pISSN : 1226-7147 eISSN : 2383-9171
https://doi.org/10.17208/jkpa.2018.02.53.1.123
Journal of Korea Planning Association Vol.53, No.1 (2018)
대한국토·도시계획학회지「국토계획」제53권 제1호 pp.123-136

주거지역의 상업적 젠트리피케이션에 따른 물리적, 경제적, 사회적 효과*

Physical, Economic, and Social Effects of Commercial Gentrification in Residential Area

최막중** · 양욱재***
Choi, Mack Joong · Yang, Wook Jae

Abstract

While commercial/retail gentrification in residential area has been criticized for its socioeconomic effects of rent hikes and ensuing displacement of tenants, this paper attempts to provide a more comprehensive picture of the effects, including negative and positive external effects of land use changes on physical environment from the planning point of view. The questionnaire survey was conducted to assess various effects of commercial gentrification for the residents in a downtown residential area in Seoul called *Seochon* (West village), and four factors are identified in factor analysis: amenity, convenience, economic, and social factors. Main findings derived from regression of four factor scores on the overall assessment score are as follows. First, changes in physical environment (amenity and convenience factors) play a primary role in assessing gentrification effects. Second, positive externality of land use changes (convenience factor) is more influential than negative externality (amenity factor), leading to an increase in house rents. Third, the rent hikes (economic factor) in turn have double-sided effects, positive or negative, depending on housing tenure i.e. owners vs. tenants.

키 워 드 ■ 상업적 젠트리피케이션, 토지이용 변화의 외부효과, 주택 임대료. 임차인의 비자발적 이주, 서촌
Keywords ■ Commercial/Retail Gentrification, External Effects of Land Use Change, House Rents, Displacement of Tenants, *Seochon* (West Village)

Ⅰ. 서 론

최근 우리나라에서는 주거지역에 상업기능이 침투하여 발생하는 젠트리피케이션 현상이 첨예한 사회적 문제로 대두되고 있다. 대표적인 예로 서울 종로구 서촌지역의 경우 상업화로 인해 주택이 상업시설로 용도가 전환되고 세탁소, 미용실 등의 주민편익시설이 외부 방문객을 대상으로 하는 카페, 음식점 등으로 대체되면서 주택과 상가건물의 임대료와 가격이 상승하여 세입자들이 내몰리는 문제가 언론에 고발되어 왔다.[1] 이에 따라 지방자치단체에서는 젠트리피케이션이 초래하는 임대료 상승과 이에 따른 임차인의 비자발적 이주라는 부정적 효과에 주목하여 서울시의 젠트리피케이션 종합대책(2015.11)이나 성동구의 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정에 관한 조례(2015.9) 등과 같이

* 본 논문은 양욱재의 서울대학교 석사학위 논문을 수정·보완, 발전시킨 것임.
** Seoul National University
*** Seoul National University (first author: victor1653@naver.com)

판매시설의 입지와 임대료 인상을 제한하기 위한 조치를 취해 왔다. 그러면서 젠트리피케이션은 ‘방지’하거나 ‘예방’해야 할 도시현상으로 회자되면서[2)]부정적인 이미지가 고착화되어 왔다.

그렇지만 전통적인 도시계획의 관점에서 보면 젠트리피케이션은 고전적인 도시생태학(urban ecology) 이론에 의거할 때 침입(invasion)과 계승(succession) 등으로 이루어지는 토지이용 변화(대한국토·도시계획학회, 2015:44)의 하나일 뿐이다. 이러한 점에서 토지이용의 외부효과(externality)를 제어함으로써 양호한 물리적 환경을 조성하는 임무를 수행하는 토지이용계획의 측면에서는 상업기능의 침투가 주거환경에 미치는 영향이 일차적인 관심사가 된다. 특히 외부 방문객의 증가로 인해 발생하는 소음, 혼잡 등의 부정적 외부효과에 따른 주거환경 훼손은 계획가가 신경을 써야 할 가장 중요한 문제로, 이는 종종 사회적인 문제로 비화되기도 한다.[3)]

그럼에도 불구하고 젠트리피케이션에 따른 비자발적 이주 문제와 비교할 때 상업기능의 침투에 따른 주거환경의 악화 문제는 사회적으로 큰 이슈가 될 만큼 지역주민의 반발과 저항이 집단적이지 않았다. 이는 주민들의 이해관계가 통일되지 못했음을 시사하는 바, 본 연구는 바로 이러한 문제의식에서 출발한다. 특히 주거지역의 상업화로 인해 임대료와 주택가격이 상승했다는 사실은, 그 원인으로 소음, 혼잡 등의 부정적 외부효과 외에 생활의 편리성 증대 등과 같은 토지이용의 긍정적 외부효과가 발생했다는 것을 의미하기 때문이다. 또한 그 결과로 나타나는 임대료와 주택가격의 상승은 소유자의 입장에서 임대수익과 자본이득의 증대로 이어지는 긍정적인 효과를 갖는다. 반면 임대료 상승으로 기존의 임차인 등 원주민이 떠나 지역공동체가 약화되는 사회적 문제는 앞서 언급하였듯이 이미 공론화되어 있다. 따라서 주거지역의 상업화에 따른 주민들의 이해관계는 물리적 환경 변화에서부터 경제적, 사회적 영향에 이르기까지 다양한 각도에서 살펴볼 수 있다.

이에 본 연구는 주거지역의 상업화가 주민들에게 미치는 영향을 물리적, 경제적, 사회적 측면에서 종합적으로 평가하여 젠트리피케이션을 둘러싼 이해관계의 특징을 실증적으로 밝히는데 목적이 있다. 이를 위해 서울 종로구 서촌지역을 사례로 하여 물리적 환경의 측면에서 토지이용 변화의 부정적, 긍정적 외부효과, 경제적 측면에서 임대료와 주택가격, 사회적 측면에서 지역공동체 관계를 망라한 주민 설문조사 결과를 토대로 하여 요인분석과 다중회귀분석을 통해 그 구조를 해석한다. 이 과정에서 특히 경제적 측면에서 임대료 변화에 대한 주택소유자와 임차인의 입장이 상반될 수 있음에 주목하여, 소유자와 임차인 집단을 분리하여 분석결과를 비교하도록 한다. 이후 제Ⅱ장에서는 이론과 선행연구 고찰을 통해 개념적 분석틀을 정립하고, 제Ⅲ장에서 이를 구체화한 설문조사에 대해 설명한다. 제Ⅳ장에서는 실증분석 결과를 해석하고, 제Ⅴ장에서 결론 및 시사점을 도출한다.

Ⅱ. 주거지역의 상업적 젠트리피케이션 효과

1. 이론 및 선행연구 고찰

주거지역의 상업화 현상에 관한 논의는 젠트리피케이션 관련 문헌에서 가장 많이 찾아볼 수 있다. 젠트리피케이션(gentrification)은 원래 저소득층 주거지역이 중산층의 유입으로 인해 고급 주거지로 변화하면서 원주민이 이주하게 되는 현상을 지칭하는 것이었지만 그 개념이 확장되어 주거지역이 상업화되거나 일반 상업지역이 고급화되는 현상도

'상업적 젠트리피케이션(commercial/retail gentrification)'으로 불리고 있다(Zukin et al., 2009; Sullivan and Shaw, 2011). 우리나라에서는 앞서 기술한 바와 같이 주거나 상업용도의 구분 없이 젠트리피케이션으로 통칭하고 있는데, 어느 경우에도 기본적으로는 사회경제적 지위의 차이에 따른 '계층성(hierarchy)'과 상위계층에 의한 하위계층의 '비자발적 이주(displacement)'라는 문제의식이 내포되어 있다(김희진·최막중, 2016).

