

# 상업적 젠트리피케이션 진단의 필요성

-은평구 주요상권을 중심으로-

## Necessity of Commercial Gentrification measuring

- Focused on Eunpyeong-Gu, Korea -

이재화\* · 이희정\*\*

Lee, Jae-Hwa · Lee, Hee-Chung

### ABSTRACT

Gentrification is a phenomenon that has both positive and negative effects on cities, and it is not a social problem that must be prevented, but one that must be dealt with in order to prevent negative effects. In other words, responding too quickly to prevent the negative impact of gentrification could prevent urban renewal or regional revitalization. In this regard, the time to apply preemptive measures to prevent negative problems of gentrification is important.

Therefore, in this study, the progress of gentrification was measured by focusing on the positive effects of commercial gentrification, and empirical analysis was conducted on Eunpyeong-gu, the commercial district, before negative effects occurred.

키 워 드 : 젠트리피케이션, 상업적 젠트리피케이션, 젠트리피케이션의 양면성, 젠트리피케이션 진단

Key Words : Gentrification, Commercial Gentrification, Two effect of Gentrification, Gentrification Measuring

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

최근 우리나라의 젠트리피케이션(gentrification)관련 연구는 기존 주거지에서의 젠트리피케이션 주도의 연구에서 벗어나 상업지역의 급격한 변화에 따른 부작용에 관심을 기울이는 상업지역의 젠트리피케이션에 관한 연구가 증가하고 있다. 또한, 다양한 매스미디어에서는 주로 서울 도심부에 존재하고 있는 상업지역에서의 다양한 부정적 양상을 기사로 다루는 이른바 상업지역의 젠트리피케이션 문제를 빈번하게 다루면서, 이제 젠트리피케이션은 주거보다는 상업지역의 문제로 양상이 변화하고 있으며, 전문적 영역에서 벗어나 시민들에게도 친숙한 사회용어로 변화하고 있는 양상이다.(양승호, 2016)

서울시 젠트리피케이션 종합대책(2015)에서는 젠트리피케이션의 개념을 “도시의 낙후지역을 재생하고 활력을 촉진하는 긍정적 효과와 지나친 상업화로 지역의 정체성 상실이나 원주민의 퇴출을 야기하는 부정적 효과를 동시에 지닌 현상”으로 정의하고 있으며 최근 많은 지역에서 발생되고 있는 부정적 효과에 집중하여 임대인과 임차인, 거주민들간의 상생을 위한 대안을 찾고자 하였다.

젠트리피케이션은 긍정적인 영향과 부정적인 영향을 동시에 갖고 있는 현상으로, 반드시 막아야만 하

\* 본 학회 정회원, 서울시립대학교 도시공학과 석사과정(주저자: jaehwa101@naver.com)

\*\* 본 학회 정회원, 서울시립대학교 도시공학과 교수(교신저자: leeworld@uos.ac.kr)

는 사회문제는 아닌 부정적인 영향이 발생하지 않도록 방지를 해야 하는 현상이다. 그러나 우리나라의 경우 언론 등의 영향으로 인해 대부분 젠트리피케이션의 부정적 영향에 집중하여 인식하고 있다. 더욱이 정부 및 지방자치단체 등의 행정방향도 부정적 모습의 해결로만 모든 초점이 맞춰져 있는 실정이다. 하지만, 젠트리피케이션이라는 용어를 대중에게 널리 알려진 언론뿐만이 아니라 직접 젠트리피케이션과 관련한 정책을 추진하고 있는 정부 및 지방자치단체 등도 과연 얼마만큼의 물리적이고 사회적인 변화가 일어나야 젠트리피케이션이라고 할 수 있는지에 대해서는 아무도 명확하게 그 답을 말해주지 못하고 있다(이승희, 2018)

따라서 본 연구는 다음과 같은 목적을 가진다. 첫째 상업적 젠트리피케이션의 이론적 고찰 및 선행연구 분석을 통해 상업적 젠트리피케이션의 특성 및 긍정적 영향과 부정적 영향을 규명하고자 한다. 둘째, 젠트리피케이션 현상이 시작되었는지, 시작되었으면 어느정도 진행이 된 것인지 진행여부를 파악하기 위해 상업적 젠트리피케이션 현상을 4단계로 구분하고 단계별 특성 및 판별지표를 알아보고자 한다. 셋째, 판별지표들을 바탕으로 실제 활용가능성을 검증하고자 실증분석을 하고자 한다. 마지막으로 상업적 젠트리피케이션의 단계별 대응방안을 제시하고자 한다.

