

김광석 거리 젠트리피케이션 과정과 부작용 방지방안

서원영, 이준호, 최동호

<목차>

1. 서론

- 1) 연구배경 및 목적
- 2) 연구대상 및 지역
- 3) 연구방법 및 절차

3. 김광석 거리 변화과정

- 1) 김광석 거리 건축물 주 용도변화
- 2) 김광석 거리 지가변화
- 3) 대봉1동 통행량 변화

2. 이론 및 선행연구

- 1) 젠트리피케이션 개념연구
- 2) 타 지역 선행연구 사례

4. 젠트리피케이션 관련 정책 및 부작용 방지방안

- 1) 김광석 거리 젠트리피케이션 영향
- 2) 젠트리피케이션 관련 정책 분석
- 3) 부작용 방지방안

5. 결론

1. 서론

1) 연구배경 및 목적

젠트리피케이션(gentrification)이란 본래 낙후된 구도심 지역에 중산층 이상의 계층이 유입되면서 지역이 다시 활성화되는 도심재활성화의 긍정적인 의미로 사용되었다. 그러나 최근에는 재활성화로 인하여 임대료가 상승하고 기존에 거주하던 주민들이 새로이 유입되는 인구에게 내몰리는 부정적인 의미로 많이 사용되고 있으며, 주거지역 뿐 만아니라 상업지역에서까지 나타나고 있다.

이러한 경향에 맞추어 최근 다른 지역의 젠트리피케이션을 대상으로 한 여러 연구들이 이루어 졌다. 하지만 대구지역을 사례로 연구는 이루어지고 있지 않아 본 연구에서는 대구 김광석 거리를 사례지역으로 선정하였다. 김광석 거리는 쇠퇴하고 있던 방천시장을 활성화시키기 위해 2009년부터 2011년까지 예술가들과 상인들을 중심으로 3년에 걸쳐 진행된 ‘방천시장 문전성시 사업¹⁾’의 일환으로 2010년 조성되었다. 김광석 거리가 조성되기 전에는 낙후되고 인적조차 드문 공간이었으나 현재는 환경개선뿐 아니라 많은 관광객, 그리고 많은 상점들이 입지하는 등 방천시장의 명소가 되었다고 할 수 있다.(주소형, 2015)

따라서 김광석 거리 조성 이후 그 주변 지역에서 나타나게 된 상업지역 젠트리피케이션의

1) 문전성시사업 : 문화체육관광부가 상업적으로 침체된 전통시장에 문화의 숨결을 불어넣어 시장을 문화체험 공간이자 일상의 관광지로 활성화하기 위한 목적으로 2008년부터 추진한 사업으로서 정식 명칭은 '문화를 통한 전통시장 활성화 시범사업'이다.

과정에 대해 연구하고자 하며, 결과를 바탕으로 김광석 거리를 중심으로 한 주변 상업지역이 나아가야 할 긍정적 방향을 제시하고자 한다.

특히 이전 사례지역들에서 나타난 젠트리피케이션의 부정적 영향들을 파악해 김광석 거리에서 나타날 부작용들을 예측해보고, 미리 방지할 수 있는 규제방안을 제시해 보고자 한다.

2) 연구대상 및 지역



그림 1. 대봉1동과 김광석 거리의 범위

출처 : 네이버 지도

본 연구는 대구광역시 중구 대봉1동에 위치한 ‘김광석 거리’를 연구지역으로 한다. 김광석 거리는 대구시의 도심 주변에 위치하며 구시가지의 성격을 띠어 상대적으로 낙후된 지역이었지만, 2009년부터 2011년까지 예술가들과 상인들을 중심으로 3년에 걸쳐 진행된 ‘방천시장 문전성시 사업’의 일환으로 2010년 조성된 이후 관광지로 활성화 되었다. 지하철 2호선 경대병원역과 약400m 떨어진 곳에 위치하며, 2015년 4월 지하철 3호선의 개통으로 접근성이 높아졌다.

3) 연구방법 및 절차

본 연구는 문헌연구와 통계자료를 바탕으로 하였고, 보다 계량화된 결론을 도출하고자 현장조사를 통해 통계자료를 직접 작성하였으며, 논지의 설득력을 높이기 위해 현지 상인과의 심층 면담을 실시하였다.

먼저 문헌연구를 통하여 젠트리피케이션이라는 개념을 정의하기 위해 기존 연구들에서 정의된 젠트리피케이션의 개념들을 살펴보고, 학자별 정의를 표로 정리한 후 본 연구에서 사용할 젠트리피케이션의 개념을 정립하였다.

또한 선행연구를 통해 분석방법을 살펴본 결과, 젠트리피케이션 과정을 알아보기 위한 기준으로 건축물 주 용도변화, 부동산 가치변화(개별 공시 지가), 인구변화(거주인구와 유동인구)가 많이 사용되었다. 따라서 본 연구에서도 세 가지 기준을 설정하였으며 조사는 모두

김광석 거리와 맞닿아있는 첫 번째 건물을 기준으로 전수조사가 이루어졌다.

건축물 주 용도변화는 현장조사를 통해 2016.11월 현재 용도를 조사한 후 다음지도 로드뷰와 비교를 통해 2013년과 2016년 용도변화를 1차적으로 파악하였다. 로드뷰에 나타나지 않는 부족한 부분들은 입주상인들과의 심층면담으로 보충하여 통계자료를 작성하였다. 부동산 가치변화는 국토교통부-개별 공시지가 조회를 통해 용도별로 비교하였다. 김광석 거리에 맞닿아 있는 첫 번째 건물 모두를 조회하였으나, 지가상승폭이 모두 비슷하게 나타나 각 용도별로 하나씩만 선정하여 비교하였다. 인구변화는 거주인구와 유동인구로 나누어 조사하였으며 전자는 대봉1동 주민등록 인구합계, 후자는 대구 지하철2호선 경대병원역 총 수송인구(하차기준)를 연단위로 합제한 것을 사용하였다. 부동산 가치변화와 인구변화 모두 김광석 거리가 조성된 2010년을 기점으로 하여 2009년부터 2016년까지의 자료를 사용하였다.

또한 젠트리피케이션이 사례지역에 미친 영향과 부작용 등을 알아보기 위해 상인들과 공인중개사에게 심층면담을 실시하였다. 이를 통해 실태를 파악한 후 이미 조례가 제정된 서울시사례와 현재 대구시에서 추진 중인 중인 정책 등과 비교하여 김광석 거리가 앞으로 나아가야 할 방향에 대해 제시하였다.

