



WP 19-07

서울시 상권분석 시스템을 통한 젠트리피케이션의 정책적 대응

이진희 국토연구원 책임연구원 (jhlee@krihs.re.kr)



※ 이 Working Paper의 내용은 국토연구원의 공식 견해가 아니며, 저자 개인의 의견입니다. 연구 내용에 대하여 궁금한 점은 저자의 이메일로 문의하여 주시고, 인용 시에는 저자 및 출처를 반드시 밝혀주시기 바랍니다.

※ 본 연구는 서울시와 서울신용보증재단의 자료 협조를 통하여 수행되었습니다.

차례

01	젠트리피케이션 진단과 정책적 대응 필요성	05
02	젠트리피케이션 진단체계 개발	09
03	서울시 젠트리피케이션 진단 결과	15
04	정책제언	31

01 젠트리피케이션 진단과 정책적 대응 필요성

■ 중산층 및 자본의 투입으로 쇠퇴한 지역이 부유화(富裕化) 되는 과정을 설명하는 ‘젠트리피케이션’ 현상은 최근 들어 국내에서 빈번하게 자주 있는 도시문제 중 하나임

- 1964년 영국의 사회학자인 루스 글라스(Ruth Glass)가 젠트리피케이션이란 용어를 처음 소개한 이후, 북미와 유럽에서는 젠트리피케이션의 의미와 원인, 발생 과정에 대한 연구가 활발히 진행됨
 - 1980년대 들어 대규모 통계자료의 활용이 가능해지면서 젠트리피케이션을 계량적으로 분석하고 문제가 발생한 지역을 진단하고자 하는 시도가 이루어짐
 - 최근 들어 젠트리피케이션 발생에 있어 정부의 역할과 경제적 의미, 비자발적 이주와 같은 부작용 등이 활발히 논의되고 있으며, 아시아 등 그동안 젠트리피케이션 연구에서 제외되었던 지역에 대한 관심이 증가하고 있음
- 국내에서는 2000년대 이전에는 젠트리피케이션이라는 용어는 매우 생소한 개념이었으나, 2010년부터 언론에서 본격적으로 언급되기 시작하여 2015년부터 젠트리피케이션 현상을 다룬 기사가 급격히 증가함¹⁾
 - 방송이나 신문 등의 언론에서는 **서울시 도심 및 전주 한옥마을이나 부산 도시재생 지역, 경주 관광지 등에서 발생한 젠트리피케이션 현상의 보도가 주를 이룸**
 - 젠트리피케이션 문제의 **언론 보도 빈도는 서울시가 가장 높았고**, 세부 지역으로는 성동구 성수동이나 종로구 삼청동과 익선동, 마포구 연남동과 상수동, 용산구 한남동 등에 대한 기사가 대부분임

젠트리피케이션 위험으로

언급된 지역을 국내의 경우 2000년대 들어 **서울 강북 지역을 중심으로 젠트리피케이션이 발생**, 그에 대한 **초록색으로 표시** 부작용으로 **영세상인이 축출되고 상권이 재쇠퇴**하는 등의 문제가 야기됨

1) 기사DB를 제공하는 빅인즈(<https://www.bigkinds.or.kr>)에서 제공하는 경향신문 외 21개사 기사(2000년 1월~2019년 4월)를 바탕으로 분석한 결과, 젠트리피케이션 관련 기사는 2011년에 한 건이 최초로 파악되었으며, 그 후 2012년 2건, 2013년 6건, 2014년 19건, 2015년 268건, 2016년 898건, 2017년 876건, 2018년 852건, 2019년 307건으로 지속적으로 증가한 것으로 나타남. 해당 시기의 네트워크 분석 결과 서울과 성수동, 성동구, 연남동, 삼청동, 한남동 등의 기사 연결성이 매우 높은 것으로 조사됨.

- 서울시의 대표적인 젠트리피케이션 부작용 발생 지역으로 언급되는 용산구 이태원 (경리단길)과 마포구 망원동(망리단길), 홍대 인근, 종로구 서촌과 삼청동 등에서는 임대료 급등으로 퇴거 위기에 몰린 임차인과 임대인이 갈등을 빚거나 공실이 늘어나는 등의 문제가 발생함
 - 2016년 종로구 서촌에 위치한 유명 족발집의 임대료 갈등으로 임차인이 임대인에게 둔기를 휘둘러 살인미수 혐의로 체포된 사건은 젠트리피케이션의 부작용 중 하나인 비자발적 이주(displacement)의 대표적 사례임
 - 마포구 이태원 경리단길의 경우 지난 4년간 임대료가 40% 급등하는 등 젠트리피케이션 문제로 공실이 증가하면서 해당 지역에서 점포를 운영하는 유명 방송인 등이 언론 및 SNS를 통한 홍보, 건물주 모임 개설, 축제 개최 등 적극적인 상권 활성화 운동을 진행하고 있음
 - 종로구 서촌이나 북촌, 익선동과 같이 주거지역 인근에서 발생한 젠트리피케이션 현상은 관광객이 급격히 몰리면서 주거환경이 악화되는 투어리스티피케이션(touristification)으로 이어져 기존 거주민 이탈의 원인이 되기도 함

그림 1 젠트리피케이션 부작용 관련 언론보도



출처: tvN 알쓸신잡 시즌1 4회 (2019년 9월 23일 검색) (왼쪽, 위)

SBS 뉴스토리, '망리단길'의 빛과 그림자 (2019년 7월 26일 검색) (오른쪽, 위)

jtbc [밀착카메라] 대기업도 두 손 든 임대료...불 꺼지는 삼청동·이태원 (2019. 2. 4) (왼쪽, 아래)

MBC 뉴스데스크, [로드맨] "뜨는 게 무서워요"...폐허 된 골목상권 (2019년 9월 16일 검색) (오른쪽, 아래)

■ **서울시는 상대적으로 임대료가 저렴한 구도심과 상업지에서 발생하는 상업 젠트리피케이션 문제 예방을 위하여 자체적으로 위기 지역을 선정하고 적용 가능한 정책을 검토함**

- 서울시에서는 2015년부터 서울형 상업 젠트리피케이션을 정의하고 정책적으로 대응하고 있음
 - 서울시에 따르면 상업 젠트리피케이션은 저렴한 임대료에 의해 문화·예술가나 자영업자 등이 구도심이나 쇠퇴한 상권에 유입하여 지역이 활성화되면서 임대료 상승으로 기존 주민 및 영세상인이 이주하게 되는 현상으로 정의됨
 - 2015년 발표된 서울시 젠트리피케이션 종합대책에서는 대학로, 인사동, 신촌·홍대·합정 지역, 성미산 마을, 해방촌과 성수동, 북촌과 서촌의 여섯 개 지역이 상업 젠트리피케이션 위기 지역으로 제시됨(서울특별시 2015)
 - 젠트리피케이션 대책으로는 문제 공론화, 민간협의체 구성을 통한 상생협약 체결 유도, 장기임차인 보호 조례 및 지원 강화, 법률지원단 운영, 지역 앵커시설 확보, 서울형 장기안심상가 운영, 지구단위계획 가이드라인 마련 등이 검토됨
 - 또한 서울시를 포함, 성동구 등의 11개 자치구에서 자체적인 젠트리피케이션 조례를 제정하여 문제에 대응하고 있음²⁾
- 서울시에서 추진 중에 있는 젠트리피케이션 관련 정책 중 대부분은 젠트리피케이션 부작용으로부터 영세 임차인 보호를 목표로 하고 있음
 - 서울형 장기안심상가는 젠트리피케이션 발생 예정지역을 우선적으로 선정하여 상생협약 체결 및 이행을 조건으로 임대인에 대한 재정적 지원을 제공함
 - 또한 도시재생사업 등 정부 정책에 의한 젠트리피케이션 부작용 예방을 위하여 신촌이나 성수동 등지에서는 사업 추진과 더불어 지역 앵커시설을 확보함

■ **젠트리피케이션 부작용 대응을 위한 다양한 정책이 추진되고 있으나, 해당 현상을 지속적으로 모니터링하고 관련 정보를 지역 주민과 공유하여 보다 효율적으로 대응하는 체계는 부족함**

- 서울시 등 지자체에서의 여러 노력에도 불구하고 젠트리피케이션이 의심되는 지역에 대한 지속적인 모니터링을 위한 체계가 미흡하기 때문에 지역의 변화를 즉각적으로 파악하기 어려운 문제가 있음
 - 지역의 젠트리피케이션 문제를 정량적 자료를 토대로 지속적으로 모니터링할 경우, 변화와 부작용을 조금이라도 빨리 감지할 수 있고 이를 토대로 재정투자 사업을 조정할 수 있어 젠트리피케이션 발생의 예방이 가능함

중요하다고 생각되는
내용은
빨간색으로 표시

2) 2019년 9월 현재 서울특별시를 포함하여 젠트리피케이션 관련 조례를 지정한 자치구는 성동구, 관악구, 마포구, 중구, 강북구, 서초구, 금천구, 종로구, 도봉구, 동작구, 서대문구 등 11개 구임.

- 또한 젠트리피케이션 진단 결과를 지역 내에서 공유할 경우 임대인이나 임차인, 거주민 등이 **문제를 인식하고 함께 대응할 수 있는 근거**로 사용할 수 있음

- 따라서 젠트리피케이션 발생 여부를 진단할 수 있는 객관적인 자료를 토대로 지속적인 모니터링을 실시하고 지역의 변화를 감지하여 젠트리피케이션 진행단계에 따라 적절한 정책적 대응을 함으로써 관련 문제를 보다 체계적이고 효율적으로 해결할 수 있음

- 이를 위해서는 젠트리피케이션 발생 및 진행을 진단할 수 있는 **자료의 구축과 분석이 가능한 시스템이 요구됨**

- 서울시에서는 ‘우리 마을 가게 상권분석 서비스³⁾’를 통하여 서울시 전역의 상권 변화 관련 자료를 구축하여 기본적인 분석 결과를 제공하고 있음
- 현재 운영 중인 서비스를 활용하면 젠트리피케이션 문제의 진단과 대응에 보다 효과적일 수 있음

■ **젠트리피케이션 문제의 체계적인 대응을 위하여 본 연구에서는 서울시의 상권 분석 시스템을 활용하여 젠트리피케이션 문제의 효과적인 진단과 적절한 정책적 대응이 이루어질 수 있는 방안을 도출함**

- 본 연구의 목적은 선제적인 젠트리피케이션 문제 진단을 위한 체계를 개발하고, 현재 사용 중인 상권분석 시스템에 적용하여 젠트리피케이션 부작용에 체계적으로 대응하는 것에 있음
 - 이를 위해 먼저 젠트리피케이션 발생 여부와 진행단계를 진단할 수 있는 진단체계를 개발한 후, 서울시에 적용하여 그 결과를 검토함
 - 다음으로 현재 서울시에서 구축하여 사용 중에 있는 상권분석 시스템에의 젠트리피케이션 진단체계의 적용과 정책적 활용 방안을 모색함
- 서울시 상권분석 시스템을 활용한 젠트리피케이션 진단을 통하여 문제의 발생 여부 및 진행 정도를 조속히 파악하고, 지역 주민 및 정책 입안자, 전문가들과의 정보 공유를 통하여 지역의 문제를 보다 효과적으로 대응할 수 있을 것으로 기대됨

3) 서울시와 서울신용보증재단 내 소상공인정책연구센터(상권분석팀)가 운영하고 있는 서울시 우리 마을 가게 상권분석 서비스 (<https://golmok.seoul.go.kr/main.do>)는 서울시 내 상권 관련 빅데이터를 확보하고 이를 토대로 골목상권에서 창업이 많이 이루어지는 생활밀접업종에 대하여 사업에 필요한 다양한 정보를 제공하는 서비스임.

