

대 외 비

본 회의자료에는 내부결정 단계로서 아직 외부에 공개되서는 안되는 자료가 포함되어있습니다.
외부에 유출되지 않도록 각별히 주의해주시기 바랍니다.

- 2023년 하반기 지역공동체상호협력위원회 -
정 기 회 의 자 료

2023. 7. 20.



(지속발전도시과)

■ ■ 목 차 ■ ■

I. 보고

젠트리피케이션 방지정책 2.0 개요 및 추진경과 보고	1
-------------------------------	---

II. 심의 안건

성수동 지속가능발전구역 확대 지정	3
--------------------	---

젠트리피케이션 방지 정책 2.0 추진

□ 사업개요

	젠트리피케이션 방지 정책 1.0	젠트리피케이션 방지 정책 2.0
공간적 범위 확대	- 지속가능발전구역 중심 (서울숲길,방송대길,상원길 /259,518㎡)	- 기존 지속가능발전구역 + 성수역 일대 (성수준공업지역,성수IT산업개발진흥지구 지구단위계획 구역/ 2,250,470㎡)
제도 개선 공론화	- 젠트리피케이션 방지 법제화 및 상가임차인 보호제도 강화 공론화 통하여 지역상권법 제정 및 상가임대차법 개정 추진	- 임대료의 편법적 인상 등 방지 위한 제도적 보완방안 공론화 - 상가임대차상당소 확대 운영으로 임차인 보호 및 사례분석을 위한 기초자료 확보

○ 공간적 범위 확대

- 젠트리피케이션 방지정책의 공간적 범위를 성수동 일대 확대
 - 용적률 완화 인센티브 부여를 통한 임대료 안정 이행협약 체결 유도
 - 지역특색 유지 위한 프랜차이즈 등 입점제한구역 지정 등

○ 젠트리피케이션 관련 제도 개선 추진

- 지방정부협의회 등 협력 네트워크 및 언론 등을 활용하여 젠트리피케이션 방지 위한 제도적 개선 방안 공론화 추진
- 상가임대차와 관련 전문 상담 제공을 통하여 임차인 권익 보호과 임차인 피해사례 분석을 위한 기초자료 확보

□ 추진현황 및 실적 (2023. 6. 기준)

① 공간적 범위 확대

- 2022. 10. ~ 12. 성수역 일대 실태조사 연구용역 추진
- 2023. 3. 28. 지역공동체 상호협력위원회 회의개최
 - 성수준공업 지구단위계획(젠트리피케이션 방지 정책) 및 지속가능발전구역 지정관련 자문청취
- 2023. 5. ~ 6. 성수동 일대 상권변화 및 젠트리피케이션 빅데이터 분석
- 2023. 6. 지속가능발전구역 확대지정을 위한 사전 주민설명회 개최
- 2023. 7. 지속가능발전구역 확대 지정 추진 계획 수립

② 젠트리피케이션 관련 제도 개선 추진

- 2022. 10. ~ 12. 지역상권 상생 방안 마련을 위한 연구용역 추진
- 2023. 1.~ 6. 상가임대차 상담소 운영 (25회, 61건)

(단위: 건)

총 계	명도관련	권리금회수	임차료인상	계약갱신	세무	기타
61	16	11	14	8	2	10

- 2023. 4. 20. 젠트리피케이션 방지 지방정부협의회 정기총회 개최
 ※ 제4기 지방정부협의회 회장: 성동구청장 ('23.3.16.~'25.3.15.)
- 2023. 5.11.~5.19. 성수동 팝업스토어 실태조사 실시
 - 팝업스토어 설치위치, 규모, 업체 개수 및 임대료 현황 등 조사
- 2023. 6. 23. 상가임대차 제도적 개선방안 연구용역 착수보고 (지방정부협의회)

□ 향후계획

① 공간적 범위 확대

- 2023. 7. 지속가능발전구역 확대 지정 고시
- 2023. 7.~2024. 6. 지속가능발전계획 수립
 ※ 성수준공업 지구단위계획과 연계하여 추진 및 확정

② 젠트리피케이션 관련 제도 개선 추진

- 2023. 8. 상가임대차 제도적 개선방안 연구용역 중간·최종보고회
- 2023. 9. 연구용역 성과품 납품
- 2023. 9. 젠트리피케이션 관련 법 개정 촉구 공동성명서 발표 (지방정부협의회 정기총회)
- 2023. 9. ~ 12. 법 제도 개선 관련 공론화 추진

지속가능발전구역 확대 지정 심의

□ 추진근거

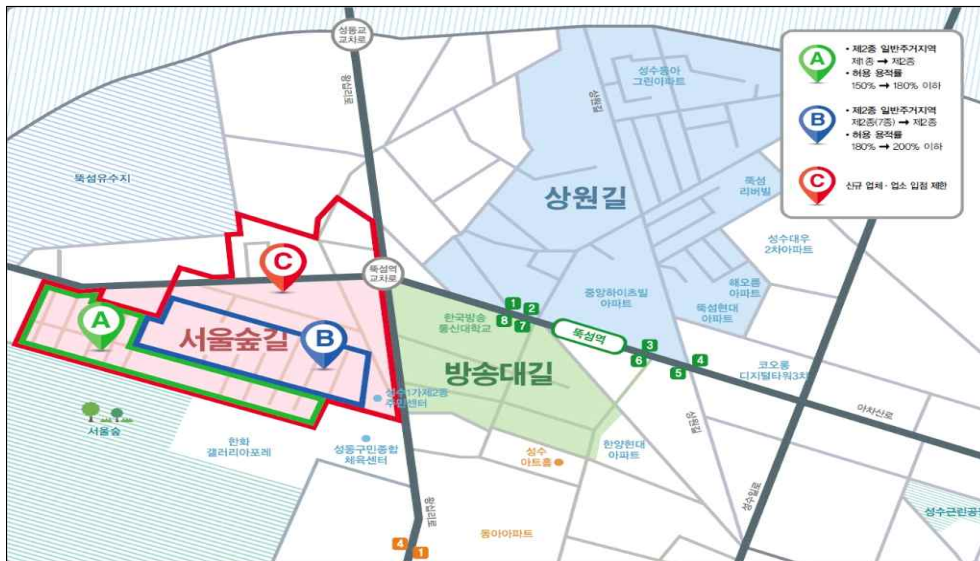
- 성동구 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정에 관한 조례 제6조

□ 기존 지속가능발전구역 현황

- 구역 명: 성수동 지속가능발전구역
- 위 치: 성수1가2동 서울숲길, 방송대길, 상원길 일대
- 면 적: 259,518㎡
- 구역현황

구분	구역	서울숲길 일대	방송대길 일대	상원길 일대
행정구역		성수1가2동	성수1가2동	성수1가2동
위 치		성동구 성수동1가 668-80 일대	성동구 성수동1가 656-378 일대	성동구 성수동1가 13-440 일대
면 적		73,287㎡	40,569㎡	145,662㎡
주요경계		서울숲길, 왕십리로	왕십리로, 아차산로, 상원1길, 뚝섬로1길, 왕십리로6길,	광나루로, 아차산로,
도시계획		뚝섬주변지역 지구단위계획구역 도시재생 시범사업구역	도시재생 시범사업구역	

○ 구역도



□ 확대 추진배경

- 기존 지속가능발전구역은 대기업, 프랜차이즈의 입점제한 등으로 임대료 안정화 등 젠트리피케이션 방지에 성과를 거둔 것으로 나타남.
- 그러나, 지속가능발전구역에 해당되지 않는 지역인 성수역 및 연무장길 등 성수동 일대가 최근 MZ세대를 중심으로 핫플레이스로 급부상하면서, 임대료가 급격히 상승하고 있음.
- 젠트리피케이션 발생(예상)지역을 추가로 '지속가능발전구역'으로 지정·관리할 필요성 제기됨
- 빅데이터 분석 및 젠트리피케이션 지표 활용하여 객관적 판단기준 마련

