

# 서울시 도시 재생 유형별 공간 분포와 지역 특성 변화: 건물 용도별 도시 경관 변화를 중심으로\*

이건학\*\*

## The Spatial Distribution and the Change of Regional Characteristics of Urban Regeneration Types in Seoul: Focus on the Urban Landscape Change by Building Use\*

Gunhak Lee\*\*

**요약 :** 최근 도시 재생은 낙후된 주거 및 근린 환경 개선에 국한하지 않고 새로운 상권이나 문화 공간 형성을 통한 비주거 기반의 다양한 지역 재활성화에 초점을 맞추고 있다. 하지만 재생에 따른 지역 경제, 사회적 활성화와 같은 긍정적 측면에도 불구하고, 높아진 주거비, 임대료 등으로 원주민이 다른 지역으로 내몰리고 지역이 재쇠퇴하는 악순환이 거듭되고 있다. 이러한 시점에서 다양한 유형의 도시 재생 및 젠트리피케이션의 분포 특성과 지역적 특성 변화를 실증적으로 살펴보는 것은 도시 재생에 따른 사회적 문제를 체계적으로 진단하고 개선하는 데 매우 중요한 일이다. 이러한 맥락에서 본 연구는 서울시를 대상으로 건축물 용도별 도시 경관 변화를 중심으로 도시 재생의 형태를 유형화하고 해당 지역의 공간 분포 특성과 지역적 특성 변화를 살펴보았다. 분석 결과, 서울의 주거, 상업, 문화적 재생과 관련한 건물 용도별 변화가 큰 지역들을 시기별로 확인할 수 있었고, 각 재생 유형별 지역적 특성 변화가 상이한 세부 군집들을 도출할 수 있었다. 본 연구는 다양한 도시 재생 및 젠트리피케이션 현상에 대한 공간적 이해를 넓히고, 도시 계획 및 지역 경제 정책 수립에 유용한 자료로 활용될 수 있을 것이다. 또한 도시 재생에 따른 지역 특성 변화 양상을 체계적으로 보여줌으로써 기존에 알려져 있지 않은 도시 재생 지역에 대한 미시적 연구의 실마리를 제공할 수 있을 것으로 기대한다.

주요어 : 도시 재생, 젠트리피케이션, 재생 유형, 건물 용도, 군집 분석

**Abstract :** Recently urban regeneration has focused on various non-residential urban revitalization by the construction of new commercialized areas or cultural space beyond the improvement of old deprived residential neighborhood environments. Although there are some positive aspects from urban regeneration including regional economic and social renewal, a vicious circle repeats that original residents are forced out and regional economy becomes decayed again due to the re-increased living expense and cost of rent. At this moment, it is very important to look into the spatial distribution and the change of regional characteristics of regeneration and gentrified urban areas for systematically diagnosing and improving social problems led by urban renewal. In this context, this paper attempts to characterize various urban generation types based on the urban landscape change according to the building use in Seoul. And then the spatial distribution and temporal change of regional characteristics are examined for regenerated areas. As a result of analysis, we successfully identified significant areas of Seoul by time period showing the substantial change of the building use related to residential, commercial,

\*이 논문은 2017년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임(NRF-2017S1A5A2A01023539).

\*\*서울대학교 사회과학대학 지리학과 부교수 겸 국토문제연구소 겸무연구원(Associate Professor, Department of Geography and Institute for Korean Regional Studies, Seoul National University, [gunhlee@snu.ac.kr](mailto:gunhlee@snu.ac.kr))

and cultural regeneration, and derived more detailed clusters with specific change of regional characteristics for each regeneration type. This research would help us extend spatial understanding of various urban regeneration and gentrification and could be utilized for urban planning and regional economic policy. Moreover it is expected to give a clue for micro-scale research for unknown areas of urban regeneration by providing the temporal change of regional characteristics systematically.

Key Words : Urban regeneration, Gentrification, Regeneration type, Building use, Cluster analysis

## I. 서론

도시 내 낙후 지역들을 재건축 또는 재개발을 통해 새롭게 재활성화하려는 도시 재생(urban regeneration)은 우리나라의 경우 급속한 산업화와 도시화를 겪은 1960년대부터 다양한 형태의 정부 및 지자체 사업으로 추진되어 왔다. 구체적으로 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 뉴타운식 재정비촉진사업이 추진되었고, 최근 2013년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 「도시재생법」) 제정을 통해 도시재생 뉴딜사업과 같은 보다 본격적인 도시 재생 사업이 추진되었다(이삼수·정광진, 2018). 초기 정책들은 대체로 주거 환경에 초점을 맞춰 노후, 불량 건축물에 대한 주거 환경 개선 사업으로 시작되었지만, 차츰 도시환경정비 사업과 같이 주택 보다 상업 및 공업지역을 위주로 도심 기능 회복과 상권 활성화를 위한 도시환경 개선 사업들이 추진되고 있다.

도시 재생은 낙후된 기존 지역들의 주거 및 근린 환경을 개선함으로써 부동산과 같은 자산 가치를 상승시키고 지역의 경제적 활성화를 가져오는 한편, 주거 비용 역시 상승시켜 저소득층의 원주민이 이를 감당하지 못하고 그 지역에서 퇴출되는 젠트리피케이션(gentrification) 현상을 동반한다. 이러한 주택지 재개발에 따른 주거 젠트리피케이션 뿐 아니라 새로운 상권이나 문화 공간의 형성을 통한 도시 재활성화 과정에서도 초기 정착한 영세한 소규모 자영업자나 예술인 역시 치솟는 임대료를 감당하지 못하고 타 지역으로 내몰리고, 다시금 지역이 침체되는 젠트리피케이션 현상이 동일하게 나타나고 있다. 실제로, 서울의 홍대, 경리단길, 서촌 등과 같이 초기 임대료가 저렴한 지역에 독특한 특색을 가진 카페나 전시관들이 들어서면서 상권이 활성화된 지

역들도 점차 수많은 프랜차이즈 점포가 입점하면서 거대 상업 지역이 되었고 기존의 소상공인이 다른 지역으로 내몰리는 상황에 이르고 있다. 이처럼 주거지 중심의 젠트리피케이션을 넘어 보다 다양한 유형의 젠트리피케이션이 사회적 문제로 대두되고 있는 상황에서 정부나 지자체의 적극적인 정책적 대처가 매우 절실한 시점이라 할 수 있다. 이러한 맥락에서 도시 전역에서 다양한 형태로 진행되고 있는 젠트리피케이션의 공간적 분포 양상과 지역적 특성을 체계적으로 탐색하고 유형화하는 것은 매우 의미 있는 일이라 할 수 있다. 하지만 본래 부정적 의미를 내포하고 있던 젠트리피케이션은 도시 재생, 재활성화와 같은 개념과 혼용되면서 초기의 비판적 관점을 잃어버렸다(박진빈, 2009). 또한 젠트리피케이션을 진단하는 핵심 사항이라 할 수 있는 원주민의 비자발적 이주 역시 여러 유형의 젠트리피케이션에서 일괄적으로 명확하게 탐지하는 것이 쉽지 않기 때문에 젠트리피케이션이 발생하는 지역의 구분과 긍정적, 부정적 영향의 진단은 사실상 매우 어려운 작업이다. 따라서 본 연구는 대안적으로 가시적 변화가 비교적 확연한 도시 경관 변화에 초점을 맞추어 다양한 도시 재생을 체계적으로 유형화하고, 각 유형에 따른 공간 분포 패턴과 부동산 가치, 산업 구조, 인구주택 등의 지역 특성 변화를 실증적으로 살펴보고자 한다. 사례 지역은 서울시이며 도시 재생 유형은 재생에 따른 가시적 도시 경관 변화에 직접적인 영향을 줄 수 있는 건물 용도별 변화를 통해 정의하였다. 본 연구는 다양한 도시 젠트리피케이션 양상을 미시적으로 탐색하기 위한 시론적 접근이 될 수 있으며, 서울의 도시 재생을 도시 경관 변화에 기반하여 유형화하고 특성을 기술함으로써 향후 적절한 도시 젠트리피케이션 대응 방안 및 정책 수립을 위한 기초 자료가 될 수 있을 것으로 기대한다.

