

일반논문

상업공간의 젠트리피케이션과 지역 상인 공동체에 관한 연구*

Gentrification and Local Communities of Shopkeepers
on Commercial Areas in Seoul

허자연**·정창무***·김상일****

급격한 상업화 이면에서 반복적으로 나타나는 고질적인 문제들에 대해 정부는 지역공동체 상호협력 등을 기조로 정책 대안을 마련 중에 있다. 본 연구는 정책 도구로 활용하고자 하는 상인들의 공동체에 중점을 두어, Arnstein의 ‘주민참여 사다리’를 바탕으로 젠트리피케이션 과정별로 나타나는 상인 공동체의 참여 수준을 고찰했다. 경리단길, 신사동 가로수길, 압구정로데오거리의 상인 공동체를 대상으로 연구한 결과 젠트리피케이션 초기에 형성된 주민자율 단계의 공동체가 활성화 이후 명목적 참여 단계의 공동체로 대체되는 현상을 확인했다. 이미 젠트리피케이션을 겪은 지역에서는 참여 단계가 복합적으로 관찰되었으며(압구정로데오거리), 성숙기에는 명목적 참여 단계를(가로수길), 젠트리피케이션이 진행되는 지역에서는 주민자율 단계와 비참여 단계(경리단길 및 보석길)가 공존하고 있었다. 본 연구결과를 바탕으로 젠트리피케이션의 부작용을 방지하기 위한 정책방안에 동태적으로 변화하는 젠트리피케이션 현상에 착안해서 시기별로 적용 가능한 대안을 보완해야 할 것으로 판단된다. 본 연구결과가 신자유주의적 입장에서 참여형 거버넌스로서의 패러다임 변화를 반영한 상업공간의 젠트리피케이션에 대한 정책대안 도출의 근거가 될 것을 기대해본다.

주요어: 상업 젠트리피케이션, 지역공동체, 주민 참여, 도시재생

* 이 논문은 주저자의 2015년도 박사학위논문 『서울시 상업가로의 변천과정에 관한 연구』의 일부 내용을 수정·보완한 것이다.

** 서울대학교 한국행정연구소 정부경쟁력연구센터 전임연구원(ppororo@snu.ac.kr)

*** 서울대학교 건설환경공학부 교수(plan@snu.ac.kr)

**** 서울연구원 선임연구위원(교신저자, urbnplnr@gmail.com)

1. 서론

자생적 도시재생으로서 낙관적으로만 그려져 오던 젠트리피케이션 현상이 최근 그 부정적 영향들로 회자되고 있다. 외지인이 유입되면서 소음, 쓰레기, 거리흡연, 취객 등이 등장해 주거환경이 악화되고¹⁾ 임대료 상승 등으로 지역상권의 터줏대감이었던 ‘동네가게’들이 몸살을 앓고 있다는 지적이다.²⁾ 이에 정부는 「서울특별시 성동구 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정에 관한 조례」 및 젠트리피케이션을 방지하고자 하는 법안을 내놓고, 「자율상생협약」, 「서울시 젠트리피케이션 종합대책」 등의 정책을 제안하기 시작했다.³⁾ 정부는 임대기간의 연장과 지역공동체의 자율적인 임대료 동결협약에 대해 도시재생사업비 등을 투입하여 이를 보조하겠다는 입장이다. 정책 마련의 주요어는 ‘주민자치’, ‘지역공동체’ 등이다.

그러나 주민공동체에 관한 연구들은 주민 간 네트워크의 필요성을 강조하는 데 머무르고 있으며 공동체 유형이나 역할을 충분히 고찰하지 못하는 상황이다. 정부의 지원제도 및 공동체를 기반으로 한 정책이 시장경제체제에서 효과적으로 작동할지는 미지수이며, 장기적 운용 가능성 측면에서 단기대응책에 그칠 우려도 배제할 수 없다.

본 연구에서는 젠트리피케이션 과정에서 나타나는 자생적 네트워크를 살펴보고 그 특징을 고찰했다. 궁극적으로는 젠트리피케이션의 진행 정도에 따라 지역 상인 공동체의 유형과 역할을 고찰해서 급속하게 진행되는 서울시 상업공간의 젠트리피케이션에 대응하는 정책을 마련하는 데 기초가 되고자 한다.

1) 《SBS CNBC 뉴스》, 2014.11.03,

<http://sbscnbc.sbs.co.kr/read.jsp?pmArticleId=10000698505>.

2) 《노컷뉴스》, 2014.10.26, <http://www.nocutnews.co.kr/news/4108003>.

3) 《한겨레》, 2015.06.29, <http://www.hani.co.kr/arti/society/area/698111.html>.

2. 이론연구

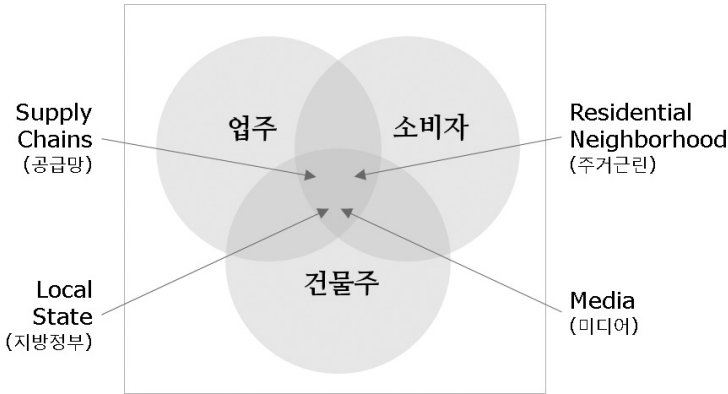
1) 이론적 배경

(1) 젠트리피케이션의 개념과 이론적 흐름

젠트리피케이션은 광범위한 사회변화에 적용되는 총체적 개념이다. 서구에서의 젠트리피케이션에 관한 논의는 1960년대 Glass(1964)에 의해 시작된 이래 오랫동안 지속되어왔다. 젠트리피케이션의 사전적 의미는 기존의 거주민이나 상인이 지불용의가 높은 중산층 거주민 혹은 대자본의 상점으로 대체되는 현상이다. 젠트리피케이션 개념은 이러한 사전적 정의를 바탕으로 주거지역, 상업지역, 지방의 계층적 변화, 신개발(New-build), 자본의 유입 등 경제 및 사회의 변화와 그에 대한 정부 및 예술의 역할 등을 설명하는 데 활용되어 왔다.

젠트리피케이션 연구는 주로 지리학 분야에서 주거시설의 수요와 공급측면의 논쟁을 중심으로 발전해왔다. Smith(1979)는 주거공간의 공급측면에서 저렴한 지대가 유인이 되어 낙후된 도심지역에 개발 자본이 유입된다는 점을 지대격차이론으로 설명했다. 젠트리피케이션을 거주민이 아니라 높은 수익률을 찾아 외부에서 유입된 자본에 의한 재활성화로서 보는 관점이다. 반면, Ley(1986)는 산업구조가 변화함에 따라 여가활동과 소비활동을 선호하는 전문직 및 서비스업 종사자의 입지선택이 도심지역을 재활성화한다고 보았다. 인구감소, 산업구조의 변화, 문화 지향적 소비성향과 소규모 세대 단위가 주거 젠트리피케이션을 촉진했다는 주장이다. 지대격차는 젠트리피케이션의 충분조건일 뿐이며 지대격차를 측정하는 잠재지대와 거래가격의 측정 수준이 일치하지 않는다는 비판(Beuregard, 1986), 젠트리피케이션이 발생하는 조건에서 토지이용의 정의와 지대의 개념이 모호하다는 비판(Clark, 1995) 등으로 수요공급 측면의 논의가 이어지다가 Lees(1994), Hammel(1999) 등에 의해 수요와 공급 모두를 고려하는 절충적 접근과 지역 맥락에 맞는 차별화된 관점의 중요성이

<그림 1> 상업가로의 구조적 생태계



자료: Zukin et al., 2015: 15.