□ 추진경위

- 2022. 10. ~ 12. 성수역 일대 실태조사 연구용역 추진
- 2023. 3. 28. 지역공동체 상호협력위원회 회의개최
- 성수준공업 지구단위계획(젠트리피케이션 방지 정책) 및 지속가능발전구역 지정관련 자문청취
- 2023. 5. ~ 6. 성수동 일대 상권변화 및 젠트리피케이션 빅데이터 분석
- 2023. 6. 지속가능발전구역 확대지정을 위한 사전 주민설명회 개최
- 2023. 7. 지속가능발전구역 확대 지정 추진 계획 수립

□ 지속가능발전구역 확대 계획(안)

구분	구역명	위치	면적(m ²)		
			기정	변경	변경후
변경(확대)	성수동 지속가능발전구역	성동구 성수동 일부 (1-1, 1-2, 2-1, 2-3)	259,518	증) 1,990,952	2,250,470

- 구역설정기준
 - 성수동의 대부분 지역 포함 (성수전략정비구역 등 제외)
 - 지구단위계획 상 '젠트리피케이션 방지 위한 관리구역'과 통일

○ 지속가능발전구역 확대 구역(안)



○ 지속가능발전구역 관리 전략

- 업종·업체현황, 임대정보 상시 모니터링
- 건물주·임차인·성동구 간 상생협약 체결 적극 권장
- 주민협의체 운영
- 대기업·프랜차이즈 가맹점 입점 제한 (지구단위계획과 연계)
- 용적률 완화에 대한 임대료 안정 이행협약 체결 (지구단위계획과 연계)
- 그 밖에 지역공동체 상호협력 및 상생발전을 위한 사업

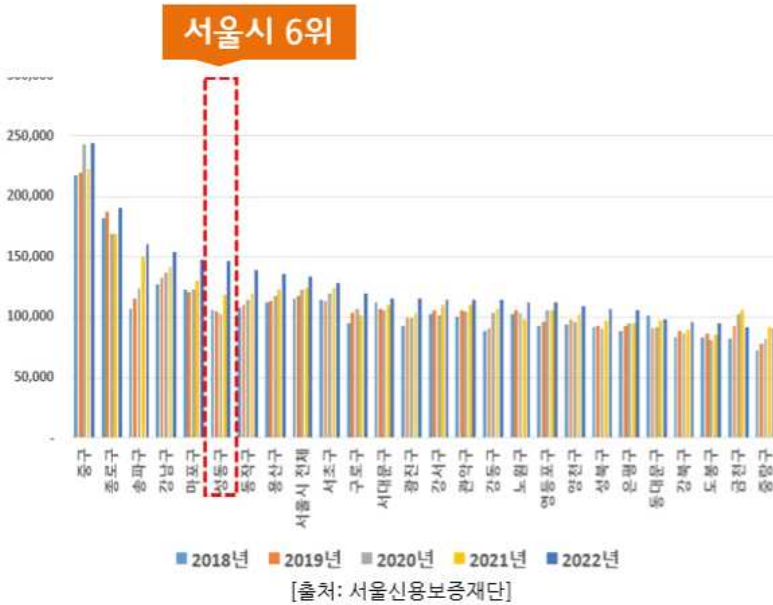
□ 성수동 일대 상권변화 및 젠트리피케이션 현황

현황 개요

- 2022년 기준 임대료는 서울시 자치구 중 6위이며, 2020년 대비 2022년 성동구 임대료 상승률은 42%로 서울시 자치구 중 1위를 차지함.
- 지속가능발전구역(안) 내의 임대료는 2020년 2분기 대비 2022년 2분기에 45% 상승하였으며, 성동구 중 성수동이 임대료 상승률 1위임
- 상권구역별로 젠트리피케이션 지표에 따라 측정한 결과 2022년 경계단계가 3.2% 상승함 (2021년 0% ⇒ 2022년 3.2%)
- 성수역 북측, 남측 연무장길 주변, IT지구 일부로 젠트리피케이션 지표가 높아지고 있어 이에 대한 대책 마련 필요

○ 자치구별 임대료 연도별 변화

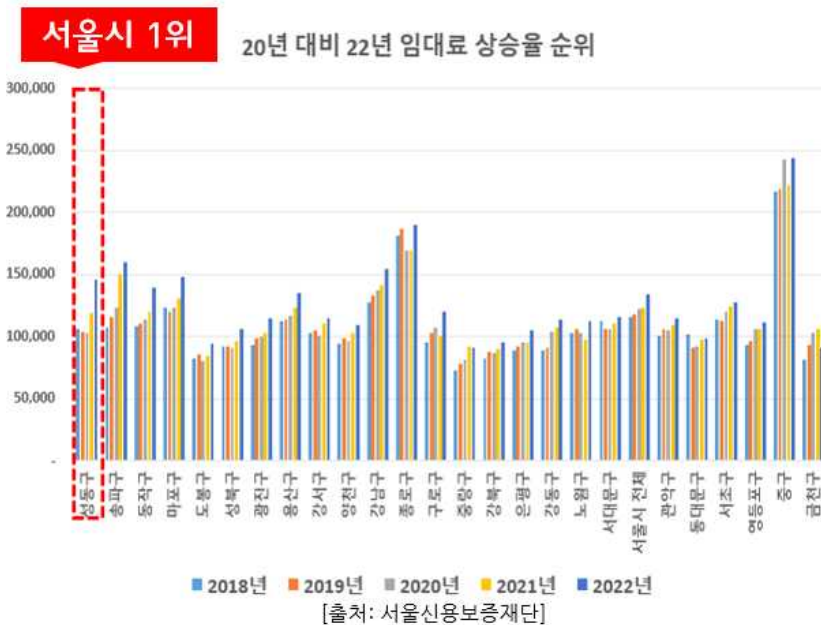
- 서울시 6위이며, 서울시 평균 임대료보다 높음



행정구역	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
중구	217,046	219,165	242,710	222,613	244,425
종로구	181,710	187,436	169,516	169,319	190,630
송파구	107,219	115,716	123,569	149,791	160,000
강남구	127,381	132,806	137,035	141,588	154,188
마포구	123,287	120,392	123,055	131,002	147,860
성동구	106,091	104,439	102,731	118,812	146,257
동작구	108,418	110,071	114,212	120,043	139,558
용산구	112,320	113,541	117,232	122,920	135,680
서울시 전체	115,623	118,092	122,864	123,883	133,763
서초구	114,245	113,047	120,057	124,027	127,860
구로구	95,270	103,223	107,317	101,070	120,261
서대문구	112,172	106,375	105,981	110,239	115,491
광진구	92,759	99,185	99,317	103,365	115,307
강서구	103,034	105,623	101,030	110,244	114,894
관악구	100,942	105,677	105,222	109,930	114,402
강동구	88,942	90,913	104,168	107,180	113,991
노원구	102,520	105,995	103,186	98,074	112,652
영등포구	93,214	96,171	105,767	106,340	111,897
양천구	94,412	98,129	96,551	102,650	109,038
성북구	91,818	92,594	90,900	96,932	106,408
은평구	88,607	92,551	95,408	95,347	105,456
동대문구	101,396	91,307	92,219	97,213	98,715
강북구	82,949	88,263	86,424	89,640	95,672
도봉구	82,975	86,184	80,861	85,132	94,702
금천구	81,864	93,390	102,565	105,863	91,584
영랑구	72,366	77,718	81,703	91,920	90,608

