

도시재생사업지의 젠트리피케이션 진단지표 선정에 관한 연구

– 강북구 4.19 중심시가지형 재생사업 사례를 중심으로

A Study on the Selection of Gentrification Diagnostic Indicators for Urban Regeneration Area.

– Focused on the Case of the 4.19 Central Urban Regeneration in Gangbuk-gu

송 기 황 * 박 태 원 **
Song, Ki-Hwang Park Tae-Won

Abstract

This study intends to efficiently diagnose gentrification and suggest measures for monitoring each stage through the example of the construction of the gentrification management system of the 4.19 Urban Regeneration Project.

In particular, it was intended to analyze the impact of urban regeneration projects and other related projects on the commercial area, to establish a specialized index system applicable to local spatiality, and to provide a continuous and systematic local gentrification management manual through the use of the developed index system. In order to select more objective indicators and prevent overdiagnosis and misdiagnosis, objectivity of diagnosis was secured through surveys of various classes with expert F.G.I. In the future, the urban regeneration entity or local government should prepare institutional and win-win countermeasures according to the stages of gentrification that can be derived from this diagnosis process, such as interest, caution, alertness, and risk, so that it can be managed in a preemptive manner. In order to implement it, continuous monitoring of gentrification should be made through the formation of an 'Indicator Evaluation Group' and a 'Response Consultative Group' in the region.

색인어 : 젠트리피케이션, 지표선정, 특화지표, 진단체계

Keyword : Gentrification, index selection, specialized index, diagnosis system

* 광운대학교 도시계획부동산학과 박사과정(주저자 : bon715@daum.net)

** 광운대학교 도시계획부동산학과 교수(교신저자 : realestate@kw.ac.kr)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

젠트리피케이션이란 낙후된 구도심 지역이 활성화되어 중산층 이상의 계층이 유입됨으로써 기존의 저소득층 원주민을 대체하는 현상을 말한다. 특히, 상권 내에서 소비공간이 전문화되고, 문화소비를 위한 공간이 부상되면서 기존의 상업시설은 물품의 매매를 위한 마켓(Market)기능은 약화되고, 여가·문화 중심의 특색 있는 공간이 부상하면서 소비트렌드의 변화를 촉진하고 있는데, 이렇게 비일상적 경험과 독특한 장소성은 사회적 몰링을 발생시키고, SNS 등의 온라인 커뮤니티를 통해 대중에게 빠르게 확산되고, 결국 급격한 사회적 관심과 수요에 의한 임대료 상승은 기존 업주의 강제적 퇴출이라는 부정적 결과를 초래하게 된다. 그러나, 일반적 인식과는 달리 젠트리피케이션은 지역경제의 활성화와 지역환경 개선 등의 긍정적 효과를 가져오기도 하므로, 지나치게 부정적 판단보다 구조적 의미와 다양성에 관한 이해가 필요하다.

도시재생사업은 쇠퇴한 도시공간의 활성화를 목표로 진행된다. 따라서 도시재생 사업구역의 상권은 젠트리피케이션의 관리보다는 활성화를 위한 측면을 더 중요시한다. 그러나, 상권 활성화의 전략 단계에서 선제적으로 효율적인 젠트리피케이션의 관리를 위한 체계와 매뉴얼을 만들어 지속적으로 상권 변화의 모니터링을 시행하게 되면, 활성화 전략의 성과 진단과 젠트리피케이션의 관리를 동시에 진행할 수 있는 효과를 낼 수 있다. 4.19도시재생 지역은 자연·역사·문화자원의 장소가치 발굴을 통한 장소마케팅과 로컬브랜딩 개발 및 특화가로 조성 등 지역을 문화·여가의 중심지로 변모하기 위한 다양한 사업을 시행했다. 특히, 최근의 파라스파라, 우이 가족캠핑장의 개장은 도심내 휴양지로서의 장소성을 높여가고 있으며, 향후 지역 상권 내 업종의 변화와 유동인구의 증가 등이 예상되어, 지역 젠트리피케이션을 사전에 예측하고 관리할 수 있는 체계의 마련이 필요하게 되었다. 따라서, 본 연구는 4.19도시재생 지역의 젠트리피케이션 진단을 위한 특화지표를 발굴하고, 진단체계를 구성하여 객관적으로 지역 젠트리피케이션 단계를 예측하고, 적절한 대응방안을 유도하고자 한다.

