

마을공동체의 진화와 젠트리피케이션의 극복*

—부산 감천문화마을의 경우—

우양호**

| 목 차 |

- I. 머리말
- II. 기존 문헌의 고찰 및 연구방법
- III. 감천문화마을 재생의 성공과 젠트리피케이션 발생
- IV. 마을공동체의 진화와 젠트리피케이션 극복하기
- V. 맺음말

| 국문초록 |

이 연구의 주제는 부산 감천문화마을을 사례로 젠트리피케이션의 발생과 그 극복과정을 자세히 들여다보고, 원도심 마을재생의 그늘과 부작용에 대한 하나의 새로운 해법을 찾아보는 것이다. 감천문화마을은 부산에서 가장 모범적인 마을재생의 사례로 알려져 있다. 이 마을은 전국적으로도 유명하며, 원도심의 낙후지역이나 수많은 마을재생에도 아이디어와 영감을 주고 있다. 그러나 근래 젠트리피케이션 문제와 정면으로 마주했고, 재생의 부작용도 겪었다. 현재 감천문화마을은 마

* 이 논문은 2018년 대한민국 교육부와 한국연구재단의 지원을 받아 수행된 연구임 (NRF-2018S1A6A3A01081098).

** 한국해양대학교 인문한국(HK) 부교수 / woo8425@hanmail.net.

을공동체의 진화를 통해 여러 유형의 젠트리피케이션을 슬기롭게 극복하고 있다. 즉 연구의 사례가 주는 젠트리피케이션 극복의 주요 단초와 실마리는 다음과 같다. 우선 마을의 자율공동체 구축과 운영원칙의 설정 및 활동의 고도화가 필요조건이다. 공동체를 통한 원주민 소득 증대, 마을 공동수익 구조 및 일자리 창출도 필요하다. 또한 관광지화로 생긴 경제적 편익을 다시 공동배분을 하고, 이것으로 스스로 문제를 해결하는 방법을 찾아야 한다. 외지인 및 상인들과 원주민의 화합을 위한 활동과 노력도 중요하며, 외부 관청(官)의 역할과 행정패러다임은 공동체 수준에 따라 변화되어야 한다. 마을재생에 따른 젠트리피케이션 극복이나 실패나의 기로에서 이 연구가 밝혀낸 시사점들은 향후 비슷한 처지의 다른 사례에도 적지 않은 참고가 될 것이다.

주제어: 젠트리피케이션, 극복방안, 마을공동체, 감천문화마을, 자율협력.

I. 머리말

바다를 접한 ‘해항도시(海港都市)’ 부산은 도시형성과 개항의 역사가 상당히 오래되었다. 도시의 역사성, 교류성, 혼종성으로 인해 오래 전부터 여러 유형의 사람, 외지인이 정주해 왔다. 그래서 부산의 경우, 넓은 지역의 원도심, 역사성을 가진 구도심을 많이 간직하고 있다. 지금은 ‘북항’, ‘남항’으로 불리는 부산의 구항만과 인접한 ‘산복도로’를 중심으로 도시재생과 재개발이 한창 진행되고 있다. 우리나라에서 2000년대 중반부터 관심을 불러온 대도시 내의 구시가지, 마을의 재생문제는 이제 우리 주변에서 하나의 일상이 되어가고 있는 것이다. 언론과 미디어에 도시재생의 성공사례들이 많이 소개되고, 학술적으로도 그 원인이나 과정의 측면에서 많은 연구들이 이루어져왔다. 그리고 그 중에서 가장 중요한 주제의 하나는 ‘젠트리피케이션(gentrification)’이다.

젠트리피케이션은 도시재생이나 재개발의 ‘어두운 그늘’이다. 이는

“낙후지역이나 원도심, 전통마을이 활성화되면서 외부인과 자본이 그곳에 유입되고, 이후 원래 있던 원주민이 고통을 겪거나 터전에서 밀려 나가는 현상”이다. 그간 국내의 인문학, 사회과학, 도시공학과 디자인 등 다양한 분야의 학자들이 젠트리피케이션 문제에 관심을 기울여 온 것은 사실이다. 하지만 젠트리피케이션에 대한 체계적 연구와 담론의 발전은 최근 어느 정도 정체되고 있다. 도시재생의 그늘과 부작용인 젠트리피케이션 현상에 대한 학술적 고민이 지속적으로 이루어지지 못한 까닭이 크다. 시장경제와 자유경쟁을 근간으로 하는 자본주의체제인 우리 사회에서 원주민과 사회적 약자에 대한 확실한 해법도 당장은 내놓기 쉽지 않다.¹⁾

이런 상황에서 지금도 도시재생과 마을재개발이 전국 곳곳에서 계속 진행되고 있다. 정부와 지방자치단체도 근래 엄청난 예산을 투입하고 있다. 이런 와중에 ‘부산의 감천문화마을’은 가장 모범적인 도시재생, 마을재생의 완성 사례로 자주 언급되어 왔다. 이 마을은 전국적으로도 유명세를 타고 있으며, 이 곳과 비슷한 처지의 원도심 낙후지역이나 수많은 마을재생에도 아이디어와 영감을 주고 있는 곳이다. 그러나 감천문화마을도 우리나라와 외국의 여타 사례처럼 최근 젠트리피케이션의 문제와 직면을 했고, 재생의 부작용도 크게 겪었다. 현재도 이러한 어두

1) 부정적 뜻이 많은 이 용어는 국립국어원 사전에서는 ‘동지 내몰림’ 정도로 해석된다. 젠트리피케이션의 외래어 자체는 영어의 ‘gentry’란 말에 기원한다. 영어의 ‘젠틀맨(gentleman)’에서 ‘신사’를 뜻하는 말이 어원이다. 신사는 예의바르고 점잖고 교양 있고 세련된 사람이다. 도시의 젠트리피케이션은 처음에는 ‘도시의 신사화’, ‘도시를 세련되게 만든다’ 등의 긍정적인 의미가 많았다. 서구사회에서 젠트리피케이션은 초기에 ‘도심의 재활성화(downtown revitalization)’와 같은 맥락으로 사용되었다. 하지만 1964년 영국의 도시사회학자인 ‘루스 글라스(Ruth Glass)’가 부정적인 뜻으로는 처음 사용했으며, 그는 논문에서 영국 구도심에서 저소득 노동자, 빈민의 주거지역이 이보다 나은 중산층의 유입으로 대체되는 현상을 이 말로 기술했다. 그 이후 상당수 연구나 문헌에서는 주로 부정적 의미가 담겼다. 우리나라 언론이나 학계에서도 근래 ‘원주민’들이 피해를 입는 그런 부정적인 의미로 젠트리피케이션을 많이 사용하고 있다.

운 단면들을 완전히 떨쳐낸 것은 아니다. 하지만 마을공동체의 고도화를 중심으로 젠트리피케이션에 따른 여러 어려움을 슬기롭게 극복하고 있다. 일단 이 연구는 이 점에 주목하려 한다.

여기서 더 주목되는 것은 제도나 정책적 처방과 같은 외부의 힘이 아니었다는 점이다. 흥미롭게도 마을 스스로 주민들 안에서부터 해결의 실마리를 풀어 나갔다. ‘사람(人)’과 ‘공동체’의 힘으로 하나씩 문제를 해결해 나가는 모습은 학술적 관점에서도 상당히 중요하다. 쉽게 말해 마을공동체의 발전적 진화를 통해 젠트리피케이션을 극복하는 새로운 전형을 보여주고 있는 것이다. 젠트리피케이션의 해결과 극복에서 가장 이상적인 방식은 외부의 힘을 빌리는 것이 아니다. 바로 그곳에 살고 있었고, 살아갈 주민들에 의한 자생적이고 자발적인 방식이 최선이라는 것이 이 연구의 동기이자 문제의식이다. 그런 점에서 이 연구의 주제는 감천문화마을을 사례로 젠트리피케이션의 발생과 그 극복과정을 들여다보고, 이를 통해 도시재생의 부작용과 그들에 대한 새로운 해법을 찾아보는 것이다.

전국의 마을과 지역마다 재생의 성공과 실패가 교차하고 있는 현 상황에서, 한국형 젠트리피케이션을 풀어나갈 확실한 해법은 아직 없다. 다만 현 시점에서 실제사례를 통해 젠트리피케이션의 해결과 극복과정을 심층적으로 살펴보는 것은 이 문제의 불가피성을 재음미하고, 이해관계자의 관심을 환기시키며, 관련 주제에 대한 연구의 시각도 넓혀줄 것으로 기대한다. 또한 원도심이나 전통마을의 관광지화에 따른 젠트리피케이션의 특수한 상황을 보다 일반화된 해법으로 풀어내는데도 기여할 것이다. 이 연구가 소개하려는 감천문화마을의 경우를 보면, 적어도 젠트리피케이션 극복과 해결에 관심 있는 독자는 최소한의 힌트나 답을 얻을 수 있을 것이라 본다.

II. 기존 문헌의 고찰 및 연구방법

1. 젠트리피케이션 연구동향과 개념 고찰

젠트리피케이션은 마을을 둘러싼 이해관계자 간의 행위에 대한 접근과 공간 및 사회·경제적 차원의 재구조화를 토대로 거시적 문제가 복잡하게 얽혀진 현상이다. 젠트리피케이션은 비단 어제오늘의 일은 아니지만, 학계에서 본격적으로 많이 다루어진 것은 최근 몇 년이다. 원래 이론과 용어 자체가 서구에서 처음 창안되었기 때문에 국내에도 입이 되고, 이것이 이론적으로 논의된 것은 대략 2000년대 중반부터로 보인다. 초기 연구들은 젠트리피케이션의 해외 이론과 그 한국적 적용, 그리고 현실세계에서 적절한 사례를 찾아내는데 집중되었다. 또한 도시 재생의 성공을 위한 요소와 긍정적 측면을 주로 다루었다. 이것은 젠트리피케이션 과정이 자연스러우며, 특정한 환경에 대한 사회적 관심의 증가로 인한 것이라는 단순 논리였다. 높은 소득이나 사회적 지위에 있는 사람들이 지가가 낮은 저비용 지역, 매력이 높은 곳으로 이동하는 것은 당연한 순리라는 설명이다. 주로 예술가나 소규모 자영업자들이 그 지역의 전통성이나 문화적 가치를 높이고 이어 중산층이나 자본이 유입되면 낙후된 장소가 좋아지고, 범죄율 등이 떨어진다는 긍정적 설명도 있었다.

그러다가 최근으로 올수록 젠트리피케이션의 원인과 과정, 그 현상 자체에 대한 논의가 주류를 형성하고 있다. 특히 해외의 선형적 사례를 토대로 도시재생의 긍정과 부정의 양면을 다룬 사례들이 나타났다. 예컨대, 정문수·정진성(2012), 박신의(2016), 박수빈·남진(2016) 등의 연구는 독일, 영국, 캐나다 등 해외의 젠트리피케이션 이론과 선형적 사례들을 다룬 연구들이다. 국내에서도 마을재생과 재개발 등의 부작용과

부정적 효과가 본격적으로 나타나면서, 이를 염두에 둔 연구들이 등장한 것이다. 그리고 재생의 부작용과 그에 대한 제도적 차원의 처방까지는 진행이 된 상황으로 보인다. 하지만 젠트리피케이션의 속성상 인위적인 처방으로는 한계가 있다. 젠트리피케이션은 언제 어디서나 나타나고, 도시의 모든 분야에 영향을 끼치고 있으며, 많은 당사자들이 피해갈 수 없는 주제이기 때문이다.

