

# 도시재생 지역 근린환경 변화에 대한 인식이 사회적 자본에 미치는 영향: 대구 3개 도시재생 지역의 상인을 대상으로

정도준\*

## 국문요약

본 연구의 목적은 도시재생 지역 근린환경 변화에 대한 인식이 사회적 자본에 미치는 영향을 분석하는 데 있다. 이를 위해 본 연구에서는 도시재생 지역 근린환경 변화를 젠트리피케이션 현상이라 보고, 이에 대한 원인으로 문화적 요인과 비문화적 요인으로 분류하여, 대구시의 3개 도시재생 지역의 상인 공동체에서 형성된 사회적 자본에 대한 영향을 분석하였다. 분석결과, 첫째, 젠트리피케이션 현상은 개인보다 사회적 관계 속에서 존재하며, 사회적 자본에 직접적으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 둘째, 문화적 요인은 사회적 자본에 가장 큰 영향을 미치는 것으로 나타났다. 셋째, 인구통계학적 요인은 상업지 특성으로 약령시가 가장 큰 영향력을 보였으며, 관계적 자본과 시스템 자본에 따라 연령의 영향력이 다르게 나타났다. 반면, 사회적 자본에 대하여 비문화적 요인은 통계적으로 유의미하지 않게 나타났다. 이러한 결과를 바탕으로 향후 지역 특성을 고려하여 보다 효과적인 사회적 자본 형성과 주민 공동체 중심의 도시재생 정책의 필요성을 제안하였다.

주제어: 도시재생, 젠트리피케이션, 사회적 자본, 공동체, 대구시

## I. 들어가며

낙후된 구도심이 활성화 되면서 급격한 임대료의 상승으로 임차인의 비자발적 이주와 주민들의 갈등이 사회적으로 부각되었다. 정부는 젠트리피케이션 방지를 위해 법 개정과 더불어 지역 공동체가 주도하는 '도시재생 뉴딜' 사업을 통해 상생협력의 관점에서 정책적 접근을 한다(도시미래신문, 2019-11-08). 젠트리피케이션이란 낙후된 구도심이 어떤 계기를 통해 발전하자 임대료 상승을 가져와, 기존 임차인들이 타 지역으로 비자발적 이주하는 현상으로 '동지 내몰림'이라 하기도 한다. 도시의 근린환경이 발전하면서 공동체 집단의 변화가 일어나고 이에 따라 주민들의 인식과 관계에도 영향을 주게 된다.

젠트리피케이션이 이슈화되기 이전부터 근린환경에 대한 지역 공동체의 상생을 위한 정책흐름

\* 제1저자, 경북대학교 행정학과 박사과정 수료

으로 「유통산업발전법」 개정안 상정 등의 법제도적 접근이 이루어져 왔다. 그러나 도시재생과 재개발 등으로 인해 지역의 경제적 가치가 상승하자 건물주와 세입자의 대립구도는 심화되었다. 이에 소상공인의 입지는 점차 어려워져 2017년 대선을 기점으로 공론화되어 지역 공동체의 상생과 상권 유지를 위해 법안을 상정하기에 이른다. 2017년 2월 「자율상권구역의 지정 및 운영에 관한 법률안」, 「지역상권 보호 및 활성화 지원 법률안」이 국회 산업통상자원위원회를 통해 공청회로 진행되면서 공정한 경제를 위한 지역상권 명목의 법률안이 발의된 것이다(중앙일보, 2017-03-02). 게다가 2018년 10월 「상가건물임대차보호법」의 개정을 통해 분쟁을 조정하는 ‘상가건물임대차분쟁조정위원회’ 항목이 신설되고, 2020년 7월 법무부 내 ‘상가건물임대차위원회’ 신설을 통해 상가임대차 보증금 등 범위와 최우선변제 금액범위를 정하는 등의 내용을 포함하여 국회 본회의를 통과했다(매일경제, 2020-08-03). 당해 9월 ‘코로나 19’ 사태와도 맞물려 긴급 감염병 상황 발생 시 임차인에게 임대료의 감액청구권을 부여하고, 임대료 연체 유예기간은 현행 ‘3개월’에서 ‘6개월’로 연장한다는 내용을 포함하였다(매일경제, 2020-09-29).

이와 더불어 지자체 차원에서는 서울 성동구가 2017년 실무적·정책적 관점에서 젠트리피케이션 방지 전담 T/F팀 구성과 젠트리피케이션 방지 조례 제정, 성수동 상생협약 추진, 지속가능발전구역 지정, 공공안심상가 조성 등의 내용을 골자로 하는 선도적인 대응을 위한 지침서를 발간하였다(성동구, 2017). 한편, 대구 중구는 2018년 지방의 첫 사례로 ‘지역상권 상생협력에 관한 조례’를 제정하였다. 5년 이상 장기 임대차가 가능한 상생협력상가 조성 및 지원을 하고, 상생협력상가협의체가 구성되면 상가상생협력위원회 심의를 거쳐 자치단체에서 환경개선 등의 비용을 지원할 수 있도록 했다(한겨레, 2018-03-21).

그럼에도 법적 안정망인 임대차보호법에 대해 임차인은 “임차인을 위한 법안이라는 인식”은 “별로 하고 있지 않다”는 응답이 가장 높게 나타났다. 임대인의 경우 「상가건물 임대차보호법」에 대한 불신이 컸다. 실질적 피해실감에 대해서는 5년 이상 영업을 임차인의 78%가 “젠트리피케이션으로 인한 피해를 실감한다”는 답변을 하기도 했다. 젠트리피케이션의 원인을 묻는 질문에는 “임대료(상승)”, “상점 약화”를 거론하여 “임대료 인상”이 젠트리피케이션을 자극하는 요소로 인식하였다(서울시, 2019).

언론과 선행연구에서는 임대료가 상승하고 이로 인해 임차인들이 자신들의 터전에서 내몰림 현상 등이 나타나는 것에 대해 부정적으로 다루며, 지역 공동체가 와해되는 현상으로 인식되기도 한다(Brown, 2014; Hamnett, 2003; Criekingen & Decroly, 2003; Hackworth & Smith, 2001). 그러나 지역 임대 수익이 증대되고 자산 가치가 상승하는 경제적 이유로 지역발전에 도움이 되어 소비 활동이 편리해진다는 측면에서 긍정적으로 인식되기도 한다(Slater, 2006; Kloosterman & Van Der Leun, 1999; Ley, 1992; Smith, 1979). 이러한 인식의 차이는 주민들이 처한 환경 조건에 따라 경제적 여건, 계층 간 이해관계, 지역 사회의 변화 등의 복합적인 이유로 다르게 받아들여지는 데서 비롯된 것이다(김나영 외, 2020; 우양호, 2019; 추성원, 2019; 박수빈·남진, 2016; 박신의, 2016; 정문수·정진성, 2012; Doucet, 2009; Hamnett, 1991; Ley, 1986).

이처럼 계층 간 인식의 차이가 나타나면 주민들 간의 갈등은 심화되어 지역 공동체가 제 기능을

수행하기 어렵게 된다. 이에 도시 근린환경의 변화가 주민들의 사회적 자본에 어떠한 영향을 미치는지 파악하는 것이 중요하다. 사회적 자본은 “갈등을 극복할 수 있도록 자치 기구를 구성하는 능력”으로 정의되기도 하며(이동원 외, 2009; Loury, 1977), “사회적 자본은 주민들의 지역공동체에 대한 상호이해와 제도적 관계를 증진시킬 수 있는 사회적 자원의 합”으로 보기도 한다(Bourdieu, 1986). 이처럼 사회적 자본은 주민들의 사회적 관계에 대한 인식을 나타내는 개념적 역할을 한다고 볼 수 있다. 따라서 젠트리피케이션 현상이 지역주민의 인식 차이에 어떠한 영향을 미칠 것인지에 대한 실증적 연구가 필요하다.

한편, 젠트리피케이션으로 인한 이러한 변화는 최근의 문화적 요인도 함께 검토되고 있다. 강수연·이희정(2011)과 김영인·여흥구(2009)에 따르면 젠트리피케이션의 과정은 문화적 요인이 장소성 변화의 주된 원동력으로 작동한다고 본다. 즉, 도시의 물리적 인프라와 지가상승, 인구유동량 변화 등의 결과에 앞서 문화적 요인을 원초적인 원인으로 보는 것이다. 중앙정부의 2009년 문전성시 프로젝트와 대구 중구의 2013년 북·서성로 근대건축물 리노베이션 사업 등은 전통시장 등의 상업공간의 변화 주체가 문화적 요인이라 볼 수 있는 대표적인 예이기도 하다. 따라서 임차인의 근린환경에 대한 인식은 문화적 요인에 의해 영향을 받는다고 볼 수 있다.

게다가 문화적 요인 등의 근린환경의 특성이 임차인 개개인의 인식을 넘어 그들이 속한 지역 공동체의 사회적 자본 등에도 영향을 미칠 것으로 추론할 수 있다. 조혜민·이수기(2017)에 따르면 사회적 자본은 공간의 물리적·비물리적인 특성과 밀접한 관련이 있다. 특히 근린수준의 사회적 자본은 근린환경 특성에 대한 주민의 인식을 나타낸다. 도시재생의 근린환경 변화는 “원주민의 비자발적 이주, 신규 이주민의 유입으로 인한 공동체의 해체, 지속적인 커뮤니티의 유지가 어려운 문제를 불러왔으며, 사회적 자본의 약화와 해체에도 영향을 미쳤다”고 보는 것이다.

이에 본 연구는 최근 도시재생 지역 근린환경 변화를 젠트리피케이션으로 설정하고, 이러한 변화가 연구대상지의 사회적 자본에 미치는 영향에 대해 살펴보기로 한다. 또한, 제도적으로 문화적 요인이 반영된 근린환경의 특성은 사회적 자본에서 어떻게 인식되는지 분석하여 정책적 시사점을 제공하고자 한다. 국내에서도 근린 환경의 변화가 공동체와 사회적 자본에 미치는 영향에 대한 연구가 이루어져 왔으나, 젠트리피케이션 현상이 사회적 자본에 미치는 영향을 본격적으로 다룬 연구는 드물다. 특히, 선행연구에서는 주로 네트워크, 신뢰, 규범 등을 중심으로 사회적 자본을 다뤘으나, 본 연구는 사회적 시스템과 관계를 중심으로 공적 역할과 사적 역할의 사회적 자본으로 조작적 정의하였다는 차별성을 갖는다고 하겠다.

