

논문

지방 광역시 도시재생사업 상업 젠트리피케이션 특성에 관한 연구*

A Study on the Characteristics of Commercial Gentrification of Urban
Regeneration Projects in Local Metropolitan City

송복섭**

Shong, Bokshub

Abstract

This study was intended to identify the actual cause and phenomenon of gentrification to commercial streets in local urban regeneration projects and to suggest countermeasures. By carrying out research focusing on commercial streets in areas where urban regeneration projects were promoted in local cities, the effect of policy promotion related to prevention of gentrification, one of the purposes of urban regeneration projects, was verified. As a result of analyzing the commercial street diagnostic indicators, the rate of change in the number of businesses, the rate of change in the number of workers, and the net population movement rate did not provide meaningful information related to gentrification, but the rate of change in the building deterioration and publicly announced market price showed gentrification in 13 urban regeneration project areas. It was confirmed that it can act as a factor that causes. As a result the characteristics of Daejeon-type gentrification leading to the proliferation of one-room houses due to the inflow of speculative capital, unlike the general aspects of gentrification such as rise in floating population and penetration of franchises, were analyzed. In the case of Daejeon, a regional peculiarity was found that the disorganized development of real estate was concentrated mainly in attractive spaces with a sense of place, resulting in the exodus of existing residents.

주 제 어: 젠트리피케이션, 도시재생, 진단지표, 상생협약, 지역활성화

Keyword: Gentrification, Urban Regeneration, Diagnostic Index, Win-win Agreement, Local Revitalization

* 이 논문은 2021년도 한밭대학교 교내학술연구비의 지원을 받았음

** 한밭대학교 건축학과 교수(주저자: bokshub@hanbat.ac.kr)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

2000년대 중반부터 사회적 쟁점으로 떠오른 젠트리피케이션 논의는 다양한 연구와 정책 과제를 쏟아내게 하였다. 임대료가 급격히 상승하며 임차인의 비자발적 퇴출 문제가 주목받으면서 젠트리피케이션을 측정하기 위한 연구들이 증가하였고(유민태 외, 2021), 2013년 ‘도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생법)’이 제정된 이후 전국 지자체 최우선 과제 중 하나가 도시재생이며, 정책당국은 젠트리피케이션 속도를 늦추거나 예방하려는 노력을 기울이고 있다(박근송, 2020). 2018년 계약갱신 청구기간을 5년에서 10년으로 늘리는 ‘상가건물 임대차보호법’이 개정되어 젠트리피케이션을 예방하는 발판을 마련하였으며, 지자체별로 ‘젠트리피케이션 방지 조례’를 제정하여 지역 상가를 보호하려고 애쓰고 있다. 2021년에는 ‘지역상권 상생 및 활성화에 관한 법률’이 제정되면서 젠트리피케이션 방지를 국가와 지자체의 책무로 규정하는 단계에 이르렀다.

각종 제도적 지원과 대책을 마련하고 있음에도 불구하고 서울을 비롯한 유명 상업가로는 그간의 노력에 따라 어느 정도 개선된 상황이나, 지방도시 상업가로는 젠트리피케이션과 관련하여 여전한 문제로 인식되고 있다.¹⁾ 특히 2019년 발생한 코로나19 상황이 대면상권 위축으로 이어져 젠트리피케이션 논란이 수그러든 듯 보이지만, 대면활동과 거래가 회복될 경우 또다시 지역사회문제로 부상할 것이 예상됨에 따라 지역상권 보호와 지속적인 활성화를 위해 젠트리피케이션 현상에 대한 실증적 조사와 분석을 기반으로 지방도시 상업가로 맞춤형 진단과 대책이 요구된다.

그간의 연구들은 주로 젠트리피케이션이 사회적인 문제로 주목을 받게 되는 서울 소재 유명 상업가로나 지방의 대표적 관광지를 중심으로 진행되었다. 상업지역의 젠트리피케이션 측정지표를 바탕으로 단계별 대응 정책을 제안하는 연구들은 전국단위 또는 광역단위에서 발생지역을 도출하고 도시관리 차원에서 대응방안을 제시하는 데 중점을 두고 있어 지역 단위의 실무자와 소상공인이 활용함에는 한계가 있었다(유민태 외, 2021). 국토연구원(2019)은 서울시 상권분석 시스템 데이터를 기반으로 ‘(창업 횟수 + 폐업 횟수) / 영업 점포수’를 젠트리피케이션 진단지표로 사용하였으나, 창업과 폐업의 이유가 젠트리피케이션이 아닐 가능성이 있으므로 정확한 진단지표로 판단하기 어려운 한계를 가진다. 업태 구성 변화는 젠트리피케이션 지역에서 비상업공간이 상업공간으로 변하면서 외식업종이 급격하게 증가하는(염지혜 외, 2014) 현상을 보이지만, 지방도시 상업가로서 업종 획일화는 드문 상황에 해당하기 때문에 이를 적용하는 것은 무리가 있다. 또한, 젠트리피케이션 현상을 직접 측정할 수 있는 지표는 임대료 변화이지만, 데이터 확보가 어렵다는 한계점도 존재한다(유민태 외, 2021). 임대료 변화를 잠재적으로 추론할 수 있는 지표로 공시지가가 사용되기도 하지만(건축도시공간연구소, 2018) 직접적 판단이

1) <https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2018080610044086035/> 머니투데이

가능한 지표보다는 참고자료 정도의 수준에 머무는 한계를 가진다.

따라서, 본 연구는 지방도시 상업가로의 실질적인 젠트리피케이션 원인과 현상을 규명하고 대응방안을 제시하고자 의도되었다. 국내 젠트리피케이션 연구가 수도권 지역에 집중되고 발생지역의 구, 동 단위 데이터를 분석하여 특성을 밝히는 연구가 대부분임(박근송, 2020)에 따라, 지방도시 도시재생사업이 추진된 지역의 상업가로를 중심으로 연구를 수행함으로써 활성화 사업추진 목적 중 하나인 젠트리피케이션 방지 관련 정책추진의 효과를 검증하고자 한다. 현황조사와 심층 면접조사를 통해 지방도시 젠트리피케이션 발생원인과 현황을 알아보고, 젠트리피케이션 부작용을 방지하고 관리하기 위한 효과적인 대응방안을 마련하기 위한 기초자료로 활용되고자 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

2013년 ‘도시재생법’이 제정된 이후 ‘도시재생활성화지역’을 지정하여 매년 10조 원씩 5년간 정부에 산을 투입하는 도시재생사업이 시행되고 있다. 이에 따라 2022년 11월 현재, 전국 533곳에서 도시재생사업이 운영되고 있으며, 대전시는 2016년 1곳, 2017년 4곳, 2018년 3곳, 2019년 2곳, 2020년 4곳, 2022년 2곳이 선정되어 총 16곳에서 사업이 수행되고 있다.

연구의 공간적 범위로는 2021년까지 도시재생사업 대상지로 선정된 대전시 13개 활성화지역의 대표 상업가로와 언론 보도 등을 통해 젠트리피케이션에 의한 비자발적 이주를 경험한 원도심 소재 업체를 대상으로 설정하였다. 대전이 광역시이기는 하나 수도권 또는 유명 관광지를 포함한 대도시 상업가로 특성보다는 중소도시 성격에 가깝다는 판단 아래 지방도시로 구분하여 연구의 대상으로 설정하였다. 2022년 선정된 2곳과 2020년 선정되었지만, 상업가로 특성이 미미한 한 곳은 대상에서 제외하였다. 시간적 범위로는 2021년 기준 연구를 수행하는 시점의 현황조사와 변화추이를 조사하기 위해 5년을 거슬러 2016년부터의 지표를 분석하였다.