이에 젠트리피케이션은 인위적인 정부의 손이나 이주정책을 통해 이루어지는 것만 아니다. 시장과 자본주의 논리에서 저절로 나타나는 경우가 훨씬 많다. 그런 관점에서 안덕초·김용근(2017) 등이 다룬 우리나라 기존 젠트리피케이션 연구동향과 흐름을 보면, 2000년대에는 젠트리피케이션(gentrification)이라는 말이 다소 제한적으로 사용되었다. 낙후된 구도심 지역에 재생이나 재개발로 인해 외부인이 유입되고, 새로운 상권이 형성되고 지역이 활성화되는 그러한 긍정적이고 단순한 용어로 사용되었다. 그러다가 2010년을 전후하여 서울 등 일부 대도시지역에서는 젠트리피케이션이 “지가상승과 원주민 이주 현상”을 의미하는 용어가 되었다. 이는 “갑자기 떠오른 골목상권에 대형 프랜차이즈 상업시설이 증가하고, 임대료가 동반 급상승하면서 마을과 지역의 정체성을 상실하고, 기존 골목과 영세상인이 터전 밖으로 내몰리는 현상”을 의미했다. 이른바 토지가격과 임대료 상승에 따른 ‘상업젠트리피케이션(commercial gentrification)’이었던 것이다.

그 이후에는 ‘관광젠트리피케이션(tourism gentrification)’, ‘문화젠트리피케이션(cultural gentrification)’ 등으로 용어의 쓰임새가 크게 확장되었다. 예컨대, 전은호(2017), 이하연 외(2018), 박진호·최열(2018) 등에 의하면, 도시재생사업에 따른 상인들의 상권변화 인식은 심각한 수준이며, 상업젠트리피케이션 부작용 방지를 위한 ‘상가임대인 조세 지원 제도’ 등을 마련하는 추세이다. 강영은 외(2018)는 투어리스트피

케이션 현상이 도시재생에 대응하여 나타나므로 주민협의체, 전문가 등의 의견을 따라 관광젠트리피케이션과 오버투어리즘을 예방하는 방향이 필요하다고 제언하였다.

지금은 ‘투어리스티피케이션(touristification)’, ‘오버투어리즘(over-tourism)’, ‘디즈니피케이션(disneyfication)’ 등의 신조어가 일반화되었다. 젠트리피케이션의 각종 부작용과 비슷한 맥락에서 사용되고 있는 것이다. 원주민에 대한 자본의 횡포나 경제적 이탈만이 아니라, “외래 방문객과 관광지화로 인해 그곳에 여전히 살아가는 사람들이 겪는 모든 피해(residents damage)와 불편(inconvenience)을 총칭”하고 있다. 따라서 최근까지 전개된 젠트리피케이션의 의미는 단지 지가상승과 임대료, 원주민 내몰림으로 이어지는 좁은 뜻이 절대 아니다. “지역이나 마을이 재생과 활성화에 성공한 장소에 많은 사람들이 몰리게 되고, 이로 인해 기존에 없었던 각종 피해와 부작용을 그곳에 사는 주민들이 일상적으로 겪는 현상”으로 폭넓게 정의할 수 있다. 이 연구도 이러한 확장된 개념과 정의를 사용하여 사례를 분석하고자 한다.

2. 감천문화마을에 관한 선행연구

이 연구가 심층적으로 다룰 사례인 감천문화마을은 마을재생의 전국적인 성공사례로 알려져 있다. 그래서 도시재생에 관한 기존 연구들은 이 마을을 종종 연구의 대상으로 삼았다. 초기에는 감천문화마을의 재생전략에 대한 검토, 마을의 환경적 특성을 조망하거나 강조한 연구가 많다. 예컨대, 김창수(2012)는 도시창조의 맥락에서 감천문화마을의 재생전략을 평가하고 있다. 감천문화마을의 문화적 재생사례를 통해 일방주의와 협력주의, 급진주의와 점진주의, 효율성과 가외성 간에서 어느 전략이 재생과정에 작동했는지 밝히고 있다. 감천문화마을의 재생과정

에서는 주민, 예술가, 공무원이 고루 참여하는 ‘포괄적 협력전략’이 나타났다. 이 전략에서는 마을주민들이 마을창조의 과정에 참여하고 소득을 창출하는 자립형 생활공동체로 나아가는 것으로 파악되었다. 이연숙·박재현(2014)은 감천문화마을의 지역자산 기반 재생과정을 분석하고 있다. 공공부문 재정으로 공공예술을 지원하여 부산시가 감천문화마을의 문화적 재생을 도모하는 과정을 정성적으로 연구했다. 이와 유사하게 홍순구 외(2014)에서는 감천문화마을 재생사업의 주민참여에 영향을 미친 요인을 분석하고 있다.²⁾

최근에는 감천문화마을이 재생에 성공한 이후의 상황을 다루기 시작하고 있으며, 연구의 시각이 다각화되고 있다. 일례로 권평이·김진희(2016)는 감천문화마을 주민의 문화적 욕구를 탐색하고 있으며, 임경환·이재곤(2018)은 감천문화마을 주민을 대상으로 마을재생을 통한 삶의 질에 관한 영향을 분석하고 있다. 유예경·김인신.(2018)은 감천문화마을 방문객의 관점에서 지속가능한 문화관광지 재생을 통한 고유성을 연구하였다. 문화적 경험, 문화학습, 지식습득 관점에서 재생을 통해 방문객을 지속적으로 유치하는 전략을 제언하였다.

그런데 최근까지 이런 기존 연구들은 대부분 감천문화마을의 소개, 도시재생의 관점에서 본 마을재생의 동기, 재생 과정, 재생 이후의 관광객 방문 등에 대한 분석에 집중하고 있다. 쉽게 말해 여러 선행연구들이 진행되어 왔지만, 감천문화마을의 성공적인 재생과정과 그 동기, 전략

2) 이연숙·박재현(2014)의 성공요인으로는 조직적 차원에서 주민조직의 작동, 교육 및 활동차원에서 예술가 활동의 진행과 주민교육의 병행, 공간 및 정보차원에서 공간재생 구상 직전에 마을의 소통을 시도했다는 점, 자금 차원에서 정부정책과 공공자금이 작동했고, 제도차원에서는 앞선 요소를 촉진시키기 위한 하나의 배경으로 부산시 지원이 도움을 주었다는 것을 밝히고 있다. 홍순구 외(2014)는 재생사업에서 정책적으로 주민참여를 확대할 수 있는 방안을 마련할 목적으로 연구되었다. 그 결과, 내재적 동기는 주민참여에 유의적인 영향을 미치는 것으로 나타났으나, 외재적 동기는 별 영향을 미치지 않았다. 외부환경으로는 행정적 신뢰성이 주민참여에 영향을 미쳤다.

과 재생결과까지만 다룬 연구가 대부분이다. 2010년을 전후하여 외형적으로 마을의 재생과 복원이 성공한 뒤에 새로운 상점이나 관광객, 외부인들이 몰려오기 시작한 것은 불과 얼마 되지 않았다. 특히 최근 5~6년 마을의 내부 상황이 어떠했는지 언론이나 학계에서 심각하게 다루지 않았다. 마을이 언론과 TV드라마에 노출되어 유명해지고, 전국적으로 홍보가 된 시점도 불과 10년 정도다.

감천문화마을의 속사정을 들여다보면, 젠트리피케이션이 본격화되고 마을재생의 부작용이 나타나게 된 것은 대략 2012년 이후부터 현재까지의 일이다. 그렇기 때문에 이 연구는 기존 연구와 달리, 젠트리피케이션의 발생과 공동체의 극복과정에 분석의 초점을 두려 한다. 시기적으로는 2013년부터 2019년까지의 기간을 설정하여, 이 기간에 생긴 마을의 변화와 상황들을 중점적으로 분석해 본다. 또한 심층 현장조사와 구술과 인터뷰 등의 질적 연구방법으로 감천문화마을의 젠트리피케이션의 발생과 그 해결의 과정 및 기제를 구체적으로 살펴보고자 한다.

3. 연구의 방법과 대상

이 연구의 공간적 범위는 감천문화마을이며, 행정구역상으로는 주로 감천2동이 중심이다. 감천문화마을은 부산에서 가장 먼저 문화적 재생에 성공한 지역이며, 현재도 전국적 성공사례로 알려져 있다. 연간 200만 명 이상이 방문하는 관광지이기도 하지만, 무엇보다 주민자치와 공동체 활동이 최근 들어 두드러지고 주도적이라는 사례라는 점이 큰 특징이다. 그래서 이 연구는 젠트리피케이션에 대한 질적 연구방법을 사용하여 심층적 상황을 들여다보기로 하였다. 우선 문헌적 고찰을 바탕으로 마을의 현장 거주민을 중심으로 표적집단면접(Focus Group Interview: FGI)을 실시하였다. 즉 생활세계와 삶의 기억, 경험에 대한

구술을 토대로, 일상생활에서의 ‘경험집단 연구(cohort study)’를 진행하였다.

실제 필드조사 과정에서는 2018년 10월부터 2019년 5월까지 총 7회의 마을 방문이 이루어졌다. 마을 전체의 시설물과 상점들, 인근 부동산과 주민센터 등에 대한 현장조사 외에도 주민에 대한 면접 및 구술조사를 실시하였다. 그 대상은 감천문화마을 주민협의회에서 추천 받은 10가구 중에서 인터뷰 승낙을 받은 7명과 감천2동장을 대상으로 면접이 이루어졌다. 인터뷰 방법은 가정을 방문하거나, 동네 주민센터와 사랑방 등에서 만난 후 회당 평균 60분 내외로 진행되었다. 익숙한 집이나 동네 환경에서 인터뷰를 하는 것이 대상자에게 무엇보다 중요했기 때문이다. 실제 대화는 상호 편안하게 자유로운 질문과 응답을 하는 형식으로 이루어졌다. 답변이 곤란한 추가 질문은 별도로 대화가 이루어졌다. 질문 순서는 일반적 내용에서 구체적 내용 순으로 진행되었으며, 목적 이 없는 질문은 하지 않았다.³⁾

<표 1>에서와 같이 심층면접을 한 주민의 특성을 살펴보면 다음과 같다. 먼저 성별로는 남성이 3명이며 여성이 5명이다. 연령은 45세에서 74세 사이로 분포되었는데, 마을의 특성으로 보아 고령자가 많았다. 구술의 신뢰성과 대표성을 높이기 위해 신경 쓴 부분은 거주기간과 마을

3) 이 연구의 분석요인과 항목은 인터뷰의 구조화된 설문문항과 일치하며, 이를 제시하면 다음과 같다. ①2006년 이전의 마을 상황과 분위기, ②2006년부터 2010년 사이의 마을재생사업과 전개과정, ③공공미술사업 아트인시티(Art in City) 프로젝트, 미로미로(美路迷路) 프로젝트의 내용과 전개과정, ④2010년 이후 젠트리피케이션의 발생 시기와 징후(사생활 침해와 불편, 상점 및 외부자본의 증가, 지가상승과 마을주민 감소, 주민공동체의 혼란과 불협화음), ⑤2010년 이후 마을공동체 구성과 배경(감천2동 주민자치회, 감천문화마을 주민협의회, 감천문화마을 운영협의회)의 구성과 변화과정), ⑥2014년 이후 마을공동체 자율사업의 동기와 전개과정(공동체 활동의 취지와 원칙, 마을 환경개선사업의 기획), ⑦2014년 이후 마을공동체 자율사업의 특징과 효과(생활 불편 최소화화 및 민원, 마을 수익사업, 수익환원을 통한 복지, 상인회 및 외지인과의 상생, 외부단체 및 부산시, 사하구청과의 협력), ⑧현재 주민의 생활상태와 과거와의 전반적 비교, ⑨ 기타 마을공동체의 성공요인과 개선할 점 등.

공동체에서의 신분이었다. 우선 마을에서의 실 거주기간은 외지인 출신인 입주작가와 동장, 상인회장을 제외하면 모두 15년 이상으로 나타났다. 이들은 감천문화마을 조성 이전인 2005년부터 살고 있는 사람이었으며, 최근 10년 상황을 잘 알고 있었다. 또한 이들의 신분은 마을의 통장, 반장, 주민자치회, 주민협의회, 상인, 입주작가 등으로 다양하게 분류되어, 주요 관심사와 현안에 대해 확실한 입장을 가진 사람들이었다. 이 외에 학력과 종교, 가족사항 등은 비교적 골고루 분포되어 있었다. 따라서 이러한 주민의 인적 분포는 구술조사의 대표성과 타당성을 어느 정도 입증한 것으로 판단되었다.