강조되었다.

Zukin(1987)은 미국 뉴욕의 소호지역에서 저렴한 임대료가 예술가들의 유입을 증대시켰음을 보이면서, 공급 및 수요에 대한 논의의 자본 및 문화에 대한 논의로 확장시켰다. 고전적으로 주거공간을 다루던 젠트리피케이션에 대한 논의의 범위가 상업공간으로 확장되었으며, 지리학은 물론 도시계획 및 사회학 분야에서도 젠트리피케이션 논의가 활발해지고 있다.

(2) 상업 젠트리피케이션과 젠트리피케이션의 단계

부동산 시장이 위축되고 도시계획의 기조가 개발주의에서 재생으로 전환되면서, 비자발적 이주에 저항할 수 있는 대안적 전략에 관심이 증대되었다(Shin & Kim, 2015). 최근 국내에서도 상업공간의 젠트리피케이션이 주요 논제로 다루어지기 시작했는데 서구에서 주로 논의되어온 주거 젠트리피케이션과 상업 젠트리피케이션은 상당 부분 차이가 있다.

Zukin et al.(2015: 15~20)는 상업공간의 생태계를 결정하는 주요 이해관계자로서 건물주(Building Owners), 업주(Store Owners), 소비자(Shoppers)를 꼽았고, 지방정부와 미디어, 주거근린, 재화 및 서비스의 공급망을 젠트

리피케이션을 촉발하는 외생적 요소라고 보았다(<그림 1>). 지역공동체가 동일한 지역 정체성과 경제를 공유하는 특정 공간에서 물질적 이해관계를 함께하는 집단이라면 업주, 소비자, 건물주의 조직은 각각의 이해공동체에 해당한다.

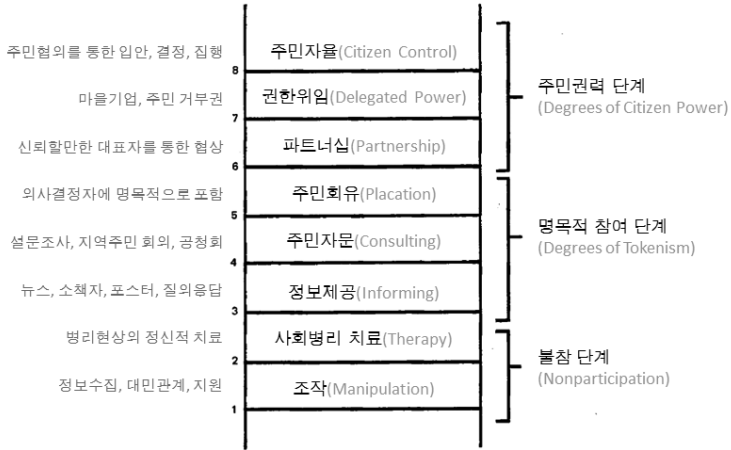
젠트리피케이션의 진행 단계에 대한 논의는 진입계층의 특성변화에 주목해 젠트리피케이션 과정의 역동성을 설명한다. 젠트리피케이션의 단계 구분은 Pattison(1977)의 연구로부터 비롯되었으며, Clay(1979)가 이를 인용해 실증하면서 보편화되었다. Kerstein(1990)에 따르면, 젠트리피케이션 초기 과정에서는 위험을 지각하지 못하는(risk-oblivious) 계층이 진입한다면, 이후 단계에서는 위험하기 쉬운(risk-prone) 계층, 위험회피적인 계층(risk-averse)이 차례로 진입한다. 따라서 이들로 구성되는 공동체의 특성이 젠트리피케이션 단계별로 상이할 것임을 미루어 짐작할 수 있다. Zukin et al.(2015)은 젠트리피케이션의 필연적 과정(Global ABCs of gentrification)으로 낙후지역에 갤러리와 부티크(boutique), 카페가 생기면 어김없이 젠트리피케이션이 일어난다고 주장했다. 이는 상업생태계를 구성하는 이해관계자 중 업주의 관점에서 새로운 업주들의 유입에 초점을 두고, 낙후지역에서 저렴한 임대료를 지불하던 상점이 지불용의가 높은 트렌디한 상점들로 대체되는 현상을 설명한다.

상업 젠트리피케이션은 이해관계가 복합적으로 얽혀 있는 동태적 현상이다. 본 연구에서는 상업공간의 젠트리피케이션을 진입하는 업주 특성이 변화하는 현상에 한정하고, 상인 공동체에 초점을 맞추어 그들의 이해관계와 역할 등의 변화과정을 고찰하고자 한다.

(3) 지역공동체와 주민참여

주민참여의 정의와 구분은 시대나 소속된 학계에 따라 다르다(정세욱, 1998). Arnstein(1969)의 ‘주민참여의 사다리(Ladder of Citizen Participation)’ 개념은 주민참여의 수준(level)을 설명하는 데 가장 일반적으로 사용되고 있다(오성훈·남궁지희, 2011). 주민참여의 사다리는 미국의 도시개발사업, 시

<그림 2> Arnstein의 주민참여 사다리



자료: Ladder of Citizen Participation, Arnstein, 1969.

범도시사업, 빈곤퇴치사업 등의 공공사업과정에서 나타나는 실제 주민 참여 역량을 단계로 나누어 설명하는 이론이다. 젠트리피케이션의 진행 과정에서 진입계층 변화에 따라 지역공동체의 구성원 특성, 참여역량 및 지향하는 목표, 지역 관련해 수행하는 사업의 성과물이 달라질 수 있으므로, 지역공동체의 역량변화를 고찰하는 척도로 주민참여의 사다리를 사용할 수 있다. 도시재생사업에서는 이러한 공동체의 활동을 통한 주민 참여로 이해갈등을 조정하거나 해결하는 것이 가능하다(김두환 외, 2007).

Arnstein은 해당 지역사회의 재생관련 사업(end product)에 관한 의사결정에 주민의 권한이 미치는 정도와 사업의 유형을 기준으로 참여 정도를 구분했다. 주민참여 정도를 크게 불참과 명목적 참여, 주민자율로 대분하고 이를 참여의 여덟 개 단계로 세분한다(<그림 2>).

불참 단계는 정부 주도의 정치적 조작 및 사회병리 치료 단계다. 1) 정치적 조작은 정책지지를 유도하는 여론몰이를 위해 주민을 피상적으로 참여시키는 단계로서, 정보수집, 대민홍보(PR) 및 지원이 이루어진다.

주민들의 실질적 참여보다는 주민이 정책결정에 동의했다는 상징적인 의미가 있다. 2) 사회병리 치료 단계는 주민들의 불만(혹은 병리)을 근원적으로 해결하기보다 교육 등 단기 대응책을 통해 정신적 치료에 무게를 두는 단계다.