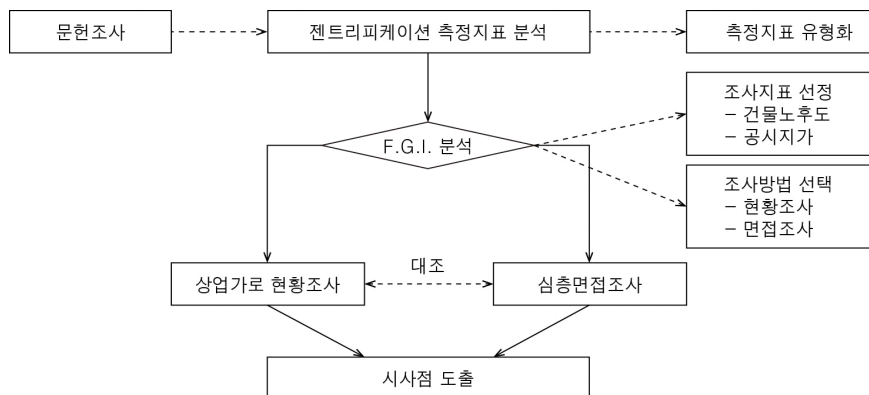


그림 1. 연구 흐름도

연구는 다음과 같은 순서로 진행하였다. 젠트리피케이션 측정지표 관련 기존 연구와 자료들을 조사하여 지표로 제안되거나 활용되고 있는 내용을 분석하였다. 측정지표를 부문별로 유형화하여 연구 대상으로 선정한 상업가로에 적용 가능한 지표로 잠정 분류한 다음, F.G.I. 분석을 수행하여 현황조사를 시행할 지표를 선택하였다. 그 결과, 자료 확보가 용이하고 연도별 비교가 가능한 이유로 건물노후도와 공시지가를 최종 현황조사를 위한 지표로 선정하였다. F.G.I. 분석은 도시재생지원센터 박사급 연구원 2인과 3인의 현장코디네이터가 수행하였다.

도시재생사업이 시행되고 있는 13개 지역 상업가로를 대상으로 측정지표별 현황을 조사하였다. 그 결과, 유의미한 지표인 건물노후도와 공시지가 조사만으로는 실제 젠트리피케이션이 일어났는지를 파악하기가 어렵다는 판단과, 언론기사로 확인된 지역 내 ‘상가 내몰림’ 사례가 도시재생사업 대상지와 일치하지 않음을 확인하고, 대전시에서 젠트리피케이션 논란으로 이전한 업체를 면접조사할 필요를 발견하였다. ‘상가 내몰림’ 업체를 대상으로 심층 면접조사를 실시하여 그 결과를 상업가로 현황조사와 대조함으로써 시사점을 도출하였다.

젠트리피케이션에 영향을 미치는 직접적인 지표는 임대료일 것이나, 구체적인 거래내용을 객관적으로 확인하기 어렵다는 한계가 있다. 젠트리피케이션을 측정하는 정량적인 분석은 확보 가능한 자료의 한정으로 선정지표에 한계가 있음에 따라 그동안 정성적인 분석은 많이 진행되지 못했다(심경미, 2018). 따라서 심층 면접조사가 좀 더 의미 있는 자료가 될 것이므로, 본 연구는 실제 젠트리피케이션에 의해 비자발적인 이주를 경험한 임차인을 대상으로 면접조사를 시행했다는 데 의미가 크다. 지역 내 대표적 유명상점은 어느 정도 임대료 상승을 감내할 수 있는 여건이 되는 것으로 추측됨에 따라 비자발적 이주를 견딜 수 있는 임계점 역할을 담당한다고 볼 수 있어 이를 대상으로 한 면접조사는 시사하는 바가 크다 할 것이다.

II. 이론적 고찰

1. 상업 젠트리피케이션 특성

Ruth Glass(1964)가 주거지에서 저소득층이 고소득 계층에 의해 대체되고 기존 원주민들이 비자발적으로 이주함으로써 해당 지역이 활성화되는 현상을 지칭하는 용어로 젠트리피케이션(Gentrification)을 사용한 이후, Hamnett(1984)와 Zukin(1987)에 의해 산업과 상업의 포괄적 영역으로 확장되었다(박근송, 2020). 이후, 젠트리피케이션은 관점과 이해하는 방식에 따라 개념이 변화하고 확장되어, 제한된 개념으로는 정의할 수도 없다는 주장으로까지 이어졌다(김희진, 2016).

‘상업 젠트리피케이션(commercial gentrification)’은 1990년대 이후에 나타난 현상으로 젠트리피케이션 개념 확장과 함께 전 세계적인 도시 과정으로 인식되고 있으며, 지나친 상업화로 기존 주민이

퇴출당하고 지역의 정체성이 상실되는 문제를 초래함에 따라 세계적으로 사회적 논쟁거리가 되고 있다(심경미, 2018). 상업 젠트리피케이션의 특징으로서 나타나는 사회적 이슈로는 사회경제적 약자의 비자발적 이주 발생, 생활권 변화와 다양성 감소, 공공의 재원지원 투입에 의한 젠트리피케이션 발생, 장기적 관점에서 도시 경쟁력 상실 등으로 요약된다(송지은 외, 2016). 2000년대 중반 국내에 등장한 젠트리피케이션 개념은 ‘지역의 활성화로 인해 지가, 임대료 등이 상승하면서 비싼 월세를 감당할 수 없는 원주민 등이 다른 곳으로 밀려나는 현상’만을 일컫는 부정적인 의미로 사용됨에 따라 ‘등지 내몰림’ 현상이라고도 불린다.

하지만 젠트리피케이션은 ‘양날의 칼’처럼 도시에 긍정적 영향과 부정적 영향을 동시에 끼침에 따라(Hamnett, 2003) 도시재생 관점에서 젠트리피케이션을 어떻게 바라보고 대처하는 것이 바람직한지 진단과 처방의 시각에서 살펴볼 필요가 있고(박태원, 2015), 부정적 영향이 발생하지 않도록 선제적 대응 정책을 추진해야 한다(심경미, 2018). 게다가 민간부문이 주도하여 젠트리피케이션이 발생한 서울과 달리 상대적으로 상업수요가 낮은 지방도시에서는 공공주도의 도시재생사업 시행이 젠트리피케이션으로 이어질 가능성이 높다(경상일보, 2016)라는 지적에 따라, 실제 도시재생사업이 벌어지고 있는 상업가로에 대한 면밀한 분석이 필요하다.

상업가로 젠트리피케이션의 특징은 강제적인 이주문제와 함께 상점이 획일화되며, 지역의 정체성을 잃게 되는 일련의 과정이지만(박태원, 2016), 일정 정도 진행단계를 거친다. 송지은(2016)은 낙후 또는 임대료가 저렴한 도심 주거지역에 상점과 공방 등이 입점하면서 독특한 분위기로 활성화되다가, 임대료가 상승함에 따라 기존 상공인과 문화예술인이 대기업 프랜차이즈 업종 등으로 교체되어 업종 단순화와 다양성 감소로 이어지고, 높은 임대료로 인해 공실률의 지속적인 증가와 상권 위축으로 이어지는 3단계 특성을 주장했다. 심경미(2018)는 지역에 대한 내외부인의 관심이 나타나기 시작하는 단계를 거쳐 창의적이고 감각적인 상점이 늘어나면서 상권이 활성화함에 따라 미디어 노출, 방문객, 임대료, 매출액 등이 모두 상승하는 긍정적 3단계를 지나면, 지나친 상업화로 임차인의 손바람, 주거환경 악화, 지역특성 감소 시기를 거쳐 상점 폐업과 지역이 쇠퇴하는 부정적 2단계를 주장하였다. 서울시(2016)는 관련 정책적용을 전제로 젠트리피케이션의 구체적 진행과정을 8단계로 정리하였다. 젠트리피케이션 진행단계 설정은 부정적인 영향을 최소화하기 위한 개입이 필요한 시점을 특정하기 위해 검토되어야 하며, 이때 적절한 의사결정을 위해 필요한 것이 실제 현황조사에 근거한 정확한 진단이다.

2. 젠트리피케이션 발생요인 및 진단 관련 연구

상업 젠트리피케이션이 특정 요인에 의한 결과로 판단하기가 어려운 만큼 특정 지표들이 젠트리피케이션을 진단하고 평가하기 위한 객관적 지표가 될 수 있는지를 판단하기는 쉽지 않다. 그럼에도 불구하고 젠트리피케이션을 객관적 지표를 통해 관리하려는 노력은 정책적 연구와 학술적 접근으로부터 많은 시도가 있었다. SNS 등 정보 분석연구(허자연 외, 2014, 강현우 외, 2018)와, 임대료 및 토지이용 변화를 통한 연구(건축도시공간연구소, 2018; 한국부동산원, 2018; 국토연구원, 2019), 업태구성 변화를

통한 연구(염지혜, 2014; 이인성, 2013; 윤운채, 2016; 이기훈, 2018), 장소특성 변화 연구(국토연구원, 2013; 박태원, 2020) 등이 있다.

