**2023 빅데이터캠퍼스 공모전 분석결과(요약)**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 팀명 | 데이뱃 | 접수번호 | 미기재 | |
| 제목 | 젠트리피케이션 단계 구분 및 대처 우선순위 지표 제시  : 서울시 상권을 중심으로 | | | |
| 추진배경 및 필요성 | **○** **분석배경**  ▸서울시 젠트리피케이션에 대한 사회적 이슈 발생  2000년대 말부터 서울 등 대도시 지역에서 정부 정책에 의한 자본 유입과 지역 활성화에 따른 급격한 임대료 상승으로 기존 주민과 영세 상인의 비자발적인 이동 현상이 발생함.    [그림1] 상업 젠트리피케이션 과정  임대료가 저렴한 지역에 문화 예술가, 자영업자 등이 유입되면서 개성 있는 상점이 생겨나 지역의 특성이 형성되고, 이러한 상점과 지역이 유명해지면서 유동인구가 늘어나게 됨. 이에 따라 대규모 프랜차이즈와 같은 상업 자본이 유입되며 임대료가 급상승하게 됨.  그 결과, 임대료를 감당하지 못한 소규모 임차인은 이탈하고, 프랜차이즈로 형성된 대규모 상업지구로 변화되면서 지역 정체성 상실과 상권이 쇠퇴되는 상업 젠트리피케이션 (commercial gentrification)이 진행됨.  ▸서울시 젠트리피케이션 실제 사례  1)[탐사플러스] 쫓겨나는 상인들…'상권 잔혹사' 젠트리피케이션  <https://www.youtube.com/watch?v=XIf6PCv2Ae0>  2015년 기준 홍익 대학교 상권이 발달하여 소규모 상점 다수가 대형 프랜차이즈로 대체됨. 이로 인해 소규모 상점이 주변 지역으로 밀려나며 인근 부동산 가격도 함께 상승하였고 임대인과 세입자 간의 갈등이 심화됨. 또한 이태원의 경우 sns를 통해 입소문을 탔지만, 상권 활성화가 일어난 지 2년도 되지 않아 단기간 임대료 상승으로 인해 오히려 상권 내 공실률이 증가하게 됨. 이는 젠트리피케이션 현상이 활성화되던 상권을 장기적으로 쇠퇴화 시킬 수 있다는 것을 보여줌.  2) 젠트리피케이션의 참극…살인미수로 번진 본가궁중족발 임대차 사건 전말  <https://www.iminju.net/news/articleView.html?idxno=36098>  실제 갈등 사례로는 2018년 서울 종로구 서촌에서 높은 임대료 문제로 음식점 점주가 건물주를 망치로 공격한 사건이 존재함. 과거 서촌 지역의 임대료가 낮았으나, 해당 일대의 문화 유산과 한옥마을 등의 인기 상승으로 건물주가 일방적으로 높은 월세를 제시함.  당시 “상가 건물 임대차 보호법”으로는 임차인이 보호 받을 수 없었기 때문에 해당 사례는 젠트리피케이션으로 인한 원주민의 비자발적 이주와 이로 인한 갈등 격화를 보여주는 대표적인 사례가 됨.  이처럼 실제 상권의 변화와 갈등 사례를 통해 젠트리피케이션의 부정적인 영향을 아래와 같이 정리할 수 있음.   1. 임차인들의 임대료 상승 2. 임대료 및 지가 상승으로 인한 비자발적 이주 및 상권의 공실률 증가 3. 상권의 단일 업종 변화로 인한 주거 편의성 약화 (상권의 프랜차이즈화) 4. 공동체 내 분노와 갈등 발생   이로써 상권의 활성화를 장기적으로 유지하기 위해서는 젠트리피케이션 현상을 빠르게 파악하고 적절히 대처할 수 있는 방안이 필요함.  **○ 선행 연구의 한계점 및 필요성**  2015년 서울시 젠트리피케이션 종합 대책에서는 대학로, 신촌, 홍대 및 합정 지역, 북촌 등 서울시의 여섯 개 지역을 젠트리피케이션 위기 지역으로 선정함. 이후 문제 해결을 위한 관련법 개정, 젠트리피케이션 종합대책 추진, 젠트리피케이션 방지 조례 제정, 상생협약 체계 및 상생협력상가 조성 등 중앙정부와 지방정부 차원의 다양한 대응방안을 제시하고 있으나, 해당 현상의 변화를 지속적으로 모니터링하고 효율적인 진단 및 예측할 수 있는 체계는 부족한 실정임.  이러한 문제를 해결하고자 “공간분석을 통한 젠트리피케이션 모니터링 시스템 연구”가(진장익, 2021) 진행되었음. 해당 연구에서는 젠트리피케이션에 영향을 미치는 변수들을 LQ 지수를 산출하여 연도별 LQ 지수의 변화와 지가상승률과의 관계를 통해 젠트리피케이션 단계를 분류함. 하지만 두 지표 모두 상승률, 즉 변화를 기준으로만 고려했기 때문에 젠트리피케이션 정도가 매우 높아 상승률이 둔화되고 있는 상권들에게는 정확한 판단이 어렵고 상권을 지가상승률로 일반화하기는 어렵다는 한계점이 존재함.  또한 젠트리피케이션 현상은 초반 투자가 유입되면서 상권이 활성화된다는 점에서 긍정적인 영향도 복합적으로 미침. 