본 연구의 연구 분석 체계를 도식화하면 그림 3과 같다.

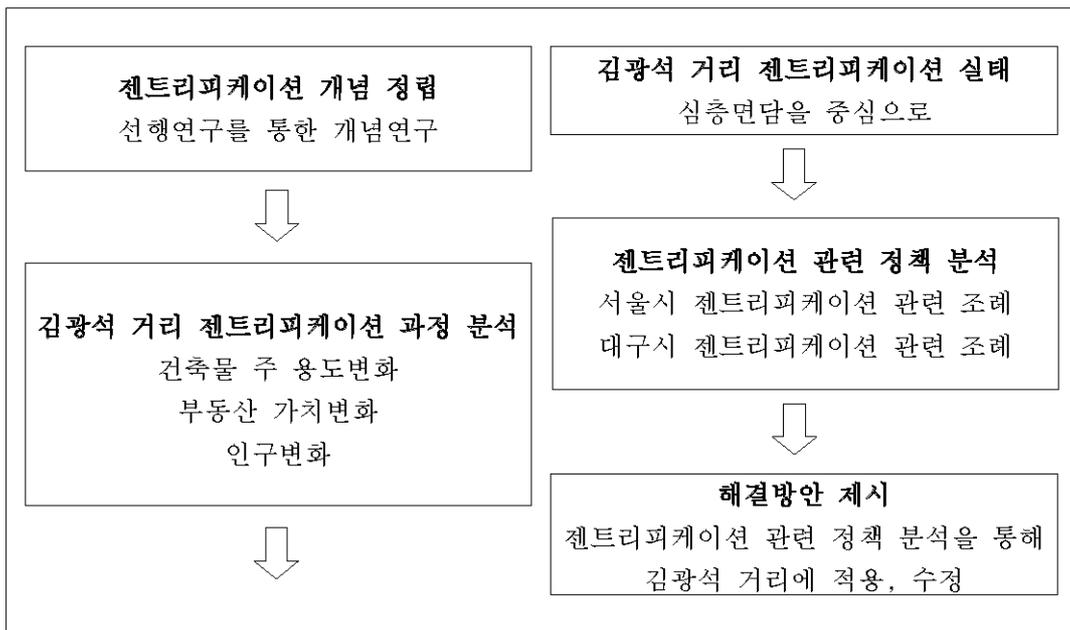


그림 2. 연구분석체계

2. 이론 및 선행연구

1) 젠트리피케이션 개념연구

젠트리피케이션은 ‘젠트리(gentry)’라는 영어단어에서 기초하였고, 이는 영국의 신분제 도에서 유래된 용어로 왕족에 이은 상류층으로 귀족을 일컫던 용어였다. 1980년대부터 북미에서는 보다 활발하게 이루어졌고, 도심의 열악한 주거지가 고임금의 고급인력으로 구성된 새로운 계층 즉, 비즈니스, 서비스, 전문직에 종사하는 새로운 거주자가 기존에 거주하고 있던 주민들을 대체하는 과정이라고 할 수 있다(최병현, 2012; 김민정, 2016).

젠트리피케이션은 쇠퇴된 도심을 활성화시키고 지역간 불균형을 해소할 수 있는 대안으로 제시되었다. 젠트리피케이션의 긍정적인 측면인 쇠퇴된 내부에 중산층의 유입으로 도심의 활력을 되찾고, 지역 내 상권 활성화로 인한 부동산 및 지역의 자산가치가 상승함으로써 지방세수가 증대하고, 쇠퇴된 도심지역이 안정화 되면서 외곽지역의 거주인구 이탈을 감소시킬 수 있기 때문이다(김걸, 2007; 이희연·심재현, 2009; 도혜원, 2016).

젠트리피케이션은 부동산 및 지역의 자산가치의 상승으로 임대료 및 매매가격 이 상승함에 따라 원주민들의 비자발적 이주가 증가하게 되며, 원주민들의 이주에 따른 부차적인 심리적 비용 발생, 사회적 문제, 계층 간의 갈등이 심화될 우려가 있고, 자본의 잠식을 촉진시킨다는 부정적인 측면도 있다(최병현, 2012; 박신의, 원혜원, 2015; 도혜원, 2016).

아직 젠트리피케이션에 대한 용어의 경립이 확실하게 이루어지지 않았으며, 학자마다 다르게 사용하고 있지만 공통점이 있다. 고소득층 혹은 새로운 집단이 저소득층 혹은 사회에 소외된 지역에 진입하는 현상을 말하고 있다. 이에 따른 물리적, 사회적, 경제적, 문화적 측면 등 여러 방면의 영향을 수반하는 현상으로 말할 수 있다. 우리나라에서 젠트리피케이션을 사용할 때 중산계층과, 도시재활성화, 도심재활성화, 도시 부흥 등으로 번역된다.(김민정, 2016)

표 1. 젠트리피케이션 개념에 대한 국내 연구자별 정의

김 걸(2008)	중산층의 새로운 사용을 위하여 오래된 중심지 건물들의 갱신 현상
이희연, 심재현(2009)	물리적 개선뿐만 아니라 중산층에 의한 사회적 상향 필터링
김봉원(2010)	새로운 유형의 사람들(문화예술인, 상인, 관광객, 소비자 등)이 유입되면서 발생하는 변화과정
진찬중(2012)	도심 내의 쇠퇴한 지역이 어떠한 요인 및 주체들에 의하여 재활성화 되는 현상
박신의, 원혜원(2015)	도시를 활성화하면서도 다른 한편으로는 도시에 대한 통제에 의해 합법적인 전출을 동시에 수반하는 모순적인 과정
박아름(2016)	쇠퇴하고 침체되었던 도시 내부의 물리적 환경이 개선되고 기능이 향상됨에 따라 중·상류층이 전입되고 그 과정에서 기존의 지역 구성원들이 비자발적으로 전출되는 현상
김민정(2016)	고소득층 혹은 새로운 집단이 저소득층 혹은 사회에 소외된 지역에 진입하는 현상
도혜원(2016)	외부자본의 개입으로 지역의 정체성이 상실되고 과도한 상업화를 발생시키는 현상
박수빈(2016)	도심 낙후지역에 중상류층의 유입으로 인해 주거지역 및 상업지역이 물리적·사회적으로 쇠신되는 현상

국내·외의 다양한 정의를 살펴본 결과 초기에는 주거지역을 중심으로 한 물리적 개선 현상을 설명하였지만, 시간이 흐름에 따라 주거지역과 상업지역 모두를 포함하고 물리적·사회적·환경적 변화를 포함하는 개념으로 확대되어왔음을 알 수 있었다. 그러나 최근 국내에서 사용되고 있는 개념은 주로 구도심의 상업공간에서 발생하는 임대료 상승으로 인해 기존