한편, 계량화된 진단지표를 바탕으로 젠트리피케이션을 진단하려는 시도들도 있었다. 국토연구원(2018)은 인구, 매출액, 임대료, 창·폐업 횟수, 평균 영업기간, 프랜차이즈 업체수, 유동인구를, 한국부동산원(2021)은 인구, 가구, 고용, 업종, 지가, 임대료를, 건축도시공간연구소(2018)는 핵심지표로 임대료, 매출액, 부동산가격, 유동인구, 외부유입인구, 업종변화, 창·폐업률을, 보조지표로 공시지가, 부동산거래량, SNS노출빈도, 거주인구, 부재지주, 신축, 증·개축·대수선, 리모델링, 합필을 선정하여 진단지표로 사용하였다.

표 1. 상업가로 젠트리피케이션 측정지표 관련 선행연구 분석

연구자	연구제목	대상지	측정지표
국토연구원(2016)	도심의 상업적 젠트리피케이션 대응 방안 연구	서울 서촌, 대구 김광석길	SNS ‘뜨는지역’ 검색 추이, 임대료 변화, 공실률, 업종 연도별 변화, 인구 및 사업체수 증감분석, 프랜차이즈 및 카페 비율
건축도시공간연구소(2018)	상업적 젠트리피케이션 진단체계 연구: 근린재생형 도시재생사업을 중심으로	선행연구, 성동구	핵심지표(임대료, 매출액, 부동산가격, 유동인구, 외부유입인구, 업종변화, 창폐업률), 보조지표(공시지가, 부동산거래량, SNS노출빈도, 거주인구, 부재지주, 신축, 증·개축·대수선, 리모델링, 합필)
국토연구원(2018)	도시경제기반형 젠트리피케이션 지표개발 및 활용방안 연구	서울시	인구 증가율, 가구 평균소득 증가율, 임대료 증가율, 창폐업 횟수, 평균 영업기간, 프랜차이즈 업체 수, 유동인구 증가율
한국부동산원(2021)	공간분석을 통한 젠트리피케이션 모니터링시스템 연구	서울시	인구, 가구, 고용, 업종, 지가, 임대료
양승호(2017)	젠트리피케이션 체감지표 선정에 관한 연구	경리단길, 가로수길, 홍대, 성수동	임대료 변화, 업종 변화, 가로경관 변화, 유동인구 변화
유민태 외(2021)	상업 젠트리피케이션 체감지표 선정 연구	선행연구	온라인관심도, SNS감성분석, SNS키워드분석, 유동인구증감률, F&B매출건수변동률, 외지인방문소비비율, 임대료변화, 개업폐업비율, 공실률변화, F&B업종비율, 프랜차이즈업태비율, 점포 운영기간, 합필및신축건수, 토지및건물소유주변동, 용도변경건수, 문화시설, 가로경관변화, 리모델링건수
박근송 외(2020)	전국 상업 젠트리피케이션 발생요인 분석	전국 39개 젠트리피케이션 발생지역	인구수, 공시지가변동률, 평균생애주기, 폐업률, 업업음식점수, 폐업음식점수, 개업음식점면적, 폐업음식점면적, 일반음식점비율, 제과점비율, 문화시설수, 1종근생비율, 2종근생비율, 평균 지하층수, 평균건물연령
성동구(2016)	지역 빅데이터 구축과 GIS 분석을 통한 젠트리피케이션 방지방안 연구용역	성동구 서울숲길, 방송대길, 상원길	공시지가 상승률, 식음 상관변화, 식음 업종 점포수 추이, 대중교통 이용객 증감률, 임대료, 대기업브랜드 진입, SNS데이터 키워드 분석, 텍스트마이닝 분석

학계에서는 F.G.I. 연구를 통해 진단지표간의 위계와 중요도를 정하는 연구도 수행되었다. 양승호(2017)는 선행연구 검토를 통해 도출된 49개 변수를 대상으로 전문가 F.G.I.로 21개 최종예비변수를 선정한 다음, A.H.P.로 가중치를 적용하여 최종 체감지표로 임대료 변화, 업종 변화, 가로경관 변화, 유동인구 변화가 주요 측정지표가 될 수 있음을 시사하였다(심경미, 2018). 유민태 외(2021)는 선행연구 분석을 통해 확보한 객관적·정량적으로 측정 가능한 젠트리피케이션 체감지표를 F.G.I.를 통해 6개의 대항목과 각 세부지표 3개로 구성된 18개 최종지표를 도출하고 계층분석기법을 사용하여 중요도를 비교 분석하는 연구를 수행하였다. 박근송 외(2020)는 전국 39개 젠트리피케이션 발생지역을 대상으로 인구생태적 요인, 정치경제적 요인, 사회문화적 요인, 건축물 및 건물용도 요인으로 구분된 15개 지표를 도출한 다음 수도권과 비수도권으로 나누어 회귀분석을 시행한 결과 젠트리피케이션 발생 요인이 다음을 확인하였다.

상업 젠트리피케이션 진단에 가장 핵심적인 지표 중 하나가 임대료와 매출액임에도 불구하고 이를 파악하는 것은 매우 어려운 상황임에 따라 대부분의 연구와 조사는 표준지 공시지가를 주요지표로 선정하여 활용하고 있으며, 임대료의 경우 한국감정원에서 분기별로 제공하는 ‘상업용부동산 임대동향조사’ 자료를 제공하지만 전국 일부 주요상권만을 대상으로 하고 있어 필지나 구역별 임대료 동향파악은 사실상 어렵다(심경미, 2018). 따라서 전수조사보다는 젠트리피케이션으로 인해 비자발적으로 이주한 점포 임차인을 대상으로 심층 면접조사를 실시하는 것이 현실적으로 타당하고 효율적이라는 사실을 유추할 수 있다.

Ⅲ. 현황조사

1. 조사개요

대전시에서 진행하고 있는 13개 도시재생사업지역을 대상으로 현황을 조사하였다. 분석을 위한 자료는 국토교통부에서 운영하는 <https://www.city.go.kr> ‘도시재생종합정보체계’ 도시재생 분석지표 개방데이터 중 젠트리피케이션 부작용 진단과 관련한 지표를 발췌하여, 건물노후도, 공시지가 변동률, 사업체수 증감률, 종사자수 증감률, 인구순이동률을 분석대상으로 선정하였다. 공실률, 임대료 변화추이, 매출액 변화추이, 유동인구 변화추이 등도 분석대상으로 상정할 수 있지만, 데이터 확보의 어려움과 일정 기간 중단연구가 필요한 이유로 검토대상에서 제외하였다.

상업지역 젠트리피케이션이 가로를 중심으로 발생함에 따라 13개 도시재생사업지 내 중심상업가로를 대상으로 관련 지표를 분석하여 젠트리피케이션 부작용 발생 현황을 조사하였다. 젠트리피케이션 측정지표 중 건물노후도와 공시지가 변동률은 각각의 가로에 대한 전수조사를 시행한 반면, 사업체수 증감률, 종사자수 증감률, 인구순이동률은 ‘도시재생종합정보체계’ 데이터가 행정동 단위로 제공됨에 따라 자치구 동 단위로 분석하였다. 공시지가는 자료 확보가 상대적으로 용이한 반면, 년 단위로 자료가

구축되어 있어 젠트리피케이션의 즉지적 대응에는 한계를 가짐에도 불구하고 젠트리피케이션의 유용한 지표로 사용된다(심경미, 2018).