## II. 이론적 논의 및 연구가설

### 1. 젠트리피케이션의 개념 논의

1964년 영국의 사회학자 Ruth Glass는 노동 계급의 주거지로 중간 혹은 상층(Bourgeoisie) 계급

이 침입하는 현상을 가리켜 ‘젠트리피케이션(Gentrification)’이라 지칭하였다. 영국의 지주계급을 뜻하는 ‘젠트리(gentry)’적 특성으로 나타난 현상이라는 의미이다. 산업화 당시 부르주아지(Bourgeoisie) 즉, 젠트리 계층이 생산요소인 토지를 사유화하게 되고, 이에 프롤레타리아트(Proletariat)가 토지 소유에서 멀어지고 빈곤해지게 된 현상에 빚대어 나타난 용어이다. 현대에는 빈곤지역이나 도심이 고급주거지나 상업지구로 재개발되고 도시화가 진행됨에 따라 기존 거주 계층이 밀려나는 현상을 지칭한 개념이다(Glass, 1964).

젠트리피케이션의 개념은 Glass가 당시 런던 도시 근린 변화를 일컫기 위한 정의로 하였지만 정작 상세한 이론적 개념에 대한 논의는 다루지 않았다. Criekingen & Docroly(2003)는 빈곤층의 근린이 부유한 근린으로 대체되고, 도시 환경이 개선되는 것으로 보았으며, Ley(1992)도 사회적 지위가 상향적 이동한다고 주장하였다. Hamnett(1991)는 빈곤층 근린환경에 중산층의 침입과 기존 주민의 외부 이주가 관련된다고 정의한다. Lees et al.(2010)은 다양한 상황과 복잡한 방식으로 작동되는 젠트리피케이션 과정을 특정하며, 이에 비정형의 묘사할 수 없는 혼돈스러운 개념으로 정리하기도 했다.

그럼에도 선행연구의 대상 지역은 크게 두 유형으로 나뉘볼 수 있다. 서구에서는 일반적으로 젠트리피케이션 발생 경향이 주로 노후화된 정주환경의 재개발로 인해 발생되어 주거지역에 따른 특성을 통해 설명되어 왔다(진선미·서충원, 2019). 이와 달리 우리나라에서는 상업 공간의 젠트리피케이션에 대한 관심을 주로 보였는데, 상권 활성화로 인한 임대료 상승으로 기존 임차인과의 계약을 단절하고 대형 프랜차이즈와 계약을 체결하는 양상을 보였다. 원주민은 비자발적 이주가 불가피하게 되었고, 이러한 경향은 다수의 선행연구를 통해 문화·관광이 지역 경제의 활성화를 가져오면서 더욱 심화되었음을 확인할 수 있다(이태규 외, 2020; 최종석 외, 2018). 이처럼 경제 활성화가 일시적으로 이루어지기는 하나, 상권 활성화의 기반이 되어왔던 지역의 정체성은 붕괴되거나 훼손되기 마련이다. 구조적 측면에서 살펴보면 악순환(Vicious Circle)의 고리가 될 수 있어 현상에 대한 모델의 정형화와 원리를 이해하는 것이 중요하다.

선행연구의 동향은 대체로 시기에 따라 세 단계 패러다임의 전환 과정을 겪어 왔다고 본다. 현재에 이르러 젠트리피케이션에 대한 담론은 대규모 자본과 정부의 적극적인 개입 등에 의해 부정적인 효과가 두드러지고 있다고 진단한다(Hackworth & Smith, 2001). 첫째, 1970년대 젠트리피케이션은 현상의 모델화를 중심으로 둔다(Clay, 1979; Gale, 1979). 둘째, 1980년대부터 2000년대 초까지로 수요와 공급의 시장 원리를 통해 현상을 해석하고자 하였고, 정치적 환경까지 고려하는 연구도 등장하였다(Hackworth & Smith, 2001; Hamnett, 1991; Smith, 1987; Ley, 1986). 마지막으로 비교적 최근까지는 발생 지역과 이해당사자, 발생시점, 그로 인한 영향 등을 중점적으로 다루며, 선진국내 도시를 벗어나 국제적으로 확대되고 있다(김종성·김걸, 2020; 김동현·박진아, 2018; 김희진·최막중, 2016; 윤윤채·박진아, 2016).

한편, 강내희(2017)에 따르면 “젠트리피케이션은 자본 축적의 한 방식으로 기본적으로 공간 생산을 중심을 전개되는 경제적 과정”이라 정의한다. 문화와 정치·경제가 복잡하게 엮여 사회적 과정 전체가 명확히 구분되긴 어렵지만 상호 영향을 주었을 것이라 본다. 이러한 맥락에서 상업 젠

트리피케이션은 문화적 하부시설에서 발생하는 비경제적인 가치와 경제적 가치의 선호 집단 간 갈등과 분배의 문제로 본다(김문석·이승환, 2017). 이처럼 최근에는 문화 요인에 의한 젠트리피케이션 특성을 규명하는 연구 경향이 두드러지게 나타난다.

문화의 개념은 단어의 다의성과 모호하여 역사적 맥락에서는 “인간의 활동성을 증명하는 것이 자 끊임없이 발전하는 것”이라는 포괄적 범위를 가진다(정성훈, 2012). 그럼에도 상대적으로 비물질적이고 정신적인 영역의 개념으로 바라보는 시각이 공통되며 변천과정을 세 가지 차원으로 정리하면 다음과 같다. 첫째, 위계적 비교 혹은 배제의 속성을 지니는데, 문화란 더 인간적이고 더 도덕적인 상태로 간주된다. 둘째, 다원주의적 비교로, 비교는 가능하나 위계는 설정할 수 없다. 마지막으로 비경제적이면서 비정치적 속성으로 문화예술, 대중문화 등이 대표적이다. 본 연구에서의 문화란 젠트리피케이션의 비경제적 요인으로, 물리·사회·경제적 요인과 배타적으로 구분되는 세 번째 차원으로 볼 수 있다. 문화 요인의 개념적 정의가 엄밀한 배타성을 갖는다고 보기는 어려울 것이다. 그러나 현상을 설명함에 있어 도시 공간에 영향을 미치는 비문화 요인과 구분될 수 있는 별도의 요소라는 점을 주목할 필요가 있다.

Bourdieu(1986)에 따르면 문화는 자본으로서 ‘문화자본’이라 본다. 개념적으로는 “오랫동안 지속되는 정신과 신체의 성향”이나 “문화 가치에 기여하는 유·무형의 자산”이라 한다. 이는 상호 자본 간 지대한 영향을 주는 사회구조와 연결망을 바탕으로 형성되는 사회 자본과 인프라, 문화자본 간 관계를 형성한다. 자본의 위계에 따라 문화 자본은 사회 자본 뿐만 아니라 상업 자본에도 상당한 영향을 주게 된다. 문화자본이 가진 경제적 가치와 효과도 지역 경제에 긍정적 영향을 미치고 있는 것으로도 나타난다(김민석 외, 2020; 이희연·염승일, 2011).

이러한 맥락에서 Landry(2012)에 따르면 창의성의 중요지표로 ‘문화산업의 역동성’, ‘문화유산과 전통의 힘’ 등의 문화 자원을 주로 꼽는다. 게다가 Florida(2002)가 주창한 ‘창조계급(Creative class)’도 문화적 요인과 별개라 볼 수 없다. ‘순수 창조의 중심’으로 시인, 소설가, 예술가, 연예인, 배우, 디자이너, 건축가, 과학자 등의 구성원 등이 주체가 되며, 게이, 외국인 등의 비주류 집단에서 발생하는 창조성을 강조한다. 네덜란드의 사례를 살펴보면 이민자 비율이 높은 지역의 이민자 기업가는 지역 경제를 강화하고 특정 상품과 서비스뿐만 아니라 일자리, 정보 노드 및 역할 모델을 제공하여 이민자 중심의 상업적 고급화 과정을 가져왔다(Kloosterman & Van Der Leun, 1999). 게다가 상업공간의 젠트리피케이션은 기존의 공동체(community)를 와해시키는 것과 상반되게도, 디자이너 매장의 소매 집중을 통해 도시 경제의 혁신 영역이 될 수 있으며 시장성과 사교성 있는 이웃이 동시에 늘어갈 수 있음을 뉴욕의 East Ninth street 사례를 통해 시사한다. 그리고 근린환경은 ‘창조 계급(Creative Class)’을 끌어들이며 새로운 소비 문화 형성하여 고급화하게 되는데, 이에 대한 부정적 시선보다는 상호보완적 차별성을 제공하는 소비 공간으로의 변화를 장려한다(Zukin & Kosta, 2004: 101; Slater, 2006에서 재인용).

문화 요인은 창조성으로 산업과 경제를 변영케 하고 도시 공간 등 입지적·환경적 요인을 통해 발전을 순환시키며 지속하게 하는 내재적인 원동력으로 작용한다고 본다(강수연·이희정, 2011; 김영인·여홍구, 2009). 이처럼 도시공간에서의 변화는 문화적 요인이 높은 비중을 차지한다고 바

람직할 것이다. 최근 연구논문의 경향은 초기 젠트리피케이션의 과정은 문화 자본이 풍부한 순수 예술가가 저렴한 환경을 토대로 문화를 형성하지만, 점차 성숙기에 오면서 문화 자본과 상업 자본이 복합적으로 작용하여 문화적 공간과 인프라가 나타남에 따라 예술기업가로 주체가 바뀐다고 본다. 그러나 결국 최후의 주체가 경제 기업가로 바뀌어 그 정체성을 잃게 된다고 보는 것이다(이주은 외, 2019; 강지선, 2018).

## 2. 젠트리피케이션의 원인과 영향요인에 관한 논의

지역 근린환경은 물리적으로 용도변경이 쉽고 대중교통과 인구유발시설이 입지한 곳일수록 교통망이 형성되어 인구유동량 증가와 장소의 변화를 통해 젠트리피케이션 현상으로 이어질 가능성이 높다(김중성·김걸, 2020; 이기훈 외, 2018). 우리나라에서는 주로 도시재생을 통해 이러한 경향이 심화되기도 하며, 도보로 인한 인구유동량이 많을수록 지역의 장소성 해체와 원주민의 비자발적 이동에 영향을 미치는 것으로 나타났다(박효연, 2016). 이처럼 정부 정책에 의해 도시재생이 이루어질 경우 유동인구량과 자본투자 증가 현상이 심화된다. 반면, 기존의 영세업자와 주민은 경제적 압력을 견디지 못해 외부로 몰리게 되며, 지역 근린환경은 치솟은 임대료로 인해 공실률이 높아져 다시금 낙후되는 악순환을 반복한다. 발생과정 속에서 일시적으로 범죄감소, 안정화, 공실률 감소, 지역 세수 증대, 지역의 발전 가능성 증대 등 긍정적인 모습을 보여주기도 한다. 그러나 공실률이 높아져 인구유동량이 줄어들면 범죄 증가, 인구감소, 지역 서비스 비용의 증가, 다양성 감소, 갈등 심화, 주택가격 상승의 복잡한 도시문제로 이어진다(권용봉·황재훈, 2019; 추성원, 2019; 신정엽·김강명, 2014). 구조적으로 정부의 참여가 고조될수록 도심의 근린 환경에 눈에 띄는 긍정적 변화가 나타나지만, 모순적이게도 보다 더 직접적으로 젠트리피케이션을 장려하게 되는 것이다. 따라서 정부의 정책적 지원은 공동체의 해체와 토지 이용의 장애를 가져오게 된다(Hackwork & Smith, 2001).

