

최종 발표

빅데이터 & 공간 분석을 통한 전트리피케이션 예측모델 개발

2019.05.15

서울시립대학교
공간정보공학과 이재규

목차

첫 번째 목차 /

주제를 선정하게 된 이유

두 번째 목차 /

중간보고 피드백 반영사항

세 번째 목차 /

어떻게 연구를 진행했는가?

네 번째 목차 /

최종 결과는 어떻게 도출되었는가?

다섯 번째 목차 /

결과를 어떻게 해석할 수 있는가?

여섯 번째 목차 /

연구를 통해 얻을 수 있는 기대효과는?



첫 번째 목차 /

주제를 선정하게 된 이유

01

02

01. 젠트리피케이션에 대한 정의

젠트리피케
이션이란?

도심 인근의 낙후지역이 주목되고 활성화되면서 외부인과 자본이
유입되고, 임대료의 급격한 상승 등으로 인해

기존 원주민이 비싼 임대료를 버티지 못하고 밀려나는 현상

〈관련 기사〉

홈 > 산업 > 건설·부동산 > 헤드라인 톱

마포구 '젠트리피케이션 방지대책' 마련…상인들 “뒷북 아닌 뒷북
북” 지적

기사승인 2019.05.06 18:02:41



가- 가+

- 홍대 일대 최근 공실률 약 17% 달해
마포구 대책 마련에 '소 잃고 외양간 고친다' 지적
젠트리피케이션 악순화 막기 위해 지역 정체성 확립 해야 한다는 주장도

중앙일보

경제

경제정책 산업 금융증권 부동산 과학미래 글로벌경제 고용노동

서울 상권 젠트리피케이션…경리단·성수 심화, 홍대 주춤

[뉴스스] 입력 2017.07.14 12:16 수정 2017.07.14 12:42

0개
좋아요

"월세 최대 5배 '살인적' 폭등"...경리단길 상인들의 눈물
[현장] 전국 최고 임대료 인상을 보인 경리단길 상인들 만나보니

장예온, 김해령 중부대학교 신문방송학과 현장실습 기자

2017.07.26 00:22:23

【**고임대료의 역습**】③ 佛 보호상권 지정하고, 英정부는 직접 개입...
국내 지자체도 잔걸음

조선비즈 | 김수현 기자

언론 2016.05.11 06:31

379개
좋아요

곧 전국이 '젠트리 불바다' 될지도

[기고] 도시재생에 의한 젠트리피케이션의 주범은 정부다

구본기 구본기생활경제연구소 소장

2018.05.08 15:01:38

01

02

02. 주제를 선정하게 된 이유

재건축, 재개발

상권 활성화

도시 재생

젠트리피케이션 현상 발생

!

!

!

임대료 상승

원주민 내몰림

공실률 상승



선제적 대응 필요

겐트리피케이션 현상을 공간단위로 예측하고 대응할 수는 없을까?

- ① 젠트리피케이션 발생지표를 시계열적으로 분석해 패턴을 알아보자
- ② 젠트리피케이션 발생을 보기 쉽게 지도상으로 가시화 해보자



두 번째 목차 /

중간보고 피드백 반영사항

01. 피드백 및 반영사항

이지영 교수님의 피드백

젠트리피케이션을 예측해 정책적으로 대응하는 것이 최종 결론인지 지도로 시각화하는 것이 최종 결론인지 과제의 결과를 명확하게 제시해야 한다.

 젠트리피케이션 현상이 악화되기 전의 시점을 지도로 표현하고 예측하여 이를 토대로 정부의 시기적절한 대응을 하는 것에 도움을 주는 것이 최종적인 결론이자 목표

윤하수 박사님의 피드백

임대료나 공시지가와 같은 젠트리피케이션의 핵심 요소를 가능하다면 분석해 보면 좋을 거 같다.

 임대료는 행정동별 데이터가 존재하지 않아 데이터 수집이 불가능 했고 공시지가는 한국 감정원을 통해 연도별(11~17) 데이터를 확보하고 젠트리피케이션의 주요 변수 항목에 포함시켜 좀 더 명확한 분석을 진행



세 번째 목차 /

어떻게 연구를 진행했는가?

01

02

03

04

01. 전체적인 연구 과정

① 젠트리피케이션 관련 지표 데이터 선정 및 분석

- 젠트리피케이션 발생과 관련이 있는 지표들을 선정해 데이터를 수집하고 전처리하여 연도별로 분석해 1Cycle이 진행된 지역(모델)들의 시계열적 패턴을 알아본다.
(ex: 경리단길, 가로수길)



② 젠트리피케이션 종합적 분석 및 지표 분석

- 서울시 젠트리피케이션 위험도 지도 개발을 위해 앞서 선정한 젠트리피케이션 관련 지표를 서울시 전체 행정동 단위로 수집하고 젠트리피케이션 발생을 정량적으로 보여줄 지표를 분석 한다. (평균과 표준편차 가중치 이용)



③ 젠트리피케이션 진행 과정 지도로 시각화

- 앞서 개발한 지표 모델을 통해 서울시 전체 행정동별 젠트리피케이션 점수를 부여하고 이를 통해 연도별로 위험도 시각화



④ 젠트리피케이션 발생의 예측을 통한 선제적 대응에 도움

- 연구과제에서 개발한 지도를 통해 젠트리피케이션을 예측하고 선제적 대응을 시행하는데 도움을 준다.

세 번째 목차 /
어떻게 연구를
진행했는가?

01

02

03

04

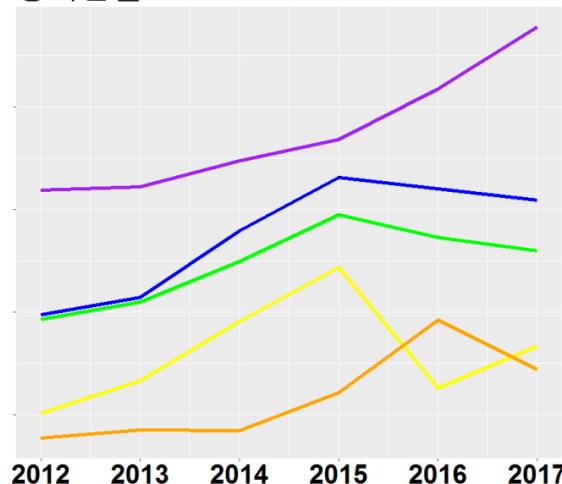
02. 젠트리피케이션 관련 지표 데이터 수집 및 분석

- 1 서울시 스마트카드 데이터
* 서울시 열린데이터광장
- 2 특정 키워드 SNS 검색량
* Google, Naver
- 3 서울시 연도별 행정동별 사업체 수
* SGIS plus 통계지리정보서비스
- 4 서울시 연도별 행정동별 종사자 수
* SGIS plus 통계지리정보서비스
- 5 서울시 연도별 행정동별 창업 수
* 서울시 열린데이터광장
- 6 서울시 연도별 행정동별 폐업 수
* 서울시 열린데이터광장
- 7 서울시 연도별 행정동별 공시지가
* 서울시 열린데이터광장, 한국 김정원