## II. 관련 이론 및 선행연구 고찰

### 1. 상업적 젠트리피케이션

젠트리피케이션의 진행과정과 관련하여, 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. 단계모형은 젠트리피케이션이 진행됨에 따라 도시의 빈민 근린지역이 어떻게 변화하는지 파악하고 변화와 관련 요인을 체계적으로 설명하는데 유용하며, 도시의 빈민 근린지역뿐만 아니라 재개발사업 또는 도시재생사업이 진행 중이거나 예정 중인 보다 다양한 지역(교육, 공업, 산업 등 용도지역)의 변화 양상을 단계적으로 파악하여 실제로 필요한 대응책을 마련하는데 도움을 줄 수 있다.

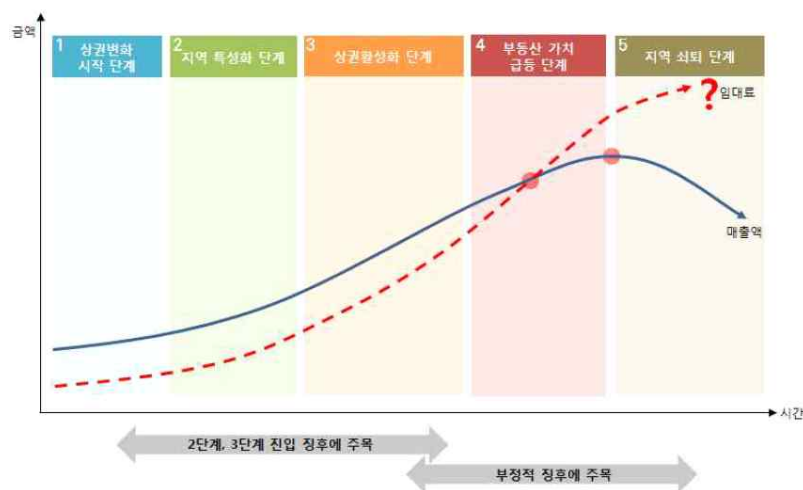


그림 1. 상업적 젠트리피케이션 진행단계 모델 개념도  
출처 : 심경미 외(2018), 상업적 젠트리피케이션 진단체계 연구:근린재생형 도시재생사업을 중심으로

표 1. 상업적 젠트리피케이션 단계 모델

구분	상권의 변화	부동산 변화	지역변화
1단계 상권변화 시작 단계	주거용도->상업용도 전환시작 리모델링을 통한 창의적 상점의 창업 시작	아직까지 저평가 (낮은 임대료)	-도시재생사업지역 선정으로 지역에 대한 내 외부인의 관심이 나타나기 시작하는 단계 -경제적 가치에 대한 기대상승과 아직까지 낮 은 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 단 계 -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 방 문객이 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 빈 점포 발생	부동산 가치 급상승 (임대료가 매출액을 초과)	-대규모 자본의 투자로 부동산 가격이 급등하 는 단계, 임차인의 비자발적 이주 시작 -어느 지역에서나 볼 수 있는 표준화된 상점 의 확대로 지역 특성이 약화되기 시작 -외부인의 방문은 여전히 증가하면서 거주환 경이 점차 나빠짐에 따라 원주민들의 비자발 적인 이주가 증가되는 시기

출처 : 심경미 외(2018), 상업적 젠트리피케이션 진단체계 연구:근린재생형 도시재생사업을 중심으로 토대로 재작성

측정 지표는 해당 지역이 상업적 젠트리피케이션 현상이 진행되고 있는지, 진행되었다면 어떤 상황에 이르렀는지를 진단하는 것을 목적으로 한다. 지역의 젠트리피케이션 진행이 명확히 어느 정도인지 가늠하고자 하는 것은 궁극적으로 젠트리피케이션의 초기현상인 도시재생, 지역활성화, 독특한 지역성 형성 등의 긍정적 영향을 제고하고 부정적인 영향을 최소화하거나 미연에 예방하기 위함에 있다고 할 수 있다.

이러한 점을 고려하여 상업적 젠트리피케이션의 진행단계 모델을 지역의 경제적 가치변화 즉, ‘상권 활성화’와 ‘부동산가치’ 변화를 중심으로 긍정적 영향단계를 3단계로 세분화하고, 부정적 영향단계는 1단계로 나누어 총 4단계로 구분하였다

표 2. 상업적 젠트리피케이션 단계 모델

구분	상권의 변화	부동산 변화	지역변화
1단계 상권변화 시작 단계	주거용도->상업용도 전환시작 리모델링을 통한 창의적 상점의 창업 시작	아직까지 저평가 (낮은 임대료)	-도시재생사업지역 선정으로 지역에 대한 내 외부인의 관심이 나타나기 시작하는 단계 -경제적 가치에 대한 기대상승과 아직까지 낮 은 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 단 계 -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 방 문객이 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 빈 점포 발생	부동산 가치 급상승 (임대료가 매출액을 초과)	-대규모 자본의 투자로 부동산 가격이 급등하 는 단계, 임차인의 비자발적 이주 시작 -어느 지역에서나 볼 수 있는 표준화된 상점 의 확대로 지역 특성이 약화되기 시작 -외부인의 방문은 여전히 증가하면서 거주환 경이 점차 나빠짐에 따라 원주민들의 비자발 적인 이주가 증가되는 시기

출처 : 심경미 외(2018), 상업적 젠트리피케이션 진단체계 연구:근린재생형 도시재생사업을 중심으로 토대로 재작성

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

### Ⅲ. 대상지 선정 및 분석의 틀

#### 1. 분석의 틀 설정

##### 1) 연구의 분석체계

상업적 젠트리피케이션의 1~4단계 중 1단계인 상권변화 시작단계, 2단계인 지역 특성화 단계, 3단계인 상권 활성화 단계는 젠트리피케이션의 양면성 중 긍정적 효과가 시장에 미치는 영향이 더 지배적이다.