02 젠트리피케이션 진단체계 개발

1) 서울시 상권분석 시스템

- 서울시에서 운영 중인 ‘우리 마을 가게 상권분석 서비스’는 서울시에서 보유하고 있거나 외부 기관에서 협조를 받은 상권 관련 빅데이터를 바탕으로 지역 내 45개의 생활밀접업종별 상권분석 결과를 제공하는 시스템임
- 본 시스템에서는 창업과 밀도, 상권 변화 지표, 매출 트렌드, 경쟁 현황, 고객 및 인구 현황, 배후지 특성 등의 상권 관련 정보를 제공하고 있으며, 개별 상권 및 다중 상권, 행정구역 단위로 분석이 가능함
- 해당 시스템은 자영업자나 창업 예정인 일반 시민과 서울시 정책담당 공무원, 관련 연구를 진행 중에 있는 전문가 등이 함께 사용 가능함

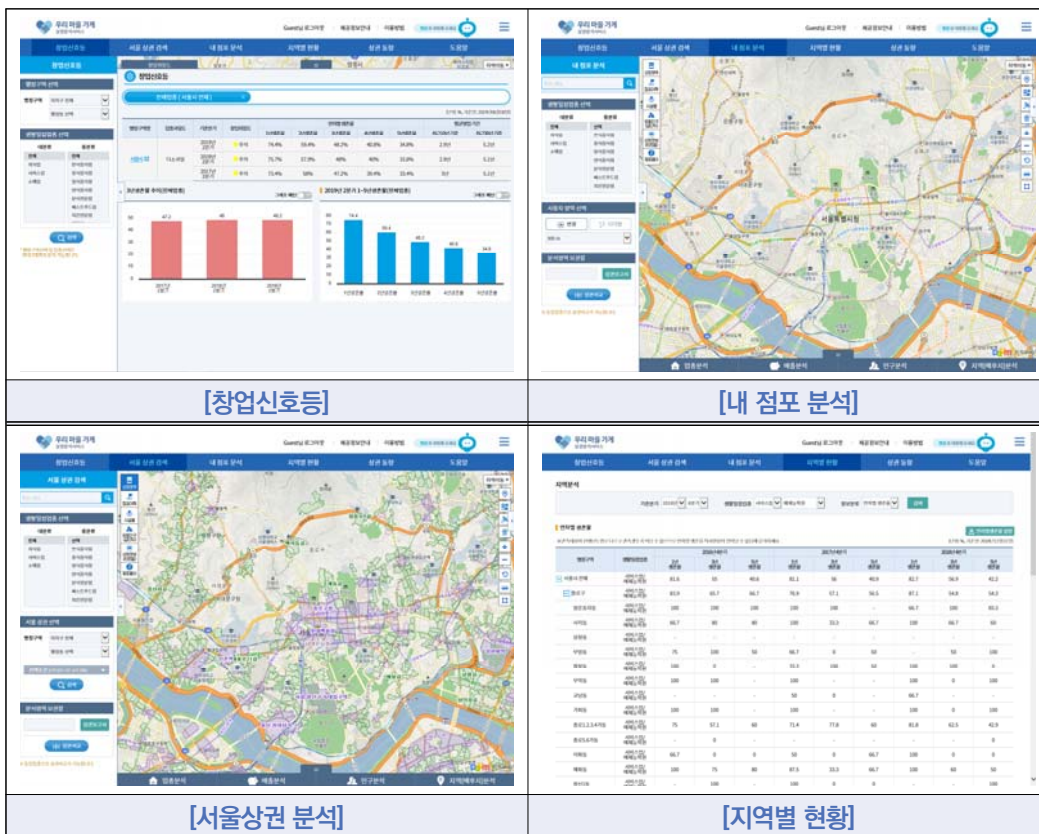
그림 2 서울시 상권분석 시스템



출처: 서울시 우리 마을 가게 상권분석 서비스.

- 서울시 정책담당 공무원의 경우 해당 시스템을 통하여 서울시 내 상권 모니터링을 진행하여 위험을 감지하고 이를 상권 관련 정책 추진에 반영할 수 있음
- 서울시 내 자영업지원센터의 전문 컨설턴트는 시스템을 이용하는 시민에게 창업 컨설팅이나 자영업 경영 컨설팅 등을 지원함
- 주요 서비스로는 ① 창업신호등, ② 내 점포 분석, ③ 서울상권 검색, ④ 지역별 현황이 있음
 - **[창업신호등]** 행정동 단위로 45개의 생활밀접업종별 과밀도, 생존율, 평균 영업기간 등의 상권 추이 정보를 제공함
 - **[내 점포 분석]** 사용자가 일정 지역을 선택하면 해당 지역 내 인구 및 가구, 상가업소, 주요 통계, 상권 현황 등에 대한 분석 보고서를 제공함
 - **[서울상권분석]** 매출, 유동인구, 주거인구, 직장인구, 3년 생존율, 점포수, 평균영업기간 등의 기준을 토대로 골목상권과 발달상권, 전통상권, 관광상권별 상권 현황을 분석함
 - **[지역별 현황]** 45개의 생활밀접업종에 대하여 서울시 전역의 상권을 분석한 정보를 제공함

그림 3 서울시 상권분석 시스템 주요 서비스



출처: 서울시 우리 마을 가게 상권분석 서비스.

- 서울시 상권분석 시스템에서는 최소 행정동 단위로 **상업** 활동의 위험 징후나 창업 등을 위한 다양한 정보를 제공하고 있으나, 다양한 변수를 통합적으로 진단하여 활성화와 그에 따른 문제를 분석하기에는 한계가 있음
- 따라서 젠트리피케이션 진단체계의 적용을 통하여 상업 젠트리피케이션 위험 징후를 지속적으로 모니터링하고, 활성화가 필요한 상권을 분석하는 것이 필요함

2) 젠트리피케이션 진단체계 ① : 개별 변수 산정 방법

분석할 변수를
보라색으로 표시

- 다양한 관련 변수를 통합하여 종합점수(score)를 바탕으로 젠트리피케이션을 진단하고 지역 간 비교가 가능하도록 젠트리피케이션 진단체계를 개발하는 데 있어 여섯 개의 하위 변수를 다음과 같이 선정함
 - 개별 변수 측정은 서울시 상권분석 시스템에의 적용을 위해 최소 분석단위인 행정동을 기준으로 진행하였으며, 개발이 어려운 용도지역⁴⁾은 제척한 후 분석함
- **상주인구** 상주인구는 젠트리피케이션 연구에서 가장 빈번하게 활용되는 변수임
 - 주거 젠트리피케이션에 있어 상주인구의 증가, 특히 고소득·고학력 인구의 증가는 지역의 활성화 및 부유화를 의미함(김걸 2007; Ley 1986; Zuk 2015)
 - 하지만 상업 젠트리피케이션에서는 문제가 심화될수록 과잉 상업화가 발생하여(김형균 2016) 오히려 상주인구가 감소하는 경향을 보임(이진희 2019)
 - 따라서 본 진단체계에서는 **상업 젠트리피케이션이 진행될수록 상주인구가 감소할 것으로 가정함**
 - 상주인구 측정은 인구 증가율, 인구밀도, 인구밀도 증가율 등 다양한 방법이 있으나, 본 진단체계에서는 **연간 인구밀도 증가율**을 활용하였으며 자료는 나이스(NICE) 지니와 서울시 공간데이터를 사용함
- **유동인구** 유동인구는 상업 젠트리피케이션에서 지역 내 상권 활성화를 직접적으로 측정할 수 있는 변수임
 - **젠트리피케이션이 진행될수록 지역이 언론에 노출되고 장소성을 형성하게 되면서 방문객이 증가하고 점차 상권이 활성화됨**(심경미 외 2018; 이진희 외 2018; 전상현 외 2016)
 - 유동인구 측정 역시 인구 증가율이나 밀도 등 다양한 방법 중, **유동인구 밀도 증가율**을 활용하였으며, 서울시에서 제공한 이동통신 통화량 기반 자료(2014~2016년, SKT; 2017 ~ 2018년, KT)를 사용함

4) 제척된 용도지역: 산지, 도로용도구역, 하천, 문화재보호구역, 공역지역, 녹지지역, 도로, 주차장, 자동차정류장, 자동차 및 건설기계 검사시설, 철도, 운하, 항만, 공항(국토교통부 2018)

- **[창폐업]** 창업과 폐업은 상권 활성화를 진단할 수 있는 변수로 젠트리피케이션 과정에서
의 빈번한 업종변경 현상을 내포함
 - 업종 변경에 따른 창폐업 증가는 상업 젠트리피케이션의 징후인 상업활동 활성화를 의
미함(김상현, 이한나 2016; 윤윤채, 박진아 2016; 이진희 외 2018)
 - 기존 임차인의 이주와 새로운 임차인의 진입 모두 상권 활성화를 진단할 수 있는
증거이므로, 본 진단체계에서는 창업과 폐업을 동시에 측정함
 - 창폐업수는 해당 연도의 전체 점포수 대비 창폐업수로 산정하였으며, 서울시 상가
DB 데이터를 활용함
- **[영업기간]** 상업 젠트리피케이션이 진행될수록 빠른 업종 변경이 발생하게 되므로 영업
기간은 상업 젠트리피케이션을 진단할 수 있는 변수임
 - 젠트리피케이션 진행 과정에서 빠른 임대료 상승과 변화하는 유행 등의 이유로 빈번한
업종 변경이 이루어지며, 이에 따라 영업기간은 점차 감소하게 됨(김상현, 이한나
2016; 윤윤채, 박진아 2016; 이진희 외 2018; Chapple et al. 2017)
 - 영업기간은 해당 연도의 평균 영업기간으로 측정하였으며, 서울시 상가DB 데이터
를 활용함
- **[프랜차이즈 업체]** 프랜차이즈 업체는 지역이 활성화되면서 대규모 자본이 진입하는 것
을 의미하며 이는 중요한 상업 젠트리피케이션 징후임
 - 일반 점포와 달리 프랜차이즈 점포의 경우 넓은 면적이 필요하므로 합필과 같은 젠트리
피케이션의 증거 중 하나인 개발행위 증가와도 연결됨(이진희 외 2018)
 - 프랜차이즈 업체는 해당 연도의 전체 점포수 대비 프랜차이즈 업체 수로 측정하였
으며, 자료는 서울시 상가DB 데이터를 사용함

표 1 개별 변수 측정 방법

변수	측정 방법	자료
상주인구	$(\text{현재 연도 변수값}^* - \text{이전 연도 변수값}^*) / \text{이전 연도 변수값}^*$ *변수값 산정 = $\{ (6\text{월 현재 상주인구} + 12\text{월 현재 상주인구}) \div 2 \} \div \text{행정동 면적}$	NICE 지니, 서울특별시
유동인구	$(\text{현재 연도 변수값}^* - \text{이전 연도 변수값}^*) / \text{이전 연도 변수값}^*$ *변수값 산정 = $\{ (6\text{월 현재 유동인구} + 12\text{월 현재 유동인구}) \div 2 \} \div \text{행정동 면적}$	SKT(~2016)/ KT(2017~)
창폐업	$(1\text{월} \sim 12\text{월 전 구간 창업 횟수와 폐업 횟수 합산}) \div \{ (6\text{월 현재 영업 중인 점포수} + 12\text{월 현재 영업 중인 점포수}) \div 2 \}$	서울특별시 (상가DB)
영업기간	$\text{현재 년도에 영업 중인 점포의 영업기간 합} \div \text{현재 연도에 영업 중인 전체 점포수}$	서울특별시 (상가DB)
프랜차이즈 업체	$(1 \sim 12\text{월 전 구간 프랜차이즈 업체수 합산}) \div \{ (6\text{월 현재 영업 중인 점포수} + 12\text{월 현재 영업 중인 점포수}) \div 2 \}$	서울특별시 (상가DB)
매출액	$\{ (6\text{월 현재 매출액 합산} \div 6\text{월 현재 영업 중인 점포수}) + (12\text{월 현재 매출액 합산} \div 12\text{월 현재 영업 중인 점포수}) \} \div 2$	서울특별시 (상가DB)

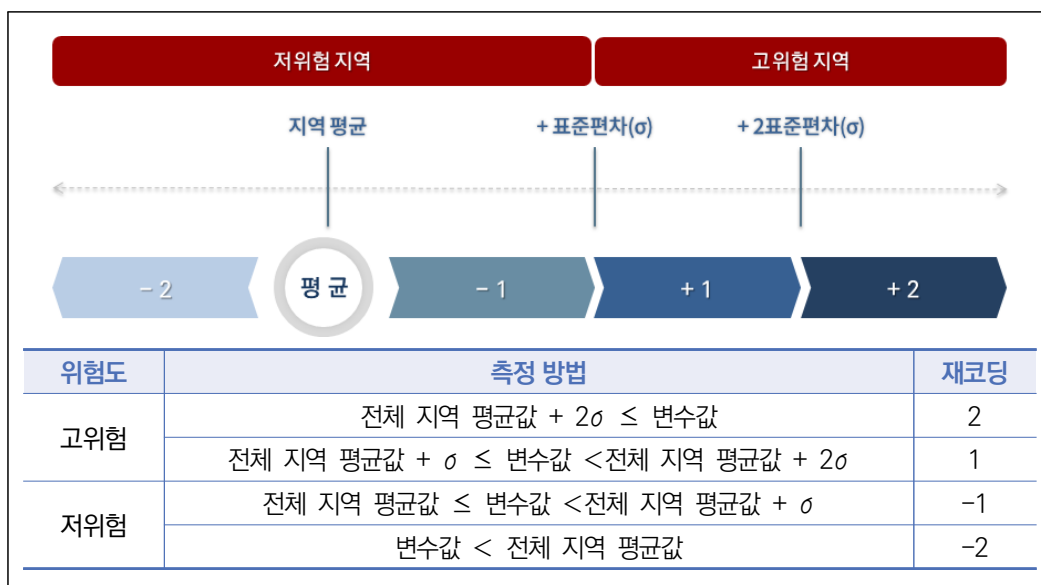
자료: 저자 작성

- [매출액] 상업 젠트리피케이션이 진행된 여러 상권에서 지역이 활성화되는 과정에서 매출액이 증가한 사례가 목격되면서 **매출액 증가**는 중요한 상업 젠트리피케이션 지표로 간주됨
 - 매출액은 상권이 활성화되는 것을 단적으로 보여주는 변수로(이진희 외 2018), 도시재생사업과 같은 정책 추진으로 젠트리피케이션이 발생하면서 매출액이 정책 추진 전후 40% 이상 증가한 사례도 조사됨(국토교통부 2016)
 - 매출액은 해당 연도의 평균 매출액 증가율로 측정하였으며, 앞선 상업 활동 변수들과 같이 서울시 상가DB를 활용함