이에 몬트리올 시 사례를 살펴보면 “창조 활동을 하는 사람의 도시”라는 도시브랜드로 문화·예술적 요인을 통해 젠트리피케이션 현상 피해를 최소화하고자 한다. 매력적인 공간으로 개조된 상업 공간 등의 건물주와 협정을 통해 임대료 가격을 유지하고, 밀바탕이 된 예술가들의 안정적인 작업 공간 증대를 위해 단기 계약을 지양하는 조례를 제정한다. 이를 통해 몬트리올 협동조합과 사회적 기업 등의 거버넌스적 해결 방안을 제시한다(박신의, 2016). 이처럼 매력적인 도시공간으로의 변화는 문화 요인의 영향력이 크다고 추론하고 있다. 그러나 이와 동시에 문화적 요인은 장소의 주체를 ‘창조적 역할을 통해 도시를 변화한 이’에서 ‘경제적 우위를 지닌 건물주’로 바뀌도록 하는 매개체로도 작동하게 된다. 따라서 젠트리피케이션의 원인은 물리적·사회경제적 요인 등의 비문화적 요인과 구분될 수 있는 문화적 요인을 별도로 설정할 필요가 있다. 그렇다면 주민들이 체감하는 젠트리피케이션의 원인은 두 가지의 요인 중 무엇에 비중을 두는 지 연구문제를 제시하고자 한다. 따라서 본 연구의 첫 번째 연구문제는 “주민들은 젠트리피케이션의 원인을 문화적 요인과 비문화적 요인 중 무엇 때문이라고 인식하는가?”이다. 지역 주민은 젠트리피케이션의 원인

을 문화적 요인이라 여길 것이다.

연구가설 1. 지역 주민들은 젠트리피케이션의 원인을 문화적 요인이라 여길 것이다.

한편, 2015년 시행된「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」의 제1조를 살펴보면 “이 법은 도시의 경제적·사회적·문화적 활력 회복을 위하여 공공의 역할과 지원을 강화함으로써 도시의 자생적 성장기반을 확충하고 도시의 경쟁력을 제고하며 지역 공동체를 회복하는 등 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다.”고 밝히고 있다. 다시 말해 도시공간의 변화를 통해 도시경쟁력, 지역공동체, 삶의 질 등에 영향을 미치는 것을 골자로 하는 것이다. 중앙정부는 젠트리피케이션 현상에 대한 사회·경제적인 부정적 영향을 인식하자「상가건물임대차보호법」을 통해 임차인들의 임대차기간 보장 및 갱신에 관한 조항으로 생계유지를 위한 최소한의 영업권을 보장하는 등의 개선을 이뤄왔다(김지석·김성록, 2017; 허자연 외, 2015). 게다가 지구단위계획 내에서 대형 프랜차이즈 및 대규모 판매시설의 입점을 제한하는 방향의 제도적 장치도 요구됨에 따라 기초 지자체는 법제적 대응으로써 조례를 지정한다(김지석·김성록, 2017; 김정훈·최민섭, 2016; 박수빈·남진, 2016). 조례의 주 내용은 지역 공동체의 상호협력과 지속가능한 발전구역에 이해관계자(stakeholders) 간의 상생협의 회 설치 및 협약 체결, 상생할 수 있는 방안을 지속적으로 찾는 것이 골자이다.

부산 감천마을 사례는 질적 수준이 높은 자율적인 공동체 구축과 이들 간의 협력, 운영원칙을 형성하여 ‘주민협의회’를 통한 외지인 및 상인, 원주민의 화합을 통해 젠트리피케이션 현상의 악순환 극복을 강조한다. 행정·정책적 측면의 개입을 최소화하고, 해결 주체인 공동체의 유지와 공동체 간 갈등 조정 역할을 지원해야 한다고 본다. 마을의 수익금은 일부 주민들의 일일생활복지 측면에서 공급될 수 있도록 하고, 이후 개인 사택이나 골목 수리비, 생필품 지급 등의 영역으로도 확장되어 선순환 구조를 이룬다(우양호, 2019).

한편, 허자연 외(2016)는 상업 젠트리피케이션을 과정에 따라 상이한 유형의 공동체가 활동하며 정부와의 관계를 통해 특징을 설명하고 있다. 젠트리피케이션 이전에는 지역 기반의 친목단체 성격을 보이며, 초기 주민통제형 활동을 보인다. 그러나 점차 현상이 심화될수록 임대인 기반의 공동체와 지자체의 협동을 통한 복합적 참여 단계를 보이기도 한다. 그러나 대표성 있는 상인공동체가 부재한 경우, 지자체가 주민협의체를 조직해야 하는 한계점도 보인다.

김정훈·최민섭(2017)은 제도적 개선과 상생협의체의 공동체 노력을 바탕으로 젠트리피케이션의 예방과 상생을 위해 대분류(3)·중분류(9)·소분류(27)로 측정항목을 선별하여 영향값 순위를 측정하였다. 임대인의 협조를 통한 임대료 적정수준 유지와 임대 기간에 대한 안정성 그리고 이를 지원하는 법제도적 안전장치와 행정적 지원을 주로 중요요인으로 꼽았다. 이는 사회적 측면에서 공동체에 내재된 사회적 자본의 개념을 통해서 설명될 수 있다.

사회적 자본은 ‘사회’라는 의미와 ‘자본’이라는 의미를 함축함으로써 개인보다는 사회적 관계 속에서 존재하며 공동의 목표를 달성하기 위해 집단과 개인이 협력하도록 하는 자원의 의미를 내포하고 있다(장용선·김재구, 2006). 정부의 지속가능한 정책에 대한 전제로 사회적 자본의 역할이

강조되며, 공동체 해체로 인한 도시공간의 문제를 진단 내지 해소하는 강력한 지표로 이에 대한 의미가 재조명되고 있다(이권희·박종화, 2015). 사회적 자본에 대한 연구의 경향은 개인적·집단적 행동이 긍정적 결과를 기대하여 “어떤 사회가 사회적 자본을 많이 가질수록 사회적 거래가 더욱 효율적이고 더욱 생산적이다”며 사회적 상황에 크게 의존한다. 게다가 사회적 자본을 통해 시장실패를 교정하는 경제적 측면과 불평등과 소득격차를 완화하는 사회적 측면 그리고 지속가능한 발전 측면을 중심으로 논의되고 접근한다(소진광, 2004).

사회적 자본의 유형은 주로 개인적 측면과 집단적 측면으로 나뉘는데 두 양상에 따라 학자 간 이견이 존재한다. Paxton(1999)은 Bourdieu와 Coleman의 견해와 같이 사회생활 속 객관적 연대(association)와 상호 신뢰적 감정을 가지는 주관적 유대(tie)로 유형을 구분해 보았다. Woolcock(1999)은 사회적 자본의 기본 형태를 유대(bonds), 교량(bridges), 연계(linkage)로 본다. 유대란 가족과 인종적 개념의 공동체 집단의 구성원간의 관계, 교량은 친구나 동료 간의 관계를 말한다. 연계는 서로 다른 이질적인 공동체간에서의 권력, 사회지위, 그리고 부 등을 통해 나타나는 다른 사회적 계층들 사이의 의미한다. Krishna(2000)는 제도를 통해 구성원 사이의 신뢰를 확대하고 서로 협력할 수 있는 기반을 제도적 자본(institutional capital), 규범과 신념을 통해 신뢰를 확대하고 구성원 사이의 협력할 수 있는 기반을 관계적 자본(relational capital)으로 분류한다.

Esser(2008)는 ‘관계적 자본(relational capital)’과 ‘시스템 자본(system capital)’으로 분류하는데, 관계와 네트워크가 제공하는 자원과 혜택을 고려할 때 사회적 자본의 개인적·집단적 측면을 구분하였다. 관계적 자본은 개인적(individual)으로 서로 돕는 신뢰적 성향, 결속을 다지는 등을 뜻한다. 이와 대조적으로, 시스템 자본은 집단적(collective) 측면으로 사회적 통제, 관심, 협동과 ‘시스템’ 신뢰의 분위기, 규범 등이 제시된다. 이처럼 네트워크나 공동체 안에 있는 모든 행위자들은 투자와는 관계없이 혜택을 보거나 자본의 손실로 영향을 받는다. 결국 시스템 자본은 집단적 재화(collective good) 또는 공공재(public good)로 볼 수 있다.

김우락·구자훈(2011)은 ‘서울휴먼타운 살기좋은 마을만들기 시범사업’의 대상지역 주민협의체 구성원과 그 외 인원을 포함하여 80인을 대상으로 조사한 결과, ‘개인적 신뢰’가 사회적 자본의 최적 적합도를 구성하는 상당히 높은 요인으로 확인하였다. 박현근·유현숙(2011)에 따르면 주민들 간 상호 친목교류가 이루어지는 단체의 참여가 긍정적 영향을 미친다고 하였다. 이와 같은 맥락에서 천현숙(2004)은 가구구성과 단지구성이 동질적 계층으로 구성되고 규모가 작을수록 사회적 자본이 증가한다고 보았다. 따라서 주거공간과 달리 상업공간에서 지역 근린환경은 도시재생에 따른 불확실한 변화가 사회적 자본에 어떻게 영향을 미칠지는 주요 관심이 될 수 있다.

