



WP 22-15

# 젠트리피케이션의 범죄 감소 효과

이진희 국토연구원 부연구위원 (jhlee@krihs.re.kr)  
이동현 서울신용보증재단 연구원 (movementyun@seoulshinbo.co.kr)



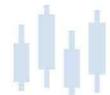
※ 이 Working Paper의 내용은 국토연구원의 공식 견해가 아니며, 저자 개인의 의견입니다. 연구 내용에 대하여 궁금한 점은 저자의 이메일로 문의하여 주시고, 인용 시에는 저자 및 출처를 반드시 밝혀주시기 바랍니다.

※ 이 연구는 서울신용보증재단과 경찰대학교(스마트치안 빅데이터 플랫폼 <https://www.bigdata-policing.kr/>)의 자료 협조를 통하여 수행되었습니다.



## 차례

|                        |    |
|------------------------|----|
| 01 서론                  | 05 |
| 02 서울시 상권의 활성화 정도 변화   | 09 |
| 03 젠트리피케이션과 범죄 및 사고 발생 | 21 |
| 04 정책제언                | 31 |



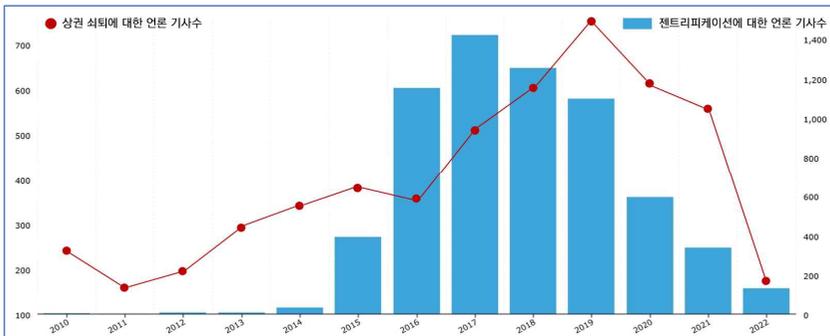


# 01 서론

■ 코로나19 대응을 위한 강력한 사회적 거리두기 정책은 지역 경제 쇠퇴를 야기하였고, 이에 따라 지역 경제의 과잉 활성화에 따른 젠트리피케이션 이슈에 대한 관심 역시 감소함

- 국내에서 주로 논의되던 젠트리피케이션 이슈는 임대료 급증과 대기업 프랜차이즈 업종 증가에 따른 소상공인의 비자발적 이주, 즉 상가내몰림이나 투어리스트피케이션(Touristification)<sup>1)</sup>, 주거의 상업화에 따른 주거 환경 악화 등 상업 젠트리피케이션의 부작용 관련 내용임
  - 2015년 이후 유명 상권을 중심으로 지나친 임대료 상승과 비자발적으로 이주하는 임차인과 임대인 간 갈등이 표면화되면서 젠트리피케이션에 대한 관심이 증가했고, 서울시 성동구를 시작으로 여러 지방자치단체에서 조례를 통하여 문제에 대응하기 시작함
- 젠트리피케이션 지표를 통하여 부작용을 정량적으로 분석한 연구에서 2018년 젠트리피케이션 문제가 정점에 달한 후 점차 감소한 것을 밝혔으며(박효숙·이진희 2021), 이는 젠트리피케이션을 다룬 언론 기사 규모에서도 확인됨
  - 젠트리피케이션에 대한 언론의 관심은 2014년부터 급증하여 2017년 정점을 이룬 후 점차 감소하였으며, 코로나19 대유행 기간인 2020년부터는 전년도 대비 50% 수준으로 급감한 모습을 보임

**그림 1** 젠트리피케이션 및 상권 쇠퇴 이슈를 다룬 언론 기사 건수



주: 2010년 1월부터 2022년 6월까지 11개 전국일간지, 8개의 경제일간지, 28개 지역일간지, 5개의 방송사, 2개의 전문지에서 다룬 6,425개의 언론 기사를 토대로 분석함.

출처: 빅카인즈. <https://www.bigkinds.or.kr/> (2022년 6월 28일 검색)의 자료를 토대로 저자 작성.

1) 관광지화(touristy)와 젠트리피케이션(gentrification)의 합성어로 지역주민들의 거주지가 관광지가 되면서 기존에 살던 주민들의 주거환경이 위협받는 현상을 말함.

- 반면 상권 쇠퇴에 대한 언론 기사 수는 2019년 정점을 찍었으며, 코로나19 대유행 기간 인 2020년과 2021년에도 500건 이상의 수준을 유지함

■ 그동안 언론과 정책의 주목을 받은 부정적 영향 이외에도 젠트리피케이션은 지역 활성화나 환경 개선 등의 긍정적 효과를 가지고 있으며, 특히 범죄율 감소는 젠트리피케이션의 대표적인 성과로 인식되고 있음

- <표 1>에서 보듯이 젠트리피케이션은 비자발적 이주 등 사회적 갈등의 주요 원인이 되나, 지역 활성화를 통하여 환경이 개선되는 등의 긍정적 효과 역시 가지고 있음
  - 환경이 개선되고 장기 거주자들이 정착하는 등 지역이 경제적, 사회적으로 안정되면서 범죄율 감소라는 부차적인 효과 역시 기대할 수 있음
  - 이는 개발이 많이 진행된 지역일수록 범죄 감시 효과에 대한 기대나 예방책의 도입 가능성이 높아 범죄가 감소할 수 있기 때문임(김동근 외 2007, 159)
- 하지만 지역이 활성화되면서 기존 주민과 새로 이주한 주민 간 갈등이 발생하고, 과잉 활성화로 인하여 유입 인구가 늘면서 오히려 범죄율이 증가할 수 있다는 우려도 존재함
  - 기존 연구에서 상업지역의 경우 밀도가 올라갈수록 범죄 발생률이 증가하며(김동근 외 2007), 유동인구와 외국인 수, 유흥업소를 포함한 숙박 및 음식업 수가 많을수록 범죄 발생률이 높다는(이성우·조중구 2006; 김덕준 2018) 사실이 확인되어, 상권의 경우 젠트리피케이션이 오히려 범죄 발생을 부추기는 원인이 될 가능성이 있음

**표 1** 젠트리피케이션의 긍정적·부정적 효과

| 긍정적 효과   | 부정적 효과   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 쇠퇴지역의 안정</li> <li>• 장기 거주자들 정착</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동체 내 분노와 갈등 발생</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 자산 가치 상승(집값 상승)</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 저소득층을 위한 저렴한 주택 감소</li> <li>• 임차인들의 임대료 상승</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 빈집(공실률) 감소</li> </ul>                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 비지속적인 투기적 부동산 가격 상승</li> <li>• 노숙자 발생 우려</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지방재정 증대</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 중산층 그룹의 로비로 인한 지방자치단체 지출 증가</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 미래 개발을 위한 지역 활력 증가</li> <li>• 미래 발전 전망</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 상업 및 산업의 유출</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시의 무분별한 확장(교외화) 감소</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지자체의 서비스 비용 증가</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 사회적 혼합 도모</li> </ul>                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 사회적 다양성 감소(부유한 계층 형성)</li> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 범죄율 감소</li> </ul>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 범죄율 증가</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택을 포함한 지역 자산(부동산 가치) 재생</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 부유화된 지역으로의 인구 유출</li> <li>• 임대료 및 지가 상승으로 인한 비자발적 이주</li> <li>• 주변 낙후지역으로의 비자발적 이주와 주택공급 압력 증가</li> <li>• 비자발적 이주에 대한 이차 심리비용 발생</li> </ul> |

출처: Atkinson 2004, 112의 <Table 3>; 이진희 외 2018: 21, <표 2-1>에서 재인용.

■ 이렇듯 젠트리피케이션과 범죄 발생률과의 관계는 지역 특성에 따라 차이가 있고, 지난 2년이 넘는 코로나19 대유행은 범죄 발생 양상을 변화시켰으나, 국내에서는 아직 이에 대한 연구가 미흡한 실정임

- 코로나19로 인한 사회경제적 혼란과 사회적 거리두기 등 비대면 환경의 조성은 범죄 발생 양상을 변화시켰으며, 전반적인 범죄 규모와 대면 범죄의 감소세가 뚜렷하게 나타남
  - 이기수(2021)는 코로나19로 인한 사회적 거리두기나 이동제한 명령과 같은 급격한 사회변화가 사회구조의 취약성을 드러내 범죄가 증가할 수도 있으나, 반면에 범죄 학습의 기회를 박탈하여 범죄 감소의 원인이 될 수도 있음을 지적함
  - 실제로 코로나19 대유행 기간 범죄 발생 양상에 대한 기존 연구에서는 범죄 발생 건수가 전반적으로 감소하였으며, 절도와 폭력과 같은 대표적인 대면 범죄 역시 감소한 것으로 확인됨(이기수 2021; 임형진·김정림 2020; 오세연·김학범 2021)
  - 로스앤젤레스나 시카고 등 해외 도시를 대상으로 한 연구에서도 전반적인 범죄 건수와 더불어 강도와 절도, 차량 범죄와 같은 대면 범죄가 코로나19 대유행 기간 동안 감소한 것으로 나타남(Campedelli et al. 2020; Mohler et al. 2020; Yang et al. 2021)
- 대면 범죄가 감소한 대신 사회적 거리두기로 생활양식이 변화하면서 가정 내 범죄나 비대면 범죄, 경기 침체로 인한 경제 범죄가 증가한 양상을 보임
  - 코로나19 대유행 시기 증가한 범죄 종류로는 가정 폭력(이기수 2021; 오세연·김학범 2021; Mohler et al. 2020), 온라인 범죄(이기수 2021; 오세연·김학범 2021), 불법사금융 피해와 불법사행성게임범죄(오세연·김학범 2021) 등이 있음

그림 2 5대 강력 범죄 발생률 변화



주: 범죄 발생률은 전년도 대비 증감 비율((현재 년도 발생 건수 - 전년도 발생 건수) ÷ 전년도 발생 건수)로 산정함.  
출처: 경찰청. <https://www.police.go.kr/www/open/public/public0202.jsp> (2022년 6월 15일 검색)의 자료를 토대로 저자 작성.

- 코로나19로 인한 사회적 거리두기 정책의 영향이 컸던 상권에서는 범죄 발생 양상 변화가 더욱 두드러졌을 것으로 예상되나, 이에 대한 구체적인 연구는 이루어지지 않음
  - 국내의 경우 상업 젠트리피케이션이 커다란 사회적 이슈로 주목받았으나 긍정적이든 부정적이든 그 영향에 대한 연구는 활발하게 이루어지지 않았으며, 특히 범죄 측면에서의 구체적인 연구는 부족한 실정임
  - 상권의 경우 대면 활동이 이루어지는 공간이며, 사회적 거리두기로 인하여 휴업과 폐업이 증가하였기 때문에 범죄 발생 양상 변화의 원인이 될 수 있음
  - 또한 골목상권과 관광상권 등 상권 특성에 따라 유동인구나 인구 구성의 변화폭에 차이가 있었던 만큼 코로나19가 젠트리피케이션과 범죄의 상관관계에 차등적인 영향을 미쳤을 것으로 예상됨
- **코로나19로 인한 상권 쇠퇴 문제에서 안정적으로 회복하기 위하여 코로나19 발생이 상권에 어떠한 영향을 미쳤는가를 구체적으로 진단하고, 체계적인 상권 활성화를 위해 젠트리피케이션의 긍정적 효과를 도모할 방안을 모색하여야 함**
  - 감염병 대유행으로부터 적극적으로 회복하기 위해서는 지역에 미친 코로나19의 구체적인 영향력 파악이 우선되어야 하며, 상권 활성화 개념으로의 젠트리피케이션 발생을 통하여 긍정적 효과를 도출할 수 있는 정책적 지원이 필요함
    - 젠트리피케이션의 긍정적 효과로 간주되는 범죄 감소가 실제 국내 상권에서도 목격되는지, 코로나19 발생 이후 관계에 변화가 있었는지를 파악한다면 사회적 거리두기 해제 이후 112신고가 증가하고 있는 상황<sup>2)</sup>에서 보다 안정적인 상권 회복을 위한 근거를 마련할 수 있음
  - 이 연구에서는 코로나19로 인한 사회적 혼란과 지역 경제 침체에 대응하기 위하여 먼저 코로나19 발생 이후 젠트리피케이션을 진단하고, 긍정적 효과로서 범죄 감소에 젠트리피케이션이 어떠한 관계가 있는가를 살펴봄
    - 구체적으로 서울시를 대상으로 하고, 2018년 국토연구원에서 개발한 젠트리피케이션 지표와 범죄데이터를 토대로 젠트리피케이션과 범죄 발생률의 관계와 함께 코로나19의 영향력을 확인한 후 정책적 시사점을 도출하고자 함

2) 2022년 4월 112신고 건수를 거리두기 해제 이전인 2021년 10월과 비교하면, 약 15.2%가 증가하였으며, 질서유지 신고와 음주 관련 신고가 급증하여 상권에서의 범죄 발생이 증가한 것으로 해석됨(조선일보 2022).