○ 자치구별 임대료 상승률 현황

- 서울시 자치구 중 1위로, 2020년 대비 2022년 42% 상승

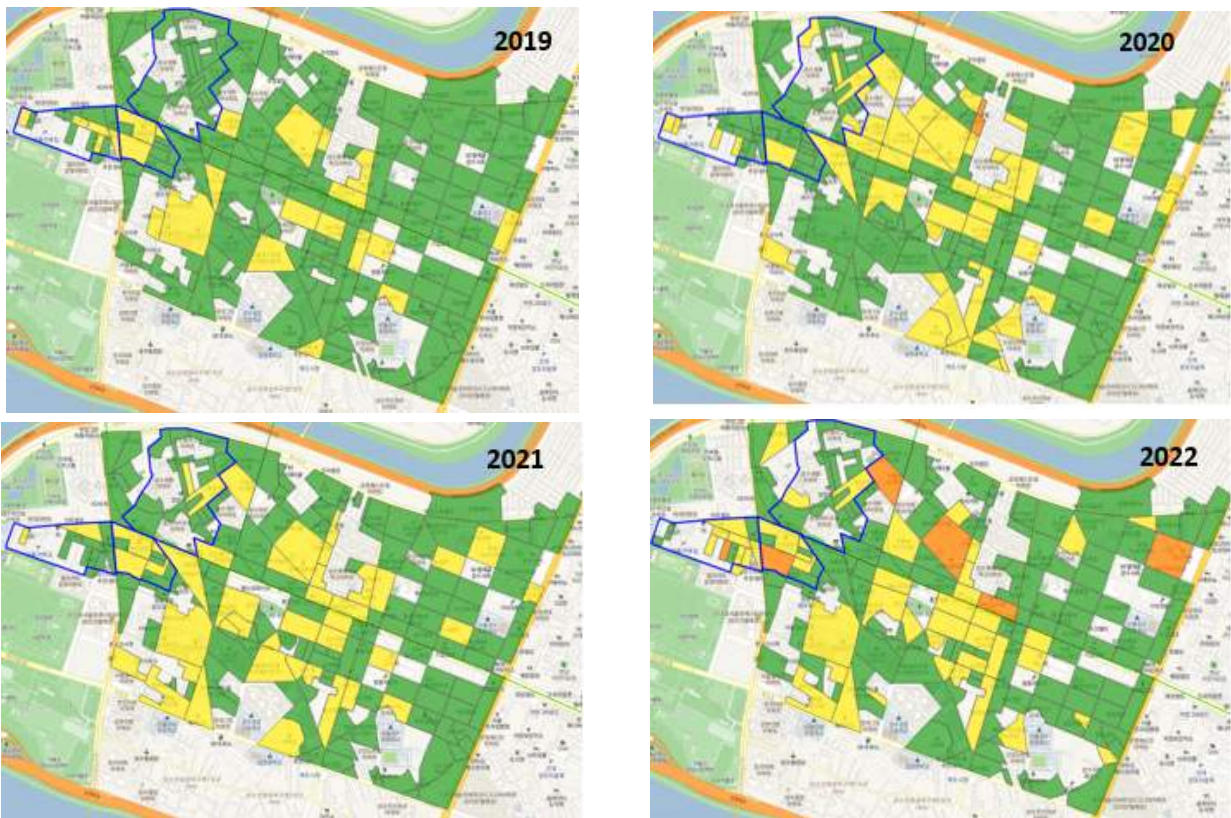


행정구역	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	상승률
성동구	106,091	104,439	102,731	118,812	146,257	42%
송파구	107,219	115,716	123,569	149,791	160,000	29%
동작구	108,418	110,071	114,212	120,043	139,558	22%
마포구	123,287	120,392	123,055	131,002	147,860	20%
도봉구	82,975	86,184	80,861	85,132	94,702	17%
성북구	91,818	92,594	90,900	96,932	106,408	17%
광진구	92,759	99,185	99,317	103,365	115,307	16%
용산구	112,320	113,541	117,232	122,920	135,680	16%
강서구	103,034	105,623	101,030	110,244	114,894	14%
양천구	94,412	98,129	96,551	102,650	109,038	13%
강남구	127,381	132,806	137,035	141,588	154,188	13%
종로구	181,710	187,436	169,516	169,319	190,630	12%
구로구	95,270	103,223	107,317	101,070	120,261	12%
중랑구	72,366	77,718	81,703	91,920	90,608	11%
강북구	82,949	88,263	86,424	89,640	95,672	11%
은평구	88,607	92,551	95,408	95,347	105,456	11%
강동구	88,942	90,913	104,168	107,180	113,991	9%
노원구	102,520	105,995	103,186	98,074	112,652	9%
서대문구	112,172	106,375	105,981	110,239	115,491	9%
서울시 전체	115,623	118,092	122,864	123,883	133,763	9%
관악구	100,942	105,677	105,222	109,930	114,402	9%
동대문구	101,396	91,307	92,219	97,213	98,715	7%
서초구	114,245	113,047	120,057	124,027	127,860	6%
영등포구	93,214	96,171	105,767	106,340	111,897	6%
중구	217,046	219,165	242,710	222,613	244,425	1%
금천구	81,864	93,390	102,565	105,863	91,584	-11%

- 지속가능발전구역(안) 임대료 상승률
 - 성동구 1위이며, 가파르게 상승하고 있는 추세임



- 지속가능발전구역(안) 연도별 쉼트리피케이션 현황
 - 2020년 이후 주의단계 이상 블록 비율이 20% 후반이며, 2022년에는 경계 단계 블록 첫 등장 (3.2%)



기준연도	초기	주의	경계	위험
2018년	86.1%	13.4%	0.5%	0.0%
2019년	87.9%	12.1%	0.0%	0.0%
2020년	73.2%	26.3%	0.5%	0.0%
2021년	77.3%	22.7%	0.0%	0.0%
2022년	73.2%	23.7%	3.2%	0.0%

※ 젠트리피케이션 지표 산정 방법

변수명	가중치	우선순위
상주인구 증가율	0.134	6
매출액 증가율	0.239	1
창폐업 횟수	0.141	4
평균 영업기간	0.134	5
프랜차이즈 업체 수	0.150	3
유동인구 증가율	0.202	2

통합지표 산정 방법

$$P_{\text{지표값}} = 0.134 * A_{\text{상주인구}} + 0.141 * B_{\text{창·폐업}} + 0.134 * C_{\text{영업기간}} + 0.150 * D_{\text{프랜차이즈 업체}} + 0.202 * E_{\text{유동인구}} + 0.239 * F_{\text{매출액}}$$

* A ~ F는 위험도에 따라 재코딩된(-2, -1, 1, 2) 개별 변수값

[출처: 국토연구원 '이진희 외, 2019, 젠트리피케이션 지표 개발 및 활용방안 연구']

□ 향후계획

- 지역공동체 상호협력위원회 심의(지속가능발전구역 지정) '23. 7. 20.
- 지속가능발전구역 확대 지정 고시 '23. 7.
- 찾아가는 주민설명회 개최 '23. 7. ~ 8.
- 지속가능발전계획(안) 수립 '23. 7. ~ '24. 6.
- 지역공동체 상호협력위원회 심의(지속가능발전계획 수립) '24. 6.
- 지속가능발전계획 수립 고시 '24. 7.

- 붙임 1. 성수동 일대 상권변화 및 젠트리피케이션 분석 결과보고서(빅데이터 센터) 1부
- 2. 관련 조문 1부

**빅데이터를 활용한
성동구 성수동 일대 상권변화 및
젠트리피케이션 분석 결과보고서**

2023. 7.



[정보통신과]

빅데이터를 활용한 성동구 성수동 일대 상권 변화 및 젠트리피케이션 분석 결과보고서

빅데이터를 활용한 상권변화 및 젠트리피케이션 분석을 통해 성수동 일대 지속가능발전 구역 선정에 활용하고자 함

1 추진개요

- 분석과제: 빅데이터를 활용한 성동구 성수동 일대 상권 변화 및 젠트리피케이션 분석
- 분석목적: 성수동 일대 상권변화 빅데이터 분석으로 지속가능발전 구역 선정에 활용
- 분석데이터: 서울신용보증재단 상주인구, 유동인구, 매출액, 창폐업 수, 영업기간, 프랜차이즈업체 수, 행정구역정보, 블록영역정보
- 분석방법: 국토연구원 ‘이진희 외, 2018, 도시경제기반형 젠트리피케이션 지표 개발 및 활용방안 연구’를 참고하여 젠트리피케이션 지표 산정