거주민들이 비자발적으로 이주하게 되는 부정적인 측면을 의미하는 용어로 사용되고 있었다.(박수빈, 2016)

이런 다양한 개념정의를 토대로 본 연구에서는 젠트리피케이션을 다음과 같이 정의하였다. “낙후된 지역으로의 중산층 유입으로 인해 상업적 자본이 개입되고, 급격한 부동산가치 상승으로 일어나는 기존 거주 인구의 비자발적 이주현상”

2) 타 지역 선행연구 사례

본 논문은 김광석 거리 조성 이후 나타나게 된 대봉1동의 젠트리피케이션 과정과 부작용 방지방안에 관하여 서술할 것이다. 젠트리피케이션에 관하여 앞서 연구된 지역들로는 대표적으로 경리단 길, 삼청동 길, 홍대 등을 예로 들 수 있으며, 이러한 사례지역에 관한 연구들을 살펴보면 다음과 같다.

(1)경리단길

박아름(2016)은 경리단 길을 대상으로 상업가로에서 나타나는 젠트리피케이션 현상적 특성에 대하여 연구를 하였다. “경리단길이 저층근린주거지역에서 상업화 되어가는 과정의 분석을 통해 독특한 문화와 개성을 향유하던 지역이 어떻게 변화되었는지를 알아보고, 이러한 변화의 양상이 지역과 지역 구성원에게 어떠한 영향을 미쳤는지 살펴보았다. 조사내용을 토대로 상업가로의 젠트리피케이션 과정을 3단계 모델로 정립하여 경리단길이 현재 젠트리피케이션 과정 중 어떠한 단계에 있는지를 파악” 하였으며 “젠트리피케이션의 핵심 요소인 임대료에 대한 현황분석과 영향요인분석을 수행하여 임대료가 어떻게 분포하고 어떠한 요인이 임대료 형성에 중요한 변수로 작용하는지를 파악” 하였다. 이를 종합하여 “향후 상업가로에서 예상되는 부작용에 대비하여 젠트리피케이션 방지를 위한 관리방안 마련의 기초자료로서의 제공을 목적으로 정책적 시사점을 제시” 하였다.

이 논문을 참고하여 김광석 거리 젠트리피케이션 과정을 2단계 모델로 정립하고, 김광석 거리가 현재 젠트리피케이션 과정 중 어떠한 단계에 있는지를 파악 하였다.

(2)삼청동 길

김봉원의(2010)는 삼청동 길에 나타난 젠트리피케이션 현상에 대한 상업화 특성을 분석, 연구 하였다. 삼청동에서 나타나고 있는 젠트리피케이션 현상을 Zukin(1989)의 뉴욕 소호지역을 대상으로 한 공간적 변화과정 연구결과와 유사하다고 보고, 도심재개발 및 젠트리피케이션 과정에서 문화 소비 공간의 확산에 대한 경험적 연구를 실시하였다. 지역주민과 상업시설 종사자를 대상으로 한 도면작성과 현지답사를 통해 개업시기와 입주 전 건물의 용도, 현재 사업주의 거주지, 사업주의 과거 하던 일, 삼청동에 이주하게 된 이유, 삼청동 길 변화에 대한 개인적인 의견 등을 조사하고, 인사동 길과 표준지 공시지가를 비교분석 하였다. 분석결과 지가차이로 인사동 등지에서 이동해 온 문화예술 종사자들이 삼청동 길의 새로운 변화를 초래하였으며, 더불어 삼청동 길은 전통적 외양에 문화적 풍부함이 더해지면서 서울에서도 특색 있는 가로로 변모하여 많은 외지인들이 유입되는 원인으로 작용하였다고 하였다. 삼청동 길의 젠트리피케이션이 경제적 재생뿐만 아니라 문화적 재생을 이루기 위해서는 문화예술인들이 주체가 되어 지역공동체를 형성하고 변화를 주도해야하며 서울에서도 지역의 경관을 보전하고 지역공동체와 함께 삼청동 길의 문화적 특성을 보전할 수 있는 정

책적 지원이 필요하다고 하였다. 이 논문의 연구방법을 참고하여 김광석 거리 젠트리피케이션 과정 분석체계를 정립하였다.

(3) 홍대

박재은(2015)은 초기 주거지역이었던 홍대 앞에 문화예술인이 유입되어 지역이 활성화되고 상업화가 진행되었다고 보고 문화 예술인과 기존 거주민이 이주하는 현상을 문화 주도적 젠트리피케이션²⁾이라고 정의하였다. 홍대에서는 독특했던 문화예술 지역과 문화예술인들이 작업 활동을 연계할 곳이 사라지고 있음에 문제의식을 느끼고 “문화예술생태계를 중심으로 실행될 도시재생정책 연구를 목적으로 현재 서울시에서 계획되고, 추진되고 있는 도시재생정책을 분석하였다. 또한, “홍대 앞 문화예술생태계의 특성과 문화 주도적 젠트리피케이션 과정을 분석하고 자본의 유입과 기획부동산의 횡포를 검토하여 문화 주도적 젠트리피케이션 현상에 대한 관련 이론 정리와 각 분야 전문가들의 의견이 정리된 자료를 만들고자 하였다. 이를 통해 문화 주도적 젠트리피케이션의 정의를 이해하고 김광석 거리의 젠트리피케이션 유형에 대해 생각해보았다.

3. 김광석 거리 변화과정

1) 김광석 거리 건축물 주 용도변화

현장조사를 통해 2016.11월 현재 용도를 조사한 후 로드뷰와 비교를 통해 2013년과 2016년 용도변화를 1차적으로 파악하고, 로드뷰에 나타나지 않는 부족한 부분들은 입주상인들과의 심층면담으로 보충하여 통계자료를 작성하였다.

현장조사 결과 상점에서는 토박이들을 위한 생활용품보다는 관광객을 위한 기념품을 주로 취급하고 있었다. 따라서 관광객을 위한 상품을 판매하는 곳만 상점으로 분류하고, 나머지 편의점은 근린생활시설로 분류하여 구분하였다. 상세한 용도 분류표는 선행연구 분류를 바탕으로 현장조사 후 건물들을 일정한 기준에 따라 표2와 같이 분류하였다.