## 02 서울시 상권의 활성화 정도 변화

### 1) 서울시 상권 현황

- 서울시 상권은 크게 4개 유형(골목상권, 발달상권, 전통시장, 관광특구)으로 구분되는데, 전체 상권 중 65.2%의 가장 큰 비중을 차지하는 **골목상권**은 배후 거주지와 밀접한 관계가 있는 상업 세력의 범위로 정의됨
  - 특히 서울시에서는 길 중심으로 형성되어 음식점업과 소매업, 서비스업을 주로 영위하며 도보를 통해 이동할 수 있는 대형 유통시설을 골목상권 영역에서 제외하여 재설정함(서울시 우리마을가게 상권분석서비스)<sup>3)</sup>
- **발달상권**은 배후지를 고려하지 않은 도보이동이 가능한 범위 내의 상가업소 밀집지역으로 정의되며, 아래의 주요 업종이 밀집하고 있음(서울시 우리마을가게 상권분석서비스)
  - 주요 업종: 도매·소매, 음식·숙박, 생활서비스, 금융, 부동산, 학문·교육, 의료복지, 문화예술종교, 관광여가오락
- **전통시장**은 오랜 기간에 걸쳐 일정한 지역에서 자연발생적으로 형성된 상설시장이나 정기시장을 의미하며, 관광 활동이 주로 이루어지는 지역적 공간 내 입지한 상권은 **관광특구**로 정의함(서울시 우리마을가게 상권분석서비스)
- 상권 유형별 평균 면적은 관광특구가 가장 크고 전통시장이 가장 작으며, 상권 개소 수로는 골목상권, 전통시장, 발달상권, 관광특구 순임

**표 2** 서울시 상권 유형별 개요

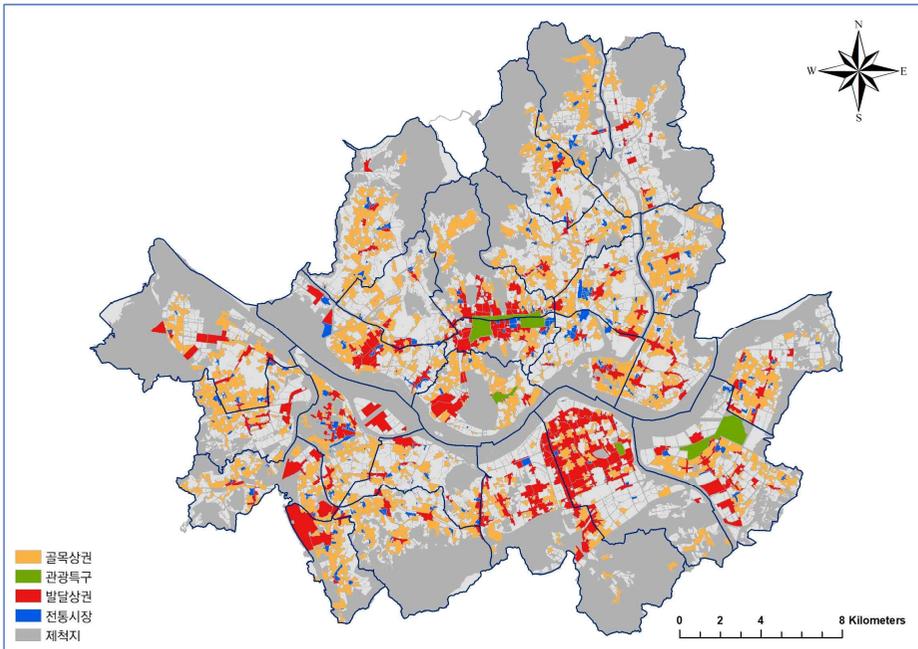
| 상권 유형 | 상권 개소   |         | 상권 면적(ha) |           |       |        |
|-------|---------|---------|-----------|-----------|-------|--------|
|       |         |         | 평균값       | 전체 합      | 최솟값   | 최대값    |
| 골목상권  | 1,090개소 | (65.2%) | 9.40      | 10,250.39 | 0.83  | 57.79  |
| 발달상권  | 249개소   | (14.9%) | 19.62     | 4,884.95  | 2.57  | 175.05 |
| 전통시장  | 326개소   | (19.5%) | 3.01      | 980.46    | 0.15  | 27.58  |
| 관광특구  | 6개소     | (0.4%)  | 84.87     | 509.20    | 19.04 | 233.44 |
| 전체    | 1,671개소 | (100%)  | 9.95      | 16,625.00 | 0.15  | 233.44 |

출처: 서울신용보증재단에서 양해각서에 따라 제공한 자료를 토대로 저자 작성.

3) <https://golmokpolicy.seoul.go.kr/introduce.do> (2022년 6월 27일 검색).

- 지역별 상권의 분포 현황을 살펴보면, 골목상권은 서울시 전체에 고르게 분포되어 있으며, 발달상권과 관광특구는 도심에 집중된 것으로 확인됨
  - 골목상권의 경우 중랑구, 광진구, 용산구, 강북구 강북 지역과 금천구, 관악구, 구로구, 강서구 등 서남부 지역의 비중이 크고, 강남구와 서초구, 송파구 등 강남 지역의 비중이 작은 것으로 조사됨
  - 반대로 발달상권은 강남구와 중구, 서초구, 종로구, 마포구, 영등포구 등 강남 지역과 도심 및 부도심 지역에 주로 분포되어 있으며, 특히 강남구와 중구, 서초구의 경우 전체 블록의 20% 이상이 발달상권에 해당하는 것으로 나타남
  - 전통시장은 남대문시장과 을지로, 청계천, 방산시장 등이 밀집한 중구에서의 비중이 가장 크며, 관광특구는 중구와 종로구, 송파구, 용산구에만 위치함
- 전체 블록 중 상권이 차지하는 비율을 살펴보면, 중구(73.3%), 광진구(65.3%), 종로구(64.6%), 금천구(63.7%), 중랑구(62.7%), 용산구(60.1%)의 전체 블록 중 60% 이상이 상권에 포함된 것으로 나타남
  - 상권이 차지하는 비중이 크다는 것은 상권의 활성화 정도에 따라 지역 경제가 받는 영향이 크다는 것을 의미하므로 젠트리피케이션 진단 결과의 활용도 역시 높아진다고 해석할 수 있음

**그림 3** 서울시 상권 유형별 분포 현황



출처: 서울신용보증재단에서 양해각서에 따라 제공한 자료를 토대로 저자 작성.

**표 3** 서울시 자치구별 상권 분포 현황

(단위: %)

| 자치구  | 골목상권             |                  | 발달상권  |       | 전통시장  |      | 관광특구 |      | 기타    |      |
|------|------------------|------------------|-------|-------|-------|------|------|------|-------|------|
|      | 블록 <sup>1)</sup> | 면적 <sup>2)</sup> | 블록    | 면적    | 블록    | 면적   | 블록   | 면적   | 블록    | 면적   |
| 종로구  | 37.15            | 16.69            | 18.76 | 12.65 | 3.94  | 1.79 | 0.12 | 0.03 | 4.67  | 2.50 |
| 중구   | 23.51            | 14.78            | 27.87 | 35.13 | 14.78 | 8.76 | 0.92 | 2.68 | 6.20  | 4.84 |
| 용산구  | 46.36            | 21.47            | 8.18  | 9.56  | 1.09  | 0.50 | 0.15 | 0.06 | 4.36  | 2.68 |
| 성동구  | 28.23            | 19.35            | 5.19  | 6.04  | 6.40  | 4.38 | -    | -    | 6.69  | 4.27 |
| 광진구  | 45.82            | 22.59            | 8.15  | 8.02  | 2.19  | 1.15 | -    | -    | 9.15  | 5.61 |
| 동대문구 | 35.22            | 27.70            | 4.82  | 8.20  | 4.43  | 4.24 | -    | -    | 8.90  | 7.50 |
| 종량구  | 46.72            | 30.49            | 1.20  | 1.45  | 3.14  | 2.34 | -    | -    | 11.67 | 7.81 |
| 성북구  | 33.64            | 23.09            | 2.64  | 2.13  | 1.92  | 1.19 | -    | -    | 7.76  | 6.08 |
| 강북구  | 41.92            | 16.21            | 2.89  | 2.05  | 4.09  | 1.75 | -    | -    | 10.46 | 4.74 |
| 도봉구  | 36.70            | 19.09            | 0.63  | 0.51  | 4.59  | 1.98 | -    | -    | 9.61  | 5.38 |
| 노원구  | 20.58            | 6.65             | 2.98  | 1.95  | 1.41  | 0.44 | -    | -    | 5.70  | 3.26 |
| 은평구  | 36.92            | 17.10            | 2.34  | 1.47  | 2.07  | 1.17 | -    | -    | 9.18  | 6.21 |
| 서대문구 | 30.43            | 20.13            | 4.61  | 4.07  | 2.02  | 1.50 | -    | -    | 9.08  | 7.17 |
| 마포구  | 34.70            | 16.55            | 12.29 | 10.80 | 4.19  | 3.28 | -    | -    | 8.41  | 4.60 |
| 양천구  | 33.96            | 21.81            | 5.26  | 6.25  | 2.79  | 2.02 | -    | -    | 7.68  | 6.56 |
| 강서구  | 38.08            | 13.97            | 3.68  | 4.32  | 1.46  | 0.63 | -    | -    | 7.61  | 6.60 |
| 구로구  | 38.76            | 22.93            | 4.35  | 9.39  | 1.80  | 1.22 | -    | -    | 4.65  | 4.82 |
| 금천구  | 47.70            | 26.66            | 6.12  | 19.42 | 3.95  | 2.46 | -    | -    | 5.92  | 3.86 |
| 영등포구 | 36.15            | 19.33            | 9.40  | 12.21 | 3.22  | 2.82 | -    | -    | 7.03  | 4.97 |
| 동작구  | 32.07            | 19.78            | 4.65  | 5.99  | 2.86  | 1.94 | -    | -    | 5.88  | 4.38 |
| 관악구  | 40.13            | 16.99            | 3.72  | 2.91  | 3.00  | 1.46 | -    | -    | 7.85  | 3.93 |
| 서초구  | 22.59            | 7.46             | 22.14 | 10.63 | 0.19  | 0.34 | -    | -    | 4.25  | 2.32 |
| 강남구  | 19.47            | 9.89             | 29.06 | 23.12 | 0.52  | 0.42 | -    | -    | 2.47  | 2.81 |
| 송파구  | 28.16            | 14.25            | 9.35  | 10.45 | 2.61  | 1.47 | 0.19 | 5.88 | 7.95  | 4.61 |
| 강동구  | 38.63            | 16.60            | 5.94  | 4.72  | 2.05  | 1.25 | -    | -    | 7.82  | 4.41 |
| 총 합  | 34.35            | 16.86            | 8.08  | 8.01  | 2.81  | 1.61 | 0.04 | 0.37 | 7.27  | 4.67 |

주 1: 자치구 내 전체 블록 수 대비 해당 상권의 블록 수 비율.

2: 자치구 전체 면적 대비 해당 상권의 면적 비율.

출처: 서울신용보증재단에서 양해각서에 따라 제공한 자료를 토대로 저자 작성.

## 2) 서울시 상권의 젠트리피케이션 현황

- 이진희(2019)에서 제시한 젠트리피케이션 진단모델을 활용하여 2015년부터 코로나19 발생 이전인 2019년까지 서울시의 젠트리피케이션을 분석한 결과, 2018년까지 젠트리피케이션이 심화되다 2019년 완화되는 모습이 확인됨

**표 4** 서울시 젠트리피케이션 진단 결과(2015~2019년)

| 자치구  | 2015년               |                     | 2016년 |       | 2017년 |       | 2018년 |       | 2019년 |       |
|------|---------------------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|      | 초기 주의 <sup>1)</sup> | 경계 위험 <sup>2)</sup> | 초기 주의 | 경계 위험 |
| 종로구  | 34.75               | 4.61                | 33.64 | 5.54  | 28.78 | 11.38 | 20.66 | 20.17 | 31.43 | 6.89  |
| 중구   | 40.43               | 6.05                | 43.34 | 3.37  | 39.13 | 8.96  | 24.43 | 23.12 | 36.91 | 7.73  |
| 용산구  | 28.85               | 5.60                | 31.48 | 3.27  | 24.54 | 12.89 | 18.74 | 18.79 | 25.53 | 8.03  |
| 성동구  | 25.02               | 6.16                | 25.99 | 5.29  | 25.41 | 7.76  | 15.42 | 17.46 | 21.53 | 8.05  |
| 광진구  | 38.50               | 7.67                | 36.88 | 9.02  | 35.04 | 12.22 | 22.34 | 25.45 | 31.76 | 11.13 |
| 동대문구 | 29.08               | 7.74                | 33.74 | 3.34  | 26.09 | 11.76 | 21.85 | 15.68 | 24.29 | 8.90  |
| 중랑구  | 33.63               | 7.77                | 36.21 | 5.25  | 29.72 | 13.60 | 22.65 | 20.17 | 26.84 | 11.45 |
| 성북구  | 25.57               | 6.18                | 26.35 | 4.06  | 21.45 | 10.88 | 15.86 | 17.00 | 20.65 | 7.60  |
| 강북구  | 31.96               | 7.52                | 32.62 | 6.57  | 28.52 | 12.61 | 18.52 | 23.11 | 26.83 | 10.79 |
| 도봉구  | 26.94               | 8.00                | 28.40 | 5.76  | 25.52 | 11.18 | 19.57 | 17.42 | 24.69 | 8.69  |
| 노원구  | 17.60               | 6.60                | 18.74 | 4.69  | 16.76 | 7.84  | 12.87 | 11.93 | 15.92 | 5.26  |
| 은평구  | 25.03               | 6.77                | 25.97 | 5.29  | 24.22 | 8.62  | 15.95 | 17.19 | 22.07 | 7.44  |
| 서대문구 | 24.71               | 4.77                | 24.94 | 4.31  | 19.41 | 11.59 | 15.94 | 15.64 | 22.65 | 6.10  |
| 마포구  | 34.49               | 6.93                | 36.25 | 5.33  | 29.47 | 13.99 | 21.16 | 21.85 | 27.25 | 12.64 |
| 양천구  | 27.76               | 5.51                | 28.78 | 3.91  | 27.80 | 6.42  | 16.35 | 17.14 | 22.73 | 7.43  |
| 강서구  | 25.05               | 5.59                | 26.37 | 4.44  | 24.04 | 8.90  | 18.14 | 14.32 | 21.51 | 7.50  |
| 구로구  | 24.88               | 4.88                | 26.23 | 3.26  | 26.19 | 7.28  | 17.11 | 17.19 | 23.34 | 7.32  |
| 금천구  | 33.49               | 6.25                | 33.29 | 6.71  | 34.80 | 6.84  | 19.74 | 21.97 | 26.25 | 12.11 |
| 영등포구 | 33.37               | 7.91                | 35.57 | 5.09  | 30.52 | 10.90 | 19.55 | 21.32 | 27.43 | 8.69  |
| 동작구  | 24.36               | 7.22                | 24.81 | 5.83  | 22.56 | 9.47  | 15.26 | 17.26 | 22.56 | 6.61  |
| 관악구  | 29.87               | 7.19                | 32.05 | 5.17  | 27.13 | 11.48 | 19.97 | 18.30 | 25.17 | 9.34  |
| 서초구  | 25.52               | 6.08                | 29.26 | 2.41  | 25.30 | 8.30  | 19.83 | 13.68 | 24.81 | 6.28  |
| 강남구  | 29.76               | 6.83                | 33.44 | 3.22  | 30.32 | 8.48  | 23.13 | 15.78 | 30.05 | 5.96  |
| 송파구  | 27.94               | 8.52                | 31.65 | 4.32  | 25.63 | 11.41 | 19.16 | 17.87 | 25.68 | 9.40  |
| 강동구  | 28.09               | 6.62                | 31.19 | 3.48  | 23.65 | 13.75 | 17.24 | 19.80 | 24.88 | 9.28  |
| 총 합  | 28.49               | 6.67                | 30.27 | 4.64  | 26.34 | 10.34 | 18.73 | 17.96 | 24.87 | 8.31  |

주 1: 자치구 내 전체 블록 수 대비 초기 및 주의단계로 진단된 블록 수 비율.

주 2: 자치구 내 전체 블록 수 대비 경계 및 위험단계로 진단된 블록 수 비율.

출처: 서울신용보증재단에서 양해각서에 따라 제공한 자료를 토대로 저자 작성.