2 분석영역

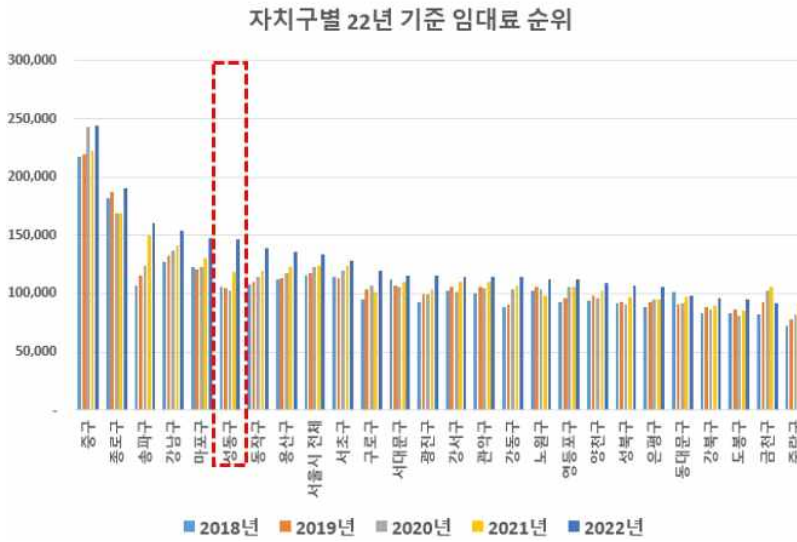


2018년 ~ 2022년 2분기
지구단위계획(독섬주변지역, 성수준공업지역, 성수IT개발진흥지구)

3 분석결과

□ 자치구별 임대료 연도별 변화

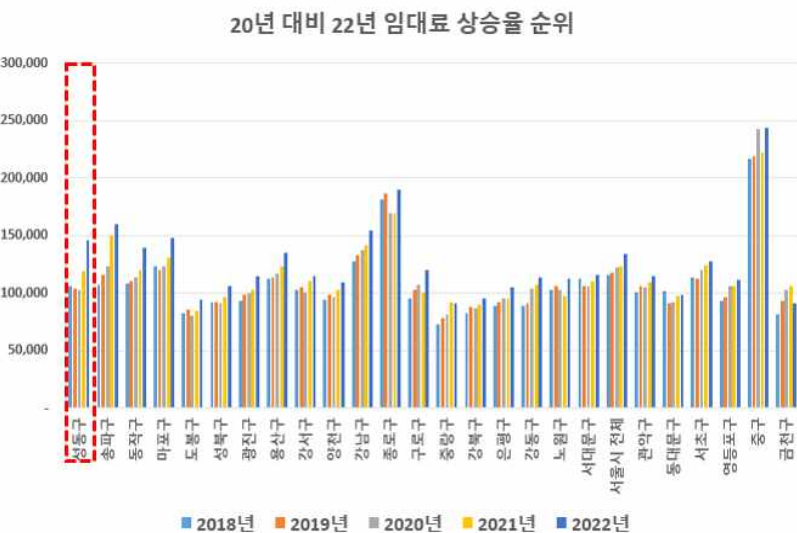
- 자치구별 임대료 순위는 6위이며 서울시 전체 임대료 보다 높음



행정구역	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
중구	217,046	219,165	242,710	222,613	244,425
종로구	181,710	187,436	169,516	169,319	190,630
송파구	107,219	115,716	123,569	149,791	160,000
강남구	127,381	132,806	137,035	141,588	154,188
마포구	123,287	120,392	123,055	131,002	147,860
성동구	106,091	104,439	102,731	118,812	146,257
동작구	108,418	110,071	114,212	120,043	139,558
용산구	112,320	113,541	117,232	122,920	135,680
서울시 전체	115,623	118,092	122,864	123,883	133,763
서초구	114,245	113,047	120,057	124,027	127,860
구로구	95,270	103,223	107,317	101,070	120,261
서대문구	112,172	106,375	105,981	110,239	115,491
광진구	92,759	99,185	99,317	103,365	115,307
강서구	103,034	105,623	101,030	110,244	114,894
관악구	100,942	105,677	105,222	109,930	114,402
강동구	88,942	90,913	104,168	107,180	113,991
노원구	102,520	105,995	103,186	98,074	112,652
영등포구	93,214	96,121	105,767	106,340	111,897
양천구	94,412	98,129	96,551	102,650	109,038
성북구	91,818	92,594	90,900	96,932	106,408
은평구	88,607	92,551	95,408	95,347	105,456
동대문구	101,396	91,307	92,219	97,213	98,715
강북구	82,949	88,263	86,424	89,640	95,672
도봉구	82,975	86,184	80,861	85,132	94,702
금천구	81,864	93,390	102,565	105,863	91,584
중랑구	72,366	77,718	81,703	91,920	90,608

□ 자치구별 임대료 상승률 현황

- 자치구별 임대료 상승률은 42%로 자치구 1위

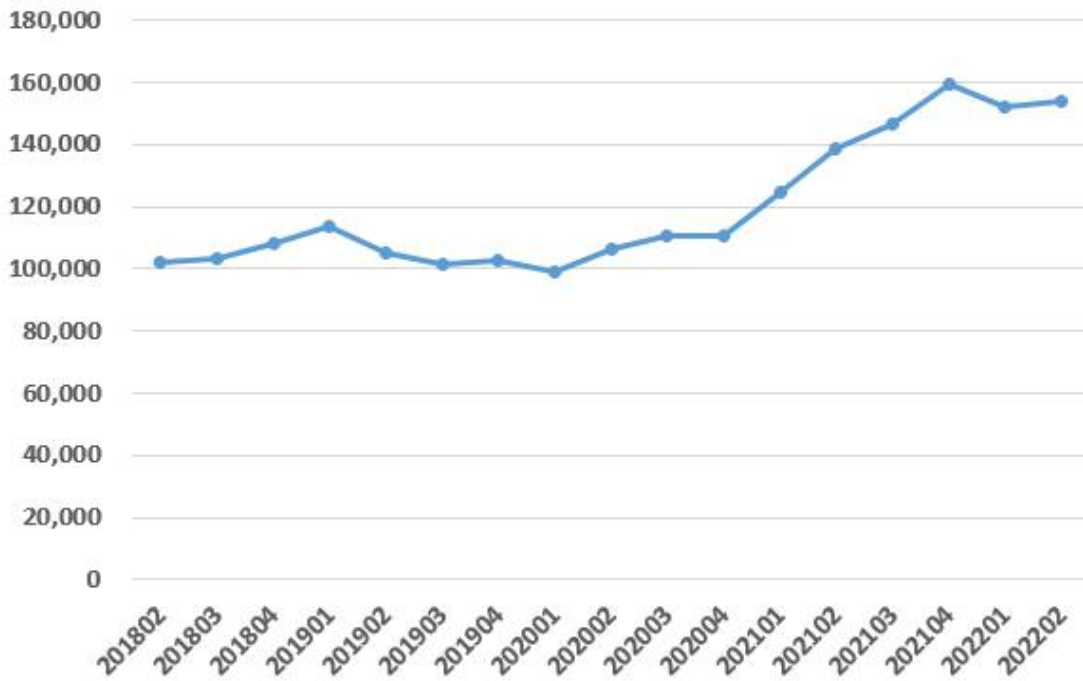


행정구역	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	상승률
성동구	106,091	104,439	102,731	118,812	146,257	42%
송파구	107,219	115,716	123,569	149,791	160,000	29%
동작구	108,418	110,071	114,212	120,043	139,558	22%
마포구	123,287	120,392	123,055	131,002	147,860	20%
도봉구	82,975	86,184	80,861	85,132	94,702	17%
성북구	91,818	92,594	90,900	96,932	106,408	17%
광진구	92,759	99,185	99,317	103,365	115,307	16%
용산구	112,320	113,541	117,232	122,920	135,680	16%
강서구	103,034	105,623	101,030	110,244	114,894	14%
양천구	94,412	98,129	96,551	102,650	109,038	13%
강남구	127,381	132,806	137,035	141,588	154,188	13%
종로구	181,710	187,436	169,516	169,319	190,630	12%
구로구	95,270	103,223	107,317	101,070	120,261	12%
중랑구	72,366	77,718	81,703	91,920	90,608	11%
강북구	82,949	88,263	86,424	89,640	95,672	11%
은평구	88,607	92,551	95,408	95,347	105,456	11%
강동구	88,942	90,913	104,168	107,180	113,991	9%
노원구	102,520	105,995	103,186	98,074	112,652	9%
서대문구	112,172	106,375	105,981	110,239	115,491	9%
서울시 전체	115,623	118,092	122,864	123,883	133,763	9%
관악구	100,942	105,677	105,222	109,930	114,402	9%
동대문구	101,396	91,307	92,219	97,213	98,715	7%
서초구	114,245	113,047	120,057	124,027	127,860	6%
영등포구	93,214	96,171	105,767	106,340	111,897	6%
중구	217,046	219,165	242,710	222,613	244,425	1%
금천구	81,864	93,390	102,565	105,863	91,584	-11%