따라서 부정적인 영향을 막기 위해 조기에 대응하면 지역 활성화를 막을 수도 있어 시기에 맞는 적절한 대응이 필요함.  따라서 젠트리피케이션 단계를 4단계로 구분하여 제시하는 여러 연구(이진희, 2019 / 진장익, 2021)가 존재하지만 다수의 상권을 분류하기 위해서는 보다 세부적인 단계 구분이 필요함.  이처럼 기존 연구들의 한계점을 보완할 부분은 아래와 같음.   1. 변화 정도(상승률)과 상권 현 상태를 동시에 고려한 젠트리피케이션 여부 판단 2. 기존의 젠트리피케이션 위험 4단계 기준보다 세부적인 분류 기준   본 연구는 젠트리피케이션의 변화 정도와 상권의 활성화 상태를 동시에 고려한 포지셔닝맵을 활용하여 6개의 위험 단계와 11개의 대처 우선순위를 제시하여 기존 연구의 한계점을 보완하고자 함.  <분석 순서도>  **텍스트, 폰트, 번호, 스크린샷이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명** | | | |
| 투입데이터 | [서울 열린 데이터 광장] 서울시 상권분석서비스 (영역-상권), 2017-2023  [서울 열린 데이터 광장] 서울시 상권분석서비스 (점포-상권), 2017-2023  [서울 열린 데이터 광장] 서울시 상권분석서비스 (생활인구-상권), 2017-2023  [서울 열린 데이터 광장] 서울시 상권분석서비스 (추정매출-상권), 2017-2023  [서울시 빅데이터 캠퍼스] B403.서울시 번지별 공시지가 공간데이터 2017~2019  [서울시 빅데이터 캠퍼스] B020. 서울시 번지별 공시지가 데이터 2020~2022 | | |  |
| 분석과정 및 방법 | **○ 젠트리피케이션 지수 산정**  젠트리피케이션 지수 : 상권의 사회, 경제, 물리적인 변수의 변화 정도를 기반으로 해당 상권의 젠트리피케이션 정도를 나타낸 척도   * “공간분석을 통한 젠트리피케이션 모니터링 시스템 연구 (진장익, 2021)”와 “서울시 상권분석 시스템을 통한 젠트리피케이션의 정책적 대응 (이진희, 2019)”을 바탕으로 변수 선정  |  |  |  | | --- | --- | --- | | 사회적 변수 | 물리적 변수 | 경제적 변수 | | 젊은층 생활인구 수 | 음식점 개폐업 수  음식점 프랜차이즈 수  소매점 개폐업 수  소매점 프랜차이즈 수 | 젊은층 매출금액  음식점 점포당 평균 매출금액  소매점 점포당 평균 매출금액  평균 공시지가 |   소매업과 음식점은 일반적으로 젠트리피케이션과 관련이 깊은 산업이기 때문에 서울시 상권분석 서비스의 소매업/음식점 분류 기준을 참고하여 소매 업종과 음식점업 만을 대상으로 변수를 선정하여 분석을 진행함.  또한, 본 연구에서는 젊은층 생활인수 수, 음식점 개폐업 수, 음식점 프랜차이즈 수, 소매점 개폐업 수, 소매점 프랜차이즈 수, 젊은층 매출금액, 음식점 점포당 매출금액, 소매점 점포당 매출금액, 평균 공시지가를 파생변수로 사용함.  **○ 데이터 수집 및 전처리**  1. 수집 데이터  텍스트, 스크린샷, 폰트, 번호이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명  2. LQ지수 산출  입지상지수(Location Quotient Index)란?  입지상지수는 어떤 지역의 산업에 대해 전국의 동일 산업에 대한 상대적인 중요도를 측정하는 방법임. 따라서 본 연구에서는 전국을 서울로, 지역을 상권으로 치환하여 특정 변수 값이 어떤 상권에서 집중되어 있는지를 확인하고자 함.  아래의 LQ지수는 연도별로 산출함.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | 원본 데이터 | LQ 지수 산출 | 파생변수명 | | 젊은층 생활인수 수 |  | LQ 젊은층 생활인구 수 | | 음식점 개폐업 수 |  | LQ 음식점 개폐업 수 | | 음식점 프랜차이즈 수 |  | LQ 음식점 프랜차이즈 수 | | 소매점 개폐업 수 |  | LQ 소매점 개폐업 수 | | 소매점 프랜차이즈 수 |  | LQ 소매점 프랜차이즈 수 | | 젊은층 매출금액 |  | LQ 젊은층 매출금액 | | 음식점 점포당 매출금액 |  | LQ 음식점 매출금액 | | 소매점 점포당 매출금액 |  | LQ 소매점 매출금액 | | 평균 공시지가 |  | LQ 평균 공시지가 |   **○ 젠트리피케이션 변화 단계**  3. 연도별 LQ 지수의 변화값 산출  젠트리피케이션은 현상은 시간에 따라 지역의 특성이 변화하는 과정을 의미함.  