2014-CR-19
작은 연구 좋은 서울 14-18

뜨는 도시의 역설

서촌의 젠트리피케이션 현상 분석과 도시재생 정책의 시사점

음성원

서울연구원
The Seoul Institute

2014-CR-19

뜨는 도시의 역설

서촌의 젠트리피케이션 현상 분석과 도시재생 정책의 시사점

연구진

연구책임	음성원	한겨레신문 문화부 기자
연구원	박새미	전 미디어오늘 기자

이 보고서는 시민들이 직접 참여하여 작성한 내용이므로
서울연구원 및 서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약 및 정책건의

1 연구의 배경 및 목적

- 최근 부동산 경기 침체로 철거형 재개발 대신 도시재생 방법이 새롭게 시도되고 있다. 도시재생은 빈집 등의 거점을 관리해 지역을 활성화시켜 장기적으로 물리적 변화를 도모하는 방식이다. 하지만 서울에서 추진되는 도시재생은 본래의 목적과 다르게, 거주민을 이탈시키는 젠트리피케이션 현상을 수반할 위험성이 높아 보인다.
- 젠트리피케이션이란 개념은 영국 산업화혁명 이전의 구 토지귀족인 '젠트리'가 특정 지역에 들어와 그곳의 물리적 환경을 바꾼다는 의미로, 1964년 영국의 사회학자인 루스 글래스가 주창하면서 널리 쓰이기 시작하였다. 애초에 이 개념은 노동계급의 주거지에 중상류층이 침입하며 나타나는 부작용을 비판하기 위해서 사용되었다. 그러나 최근 국내 일부에서는 이 개념을 주거환경 개선 등의 긍정적인 의미로 탈바꿈하려는 움직임이 발견되고 있다.
- 이 연구에서는 최근 경복궁 서쪽의 '서촌'에서 급격하게 나타나고 있는 젠트리피케이션 현상이 어떤 과정으로 진행되고 있는지를 구체적으로 살펴봤다. 서울의 젠트리피케이션 현상은 북촌, 경리단길, 삼청동길, 가로수길, 홍대거리 등의 상업가로에서 이미 나타난 바 있다. 하지만 서촌은 북촌과 더불어 주거 밀집지역이기 때문에, 지금까지와는 다른 양상으로 젠트리피케이션 현상이 나타나고 있어 주목할 필요가 있다.

2 연구 분석 결과

- ㅇ 자하문로에서 수성동 계곡 쪽으로 향하는 길인 '자하문로7길'(체부동 19번지 일대) 주변 건물 8곳의 일반건축물대장에 표시된 연도별 건축물 용도를 분석해본 결과, 최근 들어 집·사무실·생활과 밀접한 소매점 등이 음식점·카페·커피숍 등으로 바뀌는 현상이 빠르게 나타나고 있는 것을 확인할 수 있었다.
- – 이런 변화는 특히 2012년 이후 급격하게 나타났다. 현재 주거면적은 801.17㎡로 2012년의 878.05㎡보다 8.8% 줄어든 반면, 카페나 음식점 등의 면적은 705.49㎡로 2년 전(307.7㎡)보다 129.3% 늘었다.
- – 일상에 필요한 생필품 매장이 사라지는 대신 커피숍과 카페 등으로 바뀌고 도시관광객들이 무차별적으로 들어오면서, 서촌의 정주여건은 열악해졌다. 이곳에서 상업활동을 하며 거주하던 주민들은 임대료 급등으로 생활 터전을 잃어버릴 처지에 놓였다.
- ㅇ 자하문로5가길 조사 대상 주거지 총 15곳 중 만나지 못한 1곳을 제외하고, 최근 1년 안에 거주자(또는 건물주)가 바뀐 집이 7곳, 곧 바뀔 집이 2곳인 것으로 나타났다. 거주자 중 60% 이상이 최근 1년 새 바뀌고 있는 것이다.
- – 외지인이 이곳의 집을 구매 후 리모델링해 거주하거나 게스트하우스 등으로 활용하면서, 이곳에서 임대해 살던 거주자들과 주택 소유자들이 서촌을 떠나게 됐다.
- ㅇ 자하문로1라길에서는 주거지의 상업화 현상을 확인할 수 있었다. 서촌에서 단독주택이 음식점과 술집으로 바뀌는 현상은 토박이가 동네를 떠나는 현상과도 밀접하게 연결돼 있다.
- – 서촌에서 오랫동안 살아온 토박이는 단독주택을 팔아 다른 곳으로 떠나고, 새 건물주가 이 단독주택을 상업시설로 바꾸는 현상이 이어지고 있었다. 이 같은 주거지의 상업화 현상은 임대해 살던 원주민이

이탈하는 동력이 될 뿐만 아니라 근처 주택의 정주여건을 훼손한다는 점에서도 건축물 용도변화의 부정적 영향을 끼치고 있다.

3 정책 제언

- 서촌의 젠트리피케이션 현상에서 확인할 수 있었던 것은 주거지와 상업지의 용도변화가 생활환경을 바꾸고, 결국 원주민들의 이탈과 이들의 정주여건을 훼손한다는 점이다. 용도변화의 흐름을 막을 수 없겠지만, 최대한 속도를 조절할 수만 있어도 서촌에서 벌어지고 있는 급격한 변화를 늦출 수 있을 것으로 예상된다.
- 최근 서울에서 진행 중인 도시재생 사업은 도시 관광을 활성화시켜 지역의 활력을 높인다는 목표를 가지고 있다. 하지만 그 정책이 성공할수록 원주민은 삶의 터전에서 이탈하게 될 가능성이 높다. 서울시는 이 점을 고려하여 정책의 시행 속도를 조절하고 정책을 재검토할 필요가 있다.

차례

Ⅰ	**연구의 개요**	**12**
1	**연구의 배경 및 목적**	12
1 1	연구의 배경	12
1 2	연구의 목적	12
1 3	학계동향	13
2	**연구 방법**	15
2 1	연구대상지	15
2 2	연구의 내용	16
Ⅱ	**서촌의 젠트리피케이션**	**18**
1	**거주지의 용도변경에 따른 젠트리피케이션**	18
1 1	거주지 앞 상업가로, 자하문로7길	18
1 2	배후 주거지, 자하문로5가길	19
1 3	용도변경에 따른 거주자 이탈	20
2	**정주여건 악화에 따른 젠트리피케이션**	23
2 1	금천교 시장의 배후 주거지, 자하문로1라길	23
2 2	통인시장의 변화	24
2 3	그 밖의 변화상	25
3	**주거지의 급격한 상업화가 거주민 이탈 유발**	26
3 1	서촌 젠트리피케이션의 유형	26
3 2	주거지의 상업화에 따른 젠트리피케이션	27

III 정책적 시사점 30
1 관광형 도시재생의 위험성 30
2 도시재생의 속도 조절 필요 31

참고문헌 33
부록 35

그림 차례

그림 2-1 자하문로5가길과 자하문로7길의 위치도 및 자하문로7길의 용도별 면적 변화와 땅값 추이 18

그림 2-2 자하문로1라길에서 나타나는 변화 24

그림 2-3 2011년 10월 옥인길35(누상동42번지) 25

그림 2-4 2014년 11월 옥인길35(누상동 42번지) 25

그림 2-5 2011년 10월 옥인길23-6(누상동53-1번지) 26

그림 2-6 2014년 11월 옥인길23-6(누상동53-1번지) 26

Ⅰ 연구의 개요

1 연구의 배경 및 목적
2 연구 방법

I 연구의 개요

1 연구의 배경 및 목적

1 1 연구의 배경

재개발·재건축은 전면 철거 과정에서 원주민을 이탈시키면서 사회적 문제를 유발시켰고, 이에 대한 다양한 논의를 촉발시켰다. 하지만 2008년 글로벌 금융위기 이후부터 부동산 경기 침체로 예전 같은 재개발·재건축 추진이 어려워졌다. 사업성이 낮아지면서 소유자가 개발을 위해 내야 할 분담금이 부담능력보다 높아졌기 때문이다.
이제는 재개발·재건축의 다음 시기에 대응해야 할 필요가 있다. 최근 서울에서 추진력이 대폭 감소된 재개발·재건축 방식 대신, 새로운 도시개발의 대안으로 도시재생 방법이 추진되고 있다. 도시재생은 빈 공간을 거점으로 삼아 공동체의 활동 공간을 마련하거나 도시관광을 활성화하는 방식이다. 하지만 서울에서 추진되는 도시재생은 본래의 목적과 다르게 거주민을 이탈시키는 젠트리피케이션 현상을 수반할 위험성이 높아 보인다.

