

# 젠트리피케이션이 발생한 도시에서의 사회적금융의 역할

## 도시의 역사 + 공정거래와 정부규제의 강의페어링

이신의 교수님 시노

### [연구 배경]

도시재생 및 재건축으로 인해 주거환경이 개선되고 상권이 활성화되는 지역은 늘고 있으나 부담가능주택의 감소, 지역산업의 변화, 주민갈등과 커뮤니티 붕괴 등으로 기존의 소상공인이 이탈하는 일명 '젠트리피케이션'이라는 사회적 현상이 지속적으로 발생하고 있다. 이에 따라 본 연구는 도시의 탄생 및 발전 과정에서 발생한 사회적 문제인 젠트리피케이션을 해결하는 방안을 탐색하는 것을 목적으로 우리가 살아가는 도시와 그 안의 사회적 금융의 역할에 대해 탐구해보자한다.

### [도시의 역사]

도시의 역사에서 살펴본 역사의 흐름속에서의 젠트리피케이션의 변화양상을 살펴보고 젠트리피케이션의 개념적 정의가 발생하는 시작한 시기 및 지역을 중심으로 케이스 연구를 진행한다.

### [공정거래와 정부규제]

공정거래와 정부규제에서 습득한 정부의 역할 중심으로 '시장의 개입과 정부의 규제' 그리고 정부와 금융기관이 사회적차원에서 탐색해야 할 '상생과 사회적 금융'에 대해 논의하고자 한다.

### [젠트리피케이션의 정의 및 변화과정]

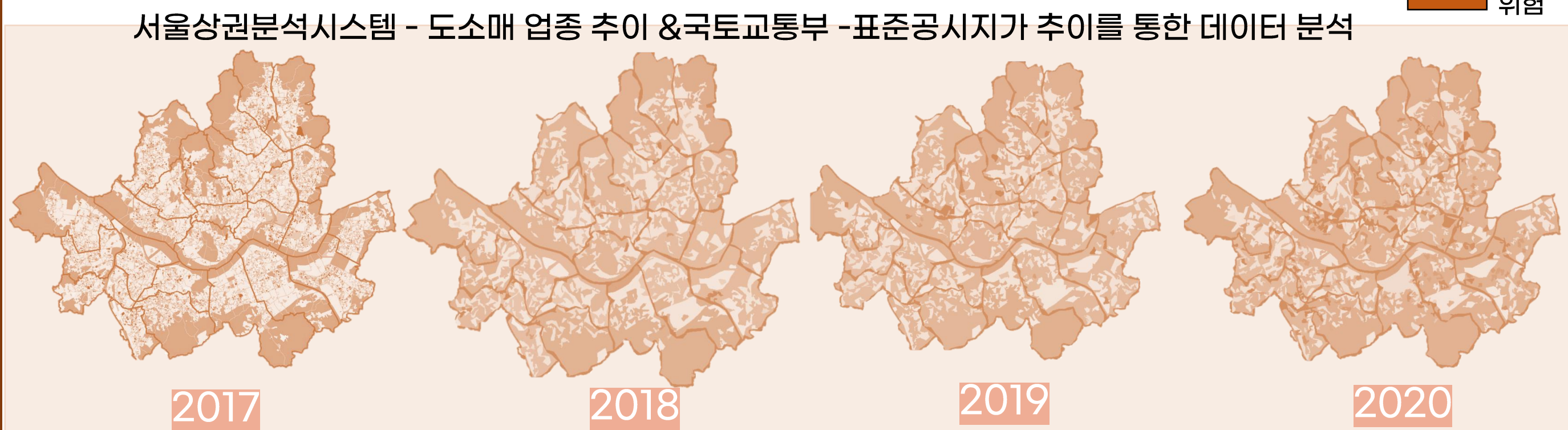
**[배경]** 18세기 산업혁명과 함께 도시화가 본격적으로 시작되면서 5%에 불과했던 도시화율은 2000년대에 들어서 50%를 넘어섰다. 이에 따라 21세기 인류는 절반 이상이 도시에 거주하는 본격적인 '도시시대 Urban Age'에 접어들었다. 이러한 시대적 상황 속에서 젠트리피케이션은 다음과 같은 정의되었다.