<표 1> 심층면접과 구술조사에 참여한 마을주민의 특성

사례번호	이름	성별	연령	학력	거주기간	종교	혼인	가족	특이사항(신분)
(1)	김○○	남	62세	고졸	약 27년	무교	기혼	4명	통장
(2)	이○○	여	48세	고졸	약 18년	불교	기혼	2명	반장
(3)	권○○	남	74세	중졸	약 32년	무교	기혼	1명	주민자치회고문
(4)	전○○	여	55세	고졸	약 15년	불교	기혼	3명	주민협의회부회장
(5)	최○○	여	64세	중졸	약 21년	불교	기혼	2명	민박집운영
(6)	이○○	남	59세	고졸	약 7년	무교	기혼	2명	상인회장
(7)	임○○	여	45세	대졸	약 6년	기독교	미혼	1명	입주예술작가
(8)	김○○	여	57세	대졸	-	불교	기혼	2명	감천2동장

Ⅲ. 감천문화마을 재생의 성공과 젠트리피케이션 발생

1. 감천문화마을의 재생과 성공

감천문화마을은 부산광역시 사하구 감천동에 위치하고 있다. 천마

산(天馬山)과 아미산(蛾眉山)의 기슭자락에 걸쳐 있으며, 6·25 전쟁 당시 피란민의 정착촌으로 생겨난 마을이다. 1950년대 한국전쟁 피란민의 집단거주지로 형성되었고, 오늘날까지 부산의 역사와 옛 삶의 모습을 그대로 간직한 장소다. 당시 태극도(太極道) 신도들이 반달고개 주변에 모여 집단촌을 만들었고, 이 신앙촌은 오늘날 감천문화마을로 이어졌다.⁴⁾

1960년대 이후부터 약 40년 동안 이 마을은 부산의 개발에서 소외된 곳이었다. 해발 120m 고지대에 위치한 저소득층 밀집지역으로 조용한 산동네였다. 2000년대 중반까지 많은 거주민이 떠나갔으며, 빈곤층과 노인만 남아 이른바 ‘생기 잃고 죽어 가는 마을’로 전락했다. 그런데 이 마을을 다시 살리기 위해 2000년대 중반부터 부산 지역사회는 관심을 갖기 시작했다. 당시 지역에서는 마을살리기의 많은 방식들이 논의되었다. 건물을 부수고 다시 짓는 재건축, 재개발 등이 논의되었으나 역사성과 장소성을 죽이는 방법이었다. 이에 부산시와 사하구는 감천동에 대해 기존 재개발 대신 새로운 방법을 선택했고, 그것이 마을의 창조적 재생이었다.⁵⁾

감천동에 새로운 변화가 태동하기 시작한 것은 2006년에서 2009년 사이로 보인다. 감천문화마을에 빈집들이 늘어나고 마을공동화 현상이

4) ‘감천(甘川)’이란 이름은 ‘물이 달고 좋다’는 동네환경에서 유래되었고, 감래(甘來)는 감천동과 아미동을 연결하는 교통로(交通路)로서, 행정적으로 현재의 ‘감천2동 지역’을 의미한다. 집들은 조망을 고려하여 뒷집이 앞집보다 무조건 높은 곳에 지어졌다. 비교적 질서 정연한 계단식 주택, 동네의 모든 길이 서로 통하는 미로 같은 골목길, 다양한 공방과 벽화 등의 예술작품 등으로 채워져 있다. 2019년 기준으로 면적은 0.62km², 주택은 4,200여 채 정도이다. 마을 주민은 총 7,494명(남성 3,887명, 여성 3,607명)이고, 세대수는 4,000여 세대이며 이 중에 30% 이상이 65세 이상 고령자이다(부산광역시 사하구청, 2019).

5) 이 연구는 선행연구와 언론에서 많이 다루어졌던 감천문화마을의 역사와 장소성, 마을재생의 동기와 그 과정에 대한 설명은 생략한다. 관련 정보들은 김창수(2012), 이연숙·박재현(2014), 홍순구 외(2014), 권평이·김진희(2016) 및 부산광역시 사하구청 홈페이지(2019), 감천문화마을 홈페이지(2019) 등을 참조.

발생한 사실이 언론에 보도되자, 사하구의 지역예술가들이 제일 먼저 관심을 가졌다. 때마침 2006년 초에 주민참여에 기초한 공공미술이라는 새로운 목표를 둔 ‘아트인시티(Art in City)’ 프로젝트가 문화관광부에 있었다. 감천문화마을에서는 이 프로젝트가 종료되는 2007년까지 벽화그리기 등의 작업이 일부 진행되었다. 하지만 마을주민의 몰이해와 지역사회의 무관심으로 이 작업은 빛을 보지 못했다. 당시 낙후된 마을에는 “허물고 다시 짓는다”는 소위 재개발 패러다임이 지배적이었던 이유도 컸다.

그러다가 이 마을에 문화·예술이 본격적으로 접목되기 시작한 것은 대략 2009년이다. 사하구 지역예술문화단체인 ‘아트팩토리 인 다대포(Art Factory in Dadaepo)’가 당시 정부(문화체육관광부) 주관의 ‘2009년 마을미술 프로젝트’ 공모에 당선된 것이 결정적 계기가 된다. 이 단체가 정부 재정지원을 받아 “꿈꾸는 부산의 마추픽추” 슬로건으로 마을에 공공미술프로젝트를 시작하면서 외형적 변화가 크게 생기기 시작한다. 공공미술프로젝트가 시작되면서 골목 곳곳에 벽화가 그려지고, 눈길을 끄는 조형물들이 생겼다. 이 프로젝트를 통해 회화와 설치미술을 전공한 예술작가들이 마을의 빈터나 벽면에 미술작품을 그리고 만드는 작업을 했다. 약 1년 만에 작품 10여 점이 마을 곳곳에 탄생되었다.⁶⁾

아트팩토리를 중심으로 2년 동안은 부산지역 작가들의 자발적인 작품활동과 재능기부도 줄을 이었다. 물론 이 예술단체 역시 감천문화마을을 계기로 ‘서부산권 최대의 예술창작공간’으로 전국적 명성을 얻게 되었다. 그리고 지역예술가를 중심으로 다시 2010년 “미로미로(美路迷路) 프로젝트”가 감천문화마을에 이어지게 되었다. 이 역시도 정부(문화체육관광부)의 콘텐츠 융합형 관광협력 사업의 일환이었다. 다만 앞선 2009년 프로젝트와 달리, 마을공동체 안으로 예술가가 더 깊숙이 들

6) 사례번호(4); 사례번호(7) 인터뷰 및 녹취록, 2019년 4월.

어가 활동하는 성격을 가졌다. 그래서 예술가와 주민사이의 접촉 (skinship)이나 협의가 예전보다 긴밀하게 이루어질 수 있었다. 마을에 완전히 상주하거나, 공가(空家)를 빌려 입주한 작가들이 급격히 늘어난 것도 이 무렵이다.7)

그리하여 적어도 2011년까지 감천문화마을에 대한 공공미술사업은 중앙정부의 재정지원과 지역예술가들이 주도했다. 정부지원 예술사업인 ‘마을미술프로젝트’로 공공미술이 확산되고 성과가 가시적으로 나타나자, 부산시와 사하구도 발벗고 나섰다. 그 초점은 주민의 열악한 생활환경 개선사업에 집중되었다. 직전의 공공미술사업이 부산지역 예술가들의 일자리와 공간 재창조에 초점이 맞춰졌다면, 부산시와 사하구 등 지방자치단체는 그 시각을 달리 했다. 향토학자와 지역전문가들의 적극적 권고로 원도심 ‘재개발’의 패러다임이 ‘창조와 재생’으로 완전히 바뀐 것도 바로 이 무렵이다. 2011년부터 지방자치단체와 공무원은 마을재생 및 지역 활성화의 새로운 대안을 “문화·예술·창의” 쪽으로 제시하는 것을 목적으로 재정지원을 시작했다. 부산시와 사하구는 도시재생 부서를 만들고, 전문가를 고용하는 등 다방면의 지원을 했다. 이후 3년 정도는 현재의 감천문화마을이 만들어지기까지 마을주민들과 마을 만들기 활동가, 지역예술가, 구청 및 동 주민센터 공무원의 긴밀한 협력이 있었다.8)

전쟁의 아픔을 고스란히 지닌 감천문화마을은 도시 속의 낙후된 집단거주지가 아름다운 마을로 변화되는 과정의 전형을 보여주었다. 산자락에 위치한 독특한 장소성에 기반하여, 주민 공동체가 마을의 원형 보존과 문화적 재생(cultural regeneration)에 힘쓴 결과물이다. 2013년부터 2016년까지 감천문화마을은 연간 약 100만~150만여 명이 방문하

7) 사례번호(5); 사례번호(7) 인터뷰 및 녹취록, 2019년 5월.

8) 사례번호(1); 사례번호(8) 인터뷰 및 녹취록, 2019년 1월.

는 관광명소로 자리 잡았다. 부산광역시와 사하구청 등에 따르면, 감천 문화마을은 2017년부터 최근까지 2년 연속으로 연간 방문객 200만 명을 돌파하는 등 전국적인 성공사례로 알려졌다. 현재 방문객들은 문화와 예술로써 변화하고 발전하는 마을의 모습을 골목골목을 누비며 보고 체험한다. 방문객과 지역사회는 이 마을의 성공적인 스토리텔링에 귀를 기울이고 있으며, 특히 그 배경에 대한 관심이 많다.⁹⁾

그래서 감천문화마을은 거의 모든 언론과 전문가들조차 ‘도시재생 모델의 성공작’이라는 호평을 아끼지 않았다. 학술적으로도 문화·예술을 기반으로 ‘도시재생’과 ‘관광활성화’라는 두 마리 토끼를 다 잡은 모범사례로 평가해 왔다. 하지만 이러한 성공의 이면에 가려져 있던 젠트리피케이션의 발생과 그 징후에는 별 관심을 가지지 않았다. 이 연구의 주제인 감천문화마을의 젠트리피케이션은 언론의 관심, 방문객 증가가 나타난 2012년 전후부터 이미 조금씩 시작되고 있었다.

2. 젠트리피케이션의 발생과 징후

감천문화마을의 연간 방문객은 기하급수적으로 증가하였다. 최근에는 내국인보다는 외국인 방문객이 절반을 차지할 정도로 마을의 이름은 널리 알려졌다. 연간 방문객이 2010년에는 약 8만 명이었으나, 2014년에는 100만 명을 처음 돌파하였으며, 2016년에는 180만 명으로 급격히 늘어났다. 특히 2017에는 연간 방문객이 205만 명이었으며, 2018년에는 251만 명으로 더 늘어났다. 최근 2년은 방문객이 200만 명을 연속 돌파했다. 불과 10년도 안되어 약 30배가 넘는 방문객 숫자를 마을이 감당하고 있는 것이다. 주말과 공휴일에는 평일보다 4~5배 많은 방문객이

9) 특히 2014년부터 한국관광공사 선정 국내여행지 100선, 부산시와 부산관광공사 추천 여행지 10선, SNS 핫플레이스 등에 등재되고, 마을 골목과 전경이 각종 TV 인기드라마에 계속 출현하면서 전국적인 인지도를 얻게 되었다.