2. 연구의 내용 및 방법

본 연구에서는 젠트리피케이션의 진단을 위한 선행연구와 주요 대응사례를 검토하여 도시재생 지역에서 발생할 수 있는 젠트리피케이션의 지역 맞춤형 지표체계의 구

축을 통해 발생 단계별 선제적 대응전략을 수립할 수 있도록 하고자 한다. 이를 위해서 도시재생 지역의 젠트리피케이션 발생과 대응사례의 검토와 지표체계 구축에 관한 선행연구의 분석을 통해 연구의 방향성을 설정하였다. 지표체계의 구축을 위해 4.19도시재생 지역의 활성화 사업과 상권조사를 통해 현황을 분석하고, 이를 토대로 젠트리피케이션 진단을 위한 지표 후보군을 특화지표·핵심지표·기본지표로 나누어 선정하고, 전문가 F.G.I를 통해 유효지표 발굴을 위한 기준의 설정과 최종지표를 선정하였다. 선정된 지표의 계량화를 위해 AHP분석을 통한 상대적 중요도 조사를 통해 각 지표별 가중치를 설정하고, 지표별 위험도 측정을 통해 젠트리피케이션 진단체계를 구축하였다.



그림 1. 4.19도시재생 사업지 내 상업가로 현황

II. 젠트리피케이션 사례 및 선행연구 검토

1. 젠트리피케이션 대응사례

젠트리피케이션의 진단은 각 단계별 효과적 대응방안을 찾는 데 그 목적이 있다. 따라서, 젠트리피케이션의 대응 사례의 검토가 필요한데, 첫 번째로 서촌은 조선시대부터 형성된 한옥 밀집지역으로 1990년 이후 주거환경정비사업, 고도지구 완화 및 2008년 한옥선언, 2010년 지구단위계획 수립 등 역사보전 정책을 통해 지역특색을 유지해오다 2010년 이후 한옥의 인기 및 임대료가 급격히 상승하면서 지역의 주택

및 생활밀착형 소매점 등이 음식점, 카페 등으로 급속한 업종의 변화가 이루어졌다. 이러한 부작용에 대응하기 위해 지구단위계획 정비를 통한 정주환경과 지역상권의 보존을 위한 제도적 관리방안을 만들고, 지자체·상인회 협력을 통한 지구책을 마련하고 있다. 두 번째로 해방촌은 이국적인 신흥로 가로상권과 한국적인 해방촌 오거리의 특색을 가진 곳으로, 경리단길의 임대료 상승으로 인한 임차인들이 대거 이주해오면서, 경리단길의 경험을 거울 삼아 젠트리피케이션의 선제적 관리를 위한 민관이 협력한 모범사례로 평가되고 있다. 도시재생지원센터와 주민협의체, 시·구 주관부서는 시장 소유주와의 임대협약 체결을 통해 도시재생을 통한 상생환경을 조성하기 위한 협약을 추진하고, 청년상인의 입점 유도 등 상권의 활성화와 젠트리피케이션 관리를 위한 사업을 운영중에 있다. 세 번째로 성수동은 제조업의 쇠퇴로 인해 임대료가 하락한 지역에 예술·문화인들이 입점하고 언론 및 SNS등 다수의 매체에 소개되며 임대료가 가파르게 상승하며 젠트리피케이션이 발생하였다. 이를 해결하기 위해 성동구는 지속가능발전구역 지정과 이를 관리하기 위한 자치조례를 제정하였고, 현재는 안정화 및 지속적인 관리단계에 있다.



그림 2. 해방촌, 성수동, 서촌의 젠트리피케이션 대응사례

2. 선행연구 및 정책자료 분석

선행연구는 젠트리피케이션의 진단을 위한 지표 선정에 관한 연구를 중심으로 검토하였다. 특히 지역범위 및 특성에 따라 지표의 적용체계가 다른 측면과 향후 대응 방안 등을 살펴보았다. 다음의 사례는 각각 다른 공간적 범위를 바탕으로 하고 있다. 이진희(2019)는 국내 전체 도시를 대상으로 하고 있고, 양승호(2019)의 연구는 서울시의 상업지역을, 성동구(2017)의 정책내용은 성동구의 3개 상권을 자체 특성을 반영한 지표를 제시하고 있다. 그 결과 이진희(2019), 양승호(2019)의 연구는 대부분의 장소에서 적용 가능한 범용역 지표 위주로 구성되어 있고, 성동구(2017)의 정책에서 선정한 지표는 식음상권의 변화, 점포의 추이 등 해당 상권의 특성이 고려

된 지표로 구성되어 있었다. 이는 진단의 범위가 세분화할수록 지표 또한 지역성을 고려하여 차별화하여야 함을 시사하고 있다.