일반적으로 근린환경 변화에 따른 인식과 공동체의 역할에 관한 연구가 활발히 이루어지고 있다(이태규 외, 2020; 우양호, 2019; 박신의, 2016; 박수진·남진, 2016; 정문수·정진성, 2012). 반면, 젠트리피케이션 현상에 따른 인식과 사회적 자본을 중심으로 진행된 연구는 드물다. 선행연구에 따르면 문화 요인과 사회적 활동은 사회적 자본 형성에 긍정적으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 그러나 자생적 활동 능력의 한계로 인해 정부에 의존하려는 상인의 행태가 양산됨에 따라 경쟁력 측면에서 상반된 부정적 영향 관계를 나타나기도 한다(박청호·구자훈, 2014; 허소영·이희정,



2012; 김우락·구자훈; 2011; 김일석·곽현근, 2007; 천현숙, 2004). 그럼에도 법·제도적 측면을 통한 안정성 확보와 행정기관의 지원을 바탕으로 형성되는 사회적 기반과 지역 사회 개입 등의 역할이 점차 증대할 것을 기대할 수 있다. 관계적 자본은 각 주체가 투자를 얼마나 하는지에 따라 가치가 결정되는 사적 측면에서의 자본이라고 할 수 있다. 각 주체의 관계적 자본의 총량은 다른 주체와 관계에서 얻을 수 있는 혜택의 합계와 같다. 즉, 관계적 자본은 네트워크 구성원 사이의 연결 정도가 얼마나 강한지에 따라 다른 형태와 기능을 취하게 된다(Esser, 2008; 이동원·정갑영 외, 2009:37-38에서 재인용). 이에 본 연구에서는 사회적 자본의 유형을 ‘시스템 자본’과 ‘관계적 자본’으로 구분하여 연구문제를 설정하였다. 주민들이 인식하는 젠트리피케이션 현상의 원인이 공동체의 사회적 자본에 미치는 영향을 살펴보고, 구체적으로 사회적 자본의 두 유형에 따라 어떤 결과로 나타날 지 살펴볼 필요가 있다. 선행연구에 따라 문화적 요인은 사회적 자본과 지속가능한 커뮤니티를 조성하는데 영향을 미친다고 본다(Callaghan & Colton, 2008; Throsby, 1999; Bourdieu, 1986). 두 번째 연구문제는 “젠트리피케이션의 원인이 비문화적 이유(물리·사회·경제 등)라는 인식이 강할수록 사회적 자본에 대한 신뢰수준은 떨어질 것인가?”와 “젠트리피케이션의 원인이 문화적 정체성의 부족이라고 인식할수록 사회적 자본에 대한 신뢰수준 역시 떨어질 것인가?”이다.

연구가설 2-1. 비문화적 이유(물리·사회·경제 등)는 공적 시스템의 신뢰수준에 부정적(-) 영향을 줄 것이다.

연구가설 2-2. 비문화적 이유(물리·사회·경제 등)는 사적 관계의 신뢰수준에 부정적(-) 영향을 줄 것이다.

연구가설 2-3. 문화적 정체성은 공적 시스템의 신뢰수준에 긍정적(+) 영향을 줄 것이다.

연구가설 2-4. 문화적 정체성은 사적 관계의 신뢰수준에 긍정적(+) 영향을 줄 것이다.

그리고 세 번째 연구문제로 “젠트리피케이션의 원인이 비문화적 이유와 문화적 이유 중 무엇이 더 사회적 자본에 대한 신뢰수준에 영향을 미치고 있는가?”를 제시할 수 있다. 선행연구를 통해 문화적 이유가 비문화적 이유에 비해 사회적 자본에 대한 신뢰수준에 더 영향을 미칠 것이라 본다.

연구가설 3. 비문화적 이유와 문화적 이유 중 문화적 이유가 사회적 자본에 대한 신뢰수준에 영향을 미칠 것이다.

### Ⅲ. 연구설계

#### 1. 연구대상지 개요

젠트리피케이션 현상이 국내에서 문제시 된 것은 2012년경 주거지 재개발 등으로 인한 고급화로 시작되었으며, 2015년 이후부터 뉴스 기사를 통해 이슈화되었음을 확인할 수 있다. 이에 방천시장(대봉1동), 중구 북성로(성내1동), 약령시(성내2동) 등의 대구 구도심 도시재생이 이루어진 것으로 여겨지나(대구광역시, 2016), 동시에 임대료 상승으로 인한 문제가 제기 되었다(영남일보, 2015-01-15). 대구 중구청은 이에 대해 젠트리피케이션 현상이 실존하는지 연구용역을 진행하였

으며, 2013년에서 2017년까지 5년간의 세 상권의 공시지가 변동 추이를 살펴보았다. 주요 상권의 공시지가는 2013년 대비 2017년의 값을 나타내어 방천시장 김광석길(23.7%), 약령시(13.1%), 북성로(12.9%)는 대체로 가파르게 상승하는 경향을 보여주고 있다(대구 중구청, 2017). 다만, 연구용역의 결과는 약령시와 북성로를 젠트리피케이션 현상에서 배제하였으나, 본 연구에서는 아래의 <표 1>를 통해 2013년부터 2017년까지 행정동 인구 순이동률(순이동량/행정구역 인구)에 근거를 두고 살펴보고자 한다.

〈표 1〉 인구 대비 순이동률

	2013	2014	2015	2016	2017
대구광역시	-0.45	-0.62	-0.52	-0.37	-0.48
중 구	1.09	3.22	2.46	-1.77	-0.88
성내1동(북성로)	1.03	-1.05	0.15	0.19	-0.33
성내2동(약령시)	-0.65	-6.71	-1.66	-2.25	1.03
대봉1동(방천시장)	-1.00	-1.03	0.52	2.27	-0.65

출처: 통계청(2013~2017)

주: 순이동률(전입인구 - 전출인구)

행정동의 인구가동이 상권 지역의 전출인구량 변화를 정확히 추론하기에 한계가 있더라도 상관관계가 있으리라 본다. 2013년부터 대체로 대구 중구에 해당하는 방천시장(대봉1동), 약령시(성내2동), 북성로(성내1동)의 순이동률은 중구의 이동 변화추이와 대체로 반대의 흐름을 보인다. 2014년경 중구의 전입 인구가 늘어난 것에 비해 세 행정동의 전출 인구가 늘어난 것을 확인할 수 있다. 그에 비해 상권 공시지가는 지속적으로 상승하고 있다. 이에 공시지가 상승 경향과 전출 인구 증가의 상관관계를 전제로 연구를 진행하였다.

이러한 맥락에서 2015년 이후부터 상권 공시지가와 세 행정동의 순이동률 변동 추이가 동시에 상승하는 경향을 보여주는 것은 근린환경 변화에 따른 전입 인구가 증가하였다고 볼 여지가 있다. 따라서 대구광역시 중구의 방천시장, 약령시, 북성로는 여전히 연구의 시의성을 가지는 장소로 판단하여 연구대상지로 설정하고 진행하였다.

## 1) 방천시장

방천시장은 전통 재래시장 지역에서 시간이 지남에 따라 쇠퇴하자 2009년 문화체육관광부의 전통시장 살리기 문전성시 프로젝트를 통해 문화·예술적인 요소를 도입하였다(대구상인신문, 2020-10-29). 문화적 요소를 도입한 방천시장은 정책적 목표로 시장과 예술가의 시너지효과를 기대하였다. 전통시장은 신축·리모델링을 비롯한 가로 경관 개선을 위한 공사가 추진되고 있으며, 시민들의 유동 보행량도 증가하는 경향을 보인다. 그러나 전통 재래시장의 쇠퇴는 기존의 소매 규모에서 이루어진 거래가 더 이상 진행되지 않아 시장의 기능을 유지할 수 있는 기반 그 자체가 쇠퇴하고 있다. 사회적 특성을 보면, 기존의 임차인들 타 지역으로 비자발적 이주가 되는 경우가 적

지 않았다. 현재에는 '김광석 다시그리기 길'을 중심으로 상권이 집중되어 '김광석 다시그리기 길'의 공시지가가 급상승하여 임대료 급증에도 영향을 미치게 되었다.

## 2) 약령시

약령시는 한방특화지역으로서 한약업소가 밀집하여 한약재를 매매하는 '약전골목'을 의미하기도 하며, 조선시대로부터 이어져 왔다는 특수시장의 특성과 근대골목 특성을 동시에 지닌다(박경용, 2012). 「약령시 한방테마거리 조성계획」을 수립한 이후 가로경관에 대한 리모델링과 공간적 변화를 모색하였다(대구광역시, 2011). 약령시는 전통적으로 지켜온 한방 특화지구에 대한 발전을 중심으로 도시재생을 추구하여 신축·리모델링을 비롯한 가로 경관 개선을 위한 공사가 추진되고 있으며, 시민들의 유동보행량도 증가하는 추세이다(정상규 외, 2013). 게다가 지역의 정체성을 잘 유지하고 지속가능한 도시재생을 목표로 다양한 논의가 이루어지고 있다(대구광역시, 2012). 지역적 특성으로 살펴보면, 약령시는 기존의 임대료가 높았기에 상대적으로 대형 자본으로 인한 젠트리피케이션의 영향을 적게 받았다고 볼 수 있다. 게다가 상업공간으로서 차별성도 지닌다. 약령시의 상품을 유통하는 과정과 상가 점유형태에서 자가의 비율이 높다는 점이다(대구광역시, 2011). 현대백화점 대구지점 입점으로 인한 젠트리피케이션 발생 효과 이전에도 대구의 시가지로서 높은 지가를 나타내던 곳이기도 하다.

## 3) 북성로

북성로는 일제강점기 이후 대구 최대 공구상가 골목으로 발전하였으나 최근 급격한 노후화를 맞이하였다(대구광역시, 2012). 이에 지방정부의 정책으로 근대건축물에 대한 리노베이션 사업이 진행됨에 따라 도시재생의 대상이 되었다(신우화, 2012). 근대건축물과 공구골목이라는 특성을 보존하여 역사문화 특성을 강조하는 방향으로 진행되고 있다는 점에서 각 지역의 차이가 있다. 게다가 북성로는 공구 및 기계라는 특성화된 상품을 소매뿐만 아니라 도매를 통해서도 여전히 경쟁력을 확보할 수 있다(대구 중구청, 2016). 그러나 북성로의 경우 건물의 신·증축 측면과 유동 보행량 면에서 별다른 변화가 없어 근래의 공구골목의 특성을 활용한 변화의 조짐은 활발치 않다. 북성로의 경우 도매를 통해 상권이 이어지기는 하지만 약령시에 비해 소매를 비롯한 부분에서는 쇠퇴를 면치 못하고 있다. 대구광역시(2018)에 따르면 2011년부터 2015년까지 공구골목 종사자의 연평균 증가율이 -4.3%를 기록하고, 다른 연구대상지에 비해 중심상업지역임에도 상대적으로 낮은 지가가 형성되고 있다.

이러한 특성으로 인해 젠트리피케이션 현상의 고려 대상인지에 대한 타당성에 의문이 제기되고 있다. 그럼에도 본 연구에서는 북성로의 리노베이션 사업으로 인한 문화적 요인이 도입됨에 따른 일시적 지가 상승과 공구골목의 종사자 퇴출 현상에 주목한다. 이러한 현상이 사회적 자본에 영향을 미치는지 검증하는데 의의를 두고자 사례지역으로 선정하였음을 밝힌다.

