

건축, 환경을 만들고 미래를 창조하다 ⑩

젠트리피케이션 현상은 선악으로 구분되지 않는다

Creating architecture, environment, and the future ⑩
 Gentrification phenomenon does not distinguish between right and wrong

글. 홍성용
 Hong, Sungyong
 건축사사무소 NCS lab

젠트리피케이션이 죄일까?

도시에는 다양한 갈등이 존재한다. 갈등은 성장 또는 쇠퇴 과정에 발생하는데, 각각의 이해관계가 다른 이들이 모이기 때문에 그렇다. 건축행위는 이런 갈등의 접점에 있기에 균형이 필요하다. 어느 정도 성장하고 정체된 도시에서도 새로운 갈등이 나타난다. 이런 갈등은 기존 생활 거주자와 변화를 시도하는 이들과의 사이에서 나타나기도 한다. 소위 재개발 갈등이다. 이런 과정에서 극렬한 충돌이 만들어지기도 하고, 여론이 형성되기도 한다. 이런 상황에서 정치가 개입하는 순간 내용이 비틀어져 버리고, 이성적 해법은 사라져버린다.

그래서 자세히 들여다보지 않은 채 어느 한편의 선동에 따라 선악으로 구분하는 것은 제대로 된 방향이 아니다. 막연히 약자 중심의 사고에서 기존 거주자나 생활자들이 밀려나가는 현상에 집중해서 비난한다면, 부동산 개발의 입장에서 이익을 만들어내는 현상에 환호한다면 하는 식의 생각과 발언은 현실을 왜곡할 뿐이다. 가장 첨예한 현상이 젠트리피케이션이라 불리는 상황이다.

하지만 젠트리피케이션은 하나의 현상으로 장단점이 존재하며, 사회의 여러 입장에 따라 필요하기도 하고 조정되어야 할 현상이기도 하다. 어떤 관점에서 보느냐에 따라 첨예한 입장이 될 수도 있고, 자칫 잘못해서 정치화 할 경우는 제대로 된 진단보다는 형식에 빠지게 되는 최악의 상황이 되는 것이다.

젠트리피케이션은 대체로 통제와 계획에 의한 시스템을 가진 도시에서는 거의 나타나지 않는 현상이다. 젠트리피케이션(Gentrification)이라는 용어는 영국의 사회학자 루스 글라스(Ruth Glass)가 1960년대 런던에서 경제력을 갖춘 상류계층의 도심 진입으로 가난한 상인 또는 거주자들이 밀려나는 과정을 설명하기 위해

만들어졌다. 대표적인 것이 런던 소호의 거주자와 상업활동의 변화이다. 유력처럼 소외된 런던 소호 지역은 인기 있는 지역이 아니어서 임대거나 토자가가 저렴해 돈 없는 젊은 창업가나 서민들이 생활하는 환경이었다. 무엇보다 기존 도시 인프라를 사용할 수 있다는 장점이 있었다. 자연스럽게 젊은 예술인이나 소자본창업자들이 모여들면서 새로운 지역 특성이 생기기 시작했고, 이들이 만들어내는 동네 분위기는 기존 런던과 다른 매력적으로 시각화되었다. 이런 매력은 사람들의 방문을 부추겼다. 부동산 교과서에서 말하는 입지가 탄생하는 순간인 것이다. 이다음 순서는 어떻게 될까? 가로의 매력도는 유동인구를 늘리고, 유동인구는 상업적 수익성을 높인다. 상업적 수익성이 올라가면 시장 참여자가 늘어나고, 자연스럽게 부동산 가격이 상승한다. 부동산 가격이 상승하면 초기 매력도를 만들어낸 창업가들이나 예술적 상인들이 버티기 힘들게 된다. 왜냐하면 대체로 이들은 소자본을 바탕으로 낮은 수익 비즈니스를 하기 때문이다. 결국 기존 거주자나 생활인들은 상승된 가격에 부동산 매각에 나서거나, 임대료 상승을 감당하지 못해 쫓겨나게 된다.

