

제7회
서울시창작공간
국제심포지엄

The 7th Seoul Art Space
International Symposium

예술가,
젠트리피케이션
그리고 도시재생

Artist, Gentrification
and Urban Regeneration

일시

2015.11.27(금) 14:00~18:30

장소

서울시청 신청사 3층 대회의실

인사말

제7회 서울시창작공간 국제심포지엄에 참석하신 모든 분들께 감사의 말씀을 드립니다. 서울문화재단은 해마다 창작공간 심포지엄을 통해 문화예술 현장과 정책을 둘러싼 다양한 이슈들을 다뤄왔습니다. 올해의 주제는 '예술가, 젠트리피케이션 그리고 도시재생'입니다.

서울의 경우, 1990년대 이후 홍대 인근, 삼청동, 서촌 등 도심지역들이 문화/관광지구로 탈바꿈하면서 물가와 임대료 상승으로 인해 원주민과 세입자들이 밀려나는 현상이 잇따랐습니다. 최근 서울시가 발표한 '도시 재생지역의 서울시 자산화를 통한 임차인 보호(2015.10.22.)' 전략은 젠트리피케이션 현상으로 상인들이 겪는 어려움을 덜어주기 위한 서울시의 노력을 보여주는 사례입니다. 여기서 예술가는 임대료가 싼 작업실을 찾아 도심의 슬럼으로 들어갔다가 임대료가 상승하면 쫓겨나는 피해자인 동시에 한편에선 서울시가 주도하는 도시재생사업의 첨병으로, 또한 임대료 상승을 야기하는 주범으로 인식되기도 했습니다.

이번 심포지엄은 저렴한 작업실이 필요한 예술가들의 입장, 젠트리피케이션을 앞서 경험한 다른 외국 도시들의 사례, 서울이 앞으로 대응할 방향 등에 관해 국내외 경제학자, 지리학자, 정책입안자와 예술가들이 함께 모여 이야기를 나누는 자리를 마련했습니다. 이번 행사는 문화예술영역에서 본격적으로 젠트리피케이션에 관한 질문들을 던져보는 토론의 장이 될 것입니다. 이러한 논의가 예술가들뿐 아니라 도시의 다양한 경제주체들 그리고 도시재생 관련 정책·행정가들에게도 유용한 정보와 비전을 제시할 수 있기를 기대합니다.

서울문화재단 대표이사



Welcome words

I would like to express my gratitude to you all for participating in the 7th Seoul Art Space International Symposium. The Seoul Foundation for Arts covers various issues concerning the practice of art and culture and relevant policy at the symposium every year. The theme of the year is "Artists, Gentrification, and Urban regeneration."

Since 1990s, Seoul has experienced displacement of residents and tenants in downtown such as the area around Hongik University, Samcheong-dong and Seochon as those areas have been transformed into cultural districts and prices and rents have surged.

Recently, Seoul Metropolitan Government announced the strategy of "Protecting tenants by making the urban regeneration areas into Seoul's asset(Oct. 22, 2015)" and it shows the effort of the local government to resolve merchant's difficulties caused by gentrification. Artists have been considered not only victims of gentrification but also catalysts of the urban regeneration project led by the local government. They are also considered the "gentrifier" who causes the rising rents.

The symposium provides an opportunity for economists, geographers, policymakers and artists from in and out of country to listen to the stance of artists and experiences of foreign cities and to discuss the future direction for Seoul. It will become a venue of discussion where culture and art sector begins raising questions about gentrification. I hope the discussions may give useful information and vision not only to artists but to various economic agents and policymakers involved in urban regeneration.

Sunhee Cho

CEO of Seoul Foundation for Arts and Culture

목차

- 007 **발제 1**
 젠트리피케이션의 원인과 결과: 그것은 언제나 저소득계층을 몰아내는가?
 크리스 햄넛(런던 킹스칼리지 지리학과 교수, 영국)
- 029 **토론** 임동근(서울대 지리학과 BK교수)
- 035 **발제 2**
 왜 지금 젠트리피케이션인가? 국내 젠트리피케이션 논의의 유행에 대한 진단과 전망
 이선영(지리학자)
- 061 **토론** 박태원(광운대 도시계획부동산학과 부교수)
- 065 **발제 3**
 문화소비 주도 도심재생 전략의 문제점: 런던 헉스톤 Hoxton 사례
 앤디 프랫(런던 시티대학 문화경제학과 교수, 영국)
- 087 **토론** 김경민(서울대 환경대학원 교수)
- 091 **발제 4**
 문화적 도시재생 정책으로서의 창작공간 사업과 젠트리피케이션
 김연진(한국문화관광연구원 부연구위원)
- 121 **토론** 이흥재(추계예대 문화예술경영대학원장)
- 125 **발제 5**
 자본에 대한 자립과 투쟁으로서의 예술: 영화 <파티51>
 정용택(영화감독)
- 133 **토론** 김규원(한국문화관광연구원 연구위원)
- 좌장** 김규원(한국문화관광연구원 연구위원)

Contents

- 019 **Presentation 1**
Gentrification: its history, forms, causes and consequences
Chris Hamnett(Professor, Department of Geography, King's College London)
- 031 **Discussion** Yim, Dongkun(BK Professor, Department of Geography, Seoul National University)
- 047 **Presentation 2**
Why Gentrification Now? The Assessment and Prospect of gentrification debates in Korea
Lee, Seon Young(Independent researcher)
- 063 **Discussion** Park, Tae-Won(Associate Professor, Department of Urban Planning & Real Estate, KwangWoon University)
- 077 **Presentation 3**
The cultural economy, the creative city and gentrification
Andy Pratt(Professor, Department of Cultural Economy, City University London)
- 089 **Discussion** Kyung-Min Kim(Professor, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University)
- 105 **Presentation 4**
Artist studio project and gentrification as cultural urban regeneration policy
Kim, Youn Jin(Research Fellow, Korea Culture & Tourism Institute)
- 123 **Discussion** Hungjae Lee(Dean Professor, Graduate School of Culture & Arts Management, Chukye University for the Arts)
- 129 **Presentation 5**
Art as Independence and struggle against Capital: <Party 51>
Jung Yong-taek(Film Director)
Discussion Kim, Kyuwon(Senior researcher, Korea Culture & Tourism Institute)
- Chaired by Kim, Kyuwon(Senior researcher, Korea Culture & Tourism Institute)**

발제 1

젠트리피케이션의 원인과 결과 : 그것은 언제나 저소득계층을 몰아내는가?

크리스 햄넷 런던 킹스칼리지 지리학과 교수, 영국

1. 서론

1964년에 처음 포착되어 이름이 붙여진 젠트리피케이션(Gentrification)은 그 동안 열띤 사회·정치적 논쟁이 오가는 주제였다. 이와 관련한 논쟁에는 3가지가 있다. 첫 번째는 젠트리피케이션의 각기 다른 형태들을 둘러싼 것이며, 두 번째는 이 현상이 발생한 원인과 그 원인을 어떻게 설명할 것인가에 대한 것이었다. 세 번째는 가장 뜨거운 논쟁을 불러일으키는 것으로, 젠트리피케이션이 가져온 영향과 그 결과, 그리고 그것의 바람직스럽지 않은 측면들에 관한 것이다. 이 문제에서 크게 쟁점화되고 있는 것은, 젠트리피케이션의 발생과정에서 상대적으로 빈곤한 저소득 계층 주민이 어느 정도나 쫓겨나는가를 둘러싼 것이다. 그것이 직접적으로 축출하는 방법이든, 아니면 시장에서 배척당하는 간접적인 방법을 통해서든 말이다. 이와 관련한 논쟁으로는, 지방 소도시 정부들이 어느 정도까지 젠트리피케이션을 도심 재생의 수단으로 삼고 있는지, 혹은 그것이 가능한지를 둘러싼 것도 있다. 디트로이트와 클리블랜드 같이 탈산업화로 인해 쇠퇴과정에 있는 일부 미

국 도시들의 경우, 해당 시정부들은 젠트리피케이션을 통해서라도 도시에서 진행 중인 쇠퇴를 막고자 하기 때문이다. 나는 이 주제들은 물론이고, 도심 재생 과정에서 예술가들이 끼치는 역할에 대해서도 재론할 것이지만, 그에 앞서 몇 가지 정의를 내리는 것부터 시작하겠다.

2. 정의

젠트리피케이션이라는 용어를 최초로 사용한 사람은 루스 글라스(Ruth Glass)인데, 그녀는 1964년에 출간된 -런던을 다루고 있는- 자신의 저서에서 이 용어를 사용했다. 그녀는 자신의 책에 다음과 같이 썼다.

차츰차츰 런던의 많은 노동계급 지역들이 상하층 중간계급들에 의해 침식당해왔다. 임대계약이 만료되자, 이들은 위-아래층에 방 두 개씩 딸린, 낡아 허름해져 그다지 대단치 않은 집들을 차지하고선, 이것들을 우아하고 값비싼 저택으로 바꿔버린 것이다... ‘젠트리피케이션’ 과정이 어떤 지역에서 한 번 시작되면, 그 과정은 급속도로 진행될 나머지, 결국엔 애초 노동계급 거주자들의 전부 혹은 대다수가 다른 지역으로 쫓겨나게 되고, 해당 지구의 전체적인 사회적 성격이 변화한다. 이 때문에 햄스테드(Hampstead)와 첼시(Chelsea)에서 더 빈곤한 사람들이 사는 지역들은 거의 남지 않게 된다. 얼마 전에 중간계급들이 이들 지역들을 확실히 접수해 버렸기 때문이다.(글라스, 1964: xviii-xix)

젠트리피케이션이라는 용어를 앞에 두고 많은 사람들이 혼란스러워 한다. 예컨대, 그것의 기원은 무엇이며, 젠트리(gentry)란 누구를 말하는가 하는 문제를 둘러싸고 말이다. 사실 이 용어는 17세기와 19세기에 영국의 지방에 존재했던 피라미드 같은 계급 구조를 빗대어 비꼬는 방식으로 언급한 것이다. 이러한 피라미드 구조의 최상층에는 귀족이 있고, 그들의 밑에는 상류지주계층(the landed gentry)과 더불어 상층 중간계급이 포진해 있는데, 후자는 괜찮은 주택을 소유하고 있긴 하지만, 고작해야 2~3명의 하인들과 마차 한 대 정도만 가지고 있는 집단이다. 그리고 나서 이들의 밑에는 상인들과 농부들이 있고, 마지막의 최하층에는 엄청나게 방대한 숫자의 토지 없는 농업노동자들과 도심 노동계급들이 존재한다.

하지만 젠트리피케이션이라는 용어는 저절로 생명을 부여 받아 전 세계로 퍼져나가고 있다. 그리고 젠트리피케이션이 런던에만 한정되지도 않는다. 이제는 전 세계 곳곳의 모든 도시들에서도 볼 수 있는 현상이기 때문이다. 지금 여기 서울에서도 우리가 젠트리피케이션에 대해 토론하고 있으니 말이다. 그렇다면 글라스가 이 용어를 처음 언급했을 때, 과연 그녀는 어떤 의미로 이 단어를

사용하고 있었던 것일까? 그녀는 이 용어를 주택 개보수와 업그레이드의 의미로 사용했지만, 노동계급에서 중간계급으로의 사회 계급적 변화를 나타내기도 한다. 또, 이는 임대에서 자가 소유로, 그리고 강제이주(displacement)로 이어지는 주택 점유상의 변화를 의미하기도 한다. 여기서 중요한 점은, 젠트리피케이션이 사회 계급과 그들이 거두는 수입측면에서의 변화과정을 수반한다는 것인데, 이러한 과정에서 중간계급들은 자신보다 더 가난한 이들이 사는 저소득 주택 지역으로 점점 더 많이 이주하고, 이들은 그곳에서 새로 차지한 주택을 업그레이드하기 시작한다.

3. 젠트리피케이션의 형태

젠트리피케이션이 취하는 형태는 도시에 따라, 그리고 시간의 흐름에 따라 각기 다른 모습을 띤다. 글라스가 그녀의 책에서 묘사한 과정은 런던에 특징적인 것으로, 이곳에서는 거리 곳곳에 테라스가 딸린 옛 주택들이 많았는데, 이들은 대개 100~200년 전에 지어진 3~4층짜리 높이의 건물들이었다. 이런 유형의 주택들은 미국 뉴욕의 일부 지역들, 예컨대 그리니치 빌리지(Greenwich Village)나 브루클린 등지에서도 발견할 수 있고, 호주의 시드니나 멜버른에서도 찾아볼 수 있다. 이들 지역에서 나타나는 젠트리피케이션은 원래의 고전적인 형태들에 속한다. 반면, 파리 같은 다른 도시들의 경우 주택들은 일차적으로 아파트 건물로 이루어져 있다.

하지만, 글라스가 50여 년 전에 이 용어를 처음 사용한 이후, 새로운 형태의 젠트리피케이션도 등장하고 있는데, 이러한 형태들은 매우 각기 다른 과정들을 수반해왔다. 그 가운데 첫 번째는 런던의 템즈 강을 따라 서 있던 강변의 옛 창고들이 고급 아파트로 변모한 것이다. 이 과정은 1960년대 후반에 런던의 항구산업이 쇠퇴하면서 나타난 현상인데, 당시에 선박들이 더는 강을 따라 오가지 않아 덩달아 이들 창고들도 유용한 기능을 상실했다. 그 후, 일단의 개발업자들과 건축가들이 강변으로 멋지게 전면이 나있는 데다가 경지도 기가 막힌 이들 건물들을 재개발할 경우, 꽤 전망이 있다는 걸 알아차렸다.

두 번째는, 뉴욕과 런던의 중심부에 위치한 오래된 공장, 사무실, 그리고 창고건물들이 변모한 것이다. 이것은 1970년대에 뉴욕의 소호 지역에서 시작하여 1990년대 초에는 영국의 런던으로까지 확대된 것으로, 보통 ‘로프트 컨버전(loft conversion)’이라 불리는데, 도심에 위치한 작업공간이 필요했던 예술가들이 이주하면서 시작되는 게 전형적이다. 이 과정은 애초 맨해튼의 봉제공장 지구에 위치해 있는 19세기 시절의 오래된 주철 공장 건물들로부터 시작되었다. 이들 지역은 탈산업

화가 진행되면서 버려진 채 텅텅 비어 있다가, 예술가들이 거대한 창문과 높은 천장, 그리고 매우 넓은 바닥 면적을 가진 이 건물들의 장점을 알아 본 뒤부터 바뀌기 시작했다. 시 정부는 이 건물들이 계속 사용될 수 있도록 하기 위해 이러한 과정이 진행되는 것을 반겼다.

이러한 과정은 부동산 시장이 걸어온 특수한 궤적으로 인해, 1990년대 초 런던 도심 지역 일부 지역에게까지 확대되었다. 첫 번째, 1980년대 후반에 시티 오브 런던(the City of London)이 지닌 금융적 측면의 중요성이 엄청나게 증가했다. 이로 인해 좀 더 많은 사무실 공간이 필요했고, 이때 마침 개발업자들이 시티 프린지(the City Fringe)라 불리는 기존의 시티 오브 런던 주변에 있는 많은 옛 공장지대들을 눈여겨보았다. 이들은 이 지역의 오래된 건물들 가운데 다수를 사들였고, 이것들을 새로운 사무실 공간으로 바꾸기 위해 궁리했다. 하지만 때마침 부동산 시장의 거품이 터진 탓에, 이 건물들 대다수를 사무실로 바꾸는 일이 더는 가능하지 않게 되었다. 그 후, 맨해튼 로프트 코퍼레이션(Manhattan Loft Corporation)을 설립한 한 미국인 개발업자가 1992년에 경매 시장에서 오래된 인쇄공장을 사들여 이것을 '셸(shell)' 아파트로 쪼개는 아이디어를 내게 되었다. 워너 가 1-10번지에 있던 이 건물에 대한 이같은 실험이 큰 성공을 거두자, 그 이후 런던에서 '로프트 컨버전' 열풍이 불기 시작했다.

이런 개발과정에서 거둔 수익은 실로 엄청나다. 4,200 평방미터 넓이의 건물이 경매에서 42만 파운드에 팔렸다.(1 평방미터 당 100 파운드 꼴) 이 건물을 사들인 개발업자는 이것을 40개의 아파트로 쪼개 후, 1 평방미터 당 약 1,000 파운드에 되팔았다. 대충 잡아도 10배의 이익을 본 셈이다. 현재 시세대로라면 100 평방미터짜리 아파트는 최소한 1백만 파운드, 혹은 1 평방미터당 만 파운드에 팔릴 것이다. 그 뒤로 런던 도심 전체에 걸쳐 소재한 창고, 사무실, 공장 등등의 엄청나게 방대한 범위의 건물들이 이런 식으로 개조되었다. 실로 모든 것이 -형태나 용도 면에서- 다른 것으로 개조되고 있는 중이다.

세 번째 예는 기존 주택들이 아파트로 쪼개지는 것인데, 이것을 '플랫 컨버전(flat conversions)'이라고 부른다. 네 번째는, 이전에 산업이나 상업, 수송 관련 시설이 있던 지역에 아파트 단지들을 새로 짓는 것이다. 이런 현상은 런던의 도크랜드(Docklands) 지역에서 거대한 규모로 나타났지만, 지금은 훨씬 더 광범위하게 확산되고 있다. 내 생각에는 이런 현상이 거대한 아파트 블록을 새로 짓고 있는 서울에서 벌어지는 일과 가깝지 않나 싶다. 런던에서는 해당 지역에 주민들이 거의 살고 있지 않은 관계로, 이런 과정이 이들에 대한 직접적인 축출을 동반하지는 않는다. 그럼에도 이

런 과정을 통해 더 상층의 사회 계급이나 소득계층이 들어오면서, 해당 지역의 사회구조가 변화된다.

다섯 번째 유형의 젠트리피케이션도 제시할 수 있는데, 여기에는 예술가들이 임대료가 싼 임시 주택(marginal housing)이나 오래된 공장으로 이주하는 과정을 수반한다. 이런 현상은 최근 몇 년 사이에 이스트 런던(East London)의 일부 지역에서 벌어졌다. (그 이유는 예술가들이 임대료가 더 비싼 지역으로부터 밀려나기 때문이다) 또, 중간계급 가운데 일부가 도시 바깥의 매력적인 마을들로 이주를 한 후에 그 곳에서 직장으로 통근을 하거나, 아예 그곳으로 은퇴를 하면서, 지방에서도 젠트리피케이션 현상이 많이 발생하고 있다.

4. 원인과 그에 대한 설명

그 동안 젠트리피케이션의 원인과 그에 대한 설명을 둘러싸고 길고도 뜨거운 논쟁이 있어 왔다. 첫 번째는 젠트리파이어(gentrifiers) 그 자체의 특징에 주목한다. 이 주장에서 주목 받는 이들은 일반적으로 중간계급의 배경을 가지고 있으며, 나이도 젊고(25~40세), 종종 맞벌이를 하는 가정으로, 어린 자식을 키우고 있거나 아예 없는 집단들이다. 또 이들은 대체로 대학교육을 받은 고학력 집단으로, 이들 가운데 많은 이들이 창조산업(the creative industries)이나 기타 전문직 관리직종에 종사한다. 젠트리피케이션의 원인을 둘러싼 설명 가운데 첫 번째 주장은 그것을 이 과정과 연관된 특정한 인구 집단이 지닌 특징과 연관 짓고 있는데, 이는 하등 놀라운 일이 아니다. 이런 주장은 1980년에 데이빗 레이(David Ley)가 제시한 것으로, 그는 주요 서구 국가들의 도시들이 겪은 거대한 제조업 쇠퇴현상과 함께 이것이 대학교육을 받은 젊은 전문직종 종사자들과 여피(yuppies)들로 구성된 새로운 중간계급으로 대체되고 있다는 점을 지적한 바 있다. 이들은 2차 세계대전 이후 교외 지역에 있는 새로운 주택을 찾아 이동했던 그들의 부모세대와는 뚜렷하게 구분되는 독특한 문화적 취향을 가진 그룹이다. 이들 새로운 인구 집단은 엔터테인먼트나 문화 활동이 활발한 도심 지역 안이나, 그도 아니면 그곳과 가까운 곳에 살고 싶어 한다. 이런 주장을 문화활동 테제(the cultural activity thesis)라고 부르는데, 이와 관련해 이 테제는 다음과 같이 주장하기도 한다. 즉, 이들 인구집단은 특별히 도심(the inner city)에 소재한 좀 더 오래된 시기의 주택-이들 가운데 상당수가 18세기와 19세기에 건설된 것이다-이 가진 미학적 특성에 끌린다는 것이다. 이들 주택들은 방이 크고 널찍하며 천장이 높은 특징을 가지고 있으며, 무엇보다도 도심과 아주 가까운 지역에 입지하고 있다.

이와 연결된 주장으로, 이 테제는 이들 지역과 이들 지역에 소재한 주택들이 이들에게 큰 호소력을 가질 수 있었던 이유로 이 건물들이 종종 처해있던 열악한 조건을 들고 있다. 즉, 이들 건물들이 '쇠퇴하면서(run down)' 상대적으로 저렴해진 덕분에, 이들 인구집단이 해당 지역의 주거비용을 충분히 감당할 수 있었다는 것이다. 이들 지역에는 종종 큰 주택들이 있었는데, 이것들은 100여 년 전에 중간계급을 위해 지어졌다가 버려진 것으로, 이후엔 저소득 계층이 거주할 수 있는 더 저렴한 아파트로 쪼개졌다. 이런 주택들을 개보수하고 현대화할 재정적 여력이 있는 부유한 젊은 이들은 이 과정을 통해 자신들이 필요로 했던 많은 공간을 얻을 수 있었다. 이 주장은 주택 입지와 주택 유형/지역을 둘러싼 문화적 가치가 변화함에 따라, 이와 연동되어 산업/직업에서 전환이 발생한 것과 관계가 있다. 데이빗 레이는 이러한 과정의 선두주자로 예술가들과 문화적으로 창조적인 작업을 하는 이들(cultural creatives)을 지목했다. 이것은 분명 베를린의 프렌츠라우어베르크(Prenslauerberg)와, 앤디 프랫(Andy Pratt)도 얘기한 바 있는 런던의 일부 지역, 즉 쇼어디치(Shoreditch)와 헉스톤(Hoxton) 같은 지역에서 나타난 예라고 할 수 있다.

이와 관련한 두 번째 설명은 첫 번째 설명과 연결되어 있긴 하지만, 근본에서 차이가 있다. 이 주장은 젠트리파이어의 특징에 초점을 두지 않고, 새롭게 확대된 중간계급의 중요성도 부정하기 때문이다. 그 대신, 젠트리피케이션을 설명하기 위해서는 선택이나 선호 그리고 취향 따위들에 초점을 둘 것이 아니라, 부동산 시장의 본질적 속성, 결정적으로는 자본의 역할에 주목해야 한다고 주장한다. 닐 스미스(Neil Smith)는 젠트리피케이션을 사람들이 도시로 회귀하는 것이 아니라, 자본의 이동을 표현하는 것으로 설명한다. 그에 따르면, 도심(the inner city)의 주택들이 오랜 기간에 걸쳐 쇠퇴한 데는, 땅주인들과 주택소유자들이 임대료 수익을 극대화하기 위해 이들 지역이 쇠퇴하도록 내버려두었기 때문이라는 것이다. 그 후, 기본 지가(the underlying land value)가 해당 부지의 건물(the property on the site) 가치를 초과하게 되면, 개발업자들이 다시 돌아와 개보수나 재개발을 통해 수익을 추구한다는 것이다. 이런 주장이 중요한 이유는 런던과 멜버른, 시드니, 토론토, 밴쿠버, 그리고 보스턴 같은 지역에서 발생한 고전적인 젠트리피케이션의 대다수가 도심에 가까운 곳에 위치한 괜찮은 주택들이었기 때문이다. 이들 지역은 지난 19세기 말과 20세기 초 이래 상당한 퇴보와 쇠락을 겪은 곳들이었다. 그 결과, 이들 지역의 사회적 지위는 큰 폭으로 떨어졌고, 많은 주택들이 쪼개져 분양됐으며, 그에 따라 열악한 조건 하에 놓이게 되었다.

이는 설득력 있는 주장인데, 예컨대 창고나 로프트 컨버전/신축 아파트 건물들과 관련된 일부 대규모 젠트리피케이션들은 그러한 작업을 벌일 돈과 경험을 가진 민간 자본이나 개발업자들, 그리

고 자산 상담 전문가들에 의존한다는 것이 명백하기 때문이다. 따라서 자본주의 도시들을 재조직하는 과정에서 수익을 좇으려 하는 자본의 핵심적인 역할을 무시할 수 없다. 하지만 그렇다고 해서 이런 주장이 모든 것을 설명할 수 있다는 이야기는 아니다. 첫 번째, 이 주장만으로는 고전적인 형태의 젠트리피케이션이 발생하는 이유를 설명할 수가 없다. 이 형태에서는 개별적인 젠트리파이어들이 직접 개보수를 할 목적으로 도심에서 저렴한 주택을 사들이기 때문이다. 개별 가정들이 자신의 아이들을 양육할 목적으로 싸고 널찍한 어딘가를 찾으려 하고 있는 게 바로 이런 것이다. 또한 거기엔 해명이 필요한 시간상의 문제도 있다. 런던에서 발생한 대규모의 고전적 젠트리피케이션은 1970년대 초에 시작되었다. 그렇다면 왜 하필 이때인가? 이에 대한 한 가지 답변은 베이비부머(baby boomers)들과 관련이 있다. 이들, 혹은 다시 말해 우리들은 1960년대에 대학에 진학했으며, 그 수가 급격히 늘어난 세대에 속했다. 그 후, 우리들은 1970년대에 노동시장에 진입했으며, 런던 도심에서 구입할 집을 찾기 시작했다. 유사한 과정들이 파리와 뉴욕, 시드니, 토론토, 밴쿠버, 멜버른에서도 거의 동시에 발생했는데, 이 모든 도시들에는 공통적으로 거대한 규모로 확대된 중간계급들이 존재했다. 이러한 과정은 쇠퇴하던 도시들인 디트로이트나 버팔로, 클리블랜드, 맨체스터, 리버풀에서는 나타나지 않은 현상들이다. 이 도시들은 모두 역사가 오래되었으며, 쇠퇴과정에 있는 과거의 산업도시들로, 새로운 산업이나 예술적으로 창조적인 일을 하는 사람들(creatives)이 미약한 곳들이었다.

분명히 이런 유형의 설명은 우리가 살펴보고 있는 특수한 유형의 젠트리피케이션과 관계가 있음이 틀림없다. 개별 가정들은 도심에 소재한 오래된 주택들을 구입할 가능성이 더 많다. 이들은 거대한 아파트 단지를 새로 건설할 능력도, 그럴 위험을 감수할 수도 없기 때문이다. 이런 일을 할 수 있는 건 오로지 대규모 개발업자뿐인데, 내가 보기엔 바로 이것이 서울의 대부분을 변화시키는 과정으로 보인다. 이런 상황에서는 이윤을 추구하고자 하는 욕구가 개발을 자극하는 주요한 원동력이 된다. 하지만 우리는 정부가 행사하는 중요한 역할도 놓치지 말아야 한다. 일부 도시들에서는 행정당국이 주택재개발 혹은 재생 관련 정책을 결정하는데, 이들 정책들은 도심 재개발의 중요한 요소로 문화 지구(the cultural area)를 포함할 수도 있고, 그렇지 않을 수도 있다. 이들은 민간 자본을 끌어들이려 할 수도 있는데, 나는 서울에서도 이런 측면이 중요한 역할을 하는 것은 아닐까 싶다. 세입자 보호의 규모와 정도를 살펴보는 것도 중요한데, 우리에게 이런 속담이 있다. 즉, '어떤 이의 집은 그 사람의 성이다.(A person's home is his castle)' 이 말은 정부나 민간 개발업자들이 그냥 들이닥쳐 여러분들을 현재 살고 있는 집에서 몰아낼 수는 없다는 뜻이다. 물론 이런 일이 일어날 수야 있지만, 실제로는 거의 없다.

5. 결과: 젠트리피케이션은 언제나 저소득계층 사람들을 몰아내는가?

가장 뜨거운 논쟁은 젠트리피케이션이 끼친 영향과 그 결과를 둘러싸고 벌어졌다. 이 점에서 글라스는 명확하게 정의를 내렸는데, 그에 따르면, 젠트리피케이션은 중간 계급이나 그보다 더 높은 수입을 거두는 계층이 노동계급과 저소득 계층을 밀어내는 것이다. 대부분의 학자들도 이런 견해에 동의하기 때문에, 그들은 젠트리피케이션에 반대해야 한다고 주장한다. 그런데 이런 대체 과정이 가지는 성격이 나라에 따라 각기 다른 나머지, 그 동안 이를 둘러싸고 많은 논쟁들이 있어 왔다. 먼저 직접적인 대체(displacement)와 간접적인 대체를 구별하는 것이 필요하다. 직접적인 대체를 살펴보자면, 통제 불가능한 민간 임대 시장에서는 땅주인들이 세입자들에게 단순히 떠나라고 통고만 하고는, 해당 주택을 더 높은 임대료를 받고 재임대하거나, 아니면 아예 팔아 치울 수 있다. 하지만 만약 누군가가 해당 건물을 소유하고 있는 경우, 대부분의 서구 국가들에서 이런 소유주들을 강제로 몰아내는 것은 불가능하다. 또, 해당 건물이 공공임대주택(social rented)일 경우에는 대부분의 세입자들이 주택 거주권을 보장(security of tenure) 받는다. 따라서 대체과정의 초점은 일차적으로 민간 임대 시장에 두어진다. 하지만 간접적인 대체과정은 가격 메커니즘을 통해 작동하기 때문에 적시하기가 더 까다롭다. 한 지역이 젠트리화될 때, 지가와 임대료가 치솟는데, 그 결과로 저소득 계층은 해당 지역에서 살기가 더 어려워진다. 결국 이들은 임대료가 더 싼 지역으로 옮기기로 한다. 이 과정은 주택을 임차한 층과 주택의 소유주, 양자를 통해 작동한다. 따라서 이런 과정에서 발생하는 대체는 점진적으로 장기간에 걸쳐 발생한다. 그리고 연속적인 대체(serial displacement)란 특정 인구 집단이 대체되기는 하지만, 연이어 더 높은 수입을 거두는 그룹들이 이들을 대체하는 곳에서 발생한다. 런던에서는 이러한 현상을 ‘슈퍼 젠트리피케이션(super gentrification)’이라고 부른다. 하지만, 자가주택 소유자들의 경우, 이들을 강제로 축출하거나 직접적으로 대체할 수 없기 때문에, 이 경우엔 오로지 간접적인 대체(indirect displacement)라는 방법을 통해서만 가능하다. 런던에서는 기존의 거주민들이 런던의 부동산 시장에 투자하려는 해외의 부유한 구매자들에 의해 도시에서 밀려나는 현상이 벌어지고 있다.

또 한 가지의 대체형태가 공공지원주택(social housing)에서 벌어지고 있는데, 이 경우에는 정부가 기존의 임차 세입자들에게 시장 가치에 비해 크게 할인된 가격으로 자신이 살고 있는 집을 ‘사들일 권리’를 제공했다. 런던의 많은 사례들에서 나타난 것처럼, 이들 주택을 구입한 사람들은 그 후에 해당 주택을 큰 이윤을 남기며 팔아 치우거나 사적 토지소유자가 되어 그것을 재임대했다. 그 결과, 이 모든 사례들에서 임대료가 하나같이 급격하게 증가하고 있으며, 현재 런던의 공공지

원주택에 사는 많은 거주민들은 더는 가난한 저소득 계층의 사람들이 아니고, 학생이거나 비용이 저렴한 주택을 처음으로 찾고 있는 구매자들이 주를 이루고 있다.

하지만 직접적인 대체라는 주장에는 몇 가지 문제가 있다. 창고나 공장, 로프트 컨버전 그리고 '뉴 빌드 젠트리피케이션(new build gentrification)'의 경우, 이들 건물들은 애초부터 주거용이 아니었거나, 심지어 아예 주거용 주택으로 지어지지도 않았다. 이 때문에 해당 건물들에 사는 기존의 노동계급 거주민들이 존재하지 않았다. 따라서 이들 지역에서는 대체할 사람들이 아무도 살고 있지 않았기에, 직접적인 대체 현상이 발생할 수 없었다. 이 점은 학교와 병원, 그리고 사무실들이 주택 숙박시설로 개조된 지역들에서 마찬가지다. 이들 건물들은 애초부터 주거용이 아니었기에 직접적인 방법으로 쫓아낼 사람도 없었던 것이다. 하지만 저소득 계층 주민들이 젠트리피케이션이 발생한 지역에서 살 여력이 없다는 점에서, 간접적인 대체를 둘러싼 주장은 여전히 유효하다.

6. 젠트리피케이션, 국가 그리고 공공정책

초기 형태의 젠트리피케이션 가운데 대다수는 개별적인 행동이거나 시장 메커니즘을 통해 자생적으로 발생한 것들이다. 국가는 이런 젠트리피케이션 과정에 직접적으로 관계하지 않는다. 그러나 지금은 국가가 취하는 행동이 점점 중요해지고 있다. 이러한 경우의 초기 사례로는 런던 도크랜드의 카네리 워프(Canary Wharf) 지역에서 벌어진 재개발을 들 수 있다. 이 지역의 재개발을 담당한 도크랜드 개발공사측은 이 지역에 공공지원주택(social housing)은 지나치게 많은 반면, 민간주택은 많이 부족하다고 여긴 관계로, 많은 부지들을 개발업자들에게 팔아 그 자리에 신규 주택과 아파트를 짓고자 했다. 일부 시정부 당국자들은 좀 더 많은 중간계급층을 신규 주택으로 유인하여 도시를 재생시킬 수 있다고 생각한 것이다. 여기에는 해당 도시에서 새로운 문화 활동을 도입하거나 개발하는 것도 포함된다. 닐 스미스는 자신의 책, 『The Revanchist City』에서 젠트리피케이션은 중간계급의 복수를 나타낸다고 주장했지만, 나는 이런 그의 주장이 과도하게 단순한 해석이라고 본다. 해당 건축물의 점유라는 측면에서 젠트리피케이션이 중간계급의 성장을 드러낸 것이라고 할 수도 있지만, 그건 또 다른 문제이기 때문이다. 그리고 그것은 단순히 젠트리피케이션의 결과라기보다는, 전통적인 산업분야에 종사하는 육체노동자들이 축소되어 온 사회 계급상의 좀 더 근본적인 변화를 나타낸다고 생각한다.

