

익선동: 경쟁하는 스토리텔링, 갈등하는 커뮤니티

조병준

1. 젠트리피케이션의 관점: 동네 정체성의 재구성

우선 젠트리피케이션 개념으로 익선동의 장소성을 개괄해보자. 우선 젠트리피케이션은 영국의 사회학자 Ruth Glass가 처음 제안한 개념으로, “상위계급의 이주에 따라 하위계급이 축출되는 과정에서 일어나는 지역의 사회적 구조와 주택시장이 변화”하는 현상을 일컫는다(Glass, 1964). 이후 Smith가 젠트리피케이션을 “노동계급 및 방기된 주택이 소생되어 그 결과 그 지역이 중간계급 동네로 변환되는” 현상으로 재해석하는 등(Smith & Williams, 1986), 도시재생(혹은 재개발)의 원인은 시장자본의 작용이나 소비계층의 소비 양식 등 주로 생산 및 소비 측면에서 지적되었다. 즉 젠트리피케이션 유형 분류를 참고할 때, 최초의 전통적 젠트리피케이션은 ‘주거 젠트리피케이션’에 한정되었으나 추후에 ‘상업 젠트리피케이션’, ‘문화관광 젠트리피케이션’ 등 다양한 기능과 특성을 아우르는 개념 혹은 현상으로 확장되었음을 알 수 있다. 이때, 젠트리피케이션의 직접적 결과로 다양한 차원의 대체(displacement), 그 중에서도 비자발적 이주나 사회적 배제, 동네정체성 상실 등이 지적되어 왔다(Deener, 2007; Sullivan & Shaw, 2011; Zukin et al., 2009; 김희진, 2015 재인용).

위와 같은 젠트리피케이션의 정의 및 재해석, 유형, 결과를 익선동 지역의 경관 및 기능 변화 실태에 빚대어볼 때, 분명 익선동은 젠트리피케이션이 활발히 진행된 도심지 중 하나이다.

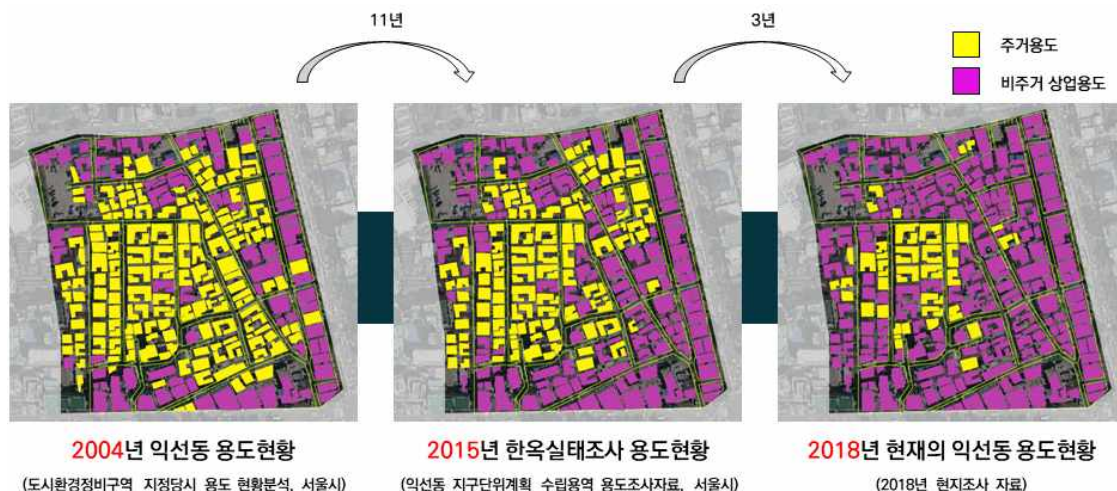


Figure 1. Change of use in Ikseon-dong from 2004 to 2018

익선동 통장: 익선동은 2004년부터 재개발 사업이 시작되었지만, 현재는 재개발이 무산 되고 주민 50%가 떠난 상태입니다. 하지만 여전히 130여 개의 한옥이 남아있는 동네입니다. (KBS 방송보도, 2016)