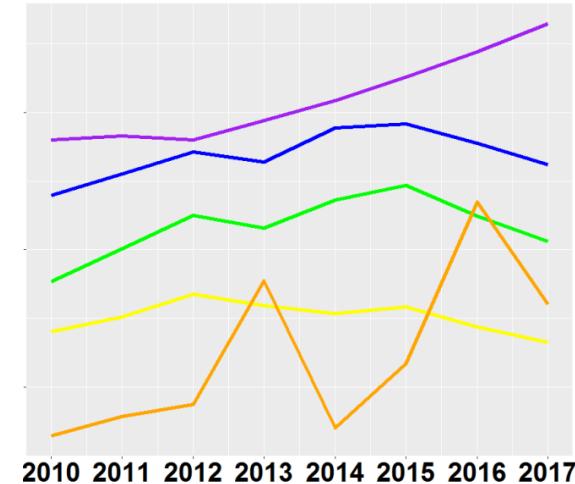


경리단길

추후 지표 분석에 기
반아 될 경리단길과
가로수길 변화 분석

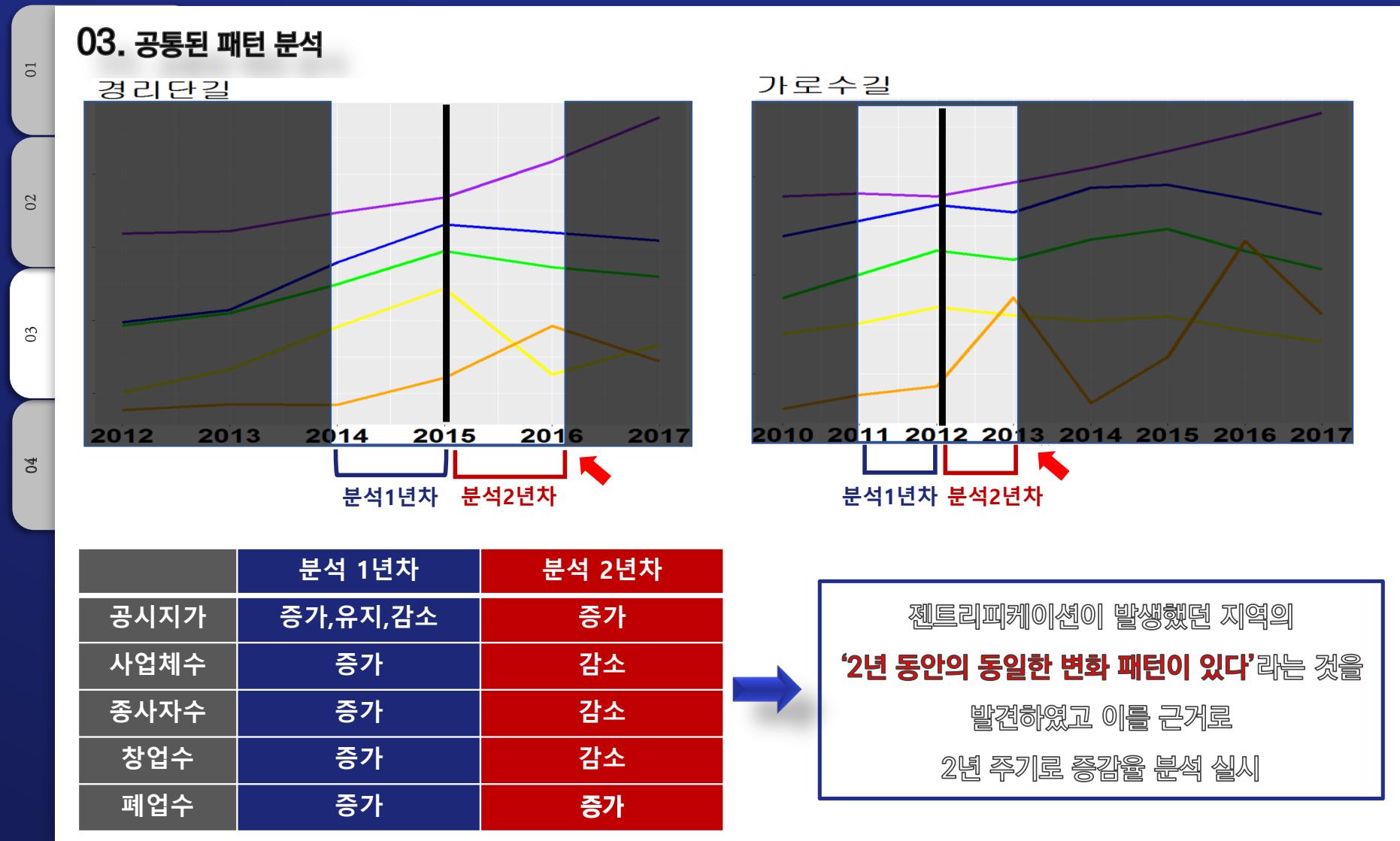


가로수길



범례

- 사업체 수
- 종사자 수
- 창업 수
- 폐업 수
- 공시지가



04. 지표 계산 개요(1)

위험도	측정 방법	점수
매우 위험	전체지역 평균값 + 2σ (표준편차) ≤ 변수값	2
위험	전체지역 평균값 + σ (표준편차) ≤ 변수값 ≤ 전체지역 평균값 + 2σ (표준편차)	1
안전	전체지역 평균값 ≤ 변수값 ≤ 전체지역 평균값 + σ (표준편차)	-1
매우 안전	변수값 ≤ 전체지역 평균값	-2

2년 분석에서 1년차와 2년차 각각 5개의 지표(공시지가, 사업체수, 종사자수, 창업수, 폐업수)마다

증감률의 정도에 따라 표준편차를 이용해 점수 부여

→ 최대점수 : +10점(5개지표(공시지가,사업체수,종사자수,창업수,폐업수)) x 매우 위험 +2점)

→ 최소점수 : -10점(5개지표(공시지가,사업체수,종사자수,창업수,폐업수)) x 매우 안전 -2점)

* 2년을 주기로 잡았기 때문에 분석 1년차와 2년차 점수 합산 → 따라서 최대 20점, 최소 -20점이 범위

결과물은?

