계

전문가 그룹, 임차인 그룹, 방문객 그룹 별로 가중치를 주기위한 중요도 분석 결과²⁷⁾는 임대료 변화, 업종의 변화, 가로경관 변화와 유동인구 변화 등이 상업적 젠트리피케이션의 주요 측정지표가 될 수 있음을 시사하고 있다.

본 연구는 상업지역의 젠트리피케이션을 물리적 측면과 경제사회적 측면, 문화예술적 측면 등 통합적인 관점으로 바라보고, 세부지표를 세분화하여 보다 구체적인 관점에서 젠트리피케이션을 판단하고 진단할 수 있는 초기적 틀을 제공하였다는 의미를 갖는다. 본 지표를 활용하여 특정 상업지역에 대한 젠트리피케이션의 양상과 특성을 평가할 수 있으며, 평가결과에 따라 긍정적 효과는 무엇이고 부정적 효과는 무엇인지 가늠할 수 있는 기본적 정보를 제공할 것으로 보인다.²⁸⁾ 그러나 현재 체감지표가 대부분 정성적 관점의 지표로 구성되어 있는 점은 한계로 보인다. 현재 정성적 관점의 지표로 구성되어 있는 것에서 벗어나 젠트리피케이션 양상을 보다 생생하게 파악할 수 있는 정량적 지표를 추가할 필요가 있다.²⁹⁾

27) 전체집단은 무엇보다 경제적 관점에 높은 체감효과를 느끼고 있는 것으로 나타났는데, 특히 임대료 급등과 업종의 획일화 등과 같은 부정적 측면을 체감하고 있는 것으로 분석되었다. 사회적 관점에서도 장소성의 상실과 임차인 축출과 같은 부정적 요소를 체감하고 있는 것으로 분석되었다. 다만, 물리적 측면에서는 기호·심미적 가로경관과 가로유동보행량증가 등에 긍정적 평가를 보이고 있으며, 문화예술적 관점에서도 고급스러운 도시이미지와 문화트렌드 세터의 유입에 긍정적 체감을 보이는 것으로 분석되었다.(양승호, 2016, p.52)

28) 양승호(2016), 상계서, p.58 참고로 재정리.

29) 양승호(2016), 상계서, p.63.

3. 소결

1) 상업적 젠트리피케이션 측정 유효 지표 측면

국내 젠트리피케이션 발생 또는 우려 지역에 대한 선행 실증연구, 성동구 진단사례, 양승호 연구의 체감지표 등을 분석한 결과 상업적 젠트리피케이션이 일어나는 징후(지표)들을 파악할 수 있었다. 이들 지표는 젠트리피케이션의 주요한 징후이자 실제로 측정 가능한 측면이 고려되어 있다는 점에서 국내 상업적 젠트리피케이션의 진단을 위한 측정 지표 마련에 유의미한 시사점을 준다고 할 수 있다.

[표 2-15] 국내 선행연구 및 진단사례별 유효 지표 종합 (저자 작성)

선행연구 종합	성동구 진단지표	체감지표	키워드	지표 유형
공시 지가 임대료 급등 부동산거래량	표준지 공시지가 상승률 임대료	임대료(지가)의 급상승 상업시설 객단가 증가 (가격상승)	가격 및 임대동향	부동산 가치 변화
공실률 언론 및 SNS 노출 빈도 유동인구/관광객	SNS키워드 분석 대중교통 이용객 증감을	가로 보행량 증가 외부유입 인구의 급증	인기도	외부 관심 /인기도
사업체 수 용도(업종) 변화 음식점, 카페 증가 근린상점 감소 프랜차이즈 증가	업종구성 식음상권변화(창폐업 점포수) 대기업 브랜드 진입 (스타벅스)	상가 용도의 급변 업종업태의 획일화 소규모 독립상점 감소 문화예술용도 증가 대형프랜차이즈의 급증	용도 및 업종	상권 변화
점포 임차인의 손바뀜 부재지주 거주인구 변화 공공정책 및 공공사업 창조적 생산자		임차인 비자발적 축출 이용자 그룹간 갈등 문화 트렌드센터 유입 공간의 공공성 부재	사람 분쟁/갈등 공공성	사회구조 (공동체) 변화
증개축/리모델링 가로경관 변화 합필(대형화)+신축		신축 및 리모델링 증가 기호·심미적 가로경관 가로 경관의 획일화 기존 장소 정체성 상실 고급스러운 도시이미지 이국적 장소성 신구의 공존과 조화 단위필지 면적증가(합필)	건축 및 경관 이미지 장소성	물리적 변화

이들 지표를 키워드로 분류하고, 본 연구의 켄트리피케이션 개념과 연계하여 지표를 유형화하였고(표 2-16), 각 연구들의 지표들을 종합하여 중복되는 지표들을 조정하고 이를 다시 지표 유형별로 분류하면 아래 표와 같다.

[표 2-16] 중복 지표 조정 (저자 작성)

지표 유형	관련 지표	선행연구 및 관련연구 관련 지표 또는 검토 내용
부동산 가치 변화	공시지가	표준지 공시지가, 개별지 공시지가
	임대료	
	부동산가격	
	부동산거래량	
관심도 /인기도 변화	공실률	
	언론 및 SNS 노출 빈도(온라인 관심도)	
	유동인구 및 외부유입인구	- 대중교통 이용객 증감율, 가로 보행량, 관광객 수
상권 변화	사업체 수	
	용도	- 상가 용도 변화추이 (업종업태의 획일화)
	업종	- 식음업종 수 / 식음업종 면적, 식음상권변화(창폐업 점포수), 근린상점 수, 소규모 독립상점, 문화예술용도
	대기업 브랜드 진입	- (대형) 프랜차이즈, 스타벅스 진입
사회구조 (공동체) 변화	창조적 생산자(문화 트렌드세터 유입)	
	동지 내몰림(임차인 비자발적 축출)	- 점포 임차인의 손바뀜 주기, 폐업률 - 상가임대차 분쟁 건수(이용자 그룹간 갈등)
	부재지주	
	거주인구	
	공공정책 및 공공사업	
	공간의 공공성 부재	
물리적 변화	증개축/리모델링	
	합필(대형화)+신축	합필건수 + 신축건수, 단위필지 면적증가(합필)
	가로경관	가로 경관의 획일화, 기존 장소 정체성 상실

위 지표들을 토대로 선행연구의 경우, 많은 지역에서 정량적 실증조사 결과 유의미한 경우(●)와 일부 지역들에서만 유의미한 경우(○)로 구분하고, 나머지는 자체 연구나 사례에서 주요 지표와 보조 지표로 제시한 것을 토대로 구분하여, 이들을 종합하여 보다 유의미한 지표를 ‘핵심지표’로, 지역별 부분적으로 유의미한 지표를 ‘보조지표’로 구분하여 내용을 요약, 정리하면 다음과 같다.

[표 2-17] 국내 선행연구 및 진단사례별 유효 측정지표 종합 (저자 작성)

구분	관련 지표	선행연구종합	성동구 진단지표	체감지표**
부동산 가치 변화	공시 지가	●	●	●
	임대료	●	○	●
	부동산 가격			○
	부동산거래량	●		
관심도/ 인기도변화	공실률	○		
	언론 및 SNS 노출 빈도 (온라인 관심도)	●	○	
	유동인구/외부유입 인구	○	● (대중교통 이용객 증감율)	○
상권변화	사업체 수	●		
	용도(업종) 변화	●	●	○
	- 식음상권 변화	●	●	
	- 근린상점 감소	●		
	- 소규모 독립상점 감소			○
	- 문화예술융도 증가			●
	대기업 브랜드 진입 프랜차이즈 입점/폐점	○	○ (스타벅스)	○
사회구조 (공동체) 변화	점포 임차인의 손바뀜 (임차인 비자발적 축출)	○		●
	부재지주	○		
	거주인구 변화	○		
	공공정책 및 공공사업	○		
	창조적 생산자	○		○
물리적 변화	증개축/리모델링	○		●
	가로경관 변화	○		○*
	합필(대형화)+신축	○		●

※ 선행연구의 경우, 많은 지역에서 정량적 실증조사 결과 유의미한 경우 ● 표시, 일부 지역들에서만 유의미한 경우 ○ 표시
 ※ 성동구 및 체감지표의 경우, 핵심 주요지표는 ●로 표시, 보조지표는 ○로 표시
 * 기호·심미적 가로경관, 가로경관의 획일화, 고급스러운 도시이미지
 ** 기타 항목 : 기존 장소 정체성 상실, 신구의 공존과 조화, 공간의 공공성 부재

□ 핵심 주요지표 : 지가, 임대료, 언론 및 SNS 노출 빈도, 유동인구, 업종변화(식음업종 변화)

핵심 주요지표로는 공시 지가, 임대료 급등, 언론 및 SNS 노출 빈도, 유동인구, 그리고 업종변화(식음업종의 변화) 등이라 할 수 있다. 다음으로 대기업 브랜드 진입(프랜차이즈 입·폐점), 점포 입차인의 손바뀜(등지 내몰림), 증개축 및 리모델링, 합필과 신축도 상업적 젠트리피케이션의 징후와 관련이 높은 것은 지표로 나타났다.

업종의 변화는 업종별 점포 수의 증감을 파악하는 것도 필요하지만, 성동구 사례와 같이 업종별 면적의 변화도 매우 유효하다. 식음업종 수의 증가가 낮지만 면적변화가 크다는 것은 대규모 시설의 입지 또는 대체로 규모가 큰 프랜차이즈가 입점한 것을 나타내주기 때문이다. 성동구에서는 업종 변화율 가운데 특히 식음업종 분야가 상권변화에 가장 민감하기 때문에 젠트리피케이션의 매우 유의미한 징후로 보았다. 이에 따라 식음업종 증감율과 함께 식음업종 활성지표를 함께 분석하였다. 활성지표는 식음업종의 창폐업율로 산정하였는데, 업종별 창폐업율이 젠트리피케이션과 얼마만큼의 상관성이 있는지는 확인하기 어려운 상황이다. 성동구에서는 젠트리피케이션과의 관계를 약 50%정도로 추정하고 있다.³⁰⁾ 다만, 업종 변화 및 식음업종 변화와 관련해 성동구 사례에서 세부적으로 다양한 지표들로 분석하고 있으므로, 이를 참고로 효과적인 세부 조사항목을 마련할 필요가 있다.

□ 그 밖에 부동산 가격 및 거래량 증가, 공실률, 부재지주, 가로경관, 특정업종의 변화 등은 지역별로 유의미 차이 있어

그밖에 관련지표들로는 부동산 가격 및 거래량, 공실률, 부재지주, 근린상점 감소, 문화예술용도의 증가, 거주인구변화, 공공정책 및 공공사업, 가로경관 변화 등이다. 이들 지표는 활용 가능한 자료 구득의 차이, 지역별 변화양상의 차이 등으로 일부 사례에서만 유의미하게 나타난 것으로 해석된다. 상업적 젠트리피케이션이 장소에 따라 매우 다양한 양상으로 나타난다는 점에서, 이들 요소는 자료 구득이 가능한 경우 진단을 위한 참고지표들로 의미가 있다고 판단된다.

상권 활성화에 따라 업종변화에서 공통된 양상은 식음업종이 증가하는 것이다. 그러나 근린상점 감소나 문화예술용도의 증가 등은 지역의 특성에 따라 다르게 나타났다. 일례로 군산에서는 관광숙박시설의 증가가 두드러지는 식이다. 따라서 업종변화와 관련하

30) 성동구 연구용역 참여진 자문의견(2018.4.19.).

여 근린상점 또는 문화예술 용도 등의 변화는 보조지표로 참고할 필요가 있다.

특히 주민등록인구의 감소는 상업시설이 기존의 주거시설을 개조하여 증가하고 있다는 특징과 상권활성화로 인한 임대료상승, 업종변화로 인한 근린생활시설 감소, 상업화로 인한 주거환경 악화 등이 유인이 되어 나타난 현상임을 짐작할 수 있다.³¹⁾ 상업적 젠트리피케이션의 양상이 지역에 거주보다는 외부에서의 방문객, 외지인의 투자 등이 증가하는 것으로 나타나고 있어, 젠트리피케이션이 심화단계에 들어서게 되면 주민등록인구가 감소할 것으로 예측할 수 있다는 점에서 변화에 대한 지속적인 관찰이 필요한 지표라 할 수 있다. 다만 대구의 경우 주민등록 인구의 변화가 거의 없게 나타났다는 점은 염두에 둘 필요가 있다. 즉 지방도시에서 젠트리피케이션의 주요한 징후로 볼 수 있을지 보다 많은 사례를 살펴볼 필요가 있다.

국내의 경우 상업적 젠트리피케이션이 외부인의 부동산 투기에서 비롯된다고 보는 시각이 있는데³²⁾ 실제로 최근 소위 ‘떠오르는 동네’인 경리단길과 군산, 상수동에서 건물 소유권자가 외지인으로 변화하는 양상이 지역상권 변화와 관련이 큰 것으로 분석되었다. 이들은 투자한 자금회수 차원에서 누가 어떠한 것을 판매하는가 보다는 얼마만큼의 임대수익을 올릴 수 있는지에 관심이 있기 때문에 상업적 젠트리피케이션의 징후와 관련이 크기도 볼 수 있다. 이 외에도 지역의 변화를 현실적으로 감지할 수 있다는 점에서 공사소음에 대한 민원 신청건수 등은 대체지표로 활용될 수 있다는 의견도 있었다.

2) 데이터 구득 및 조사방법 측면

□ 정확한 임대료 및 매출액 구득의 어려움 : 공시지가로 대체하기에 한계

젠트리피케이션이 일반적 상권활성화, 도시재생 등과 구분이 되는 것은 높은 임대료를 감당하지 못해 초기에 지역의 변화를 주도하거나 그 변화에 주요한 역할을 했던 초기 젠트리파이어가 건물주에게 내쫓기거나 비자발적으로 이주를 할 수밖에 없다는 점이다. 여기서 주요한 지점은 임대료와 내부수익률(매출액)의 접점이다. 임대료가 매출액을 넘어서는 순간 이러한 문제에 마주쳐 고민을 하게 되는데, 문제는 임대료가 얼마나 높게

31) 김상일·허자연(2017), 전계서, p.47.

32) 이는 바꿔 말하면, 부동산 쏠림 현상이 일어나지 않는한 뜨는 동네가 되기 어렵다는 뜻이기도 하다. 우리가 말하는 ‘뜨는 동네’란 상권이 형성되어 가는 과정을 볼 수 있는 동네를 말한다. 자본이 들어와 건물주가 교체되고, 일반 거주용 건물이 근린 생활 시설로 바뀌면서 상권은 확대된다. (음성원, 2017, p.39)

지속적으로 오를 것인가 하는 점이다.

이처럼 상업적 젠트리피케이션의 진단에 가장 핵심적인 지표 중 하나가 임대료와 매출액이다. 그럼에도 불구하고 임대료와 매출액을 파악하는 것이 매우 어려운 상황이다. 성동구의 경우, 젠트리피케이션 현황진단에 핵심지표로 임대료를 조사하려 했으나 현실적으로 정확한 임대료 조사가 어려움에 따라 표준지 공시지가를 주요 지표로 선정하였다. 공시지가는 자료구득이 상대적으로 용이하지만, 년 단위로 자료가 구축되어 있어 젠트리피케이션의 즉지적 대응에는 한계를 가진다.

임대료의 경우 한국감정원에서 분기별로 ‘상업용부동산 임대동향조사’ 자료를 제공하고 있으나, 중대형, 소규모, 오피스 별 전국의 일부 주요 상권만을 대상으로 자료가 제공하고 있어 젠트리피케이션 예상지역의 필지나 구역별 임대료 동향은 파악할 수 없다.

□ 동지 내몰림 측정의 어려움, 대체지표 마련 필요

젠트리피케이션의 가장 큰 사회적 문제는원거주민의 비자발적 이주이며, 상업적 젠트리피케이션에서는 창조적 생산자인 젠트리파이어의 축출(displacement)이라 할 수 있다. 그러나 지역의 특성을 만들어내거나 지역의 이미지 변화를 이끈 젠트리파이어가 강제로 내몰렸는지 실증적으로 파악하기는 쉽지 않다.

이와 관련하여 일부 선행연구들에서는 점포 임차인이 얼마나 자주 바뀌는지를 조사하였다. 지역이 인기가 많아 방문객과 유동인구가 많은 상황에서 매출이 증가한다고 가정할 때 임차인이 바뀌는 것은 상당부분 임대료 상승과 관련이 깊다고 볼 수 있다. 이러한 점에서 점포 임차인의 손바뀜 빈도 및 영업기간 단축은 젠트리피케이션이 일어나는 징후로 볼 수는 있다. 한국감정원은 ‘동지 내몰림’ 파악을 위한 방법으로 폐업률, 상가임대차 분쟁 건수와 함께 직접 현장 조사를 통해 이를 파악할 예정으로, 동지 내몰림을 어떠한 방법으로 조사할 수 있는지 대체지표를 마련할 필요가 있다.

□ 기사 노출 및 SNS 노출 빈도 측정 : 블로그 텍스트 분석 등 다양

SNS는 젠트리피케이션의 속도 상승과 전파에 상당한 영향을 주고 있기 때문에 특정 지역과 공간이 블로그에 언급되는 정도는 해당 주제가 어느 정도 주목받고 있는지를 살펴보는 지표가 될 수 있다.³³⁾

송지은(2016)의 연구에서는 동네의 지명 검색을 통한 블로그 작성 건수로 ‘뜨는 동네’의

33) 송지은(2016), 전계서, p.20.

인기도를 파악하였다. 네이버에서 총 11곳을 '03~'16년까지 검색하여 시계열적으로 지역의 인기도 위상 변화를 분석하였다. 성수동 진단사례에서는 SNS 데이터 키워드 분석으로 '다이닝코드' 사이트의 지역별 맛집 소개/등록 건수를 통해 인기도를 분석하였다.

텍스트마이닝은 컴퓨터 기술을 이용하여 양적분석에서 시작하여 질적 분석으로 진행되는, 비교적 최근의 분야라 볼 수 있다.³⁴⁾ 텍스트분석은 정량적 방법을 사용하고 있으나, 대량의 텍스트 데이터를 다루어야 한다는 점에서 전문가의 참여가 필수적이다. 본 연구에서 제시할 측정 지표의 산정 주체를 고려하여 산정하기 쉬우면서도 공신력 있는 방법들을 모색하고, 지역별로 동일한 방법으로 자료를 계산하여 구축될 수 있도록 진단체계가 마련될 필요가 있다.

□ 현재 구축가능한 통계자료에 한정된 지표의 한계 인지 : 새로운 자료구축 제안

한 지역의 변화를 오랜 기간 동안 지속적으로 관찰하여 젠트리피케이션 진행정도를 파악한 국내 연구나 진단사례는 없었다. 이러한 이유로 장시간의 지역 변화를 측정할 수 있는 통계자료에 의존한 연구들이 진행되었다. 따라서 정량적인 분석은 구축가능한 자료의 한정으로 선정지표에 한계가 있으며, 정성적인 분석은 많이 진행되지 못했다. 가령 가로경관의 통시적 변화 분석의 경우 특정 시점의 가로경관 자료가 남아있는 지역에 한정적으로, 한정된 시점에서만이 분석이 이루어졌다.

이러한 점을 감안하여, 측정 지표는 1차적으로는 구축가능한 활용도구를 검토한 후 이를 반영함으로써 실제로 도시재생사업지 등에 적용 가능하도록 구성하되, 2차적으로는 현재 자료구득이 어렵더라도 필요하다고 생각되는 유효한 지표까지 포함하여, 이제부터라도 관련 지표의 데이터를 구축하도록 제안하여 향후에는 유효한 지표로 활용할 수 있도록 진단체계를 구축할 필요가 있다.

3) 젠트리피케이션 진단방법과 진단결과의 활용 측면

□ 젠트리피케이션의 공간적 확산 양상 검토 필요, 상대비교로 진단

젠트리피케이션은 특정한 장소를 중심으로 발생하므로 그 양상과 관련된 지표들이 공간적으로 어떻게 변화하는지 그 분포변화도 함께 검토할 필요가 있다. 상업적 젠트리피케이션은 장소별로 그 변화의 양과 속도가 상이하고, 국내의 경우 젠트리피케이션이 발생한 시점들과 조사시점들이 상이하여, 현재로서는 지표 산정 결과가 어느 정도의 단계에

34) 김승범(2015), 서촌 방문자들의 경험 변화에 관한 블로그 텍스트 분석, 대한건축학회, 31(6), p.94.

이르렀는지 진단하기가 쉽지 않다. 이에 성동구 진단사례처럼 해당 지역의 지표 산정 결과를 서울시 평균, 자치구 평균 등과 상대적으로 진단하는 방법이 의미가 있다.

□ 젠트리피케이션 진단결과의 활용 방안 모색 필요

성동구는 젠트리피케이션 진단을 위한 지표 분석결과를 젠트리피케이션 현상이 진행되는 단계별로 맞춤형 대응정책을 추진하기 위한 자료로 활용하고 있다. 즉, 6개 평가 지표를 마련하고, 현재 단계적으로 확보가 가능한 임대료와 지가 증감폭을 고려하여 서울시 전체 상승률 평균치와 비교하여 관심지역, 경계지역, 대응지역 세 개로 구분하여 선정하고, 단계별로 계몽-홍보, 가이드라인 제공, 구체적 액션플랜으로 대응방안을 추진하고 있다.

□ 최근 젠트리피케이션 양상 단기간에 복합적으로 발생하는 점 인지할 필요

최근 젠트리피케이션 진행이 빠르게 진행되면서 지역이 활성화되는 단계에서 공실률 증가나 프랜차이즈 점포 폐점과 같이 심화단계에서 보였던 양상들이 복합적으로 나타나는 특성이 있는 것으로 분석되었다. 복합적인 양상의 젠트리피케이션이 어느 정도 진행되고 있는지 이를 파악하기는 것이 더 어려워졌다고 볼 수 있다. 따라서 측정 지표 결과를 판단할 때 최근의 이러한 경향을 충분히 감안하여 종합적으로 판단할 필요가 있다.

제3장 해외 상업적 젠트리피케이션 진단 현황 및 사례 조사

1. 영국
 2. 미국
 3. 독일
 4. 해외사례 종합 및 시사점
-

□ 조사 목적

- 해외 상업적 젠트리피케이션 측정 현황 또는 동향을 파악하고, 주요 사례분석을 통해 국내 상업적 젠트리피케이션 진단체계 마련에 시사점을 도출함

□ 조사대상 : 영국, 미국, 독일

□ 조사내용

- 젠트리피케이션 측정 지표 개발 현황
- 상업적 젠트리피케이션 측정 사례 조사

□ 사례 분석 주요 내용

- 배경 및 목적
- 젠트리피케이션 측정 지표
- 측정 과정 및 지표 계산방법
- 젠트리피케이션 진단 방법 및 진단결과

1. 영국

1) 개요 : 진단지표 개발 현황

영국은 미국의 젠트리피케이션 조기경보 시스템 (Gentrification Early Warning System) 과 같이 젠트리피케이션의 진단과 예방체계가 아직까지 제도적 장치로 도입되어 있지는 않다. 하지만 대학교, 도시관련 연구소 등을 중심으로 젠트리피케이션 진행 정도를 측정하고 예측하려는 다양한 방법들이 제안되고 있다.

영국의 도시사회학자 앳킨슨(Atkinson)은 글라스고 대학교에서 인구통계자료 (census)를 활용하여 젠트리피케이션 및 비자발성 이주와 관련된 변수(Gentrification and displacement variable)에 대한 연구를 진행하여 총 8개의 기준변수를 제안하였다. 하지만, 앳킨슨의 젠트리피케이션 변수 연구는 주로 인구통계자료(census)에만 의존했다는 한계와 이를 런던시 전체의 거시적인 차원에서 그 진행 정도를 파악하는데 그쳤다는 한계를 지니고 있다. 이러한 앳킨슨의 연구는 이후 영국중앙정부에서 2000년부터 개발하여 사용 중인 복합쇠퇴지수 (Indices of Multiple Deprivation)에 확대 적용되어 보다 체계화되었다.

복합쇠퇴지수 (IMD)는 총 5번의 개정을 거쳐 현재는 총 7개의 개별지표를 기초로 매년 중앙정부에서 발표하고 있다. 지자체에서는 일정기간동안 (5년 또는 10년) 변화한 복합쇠퇴지수 증감수치를 바탕으로 해당 행정동의 쇠퇴정도나 젠트리피케이션 진행여부를 판단하여 정책결정 시 활용하고 있다. 복합쇠퇴지수의 증감수치는 행정구역별 젠트리피케이션의 진행여부를 판단하는 데에는 도움을 줄 수 있지만 그 변화양상만으로 특정 구역의 젠트리피케이션 진행 정도를 측정하거나 예측하는 데에는 한계가 있다.

이러한 단점을 극복하기 위해 캠브리지, 버밍엄, 런던 대학교 연구진들은 2016년 미시적 차원의 젠트리피케이션 진행 정도를 측정하기 위해 특정 장소를 기반으로 한 사회적 다양성 지표 (urban social diversity of place)를 개발하여 제안하였다. 런던지역을 대상으로 소셜 네트워크 서비스 (twitter, foursquare)에 기록되어 노출된 정보들을 바탕으로 해당지역의 사회적 다양성 (social diversity)과 방문자 이동패턴 (mobility patterns of visitors) 및 성향 등을 파악하여 미시적 차원의 젠트리피케이션을 측정하는 지표를 개발하는데 활용하고 있다.

2) 관련 연구 및 개념

□ 엠킨슨(Atkinson)의 젠트리피케이션 및 비자발성 이주관련 변수 연구

영국의 도시사회학자 엠킨슨(Atkinson)은 인구통계자료(census)를 활용하여 젠트리피케이션 및 비자발성 이주와 관련된 변수(Gentrification and displacement variable) 연구를 진행하였다. 여기서 총 8개의 기준 변수를 설정하였는데, 이는 전문직 종사자수(Professionals), 단순 노동직 종사자 수(Working class), 세입자 수(Renting), 노인 수(Elderly), 비숙련 작업자 수(Unskilled), 소수민족 출신자 수(Ethnic minority), 편부모 가정 수(Lone parent), 실업자 수(Unemployment)로¹⁾, 이들 변수의 10년간(1981년-1991년) 증감 수치를 분석하여 런던지역의 젠트리피케이션 진행 정도를 파악하는 기준으로 사용하였다. 아래 표는 10년간 런던시를 대상으로 기준변수의 증감을 산출한 값으로 여기서 전문직 종사자수(비례)와 단순 노동직 종사자수(반비례) 항목이 주요 판단 기준으로 사용되었다.

[표 3-1] 젠트리피케이션과 비자발적 이주의 정도 측정을 위한 변수증감

Variable	Top quartile	Second quartile	Third quartile	Lowest quartile
Professionals	15.10	11.06	8.93	7.26
Working class	-17.69	-15.84	-14.70	-13.23
Renting	-6.12	-6.12	-3.75	-3.24
Elderly	-3.04	-2.28	-1.71	-1.75
Unskilled	-3.01	-1.82	-1.23	-1.19
Ethnic minority	-0.66	-0.06	0.54	1.19
Lone parent	3.91	2.94	3.96	3.54
Unemployed	12.59	10.88	11.82	11.58

출처 : Atkinson(2000), p.154

[표 3-2] 전체 G 지역에서 해당 변수증감(1981~1991년)

Variable	Net change for all 'G' areas	Percentage gain/loss
Professionals	+ 18 800	+ 20
Inactive	- 38 500	- 46
Working class	- 19 300	- 38
Elderly	- 23 200	- 18
Unskilled	between - 200 and - 1 800	between - 9 and - 78
Unemployment	between - 1 600 and + 100	between - 4 and - 59
Lone parents	+ 600	+ 4.5

출처 : Atkinson(2000), p.162

1) Atkinson, R. (2000). Measuring Gentrification and Displacement in Greater London. *Urban Studies*. 37, pp.149-166.

엠킨슨은 각 구별로 (district, borough) 기준변수의 증감을 분석하여 젠트리피케이션의 경증에 따라 4개 구역(G1-G4) 추출하고, 각 'G' 구역 내 1% 주민을 샘플로 10년간 이들의 이동을 추적하여 (Longitudinal Study, 추적연구) 좀 더 정확한 변수의 증감을 추출하였다. G지역의 세부분석을 통해 전문직 종사자수 (Professionals) 변수는 젠트리피케이션과 비례하여 변화하는 반면 그 이외의 변수들은 반비례하는 경향을 확인하고 이 변수들을 젠트리피케이션 진행정도를 판단하는 기준으로 제시하였다.

하지만 엠킨슨의 젠트리피케이션 변수 연구는 주로 인구통계자료(census)에만 의존했다는 한계와 이를 런던 시 전체의 거시적인 차원에서 그 진행정도를 파악하는데 그쳤다는 한계를 가졌다. 즉, 미시적 차원에서 특정구역 내지는 가로 등을 대상으로 젠트리피케이션 진행정도를 파악하는 데에는 한계가 있었던 것이다. 그러나, 이러한 엠킨슨의 연구는 이후 영국중앙정부에서 2000년부터 개발하여 사용 중인 복합쇠퇴지수 (Indices of Multiple Deprivation) 에 확대, 적용되어 보다 체계화되었다.

□ 영국중앙정부의 복합쇠퇴지수 (IMD) 개발

영국중앙정부는 특정지역의 쇠퇴정도를 파악하기 위해 2000년부터 복합쇠퇴지수 (Index of Multiple Deprivation)를 개발하여 도시개발계획 수립 시 참고하고 있다 (DCLG, 2015)²⁾. IMD는 총 5번의 개정을 거쳐 현재는 2015년 개정 본을 사용 중이다.

일정기간 동안 증가 또는 감소한 복합쇠퇴지수(IMD)는 해당지역의 젠트리피케이션 진행여부를 판단하는 기준으로 사용될 수 있다. 예를 들어, 복합쇠퇴지수가 빠르게 감소하면 생활환경은 개선되는 반면 젠트리피케이션 발생가능성이 농후한 지역으로 판단하여 필요한 추가 분석을 진행할 수 있다.

영국의 복합쇠퇴지수는 총 7개의 개별지표로 구성되어 있다. 소득수준(income deprivation), 취업수준(employment deprivation), 교육 및 기술능력 수준(education, skill, and training deprivation), 건강 및 장애 수준(health deprivation and disability), 범죄 수준(crime), 주택공급 및 사회 서비스 혜택 수준(barriers to housing and services), 주거환경수준(living environment deprivation) 등이다.

영국의 복합쇠퇴지수의 세부측정 방법은 다음과 같다. 영국중앙정부는 행정동 기준으

2) Department for Communities and Local Government. (2015). The English indices of deprivation 2015. [online] Available at : <https://www.gov.uk/government/statistics/english-indices-of-deprivation-2015>(2018.5.12. 접속)

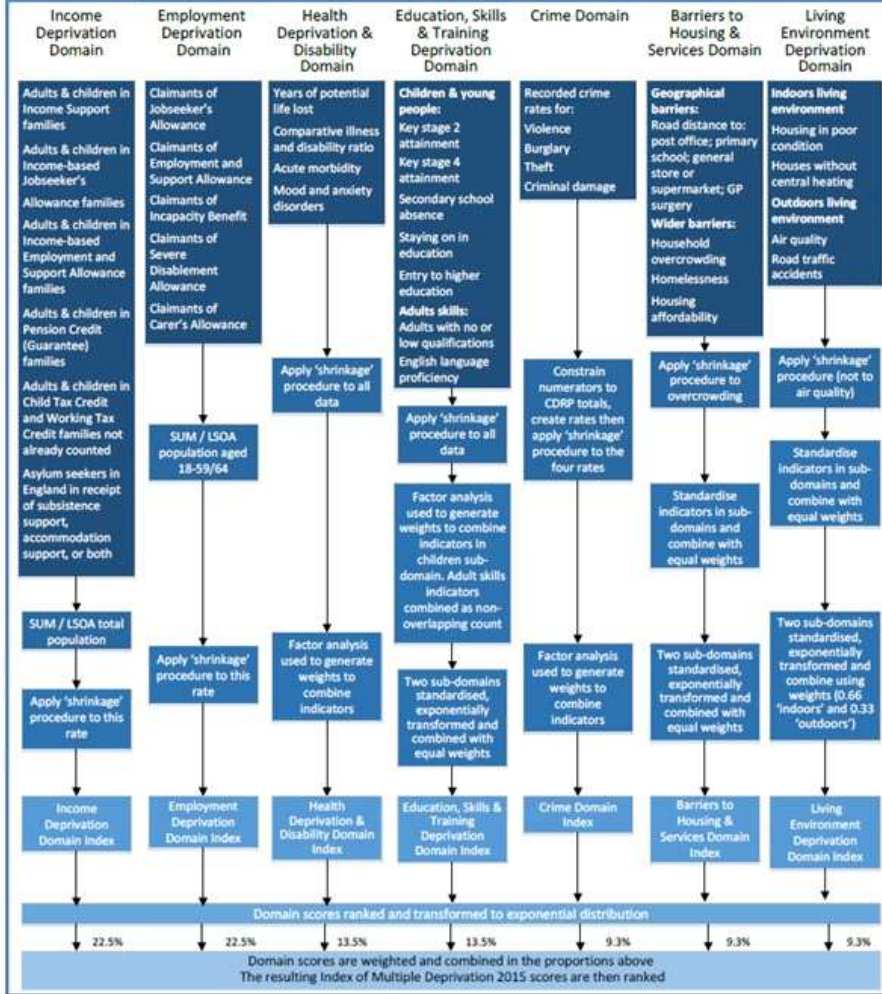
로 개별지표 수치를 산출하고 그에 따른 복합쇠퇴지수를 매년 발표한다. 영국 지자체에서는 일정기간동안 (5년 또는 10년) 변화한 복합쇠퇴지수 증감수치를 바탕으로 해당 행정동의 쇠퇴정도나 젠트리피케이션 진행여부를 판단하여 정책결정 시(예. 도시재생 재정지원 대상 포함 등, 젠트리피케이션 대응 정책 적용 등) 활용하고 있다. 하지만 엠킨슨의 젠트리피케이션 변수와 마찬가지로 복합쇠퇴지수의 증감수치는 행정구역별 젠트리피케이션의 진행여부를 판단하는 데에는 도움을 줄 수 있지만 그 변화양상만으로 특정구역에서 발생하는 젠트리피케이션의 진행정도를 측정하거나 예측하는 데에는 한계가 있다. 이러한 단점을 보완하기 위해 이후에 미시적 차원에서 젠트리피케이션 진행정도를 측정하기 위한 지표의 개발 연구들이 이루어지고 있다.

[표 3-3] 영국의 복합쇠퇴지수 측정 세부요소

쇠퇴지수 종류	쇠퇴지수 측정 세부요소		복합쇠퇴지수 가중치
소득 수준	* 저소득층 인구의 규정 총 인구 대비 저소득층 인구 * 비율 -기초수급자 가구의 구성원 총수, 구직급여자 가구의 구성원 총수 -노인연금수령자 가구의 구성원 총수 -중위소득의 60% 이하인 가구의 구성원 총수, 망명자 가구의 구성원 총수		22.5%
취업 수준	*노동가능연령은 남성의 경우 만 18-64세, 여성의 경우 18-59세로 규정 노동가능연령* 인구 중 현재 구직급여 수급자 중 노동가능연령 인구 수 비노동중인 인구 비율 -장애 및 질병급여 수급자 중 노동가능연령 인구 수 -상기 급여 수급자의 보호자 중 세후 수입이 주당 120 파운드 이하인 인구 수		22.5%
교육 및 기술능력 수준	어린이 및 청소년	-초등학생 학업 성취도 (읽기, 쓰기, 수학). -중고등학생 학업 성취도 (GCSEs 등) -의무교육 이후 상급학교 미진학자 수 비율 (16세 이후) -대학 미진학자 수 비율 (21세 이후)	13.5%
	성인	-일할 능력이 있는 총 인구 (남성 25-64세, 여성 25-59세) 중 기술자격요건에 미달인 인구의 비율 -일할 능력이 있는 총 인구 (남성 25-64세, 여성 25-59세) 중 영어구사능력이 기준에 미달인 인구의 비율	
건강 및 장애 수준	-조기사망비율/ 질병 및 장애비율, 중환자실 사용 허가 비율, 불안장애비율 (자살율, 병원이용 정보 활용)		13.5%
범죄 수준	-인구 1000명당 폭행범죄 발생건수 -인구 1000명당 무단침입범죄 발생건수 -인구 1000명당 절도범죄 발생건수 -인구 1000명당 그 밖의 범죄피해 발생건수		9.3%
주택공급 및 사회 서비스 혜택 수준	물리적 접근성	우체국까지 도로거리 / 초등학교까지 도로거리 / 슈퍼마켓까지 도로거리 / 동네의원까지 도로거리	9.3%
	그 외	-가구원 수 대비 필요한 주거면적이 미달된 주택에서 생활 중인 가구 비율 -정부의 주거지원 혜택을 받고있는 노숙자 수 -정부의 지원없이 주택구매나 주택임대가 어려운 가구 비율	
주거환경 수준	실내	-중앙난방 시스템이 부재한 가구 비율 -살기좋은 주택기준(Decent Homes Standard)³⁾에 미달한 가구 비율	9.3%
	실외	-대기 중 주요 오염물질 함유율 (4가지) -교통사고량 (보행자, 자전거 사고 포함)	

출처 : Department for Communities and Local Government. (2015). The English indices of deprivation 2015. [online] Available at : <https://www.gov.uk/government/statistics/english-indices-of-deprivation-2015>(2018.5.12.접속)

Figure 2.2. Summary of the domains, indicators and statistical methods used to create the Indices of Deprivation 2015



[그림 3-1] 영국의 복합쇠퇴지수 산출과정 순서도

출처 : The English indices of deprivation 2015, pp.19: Department for Communities and Local Government. (2015). The English indices of deprivation 2015. [online] Available at: <https://www.gov.uk/government/statistics/english-indices-of-deprivation-2015> (2018.5.12. 접속)

- 3) Ministry of Housing, Communities and Local Government. (2006). A decent home: definition and guidance. [online] Available at: <https://www.gov.uk/government/publications/a-decent-home-definition-and-guidance> (2018.5.12. 접속)

3) 장소의 사회적 다양성 (Urban Social Diversity of Place) 지수 연구

① 연구배경 및 기본논리

2016년 캠브리지, 버밍엄, 런던 대학교 연구진들은 미시적 차원의 젠트리피케이션 진행 정도를 측정하기 위해 특정 장소를 기반으로 한 사회적 지표 개발 연구를 수행하였다 (Hristova, et al., 2016).

젠트리피케이션 단계모델의 1단계(risk-oblivious stage)에서 3단계(risk-prone stage)로 넘어가는 과정에서 영향을 미치는 미디어의 역할에 주목하며 SNS관련 정보의 변화양상을 젠트리피케이션 진행 정도를 측정할 수 있는 지표로 발전시켰다. 특히, 런던 지역을 대상으로 소셜 네트워크 서비스(twitter, foursquare)에 기록되어 노출된 정보들을 바탕으로 해당지역의 사회적 다양성(social diversity)과 방문자 이동패턴(mobility patterns of visitors) 및 성향 등을 파악하여 미시적 차원의 젠트리피케이션 측정지표로 제안하였다. 이를 위해, 2010년에서 2011년 사이 런던 내 약 42,000여개의 장소에 약 32,000여명의 방문자가 SNS에 남긴 약 550,000여개의 체크인(check-in) 정보를 수집하여 분석하였다.

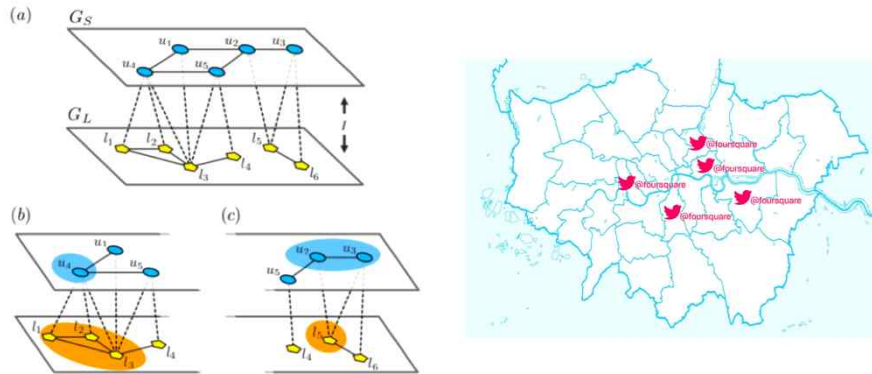
본 연구는 궁극적으로 특정 장소의 사회적 다양성 정도(본 연구에서 제안하는 지표로 산출)와 쇠퇴도(기존 복합쇠퇴지수로 산출) 사이의 상관관계를 파악하여 젠트리피케이션의 진행 과정을 좀 더 세밀하게 분석하기 위한 플랫폼을 제시한다는 데에 의의가 있다.

방문자들의 소셜 네트워크를 통해 형성되는 장소의 사회적 다양성 (social diversity associated with a place through its social network of visitors) 개념을 명확하게 하기 위해 Interconnected geo-social network model을 차용하였다. (다음 그림 참고)⁴⁾

그림에서 U1~5는 5명의 방문자(user)를, L1~6은 6개의 장소(location)를 의미하고 U 사이의 연결선은 소셜 네트워크 상 지인관계, L사이의 연결선은 소셜 네트워크상 자주 함께 언급되는 장소들의 관계를 의미한다. 그리고 U와 L사이의 점선은 특정 방문자가 SNS에 체크인한 장소들을 (또는 특정 장소를 SNS에 체크인한 방문자들을) 의미한다. 위의 기본 네트워크 구조를 기반으로 특정 장소에 얼마나 많은 외부인이 방문하고(brokerage), 그들이 얼마나 자주 만나게 되는지(serendipity) 측정하고, 방문자들의

4) Hristova, D., Williams, M. J., Musolesi, M., Panzarasa, P. and Mascolo, C.(2016). Measuring Urban Social Diversity Using Interconnected Geo-Social Networks. *WWW '16 Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web*, pp.21-30.

다양성 (entropy) 또는 동질성 (homogeneity) 정도를 예측한다. 이를 통해 특정 장소의 사회적 다양성 정도를 정량화하였다.



[그림 3-2] Interconnected geo-social network model
출처: Hristova 외(2016), p.23

② (장소의 사회적 다양성) 측정 지표 및 의미

방문자들의 소셜 네트워크를 통해 형성되는 장소의 사회적 다양성(social diversity associated with a place through its social network of visitors)은 4가지의 하위지표를 통해 산출된다. 즉, 방문자들의 소셜 네트워크를 통해 형성되는 장소의 사회적 다양성(social diversity associated with a place through its social network of visitors) 수치는 특정 장소에 얼마나 많은 외부인이 방문하고(brokerage), 그들이 얼마나 자주 만나게 되는지 (serendipity), 그리고 다양한(entropy) 또는 비슷한(homogeneity) 사람들이 방문하느냐에 따라 구분된 4가지의 하위 지표 값을 통해 산출된다.

[표 3-4] 영국의 장소의 사회적 다양성 측정 지표

지표	정 의	활용방법
Brokerage	소셜 네트워크에서 친분이 없는 방문자들이 물리적으로 만날 수 있도록 중개역할을 하는 특정장소의 능력.	다양한 사회적 계층 사람들의 접근 용이성 측정 (비례)
Serendipity	사람들이 특정장소를 방문할 때마다 중복되지 않고 서로 다른 사람들을 우연히 만나게 될 확률.	상동
Entropy	특정장소에 방문하는 사람들의 다양성.	상동
Homogeneity	특정장소에 방문하는 사람들의 동질성.	다양한 사회적 계층 사람들의 접근 용이성 측정 (반비례)

출처 : Hristova 외(2016) 토대로 재구성

Brokerage는 0~1 사이로 정량화되며 1에 가까울수록 특정장소의 중개역할 능력이 높다는 것을 의미한다. 예를 들어, L1이라는 곳을 SNS에 check-in 한 방문자들이 대부분 SNS상 지인이면 brokerage 수치는 0에 가까워지고 반대로 대부분 모르는 관계이면 그 수치는 1에 가까워진다.