표 2. 지도의 토지이용에 관한 용도 분류표

식·음	카페, 펍(pub), 음식점
상점	관광객을 위한 물건판매
주거	단독주택, 다세대주택, 다가구주택
공사, 임대	현재 공사 중이거나, 임대 준비상태
근린생활시설	편의점, 미용실
문화시설	갤러리, 개인공방(화실)
기타	철공소, 미니사진관, 사무실

2) 문화주도적 젠트리피케이션은 중산층을 젠트리의 주체로 보았던 기존 개념에서 문화예술가를 젠트리의 주체로 설정한 개념이다.



그림 3. 2013년 김광석 거리 1층(앞)



그림 4. 2016년 김광석 거리 1층(앞)



그림 5. 2013년 김광석 거리 1층(뒤)



그림 6. 2016년 김광석 거리 1층(뒤)



그림 7. 2013년 김광석 거리 2층(앞)



그림 8. 2016년 김광석 거리 2층(앞)



그림 9. 2013년 김광석 거리 2층(뒤)



그림 10. 2016년 김광석 거리 2층(뒤)

1층과 2층 모두 2013년에는 건축물 대부분이 주거로 이용되었으나 2016년에는 식·음, 상점 등으로 변화하였다. 또한 한 건물 내에서 여러 용도로 세분하여 이용하는 경우가 생겨 토지의 집약도가 높아졌다.



그림 11. 용도가 세분되기 전 건물 (2013)
출처 : 다음지도 로드뷰



그림 12. 용도가 세분되어있는 건물 (2016)

또한 비어있던 공터에 새롭게 신축한 건물들도 보였다. 김광석 거리 초입에 위치하고 있는 골목방송 스튜디오도 비어있었던 자리였지만 현재 컨테이너박스를 설치하여 운영되고 있다.



그림 13. 공터의 모습 (2013)
출처 : 다음지도 로드뷰



그림 14. 공터에 설치된 스튜디오 (2016)
출처 : 다음지도 로드뷰

위의 내용들을 정리하면 표 3, 표 4, 표 5와 같다.

표 3에서 건물 수는 도로명주소 상 같은 주소를 사용하는 건물들을 하나로 보아 나타낸 것이고, 용도이용은 주소에 상관없이 실제 사용되고 있는 수를 나타낸 것이다. 예를 들어 그림 11과 같은 건물의 경우 1층이 4가지 용도로 세분되어있지만 모두 같은 주소를 사용하고 있기 때문에 건물 수는 1, 용도이용은 4로 간주된다.

2013년에는 건물 수 18개, 1층 용도이용 22개로 하나의 건물이 여러 용도로 사용되는 경우가 거의 없었다. 그에 비해 2016년에는 건물 수 23개, 1층 용도이용 30개로 2013년에 비해 새로운 건물이 생겼을 뿐만 아니라, 하나의 건물이 여러 용도로 세분되어 이용되는 경우가 늘어난 것을 알 수 있다.

표 3. 용도변화 합계

	건물 수	용도 이용			용도합계
		1층	2층	3층	
2013	18	22	6	2	30
2016	23	30	13	5	49

출처 : 2013년-다음지도 로드뷰

표 4. 2013년 토지이용현황

	식·음	상점	근린생활	주거	공사,임대	문화시설	기타	합계
1층	2	0	3	12	3	0	2	22
2층	0	0	1	5	0	0	0	6
3층	0	0	0	2	0	0	0	2

출처 : 다음지도 로드뷰

표 5. 2016년 토지이용현황

	식·음	상점	근린생활	주거	공사,임대	문화시설	기타	합계
1층	11	6	2	1	5	3	4	32
2층	5	0	1	5	0	2	0	13
3층	1	0	0	3	0	1	0	5

표 4와 5를 비교해보면 1층을 기준으로 2013년에는 주거가 12개로 가장 많았으며 문화시설은 하나도 없었다. 하지만 2016년에는 식·음이 11개로 가장 많고, 주거는 1개밖에 남지 않았다. 이를 통해 대부분의 주거시설이 식·음시설로 대체된 것을 알 수 있다.

또한 곳곳에 새로운 건물을 짓기 위한 공사나 임대가 진행되고 있었는데, 카페 식당 임대, 프랜차이즈 임대 등의 문구로 특정 상업시설의 입점을 유도하고 있었다. 이는 젠트리피케이션 현상을 심화시켜 부작용을 일으킬 수 있는 요인으로 보인다.



그림 15. 특정 상업시설을 유도하는 임대(1)



그림 16. 특정 상업시설을 유도하는 임대(2)

2) 김광석 거리 지가변화

국토교통부-개별공시지가조회를 통해 김광석 거리에 위치한 전체 건물 개별공시지가를 조회해 보았다. 비교결과 모두 비슷한 상승폭을 보여 용이한 비교를 위해 각 토지이용별로 하나씩만 제시하였다.

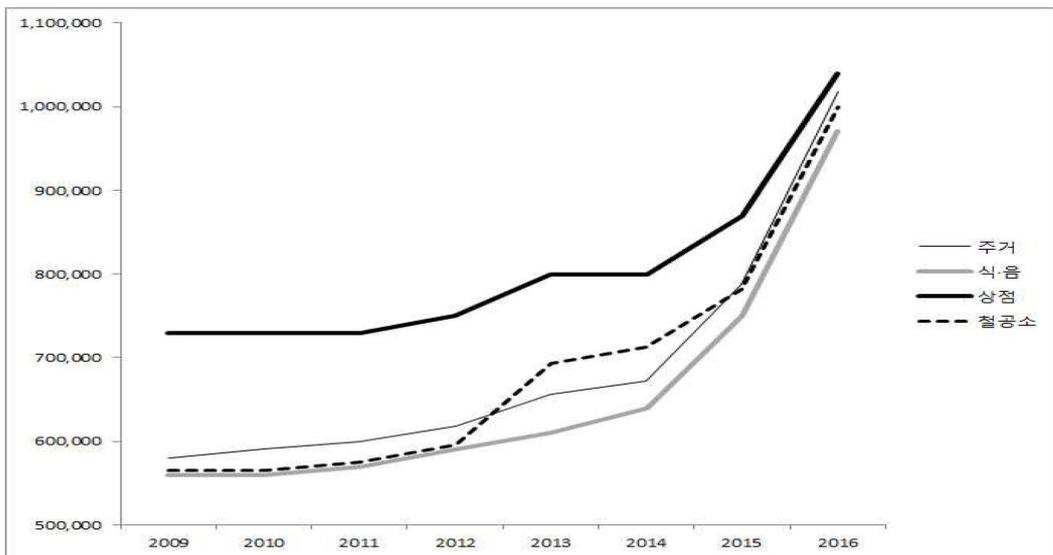


그림 17. 용도별 개별공시지가 변화

출처 : 온나라 부동산정보 포털

그래프를 보면 알 수 있듯 2015년 이후 토지용에 상관없이 모두 급격한 지가상승이 일어났다. 2014년 이전에는 식·음, 주거, 철공소는 상점에 비해 지가가 낮았지만 2015년 이후에는 지가가 크게 상승해서 상점과 차이가 거의 없어졌다.