그림 4 서울시 상권별 젠트리피케이션 변화

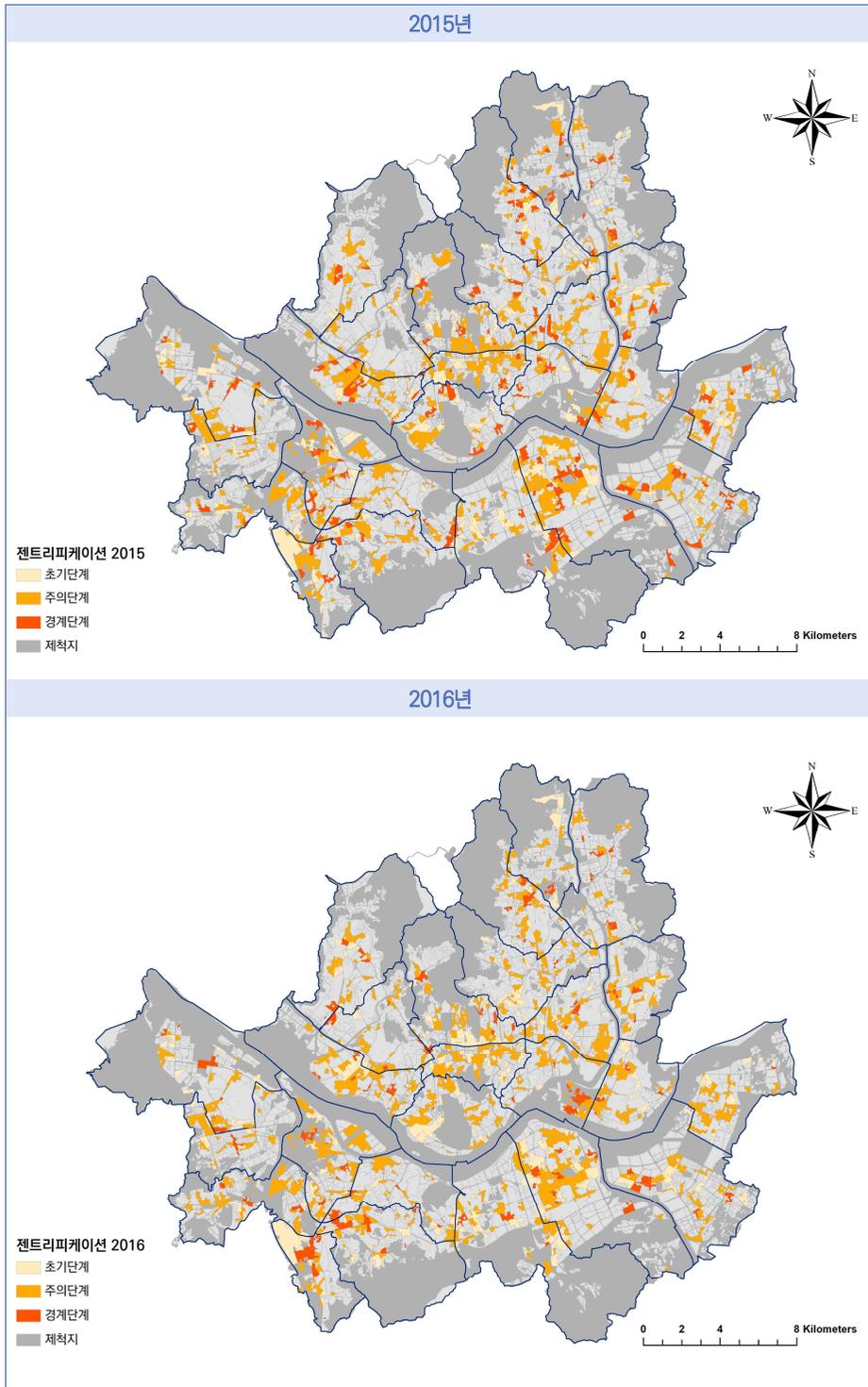
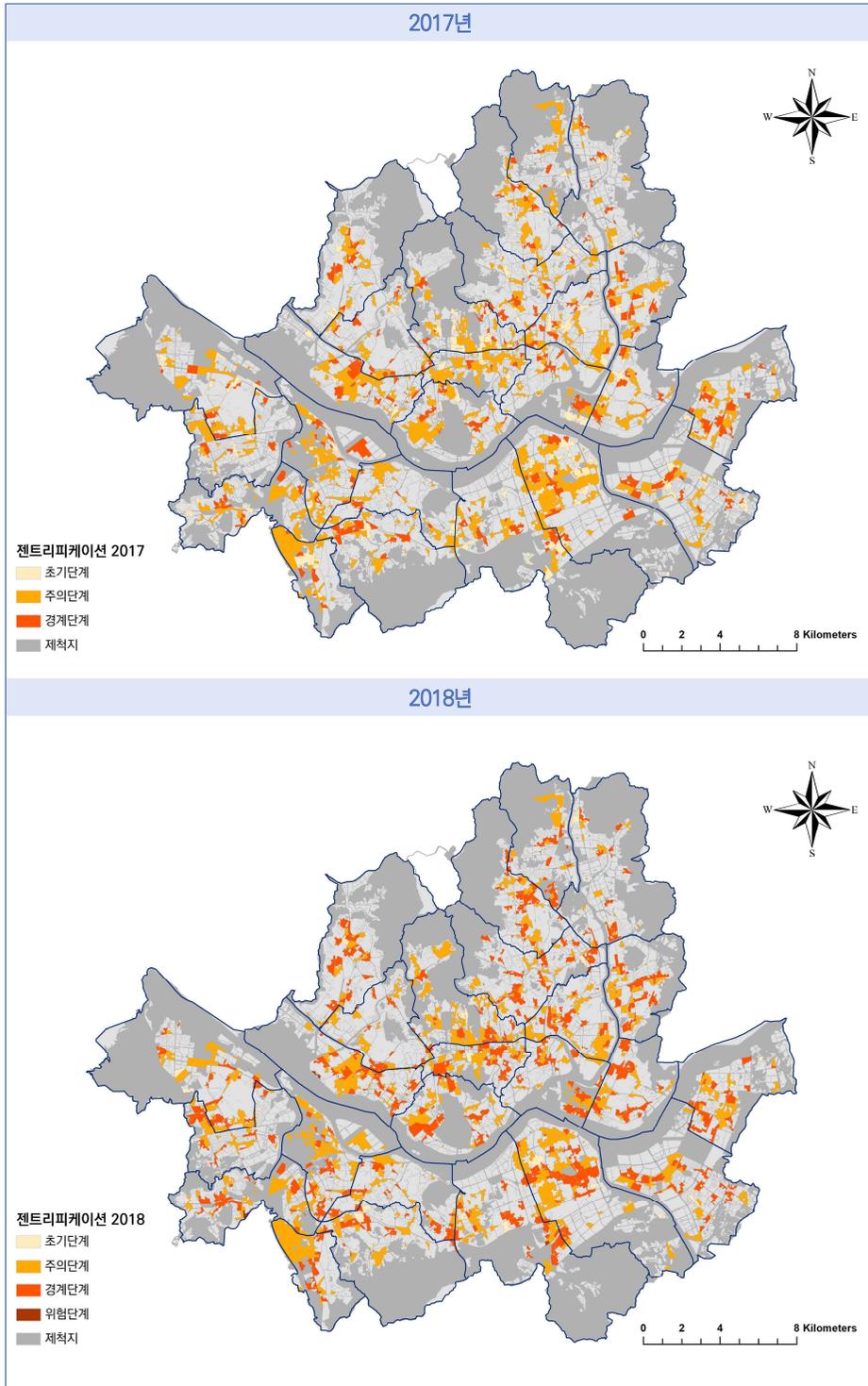
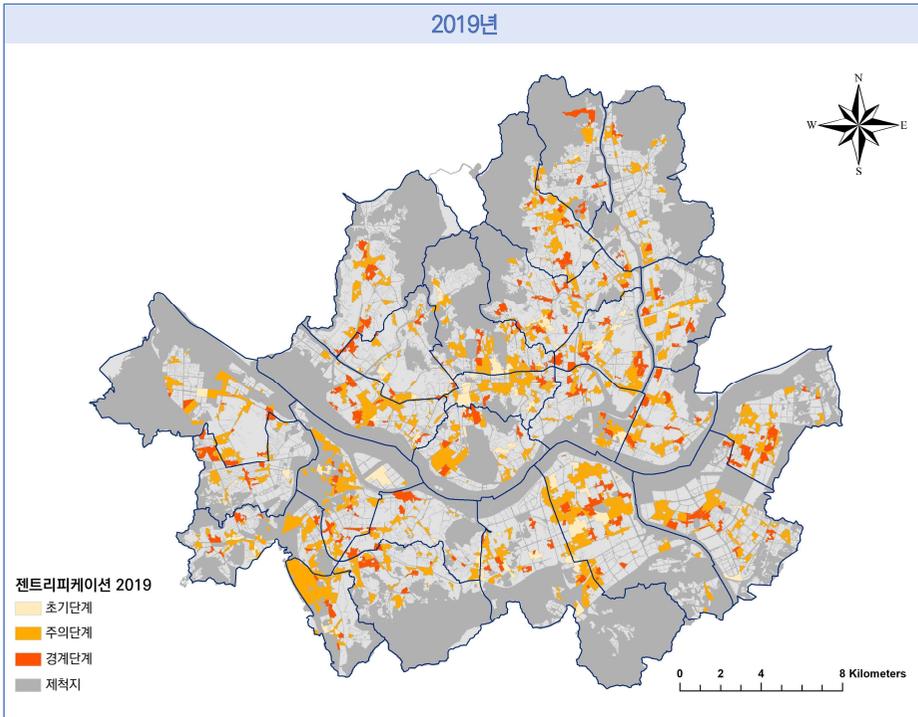


그림 4 서울시 상권별 젠트리피케이션 변화(계속)



**그림 4** 서울시 상권별 젠트리피케이션 변화(계속)



주: 용도지역상 공역지역, 녹지지역, 그 외 산지, 도로용도구역, 하천, 문화재보호구역, 도로, 주차장, 자동차정류장, 자동차 및 건설기계 검사시설, 철도, 운하, 항만, 공항은 분석 대상에서 제척하고 진한 회색으로 표시함(이진희 2019, 11).  
출처: 서울신용보증재단에서 양해각서에 따라 제공한 자료를 토대로 저자 작성.

- 2015년의 경우 경계 및 위험단계로 진단된 블록의 비율이 모든 자치구에서 10%를 넘지 못했으나, 2017년 최대 약 14%까지 증가하였고, 2018년 25%를 넘긴 다음, 2019년에 들어 다시 절반으로 감소하는 모습을 보임
- 젠트리피케이션 경계 및 위험단계로 진단된 블록의 비율을 살펴보면, 강북 지역 자치구의 젠트리피케이션 단계가 상대적으로 더 많이 진행된 것으로 확인되며, 강남 지역의 경우 2015년 송파구를 제외하고 젠트리피케이션이 심화되지 않은 것으로 나타남
  - 2015년에는 북동측 지역에서, 2016년에는 북측 지역에서, 2017년에는 마포구와 용산구를 포함한 부도심 지역에서 젠트리피케이션이 심화된 것으로 확인됨
  - 젠트리피케이션이 가장 심화되었던 2018년의 경우, 금천구를 제외하고 경계 및 위험단계 비율이 가장 높은 네 개 자치구 모두 강북 지역에 위치함
  - 2019년에 들어서도 젠트리피케이션 심화 정도는 감소하였으나 젠트리피케이션이 많이 진행된 것으로 확인된 자치구는 크게 변하지 않음
- 하지만 상권별 젠트리피케이션 진단 결과에서는 지역 간 차이가 크지 않음

### 3) 코로나19 대유행 이후의 젠트리피케이션 현상 변화

- 코로나19 대유행 발생 이후인 2020년과 2021년 젠트리피케이션 진단 결과, 전반적으로 경계 및 위험단계로 진단된 블록 수가 급격히 감소하였으며, 초기단계 비중이 증가하여 젠트리피케이션이 완화된 것으로 확인됨

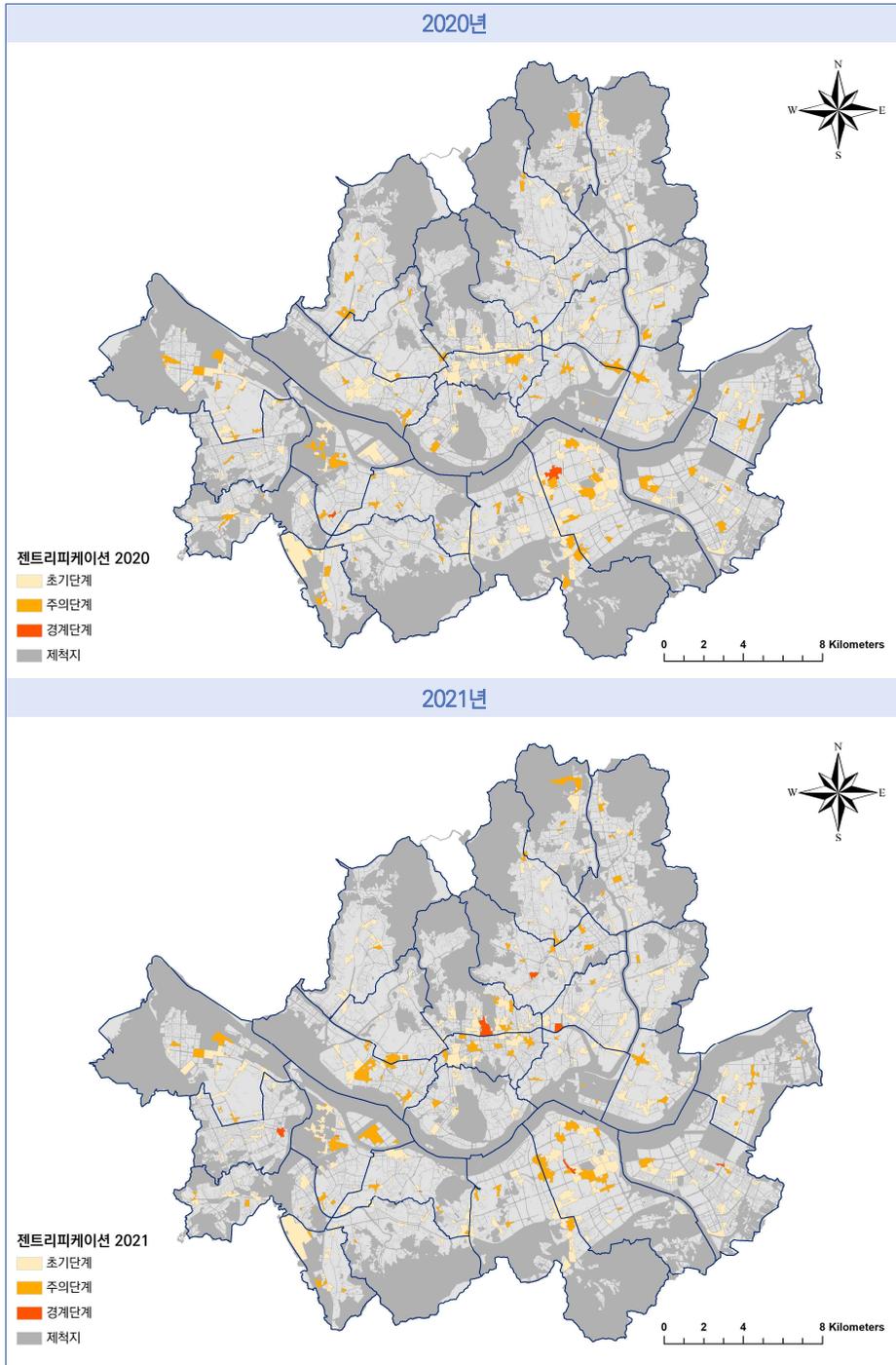
**표 5** 서울시 젠트리피케이션 진단 결과(2020~2021년)