7. 젠트리피케이션과 사회적 저항

한 가지 흥미로운 점은, 서구에서 발생한 대부분의 젠트리피케이션 과정에서 그다지 많은 사회적 저항이 나타나지는 않았다는 점이다. 임대료가 치솟고 주민들은 쫓겨났지만, 이러한 사태를 초래한 책임자를 적시하기가 어려웠기 때문이다. 물론 열악한 공공지원주택 단지(social housing estates)에서 발생한 저항 사례들이 일부 있긴 하다. 이곳에서는 시의회(the council)가 만든 계획 하에 해당 단지를 허물어 이를 다른 주택으로 대체했지만, 원래 거주민 가운데 고작 10% 이하의 사람들만이 들어가 살 수 있었다. 이에 대한 한 가지 사례가 엘리펀트(Elephant)에 위치한 에일즈버리(Aylesbury) 단지와 런던 남부의 캐슬(Castle) 지역인데, 이런 사례들의 경우, 거의 전체 단지를 허물고 이를 다수의 판매용 민간주택으로 대체할 예정이다. 유사한 과정이 런던의 다른 지역, 예컨대 해링게이(Haringey)에서도 발생하고 있다.

하지만 영국에서도 10월에 한 가지 흥미로운 저항이 발생했는데, 이것을 조직한 이들은 자신들을 ‘계급 전쟁(Class War)’이라고 자칭하는 한 아나키스트 그룹이었다. 이들의 저항대상은 다른 아닌 런던 동부(East London)의 브릭 레인(Brick Lane) 지구에 새로 들어선 한 카페였다. 이곳은 매우 가난한 동네인데다가 주로 노동계급이 거주하는 곳이었지만, 급격한 젠트리피케이션 과정을 겪어 온 곳이기도 했다. 이곳의 젠트리피케이션은 상업적 젠트리피케이션(commercial gentrification)이라는 측면을 보이면서 현재 확산 중에 있는데, 이는 기존의 상점들과 카페들이 훨씬 더 값비싼 소매점(retail outlets)들이나 레스토랑으로 대체되는 것을 말한다. 그런데 위에서 언급한 카페가 이 지역에서 악명 높았던 이유는, 이곳에서는 아침식사용 시리얼을 한 접시 당 3파운드에 팔았기 때문이다. ‘계급 전쟁’은 해당 자치구에 사는 아이들의 절반이 빈곤선 밑에서 살고 있는 상황에서, 이 카페의 이런 행태야말로 극도로 역겨운 부르주아적 소비가 현저하게 드러난 사례라고 비판하면서 이 레스토랑을 파손시켜 버렸다. 이 와중에도 흥미로웠던 점은, 이런 행동에 참여했던 사람들 가운데 일부가 중간계급출신이었다는 것이다.

영국에서는 서울에서 그랬던 것처럼, 폭력적인 저항이 발생하여 (혹은 이에 대한 경찰의 행동을 유발하여) 시위를 벌인 사람이 죽기까지 하는 일이 벌어진 적은 없었다. 런던에도 주택 구매력(housing affordability)이라는 문제가 주요하게 존재하긴 하지만, 지금까지는 이런 것이 거리의 투쟁으로 표출되지는 않았던 것이다. 그나마 주택문제를 둘러싸고 벌어졌던 대규모 투쟁은 지난 1960년대와 1970년대 초, 학생운동의 일부로 베를린과 암스테르담에서 벌어진 게 전부로, 그 이

후로는 지속되지 않았다. 따라서 젠트리피케이션이란 현상은 늘 똑같은 형태를 취하지 않으며, 원
인도 제각각이고, 그 결과도 동일하지 않다는 점을 유념해야 한다.

Presentation 1

Gentrification: its history, forms, causes and consequences

Chris Hamnett Professor, Department of Geography, King's College London

019

예술가, 젠트리피케이션 그리고 도시재생
Artist, Gentrification and Urban Regeneration

1. Introduction

Gentrification has been a topic of heated social and political commentary since the process was first identified and named in 1964. There are three main debates: the first is about the different forms of gentrification, the second is about the causes and explanation and the third, and most heated is about the effects, consequences and (un)desirability of the gentrification process. The big issue here is the extent to which gentrification displaces poorer or low income residents, either directly via eviction or indirectly by the fact that they are priced out of the market. There are related debates about the extent to which gentrification is, or can be, a tool of urban regeneration by local city governments. There are some old declining American cities, such as Detroit or Cleveland which have been hit by de-industrialization, where the city government would love to see gentrification to halt urban decay. I will return to these topics, and also the role of artists in regeneration but first a few definitions.

2. Definitions

The term gentrification was first used by Ruth Glass in 1964 in her book on London. She wrote that:

One by one, many of the working class quarters of London have been invaded by the middle-classes-upper and lower. Shabby, modest mews and cottages-two rooms up and two down-have been taken over, when their leases have expired, and have become elegant, expensive residences... **Once this process of 'gentrification' starts in a district it goes on rapidly until all or most of the original working-class occupiers are displaced and the whole social character of the district is changed.** There is very little left of the poorer enclaves of Hampstead and Chelsea: in these boroughs the middle class take over was consolidated some time ago.(Glass, 1964: xviii-xix)

The term gentrification is often puzzling to a lot of people. What are its origins? Who are gentry? In fact the term is an ironic reference to the pyramidal English rural class structure of the 17th to 19th. At the top were the aristocracy and below them were the landed gentry or upper middle class nice house, but only 2-3 servants and one carriage. Then below then the merchants, farmers and a vast army of landless agricultural workers or urban working class.

But gentrification has now taken on a life of its own and gone global. And gentrification is not confined to London. It can be seen in many cities across the world. We are talking about gentrification here in Seoul. But **what did Glass imply when she used the term.** The answer is housing renovation upgrading but also social class change from working class to middle class. Also housing tenure change from renting to owning and displacement. The key is that gentrification involves a process of social class and income change whereby a growing middle class move into poorer, low income housing areas and begin to upgrade the housing.

3. Forms of gentrification

The forms of gentrification can differ from one city to another and over time. The process that Glass was describing was characteristic of London which has many streets of old terraced housing, 100-200 years old and 3-4 stories high. This type of housing is also found in some parts of New York, like Greenwich Village and Brooklyn, Sydney and Melbourne

Australia and it is the original, classic, form of gentrification. In other cities, such as Paris, housing consists primarily of apartments buildings.

But since Glass wrote 50 years ago, we have seen the development of new forms of gentrification. These have involved very different processes. One of the first was the conversion of old riverside warehouses along the Thames in London into luxury apartments. This happened after the collapse of the port industry in London in the late 1960s when the warehouses no longer had useful role of function as ships no longer came up river. A number of developers and architects realised the redevelopment potential of these buildings with their wonderful riverside frontage and great views.

The second was the conversion of old industrial, office and warehouse buildings in central parts of New York and London. This process, which started in the Soho area of New York in the 1970s and spread to London in the early 1990s is called 'loft conversion' and it typically started with artists who needed space in central areas. The process originally involved old 19th century cast iron industrial buildings in what was the garment district of Manhattan. These were abandoned when the city de-industrialised and remained empty until artists saw the potential of large windows, the high ceilings and big floor areas. The city government was willing to allow the process to continue to keep the buildings in use.

The process spread to parts of inner London in the early 1990s as the result of a specific property history. First, in the late 1980s the City of London financial importance increased dramatically. This created a need for more office space and developers saw the potential of the old industrial area around the existing city of London called the City Fringe. They bought up a lot of the old buildings and planned to convert them into new office space. But then the property market collapsed and it was no longer possible to convert most of these buildings into offices. Then, in 1992 an American developer who set up the Manhattan Loft Corporation had the idea of buying an old print building at auction and dividing up into 'shell' apartments. The building 1-10 Warner Street has since been hugely successful and kicked off the loft conversion process in London.

The economics of the process are fascinating. The building 4,200 sq metres was sold at auction for £420,000 (£100 per sqM) The developer then split it into c 40 apartments and sold them on for about £1,000 a sqM: a crude increase of 10x. Today a 100 sqM apartment would sell for at least £1 million or £10,000 sqM. Subsequently a huge range of other old

warehouses, offices and factories have been converted across the whole of central London. Everything is convertible.

The third example is the division of existing houses into apartments which is called flat conversions. The fourth is the construction of new built apartment blocks in previously industrial or commercial or transport areas. This has happened to a large extent in the Docklands area of London but has now spread more widely. I think this may be close to what is happening in Seoul with the construction of new super apartment blocks. In London these processes do NOT involve direct displacement as few, if any, residents live in the area. However, they do change the social structure of area by introducing higher social class or income groups.

There is perhaps a fifth form of gentrification which involves artists moving into marginal housing or old factories at cheap rents. This has happened in parts of East London in recent years(because the artists were priced out/from more expensive areas). We are also seeing a lot of rural gentrification as parts of middle classes move into attractive villages outside cities and commute to work or retire.

4. Causes and Explanations

There has been a long and heated debate about the causes and explanations of gentrification. The first one looks at the characteristics of the gentrifiers themselves. We know that the groups involved are generally middle class, young(25-40), often dual income households with no or young children. They are also generally highly educated with university degrees and many work in the creative industries or other professional and managerial jobs. Not surprisingly, the first explanation locates the cause of the process in the characteristics of the groups involved. This argument, put forward by David Ley in 1980 points to the massive decline of manufacturing industry in the major western cities and its replacement by new middle class of university educated young professionals or yuppies, who often have quite distinct cultural tastes from their parents who had moved out to new houses in suburbs post WWII. The new group wanted to live in or close to the downtown area close to entertainment and cultural activities of the city centre. This is the cultural activity thesis. A related argument is that this group were particularly attracted to the aesthetic characteristics of older, period, housing in the inner city, much of which dated from the 18th or 19th century. These houses were spacious, had big rooms, high ceilings and, crucially they

were centrally located in close proximity to the city centre. A linked argument is that the big appeal of these areas and this housing is that it was often in poor condition, 'run down' and relatively cheap and therefore affordable. These areas often had big houses which had been built for the middle classes a 100 years before but had been abandoned and divided into cheaper rooming houses for low income groups. They offered a lot of space for the money to young people prepared to renovate and modernise the houses. This argument is the industrial/occupational change linked to a change in cultural values about residential location and housing type/area. David Ley argues that the pioneers of this process can often be artists or cultural creatives. This is certainly the case in areas like Prenslauerberg in Berlin and in parts of London such as Shoreditch and Hoxton which Andy Pratt is talking about.

The second explanation is linked to the first one but is fundamentally different. It focuses not on the characteristics of gentrifiers and it denies the importance of a new expanded middle class. Instead it argued that to explain gentrification we should not look at choice, preference, tastes etc but nature of the property market and, crucially, the role of capital. Neil smith's argument is that gentrification does not represent a movement of people back to the city but a movement of capital. He argues that the long term decline of inner city housing is a result of landlords/owners etc allowing the area to decline to maximise rental returns. Then, when the underlying land value exceeds the value of the property on the site, developers move back in to seek profits from renovation or redevelopment. This is important because most of the areas of classic gentrification in cities like London, Melbourne, Sydney, Toronto, Vancouver, Boston, were areas of good middle class housing close to the city centre which underwent considerable deterioration and decay since the late 19th century/early 20th century. They saw a big fall in social status and many houses were split up and divided and were in poor condition.

This is a powerful argument and some large scale gentrification involving for example warehouse or loft conversions / new build apartment buildings are clearly dependent on the role of private capital and developers or property professionals with the money and experience to be able to do the work. We cannot ignore the key role of capital seeking a profit in the reshaping of capitalist cities. BUT this does not explain everything. First, it can't explain the classic form of gentrification where individual gentrifiers purchased cheap property in the inner city to renovate themselves. This is what private households

do looking for somewhere attractive cheap and spacious to bring up their children.

There is also an important timing issue to be explained. Large scale classic gentrification in London began in the early 1970s. Why? One answer is the baby boomers. They, or we, were the expanded generation that had gone to university in the 1960s. Then we entered the job market in the 1970s and then began to look for a house to buy in inner London. Similar processes took place in Paris and in New York, Sydney, Toronto, Vancouver, Melbourne at around the same time. All cities with large expanding middle classes. This process did not take place in decaying Detroit, Buffalo or Cleveland or Manchester or Liverpool: all old declining ex industrial cities with limited new industries or creatives.

Clearly, the type of explanation must be related to the specific type of gentrification we are looking at. Individual households are more likely to buy old houses in the inner city. They cannot afford and could not take the risks of building large new apartment blocks. This is an activity done by large scale developers and this seems to be the process which is transforming large parts of Seoul. In these situations the major motive force is the desire for profit.

But we must not forget the important role of government. In some cities government decides that a policy of residential redevelopment or regeneration, which may or may not include the cultural area is an important element of urban development. They may try to bring in private capital and I suspect that in Seoul this is important. It's also important to look at the scale and extent of tenant protection. In Britain we have a saying that 'A persons home is his castle'. What this means is that government or private developers cannot just come and push you out of your home. It can happen but rarely.

5. Consequences: Does gentrification always displace low income groups?

The most heated debate is about the effects and consequences of gentrification. Glass's definition is clear that gentrification involves the displacement of a working class, low income population by a middle class and higher income population. Most academics agree with this view and they therefore argue that gentrification is a problem to be opposed. The nature of this displacement process differs from one country to another and has been the subject of much debate. It is necessary to distinguish between direct and indirect displacement. Looking at direct displacement, in an uncontrolled private rental market, landlords

can simply give tenants notice to quit and can then relet at higher rent or sell the property. But if the property is owned then it is impossible, in most western countries, to force the owner to move out. Also, if the property is social rented then most tenants have security of tenure. The focus for displacement is thus primarily on the private rented market. Indirect displacement is more difficult to identify as it operates through the price mechanism. When an area is gentrified the prices and rents rise and lower income groups find it more difficult to afford to live there. They find that they can only afford cheaper areas. This operates with both rented and owner occupied housing displacement can be a gradual, long term process, and serial displacement can happen where groups are replaced but they are subsequently displaced by higher income groups. In London, it has been termed super gentrification. But, with home owners this is likely in terms of indirect displacement as owners cannot be forced out or directly displaced. In London we see existing residents being priced out of the city by wealthy overseas buyers seeking to invest in London's property market. One form of displacement is in social housing where the government has given existing rented tenants the 'right to buy' their home at a big discount to the market value. In many cases in London buyers have subsequently sold the housing at a big profit or become private landlords and rented it out. In these cases the rent quickly increases and we now find that many residents in London social housing estates are not poor or low income but students or first time buyers finding a low cost property.

There are some problems with the direct displacement argument. In the case of warehouse, factory or loft conversion or new build gentrification there were usually no existing working class residents in the buildings as they were not residential or were not even built. In these cases it is impossible to have direct displacement as nobody was living there to be displaced. The same is true where schools or hospitals or offices are converted into residential accommodation. They were not residential so no one could be directly displaced. However, the indirect displacement argument is still valid as low income residents could not afford to live there.

6. Gentrification, the State and Public Policy

Most of the early forms of gentrification happened spontaneously as a result of individual actions or via market mechanisms. The state was rarely directly involved in gentrification. However state action is now seen as being important. An early example is the redevelop-

opment of Canary Wharf in London's docklands. The dockland redevelopment agency believed that there was too much social housing and what was needed was more private housing. Consequently it sold a lot of sites to developers to build new houses and apartment buildings. Several other city governments have the view that they can help regenerate the city by either attracting a more middle class population into new housing or by seeking to attract or develop new cultural activities. Neil Smith argued in his book The Revanchist City that gentrification represents the revenge of the middle class but I regard this as an over simplistic interpretation. It may represent the growth of the middle classes in terms of occupational structure but that is a different issue and it is not simply the result of gentrification but is more fundamental process of social class change where the traditional industrial manual working class has shrunk.

7. Gentrification and social protest

It is interesting that most gentrification in the west has not been accompanied by much social protest. Prices have risen and residents have been displaced but it is difficult to identify someone to blame. There are some examples of protests in poor quality social housing estates where the council has made plans to demolish the estate and replace with other housing but where only 10% or less is for affordable housing. One example is the Aylesbury Estate in Elephant and Castle area of south London. In this case almost the entire estate is to be demolished and replaced but by a lot of private housing for sale. Similar processes are happening in other areas of London(Haringey).

But in October an interesting protest took place organised by an anarchist group called 'Class War'. The object of their protest was a new café in the Brick Lane area of East London. This is an area which was very poor and working class but which has experienced rapid gentrification. This is now spreading in terms of commercial gentrification, where shops and cafes are replaced by much more expensive retail outlets or restaurants. The café is notorious because it only sells bowls of breakfast cereal priced at £3 each. Class war claimed this an example of bourgeois conspicuous consumption which was offensive given that half the children in the borough were below the poverty line. Hence they vandalised the restaurant etc. (photos). But interestingly some of protestors were middle class.

We have never had violent protests (or police reaction) leading to the death of protestors which has happened in Seoul. We have a major housing affordability problem in London

but, so far, this has not erupted onto the streets. The only big protests over housing were in Berlin and in Amsterdam in the 1960s and early 1970s as part of the student protest movement but this has not continued. So, gentrification does not always take the same forms, have same causes or have same consequences.

지정토론

‘젠트리피케이션의 원인과 결과: 그것은 언제나 저소득계층을 몰아내는가?’에 대한 질의

임동근 서울대학교 지리학과 BK교수

1964년 루스 글라스(Ruth Glass)가 ‘젠트리피케이션’이란 단어를 사용한지 50년이 넘었다. 반세기 동안 이 용어는 주로 영미권에서 사용되었으나, 오늘날 탈식민지 국가 도시들의 연구에서도 등장하기 시작한다. 서울 또한 예외가 아니다. 500년이 넘게 한 국가의 수도였던 서울은 정치적, 경제적, 역사적, 문화적 중심지였으며, 그 도심은 성벽으로 둘러 쌓인 성내(intramuros)로 구성된다. 그렇기에 서울 안에는 궁궐로 대표되는 전통적인 중심, 식민지 시기의 군사중심지, 산업화시대의 공장단지들(industrial parks), 금융과 문화산업 같은 탈산업시대의 서비스 중심지 등이 중첩된다. 그 속에서 우리는 영국의 젠트리피케이션과 유사한 중간계급의 이동, 개발자본의 전략, 국가 및 지방정부의 적극적 개입과 같은 사례들을 발견할 수 있다.

젠트리피케이션을 글로벌 현상으로 주목하는 학자군들이 등장하였고, 이에 영향을 받은 몇몇 학자들은 서울의 젠트리피케이션을 연구하였다. 그러나 서울의 젠트리피케이션에 대한 논의는 대부분 학술적이라기보다는 저널리즘적이다. 또한 그 논의의 출발들은 주로 상가세입자들의 문제였고 빈민 세입자 문제는 상대적으로 드물었다. 어찌 보면 당연한 결과이다. 서울에서 빈민들은 언제나 그들의 삶의 터전(espace vécu)에서 밀려났고, 그들이 밀려난 외곽은 곧 국가중심 개발의 힘이 찾아왔다. 마치 성곽을 터져 나온 산업화의 시대가 기존 도시 외곽을 집어삼키는 것처럼 서울은 끊임없이 그 외곽을 잠식하며 빈민들을 몰아냈다. 바로 이 이유 때문에 중산층이 노동자를 피해 도망간다는 미국의 교외화 현상이나, 중산층이 노동자 주거지로 침투한다는 젠트리피케이션의 논의는 둘 다 서울에 전적으로 적용하기 힘든 개념들이었다.

반면 서울이 탈제조업화되고 지역의 메트로폴리스가 되면서부터 그 상업지역이 확장되었고, 여기에 금융공학의 발전을 통한 개발기법의 전진, 중산층의 소비행태 변화와 함께 맞물리며 ‘국제화’ 된 상가들이 등장하였다. 그 과정에서 언론들은 빈민들을 상대로 하는 작은 지역 소매업자들, 음식점들이 높아지는 지대를 감당하지 못하고 쫓겨나는 현상들에 주목하였고, 여기에 젠트리피케이션이란 말을 사용하기 시작했다. 우리는 여기서 젠트리피케이션의 주 용법인 중간계급이 빈민계급을 몰아내기뿐만 아니라 다양한 갈등을 상상할 수 있다. 지역상인들이 새로운 대기업 중심의 소매상에 밀려 쫓겨나고(상인-상인), 값싼 주거용 건물이 상업용으로 사용되는(주거자-상인) 현상들을 설명하기 위해서는 젠트리피케이션의 용법은 다양해져야만 한다.

사람이 살지 않는 지역들의 변화, 직접적으로 계급대체가 일어나지 않는 지역들의 변화를 간접적인 대체의 틀로 설명한 크리스 햄넛 교수의 젠트리피케이션 설명은, 하나로 설명할 수 없는 서울의 이런 다양한 변화들을 바라보는 데 매우 유익한 접근법이 될 것이다. 특히 브릭레인의 카페와 지역주민의 반응들은 우리에게 많은 시사점을 준다. 쫓겨나는 지역상가를 중심으로 벌어지는 젠트리피케이션 반대운동이 지배적이었던 서울의 상황에서 햄넛 교수가 설명한 카페 이야기는 들어오지 못하게 막는 운동이란 시각을 상상할 수 있게 하였다. 또한, 우리가 움직이지 않게 해달라는 요구와 너희가 움직이지 말라는 요구가 함께 얽혀있는 젠트리피케이션 반대운동의 반변화주의 또한 파악할 수 있다.

끝으로 젠트리피케이션 연구에서 좀처럼 찾기 힘든 작은 질문, 교통과 젠트리피케이션과의 관계를 묻고 싶다. 젠트리피케이션의 대표적인 사례들은 예전 상층 거주지에서 빈민 거주지로 다시 상층 거주지로 회귀하는 모습들을 그리고 있다. 19세기에서 20세기 초 대중교통이 탄생하면서 기존 제조업 도시는 공장을 피해 만들어지는 중상층 교외지역을 만들었고, 이 지역들은 곧 도심이 되었다. 자동차 시대가 도래하면서 기존 보행권 중심의 도심은 외면 받고 자동차 교통이 편한 교외 지역이 중상층 거주지가 된다. 오늘날에는 역사문화를 도시마케팅의 한 차원으로 활용하는 도시정부의 전략들로 인해, 또 다시 지하철 등 도시의 대중교통이 발전하는 등 도심의 접근성이 변하였다. 영미권과 유럽, 아시아의 도시변화에서 이런 도시교통의 변화와 발전양상에 따라 젠트리피케이션은 서로 다른 모습을 취하지는 않는가? 도시교통을 젠트리피케이션의 하나의 원인으로 설명할 수 없다 하더라도, 대부분 건물의 변화를 설명하는 젠트리피케이션 논의에서 교통의 변화 또한 추가되길 바란다.

Discussion

Questions about “Gentrification: its history, forms, cause”

Yim, Dongkun BK Professor, Department of Geography, Seoul National University

More than fifty years have passed since Ruth Glass firstly used the term 'gentrification' in 1964. The term has been used mainly in the UK and the US for a half century but recently, it has started to be used for the studies on cities in decolonized countries. Seoul is not exceptional. Seoul which has been the capital of a country for more than 500 years has been a political, economic, historical, and cultural center of the country and the center of Seoul is located intra muros, surrounded by fortresses. Therefore, in Seoul, a traditional center that palaces represent, a military center of the colonial period, industrial parks of the era of industrialization, and the center of service industries of a post-industrial society such as finance and cultural industry are overlapped. Meanwhile, we can discover certain cases such as mobility of the middle class similar to gentrification occurring in the UK, strategies of development capital, and proactive intervention by the central or local governments.

Academic groups paying attention to gentrification as a global trend have emerged and some researchers affected by the groups have studied gentrification in Seoul. However, most discussions on gentrification in Seoul are journalistic, rather than being academic. In addition, the discussions were initiated due to tenants in commercial buildings and the ones about poorer tenants were relatively rare. In some ways, it is natural. Poor people in Seoul have always been forced to leave their espace vecu and then, immediately, the government-led development started to be carried out in the outskirts where they relocated. Similarly to the case where the era of industrialization bursting on out of fortresses gob-

bles up outskirts of existing cities, Seoul has consistently encroached on the outskirts to evict poor people. Due to this, suburbanization in the US that the middle class runs away from the laborer or gentrification that the middle class penetrates into residential areas of the laborer cannot be applied completely to the cases of Seoul.

On the other hand, as manufacturing industries have left Seoul and Seoul has become the metropolis of other local areas, commercial areas have expanded and especially internationalized commercial areas have emerged in line with advancing development methods through growth of financial engineering and consumer behavior change of the middle class. In the course, the media has kept their eyes on the situation where small-sized retailers and restaurants whose customers are poor people have been forced to leave since they cannot afford increasing rental fees and begun using the term gentrification for the trend. Under these circumstances, we can imagine various conflicts as well as the tendency that the middle class evicts the poor, a major aspect of gentrification. To explain the situation where local merchants are evicted due to new retailers under the umbrella of large-sized companies(merchant-merchant) and inexpensive residential buildings are used for commercial purpose(resident-merchant), the aspects of gentrification should be diverse.

The Professor Chris Hamnett explained about gentrification by referring to changes of areas where people don't live and the areas where direct change of class structure is made under the framework of indirect change. His way of approach will be very useful for us to look at diverse changes occurring in Seoul. Especially cafes in Brick Lane and towners' reaction to them give us lots of implications. For Seoul where anti-gentrification movement centered on evicted commercial stores is dominant, the stories of cafés that the professor explained made it possible to imagine the movement to stop entering the areas. Furthermore, anti-change of anti-gentrification movement that the request for allowing us to stay and the request for not coming are mixed can be identified.

Lastly, I would like to ask a quick question to which answer cannot be found from the studies on gentrification, which is about relationship between transportation and gentrification. Representative cases of gentrification show the aspects of people's return from previous residential areas of the upper class to poor areas and again from poor areas to residential areas of the upper class. As public transportation service started in the 19th century and early 20th century, surrounding areas of existing cities of manufacturing industries

became the areas for the middle class who avoided factories, and the areas became the center of the cities. When the era of vehicles emerged pedestrian-oriented centers of the cities have been disregarded and suburban areas where vehicles can move smoothly have become residential areas for the middle class. Today, since city governments use city history and culture for marketing their cities, public transportation service such as subway develops and accessibility to the centers of cities improves. Does gentrification in the Americas, Europe, and Asia have different aspects depending on changes and growth trend of public transportation? Even though public transportation cannot be explained as a cause of gentrification, hopefully, change of transportation will be included in the discussions on gentrification which mostly deal with change of buildings.

발제 2

왜 지금 젠트리피케이션인가?

국내 젠트리피케이션 논의의 유행에 대한 진단과 전망

이선영 지리학자

1. 서론

젠트리피케이션은 영미권을 중심으로 한 서구사회에서 지난 50년간 학계뿐만 아니라 일반인들에게도 낯설지 않은 현상이나, 한국에서는 매우 생소한 단어에 지나지 않았다. 그러나 한국에서 젠트리피케이션이 최근 1년 사이에 미디어를 통해 많이 보도되면서 소수의 학자들만 사용하던 학술용어에서 점차 일반용어로 변화해가고 있다. 이처럼 젠트리피케이션이 근래에 마치 유행처럼 널리 회자되고 있는 것과 달리 한국에서 젠트리피케이션에 대한 구체적 논의는 아직 초기 단계다. 언론에서 젠트리피케이션으로 보도하고 있는 한국 도시의 변화가 서구의 그것과 같은 현상인지, 아니면 다른 것을 같은 이름으로 부르고 있는 것은 아닌지, 젠트리피케이션으로 규정한다면 서구의 그것과의 유사점과 차이점은 무엇인지, 한국의 젠트리피케이션의 특징은 무엇인지, 왜 지금 이렇게 젠트리피케이션에 대한 관심이 증가하고 있는지 등에 대한 심도 있는 논의는 많지 않다.

그러나 젠트리피케이션에 대한 관심과 논쟁은 쉽사리 식을 것처럼 보이지 않는다. 2015년 1월 이후 현재까지 거의 매일 언론에 보도되다시피 하기 때문이다. 따라서 한국의 젠트리피케이션에 대한 더 정교한 설명의 프레임이 필요하다. 단순히 서구에서 진행되어 온 젠트리피케이션 연구를 그대로 이식하기보다는 한국적 상황에 맞는 토대 마련이 필요하다. 서로 다른 정치·경제 발전 과정을 겪어온 서구와 한국에서 주택과 도시개발과정에 이러한 차이점이 반영될 수밖에 없다. 다른 발전경로를 거친 상태에서 한 지역에서 등장한 개념이 고스란히 다른 지역으로 이식된다고 해도 같은 모습으로 나타나지 않을 것이란 점은 너무나 자명하다. 이러한 배경에서 본 연구는 현재 한국 도시 공간 변화를 설명하는 데 있어서 중요한 개념으로 등장한 젠트리피케이션이 한국 상황에서 어떻게 적용되고 설명될 수 있는지에 대한 논의의 장을 열고자 한다.

서론에 이어 2장에서는 최근 급증하고 있는 젠트리피케이션에 대한 대중 매체 보도, 특히 신문 기사를 중심으로 분석하여 한국에서 젠트리피케이션이 언제부터 어떻게 대중에게 인식되었으며 유행하게 되었는가를 고찰한다. 이를 통해 대중매체에서 이해하는 한국의 젠트리피케이션의 모습을 밝히고자 한다. 3장에서는 젠트리피케이션에 대한 기존 국내 학술 연구 분석을 통해 한국에서의 젠트리피케이션 논의를 정리하고, 현 대중매체 속 젠트리피케이션과 비교한다. 4장에서는 한국 도시개발과 사회 변화의 특징을 고찰하여, 한국에서 젠트리피케이션을 접근하는 데 있어서 서구와는 다른 중요한 맥락적 차이점을 고찰한다. 마지막으로 5장에서는 결론을 맺고 향후 한국의 젠트리피케이션을 연구하는 데 있어서 시사점을 도출하고자 한다.

2. 대중매체 보도를 통해 본 한국의 젠트리피케이션

젠트리피케이션에 대한 미디어의 관심은 표 1에서 보듯이 2015년 들어 폭발적으로 증가하였다. 네이버 뉴스 기사 검색 기능을 통해 살펴본 결과 젠트리피케이션(gentrification)이라는 단어가 본문 또는 제목으로 등장하는 신문기사는 2015년 9월 28일 기준 총 396건이었다. 그 중 2015년 1월 1일 이후 보도된 것이 304건으로 전체 기사의 76%를 차지하며, 최근 1년간 339건이(전체 기사의 85%) 보도된 것으로 나타났다. 젠트리피케이션이란 단어가 2004년 처음 신문기사에 등장하여 초기에는 젠트리피케이션을 원어 그대로 사용하기보다는 도시회춘(서울신문 2004. 05. 28.), 도심회귀(서울신문 2006. 03. 17.), 도심 고급주택화(프레시안 2007. 11. 15.) 등으로 번역되었다. 2014년까지는 해외의 사례를 소개하거나 젠트리피케이션의 뜻을 설명하는 기사가 대부분으로, 한국 도시변화를 설명하기 위해 젠트리피케이션을 사용한 것은 극히 소수였다.

그러나 최근 젠트리피케이션을 제목으로 전면에 내세운 다큐멘터리가 공중파¹를 탈 정도로 젠트리피케이션은 우리 주변에서 쉽게 접하는 단어가 되었다. 몇몇 경우는 사회계층 이동현상(이데일리 2015. 06. 13.), 문화백화현상(매일경제 2015. 09. 11.), 도시재활성화(서울신문 2015. 09. 25.) 등으로 번역되기도 하나 대부분의 경우 원어 그대로 사용되고 있다. 한국에서 현재 나타나고 있는 특정 도시현상을 설명하기 위한 용어로 젠트리피케이션이란 새로운 용어가 바로 제시되고 있는 것이다. 이에 더 나아가 한국에서 젠트리피케이션이 정확히 어떤 것인가에 대한 논의가 확립되기도 전에 ‘한국형 젠트리피케이션(이코노미리뷰 2015. 06. 25.)’이라는 말이 신문기사에 등장하고, 일부 지자체에서는 젠트리피케이션을 막기 위한 조례가 제정(경향신문 2015. 09. 04.)되는 등 젠트리피케이션이 현재 한국 도시에서 핫이슈가 되고 있다.²

표 1_ 젠트리피케이션 보도 건수 변화

연도	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
건수	2	0	1	1	1	0	1	6	16	20	45	303

서촌에 사람과 돈이 몰려오자... 꽃가게 송씨, 세탁소 김씨가 사라졌다(한겨레 2014. 11. 24.)

하나둘 사라지는 이웃들... 북촌 '괴담', 머지 않았다(오마이뉴스 2014. 10. 29.)

힘들여 상권 키워 냈더니 임대료 올리며 나가라니요(경향신문 2014. 12. 01.)

대기업 프랜차이즈 젠트리피케이션에 내쫓기는 임차상인들(시사저널 2015. 08. 27.)

현재 한국의 신문기사에서 이해하는 젠트리피케이션이 무엇인지 정리해보면 위 기사에서 볼 수 있듯이 공통점이 있다. 바로 다른 지역과 차별화한 분위기를 가진 탓에 외지인에게 소위 ‘뜨는’ 동네로 인식되어진 북촌, 서촌, 경리단길, 홍대, 신촌, 이태원, 대학로, 가로수길, 성수동 등의 지역에서 오래 동안 거주해 온 원주민이 급격한 임대료 상승으로 인해 지역을 떠나는 현상을 설명할 때 젠트리피케이션이 등장한다는 점이다.³ 동네가 뜨는 데 기여한 임차 상인과 건물주와의 갈등, 떠난 원주민을 대신하여 막강한 자본력으로 무장한 외지인과 프랜차이즈의 침투(매일경제 2015. 04. 13.; 프레시안 2015. 04. 21.; 서울신문 2015. 05. 17.)와 같은 현상을 젠트리피케이션으로 이해

1 KBS 추적60분. 2015. 07. 08. “대학로-홍대-서촌 등... 문화가 사라져가는 도시 ‘젠트리피케이션’”

2 한국의 도시변화를 젠트리피케이션과 연결 짓는 기사의 90% 이상이 서울을 사례로 이야기하고 있다. 부산, 대구, 제주도와 같은 지방도시의 이야기가 간혹 나오기도 하지만 소수일 뿐이다. 한국 도시 체계에서 서울이 차지하고 있는 위상과 도시발달의 차이로 인해 다른 지역에 비해 젠트리피케이션이라 이름 붙일 수 있는 현상이 더욱 눈에 띄게 나타나고 보도되는 듯 하다.

3 이들 지역의 변화가 정말 젠트리피케이션으로 볼 수 있는가에 대한 논의가 선행되어야 하나 이는 본 지면에서 다루기에는 방대한 영역이다. 이들 지역에 대한 경험적 연구를 바탕으로 한 학술논문 또한 소수로(Jeong, et al. 2015; 김봉원 외, 2010; 정지희, 2008) 앞으로 심도 있는 학술적 논의가 이뤄질 필요가 있다.

하고 있다. 이러한 상업공간에서의 현지주민과 외부인과의 갈등을 젠트리피케이션으로 명명하고 현지인의 이주문제와 장소성 상실과 문화의 획일화라는 부정적 측면을 부각시키면서 지역 고유성 보존의 중요성을 강조한다(매일경제 2015. 09. 25.).