자연스러운 시장의 흐름을 무시하고 무분별한 젠트리피케이션 방지책으로 대응을 한다면 특색 있는 지역의 모습을 갖추어 가는 현상을 저하시킬 뿐 아니라 상권활성화 측면에서도 악영향을 미칠 수 있다.

젠트리피케이션 진행정도를 측정하는 것은 젠트리피케이션의 긍정적 영향에서 부정적 영향으로의 전환이 나타나기 전에 사전에 지역의 변화를 감지하고, 그 단계에 이르기 전 상권 활성화라는 긍정적 단계를 오래도록 유지시키는데 궁극적인 목적을 두어야 한다.

따라서 본 연구에서는 서울시 25개 자치구 중 젠트리피케이션 현상이 이미 활발히 진행된 지역이 아닌, 젠트리피케이션의 초기단계, 즉 부정적 영향이 발생하지 않은 지역을 대상지로 선정하였다. 대상지 선정은 첫째, 젠트리피케이션의 부정적 영향이 일어나지 않은 지역이며 둘째, 도시재생사업이 활발히 일어나는 지역이며, 셋째 대형 호재 등으로 인해 부동산가격 상승 등 향후 상권 변화가 예상되는 지역을 기준으로 선정하였으며 근린재생사업이 활발히 이루어지고 있으며 수도권 광역철도인 GTX-A노선이 확정되어 상권이 활성화 될 것으로 예상되는 은평구를 실증분석 대상지로 선정하였다.

## 2) 분석방법 및 자료구축

표 3. 상업적 젠트리피케이션 진단체계

측정지표	분석자료	구득방법	공공 데이터		지자체 수집 조사	구득가능 여부
			국가	지자체		
임대료	임대료 변화	현장조사				가능
매출액	식음업종 매출액 변화	소상공인진흥공단 상권분석 시스템			○	가능
부동산가격	부동산 가격 변화	국토교통부 실거래가 공개시스템	○			가능
유동인구	유동인구 변화	소상공인진흥공단 상권분석 시스템			○	가능
외부유입 인구	주요관광지점 입장객수 변화	관광지식정보시스템	○			가능
업종변화	식음업종, 근린상점, 특정업종 수 변화	통계청	○			가능
식음상권 창폐업률	창업지수 폐업지수 창폐업지수	지자체인허가데이터		○		가능

출처 : 심경미 외(2018), 상업적 젠트리피케이션 진단체계 연구:근린재생형 도시재생사업을 중심으로 토대로 재작성

## 2. 대상지 개요

### 1) 은평구 주요상권 현황

은평구는 지하철 3호선과 6호선 역세권을 중심으로 범서쇼핑센터, 메트로, 연서시장, 제일시장, NC백화점 등을 주축으로 하는 상권과 서울의 외곽 철도역을 중심으로 하는 상권이 형성되어 발달하였다

은평구에 소재한 전통시장은 12개소이며, 등록 전통시장은 7개소이며 대부분 40년 이상 경과됨으로써 시설이 낙후하고 소비자들의 이용률이 저조하여 시장기능이 상실되어 상인들의 영업활동에 어려움이 있고 건축물 노후화에 따른 각종 재해발생이 우려되고 있다

대조·불광시장은 재건축 공사를 하여 2005년 대규모 점포로 개설 등록하여 현재 NC백화점으로 영업을 하고 있으며, 갈현시장은 2017년 하반기 개장을 목표로 공사 진행 중이고, 수일시장·역촌중앙시장도 시장 재정비를 위한 절차가 진행 중이다.

은평구 상권 특징으로는 근래에는 연신내, 불광, 수색 등의 상권이 다소 위축되어 있으나 불광·대조시장 현대화사업 및 역세권 주변 시장의 환경개선사업 추진으로 지역주민의 쇼핑편의 제공과 저렴한 가격의 형성뿐 아니라 상인대학 운영 등을 통해 경영수준이 향상되어 건실한 상업지역으로서 지역경제 활성화에 이바지하고 있다.