젠트리피케이션이 발생하게 되는 이유로는 수요 측면에서 후기 산업사회의 도래와 함께 고학력 전문직 소비계층이 추구하게 된 차별화된 소비행태(Ley, 1980, 1986), 그리고 공급 측면에서 현재의 지대가 잠재적 지대가치에 비해 충분히 낮은 경우 '지대 격차(rent-gap)'를 이용하여 수익을 얻기 위한 자본 투자(Smith, 1979)를 들 수 있다. 특히 후자의 지대 수준과 관련하여 우리나라에서는 소규모 자본의 상업시설의 경우 임대료가 이미 높게 형성되어 있는 상업지역을 피해 아직 저렴한 중·저층 주거지역을 찾아 입지하게 됨으로써 젠트리피케이션이 발생하는 특징을 보이는데, 이는 용도지역상 일반주거지역에서도 대부분의 제2종 근린생활시설을 비롯한 상업시설의 입지가 허용되고 있기 때문이다.[4] 그러나 이와 같은 주거지역의 상업화는 다시 임대료를 끌어올려 지대 격차를 줄이는 결과를 가져오는데, 이렇게 주거지역에서 상업용 토지이용이 증가할수록 토지가치가 높아지는 현상은 실증적으로도 확인된 바 있다(노태욱·강창덕, 2009).

젠트리피케이션에 의한 임대료 상승으로 임차인을 비롯하여 저소득층 주민이 겪게 되는 비자발적 이주 문제는 사회적 형평성의 측면에서 광범위하게 지적되어 왔다(Doucet, 2009; Zukin et al, 2009; Sullivan and Shaw, 2011; Wang, 2011; 황인욱, 2016). 또한 이로 인해 주민 구성이 변화함에 따라 새로이 유입된 주민과 기존 주민과의 관계가 단절되고 주민공동체가 약화되면서 발생하는 사회적 갈등의 문제도 폭넓게 제기되어 왔는데, 임대료를 둘러싼 주택소유자와 임차인간의 갈등은 물론이고 기존 주민, 상인과 새로운 상인 사이에도 다양한 이해관계의 상충이 나타난다(Atkinson, 2000; Newman and Wyly, 2006; Doucet, 2009; Zukin et al, 2009; Sullivan and Shaw, 2011; 황인욱, 2016). 그리고 이는 동네에 대한 애착과 소속감의 약화로 이어진다(Freeman, 2006:138, 165).

그렇지만 젠트리피케이션이 초래하는 사회적 문제에 대한 부정적인 평가 외에 그 경제적 효과에 대한 긍정적인 기능도 주목받고 있는데, 이는 특히 낙후되거나 쇠퇴한 주거지역을 활성화시키는 도시재생의 측면에서 찾아볼 수 있다. 젠트리피케이션으로 새로이 들어선 상업시설에서 제공하는 다양한 상품과 서비스는 무엇보다 주민들의 소비활동 기회 및 편리성을 증대시키고(Freeman, 2006:62-63, 107-108; Doucet, 2009; Zukin et al, 2009; Sullivan and Shaw, 2011), 이러한 소비환경 개선은 지역의 전반적인 물리적 환경 정비로 이어진다(Doucet, 2009). 이는 지역내 새로운 서비스 산업의 유치를 통한 지역경제 활성화라는 맥락에서도 이해할 수 있는데, 방문객의 증가로 지역상권이 활성화되면 주민들의 고용기회 창출 및 소득증대에 기여하기 때문이다(Zukin et al, 2009; Wang, 2011). 동일한 맥락에서 젠트리피케이션은 별다른 재정투입 없이도 자발적인 도시재생을 가능케 하여 지역의 경쟁력을 높이는 기능을 수행할 수 있다(김현아·서정렬, 2016:6-7, 27).

그런데 주목할 점은 이러한 경제적 효과가 집약되어 나타나는 부동산 가치의 상승이 주택소유자에게는 자산증식 및 임대수익 증대를 가져오는 긍정적인 역할을 한다는 사실이다(Freeman, 2006:61; Zukin et al, 2009; Wang, 2011). 따라서 젠트리피케이션으로 인한 임대료 및 주택가격 상승이 한편

으로는 임차인의 비자발적 이주라는 사회적 문제를 야기하지만, 다른 한편으로는 주택소유자에게 경제적 이익을 가져다주는 기제로 작동하고 있음을 알 수 있다. 이에 따라 주거지역의 상업화의 영향은 주택의 점유형태에 따라 소유자와 임차인 사이에 다르게 인지될 수 있음을 예상할 수 있다.

한편 이상의 젠트리피케이션 관련 논의에서 아쉬운 것은 사회적, 경제적 영향에 대해 논의가 집중되어 있는 반면, 그 기저를 이루는 물리적 환경 변화에 대한 논의가 상대적으로 결여되어 있다는 점이다. 젠트리피케이션에 따른 사회경제적 영향은 주거지역의 상업화라는 토지이용 변화가 물리적 환경에 미치는 영향과 긴밀하게 연결되어 있는데, 주거지역의 상업화가 초래하는 토지이용의 부정적, 긍정적 외부효과가 경제적으로 부동산 가치에 영향을 미치고, 이에 따른 임대료 변화가 사회적 영향을 매개하기 때문이다.

전통적으로 토지이용계획에서는 주거지역의 입지조건으로 거주환경의 쾌적성과 생활의 편리성을 가장 중요하게 고려해 왔는데, 쾌적성(편리성)을 추구하기 위해서는 편리성(쾌적성)의 저하를 감수해야하기 때문에 양자 간에는 상쇄효과(trade-off)가 존재한다(대한국토·도시계획학회, 2015:243-244).[5] 이러한 점에서 주거지역의 상업화에 따른 부정적 외부효과는 주거환경의 쾌적성 저해, 그리고 긍정적 외부효과는 생활환경의 편리성 증진으로 각각 나타나는데, 이는 Yang et. al(2016)에 의거할 때 '쾌적성 감소효과(disamenity effect)'와 상업시설에 대한 접근성이란 측면에서 '편리성 증가효과(proximity effect)'로 집약할 수 있다. Yang et. al(2016)은 주거지역이 상업지역에 근접하여 입지할수록 발생하는 쾌적성 감소효과와 편리성 증가효과에 주목하고 있는 바, 동일한 논리는 주거지역의 상업화로 인한 용도혼재로 발생하는 쾌적성 감소효과와 편리성 증가효과로 유추하여 적용할 수 있다.