□ 분석영역 내 임대료 변화

- 2020년 대비 2022년 임대료는 45%로 점점 증가하는 추세

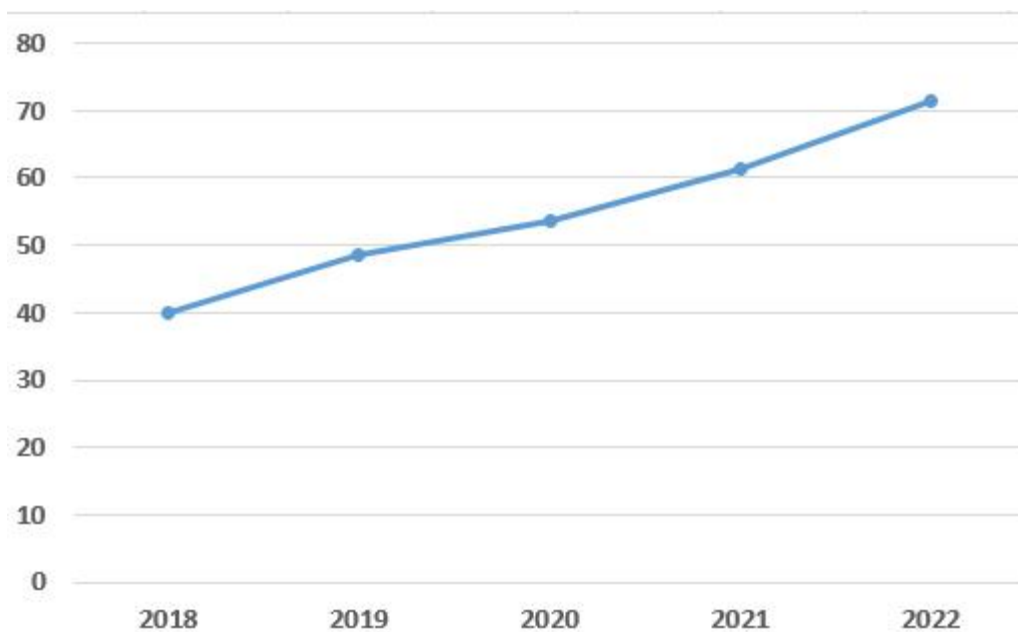
※단위: 원



□ 분석영역 내 공시지가 변화

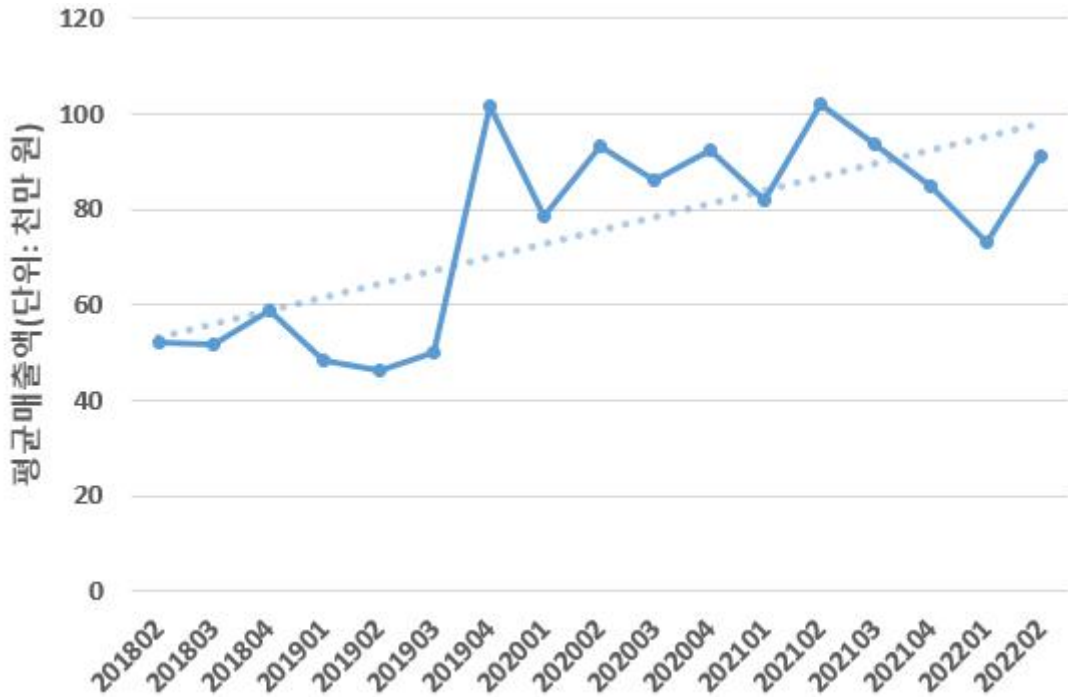
- 2020년 대비 2022년 공시지가는 33%로 점점 증가하는 추세

※단위: 십만 원



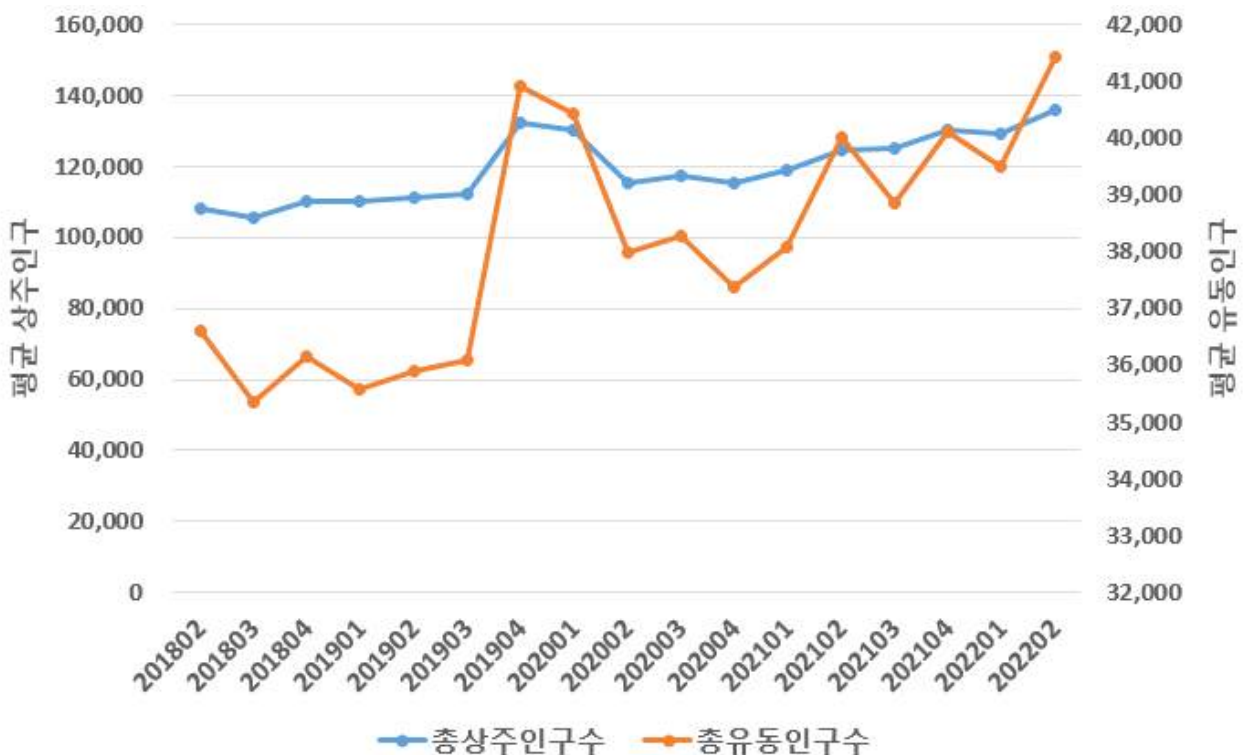
□ 분석영역 내 분기별 매출액 현황

- 2018년 2분기 대비 2022년도 2분기에 약 75% 증가



□ 분석영역 내 상주인구 및 유동인구 변화

- 유동인구와 상주인구는 증가 추세로 나타났으며 2018년 2분기 대비 2022년 2분기에 상주인구는 26%, 유동인구는 13% 증가



□ 성동구 연도별 업종변화 분석

- 연도별 업종수 상위 순위는 육류판매가 2018년부터 1위이고 2022년은 한식음식점
- 커피-음료, 일반의류 업종은 증가하는 추세이고 그 중 커피-음료 업종은 상승세가 두드러짐

