

#9 Urban Regeneration and Gentrification

Urban Design

Kwon, Young Sang

Seoul National University
Department of Civil and Environmental Engineering, Urban Design Major

Final Assignment (Graduate)

How can **Smart City Technology** make
our city more favorable?

12/6, PPT 30page, 15min. Presentation

Target definition - 5p
Idea – 5p

Similar example – 10p

Adapting(image) – 5p
Detailed plan(text), reference – 5p

Final Exam (Graduate) , 12/13

- 본인이 생각하는 도시설계 및 도시학의 역할과 영역에 대해 논하시오
- 근대시기 시카고를 중심으로 활동한 미국의 도시설계/건축분야 설계가, 관련이론에 대해 논하시오.
- 1980년대 한국에서 시작된 도시설계분야의 중요한 이슈에 대해 설명하시오.
- 도시형태와 공간구조에 대한 논문을 쓰려고 한다. 서론에서 반드시 포함해야 하는 이론을 기술하시오
- 한국의 도시설계 제도 중 지구단위계획의 변천, 역할, 한계에 대해 기술하시오.

- Compact City 개념이 현대 도시설계에 주는 의미에 대해 기술하시오.
- Smart City의 요소 기술 중 하나를 선택하고, 이 기술의 현재 수준, 앞으로의 기술발전방향, 이 기술에 의해 변화될 도시공간에 대해 설명하시오.
- 새로 진행하는 도시설계프로젝트 대상지에 역사적 자산이 있다. 이 자산은 보전해야 할지 철거해야 할지 아직 가치판단이 내려지지 않았으나, 철거하는 쪽으로 시장의 정책방향이 정해졌다. 본인의 논리와 이론을 구축하여, 시장과 시민들에게 설명할 계획의 방향을 제안하시오.
- 스마트시티 시범도시로 선정된 세종시 5생활권을 다시 설계하려고 한다. 하나의 생활권을 정해서 계획안을 개략적으로 제안하고, 기존계획과의 차이점을 설명하시오.
- 서울대 전철역 주변 샤프수길에 젠트리피케이션 징후가 나타났다. 이를 막을 수 있는 도시설계적 방안에 대해 기술하시오.

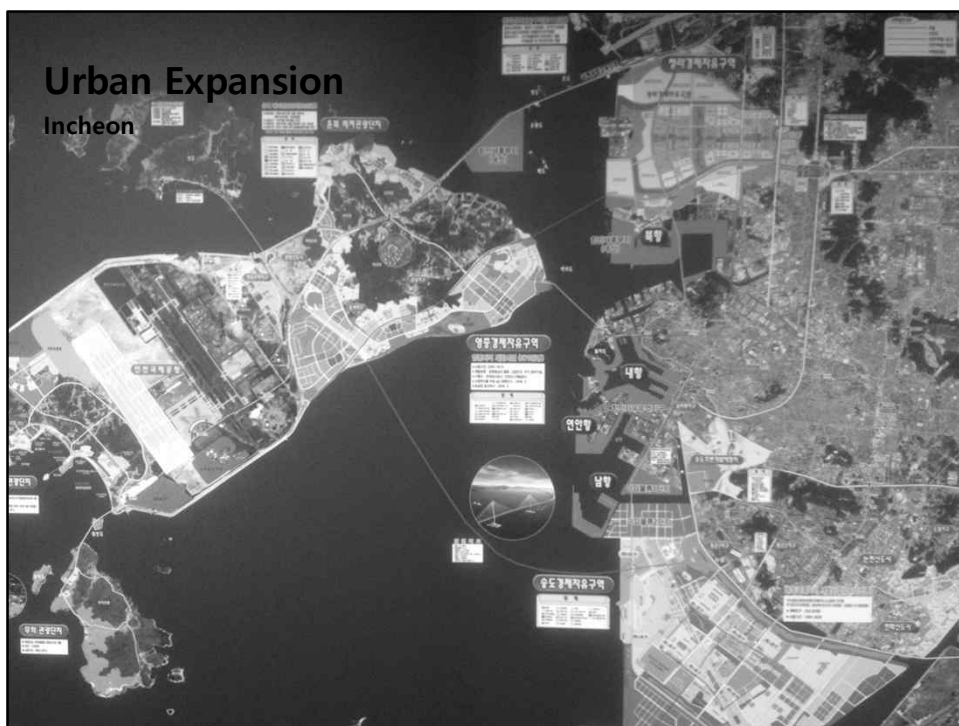
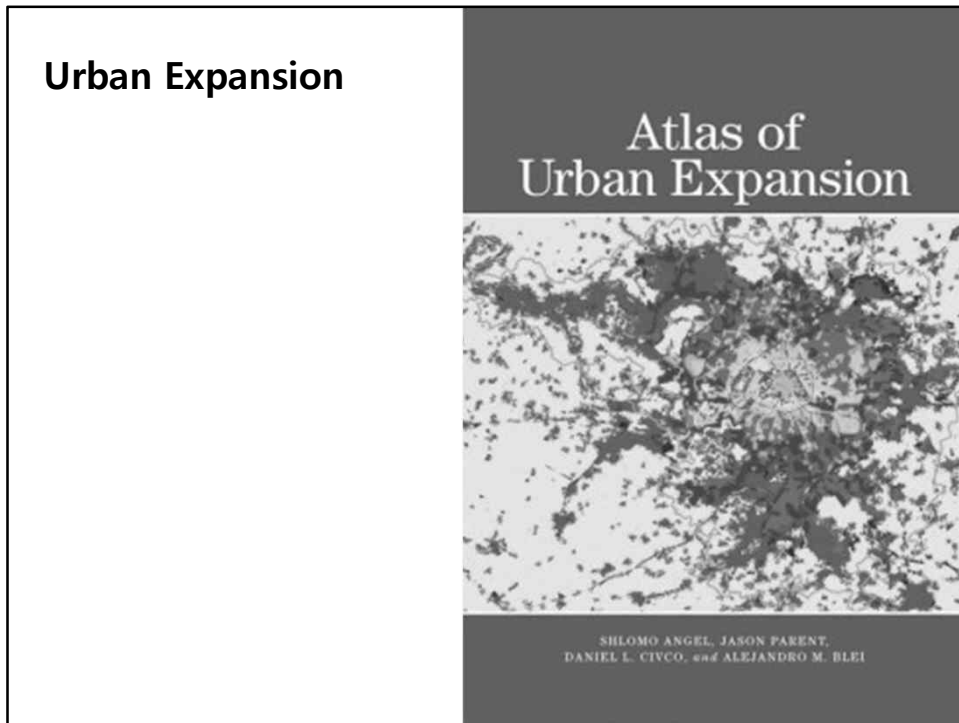
#1. Urban Decline and Urban Regeneration Spectrum

Urban Regeneration New Deal (2018~)

문재인정부 '도시재생 뉴딜 정책'	
대상	• 연 100곳씩 임기 내 총 500곳
재원	• 2조원 재정 포함해 주택도시보증·LH·SH 사업비 등 연 10조원
내용	<ul style="list-style-type: none"> • 뉴타운·재개발사업이 중단된 저층 노후주거지의 아파트단지 수준 주거여건 제고 • 구도심, 전통산업 집적지, 재래시장 등 새로운 산업여건에 맞게 집약적 정비 • 노후화된 기존 주택을 공공기관이 정비하거나 대입 혹은 장기 임차해 수선한 뒤 공공임대주택 활용 • 농촌지역 고령어르신 공동주거용 생활복지주택 건설·농촌노후주택 개량
사업 방식	• LH·지방공기업 주도의 소규모 정비사업
일자리 창출 기대효과	• 연간 39만개

자료: 더불어민주당 대선 공약집

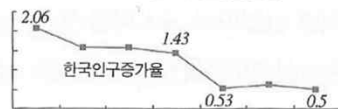




Urban Decline

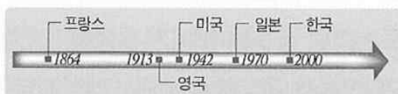
인구구조변화

▶ 인구증가 둔화 : '90년대 인구증가율 급감

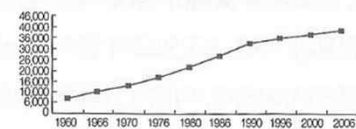


▶ 고령화 진전

• 국가별 고령화 사회[7%] 도달연도 비교



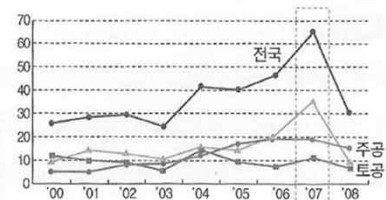
▶ 도시인구집중 감소(도시화를 상승 둔화)



도시재생 중시

▶ 대규모 택지개발 위축, 도시재생 중시

- '08 주택종합계획에서 신규 택지공급계획 축소
- '07 실적 65km²의 50% 수준으로 축소



▶ 단위사업에서 탈피, 광역적, 복합적 정비

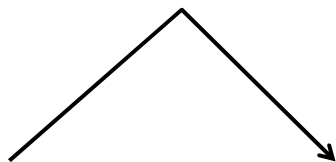
- 기반시설 정비뿐 아니라 복지, 환경, 문화 등 통합적 방식으로 변화
- 개별 사업단위 위주의 개발 탈피

▶ 거버넌스 구축 미흡 (공공이나 민간 주도)

〈그림 9.1〉 사회적 변화와 도시개발정책의 변화¹⁾

Urban Decline

Are our cities declining?
Or underdeveloped?