표 1. 젠트리피케이션 지표선정에 관한 연구 요약

구분		젠트리피케이션 지표개발과 활용방안 (이진희, 2019)						젠트리피케이션 체감지표 선정에 관한 연구 (양승호, 2019)				젠트리피케이션 방지 정책백서 (성동구, 2019)	
범위		국내 전체 도시						서울시 상업지역				서울시 성동구 내 3개상권	
지표 체계 구성	방법	AHP분석을 통한 가중치 설정						전문가 FGI분석을 통한 지표선정				타지역 비교분석 및 정책 모니터링을 위한 지표개발	
	구성	인구	영업 기간	가구 소득	프랜 차이즈 업체	창· 폐업	유동 인구	물리적 관점	사회적 관점	경제적 관점	문화에 술적 관점	진단지표	모니터링 지표
결론		진단 결과에 따른 단계별 대응책 제시						정성적 체감지표를 활용한 젠트리피케이션 양상의 파악 및 긍정적·부정적 효과의 판단 정보 제공				진단 결과를 바탕으로 한 지속가능발전구역 지정 및 정책 모니터링을 통한 관리방안 개선	

Ⅲ. 4.19도시재생의 젠트리피케이션 진단체계 연구

1. 진단체계 구축의 필요성

부정적 측면과 긍정적 측면이 공존하는 젠트리피케이션은 차단·방지의 대상이 아닌 관리의 대상으로 보아야 하며, 진행단계를 측정할 수 있는 진단 및 관리체계와 단계별 정책방향의 설정이 용이하도록 하여야 한다. 또한, 젠트리피케이션 현상의 경향·진행 속도 등이 일정치 않으므로 대응시점의 판단이 중요한데, 진단체계를 활용한 객관적 자료분석을 통해 대응시점의 결정이 용이해지고, 주민·상인 등 기타 관계자들의 젠트리피케이션의 이해 증진을 가능하게 할 수 있다. 또한 수치화된 자료를 통해 타지역의 젠트리피케이션과의 비교 및 분석이 가능하게 할 수 있다. 보통 젠트리피케이션은 초기,주의,경계,위험의 네 가지 단계로 구성하는데, 초기 및 주의 단계는 지역의 활성화 단계로 지역 정체성의 형성과 유동인구, 매출 등이 증가하여 젠트리피케이션의 긍정적 측면이 비교적 많은데 반해, 경계 및 위험단계에 들어서면 임대료의 상승, 민간자본·프랜차이즈의 유입 및 원주민 이탈에 따른 지역쇠퇴의 시기로 비교적 부정적 측면이 강하다. 젠트리피케이션의 정확한 진단은 그 진행 단계별 효율적 대응

전략을 가능하게 한다.

2. 대상지 상권 및 도시재생 현황분석

4.19도시재생 지역의 대표적 상권인 4.19로 및 삼양로 173길을 중심으로 상권 및 도시재생 사업 등 전반적 현황을 분석하였고, 이를 토대로 지표선정을 위한 후보군 선정에 참고하였다.

표 2. 상권분석을 위한 조사항목

구분	내용	조사출처
분석 위치	<ul style="list-style-type: none"> 4.19사거리 일대 : 4.19로(4.19사거리~아카데미하우스) 내 153개 점포 우이동 일대 : 삼양로173길(봉황각~북한산우이역) 55개 점포 	
조사 항목	• 가로상권의 업종별 분포현황	소상공인진흥공간 상가 (상권)정보
	• 건축물 건축연한 및 신축·리모델링 현황	서울시 건축물대장정보, 현장조사
	• 상권별 물리적 지표(월별 유동인구, 월별 매출액)	상권분석서비스
	• 임대료 변화 추이	부동산 중개사이트

4.19도시재생 지역의 상권은 현재 상권 활성화에 대한 기대심리와 더불어 휴양지 파라스파라(구 파인트리)개관, 우이 가족 캠핑장 개장 등으로 이색상점의 등장과 지역 임대료의 상승이 진행되고 있다. 서울시와 강북구는 도시재생 마중물사업과 함께 북한산 일대의 관광활성화를 위한 지속적인 연계사업을 추진 중에 있으며, 각 사업의 완료 시점에는 관광 및 상업적 측면에서의 집객요인의 증로 인한 유동인구 급증과 기존 지역구성원들의 비자발적인 이탈 및 대규모 자본의 유입으로 인한 상권 정체성 상실 등의 젠트리피케이션의 부작용이 발생할 우려가 있어, 이를 선제적으로 진단하고 관리할 지역 맞춤형 진단체계 구축이 필요하다.