지역	사업명	사업기간	도시재생유형	대전시 젠트리피케이션 측정지표	
동구	① 대전역 마을 D-project, 활력회복·희망복원	2021~2025	중심시가지형	건축물 노후도	물리적 지표
	② 가오 새뫼알 살리기	2018~2021	주거지원형	공실률	
	③ 대동하늘마을 도시재생뉴딜사업	2019~2021	우리동네살리기	공시지가 변동률	경제적 지표
	④ 숲과 목재문화의 조화, 공동체 문화 중심지 낭월 포레스트 Valley	2021~2024	일반근린형	사업체수 증감률	
⑤ 대전의 중심, 중촌(中村) 주민중심으로 재생 날개 짓	2018~2021	일반근린형	중사자수 증감률		
⑥ 버들잎 공동체의 뿌리 깊은 마을 만들기	2020~2023	일반근린형	임대료 변화추이		
동구/중구	⑦ 원도심 쇠퇴의 상징에서 희망의 공간으로	2016~2022	경제기반형	매출액 변화추이	사회적 지표
서구	⑧ 도란도란 행복이 꽃피는 도솔마을	2019~2022	주거지원형	인구순이동률 (선임전출)	
	⑨ 살기 좋은 도마실, 기분 좋은 마실길	2020~2023	일반근린형	유동인구 변화추이	
	⑩ 수뭇들의 어울림 함께 그리는 숲	2021~2024	일반근린형		
대덕구	⑪ 지역 활성화의 새어울음 여는 신탄진 상권활력 UP 프로젝트	2018~2022	중심시가지형		
	⑫ '복적복적' 오정&한남 청춘 스트리트	2019~2022	일반근린형		
유성구	⑬ 어은동 일별 공유플랫폼(Bees Share Platform)	2018~2020	우리동네살리기		

그림 2. 대전시 도시재생사업지와 분석 젠트리피케이션 측정지표

2 대전시 행정동 단위 젠트리피케이션 측정지표 분석

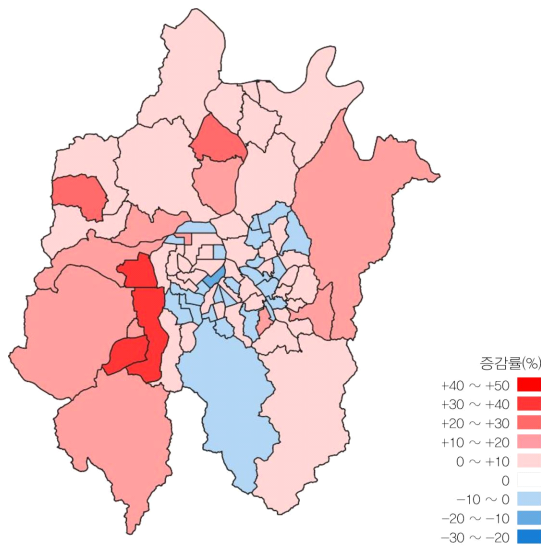


그림 3. 대전시 사업체수 증감률

표 2. 대전시 사업체수 증감률

자치구	평균(%)	순위	최고증가 행정동 순		최저증가 행정동 순	
동구	3.60	3	관저2동(서구)	38.96	용문동(서구)	-12.48
중구	1.60	5	원신흥동(유성구)	31.82	신인동(동구)	-8.95
서구	5.96	2	가수원동(서구)	30.62	법1동(대덕구)	-5.00
대덕구	1.85	4	노은3동(유성구)	22.32	도마2동(서구)	-4.45
유성구	14.58	1	관평동(유성구)	31.82	만년동(서구)	-4.12

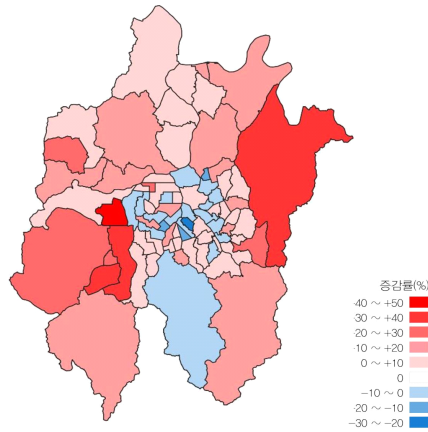


그림 4. 대전시 종사자수 증감률

표 3. 대전시 종사자수 증감률

자치구	평균	순위	최고증가 행정동 순		최저증가 행정동 순	
동구	5.96	3	원신흥동(유성구)	46.61	목동(중구)	-20.35
중구	1.76	5	관저2동(서구)	39.58	오류동(중구)	-13.40
서구	6.39	2	대청동(동구)	31.96	중앙동(중구)	-8.92
대덕구	5.91	4	가수원동(서구)	31.21	삼성동(동구)	-6.66
유성구	15.57	1	노은3동(유성구)	27.83	신인동(동구)	-6.45

대전시 종사자수는 2016년 대비 2021까지 유성구가 평균 15.6%로 가장 많이 증가한 반면, 중구가 1.8%로 가장 적게 증가하여 사업체수와 같은 분포를 보였다. 종사자수 증가율은 유성구, 서구에서 상대적으로 증가세를 기록했고, 동구, 중구, 대덕구에서 낮은 증가율을 보였다.

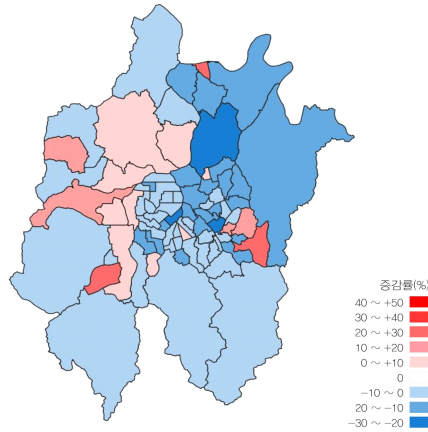


그림 5. 대전시 인구순이동률

표 4. 대전시 인구순이동률

자치구	평균	순위	최고증가 행정동 순		최저증가 행정동 순	
동구	-5.33	2	관저2동(서구)	28.07	중앙동(중구)	-25.36
중구	-7.62	4	석봉동(대덕구)	27.09	회덕동(대덕구)	-22.38
서구	-5.41	3	판암1동(동구)	24.52	용문동(서구)	-20.08
대덕구	-8.79	5	온천1동(유성구)	14.76	중촌동(중구)	-15.38
유성구	1.71	1	오류동(중구)	5.73	구죽동(유성구)	-7.59

대전시 인구순이동률은 2016년 대비 2021년까지 전체적인 감소세 추세에서 유성구가 평균 1.7%로 미미하게 증가한 반면, 대덕구가 -8.8%로 가장 많이 감소하였다. 전체적인 감소세 추세에서 신규 주거지 공급 일부 행정동에서 인구수 증가율이 확인되었다. 인구순이동률 증가세를 보이는 일반적인 젠트리피케이션과 달리 대전의 경우 젠트리피케이션 징후와는 상관없이 일부 행정동을 제외한 대부분 지역에서 인구가 감소하였다. 결국, 사업체수 증감률, 종사자수 증감률, 인구순이동률은 젠트리피케이션 관련 본 연구에서 유의미한 정보를 제공하지 못하였다.

3. 도시재생사업지 중심 상업가로 분석

① ‘대전역마을 D-project, 활력회복·희망복원’(동구 정동 일원)

동구 정동에 위치하는 대상지는 2017년 ‘중심시가지형’ 도시재생사업 선정지구로, 분석대상 거리는 한의약 및 인쇄 관련 사업체가 주를 이루며 도시재생활성화사업 ‘특화거리 가로환경 정비’가 예정되어 있다. 거리 양쪽으로 52개 건물이 위치하며 1층의 경우 약 20% 공실률이 확인된다.



그림 6. 동구 정동 건물노후도

건물노후도는 30년 이상 된 건물이 86.5%에 이르고, 50년 이상인 건물은 23.1%에 해당함에 따라 안전과 경관을 위해서도 리모델링 수요가 높은 거리이다. 2016년부터 5년간 공시지가 변화가 10% 이하로 조사되었으나 부동산 거래가 거의 일어나지 않음에 따른 결과로 해석되고, 도시재생사업지구 지정 후 임대매물이 사라지고 거래 호가가 올라가고 있지만, 젠트리피케이션에 의해 ‘상가 내몰림’ 현상이 발생한 사례는 보고되지 않았다.



그림 7. 동구 정동 공시지가

② ‘가오 새텃말 살리기’(동구 가오동)

동구 가오동에 위치하고 2017년 ‘주거지지원형’ 도시재생사업으로 선정되었으며, 분석대상 거리는 사업지 중심을 유선형 동서 방향으로 관통하는 중심가로이다. 376m 거리 양쪽으로 30개 건물이 위치한다.



그림 8. 동구 가오동 건물노후도

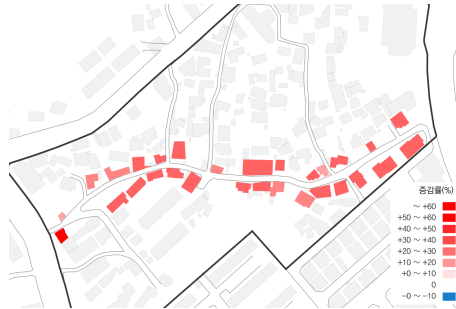


그림 9. 동구 가오동 공시지가

건물노후도는 30년 이상 된 건물이 50%에 이르고, 소규모 주택정비, 골목길 정비사업 시행 등으로 비교적 최근에 지어진 건물의 비율이 30%에 해당하며, 2016년부터 5년간 공시지가 변화가 평균 35.7% 증가세를 보이지만, 젠트리피케이션의 징후는 뚜렷하지 않다.