Serendipity도 0~1 사이로 정량화되며 1에 가까울수록 서로 모르는 사람들이 우연히 만날 확률이 높아진다는 것을 의미한다. 예를 들어, 방문자 U1, U2, U3, U4들이 특정장소 L1을 방문하는 확률이 개개인 별로 낮을수록 L1에서는 불특정 다수의 사람들이 우연히 만날 확률은 높아지기 때문에 Serendipity 도 1에 가까워진다.

Entropy도 0~1 사이로 정량화되며 1에 가까울수록 특정장소의 방문자들의 다양성 정도가 높다는 것을 의미한다. 반대로 Homogeneity는 1에 가까울수록 특정장소의 방문자들의 동질성이 높다는 것을 의미한다.

③ 측정 과정

□ 장소의 사회적 다양성 분석을 위한 세부장소 분류 및 분석

미시적 차원의 특정지역의 분석을 체계적으로 수행하기 위해 대상지역을 가로의 시설물 종류에 따라 총 9개의 세부장소로 분류하여, SNS에서 수집된 약 42,000여개의 장소들은 상기와 같이 9개의 상위 카테고리 분류된다. 그리고 9개 장소군 별로 장소의 사회적 다양성 (brokerage, serendipity, entropy, homogeneity) 정도를 측정하고 복합 쇠퇴지수 정도와 비교하였다.

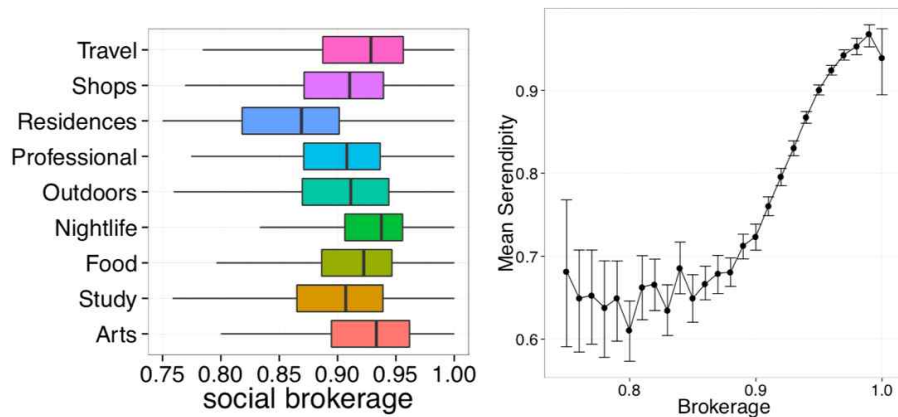
9개 장소군 중 예술관련 공간, 나이트라이프 공간 등에서는 brokerage 수치가 높은 반면, 주거 시설물이나 학교, 연구관련 시설물에서는 그 수치가 상대적으로 낮게 측정되었다. 이는 brokerage 수치가 높은 예술/ 나이트라이프 공간이 내부인원들의 결속보다는 외부방문자들에게 더 개방적 성향을 지닌 장소로 외부인에 의한 젠트리피케이션이 보다 쉽고 빠르게 전개될 수 있음을 암시한다.

9개 장소군 모두에서 brokerage 수치가 높을수록 serendipity 수치도 높게 나타났다. 하지만, brokerage 수치가 낮은 경우 serendipity 수치의 변화폭이 커서 예측가능 범위를 벗어났다. 따라서 brokerage 정도(SNS 상 서로 친분이 없는 사람들을 끌어들이는 정도)가 높은 장소일수록 serendipity 정도(기존 지인들을 만나는 것 보다 모르는 사람들을 만날 확률)도 높을 것이라는 예측은 가능하다.

[표 3-5] 장소의 사회적 다양성 분석을 위한 세부장소 분류

장소 구분	세부 장소 목록
예술관련 공간 (Arts)	박물관, 미술관, 오페라하우스, 극장, 문화회관, 소형 갤러리 및 스튜디오 등
학교, 연구관련 시설물 (Study)	초중고등학교, 대학교, 연구소, 강당, 도서관, 서점 등
음식관련 공간 (Food)	이탈리아/프랑스/스페인 식당, 독일/북유럽식당, 남미식당, 북미식당, 동아시아식/일식당 베트남/태국식당, 카페 등
나이트 라이프 공간 (Nightlife)	펍, 칵테일 바, 게이 바, 나이트 클럽, 재즈클럽, 호텔 라운지 등
외부여가활동 시설물 (Outdoors)	도심공원, 강변둔치, 템즈강 다리, 공원묘지, 운동장 등
전문활동 시설물 (Professional)	대형병원, 동네의원, 동물병원, 약국, 법무/회계사무소, 우체국, 파출소 등
주거관련 시설물 (Residences)	단독주택, 연립주택, 아파트 등
상점 공간 (Shops)	슈퍼마켓, 의류점, 골동품점, 여행사, 꽃가게, 세탁소 등
교통, 숙박관련 시설물 (Travel)	호텔, 모텔, 게스트하우스, 지하철/기차역, 버스정류장 등

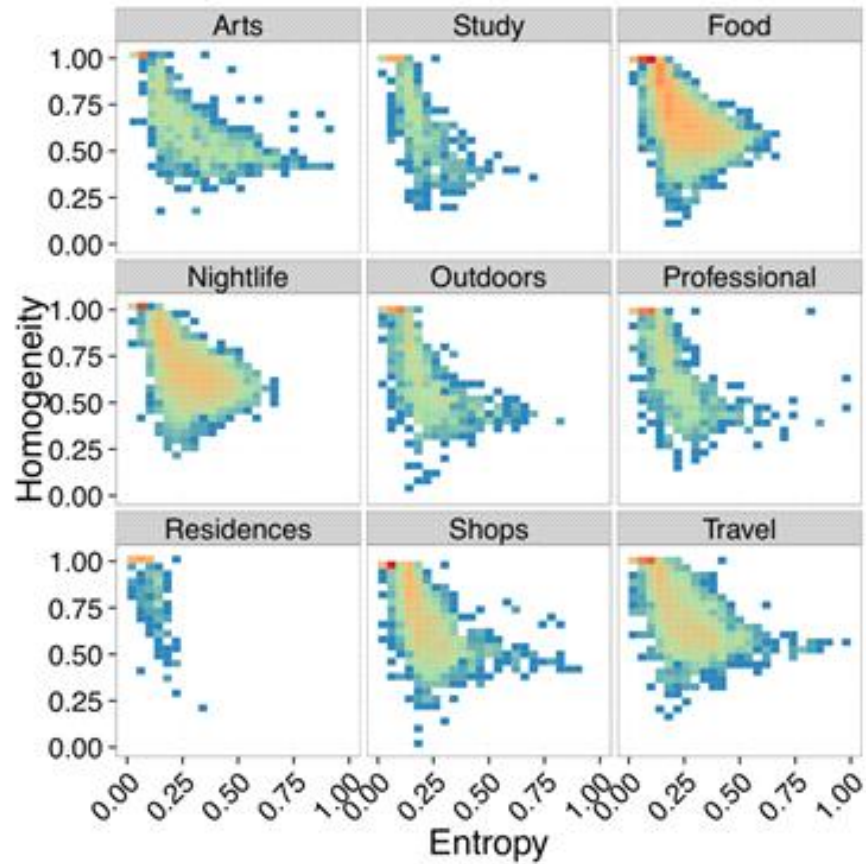
출처 : Hristova 외(2016) 토대로 재구성



(a) Brokerage of urban places by category (b) Brokerage vs mean serendipity

[그림 3-3] 9개 장소군 별 brokerage 수치와 그에 따른 serendipity 수치 그래프

출처: Hristova 외(2016), p.25



[그림 3-4] 9개 장소군 별 entropy 와 homogeneity 수치 그래프
출처: Hristova 외(2016), p.27

9개 장소군 중 주거 시설물에서는 대체적으로 entropy 수치 (방문객의 다양성) 가 낮고, homogeneity 수치 (방문객의 동질성) 는 높게 나타났으며, 예술, 상업시설물 등에서는 그 수치가 반대로 나타났다. 이는 사회적 다양성 정도가 높은 예술, 상업시설물 지역을 중심으로 외부자본의 유입과 투자가 시작될 수 있음을 암시한다.

④ 젠트리피케이션 진단 방법 및 결과

□ 진단방법 : 장소의 사회적 다양성 지표와 복합쇠퇴지수(IMD)의 연계

본 연구에서는 장소의 사회적 다양성 정도와(brokerage, serendipity, entropy, homogeneity) 그 장소의 쇠퇴정도를 (IMD) 파악하여 젠트리피케이션 진행정도를 파악하려고 한다. 이러한 학술적 가정을 런던시 지역구들을 대상으로 적용해보았다.

□ 런던의 지역구별 장소의 사회적 다양성 수치와 의미

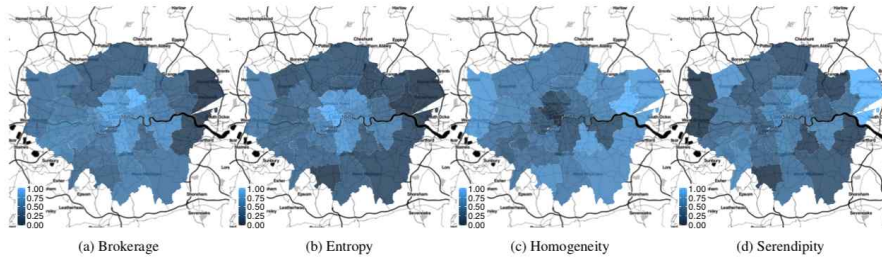


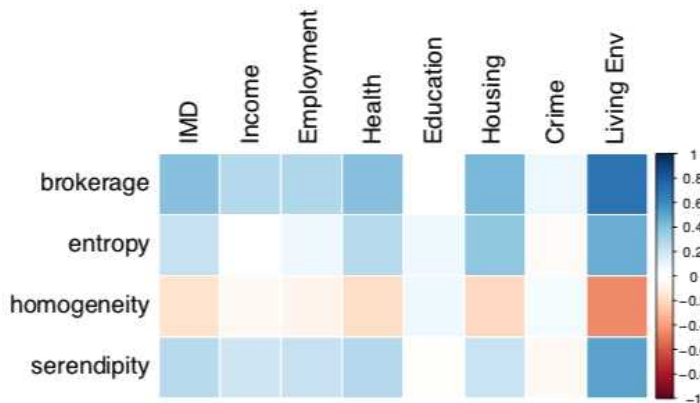
Figure 6: Geographic distribution of diversity metrics per London borough.

[그림 3-5] 런던시 지역구별 장소의 사회적 다양성 수치 측정 지도

출처: Hristova 외(2016), p.28

상기지도를 살펴보면 특히 brokerage, entropy, homogeneity 수치를 기준으로 런던 도심에 가까운 지역구일수록 사회적 다양성 수치가 높고, 런던외곽으로 갈수록 그 수치가 낮게 나타난다. 즉, 런던도심부의 지역구에서 외부인구의 유입이나 외부자본의 투입이 진행될 가능성이 농후함을 암시한다.

□ 장소의 사회적 다양성 지표와 복합쇠퇴지수(IMD)의 연계

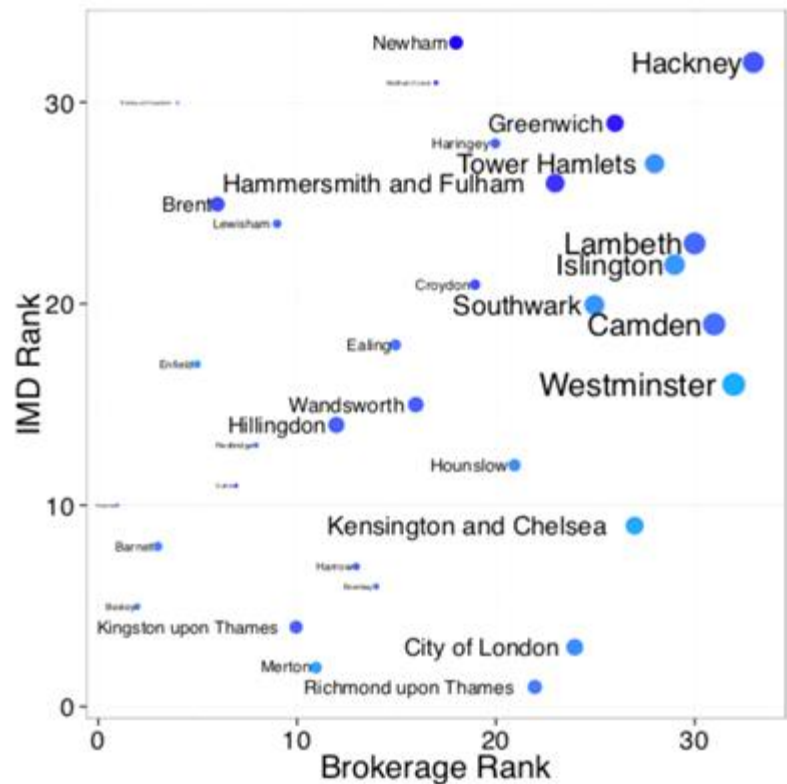


[그림 3-6] 장소의 사회적 다양성의 하위지표와 복합쇠퇴지수의 하위지표 간의 관계(비례/ 반비례)를 비교한 그래프

출처: Hristova 외(2016), p.28

위 그래프의 세로 항목에는 사회적 다양성 하위지표 4개가 (brokerage, entropy, homogeneity, serendipity) 가로 항목에는 복합쇠퇴지수 하위지표 7개가 (income, employment, health, education, crime, housing, living environment) 배치되어 이들 간의 상관관계를 표한 것이다. 짙은 푸른색에 가까울수록 두 지표간 비례 관계가 강

하고, 짙은 붉은색에 가까울수록 두 지표간 반비례 관계가 강하다. 예를 들어, 상기 도표에서 brokerage 지표 (다양성) 와 living environment 지표 (쇠퇴도) 간에 비례관계가 강하고 homogeneity 지표와 living environment 지표 간에는 반비례 관계가 강하다. 하지만 사회적 다양성 지표가 높은 지역이 반드시 쇠퇴도가 높은 것은 아니며, 반대로 사회적 다양성 지표가 낮은 지역이 반드시 쇠퇴도가 낮은 것은 아니다.



[그림 3-7] IMD와 Brokerage Rank의 분산 관계도
출처: Hristova 외(2016), p.29

이를 런던의 지역구들을 기준으로 그래프로 표현하면 다음과 같다⁵⁾. 위 도표에서는 런던 내 33개 지역구의 사회적 다양성 정도와 쇠퇴도의 관계를 표현한 것이다. X축은 brokerage 지표 순위, Y축은 복합쇠퇴지수 순위, 지역구명 우측원 크기는 entropy지표 수치, 원의 색상은 2010~2015년 사이 복합쇠퇴지수 변화정도를 나타내고 있다.

5) Hristova, D., Williams, M. J., Musolesi, M., Panzarasa, P. and Mascolo, C.(2016). Measuring Urban Social Diversity Using Interconnected Geo-Social Networks. *WWW '16 Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web*, p.29.

상기도표 1사분면(오른쪽 상단)에 위치한 Hackney, Tower Hamlets, Hammersmith 등의 지역구는 사회적 다양성 지표가 높아 외부인들의 접근이 상대적으로 용이하고 쇠퇴 정도도 높아 지가가 상대적으로 저렴하다는 장점이 있다. 이 지역들은 젠트리피케이션이 이미 진행었거나 진행 중일 확률이 높다.

상기도표 1-4사분면 사이(오른쪽 중간)에 위치한 Southwark, Camden, Westminster, 등의 지역구나 1-2사분면 사이(위쪽 중간)에 위치한 Newham, Haringey 등의 지역구들은 쇠퇴도나 사회적 다양성 정도가 상대적으로 높기 때문에 젠트리피케이션이 진행 중이거나 앞으로 진행될 확률이 높다. 즉, 젠트리피케이션 단계모형 구조에서 1사분면 내에 위치한 지역구들 보다는 젠트리피케이션 덜 진행된 지역으로 예측해 볼 수 있다.

반면, 상기도표의 2사분면(Brent, Lewisham)이나 3사분면(Kingston upon Thames, Merton)에 위치한 지역구들은 내부 결속력이 강하고 외부유입 정도가 낮은 곳(brokerage 수치가 낮음)이다. 따라서 외부세력에 의한 젠트리피케이션이 발생하기보다는 계속 쇠퇴한 환경을 유지하던지(2사분면 지역구/ poor boroughs), 현재의 상위권 환경을 계속 유지하는(3사분면 지역구/ wealthy boroughs) 경향이 강하다.

이렇게 장소의 사회적 다양성(urban social diversity) 지표와 복합쇠퇴지수(IMD)를 연계함으로써 특정장소(여기서는 지역구)의 젠트리피케이션 진행정도를 측정하거나 예측하는 기준으로 활용 할 가능성이 있다. 즉, 복합쇠퇴지수와 그 수치의 변화를 통해 거시적 차원에서 특정지역의 쇠퇴정도를 파악하고, SNS정보를 통해 미시적 차원에서 그 지역의 사회적 다양성 정도를 측정함으로써 해당지역이 젠트리피케이션 단계모형 상 현재 어느 단계에 위치하는지 판단하는 기준으로 활용할 수 있다.

본 연구에서는 런던시의 지역구를 기준으로 적용하였으나 추후 이를 특정 세부가로를 대상으로 정보를 수집하여 분석하는 연구를 추가로 수행한다면 좀 더 미시적 관점에서 젠트리피케이션의 진행정도를 파악하고 예측하는 툴로 활용할 수 있을 것이다.

2. 미국

1) 개요 : 진단지표 개발 현황

□ 젠트리피케이션 조기경보 시스템 운영

미국은 최근 젠트리피케이션 현상이 도시의 주요 현안으로 대두되면서 사전에 젠트리피케이션을 감지하거나 예측할 수 있는 조기경보 및 예측 시스템 개발과 적용에 관한 논의가 활발해졌다. 이에 따라 젠트리피케이션 현상을 사전에 감지할 수 있는 ‘젠트리피케이션 조기경보 시스템에 관한 연구’가 주요 대도시를 중심으로 활발히 진행되었다⁶⁾. 2016년 기준 대략 11개의 도시에서 추진 중이거나 완료되었다⁷⁾. 그러나 미국의 ‘젠트리피케이션 조기경보 시스템’은 대부분 주거지역의 젠트리피케이션과 전치현상에 초점을 맞추고 있다.

□ 상업적 젠트리피케이션 측정 연구 시작 단계

한편 소호(1970~80년대), 첼시(1990년대~2000년대, 2008년 피크), LES(Lower East Side, 2000~2010년대), 브루클린(윌리엄스버그→덤보→브시위) 등 뉴욕의 근린변화를 통한 젠트리피케이션의 양상과 특성 등을 분석한 연구들이 꾸준히 진행되어 왔다. Zukin, L Lees와 같은 학자들의 연구가 대표적인데, 이와 관련하여 최근 상업적 젠트리피케이션(Commercial Gentrification)을 측정하기 위한 연구들이 진행되고 있다.

선행연구들을 살펴볼 때, 미국의 상업적 젠트리피케이션에 대한 연구는 전반적으로 이제 시작된 지 얼마 되지 않았다고 볼 수 있다. 상업적 젠트리피케이션으로 인해 고용시장의 변화, 소비자의 변화, 그리고 주민의 변화 등에 대해서는 아직도 많은 연구가 필요하다. 상업적 젠트리피케이션의 형태는 장소별로 매우 상이하지만, 상업적 젠트리피케이션의 다양한 면면이 정량적 연구와 정성적 연구를 통해 서서히 밝혀지고 있다.⁸⁾

여기서는 Chapple et al.(2017)의 연구와 이 보고서에서 정리한 미국의 상업적 젠트리피케이션의 정량적 측정에 대한 선행연구들의 내용을 소개, 정리하였다.

6) 박정호(2017), 미국의 젠트리피케이션 조기경보 시스템 개발과 의미, 건축과 도시공간 26호, pp.64~69 참고.

7) 현재 미국의 젠트리피케이션 조기경보 시스템 개발 진행현황은 부록2. 참고.

8) Chapple et al. (2017), "Transit-Oriented Development & Commercial Gentrification: Exploring the Linkages, pp.15~16 참고로 정리.

2) 관련 연구 및 개념

□ 미국의 상업적 젠트리피케이션 메커니즘(Mechanisms of commercial gentrification)

- 문화적 관점과 경제적 관점 두 가지 이론 제시

젠트리피케이션이 발생하도록 만드는 메커니즘에 대해 Hackworth and Rekers (2005)는 문화적 관점과 경제적 관점 두 가지 이론을 제시하였다. 문화적 관점에서 바라보는 젠트리피케이션은 사회 양극화의 공간적 표현(spatial expression of critical class politics)이라고 할 수 있으며, 이와 달리 경제적 관점에서는 임대료 격차 이론(rent gap theory)을 토대로 젠트리피케이션이 발생하기 위한 필요조건으로서 낮은 부동산 가격을 강조한다.

- 소비자 기반의 변화와 상점 운영유지비의 증가

한편, Chapple and Jacobus(2009)는 상권의 변화는 주거공간에서 나타나는 인구변화의 원인이자 결과라고 주장하였다. Chapple and Jacobus(2009)는 소비자 기반의 변화와 상점 운영유지비의 증가라는 2가지 자유시장 메커니즘이 지가를 높이면서 상업적 젠트리피케이션을 나타나도록 만든다고 주장하였다.

Meltzer (2016)는 소비자 기반이 변화하면서 소비자의 수요가 변화하고, 그로 인해 상업적 젠트리피케이션이 발생하는 메커니즘을 보여주었다. 특히, 주거공간 젠트리피케이션으로 인해 거주민이 변화하면서 소비자 기반이 달라지고, 그에 따라 상권의 제반여건뿐만 아니라 단골손님이 변화하는 일련의 메커니즘을 설명하였다.

한편 Chapple and Jacobus (2009)는 소매업 재투자가 어떻게 근린재생으로 이어지는지 분석한 결과, 샌프란시스코만에서 주거공간 인구구성의 변화가 상점구성 변화에 상당한 영향을 미쳤음을 밝혔다. 기존 상점에서 제공하는 제품과 서비스가 더 이상 소비자의 수요를 충족시키지 못하면서 기존 상점은 타격을 입게 된다. 대기업형 점포나 체인점이 들어서면서 제품과 서비스의 판매경쟁이 치열해지고, 점차 인근 지역의 부동산 가격이 상승하거나 상가 임대료가 오르면서 운영유지비 부담이 늘어나고 또한 새로운 스타트업 점포가 늘어나면서 점포 간 경쟁은 더더욱 가열된다(Meltzer 2016). 만일 늘어만 가는 운영유지비를 메꿀 만큼 수익이 늘어나지 못하면, 부동산 가격 상승은 결국 기존 상점의 폐업으로 이어지고 스타트업 점포의 입점도 어려워진다.

3) 상업적 젠트리피케이션 측정지표(Empirical indicators of commercial gentrification) : 일반

① 연구배경 및 목적

상업적 젠트리피케이션의 정의는 연구자별로 상이하지만, 한가지 분명한 것은 상업적 젠트리피케이션이 발생 장소에 기반한(context-specific) 현상이고 따라서 매우 상이한 형태를 띤다는 것인데, 이것은 장소별로 적합한 지표가 다르다는 것을 의미한다. 이러한 점에서 여기서는 미국의 상업적 젠트리피케이션 관련 연구들을 토대로, 가장 일반적으로 사용되는 상업적 젠트리피케이션 지표를 고찰하고자 한다. 다만 그 중에 일부는 측정이 어렵거나 너무 주관적이거나 또는 특정 장소에서만 사용할 수 있는 지표도 있다. 하지만, 이들 연구를 통해 제시된 측정지표들이 상업적 젠트리피케이션이 일어나는 징후와 얼마만큼의 상관관계가 있는지 그 상관성을 파악할 수 있다.

② (상업적 젠트리피케이션) 측정지표 및 의미

여기서 고찰하는 지표들이 측정하는 것은 크게 “상점의 새로운 변화양상”과 “새로운 업종의 상점”으로 대별된다. “상점의 새로운 변화양상”이란 (1) 점포 전환 증가, 상권 유동성 증가 및 상권 지속성 감소, (2) 영세상인 피해 가중을 의미한다. “새로운 업종의 상점”이란 (1) 특정 소비자층이 선호하는 점포의 증가, (2) 대형마트 입점과 영세점포 폐점을 의미한다.

[표 3-6] 미국의 상업적 젠트리피케이션 측정지표(Empirical indicators of commercial gentrification)

지표	지표의 의미
상점의 새로운 변화양상	(1) 점포 전환 증가, 상권 유동성 증가 및 상권 지속성 감소
	(2) 영세상인 피해 가중
새로운 업종의 상점	(1) 특정 소비자층이 선호하는 점포의 증가
	(2) 대형마트 입점과 영세점포 폐점

출처 : Chapple et al. (2017) 보고서 토대로 저자 재구성

- 점포 전환, 상권 유동성 및 상권 지속성 (Turnover, churn, and retention)

상업적 젠트리피케이션의 특징은 신규 자본이 유입된 후 점포 입점까지 이어지고 나아가 상권이 변화한다는 것이다. 상권의 변화는 정량적으로 측정할 수 있는데, 가령 점포

수의 변화라든지 아니면 기존 상점이 임대료 상승과 유지비 부담을 얼마나 견뎌낼 수 있는지 측정한다.

- 영세상인 피해 가중 (Disproportionate impacts to minority-owned establishments)

근생 상점은 보통 이민계층과 사회적 소수계층의 중요한 생계수단으로 여겨진다 (Sutton, 2010). 그러나 상업적 젠트리피케이션은 이러한 영세상인의 영업을 어렵게 만드는데, 그 이유는 상권의 변모하거나 임대료가 너무 비싸지기 때문이다.

- 특정 소비자층이 선호하는 점포 (Signal establishments)

다소 주관적이긴 하지만, 주로 NAICS 코드나 다른 업종유형 구분방법을 이용하여 특정 소비자층이 선호하는 업종의 점포가 상업적 젠트리피케이션의 지표가 되기도 한다⁹⁾. Meltzer and Capperis (2016)는 NAICS 코드로 업종을 필수업종(necessary), 부가업종(discretionary), 근생업종(frequent), 그리고 비근생업종(infrequent) 등 크게 4가지로 구분하였다. 필수업종은 식품점, 주유소, 공구점 등 일상의 필수적인 주민수요를 충족시키는 상품을 제공하는 점포이다. 부가업종은 필수업종의 상품보다 비싸거나 아니면 여가용으로 필요한 재화와 서비스로서 일상생활을 영위하는데 있어 필수적이지는 않지만 삶의 질을 확실히 높여주는 상품을 제공하는 점포이다. 특수식료품, 와인, 아니면 주택용품점이 이에 해당된다. 근생업종은 자주 구입하거나 보통은 쓰고 버리는 상품들을 제공하기 때문에 집에서 가까이 위치해있어야 한다. 식품점이나 동네식당은 물론이고 은행, 세탁소, 약국 등도 여기 해당된다. 비근생업종은 가구, 의류, 여가용품 등과 같이 점포가 위치한 동네보다 더 멀리서도 찾아오게 되는 점포이다.

- 대형마트와 영세점포 (Chains & small businesses)

상업적 젠트리피케이션과 직접적으로 관련된 업종 이외에도 점포의 규모나 대형마트의 입점 여부가 상업적 젠트리피케이션의 지표가 될 수 있다. 영세점포가 대형마트 입점으로 인해 밀려나는 현상은 사실 젠트리피케이션 발생 상권에서는 쉽게 목격할 수 있는 현상이기 때문에 많은 학자들이 이 현상에 주목하였다¹⁰⁾.

③ 상업적 젠트리피케이션 진단 방법 및 결과

- 점포 전환, 상권 유동성 및 상권 지속성 (Turnover, churn, and retention)

9) Center for Community Innovation, 2014; Meltzer & Schuetz, 2012; Plowman, 2014; Schuetz, 2014.

10) Basker, 2005; Haltiwanger, Jarmin, & Krizan, 2010; Neumark, Zhang, & Ciccarella, 2008.

Meltzer and Capperis (2016)는 시계열 상점데이터를 이용하여 상권 유동성이 특정 상권의 업종, 인프라, 그리고 소비자에 미치는 영향을 분석하였다. 연구 결과에 따르면, 상권 유동성을 결정하는 요인은 해당 상권의 환경적 요인보다는 소비자와 관련된 요인임을 밝혔다. 여기서 소비자란 해당 근린(census tract) 안에 거주하는 주민을 의미한다. 소매 상권 유동성이란 주어진 기간동안 이루어진 모든 입점과 폐점의 합계를 분자로 놓고, 분모에는 해당기간의 최대 및 최소 점포수의 중간값으로 정의되었다. 이와 마찬가지로 낮은 상권 지속성도 상업적 젠트리피케이션의 지표로 제안되었는데, 그 이유는 상업적 젠트리피케이션이 일어나고 있는 근린에서는 임대료 상승 부담에 못이겨 기존 점포가 밀려나가고 새롭고 더 많은 자본을 가진 신규점포가 들어오기 때문이다. 그러나 뉴욕시를 대상으로 했던 이 연구는 젠트리피케이션이 일어나는 근린과 그렇지 않은 근린 사이에 상권 지속성에 큰 차이가 없다는 결론, 다시 말해 가설과 반대되는 결과를 도출하였다.

이 외에도 상권의 변화는 점포의 밀도, 고용자수, 점포의 다양성과 규모 등으로 측정 가능하다¹¹⁾. 사실 이러한 지표는 반드시 상권 젠트리피케이션에 국한되기 보다는 상권의 전반적인 변화 측정에도 이용 가능하다.

- 영세상인 피해 가중 (Disproportionate impacts to minority-owned establishments)

미국 로스엔젤레스 아시아인 소유 점포에 관한 Ong et al. (2014)의 연구에 따르면, 상업적 젠트리피케이션은 다른 상인보다도 영세상인에게 더욱 큰 피해를 입히는 것으로 밝혀졌다. 미국 샌프란시스코 미션 디스트릭트에 대한 Center for Community Innovation (2014) 연구에서도 마찬가지로 새로운 고소득층이 유입되면서 상권이 변화하고, 그 와중에 히스패닉 소유 점포의 폐점율이 다른 인종의 점포보다 높았다. 따라서 영세상인에게 피해가 가중되고 있다면 상권 젠트리피케이션이 일어나는 징후로 볼 수 있다.

- 특정 소비자층이 선호하는 점포 (Signal establishments)

특정 소비자층이 선호하는 필수, 부가, 근생, 비근생 4가지 업종구분을 통해 Meltzer and Capperis (2016)는 동네상점의 위계를 제시하였는데, 그 위계에 따르면 근생/필수 업종은 해당 근린에 거주하는 모든 소득계층의 삶의 질에 영향을 주는 반면에 비근생/부

11) Chapple & Jacobus, 2009; Dalal & Goulas, 2014; Meltzer & Schuetz, 2012; Ong et al., 2014; Plowman, 2014; Schuetz, 2014; Schuetz, Kolko, & Meltzer, 2012.

가 업종은 오로지 고소득계층에게만 사치재를 제공하게 된다. 근생/필수 업종은 비근생/부가 업종에 비해 상권 지속성이 높은 것으로 확인되었다. 이는 근생/필수 업종 점포가 소비자 수요의 변화로부터 크게 영향을 받지 않음을 의미한다. 사실 이 연구는 특정 소비자층이 선호하는 업종이 점포 변화와 상권 지속성에 미치는 영향에 초점을 맞추어 이루어졌다. 그러나 이 연구의 결과는 근생/필수 업종의 감소 또는 비근생/부가 업종의 증가는 상업적 젠트리피케이션의 지표가 될 수 있음을 시사한다.

- 대형마트와 영세점포 (Chains & small businesses)

Meltzer and Capperis (2016)의 연구에 따르면 대형마트와 같이 대기업형 점포는 규모가 작은 자영업 점포에 비해 자본화가 쉽게 이루어지고, 게다가 집값은 낮으면서 소득이 높은 근린에 입점하는 경향이 강한 것으로 나타났다. Zukin et al. (2009)의 연구에 따르면 일단 젠트리피케이션이 시작되고 인구밀도가 늘어나기 시작하면, 대형마트가 들어서면서 기존 상인은 감당할 수 없을 만큼 주변 상권의 임대료를 오르게 만드는 것으로 나타났다. Zukin et al. (2009) 연구에서는 1990년대 이후 뉴욕의 젠트리피케이션 발생 상권에서는 대규모 기업형 체인점의 비중은 별로 늘어나지 않은데 비해 소규모 부띠끄 체인점의 비중은 상당히 늘어났음을 밝혔다. 한편 뉴욕의 기업미시자료를 사용한 Meltzer (2016) 연구에서는 젠트리피케이션 발생 상권에서는 체인점이 들어서면서 기존 상권을 밀어낼 가능성이 높은 것으로 나타났다. 다만 Meltzer (2016) 연구의 한계는 영세점포와 체인점의 정의가 다소 광범위했다는 점이다. 영세점포는 직원 100인 미만의 점포, 그리고 체인점은 본사를 통해 하나 이상의 다른 점포 연결된 점포로 정의되었다.

대형마트와 영세점포로 점포를 구분하는 접근방식에는 한계가 있음을 염두에 두어야 할 필요가 있다. 첫번째 한계는 대기업형 점포와 체인점이 직원에게 더 좋은 조건의 근무환경, 급여, 그리고 제반 혜택을 제공할 수 있다는 점을 간과하게 있다. 가령, 동네 커피숍은 직원에게 건강보험을 제공하지 않지만, 스타벅스는 직원에게 건강보험을 제공할 수 있다. 두번째 한계는 대기업형 점포와 체인점에서는 일상생활에 필요한 재화와 서비스를 저가로 공급하지 않고 비싸게만 공급한다는 잘못된 인식을 가지게 된다. 사실 월그린에서는 동네 골목상점보다도 더 낮은 가격에 치약과 휴지를 판매한다. 따라서, 대형마트와 영세점포로 구분하는 접근방식은 상업적 젠트리피케이션의 다양한 양상 중에서도 대기업형 점포와 체인점이 들어오면서 동네 영세점포가 밀려난다는 한 현상에만 초점을 맞춘다고 보아야 한다. 새롭게 들어선 대기업형 점포와 체인점에서 주변지역에 제공되는 서비스, 제품, 그리고 고용창출효과 등은 고려되지 못한다고 볼 수 있다.

4) Chapple의 상업적 젠트리피케이션 측정 및 예측

① 연구배경 및 목적

미국의 상업적 젠트리피케이션에 대한 정량적 측정은 주로 상점의 변화추세나 업종의 변화에 초점을 두고 점포의 전환, 역동성, 지속성, 특정 소비자층을 위한 점포, 대형마트와 체인점, 그리고 영세상인의 변화 등에 대해 이루어졌다. Chapple은 상업적 젠트리피케이션과 대중교통 이용률 및 교통사고와의 관계를 살펴보고자 했다.

② (상업적 젠트리피케이션) 측정 지표 및 의미

본 연구에서는 상점의 변화양상과 유형을 모두 아우르는 변수들을 측정함으로써, 저소득층 근린, 소수 인종 중심의 근린, 잘 갖추어진 상점가 등 다양한 곳에서 다양한 형태로 나타나는 상업적 젠트리피케이션을 하나의 공통된 지표로 측정하였다.

상업적 젠트리피케이션의 주요한 징후라고 할 수 있는 변수는 1) 비근생업종의 유동성 (infrequent establishment churn), 2) 부가업종의 유동성(discretionary establishment churn), 3) 소수인종 소유 상점의 비중(minority-owned establishment share), 4) 비체인 영세상점 비중(non-chain small business share) 이다.

[표 3-7] 채플의 상업적 젠트리피케이션 측정지표(Empirical indicators of commercial gentrification)

지표	지표의 정의	지표의 의미
비근생업종의 유동성 (infrequent establishment churn)	비근생업종 상점이 해당 센서스트랙에 입점하고 폐점하는 비율 (%)	유동성이 클수록 젠트리피케이션이 발생할 확률이 높음
부가업종의 유동성 (discretionary establishment churn)	부가업종 상점이 해당 센서스트랙에 입점하고 폐점하는 비율 (%)	유동성이 클수록 젠트리피케이션이 발생할 확률이 높음
소수인종 소유 상점의 비중 (minority-owned establishment share)	소수인종이 소유하고 있는 상점 비중의 변화량 (%p)	비중변화가 적을수록 젠트리피케이션이 발생할 확률이 높음
비체인 영세상점 비중 (non-chain small business share)	비체인 영세상점 비중의 변화량 (%p)	비중변화가 적을수록 젠트리피케이션이 발생할 확률이 높음

출처 : Chapple et al. (2016, 2017) 보고서 내용을 토대로 저자 재구성

③ 측정 과정

- 상업적 젠트리피케이션 지수 도출 방법

측정된 4개의 변수는 각각 최소 0에서 최대 100점의 범위로 표준화되고, 그 다음에는 상업적 젠트리피케이션에 대한 본 연구진의 이해를 바탕으로 가중치가 4개의 변수에 부여되고, 그 다음에는 가중치를 바탕으로 4개의 변수를 합산하여 최종적으로는 1개의 '상업적 젠트리피케이션 지수(commercial gentrification index)'를 각 센서스트랙에 대해 도출하였다. 마지막으로 1990-2000년과 2000-2013년 두 기간 각각에 대해 별도로 상업적 젠트리피케이션 지수가 가장 높은 센서스트랙부터 상위 20%인 센서스트랙을 상업적 젠트리피케이션이 진행된 것 (=1)으로 정의되었다.¹²⁾ 본 연구에서는 2010년도 센서스트랙 경계선을 이용하였다.

- 활용 자료 및 계산 방법

본 연구는 Walls & Associates 회사로부터 구입한 캘리포니아주의 1990년에서 2013년도 National Establishment Time-Series (NETS) 자료를 바탕으로 1990년~2000년과 2000년~2013년에 대해 각각 상업적 젠트리피케이션 변수를 도출하였다. NETS 자료는 Walls & Associates 회사에 의해 개발된 상점 소유권 변화에 대한 자료이다. NETS 자료를 바탕으로 각 센서스트랙에 위치한 상점의 수를 1990-2013년간 매년 계산하였다. 또한 상점의 입점, 폐점, 전입, 전출 등을 모두 계산하였다. 너무 규모가 크거나 너무 작은 상점 (outlier)을 제외하기 위해 점원수가 0 또는 1 이거나 매출이 연간 5천만불 이상인 상점은 샘플에서 제외하였다.

상점의 전출입률, 입점률 및 폐점률은 NETS 상점수 자료와 NETS 전출입 자료를 합쳐서 구축하였다. 각 센서스트랙별로 신규상점의 연간 전입률(%), 기존상점의 연간 전출률(%), 기존상점의 연간 폐점률(%), 신규상점의 연간 입점률(%) 4가지 수치를 산출하였다.

- 상업적 센서스트랙 지정하기 (Defining a commercial district)

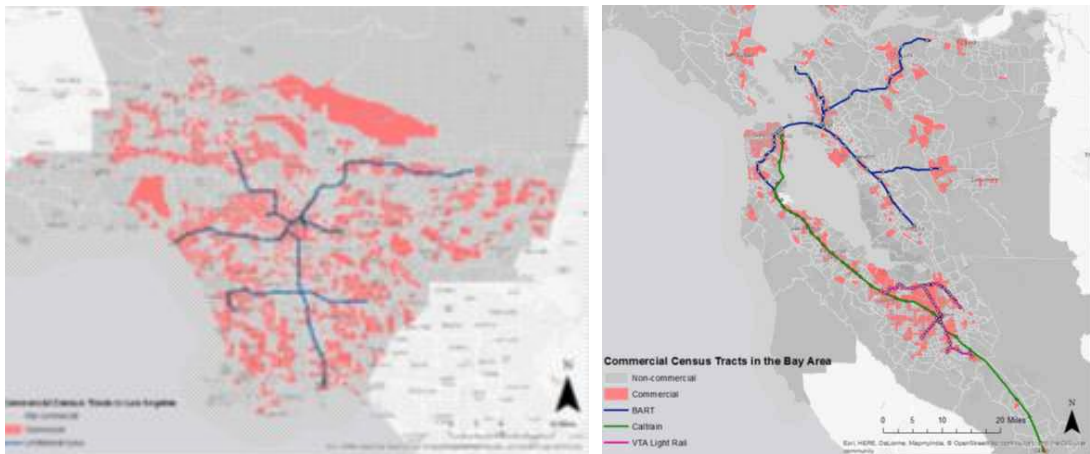
상업적 젠트리피케이션 지수를 상업적 센서스트랙에 한정해서 도출하기 위해서 우선적으로 전체 캘리포니아주를 대상으로 상업적 센서스트랙을 정의하고 지정하였다.¹³⁾

12) 자연히 나머지 80%에 해당하는 센서스트랙은 상업적 젠트리피케이션이 진행되지 않은 것 (=0)으로 정의되었다.

13) 그렇지 않으면, 주거공간에 자리 잡은 한 두 개의 상점이 전체 센서스트랙을 규정짓게 되면서 전체 연구의 분석결과를 뒤엎을 수 있기 때문이다.

상업적 센서스트랙은 첫째, 상점밀도가 지역중위수준보다 높은 곳, 둘째 상업용도지역 비율(ratio)이 지역중위수준보다 높은 곳으로 정의하였다. 이유는 고밀도 도시와 저밀도 교외에서 모두 적용가능하도록 하기 위함이다.

상점밀도는 총 상점수를 전체 센서스트랙의 총면적으로 나누어 계산하였으며, 상업용도지역 비율(ratio)은 상업용도지역면적을 센서스트랙의 총 용도지역면적으로 나누어 계산하였다. 자료는 DataQuick 감정평가자료에서 제공되는 각 센서스트랙별 용도별 면적자료를 활용하였다. 이상과 같은 방법으로 샌프란시스코만과 로스엔젤레스 카운티를 대상으로 지정한 상업적 센서스트랙의 분포는 다음과 같다.



[그림 3-8] 미국 센서스트랙 공간단위에서 지정된 상업적 센서스트랙(좌: 로스엔젤레스 카운티, 우: 샌프란시스코)
출처 : Chapple et al. (2017), pp.22~23

선행연구를 살펴보면, 상점밀도에 대한 첫번째 정의(상점수)는 주로 작은 필지나 상업가로에 적용되는 것으로 보인다. 가장 좋은 일례가 San Fernando Valley 에 있는 Ventura Blvd. 상업가로라고 할 수 있다. 이 가로에는 고밀도 상점이 즐비해있지만, 상업용도지역 면적을 기준으로 계산한다면 별로 높은 결과치가 나오지 않을 것이다. 따라서 이 경우에는 첫번째 정의(상점수)가 두번째 정의(상업용도지역)보다 낫다. 한편, 두번째 정의(상업용도지역)는 몰이나 대형체인점과 같이 대규모 상권에 많이 적용되고 있다. 대규모 상권 개발은 큰 대지면적을 차지하지만, 사실 그 넓은 면적에 비해 상점수가 많지는 않다. 두번째 정의(상업용도지역)만 사용할 경우에는 상업적 센서스트랙이 다소 분산된 모습을 지정되는 경향이 있었다. 따라서 이 두가지 정의를 모두 포함시키기 위해 둘 중에 한 가지 이상의 조건을 충족하는 경우에는 상업적 센서스트랙으로 정의하였다.

