

# 목차

---

01 연구개요	2
1_ 배경 및 목적	2
2_ 내용 및 방법	4
02 상업가로에서의 젠트리피케이션	10
1_ 젠트리피케이션의 이론적 논의	10
2_ 상업 젠트리피케이션의 주체와 특징	18
3_ 서울시 상업 젠트리피케이션의 배경	23
03 서울시의 상업 젠트리피케이션 사례	34
1_ 경리단길 사례	34
2_ 연남동 사례	49
3_ 소결	64
04 서울시의 상업 젠트리피케이션에 관한 쟁점들	66
1_ 일부 건물주의 부당한 행태	66
2_ 상점 간의 출혈경쟁과 매출 부진	74
3_ 지역 고유성의 상실	80
05 젠트리피케이션에 대한 정책개입 방향	92
1_ 정책개입의 기본방향	92
2_ 선제적 대응을 위한 검토 사안	97
3_ 서울시 젠트리피케이션 종합대책 추진 시 고려사항	109

06 결론	116
1_ 서울시 젠트리피케이션의 실태와 주요 쟁점	116
2_ 상업 젠트리피케이션에 대한 정책개입 방향	117
참고문헌	119
부록	123
1_ 상가건물임대차보호법 관련 해외사례	123
2_ 제2종 근린생활시설	130
3_ 인터뷰 대상자 특성 및 인터뷰 일시	132
Abstract	135

## 표

[표 2-1] 젠트리피케이션의 진행 단계에 관련한 선행연구

17



## 그림

[그림 1-1] 연구의 범위	5
[그림 2-1] 젠트리피케이션과 도시활성화의 구분	10
[그림 2-2] Smith의 지대격차이론 (Rent Gap Theory)	13
[그림 2-3] 지역 상가의 구조적 생태계 (Structural Ecosystem of a Local Shopping Street)	19
[그림 2-4] 상업가로 변천의 주체 및 과정	20
[그림 2-5] 본 연구에서의 젠트리피케이션	21
[그림 2-6] 기준금리의 변화	25
[그림 2-7] 상업 젠트리피케이션 지역 관련 트위터 버즈량 변화	26
[그림 2-8] 청년 실업률 및 고용률 추이	28
[그림 2-9] 청년 취업자 중 정규직과 비정규직 추이	29
[그림 2-10] 연도별 치킨집의 개업 및 폐업 현황	29
[그림 2-11] 단독주택 주거비율 변화	31
[그림 3-1] 경리단길의 위치	34
[그림 3-2] 주민등록인구 중 외국인 비율 추이	36
[그림 3-3] 연도별 경리단길 기사 노출 빈도	38
[그림 3-4] 이태원동 및 용산동 2가의 단독 및 다가구 매매 거래 추이	40
[그림 3-5] 이태원동 및 용산동 2가의 다세대 및 빌라 매매 거래 추이	41
[그림 3-6] 이태원동 및 용산동 2가의 아파트 매매 거래 추이	42
[그림 3-7] 경리단길 최종 소유권 변동 현황 (2015년 8월 기준)	43
[그림 3-8] 경리단길 일대 설문 응답자의 임대료 변화	44
[그림 3-9] 경리단길의 음식점 분포 변화	45
[그림 3-10] 경리단길의 균린상점 분포 변화	46
[그림 3-11] 경리단길의 소유주 현황 (2015년 8월 기준)	47
[그림 3-12] 경리단길(이태원 2동)의 주민등록인구 및 음식점 수 변화	48

[그림 3-13] 연남동의 위치	49
[그림 3-14] 연남동 지역 휴면타운사업 대상지	54
[그림 3-15] 경의선숲길공원 지도	56
[그림 3-16] 연도별 연남동 기사 노출빈도	57
[그림 3-17] 경의선숲길공원변 상가들(2015년 10월)	57
[그림 3-18] 연남동 및 서교동의 단독 및 다가구 매매 거래 추이	58
[그림 3-19] 연남동 및 서교동의 다세대 및 빌라 매매 거래 추이	59
[그림 3-20] 연남동 및 서교동의 아파트 매매 거래 추이	60
[그림 3-21] 연남동 일대 설문 응답자의 임대료 변화	60
[그림 3-22] 연남동의 주민등록인구 및 음식점 수 변화	62
[그림 3-23] 연남동(좌) 및 동교동(우)의 일반음식점 수 추이	63
[그림 4-1] 서울시 연도별 커피전문점 개업 및 폐업 현황	74
[그림 4-2] 경의선숲길공원 연남동 구간의 팻말	80
[그림 4-3] 경리단길(좌) 및 연남동(우)의 업종 변화 추이	81
[그림 4-4] 연남동 및 동교동 일대의 도시민박업 분포(2015년 10월 21일 기준)	86
[그림 4-5] 요우커들이 많이 찾는 마포구 및 중구 관광버스 불법 주정차 단속 현황	88
[그림 5-1] 우리 마을 가게 상권분석서비스의 골목상권 지원 체계	97
[그림 5-2] 상가건물임대차 거래 실거래가 공개시스템 구상	99