

1. 젠트리피케이션이란?

2. 젠트리피케이션 개념의 확대

영국 산업혁명 이전의 귀족을 의미하는 "젠트리(gentry)"계층이 특정지역으로 유입되면서 그 지역의 물리적 환경을 바꾼다는 의미를 지닌 용어

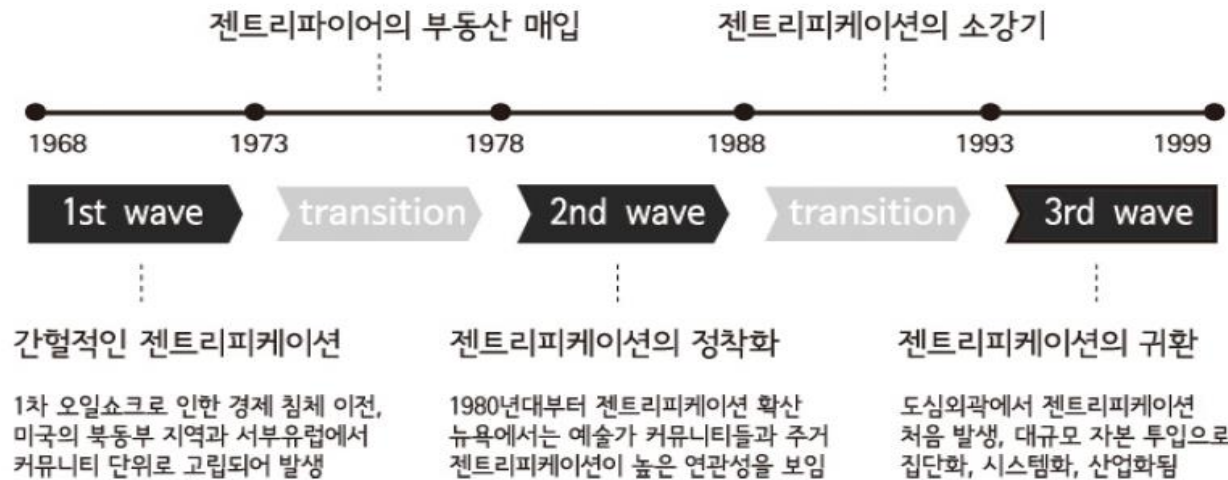
주거 젠트리피케이션

- 1964년 사회학자 루스 글래스(Ruth Glass)가 이 용어를 주창하면서 널리 쓰이기 시작
 - 주로 커뮤니티에서 전면철거방식 등을 통해 물리적 환경이 개선되고, 거주비용이 상승하여 기존에 거주하였던 소득이 낮은 가구가 다른 곳으로 밀려나면서 고소득 가구로 대체되는 과정을 의미함

상업 젠트리피케이션

- 오랫동안 지역과 상생해왔던 상점들이 사라지고, 체인점이나 부티크들이 입점하는 현상
- 도심쇠퇴로 저소득층이 밀집한 지역에 장시간 투자가 이루어지지 않다가, 새로운 상점이 유입되면서 도시재생의 신화가 되는 긍정적 측면이 있음
- 소매상점의 경쟁력이 약화되고, 프랜차이즈 상업시설이 늘면서 소매산업의 구조적 변화를 가져오고, 외부인을 위한 관광지로 변모하는 부정적측면도 있음

3. 미국의 젠트리피케이션 변화 양상



◆ 공공부문의 적극적인 재정 지원

- 1973년 미국의 경기침체 전, 정부주도하에 쇠퇴한 도심을 재개발하면서 진행
- 미국 동북부지역의 오래된 도시 중, 도심의 투자가 이루어지지 않던 주거지 대상
- 민간시장의 경기 침체로 인해 도심 커뮤니티의 재개발사업이 주로 공공부문의 재정적 지원에 의해 실행되면서 발생
- 공공부문이 쇠퇴한 도심을 물리적으로 개선하는 데 적극 개입하였는데, 실질적으로는 기존 거주민을 내몰고 새로운 거주민으로 대체하는 결과 초래