따라서 연도별 LQ지수의 값을 비교하고 싶은 연도 대비 현재 연도의 변화 값으로 변환해야 함. (진장익, 2021, p.146)  (과거 연도란 현재 연도와 비교하고 싶은 현재 이전의 연도를 의미함.)  4. 젠트리피케이션 지수 산정  각 변수들의 LQ지수 변화 값의 합산을 젠트리피케이션 지수로 산정함.  해당 지수의 값이 클수록 상권이 젠트리피케이션 상권으로 변하는 정도가 크다는 것을 의미함.  5. 이상치 탐색  각 변수의 LQ 값 중 특정 변수의 값이 너무 클 경우, 해당 변수로 인해 젠트리피케이션 지수 값이 높게 산출된다는 단점이 존재함. 실제로 IQR의 3배를 초과하는 값을 이상치로 두고 봤을 때 “음식점 점포당 평균 매출 금액”의 한 상권의 값이 높아 해당 상권의 젠트리피케이션 지수 값이 지나치게 높아짐. 따라서 이상치의 값을 상한 혹은 하한 값으로 대체함으로써 특정 변수에 의해 젠트리피케이션 지수 값이 치우쳐지는 현상을 방지함.    <이상치 전처리 이후 통계 값>   |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | 변수명 ( | mean | std | min | max | | 음식점 개폐업 수 | 0.012 | 0.394 | -1.000 | 1.424 | | 음식점 프랜차이즈 수 | 0.020 | 0.221 | -0.711 | 0.731 | | 소매점 개폐업 수 | 0.169 | 0.525 | -1.000 | 2.016 | | 소매점 프랜차이즈 수 | 0.049 | 0.357 | -1.000 | 1.295 | | 젊은층 매출금액 | 0.042 | 0.232 | -0.708 | 0.915 | | 음식점 점포당 평균 매출금액 | 0.007 | 0.390 | -0.926 | 1.473 | | 소매점 점포당 평균 매출금액 | 0.124 | 0.411 | -0.778 | 1.664 | | 젊은층 생활인구 수 | 0.002 | 0.085 | -0.306 | 0.388 | | 평균\_공시지가 | -0.016 | 0.091 | -0.400 | 0.354 | | 젠트리피케이션 지수 | 0.410 | 0.792 | -2.447 | 4.035 |   (예시: 2017년 대비 2022년의 LQ 지수 변화 기준)  6. 젠트리피케이션 변화 단계 구분  각 변수의 LQ 변화 합으로 구한 젠트리피케이션 지수를 기준으로 측정 방법에 따라 젠트리피케이션 변화 단계를 구분함. (이진희 외, 2018, p.105)   |  |  |  | | --- | --- | --- | | 위험도 | 측정 방법 | 젠트리피케이션  변화 단계 | | 고위험 | 전체 상권의 평균값 + 2 변수값 | 급성장단계 | | 평균값 + 변수값 평균값 + 2 | 고성장단계 | | 저위험 | 평균값 변수값 평균값 + | 중성장단계 | | 변수값 평균값 | 저성장단계 |   **○ 상권 활성화 단계**  7. 현재 연도의 상권 활성화 단계 구분  각 상권의 젠트리피케이션 상태를 정확하게 파악하기 위해서는 상권의 변화 정도와 현 상권의 활성화 정도를 복합적으로 고려해야 함. 따라서 비교하고자 하는 현재연도 상권 특징을 나타내는 LQ지수를 합하여 상권 활성화 지수로 설정함.  각 변수의 LQ 합으로 구한 상권 활성화 지수를 기준으로 측정 방법에 따라 상권 활성화 단계를 구분함. (이상치 처리는 위 단계와 동일하게 진행함.)  해당 상권 활성화 지수는 상권의 실제 활성도와 완벽히 비례하지 않으며 젠트리피케이션 관점에서의 활성화 정도를 의미함.   |  |  |  | | --- | --- | --- | | 현재 활성도 | 측정 방법 | 상권 활성화 단계 | | 고활성 | 전체 상권의 평균값 + 2 변수값 | 완숙단계 | | 평균값 + 변수값 평균값 + 2 | 성숙단계 | | 저활성 | 평균값 변수값 평균값 + | 성장단계 | | 변수값 평균값 | 도입단계 |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | 변수명 ( | mean | std | min | max | | 음식점 개폐업 수 | 1.014 | 0.335 | 0.000 | 2.295 | | 음식점 프랜차이즈 수 | 0.929 | 0.249 | 0.000 | 1.613 | | 소매점 개폐업 수 | 0.945 | 0.434 | 0.000 | 2.753 | | 소매점 프랜차이즈 수 | 1.114 | 0.503 | 0.000 | 3.263 | | 젊은층 매출금액 | 1.004 | 0.395 | 0.212 | 2.443 | | 음식점 점포당 평균 매출금액 | 0.998 | 0.397 | 0.049 | 2.828 | | 소매점 점포당 평균 매출금액 | 1.232 | 0.510 | 0.094 | 3.237 | | 젊은층 생활인구 수 | 0.977 | 0.273 | 0.442 | 1.947 | | 평균\_공시지가 | 0.984 | 0.602 | 0.020 | 2.894 | | 상권 활성화 지수 | 9.196 | 1.230 | 5.239 | 14.119 |   (예시: 2022년의 LQ 지수 값 기준)  **○ 젠트리피케이션 상태 진단**  젠트리피케이션 변화 단계와 상권 활성화 단계의 구분 기준을 활용하여 plot을 총 16등분할 수 있음. 