## II. 이론적 고찰

영국 지리학자 Ruth Glass의 연구에서 처음으로 언급된 젠트리피케이션은 이후 다양한 관점에서 개념화가 이루어졌다. Glass(1964)의 경우 근로자층의 주거 근린이 중산층에 의해 대체되는 현상을 의미했으며, 비슷한 맥락에서 Hamnett(1991), Bourne(1993)은 중산층의 빈곤층 근린으로의 침입과 이에 따른 기존 주민의 이주로 정의했으며, Crieckingen and Docroly(2003)는 빈곤층의 주거 환경이 새롭게 변모하고 도시 환경이 향상되는 도시 현상으로 정의하였다. 또한 Clark(2005)는 기존 거주자보다 높은 사회경제적 지위를 가진 집단에 의한 재투자자로서 건조 환경에서의 변화를 의미하였다. 이렇듯 젠트리피케이션은 특정 지역에서 새로운 인구 집단의 등장으로 인한 주거 및 근린 환경의 향상과 같은 긍정적 효과와 함께 기존 원주민의 이주와 퇴출이라는 부정적 효과를 동반하는 것으로 이해할 수 있다. 젠트리피케이션에 대한 연구는 1980년대 이후 영국과 미국의 도시 구조 변화를 기반으로 본격적으로 이루어졌고, 2000년대 이후 다른 여러 국가들의 도시 발달 과정에서 나타나는 경험적 사례 연구들이 이루어졌다(Lees *et al.*, 2010; 신정엽·김감영, 2014). 초기에는 주로 젠트리피케이션의 발생 원인, 시기별 단계 모델 등에 대한 논의가 진행되었다. 발생 원인에 대한 대표적인 연구는 Smith(1979)와 Ley(1986)가 있는데 이들은 주택의 공급과 수요 측면에서 이론적 논의를 진행하였다. Smith(1979)는 주로 공급 관점에서 토지의 지대 격차를 바탕으로 개발자, 토지 소유주, 세입자 등의 생산 주체를 중심으로 젠트리피케이션 발생을 설명하였고, Ley(1986)는 수요 관점에서 도시의 사회, 문화적 측면을 강조하고 있다. 이러한 공급과 수요에 기반한 논의는 세계 여러 지역의 보다 다양한 젠트리피케이션에 대한 사례 연구들이 등장함에 따라 상이한 경제적 토대, 사회 계층성, 문화적 특성, 제도 등에 따른 새로운 젠트리피케이션 양상에 대한 연구로 전환되었다(Jones and Varley, 1999; Sandler, 2007; Visser and Kotze, 2008; Wang, 2011). 나아가 도시 뿐 아니라 교외, 농촌 지역과 같은 젠트리피케이션의 다양한 공간성에 대한 연구로 확장되었는데(Curry *et al.*, 2001; Ghose, 2004, Phillips, 2004; Darling, 2005), 낙후된 농촌 지역의 물리적 환경 변화 뿐 아니라 상대적으로 보수적이고 경직된 농촌의 삶의 양식과 태도가 보다 진보적이

고 다양한 형태로 변화되는 현상도 포괄하고 있다(Philips, 2004).

젠트리피케이션은 초기 발생 원인에 따라 주거, 상업, 문화 젠트리피케이션 등으로 분류할 수 있다(김희진, 2015; 박태원 등, 2016). 주거 젠트리피케이션은 주거 지역 또는 주거와 관련된 기존 임차인의 거주지 이전이나 이동, 대규모 재개발 등으로 나타나는 현상을 의미한다. 주로 영국의 런던과 같이 토지의 고효율적 이용이 필요한 지역에서 발생한다. 상업 젠트리피케이션은 관광 젠트리피케이션의 성격을 가지고 있으며(김현아·서정렬, 2016) 최근 가장 주목받는 현상이다. 작은 규모의 상점들이 부티크 혹은 고급 상점 및 레스토랑의 유입으로 방문객이 증가하고 지역이 활성화되어 임대료가 증가하여 지역성을 변화시킨다(Zukin *et al.*, 2009). 주로 지역 경제와 밀접하게 관련이 있으며 뉴욕이 대표적이지만 베를린, 상하이, 도쿄와 같은 대도시에서도 발생하고 있다(Zukin *et al.*, 2015). 우리나라에서도 서울의 서촌, 경리단길 등이 저렴한 임대료에 기반하여 독특한 카페나 갤러리들이 많이 입점하면서 유입 인구가 늘고, 지역이 새롭게 활성화되고 점차 임대료가 올라가는 일련의 상업 젠트리피케이션이 진행되는 지역들로 알려져 있다. 문화 젠트리피케이션은 상업 젠트리피케이션과 유사한 발달 패턴을 보이지만 그 과정에 예술인이 관련된 경우를 의미한다. 뉴욕의 덤보(Dumbo) 지역이나 우리나라 대학로, 홍대, 성수동 등이 대표적인 지역으로 꼽힐 수 있다. Zukin(1989)은 과거 임대료가 상대적으로 저렴했던 소호지역의 공장 건물을 재사용함으로써 지역의 새로운 관심지로 각광받고 이에 따른 상권 활성화가 촉진되는 과정에서 예술가의 개입이 매우 중요했음을 보여주고 있다. Cameron and Coaffee(2005) 역시 도시 재생의 초기 과정에서 중요한 매개자로서의 예술가들의 역할을 조명하였다.

한편, 국내의 젠트리피케이션 연구는 초기에는 주로 주거지 기반의 도시 재개발과 이에 따른 주택 가격 변화에 집중되어 있었지만(김걸, 2007), 점차 상업, 문화 재생 등 다양한 형태의 도시 재생에 따른 젠트리피케이션에 대한 연구로 확장되었다. 특히, 소규모 지역에 대한 미시적인 사례 연구가 대다수를 이루고 있다. 대표적으로 서울의 경리단길, 가로수길, 성수동에 대한 연구들이 소개되고 있다. 양희은·손용훈(2013)은 경리단길의 주요 형성 주체였던 예술인을 대상으로 구술 분석과 인터뷰

뷰를 통해 경리단길 지역으로의 진입 과정을 조명하였고, 같은 지역에 대해 허자연 등(2015)은 상인들을 대상으로 인터뷰와 모델링을 통해 상권 재활성화 과정을 고찰하였다. 김상현·이한나(2016)는 성수동을 대상으로 성수동의 지가 변동과 공장 및 업종 변화를 보도 기사 분석을 통해 살펴보았으며, 이인성·배재흠(2013)은 가로수길을 대상으로 1980년대부터 2010년대까지의 건축물의 용도 변화를 분석하여 상권 활성화에 따른 도시 경관 변화와 문화 상업가로의 정체성 유지 방안을 논의하였다. 이러한 연구들은 이미 젠트리피케이션 발생 지역으로 언급되고 있는 특정 지역을 연구자가 미리 선정하여 미시적으로 살펴보으로써 해당 지역의 젠트리피케이션 양상에 대한 여러 측면들을 구체화하고 있다는 점에서 의의가 있다. 하지만 재개발, 재활성화에 따른 젠트리피케이션이 사실상 진행되고 있지만 가시적으로 잘 드러나지 않고 대중적으로 잘 알려지지 않은 지역들에 대한 탐색은 이루어지지 못하고 있다. 본 연구는 이러한 접근과 달리 특정 사례 지역에 국한하지 않고 도시화가 오래되어 민간 또는 정부 주도에 대한 도시 재생 사업들이 꾸준히 이루어지고 있는 서울 전체를 대상으로, 도시 건물의 용도별 변화를 개별적으로 살펴보으로써 주거지뿐 아니라 상업, 문화 등 여러 유형의 젠트리피케이션 발생 분포를 체계적으로 고찰할 것이다.