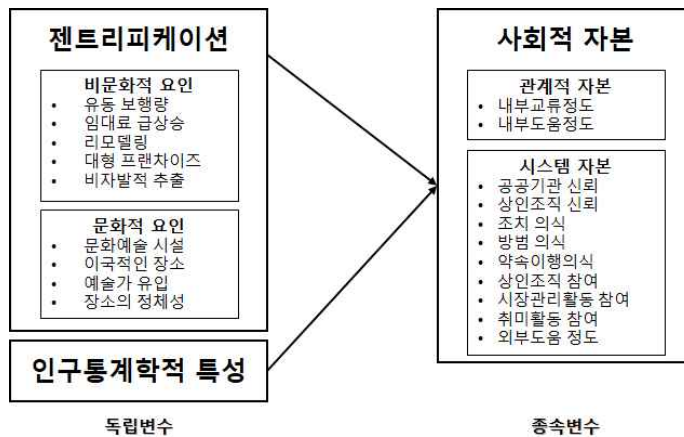
## 2. 연구모형 및 변수

### 1) 연구모형

선행연구를 종합적으로 검토한 결과, 문화적 요인 등으로 인한 근린환경 변화가 근린환경 주민들의 사회적 자본 형성에도 중요하게 작용할 수 있다는 사실을 확인하였다. 이에 젠트리피케이션 현상을 중심으로 사회적 자본에 미치는 영향에 대해 살펴볼 필요성이 제고되었다. 본 연구에서는 이를 바탕으로 상기 연구가설을 설정하였으며, 이를 실증적으로 검증하기 위해 연구설계와 분석을 실시하였다. 가설이 실증적으로 검증된다면, 사회적 자본 증대를 위해 근린환경의 변화에 영향을 미치는 문화적 요인 향상에 대한 이론적·정책적 함의를 얻을 것으로 기대된다.

사회적 자본에 영향을 미치는 요인 가운데 주요 설명변수로 젠트리피케이션 현상의 원인 문화적 요인과 비문화적 요인을 바탕으로 설정하였다. 따라서 사회적 자본과 젠트리피케이션의 원인 간의 관계를 검증하고자 한다. 한편, 선행연구에서는 최근까지 문화적 요인을 중요한 요소로 꼽고 있으나, 젠트리피케이션의 원인을 비문화적 요인과 고르게 구성하여 설명하는데 중점을 두었다. 그러나 본 연구에서는 문화적 요인과 비문화적 요인 두 종류로 구성하여 살펴보고자 한다. 통제변수는 상업지, 성별, 영업기간, 연령대 등을 인구통계학적 특성으로 포함하였다. 따라서 언급한 변수를 통제하고서도, 젠트리피케이션의 원인이 되는 요인이 사회적 자본에 영향을 미치는지를 분석하고자 하였다. 아래의 <그림 1>은 본 연구모형을 도식화한 것이다.

<그림 1> 연구모형



### 2) 변수의 구성

본 연구는 대구광역시 도시재생 지역의 상인을 연구대상으로 설정하였다. 자료는 방천시장·약령시·북성로 지역 상인들의 설문응답을 이용하여 통계분석을 실시하였다. 본 조사를 위한 설문지

는 대구지역의 상업가로(방천시장, 약령시, 북성로)의 상인을 대상으로 하였으며, 최종 도출된 변수들의 측정항목에 대해 5점 척도로 질문하였다. 연구대상인 상인의 기준은 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」에 따라 상시 근로자 수가 10명 미만으로 소상공인을 규정하고 있으며 업종별 상시 근로자 수 등은 시행령(대통령령)으로 정하는 기준이 적용된다는 정책적·실무적 규정에 따른다.

설문 기간은 2018년 3월 19일부터 3월 31일까지 13일간 실시했다. 설문지는 조사원을 통한 대인면접 기법(Face-to-face survey)을 통해 배부하였고, 이는 직접회수 방식으로 수거하였다. 설문지는 총 150부(방천시장: 50부, 북약령시: 50부, 북성로: 50부)를 배포하여 총 123부(82%, 방천시장 92%; 약령시 66%; 북성로 76%)를 회수하였으며, 이중 불성실하게 응답한 6부(약령시: 2부, 북성로: 4부)가 분석에서 제외되었다. 종속변수인 사회적 자본과 독립변수인 젠트리피케이션 구성 요인, 통제변수인 인구통계학적 변수의 조작화와 측정은 가설검증을 위해 다음과 같이 이루어졌다.

#### (1) 독립변수: 젠트리피케이션

본 연구에서 독립변수인 젠트리피케이션에 대한 인식은 정의되며, ‘비문화적 요인’과 ‘문화적 요인’의 두 가지 차원으로 측정하였으며, 선행연구와 달리 젠트리피케이션이 구성된 이유는 두 가지이다. 첫째, 비문화적 요인의 특성은 선행연구의 경향에 따라 물리·사회·경제적 요소가 연계되어 있어 엄밀한 구분이 어렵다. 둘째, 문화적 요인이 강조된 연구가 많았음에도 대부분 사례연구로 이루어져 가중치 부여가 되지 않았다. 따라서 본 연구에서는 문화적 요인의 중요성과 젠트리피케이션의 혼합적 요인으로 구성된 특성을 바탕으로 문화적 요인과 비문화적 요인으로 구분하여 변수를 구성한다. 먼저 ‘비문화적 요인’은 유동보행량, 임대료급상승, 리모델링, 대형 프렌차이즈, 비자발적 추출 등의 세부항목으로 측정하며, ‘문화적 요인’은 문화예술시설, 이국적인 장소, 예술가유입, 장소의 정체성 등으로 모두 5점 척도를 사용하여 측정하였다.

#### (2) 종속변수: 사회적 자본

종속변수인 사회적 자본은 앞서 ‘사회’라는 의미와 ‘자본’이라는 의미를 함축함으로써 개인보다는 사회적 관계 속에서 존재하며 공동의 목표를 달성하기 위해 집단과 개인이 협력하도록 하는 자원으로 개념을 정의하였다. 그리고 이를 측정하기 위해 사회적 자본 개념을 ‘관계적(relational)’ 측면과 ‘시스템(system)’ 측면으로 속성을 구분한 선행연구를 참고하여 조작적으로 정의하였다. 즉, 사적이고 친목적 성격의 관계를 통해 형성되는 것에 의존하는지, 공적으로 법과 제도 그리고 행정기관, 공동체 등에 의한 사회적 성격의 관계를 중요하게 여기는지 등으로 5점 척도로 측정하였다.

#### (3) 통제변수

한편, 통제변수의 인구통계학적 요인으로는 선행연구에서 제시된 성별, 연령대, 영업기간, 상업지 특성을 포함하였다. 성별의 경우 여성은 0, 남성은 1, 연령대는 40대 이하, 50대 이상으로 등간 척도로 측정하였다. 영업기간은 연속형 변수로 측정하였고, 상업지 특성은 더미변수로 처리하여 진행하였다. 선행연구에서는 점유형태에 따라 자가, 전세, 월세로 구분하여 포함하기도 했다.

### 3. 분석방법 및 절차

본 연구의 연구가설을 실증적으로 분석하기 위해 다중 회귀 분석을 실시하였다. 연구에서 활용된 분석기법은 다음과 같다. 먼저, 조사 대상자의 특성과 전반적인 현황을 파악하기 위해 기술통계분석을 실시하였다. 그리고 사회적 자본과 젠트리피케이션 변수의 측정에 사용된 문항의 타당성과 신뢰도를 분석하기 위해 요인분석과 신뢰도 분석(Cronhach  $\alpha$ )을 실시하였다. 그리고 분석모형에 포함된 변수 간 관련성을 알아보기 위해서 상관관계 분석(Pearson Correlation)을 실시하였다. 마지막으로 대구 3개 도시재생 지역의 상인의 젠트리피케이션 구성에 대한 인식이 사회적 자본에 미치는 영향을 살펴보고 다중 회귀 분석을 통해 통계적 유의성을 검증하였다.

## IV. 실증분석

### 1. 분석자료

본 연구의 대상은 대구 3개 도시재생 지역의 상인들이다. <표 2>은 분석에 활용된 표본의 인구통계학적 특성에 대한 기술통계이다. 전체 표본 가운데 우선 방천시장, 약령시, 그리고 북성로의 개별적 응답 특성을 짚어보도록 하겠다. 우선 응답자의 특성을 살펴보면, 성별로는 남성이 76명(65%), 여성이 41명(35%)으로 나타난다. 연령대는 40대 이하가 38명(32%), 50대 이상이 79명(67%)으로 나타났으며, 평균 영업기간은 21.9년이었다.

세부적으로 방천시장의 응답자의 특성을 살펴보면, 성별로는 남성이 21명(45.7%), 여성이 25명(54.3%)으로 나타났다. 응답자의 연령대는 40대 이하가 21명(45.7%), 50대 이상이 25명(54.3%)으로 나타났다. 영업기간의 경우 평균 17년으로 나타났다. 약령시의 특성을 살펴보면, 성별로는 남성이 22명(66.7%), 여성이 11명(33.3%)으로 나타났다. 응답자의 연령대는 40대가 4명(12.1%), 50대가 29명(87.9%)인 것으로 나타났고, 영업기간의 경우 평균 28.2년으로 나타났다. 마지막으로 북성로의 응답자의 특성을 살펴보면, 성별로는 남성이 33명(86.8%), 여성이 5명(13.2%)으로 나타났다. 응답자의 연령대는 40대 이상이 13명(34.2%), 50대가 25명(65.8%)인 것으로 나타났으며, 영업기간의 경우 평균 22.4년이다.

〈표 2〉 응답자 특성

구 분	방천시장(39.3%)		약령시(28.2%)		북성로(32.4%)		
	사례 수(명)/ 평균	비율(%)/ 표준편차	사례 수(명)/ 평균	비율(%)/ 표준편차	사례 수(명)/ 평균	비율(%)/ 표준편차	
전체	46	100	33	100	38	100	
성별	남성	21	45.7	22	66.7	33	86.8
	여성	25	54.3	11	33.3	5	13.2
연령대	40대 이하	21	45.7	4	12.1	13	34.2
	50대 이상	25	54.3	29	87.9	25	65.8
영업 기간	(연속형)	17	16.19	28.2	7.69	22.4	9.87

주: 영업기간의 경우 연속형 변수로 측정하여 평균과 표준편차를 표시하였음.

## 2. 요인분석 및 상관관계 분석

### 1) 요인분석 및 신뢰도 분석

본 연구에서는 측정도구의 타당성, 신뢰성 검증을 위하여 요인분석과 신뢰도 분석을 실시하였다. 먼저 변수들을 측정하는 척도들의 타당성을 검토하기 위해, 이론상으로 아직 체계화되지 않거나 정립되어 있지 않을 때 사용하는 탐색적 요인분석을 실시하였다.