익선동 부동산 중개사업자: 소유주들은 여기 (한옥 집촌에) 사는 사람들이 거의 없었어요. (...) 대개 영세상인 뿐만 아니라 거주하던 영세민들이 다른 데로 이주를 하고, 영업 목적으로 들어온 사람들이 더 많은 임차료를 내면서 들어오죠. (조병준, 2018)

실제로 익선동 지역은 2004년 재개발 지구로 선정되었으나 2017년 초반 재개발 추진 무산(도시환경정비구역 지정해제)을 겪으면서 주거 목적의 세입자들이 중도에 다수 유출되었다. 그리고 2010년 중반 즈음하여 유동인구 및 방문객이 급격히 많아졌고 동네 지역의 상업화가 급격한 속도로 활발해졌다. 곧 익

선동은 유형분류상 ‘주거 젠트리피케이션’, ‘상업 젠트리피케이션’ 및 ‘문화관광 젠트리피케이션’에 모두 속한다. 다만 익선동의 지역상권 활성화의 주된 원인으로 ‘공공행정의 개입’을 꼽을 수 있을지, 다시 말해 ‘정부주도형 젠트리피케이션’ 현상을 진단할 수 있을지 대해서는 분명하지 않은데, 왜냐하면 종로3가역 뒤편 일대가 온전히 중앙정부 및 지자체의 행정력 투입 혹은 관련 근거법령의 제·개정의 주도로 활성화되었다고 보기는 어렵기 때문이다.

마지막으로, 익선동에서는 매우 독특하고 희귀한 유형의 젠트리피케이션을 관찰할 수 있다. 이른바 ‘귀어 젠트리피케이션’으로 명명할 수 있는 이 현상은 ‘비-성소수자 계층이 지역상권 활성화 등의 원인으로 유입되면서, 지역에서 활동하는 기존 성소수자 계층이 대체되는 현상’ 따위로 정의된다. 이때 익선동 일대의 성소수자 계층이 기존의 지역 주민으로서 성원권을 온전하게 보장받지 못한 채 대체되는 이유는 무엇일까? 지난 2018년 10월 영상인터뷰를 진행했던 익선동 관계자 8인 중 당시 한국게이인권운동단체 ‘친구사이’ 사무국장은 귀어 젠트리피케이션이 활발한 현황에 대해 이렇게 말하고 있다.

성 소수자 인권운동단체 사무국장: 성소수자들이 좀 더 활발하게 활동하고 있었던 커뮤니티 공간이었는데 그런 맥락들은 잘 설명되지 않고 그냥 익선동만 알려지게 되는 상황이라... 그러면 이 공간에 오게 될 때 성소수자들을 보거나 그런 경우가 생기거든요. 그럼 ‘이게 뭐지’ 이러는 사람들도 있는 것 같고, 신기한 공간, 특이한 공간으로만 알려지는 것 같고... (조병준, 2018)

‘귀어 골목’ 주점 점주: 일반 사람(이성애자)들은 호기심 때문에도 들어오지만, 일반인들이 섞여 있고, 이러면 이쪽 친구들(성소수자)이 들어오지 않아요. 섞이지를 않아요. (조병준, 2018)