11~13년도의 변화 : 13년도 지도 (행정동별 -20~20점 값 부여)
12~14년도의 변화 : 14년도 지도 (행정동별 -20~20점 값 부여)
13~15년도의 변화 : 15년도 지도 (행정동별 -20~20점 값 부여)
14~16년도의 변화 : 16년도 지도 (행정동별 -20~20점 값 부여)
15~17년도의 변화 : 17년도 지도 (행정동별 -20~20점 값 부여)

01

02

03

04

04. 지표 계산 개요(2)

자치구	행정동	2013년도	2014년도	2015년도	2016년도	2017년도
용산구	원효로2동	-8	-6	-3	-10	8
용산구	효창동	-6	2	-4	-6	-2
용산구	용문동	-7	-12	-9	-8	3
용산구	이촌1동	-3	-15	-11	-2	-8
용산구	이촌2동	-9	-6	-12	-1	-14
용산구	이태원1동	-2	-12	-9	3	1
용산구	이태원2동	-10	-4	2	14	-14
용산구	서빙고동	-6	7	-12	-7	4
용산구	보광동	-12	-11	-13	-15	0
용산구	청파동	-8	0	-11	-6	-2
용산구	원효로1동	-18	-8	-6	4	-9

14년도~16년도

공시지가 (-2점~2점)

사업체수 (-2점~2점)

종사자수 (-2점~2점)

창업수 (-2점~2점)

폐업수 (-2점~2점)

14년도~15년도
합계점수(-10점~10점)

15년도~16년도
합계점수(-10점~10점)

합

= -20점~20점의 점수

매우 위험 (10 ~ 20)

위험 (0 ~ 10)

안전 (-10 ~ 0)

매우 안전 (-20 ~ -10)



네 번째 목차 /

최종 결과는 어떻게 도출되었는가?

네 번째 목차 /
최종 결과는
어떻게 도출
되었는가?

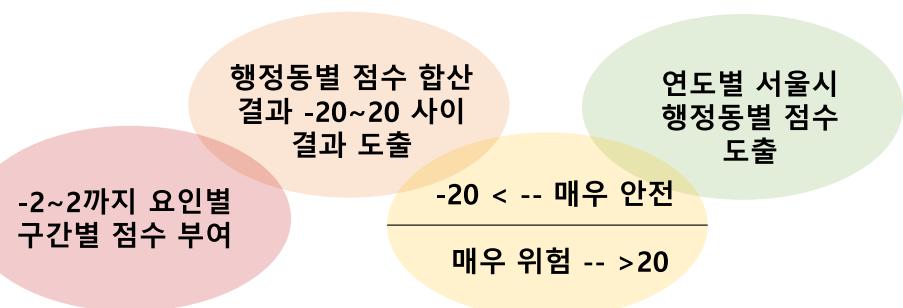
01

02

01. 지표 계산 수식

▶ 지표 계산 코드 - 통계분석도구 R이용

```
224 t
225 endgame=read.csv("endgame.csv")
226
227 for (i in 1:449){
228   for (j in 4:8){
229     if(worker[i,j-1]>quantile(worker[,j-1],0.97,type=7)){
230       endgame[i,j]=endgame[i,j]+2
231     }
232     else if(worker[i,j-1]>quantile(worker[,j-1],0.64,type=7)){
233       endgame[i,j]=endgame[i,j]+1
234     }
235     else if(worker[i,j-1]>mean(worker[,j-1])){
236       endgame[i,j]=endgame[i,j]-1
237     }
238     else{endgame[i,j]=endgame[i,j]-2}
239   }
240 }
241
242 for (i in 1:449){
243   for (j in 4:8){
244     if(enterprise[i,j-1]>quantile(enterprise[,j-1],0.97,type=7)){
245       endgame[i,j]=endgame[i,j]+2
246     }
247     else if(enterprise[i,j-1]>quantile(enterprise[,j-1],0.64,type=7)){
248       endgame[i,j]=endgame[i,j]+1
249     }
250     else if(enterprise[i,j-1]>mean(enterprise[,j-1])){
251       endgame[i,j]=endgame[i,j]-1
252     }
253     else{endgame[i,j]=endgame[i,j]-2}
254   }
255 }
256
257 for (i in 1:449){
258   for (j in 4:8){
259     if(startup[i,j-1]>quantile(startup[,j-1],0.97,type=7)){
260       endgame[i,j]=endgame[i,j]+2
261     }
262     else if(startup[i,j-1]>quantile(startup[,j-1],0.64,type=7)){
263       endgame[i,j]=endgame[i,j]+1
264     }
265     else if(startup[i,j-1]>mean(startup[,j-1])){
266       endgame[i,j]=endgame[i,j]-1
267     }
268     else{endgame[i,j]=endgame[i,j]-2}
269 }
```



▶ 서울시 전체 연도별 행정동별 결과 예시

자치구	행정동	2013년도	2014년도	2015년도	2016년도	2017년도
용산구	이촌2동	-9	-6	-12	-1	-14
용산구	이태원1동	-2	-12	-9	3	1
용산구	이태원2동	-10	-4	2	14	-14
용산구	서빙고동	-6	7	-12	-7	4
용산구	보광동	-12	-11	-13	-15	0
서초구	양재2동	0	-15	-6	-6	-14
서초구	내곡동	-9	-5	-12	9	-5
강남구	신사동	14	-11	1	8	-8
강남구	논현1동	-2	-12	-8	-3	2
강남구	논현2동	-3	-7	-6	-2	-6
강남구	삼성1동	7	-15	1	4	2

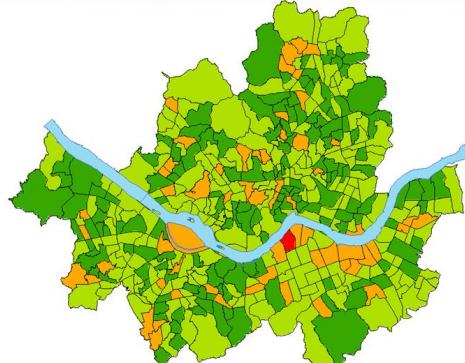
네 번째 목차 /
최종 결과는
어떻게 도출
되었는가?