④ 상업적 젠트리피케이션 진단 방법 및 결과

□ 측정 방법 (Defining commercial gentrification)

- 비근생업종과 부가업종의 유동성 측정하기

이 지표는 Meltzer and Capperis (2016)의 연구에서 사용된 2가지 개념(상점 유동성과 특정 소비층을 겨냥한 상점)을 합쳐서 만들어졌다. 첫째, 상점 유동성은 모든 상점 전출 입수를 합산하여 분자로 놓고, 분모는 전체 기간의 중간시점에서 측정된 총상점수로 놓고 산출되었다. 비근생업종과 부가업종은 각각 NETS 자료의 6자리수 NAICS (North American Industry Classification System) 코드 변수를 이용하여 각 연도별로 업종수를 계산하였다. 특정 소비층을 겨냥한 이 두 업종의 유동성을 최소 0에서 최대 100까지의 지표로 환산한 후에, 최종적으로 상업적 젠트리피케이션 지수에 포함시켰다.

- 소수인종 소유 상점의 비중변화 측정하기

각 센서스트랙별로 소수인종 소유 상점의 비중변화를 측정하기 위해 NETS 자료에 있는 변수 가운데 소수인종 소유 상점 여부에 대한 더미변수를 이용하였다¹⁴⁾. 소수인종 소유 상점의 비중을 계산하기 위해, 각 센서스트랙별로 소수인종 소유 상점수를 분자에 놓고, 분모에는 해당 센서스트랙의 총상점수를 놓았다. 그리고 나서 전체 기간의 최초 연도 수치에서 최종 연도 수치를 뺀다. 만일에 어떤 센서스트랙에서 다른 센서스트랙에 비해서 소수인종 소유 상점이 빠른 속도로 사라진다면, 이는 상업적 젠트리피케이션을 보여준다고 볼 수 있다. 다음으로 소수인종 소유 상점 비중변화값을 최소 0에서 최대 100의 지표로 환산하였다. 지표가 높을수록 비중변화가 적었음을 의미한다. 이 지표에는 3을 곱하여 앞서 산출한 유동성 지표보다도 3배 중요한 지표로 만들었다. 이는 인종과 관련된 요인이 상업적 젠트리피케이션에서 매우 중요하고, 최근에는 캘리포니아주에서 그 중요성이 점점 더 커지고 있기 때문이다.¹⁵⁾

- 비체인 영세상점 비중변화 측정하기

센서스트랙별로 비체인 영세상점의 변화를 측정하기 위해 점원수 자료와 NETS 자료에서 'Related' 라는 얼마나 많은 점포와 체인망을 가지고 있는지 알려주는 변수를 사용하

14) 사실 이 변수의 정확성에 대해서는 확인된 바가 없다. 예를 들면, 백인 히스패닉 중 몇 %가 소수인종으로 구분되었는지는 알 수가 없다. 이는 명확한 방법론적 한계라 할 수 있다.

15) 이러한 결정은 상업적 젠트리피케이션에 관한 선행연구에서 충분히 뒷받침 된다.(Center for Community Innovation, 2014; Ong et al., 2014; Sutton, 2010).

였다. 비체인 영세상점이란 우선 점원수가 20명 미만이어야 하고, 체인망은 5개 미만으로 정의하였다. 이렇게 산출된 비중변화는 최소 0에서 최대 100의 지표로 전환되었고, 지표가 높을수록 비체인 영세상점 비중변화는 적은 것을 의미한다. 상업적 젠트리피케이션 지수에 합산하는 과정에서는 3배의 가중치를 부여하여 특정 소비층을 겨냥한 상점 지표보다 3배 중요하도록 만들었다.¹⁶⁾

□ 진단 결과

2000-2013년에 대해 측정한 결과, 비근생업종 유동성은 3.79, 부가업종 유동성은 2.83, 소수인종 소유 업종 비중변화는 -0.33만큼 감소, 비체인 영세상점 비중변화는 -0.12만큼 감소로 도출되었다. 여기서 유동성이란 분자에 전입, 전출, 폐점, 또는 입점한 상점수의 합계를 놓고, 분모에는 총상점수를 놓고 계산된 값이다. 가령 샌프란시스코만 지역에서 부가업종 유동성의 평균값은 3.37로 도출되었다. 가중치를 부여하고나서 최종적으로 오클랜드 테메스칼 근린의 상업적 젠트리피케이션 지수는 216.93으로 도출되었다. 상업적으로 젠트리피케이션이 발생한 근린은 상업적 젠트리피케이션 지수 기준으로 상위 20%만 해당되므로, 하위 80%에 해당되는 이 오클랜드 테메스칼 근린은 젠트리피케이션이 이제 겨우 진행되고 있는 것으로 판단되었다.

[표 3-8] 테메스칼 근린의 상업적 젠트리피케이션 지수 계산결과

Variable	Raw Value	Re-Scaled to 1-100 Index	After Weighting
Infrequent Est. Churn	3.79	14.59	14.59 (x1)
Discretionary Est. Churn	2.83	10.87	10.87 (x1)
Minority-Owned Est. Diff.	-0.033	46.17	138.51 (x3)
Non-Chain Est. Diff.	-0.12	17.65	52.94 (x3)
Sum Total			216.93

출처 : Chapple et al. (2017), p.27

샌프란시스코만 지역에서 각 기간별로 지수를 산출한 결과, 131 센서스트랙에서 상업적 젠트리피케이션이 발생하고 있는 것으로 나타났다. 이는 대략 전체 센서스트랙의 8%에 해당된다. 로스엔젤레스 카운티의 경우 227개 센서스트랙에서 상업적 젠트리피케이션이 발생하는 것(전체 센서스트랙의 약 10%에 해당)으로 나타났다. 이와 같이 도출된 상업적 젠트리피케이션 지수는 본 연구의 남은 부분에서 상업적 젠트리피케이션과 대중교통 접근성, 대중교통 이용률, 교통사고 등과의 관계를 파악하는데 사용되었다.

16) 가중치는 기존 선행연구에서 체인점의 큰 역할을 체인점이 가진 강한 인상뿐 아니라 실질적인 파급력을 강조한 기존 연구결과에 기반하고 있다(Basker, 2005; Haltiwanger et al., 2010; Meltzer, 2016b; Meltzer & Capperis, 2016; Neumark et al., 2008; Zukin, 2009).

3. 독일

1) 개요 : 진단지표 개발 현황

독일은 1980년 이후 젠트리피케이션 관련 연구가 활발히 이루어지기 시작하였다. 처음에는 서독을 중심으로 미국에서 개발된 젠트리피케이션 연구를 심화 적용하여 서독의 도시에 적용할 수 있는 시스템을 개발하고 일반론적 이론을 정립하고자 하는 연구가 주를 이루었으나, 1990년대 중반 이후 관련 연구가 더 이상 진행되지 않고 정체되었었다. 그러나 2000년대 이후 동독의 도시에서 일어나는 정치적, 경제적, 사회적 발전에 따른 지역개발의 영향을 분석하는 방법론으로서 젠트리피케이션 연구들이 활발히 진행되고 있다. 최근 독일의 젠트리피케이션 관련 연구는 젠트리피케이션은 일반화할 수 있는 현상이 아니라는 전제하에, 특정 사례지의 젠트리피케이션 현상과 특성을 연구하는 사례가 다수를 차지하고 있다.

[표 3-9] 2004년까지의 동독 도시의 젠트리피케이션 사례연구

Stadt	Untersuchungsgebiete	Jahr der Erhebung	Quelle
Berlin (Ost)	Prenzlauer Berg	1990 – 2000	DÖRRIES 1998; HOLM/ZUNZER 2000; BERNT/HOLM 2002a; HAUBERMANN/HOLM/ZUNZER 2002
	Spandauer, Rosenthaler Vorstadt	2000	KRAJEWSKI 2006
	Friedrichshain	2003	METH 2004
Dresden	Äußere Neustadt	1993-2002 2002	SAS 1993, 1996, 1999, 2002 GLATTER/KILLISCH 2004
Erfurt	Ostvorstadt (Kämpfervorstadt), Andreasviertel	1993-94	WEISKE 1996
Frankfurt/Oder	Altberesinchen	1993; 1998	MARSCHNER 2000
Halle	Paulusviertel Mühlenwegviertel	1996-2000	EDER 1996; FRIEDRICH 2000 GLORIUS 2002
Leipzig	Südvorstadt, Waldstraßenviertel, Neustädter Markt	1995-97; 2002	WIEST 1997; HILL/WIEST 2004
	Musikerviertel	1999	HERFERT 2003
	Connewitz	2003	ZIGHNER 2003
Magdeburg	Hasselbachplatz (südl. Altstadt), Goethestraße (Stadtfeld Ost), Heidestraße (Sudenburg)	1995	HARTH/HERLYN/SCHELLER 1996
	vierzehn Mikrolagen (u. a. Hasselbachplatz, Heidestraße)	2005	WEIST 2005
Rostock	Kröpeliner Tor Vorstadt	2000	GERDES 2000

출처 : Jan Glatter(2007), p.26

젠트리피케이션의 징후나 진행정도를 측정하는 진단시스템은 별도로 마련되어 있지 않다. 대신 2015년에 프리츠 튀센 재단의 지원으로 본대학, 쾰른대학, 베를린 훔볼트 대학교수들이 협업하여 그동안 독일의 젠트리피케이션과 관련된 연구를 종합하는 연구가 진행되었다.

2) 관련 연구 및 개념

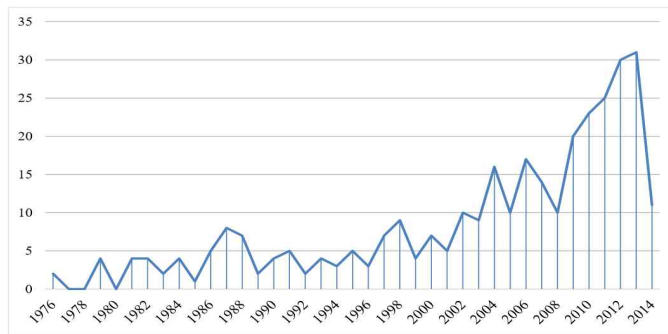
□ 1980년부터 2014년까지 독일에서 젠트리피케이션 연구의 전개¹⁷⁾

Jan Ueblacker는 본대학, 쾰른대학, 베를린 훔볼트 대학 교수들과 협업하여 1980년부터 2014년까지 독일에서 진행된 젠트리피케이션 연구 327개 중에서 관련성이 높은 120개를 선정하고 그 가운데 다시 70개의 연구를 대상으로 매타 분석방법을 적용하여 독일에서의 젠트리피케이션 연구 동향을 분석하였다.

주요한 분석내용은, 각 연구의 연구목적과 연구방법, 그리고 이것들의 종합을 통해 일반화할 수 있는지에 등이며, 특히 젠트리피케이션의 건설적, 사회적, 상업적, 상징적 측면을 검토하고 각 차원에서 주요하게 다루는 분석요소와 조사방법, 조사결과 등을 정리하였다.

• 독일의 젠트리피케이션 관련 연구 동향

젠트리피케이션 관련 연구는 1980년대 중반까지 거의 없으며, 1980년대 말 조금씩 등장하다가 1990년대 초 다시 사라졌다. 1990년대 후반부터는 약간의 변동은 있지만 관련 연구가 꾸준히 증가하였다.¹⁸⁾



[그림 3-9] 연도별 시기에 따른 관련 연구 진행현황(N=327)

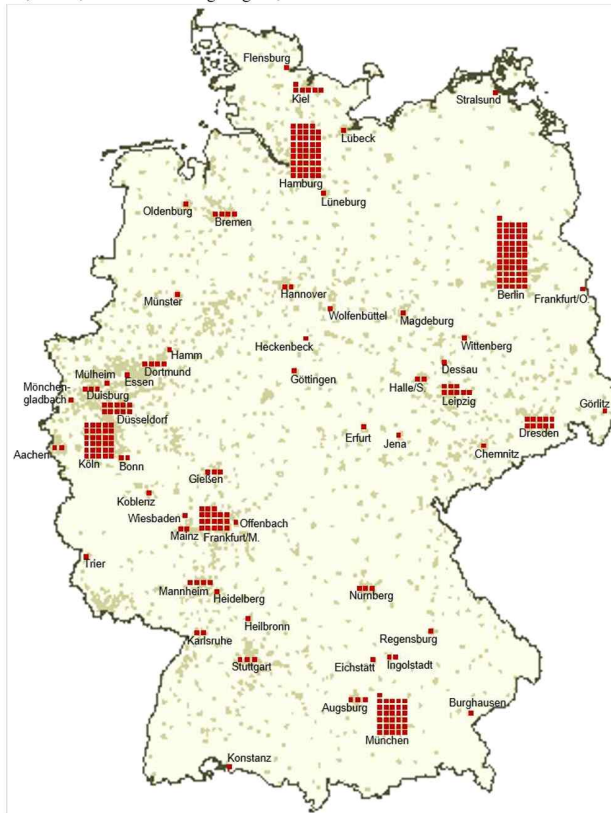
출처: Jan Ueblacker(2015), p.11.

관련 연구에서 대상으로 하는 도시의 공간적 분포를 살펴보면, 베를린, 함부르크, 뮌헨 그리고 쾰른에 집중되어 있다. 베를린에 대한 연구는 56개로, 이중 3개만이 2000년 이

17) Fritz Thyssen Stiftung에 의해 지원받아 진행된 Jan Ueblacker(2015), Projektbericht - Entwicklung der Gentrification-Forschung in Deutschland 1980 bis 2014, Fritz Thyssen Stiftung, Berlin, Bonn, Koeln로, 이 연구의 내용을 바탕으로 작성하였다.

18) 상계서, p.11.

전에 수행되었다. 이에 반해 함부르크, 뮌헨 그리고 쾰른에 대한 연구는 전 시기에 걸쳐 고르게 분포한다. 베를린 관련 연구를 자세히 들여다보면, 대상지가 프렌츠라우어 베르크(Prenzlauer Berg), 프리드리히스하인-크로이츠베르크(Friedrichshain-Kreuzberg), 그리고 노이쾰른(Neukoelln)에 집중되어 있음을 알 수 있다. 이외에 비교적 많은 수의 연구가 수행된 도시로는 프랑크푸르트/마인, 뒤셀도르프, 드레스덴, 그리고 라이프치히 등이 있다.¹⁹⁾



[그림 3-10] 연구대상이 되었던 도시현황(N=287)

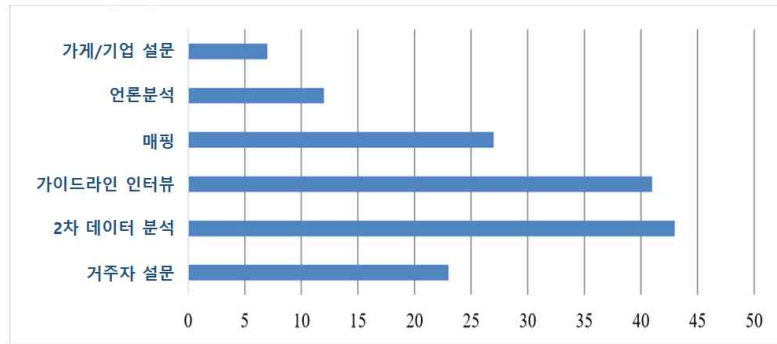
출처 : Jan Uebliacker(2015), p.13.

- 젠트리피케이션 연구의 방법론과 자료수집

분석된 연구들에서는 다양한 조사/연구방법론들이 혼합적으로 사용되었는데, 대부분의 연구들은 가이드라인 인터뷰(Leitfaden interview)와 2차 데이터분석(Sekundaerdatenanalyse)을 함께 사용하였다. 23개 연구에서는 주민설문조사 형태의 자체조사가 수행되었으며,

19) 전계서, p.12.

27개 연구에서는 정비현황, 가게/기업, 액터 등의 공간적 분포를 시각화하기 위해 매핑 방법(Kartierung)을 활용하였다. 미디어분석, 가게/기업 설문조사, 여행객자 분석 및 숙박업소 분석, 관찰, 빈도조사, 텔파이설문 및 자산분석(Dispositivanalyse) 등은 상대적으로 사용빈도가 적었다.²⁰⁾



[그림 3-11] 연구의 조사방법론 구분(N=149)

출처 : Jan Ueblacker(2015), p.21.

- 젠트리피케이션의 4가지 측면과 주요 요소

영미권에서 사용되었던 젠트리피케이션의 개념이 독일에 도입된 이후, 그 범위가 크게 확장되었는데, 본 연구에서 분석한 연구들에서 사용되거나 언급된 정의에는 다음 4가지의 차원 중 적어도 한가지의 내용을 포함하고 있다.²¹⁾

- 사회적 측면 : 사회적 지위가 낮은 사람들이 사회적 지위가 높은 사람들로 교체, 소비습관의 변화 또는 기존 주민들의(직접적이고 간접적인) 축출 등을 말한다. 독일에서는 중간층과 상위층(Mittel- und Oberschicht)의 침투를 언급하는데 반해 영미권에서는 ‘계급’이라는 개념(Klassen-Begriff)을 사용하고 있다.
- 건설적 측면 : 건설적-물리적 측면을 의미한다. 즉, 정비, 건축물의 상태, 주거의 질, 그리고 해당 지역에 대한 재투자, 임대주택과 자가소유주택, 임대료 변화 등과 같은 부동산 경제적 요소 등을 포함한다.
- 상업적 측면 : 해당 지역의 기반시설은 새로운 거주민의 소비습관에 대응하기 위해 변화한다.
- 상징적 측면 : 해당 지역은 보다 긍정적인 대중인식과 평가로 이어지면서 문화적 변화를 경험한다.

20) 전계서, p.21.

21) 전계서, pp.28-29.

독일의 젠트리피케이션 연구와 관련하여 건설적, 사회적, 상업적 차원, 상징적 측면에 분석결과와 주요한 분석요소들을 정리하면 다음과 같다.

[표 3-10] 젠트리피케이션의 4가지 측면에서 분석요소와 연구결과

구분	건설적 차원	사회적 차원	상업적 측면	상징적 의미 차원
분석 요소	임대료 정비의 정도 신축 주택 특징 소유구조 거주지역의 환경개선 대책 공실률 임대의 자가로의 전환 주택시장 부동산가격 토지가 공공지원 주거공간 문화재보존 기타(공공공간 오염정도, 임시 주택 등)	나이 가구구조 인구/거주자 발전구조 직업 이주배경 이사동기 소득 이동성(이전계획) 거주기간 교육정도 이전지출 라이프스타일 젠트리피케이션 액터 기타(이웃에 대한 인식, 구매 력, 인구밀도 등)	기업관련 지표 고객관련 지표 가게 관련 건설·물리적, 부동산 경제적 특징 상품관련 지표 기타(공급구조, 수요단계, 영 업시작시점, 보행자수, 용도 변동 등)	공간에 대한 고정관념 속성화/특성화 의미전달 (미디어)보도의 강도 평가 미래수사학 상징적 차원의 현상 언론보도의 특수성
연구 결과	-70개 연구 중 57개가 건설적 측면의 분석을 실시 -대상지의 부동산가격과 임대 료가 상승 -정보로 인해 주택평면이 바뀌 고 주거환경이 개선 - 신축은 높은 가격으로, 자가 소유에서 발생	-70개 연구 중 63개에서 사회 적 측면 관찰 - 도심지와 도심지 근처의 지 역에서 거의 일관되게 가구의 평균연령이 젊어지고 1인가구 가 증가 -이전지출 수급자 ²²⁾ 와 “노동 자(Arbeiter)”로 분류된 근로 자가 감소 -모든 대상지는 해당 도시의 평균 비율과 비교했을 때 이민 자와 외국인 비율이 높음	-70개 연구 중 49개에서 사 회적 측면을 분석 -대상지의 상업구조를 서술 하거나 가게 자체에 관한 것, 상품, 고객, 점포들이 밀집해 있는 지역의 건설적/물리적 그리고 부동산적 특징에 관한 것을 분석 -지역의 용도들을 범주화하 기 위해 노력 - 연구가 공통적으로 “새로 운”, 혹은 “혁신적인” 가게를 구별하였으나 이것을 어떻게 확인되는지는 불명확함 - 상업적 측면의 조사결과는 비교적 약함	-70개중 41개에서 분석 -상징적 차원의 구조화와 개 선에 참여한 액터들(거주자, 언론인, 외국인)은 6가지 소통 수단 ²³⁾ 을 활용함 -상징적 측면 연관된 6가지 의 현상(빌바오 효과 ²⁴⁾ , 사회 적 충격 ²⁵⁾ , 이벤트화, 관광, 이 미지화에 대한 개입, 역사적 이미지)이 있음

출처 : Jan Ueblacker(2015), p.35-80 참고로 요약

22) 실업수당, 재해보상금 등의 사회보장기금이나 기초생활비 등의 수급자를 의미한다.

23) 공간에 대한 고정관념, 속성화/특성화, 의미전달, 보도의 강도, 평가 그리고 미래수사학.

24) 하나의 중요한 물리적 변화로 인해 야기된 언론과 주민의 지역에 대한 인식 변화.

25) 일회적인 사건으로, 언론에 의해 지역과 연관된 강판(또는 부정적) 명성을 얻게 되는 것.

□ 동독의 젠트리피케이션 - 드레스덴시 외곽 신도시 사례에 대한 고찰²⁶⁾

Jan Glatter는 동독 드레스덴 시외곽에 위치한 신도시를 대상으로 그 지역에 나타나는 변화가 젠트리피케이션 현상을 유발하는 것인지에 대한 실증적 연구를 진행하였으며, 이 과정에서 동독의 전반적인 젠트리피케이션 현상을 조사하고 젠트리피케이션 현상 분석을 위한 방법론을 제시하였다.

본 연구는 크게 4개의 부분으로 구성되어 있다. 첫째 선행이론 고찰을 통한 개념정립과 동독의 젠트리피케이션에 관한 종합고찰, 둘째 연구방법론 정립, 셋째 사례분석 및 조사 결과 종합. 이를 통해 동독의 다른 도시에서 나타나는 젠트리피케이션 현상과 비교하였다. 본 연구는 젠트리피케이션 분석방법을 2단계로 구분하여 진행한 것이 특징적이다. 먼저 신도시변화 향상을 건설적, 사회적, 상업적, 상징적 측면에서 조사·분석하였고, 다음으로 지역의 변화를 특징적인 발전과정에 따라 재구성하는 '젠트리피케이션의 발전 과정과 해석' 측면에서 조사·분석하였다.

[표 3-11] 젠트리피케이션 현상분석을 위한 조사구분

구분	사회적 차원	건설적 차원	상업적 차원	상징적 차원
주요 내용	지위가 높은 인구의 전입 또는 지위가 낮은 인구를 지위가 높은 인구가 대체	주택 및 주택상태 또는 주거지의 건설적, 미적 개선	용도 및 상품 구조의 변화	공간 의미의 변화

출처 : Jan Glatter(2007), p.41.

[표 3-12] 젠트리피케이션 현상분석을 위한 방법론

구분	방법혼합					
	2차 자료분석	입주자설문	전문가인터뷰	지도제작	관찰	내용분석
사회적 차원	개별조사 관련자료 취합 및 종합분석	개별조사		개별조사		
건설적 차원	관련자료 취합 및 종합분석	개별조사	전문가조사			
상업적 차원	관련자료 취합 및 종합분석		전문가조사	개별조사	추적관찰	
상징적 차원		개별조사	전문가조사		추적관찰	관련자료 취합 및 종합분석
발전과정	관련자료 취합 및 종합분석		전문가조사	개별조사		관련자료 취합 및 종합분석

출처 : Jan Glatter(2007), p.47.

26) 본 연구는 드레스덴 대학에서 2006년 인정된 동일한 제목의 박사학위 논문을 바탕으로 드레스덴 기술대학 지리학과에서 출판한 저서이다.(출처 : Jan Glatter(2007), Gentrification in Ostdeutschland - untersucht am Beispiel der Dresdner Aesseren Neustadt, Institut fuer Geogrphie der Technischen Universitaet Dresden).

[표 3-13] 젠트리피케이션 발전과정에 영향을 미치는 요소 모델

구분	마이크로 수준 (국가 및 국제적)	메조 수준 (시와 시권역)	마이크로 수준 (대상지)
정치적 개입	국가적 지원수단 임대보호를 위한 법적 규정	도시발전계획 도시발전정책 협력주체	임대인-건물주-계획 사이의 협상절차
자본, 부동산 시장의 변화	경제에서의 자본순환	지역의 부동산시장 지역의 주택시장 지역 소유구조 이웃과의 위치/도심지와의 위치관계	투자가가능성/이익에 대한 기대치 주택공급실적 건축물의 품질 선택 가능한 주택물량
산업구조의 변화	경제적 변화 문화적 변화	지역의 산업/기업구조 지역의 입지요인 산업/기업 부동산시장	산업/기업의 경제성
인구 및 사회구조의 변화	인구구조 사회경제구조 사회문화구조	지역의 일자리시장 지역의 인종차별정도 지역의 거주인구 구조 지역의 교통수단	지역민의 외부이주 가능성
상징적 의미의 변화	주거트랜드/주거환경	권역별 도시상/이미지	개인적인 주거경험 개인적인 입지평가

출처 : Jan Glatter(2007), p.44.

4. 해외사례 종합 및 시사점

1) 영국 : 복합쇠퇴지수(IMD)와 장소의 사회적 다양성 지표를 연계

□ 상업적 젠트리피케이션 발생 예측을 위한 방법론

영국은 장소의 사회적 다양성 지표와 그 장소의 복합쇠퇴지수(IMD) 정보를 연계하여 젠트리피케이션 진행도를 파악하려고 하고 있다. 즉, 복합쇠퇴지수(IMD) 정보를 통해 거시적 관점에서 젠트리피케이션의 진행여부를 판단하고 SNS를 기반으로 추출된 장소의 사회적 다양성 정보를 통해서는 미시적 차원에서 특정지역에 젠트리피케이션이 어느 정도 진행되었는지 또는 진행될지 예측한다.

이렇게 행정구역별로 구축되어 있는 복합쇠퇴지수 정보와 가로별로 새롭게 구축한 SNS 기반의 사회적 다양성 정보를 연계하여 젠트리피케이션을 진단하려는 접근방법은 장소별로 다양한 양상의 젠트리피케이션을 진단하는데 하나의 방법론이 될 수 있다는 점에서 의미가 있다. 다만, 이 방법을 국내에 도입하기 위해서는 쇠퇴지수 측정을 위한 세부요소를 국내 실정에 맞게 조정할 필요가 있으며, 정부차원에서 제공하는 복합쇠퇴지수(IMD)의 구축이 선행될 필요가 있다.

□ 영국 방법론 적용 전문가(전문기관)에서만 수행 가능

상업적 젠트리피케이션이 기성 시가지 내 비교적 저가가 저렴한 지역에서 나타나기 시작하고 있는 점을 감안할 때 쇠퇴지수와 연계하여 측정하는 접근방식은 의미가 있으며, 최근 빅데이터 활용의 범주가 확장되고 있는 점을 감안하면 사회적 다양성 지표도 어느 도시에서나 공통되게 사용할 수 있다는 점에서 활용도가 높은 방법으로 보인다. 하지만, 장소의 사회적 다양성 지표를 산정하는 과정은 전문가 또는 전문기관에서만 측정과 산정이 가능하다는 한계가 있다.

그럼에도 영국의 연구는 궁극적으로 특정 장소의 사회적 다양성 정도(본 연구에서 제안하는 지표로 산출)와 쇠퇴도(기존 복합쇠퇴지수로 산출) 사이의 상관관계를 파악하여 젠트리피케이션의 진행 과정을 좀 더 세밀하게 분석하기 위한 플랫폼을 제시한다는 데에 의미가 있다.

2) 미국 : 상업적 젠트리피케이션 측정을 위한 4개의 지표

□ 상업적 젠트리피케이션 측정지표와 젠트리피케이션 징후와의 상관성 규명

미국은 젠트리피케이션 현상이 도시의 주요 현안으로 대두되면서 사전에 젠트리피케이션을 감지할 수 있는 ‘젠트리피케이션 조기경보 시스템’을 운영하고 있다. 그러나 이 시스템은 대부분 주거지역의 젠트리피케이션과 전치현상에 초점을 두고 있다. 소호나 첼시, 브루클린 등 뉴욕의 근린변화를 통한 상업적 젠트리피케이션 문제가 세계적으로 알려지면서 이에 대한 연구들이 상당히 활발히 진행되었으나, 상업적 젠트리피케이션으로 인한 변화에 대해 아직도 많은 연구가 필요한 실정이다.

미국은 상업적 젠트리피케이션이 발생장소에 기반한 현상으로 다양한 형태를 띄고 있어 장소별로 적합한 지표가 다르다고 보고 있다. 그럼에도 불구하고, 상업적 젠트리피케이션이 일어나는 징후와 측정지표들이 얼마 만큼에 상관관계가 있는지 그 상관성을 규명하는 연구들이 진행되었다. 이를 토대로 본 연구에서는 4개의 유의미한 지표들을 소개하였다. Chapple의 연구는 사실 궁극적으로 대중교통과 주요 결절점이 젠트리피케이션과 유의미한 관계에 있는가를 규명하기 위한 것으로, 연구의 결과는 대중교통은 유의미하지 않으며, 주요 결절점은 지역별로 정반대의 양상이 나타났음을 증명하였다.

국내의 경우, 지역별 젠트리피케이션의 발생요인, 진행속도, 진행 양상 및 특성 등을 살펴본 연구들은 최근에 상당히 진행되었으나, 그러한 양상들이 젠트리피케이션과 얼마큼의 상관관계를 가지는지, 그 징후로 볼 수 있는지를 밝히는 연구는 전혀 진행되지 않았다. 국내 상업적 젠트리피케이션을 보다 명확히 진단하기 위해서는 관련 징후와 지표들 간의 상관관계, 중요 정도 등에 대한 연구가 향후 진행될 필요가 있다.

□ 지표 설정시 상권의 변화 양상에 주목

Chapple이 선행연구를 토대로 정리한 미국의 상업적 젠트리피케이션 측정 지표는 주로 상권의 변화 양상을 토대로 선정되었다. 점포수의 변화나 지역 주민에게 필수적인 필수근생업을 구분하여 파악한 것 등은 측정이 용이하고, 국내에서도 비슷한 양상들이 나타나고 있어 국내 측정 지표 마련에 활용가능성이 높은 지표라 할 수 있다. 특히 상권변화에서 영세상인과 관련된 피해 여부 측정방법, 젠트리피케이션과의 상관성 등에 대한 고찰과 근린상점에 대한 변화를 파악하기 위한 업종 구분에 대한 면밀한 검토가 필요한 것으로 분석된다.

3) 독일 : 사회적, 건설적, 상업적, 상징적 측면의 젠트리피케이션

□ 선행연구 분석을 통한 젠트리피케이션의 4가지 측면과 분석요소 도출

1980년부터 2014년까지 독일에서 선행된 젠트리피케이션 연구 70여개를 메타분석한 연구를 통해 젠트리피케이션 연구 동향 및 젠트리피케이션 특성을 살펴보았다.

독일에 젠트리피케이션의 개념이 도입된 이후 그 범위가 영미권에 비해 크게 확장되어 사회적 지위가 낮은 사람들의 사회적 지위가 높은 사람들로 교체되는 사회적 측면, 주택이나 주거환경 등의 물리적 개선이 이루어지는 건설적 측면, 상가의 용도나 상품구조가 변화하는 상업적 측면, 그리고 공간의 의미가 변화하는 상징적 측면에서 젠트리피케이션 현상을 분석하였다. 또한 각각의 현상을 분석하기 위해 다양한 분석요소를 지표로 활용하였다.

독일은 많은 선행연구 검토를 통해 사회적, 건설적, 상업적, 상징적 젠트리피케이션이 동시에 그리고 동일한 힘으로 발생하지 않는다는 것을 파악하고, 4가지 차원의 젠트리피케이션 분석 틀을 제시하였다.

□ 일반화보다 개별적인 사례중심의 젠트리피케이션 현상 파악과 그 발전과정 주목

독일에서는 지난 40여년간 젠트리피케이션 관련 연구를 진행하면서 모든 사례에 적용할 수 있는 일반화된 개념이나 보편적인 프로세스를 보여줄 수 없으며, 젠트리피케이션을 유발하는 액터들을 일반화하여 정의하거나 젠트리피케이션을 야기하는 요인을 도출하는 것이 어렵다는 것에 공감대를 형성하였다.²⁷⁾ 이러한 인식을 바탕으로 젠트리피케이션 연구는 개별 사례를 심층적으로 조사하는 방향으로 진행되었고 이러한 사례연구를 통해 경험적인 결과들을 비교하는 연구들로 발전하였다.

또한 어떻게 젠트리피케이션 현상이 나타나고 발전하였는지에 주목하여 젠트리피케이션 과정을 분석하기 위하여 다양한 단계에서 가능한 영향요인을 도출하였다. 이를 통해 젠트리피케이션을 연속적인 과정으로 설명하고자 하였으며, 각 단계에서도 다양한 차원(사회적, 건설적, 상업적, 상징적)들과 각 차원들 간의 상호작용 등을 고려하고 있다.

27) Jan Glatter(2007), p.3.

제4장 상업적 젠트리피케이션

측정지표 개발과 시범적용

1. 측정지표 선정과정 및 지표개발 기본방향
 2. 자료 구득 가능성 검토 및 측정지표 선정
 3. 상업적 젠트리피케이션 측정지표 시범적용
 4. 분석결과 종합 및 진단, 시사점 및 한계점
-

1. 측정지표 선정과정 및 지표개발 기본방향

1) 지표 선정과정 및 방법

1단계로 측정지표 개발을 위한 기본방향을 설정하고, 진단을 위한 접근방법을 설정한다. 2단계로 먼저 국내외 선행연구 및 사례분석, 이론검토를 통해 국내 상업적 젠트리피케이션을 감지할 수 있는 후보지표(안)을 마련한다. 지표의 객관성 확보를 위해 필요시 관련 전문가로 구성된 전문가 협의회를 통해 지표를 조정하거나 추가한다. 다음으로 지표별로 구득 가능한 데이터를 조사하고 측정 가능한 활용도구를 검토한다. 3단계로 중요도, 구득성, 자료 신뢰성, 구득용이성, 계산용이성 등 측정지표 선정기준을 마련하고, 선정기준에 따라 전문가 협의회를 통해 개별 지표를 평가, 지표의 중요도(핵심지표/보조지표) 및 운영주체별(지역센터/전문가) 측정지표를 선정한다. 4단계로 도시재생사업 지역 가운데 시범적으로 적용할 대상지를 검토하고 선정된 사례지를 대상으로 측정지표 데이터를 수집하여 분석을 실시한다. 분석과정 및 결과를 토대로 시사점을 도출하여 선정된 측정지표를 수정, 보완한다.



[그림 4-1] 상업 젠트리피케이션 진단지표 선정과정 (저자 작성)

2) 지표개발 기본방향 및 접근방법

□ 상업적 젠트리피케이션 측정 지표 개발 방향

- 공신력 있는 행정자료를 우선적으로 활용함으로써 신뢰도를 높인다.

국가 또는 공공기관에서 제공하는 명확한 통계자료를 우선적으로 활용하도록 구성하여 작성자의 혼선을 줄임으로써 자료의 신뢰도를 높인다. 다만 상업적 젠트리피케이션 현상과 관련성이 높으나 자료구득이 현실적으로 용이하지 않은 경우에는 대체지표를 제시하여 관련 징후를 포착할 수 있도록 한다.

- 대상지역 관계자들이 쉽게 지속적으로 구축할 수 있도록 단순화한다.

지자체 담당자들 또는 도시재생지원센터 인력 등 해당지역 관계자가 지역의 변화를 지속적으로 모니터링 할 수 있도록 측정지표 데이터를 스스로 쉽게 구축할 수 있도록 지표를 단순화하고 유형화한다. 지속적인 데이터의 구축은 필요시 전문가의 분석을 통해 젠트리피케이션의 진행정도를 진단하는데 도움이 된다.

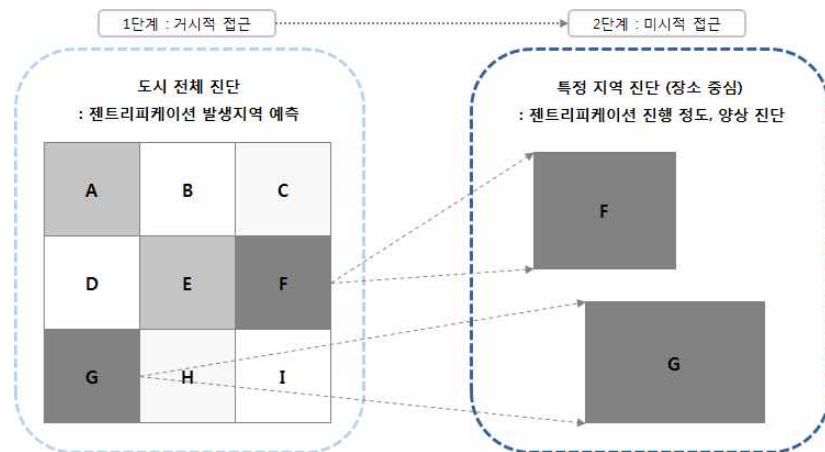
- 지역별 여건을 고려하여 유연하게 대응할 수 있도록 구성한다.

지역에 따라 유료자료를 구매할 의사가 있거나 현장조사의 진행이 가능한 여러 경우를 감안하여, 지역 여건에 따라 측정 지표를 선택적으로 추가하여 자료를 구축할 수 있도록 공통지표와 선택지표를 구분하여 마련한다.

□ 진단의 접근단계 : 해당 도시전체와 상대비교로 진단, 통계자료 이외 장소 중심의 현장조사 및 모니터링 사항 2단계 접근

젠트리피케이션을 진단하는 접근방식은 첫째 어느 지역에서 젠트리피케이션이 발생하고 있는지, 발생할 것으로 포착이 되는지를 진단(예측)하는 것과, 둘째 젠트리피케이션의 징후가 보인다면 어느 정도, 어떠한 상태로 진행이 되었는지를 진단하는 것으로 구분할 수 있다. 전자의 경우 분석을 하여야 할 대상지역의 범위 내지는 경계가 명확하지 않은 상태에서 어떠한 지역의 물리적·사회문화적 변화정도를 파악하여 그 정보를 제공해주어야 한다. 본 연구는 ‘도시재생사업지’라는 명확한 공간범위를 두고, 그 지역의 젠트리피케이션 진행정도를 진단하고자 하므로 두 번째 미시적인 접근방식에 가깝다고 할 수 있다. 다만 젠트리피케이션 개념에서 핵심적으로 등장하는 임대료, 사업체수, 업종 변화 등의 증감율을 판단할 때에는 비교의 대상이 필요하므로, 해당 지역의 도시 전체 혹은 다른 지역과의 상대적 비교를 통해 젠트리피케이션 측정지표 결과를 진단하고자 한다.

이에 본 연구는 해당 지역의 젠트리피케이션 진단을 위해 통계자료를 활용하는 경우 도시전체(도, 시·군·구 단위)와 해당지역을 상대적 비교분석하는 것으로 접근하고, 이와 함께 장소중심의 미시적인 접근을 위해, 현장조사 및 모니터링을 통한 방법을 추가적으로 진행하고자 한다. 두 개의 접근방식을 통해, 현실적으로 어떠한 한계와 어려움이 있는지 검토하고, 이를 토대로 실제 도시재생사업지구에 적용할 최종 측정지표는 최대한 단순하면서 효과적인 지표들로 선정하고자 한다.



[그림 4-2] 젠트리피케이션 진단의 접근방식 (저자 작성)

2. 자료 구축 가능성 검토 및 측정지표 선정

1) 후보지표 마련

후보지표는 국내 선행연구 및 진단사례별 유효 지표의 가운데 중복지표를 조정(표 2-17)한 결과를 토대로, 관련 전문가로 구성된 전문가 협의회를 통해 지표의 추가, 조정 과정을 거쳐 마련하였다. 기존 연구들에서 언급이 전혀 없었으나 유의미하다고 판단된 매출액과 창폐업율을 추가하였고, 본 연구가 도시재생사업지구를 대상으로 하고 있다는 점을 고려하여 ‘공공정책 및 공공사업’은 제외하고, 측정방법 또는 측정대상이 애매한 ‘창조적 생산자’, ‘동지내몰림’, ‘가로경관’도 조정하였다. 매출액은 상업적 젠트리피케이션 양상의 핵심지표인 임대료와의 상관관계성에서 매우 유의미한 지표로 보았으며, 창폐업율은 상권활성지표로서 유의미한 지표로 보았다. 이를 종합한 최종 후보지표는 아래 표와 같다.

[표 4-1] 상업적 젠트리피케이션 후보지표 마련 과정 (저자 작성)

구분	핵심지표1	핵심지표2	보조지표
국내 선행연구 및 진단사례 종합	• 공시지가 • 임대료 • 유동인구/외부유입인구 • 언론 및 SNS 노출 빈도 • 용도변화(식음업종)	• 대기업 브랜드 진입 • 증개축 및 리모델링 • 동지내몰림 • 합필(대형화) 및 신축	• 부동산 가격 및 거래량 • 공실률 • 사업체수 • 기타 용도변화(문화예술, 근린상점, 소규모 독립상점) • 부재지주 • 거주인구 • 공공정책 및 공공사업 • 창조적 생산자 • 가로경관
추가 삭제 조정	• 매출액	• 창폐업율(식음업종) • 동지내몰림	• 공공정책 및 공공사업 • 창조적 생산자 • 가로경관

[표 4-2] 상업적 젠트리피케이션 후보지표 (19개) (저자 작성)

부동산 가치	관심도/인기도	상권	사회구조(공동체)	물리적 형태
• 공시지가 • 임대료 • 매출액 • 부동산 가격 • 부동산거래량	• 공실률 • 언론 및 SNS 노출 빈도 • 유동인구 • 외부유입인구	• 사업체 수 • 용도(업종) • 창폐업율 • 대기업 브랜드 진입	• 부재지주 • 거주인구	• 신축 • 증개축/대수선 • 리모델링 • 합필

[표 4-3] 상업적 젠트리피케이션 측정을 위한 후보지표 및 지표의 의미 (저자 작성)

구분	측정 지표	지표의 의미
부동산 가치	공시 지가 매출액 임대료 부동산 가격 부동산거래량	지역의 상권활성화 정도를 실제로 가능할 수 있는 지표로 의미 전국 평균, 광역행정구역 평균, 관할 시도 평균 등과 비교 시 그 변화 율이 급격히 높아지는 시점은 위험신호를 의미함 사업체 수 증가, SNS 노출 빈도와 연관지어 변화의 의미를 판단
	공실률	공실률이 지속적으로 증가하는 경우 지역 쇠퇴로 접어들고 있음을 나타내주는 지표로 의미 일시적 빈 점포 발생이 지역의 쇠퇴를 의미하지는 않음
관심도 /인기도	언론 및 SNS 노출 빈도	지역의 인기도 상승을 가능할 수 있는 지표로 의미
	유동인구 외부유입인구	
상권	사업체 수 용도(업종)	지역의 상권변화를 실제로 가능할 수 있는 지표로 의미(특히 식 음상권 변화 주목 필요) 근린상점의 감소 : 지역주민보다 외부인을 위한 공간으로 지역이 변 화해가는 지표로 의미
	창폐업율	지역상권의 활성화정도를 가능할 수 있는 지표로 의미 창업지수와 폐업지수는 상권의 규모를 나타냄 창폐업율 지수가 1인 경우(창업수=폐업수) 총 점포규모가 유지됨을 의미하며, 1보다 높으면 상권이 확대됨을 의미함
	대기업 브랜드 진입	지역의 특성과 무관한 천편일률적인 상점이 입점하는 지표로 의미, 위험신호를 의미함 개성있는 상점들로 특색이 있는 지역일 경우, 프랜차이즈 등장시점 을 파악하는 것이 중요
사회구조 (공동체)	부재지주	외부인에 의한 부동산 투자(임대수익) 수요가 발생하는 지표로 의미 부재지주의 급증은 임대료 상승으로 이어질 가능성이 높음
	거주인구	지역의 거주환경이 악화되고 있는 지표로 의미, 지역 내 거주인구가 급감하는 것은 위험신호임
물리적 형태	증개축 리모델링	지역 고유의 도시조직을 토대로 지역의 변화를 감지할 수 있는 지표 로 의미
	신축 + 합필(대형화)	지역에 대규모 자본의 투자가 시작되고 있는 지표로 의미, 위험신호 를 의미함

2) 자료 구득 가능성 검토

□ 공시지가

국토교통부에서는 매년 표준지에 대한 적정가격을 평가하여 공시(표준지공시지가 알리미 홈페이지(www.realtyprice.kr))하고 있으며, 해당 지자체 홈페이지에서는 개별지에 대한 적정가격을 분기별로 제공하고 있다. 그러나 지자체 홈페이지에서 제공하는 개별지는 각 필지별로 공시지가를 제공하기 때문에 자료구득(파일다운)에 상당한 시간이 소요된다. 한편 국토교통부의 국가공간정보포털(www.nsdi.go.kr)에서는 지역 내 모든 개별필지에 대한 공시지가 구득이 가능하지만 파일용량문제로 인해 전문적인 프로그램을 통해 파일을 실행시켜야만 하는 문제가 있다. 본 연구에서는 국가공간정보포털을 이용하여 개별필지 공시지가자료를 구득하였으나, 실무자들이 보다 간편하게 직접 자료를 구축할 경우에는 전문적 프로그램 없이 자료구득이 용이한 표준지 공시지가를 활용한다.¹⁾

□ 임대료

국토교통부가 공시하는 개별 혹은 표준 공시지가자료를 통해²⁾ 임대료 변화율을 파악할 수 있다. 상가의 규모별(집합상가, 중대형상가, 소규모상가) 자료가 분기별로 구축되어 있으며 최근 1년간의 자료가 제공된다. 그러나 전국의 시·군·구 단위의 표본지역만을 대상으로 하고 있어 실제적으로 일부 시·군·구 지역의 임대료만 구축되어 있다. 한국감정원의 자료를 구득하는 과정이 가다르우며, 현장조사를 통한 면담조사를 통해서도 정확한 자료를 구득하는 것은 현실적으로 어렵다.