토지이용의 부정적 외부효과인 쾌적성 감소효과는 이희정(2003)의 용도혼재에 따른 민원 분석을 통해 확인할 수 있는데, 주거지역에 상업기능이 침투하면서 소음, 진동, 악취, 사생활 및 일조 침해 등의 환경적 문제로 주민들이 피해를 입는 것으로 나타났다. 나아가 Wang(2011)은 상업시설의 과밀입지로 인한 쓰레기 처리의 위생 문제, 상점의 옥외공간 점유로 인한 통행의 불편함 등을 지적한 바 있다. 반면 토지이용의 긍정적 외부효과인 편리성 증가효과는 이미 앞서 설명한 바와 같이 지역 내 새로이 입점한 상업시설들에 의해 다양한 상품과 서비스가 제공됨으로써 소비활동이 편리해지는 효과로 대표될 수 있으며, 이는 지역의 활력 증대와 환경 개선을 위한 투자로 이어질 수 있다.

2. 이론적 분석틀

이상의 논의를 종합하면 주거지역의 상업적 젠트리피케이션이 미치는 영향에는 물리적·환경적, 경제적, 사회적 측면에서 각각 부정적, 긍정적 효과가 혼재되어 있음을 알 수 있는데, 이는 그림 1과 같은 일련의 흐름으로 구조화할 수 있다. 먼저 토지이용의 변화에 따른 물리적 환경의 측면에서 주거지역의 상업화는 한편으로 쾌적한 주거환경을 저해하는 부정적 외부효과를 초래하는 반면, 다른 한편으로는 생활환경의 편리성을 증대시키는 긍정적 외부효과를 가져온다. 이와 같은 토지이용의 부정적, 긍정적 외부효과의 상대적 크기에 따라 상업적 젠트리피케이션이 임대료와 주택가격에 미치는 경제적 영향의 방향이 결정되는데, 입지조건상 상대적으로 물리적 환경의 쾌적성이 중시되는 주거지역에서는 가격이 하락할 수 있고, 편리성이 요구되는 주거지역에서는 상승할 수 있다.

중요한 점은 이러한 경제적 효과가 주택의 점유

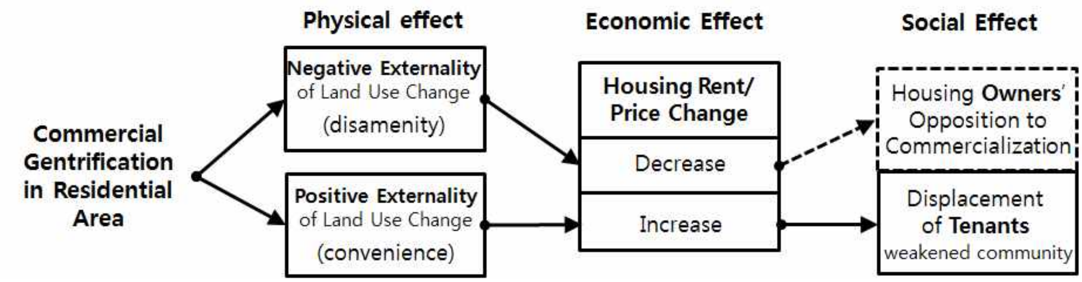

Figure 1. Physical, Economic, Social effects of Commercial Gentrification in Residential Area

형태에 따라 소유자와 임차인 사이에 상반되게 나타난다는 것으로, 임대료와 주택가격의 상승(하락)은 주택소유자에게는 긍정적(부정적)이지만 임차인에게는 부정적(긍정적)으로 작용하기 때문이다. 이에 따라 용도지역상 전용주거지역과 같이 쾌적성 저하로 인한 가격 하락효과가 보다 우세하게 나타날 수 있는 곳에서는 님비(Nimby)현상에서 볼 수 있는 것처럼 주택소유자들이 상업기능의 침투에 반대하며 상인들과 사회적 갈등을 빚을 것이다. 다만 이러한 현상은 아직까지 우리나라에서 보편화된 경우가 아니므로 그림 1에서 점선으로 처리하였다. 반면 일반주거지역에서와 같이 상업시설 이용의 편리성 증대로 인한 가격 상승효과가 보다 우세하게 나타나는 경우에는 임차인이 임대료 증가를 감당하지 못하고 비자발적 이주를 하게 되면서 주민공동체가 약화되는 등의 사회적 문제가 발생한다. 따라서 주거지역의 상업적 젠트리피케이션에 대한 평가는 물리적 환경의 측면에서 토지이용의 부정적·긍정적 외부효과 및 경제적, 사회적 효과를 종합적으로 고려하여 이루어져야 한다.

Ⅲ. 실증분석틀

1. 설문설계 및 분석모형

그림 1의 개념적 분석틀에 기초하여 주거지역의 상업적 젠트리피케이션에 따른 물리적, 경제적, 사회적 효과를 주민 설문조사를 통해 실증적으로 평가하도록 한다. 이를 위해 '동네에 상점·음식점과 방문객이 증가하면서 나타나는 변화'로서 물리적 환경의 측면에서 토지이용의 부정적, 긍정적 외부효과, 임대료와 주택가격에 관한 경제적 효과, 주민공동체와 관련된 사회적 효과를 설문항목으로 세분화, 구체화하고, 이를 7점 리커트 척도로 '아주 나빠짐'(−3점), '나빠짐'(-2점), '조금 나빠짐'(−1점), '변화 없음'(0점), '조금 좋아짐'(+1점), '좋아짐'(+2점), '아주 좋아짐'(+3점)으로 평가하여 점수화하도록 설문을 구성하였다.

선행 연구결과들을 참조하여 먼저 물리적 환경 변화 중 토지이용의 부정적 외부효과는 소음 발생, 쓰레기 증가, 주차공간 부족, 사생활 침해, 치안·방범 약화의 문제로 구체화하였다. 이에 비해 토지이용의 긍정적 외부효과와 관련해서는 상점·음식점 이용의 편리성 증가, 거리의 활력 증대, 가로 및 주거환경 정비·개선의 효과를 설문하였다. 경제적 효과는 월세 등의 임대료와 집값의 상승으로 대별하였고, 사회적 측면에서는 기존 주민과의 관계, 새로 이주해 온 주민·상인과의 관계, 동네에 대한 애착도가 어떻게 변화했느냐에 대한 평가로 구성하였다.

이상 총 13가지 설문항목에 대한 리커트 척도의 응답은 이를 변인(variable)으로 하는 요인분석을 통해 그 의미 해석이 용이하게끔 다시 소수(少數)

의 요인(factor)으로 집약하도록 한다. 이미 이론적 차원에서 그림 1에 따라 사전적으로 물리적 환경 변화의 부정적·긍정적 효과, 경제적 효과, 사회적 효과로 구분하여 설문항목(변인)을 구성하였으므로, 요인분석은 이를 통계적으로 검증한다는 측면에서 확인적 요인분석(CFA; Confirmative Factor Analysis)에 해당한다. 그런데 이러한 물리적, 경제적, 사회적 요인에는 상업적 젠트리피케이션의 긍정적, 부정적 효과가 혼재되어 있기 때문에, 실증분석의 초점은 젠트리피케이션의 효과를 평가함에 있어 각 요인이 미치는 상대적인 영향의 크기를 비교하는데 맞추어져야 한다. 이에 따라 종합적으로 주거지역의 상업화에 대한 전반적인 평가를 역시 7점 리커트 척도로 실시하고, 이를 종속변수로 하고 각 요인점수를 독립변수로 하는 다중회귀모형(multiple regression model)을 구성하도록 하였다.