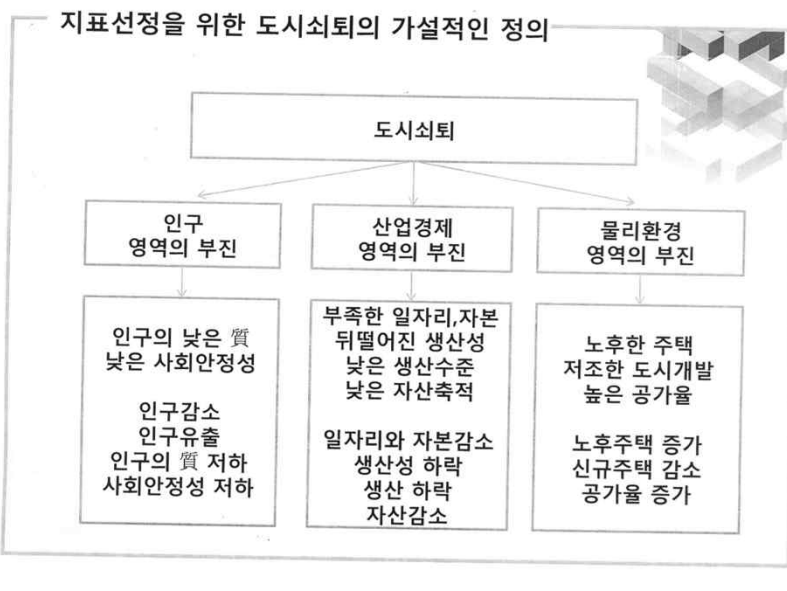


Declined



Under developed

Urban Decline



Urban Decline

인구영역의 쇠퇴지표 - 정의

- 인구의 양, 질, 사회적 측면을 함께 고려
- 인구수 자체는 size effect 때문에 제외

부문	지표	산출식
인구 (7개)	연평균 인구 성장률	(2005년인구/2000년인구) ^{(1/5)-1}
	순이동률	(출전입 - 총진출) / 총인구
	노령화지수	65세이상인구 / 15세 미만 인구
	평균교육연수	국민의 총 교육연수/(만 6세 이상인구 - 재학생인구)
	독거 노인 가구 비율	(65세 이상 1인 가구수/전체 가구수) X 100
	인구1000명당 기초생활보장 수급자수	(기초생활수급자수/ 총인구)*1000
	인구1000명당 소년소녀가장 가구원수	(소년소녀가장가구원수 / 총인구) * 1000

산업 경제 영역의 지표 - 정의

부문	지표	산출식
산업 경제 (10개)	인구1000명당 종사자수	종사자수 / 총인구*1000
	사업체당 종사자수	종사자수/사업체수
	(종 종사자 중) 제조업 종사자 비율	(제조업종사자수/전산업종사자수) X 100
	(종 종사자 중) 고차서비스 종사자 비율	(금융,보험,부동산,서비스업종사자수/전산업종사자수)X 100
	인구1000명당 도소매 종사자수	(도소매종사자수/ 인구수) X 1000
	재정자립도	재정자립도
	1인당 지방세액	지방세/ 총인구
	지가변동률	지가변동률(주거, 상업)
	1인당 보험료	보험료

물리환경 영역의 쇠퇴 지표 - 정의

지표	산출식
노후주택비율	(공가수/주택수)*100
신규주택비율	(노후주택수/주택수)*100
공가율	(최근 5년 안에 신축된 주택수/전체 주택수)*100

변화율 지표

영역	지표	산출식
인구 (5개)	노령화 지수 변화율	(2005년 값-2000년 값)/2000년 값*100
	평균교육연수 변화율	(2005년 값-2000년 값)/2000년 값*100
	독거 노인 가구수 변화율	(2005년 값-2000년 값)/2000년 값*100
	인구1000명당 기초생활보장 수급자수 변화율	(2005년 값-2000년 값)/2000년 값*100
	인구1000명당 소년소녀가장 가구원수 변화율	(2005년 값-2000년 값)/2000년 값*100
산업 경제 (7개)	인구1000명당 종사자수 변화율	(2005년 값-2000년 값)/2000년 값*100
	사업체당 종사자수 변화율	(2005년 값-2000년 값)/2000년 값*100
	인구1000명당 제조업 종사자수 변화율	(2005년 값-2000년 값)/2000년 값*100
	인구1000명당 고차서비스 종사자수 변화율	(2005년 값-2000년 값)/2000년 값*100
	인구 1000명당 도소매업 종사자수 변화율	(2005년 값-2000년 값)/2000년 값*100
물리 환경 (3개)	공가율 변화율	(2005년 값-2000년 값)/2000년 값*100
	1인당 지방세 징수액 변화율	(2005년 값-2000년 값)/2000년 값*100
	노후주택수 변화율	(2005년 값-2000년 값)/2000년 값*100

• 순이동률, 평균 인구 성장률, 지가변동률, 1인당보험료는 변화율 지표에서 제외

Urban Decline

1. 도시 쇠퇴 실태 진단방법

1) 개별 지표를 통한 쇠퇴 실태 파악

2) 개별지표들의 교차분석을 통한 쇠퇴 실태 파악

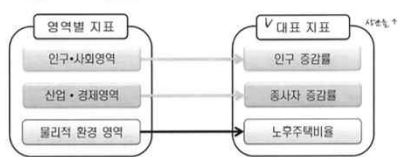
3) 개별 지표로부터 영역별 복합지수 산출

4) 개별지표를 종합한 복합쇠퇴지수 산출을 통한 실태 파악

1. 도시 쇠퇴 실태 진단방법

1) 개별 지표를 통한 쇠퇴 실태 파악

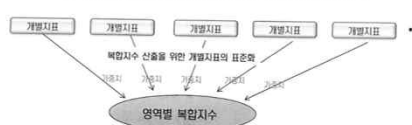
- 많은 지표 가운데 관심있는 지표나 대표 지표 선정하여 도시 쇠퇴 실태 파악
- 장점 : 가장 간단한 방법으로 도시 쇠퇴 실태를 파악하기 쉽고 도시 간 비교가 용이함
- 단점 : 쇠퇴의 일면만 보기 때문에 쇠퇴의 다양한 양상을 보여주지 어려움



1. 도시 쇠퇴 실태 진단방법

3) 개별 지표로부터 영역별 복합지수 산출

- 개별지표를 통한 방법의 인계
 - ✓ 도시 쇠퇴의 다양한 측면을 파악하기 어려우며, 대표 지표 선정이 어려움
 - ✓ 도시들을 비교하기 위해 다양한 지표를 나열해야 하기 때문에 설명이 어려움
- 영역별 복합지수를 통해 도시 쇠퇴 실태를 파악하는 방법
 - ✓ 다양한 지표를 상대적 중요도(가중치)를 고려하여 하나의 지수로 만들
 - ✓ 각 영역별 도시 쇠퇴 측면을 파악하기 쉽고, 도시 간 비교가 용이



Urban Decline

쇠퇴하는 도시 현황 ※2014년 12월 기준

도시재생특별법 시행령에 따른 3개 지표

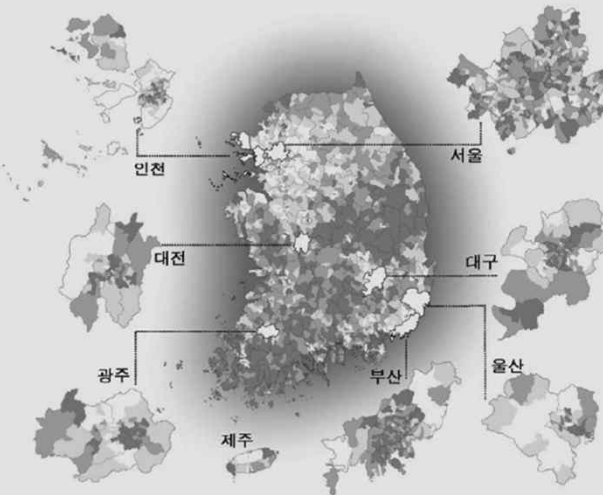
- 1 최근 30년간 인구 최대치 대비 현재 인구 20% 이상 감소 또는 최근 5년간 3년 이상 연속 인구 감소
- 2 최근 10년간 총사업체 수 최대치 대비 현재 5% 이상 감소 또는 최근 5년간 3년 이상 연속 총사업체 수 감소
- 3 전체 건축물 중 20년 이상 지난 건축물이 50% 이상