□ 매출액

매출액은 신용카드전표와 연계되어 있는 민간업체(나이스지니가 대표적)를 통해 데이터를 구득할 수 있으나, 매출전표 구입에 상당한 비용이 소요된다는 점과 일부 신용카드 매출액만을 대상으로 하고 있다는 점에서 한계가 있다. 한편 소상공인진흥공단에서 운영하고 있는 상권분석시스템(<http://sg.sbiz.or.kr>)을 통해 최근 3개월간의 업종별 매출액

1) 여기에는 공시지가 외에 표준지 여부에 대한 정보도 함께 포함되어 있다. 개별 필지마다 주소 정보가 포함되어 있어 지오코딩(geo-coding)을 통하여 위치정보로 변환이 가능하기 때문에 GIS를 이용하여 필지단위 지도(단계구분도: choropleth map)로 시각화도 가능하다.

2) 한국감정원 부동산통계정보(R-ONE), 부동산공시가격알리미, 통계청 등에서 제공하고 있다.

과 매출액 변화율 파악이 가능하다.³⁾ 소상공인진흥공단 상권분석 시스템의 매출 DB의 데이터는 카드사를 통해 지역별 업종별 추정 매출 및 요일별/시간대별 매출통계, 성별/연령대별 이용고객 통계자료로 월단위로 업데이트되고 있다. 소상공인진흥공단의 상권 분석시스템에서는 대상지역을 설정하면 업종별로 대상지역 내 평균 매출액 및 증감률을 자동으로 분석하여 결과를 보고서형태로 제공한다. 매출액 증감율의 경우 시계열 변화를 반영하기 위한 자료의 전처리 과정이 요구된다.

□ 부동산 가격 및 부동산 거래량

부동산 가격 및 거래량은 국토교통부에서 제공하는 실거래가 공개시스템(<http://rt.molit.go.kr>)을 통해 구득이 가능하다. 부동산 가격은 월별 거래된 개별 부동산의 매매정보에 포함되어 있으며, 부동산 거래량은 월단위로 자료가 구축되어 있다. 부동산 유형별(단독, 다가구, 상업, 업무 등)로 자료가 구축되어 있어, 전체 부동산 거래건수와 상업/업무 부동산 거래건수 간 상관관계 분석이 가능하다.⁴⁾ 부동산 거래량은 국토교통부 실거래가 공개 시스템으로부터 쉽게 구득할 수 있지만 개별 거래 건별만 자료 내려 받기가 가능하기 때문에 일정 공간단위(예: 시군구)별 거래건수를 집계하기 위해서는 수치화 과정이 필요하다.

□ 공실률

공실률은 통계청에서 제공하는 국가통계포털(www.kosis.co.kr)내 상업용 부동산임대 동향조사 자료를 통해 구득할 수 있다. 부동산 규모별(중대형/소규모/오피스), 상권별 자료를 분기별로 제공하고 있으나, 전국의 모든 상권을 포함하고 있지 않으며 시·군·구 단위로만 자료가 제공되고 있다. 공실률의 경우 백분율로 변환하는 과정이 필요하다.

□ 언론 및 SNS노출빈도

언론 및 SNS 노출빈도⁷⁾의 경우 포털사이트, 전국단위 및 지역 주요 언론사, FaceBook이나 Twitter, 카페 등에 수록된 원시자료 자체를 웹크롤링(web crawling) 등을 통하여 사용자가 직접 구득한 뒤, 텍스트마이닝과 같은 난이도 높은 분석기법을 적용하여 결과를 추출해야 되기 때문에 일정수준의 전문지식이 요구된다. Face book이나 Twitter 등

3) 소상공인진흥공단의 상권분석시스템은 창업에 도움을 주기 위한 것으로 업종별 매출액 및 건수 증감율 외에 업종별 추이, 업종별 지역별 추이, 업종별 창폐업율, 연령별·성별 유동인구 등을 제공하고 있다.

4) 참고로 토지 매매건수는 한국감정원에서 제공하는 부동산 통계자료(R-ONE)를 통해 시군구 단위의 월별 토지 거래 현황을 파악할 수 있다.

주요 SNS 매체의 경우 최근 전반적인 보안정책이 강화되면서 구독하는 텍스트정보의 유형과 양이 매우 제한되어 있는 상황이다. SNS 노출빈도 관련분석은 이처럼 대표성 문제의 한계가 있다.

본 연구에서는 대상지 관련 키워드를 주요 포털 사이트(네이버, 다음, 구글, bing, zum)를 통하여 검색한 결과(=검색빈도)를 구독하여 집계하는 방법(방법①)과 프로그래밍 도구(파이썬과 R)를 이용하여 주요 언론 포털 사이트(동아일보, 한겨레, 군산뉴스, 공주신문)의 데이터를 웹크롤링(web crawling)을 통하여 취득한 뒤 워드클라우드(word cloud)를 작성하는 방법(방법②)을 적용하여 분석을 실시하였다.

언론 및 SNS 노출빈도의 경우 포털사이트, 전국단위 및 지역 주요 언론사, FaceBook이나 Twitter, 카페 등에 수록된 원시자료 자체를 웹크롤링(web crawling) 등을 통하여 사용자가 직접 구독한 뒤, 텍스트마이닝과 같은 난이도 높은 분석기법을 적용하여 결과를 추출해야 되기 때문에 일정수준의 전문지식이 요구되며, 자료가 텍스트 형태이기 때문에 수치화가 어렵거나 불가능(무의미)하여 계산 용이성이 낮다.

□ 유동인구 및 외부유입인구

유동인구는 소상공시장진흥공단에서 운영하는 상권분석시스템 상에서 원하는 대상지를 사용자가 다각형 영역(polygon area)으로 지정하여 시스템에 분석을 요청하면 해당 지역 내 총 유동인구수를 시계열로(최근 6개월) 구독할 수 있다.

한편 행정안전부에서 제공하는 관광지식정보시스템 홈페이지(<https://know.tour.go.kr>)에서는 년도별로 주요관광지점 입장객통계집을 매년 발간하고 있다. 2014년부터 2017년까지의 보고서가 등록되어 있으며, 개별관광지에 대한 입장객 집계자료를 제공하고 있다. 따라서 외부유입인구는 관광지식정보시스템에서 제공하는 해당지역 일대의 주요관광지점의 내외국인 입장객수로 대체하여 구독할 수 있다.⁵⁾ 행정안전부에서 제공되는 공공데이터 포털(www.data.go.kr)내 관광자원통계서비스는 전국의 주요 유로관광지 방문객수를 조회하기 위한 서비스로서 기간, 지역, 관광지별 외국인 방문객수와 내국인 방문객수를 조회할 수 있다. 자료의 제공은 한국문화관광연구원이다. 이 자료는 주요관광지점 입장객 지표에 포함되어 있다.

□ 사업체 수

5) 가령 군산의 경우 관광지 11곳의 입장객수 자료가 구축되어 있는데 이 가운데 2곳이 재생사업지역 인근에 위치하고 있다. (군산근대역사박물관(인접)과 테디베어박물관(대상지 내))

각 지자체(시군구)별로 구축한 기본통계에 포함된 연도 및 읍면동 단위 산업별 사업체수 및 종사사수 등의 정보를 1)통계청에서 제공하고 있으며, 2)지자체 인허가 데이터(지방자치단체에서 인허가하는 업종별 데이터 개방) 사이트에서도 연도별로 업종별 사업체 관련 정보를 제공하고 있다. 통계청 자료는 행정동단위로 제공되어 도시재생사업지역과 같은 구체적인 일정구역의 자료 구득이 어려우나 통계지리정보시스템(SGIS)을 통해 동단위로 년도별 변화 분석결과를 쉽게 구득할 수 있다. 반면, 지자체 인허가 데이터 사이트에서는 업종별 총 사업체수를 선택한 연도에서의 읍면동 단위 업종별(제조업/숙박음식점업 등) 사업체수(여성대표자/소계)가 월별로 구축되어 있다. 지자체 인허가 데이터는 특정 프로그램을 통해 대상지 자료를 구득할 수 있으나, 원자료를 도단위, 혹은 업종별(189개)로 구득한 후 재분류하거나 재합산을 하여야 하는 과정이 요구된다. 본 연구의 시범적용에서는 행정동 단위의 통계청자료를 활용하였다⁶⁾.

□ 업종변화

업종변화는 1)통계청에서 운영하는 통계지리정보시스템(SGIS)의 우리동네 생활업종⁷⁾, 2) 소상공인시장진흥공단의 상권정보분석시스템, 3) 지자체 인허가 데이터 사이트 등을 통해 파악이 가능하다. SGIS는 년도별 시·군·구 단위의 자료만 구득이 가능하고, 소상공인시장진흥공단의 상권정보분석시스템은 구역설정을 통해 구역 내 사업체수를 쉽게 구득할 수 있으나 최근 6개월간의 자료만 제공하고 있다. 지자체 인허가 데이터 사이트는 대상지역을 소팅해야하지만 월별 필지별로 자료가 구축되어 있어 원하는 지역의 연간 업종변화를 파악할 수 있다.

데이터명	출처	주요 필드명	건수	기간
지자체 식음업종별 인허가데이터	locandata.kr	사업장명, 소재지주소, 인허가일자, 영업상태명, 폐업일자, 개업일자, 소재지면적	전체등록업체수 운영중 업체수	2000.1.1.~ 2015.5.30

□ 창폐업율

창폐업율은 1)소상공인진흥공단 상권분석시스템과 2)지자체인허가데이터를 통해 자료 구득이 가능하다. 행정안전부가 운영하고 지자체가 데이터를 제공하는 업종별 인·허가

6) 통계지리정보서비스에서는 해당 지역의 시계열별 데이터를 쉽게 조회 할 수 있으나 6개 분기만 제공이 되고 일정 시간이 지나면 제일 과거의 데이터가 삭제되므로 지속적으로 구득해야할 필요가 있다.

7) 통계지리정보서비스의 우리동네 생활업종 통계지도 사이트(<http://sgis.kostat.go.kr>)에서는 국민생활과 밀접한 주요 생활업종에 대한 다양한 통계정보를 조회할 수 있다.

자료에서 원데이터 구축이 가능하므로 이를 우선적으로 활용한다. 인·허가데이터 개방 포털의 사·도 자료를 통해 업종 및 인허가일자를 기준으로 매장의 운영 여부(운영 중/폐업) 상태를 제공하고, 개업일자와 폐업일자를 제공하고 있어 시계열로 창폐업률을 파악할 수 있다. 인·허가데이터 개방 포털에서는 총 11개 대분류(문화체육, 관광, 식품, 농축수산, 환경, 보건의료, 사회복지, 소상공인, 산업고용, 교통물류, 자격면허현황)로 구분되어 있고, 개별필지단위로 년단위로 자료가 구축되어 있다. 사업장명, 주소, 인허가일지, 영업상태명, 폐업일자, 위생업태명, 좌표(xy) 정보를 제공하고 있다.

소상공인시장진흥공단의 상권정보시스템에서도 창폐업율을 제공하고 있어 전술한바와 같이 원하는 대상지를 사용자가 다각형 영역(polygon area)으로 지정하여 시스템에 분석을 요청하면 해당지역 내 창폐업율을 시계열로(최근 6개월) 구득할 수 있으나, 업종별로 세분화되어 있고 한번에 3개 이상의 업종분석 선택이 안되어 종합적인 결과분석을 도출하기 어려우며, 공단이 보유한 상가업소 데이터를 기반으로 가공된 정보로 지역/업종의 현황을 정확하게 반영하고 있지 않을 수 있어 참고정보로만 활용이 가능하다⁸⁾.

- 창업률 = (신생점포수/전체점포수) × 100(%)⁹⁾
- 폐업률 = 폐점포수/전체점포수 × 100(%)

□ 대기업브랜드 진입

공정거래위원회에서 운영하고 있는 1)가맹사업거래 웹사이트는 프랜차이즈(franchise)라는 용어로 더 잘 알려진 가맹사업에 관한 일련의 데이터를 제공하고 있다.¹⁰⁾ 그러나 가맹사업정보제공시스템에서의 프랜차이즈는 대기업브랜드이나 규모가 작고 일상생활에 밀접한 업종들도 다수 포함되어 있어, 젠트리피케이션의 징후로 보는 업종과 차이가 있는데 이를 명확히 구분하기가 어려워, 본 자료를 활용하는데 한계가 있다. 한국프랜차이즈산업협회에서 매년 제공하는 외식업 경영실태 조사보고서를 통해 각 업종별 프랜차이즈 개수, 증감률, 업종분포 등을 제공하고 있으나, 사·도 및 권역단(서울권, 수도권권, 충청권 등)으로 자료가 구축되어 있어 특정한 일정구역의 변화를 파악하기는 어려

8) 소상공인진흥공단 상권분석시스템에 의한 상권분석보고서 참고

9) 특정 연도를 기준으로 전체 점포수에서 개점(신행)하거나 폐점(폐업)한 점포의 개수를 백분율(%)로 환산한 결과를 의미한다. 산식 출처 : 국가지표체계(<http://www.index.go.kr/>)

10) 정보공개서의 빅데이터를 가공하여 업종별, 가맹본부별, 브랜드별로 다양한 정보를 비교해 보는 가맹정보 종합분석 시스템이다. 가맹사업점 현황은 매년 공정거래조정원에서 가맹본부 정보공개서 등록 현황을 발표하고 있으며, 2016년 현재 가맹점 수는 2015년 기준 218,997개이다. 업종은 총 43개로서, 프랜차이즈 산업 특성에 맞게 자체적으로 분류한 것으로 '한국표준산업분류(KSIC)' 상의 업종 구분보다 세분화되어 있다.

운 실정이다. 대기업 프랜차이즈 홈페이지에서 매장 주소정보를 구득하는 방법도 있으나, 각 브랜드마다 자료를 제공하는 방식이 상이하고 자료 갱신주기가 일정하지 않아 정확한 구득이 어렵다. 대기업브랜드 진입은 스타벅스, 엔제리너스, 햄버거 패스트푸드점 등 특정 브랜드의 진입여부를 현장에서 파악하는 것이 보다 유용한 것으로 판단된다.

□ 거주인구

5년마다 실시한 인구통계자료를 통계청에서 제공하는 국가통계포털 사이트¹¹⁾ (www.kosis.co.kr)에서 연도별로 각 시·군·구 단위의 주민등록 인구(거주인구)수를 파악할 수 있다.

□ 부재지주

국토교통부에서 제공하는 국가공간정보포털 중 국가중점개방 API (<http://www.nsdi.go.kr>)는 토지, 건축물, 부동산 등의 속성 및 공간정보 자료를 제공하는 플랫폼이다. 토지는 개별 필지별로, 건축물 및 부동산정보는 해당 건축물 별로 자료를 제공하고 있다. 전국의 모든 필지를 대상으로 소유권 변동여부에 대해 '소유권 이전' 혹은 '해당없음' 항목으로 명시되어 있어 이를 대상으로 소유자의 거주지를 파악하여 해당 지역 내의 부재지주 현황을 파악할 있다. '소유권 이전'으로 표시된 필지 중에는 실제 토지소유자가 거주하는 주거지의 범위(읍면동내/시군구내/시도내/관외)를 나타내는 명목자료가 포함되어 있다. 그러나 주거지의 범위가 표시되어 있지 않는 경우에는 소유권이 이전된 필지의 주소를 추출하여 주소정보를 이용하여 필지의 고유식별자(PNU)를 조립하여 생성해내고, 이를 바탕으로 해당 건물의 필지위치를 대응시켜 확인해야 하는 전문적인 과정을 거쳐야 한다.

□ 신축, 증개축·대수선, 리모델링

통계청의 국가통계포털(www.kosis.co.kr)과 국토교통부의 건축데이터 민간개방 시스템(<http://open.eais.go.kr>, 세움터)을 통해 파악이 가능하나, 국가통계포털은 시군구 단위로만 자료가 제공되어 한계가 있다. 국토교통부의 건축데이터 민간개방 시스템에서는 필지단위별로 제공하는 건축물인허가 자료를 통해 대수선, 증축, 개축 등의 현황을

11) 국가통계포털(KOSIS, Korean Statistical Information Service)은 국내·국제·북한의 주요 통계를 한 곳에 모아 이용자가 원하는 통계를 한 번에 찾을 수 있도록 통계청이 제공하는 One-Stop 통계 서비스이다. 현재 300여 개 기관이 작성하는 경제·사회·환경에 관한 1,000여 종의 국가승인통계를 수록하고 있으며, 시각화데이터를 함께 제공하고 있다. 서울시, 특별시, 광역시, 경기도는 연도별 '구' 단위의 인구관련 데이터를 제공하며, 그 외의 지방도시는 '시'단위로 인구관련 데이터를 제공하고 있다.

파악할 수 있다. 필지단위로 자료가 제공되나 해당지역의 자료만을 추출하기 위해서는 위치 확인을 위한 PNU작업을 진행하여야 한다. 동단위별로는 월단위 대수선 및 증개축 등의 건수를 바로 확인가능하다. 한편 리모델링은 통계자료를 통해서도 구득이 어렵다.

□ 필지규모변화 : 합필

국토교통부의 국가공간정보포털중 국가중점개방 API를 통해 토지이동이력정보를 파악할 수 있다. 토지이동이력정보 중 필지 주소 및 토지이동사유코드가 있어 대상지 내 합필(합병)된 토지 개수 파악이 가능하다. 엑셀자료로는 법정동 단위로 합필건수를 파악할 수 있으며, 필지 주소가 기재되어 있어 특정작업을 거치면 원하는 일정구역의 합필건수나 합필된 필지의 분포 파악이 가능하다.

[표 4-4] 측정지표 구득 가능성 검토 종합

측정 지표	활용도구 (데이터명)	구득방법 (데이터출처)	갱신주기	공간단위
공시 지가	표준지공시지가	부동산공시가격 알리미 (https://www.realtyprice.kr)	년	표준지별
	개별필지 공시지가	각 지자체 홈페이지 국가공간정보포털-국가중점개방api (www.nsdi.go.kr)	반기 (1월,7월)	개별 필지별
임대료	임대료 변화율	한국감정원 상업용부동산 임대동향조사 부동산통계정보(R-ONE) (http://www.r-one.co.kr)	분기	사군구 표본지역 (주요상권)
매출액	매출액	나이스지니 (유료)		
	매출액 증감률	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)	월	사용자 선택지역
부동산 가격 및 부동산 거래량	부동산 가격	국토교통부 실거래가 공개시스템 (http://rt.molit.go.kr)	신고일 기준	읍면동 (법정동)
	부동산거래량			
공실률	공실률	KOSIS 국가통계포털 상업용부동산 임대동향조사(www.kosis.kr)	분기	사군구 표본지역 (주요상권)
언론 및 SNS 노출 빈도	대상지 명칭 노출빈도	Python & R 크롤링 Foursquare 데이터, 연구자 자체 구득	-	-

측정 지표	활용도구 (데이터명)	구득방법 (데이터출처)	갱신주기	공간단위
유동인구 외부유입 인구	유동인구	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)	공시하지 않음	사용자 선택지역
	외부유입인구: 주요관광지점 입장객	관광지식정보시스템 (https://know.tour.go.kr/)	매년 4월	지점 (관광지)
사업체수	사업체수	지자체인허가데이터 (http://www.localdata.kr/)	월	필지별
		통계청 통계지리정보서비스(SGIS) (https://sgis.kostat.go.kr/)	년	읍면동 (행정동)
업종 변화	식음상권 근린생활업종	통계청 통계지리정보서비스(SGIS) (https://sgis.kostat.go.kr/)	분기	읍면동 (법정동)
		지자체인허가데이터 개방 포털 (http://www.localdata.kr/)	월	시군구
창업업률	창업업률	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)	분기별	사용자 선택지역
		지자체인허가데이터 (http://www.localdata.kr/)	월	필지별
대기업브랜드 진입	공정거래위원회	http://franchise.ftc.go.kr/fir/mana ge/searchFirList2.do?method=get SearchList	년	시도 권역단
	프랜차이즈 점포수 증가율	한국프랜차이즈 산업협회 http://www.ikfa.or.kr	년	시도 단위
	대기업 프랜차이즈 현황	각 프랜차이즈 홈페이지	불규칙	주소정보
거주인구	통계청 연도별 주민등록인구 수	국가통계포털 (www.kosis.co.kr)	5년	읍면동 (법정동)
부재지주	소유권 이전	국가공간정보포털-국가중점개발 api(www.nsdi.go.kr)	월	필지별
신축	건축인허가 > 건축구분코드명	건축데이터 민간개방 시스템 (http://open.eais.go.kr)	월	건축물 단위
증개축, 대수선	건축인허가 > 건축구분코드명	건축데이터 민간개방 시스템 (http://open.eais.go.kr)	월	건축물 단위
리모델링		현장조사		
합필	토지이동이력정보 > 필지 주소 및 토지이동사유코드	국가공간정보포털 -국가중점개발api (www.nsdi.go.kr)	월	필지

출처 : 해당 사이트 분석 등을 토대로 저자 작성

3) 측정지표 평가 및 선정

□ 평가 및 선정 기준

앞의 19개 후보지표의 자료 구득성을 검토한 결과를 토대로, 현실적으로 젠트리피케이션의 징후를 측정할 수 있는 지표를 추출하고, 작성주체별(국가/지자체/전문가 등)로 자료구축 및 분석이 가능한 지표를 선정하기 위해 평가 요소와 평가기준을 마련하였다.

평가요소는 중요도(상업적 젠트리피케이션 징후와의 상관성), 자료의 신뢰성, 구得的 용이성, 계산의 용이성 4개의 항목을 설정하였다. 각 항목별 평가기준 상, 중, 하로 구분 적용하여 실질적으로 활용이 가능한 측정지표를 선정하고자 하였다. 중요도와 최종 지표선정은 전문가 협의회를 통해 진행하였고, 나머지 4개 항목은 구득방법 검토 내용을 토대로 사례지 시범적용을 시행한 외부전문가¹²⁾와 협의하여 평가하였다. 이를 정리하면 아래 표와 같으며, 음영부분은 작성주체를 고려하여 일정수준 이상의 기초 분석프로그램(엑셀 초중급)을 다룰 수 있는 경우와 아닌 경우를 구분한 것이다.

[표 4-5] 젠트리피케이션 측정지표 평가체계 (저자 작성)

구분	중요도	자료 신뢰성	구득 용이성	계산 용이성
상	젠트리피케이션 현상과 관련성이 높다고 판단되는 자료(핵심지표)	공신력 높음(공공데이터) & 오류 가능성 낮음	간단한 절차(내려 받기)만으로 구득 가능	최종 지표 값의 수치화가 상대적으로 용이함
중	관련성이 어느 정도 있다고 판단되는 자료(보조지표)	공신력 있지만 자료의 오류 확인 요망	중상 : 수집절차가 다소 복잡하나 구득은 가능, 구得的 자료를 간단한 가이드 수준에서의 엑셀 작업으로 정제 가능 중하 : 구得的 자료 정제를 위해 특수한 분석도구 사용이 필요	최종 지표값 산출을 위해 가이드를 통한 일정수준의 계산과정이 요구됨(엑셀 초중급 수준의 기능에 해당하는 피벗테이블 작성 등)
하	관련성이 직접적이지는 않으나 장기적으로 관찰하면 유의미한 지표(관찰지표)	공신력 낮음 (민간포털 등) & 오류가능성 높음	구득 자체가 어렵거나 내용량으로 구득 정제과정에 상당한 시간이 소요되고 전문 프로그램이 필요(GIS, R-Package, Python, 형태소 분석기, 중급 이상 수준의 VBA 프로그래밍 등)	수치화가 어렵거나 전문 분석프로그램을 통해 최종 지표 값이 산출됨

12) 한국교통대학교 산학협력단(이경주 교수).

- 구득 용이성

구득 용이성은 원시자료로부터 결과를 산출하기 위하여 필요한 중간재 형태로 자료를 수집·구축하는 과정에서의 용이성을 지칭하며, '상' 및 '중상'은 지자체 관계자가 바로 혹은 간단한 가이드 정보만으로 쉽게 활용 가능한 수준을 의미한다. 구득 용이성 '중상'은 구득한 엑셀파일의 각 행(row)에 가령 '동' 정보가 별도의 열(column) 포함된 경우 특정한 동 내에서의 자료를 추출하기 위하여 엑셀의 '필터(filter)' 기능 정도를 활용하는 정도의 수준을 의미한다. 구득 용이성 '중하'는 구득한 엑셀파일에 주소정보가 가령 '전라북도 군산시 월명동 128-4'와 같은 형식으로 포함된 경우 동 단위 필터를 적용하기 위해서는 주소정보 중 '동' 이름만을 추출할 필요가 있는데 이를 위해서는 간단한 가이드 정도 수준을 넘어 엑셀 함수 혹은 엑셀 VBA(Visual Basic for Application)를 이용한 일정 수준의 프로그래밍 기술이 요구되는 경우이다. 구득 용이성 '하'는 가령 '언론 및 SNS 노출빈도'와 같이 웹크롤링(web-crawling), '위드클라우드', '형태소 분석'과 같은 전문적 작업과정이 요구되는 경우로 판단하였다.

- 계산 용이성

계산용이성은 앞서 수집·구축과정에서 구득한 자료를 중간재로 활용하여 궁극적 최종 지표를 산출(혹은 계산)하는 과정에서의 용이성을 지칭함. 이 역시 '상' 및 '중'은 지자체 관계자가 바로 혹은 간단한 가이드 정보만으로 쉽게 활용 가능한 수준을 의미한다. 계산 용이성 '상'은 구득한 엑셀파일 내 숫자로 표기된 자료(예: 연도별 군산시 내 사업체수)를 별도의 가공절차 없이 간단한 수식만을 이용하여 계산함으로써 결과(예: 사업체수 변화율)를 도출할 수 있는 수준을 의미한다. 계산 용이성 '중'은 구득한 엑셀파일의 각 행(row)에 가령 '동' 정보가 별도의 열(column) 포함된 경우 동별 자료의 개수(사업체수 등)를 집계하기 위하여 피벗테이블(pivot table)을 생성하는 정도의 수준을 의미한다. 계산 용이성 '하'는 구득 용이성에서 예로 제시한 '언론 및 SNS 노출빈도'의 최종 지표인 위드클라우드 생성을 위해서는 형태소 분석 결과를 중간재로 활용하여 전문 프로그램(R-Package, Python, 형태소 분석기)을 이용할 필요가 있는 경우이다.¹³⁾

13) 지오코딩의 경우는 위에서 적용한 구득 용이성 및 계산 용이성 판단에 있어서 다른 기준 적용이 필요하다. 가령 구득한 엑셀파일에 가령 사업체 주소정보가 있는 경우 이를 지도상에 표시하기 위하여 좌표정보가 필요한 경우 지오코딩(geo-coding) 과정이 요구된다. 앞서 공시지가나 사업체수 업종변화, 창폐업률 정보의 경우는 구득한 자료를 표나 그래프로 쉽게 표현이 가능하여 구득 용이성 및 계산 용이성이 [상]으로 구분할 수 있지만, 이 정보를 지도로 시각화하기 위해서는 앞서 언급한 지오코딩 및 GIS 지도 작성과정이 필요하다. 따라서 본 연구에서 의미하는 구득 용이성과 계산 용이성의 상충하는 최종 지표가 표 및 그래프를 얼마나 쉽게 산출할 수 있는지 여부에 초점을 두었으며, 지도 시각화 결과는 상충하 구분 적용에 있어서 다른 기준을 적용할 필요가 있다.

□ 평가 및 선정

[표 4-6] 구독 가능한 측정지표 활용도 평가 (저자 작성)

측정지표	활용도구 (데이터명)	구독방법 (데이터출처)	갱신주기	공간단위	중요도	자료 신뢰성	구독 용이성	계산 용이성
공시 지가	표준지공시지가	부동산공시가격 알리미	년	표준지	○	상	상	상
	개별지공시지가	지자체홈페이지	반기	개별필지	○	상	중하	상
		국가공간정보포털-국가중점개방api (www.nsdg.go.kr)			○	중	중하	상
임대료	임대료 변화율	한국감정원 부동산통계정보 (http://www.r-one.co.kr)	분기	사군구	★	-	-	-
매출액	매출액 / 매출액 증감률	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)	월(최근3개월 자료만 제공)	사용자 선택지역	★	상	중상	상
부동산 가격 및 부동산 거래량	부동산 가격	국토교통부 실거래가 공개시스템 (http://rt.molit.go.kr)	신고일 기준	읍면동 (법정동)	★	상	중상	상
	부동산거래량	국토교통부 실거래가 공개시스템 (http://rt.molit.go.kr)	신고일 기준	읍면동 (법정동)	△	상	중상	상
공실률	공실률	KOSIS 국가통계포털 상업용부동산 임대동향조사(www.kosis.kr)	분기	사군구	○	-	-	-
언론 및 SNS 노출 빈도	대상지 명칭 노출빈도	Python & R 크롤링 Foursquare 데 이터, 연구자 자체 구독	-	-	○	중	하	하
유동인구 외부유입 인구	유동인구	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)	월(최근6개월 자료만 제공)	사용자 선택지역	★	상	상	상
	외부유입인구 (주요관광지점 입장객)	관광지식정보시스템 (https://know.tour.go.kr/)	매년 4월	지점 (관광지)	★	상	상	상
사업체수	사업체수	지자체인허가데이터 (http://www.localdata.kr/)	월	필지별	△	중	하	중
업종 변화	식음상권 근린생활업종 등	통계청 통계지리정보서비스(SGIS) (https://sgis.kostat.go.kr/)	분기	읍면동 (법정동)	★	상	중상	상
		지자체인허가데이터 개방 포털 (http://www.localdata.kr/)	월	시군구		중	하	중
창폐업률	창폐업률	지자체인허가데이터 (http://www.localdata.kr/)	월	필지별	★	중	하	중
		소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)	분기별	사용자 선택지역		중	상	상
대기업브랜드진입	-	-	-	-	○	-	-	-
거주인구	통계청 주민등록인구 수	국가통계포털(www.kosis.co.kr)	5년	읍면동 (행정동)	△	상	상	상
부재지주	소유권 이전	국가공간정보포털-국가중점개방 api(www.nsdg.go.kr)	월	필지별	○	상	하	중
신축	건축인허가 > 건축구분코드명	건축데이터 민간개방 시스템 (http://open.eais.go.kr)	월	건축물 단위	△	상	중상	중
증개축,대수선	건축인허가 > 건축구분코드명	건축데이터 민간개방 시스템 (http://open.eais.go.kr)	월	건축물 단위	△	상	중상	중
리모델링	-	현장조사	-	-	○	-	-	-
합필	토지이동이력정보>필지 주소 및 토지이동사유코 드	국가공간정보포털-국가중점개방api (www.nsdg.go.kr)	월	필지	○	중	중하	중

□ 상업적 젠트리피케이션 최종 측정지표

최종 측정지표는 현재 제공되고 있는 공식적인 자료를 토대로 구득이 가능한¹⁴⁾ 유의미한 지표를 최종 선정하되, 전문가 의견이 반영된 핵심적 지표 5개는 현재 자료구득 여부와 무관하게 남겨두어 향후 관련자료 구축의 필요성을 제기하고자 한다.

[표 4-7] 상업적 젠트리피케이션 최종 측정지표 (저자 작성)

측정 지표	측정 지표	분석 자료	구득방법 (데이터출처)	갱신주기	공간단위
핵심지표 (7개)	임대료	임대료 변화	한국감정원 부동산통계정보 (http://www.r-one.co.kr)	분기	시·군·구
	매출액	식음업종 매출액 변화	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)	월	사용자 선택지역
	부동산 가격	부동산 가격 변화	국토교통부 실거래가 공개시스템 (http://rt.molit.go.kr)	신고일 기준	읍면동 (법정동)
	유동인구	유동인구 변화	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)	월(최근6개월 자료만 제공)	사용자 선택지역
	외부유입 인구	주요관광지점 입장객수 변화	관광지식정보시스템 (https://know.tour.go.kr/)	매년 4월	지점 (관광지)
	업종 변화	식음업종 수 변화 근린생활업종 수 변화	통계청 통계지리정보서비스(SGIS) (https://sgis.kostat.go.kr/)	분기	읍면동 (법정동)
	창폐업률	(식음상권) 창업지수, 폐업지수 창폐업지수	지자체인허가데이터 (http://www.localdata.kr/) 소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)	월 분기별	필지별 사용자 선택지역
보조지표 (9개)	공시 지가	개별지공시지가 변화	지자체홈페이지	반기	개별필지
	부동산 거래량	부동산 거래량 변화	국토교통부 실거래가 공개시스템 (http://rt.molit.go.kr)	신고일 기준	읍면동 (법정동)
	SNS 노출 빈도	대상지 명칭 노출빈도	Python & R 크롤링 Foursquare 데 이터, 연구자 자체 구득	-	-
	거주인구	통계청 주민등록인구 수	국가통계포털(www.kosis.co.kr)	5년	읍면동 (행정동)
	부재지주	소유권 이전	국가공간정보포털-국가중점개발 api(www.nsdi.go.kr)	월	필지별
	신축	신축 건수 변화	건축데이터 민간개방 시스템 (http://open.eais.go.kr)	월	건축물 단위
	증개축, 대수선	증개축/대수선 건수 변화	건축데이터 민간개방 시스템 (http://open.eais.go.kr)	월	건축물 단위
	리모델링	리모델링 건수 변화	현장조사		
	합필	합필 건수 변화	국가공간정보포털-국가중점개발api (www.nsdi.go.kr)	월	필지

14) 자료구득이 매우 어려운 대기업브랜드 진입과 현재 시·군·구 단위로만 자료가 구축되어 있는 공실률은 제외하였다.

3. 상업적 젠트리피케이션 측정지표 시범적용¹⁵⁾

1) 시범적용 개요

□ 시범적용의 목적

본 연구에서 개발한 상업적 젠트리피케이션 진단지표의 적용가능성, 즉 실제 측정가능성, 활용용이성, 명확성 등을 검증하기 위해 실제 대상지를 선정하여 시범적용하였다.¹⁶⁾ 동시에 각 측정지표별 데이터 구축 및 분석을 통해 현 시점에서 대상지의 젠트리피케이션 진행 정도를 파악하고자 한다. 이제까지 국내 관련 연구에서는 몇 개의 지표들만 선정하여 젠트리피케이션 실태나 특성을 파악한데 반해 본 연구에서는 이러한 목적으로 최대한 구득 가능한 자료를 구축하여 분석하였다.

□ 시범적용 측정지표 및 분석내용

- 관심도와 부동산 가치 변화 및 상권변화와의 관계 --> 지역활성화 판단
- 관심도와 물리적 변화와의 관계 --> 지역활성화 판단, 대규모자본의 유입 판단
- 사업체수 변화, 식음상권 변화, 창폐업율 변화 --> 지역활성화 판단
- 거주인구와 근린생활업종 변화와의 관계 --> 거주환경 변화 판단
- 부동산 가치와 부재지주 변화와의 관계 --> 임차인의 손바뀜 발생 예측
- 관심도와 물리적 변화와의 관계 --> 대규모자본의 유입 판단

□ 측정지표 및 측정방법

본 시범적용에서는 자료구득이 어렵거나 유료로 구득이 가능한 임대료와 매출액은 제외하였고, 자료조사가 어려운 대기업브랜드 진입도 제외하였으며, 자료구득 및 계산 용이성이 어렵더라도 정확한 자료의 구축과 진단을 위해 개별필지 자료 및 가공되지 않은 원자료를 최우선으로 수집, 구축하여 분석을 실시하였다.

15) 본 내용은 한국교통대학교 산학협력단(이경주 교수)의 위탁용역 결과를 토대로 작성되었다.

16) 2절의 측정지표별 평가 기준 판단은 본 시범적용을 통해 실제 자료구득 및 분석과정이 반영된 결과이다.

[표 4-8] 군산 및 공주 시범적용 측정지표 및 활용자료 개요 (저자 작성)

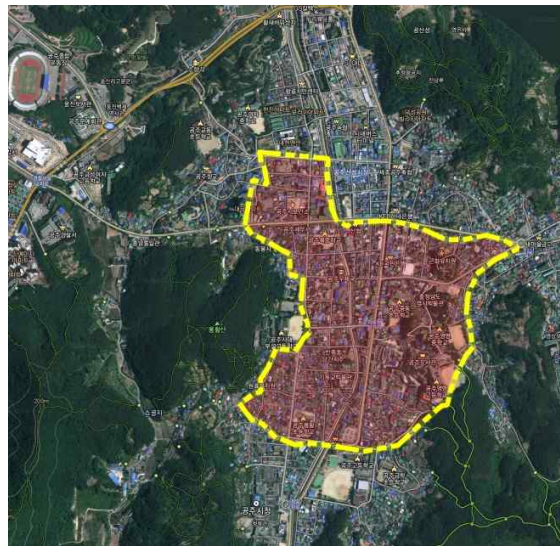
구분	측정 지표	활용도구 (데이터명)	구득방법 (데이터출처)	분석대상
부동산 가치 변화	공시 지가	개별지공시지가	지자체홈페이지	전북/충남 군산시/공주시 사업구역
	부동산 가격	상업·업무 부동산 가격	국토교통부 실거래가 공개시스템 (http://rt.molit.go.kr)	전북/충남 군산시/공주시 법정동
	부동산 거래량	상업·업무·단독·다가구 부동산거래량	국토교통부 실거래가 공개시스템 (http://rt.molit.go.kr)	전북/충남 군산시/공주시 법정동
	매출액	한식, 카페 매출액 변화	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)	전국, 전북/충남, 군산시/공주시 사업구역
관심도 인기도	SNS 노출 빈도	대상지 명칭 노출빈도	Python & R 크롤링 Foursquare 데 이터, 연구자 자체 구득	군산, 공주
	유동인구	유동인구	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)	사업구역
	외부유입 인구	주요관광지점 입장객	관광지식정보시스템 (https://know.tour.go.kr/)	주요 지점*
상권 변화	업종 변화	일반음식점 -한식, 카페, 유흥(주 점), 기타음식 근린생활업종(약국 등) 특정용도(박물관/미술 관, 숙박업)	통계청 통계지리정보서비스(SGIS) (https://sgis.kostat.go.kr/)	군산시/공주시 법정동
	창폐업률	창업지수 폐업지수 창폐업지수	지자체인허가데이터 (http://www.localdata.kr/)	군산시/공주시 사업구역
사회구조적 변화	거주인구	통계청 주민등록인구 수	국가통계포털 (www.kosis.co.kr)	전북/충남 군산시/공주시 행정동
	부재지주	소유권 이전	국가공간정보포털-국가중점개발 api(www.nsdi.go.kr)	사업구역
물리적 변화	신축	건축인허가 > 건축구분코드명	건축데이터 민간개방 시스템 (http://open.eais.go.kr)	사업구역
	증개축, 대수선	건축인허가 > 건축구분코드명	건축데이터 민간개방 시스템 (http://open.eais.go.kr)	사업구역
	합필	토지이동이력정보>필 지 주소 및 토지이동사 유코드	국가공간정보포털-국가중점개발 api(www.nsdi.go.kr)	사업구역

*군산시 : 근대역사박물관, 테디베어
*공주시 : 공산성, 공주한옥마을, 국립공주박물관 등

□ 시범적용 대상지

본 연구의 목적은 공공의 지원으로 사업(특히 도시재생사업)이 진행되고 있는 지역에서 젠트리피케이션 징후가 보이거나 나타났을 경우, 이를 진단할 수 있는 지표를 개발하는 것이므로 도시재생 사업지역 가운데 시범적용 대상지를 선정한다. 특히 2014년 도시재생을 긴급하고 효과적으로 실시해야 할 필요가 있고 주변지역에 대한 파급효과가 큰 지역으로 선정된 선도지역(근린재생형) 사업대상지 중에서 사업시행에 따라 지역의 변화가 나타나고 있는 '전북 군산'과 '충남 공주'를 대상으로 시범적용하고자 한다.