(단위: %)

| 자치구  | 2020년 |      |      |      | 2021년 |      |      |      |
|------|-------|------|------|------|-------|------|------|------|
|      | 초기단계  | 주의단계 | 경계단계 | 위험단계 | 초기단계  | 주의단계 | 경계단계 | 위험단계 |
| 종로구  | 15.19 | 2.21 | 0.00 | -    | 11.75 | 5.47 | 0.68 | -    |
| 중구   | 19.45 | 2.53 | 0.15 | -    | 16.08 | 5.13 | 0.08 | -    |
| 용산구  | 9.42  | 2.83 | 0.00 | -    | 7.59  | 3.67 | 0.55 | -    |
| 성동구  | 8.73  | 4.32 | 0.24 | -    | 8.34  | 4.07 | 0.19 | -    |
| 광진구  | 12.35 | 4.47 | 0.35 | -    | 11.48 | 4.51 | 0.26 | -    |
| 동대문구 | 8.13  | 2.73 | 0.13 | -    | 7.87  | 2.28 | 0.26 | -    |
| 중랑구  | 8.46  | 3.39 | 0.22 | -    | 7.99  | 3.50 | 0.26 | -    |
| 성북구  | 5.56  | 2.64 | 0.25 | -    | 5.59  | 2.92 | 0.25 | -    |
| 강북구  | 7.48  | 3.60 | 0.50 | -    | 7.52  | 3.10 | 0.17 | -    |
| 도봉구  | 6.69  | 3.90 | 0.15 | 0.05 | 7.42  | 3.03 | 0.34 | -    |
| 노원구  | 5.10  | 3.42 | 0.20 | -    | 6.17  | 2.65 | 0.27 | -    |
| 은평구  | 5.80  | 3.52 | 0.21 | -    | 7.01  | 2.01 | 0.21 | -    |
| 서대문구 | 7.70  | 3.01 | 0.19 | -    | 6.75  | 3.51 | 0.27 | -    |
| 마포구  | 15.55 | 2.94 | 0.14 | -    | 10.87 | 6.30 | 0.87 | 0.03 |
| 양천구  | 8.48  | 3.19 | 0.18 | 0.04 | 8.08  | 3.12 | 0.33 | -    |
| 강서구  | 8.45  | 3.23 | 0.28 | 0.03 | 8.20  | 3.82 | 0.25 | -    |
| 구로구  | 7.95  | 2.36 | 0.38 | 0.04 | 7.58  | 2.96 | 0.26 | -    |
| 금천구  | 10.53 | 3.42 | 0.33 | -    | 9.80  | 3.36 | 0.33 | -    |
| 영등포구 | 9.98  | 2.68 | 0.17 | -    | 8.35  | 3.84 | 0.20 | -    |
| 동작구  | 9.71  | 3.06 | 0.24 | 0.04 | 8.36  | 3.43 | 0.16 | -    |
| 관악구  | 10.00 | 3.79 | 0.50 | -    | 9.46  | 4.20 | 0.41 | -    |
| 서초구  | 13.23 | 2.19 | 0.13 | -    | 10.78 | 4.12 | 0.16 | -    |
| 강남구  | 16.79 | 4.55 | 0.22 | -    | 14.12 | 6.21 | 0.40 | -    |
| 송파구  | 11.99 | 3.82 | 0.22 | -    | 9.62  | 4.87 | 0.22 | -    |
| 강동구  | 9.49  | 4.10 | 0.34 | -    | 9.49  | 3.99 | 0.07 | -    |
| 총 합  | 9.87  | 3.31 | 0.23 | 0.01 | 8.90  | 3.82 | 0.29 | -    |

주: 자치구 내 전체 블록 수 대비 각 단계로 진단된 블록 수 비율.  
출처: 서울신용보증재단에서 양해각서에 따라 제공한 자료를 토대로 저자 작성.

그림 5 코로나19 대유행 이후 서울시 상권별 젠트리피케이션 변화



주: 용도지역상 공역지역, 녹지지역, 그 외 산지, 도로용도구역, 하천, 문화재보호구역, 도로, 주차장, 자동차정류장, 자동차 및 건설기계 검사시설, 철도, 운하, 항만, 공항은 분석 대상에서 제척하고 진한 회색으로 표시함(이진희 2019, 11).  
출처: 서울신용보증재단에서 양해각서에 따라 제공한 자료를 토대로 저자 작성.

- 2020년에는 서울 서남측 지역에서 젠트리피케이션 단계가 진행된 것이 일부 확인되었고, 2021년에는 마포구에서만 위험단계가 진단됨
  - 2020년 젠트리피케이션 위험단계가 진단된 양천구, 강서구, 구로구는 모두 서울 서남부 지역의 대표적인 주거지역으로, 코로나19 발생 이후 외식업종을 포함한 전체 매출이 감소하면서 배후 주거지를 포함한 골목상권 내 소매업의 성장이 두드러졌던 연구 결과(이진희 2021)와 유사한 결과가 도출됨
- 상권별로 분석한 결과, 젠트리피케이션 진행이 가장 심했던 2018년의 경우, 발달상권과 전통시장의 경계 및 위험단계 비율이 높았으나, 코로나19 이후 급감하는 모습을 보임
  - 반면 배후 주거지를 포함한 골목상권의 경우 코로나19 이전에도 다른 유형과 비교할 때 젠트리피케이션이 크게 심화되지 않은 모습을 보였으며, 코로나19 발생 이후에도 활성화 정도가 상대적으로 적게 감소한 것으로 나타남

**표 6 연도별 서울시 상권의 젠트리피케이션 진단 결과**

(단위: %)

| 상권 유형 | 젠트리피케이션 단계 | 단계별 블록 비율 |       |       |       |       |       |       |
|-------|------------|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
|       |            | 2015      | 2016  | 2017  | 2018  | 2019  | 2020  | 2021  |
| 골목 상권 | 초기단계       | 9.67      | 13.88 | 6.44  | 1.47  | 1.61  | 10.36 | 10.22 |
|       | 주의단계       | 31.40     | 31.04 | 30.58 | 25.33 | 33.05 | 4.48  | 4.19  |
|       | 경계단계       | 10.77     | 6.92  | 17.06 | 27.04 | 14.20 | 0.32  | 0.36  |
|       | 위험단계       | 0.10      | 0.04  | 0.01  | 0.39  | 0.11  | 0.01  | -     |
| 발달 상권 | 초기단계       | 18.53     | 22.36 | 13.17 | 2.52  | 16.69 | 47.98 | 37.74 |
|       | 주의단계       | 49.48     | 48.16 | 52.30 | 44.18 | 53.15 | 9.24  | 17.46 |
|       | 경계단계       | 9.91      | 7.48  | 15.37 | 33.68 | 8.84  | 0.40  | 1.14  |
|       | 위험단계       | 0.02      | -     | 0.02  | 0.15  | 0.02  | -     | 0.02  |
| 전통 시장 | 초기단계       | 20.95     | 25.69 | 15.37 | 1.88  | 8.49  | 29.34 | 28.82 |
|       | 주의단계       | 53.41     | 52.21 | 55.50 | 43.10 | 59.67 | 8.86  | 8.44  |
|       | 경계단계       | 11.15     | 7.56  | 17.09 | 42.94 | 16.41 | 0.68  | 0.63  |
|       | 위험단계       | 0.10      | -     | -     | 0.21  | 0.05  | -     | -     |
| 관광 특구 | 초기단계       | 4.17      | 8.33  | 8.33  | 0.00  | 4.17  | 12.50 | 4.17  |
|       | 주의단계       | 20.83     | 12.50 | 12.50 | 8.33  | 20.83 | -     | 4.17  |
|       | 경계단계       | 4.17      | 8.33  | -     | 12.50 | -     | -     | -     |
|       | 위험단계       | -         | -     | -     | -     | -     | -     | -     |
| 기타    | 초기단계       | 11.60     | 14.14 | 8.63  | 2.22  | 3.39  | 16.58 | 15.83 |
|       | 주의단계       | 38.75     | 37.05 | 39.03 | 30.78 | 42.21 | 7.46  | 6.62  |
|       | 경계단계       | 11.68     | 10.57 | 19.46 | 33.66 | 16.64 | 0.58  | 0.58  |
|       | 위험단계       | 0.10      | 0.06  | -     | 0.56  | 0.08  | -     | -     |

주: 자치구 내 전체 블록 수 대비 각 단계로 진단된 블록 수 비율.  
출처: 서울신용보증재단에서 양해각서에 따라 제공한 자료를 토대로 저자 작성.

- 관광특구의 경우 코로나19 발생 이후 경계 및 위험 단계로 진단된 상권이 없어 활성화 정도가 가장 많이 약화된 것을 알 수 있음
- 상권 유형별 젠트리피케이션 종합지표값의 변화를 살펴보면, 젠트리피케이션이 가장 심했던 2018년 관광특구와 기타상권을 제외한 상권은 비상권보다 오히려 젠트리피케이션 정도가 낮았던 것으로 나타남
- 젠트리피케이션이 완화된 2019년의 경우, 발달상권의 젠트리피케이션 지표값이 가장 낮아 쇠퇴 정도가 매우 심했던 것으로 나타남
- 코로나19 발생 이후 종합지표값이 크게 낮아져 전 상권에서 쇠퇴가 악화된 것으로 보이며, 특히 2020년 발달상권과 관광특구의 급감 정도가 크고, 비상권과 비교할 때 상권의 활성화 정도가 많이 떨어진 것으로 분석됨

**표 7** 서울시 상권 유형별 젠트리피케이션 종합지표값 변화

| 상권 유형 | 구분  | 연도별 젠트리피케이션 종합지표값 변화 |        |        |        |        |        |        |
|-------|-----|----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|       |     | 2015                 | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   |
| 비상권   | 평균값 | -0.431               | -0.540 | -0.320 | 0.004  | -0.136 | -1.084 | -1.082 |
|       | 최솟값 | -1.709               | -1.709 | -1.709 | -1.373 | -1.575 | -2.000 | -2.000 |
|       | 최댓값 | 1.330                | 1.084  | 1.084  | 1.330  | 1.323  | 1.128  | 0.881  |
| 골목상권  | 평균값 | -0.452               | -0.586 | -0.328 | -0.004 | -0.173 | -1.196 | -1.208 |
|       | 최솟값 | -1.709               | -1.709 | -1.709 | -1.575 | -1.709 | -2.000 | -2.000 |
|       | 최댓값 | 1.189                | 1.323  | 1.330  | 1.464  | 1.330  | 1.627  | 0.976  |
| 발달상권  | 평균값 | -0.586               | -0.653 | -0.484 | -0.100 | -0.550 | -1.395 | -1.172 |
|       | 최솟값 | -1.709               | -1.709 | -1.709 | -1.575 | -1.709 | -2.000 | -2.000 |
|       | 최댓값 | 1.121                | 0.987  | 1.323  | 1.323  | 1.189  | 0.616  | 1.064  |
| 전통시장  | 평균값 | -0.582               | -0.670 | -0.516 | -0.036 | -0.356 | -1.249 | -1.282 |
|       | 최솟값 | -1.575               | -1.709 | -1.709 | -1.575 | -1.575 | -2.000 | -2.000 |
|       | 최댓값 | 1.189                | 0.921  | 0.787  | 1.189  | 1.189  | 0.462  | 0.873  |
| 관광특구  | 평균값 | -0.513               | -0.488 | -0.833 | 0.109  | -0.479 | -1.507 | -1.110 |
|       | 최솟값 | -1.073               | -1.293 | -1.268 | -0.662 | -1.275 | -2.000 | -1.559 |
|       | 최댓값 | 0.315                | 0.450  | -0.169 | 0.839  | -0.078 | -1.034 | -0.661 |
| 기타    | 평균값 | -0.474               | -0.520 | -0.365 | 0.004  | -0.217 | -1.175 | -1.187 |
|       | 최솟값 | -1.575               | -1.709 | -1.709 | -1.575 | -1.575 | -2.000 | -2.000 |
|       | 최댓값 | 1.189                | 1.189  | 0.928  | 1.464  | 1.062  | 0.775  | 0.994  |
| 전체    | 평균값 | -0.485               | -0.590 | -0.372 | -0.021 | -0.260 | -1.261 | -1.192 |
|       | 최솟값 | -1.709               | -1.709 | -1.709 | -1.575 | -1.709 | -2.000 | -2.000 |
|       | 최댓값 | 1.330                | 1.323  | 1.330  | 1.464  | 1.330  | 1.627  | 1.064  |

출처: 서울신용보증재단에서 양해각서에 따라 제공한 자료를 토대로 저자 작성.



## 03 젠트리피케이션과 범죄 및 사고 발생

### 1) 서울시 범죄율 변화

- 2000년대 들어 서울시의 범죄율 변화를 살펴보면, 5대 강력범죄 중 성범죄(강간·강제추행)를 제외한 대부분 범종(犯種)의 발생 규모가 점차 감소하는 모습을 보임
  - 특히 폭력과 강도 범죄의 감소폭이 크며, 살인의 경우 2010년도에 들어 약한 감소세를 보이고 있음
  - 반면에 절도 범죄는 2002년 발생 규모가 늘었다가 크게 감소한 다음, 2010년도에 들어 다시 증가하다가 2013년을 기점으로 재감소하는 경향을 보임
  - 강간·강제추행의 경우 2000년대 들어 큰 폭으로 증가하였으며, 2017년 정점을 찍은 후 감소세로 전환됨
- 코로나19 발생 전·후인 2019년과 2020년을 비교하면, 코로나19 발생 이후 살인과 강도를 제외한 3대 범종의 발생 규모가 급감한 것으로 확인됨
  - 살인과 강도의 경우 코로나19 발생 이후 3.68%p, 1.47%p 증가하였으나, 발생 규모가 연간 100건 내외로 큰 변화가 없다고 볼 수 있음

**그림 6** 서울시 5대 강력범죄 발생 규모 변화



주: 살인, 강도, 강간·강제추행은 왼쪽 축 기준, 합계와 절도·폭력은 오른쪽 축 기준.