특기할 점은, 성 소수자의 최초 유입과 그간의 활동이 서울시가 진단한 익선동의 공간적 단절과 낙후성에 기인한 비가시성에 기반해 이뤄져 왔다는 점이다. 즉 익선동 지역은 종로3가 뒤편이라는 좋은 입지와 교통 인프라를 보유하고 있음에도, 한옥 집촌 및 성매매집결지 등의 이유로 활성화가 유난히 저조했던 일종의 개발 사각지대였다. 가령 돈화문로 뒤편 익선동에 위치한 작은 골목들은 대표적인 피맛골(‘종로와 평행하면서 배후에 뻗어 있는 이면 도로 및 골목길’(전종한, 2009)로 왕이나 양반의 행차를 피하기 위해 말(馬)을 피한다고(避) 하는데서 유래한 지명) 중 하나로서, 도성한북판에 궁궐 앞이면서도 예로부터 매우 저렴한 음식점과 술집, 유흥점이 많기로 유명했다. 특히 종로3가 뒤편 일대(이른바 ‘종삼’ 지역)는 조선시대부터 기생집이 많았으며 일제강점기 이후로는 저절로 성매매집결지가 형성되었다. 그러던 도중 군사정권 시절 초기인 1961년 ‘윤락행위 등 방지법’의 제정으로 인해 성매매집결지가 강제 철거되며 해당 지역이 공동화되었다가, 1982년 야간통행금지 해제조치 및 유흥업소 심야영업 제한 폐지 전후로 인근 파고다극장 및 주요 게이바에 성 소수자들이 다수 유입되면서 커뮤니티를 형성하는 데 이른 것이다. 결국 익선동은 창덕궁 앞 주요 도로나 종묘, 사직단 등 궁중 문화와 사대문 중심의 근·현대사적 장소성과는 이질적인 전통근린을 구성하는 토대가 되어왔다. 또한 이에 상응하는 유·무형의 커뮤니케이션 행위 맥락과 일상적 스토리텔링 네트워크가 꾸려져 왔다는 사실에 주목할 필요가 있다.

그렇다면 공공행정은 익선동 지역의 도시재생을 위해 어떤 노력을 기울였을까? 공공행정이 동네 정체성을 재구성하고 주민 커뮤니티에 개입하고자 한 노력은 ‘창덕궁 앞 도성한북판 도시재생활성화계획’과 ‘익선동 지구단위계획’을 중심으로 살펴볼 수 있다.

익선동은 서울시 역사문화자원특화지역인 돈화문로 일대의 핵심 대상지 중 하나이다. 본 도시재생활성화계획안(2017)을 살펴보면, 서울시는 중심시가지 중 하나인 ‘창덕궁 앞 도성한북판’ 일대의 풍부한 역사적 명소들과 문화자원을 활용하여 지역 정체성의 재구성을 의도하고 있음을 가늠할 수 있다. 현재 창덕궁 앞 일대는 ‘지역의 공간적 단절로 인해 활력이 저하되고 역사적 정체성은 가려진 채 특성 없는 낙후 지역으로 인식’(2쪽)되지만, ‘지역재생이 역사도심 전체의 활성화로 이어질 수 있는 결절 공간’(2쪽)이므로 도시재생사업 시행의 필요성을 갖는다. ‘저자로 나온 궁중문화’라는 캐치프레이즈 아래, 시행 구역 중 일부인 익선동은 한옥밀집지역/한옥보존구역으로 지정되어 한옥의 신축 및 수선 등의 비용뿐만 아니라 ‘특화된 장소성을 창출하는 신형 상업/문화활동 등을 지원’(10쪽)받는다.

구체적인 지구단위계획을 살펴보았을 때 전통적 지역 특성의 구성과 ‘한옥’의 적극적 활용은 더욱 두드

려진다(부록2 참조). 익선 지구단위계획(2018)에 따르면 한옥을 신축·개보수하거나 건축물의 세부용도상 고미술점, 생활한복 등 전통 상공업점을 포함하는 경우에 한하여 업종, 합필, 최대개발규모, 건축물 높이 등 각종 제한의 완화가 적용된다. 특히 비한옥의 경우 종로구 건축위원회의 심의에서 인정한 경우에만 건축물 높이 등의 기준을 완화받는데, 이때 ‘한옥, 옛길 등 지역 장소성을 유지하기 위한 적극적 건축계획을 제시’(173쪽)하는 기준을 이행해야 한다. 뿐만 아니라, 한옥의 형태 및 외관에 대한 매우 구체적인 규제조항, 한옥과 비한옥과의 관계 및 조화에 대한 사항 등을 두어 전통근린 경관의 유지를 꾀하고 있다는 점, 각종 건축물 신축이나 용도지정, 대규모 프랜차이즈 상업자본 입점을 제한하는 점 등에서 ‘한옥’을 활용한 동네 스토리텔링 자원 및 맥락 구성의 일반적 흐름이 이어진다.