- 공간적 범위
 - 군산시 : 도시재생 선도지역 사업 대상지 전체(약 466.000㎡)
 - 공주시 : 도시재생 선도지역 사업 대상지 중 일부(약 700.000㎡)¹⁷⁾
- 시간적 범위 : 2013년~2017년 5년간
 - 도시재생선정('14.4.5) 이전, 선정 직후, 사업진행 중, 사업종료 시점('17.12)을 고려하여 2013년1월~2017년12월까지 약 5년간을 기본범위로 함



[그림 4-3] 시범적용 대상지 공간적 범위 : 군산시(좌), 공주시(우) (저자 작성)

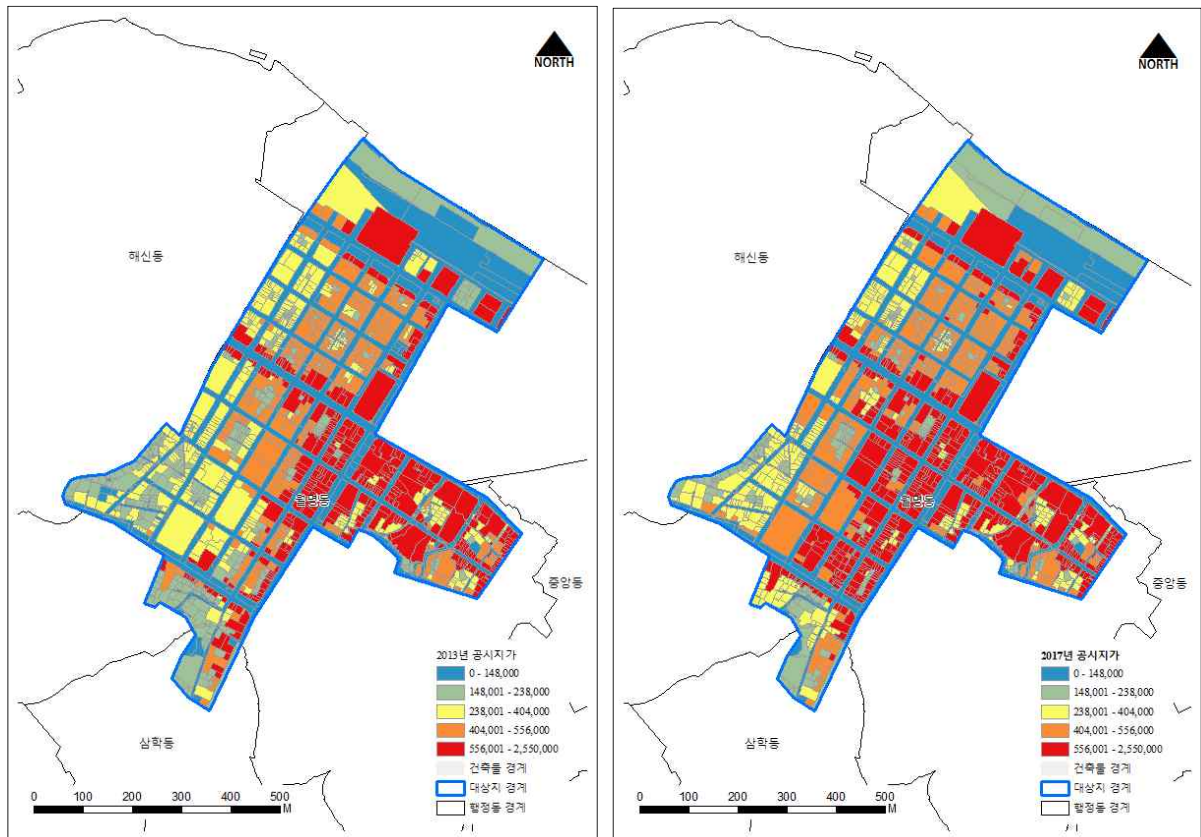
17) 공주시 도시재생 선도지역은 선정 당시('14.12) 공주시 용진동, 중학동, 옥룡동 일원 약 10㎢고 매우 광범위했음. '17.4월 선도지역 면적을 세부조정기준을 통하여 1.09㎢로 축소조정되었으나, 주요 사업이 시행되어 지역변화가 이루어진 핵심지역이 제외되었음. 이에 본 연구에서는 기존 사업추진으로 가장 많은 변화가 나타난 지역을 중심으로 군산시와 비슷한 규모로 설정되도록 조정하여 분석을 진행하였음

2) 군산시 시범적용 분석결과

① 지표별 분석 결과

□ 공시지가

2013년부터 2017년까지 5년간 군산 도시재생선도지역(이하 대상지)의 공시지가 변화율은 10.71% 상승하여 전북(10.99% 상승)과 비슷한 수준이나, 군산시 증가율(19.93%)의 절반 수준으로 낮은 편이다. 도시재생사업이 한참 진행되고 있던 '16년에 증가폭이 전북의 약 3배 이상으로 크게 상승한 점이 두드러진다. 위치적으로는 중앙사거리 남측의 월명동 주민센터 일대의 공시지가 변화가 큰 것으로 나타났다.



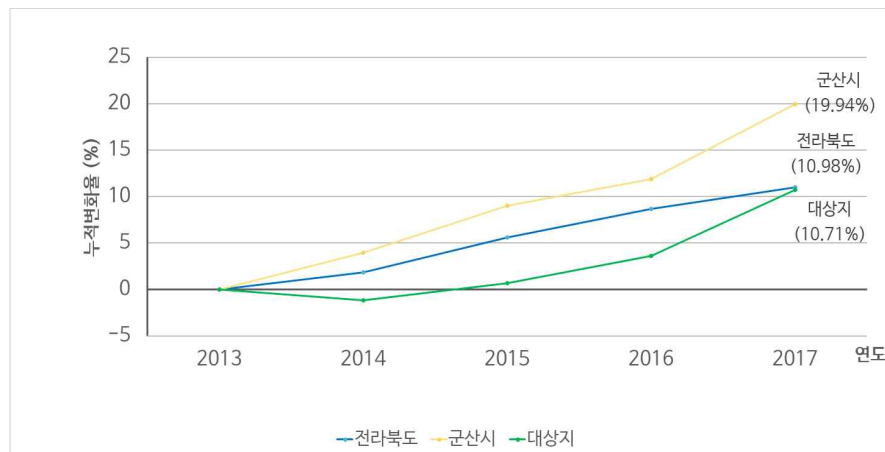
[그림 4-4] 군산 도시재생선도지역 공시지가 변화

출처 : 국토교통부, 국가공간정보포털 국가중점개발API 공시지가 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 작성

[표 4-9] 군산시 공시지가 및 변화

구분	평균가 (원/㎡)					변화율 (%)				
	2013	2014	2015	2016	2017	13-14	14-15	15-16	16-17	13-17
전북	804,550	819,563	850,273	876,231	896,532	1.87	3.75	3.05	2.32	10.99
군산시	794,000	825,400	867,026	891,920	963,890	3.95	5.04	2.87	8.07	19.93
대상지	377,699	373,327	380,285	391,292	419,116	-1.16	1.86	2.89	7.11	10.71

출처 : 국토교통부, 국가공간정보포털 국가중점개발API 공시지가 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석



[그림 4-5] 군산시 공시지가 변화율

출처 : 국가공간정보포털 국가중점개발API 공시지가 자료 토대로 연구진 가공, 분석

□ 상업·업무 부동산 가격 및 부동산 거래량

대상지의 경우 '14년에 전년대비 상업·업무 부동산 거래량이 크게 늘어났고(140%)' 실거래가격은 '15년에 전년대비 크게 증가하였다. 군산시는 상업·업무 부동산 가격이 꾸준히 조금씩 증가하고 있는 추세이나, 부동산 거래량은 '15년 이후 감소하는 추세에 있다.

[표 4-10] 군산시 상업·업무 부동산 거래가격 변화

구분	거래가격 (원/㎡)					변화율 (단위 : %)				
	2013	2014	2015	2016	2017	13-14	14-15	15-16	16-17	13-17
전북	1,757,176	1,975,763	2,276,273	2,178,881	2,159,279	12.44	15.21	-4.28	-0.90	22.88
군산시	1,813,706	1,806,166	2,082,527	2,016,573	2,269,967	-0.42	15.3	-3.17	12.57	20.1
대상지(동)	842,631	981,059	1,596,152	937,843	1,263,022	16.43	62.70	-41.24	34.67	49.89

출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템 (2018.8.10., 10.11접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

*대상지(동단위) : 영화동, 중앙로 1가, 신찬동, 개북동, 면상동, 금광동, 월명동, 신흥동, 장미동, 금동

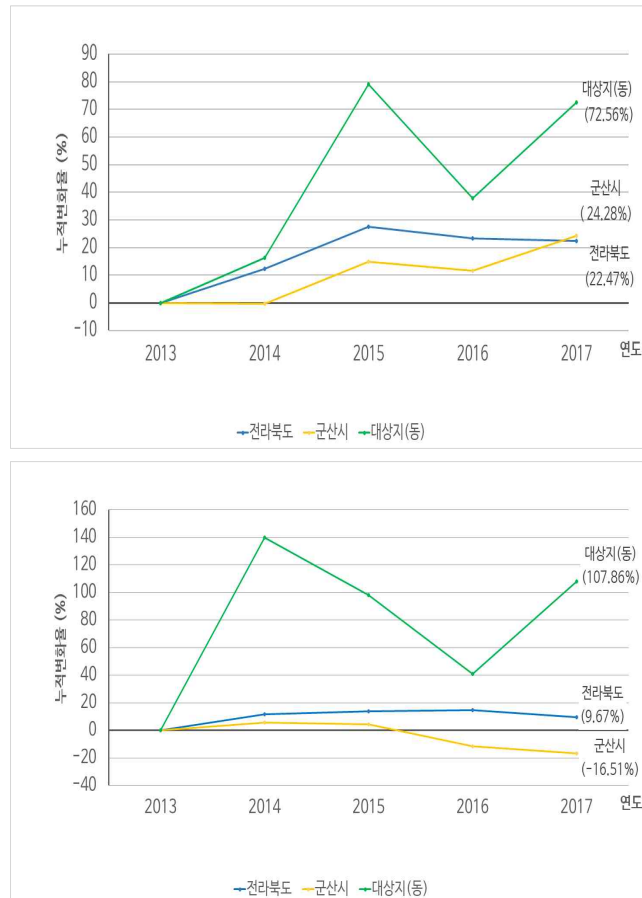
[표 4-11] 군산시 상업·업무 및 단독·다가구 부동산 거래량

구분		거래량 (단위 : 건)					변화율 (단위 : %)			
		2013	2014	2015	2016	2017	13-14	14-15	15-16	16-17
전북	계	7,236	8,076	8,256	8,328	7,908	11.61	2.23	0.87	-5.04
	상업·업무	2,592	2,820	2,556	2,628	2,472	8.91	-9.63	2.94	-6.13
	단독·다가구	4,644	5,256	5,700	5,700	5,436	13.18	8.45	0.00	-4.63
군산시	계	1,080	1,140	1,128	948	900	5.56	-1.05	-15.96	-5.06
	상업·업무	564	468	432	420	396	-18.28	-6.88	-2.77	-4.99
	단독·다가구	516	672	696	528	504	30.23	3.57	-24.14	-4.55
대상지 (법정동)	계	60	144	84	36	60	140	-41.67	-57.14	66.67
	상업·업무	24	48	36	12	24	100	-24.53	-26.50	100
	단독·다가구	36	96	48	24	36	166.67	-50	-50	50

출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템 (2018.8.10. 10.4접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

*대상지(동단위) : 영화동, 중앙로 1가, 신찬동, 개복동, 면상동, 금광동, 월명동, 신흥동, 장미동, 금동

*부동산 거래량 : 상업·업무 부동산 거래량 + 단독·다가구 부동산 거래량



[그림 4-6] 군산시 부동산 거래가격(위) 및 거래량(아래) 변화도

출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템 (2018.8.10., 10.11접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

□ 매출액

소상공인진흥공단 상권분석시스템 자료를 통해 업종별 대상지의 최근 3개월간 매출액과 변화율을 파악할 수 있어, 현재 상태로는 분석하기 어려운 상황이다. 매출액은 중요한 지표 중 하나이므로 지속적으로 자료를 구축한다.

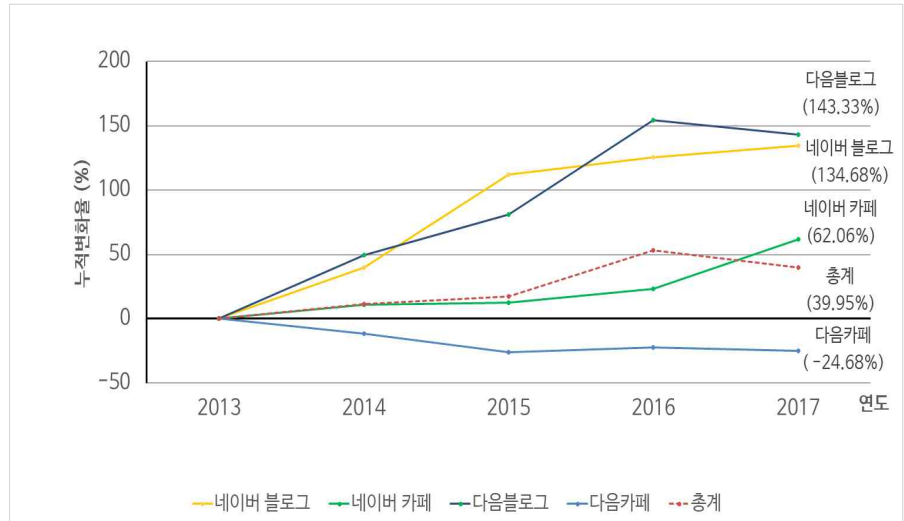
[표 4-12] 군산시 매출액 및 매출액 변화 (최근 6개월)

구분		매출액 (만원)			매출액 변화율 (%)		
		2017.11	2017.12	2018.1	2017.11	2017.12	2018.1
전국	한식	2,368	2,694	2,407	-	12.1	-11.9
	카페	1,453	1,546	1,456	-	6.0	-6.2
전북	한식	1,791	1,958	1,742	-	9.32	-11.03
	카페	1,154	1,272	1,190	-	10.23	-6.45
군산시	한식	1,778	2,113	1,818	-	18.84	-13.96
	카페	897	1,076	1,054	-	19.96	-2.04
대상지 (선택 영역)	한식	1,552	1,773	1,890	-	14.24	6.6
	카페	784	939	949	-	19.77	1.01

출처 : 소상공인진흥공단 상권분석시스템 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

□ SNS노출빈도

주요 포털 사이트 중 네이버(naver) 블로그와 카페, 다음(daum) 블로그와 카페를 대상으로 '군산시' 키워드 검색빈도와 시계열 증감추이를 분석하였다. 분석 결과 다음카페를 제외하고는 모두 노출빈도가 지속적으로 증가하고 있다. 특히 '15년에서 '16년에 다음 블로그 노출빈도가 급증하였다. '16년 이후 네이버블로그와 카페 모두 노출빈도가 증가하고 있으나 다음블로그의 노출빈도가 감소하면서 총 합계 측면에서는 '17년에 다소 감소한 것으로 분석되었다. 전반적으로 군산은 SNS노출빈도 측면에서는 여전히 인기가 많은 지역임을 알 수 있다.



[그림 4-7] 군산시 SNS 노출빈도

출처 : 각 해당사이트 검색 (2018.7.16접속) 을 통해 연구진 가공, 분석, 작성



[그림 4-8] 군산시에 대한 언론 및 인터넷의 워드 클라우드 분석 결과 (연구진 가공, 분석)

□ 유동인구

유동인구는 소상공인진흥공단 상권분석 시스템으로부터 최근 6개월 간 대상지의 유동인구를 집계하였고, 외부유입인구는 관광지식정보시스템의 국내 주요 관광지점별 내국인 및 외국인의 입장객 수를 집계한 자료 가운데 대상지 내와 인근에 자리한 근대역사박물관과 테디베어의 방문객 수를 집계하였다. 테디베어가 2016년부터 입장이 시작되어 결과가 왜곡될 수 있으므로, 근대역사박물관자료만을 토대로 외부 유입인구 변화를 살펴보면 2015년에 100% 이상 크게 증가하였다가 2017년에는 감소하였다.

[표 4-13] 군산시 대상지 유동인구 변화 (최근 6개월)

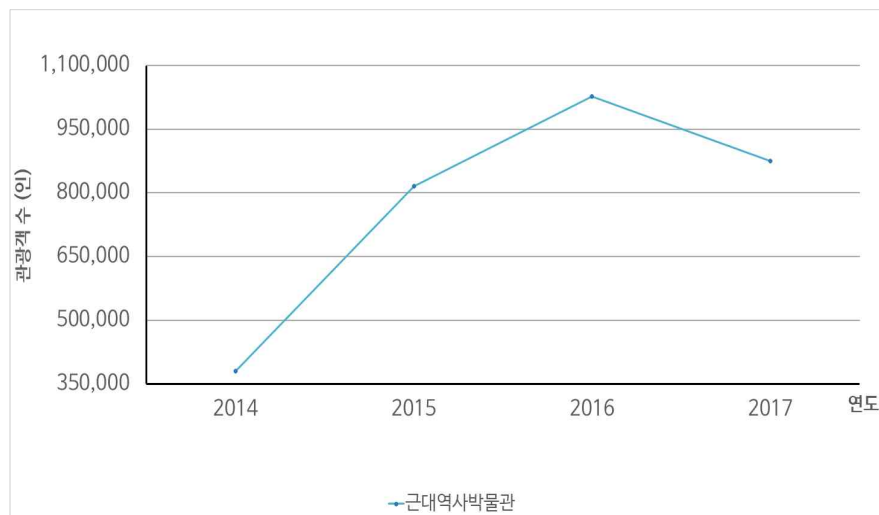
구분		'17.6	'17.7	'17.8	'17.9	'17.10	'17.11	'17.12	'18.1
대상지	유동인구(명)	22,679	21,645	22,978	22,360	18,010	13,017	16,117	17,290
	변화율(%)		-4.78	5.80	-2.76	-24.15	-37.41	18.68	6.78

출처 : 소상공인 상권분석 시스템 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

[표 4-14] 군산시 대상지 외부유입인구 변화

구분		2014	2015	2016	2017
대상지	근대역사박물관	379,853	815,337	1,026,845	874,772
	테디베어	-	-	46,223	59,128
	계	379,853	815,337	1,073,068	933,900

출처 : 관광지식정보시스템 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석



[그림 4-9] 근대역사박물관 연도별 관광객 수

출처 : 관광지식정보시스템 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

□ 업종 : 식음업종의 변화¹⁸⁾

군산시와 대상지의 일반음식점은 2013년부터 지속적으로 증가하고 있다. 대상지에서 일반음식점은 '13년~'17년 사이 약 58% 증가하였다. 세부 업종 한식, 카페, 유흥, 기타 음식 가운데 특히 카페가 4년간 크게 증가('13년 6개-)'17년 25개, 약 316%)하였다. 그러나 전체 업종 수 대비 카페나 일반음식점의 비중이 특별히 증가한 것은 아닌 것으로 분석되었다. 카페와 한식업종은 '13년 이후 지속적으로 증가하고 있는데 '14년에 크게 증가하였다가 이후로 증가폭은 감소하고 있다.

[표 4-15] 군산시 일반음식점 증감 추이(2013~2018)

구분	군산시		대상지		
	개수(개)	변화율(%)	개수(개)	변화율(%)	비중
2013	2,943	-	175	-	29.81
2014	3,273	11.21	204	16.57	32.33
2015	3,631	10.94	228	11.76	33.14
2016	4,051	11.57	251	10.09	33.29
2017	4,425	9.23	277	10.36	33.70

출처 : 지자체 인허가 데이터 (2018.7.20., 10.1점속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

[표 4-16] 군산시 대상지 일반음식점 세부 업종별 증감 추이

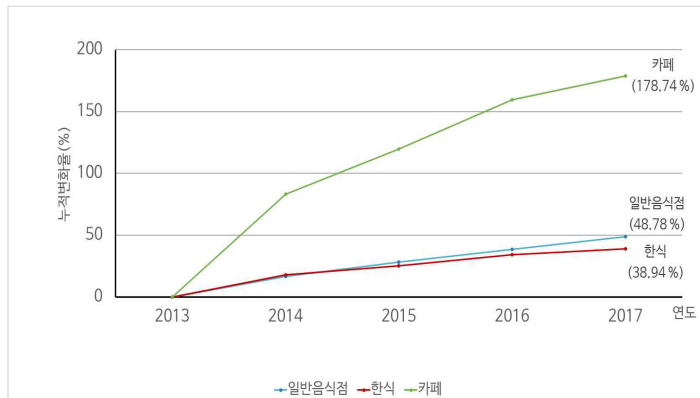
구분	전체 업종 수 (개)	일반 음식점 (13개 전체)		한식		카페		유흥(주점)		기타음식	
		점포수 (개)	변화율 (%)	점포수 (개)	변화율 (%)	점포수 (개)	변화율 (%)	점포수 (개)	변화율 (%)	점포수 (개)	변화율 (%)
2013	587	175	-	45	-	6	-	13	-	111	-
2014	631	204	16.57	53	17.78	11	83.33	17	30.77	123	10.81
2015	688	228	11.76	57	7.55	15	36.36	18	5.88	138	12.20
2016	754	251	10.09	62	8.77	21	40.00	18	0.00	150	8.70
2017	822	277	10.36	65	4.84	25	19.05	20	11.11	167	11.33
'13-'17			58.29		44.44		316.66		53.84		50.45

출처 : 지자체 인허가 데이터 (2018.7.20., 10.1점속)자료 토대로 연구진 가공, 분석

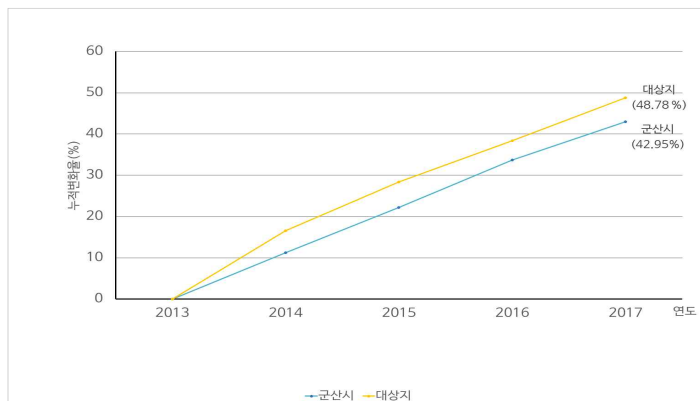
*대상지 내 한식/카페/유흥/기타음식(지방행정 인허가 데이터 189종 가운데 일반음식점을 대상으로 함. 36개 그룹 음식점이 아님)

18) 지자체 인허가 데이터 일반음식점(13개) : 기타, 카페, 분식, 식육, 일식, 정종/대포집/소주방, 중국식, 탕류(보신용), 통닭(치킨), 패스트푸드, 한식, 호프/통닭, 회집원 분류체계를 토대로 일반음식점 세부 업종을 아래와 같이 재 분류하여 분석함

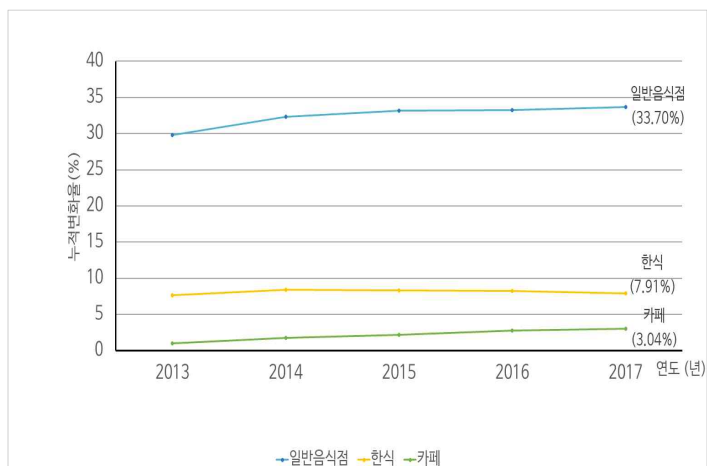
세부업종 분류	한식	카페	유흥(주점)	기타음식
원분류체계	한식	카페	정종/대포집/소주방 호프/통닭	앞 4개 제외한 나머지 (기타, 분식, 식육, 일식, 중국식, 탕류, 통닭, 패스트푸드, 회집)



[그림 4-10] 군산시 대상지 내 일반음식점 세부업종별 변화도 (연구진 작성)



[그림 4-11] 군산시 및 대상지 일반음식점 연도별 증가추이 (연구진 작성)



[그림 4-12] 군산시 대상지 일반음식점 세부 업종별 비중 변화 (연구진 작성)

□ 업종 : 근린생활업종 및 특정업종 변화

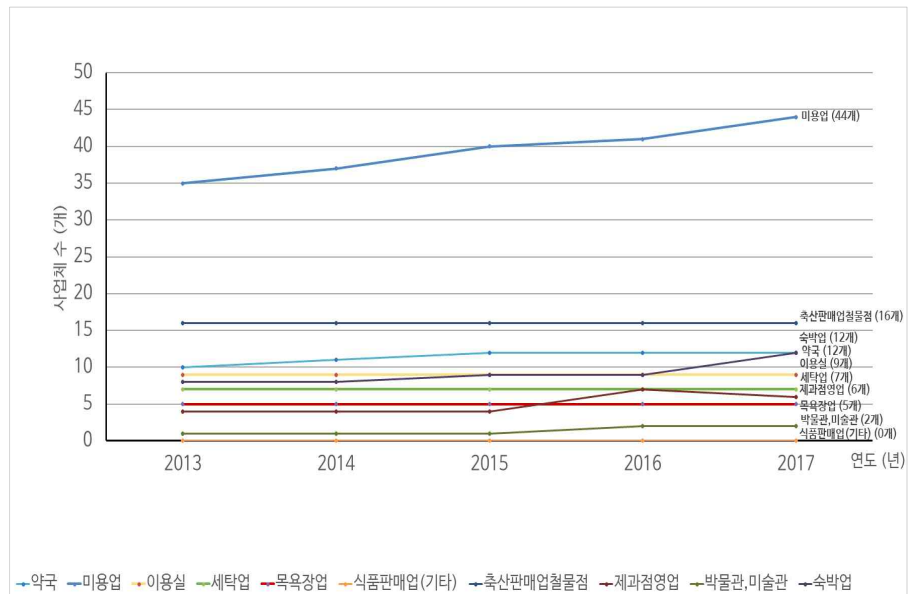
아래 8개의 근린생활업종 증감추이를 살펴보면 이용실, 세탁업, 목욕장, 군산시와 대상지의 일반음식점, 축산판매업 등은 변화가 없다. 대체로 근린생활업종의 감소는 나타나지 않았으며, 숙박업이 다소 증가한 것으로 나타났다.

[표 4-17] 군산시 대상지 내 근린생활업종 및 특정업종(박물관/미술관, 숙박업) 증감 추이

구분	근린생활업종								특정업종	
	약국	미용업	이용실	세탁업	목욕장업	식품 판매업 (기타)	축산 판매업	제과점 영업	박물관 /미술관	숙박업
2013	10	35	9	7	5	0	16	4	1	8
2014	11	37	9	7	5	0	16	4	1	8
2015	12	40	9	7	5	0	16	4	1	9
2016	12	41	9	7	5	0	16	7	2	9
2017	12	44	9	7	5	0	16	6	2	12

출처 : 지자체 인허가 데이터 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

*지방행정 인허가 데이터 189종 가운데 위 8개 업종을 근린상점으로 선정하였고, 박물관/미술관, 숙박업을 특정업종로 칭함



[그림 4-13] 군산시 대상지 내 근린생활업종 증감 추이 (연구진 작성)

□ 창폐업을

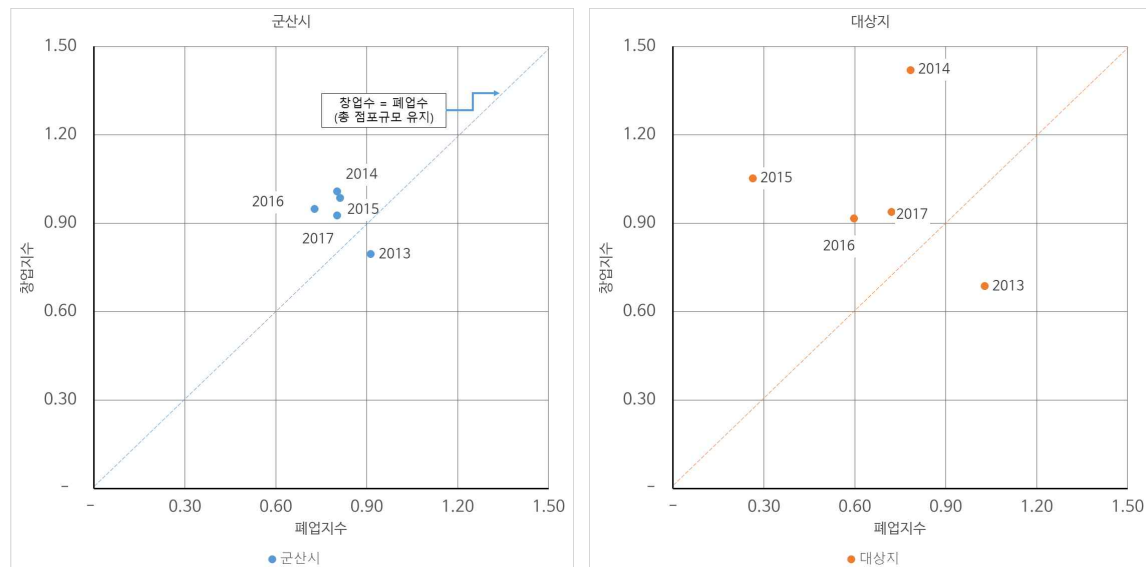
지자체 사업체 인허가데이터를 대상으로 년도별 창·폐업수를 산정하고, 창업 수와 폐업 수와의 관계를 산점도로 표시하여 상권활성화 변화를 파악하였다. 점포의 정량적인 비교를 위해 “총 운영점포 10개 당 창·폐업 점포 수”로 통일하여 창업지수와 폐업지수¹⁹⁾를 산정하였다. 군산 대상지는 '13년 이후 상권의 규모가 확장되었으며 '14년에 변화의 폭이 컸다가 이후 감소하고 있는 상황이다.

[표 4-18] 군산시와 대상지의 일반음식점 년도별 창·폐업 지수

년도	군산시						대상지				
	창업	폐업	운영중	창·폐업지수			창업	폐업	운영중	창·폐업지수	
				창업지수	폐업지수					창업지수	폐업지수
2013	234	269	2,943	0.80	0.91		5	6	119	0.42	0.50
2014	330	263	3,273	1.01	0.80		10	14	129	0.78	1.09
2015	358	295	3,631	0.99	0.81		13	10	142	0.92	0.70
2016	384	295	4,051	0.95	0.73		20	46	162	1.23	2.84
2017	410	355	4,425	0.93	0.80		14	10	176	0.8	0.57

출처 : 지자체 인허가 데이터 (2018.10.2접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

*창·폐업지수는 운영중인 점포 대비 창업수, 폐업수를 의미



[그림 4-14] 군산시 및 대상지 사업체 창·폐업지수

출처 : 지자체 인허가 데이터 (2018.10.2접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

19) 성동구 중간보고서 분석방법을 참고하여 분석 진행.

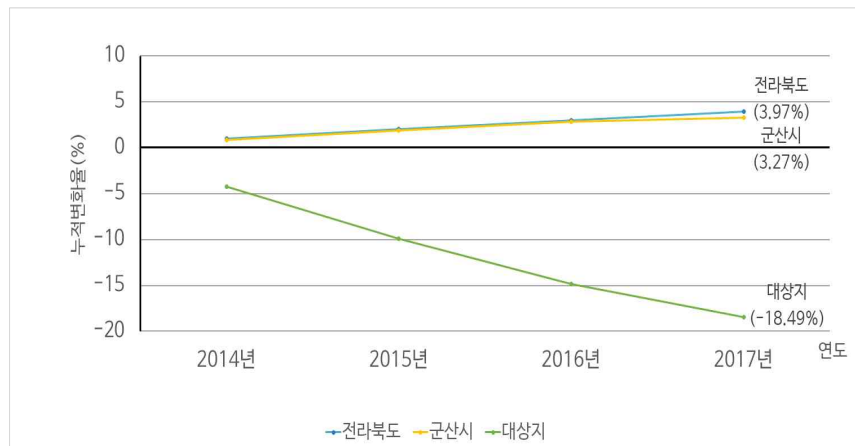
□ 주민등록인구

대상지 주민등록인구는 2013년 이후 지속적으로 감소하여 지난 4년 간 약 21%로 크게 감소하였다. 2015년부터 감소폭은 조금씩 줄어들고 있는 추세이다.

[표 4-19] 군산시 대상지 내 주민등록인구 변화

구분	인구 변화 (인)					변화율 (%)				
	2013	2014	2015	2016	2017	13-14	14-15	15-16	16-17	13-17
전북	763,383	770,761	778,833	786,535	794,162	0.97	1.05	0.99	0.97	3.97
군산시	111,777	112,695	113,907	114,940	115,480	0.82	1.08	0.91	0.47	3.27
대상지	8,145	7,801	7,357	6,991	6,739	-422	-570	-496	-300	-1849

출처 : 통계청 국가통계포털 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석



[그림 4-15] 군산시 대상지 주민등록인구 변화도 (연구진 작성)

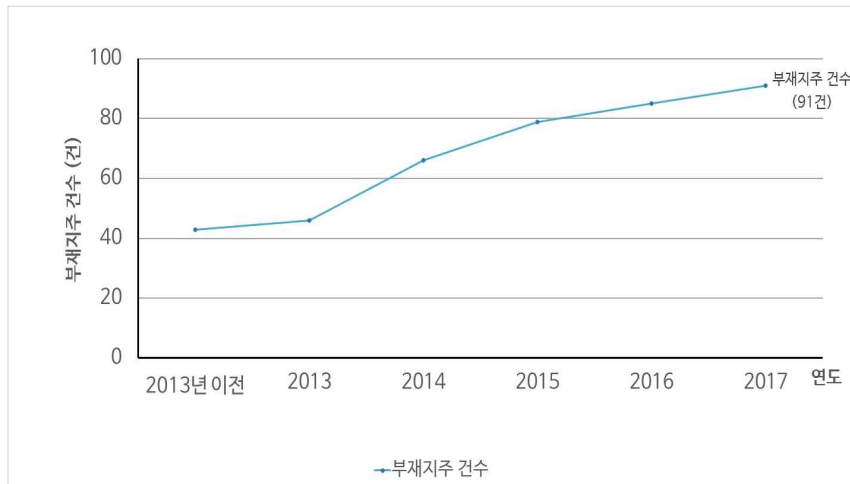
□ 부재지주

대상지내 부재지주가 도시재생선도지역으로 지정·고시된 2014년(20개 필지)과 활성화 계획이 승인('14.12)된 이후인 2015년에 부재지주가 13개인 것으로 나타났다.

[표 4-20] 군산시 대상지 부재지주 변화

구분		2013년 이전	2013	2014	2015	2016	2017
대상지	년도별 건수	43	3	20	13	6	6
	누적건수	43	46	66	79	85	91

출처 : 국토교통부, 국가공간정보포털 국가중점개발API 공시지가 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석



[그림 4-16] 군산시 대상지 부재지주 변화도 (연구진 작성)

□ 물리적 형태

군산시 대상지의 신축은 매년 약 3건에서 9건으로 10건 미만으로 나타났으며, 증개축 및 대수선은 매년 3건 미만으로 미미한 것으로 나타났다. 지역의 대형신축 개발 발생여부를 파악하기 위해 살펴본 합필건수는 '16년에 8건이 이루어졌으나, 대규모로 진행된 건은 없는 것으로 파악되었다.

[표 4-21] 군산시 대상지 연도별 증개축·대수선 및 합필 현황

구분		2013	2014	2015	2016	2017
대상지	신축	7	4	9	3	4
	증개축·대수선	3	0	1	3	3
	합필건수	1	3	1	8	3

출처 : 국토교통부, 국가공간정보포털 국가중점개발API 공시지가 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

[표 4-22] 군산시 필지규모 현황 (2018년 현재 기준)

구분	평균필지규모	최소필지규모	최대필지규모
군산시 대상지	242.98㎡	0.0005㎡	21,597.75㎡

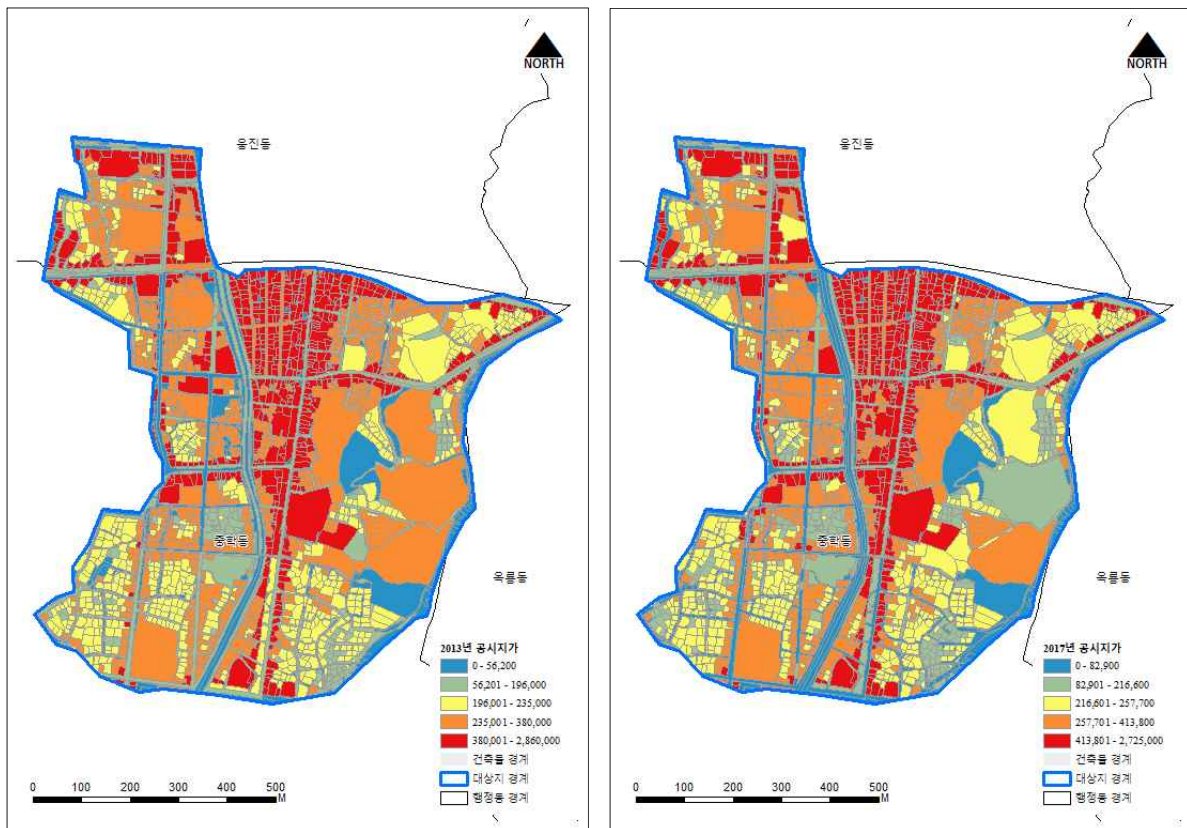
출처 : 국토교통부, 국가공간정보포털 국가중점개발API 공시지가 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

3) 공주시 시범적용 분석결과

① 지표별 분석 결과

□ 공시지가

2013년부터 2017년까지 4년간 공주시 도시재생선도지역(이하 대상지)의 공시지가 변화율은 11.18% 상승하여 충남(11.06%)과 비슷한 수준이며, 공주시 전체(3.65%) 보다는 많이 증가한 것으로 나타났다. 연도별로 전북 전체 지가의 변화폭이 일정한 가운데, 대상지는 2016년에 다른 해보다 공시지가 상승률이 높았던 것으로 나타났다.



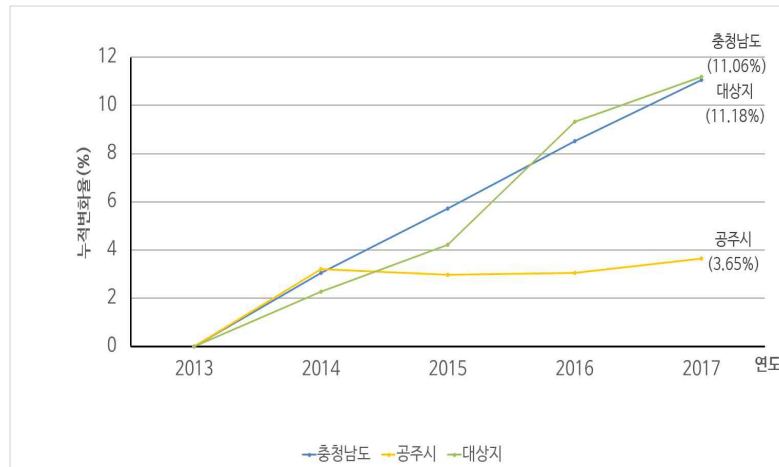
[그림 4-17] 공주시 도시재생선도지역 공시지가 현황

출처 : 국토교통부, 국가공간정보포털 국가중점개발API 공시지가 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 작성

[표 4-23] 공주시 공시지가 및 변화

구분	평균가 (원/㎡)					변화율 (%)				
	2013	2014	2015	2016	2017	13-14	14-15	15-16	16-17	13-17
충남	49,775	51,290	52,662	54,147	55,513	3.04	2.67	2.82	2.52	11.06
공주시	245,559	253,433	252,829	253,032	254,564	3.21	-0.24	0.08	0.61	3.65
대상지	288,693	295,289	301,022	316,403	322,237	2.28	1.94	5.11	1.84	11.18

출처 : 국토교통부, 국가공간정보포털 국가중점개발API 공시지가 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석



[그림 4-18] 공주시 공시지가 및 변화도 (연구진 작성)

□ 부동산 가격 및 부동산 거래량

상업·업무용 부동산 실거래가 가격추이를 살펴보면 대상지는 '15년에 크게 상승하였고 '16년에 다소 감소하였으나 '17년에 다시 34%가량 상승하였다. 반면 공주시는 '16년에 약 140%가량 크게 상승하였다. '13년~'17년 사이 공주시는 약 30%가량 감소한데 반해 대상지는 약 8.8%가량 상승하였다. 대상지 부동산 거래량은 년도별로 큰 변화가 없는 가운데 매년 70~80건 내외로 진행되었다.