3. 진단체계 구축

1) 진단체계 구축 프로세스

젠트리피케이션 진단 및 관리를 위한 프로세스는 지표체계, 진단체계, 단계별 관리체계의 3단계로 나누어 진행된다.



그림 3. 젠트리피케이션 진단체계 구축 프로세스

2) 지표 후보군 선정

이와 같은 상권의 변화 요인과 방향을 고려하여 객관적인 젠트리피케이션의 진단을 위해 지표를 분류하고, 물리적 측정지표의 기준 등을 통일하여 최종 지표를 선정하고자 하였다. 지표체계에 관한 선행연구의 분석과 지표체계 구축 프로세스를 통해, 대상지 상권특성이 반영된 특화지표 15종과 상권의 물리적 현황을 파악할 수 있는 핵심지표 6종, 보조지표 8종을 후보군으로 선정하였다. 4.19로와 삼양로173길의 상권특성이 반영된 특화지표는 용도의 변화, 가로경관의 변화, 계층의 변화 등 3가지 요소로 분류하였다.

표 3. 특화지표 후보군

구분	4.19로		삼양로173길	
	세부지표	작성주기	세부지표	작성주기
용도의 변화	복합문화시설	월	아웃도어 체험시설	월
	소규모 공방	월	캠핑·등산용품 판매점	월
	역사테마 체험시설	월	슬로푸드·로컬푸드 음식점	월
	이색 독립상점	월	숙박업소	월
	비프랜차이즈 카페	월	소규모 독립상점	월
가로경관의 변화	역사관련 콘텐츠(볼거리)	분기	노후건축물 개선	분기
	역사문화 가로이미지	분기	상점가 간판 및 사이니지	분기
	스트리트퍼니처	분기	스카이라인의 변화	분기
	4.19장소특화	분기	야간경관의 변화	분기
	상점가 간판 및 사이니지	분기	신축/증축, 입면변화	분기
	경관변화의 주기	-	경관변화의 주기	-
계층의 변화	트렌드센터(젠트리피어)방문 빈도	분기	트렌드센터(젠트리피어)방문 빈도	분기
	외국인 방문객	분기	외국인 방문객	분기
	주민·방문객 간 갈등	분기	주민·방문객 간 갈등	분기
	임대인·임차인 간 갈등	월	임대인·임차인 간 갈등	월

유동인구, 공시지가, 임대료, 매출액, 실거래가, 창폐업을 등 정량적 지표로 구성된 핵심지표는 대부분 구득이 용이한 자료들로 젠트리피케이션의 발생과 함께 필연적으로 나타나는 상권의 물리적 변화를 측정할 수 있도록 하였고, 보조지표는 상대적으로 구득이 용이하지 않은 자료 위주로 선정하였다.

표 4. 핵심 및 보조지표 후보군

구분	지표	세부내용	작성 주기	구분	지표	세부내용	작성 주기
핵심 지표	유동인구	주말, 30대미만 유동인구 증감	월	보조 지표	부동산거래량	부동산거래 증감수	분기
	공시지가	개별 공시지가 변화율	반기		공실률	임대상가 공실률 변화	-
	임대료	월 임대료 변화율	수시		언론/SNS노출빈도	SNS노출빈도 변화	-
	매출액	매출액 증감률	월		사업체수	사업체수 변화	월
	실거래가	상업,업무용 매매 실거래가 변화율	분기		부채지주	부채지주 증감	월
	창폐업을	상업가로 내 창폐업을	월		신축	신축건축물 수	월
			증축 및 대수선		증축/대수선 건수	월	
			리모델링		상가 리모델링 건수	-	

3) F.G.I를 통한 최종지표 선정

진단지표의 최종 선정을 위한 F.G.I 결과 해당 후보지표의 지속성과 향후 변화 대응성, 비슷한 지표 성격으로 인한 중복 평가 가능성에 대한 의견이 있었고, 이를 보완하여 최종 지표선정을 위한 기준으로 대상지만의 지역특성 반영, 지표자료의 구득 용이성, 유사성격 지표의 통폐합을 선정하였다. 이 세가지 기준을 바탕으로 대상지 관련 콘텐츠 증가, 가로경관 변화, 공간이용자 특성변화, 물리적 상권변화의 4분류 및 세부지표 8종을 최종 선정하였다.