몰려들어 몸살을 앓는다. 단순히 251만 명을 365일로 나누어 봐도, 하루에 6,876명을 감당해야 한다. 마을의 물리적 면적이 불과 0.62km² 정도임을 감안하면, 상식적으로 판단해도 하루에 2,000명 이상의 방문객을 수용하기에는 무리가 있다. 이는 젠트리피케이션의 전형인 ‘오버투어리즘(over-tourism)’ 혹은 ‘투어리스트피케이션(touristification)’의 가능성을 충분히 짐작케 한다. 따라서 감천문화마을에서의 젠트리피케이션 발생과 그 징후는 다음과 같이 여러 유형으로 나타나기 시작하였다.¹⁰⁾

(1) 주민의 사생활 침해와 불편

감천문화마을 성공의 그늘에는 젠트리피케이션 현상의 단면이라 칭할 수 있는 여러 부작용이 나타났다. 그 중에서 시간적으로 보면 가장 먼저 ‘주민의 사생활 침해’ 문제가 나타나기 시작했다. 감천문화마을이 성공적인 마을재생형 모델로 많은 관광객을 끌어 모으는 데는 성공했지만, 주민의 일상 생활에는 여러 불편이 가중되었다. 이것은 하루에 100명도 오지 않던 한적한 마을에 수천, 수만 명의 방문객이 몰려올 때부터 예견된 부작용이었다.

우선 사람이 증가하여 생기는 각종 소음, 떠드는 소리, 쓰레기 무단투기 등으로 마을 전체가 불편을 겪는 경우가 다반사가 되었다. 하루 종일 웅성거리는 소리에 무더운 여름에도 시끄러워 집안 창문을 못 여는 경우가 많았다. 직업상 밤에 일을 하고 낮에 잠을 자야 하는 일부 주민들은 정말 큰 고통을 겪었다. 조용히 다닌다고 해도 넓고 오래된 집들이 많아, 발자국 소리가 집안에서 들릴 정도로 방음이 되지 않는다. 방문객들이 대문이 열려 있는 집에는 집안으로 고개를 불쑥 내밀어 구경을 하

10) 감천문화마을 방문객 숫자는 부산관광공사와 사하구가 2015년까지 표본조사와 추정 통계를 내었지만, 전문가와 언론 등으로부터 정확하지 않다는 지적을 받았다. 그래서 2016년부터는 마을 입구에 무인계수기를 설치하여, 이를 통해 방문객 숫자를 보다 정확하게 측정하고 있다(감천문화마을 홈페이지, <https://www.gamcheon.or.kr>).

는 경우도 다반사였다. 자신의 사생활이 남에게 노출되는 갖가지 불쾌한 경험을 감당해야만 했다.

이런 상황에 대해 처음에는 방문객이 주민과 언쟁을 하는 등 사소한 분쟁들이 발생했다. 현재는 많이 좋아졌으나 몇 년 동안 골목 곳곳에 관광객이 버리고 간 음식물 쓰레기, 생활쓰레기 등을 치우는 문제도 주민과 방문객간의 갈등을 유발했다. 그러다 시간이 지날수록 주민들은 방문객과 싸우기보다는 이들에 대한 인내심과 미움만 늘었다. 제지와 경고를 하다가 지쳐 포기한 주민이 있는 반면, 벽화를 그리고 색을 입힌 예술작가들에 대한 원망과 이웃 주민에 대한 화풀이를 하는 경우도 있었다.¹¹⁾

사생활 침해는 시간이 갈수록 심해져갔다. 스마트폰이 대중화되어 마을 곳곳에는 방문객들의 무분별한 사진 찍기가 일상적이었다. 2009년부터 ‘감천문화마을’이라는 새로운 이름을 얻고 집과 골목에 색채를 입히자, 관광객들은 집들 사이사이로 들어가 카메라를 들이대기 시작했다. 마을을 찾아오는 외부인의 사진촬영은 대부분 주민들이 동의하지 않은 상태에서 행해졌으며, 지금도 상당수 경우가 그러하다. 사진을 찍기 위해 발아래 있는 슬레이트 지붕에 올라가 파손시키거나, 기왓장을 깨는 경우도 흔했다. 금줄과 울타리를 쳐놔도 올라가는 사람이 있고, 지붕에 올라가지 말라는 주의나 만류를 듣고도 금방 내려오지 않는 사람이 종종 있었다고 한다. 관광객이 몰리며 생긴 마을 주변의 극심한 교통체증과 주차공간 부족은 주민들이 겪는 오히려 적은 고통이라고 했을 정도다. 마을주민은 변화가로 바로 이어주는 교통편이 없어서 마을버스를 타고 내려와서 이동한다. 방문객도 마찬가지로 고지대 골목에 차를 갖고 오는 사람이 늘어나면 심각한 교통난과 주차난이 생겼다. 이런 모든 사생활과 불편 피해는 마을에서 생활하는 주민들의 몫이었다.¹²⁾

11) 사례번호(1); 사례번호(2) 인터뷰 및 녹취록, 2018년 11월.

(2) 상점 및 외부자본의 증가

감천문화마을은 재생사업으로 카페와 상점 등이 들어서면서 마을이 활력을 되찾았지만, 초창기에는 마을주민에게 그 경제적 혜택이 돌아가지 않았다. 2010년경부터 불과 3년 사이에 감천문화마을에 급속도로 많은 상점들이 생겨났지만, 대부분 외지 상점이었다. 그 중에서 마을주민들이 관여되거나 함께 운영하는 곳을 찾기란 쉽지 않았다. 대다수 방문객들이 지갑을 여는 장소는 실제 기존에 익숙한 이름을 가진 카페나 주변의 유명 맛집 정도였다. 마을의 골목 안이나 입구 주변에서는 무엇을 사거나 먹기가 어려운 구조였다.

이런 가운데 2010년경부터 사람들이 마을에 몰리자, 제일 먼저 외지 상인들이 속속 가게를 열기 시작했다. 감천2동 주변만 해도 커피, 기념품을 파는 상점들이 속속 생기면서 10개도 안 되던 점포가 불과 5년 사이에 40개 이상으로 늘었다. 2019년 기준으로, 감천문화마을 입구 진입로부터 마을 일대에는 기념품점, 음식점, 카페, 가판대 등 60여개 이상의 각종 점포들이 성업 중이다. 그런데 2017년까지 실제 마을에 살던 주민이 개인 창업을 한 경우는 4개 정도에 그쳤고, 비율적으로도 늘어난 점포의 10%가 되지 않았다. 나머지 90%는 기존 마을 주민이 아니라 외지에서 온 상인들이었다. 여기에는 커피와 간편식을 파는 대형프랜차이즈 업체 2곳도 포함이 되었다.¹³⁾

외지 출신들이 유입되어 마을 인근에 가게를 임대하는 등의 방식으로 자리를 잡자, 기존 마을사람과 외지상인과의 신경전도 종종 벌어졌다. 외지상인과 자본은 감천동의 좁은 도로와 지형 때문에 건물을 새로 짓기보다는 기존 마을의 공가나 주택을 저렴하게 매입하여 리모델링하는 방식을 주로 택했다. 또한 마을 전경을 조감할 수 있는 비교적 높은

12) 사례번호(4); 사례번호(5) 인터뷰 및 녹취록, 2019년 5월.

13) 사례번호(2); 사례번호(6) 인터뷰 및 녹취록, 2019년 2월.

곳에 자리를 잡거나 유동인구가 많은 골목가를 선호하였다. 그래서 당시 주민들 상당수는 자신들이 생활하는 공간을 외지사람들이 계속 침범하는 기분을 느꼈다고 한다. 상점에서 나오는 쓰레기가 제 때 치워지지 않거나, 골목청소에 동참하지 않는 등의 일도 빈번하게 발생하였다. 주민들은 처음에 참다가 불만을 표시했고, 싸움이 나면 이는 외지상인에 대한 마을주민들의 편견과 불만으로 확대되었다.¹⁴⁾

(3) 지가상승과 마을주민의 감소

마을재생의 성공과 관광지로의 변모는 조용한 산동네 주거지였던 감천문화마을에 토지가격 상승, 부동산 임대료 증가 등의 변화를 가져왔다. 그리고 기존 주민들은 이사를 가거나 사망 등으로 지속적인 감소가 발생하고 있다. 이 모든 현상은 최근 10년 사이에 나타난 것들이며, 현재 진행형이라고 해도 과언이 아니다.

우선 감천문화마을이 있는 감천2동은 사하구 내에서도 거주인구가 가장 적은 지역이었다. 1980년대까지는 최대 2만 7천명의 주민이 살았으나, 고지대 급경사 지역이라는 특성에 생활인프라가 부족하여 이주자와 자연사망 등으로 인한 감소가 계속 발생했다. 1999년에는 1만 명대로 떨어졌고, 2008년까지 매년마다 1천명 내외의 주민이 감소하였다. 감천동 지역 마을의 쇠퇴와 소멸의 위기감이 주민들에게 찾아온 것도 이 무렵이다. 감천문화마을이란 이름으로 유명해지기 전인 2009년에 약 1만명 남짓하던 마을의 거주 인구는 2019년에는 7,300명 수준으로 약 1/4 정도 감소하였다.

<표 2>와 같이 마을의 거주 인구는 통계적으로 2010년 이후에도 지속적으로 감소하고 있는 추세이다. 당초 마을에 65세 이상 고령인구가 많았던 관계로, 자연감소가 이루어질 수 있다. 하지만 감천2동 주민센

14) 사례번호(3); 사례번호(4) 인터뷰 및 녹취록, 2019년 2월.

터에 따르면, 2010년 이후 다른 곳으로 이사·전출을 가는 인구는 예전보다 줄지 않고 있다. 이에 따른 마을의 ‘공가(空家)’도 점점 늘어, 한 때는 약 200채에 달할 정도로 심각하였다. 세대 숫자도 2009년 4,324가구에서 2019년 3,789가구로 나타나, 최근 10년 사이 500세대 이상 감소하였다.

이와 반대로 아파트나 빌라 등이 전혀 없고, 산동네 개별 주택이 대부분인 감천문화마을에서 토지가격은 크게 증가하였다. 일반적으로 ‘지가(地價)’는 주민들의 전출·입 이동, 재산세 등의 경제적 부담과 밀접한 연관이 있다. 감천문화마을 일대의 표준공시지가는 2009년 3.3㎡당 약 49만 8천원에서 2019년에는 80만 2천원으로 상승하였다. 최근 10년의 동안 60%가 넘는 공시지가 상승률을 보여주고 있다. 마을 인근의 공인중개사 2명을 만나본 결과, 실제 마을 주택이나 상점의 매매 실거래 가격은 이보다 높았다. 이는 같은 기간 부산시 및 사하구 전체 지가상승률 약 20%의 약 3배에 달하는 수치이다.

<표 2> 감천문화마을 거주민 및 공시지가의 변동(최근 10년)

항목	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년	2019년 (상반기)
주민수 (명)	10,593	10,155	10,433	9,716	9,286	8,859	8,434	8,125	7,494	7,439	7,298
세대수 (가구)	4,324	4,429	4,486	4,363	4,268	4,205	4,100	4,052	3,924	3,813	3,789
공시지가 (천원)	498	559	581	596	602	609	705	718	736	769	802
전입/전출 (가구+/-)	-105	-57	+123	-95	-63	-105	-48	-128	-111	-24	-7

* 자료: 부산광역시 주민등록거주인구통계(2019) 및 국토교통부 표준공시지가 열람(2019)

* 공시지가: 감천2동 10~12번지 일대, 제1종 일반주거지역 기준, 표준공시지가/3.3㎡

* 2010년~2011년은 마을에 입주예술작가 전입(+), 외지인 전입(+)이 대폭 생긴 시기임

2018년부터 이런 지가 상승은 주춤하였으나, 2011년부터 2017년까지 마을주변에는 주택뿐만 아니라 상가건물의 부동산 가격이 특히 많이 올랐다. 감천동 인근 상가 전체의 임대료도 자연스럽게 상승하였다. 그리고 공교롭게도 이와 비슷한 시기, 2012년부터 약 6년 동안 마을의 주민 숫자는 계속 감소하면서, 이사 등으로 마을을 떠난 전출자는 증가되었음을 알 수 있다. 다만 2018년부터는 주민과 가구의 감소세가 확연히 줄어들고 있다. 따라서 이런 흐름들은 ‘지가상승과 원주민 이탈’이라는 가장 전형적인 젠트리피케이션의 발생을 의심할 수 있는 대목이다.