◆ 부동산 경기의 활성화로 민간주도의 사업이 정상화되면서 정착한 형태

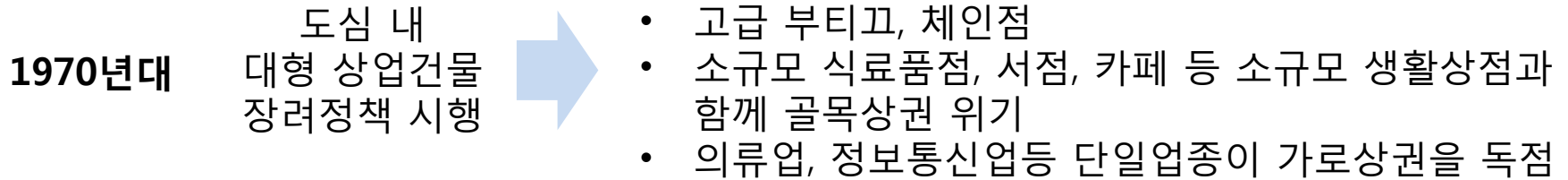
- 1970년대부터 1980년대 말까지 미국 경제성장은 둔화
- 지방자치단체가 앞장서 도시로의 투자를 유치하기 위해 민간시장을 활성화하는 전략을 채택
 - 지방정부에 정액 교부금 지급
 - 앤터프라이즈 존 지정
- 뉴욕과 같은 대도시가 세계도시로 성장하면서 인플레이션이 발생하고, '소호'나 '로어 이스트사이드'는 문화예술의 중심지로 발전하면서, 젠트리피케이션 발생

◆ 대규모 디벨로퍼가 젠트리피케이션 과정에 참여하기 시작

- 지리적, 규모적 측면에서 과거와 다른 양상을 보임
- 1990년대 후반에 들어서 대규모 투자자본이 도심으로 흘러 들어 옴