사실 젠트리피케이션은 주거 및 근린 환경의 물리적 변화에 동반하는 결과적 현상이기 때문에 다양한 도시 재생의 유형별 특성이 젠트리피케이션 양상을 재현하는데 주요한 역할을 한다고 볼 수 있다. 도시정비 사업에 기반한 우리나라의 도시 재생은 정부 및 지자체 주도하에 오래 전부터 시행되고 있는데, 최근 도시재생법에 의거한 현 정부의 도시재생 뉴딜사업은 전국의 낙후 지역을 우리동네살리기, 주거정비지원형, 일반근린형, 중심시가지형, 경제기반형으로 구분하여 재활성화 사업을 추진하고 있다. 또한 서울시가 추진하는 서울형 도시재생 사업 역시 도시재생 뉴딜사업을 서울의 복잡하고 다양한 특성과 여건에 맞춰 변형한 것으로 크게 도시경제기반형과 근린재생형(우리동네살리기, 주거지원형, 일반근린형, 중심시가지형) 유형으로 구분하여 추진하고 있다. 서울형 도시재생 사업은 대체로 저이용·저개발 지역, 낙후된 산업 및 상업 지역, 역사문화자원 특화 지역을 대상으로 하고 있으며, 뉴딜사업 역시 구체적인 구분의 기준은 다르지만 세부 내용은 대체로 주거, 산업

또는 상업, 문화와 같은 지역 특성을 대상으로 유형화하고 있음을 알 수 있다. 따라서 본 연구는 젠트리피케이션을 도시 재생에 따른 결과적 관점으로 이해하고, 크게 주거, 상업, 문화 관련 대상 지역으로 구분될 수 있는 도시 재생 유형별 특성 변화를 살펴봄으로써 젠트리피케이션의 양상을 거시적으로 고찰하고자 한다.

### III. 연구 방법 및 데이터

젠트리피케이션 발생 지역의 일반적인 특성은 건물 용도, 토지 이용 등의 가시적인 도시 경관 변화나 지가, 상가 임대료 등의 부동산 가치 변화, 인구 구성 및 주택 특성 등의 지역 특성 변화를 반영한다. 실제로 도시 재생 및 젠트리피케이션 발생 지역을 탐지하기 위해 여러 연구에서 다양한 변수들이 사용되고 있다. 김결(2007)은 인구수, 가구수, 자가 소유 주택 비율, 주택 유형 비율, 지가 변화율, 지방세, 재정자립도 등 인구, 주택, 지역 경제와 관련한 변수를 사용하였고, 이와 유사하게 오창화·김영호(2016)도 서울을 대상으로 총인구, 평균 연령, 소규모 가구 비율, 자가 소유 주택 비율, 지방세 징수액을 젠트리피케이션 발생 원인 변수로 활용하였다. 김감영·박지혜(2012)는 지가 변화율과 노후 건축물 비율을 사용하여 대구의 잠재적인 도시 재생 지역을 도출하였고, 김순용·전해정(2016) 역시 인구 증감률, 노령화 지수, 부양비, 지가 변화율, 사업체 종사자수, 노후 주택 비율 등으로 인천의 도시 재생 소요지역을 도출하였다. 이러한 연구들은 대체로 지역의 인구, 주택, 경제적 지표의 변화에 초점을 맞추고 있으며, 특히, 주거지나 상업지 기반의 재생과 관련한 변수들을 사용하고 있다. 본 연구에서는 기존 연구들에서 사용한 주요 변수들을 고려하고, 주거뿐 아니라 상업, 문화와 같은 다양한 유형의 재생 지역 특성을 반영할 수 있는 지역 특성 변수들을 선정하였다. 이를 위해 먼저 여러 특성 변화 중 가시적인 도시 경관 변화에 초점을 맞추어 시간에 따른 건물 용도별 변화를 통해 여러 도시 재생 유형을 특성화하였다. 건물은 사용자의 행위와 목적이 투영된 인공물로 사용 주체에 의한 공간 사용의 특성화를 반영하고 있으며(이건학 등, 2013), 이러한 건축물의 용도는 지속적으로 변화하기 때문에(이인성·배재흠, 2013) 도시 경관뿐 아니라 기능적 특성 변화를 잘 보여줄 수 있다.

표 1. 건축물 용도 분류

건물 용도	대분류	세부 용도
주거용	단독주택	단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관
	공동주택	아파트, 다세대주택, 생활편의시설, 부대시설, 복리시설
상업용	제1종 근린생활	소매점, 휴게음식점
	제2종 근린생활	일반음식점, 휴게음식점, 서점, 노래연습장, 음악당, 연예장
	판매시설	시장, 백화점, 대형판매점, 대형점, 대규모소매점, 상점, 기타소매시장 등
문화용	문화 및 집회시설	극장, 음악당, 연예장, 박물관, 미술관, 과학관, 기념관, 식물원, 수족관, 기타공연장 등

표 2. 도시 재생 지역 특성 요인 변수

특성 요인	변수	설명	연도	출처
부동산 가치	개별공시지가	평균 개별공시지가 증감률	2011~2017	국가공간정보포털 (개별공시지가정보)
산업 변화	상업 관련	상업 관련 사업체수 증감률 (도매 및 소매업, 숙박 및 음식점업)	2011~2016	서울 열린데이터광장 (사업체조사결과 정보)
	문화 관련	문화 관련 사업체수 증감률 (예술, 스포츠 및 여가관련 서비스업)		
	교육 관련	교육 관련 사업체수 증감률 (교육 서비스업)		
	의료복지 관련	의료 및 복지 관련 사업체수 증감률 (보건업 및 사회복지 서비스업)		
	업무 관련	업무 관련 사업체수 증감률 (금융 및 보험업, 전문, 과학 및 기술 서비스업, 공공행정, 국방 및 사회보장 행정)		
인구 및 주택	주민 인구	주민등록인구 증감률	2011~2017	통계청 (주민등록인구현황)
	유동 인구	1일 평균 유동 인구 증감률	2009~2015	서울 열린데이터광장 (연도별 유동인구 및 사업체 정보)
	청년 인구	20-30대 인구 증감률	2011~2017	통계청 (주민등록인구현황)
	평균 연령	평균 연령 증감률	2011~2017	통계청 (주민등록인구현황)
	아파트 비율	주택 유형 중 아파트 비율 증감률	2010~2015	서울 열린데이터광장 (주택 종류별 주택 통계)
	1인 가구수	1인 가구수 증감률	2011~2017	서울 열린데이터광장 (가구원수별 가구수 통계)

먼저, 행정안전부 도로명주소 DB에서 2011년, 2014년, 2017년 세 시기에 해당하는 서울시 건축물 데이터를 추출하였고, 각 행정동별로 건물 용도별 연면적 변화를 시기별로 살펴봄으로써 여러 도시 재생에 따른 다양한 도시 경관 변화를 탐색하였다. 건축물 용도는 일반적으로 건축법에 의한 용도 분류 기준에 따라 단독주택, 공동주택, 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 교육연구시설, 업무시설, 숙박시설 등으로 분류될 수 있으며, 위계에 따라 보다 세분화될 수 있다. 본 연구에서는 건축법에 따른 용도 분류를 기반으로 건물들을

연구 목적에 맞게 주거용, 상업용, 문화용으로 재구분하였다(표 1).