출처: 서울시 열린데이터 광장. <https://data.seoul.go.kr/dataList/316/S/2/datasetView.do> (2022년 6월 15일 검색)의 자료를 토대로 저자 작성.

- 그 외 강간·강제추행과 절도 폭력의 경우 10%p 내외로 범죄 발생 규모가 감소하였으며, 전체 범죄 발생 규모는 약 1만여 건 이상이 줄어든 것으로 확인됨
- 유동인구 대비 연도별 범죄 발생률을 자치구별로 살펴보면, 전체 범죄 발생률이 2019년 까지 증가하다 2020년 들어 크게 감소한 것으로 나타남
  - 코로나19 발생 이후 범죄 발생률이 감소했다는 연구 결과는 이미 확인이 되었으나, 이러한 결과가 사람들의 외부활동이 줄어들면서 범죄의 발생 가능성이 감소하였기 때문일 수 있으므로 범죄 발생률을 유동인구 대비 규모로 측정함

**표 8** 서울시 자치구별 유동인구 대비 범죄 발생률 변화

| 자치구  | 2017년 |     |      |       |       | 2018년 |     |      |       |       |
|------|-------|-----|------|-------|-------|-------|-----|------|-------|-------|
|      | 전체    | 강도  | 성범죄  | 절도    | 폭력    | 전체    | 강도  | 성범죄  | 절도    | 폭력    |
| 종로구  | 428.7 | 1.1 | 26.7 | 173.7 | 226.4 | 393.6 | 0.3 | 25.2 | 158.2 | 209.3 |
| 중구   | 197.6 | 0.4 | 12.6 | 87.2  | 97.3  | 191.5 | 0.5 | 9.8  | 88.1  | 92.9  |
| 용산구  | 374.2 | 0.5 | 30.1 | 124.1 | 219.5 | 315.3 | 0.3 | 30.6 | 101.3 | 183.0 |
| 성동구  | 178.1 | 0.2 | 8.5  | 69.0  | 100.4 | 154.6 | 0.3 | 7.9  | 62.9  | 83.4  |
| 광진구  | 218.0 | 0.6 | 12.2 | 104.2 | 100.7 | 177.2 | 0.1 | 10.4 | 80.0  | 86.3  |
| 동대문구 | 139.7 | 0.1 | 5.8  | 54.4  | 79.1  | 127.4 | 0.2 | 5.0  | 50.1  | 72.0  |
| 종량구  | 212.9 | 0.1 | 8.0  | 71.4  | 133.1 | 200.5 | 0.1 | 8.1  | 71.3  | 120.7 |
| 성북구  | 189.5 | 0.4 | 9.5  | 74.2  | 105.0 | 168.6 | 0.1 | 10.1 | 64.5  | 93.5  |
| 강북구  | 225.9 | 0.5 | 13.8 | 67.5  | 143.5 | 231.2 | 0.5 | 12.6 | 74.8  | 142.7 |
| 도봉구  | 157.4 | 0.2 | 8.2  | 49.9  | 99.1  | 178.5 | 0.4 | 9.0  | 62.0  | 107.1 |
| 노원구  | 384.9 | 0.8 | 16.5 | 140.7 | 226.6 | 378.0 | 0.5 | 18.3 | 134.1 | 224.6 |
| 은평구  | 249.0 | 0.3 | 14.7 | 88.9  | 144.6 | 231.4 | 0.1 | 12.1 | 82.4  | 136.3 |
| 서대문구 | 159.4 | 0.1 | 10.3 | 63.0  | 85.8  | 129.3 | 0.1 | 9.5  | 49.0  | 70.4  |
| 마포구  | 284.2 | 0.4 | 26.9 | 112.8 | 144.0 | 285.2 | 0.3 | 26.1 | 110.9 | 147.5 |
| 양천구  | 200.3 | 0.2 | 7.1  | 82.0  | 110.8 | 185.0 | 0.2 | 6.3  | 72.9  | 105.6 |
| 강서구  | 473.3 | 0.4 | 29.1 | 174.0 | 268.8 | 424.0 | 0.5 | 24.6 | 157.9 | 239.9 |
| 구로구  | 323.3 | 0.5 | 21.7 | 113.9 | 186.7 | 317.6 | 0.6 | 16.5 | 113.4 | 186.6 |
| 금천구  | 264.7 | 0.4 | 19.5 | 92.5  | 151.9 | 262.5 | 0.6 | 15.9 | 93.1  | 152.4 |
| 영등포구 | 326.2 | 0.3 | 24.9 | 125.9 | 174.3 | 312.8 | 0.4 | 20.9 | 122.8 | 167.7 |
| 동작구  | 163.0 | 0.3 | 19.4 | 60.0  | 83.2  | 152.8 | 0.3 | 14.2 | 56.7  | 81.4  |
| 관악구  | 311.3 | 0.4 | 21.4 | 111.5 | 177.6 | 281.9 | 0.6 | 19.7 | 112.9 | 148.3 |
| 서초구  | 552.5 | 1.5 | 55.2 | 212.6 | 282.1 | 557.6 | 0.6 | 55.5 | 218.4 | 282.6 |
| 강남구  | 537.5 | 1.4 | 42.3 | 217.9 | 275.4 | 527.4 | 1.0 | 42.1 | 210.9 | 272.7 |
| 송파구  | 385.6 | 0.1 | 19.9 | 157.3 | 208.0 | 396.1 | 0.4 | 21.1 | 160.4 | 213.8 |
| 강동구  | 241.9 | 0.6 | 9.8  | 93.4  | 137.9 | 222.7 | 0.4 | 9.7  | 86.1  | 126.4 |

**표 8** 서울시 자치구별 유동인구 대비 범죄 발생률 변화(계속)

| 자치구  | 2019년 |     |      |       |       | 2020년 |     |      |       |       |
|------|-------|-----|------|-------|-------|-------|-----|------|-------|-------|
|      | 전체    | 강도  | 성범죄  | 절도    | 폭력    | 전체    | 강도  | 성범죄  | 절도    | 폭력    |
| 종로구  | 432.0 | 0.8 | 26.7 | 170.2 | 233.9 | 377.1 | 0.9 | 23.3 | 143.8 | 208.0 |
| 중구   | 211.1 | 0.3 | 9.5  | 107.5 | 93.8  | 181.0 | 0.3 | 9.9  | 87.1  | 83.6  |
| 용산구  | 309.6 | 0.3 | 25.4 | 93.4  | 190.3 | 277.9 | 0.6 | 21.5 | 104.0 | 151.4 |
| 성동구  | 157.9 | 0.6 | 8.4  | 61.0  | 87.6  | 147.7 | 0.2 | 7.2  | 63.5  | 76.5  |
| 광진구  | 187.5 | 0.3 | 12.8 | 87.7  | 86.6  | 169.9 | 0.2 | 12.0 | 78.5  | 79.1  |
| 동대문구 | 134.1 | 0.4 | 6.1  | 55.6  | 71.8  | 124.3 | 0.2 | 5.9  | 52.6  | 65.2  |
| 중랑구  | 205.2 | 0.2 | 6.6  | 80.1  | 117.8 | 173.9 | 0.2 | 8.5  | 70.3  | 94.4  |
| 성북구  | 163.6 | 0.2 | 10.0 | 61.5  | 91.7  | 145.5 | 0.2 | 8.1  | 56.0  | 81.1  |
| 강북구  | 267.2 | 0.2 | 12.3 | 85.6  | 168.8 | 190.7 | 0.3 | 10.9 | 53.7  | 125.1 |
| 도봉구  | 176.2 | 0.4 | 7.5  | 66.0  | 102.2 | 180.9 | 0.2 | 6.8  | 71.5  | 102.5 |
| 노원구  | 394.3 | 0.3 | 17.5 | 142.2 | 234.0 | 347.2 | 0.3 | 15.7 | 130.2 | 200.6 |
| 은평구  | 259.4 | 0.1 | 13.0 | 104.6 | 141.5 | 219.2 | 0.3 | 11.1 | 88.7  | 119.0 |
| 서대문구 | 137.1 | 0.2 | 8.2  | 57.1  | 71.5  | 121.3 | 0.1 | 7.6  | 51.6  | 61.9  |
| 마포구  | 271.3 | 0.1 | 27.7 | 122.7 | 120.6 | 210.7 | 0.2 | 19.9 | 84.7  | 105.3 |
| 양천구  | 174.5 | 0.1 | 6.9  | 80.2  | 87.0  | 170.3 | 0.2 | 5.8  | 80.4  | 83.8  |
| 강서구  | 463.0 | 0.3 | 28.8 | 192.7 | 240.4 | 402.7 | 0.5 | 24.2 | 154.0 | 223.0 |
| 구로구  | 323.6 | 0.2 | 15.5 | 131.7 | 175.4 | 283.7 | 0.3 | 13.4 | 119.8 | 149.8 |
| 금천구  | 252.9 | 0.8 | 12.5 | 94.3  | 144.9 | 208.7 | 0.6 | 9.4  | 80.2  | 118.2 |
| 영등포구 | 326.3 | 0.2 | 20.0 | 135.1 | 170.5 | 295.4 | 0.3 | 17.8 | 123.9 | 152.9 |
| 동작구  | 171.9 | 0.1 | 12.7 | 67.1  | 91.8  | 160.6 | 0.1 | 11.3 | 67.3  | 81.9  |
| 관악구  | 307.8 | 0.6 | 23.6 | 128.4 | 154.5 | 300.6 | 0.2 | 23.0 | 127.4 | 149.4 |
| 서초구  | 673.2 | 0.9 | 74.8 | 275.7 | 321.2 | 572.9 | 0.7 | 49.3 | 251.7 | 270.6 |
| 강남구  | 516.0 | 0.4 | 47.0 | 209.8 | 258.4 | 519.2 | 1.0 | 50.0 | 208.3 | 259.5 |
| 송파구  | 387.8 | 0.7 | 18.6 | 164.4 | 203.6 | 365.5 | 0.9 | 19.4 | 164.1 | 180.7 |
| 강동구  | 229.7 | 0.9 | 10.3 | 94.4  | 123.8 | 212.2 | 0.8 | 10.5 | 91.9  | 108.8 |

주: 범죄 발생률은 인구 1만 명당 범죄 발생 건수(연간 범죄 발생 건수 ÷ 집단위 상주인구)로 산정함.  
출처: 서울시 열린데이터 광장. <https://data.seoul.go.kr/dataList/316/S/2/datasetView.do> (2022년 6월 15일 검색); 서울시 우리마을가게 상권분석서비스. <https://golmokpolicy.seoul.go.kr/introduce.do> (2022년 6월 27일 검색)의 자료를 토대로 저자 작성.

- 그 결과 25개 자치구 중 23개 자치구에서 전체 범죄 발생률이 감소하였으며, 특히 강북구와 마포구의 경우 20% 이상, 13개 자치구에서도 10% 이상 유동인구 대비 범죄 발생률이 급감한 것으로 보임
- 범죄 유형별로는 대부분의 자치구에서 폭력 범죄 발생률이 감소했으며, 강도 범죄의 경우 50% 이상 감소한 지역도, 100% 이상 증가한 지역도 존재하여 혼재된 양상을 보이나, 자치구별로 매년 10건 내외로 발생하는 규모를 고려하면 큰 변화는 없는 것으로 해석됨

## 2) 상권에서의 범죄 및 사고 발생<sup>4)</sup>

- 2018년부터 2021년까지 상권에서 신고된 범죄를 검토한 결과, 전체 범죄 신고의 3분의 2가 상권에서 발생하여, 비상권과 비교할 때 범죄 발생률이 높은 것으로 나타남
  - 상권의 면적이 전체의 약 27%에 불과하며, 상권의 평균 상주인구 수가 비상권보다 적으나 유동인구가 많은 것을 고려하면, 상권에서의 범죄 발생률이 비상권과 비교할 때 상당히 높은 것을 알 수 있음
- 범죄 유형별로는 살인과 강도, 강간·강제추행, 절도, 폭력의 5대 강력범죄 신고 비율이 비상권의 약 3배로 매우 높으며, 상권 관련 범죄 역시 두 배 이상이나, 교통 관련 범죄는 상대적으로 차이가 작은 것으로 확인됨
- 상권과 비상권에서의 112신고 차이는 코로나19 발생 이전인 2019년까지 비슷한 수준이었으나, 2020년부터는 그 폭이 다소 줄어들었으며, 특히 2021년에는 상권과 비상권의 범죄 신고 차이가 더욱 감소한 것을 알 수 있음
  - 이러한 변화는 유동인구 감소에서도 확인되며, 교통 관련 범죄에서는 그 차이가 거의 없으나, 상권에서 발생한 강력범죄 신고는 코로나19 발생 이후 줄어든 것으로 조사됨

**표 9** 서울시 상권 - 비상권 범죄·사고 신고 비교

| 구분    |     | 평균 인구    |            | 전체 대비 해당 지역의 범죄 신고 비율 |                        |                         |                         |
|-------|-----|----------|------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
|       |     | 상주인구 (명) | 유동인구 (만 명) | 전체 범죄 (%)             | 강력범죄 <sup>1)</sup> (%) | 상권 관련 <sup>2)</sup> (%) | 교통 관련 <sup>3)</sup> (%) |
| 2018년 | 비상권 | 182.59   | 5.10       | 32.81                 | 25.81                  | 30.36                   | 42.43                   |
|       | 상권  | 134.07   | 6.25       | 67.19                 | 74.19                  | 69.64                   | 57.57                   |
|       | 전체  | 159.07   | 5.69       | 100.00                | 100.00                 | 100.00                  | 100.00                  |
| 2019년 | 비상권 | 182.68   | 4.96       | 32.95                 | 25.97                  | 30.50                   | 42.05                   |
|       | 상권  | 133.18   | 6.08       | 67.05                 | 74.03                  | 69.50                   | 57.95                   |
|       | 전체  | 158.54   | 5.53       | 100.00                | 100.00                 | 100.00                  | 100.00                  |
| 2020년 | 비상권 | 183.62   | 5.09       | 33.67                 | 27.49                  | 31.29                   | 42.22                   |
|       | 상권  | 131.94   | 5.90       | 66.33                 | 72.51                  | 68.71                   | 57.78                   |
|       | 전체  | 158.63   | 5.50       | 100.00                | 100.00                 | 100.00                  | 100.00                  |
| 2021년 | 비상권 | 189.26   | 4.96       | 34.81                 | 29.60                  | 32.19                   | 42.43                   |
|       | 상권  | 137.43   | 5.82       | 65.19                 | 70.40                  | 67.81                   | 57.57                   |
|       | 전체  | 164.20   | 5.40       | 100.00                | 100.00                 | 100.00                  | 100.00                  |

주 1: 5대 강력범죄인 살인, 강도, 강간·강제추행, 절도, 폭력으로 구분함.