대림시장은 2012년, 신응암시장은 2014년, 연서시장은 2015년 시설현대화사업이 마무리 되어 지역경제 활성화 및 전통시장 활성화에 주도적 역할을 하고 있다

전통시장의 경영현대화를 위해 상인대학을 운영, 상인들의 의식을 개혁하고 무료배송 실시, 전문화·다양화 등을 통해 경쟁력을향상시키고 있으며, 2016년부터 증산종합시장과 대림시장 내에 청년상인 육성사업을 진행하여 전통시장에 새로운 활력을 불어넣고 있다

표 4. 은평구 상권현황

유형	상권명	유형	시장명
주요상권	연신내상권	전통시장	연서시장
	응암역상권		역촌중앙시장
	불광역상권		증산종합시장
	구파발상권		대림시장
			응암시장
			제일시장
			수일시장

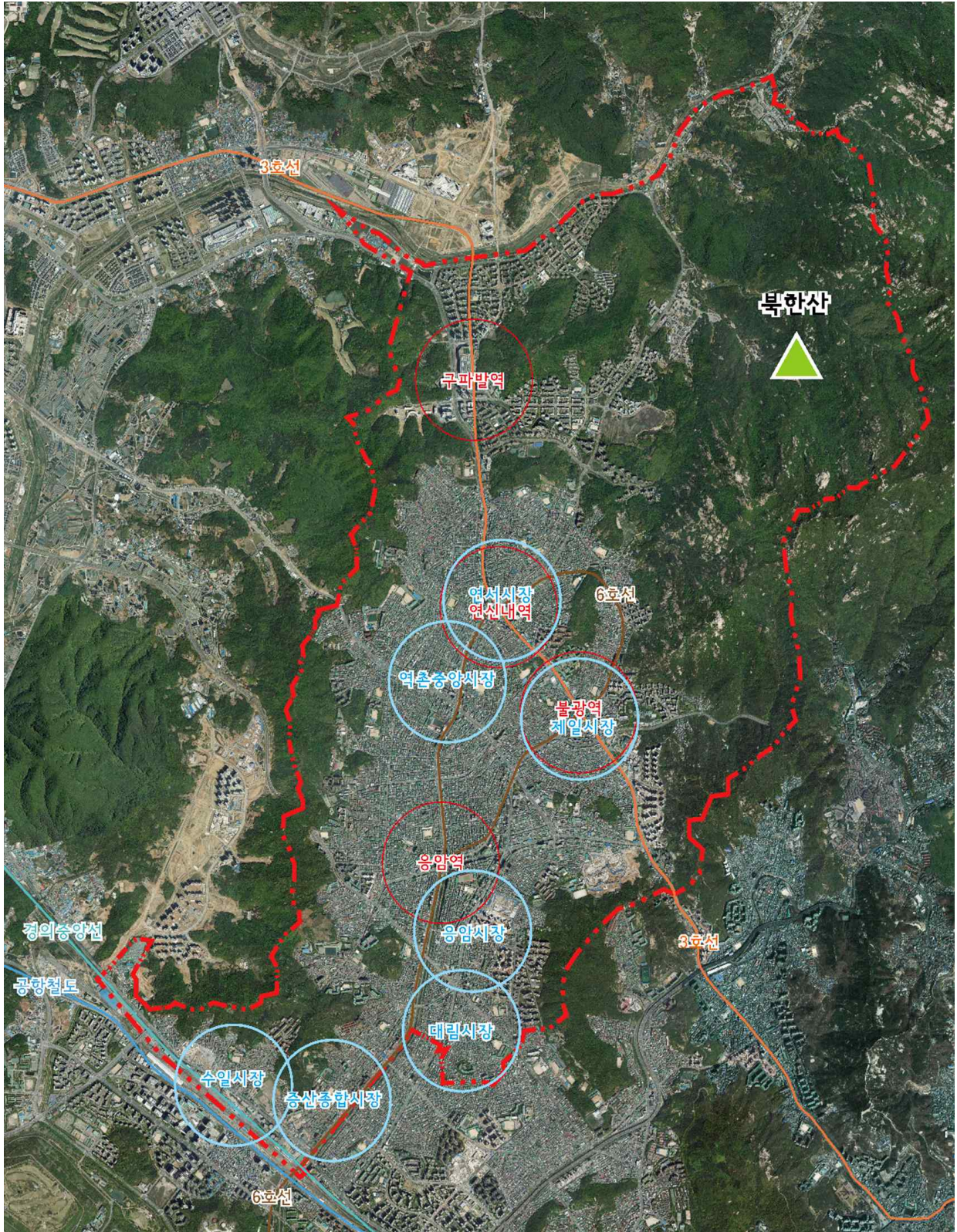


그림 2. 은평구 주요 상권 및 전통시장 현황

## 2) 대상지 선정

본 연구에서는 젠트리피케이션 현상의 긍정적 효과에 집중하여 실증분석을 실시하고자 한다. 따라서 은평구의 주요상권 4곳과 전통시장 7곳 중, 현재 부정적 효과는 나타나지 않았으며, 긍정적 효과만이 나타나고 있는 3·6호선이 지나는 연신내역과 불광역 주변 상권을 대상지로 최종 선정하여 분석을 실시하였다.