이와 같이 현재 대중매체에서 관심을 받고 있는 한국의 젠트리피케이션은 한 동네, 골목길의 독특한 문화 내지는 지역의 고유성이 상업화함에 따라 나타나는 사회공간적 변화를 의미한다. 이는 글라스(Glass, 1964)가 처음 젠트리피케이션이란 단어를 사용한 이래 발생지역(도심에서부터 시골), 젠트리파이어(gentrifier)의 구분(신중산계급에서부터 정부, 건축물의 변화(개보수에서 신축)에 상관없이 주택 계급변화라는 측면, 즉 주거 젠트리피케이션(residential gentrification)에 대한 논의가 주를 이루었던 서구의 젠트리피케이션 담론(Slater et al. 2004: 1144)과는 조금 양상이 다르다. 서촌, 북촌과 같은 역사적 동네의 한옥을 비롯한 오래된 건축물과, 홍대, 대학로처럼 예술가들이 모여 형성한 문화 공간이 트렌디한 카페와 레스토랑, 부티크샵으로 변모하며 많은 관광객을 끌어들이고 소비공간으로 변화해가는 데 초점을 두고 있기 때문이다. 서울의 중심부 지역으로 양호한 교통여건이지만, 그 동안 개발의 주된 관심사에서 벗어나 있던 지역이 관심을 받게 되면서 지가와 임대료의 급격한 상승을 유발하여 기존 주민의 정주여건을 악화시키고 있다. 즉, 현재 한국에서 주목 받고 있는 젠트리피케이션은 서구의 상업적 젠트리피케이션(commercial gentrification), 관광 젠트리피케이션(tourist gentrification), 그리고 문화 주도의 젠트리피케이션(culture-led gentrification)과 유사한 면이 많다.

3. 한국에서 젠트리피케이션, 정말 새로운 현상인가?

한국에서 1980년대 말부터 학술지에 젠트리피케이션이라는 용어가 등장하기 시작하여, 고전적 의미의 젠트리피케이션의 개념과 서구에서 진행되어 온 담론을 정리 소개하는 논문이 2000년대 초반까지 간헐적으로 발표되었다. 그러나 최근 10년 동안 젠트리피케이션에 대한 학술적 관심이 증대되어 한국의 구체적인 사례를 중심으로 한 경험적 연구가 증가하고 있다.⁴ 한국에서 젠트리피케이션에 대한 실증 연구, 특히 고전적 의미의 젠트리피케이션에 대한 연구 부족은 서구와 비교 시 고전적 의미의 젠트리피케이션이 늦게 등장하였기 때문일 것이다. 지난 40년간 한국 도시개발은 도시 팽창과 신도시 건설에 중점을 둔 탓에 고전적 의미의 젠트리피케이션이 발생하기가 어려

⁴ 학술연구정보서비스를 이용하여 검색한 결과로 젠트리피케이션을 주된 이론적 프레임으로 사용하지 않은 연구들은 분석에서 제외하였다.

왔다. 영국에서 고전적 의미의 젠트리피케이션은 도심과 이너시티 지역의 빅토리아식 또는 조지아식 주택을 젠트리파이어들이 직접 수리 및 개선하는 것을 대상으로 하였다. 전쟁과 빠른 도시화 과정을 거치면서 전통적이고 역사적인 주택들이 소멸되고 아파트로 대체되어, 소수의 역사적 주택만이 남아있는 한국의 현실에서 영국의 고전적인 형태의 젠트리피케이션이 나타나기에는 현실적으로 어려움이 있다. 이러한 맥락에서 한국에서 고전적인 젠트리피케이션이 발생할 가능성이 제한적이었으며, 이와 관련된 실증연구를 하기가 어려웠다.

한국에서 젠트리피케이션이라는 단어 자체는 다소 새로우나, 이것이 한국에서 젠트리피케이션이 전혀 발생하지 않았음을 의미하는 것은 아니다. 젠트리피케이션이라는 용어 대신에 도시재개발, 주택재개발, 도시재생과 같은 다른 용어로 같은 현상을 설명해왔을 뿐이다(이선영 2014). 도시재개발 정책이 사회적·계급적 이슈를 내포하고 있음에도 불구하고, 도시재개발이라는 용어가 오랜 기간 동안 사용되어오면서 이러한 문제를 충분히 담아내지 못하였다. 기존의 용어들은 종종 계급 중립적인 용어로 사용되어 왔으며, 도시재개발이 이야기하는 사회적 비용과 불평등에 대한 설명이 부족하였다. 사실상 도시재개발이 가져오는 불균등한 이익배분을 위장하는 듯하다. 국가는 합동재개발, 뉴타운 개발과 같이 재개발 사업의 용어를 변경하여 왔으나, 도시재개발은 본질적으로 젠트리피케이션의 또 다른 이름에 불과하다. 한국에서 젠트리피케이션의 발생은 서구에서 나타난 고전적인 의미의 젠트리피케이션이라기보다는 정부 정책과 자본이 주도하는 서구의 뉴빌드 젠트리피케이션(New-Build gentrification)에 가깝다.(Lee, 2014)

한국의 도시맥락에서 도시재개발은 물리적 환경 개선을 통한 기존 주민보다 사회경제적 능력이 좋은 이주민으로 대체되는 과정을 의미한다. 정부가 재개발 지역, 새로이 건설될 주택의 수, 형태 등을 결정하고, 토지 용도 변경을 통해 지대격차를 만들어 고도의 자본 축적의 기회를 창출하여 젠트리피케이션을 유발한다. 정부가 만들어낸 지대격차를 실현하기 위해 부동산 소유자와 건설사는 토지와 자본을 투자하고 정부의 계획에 기반하여 낙후된 지역의 오래된 주택을 중산층을 위한 아파트 단지로 탈바꿈시켜 나간다. 이로 인해 다른 지역으로 이주할 수밖에 없는 대다수 원주민을 대신하여 중산층 이상의 외지인이 그 지역으로 들어오게 된다. 이러한 개발로 인해 원주민이 외지인에 의해 살터를 잃고 쫓겨나는 현상이 반복됨에 따라 개발을 추진하고자 하는 세력과 기존 주민간 갈등은 계속 이어져 왔다. 이러한 맥락에서 한국의 사례를 들어 젠트리피케이션을 논하는 연구의 대부분이 한국의 도시재개발로 인한 변화를 젠트리피케이션으로 설명하였다(Ha, 2004; 이선영·주경식, 2008; Shin, 2009; Kim, 2010; Kyung & Kim, 2011; Shin & Kim,

2015).⁵ 즉, 한국의 재개발 작동방식은 한국식 젠트리피케이션(Lees, 2014) 또는 내생적 젠트리피케이션(Ha, 2015)으로 서구의 젠트리피케이션과 형태, 규모, 발생지역, 과정면에서는 차이가 나지만 본질적인 속성-건조환경의 물리적 변화와 사용을 둘러싼 기존 사용자와 그들보다 더 높은 사회경제적 지위를 가진 새로운 사용자간의 대립-은 서구의 그것과 같은 것이라 할 수 있다. 이러한 사회·공간적 변화에 따라 원주민이 외지인에 의해 삶터를 잃고 쫓겨나는 현상이 반복되어 온 한국 현실에서 외부에서 새로이 유입된 이주민과 기존 주민간 갈등은 결코 낮은 모습이 아니다.

4. 왜 젠트리피케이션인가?

그렇다면 왜 현재 한국 도시의 사회공간적 변화를 설명하기 위해 기존의 언어가 아닌 다른 언어를 찾고, 젠트리피케이션이 그에 대한 답으로 주목 받는 것일까? 왜 상가 세입자를 중심으로 젠트리피케이션이 언론에 주목을 받게 된 것일까? 오랜 기간 동안 재개발 사업으로 인한 주거 세입자의 비자발적 이주문제가 핵심이었다. 그러나 과거 외곽지역을 중심으로 이뤄졌던 도시재개발의 방향이 도심과 그 주변 지역으로 향하면서 다른 양상이 나타나기 시작했다. 순수 주거지가 아닌 상업, 공업 등 다양한 기능이 혼재되어 있는 도심과 그 주변지역에서 도시재개발이 야기하는 강제 이주의 영향권에 많은 상인들이 포함되었다. 가장 대표적인 사건인 용산참사에서부터 명동 마리, 홍대 두리반에 이르기까지 도시재개발이 야기하는 젠트리피케이션에 반대의 목소리를 적극적으로 높이는 주체는 더 이상 주거세입자가 아니다. 최근 10년간의 도시재구조화 과정에서는 상가세입자의 문제가 부각되었다. 주거 세입자의 경우는 도시외곽 또는 다른 도시로 저렴한 주거를 찾아 떠나는 대안이 존재하지만, 상가세입자들은 주거세입자에 비해 상대적으로 더 취약하다. 상가세입자의 경우는 젠트리피케이션으로 인해 관리금과 시설투자비용, 상권 형성과정에서 획득한 무형의 자산 상실로 인해 경제적으로 큰 손실을 입고, 다시 자신의 사업을 시작할 수 없는 경우도 발생하기도 한다. 젠트리피케이션이 발생하였을 때 작업장과 직업 상실의 가능성이 존재하는 만큼 상인들의 저항이 클 수밖에 없다. 따라서 불평등한 임대차 계약으로 인한 문제점을 해결하고, 상가세입자의 저항을 조직화하고자 상가세입자만의 대표체(맘 편히 장사하고픈 상인 모임)가 구성되면서 상가세입자의 문제가 전과 달리 조직적으로 표출되기 시작하였다.

2008년 세계 경제 침체로 인해 부동산 시장의 열기가 식고, 가옥주를 중심으로 한 재개발 반대 운동으로 인해 대규모로 추진되던 서울시의 뉴타운 사업이 중단되거나 사업이 취소되었다. 이로

⁵ 소수의 신문기사가 이와 같은 입장으로 젠트리피케이션을 보도하기도 하였다(한겨레, 2015. 04. 07., 국제신문, 2015. 01. 19.).

인해 젠트리피케이션을 야기하는 재개발시스템과 차별화한 도시재개발 정책(예: 마을 만들기) 마련에 관심이 집중되고 있다. 한 지역을 전면 철거 후 아파트 단지로 변모시키는 대규모 재개발 방식을 지양하고 소규모로 그 지역 여건을 고려한 ‘도시재생’ 정책을 지향하게 된 것이다. 이로 인해 단기간에 주거 세입자의 대규모 이주를 야기하는 도시재개발은 일시 정지되었다. 대신에 지역의 특색 만들기를 통한 지역의 물리적·사회적 재생을 추구하고자 한다. 그러나 변화된 도시재생 정책이 역으로 주민을 떠나게 만드는 요인이 되고 있다. 기존의 물리적 환경 개선에만 초점을 두던 재개발 방식과 달리 지역의 문화에 기반하여 경제적·사회적 재생을 강조하지만 그 결과는 별반 다르지 않다. 도시재생특별지구로 지정된 지역에서부터 한옥보존지구로 지정된 서촌과 북촌, 문화지구로 지정된 대학로에 이르기까지 문화기반 도시재생 모두 지역주민 모두를 위한 재생이 아니라 부동산 소유주와 외지인을 위한 공간 만들기가 되었기 때문이다.

서로 다른 정치, 경제, 사회 구조에서 기인하는 도시발달경로의 차이로 인해 나타나는 양상은 다른 듯 보이지만, 한국 도시변화현상을 ‘젠트리피케이션’이라는 같은 범주로 분류할 수 있는 것은 주거, 생산, 소비라는 도시의 기능과 경관이 계급성을 반영하여 변화되어 가는 과정(Smith, 2002: 443)이기 때문이다. 젠트리피케이션은 사회·공간 재구조화에서 나타나는 불평등과 불공정성이 표출되는 현상으로, 공간을 둘러싼 사회적 갈등의 최전선이다. 이를 현 한국 도시변화를 설명하는 프레임으로 사용한다는 것은 그만큼 공간생산에 내재된 힘의 불균등함을 그 어느 때보다 더 인식하고 있다는 것을 방증하는 것이다. 기존의 사회 부정의를 심화시키는 불균등한 개발에 대한 비판이 증가하면서, 공간 생산에 국가와 자본이 행사하였던 힘의 역학관계를 근본적으로 재조정하기 위해 나타난 최근의 여러 사회적 도전과 대안 찾기 운동의 등장이 젠트리피케이션에 대한 관심을 증폭시켜나가는 원인이다. 이러한 변화는 크게는 소위 갑의 횡포로 대변되는 우리 사회에 만연해 있던 사회적 불평등에 대한 자각과 그에 대한 비판의 증가와 그 궤를 같이 한다고도 할 수 있다. 좀 더 민주적이고 평등하고 정의로운 사회와 도시에 대한 바람이 커짐에 따라 사회·공간적 부정의에 대해 민감해지고 있다.⁶

강한 국가 정책 주도하에 압축적 산업화와 도시화를 겪은 한국은 경제 성장의 목표 하에 산업화와 도시화를 위한 토지이용을 규제하고, 공공서비스 공급보다는 비즈니스 친화적인 정책이 더욱 우선시 되었다. 도시는 인간의 정주공간이라는 주된 기능은 무시되고 점점 성장기계(growth

6 이는 젠트리피케이션을 보도하는 미디어의 보도 방식에서도 드러나는데 대다수의 젠트리피케이션 관련 보도는 젠트리피케이션이 가져올 부정적 측면에 초점을 두어 서술하고 있다.

machine)로 작동하면서 하나의 상품으로 변화하게 되었다. 도시가 하나의 상품으로 간주될 때, 도시 재구조화의 주된 목표는 경제적 이익 추구라는 관점에서 결정되고, 부동산 주도의 재개발로 인해 부동산은 다른 어떤 것보다 많이, 빨리 가치가 상승하면서 큰 이익을 되돌려 주는 상품으로 인식되었고, 부동산 불패신화를 탄생시켰다. 보편적 복지제도가 미약한 한국 현실에서 부동산이 개개인의 복지와 삶의 안전성을 위한 중요 수단이 되면서 모든 이가 부동산 소유주가 되기 위해 전진하였다. 부동산 시장과 경제 성장이 서로 밀접한 관계인 탓에 국가의 임대료 통제, 사회 주택 공급, 강력한 세입자 보호 정책과 같이 사회적 약자를 위한 정책 추진은 미약하였고, 기존의 도시개발 방식은 공간 재구조화, 사회 계층화, 계급 이동화에 심각한 부정적인 영향을 미쳐, 사회적 양극화를 심화시켰다.

부동산을 소유하지 못한 사람들은 도시개발 과정에서 철저히 배제되었으며 제한적인 권리만 인정받았다. 1980~90년대 주거세입자를 중심으로 한 조직적인 재개발 반대운동이 그들의 문제를 개개인의 투쟁을 벗어나 사회적으로, 정치적으로 쟁점화시키면서 세입자의 주거권 향상에 기여하였다. 국가로 하여금 세입자의 권리를 지킬 수 있는 법률과 법적 보상 제도를 수립하도록 하였다. 금전적 보상과 임대주택 입주라는 대안이 제시되면서 최소한의 안전망이 마련되었으나 기존 주민의 이주를 유발하는 재개발 제도 자체의 근본적인 변화를 이끌어내기에는 역부족이었다. 도시 개발의 방향은 여전히 국가와 부동산 소유자를 중심으로 결정되었다. 이는 강력한 개발주의 국가체제가 민주화되고, 지방정부가 지역 주민들의 이익을 대변할 수 있는 여지가 더 많아지는 지방자치 시대에도 변함이 없었다. 지방정부는 기업가적 입장을(Harvey, 1989) 취하여 도시 성장을 위해 도시 경쟁력을 강화하기 위한 수단으로 도시재개발을 활용하였다. 더 많은 외부 투자자와 관광객을 유인하기 위해 도시를 재구조화 하는 데 초점을 둠에 따라 지역 주민의 실질적 요구와 필요보다는 소수의 자본 축적에 치중하게 되었다. 불균등한 사회 권력의 배분과 의사결정과정의 불평등한 접근은 글로벌화, 신자유주의화와 병행하여 더욱 강화되었다. 이로 인해 2000년대 들어 진행된 뉴타운 재개발을 비롯한 도시 재구조화 정책들은 자가소유자들조차도 세입자와 마찬가지로 이주의 압박에서 자유롭지 못하게 만들었다. 그로 인해 자가소유자들이 중심이 되어 원주민을 몰아내는 도시재개발을 반대하고 젠트리피케이션을 야기하는 도시 재개발 정책을 수립한 정부를 비판하고 재개발 지구 지정 취소를 촉구하며 조직적으로 재개발 반대 운동을 전개하였다. 이러한 움직임은 외부로부터 가해지는 물리적 위협에 대항하기 위한 방어적 운동이라는 면에서 과거의 세입자 운동과 유사하지만, 자가소유자들도 소외되는 도시재개발 체제의 문제점을 부각시키면서 도시재개발과정에 더 많은 이들의 실질적인 참여를 증가시키고자 한다는 측면에서

차이를 보이고 있다. 이와 더불어 한쪽에 치우친 개발제도의 균형을 되찾고 도시 공간 개발에 대한 시민의 통제력을 높여 근본적인 변화를 가져오고자 하는 여러 움직임이 태동하고 있다. 이러한 사회와 공간에 대한 불평등을 강조하고 새로운 접근방식을 촉구하고자 하는 사회 변화 속에서 젠트리피케이션이란 새로운 용어가 기존의 재개발을 비롯한 다양한 용어를 대신하여 관심을 받게 되었다.

5. 결론

젠트리피케이션이 처음 1960년대 등장하여 지금까지 50년 동안 다양한 모습으로 변화하면서 그 의미가 계속해서 확장되었고, 이는 더 이상 북미와 영국의 몇몇 지역에서 발생하는 국지적 현상이 아니다(Atkinson & Bridge, 2005). 런던, 뉴욕과 같은 글로벌 도시를 넘어 아시아, 아프리카의 도시에서도 관찰되는 글로벌한 현상이 되었다(Lees, et al 2015). 이는 한국에서도 예외는 아닌데 도심과 그 주변지역을 중심으로 발생하는 현 도시변화를 서구의 젠트리피케이션으로 명명하고 그에 대한 관심이 급증하고 있다. 이런 배경에서 지금이 한국에서 젠트리피케이션에 대한 논의와 연구가 더욱 활성화되고 번영할 시점이라 생각된다. 이에 따라 젠트리피케이션이라는 단어 자체가 한국적 맥락에서 갖는 의미와 개념적 적용여부를 확인하고자 했다. 이를 위해 한국에서 젠트리피케이션의 과거와 현재를 이해하고 미래를 생각할 수 있게 하는 출발점으로 국내 선행연구와 미디어 분석을 실시하였다. 한국 젠트리피케이션에 대한 문헌 리뷰는 서구에서 형성된 주된 논쟁과 한국에서 기원한 논의 간의 비교를 통해 다양한 형태로 나타나는 젠트리피케이션에 대한 이해를 높였다.

첫째, 한국에서는 서구에서 관찰된 젠트리피케이션과는 상당히 다르게 젠트리피케이션이 발생하여 왔음을 확인했다. 처음 영국에서 젠트리피케이션이란 단어가 등장하던 시기에는 젠트리피케이션은 주거 재개발을 통해서 나타나지 않았으며(Butler, 1997), 초기 슬럼 철거와 주거 재개발은 사회주택(council housing) 건설을 의미하는 것으로 젠트리피케이션과는 무관하였다(Cameron, 2003: 2371). 그러나 한국에서는 도시재개발이 젠트리피케이션으로 해석되고 그에 관한 담론이 많은데, 이는 한국의 도시 개발 맥락과 도시재개발 제도의 한국적 특수성이 고려되어야 한다는 점을 강조하였다. 한국의 도시재개발은 자생적 형태의 젠트리피케이션으로서 오랫동안 지속되어 왔다. 한국의 도시재개발을 젠트리피케이션으로 규정하는 것에 대한 이견이 존재하고, 재개발을 젠트리피케이션으로 인식하게 되는 데 상당한 시간이 걸린 것과 달리 도심과 그 주변지역

에서 발생하는 도시변화는 젠트리피케이션으로 빠르게 파악되고 젠트리피케이션의 프레임으로 설명하는 데 적극적임을 확인했다.

둘째, 이 두 현상은 다른 듯 하지만, 변화하는 한국 도시의 정치경제 속에서 강한 국가와 자본의 힘이 공간에 투영된 결과로 한국에서 도시 건조 환경의 변화에 있어서 지배적인 국가와 부동산 시장의 역할에 초점을 두어야 함을 강조하였다. 젠트리피케이션을 야기하는 데 국가가 중요한 역할을 하는 한국의 상황은 서구에서 논의되어 온 정책 주도의 젠트리피케이션(policy-led gentrification) 또는 국가 주도의 젠트리피케이션(state-led gentrification) 논의와 공통점이 있다.

셋째, 한국 젠트리피케이션 담론 형성에서 중요한 점은 개발주의와 신자유주의에 기반한 도시개발정치의 불공정성을 인식하고 이에 대한 저항과 대안을 찾아가고자 하는 새로운 운동과정의 일 부분으로 젠트리피케이션이 정치화된 용어로 등장하였다.

참고문헌

- 경향신문, 2014. 12. 01., “힘들여 상권 키워 냈더니 임대료 올리며 나가라니요.”
- 경향신문, 2015. 04. 24., “서울 주민이 만든 마을에서 주민이 떠난다... 마을 만들기의 적(敵) ‘젠트리피케이션’.”
- 국제신문, 2015. 01. 19., “부산 공공임대주택 새판 짜자 <3> 재개발 · 재건축도 시한폭탄.”
- 김봉원 · 권니아 · 길지혜, 2010, 『삼청동길의 젠트리피케이션 현상에 대한 상업화 특성분석』, 한국지역경제연구, 15, p.83-102.
- 매일경제, 2015. 09. 11., “박원순 ‘용산국제업무지구’ 같은 대형개발 안 한다.”
- 매일신문, 2015. 02. 16., “‘젠트리피케이션’ 도심 상권 화려한 부활 이태원 경리단길 · 경복궁 일대 등 부상... 부작용도 존재.”
- 서울신문, 2015. 09. 25., “서울의 젠트리피케이션”.
- 시사저널, 2015. 08. 27., “대기업 프랜차이즈 젠트리피케이션에 내쫓기는 입차상인들”.
- 오마이뉴스, 2014. 10. 29., “하나 둘 사라지는 이웃들... 복촌 ‘괴담’ 머지 않았다.”
- 이테일리, 2015. 06. 13., “[도시재생 이야기①] 집값보다는 지역문화 부흥을.”
- 이선영, 2014, 『젠트리피케이션, 이주, 젠트리피케이션 반대 운동』, 대한지리학회지 49, p.299-309.

- 이선영·주경식, 2008, 『젠트리피케이션 과정으로서 용산 재개발 지구의 근린 변화』, 한국도시지리학회지 11(3), p.113-123.
- 이코노믹 리뷰, 2015. 06. 25., “도시재생의 마법-젠트리피케이션 구도심의 반란, 한국식 젠트리피케이션.”
- 정치희, 2008, 『문화, 예술시설 입지에 기반한 서울시 삼청동길의 가치상향적 상업화』, 문화경제연구 11, p.123-157.
- KBS 추적 60분, 2015. 07. 08., “대학로-홍대-서촌 등... 문화가 사라져가는 도시 ‘젠트리피케이션’.”
- 프레시안, 2007. 11. 15., “생태도시를 꿈꾸는 산보자가 되어.”
- 한겨레, 2014. 11. 24., “서촌에 사람과 돈이 몰려오자... 꽃가게 송씨, 세탁소 김씨가 사라졌다.”
- 한국일보, 2015. 08. 01., “벽화 등으로 뒤덮인 마을, 관광객들에 치인 사생활... 달갑지만은 않은 유명세.”

- Atkinson, R. & Bridge, G. 2005. *Gentrification in a Global Context: the New Urban Colonialism*, London Routledge.
- Butler, T., 1997, *Gentrification and the Middle-Classes Aldershot*, Ashgate.
- Cameron, S., 2003, *Gentrification, housing redifferentiation and urban regeneration: Going for growth in Newcastle upon Tyne*, Urban Studies, 40, p.2367-2382.
- Davidson, M. & Lees, L., 2005, *New-build gentrification and London's riverside areas*.
- Glass, R., 1964, *London: Aspects of Change*, London, McGibbon&Kee.
- Ha, S.-K., 2004, *Housing renewal and neighborhood change as a gentrification process in Seoul*, Cities 21, p.381-389.
- Harvey, D., 1989, *From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism*. Geografiska Annaler Series B, Human Geography, p.71,3-17.
- Kim J., 2010, *Mobilizing Property-based Interests: Politics of Policy-driven Gentrification in Seoul, Korea*. PhD, University of Illinois.
- Kyung, S. & KIM, K.-J., 2011, 'State-facilitated gentrification' in Seoul, South Korea: for Whom, by Whom and with What Result?, the International RC21 conference 2011, Amsterdam.
- Jeong Y., Heo J., Jung C., 2015, *Behind the Bustling Street: Commercial gentrification of Gyeongridan, Seoul*, Procedia-Social and Behavioral Sciences 170(27), p.146-154.
- Lee, C.-M., Lee, J.-H. & Yim, C.-H., 2003, *A revenue-sharing model of residential redevelopment projects: the case of the Hapdong redevelopment scheme in Seoul, Korea*, Urban Studies 40, p.2223-2237.
- Lees, L., 2011, *The geography of gentrification: thinking through comparative urbanism*. Progress in Human Geography 36(2), p.155-171.
- Lee, S. Y., 2014, *New-Build Gentrification and Anti-Gentrification Movements in Seoul, South Korea*, PhD, King's College London.
- Shin, H. B., 2009, *Property-based redevelopment and gentrification: the case of Seoul, South Korea*, Geoforum 40, p.906-917.
- Shin, H. B. & Kim, S. H., 2015, *The developmental state, speculative urbanisation and the politics of displacement in gentrifying Seoul*, Urban Studies.
- Slater, T., Curran, W. & Lees, L., 2004, *Gentrification research: new directions and critical scholarship*, Environment and Planning A 36, p.1141-1150.
- Smith, N., 2002, *New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy*, Antipode 34, p.427-450.

Presentation 2

Why Gentrification Now? The Assessment and Prospect of gentrification debates in Korea

Lee, Seon Young Independent researcher

047

예술가, 젠트리피케이션 그리고 도시재생
Artist, Gentrification and Urban Regeneration

1. Introduction

Gentrification is a phenomenon that has become recognizable by the general public as well as academics over the last 50 years in the western society, especially in the U.S. and the U.K; however, it has been nothing but an unfamiliar word to Koreans. However, due to a large media coverage on gentrification in Korea last year, it is gradually changing from an academic term used by a handful of scholars to a common word in Korea. Although gentrification is widely talked about in recent years like a trendy subject, detailed discussion on gentrification is still in its early stage in Korea. It is difficult to find in-depth discussions on gentrification, including: If the urban change in Korea covered as gentrification in the media is same as that in the West, or if they differ but share the same name; if both can be defined as gentrification, what the similarities and differences between them are; what the characteristics of the gentrification in Korea are; and why gentrification is drawing such an attention lately.

However, the interest and debate surrounding gentrification show no signs of waning, as it has been covered by the media almost on a daily basis to date since January 2015. Accordingly, a more elaborate explanatory frame for Korean gentrification is required. Instead of simply transplanting the results of gentrification research which has been conducted in the west, we need to lay the groundwork that fits the Korean situation. As Korea and western countries have different political and economic development process, their processes of housing and urban development are bound to show the difference. It is clear that the concept that emerged from a region would not transplant intact to another region with a completely different development history, and emerge in the same form. In this context, this study aims at initiating a discussion on how gentrification, as an important concept emerged in explaining the current changes in urban space in Korea, can be applied and explained in the Korean context.

Following Introduction, Chapter 2 discusses when gentrification began to be recognized and popular among the public in Korea, using the analysis on mass media coverage, especially newspaper articles, on gentrification which increased sharply lately. The discussion is aimed at clear representation of gentrification in Korea depicted by mass media. Chapter 3 provides a summary of the discussion on gentrification in Korea using a literature review and a comparison with depiction of gentrification by current mass media. Chapter 4 discusses key contextual differences in the approach to gentrification between in Korea and the West based on the examination of the characteristics of urban development and social changes in Korea. Finally, Chapter 5 provides conclusions, and implications for future studies on gentrification in Korea.

2. Gentrification in Korea in Media Coverage

Media's interest in gentrification grew exponentially in 2015 as shown in Table 1. The results of Naver news article search showed that as of September 28, 2015, 396 newspaper articles included '젠트리피케이션'(a Korean word for gentrification) or 'gentrification' in the content or title of the articles. Among them, 304 articles were published in 2015, accounting for 76%, and 339 were published in the past 12 months(85%). The word, gentrification, was first used in a newspaper article in 2004, and initially not the original language but its translations were used, including urban rejuvenation(The Seoul Newspaper, 2004, May 28), inner city reversion(The Seoul Newspaper, 2006, March 17), and inner city luxury housing

development(The Pressian, 2007, November 15). Until 2014, most articles focused on introducing cases of other countries or explaining what gentrification means, and very few articles used the term to explain urban change in Korea.

However, gentrification now became such a common word around us for a documentary on gentrification to be aired¹ recently. Although there are still a few cases where translated terms are used as in social class mobility phenomenon(The E-daily, 2015, June 13), cultural whitening(The Maeil Business Newspaper, September 11, 2015), and urban reactivation(The Seoul Newspaper, 2015, September 25), most articles are now using the word, gentrification. This suggests that the newly introduced term of gentrification is used to explain directly the specific urban phenomenon that is currently occurring in Korea. Furthermore, even before a discussion on precise nature of gentrification in Korea is established, an expression of 'Korean-style gentrification'(The Economic Review, 2015, June 25) appeared in a newspaper article, and some of local governments are creating ordinances to prevent gentrification(The Kyunghyang Newspaper, 2015, September 4), demonstrating that gentrification is becoming a hot issue in cities in Korea.²

Table 1_ Change in the Number of Articles Covering Gentrification

year	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
case	2	0	1	1	1	0	1	6	16	20	45	303

As people and money rushed to Seochon... Mr. Song, a flower shop owner, and Mr. Kim, a laundry shop owner, were gone.(The Hankyoreh, 2014, November 24)

Neighbors are disappearing one by one... 'ghost story' of Bukchon is coming soon.(The Ohmynews, 2014, October 29)

How could they raise the rent and kick us out after we built up the commercial viability of these properties?(Kyunghyang Newspaper, 2014, December 1)

Tenants of commercial properties pushed out by corporate franchise gentrification(Sisa Journal, 2015, August 27)

1 KBS The 60 Minutes (2015, July 8). "Urban 'gentrification' of disappearing culture in Daehangno-Hongdae-Sinchon, etc."

2 Over 90% of news articles that mention the link between urban change in Korea and gentrification discuss the cases in Seoul. Stories on other cities such as Busan, Daegu, and Jeju do appear, but very rarely. It appears that due to the status of Seoul in the Korean urban system and the difference in urban development, the phenomenon that could be named gentrification is more prominent in Seoul than other areas, and accordingly reported more frequently.

3 Although the discussion on whether the changes in the areas can actually be considered as gentrification needs to take place first, it is too extensive to cover in this paper. Empirical studies on these areas are also scarce (Jeong, et al., 2015; Kim, et al., 2010; Jeong, 2008), and in-depth academic discussions need to occur in the future.

Based on the review of the gentrification understood by Korean newspaper articles, a commonality emerged as shown in the excerpts above. The term of gentrification appeared when explaining the phenomenon in which, long-term residents leave the areas due to sharp increase in rent in the areas known to outsiders as a so-called 'hot' neighborhood, due to their unique atmospheres, such as Bukchon, Seochon, Gyeonglidan-gil, Hongdae, Sinchon, Itaewon, Daehangno, Garosu-gil, and Seongsu-dong.³ The phenomena such as the conflict between the commercial tenants who helped made the neighborhood hot and building owners, infiltration of outsiders and chain stores armed with formidable capital in place of the residents who left(The Maeil Business Newspaper, 2015, April 13; The Pressian, 2015, April 21; The Seoul Newspaper, 2015, May 17) were conceptualized as gentrification. The themes include: naming the conflict between local residents and outsiders as gentrification; emphasizing the negative aspects such as displacement of original residents, loss of placeness, and uniform culture; and highlighting the importance of preserving the distinctive quality of the area(The Maeil Business Newspaper, 2015, September 25).

As such, gentrification in Korea currently spotlighted in mass media refers to the socio-spatial change that takes place as a unique culture or distinctiveness of an area becomes commercialized. This is slightly different from the discourse on gentrification in the West which mainly discussed the aspect of housing class change, that is, residential gentrification(Slater et al. 2004:1144) since Glass(1964) first used the word, gentrification, regardless of the area where it occurred(inner city or country), types of gentrifier(new middle class or government), and change in architecture(renovation or new construction). This is because of the focus on the fact that the old architecture such as traditional houses in historic neighborhoods such as Seochon and Bukchon, and the cultural spaces such as Hongdae and Daehangno which were formed as artists gathered were transformed into trendy cafes, restaurants, and boutiques, and they were attracting a large number of tourists, and changing into space for consumption. These areas did not receive attention despite its prime location, but they have become attractive to developers. This has resulted in huge rent increases and tenure insecurity for tenants. In other words, gentrification under spotlight in Korea has a lot in common with commercial gentrification, tourist gentrification, and culture-led gentrification in the West.

3. Gentrification: A Truly New Phenomenon in Korea?

Since the first appearance of the term, gentrification, in an academic journal in the late 1980s in Korea, studies on a review and introduction of the classical concept of gentrification and the discourse on gentrification in the West have been published sporadically until early 2000s. However, in the last decade, academic interest in gentrification increased, and the number of empirical research focused on specific cases in Korea is growing.⁴ The lack of research on gentrification in a classical sense is likely to be a result of a classical gentrification appearing later in Korea than in the West. As urban development in last 40 years in Korea focused on expanding cities and new town development, it was difficult for the classical gentrification to occur. In the classical gentrification in the U.K., Victorian or Georgian homes in the city center or the inner city were the target of gentrifiers to repair and renovate on their own. It is unrealistic to expect the classical form of gentrification in the U.K. to take place in Korea where few historic houses remained after traditional and historic houses were destroyed and replaced by apartment buildings during war and rapid urbanization process. In this context, classical gentrification was unlikely to be found in Korea; accordingly, related research was hard to conduct.

Although the term, gentrification, is rather new in Korea, it does not mean that gentrification has never occurred in Korea. In Korea, the same phenomenon was merely described with different terms, such as urban redevelopment, housing redevelopment, and urban regeneration, instead of gentrification(Lee, 2014). Despite the social and class issues in urban redevelopment policies, the term of urban redevelopment has not sufficiently addressed these problems over the long period of its use. Existing terms have often been used as class-neutral terms, and lacked in explanation on social cost and inequality caused by urban redevelopment. As a matter of fact, they seemed to mask unequal distribution of profit resulting from urban redevelopment. The government has changed the term, redevelopment, to other terms including joint redevelopment and new town development; however, urban redevelopment is simply another name for gentrification in nature. The gentrification in Korea is closer to New-Build gentrification in the West driven by the government policy and capital rather than gentrification in a classical sense in the West(Lee, 2014).

⁴ This is the search results using the academic research information system, and the studies that did not use gentrification as main theoretical frame were excluded from analysis.