건물 용도별 연면적 변화는 2011~2014년, 2014~2017년, 2011~2017년 시기로 구분하여 증감률을 계산하여 살펴보았다. 건물 용도별 연면적 증가율이 큰 지역들은 해당 용도와 관련한 도시 재생이 활발히 진행된 것으로 간주하여 이들 지역들에 대한 부동산 가치 변화, 산업 구조 변화, 인구주택 요인의 변화를 행정동 단위로 살펴보았다(표 2). 부동산 가치는 유형에 상관없이 도시 재생이 발생하여 지역이 활성화되면 택지, 업무, 상가 등

모든 토지 이용에서 급격한 변화가 나타나는 지표라 할 수 있다. 상업적 재생에 따른 지역 활성화는 대체로 지역의 상가 임대료나 권리금, 공실율의 변화 등이 직접적인 대리 변수가 될 수 있지만, 서울 전체에 대한 데이터가 가용하지 않기 때문에 일반적인 토지 가치를 평가한 개별공시지가를 토대로 살펴보았다. 한편, 산업 구조는 재생 유형에 따른 특정 산업의 입지와 변화를 살펴보기 위한 것으로 업종별 사업체수를 토대로 살펴보았다. 보다 구체적으로 서울시의 사업체조사결과 데이터를 활용하였으며, 건축물 용도 재분류와 유사한 업종들에 대한 사업체수의 증감률을 살펴보았다. 인구 및 주택 요인은 주민등록 인구, 유동 인구, 청년 인구, 평균 연령, 1인 가구수, 아파트 비율의 변화를 살펴보았는데, 이러한 근린 환경 변화는 주거나 상업적 재생 과정에서 발생할 수 있는 인구 수, 인구 구성, 주택 유형의 변화를 잘 보여줄 수 있을 것이다. 아울러 유동 인구나 연령 인구와 같은

인구 특성 변화는 상업이나 문화적 재생과도 유의미한 관련성을 보일 것으로 예상된다.

#### IV. 서울시 도시 재생 유형별 분포 및 특성화

##### 1. 건물 용도별 경관 변화

앞서 언급한 것처럼 건물 용도별 도시 경관 변화를 살펴보기 위해 건물의 주 용도를 크게 주거용, 상업용, 문화용으로 구분하고, 2011년에서 2014년, 2014년에서 2017년까지의 연면적 변화율을 살펴보았다. 또한 짧은 시간 간격에서는 포착되지 않을 수 있는 변화도 있을 수 있기 때문에 보다 장기적 스케일에서 2011년에서 2017년까지의 변화율도 살펴보았다. 표 3은 서울시 건물 용도별 연

표 3. 건물 용도별 연면적 증감률 상위 10% 지역

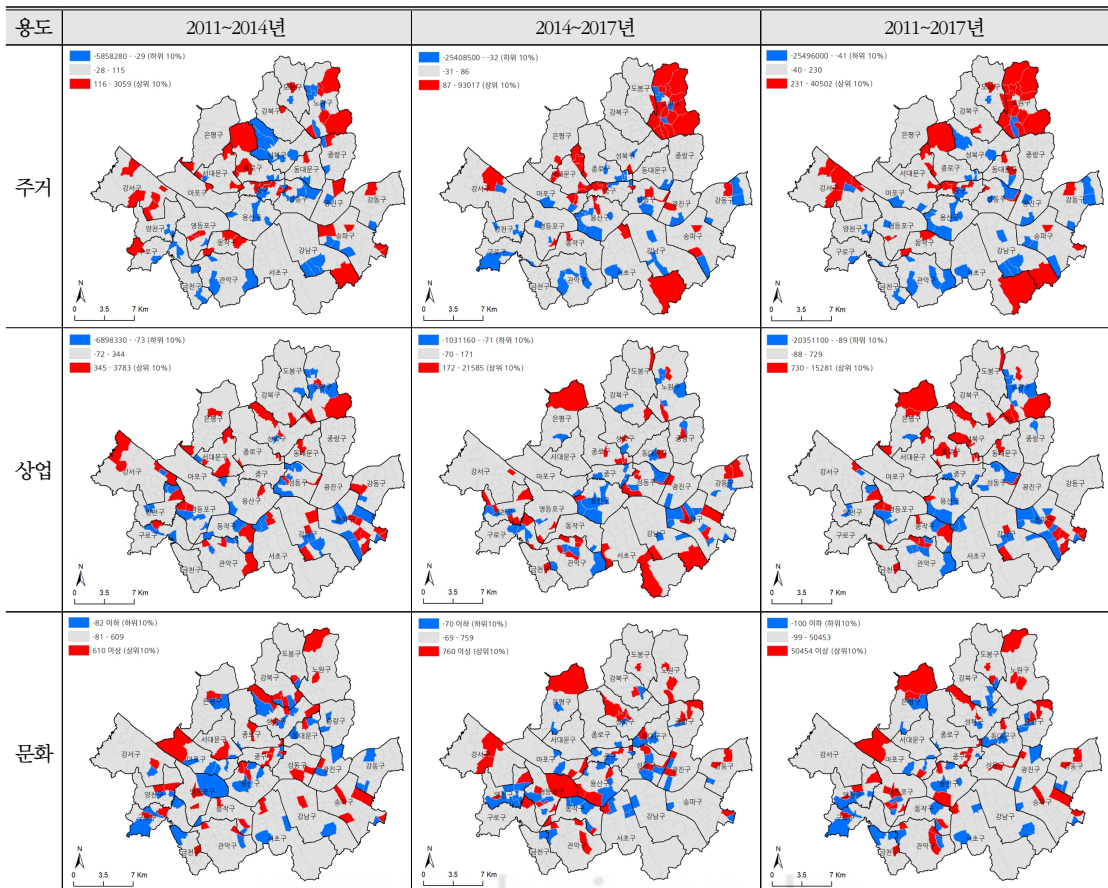


표 4. 건물 용도별 연면적 증감을 상위 10개 지역

용도	2011~2014년		2014~2017년		2011~2017년	
	행정동	자치구	행정동	자치구	행정동	자치구
주거	행정동	강남구	상계9동	노원구	상계10동	노원구
	세곡동	강남구	상계9동	노원구	상계9동	노원구
	무악동	종로구	남기좌1동	서대문구	상계8동	노원구
	광희동	중구	소공동	중구	상계8동	노원구
	암사3동	강동구	상계3·4동	노원구	상계3·4동	노원구
	월계1동	노원구	공릉2동	노원구	세곡동	강남구
	상계5동	노원구	상계6·7동	노원구	상계5동	노원구
	방화3동	강서구	중계2·3동	노원구	공릉2동	노원구
	상계3·4동	노원구	명동	중구	무악동	종로구
	발산1동	강서구	중계4동	노원구	소공동	중구
상업	도림동	영등포구	상계5동	노원구	명동	중구
	장위3동	성북구	잠실3동	송파구	송정동	성동구
	송정동	성동구	둔암2동	성북구	목5동	양천구
	장지동	송파구	옥수동	성동구	장위3동	성북구
	월계1동	노원구	신원동	관악구	승인1동	종로구
	정릉4동	성북구	오륜동	송파구	개포4동	강남구
	마천2동	송파구	가리봉동	구로구	장지동	송파구
	승인1동	종로구	목5동	양천구	정릉4동	성북구
	마천1동	송파구	고덕2동	강동구	월계1동	노원구
	가락2동	송파구	원효로2동	용산구	가리봉동	구로구
문화	방이2동	송파구	상봉1동	중랑구	공릉2동	노원구
	중계2·3동	노원구	목5동	양천구	목5동	양천구
	군지동	광진구	화양동	광진구	중계2·3동	노원구
	상암동	마포구	하계1동	노원구	하계1동	노원구
	행운동	관악구	상봉1동	중랑구	광희동	중구
	반포2동	서초구	중곡1동	광진구	상봉1동	중랑구
	성수2가3동	성동구	여의동	영등포구	중곡1동	광진구
	둔암2동	성북구	반포본동	서초구	상암동	마포구
	성수1가1동	성동구	계기동	동대문구	상계1동	노원구
	신정4동	양천구	송정동	성동구	사당3동	동작구
상계1동	노원구	정릉1동	성북구	반포본동	서초구	

면적 증감률을 시기별로 보여주고 있다. 빨간색과 파란색으로 표시된 지역이 각각 증감을 상위 10%, 하위 10%에 해당하는 행정동을 나타내고 있다. 한편, 표 4는 각 건물 용도별 연면적 증감률이 높은 상위 10개 행정동을 시기별로 보여주고 있다.