[표 4-24] 공주시 상업업무 부동산 거래가격 변화

구분	거래가격 (단위 : 원/㎡)					변화율 (단위 : %)				
	2013	2014	2015	2016	2017	13-14	14-15	15-16	16-17	13-17
충남	2,828,241	3,970,368	2,790,341	2,849,002	2,884,146	40.4	-29.72	2.10	1.23	14.00
공주시	1,464,660	1,105,750	1,166,931	2,782,898	1,971,255	-24.50	5.53	138.48	-29.17	-29.17
대상지 (동)	619,381	459,559	1,243,339	979,021	1,318,371	-25.80	170.55	-21.26	34.66	8.86

출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템 (2018.10.4접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

*대상지(동단위) : 교동, 반죽동, 중동, 봉황동, 중학동

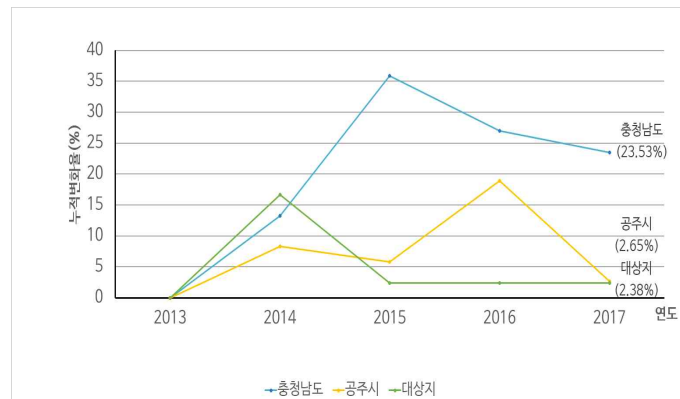
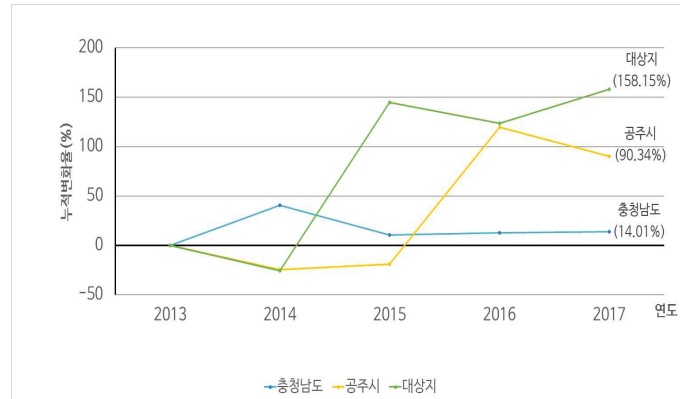
[표 4-25] 공주시 상업업무 및 단독다가구 부동산 거래량 변화

구분		거래량 (단위 : 건)					변화율 (단위 : %)			
		2013	2014	2015	2016	2017	13-14	14-15	15-16	16-17
충남	계	6,228	7,056	8,652	7,884	7,608	13.29	22.62	-8.88	-3.50
	상업업무	2,280	2,388	3,276	2,760	2,748	4.74	37.19	-15.75	-0.43
	단독다가구	3,948	4,668	5,376	5,124	4,860	18.24	15.17	-4.69	-5.15
공주시	계	432	468	456	516	432	8.33	-2.56	13.16	-16.28
	상업업무	96	96	108	132	120	0	12.5	22.22	-9.09
	단독다가구	336	372	348	384	312	10.71	-6.45	10.34	-18.75
대상지 (동)	계	72	84	72	72	72	16.67	-14.29	0	0
	상업업무	12	12	12	12	12	0	0	0	0
	단독다가구	60	72	60	60	60	20	-16.67	0	0

출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템 (2018.8.10접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

*대상지(동단위) : 교동, 반죽동, 중동, 봉황동, 중학동

*부동산 거래량 : 상업업무 부동산 거래량 + 단독다가구 부동산 거래량



[그림 4-19] 공주시 부동산 거래가격(위) 및 거래량(아래) 변화도 (연구진 작성)

□ 매출액

소상공인진흥공단 상권분석시스템 자료를 통해 업종별 대상지의 최근 3개월간 매출액과 변화율을 파악할 수 있어, 현재 상태로는 분석하기 어려운 상황이다. 매출액은 중요한 지표 중 하나이므로 지속적으로 자료를 구축한다.

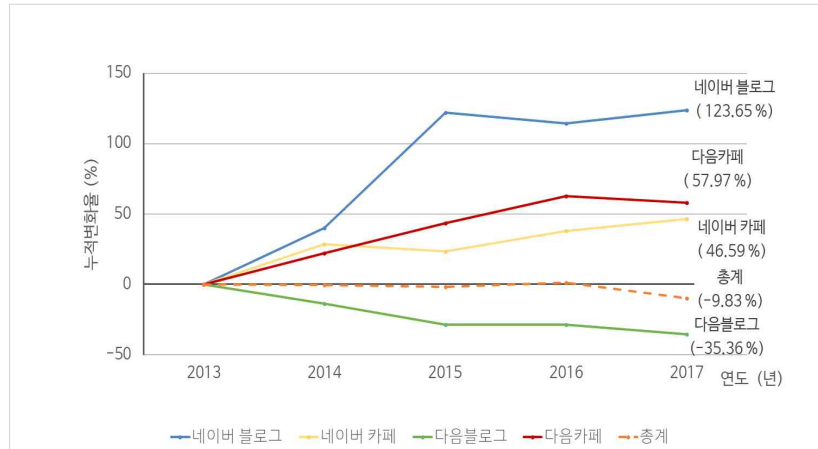
[표 4-26] 공주시 매출액 및 매출액 변화 (최근 6개월)

구분		매출액 (만원)			매출액 변화율 (%)		
		2017.11	2017.12	2018.1	2017.11	2017.12	2018.1
전국	한식	2,368	2,694	2,407	-	12.1	-11.9
	카페	1,453	1,546	1,456	-	6.0	-6.2
충남	한식	1,791	1,958	1,742	-	9.32	-11.03
	카페	1,154	1,272	1,190	-	10.23	-6.45
공주시	한식	1,778	2,113	1,818	-	18.84	-13.96
	카페	897	1,076	1,054	-	19.96	-2.04
대상지 (선택영역)	한식	1,552	1,773	1,890	-	14.24	6.6
	카페	784	939	949	-	19.77	1.01

출처 : 소상공인진흥공단 상권분석시스템 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

□ SNS노출빈도

주요 포털 사이트 중 네이버(naver) 블로그와 카페, 다음(daum) 블로그와 카페를 대상으로 '공주시' 키워드 검색빈도와 시계열 증감추이를 분석하였다. 분석 결과 다음블로그를 제외한 세 개 사이트에서 노출빈도가 '13년 이후' 15년까지는 크게 증가하였다. '16년 이후' 네이버 블로그와 네이버 카페에서는 증가하고 있으나, 다음 카페와 블로그에서는 노출빈도가 감소하여 전체적으로는 '16년 이후' 노출빈도가 감소하였다.



[그림 4-20] 공주시 SNS 노출빈도
출처 : 각 해당사이트 검색 (2018.7.16접속) 을 통해 연구진 가공, 분석, 작성



[그림 4-21] 공주시에 대한 언론 및 인터넷의 워드 클라우드 분석 결과 (연구진 가공, 분석)

□ 유동인구

유동인구는 소상공인진흥공단 상권분석 시스템으로부터 최근 6개월 간 대상지의 유동인구를 집계하였고, 외부유입인구는 관광지식정보시스템의 국내 주요 관광지점별 내국인 및 외국인의 입장객 수를 집계한 자료 가운데 대상지 내와 인근에 자리한 공산성, 공주 한옥마을, 국립공주박물관 등 7개의 방문객 수를 집계하였다. 개장년도의 차이로 년도별 방문객 증감추이를 왜곡시키는 4개 시설을 제외하여 변화추이를 살펴보았다.

대상지의 유동인구는 최근 6개월 간 '17년 9월을 제외하고는 모두 감소한 것으로 나타났다. 외부유입인구는 '14년에 감소하였다가 '17년까지 증가하였으나, '18년에 다시 큰 폭으로 감소하였다.

[표 4-27] 공주시 대상지 유동인구 변화 (최근 6개월)

구분		'17.6	'17.7	'17.8	'17.9	'17.10	'17.11	'17.12	'18.1
대상지	유동인구(명)	20,178	19,988	18,115	20,899	16,939	15,864	14,262	13,525
	변화율(%)	-	-0.94	-9.37	15.37	-18.95	-6.35	-10.10	-30.24

출처 : 소상공인 상권분석 시스템 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

[표 4-28] 공주시 대상지 외부유입인구 변화

관광지	총계	(2013년 ~ 2018년)				
		2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
공산성	1,656,903	248,426	136,020	323,467	378,535	423,145
공주 한옥마을	437,628	71,601	56,105	88,387	95,111	84,799
국립공주박물관	3,191,499	513,481	497,381	539,695	630,246	703,072
소계 (변화율 %)		833,508	689,506 (-17.28)	951,549 (38.00)	1,103,892 (16.01)	1,211,016 (9.70)
송산리고분군	907,687	-	-	-	373,756	405,042
웅진백제역사관	48,698	-	-	-	-	-
풀꽃문학관	12,871	-	-	-	-	-
황새바위성지	65,244	-	-	-	-	-

출처 : 관광지식정보시스템 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

*개장년도의 차이로 집계에 영향을 주는 시설의 입장객수는 제외한 소계로 변화율을 파악함

□ 업종 : 식음업종의 변화²⁰⁾

공주시와 대상지의 일반음식점은 2013년부터 10% 내외로 꾸준히 증가하고 있는 가운데 대상지내에서는 카페가 '13년 5개에서 '17년 20개로 크게 증가하였다. 일반음식점을 세부적 업종을 살펴보면 한식, 카페, 유흥, 기타음식 모두 대체로 조금씩 증가하고 있는데, 그 가운데 특히 카페의 증가(약42.8%)가 두드러지고 있는 것으로 나타났다. 그러나 전체 업종 수 대비 카페나 일반음식점의 비중이 특별히 증가한 것은 아닌 것으로 분석되었다.

[표 4-29] 공주시 일반음식점 증감 추이

구분	공주시		대상지		
	개수(개)	변화율(%)	개수(개)	변화율(%)	비중
2013	1,497	-	119	-	29.17
2014	1,631	8.95	129	8.40	29.86
2015	1,775	8.83	142	10.08	30.08
2016	1,929	8.68	162	14.08	31.21
2017	2,085	8.09	176	8.64	30.88

출처 : 지자체 인허가 데이터 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

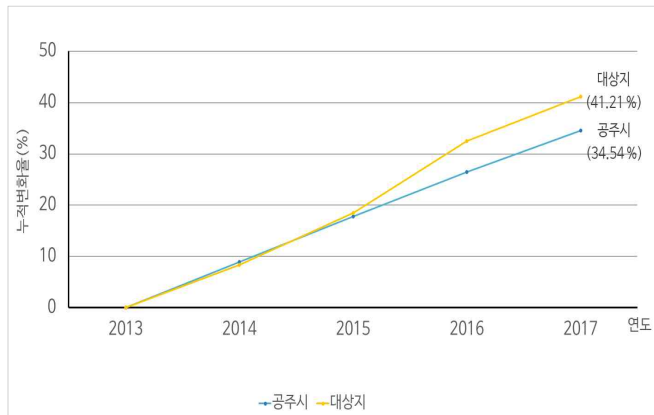
[표 4-30] 공주시 대상지 일반음식점 세부 업종별 증감 추이

구분	전체 업종 수 (개)	일반 음식점 (13개 전체)		한식		카페		유흥(주점)		기타음식	
		점포수 (개)	변화율 (%)	점포수 (개)	변화율 (%)	점포수 (개)	변화율 (%)	점포수 (개)	변화율 (%)	점포수 (개)	변화율 (%)
2013	408	119	-	52	-	5	-	16	0.00	46	0.00
2014	432	129	8.40	54	3.85	10	100.00	16	0.00	49	6.52
2015	472	142	10.08	59	9.26	12	20.00	18	12.50	53	8.16
2016	519	162	14.08	64	8.47	14	16.67	23	27.78	61	15.09
2017	570	176	8.64	66	3.13	20	42.86	23	0.00	67	9.84
'13-'17			47.90		26.92		300.00		43.75		45.65

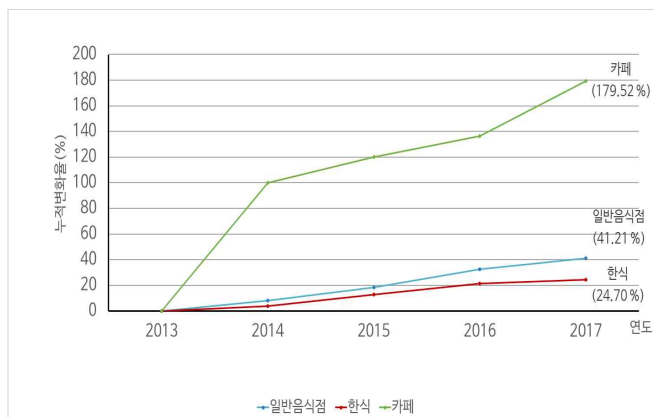
출처 : 지자체 인허가 데이터 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

*대상지 내 한식/카페/유흥/기타음식(지방행정 인허가 데이터 189종 가운데 일반음식점을 대상으로 함. 36개 그룹 음식점이 아님)

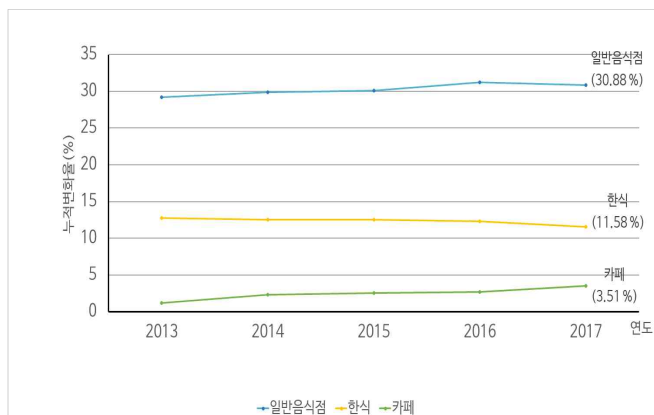
20) 일반음식점의 세부 업종 분류방식은 앞 군산시 설명내용 참고.



[그림 4-22] 공주시 및 대상지 일반음식점 연도별 증가추이 (연구진 작성)



[그림 4-23] 공주시 대상지 내 일반음식점 세부 업종별 변화도 (연구진 작성)



[그림 4-24] 공주시 대상지 일반음식점 세부 업종별 비중 변화 (연구진 작성)

□ 업종 : 근린생활업종 및 특정업종의 변화

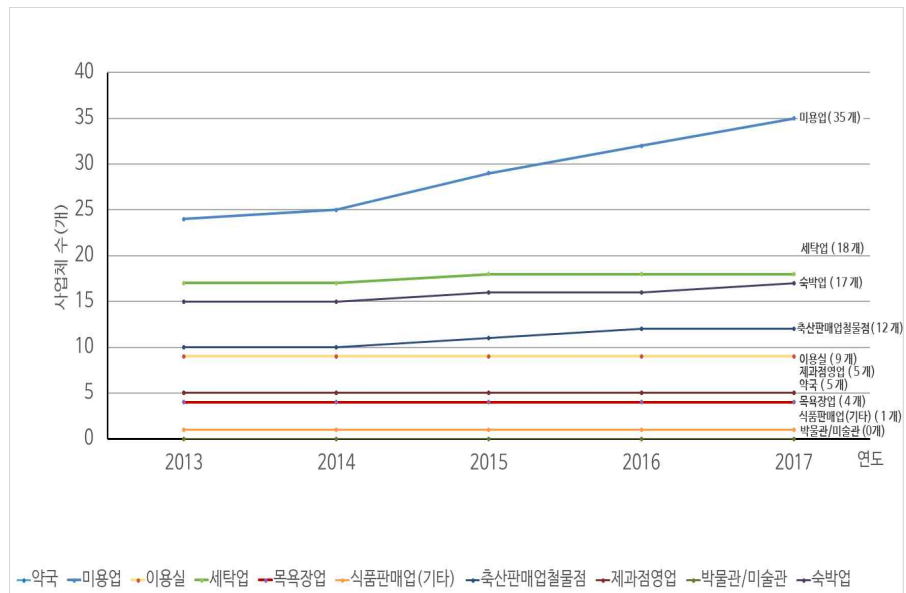
아래 8개의 근린생활업종 증감추이를 살펴보면 4년간 미용업이 약간 증가한 것 외에는 거의 변화가 없는 것으로 나타났다. 군산시와 마찬가지로 숙박업이 다소 증가(2개)한 것으로 나타났다.

[표 4-31] 공주시 대상지 내 근린생활업종 및 특정업종(박물관/미술관, 숙박업) 증감 추이

구분	근린생활업종								특정용도	
	약국	미용업	이용실	세탁업	목욕장업	식품판매업(기타)	축산판매업	제과점영업	박물관/미술관	숙박업
2013	5	24	9	17	4	1	10	5	-	15
2014	5	25	9	17	4	1	10	5	-	15
2015	5	29	9	18	4	1	11	5	-	16
2016	5	32	9	18	4	1	12	5	-	16
2017	5	35	9	18	4	1	12	5	-	17

출처 : 지자체 인허가 데이터 (2018.7.20접수) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

*지방행정 인허가 데이터 189종 가운데 위 8개 업종을 근린상점으로 선정하였고, 박물관/미술관, 숙박업을 특정용도로 칭함



[그림 4-25] 공주시 대상지 내 근린생활업종 증감 추이 (연구진 작성)

□ 창폐업을

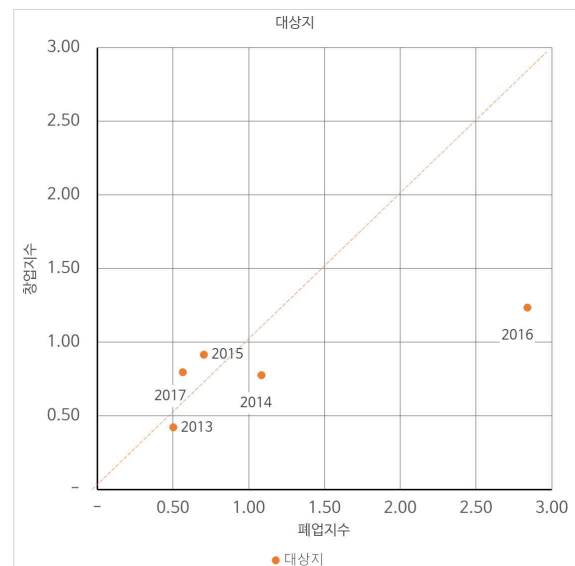
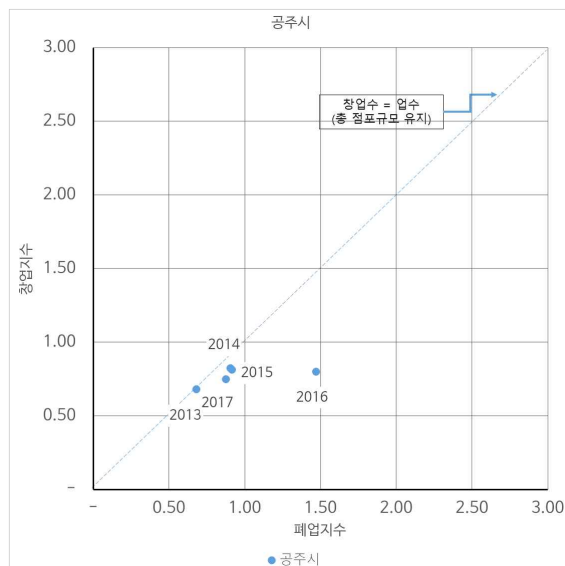
군산과 같은 방식으로 지자체 사업체 인허가데이터를 대상으로 년도별 창·폐업수를 산정하고, 창업 수와 폐업 수와의 관계를 산점도로 표시하여 상권활성화 변화를 파악하였다. 공주 대상지는 '13년과 '14년에는 상권규모가 축소되고 변화도 적었다가, '15년에 상권규모가 다소 확장되었다. '16년에 상권규모의 변화가 컸으나 폐업지수가 커져 상권 규모가 크게 축소된 것으로 나타났다. '17년에는 '15년 수준과 비슷하게 변화는 적으나 상권은 다소 확장된 상황이다.

[표 4-32] 공주시와 대상지의 일반음식점 년도별 창폐업 지수

년도	공주시					대상지				
	창업	폐업	운영중	창폐업지수		창업	폐업	운영중	창폐업지수	
				창업지수	폐업지수				창업지수	폐업지수
2013	102	102	1,497	0.68	0.68	5	6	119	0.42	0.50
2014	134	148	1,631	0.82	0.91	10	14	129	0.78	1.09
2015	144	163	1,775	0.81	0.92	13	10	142	0.92	0.70
2016	154	284	1,929	0.80	1.47	20	46	162	1.23	2.84
2017	156	183	2,085	0.75	0.88	14	10	176	0.8	0.57

출처 : 지자체 인허가 데이터 (2018.10.2접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

*창폐업지수는 운영중인 점포 대비 창업수, 폐업수를 의미



[그림 4-26] 공주시 및 대상지 사업체 창폐업지수

출처 : 지자체 인허가 데이터 (2018.10.2접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

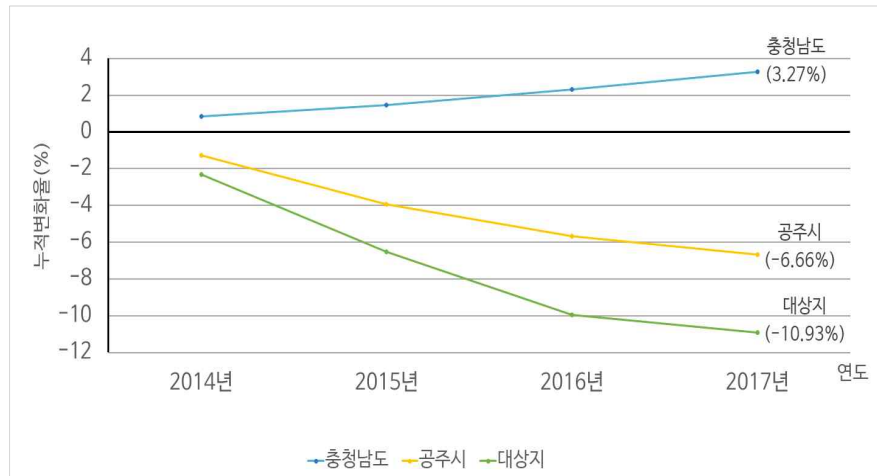
□ 주민등록인구

대상지 주민등록인구는 2013년 이후 지속적으로 감소하여 지난 4년 간 약 10% 감소하였다. 2016년 감소폭이 줄어들었으나 공주시 전체 인구감소보다 높은 수치이다.

[표 4-33] 공주시 대상지 내 주민등록인구 변화

구분	인구 (명)					변화율 (%)				
	2013	2014	2015	2016	2017	13-14	14-15	15-16	16-17	13-17
충남	2,038,994	2,056,355	2,069,171	2,086,577	2,106,493	0.85	0.62	0.84	0.95	3.27
공주시	116,735	115,254	112,175	110,256	109,144	-1.27	-2.67	-1.71	-1.01	-6.66
대상지	16,117	15,743	15,085	14,566	14,421	-2.32	-4.18	-3.44	-0.99	-10.93

출처 : 통계청 국가통계포털 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석



[그림 4-27] 공주시 주민등록인구 변화 (연구진 작성)

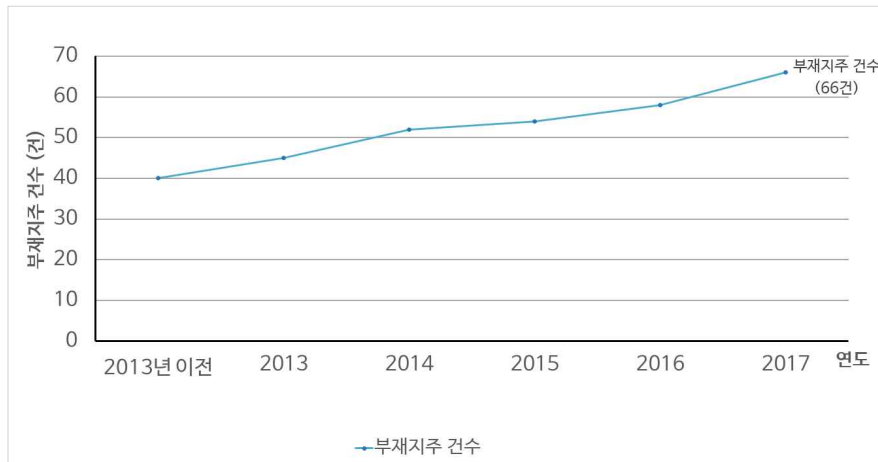
□ 부재지주

대상지내 부재지주는 '13년 이후 매년 평균 4~5건씩 발생하고 있으며 2013년 이전 40건에서 2013년부터 2017년까지 누적건수 66건으로 4년 간 약 40%가 증가하였다.

[표 4-34] 공주시 대상지 부재지주 변화

구분		2013년 이전	2013	2014	2015	2016	2017
대상지	년도별 건수	40	5	7	2	4	8
	누적건수		45	52	54	58	66

출처 : 국토교통부, 국가공간정보포털 국가중점개방API 공시지가 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석



[그림 4-28] 공주시 대상지 부채지주 변화도 (연구진 작성)

□ 물리적 형태 : 신축, 증개축·대수선, 합필 _대형신축개발 파악

공주시 대상지에서는 '14년(19건)과 '16년(30건), '17년(24건)에 신축이 활발히 진행되었으며, '17년에는 합필건수도 30건으로 많이 진행되었다. '17년 합필된 필지 가운데 대규모 필지도 일부 나타나고 있다. 그러나 증개축 및 대수선은 많이 진행되지 않은 것으로 나타났다.

[표 4-35] 공주시 대상지 년도별 증개축·대수선 및 합필 현황

구분		2013	2014	2015	2016	2017
대상지	신축	12	19	9	30	24
	증개축·대수선	1	2	1	0	0
	합필건수	8	9	6	9	30

출처 : 국토교통부, 국가공간정보포털 국가중점개발API 공시지가 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

[표 4-36] 공주시 필지규모 현황 (2018년 현재 기준)

구분	평균필지규모	최대필지규모
공주시 대상지	204.25㎡	22,604.43㎡

출처 : 국토교통부, 국가공간정보포털 국가중점개발API 공시지가 (2018.7.20접속) 자료 토대로 연구진 가공, 분석

4. 분석결과 종합 및 진단, 시사점 및 한계점

1) 분석결과 종합 및 진단

① 군산시

□ 군산시 도시재생사업지역 변화 양상 및 특성

- 지역 관심 및 인기도 변화

관련지표	분석 사항	분석 결과
외부유입인구	집중 증폭 시기 / 변화양상	2015년 (100% 이상) 급증, 2017년 감소추세
SNS 노출빈도	집중시기	2014년부터 현재까지
유동인구	변화양상 특징	(현재 최근 6개월 자료만 구득, 분석 어려움)

- 부동산 가치 변화

관련지표	분석 사항	분석 결과
공시지가	4년간 변화(지정 전-사업완료)	10% 상승(전북평균 수준, 군산시의 절반 수준)
	변화양상 특징	'13~현재까지 지속적으로 상승 중 공주시/대성지 '17년 상승폭 커져
상업업무 부동산 가격	4년간 변화(지정 전-사업완료)	50% 상승(전북, 군산의 2~2.5배 수준)
	변화양상 특징	2015년에 크게 상승(전북, 군산의 4배 수준)
상업업무, 단독다 가구 부동산 거래량	4년간 변화(지정 전-사업완료)	
	변화양상 특징	선정 직후인 2014년 다른해보다 많은 거래 (현재 최근 3개월 자료만 구득, 분석어려움)
매출액	변화양상 특징	(매출과 점포수 증감추이로)
	업종 성장유형 파악	현재 성장업종 : 커피전문점/카페/다방

- 식음상권의 변화

관련지표	분석 사항	분석 결과
식음업종	4년간 변화(지정 전-사업완료)	58% 상승(군산 50%보다 조금 높은 수준)
	변화양상 특징	'13~현재까지 지속적으로 증가 중 2014년에 다른해보다 좀 더 많이 증가
식음업종 세부 (한식, 카페)	4년간 변화(지정 전-사업완료)	카페 크게 증가(316%, 6개->25개)
	변화양상 특징	지속적 증가 중, 증가폭은 '14이후 감소
근린생활업종	근린생활업종 감소	감소 없음
	특정업종	숙박업이 다소 증가

- 거주인구 및 부재지주의 변화

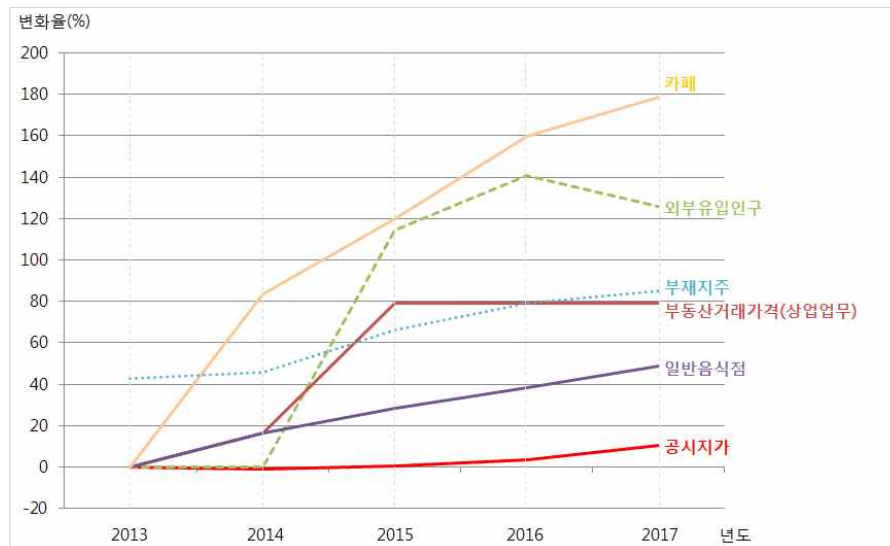
관련지표	분석 사항	분석 결과
거주인구	4년간 변화(지정 전-사업완료)	17% 감소(전북, 군산 3~4% 증가)
	변화양상 특징	'13 이후부터 일정규모로 지속적 감소
부재지주	4년간 변화(지정 전-사업완료)	116% 증가
	변화양상 특징	2014년 50% 이상 증가

- 물리적 형태 변화

관련지표	분석 사항	분석 결과
신축	변화양상 특징	매년 10건 미만, 큰 변화 없음
증개축대수선	변화양상 특징	매년 3건 미만으로 변화 미미
합필	변화양상 특징	변화 거의 없음. '16년 8건이 가장 많음

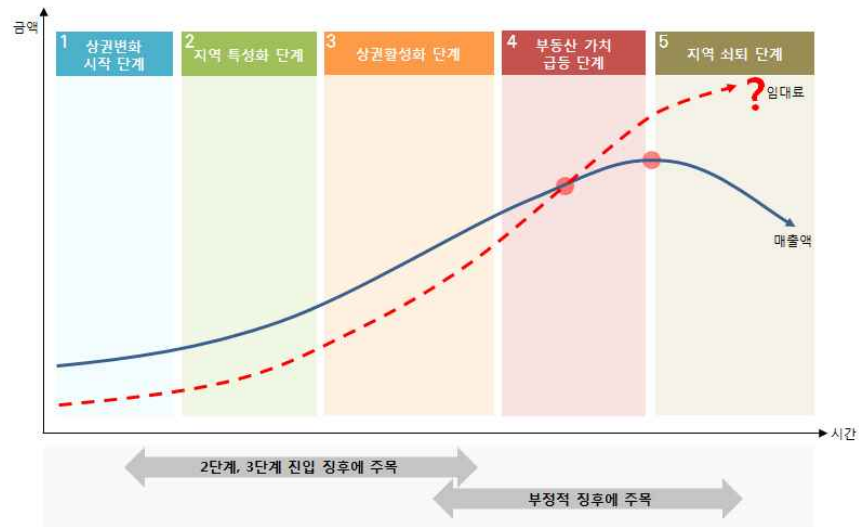
□ 분석결과 종합 및 젠트리피케이션 진행 진단 : 3단계 활성화 단계

군산시는 '15년에 외부유입인구가 크게 증가한 동시에 상업·업무용 부동산 가격도 크게 상승하여 두 지표 간 상관관계가 큰 것을 알 수 있다. 이러한 가운데 일반음식점과 카페는 '13년 이후 지속적으로 증가하여 상권이 계속 확대되고 있음을 알 수 있다. 지역거주 인구는 감소하였으나 근린상점수가 특별히 감소하지는 않아 아직까지 거주환경이 크게 악화되거나 상업화되었다고 판단하기에는 이르다. 또한 아직까지 대형신축개발에 의한 대규모 자본이 유입되지는 않은 것으로 판단된다. 이러한 상황을 종합해봤을 때 현재 군산은 3단계 상권활성화 단계에 있다고 판단된다. 그러나 공시지가가 '17년에 상승폭이 커진 반면 '16년 이후 외부유입인구가 감소하기 시작한 점, 거주인구가 지속적으로 감소하고 미미하지만 부재지주도 지속적으로 발생하고 있는 점을 보았을 때, 4단계 진입으로 진행될 것인지 주목할 필요가 있다. 사업이 완료된 '18년의 변화를 지속적으로 관찰할 필요가 있으며, 임대료 구독이 어려운 상황에서 특히 매출액의 변화추이에 주목할 필요가 있다.

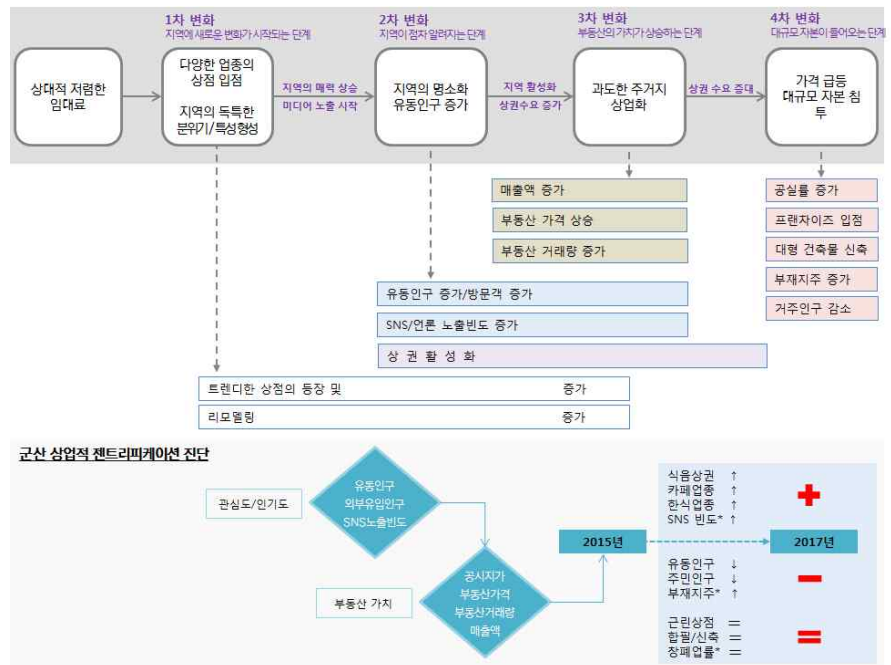


[그림 4-29] 군산시 도시재생사업지역 젠트리피케이션 주요 지표 연도별 변화 (연구진 작성)

*부동산거래가격 '16년 폭증 자료 제한한 것으로 조정된 변화를 적용



[그림 4-30] 본 연구에서의 상업적 젠트리피케이션 진행단계 모델 개념도 (저자 작성)



[그림 4-31] 군산시 대상지 상업적 젠트리피케이션 진단체계 및 진단 (저자 작성)

② 공주시

□ 공주시 도시재생사업지역 변화 양상 및 특성

- 지역 관심 및 인기도 변화

관련지표	분석 사항	분석 결과
외부유입인구	집중 증폭 시기 / 변화양상 특징	'14년 하락, 이후 지속적 증가, '15년 40% 증가, 이후 증가폭 감소
SNS 노출빈도	집중시기	'13년 이후로 지속적 증가
유동인구	변화양상 특징	(현재 최근 6개월 자료만 구득, 분석어려움)

- 부동산 가치 변화

관련지표	분석 사항	분석 결과
공시지가	4년간 변화(지정 전-사업완료)	11% 상승(충남 수준, 공주시의 약 3배 수준)
	변화양상 특징	'13~현재까지 지속적으로 상승 중 2016년 증가폭 커 (공주시 평균보다 5% 이상)
상업업무	4년간 변화(지정 전-사업완료)	8.8% 상승(공주 약 30% 감소, 전북 14% 상승)
부동산 가격	변화양상 특징	'15년 170% 상승 (공주 '16년 138% 상승)
상업업무, 단독다	4년간 변화(지정 전-사업완료)	
가구 부동산 거래량	변화양상 특징	매년 70~80건 내외로 진행
매출액	변화양상 특징	(현재 최근 3개월 자료만 구득, 분석어려움)
	업종 성장유형 파악	(매출과 점포수 증감추이로)

- 식음상권의 변화

관련지표	분석 사항	분석 결과
식음업종	4년간 변화(지정 전-사업완료)	약 48% 상승(공주시 35%보다 조금 높은 수준)
	변화양상 특징	'13~현재까지 지속적으로 증가 중 2016년에 다른해보다 좀 더 많이 증가
식음업종 세부 (한식, 카페)	4년간 변화(지정 전-사업완료)	카페 크게 증가(300%, 5개→20개)
근린생활업종	변화양상 특징	지속적 증가 중
	근린생활업종 감소	감소 없음
특정업종	특정업종	숙박업 다소 증가

- 거주인구 및 부재지주의 변화

관련지표	분석 사항	분석 결과
거주인구	4년간 변화(지정 전-사업완료)	약 11% 감소(충남 3% 증가, 공주 6.7% 감소)
	변화양상 특징	'13 이후 지속적 감소 중
부재지주	변화추이	매년 2~7건 정도 발생 (평균 4.5건)

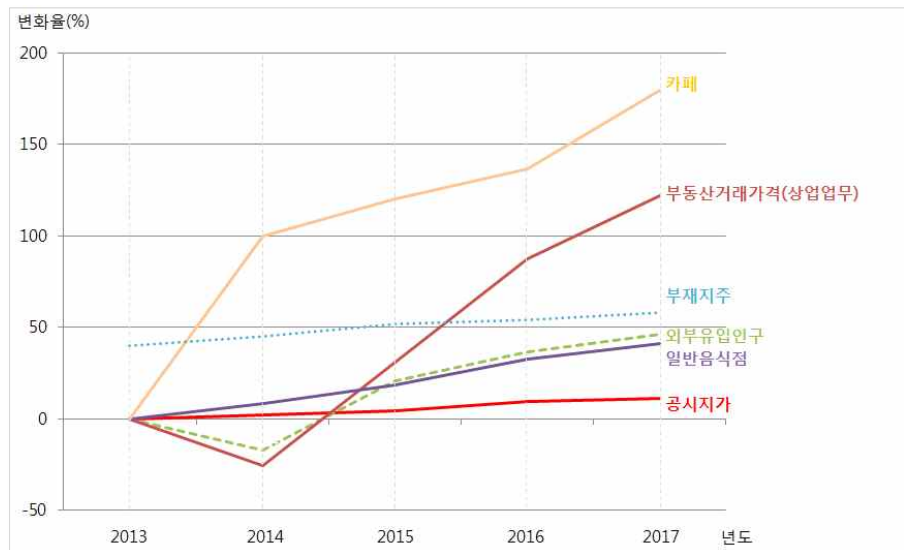
- 물리적 형태 변화

관련지표	분석 사항	분석 결과
신축	변화양상 특징	신축활발, '16년, '17년 신축건수 크게 증가
증개축대수선	변화양상 특징	년 1~2건으로 미미
합필	변화양상 특징	'17년 합필건수 크게 증가, 일부 대형필지 합필

□ 공주시 분석결과 종합 및 젠트리피케이션 진행 진단 : 3단계 상권활성화 단계

공주시 역시 '15년에 외부유입인구가 40% 가량 증가한 동시에 상업·업무용 부동산 가격도 크게 상승하여 두 지표 간 상관관계가 큰 것을 알 수 있다. 이러한 가운데 일반음식점과 카페는 '13년 이후 지속적으로 증가하여 창폐업지수로 볼 때 상권이 확대되고 있음을 알 수 있다. 지역거주인구는 감소하였으나 근린상점수가 특별히 감소하지는 않아 아직까지 거주환경이 크게 악화되거나 상업화되었다고 판단하기에는 이르다. 외부유입인구도 '17년까지 지속적으로 증가하고 있어, 이러한 상황을 종합해봤을 때 현재 공주시 도시재생사업지역은 3단계 상권활성화 단계에 있다고 판단된다.

그러나 최근 1~2년 사이 신축과 합필이 이전보다 다수 진행되고 있는 점을 고려하여, 신축되는 필지규모와 입점되는 용도에 주목할 필요가 있다. 특히 대기업 프랜차이즈 상점이나 카페 등의 등장을 주시하여야 한다. 대기업 프랜차이즈는 주변의 부동산 가격과 임대료의 급상승을 가져올 수 있기 때문이다. 아울러 상권활성화가 지속되는지 향후 매출액, 유동인구, 외부유입인구 등의 변화를 지속적으로 파악할 필요가 있다.

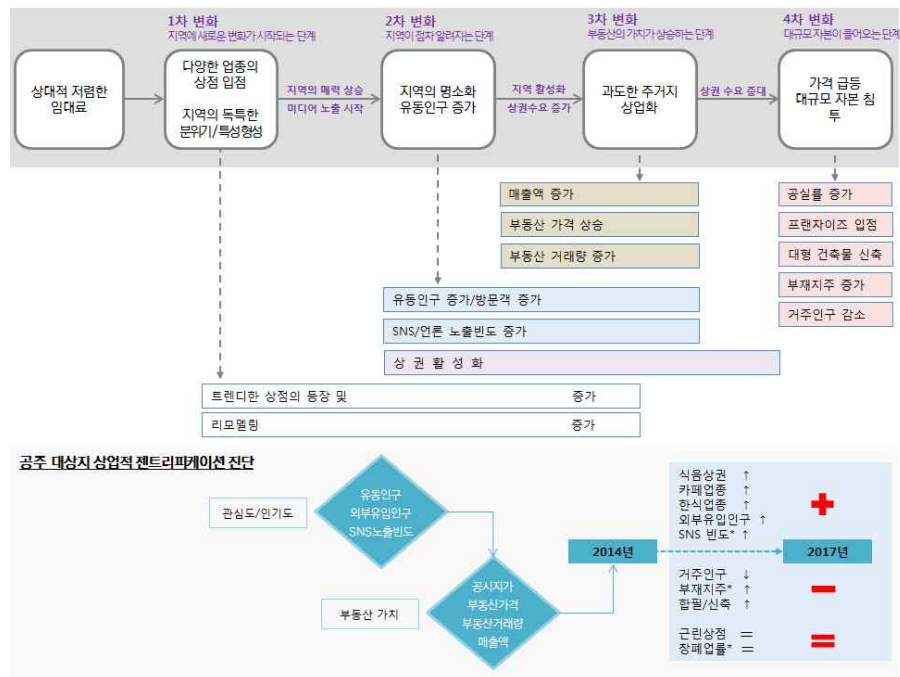


[그림 4-32] 공주시 도시재생사업지역 젠트리피케이션 주요 지표 연도별 변화 (저자 작성)

*부동산거래가격 '16년 폭증 자료 제외하고 조정된 변화율 적용



[그림 4-33] 본 연구에서의 상업적 젠트리피케이션 진행단계 모델 개념도 (저자 작성)



[그림 4-34] 공주시 대상지 상업적 젠트리피케이션 진단체계 및 진단 (저자 작성)

2) 시사점 및 한계점

□ 외부유입인구와 부동산 거래가격과의 상관성 확인, 핵심지표로 활용 가능

두 지역 분석결과 지방도시의 도시재생사업지역에서 외부유입인구의 변화와 부동산 가치 변화(부동산 거래가격과 공시지가), 식음상권의 변화(카페, 일반음식점)는 상관관계가 높은 것으로 파악되었다. 두 지역의 사례적용을 통해 외부유입인구와 부동산 가격 및 식음상권 간 상관관계가 높은 것을 확인하였으나, 보다 많은 사례지역 적용을 통해 관련성을 지속적으로 확인할 필요가 있다.

□ 매출액과 유동인구 지속적 자료수집 및 구축 중요

외부유입인구와 유동인구가 증가할 때 상권과 부동산 가격의 증가추이, 외부유입인구와 유동인구가 감소하기 시작할 때 상권과 부동산 가격의 변화로 젠트리피케이션의 징후(3단계, 4단계)를 가늠할 수 있다. 외부유입인구와 유동인구가 감소하기 시작할 때 부동산 가격과 상권 규모는 증가하는데 반해 매출액이 지속적으로 감소하면 일단 젠트리피케이션 진행 3단계 후반과 4단계 진입단계에 들어서고 있음을 의미한다고 볼 수 있다.