3) 젠트리피케이션 진단체계 ② : 개별 변수 위험도 측정 및 가중치를 적용한 통합

- [위험도 측정] 개별 변수는 서울시 전체 평균과 비교하여 재코딩함
 - 개별 변수의 위험도 측정을 통하여 해당 지역의 젠트리피케이션 진단 결과의 원인을 보다 면밀하게 분석할 수 있음
 - 상주인구와 영업기간은 젠트리피케이션 현상과 음의 상관관계를 가지므로, 해당 지역의 변수값이 서울시 전체 평균값에 표준편차를 합한 값을 초과할 경우 음의 값이 부여됨
 - 유동인구와 창폐업, 프랜차이즈 업체, 매출액은 젠트리피케이션 현상과 양의 상관관계를 가지므로, 해당 지역의 변수값이 서울시 전체 평균값에 표준편차를 합한 값을 초과할 경우 양의 값이 부여됨

그림 4 젠트리피케이션 진단을 위한 개별 변수의 위험도 측정 방법



주: 상주인구와 영업기간은 젠트리피케이션 영향력을 고려, 역변환(inverse transformation)한 후 재코딩.

출처: 이진희 외 2018, 105.

- [가중치 적용 통합] 개별 변수의 젠트리피케이션 영향력에 따라 차등적으로 가중치를 적용하여 통합 지표를 산정함

그림 5 젠트리피케이션 진단을 위한 통합지표 산정 방법

개별 변수	가중치	우선순위
상주인구	0.134	6
유동인구	0.202	2
창폐업	0.141	4
영업기간	0.134	5
프랜차이즈 업체	0.150	3
매출액	0.239	1

$$P_{\text{지표값}} = 0.134 \times A_{\text{상주인구}} + 0.141 \times B_{\text{창폐업}} + 0.134 \times C_{\text{영업기간}} + 0.150 \times D_{\text{프랜차이즈 업체}} + 0.202 \times E_{\text{유동인구}} + 0.239 \times F_{\text{매출액}}$$

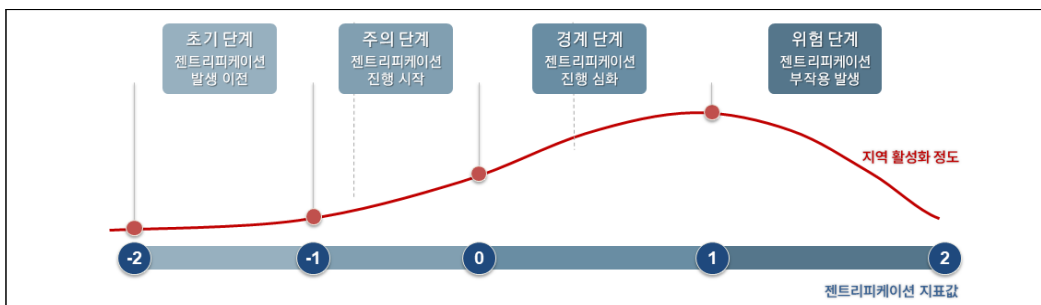
* A ~ F는 위험도에 따라 재코딩된(-2, -1, 1, 2) 개별 변수값

출처: 이진희 2019, 3.

4) 젠트리피케이션 진단체계 ③ : 젠트리피케이션 단계 구분

- 젠트리피케이션 발생 여부 및 진행단계는 통합지표를 통하여 산정된 종합점수를 토대로 진단하되 다음의 4단계로 구분함(이진희 외 2018, 39)
- **[초기단계]** 젠트리피케이션이 발생하지 않았거나, 젠트리피케이션 발생 이후 지역이 재 쇠퇴한 단계로 상권이 비활성화된 상태임
- **[주의단계]** 상대적으로 낮은 임대료, 정책 추진, 소비 경향 변화 등의 원인으로 젠트리피케이션이 발생하기 시작하는 단계로 자본이 유입되어 상권 활성화가 시작됨
- **[경계단계]** 상권 활성화가 지나치게 빨리 진행되는 단계로 임대료 상승, 지역 명소화, 빠른 업종 변경 등 지역 변화가 발생함
- **[위험단계]** 젠트리피케이션 최종 단계로 과잉 상업화와 비자발적 이주 등의 젠트리피케이션 부작용이 발생하며 이후 상권이 쇠퇴할 가능성이 높음

그림 6 젠트리피케이션 단계 구분



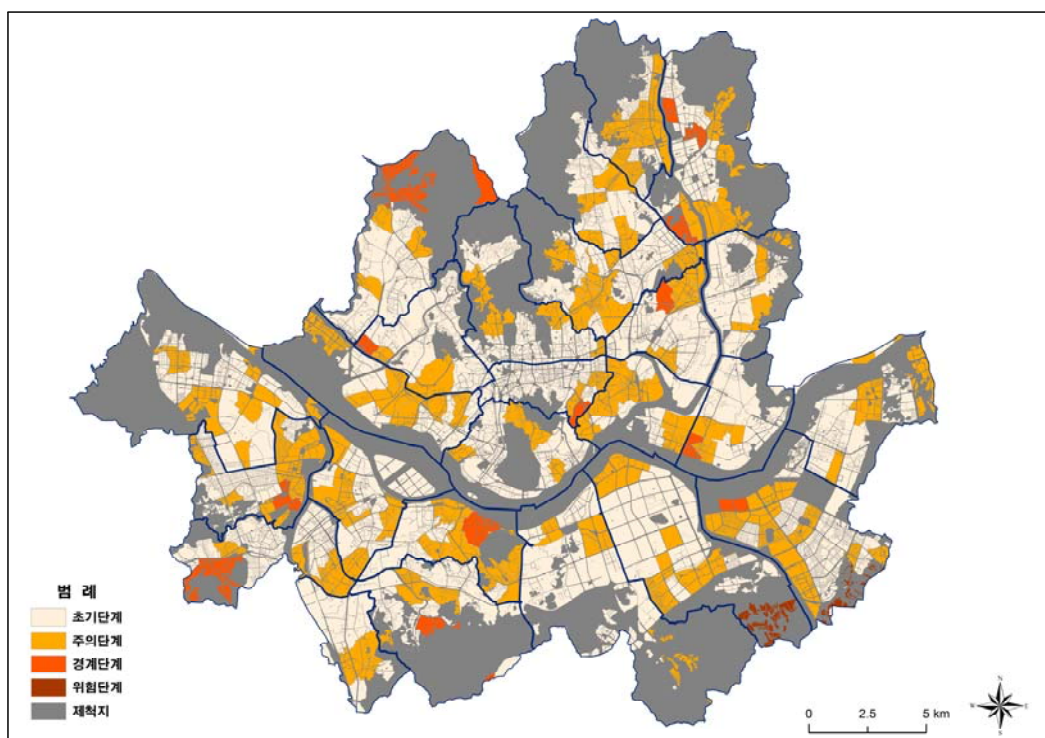
출처: 이진희 2019, 4.

03 서울시 젠트리피케이션 진단 결과

1) 서울시 젠트리피케이션 진단체계 분석 결과

- (2015년) 서울시 동남권(강남구, 송파구)에서만 위험단계가 진단되었으며, 강북지역과 비교하여 강남지역에서 젠트리피케이션 단계가 더욱 심화된 것으로 분석됨
 - 위험단계가 분석된 지역은 서울시 424개의 행정동 중 단 2개 동에 불과함
 - 경계단계가 분석된 지역은 424개의 행정동 중 13개 동(11개 구, 3.1%)으로 노원구의 경우 3개의 행정동에서 경계단계가 나타남
 - 전체 424개 행정동 중 초기단계가 62.5%로 가장 많은 비율을 차지하고 있었으며, 도봉구(64.3%)와 성동구(58.8%)에서는 주의단계가 전체 행정동의 과반수 이상에서 진단됨

그림 7 서울시 젠트리피케이션 진단 결과(2015)



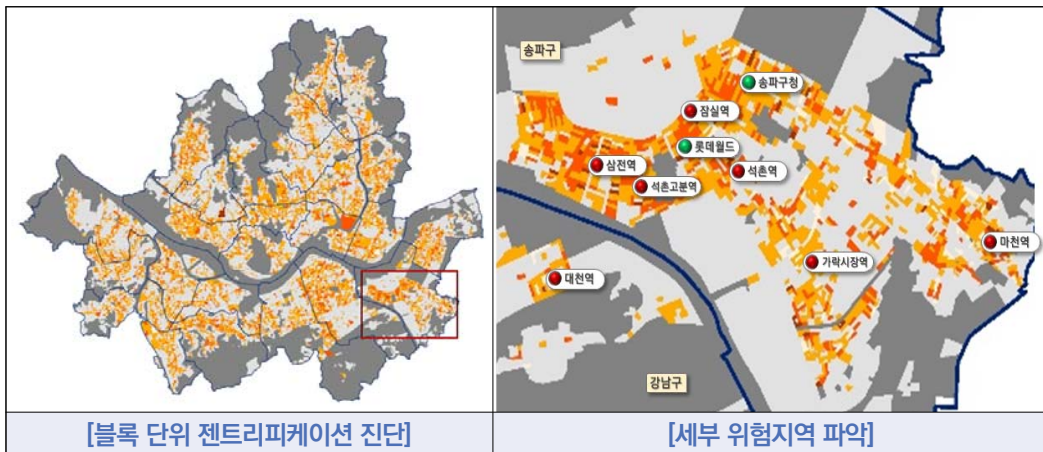
출처: 저자 작성.

표 2 서울시 젠트리피케이션 진단 결과(2015)

자치구	초기단계	주의단계	경계단계	위험단계	총 합
종로구	13(76.5%)	4(23.5%)	-	-	17
중구	11(73.3%)	3(20.0%)	1(6.7%)	-	15
용산구	11(68.8%)	5(31.3%)	-	-	16
성동구	7(41.2%)	10(58.8%)	-	-	17
광진구	11(73.3%)	3(20.0%)	1(6.7%)	-	15
동대문구	9(64.3%)	4(28.6%)	1(7.1%)	-	14
중랑구	13(81.3%)	3(18.8%)	-	-	16
성북구	11(55.0%)	9(45.0%)	-	-	20
강북구	8(61.5%)	5(38.5%)	-	-	13
도봉구	5(35.7%)	9(64.3%)	-	-	14
노원구	10(52.6%)	6(31.6%)	3(15.8%)	-	19
은평구	12(75.0%)	3(18.8%)	1(6.3%)	-	16
서대문구	11(78.6%)	2(14.3%)	1(7.1%)	-	14
마포구	9(56.3%)	7(43.8%)	-	-	16
양천구	9(50.0%)	8(44.4%)	1(5.6%)	-	18
강서구	13(65.0%)	7(35.0%)	-	-	20
구로구	9(60.0%)	5(33.3%)	1(6.7%)	-	15
금천구	7(70.0%)	3(30.0%)	-	-	10
영등포구	10(55.6%)	8(44.4%)	-	-	18
동작구	7(46.7%)	7(46.7%)	1(6.7%)	-	15
관악구	15(71.4%)	5(23.8%)	1(4.8%)	-	21
서초구	14(77.8%)	4(22.2%)	-	-	18
강남구	14(63.6%)	7(31.8%)	-	1(4.5%)	22
송파구	13(48.1%)	12(44.4%)	1(3.7%)	1(3.7%)	27
강동구	13(72.2%)	5(27.8%)	-	-	18
총 합	265(62.5%)	144(34.0%)	13(3.1%)	2(0.5%)	424