1 2 연구의 목적

이 연구의 목적은 일차적으로 젠트리피케이션 현상이 나타나는 구체적인 과정을 살펴보는 것이다. 서울에서 새롭게 시도하고 있는 도시재생의 부작용을 밀도 있게 관찰하는 것은 그 자체로 의미가 있다. 재개발·재건축에서 나타난 원주민의 이탈 문제가 도시재생 과정에서도 나타날 수 있기 때문이다. 특히 특유의 공간적 매력이 있는 지역일수록 급속히 자본이 밀려들어와 원주민을 이탈시킬 위험성이 더욱 크다.

젠트리피케이션(gentrification)이란 개념은 영국 산업화혁명 이전의 구 토지귀족을 의미하는 '젠트리'가 특정 지역에 들어와 그곳의 물리적 환경을 바꾼다는 의미로, 1964년 영국의 사회학자인 루스 글래스가 주창하면서 널리 쓰이기 시작하였다. 애초에 이 개념은 노동계급의 주거지에 중상류층이 침입하며 나타나는 부작용을 비판하기 위해서 사용되었다. 그러나 최근 국내 일부에서는 이 개념을 주거환경 개선 등의 긍정적인 의미로 탈바꿈하는 노력이 발견되고 있다.

서울의 젠트리피케이션 현상은 북촌, 경리단길, 삼청동길, 가로수길, 홍대거리 등의 상업가로에서 이미 나타난 바 있다. 하지만 서촌은 북촌과 더불어 주거지 밀집 지역이기 때문에, 기존에 상업가로에서 나타난 것과는 다른 양상으로 젠트리피케이션 현상이 나타나고 있어 주목할 필요가 있다.

1.3 학계동향

국내에서는 주로 철거형 재개발 과정에서의 젠트리피케이션에 대한 연구가 일부 있을 뿐, 고전적 의미의 젠트리피케이션 현상을 다룬 연구는 많지 않다.

예컨대 이선영·주경식(2008)의 〈젠트리피케이션 과정으로서 용산 재개발 지구의 근린 변화〉이란 논문이 대표적이다. 서울시(2007)에서도 〈뉴타운사업에 따른 원주민 재정착률 제고방안〉을 내는 등 철거형 재개발에 따른 원주민들의 이탈 문제에 대해서만 고민해왔다.

하지만 부동산 경기 침체 이후 철거형 재개발이 어려워지면서, 지금까지 논의된 형태의 젠트리피케이션 현상은 찾아보기 어렵게 되었다. 대신 지금까지 국내에서는 찾아보기 쉽지 않았던 고전적 형태의 젠트리피케이션 현상이 등장하고 있다.

고전적 형태의 젠트리피케이션은 몇 가지 단계를 거친다. 예술가 등이 낙후된 지역에 들어와 그 지역을 독특하게 만들면, 대중적으로 주목받게

되고 부동산 가격이 올라가기 시작한다. 이 과정에서 이른바 '젠트리'인 경제적 중상류계층이 몰리면서, 원래 살던 예술가들이 대신 쫓겨나가는 현상이 나타난다.

뉴욕 맨해튼의 소호를 시작으로 브루클린, 윌리엄스버그, 덤보 등에서 나타난 바와 같이 '뜨는' 지역에서 이러한 젠트리피케이션이 나타났으며, 국내에서는 홍대 앞 지역과 가로수길에서 유사한 현상이 나타났다. 홍대 앞 상권은 상수동과 연남동으로 확산되고 있고, 가로수길은 세로수길이란 신조어를 만들며 주변으로 상권을 확산해 나가고 있다.

국내의 기존 연구는 주로 뉴욕의 사례처럼 상업가로에서 나타나는 젠트리피케이션 현상에 대해서만 집중되고 있을 뿐이다. 예컨대 김봉원 등(2010)의 〈삼청동길의 젠트리피케이션 과정으로서 용산 재개발 지구의 근린 변화〉에서는 삼청동길이 1970~1980년대 지가가 싼 상업가로였지만, 1990년대 인사동 인근에서 활동하던 예술가들이 삼청동 지역으로 주거지와 작업실을 옮겨오면서 점차 독특하고 매력적인 장소로 변했다고 설명한다. 그러나 예술가 집단이 밀려들어오면서 지역이 독특한 매력을 갖게 되는 식의 사례는 홍대 앞과 삼청동길 외에는 국내에서 찾아보기 힘든 실정이다.

반면 젠트리피케이션이 주거지역에 어떤 변화와 부작용을 불러오고 있는지에 대한 국내 연구는 찾아보기가 힘들다. 하지만 앞으로 외부의 요인으로 지역의 매력을 갖추는 사례보다는, 그 지역에 내재되어 있는 '장소적 특수성(장소성)'으로 지역이 유명해지고 중상류계층이 몰려오는 현상이 더 많이 발생될 것으로 예상된다.

이 연구의 대상지인 서촌 외에도 서울시 도시재생 시범정책이 시작되는 창신·숭인 지구나 한양도성과 가까운 낙후 지역 등이 이러한 변화의 가능성 앞에 놓여있다. 따라서 서촌에 대한 분석은 향후 도시재생에 따른 부작용인 젠트리피케이션 현상에 대해 선행적으로 탐구해볼 수 있다는 점에서 중요하다.

2 연구 방법

2.1 연구대상지

서촌 일대(102만㎡)는 경복궁의 서쪽, 인왕산의 동쪽에 자리 잡고 있는 한옥 밀집 지역으로 다양한 문화유산과 한옥 722채가 밀집해 있다. 행정구역상 사직동·효자동·체부동·통의동·옥인동·내자동 등을 포함하며, 필운대·황학정·창의궁터·세종대왕 탄신지·서울성곽 등 다양한 문화유산을 찾아볼 수 있다.

최근에는 서촌의 역사적 가치가 차츰 주목받고 있다. 서촌 일대는 조선시대 초기에는 왕족들의 터전이었고, 중기부터는 사대부들의 근거지이자 서인 학문과 예술의 발상지였으며, 후기에는 중인들의 문예운동이 꽃피었던 곳이다(최종현·김창희, 2013). 1910년 한일합방 시기의 대표적인 친일파인 이완용과 윤덕영의 집터가 있고, 근·현대엔 윤동주와 이중섭 등 예술인들이 작품 활동을 했던 곳이기도 하다. 한옥마을로 유명한 북촌과 달리 서촌은 좁은 골목에 다닥다닥 붙어 있는 구옥이 남아 있어, 20세기 초반 서울의 도시 주거 형태를 엿볼 수 있는 가치가 있다.

