





| SRI-기본-2019-15 |

# 지역활성화 과정에서의 갈등 연구

- 행궁동 지역을 중심으로

A Study on the Conflict between Stakeholders in the Process of Revitalizing Haenggung-dong

최지연

연구진

연구책임자 최지연 (수원시정연구원 연구위원)

참여연구원 심지은 (수원시정연구원 위촉연구원)

연구 자문위원

신현준 (성공회대 사회과학부 교수)

정 석 (서울시립대 도시공학과 교수)

© 2019 수원시정연구원

**발행인** 최병대

**발행처** 수원시정연구원

경기도 수원시 권선구 수인로 126

(우편번호) 16429

전화 031-220-8001 팩스 031-220-8000

<http://www.suwon.re.kr>

**인쇄** 2019년 11월 30일

**발행** 2019년 11월 30일

**ISBN** 979-11-90343-24-4 (93350)

---

이 보고서를 인용 및 활용 시 아래와 같이 출처 표시해 주십시오.

최지연. 2019. 「지역활성화 과정에서의 갈등 연구 - 행궁동 지역을 중심으로」. 수원시정연구원.

---

비매품

## 국문요약

수원시의 도시계획에서 행궁동은 수원화성의 복원과 보존 중심으로 진행되어 되면서 행궁동의 물리적인 쇠퇴와 지역주민의 삶의 질 저하를 가져왔다. 2013년을 기준으로 지역별 쇠퇴 현황을 살펴보면 행궁동은 모든 지표에서 수위를 차지하며 종합 쇠퇴지수 10.05로 수원시에서 두 번째로 높았다.

행궁동 주민들은 현실과 현안 문제의 해결로 관계를 회복하는 노력이 필요했고, 이는 마을 만들기의 형태로 등장했다. 2012년 ‘수원형 도시르네상스사업’의 시범사업 대상지로 장안동이 선정되었다. 2013년 9월에는 신평동·장안동 지역에서는 ‘생태교통 수원 2013’이라는 행사가 개최되었다. 생태교통 시범지역 기반시설 조성사업을 통해 신평동과 장안동 지역의 물리적 환경이 변화하였다. 사업 실시 초기 행사에 대한 지역상인 및 주민들의 반대가 심하게 일었다. 그러나 이러한 반대와 갈등은 사업에 대한 이해와 공감을 얻어내며 감소하기 시작했고 거주환경의 변화와 같은 실질적인 혜택을 인지하며 해소되었다. 한편 수원시는 2013년에 신평동과 장안동 일대를 ‘수원화성 한옥축진 특별건축구역’으로 지정하고 대규모 한옥단지를 조성하는 계획을 세웠다. 2017년 건립되어 운영하고 있는 공공한옥의 상업적 운영에 대한 지역주민들의 반대의 목소리가 나왔으나 행정에 별다른 영향을 주지 못하고 사그라들었다.

2018년경부터 신평동·장안동 지역은 ‘행리단길’이란 명칭으로 소위 ‘핫 플레이스’로 부상하였다. 이 시기부터 카페나 레스토랑 같은 상업시설이 급격히 증가하였다. 이와 동시에 오랜 시간동안 거의 변화가 없던 부동산 가격도 상승하기 시작했다. 행정은 ‘행리단길’이란 용어를 앞장서서 사용하며 이 지역의 관광활성화를 위한 노력을 기울였고 이에 따라 눈에 띄게 방문객이 증가했다. 오래된 주민들이나 상인들은 지역의 이러한 변화를 반기지만 한편으로 이 동네가 주는 고유한 정서에 애착을 가졌던 사람들은 활성화라는 명목하에 동네의 모습이 파열되는 것에 대한 반감을 감추지 않고 있다.

신평동·장안동 지역의 변화과정에는 다양한 행위자들이 엮이고 얽혀 있다. 욕망과 보존의 스펙트럼에 걸쳐있는 이 지역에 오래 거주한 토박이들, 지역의 보존자로 혹은 선구적 젠트리파이어로 마을로 다시 돌아온 이들의 ‘아들들’, 개발의 물결에 맞서 지역을 보존하고자 했던 그러나 패배한 것으로 보이는 ‘주민-되기’, 급격히 동네를 변화시키고 있는 세입 혹은 한계적

젠트리파이어인 신규 자영업자들이 때로는 같이 공유하기도 하지만 때로는 서로 상반되기도 하는 주장과 실천을 해온 결과로 현재의 '행리단길'이 만들어진 것이다.

이러한 신평동·장안동 지역의 변화는 서울을 제외한 대부분의 지역에서 볼 수 있는, 공공사업에 의해 촉발되는 젠트리피케이션과 유사한 양상을 띠고 있다. 공공사업에 의한 젠트리피케이션은 시장적 질서에 따른 상업활동의 흐름에 의한 것이 아닌 공공사업과 공적자금의 투여로 특정지역이 정비되면서 부동산 가격의 상승과 전치가 일어나는 현상이다. 그러나 신평동·장안동의 현재의 모습은 젠트리피케이션의 과정을 일정 정도 보여주고는 있지만 몇 가지 요인들에 의해 억제 또는 지연되고 있는 것으로 보인다. 마을사업이나 커뮤니티 활동 등으로 형성된, 느슨하지만 지역공동체적 정서가 작용함으로써 상호 견제와 교섭에 의해 조율되고 있는 것으로 보인다. 그리고 최근 젠트리피케이션이 사회적 이슈로 떠오르면서 이를 우려 또는 경계하는 목소리와 사전에 방지하고자 하는 움직임이 대두되고 있다는 점 또한 젠트리피케이션을 억제하고 있다. 또한 역사문화지구이기 때문에 지정해놓은 건축물 건립의 제도적 한계와 이로 인해 대규모 자본이 들어오는데 여러 가지 제약조건이 되고 있다는 점이다.

신평동·장안동 지역의 생태교통 일번지라는 명성은 간판만 남아있고 실제적으로는 역행하고 있는 상황이다. 이 지역의 교통문제는 통행량을 제한해야만 해결의 실마리를 찾을 수 있을 것이다. 이 지역에 적용할 수 있는 생태교통 방안을 찾아서 도입하고 이를 다른 지역으로 확대한다면 생태교통 일번지로서의 실질적인 위상을 재정립할 수 있을 뿐만 아니라 이 지역의 고질적인 교통문제 해결의 답이 될 수 있을 것이다. 임대료를 올리고 세입자와의 계약관계 파기 같은 행위들을 방지하기 위한 제도를 마련하는 것도 필요하다. 이러한 제도의 도입보다 더 강력한 것은 일상적인 유대관계와 공동체 의식이다. 마을사업이나 커뮤니티 활동 등으로 느슨하게나마 주민 공동체가 형성되도록 토대를 마련하고 지원하는 것이 중요하다. 신평동과 장안동 지역을 포함하여 행궁동에 대한 도시계획과 정책은 문화재뿐만 아니라 그곳에 사는 사람들의 삶을 고려하는 정책이 되어야 할 것이다. 화성안 마을은 화성만이 아니라 말 그대로 사람이 살아가는 마을인 것이다.

주제어: 지역갈등, 젠트리피케이션, 행위자, 행리단길, 신평동·장안동, 행궁동

---

## 차례

---

<b>제1장 서론</b> .....	<b>1</b>
제1절 연구 배경 및 목적 .....	3
제2절 연구 범위 및 방법 .....	4
 <b>제2장 이론적 논의 및 사례</b> .....	 <b>5</b>
제1절 지역갈등에 대한 이해 .....	7
1. 지역갈등의 의미 .....	7
2. 지역갈등의 구조와 유형 .....	8
제2절 젠트리피케이션 이론 .....	11
1. 개념과 유형 .....	11
2. 행위자 이론 .....	14
 <b>제3장 ‘행리단길’의 형성과정에서의 갈등과 행위자</b> .....	 <b>17</b>
제1절 대상지역 특성 .....	19
1. 지역 개요 .....	19
2. 지역의 변화 과정 .....	22
제2절 지역 변화와 갈등 .....	32
1. 도시계획과 공공사업 .....	32
2. 지역활성화와 젠트리피케이션 .....	35
제3절 행위자 분석 .....	38
1. 지역주민 조사 개요 .....	38
2. 토박이 : 욕망과 보존의 스펙트럼 사이 .....	40
3. ‘돌아온 아들들’ : 선구적 젠트리파이어 또는 사회적 보존자? .....	42
4. 패배한 ‘주민-되기’ : 사회적 보존자 .....	44
5. 신규 자영업자 : 세입/한계적 젠트리파이어 .....	46

제4장 결론 및 정책제언 .....	49
참고문헌 .....	55

---

## 표 차례

---

〈표 2-1〉 젠트리피케이션의 유형과 변이 .....	14
〈표 2-2〉 고전적 젠트리피케이션 단계와 행위자 .....	15
〈표 3-1〉 연령별 인구 수 .....	20
〈표 3-2〉 사업체 및 종사자 수 .....	21
〈표 3-3〉 행궁동의 인구변화 .....	23
〈표 3-4〉 생태교통 시범지역 기반시설 조성사업 .....	27
〈표 3-5〉 생태교통 이후 거리 변화 .....	28
〈표 3-6〉 ‘~리단길’ 명칭 사용 사례 .....	30
〈표 3-7〉 인터뷰 참여자 .....	39

---

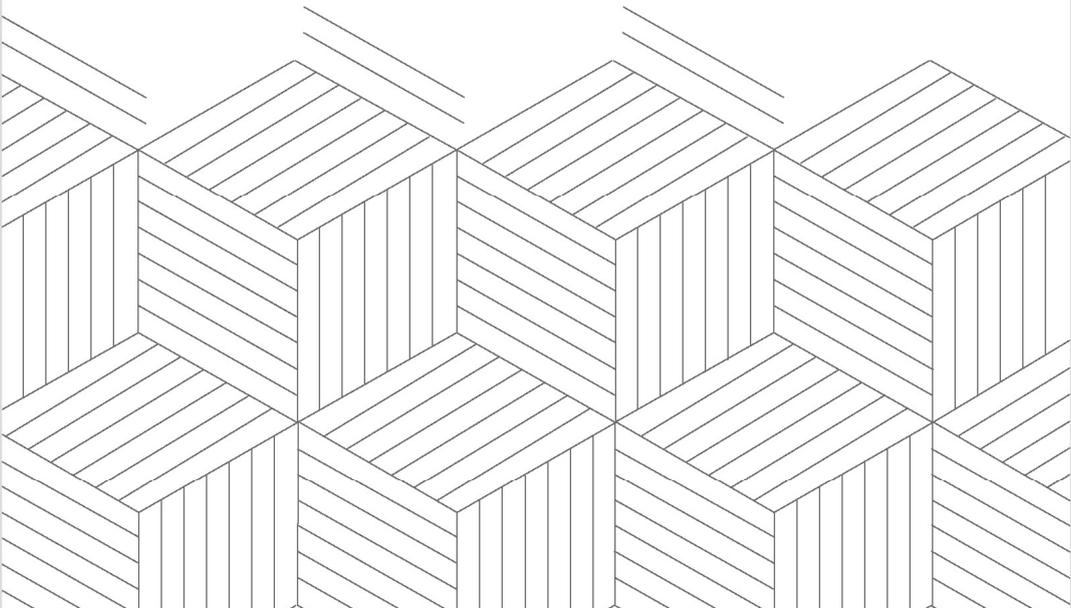
## 그림 차례

---

〈그림 1-1〉 연구의 공간적 범위 .....	4
〈그림 2-1〉 지역갈등의 구조 .....	9
〈그림 3-1〉 행궁동 영역 .....	19
〈그림 3-2〉 신평동·장안동 구역 .....	19
〈그림 3-3〉 마을만들기 사업 전후 주민조직 .....	24
〈그림 3-4〉 장안동 도시르네상스 시범사업 .....	26
〈그림 3-5〉 생태교통 수원 2013 .....	27
〈그림 3-6〉 장안지구 한옥단지(전통문화관, 한옥기술전시관, 장안사랑채) .....	29
〈그림 3-7〉 네이버 블로그 검색 .....	31
〈그림 3-8〉 SNS 해시태그 검색 .....	31
〈그림 3-9〉 생태교통 수원 2013 반대 시위 .....	33
〈그림 3-10〉 공공한옥 임대 반대 전단 .....	34
〈그림 3-11〉 공공한옥 상업화 반대 활동사례 .....	34
〈그림 3-12〉 신평동·장안동 지역 지가 변화 .....	35
〈그림 3-13〉 신평동·장안동 지역 카페·레스토랑 변화 .....	36
〈그림 3-14〉 행리단길 주차 및 방문객 .....	37
〈그림 3-15〉 신평동·장안동 거리 .....	40
〈그림 3-16〉 공존공간 변화 .....	43
〈그림 3-17〉 행궁동 레지던시 전경 .....	45
〈그림 3-18〉 신평동·장안동 지역의 카페 .....	47

# 제1장 서론

제1절 연구 배경 및 목적  
제2절 연구 범위 및 방법





# 제1장 서론

## 제1절 연구 배경 및 목적

오랜 기간 낙후되어 있던 행궁동 특히 장안동·신평동 지역이 ‘행리단길’이라는 별칭이 붙을 정도로 매우 활성화되어 가고 있다. 이 지역은 2013년 생태교통 페스티벌을 계기로 시행된 거리정비 및 이후 공공한옥 설립 등의 지역의 물리적인 변화가 지속되고 있다. 특히 최근 급속도로 늘어가고 있는 카페·식당들로 인한 상권의 형성과 이에 따른 방문객이 급격히 증가하며 예전에는 볼 수 없었던 활력을 보여주고 있다.

그러나 지역이 활성화되면서 긍정적인 면뿐만 아니라 부정적인 측면 또한 대두하고 있다. 최근 지가가 가파르게 상승하면서 많은 사람들이 젠트리피케이션에 대한 우려를 표하고 있다. 방문객 증가는 동네의 활력을 가져다 주었지만 한편으로 거주민들은 소음과 주차, 쓰레기, 사생활 침해 등의 생활피해를 호소하고 있다.

행궁동 지역의 변화는 이 지역에서 추진되었던 공공사업과 관련이 있다. 각종 공공사업은 이를 둘러싸고 행정과 주민들과의 대립이 발생하거나 이해관계가 상충하는 주민들 간에 반목하는 등 지역갈등의 양상을 보여주기도 한다.

이 연구는 행궁동, 그 중에서도 장안동·신평동 지역에서 일어나고 있는 변화를 젠트리피케이션의 관점에서 그 안의 다양한 갈등양상과 내부 행위자들간의 상호작용을 분석해 보고자 한다.

## 제2절 연구 범위 및 방법

이 연구의 공간적 범위는 행정동인 수원시 팔달구 행궁동의 일부인 법정동으로는 신흥동과 장안동 지역이다. 이 신흥동과 장안동 지역은 최근 ‘행리단길’이란 이름으로 방문객들과 언론의 주목을 받는 곳이다.

〈그림 1-1〉 연구의 공간적 범위

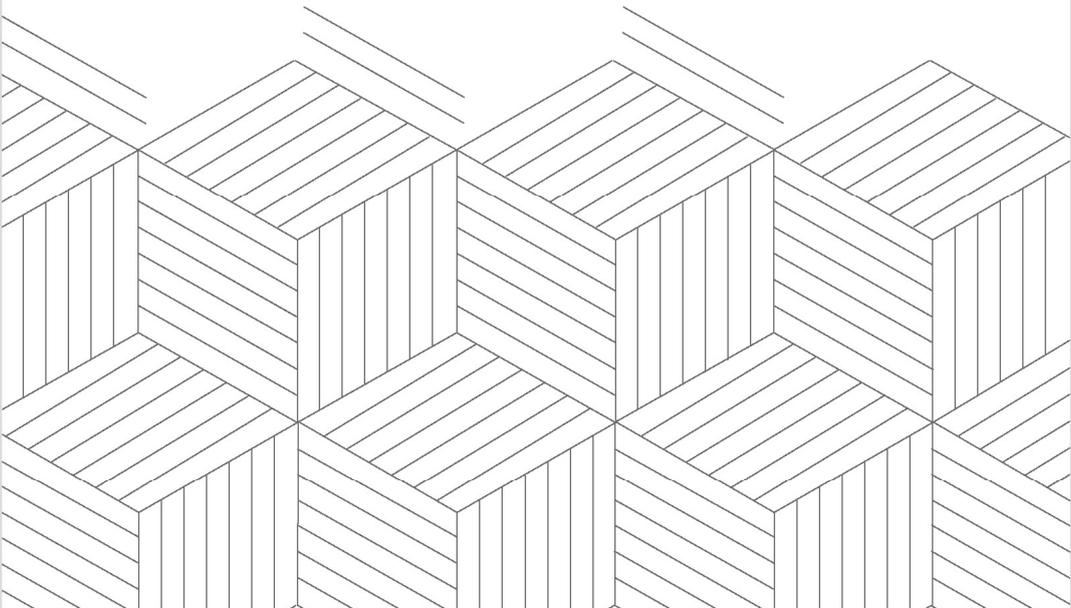


이 연구의 목적을 달성하기 위해 문헌연구를 통해 지역갈등 및 젠트리피케이션에 대한 이론적 토대를 세우고 이와 관련된 지역사례 연구를 살펴보았다. 이후 대상 지역과 관련된 각종 기록 및 사업보고서, 관련 언론기사 및 통계자료를 조사하였고 현장답사를 통해 대상 지역의 현황을 파악하였다. 행위자 분석을 위해서 지역주민 및 상인, 행정관계자 등에 대한 심층인터뷰를 진행하여 분석하였다.