In the context of cities in Korea, urban development means the process of replacing existing residents with in-movers of better social and economic capacities through improvement of physical environment. The government induces gentrification by determining the areas for redevelopment, and the number and type of houses to be built, generating a rent gap through land use change, and creating the opportunity for high level of capital accumulation. To realize the rent gap created by the government, property owners and construction companies invest properties and capital, and transform the old houses in deteriorated areas into apartment complexes for middle class based on government plans. As a result, displacing most existing residents who have no choice but to move to other areas, outsiders in the middle or upper classes move into the areas. As this phenomenon of original residents losing their life space and being driven out by outsiders has repeated over and over, the conflict between those who implemented the development and existing residents has continued throughout. In this context, majority of studies on gentrification conducted with cases in Korea explained the change caused by urban redevelopment in Korea using gentrification(Ha, 2004; Lee & Ju, 2008; Shin, 2009; Kim, 2010; Kyung & Kim 2011; Shin & Kim 2015).⁵ In other words, the way redevelopment works in Korea is the Korean-style gentrification(Lee, 2014), or endogenous gentrification(Ha, 2015), which is different from gentrification in the West in the form, scale, area where it occurs, and the process, but the two can be identical in essence - the conflict between existing users and the new users with higher socioeconomic status, surrounding the physical change and the use of the built environment. In the reality of original residents repeatedly losing their life space and being driven out by outsiders as a result of the socio-spatial change, the conflict between newly introduced in-movers and existing residents is not a new phenomenon at all.

4. Why Gentrification?

Why then we are searching for a term other than existing terms to explain the current socio-spatial change in the cities of Korea, and gentrification is drawing attention as the answer for the search? Why did the gentrification and tenants of commercial properties draw media's attention? For a long time, the problem of involuntary displacement of residential tenants as result of redevelopment projects has been at the center of discussion.

⁵ A small number of newspaper articles have reported gentrification from this stance (The Hankyoreh, 2015, April 7; The Kookje Daily News, 2015, January 19.).

However, as the direction of urban redevelopment shifted from outskirts in the past to the inner city and surrounding areas, different patterns began to emerge. Those who are affected by forced displacement caused by urban redevelopment in the inner city and surrounding areas, which are not dedicated residential areas but have various functions such as commercial and industrial functions mixed together, included many store owners. From the Yongsan Disaster as the prime example, to the Mari case in Myeong-dong and the Duriban struggle at Hongdae, the active voice of opposition to gentrification comes no longer from residential tenants. In the urban restructuring process of the last decade, the problem of commercial tenants came to forefront. While residential tenants have alternatives of moving to affordable residence in the outskirts of the city or another city, commercial residents are more vulnerable than residential tenants. As a result of gentrification, some of the commercial tenants may lose the capability to begin their own business again after suffering from a great economic damage due to the loss of premium, investment cost for equipment, and intangible assets acquired in the process of commercial area formation. When gentrification occurs, large opposition from store owners is inevitable due to the possibility of losing workplace and a job. As a result, as a representative body of commercial tenants(Business Owners Association for Doing Business with Peace of Mind) was created to resolve the problems resulting from unequal lease agreement and organize the struggle of commercial tenants, the issues of commercial tenants began to be expressed in an organized fashion unlike in the past.

As the real estate market lost steam after the global economic downturn in 2008, and campaigns against redevelopment led by homeowners were waged, large-scale new town projects by the Seoul Metropolitan Government was suspended or canceled. As a result, another type of urban redevelopment(e.g., neighborhood designing) distinct from the redevelopment system that causes gentrification is drawing attention. It is a moving away from the large-scale redevelopment approach of clearing an area followed by transformation into apartment complexes, and a move toward the small-scale 'urban regeneration' policy which takes the condition of the area into consideration. As a result, urban redevelopment that causes a large scale displacement of residential tenants in a short period of time became temporarily on hold. Instead, physical and social regeneration of the area through designing unique features of the area was attempted. However, the changed urban regeneration policy is in turn becoming a contributing factor to resident displace-

ment. Although the newer approach emphasizes economic and social regeneration based on the culture of the area, unlike the redevelopment approach focused solely on improvement of existing physical environment, the results of both did not vary significantly. This was because, from the areas designated as urban regeneration special districts to traditional house preservation district such as Seochon and Bukchon, and cultural districts such as Daehangno, culture-based urban generation ended up becoming space designing for real estate owners and outsiders rather than entire local residents.

As Korea has a very different socio-economic development path from the West, the urban changes in Korea and gentrification in the West appear to be distinct in terms of space, form and actors. However, the urban changes in Korea can be considered gentrification, since they all have resulted from class conflict over the contested city landscape.(Smith, 2002:443). Gentrification is the phenomenon, where inequality and unfairness occur in socio-spatial restructuring, is expressed at the forefront of the social conflict surrounding space. Use of the concept of gentrification as the frame to explain current urban changes in Korea reflects that people are keenly aware of the power inequality embedded in space designing more than ever. With increasing criticism on unequal development exacerbating existing social injustice, various social challenges and emerging movement for finding alternatives in recent years to rebalance the power dynamics dominated by state and capital fundamentally is the reason for the surge of the interest in gentrification. This change is in line with the increase in the awareness of and criticism on social inequality pervasive in our society and also described as so-called tyranny of those with power. As the hopes for more democratic, equal, and just society and city grow, the sensitivity to socio-cultural injustice is increasing.⁶

In Korea which underwent compressed industrialization and urbanization under strong government initiative, the land use have been regulated for industrialization and urbanization for economic growth, and business-friendly policies have been given priority over provision of public services. As the key function of cities as space for human settlement was ignored, and cities increasingly worked as a growth machine, the cities changed into a product. When the cities were considered products, the main goal of urban restructuring became determined from the standpoint of profit seeking, and real estate became

⁶ This changes are also reflected in the media reports on gentrification, and most of the reports relating to gentrification focus on the negative aspects caused by gentrification.

recognized as the product that returns large profit as its value increased faster and greater than any other things due to real-estate driven redevelopment, creating the myth that real estate never fails. As real estate becomes an important means to personal welfare and safety net in Korea with poor universal welfare system, everyone endeavored to become a real estate owner. Due to a close relationship between real estate market and economic growth, government policies for the socially disadvantaged, such as rent control, provision of council housing, and strong protection for tenants, were lagging behind, and the existing urban development approach had serious negative impact regarding urban restructuring, social stratification, and social mobility, deepening the socio-spatial polarization.

Those who did not own real estate were completely excluded from the urban development process, and only limited rights were recognized. Organized campaigns against redevelopment led by residential tenants in the 1980s through the 1990s translated their problems into social and political issues beyond individual struggles, contributing to improvement in residential rights of tenants. They also led the government to establish the laws to protect tenant rights and the legal systems for compensation. The monetary compensation and rental housing as an alternative provided a minimal safety net; however, they were insufficient to generate fundamental change in the redevelopment system itself which caused displacement of existing residents. Decisions in directions of urban development remained driven by the government and real estate owners. This continued even in the era of local autonomy in which local governments supposedly have more latitude to speak for local residents' interest. Local governments took the stance of entrepreneurs(Harvey, 1989) and used urban redevelopment as a means to strengthen the competitiveness and the growth of the cities. As they focused on restructuring the cities to attract more external investors and tourists, priority was placed on accumulation of capital by a few over residents' practical needs and demands. Uneven distribution of social power and unequal approach in decision-making process intensified in parallel with globalization and neoliberalism. As a result, under the urban restructuring policies which were implemented in the 2000s including new town redevelopment, even homeowners were not free from the pressure for relocation as were tenants. Consequently, homeowners led the organized campaign against redevelopment, opposing to urban redevelopment which drove out original residents, criticizing the government that made the urban redevelopment policy which caused gentrification, and calling for cancellation of designation of redevelopment

districts. Although these efforts are similar to the tenant movement in the past in that they both are defensive action against physical threat from outside, the former is different from the latter in that it attempts to increase substantial participation of more people in the urban redevelopment process as it highlights the problems in urban redevelopment system in which homeowners are also marginalized. In addition, various efforts to bring in fundamental change by regaining the balance of the unbalanced development system and increasing citizens' control in urban space development are beginning to emerge. In this social change to highlight the inequality in social space and call for a new approach, the new term of gentrification received the attention in place of various terms including previously used redevelopment.

5. Conclusion

Gentrification has been changed into various forms and had its meaning constantly expanded for the past 50 years since its first appearance in the 1960s, and is no longer a local phenomenon in certain areas in North America and the UK(Atkinson & Bridge, 2005). It became a global phenomenon observed also in cities in Asia and Africa beyond global cities such as New York City(Lee et al., 2015). Korea is not an exception, and the current urban changes occurring in city centre and inner city areas have been the gentrification of the West, and the interest in the gentrification is growing rapidly. In this context, it is believed that it is time for discussion and research on gentrification to be further strengthened and flourish. Accordingly, this study attempted to determine the meaning and conceptual application of the word of gentrification in the Korean context. To that end, literature review of domestic studies and media analysis were conducted as a starting point for understanding the past and the present of gentrification in Korea, and thinking about its future. The literature review on gentrification in Korea enhanced the understanding of gentrification represented in various forms by comparison of the key issues in gentrification in the West and the discussion on the gentrification originated from Korea.

First, it was found that gentrification in Korea has occurred quite differently from gentrification observed in the West. When the word, gentrification, first appeared in the U.K. gentrification did not occur through residential redevelopment(Butler, 1997), and the slum clearance and residential redevelopment were referred to as council housing and were unrelated to gentrification(Cameron, 2003:2371). However, in Korea, urban redevelopment is

interpreted as gentrification and related discourse is prevalent, which highlights the need for consideration of the urban development context in Korea and Korean characteristics of the urban redevelopment system. Urban redevelopment in Korea has continued as the gentrification originated within Korea over a long period of time. It was found that in contrast to that there are differences in opinions regarding defining urban redevelopment in Korea as gentrification, and it took a while to recognize redevelopment as gentrification, the urban change observed in the inner city and surrounding areas is quickly understood as gentrification and eagerly explained using the frame of gentrification.

Second, although the two phenomena are seemingly different, they both are the results of the projection of the strong power of the government and capital in Korean urban politics and economy, highlighting the need for focusing on the dominant role of the government and the real estate market in the change in urban built environment in Korea. The situation of Korea where the government plays a major role in causing gentrification has similarities with policy-led gentrification or state-led gentrification discussed in the West.

Third, the important aspect of the formation of discourse on gentrification in Korea is the emergence of the politicized term of gentrification as part of the course of new movement for recognition of, the struggle against, and finding alternatives to the injustice in the politics of urban development based on developmentalism and neoliberalism.

References

Kyunghyang Newspaper, 2014. December 1., *How could they raise the rent and kick us out after we built up the commercial area for these commercial properties?*

_____, 2015. April 24., *Residents are leaving from the neighborhood created by Seoul residents... enemy of neighborhood designing, 'gentrification'.*

The Kookje Daily News, 2015. January 19., *Let's make a new system for public rental housing in Busan III: Redevelopment and reconstruction as time bomb.*

Kim, B.W., Kwon, N.A., & Gil, J.H., 2010, *Analysis of commercial characteristics of Samcheongdong-gil gentrification.* Journal of the Korean Regional Economics 15, p.83-102.

The Maeil Business Newspaper, 2015. September 11., *Park Won-soon promises, "No more large-scale developments like Yongsan International Business District".*

The Maeil Newspaper, 2015. February 16., *Colorful revival of downtown commercial district from 'gentrification' and emergence of Itaewon, Gyeonglidan-gil, and Gyeongbok Palace...along with side effects.*

The Seoul Newspaper, 2015. September 25., *Gentrification of Seoul.*

The Sisa Journal, 2015. August 27., *Store owner tenants driven out by large corporate franchise gentrification.*

The Ohmynews, 2014. October 29., *Neighbors are disappearing one by one... 'ghost story' of Bukchon is coming soon.*

The E-daily, 2015. June 13., *[Urban Regeneration Story①] Toward revival of local culture than property values.*

Lee, S. Y., 2014, *Gentrification, displacement, and opposition to gentrification.* Journal of the Korean Geographical Society 49, p.299-309.

Lee, S. Y., & Ju, G. S., 2008, *Neighborhood change in Yongsan redevelopment district as the gentrification process.* Journal of the Korean Urban Geographical Society 11(3), p.113-123.

The Economic Review, 2015. June 25., *Magic of urban generation - revolt of old downtown gentrification, Korean-style gentrification.*

Jeong, J. H., 2008, *Value-raising commercialization of Samcheongdong-gil in Seoul based on cultural and art facilities.* Review of Cultural Economics 11, p.123-157.

KBS The 60 Minutes, 2015. July 8., *Urban 'gentrification' of disappearing culture in Daehangno-Hongdae-Sinchon, etc..*

The Pressian, 2007. November 15., *Strolling with dreaming an eco-city.*

The Hankyoreh, 2014. November 24., *As people and money rushed to Seochon... Mr. Song, a flower shop owner, and Mr. Kim, a laundry shop owner, are gone.*

The Hankook Daily News, 2015, August 1., *Neighborhood covered with murals, privacy violated by tourists... unwelcomed popularity.*

- Atkinson, R. & Bridge, G., 2005, *Gentrification in a Global Context: the New Urban Colonialism*, London Routledge.
- Butler, T., 1997, *Gentrification and the Middle-Classes Aldershot*, Ashgate.
- Cameron, S., 2003, *Gentrification, housing redifferentiation and urban regeneration: Going for growth in Newcastle upon Tyne*, *Urban Studies* 40, p.2367-2382.
- Davidson, M. & Lees, L., 2005, *New-build gentrification and London's riverside areas*.
- Glass, R., 1964, *London: Aspects of Change*, London, McGibbon & Kee.
- Ha, S.-K., 2004, *Housing renewal and neighborhood change as a gentrification process in Seoul*, *Cities* 21, p.381-389.
- Harvey, D., 1989, *From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance in late capitalism*, *Geografiska Annaler Series B, Human Geography* 71, p.3-17.
- Kim J., 2010, *Mobilizing Property-based Interests: Politics of Policy-driven Gentrification in Seoul, Korea*, PhD, University of Illinois.
- Kyung, S. & KIM, K.-J., 2011, 'State-facilitated gentrification' in Seoul, South Korea: for Whom, by Whom and with What Result?, the International RC21 conference 2011, Amsterdam.
- Jeong Y., Heo J., & Jung C., 2015, *Behind the Bustling Street: Commercial gentrification of Gyeongridan, Seoul*. *Procedia - Social and Behavioral Sciences* 170(27), p.146-154.
- Lee, C.-M., Lee, J.-H. & Yim, C.-H., 2003, *A revenue-sharing model of residential redevelopment projects: the case of the Hapdong redevelopment scheme in Seoul, Korea*, *Urban Studies* 40, p.2223-2237.
- Lees, L., 2011, *The geography of gentrification: thinking through comparative urbanism*, *Progress in Human Geography* 36(2), p.155-171.
- Lee, S.Y., 2014, *New-Build Gentrification and Anti-Gentrification Movements in Seoul, South Korea*, PhD, King's College London.
- Shin, H. B., 2009, *Property-based redevelopment and gentrification: the case of Seoul, South Korea*, *Geoforum* 40, p.906-917.
- Shin, H. B. & Kim, S. H., 2015, *The developmental state, speculative urbanisation and the politics of displacement in gentrifying Seoul*, *Urban Studies*.
- Slater, T., Curran, W. & Lees, L., 2004, *Gentrification research: new directions and critical scholarship*, *Environment and Planning A* 36, p.1141-1150.
- Smith, N., 2002, *New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy*, *Antipode* 34, p.427-450.

‘왜 지금 젠트리피케이션인가? 국내 젠트리피케이션 논의의 유행에 대한 진단과 전망’에 대한 몇 가지 질의

박태원 광운대학교 도시계획부동산학과 부교수

도시재생의 시대에 접어들면서 전문학술용어라 생각했던 젠트리피케이션(gentrification)은 최근 들어 언론미디어를 통하여 급속히 대중적 용어로 바뀌어 가고 있다.

젠트리피케이션의 어원은 상류층으로서 귀족을 일컫던 용어인 ‘젠트리(gentry)’라는 용어에서 기초, 지역을 고급스럽게 바꾸는 ‘젠트리파이(gentrify)’의 과정에 따라 주택고급화를 이루는 젠트리피케이션(gentrification)이 근원이라 할 수 있다. 루스 글라스(Ruth Glass, 1964)는 저소득층이 고소득 계층에 의해 대체되고 원래의 거주민들이 비자발적으로 이주함으로써 자연스럽게 해당 지역이 활성화되고 신규 수요층이 증가하는 ‘재활성화’의 한 유형이라 하였다. 브라운 & 윌리(Brown & Wyly, 2000)는 도심의 노후 주거지가 재개발 과정을 통해 고임금의 전문직계층이 도심 귀도화 현상을 통해 기존에 거주하고 있던 주민들을 대체하는 과정이라 주장한 바 있다.

햄넛(Hamnett, 2003)은 젠트리피케이션이 도시에 미치는 영향을 긍정적인 영향과 부정적인 영향을 동시에 갖는다고 주장하며, ‘양날의 칼’이라는 표현을 사용하였다. 젠트리피케이션의 긍정적 관점으로는 지역의 갱신효과와 재활성화를 가져와 지방정부의 수입과 재정이 증대되고 새로운 계층이 유입되어 사회적 혼합이 증가되는 측면이고, 부정적 관점으로는 부동산가격의 급상승

에 따른 임대료 상승과 함께 인구의 강제적 이동이 초래되고 주민들을 중심으로 불만과 갈등이 증가한다는 것이다.

또한, 클라크(Clark, 2005)는 젠트리피케이션은 도시분야에서 가장 정치적인 용어 중 하나라 주장하였다.

최근의 언론 속에 등장하는 젠트리피케이션은 기존의 주택중심의 관점에서 탈피하여 상업지역, 산업지역 모두를 포괄하여 지칭하는 확장된 관점으로 묘사되고 있음을 발견할 수 있다. 과연 우리나라의 도시재생과정 속에서 쟁점화되고 있는 젠트리피케이션은 서구에서 발견할 수 있는 원론적 개념에 부합하는 것인지 아니면 개념적 확장을 통하여 지나치게 범용적으로 사용하는 정치 용어로 변질된 것은 아닌지 의문이 든다. 이러한 최근의 상황에서 본 심포지엄은 한국적 젠트리피케이션의 진단과 처방의 관점에서 의미 있다고 판단되며, 질문사항은 다음과 같다.

첫째, 과연 우리나라에서 원론적 개념에 의한 젠트리피케이션은 발생하고 있는지 의문을 제기해 봅니다. 특히, 언론에 의해서 사용되고 있는 젠트리피케이션은 객관적인지 과잉적 개념화로 부정적 인식을 확대재생산하고 편향된 프레임을 제공하고 있는 것은 아닌지 의문이 든다.

둘째, 외국의 젠트리피케이션과 구별될 수 있는 한국적 젠트리피케이션의 특성이 발견되는지, 발견된다면 어떠한 특성이 있는지 궁금하다.

셋째, 서울시는 국제적 도시로서 도시경쟁력을 강화해야 하는 측면과 도시계층간의 상생적 전략을 동시에 추구해야 하는 입장이다. 이러한 관점에서 젠트리피케이션의 긍정적 효과와 부정적 효과를 모두 고려해야 한다. 선진 외국의 사례에서 얻을 수 있는 정책적 시사점은 어떤 것이 있는지 궁금하다. 이선영 박사님의 좋은 발표 잘 들었습니다. 감사합니다.

Discussion

Questions about “Why Gentrification Now? The Assessment and Prospect of gentrification debates in Korea”

Park, Tae-Won Associate Professor, Department of Urban Planning & Real Estate, Kwangwoon University

In this era of urban regeneration, ‘gentrification,’ which has been regarded as a terminology, is rapidly becoming popular through the mass media.

‘Gentrification’ is originated from ‘gentry,’ a term classifying the nobility as an upper class, and the verb, ‘to gentrify,’ currently means to upgrade a foundation or a region to be luxurious, which is the basic idea of sophistication of housing. Ruth Glass(1964) calls it a type of ‘revitalization’ by which a certain region is revived and a new demand increases as a low income bracket is replaced with a high income class and the existing residents involuntarily move out. Brown & Wyly(2000) points out that in a redevelopment process of old housings in the downtown, the professional class replaces existing residents through the phenomenon of gentrification.

Hamnett(2003) argues that gentrification has positive and negative effects on the city at the same time, using the term, ‘double-edged sword.’ In the positive perspective on gentrification, the regeneration and revitalization effects on the community increase the returns and finances of the local government and results in social mixing by bringing in new classes. In the negative perspective, real estate prices and rents drastically increase,

many of the population are forced to move out, and thus complaints and conflicts among residents increase.

Clark(2005) claims that gentrification is one of the most political terms in the domain of urban studies.

Recently, it is observed that the mass media describes gentrification as going beyond the boundary of existing housing-centered point of view and expanding to accommodate other commercial and industrial districts as well. Is the concept of gentrification, being an issue in the domestic process of urban regeneration, correspondent to the theoretical concept common in Western cultures or turning to be a political term that is excessively universal through a conceptual expansion? In view of the recent trend, this seminar is thought to be significant in terms of diagnosis and prescription of Korean gentrification. The questions are as follows:

First, is gentrification of the theoretical concept occurring in Korea? In particular, is the term, 'gentrification,' used by the mass media objective or so excessively conceptualized that its use presents a biased frame that expands and reproduces its negative recognition?

Second, are there characteristics of Korean gentrification distinguished from those of foreign gentrification? If there are, specifically what are they?

Third, Seoul City is supposed to strengthen its urban competitiveness as a global city and seek win-win strategies for different urban classes at the same time. In this point of view, both positive and negative effects of gentrification need to be taken into account. What political significance can be found from examples of advanced countries?

We appreciate your excellent presentation, Dr. Seonyoung Lee. Thank you very much.

발제 3**문화소비 주도 도심재생 전략의 문제점
: 런던 헉스톤 Hoxton 사례****앤디 프랫** 런던 시티대학 문화경제학과 교수, 영국**1. 서론**

문화와 창조성, 그리고 도시를 연결한다는 아이디어는 논란의 여지가 없을 뿐만 아니라, 매력적으로 보이기도 한다. 그러니 그 어떤 사람이 이런 아이디어를 반대하겠는가? 게다가 문화적 정체성과 유산을 지속시킬 수 있을 뿐만 아니라, 도심 지역을 회생시키고 갱신시킬 수도 있다는데 말이다. 덧붙이자면, 이를 통해 돈도 새로 벌 수 있다고 한다.

그러나 좋은 아이디어들이 대개 그렇듯이, 광택이 나는 매력적인 외관 이면엔 늘 어느 정도의 복잡성과 모순이 숨겨져 있기 마련이다. 전 세계 곳곳의 도시들에서는 미국 학자인 리처드 플로리다(Richard Florida)가 제시한 바 있는 창조도시(the creative city)의 버전을 앞다투어 채택해 왔다. 그의 주장에 따르면, 단순히 좋은 학교와 오페라 극장, 공원을 짓는다고 해서 유동적인 투자자들과 그들이 고용하는 핵심적인 직원들이 모이는 것이 아니라, 현대 문화와 도심 문화가 이들 '창조

계급(creative class)’을 끌어들이는 것이다. 플로리다가 제시하는 ‘창조 계급’이란, 하이테크/고속 성장을 거듭하는 회사들이 고용하길 원하는 노동자들 가운데서도 엘리트의 위치를 차지하는 그룹을 말한다. 이들을 하나로 묶는 공통점은 단순히 이들이 지니고 있는 기술이 아니라, 이들이 문화를 소비하고자 하는 욕구와 구매력이 있다는 점이다.

전 세계 곳곳의 시장(市長)들은 기꺼이 이러한 종류의 발전을 반겨왔다. 즉, 문화적 명소에 투자하여 도시의 일부에서 보헤미안적인 느낌이 나는 도심을 창조하는 것 말이다. 그들은 대개 이것을 정치적인 위협도는 낮은 반면, 서로 ‘윈-윈’할 수 있는 상황이라고 생각한다. 즉, 도심 문화에 투자하고 지원하는 것(사람들이 교외 지역으로 이주해 갔을 때 특히 인기가 많음)을 통해 새로운 일자리는 물론이고, 친환경적이며 고속성장을 구가하는 기업들을 창출하기까지 한다는데 문제될 게 무엇이나는 것이다.

이에 대해서는 여러 가지로 반박할 수 있다. 그 가운데서 가장 분명하게 지적할 수 있는 것은, 이러한 종류의 발전이 도심 정책 결정과 도시 조성(promotion) 과정에서 너무나 협소한 사회적 계층에게만 우선권을 부여한다는 점이다. 전체 공동체로부터 걷은 세금을 이들만을 위해 사용할 경우, 갈등이 조장될 것은 불 보듯 뻔하다. 이보다 더 해로운 것은, 이런 것들이 “창조 계급”이 필요로 하는 것에만 초점을 둔 물리적 인프라를 갱신한다는 점이다. 이러한 목표 달성을 위해서는 토지를 다른 목적으로 사용하거나 그 곳에서 사는 사람들이 떠나야만 한다. 그도 아니면, 이들 ‘비창조 계급’은 물리적으로라도 제거되어야 한다.(재개발이나 치솟는 가격, 혹은 사회적 배제, 다시 말해 치안유지 활동을 통해서 말이다) 물론 도시에서 경험하는 특성을 변화시키는 이러한 과정이 새로운 것은 아니다. 새로운 것이 있다면, 그것은 변화의 강도와 그것을 추동하기 위해 문화를-도구적으로-사용하는 데 있다.

도구적 정책은 한 가지를 사용해 다른 하나를 달성하기 위해 만들어진다. 이 경우엔 문화가 경제적 발전을 달성하기 위해 사용되는데, 여기서 조성되는 문화 유형은 (그것들의 생산이 아니라) 상품과 경험의 소비에 기반을 두고 있다. 그러나 이러한 문화적 제안이 목표로 하는 시장은 매우 협소한 데다가, 특별히 경제적 목표를 달성할 수 있는 성질의 것이어야 한다. (창조 계급을 끌어들이고, 지가 상승을 유발하며, 고수입-고속런 일자리를 창출하는 것 등)

문제는 이것이 -다양한 문화적 범위(cultural range)를 부분적으로만 포괄한다는 점에서- 협소

한 의제이고, 문화 발전과 그것의 성장을 촉진하지도, 그것이 가진 다양성에 기초를 두고 있지도 않다는 점이다.(오히려 이와 정반대다) 그 결과, 이로 인해 발생하는 사회적 차원의 분열은 논외로 하더라도, 문화와 그것이 가진 본질적인 가치에 대해 매우 부정적인 관점이 초래된다. 문화 정책 담당자들이 최고의 모범사례라고 인정하던 것과는 정반대의 결과인 셈이다. 특히, 이러한 방법은 문화를 역동적인 것이 아니라 정태적인 방향으로 이끄는 것이며, 탄력적이지도 않고 지속가능성도 없다.

이 글의 나머지에서는 이러한 과제들을 상세히 다룰 것이다. 그리고 정책 담당자들이 ‘창조적 운운의 과장된 광고(creative hype)’에 휩쓸리지 않고, 그 대신 그들이 보유하고 있는 문화적 자원들을 인식하여 이들에 투자할 수 있도록 몇 가지 대안을 제시할 것이다.

2. 젠트리피케이션이란 대체 무엇인가?

‘창조도시(creative city)’에 기반을 둔 도심 재개발 전략이 발전하는 과정에서 최근에 떠오른 핵심적인 이슈가 젠트리피케이션이다. 이것은 과거 노동계급 주택들이 성공을 갈망하는 중간계급에 의해 변모하는 방식을 묘사하기 위해 1960년대에 런던에서 발전한 특수한 용어다. 이로 인해 한 때 안정적이고 동질적이었던 주택 및 공동체 구조가 특별한 속도로 파편화되었는데, 문제가 되는 것이 임대주택이었던지라, 이로 인한 변화도 신속하게 전개되었다. 게다가 이 과정은 이를 통해 임대료를 올리고 이윤을 창출하고자 하는 집주인들에 의해 더욱 가속화되었다. 그 과정은 자기구속적(self re-enforcing)으로 작용하면서, 가난한 사람들은 이들 지역에서 더는 살 수가 없게 되었다. 그 결과, 실제로는 ‘사회 정화(social cleansing)’ 현상이 나타나게 되는데, 이 과정에서 하나의 사회 계급이 또 다른 계급에 의해 강제로 쫓겨나게 된다.

비록 젠트리피케이션의 형태와 패턴은 다양하지만, 전 세계 곳곳의 큰 도시들에서도 위에서 언급한 과정은 되풀이되고 있다. 더 오래된 이너시티 -이곳은 토지 소유욕(more land hungry)이 더 높는데- 내의 지대 용도가 바뀌면서, 땅을 더 집약적으로 사용하려는 경향이 확산되었다.(주택과 사무실 등) 세금 수입에 눈독을 들이던 시 당국은 이런 변화를 환영했다. 하지만 이 과정은 가난한 사람들이 더 부유한 사람들에 의해 쫓겨나는 것을 전제로 해야 한다. 시 당국자들은 전통적으로 공동체를 유지하고, 토지 사용과 인구 사이의 균형을 유지하려는 계획 정책을 운용해왔다. 이 때문에 변화의 과정은 더더지는 경향이 있었다. 하지만 최근 몇 년 사이에 시 당국자들이 좀 더

자유방임적(laissez-faire) 접근법을 채택함에 따라, 관련된 정책들이 약화되거나 느슨해져 왔다. 도심 재개발과 ‘창조도시’라는 의제를 추진하면서 이런 전체 과정은 좀 더 신속하게 진행되었다.

주택 문제를 다루는 학자들은 젠트리피케이션에 대해 논쟁을 벌이면서 전통적으로 주택 공급과 주택 거주권(tenure) 그리고 노동시장과 규제, 계획 등에 관심을 보여 왔지만, 문화에 대해서는 그 정도로 주목하지 않았다. 경제적 계급 문제가 함축적으로 언급되기는 하지만, 문화에 대해서는 여전히 그렇지 않다. 삶의 방식 변화나 해당 지역의 정체성이 만들어지고 그 의미가 형성되는 형태 모두가 젠트리피케이션에 의해 영향을 받는 데도 말이다.

이러한 영향은 해당 지역에서는 물론, 도시 그 자체의 규모에서도 찾아볼 수 있다. 문화라는 주제와 관련, 젠트리피케이션에서 가장 중요한 이슈는, 이것이 다양성을 저해하고(폐쇄적 공동체 같은 물리적 수단들이나 상품과 서비스 그리고 주택에 들어가는 비용을 통해) 사회적, 문화적 배제를 유발한다는 점이다. 세계 곳곳에 있는 글로벌 도시들은 분열되어 있는데, 그 이유는 한 도시 내의 빈부격차가 점점 증가하고 있기 때문이다. 또, 도시의 ‘서비스 노동자들’(단지 청소부나 공공 운수 종사자들만이 아니라, 이제는 교사들과 긴급 구조대들조차) 해당 도시에서 더는 일하거나 거주할 수가 없게 된다. 이러한 현상은 앞으로 다가올 위기로서, 지금 한창 발전 과정 중에 있다. 그러나 나는 문화, 특별히 문화적 작업(cultural work)에 초점을 두고자 한다.

3. 창조도시와 문화 경제

내가 앞서 지적했다시피, 외부의 직접 투자를 끌어들이어 도시 재생을 이루는 정책의 하나로 ‘창조도시’가 상당한 주목을 받아왔다. 그러나 이것은 도구적인 것으로서, 문화적이고 창조적이라는 꼬리표를 달고 있는 있지만, 초점을 창조 경제를 건설하거나 발전시키는 데 두지 않고 있다. 오히려 그것은 ‘체험 경제(experience economy)’와 관광에 초점을 두고 있다.[‘체험 경제’란 소비자에게 독특하고 기억에 남을 만한 경험을 제공하는 제품이나 서비스를 말한다-역주] 즉, 소비지출과 여행, 그리고 호텔 숙박을 이끌어낼 특정 장소와 볼거리들을 만드는 것들 말이다. 물론 (이것들이 대중적인 인기가 있는 한에서는) 거대한 박물관과 갤러리들이 즐비한 도시들이 이러한 것들의 일부일 수는 있다. 그러나 그것은 지속가능한 전략이 아니다. 테마파크 사업 종사자들이라면 손님들을 다시 불러들이기 위해 새로운 놀이기구에 지속적으로 투자를 해야 한다는 사실을 잘 알고 있을 것이다. 따라서 좀 더 많은 문화 시설들을 만들어내는 것도 한 가지 방법이다. 예컨대, 콘서트 홀,

갤러리 등이 그것들이다. 하지만, 거기에는 한계가 있고, 한 도시의 문화유산을 ‘쇄신(revamp)’하
기란 말처럼 쉬운 일이 아니다.(당신이 사는 곳이 라스베가스가 아니라면 말이다.)

문화 소비에 초점을 두는 이러한 접근법은(그것이 아트 갤러리 같은 ‘고급문화(high culture)’라
할지라도) 전략적인 측면에서 제한적이다. 위에서 지적했다시피, 그것 역시도 도구적이기 때문이
다. 하지만 한 가지 대안이 존재하는데, 그것은 문화 생산(cultural production)에 초점을 두는 것
이다. 새로운 문화를 만들어 내는 것은 지속가능성이 있을 뿐만 아니라, 경제적으로도 이윤이 남
기 때문이다. 문제는 그냥 시장에 맡겨놓을 경우, 문화 소비와 도심 재생/젠트리피케이션 둘 모두
문화 분야 종사자들(cultural workers)과 문화 분야 기업들(cultural enterprises)을 축출하게 될
것이란 점이다.

문화 경제란 다양한 문화적 형태들과 연관된 일련의 활동들을 말한다.(미술과 연극에서부터 대
중가요, 그리고 컴퓨터 게임에 이르기까지) 이러한 문화 경제는 그것의 형태가 영리이든 비영리이
든 둘 다 지난 50여 년 동안 변화를 겪어왔다. 과거에 문화는 국가의 보조금에 의존했고(고급문
화의 경우), 경제에서 부차적인 역할만을 했다면, 지금에 이르러서는 한 때 그랬던 것 이상이 되
었다. 이에 덧붙여 문화는 사람들을 고용하고 돈을 벌 수도 있는, 경제적으로 활기가 넘치는 생
산적인 영역이기도 하다. 런던과 전 세계의 많은 도시들에서 문화라는 경제부문은 전체 경제에
서 세 번째에서 네 번째의 비중을 차지할 정도로 큰 부분이다. 하지만 전 세계적인 차원에서 문화
가 경제적으로 성공할 수 있을 뿐만 아니라, 점점 성장하고 있다는 것을 깨닫기까지는 오랜 시간
이 걸렸다. 게다가 관련된 기술과 실천들은 단지 공적 지원을 받는 문화와 상업적 문화 영역 사이
에서 양방향으로만 흐르지 않고, 창조 산업과 비창조 산업 사이에서도 흐른다. 예컨대, 문화 산업
(cultural industries)을 구성하는 다른 많은 핵심적 측면들에서처럼, 요즈음 디자인은 모든 생산
품이 경제적 성공을 거두는 데서 핵심적인 역할을 한다. 따라서 창조 산업은 도심 및 국가 경제에
있어 필수적인 부분이다.