표 5. 최종 선정 대상지

유형	상권명	적합여부	유형	시장명	적합여부
주요상권	연신내상권	○	전통시장	연서시장	x
	응암역상권	x		역촌중앙시장	x
	불광역상권	○		증산종합시장	x
	구과발상권	x		대림시장	x
				응암시장	x
				제일시장	x
			수일시장	x	

## IV. 은평구 상업적 젠트리피케이션 특성 분석

### 1. 은평구 젠트리피케이션 현상 분석

은평구는 소통, 상생, 융합을 기조로 5대 정책목표 11개 핵심과제, 29개 실천사업을 진행 중이다. 더불어 잘사는 은평의 정책 목표 내의 실천사업을 살펴보면 동지내몰림 예방으로 지역경제를 활성화 시킨다는 내용이 담겨있다.

동지내몰림 예방으로 지역경제를 활성화하는 내용을 살펴보면, 은평구는 동지내몰림 현상이 본격화되지 않았으나 발생후 지역경제와 주민의 삶에 미치는 영향을 고려할 때 예방을 위한 민관의 협력과 노력이 필요하다는 현황분석을 하고 있다. 이에 은평구 지역상권 상생협력에 관한 조례제정, 지역상권 보호 및 지역경제 활성화 등을 위한 상생협력위원회 구성 등의 4가지 정책목표를 두고 소규모 자영업자의 생존권 보장 및 지역경제 주체 간 갈등방지로 공동체성 회복과 골목상권 보호 및 전통시장 활성화 등의 기대효과를 바라고 있다.

민선7기 공약실천계획에서 알 수 있듯이, 은평구는 은평구 자체에서 아직 젠트리피케이션의 부정적 효과는 발생하지 않았다고 자체 진단을 하고 있으나, 향후 일어날 부정적 효과를 방지 및 예방하는 모습을 볼 수 있다.



표 6. 은평구 공약사업 목록

정책목표	핵심과제	실천사업
주민이 주인인 은평	주민소통으로 지역사회 발전 견인	주민의 생각을 담은 '주민청원제' 운영
		은평의 내일을 만드는 '공익활동 플랫폼' 운영
	협치·협업으로 주민중심 행정실현	지역맞춤 정책발전소 '은평정책연구단' 설립
		부서 간 협업행정체계 구축
통일의 상상기지 은평	지역 중심 남북교류 기반 조성	'한반도 중심 통일박물관, 은평' 조성
	평화통일 대비 선제적 인프라 구축	서북권 통일경제 거점 조성
		평화시대로 가는 '제2통일로' 개설
더불어 잘사는 은평	문화를 통한 지역경제 활력 증진	불광천 방송문화거리 조성
		컬처노믹스 은평 구현
		등기소 부지 복합문화시설 유치
	모두 행복한 교육환경 조성	마을대안학교 운영
		생활단위 평생학습시스템 구축
	공존·공생의 지역경제 선순환 구조 확립	지역관리 마을기업 발굴·지원
		세대결합형 기업 발굴·지원
		전통시장 상권 살리기
		등지 내몰림 예방으로 지역경제 활성화
		시설관리공단의 사회서비스 역량 강화
고르게 발전하는 은평	지속가능 발전 생태계 조성	지속가능도시 발전체계 구축
		지역소통형 뉴(New)혁신파크 추진
	도시 기반시설 확충으로 균형발전 도모	광역자원순환센터 및 체육시설 조성
		생활권을 넓히는 GTX-A 조속 추진
		서부경전철 연장으로 교통편의 증진
		신분당선 서북부 연장 추진
내 삶을 책임지는 은평	춤춤 복지로 든든한 은평 실현	은평복지재단 설립·운영
		사회복지협의회 육성·지원
		사회적약자를 위한 스마트시티 조성
	안전체계확립으로 책임행정 구현	민관이 함께 만드는 생활속 안전
		주민참여형 미세먼지 대책 추진
		보행자 안전도시 은평 만들기