# 제2장 이론적 논의

제1절 지역갈등에 대한 이해  
제2절 쟁트리피케이션 이론





## 제2장 이론적 논의

### 제1절 지역갈등에 대한 이해

#### 1. 지역갈등의 의미

##### 1) 개념

갈등은 인간사회에서 매우 흔하게 나타나는 보편적인 현상이다. 갈등의 발생은 개인간, 집단간, 지역간, 국가간 등 다양한 형태의 행위자간에 일어난다. 갈등을 정의내리기 어려운데 사회가 복잡해지면서 갈등의 양태도 점점 더 복잡적이고 다양해지고 있다. 따라서 갈등에 대한 연구도 사회학, 정치학, 심리학 등의 학문분야에서 행해져 왔고 최근에는 행정학, 경영학 등의 학문분야에서도 관심을 받고 있다. 갈등은 속성 자체로도, 또 사회가 복잡하고 다원화되면서 그 양상과 형태가 다양하게 나타남에 따라 한마디로 정의내리기 어렵다. 그러나 여러 학자들의 논의에서 공통적으로 합의되는 것은 갈등이란 복수의 이해당사자들 또는 갈등당사자들이 특정한 자원이나 가치 등에 대해 서로 양립하기 어려운 목표를 추구하며 대립하는 상황인 것이다.

지역갈등이란 특정한 지역에서 발발하는 갈등이며 지역 내의 갈등이나 지역 간의 갈등 모두를 포함한다. 지역갈등은 일정한 목표의 달성이나 문제의 해결을 둘러싸고 지역의 정부 또는 공공기관, 지역단체, 지역주민 등 관련한 이해당사자들 간에 일어나는 동태적 상호관계라 할 수 있다. 지역갈등은 대체로 이념이나 가치에 대한 대립보다 당사자들 간에 이해관계의 대립이 주된 갈등 양상으로 나타난다. 지역갈등은 공공갈등 또는 정책갈등의 한 유형으로 포함되기도 한다.

공공갈등이란 공공영역 또는 공공부문에서 발생하는 갈등으로 정책 형성, 집행, 평가 등 정책과정 전반에 걸쳐서 이해관계자의 충돌로 발생하며 사회·경제적 영향이 광범위하여 정부의 개입 또는 관여를 수반하는 갈등이다.

지역갈등에 대해 전통적인 시각에서는 역기능만을 강조했으나 최근에는 다원주의적으로 접근하면서 갈등의 순기능적인 측면도 고려하는 방향으로 변화하고 있다. 지역갈등은 경제적인 피해를 야기하고 사회통합을 저해하는 부정적인 측면이 없지는 않지만 정책과 관련한 여러 가지 사항들을 면밀히 점검해 볼 계기가 된다는 긍정적인 면이 있다. 문제와 갈등을 해결하기

위해 쌍방이 대화하고 토론함으로써 참여적이고 민주적인 정책결정과정의 문화를 조성하는데 일조할 수 있다.

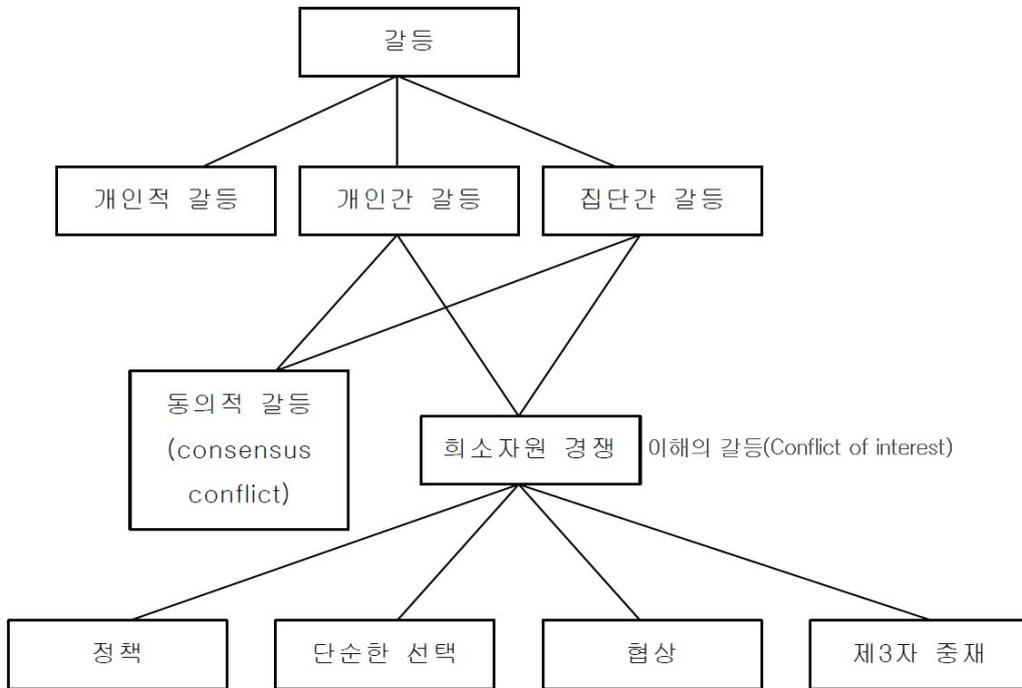
## 2. 지역갈등의 구조와 유형

갈등은 개인적(intrapersonal), 개인간(interpersonal), 또는 집단간(intergroup)에서 발생된다.(주재복 외, 2005) 개인적 갈등은 개인 내부적으로 발생하는 갈등이다. 개인간 갈등은 복수의 사람들 사이에서 발생하는 갈등이다. 집단간 갈등은 사회적, 문화적, 또는 정치적으로 상이한 인구집단들의 구성원들에 의해 발생하는 갈등이다. 예컨대, 인종 또는 민족간, 노사간, 부서간의 갈등 등이 집단간 갈등에 해당된다.

개인간 또는 집단간 갈등은 크게 동의적 갈등과 희소자원 경쟁이라는 두 가지 유형으로 분류한다. 동의적 갈등은 어떤 사람 또는 집단의 의견, 가치나 신념 등이 다른 사람 또는 집단의 의견, 가치, 신념들과 상충되는 경우에 발생된다. 이러한 경우 두 사람 혹은 집단의 동의를 형성하기 위해 노력하게 된다. 희소자원 경쟁은 사람 또는 집단들이 동일한 희소자원을 두고 서로 차지하기를 원하고 있다고 인식하는 상황에서 발생된다. 이를 희소자원의 갈등 혹은 이해의 갈등(conflict of interest)이라고도 한다.

이해의 갈등은 다양한 선택과 대안들을 두고 사람들이 무엇을 선호하는가와 관련된다. 어떤 경우이든 당사자들은 자원의 분배, 사용, 통제를 놓고 대립하게 된다. 이해의 갈등의 해결은 특별한 정책이나 제도의 변경, 욕구, 평등 및 형평성에 기초한 자원의 배분, 다양한 사회적 정의나 공의의 기제 등을 통해 이루어진다. 한편으로 이해의 갈등은 단순하든 전략적이든 어떠한 행위를 선택함으로써 해결되기도 하며, 협상을 통해서 타결되기도 한다. 또한 이해의 갈등은 다양한 형태의 갈등해결방안의 도입에 의해서나 조정(mediation)이나 중재(arbitration)와 같은 제3자 개입(third-party intervention)에 의해서 해결되기도 한다.

〈그림 2-1〉 지역갈등의 구조



자료 : 주재복 외. 2005. 지역갈등의 현황 및 정책과제. 한국여성개발원. p.23.

갈등의 유형에 대해 모턴 도이치(Morton Deutch, 1973)는 갈등의 존재상태와 갈등당사자가 지각되는 정도에 따라 6개의 유형으로 분류하고 있다. 더치에 따르면 갈등의 종류로 갈등의 상황이 객관적으로 존재하고, 갈등당사자가 그 상황을 명확하게 인지하고 있는 유형의 실재적(veridical) 갈등, 환경이나 상황에 따라 쉽게 변화하는 우발적-상황적(contingent) 갈등, 갈등의 원인이 직접적으로 표출되지 않지만 다른 이슈나 보다 안전한 이슈를 통해 갈등이 드러나는 경우인 치환적(displaced) 갈등, 귀인을 잘못 설정해서 발생하는 비속성적(misattributed) 갈등, 갈등의 상황이 객관적으로 존재하나 갈등당사자들이 지각하지 못하고 있는 잠재적(latent) 갈등, 마지막으로 갈등당사자의 상황에 대한 잘못된 이해와 인식으로 인해 객관적인 근거없이 갈등을 초래하는 경우인 허위적(false) 갈등이 있다.

갈등에 대한 심층적 분석을 위해서는 갈등의 과정에 대한 이해가 필요하다. 많은 학자들은 갈등의 과정에 대해서는 단계이론(Phase Theory)으로 설명하고 있다. 폰디(Louis R, Pondy, 1967)는 갈등이 일회적 행동선택이 아니며 일련의 단계를 거치는 역동적인 과정의 에피소드로 설명하고 있다. 폰디는 갈등이 전개되는 과정을 잠재된(latent) 갈등, 인지된(perceived) 갈등, 감지된(felt) 갈등, 표명된(manifest) 갈등, 갈등여파(conflict

aftermath)로 구분하고 있다. 이 밖에 럼멜(R. J. Rummel, 1976; 주재복 외, 2005에서 재인용)은 갈등의 전개단계를 잠재된 갈등(the latent conflict), 갈등의 촉발(the initiation of conflict), 세력의 균형화(the balancing of power), 세력균형(the balance of power), 균형의 와해(the disruption of equilibrium)의 단계로 구분하고 있다. 이 단계이론의 공통적인 면은 갈등의 과정을 크게 의견의 차이가 존재하는 단계와 의견의 통합이 이루어지는 단계로 구분한다는 것이다. 갈등의 초기단계에서는 갈등당사자들이 서로 대립되는 이해관계를 두고 그 차이로 인해 갈등이 고조되지만 결국 이러한 갈등은 시간이 지나면서 상호간의 타협과 협상의 과정을 통해 각자 적정한 수준에서 갈등이 해소된다고 보는 것이다.

## 제2절 젠트리피케이션 이론

### 1. 개념과 유형

젠트리피케이션은 영국의 전통적인 중간계급인 젠트리(gentry)에서 파생한 용어로 1960년대 중반 영국에서 처음 등장하였다. 영국의 도시사회학자 루스 글래스(Ruth Glass)가 런던 도심 낙후 지역의 주택들이 재개발되면서 중산층으로 대체되는 과정을 서술하며 처음 등장하였다. 글래스의 젠트리피케이션은 주거개량에 따라 동네거주자의 계급구성이 변화되는 것을 의미한다.

*“런던의 노동계급 지구가 하나둘씩 중간계급(중상계급 및 중하계급)의 침공을 받고 ... 넓고 허름한 작은 집들이 ... 우아하고 비싼 거주지가 되는” 과정 그리고 “그 지역의 전체적인 사회적 성격이 변화”하는 과정이다(Glass, 2010/1964: 7)*

이후 젠트리피케이션은 런던, 뉴욕, 토론토, 멜버른을 비롯한 영미 대도시의 오래된 도심에서 일어난 공간변화를 가리키는 개념으로 발전했다. 학자들은 젠트리피케이션을 “노동계급 주택 및 방치된 주택이 재생되어 그 지역의 중간계급의 동네로 변환(transformation)되는 것”(Smith and Williams, 2010/1986: 9), “상대적으로 빈곤하고 부동산 투자가 제한되었던 도심동네가 상품화와 재투자가 이루어지는 상태로 이행(transition)하는 것”(Ley, 2003: 2527), “도심의 노동계급 지역 또는 비어 있던 지역을 중간계급이 거주용도 및 상업용도로 변환시킨 것”(Lees, Slater and Wyly, 2008: xv) 등으로 정의하였다. 젠트리피케이션은 제2차 세계대전 이후 일반적이었던 교외화(suburbanization)에 의한 도시화의 예외적인 현상이었다. 즉 외곽으로 도시화가 진행되는 교외화가 역전되어 새로운 중간계급이 도심으로 귀환하면서 노동계급을 비롯한 하층민이 밀려나는 과정을 젠트리피케이션으로 규정한 것이었다. 이러한 젠트리피케이션은 1970년대까지는 산발적이고 고립적이며 소규모로 나타났다. 젠트리피케이션은 대도시의 오래된 도심에서 일어나고(장소), 결과라기보다는 과정이며(경과), 중간계급을 젠트리피케이션의 행위자인 젠트리파이어(gentrifier)(주체)로 여기고 있다.

이와 같은 초기의 젠트리피케이션 개념은 점차 서양 대도시의 오래된 도심에서 예외적으로 일어나는 산발적이고 고립된 변화를 의미하는 것을 넘어 지구적 차원에서 발생하는 공간적 변화를 설명하기 위한 개념으로 확대되었다. 1970년대 후반부터 1990년대 초반까지는 젠트리피케이션은 서양의 케인즈주의 복지국가가 후퇴함과 더불어 국가가 도시재생(urban regeneration)의 이름으로 부동산 시장에 정책적으로 개입한 과정을 가리켰다. 1990년대

이후 신자유주의적 자본주의 논리가 도시개발에 전면화되면서 비서양권 특히 지구적 남부로 확장되가는 과정이 젠트리피케이션의 개념 안에 들어왔다. 젠트리피케이션이라는 도시공간의 변화과정은 신자유주의의 영향 아래 지구화(globalization)라는 더 넓은 과정과 결합되어 전개되는 과정을 말하는 데까지 확장된 것이다.

*“젠트리피케이션은 원래 도심의 쇠락한 빈민주택이 중간계급 외부자들에 의하여 재생되는 현상을 의미했다. 그러나 1970년대 말에 보다 광의의 개념이 등장했고, 1980년대 초에는 일군의 학자들이 훨씬 광의의 의미로 발전시켜 젠트리피케이션을 공간적·경제적·사회적 구조조정(restructuring)의 과정과 연계시켰다”(Sassen, 1991: 255)*

젠트리피케이션 형태와 양상이 도심의 주거개량으로만 볼 수 없을 만큼 다양하고 복잡해졌기 때문에 로레타 리스(Loretta Lees) 같은 학자는 ‘젠트리피케이션의 지리학’이라는 주창하였다. 리스는 금융업자(financier)-슈퍼젠트리피케이션, 제3세계에서의 이주민 유입-글로벌 도시, 흑인/소수민족 젠트리피케이션-인종과 젠트리피케이션, 생활적합성/도시정책-젠트리피케이션 담론이라는 4개의 연구영역을 제시했다.(Lees, 2000) 리스가 연구영역을 이렇게 제시한 것은 현실의 젠트리피케이션의 규모와 주체, 현상이 매우 다양한 형태로 바뀌고 있기 때문에 이에 대해 반응하기 위한 것이다.