정리하자면 공공 행정기관은 익선동을 주로 ‘특성 없는 낙후지역’이자 ‘시민 주거형 한옥집촌’으로 파악하고, 전통적 정체성 구축에 상응하는 사업계획을 제시하고 있다. 이때 동네의 주요 기능과 경관을 고정된 채 이뤄지는 장소성 구축의 시도는 지역 내 일부 활동주체에 의해서 적극적으로 활용되거나 반대에 부딪힌다. 혹은 활동주체 간 큰 갈등을 빚는 촉매가 되어 비자발적 이주를 유도하기도 한다.

그런데 여기에 핵심 쟁점이 있다. 다양한 활동주체로 구성된 지역 커뮤니티는 시장자본과 소비계층, 공공행정과 상호 조율하며 지역문화와 장소성을 구성하는 커뮤니케이션 과정에서 매우 역동적인 양상을 보이고 있다는 점이다. 이러한 역동성은 동네 구성원들의 대립과 갈등으로 점철된 커뮤니티 혼재 현상, 동네 스토리텔링 간의 경쟁 현상을 뚜렷하게 보여준다는 점에서 기존 익선동 지역을 단지 낙후지역 혹은 ‘재생’이 절실한 죽은 상권 따위로 보기 어렵게 만든다. 다음 장에서는 CIT의 관점을 채택하고 이를 익선동 사례에 적용하는 것이 동네 커뮤니티의 역동적인 대립과 조율의 양상을 파악함에 있어 매우 유용하며, 동시에 현실적이면서 바람직한 주민 주도형 도시재생을 구상할 수 있도록 하는 프레임워크를 제시할 수 있음을 보이고자 한다.

2. CIT의 관점: 주민의 확장, ICSN과 이질성·불안정성의 충돌

커뮤니케이션 하부구조 이론은 커뮤니케이션 하부구조를 ‘커뮤니케이션 행위 맥락 내의 지역 주민(neighborhood) 간의 스토리텔링 네트워크’으로 정의하고(Kim & Ball-Rokeach, 2006), 이 하부구조의 분석 단위를 개인-수준과 이웃-수준으로 설정한다. 이때 개인-수준은 스토리텔링 네트워크에 접근 가능한 기회 및 가능성 정도를 나타내는 ICSN 지표 등을 포함하고, 이웃-수준은 커뮤니케이션 행위 맥락에서 주민들을 아우르는 구체적인 특질을 포함한다. 김용찬과 로키치는 미국 센서스 데이터 분석과 가설 입증을 통해, 민족적 이질성 및 거주 안정성 등의 이웃-수준 요소와 개인-수준 요소인 ICSN이 시민적 관여(civic engagement)와 어떤 관계를 맺고 있는지 설명하는데, 이때 시민적 관여는 주민(neighborhood) 소속감, 집단적 효능감, 시민적 참여를 포함하고 있다. 이들에 따르면 ICSN은 시민적 관여 유도에 매우 중요하고, 동시에 커뮤니케이션 행위 맥락 중 ‘민족 이질성’, ‘거주 불안정성’의 특질은 시민적 관여의 일정 속성들(소속감, 집단 효능감)에 부정적으로 작용한다.

익선동 지역의 동네 스토리텔링과 스토리텔링 네트워크, 커뮤니케이션 행위 맥락이 어떻게 조직되어 커뮤니티를 활성화하고 시민적 참여를 이끌어내는지 알기 위해서는 우선 ‘주민’의 범위를 어떻게 확정할 것인지 생각해 보아야 한다. 여기서 주민은 동네 정체성 혹은 장소성(지역 특성) 구축의 주체, 동네 스토리텔링 네트워크에서 가장 기초적이면서도 핵심적으로 상호작용하는 개별 활동주체를 지칭한다.