- 도심부의 커뮤니티뿐 만 아니라 도심 외곽에서도 발생
- 정부(공공)가 젠트리피케이션 과정에 적극적으로 개입하였는데, 정책방향과 비전을 토대로 젠트리피케이션 과정이 원활하도록 지원하는 역할 수행

4. 파리시의 젠트리피케이션 대응

① 파리시의 젠트리피케이션 대응



2004년~2006년

: 공공의 적극적 보호조치를 통한 상업 젠트리피케이션 대응

[비탈 카르티에 사업]

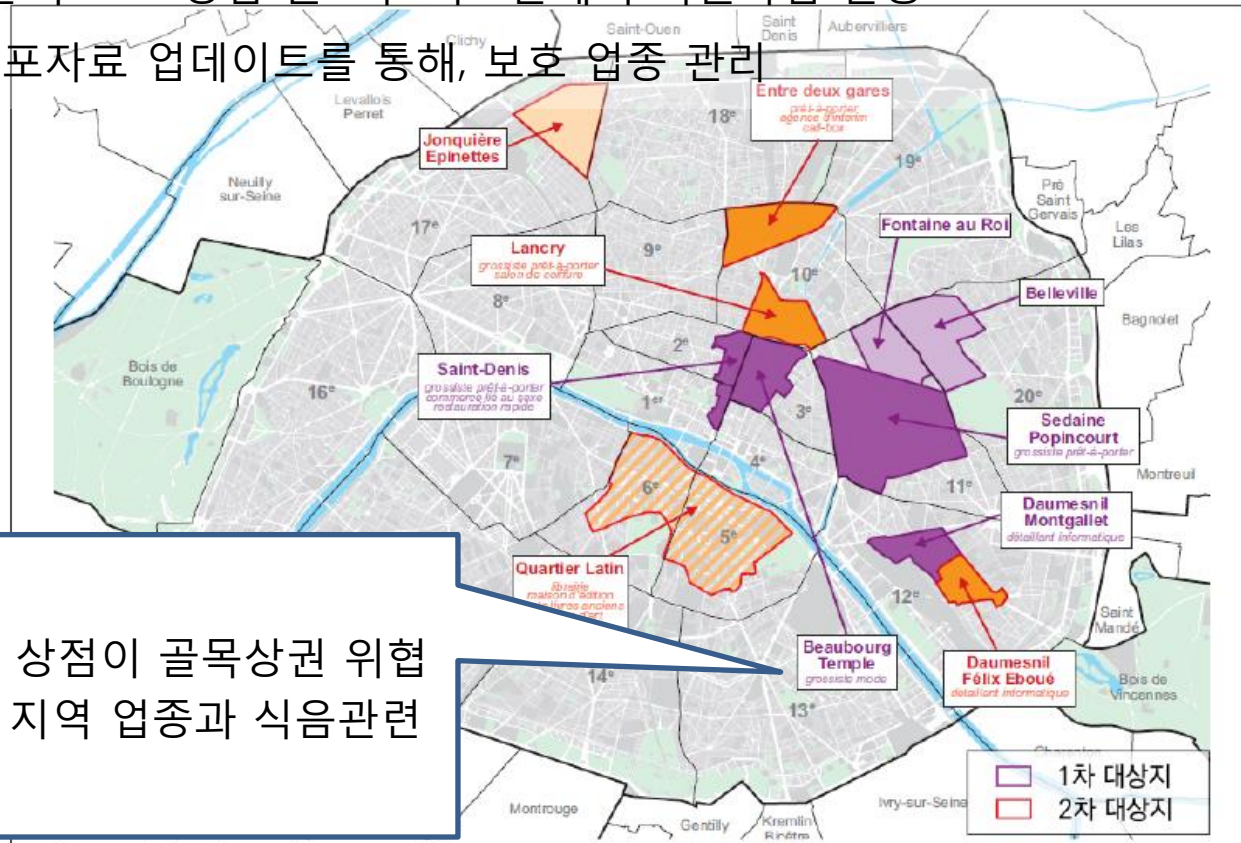
- 보호상업가로 내에 비어 있거나 팔기위해 내놓은 상가를 매입하여, 소형 동네서점, 식료품점, 서점, 정육점, 세탁소 등 일상생활에 필요하거나 경쟁력이 약한 업종 위주로 지역 소상공인과 수공업자드에게 저렴한 가격에 임대하는 사업