01

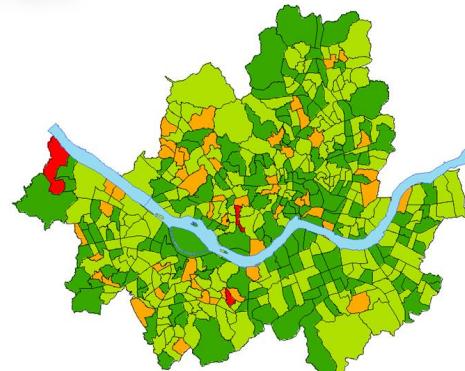
02

CHAPTER 03

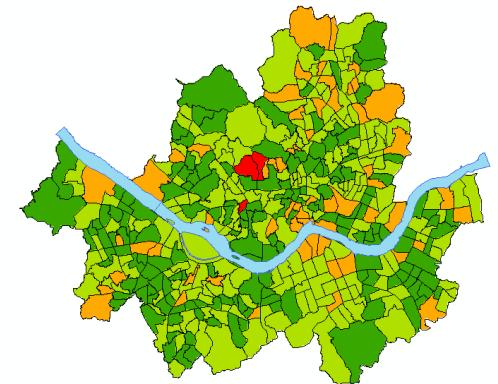
02. 연도별 젠트리피케이션 위험지도 제작



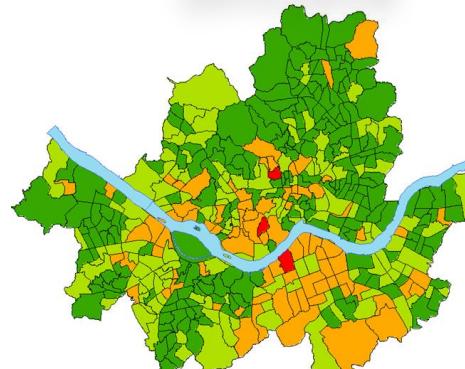
2013년도 지도
(2011~2013)



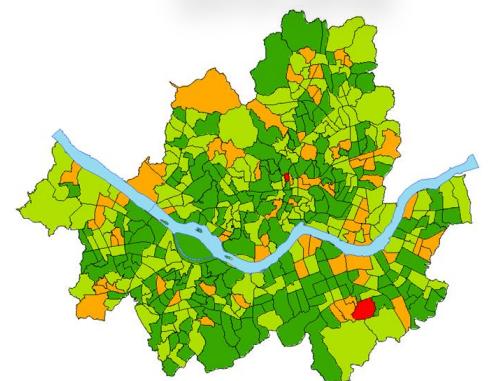
2014년도 지도
(2012~2014)



2015년도 지도
(2013~2015)



2016년도 지도
(2014~2016)



2017년도 지도
(2015~2017)

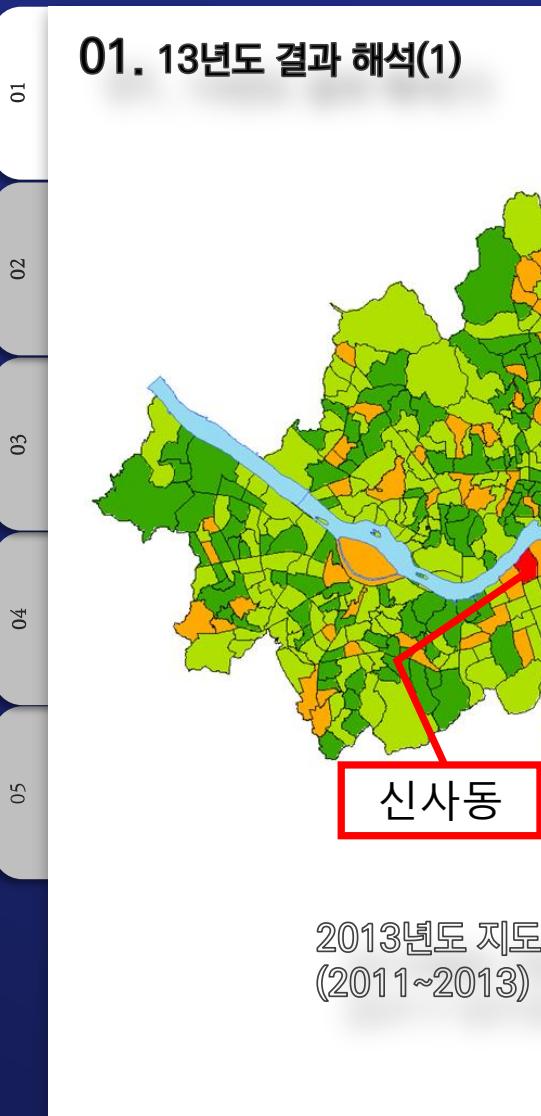




다섯 번째 목차 /

결과를 어떻게 해석할 수 있는가?

다섯 번째 목차 /
결과를 어떻게
해석할 수
있는가?



NAVER

가로수길 젠트리피케이션

통합검색

포스트



블로그

지식백과

지식iN

웹사이트

동영상

뉴스

더보기



검색

정렬

2012-03-10 ~ 2013-03-10

영역

유형

언론사

기자명

옵션유지



뉴스

PICK 해당 언론사가 채널 주요기사로 직접 선정한 기사입니다.

뉴스검색 가이드

✓ 관련도순 ✓ 최신순 ✓ 오래된순

검색결과 자동고침 시작▶

'가로수길 젠트리피케이션'에 대한 검색결과가 없습니다.

- 단어의 철자가 정확한지 확인해 보세요.
- 한글을 영어로 혹은 영어를 한글로 입력했는지 확인해 보세요.
- 검색어의 단어 수를 줄이거나, 보다 일반적인 검색어로 다시 검색해 보세요.
- 두 단어 이상의 검색어인 경우, 띄어쓰기를 확인해 보세요. [네이버 맞춤법 검사기](#)
- 검색 옵션을 변경해서 다시 검색해 보세요.

NAVER

가로수길 젠트리피케이션

통합검색

포스트



블로그

지식백과

지식iN

웹사이트

동영상

뉴스

더보기



검색

오래된순

2014-01-01 ~ 2014-12-31

영역

유형

언론사

기자명

옵션유지



뉴스 1~7 / 7건

PICK 해당 언론사가 채널 주요기사로 직접 선정한 기사입니다.

뉴스검색 가이드

✓ 관련도순 ✓ 최신순 ✓ 오래된순

검색결과 자동고침 시작▶



타이포그래피'로 본 가로수길의 결과 속

정책브리핑 | 2014.10.24. | 네이버뉴스 |

특히 그는 "신사동 가로수길이 현재 '젠트리피케이션'이 상당히 진행된 상태인데 이를 염두에 두고 보면 가로수길의 다양한 층위를 접할 수 있을 것"이라고 설명했다. 젠트리피케이션이란 도시가 점차 확대되면서...



마을은 뜨는데... 주민이 떠나다

경향신문 | A2면 TOP | 2014.11.07. | 네이버뉴스 |

1960~1970년대 서구의 도시 개발 과정에서 활발히 벌어진 '젠트리피케이션' 현상이 한국에서도 일어나고 있다. 종익대 부근, 삼청동, 가로수길에 이어 최근엔 종대 인근의 합정동과 상수동, 서촌, 경리단길, 성수동...

