

도시재생사업에서 젠트리피케이션 발생 요인 분석

이정동

한국토지주택공사 도시재생지원기구

An Analysis of Index for Gentrification occurred in Urban Regeneration Projects

Jeong-Dong Lee

Department of Urban Regeneration Assistance Organization, Korea Land & Housing

요약 본 연구는 국내에서 발생한 젠트리피케이션 현상을 검토하고 국내외 연구 자료를 통해 젠트리피케이션 발생지표를 도출하여 정량화 된 수치로 진단할 수 있는 지표를 개발하는데 목적이 있다. 선행연구를 통해 도출된 젠트리피케이션 발생 지표를 바탕으로 구조와 주체, 생산과 소비, 공급과 수요, 자본과 문화로 4개 평가영역을 구분하였다. 영역별 중요도를 살펴보면, 젠트리피케이션 발생 중요지표로 생산과 소비측면이 가장 높게 나타났으며, 공급과 수요, 구조와 주체, 자본과 문화 순으로 나타났다. 세부요인별로는 구조와 주체에서 매출액변화, 생산과 소비에서 프랜차이즈 증가, 공급과 수요에서 임대료 상승, 자본과 문화에서 통행량의 증가를 가장 높게 나타냈다. 또한 도시재생사업지역 내 젠트리피케이션 발생 지표를 중요도로 분석한 결과 프랜차이즈 증가, 1인 창업, 임대료 상승, 부동산 가치 상승 등 생산과 소비, 공급과 수요 측면에서 높은 가중치를 보이고 있다. 즉 도시재생 사업지역 내 젠트리피케이션 발생은 기존 사례지역에서 알 수 있듯이 프랜차이즈 증가와 임대료 상승에 대한 부분이 가장 크게 나타났으며, 모니터링을 통해 단계별 대책이 필요하다.

Abstract The purpose of this study was to review the Gentrification and Development Index in terms of domestic and foreign gentrification. Based on the important indicators of the Gentrification index through previous research, the four evaluation areas were divided into structure and subject, production and consumption, supply and demand, and capital and culture. Looking at the importance of each area, the production and consumption aspects were highest as the important index of the occurrence of gentrification, followed in order by the supply and demand, the structure and subject, and the capital and culture order. From the detailed factors, the report revealed the changes in sales to structure and subject matter, increases in franchises to production and consumption, rises in rent to supply and demand, and transient population to capital and culture to be important items. In addition, an analysis of the gentrification occurrence indicators in urban regeneration project areas revealed high weight in terms of production and consumption, supply, and demand, including the increased franchises, one-person start-ups, higher rents and higher real estate values. In other words, the occurrence of gentrification in urban regeneration areas produces the largest portion of the increases in franchises and rent. Therefore, step-by-step measures are needed through monitoring.

Keywords : Urban Regeneration, Gentrification, Development of Index, Structure and Subject, Capital and Culture, Supply and Demand, Production and Consumption

Corresponding Author : Jeong-Dong Lee(Korea Land & Housing Corporation)
email: dong2@lh.or.kr

Received July 11, 2019

Accepted October 4, 2019

Revised August 22, 2019

Published October 31, 2019

1. 서론

90년대 말부터 대도시 지역을 중심으로 급격한 임대료 상승 문제로 기존 주민과 임대상인이 자신들의 의지와 상관없이 타 지역으로 내몰리기 시작하였다. ‘조물주 위에 건물주란 신조어가 생겨나기도 하고 최근 궁중축발 사건으로 이른바 임대인 보호정책에 많은 관심을 가지고 있다. 특히, 도시재생뉴딜사업을 추진하는 문재인 정부는 젠트리피케이션 문제 해결에 많은 관심과 노력을 기울이고 있다. 임대인과 임차인간 갈등을 조정하고 영세 상인을 보호하는 「상가건물 임대차 보호법」을 개정하고, 또한 도시재생뉴딜사업에서도 젠트리피케이션 부작용을 최소화하는 부동산 시장 영향 대응을 제시하였다. 특히 도시재생특별법 개정을 통해 도시재생사업 추진시 주민과 상가건물 임대인과 임차인, 지자체간 상생협약 체결, 상생협력상가를 통한 선제적 대응을 통해 젠트리피케이션 문제를 대응하기 위한 체계를 구축하였다. 하지만 지자체간 젠트리피케이션 대응 역량이 차이가 있고 단일 정책 추진으로 모든 지역에 획일적으로 적용하는 것에 한계가 있다. 이에 본 연구는 국내에서 발생한 젠트리피케이션 현상을 검토하고 국내외 연구 자료를 통해 젠트리피케이션 발생지표를 도출하여 정량화 된 수치로 진단할 수 있는 지표를 도출하는데 목적이 있다. 본 연구는 fig.1에서 보듯이, 1장에서 젠트리피케이션에 대한 필요성 및 목적을 설명하고, 2장과 3장에서는 관련연구 검토를 통해 젠트리피케이션 정의, 도시재생사업에서 젠트리피케이션 지표 도출한다. 4장에서 도시재생사업에서 젠트리피케이션 대응을 위한 방향 및 향후 연구 과제를 제시한다.