그러나 문화 경제가 기여하는 바가 충분히 인정받지는 못하고 있다(문화 경제에 대한 데이터들을
수집하는 것이나, 그것이 가진 역학과 특성을 이해하는 것 등). 예컨대 ‘창조산업 클러스터(cre-
ative clusters)’가 가지고 있는 가치들을 둘러싸고 많은 토론들이 이루어져 왔는데, 이는 상호간
성장과 발전에 이롭도록 문화 및 창조 기업(cultural and creative businesses)이 같은 장소에 입주
하는 것을 말한다. 이처럼 혁신적인 문화 부문을 만들어 한 도시의 일부분에 거점(흔히 임대료가

저렴한)을 마련하고, 성공 가능성이 있는 창조산업 클러스터를 건설하는 것이 전 세계적인 차원에서 유행을 타고 있다. 그러나 부동산업자들은 창조산업이 들어서는 현상을 해당 도시의 일부가 인기를 얻고 있는 초기 징후로 바라본다. 그 결과, 임대료는 단기간에 꺾층 뛰어오르고, 아티스트들과 창작 활동을 하는 사람들(creative)은 더는 해당 지역에서 작업을 하거나 거주할 수가 없게 된다. 이 때문에 이들은 어쩔 수 없이 해당 지역을 떠나게 된다. 이런 측면에서 일부 학자들은 이들을 쟁트리카페이션의 ‘돌격대(shock troops)’로 간주했던 것이다. 이것은 신자유주의적 도심 재생과정이다. 상황이 이런데도 국가는 이 과정에서 아무것도 하지 않는다.

나는 이와 관련해서 이미 이것이 가져올 사회적, 문화적 결과 가운데 일부를 제시했지만, 여기에는 경제적 결과도 포함된다. 경제의 문화 부문을 구성하는 이들 마이크로 비즈니스(micro-business)와 프리랜서들은 어쩔 수 없이 이주를 하거나 자신들의 사업을 다른 곳으로 옮기는 과정에서 끊임없이 사회적인 혜택을 박탈당하거나 지장을 받고 있다. 도심 경제의 중요한 부분을 이룰 뿐만 아니라, 경제 침체에도 불구하고 여전히 성장하고 있는 한 부문을 이렇게 대우해서는 안 된다. 과연 바이오테크나 하이테크 산업이 이런 대접을 받을 거라고 상상이나 할 수 있을까?

4. 실례: 런던의 헉스톤

a. 역사

헉스톤(Hoxton)은 시티 오브 런던(City of London)의 경계선 바로 바깥에 위치해 있는 곳으로, 제2차 세계대전 당시 엄청난 폭격을 당한 바 있고, 이후 쇠퇴의 길을 걸었다. 헉스톤은 20세기에 벌어진 제조업 쇠퇴로 인해 타격을 입었지만, 그 전까지만 해도 시티의 엔터테인먼트 지구로서 상대적으로 형편이 좋은 편이었다. 셰익스피어의 첫 번째 극장이 헉스톤에 있을 정도였으니까 말이다. 그러나 1960년대에 들어서자 이곳은 문자 그대로 암시장/비공식 시장의 본산이자, 갭들 사이의 폭력적인 세력 다툼이 벌어지는 무대로 바뀌었다. 1980년대에는 브로드 스트리트(Broad Street)와 리버풀 스트리트(Liverpool Street)역을 재개발-브로드게이트(Broadgate)라고 명명된-하면서, 시티 오브 런던의 경제활동으로 인해 발생한 과잉 인구 압력을 완화시키는 역할을 했다. 좀 더 일반적으로 말해, 런던에 소재한 제조업은 대규모로 쇠퇴했는데, 이에 관한 전형적인 예로는 한때 이 지역의 주요 생산품이었던 가구 및 직물업이 붕괴한 것을 들 수 있다.

그 후로 고작 10여 년만에, 헉스톤은 문화적인 ‘핫 스팟(hot spot)’으로서 거의 신화적인 지위를 차지하게 되었다. 그리고 그러한 지위가 그보다 더 빨리 흐지부지되었다는 것도 거의 틀림없는 사실이다. 이 과정을 도식적으로 나타내자면 이렇다. 1990년대 초반, 후일 ‘젊은 영국 미술가들(Young British Artists: YBA)’로 명명될 사람들이 헉스톤 안과 그 주변에 스튜디오와 거주처를 마련했다. 이러한 사회적 네트워크는 몇몇 다른 예술 분야로도 확대되었는데, 이 지역은 이미 각종 펑크 뮤직 음반회사들의 스튜디오와 사무실이 모여 있는 본산이었다.(예컨대 Stiff 레코드 회사) 이 지역이 이처럼 큰 인기를 끌었던 이유는, 런던에 인접해 있으면서도 싸고 큰 스튜디오 공간들이 있었기 때문이다. 그 후 이들 ‘예술’ 공동체들은 자신들만의 공간에서 즐겁게 놀며 서로 어울렸다. 나중에는 바와 클럽들이 문을 열었고, 예술 영화관이자 ‘런던 영화 및 비디오 워크숍(London Film and Video Workshop)’의 새 극장인 럭스(Lux) 시네마도 헉스톤 광장에 자리를 잡았다. 이곳은 이내 이 지역의 사회적-예술적 허브가 되었다.

헉스톤은 타임 매거진(Time Magazine, 1996)이 선정한 ‘전 세계에서 가장 쿨한 지역(coolest places on the planet)’ 가운데 하나로 선정됐고, 1997년에 새로 당선된 노동당 정부가 활용한 주제인 ‘쿨 브리타니아(Cool Britannia)’라는 개념과도 연계를 가지게 되었다. 그리고 헉스톤이 당시 영국에서 등장하던 새로운 미디어 산업의 진원지가 되면서, 지난 1990년대 후반에 새로운 이민 물결이 이곳에 들이닥쳤다. 2000년에 이르면서, 새로 설립된 문화, 미디어 및 스포츠부의 초대 장관으로 그 동안 창조산업을 옹호해 온 크리스 스미스(Chris Smith)가 임명되었는데, 그는 장관에 임명되자 헉스톤 광장에서 ‘올해의 아티스트(Year of the Artist)’ 행사를 시작했다. 이 즈음에 임대료가 급등했고, 마지막 남은 아티스트들이 임대료가 더 싼 지역을 찾아 좀 더 동쪽으로 이주했다. 그러자 이들이 남기고 떠난 자리는 빠르게 주택 단지(residential lofts)로 변모해갔다. 닷컴 붐 괴시기(2000~2001년)에는 새로운 미디어 산업에도 똑같은 운명이 순식간에 들이닥쳤다. 헉스톤은 자신만의 독특한 스타일을 추구하는 사람들과 ‘문화적 워너비(cultural wannabes)’들 덕분에 엄청난 유행의 첨단을 달리게 되었지만, 그런 와중에도 럭스 시네마는 예술위원회(Arts Council) 측의 재정지원 중단으로 인해 곧바로 문을 닫아야 했다.

이때 파티는 이미 끝났고, 헉스톤은 ‘구닥다리(naff)’의 대명사가 되어 버렸다. 모조품 같은 주택(simulacrum lofts)과 레스토랑들이 새로 들어서면서 시간이 갈수록 오래 전에 지어진 건물들은 하나 둘 사라졌다. 이처럼 유행하는 방식이 급격하게 변화하는 와중에도, 새로운 미디어 산업과 일부 첨단을 달리는 광고 산업들은 갈수록 더 고소득층 소비자를 노린 주거용 소비 공간과 병존

했는데, 이곳들은 점차 시티 오브 런던에서 활동하는 사람들에게 ‘임시 숙소(pied a terre)’ 구실을 하게 되었다. 그럼에도 헉스톤 광장의 북쪽은 과거와 마찬가지로 지금도 빈곤하며, 생계를 잇게 해주던 일자리도 사라졌고, 광장의 남쪽으로 옮길 만한 유인도 더는 남지 않게 되었다.

이후 허다한 재생계획이 시도됐음에도 불구하고, 그 어떤 것도 헉스톤의 운명을 바꾸지는 못했다. 그리고 막대한 문화적 부양책에도 불구하고 심지어 오늘날까지도 그곳은 여전히 런던에서 가장 가난한 구(區) 가운데 하나로 남아있다. 즉, 624개 구 가운데 11번째로 가난한 구에 해당하는 것이다. 이러한 사실은 헉스톤이 전 세계적 차원에서 ‘쿨함(‘cool’)'의 대명사이자, 흔히 문화 주도 재생의 전형적 사례로 언급된다는 두 가지 측면에서 다소 놀라운 것이다.

b. 교훈

우리가 끌어내야 할 주요한 교훈은 다음과 같다. 즉, 헉스톤의 경우, 기존의 정책은 물론이고 그에 관한 설명도 그 동안 실행된 것들을 설명하거나 행동을 위한 지침이 되기에는 만족스럽지 않았다는 점이다. 사실, 당시에 제대로만 이해했다면 문화적 생산을 지원할 수도 있었던 방법들은 많았다. 도시에서 발생한 창조 경제의 성장을 ‘설명’하는 데는 보통 다음의 다섯 가지가 핵심적인 주장으로 제시된다. 하지만 헉스톤의 사례로부터 나온 증거들에 비추어봤을 때, 이런 설명들에 동원된 주장 가운데 상당수는 적절하지 않다.

1. 자유방임적인 성격의 ‘아무 것도 안 하는’ 접근법은 신뢰할 수가 없는데, 분명히 너무나 많은 제도적인 요인들이 작동하고 있기 때문이다. 게다가, 애초에 기대했던 승수효과(multiplier, 乘數效果)나 파급효과(spillover effects)는 실현되지 않았다.

2. 젠트리피케이션 접근법은 부분적이라는 점이 드러났다. 대부분의 학자들이 산업적 젠트리피케이션이 아니라 주거용 젠트리피케이션에 초점을 두어왔기 때문이다. 여기서 내가 제출하는 연구 결과에 따르면, 산업 젠트리피케이션은 다른 종류의 동학을 가지고 있을 수 있다는 점을 시사하고 있다.

3. 세 번째, 표상(representation)이라는 것이 얼마나 중요한 역할을 하는지가 헉스톤의 사례에서 주목을 끌었다. 이 때문에 사실은 이렇게까지도 주장할 수도 있다. 즉, 헉스톤은 마케팅 담당자들

이 꿈에도 그리는 곳이라고 말이다. 하지만 전 세계적인 언론들의 주목에도 불구하고, 마케팅만으로는 발전을 지속시킬 수 없다. 특히 그러한 발전이 소비에 뿌리를 두고 있을 때는 더욱 그렇다. 게다가, 헉스톤의 사례는 언론들의 주목에 내포된 양날의 칼 같은 측면과 더불어, 해당 지역에 악영향을 미치는 ‘대중의 반발(backlash)’이 존재한다는 점도 드러났다.

4. 본 논문은 ‘창조적 계급(creative class-플로리다가 사용했던 용법대로)’이란 개념이 과연 헉스톤이 이처럼 운 좋게 떠오른 것을 설명할 수 있는지 여부를 검토했다. 하지만 경험적 증거는 재차 그녀의 주장을 뒷받침하지 않았다. 사실, 그보다는 아티스트들의 사회적 생산 네트워크와 새로운 미디어 노동자들이 중요한 것으로 드러났다.

5. 마지막으로, 금융 서비스의 하위 부문(sub-section)인 창조 산업이 시티 오브 런던의 금융 서비스에 의존한다는 주장도 성립할 수 없다.

여기서 내가 제기한 논점은, 도시에 소재한 문화 생산(cultural production)의 복잡한 과정에 좀 더 많은 주의를 기울여야 한다는 것이다. 이 점은 이들을 지속시키는 사회적 네트워크에 대해서도 마찬가지다. 게다가, 이들 산업을 형성하는 데 있어 정책 당국자들이 수행하는 잠재적 역할에 대해서도 좀 더 연구할 필요가 있다. 그러나 위에서 지적했다시피, 이러한 산업과 활동들을 식별하여 찾아내는 데 가장 큰 우선순위를 두어야 한다. 그리고 나면 창조 산업의 작동에 대해 더 깊이 이해해야 한다. 이것과 관련해, 본 논문은 도시 문화에 대해 좀 더 장기적인 검토를 해야 할 필요가 있음을 강조해왔다. 헉스톤의 사례는 역사에 깊이 뿌리를 내리고 있으며, 더 나아가 런던을 벗어나 더 멀리까지 뻗어 있음이 명백하기 때문이다. 무엇보다도 본 연구는 사회-경제-문화적 행동이 작동하는 복잡성에 주의를 기울일 것을 강조해 왔다. 예컨대, 각 회사들의 안에서나 이들 사이, 공식적 활동들과 비공식적 활동들 사이, 예술과 상업 사이, 그리고 공공부문과 민간 부문 사이에서 말이다. 따라서 이들 주제들에 관하여 경험적인 연구 성과에 기반을 둔 탐구를 한층 더 심층적으로 수행해야 할 필요성이 긴급히 제기되고 있다. 우리가 현재 모습을 드러내고 있는 신산업도시(neo-industrial city)를 완전히 이해하고자 한다면 말이다.

5. 무엇을 할 것인가?

이 글을 통해 내가 하고자 했던 것은, 창조도시라는 현상이 등장했음을 지적하면서, 아울러 그것이 어떻게 정치인들과 정책 담당자들의 구미를 자극했는지를 밝히는 데 있다. 이것이 얼핏 문화와 창조성에 초점을 두고 있는 것으로 비칠지 모르지만, 나는 이것이 사실은 문화 생산이 아니라 문화 소비에 초점을 두고 있다는 점을 지적해 왔다. 그리고 문화 소비 주도의 도심재생 전략(Cultural consumption renewal strategies)은 주변화된 인구집단들 가운데 일부 부문이 (물리적으로나 구조적으로나) 접근해서는 안 되는 지역을 만들려는 경향이 있다. 설상가상으로, 이런 도심 재생 정책들은 (만약 이러한 정책들에만 내맡겨둘 경우) 도시 내에서 맹아기 상태로 발전 중에 있는 문화 생산을 적극적으로 파괴하거나, 적어도 약화시키기까지 한다.

현재 전 세계의 도시들에서 속속 채택하고 있는 창조도시라는 주문이 공식화되어 가고 있는 것은 분명 좋은 현상이 아니다. 그러나 그것이 여러 곳에서 성공을 가져왔다는 바로 그 이유 때문에 그 정책에 도전하는 것은 만만한 일은 아니다. ‘원-원’ 하는 결과인 것처럼 보이는 낙관적 요소(a feel good factor)를 가지고 있기 때문이다. 하지만, 이제껏 드러난 증거로 봤을 때, 그것은 결코 ‘원-원’ 상황이 아니다. 오히려 나는 그러한 정책이 사실은 모두가 패배하는 결과를 가져오는 것이라고 주장하고자 한다.

이를 막기 위해 몇 가지 조치들이 취해져야 한다. 첫 번째, 우리는 시간과 노력을 들여 창조 경제를 이해할 필요가 있다. 내가 앞서 언급했다시피, 이것은 경제에서 새롭고 역동적인 부분이다. 그런데도 시 당국이 이에 대해 지속적으로 자료를 축적해오지 못했던 관계로 우리는 그것에 대해 상당부분 알지 못하고 있다. 게다가 이들 기업들은 조직과 운영에서 각기 다른 활동 모델을 가지고 있다. 심지어 우리는 이 부분에 대해서는 더더욱 모른다. 하지만 분명한 것은, 이들은 도시의 경제발전을 좌지우지하는 대규모 기업들이나 기타 소규모 기업들과는 다르다는 점이다. 덧붙여, 창조 경제는 영리-비영리 부문이나 공식-비공식 부문과도 복잡한 관계를 가지고 있다는 점을 지적해야겠다. 이런 측면은 정책 담당자들에게는 실제로 어려운 과제이며, 이를 해결하기 위해 새로운 정책 수단이 강구될 필요가 있다.

두 번째, 창조경제에 대해 우리가 알고 있는 지식기반이 너무 취약하다는 점을 인정한다면, 우리는 주의 깊게 창조 경제를 이끌려고 해야 한다. 그리고 관련 분야에서 활동하는 주역들의 의견에

귀를 기울이고, 그들이 호소하는 문제들을 이해해야 한다. 종종 이들이 호소하는 문제들은 공공 정책을 실행하는 또 다른 정부 부문이 촉발하기도 하기 때문이다. 주로 시 공무원들이 문화 생산을 좀 더 진지하게 다루고 이를 전략적으로 계획할 필요가 있다. 그렇다면 과연 어떻게 해야 문화 경제를 저해하지 않고 이를 지원할 수 있을까? 이를 위해선 문화산업들을 대상으로 한 훈련과 재정지원을 위한 계획이 필요할 뿐만 아니라, 이들의 작업장을 관리하고 창조산업에 종사하는 노동자들이 축출되지 않도록 보호하며, 창조산업 클러스터가 붕괴되지 않도록 조치할 필요도 있다.

마지막으로, 앞으로 도시에 사는 사람들은 문화를 진지하게 대할 필요가 있다. 문화는 우리 사회에서 경제적으로나 사회적으로 가장 역동적인 요소 가운데 하나가 되었기 때문이다. 그러나 우리가 가지고 있는 이해 수준은 이런 변화의 속도에 비춰 봤을 때 한참이나 뒤쳐져 있는 상태다. 정책 담당자들은 새로운 문화 형태와 역할, 그리고 그것이 지닌 경제적, 사회적 중요성을 이해할 필요가 있다. 게다가 이들은 문화 경제가 도시 경제의 주요 요소라는 점을 평가해야 하는데, 차후엔 문화 경제가 심지어 더 큰 비중을 차지할 것이기 때문이다. 따라서 우리의 목표는 문화 소비가 아니라 문화 생산을 지원하는 데 두어야 한다.

전반적으로 봤을 때, 이러한 메시지를 현실화한다는 것은 어려운 일이다. 그 이유는 그것의 일반적인 목표가 문화적 다양성을 증진하는 데 두어져야 하기 때문이다. 다양성은 문화 분야에서 성장은 물론이고 혁신적인 활동을 촉진하는 요소이며, 문자 그대로 문화의 생명선 역할을 한다. 도시 계획과 경제 발전에 있어서 디폴트 모드(default mode)인 자유방임적(laissez-faire) 정책은 근본적으로 퇴행적인 것이며(그리곤 성장을 저해한다), 한층 더 획일성(homogeneity)을 강화할 뿐이다. 이에 반해 창조도시들은 ‘창의적’이어야 한다. 즉, 개방적이며 다양해야 한다는 뜻이다.

Presentation 3

The cultural economy, the creative city and gentrification

Andy Pratt Professor, Department of Cultural Economy, City University London

077

예술가, 젠트리피케이션 그리고 도시재생
Artist, Gentrification and Urban Regeneration

1. Introduction

The idea of linking culture, creativity and the city seem uncontroversial and attractive: who would be against it. Moreover, when it could help sustain a cultural identity and heritage, regenerate and renew the urban areas, and bring in new income.

However, like all good ideas, the gloss and attractive exterior hides some complexities and contradictions. A version of the creative city, written about by American academic Richard Florida has been eagerly adopted by cities around the world. This idea recognises that it is not simply good schools, opera houses and parks that attract mobile investors and their key workers; but, that contemporary culture, and urban culture attracts the 'creative class'. Florida's 'creative class' is a label to describe the elite group of labour that hi-tech, high-growth, companies desire to work for them: what they have in common is not just skills, but the desire to consume culture, as well as the money to pay for it.

City Mayors have been happy to champion this sort of development, that is to invest in cultural venues, and create a 'bohemian' downtown feel to parts of their cities. Generally, they view this as a political low-risk, win-win situation: invest and support a downtown culture (especially popular when people have migrated to the suburbs); and, attract new jobs, clean, high-growth companies. What could go wrong?

The answer is plenty. The most obvious is the prioritisation of urban policy and city promotion on a very narrow social class: when it is taxes from the whole community being used this will generate conflict. More pernicious is they renewal of physical infrastructure that is focused on the needs of the 'creative class'. In order to achieve this other land uses, and people, have to be moved away: the 'un-creative class' are either physically removed (through redevelopment, rising prices, or social exclusion: policing). Not that such a process is new, change characterises the urban experience. What is new is the intensity of change, and the use of (instrumental use) of culture to drive it.

Instrumental policy is formulated to use one thing to achieve another. In this case culture is used to achieve economic development. The type of culture promoted is based upon consumption of goods and experiences (but not their production). However, the target market for the cultural offer is very narrow, and one that specifically will deliver economic objectives (attracting the creative class, rising land value, highly paid, skilled jobs).

The problem is that this is a narrow agenda (only partially covering the cultural range), and that it is not founded on the promotion of the growth and development of culture, and its diversity (quite the opposite). The results aside from the socially divisive nature of them, is that a profoundly negative view of culture and its intrinsic value(s) is promoted; one that runs counter to what cultural policy makers recognise as best practice. In particular, it is a strategy that leads to a static culture, not a dynamic one; one that is neither resilient nor sustainable. The remainder of this paper will detail these challenges, and offer some alternatives to help policy makers not to be seduced by the 'creative hype'; but, instead to realise the cultural resources that they have and to invest in them.

2. Gentrification: what is it?

A key issue that has arisen with the latest phase of urban redevelopment strategies based on the 'creative city' has been gentrification. The term is unusual, was developed in the

London in the 1960s to describe the way that former working class housing was being transformed by the aspirant middle classes. What had been a stable and homogenous housing and community structure was fragmented with particular speed. The housing in question was rented, so changes could happen quickly. Moreover, the process was speeded by landlords who saw this process as an opportunity to increase rents and make a profit. The process is self-reinforcing and poorer people cannot afford to live in these areas. The process can produce what is in effect 'social cleansing': where one social class is forcibly displaced by another.

Although the forms and patterns of gentrification have varied, this is a re-current pattern across the world in our larger cities. As older - more land hungry - inner city land uses have changed then more intensive uses have prevailed (housing, and offices). City authorities, with an eye on their tax revenues, have welcomed this change. But, the process is premised on poorer people being replaced by richer ones. Traditionally, cities have used planning policies that sought to sustain communities, and retain a balance of land uses and population. This tended to slow the process of change. In recent years with a more laissez-faire approach policies have been weakened or relaxed. The whole process has been driven more quickly by urban redevelopment, and the promotion of 'creative city' agendas.

The traditional debates about gentrification amongst housing scholars have concerned themselves with housing supply, tenure, and labour markets, regulation and planning. Less attention has been paid to culture. By implication economic class is addressed, but not culture. The changing ways of life, forms of local identity making and meaning are all impacted by gentrification.

This impact is felt in neighbourhoods, but also at the scale of the city itself. Perhaps the most important issue - for the topic of culture - is the undermining of diversity and the generation of social and cultural exclusion (by physical means such as gated communities, or by the cost of goods and services, and housing). Global cities are divided cities: the gap between the rich and poor are growing. Also, the 'service workers' of the city (not just cleaners and public transport employees, but teachers and emergency services) can no longer afford to live and work in the city. This is a developing future crisis. However, I want to keep my focus on culture, and particularly cultural work.

3. Creative Cities and The cultural economy

As I have already noted, there has been considerable attention paid to 'creative cities' as a policy to regenerate cities by attracting foreign direct investment. However, this is instrumental ? the label is cultural and creative but the focus is not on building and developing the cultural economy. The emphasis is on the 'experience economy' and tourism: creating sites and spectacles that will yield consumption expenditure, travel and hotel bed-nights. Of course, cities with great museums and galleries can be part of this (as long as they are popular). However, it is not a sustainable strategy. Those in the theme park business know that you need a constant investment in new rides if the customers are to return. One approach has been to create more cultural facilities: concert halls, galleries, etc. But there are limits, a city's cultural heritage is difficult to 'revamp' (unless you are Las Vegas).

This focus on cultural consumption (even if it is 'high culture' like art galleries) is strategically limited. As noted above, it is also instrumental. An alternative does exist: a focus on cultural production. The making of new culture can be a sustainable and economically profitable. The problem is that both cultural consumption and urban renewal/gentrification will eject cultural workers and cultural enterprises if left to the market.

The cultural economy - that is the set of activities associated with the range of cultural forms (from fine art and theatre, to popular music and computer games); both the for, and the not for profit - has undergone a transformation in the last 50 years. Whilst in the past it was state subsidised (high culture) and played a minor economic role; now culture is all that it once was, but in addition there is a vibrant economically productive sphere that employs people, and makes money. In London and many other world cities this sector of the economy is the 3rd or 4th largest segment. Cities have been very slow to wake up to the fact that culture is not just economically viable, but is growing; moreover, the skills and practices not only flow both ways across the publicly supported culture and the commercial, but between the cultural and the non-cultural industries. For example, design, like many other core aspects of the cultural industries, are central to the economic success for ALL products these days. The cultural industries are a vital part of urban and national economies.

However, recognition of the contribution of the cultural economy (such as collecting data on the cultural economy, or understanding its dynamics and peculiarities) is poor. For example, there has been a lot of discussion about the value of 'creative clusters' the co-lo-

cation of cultural and creative businesses that aid growth and development. However, the norm around the world is for the innovative cultural sector to gain a foothold in part of a city (usually cheap space) and build a viable creative cluster. However, the real estate industry sees the creative industries as an early indication that part of a city is becoming popular. Within a short period of time, rents go up, and the artists and creative can't afford to live and work there; and they are forced to move. They have been treated as the 'shock troops' of gentrification. This is neo-liberal urban renewal: the state does nothing.

I have already indicated some of the social consequences, and the cultural consequences, but there are economic consequences too. These micro-business and freelance workers that make up the cultural sector are constantly being disadvantaged and disrupted by being forced to move and to relocate their businesses. It is hardly the way to treat a significant part of the urban economy, and one that is despite the economic downturn, still growing. Can you imagine the bio-tech, or high-tech industries being treated like this?

4. An illustration: Hoxton, London

a. History

Hoxton, located just outside the boundary for the City of London, was bombed heavily in the Second World War and fell into decline. It had suffered from the decline in manufacturing in the 20th century; however before that it was relatively well off as the City's entertainment district. Shakespeare's first theatre was in Hoxton. However in the 1960s it was literally the home of London's black/informal market, and the site of violent gangland turf wars. The re-development of Broad Street and Liverpool Street stations in the 1980s (what was termed Broadgate) undermined potential overspill from the City's economic activity; more generally the massive rout of London manufacturing was exemplified with the collapse of the furniture and textile industries that had been a staple in this area.

In just a decade Hoxton achieved almost mythical status as a cultural 'hot spot'; and, arguably, it fizzled out even more quickly. The schematic history is that in the early 1990s members of what were to become known as the Young British Artists(YBA) set up studio and living space in and around Hoxton. This social network extended into a number of art forms. The area had already been home to studios and offices of punk music labels (for example Stiff records). The big draw was cheap and large studio space close to London:

this 'arts' community entertained and socialised in its own spaces. Later, Bars and clubs opened. The Lux cinema, an arts cinema and the home of the London Film and Video Workshop, took space in Hoxton square and it became a social and artistic hub.

Hoxton was crowned one of the 'coolest places on the planet' by Time Magazine(1996), and it was linked to the notion of 'Cool Britannia' a theme exploited by the incoming Labour administration in 1997. A new wave of migrants arrived in Hoxton in the late 1990s as it became the epicentre of the new media industry in the UK. In 2000, Chris Smith, the first secretary of state of the new Department of Culture, Media and Sport who championed the creative industries, launched the 'Year of the Artist' in Hoxton Square. By this time prices had risen and the last artists were leaving for cheaper space further East, and their spaces were fast being converted into residential lofts; the same fortune quickly beset new media in the crash years(2000-1). Hoxton became very trendy, with its own style crusaders and 'cultural wannabes'. Shortly afterwards, the Lux cinema closed because its Arts Council funding was not renewed.

By this time the party was over and Hoxton became a byword for 'naff'. Increasingly, new-build simulacrum lofts and restaurants replaced the old built fabric. Beyond the cruel twists of fashion new media and some cutting edge advertising still exists along side an increasingly upmarket and residential consumption space that increasingly serves as a 'pied a terre' for the City. North of the square, Hoxton proper is as poor as it ever was and the jobs that used to provide a livelihood, and a reason to go south of the square, were gone for good.

Despite the attempts of numerous regeneration schemes little has lifted the fortunes of Hoxton; and, despite the massive cultural boost, even today it is still one of the poorest wards in London: 11th out of 624. This fact may seem surprising given that Hoxton is known the world over as both a by-word for 'cool' and is commonly cited as a paradigmatic example of culture-led regeneration.

b. Lessons

The main lesson is that in the case of Hoxton neither existing policies, nor explanations, have generated very satisfactory explanation of practice, or guidance for action. In fact, there are a number of ways in which ? if it had been understood at the time - cultural pro-

duction might have been assisted. There are five core arguments that are commonly put forward to 'explain' the growth of the cultural economy in cities. When tested against the available evidence from Hoxton, much of what is argued in these accounts is found wanting.

1. The laissez-faire, 'do nothing', approach is not credible as there are clearly so many institutional factors at play; moreover, the expected multiplier or spill over effects simply did not materialize.
2. The gentrification approach was found to be partial, especially as most scholarship has focused on residential, not industrial, gentrification. The findings here were suggestive of the fact that industrial gentrification may have a different set of dynamics.
3. Third, the role of representation was noted as extremely significant in Hoxton, in fact it might be argued that Hoxton was a place marketer's dream. Despite international publicity marketing does not sustain development, especially when that development is rooted in consumption. Moreover, the Hoxton case also revealed the two edged sword that publicity is, and evidence of a 'backlash' that adversely affected the area.
4. The paper did examine whether a 'creative class'(in Florida's terms) could account for Hoxton's rise in fortunes. Again, the empirical evidence did not sustain the idea; in fact, what emerged was that the social production network of artists and new media workers was critical.
5. Finally, the argument that cultural industries, as a sub-section of the financial services, were dependent upon the financial services of the City was not supported.

The point that has been made is the need to pay more attention to the complex processes of cultural production in cities; and, to the social networks that sustain them. Furthermore, more exploration of the potential role that policy makers might play in shaping these industries is needed. However, as noted above, simple identification of the industries and activities is a first priority, quickly followed by the need for a deeper understanding of the operation of the cultural industries. Associated with this, the paper has highlighted the value of taking a longer-term examination of culture in cities; it is evident that the roots of Hoxton run deep in history, and far across London. Above all this study has highlighted the need to attend to the complexities of socio-economic-cultural action: in and across firms,

between formal and informal activities, between art and commerce, and between public and private sectors. Further research on these topics, grounded in empirical studies, is urgently required if we are to fully understand the emergent neo-industrial city.

5. What is to be done?

What I have done in this presentation is to note the emergence of the phenomena of the creative city, and how it is attractive to politicians and policy makers. I have pointed out that whilst it appears to be about culture and creativity, it is focused on cultural consumption NOT production. Cultural consumption renewal strategies tend to create 'no-go' zones for sections of the population who are marginalised (physically and structurally). Even worse, the policies of urban renewal (if left to themselves) are actively destroying or at least undermining the nascent cultural production taking place in cities.

Clearly, the current formulation of the creative city mantra as adopted by cities globally is not good. However, it is difficult to resist for the very reasons that it has been a success: it has a feel good factor which appears to be a win-win outcome. The evidence is that the outcome is not a 'win-win'; in fact, I'd argue that it is 'lose-lose'.

A number of things need to be done. First, we need to dedicate time and effort to understanding the cultural economy. As I have mentioned this is a new and dynamic part of the economy. It is not one that cities have collected data on - so we do not know much about it. Moreover, these businesses have different models of activity in organisation and operation. We know even less about this. But what is clear is that they are different to other small businesses, and to the large businesses that have dominated economic development in cities. Finally, the cultural economy has a complex relationship with the for and not-for profit, and formal-informal economies. This is a real challenge to policy makers and new forms of policy instrument need to be devised.

Second, based upon the acknowledgement of the poor knowledge base, we need to proceed with care with the cultural economy, and listen to its protagonists, and understand their problems. Often these problems are generated by another section of the public policy process. Principally, city administrations need to take cultural production seriously and plan for it strategically. How can the cultural economy be supported, not challenged? This can involve initiatives on training and finance for cultural businesses, it can involve the

help with managing workspaces and protecting cultural workers from being forced out, or breaking up, creative clusters.

Finally, the city needs to take culture seriously. Culture has been one of the most dynamic elements of our societies: economically and socially. However, our understanding has lagged behind this speed of change. Policy makers need to understand the new form of culture, its new roles, and its new economic and social significance. Moreover, they need to appreciate that the cultural economy is a major component of the urban economy, and the indications are that it will play an even larger part in the future. The aim must be to support cultural production, not simply consumption.

Overall, the message is a difficult one, because the general aim must be to promote cultural diversity: diversity is what generates growth and innovative activity in the cultural field, it is literally the life blood of culture. The laissez- faire policies that are the default mode of city planning and economic development a fundamentally regressive (that then undermine growth), and support more homogeneity. Creative cities, if they are anything, have to be 'creative': that means open and diverse.

‘문화소비 주도 도심재생 전략의 문제점’에 대한 질의

김경민 서울대학교 환경대학원 교수

프랫 교수의 주제는 오늘의 서울 상황을 돌아볼 때 매우 시의적절한 것들이다. 우리는 이미 creative workers(작은 공방들, 스튜디오, 건축사무소, local mon & pop shops)들이 일구었던 북촌 일대가 거대자본의 손 안으로 들어가는 것을 목도했고, 서촌지역마저도 동일한 양상으로 변화하고 있는 것을 마주하고 있다.

따라서 우리가 보고 있는 현실은 창조/문화 산업 종사자들이 쇠퇴한 지역을 업그레이드함에도 이익을 제공한 이익제공자들이 결국은 지역에서 쫓겨나는 현실을 바라보고 있는 것이다.

그리고 이런 문제는 지역을 바탕으로 하고 다양한 stakeholders(기존에 살던 지역 커뮤니티, 새롭게 들어온 문화 분야 종사자들, 프랜차이즈를 위시한 거대 자본, 부동산 디벨로퍼, 시정부 등)이 연관되어 있기 때문에, 매우 다층적이다.

관련하여 질문하고자 하는 바는 어떻게 하면 상대적 약자인 지역커뮤니티와 문화 분야 종사자들을 보호하면서 지역을 발전시킬 수 있느냐이다. 그리고 이를 위해서는 어떤 정책이 필요한가에 대한 것이다.

또한 프랫 교수가 이야기했듯이, 현재의 논의가 주거용 젠트리피케이션에 국한되어서는 안 되며 산업적 젠트리피케이션에 대한 논의까지 포함되어야 한다고 본다. 지역이 hot place가 됨에 따라, 임대료 인상으로 버거워하는 지역커뮤니티와 문화 분야 종사자들에 대한 보호대책은 매우 필요하다. 영국의 경험은 어떤 것이지 알고 싶다.

