

젠트리피케이션 사례 비교·조사를 통한 실현가능한  
도시재활성화 정책 방향 모색 (I)\*  
- 역사보존지구를 중심으로 -

오 동 훈

서울시립대학교 도시행정학과 부교수

dongoh@uos.ac.kr

Searching for Direction of Practicable Urban Revitalization  
Policy by Gentrification Case Study  
- focused on historic preservation area -

Oh, Dong-Hoon

Associate Professor, University of Seoul

**Abstract:** In this study, the author will compare and analyze a Victorian Village which is a standard case of gentrification - showed in European and North American areas which have long city history - and a German Village which is a special case. The final goal of this study is to find the appropriate direction to practical policies of gentrification in Seoul in the future. However, as a first step, the purposes of this paper are to compare residential characteristics and find differences between two villages in terms of house price, society management, income, age, and other demographic variables. The results of this study are as follows. First, one of the most important goals of gentrification is "activation of the city residents", which was successfully activated in two case study areas. This means that attraction of new and prior middle class residents to the two case areas near downtown was successful in the past and even in the present. Second, there are differences between the two case areas in income, resident environments, and house size. The German Village were superior to the Victorian Village in house price, resident environments, society management and activation etc. Third, since people who have a professional job and have no children who need to live near work like live in the gentrified area,

---

\* 이 연구는 2004년도 서울시립대학교 연구년 연구지원비에 의하여 연구되었음.

Yuppies(Young Urban Professionals) generally live in the area, but after a little while, they become "Ouppies"(Old Urban Professionals) and might move out of the area. And also many families who has Yuppie tendencies newly move in, so still there are new Yuppies in the area. This is a very interesting finding. So we can guess that not all but many first resident families left the area.

Keywords: 젠트리피케이션, 도시회춘화, 역사보존, 도시재생, 도시재활성화, 저민빌리지  
Gentrification, Historic Preservation, Urban Regeneration, German Village

## I. 서론

### 1. 연구의 배경, 목적 및 필요성

주택을 우리의 삶을 담은 그릇에 비유하기도 하는데 하나의 구조물로서 주택은 건축된 후 노후화의 과정을 거치다가 대개 그 경제적 수명을 다하면 동일한 용도 또는 다른 용도로 재건축되는 현상을 보이며 이를 건물의 생명주기 또는 생애주기라 한다. 이와 같은 현상은 마치 사람이 태어나 결혼하여 자녀를 낳고 삶을 마감한 후 그 자식이 뒤를 이어 살아가는 인생과정과 다를 바 없는 것 같다.

중산계층화, 도시회춘화 등으로 일컬어지는 젠트리피케이션(Gentrification)은 도심의 황폐화된 일부 주거지역으로 젊고 유능한 새로운 라이프스타일을 추구하며 직주근접을 선호하며 도심이나 도심 근처에 거주함으로써 직주근접을 통해 출퇴근 소요시간을 적절히 활용하기를 원하는 중산층이 유입됨으로써 도심의 일부를 재생시키는 국부적인 현상이다. 이 현상은 해당 도시의 세원을 증대시키고 도시환경을 개선시켜 주는 긍정적인 측면과 함께 해당 지역 주거수준 향상의 효과가 신이주민들인 도심개척자들(Gentrifiers)에게만 주어지고 저소득층인 기존 거주자들에게는 하나의 부담으로 다가와 주거 대체(비자발적 이주, displacement)되는 부정적인 측면이 있기도 하다.

면이 있기도 하다.

일개 주택이 적절한 시점에서 재건축되지 않으면 개인의 재산 가치가 하락함은 물론이거니와 그 주택에서의 생활의 질이 개선되지 못하는 단점이 있듯이 도시도 자체 생애주기상 적절한 시기에 재부흥 내지는 재활성화(Revitalization) 또는 재생(regeneration)되지 못하면 해당 도시정부의 도시라는 공공재산(Public Wealth) 가치가 하락하고 도시 내 거주시민의 삶의 질이 떨어짐과 동시에 세수의 감소 및 부족으로 인해 만성적인 침체에 들어가게 된다. 그러므로 이와 같은 문제의 해결을 위해 대부분의 도시정부는 대개 도시재활성화에 필요한 정책도구들을 사용하게 된다.

기존 문헌을 통해 밝혀진 젠트리피케이션 현상이 발생한 일반적인 도시 사례들은 지역 여건과 시기 상황에 따라 비록 젠트리피케이션 유도정책상의 차이는 있어도 모두 도시정부의 적극적인 개입이 수반된 것으로 볼 수 있으나 미국 오하이오주 주도(州都)인 콜럼버스시의 German Village라는 곳은 도시정부의 적극적인 개입 없는 자발적인 젠트리피케이션이 일어난 곳으로 알려져 있다.

본 연구는 과거 젠트리피케이션이 되었던 지역이 많은 시간이 지난 후에도 무자녀 전문직 종사자들 위주인 Yuppie (Young Urban Professional) 거주라는 특성을 그대로 유지하고 있을까라는 의문과 자발적으로 젠

트리피케이션이 진행된 지역과 비자발적인 (지방 정부의 개입 등) 지역 간에 과연 차이가 있을까라는 의문에서 출발하였다.

아직 국내에서 젠트리피케이션이 발생한 사례는 없으나<sup>2)</sup> 향후 일어날 가능성과 필요성에 대비하여 도시의 역사가 오랜 유럽이나 북미지역에서 발생해 온 도시재생의 한 현상인 젠트리피케이션의 지방정부의 주도나 지원에 의한 비자발적인 일반 사례와 주민 자체에서 자발적으로 이행된 특이사례를 비교·분석하여 향후 필요한 실현가능한 젠트리피케이션 유도 정책의 바른 방향을 모색하고자 하는 것이 본 연구의 최종 목표이지만 우선 본 논문에서는 연구의 1단계 차원에서 전술한 연구의문사항(Research Question)인 Yuppie 거주 특성의 유지 유무와 자발적 및 비자발적 젠트리피케이션 지역 간의 차이 발생 유무에 우선 중점을 두는 현상학적 접근 방법에 의한 비교분석연구에 치중하는 것을 목적으로 한다. 추후 본 연구 결과를 중심으로 2단계 (후속) 연구에서 향후 국내에서 적용가능하고 합리적인 젠트리피케이션 유도

2) 일반적으로는□□중산계층화□□로도 번역되며 노후불량주택이 재개발되어 중산계층이 입주하고 저소득계층이 압출되는 것도 Gentrification으로 이해되는데, 본 연구에서는 중산계층지역이 노후화되지만 정부 노력, 주민노력에 의해 중산계층이 지속적으로 거주한다는 주제에 집중하고 있으므로□□회춘화□□로 한정해서 사용하고자 하며 그러므로 이와 같은 시각으로 보면 우리나라에서도 재건축 지역으로 인해 사례는 적지 않다. 다만 본 연구가 역사적 주거지역에 국한되어 진행되므로 동일한 사례는 발견할 수 없음. 서울의 용산지구와 같은 곳이 도시재활성화되는 현상이나 서울 광화문 도심 일대가 주거시설이 함께 들어서는 '주거·업무 복합 타운'으로 변신해 가는 것도 젠트리피케이션의 하나로 볼 수도 있으나 본 연구에서는 역사 보존 차원에서의 젠트리피케이션 연구에 한정하고 자 한다.