※일반 점포수 기준

순위	2018년도	2019년도	2020년도	2021년도	2022년도
1	육류판매	육류판매	육류판매	육류판매	한식음식점
2	한식음식점	한식음식점	한식음식점	한식음식점	육류판매
3	부동산중개업	부동산중개업	부동산중개업	일반의류	일반의류
4	일반의류	일반의류	일반의류	부동산중개업	부동산중개업
5	전자상거래업	전자상거래업	전자상거래업	커피-음료	커피-음료
6	미용실	슈퍼마켓	커피-음료	전자상거래업	전자상거래업
7	슈퍼마켓	미용실	미용실	미용실	미용실
8	화장품	분식전문점	슈퍼마켓	슈퍼마켓	슈퍼마켓
9	커피-음료	화장품	화장품	분식전문점	분식전문점
10	분식전문점	커피-음료	분식전문점	화장품	화장품

□ 분석영역 내 연도별 업종변화 분석

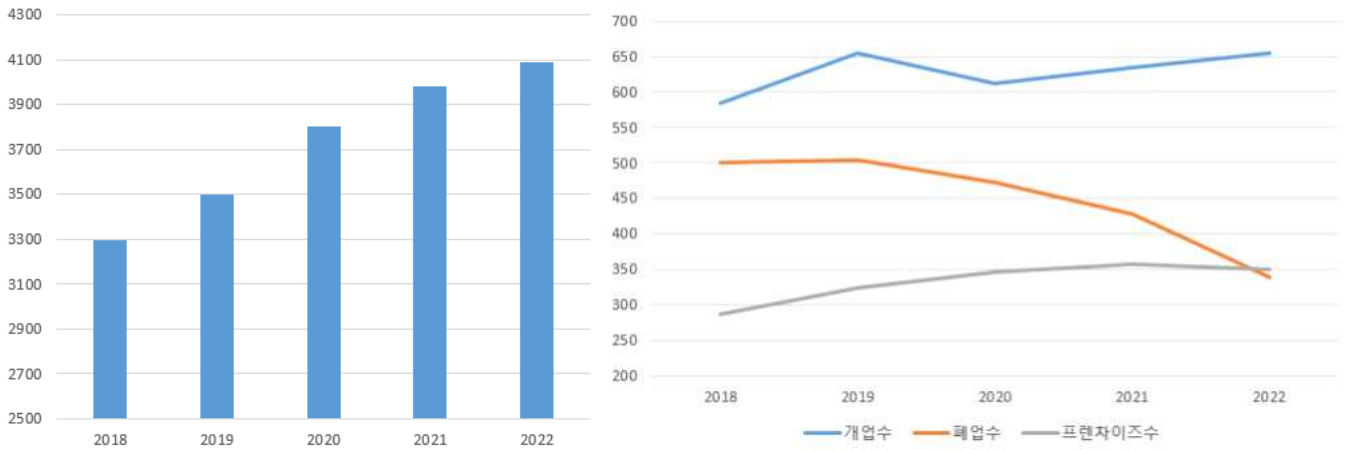
- 분석구역 내 연도별 업종 1위는 한식음식점으로 계속 유지되고 커피-음료 업종은 지속적으로 증가
- 카페 또는 의류 쇼핑몰의 업종수가 연도별로 계속 증가하여 상권 활성화

※일반 점포수 기준

순위	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
1	한식음식점	한식음식점	한식음식점	한식음식점	한식음식점
2	전자상거래업	전자상거래업	전자상거래업	커피-음료	커피-음료
3	일반의류	일반의류	커피-음료	전자상거래업	일반의류
4	부동산중개업	부동산중개업	일반의류	일반의류	전자상거래업
5	화장품	커피-음료	부동산중개업	부동산중개업	화장품
6	신발	화장품	화장품	화장품	부동산중개업
7	커피-음료	신발	신발	신발	신발
8	컴퓨터및주변장치판매	컴퓨터및주변장치판매	컴퓨터및주변장치판매	분식전문점	분식전문점
9	슈퍼마켓	분식전문점	분식전문점	컴퓨터및주변장치판매	컴퓨터및주변장치판매
10	분식전문점	슈퍼마켓	슈퍼마켓	슈퍼마켓	슈퍼마켓

□ 분석영역 내 상권 활성화 분석

- 전체 점포수 변화추이는 증가 추세
- 폐업수는 2020년을 기점으로 하락추세이고, 개업수와 프랜차이즈 수는 완만하게 증가하는 추세



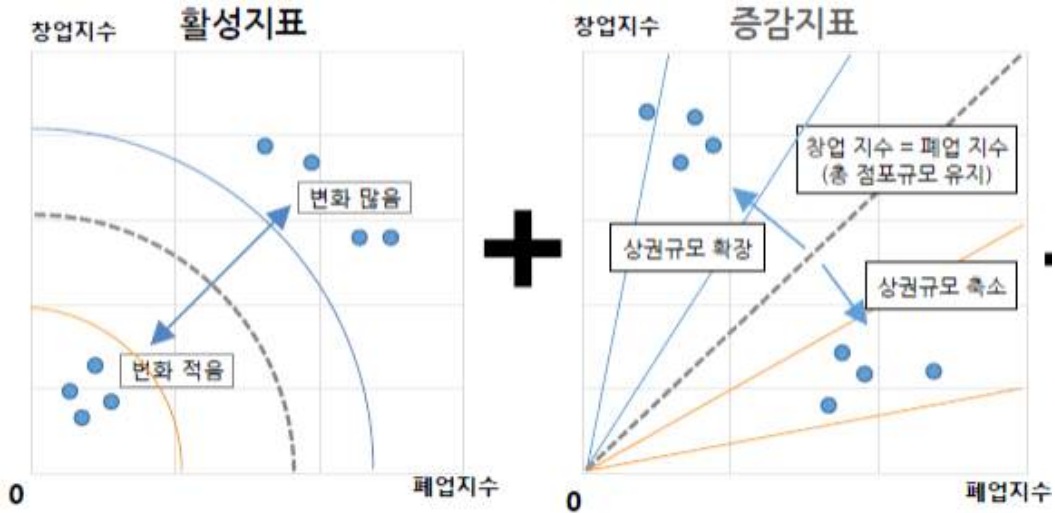
□ 분석영역 내 업종별 개폐업수

- 대부분의 업종에서 개업수가 폐업수보다 많아 전체적인 상권이 활성화
- 커피-음료는 개업수가 폐업수보다 2배 이상의 차이로 많아 업종의 활성화 추세가 두드러짐



□ **활성지표, 증감지표 분석**

- 활성지표: 창폐업지수(창업+폐업)가 위치하는 점까지의 직선거리
- 증감지표: 활성지표의 각도가 수직에 가까울수록 상권 확대(+1), 수평에 가까울수록 축소(-1)