젠트리피케이션의 유형은 이 현상의 발생하는 형태, 지역, 변화를 주도하는 주체 등에 따라 다양하게 구별된다. 가장 대표적인 유형은 주거지역이나 주거와 관련한 기존 임차인의 거주지 이전이나 이동, 또는 대규모 재개발 등으로 나타나는 주거 젠트리피케이션(residential gentrification)이다. 한국에서 가장 흔히 알려진 상권의 확대에 따른 소위 ‘핫 플레이스’의 상업적 젠트리피케이션(commercial gentrification)은 상가와 같은 상업용 건물의 임대료가 상승하면서 이로 인한 기존 임차인이 퇴출당하고 대규모 자본이 유입하는 형태로 나타난다. 문화예술인에 의해 혹은 이들이 연관되어 발생하는 문화예술 주도 젠트리피케이션(art-led gentrification), 주로 인근 대학 주변으로 학생들이 대거 유입되면서 마을이나 지역사회에서 나타나는 현상으로 학생화 혹은 스튜던티피케이션(studentification) 또한 젠트리피케이션 유형이다.(김현아서정렬, 2016: 4~6)

대규모 전치(displacement)를 가져오는 모든 종류의 도시(재)개발을 젠트리피케이션에 포함하면서 신자유주의 시대 주요 형태의 도시개발을 젠트리피케이션으로 개념화하려는 시도가 있다. 개축(renovation)이나 소규모 개발이 아닌 대단위 주거지 개발에 의한 신축 젠트리피케이션(new-build gentrification), 이미 고급 주택지로 변모한 도심 지역이 또다시 최

고급 주택지로 개발되는 슈퍼젠트리피케이션(super-gentrification) 등과 같은 개념이 대표적이다. 신축 젠트리피케이션은 정부 주도 젠트리피케이션(state-led gentrification)의 대표적인 사례라 할 수 있다. 슈퍼젠트리피케이션에서는 금융산업 등으로 거대한 부를 축적한 대부호들 혹은 초고액 연봉자들은 중간계급 젠트리파이어조차 전치시키는 현상이 나타난다. (신현준이기용, 2016: 42) 이외에도 한국에서는 일반적이지 않지만 비도시 지역인 농촌 지역으로 대도시의 중산층이 이전하면서 나타나는 농촌(지역) 고급화 젠트리피케이션(rural gentrification), 관광상업화로 인한 투어리스피케이션(touristification) 또는 관광 젠트리피케이션 등 많은 형태가 변이된 젠트리피케이션에 포함된다.(김현아서정렬, 2016: 4~6)

최근 국내에서의 젠트리피케이션 논의는 영미 대도시에서의 젠트리피케이션과는 다른 경향을 띠고 있다. 2010년대 중반부터 사회적으로 주목받았던 젠트리피케이션 지역은 서울 홍대앞 인근, 삼청동과 서촌, 신사동 가로수길, 이태원 경리단길 등이었다. 이 지역에서는 저층 건조환경의 이면도로의 주거지가 상권으로 탈바꿈하는 양상이 지배적이었다. 즉 재개발에 기초한 신도시 혹은 뉴타운 건설에 대해 영미에서의 주로 거론되었던 주거 젠트리피케이션으로 논하기 보다는 주거 중심지역이 상업공간으로 변화하는 경향을 젠트리피케이션이라 부르고 이에 대한 사회적 담론이 형성되었다. 특히 문화예술인들이 임대료가 상승하면서 자신들이 활동하던 장소에서 원하지 않는 전치를 당하게 된 상황에서 반(反)젠트리피케이션 투쟁을 벌이면서 젠트리피케이션 개념이 사회적 담론으로 떠올랐던 것이다.

서양 도시에서는 블록별로 새로운 중간계급의 거주지 및 편의시설들(amenities)이 점차 개조되는 형태인 반면 국내에서의 젠트리피케이션은 많은 방문객의 소비와 여가를 위한 ‘핫플레이스’ 상업공간으로 변형되는 형태이다. 국내의 젠트리피케이션 현상은 한국식의 독특한 특징에 따라 진행되는 한국형 젠트리피케이션으로 보고 진행 특징에 따라 다른 형태로 구분하기도 한다. 한국적 변이의 젠트리피케이션 유형으로 매스미디어 젠트리피케이션, 프랜차이즈 젠트리피케이션, 부동산 자산 젠트리피케이션 등을 구분해 설명하기도 한다.(김현아서정렬, 2016)

〈표 2-1〉 젠트리피케이션의 유형과 변이

유형	내 용
주거 젠트리피케이션 residential gentrification	주거지역이나 주거와 관련한 기존 임차인의 거주지 이전이나 이동, 대규모 재개발 등으로 나타나는 현상
상업적 젠트리피케이션 commercial gentrification	상가 등 상업용 건물의 임대료 상승과 이로 인한 임차인의 퇴출 및 대규모 자본 유입
농촌(지역) 고급화 젠트리피케이션 rural gentrification	비도시 지역인 농촌 지역으로 대도시의 중산층이 유입되며 발생
문화예술주도 젠트리피케이션 art-led gentrification	문화예술인에 의해 발생
스튜던티피케이션 studentification	주로 인근 대학으로 학생들이 대거 유입되면 마을이나 지역사회에서 나타나는 현상
정부 주도 젠트리피케이션 state-led gentrification	소규모 개발이 아닌 대단위 주거지 개발로 일어나는 신축 젠트리피케이션 (new-build gentrification)
슈퍼젠트리피케이션 super-gentrification	도심일부 지역의 재생을 통한 도심 회귀와 이에 따른 임차인의 퇴출이라는 일반적인 사례가 확장된 것으로 이미 고급 주택지로 변모한 도심 지역이 최고급 주택지로 개발되는 현상
관광 젠트리피케이션 tourisfication	관광상업화로 인해 지역주민들의 터전이 관광지화 되고, 이로 인해 기존 지역주민들의 주거환경이 위협받는 현상
매스미디어 젠트리피케이션 mass media gentrification	매스미디어를 통한 젠트리피케이션 관련 기사의 노출로 인해 문제가 해결되기 보다는 오히려 부정적으로 확대되는 일련의 현상
프랜차이즈 젠트리피케이션 franchise gentrification	‘뜨는’ 골목이나 골목 상권에 프랜차이즈 영업으로 기존 영세 상인들을 내쫓고 시장개척을 꾀하는 방식 또는 자본을 앞세운 대형 프랜차이즈의 진입에 따른 기존 영세 상인들의 전치 현상
부동산 자산 젠트리피케이션 property gentrification	뜨는 골목상권에서 고가 매수에 의한 부동산 취득과 운용으로서의 부동산 투자 등에 따른 젠트리피케이션 가속화의 부정적 현상

자료 : 김현아서정렬(2016), 신현준이기용(2016)에서 재구성

## 2. 행위자 이론

고전적 젠트리피케이션은 4단계의 과정을 거치며 각각의 단계에서 주된 행위자들이 존재한다. 위험을 감수하는 소수의 선구자(pioneer) 그룹이 노동계급이나 하층민이 거주하는 지역으로 이주하여 주거를 개량하면서 젠트리피케이션의 1단계가 시작된다. 선구자 그룹 사람들의 주거개량이 확산되면서 비슷한 사회경제적 배경을 지닌 중산층들이 이 지역에 대한 관

심을 갖게 되고 이에 따라 부동산 투자가 점차 증가하면서 서서히 거주민의 전치가 발생하는 것이 젠트리피케이션의 2단계에 해당한다. 3단계에 들어서면 대중매체가 지역에 주목하면서 대형 개발업자가 진입하고 부동산 가격 및 임대료가 가파르게 상승한다. 이에 따라 본격적으로 노동계급 및 하층민이 전치되기 시작하고 새로 이주한 중간계급에 의한 환경의 변화가 눈에 띄게 진행된다. 젠트리피케이션의 마지막 단계에 들어서면 부동산 투자가 급증하고 원래의 지역 주변에 신규 주거공간 건설이 가속화되면서 부동산 시장의 논리가 지배하게 된다. 이제 초기에 들어왔던 선구자 그룹은 영향력과 관심을 잃고 다른 곳으로 이전하게 된다. 여기서 이 '선구자' 그룹은 '선구자 젠트리파이어(pioneer gentrifier)'로서 젠트리피케이션의 본격적 행위자는 아니지만 젠트리피케이션이 본격적으로 전개되는 조건을 만드는 모순적 역할을 한다.(Clay, 1979)

젠트리피케이션의 네 단계는 지역을 대표하는 주도적 행위자가 바뀌는 과정이기도 하다. 레이(2003: 2540)는 예술가 → 사회문화적 전문직 → 경제자본이 많은 전문직 → 사업가와 자본가로 바뀌는 과정으로 보았다. 높은 문화자본과 낮은 경제자본을 가진 행위자로부터 높은 경제자본과 낮은 문화자본을 가진 행위자로 주도적 행위자가 바뀌는 것이다.

〈표 2-2〉 고전적 젠트리피케이션 단계와 행위자

단계 구분	특성	관련 행위자
1단계	- 위험을 무릅쓰는 소수의 선구자 젠트리파이어들이 노동계급 및 하층민 거주지역으로 이주하여 주거개량을 시작함	예술가
2단계	- 선구자 젠트리파이어의 주거개량이 확산되면서 비슷한 사회경제적 배경을 지닌 중산층의 관심을 끌게 됨 - 이에 따라 부동산 투자가 점차 증가하고 거주민의 전치가 발생함	사회문화적 전문직
3단계	- 대중매체가 지역에 관심을 기울이면서 대형 개발업자가 진입하고 부동산 가격 및 임대료가 상승함 - 노동계급 및 하층민 전치가 본격화되고 새로 이주한 중간계급에 의한 환경미화가 눈에 띄게 진행됨	경제자본이 많은 전문직
4단계	- 부동산 투자 급증과 원래의 지역 주변에 신규 주거공간 건설이 가속화됨 - 부동산 시장의 논리가 지배함에 따라 선구자 젠트리파이어들은 영향력과 관심을 잃고 다른 곳으로 옮겨감	사업가와 자본가

자료 : 신현준·이기웅(2016), pp34~40에서 재구성

예술가는 종종 앞서의 선구적 젠트리파이어의 역할로 거론되며 이에 대한 논의가 늘어나고 있다. 한편으로 이들은 젠트리피케이션으로 전치되는 주체가 되기도 한다. 이들 예술가들이 안티젠트리피케이션 활동에 주도적인 역할을 담당하는 경우를 흔히 볼 수 있다. 문화기획,

협동조합 같은 사회적 경제, 마을만들기 등의 활동가들은 상인과 예술가 사이 어딘가에 위치하며 공간적 실험을 하기도 하고 예술가들과 함께 지역보존을 위한 활동을 하기도 한다.

젠트리피케이션은 일회적인 사건이 아니라 시간성을 통해 진행되는 과정이다. 젠트리피케이션 과정에는 승자와 패자의 이분법만이 존재하는 것은 아니며 여러 명의 행위자 사이의 대항과 갈등, 경합이 벌어지는 복합적인 장이다. 여러 젠트리피케이션 현장은 건물주와 세입자의 민간 사이의 갈등만이 아니라 사회적 가치나 공공성을 두고 서로 경합을 벌이거나 교섭하는 양상을 보여주고 있다.

브라이언 두세(Brian Doucet, 2009)는 젠트리피케이션 과정을 승자와 패자로 구분하고 젠트리피라이어와 피전치자에게만 집중하는 논의를 지적한다. 두세는 에딘버러의 레이드(Leith) 지역에 대한 연구를 통해 젠트리피케이션 과정에는 승자와 패자 단지 두 행위지만 존재하는 것이 아니라 이 범주에 들어가지 않는 행위자도 존재한다고 결론내렸다. 즉 젠트리피케이션 과정에는 더 많은 복수의 행위자들이 존재하며 또한 이들이 ‘겪어가는(living through)’<sup>1)</sup> 과정의 복합적 상호작용을 통해 젠트리피케이션이 작동한다는 것이다.

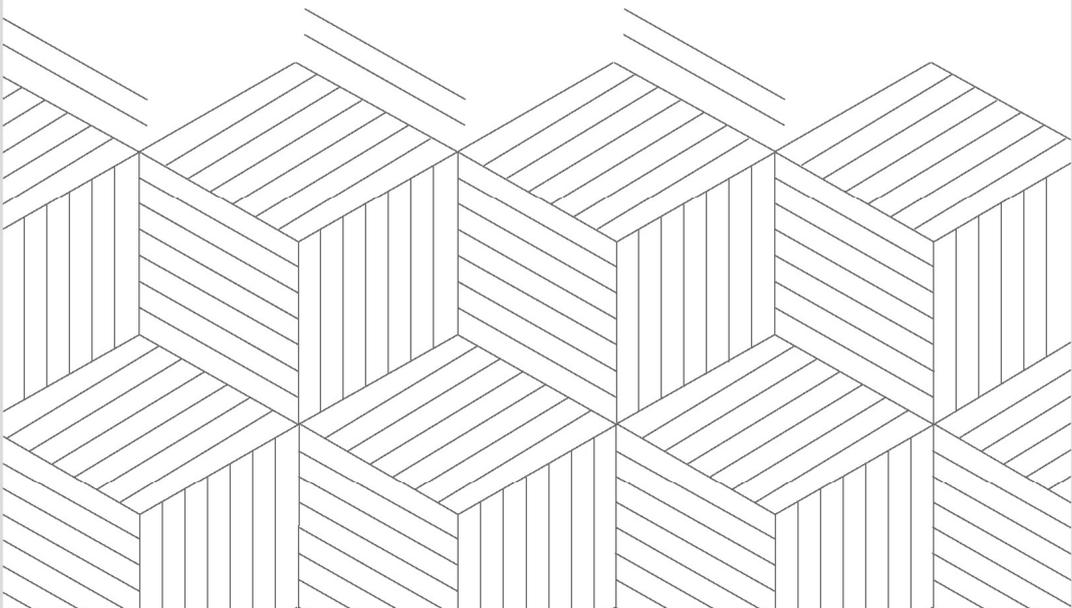
자포니카 브라운-사라시노(Japonica Brown-Saracino, 2004)는 젠트리피케이션 행위자에 대해 젠트리피라이어와 사회적 보존자(social preservationist)를 구분한다. “젠트리피케이션이 공간의 미래에 대한 사회적, 경제적, 그리고 문화적 투자라면, 사회적 보존은 장소의 과거와 현재에 대한 경제적, 정치적, 그리고 문화적 투자”라고 주장한다. 사회적 보존자와 젠트리피라이어는 높은 문화자본의 소유자라는 유사한 속성을 지녔으나 기존 거주자들의 전치를 막고 지역을 보존하려 한다는 점에서 차이가 있다는 것이다. 이러한 관점에서는 어떤 장소에 새로 들어오려는 사람들 중 그 장소를 바꾸려는 사람과 지키려는 사람의 욕망과 지향을 다른 것으로 간주할 수 있다.

---

1) 신현준(2015)의 번역을 따름

# 제3장 ‘행리단길’의 형성과정에서의 갈등과 행위자

제1절 대상지역 특성  
제2절 지역 변화와 갈등  
제3절 행위자 분석





## 제3장 ‘행리단길’의 형성과정에서의 갈등과 행위자

### 제1절 대상지역 특성

#### 1. 지역 개요

##### 1) 지역 개요

행궁동은 서쪽 화서문에서 북쪽 장안문을 거쳐 동쪽 창룡문으로는 화성성곽 내를 포함하며 남쪽으로는 팔달문 아래로 수원천을 따라 매교삼거리에 이르는 지역이다. 이중 신평동과 장안동은 행정동인 행궁동에 포함되어 있는 법정동명이다. 신평-장안동은 행궁동의 북서편 지역에 해당하며 동쪽으로는 정조로, 남쪽으로 화성행궁 광장에 접하면서 화서문로를 경계로 북쪽은 장안동, 남쪽은 신평동에 해당한다. 행궁동의 면적은 1.57km<sup>2</sup>로 이중 신평동은 227,442m<sup>2</sup>, 장안동은 111,962m<sup>2</sup>이다.

행궁동은 팔달구에 속하는 12개의 법정동으로 구성되어 있다. 팔달로 1가, 2가, 3가, 남창동, 영동, 중동, 구천동, 남수동, 매향동, 복수동, 신평동, 장안동이 이에 해당한다.

〈그림 3-1〉 행궁동 영역



〈그림 3-2〉 신평동-장안동 구역



행궁동의 주민등록 인구는 2019년 5월 말 기준으로 6,646세대 11,152명이다. 최근 10년간 수원시는 11.9%가 증가한 것에 비해 행궁동은 오히려 18.2%가 감소하였다. 연령별로는 수원시 전체로는 40대가 가장 많은 인구수를 차지하는 데 비해 행궁동은 50대가 2,256명으로 가장 많고 그 다음으로는 60대로 1,938명이다. 이 50대와 60대가 전체 행궁동 인구의 1/3 이상(37.6%)을 차지하고 있다. 행궁동의 노령화지수<sup>2)</sup>는 493.1%로 수원시의 72.9%에 비해 매우 높다.

〈표 3-1〉 연령별 인구 수

(단위 : 명)

구분	수원시	팔달구	행궁동
총 인구수	1,197,648	178,717	11,152
0~4세	49,419	5,161	159
5~9세	57,676	5,995	159
10~14세	57,484	6,545	190
15~19세	68,963	8,937	337
20~24세	88,846	12,965	652
25~29세	98,433	15,367	865
30~34세	85,880	12,504	630
35~39세	103,180	13,721	717
40~44세	97,101	13,087	665
45~49세	109,852	15,925	906
50~54세	102,049	15,498	1,051
55~59세	92,856	15,700	1,205
60~64세	66,007	12,466	1,111
65~69세	39,809	8,231	827
70~74세	29,802	6,296	632
75~79세	23,586	5,083	514
80~84세	15,426	3,086	305
85~89세	7,489	1,384	139
90~94세	2,778	516	59
95~99세	738	166	17
100세 이상	274	84	12

자료 : 행정안전부 주민등록 인구통계(2019년 5월말 기준)

2) 노령화지수(aging index, 老齡化指數)는 15세 미만 인구 대비 65세 이상 노령인구의 백분율이다.