어찌 보면 당연해 보이는 이런 젠트리피케이션 현상에 뭐라 개입할 이유가 없을 수도 있다.¹⁾ 문제는 공간과 장소는 경제적 현상과 상황으로만 파악될 수 없다는 것이다. 사회문화적 가치, 역사성, 건축적 가치 등등 다양한 요소들이 있고, 사람들의 정서 또한 무시할 수 없다. 가장 좋은 것은 지속 가능한 유지 또는 성장인데, 이런 관점까지 고려하면 공적 개입이 필요하다. 사회나 행정권력, 또는 정치권력이 무엇인가도 고민해야 한다. 왜냐하면 대체로 기존 도심 또는 기존 지역이 경쟁력 약화로 공동화된 도시를 형성하는 이유가 상대적 불공정 정책에서 비롯됐을 수도 있기 때문이다.<사진 1>

1) 어쩌면 이런 젠트리피케이션 현상은 일종의 가치변화(Value Change)로 봐야 할지도 모른다. 경제용어로 주시가격에 대한 다양한 요소들을 적용한 조정을 의미하는 표현인데, 젠트리피케이션은 장소라는 가치의 재구성, 재해석, 새로운 저항으로 장소의 특징점은 유지되고 새로운 가치로 전환되어 재평가되기 때문이다. 문제는 도시와 건축은 경제적 관점에서만 해석되지 않는 점에 있다.



<사진 1> 경제적 바탕이 약해진 도시와 건축이 어떻게 몰락하는지를 보여주는 세인트루이스 다운타운과 과거의 중상층 주거지

도시는 확장하고 성장할수록 주택난이 발생한다. 한정된 공간에 다양한 기능의 건축이 세워져야 하기 때문이다. 동시에 일자리를 찾아오는 사람들이 늘어나면서 주택문제는 심각한 정치 사회적 해법을 요구하게 된다. 그런 대안으로 근교 도시(Suburban) 또는 신도시가 개발되고, 물리적 거리와 새롭게 구성된 지역으로 사람들을 유도하기 위해 다양한 정책으로 환경을 개선한다.²⁾ 새롭게 개발된 지역에 투입된 자원과 정책은 가시화가 선명하고 효과가 두드러지기 때문에 우선될 수밖에 없다. 이런 정책 자체가 기존 도시에 대한 불공정함을 수 있다. 신도시 지역이 매력적 경쟁우위에 있게 되면서 당연히 기존 도심 거주자들이 이동하게 된다. 그렇게 기존 도심 거주자들이 이동하고 나면, 기존 지역은 쇠퇴하게

되고 이에 지가가 임대료가 내려가게 된다. 그러면서 재투자자의 가치와 필요가 떨어지고, 개선되거나 수리되지 않은 환경은 다시 사람들을 떠나게 하는 악순환의 고리에 빠지게 된다. 그런 사이클이 몇 번 돌게 되면 기존 도시는 슬럼화될 수밖에 없다. 그런 상황에서 도시는 선택의 기로에 서게 된다. 전면 재개발이나, 아니면 기존 내용을 유지 보완할 것인가 하는 문제다.

여기서 선택할 수 있는 경우의 수는 많지 않다. 모 개그맨의 노래처럼 싹 철거하고 새롭게 건설하면 된다. 철거하는 과정에 따라 사회적 문제가 되기도 하지만, 대다수의 사람이 이런 재개발에 환호하는 것도 현실이다. 문제는 이런 방식으로 도시가 리셋(RE-set)되는 것이 합리적인가 하는 점이다. 왜냐하면 그 과정에 기존 도시 내 지역에 거주하고, 생존하고, 경제활동을 하는 사람들의 생태계가 존재하기 때문이다. 유지한다고 선한 것이고 개발한다고 악한 것이 아니다. 이는 선악의 문제도, 정치의 문제도 아니다. 현상에 어떻게 대응하고 대처하느냐의 문제다. 바로 이럴 때 나타나는 현상의 하나가 젠트리피케이션이고, 그런 현상을 어떻게 바라보고 대응하느냐가 솔로몬의 지혜가 된다.

다양한 입장과 관점들

젠트리피케이션 현상은 여러 입장과 관점에 따라 부정적일 수도 있고 긍정적일 수도 있다. 특히 거주자 또는 생활자 입장에 따라서 입장이 판이하게 달라진다. 기존 생활자의 입장에서 본다면 젠트리피케이션 현상은 정말 나쁜 현상이다. 우선 주거지역의 부동산과 지가가 상승한다. 임대자는 임대료 상승으로 인한 거주비 또는 생활비 상승 압력으로 버티기 힘들어진다. 자연스럽게 지역의 소비 물가가 상승하게 되고, 기존 생활자들은 이를 감당할 수 없게 된다. 그러면 자연스럽게 거주자 교체기 이뤄지고, 이는 지역 생활문화 생태계를 바꾸는 요인이 된다. 기존 도심의 건축 역시 상승한 부동산 가치로 인해 대대적인 개보수에 들어가거나 신축이 진행된다. 기존 건축의 시간적 연속성이 파괴되고, 새롭게 구축되기 시작한다. 지역 특성 또는 정체성이 소멸되는 것이다.