2: 상권에서 주로 발생하는 재물손괴, 풍속영업, 기타형사범, 시비, 행패소란, 무전취식승차, 주취자, 기타경범, 소음으로 구분함.

3: 교통 관련 교통사고, 교통불편, 교통위반으로 구분함.

출처: 경찰대학교와 서울신용보증재단에서 양해각서에 따라 제공한 자료를 토대로 저자 작성.

4) 상권에서 발생한 범죄는 경찰대학교가 스마트치안 빅데이터 플랫폼(<https://www.bigdata-policing.kr/>)을 통하여 서울신용보증재단에 제공한 112신고 데이터를 활용하여 측정함. 따라서 범죄 신고 건수를 범죄 발생으로 간주하여 산정했음.

### 3) 젠트리피케이션이 범죄 발생에 미치는 영향

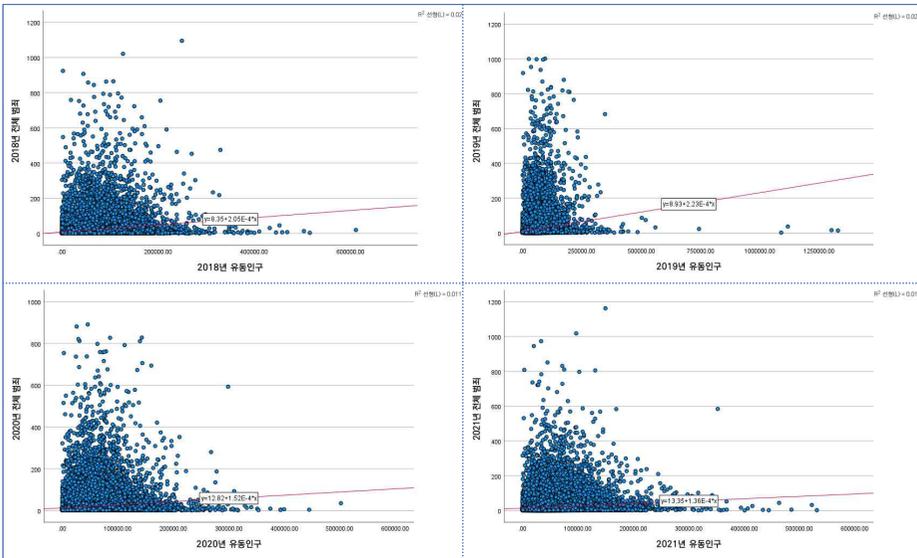
■ 여러 실증연구에서 젠트리피케이션이 범죄율 감소에 도움이 된다는 사실을 밝힘

- 일부 연구에서 젠트리피케이션이 범죄율 증가에 영향을 미친다는 주장이 있었으나(Lee 2010; Van Wilsem et al. 2006), 여러 실증연구에서 젠트리피케이션이 지역의 범죄율 감소에 도움이 된다는 사실을 확인함(Papachristos et al. 2011)
  - 젠트리피케이션과 범죄의 상관성에 대한 연구는 대부분 젠트리피케이션이 빠르게 진행된 미국 대도시를 중심으로 진행되었으며, 상관관계의 차이는 지역의 인구 구조와 같은 사회경제적 특성에 기인한 것으로 해석됨
- O'Sullivan(2005)은 오리건주 포틀랜드 사례를 토대로 젠트리피케이션이 일어나면 범죄는 감소하고 중심지로의 이동, 즉 유동인구는 증가한다고 주장하며 이른바 스타벅스 효과를 강조함
- Papachristos et al. (2011)은 1991년부터 2005년까지 시카고를 대상으로 젠트리피케이션과 살인 및 강도 범죄율을 비교한 결과, 젠트리피케이션이 발생하면 살인과 강도 범죄율이 하락하나, 이는 지역의 인구 구조적 특성과 관련된 사실을 확인함
  - 저자는 젠트리피케이션 진행 정도를 커피숍 점포 수로 측정하여 살인과 강도 범죄율을 비교하였으며, 젠트리피케이션이 범죄율 감소에 도움인 된 경우는 백인 또는 히스패닉 커뮤니티에서만 발견됨
- Kreager et al.(2011)은 1982년부터 2000년까지 진행된 시애틀 지역의 도시재개발 사업이 범죄에 미친 영향을 조사하여 젠트리피케이션 발생 초기에는 범죄율이 약간 증가해도 전반적으로는 범죄 감소의 결과가 나타난다고 주장함
  - 젠트리피케이션이 빠르게 진행된 20세기 초 시애틀 전 지역에서 범죄 감소가 목격되었는데, 활성화된 도심의 10년 전 범죄율이 평균보다 높았던 것을 감안하면 젠트리피케이션이 범죄율 감소에 영향을 미쳤다고 볼 수 있음
- Barton(2016)은 뉴욕을 대상으로 젠트리피케이션이 많이 진행된 지역의 경우 폭행과 강도, 살인 범죄가 급격히 감소하였으며 이는 시간이 지나도 큰 변화가 없었음을 밝혔고, Boggess and Hipp(2016) 역시 1990년과 2000년 로스앤젤레스를 대상으로 비교한 연구에서 젠트리피케이션이 많이 진행된 지역에서 폭력 발생이 낮음을 확인함
- 범죄율 감소와 같은 젠트리피케이션의 효과가 밝혀짐에 따라 탈공업화 정책의 일환으로 지역 활성화를 목적으로 창조계층에 의한 젠트리피케이션을 도모하는 방안이 추진되기도 함(Laniyonu 2018)

■ (범죄 발생률 산정) 범죄 발생은 유동인구나 면적의 영향을 많이 받으므로, 범죄 발생률을 각각 유동인구와 면적 대비 112신고로 측정 후 젠트리피케이션 단계에 따라 비교·분석함

- 서울시를 대상으로 범죄 발생률과 상관관계가 있다고 알려진 유동인구와 면적이 해당 블록에서 발생한 범죄 건수와 어떠한 관계가 있는가를 살펴본 결과, 두 변수 모두 증가할수록 112 범죄 신고 건수 역시 증가하는 양의 상관관계가 있음을 확인됨
- 먼저 유동인구와 연도별 전체 112 범죄 신고 건수와의 관계를 그래프로 표현하면, 신고 건수는 유동인구와 비례하여 증가하다가 연도별로 차이가 있으나 일정 수준 이후 증가 추세가 둔화되는 것으로 나타남
  - 이는 해당 지역에서 활동하는 인구가 많으면 범죄율이 증가할 수 있으나, 유동인구가 지나치게 많으면 오히려 여러 사람이 주변을 감시하게 되는 '감시효과'가 발생하는 것으로 해석됨
  - 하지만 유동인구가 범죄 발생과 비례적인 관계가 있음이 확인되었기 때문에, 지역의 범죄 발생률을 논하기 위해서는 유동인구 대비 112 범죄 신고 건수로 비교하는 것이 필요함을 알 수 있음

그림 7 범죄 및 사고 신고 건수와 유동인구와의 관계

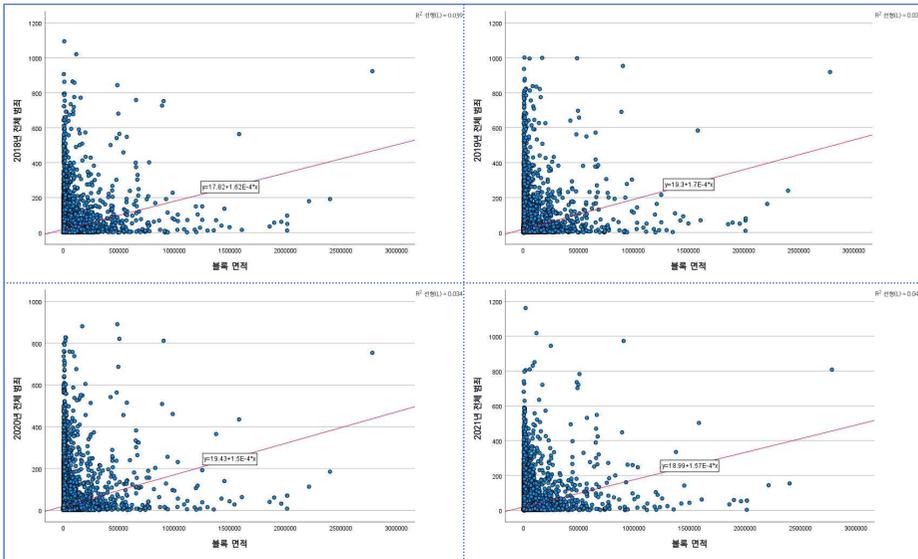


출처: 경찰대학교와 서울신용보증재단에서 양해각서에 따라 제공한 자료를 토대로 저자 작성.

- 블록 면적과 연도별 범죄 신고 건수와의 관계는 일정 면적 이후부터 두 변수가 비례하여 증가하는 모습을 보여, 오히려 면적이 증가할수록 범죄 역시 증가하는 것으로 이해됨

- 이는 전체 블록의 하위 75%가 약 6천㎡ 이하의 면적으로, 작은 규모의 블록 비율이 매우 높기 때문에 y축에 밀집한 결과가 나타난 것으로 해석됨
- 하지만 유동인구와 같이 범죄 발생과 비례관계가 있으므로 범죄 발생률 측정에 있어 면적 대비 범죄 건수 역시 확인이 필요함

**그림 8** 범죄 및 사고 신고 건수와 블록 면적과의 관계



출처: 경찰대학교와 서울신용보증재단에서 양해각서에 따라 제공한 자료를 토대로 저자 작성.

■ (유동인구 대비 범죄 발생) 상권의 젠트리피케이션 단계별 유동인구 1만 명당 112 범죄 신고 건수를 비교한 결과, 젠트리피케이션이 많이 진행될수록 실제로 범죄가 감소했으나, 코로나 19 발생 이후 그 영향력이 줄어들

- 일원분산분석(one-way ANOVA)을 통하여 서울시 상권을 대상으로 젠트리피케이션 단계에 따른 평균 범죄 발생률을 비교한 결과, <표 10>과 같이 유의수준 5% 내에서 거의 모든 단계별로 범죄 발생률에 차이가 있는 것으로 나타남
  - 범죄 발생률은 해당 블록에서 발생한 112 범죄 신고 건수를 유동인구로 나눈 뒤 1만을 곱한 값으로, 유동인구 1만 명당 발생한 범죄 건수로 측정함)
- 젠트리피케이션이 가장 많이 진행되었던 2018년의 경우, 강력범죄를 제외한 범종(犯種)에서의 단계별 차이가 유의미했으며, 초기단계와 위험단계를 비교하면 초기단계의 범죄 발생률이 위험단계의 두 배 내외인 것으로 나타남

5) 범죄 발생률 측정에 112신고 건수를 이용했으며, 민원을 제외한 대부분의 신고는 범죄로 확정되어 범죄 발생으로 간주함.

**표 10 서울시 상권의 젠트리피케이션 단계에 따른 유동인구 1만 명당 범죄 및 사고 신고 건수 변화**

| 구분    | 젠트리피케이션 단계 <sup>4)</sup> |       |      |      | p-value |         |
|-------|--------------------------|-------|------|------|---------|---------|
|       | 초기단계                     | 주의단계  | 경계단계 | 위험단계 |         |         |
| 2018년 | 전체 범죄                    | 6.39  | 5.70 | 5.54 | 3.51    | < 0.001 |
|       | 강력범죄 <sup>1)</sup>       | 0.82  | 0.66 | 0.64 | 0.37    | 0.899   |
|       | 상권 관련 <sup>2)</sup>      | 3.92  | 3.53 | 3.50 | 2.26    | 0.035   |
|       | 교통 관련 <sup>3)</sup>      | 1.22  | 1.14 | 1.02 | 0.51    | < 0.001 |
| 2019년 | 전체 범죄                    | 13.24 | 5.56 | 3.94 | 1.85    | < 0.001 |
|       | 강력범죄                     | 1.80  | 0.66 | 0.44 | 0.15    | < 0.001 |
|       | 상권 관련                    | 8.06  | 3.43 | 2.46 | 1.21    | < 0.001 |
|       | 교통 관련                    | 2.43  | 1.06 | 0.77 | 0.37    | < 0.001 |
| 2020년 | 전체 범죄                    | 10.24 | 6.80 | 4.31 | 2.41    | 0.001   |
|       | 강력범죄                     | 1.22  | 0.79 | 0.52 | 0.51    | < 0.001 |
|       | 상권 관련                    | 6.46  | 4.24 | 2.65 | 1.09    | < 0.001 |
|       | 교통 관련                    | 1.85  | 1.26 | 0.86 | 0.51    | 0.981   |
| 2021년 | 전체 범죄                    | 9.20  | 8.55 | 5.66 | 8.44    | 0.093   |
|       | 강력범죄                     | 0.97  | 0.94 | 0.64 | 0.23    | 0.008   |
|       | 상권 관련                    | 5.69  | 5.37 | 3.72 | 8.09    | 0.125   |
|       | 교통 관련                    | 1.84  | 1.64 | 0.72 | 0.12    | 0.270   |

주 1: 5대 강력범죄인 살인, 강도, 강간·강제추행, 절도, 폭력으로 구분함.  
 주 2: 상권에서 주로 발생하는 재물손괴, 풍속영업, 기타형사범, 시비, 행패소란, 무전취식승차, 주취자, 기타경범, 소음으로 구분함.  
 주 3: 교통 관련 교통사고, 교통불편, 교통위반으로 구분함.  
 주 4: 젠트리피케이션 단계별 진단된 블록 수는 2018년 초기(518), 주의(9,135), 경계(8,945), 위험(100); 2019년 초기(1,461), 주의(11,753), 경계(4,093), 위험(25); 2020년 초기(5,635), 주의(1,726), 경계(110), 위험(2); 2021년 초기(5,025), 주의(2,104), 경계(159), 위험(1).  
 출처: 경찰대학교와 서울신용보증재단에서 양해각서에 따라 제공한 자료를 토대로 저자 작성.