정책 방향을 모색하고 자 한다.

## 2. 연구의 내용 및 방법

### 1) 연구내용과 범위

이상과 같이 본 연구에서는 문헌연구와 실증연구를 겸한다. 연구에 이론적 기초제공 차원에서 젠트리피케이션의 정의, 역할, 순기능과 역기능 등을 검토하고자 하며 실증연구를 통해 미국 비자발적 사례와 자발적 사례의 역사, 젠트리피케이션 진행과정, 현 상황 등을 비교·분석하고자 한다.

### 2) 연구방법

일반적인 비자발적 젠트리피케이션 사례로서 미국 오하이오주 콜럼버스市 소재 Victorian Village를 실사 및 문헌 연구를 통해 조사하고 이와 함께 자발적 사례로서 같은 도시 내에 있는 German Village의 역사, 젠트리피케이션 진행과정, 현 상황 등을 조사·분석한다. 이를 위해 관련 문헌의 면밀한 검토와 인터넷 홈페이지 검색은 물론이거니와 2000년 및 과거 미국 센서스 자료를 이용한 분석과 함께 대상 지역 및 Columbus Department of Development와 German Village Commission을 방문하여 관련 임직원과의 접촉을 통해 관련 자료를 취득한다.

### 3) 연구동향

국내에서는 박경원(1989)이 젠트리피케이션과 합동 재개발을 비교 분석하였고 임재현(1997)이 재도시화의 대표적인 현상들인 젠트리피케이션과 Incumbent Upgrading의 개념적, 현상적 비교를 시도하였으며 김결과 남영우(1998)가 젠트리피케이션의 이론연구상 쟁점을 분석 제시하였으나 이 이외에는 특이할 만한 연구가 발견되지 않았고 다만 주종원(1993), 최막중(1997), 하성규(1997), 권

용식(1998) 등이 자신들의 연구에 부수적으로 젠트리피케이션에 대해 약간 언급한 것이 전부일 정도로 국내에서의 젠트리피케이션에 관한 연구는 미진한 상태인 것으로 파악된다.

그러나 국내에서와는 달리 국외에서는 지리학적 입장에서 접근한 젠트리피케이션에 대한 이론연구가 주종을 이루며 도시정책적 입장에서 전개한 연구나 사회경제학적 입장에서 분석한 논문, 그리고 1개 지역의 사례를 분석한 연구, 미국 센서스 자료를 이용한 인구통계학적 접근에 의한 연구 등 매우 다양하다. 이처럼 많은 연구들이 국외에서 특히, 영국과 미국의 학자들에 의해 주로 진행된 이유는 관련 학자들의 연구에 대한 열정과 이 주제에 대한 관심에도 기인하지만 해당 지역에 젠트리피케이션 사례 도시들이 많이 있었기 때문으로도 판단된다. 하지만 국내외를 막론하고 본 연구에서 진행될 두 지역의 비교연구는 최초이다.<sup>3)</sup>

## II. 젠트리피케이션의 정의 및 기능

### 1. 젠트리피케이션의 정의

도시회춘화라고도 불리는 이 현상은 도심의 오래된 건물이 재건축되고, 도심의 주거

용 건물이 고층화·고급화됨에 따라 떠나갔던 중·고소득층이 회귀함에 따라 직·주접근의 과정에서 나타난다.

젠트리피케이션은 대부분 도시(지방)정부에 의해 공적 자금지원이나 융자지원, 세금감면, 주변 인프라개선 등 다양하게 의욕적이고 조직적으로 진행되는 경향이 있다. 하지만 이러한 여러 조치에도 불구하고 도심주거지를 개선시켜서 직주거리를 줄이는데 동조하는 사람들, 즉 도심개척자들이 없다면 불가능한 일이다. 보통 이들은 젊고 고학력의 중산층 또는 고소득층이며 전문직업인들로서 대부분은 덩크족(Dinks, Double Income, No Kids)이나 여피(Yuppies)들이 많은데 이들의 특징은 동료 집단끼리 모여 살기를 원하고 통근시간 단축을 통한 여가시간(산책이나 건강단련)증대, 도시의 다양하고 다이나믹한 생활을 통한 보다 많은 사회·문화적 혜택을 누리기를 원하는 친 도시적 성향을 띤 점들을 들 수 있다. 이와 같은 도심개척자들은 대도시 전역에 분산해서 살기보다는 그 동안 저소득층 유색인종들이 주로 거주해왔기 때문에 쇠퇴되어있기는 하나 나름대로 고품스런 노후화된 주택들이 있는 지역에 들어와 도시정부의 각종 지원과 함께 자발적인 조직 구성을 통해 주거환경개선을 시행하여 주변지역을 변화시킴으로써 자기들만의 근린공동체를 구성하게 되는 것이 미국 젠트리피케이션의 일반적인 예이다.

미국 오하이오주 콜럼버스시의 도심 부근에는 Victorian Village와 German Village라는 두 개의 젠트리피케이션에 의해 재생된 지역이 있다. Victorian Village는 앞의 일반적인 비자발적인 젠트리피케이션 사례라고 볼 수 있다. 한편 German Village는 처음부터 주민들이 자발적으로 움직였기에 조금 특이한 사례인데 왜냐하면 1960년대 주거대체(Displacement)를 경험한 German Village의 기존 거주자들은 흑인 등 유색인종이 아니라

3) 역사보존지구의 젠트리피케이션에 관한 구체적인 사례를 처음으로 보여주고 있다는 점에서 이 분야의 논의에 도움이 된다고 본다. 다만 미국 도시사례를 분석을 통해 국내에 적용하려는 관점 상에 한계가 없지는 않겠지만 국내 도심재개발을 위해 도입 적용할 수 있는 시사점을 도출하고 자 하는 향후 정책 연구들에 기초자료를 제공하는 데 의미를 두고자 함.

대부분 백인 저소득층이었으며 각종 젠트리피케이션 유도정책을 통한 도시정부의 적극적인 지원이 극히 미비함에도 불구하고 자생적으로 재생된 특별한 지역으로 마을 전체의 분위기가 고풍스럽고 보존가치가 느껴질 만큼 해당 지역에서 불만한 것이 많아 1974년에 미국 역사 보전지로 지정(National Register of Historic Places)되었으며, 지금도 그곳에 가면 매년 “Oktoberfest”가 열리고 “Haus and Garten Tour”가 있어 전국적으로 알려진 곳이다.

국내에서 아직까지는 젠트리피케이션에 대한 연구가 미진하였고 외국 연구문헌에서도 일반사례와 특이사례가 소개된 적이 없기에 본 연구를 통해 두 사례지역을 비교 분석하는 것도 나름대로 설득력이 있다고 판단된다.