행궁동의 사업체 수는 2017년 기준으로 2,534개, 종사자 7,424명이다. 전체 수원시 사업체 수의 3.5%이며 종사자는 1.7%에 불과하다. 가장 많은 업태는 도매 및 소매업으로 행궁동 전체 사업체의 42.0%에 해당한다. 수원시 전체에서 도·소매업의 사업체 비중이 23.8%인 것과 비교하면 행궁동은 도·소매업이 비중이 높은 것을 볼 수 있다.

〈표 3-2〉 사업체 및 종사자 수

(단위 : 개소, 명)

구 분		계	도매 및 소매업	숙박 및 음식점업	협회 및 단체,수리 및 기타 개인서비스업	제조업	기타
수원시	사업체 수	71,898	17,131	13,606	8,236	3,900	29,025
	종사자 수	423,649	57,152	47,389	18,965	42,643	257,500
행궁동	사업체 수	2,534	1,066	517	222	175	554
	종사자 수	7,424	2,128	1,156	524	480	3,136

자료 : 2017년 기준 사업체조사보고서

## 2) 역사

1789년(정조13년) 9월 수원부의 읍치를 팔달산 동쪽기슭으로 옮기고 1796년 화성 신도시를 건설한 후 팔달산 주변지역을 남부(南部)와 북부(北部)로 나누었다. 1796년 화성신도시를 만들고 십자가(지금의 종로사거리)의 남동지역을 수원천의 남쪽지역이라 하여 남수동이라 하였다. 정조시대 성안마을은 남부는 모두 20개 동이, 북부는 14개 동이 포함되어 있었다. 남부에는 남창동, 남수동, 매향동, 구천동, 산루동, 교동, 하유천, 장지촌, 향목정, 독산리, 상유천, 하지장포, 상지장포, 벌리, 세동리, 권동, 천동, 내동, 우만리, 신평이 포함되어 있고, 보시동, 북수동, 장안동, 군기동, 신평동, 관길동, 역촌, 용연, 지소동, 서둔동촌, 고양동, 화산동, 서둔촌이 북부에 해당한다.

1906년 지방 행정구역 개편이 이루어졌을 때 수원군은 40개면 506동리로 이루어졌다. 당시 남부면은 20개 동에서 19개 동으로 1개 동이 줄어든 형국이지만 내용상으로는 큰 변화가 생겼다. 상안의 마을은 여전히 남부면에서 남창동, 남수동, 매향동 등이 포함되어 변화가 없지만 이전 남부면의 하지장포, 상지장포, 벌리, 권동, 천동 등의 명칭이 사라지고 새롭게 매산리, 고등촌, 지동, 인계동이 추가되었다. 기존의 북부면 14개 동은 16개 동으로 확대되었다. 신평동, 보시동, 군기동, 북수동, 장안동은 성안 마을로 여전히 변함이 없었다.

1912년 남창동은 남부면 남창동이었고 구천동은 남부면 구천동이었으며 1914년 일제에 의한 수원군의 동리 명칭 및 구역변경 때 남수동과 매향동을 합하여 남수리라 하여 수원면에 편제되었다. 1936년 남수동은 일본식 명칭인 남수정(南水町)으로 바뀌었고, 남창동은 영정

(榮町·榮洞)이라는 새로운 동을 만들었으며, 구천동은 구천정이었다가 1948년 수원시 구천동으로 변천하였다.

해방 후인 1949년 수원읍이 수원시로 승격되자 중동이 새로운 동으로 편성되고 일본식 지명을 동으로 바꿔 새로운 이름을 붙인 동·리가 생기면서 팔달로 1·2·3가, 남수동, 남창동, 신평동, 북수동, 매향동 등을 포함하였다. 1961년 신평동, 장안동, 북수동 3개 동을 통합되어 신안동으로 개편되었고 1963년 동 통합 때 팔달로1,2가와 남창동은 팔창동으로, 남수동과 매향동은 남향동이 되고 팔달로 3가는 영천동 관할이 되었다가 1985년 팔창동과 영천동을 다시 합동하여 팔달동이 되었다.

1988년 구제가 실시되면서 장안구와 권선구로 나뉘는데 위의 동들은 장안구에 소속되었다가 1993년 팔달구가 신설됨에 따라 신안동은 장안구로, 팔달동과 남향동은 팔달구가 되었다. 2003년 행정구역 변경에 따라 신안동이 팔달구로 편입되었고 2007년 팔달동, 남향동, 신안동을 행궁동으로 통합하였다.

## 2. 지역의 변화 과정

### 1) 행궁동의 변화

도시를 개발시키는 한편에 화성을 사적지로 지정하여 역사적 유물로서 지키려는 노력을 시작하면서 성안마을인 행궁동의 변화를 가져오게 되었다. 1960년대 화성은 국가문화재 사적 제3호(1963)로 지정되면서 수원시는 화성 성곽으로부터 20m거리 구간을 보호구역으로 지정하였다. 1970년대 ‘국방문화유산 정비계획’ 수립과 함께 1975년 화성과 화성행궁 복원 및 정화사업을 시작하였다. 화성의 복원 정화 사업은 1975년부터 1979년까지 계속되었다.

1990년대 ‘화성행궁복원 장기계획’을 수립하고 꾸준한 노력을 기울인 결과 1997년에 화성이 유네스코 세계문화유산으로 등재되었다. 세계문화유산 등재 이후 ‘화성 복원사업 종합계획’, ‘경기도 경관기본계획’ 등을 수립해 성곽 및 성내·외시설물 복원, 화성 내외 기반시설 정비, 성곽 및 성내·외 도시개발사업 및 문화재 주변지역의 높이규제, 경관축 관리 등을 시행하였다. 인구 100만 명을 넘어선 2002년 ‘화성주변 정비계획’을 수립하고 화성사업소를 설립했으며 ‘수원화성 지구단위계획’을 수립하여 행궁광장을 조성하는 등 화성 주변구역을 정비하고 관광을 활성화하기 위한 프로그램과 시설을 개발하였다.

대규모 택지 개발이 시행되면서 수원시의 외형적인 확산이 가속화되었다. 기존 시가지인 화성을 중심으로 중심 상업기능이 배치되고 신시가지인 동수원에 중심 상업, 업무 기능을 부

여하여 2개의 핵을 유도하여 택지 개발 사업 등을 통한 공간 확장이 이루어지게 되었다. 특히 동수원 지역에 부도심으로서의 역할과 격자형 체계 등이 도입되면서 동수원 지역으로 확장이 두드러지게 나타났다. 동수원 지역으로 수원시청이 이전했으며 1988년 장안구와 권선구 2개의 구를 개칭하였으며 1993년 팔달구를 개칭하였다.

세계문화유산으로 등재된 후 수원화성에는 관광객이 급증했으나 도시계획이 문화재 복원에 집중하고 주변지역의 활성화 전략은 미흡했다. 또한 대규모 택지 개발이 시행되면서 수원시의 외형적인 확산이 가속화되었는데 동수원 위주의 개발은 화성을 중심으로 한 구도심의 낙후를 초래하였다. 구도심은 화성이라는 문화유산으로 혜택을 입기보다는 여러 제한 상황으로 어려움에 처해졌다. 구도심인 화성 성곽 내의 지역은 방화지구, 고도지구, 미관지구, 보존지구 등의 용도지구로 결정되었고 3층으로 고도가 제한되었다. 성곽 외부 지역의 발전에 비하여 내부 지역은 문화유산을 보호하는 차원에서 발전이 더디어지면서 역차별화 현상을 겪게 된다.

〈표 3-3〉 행궁동의 인구변화

(단위 : 명)

연도	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015
행궁동	28,961	30,636	27,578	26,760	23,511	19,445	15,605	13,827	-	-
신안동	11,472	12,347	11,329	10,813	10,016	7,985	6,600	6,154	11,595	11,720

자료 : 국가통계포털 인구총조사

\*행궁동의 인구수는 신안동, 남향동, 팔창동, 영천동, 팔달동 등을 포함한 수이며, 신안동은 신평동, 장안동, 북수동으로 구성되어 있음. 2007년 신안동이 행궁동으로 통합되어 2010년부터는 행궁동 통계만 확인할 수 있음.

수원시 외곽의 개발로 구도심의 인구가 점차로 줄어들면서 몇 차례 동의 통·폐합이 이루어지다가 2007년 현재 범위로 행궁동이 설정되었다. 행궁동은 이후에도 역사문화도시의 핵심 지역으로서 문화재 복원, 공공 공간 정비, 문화관광 등을 포함하는 ‘수원화성 역사문화도시 기본계획’ 등 도시계획의 대상이 되었다. 이는 주민들 입장에서는 오히려 장기간 재산권이 제한되는 결과를 낳았다. 또한 화성홍보관과 화성박물관, 주차장 등 관광자원화 프로그램을 위한 시설들이 들어서는 과정에는 거주권뿐만 아니라, 소음·매연·주택개량제한 등 주거환경의 질을 침해받았다. 2008년에는 오랫동안 규제로 인해 노후화된 주거지역에 대한 개선을 포함했던 화성특별계획구역 정비사업이 취소되면서 도시계획에 대한 지역주민들의 불만이 최고조에 달해 행정과 주민 간 심각한 갈등을 유발하기도 했다. 특별계획구역을 폐지하며 변경 수립된 ‘수원화성 제1종 지구단위계획(변경)’ 또한 특별계획 구역 해제 지역의 주거환경

개선, 기반시설 확충 등 우선정비에 대한 내용과 주민참여를 통해 체류형 관광을 유도하는 내용을 제외하고는 문화재 중심의 7대 핵심사업이 주된 사업내용을 이루고 있다.

〈그림 3-3〉 마을만들기 사업 전후 주민조직



마을르네상스 사업 이전



마을르네상스 사업 이후

행궁동 주민들은 현실과 현안 문제의 해결하기 위한 노력을 시작했고 이는 마을만들기로 발전해갔다. 행궁동 지역 내 1개 이상의 법정동을 기준으로 구성된 마을조직마다 특별계획구역의 해제 보상 등의 당면한 문제 해결을 위한 활동을 전개하는 마을공동체 및 지원조직이 활성화되기 시작했다.

신안동 즉 신평동과 장안동은 옛길과 필지가 복잡하게 얽혀 주거환경이 열악했다. 화서문로를 중심으로 점집이 늘어나는 것과 좁은 인도와 많은 통과차량으로 인해 보행자가 줄고 활력이 감소하는 것에 대한 주민들의 우려가 컸다. 신안동은 특별계획구역이 해제되면서 정비사업이 취소되자 주거지역의 낙후도가 심화되는 문제를 개선하기 위해 마을만들기를 시작하였다. 신평회를 전신으로 하는 신안지구발전협의회는 행궁동 출신의 여류화가인 나혜석의 생가터와 행궁동 레지던시를 중심으로 문화예술제를 개최하였다. 그러나 이러한 활동이 취소된 정비사업의 대안으로서의 지역의 환경 개선의 근본적인 대안은 되지 못했기 때문에 여전히 정비사업이 추진되기를 원하는 주민들과 대안을 찾으려는 주민들 간의 갈등도 나타났다.

한편 행궁동 전체를 대상으로는 철거 예정인 건물을 기점으로 한 행궁동레지던시가 레지던시 입주 작가들과 함께 문화예술을 기반으로 한 다양한 마을만들기 활동을 전개했다. 행궁동 통장협의회와 주민자치위원회를 포함한 동 주민센터는 행궁동 지도만들기, 아이디어 1,000선 모집 창안대회 등 마을만들기 활동을 통해 마을의 자원과 과제를 발굴하고자 했다.

## 2) 신평동·장안동 지역의 공공사업

수원시는 2011년 ‘새로운 도시재생 패러다임을 위한 수원정책’을 발표하고 수원형 마을만들기를 시작했다. 수원화성발전위원회는 ‘수원화성 제1종 지구단위계획(변경)’에서 제시한 문화재 중심의 7대 핵심 사업 중 일부를 중단하고, 행궁동 주민 중심의 한 원도심의 재생(르네상스)을 모색하기 시작했다.

2012년 ‘수원형 도시르네상스사업’의 시범사업 대상지로 장안동이 선정되었다. 도시르네상스사업은 주민, 전문가, 시민단체, 행정가로 구성된 민간협의체 주도로 낙후된 도심지역의 기반생활시설, 주민공동이용시설 설치 등 환경을 개선하여 주민공동체를 활성화하는 사업이다. 장안동 110-7번지 일대 단독주택과 다세대주택이 밀집된 부지는 정비구역으로 지정되어 골목길(옛길) 재정비, CCTV 및 IP카메라 설치, 통신주 정비 등 생활환경개선사업과 쌈지공원 조성, 담장허물기 등 가로경관개선, 녹색건축물 조성지원, 주택개량자금 지원, 양심등 설치 등 주택 개량정비사업이 추진되었다.<sup>3)</sup>

3) ‘수원시, 행궁마을 ‘도시르네상스사업’ 시범추진(news1, 2014.5.25.기사)

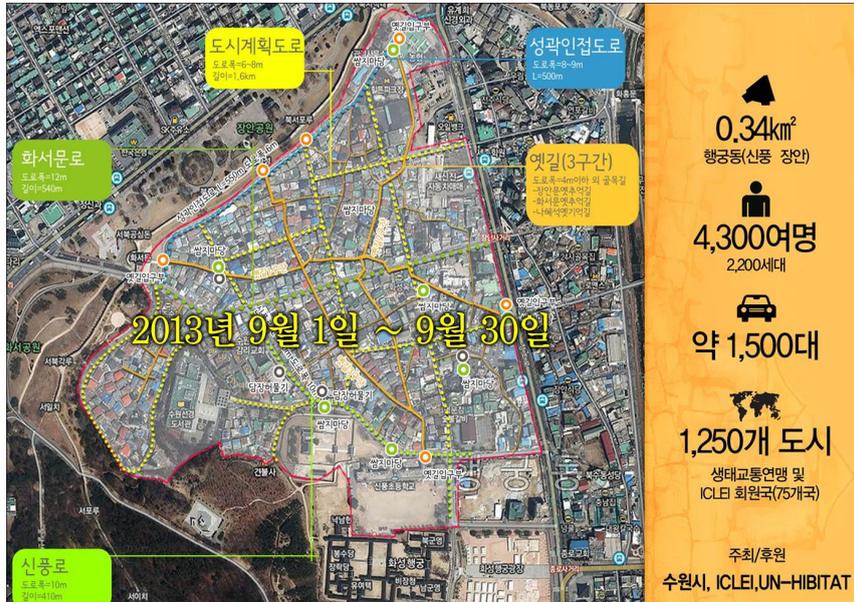
〈그림 3-4〉 장안동 도시르네상스 시범사업



2013년 9월 신평동-장안동 지역에서는 ‘생태교통 수원 2013’이라는 행사가 개최되었다. 생태교통 수원 2013은 한달간 보행 및 무동력 이동수단, 대중교통수단, 친환경 전기동력수단 등을 포함하는 환경적·사회적으로 바람직한 교통체계를 체험하는 축제이었다. 신평동과 장안동은 2012년 수원시 전 지역을 대상으로 한 시범사업 유치 희망지역에 대한 주민공모를 통해 선정이 되었다.

사업의 목적은 보다 친환경적이고 지속가능한 교통체계가 구축된 미래에 대한 상상을 재현, 체험하고 전 세계와 그 경험을 공유하는 것이었으며, 수원시와 이클레이(ICLEI), 유엔 해비타트(UN HABITAT)가 공동 주최를 하였다. 주요 사업내용으로는 시범지역 주민들이 행사 기간 동안 지역 내에서 자동차 대신 생태교통을 이용한 생활, 생태교통 중심의 가로환경 정비 및 교통통제, 생태교통수단의 이용 지원, 생태교통형 마을만들기와 축제 개최 등이었다. 축제 기간 동안 약 100만 명의 이용객이 행사를 경험하며 성공적으로 사업을 마무리하였다.(수원시·ICLEI, 2014)

〈그림 3-5〉 생태교통 수원 2013



생태교통 시범지역 기반시설 조성사업을 통해 신풍동과 장안동 지역의 물리적 환경이 변화하였다. 특화거리조성, 노후하수관 재정비, 골목길 재정비, 쌈지공원 조성, 통신 및 한전 지중화 등은 동네 외형을 크게 개선시켰다.