서울의 한 지역에는 재벌의 지원을 받은 사회적 기업들이 등지를 틀면서 hot place가 되어가고 있다. 그런데 문제는 해당 지역이 그렇게 쇠퇴한 지역이 아니었고, 지역 커뮤니티가 사회적 기업들의 진입을 요청한 것도 아니었다. 하지만, 사회적 기업들이 대거 들어가면서 관련한 팬시한 레스토랑들이 입주하게 되었고, 소셜미디어의 시대에 걸맞게 바이럴 마케팅의 효과로 해당 지역이 조금씩 뜨고 있다. 그리고 이는 임대료 상승으로 직결되고 있고, 애꿎은 세입자들이 쫓겨나고 있다. 창조 산업과 관련한 사회적 기업들이 지역에 밀집함으로써 지역커뮤니티에게 불이익을 주게 된 것이다. 상대적 약자였던 커뮤니티와 사회적 기업들간의 충돌이 발생하고 있는 형편이다. 그럼에도 서울시와 해당 구청은 해당 지역을 사회적 기업들이 자생적으로 성장한 성공적인 클러스터로 홍보하고 있다.

사회적 약자간 충돌이 발생하는 경우, 어떤 조정 장치가 필요하며, 누가 조정 역할을 할 수 있으며, 어떤 방식이 필요하다고 보는가? 과연 약자 중의 약자를 보호하는 것은 가능한가?

Discussion

Questions about "The culture economy, the creative city and gentrification"

Kyung-Min Kim Professor, Graduate School of Environmental Studies, Seoul National University

The theme presented by Professor Pratt is very timely and meaningful when we think about today's situation in Korea. We already witnessed that Bukchon area developed by creative workers (small workshops, studios, architecture office, local mon & pop shops) was acquired by the hand of huge capital and we are facing the situation where Seochon area is likely to change in the same direction.

Therefore, we are witnessing the reality where those who provided benefits to the outdated areas including producers of creative/cultural industries are kicked out of the area even though they upgraded the declined area.

These issues are multilayered because these are based on a certain area and various stakeholders (existing community, new creative/cultural workers, huge capital under the name of franchise, real estate developer and municipal government) are involved.

Regarding this I want to raise a question. How can we develop an area while protecting a relatively vulnerable local community and creative/cultural workers? What kind of policy is required to do so?

As Professor Oratt mentioned, the current discussion should not be limited to residential gentrification and should include industrial gentrification. The measures to protect community and creative/cultural workers are desperately necessary as they are struggling with increasing rental fee with the area becoming a hot place. I want to hear from you about the experience in Britain.

A certain area in Seoul becomes a hot place as social companies supported by Korean conglomerates are located. The issue is that the area is not that outdated area and local community did not request the entry of social companies. With many number of social companies located in the area, fancy restaurants are gathered together and the area becomes a hot place thanks to effective viral marketing on the back of social media era. This phenomenon leads to increased rental fee and innocent tenants are evicted. As social companies related to creative industry are densely populated in a certain area, their existence gives disadvantage to the local community. The reality is that there is conflict between community and social companies, both of them are relatively venerable group. Despite this situation, Seoul city and the county promote the area as the successful cluster of social companies that is created autonomously.

If there is conflict between socially vulnerable groups, what kind of adjustment is required and who play the role of adjustment? What kind of method is required? Is it possible to protect the weakest of the vulnerable groups?

발제 4

문화적 도시재생 정책으로서의 창작공간 사업과 젠트리피케이션

김연진 한국문화관광연구원 부연구위원

1. 들어가며

대한민국은 ‘현재 도시재생 중’이라고 할 만큼, 도시재생이 크게 유행하고 있다. 2013년 ‘도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법’이 시행되면서부터 이러한 경향은 더욱 강화되고 있다. 2014년 도시재생 선도지역으로 선정된 13개소에서 ‘문화’는 빠지지 않고 등장하는 화두이다. 저마다 지역의 예술가를 사업의 중심에 놓고, 이들을 활용한 사업을 계획하고 있으며, 13개 선도지역 중 8개소(경남 창원, 전남 순천, 충북 청주, 충남 공주, 광주 동구, 대구 남구, 전남 목포, 부산) 이상의 지역에서 예술창작공간 혹은 이와 유사한 시설 조성을 추진하고 있다. 그리고 이 같은 사업은 필연적으로 ‘도시관광’과 연계되어 지역 명소화의 촉매 역할을 요구 받는다.

그러나 정작 예술가들은 지역 명소화에 따른 젠트리피케이션 현상의 첫 희생자가 되기 쉽다. 상업화에 따라 치솟는 임대료를 감당하지 못해, 시장경쟁에 취약한 예술가부터 밀려나게 되는 것이

다. 홍대에서 연남동과 상수동, 합정동, 문래동 철재상가, 최근에는 성수동으로의 예술가 이동을 경험하면서, 문화백화현상이라는 신조어까지 등장할 만큼 우려의 목소리가 높지만, 한편으로는 예술가를 잘 따라다니면 극적인 지가 상승을 경험할 수 있다는 기대도 표출되고 있다. 일부 지방 자치단체에서는 예술가를 적극적으로 유치하여, 저평가된 지역을 명소화하기 위한 정책적 노력을 시도하고 있기도 하다.

물론, 젠트리피케이션은 문제점이 아니라 말 그대로 현상이기에, 근본적 대안이 있을 수 없다. 그러나 젠트리피케이션에 의해 야기되는 문화백화현상은 지역문화의 뿌리부터 망실하게 하는 사회적 문제가 되므로, 충분한 대응방안이 강구되어야 하는 것이다. 이에 따라 본 연구에서는 창작공간 조성 정책의 전반을 고찰하고, 특히, 문화적 도시재생 정책의 관점에서 창작공간 사업이 어떻게 이루어져 왔는가를 확인하고자 한다. 이 과정에서 나타난 젠트리피케이션 현상이 개별 예술가는 물론 창작공간에 있어 어떠한 의미를 갖는가를 탐구하도록 하며, 궁극적으로는 이에 대한 대응 방안을 모색해 보도록 하겠다.

2. 창작공간 조성 정책의 두 가지 흐름: 창작 지원과 지역 재생¹

전통적으로 공급자 차원에서의 예술행위, 즉 예술가의 창작은 지극히 개인적인 작업이었다. 사회의 변화를 개개인의 온몸으로 받아들이고 이를 작품으로 승화하여 세상에 내놓는 창작 활동은 때로는 매우 폐쇄적이며 성스럽고 비밀스러운 것으로 여겨지기도 하였다. 공동으로 작업하기보다는 개별적으로 상상하였고, 따라서 창작공간의 의미 자체가 모호할 수 있었다.²

창작공간은 학문적이나 제도적으로 정착된 개념은 아니며, 창작스튜디오, 레지던시 프로그램, 창작레지던스, 창작실, 창작소, 작업실, 연습실, 공방, 예술촌, 예술마을 등 다양한 용어와 혼용되고 있다. 이들 중 레지던시 프로그램이나 창작 레지던스 등은 본래의 생활권을 떠나 예술창작을 할 수 있도록 전문적 시설과 지원조직 등을 제공하는 것으로, 창작활동을 위한 다양한 프로그램을 운영하는 것이 특징이다. 창작스튜디오는 공간의 안정적 제공을 주된 목적으로 한다는 점에서 이들과 구별되었으나, 최근에는 창작스튜디오에서도 레지던시 프로그램을 도입하여 창작 레지던스의 역할을 겸하는 경향이 나타나고 있다. 작업실, 스튜디오, 공방, 공연연습실 등 다양한 형태의

1 김연진, 2013, 「창작스튜디오 현황 조사 및 지원 방안 연구」, 한국문화관광연구원.

2 김연진, 2010, 「예술창작촌의 장소형성 연구: 서울시 영등포구 문래동 사례」, 서울대학교 대학원 박사학위 논문.

공간을 통칭할 필요가 있을 때, '예술창작을 위한 공간'이라는 포괄적인 의미로 '창작공간'이라는 용어를 사용³하는데, 여러 장르와 분야를 포괄하는 공간으로 예술가 뿐 아니라, 지역주민의 참여로 운영되는 공간, 예술의 창작과 향유가 함께 가능한 공간, 예술진흥과 지역활성화를 병행하는 등 종합적인 성격으로 사용하는 경향이 강하게 나타나고 있다. 또한 창작공간은 예술창작을 위한 공간이라는 의미와 함께 예술창작이 행해지는 곳 또는 환경으로 해석될 수 있다는 점에서 보다 포괄적인 정책 용어로서 활용될 수 있다고 할 수 있다.

창작공간 조성을 위한 정부의 정책은 유휴공간을 활용하여 창작공간을 조성하는 데서 시작되었다. 1997년 '예술창작공간 확충사업'의 일환으로 충남 논산과 인천 강화 2곳에 폐교를 활용하여 예술창작촌을 조성하기 시작하였고, 이후 1998년 문화관광부의 '미술창작스튜디오 확충 기본계획' 수립, 교육인적자원부의 '폐교재산의 활용 촉진을 위한 특별법' 제정 등, 폐교를 활용한 조성사업이 적극 추진됨에 따라, 각 지역에서 폐교를 활용한 작업실 29개소가 조성되었다. 그러나 이러한 폐교를 활용한 창작실 지원정책은 주민과의 관계 형성 어려움, 임대 계약 조건의 불안정성, 유지보수의 어려움 등 많은 문제점이 나타나면서, 도시에 입지한 몇몇 공간만이 전문창작 공간의 명맥을 유지하고 있다. 2014년 현재 운영 중인 폐교활용 창작공간은 전국 28개소로 조사되었으며, 민간단체 설립 8개소, 기타 11개소로 민간단체나 개인 등에 의해 설립되어 운영되는 형태가 다수를 이루는 것으로 나타나고 있다.

표 1_ 연도별 창작공간 공간조성 방법

연도 조성방법	1985	1988	1997	1999	2000	2001	2002	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
신축	0	1	1	0	1	0	1	1	0	1	3	3	6	2	0	2	3	1
폐산업시설 활용	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0
폐교	1	0	2	0	1	3	4	3	3	0	1	3	2	1	1	1	1	0
기타 유휴시설 활용	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0	1	2	2	2	5	4	0
기타	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	2	0	2	1	0	0	2	0

이처럼 폐교활용의 어려움이 나타나고, 사립 창작 스튜디오인 쌈지 스튜디오의 활성화되어 주목을 받기 시작하면서 대외적으로 창작공간 조성이 활발해진 가운데, 정부가 새롭게 창작공간 지원 사업으로 시작한 것이 2002년부터 시작된 창작 스튜디오 조성사업이다. 국립창동스튜디오, 고양스튜디오 등으로 시작된 창작 스튜디오 조성은 이후 각 지방자치단체가 중심이 되어 각 지역

3 2009년 서울시에서 창작공간이라는 용어를 공식적으로 사용하면서, 고유명사, 대표명사처럼 인식되기 시작하였다.

으로 확산되었다. 당시 정부가 설립한 창작스튜디오 설립 목표는 작가들에게 작업 공간을 제공함으로써 예술계에 새로운 창작활력을 주입한다는 내적 타당성을 전제로, 지역주민의 예술체험 및 작품 제작 실습의 장을 마련하여 국민의 문화향수권을 확대하고 지역의 활성화를 도모한다는 외 부효과를 동시에 추구하였다. 그러나 창작 스튜디오 관련 정책과제는 주로 레지던스 프로그램의 연구와 이에 따른 국제교류 프로그램 활성화를 이루는 부분으로 집중하였고, 이에 따라 전국 단 위에서 진행되는 창작스튜디오 사업은 국내 작가들이 단기간 입주하여 작업실 공간을 제공 받고, 동시에 지역사회 프로그램을 진행하는 형태로 일반화하게 되었다. 이와 함께 전국 창작스튜디오 의 운영 전문성 부족이나 시설 취약성 등의 어려움을 극복하기 위하여 창작공간 간 네트워크 시 스템 구축을 시도하기도 하였다.

2008년 이후, 창작공간 관련 정책은 창조도시 및 지역재생의 구도 속에서 단기간에 확산되었다. 중앙정부 차원의 시도와 더불어 각 지자체별로 폐 산업시설 등 유휴공간을 활용한 문화예술공간 조성 사업의 일환으로, 창작공간이 도시 재생, 지역문화진흥의 촉매가 될 수 있다는 기대 하에 전 국적으로 확산되었던 것이다. 문화체육관광부에서 시행한 ‘지역근대산업유산을 활용한 문화예 술창작벨트 조성 시범 사업’은 구도심 활성화, 문화·관광 등 관련 산업의 동반성장을 도모하는 것을 목표로 폐 산업시설을 지역 문화 대표 공간으로 조성하는 사업으로 추진되었다.

표 2_ ‘지역근대산업유산을 활용한 문화예술창작벨트 조성’ 2009년 시범사업 선정지

지역	사업대상	특화영역	주요 사업내용
전북 군산	내항 근대유산	근대사, 공연	내항부두 및 일제강점기 건물의 문화공간화
전남 신안	염전, 소금창고	소금, 체험	미술관, 공연장 및 소금문화 체험 공간 조성
경기 포천	폐 채석장	돌, 조각	창작스튜디오 조성, 조각 분야 특성화 프로그램
대구	옛 KT&G 연초장	예술창작	대구문화창작발전소 조성, 예술창작프로그램
충남 아산	옛 장항선	공연, 전시	도고온천역 등 옛 역사의 문화공간화

2013년부터는 문화체육관광부 등 부처협력형 사업으로 ‘산업단지 및 폐산업시설 문화재생사업’ 을 진행*하여 일부 폐산업시설을 창작공간으로 재탄생시켰으며, 2015년부터는 각 지방정부를 중 심으로 ‘문화로 공간 재창조 사업’을 지속하고 있다.

4 2013년 산업단지 및 폐산업시설 문화재생 사업 대상지로서, 충북 청주문화산업단지, 경기 시화반월국가산업단지(안산, 시흥), 광주 소촌농공단지, 강원 영월농공단지, 경남 창원국가산업단지와 경기 광명 폐자원회수시설, 경기 부천 폐소각장, 인천 옹진군 백령병원, 전남 담양 폐양곡창고, 전남 나주 폐잠사 등이 선정되었다.

지자체별 창작공간 조성 사업은 유휴 공간을 활용하는 방식으로, 미술관 부설 창작공간과 지역 문화재단 중심 별도의 독립 창작 공간 형태로 이루어졌다. 미술관 부설 창작 공간으로 광주 시립 미술관이 광주 양산동의 근로자 아파트를 개조하여 창작스튜디오를 조성⁵하였으며, 서울시립미술관은 난지도의 침전물 정화시설을 개조하여 창작스튜디오로 조성하였고, 대전시립미술관은 농산물 품질관리소 건물을 활용하여 2008년부터 대전창작센터를 운영⁶하고 있다. 경기도 역시, 안산시 선감동에 위치한 경기도립직업전문학교를 2009년 창작센터로 전환하였으며, 인천광역시도 2008년 창고 건물을 개조하여 인천 아트플랫폼을 조성하였다. 서울특별시의 경우, ‘창의 문화 도시 구축’ 계획의 일환으로 2009년부터 서울시 유휴 공간을 예술창작 공간으로 재생하는 아트팩토리 사업을 진행하였다. 서울시의 다양한 유휴시설을 문화공간으로 재활용하여 예술가에게는 창작 공간과 창작 여건을 지원하고 시민에게는 질 높은 문화 향유 기회를 부여하면서 창작과 향유를 동시에 추구하는 것을 목적으로 하였으며, ‘예술-사람-도시’를 잇는 문화공간으로서 장르 간 통합과 지역사회와의 소통을 통해 지역의 문화 활성화뿐 아니라 시민의 예술 참여를 도모하였다. 이 결과, 서울문화재단 운영 공간으로 금천예술공장, 서교예술실험센터, 신당창작아카데미드, 연희문학창작촌, 문래예술공장, 성북예술창작센터, 관악어린이창작놀이터, 홍은예술창작센터, 잠실창작스튜디오가 있으며, 서울시 운영 공간으로 남산창작센터, 남산예술센터 등 총 11개의 기관이 운영되고 있다.

또한 직접적으로 창작공간 조성만을 목표로 하지는 않으나, 최근 도시재생사업과 연계하여 마중물사업으로서의 창작공간 조성이 추진되고 있기도 하다. 도시재생이라는 직접적 목적에 따라, 예술 창작의 지원보다는 도시 관광과 연계하여 창작공간을 매개로 한 지역 상권의 회복 및 활성화를 도모하고 있다. 실제로 2014년 선정된 13개의 도시재생 선도지역 중, 경남 창원, 전남 순천, 충북 청주, 충남 공주, 광주 동구 지역, 대구 남구, 전남 목포, 충남 천안, 부산 등에서 활성화계획에 창작공간 및 예술창작촌 관련 사업을 포함하고 있다. 이들 중 창원시의 경우, 이미 운영 중인 창동 예술촌의 경험을 토대로, 새롭게 조성하는 부림공예촌을 지방정부 주도의 신탁사업 형태로 추진하고 있기도 하다. 즉 기존 상가의 리모델링을 공공부문에서 지원하는 대신 일정기간(10년) 동안 신탁운영을 하여, 예술가의 안정적 활동을 지원하고자 하는 것이다.

5 광주 양산동 창작스튜디오는 시설 노후화 및 공간 부적합으로 2013. 03. 25. 운영 중단되었으며, 2014년 현재 이전 추진 중에 있다.

6 대전 창작센터의 경우, 입주작가 창작공간보다는 전시공간 등 창작 지원공간으로 운영되고 있다.

이처럼 창작공간 조성 정책은 창작의 진흥과 창작공간의 제공, 그리고 지역 재생의 유도 역할이 혼재되어 이루어져 왔다. 초기에는 폐교, 폐산업시설 등의 유휴공간 활용이라는 명분과 예술가의 창작 지원 필요성이 맞물려 시작되었으나, 점차 지역 및 도시재생적 차원이 강조되면서 전국적으로 확산되어 가고 있는 것이다. 최근에는 도시계획과 도시디자인, 건축분야에서도 창작공간이 도시재생과 지역활성화의 촉매가 된다는 인식이 커져가고 있으며, 이를 기반으로 문화부처가 아닌 다른 부처에서도 관련 사업을 진행하는 사례가 나타나고 있다.

3. 도시재생과 창작공간 사업

도시의 재생에 있어서 창작공간의 역할이 강조된 것은 산업구조의 개편에 의해 도시 구조의 변화가 급격히 나타나면서부터였다. 산업혁명의 중심으로서, 도시화 공업화를 통해 세계경제를 선도 하였던 영국을 비롯한 서구의 많은 도시들이 산업구조의 개편에 따라 도시내부에 수많은 유휴시설, 폐공장과 창고 등을 양산하게 되었고 이에 따라 도시의 재생과 유휴시설의 활용이 시대적 이슈가 되었던 것이다.

이들 유휴공간에 저렴한 임대료와 입지적 특성, 창작에 적합한 공간 구조 등을 매개로 예술가들의 창작공간이 형성되기 시작하면서, 폐공간, 재개발 예정지 등이 새로운 예술특화 지역으로 대두되었다. 풍부한 표현력과 창조력에 의해 공간을 한정하고 순치하는 일에 능한 예술가의 특성과, 창의적이고 참여적이어서 공감대 형성에 유리한 예술의 속성을 바탕으로, 창작공간은 지역의 매력을 높이고 집객력을 높여 명소화를 촉발하는 요소가 되었던 것이다. 예술가가 연출한 극적인 경관 변화는 그 자체로 하나의 이슈가 되며, 지역의 특화요소가 되었다. 특히 저평가된 지역, 유휴시설 등 저이용 공간에서 이러한 사례가 주로 나타나면서, 예술 창작공간, 특히 창작촌은 지역에 새로운 활력을 도모하는 도시재생의 주요 수단으로 인식되기까지 하였다.

창조도시 이론이 유행하면서, 지역 사회에서 예술 창작공간의 중요성은 더욱 강조되었다. 창작공간 자체만으로도 지역의 창조력을 키울 뿐 아니라, 예술가에 의해 변화된 매력적인 환경이 고부가가치를 생산하는 창조계급을 유인하는 요소가 되며, 창작공간을 기반으로 활동하는 예술가 자체도 창조계급에 해당한다는 것이다. 지역의 발전에 있어 예술가는 매우 중요할 뿐 아니라, 꼭 필요한 요소로 여겨지게 되었다.

실제로 랜드리(Landry, 1996)는 *The Art of Regeneration: Urban Renewal Through Cultural Activity*에서 15개의 도시 사례 연구를 통하여 도시재생 과정에서 문화 예술은 사회 응집력 제고, 지역 이미지 제고, 범죄 행위 감소, 지역 환경에 대한 관심 제고, 자부심 제고, 민간영역과 공공영역 간 파트너십 형성, 정체성 제고, 조직 역량 제고, 자생력 제고, 미래 비전의 강화와 같은 긍정적인 효과를 제공한다고 주장하였다. 이를 발전시켜, 랜드리(2000)는 도시에서 독자적인 문화예술을 육성하고 창조적 기반의 중요성을 강조한 창조도시 이론을 정립시켰고, 이에 더하여 플로리다(Florida, 2005)는 창조도시의 요체로서 창조적 계급과 이들이 선호하는 환경, 즉 잘 갖추어진 문화예술환경을 제시하였다. 이와 함께 도시의 창조성 신장을 위해서는 다양한 실험이 가능한 창조지구의 요체인 창작공간 확보가 중요하며, 이를 통해 실험적 예술가가 모여 다양한 예술적 시도를 함으로써 창조산업을 견인할 수 있도록 하여야 한다고 하였다.

이처럼 도시재생에 있어 예술가와 창작공간의 역할이 강조되면서, 의도적으로 창작공간을 조성하기도 한다. 주로 노후지역이나 유휴시설 등을 리모델링하여 활용하는 경우가 많은데, 특히 최근에는 산업유산이나 근대 건축물의 가치에 대한 재인식 등과 맥락을 같이하여, 보존이 필요한 지역의 유휴시설을 리모델링하여 활용하는 사례가 증가하고 있다. 창작 레지던시 프로그램을 운영하거나 예술가의 고정적 유입을 목적으로 예술창작촌을 조성하기도 하며, 안정적 창작환경의 제공과 함께 공공성 확보, 지역의 문화적 역량 향상 등을 위한 프로그램과 지역민 대상 교육 등 지역사회와의 적극적 연계가 시도되기도 한다.

물론 창작공간의 근본적인 기능은 예술가들의 안정된 창작 환경 확보와 교류를 통한 담론의 장 제공, 장르·분야간 협업을 통한 시너지 창출 등 예술적 컨버전스 장으로서 예술 자체의 발전에 기여하는 데에 있다. 그러나 창작공간을 매개로, 예술가들의 창의와 예술성을 통해 국지적으로는 쇠퇴한 지역 자체의 재생에 기여하고, 그를 통해 도시경제에 파급효과를 미치며, 관광과 창조산업 등 산업구조의 개편에도 긍정적인 효과를 기대하고 있는 것이다.

최근 이루어지고 있는 도시재생사업 13개 지역 중 경남 창원, 전남 순천, 충북 청주, 충남 공주, 전남 광주 동구, 대구 남구, 전남 목포, 충남 천안 지역 등에서 활성화계획에 창작공간 및 예술창작촌 관련 사업을 포함하고 있으며, 부산의 경우에도 전망대 및 아트팩토리 사업을 추진하는 등 거의 모든 선도지역에서 창작공간 사업을 추진하고 있다. 각 지역별로 여건에 따라 그 규모와 형태 등 표현형은 다르게 나타나고 있으나, 노후한 상가, 공가 등을 창작공간으로 조성하여 도시 관광

을 통한 지역 상권 활성화를 도모하고 있다는 점은 동일하다고 할 수 있다. 즉 도시재생사업의 결과로 각 지역별 원도심을 비롯한 쇠퇴지역에 다양한 창작공간이 조성되며, 창작 지원보다는 관광과 연계된 상업지역, 예술 소비지로서 기능할 것을 예상할 수 있는 것이다.

표 3_ 2014 도시재생 선도지역 활성화계획 중 창작공간 관련 사업(마중물사업/창작공간)

지자체	재생 전략	주요 사업			
창원시	<ul style="list-style-type: none"> - 다운타운 활성화를 통한 지역경제 활력 증진 - 도시관광네트워크 조성으로 마산원도심 매력 발산 - 지속적인 역량강화로 지역주민 동력 확산 	지역경제 활성화	부림 도시공원 및 공영주차장 조성 공가 활용 프로젝트		
		도시관광 활성화	불종로 걷고 싶은 거리 조성 임항선 그린웨이 프로젝트 우리동네 골목길 디자인 사업 산해진미 뚜벅이 보행 네트워크		
		지역공동체 활성화	창동예술촌, 창작공예촌 국제화를 위한 역량강화 주민역량강화		
		순천시	<ul style="list-style-type: none"> - 지역역량 강화를 통한 지속가능한 재생 - 역사·문화 자원 등 지역자산을 활용한 창조적 재생 - 공간, 시설, 프로그램, 사업 간 연계 재생 	생태	생태도시 옥천수변 공간 개선
				문화	에코지오 창작촌 한옥 게스트 하우스 테마가 있는 골목길
				역사	순천부읍성 역사문화 상징화 사업
공주시	<ul style="list-style-type: none"> - 지역역량 강화를 통한 지속가능한 재생 - 역사·문화 자원 등 지역자산을 활용한 창조적 재생 - 공간, 시설, 프로그램, 사업 간 연계 재생 	<ul style="list-style-type: none"> 공주문화 예술촌 조성사업 청년 창업 활성화 사업 주민참여 중심가로 개선사업 	산성시장 공주문화 프리마켓 상가신탁창업지원, 점포선정 및 위탁, 업주예술인 모집 등 홍보마케팅 빈점포 리모델링으로 공주문화예술촌 조성		
			테마가로·골목길 조성사업	청년창업지원으로 창업대상자 교육 컨설팅, 협동조합설립 청년창업공방거리 조성 주민 공모사업, 주제공모사업 공공디자인 상세계획 수립 고도풍 경관 개선을 위한 가로 바닥 교체, 다목적소공원, 가로수 식재 및 시설물 조성	
			지역공동체 활성화 거점 조성 및 역량강화 사업	관광객 유인 테마가로 조성 이야기가 있는 생활가로 조성 여유만끽, 맛집유람, 향수가 있는 하숙촌 골목길 우리동네 자랑하기 프로그램 등	
		지역공동체 활성화	지역공동체 활성화 거점(도시재생센터 등) 조성 주민역량강화(도시재생대학 등) 사업		

광주 동구	- 푸른공동체와 함께하는 문화도심 재생 - 정주환경 조성, 문화산업활성화, 도시공동체 형성	푸른마을공동체만들기	정주기반 정비를 통한 푸른길 마을 공동체 사업 골목 공동체 동영마을 노후주거환경 개선		
		예술활용 재생사업	갈마촌 예술마을 조성 예술의 거리 시민갤러리		
		문화산업 활성화사업	충오 미디어프론티어 조성		
			남도 음식거리 조성 문화창의 산업지구 조성		
대구 남구	- 복지 및 주거환경재생 “사회취약계층, 독거노인, 고령자를 배려한 복지마을” - 문화예술가반강화 “창조적 계층을 위한 대구의 대표적 공연문화마을” - 일자리창출 및 경제활성화 “사회적 취약계층 일자리 창조마을”	주민커뮤니티공간조성사업	주민커뮤니티 공간 마련 주민쉼터 및 휴게공간 조성 사회취약계층 인식개선 교육 프로그램 취약계층 일자리 교육		
		역세권 가로활성화사업	도로폭 축소 및 보행환경 개선 입면정비 및 경관개선		
		사회취약계층을 고려한 시설 조성사업	Barrier Free zone 공간 조성 사회취약계층 거주가구 건축물 정비 대학생을 대상으로 안내시스템 공모		
		주민참여 복지마을 만들기	텃밭 가꾸기 등 우리동네 지도 만들기 취약계층 사회적 기업 컨설팅 음악, 미술 치료사업 등		
		대명공연문화거리 활성화사업	야외 상설무대 조성 테마가 있는 골목길 조성 공연박물관 및 무대제작소 건립 공연, 예술 연습실 리모델링		
		대명공연문화거리 주민활동 지원사업	골목골목 연극이야기 지역공동체 프로그램 지원 등 주민극단 및 예술학교 대명공연문화거리 조성		
		주민을 위한 도시재생 교육 사업	도시재생대학 교육프로그램 등 주민 디자인 학교 주민 소식지 발간 주민 공모사업 등		
		목포	- 지역자산을 활용한 역사문화관광활성화 - 역사문화관광활성화, 상가활성화 및 특화, 안전하고 쾌적한 주거환경조성, 지역공동체 활성화 및 노인일자리 창출	유휴시설활용 역사문화관광 활성화 사업	공가활용 예술가의 집, 게스트하우스 조성 및 운영 전통주 체험관 조성
				관광루트 조성 및 추진사업	테마거리 등 관광루트 조성 탐방로 안내시설 및 프로그램 지원
				목포 오미 특화장터 사업	음식상가 특성화 및 임대료 리모델링 비용 지원 인근 주차장 신축
상권 활성화 이벤트 및 축제 추진사업	크리스마스 트리축제 및 옐로우 마켓 운영				
주택개량지원 및 경관관리	마당 있는 공가 리모델링 지원, 공기순환형 임대주택 지원				
	노후불량주택 지붕개량 지원 및 경관가이드라인 운영				

		주택개량지원 및 경관관리	마당 있는 공가 리모델링 지원, 공가순환형 임대주택 지원 노후불량주택 지붕개량 지원 및 경관가이드라인 운영
		안전하고 정감있는 마을조성	쓰레기 공동수거장, 보행안전시설, 쉼터 등 조성
		사랑방 조성 및 마을기업 추진	목원동 사랑방 리모델링, 죽동 사랑방 신축 주민 삶의 질 향상을 위한 프로그램 개발
		주민제안 공모사업 추진	지역 주민이 제안하는 소규모 사업 시행
		공원 등 도시재생기반시설 설치사업	중앙식료시장 이용객 주차편의 제공 및 기존도로와 연결되는 교통환경 개선
		도시재생기반구축사업	도시재생지원센터 건립 도시재생대학 운영
천안	- 복합문화거리특화로 거듭나는 천안원도심 - 빈 공간 채우기, 젊은 층 끌어들이기, 문화콘텐츠 끌어오기, 다문화 끌어안기	공간재생뱅크 사업	빈 공간 DB 구축사업
			빈 공간 활용을 위한 콘텐츠 발굴 및 운영사업
			지하상가 공간 재배치 사업
		청년 클러스터 조성사업	커뮤니티 기숙사 조성 및 운영 동아리방 조성 및 활동지원 사업
		문화예술 기반 조성사업	문화예술 팩토리 조성사업
			문화예술 스튜디오 조성사업
			문화마당 조성사업
			어울림 거리 조성사업
		다문화거리 조성사업	외국인 종합지원센터 조성사업
			다문화 특화거리 조성사업

출처: 도시재생선도지역별 활성화 계획(2015. 10월 현황)

4. 젠트리피케이션 현상과 대응

홍대와 대학로 등의 사례를 굳이 설명하지 않아도, 예술 창작공간 밀집으로 정체성을 형성하였으나, 관광객의 과유입에 따른 상업화와 임대료의 상승으로 예술가가 이탈하는 젠트리피케이션은 이미 우리 주변에서 쉽게 확인할 수 있는 현상이 되었다. 창작공간 밀집지역을 찾는 관광객들의 성향이, 특정한 시설을 보기 위해 오는 관람객이 아니라, 특히 경관 등 동네 자체의 분위기를 소비하기 위해 온 것이기 때문에, 이들을 대상으로 한 소비 유도, 상업시설들이 특히 성업을 이루게 되는 것이라고도 할 수 있다.

조성 초기에 비해 임대료가 4~5배 인상된 창원의 창동예술촌은 물론, 예술 소비지로서 상권 활성화를 추구하고 있는 대부분의 지역에서 이 같은 젠트리피케이션 현상을 우려하고 있다. 젠트리피케이션 자체는 도시의 발전과정에서 나타날 수 있는 하나의 현상이라고도 할 수 있으나, 젠트리피케이션에 의해 발생하는 문화백화현상은 지역문화의 뿌리부터 망실하게 하는 사회적 문제로 지적되고 있는 것이다.

홍대에서 상수, 합정으로, 다시 문래동 철재상가로, 최근에는 성수동 등으로 이동해 가는 과정을 통해, 예술가도 역시 젠트리피케이션 현상에 대해 적응하고 진화하여 왔다. 홍대에서의 경험을 토대로, 문래동 철재상가에서는 예술 스쿼터(squatter)들이 중심이 되어 예술가 간의 공동체를 형성하였으며 공공 부문과의 연대, 지역사회와의 관계 형성을 통해 창작공간을 유지해 가고자 하였다. 성수동에서는 보다 적극적으로 ‘지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정에 관한 조례’ 제정 및 운영에 동참하고 있다. 이에 따라 성동구에서는 젠트리피케이션 발생 혹은 예상 지역을 지속가능발전구역으로 지정하고, 해당 지역 건물주들과 일정기간 임대료를 올리지 않는다는 약속을 이행할 경우 리모델링 시 용적률 상향의 혜택을 준다는 상생 협약을 맺도록 하였다. 또한 지속가능발전구역으로 지정된 지역에서는 토착상인들로 구성된 ‘주민협의체’의 동의가 있어야만 신규 입점이 가능하도록 하는 방법으로 기존 상권을 보호하고자 하였다. 그러나 문화지구 제도가 그러하였듯이, 제도로는 젠트리피케이션의 진행 속도를 늦출 수는 있어도, 근본적 대응이 되기는 어렵다. 오히려 상인과 예술가 등 지역을 기반으로 현재 활동하고 있는 “사람”이 중심이 되어, 지역의 문화를 지키고 스스로를 보호할 수 있는 기반환경의 마련이 필요할 수 있다.

이러한 의미에서 예술가와 지역상인 등이 스스로 공간 공유를 통해 젠트리피케이션에 대응해 가는 사례도 나타나고 있다. 연남동 ‘어쩌다 가게’는 사이(SSAI) 건축의 임태병 소장이 카페 비하인드를 운영하며 알고 지내던 이웃들 9개의 가게가 공간을 공유하며 장기임대를 실천하는 사례이다. 2층짜리 단독주택을 ‘공무점’이라는 이름으로 임대하고, 여기에 작은 가게들이 전대 형식으로 입주하여, 총 9개의 가게가 공생을 하고 있는 것이다. 치솟는 임대보증금을 보장하기 위한 장치로, 1층의 카페라운지는 공무점에서 운영하고, 수익금으로 매년 일정 수준으로 인상되는 월세를 해결하면서, 대신 임차인들의 월세는 주택을 임대한 5년 동안 초기금액으로 유지하는 것이다. 즉 상업화의 진행에 따른 임대료의 상승을 공유하여 분배함으로써 기존 임차인들의 안정적 운영을 도모하는 구조로 운영된다고 할 수 있다. 이에 더하여, 최근에는 젠트리피케이션이 예견되는 지역의 토지 및 건물 소유 주체가 되어, 지역의 변화에 적극적으로 대응하고자 하는 ‘공익형 알박기 프로젝트’⁷ 모임 등이 추진되고 있기도 하다.