1개 요건을 갖춘 지역
781개

2개 요건을 갖춘 지역
1095개

3개 요건을 갖춘 지역
1167개

총 2262개



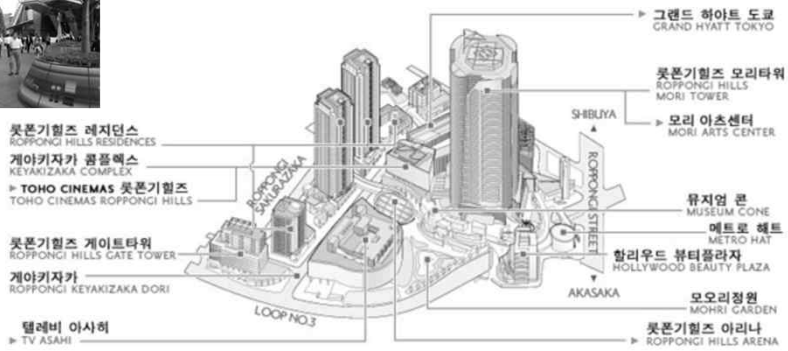


자료: 국토교통부

Town Management

ROPPONGI HILLS, Tokyo, Japan

- LCA
- Development & Management
- BID (Business Improvement District, US)






Labels in diagram:



- ▶ 그랜드 하얏트 도쿄 GRAND HYATT TOKYO
- ▶ 롯폰기힐즈 모리타워 ROPPONGI HILLS MORI TOWER
- ▶ 모리 아트센터 MORI ARTS CENTER
- ▶ 유키움 콘 MUSEUM CONE
- ▶ 메트로 햇 METRO HAT
- ▶ 할리우드 뷰티플라자 HOLLYWOOD BEAUTY FLAZA
- ▶ 모오리정원 MOHRI GARDEN
- ▶ 롯폰기힐즈 아리나 ROPPONGI HILLS ARENA
- ▶ 롯폰기힐즈 레지던스 ROPPONGI HILLS RESIDENCES
- ▶ 게이키자카 콤플렉스 KEYAKIZAKA COMPLEX
- ▶ TOHO CINEMAS 롯폰기힐즈 TOHO CINEMAS ROPPONGI HILLS
- ▶ 롯폰기힐즈 게이트타워 ROPPONGI HILLS GATE TOWER
- ▶ 게이키자카 ROPPONGI KEYAKIZAKA DORI
- ▶ 텔레비 아시아 TV ASAHI

Town Management


ROPPONGI HILLS, Tokyo, Japan



Mori Building Company

<http://image.ajunews.com/content/image/2017/03/12/20170312112257556138.jpg>



일본 4대 디벨로퍼 현황

구분	미쓰이부동산	도쿄부동산	미쓰비시지소	모리빌딩
특징	▶ 1673년 옷가게로 출발한 미쓰이그룹의 디벨로퍼 ▶ 니혼바시 일대 개발 주도 ▶ 100년 역사의 업계 매출 1위 기업	▶ 철도회사로 시작해 도심 정비 및 개발 사업까지 영역 확장 ▶ 백화점, 호텔, 리조트 부문까지 진출해 종합적인 서비스 제공	▶ 250여 개 계열사를 갖춘 재벌계 디벨로퍼 ▶ 1998~2017년까지 도쿄 중심부 도시재생사업 진행 ▶ 미국, 영국, 중국, 동남아 등 진출	▶ 도심 재개발 중심의 선택과 집중으로 성장한 디벨로퍼 ▶ 한국 디벨로퍼의 롤모델로 주목 받고 있음
설립일	1914년 (독립 법인 설립은 1941년)	1922년	1937년	1959년
영업수익	15,679억엔	10,910억엔	10,094억엔	2,591억엔
주요 사업	도쿄미드타운, 니혼바시, 가와사키 라조나 시부야, 후타코타마가와	마루노우치, 시나가와 그랜드커먼스 아크힐스, 롯폰기힐즈, 도라노몬힐스		

http://file.mk.co.kr/meet/neds/2017/03/image_readtop_2017_192238_14901501612818031.jpg



마치즈쿠리(まちづくり) / 마을만들기



동경, 센타가야구 Source: 행정중심복합도시건설청



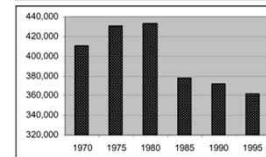
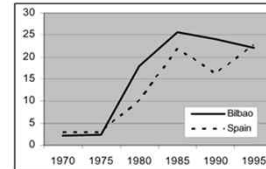
19
<http://www.jejunews.com/news/articleView.html?idxno=1983177>

Cultural Function Base



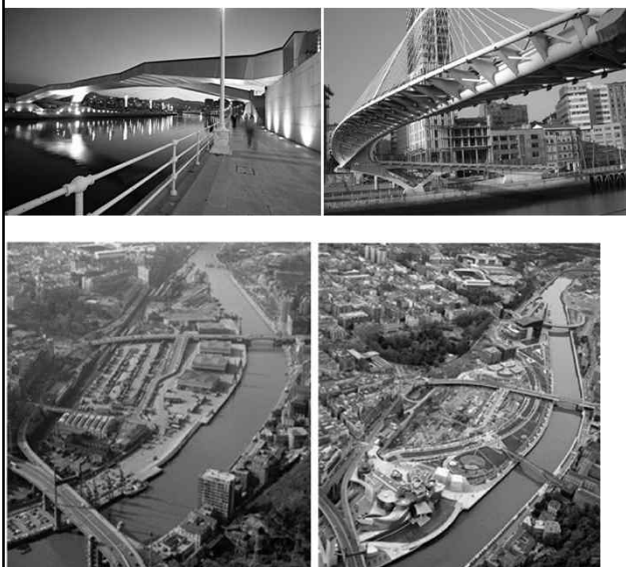
Cultural Function Base Spain, Bilbao, Abandoibarra Masterplan

- Urban crisis show in the 1970s when the world economy went into recession after **the oil-shock in 1973**.
- Emerging of **the Asian Tiger economy**, like Korea, Taiwan etc , also affected to Bilbao's shipbuilding and Steel industry.
- **Industry crisis** : Large industrial companies were modernized and continued production with fraction of the original workforce or collapsed completely.
- **Employment crisis** : Unemployment rate reached a record 25% in the first half of the 1980s.
- **Population crisis** : the city lost more than 70,000 people or 16% of its inhabitants between 1980 and 1995
- **Environmental crisis** : Industrial waste and household sewage drained into the river without being treated until the late 1980s. The Nervion was therefore ecologically dead. Also, many sites were covered with industrial buildings and the soil was deeply contaminated by its former industrial uses.



(Top : Official unemployment rate, Bilbao / Middle : Population development / Bottom : Environmental burden and derelict sites / Source : Ploger, 2007)