이 연구는 상업가로인 자하문로7길 주변 건물들과 배후 주거지인 자하문로5가길 주변 집들을 대상으로 집중 분석했다. 이곳은 수성동 계곡으로 향하는 골목길인 옥인길과 연결돼 최근 변화가 급격하게 나타나고 있으며[1], 상업가로의 변화가 주거지에 어떤 영향을 미치는지 살펴보기에 좋은 위치다. 또한 금천교시장(적선시장) 길과 접해있는 골목길인 자하문로1라길 주변 건물을 분석해, 주거지가 어떤 방식으로 용도변경되는지 살펴봤다.

---

1 서촌 주민들은 이런 변화의 동인을 미디어로 인식하고 있었다. 2010년 3월 KBS의 〈다큐3일〉에 서촌이 등장하면서 그 기점으로 예능 프로와 영화에 등장하기 시작했다. KBS의 〈1박2일〉과 SBS의 〈런닝맨〉에 등장했고, 〈건축학개론〉·〈슬로우비디오〉·〈러브픽션〉 등의 영화에서도 서촌이 배경이 됐다.

2.2 연구의 내용

건물의 용도변경과 지역의 변화에 대한 원주민·입주민의 인식 등을 입체적으로 파악하기 위해서, 이 연구는 다음과 같은 연구 방법을 활용하였다.

우선 상업가로로 바뀐 주변 건축물들의 용도변화를 살펴보려고 건축물관리대장을 조사해, 지번·대지면적·연면적·건축면적·층수·사용승인일 등의 항목, 건축물현황란에 기재된 층별 건축물 용도·면적·변동사항란에 기재된 용도변경과 증축 내용 등을 수집하고 정리하였다[2]. 또한 금천교시장 안쪽의 자하문로1라길 주변 건축물의 용도변경도 건축물 관리대장을 조사하여 수집·분석했다.

그다음 인터뷰와 현장조사로 서촌 전역의 변화를 어떻게 인식하는지, 상업가로(자하문로7길)의 연도별 용도변화가 배후 주거지에 어떻게 영향을 주었는지 등에 대한 정보를 보완하였다.

2 이러한 방법은 이인성·배재흠(2013)의 〈문화상업가로 활성화 과정에서의 건축물 용도변화-서울시 가로수길을 대상으로〉에서 사용한 연구방법을 응용한 것이다.

II 서촌의 젠트리피케이션

1 거주지의 용도변경에 따른 젠트리피케이션
2 정주여건 악화에 따른 젠트리피케이션
3 주거지의 급격한 상업화가 거주민 이탈 유발

II 서촌의 젠트리피케이션

1 거주지의 용도변경에 따른 젠트리피케이션

1 1 거주지 앞 상업가로, 자하문로7길

우선 상업가로인 자하문로7길(체부동 19번지 일대) 주변 건축물의 용도 변화를 살펴보기 위해 일반건축물대장을 분석해본 결과, 최근 들어 집·사무실·생활과 밀접한 소매점 등이 급속하게 음식점·카페·커피숍 등으로 바뀌는 것을 확인할 수 있었다.

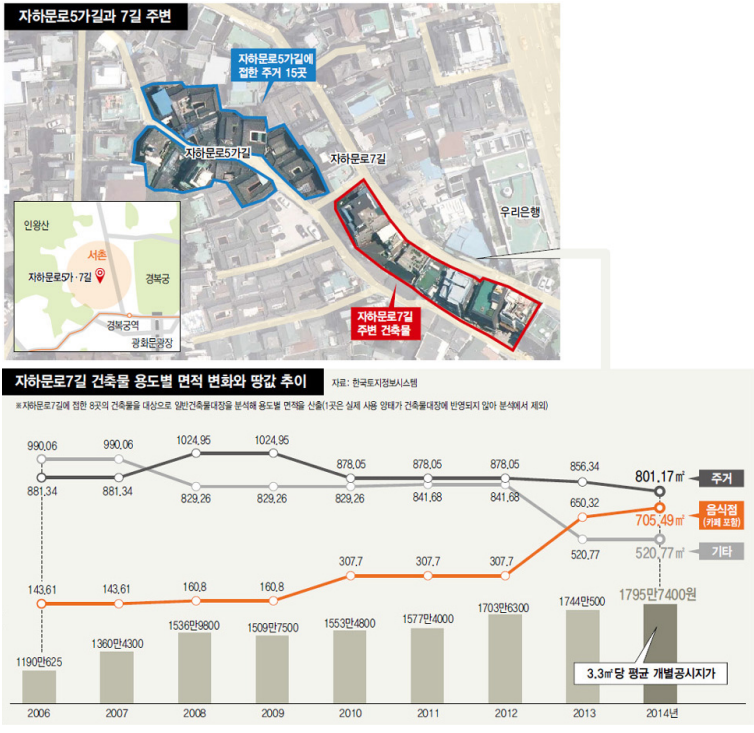

그림 2-1 자하문로5가길과 자하문로7길의 위치도 및 자하문로7길의 용도별 면적 변화와 땅값 추이

2012년 이후 본격적으로 이러한 변화가 나타났다. 2014년 현재 주거면적은 801.17㎡로 2012년의 878.05㎡보다 8.8% 줄어든 반면, 카페나 음식점 등의 면적은 705.49㎡로 2년 전(307.7㎡)에 견줘 갑절 이상(129.3%)으로 늘었다.

이러한 상업화는 이 지역의 개별공시지가에 그대로 영향을 줬다. 용도가 바뀐 8곳의 평균 공시지가는 올해 3.3㎡(1평)당 1,796만 원으로 부동산 침체기 이전인 2007년과 비교해 32%나 상승했다. 주민들과 부동산중개업자에 따르면, 실제 거래되는 가격은 3.3㎡당 3,000만~5,000만 원에 이르고 있다.

12 배후 주거지, 자하문로5가길

자하문로7길의 배후 주거지인 자하문로5가길의 변화도 함께 살펴봤다. 자하문로7길 바로 뒤쪽 자하문로5가길에 접한 집 15곳(체부동 14번지 일대)을 찾아가 확인해보니, 최근 1년 사이에 새 거주자가 들어와 살거나 건물주가 바뀐 곳이 7곳, 거주자나 건물주가 곧 바뀔 예정인 곳이 2곳이었다[3]. 이 골목길 주변 집만 따져보면 최근 1년 사이에 주민 60%가 교체됐거나 바뀔 예정인 셈이다.

이곳에 살던 주민이 이탈하는 현상은 주택의 소유자가 바뀌면서 시작됐다. 이들 중 일부는 한옥이라는 독특한 주거문화를 경험하고 싶어서 들어온 경우도 있었고, 게스트하우스로 개조해 상업용으로 활용하기 위한 경우도 있었다.

일례로 자하문로5가길에 있는 한 주택은 소유권자가 바뀐 뒤 게스트하우스로 개조되고 있었다. 이 집에서 전세로 34년 동안 살았다는 김아무개(72)씨는 지난 5월 종로구 행촌동으로 이사 갔다. 김씨는 자하문로5가길 주택에서 살 때 전세금 1,000만 원에 살고 있었지만, 행촌동으로 이사 가

3 1곳은 응답을 받지 못했다.

면서 전세금 6,000만 원을 줘야 했다. 그나마 김씨는 6,000만 원을 낼 형편이 됐지만, 다른 거주자들은 상황이 달랐다. 그와 같은 집에 세 들어 살던 홀몸노인 5명은 서대문구 홍은동이나 양로원, 서촌의 또 다른 지하방 등으로 뿔뿔이 흩어졌다. 김씨가 살던 171.6㎡(52평) 크기의 집은 10억 원 이상에 팔린 것으로 알려졌다.