[보호상업가로 지정]

- 소매업과 수공업 보호를 위한 파리시 보호 상업가로 지정
- 보호대상 :
 - 저층부에 독특한 지역상권이 형성된 가로
 - 상점의 폐점으로 지역침체가 시작된 가로
 - 약 50%가 먹거리 관련 가로
- 주요내용 : 1층부 용도 관리

② 비탈 카르티에 사업

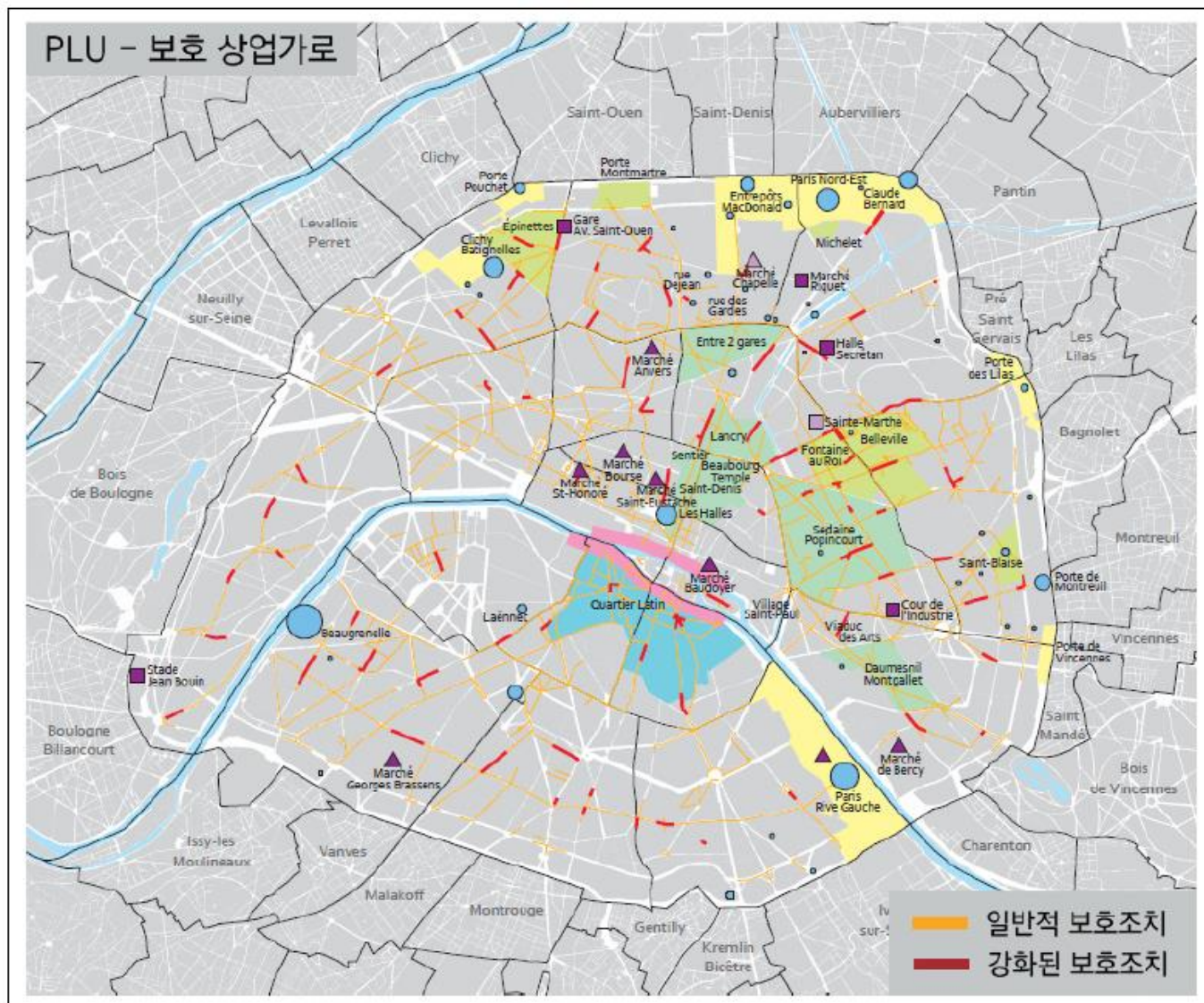
- 폐점 등 점진적 쇠퇴를 보이는 '상업 활성화 필요지역'과 단일업종으로 편중된 '상업 다양화 필요지역'을 구분하여 진행
- 생활관련 식음시설을 보호, 확충대상으로 하고, 상점 및 토지수용비용, 수리비용, 임대 등의 운용비용을 지원
- 동참하는 상점들에게는 무료로 상점 윈도우 디스플레이 지원사업 진행
- 2~3년 주기로 업종 분포자료 업데이트를 통해, 보호 업종 관리



[보부르템플지역]

- 가족, 신발, 보석 등 대형 상점이 골목상권 위협
- 선매권 행사방식을 통해 지역 업종과 식음관련 업종을 유지하고 있음

② 파리시내 소규모 상점의 감소에 따른 “보호상업가로”지정



[일반적 보호조치]

건물 1층부의 소매상업*),
수공업은 다른 용도로 변
경 불가

[강화된 보호조치]