각 상권의 지수 값을 plot 위치에 맵핑하여 어느 영역에 속하는지를 분류함.  먼저 상권 활성화 정도가 완숙단계이지만 변화 단계가 급성장이 아닌 상권은 이미 젠트리피케이션의 부정적 영향으로 상승률이 둔화되기 시작했다고 판단함. 따라서 해당 영역에 상위순위를 우선적으로 부여함. 이후 상권 활성화 단계를 기준으로 상위순위를 부여하고, 같은 단계의 경우 젠트리피케이션 변화단계가 더 높은 영역에 상위순위를 부여하는 방식으로 순위를 설정함. 뿐만 아니라 각 영역의 의미, 즉 젠트리피케이션 변화 4단계와 상권 활성화 4단계를 조합을 통해 “젠트리피케이션 위험 단계”를 설정함.  <포지셔닝 맵을 활용하여 6개의 위험 단계와 11개의 대처 우선순위 지표 제시>     |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | 대쳐 순위 | 상권 활성화 단계 | 젠트리피케이션  변화 단계 | 젠트리피케이션  위험 단계 | 분류된 상권 예시 | | 1 | 완숙 | 저성장 | 쇠퇴단계 | 신촌역(신촌 로터리), 압구정로데오역 | | 2 | 완숙 | 중성장 | 가로수길, 상수역, 이태원, 인사동 | | 3 | 완숙 | 고성장 | 명동, 홍대 걷고싶은 거리, 연트럴파크 | | 4 | 완숙 | 급성장 | 고위험단계 | 신당역, 이대 앞 스타트업 상점가, 회기역 1번 | | 5 | 성숙 | 급성장 | 위험단계 | 낙성대역 1번, 석촌고분역 4번 | | 6 | 성숙 | 고성장 | 건대입구역6번, 성수동카페거리, 해방촌예술마을 | | 7 | 성장 | 급성장 | 경계단계 | 교대역, 숙대입구역 1번, 황학시장 | | 8 | 성장 | 고성장 | 문래중학교, 녹두거리, 사당1동먹자골목상점가 | | 9 | 도입 | 급성장 | 주의단계 | 동의보감타워, 송파역 2번, 수유시장옆 | | 10 | 도입 | 고성장 | 마곡역(마곡), 상도약수골목형상점가 | | 11 | 나머지 | 나머지 | 일반단계 | 가락시장역, 공릉동 국수거리, 화곡본동시장 |  1. 쇠퇴 단계   젠트리피케이션 지수 (변화 단계)는 상권이 변화되는 정도를 보는 지표임. 따라서 상권의 젠트리피케이션이 심화될수록 변화 정도는 둔화되게 됨. 즉, 상권의 활성화 단계가 가장 높지만 이에 비해 변화 단계가 상대적으로 낮은 지역을 젠트리피케이션에 의한 부작용이 발생한 “쇠퇴 지역”임 (이진희, 2018, p.39).  쇠퇴단계에 속하는 신촌역, 압구정 로데오역, 가로수길, 이태원, 명동, 홍대 걷고 싶은 거리 등은 실제 2010년대부터 젠트리피케이션 문제가 대두되던 지역으로 본 연구의 위험 단계 분류의 타당성을 입증할 수 있음.     |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | 1순위 | 2순위 | 3순위 | | | 남대문시장(자유상가)  노량진중앙시장  서원동상점가  신논현역  신촌역(신촌역, 신촌로터리)  압구정로데오역(압구정로데오)  이화여대 3,5,7길 상점가  포스코사거리  화양사거리 | 가로수길  강남 마이스 관광특구  동대문패션타운 관광특구  만양로상점가  명동 남대문 북창동 다동 무교동 관광특구  삼성역  상수역(홍대)  신림역 5번(신림동주민센터, 신림동별빛거리)  언주역(차병원)  이태원 관광특구  이태원(이태원역)  인사동  종각역  중앙대학교  평화시장(통일상가, 동화상가)  학동사거리  합정역  홍대소상공인상점가  홍대입구역 3번  홍대입구역(홍대) | 홍대 걷고싶은 거리  광장시장(광장전통시장)  연트럴파크(연남동주민센터)  명동(명동거리)  신촌 상인회(신촌상점가)  삼각지역  르네상스호텔사거리  선정릉역 4번  한양대앞상점가(한양시장, 왕십리맛골목)  이태원엔틱가구거리  광화문역  경희대후문 |  1. 고위험 단계   해당 영역은 현재 상권이 성장을 완료하여 이미 성숙한 상태이지만 계속하여 젠트리피케이션 위험 정도가 증가하는 상권임. 