자연스럽게 경제적 계층 변화가 발생되며, 상대적으로 보안과 치안에 예민한 고소득 생활자들의 공간으로 바뀌면서 외부공간 활동이 줄어들고 지역 역동성이 드러나지 않게 된다. 그 결과 재투입된 자산가들은 부동산의 이익 효율을 극대화할 필요성이 생기고, 더 많은 필지들을 병합해서 대규모 재개발을 추구하게 된다. 최종적으로는 가치적 측면에서 역사나 문화적 자산의 연속성보다는 규모의 효율성과 이익 생산성으로 나타나 기존 도심과 건축이 가지는 장소적 특징이 소멸된다.<사진 2>

2) 최근에는 이런 상황을 정책의 수혜로 분석하기도 한다. 신도시 또는 근교 도시들은 정부 자원의 우선적 사용으로 개선된 도로, 학교, 주거지의 구성을 확보한다. 심지어 정책적 금융 지원으로 낮은 이자 또는 대출의 혜택을 받아 이주하게 된다. 정부의 재정과 정책 혜택인 것이다. 기존 도심에 거주하는 이들은 상대적으로 도로나 학교, 주거환경의 개선을 받지 못한다. 동일한 세금을 내고 있는 상황에서 신도시와 비교하면 정책 혜택에서 소외 또는 차등 지원을 받는 셈이다. 물론 개발 부담금이라는 개념이 존재하지만, 정책의 속도나 우선순위, 법령이나 제도 개선에 대한 것만 해도 상대적 소외는 분명하다.



<사진 2> 룩셈부르크의 다운타운 건축은 강력한 건축 가이드라인과 지침에 따라 건축적 형식은 유지한 상황에서 내부 리모델링을 통한 새로운 프로그램들이 재구성된다. 건축적 가치와 정체성은 지속 가능하게 유도하는 전략을 사용하고 있다.

반면에 젠트리피케이션의 장점을 본다면 동일한 현상에 상반된 해석이 가능해진다. 즉, 개발되지 못한 슬럼화된 공간이 쾌적하고 밝은 공간으로 재탄생되고, 최소 중산층 이상의 구매력이 있는 계층의 거주 또는 생활공간이 되어 치안이나 보수 등 관리에 투입할 재원이 풍부해진다. 동시에 새로운 개발로 인해서 첨단 시설과 장치들이 들어서게 되는 장점이 있다. 다만 역사적 연속성이나 장소의 정체성을 잃어버릴 수도 있지만, 새로운 대안을 잘 선택한다면 말 그대로 첨단 모습 또는 최신 유행을 등장시킬 수도 있다. 또한 정부 재원으로 모든 것이 개선될 때의 시간과 과정, 비용은 민간의 자발적 변화보다 몇 배의 시간과 비용이 들고, 개선 효과 또한 예측이 불가능하다. 이에 반해 자생적 젠트리피케이션은 민간의 자본과 재투자로 형성되므로 효과가 선명하고 시간과 과정, 비용 등이 상대적으로 효율적으로 투입될 수 있다.

결국 어떻게 바라보고 해석하느냐에 따라 판단할 수 있는 것이다. 젠트리피케이션 현상은 옳고 그른 것도 아니고 좋고 나쁜 것도 아니다. 무엇에 의미를 두며, 무엇을 추구할 것인가 하는 방향 설정이 우선되어야 한다.