유의할 것은 경제적 요인이 미치는 영향의 경우 임대료 및 주택가격 변화와 관련하여 자가소유자와 임차인의 평가가 상반될 수 있다는 점으로, 이에 따라 자가소유자와 임차인은 집단을 분리하여 요인분석과 다중회귀분석을 수행하도록 한다. 그럼에도 토지이용의 물리적 요인 및 사회적 요인의 영향은 자가소유자와 임차인 여부에 관계없이 공통될 수 있으므로, 두 집단을 아우르는 전체집단에 대해서도 동일한 분석을 실시하되 다중회귀분석에서만 경제적 요인을 독립변수에서 제외하도록 한다.

한편 다중회귀분석에서는 물리적, 경제적, 사회적 요인 외에 통제변수로서 응답자의 인구학적 특성 등을 추가하였다. 가구구성 형태에 따른 생애주기(life cycle)상 자녀의 양육과 교육에 신경을 써야 하는 단계에는 주거지역의 상업화 현상에 대해 보다 민감하게 반응할 수 있는 반면, 동거가족이 없는 경우에는 보다 수용적일 수 있으므로, 고등학생 이하의 미성년 자녀를 둔 경우와 1인가구를 더미변수로 투입하였다. 또한 지역 내에서 오래 거주해 왔을수록 동네 주민을 많이 알고 애착도 증가할 수 있으므로 거주기간을 추가하였다. 이 외에 성별과 연령을 고려할 수 있는데, 연령은 생애단계를 나타내는 변수들에 의해 대체될 수 있을 뿐 아니라 설문조사 결과 거주기간과 상관관계가 높아 독립변수에서 제외하였다.[6] 한편 소득수준을 비롯한 사회경제적 특성은 설문조사가 어려워 자가소유 여부의 주택 점유형태로 대체하였고 전체집단에 대한 분석에서만 독립변수로 투입한다.

2. 분석대상 지역

설문조사는 상업적 젠트리피케이션이 이루어지고 있는 서울의 주거지역에 거주하는 주민을 대상으로 하되, 지역내 토지이용의 상업화 현상 외에 주거환경과 주택가격에 영향을 줄 수 있는 다른 외부적인 환경 요인을 통제하기 위해 주변지역을 비롯하여 개발여건의 변화가 가장 작은 곳을 선정하였다. 서울시의 젠트리피케이션 종합대책(2015.11)에 따르면 젠트리피케이션 발생지역으로 홍대, 연남동, 인사동, 삼청동, 서촌, 익선동, 대학로, 해방촌, 경리단길을 대표적으로 꼽을 수 있다. 그런데 이 중 오래전부터 젠트리피케이션이 진행되어 상업화 현상이 이미 고착화된 기정사실로 여겨질 수 있는 곳(홍대, 인사동, 삼청동, 대학로)과 그 반대로 상업화가 비교적 최근에 시작되어 아직 주거지역 전체적으로 그 영향을 충분히 포착하기 어려운 곳(익선동, 해방촌)을 제외하면, 연남동, 서촌, 경리단길이 후보지로 남는다.

그런데 연남동은 경의선 숲길공원 조성이 계기가 되어 상업적 젠트리피케이션이 일어난 지역으로, 주거환경과 주택가격에 영향을 미친 요인으로 토지이용의 상업화 효과를 공원 조성의 효과와 분리하여 추출하기가 어렵다. 또한 경리단길의 경우 주변의

해방촌 일대가 서울시의 도시재생활성화지역으로 선정되어 노후 주거지 근린재생사업이 진행되고 있으며,[7] 무엇보다 인근에 용산미군기지 이전과 용산공원 조성이 예정되어 있어 외부적인 환경 요인이 크게 작용하고 있다. 이에 비해 서촌 지역은 청와대, 경복궁, 인왕산과 인접하여 개발보다는 규제의 영향을 지속적으로 받아온 곳으로, 현재도 최고고도지구(경복궁주변지구)가 지정되어 있을 뿐 아니라 2010년부터는 '경복궁 서측 제1종 지구단위계획'으로 관리되고 있어 대규모 개발이 제한되어 있다. 따라서 서촌 지역은 상업용도로의 토지이용 변화 외에 주거환경과 주택가격에 영향을 미치는 외부적 환경 요인이 거의 없는 곳으로, 실증분석 대상지로 적합하다.

행정동상 서울시 종로구의 청운효자동에 대부분 포함되어 수 있는 서촌 지역은 용도지역상 제1, 2종 일반주거지역으로 지정되어 있지만, 상업적 젠트리피케이션 현상은 여러 지표를 통해 확인할 수 있다. 서울시 통계(https://stat.seoul.go.kr) 자료에 의하면 청운효자동의 숙박 및 음식업 사업체수는 2009년 94개에서 2014년 206개로, 그리고 종사자수도 같은 기간 동안 254명에서 550명으로 크게 증가하였다. 이에 따라 전체 건물전용면적 중 주거용이 차지하는 비중은 2010년 64.8%에서 2015년 59.2%로 감소한 반면, 상업용의 비율은 6.9%에서 11.5%로 증가하였다. 또한 국토교통부 표준공시지가(https://www.realtyprice.kr) 자료에 의하면 상업화가 급속히 진행된 자하문로 7길과 옥인길의 표준공시지가는 평균적으로 2010년 5,739천원/㎡에서 2017년 8,547천원/㎡으로 상승하였다.[8] 이와 함께 청운효자동의 2009~2016년간 누적 순전출인구는 3,348명으로 나타나, 원주민의 이주 현상을 엿볼 수 있다.[9]

IV. 실증분석 결과 및 해석

1. 기초통계

서촌 지역의 주민 설문조사는 2017년 3월 임의 표본추출 및 대인면접조사 방식을 통해 이루어졌으며, 총 115개의 유효 응답부수를 확보하였다. 이 중 자가 거주자는 65명, 임차 거주자는 50명이다.

먼저 표 1에는 상업적 젠트리피케이션의 물리적, 경제적, 사회적 효과와 관련된 설문항목의 평가결과가 제시되어 있다. 평가점수는 평균적으로 '나빠짐'(-2점)과 '조금 좋아짐'(1점) 사이에 분포하고 있는데, 부정적 평가에는 주차문제(-1.50), 소음(-1.18), 쓰레기(-0.89), 사생활 침해(-0.68), 치안·방범(-0.33)이 망라되어 있어 주거환경의 악화가 상업적 젠트리피케이션의 주된 폐해임을 확인할 수 있다. 이와 함께 부정적 평가는 임대료 상승(-1.07)과 집값 상승(-0.50)의 경제적 효과에 집중되어 있는데, 표준편차는 임대료 상승(1.51)과 집값 상승(1.68)이 상대적으로 높은 값을 보이고 있어 다양한 평가가 존재함을 알 수 있다. 이에 비해 긍정적 평가는 소비활동과 관련된 거리의 활력(0.87), 상점·음식점 이용의 편리성(0.49)에서 찾아볼 수 있는데, 다만 환경정비·개선 효과(-0.49)에 대해서는 다소 부정적이었다. 한편 사회적 측면에서 기존 주민과의 관계(-0.10), 새로 이주해 온 주민·상인과의 관계(-0.03), 동네에 대한 애착도(0.04)는 '변화 없음'에 가까운 평가결과를 보이고 있다.