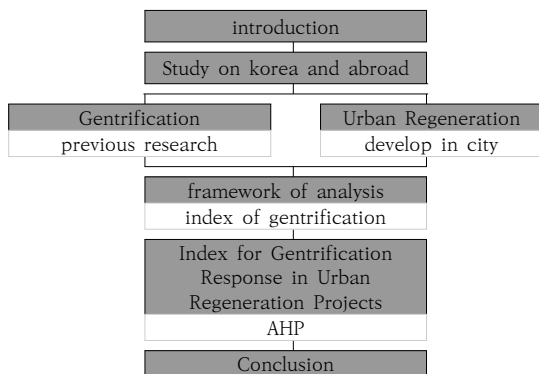


Fig. 1. Research flow Diagram

2. 본론

2.1 젠트리피케이션

젠트리피케이션이란 용어는 새로운 중간 계층의 유입, 도시 환경의 개선, 이에 따른 노동자 계층의 비자발적 이주(displacement)를 설명하기 위해 영국의 사회학자 루스 글래스(Ruth Glass, 1964)가 처음 사용하였다. 이후 많은 국외학자들이 다양한 의견을 제시하고 사용하면서 긍정적·부정적 관점에서 모두 사용되고 있다. 긍정적 측면은 쇠퇴한 지역이 고급화되거나 새로운 상권이 발생하면서 주변을 활성화 시켜 새로운 상권, 기반으로 대체되는 현상으로 정의하고 있다. 반면에 부정적 측면에서 골목상권의 고유성이 상업화되면서 기존상가 세입자들은 상승하는 임대료를 감당하지 못해 떠나고 대규모자본을 가진 외지인 또는 프랜차이즈가 유입되는 현상으로 정의한다.

국내에서도 젠트리피케이션 현상에 많은 관심을 가지고 있으며, 대부분 정부주도형 발생현상으로 거주 문제보다는 상업공간에 중점을 두고 논의되고 있다. 특히 국외와 달리 부정적인 인위적 예산투입에 따른 매매가나 임대료 상승으로 임차인이 권리금 없이 이주되면서 사회적문제로 인식되고 있다. Table 1은 국내 젠트리피케이션 주요 사례지역 현황자료로 특히 수도권을 중심으로 부동산 임대료 및 가격 상승으로 구매력을 가진 자와 판매자가 강제적 이동을 초래하여 갈등을 유발한 사례들이다.

Table 1. The main domestic case

Criteria		Situation
Garosu	design	3.5 times rise in land prices
Gyeonglidan	Store	distinctive shop → mass media
Seochon	Korean House	Conflict issues(tourist/resident)
Seongsu	industry	Rental Expenses(4.18% increase)
Changshin	industry	Conflict issues(resident)
Hongdae	culture	Rental Expenses

다양한 사례에서 보듯이, 젠트리피케이션 현상은 외부인과 자금이 유입되면서 대기업중심의 사업체 재배치와 지역임대료 상승 등으로 원주민이 밀려나는 현상으로 정의하고 있다. 도시재생사업에서도 공적자금 투입에 따른 부동산시장 과열로 상가와 주거지에 기존 임대인과 거주민들이 쫓겨나는 현상으로 정의하고 있으며 지자체 조례, 전담TF팀 구성, 젠트리피케이션 방지계획 수립을 통해 대응책을 마련하고 있다.