Cultural Function Base



Cultural Function Base



Historic Heritage Base

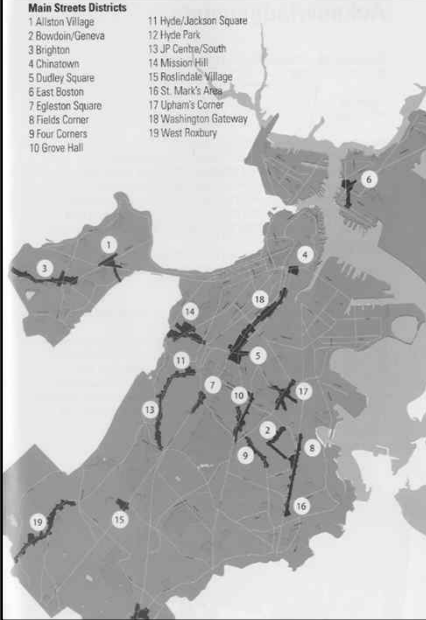
Main Street Program at US



Historic Heritage Base

Main Streets Districts

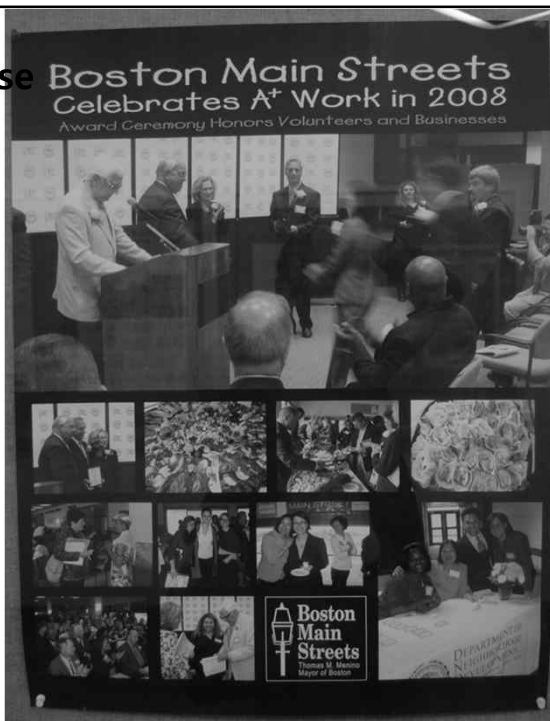
- | | |
|-------------------|------------------------|
| 1 Allston Village | 11 Hyde/Jackson Square |
| 2 Bowdoin/Geneva | 12 Hyde Park |
| 3 Brighton | 13 JP Centre/South |
| 4 Chinatown | 14 Mission Hill |
| 5 Dudley Square | 15 Rosindale Village |
| 6 East Boston | 16 St. Mark's Alley |
| 7 Egleston Square | 17 Upham's Corner |
| 8 Fields Corner | 18 Washington Gateway |
| 9 Four Corners | 19 West Roxbury |
| 10 Grove Hall | |



Historic Heritage Base

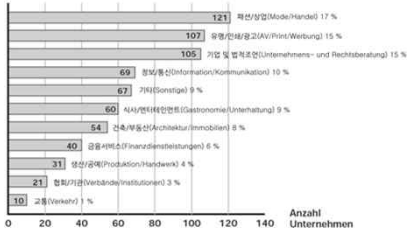


Historic Heritage Base



New Economic Function

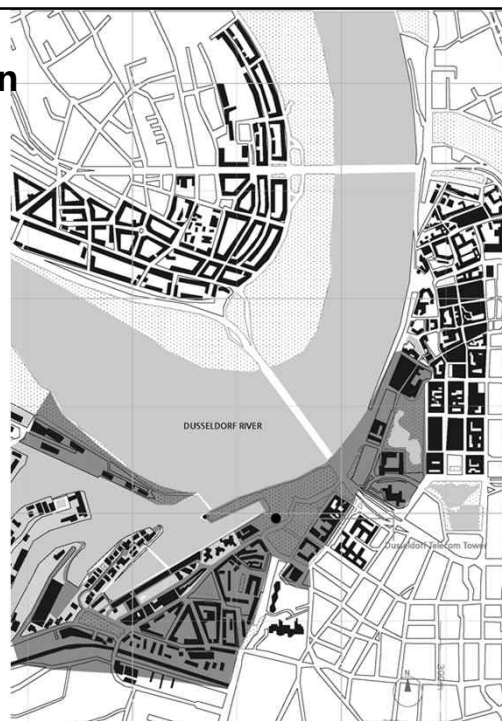
Die Branchenstruktur im MedienHafen

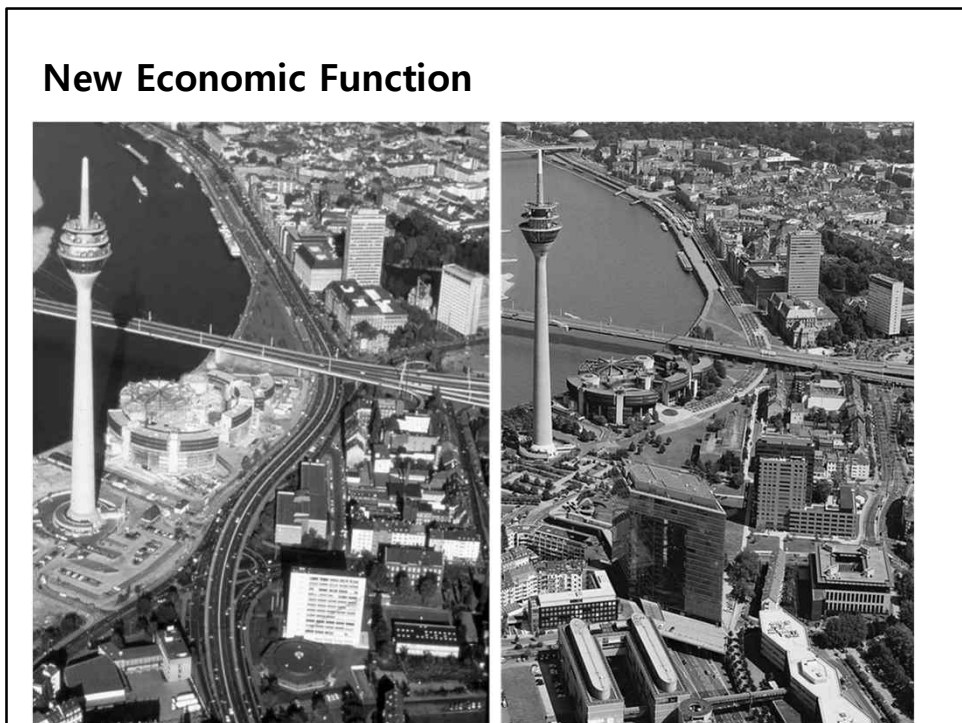


Eigene Auswertung der Wirtschaftsförderung mit Stand 09/08.
 Gesamtzahl der ausgewerteten Unternehmen: 709.
 Unternehmen ohne Angabe: 3 %.

메디언하펜 유치기업 현황

독일 뒤셀도르프 MedienHafen 및 Rheinuferpromenade





New Economic Function



Urban Regeneration and Design Guideline

Battery Park City, Manhattan



Battery Park City 건설 전 (1970년대)

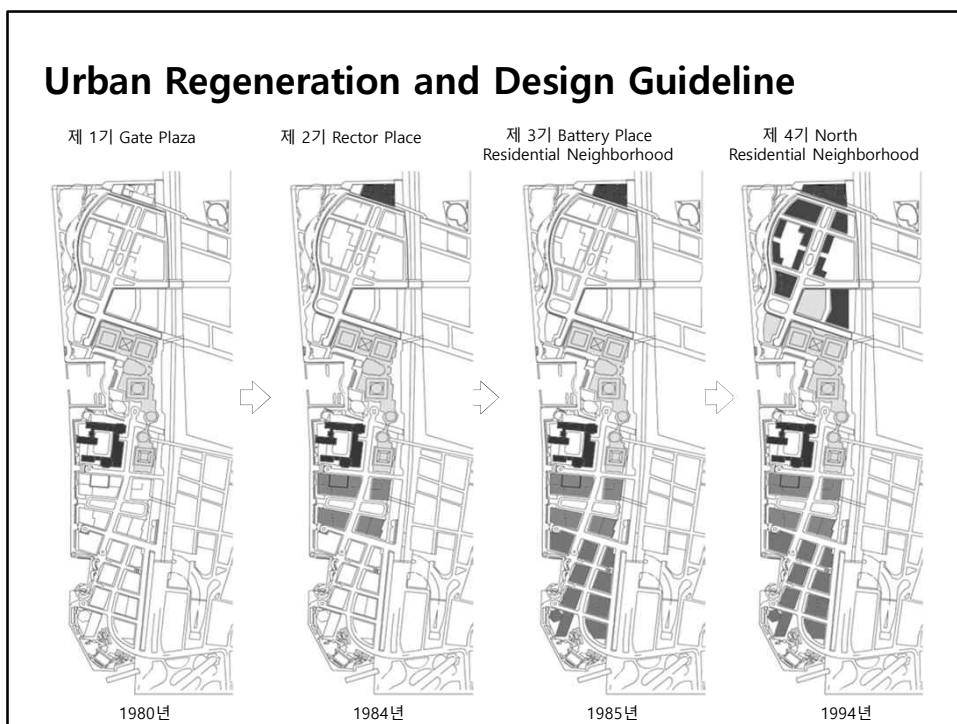
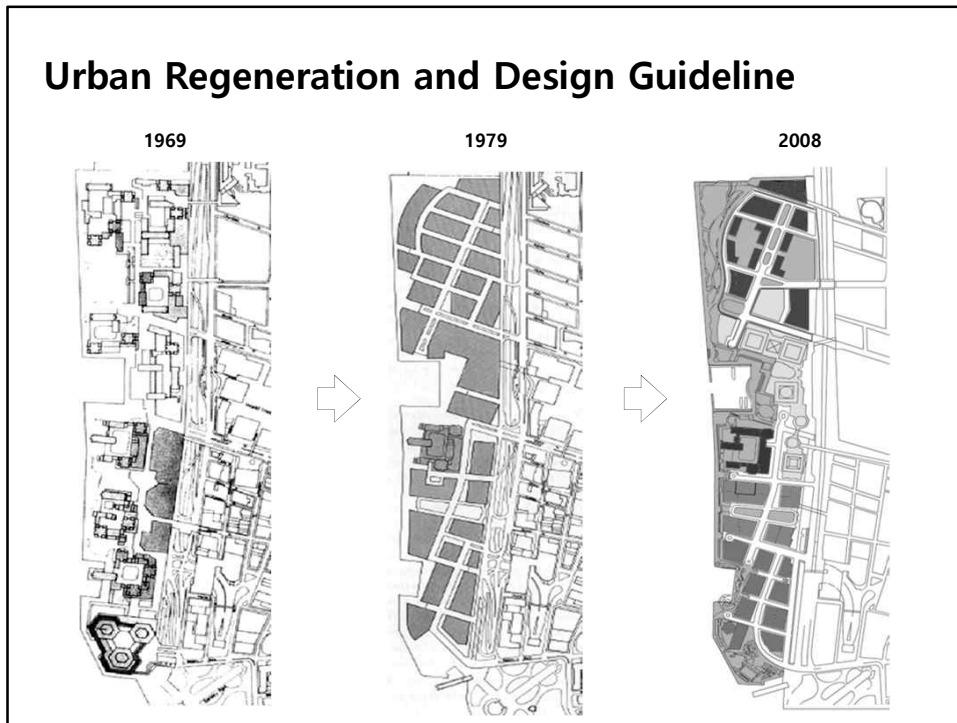