(4) 주민공동체의 혼란과 불협화음

감천문화마을이 소재한 감천2동은 피란민과 태극도 신도들의 이주 정착촌으로 생성되어, 태생적으로 빈곤층이 모여 살아가는 곳이었다. 감천문화마을 주민은 수 십년간 산복도로 낙후지역에 산다는 이유로 소외감을 느끼고 있었다. 심지어 상당수는 감천동 주민이라는 사실을 남에게 밝히기 부끄러워했다고 한다. 1960년대부터 마을 주민들은 그렇게 살아왔고, 시민과 정부의 관심밖에 있었다. 비록 아무도 관심을 가지지 않았던 조용한 마을이었으나, 동네 주민들의 인간관계는 좋았다고 한다. 하지만 2000년대 중반부터 동네의 고령화, 사망과 이주로 인한 공기(空家) 증가, 독거노인 발생이 더해져 마을공동체가 갈수록 악화되었다.¹⁵⁾

그러던 와중에 2010년부터 몇 년 사이 방문객이 늘고 각종 사건들이 발생하자, 주민의 공동체에도 많은 균열과 흠집이 생기기 시작했다. 우선 상인을 중심으로 외지인들이 감천2동에 전입신고를 하고 들어오자, 기존 마을주민들과 섞이게 되었다. 마을이 유명해지기 전인 2008년에 원주민에 대한 외지인 비율은 20% 미만이었다. 6가구 당 1가구 꼴이었

15) 사례번호(3); 사례번호(5) 인터뷰 및 녹취록, 2019년 2월.

던 외지인들도 모두 5년 이상 거주하던 사람들이었다. 하지만 해마다 외지인은 증가했고, 대부분 출퇴근을 하는 사람들이었다. 현재는 외지인 비율이 50%에 가까운 정도로 늘었으며, 5년 미만 거주자도 30% 이상에 달한다.¹⁶⁾

동네에 살던 원주민들도 처음에 이런 외지인 출신과 상인들에 대한 거부감이 많았다. 마을에는 수십 년을 살아온 65세 이상 고령자들이 많아 더욱 그러한 경향이 있었다. 상대적으로 연령이 낮은 외지인 및 상인, 관광객의 존재와 행동들이 마음에 들지 않았다. 일부 주민들은 자기 집의 벽화를 훼손하고, 벽보를 적어서 관광객을 배척하는 행동을 해서 갈등으로 치닫는 경우가 종종 있었다. 감천2동 반장과 통장, 주민센터 관계자들은 소음, 쓰레기, 교통 등 주민들의 생활민원을 받아주기에 바빴다. 이 시기는 대략 2010년 초부터 2013년 말까지로 볼 수 있다. 불만과 민원은 쌓이는데 뚜렷한 해결책이 나오지 않자, 마을 주민들 사이에는 갈등과 긴장이 고조되었다. 자신의 처지는 그대로인데, 불편만 증가한 탓이었다. 그 중에서는 경제적인 문제가 가장 컸다. 마을이 유명해지고 관광객이 몰리면서 그 덕을 보는 주민들도 있었지만, 피해만 보는 사람들이 더 많다 보니 서로간의 괴리감이 생겼다. 혜택을 보는 주민과 피해를 보는 주민이 나뉘며, 갈등도 그 횡수가 늘어갔다. 여기에 마을의 환경악화까지 겹쳐지면서 감천동 주민간 분열과 갈등이 생겨났다.¹⁷⁾

실질적으로 관광객이 늘어서 주민 몇 명과 외지상인들의 장사는 잘 되는데, 피해보는 주민에 대해서는 무심했던 이유가 가장 크게 작용했다. 새로 생긴 금전수입이나 이익에 대한 배분이나 공유도 전혀 없었다. 반면에 집과 가게의 임대료 상승 등 일상 생활에서의 피해는 나날이 증가했다. 전세금이나 월세, 임대료가 올라서 예전처럼 살거나 가게를 하

16) 사례번호(1); 사례번호(3) 인터뷰 및 녹취록, 2019년 2월.

17) 사례번호(1); 사례번호(2) 인터뷰 및 녹취록, 2018년 11월.

려 해도 혼자서는 할 수 없는 지경에 이르렀다. 주민자치회 등에서 자기 집이 없고 전세나 월세를 사는 사람들이 너무 불안하고 언제 나가야 할지 모르겠다는 하소연이 흘러나왔다. 주민센터와 구청에도 이와 관련한 민원들이 꾸준히 접수되었다.¹⁸⁾

IV. 마을공동체의 진화와 젠트리피케이션 극복하기

1. 감천문화마을 공동체의 구조 및 진화

사람들이 본격적으로 찾기 시작한 2011년부터 감천문화마을에는 심각한 젠트리피케이션 현상이 발생했다. 하지만 2013년을 전후해서 마을에는 자율공동체 중심으로 조금씩 변화가 나타나기 시작했다. 이전의 마을공동체 형태와 구조가 변화된 것은 물론, 그 자율적 활동도 하나씩 바뀌어 나갔다. 즉 마을주민들 스스로 공동체를 발전적으로 진화시키는 과정을 겪었고, 이는 젠트리피케이션 문제를 하나씩 해결해 나가는 촉매가 되었다. 감천문화마을에는 3가지 유형의 주민공동체가 있었는데, 그것은 ‘감천2동 주민자치회’, ‘마을 운영협의회’, ‘마을 주민협의회’이다. 최근 10년 간 감천문화마을에서 주민 의사결정의 무게중심은 주민자치회→운영협의회→주민협의회의 순으로 변화되어 왔다. 그래서 결론부터 말하자면, 마을공동체의 진화과정은 <그림 1>과 같이 3단계로 정리될 수 있다.

18) 당시 구청과 주민센터에는 도로포장이나 확장, 상/하수도, 붕괴위험지역 보강 등의 환경개선사업이 주민들이 우선적으로 요청하는 민원들의 주류였다. 마을이 방문객과 외지상인으로 시끄러워지자 상당수 주민은 “차라리 돈이나 생필품을 주는 것이 낫다. 귀중한 세금으로 동네에 칠을 하고 그림을 그리더니 이게 무슨 꼴이냐” 등의 반응이 많았다(사례번호(3); 사례번호(4) 인터뷰 및 녹취록, 2019년 2월).



<그림 1> 감천문화마을 공동체의 진화단계와 과정

우선 1999년 11월에 조직된 ‘감천2동 주민자치회’는 주민자치센터 (예전의 동사무소)를 중심으로 조직이 되어, 행정지원적 성격이 강했다. 주민들 사이에서는 감천2동 통·반장을 중심으로, 예전부터 ‘반상회’ 등의 모임으로 활동이 진행되었다. 주민자치위원은 총 23명(남성 15명, 여성 8명)으로, 주민센터에서 월 1회씩 정기회의와 임원회의를 갖는다. 기획재정, 문화예술, 도시재생, 나눔복지 등 4개 분과회의도 있는데, 감천2동의 현안에 따라 수시로 회의한다. 행정구역상으로 만들어진 감천2동 주민자치회는 감천문화마을을 포함한 인근의 주민들도 포함한다. 그래서 안건은 감천문화마을과 직결된 사안 이외의 것들도 있었다.

반면에 지금의 ‘감천문화마을 주민협의회’는 감천문화마을 안에 주택이나 상점을 가진 세대주만으로 구성된다. 이 협의회는 2010년 2월 ‘감천동 문화마을 운영협의회’라는 이름으로 처음 출범하였다. 이후 2011년 ‘감천문화마을 운영협의회’를 거쳐 2013년 ‘감천문화마을 주민협의회’로 최종 명칭이 변화되었다. 2011년 감천문화마을 운영협의회

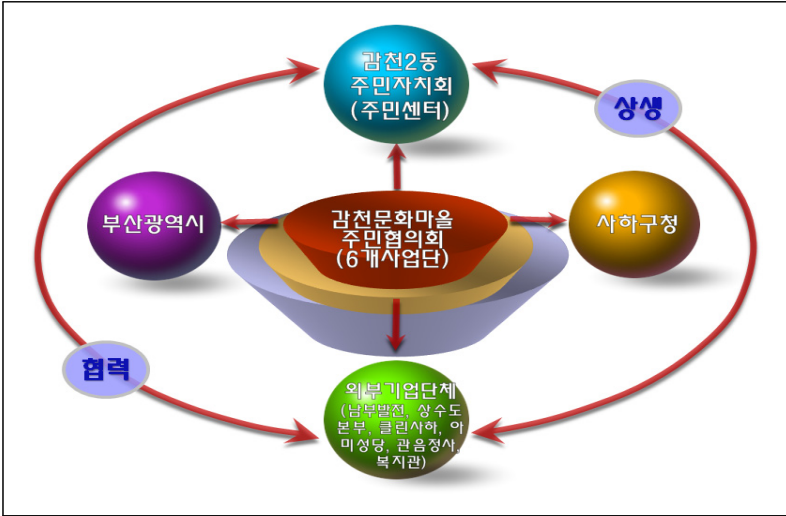
는 초기 주민들의 인간관계망 형성과 유지에 중점을 두면서 예전의 마을공동체를 복원하고, 결속력 수준을 강화하는 노력을 시작했다. 기존 감천2동 주민자치회에서 마을 운영협의회가 별도 독립하여, 감천문화마을 내부의 현안만을 다루기 시작한 것도 이 무렵이다.

하지만 마을의 급속한 관광지화와 젠트리피케이션으로 인한 문제를 다루기에 운영협의회 만으로는 구성원, 조직, 위상 등에서 한계가 있었다. 운영협의회가 기존에 통·반장 중심의 감천2동 주민자치회와 구성원들이 일부 겹쳤고, 여전히 그 취지나 성격도 뚜렷한 상태는 아니었다. 그래서 초기에는 운영상의 혼란과 시행착오를 겪기도 했다. 일례로, 감천문화마을 운영협의회 초창기에 마을의 모든 방문객에게 ‘입장료 1천 원’을 받자는 결정을 하기도 했다. 일부 마을 주민대표들의 강력한 주장 때문이었다. 그러나 외부 전문가, 입주작가들의 설득과 공동체의 속의(熟議)를 거쳐 이를 다시 번복하였다. 외래방문객에 대한 입장료를 받지 않고 무료를 계속 유지하기로 했던 것이다. 그 대신에 마을 원주민 전체의 의견을 가장 충실히 반영하는 제대로 된 공동체의 필요성을 절감하는 교훈을 얻었다.¹⁹⁾

그래서 2013년 3월에 새로 개편된 ‘감천문화마을 주민협의회’는 비영리사단법인의 정식 등기 형태로 그 위상이 확대되었다. ‘(사)감천문화마을 주민협의회’의 공동발기인으로서 회원은 마을 원주민 127명, 자본금은 2천만원으로 출발했다. 이 협의회는 설립 정관에서 ‘주민이 살기 좋은 마을’, ‘방문객에 친절한 마을’, ‘주민 스스로 지속하는 마을’이란 3대 실천 목표를 만들었다. 2014년 초에 완전한 구성과 준비를 마친 이 협의체는 감천문화마을 입주민 대표와 입주작가, 문화예술계 전문인사, 사하구청 및 주민센터 등으로 구성되었다. 이후 여러 차례 구성원이 재정비되었으며, 마을발전을 위한 안건을 협의하고 있다. 운영 목적은

19) 사례번호(4); 사례번호(7) 인터뷰 및 녹취록, 2019년 4월.

다양한 이웃과 교류 및 화합하는 마을공동체로서의 기능을 강화하고, 당면한 현안을 해결하는 실제적 역할에 무게를 두고 있다.