2.2 도시재생사업

도시재생사업은 인구의 감소, 산업구조의 변화, 도시의 무분별한 확장, 주거환경 노후화 등으로 쇠퇴하는 지역을 새로운 기능의 도입·창출 및 지역자원을 활용하여 사회적·경제적·물리적으로 활성화 시키는 것을 의미한다. 국내 도시재생사업은 2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정 이후 도시경제기반형, 근린재생형 등 2가지 유형으로 구분하여 사업을 추진되고 있고, 2014년 도시재생선도지역 13곳으로 경제기반형 사업 2곳(부산 동구, 청주)과 일반근린형 11곳(창원, 서울 종로구, 천안시, 청주시, 공주시, 군산시, 광주 동구, 목포, 태백, 영주, 대구 남구), 2016년에 도시재생일반지역 33곳으로 경제기반형 사업 5곳(서울 노원·도봉, 인천 중동구, 부천, 대전 중동구, 대구 서북구)과 중심시가지형 사업 9곳(전주, 제천, 충주, 김천, 안동, 울산 중구, 김해, 부산 영도, 제주도) 근린일반형 19곳(서울 용산, 서울 구로, 인천 강화, 부천, 성남, 수원, 아산, 남원, 광주 서구, 광주 광산구, 나주, 광양, 춘천, 대구 서구, 울산 북구, 울산 동구, 부산 중구, 부산 강서구, 부산 서구)을 지정하여 기반 시설 확충, 주거환경 개선 등 하드웨어 사업과 주민역량 강화, 공동체 활성화 등 소프트웨어 사업으로 추진 중에 있다. 특히 도시재생사업지역 또는 계획하고 있는 지역의 특징을 살펴보면, 대부분이 상업지역 또는 중심상권을 형성하고 있고 부동산 가격 상승 및 기대심리로 부동산대책이 필요한 지역이다. 젠트리피케이션 현상을 막기 위한 방안 논의 토론회(황희)에서 류태창[2]이 발표한 자료를 사용하여 fig 2에서 보듯이 도시재생활성화지역 내 임대료 변화를 살펴보면 최근 3년간 상가 임대료는 연평균 0.24%를 상승하였다. 선도지역이 -0.03%인 반면에 2차 사업지구는 0.34%의 상승률이 보이고 있으며 근린재생형 사업보다 경제기반형 사업에서 높은 변화율을 보이고 있다.

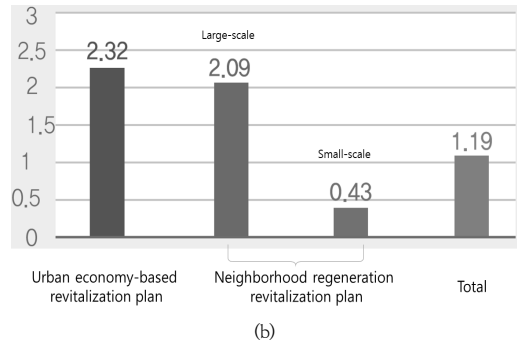
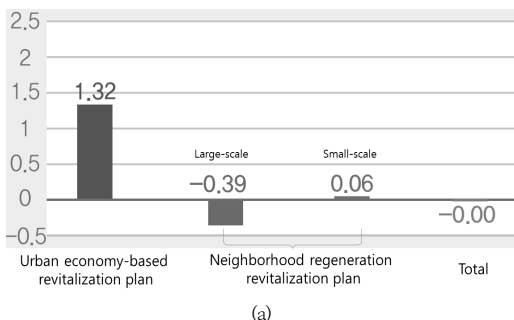


Fig. 2. Rises in rent to Urban Regeneration (a) 2014 (b) 2016

2.3 선행연구

젠트리피케이션 발생 지표에 관한 연구는 지속적으로 진행되었으나 도시재생사업지내 지표에 대한 개발 및 연구는 미비한 실적이다. 국외사례를 살펴보면, Newman & Wyly(2006)는 임대료, 인구밀도, 소득수준, 거주지품질, 지자체 지원, 주택정책을 통해 젠트리피케이션에 따른 이주영향 요인을 분석하였고, Meligrana & Skaburskis (2005)는 젊은층이거나 고등교육을 받은 사람일수록 젠트리피케이션 이후의 지역에 거주하고 인구밀도가 낮은 지역에 상주하는 것으로 나타났다. 그 외 Freeman & Braconi(2004), Millard-ball(2002)과 Atkinson(1999)은 소득수준에 따라 이주에 영향을 미치는 것으로 나타났다. 즉 거주와 관련하여 임대료, 소득수준에 따라 이주 발생에 영향을 나타냈으며 교육수준, 인구밀도 등은 비교적 적은 영향요인으로 나타났다. 국내사례는 이지현(2011)은 이주요인으로 거주환경에 대한 만족도를 높이 평가하고 있으며 김봉원 외2(2010), 김결(2006)은 지대와 임대료, 인구변화 등을 통해 젠트리피케이션 지표를 도출하였다. 오동훈(2005), 정현주(2005)는 주거환경과 주택가격, 소득을 통해 젠트리피케이션 지표를 도출하였다. 또한 송지은(2016)은 업종, 임대료, 공실, 인구, 사업체수, 프랜차이즈 분포를 통해, 김형균(2016)은 주택가격, 토지가격, 점포수, 방문객수, 박정호(2017)는 미국의 부동산, 소득수준에 따라 젠트리피케이션 지표를 도출하고, 김정훈 외(2017)는 제도, 상생협의체, 커뮤니티를 통한 젠트리피케이션 대응한 지속가능지표를 도출하였다. 그 외 도시재생활성화계획서상 젠트리피케이션 대응을 위한 모니터링 지표로 통행량, 영업매출, 점포수, 공실점포수, 창업수 등 경제적 측면에서 분석되고 있다.