표 1에는 자가와 임차 거주자(이하 '자가집단', '차가집단')의 평가결과도 비교되어 있는데, 평균값에 대한 독립표본 t검정 결과 대부분의 항목에서 양 집단간 통계적으로 유의한 차이는 발견되지 않는다. 다만 임대료 및 집값 상승에 대해서는 임차 거주가가 자가 거주자에 비해 더욱 부정적으로 평

Table 1. Descriptive Statistics of Questionnaire Survey

설문항목 Questionnaire	전체 Total (n=115)		자가 Owners (n=65)		차가 Tenants (n=50)		Owners-Tenants mean difference	
	mean	std.	mean	std.	mean.	std.	t-value	p-value
소음 noise	-1.18	1.07	-1.12	1.02	-1.26	1.14	0.677	0.500
쓰레기 litter	-0.89	1.06	-0.83	1.14	-0.96	0.95	0.648	0.518
주차문제 parking	-1.50	1.11	-1.51	1.05	-1.48	1.20	-0.132	0.895
사생활 침해 privacy	-0.68	1.07	-0.68	1.06	-0.68	1.10	0.015	0.988
치안·방범 security	-0.33	0.95	-0.40	1.03	-0.24	0.85	-0.892	0.374
상점·음식점 이용 편리성 convenience of using shops	0.49	1.70	0.35	1.73	0.66	1.67	-0.955	0.342
거리활력 street vitality	0.87	1.45	0.77	1.53	1.00	1.36	-0.843	0.401
가로·주거환경 정비·개선 street/area improvements	-0.49	1.45	-0.52	1.50	-0.44	1.39	-0.304	0.762
임대료 상승 rent increase	-1.07	1.51	-0.88	1.46	-1.33	1.55	1.586	0.116
집값 상승 housing price increase	-0.50	1.68	-0.16	1.63	-0.94	1.65	2.519	0.013**
기존 주민과 관계 relation with existing residents	-0.10	0.88	-0.14	0.86	-0.04	0.90	-0.594	0.554
새로운 주민·상인과 관계 relations with newcomers	-0.03	0.83	-0.06	0.85	0.02	0.82	-0.519	0.605
동네 애착도 place attachment	0.04	1.35	0.02	1.35	0.08	1.37	-0.253	0.801
전반적인 영향 overall effects	-0.16	1.54	0.00	1.60	-0.37	1.45	1.261	0.210

*** p<0.01 ** p<0.05 * p<0.1

가하고 있으며, 집값 상승의 경우에는 그 차이가 유일하게 통계적으로 유의하다(p=0.013) 따라서 자가와 임차 거주자 사이에 물리적 환경의 측면에서 토지이용의 부정적·긍정적 외부효과나 사회적 효과에 대해서는 인식을 공유하고 있지만, 경제적 효과에 대한 평가에 있어서는 양 집단간 차이가 발생함을 알 수 있다. 이에 따라 종합적으로도 상업화의 전반적인 영향에 대해 임차 거주자의 평가는 부정적인 방향이지만(-0.37), 자가 거주자는 그렇지 않은(+0.00) 차이가 발견된다.

2. 요인분석 및 다중회귀분석

1) 요인분석

제III장에서 설명한 실증분석틀에 따라 이상의 설문항목별 평가결과를 토대로 자가와 차가집단 및 전체집단에 대해 각각 요인분석과 다중회귀분석을 순차적으로 수행하였다. 먼저 요인분석의 결과는 표 2에 정리되어 있는데, 추출방법으로는 주성분분석(principal component analysis), 회전방식으로는 베리맥스(Varimax) 직각회전을 이용하였다. 표본의 적합성 검정을 위한 KMO(Kaiser-Meyer-Olkin)값은 0.806(전체), 0.724(자가), 0.784(차가)로 높게 나타났고, 변수 간 독립성 검증을 위한 Bartlett의 구형성(sphericity)값도 통계적으로 유의하다.

전체집단 및 자가와 차가집단에 대한 요인분석 결과는 매우 유사하며, 대부분 예상한 바와 같이 13개의 변인들이 1이상의 고유치(eigenvalue)를 갖는 4개의 요인으로 분류되었다. 소음, 쓰레기, 주차문제, 사생활 침해, 치안·방범이 하나의 요인을 구성하고 있는 바, 이는 물리적 환경의 측면에서 거주환경의 쾌적성을 저해하는 토지이용의 부정적 외부효과에 해당하기에 '쾌적성' 요인으로 명명하기로 한다. 거리의 활력, 상점·음식점 이용의 편리성, 환경정비·개선 효과 역시 하나의 요인으로 묶이며, 이는 생활환경의 편리성을 제고하는 토지이용의 긍

Table 2. Results of Factor Analyses

구분	전체 Total				자가 Owners				차가 Tenants			
	요인1 쾌적성 factor1	요인2 편리성 factor2	요인3 사회성 factor3	요인4 경제성 factor4	요인1 편리성 factor1	요인2 쾌적성 factor2	요인3 사회성 factor3	요인4 경제성 factor4	요인1 쾌적성 facto1	요인2 사회성 factor2	요인3 경제성 factor3	요인4 편리성 factor4
소음 noise	**.722**	-.207	.229	-.072	-.473	**.619**	.119	.142	**.799**	.145	.065	-.299
쓰레기 litter	**.626**	-.053	.356	-.173	-.017	**.722**	-.038	-.222	**.518**	.481	.087	-.216
주차문제 parking	**.789**	.039	.035	-.071	-.014	**.723**	.294	-.164	**.778**	.272	-.072	.149
사생활 침해 privacy	**.684**	-.272	.061	-.350	-.324	**.462**	.168	-.451	**.870**	.044	.352	-.048
치안·방범 security	**.648**	-.407	.169	.052	-.108	**.594**	.476	-.079	**.776**	.196	.185	-.216
상점·음식점 이용 편리성 convenience of using shops	-.130	**.778**	-.148	.080	**.800**	.103	-.332	-.049	-.386	-.059	-.375	**.648**
거리 활력 street vitality	-.085	**.790**	-.062	-.030	**.812**	-.160	-.028	.117	.023	-.164	.101	**.884**
가로·주거환경 정비·개선 street/area Improvements	-.212	**.690**	-.086	.307	**.722**	-.175	-.039	.281	-.284	-.197	-.445	**.490**
기존 주민과 관계 relations w/ existing residents	.204	-.139	**.818**	-.183	-.072	.146	**.879**	-.087	.166	**.824**	.331	-.167
새로운 주민·상인과 관계 relations w/ newcomers	.207	-.149	**.838**	-.104	-.218	.171	**.702**	-.146	.212	**.894**	.140	.007
동네 애착도 place attachment	.129	-.602	**.530**	-.138	-				.187	**.640**	.236	-.409
임대료 상승 rent increase	-.118	.084	-.317	**.837**	.020	-.073	-.399	**.798**	.101	.302	**.873**	-.049
집값 상승 housing price increase	-.154	.126	-.044	**.872**	.155	-.183	.044	**.827**	.118	.169	**.865**	-.061
검정통계량 test statistics	KMO 0.806 Bartlett χ^2=551.6 df=78 p=.000				KMO 0.724 Bartlett χ^2=279.2 df=78 p=.000				KMO 0.784 Bartlett χ^2=345.7 df=78 p=.000			

정적 외부효과에 해당하므로 '편리성' 요인으로 명명한다. 또한 사회적 효과에 해당하는 기존 주민과의 관계, 새로 이주해 온 주민·상인과의 관계, 동네에 대한 애착도가 하나의 요인을 이루어, 이를 '사회성' 요인으로 명명하기로 한다. 다만 자가집단의 경우에만 동네에 대한 애착도가 어떤 요인으로도 분류되지 않아 분석에서 제외하였다. 마지막으로 경제적 효과에 해당하는 임대료 및 집값 상승이 하나의 요인으로 분류되어, 이를 '경제성' 요인으로 명명한다.