<그림 2> 감천문화마을 공동체 네트워크와 상생·협력 구조

주민협의회 중심의 자율공동체는 최근 5년 사이에 그 위상이 커졌다. 즉 내용적으로 ‘감천2동 주민자치회’ 중심에서 ‘감천문화마을 주민협의회’로 무게중심이 완전히 옮겨졌다. 구조적으로는 회장 등의 실무자 휘부 아래 ①마을기업사업단, ②홍보단, ③봉사단, ④생활개선사업단, ⑤민박사업단, ⑥문화예술사업단의 총 6개 사업단으로 구성되어 있다. 주요 인사는 회장 1명, 부회장 2명, 감사 2명, 각 사업단장 6명이 있다. 특히 협의회 내부조직의 핵심인 6개 사업단은 2013년 이후부터 단계적, 자율적으로 조직화되어 온 공동체 진화의 결과물이다. 그래서 다른 곳에서는 찾아볼 수 없는 다양한 공동체 활동과 큰 성과를 내고 있다. 2014년부터는 정부와 부산시에 ‘공동체조직형 사회적 기업(Social

Enterprise)’으로 인증되어 있기도 하다.²⁰⁾

외부적으로 감천문화마을 주민협의회와 연계된 단체로는 감천2동 주민자치회(주민센터), 공공인프라업체(한국남부발전주식회사, 부산상수도사업본부), 폐기물업체(클린사하), 종교단체(아미성당, 관음정사), 복지단체(사하구 종합사회복지관), 사하구청, 부산광역시 등이 있다. 지역의 다양한 기관과 자원이 네트워크로 연결되어 있다. 이러한 관계망을 기반으로 마을의 전기와 수도, 쓰레기 수거, 봉사활동, 독거노인과 복지 전반 등에 대해 긴밀하고 상시적 협력이 수행되고 있다. 그리고 현재까지 과정에서 보면 이 네트워크 협의체가 중심이 되어, 창출한 여러 고도화된 활동 및 성과들이 주민 참여형 마을재생의 모범사례로 평가될 수 있다.

2. 마을공동체 활동 및 자율사업의 고도화

(1) 공동체 활동의 취지와 원칙 설정

2014년부터 감천문화마을 주민협의회 중심으로 마을공동체의 여러 자율사업이 본격적으로 시작되었다. 그리고 현재까지 이러한 사업과 활동은 그 내용과 추진과정이 정교화, 고도화된 것으로 보인다. 감천문화

20) 최근 주민협의회 산하 6개 사업단의 구체적인 역할과 주요 성과를 소개하면 다음과 같다. ①마을기업사업단은 감천문화마을 내의 10개가 넘는 상점 등 마을기업을 총괄·운영하고 있다. ②홍보단은 매월 감천문화마을의 소식을 모아 신문을 발행하고, 보도자료를 만든다. 감천문화마을의 모습과 소식을 정정계 담아내는 ‘감천문화마을신문’은 홍보단과 마을기자단의 노력을 통해 매월 25일마다 2천부씩 발행하고 있다. ③봉사단은 찾아오는 방문객을 맞이하며 안내하는 업무를 맡고 있으며, 교통질서와 간이청소 업무도 한다. 모자와 오픈지색 조끼를 입은 봉사단 단원은 복잡한 골목길과 작품을 안내하고 있다. ④생활개선사업단은 마을기업 및 민박 수익금으로 주민들의 소규모 집수리, 주택 페인팅, 방음창 설치, 기타 공용시설 정비 등의 원주민 환원사업을 시행하고 있다. ⑤민박사업단은 방가방가 게스트하우스, 감내어울터 게스트하우스 등에서 민박·숙박 관련사업을 전담하고 있다. ⑥문화예술사업단은 입주작가와 함께 마을 골목축제 및 문화공연 지원 등의 업무를 담당하고 있다.

마을 주민협의회의 사업의 목적과 원칙은 간단명료했다. 그것은 “마을 활성화와 관광지화로 얻는 이익을 적극 사용하여, 주민 전체의 체감 복지를 높이고 불편을 최소화한다”는 것이었다. 그리고 외부인 중심의 ‘관광객 친화적인 마을’보다는 주민 중심의 ‘생활 친화적인 마을’을 만들어 내는 것이 급선무로 판단하였다.

환언하면, 방문객이 크게 늘었지만 일상적으로 불편을 겪는 주민들에게 실질적으로 ‘불편 최소화’와 ‘가시적 편익’ 혹은 ‘경제적 이익’이 당장 돌아가지 않는 상황을 가장 문제점으로 판단했다. 그래서 단기적으로 우선 마을 구성원의 약 1/3을 차지하는 빈곤고령자, 독거노인 가구의 복지와 정주여건을 높이는 데 초점이 두어졌다. 실천적으로는 주민협의회 중심의 공동체 사업들이 주민생활과 직결된 공동의 문제를 중심으로 스스로 계획을 수립, 제안, 실행하는 원칙이 세워졌다. 이런 취지와 원칙을 기반으로 지금껏 추진된 마을공동체의 주요 활동과정과 내용은 다음과 같다.

(2) 생활불편 최소화과 민원 예방

감천문화마을 주민협의회의 자율사업으로 가장 먼저 시행한 것은 외지인과 방문객으로 인한 불편 최소화과 민원 예방이었다. 주민들 민원이 극에 달한 것은 방문객이 급증하기 시작한 2011년부터 보인다. 우선 주민들이 스스로 마을의 ‘가가호호(家家戶戶)’를 조사하여, 소음과 사생활 침해불만이 큰 지점들과 적은 지점들을 알아내었다. 그리고 불만이 적은 기존의 탐방로 외에는 외지인이 들어가지 못하도록 표식과 경계를 분명히 했다. 황토색 규사로 길을 포장해 탐방로와 투어길을 외지인의 눈에도 확연히 띄게 표시했다.

불만이 높은 집들은 주민협의회가 최우선으로 선별하여, 그곳에 주민들의 생활공간임을 알리는 표지판과 에티켓을 지켜달라는 안내표지

를 곳곳에 설치했다. 그래서 마을에 관광객 발길이 잇따르면서 불편함도 여전히 있지만, 사생활을 크게 침해당했던 몇몇 주민들 위주로 예전보다 불편했던 환경이 점점 좋아지고 있다는 것을 체감토록 해주었다. 협의회에 의해 주민들끼리 서로 불편을 공감하고 위로하는 ‘장(場)’도 수시로 자주 마련되었다. 각 개인이나 가구들이 주민센터나 동사무소에 일일이 제기했던 불편 민원들도 주민협의회에서 우선적으로 수렴하고 취합하여, 행정력과 공공지원이 효율적으로 발휘되고 조치되도록 돕기 시작했다. 이런 예방적 조치들은 단기에 상당한 효과를 가져왔다.²¹⁾

(3) 마을 환경개선사업의 기획 및 주도

감천문화마을은 2012년부터 주민협의회를 중심으로 고질적이었던 마을환경 개선에 대대적으로 나섰다. 마을 환경개선사업의 내용과 과정을 기존의 수동적 방식에서 주민의 주도로 획기적인 전환을 이루어 내었다. 대표적인 것이 ‘공·폐가 개선작업’과 ‘위생시설 개선사업’이다. 마을이 유명해지고 난 이후에도 마을 곳곳에서 공·폐가의 존재는 골치거리였다. 감천문화마을 가구의 1/3 가량은 집에 화장실과 목욕시설도 없어, 일정 구역마다 공중화장실과 공용수도가 있었다. 제대로 된 하수처리도 시설이 없어, 골목길 밑으로 오수가 흐르며 악취를 풍기는 등 생활여건이 열악했다. 이에 감천문화마을의 자율적 환경개선사업은 공·폐가로 인한 문제인식을 토대로 협의회와 주민센터, 구청, 입주예술가, 외부전문가의 협의기구를 만들고 공동의 의사결정 및 추진방식으로 이루어졌다.

일단 마을 자체 공청회를 시작으로 집주인, 이웃주민과의 협의를 거친 공·폐가 선정이 진행되었다. 공·폐가 청소 및 환경디자인 작업 등 지속적 사후관리는 주민협의회 주도로 실천했다. 마을주민의 욕구가 반

21) 사례번호(2); 사례번호(4) 인터뷰 및 녹취록, 2018년 12월.

영된 공·폐가 개선을 통한 활동과정에서 지역사회 문제 해결에 대한 책임의식이 강화되고 공동체 역량도 강화되었다. 이 외에도 주민들은 골목길 회차로·쓰레기 집하장 조성, 위험축대 정비, 소방시설·방법 폐쇄회로 CCTV 등을 설치하기 위해서 위치를 먼저 정하고, 구청과 주민센터에 건의했다. 이 과정에서 마을협의회는 환경정비를 담당할 공공근로 일자리 40개를 구청과 함께 만들었고, 마을 원주민과 고령자를 우선 채용하도록 협의하기도 했다.²²⁾

(4) 주민 직영의 마을 수익 창출 사업

감천문화마을 주민협의회회의 가장 큰 활동성과는 마을직영의 사업장을 통해 주민의 수익 및 일자리 창출을 도모한 것이다. 우선 주민들로 구성된 주민협의체는 2014년부터 3년 동안 총 11개의 마을공동체 사업장을 설립하고 관광객들을 상대로 수익을 창출하기 시작했다. 이 때 만든 해당 마을 사업장의 30여 개 일자리는 마을에서 오래 살아온 원주민들만 채용을 하여 고용효과를 크게 누리게 했다. 외부 자본과 프랜차이즈 업체의 계속되던 입점을 멈추게 하고, 주민 스스로 문제를 해결하는 자생모델을 만들려는 노력이었다.

그런데 처음부터 수익만을 위해서 마을공동체 사업장을 운영한 것은 아니었다. 급속한 관광지화에 따른 임대료 문제 등으로 기존 가게가 하나씩 없어졌고, 갑자기 생활이 불편해진 이유도 컸다. 그래서 주민들은 목욕탕, 빨래방, 행복버스, 이동채소가게 등의 사업을 먼저 시작하면서, 다른 사업으로 확장을 도모했다. 시간이 흐르면서 카페·식당·게스트하우스 등을 주민이 직접 운영해 자체적으로 수익을 모으기 시작했다. 현재는 감내카페, 감내맛집, 고래사어묵(감천문화마을점), 감내비빔밥, 감천아지매밥집, 감내공영주차장, 마을지도판매점, 아트숍, 미니숍 등

22) 사례번호(1); 사례번호(3) 인터뷰 및 녹취록, 2019년 2월.

15개 점포를 주민이 직접 운영하고 있다. 그리고 이들을 모두 합치면 현재 마을에는 총 100개가 넘는 원주민 일자리가 창출되어 있다.²³⁾

최근 주민협의회는 마을캐릭터 상품을 출시하는 등 새로운 문화콘텐츠 개발에도 박차를 가하고 있다. 특히 2017년 말부터 협의회는 대표적인 먹거리 상품인 ‘감천달빛도너츠’를 자체 개발하여 많은 수익을 내고 있다. 또한 예술작가들과의 협업을 통해 만든 어린왕자 캐릭터, 물방울떡, 감천마을꽃차, 각종 수제기념품은 관광객들의 만족도가 높고 수익성이 좋은 상품들이다. 이에 마을직영 사업장 곳곳에서는 본격적인 수익이 생기기 시작했고, 이 수익은 방문객 증가에 따라 해마다 증가하고 있다. 2016년에는 연 1억원, 2017년부터는 연 2억원 이상의 순수익이 마을주민 직영상점 등에서 발생하였고, 협의회는 즉시 이를 주민들에게 다시 돌려주는 고민을 시작하였다.²⁴⁾

(5) 수익의 환원을 통한 원주민 복지 증대

수익 환원을 통한 원주민의 다양한 복지증대는 감천문화마을 공동체 활동의 가장 특징적인 내용으로 보인다. 주민의 공동체 활동과 자율사업장이 고도화되고 본격적인 수익이 창출됨에 따라, 이를 쓰고 나누는 문제가 생겼다. 이에 주민협의회 중심의 마을공동체는 원주민의 복지적 성격의 환원사업에 방점을 찍었다. 시기적으로는 대략 2016년부터 마을 사업장에서 생긴 수익금 중 매년 70% 이상은 주민복지를 위해 사용하기 시작했다. 마을이 전국적인 유명관광지가 되고, 없던 수입이 생기면서 나타난 ‘과실(果實)’을 누군가 독점해서는 안 된다는 생각 때문이었다. 결론부터 말하자면, 이것은 주민 스스로 수익을 내고 이 수익이 마을과 주민을 위해 다시 쓰이는 ‘선순환의 고리’를 자발적으로 완성시

23) 사례번호(4); 사례번호(5) 인터뷰 및 녹취록, 2019년 5월.