3) 대봉1동 통행량 변화

김광석 거리의 통행량 변화를 알아보기 위해 거주인구와 유동인구로 나누어 조사하였다. 거주인구는 대구광역시 중구청-대봉1동 주민등록상 인구를 토대로 그래프화 하였고, 유동

인구는 김광석 거리에서 400m 떨어진 대구 지하철2호선 경대병원역 하차인구를 연도별로 합산한 것을 사용하였다.

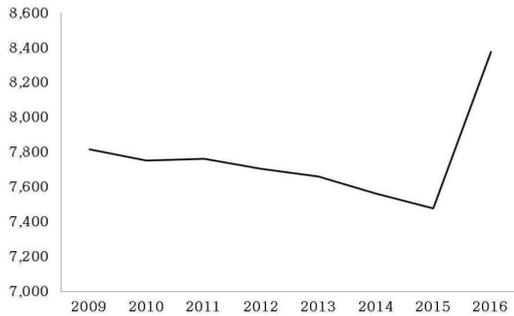


그림 18. 대봉1동 거주인구 변화

출처 : 대구광역시 중구청

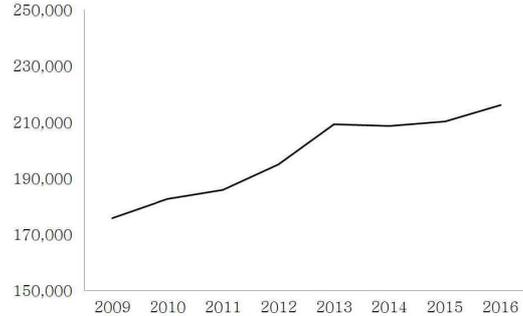


그림 19. 경대병원역 하차인원

출처 : 대구도시철도공사

그림 18, 19는 대봉1동 거주인구 변화와 유동인구 변화를 나타낸 그래프이다.

그림 18을 보면 2009년부터 2015년까지 꾸준히 감소하다가 2015년 급격히 증가하였다. 이는 2015년 12월 ‘대봉태왕아너스’ 입주로 인한 결과로 볼 수 있다. 총410세대로 한 가구당 2-3명으로 예상추정 해보면 1년 사이 증가한 인구인 898명과 상관관계를 파악할 수 있다.

그림 19를 보면 거주인구의 꾸준한 감소에도 불구하고 경대병원역의 하차인원은 김광석 거리가 조성된 2010년 이후 급격한 증가를 보이며 꾸준히 상승했다. 그리고 2014년에서 2015년 사이 증가폭이 주춤한 것은 세월호와 메르스 사건으로 인해 관광산업이 전반적으로 침체되었던 사회적 분위기를 요인으로 보았다.

4. 부작용 방지방안

1) 김광석 거리 젠트리피케이션 영향

방천시장 상인, 김광석 거리 신생상인, 문화해설사, 공인중개사를 대상으로 진행한 심층면담 결과를 바탕으로 김광석 거리 젠트리피케이션에 따른 영향은 무엇이 있는지 정리해보았다.

(1) 방천시장 상인

“김광석 거리가 활성화 된 이후 불편한 점이 있나요?” 라는 질문에 한 방천시장 상인은 “방천시장 상인회에서 낸 회비로 김광석 거리를 관리해주고 있는데, 사실상 회비를 낸 사람은 시장상인들이고 혜택을 보는 사람은 신생상인³⁾들이다.” 라고 말하였다. 실제로 김광석 거리 쓰레기 수거 등에 상인회 회비가 사용되고 있었지만 쓰레기들은 대부분 김광석 거리에 위치한 상점들로부터 나온 것들이었다. 문제가 발생 된지 오랜 시간이 지나지 않아 현재는 큰 문제가 되지 않고 있지만 앞으로 지속적으로 반복된다면 갈등원인이 될 가능성이 높아보였다.

3) 2015년 이후 김광석 거리에 입점한 상인들로, 상가운영기간이 1년 미만인 상인

또한 “김광석 거리 형성 이후 매출에 변화가 생기셨나요?” 라는 질문에는 젊은 사람들이 시장에 와서 찾는 곳은 먹거리뿐이라며 오히려 매출이 줄었다고 소리를 모았다. 방천시장에서 20년 넘게 장사를 해온 한 토박이는 “계속 이 자리에서 이불 장사를 하다가 2년 전에 분식집으로 업종을 바꾸었더니 훨씬 재밌고 장사가 잘 된다” 고 하며 다른 시장상인들도 다 같이 잘되면 좋겠다고 하였다.

(2)신생상인

2015년 이후 입주한 신생상인들을 대상으로 방천시장 상인들과 같은 질문을 하였더니 오히려 “장사가 잘 된다.”, “다른 곳에서 같은 업종을 하다 이곳으로 옮겨왔는데 매출이 올랐다.” 는 답변이 대부분이었으며 김광석 거리 젠트리피케이션에 대한 시각은 아직까지 대부분 긍정적이었다. 또한 자신의 건물을 소유한 상인은 거의 없었으며 대부분 임대를 하고 있었다. 이들을 상대로 “임대료 상승을 요구 받으시면 어떻게 하실 생각인가요?” 라고 질문했더니 “확실히는 모르지만 많이 오르게 되면 어쩔 수 없이 다른 곳을 찾아봐야하지 않을까요.” 라고 답하였다.