따라서 젠트리피케이션의 심화로 인해 상권이 쇠퇴하기 전에 시급한 대처가 필요하며, 고위험 단계로 명명함.     |  | | --- | | 4순위 | | 신당역  이대 앞 스타트업 상점가  회기역 1번 |  1. 위험 단계   해당 영역의 상권은 거의 성숙한 상태이며 젠트리피케이션의 정도가 심화되고 있는 지역임. 또한 젠트리피케이션의 변화 단계가 “급성장”에 해당하는 5번 영역은 6번 영역의 상권 활성화 정도가 비슷하지만 젠트리피케이션 심화 정도가 크며, 이후 고위험단계로 더 빠르게 변화될 가능성이 높음.     |  |  |  | | --- | --- | --- | | 5순위 | 6순위 | | | KB국민은행 종암동지점  동평화시장  서울공연예술고등학교  신길역 3번  구립대학경로당(관악산샘말공원)  대광초등학교  한국폴리텍대학서울정수캠퍼스  종암중학교  낙성대역 1번(관악구민 종합체육센터)  석촌고분역 4번  연희대우아파트앞  경수초등학교  서울시청  회현역  마포구청역 4번 | 성수역  맛나는거리상점가(독산동 맛나는거리)  성수동카페거리  서울대입구역 8번  군자역 5번  제일시장  양천향교역 7번  서울과학기술대  장충동족발거리(남소영길)  해방촌예술마을  덕성여대시반거리  건대입구역 6번  시립대앞사거리  신용산역(용산역)  중부경찰서(영화인의거리)  장로회신학대학교  용강동 상점가  중구청(퇴계로4가)  고려대역 6번  뚝섬역 |  1. 경계 단계   해당 영역은 상권이 도입단계를 지나 활발하게 성장하고 있는 지역이며 젠트리피케이션 문제가 가시화되기 시작하는 곳임. 젠트리피케이션 문제가 심화되지 않도록 방안을 수립해야함.     |  |  |  | | --- | --- | --- | | 7순위 | 8순위 | | | 독산역 1번 출입구  증산역 1번  숙대입구역 1번  황학시장(서울중앙시장, 신중앙시장)  인헌고등학교(인헌중학교)  오금공원(오주중학교)  강서고등학교  중랑역 1번  신대방삼거리역 3번  세명컴퓨터고등학교  연가초등학교  송정체육공원  교대역(법원.검찰청)  상도4동주민센터  장승배기역 4번  마장축산물시장  구남초등학교  보문역 5번  서서울호수공원  새터산  ⋮ | 사당1동먹자골목상점가(사당1동먹자골목)  약수시장  문래중학교  가산디지털단지  이촌종합시장  양천향교역 2번  서울역 15번  한강성심병원  달마을공원  한겨레신문사  상도1동주민센터앞  신설동역 12번  양지어린이공원  NH농협은행 보광동지점  역촌역 3번  거여역 1번(거여공원)  이촌동점보아파트  가산동우체국  한성백제역 3번  한강로동땡땡거리(은행나무길)  홍제역 4번  ⋮ |  1. 주의 단계   해당 영역은 상권이 활성화되지 않았으며, 젠트리피케이션 변화가 시작되고 있는 지역임. 하지만 해당 변화는 일시적일수도 있기 때문에 지속적으로 상권의 변화를 관찰하며 젠트리피케이션 현상이 심화되고 있는지 주의를 기울여야 함.     |  |  |  | | --- | --- | --- | | 9순위 | 10순위 | | | 둔촌동역 4번  영등포푸르지오아파트  장안중학교  양재화물트럭터미널앞  수송초등학교  도봉구 정병원  수유시장옆  송파역 2번  방이역 2번  동의보감타워  누원고등학교 | GS강동자이아파트 KT금천빌딩(금천구시설관리공단) 가인초등학교 가좌역 2번 개봉중앙시장 곰달래도서관 광나루역 1번 광진정말공원 국립정신건강센터 군자역 4번 대방역 6번 대원고등학교 도봉세무서 동대문역 1번 뜸부기어린이공원 마곡역(마곡) 상계주공1단지(가)상가 상도도깨비 골목형상점가 상도약수골목형상점가 상도역 1번  ⋮ |  1. 일반 단계   해당 영역은 아직 젠트리피케이션은 주의가 필요하지 않은 영역임. 특히 상권 활성화가 도입단계이며, 젠트리피케이션 변화가 저성장단계인 영역은 젠트리피케이션 대응보다는 지역 활성화가 우선되어야 함.     |  |  | | --- | --- | | 11순위 | | | 4.19민주묘지역 2번 63빌딩 DMC(디지털미디어시티) G타워  ⋮ |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | 젠트리피케이션  위험 진단 단계 | 설명 | 대처 방안 | | 쇠퇴단계 | 젠트리피케션이 이미 심화되어 부정적인 영향을 미침. | 재활성화 방안 필요 | | 고위험단계 | 현재 상권의 활성화 정도와 젠트리피케이션 변화 정도가 매우 높은 상권으로 쇠퇴하기 전 시급한 대처가 필요함. | 시급한 대처 필요 | | 위험단계 | 성숙한 상권에서 젠트리피케이션 문제가 심화되고 있은 곳이며 이에 대한 대처 방안이 필요함. | 대처 방안 수립 | | 경계단계 | 상권이 도입단계를 지나 성장하고 있는 곳이며, 젠트리피케이션 문제가 가시화되기 시작함. | 예방 방안 수립 | | 주의단계 | 상권이 아직 활성화되지 않았으며, 젠트리피케이션 변화 현상이 일부 관측됨. 