김씨가 살던 집 외에도 세입자가 한꺼번에 나간 사례가 또 있었다. 올해 초 집이 팔리면서 2~3층 내부공사가 이뤄졌고, 세입자가 교체되었다. 하지만 떠난 사람을 찾지는 못했다. 또 다른 집에서도 노인 1명이 오래 살다가 1년 여 전에 나갔으며, 최근 집이 팔려서 새 주인이 리모델링 작업을 하는 중이다.

이곳에서는 한껏 오른 집값을 현금화하려는 욕구도 일부 찾아볼 수 있었다. 다른 지역에서 장사를 한다는 오아무개(60)씨는 경기가 좋지 않아 장사를 그만두려고 한다며, "집이라도 팔아야겠다"고 말했다.

13 용도변경에 따른 거주자 이탈

자하문로5가길 주변 거주자들의 인터뷰 등을 통해 살펴보면, 한옥에 살고 있는 사람들은 임대료 인상 때문에 나가는 경우가 거의 없었다. 건물주가 바뀌는 동시에 용도변경이 이뤄지면서 나가게 되는 경우가 대부분이었다. 한옥은 주거 환경이 워낙 좋지 않고, 원래의 건물주가 자본도 충분하지 않아 한옥에 재투자하는 것을 꺼리고 있었다. 하지만 잉여 자본이 있는 외부인이 건물의 소유권을 넘겨받으면 용도변경을 추진하기 때문에, 그때에서야 비로소 세입자가 밀려나는 현상이 나타난다.

131 김아무개(74)씨

집(52평)이 최근 10억 4,000만 원에 팔렸다고 했다. 평당 2,000만 원 수준이다. 재일교포가 사서 게스트하우스로 지었다. 건물 고치는 데만 5억

6,000만 원이 들어갔다고 한다. 건물주가 바뀐 시점은 2014년 4월 말~5월 초 사이이다.

이 집에는 독거노인 여러 명이 살고 있었다. 총 6명(가구) 정도가 있었는데, 이중 1명은 이 집에서 살던 중 지난 4월 사망했다. 2명은 복지시설(양로원)로 갔다. 다른 1명은 복지시설에서 노환으로 사망한 것으로 전해진다. 1명은 행촌동, 또 다른 1명은 홍은동으로 이사 갔다.

"이 집을 관리하면서 1,000만 원이라는 싼 전세금으로 거주하고 있었어. 그러나 이번에 이사 가게 되면서 행촌동에 전세 6,000만 원에 들어갔지."

"지난해부터 판다, 안 판다 하더니 결국 비싼 돈 받고 팔았더라고. 월세 5만 원도 못 내는 사람이 있어 골치 아파했는데, 비싸게 사간다니까 어찌 보면 당연한 거지."

132 **이아무개(45)씨**

이곳에서 전세로 3년 반 동안 거주했다. 광고 만드는 일을 하고 있는데, 곧 이사 갈 것이라고 했다. 그 이유를 두고 그는 "원하는 동네의 모습이 없어졌기 때문에 더 있을 이유가 없다"고 말했다.

"내년 되면 나갈 거예요. 제가 원하는 동네가 없어졌기 때문이에요. 이 골목에 이사 온 이유 중 하나가 낡은 집이긴 해도 옛날 골목 같은 분위기 때문에 온 거거든요. 조용하고, 옛날 동네 기분으로 살고 있었는데 이젠 뚜껑만 한옥처럼 보일 뿐이지 생각보다 너무 빨리 변했어요. 여기 살기 전엔 삼청동에서 6년 살았었는데 거기가 박살나서(상권화되면서) 여기로 온 건데 여기가 3년 만에 박살났어요."

"앞집(31번지) 공사하느라 굉장히 고생했어요. 소음, 먼지에다가 매일 새벽에 트럭, 지게차가 계속 드나들고. 그 바람에 집 앞에 세워둔 제 오토바이도 깨졌었는데 폐쇄회로티브이(CCTV) 확인하고 손해배상 청구하느라 속 썩였죠. 화분들도 집 앞에 뒀었는데 없앴고. 삼

청동에 살 때 주말에 길목에 사람이 꽉 차서 차를 타고 밖으로 나올 수가 없었는데 그걸 못 버티겠더라고요. 근데 요새 여기가 그래요."

집 주인이 애초부터 이 집을 계속 팔고 싶어 했는데 그 전엔 안 팔렸다고 한다. 요즘은 사려는 사람이 있을 것으로 예상하고 있었다.

"올해 계약 만료되면 집주인이 가만히 있어도 부동산이 가만 안 두죠. 분위기가."

133 **자하문로5가길 주변 식당 사장 인터뷰**

9년 동안 월세 385만 원씩 내면서 영업을 해왔다. 2014년 4월 29일 집주인이 집 팔았다고 나가라고 했다. 그는 "집수리 다하고 발전시켜놨더니 이렇게 됐다"고 말했다.

"저도 이게 장사 처음이에요. 애 아빠 정년퇴직하면 노후 대비하려고 시작했어요. 실제로 작년에 애 아빠가 정년퇴직을 했는데 이제 그 노후 대비용으로 사용해야 하는데 나가라고 하는 거예요. 너무 억울해서 리모델링한 비용이라도 달라고 했더니 소송이 들어오더라구요. '세상이 이렇구나. 진짜 열심히 사는 사람들 희망은 못줄지언정….' 앙심만 품게 되네요. 이러면서 장인이 생기길 기대하다니 어이가 없어요. 일본은 장인 많고 우리나라는 없다고 하는데 그런 풍토가 안 돼 있는데 어쩌나."

"여기 뜬 게 얼마 안돼요. 올해 봄인가, 수성동계곡 복원 끝나고 나서부터 그래요. 여기는 뭐 특성도 없어요. 다 연립 올라가서. 박노수집 이런 것 하나 만으로는 특성도 없는데, 다 카페로 되어서. 주차장이 없으니까 관광버스가 몰려오는데 해결이 안 돼요. 난 구기동에서 살아서 그쪽에서 버스를 타고 이쪽으로 오는데 관광버스들 때문에 교통지옥이야. 집 주인이 4~5년 전에 이 집 사라고 했었어요. 그땐 한옥이라고 담보대출이 너무 적어서 안 샀는데. 한옥이라고 그랬는데, 이젠 한옥이라고 비싸져서 쫓겨나게 됐네요."

1 3 4 **오아무개(60)씨**

50년 동안 거주했던 집을 팔고 나가려 하고 있었다. 직접적으로 언급하지는 않았지만, 집값 상승에 따른 차익 실현을 위해 이사하려 하는 것으로 추정된다. 다른 지역에서 장사하고 있는 오씨는 경기가 나빠 장사가 안 돼 폐업하려는 중이다.

> “이쪽 지역에 오래 살아서 재미가 없어서. 이쪽 동네는 재미가 없어. 몇 년 전부터 재개발한다고 말만 나오더니 (오세훈 시장 때) 한옥보존 지구로 지정돼서…(재개발이 불가능하다).”
>
> “(종로구청의 한옥 심사기준에 맞는 한옥이 아니면) 리모델링 지원금도 안 나오고, 그러다 보면 리모델링비가 더 나오니 (파는 게 수지가 좋다). 수성계곡 쪽으로는 집값이 어마어마한데, 이쪽은 완전히 망했어.”

2 정주여건 악화에 따른 젠트리피케이션

2 1 금천교 시장의 배후 주거지, 자하문로1라길

금천교시장 골목에 맞닿아 있는 건물ㄱ[그림 2-2]이 바뀐 것은 자하문로1라길이 변화하게 된 시발점이었다. 서촌이 뜨고 관광객들이 이곳으로 밀려들어오면서 자하문로1라길의 변화가 시작됐다.