(3)문화해설사

김광석 거리 초입에 위치한 골목방송 스튜디오에 근무하고 있는 문화해설사를 찾아가 심층면담을 실시하였다. “김광석 거리가 최근 활성화되었는데 긍정적인 측면과 부정적인 측면은 각각 무엇이라고 생각하시나요?” 라는 질문에 “몇 년 전만해도 주말에만 사람이 좀 왔는데 요즘은 평일주말 할 것 없이 늘 사람이 붐비고 가게들도 문전성시를 이루니 대구 경제도 발전하고, 관광하러 오는 사람도 많아지니 좋다” 고 하며 아직까지는 긍정적인 측면이 더 많다고 하였다. “서울이나 다른 지역의 경우를 보면 예술가들이 높은 임대료를 감당하지 못하고 쫓겨났다는 표현이 있는데 이에 대해서는 알고계신 내용이 있나요?” 라는 질문에는 “처음 김광석 거리가 형성될 때는 중구청에서 임대료지원 같은걸 해줘서 많았는데 이제는 지원도 없고 임대료가 워낙 비싸니까 대부분 다른 곳으로 많이 떠난 것이 사실이지 하지만 그게 꼭 쫓겨났다는 표현을 쓸 순 없고, 예술가들은 굳이 복적이든 곳에 있을 필요도 없고 보통 계약기간이 5년이니까 2010년에 들어와서 5년이 지나서 자연스럽게 떠난 사람도 많지.” 라며 실제로 2015년에 새로운 상점들이 많이 입점했음을 언급했다.

(4)공인중개사

공인중개사에게는 ‘지가상승’ 과 ‘임대료상승’ 에 관해 심층면담을 실시하였다. “2015년 김광석 거리 개별 공시지가가 급격히 상승했다는 자료를 보았는데, 공시지가와 실제 임대료 면에서는 차이가 조금씩 있다고 들었다. 실제로도 급격히 상승하였나?” 라는 질문에 “실제로도 임대료가 많이 상승했고, 지금 대구 전체적으로 비교해 봐도 결코 싼 임대료는 아니다. 이제는 들어오고 싶어도 임대가 없어서 못 들어온다.” 고 하였다. 이를 통해 앞으로 임대료와 관련한 부작용이 나타날 가능성을 볼 수 있다.

2) 젠트리피케이션 관련 정책 분석

국내에서 처음으로 젠트리피케이션 부작용 방지를 위한 움직임을 보인 곳은 서울시 성동구이다. 성동구는 급격하게 발생하고 있는 젠트리피케이션 문제해결을 위해 2015년 9월 24

일 “지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정에 관한 조례”를 제정하였으며 조례내용은 다음과 같다.

표 6. 성동구 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정에 관한 조례

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 지역공동체 생태계 및 지역상권 보호 2. 일자리 창출 및 도시경쟁력 강화 3. 지역활동가 등의 활동 환경 조성 및 지원 4. 지역의 문화 가치 향상 및 주민역량 강화 |
|--|

출처 : 자치법규정보시스템

이처럼 젠트리피케이션이 일어났거나 일어날 가능성이 있는 지역을 ‘지속가능발전구역’으로 지정하고 해당 구역의 지속가능성을 유지하기 위해 세부 계획을 수립하는 것을 주요 내용으로 담았다. 이러한 조례내용을 바탕으로 성동구는 2017년부터 서울숲길 주변에 대형프랜차이즈 입점을 제한한다고 발표하였다.

서울시는 인기 상권(대학로, 인사동, 신촌·홍대·합정, 북촌, 서촌, 성미산마을, 해방촌, 세운상가, 성수동)의 폭등하는 임차료를 막기 위한 대책으로 2015년11월23일 ‘서울시 젠트리피케이션 종합대책’을 발표 하였다. 세부내용 다음과 같다.

표 7. 서울시 젠트리피케이션 종합대책

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 건물주가 임대료 인상 자체에 자율적 동참을 약속하는 건물주-임차인-지자체간 '상생협약'을 추진한다. 2. 시가 부동산을 매입 또는 임차해서 지역 특성을 대표하는 앵커(핵심)시설을 만들고 이를 영세 소상공인, 문화·예술인 등에게 저렴한 가격으로 임대해준다. 3. 노후 상가 건물주에게 리모델링·보수비용을 최대 3,000만 원까지 지원해주고, 그 대신 건물주는 일정기간 임대료를 올리지 않고 임대기간 보장도 약속하는 '장기안심상가'를 추진한다. 4. 소상공인이 야에 상가를 매입해서 소유할 수 있도록 시가 8억 범위 내에서 매입비의 최대 75%까지 시중금리보다 1%p 낮게 장기(최장 15년)로 융자해주는 이른바 '자산화 전략'을 시행한다. 5. 마을변호사와 마을세무사 총 60명으로 구성된 전담 법률지원단을 운영한다. 6. '서울시 상가임차인 보호를 위한 조례'를 제정해 상가 임차인 보호를 위한 시 차원의 제도적 기반을 마련한다. 7. 이와 같은 사업 추진에 앞서 지역별 민관협의체를 중심으로 토론회, 공청회, 컨퍼런스를 수시로 개최해 젠트리피케이션에 대한 문제의식과 사회적 공감대를 형성하는 '공론화 과정'을 지속적으로 추진한다. |
|--|

출처 : 자치법규정보시스템

이처럼 서울시는 젠트리피케이션의 부작용을 인지하고 개선하기 위한 노력을 하고 있지만 성동구의 조례처럼 젠트리피케이션에 초점이 맞춰져있기 보다는 상가건물임대차보호법을 개정하는 방향으로 가이드라인만 설정해 놓은 상태이다.

대구는 서울 21개 자치구와 부산·인천광역시와 경기도, 강원도, 충청남도, 전라북도, 전라남도 등 35개 지방자치단체와 젠트리피케이션을 방지하고 공동 대응하기 위해 ‘젠트리피케이션 방지와 지속가능한 도시재생’을 위한 MOU를 체결하고 대구광역시 중구청은 2016년 4월 6일 ‘대구광역시 중구 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정에 관한 조례안’을 제출하였다. 상세내용은 성동구 조례내용과 거의 일치하며 다음과 같다.

표 8. 대구광역시 중구 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정에 관한 조례안

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 지역공동체 생태계 및 지역 상권 보호 2. 일자리 창출 및 도시경쟁력 향상 3. 지역활동가 등의 활동 환경 조성 및 지원 4. 지역문화 가치 향상 및 주민역량 강화 |
|---|

출처 : 대구광역시 중구 의회

하지만 2016년 4월 18일 열린 본회의에서 “김광석길에 벽화가 그려진 벽화를 제외하고는 사유재산이기 때문에 자칫 조례가 사유재산을 침해할 소지가 있으며, 상위법이 없어서 강제성이 없다. 또한 지역 개발이 더뎌질 수도 있고, 이미 조례가 제정된 서울보다 젠트리피케이션 현상이 심하지 않다.”는 등의 이유로 운영행정위원회의 심사를 통과하지 못해 가결되었다. 중구청 해당부서에 전화연결을 해 본 결과 조례는 아직 보류상태이며 그 이후 새롭게 추진되고 있는 정책은 없다고 하였다.