01

02

03

04

05

01. 13년도 결과 해석(2)

[핫상권 5 현장분석 ③신사동 가로수길] ‘젠트리피케이션’ 전형적 사례

프랜차이즈 플래그쉽 스토어 물결, “신사동 광고판 길”

주인 A씨는 메인 거리에 조금이라도 인접한 매장의 경우 500만원~700만원의 월세를 감당해야 하는데, 요즘 같은 경기로 그 비용을 감당할 수 있을 만큼 장사가 되는 곳은 거의 없거나 드물다고 본다고 덧붙였다. 그래서 소규모 상인들은 메인 거리에 매장을 운영하는 것은 엄두를 내지 못하며, 있다고 하더라도 오래 머물지 못하고 떠나는 경우가 대부분이라 한다. 자리에 앉았으니 뭔가 사야겠다는 생각으로 가장 저렴한 수제버거 세트를 주문했다. 가격은 8800원이었다.

시간이 흐른 지금 가로수길은 ‘제2의 명동’으로 불리며 중국과 일본에서 몰려온 관광객들로 북적이는 주말 행선지로 바뀌었다.

거리에는 레스토랑이나 카페 대신 대형 프랜차이즈 커피 전문점이, 편집숍 대신 대형 글로벌 브랜드 매장들이 자리를 꿰찼고 애써 상권을 일궈 놓은 영세 상인들은 임대료가 폭등하면서 거대 자본에 자리를 내주고 계속 쫓겨나고 있다. 결국 둘째 영세 상인들은 그대로 사라지거나 메인거리 뒤편의 골목길로 흘러져 버렸다. 하지만 이마저도 가로수길 점포가 포화상태에 이르자 골목상권이 다시 타깃이 되고 있다.



젠트리피케이션이 발생한 지역은 전국의 임대료보다 3배 가량 높게 책정되어있고, 그 중 서울의 신사동 가로수길은 임대료가 가장 높은 곳으로 조사됐다.

다섯 번째 목차 /
결과를 어떻게
해석할 수
있는가?

01

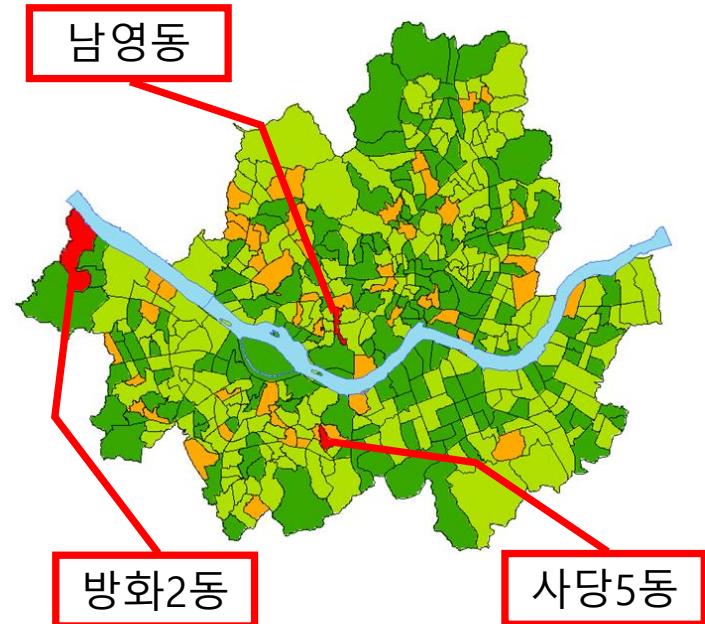
02

03

04

05

02. 14년도 결과 해석



부동산 트렌드

마곡발 젠트리피케이션 심화...밀려나는 수요자들

2017-11-16 09:30 22,234 읽음

김 센터장은 서울시 '청년장사꾼' 사례를 소개하면서 "창동에 왜 청년들이 들어오지 않는지 고민해야 한다"고 지적했다. '청년장사꾼'은 지난해 11월 서울 용산구 **남영동**에 작은 섬처럼 버려진 골목에서 음식점 7곳을 한꺼번에 열어 이곳을 되살리고 있다. 이들이 골목에 붙인 이름은 '열정도'. 청년들이 이곳을 택한 이유 중 하나는 임대료가 비교적 싸기 때문이다.

김 센터장은 "창동에도 '열정도'를 만들어 줬으면 한다. 그런데 최근에 창동도 조금씩 살아나다 보니 임대료가 오르는 문제가 발생하고 있다. 임대료라는 함정에 빠지지 않도록 제도적 안전장치, 새로운 틀을 만들어야 한다. 이를테면 창동 일대에 사회적경제 타운을 조성해 지원하면, 젊은 사람들이 절로 들어오려 할 것"이라고 말했다.

'젠틀리피케이션(Gentrification)'은 전국적으로 문제가 되고 있다. 쓴 임대료 덕에 예술가와 청년이 정체돼 있거나 빈곤층이 많이 사는 동네에 모여 이곳 문화예술 분위기를 살리면, 상류층이 다시 이곳으로 들어와 임대료를 올리면서 예술가와 청년이 떠날 수밖에 없는 현실을 말한다.

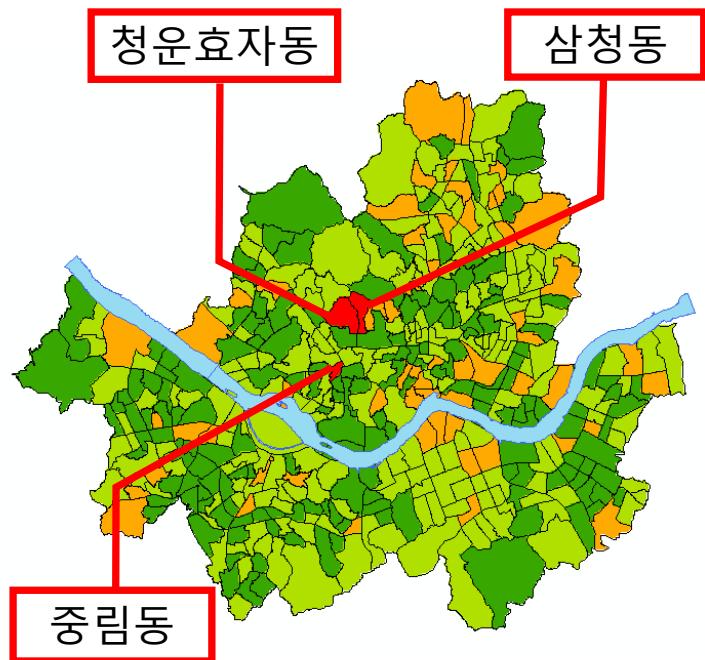
작가는 한 달에 한두 번 꼭 방문하는 장소가 있다. 태어나고 28년 동안 생활한 사당 5동. 작가는 올 4월 이사를 했다. 원해서는 아니었다. 30년 넘은 오래된 주택 단지였는데, 자신의 나이와 함께 세월을 머금은 집에 작가는 애정을 갖고 있었다. 가족 또한 평생 살 공간이라 생각하고 소중하게 삶의 터전을 꾸렸다.