24) 사례번호(5); 사례번호(7) 인터뷰 및 녹취록, 2019년 5월.

킨 좋은 예로 보인다. 그리고 젠트리피케이션 극복에 이 구조는 가장 큰 힘이 되어 준 것으로 생각된다.

구체적으로 보자면, 우선 마을에 목욕탕이 없어 불편한 몸을 이끌고 아랫마을까지 내려가야 하는 거주 노인을 위해 수익금으로 ‘감내작은 목간’이라고 불리는 동네목욕탕과 ‘감내빨래방’을 설치해 운영하기 시작했다. 비록 부산시 지원을 받았고 소규모였지만, 2016년 마련된 마을 목욕탕과 빨래방은 공사비와 운영비가 적지 않게 들었다. 하지만 수도 시설 부족, 목욕과 세탁문제 등 주민들이 매일 겪는 생활불편은 시간이 걸리더라도 꼭 해소되어야 한다는 공동체의 의지가 반영된 결과였다. 차량임대와 구입을 통해 ‘마을채소트럭’과 거동이 불편한 어르신들의 이동을 돕는 ‘마을행복버스’도 주민협의회 중심으로 직접 운영한다.

2017년 중순, 마을에서 유일했던 채소가게가 갑자기 비싸진 임대료를 견디지 못해 문을 닫았다. 마을주민들에게 반찬거리, 부식을 공급해주던 10년 넘은 채소가게가 갑자기 없어지자 불편을 겪었다. 이에 마을 협의회와 주민센터는 마을사업장 수익금으로 트럭 1대를 임대했고, 이전 채소가게 사장에게 트럭 운영을 맡겼다. 지금 채소가게는 2일에 한 번씩 이 트럭에 각종 채소와 부식을 싣고 마을 이곳저곳을 누비고 다닌다. 주인과 친한 주민들은 반찬거리를 고르면서, 계속 소통을 하고 불편을 같이 해소한다. 이와 비슷하게 마을행복버스는 20인승 미니버스를 2016년 수익금 1억 5천만원으로 주민협의회가 구매하여, 정류소와 지하철역까지 자체 운행하고 있다. 이 외에도 주민협의회는 마을의 수익금으로 감정초등학교 기부금 및 장학금, 북카페 개소 후원금, 집 수리비 지원, 쓰레기봉투 및 생활물품 배포 등 마을의 발전을 위한 지속 가능한 복지사업들에 사용하고 있다.²⁵⁾

25) 사례번호(2); 사례번호(6) 인터뷰 및 녹취록, 2019년 3월.

(6) 상인회 및 외지인과의 상생 활동

감천문화마을의 경우, 근래 상인회 중심의 외지인과 원주민간의 상생과 협력활동이 크게 개선되었다. 상인회는 2013년까지 전체 30여 상점 중에서 6곳(20%) 정도에 불과했다. 하지만 현재는 전체 60여 상점 중에서 42곳(70%) 이상이 상인회에 가입을 완료했다. 나머지 20곳 정도의 상점도 상인회장 및 주민협의회 독려로 가입이 늘고 있다. 상인회에서 외지인과 원주민의 비율은 대략 6:4 정도로 나타나고 있다는 점에서 마을공동체의 상생과 결속에 긍정적인 분위기가 조성된 것은 분명해 보인다. 최근에는 상인회 내부에서 “내 마을이라 생각하고 마을공동체 발전을 위해 적극 동참하자”는 분위기가 형성되고 있다. 또한 감천문화마을 주민협의회와 상인회는 2016년부터 주민과 상인, 사하구청 및 주민센터가 함께 매월 회의를 열고 상생 방안을 모색해 왔다.

초기에는 단체별 회의만 열었지만, 마을의 청소나 관리문제부터 중요한 의사결정까지 논의를 거치고 있다. 상인회 스스로 마을 내 상점 운영시간을 제한하는데도 동참하기로 했다. 영업시간은 주민협의회·상인회 회의에서 스스로 설정하여, 현재 모든 상점은 오전 9시부터 오후 6시까지만 운영시간을 엄수하도록 하여, 장사로 인한 아침·저녁 소음부터 줄였다. 외지상인들도 자기 상점 주변 치우기부터 골목청소, 영업시간 준수 등의 작은 일부터 실천하며 주인의식을 공유하기 시작했다. 스스로의 실천과 행동으로 마을 사람들과의 관계가 원만해지고, 마을에 정서적으로 녹아들기 시작한 것이다.²⁶⁾

(7) ‘관(官)’의 재평가와 선순환적 협력

마을공동체의 자율활동과 가시적 성과는 최근 사하구청과 부산시 등 ‘관(官)’의 재평가를 이끌어내고, 협력의 선순환 구조를 만들기 시작했다

26) 사례번호(2); 사례번호(6) 인터뷰 및 녹취록, 2019년 2월.

다. 2014년부터 약 3년 간에 걸쳐 주민자치 공동체의 기능이 원활하게 작동하는 것을 관찰한 사하구청 및 부산시는 그동안 관행적으로 고수하던 관료주의적 시각을 바꾸기 시작했다. 즉 마을의 운영 전반에 대해 “이제 공무원은 단지 지켜만 보고, 개입은 하지 않으면서 행정상의 지원은 아끼지 않는다”는 새 원칙이 자리잡아 가고 있다.

실상 예전에 구청과 부산시는 마을에 대해서 단순히 시설개선공사나 행정력을 동원하고, 공무원과 마을활동가를 선발해 파견하는 등의 철저한 ‘관리 중심의 원칙’을 고수했다. 물론 마을 특성과 그곳에 살던 원주민들의 의견이 종종 무시된 ‘관료주의적 관리’는 그 체감도 역시 낮았다. 비용 효과성 측면에서 일부 부작용과 문제도 있었다. 그래서 마을에 행정적으로 최대한 지원과 협조만 하되, 주민 스스로의 자치활동을 지지·육성한다는 전향적 방침이 세워지자, 주민협의회와 자치공동체, 상인회 등은 활동의 폭을 더 넓힐 수 있었다. 최근 20여명에 달하는 주민자치위원회 위원과 마을협의회 집행부는 스스로의 역량과 전문성을 높이기 위해 주민자치대학, 타지역 우수사례 견학, 안전관리교육 등 많은 학습을 병행하고 있다. 이들은 문제나 사안이 발생하면 주민들 사이의 설득과 화합에 주도적 역할을 맡고 있으며, 자율적 해결과 신규 사업을 기획하여 추진하는 공동체의 핵심자산으로 추정된다.²⁷⁾

3. 소결: 젠트리피케이션 극복의 단초와 실마리

무릇 젠트리피케이션은 마을이 유명해지고, 관광지화가 되면서 필연적으로 찾아드는 부작용이다. 젠트리피케이션은 이제 대중들이 자주 접하고 알만큼 사회적으로 큰 문제가 되었다. 그리고 그 중심에는 도시재생을 통해 변모한 기존 전통마을과 원도심 골목들이 자리하고 있다. 재

27) 사례번호(1); 사례번호(8) 인터뷰 및 녹취록, 2019년 1월.

생이나 변모에 성공한 저마다의 이유나 스토리도 물론 중요하다. 하지만 이제는 마을공동체의 진화를 통해 젠트리피케이션을 극복한 경우가 현 단계에서 더 시의적인 주제일 수 있다. 그런 점에서 근래 몇 년간 감천문화마을에서는 주목할만한 변화가 감지되었다. 지금까지 이 연구에서 다룬 사례가 주는 시사점, 즉 젠트리피케이션 극복의 단초와 실마리는 다음과 같이 정리된다.

첫째, 젠트리피케이션 극복을 위해서는 마을의 자율공동체 구축과 운영, 활동의 고도화가 필요조건이다. 감천문화마을 공동체는 기존 주민센터(동사무소)나 통·반장 중심의 ‘주민자치회’ 수준이 아니었다. 이와는 독립된 별도의 사단법인과 사회적 기업형태로 발달한 ‘주민협의회’가 중심이 되었다. 즉 별도의 비영리법인을 구성하여 전체 마을회원과 소액의 자본금이 출자된 형태로 발전시켰으며, 자체 수익사업을 통해 그 이익을 철저히 마을회원들에게 환원하는 구조로 기획되었다. 또한 통·반장 중심의 주민자치회와 별도로 마을 내부현안을 시의적으로 다루고, 분야별 특화사업단을 조직하여 그 조치나 사업효과를 주민이 즉시 체감하는 방식을 만들었다. 이러한 자율공동체 구축과 운영은 젠트리피케이션 극복의 결정적 원동력이 되었다.

둘째, 젠트리피케이션 극복을 위해서는 공동체를 통한 원주민 소득 증대, 공동수익 구조 및 공동 일자리 창출이 필요하다. 적어도 감천문화마을 사례에서 사람간 신뢰나 정서적 유대는 ‘경제적 현실’, 즉 ‘먹고사는’ 문제, ‘돈’ 문제와도 밀접하게 연관되어 있었다. 이 사례는 ‘신뢰나 유대’ 같은 ‘사회자본(social capital)’이 최소한의 ‘경제적 안전망(safety net)’ 없이는 유지될 수 없다는 점을 강하게 시사한다. 마을이 잘되지는 재생의 취지나 노력이 아무리 좋아도, 최소한의 혜택이나 복지가 돌아가지 않으면 주민에게는 그저 ‘공허한 구호’일 수 있다. 그래서 급격한 관광지화로 생기는 각종 이익을 외부인이 가져가도록 주민이 그대로 내

버려두어선 곤란하다. 단합하고 적극적으로 함께 대응하여, 반드시 원주민 공동체의 주도로 외지인 및 외지자본과 상생하는 방안이 마련되어야 한다.

셋째, 젠트리피케이션 해결을 위해 관광지화로 생긴 수익을 다시 공동배분을 통해 스스로의 문제를 해결해나가는 방식을 추구해야 한다. 앞선 사례에서 기존에 없었던 마을공동체의 다양한 사업장 운영 및 영리활동의 취지는 상당히 명확했다. 그것은 예전부터 거기 살고 있던 주민들이 재생의 성공과 이익에서 소외되어서는 절대 곤란하다는 것이었다. 이 대목에서 관광지화로 피해를 입고 손해를 보는 주민에게 경제적 혜택과 편익을 가장 먼저 되돌려주는 기본정신은 ‘옳다’는 것이 다시 한번 확인되었다. 감천문화마을은 수익금으로 일단 목욕탕, 빨래방, 이동채소가게, 행복버스 등을 운영했는데, 매일 살면서 겪는 일일생활복지 측면에 방점을 두었다. 이후에 개인 집과 골목 수리비, 장학금, 북카페, 경로당, 생필품 지급 등으로 그 배분 영역을 계속 확장하였다. 주민들의 체감복지가 높아지면서 불만과 민원은 크게 줄었고, 동네의 자긍심과 선순환 구조도 공고화되었다.

넷째, 외지인 및 상인들과 원주민의 화합을 위한 공동체 스스로의 활동과 노력도 상당히 중요하다. 감천문화마을은 주민협의회 스스로 외지인 비율이 높은 상인회, 예술단체, 종교단체, 외지자본, 관청 등과 손을 잡고 젠트리피케이션 극복에 나섰다. 특히 외지 상인회에 대한 ‘경계와 배척’보다는 주민협의회 중심의 ‘설득과 포용’으로 상생하고 있다. 이는 전국적으로도 상당히 드문 케이스이며, 젠트리피케이션 사안의 중대성과 심각성에 비추어 볼 때도 희소한 경우로 보인다. 특히 젠트리피케이션 극복을 위한 활동과정과 내용들이 대부분 원주민이 먼저 자발적으로 시작하고 적극적으로 주도하여, 그 의미가 더욱 각별한 것으로 판단된다.