- 코로나19 발생 직전인 2019년의 경우, 전체 범죄 발생률과 강력범죄, 상권 관련 범죄와 교통 관련 범죄 모두가 단계별로 유의미한 차이가 있었으며, 젠트리피케이션 초기단계의 평균값이 가장 높은 반면, 위험단계에서의 범죄 발생률이 가장 낮은 것으로 분석됨
  - 젠트리피케이션 초기단계인 지역의 전체 범죄 발생률은 위험단계인 지역의 7배 이상이며, 강력범죄는 11배 이상, 상권 관련 범죄와 교통 관련 범죄 역시 6배 이상으로, 젠트리피케이션이 일어나기 직전인 지역과 활성화된 지역의 범죄 발생률에 큰 차이가 있음
- 코로나19 발생 이후인 2020년에는 이전 연도와 비교할 때 젠트리피케이션 단계별 범죄 발생률 차이가 감소하였으며, 교통 관련 범죄의 경우 단계별 평균 차이가 유의미하지 않은 것으로 분석됨
  - 이는 젠트리피케이션 초기단계의 범죄 발생률 평균값은 전반적으로 감소하였으나 주의 단계와 경계단계, 위험단계의 평균값은 다소 증가하여 단계별 차이가 줄어들었기 때문으로 이해됨

- 2021년에는 단계별 범죄 발생률 차이가 더욱 줄어들어 강력범죄를 제외한 범종(犯種)의 경우 범죄 발생률 평균값의 차이가 유의수준 5% 내에서 유의미하지 않은 것으로 나타났으며, 특히 위험단계의 범죄 발생률이 큰 폭으로 증가한 것으로 확인됨
  - 상권 관련 범죄와 교통 관련 범죄의 경우 위험단계의 범죄 발생률 평균값이 가장 높아 젠트리피케이션의 진행이 범죄 감소에 영향을 미치지 못하는 것으로 나타났으나,
  - 2021년 상권에 대한 젠트리피케이션 진단에서 위험단계로 측정된 블록이 하나에 불과하므로 통계적으로 신뢰할 수 없는 결과임

■ (단위 면적당 범죄 발생) 상권에서의 젠트리피케이션 발생이 범죄에 미친 영향을 단위 면적당 112 범죄 신고 건수로 비교한 결과, 2019년에는 젠트리피케이션의 범죄 감소 효과가 확인되었으나, 코로나19 발생 이후 관계가 변화된 것이 재확인됨

- 범죄 발생률을 1헥타르당 범죄 신고 건수로 산정하여 일원분산분석을 통하여 젠트리피케이션 단계에 따른 차이를 비교한 결과, <표 11>과 같이 전 단계에 있어 유의수준 5% 내에서 차이가 있는 것으로 확인됨
  - 범죄 발생률은 해당 블록에서 112를 통하여 신고된 범죄 건수를 면적으로 나누어 뒤 1만을 곱한 값, 즉 면적 1헥타르당 발생한 범죄 건수로 측정함
- 유동인구 대비 범죄 발생률과 마찬가지로 면적 대비 범죄 발생률 역시 전반적으로 젠트리피케이션 초기단계에서 높고 위험단계에서 낮은 것으로 확인되었으나, 젠트리피케이션이 가장 심화되었던 2018년과 코로나19 발생 이후인 2021년에는 다른 양상이 확인됨
  - 2018년의 경우 모든 범종에서 젠트리피케이션 초기단계와 위험단계가 비슷한 수치를 보인 반면, 주의단계와 경계단계에서는 상대적으로 높은 평균값을 보임
- 코로나19 이전인 2019년의 경우, 유동인구 대비 범죄 발생률과 같이 초기단계와 위험단계의 차이가 가장 컸으며, 높은 범죄 발생률을 보인 초기단계와 달리 위험단계에서는 범죄 발생률이 크게 줄어든 것으로 나타나 젠트리피케이션의 범죄 감소 효과가 있었던 것으로 분석됨
  - 젠트리피케이션의 범죄 감소 효과는 코로나19 발생 직후인 2020년에도 비슷하게 나타났으나, 단계별 차이가 줄어들어 영향력이 다소 감소한 것을 알 수 있음
- 코로나19 발생 이후인 2021년의 경우, 젠트리피케이션 초기단계에 비하여 주의단계와 경계단계의 범죄 발생률이 점차 증가하고 있는 것으로 나타나 젠트리피케이션의 범죄 감소 영향력이 완전히 없어진 것으로 나타남
  - 하지만 위험단계에서의 높은 범죄 발생률은 유동인구에서와 같이 진단된 블록이 하나 밖에 없으므로 통계적 유의성을 파악하기 어려움

**표 11** 서울시 상권의 젠트리피케이션 단계에 따른 1헥타르당 범죄 및 사고 신고 건수 변화

| 구분    | 젠트리피케이션 단계 <sup>4)</sup> |        |       |       | p-value |         |
|-------|--------------------------|--------|-------|-------|---------|---------|
|       | 초기단계                     | 주의단계   | 경계단계  | 위험단계  |         |         |
| 2018년 | 전체 범죄                    | 45.75  | 54.09 | 58.94 | 45.24   | < 0.001 |
|       | 강력범죄 <sup>1)</sup>       | 5.36   | 6.99  | 7.91  | 5.54    | < 0.001 |
|       | 상권 관련 <sup>2)</sup>      | 28.95  | 34.69 | 37.99 | 28.45   | < 0.001 |
|       | 교통 관련 <sup>3)</sup>      | 7.69   | 8.47  | 8.59  | 7.89    | < 0.001 |
| 2019년 | 전체 범죄                    | 117.38 | 57.21 | 45.06 | 33.72   | < 0.001 |
|       | 강력범죄                     | 17.86  | 7.17  | 5.32  | 2.76    | < 0.001 |
|       | 상권 관련                    | 74.45  | 36.38 | 28.99 | 22.11   | < 0.001 |
|       | 교통 관련                    | 16.63  | 9.23  | 7.44  | 6.22    | < 0.001 |
| 2020년 | 전체 범죄                    | 82.48  | 72.65 | 62.52 | 37.04   | < 0.001 |
|       | 강력범죄                     | 10.25  | 9.04  | 6.87  | 4.58    | < 0.001 |
|       | 상권 관련                    | 54.22  | 47.44 | 42.83 | 24.59   | < 0.001 |
|       | 교통 관련                    | 12.00  | 10.74 | 9.06  | 4.58    | < 0.001 |
| 2021년 | 전체 범죄                    | 69.35  | 81.60 | 88.95 | 103.62  | < 0.001 |
|       | 강력범죄                     | 7.57   | 9.31  | 10.59 | 2.84    | < 0.001 |
|       | 상권 관련                    | 44.27  | 53.74 | 58.56 | 99.36   | < 0.001 |
|       | 교통 관련                    | 11.91  | 12.53 | 11.15 | 1.42    | < 0.001 |

주 1: 5대 강력범죄인 살인, 강도, 강간·강제추행, 절도, 폭력으로 구분함.  
 2: 상권에서 주로 발생하는 재물손괴, 풍속영업, 기타형사범, 시비, 행패소란, 무전취식승차, 주취자, 기타경범, 소음으로 구분함.  
 3: 교통 관련 교통사고, 교통불편, 교통위반으로 구분함.  
 4: 젠트리피케이션 단계별 진단된 블록 수는 2018년 초기(518), 주의(9,135), 경계(8,945), 위험(100); 2019년 초기(1,461), 주의(11,753), 경계(4,093), 위험(25); 2020년 초기(5,635), 주의(1,726), 경계(110), 위험(2); 2021년 초기(5,025), 주의(2,104), 경계(159), 위험(1).  
 출처: 경찰대학교와 서울신용보증재단에서 양해각서에 따라 제공한 자료를 토대로 저자 작성.

## 04 정책제언

### 1) 서울시 상권별 젠트리피케이션 진단 결과

- 서울시 상권의 젠트리피케이션 진행 상황을 진단한 결과, 2015년부터 2018년까지 지속적으로 젠트리피케이션이 심화되다 코로나19 발생 직후인 2019년 다소 완화된 모습을 보임

  - 2015년부터 젠트리피케이션 경계 및 위험단계 비율이 매년 증가하다 2018년 전체 블록의 20% 이상이 경계 및 위험단계로 진단되어 젠트리피케이션 현상이 상당히 진행된 것으로 나타났으나, 2019년에는 해당 비율이 전년도 대비 약 3분의 1 수준으로 감소하여 상권 쇠퇴가 시작된 것으로 보임

    - 2019년에는 특히 강남 지역 상권의 젠트리피케이션 둔화가 두드러지며, 중구와 용산구 등 도심 상권 역시 활성화가 느려진 것으로 나타남
  - 2019년부터 활성화가 둔화된 서울시 상권은 코로나19 발생 이후 급격히 쇠퇴하기 시작하여 2021년에는 위험단계로 진단된 상권의 비율이 큰 폭으로 줄어들

    - 코로나19 발생 직후인 2020년과 2019년을 비교하면 강남 일부 상권을 제외한 대부분의 상권에서 쇠퇴가 진행된 모습을 보임
    - 2021년에는 도심과 강남 일부 상권이 전년도와 비교할 때 다소 회복한 모습을 보이나, 코로나19 발생 이전과 비교하면 상권의 침체가 많이 진행된 것으로 확인됨
- 시간에 따른 젠트리피케이션 진행과 코로나19의 영향은 상권 특성에 따라 차이가 있으며, 특히 발달상권과 전통시장에서의 변화가 큰 것으로 나타남

  - 발달상권과 전통시장은 코로나19 발생 이전 높은 경계 및 위험 단계 비율을 보여 젠트리피케이션이 상당히 진행된 것으로 보이나, 2020년 이후 해당 비율이 급감하여 코로나19 발생에 의한 상권 침체 영향을 가장 많이 받은 것으로 해석됨

    - 가장 큰 비중을 차지하는 골목상권 역시 코로나19 발생 이후 초기단계의 비중이 늘었으나, 10% 내외로 젠트리피케이션이 시작되기 이전인 2015년도와 유사한 모습을 보이며, 관광특구에서는 코로나19 발생 이후 경계단계와 위험단계가 진단되지 않음
  - 발달상권의 경우 배후지가 없으므로 코로나19로 인한 외부활동 감소가 상권 쇠퇴로 이어

진 것으로 보이며, 전통시장은 상가가 밀접한 환경 특성상 집단감염의 원인으로 지목되면서 사람들의 방문이 줄어든 것으로 이해됨

- 이 외에도 관광객 기반의 관광특구의 특성상 코로나19와 같은 외부충격의 영향이 컸을 것으로 예상됨

■ 이처럼 코로나19는 이미 시작된 상권 활성화 약화를 가속시켜 전 지역 상권 쇠퇴를 야기했으며, 상권 회복을 위해서는 정책적 지원이 필요한 것으로 해석됨

- 젠트리피케이션 둔화세가 이미 2019년을 기점으로 시작되었으나, 이후 발생한 코로나19 대유행은 상권 쇠퇴를 가속화했고, 이러한 여건 변화에 따라 상권의 재활성화는 많은 시간과 비용이 소요될 것으로 예상됨
- 상권 활성화와 쇠퇴는 자연스러운 도시의 변화 과정으로 바라볼 수 있으나, 젠트리피케이션과 같은 외부충격에 의한 급작스러운 변화는 지역의 대응 역량을 약화하므로, 안정적인 회복을 위해서는 정부의 개입이 필요함

## 2) 젠트리피케이션과 범죄 발생률과의 관계

■ 상권에서의 젠트리피케이션 단계와 범죄 발생률과의 관계를 분석한 결과, 젠트리피케이션이 범죄 감소에 효과적이라는 선행연구와 유사한 결과를 도출함

- 젠트리피케이션 단계별 유동인구 대비 범죄 발생 건수를 비교한 결과, 젠트리피케이션 발생 직전인 초기단계에서는 대부분의 범죄 발생률이 매우 높은 반면, 젠트리피케이션이 최고조로 진행된 위험단계에서는 상대적으로 낮은 범죄 발생률을 보임
  - 특히 2019년의 경우, 초기단계와 위험단계의 범죄 발생률 차이가 10배 이상으로 나타나 젠트리피케이션의 긍정적 효과가 실증적으로 확인됨
- 2019년에는 초기단계에서 가장 높은 범죄 발생률을 보이고, 위험단계에서 가장 낮은 범죄 발생률을 보이며 젠트리피케이션의 범죄 감소 효과가 확인됨
  - 이러한 결과는 면적 대비 범죄 발생 건수에서도 유사하게 나타났으나, 젠트리피케이션이 가장 심화되었던 2018년의 경우, 경계단계의 범죄 발생률이 가장 높게 측정되는 등 다소 혼재된 결과를 보임
- 이렇듯 젠트리피케이션은 환경 개선과 범죄 감소 등의 긍정적 효과도 가지고 있으나, 지나치게 부정적인 부분이 주목받으면서 도시 활성화 과정에서의 역할이 제한됨

- 상권에서의 젠트리피케이션의 범죄 감소 효과는 코로나19 발생 이후 변화된 모습을 보이며, 특히 감염병 대유행 초기인 2020년에는 그 영향력이 감소하다 2021년에 와서는 완전히 사라지는 결과가 나타남
  - 유동인구 대비 112 범죄 신고 건수의 경우 일부 범종에서 코로나19 발생 이후 젠트리피케이션 단계별 평균값 차이가 유의미하지 않은 것으로 확인됨
    - 코로나19 확산이 가장 심각했던 2021년은 강력범죄를 제외한 대부분의 범종에서 단계별 평균값에 있어 통계적 차이가 없는 것으로 나타나면서 젠트리피케이션의 긍정적 효과가 사라진 모습을 보임
    - 하지만 유의미한 사례 수를 확보하지 못한 위협단계를 제외하면, 여전히 젠트리피케이션이 진행되면 범죄 발생률 평균값이 줄어든 것으로 나타남
  - 면적 대비 범죄 신고 건수를 기준으로 한 분석에서도 코로나19 발생 이후인 2021년 젠트리피케이션 단계별 범죄 발생률 평균값이 이전과 다른 모습을 보이며 젠트리피케이션의 효과가 변화된 것으로 확인됨
  - 젠트리피케이션은 범죄 발생 측면에서 안전한 상권 조성에 도움이 되나, 코로나19와 같은 외부충격으로 인하여 그 효과가 반감될 수 있다는 사실이 드러났으므로 상권 회복 과정에서 이러한 효과를 재창출할 수 있는 방안이 요구됨

### 3) 정책 제언

- 범죄 감소 등 젠트리피케이션의 순기능이 있으나 그동안 젠트리피케이션의 부정적 영향이 부각된 만큼, 효과적인 젠트리피케이션 진행에 대한 고민이 필요함
  - 그동안 정책이나 언론 등의 관심은 과잉 활성화로 인한 거주민이나 영세소상공인의 비자발적 이주나 투어리스트피케이션(Touristification)과 같은 젠트리피케이션의 부정적 결과에 집중됨
    - 하지만 젠트리피케이션은 도시 활성화를 이끌어 더 많은 사회경제적 기회를 창출하고 도시환경을 개선하는 등 여러 긍정적 효과를 가져올 수 있음
  - 서울시 상권을 대상으로 한 젠트리피케이션의 긍정적 효과 중 하나인 범죄 감소가 실증된 만큼, 젠트리피케이션의 부정적 영향을 최소화하면서 지역 성장 동력으로 활용할 수 있는 방안 마련이 요구됨

- 특히 코로나19 발생 이후 대부분의 상권이 급속히 침체되면서 지역 경제 쇠퇴가 우려되므로, 체계적인 젠트리피케이션을 통하여 상권을 재활성화할 수 있도록 정책적으로 다양한 지원을 제공하여야 함