## 2. 젠트리피케이션의 긍정적·부정적 기능

도시계획 분야에서 진보와 보수의 입장이 있다고도 볼 수 있는데 이 중 가장 쉬운 기준 중의 하나가 젠트리피케이션에 대한 입장일 것이다. 진보적인 입장에서는 대부분 재개발 과정에서 밀려나게 될 사람들의 편에서 젠트리피케이션을 반대하게 될 것이며 반대로 이의 순기능에 점수를 주는 보수적 입장도 있을 수 있는데 다음에 젠트리피케이션에 대한 보는 시각에 대해 검토해 보고자 한다. 젠트리피케이션의 긍정적 기능과 부정적 기능에 대해서는 기존 연구 (임재현, 1997)에 자세히 언급되어 있지만 본 연구에서는 이를 간단히 정리하여 제시하고자 한다.

Gentrification의 긍정적 기능으로는 도시정부의 세원이 증대되며 복지수요의 감소를 유도하고 주택과 주거환경이 개선됨과 동시에 본 연구의 두 사례지역과 같은

역사보존가치가 있는 지역은 관광자원화될 수 있다는 점 등이 있다. 한편 젠트리피케이션의 부정적 기능으로는 비자발적인 이주가 발생하여 또 다른 지역의 쇠퇴가 가속화될 수 있으며 비자발적인 이주는 저소득층들에게 더욱 절실한 주거안정성이 저해될 수 있는 점 등을 들 수 있다.

## III. 미국 내 젠트리피케이션 사례지역의 역사와 현황

### 1. 사례지역이 위치한 콜럼버스市 개요

미국 서부 및 동부의 해안지역에 인구가 많이 빼앗기고 있는 대부분의 중서부 지역의 도시들과는 달리 본 연구의 사례지역이 위치한 오하이오의 州都인 콜럼버스 시는 포브스가 선정한 인구 100만 명 이상의 대도시권 지역 중에서 사업하기에 좋은 도시 순위 10위 그리고 창업에 가장 좋은 중서부 도시 1위로 선정된 바 있을 정도로 살기에도 좋은 도시로 판단된다.

콜럼버스 시내의 공간이용 유형을 보면 도심의 동쪽 지역은 슬럼화 되어 있으며, 본 연구의 사례지역인 Victorian Village (Vv)와 German Village (Gv)가 있는데 이 지역들은 유명한 콜럼버스 시내의 차별화된 커뮤니티로 알려져 있으며 자녀가 없어 학군에 구애받지 않는 젊은 층들이 주로 거주하여 자유로운 거주생활환경을 보이고 있다. 이 지역은 관광지로도 인기가 있으며 특히 German Village의 주택들은 대부분 벽돌로 만들어져 있으며, 옛 모습이 잘 보존되어 있으면서도 동시에 깨끗한 외형과 정돈된 거리로 관광객들로부터 인기가 높다. 이 두 지역은 도심의 바로 남쪽 아래에 입지해 있으며, 직주근접을 선호하는 도심에 직장이 있는 전문직 중

사자들이 많이 모여 사는 커뮤니티이다.

## 2. 비자발적 사례로서의 Victorian Village의 역사와 현황

### 1) Victorian Village의 역사<sup>4)</sup>

1870년 이전까지 Victorian Village 지역은 Neil과 Hubbard 그리고 Starr 등 세 가구가 소유한 몇 개의 커다란 농장들이었는데 이 3가구 중 Neil 가정에 의해 동 지구의 개발이 많은 영향을 받았다. 1827년에 William Neil이 궁극적으로는 오하이오농업기계대학 (현재의 오하이오주립대학교) 부지가 된 그 당시 콜럼버스市 바로 북쪽에 위치한 300에이커의 농장을 구입했다. Neil과 그의 부인은 1853년까지 그 부지 주변 지역 거의 모든 땅을 샀으며 자식들에게 나누어 주었다.

1788년에 오하이오주로 온 Lincoln Goodale 박사가 1851년에 공립 공원으로 사용하라고 40에이커에 달하는 그 일대 땅을 기증하였는데 이것이 미국 역사상 공립 공원을 위해 비축(계획)하게 된 최초의 땅들 중의 하나였다. 그래서 Goodale 공원은 1870년대에 조경설계를 마치고 개발되었는데 남북전쟁기에는 Jackson 캠프로 사용되기도 했다. 그 공원에는 두 개의 호수가 있는데 1874년과 1891년에 각각 건설되었으며 지금도 여전히 그 자리에 있다.

1879년에 도심과 대학을 연결하는 거리 철도가 Neil Avenue를 따라 완성되었는데 이것은 High Street을 따라 연결된 철로가 완공된 지 2년 후의 일이었다. 결국 Neil Avenue는 남북을 연결하는 주간선 도로가 되었는데 철도 건설과 대학 설립으로 인해 증가된 이동성은 이 길을 더 북쪽으로 뻗어

나가게 하였다. 1875년까지 High Street과 Neil Avenue 사이의 지역은 번성한 주거지역이었으며 1888년부터 1902년까지 Neil Avenue의 서쪽과 Fifth Avenue 남쪽을 이루는 지역이 구획되었으며 1920년까지는 거의 개발이 완료되었다.

1920년대 후반부터 Victorian Village가 위치한 Columbus 부근 북쪽 지역은 외형적인 쇠퇴가 시작되었다. 이에는 몇 가지 이유가 있을 수 있는데 첫째, 자동차들이 시의 범위를 넓히고 새로운 도시근교를 형성시켰고 둘째, 성공한 회사나 공장들의 주 사업지를 High Street에서 도시근교로 옮겼으며 셋째, 2차 세계대전 이후 증가된 신축과 도시 확산으로 말미암아 동 지역 부유한 거주자들의 도시근교로의 이주를 가속화시켰다. 이로 말미암아 Victorian Village가 위치한 Columbus 부근 북쪽 지역이 쇠퇴하였던 것이다.

### 2) Victorian Village 현황

Victorian Village에는 1세기 이상이 지난 지금까지도 Victoria 시대 미국 건축의 여러 훌륭한 건물들이 손상되지 않은 채 여전히 그대로 남아 있다. 아직도 Italianate, Queen Anne, Second Empire, Carpenter-Stick 그리고 Four Square와 같은 그 당시를 대표하는 건축 유형들의 집들이 즐비하다. 이 이외에도 Tudor, Shingle Style, Gothic Revival, Greek Revival, 그리고 Richardsonian Romanesque 와 같은 또 다른 다양한 건축 스타일로부터 그 방식과 유형을 본 따 결국 각기 그 고유 스타일의 전형적인 특징들을 나타내고 있는 집들도 많다.

Goodale 공원 주변과 Neil Avenue를 따라서 보다 크고 더 멋진 집들이 준비해 있는데 이 중 대부분이 벽돌로 지어진 2.5층 내지 3층의 건물들이다. 가파르게 처진 박공지붕, 지붕에 댄 창문, 주 건물에 부착된 작은 탑,

4) 출처 : Victorian Village Society 홈페이지 (<http://www.victorianvillage.org>)

장식용 지붕마루, 벽에 달아 붙여진 굴뚝, 스테인 글라스, 납 틀로 된 유리창, 다양한 모습의 창문, 현관, 차고들을 갖고 있는 집들이 주종을 이룬다. 거리의 양변에는 주로 벽돌로 지어진 단순한 2층 건물들과 cottages 및 다가구 주택들이 있다.