정보화 손실을 최소화할 수 있는 주성분분석(principal component analysis)을 이용하였고, 요인 회전방식은 배리맥스(varimax) 직각회전 방식을 사용하였다. KMO와 Bartlett 검정 값을 확인하였다. KMO의 경우, 보통 .70 이상이면 양호한 것으로 판단하는데, 본 연구의 값은 .820과 .910이어서 양호한 것으로 나타났다. 그리고 Bartlett 구형성 검정을 통해 유의확률(p-value)이 .05보다 작으므로( $p < .001$ ) 요인분석을 하는 데 문제가 없다고 판단하였다. 다음으로 총분산은 일반적으로 누적 설명력이 60% 이상이면 요인의 설명력이 높다고 판단하는데, 본 연구에 사용된 독립변수와 종속변수들은 켄트리카케이션의 '비문화적 요인'은 40%의 설명력을 나타냈다. 이를 제외한 나머지는 60% 이상의 누적 설명력을 나타내어 기준에 충족한다고 판단하였다. 마지막으로 회전된 성분행렬을 살펴본 결과, 모든 문항들이 해당 요인에 .70 이상의 요인 부하량을 갖는 것으로 나타났다. 이것은 문항들이 해당요인에 적절하게 부하되고 있다는 것을 의미하며, 본 연구에서 변수들을 측정하기 위해 사용된 척도들은 만족스러운 요인 타당도를 갖고 있다는 것을 알 수 있다.

다음으로 독립변수와 종속변수 측정항목들의 내적 일관성에 의한 신뢰도를 알아보기 위하여 Cronbach  $\alpha$  계수를 확인한 바, 둘 다 .70 이상의 값을 나타내어 측정항목들의 신뢰성 기준을 충족하는 것으로 판단하였다.

〈표 3〉 요인분석과 신뢰도 검증 결과

구분	설문항목		요인분석		신뢰도
			1	2	Cronbach $\alpha$
젠트리피케이션	비문화적 요인	유동 보행량	.906	.064	.903
		임대료 급상승	.874	.254	
		리모델링	.846	-.022	
		대형 프랜차이즈	.845	.228	
		비자발적 추출	.689	.282	
	문화적 요인	문화예술 시설	.167	.801	.748
		이국적인 장소	.047	.772	
		예술가 유입	.178	.763	
		장소의 정체성	.145	.740	
	고유값		3.57	2.57	
분산설명(%)		40%	28%		
누적값(%)		40%	68%		
KMO = .820, Bartlett's $\chi^2 = 574.232$ (df=36, $p < .001$ )					
사회적 자본	시스템 자본	취미활동참여	.891	.155	.946
		공공기관신뢰	.879	.183	
		약속이행의식	.863	.097	
		상인조직참여	.844	.152	
		조치의식	.843	.101	
		방법의식	.800	.209	
		시장관리활동참여	.784	.149	
		외부도움정도	.783	.184	
	관계적 자본	상인조직신뢰	.773	.191	.707
		내부교류정도	.093	.888	
		내부도움정도	.237	.838	
고유값		6.26	1.72		
분산설명(%)		57%	15%		
누적값(%)		57%	72%		
KMO = .910, Bartlett's $\chi^2 = 1024.42$ (df=55 $p < .001$ )					

주: 요인 부하량이 .05 이상인 경우만 제시

## 2) 상관관계 분석

회귀분석을 실시하기 전에 본 연구에 포함된 주요 변수들 간의 관계를 살펴보기 위해 상관분석을 실시하였다. 피어슨 상관분석 결과를 살펴보면, 비문화적 요인은 문화적 요인, 시스템 자본은 양(+)의 유의한 상관관계를 보였다. 즉 문화적 요인과 시스템 자본이 높을수록 비문화적 요인도 높다고 해석할 수 있다. 그리고 상관의 정도는 시스템 자본( $r=.494$ )이 가장 높게 나타났다. 또한 문화적 요인은 시스템 자본과 관계적 자본은 음(-)의 유의한 상관관계를 보였다. 그리고 시스템 자본은 관계적 자본과 양(+)의 유의한 상관관계를 보였다. 상관계수와 유의수준에 대한 결과는 〈표 4〉와 같다.



〈표 4〉 상관관계 분석 결과

	비문화적 요인	문화적 요인	시스템 자본	관계적 자본
비문화적 요인	1			
문화적 요인	.336*** (.000)	1		
시스템 자본	.494*** (.000)	-.207* (.024)	1	
관계적 자본	-.055 (.554)	-.185* (.045)	.367*** (.000)	1

주: \*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

### 3. 회귀분석

본 연구의 연구가설은 회귀분석을 통해 도시재생 지역 근린환경 변화에 대해 종속변수 사회적 자본과 독립변수 젠트리피케이션 현상을 설정하여 분석하였다. 회귀분석은 독립변수(젠트리피케이션 요인)와 종속변수(사회적 자본)의 관계를 살펴보고(모델1), 독립변수(젠트리피케이션 요인)와 종속변수(시스템 자본)의 관계를 살펴봄(모델2), 독립변수(젠트리피케이션 요인)와 종속변수(관계적 자본)의 관계를 살펴보았다(모델3). 〈표 5〉는 회귀분석 결과 값을 나타내며, 비표준화 회귀계수(b)와 표준화 회귀계수( $\beta$ )를 함께 보고하여, 분석모델에 포함된 변수의 종속변수에 대한 상대적 영향력 비교를 통해 향후 실무적 함의를 도출하는 데 참고하였다.

〈표 5〉 회귀모형

변수		모델1		모델2		모델3	
		사회적 자본 (전체)		시스템 자본		관계적 자본	
		b	$\beta$	b	$\beta$	b	$\beta$
상수		4.64		-1.964		6.603**	
독립	비문화적 요인	.194	.102	.221	.125	-.027	-.084
	문화적 요인	1.137***	.344	1.024***	.334	.114	.207
통제	성별(남자)	1.275	.060	.917	.046	.364	.103
	연령	.055	.003	.810	.048	-.755*	-.251
	영업기간	.040	.050	.026	.034	.014	.108
	상업지(약령시)	21.793***	.968	2.028***	.936	2.244***	.599
	(북성로)	1.593	.074	2.872	.029	1.015	.282
F value		33.48		40.36		3.32	
R square(adj R <sup>2</sup> )		.682(.662)		.722(.704)		.176(.123)	
d.f.		d.f.=109		d.f.=109		d.f.=109	

주: \*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001

분석결과, 사회적 자본(전체)을 종속변수로 설정한 모델1의 경우 도시재생 지역의 젠트리피케이션 요인 중 문화적 요인이 사회적 자본(전체)에 대해 통계적으로 유의한 긍정적인 영향(t=3.556,

$p < .001$ 이 있는 것으로 나타났다. 표준화 회귀계수 값( $\beta$ )을 살펴보면, 통제변수의 상업지 특성(약령시)이 ( $\beta = .968$ )로 가장 많이 설명하고, 그 다음으로 젠트리피케이션 요인 문화적 요인( $\beta = .344$ )이 도시재생 지역의 근린환경 변화를 가장 크게 나타냈다. 그에 비해 근린환경의 변화의 원인이 비문화적 요인이라 보는 경우에는 모델1에서 통계적으로 유의한 영향을 미치지 않는 것으로 나타났다. 이는 다른 요인의 영향력에 비해 약령시의 상업지의 특성이 유의미하게 나타나는 것은 공통적 요인에 포함되지 않은 고유의 특성이 있다고 해석할 수 있다. 또한 전반적으로 비문화적 요인에 비해 문화적 요인에 대한 인식이 근린환경 주민들의 사회적 자본에 긍정적인 영향을 주는 것으로 해석할 수 있다.

사회적 자본은 시스템 자본과 관계적 자본의 변수별로 살펴본 결과, 상이한 결과가 도출되었다. 시스템 자본을 종속변수로 설정한 모델2에서는 문화적 요인이 시스템 자본에 통계적으로 유의한 양(+)의 영향이 있는 것으로 나타났다( $t = 3.687, p < .001$ ). 인구통계학적 변수는 상업지 특성인 복성로가 통계적으로 유의하지 않지만 약령시는 공통적으로 유의하게 나타났다. 이에 비해 관계적 자본을 분석한 모델3은 문화적 요인이 통계적으로 유의하지 않게 나타났다. 이는 근린환경의 변화의 원인이 문화적 요인에 있다고 볼수록 주민들은 공적 시스템에 대해 긍정적으로 인식한다고 해석할 수 있다. 반면, 문화적 요인에 대한 인식이 사적 관계에 대해 영향을 주지 않는다고 볼 수 있다. 이상, 본 연구의 연구가설 1~3에 대한 검증결과를 요약하면 아래의 <표 6>과 같다.

〈표 6〉 가설검정 결과 및 해석

연구가설	인과관계(방향성)	검증결과
가설1	젠트리피케이션 원인에 대한 인식 → 문화적 요인	채택
가설2	비문화적 요인 → 시스템 자본	기각
	비문화적 요인 → 관계적 자본	기각
	문화적 요인 → 시스템 자본 (+)	채택
	문화적 요인 → 관계적 자본	기각
가설3	문화적 요인 → 사회적 자본 (+)	채택

## V. 나가면서

본 연구는 도시재생 지역 근린환경 변화에 대한 인식이 사회적 자본에 어떻게 영향을 미치는가를 탐구하고자 실시되었다. 선행연구와 차별성은 젠트리피케이션의 요인으로 문화적 요인의 중요성을 보다 구체적으로 분석하기 위해 비문화적 요인과 양분화하여 설정하였다. 젠트리피케이션을 독립변수로, 성별, 연령대, 영업기간, 상업지 등 인구통계학적 특성을 통제변수로 설정하여, 이들 요인이 사회적 자본에 미치는 영향을 분석하였다.

분석결과를 요약하면 첫째, 젠트리피케이션은 ‘사회’라는 의미와 ‘자본’이라는 의미를 함축함으

로써 개인보다는 사회적 관계 속에서 존재하며 공동의 목표를 달성하기 위해 집단과 개인이 협력하도록 하는 자원으로 개념을 정의한 사회적 자본에 직접적으로 영향을 미치는 것으로 나타났다. 둘째, 문화적 요인은 사회적 자본에 상대적으로 가장 강한 영향력을 미치는 것으로 나타났다( $\beta = .344$ ). 마지막으로 통제변수로서 인구통계학적 요인의 영향력을 확인하였는데 상업지 특성으로 약령시가 강한 영향력을 나타냈다. 한편, 흥미로운 점은 통계적으로 유의한 수준에서 낮으나 모델 3에서만 연령이 높아질수록 관계적 자본이 낮아지는 것으로 나타났고, 영업기간은 통계적으로 유의하지 않다고 나타났다.