③ ‘대동 하늘마을’(동구 대동)

동구 대동에 위치하는 대상지는 2018년 ‘우리동네살리기’ 사업에 선정되었으며, 분석대상 거리는 대상지 중심을 남북 방향으로 관통하는 가로이다. 232m 거리 양쪽으로 27개 건물이 위치하며 대동 하늘공원과 연계한 문화예술촌 조성 및 주거환경 정비사업으로 지역 활성화 차원의 복합문화공간이 생겨나 임대료 상승이 우려되는 지역이다.

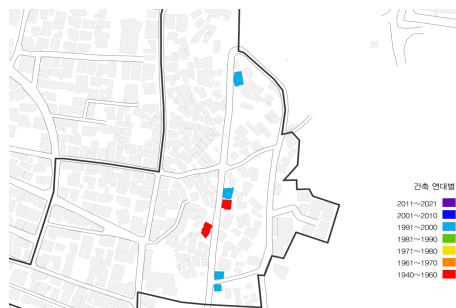


그림 10. 동구 대동 건물노후도

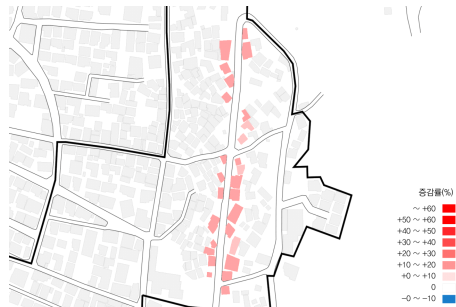


그림 11. 동구 대동 공시지가

건축연도 확인 결과 6개 건물만 지표를 수집할 수 있었으며, 현황조사를 통해 건축물 대부분이 매우 낡은 것을 확인할 수 있었다. 2018년부터 3년간 공시지가 변화가 평균 14.4% 증가율을 보이고 1년간 평균증가율이 5% 미만으로 나타나 뚜렷한 젠트리피케이션 징후가 나타나지 않은 것을 유추할 수 있다.

④ ‘숲과 목재문화의 조화, 공동체 문화 중심지 낭월 포레스트 Valley’(동구 낭월동)

동구 낭월동에 있는 대상지는 2020년 ‘일반근린형’ 도시재생사업으로 선정되었으며, 분석대상 거리는 경계부 가로변에 맞닿아 있는 상업거리이다. 573m 거리 한쪽으로 21개 건물이 위치하며 상가활성화 사업으로 가로 및 입면정비를 위한 ‘목재문화거리 조성사업’이 예정되어 있다.

30년 이상 된 건물이 66%에 달함에 따라 대부분 건물이 노후하여 가로정비가 필요한 거리로 판단된다. 2020년부터 1년간 공시지가가 평균 9.5%로 높은 증가율을 보이며, 현재 사업 초기 단계로서 향후 젠트리피케이션 발생 가능성이 큰 곳으로 여겨진다.



그림 12. 동구 낭월동 건물노후도



그림 13. 동구 낭월동 공시지가

⑤ ‘대전의 중심, 중촌(中村) 주민중심으로 재생 날개 짓’(중구 중촌동)

중구 중촌동에 위치하며 2017년 ‘일반근린형’ 도시재생사업으로 선정되었다. 분석대상 거리는 사업지 중심을 남동·북서 방향으로 관통하는 상업가로이다. 235m 거리 양쪽으로 31개 건물이 위치하며 상가활성화 사업으로 파사드 및 간판정비를 위한 ‘맞춤패션 특화거리 조성’이 이루어졌다.



그림 14. 중구 중촌동 건물노후도

30년 이상 된 건물이 35%에 이르고, 그 외는 대부분 2000년 이후에 지어진 건물이다. 2017년부터 4년간 공시지가 변화가 평균 18.8% 증가율을 보이고 연평균 4.7%에 해당하여 사업기간 이후 상황에 대한 지속적인 모니터링이 필요해 보인다.

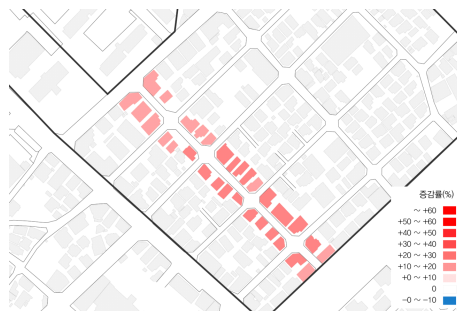


그림 15. 중구 중촌동 공시지가

⑥ ‘버들잎 공동체의 뿌리 깊은 마을 만들기’(중구 유천동)

중구 유천동에 위치하는 대상지는 2019년 ‘일반근린형’ 도시재생사업으로 선정되었으며, 분석대상 거리는 사업대상지 중심을 동서 방향으로 관통하는 상업가로이다. 490m 거리 양쪽으로 52개 건물이 위치하며 유천동 전통시장을 중심으로 노후 건축물 비율이 증가하고 있다.



그림 16. 중구 유천동 건물노후도



그림 17. 중구 유천동 공시지가

건물노후도는 30년 이상 된 건물이 73%에 이르고, 대부분 1980년대에 지어진 건물들이어서 리모델링 수요가 높은 거리로 여겨진다. 2019년부터 2년간 공시지가 변화가 평균 10.5% 증가율을 보임에 따라 도시재생사업으로 인해 젠트리피케이션이 발생할 수 있는 지역으로 보인다.

⑦ ‘원도심 쇠퇴의 상징에서 희망의 공간으로’(중구/동구)

중구와 동구에 걸쳐 위치하는 대상지는 2016년 ‘경제기반형’ 도시재생사업으로 선정되었으며, 분석대상 거리는 대전역에서 (구)충남도청까지를 연결하는 중심가로이다. 1,046m 거리 양쪽으로 86개 건물이 위치한다.



그림 18. 중구/동구 건물노후도

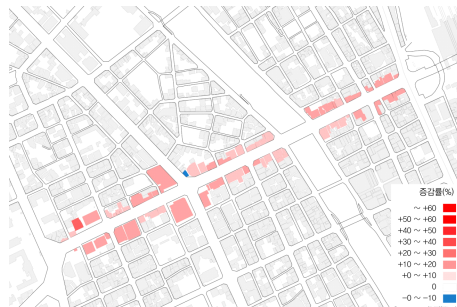


그림 19. 중구/동구 공시지가

건물노후도는 30년 이상 된 건물이 52%에 이르고, 50년 이상 된 건물이 22%에 해당함에 도시재생 수요가 높은 거리이다. 2015년부터 6년간 공시지가 변화가 평균 8.8% 증가율을 보이지만, 이 거리에서 젠트리피케이션에 의한 ‘상가 내몰림’ 현상은 보고되지 않고 있다. 오히려 대상지를 포함한 이 지역이 대전의 대표적 원도심으로 여겨짐에 따라 대전시와 자치구 차원의 원도심을 살리기 위한 다양한 사업이 시행되어 임대료가 상승하는 등의 변화요인으로 작용하였다. 이 지역은 대전에서 젠트리피케이션 현상이 확연한 지역으로 꼽힌다.

⑧ ‘도란도란 행복이 꽃피는 도솔마을’(서구 도마2동)

서구 도마2동에 위치하는 이 지역은 2018년 ‘주거지원형’ 도시재생사업으로 선정되었으며, 분석 거리는 사업대상지 중심을 동서 방향으로 관통한다. 295m 거리 양쪽으로 36개 건물이 자리하며, 노후 주거지 개선, 생활기반시설 확충, 골목길 정비 등 사업이 시행되어 공시지가 증가율 폭이 높은 편에 속한다.



그림 20. 서구 도마2동 건물노후도

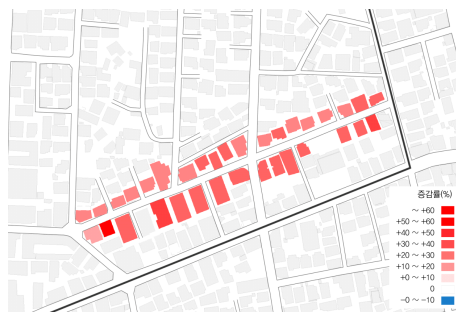


그림 21. 서구 도마2동 공시지가

30년 이상 된 건물이 27%에 이르고 2000년대 이후에 지어진 건물이 44%나 된다. 2018년부터 3년간 공시지가 변화가 평균 34.5% 증가율을 보이고 연간 5.7% 증가 추이를 나타내지만, 주거비용이 높기 때문에 상업 젠트리피케이션 징후가 나타날 가능성은 드물다.