건물1층은 모두 소매상
업과 수공업용도만 사용
가능

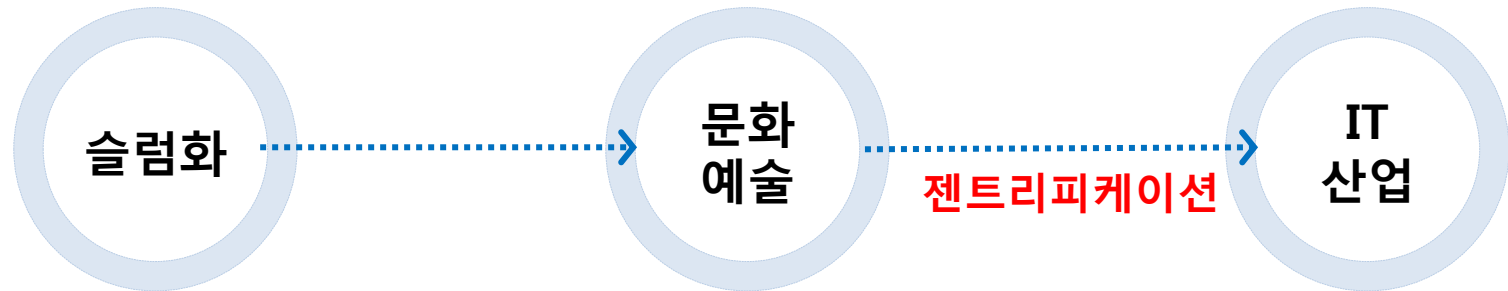
**[수공업을 보호하기 위한
특수조치]**

수공업외의 용도로 변경
이 불가

*)치즈, 유제품, 반찬가게, 빵집 등

5. 런던 지역맞춤형 공공지원으로 젠트리피케이션 대응

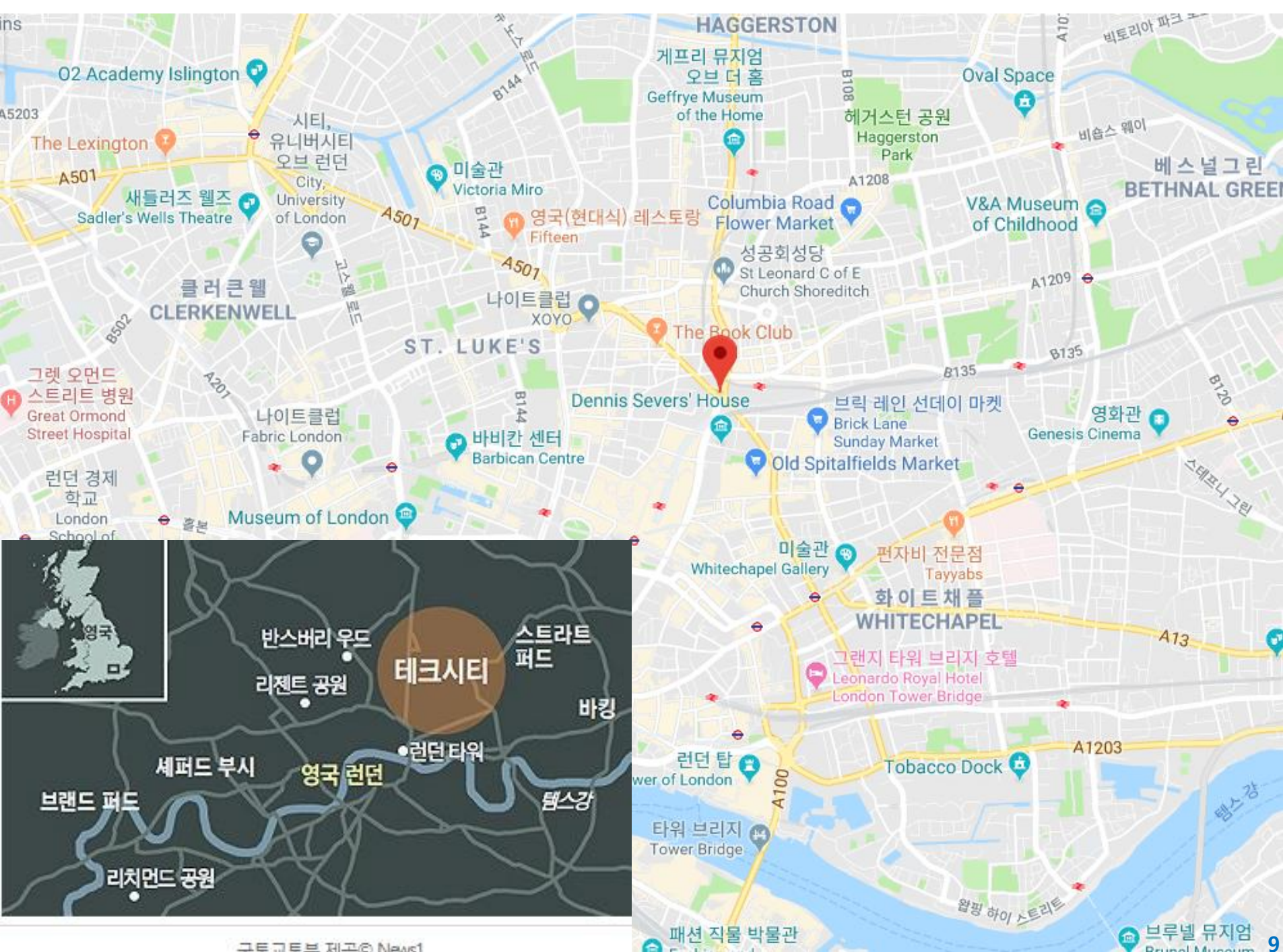
① 런던 헤크니구 쇼디치



- 헤크니지구 : 16세기 말 극장지구로 유명했고, 런던중심과 템즈강이라는 지리적 이점으로 무역업자와 공장주 등 부유층이 이주
- 17세기부터 범죄율이 증가하면서 슬럼화되면서, 이주민들 급증하고 다문화 지역이 됨