이 지역은 라이프스타일, 직업, 소득수준, 교육수준 등이 다양하게 구성되어 있는 커뮤니티로 성장하였다. 의사, 변호사, 예술인, 상인 등이 그 곳에 집을 지었기에 이와 같은 다양한 사회적인 구성 형태로 인해 진정 다양한 유형의 건축물들이 있게 되었던 것이다.



<그림 1> 빅토리안빌리지 내 주택 모습  
 (자료 : <http://www.victorianvillage.org>)

1960년대와 1970년대에 이 지역 재활성화의 불꽃이 발화되었다. Columbus 시는 "Victorian Village"를 공식적으로 인정하고 그 곳을 역사지구로 선언했다. "도시 갱신" 프로그램을 통해 리노베이션을 위한 저리 음자가 가능하게 되었다. 많은 소중한 건축물들을 보호하고 보존관리하기 위해 Victorian Village의 건축심의위원회가 1974년에 구성되었다.

이 위원회 덕분에, Victorian Village가 19

세기 주거환경의 우수한 사례로서 살아남아 오늘날에도 당대 최고의 모습 그대로 유지하고 있다. 많은 역사보존의 개척자들의 열성으로 인해 Victorian Village가 또 다시 매력적인 살 만한 지불가능한 도시지역이 되었다. 이곳의 역사와 건축물들은 이 지역을 독특하고 매우 다양하며 여러 소득수준과 다른 사회적 배경을 가진 계층들이 함께 모여 사는 곳으로 만들고 있다.

### 3. 자발적 사례로서의 German Village의 역사와 현황

#### 1) German Village의 역사<sup>5)</sup>

##### ■ 1814-1865: 이민 시대

1812년 미국 오하이오주의 州都가 된 Columbus市에서 그로부터 2년 뒤인 1814년경 시의 남쪽경계 부분을 추가한 한데서 German Village의 그 뿌리를 찾아 볼 수 있으며 이 마을 건립 이래 소수의 독일인들은 Columbus에 정주하기 시작했다. 이들의 대부분은 주청사 건설에 참여했던 숙련된 장인들이었다. 1830년 이후, 구대륙(유럽)에서의 전쟁, 기근, 박해와 일자리 부족 때문에 수많은 독일인들이 Columbus에 도착하기 시작했다. 그 당시 이주자들은 부적절한 음식, 오염된 물, 질병의 발생 및 난파에 대한 공포를 참아내며 대서양을 횡단했으며 신대륙에 도착해서도 그들 중 적지 않은 사람들이 도둑과 강도들에 의해 희생당했다. 이주자들이 Columbus에 도착했을 때 "Know-Nothings"과 같은 원주민보호주의자들로부터의 적대감에 직면하기도 했으나 많은 독일인들이 남북전쟁에 참가한 후에는 그와 같은 적대분위기가 가라앉았다.

5) 출처 : German Village Society 홈페이지 (<http://www.germanvillage.org>)

■ 1865-1914: 이민시대 (계속)

1865년까지, Columbus 총 인구 중 1/3이 독일인이었으며 Columbus 남쪽 지역은 성공적인 노동자 계급의 커뮤니티가 되었다. 그 신이주자들은 집, 교회, 학교들을 짓고, 그 시설 수준이 기존 시설보다 상대적으로 우수해서 많은 영어사용 거주자들이 그 곳에 다니게 되었다. 결국 지역 독일인들이 운영하는 사업, 기관, 신문사들이 번성하였다. 그로 인해 콜럼버스 독일인들의 영향력은 최고에 달하였으며 그 당시 설립했던 기관과 전통들이 오늘날까지 지속되고 있다.

■ 1914-1920: 긴장과 쇠퇴의 시대

20세기로 넘어가서도 콜럼버스 남쪽 지역은 독일 성향이 유지되었으나 동화된 젊은 독일계 미국인들은 점차 그 지역을 떠나기 시작했다. 1914년 제1차 세계대전이 발발했을 때, 그들이 연합국 측을 지지함에도 불구하고 반독일 편견이 다시 생겨났으며 1917년에 미국이 그 전쟁에 합세한 후부터는 독일인들에 대한 적대감이 증가되어 독일어로 된 거리 이름이 변경되었고 비록 1932년에 환원되긴 하였지만 Schiller 공원도 Washington 공원으로 이름이 바뀌었었다. 학교에서의 독일어 교육은 금지되었으며 독일어로 된 교과서도 없애버렸다. 1919년에는 계속되는 반독일 정서가 술의 생산과 소비를 금지시킨 볼스테드법의 통과에도 일조할 정도였으며 그로 인한 지역 양조장들의 폐업으로 인해 콜럼버스 남쪽 지역이 쇠퇴하였다.

■ 1920-1960: 도시쇠퇴의 세대

1923년에 콜럼버스 남단 지역이 공업 및 상업용도로 지정됨으로써 주거지역으로서의 색깔이 퇴색되었다. 1930년대의 대공황으로 말미암아 주거지역으로서의 의미가 없어져버렸으며 제 2차 세계대전 때는 군수물자공급을 위해 거리 전철 트랙과 연결계 율타리가 제

거되기까지 하였다. 비록 몇 몇 오래된 가구들이 남아있기는 하였으나 이미 그 지역은 살기에 부적합한 곳으로 인식되어 버렸다. 1950년대에는 연방도시재생프로그램으로 극히 쇠퇴한 일부 지역들이 불도저로 무자비하게 철거되고 있어서 남단 지역의 모습이 모두 사라지는 것은 단지 시간의 문제였었다. 그와 같은 슬픈 시기에, 남단지역의 쇠퇴를 반전시킨 한 작은 행동이 있었는데 그것은 바로 1949년에 Frank Fetch라는 사람이 모든 역경을 딛고 구독일 지역공동체가 다시 한 번 활기 넘치는 커뮤니티가 될 수 있도록 하기 위하여 그 지역에 집 한 채를 구입한 사건이었다.

2) German Village 현황

German Village는 자연적으로 형성된 커뮤니티가 아닌, 1960년대에 콜럼버스 시에서 역사 지구(Historical District)로 19세기의 독일 촌락을 모델로 하여 조성되어 도심 주변의 슬럼지구와 차별화되어 있는 곳이다.

오늘날의 German Village는 233에이커 규모의 면적을 가진 살아있는 역사로서 재활성화된 커뮤니티에서 과거와 현재가 만날 수 있는 유일한 야외박물관과 같은 곳이다. 1,600 여채가 넘는 건물이 1960년 이래 재생되었다. German Village는 전 세계 최고의 역사보존지구 중의 하나이며 미국립역사보존지구 등록부에 등재된 장소들 중에서도 최대 규모의 민간 투자지구인 것이다. 이와 같은 훌륭한 유산을 돌보는 사람들로서 German Village 모임은 1,000여명이 넘는 헌신하는 보존주의자들로 구성되어 있다. 나이, 배경, 소득수준, 라이프스타일 등의 측면에서 볼 때 진정 다양한 계층의 사람들이 모여 살고 있다. 비록 이제는 콜럼버스시의 여타 지역들에 비해 독일계 미국인들이 더 이상 많이 살고 있지는 않지만 German Village는

역전히 19세기 독일 마을의 모습을 간직하고 있으며 열심히 일하고 이웃 간 사랑이 넘치며 다가 올 미래세대를 위해 보존할 계획 및 과거를 자랑스럽게 여기는 사람들로 가득 찬 번성한 지역이다.