첫 단추는 2010년 5월 건물ㄴ[그림 2-2]이 꿨다. 원래 한옥이었던 이 건물은 음식점(찜닭)으로 용도가 바뀌었다. 주목할 만한 점은 용도변경 이전에 건물의 소유권 이전이 이뤄진다는 점이다. 건물ㄷ~ㅈ[그림 2-2]까지의 다른 건물들도 마찬가지의 변화가 나타났다.

건물ㄹ[그림 2-2]에 살던 한아무개(45)씨는 지난 7월 10년 동안 살았던 체부동 집을 팔고 서촌의 다른 곳으로 이사 갔다. 그는 “사람들이 식사를 하다 나와 우리 집 앞에서 담배를 피워요. 담벼락에다 토하고, 오줌싸고, 시끄럽게 떠들었다”며 이사 간 이유를 설명했다.

그림 2-2 자하문로1라길에서 나타나는 변화

2.2 통인시장의 변화

작은 전통시장이다 보니 골목길의 폭이 2m 정도밖에 되지 않아 6~7명의 무리만 만나도 가던 길을 멈춰야만 할 정도다. 주말이면 이곳에는 서촌을 구경하러 온 방문객들로 북적인다.

이곳을 방문하는 손님 대다수가 관광을 목적으로 하기 때문에 즉석 먹거리를 파는 곳은 손님이 많지만, 거주민을 위한 생필품 가게는 오히려 피해를 보고 있었다. 통인시장에서 반찬 가게를 하는 ㄱ(59·여)씨는 보증금 1,000만 원에 월세 60만 원씩 내던 임대료가 지난해 9월부터 보증금 2,000만 원에 월세 120만 원으로 올랐다고 했다. 방문객이 늘어나면서 임대료는 올랐지만, 매출은 반대로 줄어들었다.

건어물 가게를 하는 ㄴ(73·여)씨는 “최근 건물주가 바뀌면서 월세가 20만 원에서 40만 원으로 올랐지만, 매출은 이전에 비해 3분의 1도 안 된다”고 전했다. 이곳에 있는 정육점 역시 10~20%가량 매출이 줄었다. 양은냄비를 팔던 곳은 월세가 오르면서 분식집으로 바뀌었다. 양은냄비를 팔던 곳의 임대료는 보증금 500만 원에 월세 40만 원이었다가 보증금 2,000만 원에 월세 70만 원 수준으로 훌쩍 뛰었다.

이곳 통인시장에서는 떡볶이를 파는 곳만 5곳이다. 먹자골목처럼 변하는 이곳에 주민들은 발길을 끊고 있다. 통인동에서 40년 살았다는 김성준(49)씨는 “시장에 생선이나 야채 같은 거 사러 가는데, 그런 건 없어지고 먹자골목처럼 바뀌니까 안 가게 된다”고 말했다. 이아무개(55·여)씨도 “주말엔 사람들이 거치적거려 통인시장에 안 간다”고 말했다.

2 3 그 밖의 변화상

서촌에서 나타나고 있는 변화상은 아래 사진을 통해 한 눈에 볼 수 있다. 마트[그림2-3]가 카페[그림2-4]로 바뀌고, 우유배급소·세탁소[그림2-5]가 레스토랑[그림2-6]으로 바뀌어 가고 있다.

그림 2-3 2011년 10월 옥인길35(누상동42번지)

그림 2-4 2014년 11월 옥인길35(누상동 42번지)

출처 : DAUM 지도

그림 2-5 2011년 10월 옥인길23-6(누상동53-1번지)

그림 2-6 2014년 11월 옥인길23-6(누상동53-1번지)

출처 : DAUM 지도

3 주거지의 급격한 상업화가 거주민 이탈 유발

3 1 서촌 젠트리피케이션의 유형

서촌의 젠트리피케이션 현상은 크게 두 가지 형태로 나타나고 있었다. 첫 번째는 한옥의 소유권이 바뀌면서 건축물의 용도변경 등으로 세입자들이 이탈하는 현상이다.

워낙 오래된 가옥이 모여 있는 곳이다 보니 다른 지역에 비해 임대료가 저렴했지만, 집 주인이 바뀌고 리모델링이 이뤄지면서 세입자들이 떠날 수밖에 없었다. 리모델링으로 바뀐 집은 외부에서 들어온 집 주인이 거주하거나 게스트하우스 등의 시설로 바뀌었다. 이런 현상은 주로 자하문로5가길에서 찾아볼 수 있었다.

두 번째로 서촌의 정주여건이 악화되어 사람들이 떠나가는 현상이다. 자하문로5가길에서 만난 한 거주자는 “원하는 동네 분위기가 사라져서 떠날 것”이라고 말했다. 이런 현상은 통인시장에서 나타나는 변화가 상징적으로 보여준다. 통인시장은 주말만 되면 발 디딜 틈도 없을 정도로

활성화되고 있지만, 오히려 이곳 거주자들은 이용하기 어렵게 바뀌고 있다. 생필품을 파는 곳은 즉석 먹거리 상점으로 바뀌고 있고, 거주자들이 장을 보기에는 방문객들이 너무 많아 이용에도 불편을 겪고 있었다.
이외에도 집 주인은 그대로이지만 집값 상승 분위기에 편승해 건축물의 상태에 아무런 변화도 없음에도 임대료를 높이는 경우도 있었다.

3.2 주거지의 상업화에 따른 젠트리피케이션

주거지의 상업화가 서촌의 젠트리피케이션 현상을 유발한다고 볼 수 있다. 사람들이 많이 찾아오는 곳이 되자 주거지로 쓰던 한옥 건물을 음식점으로 용도변경하면서 일차적으로 원주민을 쫓아냈고, 이차적으로 일반주거지역의 상업화로 정주여건을 악화시키면서 원주민이 나가도록 유도하였다.
토지이용계획상 '제2종일반주거지역'은 구청에 신고만으로 근린생활시설로 얼마든지 바꿀 수 있다. 이렇게 간단한 절차 때문에 별 다른 어려움 없이 소유권을 획득하고 주거지로 쓰이던 곳을 음식점이나 게스트하우스 등으로 전환시키는 경향이 두드러지게 나타나고 있었다. 또한 외부에서 서촌으로 들어온 사람들은 기존 건축물을 상업용으로 활용하려는 경향이 강했다.
결국 용도변화의 속도를 어떻게 조절할 수 있는지에 서촌에서 나타나는 젠트리피케이션 현상의 부작용을 최소화할 수 있는 방안이 담겨있다고 볼 수 있다.

III 정책적 시사점

1 관광형 도시재생의 위험성
2 도시재생의 속도 조절 필요

III 정책적 시사점

최근 쇠퇴한 지역의 도시재생 방법으로 지역을 활성화시키려는 움직임이 활발해지고 있다. 하지만 이에 대해서는 크게 두 가지 문제가 우려되고 있다.

1 관광형 도시재생의 위험성

첫 번째로 우려되는 점은 서울에서도 도시관광을 활용한 도시재생 수법[4]이 활성화될 가능성이 높다는 것이다.

도시관광이 성공적으로 이뤄질 경우 분명히 '도시재생'이라는 목표를 이룰 가능성은 높다. 하지만 이 연구에서 살펴봤듯이 젠트리피케이션과 같은 부작용도 클 것으로 우려된다. 부작용을 최소화하는 방안을 함께 고민해 도시재생 수법을 적용해야 한다.

이와 관련하여 전북 전주시 한옥마을의 사례를 짚고 넘어갈 필요가 있다. 도시관광을 위해 도시재생 사업을 진행한 전주 한옥마을에는 많은 관광객이 몰리고 있으나, 정작 주민들은 주차·소음·냄새 문제 등으로 불편을 호소하고 있다.