출처 : 은평구 민선7기 공약실천계획 재구성

표 7. 은평구 등지내몰림 관련 공약사업 세부내용

구분	세부 내용	
현황	지역개발의 효과를 임대료 상승을 통해 건물주가 독점하면서 소규모 자영업자들의 등 지 내몰림 현상이 심화되고 지역경제 왜곡 발생	
	은평구는 등지내몰림 현상이 본격화되지 않았으나 발생 후 지역경제와 주민의 삶에 미치는 영향을 고려할 때 예방을 위한 민관의 협력과 노력 필요	
정책목표	은평구 지역상권 상생협력에 관한 조례 제정을 통한 제도적 기반 마련	
	지역상권 보호 및 지역경제 활성화 등을 위한 상생협력위원회 구성·운영	
	등지 내몰림 현상 사전예방을 위한 상생건물 50곳 발굴 및 예방대책 추진	
	장기안심상가 발굴·지정 및 지자체 간 연대를 통한 대응력 강화	
정책개요	등지 내몰림 예방을 위한 기반 조성	은평구 지역상권 상생협력에 관한 조례 제정
		상생협력위원회 구성·운영(지역상권보호 및 지역경제 활성화)
		인식공유 및 해결방안 마련을 위한 교육 추진
	등지 내몰림 예방대책 추진	등지내몰림 방지 상권조사 학술용역 실시
		상생건물 발굴(50개소) 및 예방대책 추진
		지자체간 연대를 위한 지방정부협의회 참여 및 활동 전개
기대효과	소규모 자영업자의 생존권 보장 및 지역경제 주체 간 갈등방지로 공동체성 회복	
	골목상권 보호 및 전통시장 활성화	

출처 : 은평구 민선7기 공약실천계획 재구성

## 2. 상업적 젠트리피케이션 실증분석

### 1) 진단 개요

상업적 젠트리피케이션 진단지표의 적용가능성, 즉 실제 측정가능성, 활용용이성, 명확성 등을 검증하기 위해 실제 대상지를 선정하여 시범적용하였다. 동시에 각 측정지표별 데이터 구축 및 분석을 통해 현 시점에서 대상지의 젠트리피케이션 진행 정도를 파악하고자 한다.

### 2) 실증 분석

#### 2-1) 연신내역 분석결과

##### □공시지가 및 유동인구

연신내역 상권의 공시지가는 2015년부터 꾸준히 상승하고 있으며 2019년도의 공시지가는 전년도 대비 약 7% 상승한 2,772,000원이다. 유동인구의 경우 연신내역 상권과 가장 근접한 통일로 78길을 기준으로 하였으며, 2015~2016년도는 유동인구가 하락하였으나, 2019년도의 유동인구는 전년도 대비 약 8% 상승한 115,553명으로 집계된다.

표 8. 연신내역 상권 공시지가 및 유동인구 변화

상권명	연도	공시지가(원)	변동율(%) (전년도 기준)	유동인구(명)	변동율(%) (전년도 기준)
연신내 상권	2015	2,128,000	0	97,887	0
	2016	2,257,000	+6.06	84,592	-13.58
	2017	2,428,000	+7.57	103,859	+22.77
	2018	2,590,000	+6.67	106,995	+3.02
	2019	2,772,000	+7.02	115,553	+8.00

출처 : 서울 부동산정보조회시스템, 서울 열린데이터광장

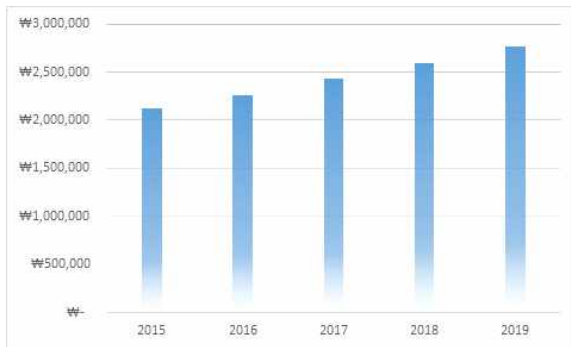


그림 3. 연신내역 공시지가

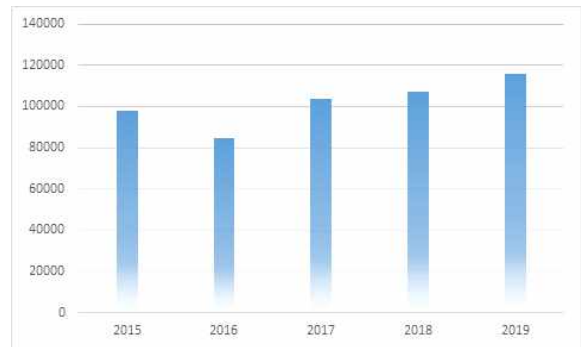


그림 4. 연신내역 유동인구

□업종 : 근린생활업종 및 특정업종 변화

지방행정 인허가 데이터 189종 가운데 위 8개의 업종을 근린상점으로 선정하였으며, 박물관/미술관, 숙박업을 특정용도로 칭하였다.

8개의 근린생활업종 증감추이를 살펴보면 이용실, 세탁업, 목욕장 등의 근린생활업종과 특정업종 증감 추이를 살펴보면 5년간 미용업이 증가하였다가, 감소했으며 이용실이 다소 증가한 것으로 나타났다.