〈표 3-4〉 생태교통 시범지역 기반시설 조성사업

사업명	위치	사업내용
화서문로 특화거리조성	장안사거리 ~ 화서문	특화거리 개선 540m
신풍로 특화거리조성	제일교회 ~ 행궁광장	특화거리 개선 510m
골목길(옛길) 노후하수관 재정비	신풍동, 장안동	하수관 교체 860m, 불량노면 재포장 1,760m, 옛길 띠녹지 조성 1,760m
골목길 재정비	신풍동, 장안동 12개 블록	불량노면 재포장 2,800m, 골목길 띠녹지 조성 2,800m, 도시계획도로 띠녹지 1,800m
쌈지공원 조성	5개소	옛길 입구부 1개소, 경로당 2개소, 동사무소 앞 2개소
통신, 한전 지중화	화서문로, 신풍로	화서문로 540m, 신풍로 510m
기타 원도심 재생 활성화사업	장안동, 신풍동	친환경 가로등(LED) 설치, 나해석기념관 매입건물 문화공간 리모델링, 선경도서관 진입로 재정비, 담장철기, 경관개선, 커뮤니티 공간조성, 골목길 벽화 등

자료 : 수원시·ICLEI(2014). 생태교통 수원 2013 시민백서. pp.56~69에서 재구성

〈표 3-5〉 생태교통 이후 거리 변화



수원시는 2013년에 신평동과 장안동 일대를 ‘수원화성 한옥축진 특별건축구역’으로 지정하였다. 민간의 한옥 건립 촉진을 위한 보조금 지급에 더하여 이 특별건축구역 안에서 건립하는 대지 내 조경, 건축물 건폐율, 대지 내 공지, 인접도로에 대한 건축물 높이 제한, 일조량 확보를 위한 건축물 높이제한 등에 대해 혜택을 주고 있다. 수원시는 민간의 한옥 건립 촉진 뿐만 아니라 2020년까지 250억 원의 사업비를 투입하여 장안동 11번지 일대 장안지구 14,000㎡에 이르는 대규모 한옥타운을 조성할 계획이다. 현재 신평동 92-2 행궁아해꿈누리(2016년), 장안동 322-18 화서문 지구 화서사랑채(2016년), 북수동 33-2 화홍문 지구 화홍사랑채(2017년), 장안동 33-1 주변 장안지구 수원전통문화관(2015년), 한옥기술전시관(2017년), 장안사랑채(한옥 아케이드 상가)(2018년)가 건립되어 운영되고 있다.

〈그림 3-6〉 장안지구 한옥단지(전통문화관, 한옥기술전시관, 장안사랑채)



자료 : 수원시 포토뱅크(photo.suwon.go.kr)

### 3) ‘행리단길’의 부상과 관광활성화

2018년경부터 신평동-장안동 지역은 ‘행리단길’이란 명칭으로 소위 ‘핫 플레이스’로 부상하였다. ‘행리단길’은 행궁동과 ~리단길을 결합한 명칭으로 최근 SNS를 중심으로 오르내리는 핫 플레이스에 사용되는 명칭 트렌드이다. 즉 신평동과 장안동 중심의 행궁동이 대중들에게 핫 플레이스로 인식되기 시작했다는 것을 의미한다.

‘~리단길’ 명칭화는 서울 경리단길에서 비롯되었다. 경리단길은 행정구역상으로 ‘회나무로’이나 진입부에 위치한 육군경리본부의 비중으로 인해 명칭 변형되어 관습적으로 사용된 지역이다. 2007년 3월 이후 상권으로서 경리단길 인식하면서 널리 알려지기 시작했다. ‘~리단길’이 확산된 것은 ‘망리단길’이 부각되면서 부터이다. ‘망리단길’은 서울 망원시장 인근을 지칭한다. 2016년 6월 이후 ‘망리단길’이란 명칭이 자주 언급되면서 ‘~리단길’ 명칭이 본격적으로 사용되기 시작했다. 이후 지방 신규 상권의 상인들이 마케팅 차원에서 이용 및 정책적 목적이나 기존 상권 활성화 차원에서 명칭을 활용하면서 파급되었다. 해시태그에 의한 SNS 상 명칭 공유가 장소 선택에 영향을 주면서 인터넷이나 SNS 상의 유행이 역으로 현실의 명칭을 규정한 것이다.

〈표 3-6〉 ‘~리단길’ 명칭 사용 사례

구분	지역	명칭	근거	위치	발생시기
관습	서울	경리단길	경리본부	용산구 이태원2동 회나무길 일대	2007.03
미디어	서울	망리단길	망원동	마포구 망원시장 서측 일대	2016.06
	서울	중리단길	중림동	중구 중림동 중림로 일대	2017.04
	울산	꽃리단길	꽃바위	동구 남진길 일대	2017.07
	부산	망미단길	망미동	수영구 망미변영길 60번로 일대	2017.08
	서울	연리단길	연남동	마포구 동교로46길 일대	2018.03
	구미	금리단길	금오산	원평동 금오산로 일대	2018.04
상인	대구	봉리단길	대봉동	중구 대봉동 122-2 일대	2015.10
	전주	객리단길	객사길	완산구 전주객사5길 일대	2016.12
	경주	황리단길	황성길	포석로 1080 일대	2017.02
	청주	운리단길	운천동	흥덕구 직지사대로747번길 일대	2017.09
	울산	공리단길	공업탑	남구 신정동 봉월로8번길 일대	2017.10
	서울	송리단길	송파구	송파구 백제고분로43길 석촌호수 남측	2017.12
	서울	목리단길	목동	양춘구 목동로19길 일대	2018.06
	창원	도리단길	도계동	도계로 20번길 일대	2018.06
	부산	해리단길	해운대	해운대구 우동1로20번길 일대	2018.07
	대전	봉리단길	봉명동	유성구 봉명동 문화원로 152	2018.10
공공	김해	봉리단길	봉황동	김해대로2315번길 일대	2017.07
	서울	공리단길	공릉동	노원고 공릉로55길 남측	2017.10
	부산	범리단길	범어사길	금정구 범어사길 일대	2017.10
	문경	문리단길	문경	점촌로 일대	2017.11
	수원	행리단길	행궁동	팔달구 화서문로 43 일대	2018.04
기존 명칭	인천	평리단길	부평	부평구 부평문화로 65 일대	2017.06
	광주	동리단길	동명동	동명로 일대	2017.06
	부산	전리단길	전포동	부산진구 전포동 서천로46번길 일대	2017.11
	일산	밤리단길	밤가시공원	동구 밤가시공원 일대	2018.09

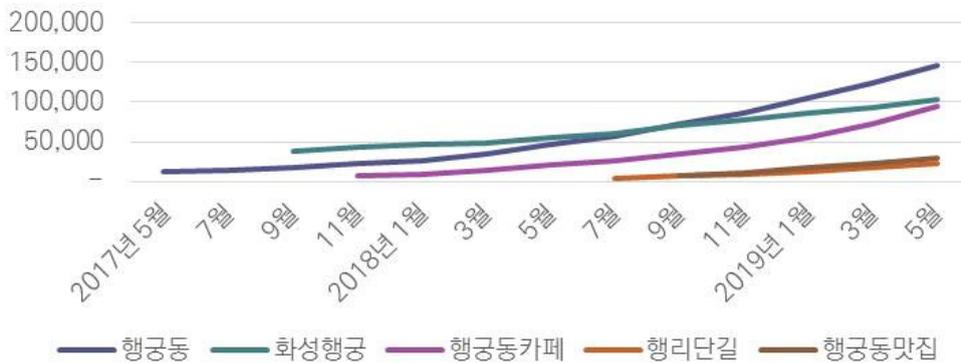
자료 : 김주일(2019). ‘~리단길 현상의 사회적 공간적 특성 연구’에서 재구성.

‘행리단길’이란 명칭은 2017년 9월경 한 블로그에 ‘행트럴파크’라는 명칭과 함께 해쉬태그로 처음 등장하였다. 2018년 초부터 블로그 상에서 행리단길이 자주 언급되기 시작하면서 조금씩 알려지기 시작하였다. 2018년 4월 수원시는 ‘2018 찾아가는 경기관광박람회’에서 관광객 필수 방문코스로 ‘행리단길’ 집중적으로 홍보하면서 본격적으로 부상하였고 6월부터는 SNS상에서 쉽게 검색되기 시작했다.

〈그림 3-7〉 네이버 블로그 검색



〈그림 3-8〉 SNS 해시태그 검색



자료 : startag.io

## 제2절 지역변화와 갈등

### 1. 도시계획과 공공사업

수원시의 도시계획에서 행궁동은 수원화성의 복원과 보존 중심으로 진행되어 왔다. 화성 복원사업 종합계획(1999~2020)을 세워 성곽 및 성내·외시설물 복원, 화성 내외 기반시설 정비, 성곽 및 성내·외 도시개발사업을 추진해왔다. 행궁동의 지구단위 계획은 역사시설 복원, 공공공간 정비, 문화관광지구·한옥단지·화성홍보관 등의 문화관광 시설 설립이 주된 사업내용이다. 거기에서 2008년에는 오랜 규제 노후화된 주거지역을 개선하려던 화성특별계획구역(남수동, 북수동, 장안동, 연무동) 정비사업도 취소되기에 이르렀다.

이러한 도시계획은 행궁동의 물리적인 쇠퇴와 지역주민의 삶의 질 저하를 가져왔다. 2013년을 기준으로 도심쇠퇴 현황을 살펴보면 행궁동은 모든 지표에서 수위를 차지하고 있었다. 2002~11년까지 최근 10년 인구변화율은 -8.4%로 수원시 5위, 노령화 지수는 198.2%로 수원시 1위에 해당한다. 기초생활수급자수 및 비율은 467명, 3.6%로 수원시 3위, 기초노령연급지급인원은 1,235명 9.4%로 수원시 1위이다. 2002~11년까지의 최근 10년 사업체수 증감률은 -27.8%로 수원시 5위이다. 노후건축물 비율은 40년 이상과 30년 이상은 각각 13.8%와 37.1%로 수원시 1위, 20년 이상은 61.0%로 수원시 3위를 차지했다. 이러한 지표를 종합한 종합 쇠퇴지수는 10.05로 세류1동에 이어 수원시 2위에 해당했다.(최석환, 2013)

도시화에 대응한 많은 도시계획은 원도심의 기존의 정체성 파괴, 슬럼화와 함께 지역공동체의 해체를 가져왔다. 광장과 주차장 등 도시계획시설과 부지개발은 골목이나 옛길 등 기존 도시공간의 맥락을 단절시키고 정체성을 상실을 가져왔다. 또한 신도심 개발 및 대규모 주택단지 공급은 원도심의 주거기능을 이탈시키고 상업기능을 약화시켰으며 이로 인해 신도심과 구도심 간의 심각한 불균형이 발생하고 각종 갈등을 불러일으켰다. 이러한 변화로 인해 주민들은 지역에 대한 소속감이 약화되고 기존의 마을공동체가 붕괴되었다. 또한 문화재 보호를 위한 도시계획은 행궁동 내 주민들의 재산권 행사의 장애가 되었고, 도심 슬럼화가 가속화되어 주거지 생활환경이 낙후되는 등의 문제를 발생시켰다.

행궁동 특히 신평동과 장안동에 획기적인 변화의 계기를 마련했던 ‘생태교통 수원 2013’의 경우 행사 자체는 성공적으로 치러졌지만 준비하는 과정에서 많은 잡음과 갈등을 야기시키기도 했다. 사업 실시 초기 행사에 대한 지역상인 및 주민들의 반대가 심하게 일었다. 상인들의 경우 행사기간 동안 교통을 통제함으로써 인해서 방문객들이 줄어들면서 영업손실이 생길 것에 대한 우려가 컸다. 주민들의 경우는 정비 공사, 교통통제 등으로 인해 소음, 통행 등의

생활의 불편에 대한 불만이 있었다. 그러나 이러한 반대와 갈등은 사업에 대한 이해와 공감을 얻어내며 감소하기 시작했고 거주환경의 변화와 같은 실질적인 혜택을 인지하며 해소되었다.

〈그림 3-9〉 생태교통 수원 2013 반대 시위

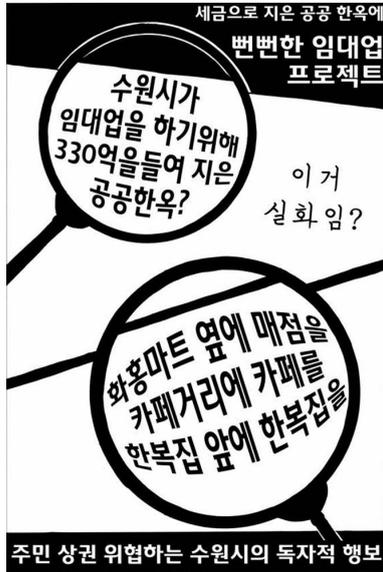


자료 : 연합뉴스(2013.2.28.자, <https://www.yna.co.kr/view/AKR20130228070300061>) 및 수원시민신문(2013.8.3.자, <http://www.urisuwon.com/29517>)

생태교통 수원 2013은 성공적인 사업이었다. 그러나 이후 후속사업이 지속되지 않고 간간히 기념행사 정도만 개최되는 정도여서 생태교통 수원 2013은 일회성 행사로 끝나는 양상이 되었다. 이 사업의 추진을 위해 형성되었던 거버넌스 조직들은 더 이상의 동력을 얻지 못하면서 대부분의 조직은 해체되고 참여했던 사람들은 구심점을 잃고 흩어지게 되었다.

2017년에는 수원시의 공공한옥 운영에 대한 비판적 목소리가 높았다. 수원시는 2016년 11월 팔달구 장안동 322-25번지에 문화 및 집회시설로 약 40㎡, 60㎡, 86㎡ 등 공공한옥 3개 동을 건립하여 수원문화재단이 위탁관리를 했다. 재단은 해당 공공한옥을 관광안내소, 관광해설사의 집, 전통교육관 및 공예전시관 등으로 활용했다. 이 중 공예전시관은 행궁동 일원에서 공방가게를 운영하는 25개 매장으로 구성돼 있는 '행궁동공방협의회'가 2017년 6월부터 12월까지 운영·관리를 맡았다. 하지만 2018년 들어 재단이 기존 공예전시관을 없애고 카페 임대를 추진하여 최종 낙찰받은 민간사업자에게 연간 2천800만 원의 사용료를 받고 카페로 운영을 하도록 했다. 인근 공방가게 업주들은 재단이 행궁동 공방거리의 특색에 맞도록 공공한옥을 운영하지 않고 수익시설인 '카페'로 용도를 변경한 뒤 이를 민간사업자에게 내줬다며 반발을 한 것이다.

<그림 3-10> 공공한옥 임대 반대 전단



수원시가 공공한옥에 카페임대를 준 것은 어디서부터 잘못된 것일까?

시민세금으로 공공한옥을 지어 카페임대를 준 수원시의 정책은 잘못되었습니다. 수원시는 전통 장인들을 한옥지구로 살장하고 민간한옥 지원 및 공공한옥을 건립하고 있다. 공공한옥은 예전교육원과 석성할 체험관을 시작으로 한옥기숙사, 화서사당, 장안사당, 화홍시장 채배 각지 지었다. 계획 당시에 각각의 사당에는 관공계가 제할할 수 있는 공간이 모여 있는 저자거리 및 관공인내소와 있다. 주민들이 사용할 수 있는 공공의 공간으로 설계되었으나, 완공된 후 수원시 관광사에서 바로 임대업용을 하여 카페임대를 주었다. 이러한 수원시의 공공한옥에 대한 유도업용은 많은 문제를 파생시키고 있다. 먼저 임대된 공공한옥에는 프랜차이즈 카페 및 한복대점, 패션 등이 있었다. 임대과정에서 지역 상권과 대립 없이 임대업용을 확정하여 임대될 때는 맥반죽 한복대점 앞에는 한복대점용을, 카페거리에는 카페를 임대하였다. 이로 인해 주변의 동일업종은 매출이 50~70%까지 감소하였으며, 프랜차이즈업체가 들어옴으로써 골목상권에 극심한 타격을 주고 있다.

수원시의 관광정책으로 오랫동안 지역 상권을 지켜왔던 이들이 떠나고 있습니다. 이러한 수원시의 잘못된 정책은 공공한옥뿐만 아니라 관광정책으로까지 이어지고 있다. 세계문화유산 확장이 있는 행궁동지역을 관광 활성화한다는 명목 하에 '행궁단지'라는 단어를 무분별하게 사용하면서 사업을 펼치고 있다. 경리단길을 비롯하여 행궁단길 등 이미 많은 곳에서 이러한 정책이 잘못되었음이 드러나고 있다. 도시재생 및 지역 활성화를 위한 정책은 캠퍼리제이션으로 이어지고 있다. 지역상권이 비정상적으로 부흥했다 무너지는 과정에서 임대료가 엄청나게 인상되고, 그 결과 오랫동안 지역 상권을 지켜왔던 이들이 쫓겨나고 있다. 또한 프랜차이즈 상권이 들어오면서 지역의 특성을 살린 상권들이 사라지고 있다.