German Village 모임의 형성과 더불어 1960년을 시작으로 Frank Fetch는 정부의 미움을 뚫고 마침내 그 지역을 하나의 보호가 필요한 역사보존지구로 지정되게 길을 열었다. 1963년에, Columbus 시의회는 German Village 위원회에게 동 지역 내 구조 및 외관 변경에 대한 디자인심사권한을 부여했다. 1975년에는 드디어 German Village가 역사적인 보존 가치가 있는 장소로 미국 정부 역사보존지구 등록부에 등재되는 쾌거가 있었다. German Village 내 건물들의 구입과 복구가 해마다 증가했으며, 1980년대에 이르러서는 German Village는 선도적인 역사보존지구로 미국 내 전역에서 명성을 얻게 되어 부동산가격은 높아져갔고 오하이오주 중부지역에서 가장 살기 좋은 곳으로 여겨졌다. 진정 1960-1990: 미 전역에 인정된 성공 스토리로서 손색이 전혀 없다.



<그림 2> 저먼빌리지 내 건물과 공원 모습  
 (자료 : <http://www.germanvillage.org>)

#### IV. 미국 내 젠트리피케이션 사례 비교 분석

##### 1. 두 사례지역의 공동체모임 운영상황 비교

비확률적인 논지이기는 하지만 조금 과장해서 공동체(Community)의 정의를 내린다면 “나 없으면 내가 힘들고 내가 없으면 내가 힘든 그런 세상이다”라고 혹자는 말할 정도로 진정한 의미의 공동체는 어쩌면 공동체 의식을 갖지 않은 사람들은 같이 살기가 쉽지 않아야 정상일 것이다. 특히 연구 사례지역인 Vv와 Gv의 경우처럼 젠트리피케이션이 된 역사보존지구에서는 더더욱 그러할 것이다.

현재 Vv와 Gv의 공동체모임(society) 운영 방식, 생활 방식 준수사항, 건축규제 및 지역 활성화 정도로 볼 때 진정한 의미의 지역 공동체화는 공동의 특별한 관심사, 예를 들어 역사보존 및 그에 매우 적극적인 사람들에게 의해 이루어지고 있다. 단순히 동호인 주택(Co-housing)들의 공동체 정도가 아니라 훨씬 적극적이고 강력한 규칙을 준수해야 하고 그에 수반되는 많은 불편 또한 감내해야 하지만 이를 통해 얻을 수 있는 보이는 또는 보이지 않는 많은 이익과 혜택도 얻을 수 있다. 예를 들어 옛 것을 아끼고 좋아하는 사람들이 모여 삶으로써 원하는 고풍스런 실내·외부의 환경을 가진 마을에서 거주하게 되고 그로부터 얻게 되는 어메니티와 같은 보이지 않는 편익이나 도심 근처에 거주를 통해 직주근접이 실현되어 시간적 이득과 그를 통한 활용이 가능하며 또 한편으로는 역사지구를 잘 보존함으로써 개인으로서의 보유주택의 가치가 상승하고 지방정부로서는 세수가 증대되거나 세원이 늘어남과 동시에 해당 지역이 홍보됨으로 인해 도시마케팅도 가능하게 되는 등 많은 장점이 있다. 다음에서는

Vv와 Gv의 각각의 공동체모임 운영상황을 간단히 비교 정리하여 보고자 한다.

두 지역의 공동체모임이 마을 월보를 각각 발행하고 있으며 특히 자체 홈페이지를 통해 자기 마을 관리와 함께 홍보를 적절히 수행하고 있다. Vv에서는 매년 9월 중 하루 동안에 Annual Home and Garden Tour를 축제를 겸해서 Tour 프로그램을 치루고 있으며 작년이 그 30주년이었다.

한편, Gv에서는 매년 가을에 3일간 German Village Oktoberfest (참가비 \$8)라는 아주 유명한 축제를 열고 있으며 7월말 토요일과 일요일 각각 Haus und Garten Pretour Dinner Gala (\$125)와 Haus und Garten Tour (\$20)라는 축제 겸 투어 프로그램을 진행하고 있다. 이 이외에도 STANDARD, DELUXE, GERMAN VILLAGE & THE BREWERY DISTRICT, SIGHTS & SOUNDS STORIES, A CELEBRATION OF GARDENS, THE MAGIC OF SCHILLER라는 6 가지 다양한 투어 프로그램도 있으며 SCAVENGER HUNT라는 프로그램을 통해 어린이들을 위한 역사보존 교육도 운영하고 있다. Gv에서 매년 열고 있는 행사로 The Great Cookie Caper, Casseroles and Carols, Luminaria, Holiday Tree Lighting 등이 있는데 이 행사에는 Gv 회원과 거주자들만을 위한 소축제(모임)로 이뤄지고 있을 정도이며, 이 4개 모임들 중 Holiday Tree Lighting을 제외하고는 12월 중 같은 날 동시에 열린다. 또한 Gv Garten Club, Actor's Theatre, Dog Owners Group, St. Mary's Home & School Association, Shiller Park Recreation Center 등 마을 내 많은 동호인 모임들도 있다. German Village Society에서는 자체에 역사보존담당관리자를 고용하고 있을 정도이다.

두 마을은 공히 마을대표기구(Society)를 통해 역사지구의 복구, 보존, 관리를 담당케 하고 있으며 방문객 상대의 수제품이나 골동품 등의 판매영업 등 항시 새로운 사업을 조장하며 마을 내 정기적인 월보를 발행하고 마을의 복지와 단합 강화에 힘쓰고 있다. 전반적으로 볼 때, Vv 보다 Gv가 보다 더 다양한 행사 (축제 및 투어)를 매년 지속적으로 운영해 왔으며 운영 및 관리측면으로 볼 때도 보다 더 엄격하고 조직적으로 매우 철저 그리고 활발히 진행되고 있다고 판단된다.

## 2. Victorian Village와 German Village의 비교분석

젠트리피케이션이란 말 그대로 도심지역이 재활성화되는 현상을 말하는 데, 첫째 Vv나 Gv와 같이 역사보존을 위해 진행된 경우와 둘째, 역사보존의 목적과는 전혀 상관없이 공동화되었거나 혹은 노후화되었던 도심지역이 건축으로 새로운 곳으로 탈바꿈하여 활성화된 경우로 나눌 수 있는데 본 연구의 대상은 첫 번째에 해당된다.