Table 2. Related Studies and Gentrification index

Author	Planning fields and index	
Newman & Wyly(2006)	rental expenses, population density, income level, Residence, support, housing policy	foreign.
Meligrana & Skaburskis (2005)	size of a city, age, education level, family, population density, income level, rental expenses	
Freeman & Braconi(2004)	income level	
Millard-ball (2002)	income level, Residence type, resettlement	
Atkinson (1999)	type of job, social status, ownership, native area	
Lee, ji-hyun (2011)	family, Migration factor, urban residence, life style	
Kim, Bong-Won & (2010)	real estate, rental expenses	
Kin, kirl (2006)	real estate, political system, population change, financial independence	
Oh, Dong Hoon(2005)	income, residential environment, size of house	
Jung, hyun joo(2005)	rental expenses, Consumption, household income, housing price, population distribution	
Song, ji-eun & (2016)	line of business, official land price, vacant property, Franchise, sales in business	
Kim, hyung-gyun (2016)	housing price, land price, rental expenses, visitors	
Park, jeong-ho(2017)	household income, real estate	
Kim, jung-hoon (2017)	local system, Win-Win Council, community	
urban regeneration revitalization plan (2014, 2016)	pedestrian values, sales in business, store, vacant property, build Start-up, official land price, job opening, construction, Demolition etc	

본 연구는 선행연구에 도출한 지표 외에 도시재생사업에서 젠트리피케이션 발생에 대한 정량적 지표 진단을 통한 사전대응을 하는데 목표가 있다.

3. 도시재생사업 젠트리피케이션

3.1 젠트리피케이션 지표설정

젠트리피케이션은 Smith와 Ley를 중심으로 한 공급과 수요측면, 포스트모더니즘에 의한 주체와 대상, Rose(1984)에 의한 구조적 관점에 따른 생산과 소비, Zukin(1987)의 도시 구조변화에 대한 다양한 측면의 통합에 의해 자본의 투자를 통해 사회문화적 측면에서 젠트리피케이션을 다루고 있다. 본 연구에서는 앞서 선행연구 및 도시재생활성화 계획서 상 지표도출 사례를 통해 도출한 지표를 도시재생사업을 추진한 경험이 있는 총괄

코디네이터, 팀장 및 연구원 등의 집단을 대상으로 3차에 걸쳐 젠트리피케이션 요인을 전문가 브레인스토밍 조사 기법을 활용하여 수집하고 분석하였다. 특히 젠트리피케이션 발생지역 전문가를 중심으로 같은 전문가 패널들이 조사에 참여하였으며 분석결과 Table 3의 요인선정 결과 지표를 도출하였다.

Table 3. Related Studies and Planning index

Criteria		indicators
planning index	structure and subject	External Capital, affecting the revenue, Building Gross floor area, number of businesses
	production & consumption	Local tax, build Start-up, Franchisees
	supply and demand	vacant property, real estate, Rental Expenses
	Capital and Culture	pedestrian values, Leisure Time, Professional occupation, Regional Industry

3.2 설문조사 개요

설문조사는 Table 4에서와 같이 앞서 도출한 도시재생사업지내 젠트리피케이션 발생지표의 구성요소, 즉 공급과 수요, 생산과 소비, 구조와 주체, 자본과 문화 등 4가지 주요요소를 중심으로 쌍대비교를 통해 어느 쪽이 우선순위가 높은지를 평가하고 각 문항에 대해 중요하다고 생각하는 정도에 따라 1 ~ 9 사이의 한 수치를 선택하도록 하였다.

Table 4. Survey Overview

Criteria	Categories	
Period	April to May 2019	2months
Target	Professional and master	50people
Method	Advance notice and E-mail	-
Effective Survey	48 out of 50	96%

설문과정에서 각 문항에 대한 일관성 지수(consistency index)를 산출하고 일관성 검토를 통해 총 50부 중에 48부가 유효한 것으로 나타났다. 계층분석 기법(AHP)은 다수의 참여자와 계층의 의사결정 문제를 정성적이거나 직관적 정보를 비교해 공통의 목적 혹은 기준에 대하여 대상을 비교함으로써 의사결정을 할 수 있는 기법이다. 본 연구의 정성적인 요소들의 상대적 중요도를 평가하기에 적절한 기법이라 할 수 있다.