서울 북촌, 정수동, 진주한옥마을 등은 이러한 부작용을 줄이기 위해 임대료 인상을 상한선을 설정하는 상설법안을 내놓았지만, 지자체 조로 프랜차이즈 업체에 임대를 제한하고 있다. 또한 행궁동과 같은 주택지역은 프랜차이즈업의 문제 외에도 주차, 쓰레기, 쓰레기, 사생활 침해 등 주민들의 생활피해가 극심하다. 이미 이화동 백화점, 동국대 마을에서는 주민들이 마을 배치를 지우기 시작했으며, 급기야 서울 북촌은 주민들이 시위를 나섰다. 이러한 부작용을 줄이기 위해 부산의 경우는 '우리 집에 왜왔나'라는 명상을 행정에서 만들어 캠페인을 진행하고 있으며, 더 지자체에서도 상임지구와 주택가를 구분하여 도시재생 계획을 수립하고 있다.

주민, 지역 상권들과 함께 하는 수원시의 대책 마련이 필요합니다. 수원시는 주민편의를 수월하고 소음, 주차, 쓰레기, 사생활침해 등 주민편의 및 부작용에 대한 대책을 마련하여야 한다. 또한 골목상권을 보호하기 위한 구체적인 방안 마련과 지역의 비정상성에 따라 주택가에 맞는 관광정책추진 등이 필요하다. 이렇게 지역의 비전에 따라 올바른 정책이 만들어지고 결정될 때 관광정책뿐만 아니라 공공한옥의 쓰임새 역시 지역주민에게 필요한 공공의 공간으로 거듭날 것이다.

공공한옥의 상업적 임대 반대하는 사람들은 다양한 형태의 활동들을 전개해 갔다. SNS에 홍보 페이지를 만들거나 공동체 라디오 방송을 통해 소식을 알리고 자신들의 견해를 표현하기도 했다. 또한 지역내에서 모임을 개최하며 반대의사를 공유하고 이를 계기로 마을활동을 활성화하고자 했다. 그러나 이러한 노력들은 행정적으로 별다른 성과를 얻지 못하고 조용히 사그라들었다.

<그림 3-11> 공공한옥 상업화 반대 활동사례

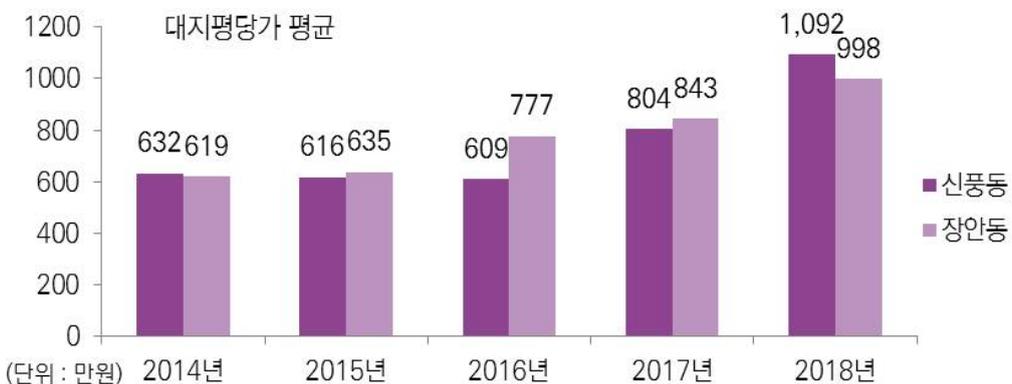


자료 : 공공한옥을 공공의 공간으로 페이스북 페이지(<https://www.facebook.com/Haenggongdongpeople/>)

## 2. 지역활성화와 젠트리피케이션

“‘행리단길’ 인기에 힘입어 수원시 행궁동 일대 지가상승과 임대료 인상이 나타나면서 젠트리피케이션의 전조증상, 혹은 상권회복이라는 시각이 엇갈리고 있다...(중략).. 사람들의 발길이 늘어난 것을 방증이라도 하는 듯이 한옥풍의 신축건물과 리모델링을 준비하는 건물들의 공사가 한창이었다. 과거 행리단길 지역은 화성(華城)보호를 이유로 고도제한 등 개발이 제한되면서 오랜 기간 낙후된 곳이었다. 그러다가 2013년 수원시가 생태교통마을 가로정비 사업을 추진하면서 주목을 받게 됐다. 가로수, 산책로, 간판 등이 정비되면서 낡은 동네는 산뜻한 새 옷을 입은 것처럼 변모했다. 이후 카페와 공방들이 자리 잡은 2016년부터 지가와 임대료가 본격적으로 상승하기 시작했고, 현재는 당시 임대료의 두 배 수준이 됐다. 인근 부동산업계 한 관계자는 “이 지역에 유동인구가 늘면서 외지인의 건물 매입이 많아졌다”면서 “외지인 건물주를 중심으로 임대료를 인상하고 있다”고 전했다. 그러면서 “동네가 작다 보니 임대료 인상 소문이 빠르게 퍼지고 있고, 임대 호가가 다시 호가를 키우는 상황”이라고 강조했다. 행리단길 일대의 현재 매매가는 3.3㎡당 1천만~1천200만원 수준. 하지만 3.3㎡당 2천만 원에 거래된 사례도 있다는 게 관계자들의 전언이다. 임대료 역시 3.3㎡ 당 기존 30만~50만 원 선에서 신축, 리모델링된 건물을 중심으로 80만~100만 원, 최대 200만 원의 임대료를 요구하는 곳도 있다...(후략)“(입소문 난 수원 행리단길... 지가임대료 상승에 ‘젠트리피케이션’ 경계령, 중부일보 2019년 2월 17일자)

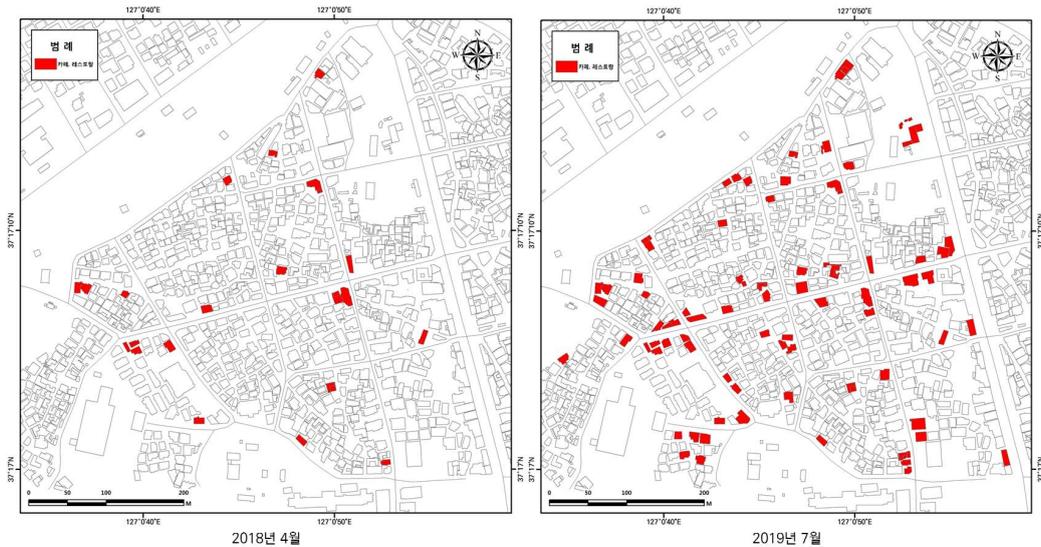
〈그림 3-12〉 신평동·장안동 지역 지가 변화



자료 : 수원타임즈 <http://swtimes.co.kr/index.php/2019/04/24/sw190424006/>

신평동과 장안동 지역이 본격적으로 활성화된 시기는 2017년말 이후로 인식된다. 2018년 들어 카페나 레스토랑 같은 상업시설이 급격히 증가하였다. 이와 동시에 오랜 시간동안 거의 변화가 없던 부동산 가격도 상승하기 시작했다. 행정은 ‘행리단길’이란 용어를 앞장서서 사용하며 이 지역의 관광활성화를 위한 노력을 기울였다. 이에 따라 눈에 띄게 방문객이 증가했으며 하루가 다르게 개점하는 카페들이 생겨났다.

〈그림 3-13〉 신평동장안동 지역 카페·레스토랑 변화



자료 : 수원시립아이파크미술관 <미술관에 가 볼 지도>(2018) 및 자체조사(2019)

이러한 지역의 변화에 대해 지역주민이나 상인들의 반응은 대체로 긍정적이다. 최근 몇 년간의 공공사업으로 인해 물리적 환경이 정비되면서 정주환경이 개선되었기 때문이다. 그러나 주민인지 상인인지, 건물소유자인지 임차인인지 등 자신들의 처지와 입장에 따라 차이를 드러내고 있다. 건물소유주들의 경우 오래 동안 재산권 행사의 제약과 낮은 부동산 가격으로 인한 불만을 일정 정도 해소하고 있으나 그럼에도 여전히 지속적인 부동산 가격의 상승에 대한 기대를 가지고 있다. 이러한 욕망은 지역의 보존을 원하는 사람들의 욕망과 상충되고 있다. 유네스코 세계문화유산인 화성에 대한 자부심, 성안마을이라는 전통, 이러한 풍경이 주는 고유하고 독특한 정서 등으로 지역에 대한 애착을 가지는 사람들은 활성화라는 명목하에 동네의 모습이 파열되는 것에 대한 반감을 감추지 않고 있다.

이 지역의 보존을 원하는 사람들은 관광활성화에 집중되어 있는 정책에 비판적이다. 공공한옥의 상업적 활용, ‘행리단길’이라는 근거없는 호칭의 공공연한 사용 등과 같은 행정의 방

침에 이의를 제기하고 있다. 초기에는 구체적인 문제제기와 활동들을 하기도 했지만 점차 힘을 잃고 내재적인 갈등의 요소로 남아 있다. 거기다가 행정의 생태교통 수원 2013 이후 생태교통을 지속 또는 실천하는 후속 사업들을 추진하지 않는 데 대한 문제제기도 있다.

지역상인이든 주민이든 가장 불만요소는 과도한 방문객으로 인한 주차문제 등의 여러 가지 생활의 불편이다. 도로의 정비로 인해 오히려 통과차량이 늘어나서 통행량이 증가하고 방문객들이 증가함에 따라 진입차량이 늘어나면서 주차난이 심각해졌다. 또한 최근 유행하는 루프탑 카페 같은 영업점들이 늘어나면서 사생활 침해와 같은 문제도 발생하고 있다.

〈그림 3-14〉 행리단길 주차 및 방문객



## 제3절 행위자 분석

### 1. 조사 개요

이 연구의 심층면접 조사는 주로 신평동이나 장안동의 주민과 상인을 대상으로 수행하였다. 지역주민이나 상인 외에도 마을 활동가나 행정 관계자, 이 지역에서 행해진 각종 공공사업의 기획자나 참여자 또한 심층면접을 수행하였다. 자가거나 임차를 해서 주거나 영업행위를 하는 사람이 대부분이지만 지역에 거주하지는 않지만 경제활동이나 공공사업을 통해 지역과 관계되어 있는 사람도 포함하였다.

인터뷰는 연구자와 연구보조자가 조사내용과 관련하여 직접 비구조적이고 개방적인 질문을 작성하고 숙지한 후 수행하였다. 질문의 순서는 상황에 따라 유연성 있게 변화를 주었으며 응답자가 하고 싶은 이야기를 형식과 시간에 구애받지 않고 할 수 있도록 제약을 두지 않았다.

인터뷰에서는 거주 또는 사업활동을 해 온 기간 및 계기, 거주지 혹은 사업지의 소유/임대 형태, 임대료 혹은 수익의 변화, 거리 혹은 지역의 변화 양상 및 이에 대한 인식, 지역의 변화가 생활 또는 영업에 미치는 영향, 주민들 상호간, 주민들과 방문객 간, 주민들과 행정 간의 상호작용(대립, 충돌, 우호 등), 향후 지역변화에 대한 예측과 대응방안, 수원시 또는 행정에 바라는 점 등을 질문하였다.

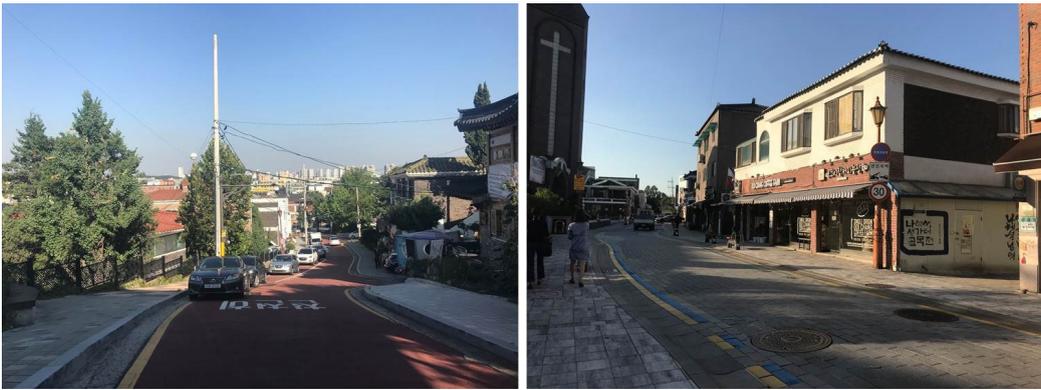
〈표 3-7〉 인터뷰 참여자

이름	성별	연령	직업	임대/임차	거주/영업기간	기타
C1	여	50대	커피숍 운영	임차	6년	스터디 모임 S1(50대, 여), S2(40대, 여), W(40대, 여), C(40대, 여) 공동인터뷰
C2	여	50대	출판사운영	임차	6년	
H	여	50대	임대	임대	50년	최근 타 동네로 이사
J1	여	50대	식당 운영	자가 및 임대	30년	마을 조직 임원
J2	여	60대	술집운영	임차	8년	
K	여	50대	경기도공무원	-	-	2013 생태교통 수원 조직
K	남	60대	은퇴	자가	60년	
K	여	50대	카페/술집운영	임차	2년 3개월	
L1	남	70대	은퇴	자가	60여 년	
L2	여	50대	예술가	-	-	북수동 거주, 행궁동 레지던시 기획자
L3	여	50대	서점운영	임차	2.5년	동업자 P(50대, 여) 공동인터뷰
N	여	50대	프리랜서	자가	10년	
P1	남	30대	문화기획자	자가(임대)	7년	조부모 소유 주택증여
P2	여	30대	레스토랑 운영	자가	4년	부모님 소유 주택리모델링
S	남	30대	레스토랑 운영	임차	3개월	

## 2. 토박이 : 욕망과 보존의 스펙트럼 사이

하나의 정체성으로 집단화하기 어려운 점은 있지만 토박이들은 지역의 장기 거주자로 50대 이상이 대다수를 차지하고 있다. 많은 수가 오랫동안 지역의 정체(停滯)를 경험해 온 토박이 가옥주들인데 소유하고 있는 부동산의 규모나 성격(순수 가옥 vs 상가)의 차이가 있다. 각자의 처지에 따라 지역변화에 다양한 입장을 보이거나 동네의 가치가 상승했다는 점에서 대체로 긍정하는 편이다. 물리적인 환경이 정비된 것에 대해서는 모두 환영하고 있으며 ‘행리단길’ 등으로 지역이 소비되는 것에 대해서도 긍정하는 편이다.

〈그림 3-15〉 신평동-장안동 거리



*“이 동네가 좀 발전 됐으면 좋겠어요. 그 동안 재산권도 제대로 하지 못했는데, 이제 땅값이 좀 올라갔다고 하는데, 실질적으로 땅값이 올랐다고 해서 팔고 나가는 사람 그다지 많지 않아요.”(J1, 50대)*

신평동-장안동 지역에 대한 지원으로 인한 실질적인 혜택을 많이 받은 층이 이들 토박이 집단이다. 지역활동에의 참여는 자신의 이해관계에 따라 다양한 층위를 보이고 있다. 마을만들기나 주민자치회와 같이 행정이 관여되어 있는 마을사업에 적극적으로 참여하는 경우도 있고 지역사업에 반대의 입장을 보이는 경우도 있다. 지역사업에 반대의 입장을 보이다가도 이해의 득실에 따라 입장이 전환하기도 한다.

이들 간의 상호간의 갈등과 견제는 급격한 지가 상승을 완화시키는 효과를 가져오기도 한다. 오랫동안 한 동네에 거주하고 마을만들기나 주민자치회 같은 주민활동으로 인해 서로 안면이 있는 경우가 많다. 그러다보니 입소문의 대상이 되거나 비난을 받을 수 있을 정도의 개인적인 이익을 취하는 행위를 쉽게 하지 못하는 경향이 있다.