주거용 건물의 경우, 2011~2014년은 서울 전역에 걸쳐 주거 건물 면적의 증가율이 높은 지역들이 골고루 분포하고 있으며, 그 중 방화동, 발산동과 같은 강서구와 월계동, 상계동 등의 노원구의 주거 건물 증가율이 두드러지게 나타나고 있다. 또한 명동, 을지로, 광희동, 동화동 등 전통적인 도심인 중구 지역의 증가율과 마천동, 잠실동과 같은 송파 주거 집중 지역들도 거주지와 관련한 도시 경관 변화가 크게 나타나고 있다. 보다 구체적인

으로 주거 건물 연면적 증가율이 높은 상위 10%에 해당하는 행정동의 개수를 살펴보면, 강서구(6) > 노원구·중구(5) > 송파구(4)의 순서로 높게 나타나고 동작구, 서대문구, 종로구도 각 3개씩의 행정동을 포함하고 있다. 하지만 실제 증가율이 가장 높은 지역은 강남구의 세곡동이며, 그 외 인왕산 자락의 무악동과 동대문 일대의 광희동도 높은 증가율을 보이고 있다. 대체로 재개발 지구나 보금자리 주택과 같은 신규 택지로 인한 주거 재생의 결과라 할 수 있다. 2014~2017년에는 상계동, 중계동, 월계동 등 노원구의 주거 공간 확장이 지속적으로 이어져 오고 있음을 확인할 수 있는데, 이는 1990년대 대표적인 대규모 아파트 밀집지역으로 부상한 이후 점차 노후화된 주택의 재개발, 재건축 사업이 순차적으로 진행

되고 있기 때문이다. 노원구와 더불어 눈에 띄는 증가세를 보이는 지역은 홍은동, 홍제동, 남가좌동 등 서대문구 지역이며, 이전 기간에 비해 서초구 내곡동이나 잠원동의 증가율도 두드러지고 있다. 구체적으로 상위 10%에 해당하는 행정동의 개수는 노원구(14) > 서대문구(7) > 중구(3)의 순서이며, 마포구, 서초구, 성동구, 송파구가 2개씩의 높은 증가율을 보이는 행정동을 포함하고 있다. 실제 증가율은 공간 분포와 유사하게 중계동, 상계동의 노원구가 압도적으로 높게 나타나고 그 외 명동, 소공동과 같은 중구 지역과 서대문구 가좌동이 최상위의 높은 주거 건물 증가율을 보이고 있다. 좀 더 중장기적 관점에서 2011~2017년의 증감률을 살펴보면 전체적으로 노원구, 강서구의 증가세가 두드러지며, 강남 외곽의 신규 택지지구라 할 수 있는 세곡동, 내곡동과 무악동, 홍은동, 홍제동, 평창동 등과 같은 전통적인 도심 주거 지역 재개발이 활발하게 나타났음을 알 수 있다. 이러한 주거용 건물의 증가율에 따른 도시 경관 변화는 2000년대 이후 주거환경개선사업, 주택재개발/재건축사업, 뉴타운 재정비사업(재정비촉진지구) 등과 같은 일련의 주거환경 사업에 기반한 재건축 및 재개발 방식의 주거 재생 결과라 할 수 있다. 따라서 서울의 주거 재생 지역의 공간 분포 역시 특정한 공간 패턴이 아니라 도시 정책과 개발에 따른 공간적 특성을 보여주고 있다.

상업용 건물은 2011~2014년, 주거와 유사하게 서울시 전체에 걸쳐 면적 증가 지역이 골고루 분포하고 있는데, 이 중, 가락동, 마천동, 방이동과 같은 송파구의 증가세가 두드러지며 그 외 서대문구 재정비촉진지구 일대(남가좌동, 신촌동, 홍은동), 강남구 주거 밀집지역 일대(개포동, 대치동, 삼성동), 종로구 동대문 일대(교남동, 송인동, 창신동), 관악구 2호선 역세권 일대(사당역, 서울대입구역, 신대방역), 노원구(공릉동, 상계동, 월계동)가 상업용 건물이 높게 증가하였다. 상위 10%에 해당하는 행정동의 개수는 송파구가 7개로 가장 많으며, 강남구, 강서구, 관악구, 노원구, 서대문구, 성북구, 종로구가 모두 3개의 행정동을 포함하고 있다. 행정동의 개수와 달리 실제 증가율이 가장 높은 지역은 성북구의 장위동이며, 성동구 송정동, 성북구 정릉동 역시 상업 건물이 매우 높게 증가하였다. 대체로 낙후된 상업이나 업무 지역의 거점별 개발을 도모한 균형발전촉진지구에 해당하는 지역들의 도시 경관 변화가 크게 나타나고 있음을 알 수 있다. 2014~2017년은 관악구 지역(보라매동, 서리동, 성

현동, 신원동 등)의 상업 건물의 증가가 두드러지고 있다. 그 외 이전 시기와 유사하게 성동구 왕십리 및 옥수 일대(송정동, 옥수동, 왕십리동, 행당동), 종로구 동대문 및 북촌 일대(가회동, 창신동, 종로5·6가동)가 높은 증가세를 보이고 있으며, 양천구 재정비촉진지구 일대(신월동, 신정동 등) 역시 새롭게 상업 공간이 증가하는 추세를 보여주고 있다. 한편, 가장 높은 상업 건물의 증가율을 보이는 지역은 송파구 잠실동이며, 다음으로 성북구 돈암동, 성동구 옥수동이 높은 증가율을 보이고 있다. 2011~2017년 기간을 살펴보면, 대체로 송파구와 종로구 지역의 상업용 건물이 크게 증가하였고, 그 외 노원구, 관악구, 성북구, 은평구와 같은 인구밀집 지역들도 상업 공간이 대체로 증가하였음을 확인할 수 있다. 상업 건물 증감에 따른 도시 경관 변화는 대체로 기존의 상권이 쇠퇴한 지역에 대한 균형발전촉진지구 개발과 같은 상업적 재생이나 뉴타운 재정비촉진지구와 같은 주거 재생에 따른 동반적 변화에 기인하는 것으로 파악된다. 특히, 종로구 창신, 송인 일대, 성북구 장위동, 구로구 가리봉동과 같은 지역들은 실제로 서울형 도시 재생 사업 중 근린재생형 사업지로 선정되어 최근까지 재활성화 사업이 추진되고 있다.

문화용 건물은 2011~2014년 면적 증가가 두드러지는 곳은 서울 전역에 걸쳐 분포하고 있으며, 이 중 길음, 둔암, 석관, 정릉의 성북구, 가락, 마천, 오륜동의 송파구의 증가가 두드러지고 있다. 문화 건물 연면적 증가율이 높은 상위 10%에 해당하는 행정동의 개수를 살펴보면, 성북구(4) > 송파구(4) > 강북구·중구(3)의 순서로 높게 나타나고 있다. 실제 증가율은 가장 높은 곳은 노원구 중계동이며, 그 외 광진구 군자동, 마포구 상암동이 그 뒤를 잇고 있다. 2014~2017년의 경우, 영등포(당산, 도림, 신길, 여의동), 용산(이촌, 이태원), 성동(마장, 성수, 송정), 관악(낙성대, 성현, 신사), 성북(정릉)의 증가가 두드러지는데 이들 자치구는 이전 시기에서도 문화용 건물 증가율이 높은 상위 10%에 해당하는 지역을 포함하고 있어 문화 용도 건물 증가가 지속적으로 이어져 오고 있는 자치구임을 알 수 있다. 증가율에 있어서는 양천구 목동이 가장 높게 나타났고 그 뒤로 광진구 화양동, 노원구 하계동이 높은 증가율을 보이고 있다. 2011~2017년 기간을 살펴보면, 상위 10%에 해당하는 행정동 개수는 당산, 도림, 신길, 영등포동을 포함한 영등포구가 가장 많으며, 그 뒤로 송파(마천, 오륜, 잠실), 양천(신월, 신

정, 목동), 관악(낙성, 신사, 행운), 노원(상계, 중계, 하계)이 높은 증가율을 보이고 있다. 증가율에 있어서는 양천구 목동이 가장 높게 나타났고 대체로 노원구의 상계동, 중계동, 하계동이 최상위 증가율을 보이고 있다.