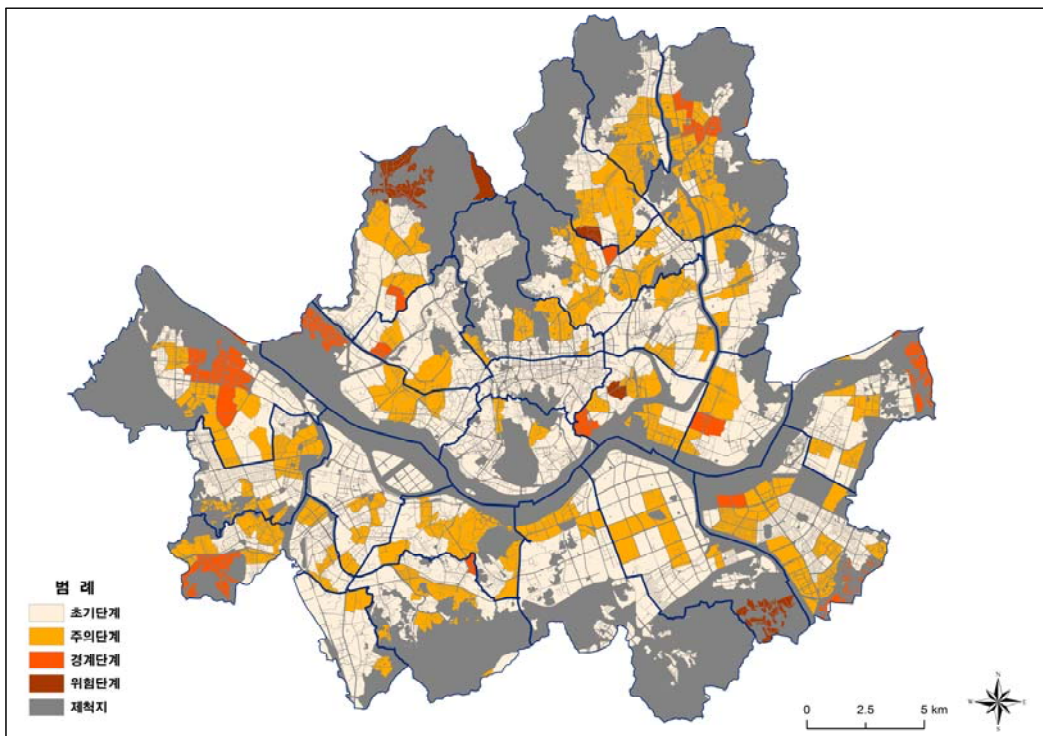
자료: 저자 작성.

- 블록 단위 진단 결과, 2015년에는 마포구 합정역과 상수역 사이, 홍대입구역 인근과 강서구 마곡역 주변, 관악구 낙성대역에서 서울대입구역, 봉천역 사이에서 선형으로 위험 징후가 나타남
- 또한 강남구 상업가로 인근, 광진구 건대입구 인근, 성동구 한양대학교 주변, 동대문구 경희대학교 주변, 성북구 국민대학교 주변, 노원구 서울과학기술대 주변에서 면적·점적 위험 징후가 목격됨
- 행정동 단위에서 위험도가 높은 것으로 진단된 송파구의 경우 블록 단위 진단에서 잠실역과 롯데월드, 송파구청, 삼전역 일대의 주거지역에서 젠트리피케이션 위험 징후가 높은 것으로 나타남

그림 8 송파구 일대 젠트리피케이션 위험 징후 분석 결과(2015)

출처: 저자 작성.

- (2016년) 이전 연도와 비교하여 서울시 동북권(강북구, 노원구, 성북구)과 서북권(은평구, 마포구), 서남권(강서구, 구로구)에 젠트리피케이션 현상이 심화된 것으로 진단됨
 - 위험단계는 성동구와 강북구, 은평구, 강남구의 4개 구에서 분석됨
 - 경계단계 비율은 2015년도에 비하여 증가하였으며, 여전히 노원구에서는 3개 행정동에서, 강서구(3개)와 송파구(2개)에서 2개 이상의 행정동에서 진단됨

그림 9 서울시 젠트리피케이션 진단 결과(2016)

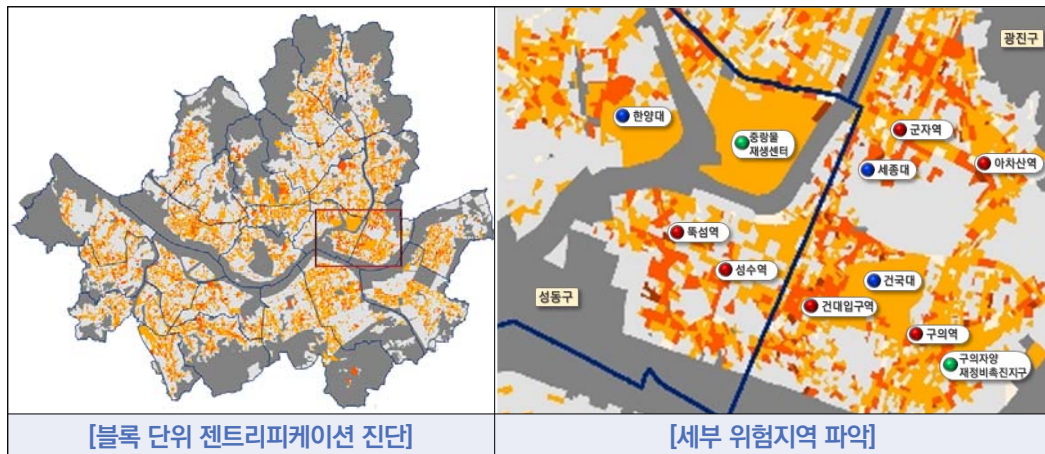
출처: 저자 작성.

표 3 서울시 젠트리피케이션 진단 결과(2016)

자치구	초기단계	주의단계	경계단계	위험단계	총 합
종로구	10(58.8%)	7(41.2%)	-	-	17
중구	15(100.0%)	-	-	-	15
용산구	14(87.5%)	2(12.5%)	-	-	16
성동구	9(52.9%)	6(35.3%)	1(5.9%)	1(5.9%)	17
광진구	9(60.0%)	5(33.3%)	1(6.7%)	-	15
동대문구	10(71.4%)	4(28.6%)	-	-	14
중랑구	12(75.0%)	4(25.0%)	-	-	16
성북구	11(55.0%)	8(40.0%)	1(5.0%)	-	20
강북구	5(38.5%)	7(53.8%)	-	1(7.7%)	13
도봉구	6(42.9%)	8(57.1%)	-	-	14
노원구	5(26.3%)	11(57.9%)	3(15.8%)	-	19
은평구	9(56.3%)	5(31.3%)	1(6.3%)	1(6.3%)	16
서대문구	11(78.6%)	2(14.3%)	1(7.1%)	-	14
마포구	11(68.8%)	4(25.0%)	1(6.3%)	-	16
양천구	13(72.2%)	5(27.8%)	-	-	18
강서구	11(55.0%)	6(30.0%)	3(15.0%)	-	20
구로구	7(46.7%)	7(46.7%)	1(6.7%)	-	15
금천구	8(80.0%)	2(20.0%)	-	-	10
영등포구	14(77.8%)	4(22.2%)	-	-	18
동작구	8(53.3%)	7(46.7%)	-	-	15
관악구	14(66.7%)	6(28.6%)	1(4.8%)	-	21
서초구	14(77.8%)	4(22.2%)	-	-	18
강남구	16(72.7%)	5(22.7%)	-	1(4.5%)	22
송파구	14(51.9%)	11(40.7%)	2(7.4%)	-	27
강동구	12(66.7%)	5(27.8%)	1(5.6%)	-	18
총 합	268(63.2%)	135(31.8%)	17(4.0%)	4(0.9%)	424

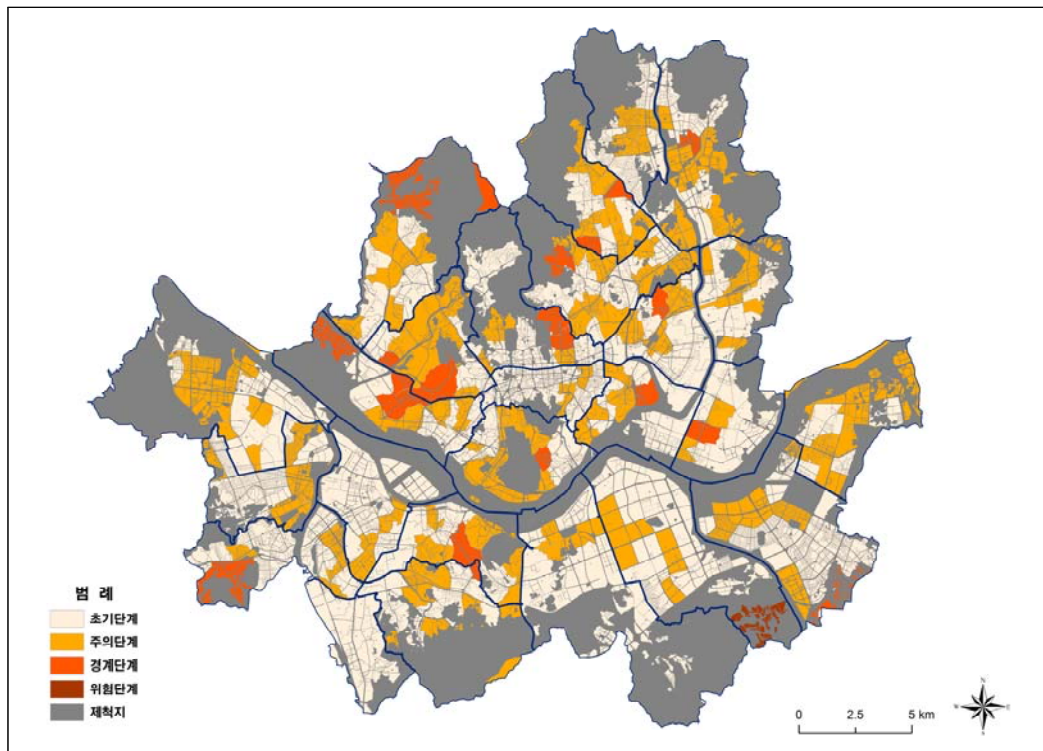
자료: 저자 작성

- 블록 단위 진단에서는 2015년과 비슷한 결과를 보였으나, 마포구와 관악구, 광진구, 성동구의 젠트리피케이션 위험 징후가 더욱 심화된 것으로 진단됨
- 마포구와 광진구를 제외한 지역은 이와 함께 강북구와 도봉구 사이 노해로를 따라서 높은 지표값이 진단되었으며, 양천구 신정역 주변과 관악구 신림역 주변에서도 위험 징후가 감지됨
- 행정동 단위에서 위험도가 높은 것으로 진단된 성동구와 광진구의 블록 단위 진단에서 군자역과 아차산역, 건대입구역과 독섬역, 성수역 등 지하철역 주변과 대학가 주변에서 젠트리피케이션 위험 징후가 진단됨

그림 10 성동구·광진구 일대 젠트리피케이션 위험 징후 분석 결과(2016)

출처: 저자 작성.