- 1980년대 젊은 예술가와 디자이너들이 도심 접근성, 편리한 교통, 저렴한 임대료라는 장점으로 유입
- 패쇄한 작업장과 창고가 다락방형태의 주거지나 갤러리, 스튜디오로 활용
- 문화예술지역으로 발전

- 국가와 지역사회 주도의 재생사업이 활성화되면서 임대료 상승
- 임차인을 대변하는 지역사회조합 결성
- 신생 벤처회사들 유입으로 기존의 이민자, 예술가들이 공생하면서 문화예술 및 IT정보산업 중심으로 부상





② 창조도시를 위한 중앙정부의 해크니 프로젝트 정책

- 1996년 토니블레어수상 "COOL BRITAIN" 슬로건 아래, 런던을 위한 공공디자인 프로젝트 진행 ▶ 2012년 런던 올림픽 개최를 위한 낙후지역 공간개발계획
- 그 중 쇼디치 재생사업이 창조도시 전략의 하나로 선정되어, 해크니 프로젝트 진행
- **화이트 큐브**, 리빙턴 프레이스 등 랜드마크 건물 건설을 통하여, 그 주변으로 공간들이 변화할 수 있는 촉매제 역할을 하도록 유도

[화이트 큐브]

- 화이트 큐브는 영국 런던의 이스트 엔드(East End)에 자리한다.
- 1993년 개관한 현대 미술 전문 전시관으로 영국의 젊은 예술가 그룹 'yBa(young British artists)'의 작품을 주로 전시하고 있다.
- 작은 전시공간이지만 2000년 호스튼 광장(Hoxton Square), 2006년 메이슨스 야드(Mason's Yard)에도 갤러리를 열었다.

➤ [네이버 지식백과] [화이트 큐브](#) [White Cube]



③ 벤처 기업의 등장과 IT산업 유치를 위한 자치구의 노력

- 쇼디치 지역이 문화 예술인이 들어서고 활기를 되찾으면서, 창의적 아이디어가 필요한 벤처 회사들이 모이기 시작
- 테크시티 : 핀테크의 비즈니스의 메카로 2013년 약 15000개의 창업과 구글, 아마존, 페이스북, 인텔 등의 런던본사입점을 견인함. 비즈니스 전략 지원, 컨설팅, 자금 조달 등 쇼디치에 사업체를 이주시키는 실질적 도움 제공
- 고정이율(6%)로 자금지원, 공동투자펀드 조성으로 유망스타트업을 선발하여 투자금 지원, 대폭 낮은 세율 적용



④ 지역공동체의 쇼디치 개발신탁과 해크니 협동조합 발전회



쇼디치 개발신탁

Shoreditch Development Trust

해크니 협동조합

Hackney Cooperatives Development

GOAL

- 지역공동체 회복
- 도시 재생

CONTENTS

식당사업을 중심으로 공동체 운동 및 환경 운동

- 탄소배출을 줄이기 위해 런던 외곽 농장에서 재배된 지역 농산물로 요리
- 범죄자 경력이 있는 청년 등 사회적 자립이 필요한 지역 청년들을 친환경 요리사로 교육
- 지역주민을 고용하여 발생한 식당 수익금은 쇼디치 지역공동체를 위한 사업에 재투자

지방정부와 기업지원을 받아 공동체 사업 운영

제2차 세계대전 이후 소유권이 불분명한 토지 관리

- 전쟁후 무단으로 점유했던 사람들이 건물붕괴 위험에 노출
- 구청에서 '협동조합회'에 참여하고 있는 기업에 무상으로 토지를 임대, 100년 임대, 기부 등으로 건물과 광장을 재임대하여 발생하는 수익 전액을 주민들을 위한 문화사업과 지역커뮤니티 지원에 사용

우리는...