## 2. 재생 유형별 특성 및 군집 분석

여기에서는 건물 용도별 도시 경관 변화가 큰 재생 지역들의 지역적 특성들을 살펴보기 위해, 용도별 건물 연면적 증가율이 상위 10%에 해당하는 지역들의 부동산 가치, 업종별 사업체수, 인구주택 요인의 특성을 살펴볼 것이며, 아울러 다변량 군집 분석을 통해 재생 유형별로 다소 상이하게 나타날 수 있는 미시적 특성을 유형화하고자 한다. 분석 시기에 따라 변화 양상이 상이한 지역들이 나타나고 있어 전체 분석 시기인 2011년에서 2017년까지의 변화에 초점을 맞추어 살펴본다.

표 5에 열거되어 있는 각 변수들의 2011년에서 2017년 동안 변화율을 살펴보면, 모든 재생 유형에 있어 부동산 가치 변화는 서울시 전체 평균 개별공시지가의 증가율 보다는 낮게 나타나고 있다. 이는 도시 재생이 활발하게 발생하는 지역이 지역 전체의 부동산 가치 상승의 핵심 부로 나타날 것이라는 예상과 달리, 서울시 전체 지가 변화에 대해 재생지의 특이성은 크게 보이지 않고 있다. 그럼에도 주거, 상업, 문화 재생지 모두 2011년 대비 부동산 가치는 서울시 전체 평균과 유사한 수준의 상승을 보이고 있으며, 각 재생지간 차이는 크지 않은 것으로 나타났다.

지역별 산업 변화를 살펴보면, 주거 재생지의 경우 대부분 업종의 시설들이 서울시 전체 평균을 훨씬 상회하는 증가 경향을 보이는 반면, 상업 및 문화 재생지는 대체로 서울시 전체 변화에 비해 낮은 증가율을 보이고 있다. 이는 주거 재생지의 재활성화 특성이 교육, 업무, 상업 등 다양한 유형의 사업체가 함께 나타나는 복합적 형태임을 시사하고 있다. 보다 구체적으로 문화 관련 사업체의 경우 모든 재생지에서 서울시 전체 평균인 3.63보다 높은 증가를 보여주고 있어 재생 유형과 상관없이 활성화되는 업종 유형이라 할 수 있다. 상업 관련 사업체의 경우 모든 재생지에서 증가하였는데, 특히 상업 재생지보다 오히려 주거 및 문화 재생지에서 사업체의 증가가 두드러진다. 상업 재생지에 대한 상업 업종의 집중이 예상되지만 주거, 문화 재생지보다 낮은 증가를 보이는 것은 해당 시기의 상대적 증감률에 따른 결과로 해석할 수 있다. 교육 관련 사업체의 경우 주거 재생지에서는 서울 전체 평균(11.39) 대비 가장 높은 증가율을 보이고 있으며 반대로 상업 재생지는 오히려 감소한 것으로 나타나 교육 환경과 관련된 우리나라 주거 특성이 잘 반영되고 있다. 그 외 의료복지 및 업무 관련 업종은 모든 재생 유형에서 해당 시기 증가세를 보이고 있지만, 상업 재생지의 사업체 증감은 서울 전체 평균보다 크게 낮아 의료복지나 업무 사업체의 집적이 상대적으로 크지 않은 지역으로 해석할 수 있다.

한편 인구주택 측면을 살펴보면, 주거 재생지는 서울시 전체 평균 주민등록인구수가 감소하고 있음에도 다른 재생 유형과 달리 유일하게 증가 추세를 보이며, 상업

표 5. 재생 유형별 특성 요인 변화

특성 요인	변수	서울 전체	주거 재생	상업 재생	문화 재생
부동산 가치	개별공시지가	26.69	24.25	23.31	25.35
	상업 관련	4.75	8.88	1.30	6.56
산업 변화	문화 관련	3.63	11.73	7.63	6.61
	교육 관련	11.39	37.85	-1.93	8.13
	의료복지 관련	20.51	37.95	12.85	17.63
	업무 관련	27.79	40.98	19.28	20.13
	주민 인구	-3.30	2.89	-6.71	-3.00
인구 및 주택	유동 인구	100.21	95.28	100.02	86.23
	청년 인구	-8.47	4.31	-15.50	-7.94
	평균 연령	7.85	7.78	8.83	7.44
	아파트 비율	157.36	1,308.59	13.13	-2.72
	1인 가구수	37.68	71.80	31.33	35.19

재생지는 서울시 전체 평균보다 훨씬 낮은 증가율을 보이고 있다. 이는 거주지와 상업지와 같이 토지 용도에 따른 상주 인구 분포의 특성이 반영된 것이라 할 수 있다. 유동 인구는 해당 시기 서울시 전체에 걸쳐 높은 증가세를 보이는데 재생 유형 중 상업 재생지가 이러한 유동 인구 증가 특성을 비교적 잘 반영하고 있다. 20~30대에 해당하는 청년 인구의 분포는 주거 재생지의 경우 증가 경향을 보이는 반면, 서울시 전체 뿐 아니라 상업 및 문화 재생지는 오히려 감소하고 있어 해당 시기 인구 구성의 변화 뿐 아니라 재생지의 소비층 변화를 암시하고 있다. 전체 연령대를 고려한 평균 연령은 2011년 38.56세에서 2017년 41.58세로 증가하였으며, 모든 재생 유형에서 평균 연령은 증가하고 있지만, 특히 상업 재생지가 상대적으로 높은 증가율을 보이고 있음이 주지할 만하다. 한편, 서울시 전체에 걸쳐 아파트 비율이 매우 높게 증가하였지만, 상업 재생지는 상대적으로 증가율이 매우 낮으며 문화 재생지의 경우 감소 추세를 보이고 있다. 특히 주거 재생지의 경우 서울시 전체 뿐 아니라 다른 재생지에 비해 월등히 높은 증가율을 보이고 있어 아파트 중심의 주거 재생의 전형적인 특성이 잘 나타나고 있다. 더욱이 세곡동과 같이 아파트 비율이 현저히 낮았던 곳이 새로운 택지 개발을 통해 아파트가 급격히 증가한 곳들은 이러한 특성에 크게 영향을 미치고 있다. 1인 가구와 같은 소규모 가구수는 대체적으로 모든 유형의 재생지에서 증가 추세를 보이고 있지만, 상업 및 문화 재생지에서 증가는 서울시 전체 평균 증가율과 유사한 경향을 보이고 있고 오히려 주거 재생지의 1인 가구 증가율이 상대적으로 높게 나타나고 있다.

재생 유형별로 주요한 지역 특성 변화를 요약하면, 주거 재생 지역은 부동산 가치가 높아졌고, 모든 업종의 사업체가 서울시 평균을 훨씬 넘는 증가세를 보이고 있어 산업 전반에 걸친 복합적인 변화 특성을 보이고 있다. 또한 상주 인구도 증가하였으며 특히 20·30대의 젊은 연령층 인구가 증가하였고, 아파트와 1인 가구 역시 크게 증가한 특성을 보이고 있다. 상업 재생 지역 역시 부동산 가치가 높아졌으며, 교육 관련 업종을 제외한 대부분 업종의 사업체가 증가하였지만 서울시 전체 평균에 비해서는 낮은 증가세를 보였다. 특히 해당 시기 상업용 건물이 크게 증가한 지역임에도 불구하고 상업 관련 사업체는 주목할 만한 증가세를 보이지 않고 있다. 또한 유동 인구는 증가하였지만 상주 인구, 특히 청년층 인구

는 크게 감소하였고, 아파트나 1인 가구수는 증가하였지만 서울시 전체에 비해 크게 높지 않다. 문화 재생 지역의 부동산 가치는 높아졌으며, 대부분 업종의 사업체가 증가하였는데 특히, 상업 및 문화 관련 사업체가 증가하였으며, 교육, 의료복지, 업무 관련 사업체수는 서울시 전체 평균보다는 낮은 증가세를 보이고 있다. 인구주택 변화는 상업 재생지와 유사한 특성을 보이고 있지만 아파트와 같은 주택 비율은 다른 재생 지역과 달리 오히려 감소세를 나타내고 있다.