- (2017년) 2017년 들어 강남지역과 비교하여 강북지역에 젠트리피케이션 위험이 급격히 늘었으며, 특히 서울시 서북권(서대문구, 마포구)이 높은 젠트리피케이션 진행단계를 보임
 - 서울시 전체에서 이전 연도에 비해 위험단계 비율은 감소하였으나 경계단계 비율은 급증하였으며, 위험단계는 강남구 1개동에서만 분석됨
 - 초기단계로 진단된 행정동 비율 역시 이전 연도에 비하여 감소함

그림 11 서울시 젠트리피케이션 진단 결과(2017)

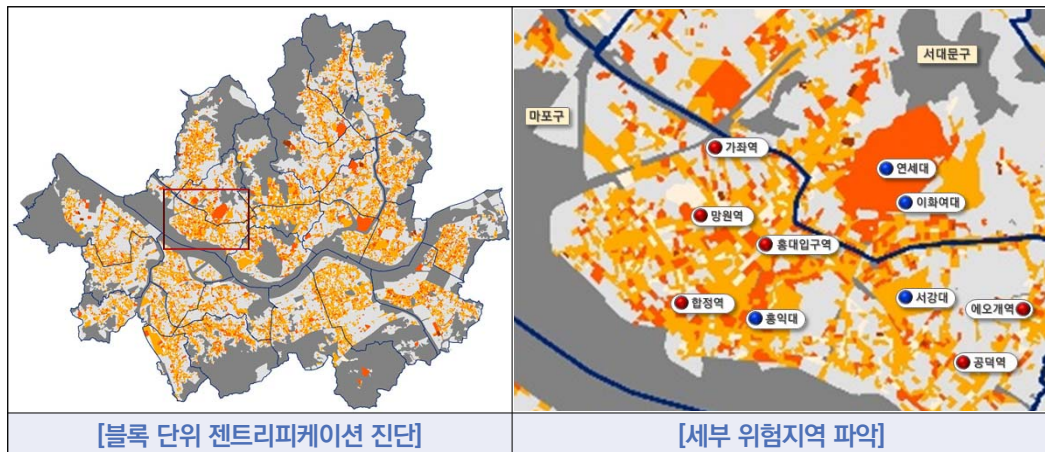
출처: 저자 작성

표 4 서울시 젠트리피케이션 진단 결과(2017)

자치구	초기단계	주의단계	경계단계	위험단계	총 합
종로구	12(70.6%)	3(17.6%)	2(11.8%)	-	17
중구	13(86.7%)	2(13.3%)	-	-	15
용산구	6(37.5%)	9(56.3%)	1(6.3%)	-	16
성동구	10(58.8%)	6(35.3%)	1(5.9%)	-	17
광진구	12(80.0%)	2(13.3%)	1(6.7%)	-	15
동대문구	9(64.3%)	4(28.6%)	1(7.1%)	-	14
중랑구	9(56.3%)	7(43.8%)	-	-	16
성북구	10(50.0%)	9(45.0%)	1(5.0%)	-	20
강북구	4(30.8%)	7(53.8%)	2(15.4%)	-	13
도봉구	9(64.3%)	5(35.7%)	-	-	14
노원구	9(47.4%)	9(47.4%)	1(5.3%)	-	19
은평구	8(50.0%)	7(43.8%)	1(6.3%)	-	16
서대문구	5(35.7%)	7(50.0%)	2(14.3%)	-	14
마포구	9(56.3%)	4(25.0%)	3(18.8%)	-	16
양천구	11(61.1%)	7(38.9%)	-	-	18
강서구	13(65.0%)	7(35.0%)	-	-	20
구로구	10(66.7%)	4(26.7%)	1(6.7%)	-	15
금천구	10(100.0%)	-	-	-	10
영등포구	13(72.2%)	5(27.8%)	-	-	18
동작구	8(53.3%)	6(40.0%)	1(6.7%)	-	15
관악구	11(52.4%)	9(42.9%)	1(4.8%)	-	21
서초구	15(83.3%)	3(16.7%)	-	-	18
강남구	16(72.7%)	5(22.7%)	-	1(4.5%)	22
송파구	18(66.7%)	8(29.6%)	1(3.7%)	-	27
강동구	6(33.3%)	12(66.7%)	-	-	18
총 합	256(60.4%)	147(31.8%)	20(4.7%)	1(0.2%)	424

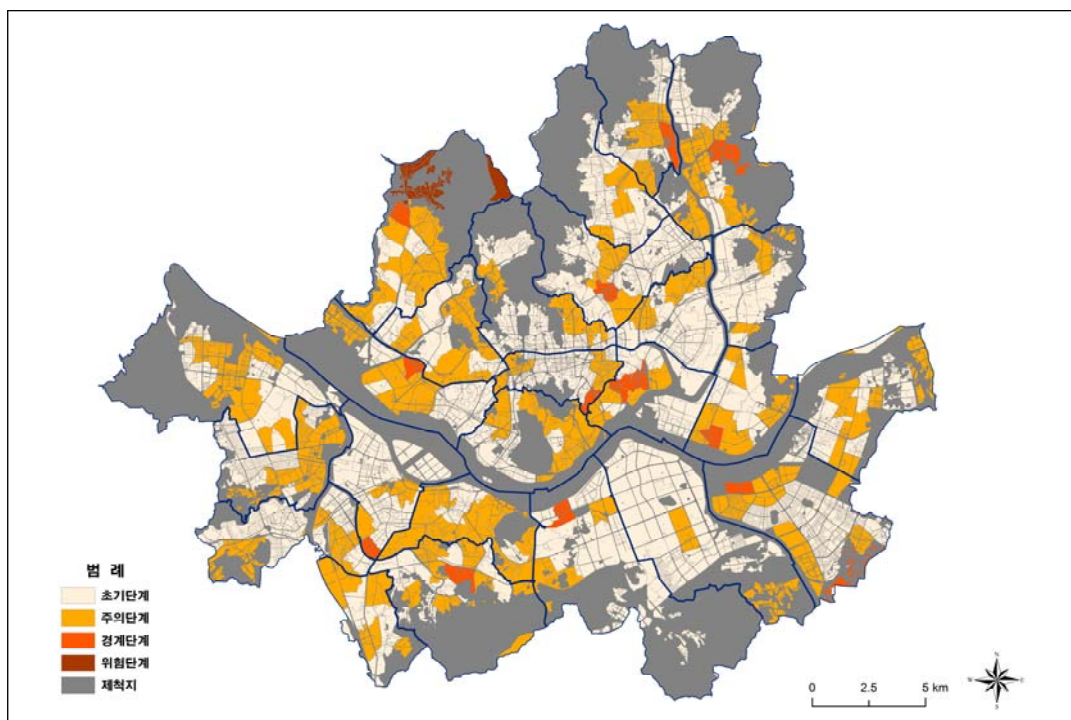
자료: 저자 작성

- 행정동 단위 분석 결과와 달리 블록 단위 진단에서는 심화되었던 젠트리피케이션 징후가 2017년에 들어 전반적으로 완화되는 모습을 보였으며, 특히 한강 이남의 지역에서 전반적인 활성화 정도가 감소함
- 하지만 2015년부터 마포구와 광진구 건대입구 주변에서 확인된 위험 징후는 2017년에 더욱 확대되는 모습을 보임
- 행정동 단위 분석에서 젠트리피케이션이 심화된 모습을 보였던 마포구와 서대문구의 경우 대학가(연세대, 이화여대, 홍익대) 주변에 점적인 위험 징후가 포착되었으나 선형 또는 면적 위험 징후는 파악되지 않음

그림 12 마포구·서대문구 일대 젠트리피케이션 위험 징후 분석 결과(2017)

출처: 저자 작성.

- (2018년) 이전 연도에 비하여 젠트리피케이션이 전반적으로 완화된 모습을 보였으며, 서울시 동북권과 서남권에서 젠트리피케이션 단계가 진행된 것으로 분석됨
 - 초기단계는 4개 연도 중 가장 낮은 비율로 분석되었으나, 주의단계 비율이 높고 위험단계는 1개 동에서만 진단됨
 - 동작구의 경우 전체 행정동의 80%가 주의단계로 나타났으며, 성동구에서는 3개 행정동이 경계단계로 분석됨

그림 13 서울시 젠트리피케이션 진단 결과(2018)

출처: 저자 작성.

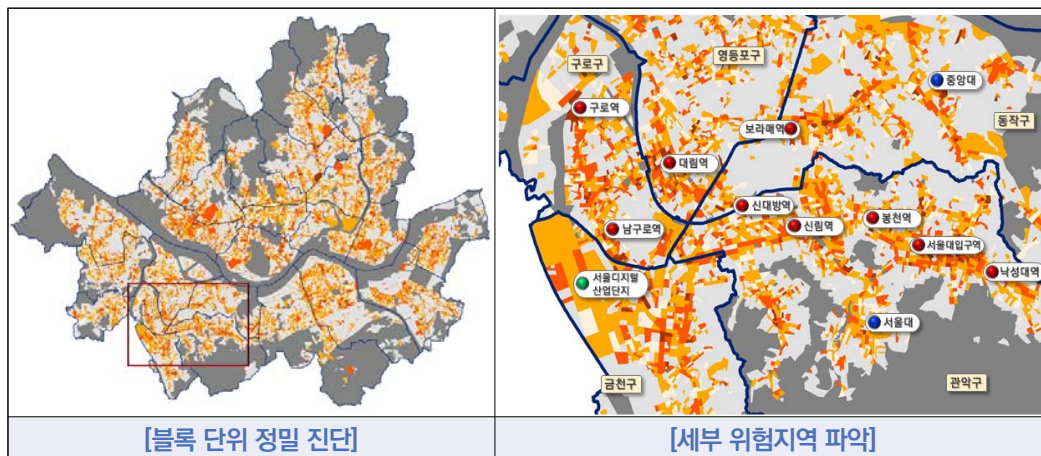
표 5 서울시 젠트리피케이션 진단 결과(2018)

자치구	초기단계	주의단계	경계단계	위험단계	총 합
종로구	11(64.7%)	6(35.3%)	-	-	17
중구	8(53.3%)	6(40.0%)	1(6.7%)	-	15
용산구	7(43.8%)	9(56.3%)	-	-	16
성동구	10(58.8%)	4(23.5%)	3(17.6%)	-	17
광진구	7(46.7%)	7(46.7%)	1(6.7%)	-	15
동대문구	10(71.4%)	4(28.6%)	-	-	14
중랑구	13(81.3%)	3(18.8%)	-	-	16
성북구	14(70.0%)	5(25.0%)	1(5.0%)	-	20
강북구	9(69.2%)	4(30.8%)	-	-	13
도봉구	6(42.9%)	7(50.0%)	1(7.1%)	-	14
노원구	9(47.4%)	8(42.1%)	2(10.5%)	-	19
은평구	5(31.3%)	9(56.3%)	1(6.3%)	1(6.3%)	16
서대문구	6(42.9%)	8(57.1%)	-	-	14
마포구	9(56.3%)	6(37.5%)	1(6.3%)	-	16
양천구	10(55.6%)	8(44.4%)	-	-	18
강서구	12(60.0%)	8(40.0%)	-	-	20
구로구	11(73.3%)	4(26.7%)	-	-	15
금천구	5(50.0%)	5(50.0%)	-	-	10
영등포구	14(77.8%)	3(16.7%)	1(5.6%)	-	18
동작구	3(20.0%)	12(80.0%)	-	-	15
관악구	11(52.4%)	9(42.9%)	1(4.8%)	-	21
서초구	14(77.8%)	3(16.7%)	1(5.6%)	-	18
강남구	19(86.4%)	3(13.6%)	-	-	22
송파구	15(55.6%)	10(37.0%)	2(7.4%)	-	27
강동구	10(55.6%)	8(44.4%)	-	-	18
총 합	248(58.5%)	159(37.5%)	16(3.8%)	1(0.2%)	424

자료: 저자 작성.

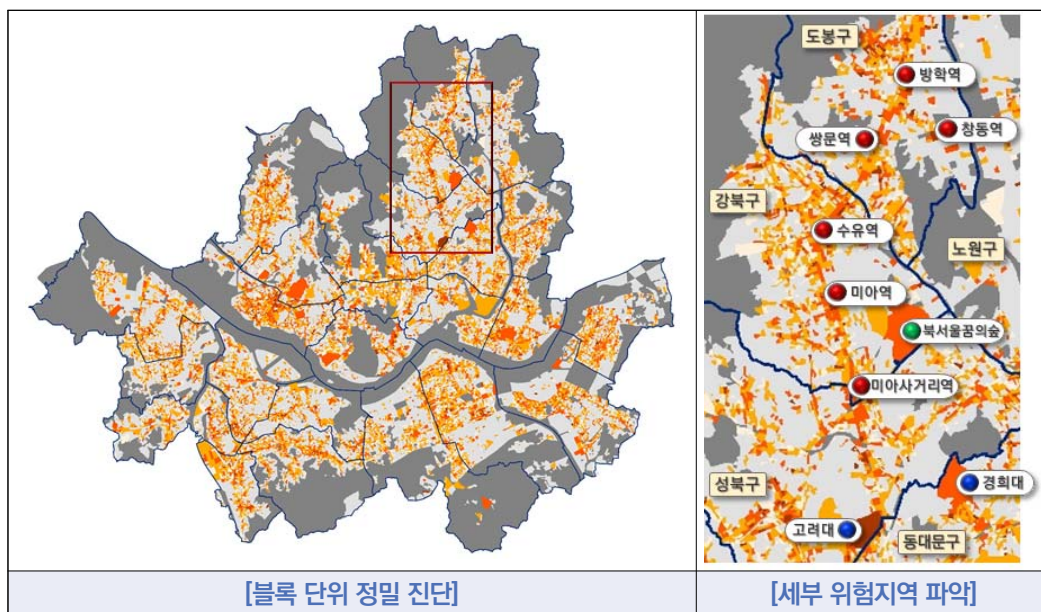
- 블록 단위 진단에서는 서울시 전체에서 경계단계와 위험단계로 진단된 블록의 밀집 현상이 완화되고 전 지역으로 분산된 모습을 보임
- 하지만 여전히 강북구와 도봉구, 관악구와 구로구로 이어지는 강력한 선형 위험 징후가 포착됨
- 관악구 일대에서는 구로역에서 신림역, 봉천역, 서울대입구역, 낙성대역에 이르는 지하철 2호선 노선을 따라 젠트리피케이션 심화가 진행되는 것으로 나타남
- 강북구 일대에서는 방학역에서 수유역, 미아사거리로 이어지는 지하철 4호선 주변과 고려대와 경희대 인근, 북서울꿈의숲 등 신개발지에서 위험이 감지됨

그림 14 관악구 일대 젠트리피케이션 위험 징후 분석 결과(2018)



출처: 저자 작성.