전주 한옥마을에서는 관광을 통한 도시재생으로 초기 단계에는 도시 활

---

4 서울에서 가장 먼저 진행되는 도시재생 정책은 창신·숭인동에 적용된다. 창신 1·2·3동과 숭인1동 일대 83만㎡에 도시재생 방법이 적용된다.
지난 1월13일 국토교통부의 도시재생선도지역 공모에 선정돼 국비 100억 원을 포함, 총 200억 원의 예산이 향후 4년 간 이 지역에 투입된다. 창신·숭인 도시재생지원센터에 따르면 이곳에는 주거환경개선(75억원), 봉제재생 및 관광자원화(115억 원), 주민공모사업(5억 원) 등에 총 200억 원의 예산을 투입될 예정이다.
이 중 주목할 만한 것은 봉제재생과 관광자원화에 예산의 절반 이상이 투입된다는 점이다. 센터가 지자체 및 부처협업사업으로 꼽은 사업 중에도 창신봉제마을의 관광자원화와 봉제마을 박물관 건립이 주요 사업목표로 설정돼 있다. 다시 말해 도시관광을 통해 구도심의 도시재생을 활성화하겠다는 것이다.

력을 높이는 듯 했지만, 이후 거주민 수도 크게 줄면서 공동화 현상이 나타나고 있다. 2013년 말 한옥마을 거주민은 1,534명(729가구)이었던 것에 견줘, 2014년 말에는 인구가 더욱 줄어 1,300명 선을 유지하기도 힘들 것으로 전주시는 전망하고 있다.

주거지가 상업화되면서 원주민이 이탈하게 되면, 그 지역이 가지고 있던 특유의 문화가 훼손되는 등의 부작용이 나타날 수 있다. 또한 이러한 상태가 지속되면 관광객 방문은 고사하고, 되레 주민 공동화 현상이 나타나 범죄 등의 도시위험에 노출될 가능성이 높아진다.

2 도시재생의 속도 조절 필요

두 번째로 우려되는 점은 '젠트리피케이션 없는 도시재생은 불가능한가?' 질문에서 검토할 필요가 있다. 다시 말해 외부에서 유입되는 사람들이 없다면 노후 건물이 리모델링되는 등 주거 환경의 변화가 나타날 수 있을지에 관한 문제이다.

도시재생 과정에서 젠트리피케이션은 필연적인 과정이라면, 어쩔 수 없이 속도의 문제로 접근할 수밖에 없다. 서촌의 젠트리피케이션 현상에서 살펴봤듯이 건축물의 용도변화를 어떻게 조절할 것인가에 따라 다른 양상이 나타날 수 있다.

극단적으로는 용도변경 과정에서 거주자들의 의견이 담길 수 있도록 하거나, 용도변경 절차를 늘여 변화의 속도를 조절하는 방안도 고려해볼 수 있을 것이다.

참고문헌

참고문헌

김봉원·권니아·길지혜, 2010,「삼청동길의 젠트리피케이션 현상에 대한 상업화 특성분석 」, 한국지역경제연구

오동훈, 2005,「젠트리피케이션 사례 비교, 조사를 통한 실현가능한 도시재활성화 정책 방향 모색 (1)-역사보존지구를 중심으로」, 부동산학연구

이인성·배재흠, 2013,「문화상업가로 활성화 과정에서의 건축물 용도변화 - 서울시 가로수길을 대상으로」, 한국도시설계학회지 14-5

이선영·주경식, 2008,「젠트리피케이션 과정으로서 용산 재개발 지구의 근린 변화」, 한국도시지리학회지

서울시, 2007, 뉴타운사업에 따른 원주민 재정착률 제고방안

최종현·김창희, 2013, 오래된 서울, 동하

http://www.hani.co.kr/arti/society/area/648240.html 한겨레신문

부 록

부 록

서촌은 주거지가 빠르게 카페화되는 현상을 보이고 있다. 최근 새로 입주한 카페들은 왜 이곳을 찾았는지 인터뷰를 통해 살펴봤다.

- 최근 1년 이내에 생긴 카페들을 주 대상으로 조사
- 조사·인터뷰 시점 : 2014년 11월 11~12일

ㅇ 올에이(ALL:A) : 서울시 종로구 체부동 24번지

- 개요 : 2014년 9월 3일 오픈함. 사장은 이 카페를 차리기 전엔 대림미술관 옆 레스토랑 '오마주' 운영하고 있음. 가게를 넘기고 2년 쉬다가 지금 카페를 열게 됨. 레스토랑 운영 전엔 사진 스튜디오를 30년 운영. 현재 웨딩 촬영도 겸직 중임. 건물 1~2층을 임차한 상태고 월세가 300만 원임.
- 서촌을 택한 이유 : "서촌 초입이라, 앞으로 많이 변할 것 같아서."

ㅇ 카페YM : 서울시 종로구 체부동 18-5번지

- 개요 : 2014년 3월 1일 오픈함. 사장은 이전에 남도분식 앞쪽 YM라이프스토어 옆에서 카페를 했었고 올 3월 지금 자리로 이전함. 이전 카페 운영기간까지 합치면 서촌에서 3년 반 동안 카페 운영하고 있음.
- 서촌을 택한 이유 : "카페 자리를 알아보러 다른 동네(연남동, 상수동, 망원동)도 가봤는데, 여기가 익숙한 데라서 그런지. 동네 특유의 분위기 때문에 전 개인적으로 여기에서 카페를 하는 게 편해서요. 여기가 연남동보다 편안한 동네 분위기에 시골스럽고… 옆에 (인왕)산도 있고, 경복궁도 있고. 이 동네는 아직도 어르신들이랑 마주치면 인사도 하고 그렇거든요. 어릴 때 생각도 나고요."

- 오쁘띠베르 : 서울시 종로구 체부동 19번지
  - 개요: 2013년께 오픈함. 사장은 프리랜서 기자이며, '마스터셰프 코리아' 시즌1에서 준우승을 하면서 유명해진 인물임. 이번이 첫 가게로 생계가 목적임.
  - 서촌을 택한 이유 : "예전에 제가 취재 다니면서 상권 얘기 나왔을 때 [홍대→상수, 망원/이태원→경리단길/삼청동→부암동(여기가 좁아서)→서촌]이렇게 옮겨간다는 얘기가 있었는데… 서촌이 제 개인 취향에 맞아서 오게 됐어요. 조용한 데 찾아서. 경리단길은 젊은 사람들이 많고 시끄럽죠. 삼청동, 부암동, 인사동 쪽으로 산책 다니다가 이 동네가 눈에 들어왔는데 마침 이상 가옥 앞에 셋방이 나온 걸 봤어요. 신문사 다니기 전에 제가 문학을 전공해서 문학에 관심이 많아서… 세가 좀 비쌌는데도 이상의 집 바로 건너편이기도 해서… (계약했다)"
  - 기타 : 보증금 3,000만 원, 월세 150만 원. 2년 전에 계약할 때 이 동네에서 가장 비싼 임대료를 주고 들어왔다고 함. 석 달 후에 재계약 시점인데 월세 엄청 오를 것으로 예상함.
    "주변 친한 사람들 얘기 들어보면 월세 올라도 나갈 생각들은 없는 것 같다. 하루하루 근근이 사는 건 아니니까..버텨서 권리금 받고 나중에 나가겠다는 사람도 있고. 돈이 더 많은 사람은 뒷골목 안쪽 한옥 개조해서 차리려는 사람도 있고."