Battery Park City 건설 후 (2000년대)



- Battery Park City Authority (BPCA)





Urban Regeneration and Design Guideline



Esplanade



City
& Community

ASA
ANALYSIS OF SOCIAL ACTION

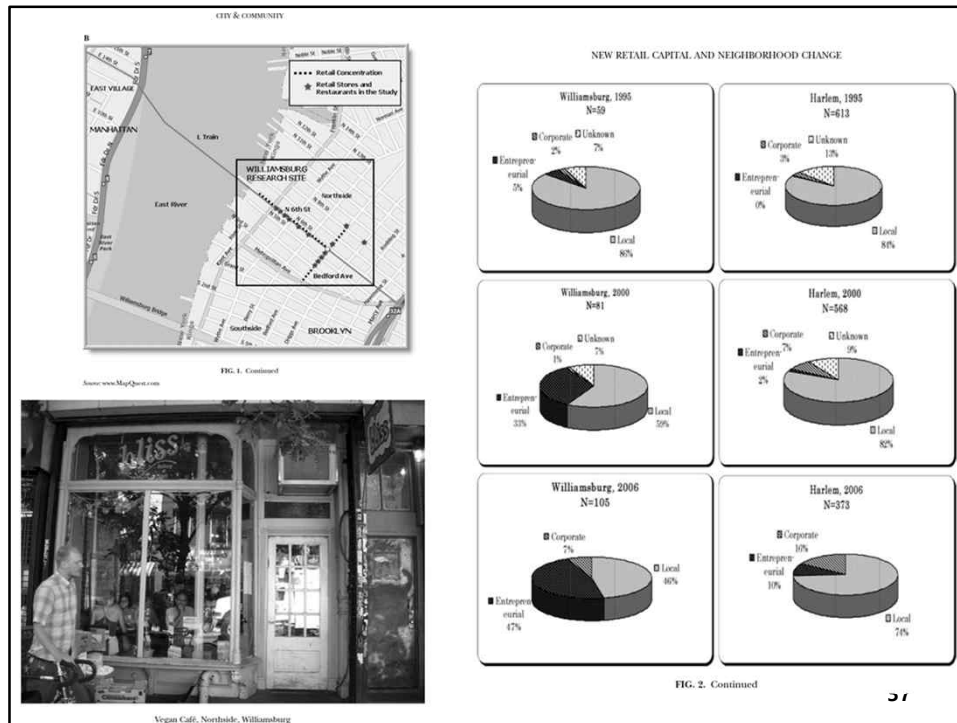
New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City

Sharon Zukin*
Brooklyn College and the City University Graduate Center

Valerie Trujillo, Peter Frase, Danielle Jackson, Tim Recuber, and Abraham Walker
Graduate students pursuing in the PhD Program in Sociology at City University of New York

Since the 1970s, certain types of upscale restaurants, cafés, and stores have emerged as highly visible signs of gentrification in cities all over the world. Taking Harlem and Williamsburg as field sites, we explore the role of these new stores and services (“boutiques”) as agents of change in New York City through data on changing composition of retail and services, interviews with new store owners, and discursive analysis of print media. Since the 1990s, the share of boutiques, including those owned by small local chains, has dramatically increased, while the share of corporate capital (large chain stores) has increased somewhat, and the share of traditional local stores and services has greatly declined. The media, state, and quasi-public organizations all value boutiques, which they see as symbols and agents of revitalization. Meanwhile, new retail investors—many, in Harlem, from the new black middle class—are actively changing the social class and ethnic character of the neighborhoods. Despite owners’ responsiveness to community identity and racial solidarity, “boutiquing” calls attention to displacement of local retail stores and services on which long-term, lower class residents rely and to the state’s failure to take responsibility for their retention, especially in a time of economic crisis.

36



Reflective Images: The Case of Urban Regeneration in Glasgow and Bilbao*

MARÍA V. GÓMEZ

Introduction

Glasgow, as the most important city in Scotland, and Bilbao, as its equivalent in the Basque Country, share a common past and a very similar approach to improving their current position as declining industrial centres on the European periphery. Their role in contexts of very strong nationalist aspirations is also akin. While there are many similarities between both cities, many are also common to most old industrial regions. Both have a navigable river as a main physical component of their territory and their former economy. Both are built over old mines, illustrating how minerals played a key role in their original prosperity. The speculative financial activities characteristic of the Tobacco Lords in Glasgow during the eighteenth century seem quite similar to the operations developed by steel and mine owners in Bilbao one hundred years later. Both cities have been dominant centres of manufacturing and production from 1850 until the first half of this century, and also in both cases, housing deprivation runs parallel with industrial growth. In fact, in both cities, as is common to most old manufacturing centres, social conditions are explained mainly in terms of overcrowding and housing deprivation. Later, both cities experienced processes of deindustrialization and a subsequent huge loss of full-time male employment in manufacturing.

Thus, Glasgow and Bilbao show a significant number of similarities, even if the former belongs to the North and the latter to the South of Europe. Both are located on the periphery of the continent, far from the most successful cities which constitute what is presently the European 'core'. But, as can be seen later, dating from the time when deindustrialization took place, Glasgow has been at least ten years ahead of Bilbao. Although the population of both urban areas is decreasing as a consequence of deindustrialization, at present Glasgow's number of inhabitants is bigger than Bilbao's. According to the last Census in 1991, the population of the Glasgow Metropolitan area was over 1.5 million inhabitants, whereas Bilbao's was less than 1 million. The population figures for the cities within the administrative boundaries were 680,000 in Glasgow and under 400,000 in Bilbao in the same year.

The downfall of their crucial role as industrial centres, and the subsequent attempt to create a service-based economy through the reconstruction of their image, provide the main focus of this paper. The first part analyses the impacts of the collapse of industry on

* This paper is part of the research financed by the European Union's Human Capital and Mobility Programme, carried out at the Department of Applied Human Science, Stirling University. I am very grateful to Douglas Robertson, Ian McIntosh, Gerry Mooney, Duncan Timms, Nick Bailey and Marko Karvonen who provided very useful comments on the drafts of the paper.

Table 1 *Employment change in the Glasgow conurbation*

	1971	1978	1981	1991
Manufacturing	306,531	259,081	188,534	121,000
Services	405,029	429,695	430,032	452,000
All	789,514	761,673	687,219	627,000

Sources: MacGregor and Mather (1986); MacInnes (1995).

Table 2 *Employment change in the Basque Country*

	1979	1981	1983	1985
Industry and construction	392,313	339,530	315,649	297,547
Services	307,744	300,806	308,990	307,852
Total	756,129	691,509	665,927	644,041

Source: Banco de Bilbao, Renta Nacional de España y su distribución provincial, quoted by CC.OO. (1989).



https://www.glasgow.gov.uk/media/image/k/r/planning_and_building_fw.jpg

39

Table 3 *Employees in employment*

	1989	1994	Absolute Change	% Change
<i>Total</i>				
Glasgow	349,399	313,611	-35,788	-10.2
Scotland	1,961,482	1,953,496	-7,986	-0.4
<i>Manufacturing</i>				
Glasgow	53,910	34,345	-19,565	-36.3
Scotland	379,008	312,470	-66,538	-17.6
<i>Services</i>				
Glasgow	266,461	255,767	-10,694	-4.0
Scotland	1,369,767	1,438,394	68,627	5.0

Source: Glasgow Development Agency.