그런데 어느 날 개발 바람이 불기 시작했다. 주민들은 재건축 관련 투표를 했다. 작가의 가족은 반대했지만 찬성 주민이 90%에 육박해 다수결 원칙에 따라 재건축이 결정됐다. 현재 그곳은 작가가 뛰놀던 골목도, 가족과 함께 28년을 살아온 공간도 모두 사라진 채 폐허 더미가 됐다. 그런데 여기서 작가의 눈길을 끄는 광경이 있었다.

다섯 번째 목차 /
결과를 어떻게
해석할 수
있는가?

01
02
03
04
05

03. 15년도 결과 해석



[도시재생의 마법-젠틀리피케이션] 舊도심의 반란, 한국식 젠틀리피케이션

2015.06.25

새로 뜨는 상권 인근 주거지까지 불업…원주민은 이주 ‘빛과 그림자’

◆젠틀리피케이션의 후유증… 떠나가는 원주민들

문화적 특성으로 인해 젠틀리피케이션이 나타나고 있는 종로구 **삼청동**은 서울에서 지가가 낮은 상대적 낙후지역이었다. 1970~1980년대에는 균린주구적 상업가의 특성이 있었던 **삼청동** 길은 1990년대 인사동 인근에서 활동하던 예술가들이 상대적으로 지대가 낮은 **삼청동** 지역으로 주거지와 작업실을 옮겨왔고, 이들에 의해 **삼청동**길은 점차적으로 독특하고 매력적인 장소로 변했다.

상가의 임대료도 큰 폭으로 상승했다. 지난 2005년 33㎡ 상가의 임대료가 보증금 1억원, 월세 500만원, 권리금 5000만원에서 현재는 보증금 2억원, 월세 700만원, 권리금 1억5000만원 수준까지 급격하게 상승했다.

[투데이] 지금 서촌은..."가게 바뀔 때 마다 임대료 2~3배씩 경충"

□ 방송일시 : 2015년 12월 28일(월요일)

□ 출연자 : 임영희 맘편히장사하고픈상인모임 사무국장

"굴려온 돌이 박힌 돌 빼내는 것이 젠틀리피케이션"

대기업 프랜차이즈, 투기 자본이 바로 굴려온 돌
대표 지역 서촌... 가게 바뀔 때 마다 임대료 2~3배씩 경충
임대인-임차인-지자체 상생협약 맺었지만 효과 없어
상생협약 맺은 성동구... 근본적 해결책 아니지만 분위기 쇄신 기대

서울역 고가도로 재탄생 / 베일 벗은 '서울로7017'… 시민 호평 속 아쉬움도

서울로 개장으로 세입자들이 임대료 상승을 견디지 못하고 떠나는 젠틀리피케이션(gentrification)이 나타날 것이라는 우려도 제기됐다. **중림동**의 한 부동산 업자는 "아파트와 상가 매물이 하나도 없디"며 "서울로 공사 뒤 인근 부동산 가격이 7000만~1억원 정도 올랐다"고 말했다. 만리동 광장 인근에서 맥주 가게를 운영하는 안민수(43)씨는 "임대료가 2배나 올라 길 건너 국밥집이 장사를 포기했다"며 "상인과 건물주가 상생할 수 있는 적정한 임대료 책정이 필요하다"고 주장했다.

다섯 번째 목차 /
결과를 어떻게
해석할 수
있는가?

01

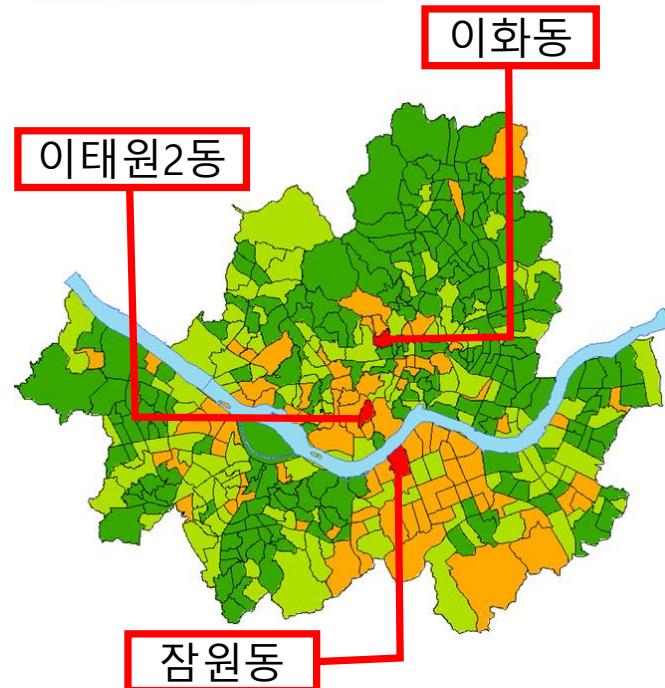
02

03

04

05

04. 16년도 결과 해석



[젠트리피케이션①]연립주택촌서 이국적 핫플레이스로 변모 '경리단길'

등록 2017-10-06 06:00:00 | 수정 2017-10-10 09:23:14

경리단길은 임대료가 상승하면서 기존에 거주하던 주민들이 떠나는 '젠트리피케이션'이 진행 중이다. 배밭에서 저층 주거지로, 그리고 이국적인 지금의 상권으로 확대된 경리단길을 조명해본다.

내몰리는 '익선동·이화동' 토착민…종로구도 방지책 모색

2017-06-18 06:50

벽화마을로 유명해진 종로구 **이화동**도 젠트리피케이션 초기 단계에 접어든 곳으로 꼽힌다.

반포·서초·여의도 재건축, 지구단위계획 개발 추진

파이낸셜뉴스 | 입력 : 2017.04.19 08:58 | 수정 : 2017.04.24 08:46

서울 반포·서초·여의도 아파트 재건축이 지구단위계획으로 추진된다. 재건축 시 교통, 기반시설 등까지 종합적으로 고려하게 된다. 앞서 서울시는 지난해 입구정 아파트지구에 처음 지구단위계획을 적용하겠다고 밝히고 현재 구체적인 계획을 마련 중이다.