한편, 흥미로운 점은 비문화적 요인이 사회적 자본에 대해 모델1~3까지 통계적으로 유의하지 않게 나타난 반면, 문화적 요인은 모델1과 모델2에서 통계적으로 유의하게 나타났으나 모델 3에서는 유의하지 않은 것으로 나타났다는 점이다. 이는 젠트리피케이션 요인에서 문화적 요인이 내포하는 가치가 비문화적 요인에 비해 지역사회에서 크게 인식되는 것으로 여겨진다. 반면, 선행연구에 따르면 사적 관계에 기인한 모델3의 관계적 자본에서의 영향요인으로 판단되었으나, 본 연구에서는 통계적으로 유의하지 않은 것으로 나타났다. 이것은 문화적 요인의 형성과 발전된 과정이 행정·정책적 영향에 의한 것으로 인식되어 사적 신뢰 관계에 기인한 영향력이 전무하다시피 하여 유의한 차이가 없는 것으로 보인다.

젠트리피케이션의 비문화적 요인이 사회적 자본에 미치는 영향에 유의한 차이가 없었지만, 문화적 요인이라는 측면에서는 유의한 차이를 보이는 것으로 나타났다. 이는 문화적 요인이 주로 중점을 두던 물리적 측면과 경제적 측면의 변화에 단순한 영향을 주는 선행 연구의 결과보다 범위를 넓혀 보아야 할 것이다. 행정·정책적 영향에 의해 새롭게 도입된 문화적 요인 외에도 기존의 공동체 구성원들이 인식하는 지역사회와 장소의 정체성이라는 점에서 생겨난 결과일지도 모른다고 여겨진다. 이는 후속연구를 통해 문화적 요인이 지역사회의 문화적 요인과 정책적 문화 요인 등으로 구체적으로 구별되어야 할 것이다. 또한 비문화적 요인은 체계적인 구성을 갖추거나 지역사회의 문화적 요인을 매개효과로 설정하여 분석한다면 보다 명확한 현상 규명을 통해 이론적·정책적 함의를 도출할 수 있을 것으로 보인다.

이상의 연구결과를 종합하면, 약령시는 상업지의 특성이 사회적 자본을 제고하는 데 유의한 변수로 작용하는 것을 알 수 있었다. 그러나 북성로에 대해서는 유의미하지 않은 결과는 도시재생의 정책 방향이 문화적 요인에 반영되었다는 상인들의 체감과 인식이 부족한 것으로 보인다. 한편, 모델1과 모델2에서는 인구통계학적 특성에 따라 통계적으로 유의한 차이가 나타나지 않았음에도 모델3에 미치는 영향요인으로 연령이 낮은 유의미한 차이를 보인다. 이는 연령이 높을수록 사적 신뢰수준이 낮아질 수 있다는 인식에 기인하는 것으로 여겨진다.

본 연구는 상업 젠트리피케이션 현상을 살펴볼 때 물리적 변화와 경제적 변화라는 특성과 포괄적인 문화적 요인의 단순한 영향관계를 보거나 위기를 극복한 공동체를 사례연구를 중심으로 살펴본 접근법을 취한 것과 달리, 문화적 요인의 세분화가 필요하다는 점을 제기하였다는 점에서 학문적 함의를 갖는다. 또한 사회적 자본의 경우 시스템 자본이 관계적 자본에 비해 중요하다는 가설을 실증적으로 확인함으로써 도시재생 지역 근린환경 변화가 사회적 자본에 영향을 미치는 국

내연구를 재검증하였다는 점에서 의의를 둘 수 있다.

다음으로 본 연구의 분석결과를 바탕으로 실무적 함의와 정책적 제언을 제시하면 다음과 같다. 첫째, 도시재생 사업은 시스템 자본의 활성화에 영향을 미치는 문화적 요인에 대한 체계적 지원을 행정·정책적으로 확대하여야 한다. 정부에서는 2016년 UN Habitat III 회의에서 채택된 ‘다양성’, ‘균형성’, ‘포용성’, ‘회복탄력성’의 새로운 도시의제를 통해서 도시재생 뉴딜의 정책이념으로 제시하였다. 이는 ‘모두를 위한 도시’라는 의제에 맞게 사회적 안전망을 구축하여 소프트웨어인 시스템 자본을 활성화가 바탕이 되어야 한다. 따라서 공동체가 이질적으로 구성되었다 하더라도, 정부의 정책에 따라 Florida가 주장한 창조계급에 의한 창조성을 발휘할 수 있는 장과 기회를 제공하여 정착할 수 있도록 해야 한다.

둘째, 지역사회의 시스템 자본 활성화는 감천마을의 주민협의체 사례와 같이 지역사회의 공동체 주민들이 주체가 되어야 한다. 따라서 탁상행정식 천편일률적 공동체 구성은 지역사회의 도시재생 사업에 효과성을 달성하기 어려울 것이다. 행정기관은 주민들을 독려하고 필요에 따라 지원하며 간섭을 최소화하여야 한다. 근시안적인 공적 재원 투입에 만족하는 것이 아니라 지역 주민들의 도시재생 역량 강화와 참여를 바탕으로 지역의 도시재생 거버넌스 체계를 구축하고 갈등 조정을 주도하는 등의 역할로 탈바꿈되어야 한다. 또한 문화적 요인을 통해 하드웨어인 도시공간을 실질적으로 물리·경제적 측면에서 개선하여 도시 경쟁력을 회복하고, 지속가능한 일자리 창출을 할 수 있도록 해야 한다. 주민들이 지역과 장소의 특성을 주도적으로 개선해감에 따라 새로운 문화적 요인이 자리매김할 수 있다는 사회적 의미를 지닌다.

마지막으로 모델3에 대해 연령이 높을수록 사적 관계가 부(-)의 영향을 나타낸다. 이는 나이가 많은 주민들이 상업공간에서 이질적인 구성원이 되어가고 있다고 볼 수 있다. 도시재생을 통한 활성화는 지역 전반에서는 부를 창출하고 경제적 이익을 실현하기도 하지만, 구성원 중 일부는 연령이 높을수록 공동체의 변화에 대한 소외감을 느낄 가능성이 높다. 근린환경은 이들을 포용할 수 있는 상업 공간으로 역할을 하고, 구성원들이 상대적으로 소통에서 멀어지지 않도록 차별화된 세부적 접근법을 개발하고 활성화하여야 할 것이다. 예를 들면, 비교적 유사한 상품을 다루는 상업공간의 특성상 판매와 유통의 노하우(know-how)에 관한 공유, 소통 창구가 부족한 이들을 위해 목소리를 낼 수 있는 공론장(public sphere)을 기획하는 등의 적절한 지원이 필요하겠다.

## 참고문헌

- 곽현근·유현숙. (2011). 지역사회 주민조직 참여가 인지적 사회자본에 미치는 영향에 관한 연구: 주민조직 유형별 차이를 중심으로, 『한국공공관리학보』 25(2):61-91
- 강내희. (2017). 공간의 금융화와 서울의 젠트리피케이션: 문화정치경제적 분석, 『IDI 도시연구』 (12): 251-288
- 강수연·이희정. (2011). 도시 창조성에 영향을 미치는 지역특성요인에 관한 연구, 『국토계획』

46(5):81-92

- 강지선. (2018). 문화주도적 도시재생과 젠트리피케이션, 사회참여미술의 패러독스, 「현대미술사 연구」 43:141-174
- 김나영·김진강·김수진. (2017). 관광형 도시재생사업에 있어서 지역주민의 지역애착도가 참여의사에 미치는 영향: 관광 젠트리피케이션 인식의 매개효과, 「한국관광산업학회」 45(3):51-75
- 김동현·박진아. (2018). 시공간패턴분석기법을 이용한 젠트리피케이션 발생지역의 상업용도 확산 지역 도출, 「국토계획」 53(7):23-37
- 김문석·이승환. (2017). 공공미술이 젠트리피케이션에 미치는 영향연구, 「한국디자인문화학회지」 23(3):47-56
- 김민석·남춘모·김동일. (2020). 사회적 경제 영역에서 문화자본의 중요성에 대한 고찰: 대구·경북의 사회적 경제 종사자 인식조사를 중심으로, 「사회적경제와 정책연구」 10(2):79-113
- 김영인·여홍구. (2009). 도시재생전략 수립을 위한 도시의 창조성 지수 개발에 관한 연구, 「국토계획」. 44(2):71-84.
- 김우락·구자훈. (2011). 주거지 정비사업에서 협력적 거버넌스 구축이 사회적 자본 형성에 미치는 영향, 「국토계획」 46(4):105-119
- 김일석·곽현근. (2007). 동네주민 조직 유형별 사회적 자본 분포에 관한 탐색적 연구, 「한국지역개발학회지」 19(4):151-178
- 김정훈·최민섭. (2017). 젠트리피케이션 예방과 지역 상생을 위한 중요요인에 관한 연구, 「주거환경」 15(2):209-225
- 김중성·김길. (2020). 서울시 젠트리피케이션의 발생 특성과 지수분석, 「한국지도학회지」 20(1):67-79
- 김지석·김성록. (2017). 상업 젠트리피케이션 방지를 위한 법제 개선 및 실무적 적용 방안, 「법과 정책연구」 17(2):119-141
- 김희진·최막중. (2016). 문화특화지역의 상업적 젠트리피케이션 과정과 장소성 인식 변화의 특성: 삼청동 신사동 가로변을 사례로, 「국토계획」 51(3):97-112
- 곽현근·유현숙. (2011). 지역사회 주민조직 참여가 인지적 사회자본에 미치는 영향에 관한 연구: 주민조직 유형별 차이를 중심으로, 「한국공공관리학보」 25(2):61-91
- 권용봉·황재훈. (2019). 도시재생 사업과정에서의 젠트리피케이션에 관한 연구, 「부동산경영」 19: 335-352.
- 박경용. (2012). 대구약령시 - 전통과 근대·탈근대의 공존, 「로컬리티의 인문학」 27:4-5
- 박수빈·남진. (2016). 젠트리피케이션의 부작용 방지를 위한 지역공동체 역할에 관한 연구:영국 Localism Act의 Community Rights을 중심으로, 「서울도시연구」 17(1):23-43
- 박신의. (2016). 젠트리피케이션 극복을 위한 지속 가능한 작업실 정책, 「문화정책논총」 30(1): 104-127
- 박청호·구자훈. (2014). 문화지원활동이 전통시장의 사회적 자본 형성 및 시장경쟁력에 미치는 영향, 「한국도시설계학회지」 15(1): 123-136
- 박효연. (2016). 서촌 관광 젠트리피케이션 현상에 대한 연구, 「관광레저연구」 28(11):5-24
- 소진광. (2004). 사회적 자본 형성을 통한 지방자치와 지역 발전의 연계화 방안, 「지방행정연구」 18(2): 67-90