표 5. 최종선정지표

구분	선정지표
대상지 관련업종(콘텐츠) 증가	1. 아웃도어·레저 관련업종 변화 2. 역사·문화 관련 업종 변화
가로경관의 변화	3. 가로 입면의 변화
공간이용자 특성변화	4. 방문객 연령 다양화 5. 문화트렌드센터 방문 증가
물리적 상권변화	6. 부동산 호가 증감율 7. 월 매출액 증감율 8. 유동인구 증감율

4) 진단지표 가중치 설정

선정된 최종지표는 그 척도와 단위가 서로 상이하어 이를 객관화하고, 지표의 중요도에 따른 차등을 두기 위해 AHP분석을 통한 상대적 중요도를 바탕으로 각 지표별 가중치를 설정하고자 하였다. 이를 위해 지역주민 및 상인, 도시재생현장지원센터 및 지자체 관계자 및 관련전문가를 대상으로 지표별 가중치 설정을 위한 상대적 중요도 판별 문항을 설정하여 설문조사를 실시하였다. 이를 통해 도출된 대상지의 가중치는 다음과 같다.

표 6. 설문조사를 통한 가중치 설정

구분	역사문화 아웃도어 레저관련 업종변화	가로입 면 변화	방문객 연령 다양화	트렌드 세터 방문빈도	부동산 호가 변화	유동인구 변화	월평균 매출액 변화
4.19로	0.11	0.12	0.13	0.05	0.16	0.23	0.20
삼양로173길	0.12	0.17	0.11	0.05	0.14	0.19	0.21

5) 지표별 위험도 측정

수집된 지표값들은 각각 다른 상대적 크기를 갖게 되는데, 이를 무시한 채 단순히 지표값과 가중치의 곱연산을 통해 진단점수를 도출할 경우, 진행단계를 올바르게 구분할 수 없다. 따라서, 진행단계를 구분할 수 있는 기준의 설정이 필요하게 되는데, 이를 위해 이진희 외(2018)¹⁾의 연구결과를 적용하여 그 기준을 설정하였다.

표 7. 위험도 측정방법

출처 : 이진희 외(2018)

위험도	측정방법	점수
고위험 지역	• 전체 지역 평균값 + 2σ(표준편차) ≤ 변수값	2
	• 전체 지역 평균값 + σ(표준편차) ≤ 변수값 < 전체 지역 평균값+2σ(표준편차)	1
저위험 지역	• 전체 지역 평균값 ≤ 변수값 < 전체 지역 평균값 + σ(표준편차)	-1
	• 변수값 < 전체 지역 평균값	-2

6) 젠트리피케이션의 진단

대상지의 젠트리피케이션 진단은 지표의 가중치 설정과 지표별 위험도 측정을 통한 결과값들, 즉 지표별 가중치와 위험도 점수의 곱연산의 합으로 이루어지며, 각 프로세스는 다음과 같이 표현될 수 있다.

1 이진희 외(2018), “도시경제기반형 젠트리피케이션 지표개발 및 활용방안 연구”, 국토연구원



그림 4. 젠트리피케이션 진단 프로세스

STEP 1					STEP 2							STEP 3	
지표	A가 중요	중립	B가 중요	지표	지표	유동인구	공시지가	일대교	매출액	실거래가	지표	가중치	
역사문화 관련업종 변화	9	7	5	3	1	3	5	7	9	지표 <td>가중치</td>	가중치		
역사문화 관련업종 변화						가동입면 변화	4	1	3	2	8	역사문화 관련업종 변화	0.185
역사문화 관련업종 변화						방문객 연령대연화	3	0333	1	0.5	2	가동입면 변화	0.133
역사문화 관련업종 변화						부동산 호가변화	2	0.5	2	1	3	방문객 연령대연화	0.252
						유통인구 변화	0.5	0.2	0.5	0.333	1	부동산 호가변화	0.197
						유통인구 변화						유통인구 변화	0.097
						유통인구 변화						유통인구 변화	0.136
						유통인구 변화						유통인구 변화	0.136