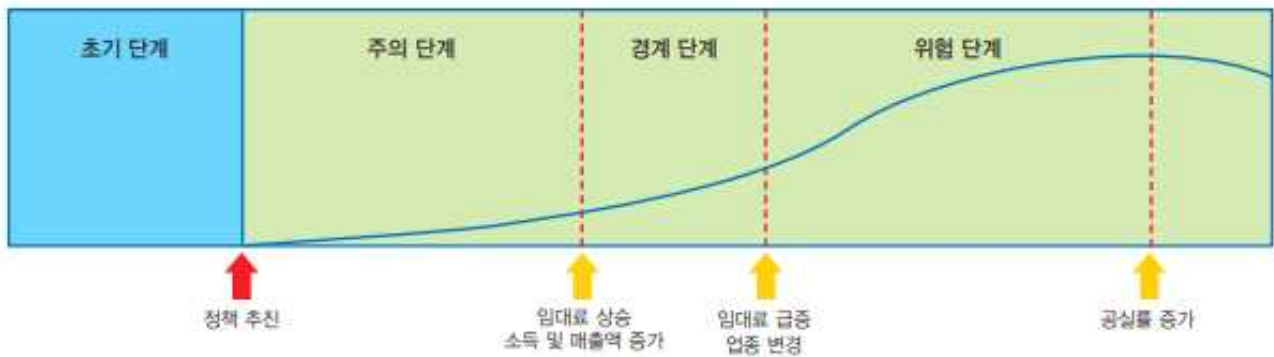


- 2022년 2분기의 활성지표 및 증감지표는 대부분의 구역에서 성동구 전체 지표보다 높음

영역	2018		2019		2020		2021		2022	
	활성지표	증감지표	활성지표	증감지표	활성지표	증감지표	활성지표	증감지표	활성지표	증감지표
서울시	0.45	-0.17	0.44	-0.12	0.38	-0.14	0.35	0.08	0.29	0.39
성동구	1.8	-0.05	1.77	-0.01	1.55	-0.01	1.44	0.17	0.63	0.43
서울숲길	2.25	0.44	3.11	0.7	2.69	0.89	1.92	0.63	1.21	0.88
방승대길	1.84	0.42	2.49	0.53	1.86	0.21	1.82	0.58	0.64	0.4
경일중고	2.52	0.63	1.86	0.59	1.44	0.36	1.61	0.59	0.78	0.75
서울숲힐스테이트	1.35	0.56	2.03	0.78	1.83	0.63	1.41	0.33	0.94	0.7
경동초등학교	1.49	0.09	1.65	-0.17	1.99	0.11	1.36	0.49	0.75	0.28
연무장길	2.1	0.55	2.34	0.54	1.97	0.57	2.12	0.9	1.08	0.71
신성미소지음	2.46	-0.48	2.42	0.55	1.38	0.42	2.05	0.26	0.78	0.68
서울경수초	1.17	-0.33	1.35	0.53	1.4	0.15	1.99	0.6	0.83	0.87
한성자동차성수	2.25	0.08	1.24	0	2.18	-0.28	0.65	0.97	1.01	0.95
상원길	1.75	0.57	1.73	0	1.89	0.49	1.09	0.47	0.49	0.95
독섬역	1.23	0.22	1.8	0.28	1.41	0.18	1.42	0.05	0.41	0.65
독섬현대아파트	1.69	-0.29	1.65	-0.15	1.52	0.49	1.58	0.45	0.92	0.8
성원어린이공원	1.56	0	1.44	0.31	1.29	0.33	1.71	-0.09	0.39	0.29
성수2가3동주민센터	1.65	0.15	1.35	0.17	1.19	-0.09	1.58	0.3	1.09	0.8
항림소공원	1.8	0.07	2.08	0.29	1.29	-0.07	1.4	0.44	0.76	0
성수롯데캐슬	1.77	0	1.9	-0.02	1.67	-0.48	1.33	-0.12	0.67	0.17
성수아이파크	2.33	0.23	1.7	-0.18	1.67	-0.43	0.96	-0.66	0.25	0.86

□ 젠트리피케이션 발생단계 개념

- 젠트리피케이션 지표값에 따라 초기단계부터 위험단계까지 4단계로 구분



□ 젠트리피케이션 발생 단계별 설명

단계구분	단계 설명
1단계: 초기	- 젠트리피케이션 발생 이전 또는 이후의 지역 쇠퇴상태
2단계: 주의	- 도시재생사업 추진으로 특정 지역에 자본이 유입 - 개발사업 등이 시작되고 상업활동이 증가하면서 지역 활성화 진행
3단계: 경계	- 자본의 지속적 유입에 따라 부동산 시세가 상승하고 유동 인구나 매출액 증가
4단계: 위험	- 언론 노출과 외부 자본의 지나친 유입으로 주거지 상업화와 대규모 프랜차이즈 유입 - 급격한 임대료 상승에 따른 비자발적 이주 등 부작용 발생

□ 젠트리피케이션 지표 산정 방법

변수명	가중치	우선순위
상주인구 증가율	0.134	6
매출액 증가율	0.239	1
창폐업 횟수	0.141	4
평균 영업기간	0.134	5
프랜차이즈 업체 수	0.150	3
유동인구 증가율	0.202	2

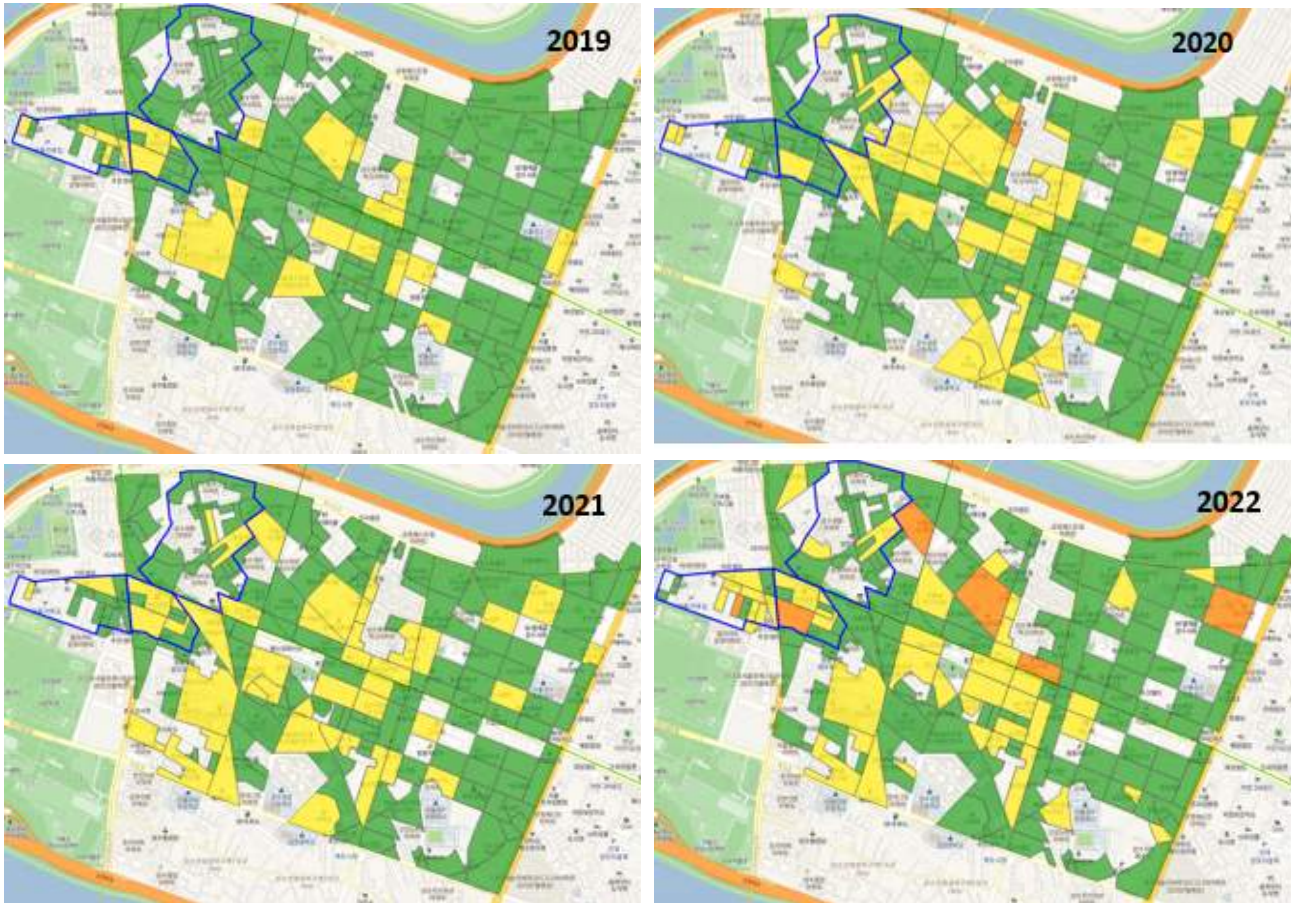
통합지표 산정 방법

$$P\text{지표값} = 0.134 * A\text{상주인구} + 0.141 * B\text{창·폐업} + 0.134 * C\text{영업기간} + 0.150 * D\text{프랜차이즈 업체} + 0.202 * E\text{유동인구} + 0.239 * F\text{매출액}$$