Table 5. Planning index(GM and Weight)

Criteria	indicators	GM	C.I	weight	Rank	
Gentrification index	structure and subject	production and Consumption	0.697	0.04 (C.I<0.1)	0.194	3
		supply and Demand	0.434			
		Capital and Culture	1.714			
	production and consumption	supply and Demand	1.772		0.387	1
		Capital and Culture	1.751			
	supply and demand	Capital and Culture	2.700		0.281	2
Capital and Culture	-	-	0.138	4		

3.3 설문분석(AHP)결과

전문가 집단을 대상으로 도시재생사업지 내 젠트리피케이션 지표 간 쌍대비교(Pirwise Comparison)를 실시하였다. 쌍대비교 후, 응답한 자료를 행렬의 동일성분 값을 기하평균(Geometric mean, GM)을 구하여 상대적 중요도(우선순위)를 계산하였다. Table 5는 도시재생사업지내 젠트리피케이션 발생지표는 생산과 소비에 대비

하여 공급과 수요 지표가 1.772로 가장 높게 나타났으며, 구조와 주체에 대비하여 공급과 수요가 0.434로 가장 낮게 나타났다. 도시재생사업지내 젠트리피케이션 발생 중요지표는 생산과 소비, 공급과 수요, 구조와 주체, 자본과 문화 측면 순으로 나타났다. 도시재생사업지내 젠트리피케이션 발생 중요도를 나타내는 지표의 우선순위는 생산과 소비 기준이 가장 높게 나타났다. 구체적인 가중치는 생산과 소비 0.387, 공급과 수요 0.281, 구조와 주체가 0.194, 자본과 문화 0.138순으로 분석되었다. 이러한 결과는 도시재생사업지내 젠트리피케이션 발생 중요도를 나타내는 지표 중 1인 창업 증감, 프랜차이즈 증감, 지방세 징수액 증감이 가장 중요한 지표로 나타나는 결과라고 판단된다. 또한 각 평가영역별 우선순위 분석에 있어 쌍대비교의 신뢰성을 가늠하는 CI지수(CI(0.1 양호) 값은 0.04로 분석되어 매우 양호하게 쌍대비교가 이루어진 것으로 판단되었다.

세부평가 지표간 중요도 분석결과를 table 6에서 살펴볼 수 있다. 쌍대비교 신뢰성을 가늠하고 전문가 집단의 정확한 응답정도를 확인하는 CI지수 값은 0.00 ~ 0.03으로 분석되어 전체적으로 매우 양호하게 쌍대비교가 이루어진 것으로 판단되었다. 유형 지표별 중요도 분석결과를 살펴보면 구조와 주체에서 평가지표 간의 기하

Table 6. detailed Index for Gentrification Response in Urban Regeneration(GM and Weight)

Criteria	indicators	GM	C.I	weight	Rank	
Structure and subject	External Capital	affecting the revenue	0.430	0.01 (C.I<0.1)	0.157	4
		Building Gross floor area	0.869			
		number of businesses	0.534			
	affecting the revenue	Building Gross floor area	1.175		0.362	1
		number of businesses	2.547			
		Building Gross floor area	number of businesses			
Production and consumption	Local tax	build Start-up	0.458	0.01 (C.I<0.1)	0.225	3
		Franchisees	0.748			
	build Start-up	Franchisees	0.987			
Supply and demand	vacant property	real estate	0.909	0.00 (C.I<0.1)	0.302	3
		Rental Expenses	0.830			
	real estate	Rental Expenses	0.818			
Capital and Culture	pedestrian values	Leisure Time	1.658	0.03 (C.I<0.1)	0.386	1
		Professional occupation	1.141			
		Regional Industry	3.523			
	Leisure Time	Professional occupation	0.959		0.204	3
		Regional Industry	1.006			
	Professional occupation	Regional Industry	1.493		0.255	2
Regional Industry	-	-	0.155	4		

Table 7. Synthesis of case study(Final Selection)

Criteria		indicators	composite weight	Rank
Structure and subject	External Capital	affecting the revenue	0.030	12
		Building Gross floor area		
		number of businesses		
	affecting the revenue	Building Gross floor area	0.070	7
		number of businesses		
Building Gross floor area	number of businesses	0.034	11	
	number of businesses	-	0.059	8
Production and consumption	Local tax	build Start-up	0.087	5
		Franchisees		
	build Start-up	Franchisees	0.137	2
	Franchisees	-	0.163	1
Supply and demand	vacant property	real estate	0.085	6
		Rental Expenses		
	real estate	Rental Expenses	0.090	4
	Rental Expenses	-	0.106	3
Capital and Culture	pedestrian values	Leisure Time	0.053	9
		Professional occupation		
		Regional Industry		
	Leisure Time	Professional occupation	0.028	13
		Regional Industry		
	Professional occupation	Regional Industry	0.035	10
Regional Industry	-	0.021	14	