- 오후카페 : 서울시 종로구 누하동 210-1번지
  - 개요 : 카페 연 지 4년 됐음.
  - 서촌을 택한 이유 : 원래 이 장소를 지인이 인테리어 사무실로 쓰려고 했다가(도로 쪽 벽면 전체가 무색투명한 통유리로 돼있음. 안이 전부 들여다보여 일하는 사람들이 불편하다는 이유로) 용도를 카페나 음식점으로 쓰는 게 낫겠다고 생각함. 지금 카페 사장

이 그 지인에게서 장소를 양도받아 카페를 차렸음

- 기타 : 이 동네엔 원래 필름사, 제작사, 출판사 사무실이 많았었음. 구청에 따르면 효자동까지 아울러 서촌 일대에 1년 새 새로운 카페·음식점이 50~60군데 정도 생겼다고 함.

ㅇ 가비 : 서울시 종로구 통인동 138-1번지

- 개요 : 2013년 6월 오픈함. 사장은 이전엔 합정동에서 음식점을 운영함. 거기 건물주가 바뀌면서 건물을 리모델링하면서 밀려나 서촌으로 왔음. 본인이 여기 들어올 땐 이쪽에 지금처럼 상권이 들어서지 않았었고 조용했다고 함. 유동인구 늘어나면서 카페 매출은 조금 나아진 정도
- 기타 : 현재 월세 120만 원임. 여기서 싼 편이라고 함. 내년 4월 재계약 시점이 오는데 월세 오를 것임.

  “월세 오르면 힘들죠. 보통 월세가 매출의 20%를 넘으면 힘들어요. 여기 부동산이 많은데 부동산 업자들이 장난질하면서… 합정동에서 그랬었는데 여기도 마찬가지다.”

  맞은 편 건물(1층에 랍스터 전문점, 굽네치킨 임차해 있음)은 지금 월세가 150만 원이라고 함. 얼마 전(작년 말~올해 초)까지 월세 7~80만 원 받다가 갑자기 건물주가 월세를 150만 원으로 올림.

ㅇ 서빙고 : 서울시 종로구 누하동 77-13번지

- 개요 : 2014년 5월 오픈함.
- 서촌을 택한 이유 : 이전엔 서초(교대) 쪽에서 카페 운영함. 여기는 신혼집 알아보러 왔다가 우연히 계기가 돼서 카페를 차리게 됨. 이전에 카페를 했던 경험이 있어서임.

  “동네가 아기자기하고 서울 같지 않은 시골스러움이 맘에 들었어요. 가게를 해도 부담스럽지 않게 할 수 있겠다 싶었고요. 근데 저랑

비슷한 생각을 가졌던 분들이 비슷한 시기에 많았던 것 같아요.”

- 기타 : “임대료는 전에 계셨던 분보다 많이 오른 가격으로 계약했어요. 추세가 그러니까요. 어차피 임대료가 여기 동네 이상인 곳도 많으니까요. 매출은 저희가 계절메뉴(빙수)라서..또 카페 매출은 날씨 영향을 많이 받아서 잘 될 때 있으면 안 될 때 있고 해서 평균을 맞춰가는 것 같아요. 가게 하기에 나쁘진 않은 것 같아요.”

ㅇ 테일 스피너 커피 : 서울시 종로구 누하동 83-3번지(옥인길 11번지) 1층

- 개요 : 2013년 12월 오픈함. 첫 영업장
- 서촌을 택한 이유 : “동네 분위기가 좋아서..여기는 크게 크게 건물이 없잖아요. 이 동네가 평일엔 사람이 많이 없어요. 주말에만 좀 있는 정도에요.”
- 기타 : 현재 월세는 100만 원 조금 넘음.
  “제가 작년에 계약한 가격이니까, 지금 여기랑 같은 평수 계약하려면 월세를 아마 2배 이상 내야할 거에요. 1년 만에 2배 이상 올랐어요. 건물주들이 여기 상권을 홍대처럼 생각해서, 사실 그 정도는 아닌데.”

ㅇ 진저그래스맨 : 서울시 종로구 누하동 1-11번지 1층

- 개요 : 2014년 1월 오픈함. 첫 영업장임.
- 서촌을 택한 이유 : “지난해 2월에 우연히 마을버스 타고 서촌으로 들어왔다가, 여기가 조용하고 좋네… 이런 동네에 카페가 조금 있는 것도 예쁘고 신기하다고 생각했어요. 저는 우연한 계기로 이 동네를 알게 됐으니까 관심이 있었는데, 카페 차릴 곳을 알아보다가 가격 면에서나 동네 분위기가 저랑 맞아서 여기 들어오게 됐어요. 홍대, 가로수길의 분위기는 저랑 맞지가 않아서.”
- 기타 : 현재 월세 100만 원 이하임. 가게 평수가 7~8평 남짓임.

"앞으로 월세 오를 일이 걱정이에요. 저 들어오고 여기가 많이 달라지더라고요. 월세, 권리금이 많이 붙어서 가게 자리가 막 나오더라고요. 권리금도 많이 올랐고요. 있는 사람들(임차인)도 불안하고, 새로 들어오는 사람들도 맘이 편하진 않을 거에요. 가게에 손님이 전부 많은 것 같아도 되는 가게는 되고 안 되는 가게는 안 되기 때문에. 저 같은 경우 매출이 좋아지긴 했는데. 올 여름 MBC 〈동네한바퀴〉에 서촌이 나오면서 그다음날 갑자기 밖에 사람이 너무 많은 거예요. 그런데 월세 10~20만 원 오르는 게 너무 고민이에요. 카페 하기 전엔 10~20만 원이 별로 큰돈이 아니라고 생각했는데 막상 카페를 운영해보니 그게 아니더라고요. 엄청난 부담이에요. 근데 가게 차리려고 들인 돈이 많으니까 월세가 올라도 나갈 수도 없고. 집 주인이 좋은 분이라는 얘기 듣고 계약했어요. 여길 선택한 이유 중 하나이기도 해요. 이 동네에서 오래 사신 노인 분이신데. 요새 듣는 얘기로 느끼는 건, 제가 '아무 것도 모르고 전쟁터에 들어왔구나' 이런 생각이. 전 이런 운영 초보라 잘 모르거든요. 들은 바론 삼청동에 있다가 가게 임대료 때문에 여기로 온 분도 있고, 외곽에 있다가 메인길로 들어온 분도 있고 촉이 있어서 오신 분들이 있더라고요."

- 서촌산책 : 서울시 종로구 옥인동 155-1번지
  - 개요 : 2014년 3월 오픈함. 첫 영업장임. 이전까진 대기업에서 직장생활을 했음.
  - 서촌을 택한 이유 : "카페 자리를 보러 다닐 때 일단 사람이 많아야 하잖아요. 장사가 돼야 하고..(그런 점도 기본으로 고려했다) 처음 여기 왔을 땐 동네 분위기가 재밌었어요. 작년 11월에 계약했는데 그땐 여기 세탁소, 쌀가게, 우유보급소 이런 것들이 많았어요. 지금은 그런 분위기가 많이 없어졌어요. 어느 정도 바뀔 거라고

예상을 안 한 건 아니지만 생각보다 빨리 바뀌었어요. 제가 (서촌을 택한 이유는) 첨에 잡은 카페 콘셉트도 걸어다니는 사람에게 맞는 카페를 하자는 거였거든요. 전 걸어다니는 걸 좋아하는 사람들을 좋아하거든요. 이 근방이 쭉 걸어오다 보면 천천히 흘러가는 느낌이 있어요. 요샌 사람들이 걷기보다 차로 빠르게 이동하니까 그런 걸 잘 못 느끼는데.. 서두르지 않고 걸어다니는 보행자들의 흐름 안에 있는 가게가 되고 싶었어요."