Table 4 *Population change 1981, 1986 and 1991*

	1981	1986	1991
Left bank municipalities	268,218	259,974	249,789
Metropolitan Bilbao	955,204	941,763	931,054
Basque Country	2,141,809	2,125,922	2,109,000

Source: Prieto and Ureta (1994).

Table 5 *Unemployment rate*

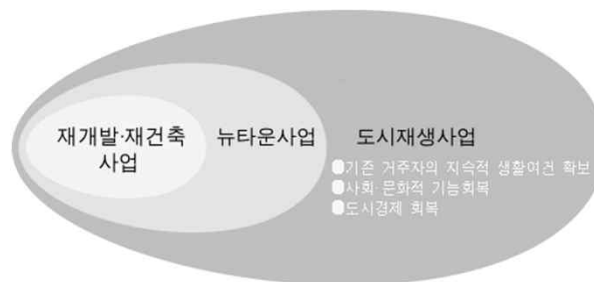
	1981	1986	1991
Left bank municipalities	23.8	28.3	24.0
Metropolitan Bilbao	18.4	25.7	21.4
Basque Country	16.2	22.9	19.2

Sources: MECSA (1995); Prieto and Ureta (1994).

40

#2. Gentrification

Urban Regeneration in South Korea



Urban Regeneration in South Korea

**2018. 17:00
12.4
연남장 19:30**
연희로 5길 22

2018 민관협력 도시활성화 국제세미나
감을 말고 파트너로
공공과 민간이 함께 바꾸는 도시의 새로운 기준

(URF) 건축도시공간연구소



주제 발표

1. 민간투자사업을 통한 도시활성화
윤우진, 건축도시공간연구소 부연구위원
2. Compact City Portland
Mitsuyo Yamaguchi, Director, URA, Portland
*URF에서 주관합니다.

종합토론

최장 조상익, 홍익대학교 교수
최남 옥준현, 연세대학교 교수
황민현, 행정안전부 서울혁신추진단 과장
전성훈, 제주신도시개발(주)센터 센터장
조세현, 아늑이 CEO

참석을 원하는 분들에게는
사전등록을 해 주시기 바랍니다.
<http://naver.me/TX00N6>

I N V I T A T I O N

**2016
도시재생
스타트업
토크쇼**

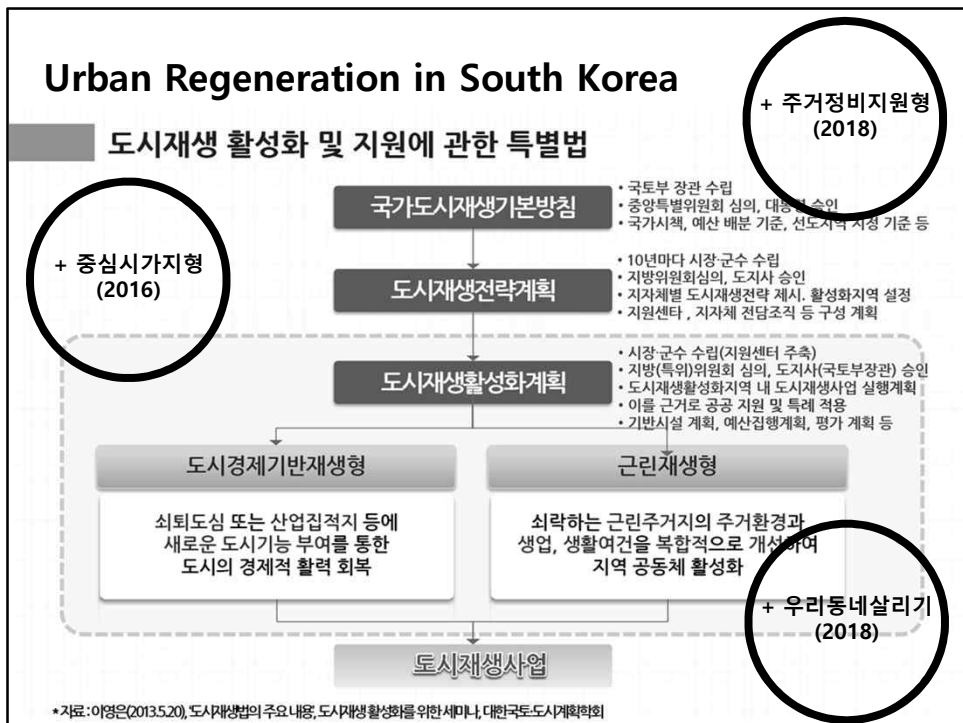
2016년 12월 06일
13:30 - 16:00

정부새중년빌딩센터 증연회장

1부 유홍준, 문연희 등 연사
2부 발표, 자원으로 참석한다

주최 주관 **(URF)** 건축도시공간연구소



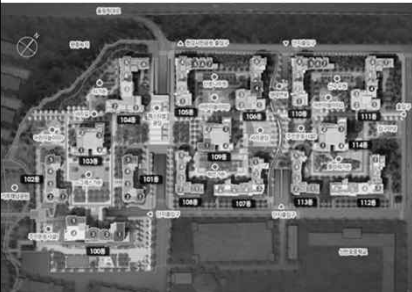
*본행사(도시재생스타트업) / 후원(국회예산정책처, 민간업자, 공공기관/사회단체/기업, 민간기업/단체) / 후원(주최/주최기관) / 후원(주최/주최기관) / 후원(주최/주최기관)




‘도시재생 뉴딜’ 사업지 절반 Urban Regeneration in South Korea 소규모 저층 단독주택지 집중



Rebuild 재건축

Banpo ACRO RIVER PARK 최초 특별건축구역



Newtown 뉴타운

매일경제TV

[Real Estate] '진격의 거인' 흑석뉴타운-한강 9호선...시세 2배(아크로리버하임-롯데캐슬에듀포레) 뛰어도 여전히 인기



<http://www.sisajournal-e.com/biz/articlePrint/187110>

흑석뉴타운 개발현황



번호	사업구역	진행단계	특이사항
1	1구역	추진위원회승인	
2	2구역	추진위원회승인	
3	3구역	관리처분인가	시공사 GS건설, 아우
4	4구역	입주	흑석한강문로제(54)
5	5구역	입주	흑석한강엔트레빌(65)
6	6구역	입주	흑석센트럴2차(84)
7	7구역	입주 예정(18년 11월)	아크로리버하임(107)
8	8구역	입주 예정(18년 11월)	롯데캐슬에듀포레(54)
9	9구역	사업시행인가	시공사 산정(롯데건설)
10	10구역	구역제정	
11	11구역	조합설립인가	산타방식 재개발 추진

가로주택정비사업 Street Housing reconstruction

- 기존 저층주거지의 도시 조직 및 가로망은 유지하면서 작은 규모로 공동주택을 신축할 수 있는 소규모 정비사업, 토지 등 소유자 80%이상 동의로 조합 만들면 추진
- 2012.2 도시및주거환경정비법 개정으로 도입
- 2014. 층수제한을 7층에서 15층으로 완화 (서울시는 7층으로 제동)
- 2017.3 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법으로 이관

- 1만 제곱미터 이하의 가로구역 중 (도시계획도로로 4면이 둘러싸이고, 통과도로 X)
- 노후불량건축물이 전체의 2/3 이상이고
- 해당구역의 주택수가 20세대 이상

- 시장에서 반응은 미온적
- 특례 (대지내조경, 건축물높이제한, 주차장설치기준, 건폐율 완화, 용적률 상한 혜택)
- 공공지원정책을 펴고 있으나, 주거환경이 열악하여 성공할 수 있을지 미지수
 - 조합설립, 용자지원
 - 미분양주택 공공 임대주택 매입
 - 사업관리 및 공동시행자로 SH공사 참여 추진
 - 25개 자치구 전담업무부서 지정 및 업무처리 매뉴얼 배포

49

가로주택정비사업 Street Housing reconstruction



50

Urban Regeneration

Historic and cultural District-Seochon

범 례	
역사 문화권 지구	한옥보존구역
	한옥권장구역
	물길주변
	가로변
	사직로변
보존 옛길	공공시설부지
	문화시설 밀집지
	자수공공원
	1912년길
	1936년길