이처럼 젠트리피케이션이 가장 심한 서울지역을 비롯해 대구, 부산 등 여러 지역에서 젠트리피케이션 부작용 방지를 위해 힘쓰고 있지만, 사유재산권침해 등의 문제로 실제적인 개입이 어려운 상황이다. 유일하게 조례가 제정된 성동구의 경우에도 조례제정에는 성공하였지만 조례가 제정된 지 1년 이상 지난 현재시점에서 프랜차이즈 규제계획 외에 구체적인 개입은 이루어지지 않고 있다.

대구시 역시 젠트리피케이션 관련 문제가 일어날 소지가 분명함에도 불구하고 아무런 대책마련을 하지 못하고 있는 것으로 보인다.

3) 부작용 방지방안

김광석 거리 실태조사와 젠트리피케이션 관련 정책분석을 통해 앞으로 김광석 거리에 나타날 모습을 예측해보고 미리 부작용을 방지할 수 있는 방법을 제시해 보고자 한다.

첫째, 공간적 분산을 통해 김광석 거리에 집중되어 있는 수요를 분산시켜 준다.

김광석 거리는 방천시장의 재활성화를 위한 방천시장 문전성시사업의 일환으로 조성되었지만, 방천시장 전역에 걸쳐 그 파급효과를 내지 못하고 있는 실정이다. 위의 현황분석에서 알 수 있듯 김광석 거리에만 상점들이 집적해 있어 한정된 공간에 입점하기 위한 상점들 간의 경쟁으로 임대료 상승 문제가 발생할 것으로 보인다. 이를 해소하기 위해서는 현재의 김광석 거리 범위를 확대해 공간적 분산을 시키고, 파급효과를 발생시키는 방법이 있다. 현재 한쪽 길에만 그려져 있는 벽화를 골목 사이사이 까지 연결시켜 관광객의 통행범위를 넓히고 그에 따라 상점의 입점을 분산시켜 주는 것이다. 수요량의 증가에 맞추어 공급량 또한 증가

된다면 과도한 임대료 상승은 방지할 수 있을 것이다. 하지만 무분별한 개발로 기존 토박이들의 비자발적 이주가 일어나서는 안되며, 지역주민들과의 충분한 의견을 공유한 후 질서 있는 개발을 해야 한다. 개발을 시작할 때 정부차원에서 일부 땅을 매입한 후 지원을 해주는 것도 하나의 방법이 될 수 있다.

둘째, 프랜차이즈 규제를 통해 소상공인들을 보호하고 특색 있는 거리로 남을 수 있도록 한다. 상점의 공간적 밀집과 더불어 기존 특색 있는 상점이 입점하였던 장소에 대형 프랜차이즈 상점으로 대체 되는 것 또한 김광석 거리의 젠트리피케이션의 부작용을 심화시키는 요인이라고 할 수 있다. 3. 현황분석의 1) 김광석 거리 건축물 주 용도변화에서 볼 수 있듯이 현재 김광석 거리에서는 대형 프랜차이즈나 특정 상업시설의 입점을 요구하고 있다. 거리가 활성화됨에 따라 임대료가 상승하게 되고, 자영업자가 아닌 상승한 임대료를 감당할 수 있는 대형 프랜차이즈 상점의 입점을 상가주인이 원하고 있는 것이다. 타 지역에서는 대형 프랜차이즈 상점의 입점으로 인해 전부터 입점해 활성화시키기 위해 노력하였던 기존 자영업자들과 예술가들 대신 건물주와 대기업들이 이득을 취하고 있으며, 주변 상권까지 대형 프랜차이즈의 자본에 잠식당하고 있다. 현재 이러한 현상이 진행되고 있는 김광석 거리에도 상황이 더 심화되기 전에 프랜차이즈 규제를 통해 소상공인들이 살아남을 수 있는 제도적 기반을 마련해 주어야 한다. 이를 통해 특색 있는 상점들이 유지된다면 김광석 거리는 더 매력적인 관광지로 활성화 될 것이다.

셋째, 시장의 주체인 상인들과 연계한 프로그램 개발을 실시해 신생상인들과 공생할 수 있는 방안을 모색한다. 현장조사와 심층면담을 통해서 관찰한 결과 김광석 거리가 활성화되었음에도 그 영향이 방천시장 상인들의 직접적인 이득으로 연결되지는 못하였다. 오히려 방천시장 일대는 지난 2011년부터 60여 개의 점포 중 농수산물을 판매하던 30여 개 점포 상인들이 임차료 부담으로 떠나는 일이 발생하였다. 이는 김광석 거리가 활성화됨에 따라 거리의 유동인구는 증가하였지만, 증가한 유동인구가 시장 내에서 소비활동을 한다고는 볼 수 없기 때문으로 보인다. 따라서 상승하는 임대료를 감당할 수 있는 업종으로 변경할 수 있도록 교육, 지원 등 실질적인 도움을 주거나, 시장의 특색을 살려 관광객의 소비를 이끌어 낼 수 있는 방법을 모색해 보아야 한다.

또한 심층면담내용을 보면 김광석 거리 관리비용은 방천시장 상인들이 부담하고 편익은 거리주변에 입점한 사람들이 누리게 되는 비용과 편익의 누출현상이 일어나고 있다는 것을 유추해 볼 수 있었다. 이는 현재까지는 표면적으로 문제가 되고 있지는 않지만 시간이 경과함에 따라 갈등이 발생할 수 있는 부분으로 시장상인들과 김광석거리 상인들이 상생할 수 있는 방법을 마련해야 한다.

상인회의 폭을 넓혀 김광석거리 상인들과 함께 문제를 공유할 수 있도록 하고, 시장과 거리를 연계한 스탬프지도 등을 이용하는 것도 하나의 방법이 될 수 있다.

5. 결론

지금까지 김광석 거리의 젠트리피케이션 과정과 그 영향에 대해 알아보았다. 여러 가지 현황분석을 통해 본 결과 김광석 거리는 젠트리피케이션이 진행되고 있다고 볼 수 있는데, 그 이유는 다음과 같다. 첫째, 전체 건축물 수가 늘어났다. 둘째, 건축물 주 용도이용이 대부분 주거에서 식·음 시설 위주로 변화하였다. 셋째, 토지이용이 세분화 되었다. 넷째, 유동인구가 늘어났다. 다섯째, 부동산 가치가 상승하였다.