이상의 4개 요인은 총 분산량의 68%(전체), 66%(자가), 75%(차가)를 각각 설명하고 있다. 또한 4개 요인의 신뢰도를 평가하기 위한 Cronbach's α 값은 전체 및 자가, 차가집단에서 각각 '쾌적성' 0.804, 0.759, 0.855, '편리성' 0.719, 0.752, 0.661, '사회성' 0.733, 0.687, 0.800, '경제성' 0.722, 0.683, 0.851로 산정되는데, 일반적인 허용기준 0.6보다 모두 커서 신뢰도가 높은 것으로 나타난다.

2) 다중회귀분석

이제 '쾌적성', '편리성', '사회성', '경제성'의 요인점수(factor score)를 독립변수로 하고, 주거지역의 상업화에 대한 전반적인 평가결과(7점 리커드 척도)를 종속변수로 하는 다중회귀모형을 구성하여 4개 요인의 상대적 영향력을 비교하도록 한다. 다만 전체집단에서는 자가와 임차 거주자간 '경제성'의 영향이 상반된 방향으로 혼재됨으로써 추정결과의 의미가 모호해지므로 '경제성' 요인은 독립변수에서 제외하였다. 이 외에 응답자의 인구학적 특성 등 통제 목적의 독립변수가 추가된다.

전체집단 및 자가와 차가집단에 대해 다중회귀모형을 추정한 결과는 표 3에 제시되어 있다. 결정계

Table 3. Results of Multiple Regression Analyses

구분 Category	전체 Total						자가 Owners						차가 Tenants					
	B	S.E.	β	t	p	VIF	B	S.E.	β	t	p	VIF	B	S.E.	β	t	p	VIF
상수 constant	-.530	.252		-2.10	.038		-.006	.302		-.019	.985		-.384	.341		-1.13	.267	
쾌적성 amenity factor	-.389	.110	-.248	-3.52	.001***	1.06	-.290	.150	-.181	-1.93	.059*	1.15	-.520	.175	-.348	-2.97	.005***	1.06
편리성 convenience factor	1.051	.114	.677	9.27	.000***	1.15	1.076	.152	.669	7.09	.000***	1.17	.732	.185	.487	3.96	.000***	1.16
사회성 social factor	-.253	.109	-.165	-2.32	.022**	1.08	-.153	.151	-.095	-1.01	.316	1.16	-.364	.167	-.254	-2.19	.035**	1.04
경제성 economic factor							.430	.144	.268	2.99	.004***	1.05	-.394	.169	-.271	-2.33	.025**	1.04
성별 (남=1) gender(male=1)	-.164	.253	-.048	-.647	.519	1.16	.003	.361	.001	.010	.992	1.26	-.394	.373	-.127	-1.06	.297	1.11
1인가구=1 single-person household=1	-.305	.410	-.057	-.745	.458	1.24	.702	1.181	.055	.595	.554	1.11	-.356	.485	-.097	-.734	.467	1.34
미성년 자녀=1 young child=1	-.136	.251	-.041	-.543	.588	1.20	-.046	.332	-.013	-.138	.891	1.22	-.280	.412	-.089	-.681	.500	1.30
거주기간 residence period	.013	.011	.096	1.20	.233	1.36	.000	.014	-.003	-.033	.974	1.38	.026	.018	.188	1.44	.159	1.32
점유형태(자가=1) tenure(owner=1)	.508	.230	.163	2.21	.030**	1.16												
	R^2=0.523 (adj.R^2=0.486) F=14.0***						R^2=0.582 (adj.R^2=0.521) F=9.55***						R^2=0.506 (adj.R^2=0.402) F=4.86***					

*** p<0.01 ** p<0.05 * p<0.1

수(R^2)값은 0.523(전체), 0.582(자가), 0.506(차가)으로 모형은 총 분산의 반 이상을 설명하고 있으며, 분산팽창인자(VIF; Variance Inflation Factor)값은 최대 1.38로 독립변수간 다중공선성(multi-collinearity)을 우려할 만한 수준이 아니다.

먼저 전체집단의 추정결과를 보면, '쾌적성', '편리성', '사회성' 요인 모두 주거지역의 상업화에 대한 전반적인 평가결과에 통계적으로 유의한 영향을 미치는 것으로 나타난다. 그렇지만 그 방향성은 서로 다른데, '쾌적성'과 '사회성'은 상업화를 부정적으로, 반대로 '편리성'은 긍정적으로 평가하는데 각각 기여하고 있다. 나아가 주목할 것은 추정계수의 크기로, '편리성'이 추정계수의 크기가 월등하게 클 뿐 아니라 통계적 유의도도 가장 높아 상업적 젠트리피케이션에 대한 평가에 가장 큰 영향을 미치는 요인으로 나타난다. 나머지 요인 중에서는 추정계수의 크기나 통계적 유의도에 있어 '쾌적성'이 '사회성'에 비해 상대적으로 큰 영향력을 갖는다.

자가와 차가집단의 추정결과는 '경제성' 요인의 영향을 가늠해 볼 수 있다는 점에서 보다 흥미롭다. '경제성'은 양 집단에서 모두 통계적으로 유의한 영향력을 갖고 있는데, 가장 큰 특징은 자가집단에서는 주거지역의 상업화를 긍정적으로, 반면 차가집단에서는 부정적으로 평가하는 요인으로 각각 작용하고 있어 그 방향성이 반대로 나타난다는 점이다. 따라서 이론적으로 예상한 바와 같이 임대료와 집값 상승의 경제적 효과는 이해관계에 따라 그 평가가 달라진다는 사실을 확인할 수 있다. 이에 비해 '경제성'을 제외한 '쾌적성', '편리성', '사회성'의 영향은 자가와 차가집단에 관계없이 전체집단의 경우와 동일한 방향성을 갖는다. 이에 따라 자가집단에서는 '편리성'과 '경제성'의 2개 요인이 상업적 젠트리피케이션에 대한 긍정적인 평가요인으로, '쾌적성'과 '사회성'의 2개 요인이 부정적인 평가요인으로 나뉘는 반면, 차가집단에서는 '편리성'을 제외한 3개 요인이 모두 부정적인 평가요인으로 작용한

다.