**젠트리피케이션의 수요측면 이론** : 저소득층이 거주하던 도심지로의 중산층이 이주하여 저소득층이 떠나게 되며, 그 결과 지역의 계층구조가 변화하는 상황

**젠트리피케이션의 공급측면 이론** : 후기 산업사회의 진전에 따른 상업 구조의 변화로 인한 rent gap이 원인이 되어 발생하는 현상

구 분	Glass(1964)	Freeman(2005)	Davidson and Lees(2005)	Holm and Schulz(2018)
낙후된 지역	낙후된 주택	저소득 가구 거주 투자 중단 경험	-	-
개선 (upgrading)	건축물의 물리적 개선 부동산 가격 증가	투자 증가	자본 재투자	부동산 가치 증가
이주 (displacement)	저소득 가구 또는 낮은 사회적 지위 집단의 이주	-	저소득 집단의 직접적 또는 간접적 이주	저소득 또는 낮은 사회적 지위의 가구 이주
지역의 환경 변화	사회구조 변화 (높은 사회적 지위로 변화)	상대적으로 부유한 집단 또는 상류층의 유입	고소득 집단에 의한 사회적 개선	-
중심도시	-	중심도시에 위치	-	-

### [국내 젠트리피케이션의 현황 및 유형]



젠트리피케이션 발생지역은 상대적으로 저개발된 동북권, 서북권, 서남권을 중심으로 분포하여 있었고, 젠트리피케이션 지수는 강남권과 서울 외곽지역에서 높게 나타나 서울시 젠트리피케이션이 뉴타운 사업, 재개발 사업 등 도시개발사업과 밀접한 관련이 있다고 파악된다. 이를 바탕으로 발생된 젠트리피케이션의 대표적 유형을 살펴보자면 다음과 같다.

#### (1) 주택 젠트리피케이션

대상지	용도	변화양상	주체
주거지역	주거지역	정주인구 증가 유동인구 증가	공공주도
	상업지역	점유업종 변화 임대료 상승	젠트리파이어
	기타	기타	문화

#### (2) 상업 젠트리피케이션

대상지	용도	변화양상	주체
상업지	주거지역	정주인구 증가 유동인구 증가	공공주도
	상업지역	점유업종 변화 임대료 상승	젠트리파이어
	기타	기타	문화

### [케이스 연구를 통해 도출한 대응전략]

#### <국내와 국외 사례 비교>

국내

- 단시간 빠른 경제성장으로 인한 압축적인 도시성장 속에서 젠트리피케이션 발생
- 상가 임차인의 권리보호를 위한 제도개선, 정부차원의 재정적 지원책 마련, 건물주와 임차상인들의 협약 체결 지원 등 다양한 방안들이 시행되고 있으나 근본적 원인인 부동산 소유권의 문제는 다루고 있지않음

국외

- 젠트리피케이션을 일련의 도시화 과정 속에서 나타난 현상으로 취급, 그 안에서 공공의 역할을 설정하고 대응하기 위한 계획을 수립
- 거주지의 변화를 긍정적인 신호로 인식하였고 이를 계기로 새로운 상권을 활성화 및 공공의 개입 정도에 차이를 두어 젠트리피케이션 현상에 대응

#### <대응전략>

지역기반 부동산개발 플랫폼 구축 : 공공의 역할을 통한 의사결정과정 확보 & 예산 및 기반시설 등과 같은 물리적 자산 뿐만 아니라 주민들 간의 네트워크의 질 등의 비물리적인 자산을 형성하기 위한 방안 확보