위에서 논의한 재생 유형별 지역적 특성은 각 변수에 대한 개별적 통계와 설명으로 국한되어 있다. 따라서 재생 유형별로 좀 더 의미 있는 지역들이 구분되는지를 살펴보기 위해 다변량 군집 분석을 수행하였다. 여기에서는 군집 분석 중 계층적 방법으로 집단 내 분산을 최소화하는 Ward 연결법을 사용하였다. 군집화를 위한 기준 거리는 표준화된 변수간 유클리드 거리를 사용하였으며, 초기 군집 수를 미리 정하지 않고 군집화되는 과정에서 유의미한 군집을 구분할 수 있기 때문에 초기값에 따른 군집 결과에 영향을 주지 않는 장점이 있다. 일반적으로 덴드로그램(dendrogram)에서 군집 거리의 차이가 크게 변하는 값을 기준으로 군집을 정할 수 있는데, 여기에서는 각 재생 유형별로 5개 군집으로 정의하였다.

그림 1과 그림 2는 각각 주거 재생 군집의 공간적 분포와 요인별 특성을 보여주고 있다. 주거 재생지는 군집 1, 군집 2, 군집 4 유형이 대부분을 차지하고 있으며, 군집 3과 군집 5는 다른 유형에 비해 모든 변수에서 높은 증가율을 보이는 지역이다. 이들 유형에 해당하는 지역은

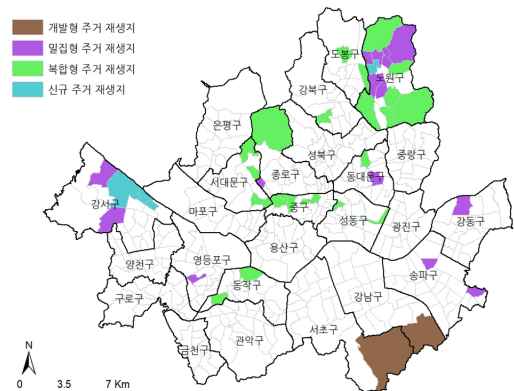


그림 1. 주거 재생 군집의 공간적 분포





하는 젠트리피케이션 현상을 동반하고 있다. 이미 서울의 홍대, 경리단길, 서촌 등과 같이 임대료가 저렴한 지역에 새로운 카페나 전시관들이 들어서면 상업적 또는 문화 기반의 재활성화로 떠들썩하였던 지역도 지금은 거대 프랜차이즈 점포의 입점과 점차 획일화된 문화백화 현상으로 지역 상권이 다시금 붕괴되는 사례가 연일 보도되고 있다. 따라서 이러한 사회적 문제를 제대로 진단하고 개선하기 위해서는 다양한 유형의 도시 재생과 젠트리피케이션이 어디에서 발생하고 어떤 지역적 특성을 보이는지를 체계적으로 살펴보는 것이 매우 중요하다. 이러한 맥락에서 이 연구는 도시 내 가시적 변화가 비교적 잘 드러나는 도시 경관 변화에 초점을 맞춰 도시 재생의 형태를 주거, 문화, 상업적 재생으로 유형화하고 해당 지역의 공간 분포 특성과 부동산, 산업, 인구주택과 같은 지역적 특성 변화를 살펴보았다. 2011년에서 2017년 사이 서울의 건축물 용도 변화를 토대로 살펴본 연구 결과는 다음과 같다.

먼저, 주거 재생지는 2011~2014년 시기에는 대체로 서울 전역에 걸쳐 주거 건물이 증가하였지만 2014~2017년 시기에 들어 상계, 중계, 월계동과 같은 노원구의 주거 공간 확장이 지속되었다. 이러한 주거 재생지는 대체로 2000년대 이후 주거환경개선사업, 주택재개발/재건축사업, 뉴타운 재정비사업 등 정부 주도의 공공 개발 사업에 따른 결과라 할 수 있으며, 공간 분포 역시 이러한 도시 정책과 개발에 따른 특성을 보이고 있다. 상업 재생지도 서울시 전역에 걸쳐 상업 건물의 증가세를 보이고 있으며 특히 송파, 종로, 관악구 일대의 활성화가 두드러졌다. 주거 재생지와 유사하게 상업 재생 지역도 균형발전촉진지구 개발이나 도시 재생 뉴딜 정책과 같은 공공 주도의 재활성화 정책 사업과 밀접한 관련이 있는 것으로 나타났다. 한편, 문화 재생지로는 2011~2014년 시기 성북구, 송파구, 2014~2017년 시기 영등포, 용산, 성동, 관악구 지역이 두드러지지만 대체로 서울 전역에 걸쳐 골고루 문화 건물의 증가가 나타났다. 성수, 압사와 같은 일부 문화 재생지는 서울의 근린재생형 도시 재생 사업으로 선정되어 주거, 상업 재생과 유사하게 공공 주도 개발 사업의 영향을 받은 것으로 파악된다.

지역 특성 변화와 관련하여 주거 재생 지역은 부동산 가치가 높아졌고, 모든 업종의 사업체수가 증가하여 산업 전반에 걸친 복합적인 변화를 보이고 있으며, 상주 인구, 아파트, 1인 가구수도 증가하였고, 20·30대의 젊

은 연령층 인구가 증가하였다. 상업 재생 지역 역시 부동산 가치가 높아졌으며 대부분 업종의 사업체와 아파트, 1인 가구수가 증가하였지만 서울시 전체에 비해 낮은 증가세이며, 유동 인구는 증가하였지만, 상주 인구나 청년 인구는 대체로 감소하였다. 문화 재생 지역도 다른 유형과 마찬가지로 부동산 가치는 높아졌으며, 상업 및 문화 관련 사업체 증가가 두드러지며, 상업 재생지와 유사한 인구주택 변화를 보이고 있다.

한편, 유사한 지역 특성을 가진 보다 세부적인 유형으로는 주거 재생지의 경우 대규모 택지 개발 지구 특성이 반영된 대규모 개발형 주거 재생지, 주로 서울 외곽 지역의 인구 밀집형 주거 재생지, 상업, 업무 기능이 공존하는 복합형 주거 재생지, 전체적인 사업체 성장이 두드러지고, 1인 가구와 젊은 연령층이 증가하고 있는 신규 주거 재생지가 확인되었다. 상업 재생에서는 이미 입지하고 있는 역사, 문화 시설 등에 기반한 문화형 상업 재생지, 뉴타운 개발과 더불어 상업적 재생이 활발한 뉴타운 상업 재생지, 상업 및 주거 지역의 특성이 점차 업무 기능으로 변하고 있는 업무형 상업 재생지, 주거 재생지의 특성을 보이는 주거형 상업 재생지, 그리고 서울의 평균적인 지역 특성 변화를 보이는 일반 상업 재생지가 확인되었다. 문화 재생지는 한강에 인접한 지역이 많은 하천변 문화 재생지, 여러 현대 문화 시설이 입지한 시설형 문화 재생지, 역사 문화 유적지에 기반한 역사형 문화 재생지, 주택 재개발 및 재건축 사업 시행에 따른 도시 경관 변화가 급격한 주거형 문화 재생지로 구분할 수 있다. 이러한 세부적인 군집 유형에도 불구하고 도시 재생 유형은 지역의 도시 경관, 인구주택 및 산업 특성 변화로 명확하게 구분되되보다 다소 복합적이고, 혼재적이며, 비구조적 특성을 가지고 있다. 이는 도시 재생의 시작이 뉴타운 지정과 같은 관주도의 정책적 결과이든 문화예술인을 통한 자생적 발생이든 또는 주거 재생이든 상권 재활성화이든, 재생지의 지역 특성은 일정 시간이 지남에 따라 점차 차별성이 사라지며 혼합되고 일률화되고 있음을 시사하고 있다.