도시재생지원센터 현장 활동가: 주민의 범위가 다른 근린재생에 비해서 조금 더 넓어요. 그러니까 여기 생활권자로 저희가 생각하고 있거든요. 주민을 어디까지 볼 것이냐에 대한 얘기를 많이 하는데 여기가 관광지역이기도 하잖아요. 그러니까 이 지역을 찾는 사람들까지 주민으로 봐야 한다고 생각하고 있어요. (조병준, 2018)

서울시 역사도심재생과 관계자: 공모사업을 기준으로, (...) 여기는 거주자가 그렇게 많지 않으니까, 그 대상지 안에 사시거나 생활을 영위하시는 분들이 주 대상이죠. (조병준, 2018)

이처럼 공공기관은 익선동의 지리적·문화적 특성에 맞춰 확장된 ‘주민’의 범위를 채택하고 있으며, 이를 사업 기획과 운영에 반영해왔다. 곧 확장된 ‘주민’의 범위는 한옥 세입자, 전통 상공업자 및 자영업자, 신흥 도시계획 스타트업, 유관 민간조직 및 사회단체, 심지어 카페 및 음식점 방문객까지 포괄한다. 이렇듯 확장된 관점에서, 주민 커뮤니티는 유입자본과 소비계층을 아우르며 공공행정과 적극적으로 조율하는 젠트리피케이션 혹은 도시재생의 핵심 주체이다.

상술했듯 익선동에는 귀금속 등 전통 소상공인, ‘도시재생 스타트업’으로 불리는 기획 부동산 업체, 청년 사업가 등 상인회뿐만 아니라 오랜 기간 한옥에 거주해온 원주민, 일용직 노동자 및 한옥 형태의 쪽방 주민, 게이 커뮤니티 및 사회단체, 관광 및 체류 목적의 외국인, SNS를 적극적으로 활용하는 젊은 방문객까지 유례없이 다양한 사회경제적 속성을 가진 이들이 활동한다. 이렇게 다양한 활동주체들은 각자의 커뮤니케이션 행위 맥락에 관여하면서 스토리텔링 네트워크에 연결된다. 서로 상호작용하며 새로운 장소성에 대한 내러티브를 구성하기도 하며, 이해관계의 대립과 갈등을 빚어 접합 불가능함을 강하게 환기하기도 한다.

도시재생지원센터 현장활동가: 정말 옛날부터 사셨던 분들 있잖아요. 그분들은 (성소수자에 대해) 굉장히 거부반응이 커요. 왜냐하면 사랑싸움이나 여러 모습을 굉장히 많이 보신 거예요. 진짜 무섭다고 하시더라고요. (...) 낙원동도 사실 저희가 사업을 진행하고 있는데, 반대하는 이유가 그 사람들(성소수자)이 들어온다는 이유... 논의가 잘 안 되고 있어요. (조병준, 2018)

전통공방 업주: 주민들과 대화를 해 보면 (...) 퇴거의 속도와 방식이 심상치 않다는 불안이 공유되면서, 집주인을 이해한다고 하면서도 카페와 부동산 업자들이 밀다 했습니다. (...) 상수, 망원 등에서 카페를 열어본 노련한 이들이 그 시기에 들어왔습니다. 재개발이 무산되었기 때문에 개업한 이들이 ‘우리가 한옥의 가치를 재발견하여 재개발을 무산시키고 한옥을 보존하겠다’고 발상의 전환을 실행하는 선구자처럼 자신을 소개했습니다. 사업 개시의 인과관계를 바꾸어 홍보하는 것이 이상했습니다. TV나 잡지에선 ‘거리를 훼손시키지 않으며 익선동에 자연스럽게 흡수되고 싶다는 젊은 창업자들, 그들은 익선동의 기존 원주민들과 어떻게 조화를 이루고 공존해야 할지 항상 고민한다’며 청년 창업가들을 소개했지만, 실상 그들은 불법으로 한옥을 개조하는 막무가내 공사와 영업으로 주민들에게 해악을 끼쳤습니다. (S. Economy, 2019)

문제는 주민 간 이질성(상업·문화관광·퀴어 젠트리피케이션)과 거주 환경의 불안정함(주거 젠트리피케이션) 등의 영향으로 커뮤니티가 다소 파편화되어 있다는 점이다. 이에 따라 시장자본, 공공행정 등과 상호조율하는 주체로서 ‘우리’라는 공유된 의식이 주민 구성원 간에 부재하고 있다는 점에서 집단 효능감과 소속감이 현저히 저조하다. 이는 확장된 주민의 범위 탓일 수도 있지만, 집단적 정체성의 부재로 동네에 대한 공간적 독해 및 문제 진단 등이 판이하게 다른 스토리텔링 양상이 곳곳에 나타나고 있다는 점에서 커뮤니케이션 하부구조 측면의 쟁점이기도 하다.