* A ~ F는 위험도에 따라 재코딩된(-2, -1, 1, 2) 개별 변수값

□ 젠트리피케이션 지표산정 결과

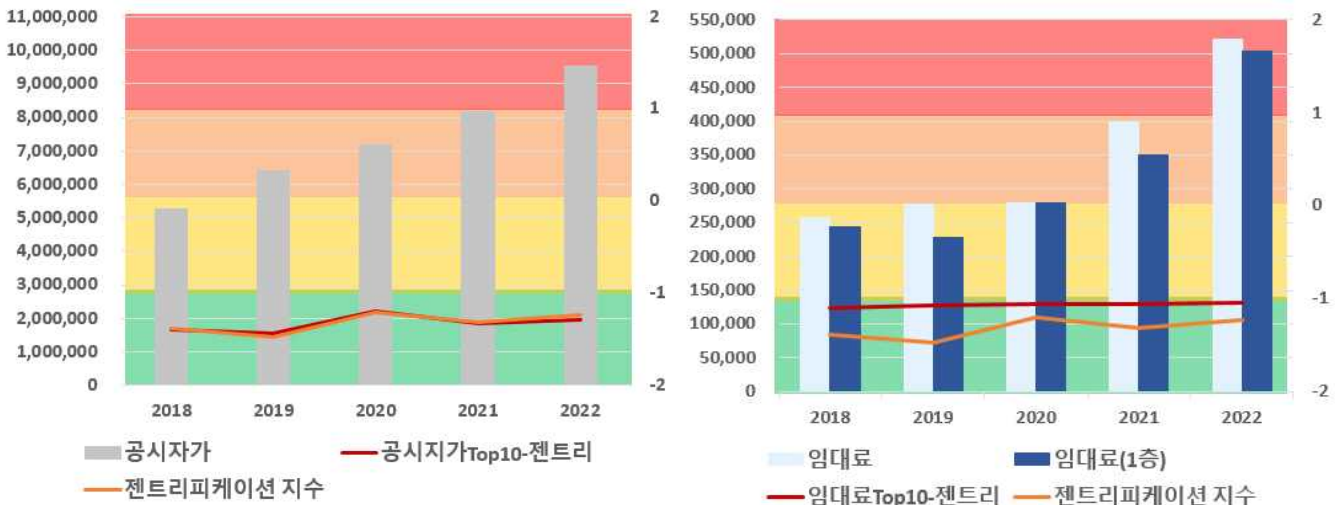
- 연도별 변화는 주의단계가 점점 증가하는 추세이며 2022년도에 성수역, 지식산업센터, 서울숲, IT지구 일부 블록에 경계 단계로 진입
- 2020년 이후 주의 단계 이상 비율이 20%대 후반으로 진입하였으며 2022년에는 경계 단계 블록 비율 3.2% 상승



기준연도	초기	주의	경계	위험
2018년	86.1%	13.4%	0.5%	0.0%
2019년	87.9%	12.1%	0.0%	0.0%
2020년	73.2%	26.3%	0.5%	0.0%
2021년	77.3%	22.7%	0.0%	0.0%
2022년	73.2%	23.7%	3.2%	0.0%

□ 분석영역 내 임대료, 공시지가, 젠트리피케이션 비교

- 임대료 또는 공시지가가 증가함에 따라 젠트리피케이션 영향의 확산 정도를 파악하기 위해 본 분석을 진행
- 공시지가와 임대료는 점점 증가하는 추세이며 젠트리피케이션 지표도 함께 증가
- 임대료가 상위10인 블록에서 젠트리피케이션 지표의 평균은 전체 젠트리피케이션 지표보다 15% 높음
- 따라서 임대료가 높은 영역에서는 전체 평균 젠트리피케이션 지표보다 높아 젠트리피케이션 지표가 높은 영역에 대해 임대료의 완화 대책 마련 필요



4 분석결론

- 2022년 기준 자치구별 임대료는 6위이며, 20년 대비 22년 성동구 임대료 상승율은 42%로 가장 많이 상승
- 분석영역 내의 임대료는 성수역 연무장길 주변으로 높은 추세를 나타내며 20년 2분기 대비 22년 2분기에 45% 상승
- 분석영역 내 공시지가는 지속적으로 상승중이며 20년 대비 22년 33% 상승
- 점포수는 지속적으로 증가중이며, 한식음식점이 가장 많고, 19년 이후 커피-음료의 업종의 증가 추세가 두드러짐
- 대부분의 업종에서 개업수가 폐업수보다 많아 전체적인 상권이 활성화되고 있으며 특히, 커피-음료업은 개업수가 폐업수의 2배수준으로 나타남
- 2022년 2분기 활성지표와 증감지표는 대부분 구역에서 성동구 전체 지표 보다 높게 나타남
- 젠트리피케이션 평균으로는 초기단계이나, 2022년에 경계단계 블록이 3.2%로 상승
- 성수역 북측, 남측 연무장길 주변, IT지구 일부로 젠트리피케이션 지표가 높아지고 있어 이에 대한 대책 마련 필요

❖ 「서울특별시 성동구 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정에 관한 조례」

제6조(지속가능발전구역 지정 및 변경) 구청장은 지역공동체 생태계 및 지역상권 보호를 위하여 특별히 필요하다고 인정하는 경우에는 지속가능발전구역을 지정하거나 변경할 수 있다.

제7조(지속가능발전계획의 수립·시행) ① 구청장은 지속가능발전구역으로 지정된 지역 내 주민간의 상호협력을 도모하고 지역공동체 생태계 파괴를 예방하기 위해 지역공동체 지속가능발전계획(이하 “지속가능발전계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.

② 지속가능발전계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 지속가능발전구역 지정 범위
2. 「서울시 리모델링활성화구역 지정지침」 제3조제1항에 따른 구역지정안 작성
3. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제31조, 제32조에 따른 지원방안
4. 지속가능발전구역 내 상가건물 임대인과 임차인의 보호 및 지원에 관한 사항
5. 지역공동체 상호협력에 관한 정책의 기본방향 및 추진전략
6. 지역공동체 상호협력사업 추진 및 지원에 관한 사항
7. 그 밖에 지역공동체 상호협력 촉진을 위해 필요한 사항

제18조(업체·업소 등의 입점 동의) ① 지속가능발전구역 내 지역공동체 생태계 및 지역상권에 중대한 피해를 입히거나 입힐 우려가 있다고 인정되는 업체·업소일 경우 주민협의체의 입점 동의를 받아야 한다.

② 주민협의체의 동의를 필요한 업체·업소는 다음과 같다.

1. 대기업(「중소기업기본법」에서 규정하고 있는 중소기업의 범위를 벗어난 기업을 말한다)
2. 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」 제3조에 따른 적용배제에 해당되지 않는 가맹본부, 가맹지역본부, 가맹점사업자
3. 「식품위생법」 제36조제1항제3호에 따른 식품접객업 중 단란주점 및 유흥주점
4. 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제16호가목에 따른 비디오물감상실
5. 「의료법 시행규칙」 제25조제1항에 따른 안마시술소
6. 그 밖에 지역공동체 생태계 및 지역상권 보호를 저해할 우려가 있는 업체·업소

③ 구청장은 제1항에 따라 입점 동의를 얻지 못한 업체·업소의 경우 입점지역·시기·규모 등의 조정을 권고할 수 있다.