그런데 추정계수의 크기뿐 아니라 통계적 유의도에 있어서도 자가집단의 경우 ‘편리성’ 다음에 ‘경제성’의 순서로 긍정적인 평가요인들의 영향력이 더욱 크게 나타난다. 이에 비해 부정적인 평가요인 중에서는 ‘쾌적성’의 영향력이 통계적으로 유의하고, ‘사회성’은 유의한 영향력을 갖고 있지 않다. 마찬가지로 차가집단에서도 유일한 긍정적 평가요인인 편리성의 영향력이 가장 크게 나타난다. 부정적 평가요인 중에서는 ‘쾌적성’의 영향력이 상대적으로 크고, ‘경제성’, ‘사회성’이 다음의 순서를 잇고 있다. 따라서 주거지역의 상업화에 대한 전반적인 평가에 있어 긍정적인 요인으로 작용하는 ‘편리성’이 공통적으로 가장 큰 영향을 미치고 있으며, 이로 인해 임대료 등 가격상승 효과가 나타나는 것으로 이해할 수 있다. 또한 ‘편리성’과 함께 ‘쾌적성’의 영향력도 상대적으로 높게 나타난다는 사실은 토지이용의 외부효과로 인한 물리적 환경 변화가 상업적 젠트리피케이션의 중요한 평가요소라는 점을 확인해준다.

한편 통제변수 중 주목할 것은 전체집단에서 자가 소유자가 임차 거주자에 비해 통계적으로 유의하게 상대적으로 상업적 젠트리피케이션을 긍정적으로 인식하고 있다는 점으로, 이는 무엇보다 ‘경제성’이 자가소유자에게는 긍정적인 요인으로, 반대로 임차인에게는 부정적인 요인으로 작용하고 있기 때문으로 해석할 수 있다. 이 외에 통제변수들의 영향은 모두 유의하지 않으며, 그나마 미성년 자녀가 있는 경우 주거지역의 상업화를 부정적으로 인식하는 방향성만이 일관되게 예상과 일치한다. 이러한 결과는 역으로 상업적 젠트리피케이션에 대한 평가가 주민의 인구학적 특성 등에 따라 크게 다르지 않음을 시사한다.

V. 결 론

본 연구는 주거지역의 상업적 젠트리피케이션에 대한 작금의 논의가 임대료 상승에 따른 임차인의 비자발적 이주라는 경제적, 사회적 측면의 부정적 효과에 주로 치우쳐 왔다는 문제의식 하에, 젠트리피케이션의 영향을 보다 다양한 각도에서 종합적으로 조명하고자 하였다. 이를 위해 임대료 변화의 원인이 되는 토지이용 변화의 측면에서 물리적 환경에 대한 부정적, 긍정적 외부효과를 고려하고. 경제적 측면에서는 임차인 외에 자가소유자의 관점도 포함하여 분석틀을 구성하였다. 그리고 이를 서촌지역의 주민 설문조사에 기초한 실증분석을 통해 ‘쾌적성’, ‘편리성’, ‘경제성’, ‘사회성’의 4개 요인으로 정리하고, 상업적 젠트리피케이션에 대한 긍정적·부정적 평가요인으로서의 상대적 중요성을 비교하였다. 이에 따른 주요 분석결과는 다음과 같다.

첫째, 그동안 사회적으로 큰 주목을 받지는 못했지만 물리적 환경의 측면에서 토지이용의 외부효과를 나타내는 ‘쾌적성’과 ‘편리성’이 상업적 젠트리피케이션에 대한 전반적인 평가결과에 미치는 영향은 상대적으로 크며, 특히 ‘편리성’은 그 영향력이 가장 크다. 이러한 결과는 상업적 젠트리피케이션 현상을 논함에 있어 이의 경제적, 사회적 영향에 천착하기에 앞서 먼저 주거지역의 상업화라는 토지이용 변화에 따라 발생하는 물리적 환경 변화에 관심을 기울일 필요가 있음을 알려준다. 특히 전통적인 토지이용계획의 관점에서 보면 상업기능의 침투에 따른 소음, 쓰레기, 주차문제, 사생활 침해, 치안·방범 등의 부정적 외부효과는 공공이 적극 개입하여 대처해야 할 도시계획의 과제이기 때문이다.

둘째, 물리적 환경 요인 가운데 주거환경의 ‘쾌적성’을 감소시키는 토지이용의 부정적 외부효과에 비해 생활환경의 ‘편리성’을 증가시키는 긍정적 외

부효과의 영향력이 더 크게 나타나는데, 이는 경제적 측면에서 상업적 젠트리피케이션으로 인해 임대료가 상승하게 되는 현상과 논리적으로 일관성 있게 연결되는 결과임에 주목할 필요가 있다. 즉, 임대료 상승은 토지이용 변화의 긍정적 외부효과가 부정적 외부효과보다 크기 때문에 나타나는 자연스러운 결과로, 만약 반대로 부정적 외부효과가 긍정적 외부효과보다 컸다면 임대료는 하락해야 한다. 이러한 결과는 역으로 상업적 젠트리피케이션이 발생할 수 있는 주거지역은 상업시설의 입지가 주거가치를 저하시킬 수 있는 전용주거지역이 아닌, 이미 제2종 근린생활시설 등 상업시설을 폭넓게 수용할 여지가 있는 일반주거지역이라는 점을 확인해 준다.[10]

셋째, 시장원리에 의하면 가격 변화는 수요자(임차인)와 공급자(소유자)에게 반대되는 효과를 가져오듯이, 상업적 젠트리피케이션에 대한 평가에 있어 '경제성' 요인만큼은 점유형태에 따라 양면성을 갖는 특징을 보인다. 곧 임대료 상승은 임차인에게 부정적이지만 자가소유자에게는 긍정적으로 작용할 수 있고, 특히 경제원리상 임대료 상승은 주택가격 상승으로 이어져 소유자에게 자본이득의 기회를 제공할 수 있기 때문이다. 이러한 결과는 상업적 젠트리피케이션에 대해 상대적으로 자가집단이 차가집단에 비해 긍정적으로 평가하게 만드는 주된 이유를 설명해 준다. 이와는 반대로 차가집단에 있어서는 임대료 상승에 따른 비자발적 이주로 초래되는 지역공동체 약화의 사회적 문제가 상업적 젠트리피케이션에 대한 부정적인 평가요인으로 유의하게 작용하고 있다.

이상의 분석결과는 주거지역의 상업적 젠트피케이션에는 부정적, 긍정적 영향이 혼재되어 있으므로, 이에 대한 평가와 처방은 일방적이기보다 다각적일 필요가 있음을 시사한다. 이러한 점에서 특히 노후하거나 쇠퇴한 주거지역에서 상업적 젠트피케이션은 생활환경의 편리성 향상과 이에 따른 부동산가격 상승을 통해 도시재생을 유도할 수 있는 정책적 기제로도 활용될 수 있으므로, 이를 부정적인 도시현상으로만 낙인을 찍어서는 안 될 것이다. 오히려 정책적 노력은 상업적 젠트리피케이션에 따른 부작용을 줄이는데 초점을 맞추어야 하는데, 도시계획 차원에서는 거주환경을 보호하기 위한 지구단위계획의 수립과 공용주차장 확보 등을 통해 토지이용의 부정적 외부효과를 최소화하여야 할 것이다. 이와 함께 주택정책 차원에서는 임대료 상승에 따른 임차인의 비자발적 이주 문제에 적극적으로 대처하기 위해 상업적 젠트피케이션이 이루어지는 지역을 중심으로 공공임대주택을 집중적으로 확보하는 지역밀착형 대책이 수립되어야 할 것이다.