Urban Regeneration

Garibong Dong Bee Housing

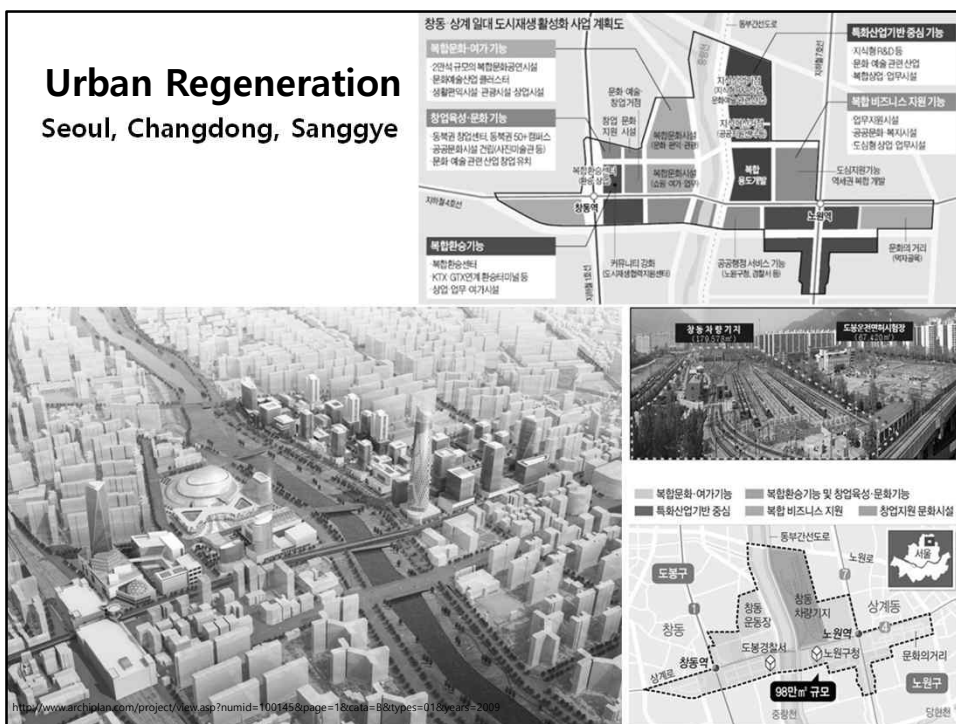
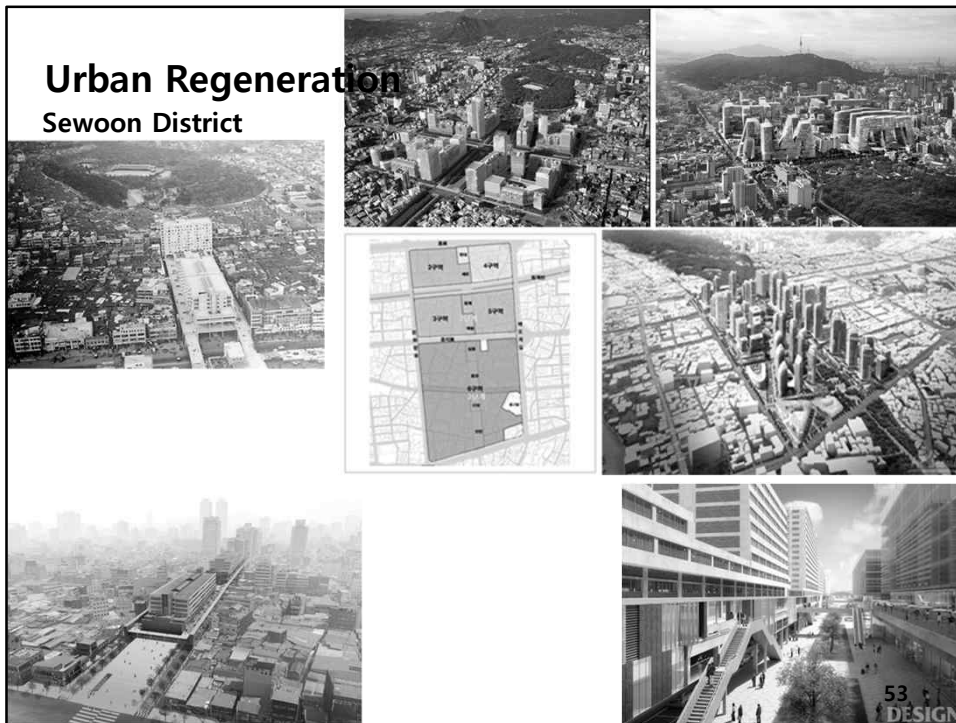
- 디지털문화단지 조성을 위한 재정비촉진계획이후
- 뉴타운 해제
- 점진적 도시재생으로 전환하여 추진 중

뉴타운 해제된 가리봉 지구

가리봉 지구
가리봉1동, 가리봉2동, 가리봉3동, 가리봉4동, 가리봉5동, 가리봉6동, 가리봉7동, 가리봉8동, 가리봉9동, 가리봉10동, 가리봉11동, 가리봉12동, 가리봉13동, 가리봉14동, 가리봉15동, 가리봉16동, 가리봉17동, 가리봉18동, 가리봉19동, 가리봉20동, 가리봉21동, 가리봉22동, 가리봉23동, 가리봉24동, 가리봉25동, 가리봉26동, 가리봉27동, 가리봉28동, 가리봉29동, 가리봉30동, 가리봉31동, 가리봉32동, 가리봉33동, 가리봉34동, 가리봉35동, 가리봉36동, 가리봉37동, 가리봉38동, 가리봉39동, 가리봉40동, 가리봉41동, 가리봉42동, 가리봉43동, 가리봉44동, 가리봉45동, 가리봉46동, 가리봉47동, 가리봉48동, 가리봉49동, 가리봉50동, 가리봉51동, 가리봉52동, 가리봉53동, 가리봉54동, 가리봉55동, 가리봉56동, 가리봉57동, 가리봉58동, 가리봉59동, 가리봉60동, 가리봉61동, 가리봉62동, 가리봉63동, 가리봉64동, 가리봉65동, 가리봉66동, 가리봉67동, 가리봉68동, 가리봉69동, 가리봉70동, 가리봉71동, 가리봉72동, 가리봉73동, 가리봉74동, 가리봉75동, 가리봉76동, 가리봉77동, 가리봉78동, 가리봉79동, 가리봉80동, 가리봉81동, 가리봉82동, 가리봉83동, 가리봉84동, 가리봉85동, 가리봉86동, 가리봉87동, 가리봉88동, 가리봉89동, 가리봉90동, 가리봉91동, 가리봉92동, 가리봉93동, 가리봉94동, 가리봉95동, 가리봉96동, 가리봉97동, 가리봉98동, 가리봉99동, 가리봉100동

G-Valley를 품고 태어난 마을 **꿀집**

가리봉동 벌집촌 / 건축단위 재생



Urban Regeneration

7017 Project, Seoul Overpass, Seoul Station
Urban Space re-design with old Urban Infra



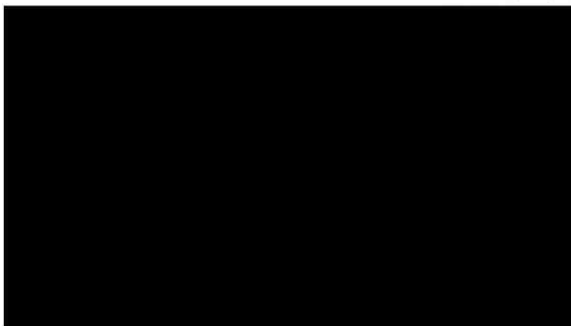
57

Urban Regeneration New Deal (2018~)

문재인정부 '도시재생 뉴딜 정책'

대상	• 연 100곳씩 임기 내 총 500곳
재원	• 2조원 재정 포함해 주택도시보증·LH·SH 사업비 등 연 10조원
내용	<ul style="list-style-type: none"> • 뉴타운·재개발사업이 중단된 저층 노후주거지의 아파트단지 수준 주거여건 제고 • 구도심, 전통산업 집적지, 재래시장 등 새로운 산업여건에 맞게 집약적 정비 • 노후화된 기존 주택을 공공기관이 정비하거나 대입 혹은 장기 임차해 수선한 뒤 공공임대주택 활용 • 농촌지역 고령어르신 공동주거를 생활복지주택 건설·농촌노후주택 개량
사업 방식	• LH·지방공기업 주도의 소규모 정비사업
일자리 창출 기대효과	• 연간 39만개

자료: 더불어민주당 대선 공약집



Urban Regeneration New Deal (2018~)