7 ‘공익형 알박기 프로젝트’는 고가산책단(서울역 고가에 관심 있는 시민들의 활동 플랫폼으로서 ‘서울역 7017 프로젝트’ 과정에 참여) 주체가 되어, 서울역 인근 주민(토지 및 건물소유 주체)이 됨으로써, 젠트리피케이션을 극복하고자 하는 계획이다. 서울역 고가 공원으로 우려되는 주변 지역의 젠트리피케이션 문제에 대응하는 새로운 모델을 만들겠다는 계획을 밝히고 있다. (이형주, 2015)

지방자치단체 차원에서도 젠트리피케이션의 대표적 역기능이라 할 수 있는 문화백화현상을 극복하기 위해, 지역의 예술가가 주민이 되어 활동 주체로서의 역할을 지속할 수 있도록 정주를 유도하는 정책을 전개하고 있다. 주거 여건이 불안한 예술가, 기획자 등의 경우, 장기간의 거주 공간이 제공될 경우, 본 근거지를 떠나 안착하는 경우가 많음을 활용하는 것이며, “Work & Life”, 즉 창작과 거주와 분리가 이루어지지 않는 예술가의 생활 특성에 따라, 예술가들의 거주공간은 단순한 주거지를 넘어 역동성 있는 창작공간으로 기능할 수 있기 때문이다.

실제로 서울시에서는 SH공사와 함께, 예술인 협동조합 주택 사업을 전개하고 있다. 이미 ‘막굽’으로 알려져 있는 예술인협동조합주택이 만리동에 조성되었고, 성북구의 경우에도 정릉 예술마을 만들기와 미아리고개 예술마을 만들기 사업을 통해 예술인대상 공공임대주택 사업을 추진 중에 있다. 이와 관련하여 국토교통부에서 ‘제17차 국토부·수도권 지자체 주택정책협의회’에서 공공임대주택과 관련하여, “지자체장이 지역 내 입주수요 등을 고려해 입주순위와 관계없이 공급물량의 30% 범위에서 자율적으로 공급할 수 있는 매입임대주택 대상을 현행 원룸형에서 지자체가 공급하는 다세대·다가구도 포함”키로 함으로써, 예술인을 대상으로 한 공공임대의 제도적 근거를 확보하게 되었다. 현행은 수도권으로 한정되나, 향후 전국 범위로 확대된다면, 이를 근거로 예술인 공공 임대사업을 확대하여, 문화예술 활동가의 지역 정착은 물론, 예술공간 조성과 지역의 임대주택 지역에서 소셜믹스(Social Mix)를 도모할 수도 있는 것이다.

지금까지 젠트리피케이션에 적응하고 진화해 온 예술가들의 대응과 지역의 문화백화현상을 극복하기 위한 공공부문의 노력에 대해 살펴보았다. 예술가 스스로 공동체를 이루고 지역사회와 연대하여 상업화에 대항하기도 하고, 공간 공유를 통해 상업화와 함께 가면서, 스스로 변화의 주체가 되는 대응을 하고 있기도 한다. 지방정부 차원에서도 예술가의 정주환경을 제공하여 활동 주체로서의 역할을 지속하도록 함으로써 문화백화현상을 극복하도록 하는 정책을 전개하고 있다.

그렇다면 젠트리피케이션을 넘어서, 도시재생 차원에서 나타나는 창작 공간 난립이 현재 운영 중인 창작공간에 미치는 영향은 무엇이며, 창작공간은 어떻게 대응해 가야 할까? 앞으로 함께 고민해야 할 숙제이다.

참고문헌

- 김연진, 2010, 「예술창작촌의 장소 형성 연구」, 서울대학교 대학원 박사학위 논문.
- 김연진, 2013, 「창작스튜디오 현황 조사 및 지원방안 연구」, 한국문화관광연구원.
- 김연진, 2015, 「도시재생사업에서의 문화예술 도입방안 연구」, 한국문화관광연구원.
- 백기영, 2012, 「복합문화 공간형 2세대 창작스튜디오로」, 『예술의지 집합체: 창작공간 2012 논의집』, 서울문화재단.
- 박신의, 2013, 「창작스튜디오의 역할 변화에 따른 정책 구도와 타당성」, 『문화정책논총』, 한국문화관광연구원.
- 이형주, 2015, 「젠트리피케이션은 서울역 고가를 넘어올까?」, 『월간 환경과조경』 326호.
- Bianchini, F., Landry, C., Lesley, G., & Matarasso, F., 1996, *The Art of Regeneration, Urban Renewal through cultural activity*, Comedia.
- Landry, Charles, 2000, *The Creative City: A Toolkit for Urban Innovators*, London, Earthscan Publication.
- Florida, Richard, 2005, *Cities and the creative class*, New York, Routledge.

Artist studio project and gentrification as cultural urban regeneration policy

Kim, Youn Jin Research Fellow, Korea Culture & Tourism Institute

1. Introduction

Urban regeneration is very popular in Korea so much so that it could be said that Korea is 'currently under urban regeneration'. With the implementation of the "Special Act on Urban Renewal Revitalization and Support" in 2013 this trend has become even more enhanced. In the 13 sites designated as urban renewal leading districts for 2014, 'culture' is a topic that appears without fail. They all place the district's artist at the center of the project and plan the projects by utilizing them. In eight out of 13 leading districts(Changwon Gyunnam, Soonchun Jeonnam, Chungju Choongbuk, Gongju Choongnam, Donggu Gwangju, Namgu Daegu, Mokpo Jeonnam, Busan), artist studio or similar facilities are being created. Also, such projects are linked by necessity to 'city tour' and are requested to act as catalysts in making sites widely known.

However, the artists are easy to fall prey to the gentrification resulting from such efforts. Those artists who are less competitive in the market become pushed out of these locations first because they are unable to afford the skyrocketing rents resulting from the commercialization. As the artists migrate from Hongdae to Yeonnamdong and Sangsudong, Hapjungdong, Munlaedong hardware district, and recently to Sungsoodong, the voice of concern has become louder such that a new term 'departmentalization of culture' has been coined. However, on the other hand, there are also expectations that dramatic rise in land value could be realized with the help of the artists. Some local governments are proactively hosting artists in their efforts to make their lesser known districts into more well-known places.

Of course, gentrification is not a problem but a mere phenomenon, so there cannot be a fundamental alternative. However, the culture departmentalization phenomenon caused by gentrification become social problem that damages the roots of local cultures, so sufficient alternatives must be sought. Accordingly, this study will examine the overall policy of creating artist studio, and in particular, verify how the artist studio project has been realized from cultural urban regeneration policy perspective policy perspective. It will examine how the gentrification manifested in such process have meaning not only for the individual artists but also artist studios, and will ultimately seek alternatives to them.

2. Two trends in artist studio creation policy: supporting creation and district regeneration.¹

Traditional, the artistic activity from at the level of the supplier, i.e., creation by artists, has been a very individual work. The creative work, by which the society's changes are accepted through individual bodies and are given life as art work for the rest of the world, is often considered very isolated, sacred and even secretive. Work is done individually rather than collaboratively, and therefore, the meaning of artist studio itself could have become vague.²

The artist studio is not an academically or systematically settled concept, but it is used in combination with various other terms such as creation studio, residency program, creation

¹ Kim, Youn Jin, 2013, *Creation Studios and Research on How to Support Them*, Korea Culture & Tourism Researcher.

² Kim, Youn Jin, 2010, *Study on formation of location in art creation village: case of Munlaedong, Youndeungpo-gu, Seoul*, Seoul National University Graduate School PhD Thesis.

residence, creation room, creation workshop, workshop, practice room, work room, art village, art town, etc. Of these, the residence program and creation residence are those that offer professional facility and support organization away from the normal range of living to allow art creation. They are unique in that they run various programs for creative activities. While creation studio is different from these in that its main purpose is to provide reliable provision of space, recently, with the adoption of residency program in creation studios, they tend to also take on the roles of creation residence. When there is a need to have one label for various forms of spaces including workshop, studio, workroom, performance practice room, etc., the term 'artist studio' is used to generally mean 'space for the creation of art',³ and there is a strong tendency to use them as space that includes many genres and fields which is run not only by artists but also by the participation of local residents, as a space where creation and appreciation of art is possible, and as a space where art promotion and local revitalization occurs at the same time. Also, artist studio can be said to be used as a more comprehensive policy term in that, in addition to its meaning as a space for art creation, it may be interpreted as a place or environment where art creation occurs.

The government policy for the creation of artist studio began from creating artist studios by utilizing idle spaces. Art creation village was formed in 1997 by utilizing two abandoned schools in Nonsan Choongnam and Ganghwa Incheon as a part of the "art artist studio expansion project." Then, 29 workshops were formed in various districts utilizing abandoned schools, as projects using abandoned schools were actively pursued after the Ministry of Culture and Tourism established "framework plan for art creation expansion" in 1998, and the enactment of "special act on promotion of use of abandoned property" by the Ministry of Ministry of Education & Human Resources Development. However, the support policy for creation rooms utilizing abandoned schools now survive in only a few places in urban areas due to the difficulty in forming rapport with the residents, lack of stability in lease terms, difficulties in repairs and maintenance, etc. As of 2014, there are 28 artist studios in operation which utilize abandoned schools, with many having been established and operated by private organizations or individuals, such as the 8 studios established by private organizations and 11 others.

³ When the terms artist studio was first officially used by the city of Seoul in 2009, it became recognized as proper noun.

Table 1_ Method of artist studio establishments by year

Year Establishment method	1985	1988	1997	1999	2000	2001	2002	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
New construction	0	1	1	0	1	0	1	1	0	1	3	3	6	2	0	2	3	1
Utilization of abandoned industrial facility	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0
Abandoned schools	1	0	2	0	1	3	4	3	3	0	1	3	2	1	1	1	1	0
Use of other idle facilities	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0	1	2	2	2	5	4	0
Others	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	2	0	2	1	0	0	2	0

What the government commenced as a part of its project to support artist studio amidst these difficulties in the use of abandoned schools, and formation of creative studios became vibrant externally with the spotlight on the activities of Ssamji Studio, a privately established creation studio, was the creation studio formation project which began in 2002. The formation of studios which began with the national Changdong studio, Goyang studio, etc., later proliferated into various districts centered around the local governments. The objective of the creation studios established by the government was, based on the premise that new creative energy will be given to the art world, by providing work space for the artists, provide a forum for artistic experience and hands-on experience for producing art for the local residents thereby expanding the rights of the people to enjoy culture and revitalize districts. However, policy tasks related to creation studio were concentrated in the research of the residence program and vitalization of its attendant international exchange programs, and accordingly, the creation studio projects that were operated on national level became generalized into a format where the Korean artists receive workshop space for short-term tenancy, while at the same time the local community programs were operated. Additionally, in order to overcome the lack of expertise in operation of national creation studios or lack of facility, a building network of artist studio was attempted.

-
- 4 For the 2013 industrial complex and abandoned industrial facility culture renewal project, Chungju Choongbuk culture industrial complex, Sihwa Banwol national project complex (Ansan, Shiheung), Gwangju Small Village Agriculture and Industrial complex, Gangwon Agriculture and Industrial complex, Gyeongnam Changwon national industrial complex and Gwnagmyung abandoned resource reclamation facility, Bucheon abandoned incineration facility, Woonhjin-gu Baekryung Hspital, Damyang abandoned grain warehouse, Naju, Jeonnam abandone location, etc. were selected.
 - 5 The creation studio in Yangсандong, Gwangju is aged and has inadequate space and its operation was stopped on March 25, 2013. it is being sought to be re-located.

Since 2008, the artist studio related policies became proliferated in a short time span within the framework of creative city and district renewal. It spread out throughout the country with the expectation that artist studio could become a catalyst for urban regeneration and regional cultural promotion as a part of the central and local governments' project to create culture and art spaces using available spaces such as old industrial facilities. The "pilot project for the formation of culture and art creation belt utilizing regional modern industrial heritage" implemented by the Ministry of Culture Sports and Tourism was pursued as a project that made old industrial facility into representative cultural space with the aim of promoting the vitalization of the old urban centers as well as related industries such as culture and tourism.

Table 2_ Locations selected for the 2009 "pilot project for the formation of culture and art creation belt utilizing regional modern industrial heritage"

Location	Project Candidate	Areas of specialty	Major projects
Gunsan, Jeonbuk	Inner harbor modern heritage	modern history, performance	making inner harbor and buildings from Japanese colonial era into cultural space
Shinan, Jeonnam	saltern, salt storage	salt, experience	formation of art galleries, performance halls and salt culture experience space
Pocheon, Gyeonggi	abandoned quarry	water, sculpture	formation of creation studio, program for specialization of sculpture fields
Daegu	old KT&G field	art creation	formation of Daegu culture creation centers, arts and creation programs
Asan, Choongnam	old Janghang line	performance exhibition	making old train stations such as Dogo Hot Springs Station into culture space

Since 2013, the Ministry of Culture Sports and Tourism carried out "culture regeneration projects for industrial complex and abandoned industrial facilities" as agency collaboration projects⁴ to turn some abandoned industrial facilities into artist studio, and since 2015, it continues to conduct "space re-creation project using culture" centered around each local government.

The artist studio formation project for each local government adopted the method of utilizing idle spaces, and was formed as an independent artist studio centered around artist

⁶ In the case of Daejeon creation center, it is operated as creative support space such as exhibition, rather than artist studio for the resident artists.

studio as an annex to art galleries and local culture foundations. As an example of the former, the Gwangju Metropolitan Art Gallery formed a creation studio⁵ by remodeling the laborer apartments in Yangсандong, Gwangju, while the Seoul Metropolitan Art Gallery remodelled the sediment purification facilities in Nanjido to form a creation studio and the Daejeon Metropolitan Art Gallery operates the Daejeon Creation Center⁶ utilizing the agricultural product quality management center since 2008. Gyeonggido also converted the Gyeonggido vocational school located in Seongamdong, Ansan into a creation center in 2009, while Incheon also remodelled a warehouse building in 2008 to create the Incheon art platform. As for Seoul, it implemented the art factory project which renewed idle spaces in Seoul into art artist studio since 2009 as a part of the “establishment of creative culture city.” Seoul’s aim was to re-utilize its various idle spaces as culture spaces to provide artist studio and creative conditions to artists and provide the citizens with the opportunity to enjoy high quality culture so that creation and enjoyment could take place at the same time, and also revitalized local cultures and promoted people’s participation in the arts as a culture space that bridges ‘arts-people-city’ through inter-genre integration and communication in local community. As a result, the Seoul Culture Foundation operates Geumcheon art factory, Seogyo art experiment center, Shindang creation arcade, Yeonhui literature creation village, Munlae arts factory, Sungbuk arts creation center, Gwanak children’s creation playground, Hong-eun creation center and Jamsil creation studio, and the city of Seoul operates a total of 11 institutions including Namsan creation center and Namsan art center, etc.

Also, while it does not only directly aim for the formation of artist studio, it is also pursuing a artist studio formation project in linkage with the recent urban regeneration project. In accordance with the direct object of urban regeneration, it promotes recovery and revitalization of local commerce using the artist studio as medium by linking urban tourism rather than support for art creation. Of the 13 urban regeneration leader districts selected in 2014, artist studio and art creation village related projects are included in revitalization projects in Changwon Gyeongnam, Sooncheon Jeonnam, Chungju Choongbuk, Gongju Choongnam, Donggu Gwangju district, Namgu Daegu, Mokpo Jeonnam, Cheonan Choongnam and Busan. Among these, in the case of Changwon, the newly formed Burim Crafts Village is being pursued in the form of trust project led by the local government based on the experiment from the Changdong arts village which is already in operation.

For example, instead of the public sector supporting the remodeling of the existing store it will be operated on trust for a fixed period(10 years) to help stable activities of the artists.

Thus, the artist studio formation policy has been intermixed with promotion of creation, provision of artist studio and inducement of local regeneration. Although it began with the combination of the utilization of idle spaces such as abandoned schools or industrial facilities as well as the need for support for artists, it is beginning to expand nationwide as local and urban regeneration aspects are emphasized. Recently, there is an awareness that artist studio acts as a catalyst for urban regeneration and community revitalization in city planning, city design and architecture, based on which there are cases where agencies other than the culture agencies are implementing related projects.

3. Urban regeneration and artist studio project

It was with the sudden changes in the city structure caused by the revision of industrial structure that the role of artist studio became emphasized in urban regeneration. England, which led the industrial revolution and led the world economy through urbanization and industrialization, and many cities in Western Europe produced many idle facilities, abandoned factories and warehouses in inner cities due to the revision of industrial structure, and accordingly, the urban regeneration and use of idle facilities became the issues of the times.

As artist's studio began forming with the cheap rents of these idle spaces, special location and structure appropriate for creation as the media, the unused space, redevelopment scheduled locations, etc., came to the forefront as new art special districts. Based on the characteristics of the artists who are capable of limiting and acclimating to spaces through their rich expression and creativity, as well as the innate nature of art which is conducive to formation of consensus due to its creative and participatory nature, the artist studio became an element that raised the attractiveness of the district and the ability to draw crowds. The dramatic change in scenery produced by the artists may be an issue in and of itself, and it became a special element for the community. Especially, as these cases appeared predominantly in under-evaluated communities, idle facilities and other low-cost spaces, the artist studio, especially creation village became recognized as a major means of urban regeneration that promotes new vitality in communities.

As the theory of creative city gained in popularity, the importance of artist studio in local communities became even more emphasized. Not only does the artist studio alone raise creativity of the community, the attractive environment changed by the artists becomes an element that induces creation class that produce high added values, and the artists themselves who work from these artist studios also belong to the creation class. The artists came to be recognized as not only very important but also essential in local development.

In fact, Landry(1996), in *The Art of Regeneration : Urban Renewal Through Cultural Activity* asserted based on case studies of 15 cities that, during the process of urban regeneration, the culture art provides positive effects such as social solidarity, enhances local image, reduces criminal activities, heightens interest in the local environment, raises pride, forms partnership between private and public sectors, enhances identity, enhances organizational capacity, enhances viability and strengthens future prospects. By developing this, Landry(2000) established a creative city theory that emphasizes fostering unique culture art in the city and the creative foundation, and in addition, Florida(2005) suggested as essence of the creation city the creative class and environment which is preferred by them, i.e., a well-organized culture art environment. Together with this, for the growth of the creativity in cities, it is important to secure the artist studio which is essential in the creation district where various experiments could be implemented. Florida suggested that by experimental artists gathering through this to attempt various artistic attempts, they should be enabled to lead the creation industry.

As the role of the artists and the artist studio is thus emphasized in urban regeneration, the artist studio is formed intentionally. Often, old districts or idle facilities are remodelled for utilization, and in particular, there is an increase in cases where idle facilities in communities requiring preservation are remodelled for use due to the sharing of awareness regarding the value of industrial heritage and modern architectures. They operate creation residency programs or form art creation villages for the purpose of fixed inflow of artists, or attempt proactive linkage with the local community through such means as provision of stable creation environment, securing of common interest and programs for the enhancement of local community's cultural competency.

Of course, the fundamental role of the artist studio is to provide a forum for discourse through the securing and exchange of stable creation environment for the artists, creation

of synergy through collaboration across genre and fields, thereby contributing to the development of art itself as artistic convergence forum. However, through artist studio as the medium, they expect the artists will be able to contribute locally to the dilapidated areas through their creativity and aesthetics, have rippling effects on city economy and have positive effects in terms of re-organization of industrial structures such as tourism and creation industry.

Of the 13 recent urban regeneration projects, the revitalization plans in Changwon Gyunam, Soonchun Jeonnam, Chungju Choongbuk, Gongju Choongnam, Donggu Gwangju, Namgu Daegu, Mokpo Jeonnam, and Cheonan Choongnam area include artist studio and art creation village related projects. Also, in Busan they are pursuing observatory and art factory projects, so the artist studio projects are being conducted in almost all leading districts. Although the size and forms are different depending on the region, they are the same in that they turn old commercial areas or factories into artist studio to promote vitalization of commerce in communities through city tourism. For instance, various artist studio is created in dilapidated areas including many districts in original city centers as a result of urban regeneration projects, and it can be expected that rather than creation support, they will function as commercial districts linked to tourism or as a place of consumption of art.

Table 3_ Artist studio related projects among 2014 urban regeneration leading district vitalization plan

Self-government	Regeneration strategy	Main projects	Priming project
Changwon-si	<ul style="list-style-type: none"> - Increase vitality of local economy through vitalization of downtown - Make Masan city center attractive by creating city tour network - Expand energy of local residents through continued strengthening of competency 	Local economy vitalization	Creation of Burim city park and public park facility
			Empty house utilization project
		City tour vitalization	Make Buljongro into a street for a good walk
			Lmhangsun greenway project
			Our neighborhood small alley design project
		Local community vitalization	Sanhaejinmi walking network
Competence strengthening for internationalization of Changdong art village, creation craft village			
		Resident competence strengthening	

Sooncheon-si	<ul style="list-style-type: none"> - Sustainable regeneration through strengthening of local competency - Creative regeneration using local assets such as history?culture and resources - Linked regeneration between space, facility, program and business 	Ecology	Ecology city		
			Okcheon waterway space improvement		
		Culture	Ecogeo creation village		
			Hanok guest house		
			Small alleys with themes		
		History	Sooncheon Bueup-sung history culture symbolization project		
		People	Start-up incubator		
			Urban regeneration graduate school university		
			Urban regeneration support center		
		Gongju-si	<ul style="list-style-type: none"> - Sustainable regeneration through strengthening of local competency - Creative regeneration using local assets such as history · culture and resources - Linked regeneration between space, facility, program and business 	Gongju culture art village creation project	Sansung market Gongju culture flea market
Market trust start-up support start-up support, store selection and entrustment, recruitment of owner artist, etc., other marketing					
Create Gongju culture art village through empty remodeling					
Youth business startup vitalization project	Start-up candidate education consulting using youth start-up support, establish cooperative				
	Create youth start-up workroom street				
Resident participatory central street improvement project	Resident open competition project, theme open competition project				
	Establishment of detailed plans for public design				
	Replacement of street floors for improvement of old city scenery, multi purpose small park, plant trees on streets and facilities				
Themed street · small ally creation project	Create themed streets to draw tourists				
	Creation of daily living street with stories				
	Leisurely tour of hot restaurants, small ally in boarding house village				
	Programs to show-off our neighborhood				
Local community vitalization base creation and competence strengthening project	Local community vitalization point(urban regeneration center, etc.) creation				
	Resident competence strengthening(urban regeneration, etc.) project				
Donggu Gwangju	<ul style="list-style-type: none"> - Culture city regeneration together with green community - Creating environment for settlement, vitalization of culture industry, formation of city formation 			Green village community creation	Green passage village community project through maintenance of settlement base
					Small alley community Dong Young village senior resident environment improvement
		Art utilization regeneration project	Galma village art village creation		
			Art's street people's gallery		
		Culture industry vitalization project	Chung-oh media frontier creation		
			Namdo food street creation		
	Culture creation industry district creation				

Namgu Daegu	<ul style="list-style-type: none"> - Welfare and residential condition "welfare village for socially under-privileged, single seniors, the aged" - Reinforcement of culture art foundation "representative performance village in Daegu for creative class" - "Creation village for socially under-privileged class" for job creation and economic vitalization 	Resident community space creation project	Resident community space		
			Resident rest area and resting space creation		
			Socially underprivileged awareness improvement education program		
			Underprivileged class job education		
		Vitalization project for street near train station	Street width narrowing and walking condition improvement		
			Maintenance and landscape improvement		
		Project to create facility for society's under privileged	Barrier Free zone space creation		
			Socially under privileged class residence maintenance		
			Guidance system open competition for college students		
		Residents' participatory welfare village creation	Garden vegetable raising		
			Making our neighborhood's map		
			Underprivileged class social corporation consulting		
			Music, arts therapy project , etc.		
		Daemyung performance culture street vitalization project	Outdoor stage creation		
			Themes small alley creation		
			Establishment of performance museum and stage production center		
Daemyung performance culture street resident activity support project	Performance, art practice room remodeling				
	Small alley play story				
	Local community program support , etc.				
	Resident theater group and art school				
Urban regeneration education project for residents	Daemyung performance culture street creation				
	Urban regeneration university education program, etc.				
	Resident design school				
	Resident newspaper				
Mokpo	<ul style="list-style-type: none"> - History culture tourism vitalization using local assets - History culture vitalization, commercial district vitalization and specialization, creation of safe and pleasant residential environment, vitalization of local communities and creation of jobs for seniors 	Idle facility utilizing history culture tourism vitalization project	Urban regeneration education project , etc.		
			Resident open competition project , etc.		
		Creation and pursuit of tourism route and project	Empty house utilization artists's house, guest house creation and operation		
			Traditional liquor experience creation		
		Mokpo and Omi specialized market project	Themed street, etc. tourism route creation		
			Exploration path guidance facility and program support		
		Commercial district vitalization event and festival promotion project	Food commercial district specialization and rent, remodelling costs support		
			Nearby parking lot construction		
					Christmas tree festival and yellow market operation

Mok-po		Housing improvement support and landscape management	Empty house with yard remodelling support, empty house cycling type rental housing support Improvement of roof of old defective house support and operate landscape guideline
		Creation of safe and warm village	Creation of garbage joint collection center, walk safety facility, rest area, etc.
		Creation of Sa-rang-room and village corporations	Mokwondong sarang-room remodelling, Jukdong construction of sarang-room Development of program for improvement of resident quality of life.
		Pursue projects proposed by residents	Implementation of small scale projects proposed by local resident
		Project to install basic facility for urban regeneration such as park, etc.	Provide parking convenience for users of central food market and improvement of traffic conditions that links to existing road
		Project to install foundation for urban regeneration	Urban regeneration support center construction Urban regeneration university operation Cheonan
Cheo-nan	- Cheonan city center reborn as complex culture street - Filling up empty streets, inviting the youth, drawing culture contents, embracing multi-culture	Space regeneration bank project	Empty space DB establishment project
			Contents exploration for space utilization and operation project
			Basement commercial district space rearrangement project
		Youth cluster creation project	Community dormitory creation and operation
			Club room creation and activity support project
		Culture & art based creation project	Culture art factory creation project
			Culture art studio creation project
			Culture yard creation project
Multi-cultural street creation project	Oulim street creation project		
	Foreigner comprehensive support center creation project		
		Multi-culture specialized street creation project	

Source : Plan for vitalization of urban regeneration leading districts(as of October 2015)

4. Gentrification and measures to address it

Even without mentioning the case of Hongdae or Daehakro, the gentrification phenomenon whereby, after the formation of identity from the concentration of artist studio and the commercialization from the excessive inflow of tourists and rise in rents, the artists move out has already become a common phenomenon. Since the tourists who visit the artist studio concentrated areas are not inclined to see any specific facility but to consume

the atmosphere itself of the neighborhood, such as the scenery, the inducement of consumption and commercial establishments targeted at them become especially prevalent.

Not only the Changdong art village in Changwon where the rent has increased 4 to 5 times when compared to the initial stage of formation, but in a majority of areas that pursue vitalization in commerce as place of art consumption, there are concerns over such gentrification. Although gentrification itself can be said to be a phenomenon that occur in the development process of a city, the culture departmentalization phenomenon generated from gentrification is being pointed out as a social issue that harms our local cultures at the roots.

Through the process of moving from Hongdae to Sangsoo to Hapjung, and then again back to the Munlaedong hardware district, and recently, through the process of moving to Sungsoodong, artists have also adapted and evolved in the face of gentrification. Based on the experience at Hongdae, a community of artists have formed centered around art squatters in the Munlaedong hardware district, and through alliance with the public sector and formation of relationship with the local community, efforts have been made to maintain the artist studio. In Sungsoodong, they are participating in the enactment and implementation of "ordinance related to mutual cooperation among local communities and the designation of sustainable development district." Accordingly, mutual agreement was entered in Sungdong-gu, such that in those districts where gentrification has occurred or is predicted, they are designated as sustainable development districts, and if the relevant building owners agree and do not raise the rent for a certain period of time, benefits will be given at the time of remodelling by recognizing a higher floor area ratio. Also, in areas designated as sustainable development areas, new stores can open only upon the consent of the resident council comprised of the established merchants so as to protect the existing commerce. However, as was the case in culture district system, while the speed of gentrification may be slowed through systems, they could not be fundamental measures. Rather, it may be necessary to have fundamental environment where 'people' such as merchants and artists who currently work in the district to become the center, could protect the local culture as well as themselves.

In this sense, there are cases where the artists and local merchants address gentrification through their own sharing of space. The *'Accidental Store'* in Yeonnamdong, is an exam-

ple of Mr. Lim Byung Tae, who heads SSAI Architecture and also runs *Cafe Behind*, shares space with 9 stores and rents them on a long-term basis. By leasing a two-story residential house under the name of *Gongmujeom*⁷ and by having small stores open up here through subleasing, a total of nine stores are in co-existence. As a device to protect against skyrocketing key deposit money, the first floor cafe lounge is operated by Gongmujeom to set off the annual increase of rent, while the rent is maintained as the same level as in the beginning for a period of five years. For instance, by sharing the increase in rent caused by the commercialization, it is operated in the structure that promotes the stable operation for the lessees. In addition, recently, “Pre-emption project for public good”⁷ has been pursued in areas where gentrification is expected, to become owners of land and buildings to proactively address the changes in the community.

At local self-government level, in order to overcome culture departmentalization phenomenon which is the representative side-effects of gentrification, policy is being implemented whereby the community’s artists become residents and continue the role of active entity. It is using the fact that, in the case of artists or producers whose housing conditions are unstable, if long-term living space is provided, they will leave their original residence to permanently settle there. Also, in accordance with the characteristics of the artists who have no separation between ‘work & Life’, i.e., between creation and residing, the living spaces of artists can function as dynamic artist studio, beyond a simple residence. In fact, the city of Seoul is carrying out cooperative housing project with the artists along with SH Corporation. The cooperative housing for artists has been formed in Manlidong, and Sungbuk-gu is pursuing public house leasing project for artists through the project for making Jungleung art village and Miari Hill art village. In this connection, the Ministry of Land, Infrastructure and Transport has decided in relation to public lease housing at the “17th MLIT Metropolitan Seoul self-government housing policy conference” the head of local government may “include multi-family/multi-household houses into the houses for purchase and lease that may be provided freely within the range of 30%, irrespective of priority, by considering demand, etc., By doing so, it secured systematic foundation for

7 ‘Pre-emption project for public good’ is a plan to overcome gentrification led by the highpass walkers club (active platform for this citizens interested in the Seoul station high pass. participated in the ‘Seoul station 7017 project’), by becoming a resident of Seoul station neighborhood (owner of land and building). Its plan is to make a new model to address the issues of gentrification in the areas near the Seoul station due the high pass being developed into a park. (Lee, Hyung Ju, 2015)

public leasing for the artists. Although this is currently limited the Seoul metropolitan area, if it is expanded nationwide, the public lease business may be expanded based thereon and may also promote not only the settlement in the community of those who work in culture and art, but also promote the formation of art space and social mix in the house leasing district.

Thus far this paper has examined the response by the artists who have adapted to gentrification and evolved and the efforts on the part of the public sector to overcome the districts' culture departmentalization phenomenon. As the artists themselves for communities stand-up against commercialization jointly with the local community and live together with commercialization by sharing space, they themselves become the principle in such change. At local government level, policy for overcoming culture departmentalization phenomenon is being implemented whereby by providing environment for settlement for the artists so that they could continue their role as the principles of activity.

If this is true, then, beyond gentrification, what is the effect which the artist studio which is manifested at urban regeneration level has on artist studio which is currently being implemented, and how should we respond to artist studio? This is where further work is required.

References

- Kim, Youn Jin, 2010, *Study on formation of location in art creation village*, Seoul National University Graduate School PhD Thesis.
- Kim, Youn Jin, 2013, *Creation studio study and research on support measures*, Korea Culture & Tourism Researcher.
- Kim, Youn Jin, 2015, *Study on adoption of culture art in urban regeneration business*, Korea Culture & Tourism Researcher.
- Baek, Ki Young, 2012, *To complex culture space type 2 household creation studio*, 「Aggregate of artistic intent: artist studio 2012 discussion volume」, Seoul Foundation for Arts and Culture.
- Park, Shin Ui, 2013, *Policy structure and justification following from changes in role of creative studio* 「culture policy Treatises」, Korea Culture & Tourism Researcher.
- Lee, Hyung Ju, 2015, *Will gentrification come over the Seoul station high pass?*, 「monthly environment and lanscape」 326.
- Bianchini, F., Landry, C., Lesley, G., & Matarasso, F., 1996, *The Art of Regeneration, Urban Regeneration through cultural activity*, Comedia.
- Landry, Charles, 2000, *The Creative City: A Toolkit for Urban Innovators*, London, Earthscan Publicaton.
- Florida, Richard, 2005, *Cities and the creative class*, New York, Routledg.

성숙시대의 '포용도시로 가는 공진화' 패러다임을 찾아서

이흥재 추계예술대학교 문화예술경영대학원장

정책문제의 겉넓이 보여줘

이 글은 도시에서 특정지역에 예술가들이 밀집되고 클러스터로 발전하는 현상을 밀도 있게 분석하였다. 여기서 창작공간과 지역재생의 두 가지로 뻗어나가는 갈림길에서 여러 결가지 문제를 찾아내 주었다. 지역활성화 사례를 문화예술바탕의 전략적 사례로 분석해내 또 한 번 시야를 띄워 주었다. 젠트리피케이션에 대해서는 먼저 공간변화 모습을 보여주고 시민사회가 셀프헬프로 적응하는 사례를 따뜻한 시선으로 소개했다.

현상을 재미있게 읽으면서 궁금했던 '그래서 어떻게 해야 하는가'라는 보물찾기는 시사점으로 또는 직접적인 대응과 정책으로 글 여기저기에서 만날 수 있었다. 관련 분야에서 땀 흘려 가꾸고 일 귀넨 과실을 편하게 나눠주었다고 생각해 그저 고마울 뿐이다.

배제에서 포용으로

예술가 밀집은 자생현상이거나 아니면 공공정책의 결과이다. 그런데 이는 모두 공간적·사회문화적 특징을 보여준다. 먼저, 공간적으로는 도시 중심부에서 발생하며, 밀도가 높게 나타나며, 토지의 복합적 활용 측면이 있다. 또한, 교통수단이 다양하게 생기고, 건물의 다양한 배치로 나타나며, 레스토랑이나 카페가 밀집된다. 이 점에서 치열한 경쟁이 예고되어 있는 셈이다.

사회문화적으로는 고도의 자영업, 계약과 임시 및 계절성 고용, 비규칙적인 업무 성향으로 구성되는 특징을 지닌다. 그 밖에도 유대관계는 약하지만, 큰 사회네트워크로 나아간다는 점도 주목할 만 하다. 이러한 특징 때문에 처절한 갈등보다는 그 안에서 일어나는 배제나 경쟁을 약화시키는 게 작용할 수도 있다. 그런 점에서 전략적인 포용으로 나아갈 가능성은 열려있다. 이것이 포인트이다.