평균에 대한 결과는 매출액변화에 따른 사업체수 증감이 2.547로 가장 높게 나타났고, 외부자본 증감에 대해 매출액 변화가 0.430으로 가장 낮은 분포적 특성을 나타냈다. 구조와 주체 지표간 중요도는 매출액 증감이 가장 높게 나타났으며, 사업체수 증감, 건물연면적 증감, 외부자본의 증감 순으로 나타났다. 특히, 젠트리피케이션 발생에 있어 중요한 지표는 주변 매출액의 변화에 대한 중요성을 전문가집단에서 인식하고 있었다. 두 번째로, 생산과 소비 지표간 기하평균에 대한 결과는 1인 창업에 대한 프랜차이즈 증감이 0.987로 가장 높게 나타났고, 지방세 징수액 상승에 대한 1인 창업이 가장 낮은 0.458로 분포적 특성을 나타냈다. 생산과 소비 지표간 중요도는 프랜차이즈 증가가 가장 높게 나타났으며, 지방세 징수액 상승이 가장 낮게 나타났다. 특히, 젠트리피케이션 발생에 있어 중요한 지표는 프랜차이즈 증가와 1인 창업 증가에 가장 높은 비중을 두고 있는 것으로 나타났다. 세 번째로, 공급과 수요 측면에서 평가지표간의 기하평균에 대한 결과를 살펴보면 빈공가 감소에 따른 부동산 가치 상승이 0.909로 가장 높게 나타났으며, 부동산 가치에 따른 임대료 상승이 0.818로 가장 낮게 나타났다. 공급과 수요 지표간 중요도는 임대료 상승이 가장 높게 나타났으며, 빈공가 감소가 가장 낮게 나타났다. 즉, 임대료 상승에 대한 중요도를 인식하면서도 빈공가 감소에 대해서는 상대적으로 중요도가 낮게 나타났다. 네 번째로, 자본과 문화 측면에서 평가지표간의 기하평균에 대한 결과

는 통행량 대비 지역산업 발전에 대해 3.523으로 가장 높게 나타났으며, 여가시간 증가에 대한 전문직 증감이 0.959로 가장 낮게 나타났다. 자본과 문화 지표간 중요도는 통행량이 가장 높게 나타났으며, 지역산업 발전이 가장 낮게 나타났다. 즉, 지역 내 통행량 증가는 젠트리피케이션 발생요인으로 중요하게 생각되는 반면에 지역산업 발전은 상대적으로 낮게 나타났다.

3.4 소결

지금까지 도시재생사업 대상지내 젠트리피케이션 발생지표 도출을 기본전제로 하여 도시재생사업지내 있어 젠트리피케이션 발생을 알 수 있는 중요도 지표의 우선순위를 정함으로써 젠트리피케이션 대응 방안을 체계적으로 수립할 수 있을까?에 대한 접근방법을 모색하고자 수행한 실험적인 연구이다. 이를 위하여 본 연구에서는 전문가 집단을 대상으로 한 계층분석(AHP)기법의 적용을 통해 젠트리피케이션 발생 지표를 유형화, 계층화하여 평가항목의 상대적인 중요도를 파악하였다. 이와 같이 도시재생사업지내에 젠트리피케이션 발생지표를 토대로 장기적으로 대응체계를 수립할 수 있도록 하는 것이 본 연구의 시작이라고 할 수 있다. 선행연구를 통해 도출된 젠트리피케이션 발생 중요지표를 바탕으로 구조와 주체, 생산과 소비, 공급과 수요, 자본과 문화로 4개 평가영역을 나누고, 각 영역별 세부요인을 구조와 주체, 자본과 문화는 4가지, 생산과 소비, 공급과 수요는 3가지 요인으로

구성하였다. 영역별 중요도를 살펴보면, 젠트리피케이션 발생 중요지표로 생산과 소비측면이 가장 높게 나타났으며, 공급과 수요, 구조와 주체, 자본과 문화 순으로 나타났다. 세부요인별로는 구조와 주체에서 매출액변화, 생산과 소비에서 프랜차이즈 증가, 공급과 수요에서 임대료 상승, 자본과 문화에서 통행량의 증가를 가장 높게 나타냈다.