명목적 참여 단계는 정보제공, 주민자문, 주민회유를 포함한다. 3) 정보제공은 탑다운 형식의 일방향적 정보흐름을 통해 주민의 권리와 책임, 선택을 알려주는 과정이다. 피드백의 통로가 차단되어 있고 주민이 협상을 할 수 있는 권한을 가지지 못한다. 주로 뉴스, 소책자, 포스터, 질의응답 등이 주요한 정보제공 매체로 쓰인다. 4) 주민자문 단계에서는 주민의 아이디어를 수렴하는 과정을 거치지만 실제로 반영된다고 보장할 수는 없다. 지역주민 회의, 공청회 등이 이루어진다. 5) 주민회유 단계는 정책 및 계획 수립과정에 개입하고자 하는 주민들을 회유하기 위해 지역사회활동기관(community action agency)에 가치 있는 빈민(worthy poor) 대표자를 의사결정자에 명목적으로나마 포함한다. 대표자는 명목적으로만 참여할 뿐, 최종 의사결정은 행정기관에 의해 이루어진다.

지역과 관련된 사업을 결정하는 기관이 형성되는 주민자율 단계는 파트너십, 권한위임, 주민자율 단계로 나뉜다. 6) 파트너십은 협상을 통해 권력의 재분배가 이루어지는 단계로, 정책위원회, 계획위원회 등에서 공공과 주민이 계획과 결정에 따르는 책임을 공유한다. 공공의 지역사업단은 대표성이 있는 주민공동체에 과반수 미만의 위원석을 배정하고 주민대표의 회의참석을 지원하며, 지역공동체 발기인, 계획가, 기술자의 수당을 지급한다. 최종 거부권이 시의회에 있으나 주민공동체가 시의회와 협상할 만큼 충분히 강력한 단계다. 7) 권한위임 단계에서는 대다수가 주민으로 구성된 대표단이 존재한다. 주택 및 도시개발국에서 계획보조금을 지원받아 마을기업과 하도급 계약을 맺는 형태로 운영된다. 주민공동체와 공공이 합의하지 못할 경우 주민이 거부권을 가진다. 8) 주민자율 단계에서는 주민협의를 통해 정책이 입안·결정·집행된다. 주민은 정책결정 및 관리에서 완벽한 책임과 권한을 부여받는다.

Arnstein의 주민참여 사다리에 의하면 최종의사결정권자, 조직의 형태, 구성원의 대표성, 자금운동, 사업형태 등의 지표로 참여 단계를 구분할 수 있으며 본 연구에서는 이를 젠트리피케이션 단계에 적용해 상인공동체의 특성을 해석하고자 한다.

2) 상업 젠트리피케이션과 공동체에 관한 국내 선행연구

상업 젠트리피케이션에 대한 국내 연구는 문화주도적 도시재생의 입장에서 지역사회변화를 해석한 연구가 대부분이어서, ‘젠트리피케이션’이라는 단어가 의미하는 계층적 변화를 규명한 연구는 찾아보기 어렵다. 선행연구에서 상업공간의 ‘젠트리피케이션’은 대개 ‘가로활성화’나 ‘상업화’를 나타내는 용어로 사용된다(허자연, 2015). 몇몇 지역공동체에 주목한 연구는 문화예술 네트워크를 주로 가로활성화의 원인으로 보고 그 특징을 분석했다.

박규아(2014)는 창신동의 ‘문화예술공동체 ○○○간’, ‘창신동라디오덤’, ‘해송지역아동센터’, ‘뫼든지도서관’ 등의 지역활동가 단체들을 중심으로 주민들이 연대의식을 형성하고, 지역사회의 문제점에 대한 해결 방안을 모색한다고 설명했다. 창신동의 사례는 지역활동가 등 제3자의 개입을 활용한 재생정책으로, 이해관계가 직접적인 주민의 참여라고 생각하기에는 어려움이 있다.

박수현(2013)은 구도심재생을 기존의 지역특성에 기초해 해당지역을 문화공간으로 바꾸는 작업으로 정의했다. 재생사업이 야기하는 젠트리피케이션의 부작용으로 문화예술시장이 구축(驅逐)되는 문제점을 지적했고, 이를 방지하기 위해 1) 예술인의 상생을 위한 자발적인 공동체 형성 및 협동조합 구성, 2) 관련 프로그램의 계획과 상인들과의 연계, 3) 인근 지역과의 연계성 강화를 강조했다. 그러나 공동체의 역할과 주민들의 참여형태에 관한 고찰이 다소 부족하다는 아쉬움이 있다.

이승훈 외(2013)는 문래창작촌의 창작클러스터를 사례로 창작클러스터

가 각종 도시재생 효과를 수반함을 보였으며, 창작클러스터를 조성해서 운영할 때 입주예술가들의 네트워크를 활성화할 필요가 있다고 강조했다. 이는 예술가에 한정하여 수행한 연구이므로 일반적 상업가로에 적용이 어렵고, 네트워크 수준과 상업환경의 관련성을 규명하지 못했다.

홍경구(2013)는 가로활성화사업에서 주민참여가 거주자의 참여집단별 만족도 및 사업성과에 미치는 영향을 살펴보았는데, 주민들이 자발적으로 가로활성화를 주도하는 형태일 때 그 성과나 만족도에 긍정적인 영향을 미친다고 밝혔다. 그의 연구는 한 사업지 내에서의 그룹을 비교하는 방법을 채택한 연구이므로 다른 지역에 적용하는 데 한계가 있다.

상권활성화에 관해서는 문화예술, 창조계급 등의 관점에서의 연구 및 주민참여와 만족도에 관한 연구는 존재하나 자생적인 지역공동체와 주민참여에 관한 연구는 미진한 실정이다. 본 연구에서는 도시재생사업에서 젠트리피케이션의 부작용을 최소화하는 도구로 활용할 수 있는 상인 공동체를 상업 젠트리피케이션의 단계별로 고찰하고 그 특징과 지역사업에의 참여 정도를 살펴보고자 한다.

3. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

젠트리피케이션의 진행과정에서 업주 공동체의 특성변화를 살펴보기 위해서는 특정 지역을 장기간 관찰·조사해서 시점별 특성을 비교하는 방법이 바람직하다. 젠트리피케이션이 이미 진행된 지역은 과거자료를 구하기 어려워 연구대상에서 제외되기 쉽다. 본 연구에서는 젠트리피케이션이 기존에 발생한 지역, 발생하고 있는 지역, 발생이 예상되는 지역을 복수의 연구대상지로 선정해서 시계열적 변화를 유추하고자 했다.

연구대상지로는 젠트리피케이션과 관련해 미디어에서 언급된 지역 중

정부정책이 개입한 사례가 있는 지역을 선정했다.⁴⁾ 경리단길은 최근 젠트리피케이션이 발생한 지역으로 2015년 6월 서울시가 ‘보행환경개선사업지역’으로 지정해서 보도블럭 교체 등의 사업을 진행했으며, 가로수길은 2000년대 후반부터 젠트리피케이션이 발생한 지역으로 서울시가 ‘산업 및 특정개발진흥지구’로 선정해 패션디자인과 관광을 연계한 선도지구 사업을 추진했다. 압구정로테오거리는 1990년대 초반 부상한 상권으로, 2009년 강남구청이 ‘압구정로테오 젊음의 거리 조성사업’을 추진한 바 있다. ‘경리단길’, ‘신사동 가로수길’, ‘압구정 로테오’를 키워드로 하는 신문 기사를 검색한 결과, 압구정 로테오거리를 언급한 기사는 1990년도부터 수가 늘기 시작해 현재까지 증가세가 지속되고 있다. 가로수길은 2004년까지 거의 존재하지 않다가 2005년 이후 급격히 증가했다. 압구정로테오거리의 기사 수가 적은 이유는 이 지역이 활성화된 시점이 인터넷 매체가 충분히 발달하기 전이었기 때문이라고 추측된다. 세 지역의 기사 수는 분산분석 결과 5% 유의수준에서 유의하게 차이가 나는 것으로 나타나 세 지역이 상업화된 시기의 차이가 유의한 것으로 판단된다.⁵⁾