그림 15 강북구 일대 젠트리피케이션 위험 징후 분석 결과(2018)

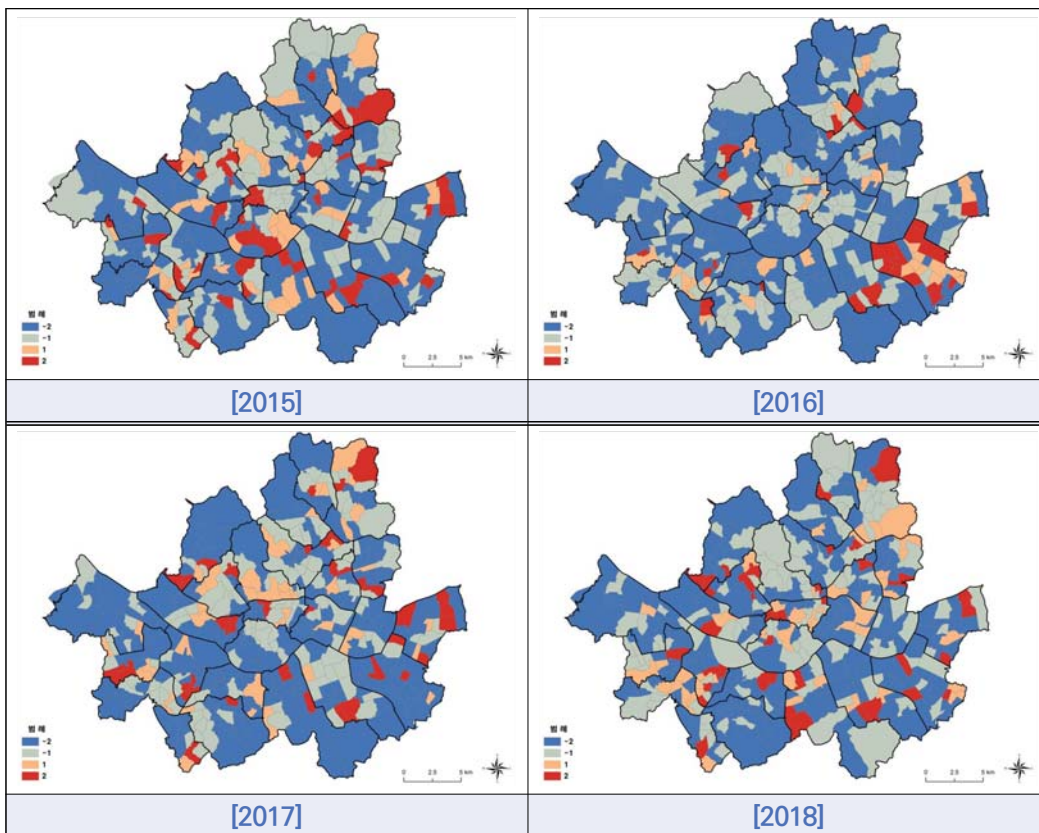


출처: 저자 작성.

2) 개별 변수의 변화

- **(상주인구)** 젠트리피케이션 현상과 음의 상관관계가 있다고 가정한 상주인구의 경우 일부 지역에서 위험도와 젠트리피케이션 진단 결과가 유사한 것으로 나타남
 - 상주인구 위험도는 2015년에서 2016년 사이에는 감소했다 이후 2018년까지는 증가하는 경향을 보였으며, 지역으로는 2016년과 2017년 서울시 동측에 뚜렷한 위험도 증가가 목격됨
 - 2015년에는 서울시 전역에서 상주인구 위험도가 측정되었으나, 2016년에는 강동구와 송파구를 포함하는 동남2권에서 뚜렷한 위험 징후가 포착되었고, 이는 젠트리피케이션 위험 징후와도 유사한 패턴을 보임
 - 2017년에는 동북권에서 상주인구 위험도가 목격되었으나 젠트리피케이션 진단 결과와는 대체로 상이함
 - 2018년 상주인구 위험도 측정 결과 서울시 전역에서 위험도가 증가한 모습을 보였으나 젠트리피케이션 진단 결과는 전반적으로 완화된 것으로 분석됨

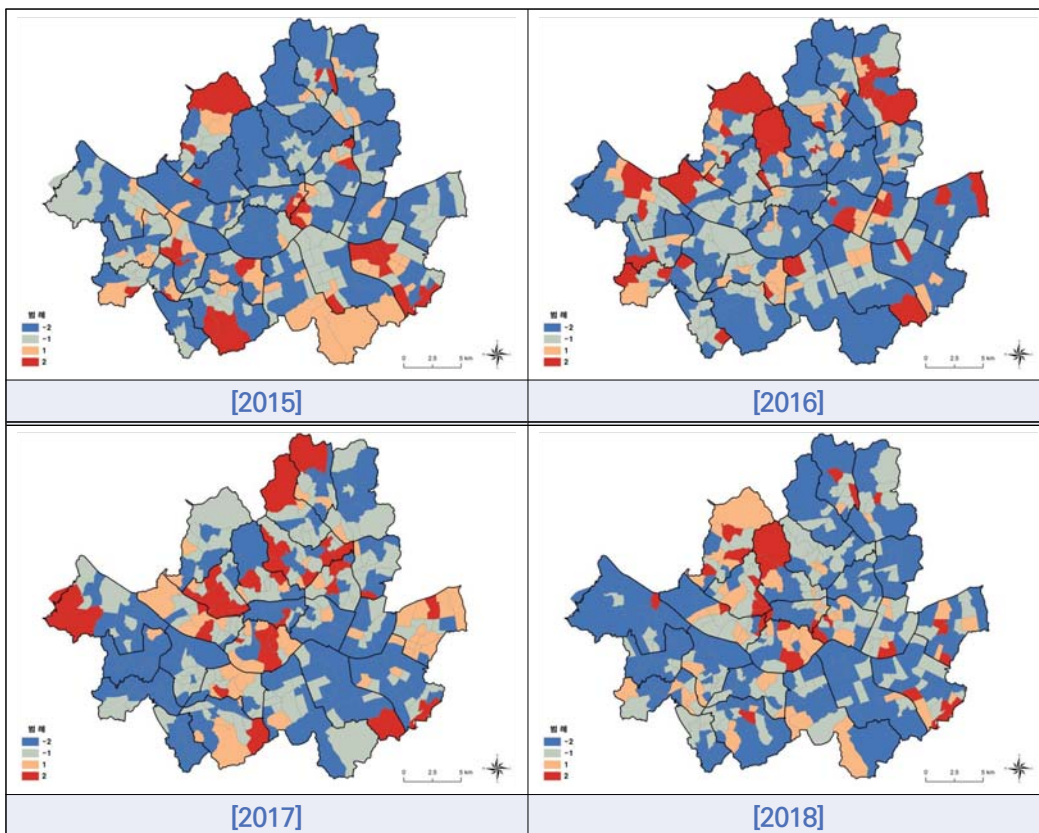
그림 16 상주인구 위험도 변화



출처: 저자 작성

- **(유동인구)** 젠트리피케이션 단계가 심화된 지역일수록 전반적으로 유동인구 위험도가 높게 조사됨
 - 유동인구 위험도는 2015년에는 상대적으로 강남지역에서, 2016년과 2017년에는 강북 지역에서 높았으며, 2018년에는 서울 서북권과 도심권의 유동인구 위험도가 높게 조사됨
 - 2015년에는 유동인구 위험도가 높은 서울시 동남권과 서남3권, 서북권에서 젠트리피케이션 위험도가 높게 나타남
 - 2016년에는 은평구와 마포구, 강서구, 강남구의 유동인구 위험도 결과와 젠트리피케이션 진단결과만이 비슷하게 조사됨
 - 2017년에는 서울시 서북권과 도심권, 동북권에서 유동인구 위험도가 높게 측정되었으며, 이는 젠트리피케이션 진단 결과와 일부 유사하게 나타남
 - 2018년에는 은평구와 서대문구, 마포구의 서북권과 용산구를 포함한 도심권에 유동인구 위험도가 매우 높은 것으로 조사되었으나, 해당 지역에서 젠트리피케이션 단계는 크게 높지 않을 것으로 나타남

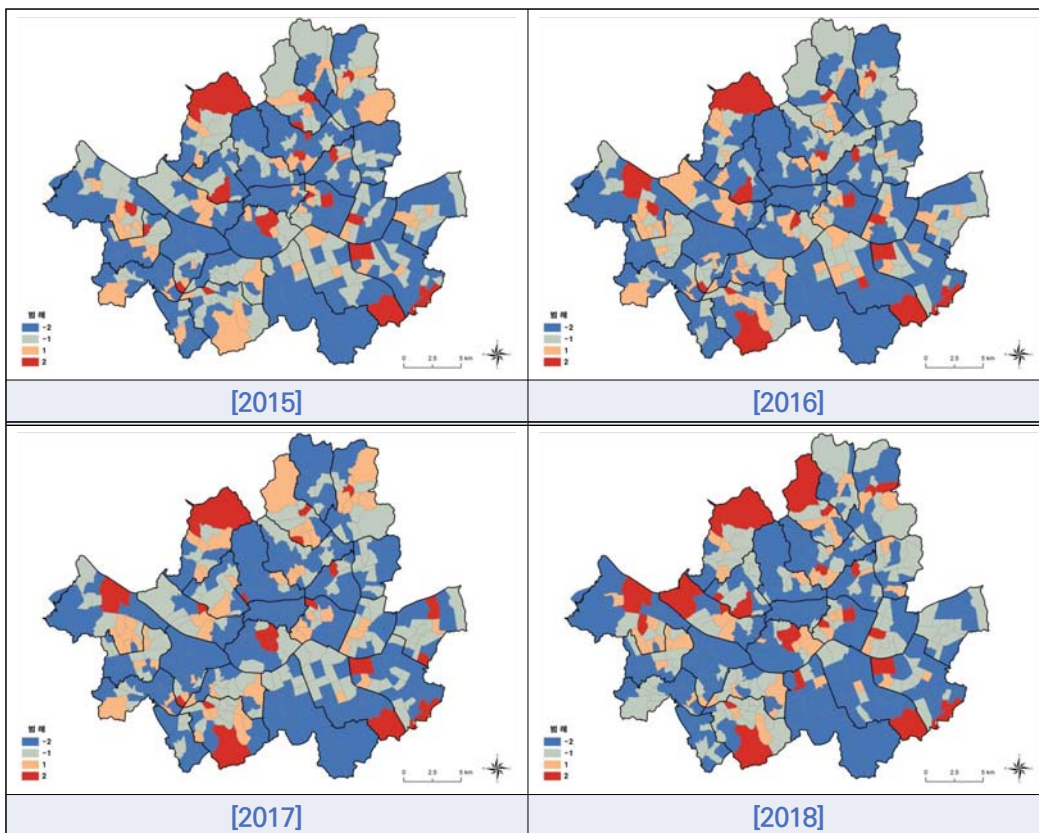
그림 17 유동인구 위험도 변화



출처: 저자 작성

- **(창폐업)** 창폐업 위험도 측정 결과는 젠트리피케이션 위험단계 진단 결과와 매우 유사한 모습을 보임
 - 창폐업 위험도는 2015년부터 2018년까지 점차적으로 증가하고 서울시 전역으로 퍼져나가는 경향을 보임
 - 도심을 제외한 외곽에서 위험도가 높았으나 시간이 지날수록 도심의 위험도가 높아지는 경향을 보임
 - 2015년에는 서북권과 동북권, 동남권 일부에서만 위험도가 포착되었으며, 이는 은평구와 강남구, 송파구에서 진단된 경계 및 위험단계와 일치함
 - 2016년 관악구와 은평구, 송파구와 강남구에서 창폐업 위험도가 높게 측정되었으며, 젠트리피케이션 위험 징후 역시 유사하게 나타남
 - 2017년에는 이전 연도와 비슷한 패턴을 보이나 동북2권 일부 지역에도 위험도가 증가함
 - 2018년에는 강북구와 은평구, 관악구와 강서구 등에서 창폐업 위험도가 높았으나, 젠트리피케이션 진단 결과에서는 은평구 정도에서만 위험 징후가 진단됨