또한 도시재생사업지역 내 젠트리피케이션 발생 지표를 중요도로 분석한 결과를 토대로 복합가중치를 계산한 결과, 총 14개의 발생 지표에 대한 복합가중치는 Table 7과 같이 정리 될 수 있다. 특히 프랜차이즈 증가, 1인 창업, 임대료 상승, 부동산 가치 상승 등 생산과 소비, 공급과 수요 측면에서 높은 가중치를 보이고 있다. 즉 도시재생 사업지역 내 젠트리피케이션 발생은 기존 사례지역에서 알 수 있듯이 프랜차이즈 증가와 임대료 상승에 대한 부분이 가장 크게 나타났으며, 모니터링을 통해 단계별 대책이 필요하다.

4. 결론

도시재생 사업은 지역 주민들의 삶의 질을 높이는 종합적인 사업으로 지역 내 활성화 및 젠트리피케이션 발생에 따른 대응체계 마련이 필요하다. 분석 결과, 도시재생사업지역 내 젠트리피케이션 대응 체계 구축을 위해서는 생산과 소비 측면의 창업과 대형 프랜차이즈 유입, 공급과 수요 측면의 부동산 가치와 임대료 상승에 대한 모니터링 체계를 구축하고 단계적 대응체계 구축이 필요해 보인다. 이에 실증분석결과로 도출한 젠트리피케이션 발생 요인별 대응을 위한 정부나 지자체를 위한 정책적인 것으로 첫째, 생산과 소비측면의 창업과 대형 프랜차이즈 유입에 따른 대응방안으로 지자체는 지구단위계획을 수립하여 젠트리피케이션 대응 구역 설정이 필요하다. 특히 업종의 입점 제한 및 상생협약 체결 지원, 상생협력상가 운영을 위한 근거로 활용하여야 한다. 둘째, 공급과 수요 측면에서 부동산 가치와 임대료 상승에 대한 모니터링 체계를 구축하고 단계적 대응 체계를 구축해야 한다. 단계별 대응체계는 초기 단계, 발생위험 단계, 위험 단계로 구분할 수 있으며, 초기 단계 예정지역의 경우는 정부에서 고시한 상생협약 표준안을 적극적으로 지원하고 빈집포나 공가를 사전에 매입하여 상생협력상가로 확보를 준비할 필요가 있다. 특히 도시재생사업지 중 대규모 공적 예산이 투입되는 경제기반형 사업과 중심시가지형, 공공

기관참여형 사업에 적극 활용이 필요하다. 발생위험 단계 지역의 경우, 이해당사자간 문제에 대해 협력할수 있는 기반을 마련하고 무료 법률 서비스와 같은 행정적 지원이 필요하다. 위험 단계 지역의 경우 지구단위계획을 수립하거나 구체적 개발 행위 제한 및 입점 규제가 필요하다. 도시재생사업 시행자에게는 젠트리피케이션 발생 요인을 도출하고, 중요도 분석을 통해 지역의 젠트리피케이션 발생요인을 정량적으로 확인할 수 있는 자료로 활용 가능하며, 이에 따라 도시재생사업 시행자는 선제적 정책 대응 자료로 활용 가능하다. 특히 지표분석을 통해 지역의 젠트리피케이션 문제에 대해 이해관계자간 이해를 돕고 적극적인 대응책 발굴이 가능하다. 또한 도시재생사업 추진중에 젠트리피케이션 발생으로 지가상승 등의 이유로 사업추진이 어려운 지역을 사전에 확인하고 공공기관의 참여를 유도할 수 있다. 특히 공공기관의 비축토지 등을 활용한 빈집매입 및 상생협력상가를 유지하기 위한 준비 자료로 활용 가능하다. 특히 도시재생사업의 경우 지역공동체 활성화를 통해 사회통합이 주요 목표인 만큼 본 지표를 활용해 부동산 투기방지 및 임대료 안정화가 가능하다. 또한, 연구에서 도출한 도시재생사업지 내 젠트리피케이션 발생 중요요인은 향후 지속가능한 도시재생사업 추진을 위한 모니터링 체계 지표로 활용할 수 있다. 뿐만 아니라 추가적인 연구를 통해 단계별 대응체계 마련뿐 아니라 발생예상지역에 대한 조사도 가능할 것으로 기대된다.