다만 본 연구의 결과는 상업적 젠트리피케이션이 진행되고 있는 주거지역에 현재 거주하고 있는 주민들만을 대상으로 한 설문조사에 기초하고 있기 때문에, 젠트리피케이션으로 인해 이미 해당 지역을 떠난 주민들의 의견을 반영할 수 없었다는 한계를 안고 있다. 이로 인해 특히 차가집단에서 임대료 인상에 따른 '경제성'의 영향이나 주민공동체 약화 등과 관련된 '사회성'의 영향이 과소평가되었을 여지가 있었음을 감안해야 할 것이다.

주1. 한겨레, 2014.11.23. '서촌에 사람과 돈이 몰려오자… 꽃가게 송씨·세탁소 김씨가 사라졌다', http://www.hani.co.kr/arti/society/society_general/665778.html.

주2. 예로서 아시아경제, 2017.9.18. '젠트리피케이션 방지법, 국회 국토교통위 상정', http://www.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2017091812502004952, 뉴시스, 2017.5.2. '강북구, 젠트리피케이션 예방 조례 제정', http://www.newsis.com/view/?id=NISX20170502_0014868832&cID=10201&pID=10200 등을 참조.

주3. 대표적으로 서울 종로구 이화마을의 경우 외부 방문객에 의한 소음 등의 문제로 지역주민이 마을에 그려진 벽화를 훼손한 사례가 있음(뉴스1, 2016.5.13. '소음 싫어서… 이화마을 벽화 훼손한 동네 주민들', http://news1.kr/articles/?2660086).

주4. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(시행령 제71조 제1항)에 의하면 전용주거지역에서는 제1종 근린생활시설, 일반주거지역에서는 대부분의 제2종 근린생활시설 및 소규모 판매시설의 입지가 조례에 의해 허용될 수 있으며, 서울특별시 도시계획조례(제27조~제29조)에 의하면 일반주거지역 1, 2, 3종에서 제2종 근린생활시설, 그리고 2, 3종에서는 소규모 판매시설이 누적적으로 허용되고 있음.
주5. 본 연구에서는 대한국토·도시계획학회(2015:243-244)에서 사용한 '편익성'을 '편리성'으로 수정, 대체함.
주6. 연령과 거주기간의 상관계수는 0.558임.
주7. 서울도시재생 포털, 도시재생 활성화지역 사업현황(https://uri.seoul.go.kr).
주8. 국토교통부 표준공시지가(https://www.realtyprice.kr) 자료에서 법정동상 종로구 누상동, 누하동, 옥인동, 창성동, 체부동, 통인동, 필운동을 대상으로 '주위환경' 항목 중 '노선 상가지대'의 표준공시지가 추출하여 산술평균함.
주9. 주민등록인구는 같은 기간 누적 순전출인구보다 적은 1,908명으로 나타남(stat.seoul.go.kr).
주10. 주4 참조.

인용문헌
References

1. 김현아·서정렬, 2016.「젠트리피케이션」, 서울:커뮤니케이션북스.
   Kim, H. A. and Seo, J. R. 2016. *Gentrification*, Seoul:CommunicationBooks.
2. 김희진·최막중, 2016. "문화지역의 상업적 젠트리피케이션 과정과 장소성 인식 변화의 특성 - 삼청동과 신사동 가로변을 사례로,「국토계획」, 51(3):97-112.
   Kim, H. J. and Choi, M. J. 2016. "Characteristics of Commercial Gentrification and Change in Perception of Placeness in Cultural Districts: The Case of Samcheong-dong and Sinsa-dong Streets in Seoul. *Journal of Korea Planning Association*, 51(3):97-112.
3. 노태욱·강창덕, 2009. "도시환경이 주거용 토지가격에 미치는 영향에 관한 연구",「부동산학연구」, 15(1):81-101.
   Roh, T. and Kang, C. 2009. "The Impacts of Urban Environment on the Price of Residential Land", *Journal of Korea Real Estate Analysis Association*, 15(1):81-101.
4. 대한국토·도시계획학회(편), 2015.「토지이용계획론」4정판, 서울:보성각
   Korea Planning Association (ed.), 2015. *Land Use Planning (4th ed.)*, Seoul:Bosunggak
5. 이희정, 2003. "서울시 일반주거지역 용도분포 특성 연구: 일반주거지역 세분화에의 시사점을 중심으로", 「국토계획」, 38(2):49-64.
   Lee, H. C. 2003. "Characteristics of Land Use Distribution Pattern in Residential Zone for the Purpose of Classified Zoning Control in Seoul", *Journal of Korea Planning Association*, 38(2):49-64.
6. 황인욱, 2016. "전주한옥마을의 젠트리피케이션 현상과 지역 갈등", 「지역사회연구」, 24(1):69-90.
   Hwang, I. 2016. "The Gentrification of Jeonju Hanok-Village and Regional Conflicts", *Journal of Regional Studies*, 24(1):69-90.
7. Atkinson, R., 2000. "The hidden costs of gentrification: Displacement in central London", *Journal of Housing and the Built Environment*, 15:307-326.
8. Doucet, B., 2009. "Living through gentrification: subjective experiences of local, non-gentrifying residents in Leith, Edinburgh", *Journal of Housing and the Built Environment*, 24:299-315.
9. Freeman, L., 2006. *There Goes the 'Hood: Views of Gentrification From the Ground Up*, Philadelphia: Temple University Press.
10. Glass, R., 1964. "London: aspects of change", L. Lees, T. Slater and E. Wyly (eds.) (2010), *The Gentrification Reader*, London and New York: Routledge,
11. Ley, D., 1980. "Liberal ideology and the postindustrial city", *Annals of the Association of American Geographers*, 70:238-258.
12. Ley, D., 1986. "Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment", *Annals of the Association of American Geographers,* 76(4):521-535.
13. Newman, K. and Wyly, E., 2006. "The Right to

Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City", *Urban Studies*, 43(1):23-57.

14. Smith, N., 1979. "Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People", *Journal of the American Planning Association*, 45(4):538-548.
15. Sullivan, D. and Shaw, S., 2011. "Retail Gentrification and Race: The Case of Alberta Street in Portland, Oregon", *Urban Affairs Review*, 47(3):413-432.
16. Wang, S., 2011. "Commercial Gentrification and Entrepreneurial Governance in Shanghai: A Case Study of Taikang Road Creative Cluster", *Urban Policy and Research*, 29(4):363-380.
17. Yang, H., Song, J. and Choi, M., 2016. "Measuring the Externality Effects of Commercial Land Use on Residential Land Value: A Case Study of Seoul,"*Sustainability*, 8(5):432-436 (doi:10.3390/su8050432).
18. Zukin, S., Trujillo, V., Frase, P., Jackson, D., Recuber, T. and Walker, A., 2009. "New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City", *City and Community*, 8(1):47-64.

Date Received 2017-11-16
Date Reviewed 2017-12-13
Date Accepted 2017-12-13
Date Revised 2018-01-09
Final Received 2018-01-09