하지만 일시적일 수 있기에 지속적으로 상권 변화를 주의를 가져야함. | 주의 관심 필요 | | 일반단계 | 젠트리피케이션 문제가 나타나지 않은 지역으로 지역 활성화가 우선되어야함. | - | | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 최종결과,  활용방안  및 기대효과 | **○ 최종 결과 및 시사점**  본 연구는 젠트리피케이션의 변화 정도와 상권의 현재 활성화 상태를 동시에 고려하였으며, 젠트리피케이션 위험 진단 6단계와 대처 우선순위 11순위를 제시하였다는 것에서 기존 연구와 차별화된 의의를 갖음.   1. 젠트리피케이션 현상을 설명할 수 있는 변수 선정   기존 연구들(이진희, 2019 / 진장익, 2021)에서 언급된 다양한 변수들을 수집하고 적절히 혼합하여 총 9개의 변수를 선정함. 해당 변수들은 상권이 젠트리피케이션 위험 지역으로 변화하는 과정에서 보이는 특징을 사회적, 물리적, 경제적인 관점에서 설명하고 있음.   1. 젠트리피케이션 변화 단계와 상권 활성화 단계를 활용한 포지셔닝맵   변수 선정을 상승률만을 기준으로 하는 연구(진장익, 2021)은 젠트리피케이션 문제가 이미 심화되어 상승률이 둔화하는 상권에서는 정확하게 판단하기 어렵다는 한계가 존재함.  이에 본 연구는 상승률 변화 정도를 나타내는 젠트리피케이션 변화 단계(급성장, 고성장, 중성장, 저성장)와 현재 상권의 활성화 정도를 나타내는 상권 활성화 단계(완숙, 성숙, 성장, 도입)를 동시에 고려하는 포지셔닝맵을 제안함. 이로써 젠트리피케이션이 이미 심화되어 상승률이 둔화되는 지역, 상권이 이제 막 발달하기 시작하여 젠트리피케이션 변화 정도가 큰 지역 등 복합적으로 고려할 수 있음.   1. 대처 우선순위 1~11순위와 젠트리피케이션 위험 진단 6단계   기존 선행 연구들(이진희, 2019 / 진장익, 2021)은 젠트리피케이션 단계를 4개로 구분하고 있어 다수의 상권을 세부적으로 분류하지 못한다는 한계가 존재함. 본 연구는 16개의 영역을 젠트리피케이션 심화 정도에 따라 11개의 대처 우선순위를 제시함. 또한 현 상권의 상태에 따라 비슷한 특징을 보이는 영역 분류하여 6단계로 젠트리피케이션 위험 진단 단계를 제시함. 기존 연구보다 세부적이고 다양한 조합으로 분류가 가능함.   1. 젠트리피케이션 대시보드를 통한 직관적인 상권 정보 제공   현 상권의 활성화 정도와 함께 상권별 젠트리케이션 위험 정도를 진단하고, 시간 흐름에 따른 단계 변화를 통해 젠트리피케이션 위험 예상 지역을 미리 파악할 수 있는 대시보드를 개발함. 해당 분석과정은 2017년 대비 2022년으로 수행했지만, 대시보드 내에서는 원하는 비교연도를 설정하여 특정 연도의 젠트리피케이션 변화 정도 및 단계를 확인할 수 있음. 또한 기존 상권분석 시스템과 달리 젠트리피케이션 위험 진단 단계와 대처 우선순위를 제공하여 상권에 대한 직관적인 정보를 전달할 수 있음.  **○ 활용 방안**   1. 소상공인에게 상권에 대한 직관적인 상권 변화 정보 제공   현재 소상공인 진흥공단에서 제공하고 있는 상권 현황 서비스 혹은 서울시 상권분석 서비스에서는 총인구수, 주요시설수, 집객시설 수등의 정보를 통해 상권에 대한 정보를 제공하고 있음.  하지만 개별로 구성된 변수는 예비 창업주 혹은 초기 사업주가 복합적으로 해석하기에 어려움이 있을 수 있으며, 해당 변수들로 파생되는 여러가지 상황을 직관적으로 전달하지 못한다는 단점이 존재함.  <소상공인 진흥공단에서 제공하고 있는 상권 현황 서비스>  <https://sg.sbiz.or.kr/godo/stat/area.sg>  <서울시 상권분석서비스>  <https://golmok.seoul.go.kr/stateDistrict.do>  하지만 본 연구에서 제안하는 모니터링 시스템을 활용한다면, 젠트리피케이션 위험 단계를 쇠퇴, 고위험, 위험, 경계, 일반 단계로 직관적으로 파악하고 11개의 우선순위 기반으로 여러 상권들을 쉽게 비교 분석할 수 있음.  