ㅇ 사이좋은 : 서울시 종로구 누상동 53-1번지 101호

- 개요 : 2014년 4월 오픈함. 지난해 12월 계약함. '사이 좋은 마을'이라는 협동조합에서 운영하는 카페임. 30대 초반 전후 협동조합원 동료 2명이 카페 직원으로 일을 하고, 운영에 있어 의사 결정은 조합원들이 다 같이 함.
- 서촌을 택한 이유 : 서울시에 사람들의 접근성이 좋은 곳을 찾다가. 종로구가 좋대서 종로구 안에서 물색하다가 또 이쪽 길이 좋을 것 같아서 임.

  "갤러리, 문학, 인왕산, 경복궁.. 이런 현재 분위기가 잘 유지되면 좋겠어요. (서촌엔 곳곳에 갤러리, 문학 관련 관광소가 상당히 많음) 여기는 다른 상권이랑 다른 점이 고층 건물이 못 들어오기 때문에 제가 보기엔 대형 프랜차이즈 카페가 들어오지 못할 것 같아요. 앞으로 어떻게 될 진 모르지만..보통 다른 곳은 상권이 발달하면 대형 프랜차이즈 지점들이 들어오면서 잠식하게 되는데.. 지금 여기에서 하는 가게들은 소규모로 운영하는 영업장들이어서 경쟁을 한다고 해도 건강한 상권이라고 생각하거든요. 그런데 1~2년 뒤엔 모르겠어요. 요즘은 상권 변화하는 속도가 빨라져서… 예전엔 변화 주기가 10년이었다고 하는데 요즘엔 5년이라고 하더라고요."

- Jack & Bear : 서울시 종로구 누상동 1-1번지
  - 개요 : 2014년 7월 말 오픈함. 두 사람은 같이 연극과를 졸업함. 첫 영업장임.
  - 서촌에 입점한 이유 : “여긴 원래 선배들이 많이 있어서 자주 놀러 오던데, 아무래도 문화 거리처럼 1인 아티스트도 많이 있고요. 저희가 졸업하고 프리랜서로 있다가 부모님이 저희가 빨리 자리 잡길 원하셔서 카페 차리는 걸 도와주셨어요. 지금 보이시는 것처럼 가내 수공업으로 만든 물건들도 같이 전시해놓고 팔고요. 그런 게 가능한 동네라서…(서촌에 공방이 많음).”
  - 기타 : 월세는 110만 원임. 별도로 권리금 2,000만 원을 주고 2년 계약함. (가게 평수는 10평쯤) 부동산을 안 끼고 아는 선배 소개로 직접 계약을 했기 때문에 그나마 싸게 들어온 편이라고. 수성동 계곡 올라가는 메인 길 권리금은 최하 3,000~4,000만 원 선이라고 함.

    “원래 여기가 공방 자리였는데도 권리금이 있더라고요. 그래서 처음엔 여기 계약 안 하려고 했었어요. 권리금 있는 게 조금 당황스럽기도 하고 얄밉기도 했어요. 근데 선배 말씀이 이 동네에 지금 권리금 없이 들어올 수 있는 곳 없을 거라고 해서 그냥 계약하게 됐어요. 상수동에서 공방하는 후배들이 이쪽으로 오려고 알아봤는데 여기 절반 크기쯤 되는 곳이 권리금을 몇 천 만원 씩 받더라고요. 뒷골목 안쪽까지 그런다더라고요. 그래서 이쪽으로 못 오고 그냥 상수에 있기로 했대요. 얼마 전에 부동산 업자가 저희 가게에 와서 건물주인(동네 어르신)에게 왜 자기들한테 얘기 없이 계약했냐고 하더라고요. 여기 들어오려는 사람 많다면서..부동산에선 권리금을 2,500만 원 받으려고 했대요. 그래서 저희는 지금 앞으로 임대료 오를 것에 대해서 내려놓고 있어요.”

ㅇ 아이엠 베이글 : 서울시 종로구 누상동 17번지 1층

- 2014년 4월 오픈함. 사장은 33세 남성이며, 2년 전부터 여의도에서 본점을 운영하고 있다가 분점 낼 곳을 찾아서 서촌에 입점함. 카페하기 전엔 직장인이었음.
- 서촌을 택한 이유 : “일단은 사람들이 많이 다니는 델 택해야 하는데 서촌 지역이 골목도 많고 아기자기한 느낌이어서 이런 점 때문에 사람들이 많이 오고.”
- 기타 : 올해 2월에 계약하면서 월세는 200만 원임.(가게 평수는 20평) “임대료 많이 오를까봐 벌써부터 걱정이에요. 저희는 3년 계약인데도(재계약 시점이 많이 남았는데도) 벌써부터 걱정이에요.”

ㅇ 스위스렛츠 : 서울 종로구 누상동 166-127

- 개요 : 2014년 9월 27일 오픈함. 신생 프랜차이즈이고 첫 영업장임. 얼마 전까지 그 자리에 ‘굿띵커피’라는 개인 카페가 있었는데, 건물주가 갑자기 임대료를 많이 올리면서 못 내겠으면 나가라고 해서 나갔다고 함. 굿띵커피 주인은 권리금 못 받고 나갔음.
- 서촌을 택한 이유 : “지인이 여기 우연히 놀러왔다가 여기에 ‘임대’라고 써 붙여 있다고 가보라고 해서 와봤는데, 제가 와본 날이 토요일이었거든요. 주말이라 워낙 사람이 정말 많더라고요. 이 동네 처음 와본 건데 바로 그날 계약해 버렸어요. 권리금이 없어서 메리트도 있었고. 공원 입구이고 마을버스 종점이니까 사람이 없을 수가 없는 위치라서. 마을버스가 광화문, 남대문 다 경유해서 오거든요. 근데 전 정말 초보거든요. 해보니까 지금 비수기가 시작된 거거든요. 내년 3월까지는 비수기에요. 이 옆에 산이 있어서 해 지고 어둑해지면 여기로 사람들이 안 올라와요. 저희 카페는 요즘 오후 6시 반 정도 되면 문 닫아요. 사실 카페가 그 시간에 문

을 닫는 게 말이 안 되잖아요. 더 늦은 시간까지 열고 있어봤는데 손님이 안 오더라고요. 카페만 해가지고는 사람이 아무리 많다고 해도 성수기 때 많아야 200만~300만 원 가져가고 지금처럼 비수기 땐 인건비, 가게세, 관리비 내고 나면 제가 가져가는 건 없어요. 오늘도 매출이 4만 원이에요. (그래서 가게 밖에 스카프 진열해 놓고 팔고 있음. 요즘 카페들이 많이 하는 '샵인샵' 개념임.) 저 스카프 파는 게 그나마 이윤이 나는 거예요. 알고 보니 제가 들어오기 전에 이 자리에 카페가 두 번 바뀌었는데 가게가 잘 안 돼서 나간 것 같아요."

- 기타 : 보증금 5,000만 원, 월세 140만 원과 관리비 10만 원(부가세포함 월 164만 원)으로 1년 계약임.
  "여기 집주인들이 토박이 할머니들인데 약아졌어요. 계약을 딱 1년 주더라고요. 담에 또 올리려고. 이 동네가 어차피 그런 추세라서 올려줄 것 예상하고 있어요."

서울연 2014-CR-19

뜨는 도시의 역설
서촌의 젠트리피케이션 현상 분석과 도시재생 정책의 시사점

발행인 김수현
발행일 2015년 1월 14일
발행처 서울연구원
137-071
서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57
전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1019

비매품

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.