일단 매출액이 지속적으로 감소하게 되는 경우, 거주인구와 근린생활업종이 감소하는지 계속 살펴보아야 한다. 젠트리피케이션의 문제는 근본적으로 기존 커뮤니티가 와해되는 것으로부터 출발하기 때문이다. 이러한 단계에 진입이 예상되거나 진입단계에 있다고 판단될 경우, 창폐업률, 부재지주 등 전문가의 참여를 통해 지역의 현황을 보다 심도있게 진단할 필요가 있다.

이러한 점에서 현재 몇 개월 자료만 구득이 가능했던 유동인구와 매출액에 대한 지속적 자료 수집과 모니터링이 중요하다. 두 지표 모두 소상공인진흥공단 상권서비스에서 구득이 가능한데 매출액은 최근 3개월, 유동인구는 최근 6개월 자료만 제공되고 있어 3개월~6개월 단위로 꾸준히 자료를 수집할 필요가 있다. 소상공인진흥공단 자료는 매출액의 경우 카드매출전표를 토대로 제공되고, 유동인구는 통신사 자료와 연계되어 있어 공신력있는 자료를 쉽게 구득할 수 있다.

□ 현장조사로 현장 현황이 반영된 측정지표 추가로 구축 할 필요

증개축 및 대수선 분석은 공공에서 제공하고 있는 건축데이터 민간개방 시스템 자료를 활용했음에도 불구하고, 현장에서 벌어지고 있는 공사중인 건물 수와 상당한 차이가 있는 것으로 나타났다. 증개축 및 대수선 범위에 따라 ‘허가’가 아닌 ‘신고’ 사항인 경우, 실

제로 자료에 반영되지 않거나 적용되는 시점과 실제 공사시점에서 차이가 발생할 수밖에 없는데, 이들은 대부분 소규모에 해당된다. 도시재생사업지역이나 상업적 젠트리피케이션이 발생하는 지역은 기존 건물의 개보수를 통해 지역의 변화를 가져오는 경우가 많고, 대부분 규모가 크지 않다. 따라서 증개축 및 대수선 자료를 현장에서 리모델링 현황 조사를 통해 보완할 필요가 있다.

[표 4-37] 건축법에 근거한 신고 및 허가사항

건축 허가	건축 또는 대수선(일정규모 이하인 경우 건축신고), 21층 이상 또는 연면적 합계가 10만㎡이상, 연면적의 3/10이상의 증축으로 인하여 층수가 21층 이상으로 되거나 연면적 합계가 10만㎡이상 되는 증축 포함		
	행위	대상	규모
건축 신고	증축, 개축, 재축	(공란)	- 바닥면적 합계 85㎡이하
	건축	- 관리지역·농림지역·자연환경보전지역	- 연면적 200㎡미만, 3층 미만 (지구단위계획구역, 재해취약지구 내 건축제외)
	대수선	(공란)	- 연면적 200㎡ 미만, 3층 미만
	건축	- 기타 소규모건축물	- 연면적 합계 100㎡미만 - 건축물의 높이 3m이하의 증축 - 표준설계도서에 의해 건축하는 건축물로 그 용도, 규모가 주위환경, 미관에 지장이 없다고 인정되어 건축조례로 정하는 건축물
		- 공업지역 - 제2종 지구단위계획구역 - 산업단지	- 2층 이하인 건축물로 연면적의 합계가 500㎡이하인 공장
		- 농업 또는 수산업에 위한 읍·면지역	- 200㎡이하의 창고 - 연면적 400㎡이하의 축사, 작물재배사

한편 지방도시의 도시재생사업지역의 활성화, 재생, 젠트리피케이션은 ‘관광’과 관련이 깊다. 군산의 경우 게스트하우스 등장 -> 카페 증가 -> 의류판매업이나 기념품샵 등장 순으로 지역이 변화, 활성화되어 가는 양상을 보이고 있다. 이러한 점에서 세부 업종변화에서 외부인을 서비스하는 편의점, 게스트하우스, 기념품샵 등의 등장과 증가와 같은 환경변화를 체크할 필요가 있다. 지자체 인허가 데이터의 업종분류체계에서는 이들 업종이 별도로 구분되어 있지 않으며, 식품판매업이 ‘슈퍼마켓, 편의점’을 의미하고 있으나²¹⁾ 통계자료 구축 결과 이들 시설이 아닌 것으로 조사되었다²²⁾. 한편 숙박업에도 우리가 흔히 알고 있는 게스트하우스나 민박업은 포함이 되어있지 않아²³⁾, 도시재생사업

21) 식품판매업(기타): 제과점, 즉석판매제조가공업, 유통판매업 등에 속하지 않고 마트와 같은 일정 규모 이상의 영업장에서 식품을 판매하는 업소정보(출처: 지자체 인허가 데이터 홈페이지, 2018.10.02.접속).

22) 군산시 대상지에는 0, 공주시 대상지에는 1개 있는 것으로 조사되었다.

지 변화에 유의미한 게스트하우스의 증감을 통계자료로는 확인하기 어렵다. 따라서 이러한 의미 있는 세부업종은 지역의 도시재생지원센터 등에서 현장조사를 통해 지속적으로 자료를 수집, 구축할 필요가 있다.

□ 많은 사례지역의 측정결과와 진행양상 공유와 비교를 통해 추후 진입단계 일반화 그럼에도, 이러한 단계가 순차적으로 발생하지 않고 지표별 의미가 지역별로 차이가 있으므로 많은 사례지역의 데이터를 지속적으로 구축, 분석하여 진단결과를 공유하고 비교할 필요가 있다.

23) 숙박: 여관, 여인숙, 호텔 등 잠을 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비 등의 서비스를 제공하는 업소 정보(출처: 지자체 인허가 데이터 홈페이지, 2018.10.02.접속).

제5장 진단체계 및 진단지표 활용방안

- 1. 상업적 젠트리피케이션 진단체계
 - 2. 측정지표 활용방안 및 대응정책
-

본 장에서는 5장에서 진행한 국내 상업적 젠트리피케이션 측정을 위한 진단지표와 이를 사례지에 시범적용한 결과를 정리하여, 최종 진단지표를 제시하였다. 진단지표와 함께 이 지표를 왜(진단 목적), 누가(작성 주체), 언제(조사 주기), 어디를(공간적 범위), 어떻게(지표 산정방식과 활용 통계자료) 구축해야 하는지 진단체계를 제시하였다. 마지막으로 젠트리피케이션 진단지표의 활용방안을 제안하였다.

1. 상업적 젠트리피케이션 진단체계

상업적 젠트리피케이션 진단체계

- 목적
 - 최종 측정지표
 - 지표 작성 주체 및 자료제공 주체
 - 지표적용의 공간적 범위 및 자료작성 주기
 - 지표의 산정방식과 활용 통계자료
-

1) 목적

국내 상업 젠트리피케이션 진단지표의 설정목적은 젠트리피케이션 현상을 사전에 감지하거나 진행이 되고 있다면 어느 정도 단계에 와 있는지 상태를 판단하여 젠트리피케이션에 따른 사회적 문제들을 늦추거나 사전에 방지할 수 있는 대책을 마련할 수 있도록 신호를 주기 위함이다. 도시 또는 근린의 변화를 결과적인 면에서 분석하는 것이 아니라 사전에 인지 또는 감지하기 위한 것이기 때문에 일정 기간을 두고 주기적으로 진단(조사)하여 그 변화를 지속적으로 모니터링 할 필요가 있다.

2) 최종 측정지표 : 핵심지표 7개, 보조지표 9개

[표 5-1] 상업적 젠트리피케이션 최종 측정지표 (저자 작성)

측정 지표	측정 지표	분석 자료	현장자료 추가
핵심지표 (7개)	임대료	임대료 변화	
	매출액	식음업종 매출액 변화	
	부동산 가격	부동산 가격 변화	
	유동인구	유동인구 변화	
	외부유입 인구	주요관광지점 입장객수 변화	
	업종 변화	식음업종 수 변화(전체/한식/카페) 근린상점 수, 특정업종 수 변화	• 편의점, 프랜차이즈 카페, 기념품샵 + α
	식음상권 창폐업률	창업지수, 폐업지수, 창폐업지수	
보조지표 (9개)	공시 지가	개별지공시지가 변화	
	부동산 거래량	부동산 거래량 변화	
	SNS 노출 빈도	대상지 명칭 노출빈도	
	거주인구	통계청 주민등록인구 수	
	부재지주	소유권 이전	
	신축	신축 건수 변화	
	증개축,대수선	증개축/대수선 건수 변화	
	리모델링		리모델링
	합필	합필 건수 변화	

국내 상업 젠트리피케이션 진단을 위한 최종 특정지표는 4장에 정리한 바와 같이, 7개의 핵심지표와 9개의 보조지표로 정리할 수 있다. 다만, 임대료의 경우 도시재생사업구역

인 대부분의 지방도시들이 현재 공신력있는 임대료 자료가 구축되어 있지 않으므로, 이를 공시지가로 대체하여 모니터링 할 필요가 있으며, 시범적용에서의 시사점을 반영하여 세부적으로 현장에서 조사해야 할 세부 분석자료를 추가하였다. 4장에서 전술한바와 같이 임대료의 경우 현재 전수조사나 정확한 자료구득은 어렵지만, 지역 내 부동산과 협조 또는 활용할 경우 파편적으로나마 변화추이를 파악할 수 있고, 향후 카드사나 통신사, 세무서 등의 자료를 개인정보에 침해되지 않는 범위에서 개방하게 될 경우 또는 한국감정원에서 임대료 구축의 상권에 도시재생사업지역을 포함할 경우 구득이 가능할 수 있으므로 핵심지표로 명시하였다.

3) 지표 작성 주체 및 자료제공 주체

□ 지표 작성 주체 : 1차_지방자치단체, 2차_전문가(전문기관)

원칙적으로 지표 작성 주체는 도시재생사업지역의 해당 지자체이다. 변화추이를 살펴봐야 할 세부 업종변화의 경우 지역별 특성을 고려할 필요가 있는 점, 현장조사를 통해 추가로 수집, 구축해야 할 측정지표가 있는 점 등을 고려한 것이다. 또한 지역 담당자들이 해당지역의 젠트리피케이션 진행 여부를 제일 먼저 체감할 수 있고, 체감인지해야 하는 이유도 포함된다. 무엇보다 해당지역의 젠트리피케이션 현상의 발생여부, 진행단계에 대해 지속적으로 꾸준히 관심을 갖고 지켜봐야하기 때문이다.

이차적으로는, 도시재생사업이 진행되면서 어떠한 특정 시점에 해당 지역의 젠트리피케이션의 진행 정도를 보다 전문적이고 깊이 있게 진단할 필요가 있는 경우 전문기관 또는 전문가가 참여하여 지역에서 수집, 구축한 자료 외에 전문가가 구득가능한 필요한 지표를 추가로 구축하고 전문프로그램 등을 이용하여 보다 다각적으로 자료를 구축하고 분석을 실시하도록 한다.

□ 자료제공 및 수집 주체 : 공공 데이터(국가, 지자체) + 지자체 수집 및 조사 + 전문가 참여

최종 측정지표의 자료제공 주체를 구분해 보면, 먼저 국가 및 지자체가 제공하고 있는 공신력있는 공공데이터가 있다. 국가가 제공하고 있는 자료들로는 부동산가격 및 거래량, 업종변화 및 부재지주, 그리고 통계청의 거주인구, 건축데이터와 관련된 신축, 대수선, 합필 등이 있으며, 지자체가 제공하는 자료로는 지자체인허가데이터를 통한 창폐업율과 지자체 홈페이지에서 제공하고 있는 개별공시지가 이다.

공공에서 제공하고 있는 자료 외에 지자체 담당자들이 별도로 자료를 조사, 수집, 구축

하여야 하는 지표로는 매출액과 유동인구, 그리고 현장조사를 통해 구축해야하는 세부 업종변화들과 리모델링이다. 매출액과 유동인구는 소상공인진흥공단 상권분석시스템에서 자료를 제공하고 있으나 일정기간이 지나면 이전 자료가 사라지기 때문에 사이트에 주기적으로 방문하여 자료를 기록해놓을 필요가 있다. SNS 노출빈도 지표는 관련된 전문프로그램의 활용을 통해 구축이 가능하여 전문가의 참여로만 구축이 가능하다.

[표 5-2] 측정지표별 자료제공 및 수집구축 주제 (저자 작성)

측정 지표	측정 지표	분석 자료	구득방법 (데이터출처)	공공 데이터 제공		지자체 수집, 조사	전문가 수집 분석
				국가	지자체		
핵심지표 (7개)	임대료	임대료 변화	한국감정원 부동산통계정보 (http://www.r-one.co.kr)	추후 국가제공 필요			
	매출액	식음업종 매출액 변화	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)			○	
	부동산 가격	부동산 가격 변화	국토교통부 실거래가 공개시스템 (http://rt.molit.go.kr)	○			
	유동인구	유동인구 변화	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)			○	
	외부유입 인구	주요관광지점 입장객수 변화	관광지식정보시스템 (https://know.tour.go.kr/)	○			
	업종 변화	식음업종 수 변화 (전체/한식/카페) 근린상점 수 특정업종 수 변화	통계청 통계지리정보서비스(SGIS) (https://sgis.kostat.go.kr/)	○			
		편의점, 프랜차이즈 카페 기념품샵 + α	현장조사			○	
보조지표 (9개)	식음상권 창폐업률	창업지수/폐업지수 창폐업지수	지자체인허가데이터 (http://www.localdata.kr/)		○		
	공시 지가	개별지공시지가 변화	지자체홈페이지		○		
	부동산 거래량	부동산 거래량 변화	국토교통부 실거래가 공개시스템 (http://rt.molit.go.kr)	○			
	SNS 노출 빈도	대상지 명칭 노출빈도	Python & R 크롤링 Foursquare 데이터, 연구자 자체 구축				○
	거주인구	통계청 주민등록인구 수	국가통계포털(www.kosis.co.kr)	○			
	부재지주	소유권 이전	국가공간정보포털-국가중점개발 api(www.nsdi.go.kr)	○			
	신축	신축 건수 변화	건축데이터 민간개방 시스템 (http://open.eais.go.kr)	○			
	증개축,대수선	증개축/대수선 건수 변화	건축데이터 민간개방 시스템 (http://open.eais.go.kr)	○			
	리모델링	리모델링 건수 변화	현장조사			○	
	합필	합필 건수 변화	국가공간정보포털-국가중점개발api (www.nsdi.go.kr)	○			

4) 지표적용의 공간적 범위 및 자료작성 주기

□ 지표적용의 공간적 범위

- 제공 자료의 공간범위가 ‘필지별’일 경우 : 사업대상지를 포괄하는 법정동으로 설정
- 제공 자료의 공간범위가 ‘읍·면·동’일 경우 : 사업대상지를 포괄하는 법정동으로 설정
- 현장조사로 자료를 구축하는 경우 : 도시재생사업지를 대상으로 함
- 외부유입인구의 경우 관광지식정보시스템에서 제공하는 주요 관광지점 중 대상지 내 또는 인근에 위치한 시설을 대상으로 함
- 소상공인진흥공단에서 제공하는 자료(매출액, 유동인구)인 경우 : 대상지 일대가 포함되도록 대상지 범위를 설정(매뉴얼 내용 참고)

□ 자료 작성주기

- 년 단위로 제공되는 자료(공시지가, 거주인구) : 매년 1월에 전년도 자료를 작성
- 월 단위로 제공되는 자료 중 구독 용이성과 계산 용이성이 ‘중’ 이상인 자료(부동산 가격 및 거래량, 업종, 신축/합필/증개축·대수선, 사업체수) : 매년 1월 달에 전년도 자료를 년단위 혹은 월단위로 수집, 작성하되, 필요 시 월단위로 자료 수집·작성
- 월 단위로 제공되는 자료 중 구독과 계산이 용이한 자료(외부유입인구) : 매월 첫째 주에 이전 달 자료를 수집, 작성
- 현장조사로 자료를 구축하는 경우(리모델링, 프랜차이즈 카페, 편의점 등) : 매월 마지막 주에 해당 달의 현황을 조사하여 기록
- 매출액 : 3개월 단위로 자료 수집, 구축
- 유동인구 : 6개월 단위로 자료 수집, 구축

[표 5-3] 측정지표 적용의 공간적 범위 및 자료 작성주기 (저자 작성)

측정 지표	측정 지표	분석 자료	구득방법 (데이터출처)	공간적 범위	자료작성 주기
핵심지표 (7개)	임대료	임대료 변화	한국감정원 부동산통계정보 (http://www.r-one.co.kr)		
	매출액	식음업종 매출액 변화	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)	사업대상지 일대 (사용자 선택)	3개월 마다
	부동산 가격	부동산 가격 변화	국토교통부 실거래가 공개시스템 (http://rt.molit.go.kr)	법정동	년 (매년 1월)
	유동인구	유동인구 변화	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)	사업대상지 일대 (사용자 선택)	6개월 마다
	외부유입 인구	주요관광지점 입장객수 변화	관광지식정보시스템 (https://know.tour.go.kr/)	대상지 인근 주요 관광지점	월 (매월 첫주)
	업종 변화	식음업종 수 변화 (전체/한식/카페) 근린상점 수 특정업종 수 변화	통계청 통계지리정보서비스(SGIS) (https://sgis.kostat.go.kr/)	법정동	년 (매년 1월) (필요시 월단위로 구축)
		편의점, 프랜차이즈 카페 기념품샵 + α	현장조사	사업대상지	월 (매월 마지막주)
보조지표 (9개)	식음상권 창폐업률	창업지수 폐업지수 창폐업지수	지자체인허가데이터 (http://www.localdata.kr/)	사업대상지	년 (매년 1월) (필요시 월단위로 구축)
	공시 지가	개별지공시지가 변화	지자체홈페이지	법정동	년 (매년 1월)
	부동산 거래량	부동산 거래량 변화	국토교통부 실거래가 공개시스템 (http://rt.molit.go.kr)	법정동	년 (매년 1월)
	SNS 노출 빈도	대상지 명칭 노출빈도	Python & R 크롤링 Foursquare 데 이터, 연구자 자체 구축		
	거주인구	통계청 주민등록인구 수	국가통계포털(www.kosis.co.kr)	행정동	년 (매년 1월)
	부재지주	소유권 이전	국가공간정보포털-국가중점개발 api(www.nsdi.go.kr)	법정동	년 (매년 1월)
	신축	신축 건수 변화	건축데이터 민간개방 시스템 (http://open.eais.go.kr)	법정동	년 (매년 1월) (필요시 월단위로 구축)
	증개축,대수선	증개축/대수선 건수 변화	건축데이터 민간개방 시스템 (http://open.eais.go.kr)	법정동	년 (매년 1월)
	리모델링	리모델링 건수 변화	현장조사	사업대상지	월 (매월 마지막주)
	합필	합필 건수 변화	국가공간정보포털-국가중점개발api (www.nsdi.go.kr)	법정동	년 (매년 1월) (필요시 월단위로 구축)

5) 지표의 산정방식과 활용 통계자료 : 매뉴얼 또는 가이드라인 제공 필요

지표의 작성주체는 지자체에 두었으나, 지자체 주도의 효율적인 자료 구축을 위해서는 공통된 측정 지표를 제시하고, 지표별 산정방식 및 활용할 통계자료에 대한 매뉴얼 또는 가이드라인을 제공할 필요가 있다. 측정지표는 지자체별로 필요시 추가할 수 있다.

[표 5-4] 측정지표 자료 구축을 위한 매뉴얼(가이드라인) 예시 : 매출액

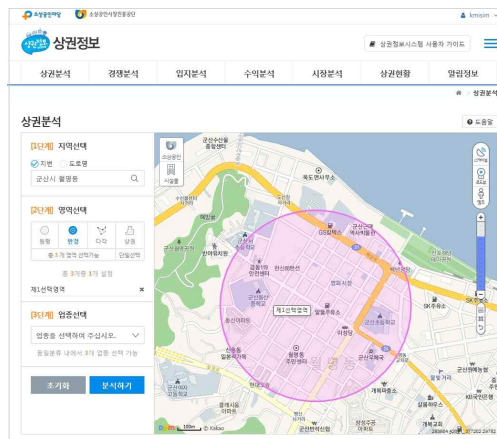
- 측정지표 : 매출액
- 지표의 의미
 - 해당 지역에서 매출액이 증가한다면, 공간에 대한 수요가 증가하고 있음(지역 활성화)을 의미하며, 향후 부동산 가치가 상승할 것으로 예상할 수 있음
- 활용 자료
 - 소상공인진흥공단 상권분석시스템의 '업종별 매출추이' 조사

분석내용	매출액 또는 매출증감률
활용도구	업종별 매출추이, 지역별 업종추이
구득방법	소상공인진흥공단 상권분석 시스템 http://sg.sbiz.or.kr
지표 특성	-상가DB는 지자체, 자체조사 데이터를 활용, 월단위로 -매출DB는 카드사의 지역별 업종별 추정 매출 및 요일별/시간대별 매출 통계, 성별/연령대별 이용고객 통계를 활용

구분	자료 주기	구득가능 자료	공간단위
업종별/지역별	월	최근 6개월치	선택영역 / (군산)시 / (전라북)도 / 전국

- 출처 :소상공인진흥공단 상권분석 시스템 홈페이지 자료 토대로 정리
- 자료의 수집 방법
 - 소상공인진흥공단 상권분석시스템 홈페이지 접속(<http://sg.sbiz.or.kr>) -> 상권분석 > 회원로그인 >
 - [1단계 지역선택] : 해당지역 지번 또는 도로명 기입 (ex.군산시 월명동)
 - [2단계 영역선택] : 원형/반경/다각/상권 중 택 (자료구득시마다 동일한 대상범위를 선택해야 함. 도시재생사업대상지 경계가 정형일 경우 다각형을 선택하여 설정. 동일한 대상지 경계 설정이 어려울 경우, 원형 또는 반경을 선택하고 중심지점을 설정하여 대상지 일대가 포함되도록 거리 설정. 이때 중심지점과 거리를 자료 수집할 때 마다 동일하게 설정함)

- 2단계 영역선택 예시도
- 중심 : 중앙로와 구영5길 교차점
 - 반경 : 400m



- [3단계 업종선택] : 동일분류 내 3개 업종 선택 가능. 대분류 음식 내에 한식 3개 업종, 커피점/카페 3개 업종을 선택하여 자료 구축
- ※ 한식>한식/백반/한정식, 한정식전문, 돌솥/비빔밥전문점
- ※ 커피점/카페>생과일주스전문점, 보드게임카페, 커피전문점/카페/다방
- 자료의 계산
 - 상권분석보고서 결과 data 입력 : 선택한 업종별로 선택영역의 최근 6개월 매출 추이(매출액, 건수, 증감률) 자료 구축, 군산시, 전라북도 자료도 업종별로 제공하고 있으므로 함께 자료 구축
 - 중분류 한식, 커피점/카페별로 월별 매출액과 건수를 합산하고, 년 단위로 증감률 산출
- 자료 구축 주기
 - 최근 6개월 자료만 제공하고 있으므로, 6개월 단위로 접속하여 동일한 공간범위로 동일한 업종을 선택하여 자료를 구축
- 젠트리피케이션 진단
 - 6개월 단위로 매출액 변화 추이를 관찰, 년 단위 자료 구축 시 전년도 대비 매출액 증감 변화율을 파악 (군산시, 전북과 비교분석함)
 - 매출액 변화율보다 부동산 가치(공시지가, 부동산 실거래가, 임대료) 변화율이 더 크게 되면 젠트리피케이션 진행 가능성이 높아짐
 - 특히 임대료가 매출액을 초과하는 경우 젠트리피케이션 진행 가능성이 높아짐

2. 측정지표 활용방안 및 대응정책

1) 상업적 젠트리피케이션 측정지표 활용방안

□ 국내 도시재생뉴딜사업지역을 대상으로 개별적인 사례중심의 젠트리피케이션 현상과 실태 파악을 위한 수단(체계)으로 활용

이에 본 연구에서 제시한 측정지표와 진단체계는 현 단계에서는 도시재생사업지역의 젠트리피케이션 진행단계를 진단하기 위한 것으로 활용하기 보다는, 보다 많은 국내 사례들의 양상과 실태를 파악할 수 있는 자료를 마련하는데 활용할 필요가 있다. 이러한 방향은 도시재생사업지역이 투기 등에 따른 젠트리피케이션 문제에 대응해야 한다는 필요성에도 불구하고 지역의 양상과 변화에 대한 자료구축 시스템이 체계적으로 마련되어 있지 않다는 점과 각각의 측정지표가 정말로 국내 상업적 젠트리피케이션과 상관성이 있는지 규명되어 있지 않다는 점을 고려한 것이다.

상업적 젠트리피케이션 문제가 대두된 것이 주로 서울시 위주이며, 관련 연구 역시 서울시를 중심으로 진행되어 왔다. 지방도시는 공시지가나 매출액, 유동인구 등의 변화양상이 서울과 크게 다르고, 지역의 활성화가 관광활성화와 무관하지 않다는 점에서도 서울과 차이를 보인다. 이러한 점에서 지방도시의 경우 공시지가나 임대료 등의 급등이 문제시 될 때 그 '급등'의 폭이 어느 정도에 해당하는지 현재로서는 명확히 제시하기 어려운 실정이다. 보다 많은 지방도시의 변화과정에 대한 사례를 구축해야 할 이유가 여기에 있다.

최근 젠트리피케이션 진행이 빠른 속도로 진행되면서 지역이 활성화되는 단계에서 공실률의 증가나 프랜차이즈 점포 폐점과 같이 심화단계에서 보였던 양상들이 복합적으로 나타나는 특성이 있다. 도시재생사업지역의 경우, 사업이 별로 진행되지 않은 초기단계임에도 향후 부동산가치에 대한 기대로 외부자본이 유입되어 부동산 거래가격이 급등한다거나, 민간차원의 리모델링이 다수 진행되는 동시에 신규 리모델링 점포가 오랜 기간 입점되지 않아 폐업점포로 남아있는 등 젠트리피케이션의 양상이 점차 복합적으로 나타나고 있어 일반화하기 어려운 상황이다. 따라서 측정지표의 결과를 토대로 일정한 평가기준을 적용하여 젠트리피케이션 진행단계를 진단하는 식의 일반적인 방법은 매우 위험하다. 다시 말해, 현재는 선불리 상업적 젠트리피케이션을 진단하는 것 보다는 보다 많은 국내 양상의 개별적인 사례를 다수 구축해나가는 것이 더욱 필요한 상황임을 주지할 필요가 있다.

4장의 독일사례에서는 지난 40여년간 젠트리피케이션 관련 연구를 진행하면서 모든 사례에 적용할 수 있는 일반화된 개념이나 보편적인 프로세스를 보여줄 수 없으며, 젠트리피케이션을 유발하는 액터들을 일반화하여 정의하거나 젠트리피케이션을 야기하는 요인을 도출하는 것이 어렵다고 하였다. 그럼에도 불구하고 우리나라는 전국을 대상으로 한 젠트리피케이션 양상에 대한 실증사례나 관련 연구가 시작단계에 불과하다. 장소마다 지역마다 다르게 나타나는 젠트리피케이션에 대해 국내에서도 그 개념과 진행과정이 일반화하기 어려운 상황인지 그 누구도 확신할 수 없는 상황이라는 점을 인지할 필요가 있다.

따라서 본 연구에서 제시한 측정지표를 토대로 보다 많은 대상지의 사례와 변화양상에 대한 자료를 구축하고, 이를 토대로 국내 변화양상과 특성이 고려된 측정지표와 젠트리피케이션의 상관성이 규명되어야 한다. 이러한 개별사례와 실증연구가 진행된다면 장기적으로 젠트리피케이션의 진행단계를 진단할 수 있는 지수가 개발되어 진단을 위한 일반화모델이 마련될 수 있을 것이다.

□ 도시재생뉴딜사업 선정 및 국비지원단계에 활용

지자체가 도시재생뉴딜사업지역을 대상으로 개별적인 사례중심의 젠트리피케이션 현상과 실태를 파악하도록 하기 위해서는 도시재생뉴딜사업 지역 선정 및 국비지원단계에서 본 연구에서 제시한 진단지표를 조사, 구축하도록 한다. 현재 도시재생뉴딜사업 선정 평가에 젠트리피케이션 방지대책 마련이 있으므로 이에 대한 대책마련을 위해 사업지 선정단계부터 지속적으로 젠트리피케이션 진단지표별로 자료를 구축하여 진행과정을 모니터링 하도록 한다. 이를 위해 국가차원에서 도시재생뉴딜사업시 젠트리피케이션 진단지표를 제시하고, 지표별 계산방식 등 진단체계에 대한 가이드를 제시하도록 한다.

□ 도시재생사업 성과 지표로 활용

서론에서 언급한 바와 같이, 젠트리피케이션은 지역활성화 과정을 거치면서 나타나는 현상으로 상업적 젠트리피케이션 측정지표는 도시재생사업의 성과지표와도 관련성이 높다. 따라서 일부 측정지표의 결과를 도시재생사업 성과 지표로 활용하고, 이를 위해 도시재생사업 모니터링 기관 또는 주체와 협의를 통해 지표 산정방식 및 작성 주기 등 구체적인 방법을 논의하여 일관된 지표결과가 도출될 수 있도록 한다.

□ 일반지역의 젠트리피케이션 측정지표로도 활용

국내에 많은 실증사례가 부족한 관계로, 본 연구에서의 측정지표는 서울의 젠트리피케

이선이 발생한 지역의 선행연구에 기반하고 있다. 국내의 경우 아직까지 도시재생사업 지역과 일반지역의 젠트리피케이션 측정지표가 얼마나 차별성이 있는지 규명되지 않았다. 따라서 본 연구에서 도출한 측정지표는 일반지역의 젠트리피케이션을 진단하는 데에도 상당히 유용할 것으로 판단된다.

2) 도시재생사업에서 상업적 젠트리피케이션 대응정책

□ 대응 정책 마련의 목표

상업적 젠트리피케이션 대응정책 마련에 앞서 생각해봐야 할 근본적인 질문은 ‘지방도시 도시재생사업지, 무엇을 보호할 것인가? 누구를 보호해야 하는가?’이다. 보호의 대상은 지역을 특성있게 변화시킨 젠트리파이어이다. 그 시작을 만들어낸 젠트리파이어를 규명하는 것은 현실적으로 쉽지는 않다. 그럼에도 젠트리피케이션이 얼마큼 진행되었던 보호해야할 대상은 지역주민과 현재 해당 지역에서 영업활동을 하고 있는 상인들임에는 틀림없다. 또한 지방도시에서 지역의 활성화는 관광활성화와 밀접한 관계속에 있으므로, 관광활력을 유지시키는 것 역시 중요하다. 무엇보다 일시적인 공공의 지원보다는 지역이 자생적으로 관광활력을 유지할 수 있도록 하는 것이 중요하다.

이러한 점에서, 젠트리피케이션의 대응정책을 마련하기 위한 기본목표는 다음 세 가지로 정리할 수 있으며, 요약하면 적절한 관광객 수를 유지하여 관광객과 주민이 공존하도록 하여 지역이 지속가능하도록 해야 한다.

- 원주민의 이탈을 방지해야 한다 : 커뮤니티 붕괴 방지
- 지속적인 영업행위가 가능하게 한다. : 지속가능성
- 관광활력을 자생적으로 유지하게 한다. : 관광활성화 자생적 유지

□ 대응 정책1. 사업초기 단계에 부동산 가격 및 거래 자료 구축 및 공유 / 주민상인 등 교육 / 관계자 협의체계 구축

상업적 젠트리피케이션 1단계의 경우, 도시재생사업지역에서는 일반지역들과 달리 부동산 가치상승에 대한 기대로 사업내용이나 사업비 승인이 이루어지기 이전부터 외부 투기자본이 몰리는 현상이 나타난다. 공공사업의 대규모 금액이 투자되는 사업임에도 불구하고, 외부의 투기수요에 대한 대응책이 전혀 없다는 점¹⁾을 감안하여 도시재생뉴

1) 서울경제(2017년7월28일자), ‘투기방지책 안보이는 도시재생사업’ : 국토부 계획안 발표 5년간 500곳 50

딜사업에서는 사업선정 초기단계에서부터 대응책을 마련할 필요가 있다.

지역에 큰 변화가 없는 단계지만 이 단계부터 젠트리피케이션에 대한 이해와 문제인식을 할 수 있도록 교육 및 관계자 협의체계 구축 등의 대응책이 필요하다. 무엇보다 초기 단계 지역의 변화를 감지할 수 있도록 젠트리피케이션 진단지표 가운데 ‘부동산 거래(매입)와 가격 변화 현황’에 대한 자료를 조사, 구축할 필요가 있다.

□ 대응 정책2. 도시재생 활성화계획에 젠트리피케이션 방지를 위한 액션플랜을 담도록 하여 사업비를 승인

현재 도시재생뉴딜사업에서는 사업비를 확정해주는 단계에서 활성화계획에 젠트리피케이션 방지를 위한 액션플랜을 담도록 하고 있다. 상생협약 체결은 임대료와 상권의 지속성을 확보하기 위한 것으로, 도시재생활성화계획에 임대료 상생협약체결을 위한 대상범위 설정 기준, 협약 내용, 협약체결 대상 등을 담게 한다. 특히, 체결 대상에 공무원 + 건물주 + 임차인 + 지역 공인중개사가 포함되도록 한다. 지역 공인중개사는 국내 부동산 시장의 현실을 감안할 때 중요하게 포함되어야 할 협약체결 대상임을 주지할 필요가 있다.

□ 대응 정책3. 활성화계획 수립 이후 액션플랜 실행력 제고를 위한 인센티브 지원

도시재생뉴딜사업 활성화계획에 담은 젠트리피케이션에 대한 액션플랜이 사업비 확정 이후 실제로 수행될 수 있도록 지원책을 마련한다. 사업진행시 관련된 구체적인 사항을 이행한 구역 또는 실제 참여자들에게 세금감면, 주차우선권 부여, 개보수 지원비 등²⁾ 구체적인 인센티브를 지원한다.

□ 젠트리피케이션 진행단계별 대응책

단계별 대응 정책 추진시 도시재생사업의 프로세스를 고려할 필요가 있다. 도시재생사업지역은 사업의 특성상 일정기간(4~5년) 사업이 진행된 이후 공공사업자금이 중단되므로 사업비를 확정해주는 초기단계에 젠트리피케이션에 대한 관심과 대응이 동시에 이루어질 필요가 있다. 지역에 대규모 자본의 유입되어 임대료나 부동산 가격이 급등한 이후 젠트리피케이션을 방지하기란 매우 어렵다. 지방도시의 도시재생사업지역은 관광 활성화와 연계되어 외부의 관심도나 방문이 지역변화에 미치는 영향이 크다.

조 투입, 올 110곳 1차 사업지 선정, 유력지역 벌써 돈 몰리는데 보족한 투기해법 없어 우려.

2) 임대차보호법 개정 : 임대기간 5년에서 10년으로 확대, 장기계약하는 임대인에게 소득세법인세 5% 공제.

따라서 임대차 보호를 위한 상생협약, 관광객과 주민의 공존을 위한 지속가능성 확보 등을 위해 '상생협약'과 같은 대응책은 지역이 매우 활성화되기 이전에, 대규모 자본의 유입을 막기 위한 '상권보호구역 설정'을 통한 '업종 및 업태 규제'와 '대규모 합필을 통한 대형건축개발 규제'와 같은 대응은 부동산 가치가 급등하기 이전에 추진하도록 한다.

현재 제시한 측정지표 결과로 진행단계를 파악하기 쉽지는 않지만, 도시재생사업지역의 젠트리피케이션 현상이 진행되는 단계별로 대응정책을 추진할 수 있도록 개략적인 대응단계를 도식화하면 다음 그림과 같다. 현재 단기적으로 구득이 가능한 5개 지표의 증감폭과 상관관계를 고려하여 3단계로 구분하였다.

- 1단계 : 관심도 소폭상승 + 매출액 소폭상승 + 부동산 가치 1차 급등
- 2단계 : 관심도/매출액 지속상승 + 부동산 가치 2차/3차 급등
- 3단계 : 관심도/매출액 하락 + 부동산 가치 급등



[그림 5-1] 상업적 젠트리피케이션 진행단계별 대응 단계 모델 (저자 작성)

[표 5-5] 도시재생뉴딜사업 대상지 상업적 젠트리피케이션 대응책 (저자 작성)

재생사업 추진단계	사업시행 전 (대상지 선정 및 사업비 확정 단계)		사업시행 (사업비 확정 이후)	
	도시재생뉴딜사업 선정시	활성화계획수립단계	사업시행 초기 단계부터 시행	젠트리피케이션 심화 예상 시
대응 및 지원책	주민참여 기초교육 관계자 협의체계 구축 부동산 거래(매입) 및 가격 변동 현황 모니터 링 체계 마련 업체 변동 사항 모니터 링	활성화계획에 젠트리피케이션 방지대책 방안 포함	상생협약 유도 및 체결 방지대책 이행 시, 지원 -임차인 정착 지원(보증 금감면, 초기임대료 감 면 및 대출지원) -수리비 지원 -세금감면 -주차우선권 부여 등	상권보호구역 설정 ³⁾ 업종 및 업태 규제 (ex. 프랜차이즈 입점 규제) 신축개발 규모 제한 등
적용 시점	도시재생뉴딜사업 선정 직후	사업비 확정시 (관문심사)	지역이 활성화되기 이전	부동산 급등 이전
	대응 1단계부터 지속	대응 1단계	대응2단계	대응3단계

3) 성동구는 젠트리피케이션 현상에 대한 선제적인 대응을 위해 성수1가2동 서울숲길, 방송대길, 상원길 3곳을 지속가능발전구역으로 지정(2016.9.29.). 지속가능발전구역 내 상호협력주민협의체를 구성하고, 대기업 프랜차이즈, 단란주점, 유흥주점 등의 신규 진입을 제한하는 등 지역상권 보호, 지역공동체 상생발전을 위한 지원과 운영방침을 규정한 지속가능발전계획을 수립하여 시행할 계획이다.(성동구 중간보고 자료)

제6장 결론

- 1. 제도개선 방안 및 정책 제안
 - 2. 향후 연구과제 제안
-

1. 제도개선 방안 및 정책 제안

□ 한국감정원 ‘상업용 부동산 임대동향 조사’에 도시재생사업지구를 표본설계 대상에 포함하여 공식적인 임대료 데이터 구축

상업적 젠트리피케이션에서 임대료 변화율은 매우 유효한 지표이다. 그러나 이에 대한 정확한 자료를 구하는 것은 현실적으로 매우 어렵다. 성동구의 경우, 젠트리피케이션 현황진단에 핵심지표로 임대료를 조사하려 했으나 현실적으로 정확한 임대료 조사가 어려움에 따라 표준지 공시지가를 주요 지표로 선정하였다. 성동구 조사 시 실제로 공무원과 학생들이 직접 면담조사를 했으나, 방문 시 계약당사자(임차인 또는 건물주)를 만나기가 어려워 실제 조사가 쉽지 않았으며, 일부 표본조사가 이루어졌더라도 자료의 신뢰도가 문제시 되었다.¹⁾ 공시지가는 1년 단위로, 젠트리피케이션이 빠르게 진행되고 있는 현실을 감안할 때 유효한 지표로 활용하기에는 한계를 갖고 있는 것이 사실이지만, 임대료를 대체하기에는 매우 유용한 지표라 하겠다.

젠트리피케이션에서 임대료 변화율을 파악하는 것이 중요한 만큼, 이를 측정할 수 있는 공식적인 데이터가 구축될 필요가 있다. 가령 감정원에서 진행하고 있는 ‘상업용 부동산 임대동향 조사’ 대상에 도시재생 사업지구를 이 데이터 표본설계 대상에 포함할 것을 제

1) 연구용역 참여한 신근창 서경대학교수 자문(2018.4.19.)내용 참고.

안한다.

□ 도시재생뉴딜사업에 젠트리피케이션 진단체계 도입

도시재생사업으로 공공의 막대한 예산이 특정지역들에 투입되고 있다. 이에 공공사업의 효과와 개선사항을 면밀하게 검토하여 제시함으로써 공공 예산의 불필요한 낭비를 줄이기 위한 노력을 해야 한다. 이에 도시재생사업의 성과체계와 젠트리피케이션의 진단체계를 도입할 필요가 있다.

젠트리피케이션 발생 및 진행 단계를 정량적 수치를 통하여 파악하고, 진행 단계에 적절한 대응책이 적용될 수 있도록 젠트리피케이션 진행을 측정할 수 있는 지표를 선정하고 지표별로 자료를 구축하여야 한다. 지표 값의 변화를 지속적으로 모니터링하여 적절한 시기에 적절한 대응책이 강구되도록 하여야 한다. 이를 위해 도시재생뉴딜사업에서는 지자체가 젠트리피케이션 진단체계를 도입하여 시행할 수 있도록 별도의 예산을 제공하여 운영할 필요가 있다. 이는 도시재생성과체계와도 관련이 깊기 때문에 성과체계 도입과 연계하여 운영할 경우 보다 효율적이다.

영국의 경우, 보존주도의 도시재생사업(conservation-led Regeneration) 지원 프로그램인 ‘타운스케이스 헤리티지(TH)’를 운영할 때, 보조금의 마지막 10%가 지급되기 전에 평가보고서를 제출하도록 모니터링 체계를 운영하고 있다. 이를 통해 계획의 시작단계에서부터 자체적으로 평가를 할 수 있도록 이에 대한 비용을 고려하게 하였고, 계획의 성과를 확인하는데 필요한 기본적인 정보 및 자료를 지역 스스로 구축하도록 하고 있다.

□ 젠트리피케이션 대응을 위한 국가 차원의 DB관리 및 전담조직 운영

본 연구에서는 젠트리피케이션 지표의 작성주체를 지자체에 두었으나, 지자체 주도의 효율적인 자료 구축을 위해서는 국가가 지자체가 작성해야할(공통/개별)지표를 제시하고, 지표별 산정방식과 활용할 통계자료에 대한 가이드라인을 제공할 필요가 있다. 국내 젠트리피케이션 진행 양상을 파악하고 진행단계를 진단할 수 있는 체계를 마련하기 위해서는 축적된 많은 개별 사례의 공통된 지표에 대한 상대분석이 필요하며, 지표 값 산정 시 동일한 원자료를 사용하여야 자료 결과 값을 신뢰할 수 있기 때문이다.

젠트리피케이션 대응을 위해서는 이처럼 국가가 지자체별로 구축한 지표들을 일원화하여 관리하고, 진행단계에 보다 전문적인 판단을 할 수 있도록 전담기관 또는 전담조직을 마련하여 운영할 필요가 있다.

2. 향후 연구과제 제안

□ 도시재생사업지역 젠트리피케이션 측정지표 사례 연구 (연차별 지속)

국내 많은 지방도시의 도시재생사업지의 젠트리피케이션 변화과정에 대한 많은 사례연구가 진행될 필요가 있다. 도시재생선도지역은 2017년 사업이 완료되었기 때문에 그 이후인 올해와 내년에 어떠한 변화가 나타나고 있는지 지속적인 모니터링이 필요하며, 도시재생뉴딜사업지의 경우 시작단계에 있는 곳이 많으나 대상지 수가 상당히 많으므로, 초기 단계부터 그 변화에 대한 자료구축이 필요하다.

국내 관련 사례들을 지방도시들을 중심으로 지속적으로 데이터를 구축하고, 변화양상과 변화결과를 공유하여 추후 국내 도시재생사업에서의 젠트리피케이션 진단에 기초자료로 활용할 필요가 있다.