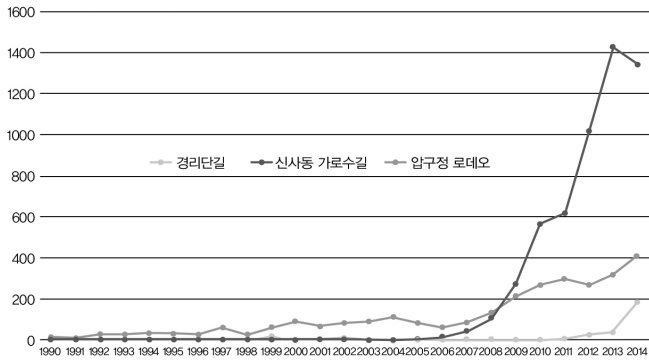
본 연구에서는 젠트리피케이션 발생단계를 경리단길, 성숙기를 가로수길, 완숙기를 압구정로테오거리로 분류하고 젠트리피케이션 진행도에 따른 지역공동체의 특징을 고찰하고자 한다. 본 연구에서는 상업공간 젠트리피케이션의 주요 이해당사자인 건물주, 업주, 소비자 중 상업공간의 형성과 변화를 주도하는 업주의 공동체에 초점을 맞추고자 한다.

4) 현재 젠트리피케이션 현상이 발생한 지역을 선별할 수 있는 지표가 연구되어 있지 않은 상황이다. 따라서 선행연구 및 서울시의 젠트리피케이션 종합대책 등에서 대상지를 선정한 기준인 미디어 노출빈도를 젠트리피케이션 발생의 판단지표로 하고, 명소상권 여부를 파악하기 위해 정부정책의 개입여부를 연구대상지 선정기준으로 삼았다.

5)

변동의 요인	제곱합	자유도	제곱 평균	F 비	P-값	F 기각치
처리	524701.5	2	262350.8	3.908273	0.024469	3.123907
잔차	4833146	72	67127.03			
계	5357848	74				

<그림 3> 경리단길, 신사동 가로수길, 압구정 로테오 기사 수



자료: 언론진흥재단 검색 결과.

2) 연구의 방법

본 연구에서 상인공동체의 유형과 특성을 고찰하기 위해 채택한 방법은 1) 각 지역별 상인 공동체 구성원 및 조직장 인터뷰, 2) 신문기사 및 관련 웹페이지 검토 등의 문헌조사이다. 상업환경 변화에 민감한 업주들을 직접 방문해서 면담하기에는 어려움이 있어, 모집단을 파악하기 어려울 때 사용되는 비확률적 샘플링 방법인 눈덩이표집(snowball sampling) 방법으로 면접대상자를 선정했다.

먼저 해당 구청장의 정당사무실을 방문해서 지역 전문가들을 인터뷰하고, 이들을 통해 해당 지역을 개괄하고, 장소성 변화, 중점 사업 등을 조사했으며, 해당 지역의 상인공동체를 소개받았다. 다음으로 조직장을 인터뷰하고 공동체의 회원들과 지역에 거주하거나 활동하는 지인을 소개받았다. 인터뷰는 해당 조직의 사무실, 인근의 커피전문점, 업주가 운영하는 업장 등 다양한 장소에서 이루어졌으며, 주로 1시간 이상의 심층 인터뷰로 진행되었다. 인터뷰 일정과 대상자는 <표 1>과 같다.

< 표 1 > 면접조사 일정

구분	인터뷰 일자	면담자(업주의 경우 상호로 기입)
경리단길	2014년 2월 26, 3월 12일, 3월 21일, 3월 22일, 6월 25일 2015년 7월 28일	용산구 국회의원 보좌관, 이태원2동 상가번영회 총무 및 회장, V커피전문점, P의류상점, D멕시코 음식점, S미용실, H디자인사무소 등 다수
가로수길	2014년 2월 28일, 3월 4일, 3월 22일, 7월 8일	강남구 국회의원 보좌관, 이노버코리아 대표, H디자인샵, A인테리어
압구정 로데오거리	2014년 2월 28일, 3월 3일, 7월 18일	사단법인압구정로데오 이사장, C주얼리

4. 지역별 상인 공동체의 성격

1) 경리단길: 불참 단계

경리단길은 서쪽으로는 미군부대, 동북쪽으로는 남산으로 둘러싸인 고립된 단독주거 밀집지역이다. 경리단길의 상권은 과거의 남산 외인아파트, 하얏트호텔 숙박객 등을 고객층으로 하는 고급 상점가와, 이태원동에 거주하거나 외국공관을 방문하는 외국인을 고객으로 하는 배타적인 상권이 혼재해왔다. 2010년경 이태원 상권이 확장되면서 점차 외지인을 대상으로 하는 상점가로 변모하기 시작했다.

기존 이태원2동의 상가번영회는 총 83명의 상인으로 구성되어 있다(2014년 1월 기준). T커피전문점을 제외한 82명의 상점은 지물포, 주차장, 백반집, 전파사 등 전형적인 동네상권을 구성해왔다.⁶⁾ 해당지역에서 장기간 영업을 해왔기 때문에 이들 고객 대부분은 단골손님이다. 따라서 홍보나 연합활동, 유동인구의 증가가 매출에는 영향을 주지 않는 편이다. 상가번영회는 외지인들을 고객으로 하는 점포가 늘어나는 경리단길의 변화에 대해 수동적인 태도를 보였다.

6) 이태원2동 상가번영회 회비 납입 현황자료 참고.

뭐 하는 것이 없어요. 그냥 한 번씩 만나서 밥 먹고 무대책으로 그냥 있는 거죠. 대안이 없어요. (상가번영회 총무, 쌀집 운영, 48세 남, 임차인, 18년 거주)

이태원2동 상가번영회의 회원 모집은 번영회의 총무나 회장이 새로 개점한 상점주를 접촉하는 형식으로 이루어진다. 상가번영회 총무는 “새로운 세입자들은 젊은 층 혹은 외국인이기 때문에 (기존 상점들의 업주와 성격이 달라) 상가번영회에 무관심하고 교류가 없다”라고 언급했다. 상권 변화에 따라 회원들이 떠나는 상황에 대해 상가번영회는 무력한 편이고, 상가번영회의 활동은 회식 등 친목도모에 국한되어 있다. 경리단길은 젠트리피케이션 초기에 진입해서, 블로그나 소셜네트워크를 통해 유명한 D음식점과 V커피전문점 업주는 기존 상가번영회를 알고는 있으나 동참할 의사는 없다고 밝혔다. 상가번영회 활동이 자신의 영업활동에 별로 이로울 것이 없다는 입장이었다.

상권 변화에 대한 태도는 수용적인 입장이 많았다. M세탁소 운영자(60대 중반, 여, 12년 거주)는 노인요양사자격증을 취득해 귀향하겠다고 밝혔다. D철물점 운영자(65세, 남, 34년 거주)는 폐업과 동시에 은퇴할 계획이라고 말했다. H가구점 운영자의 아들(33세, 남, 아버지가 35년간 가구점 운영)은 상권이 변화함에 따라 업종을 주점으로 변경해 운영하려고 준비하고 있었다. 건물주인 업주들(N음식점, D노래방 운영자 등) 역시 상권의 변화에 대응하기보다는 관조적인 태도를 보이고 있었다.