공진화로 나아가는 길

위에서 말한 사회문화적 측면에서 생겨난 주목할 점은 공간적 포용력, 상호의존성, 참여라고 하는 세 가지 특징이다. 이 세 가지는 오늘날 성숙사회에서 중요하게 생각하는 사회적 관계자본(social capital)이다. 바로 이러한 요소를 잘 활용하면서 우리사회가 공존·공생을 넘어서 공진화(coevolution)로 나갈 수 있다고 본다.

이 같은 요소는 우리 사회를 더불어 사는 포용의 도시, 지속성장 가능한 공진화의 도시로 만들어가는 무지개다리가 된다. 아울러 논의주제인 젠트리피케이션에 대한 감성적인 답이 될 수도 있다.

이를 해결하는 정책으로 예를 들면, 지역재생을 위한 예술운동인 social art(경기후퇴, 부동산 불황, 지역부채 해결), 빈집프로젝트(야외갤러리화, 빈집투어 전시), 도시기능 회복에 초점을 둔 문화주도형 재개발(culture-led regeneration), 사회활동으로서의 문화활동과 일자리에 초점을 두는 문화적 재개발(cultural regeneration), 자기표현이나 운영에 참가하는 기회를 늘리는 데 초점을 두는 CCD(community cultural development) 등으로 나타난다. 이들은 우리사회에서 정책 및 시대적 수요에 기반하고 있어 정책맥락성과 정합성을 갖는다.

질문

첫째, 문화적 도시재생 정책은 문화적 거버넌스가 중요하게 뒷받침되어야 한다고 보는데, 이에 초점을 둔 차별적인 전략이 있는가?

둘째, 우리나라의 젠트리피케이션에 어떤 유형이나 패턴이 있는가? 이에 맞춰 대응할 만한 차별적인 정책이 가능한가?

Discussion

Looking for “coevolution toward inclusive city” paradigm in matured era

Hungjae Lee Dean Professor, Graduate School of Culture & Arts Management, Chugye University for the Arts

Showing the broad area of policy issues

This article analyzes the phenomenon under which artists are concentrated in a certain area of the city and the area is developed into cluster thoroughly. At the crossroads of the creation space and regional regeneration, various side issues were identified. It provides a broader viewpoint by analyzing regional vitalization cases based on strategy of boosting culture and art. Gentrification was introduced by showing pictures of changes in space and providing a case where civil society adapts to changes with self-help.

As I read the phenomenon interestingly, I could find the answer to my question “So what should we do?” in the form of implications, direct response and policy here and there in the article. I am appreciated that the fruits and outcome of the efforts in a certain field are shared with me.

From exclusion to inclusion

The concentration of artists is caused by their own needs or is an outcome of public policy. When it is looked at from the space perspective, this phenomenon is most likely happen at the center of the city. They are densely populated and use land for multiple purpose. In addition, transportation means are developed, buildings are established in various arrangements and restaurants and cafes are concentrated around the area. In this regard,

fierce competition is naturally expected.

From the social and cultural perspective, the characteristics of the cluster include high proportion of the self-employed, temporary or seasonal employment based on contract and irregular work pattern. Even though the relationship is weak, the movement toward a bigger social network is noteworthy. These characteristics work to weaken exclusion or competition rather than strengthen fierce competition. In this regard, the possibility of strategic inclusion is open. This is the gist.

Road to coevolution

What we have to note from the characteristics mentioned above from the social and cultural perspective are three characteristics: inclusiveness, interdependence and participation. These characteristics are social capital, which is regarded as important one in today's matured society. It is considered that we can move to coevolution beyond coexistence and co-survival by utilizing these factors well.

These factors can serve as a rainbow bridge that leads us to co-evolutionary city where our city becomes inclusive and sustainable. These factors may be the answers to today's discussion topic 'gentrification'.

To solve the problem, for example, policies may include social art, which is an art movement to regenerate region(solve economic regression, realstate downturn, local debt issues), vacant house project(making outdoor gallery, exhibition using vacant house), culture-led regeneration focusing on restoration of urban functions, cultural regeneration focusing on cultural activities and job creation and community cultural development(C-CD) focusing on increasing opportunity for self-expression and participation in operation. These are based on policy and demand of our times in our society securing policy context and integrity.

Question

First, I think that cultural urban regeneration policy should be supported by cultural governance. Do you have a differentiated strategy focusing on cultural governance?

Second, does the gentrification in Korea have a certain type or pattern? Is it possible to have a differentiated policy to respond to the certain type or pattern?

발제 5

자본에 대한 자립과 투쟁으로서의
예술: 영화 <파티51>

정용택 영화감독

연출 의도

<파티51>은 크게 장소에 대한 영화이다. ‘젠트리피케이션’이라 부르는 예술가들이 공연과 활동을 많이 해서 동네를 예쁘게 만들면 임대료가 급상승하고 자본이 들어와 자연스럽게 예술가들, 상인, 주민들이 밀려나는 현상에 대한 영화이다. ‘두리반’도 홍대에서 임대료가 급상승하던 시기에 철거 위기에 처한 식당이었고 두리반을 찾은 음악가들도 임대료 상승으로 하드코어 공연을 열어 주던 소형 공연장들이 많이 사라지면서 갈 곳을 잃은 예술가들이었다. 그래서 그들은 “홍대에서 밀려나는 철거민의 처지와 홍대에서 밀려나는 음악가의 처지가 다르지 않다”면서 500일 가까이 연대했고 결국 승리의 자리에 함께하게 되었다.

두리반만 승리를 한 게 아니라 음악들도 성장을 하게 되었다. 두리반이라는 임대료 없는 공연장이 없었다면 음악을 포기하고 다른 길로 갔을지도 모를 음악가들이 두리반을 통해 성장했다. 1년 6개월 넘게 두리반이란 장소가 있었기 때문에 음악가들은 매주 공연을 지속할 수 있었고 끊임없는 합주와 공연을 통해서 실력을 인정받는 뮤지션이 되었다.

<파티51>은 공간을 통해서 성장한 음악가들을 통해 공간의 중요성을 이야기한다. 또한 음악가로서 공간의 문제에 부딪히고 대형 유통자본의 착취에 신음하는 예술노동의 분배 문제를 이야기한다. 그리고 철거민과 음악가들의 만남을 통해 연대를 이야기한다.

시놉시스

인디 음악의 메카로 알려진 홍대 앞 거리에서 인디 뮤지션들은 공연할 장소를 구하지 못해 밀려나고 있다. 자신들과 마찬가지로 이곳에서 쫓겨나 철거될 상황에 처한 칼국수 집 두리반에서 이 뮤지션들은 음악을 통해 연대의 가능성을 발견한다. 그들의 흥에 겨운 공연은 간이무대에서, 거리에서 계속된다.

후기

새롭게 문을 연 두리반이 있는 홍대입구 역 근처는 더 이상 두리반 같은 전통적인 의미의 밥집이 장사가 되는 동네가 아니라 관광버스가 줄을 서는 대형식당과 중고등 학생들이 즐겨 찾는 프랜차이즈 분식집만 장사가 되는 관광지로 변해버렸다.

상가 세입자들은 승리의 상징인 두리반이란 이름을 지키기 위해 버텼지만 두리반의 개별 승리와는 별개로 홍대라는 상권은 이미 대자본과 건물주들의 탐욕이 완전히 장악한 상태가 되었다.

홍대 입구뿐만 아니라 두리반 건너편 연남동, 서촌, 이태원 경리단 길 등 강북의 구도심들이 핫플레이스로 떠오르면서 젠트리피케이션으로 몸살을 앓고 있다.

두리반 건너편 연남동도 한때 차이나타운 재개발 이야기가 나오면서 연남동에 살고 있던 내가 스트레스를 받다가 두리반에 관심을 갖게 해준 동네인데, 재개발은 물 건너갔지만 동네는 마치 재개발된 것처럼 임대료가 오르고 세입자들이 떠나갔다.

지금도 리모델링, 재건축 공사가 없는 골목이 없고 기획 부동산들에게 넘어간 집주인들은 월세 몇십 만원 내던 세입자들을 내보내고 월세 수백 만원을 내는 게스트 하우스, 카페, 공방, 술집을 세입자로 들였다. 이제 더 이상 술집을 하지 않으면 월세를 내기 힘든 동네가 되어 버렸다.

최근 가수 싸이와 세입자의 법적인 공방으로 화제가 된 이태원 경리단길의 카페 ‘테이크 아웃 드로잉’은 지금 한국에서 벌어지는 ‘젠트리피케이션’을 가장 상징적으로 보여주는 사례가 되었다.

테이크 아웃 드로잉을 연 미술가들은 세련된 디자인의 인테리어로 목욕탕 건물의 가치를 높였고 영화 <건축학개론> 등의 촬영지로 세상에 알려진 뒤 건물 가격이 두세 배 뛰어올라 테이크 아웃 드로잉이 입주할 때는 20억 정도였다는 건물의 임대료가 싸이가 매입할 때는 78억이 되어 버렸다고 한다.

싸이는 자신의 건물에서 테이크 아웃 드로잉을 내보내고 대기업 CJ의 ‘투스툼 플레이스’를 입점시키려 했다고 한다. 예술가들이 건물의 가치를 높여 놓으면 임대료가 상승하고 예술가가 내쫓긴 그 자리에 대기업 프랜차이즈가 들어오는 공식을 그대로 보여주는 것이다.

해방 이후 자산 불평등 수치가 최고라 한다. 많은 부분을 부동산이 차지하고 있고 그 흐름은 ‘젠트리피케이션’을 통해 점점 가속화하고 있다.

최근에 마을 공동체와 도시재생을 이야기 하고 있다. 공동체도 구성원들이 최소 5-6년 이상 한 지역에 머무를 수 있어야 가능할 것이고 지금처럼 빨리 밀려나는 조건 속에서 ‘공동체’란 힘들 것이다.

‘젠트리피케이션’을 막아내고 대안적인 도시재생, 공동체를 이루어내기 위해서는 임대료 상한제와 임차인 보호를 위한 일본, 독일 등 선진국 수준의 법이 필요한 시점이다.

Presentation 5

**Art as Independence
and struggle against Capital:
<Party51>**

Jung, Yong-taek Film Director

129

예술가, 젠트리피케이션 그리고 도시재생
Artist, Gentrification and Urban Regeneration

Director's Intent

<Party51> is the film about places from a broad perspective. Specifically, it is about gentrification, a phenomenon that rental fees of houses in a village skyrocket and big capital flows into the village after artists beautify the village through their performances and artistic activities. Accordingly artists, merchants, and residents themselves have to leave. *Dooriban* also was a restaurant in the crisis of being demolished when the rental fees of the buildings and houses around Hongik University rapidly increased and musicians visiting *Dooriban* were the ones who did not find the places to perform since small-sized theaters for hardcore performances disappeared. Therefore, the musicians had joined the protest of the evicted residents who had to leave the districts around Hongik University for 500 days since they thought that their status was not different from that of the evicted residents and finally, they won together.

At that time, not only *Dooriban* achieved the victory but also music grew further. In addition, the musicians grew. They might give up music and try to find another path unless there was *Dooriban*, a free performance hall where they performed and played ensemble. The musicians had been able to play music every week for longer than one and a half year thanks to *Dooriban* and their competences had been recognized as they had consistently played music jointly and staged performances.

Party 51 deals with significance of spaces through musicians who grew based on a certain space. It also covers the issue of division of artistic labor done by musicians who face lack of places to play music and suffer from large retail companies' exploitation. It talks about solidarity through meeting between the evicted residents and musicians.

Synopsis

Indie musicians leave the districts around Hongik University, a mecca of indie music, since they cannot find the places to play music. The musicians discovered potential of solidarity through music in *Dooriban*, a restaurant selling *Kalguksu*, a noodle soup, which was in the crisis of being demolished as well. Their exciting performance continues in temporary stages and on streets.

After Shooting the Film

The districts around Hongik University station where *Dooriban* newly opened are not the ones where traditionally significant restaurants such as *Dooriban* make profits any more but the tourist destinations where there are large restaurants with tour busses parked in line and franchise snack bars that middle and high school students frequently visit.

The tenants of the store held out to keep its name, *Dooriban*, which is a symbol of victory, but the commercial district of Hongik University has been completely dominated by large capital and greed of building owners aside from an individual victory of *Dooriban*.

Other old downtowns located in the area north of the Han River such as Yeonnam-dong across from *Dooriban*, Seochon, Kyungridan-gil of Itaewon as well as the districts around Hongik University are suffering from gentrification as they emerge as hot spots.

While living in Yeonnam-dong across from *Dooriban*, I got stressed due to the news about redeveloping the China Town in the area so that I became interested in *Dooriban*. Rede-

velopment did not taken place but rental fees in the town raised and tenants left the town as if redevelopment was done.

Still, remodeling and reconstruction occur in every town and house owners who were coaxed by real estate agents to evict tenants who have paid hundreds of thousands of won monthly and lend their houses or buildings to those who want to run guest houses, cafes, studios, and bars and pay millions of won. The town has become the area where tenants can make monthly payment only when they run commercial businesses such as bars.

Takeout Drawing, a cafe located in Kyungridan-gil of Itaewon, which has become an issue due to a legal war between PSY, a Korean singer, and tenants, is the most symbolic case of gentrification in Korea.

Artists opening *Takeout Drawing* enhanced value of the building which was a public bath once with sophisticated design and interior but the building's price doubled after it had become popular as the shooting location of the Korean film titled <Architecture 101>. As the result, the rental fee which was KRW 2 billion when the owners of *Takeout Drawing* rented it became KRW 7.8 billion when PSY purchased the building.

It is said that PSY planned to lend the space to *Twosome Place*, a franchise cafe of CJ, a Korean conglomerate, after driving *Takeout Drawing* out. It shows the formula that artists enhance a building's value so that the rental fee increases, and a large company's franchise brand enters the building.

Asset inequality has been at its highest level since the liberation from Japanese colonial rule. Real estate largely influences the inequality and the trend is accelerating through gentrification.

Recently, people have started to discuss communities and urban regeneration. Communities can be created only when members can stay in at least for five or six years, so building communities is probably difficult under the current condition where rapid changes occur.

In order to achieve alternative urban regeneration and build communities by stopping gentrification, it is essential to have the system to implement a rent control and a law to protect tenants like those of advanced countries such as Japan and Germany.

‘자본에 대한 자립과 투쟁으로서의 예술 : 영화 <파티51>’에 대한 질의

김규원 한국문화관광연구원 연구위원

일단 좋아하는 음악가 하현진 님이 등장해서 재미있게 볼 수 있었다. 여러 가지 이야기가 담겼지만 음악으로 연결되는 영화로, 나눠 보긴 했어도 끝까지 볼 수 있었다.

여기서는 ‘예술가의 자립과 공간의 필요성’, ‘부동산 문제에 쫓겨나는 예술인, 주민들과 저항하는 이야기 및 잘못된 구조’, 그리고 ‘공동체, 마을에서의 예술의 존재 가치 혹은 위상’에 대한 세 가지 이야기를 할 수 있을 것 같다.

1. 첫 번째 예술가의 자립과 공간 및 기반의 필요성에 대하여는, 영화에서 보는 바와 같이 형편 어려운 (대부분의) 예술인이 충분히 작업할 공간이나 여건이 필요함은 모두가 아는 바다. 이러한 관점에서 현재 시(지방자치단체) 혹은 정부의 창작공간 지원정책에 대하여 생각하시는 바. 혹은 오히려 도시 안에서 자율적으로 생성된 공간의 가치와 이들에 대한 확보에 대하여 보장이 필요한 부분 등에 대하여 장단점을 비롯하여 이야기하고자 한다.

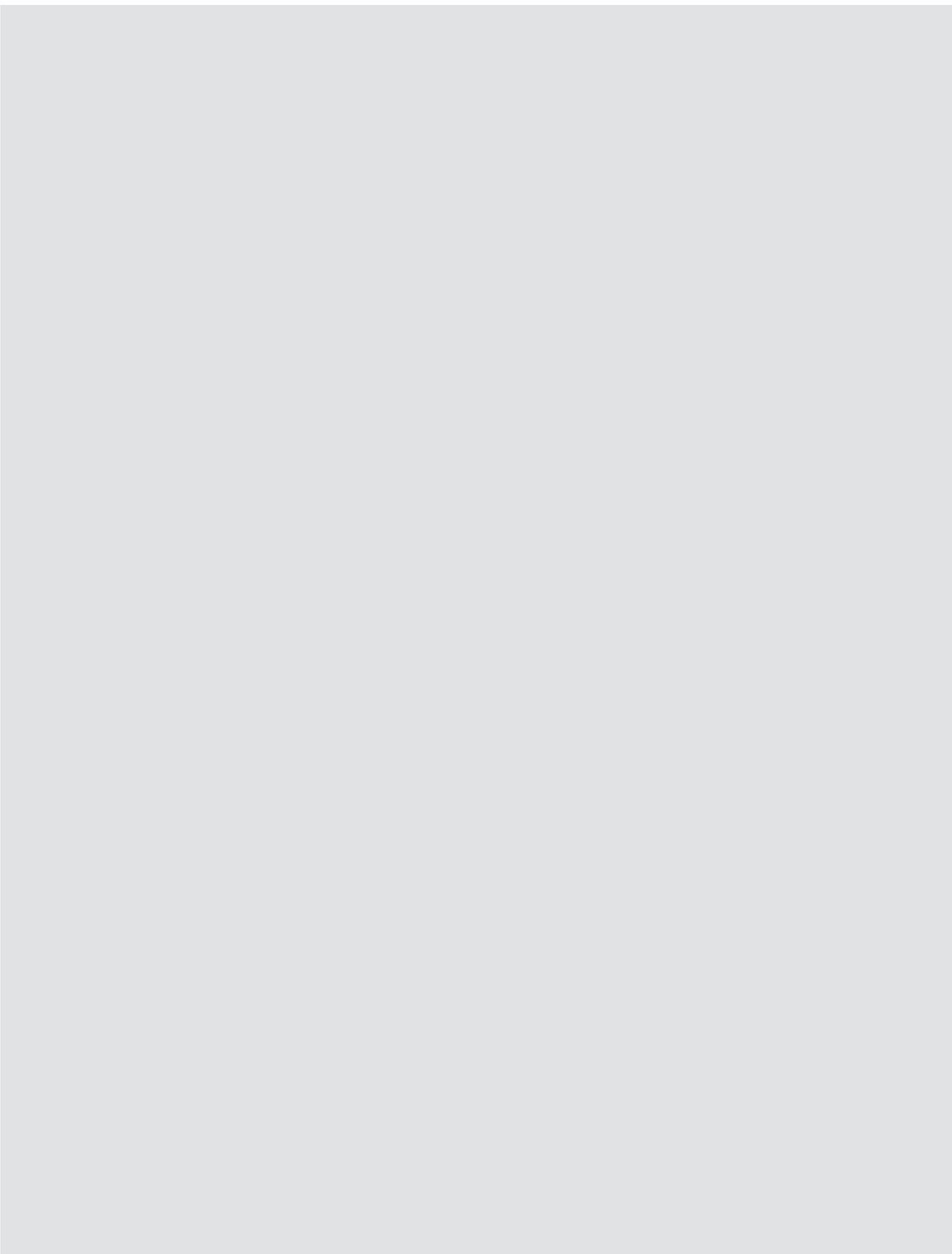
2. 두 번째 사실, 부동산 문제, 즉 임대료 상승으로 어려움을 겪는 경우는 예술가뿐만 아니라 소상공인 등 다양하다. 여기서 서울 모 지역의 경우 예술가가 올려놓은 지가에 대한 문제제기도 주민에 의해 야기되기도 한다. 이런 부분에서 예술인이 지역에 가져야 할 책임 혹은 지역과 공생할 수 있는 점, 사실 약간 어려운 부분이지만 이 이야기를 꺼내 보는 것이 어떨까 한다.

3. 공동체, 마을: 서울시를 비롯하여 전국적으로 마을 만들기, 공동체 관련 정책 사업들이 우후죽순 펼쳐지고 있다. 많은 경우, 문화예술은 이러한 사업에 깎두기처럼 넣어지는 경향이 과도하다. 창조도시, 창의도시 등 빛 좋은 단어들도 남발되기도 한다. 그렇다면 실제 예술이 이러한 공동체, 마을에 끼치는 영향이 어떤 것이 될까 혹은 예술이 오히려 공동체 문제를 해결할 수 있는 부분이 있는지에 대하여 이야기하고자 한다.

4. 마지막으로 임대료 상승뿐만 아니라 정부, 지방자치단체가 적극적으로 도시재생에 몰두하고 있고 이미 이러한 결과로 젠트리피케이션의 움직임이 포착되고 있다. 부동산 시장이 다시 꿈틀거리고 정부(지자체)는 오히려 이를 반기고 있다. 이러한 부분에 서울시도 마찬가지지만 예술이 항상 앞에 서게 된다. 이러한 현상에 대하여 세부적인 입장정리가 어느 정도 필요한 시점이 아닌가 생각된다. 이에 대한 생각을 편하게 듣고 싶다.

Note

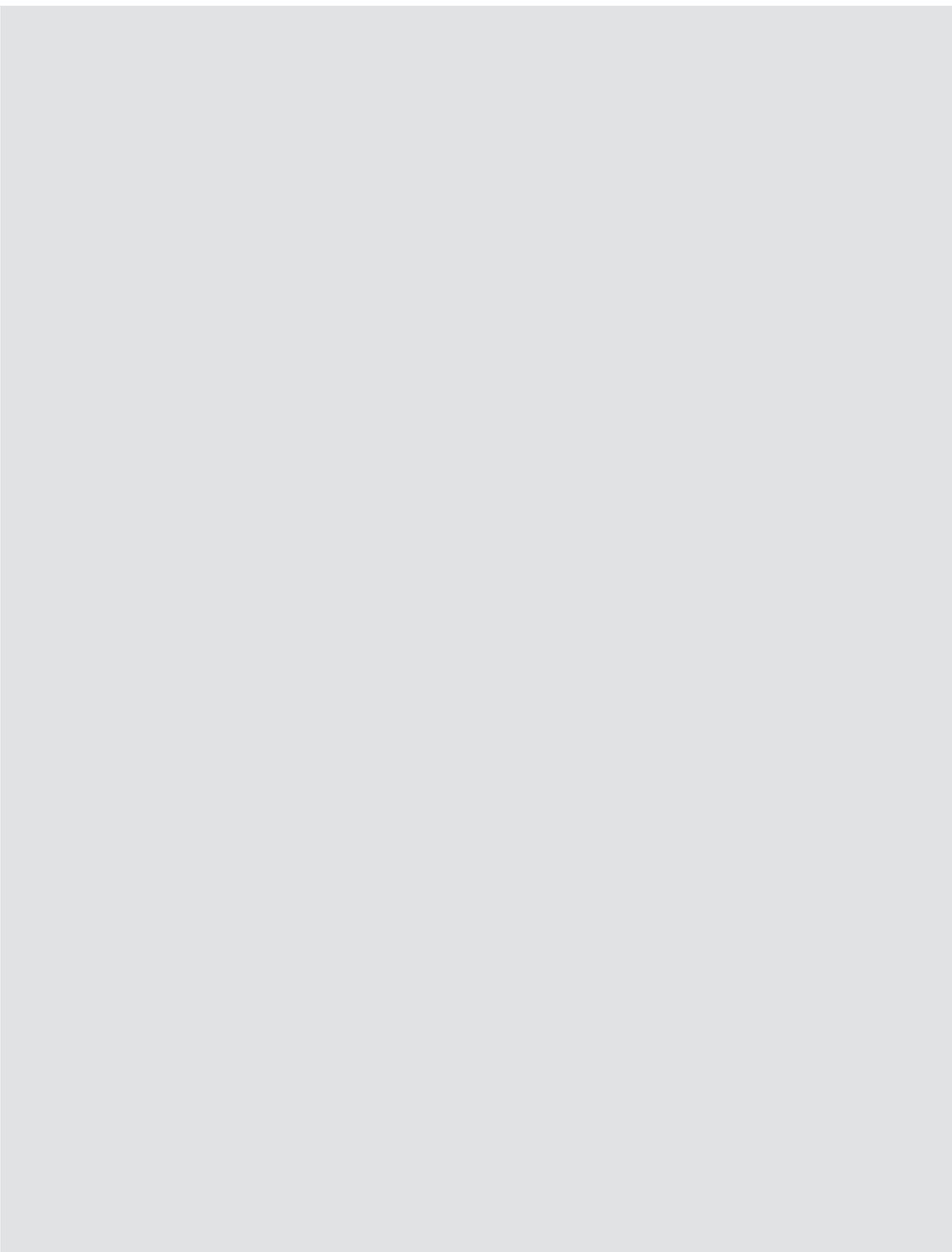
예술가, 젠트리피케이션 그리고 도시재생
Gentrification and Urban Regeneration



Note

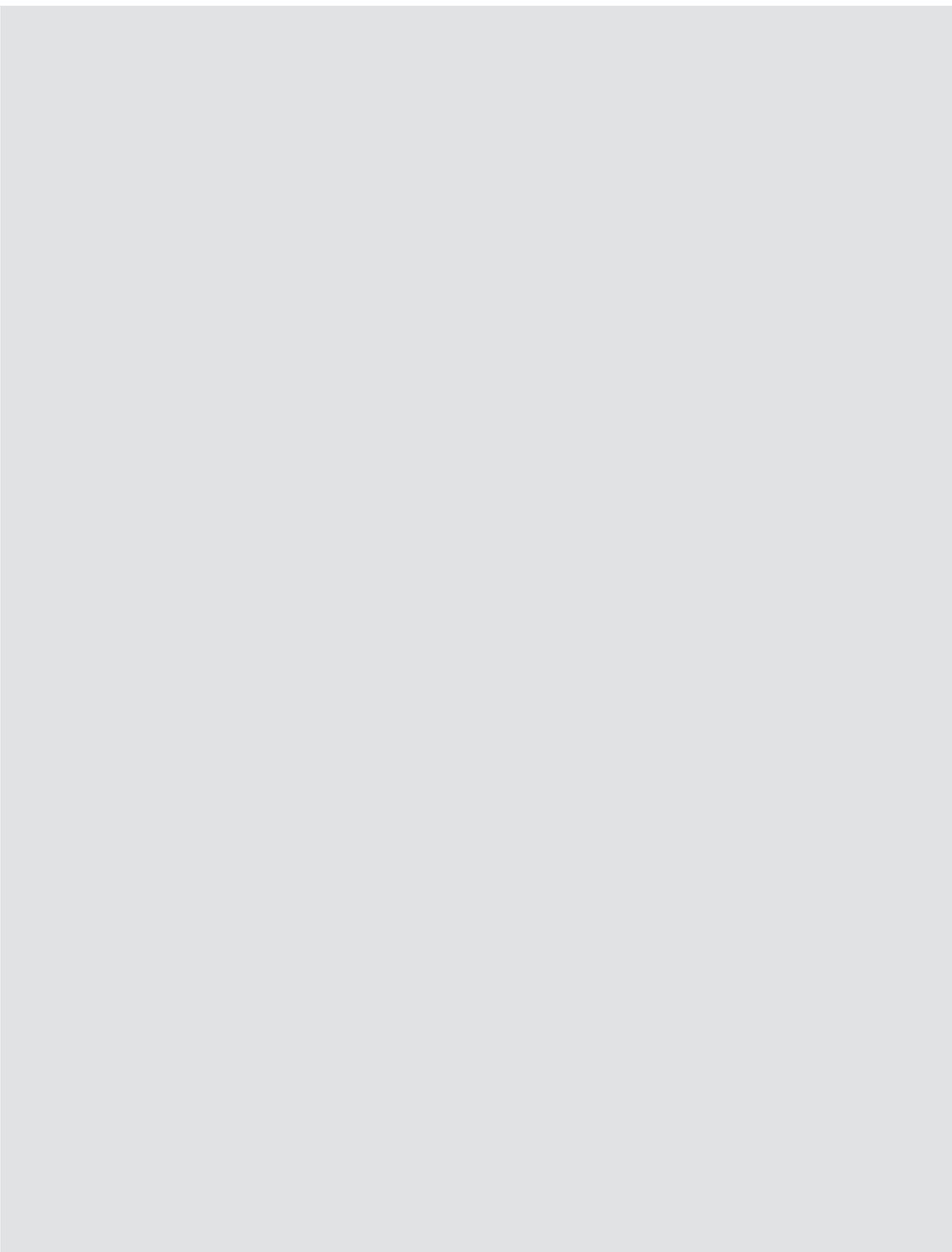
예술가, 젠트리피케이션 그리고 도시재생

Gentrification and Urban Regeneration



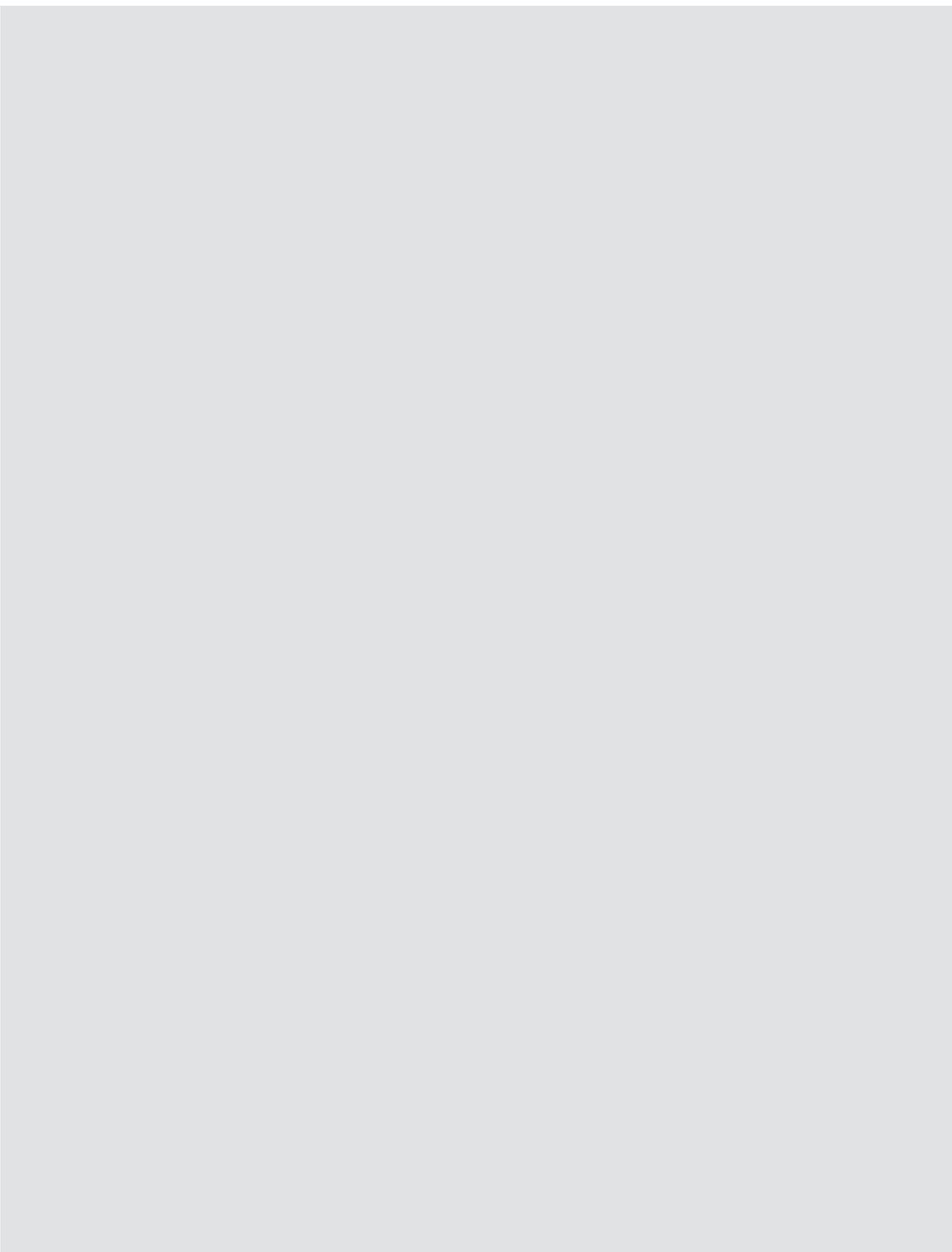
Note

예술가, 젠트리피케이션 그리고 도시재생
Gentrification and Urban Regeneration



Note

예술가, 젠트리피케이션 그리고 도시재생
Gentrification and Urban Regeneration



제7회 서울시창작공간 국제심포지엄

기획 / 서울문화재단 창작지원본부

창작지원본부장: 이규석

실행 / 금천예술공장

매니저: 김희영

기획·운영: 김희천, 김건희, 김수아, 류재연

연구·조사: 박나혜

교육·홍보: 강하라

작가지원: 문제욱

심포지엄 코디네이터: 최소연

시설관리: 이의국, 이용찬, 정병채, 김경희, 조기준

번역: 성헌번역사, 베리타스통번역센터

디자인 및 인쇄: (주)인디엔피

발행처: 서울문화재단

발행인: 조선희

발행일: 2015. 11. 27.

이 자료집에 수록된 글의 저작권은

해당 저자와 서울문화재단에 있습니다.

도판과 텍스트를 사용하시려면

미리 저작권자의 사용허가를 받으시기 바랍니다.

©서울문화재단, 2015

서울시창작공간 금천예술공장

(08583) 서울특별시 금천구 범안로 15길 57(독산동)

T. 02-807-4800 F. 02-807-4125

<http://www.sfac.or.kr>

<http://www.facebook.com/seoulartspace.geumcheon>

http://blog.naver.com/sas_g/

<http://geumcheon.blogspot.com>

**Planning / Arts Support Department,
Seoul Foundation for Arts and culture**

Executive Director: Lee Gyuseog

Implementing / Seoul Art Space GEUMCHEON

Manager: Kim Hee-young

Program Officer: Kim Heecheon,

Kim Gonhee, Kim Sooa, Ryu Jaeyeon

Researcher: Park Nahye

Education-Promotion: Kang Ha-Ra

Artist Support: Moon Jeuk

Symposium Coordinator: Choi Soyeon

Facility Maintenance: Lee Uikook, Lee Yoongchan,

Jeong Byeongchae, Kim Kyunghee, Cho Kichun

Translation: Seongheon Translation,

Veritas Interpretations & Translation Center Corp.

Design & Printing: indnp co.

Publisher: Seoul Foundation for Arts and Culture

Editor: Sunhee Cho

Published Date 27, November, 2015

All rights reserved.

No part of this publications can be reproduced in any manner whatsoever without permission in writing from the copyright holders.

©2015 Seoul Foundation for Arts and Culture

Seoul Art Space GEUMCHEON

57, Beoman-ro, 15-gil, Geumchoen-gu, Seoul, Korea (08583)

T. +82(0)2-807-4800 F. +82(0)2-807-4125