표 9. 연신내역 근린생활업종 및 특정업종 변화

구분	근린생활업종								특정용도	
	약국	미용업	이용실	세탁업	목욕장 업	식품관 매업	축산물 매업	제과점 영업	박물관/ 미술관	숙박업
2015	5	15	0	0	0	0	5	1	0	0
2016	2	13	0	1	0	0	2	3	0	0
2017	1	23	0	1	0	0	4	0	0	1
2018	2	17	0	1	0	0	2	0	0	0
2019	4	14	3	1	0	0	3	3	0	1

출처 : 지자체 인허가 데이터

## □일반음식점 창폐업율

서울시, 은평구, 불광역의 일반음식점 창업과 폐업 수를 살펴본 결과, 은평구는 서울시 창업 수에 비례하여 증가, 또는 감소하며 연신내 상권 또한 마찬가지로 비례하는 것으로 나타났다. 2018년 창업 수는 63건으로 가장 많으며, 2019년 데이터는 9월 30일까지의 기준으로써, 창업 수는 62건, 폐업 수는 4건으로 나타났다.

표 10. 연신내역 일반음식점 창폐업율

구분	서울시		은평구		연신내	
	창업	폐업	창업	폐업	창업	폐업
2015	6826	4739	209	195	36	36
2016	7432	3918	243	206	37	29
2017	8969	3169	272	125	41	29
2018	10435	1763	367	67	63	17
2019	9174	471	334	15	62	4

출처 : 지자체 인허가 데이터

## 2-2) 불광역 분석결과

### □공시지가 및 유동인구

불광역 상권의 공시지가는 2015년부터 꾸준히 상승하고 있으며 2019년도의 공시지가는 전년도 대비 약 5% 상승한 14,800,000원이며 타 상권보다 높은 가격을 형성하고 있다. 유동인구의 경우 불광역 상권과 가장 근접한 통일로 69길을 기준으로 하였으며, 2015~2016년도는 유동인구가 하락하였으나, 그 이후 증가와 감소를 반복하다가 2019년도의 유동인구는 전년도 대비 약 39% 상승한 63,226명으로 집계된다.

표 11. 불광역 상권 공시지가 및 유동인구 변화

상권명	연도	공시지가(원)	변동율(%) (전년도 기준)	유동인구(명)	변동율(%) (전년도 기준)
불광역 상권	2015	12,000,000	0	73,099	0
	2016	12,800,000	+6.66	66,556	-8.96
	2017	13,400,000	+4.68	73,288	+10.11
	2018	14,100,000	+5.22	45,581	-37.81
	2019	14,800,000	+4.96	63,226	38.71

출처 : 서울 부동산정보조회시스템, 서울 열린데이터광장

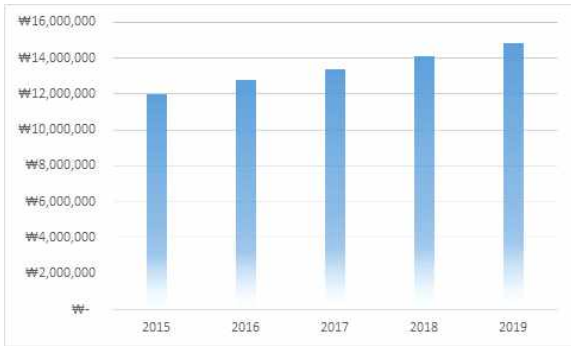


그림 5. 불광역 공시지가

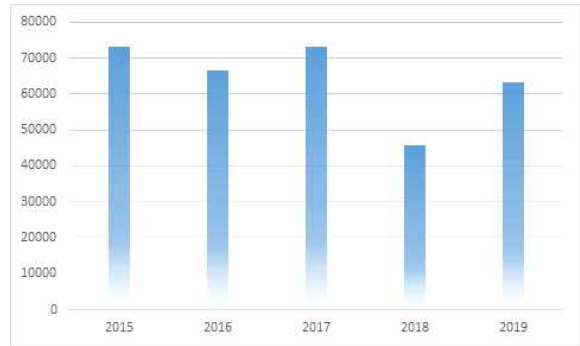


그림 6. 불광역 유동인구

□업종 : 근린생활업종 및 특정업종 변화

지방행정 인허가 데이터 189종 가운데 위 8개의 업종을 근린상점으로 선정하였으며, 박물관/미술관, 숙박업을 특정용도로 칭하였다.

8개의 근린생활업종 증감추이를 살펴보면 이용실, 세탁업, 목욕장 등의 근린생활업종과 특정업종 증감 추이를 살펴보면 5년간 미용업이 증가하였다가 다시 감소추세로 나타났으며, 이외에는 변화가 미미한 것으로 나타났다.