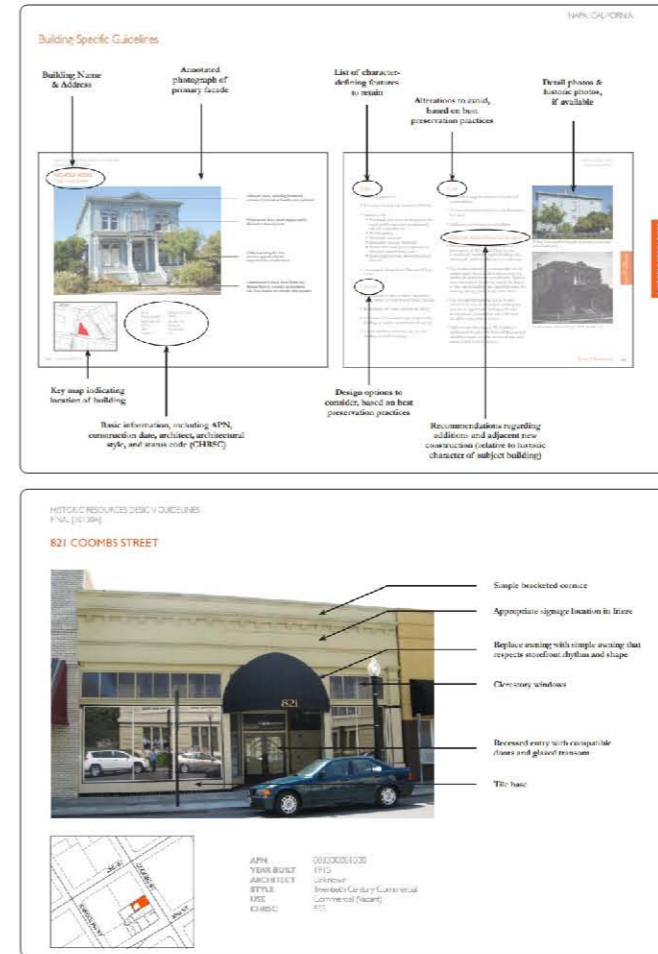
한편 이런 시각도 존재한다. 젠트리피케이션이 되더라도 경제적 계층의 다양한 정주가 필요하다. 예를 들면, 서비스 노동계층의 공존에 대한 부분이다. 구도심의 재개발로 인해 모는 것이 고급화된다면, 자연스럽게 중저가 주거공간은 소멸한다. 도시의 인프라 노동을 담당할 서비스 노동 계층의 거주공간이 멀어질 수밖에 없고, 이는 자연스럽게 서비스 비용 상승으로 이어진다. 근로 시간 역시 출퇴근 거리와 시간에 반비례해 줄어들거나, 이들의 사적 시간이 축소될 수밖에 없고 이는 또 다른 사회 문제가 될 수 있다. 이 때문에 도시 개발이 되어도 중 서민층의 주거공간을 일정 비율 확보해야 하는 사회적 책임이 필요하다.(물론 비용의 문제 뿐만 아니라 다양한 도심 공공 서비스를 누려야 하는 공평성 등의 역할도 있다.)

결국 젠트리피케이션은 피할 수 없는 도시의 재탄생 과정에서 나타나는 현상인데, 이런 현상을 어떤 방향과 목적으로 만들어가느냐 하는 전략적 방향이 중요하다. 재개발 또는 재건축 식의 신도시 방식이라면 굳이 고민할 필요도 없다. 그냥 현재 나온 모든 제도와 정책대로 하면 된다. 다만, 좀 더 종합적이면 좋긴 하겠다. 그것이 아닌 기존 도시와 건축의 장소적 정체성, 그리고 인문학적 가치의 존속과 공존하는 방향이라면 여러 가지를 고민해야 하며, 신도시 지원만큼의 정책과 제도의 지원이 필수적이다.

지속성과 공존하기 위한 젠트리피케이션

젠트리피케이션 현상과 공존하기 위해서는 시작부터 전략적 접근과 조직이 필요하다. 우선 해당 지역에 대한 철저한 데이터베이스화가 필요하다. 기존 도심 공간의 도로망 체계뿐만 아니라 필지 현황과 건축적 형태와 구성에 대한 전수조사가 필요하며, 이를 유형과 코드로 기록 정리해야 한다. 불가능할 것 같더라도 그런 장소적 가치가 있다면 해야 한다. 대상 범위를 축소하고 전면적인 전수조사를 통해 기록하고 작성하면 된다. 현재 우리나라의 도시계획은 관련 지구단위 조항이나 규정, 지침으로 되어 있으나 너무 포괄적이고 세밀하지 못하다. 지구단위 지침 구성 시 건축적 접근이 전무한 것도 하나의 이유다. 예를 들면 와인으로 유명한 미국 나파밸리의 경우 다운타운에 관한 세세한 전수조사를 통해 시대 변화에 따른 공간 변화의 방향성을 유도하기 위한 세부 지침이 마련되어 있다.³⁾ <사진 3>

동시에 물리적 데이터뿐만 아니라 거주자 또는 생활자들의 소득과 직업, 직종의 분류와 통계가 필요하고, 이들의 경제적 생산과 효과 역시 면밀한 분석과 조사가 필요하다. 이를 바탕으로 해당 지역의 방향성과 지향할 목적을 세울 수 있기 때문이다. 이는 보완해야 할 부분과 추가해야 할 대안까지 확보할 수 있는 기초 작업이다. 데이터에 기반해 산업 전반뿐만 아니라 도시 공간 구조, 기능 전체를 재



<사진 3> 나파밸리 시티 역사보존지구 가이드라인. © www.cityofnapa.org/261Heritage-Napa

구조화해야 하며, 이를 위해서는 도시 관련 법규나 건축에 대한 제한 등 관련 규정 일체를 재정비해야 하고 새로운 법 해석과 법 적용의 시도가 중요해진다.