다섯째, 외부 관청의 역할과 행정패러다임은 마을공동체의 질적 수준에 따라 시의 적절하게 변화되어야 한다. 이 연구가 소개한 사례에 따르면, 젠트리피케이션은 주민들 스스로 단합해서 극복하는 것이 가장 이상적이다. 현재 감천문화마을은 더욱 단단해진 마을공동체로서 그들의 정체성을 지키기를 희망하고 있다. 그런 점에서 연간 200만이 넘는 관광객 홍수에도 불구하고, 여전히 그 자리를 지키고 사는 사람들의 ‘힘’이 보인다. 정부와 지자체가 법·제도를 만들고, 정책을 개발하고 예산을 집행하지만, 이것은 오로지 격려와 지원에만 그쳐야 한다. 젠트리피케이션에 ‘관료적 시각’이나 ‘관리(management)의 마인드’가 개입하면, 근본적인 해결은 오히려 쉽지 않다고 본다. 행정과 정책은 단지 주민의 초기 자율공동체 형성을 돕고, 그들이 젠트리피케이션 문제를 하나씩 풀어나가는 데 유효한 역할을 해주는 것이 보다 효과적일 것이다.

V. 맺음말

현재 우리나라 대도시 곳곳에는 마을재생이 한창이다. 부산지역만 해도 감천문화마을 이외에 원도심 재래마을 숫자가 적지 않다. 동구 이바구 문화마을, 동구 안창 호랭이마을, 영도구 흰여울 문화마을, 서구 아미동 비석문화마을, 금정구 온천천수변마을과 금사마을, 해운대구 반송·석대마을, 서구 동대신동 닥밭골마을, 중구 영주동 청관마을, 사하구 동매마을, 연제구 거제해맞이마을 등으로 상당히 많다. 이 마을들은 모두 정부와 부산시, 구청 등이 재생과 재개발에 관심을 두고 있는 곳이다. 그리고 현재 ‘관(官)’과 공공기관의 손에 의해서 도시재생과 마을재생사업이 완료되었거나, 진행이 이어지고 있다.

추측컨대, 앞으로 이런 마을들 대부분은 이 연구가 다룬 감천문화마

을과 비슷한 길을 밟을 것으로 생각된다. 즉 어느 단계에 도달하면 도시 재생의 그늘과 젠트리피케이션의 고민거리를 같이 공유할 가능성이 높아 보인다. 앞으로 ‘극복이냐, 실패냐’의 기로에서 감천문화마을의 성공 사례나 노하우는 비슷한 처지의 마을에 적지 않은 참고와 도움을 줄 것이다. 해외의 모범사례도 좋은 본보기가 되겠지만, 이보다 지금 우리나라 안의 인근 마을이나 지역의 사례는 현실적 적실성이 더 높을 것으로 생각된다.

이 연구에서는 소위 ‘뜨는 동네의 딜레마’, ‘재생 성공의 역설’이 감천문화마을에 선명하게 나타났으나, 주민 스스로 마을공동체와 활동을 정교하게 진화시킴으로써 이를 즐기롭게 극복한 것으로 분석되었다. 비록 특정한 곳의 사례이긴 하지만, 이런 내용과 과정의 분석은 큰 의미를 갖는다. 서두에서 강조했지만, 젠트리피케이션의 극복과 해법이 갖는 학문적 혹은 실용적 가치에 비해 아직 국내에서 충분히 연구되지 못했다는 한계가 분명 있기 때문이다.

다른 한편으로 이 연구는 부산의 감천문화마을을 대상으로 지난 수년간의 공동체 진화와 젠트리피케이션의 극복과정을 분석한 질적 사례 연구인 동시에 장소적 특수성을 가지고 있다. 연구조사 방법에 있어, 주민을 대상으로 한 심층면접과 구술조사에 의한 분석은 부산감천문화마을의 젠트리피케이션을 정확히 대변하기에는 조금 부족할 수 있다. 추후에는 지역주민 외에도 공무원, 전문가의 포괄하는 심층면접도 같이 이루어질 필요가 있으며, 관광객을 포함한 외지인의 시각도 같이 분석되어야 할 것이다.

이 연구에서 다른 부산 감천문화마을의 젠트리피케이션 극복사례와 방식이 언제나 능사는 아닐 것이다. 다만 의미가 점차 확대되고, 내용적으로 다양해지고 있는 젠트리피케이션 현상에 대한 해결의 실마리는 계속 축적되어야 한다. 도시재개발이나 마을재생이 이루어진 지역마다 성

공과 실패가 교차하고 있는 현 상황에서, 다양한 맞춤형 젠트리피케이션 대안은 마땅히 제시되어야 하나, 실상은 그러지 못하고 있기 때문이다. 이 연구는 그런 규범적 당위성에 가장 큰 의미를 두고자 한다.

| 참고문헌 |

1. 논문

- 강영은·박성은·서운, 「투어리스트피케이션 현상 분석을 통한 관광 기반 도시재생 대응방안 논의: 주민협의체, 전문가 대상의 델파이 분석을 중심으로」, 『국토계획』 53(4), 2018.
- 권평이·김진희, 「감천문화마을 주민의 문화욕구 탐색: 의미사용이론을 중심으로」, 『글로벌문화콘텐츠』 24, 2016.
- 김창수, 「도시마을 창조전략: 부산광역시 감천문화마을 재생사례를 중심으로」, 『한국비교정부학보』 16(1), 2012.
- 박수빈·남진, 「젠트리피케이션의 부작용 방지를 위한 지역공동체 역할에 관한 연구: 영국 Localism Act의 Community Rights를 중심으로」, 『서울도시연구』 17(1), 2016.
- 박신의, 「젠트리피케이션 극복을 위한 지속 가능한 작업실 정책: 몬트리올 협동조합 및 사회적 기업 사례연구」, 『문화정책논총』 30(1), 2016.
- 박진호·최열, 「도시재생사업에 따른 상인들의 상권 변화 인식에 관한 연구: 창원시 도시재생 선도사업 사례」, 『대한토목학회논문집』 38(5), 2018.
- 안덕초·김용근, 「젠트리피케이션 관련 연구동향과 이해당사자 내용분석: KCI 등재 및 등재후보지를 중심으로」, 『문화콘텐츠연구』 9, 2017.
- 우양호, 「우리나라 항만도시의 성장 영향요인 분석」, 『한국행정논집』 21(3), 2009.
- _____, 「항도 부산의 발전을 설명하는 두 가지 시각: 경제적 요인 대 정치적 요인」, 『항도부산』 36, 2018.
- 유예경·김인신, 「지속가능한 문화 관광지 재생을 통한 고유성 고찰: 부산 감천문화마을을 중심으로」, 『관광연구』 33(4), 2018.
- 이연숙·박재현, 「부산 감천문화마을의 지역자산 기반 재생과정 연구」, 『한국생태환경건축학회학회논문집』 14(3), 2014.

- 이하연 · 이지현 · 남진.(2018). 「젠트리피케이션 부작용 방지를 위한 상가임대인 조세지원 제도의 경제적 효용에 관한 연구 : 성수동 도시재생활성화지역을 중심으로」, 『국토계획』 53(6), 2018.
- 임경환 · 이재곤, 「마을재생을 통한 지역주민 삶의 질에 관한 영향연구: 부산 감천 문화마을 지역주민을 대상으로」, 『관광경영연구』 86, 2018.
- 전은호, 「젠트리피케이션 넘어서기: 사유에서 공유로」, 『창작과 비평』 45(3), 2017.
- 정문수 · 정진성, 「함부르크 골목구역의 철거와 보전: 젠트리피케이션에서 도시에 대한 권리로」, 『한국향해항만학회지』 30(6), 2012.
- 최명식, 「젠트리피케이션 대응을 위한 지역 자산 공유방안」, 『국토정책』 613, 2017.
- 홍순구 · 한세억 · 이현미, 「감천문화마을 재생사업의 주민참여 영향요인」, 『한국 지방자치학회보』 26(2), 2014.
- Yin, R. K(저), 신경식 · 서이영(역), 『사례연구방법(원제: Case Study Research : Design and Methods 5th Edition)』, 2016.
- Choi, M., Van Zandt, S. and Matarrita-Cascante, D., Can Community Land Trusts Slow Gentrification?. *Journal of Urban Affairs*, Vol. 40, No.3, 2018.
- Glaeser, E. L., Kim, H. and Luca, M., Nowcasting Gentrification: Using Yelp Data to Quantify Neighborhood Change. In *AEA Papers and Proceedings*. Vol. 108, 2018.
- Gould, K. A. and Lewis, T. L., From Green Gentrification to Resilience Gentrification: An Example from Brooklyn 1. *City & Community*, Vol. 17, No. 1, 2018.
- Martin, I. W. and Beck, K., Gentrification, Property Tax Limitation, and Displacement. *Urban Affairs Review*, Vol. 54, No.1, 2018.
- Hackworth, J. and Smith, N., The Changing State of Gentrification. *The Royal Dutch Geographical Society*, Vol. 92, No. 4, 2001.
- Hamnett, C., Gentrification and the Middle-Class Remaking of Inner London, 1961-2001, *Urban Studies*, Vol. 40, No. 12, 2003.
- Hamnett, C., City Centre Gentrification: Loft Conversions in London' s City Fringe. *Urban Policy and Research*, Vol. 27, No. 3, 2009.
- Kerstein, R., Stage Models of Gentrification: An Examination. *Urban Affairs Review*, Vol. 25, No. 4, 1990.

- New, K. and Wyly, K. E., Gentrification and Displacement Revisited: A Fresh Look at the New York City Experience. *Urban Studies*, Vol. 43, No.1, 2006.
- Rose, D., Rethinking Gentrification: Beyond the Uneven Development of Marxist Urban Theory. *Environment and Planning D: Society and Space*, Vol. 2, No. 1, 1984.
- Smith, N., Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, Vol. 45, 1979.
- Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K. and Loukaitou-Sideris, A., Gentrification, Displacement, and the Role of Public Investment. *Journal of Planning Literature*, Vol. 33, No. 1, 2018.
- Zukin, S., Gentrification: Culture and Capital in the Urban Core. *Annual Review of Sociology*, Vol. 13, 1987.

2. 기타

- 감천문화마을, <https://www.gamcheon.or.kr>(검색일: 2019. 05).
- 감천2동주민센터, <https://jumin.busan.go.kr/dong/gamcheon2/main>(검색일: 2019. 05).
- 국토교통부 표준공시지가, <https://www.realtyprice.kr:447/notice>(검색일: 2019. 05).
- 부산광역시 사하구청, <https://www.saha.go.kr/main.do>(검색일: 2019. 05).
- 부산문화관광, <https://tour.busan.go.kr/index.busan>(검색일: 2019. 05).
- 감천문화마을 현장답사, 사진 및 인터뷰 녹취록 34건(2018.10-2019.05).

투고일 : 2019. 06. 10. 심사완료일 : 2019. 07. 05. 게재확정일 : 2019. 07. 25.

| Abstract |

The Evolution of Residents Community and
Solutions to Gentrification
- A Case Research on Busan Gamcheon Culture Village -

Woo, Yang-Ho

The purpose of this study was to analyze the evolution of the residents community through Busan Gamcheon Culture Village then looking for solutions to gentrification. The Gamcheon Culture Village is known for its steep streets, twisting alleys, and brightly painted houses, which have been restored and enhanced in recent years to attract tourism. In order for the village to be reborn as a cultural hub, the village community funding from various government offices for the purpose of urban regeneration. The village has been reborn as Busan's most colorful and artistic spot. Recently, gentrification was a common phenomenon in the development and activation policies of modern tourist attractions in the village. The village community has overcome various difficulties and gentrification. The study delineates this process in terms of a distinctive engagement of the community and their dynamics activity. So, the sustainability of the village as a successful solutions to gentrification depends on the continued autonomous cooperation and participation of residents and their community. As a result, this study will also give many implications and solutions for similar cases in Korea.

Key Word: Gentrification, Solutions, Village Community, Evolution, Gamcheon Culture Villiage, Autonomous Cooperation.