표 12. 불광역 근린생활업종 및 특정업종 변화

구분	근린생활업종								특정용도	
	약국	미용업	이용실	세탁업	목욕장 업	식품관 매업	축산관 매업	제과점 영업	박물관/ 미술관	숙박업
2015	1	21	0	1	1	0	2	3	0	0
2016	2	20	2	0	0	0	5	3	0	0
2017	3	17	2	0	0	0	3	5	0	2
2018	4	32	1	1	1	0	2	3	0	1
2019	5	28	1	1	0	0	1	2	0	0

출처 : 지자체 인허가 데이터

## □일반음식점 창폐업율

서울시, 은평구, 불광역의 일반음식점 창업과 폐업 수를 살펴본 결과, 은평구는 서울시 창업 수에 비례하여 증가, 또는 감소하며 불광역 상권 또한 마찬가지로 비례하는 것으로 나타났다. 2018년의 경우 창업 수는 전년대비 증가하였으나 폐업 수는 전년대비 감소한 것으로 나타났다. 2019년 데이터는 9월 30일까지의 기준으로써, 현재 폐업 수는 없는 것으로 나타났다.

표 13. 불광역 일반음식점 창폐업율

구분	서울시		은평구		불광역	
	창업	폐업	창업	폐업	창업	폐업
2015	6826	4739	209	195	53	56
2016	7432	3918	243	206	60	50
2017	8969	3169	272	125	61	22
2018	10435	1763	367	67	67	11
2019	9174	471	334	15	59	0

출처 : 지자체 인허가 데이터

## 3. 분석 결과

분석결과를 종합해보면, 두 상권 모두 2015년 대비 2016년도에 유동인구가 감소하였지만, 그 이후 감소율보다 크게 상승하였으며, 공시지가 또한 지속적으로 상승중이다. 또한 근린상점수가 특별히 감소하지는 않아 아직까지 거주환경이 악화되거나 상업화되었다고 판단하기에는 이르다. 또한 대형신축개발에 의한 대규모 자본이 유입되지 않은 것으로 판단된다. 이러한 상황을 종합해봤을 때 현재 은평구의 연신내, 불광역 상권은 3단계 상권활성화 단계에 있다고 판단된다. 3단계의 경우, 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 파악하여 4단계 진입으로 진행될 것인지 주목할 필요가 있다.

## V. 결론

### 1. 연구의 요약

젠트리피케이션 발생 및 진행단계를 정량적 수치를 통하여 파악하고, 진행 단계에 적절한 대응책이 적용될 수 있도록 젠트리피케이션 진행을 측정할 수 있는 지표를 선정하고 지표별로 자료를 구축하여야 한다. 또한 지표 값의 변화를 지속적으로 모니터링하여 적절한 시기에 적절한 대응책이 강구되도록 하여야 한다.

국내 상업적 젠트리피케이션이 일어나는 징후와 지표들이 얼마나 상관관계가 있는지를 규명하는 연

구가 필요하며 젠트리피케이션은 지역별로 그 양상이 매우 상이한 형태를 띠고 있어 장소별로 적합한 지표가 다르다. 따라서 지역의 특성과 양상을 토대로 상업적 젠트리피케이션 징후와 측정지표와의 상관관계를 규명하기 위한 연구가 지속될 필요가 있다.

## 2. 연구의 시사점 및 한계

본 연구에서는 상업적 젠트리피케이션의 긍정적 효과와 부정적 영향 중, 긍정적 효과에 집중하여 젠트리피케이션 진행정도를 측정하고자 하였다. 긍정적 영향에서 부정적 영향으로의 전환이 나타나기 전에 사전에 지역의 변화를 감지하고, 그 단계에 이르기 전 상권 활성화라는 긍정적 단계를 오래도록 유지시키는데 궁극적인 목적을 두어야 하기 때문이다.

본 연구는 선행연구 분석을 통한 젠트리피케이션 진단체계를 인용하여 검증하고자 하였으나 많은 사례지역을 검증하지 않고 은평구 지역만을 대상으로 실증분석을 했다는 연구의 한계가 존재한다.

그러나, 상업적 젠트리피케이션의 부정적 영향이 나타나기 전 상권을 실증분석 하였다는 데 본 연구에서 시사하는 점은 크다고 볼 수 있다. 향후 후속연구에서는 보다 많은 측정지표의 검증과 더불어 폭넓은 대상지의 분석이 필요하다.

## 참고문헌

1. 강민수, 2015, “마을이 위기에 처하다, 젠트리피케이션”
2. 강현수, 2019, “어느동네에서 젠트리피케이션이 발생하는가? 젠트리피케이션 진단 지표”
3. 심경미 외, 2018, “상업적 젠트리피케이션 진단체계 연구” .
4. 이진희 외, 2019, “도시경제기반형 젠트리피케이션 지표개발 및 활용방안 연구”
5. 박아름, 2016, “상업가로의 젠트리피케이션 과정 및 임대료 영향요인 분석 - 경리단길을 사례로-”, 한양대학교 대학원도시공학과 석사학위 논문.
6. 김민정, 2016, “서울 경리단길 젠트리피케이션 과정에서 물리적 환경변화에 관한 연구 - 형태변화를 중심으로 -”, 서울시립대학교 대학원 도시공학과 석사학위 논문.