- 신우화. (2012). 도심 내 특화거리 활성화 방향 설정을 위한 관련집단 간 인식차이 분석, 「도시설계: 한국도시설계학회지」 13(2):73-83
- 신정엽·김감영. (2014). 도시 공간 구조에서 젠트리피케이션의 비판적 재고찰과 향후 연구 방향 모색, 「한국지리학회지」 3(1):67-87
- 우양호. (2019). 마을공동체의 진화와 젠트리피케이션의 극복: 부산 감천문화마을의 경우, 「항도부산」 38:399-440
- 윤윤채·박진아. (2016). 상업용도 변화 측면에서 본 서울시 상업 젠트리피케이션 속도 연구, 「서울도시연구」 17(4):17-32
- 이기훈·이수기·천상현. (2018). 서울시 상업 젠트리피케이션 발생 주거지역의 입지적 요인과 변화특성 분석, 「한국지역학회」 34(1):31-47
- 이권희·박종화. (2015). 역사문화 콘텐츠의 활용이 도시민의 사회적 자본 형성에 미치는 영향: 대구 역사문화 콘텐츠 활용의 경험, 「국토연구」 86:89-75
- 이주은·나혜영·장용조. (2019). 위협인가 기회인가? 젠트리피케이션에 대응하는 예술기업가 연구: 문래문화살롱 사례를 중심으로, 「예술경영연구」 (50):147-175
- 이태규·김정우·박근송. (2020). 전국 젠트리피케이션 현황 사례조사를 통한 지역별 젠트리피케이션 유형 분석, 「대한건축학회 학술발표대회 논문집」 40(1):103-106
- 이희연·염승일. (2011). 문화자본의 공간분석, 「한국도시지리학회지」 14(2):1-15
- 이동원·정갑영 외. (2009). 「제3의 자본: 사회적자본은 어떻게 증진되는가?」, 서울: 삼성경제연구소, 2009
- 정상규·임수영·박준영. (2013). 대구 약령시 지구 내 가로 체계의 공간구문 분석, 「한국생태환경건축학회 논문집」 13(2):151-156
- 장용선·김재구. (2006). 사회적 자본의 지각이 지식활동에 미치는 영향에 관한 연구: 금융기관을 중심으로, 「조직과 인사관리연구」 30(1):59-91
- 정문수·정진성. (2012). 함부르크 골목구역의 철거와 보전, 「한국항해항만학회지」 36(6):465-474
- 정성훈. (2012). 창조도시와 문화도시에 대한 인문적 비판, 「시대와 철학」 23(1): 385-408
- 진선미·서충원. (2019). 주거 젠트리피케이션 현상에 관한 특성 연구: 서울시를 중심으로, 「한국부동산분석학회」 25(3):7-22.
- 조혜민·이수기. (2017). 근린환경특성이 사회적 자본의 수준에 미치는 영향 연구: 보행활동의 매개효과를 중심으로, 「대한국토·도시계획학회」 52(4):111-133
- 천현숙. (2004). 대도시 아파트 주거단지의 사회자본, 「한국사회학」 38(4) 215-247
- 추성원. (2019). 젠트리피케이션의 진단과 시사점에 관한 연구, 「토지와건물」 34:5-17
- 최종석·최현재·정철현. (2018). 서울시 젠트리피케이션에 관한 시론적 연구, 「지방정부연구」 22(2): 341-360
- 허소영·이희정. (2012). 공동체형: 전통시장 활성화 사업의 상인 역량강화 요인 및 효과분석, 「한국도시설계학회지」 13(5):21-34
- 허자연·정연주·정창무. (2015). 상업공간의 젠트리피케이션 과정 및 사업자 변화에 관한 연구: 경리단길 사례, 「서울도시연구」 16(2):19-33

허자연·정창무·김상일. (2016). 상업공간의 젠트리피케이션과 지역 상인 공동체에 관한 연구, 「공간과 사회」 26(1):309-335

대구광역시. (2011), 「대구약령시 종합발전계획」.

대구광역시. (2012), 「대구 원도심 역사문화경관 구축 종합계획」.

대구광역시. (2016), 「2025 대구광역시 도시재생전략계획」.

대구광역시. (2018), 「사업계획서: 2030세대가 만들어갈 2030년을 위한 도심재생 프로젝트」.

대구 중구청. (2016), 「북성로 MEISTER: 10인의 기술장인」.

대구 중구청. (2017), 「젠트리피케이션 방지방안 학술연구 용역 보고서」.

서울시. (2019), 「서울시 젠트리피케이션 피해실태 조사 및 분석」

성동구. (2017), 「상생으로 가는 길」

도시재생법. (개정 2020. 7. 30, 법률 제12215호).

대구상인신문. “미로 같은 시장에 만물상 가득... 상인 참여 축제로 ‘활력 UP’”. 2020-10-29.

도시미래신문. “도시재생 뉴딜의 빛과 그림자 젠트리피케이션: 젠트리피케이션 지표, 실효성 제고, 관리방안 구축 등 개선과제 도출”. 2019-11-08.

매일경제. “상가 임대차보호법 개정, 역차별 논란 가능성 있어”. 2020-09-29.

매일경제. “임대차 3법 파장 ‘2+2년 계약 연장’ ‘5%상한’ 의무화”. 2020-08-03.

중앙일보. “젠트리피케이션 막겠다며 골목상권 보호 법안 봇물”. 2017-03-02.

영남일보. ‘골목·시장’ 공적 기능 지켜갈 논의 시작해야. 2015-01-15.

통계청. (2020). 「국내인구이동조사(마이크로데이터)」

통계청. (2020). 「주민등록인구현황」

Bourdieu, P. (1986). The Forms of Capital. In J. G. Richardson(ed.), Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education.

Brown, S. (2014). Beyond Gentrification: Strategies for Guiding the Conversation and Redirecting the Outcomes of Community Transition. Joint Center for Housing Studies, *Harvard University and Neighbor Works America*.

Callaghan, G. and Colton, J. (2008). Building sustainable & resilient communities: a balancing of community capital. *Environment, Development and Sustainability*. 10:931-942.

Doucet, B. (2009). Living through gentrification: subjective experiences of local, non-gentrifying residents in Leith, Edinburgh. *Journal of Housing and the Built Environment*. 24(3): 299-315.

Esser, H. (2008). The Two Meanings of Social Capital. In Castiglione, D. J., Van Deth, J. W., and Wolleb, G.(eds.). *The Handbook of Social Capital*. New York: Oxford University Press.

Florida, R. (2002). The rise of the creative class. *New York: Basic Books*.

Glass, R. (1964). London: Aspects of Change. *London: MacGibbon and Kee*.

Hackworth, J., & Smith, N. (2001). The changing state of gentrification. *Tijdschrift voor*

- economische en sociale geografie*. 92(4): 464-477.
- Hair J. F., Anderson R.E., Tatham, R. L., and Black, W.C.(1995) *Multivariate Data Analysis with Reading*, Prentice-Hall.
- Hamnett, C. (1991). The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. *Transactions of the institute of British Geographers*. 173-189.
- Hamnett, C. (2003). Gentrification and the middle-class remaking of inner London, 1961-2001. *Urban studies*. 40(12): 2401-2426.
- Kloosterman, R. C., & Van Der Leun, J. P. (1999). Just for starters: Commercial gentrification by immigrant entrepreneurs in Amsterdam and Rotterdam neighbourhoods. *Housing Studies*. 14(5): 659-677.
- Krishna, A. (2000). Creating and harnessing social capital. In Dasgupta, P. and Serageldin, I. *Social Capital: A Multifaceted Perspective*. Washington DC: World Bank. 71-93.
- Landry, C. (2012). *The creative city: A toolkit for urban innovators*. UK: Earthscan.
- Lees, L., Slater, T., and Wyly, E. (2008). *Gentrification*. New York, London: Routledge.
- Ley, D. (1986). Alternative explanations for inner-city gentrification: a Canadian assessment. *Annals of the association of american geographers*. 76(4): 521-535.
- Ley, D. (1992). Gentrification in recession: social change in six Canadian inner cities, 1981-1986. *Urban Geography*. 13(3): 230-256.
- Loury, G. C. (1976). A dynamic theory of racial income differences (No. 225). Discussion paper.
- Paxton, P. (1999). Is social capital declining in the United States? A multiple indicator assessment. *American Journal of sociology*, 105(1), 88-127.
- Slater, T. (2006). The eviction of critical perspectives from gentrification research. *International journal of urban and regional research*. 30(4): 737-757.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by capital, not people. *Journal of the American planning association*. 45(4): 538-548.
- Smith, N. (1987). Gentrification and the rent gap. *Annals of the Association of American Geographer*. 77(3):462-465.
- Throsby, D. (1999). Cultural Capital, *Journal of Cultural Economics*. 23:3-12.
- Van Criekingen, M., & Decroly, J. M. (2003). Revisiting the diversity of gentrification: neighbourhood renewal processes in Brussels and Montreal. *Urban studies*. 40(12): 2451-2468.
- Woolcock, M. (1999). Managing Risk, Shocks, and Opportunity in Developing Economies: The Role of Social Capital. *Development Research Group*. The World Bank(unpublished).

정도준(鄭道俊): 경북대학교 행정학과에서 박사과정을 수료하였으며, 현재 대구경북연구원 스마트공간연구실에서 연구원으로 재직 중이다. 주요 관심분야는 도시행정·정책, 지방자치, 정책과정 등이며, 현재 젠트리피케이션 현상과 공간적·제도적 형평성에 관한 주제에 대해 연구 중이다(ta120@knu.ac.kr).



### Abstract

## The effect of Perceptions of Changes in Neighborhood Environments in Urban Regeneration Areas On Social Capital: Focusing on Merchant of Three Urban Regeneration Areas at Daegu Metropolitan City

Jeong, Do-June

The purpose of this study is to analyze the impact of the perception of changes in the neighborhood environment in urban regeneration areas on social capital. In this study, the change of the urban regeneration area's neighborhood environment is regarded as gentrification, and the factors causing it are classified into cultural and non-cultural factors. As a result of analysis, first, it was found that the gentrification phenomenon exists in social relations rather than individuals, and has a direct influence on social capital. Second, cultural factors were found to have the greatest influence on social capital. Third, as a demographic factor, Yangnyeongsi showed the greatest influence due to the characteristics of commercial sites, and the influence of age was different according to relational capital and system capital. On the other hand, non-cultural factors for social capital were not statistically significant. Based on these results, the necessity of a more effective social capital formation and urban regeneration policy centered on the residents' community was proposed in consideration of regional characteristics in the future.

Key Words: urban regeneration, gentrification, social capital, community, Daegu