본 연구의 결과는 다양한 도시 젠트리피케이션 현상에 대한 공간적 이해를 넓혀주는 데 도움을 줄 것으로 기대하며, 실제 도시 계획 및 지역 경제 정책 수립에 유용한 기초 자료로 활용될 수 있을 것이다. 또한 도시 재생이나 젠트리피케이션에 따른 지역적 특성 변화 양상을 통해 잘 알려져 있지 않거나 지금껏 인지하지 못하고

있는 지역에 대한 미시적 젠트리피케이션 연구의 단초를 제공할 수 있을 것이다. 하지만 도시 재생지에 대한 탐색을 건축물의 면적 변화에 의존하고 있다는 한계를 가지고 있으며, 상업 또는 문화적 재생이 발생하는 지역의 실질적인 부동산 가치 변화를 직접적으로 보여줄 수 있는 상가 임대료나 공실률과 같은 데이터를 사용하지 못한 한계가 있다. 또한 분석에 사용된 데이터의 시간적 범위가 특정 시기로 한정되어 그 이전부터 진행된 도시 재생과 지역 특성 변화는 온전히 반영하지 못하고 있다. 도시 곳곳에서 다양한 유형의 재생 및 재활성화가 점차 확대되고 있는 상황에서, 도시 재생 및 젠트리피케이션 현상과 직접 관련성이 있고 시간적 범위가 넓은 데이터의 이용가능성은 향후 보다 종합적이고 면밀한 분석을 수행하기 위해 선결되어야 할 핵심 이슈라 할 수 있다.

### 참고문헌

국토교통부, 2013, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 (2018년 12월 18일 일부개정).

김감영·박지혜, 2012, “GIS와 공간 군집기법을 활용한 잠재적 도시재생 구역 식별” 한국도시지리학회지, 15(2), 67-80.

김걸, 2007, “서울시 젠트리피케이션의 발생원인과 설명요인” 한국도시지리학회지, 10(1), 37-49.

김상현·이한나, 2016, “성수동 지역의 젠트리피케이션 과정 및 특성 연구” 문화콘텐츠연구, 7, 81-105.

김승운·전해정, 2016, “GIS와 요인분석을 활용한 도시재생 소요지역 및 지표 선정을 위한 연구: 인천광역시를 중심으로” 한국지리학회지, 5(1), 71-83.

김현아·서정렬, 2016, 「젠트리피케이션, 서울: 커뮤니케이션스북스

김희진, 2015, “문화지역의 사업화 과정과 장소성 인식 변화: 삼청동과 신사동의 가로를 사례로” 서울대학교 박사 학위논문.

박진빈, 2009, “1970년대 이후 뉴욕의 젠트리피케이션: 신자유주의시대 대도시의 운명,” 역사비평, 89, 333-364.

박태원·김연진·이선영·김준형, 2016, “한국의 젠트리피케이션” 도시정보, 413, 3-14.

신정엽·김감영, 2014, “도시 공간 구조에서 젠트리피케이션의 비판적 재고찰과 향후 연구 방향 모색” 한국지리학

학회지, 3(1), 67-87.

양희은·손용훈, 2013, “경리단길 창조계급의 유입과정과 문화경관 형성요인” 한국조경학회지, 41(6), 158-170.

오창화·김영호, 2016, “공간 회귀와 공간 필터링을 이용한 서울시 젠트리피케이션의 발생 원인 및 특징 분석” 한국도시지리학회지, 19(3), 71-86.

이건학·신정엽·홍유진, 2013, “젠더화된 도시 공간 탐색: 도시 건물의 용도별 공간 분포를 중심으로” 한국지도학회지, 13(3), 57-73.

이삼수·정광진, 2018, “도시재생과 젠트리피케이션의 개념과 현실” 한국도시연구소 편, 「도시재생과 젠트리피케이션, 파주: 한울아카데미, 36-65.

이인성·배재흠, 2013, “문화상업가로 활성화 과정에서의 건축물 용도변화: 서울시 가로수길을 대상으로” 한국도시계획학회지, 14(5), 127-140.

허자연·정연주·정창무, 2015, “상업공간의 젠트리피케이션 과정 및 사업자 변화에 관한 연구: 경리단길 사례” 서울도시연구, 16(2), 19-33.

Bourne, L., 1993, The demise of gentrification? A commentary and prospective view, *Urban Geography*, 14(1), 95-107.

Cameron, S. and Coaffee, J., 2005, Art, gentrification and regeneration: From artist as pioneer to public arts, *European Journal of Housing Policy*, 5(1), 39-58.

Clark, E., 2005, The order and simplicity of gentrification: A political challenge, in Atkinson, R. and Bridge, G., eds., *Gentrification in a Global Context: The New Urban Colonialism*, London: Routledge, 256-264.

Criekingen, M. and Decroly, J., 2003, Revisiting the diversity of gentrification: Neighborhood renewal processes in Brussels and Montreal, *Urban Studies*, 40(12), 2451-2468.

Curry, G.N., Koczberski, G., and Selwood, J., 2001, Cashing out, cashing in: Rural change on the south coast of Western Australia, *Australian Geographer*, 32(1), 109-124.

Darling, E., 2005, The city in the country: Wilderness gentrification and the rent gap, *Environment and Planning A*, 37(6), 1015-1032.

Ghose, R., 2004, Big sky or big sprawl? Rural gentrification and the changing cultural landscape of

- Missoula, Montana, *Urban Geography*, 25(1), 528-549.
- Glass, R., 1964, *London: Aspects of Change*, London: MacGibbon and Kee.
- Hamnett, G., 1991, The blind mend and the elephant: The explanation of gentrification, *Transactions of the Institute of British Geographers*, 16(2), 173-189.
- Jones, G. and Varley, A., 1999, The reconquest of the historic centre: Urban conservation and gentrification in Puebla, Mexico, *Environment and Planning A*, 31(9), 1547-1566.
- Lees, L., Slater, T., and Wyly, E., 2010, *The Gentrification Reader*, New York: Routledge.
- Ley, D., 1986, Alternative explanation for inner-city gentrification: A Canadian assessment, *Annals of the Association of American Geographers*, 76(1), 521-535.
- Phillips, M., 2004, Other geographics of gentrification, *Progress in Human Geography*, 28(1), 5-30.
- Sandler, D., 2007, Place and process: Culture, urban planning and social exclusion in Sao Paulo, *Social Identities*, 13(4), 471-493.
- 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.
- Visser, G. and Kotze, N., 2008, The state and new-build gentrification in Central Cape Town, South Africa, *Urban Studies*, 45(12), 2565-2593.
- Wang, W., 2011, Commercial gentrification and entrepreneurial governance in Shanghai: A case of Taikang road creative cluster, *Urban Policy and Research*, 29(4), 363-380.
- Zukin, S., 1989, *Loft Living: Culture and Capital in Urban Change*, New Brunswick, NJ: Rutgers University Press.
- Zukin, S., Linderman, S., and Hurson, L., 2015, The omnivore's neighborhood? Online restaurant reviews, race, and gentrification, *Journal of Consumer Culture*, 17(3), 459-479.
- 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.
- 국가공간정보포털 “개별공시지가정보”, <http://www.nsdi.go.kr/lxportal/allSearch.html>
- 서울 열린데이터광장, “가구원수별 가구수 통계”, <http://data.seoul.go.kr/search/newSearch.jsp>
- 서울 열린데이터광장, “사업체조사결과 정보”, <http://data.seoul.go.kr/search/newSearch.jsp>
- 서울 열린데이터광장, “연도별 유동인구 및 사업체 정보”, <http://data.seoul.go.kr/search/newSearch.jsp>
- 서울 열린데이터광장, “주택 종류별 주택 통계”, <http://data.seoul.go.kr/search/newSearch.jsp>
- 통계청, “주민등록인구현황”, <http://kostat.go.kr/wnsearch/search.jsp>
- 교신 : 이건학, 08826, 서울특별시 관악구 관악로 1, 서울대학교 사회과학대학 지리학과(이메일: gunhlee@snu.ac.kr)
- Correspondence : Gunhak Lee, 08826, 1 Gwanak-ro, Gwanak-gu, Seoul, Korea, Department of Geography, College of Social Sciences, Seoul National University (Email: gunhlee@snu.ac.kr)
- 투 고 일: 2019년 7월 4일  
심사완료일: 2019년 7월 22일  
투고확정일: 2019년 7월 26일