“지금 3년 넘었어요. 오히려 재계약하자고 저한테 얘기하고, 2년이 되면 재계약을 하잖아요. 그리고 〇〇〇〇도 4년 됐거든요. 거기서도 재계약하자고 먼저 얘기를 해요, 올려주겠다고. 왜 그러냐면 본인들도 들은 얘기는 있잖아요. 그래서 지금 안하고 있어요.”(J1, 50대)

건물주들은 부동산 가격의 상승으로 인한 반사적인 이익을 취하기도 하지만 동네를 떠나고 싶지 않은 거주민에게는 반드시 이익이 되는 상황이 아닌 것이다. 비록 부동산 가격이 상승했다고 하나 상승의 이익이 모든 가옥주에게 적용될 수 있는 것은 아니다. 부동산 가격이 상승했다고 해도 그것이 매매를 통해 현금으로 실현되고 차익을 남기지 않는 한 자산가격이 상승했을 뿐 별다른 이익을 가져다 주지 못하기 때문이다. 오히려 이들이 느끼기에는 지역이 활성화됨에 따른 방문객의 증가, 그리고 이로 인해 초래된 주차부족이나 사생활 침해 등으로 인해 생활의 질이 떨어지는 부작용을 경험해야 할 뿐이다.

“여긴 아무데도 안 팔려요. 그니까 가격이 올라도. 제가 얘기하죠 영통이 가격이 올라도 아무도 집 보러 안온다고 했죠? 여기도 이제 그런 현상이 일어나죠. 안 팔리는데 뭐해요. 부동산은요 가격이 겁나 올라야 소용이 없어요. 팔리질 않는데 카페나 공방이나 뭘 할려고 하면 해라. 그 사람들 살려고 하는 사람들은 있어요 근데 물건이 없어요. 내놓질 않아서 임대를 많이 찾으러 다니는데 별로 없어요. 제가 말했잖아요 상가도 별로 없고 집도 없고 없어요.”(H, 50대)

이들 토박이들에게는 ‘성안마을’이라는 행궁동의 자부심, 화성이 주는 특별한 의미, 오래동안 거주하면서 생성된 동네와의 밀착감 등이 어우러져 매우 강한 지역애착을 가지고 있다. 그리고 대다수가 나이가 많다보니 다른 지역, 거기다 아파트와 같은 주거형태로의 이전을 쉽게 생각하지 못하는 경향도 있다. 그래서 많은 이들이 이주를 고려하기 보다 계속 거주하는 것을 선택하고 있다. 그러나 나이가 많은 이들이 사망해서 부동산이 자손들에게 상속되면 다른 변화가 발생할 수도 있을 것이다.

“갈 데가 없어요. 그리고 내가 가만히 생각해봤어 뭐 이렇게. 요즘 무슨 신도시같은게 생기잖아요. 어차피 여기서도 뭐 그렇게 저기가서도 또 쓸쓸하잖아요 외롭고. 차라리 이런데 가 나아.”(K2, 60대)

젠트리피케이션이 발생하는 지역에서 흔히 볼 수 있는 건물주-임차상인의 구도는 이 신평동-장안동 지역에도 없지는 않지만 이 지역의 오래된 상인들의 상당수는 직접 건물의 소유주이다. 건물주 상인들은 토박이의 한 면을 구성하고 있으며 일반 거주민보다 지역활동 참여도 활발하고 행정에 대한 민원도 적극적이다. 이들 건물주 상인으로 인해 소위 마트나 미용실 같은 ‘오래된 동네 가게’들이 유지되는 경향이 있다.

*“그치 본인 건물이니까 안샀지. 여기 임대하면은 가게 저 주인이 따라 들어오고 가격 높이면 가겠지. 안그래요? 임대가 한 팀 밖에 없을걸요 지금? 임대가 고객마트가 임대죠?\_거기 옛날에 삼성슈퍼였을거야. 임대일거야. 나머지는 자가인데 다.”(K2, 60대)*

### 3. ‘돌아온 아들들’<sup>4)</sup> : 선구자 젠트리파이어 혹은 사회적 보존자?

젠트리피케이션이 이슈가 된 지역에서 흔히 볼 수 있는 현상은 생활밀착형 상점을 운영하던 기존 상인들이 밀려나고 신규 임차상인들 혹은 건물주 자신이나 친인척들의 카페나 레스토랑류의 영업점으로 대체되는 것이다. 신평동-장안동 지역에서도 비슷한 현상을 발견할 수 있다. 가옥주의 2, 3세인 30~40대의 청년계층이 가옥을 증여나 상속받아 카페나 레스토랑 등으로 운영하는 사례를 볼 수 있다.

다른 지역과 차이를 보이는 것은 이들은 그 지역이 유명해지고 방문객들이 늘어나면서 부동산 가격이 상승되는 시점이 아니라 오히려 아직은 낙후되어 있다고 여겨지던 시기에 ‘돌아온 아들들’이다. 이들은 비교적 초기에 가옥이나 건물을 리모델링하여 상업활동 공간으로 운영을 시작했다. 그리고 이들은 상업적인 활동은 하지만 문화활동을 위한 공간이나 지역활동의 거점 등으로 공간을 포지셔닝하고자 했다.

*“이제 그 동네를 주변으로 해서 뭐 일단 공존공간 같은 경우에는 저희가 직접적으로 소비자 혹은 시민 혹은 대중을 만날 수 있는 싶은 점점을 마련하고 싶어서, 카페하고 게스트하우스, 문화콘텐츠 관광콘텐츠같은 개념을, 저희가 사실 학생이었었기 때문에 2010년도에 직접 경험을 해보고 싶어서 했던 작업이구요.”(P1, 30대)*

인터뷰를 했던 P1씨는 2013년 초에 조부의 집을 ‘점거예술제’이라는 퍼포먼스를 통해 전유한 후 ‘기린’이라는 회사명을 가지고 ‘공존공간’이라는 공간기획 브랜드 작업과 더불어 1층

4) 은정아(2013), 골목잡지 사이다 vol.5 pp.17에서 빌려옴

카페와 2층 게스트하우스로 운영하기도 했다. 현재는 운영자<sup>5)</sup>가 바뀌어 ‘OH!PQR’이라는 카페로 운영하지만 운영자의 디자인 사무실이자 P1씨가 주도하는 수원 청년협동조합 ‘수원행’의 사무실로도 운영되고 있다. 이들이 운영하는 카페나 숙소는 이 지역이 본격적으로 활성화되기 이전부터 운영되면서 지역변화를 가져오는 단초가 되기도 했다.

〈그림 3-16〉 공존공간 변화



자료 : 개인 블로그(<https://blog.naver.com/jcyang5115/10135944103>)(좌), 인문360 수원 인문지도 (<https://inmun360.culture.go.kr/content/477.do?mode=view&page=1&cid=2365307>)(우)

이들이 이 동네로 들어온 것은 초기 자본없이 상업활동을 시작할 수 있기 때문만은 아니다. 이들이 돌아온 이유에는 어린 시절 거주했던 혹은 경험했던 동네에 대한 추억과 애정이 존재하기 때문이기도 하다. 이들은 쇠락해가는 동네를 지키고 살려낸다는 사명감과 자부심 보유하고 있다. 따라서 부동산 가격이 상승한다고 매장을 팔고 이전하거나 떠날 계획은 없다고 말한다. 이들은 지역활성화의 단초가 되었다는 점에서 ‘선구적 젠트리파이어’적인 면모도 있지만 한편으로 지역을 지키고 가꾸겠다는 의지를 가진다는 점에서 ‘사회적 보존자’로서의 면모도 가지고 있다.

*“고가커피를 운영하는 고창용 씨는 서울에서 사진작가 생활을 하다가 다시 신평동으로 돌아왔습니다. 부모님이 하시던 마트를 리모델링해 커피집을 열었습니다.... 고창용 씨처럼 신평동에는 돌아온 아들들이 많습니다. 선경도서관 뒤쪽에서 오래 살았던 이창훈 씨도 도 이창이란 커피원두 도매점을 새롭게 열었습니다... 아들들은 한때 신평동 골목을 내달렸습*

5) ‘OH!PQR’의 운영자 C씨 또한 조금 다른 형태의 ‘돌아온 아들들’이다. 오래동안 신평동에서 상업활동하던 아버지의 임대상점을 이어받아 디자인 사무실이자 독립서점을 운영하다가 더 이상 임대가 어려워지면서 활동공간을 이전한 것이다. C씨는 신평동장안동 지역에 신규 오픈하는 레스토랑들의 인테리어를 맡기도 한다. C씨 외에도 이 신평동장안동 지역에서 부모님이 운영하시던 매장을 이어서 임차하여 상업활동하는 사례가 적지 않다고 알려져 있다.

니다. 그리고 이제 다시 돌아온 골목에는 그들의 바람과 꿈이 내달리고 있습니다.”(골목잡지 사이다 vol.5 다섯 번째, 2013)

“저의 바람과는 다르게 이제 그 실질적으로 외부에서 사서 들어오시는 분들도 되게 많고 또 외부에 소유자가 있고 임대를 외부에서 오는 경우들도 늘어나고 있어요... 그렇지만 제가 지금 아쉬운 부분이라고 생각이 드는 게 이미지 자체가 상업적인 걸로 갑자기 가면 어.. 뭘랄까.. 행리단길이 그런 맥락에서 저는 싫은거고.” (P1, 30대)

이들은 지역활동이나 커뮤니티 활동에 관심은 있으나 반드시 적극적으로 참여하는 것은 아니다. 무엇보다도 소규모 일인 영업장인 경우 매장을 떠날 수가 없기 때문에 다른 활동을 할 시간을 내기 어렵기 때문이다. 거기다가 지역사업의 주도자가 주로 ‘동네 어르신’이다 보니 젊은 층인 이들로서는 원하는 내용의 활동을 맘껏 펼치지 못하는 등의 관계의 어려움 발생하기 십상이다. 그래서 공식적인 지역사업보다는 동년배들끼리의 모임이나 커뮤니티를 선호하는 경향이 높다.

최근들어 지역이 활성화되며 경제적 이익 추구만을 위해 진입하는 2, 3세대 또한 증가하는 경향을 보여주고 있다. 지역이 변화하면서 ‘돌아온 아들들’의 지향과 구성 또한 변화해 갈 수도 있다.

#### 4. 패배한 ‘주민-되기(becoming)’<sup>6)</sup> : 사회적 보존자

2000년대 후반 쇠퇴한 행궁동 지역을 되살리고자 하는 문화적인 움직임이 시작되었다. 북수동에 자리잡고 있는 문화공간을 운영하는 예술가이자 기획자 L2씨가 행궁동 지역주민, 시민단체 등과 함께 ‘행궁길발전위원회’를 구성하고 행궁동역사문화마을만들기 레지던시프로 그램을 시작하였다. 행궁동 레지던시에는 수원 내의 예술가들뿐만 아니라 다른 지역의 예술가들도 입주해 있었고 이들은 레지던시 의무사항으로 역사문화예술 만들기와 같은 마을활동에 참여했다.

---

6) 신현준(2015)에서 빌려옴

〈그림 3-17〉 행궁동 레지던시 전경



자료 : 웹진 아르고, '대안공간 눈' 한국적 도시재생의 한 모델로서의 '행궁동 예술마을 만들기'  
(<http://webzine.arko.or.kr/load.asp?subPage=10.View&searchCate=02&idx=40>)

많은 예술가들이 원래 지역주민은 아니었으나 레지던시에서 작업하면서 혹은 지역사업에 참여하면서 이 지역에 대한 관심과 애착을 가지게 되었다. 특히 수원 내의 예술가들인 경우 비록 행궁동에 살지 않았더라도 다수의 수원 사람들은 '성안 마을'에 대한 특별한 감정을 가지고 있기에 쉽게 이 지역과 밀착될 수 있었다. 그 결과 2010년경 이후부터 이들 예술가와 활동가들 중에서 이 지역으로 이전하는 사례가 생기기 시작했다. 주택을 직접 매입하거나 임대(전세)해서 아예 주거지를 이전하기도 하고 또는 리모델링하여 사무실로 운영하기도 했다. 예술가들은 상가를 임대하여 작업실로 사용하거나 공방 같은 문화적 성격을 가진 사업장을 열기도 했다.

*“생태교통 끝나고 나서 2013년도 쯤에 꽃집도 들어오고 러블리몬스타라는 집도 들어오고 그랬어요. 동네분들 중에서 재주 있으신 분들이 자기도 건물에다가 뭐 조각도 하시는 분이 공방내고. 그래서 이게 아마 2013년도에 그 전에는 이렇게 거의 없었는데 2012년도 하반기부터 2013년도에 그런 공간들 작가들의 작업공간이나 공방 카페 이런것들이 생겨나기 시작을 했고.” (N, 50대)*

이들은 마을사업이나 관련된 행정에 대해 협조든 반대이든 적극적인 개입과 의견개진을 보이는 집단이었다. 이들의 작업실이나 사업공간은 뜻을 같이하거나 활동하는 사람들이 소통

하는 장소로 활용되었다. 2013년도의 생태교통 수원 사업에서도 이들은 각종 문화활동이나 프로그램을 주도하면서 사업의 성공을 이끈 숨은 공로자 역할을 했다. 그 밖에 여러 마을사업의 적극적인 참여자였으며 더 나아가 사업의 중간지원조직의 계약직 혹은 활동가로서도 활동하기도 했다. 반면에 수원시 공공한옥 사업에 대해서는 상업적 임대에 대한 반대논의의 조직자로 활동하기도 하면서 신평동·장안동 지역의 젠트리피케이션 경향에 가장 거부감을 보이고 있다. 이들은 젠트리피케이션이라는 개념에 대해 잘 알고 있기에 이에 대해 반대하는 지향이 가장 명확한 행위자들이다.

*“사람이 살아야 제대로 된 수원 화성이고 성 안에 사람이 살아야 살아 있는 문화인 거지 눈으로 보기만 좋고.. 그런 문화는 박제화된 문화이고 죽은 문화인거 아닌가 수원의 핵심적인 문화가 수원 화성에 있다고 하면은 성 안에 사람이 살고 있어야 되고 그 사람들이 자기의 문화를 가지고 살고.. 살아야 되는데 과연 우리가 이 동네가 우리 문화라고 할 수 있는 것들을 우리가 지켜가고 있는 거냐 라고 하는 부분에서 이 동네에는 굉장히 빠른 속도로 아니다 라고 하는 거를 보여주고 있다라고 생각해요 저는.”(K1, 50대)*

그러나 이들은 2014년 이후 상당수가 이 지역을 떠났으며 남아있는 사람들도 떠날 것을 고려하거나 마을활동에 개입하지 않고 지내고 있다. 생태교통 수원 2013 이후 공공지원에 의한 문화활동이 줄어들면서 영리성이 떨어지는 사업장을 운영하는데 어려움을 겪게 되었다. 행정이 마을사업을 주민주도로 넘기면서 주로 토박이들이 주도함에 따라 마을사업에서 소외되기도 했다. 거기다 최근 들어 소위 신평동·장안동이 ‘뜨는’ 지역이 되면서 임대료가 상승하고 따라서 재계약 실패에 직면하게 되었다.

*“내년 재계약할 때 임대료 더 오르면 나갈 거예요. 내년에 어떻게 될지 모르니 대안을 찾아야 하는 게 현재 우리 상황이에요.”(C2, 50대)*

## 5. 신규 자영업자 : 세입/한계적 젠트리파이어(rental/marginal gentrifier)

2017년경부터 낡고 구식인 분위기의 신평동·장안동 지역에 도회적 감각의 매장들이 증가하기 시작했다. 신평동·장안동 지역에서 이 시기부터 영업을 시작한 자영업자들은 3, 40대가 가장 많은 비중을 차지하지만 종종 50대 이상도 있다. 이들은 지역과 관계없는 외지인으로 지역활동이나 커뮤니티 모임 등에 거의 참여하지 않고 있다. 수원내 타지역민이나 용인, 평택

같은 수원 주변도시도 있지만 아예 수원과 멀리 떨어져있는 외부 지역인 서울, 심지어 부산에 서도 진입한 경우도 있다.

*“2016년도인가 존앤진 저기 피자집이 생겼어요. 아마 저기가 들어서면서 이 동네가 지금 갑자기 젊은 사람들과 이 카페랑 이런 공간들이 갑자기 확 들어온 것 같아요... 어떻게 됐는지 입소문이 나가지고 젊은 사람들이 막 줄을 서서 먹기 시작하는 거예요. 여기가 계기가 되가지고 정조살롱, 운멜로, 끼니걱정 이런 젊은 사람들이 하는 그런 사업공간들이 막 들어오기 시작한 거예요.” (N, 50대)*

영업종목으로는 젊은 세대가 많이 이용하는 카페가 가장 많고 레스토랑, 베이커리, 소품숍 등이 있다. 이들은 소위 ‘주말장사’로서 핵심적인 영업일은 주말이며 따라서 월, 화에 휴일인 상점이 많다.

〈그림 3-18〉 신평동-장안동 지역의 카페



이 지역에서 개업한 이유는 우선은 주변환경이다. 전통적인 색채가 어우러지는 독특한 분위기가 개성없는 변화가와는 다른 매력을 선사해 주었다. 그러나 무엇보다도 가장 중요한 요인은 낮은 임대료였다. 세계문화유산 화성이나 생태교통 행사로 인해 유명세를 얻고 있는데 반해 지역의 낙후성으로 인해 그때까지도 임대료가 그다지 높지 않았던 것이다.