두 지역의 비교를 통해 지자체의 지원과 계획이 함께 이루어진 이주자(주민) 입장에서 볼 때 비자발적인 경우와 초창기에 지자체의 지원과 계획 없이 자발적으로 이루어진 경우에 두 지역의 같은 점과 다른 점이 무엇인지 그리고 젠트리피케이션이 진행된 지 많은 세월이 지난 상황에서도 젠트리피케이션의 전형적인 특징인 덩크족과 Yuppie 거주와 같은 인구 및 가족 구성상의 특성이나 여타 여건들이 변화 없이 여전히 그대로 유지되고 있는 지 파악해 보는 것이 본 연구에서의 핵심 주제이다.

< 표 1 > 두 공동체모임 운영상황 비교

	Victorian Village Society	German Village Society
성격	비영리시민단체	비영리시민단체
산하 위원회	5개 위원회(Committee)운영 ①Executive Committee ②Communications Committee ③Tour of Homes and Gardens Committee ④Traffic Committee ⑤Budget Committee	5개 위원회(Committee)운영 ①Executive Committee ②Enhancement ad hoc Committee ③Parks, Public Spaces & Community Events Committee ④Historic Preservation Committee ⑤Civic Relations Committee
축제	Fall Festival & Tour of Homes	German Village Oktoberfest
Tour 프로그램	Home and Garden Tour	Haus und Garten Pretour Dinner Gala Haus und Garten Tour Holiday Tree Lighting The Great Cookie Caper Casseroles and Carols Luminaria
운영 지침서	Commission Guidelines Historic Guidelines Architectural Review Guidelines	Commission Guidelines Design Guidelines New Construction Guidelines Preservation & Rehabilitation Guidelines Building Site Guidelines Zoning Guidelines

자료 출처 : <http://victorianvillage.org> <http://germanvillage.org>에서 요약 정리

1) 두 지역의 소득, 인구 및 거주상황 비교  
 다음 < 표 2 >에서는 Vv와 Gv의 소득수준을 시기별로 변화를 파악한 내용을 보여주고 있는데 Gv의 소득수준이 Vv의 경우보다 많이 높았으며 1990년, 1998년, 2003년 모든 시점에서 Gv의 소득수준이 Vv의 경우보다 항상 높았던 상황에는 변화가 없었다.

< 표 2 > 소득의 시기별 변화 비교

구 분		1990	1998	2003
가구소득 (중앙값)	Vv	\$21,824	\$28,929	\$33,056
	Gv	\$31,500	\$40,341	\$44,250
가구소득 (평균값)	Vv	\$27,071	\$35,177	\$40,160
	Gv	\$45,685	\$51,987	\$56,989
1인당 소득	Vv	\$15,317	\$20,503	\$23,727
	Gv	\$26,735	\$31,833	\$35,295

자료 출처: INFObase (Columbus Planning Division)

다음의 <표 3>과 <표 4>를 통해 Vv와 Gv의 인구 및 거주 특성을 살펴보면, 두 지역이 속해 있는 도시인 콜럼버스市나 Columbus市를 포함하고 있는 광역지역인 콜럼버스 대도시권 (Columbus MSA: Metropolitan Statistical Area)에 비해 비교할 수 없을 정도로 여러 면에서 매우 다른 상황을 발견할 수 있다. 첫째, 고학력자들과 전문직 종사자들이 거주하고 있음을 확인할 수 있으며 둘째, 1939년 이전에 건축된 주택 비율 또한 70-80%가 넘으며 셋째, 거주 인구 중 21-49세의 인구비율이 약 70%가 되며 넷째, 결혼한 적이 없거나 자녀가 없는 부부의 인구비율이 합쳐서 60-70%가 되며 다섯째, Vv와 Gv에서 \$100,000 이상 되는 주택의 비율이 각각 37.21%, 51.15%나 되며 Gv의 주택가격이 Vv보다 높은 점 그리고 여섯째, Vv와 Gv에서 독일계미국인 인구비율이 각각 30.34%, 40.83%나 되며 Gv의 동 비율이 Vv보다 10% 이상 높은 점 등을 고려해 볼 때, 이 두 지역 공히 역사보존이라는 공통의 목적 하에 이루어진 진정한 의미의 젠트리피케이션이 이루어진 지역이며 독일계 거주민이 많이 살고 있어서 세월이 많이 지난 지금까지도 German Village라는 마을 이름이 특성을 어느 정도 유지 하고 있음을 확인할 수 있다.

2) 두 지역의 젠트리피케이션 진행과정 및 주택가격 차이 존재 이유

German Village와 Victorian Village 두 지역 모두 약간의 차이가 있기는 하지만 1960년 초기에 젠트리피케이션을 위한 리노베이션이 진행된 지역인데, 젠트리피케이션은 Gv의 경우, 과거 Fetch라는 사람이 중심이 되어 처음부터 German Village 공동체모임을 조직하고 역사보존지구 지정을 추진해서 지정되었으며 그 과정에서 기존의 건물을 헐고

다시 짓는 것이 아닌 기존의 건물을 개보수하는 형식으로 이루어졌기 때문에 젠트리피케이션 이후에도 이 지역 건축물의 신축이나 기반시설의 확충은 이루어지지 않았다. 현재 이 지역은 계속 역사보존지구로 지정되어 있어 또 다른 젠트리피케이션의 움직임은 없다.

Vv 역시 Gv와 마찬가지로 역사지구로 지정되어 있지만 개발 초기 Gv와는 달리 콜럼버스市에서 저리움자를 지원하는 등 리노베이션을 추진했고 그 이후에 Gv처럼 자치적인 공동체모임이 만들어져 역사적으로 보존할 가치가 있는 건축물에 대한 조사를 하는 등 현재까지 활동을 하고 있다.

입지와 안전성 측면에서 볼 때, Vv의 경우 오히려 오히려 오하이오주립대와 가깝고 콜럼버스의 주간선 도로인 high street에 인접해 있어 교통 여건은 약간이나마 낫다고 할 수 있을 정도이므로 지역여건은 두 지역 모두 그다지 크게 차이가 나지 않는다고 판단됨에도 불구하고 German Village의 주택평균가격이 Victorian Village 높을 수 있는 이유는 다음과 같이 파악된다.<sup>6)</sup>

첫째, Gv의 경우 소유자가 직접 거주하는 비율이 높지만 Vv는 오하이오주립대학교와 가깝기 때문에 학생들을 위한 단기 임대로 집을 사용하는 경우가 많다. 미국은 이런 경우 전반적으로 지역의 안전성이 결여되고 청결성이 떨어지기 때문에 임대비율이 높은 곳은 집값이 낮아지는 경향이 있다.