기존에 있던 사람들은 빨리 손을 털고 나가야돼. 그런데 여기서만 살던 사람이 다른 데 가서 생소하고 뭘 못해요. 그런데 이 사람들은 미련을 못 버려. 끝까지 버티다가 쫓겨나는 거야. (상가번영회 회장, D노래방 운영, 59세 남, 건물주, 28년 거주)

건물주인 상가번영회 회장은 젠트리피케이션 때문에 임대료가 급등하

거나 상업환경이 변화하는 것은 준법하고 불가항력적인 현상이며, 기존 임차인은 최대한의 권리금을 받고 퇴거하는 것이 현명하다는 입장이었다. 이태원 2동의 상가변영회는 정기적인 모임을 지속하기는 했으나, 정보를 공유하고 대책을 논의하는 수준에 머무르고 있었다. 이는 Arnstein의 사다리 개념에서 정보수집을 아젠다로 하는 불참 단계의 참여형태와 유사하다.

2) 보석길: 주민자율 단계

경리단길 이면도로 중 하나인 회나무로 13가는 ‘보석길’이라는 이름으로 불린다. 매스컴을 통해 알려진 업주인 J씨와 그 지인들이 모여 보석길을 형성하고 있다. 특정한 인맥으로 형성된 공동체는 보석길에 상점을 여는 새로운 업주들과 교류하면서 네트워크를 확장하고 있다. 보석길은 주택가의 중심에 위치해 있어 상점들은 기존 다가구 주택의 1층을 개조해서 창업한 점포가 대부분이다.

디저트 전문점의 업주(33세, 여, 2013년 진입)는 J씨(30세, 남, 2009년 진입⁷⁾의 소개로 친구와 함께 창업했다. 2015년에 진입한 H디자인사무소 업주(34세, 남, 2015년 진입)는 경리단길 초입에 먼저 진입한 H핫도그전문점 업주와 J씨의 추천으로 신사동 가로수길에서 보석길의 한 사잇길로 사무실 및 상점을 이전했다. 가로수길, 이태원 등 활성화된 다른 상권에 비해 상대적으로 임대료가 저렴하고 유동인구가 표적계층이라는 점이 진입 이유다. 이들은 서로의 상점을 소비자로서 방문하는 등 자연스럽게 교류하고 있다.

보석길 상인들은 상권을 활성화하기 위해 연 2회 ‘보석시장’이라는 베틀시장을 개최하고 있다. 이들은 보석길의 21개 상점들의 위치와 연락처 및 영업시간, 특징을 소개한 책자를 발간해 배포하기도 했다.

7) 《패션비즈》, 2014.04.09, <http://www.fashionbiz.co.kr/PE/main.asp?amp;cate=2&idx=139397>.

보석길 상점들은 골목을 점거한 행사 개최, 주점 유입, 주차문제 등으로 거주민과 마찰을 빚어 비난을 사기도 했다. 이들은 벼룩시장의 수익금으로 해당 골목의 쓰레기통을 제작하는 등 지역주민과 상생하기 위한 대안을 자체적으로 마련 중이다.⁸⁾ 보석길의 공동체는 상점 운영자들의 모임이기 때문에 공동체의 활동이나 영업에 거주민의 의견을 적극적으로 반영하는 데 한계가 있으나, 벼룩시장, 시식이벤트 등의 상품과 서비스를 제공하고 있다. 소속 상점이 각출해 사업을 수행하고 있기 때문에 자금원과 사업 집행 사이에 다른 의사결정자는 개입하지 않는다. 보석길 상인들의 사업에 대한 참여도는 Arnstein의 주민참여 사다리의 단계 중 주민자율 단계로 간주할 수 있다.

3) 가로수길: 명목적 참여 단계

신사동 가로수길은 1990년대까지 재래시장이 위치해 있던 지역으로, 1982년 예화랑이 인사동에서 신사동으로 이전하면서 상업화가 시작되었다(이양희, 2009; 이상훈 외, 2011 등). 예화랑의 이전과 더불어 표구점, 미술품 상점과 골동품 상점이 생겨났으며, 1980년대에는 인테리어 상점들이 입지했다. 1989년 에스모드, 1991년 서울모드패션전문학교가 개관하면서 젊은 디자이너들이 집적했고(이상훈 외, 2011), 가로수길이 활성화된 2008년부터는 ‘헬로 가로수길’이라는 프로젝트 그룹이 가로수길을 배경으로 영화를 제작하고 신문을 발간하기도 했다.⁹⁾

가로수길도 젠트리피케이션 초기에는 유명 인테리어 디자이너 신경옥 씨의 인맥을 중심으로 업주들이 집적하는 양상을 보였다.¹⁰⁾ 상권이 활성화

8) 《매중》, 2014.05, <http://wannabem.co.kr/220008152953>.

9) 프로젝트 신문은 2012년까지 제작되었으며, 영화제는 2013년까지 유치되었다. (<http://blog.naver.com/hellostreet>, <http://www.hellostreet.net>).

10) “블룸 앤 구페와 이곳이 문 열기 열흘 전 옆에 문을 연 스타일리스트 신경옥 씨의 바 19번지는 가로수길이 오늘날의 풍경을 갖기까지 양대 기둥이 된 곳”

화되면서 S커피전문점 등 프랜차이즈들이 차례로 입점하자 기존의 공동체는 와해되었으며, 현재 가로수길의 상인공동체는 존재하지 않는 것으로 파악되었다. A인테리어(43세, 남, 2010년 진입)나 H디자인샵(34세, 남, 2014년 진입)의 업주들이 상권이 좋고 유동인구가 많아 가로수길을 선택했다고 언급한 것을 미루어볼 때, 가로수길에서 상인공동체가 활동하지 않는 것은 이미 활성화된 지역이므로 공동체 활동의 필요성이 없기 때문이라고 유추할 수 있다.

2010년 이후 장소마케팅 업체인 이노버가 가로수길의 지도를 제작하고 지역을 홍보하면서 지역행사를 주도하는 단체로 자리 잡아가고 있다. 이노버는 가로수길에 입지한 업체들의 지원을 받아 매월 변화하는 가로수길의 상점지도와 상권 관련 정보를 제공하는 책자를 발간하고 있다. 이노버는 면세점, 지하철역 등에 책자를 비치해 가로수길을 홍보하고 정부의 보조를 받아 가로수길에서 콘서트, 자전거타기 등의 행사를 기획·개최했다. 2013년에는 가로수길의 ‘외국인 특수 관광 활성화’ 간담회를 개최했고, ‘가로수길 마지막날 뮤직 페스티벌’, ‘더 그레이트 페스티벌’ 등 가로수길의 이벤트를 계획하고 진행하고 있다.

사실상 이노버가 상인공동체는 아니지만, 지역 업주들의 네트워크를 강화하고 지역을 홍보하며 지역행사를 주최하는 등 상인공동체의 역할을 대행하고 있다. 지역 사안에 대한 공청회를 개최해 업주들의 참여를 증대시키고, 강남구 등의 정부기관과 꾸준히 접촉하면서 지역축제를 주도하고 가로수길의 활성화에 앞장서고 있다.¹¹⁾ 그러나 직접적인 이해관계자가 아니라 제3의 업체라는 특징 때문에 지역 주민이나 업주들을 참여시키는 데 한계가 있음은 분명하다. 지역 상인들이 최종 사업에 참여하는

다. 신경옥 씨는 블룸 앤 구떼뿐 아니라 사이의 엄마인 김영희 씨가 이곳에 문을 연 식당 ‘코지’ ‘콰이 19’ ‘모던 밥상’ 등을 꾸미면서 가로수길의 색깔을 내는 데 큰 구실을 했다”(《한겨레》, 2008.06.11, http://www.hani.co.kr/arti/specialsection/esc_section/292778.html).