⑨ ‘살기 좋은 도마실, 기분 좋은 마실길’(서구 도마1동)

서구 도마1동에 위치하는 대상지는 2019년 ‘일반근린형’ 도시재생사업으로 선정되었으며, 분석대상 거리는 사업지 중심을 동서 방향으로 관통하는 중심가로이다. 395m 거리 양쪽으로 53개 건물이 위치하며,

‘도마큰시장’을 중심으로 근린상권 가로환경개선 사업이 시행되었다.



그림 22. 서구 도마1동 건물노후도

30년 이상 된 건물이 66%에 이르고, 대부분 1980년대를 전후해 건축된 지역으로 도시재생 수요가 높은 거리이다. 2019년부터 2년 간 공시지가 변화가 평균 23.9% 증가율을 보이며, 평균 연간 11.9%의 가파른 증가 추이를 따라 젠트리피케이션 발생이 예상된다.

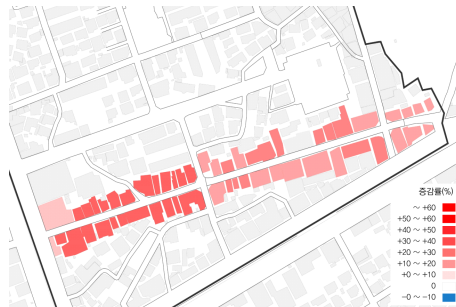


그림 23. 서구 도마1동 공시지가

⑩ ‘수릿들의 어울림 함께 그리는 숲’(서구 정림동)

서구 정림동에 위치하는 대상지는 2020년 ‘일반근린형’ 도시재생사업으로 선정되었으며, 분석대상 거리는 사업대상지 중심을 남북 방향으로 관통하는 중심가로이다. 452m 거리 양쪽으로 46개 건물이 위치하며, 중심가로 기준으로 상가 리모델링을 지원하고 상생협력상가를 조성할 예정이며 가파른 공시지가 증가로 젠트리피케이션 징후가 예상된다.



그림 24. 서구 정림동 건물노후도



그림 25. 서구 정림동 공시지가

30년 이상 된 건물이 15%에 이르고 2000년대 전후로 지어진 건물들이 대부분이지만 상업가로 환경정비가 필요한 지역으로 평가된다. 2020년부터 1년간 공시지가 변화가 평균 9.8% 가파른 증가율을 보고 있어 젠트리피케이션 발생 가능성이 있다.

⑪ '지역 활성화의 새여울을 여는 신탄진 상권활력 UP 프로젝트'(대덕구 신탄진동)

대덕구 신탄진동에 위치하는 대상지는 2017년 '중심시가지형' 도시재생사업으로 선정되었으며, 분석대상 거리는 사업지 중심을 남북 방향으로 관통하는 중심가로이다. 442m 거리 양쪽으로 39개 건물이 위치하며, 역세권 상업가로 환경정비와 주요 가로 및 역전광장 정비로 인해 이후 사업 진행과정에서 젠트리피케이션이 나타날 수 있다고 평가한다.



그림 26. 대덕구 신탄진동 건물노후도



그림 27. 대덕구 신탄진동 공시지가

30년 이상 된 건물이 4%에 이르고 2000년대 전후로 지어진 건물들이 대부분을 차지하고 있다. 2017년부터 4년간 공시지가 변화가 평균 20.3% 증가율을 보여 연평균 증가율은 5%로 뚜렷한 젠트리피케이션 징후를 포착하기는 쉽지 않다.

⑫ '북적북적 오정&한남 청춘 스트리트'(대덕구 오정동)

대덕구 오정동에 위치하는 대상지는 2018년 '일반근린형' 도시재생사업으로 선정되었으며, 분석대상 거리는 나비 모양의 우측 날개 부분의 핵심도로인 교차로를 관통하는 중심가로이다. 485m 거리 양쪽으로 44개 건물이 위치하며, 한남대와 함께하는 문화적 도시재생사업과 가로경관 개선사업이 진행 중이다.



그림 28. 대덕구 오정동 건물노후도



그림 29. 대덕구 오정동 공시지가

30년 이상 된 건물이 9% 정도이고 비교적 최근에 지어진 건물들이 대부분을 차지하고 있다. 2018년부터 3년간 공시지가 변화가 평균 20% 가까운 증가율을 보이며 연평균 증가율은 6.6%로 젠트리피케이션 징후가 예상된다.

⑬ '어은동 일별 공유플랫폼(Bees Share Platform)'(유성구 어은동)

유성구 어은동에 위치하는 이 지역은 2017년 '우리동네살리기' 사업으로 선정되었으며, 분석대상 거리는 사업지를 남서·북동 방향으로 관통하는 중심가로이다. 333m 거리 양쪽으로 34개 건물이 위치하고 가로 특성별 골목길 보행환경 개선이 이루어지고 있다.



그림 30. 유성구 어은동 건물노후도

30년 이상 지난 건물이 없으며 모두 1990년 이후에 지어진 건물들이다. 2016년부터 4년간 공시지가 변화가 평균 36.1%의 가파른 증가율을 보이며, 연평균 증가율도 9%에 달하는 등 젠트리피케이션 가능성이 큰 것으로 평가된다.



그림 31. 유성구 어은동 공시지가

IV. 심층 면접조사

1. 조사개요

SNS가 젠트리피케이션의 속도 상승과 전파에 상당한 영향을 주고 있기 때문에 특정 지역과 공간이 블로그에 언급되는 정도는 해당 주제가 어느 정도 주목받고 있는지를 살펴보는 지표가 될 수 있음(송지은, 2016)과 마찬가지로, 언론에서 언급된 등지내몰림에 의해 비자발적 이주가 일어난 점포의 임차인을 대상으로 한 심층 면접조사는 즉각적인 젠트리피케이션 상황을 파악하는데 결정적인 정보를 제공한다.

대전시 대흥동과 은행동에 있는 원도심 상업지역은 활성화되면서 지가, 임대료의 급등과 무분별한 원룸 건축으로 인해 문화·예술인, 영세자영업자 등이 외부지역으로 내몰리는 젠트리피케이션 현상이 발생하여 지역 언론과 시민단체로부터 주목을 받는 곳이다. 원도심 상업지역은 젠트리피케이션 현상이

목격되고 있음에도 불구하고 13개 도시재생 활성화지역에 포함되지 않음에 따라, 이 지역에 대한 심층 인터뷰 조사를 진행하였다.

언론을 통해 젠트리피케이션으로 언급된 ‘소산원’, ‘다다르다’, ‘북카페 이데’, ‘꼬씨꼬씨’, ‘앙뜨르뽀’를 대상으로 2016년부터 발생한 ‘상가 내몰림’ 사례를 2021년 8월부터 10월 사이 인터뷰 조사를 시행하였다. 기사를 통해 언급되었음에도 인터뷰에 응하지 않은 ‘구석으로부터’와 ‘원도심레츠’는 조사대상에서 제외하였다.

표 5. 대전시 원도심 상업지역 젠트리피케이션 인터뷰 조사 개요

업체명	주소	인터뷰 일시
소산원	대전광역시 중구 보문산공원로 524	2021.08.19(목)
다다르다(前 도시여행자)	대전광역시 중구 중교로73번길6 1층	2021.08.21(토)
북카페 이데(現 월간토마토)	대전광역시 동구 대전천동로574 2층	2021.08.26(목)
꼬씨꼬씨(前 문화공간주차)	대전광역시 중구 중교로29-2	2021.08.26(목)
앙뜨르뽀(前 프랑스문화원 대흥동 분원)	대전광역시 중구 대전천서로 201	2021.10.20(수)
구석으로부터(前 산호여인숙)	대전광역시 동구 중앙로203번길88-1 2층	
원도심레츠	대전광역시 동구 중앙로203번길86	

2. 조사내용

① ‘소산원’

표 6. 소산원 인터뷰 조사내용

젠트리피케이션 시점	(구)상호명	소산원			
	주소	대전시 중구 대흥동 468-1			
	업종	음식점 > 카페			
	시설용도	카페			
	시설규모	330㎡			
	개·폐점 원인	2004년	대덕구 개업		
		2007년	대흥동 이전		
		2018년	건물주 소송과 패소 후 퇴거		
	임대료	2011년	개점시	보증금 1,000만원	월70만원
		2016년	-	보증금 1,000만원	월100만원
2018년		폐점시	보증금 1,000만원	월120만원	
현재	상호명	소산원			
	주소	대전시 중구 보문산공원로 524			
	업종	음식점 > 카페			
	시설용도	카페			
	개점시기	2019년	이전 개업		