6) Columbus Planning Division의 historic district area 담당공무원과의 면담 내용을 정리하였음

< 표 3 > 인구 및 주거 특성 비교(1990년)

구 분	Vv	Gv	Columbus City	Columbus MSA
대졸 인구비율	30.0%	30.5%	16.0%	15.3%
대학원졸 인구비율	20.6%	24.7%	8.0%	8.0%
기타 인구비율	49.4%	44.8%	76.0%	76.7%
전문직 및 경영사무직 인구비율	39.7%	53.7%	28.6%	28.6%
1939년 이전에 건축된 주택비율	74.4%	83.5%	18.1%	17.5%
한 棟에 3 unit 이상의 주택비율	61.7%	18.7%	38.8%	28.2%

자료: INFObase (Columbus Planning Division)

둘째, Gv의 주택형태가 Vv보다 조금 더 우수하다. 예를 들어 평균적으로 집 내부 천장이 높고, 건평과 대지가 약간 넓게 지어지는 경우 등이다.<sup>7)</sup>

셋째, Vv는 사람들에게 게이들이 많이 거주하는 곳으로 인식되어 있다. 정확한 통계는 없지만 원래부터 콜럼버스 지역의 경우 게이들의 거주비율이 전미에서 상당히 높은 곳이라고들 한다. 특히 빅토리안 빌리지가 위치한 곳을 중심으로 오하이오주립대와 도심의 중간지역인 Short North 지역에 게이들이 많이 거주하는데 그 중심이 Victorian Village이다. 보통 게이들의 특성상 다른 성정체성을 가진 사람과 분리되기를 원하는데 Vv 바로 옆에 붙어있는 이탈리아 빌리지는 흑인들이 많이 살아 Vv가 그들만을 위한 거주지로 선택이 되어졌다고들 한다. 또한 원래 백인들이 게이가 많은데 그렇기 때문에 Victorian Village의 백인 비율이 인근지역보

다 월등히 높다는 것을 알 수 있다.

넷째, German Village는 역사보존지구라는 점을 염두에 두고 전 지역을 재생시켰기 때문에 전통적인 멋을 좋아하는 미국인들의 보다 많은 관심을 끌 수 있었다는 점도 한 이유가 될 수 있다고 본다. 한편 Victorian Village는 일부건물들이 보존 건물로 지정은 되어 있지만 현대화된 콘도미니엄과 같은 신축된 건물들이 공존하고 있어 Gv처럼 전체 지역이 멋스러운 전통 이미지를 가지고 있지는 않다.

## V. 요약 및 결론

전술했듯이 젠트리피케이션에는 두 종류 즉, 역사보존을 위해 진행된 경우와 역사보존의 목적과는 전혀 상관없이 공동화되었거나 노후화되었던 도심지역이 건축으로 새로운 곳으로 탈바꿈하여 활성화되는 경우가 있다고 볼 수 있을 것이다. 우리나라의 과거 주택공급정책은 필터링 이론에 근거하여 주택공급을 추진해왔다고는 하지만 실제 그 효과가 저소득계층에까지 전해졌는가에 대한 질문을 해 본다면 상당히 회의적이라고 밖에 할 수 없을 것이다.

7) Columbus Planning Division INFObase 자료에 의하면 각 주택당 unit 수가 3개 이상인 주택의 비율이 각각 Vv (61.7%) 와 Gv (18.7%)이므로 많은 차이가 있으며 주택가격 측면에서도 100,000불 이상의 주택 비율이 각각 Vv (37.21%) Gv (51.15%) 으로 나타났다.

< 표 4 > 2000년 Vv와 Gv의 인구 및 거주 상황 비교

구 분	Vv	Gv
인구수	4,115	3,220
20세 이하 인구비율	7.92%	7.98%
21~49세 인구비율	<b>78.36%</b>	<b>67.73%</b>
50세 이상 인구비율	13.72%	24.29%
결혼한적 없는 인구비율(2004년)	66.07%	48.77%
무자녀 부부 인구비율(2004년)	9.38%	18.82%
독일제미국인 인구비율(1990년)	<b>30.34%</b>	<b>40.83%</b>
1999~2000년 인구변화율	-3.34%	2.32%
2000~2004년 인구변화율	-0.78%	0.75%
가구수	2,559	1,983
평균가구수	1.5인	1.4인
무자녀 가구비율	<b>93.98%</b>	<b>93.55%</b>
소유자 거주비율	20.59%	46.25%
소유자 거주비율(1990년)	21.17%	41.45%
1990년 이전부터 거주하고 있는 가구비율	<b>9.81%</b>	<b>21.54%</b>
백인가구 비율	<b>87.95%</b>	<b>95.24%</b>
흑인가구 비율	6.77%	2.47%
주택가격 \$100,000 이상의 주택비율(1990년)	<b>37.21%</b>	<b>51.15%</b>

자료: Mapinfo AnySite ONLINE (Applied Geographic Solutions)

\* 년도 표시가 따로 없는 자료는 모두 2000년 통계치임.

주택필터링과 반대개념으로 볼 수 있는 젠트리피케이션 현상은 아직 도시의 역사가 길지 않은 우리나라의 도시들에서는 발생한 사례가 적지만<sup>8)</sup> 지방정부의 도시계획 및 도시

8) 우리나라도 도심공동화 현상을 완화하고자 도심회귀를 조장할 필요가 있으며 도심의 주거확보를 위해 도심부와 인접주거지역에서의 주거기능을 확보시키고 유지 및 정비가 필요한 지역은 가칭 '도심거주유인지구'로 지정, 다른 용도로 사용되던 기존의 건물들을 주거용으로 전환시키거나 도심 일부 지역에서는 주상복합건물과 같은 공동주택을 신축할 경우 관련 세금 감면이나 공사비 지원정책을 마련할 필요가 있다고 본다. 실제로 최근 분양되었거나 분양되는 용산 '파크타워', 여의도

정책 차원에서 향후 발생에 대비할 수 있으며, 86%라는 높은 도시화율과 대도시 인구집중으로 인한 과밀화, 노후화를 경험하고 있는 우리나라의 여러 대도시들도 도시화과정상으로 볼 때 서울의 복춘 등과 같은 보존이 필요한 지역의 경우에는 어쩌면 장래에 이와는 또 다른 자발적 젠트리피케이션 현상이 발생할 지도 모르는 일이다.

도시도 자체 생애주기상 적절한 시기에 재부흥 또는 재생되지 못하면 도시정부의 도시라는 공공재산의 가치가 하락하고 도시 내

'LG자이', 목동 '트라펠리스'와 같은 신규 주상복합아파트들을 젠트리피케이션 사례로 볼 수도 있을 것이다.

거주민의 삶의 질이 떨어짐과 동시에 세수의 감소로 인해 만성적인 침체에 들어가게 된다. 이와 같은 문제의 해결을 위해 대부분의 도시정부입장에서 도시재활성화에 필요한 정책 도구의 개발은 필수적일 것이므로 본 연구의 주제가 도시정부에 의미하는 바가 있다고 본다.

두 지역의 비교를 통해 지자체의 지원과 계획이 함께 이루어진 비자발적인 경우와 초창기에 지자체의 지원과 계획 없이 자발적으로 이루어진 경우에 두 지역의 같은 점과 차이점이 무엇인지 그리고 젠트리피케이션이 진행된 지 많은 기간이 지난 상황에서도 인구 및 가족 구성상의 특징이나 여타 여건들의 변화는 없는 것인지 파악해 보는 것이 본 연구에서의 목적이자 주요 사항이라고 볼 수 있는데 결국 데이터 비교분석을 통해 젠트리피케이션의 여러 목표 중 중요한 한 가지인 도심거주 활성화는 성공적이었다고 볼 수 있었다. 즉, 중산층들로 하여금 두 사례지역인 도심지내로의 재유입 조장은 과거나 현재나 변함없이 성공적으로 유지 달성되고 있다는 점이다.