11) 강남구 국회의원 보좌관 인터뷰.

형태가 간담회 참석, 소책자 제작 협조에 그치고 있어, Arnstein의 주민참여 단계 중 명목적 참여 단계(정보 제공~주민 자문)로 분류할 수 있다.

4) 압구정로테오거리: 사회병리 치료 및 주민자문

압구정로테오거리는 강남 개발에 의해 신흥주택가로 등장했다가 이후 상업지역으로 변화한 곳이다(윤형호·인규리, 2012). 1979년 한양쇼펍센터 영동점(현 갤러리아백화점)과 1985년 현대백화점의 개점으로 형성된 초기 상권이(강남구 향토문화전사대전, 1988년 맥도널드 1호점이 개장하면서 젊은 유동인구 위주의 상권으로 변화했다. 1990년대에는 오렌지족 등 유학생들의 서구적 소비취향에 맞춰 상권이 변모했다가,¹²⁾ 2000년대 중반 이후 인근의 가로수길이 활성화된 시기와 맞물려 유동인구가 감소했다. 2010년에는 상가 임대료가 30%가량 낮아지고 권리금이 사라졌으며 공실이 등장했다.

압구정로테오거리에서도 2000년대에는 상인연합회, 지역건물 소유주, 주민연합체가 활동했으나(김소연, 2009), 2015년 현재 활동하는 상인들의 공동체는 없다. 최근 상권침체로 공실이 늘어나고 임대료가 감소하는 것을 우려하기 시작한 건물주들이 사단법인 형태로 공동체를 형성해서 대응하기 시작했다. 이들은 몇 십 년간 해당 지역에 부동산을 소유해온 사람들로서 기존 압구정로테오거리가 지녔던 고급상권의 이미지를 고수하고자 한다.

(사)압구정로테오는 2010년 발족해 디자인거리조성사업이나 국외 관광객 인프라 구축사업 등의 상업 환경을 개선하는 데 직접적으로 나서고 있으며, 온·오프라인 매체를 통해 지역홍보사업을 수행하고 있다. 주요 사업으로는 디자인 거리 조성사업, 지역 홍보 사업, 국외 관광객 인프라 구축사업이 있으며, 공공시설물 및 조형물 설치를 통해 지역주민, 관광

12) 《경향신문》, 1992.02.23, “‘다국적 패션’ 무분별 흥내”.

객에게 체험의 장을 제공하고자 하는 사업, 지역경제 활성화를 위해 온오프라인 매체에 마케팅하는 사업, 여행사 연계상품 개발, 한류 콘텐츠 구축 사업 등의 세부사업을 진행 중이다. 콘텐츠 제작을 통해 한류지역의 이미지로 지역상권 홍보를 시도하고 있으며, 지역 베희시장을 아트마켓, 패션마켓(ARFM: 압구정로테오 패션마켓)으로 차별화해서 개최했다. 압구정로테오거리의 입구에 강남구와 매칭펀드 형식으로 ‘I Love You’라는 상징조형물을 제작·설치하기도 했다.¹³⁾

우리가 하는 축제의 목적 중 하나는 압구정로테오를 알리는 것입니다. 압구정로테오에서는 그래도 뭔가 축제나 행사들을 한다고 하는 공간으로 알려지기를 바랐고, 사실 이대로라면 압구정로테오가 사람들의 머릿속에 서 잊혀질지도 모른다는 절박함에서 시작되었다고도 볼 수 있습니다.¹⁴⁾

(사)압구정로테오는 압구정로테오거리의 상권을 쇄신하기 위해 노력하고 있다. 그러나 압구정로테오거리의 전체 1,535개의 지역 사업체(2010년 기준, 윤형호·인규리, 2012) 중 21개의 상가만이 회원사로 등록되어 있으며, 주요 활동가가 상점을 운영하는 업주가 아닌 건물주라는 특징 때문에 활동 영역에 한계가 있다. 압구정로테오거리의 C주얼리의 직원(35세, 여)과의 인터뷰에 의하면, 건물주들과 업주들의 이익상충과 높은 임대료에 대한 업주들의 반감으로 (사)압구정로테오에 업주들의 참여가 저조한 것으로 파악되었다.

압구정로테오거리의 공동체는 지역상권의 침체를 극복하기 위해 관의 지원을 받아 상권활성화 사업을 수행하는 형태의 주민자율 참여 단계에 해당한다. 그러나 본 연구의 상인들의 참여에 중점을 둔 개념이므로, 상

13) 《아시아경제》, 2013.10.02, <http://www.asiae.co.kr/news/view.htm?idxno=2013100208042910238>.

14) 《SBS CNBC》, 2014.04.25, <http://sbscnbc.sbs.co.kr/read.jsp?pmArticleId=10000651342>.

인들의 직접적인 참여를 발견하기 어렵고, 공동체의 대표가 상인이 아닌 건물주이며, 업주 개개인에게 의사결정권이 주어지지 않는다는 점을 감안할 때, 압구정로데오거리의 상인공동체 활동은 상권 침체에 대한 사회병리(pathology) 치료 및 주민회유 형태의 참여 단계가 복합적이라고 보는 것이 옳다.

5) 소결

상권형성기에는 상권홍보와 고유한 상업환경 조성을 위해 업주들이 적극적으로 참여하는 양상을 보였고, 활성화 이후에는 지역의 상업환경 형성을 주도하는 상인공동체가 업주가 아닌 제3의 업체나 건물주에 의해 주도되는 양상을 보였다. 젠트리피케이션 결과로 공동체 구성원이 변화함에 따라 재원조달 및 운용주체, 공동체가 추구하는 목표, 공동체가 활동하는 지역적 범위 등이 다르게 나타났다. 상권 활성화 초기에는 건물주와 업주가 이익을 같이하기 때문에 이해당사자 간에 반목할 여지가 없다. 그러나 활성화 이후에는 상권 활성화라는 공적 영역과 건물주 혹은 제3의 주체의 사적 이익이 결합되면서 더 광범위한 이해관계가 형성되었다. 친목 등의 기존 지역공동체의 목표가 젠트리피케이션의 진행에 따라 상권 활성화, 관광명소화로 변모한다. 점차적으로 상권이 활성화되면서 상인공동체의 목표는 더 많은 유동인구를 유입시키려고 하는 방향으로 바뀌었으며, 지역상권을 위해 노력할 유인을 잃은 업주들의 자조적 참여는 저조해졌다. 활성화 과정에서 기존의 공동체는 축소되거나 자연적으로 소멸되는 양상을 보였다. 젠트리피케이션이 진행되면서 공동체의 활동범위가 특정가로에서 지역단위로 확장되었고, 참여하는 상인 수는 크게 늘었으나, 정작 상인의 이해를 대변하는 공동체의 대표성은 떨어지는 경향을 보이기도 했다(<표 3> 참조).