나아가 익선동의 장소성에 대한 상이한 독해 방식은 스토리텔링 간의 경쟁을 촉진한다. 가령 코드화된 ‘한옥’, ‘개화기 감성’ 등을 청년 방문객들의 소비문화에 적극 활용하는 익선다다 등 도시재생 기획업체의 스토리텔링은 성 소수자가 관여하는 커뮤니케이션 행위 맥락과 다소 이질적이며, 오히려 ‘퀴어 젠트리피케이션’에 따른 비자발적 대체 현상을 가속화하는 것으로 보인다.

반면 공공행정이 의도하는 ‘도성한복판 저자거리’ 스토리텔링은 신흥 유입 자본의 스토리텔링과 부분적으로 접합되며 전통 보존, 마을 공동체의 허물없는 교류를 연상케 하는 경관을 연출하기도 하며, 반대로 낡은 한옥 집촌의 재개발을 옹호하는 지역 주민들은 이를 반대하기도 한다.

한옥 스튜디오 점주: 우리 어머니나 할아버지 세대들이 살았던 모습을 재현하여 여기 오는 사람들이 그때로 돌아가 추억을 되짚어 볼 수 있는 공간을 만들었습니다. (KBS 방송보도, 2016)

구멍가게 점주 : 익선동에 자연스럽게 스며들고 싶었고, 원래 있었던 가게처럼 보이고 싶어서 이렇게 하게 되었습니다. 주민들이나 관광객들과 허물없이 지내고 싶어서 담을 허물고 소통하며 지내고 있습니다. (KBS 방송보도, 2016)

익선동 거주민 : 벌레에, 쥐에 이곳은 이제 사람이 살기에는 적합하지 않다. 자식들이 오면 자고 가지도 않는다. (...) 사람이 살 수도 없는 곳이 돼버렸는데 상점만 들어오면 뭐하나. 재개발을 추진했으면 좋겠다. (시사저널e, 2016)

이처럼 ‘주민’ 간의 이질성과 이해관계 충돌로 인해 파편화된 커뮤니티에서 스토리텔링 네트워크는 주민들을 연결하기보다는 경쟁을 촉진하는 모습을 보인다. 물론 위의 언급된 다양한 ‘주민’뿐만 아니라, 상인회나 주민회, 성소수자 인권운동단체 등 익선동 내 다양한 민간조직 및 사회단체도 동네의 장소성을 각자의 방식으로 독해한다. 이 과정에서 공공 행정이 (도시재생지원센터가 운영하는) 소통방 및 주민협의체를 통해 중개자 역할을 자처하고 있음에도 ‘참여율이 저조하다’는 주민활동가의 고백은, ‘주민’ 간의 소통이 활성화되면서 스토리텔링 네트워크에 접근할 기회를 축적하는 ICSN 지표가 저조하며, 이에 따라 시민적 참여가 낮은 상태임을 시사한다. 이는 김용찬과 로키치(Kim & Ball-Rokeach, 2006)가 입증한 가설, ‘민족적으로 이질적인 집단에서 그렇지 않은 집단에 비해 시민적 참여에 대한 ICSN의 기여가 상대적으로 더욱 중요하다’를 고려했을 때, (비록 민족적(ethnic) 특성이 아닐지라도) 사회경제적 측면 등에서 이질적인 ‘주민’이 활동하는 익선동의 지속 가능성을 위해서는 ICSN 지수의 제고가 절실하다.

전통공방 점주: 제 시야에 한정한 익선동은 성원미니슈퍼를 중심으로 동네 사람들이 모입니다. 콩나물밥을 지으면 가게 앞 임시 탁자에 솔찌 두고 반찬들을 꺼내와 함께 먹기도 했습니다. (...) 장애인, 고령자, 조선족 등 서러운 분들이 많았기 때문에 종종 위로할 일도 많았고, 과거 재개발 추진과 무산으로 갈등의 골이 깊은 사이도 있었습니다. (S. Economy, 2019)