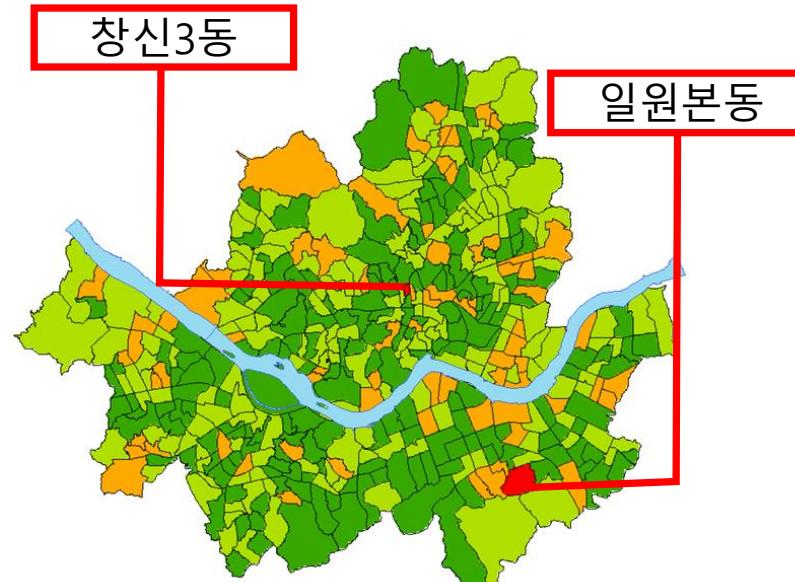
서울시는 이달 말 '반포·서초·여의도 아파트지구 지구단위계획 수립' 용역을 발주할 계획이라고 19일 밝혔다. 현재 단지별로 정비계획을 세워 재건축하는 방식에서 주거지뿐 아니라 교통, 기반시설, 상업지역 등 주변 환경을 고려한 지구단위계획으로 도시를 체계적이고 통합적으로 관리하려는 것이다.

이번 계획을 통해 서초구 반포동·잠원동 일대 반포 지구 55개 단지, 3만1945가구가 지구단위계획으로 묶인다. 서초동 일대 서초 지구 22개 단지, 1만3602가구와 여의도동 일대 여의도 지구 11개 단지, 6323가구도 지구단위계획이 적용된다.

다섯 번째 목차 /
결과를 어떻게
해석할 수
있는가?

01
02
03
04
05

05. 17년도 결과 해석



2017년도 지도
(2015~2017)

투기꾼 판치는 도시재생사업

입력 : 2018.07.07 13:27

창신동, 주택 거래 3배 이상 늘어 하지만 예상은 빗나갔고 투기세력은 보란 듯이 나타났다. 도시재생에 참여했던 일부 주민들은 이 같은 투기세력의 등장에 대해 창신-중인 도시재생사업이 당초 취지와 달리 서울시 등 '관'이 주도해 미리 정해둔 '계획'에 따라 진행됐기 때문에 보고 있다. 도시재생이 이전 개발계획처럼 정해진 틀에 따라 진행됐기 때문에 기획부동산이 들어올 여지가 생겼다는 것이다.

도시재생사업을 실질적으로 이끌 주체는 서울 131곳 도시재생사업에 참여했던 업체와 인력들이다. 이들은 그동안 서울형 도시재생사업에서 쌓은 '노하우'를 토대로 경험이 없는 지자체 공무원들을 대신해 사업의 밑그림을 그린다. 전국 각지에 서울형 도시재생 모델이 퍼지는 셈이다. 이렇게 되면 **센트리피케이션**(임대료 상승으로 원주민이 내몰리는 현상)과 기획부동산 난립, 주민 참여 배제 등 서울형 도시재생이 가진 문제점이 고스란히 재현될 수 있다.

강남 개포동 옆 일원동도 재건축 '시동'

일원현대 관리처분계획인가, 17일부터 아주...개포주공단지들도 잇따라 속도 서울 강남구 개포동에 이어 개포택지개발지구내 위치한 **일원동** 일대 아파트들의 재건축 사업도 속도가 붙고 있다.



여섯 번째 목차 /

연구를 통해 얻을 수 있는 기대효과는?

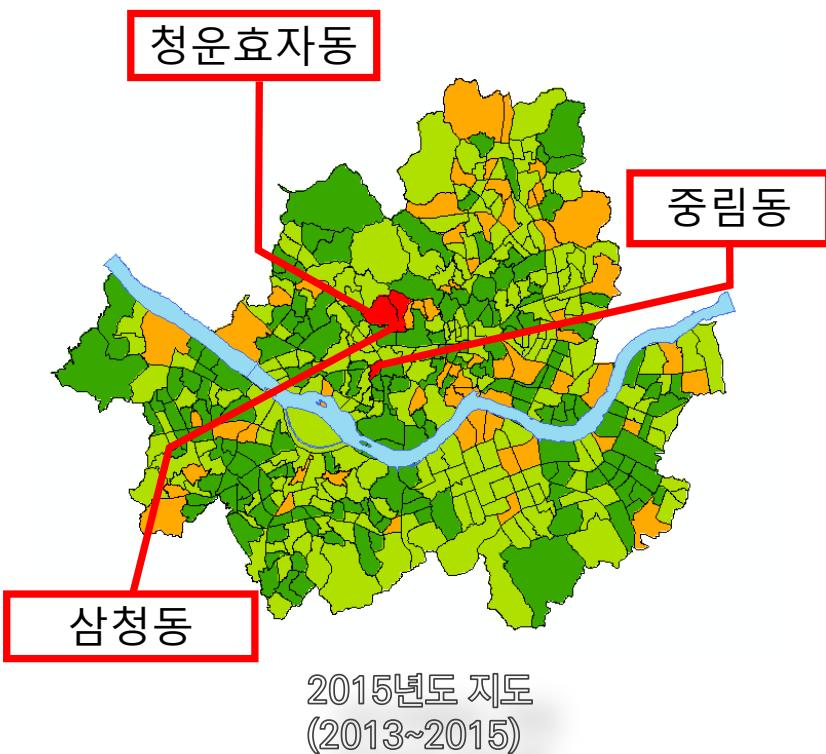
01

02

03

01. 기대효과

- ① 젠트리피케이션을 정량적, 시각적으로 표현할 수 있다.
- ② 젠트리피케이션 발생의 구체적인 시기를 알 수 있다.