소산원 건물은 임대인이 네 번 바뀌었는데, 첫 번째와 두 번째 임대인은 임대료를 올리지 않았으나, 세 번째 임대인이 건물 리모델링을 위해 공사기간 동안 다른 지역으로 이전했다가, 네 번째 임대인으로 바뀌면서 퇴거를 요청받았다. 세 번째 임대인이 이사 조건으로 권리금 5,000만원을 제시했을 때에도 거절했는데, 네 번째 임대인은 권리금도 못 주겠다고 변호사를 선임해 소송한 상태이고, 이사비용 1,000만원을 요청하였으나 500만원을 응답했다고 한다.²⁾

② ‘다다르다’

표 7. 다다르다 인터뷰 조사내용

젠트리피케이션 당시	(구)상호명	도시여행자			
	주소	대흥동 480-3 1층			
	업종	휴게음식점/ 소매서점			
	시설용도	카페/ 서점			
	개·폐점 원인	2011년	문화생태계 조성목적 개소		
		2016년	재건축 퇴거명령		
		2018년	폐점		
임대료	2011년	개점시	보증금 500만원	월 25만원	
	2018년	폐점시	보증금 3,000만원	월 99만원	
	임대인제안	협의결렬	보증금 3,000만원	월 143만원	
현재	상호명	다다르다			
	주소	은행동 164-3 1, 2층			
	업종	휴게음식점/ 소매서점			
	시설용도	카페/ 서점			
	개점시기	2019년	재건축으로 인한 이전 개업		

2011년 11월 대흥동에 ‘도시여행자’를 열어 운영하던 중, 2016년 하반기 건물주로부터 내용증명을 통해 2018년 8월 재건축을 위한 퇴거명령을 받았는데, 같은 건물 17개 임차인이 동시에 퇴거당했다고 한다. 개업 대상지로 원도심을 택한 이유가 저렴한 임대료였는데, 개점 당시 보증금 500만 원에 월세 25만 원이었으나, 2014년 3월 보증금 1,000만원에 월 30만원에 임차하였으며, 폐점시는 보증금 3,000만원에 월 99만원이었다.³⁾

2) 소산원 업주 인터뷰(2021.08.19.)

3) 다다르다 업주 인터뷰(2021.08.21.)

③ ‘북카페 이데’

표 8. 북카페‘이데’ 인터뷰 조사

젠트리피케이션 당시	(구)상호명	월간 토마토		
	주소	대전 대흥동 185-11/대흥동 178-2번지		
	업종	휴게음식점/ 소매서점		
	시설용도	카페/ 서점		
	시설규모	00평(000㎡)		
	개·폐점 원 인	2008년	대흥동 개업	
2016년		사업규모축소로 인한 이전		
2018년		폐점		
현재	상호명	북카페‘이데’		
	주소	대전 동구 중동 51-53 2층		
	업종	휴게음식점/ 소매서점		
	시설용도	카페/ 서점		
	개점시기	2017년	재건축으로 인한 이전 개업	

‘북카페 이데’는 ‘월간 토마토’라는 이름으로 2007년 창간하여 2008년 대흥동에 정착하였는데, 그 무렵부터 퇴직자들이 투자형식으로 대흥동에 원룸을 짓기 시작하면서 젠트리피케이션이 가시화되었다. 대흥동은 서울 홍대처럼 문화예술 업종이 성장하던 시기에 개발업자가 기존 건물을 부수고 새로 원룸을 짓는 현상으로 나타났다. 대흥동에 자리 잡은 문화예술인이 밀려나는 데에는 임대료 상승도 역할 했지만, 홍대의 경우처럼 예술인들의 노력으로 대흥동이 번성했다고 보기는 어렵고 전국적인 임대료 폭등 상황과 관계가 있다고 평가한다.⁴⁾

④ ‘꼬시꼬시’

표 9. 꼬시꼬시 인터뷰 조사

젠트리피케이션 당시	(구)상호명	문화공간주차(갤러리파킹)		
	주소	대전광역시 중구 대흥동 460-1		
	업종	일반음식점		
	시설용도	갤러리/ 카페		
	시설규모	15평(50㎡)		
	개·폐점 원 인	2012년	예술공간 운영목적	
2016년		퇴거요청(임대료 인상목적)		
2018년		내용증명수신(월세인상)		
임대료	2012년	개점시	보증금 1,000만원	월 30만원
	2018년	폐점시	보증금 1,000만원	월 50만원
	폐점원인	2016년 1차 증액이후 내용증명 수신		
현재	상호명	꼬시꼬시		
	주소	은행동 164-3 1, 2층		
	업종	휴게음식점/ 소매서점		
	시설용도	카페/ 서점		
개점시기	2019년	재건축으로 인한 이전개업		

여관이 없어지고 차고만 남아 방치되었던 주차장을 ‘문화공간 Parking’으로 리모델링해 사용하였다.

4) 북카페이데 입주 인터뷰(2021.08.26.)

골목에 벽화를 그리고 갤러리와 카페 공간으로 활용하면서 많은 사람이 찾는 명소가 되었다. 3년 뒤 건물주가 퇴거를 요구했고 임대료를 월 30만원에서 50만원으로 인상했으나, 2년 뒤 상가를 비워달라는 내용증명과 함께 결국 이전하게 되었다.⁵⁾

⑤ ‘앙뜨르뽀’

2009년 임대료 60만원, 보증금 1,000만원의 2층 60평 정도를 사용하고 있었는데 2016년 퇴거 통보를 받았다. 대흥동은 초기에 건물값이 저렴했으나 점차로 원룸들이 지어지면서 기존 문화예술관련 업종들이 밀려나는 현상이 발생했다. 인근에서 펼쳐진 ‘중교로 문화호름의 거리’ 사업은 낙후된 지역에 사람이 사는 듯한 느낌이 들도록 만들었으나, 인프라를 개선해 해주자 욕심내는 사업자가 들어와서 결과적으로 임대료가 높아지는 상황이 만들어졌다.⁶⁾

표 10. 앙뜨르뽀 인터뷰 조사

젠트리피케이션 당시	(구)상호명	프랑스문화원			
	주소	대전광역시 중구 대전천서로 201			
	업종	일반음식점			
	시설용도	카페			
	시설규모	60평(198㎡)			
	개·폐점 원 인	2005년	어학기관 외에 문화분원 개업		
		2009년	대흥동 개업		
		2016년	폐점		
	임대료	2009년	개점시	보증금 1,000만원	월 60만원
		2016년	폐점시	-	-
폐점원인		‘16년 1차 증액이후 내용증명 수신			
현재	상호명	앙뜨르뽀			
	주소	대전광역시 중구 석교동 58-13			
	업종	일반음식점			
	시설용도	카페			
	개점시기	2017년	재건축으로 인한 이전개업		

3 대전시 젠트리피케이션 특징

상업 젠트리피케이션은 이해관계가 복합적으로 얽혀 있는 현상으로 서울시 자료에 의하면 구체적인 발생과정은; 1단계(임대료가 저렴한 지역) → 2단계(문화예술가, 자영업자 등 유입) → 3단계(지역 특성 형성) → 4단계(유동인구 증가) → 5단계(임대료가 저렴한 지역) → 6단계(임대료, 월세 등 급상승) → 7단계(문화예술가, 자영업자 등 이탈) → 8단계(지역 정체성 상실과 상권쇠퇴)로 진행된다.⁷⁾ 대전시 원도심 상업지역 젠트리피케이션 부작용 발생 현황분석 결과 유동인구 상승과 프랜차이즈 침투 등의

5) 꼬시꼬시 업주 인터뷰(2021.08.26.)

6) 앙뜨르뽀 업주 인터뷰(2021.10.20.)

7) 서울특별시, 2016. 「젠트리피케이션 예방을 위한 종합대책」, 서울.

일반적인 젠트리피케이션의 양상과 다르게 대전만의 특징이 관찰되었다. 대전의 경우 장소성이 형성된 매력적인 공간 위주로 부동산 난개발이 집중되며 기존 거주민 이탈 현상이 발생한다는 지역 특이성을 지님을 알 수 있다.