익선동 지역의 커뮤니케이션 하부구조는 동네 골목이나 앵커 시설에서의 상업 활동, 상인회 모임 및 온라인 카톡방, ‘익선포럼’ 등 오프라인 회의, 공공기관의 주민협의체 회의, 신문, 방송 및 잡지 등을 통한 취재보도, 심지어 방문객의 개인 블로그 및 SNS 등 다양한 층위에서 두텁게 구성되어 있다. 따라서 기존 도시재생사업에서 핵심 과제 중 하나로 삼던 ‘주민 커뮤니티의 활성화’는 익선동의 복잡한 고민을 다룰 만한 현실적인 지향점이 된다고 보기 어렵다. 공공행정은 공동체 소속감이나 집단 효능감 증대 등의 시민적 관여를 우선적인 목표로 삼기보다, 거주민의 주거 및 생활환경 개선과 더불어 지속 가능한 커뮤니티 참여 경로를 구상하고 보조하는 방안이 더욱 바람직하다. 왜냐하면 사회적 정체화 단계에 공공행정이 개입하는 것이 바람직하지 않으며, 스토리텔링 네트워크의 대립과 갈등은 오히려 스토리텔링 네트워크의 활성화를 가져올 수 있기 때문이다. 결국 다양한 활동주체들의 이해관계 충돌은 추후 익선동의 생존에도 필연적이며, 현행 도시계획상 철거재개발이 아예 불가능한 익선동의 상황을 고려하면 커뮤니케이션 하부구조의 급진적 변혁 역시 불가능하다. 즉 동네 정체성을 상이하게 수용하는 ‘이질적’ 주민들로부터 단일한 커뮤니티를 구상하고 무리한 화합을 도모하기보다는, 대립과 갈등을 지속 가능하고 생산적으로 유지하면서 상호견제가 가능한 커뮤니케이션 채널을 보전하는 방식이 ICSN을 증진하는 더욱 현실적인 접근으로 보인다.

전통공방 업주: 서울의 재생사업에 한해 말하자면, 낙후지역이라 불리는 곳의 도시가스화 수도관부터 정비해야 합니다. (...) 공유 텃밭 만들기 같은 서먹한 팀플레이가 시급한 게 아닙니다. 살만해지면 알아서 교류합니다. (S. Economy, 2019)

References

- Bae, D. (2016). Unprotected space, Ikseon-dong Hanok district. Sisa Journal E. Retrieved from <http://seoulproject.sisajournal-e.com/index.html>
- Baek, G. et al. (2019). Making records of residents who have lost their homes owing to commercial gentrification. S. Economy. Retrieved from <http://www.seconomy.co.kr/news/articleView.html?idxno=353>
- Deener, A. (2007). Commerce as the structure and symbol of neighborhood life. *City & Community*, 8(4), 291-314.
- Glass, R. (1964). London: Aspects of change.
- Jeon, J. (2009). Place memories of the urban backlane: In case of the Pimat-gol of Jongno, Seoul. *Journal of the Korean Geographical Society*, 44(6), 779-796
- Jeong, J. (2016). Looking for old streets and memories, Ikseon-dong Hanok district. KBS. Retrieved from <http://news.kbs.co.kr/news/view.do?ncd=3363755>
- Jo, B., & Lee, E. (2018). Donui, Nakwon, Ikseon: Talking with 8 people [Short documentary]. Seoul.
- Kim, H. (2015). Commercializaion and changes of in the awareness of sense of place in cultural districts. Unpublished doctoral dissertation, Seoul University, Seoul, Korea.
- Kim, Y., & Ball-Rokeach, S. (2006). Community storytelling network, neighborhood context, and civic engagement: A multilevel approach. *Human Communication Research*, 32, 411-439
- Lee, J., Im, S., & Song, J. (2017). Feasible strategies to address gentrification-related issues in urban regeneration areas. Sejong: KRIHS.
- Lee, Y., & Bae, D. (2016). Ikseon-dong is collapsing due to administrative deficiency. Sisa Journal E. Sisa Journal E. Retrieved from <http://seoulproject.sisajournal-e.com/page2.html>
- Smith, N., & Williams, P. (1986). Gentrification of the city(Eds.). Boston: Allen and Unwin.
- Sullivan, D., & Shaw, S. (2011). Retail gentrification and race: The case of Alberta street in Portland, Oregon. *Urban Affairs Review*, 47(3), 413-432.
- Zukin, S. et al. (2009). New retail capital and neighborhood change: Boutiques and gentrification in New york city. *City and Community*, 8(1): 47-64.
- From *A research of speed of gentrification used by text-mining analysis: Focused on gentrification of Jong-ro gu, Ik-seon dong*. by Kang, H., and Lee, H, 2018. *Journal of Urban Policies*, 9(3), p. 77. All rights of the source are protected.
- From *Ikseon-dong district-units plans*, 2018. p. 55. All rights of the source are protected.