김광석 거리는 과거에 비해 많이 활성화 되어 관광지로써 가치가 상승하고, 경제적 발전을 가져오는 등 긍정적인 영향을 가져왔다. 하지만 그와 동시에 급격히 상승하는 임대료로 인해 예술가를 비롯한 기존 거주민들의 비자발적 이주가 일어나는 등 문제점도 발생하고 있다. 이를 아무런 규제 없이 지켜만 본다면 김광석 거리를 활성화시키기 위해 노력하였던 기존 자영업자들과 예술가들 대신 건물주와 대기업들만이 이득을 취하며 김광석 거리의 특색을 잃고, 결국 관광지로써의 가치도 하락하게 될 것이다. 물론 개인의 사유재산권을 규제한다는 점에서 많은 논란이 있다. 하지만 이는 젠트리피케이션 현상을 단순한 임대료 상승의 문제로 보고 해결책을 제시하기 때문에 발생하는 문제이다. 단순히 결과만 놓고 문제를 해결하려고 할 것이 아니라, 현상이 발생하는 과정을 들여다보고 현상을 바로 이해하고, 근본적인 문제를 해결해 주어야 한다는 것이다. 이에 따라 본 연구에서는 세 가지 부작용 방지 방안을 제시하였으며, 공간적 분산, 프랜차이즈 규제, 시장의 주체인 상인들과 연계한 프로그램 개발이 그 내용이다.

현재 김광석 거리뿐만 아니라 약령시, 북성로, 다른 지역의 경우 서울의 홍대, 이태원, 가로수길, 부산의 남포동 거리 등 다양한 형태의 젠트리피케이션이 일어나고 있다. 하지만 제대로 규제가 이루어지고 있는 곳은 거의 없으며 대부분 조례제정이 보류된 상태이거나, 조례가 제정되었다 하더라도 실질적인 방안은 없는 상황이다. 또한 지역마다 다른 형태로 나타나는 젠트리피케이션 현상에 같은 내용의 조례를 제정하려 하고 있는데 이는 젠트리피케이션 현상을 제대로 이해하지 못한 것으로 보인다. 무조건적인 규제를 위해 노력하기 보다는 각각 다르게 나타나는 현상 하나하나에 초점을 맞추고 그에 따라 지원해 줄 수 있는 세부적인 내용을 제시하는 것이 더 효과적일 것이다.

따라서 김광석 거리가 긍정적인 방향으로 성장하기 위해서는 젠트리피케이션이 일어난 과정을 세세히 들여다보고, 그에 맞는 세부적인 해결방안을 찾아 김광석 거리만의 장소성을 유지하도록 하여야 한다. 또한 앞으로의 발전은 지역 공동체적 관점에서 접근하여 이해당사자들 간의 긴밀한 연계를 통해 이루어져야 할 것이며, 젠트리피케이션에 따른 문제에 대한 시민사회의 끊임없는 관심이 이루어져야 한다.

참고문헌

<참고논문>

- 김걸, 2007, 서울시 젠트리피케이션의 발생원인과 설명요인, 한국도시지리 학회지, 10(1), 37-49.
- 김민정, 2016, 서울 경리단길 젠트리피케이션 과정에서 물리적 환경변화에 관한 연구:형태 변화를 중심으로, 석사학위논문, 서울시립대학교.
- 김봉원, 권니아, 길지혜, 2010, 삼청동길의 젠트리피케이션 현상에 대한 상업화 특성분석, 「한국지역경제연구」, 제15집:83-102
- 도혜원, 2016, 서울 서촌의 젠트리피케이션 요인분석 연구, 석사학위논문, 인하대학교.
- 박수빈, 2016, 젠트리피케이션의 부작용 방지를 위한 영국 Localism Act의 역할에 관한 연구 : 지역공동체 입찰권리를 중심으로, 석사학위논문, 서울시립대학교.
- 박신의, 원혜원, 2015, 문화를 통한 지역재생 Vs. 젠트리피케이션의 그림자 : 문화의 역할에 대한 비판적 성찰-이화동 사례를 중심으로, 문화예술경영학연구, 8(2), 3-25.
- 박아름, 2016, 상업가로의 젠트리피케이션 과정 및 임대료 영향요인 분석-경리단길을 사례로” 석사학위논문, 한양대학교
- 박재은, 2015, 문화주도적 젠트리피케이션 현상 분석을 통한 도시재생정책 연구, 석사학위논문, 중앙대학교.
- 이희연, 심재현, 2009, 서울시 젠트리파이어의 주거이동 패턴과 이주 결정요인, 한국도시지리학회지, 12(3), 15-26.
- 주소형, 2015, 예술을 통한 전통시장 활성화 방안에 관한 연구, 석사학위논문, 홍익대학교.
- 진창중, 2012, 홍대앞 주거지의 상업화 과정 및 특성에 관한 분석: 문화주도적젠트리피케이션 관점에서, 석사학위논문, 홍익대학교.
- 최병현, 2012, 서울시 도심부 재개발 공동주택의 젠트리피케이션 효과에 관한 실증분석, 박사학위논문, 광운대학교.
- 허자연, 정창무, 김상일, 2016 상업공간의 젠트리피케이션과 지역 상인 공동체에 관한 연구, 공간과사회 55권 309-335
- 황준기, 2015, 문화주도적 젠트리피케이션 현상에 의한 장소성 변화 연구-홍대, 이태원, 신사동 지역에 대한 소셜미디어 빅데이터 분석을 중심으로, 석사학위 논문, 서울시립대학교

<신문기사자료>

(디지털타임스, 2016.3.10.), '젠트리피케이션' 방지 대책 필요하다.

http://www.dt.co.kr/contents.html?article_no=2016031102102251607002

(영남일보, 2016.3.11.), [경제와 세상] 도시재생과 젠트리피케이션 대책은.

<http://www.yeongnam.com/mnews/newsview.do?mode=newsView&newskey=20160311.010220805460001>

(문화일보, 2016.3.24.), '젠트리피케이션' 지방 대도시도 심각.

<http://www.munhwa.com/news/view.html?no=2016032401031527106001>

(일요신문, 2016.3.21.), 대구 중구청 지역 최초 '젠트리피케이션' 방지 조례지정.

http://ilyo.co.kr/?ac=article_view&entry_id=171257

<인터넷 자료>

네이버지도 <http://map.naver.com>

통계청 <http://kostat.go.kr/>

다음지도 <http://map.daum.net/>

대구광역시 중구청 www.jung.daegu.kr

대구도시철도공사 www.dtro.or.kr

온나라 부동산정보포탈 www.onnara.go.kr

자치법규정보시스템 <http://www.elis.go.kr>

대구광역시 중구의회 <http://www.jungguocouncil.daegu.kr>