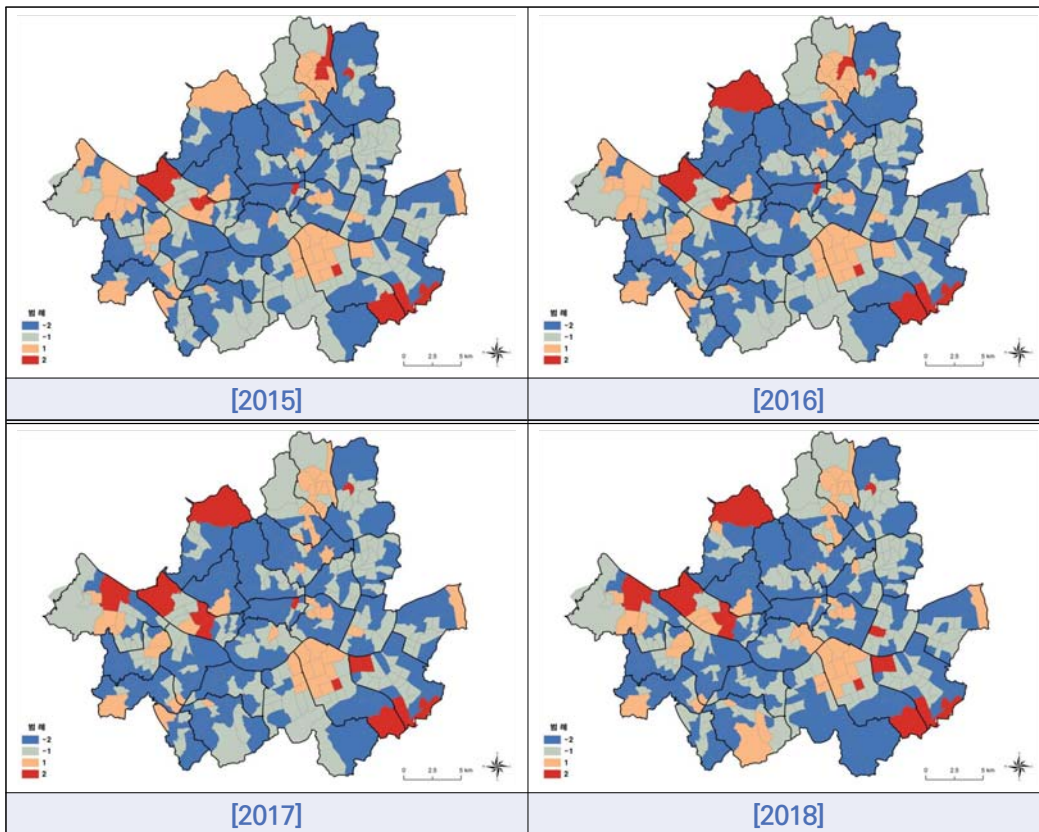
그림 18 창폐업 위험도 변화



출처: 저자 작성

- **(영업기간)** 젠트리피케이션과 음의 상관관계가 있다고 가정한 영업기간 위험도 역시 젠트리피케이션 위험 징후와 유사한 결과로 진단되었으나, 2018년에만 상이한 패턴을 보임
 - 영업기간 위험도 측정 결과 4년간 큰 변화는 없었으나 2015년 이후 지속적으로 증가하는 것으로 분석되었으며, 특히 서북권과 강남지역 일부에서 위험도가 높은 것으로 나타남
 - 2015년에는 강남지역과 마포구, 도봉구에 위험도가 높게 나타났으며, 이는 젠트리피케이션 위험단계 진단 결과와 일치함
 - 2016년과 2017년 위험도 측정 결과, 이전 연도 결과가 더욱 심화된 것이 목격되었으며, 젠트리피케이션 진단 결과 역시 유사함
 - 2018년에는 마포구와 은평구, 강서구, 강남지역에서 영업기간 위험도가 매우 높게 분석되었으나, 젠트리피케이션 진단에서는 은평구와 강남지역 일부 행정동에 서만 경계 및 위험단계가 진단됨

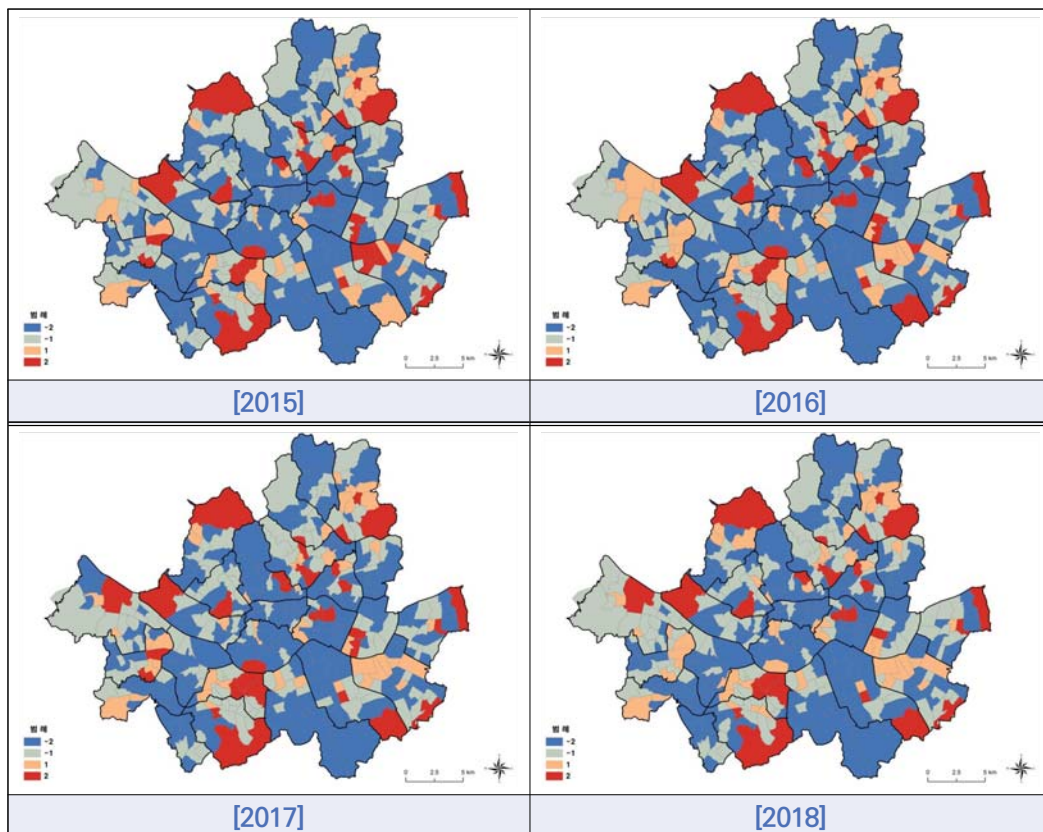
그림 19 영업기간 위험도 변화



출처: 저자 작성

- **(프랜차이즈 업체)** 프랜차이즈 업체 위험도는 연도별 차이가 크게 없었으며, 전체 연도에 걸쳐 관악구와 은평구, 노원구, 마포구, 송파구에서 위험도가 높게 나타남
 - 강서구의 경우 연도가 지날수록 위험도가 증가하는 모습을 보인 반면, 송파구는 2015년에 매우 높게 진단된 위험도가 2018년도에 와서 약화되는 것으로 분석됨
 - 노원구와 관악구, 동작구는 4개 연도 모두 프랜차이즈 업체 위험도가 매우 높은 것으로 나타났으며, 해당 지역은 모두 4년 동안 젠트리피케이션 위험 징후가 전반적으로 높은 것으로 분석됨
 - 상대적으로 도심권보다는 서울시 외곽에서 프랜차이즈 업체 위험도가 높게 진단되었으며, 전체 연도에 걸쳐 강북지역과 강남지역에 큰 차이는 없는 것으로 나타남
 - 전체 연도에서 프랜차이즈 업체 위험도가 높게 진단된 은평구와 마포구, 강남구 일대의 경우 젠트리피케이션 진단 결과와 일부 유사한 경향을 보이는 것으로 조사됨
 - 하지만 그 외 지역에서는 프랜차이즈 업체 위험도와 젠트리피케이션 위험 징후가 연도에 따라 다르게 나타남

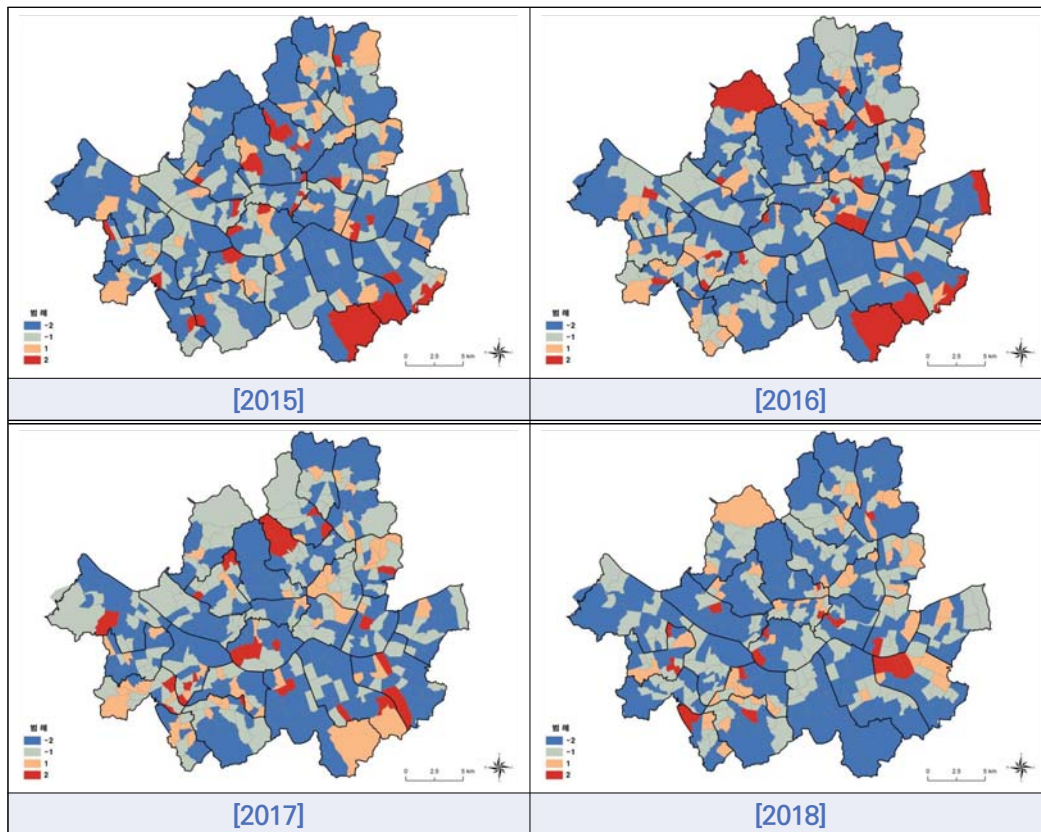
그림 20 프랜차이즈 업체 위험도 변화



출처: 저자 작성

- **(매출액)** 매출액은 서울시 전역에서 위험도가 점차 감소하는 것으로 분석되었으며, 특히 동남권에서 높은 위험도를 보이다 시간이 지나면서 위험도가 낮아지는 것으로 조사됨
 - 2015년 서초구와 강남구 등의 동남권과 도심권과 강북지역 일부에서 높은 매출액 위험도를 보임
 - 2016년에는 2015년과 비슷한 경향을 보였으며, 이와 함께 은평구에서도 높은 위험도가 감지되었고 그 결과는 젠트리피케이션 진단 결과와 일치함
 - 2017년 들어 강남지역의 매출액 위험도가 감소하였고, 동북권 일부 지역에서 상대적으로 높은 위험도가 분석됨
 - 2018년에는 전반적으로 높은 위험도를 보이는 지역이 사라졌으나 위험도 패턴은 젠트리피케이션 진단 결과와 매우 유사한 모습을 보임