부록 I

- 강현우·이희정 (2018). 텍스트 마이닝(Text-mining)기법을 활용한 젠트리피케이션 (Gentrification) 현상의 속도 분석 연구: 종로구 익선동 젠트리피케이션 현상을 중심으로. <도시정책연구>, 9권 3호, 71-87
- 김희진 (2015). <문화지역의 상업화 과정과 장소성 인식 변화>. 서울대학교 환경대학원 국내박사학위 논문.
- 배동주 (2016). 무방비 지대, 익선동 한옥마을. <시사저널e>. Retrieved from <http://seoulproject.sisajournal-e.com/index.html>
- 백가영·손호연·이상협·이정연·이정은(SEN) (2019, 2, 22). 상업적 도시재생으로 터전을 잃은 원주민들을 기록하다. <S. Economy>.

Retrieved from <http://www.seconomy.co.kr/news/articleView.html?idxno=353>

서울특별시 낙원상가-돈화문로 일대 도시재생활성화계획안 의견청취안 2152 (2017)

이용우·배동주 (2016). 행정 공백에 무너지는 익선동. <시사저널e>.

Retrieved from <http://seoulproject.sisajournal-e.com/page2.html>

이진희·임상연·송지은 (2017). <젠트리피케이션 대응정책의 실효성 제고 방향: 도시재생사업을 중심으로>. 세종: 국토연구원.

익선 지구단위계획구역 및 계획 결정(안) (2018)

전종한 (2009). 도시 뒷골목의 '장소 기억' -종로 피맛골의 사례-. <대한지리학회지>, 44권 6호, 779-796

정지주 (2016, 10, 19). [똑! 기자 꿀! 정보] 옛 골목 추억 찾아... 익선동 한옥 마을. <KBS>.

Retrieved from <http://news.kbs.co.kr/news/view.do?ncd=3363755>

조병준·이은지 (2018). <돈의낙원익선: 8인의 귀여한 대답> [단편 다큐멘터리]. 서울. 개인 작업.

기초특성구역2

100%	80%
800m	20m(20m)

일반관리구역

800%	60%
200m	10m

환경보전구역

800%	60%
100m	10m

기초특성구역1

800%	60%
800m	20m(20m)

특화관리구역

800%	60%
800m	20m(20m)

범례

- 주요도로, 일반도로, 도로계획선, 도시계획선
- 지하철, 도로계획선, 도로계획선
- 건축지정선, 건축계획선, 건축계획선
- 건축물지, 건축물지, 건축물지
- 공공시설영역, 공공시설영역, 공공시설영역
- 수계영역, 수계영역, 수계영역

분류코드

용역종	건축물
용도	높이

획지 및 건축물에 관한 지침

구분	최대면적(㎡)	최대높이(㎡)	최대면적(㎡)	최대높이(㎡)
일반관리구역	100㎡ 이하	100%	100%	100%
환경보전구역	100㎡ 이하	100%	100%	100%
기초특성구역1	100㎡ 이하	100%	100%	100%
기초특성구역2	100㎡ 이하	100%	100%	100%
특화관리구역	100㎡ 이하	100%	100%	100%

용도지침

구분	용도	높이
일반관리구역	일반관리구역	100%
환경보전구역	환경보전구역	100%
기초특성구역1	기초특성구역1	100%
기초특성구역2	기초특성구역2	100%
특화관리구역	특화관리구역	100%

익선 지구단위계획(안)

획지 및 건축물 등에 관한 결정도

Scale = 1:1,000