텍스트, 도표, 스크린샷, 지도이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명  <https://public.tableau.com/app/profile/.37313017/viz/_16988460313190/sheet6>  비교년도와 현재년도 항목을 선택하면 비교년도 대비 현재년도의 젠트리피케이션 위험 단계 진단과 대처 우선순위를 확인할 수 있으며, 동일한 순위 내 상권의 현 상태도 쉽게 비교해 볼 수 있다. (실제 평균 공시지가(만), 실제 음식점 점포당 평균 매출 금액(만), 실제 음식점 개폐업 점포수)  텍스트, 지도, 도표, 스크린샷이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명   1. 상권별 “지역상권법” 도입의 의사결정 지원   “지역상권법”은 영세 임차인들이 밀려나는 상권의 젠트리피케이션 현상을 방지하고 지역 상권 구성원 간의 상호 협력을 증진시키며, 쇠퇴해가는 구도심 상권 활성화를 도모하는 것을 위해 시행됨.   * 지역 선정에 대한 객관적이고 구체적인 추가 기준 제공   “지역상권법”에서는 젠트리피케이션 현상을 방지하기 위한 지역상생구역과 쇠퇴해가는 구도심 상권 활성화를 위한 자율 상권구역의 지정 신청을 통해 상권을 보호하고 있음. (장은정, 2022, p.9) 활성화 구역에 대한 지원은 조세, 부담금의 감면, 건물 개축, 대수선비 등의 내용이 포함되기 때문에 지원 혜택을 목적으로 구역 신청이 이루어질 수 있음. 따라서 실제 상권이 해당 지역에 부합하는지 객관적이고 구체적인 기준이 필요함.  또한 지역 신청 요건은 임대료가 일정기준 이상 급격히 상승하거나 점포수, 매출액 및 인구수 중 일정기준이 감소할 경우를 만족할 경우 신청이 가능함. 하지만 이처럼 젠트리피케이션의 부정적인 영향을 대처하는 방식의 지역 선정이 아닌 예상 지역을 미리 예측하여 예방과 대응 방안이 이루어져야함.  텍스트, 스크린샷, 폰트, 라인이(가) 표시된 사진  자동 생성된 설명  (소상공인진흥공단, 소상공인과 지역상권 상생 및 활성화에 관한 법률의 주요 이슈)  이에 본 연구는 기존 연구의 젠트리피케이션 위험 4단계(이진희, 2019 / 진장익, 2021)보다 세분화된 6단계 현상 파악 단계와 해당 단계 내에서도 정도의 차이를 구분한 총 11순위의 상권 구분을 통해 보다 세분화된 분류 기준을 제시할 수 있음. 또한 시간 흐름에 따른 단계 변화를 통해 젠트리피케이션 위험 예상 지역을 미리 파악할 수 있음.  특히 지역상생구역의 요건에 해당하는 상승 정도는 단계 구분 중 젠트리피케이션 지수의 변화를 사용하여 객관적인 수치로 이용할 수 있으며, 자율상권구역의 요건인 쇠퇴정도는 젠트리피케이션 변화 단계와 상권 활성화 단계 비교를 통해 파악할 수 있을 것임. (상권 활성화가 완숙 단계일 때 젠트리피케이션 변화 단계가 낮을수록 젠트리피케이션 심화되어 부작용이 나타나고 있는 지역으로 판단할 수 있음.)   * 프랜차이즈 영업 제한에 대한 보완   젠트리피케이션 현상에서 상권이 프랜차이즈화로 인한 단일 업종 변화와 같은 단점도 존재하지만 대기업 계열 유명 프랜차이즈는 유동인구를 모으고 상권에 활력을 불어넣어준다는 장점도 동시에 갖고 있음. 하지만 “지역상권법”이 시행되면 스타벅스와 같은 대기업 입점이 제한되기 때문에 일부 소비자들은 일방적인 영업 제한은 소비자의 편의성을 간과하는 것이라 비난함. 따라서 업종에 따른 영업 제한에 대한 실효성 제고 방안 마련이 필요함. (장은정, 2022, p.24)  본 연구에서는 프랜차이즈 수의 LQ지수를 계산할 때 음식점과 소매점을 분리하여 계산하였기 때문에 각 상권에서 두 업종이 상대적으로 얼마나 집중되어있는지를 수치로 파악할 수 있음. 아래의 표는 2017년2022년의 젠트리피케이션 위험 진단 단계가 “위험단계”로 판단된 상권이며, 두 열의 LQ지수는 2022년의 LQ지수를 구한 것임.   |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | 상권명 | 음식점 프랜차이즈  점포 수의 LQ지수 | 소매점 프랜차이즈  점포 수의LQ지수 | 젠트리피케이션  위험 단계 | | 서울대입구역 8번 | 0.428 | 2.501 | 위험단계 | | 독산동 맛나는거리 상점가 | 1.403 | 0.278 | 위험단계 | | 신용산역(용산역) | 1.023 | 1.029 | 위험단계 |   세 상권 모두 위험 단계로 젠트리피케이션 현상에 대처가 필요한 상권임. 서울대입구역은 프랜차이즈 소매점의 프랜차이즈 점포 비중이 높지만, 음식점의 프랜차이즈 점포 비중은 매우 낮음. 따라서 소매점 프랜차이즈 제한은 필요하지만 음식점의 프랜차이즈 점포의 비중은 높지 않기 때문에 굳이 막지 않아도 되며, 섣부르게 막았다간 상권 활성화를 오히려 방해할 수 있음. 