그림 21 매출액 위험도 변화



출처: 저자 작성

04 정책제언

■ 상권분석 시스템 내 젠트리피케이션 진단체계 적용 가능성

- 젠트리피케이션 진단체계는 지역 활성화를 진단하는 척도로 사용할 수 있으며, 동시에 지역이 쇠퇴될 가능성 파악에도 활용 가능함
 - (정책 입안자) 상권의 변화를 지속적으로 모니터링하는 수단으로 상권분석 시스템 내 적용하여 젠트리피케이션 진단 결과를 바탕으로 다양한 정책 수단 적용이 가능함
 - (일반 시민) 젠트리피케이션 진단 결과를 바탕으로 지역의 활성화 가능성이나 쇠퇴 가능성을 파악하여 개인이 창업이나 점포 운영·관리를 위한 상권 변화 정보로 이용할 수 있음
- 젠트리피케이션은 일정 수준까지는 쇠퇴한 상권의 활성화에 기여할 수 있으므로 젠트리피케이션 진단 결과 초기 및 주의단계에서는 지역 활성화를 위한 정책을, 경계나 위험단계에서는 젠트리피케이션 부작용 대응 정책을 추진하는 것이 바람직함
 - 초기나 주의단계로 진단된 지역은 지역 활성화를 위한 창업 지원 정책이나 상가 공급 등의 정책 추진이 가능함
 - 경계단계에서는 상생협약이나 안심상가 운영 등 초기 젠트리피케이션 대응 정책 적용이 필요함
 - 위험단계에서는 젠트리피케이션 부작용의 하나인 비자발적 이주나 지나친 지역 활성화로 인한 장소성 훼손과 상권 재쇠퇴가 예상되므로 지구단위계획 수립이나 용도지구 지정, 임차인에 대한 행·재정적 지원 등의 정책 추진이 적합함
- 현재 서울시 상권분석 시스템의 사용자는 크게 3개 그룹으로 나뉘며, 그룹별로 젠트리피케이션 진단 결과를 다양한 측면에서 사용 가능함
 - 정책담당 공무원의 경우 젠트리피케이션 진단 결과를 토대로 서울시 내 상권 모니터링 과정에서 위험 징후를 파악, 정책적인 대응이 가능함
 - 또한 비활성화 또는 저활성화되어 있는 지역을 중심으로 상권 활성화를 위한 다양한 지원을 제공할 수 있음

- 일반 시민의 경우 창업이나 현재 운영 중인 점포의 유지 및 관리를 위한 정보를 제공받고 있으며, 이 과정에서 젠트리피케이션 진단 결과를 활용하여 지역의 활성화 및 쇠퇴 가능성을 가늠해볼 수 있음
- 자영업지원센터의 전문 컨설턴트는 창업 및 자영업 경영 컨설팅에 해당 자료를 활용할 수 있으며, 이를 토대로 지역의 특성을 파악하여 보다 효과적인 컨설팅 지원이 가능함

■ 젠트리피케이션 진단체계의 서울시 상권분석 시스템 적용 방향

- **(공간 위계별 정보 공개)** 현재 서울시 상권분석 시스템에서는 자치구나 행정동, 상권 단위로 관련 정보를 제공하고 있으나, 젠트리피케이션 진단 결과는 공간 위계별로 보다 세밀한 정보 공개가 요구됨
 - 행정동 단위에서의 진단 결과와 블록 단위에서의 진단 결과가 상이함을 고려하여 상권 단위나 더 세밀한 단위에서의 정보 공개를 통하여 문제를 보다 효과적으로 확인하고 대응이 가능함
 - 따라서 공간 위계별(행정동-상권-블록)로 분석이 가능하도록 DB를 구축하고, 수직적인 분석이 가능하도록 시스템에 적용하는 것이 필요함
 - 다만 세밀한 공간 단위에서의 분석 결과는 민감할 수 있으므로 시스템 사용자 중 정책담당 공무원에게만 공개하는 등 차등적 정보 공개 방안을 고려해볼 수 있음
- **(타 정보와의 연계)** 위험 징후가 포착된 지역을 대상으로 현재 상권분석 시스템에서 제공하는 주요 서비스인 업종별 변화, 상권 추이 등의 정보와 연계하여 더욱 풍부한 정보를 제공함
 - 상권분석 시스템에서는 창업위험도를 정상, 주의, 위험, 고위험으로 구분하여 제공하고 있는 바, 젠트리피케이션 진단 결과 역시 유사한 방법으로 제공할 수 있음
 - 위험 징후가 포착된 지역의 업종별 변화나 상권 유형별(골목상권, 발달상권, 전통상권, 관광상권) 특성을 연계하여 지역의 문제점과 정책적 대응 방안을 구체화할 수 있음

■ 젠트리피케이션 진단체계의 정책적 활용

- **(지역 활성화 및 위험 징후 포착)** 젠트리피케이션 진단 결과 4단계로 구분한 젠트리피케이션 단계에 따라 지역의 활성화 정도 및 위험 징후를 파악함
 - 진단을 위해 사용한 개별 변수를 토대로 지역의 활성화에 영향을 미친 요인의 조사를 통하여 지역 특성을 분석함

- 현재 서울시 상권분석 시스템은 행정동 단위로 분석이 가능하므로 활성화 정도 및 위험 징후 역시 행정동 단위로 도출됨
- 하지만 주요 상권에 대한 면밀한 분석을 위해서는 보다 세밀한 단위에서의 분석이 요구되므로, 구체적인 위치 확인을 위해서는 최소 단위(블록)의 재분석이 필요함
- 진단 결과는 도면과 수치를 통하여 파악한 후, 이전 연도와 비교할 때 큰 변화가 있는 지역이나 지속적인 위험 징후 또는 비활성화 징후를 보이는 지역을 추출함
- **(위험 징후 검증)** 젠트리피케이션 진단은 후행 변수를 토대로 진행되므로, 현재 및 미래 상황 예측에 오류가 있을 수 있으므로, 현장 조사나 관련자 인터뷰 등을 통한 검증이 필요함
 - 위험 징후가 진단된 지역을 중심으로 현장 답사를 통하여 젠트리피케이션 부작용 발생 및 발생 가능성을 확인할 수 있음
 - 해당 지역의 자영업자나 임대인, 임차인, 공인중개사 그룹을 대상으로 포커스 그룹 인터뷰나 간담회 등을 진행하여 선제적 해결이 필요한 문제점을 파악함
 - 추가 검증을 통하여 정책적 대응이 필요한 지역을 구체화함

표 6 젠트리피케이션 진단 결과에 따른 적용 가능한 정책 수단

단계	정책 수단
초기단계	지구단위계획 수립 및 용도지구 지정(개발사업 취소 및 구역지정 해제 예정 시) 상생협약 체결 지원 공공임대상가 공급 재정적 지원을 통한 지역 앵커시설 확보
주의단계	상생협약 체결 지원 공공임대상가 공급 임차인에 대한 행정적 지원
경계단계	지구단위계획 수립 및 용도지구 지정 상생협약 체결 지원(강제성 확보, 재입주 보장) 안심상가 운영 지원 공공임대상가 공급 임차인에 대한 행정적 지원 임차인에 대한 임대료 지원
위험단계	지구단위계획 수립 및 용도지구 지정 상생협약 체결 지원(재입주 보장) 안심상가 운영 지원 임차인에 대한 행정적 지원 임차인에 대한 임대료 지원 공실 및 지역 쇠퇴에 대응할 수 있는 전략 수립

자료: 이진희 외 2018, 163, 표6-1을 토대로 저자 작성.

- **(적절한 정책 추진)** 젠트리피케이션 대응 및 지역 활성화 지원을 위하여 젠트리피케이션 진단 결과를 토대로 적용 가능한 정책을 추진함
 - 초기와 주의단계에서는 지역 활성화를 지원하고 정부주도형 젠트리피케이션 발생 가능성을 예방할 수 있는 정책을 적용함
 - 경계단계에서는 지역 활성화를 지속하되, 향후 발생 가능한 부작용에 선제적으로 대응할 수 있는 정책을 추진함
 - 위험단계에서는 영세상인의 비자발적 이주를 방지하고 상권의 재쇠퇴를 예방할 수 있는 정책을 검토함

참고문헌

국토교통부. 2016. 창원, 도시재생사업으로 새 단장...유동 인구 132.6% 늘어 - 주민·사회적 경제·기업 등 민간의 적극적 참여로 추진력 확보, 11월 22일. 보도자료.

국토교통부. 2018. KLIS(Korea Land Information System) DB.

김길. 2007. 서울시 젠트리피케이션의 발생원인과 설명요인. 한국도시지리학회지 제10권, 제1호: 37-49.

김상현, 이한나. 2016. 성수동 지역의 젠트리피케이션 과정 및 특성 연구. 문화콘텐츠연구 제7권: 81-105.

김형균. 2016. 부산 원도심 젠트리피케이션 현황과 대책. 부산발전포럼 제159권: 6-15.

나이스(NICE) 지니데이터, 서울시. 2014, 2015, 2016, 2017, 2018. 건물 단위별 가구수 및 성별·연령별 인구 자료.

빅카인즈. <https://www.bigkinds.or.kr> (2019년 7월 12일 검색).

서울시 우리 마을 가게 상권분석 서비스. <https://golmok.seoul.go.kr/main.do> (2019년 9월 24일 검색).

창업신호등 <https://golmok.seoul.go.kr/signal.do>.

내 점포 분석 <https://golmok.seoul.go.kr/freeAreaAnalysis.do>.

서울상권 분석 <https://golmok.seoul.go.kr/fixedAreaAnalysis.do>.

지역별 현황 <https://golmok.seoul.go.kr/regionAreaAnalysis.do>.

서울특별시. 2015. 서울시 젠트리피케이션 종합대책.

서울특별시, 서울신용보증재단. 2014, 2015, 2016, 2017, 2018. 상가 DB.

심경미, 이상민, 차주영. 2018. 상업적 젠트리피케이션 진단체계 연구: 근린재생형 도시재생사업을 중심으로. 세종: 건축도시공간연구소.

윤윤채, 박진아. 2016. 상업용도 변화 측면에서 본 서울시의 상업 젠트리피케이션 속도 연구. 서울도시연구 제17권, 제4호: 17-32.

이진희. 2019. 어느 동네에서 젠트리피케이션이 발생하는가? 젠트리피케이션 진단 지표. 국토이슈리포트 제8호. 세종: 국토연구원.

이진희, 임상연, 박종순, 이왕건, 박민숙. 2018. 도시경제기반형 젠트리피케이션 지표 개발 및 활용방안 연구. 세종: 국토연구원.

전상현, 양승호, 박태원. 2016. 상업지역의 젠트리피케이션 유형별 사례분석과 대안 연구. 한국도시설계학회 2016년 추계 학술대회 발표논문집: 164-178.

jtbc [밀착카메라] 대기업도 두 손 든 임대료...불 꺼지는 삼청동·이태원. <https://www.youtube.com/watch?v=NTWsDNjhEBM> (2019년 9월 2일 검색).

KT. 2017, 2018. 이동통신 이용 인구자료.

MBC 뉴스데스크, [로드맨] "뜨는 게 무서워요"...폐허 된 골목상권. https://www.youtube.com/watch?v=Ad_fGWdE53w (2019년 9월 16일 검색).

SBS 뉴스스토리, '망리단길'의 빛과 그림자. https://news.sbs.co.kr/news/endPage.do?news_id=N1004124277 (2019년 7월 26일 검색).

SKT. 2014, 2015, 2016. 이동통신 이용 인구자료.

tvN 알쓸신잡 시즌1 4회. http://program.tving.com/tvn/trivia/1/Vod/View/CLIP/EA_115009 (2019년 9월 23일 검색).

Chapple, K., Loukaitou-Sideris, A., Waddell, P., Chatman, D. and Ong, P. 2017. *Developing a New Methodology for Analyzing Potential Displacement*. Berkeley: UC Berkeley.

Ley, D. 1986. Alternative explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment. *Annals of the association of american geographers* 76, no.4: 521-535.

Zuk, M. 2015. Regional Early Warning System for Displacement: Typologies Final Project Report. https://www.urbandisplacement.org/sites/default/files/images/rews_final_report_07_23_15.pdf (2019년 12월 10일 검색).

국토연구원 Working Paper는 다양한 국토 현안에 대하여 시의성 있고 활용도 높은 대안을 제시할 목적으로 실험정신을 가지고 작성한 짧은 연구물입니다. 투고된 원고는 정해진 절차를 거쳐 발간되며, 외부 연구자의 투고도 가능합니다. 공유하고 싶은 새로운 이론이나 연구방법론, 국토 현안이나 정책에 대한 찬반 논의, 국내외 사례 연구나 비교연구, 창의적 제안 등 국토분야 이론과 정책에 도움이 될 어떠한 연구도 환영합니다.

투고를 원하시는 분은 국토연구원 연구기획·평가팀(044-960-0582, jhkim@krihs.re.kr)으로 연락주십시오. 채택된 원고에 대해서는 소정의 원고료를 드립니다.

WP 19-07

상권분석 시스템 고도화를 위한 젠트리피케이션 진단체계 활용방안 연구

연 구 진 이진희
발 행 일 2019년 12월 24일
발 행 인 강현수
발 행 처 국토연구원
홈 페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2019, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체가 적용되어 있습니다.