〈 상업 젠트리피케이션 발생과정 〉		〈 대전시 원도심 젠트리피케이션 발생과정 〉	
1단계	임대료가 저렴한 지역	1단계	임대료가 저렴한 지역
2단계	문화예술가, 자영업자 등 유입	2단계	문화예술가, 자영업자 등 유입
3단계	지역 특성 형성(장소성)	3단계	지역 특성 형성(장소성)
4단계	유동인구 증가(임대료 상승)	4단계	부동산 중개업자, 개발시행사 투기 증가
5단계	프랜차이즈 등 상업 투기 자본 침투	5단계	다세대 주택(원룸) 난립(40여채)
6단계	임대료, 월세 등 급상승	6단계	상가 감소와 임대료 급상승(평균2.5배)
7단계	문화예술가, 자영업자 등 이탈	7단계	문화예술가, 자영업자 등 이탈
8단계	지역 정체성 상실(상권 쇠퇴)	8단계	지역 정체성 상실(상권 쇠퇴)

그림 32. 대전원도심 젠트리피케이션 발생과정

그림 32에서 확인하는 바와 같이 서울시 자료에 의한 8단계 젠트리피케이션 전개과정 중, 임대료가 저렴한 지역으로 문화예술인 또는 자영업자가 유입되면서 지역 특성과 장소성을 형성하는 단계를 거쳐, 4단계에서 부동산 중개업자 또는 개발시행사 등 투기자본이 유입되고, 원룸 등 다세대 또는 다가구주택이 난립하면서 상가가 감소하고 평균 2.5배로 임대료가 급상승하는 단계를 거쳐 문화예술가와 자영업자가 이탈하고 지역 정체성이 상실되면서 상권이 동반하여 쇠퇴하는 과정으로 이어짐을 확인하였다.

V. 결론

본 연구는 지방 도시재생사업지 상업가로의 실질적인 젠트리피케이션 원인과 현상을 규명하고 대응방안을 제시하고자 의도되었다. 지방도시 도시재생사업이 추진된 지역의 상업가로에 초점을 맞춰 연구를 수행함으로써 도시재생사업 추진목적 중 하나인 젠트리피케이션 방지 관련 정책추진의 효과를 검증하고자 하였다. 현황조사와 심층 면접조사를 통해 지방도시 젠트리피케이션 발생원인과 현황을 파악하고, 젠트리피케이션 부작용을 방지하고 관리하기 위한 효과적인 대응방안을 마련하기 위한 기초자료로 활용하고자 하였다.

대전시 젠트리피케이션 부작용 현황조사를 위해 13개 도시재생사업지 중심 상업가로를 분석하고, 젠트리피케이션에 의해 이전한 원도심 상업지역 대표 업체 5곳을 심층 면접조사 하였다. 상업가로 진단지표

분석결과 사업체수 증감률, 종사자수 증감률, 인구순이동률은 젠트리피케이션 관련 유의미한 정보를 제공하지 못하였지만, 건물노후도와 공시시가 변동률은 13개 도시재생사업 추진지역에서 젠트리피케이션을 발생시키는 요인으로 작용할 수 있음을 확인하였다.

대전시 원도심 상업지역에서 ‘상가 내몰림’ 현상을 경험한 대표적인 업체와의 심층 면접조사를 통해 구체적인 젠트리피케이션 진행과정과 쟁점사항을 조사하였다. 그 결과 유동인구 상승과 프랜차이즈 침투 등의 일반적인 젠트리피케이션의 양상과 다르게 투기자본 유입에 의한 원룸주택 난립으로 이어지는 대전형 젠트리피케이션 특성을 도출하였다. 대전의 경우 장소성이 형성된 매력적인 공간 위주로 부동산 난개발이 집중되어 기존 거주민 이탈 현상이 발생한다는 지역 특이성을 발견하였다.

지방 도시재생사업지 상업가로 젠트리피케이션은 정량지표로 측정된 특성으로 확인되기보다는 다양한 이유와 양상이 개재됨에 따라, 젠트리피케이션 대책은 일률적 방법보다는 맞춤형 진단과 대응전략 마련이 필요함을 확인할 수 있다. 젠트리피케이션 부작용에 대응하고 사회적, 경제적 재생에 초점을 맞춘 도시재생사업지 선정이 아니라, 건물노후도와 낙후된 가로환경 개선을 우선으로 물리적 재생에 치우친 사업구역 설정의 기존 방식에 변화가 필요함을 시사한다.

젠트리피케이션 부작용을 진단하고 대책을 마련할 수 있는 실효성 있는 진단지표 개발로 ‘상가 내몰림’ 현상을 사전 모니터링하고, 지역상권 단위 맞춤형 상권보호 및 지역 활성화 정책이 개발되어야 하며 젠트리피케이션 방지를 위한 법·제도 개선방향도 추후의 연구로 제시되어야 할 것이다.

인용문헌

- 강현우, 이희정, 2018. “텍스트마이닝기법을 활용한 젠트리피케이션 현상의 속도 분석 연구: 종로구 익선동 젠트리피케이션 현상을 중심으로”, 「도시부동산연구」 9(3): 71-87.
- 건축도시공간연구소, 2018. 상업적 젠트리피케이션 진단체계 연구, 세종: AURI.
- 국토연구원, 2019. 서울시 상권분석 시스템을 통한 젠트리피케이션의 정책적 대응, 세종: KRIHS.
- 김희진, 최막중, 2016. “문화특화지역의 상업적 젠트리피케이션 과정과 장소성인식 변화의 특성: 삼청동과 신사동 가로변을 사례로”, 「국토계획」 51(3): 97-112.
- 박근송, 2020. “전국 상업 젠트리피케이션 발생요인 분석”, 「대한건축학회논문집」 36(10): 63-73.
- 박태원, 2015. “도시재생 시대에 젠트리피케이션의 이슈와 쟁점 그리고 상생”, 「Urban Review(한국도시설계학회)」, 36: 22-23.
- 서울특별시, 2016. 「젠트리피케이션 예방을 위한 종합대책」, 서울.
- 송지은, 이용우, 2016. 도심의 상업적 젠트리피케이션 대응 방안 연구: 도시계획적 수단을 중심으로, 세종: KRIHS.
- 심경미, 이상민, 2018. 상업적 젠트리피케이션 진단체계 연구: 근린재생형 도시재생사업을 중심으로, 세종: AURI.
- 양승호, 2017. “젠트리피케이션 체감지표 선정에 관한 연구”. 광운대학교 대학원 박사학위논문.
- 염지혜, 양승우, 2014. “음식점 변화를 통한 서울 삼청동길의 상업가로 활성화 단계 실증해석”, 「한국도시설계학회지」 15(6): 111-122.
- 유민태, 박태원, 2021. “상업 젠트리피케이션 체감지표 선정 연구”, 「한국도시설계학회지」 22(5): 55-71.
- 윤윤채, 박진아, 2016. “상업용도 변화 측면에서 본 서울시의 상업 젠트리피케이션 속도 연구”, 「서울도시연구」 17(4): 17-32.
- 이기훈, 이수기, 천상현, 2018. “서울시 상업 젠트리피케이션 발생 주거지역의 입지적 요인과 변화특성 분석”, 「지역연구」 34(1): 31-47.
- 이인성, 배재홍, 2013. “문화상업가로 활성화 과정에서의 건축물 용도변화”, 「한국도시설계학회지」 14(5): 127-140.
- 이진희, 임상연, 박종순, 이왕건, 박민숙, 2018. 도시경제기반형 젠트리피케이션 지표개발 및 활용방안 연구, 세종: KRIHS.
- 정소연, 이명규, 김향집, 김대일, 2021. “전통시장 도시재생사업의 젠트리피케이션 영향 연구”, 「도시재생」 7(3): 41-66.
- 한국부동산원, 2021. “공간분석을 통한 젠트리피케이션 모니터링시스템 연구: 시공간빅데이터를 활용하여”, 「Journal of Real Estate Analysis」 7(3): 135-162.
- 허자연, 정연주, 정창무, 2015. “상업공간의 젠트리피케이션 과정 및 사업자 변화에 관한 연구: 경리단길 사례”, 「서울도시연구」 16(2): 19-33.
- Hamnett, C., 2003. “Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London”, Urban Studies, 40(12): 2401-2426.
- <https://www.city.go.kr/> 국토교통부
- <https://www.ksilbo.co.kr/news/articleView.html?idxno=539565/> 경상일보
- <https://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2018080610044086035/> 머니투데이