<표 3> 사례지역 상인 공동체의 특징 및 참여 단계

젠트리피케이션 단계	발생 이전	발생 단계	성숙기	완숙기
연구 대상	이태원 2동 상가연합회	보석길	이노버	(사)압구정로테오
해당지역	경리단길	경리단길 이면도로	가로수길	압구정로테오거리
도입시기	미상	2013~2014 가량	2010	2010
운영형태	친목단체	친목단체	민간 사업체	사단법인
주요 이해 당사자	거주민 및 근린상점의 업주	창업한 업주 (창업 3년 이내)	제3의 법인, 가맹점 등	지역 건물주 및 가맹점 등
참여회원 규모	83개 상가 (2014년 1월 기준)	20여 개 상점	다수(변동)	21개 상점 및 건물주 등
최종 사업 및 참여형태	상인들의 친목모임	벼룩시장, 지역이벤트, 홍보책자 발간 등이 상인들에 의해 결정되고 수행됨	간담회, 책자발간, 다양한 기관과 협업하는 이벤트 등 이노버가 주체가 되고 상인들이 협조	상징조형물 설치, 한류컨텐츠 협찬, 아트마켓 등 (사)압구정로테오가 주체가 되고 상인 협조
재원조달	매일 소정의 회비	각 업체들의 자발적 지원	광고 게재를 위한 지원	지역 정부와 매칭 펀드
공동체 목표	친목도모, 정보공유	상권활성화	외국인 대상 관광명소화	침체된 상권 재활성화(국내외 방문자 대상)
지역적 범위	경리단길 주가로 및 용산제1재래시장	보석길 (회나무길)	가로수길, 세로수길 등 지역 일대	압구정로테오거리 등 지역 일대
참여 단계	불참	주민자율	명목적 참여	복합형

5. 정책 개입을 위한 제언

성수동, 해방촌, 우사단길 등 이미 여러 지역에서 상업 젠트리피케이션이 발생될 것으로 예상되고 있다.¹⁵⁾ 이에 지난 2015년 9월 성동구는 『서울특별시 성동구 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정에

관한 조례」을 제정하여 공포했다. 2015년 11월 23일 서울시는 젠트리피케이션 종합대책을 발표하고 성동구의 조례를 벤치마킹해서 「젠트리피케이션 특별법」 제정을 건의했으며, 부산시는 2015년 12월 18일 젠트리피케이션 방지 종합대책 수립계획을 밝혔다. 젠트리피케이션의 부작용을 방지하고자 하는 대책들에 대해 본 연구의 결과를 바탕으로 다음의 세 가지 관점에서 시사점을 제공할 수 있다.

첫째로 본 연구에서 살펴본 젠트리피케이션 진행 단계에 따라 변모하는 지역공동체의 특성과 참여 정도의 차이는 정책개입 시점에 따라 상이한 정책이 제안되어야 함을 시사한다. 젠트리피케이션 현상이 가시화된 지역에서 진입업종 규제, 상생조약 등 사후적인 대안을 활용하고, 젠트리피케이션 예상 지역에서는 도시계획 단계에서 선제적으로 젠트리피케이션의 부작용에 대한 방지책을 함께 수립하는 방안을 고려해야 한다.

둘째, 공동체의 대표성을 확보할 수 있는 절차나 장치를 마련해야 한다. 본 연구에서 살펴본 사례에서도 젠트리피케이션 단계에 따라 상인 네트워크의 주체가 상권활성화 정도에 따라 변화할 수 있음을 발견했다. 정책의 보호대상이 상점을 운영하면서 생계를 꾸려나가는 소상공인이 대부분이라는 점을 고려할 때 금전적 비용과 시간 소요에 대한 부담으로 참여가 저조해질 우려가 있다. 주민참여율이 낮으면, 일부 대표자에 의해 다수의 주민 의견이 왜곡될 우려가 있다. 주민참여를 위한 공동체의 형성이나 협약(MOU)체결 등이 명목적인 참여만을 유도하는 가시적인 정책 부산물로 남지 않으려면 주민협의체의 대표성을 확보하기 위한 섬세한 정책적 접근이 요구된다.

셋째, 지자체들이 제안하는 주민상생협약에서는 주민협의체가 특정 업종의 진입에 대한 허가권을 행사할 수 있도록 권한을 부여하고 있다. 그러나 이 허가권에 대한 책임과 권한의 범위가 분명치 않다. 젠트리피케이션이 진행된 이후 들어온 대기업이나 대형프랜차이즈들이 이전에

15) 《주간동아》, 2015.06.01, <http://weekly.donga.com/List/3/all/11/99389/1>.

상권을 구성하던 업종들과 성격이 다르다면, 젠트리피어에 해당하는 경리단길 및 보석길의 업종들 역시 그 이전 상권을 구성하던 상인연합회의 업종과 매우 다르다. 젠트리피어들의 임차권을 지킬 것인지 기존 동네상점들을 보호할 것인지에 관한 논의도 부족하다. 단순히 임차권 보호만을 강조한다면 지역차원에서 지키고자 하는 가치가 주목받지 못할 공산도 크다. 따라서 공공이 개입하기 전에 지역 주민들이 충분히 논의해서, 지켜야 할 가치와 보존되어야 하는 상점들을 결정하고 지역 주민이 수행해야 하는 책임과 의무 등을 합의하는 노력이 선행되어야 한다.

6. 결론

도시계획에서의 젠트리피케이션은 지방정부의 세수 증대와 낙후된 지역에서의 중산층 유입이라는 자생적 도시재생의 측면에서 긍정적으로 평가된다(Smith, 1979). 그러나 젠트리피케이션 과정에서 수반되는 비자발적 이주와 고유성 상실 등 고질적 문제들에 대한 목소리가 높아지고 있다. 정부는 최근 젠트리피케이션의 부작용을 방지하기 위해 지역상생협약 등 지역공동체를 활용한 해법을 모색하고 있으나 정책적 판단의 근거로 삼을 기초연구가 부족한 상황이다.

이에 본 연구는 경리단길, 가로수길, 압구정로데오거리의 사례를 중심으로 상업 젠트리피케이션의 과정에서 나타나는 지역의 상인공동체를 살펴보고 각각의 특징에 대해 고찰했다. 연구 결과, 해당 상권에서 젠트리피케이션의 정도에 따라 상이한 유형의 공동체가 활동하고 있는 것이 관찰되었다. 젠트리피케이션 이전의 상인공동체는 지역 기반의 친목단체 성격을 띠고 있었다. 젠트리피케이션 초기에 나타나는 공동체가 적극적이고 자조적인 주민통제형 활동을 하고 있는 반면(보석길, 경리단길 이면도로), 젠트리피케이션 발생 이후의 공동체는 기존의 자생적인 상인조직을 대체해서 업주이외의 주체가 공동체를 구성하여 활동하는 양상을

보였다. 가로수길에서는 지도 제작 및 홍보, 간담회 개최 등의 명목적 참여 단계의 활동을 보이는 조직이(이노버코리아), 압구정로데오거리에서는 건물주 및 업주 기반의 사단법인 출현을 통해 관과 협동해 사업을 유치하고 집회를 통해 상인의 의견을 수렴하는 등 복합적 참여 단계를 보이는 공동체[(사)압구정로데오]가 관찰되었다.

주민참여는 소외계층을 위한 기회를 확대하고 행정의 정당성, 민주성과 대응성을 확보하며 지역주민의 협력과 화합을 증진시키고 대의제의 한계점을 보완한다(이재성, 2003). 이에 젠트리피케이션 방지 조례에서는 공동체를 통한 주민참여를 유도하는데, 대상 지역에 대표성 있는 상인공동체가 부재한 경우에는 공공이 직접 주민협의체를 조직할 수밖에 없는 상황이다. 젠트리피케이션 방지 조례가 공염불로 남지 않으려면, 젠트리피케이션 진행 정도에 따라 상이한 지역공동체의 특징을 반영하는 단계별 계획이 섬세하게 이루어져야 한다. 본 연구는 이러한 정책 결정의 근거가 되는 기초연구로서 의의가 있다.