실제 젠트리피케이션 현상을 만들어내는 주요 요소로 사람들이 주목되는데, 이들을 젠트리피어(Gentrifier)라고 한다. 이들은 대체로 전문직 또는 전문직 성향의 직업을 가지며, 경제적 안정으로 가치에 대한 소비를 기꺼이 한다. 특히 서구의 젠트리피어는 대체로 무자녀거나 도심지 고소득 자영업 또는 전문직으로, 취향에 대해서 지출을 아끼지 않는 계층으로 구성된다. 우리나라도 유사하지만, 흥미로운 점은 국내 젠트리피케이션 현장을 찾는 방문객들은 대체로 2~30대 여성과 20대 안팎의 남성들이 많다. 예술적 성향이 강한 아티스트들의 참여도 중요한 젠트리피케이션의 자극적 요소이며 젠트리피어이다. 대체로 이들이 자극하는 지역의 변화는 초기 단계로, 매스컴과 대중에 의해 주목받는 지역, 동네가 된다. 이 과정은 기존 거주자보다는 외부 방문객들로 인해 활기찬 동네의 분위기가

확보되며 유동인구가 급증하는 특징을 보여준다. 일종의 과도기적 단계로, 경제적 수익까지 확보되면서 새로운 소유자들이 나타나게 된다. 즉, 유동인구의 증가로 매출 증대가 이뤄지면 자연스럽게 부동산 가치가 상승하는데, 이때 더 부유한 기업 또는 개인이 참여하면서 보통의 고급 지역화로 변모한다. 문제는 앞서 지적한 것처럼 이런 사이클의 결과는 통상의 고급 지역으로 변하며 활기가 사라지게 되고, 지역 정체성이 소멸된다는 점이다. 때문에 이런 문제의식을 가지고 여러 가지 대안과 해법을 통한 지속성을 고민하게 된 것이다.

젠트리피케이션의 결론으로 가기 이전, 즉 과도기 단계의 긍정성을 이어가기 위해서는 무엇보다 제도적 장치가 필요하다. 우선 건축 용도의 다양성을 확보하는 정책이 필요하다. 상업지구나 주거지구나 하는 지역 지구 개념이 과연 타당한지도 고민해야 하며, 4차 산업혁명으로 사회 전반의 변화가 시작된 21세기에 과연 필요한 도시건축 정책인지도 재검토해야 한다. 더불어 특정 시기를 주장하는 역사적 경관 또는 어떤 디자인 경관으로 박제하기보다는 적절한 조화를 이룰 수 있는 시스템 마련도 중요해진다. 보다 직접적인 방식도 필요해서, 공동체 토지 신탁을 한다든가 지역자산화를 하는 등의 부동산 가격 변동성을 제한하는 정책적 개입도 필요하다. 가장 경계해야 하는 것은 지역의 정체성을 이해하지 못한 채 정치적 또는 프로파간다 식의 경직된 제도와 정책의 강요다. 이는 다양성과 자유로움에 기반한 변화를 억제하는 것으로 오히려 잘못된 상업성으로 질적 저하를 가져올 수 있다.⁴⁾ 도시 기능 구분에 대한 새로운 접근은 도시를 구성하는 건축의 형식과 내용을 바꾸게 되고, 새로운 관점의 건축이 필요해진다. 다기능적 건축에 대한 법적 허용과 자유로움이 시도돼야 할 필요가 있다.

이런 젠트리피케이션의 공존은 성장기의 도시, 청소년기의 과정에 있는 도시에서는 별 의미가 없다. 하지만 쇠퇴기 또는 정점을 지나는 도시와 공간에 있어서는 버릴 수 없는 카드이며, 이미 갖춰진 도심 생활 인프라의 효과를 불특정 다수의 계층이 함께 누려야 한다는 명제에선 필요한 것이다.



홍성용 건축사·건축사사무소 NCS lab
홍성용은 건축사(KIRA), 건축공학 박사, 서울시 공공건축가로 건축의 크로스오버를 오래 전부터 주장했다. 『영화 속 건축 이야기(1999)』, 『건축사가 쓴 최초의 경영서적 『스페이스마케팅(2007)』, 『하트마크(2016)』 등의 저서가 있다. 1998년부터 다수의 건축 및 인테리어 설계작업 활동 중이다.

ncslab@ncsarchitect.com

3) 나파밸리 시티 가이드라인에 공개된 보존지구 전수조사 및 가이드라인 지침 <https://www.cityofnapa.org/261/Heritage-Napa>

4) 전주한옥마을의 정체성 훼손에 대한 기사 <https://www.yna.co.kr/view/AKR20190415143200055>