### [해외 케이스 연구]

#### 프랑스 파리

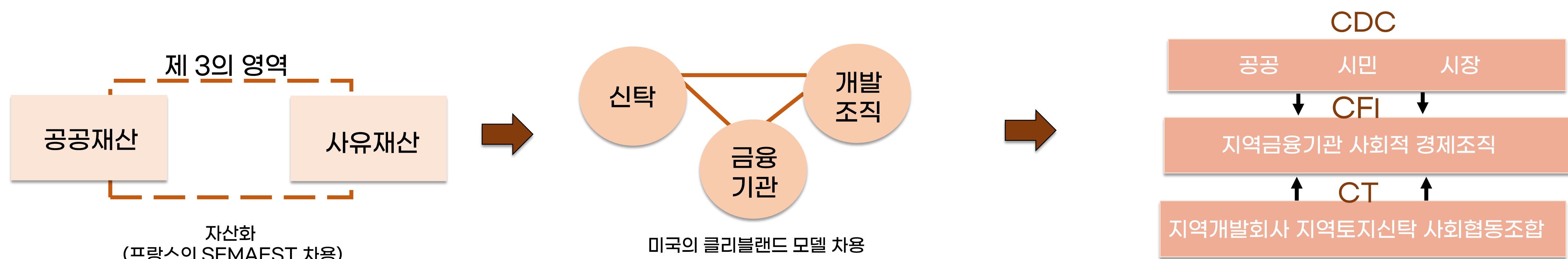
- 1970년대까지 도시계획의 일환으로 도심내 대형 상업건물이 임지하면 용적률 인센티브를 주는 등의 대규모 상업가능 정책 시행 -> 상업가로는 고급 상업시설 및 체인 상업시설과 대규모 단일 업종 도매상이 차지함으로써 소규모 생활 상점들이 사라지기 시작
- 2006년 지역주민의 생활여건 개선과 소상공인 보호를 위한 파리도시계획을 수립하면서 400여개의 특정 가로를 보호해야 할 가스로 지정하는 '보호 상업가로' 정책을 추진 ->소매상업과 수공업의 양적인 보호가 가능하였으나, 보다 현실적인 골목상권 보호는 어려움 존재
- 2004년부터 빌탈 카르티에 사업을 추진 ->SEMAEST를 통하여 상가를 매입하여 일상생활에 필요하나 경쟁력이 약한 업종을 중심으로 지역 소상공인과 수공업자들에게 저렴한 가격에 임대, 특히, 선매권 행사를 통한 적극적인 방식을 지원함으로써 상업 활성화와 상업 다양화를 동시에 달성

#### -미국 클리블랜드

- 지역 산업의 쇠퇴와 세계 경제 위기 등으로 도시 낙후심화 현상 발생
- > 물리적 개발 뿐만 아니라 주민 참여와 공동체 형성에 투자
- > 지역 재생을 위해 다양한 지역 주체(영커시설, 사회적 경제조직, 민간 자선 재단, 공공기관, 지역 금융기관, 지역활동 조직 등)들이 협력적 파트너십을 통해 문제 해결
- > 공동체 자산형성 및 기금 생태계 조성, 수평적 거버넌스를 통한 포괄적 파트너십, 조합원을 위한 적정주거 지원을 전략과제로 한 클리블랜드 모델을 통해 젠트리피케이션의 잠재요인을 억제

### [상생적 차원의 사회적 금융모델]

- 자산가치 상승과 도시재생에 기여한 문화 예술인이나 상인, 주민이 보상 받을 수 있는 공동체 자산관리 시스템 구축
- 지역자산을 관리하는 공동체 조직을 설립하고 가치 상승분의 일정 비율을 지역 공유자산 기금으로 적립·운영하는 체계 마련
- 도시재생사업 시작 이전에 브랜드 관리대상 지역의 경계를 명확히 설정하고 공동체 구성원이 가치를 상승시키고자 하는 합의로서 상생협약 체결



### 결론

**[정책적 기대효과]** :지역에서 발생한 가치가 지역 내에서 재생산 재투자되는 내적 순환체계를 확립하여 지속가능한 관리 가능

**[경제적,사회적 기대효과]** : 젠트리피케이션의 부작용에 대한 사전적이고 근본적인 대응방안을 제시하여 사회적 갈등 원인을 감소시킬 수 있음

**[고찰]** 도시란 과거의 공간적 배경을 간직한 채로 시대적 흐름과 사회적 변화에 따라 끊임없이 새로운 공간을 만들고, 쇠퇴하고, 재탄생하는 과정을 지닌 존재이다. 최근 쇠퇴 및 노후가 진행되는 도시를 대상으로 지역 특성과 여건, 지역자원 등을 활용하여 재활성화를 유도하는 도시재생 사업이 본격적으로 진행되고 있다. 하지만, 도시재생과 관련하여 도시재생의 긍정적 기대와 더불어 부작용에 대한 우려가 표출되고 있다. 부동산, 토지, 건물, 임대료 등 도시재생의 기대심리가 작동되면서 젠트리피케이션 현상이 발생하고 있기 때문이다. 젠트리피케이션은 도시라는 공간적인 문제로 보여질 수 있으나, 그 안에 살아가는 것은 결국 우리이다. 그러므로 도시재생을 통해 기존의 그림자를 걷어내고 흐름에 따라 변화를 거치기 전에, 미래지향적인 실현 과정이 진행되기 전에 관심을 기울여야하며,정부의 장기적 관점에서 관리 및 조정을 위한 방안과 더불어 상생을 기반으로 한 윤리적네트워크는 마련되어야 한다.

#### [참고문헌]

권용봉, 황재은 (2019) 도시재생 사업과정에서의 젠트리피케이션에 관한 연구, 부동산경영, 19, 335-352.