□ 국내 상업적 젠트리피케이션 측정지표의 상관성 연구

국내 상업적 젠트리피케이션 사례 연구들을 토대로 제시된 지표들이 국내 상업적 젠트리피케이션이 일어나는 징후와 얼마만큼의 상관관계가 있는지를 규명하는 연구가 필요하다. 상업적 젠트리피케이션은 국가별로, 지역별로 그 양상이 매우 상이한 평태를 띄고 있어 장소별로 적합한 지표가 다르다. 해외에서도 이러한 연구가 초기단계임에도 불구하고 일부 지표에 대해 그 상관성이 규명되었으나, 이러한 이유로 국내에 그 결과를 적용하기에는 무리가 많다. 따라서 국내 실정과 양상을 토대로 상업적 젠트리피케이션 징후와 측정지표와의 상관관계를 규명하기 위한 학술연구가 진행될 필요가 있다.

□ 장소의 사회적 다양성 지수를 활용한 지역별 상업적 젠트리피케이션 지역 예측

영국사례에서 살펴본 장소의 사회적 다양성 지수는 젠트리피케이션 단계모델의 1단계에서 3단계로 넘어가는 과정에서 영향을 미치는 미디어의 역할에 주목하여 SNS관련 정보의 변화양상을 젠트리피케이션 진행정도를 측정할 수 있는 지표로 발전시켰다. 국내 실정과 많이 다른 인종 등의 지표가 포함되어 있지 않고 SNS관련 정보의 일반적인 정의로 접근하였다는 점에서 국내에 시범적용해보는 것도 의미가 있다. 다만 진단방법 과정에서 지역의 복합쇠퇴지수는 국내 실정을 반영하여 조정할 필요가 있다.

- 강현우·이희정(2017), “텍스트 마이닝(Text-mining) 기법을 활용한 젠트리피케이션(Gentrification) 현상의 속도 분석 연구-종로구 익선동 젠트리피케이션 현상을 중심으로”, 한국도시설계학회 추계학술대회 논문, pp.221~226.
- 국토교통부(2017), 「도시재생 정책백서Ⅱ」, 국토교통부.
- 국토교통부 내부자료(2018) 「2017년 도시재생활성화계획 추진실적 보고서」.
- 김길(2007), “서울시 젠트리피케이션 발생원인과 설명요인”, 한국도시지리학회지, 제10권 1호, pp.37~49.
- 김동준·양승우(2017), “경복궁 서측지역의 문화시설 입지와 소비공간 변화과정의 공간적 특성 실증연구-갤러리 및 요식업점 입지를 중심으로-”, 서울도시연구 18(2), 서울연구원, pp.1~21.
- 김민정(2016), 「서울 경리단길 젠트리피케이션 과정에서 물리적 환경변화에 관한 연구-형태변화를 중심으로-」, 서울시립대 석논.
- 김상일·허자연(2017), 「서울시 상업 젠트리피케이션 실태와 정책적 쟁점」, 서울연구원.
- 김승범(2015), “서촌 방문자들의 경험 변화에 관한 블로그 텍스트 분석”, 대한건축학회, 제31권 제6호, pp.93~102.
- 김형균 외(2015), 「도시재생사업지역의 주민생활 및 상권변화 연구」, 부산발전연구원.
- 김희진(2015), 「문화지역의 상업화 과정과 장소성 인식 변화-삼청동과 신사동의 가로를 사례로」, 서울대학교 박사학위논문.
- 문승운 외(2017), “도시공원 조성이 도시공간구조 변화에 미치는 영향 분석”, 한국조경학회지, 45호, pp.76~88.
- 박아름(2016), 「상업가로의 젠트리피케이션 과정 및 임대료 영향요인 분석」, 한양대학교 석사학위논문.
- 박정호(2017), “미국의 젠트리피케이션 조기경보 시스템 개발과 의미”, 건축과 도시공간 26호, 건축도시공간연구소, pp.64~69.
- 박정호(2017), 국토연구원 내부자료.

- 박태원(2015), “도시재생 시대에 젠트리피케이션의 이슈와 쟁점 그리고 상생”, 한국도시설계학회지, pp.22~23.
- 서울시(2015), 「서울시 종합대책 자료」, 서울시.
- 성동구(2017), 「젠트리피케이션(동지내몰림) 방지 정책백서」, 성동구.
- 성동구(2017), 「상생으로 가는 길」, 성동구.
- 성동구 내부 보고자료(2017), 「성동구 지속가능발전구역 지정 및 운영 정책 제언」.
- 송지은 외(2016), 「도시심의 상업적 젠트리피케이션 대응 방안 연구」, 국토연구원.
- 신한나외(2017), “젠트리피케이션 현상에 따른 서촌 한옥의 건축 및 도시환경 변화에 관한 연구”, 대한건축학회 19(4) 통권 80호, pp.41~48.
- 신현방 외(2017), 「안티 젠트리피케이션」, 동녘.
- 양승호(2017), 「젠트리피케이션 체감지표 선정에 관한 연구」, 광운대학교 박사학위논문.
- 유애림, 박성신(2015.12), “도시재생사업 과정에 나타난 군산 원도심의 변화-근대역사문화벨트화사업 경관로 및 탐방로를 중심으로 한 공간 및 점유자 변화”, 대한건축학회지, 17권6호, pp.1~11.
- 윤윤채(2017), 「상업 젠트리피케이션으로 인한 주거지역의 변화 속도 및 변화 단계에 관한 연구」, 한양대학교 석사학위논문.
- 음성원(2017), 「도시의 재구성」, 이데아.
- 이한울·권영상(2016), “홍대 문화소비공간의 상업 용도 확장 특성-기존 문화소비공간의 경계 부 단속다세대 주거지역을 중심으로”, 한국도시설계학회, 17(2), pp.101~117.
- 이용우 외(2003), 「지속가능한 국토개발지표 설정에 관한 연구」, 국토연구원.
- 전상현외(2016), 「상업지역의 젠트리피케이션 유형별 사례분석과 대안 연구」, 도시설계학회 추계학술대회 논문, pp.164~178.
- 정원오(2016), 「도시의 역설, 젠트리피케이션」, pp.171~172, 후마니타스.
- 진찬중(2012), 「홍대앞 주거지의 상업화 과정 및 특성에 관한 분석 - 문화주도적 젠트리피케이션 관점에서 -」, 홍익대학교 석사학위논문.
- 최막중, 양옥재(2018), “주거지역의 상업적 젠트리피케이션에 따른 물리적, 경제적, 사회적 효과”, 대한국토도시계획학회, 53(1), pp. 123~136.
- 한치훈(2017), 「젠트리피케이션 지수설정과 영향요인 분석-서울시 주거상업문화 젠트리피케이션을 중심으로-」, 홍익대학교 석사학위논문.
- 황준기(2015), 「문화주도적 젠트리피케이션 현상에 의한 장소성 변화 연구」, 홍익대 석사학위논문.
- 허자연(2015), 「서울시 상업가로의 변천과정에 관한 연구」, 서울대학교 박사학위논문.
- 경상일보(2016.3.24.일자).
- 이코노믹리뷰(2016.3.11.일자).

서울경제(2011.11.6.일자).

조선비즈(2015.9.25.일자).

국토교통부 표준지공시지가 알리미 홈페이지 (www.realtyprice.kr)

도시재생 종합정보체계 홈페이지 (http://www.city.go.kr)

한국감정원 부동산통계정보(R-ONE) 홈페이지 (http://www.r-one.co.kr)

소상공인진흥공단 상권분석 시스템 (http://sg.sbiz.or.kr)

Atkinson, R. (2000). "Measuring Gentrification and Displacement in Greater London". *Urban Studies*. 37, pp.149~166.

Atkinson, R. (2004). "The evidence on the impact of gentrification: New lessons for the urban renaissance?", *International Journal of Housing Policy*, 4, pp.107~31.

Clay, P.L. (1979). *Neighbourhood renewal*. Lexington, MA: Lexington Books

Chapple, K. (2016), *Commercial Gentrification Analysis: Methodology*, UC Berkeley & Anastasia Loukaitou-Sideris

Chapple et al. (2017), Transit-Oriented Development & Commercial Gentrification: Exploring the Linkages

Lees L, Slater T, and Wyly E (2008), *Gentrification*, London: Routledge.

Gale, D.E. (1980). *Neighbourhood resettlement*. Washington, D.C., In: Laska, D. and Spain, D. eds. Back to the City. New York: Pergamon.

Glass, R. (1964). *London, aspects of change*. London: Centre for Urban Studies. pp.xvii.

Hristova, D., Williams, M. J., Musolesi, M., Panzarasa, P. and Mascolo, C.(2016). "Measuring Urban Social Diversity Using Interconnected Geo-Social Networks", *WWW '16 Proceedings of the 25th International Conference on World Wide Web*, pp.21-30.

Hochstenbach, C. and Van Gent, W.P.C. (2015). "An anatomy of gentrification processes: variegating causes of neighbourhood change". *Environment and Planning A*. 47, pp.1480-1501.

Hackworth, J. and Smith, N. (2001). "The changing state of gentrification". *Journal of Economic and Social Geography*. 92, pp.464-77.

LEES, L. (2000). "A reappraisal of gentrification: towards a geography of gentrification". *Progress in Human Geography*. 24, pp.389-408.

Jan Ueblacker(2015), *Projektbericht - Entwicklung der Gentrification-Forschung in Deutschland 1980 bis 2014*, Fritz Thyssen Stiftung, Berlin, Bonn, Koeln

Jan Glatter(2007), *Gentrification in Ostdeutschland - untersucht am Beispiel der*

Dresdner Aeusseren Neustadt, Institut fuer Geographie in der Fakultaet fuer Forst-, Geo- und Hydrowissenschaften der Technischen Unversitaet Dresden

Tallon, A. (2013), *Urban Regeneration in the UK*, London: Routledge.

Slater, T. (2012), *Gentrification of the City*. In: Bridge, G. and Watson, S. eds. The New Blackwell Companion to the City. London: Wiley and Sons.

Department for Communities and Local Government. (2015). The English indices of deprivation 2015. [online] Available at : <<https://www.gov.uk/government/statistics/english-indices-of-deprivation-2015>>(2018.5.12. 접속)

Ministry of Housing, Communities and Local Government. (2006). A decent home: definition and guidance. [online] Available at: <<https://www.gov.uk/government/publications/a-decent-home-definition-and-guidance>> (2018.5.12. 접속)

A Study on Measuring System of Commercial Gentrification

SUMMARY

Sim, Kyung Mi
Lee, Sang Min
Tchah, Chu Young

Chapter 1. Introduction

In recent years, many local merchants have difficulty in affording rapidly increasing commercial rents, particularly in some hot commercial areas including Gyeongnidan-gil Road, Yeonnam-dong, and Seongsu-dong in Seoul, the capital of South Korea. The sharp increase in rent is often accompanied by other social, economic, cultural, and political issues and consequently leads to a serious hardship of existing merchants and local residents, which is termed commercial gentrification. The problem of commercial gentrification is now nation-wide issue as it occurs even in small- and medium-sized cities in South Korea. Prevalence and rapid expansion of commercial gentrification across the nation naturally raise a key policy question: how we can measure and respond commercial gentrification in a timely manner. Many academic and policy studies were recently conducted to address the question. Lack of full understandings about the nature of commercial gentrification, however, have often prevented researchers from developing an effective measuring system of

commercial gentrification. It is truism that commercial gentrification affect neighborhood in positive and negative directions. This means such positive effects as neighborhood revitalization and urban regeneration should be maximized while negative consequences are minimized, and vice versa. Thus, policy outcomes largely depend on both measurement of commercial gentrification and subsequent policy responses in timely manners.

This study aims to propose a new measuring system of commercial gentrification to detect and gauge prevalence of commercial gentrification in neighborhoods across South Korea. First, we define the concept of commercial gentrification. Based on domestic and international literature review, we develop indicators of commercial gentrification. Demonstration of our measuring system is presented for Gunsan-si and Gongju-si. For public use, a measuring system is proposed to provide the public and other gentrification researchers with agent, data source, applicable spatial area, indicator update timeline, and relevant statistical database of individual indicators. We conclude by emphasizing use of our indicators and measuring system and suggesting policy and program improvements.

Chapter 2. Analysis of Character and Measuring Case of Commercial Gentrification in Korea

In chapter 2, we summarize domestic and international studies on measurement of commercial gentrification. Previous studies commonly find that commercial gentrification is so place-specific that measurement method and indicators can vary across places, which should be considered by gentrification researchers as the most fundamental nature of commercial gentrification. Though many domestic studies were conducted in recent years, discussions on the indicators of commercial gentrification and correlations between indicators were rarely found. To fill the gap in domestic research on commercial gentrification, we conducted more-focused literature review on domestic studies that attempted to develop indicators of commercial gentrification.

A list of phenomenon and corresponding indicators that are found in commercially gentrified or gentrifying areas were summarized by reviewing empirical analyses on commercial gentrification, Seongdong-gu study and Yang's indicators. These domestic studies have an implication to our study in that they list up important and quantifiable indicators.

We develop a list of Indicators of commercial gentrification, including land price and rents, change in retail composition(change in restaurants), frequency of media and social networking service (SNS) reports and Floating Population/Visitors. Also suggested in this study is detailed method to collect and manage each data source. First, it is noteworthy that it is hard to collect data on exact rents and sales, which are found irreplaceable by appraised value of land. Also we suggest that displacement is a complex phenomenon and consequently requires a proxy that could be feasibly quantified. In addition, a variety of big data collection is available for data on media and SNS reports. Beyond availability of existing data, we suggest to build new data sources for the public and researchers.

This study also provides overall implications on how to measure commercial gentrification and reflect the measured results on gentrification policy and program. First, existing indicators do not appear to be used to gauge prevalence of gentrification due to large discrepancy of survey period and actual timing of gentrification. Seongdong-gu study shows that gentrification researches need to provide a way how to reflect empirical results practically on gentrification policy and programs. Given that commercial gentrification occurs very rapidly and in a complex way, careful interpretation on empirical results should be emphasized by researchers.

Chapter 3. Analysis of Measuring Commercial Gentrification in UK, US and Germany

We turn to international literature review in chapter 3. The chapter summarizes

overall trend in commercial gentrification and measurement methods in United Kingdom (hereafter UK), United States (hereafter US), and Germany. We specifically focus on background, purpose, indicators, measurement procedure, detailed calculation method of indicators, and major findings of key studies in each country.

A UK study connected social diversity score with index of multiple deprivation (hereafter IMD) to measure prevalence of commercial gentrification. Considering that gentrification often occurs in socioeconomically disadvantaged neighborhoods where rents are relatively low, it totally makes sense to utilize level of deprivation to quantify gentrification. Linkage between IMD and social diversity indicators seems particularly useful when it is used with big data sources. A limitation of this approach would be that the social diversity score could only be created through a complex computation in technical support of experts and institutes.

In the US, early warning system has been developed in many largest cities to inform local residents, merchants, and policymakers of start or acceleration of gentrification. Two notable characteristics of gentrification research in the US are that i) many studies focus on residential gentrification more than commercial gentrification, and ii) US scholars seem to reach a general agreement that gentrification is a very place-specific phenomenon so that quantitative indicators should be developed differently in different places. Despite the place-specificity of gentrification, some studies examined statistical correlation between socioeconomic indicators related with commercial gentrification across multiple neighborhoods. For example, a US study developed empirical indicators of commercial gentrification, including i) retail turnover, churn, and retention, ii) disproportionate impacts to minority-owned establishments, iii) signal establishments, and iv) chains and small businesses. Among these indicators, the researchers found that only one indicator, disproportionate impacts to minority-owned establishments, had a statistically significant relation with changes in retail composition of the neighborhood. Also notable is that empirical indicators of commercial gentrification were developed in a full consideration of overall changes in commercial areas.

To understand German context of commercial gentrification, we focus on a pioneer meta-analysis study on around 70 studies, between 1980 and 2014, about German gentrification. The thorough review study suggests that there are social, constructive, commercial, and symbolic dimensions of commercial gentrification and each dimension appears in different pace in different periods. An additional key implication is that, within German scholarship, researchers reach a consensus that it is very hard to generalize driving actors and causes of gentrification and gentrification itself. For that reason, German studies on gentrification have evolved towards case study and comparative analysis rather than generalization. Also emphasized is that there is a series of progressively different gentrification, which naturally led to different factors in different level of gentrification.

In sum, we find a common and recent trend that more and more studies attempt to examine place-specific nature of gentrification. In particular, many researches focus on case study and comparative analysis. Despite limited take-aways about empirically quantifiable indicators, international literature review matters in the context of South Korea because lack of studies on small- and medium-sized cities requires greater emphasis on place-specific nature of gentrification among Korean gentrification researchers.

Chapter 4. Developing Indicators of Measuring Commercial Gentrification and Case Demonstration

Based on domestic and international literature review (chapters 2 and 3), we develop empirical indicators of commercial gentrification in chapter 4. Case demonstrations on two selected cities, Gunsan-si and Gongju-si, show that our indicators can measure commercial gentrification in those selected cities well, but careful approach is needed when applying our indicators to other cities in a very different context.

We first pooled existing indicators that were developed in other studies. To choose key indicators, the pool of indicators was reviewed and discussed by

experts from a variety of fields closely related with commercial gentrification. We evaluated key indicators in terms of four criteria, including importance, data availability, data reliability, and computability, and determined seven final key indicators and nine supplemental indicators as shown in Table 1. We chose not only indicators supported by available data but indicators that are very important but not available due to data limitation, emphasizing the need of creating new data sources for those indicators.

〈Empirical Indicators of Measuring Commercial Gentrification〉

Category	Indicator	Indicator Description
Key Indicators (7)	Rents	Change in Rents
	Sales	Change in Restaurant Sales
	Real Estate Price	Change in Real Estate Price
	Floating Population	Change in Floating Population
	Visitors	Change in Visitors to Major Spots
	Composition of Retails	Change in the Number of Restaurants and Necessity Retails
	Opening and Closing of Retails	Index of Opening/Closing of Restaurants
Supplemental Indicators (9)	Appraised Land Price	Change in Appraised Land Price
	Real Estate Transactions	Change in the Scale of Real Estate Transactions
	SNS Reports	Frequency of Online Exposure
	Residents	Number of Registered Residents
	Absentee Landlord	Transition of Ownership
	New Construction	Change in the Number of New Constructions
	Major Rehabilitation	Change in the Number of Major Rehabilitation
	Remodelling	Change in the Number of Remodelling
	Merged Land Parcels	Change in the Number of Merged Land Parcels

We apply selected final indicators, except unavailable data on individual rents, to Gunsan-si and Gongju-si by collection of data, computation of indicators, and interpretation of results. Findings confirms a strong correlation between indicators of Visitors, Real Estate Price, and Composition of Retails, indicating that the variables capture commercial gentrification well. We suggest that further collection and development of data sources, including Sales and Floating Population, are needed for future research. Also we emphasize the development of ground-truth variables to reflect real world conditions into our empirical indicators.

In terms of generalizability, we do not suggest wider use of our indicators yet despite its meaningful results in the selected two cities. We contrast Gunsan-si and Gongju-si to national and broader province data to better understand trends over time in those two cities. Depending on indicator, we find considerably large discrepancy of prevalence of gentrification reported by different indicators, implying inconsistency across indicators. Statistical significance was also varied across places. These limitations prevent us to identify prevalence of gentrification in each city, suggesting need of additional case studies and new data sources. Of particular importance is development of method to identify the timing when gentrification begins in a place.

Chapter 5. Measuring System of Commercial Gentrification in Korea

Summing up empirical indicators and case demonstrations, we propose a new measuring system of commercial gentrification in chapter 5. In particular, we suggest a variety of ways how researchers and policymakers can take advantage of empirical indicators and measuring system of commercial gentrification. We provide multiple dimensions of empirical indicators, including agent, raw data source, spatial area, and update frequency, for each of seven key indicators and nine supplemental indicators. In the preceding chapters, we cautioned limited generalizability of our indicators. Additional studies on other cities and regions are required to secure generalizability of our approach. As an alternative use, we alternatively suggest researchers and policymakers to make use of our empirical indicators and measuring system as base indicators to specific urban regeneration project in order to conduct site-based gentrification study and accumulate additional results on other areas. Given that commercial gentrification is often the flip side of local economic revitalization, gentrification indicators can be also used to assess performance of urban regeneration projects.

Chapter 6. Conclusion

We suggest program and policy improvements and future research agenda in this final chapter. The first policy suggestion is to include urban regeneration projects into the pool of commercial real estate survey administered by Korea Appraiser Board and consequently to apply our empirical indicators and measuring system to the project sites. Secondly, we propose to launch and monitor new measuring system of gentrification in areas designated by urban regeneration new deal project. For that purpose, a national guideline needs to be provided for local governments and project managers. A separate budget is also needed to be allocated to measure and timely respond gentrification. National government has to collect and administer local project-based resources to build a national database for public use. We turn to future research agenda. First of all, we propose multiple case studies on gentrification of urban regeneration project sites. A fuller research on correlation between phenomenon and empirical indicators of commercial gentrification. We also suggest to develop a gentrification prediction model that reflect social diversity score as used in UK study.

Scholarship and policy discourses reach to a consensus that gentrification is very place-specific and no single research method and indicators fit all. In addition, most domestic studies were focused on gentrification in Seoul. Lack of research on gentrification in local cities and urban regeneration new deal project sites warrants more emphasis on gentrification in localities out of Seoul. We examined two local cities whose pattern of gentrification largely differs from that of Seoul. We also proposed a new measuring system and empirical indicators of commercial gentrification and how other gentrification researchers and policymakers can take advantage of our approach.

Keywords

Gentrification, Commercial Gentrification, Displacement, Urban Regeneration, Neighborhood Change

〈Measuring System of Commercial Gentrification〉

	Indicator	Indicator Description	Source of Data	Public Data Availability			Spatial Area	Update
				Nat'l	Local	Expert		
Seven Key Indicators	Rents	Change in Rents	Korea Appraisal Board (http://www.r-one.co.kr)	Update Needed			○	
	Sales	Change in Restaurant Sales	Small-sized Merchant Group (http://sg.sbiz.or.kr)		○		Project Area	3 month
	Real Estate Price	Change in Real Estate Price	Ministry of Land, Infrastructure, and Transport, MOLIT(http://rt.molit.go.kr)	○			Dong Area	1 Year
	Floating Population	Change in Floating Population	Small-sized Merchant Group (http://sg.sbiz.or.kr)		○		Project Area	6 month
	Visitors	Change in Visitors to Major Spots	Tourism Data System (https://know.tour.go.kr)	○			Nearby Main Tour Place	1 Month
	Composition of Retails	Change in the Number of Restaurants, Necessity Retails, and Infrequent Retails	Korea Census Bureau (https://sgis.kostat.go.kr)	○			Dong Area	1 Year
		Convenient Stores, Franchise Cafe, and Gifts Shopt	Field Survey		○		Project Area	1 Month
	Opening and Closing of Retails	Index of Opening or Closing or combined opening/closing of Restaurants	Local Permits Data (http://www.localdata.kr)		○		Project Area	1 Year
Nine Supplemental Indicators	Appraised Land Price	Change in Appraised Land Price	Local Government Website		○		Dong Area	1 Year
	Real Estate Transactions	Change in the Scale of Real Estate Transactions	MOLIT (http://rt.molit.go.kr)	○			Dong Area	1 Year
	SNS Reports	Frequency of Online Exposure	Data Purchased from Python & R Crawling Foursquare			○		
	Residents	Number of Registered Residents	National Statistics Portal (www.kosis.co.kr)	○			Haengjeong-Dong	1 Year
	Absentee Landlord	Transition of Ownership	National Spatial Data Infrastructure Portal (www.nsdi.go.kr)	○			Dong Area	1 Year
	New Construction	Change in the Number of New Constructions	Construction Data System (http://open.eais.go.kr)	○			Dong Area	1 Year
	Major Rehabilitation	Change in the Number of Major Rehabilitation	Construction Data System (http://open.eais.go.kr)	○			Dong Area	1 Year
	Remodelling	Change in the Number of Remodelling	Field Survey		○		Project Area	1 Month
	Merged Land Parcels	Change in the Number of Merged Land Parcels	National Spatial Data Infrastructure Portal (www.nsdi.go.kr)	○				

1. 국내 상업적 센트리피케이션 관련 선행연구 목록
 2. 미국 센트리피케이션 조기경보 시스템 개발 현황
 3. 사이트별 업종구분
-

1. 국내 상업적 젠트리피케이션 관련 선행연구 목록

연구자 (년도)	제목	조사대상지	조사방법	비고
이기훈 (2017)	서울시 상업 젠트리피케이션 발생 주거지역의 입지적 요인과 업종별 변화 특성에 관한 연구	서울특별시	문헌 고찰 이항로짓모형 활용	석논
김상현, 이한나 (2016)	성수동 지역의 젠트리피케이션 과정 및 특성 연구	서울시 성동구 성수동 일대	문헌연구, 통계자료 가공 : 공시지가, 사업체 등록현황 등 언론기사 : 포털 뉴스 검색·수집 및 분석 GIS 활용 커널밀도 분석 : 공간 분포 양상 파악	학술지
전상현 양승호 박태원 (2016)	상업지역의 젠트리피케이션 유형별 사례분석과 대안 연구	연남동, 성수동, 경리단길, 홍대, 신촌	문헌조사	학술발표 대회
허자연 (2015)	서울시 상업가로의 변천과정에 관한 연구	가로수길, 압구정 (활성화 이후) 성수동(형성시기) 경리단길(활성화시기)	문헌연구, 현장조사 및 면접조사 삼성디자인연구소 상권지도, 서울열린데이터 광장 음식점자료, 다음·네이버 로드뷰 및 직접 촬영한 사진	박논
박아름 (2016)	상업가로의 젠트리피케이션 과정 및 임대료 영향요인 분석-경리단길을 사례로-	경리단길	문헌자료 및 통계자료 수집 현황조사 : 방문조사 및 설문조사(과세대장, 건축물대장, 임대료 전수조사, 임차인 설문조 사·인터뷰, 부동산 중개업소 인터뷰) GIS 분석 및 회귀분석	석논
김민정 (2016)	서울 경리단길 젠트리피케이션 과정에서 물리적 환경변화에 관한 연구-형태변화를 중심으로-	경리단길	문헌조사, 현장조사, 로드뷰, 민원24, 서울부동산정보광장 조희시 스템, GIS 활용 및 분석	석논
황준기 (2015)	문화주도적 젠트리피케이션 현상에 의한 장소성 변화 연구-홍대, 이태원, 신사동 지역에 대한 소셜미디어 빅데이터 분석을 중심으로	홍대 앞, 이태원, 가로수길, 연남동, 경리단길, 세로수길	문헌조사 소셜미디어 빅데이터 분석 텍스트마이닝, 평판분석기법 활용	석논
진창종 (2013)	홍대앞 주거지의 상업화 과정 및 특성에 관한 분석-문화주도적 젠트리피케이션 관점에서-	서울 마포구 홍익대 일대 (서교동, 서강동, 합정동)	문헌조사 GIS 통계자료 활용 및 분석 부동산 공시가격 알리미 : 토지가치 측정 지표	석논
이한울 권영상 (2016)	홍대 문화소비공간의 상업용도 확장 특성-기존 문화소비공간의 경계부 단독·다세대 주거지역을 중심으로	홍대 일대	문헌조사 FastestSNP, DepthMapX, GIS 및 CAD 구글 스트리트뷰	학술지
김희진 (2015)	문화지역의 상업화 과정과 장소성 인식 변화-삼청동과 신사동의 가로를 사례로-	삼청동, 신사동 가로	문헌조사 : 건축물 대장 조사 분석 ArcGIS : 공간분포 변화 분석 지능형 형태소 분석기(웹 정보 수집분석) : 장 소성 변화 분석	박논
이인성 배재흠 (2013)	문화상업가로 활성화 과정에서의 건축물 용도변화-서울시 가로수길을 대상으로	서울시 강남구 신사동 가로수길	문헌조사, GIS 활용, 다음지도 로드뷰 활용	학술지

연구자 (년도)	제목	조사대상지	조사방법	비고
김동준 (2017)	경북궁 서측 주거지역 상업화와 문화시설 입지의 공간적 특성에 관한 연구 - 음식점 및 갤러리를 중심으로	경북궁 서측 주거지역 (서촌지역)	문헌연구 공간적 특성 연구를 위한 방법론 상업화 요인의 실증 분석을 위한 모형 설정에 관 한 내용 정리 GIS(ArcGIS, CrimeStat) 이용, 도면 전환 GeoDa 분석프로그램 : 공간회귀모형 분석	석논
최막중 외 (2018)	주거지역의 상업적 젠트리피케이션에 따른 물리적, 경제적, 사회적 효과	서촌	문헌조사, 설문조사	학술지
최막중 양욱재 (2018)	주거지역의 상업적 젠트리피케이션에 따른 물리적, 경제적, 사회적 효과	서촌	문헌조사, 기초통계분석, 요인분석, 다중회귀분 석	학술지
신한나 백승만 (2017)	젠트리피케이션 현상에 따른 서촌 한옥의 건축 및 도시환경 변화에 관한 연구	서촌	검색엔진 : 젠트리피케이션 현황 분석 문헌조사(종로구 통계연보, 기존 연구 등) : 자료 의 시계열 및 젠트리피케이션 일반적 이론 분석 GIS 시각화 분석 현장답사 : 도면작성, 사진촬영 기사자료, 개별공시지가 등 조사 : 도시한옥의 환경적 변화 분석 사진 및 도면 활용 : 입면 변화 비교분석 및 유형 화	학술지
장세준 최병현 (2013)	서울시 도심부 젠트리파이어(Gentrifier)의 주거선택요인분석- '경희궁의 아침' 과 '용산파크자이' 사례를 중심으로	서울시 종로구 내수동 '경희궁의 아침'	문헌조사, 전문가 및 주민 설문 분석	학술발표 대회
강현우 이희정 (2017)	텍스트 마이닝(Text-mining) 기법을 활용한 젠트리피케이션(Gentrification) 현상의 속도 분석 연구-종로구 익선동 젠트리피케이션 현상을 중심으로	서울시 종로구 익선동	텍스트마이닝 사용	학술발표 대회
유애림 박성신 (2017)	도시재생사업 과정에 나타난 군산 원도심의 변화 - 근대역사문화벨트화사업 경관로 및 탐방로를 중심으로 한 공간 및 점유자 변화 -	군산 원도심 내 근대역사문화벨트화사업 에서 지정한 경관로와 탐방로	이론적 고찰 및 사례조사 사진자료·현황조사 주민 인터뷰 조사	학술지
장리브가 이다건 윤철재 (2017)	대구지역내 젠트리피케이션 발생현황과 특성에 관한 연구	대구 원도심 북성로, 약령시, 방천시장	문헌조사(지자체 및 관련단체 발간자료, 언론보 도자료)	학술발표 대회
최인희 (2016)	주상혼재 상업가로의 젠트리피케이션 특성 연구 : 부산 경성대·부경대 앞의 변화를 중심으로	부산 대연동 경성대·부경대 앞 일부 상업가로	관련 논문 및 문헌검토, 구기분도, 항측도, 네이 버 뉴스라이브러리 활용, 과거사진 수집 현장조사 : 사진촬영, 메모, 도면작성, 인터뷰 등 설문조사 진행	석논

〈국내 젠트리피케이션 지수 및 지표 관련 연구〉

연구개요	공간적 범위 시간적 범위	GENTRIFICATION의 조작적 정의	연구결과
김걸 (2007)	서울시 전체 행정동 522개 1990년과 2000년	[종속변수] -GENTRIFICATION의 조작적 정의 : 행정동별 사회적 지위의 변화 -GI = 1990년과 2000년 사회적 지위지수의 차이 *사회적 지위지수 : 4차부문의 산업 즉 전문관리·기술·행정직에 종사하는 종사자의 비율과 4년제 대학교육 이상의 학력을 가진 인구의 비율을 합한 값의 평균 [독립변수 : 총 28개] -인구학적 특성 : 6개 -주택시장의 특성 : 14개 -후기 산업도시 특성 : 4개 -제도적 특성 : 4개	서울의 젠트리피케이션 발생 요인 : 주로 지가의 변화, 인구학적 변화, 경제기반의 변화 및 제도적 정책의 변화에 의해 발생 후기산업도시 문제와 지대격차 문제가 서울의 젠트리피케이션을 가장 잘 설명하는 요인으로 분석, 그 다음으로 인구학적 변화와 제도적 특성이 해당 지대격차와 후기산업도시 문제 및 인구학적 변화논제로 설명가능하다는 점에서 서구 도시에서 발생하는 젠트리피케이션의 발생유형과 유사함
한지훈 (2017)	서울시 전체 행정동 423개 2005년과 2015년	[젠트리피케이션 지수(GI)] -GENTRIFICATION의 조작적 정의, GI(종속변수), 사회적 개념 검검과 동일 [독립변수 : 총 11개] -인구학적 특성 : 3개 -주택시장 특성 : 2개 -토지이용 특성 : 4개 -산업특성 : 1개 -제도적 특성 : 1개	*김걸의 연구와 연구방법론이 동일, 김걸 연구 결과를 토대로 토지이용적 특성만을 추가하여 분석
양승호 (2017)	서울시 상업지역 (경리단길, 가로수길, 홍대, 성수동)	[젠트리피케이션 체감지표 : 총 22개] -물리적 관점 : 7개 -사회적 관점 : 5개 -경제적 관점 : 5개 -문화·예술적 관점 : 5개	전문가, 임차인, 방문자 그룹 전체적으로 경제적 관점에 높은 체감효과를 느낌, 세부적으로는 임대료 급등과 업종의 획일화와 같은 부정적 측면을 체감 사회적 관점에서도 장소성의 상실과 임차인 축출을 높게 체감 물리적 측면에서는 기호·심미적 가로경관과 가로유동보행량증가 등 긍정적 체감 문화·예술적 관점에서도 고급스러운 도시이미지와 문화트렌드센터의 유입에 긍정적 체감을 보임
문승운외 (2017)	성동구 서울숲 491개 집계구 2000년, 2005년, 2010년	[젠트리피케이션 지수(GI)] -GI = 해당 집계구에서 '전체 인구수 중 고학력자인구의 백분율' 또는 '전체 종사자수 중 고소득 또는 전문직 종사자수의 백분율' *고학력자 : 4년제 대학교 이상의 교육을 마친 계층 *고소득 또는 전문직 종사자 : 4차부문의 산업 종사자	도시공원의 조성은 젠트리피케이션을 야기시키고, 이는 쇠퇴한 도시를 재활성화 또는 재생하는 수단으로서 역할을 한 것임 다른 변수를 통제하였을 때, 도시공원과의 접근성이 젠트리피케이션의 중요한 변수임을 확인함

2. 미국 젠트리피케이션 조기경보 시스템 개발 현황

〈미국의 젠트리피케이션 조기경보 시스템 개발 현황 및 개요〉

시스템 적용 도시	시스템 형태	개발처	공간범위	목표	사용처	사용형태	정책효과
샬럿	근린 변화 분석	샬럿 시	도시	균형 및 포용적 발전 방안 모색	시 정부, 커뮤니티 단체	내부 보고서	정책에 반영되지 않음
시카고	젠트리피케이션 지표	일리노이대학교	도시	변화 측정 및 도구 제공	커뮤니티 단체	보고서 및 온라인 지도	있음
휴스턴	젠트리피케이션 지표 및 위험지표	지자체 이니셔티브 지원단체(LISC)	도시	LISC의 활동 지원	LISC, 커뮤니티 단체	내부 보고서	있음
로스앤젤레스	젠트리피케이션 지표	로스앤젤레스 시	도시	그랜트 프로그램 이니셔티브 선정 지원	시 정부	내부 보고서	정책에 반영되지 않음
미니애폴리스	주택시장 지표	미네소타주립대학교	트윈시티	대화 시작, 정책입안자 및 주민에게 정보 제공	커뮤니티 단체, 시 정부	보고서 및 온라인 지도	있음
미니애폴리스 지역	젠트리피케이션 지표 및 위험지표	미네소타 환경보호센터	지역	토론 지원, 젠트리피케이션 완화, 편입 획득	커뮤니티 단체	보고서 및 온라인 양방향 지도	없음
포틀랜드	젠트리피케이션 지표 및 위험지표	포틀랜드주립대학교	도시	젠트리피케이션 발생 지점 확인	커뮤니티 단체	보고서 및 온라인 지도	있음
세인트루이스	근린 활력 지표	미주리주립대학교	도시	재활성화 중인 근린 파악	커뮤니티 단체	온라인 보고서	있음
샌프란시스코 만	젠트리피케이션 지표 및 위험지표	버클리대학교	지역	근린의 변화패턴 및 도시정책 설명	지방정부, 커뮤니티 단체, 지자체 공무원	보고서 및 온라인 양방향 지도	있음
시애틀	근린 유형 및 젠트리피케이션 위험지표	퓨젯사운드 (Puget Sound) 지역의회	지역	계획 수립 시 필요한 정보를 지자체에 제공	지방정부, 커뮤니티 단체	온라인 보고서	있음
워싱턴 D.C. (개발 중)	젠트리피케이션 지표 및 위험지표	매릴랜드대학교	지역	대중교통 주변의 변화 이해	지방정부	온라인 지도	정책에 반영되지 않음

주: 버클리대학교 도시 전치현상 연구 프로젝트의 일부로 수행된 설문조사에 기반하며, 정리된 11개 젠트리피케이션 조기경보 시스템 이외에도 유사한 형태의 연구프로젝트가 다수 수행되고 있음

자료: Chapple and Zuk 2016 <표 2> 참조

출처 : 박정호(2017), 미국의 젠트리피케이션 조기경보 시스템 개발과 의미, 건축과 도시공간 26호, p.65

3. 사이트 별 업종구분

□ 통계청 통계지리정보 생활업종 (<https://sgis.kostat.go.kr>)

대분류	생활업종	관련산업분류(9차)	
음식점 (11종)	한식	56111 한식 음식점업	
	중식	56112 중식 음식점업	
	일식	56113 일식 음식점업	
	분식	56194 분식 및 김밥 전문점	
	서양식	56114 서양식 음식점업	
	제과점	56191 제과점업	
	패스트푸드	56192 피자, 햄버거, 샌드위치 및 유사 음식점업	
	치킨	56193 치킨 전문점	
	호프 및 간이주점	56219 기타 주점업	
	카페	56220 비알콜 음료점업	
	기타 외국식	56119 기타 외국식 음식점업	
서비스 (11종)	인테리어	42412 도배, 실내장식 및 내장 목공사업	
	목욕탕	96121 욕탕업	
	교습학원	85501 일반 교과 학원	85509 기타 일반 교습학원
	어학원	85502 외국어학원	
	예체능학원	85611 스포츠 교육시설기관 85620 예술 학원	85612 레크레이션 교육시설기 관
	부동산중개업	68221 부동산 자문 및 중개업	
	이발소	96111 이용업	
	미용실	96112 두발미용업	
	세탁소	96912 가정용 세탁업	
	PC방	91222 컴퓨터 게임방 운영업	
	노래방	91223 노래연습장 운영업	
도소매 (11종)	문구점	47612 문구용품 소매업	
	서점	47611 서적 및 잡지류 소매업	
	편의점	47122 체인화 편의/문화점	
	식료품점	47129 기타 음·식료품 위주 종합 소매업	47214 과일 및 채소 소매업
		47212 육류 소매업	47215 빵 및 과자류 소매업
		47213 수산물 소매업	47219 기타 식료품 소매업
	휴대폰점	47312 통신기기 소매업	
	의류	47411 가정용 직물제품 소매업	47415 내의 소매업
		47412 한복 소매업	47416 셔츠 및 기타 의복 소매 업
		47413 남녀용 정장 소매업	47419 기타 섬유, 직물 및 의복 엑세서리 소매업
		47414 유아용 의류 소매업	
	화장품/방향제	47813 화장품 및 방향제 소매업	
	철물점	47511 철물 및 난방용구 소매업	
	주유소	47711 차량용 주유소 운영업	47712 차량용 가스 충전업
	꽃집	47851 화초 및 산식물 소매업	
	슈퍼마켓	47121 슈퍼마켓	
숙박 (3종)	호텔	55111 호텔업	
	여관(모텔 포함) 및 여인숙	55112 여관업	
	팬션	55119 기타 관광숙박시설 운영업	

□ 지방행정 인허가 데이터개방 포털(<http://www.localdata.kr/main.do>)

7개	36개 그룹	189개 업종	
건강 (13)	의료기관	9개	병원, 의원, 부속의료기관, 산후조리업, 안정상비의약품 판매업소, 약국 , 응급환자이송업, 의료법인, 의료유사업
	의료기기	4개	안경업, 의료기기수리업, 의료기기판매(임대)업, 치과기공소
동물 (12)	동물	6개	동물병원, 동물약국, 동물용의약품구매회업, 동물용의약품도매상, 동물장묘업, 동물판매업
	축산	6개	
문화 (51)	게임	7개	
	공연	3개	공연장, 관광공연장업, 관광극장유흥업
	관광	13	관광케도업, 관광사업자, 관광유람선업, 국제회의시설업, 박물관/미술관 , 시내순환관광업, 유원시설업(기타), 일반유원시설업, 전문휴양업, 전통사찰, 종합유원시설업, 종합휴양업, 지방문화원
	문화기획	3	국제회의기획업, 대중문화예술기획업, 문화예술법인
	노래방	1	노래연습장업
	비디오	5	
	숙박	6	관광숙박업, 관광펜션업, 숙박업 , 외국인관광도시민박업, 자동차야영장업, 한옥체험업
	여행	3	국내여행업, 국외여행업, 일반여행업
	영화	5	
	음악	5	
생활 (26)	미용	1	미용업
	이용	1	이용업
	세탁소/빨래방	2	세탁업 , 의료기관세탁물처리업
	유통	6	
	체육	15	
	목욕탕/찜질방/사우나	1	목욕장업
식품 (32)	급식	2	위탁급식영업, 집단급식소
	식품제조/가공/판매	23	식품판매업(기타), 축산판매업, 제과점영업
	유흥주점/단란주점	2	단란주점영업, 유흥주점영업
	음식점	5	관광식당, 관광유흥음식점업, 외국인전용유흥음식점업, 일반음식점 , 휴게음식점
자원환경 (38)	목재	3개	
	에너지	14개	
	지하수	3	
	환경관리	18개	
기타 (17)	미디어	3	
	담배	3	
	물류	2	
	민방위	2	
	상조	1	
	엘리베이터	2	
	전문교육기관	2	
	직업소개소	2	

□ 국세청 및 홈텍스 업종

구분	세부업종
음식 (12종)	간이주점, 구내식당, 기타외국식전문점, 기타음식점, 분식점, 일식전문점, 제과점, 중식전문점, 커피음료점, 패스트푸드점, 한식전문점, 호프전문점
소매 (22종)	가구점, 가전제품판매점, 건강보조식품가게, 건어물가게, 곡물가게, 과일가게, 꽃가게, 담배가게, 문구점, 생선가게, 서점, 슈퍼마켓, 스포츠용품점, 시계·귀금속점, 식료품가게, 신발가게, 안경점, 애완용품점, 옷가게, 약국, 의료용품가게, 이륜자동차
숙박 (2종)	여관·모텔, 펜션·게스트하우스
서비스 (50종)	내과·소아과의원, 동물병원, 산부인과의원, 성형외과의원, 신경정신과의원, 안과의원, 이비인후과의원, 일반외과의원, 종합병원, 치과병원·의원, 피부·비뇨기과의원, 한방병원·한의원, 기타일반의원, 감정평가사, 건축사, 공인노무사, 공인회계사, 기술사, 법무사, 변리사, 변호사, 세무사, 교습학원, 교습소·공부방, 기술직 및 직업훈련학원, 스포츠교육기관, 예술학원, 가전제품수리점, 간판광거물업, 결혼상담소, 노래방, 당구장, 독서실, 목욕탕, 미용실, 부동산중개업, 사진촬영업, 세탁소, 스포츠시설운영업, 실내스크린골프장, 실내장식가게, 실외골프연습장, 여행사, 음식점, 이발소, 자동차수리점, 주차장운영업, 피부관리업, 헬스클럽, PC방