본 연구는 사례지역 선정 및 연구범위의 한정에서 지적을 면하기 어렵다는 점에서 한계가 있다. 향후 연구에서는 풍부한 시계열 자료 확보함으로써 통시적인 변화과정을 분석해야 할 것이다. 더불어 시대적 흐름에 따른 젠트리피케이션 발생 양상의 시계열적 변화에 관한 연구도 수행되어야 할 것이다.

젠트리피케이션의 부작용에 대응하기 위해서는 단기간에 문제를 해결하려는 성급한 욕심보다는 시행착오를 통해 점진적으로 해결방안을 모색하고 지속가능한 지역공동체를 구성해서, 지역 상인들이 자발적이고 지속적으로 지역사업에 참여하는 풍토를 정착시키기 위한 방안이 필요하다. 정책 마련을 위한 기초연구들이 수행되지 않은 상황에서 상업 젠트리피케이션의 부작용을 방지하기 위한 대책을 마련하는 데만 급급한 것은 아닌지 다시 한 번 생각해볼 필요가 있다.

원고접수일: 2015년 8월 27일

1차심사완료일: 2015년 9월 9일

1차수정완료일: 2016년 1월 8일

2차심사완료일: 2016년 1월 26일

게재확정일: 2016년 1월 27일

최종원고접수일: 2016년 2월 6일

❖ Abstract

Gentrification and Local Communities of Shopkeepers
on Commercial Areas in Seoul

Ja Yun Heo·Chang Mu Jung·Sangil Kim

Recently, the commercial gentrification in Seoul raises structural and endemic problems such as drastic rent raising, worsening living conditions and displacement of native residents and mom-and-pop stores. So, local governments begin to suggest countermeasures against side-effects of commercial gentrification, and the keywords of these suggested political solutions are ‘local communities’ and ‘citizen participation’. This study explores and compares the characteristics of four different shop-owner communities, in the areas at different stages of gentrification, in terms of ‘the ladder of participation’ by Arnstein.

Through in-depth interviews with leaders and members of each shop-owner community, this study finds out that the shop-owner communities show different citizen participation level depending on gentrification stages. In the early stages, the shop owners voluntarily gather and actively work together to host self-sponsoring events and publish their own booklet, showing higher level of participation, degrees of citizen power. At gentrified area, the shop owners gradually become passive and the local communities are substituted by the communities of building owners’ or a local place marketing enterprise, showing participation degrees of tokenism or non-participation. This result could be the criteria of political approaches at different gentrification stages.

This study offers insights to solve the endemic problems accompanied by gentrification and establishes the academic basis of political decisions for commercial areas as authentic urban fruitful amenities.

Keywords: commercial gentrification, local communities, citizen participation, urban regeneration

참고문헌

- 김두환 외. 2007. 「일반 논문: 도시개발과정에서 주민참여를 통한 이해갈등조정」. 《시민사회와 NGO》 5(1), 241~269쪽.
- 김소연. 2009. 「강남구 청담·압구정 패션특구 형성 요인에 관한 연구」. 서울시립대학교 대학원 석사학위논문.
- 김찬호. 2000. 「일본의 도시화 과정에서 마을만들기의 전개와 주민 참여」. 《도시행정학보》 13(1), 95~115쪽.
- 박규아. 2014. 「도시재생에서 문화예술 지역공동체 역할에 관한 연구-창신동 사례를 중심으로」. 홍익대학교 경영대학원 석사학위논문.
- 박수현. 2013. 「문화예술프로그램을 통한 구도심재생 활성화에 관한 연구」. 광주교육대학교 교육대학원 석사학위논문.
- 신중진·정지혜. 2013. 「지역공동체 회복을 위한 마을만들기의 역할과 과제-수원화성과 행궁동 사람들의 도전을 중심으로」. 《정신문화연구》 36(4), 59~96쪽.
- 오성훈·남궁지희. 2011. 『보행도시: 좋은 보행환경의 12가지 조건』. 도시건축공간연구소.
- 윤형호·인규리. 2012. 『서울시 사업진흥지구(BID) 적용방안에 관한 연구』. 서울시정개발연구원.
- 이상훈·신근창·양승우. 2011. 「상업가로로서 신사동 가로수길의 형성과정 및 활성화 요인 연구」. 《한국도시설계학회지》, 12(6), 77~88쪽.
- 이승훈·김희철·안건희. 2013. 「창작클러스터 내 네트워크 수준과 그 영향요인에 관한 연구」. 《한국도시설계학회지》 14(3), 29~44쪽.
- 이양희. 2009. 「신사동 ‘가로수길’의 장소성에 관한 연구」. 서울대학교 환경대학원 석사학위논문.
- 이재성. 2003. 「지방자치단체의 온라인 주민참여에 관한 시론적 연구」. 《한국지역정보학회지》, 6(2), 127~155쪽.
- 정세욱. 1998. 『지방행정학』. 법문사.
- 허자연. 2015. 「서울시 상업가로의 변천과정에 관한 연구」. 서울대학교 대학원 박사학위논문.
- 허자연 외. 2015. 「상업공간의 쉼트리피케이션 과정 및 사업자 변화에 관한 연구: 경리단길 사례」. 《서울도시연구》 16(2), 19~33쪽.
- 홍경구. 2013. 「가로활성화사업에서 거주자의 참여집단별 만족도 및 사업성공에 미치는 영향」. 《한국도시설계학회지》 14(3), 85~98쪽.
- Arnstein, S. R. 1969. "A ladder of citizen participation." *Journal of the American Institute of planners*, 35(4), pp. 216~224.

- Beauregard, R. A. 1986. "The chaos and complexity of gentrification." *Gentrification of the City*, pp. 35~55.
- Clark, E. 1995. "The rent gap re-examined." *Urban Studies*, 32(9), pp. 1489~1503.
- Glass, R. 1964. *London: Aspects of change*. London: in MacGibbon and Kee. centre for Urban Studies.
- Hammel, D. 1999. "Re-establishing the rent gap: an alternative view of capitalized land rent." *Urban Studies*, 36(8), pp. 1283~1293.
- Kerstein, R. 1990. "Stage models of gentrification An examination." *Urban Affairs Review*, 25(4), pp. 620~639.
- Lees, L. 1994. "Gentrification in London and New York: an Atlantic gap?" *Housing Studies*, 9(2), pp. 199~217.
- Ley, D. 1986. "Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment." *Annals of the Association of American Geographers*, 76(4), pp. 521~535.
- Shin, H. B. and S. H. Kim. 2015. "The developmental state, speculative urbanisation and the politics of displacement in gentrifying Seoul." *Urban Studies*, 53(2), pp. 1~20.
- 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), pp. 538~548.
- Zukin, S. 1987. "Gentrification: culture and capital in the urban core." *Annual review of sociology*, 13, pp. 129~147.
- Zukin, S. 2010. *Naked city: The death and life of authentic urban places*. Oxford University Press, USA.
- Zukin, S. et al. 2015. *Global Cities, Local Streets*. New York: Routledge.

(사)압구정로테오(<http://www.rodeost.co.kr/>)

강남구 향토문화전자대전(<http://gangnam.grandculture.net/>)