하지만 독산동 맛나는거리 상점가는 서울대입구역과 반대이며, 신용산역의 경우 두 업종의 프랜차이즈 비중이 비슷하게 높기 때문에 모두 제한하는 방안이 필요할 것임.  또한 위의 세 상권은 젠트리피케이션 정도가 위험 단계에 속한 상권이었지만, 일반단계나 주의단계에 위치한 상권은 성장하는 지역이기 때문에 상권 활성화를 위해 이후에 프랜차이즈를 제한할 필요가 있음. 이처럼 본 연구에서 젠트리피케이션 위험 단계와 LQ지수를 활용한다면, 적절한 상권의 발달 시기에 특정 업종의 프랜차이즈 입점 제한을 더욱 합리적으로 판단할 수 있을 것임.   * 상권 젠트리피케이션 문제 공론화를 통한 당사자간의 협력 강화   “상가임대차법”에서는 젠트리피케이션 상권 내 임차인을 보호하기 위해 계약갱신요구권이 최대 10년까지 보장되지만 10년을 초과하는 상가건물 임대차에서는 또 다시 젠트리피케이션 현상이 반복될 수 있음.(장은정, 2022, p.21) 또한 매년 증액 청구가 가능하기 때문에 임대인이 법정 임대료 상한선 5%를 상회하여 요구하더라도 이를 처벌한 수단이 없음. (장은정, 2022, p.22)  따라서 법적으로 강제하는 것을 넘어 임대인과 임차인, 거주민까지 젠트리피케이션 문제를 인식하고 자발적으로 상호 협력할 수 있도록 해야함. 이에 젠트리피케이션 현상을 객관적인 지표로 진단하고 시계열적으로 타 상권과 비교 분석할 수 있는 본 연구의 모니터링 시스템은 상권 위기를 공론화하여 지역상권 당사자들의 상생 협력에 대한 문제 인식을 높일 수 있을 것임.  **○ 한계점 및 추가 발전 사항**   1. 데이터의 시점은 코로나 시기를 포함하고 있음   본 연구 데이터의 시점은 2017~2022년으로 코로나 시기를 포함하고 있음. 따라서 코로나가 완화되며 직장인구가 높은 특정 상권의 경우 유동인구나 매출액 값이 지나치게 높아질 수 있음. 이를 해결하기 위해 변수들의 절대적인 값이 아닌 상대적인 값으로 변환하는 LQ지수를 활용하였지만, 일반적인 상권의 변화가 아닐 수 있기 때문에 이와 같은 점을 인지하고 있어야함.   1. 데이터 수집의 한계   기존의 연구에서는 상주인구 변수를 고려하였음. 하지만 서울 열린 데이터 광장에서 제공하는 상주인구는 값이 부정확한 경우가 많았으며, 서울 빅데이터 캠퍼스 제공 데이터의 경우 시점이 맞지 않았음. 따라서 해당 변수는 우선순위가 높지 않았기 때문에 제외하였지만 이후 정확한 데이터를 추가한다면 젠트리피케이션이 심화되면서 기존 거주민이 이탈하는 현상까지도 측정할 수 있을 것임.  또한 현재는 2017~2022년 데이터를 사용했지만 2017년 이전의 데이터를 추가로 구한다면 시간의 흐름에 따른 보다 정확한 결과를 얻을 수 있을 것임.   1. 규모가 작은 상권을 고려하지 못함   본 연구에서 사용하는 LQ지수 계산법은 상권의 전체 규모가 크지 않은 경우 특정 변수가 조금만 집중되어도 해당 변수의 상대적 중요도가 높게 산출될 수 있다는 문제점이 있음. 또한 젠트리피케이션 지수 변화값을 구하는 공식 ((현재-이전)/이전)에서 이전 값이 원래 적다면 적은 수의 증가에도 증가율이 매우 높게 구해질 수 있음. 본 연구는 규모가 작은 상권도 고려하기 위해 프랜차이즈, 음식점, 소매점의 점포 수가 각각5개 이상인 상권으로 진행하였지만, 하한 값을 증가시킨다면 해당 문제를 어느 정도 완화할 수 있을 것임. |
| 분석툴, 참고문헌 | ○ **분석툴**  파이썬, QGIS, 판다스, 넘파이, 태블로  ○ **참고문헌**  대한건축학회, 「서울시 젠트리피케이션 종합대책' 분석 및 개선점 제안 - 「지역상생발전 특별법」 내용을 중심으로 -」, 2018  장은정, 「소상공인과 「지역상권 상생 및 활성화에 관한 법률」의 주요 이슈」, 소상공인시장진흥공단, 2022  이진희, 「서울시 상권분석 시스템을 통한 젠트리피케이션의 정책적 대응」, 국토연구원, 2019  이진희, 「도시경제기반형 젠트리피케이션 지표개발 및 활용방안 연구」, 국토연구원, 2017  진장익, 「공간분석을 통한 젠트리피케이션 모니터링시스템 연구 – 시공간빅데이터를 활용하여-」, 2021  강신후, 「[탐사플러스] 쫓겨나는 상인들…’상권 잔혹사’ 젠트리피케이션」, JTBC News, 2015. 12. 22, <https://www.youtube.com/watch?v=XIf6PCv2Ae0>  반기웅, 「젠트리피케이션이 앗아간 해방촌 ‘빈집’」, 경향신문, 2018.06.17, https://m.khan.co.kr/national/national-general/article/201806171416001#c2b |