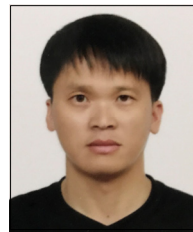
References

- [1] Atkinson, R. "Measuring Gentrification and Displacement in Greater London", *Urban studies*, vol. 37, No. 1, January 2000, pp.149-165. DOI: <http://dx.doi.org/10.1080/0042098002339>
- [2] Ryu, Tae-chang, "The Necessity of Urban Regeneration in the Market", 2018
- [3] Newman, P. and Kenworthy, J. *Sustainability and Cities: Overcoming Automobile Dependence*. Island Press, Washington. 1999.
- [4] Ley, D., "Artist, Aestheticization and the Field of Gentrification," *Urban Studies*, 40(12): 2527-2544, 2003
- [5] Ley, D. "Gentrification and the politics of the New Middle Class", *Environment and Planning D: Society and Space*, 1994. DOI: <http://dx.doi.org/10.1068/d120053>
- [6] Zukin, S., "Urban lifestyles: diversity and standardization

- in spaces of consumption," *Urban studies*. (1987, 1998)
DOI: <http://dx.doi.org/10.1080/0042098984574>
- [7] Freeman, L. and Braconi, F, "Displacement or Succession? Residential Mobility in Gentrifying Neighborhoods", *Urban Affairs Review*, 40(4), 2004. pp.463-491.
- [8] Freeman, L. and Braconi, F, "Gentrification and Displacement", *The Urban Prospect*, 8(1), 2002. pp.1-4.
- [9] Millard-Ball, A, "Gentrification in a Residential Mobility Framework : Social Change, Tenure Change and Chains of Moves in Stockholm", *Housing Studies*, Vol. 17, NO. 6, 2002. pp.833-856
- [10] Rose, D, "Rethinking Gentrification : Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory", *Environment and Planning D*, 2, 1999. pp.47-74.
DOI: <http://dx.doi.org/10.1068/d020047>
- [11] Song, ji-eun &, "A Study on the Countermeasures of Commercial Gentrification in Urban Area", Korea Research Institute, 2016
- [12] Kim, hyung-gyun, "Status and Countermeasures of Gentrification in Busan", *Busan Development Forum*(159), 2016, pp6-15
- [13] Park, jeong-ho, "Development and Meaning of Gentrification Early Warning System in the United States", *auric*, No. 26, 2017
- [14] Kim, jung-hoon, "A Study on the Important Factors for the Regional Synergistic and Prevention of the Gentrification", *Residential Environment*, NO.15, 2017
DOI: <http://dx.doi.org/10.22313/reik.2017.15.2.209>
- [15] Smith, N, "Toward a theory of Gentrification : a back to the city movement by capital, not people", *Journal of the American Planning Association*, 45, October 1979. pp.538-548
DOI: <http://dx.doi.org/10.1080/01944367908977002>
- [16] Wyly, E. K. and D. j. Hammel, "Islands of Decay in Seas of Renewal : Housing Policy and the Resurgence of Gentrification", *Housing Policy Debate*, Vol. 10, No. 4, 1999. pp.711-771.
DOI: <http://dx.doi.org/10.1080/10511482.1999.9521348>
- [17] Newman, K. and Wyly, E. K, " The Right to Stay Put, Revisited : Gentrification and Resistance to Displacement in New York City", *Urban Studies*, Vol. 43, No. 1, January 2006. pp.23-57
DOI: <http://dx.doi.org/10.1080/00420980500388710>
- [18] Lee, ji-hyun, "The Empirical Study on the Gentrification of Seoul", University of Seoul, Master Thesis, 2011
- [19] Kim, Bong-Won, kwon, Ni-A, and Gil, Ji-hye, Analysis of the Commercial Characteristics about the Samcheongdong-gil Gentrification. The Korea Regional Economic Association, No. 15, pp. 83-102.
- [20] Kin, kirl, "Housing Redevelopment and Neighborhood Change As a Gentrification Process in Seoul, Korea: A Case Study of Wolgok-4 Dong Redevelopment District", Florida State University, 2006, pp215-216.
- [21] Oh, Dong Hoon, "Searching for Direction of Practicable Urban Revitalization Policy by Gentrification Case Study", Korea Real Estate Analysts Association(Kreaa), 2005, pp51-67
- [22] Jung, hyun joo, "Theories and Issues of Gentrification: Contextual Analysis through Comparative Studies", Seoul National University Geography Education, 2005, pp321-335(15)

이 정 동(Jeong-Dong Lee)

[정회원]



- 2010년 8월 : 국립경상대학교 도시공학과 (도시계획학석사)
- 2015년 2월 : 국립경상대학교 도시공학과 (도시계획학박사)
- 2015년 10월 ~ 현재 : 한국토지주택공사 도시재생지원기구 연구원

<관심분야>

도시계획, 도시재생, 주민참여