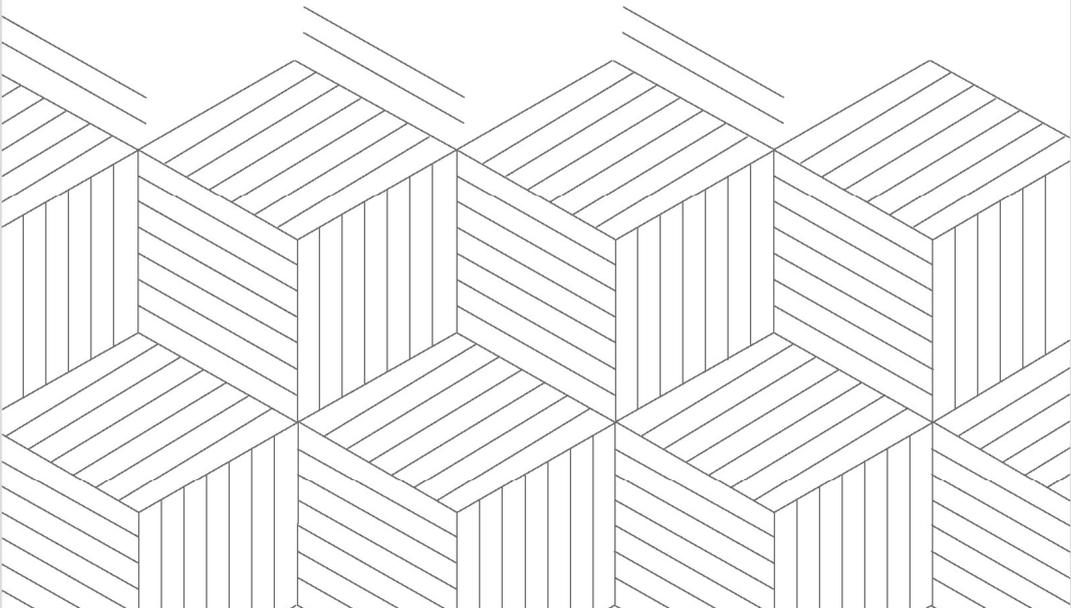
이들 가게는 대부분 임대료 들어와있기 때문에 부동산 가격에 가장 영향을 많이 받을 수밖에 없다. 초기에 생긴 가게들은 지역에 활기를 불어 넣으면서 블로그, SNS, 방송 등으로 통해 알려지면서 이 지역이 ‘행리단길’이란 명성을 얻게 하는 계기가 되었다. 그러나 명성을 얻어 ‘핫 플레이스’가 되면서 새로운 상점들이 급격히 늘어나고 부동산 가격은 상승하는 상황

의 한가운데 던져진 것이다. 2018년 들어 새로운 매장들이 우후죽순 생기면서 즉 경쟁자가 늘어나는 반면 임대료 상승의 압박을 받으면서 당혹해하고 있다. 그러는 한편으로 초기 들어왔던 가게들이 권리금 받고 팔고 나간 사례들도 하나둘씩 생겨나기 시작했다.

*“그 때부터 여기가 좀 활성화가 됐고, 그 때 여기 상권이 썩어. 권리금이 없었어요. 첫째는 권리금이 없었어요. 제가 그 얘기를 하려고 하는거예요. 지금 월세가 문제가 아니라고, 세입자들이요 이 권리금을요 오천 육천씩 받아 나가요. 나 깜짝 놀랐어요. 자기네들끼리 형성해서 나가요.”(J1, 50대)*

# 제4장

## 결론 및 정책제언





## 제4장 결론 및 정책제언

수원시의 도시계획에서 행궁동은 수원화성의 복원과 보존 중심으로 진행되면서 행궁동의 물리적인 쇠퇴와 지역주민의 삶의 질 저하를 가져왔다. 2013년을 기준으로 지역별 쇠퇴 현황을 살펴보면 행궁동은 모든 지표에서 수위를 차지하며 종합 쇠퇴지수 10.05로 수원시에서 두 번째로 높았다.(최석환, 2013: 88)

행궁동 주민들은 현실과 현안 문제의 해결하기 위한 노력을 시작했고 이는 마을만들기로 발전해갔다. 행궁동 지역 내 1개 이상의 법정동을 기준으로 구성된 마을조직마다 특별계획구역의 해제 보상 등의 당면한 문제 해결을 위한 활동을 전개하는 마을공동체 및 지원조직이 활성화되기 시작했다. 한편 행궁동 전체를 대상으로는 행궁동 레지던시가 철거 예정인 건물 을 기점으로 해서 레지던지 입주 작가들과 함께 문화예술을 기반으로 한 다양한 마을만들기 활동을 전개했다.

2012년 ‘수원형 도시르네상스사업’의 시범사업 대상지로 장안동이 선정되었다. 2013년 9 월에는 신평동·장안동 지역에서는 ‘생태교통 수원 2013’이라는 행사가 개최되었다. 생태교통 시범지역 기반시설 조성사업을 통해 신평동과 장안동 지역의 물리적 환경이 변화하였다. 특 화거리조성, 노후하수관 재정비, 골목길 재정비, 쌈지공원 조성, 통신 및 한전 지중화 등은 동네 외형을 크게 개선시켰다. 사업 실시 초기 행사에 대한 지역상인 및 주민들의 반대가 심 하게 일었다. 그러나 이러한 반대와 갈등은 사업에 대한 이해와 공감을 얻어내며 감소하기 시작했고 거주환경의 변화와 같은 실질적인 혜택을 인지하며 해소되었다. 생태교통 수원 2013 사업 자체는 성공적이었으나 후속사업이 지속되지 않음으로 해서 거버넌스 조직들은 더 이상의 동력을 얻지 못하고 대부분 해체되고 참여했던 사람들은 구심점을 잃고 흩어지게 되었다.

한편 수원시는 2013년에 신평동과 장안동 일대를 ‘수원화성 한옥축진 특별건축구역’으로 지정하고 대규모 한옥단지를 조성하는 계획을 세웠다. 현재 건립되어 운영하고 있는 공공한 옥의 상업적 운영에 대한 지역주민들의 반대의 목소리가 나왔으나 행정에 별다른 영향을 주 지 못하고 사그라들었다.

2018년경부터 신풍동-장안동 지역은 ‘행리단길’이란 명칭으로 소위 ‘핫 플레이스’로 부상하였다. 이 시기부터 카페나 레스토랑 같은 상업시설이 급격히 증가하였다. 이와 동시에 오랜 시간동안 거의 변화가 없던 부동산 가격도 상승하기 시작했다. 행정은 ‘행리단길’이란 용어를 앞장서서 사용하며 이 지역의 관광활성화를 위한 노력을 기울였고 이에 따라 눈에 띄게 방문객이 증가했다.

오래된 주민들이나 상인들은 지역의 이러한 변화를 반기지만 한편으로 이 동네가 주는 고유한 정서에 애착을 가졌던 사람들은 활성화라는 명목 아래 동네의 모습이 파열되는 것에 대한 반감을 감추지 않고 있다.

신풍동-장안동 지역의 변화과정에는 다양한 행위자들이 엮이고 얽혀 있다. 욕망과 보존의 스펙트럼에 걸쳐있는 이 지역에 오래 거주한 토박이들, 지역의 보존자로 혹은 선구적 젠트리파이어로 마을로 다시 돌아온 이들의 아들들, 개발의 물결에 맞서 지역을 보존하고자 했던 그러나 패배한 것으로 보이는 주민-되기, 급격히 동네를 변화시키고 있는 세입 혹은 한계적 젠트리파이어인 신규 자영업자들이 때로는 같이 공유하기도 하지만 때로는 서로 상반되기도 하는 주장과 실천을 해온 결과로 현재의 ‘행리단길’이 만들어진 것이다.

이러한 신풍동-장안동 지역의 변화는 서울을 제외한 대부분의 지역에서 볼 수 있는, 공공사업에 의해 촉발되는 젠트리피케이션과 유사한 양상을 띠고 있다. 공공사업에 의한 젠트리피케이션은 시장적 질서에 따른 상업활동의 흐름에 의한 것이 아닌 공공사업과 공적자금의 투여로 특정지역이 정비되면서 부동산 가격의 상승과 전치가 일어나는 현상이다.

그러나 신풍동-장안동의 현재의 모습은 젠트리피케이션의 과정을 일정 정도 보여주고는 있지만 몇 가지 요인들에 의해 억제 또는 지연되고 있는 것으로 보인다. 마을사업이나 커뮤니티 활동 등으로 형성된, 느슨하지만 지역공동체적 정서가 작용함으로써 상호 견제와 교섭에 의해 조율되고 있는 것으로 보인다. 그리고 최근 젠트리피케이션이 사회적 이슈로 떠오르면서 이를 우려 또는 경계하는 목소리와 사전에 방지하고자 하는 움직임이 대두되고 있다는 점 또한 젠트리피케이션을 억제하고 있다. 또한 역사문화지구이기 때문에 지정해놓은 건축물 건립의 제도적 한계와 이로 인해 대규모 자본이 들어오는데 여러 가지 제약조건이 되고 있다는 점이다.

신풍동-장안동 지역의 주민들이 가장 호소하는 불편함은 교통 및 주차문제이다. 지역이 활성화되면서 오히려 통행량이 늘어나고 주차문제가 심각해졌다. 생태교통 일번지라는 명성은 간판만 남아있고 실제적으로는 역행하고 있는 상황이다. 이 지역의 교통문제는 수용량의 한계가 있기 때문에 주차장을 더 만들고 주차 구획을 늘리는 것으로 해결되지 않는다. 반대로 통행량을 제한해야만 해결의 실마리를 찾을 수 있을 것이다. 이는 생태교통 지향의 대안을

다시 도입할 필요가 있음을 시사한다. 이 지역에 적용할 수 있는 생태교통 방안을 찾아서 도입하고 이를 다른 지역으로 확대한다면 생태교통 일변지로서의 실질적인 위상을 재정립할 수 있을 뿐만 아니라 이 지역의 고질적인 교통문제 해결의 답이 될 수 있을 것이다.

젠트리피케이션과 관련된 이슈 구체적으로 말해서 임대료를 올리고 세입자와의 계약관계 파기 같은 행위들을 방지하기 위한 제도를 마련하는 것도 필요하다. 이미 여러 지역에서 건물주-세입자 간의 상생협약 같은 제도를 통해 갈등을 해소하거나 젠트리피케이션을 방지하려는 노력들을 시도하고 있다. 이러한 제도의 도입보다 더 강력한 것은 일상적인 유대관계와 공동체 의식이다. 실제로 법적 구속력이 없는 상생협약 같은 제도의 효과는 그것을 실천하는 사람들의 가치와 의지에 달려있다. 따라서 마을사업이나 커뮤니티 활동 등으로 느슨하게나마 주민 공동체가 형성되도록 토대를 마련하고 지원하는 것이 중요하다. 이 경우 행정이 서두르거나 앞서지 않고 자발적인 주민들의 조직과 활동이 활발해지도록 지켜보는 것이 필요하다.

신평동과 장안동 지역을 포함하여 행궁동에 대한 도시계획과 정책은 문화재뿐만 아니라 그곳에 사는 사람들의 삶을 고려하는 정책이 되어야 할 것이다. 화성안 마을은 화성만이 아니라 말 그대로 사람이 살아가는 마을인 것이다.



## | 참고문헌 |

- 골목잡지 사이다. vol.2(2012년 7월) 장안동 특집.  
 골목잡지 사이다. vol.5(2013년 5월) 신평동 특집.  
 김주일. 2019. “~리단길 현상의 사회적 공간적 특성 연구 - 인터넷 트렌드 데이터와 입지 여건 분석을 중심으로” 『한국도시설계학회지 도시설계』 20(3): 69~82.  
 김현아서정렬. 2016. 젠트리피케이션. 커뮤니케이션북스.  
 수원시·ICLEI. 2014. 생태교통 수원 2013 시민백서 - 즐거운 도시산책  
 신중진·정지혜. 2013. “지역공동체 회복을 위한 마을만들기의 역할과 과제 - 수원화성과 행궁동 사람들의 도전을 중심으로” 『정신문화연구』 36(4): 59~96.  
 신현준. 2015. “오래된 서울에서 진정한 도시 동네(authentic village) 만들기의 곤란 - 서촌/세종 마을의 젠트리피케이션 혹은 복합적 장소형성” 도시연구 14: 7~41.  
 신현준이기용. 2016. “서울의 젠트리피케이션, 그리고 개발주의 이후의 도시”, 신현준이기용 편. 서울, 젠트리피케이션을 말하다. 푸른숲.  
 은정아. 2013. “신평동에 살다”, 골목잡지 사이다 제5호. pp.6~40.  
 주재복 외. 2005. 지역갈등의 현황 및 정책과제. 한국여성개발원.  
 최석환. 2013. 수원시 구시가지 쇠퇴현황 및 도시재생 정책 대응방안. 수원시정연구원  
 황인욱. 2016. “전주한옥마을의 젠트리피케이션 현상과 지역 갈등” 『지역사회연구』 24(1): 69~90.

## 〈영문 자료〉

- Brown-Saracino, Japonica. 2004. “Social Preservationists and the Quest for Authentic Community,” *City & Community* 3(2): 135~156.  
 Deutch, M. 1973. *The Resolution of Conflict*. New Heaven: Yale University Press.  
 Doucet, Brian. 2009. Living through Gentrification: Subjective Experiences of Local, Non-gentrifying Residents in Leith, Edinburgh,” *Journal of Housing and the Built Environ* 24: 299~315.  
 Glass, Ruth, 1964. “London: Aspects of Change” in Japonica Brown-Saracino. (ed.). 2010. *The Gentrification Debates*. New York and London: Routledge.  
 Lees, Loretta. 2000. “A Reapparaisal of Gentrification: Towards a ‘Geography of Gentrification,” in Loretta Lees, Tom Slater & Elvin Wyly. (eds.). 2010. *The Gentrification Reader*. London and New York: Routledge.

- Lees, Loretta, Tom Slater, and Elvin Wyly. 2008. *Gentrification*. New York and London: Routledge.
- Ley, David. 2003. "Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification," *Urban Studies* 40(12): 2527~2544.
- Pondy, Louis R. 1967. "Organizational Conflict: Concepts and Models," *Administrative Science Quarterly*. pp.296-320.
- Sassen, Saskia. 1991. *The Global City: New York, London, Tokyo*. Princeton: Princeton University Press.
- Smith, Neil and Williams, Peter. 1986. "Alternatives to Orthodoxy: Invitation to a Debate," in Loretta Lees, Tom Slater & Elvin Wyly. (eds.). 2010. *The Gentrification Reader*. London and New York: Routledge.



# Abstract



## A Study on the Conflict between Stakeholders in the Process of Revitalizing Haenggung-dong

The purpose of this study is to analyze the stakeholders who brought about the change from the perspective of gentrification by focusing on the changes that are taking place in Haenggung-dong, Suwon City, especially Shinpung-dong and Jangan-dong, which are called 'Haengridan-gil'. For the purpose, in-depth interviews were conducted with residents and merchants in Sinpung-dong and Jangan-dong. In addition to the local residents and merchants, the survey included village activists, city administrators and planners, and participants of various public works conducted in this area as well as those who do not live in the area but are related to the area through economic activities or public works. It was confirmed that various stakeholders were entangled and intertwined in the process of change in the area of Sinpung-dong and Jangan-dong called 'Haengdandan-gil'. The current 'Haengridan-gil' has been created as a result of long-time inhabitants of the region across the spectrum of desire and preservation, the sons of those who returned to the village as local preservatives or pioneering gentrifier, being-resident who wanted to preserve the area against the wave of development, and new self-employed people, marginal gentrifiers who are rapidly changing the neighborhood, have sometimes shared but sometimes practised opposing arguments each other. Not only these four types, but there will be more stakeholders and more subdivisions. In addition, different types of stakeholders are not only mutually exclusive, but there are also overlapping elements. In other words, it can be confirmed that the formation and gentrification of a place called 'Haengdandan-gil' is not just by one actor group or by administration, but by a plurality of stakeholders' practices.

Keyword : Regional conflict, Gentrification, stakeholders, Haengdandan-gil, Sinpung-dong & Jangan-dong, Haenggung-dong

| 저자 약력 |

최지연

사회학 박사수료

수원시정연구원 수원학연구센터 연구위원(현)

E-mail : choi.jiyoun@suwon.re.kr

주요 논문 및 보고서

「수원시 인문도시 정책 증장기계획 연구(2019~2022)」 (2018, 수원시정연구원)

「수원시 도시재생 뉴딜 시범사업 문화영향평가」 (2018, 수원시정연구원)

「수원시 생활문화예술 동오회 활동 실태 및 욕구 조사」 (2017, 수원시정연구원)