지표	4.19년	살양호173집	대조군	설정 기준	구간	지표	4.19년	살양호173집
역사문화 관련업종 변화	12.3%	5.8%	-1.5%	평균값 + 2σ(표준편차) ≤ 대상지 지표 값	2	역사문화 관련업종 변화	2	1
가동입면 변화	2.7%	3.1%	3.7%	평균값 + σ ≤ 대상지 지표 값 < 평균값 + 2σ	1	가동입면 변화	1	1
부동산 호가변화	7.3%	5.2%	-0.8%	평균값 ≤ 대상지 지표 값 < 평균값 + σ	-1	방문객 연령대연화	1	-1
-	-	-	-	대상지 지표 값 < 평균값	-2	부동산 호가변화	-1	-2
						유통인구 변화	1	1
						유통인구 변화	-2	-1

그림 5. 젠트리피케이션 진단의 단계별 예시

IV. 결론

본 연구는 4.19도시재생 지역 내 상권의 젠트리피케이션의 양상을 사전에 예측하고 관리할 수 있는 체계적 분석방법을 제시하고자 하였다. 특히 도시재생 사업 및 기타 연계사업 등이 상권에 끼칠 영향을 분석하고 지역 장소성에 적용 가능한 특화된 지표체계를 구축하고, 개발된 지표체계의 활용을 통해 지속적이고 체계적인 지역 젠트리피케이션 관리 매뉴얼을 제공하고자 하였다. 보다 객관적인 지표의 선정과 과진단·오진단 등을 방지하기 위해 전문가 F.G.I와 다양한 계층의 설문조사를 통해 진단의 객관성을 확보하였다.

향후 도시재생 주체 또는 지자체는 관심·주의·경계·위험 등 본 진단 프로세스에서 도출될 수 있는 젠트리피케이션의 단계에 따른 제도적·상생적인 대응책을 마련하여 선제적 관리가 이루어지도록 해야 하며, 이를 효율적으로 실행하기 위해 지역 내 ‘지표평가단’ 및 ‘대응협의체’ 등의 구성을 통해 꾸준한 젠트리피케이션의 모니터링이

이루어져야 하겠다. 또한 설문조사와 AHP분석을 기반으로 설정된 지표별 가중치는 상권의 발달 단계에 따라 재설정 불가피하고, 대상지의 상권특성이 변경되는 요인이 발생할 경우 지표체계 자체의 수정이 필요할 경우가 발생할 수 있다. 따라서, 본 연구에서 구축된 진단체계의 꾸준한 보완과 개선이 필요하다.

이 연구는 지역특성을 고려한 젠트리피케이션 진단체계를 구축하고 이를 실제 활용할 수 있도록 제안하는데 그 의미가 있다. 다만, 상권의 발달을 예측할 수 있는 불확정적 요인은 본 연구에서 제안한 지표 외에도 발견될 수 있다. 따라서, 향후 지역비전의 실현과 젠트리피케이션의 효율적 관리가 체계적으로 가능하도록 더욱 면밀하고 진전된 연구를 기대한다.

참고문헌

1. 양승호. (2017). 「젠트리피케이션 체감지표 선정에 관한 연구」, 국내박사학위논문 광운대학교 대학원, 2017.
2. 유민태, 박태원. (2021). 「상업 젠트리피케이션 체감지표 선정 연구 - 계층분석기법을 통한 긍정적·부정적 가중치 비교를 중심으로」, 『도시설계』, Vol22 No.4 pp. 55-71.
3. 조민경, 임혜영, 황재훈. (2019). 「도시재생사업과정에서의 젠트리피케이션 정량화를 위한 지표개발 연구」, 『대한부동산학회지』, Vol.37 No.3 pp.291-310.
4. 김수영. (2020). 「지구단위계획을 통한 젠트리피케이션 대응 실효성 검증 및 제도 개선 제안」, 국내박사학위논문 서울대학교 대학원
5. 박진호. (2019). 「도시재생사업 추진에 따른 상권 변화 인식과 성과 평가에 관한 연구」, 국내박사학위논문 부산대학교 대학원
6. 오영순. (2018). 「도시재생 의한 젠트리피케이션 실증분석」, 국내박사학위논문 광운대학교 대학원.
7. 이하연. (2018). 「젠트리피케이션 부작용 방지를 위한 상가임대인 조세지원 제도의 경제적 효용에 관한 연구」, 국내석사학위논문 서울시립대학교 일반대학원
8. 심경미, 이상민. 『상업적 젠트리피케이션 진단을 위한 지표개발과 정책제안』, 건축도시공간연구소 auri-brief No.197
9. 이진희 외. 『젠트리피케이션 지표 개발과 활용방안』, 국토정책 Brief No.713
10. 심경미 외 『상업적 젠트리피케이션 진단체계 연구 : 근린재생형 도시재생사업을 중심으로』 auri 기본연구보고서