	자치구	행정동	2013년도	2014년도	2015년도	2016년도	2017년도
2	종로구	사직동	-13	-7	-10	-2	-8
3	종로구	삼청동	5	-6	11	-15	-1
4	종로구	부암동	-10	-11	-5	-9	4
5	종로구	평창동	-8	-3	-8	-11	-6
6	종로구	무악동	3	-13	-6	-3	-4
7	종로구	교남동	0	-7	-8	1	-12
8	종로구	가회동	-3	-9	4	-5	3
9	종로구	종로1.2.3.4가	-11	-12	-15	-8	-10
10	종로구	종로5.6가	-14	1	-10	-9	-8
11	종로구	이화동	-3	-8	-1	11	-15
12	종로구	창신1동	-14	-10	-3	-11	-12
13	종로구	창신2동	-11	-3	-8	-16	-1
14	종로구	창신3동	-2	-8	-3	-18	11
15	종로구	승인1동	-10	-8	-5	-17	1
16	종로구	승인2동	-2	-12	-6	-2	-4
17	종로구	청운효자동	-8	-11	11	-15	-2
18	종로구	혜화동	3	-18	5	1	-9

점수표(종로구)

여섯 번째 목차 /
연구를 통해
얻을 수 있는
기대효과는?

01

02

03

02. 기대효과

③ 젠트리피케이션 발생 예측을 통해 선제적 대응을 가능하게 한다.

지역 ▾

[인터뷰]정원오 성동구청장“성수동 젠트리피케이션 선제적 방지”



최종수정 2016.03.03 10:08 기사입력 2016.03.03 10:08 댓글 쓰기



| 체계적으로 젠트리피케이션 방지 환경 만들어 상가 임대인과 건물주 모두 이익이 되는 상생의 문화 만들겠다 다짐

[아시아경제 박종일 기자] “전국 최초로 신설한 젠트리피케이션 방지 전담부서를 통해 성수동 옛 공장지대의 젠트리피케이션을 선제적으로 방지하는데 주력해 보다 체계적이고 집중력 있게 젠트리피케이션 방지를 위해 일할 수 있는 환경을 만들 것입니다”

집 > 서울자치구 > 성동구

성동구 성수동, ‘상가임대료’ 인상을 오히려 ‘하락’

윤종철 기자 | 승인 2019.01.29 11:08 | 댓글 0

| 전년 대비 평균 0.32% ↓ ... 서울숲길 5.04% 하락 폭 가장 커
건물주-임차인 간 상생 협약 효과 ‘톡톡’... ‘상가임대차보호법’ 시행 강제성 부여 필요

성수동 사례를 통해 젠트리피케이션 발생 초기에 선제적대응을 통해
현상 악화를 방지가능함을 볼 수 있다.

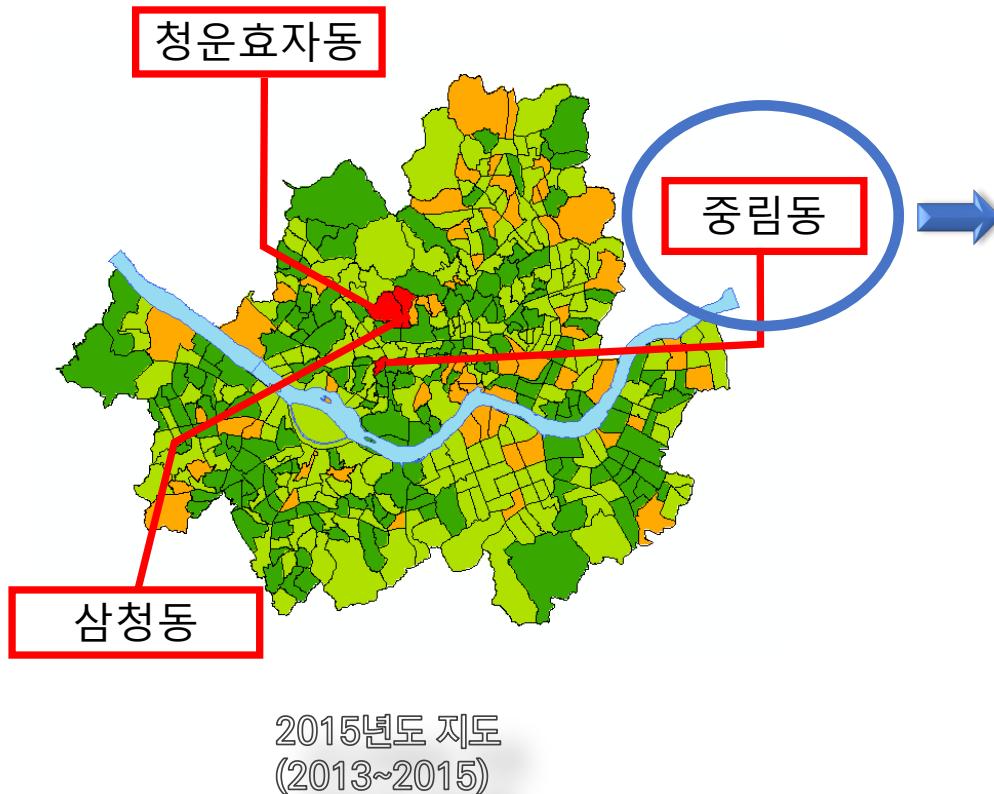
01

02

03

03. 기대효과

④ 화두된 유명한 지역외에 숨겨진 지역에 관해서 인지할 수 있다.



'서울로' 뜨자... '중리단길' 뜨는 상인들

입력 : 2017-08-08 22:32 | 수정 : 2017-08-09 09:32

젠트리피케이션 폐해 여전

"올해 초 한 식당 건물주가 월세를 400만원에서 600만원으로 올리려고 하자 세입자가 재계약할 엄두가 나지 않는다면 땅 곳으로 가버렸습니다."(서울 중구 중림동의 한 부동산중개인)



▲ 한산한 경리단길
8일 서울 읍산동 이태원동의 경리단길이 오가는 사람이 거의 없어 한산하다. 한때 서울에서 시민들이 즐겨 찾았던 상권으로 떠오르면서 금리금이 최대 1억원까지 올랐지만 최근 상권 위축과 함께 무(無)관리 종포도 속출하고 있다.
이호정 전문기자 hjeong@seoul.co.kr

서울 곳곳에 '젠틀리피케이션' 현상이 확산되면서 지역 경제와 부동산의 생태계가 크게 흔들리고 있다. 젠틀리피케이션이란 낙후된 구도심 지역에 갑자기 새로운 상권이 형성되면서 이주민이 원주민을 다른 지역으로 쫓아내는 현상을 말한다. 처음에는

공간정보종합설계2

최종발표

끝까지
들어 주셔서
감사합니다.

Thank you

University Of Seoul

Geoinformatics