보통 젠트리피케이션은 도시화과정의 한 현상이지만 대부분(일반적으로) 지자체에서 도심공동화 문제해결, 세원확보, 주거환경개선 등등의 목적으로 주변 인프라를 개선하는 등 지자체의 지원과 계획에 의해 도심회귀를 조장하여 실현되는 것으로 알려져 있지만 German Village의 경우에는 처음에 지자체의 지원이 거의 없이 주민 자체의 움직임으로 자발적 자생적으로 형성된 젠트리피케이션 특이사례이다. 본 연구에서는 이를 일반 사례 (Victorian Village)와 비교함으로써 기존 연구들과 차별화시키고자 하였으며 세월이 지난 후에도 젠트리피케이션의 주거특성을 그대로 유지하고 있는 지 파악하고자 하였는데, 두 사례 간에 차이가 부분적으로 있었으며 특히, 두 사례간의 소득이나 주거환

경, 주택규모 등에서 차이가 나타났다. 역시 Gv가 Vv보다 주택가격 및 주거환경이나 공동체모임 운영 및 활성화 등 여러 측면에서 우수하였다. 아울러 두 지역 공히 젠트리피케이션의 기존 특성을 그대로 유지하고 있었다.

개발 그 당시에서부터 최근까지의 거주민 수 변화추이, 주민 특성분포 현황, 소득, 직업, 거주민 연령층, 거주가구 특성, 지역 평균가구수, 주택가격분포 등을 비교하였더니 젠트리피케이션이 주로 Yuppie들이 위주가 되어 이행되지만, 입주 후 많은 세월이 지나 그들이 이제는 Yuppie가 아니라 Ouppie가 되었기 때문에 지금도 그 곳에서 계속 거주한다기보다는 그 중 많은 가구들의 주거이동 현상이 다시 일어나 Yuppie 성향의 새로운 주민이 이주해 들어와 살고 있어서 그 지역이 여전히 Yuppie들이 거주하는 젠트리피케이션 현상을 그대로 유지하고 있었다. 이는 상당히 재미있는 발견으로서 도시회춘화지역은 세월이 지나도 보통 직주근접을 원하는 자녀가 없는 전문직 종사자들의 기존 도심거주현상이 그대로 유지되고 있음을 파악할 수 있었기 때문에 최초 거주자들의 전부는 아니더라도 그들 중 많은 가구가 그곳(도심)을 떠나는 주거이동 현상이 있었음을 추정할 수 있었다.

본 연구에서는 두 가지의 한계점이 있는데 첫째는 데이터에 관한 것으로 비교분석에 사용된 데이터는 Gv나 Vv가 모두 공식적으로 분류된 지역단위가 아니기 때문에 Census자료와 같은 방대하고 시계열적인 자료에서는 파악이 불가능하여 INFObase라는 콜럼버스 데이터베이스를 주로 사용하였으며 그 외에도 좀 더 자세한 자료를 얻기 위해 Mapinfo AnySite ONLINE이라는 회사에서 제공하는 US Census자료를 기반으로 해서 가공된 자료도 일부 사용하여 최대한 Gv나 Vv의 관할 지역범위(경계)에 맞추기 위해 노력을 했지

만 INFObase에서 제공하는 자료와 인구는 약간의 차이는 존재하였으며, 물제로는 젠트리피케이션에는 크게 두 가지의 조류 즉, 역사보존을 위해 진행된 경우와 역사보존의 목적과는 전혀 상관없이 공동화되었거나 혹은 노후화되었던 도심지역이 건축으로 새로운 곳으로 탈바꿈하여 활성화되는 경우인데 본 연구에서는 전자의 경우만 한정하여 연구함으로써 국내에 많은 시사점을 주지는 못하였다는 점이다. 하지만 이와 같은 점은 다른 한편으로는 오히려 추가적인 연구 주제의 제공이라는 긍정적인 면으로도 볼 수 있을 것이다. 서론에서 이미 밝혔듯이 본 연구에 이어 2단계 후속연구의 진행이 요구된다.

국내에서 소개된 적이 없는 특이한 German Village 사례 분석 결과를 통해 여러 관련 학문분야, 예를 들어 도시행정, 지리학, 도시계획, 사회학, 경제학 분야의 관심 있는 연구자들에게도 기초자료를 제시할 수 있을 것으로 본다.

참고문헌

권용식, 「서울대도시권의 공간구조 변화에 관한 연구」, 서울시립대 박사학위 논문, 1998.  
 김 결·남영우, “젠트리피케이션의 쟁점과 연구동향”, 「국토계획」, 10월호, 1998, pp.83-97.  
 박경원, “젠트리피케이션과 합동재개발의 비교분석”, 「도시행정연구」, 제4집, 1989, pp.273-292.  
 임재현, “도시주거지역개발을 위한 Gentrification과 Incumbent Upgrading의 비교 분석”, 「숙명여대 통일농촌」, 제14권, 1997.  
 주종원, “도심재개발의 기본방향”, 「토지연구」, 11/12월호, 1993, pp.4-18.  
 최막중, “재개발·재건축 사업의 경제논리와

물리적 개발밀도”, 「국토계획」, 제32권 제2호, 1997, pp.25-37.  
 하성규, “재개발의 발전배경과 주요쟁점”, 「주택금융」 제207호, 1997, pp.1-26.  
 Butler, T., *Gentrification and the Middle Classes*, Sydney: Ashgate, 1997  
 Campen, Richard N., *German Village Portrait*, 1978.  
 Hamnett. C. “The blind men and the elephant: the explanation of entification”, *Transactions of the Institute of British Geographers*, Vol.17, 1992, pp.116-119.  
 Munt, I., “Economic structuring, culture and gentrification : A case study in Battersea, London”, *Environment and Planning A*, Vol. 19, 1987, pp 1175-1197.  
 Nelson, Kathryn P., *Gentrification and Distressed Cities*, Wisconsin: The University of Wisconsin ress, 1988.  
 Smith. N., “Gentrification and uneven development”, *Economic Geography*, Vol. 58, 1982, pp.39-155.  
 ———, “Gentrification and the rent gap”, *Annals of the Association of American Geographers*, Vol. 77, 1987, pp. 462-465.  
 ———, *The New Urban Frontier-Gentrification and the Revanchist City*, New York: Routledge, 1996.  
 Spain, Daphne, “A Gentrification Research Agenda for the 1990's” *Journal of Urban Affairs* V142 p.125-134, JAI Press, Inc. : 1992.

INFObase (Columbus Planning Division)  
 Mapinfo AnySite ONLINE (Applied

젠트리피케이션 사례 비교·조사를 통한 실현가능한 도시재활성화 67  
정책 방향 모색 (I) - 역사보존지구를 중심으로 -

Geographic Solutions)

<http://cura.osu.edu/data/census/census.htm>

<http://www.victorianvillage.org>

<http://www.germanvillage.org>