■ 젠트리피케이션이 진행되지 않은 상권 쇠퇴단계에서는 향후 발생할 젠트리피케이션 부작용을 대비하되, 저활성화된 상권을 안정적으로 발전시킬 수 있는 거점시설 공급과 컨설팅, 사회적 합의 도출이 중요함

- 상권이 쇠퇴한 경우, 빈 점포나 관리되지 못한 시설물이 지역의 이미지를 저해할 수 있으므로, 이러한 공간을 정부나 지역 조직이 임대 또는 매입하여 지역 활성화의 거점시설로 활용하는 것이 가능함
- 또한 젠트리피케이션으로 인한 비자발적 이주 대응의 목적으로 조성하던 상생협력상가를 지역 활성화를 위하여 지역 내 청년이나 소상공인에게 저렴하게 임대하거나, 전문가 컨설팅을 정책적으로 지원하여 지역 활성화를 위한 주제가 있는 상권을 조성하는 방안 역시 고려할 수 있음

표 12 상권 쇠퇴에 적용 가능한 정책수단

| 정책 수단            | 주요 내용  |
|------------------|--|
| 젠트리피케이션 관련 조례 수립 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 젠트리피케이션 관련 조례를 제정하여 젠트리피케이션 부작용 대응을 위한 기반 마련</li> <li>• 젠트리피케이션 진단 결과를 토대로 적용이 필요한 관련 정책 항목을 조례에 반영</li> </ul>  |
| 상생협력상가 조성        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공기관에서 주요 상권을 중심으로 상생협력상가로 이용 가능한 빈집 및 빈점포 매입</li> <li>• 제공되는 상생협력상가는 쇠퇴 상권 활성화를 위하여 지역 청년 및 소상공인에게 저렴하게 임대하되, 지속적인 컨설팅을 제공하여 조속한 상권 회복에 기여</li> <li>• 상생협력상가 조성 및 운영 방법에 대해서는 조례에서 구체적으로 제시</li> </ul>   |
| 앵커시설 조성          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 협동조합이나 사회적기업, 마을기업 등 사회적경제조직이 빈집 및 빈 점포 임대 또는 매입을 통하여 저렴한 임대공간 제공</li> <li>• 지역의 사회적경제조직에게 해당 지역 내 부동산 매물에 대한 선매권을 부여하고, 자금 확보를 위해 금융·세제 및 공기업 증개 등 지원</li> <li>• 조성된 앵커시설의 활성화를 위하여 입주 업체에 다양한 컨설팅을 지원</li> </ul>  |
| 주민협의체 구성         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 젠트리피케이션 부작용 및 저활성화 등 지역 문제에 대한 공론화를 진행할 수 있는 주민 중심의 협의체 구성</li> <li>• 협의체 구성 시, 향후 젠트리피케이션 부작용이 발생할 경우, 상권 안정화에 적극적으로 기여하는 내용 합의</li> <li>• 젠트리피케이션 문제에 대하여 지속적인 교육과 의견 수렴 과정 진행</li> <li>• 협의체와 지역 기반의 협동조합이나 사회적기업, 마을기업 등 사회적경제조직과 긴밀히 연계할 수 있는 네트워크 형성</li> </ul> |
| 소상공인 컨설팅         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역 활성화를 목적으로 영세 소상공인 및 청년 창업자를 중심으로 비즈니스 모델 컨설팅, 현장 교육, 역량 강화 교육, 행·재정적 지원 등 제공</li> <li>• 정부 부처에서 제공하는 다양한 창업 및 일자리 창출 지원 사업 등 활용</li> </ul>   |

출처: 국토교통부 2020. 174-175.

- 이와 함께 향후 발생 가능한 젠트리피케이션으로 인한 부작용을 사전에 대응하기 위해서는 조례나 주민협의체 등 법제도적, 조직적 기반을 마련하고, 지속적인 젠트리피케이션 진단을 통하여 변화를 파악하는 것이 필요함
- 젠트리피케이션의 범죄 감소 효과가 검증되었으나, 실제로 젠트리피케이션의 어떠한 부분이 범죄 발생에 영향을 미쳤는지가 확인되지 않았으므로 추가 연구를 통하여 젠트리피케이션의 범죄 감소 영향력을 구체적으로 파악해야 함
  - 젠트리피케이션이 진행되면 다양한 범종에 있어 범죄 발생이 감소하는 것이 서울시 상권을 실증한 결과 확인되었으나, 그 원인은 불분명함
    - 활성화로 인하여 유동인구가 증가하면서 범죄 감시 효과가 발생하여 범죄 은닉이 어려워진 것이 원인일 수 있으며, 활성화로 인한 환경 개선이나 CCTV 등의 감시 시설물에 대한 지원이 범죄 감소를 야기했을 수도 있음
  - 따라서 향후 젠트리피케이션의 범죄 감소 효과가 나타난 지역의 특성을 파악하고, 어떠한 환경이 범죄 감소에 영향을 미쳤는가에 대한 심도 있는 연구가 필요함
  - 젠트리피케이션의 범죄 감소에의 효과에 대한 연구 결과는 공간적 접근을 통한 범죄 예방이라는 범죄예방환경설계(Crime Prevention Through Environmental Design: CPTED, 이하 셉테드)의 실제 적용에 큰 도움이 될 수 있음
    - 셉테드에서는 공간 설계를 통하여 자연스러운 감시와 접근 통제, 이용자의 영역성 강화와 활동의 활성화, 유지 관리를 통하여 범죄를 예방하는 것을 목적으로 함
    - 이 중 자연스러운 감시와 접근 통제, 활동의 활성화는 젠트리피케이션과 밀접한 관련이 있으므로 어떠한 요인으로 인하여 실제로 범죄가 감소하였는가를 파악하게 되면 상권에서 적용 가능한 셉테드 가이드라인 수립의 근거로 활용할 수 있음

**그림 9** 범죄예방환경설계(CPTED) 주요 원리

| 감시<br>(조직적, 기계적, 자연적) | 접근통제<br>(조직적, 기계적, 자연적)     | 공동체 강화<br>(근린교류 활성화) |
|-----------------------|-----------------------------|----------------------|
| 01. 자연감시              | 주변을 잘 볼 수 있고 은폐장소를 최소화시킨 설계 |                      |
| 02. 접근통제              | 외부인과 부적절한 사람의 출입을 통제하는 설계   |                      |
| 03. 영역성 강화            | 공간의 책임의식과 준법의식을 강화시키는 설계    |                      |
| 04. 활동의 활성화           | 자연감시와 연계된 다양한 활동을 유도하는 설계   |                      |
| 05. 유지관리              | 지속적으로 안전한 환경 유지를 위한 계획      |                      |

출처: 서울특별시 2013. 7.

- 또한 상대적으로 범죄 발생 비율이 높은 상권에서의 안전한 환경 구축을 위하여 범죄 발생에 영향을 미치는 환경적 요인을 파악하고, 이를 해결하기 위한 정책 발굴이 요구됨
  - 젠트리피케이션의 긍정적 효과로의 범죄 감소를 도모함과 동시에, 상권에서의 범죄 발생 저감을 위한 방안에 대한 고민이 필요함
  - 기존 연구에서 유흥업소 또는 카페 등의 점포 수나 시설 밀집도, 토지이용계획, 상업시설 연면적, CCTV나 조명과 같은 시설물이 범죄 발생과 상관관계가 있는 것이 확인된 만큼, 물리적 환경계획을 통하여 상권에서의 범죄 발생률을 감소시킬 방안을 마련해야 함
    - 이는 앞서 언급한 셉테드 주요 원리 중 접근통제와 활동의 활성화, 유지관리에 해당하는 부분으로 상권의 공간적, 구성 요소에 따른 범죄 발생 가능성을 예측하여 안정적인 상권 활성화를 도모하는 데 도움이 될 수 있음
  - 특히 젠트리피케이션이 진행된 경우, 범죄가 감소하는 원인에 대한 근거를 찾으면, 사회적 또는 물리적 환경 개선을 통한 범죄 예방을 기대할 수 있음
    - 환경적 특성이 파악되면 범죄 취약지역을 예상하여 사전에 범죄예방책을 도입하거나 범죄 감시활동을 늘리는 방안 등을 통하여 범죄 발생률을 감소시킬 수 있음

# 참고문헌

국토교통부. 2020. 젠트리피케이션 대응수단 마련 및 제도화 방안 연구. 세종: 국토교통부.

김덕준. 2018. 범죄발생에 관한 지역적 요인의 영향력 분석: 음이항 포아송 모형의 활용을 중심으로. 한국정책연구 18권, 2호: 25-44.

김동근·윤영진·안건혁. 2007. 토지이용에 따른 도시범죄에 대한 연구: 개발밀도 및 용도와 도시범죄밀도 간의 상관성을 중심으로. 국토계획 42권, 7호: 155-168.

박효숙·이진희. 2021. 서울 도시재생사업지 젠트리피케이션 진단 및 특성 분석. 워킹페이퍼 WP 21-08. 세종: 국토연구원.

서울특별시. 2013. 범죄예방환경설계(CPTED) 가이드라인. 서울: 서울특별시.

오세연·김학범. 2021. 코로나 19 감염병 유행 시기에 따른 분기별 범죄특성 비교분석. *Journal of the Society of Disaster Information* 17권, 4호: 674-683.

이기수. 2021. 코로나 19 시기 범죄의 변화와 형사정책적 대응. 비교형사법연구 23권, 1호: 167-188.

이성우·조종구. 2006. 공간적, 환경적 요인이 범죄피해에 미치는 영향. 서울도시연구 7권, 2호: 57-76.

이진희. 2019. 서울시 상권분석 시스템을 통한 젠트리피케이션의 정책적 대응. 워킹페이퍼 WP 19-07. 세종: 국토연구원.

이진희. 2021. 코로나19 유행 1년간의 서울시 지역경제 변화와 시사점. 워킹페이퍼 WP 21-12. 세종: 국토연구원.

이진희·임상연·박준순·이왕건. 2018. 도시경제기반형 젠트리피케이션 지표 개발 및 활용방안 연구. 세종: 국토연구원.

임형진·김정림. 2020. 코로나19 가 범죄에 미친 영향-112신고 데이터를 중심으로. 한국경호경비학회지: 233-254.

Atkinson, R. 2004. The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance?. *International Journal of Housing Policy* 4, no.1: 107-131.

Barton, M. S. 2016. Gentrification and violent crime in New York City. *Crime & Delinquency* 62, no.9: 1180-1202.

Boggess, L. N. and Hipp, J. R. 2016. The spatial dimensions of gentrification and the consequences for neighborhood crime. *Justice Quarterly* 33, no.4: 584-613.

Campedelli, G. M., Favarin, S., Aziani, A. and Piquero, A. R. 2020. Disentangling community-level changes in crime trends during the COVID-19 pandemic in Chicago. *Crime Science* 9, no.1: 1-18.

Kreager, D. A., Lyons, C. J. and Hays, Z. R. 2011. Urban revitalization and Seattle crime, 1982-2000. *Social Problems* 58, no.4: 615-639.

Laniyonu, A. 2018. Coffee shops and street stops: Policing practices in gentrifying neighborhoods. *Urban Affairs Review* 54, no.5: 898-930.

Lee, Y. Y. 2010. Gentrification and crime: Identification using the 1994 Northridge earthquake in Los Angeles. *Journal of Urban Affairs* 32, no.5: 549-577.

Mohler, G., Bertozzi, A. L., Carter, J., Short, M. B., Sledge, D., Tita, G. E., Uchida C. D. and Brantingham, P. J. 2020. Impact of social distancing during COVID-19 pandemic on crime in Los Angeles and Indianapolis. *Journal of Criminal Justice* vol.68(101692).

O'Sullivan, A. 2005. Gentrification and crime. *Journal of Urban Economics* 57, no.1: 73-85.

Papachristos, A. V., Smith, C. M., Scherer, M. L. and Fugiero, M. A. 2011. More coffee, less crime? The relationship between gentrification and neighborhood crime rates in Chicago, 1991 to 2005. *City & Community* 10, no.3: 215-240.

Van Wilsem, J., Wittebrood, K. and De Graaf, N. D. 2006. Socioeconomic dynamics of neighborhoods and the risk of crime victimization: A multilevel study of improving, declining, and stable areas in the Netherlands. *Social Problems* 53, no.2: 226-247.

Yang, M., Chen, Z., Zhou, M., Liang, X. and Bai, Z. 2021. The impact of COVID-19 on crime: A spatial temporal analysis in Chicago. *ISPRS International Journal of Geo-Information* 10, no.3: 152.

#### [인터넷 자료]

38

경찰청. <https://www.police.go.kr/www/open/publice/publice0202.jsp> (2022년 6월 15일 검색).

빅카인즈. <https://www.bigkinds.or.kr/> (2022년 6월 28일 검색).

서울시 열린데이터 광장. <https://data.seoul.go.kr/dataList/316/S/2/datasetView.do> (2022년 6월 15일 검색).

서울시 우리마을가게 상권분석서비스. <https://golgompolicy.seoul.go.kr/introduce.do> (2022년 6월 27일 검색).

조선일보, 거리두기 해제 후 112신고 15% 증가... 하루 평균 1만여건. 4월 26일.

[https://biz.chosun.com/topics/topics\\_social/2022/04/26/3P2CUDXNKVCVXHLZX3BW72V4TA/](https://biz.chosun.com/topics/topics_social/2022/04/26/3P2CUDXNKVCVXHLZX3BW72V4TA/)  
(2022년 6월 15일 검색).

#### [내부 및 요청 자료]

경찰대학교(스마트치안 빅데이터 플랫폼 <https://www.bigdata-policing.kr/>). 제공자료.

서울신용보증재단. 제공자료.

국토연구원 Working Paper는 다양한 국토 현안에 대하여 시의성 있고 활용도 높은 대안을 제시할 목적으로 실험정신을 가지고 작성한 짧은 연구물입니다. 투고된 원고는 정해진 절차를 거쳐 발간되며, 외부 연구자의 투고도 가능합니다. 공유하고 싶은 새로운 이론이나 연구방법론, 국토 현안이나 정책에 대한 찬반 논의, 국내외 사례 연구나 비교연구, 창의적 제안 등 국토분야 이론과 정책에 도움이 될 어떠한 연구도 환영합니다.

투고를 원하시는 분은 국토연구원 연구기획·평가팀(044-960-0438, bbmoon@krihs.re.kr)으로 연락주시시오. 채택된 원고에 대해서는 소정의 원고료를 드립니다.

## WP 22-15

### 젠트리피케이션의 범죄 감소 효과

**연 구 진** 이진희, 이동현  
**발 행 일** 2022년 8월 17일  
**발 행 인** 강현수  
**발 행 처** 국토연구원  
**홈페이지** <http://www.krihs.re.kr>

© 2022, 국토연구원

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체가 적용되어 있습니다.