2015 / Seoul Urban Regeneration season 1

지역구	1. 세종상가빌라 조성사업, 개발상하	16. 일대마을 조성(연희역방역, 22개 마을)
구도	2. 서남동 중공립 주거단(S-0404)	17. 연희마을 주거지 조성
23사면	3. 동양동 주거 복합지구 조성	18. 연희마을 주거지 조성
역사문화	4. 세종로 일대 역사문화 특화공간 조성	19. 세종로 주거복합을 고려한 맞춤형 도시개발 (S-03) 개발용 도시개발(연희역방역)
사할	5. 역사문화축적지 일대용 복합공간 조성	20. 연희마을 주거지 조성
복합지구	6. 서울의 한강의 외곽을 활용한 녹음공간 조성	21. 연희마을 주거지 조성
7. 남산 제당사적 개발사업	8. 남산의 문화역사공간 조성	22. 연희마을 주거지 조성
9. 남산의 문화역사공간 조성	10. 남산의 문화역사공간 조성	23. 연희마을 주거지 조성
11. 남산의 문화역사공간 조성	12. 남산의 문화역사공간 조성	24. 연희마을 주거지 조성
13. 남산의 문화역사공간 조성	14. 남산의 문화역사공간 조성	25. 연희마을 주거지 조성
15. 남산의 문화역사공간 조성	16. 남산의 문화역사공간 조성	26. 연희마을 주거지 조성

2017 / Seoul Urban Regeneration season 2

중심지 재생사업

- 경계기반형(1곳)
- 중심시가지형(6곳)

- 영등포구 영등포 경인로
- 중구 정동
- 성동구 마장동
- 용산구 용산전자상가
- 금천구 독산우시장
- 동대문구 청량리
- 강북구 4-19(사거리)

주거지 재생사업

- 근린일반형(7곳)
- 주거환경관리사업(3곳)

- 강북구 수유1동
- 종로구 목2동
- 도봉구 창3동
- 관악구 난곡동
- 은평구 불광2동
- 성북구 인암동
- 서대문구 천연동
- 종로구 신영동
- 양천구 수색동
- 관악구
- 금천구
- 영등포구
- 양천구
- 영등포구
- 관악구
- 양천구
- 영등포구

(자료: 서울시, 연합뉴스)



Citizen Participation 시민참여

도시재생대학



Citizen Participation 시민참여



왼쪽부터 유영자 이장, 강경환 영화제작소 대표, 김진용 마을만들기위원회 사무국장, 김용일 세노컴퍼니 대표 / 사진제공=고한18번가 마을만들기 위원회



고한 18번가 마을 주민들이 함께 식물들을 돌보는 모습/사진제공=고한18번가 마을만들기위원회



골목길에서 진행된 아카데미/사진제공=고한18번가 마을만들기 위원회

지역의 변화를 이끄는 50인의 지역혁신가

이한호 대표
(주)쥬스컴퍼니

광주 1931(문인), 남산문화재단(원서물) 등 지역의 문화적 자산을 현대적으로 재해석하여 장소와 결합한 브랜드를 구축해왔다. 광주광역시 광화문 7번과 1930에서 광주 근대문화유산을 결합/유니/인/사/에/세/상/을/위/해/로/운/작/업/한/트/렌/드/로, 지역/이/상/을/가/고/조/성/수/할/수/있/는/책/을/정/반/적/을/에/게/도/시/의/가/치/를/사/회/적/가/치/로/전/환/수/있/는/책/을/통/해/고/있/다. 서울 중무로 남산문화재단을 운영할 예정이 며, 서울이 가진 근대 문화유산의 다양성과 개방성을 재해 석하고, 그 가치를 위한 청년 예술, 사회적 예술, 소수자 들이 스토리텔링을 주도하고, 다양한 가치를 추구해 오고 있 다. 현재 새로운 지역으로서의 복원과 역사와 가치 소모 시에 대한 관심을 가지고 새로운 활동을 구상 중인데, 문화재단을 운영해 지역적인 컨셉으로 '인문/역사/문화/도시/관광'을 컨셉으로 활동하고 있다.

<https://www.facebook.com/juiccomefunny>

2018.11.08 - 11.10 / 제주창조경제혁신센터

지역의 변화를 이끄는 50인의 지역혁신가

#2. 국내 지역혁신가

사람을 담은 지역의 변화, 일을 만든다

창의의 변화를 이끄는 50인의 지역혁신가를 소개합니다.

2018.11.08 - 11.10 제주창조경제혁신센터

지역의 변화를 이끄는 50인의 지역혁신가

박은진 대표
(주)공유물위한창조 / 부산

공유를 위한 장소는 커뮤니티를 디자인하고, 공유공간을 운영하며, 지역커뮤니티네트워크 크를 만드는 지역재생 스타트업이다. 현재 부산 에바구역을 운영하고 있으며, 에바구 역에서는 지난 3년간 지역주민의 관계회 복을 통해 커뮤니티 공유공간의 운영을 늘리 는 일을 중심으로 하고 있다. 또한 지역 커 뮤니티가 부동산을 소유하는 '지역자산' 프로 젝트도 부산 영도 봉산마을에서 실행하고 있 다. 이와 같이 지역 커뮤니티와 공유공간을 바탕으로 지역관리회사로 나아가고자 한다.

<http://www.facebook.com/crc424>

2018.11.08 - 11.10 / 제주창조경제혁신센터

지역의 변화를 이끄는 50인의 지역혁신가

문화는, 사람들의 삶의 방식이다. 사라져 가는 과거를 기록하고 문화유산의 가치를 발견하면서 지역의 문화를 연결하는 문화 활동가이다. 주요 활동으 로는 무형문화유산조사 연구, 문화·예술 기획 및 온라인 플랫폼 제작과 커리큘, 문화정책 수립을 위한 연구 활동 등이 있다.

김은주 연구원
전북대 무형문화연구소 / 전북 연구

<https://www.facebook.com/JConnectDay>

2018.11.08 - 11.10 / 제주창조경제혁신센터

지역의 변화를 이끄는 50인의 지역혁신가

2009년 초음 한 달에 한번은 서울 에 가서 살고 온 것들을 보고 다 녀와 살아보고 싶었다. 어느 날 내가 태어난 곳 대구의 차이를, 을 모르고 있다는 사실이 부끄러워 졌다. 2001년 대구의 공부를 끝어 다니는 '골목투어'를 발명하였다. 'Lonely Planet'을 읽다가 괴로운 여행 대구를 검색하고 싶었다. 2007년 대구도시사용설명서, 대 구산책로자를 발명했고, 이 책은 지난 10년간 대구 도시책이라고 개사가 되었다. 2011년부터 대구 북성북 프로젝트에 참여하고 있다.

권상구 상임이사
(사)사람과 공간 연구소 / 대구

http://www.facebook.com/taegu_in

2018.11.08 - 11.10 / 제주창조경제혁신센터

Citizen Participation 시민참여

주민역량강화사업



Gentrification

Ruth Glass(1912~1990), London: Aspects of Change

UNIVERSITY OF LONDON

Courses Ways to study Applications Menu Search

Ruth Glass


(1912 - 1990)

Sociologist and urban planner

Ruth Glass was a sociologist, urban planner and founder of UCL's Centre for Urban Studies.


Read more in the Oxford Dictionary of National Biography

Ruth Glass, reproduced in London: Aspects of Social Change (1961)



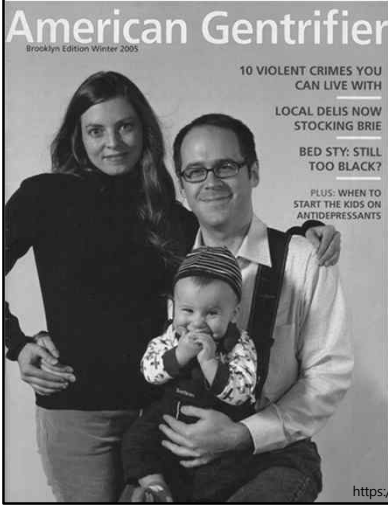
Gentrification

Gentrifier



Women

https://na.rdcpix.com/1895441370/041d5f431caf3c6a8fff3c06e4128418w-c219319xd-w685_h860_q80.jpg



American Gentrifier


Brooklyn Edition Winter 2005

10 VIOLENT CRIMES YOU CAN LIVE WITH


LOCAL DELIS NOW STOCKING BRIE

BED STY: STILL TOO BLACK?

PLUS: WHEN TO START THE KIDS ON ANTIDEPRESSANTS




GENTRIFIER



https://brooklyn.com/app/uploads/2012/10/american_gentrifier.jpeg


Gentrification

Gentrification



Neighborhood Gentrification

#TheDreamRevisited




http://furmancenter.org/images/made/images/blog/_resized/DiscussionHeader4_760_399_s.gif

AFROPUNK. MUSIC FASHION ART MORE+ VIDEOS PODCASTS+ FESTIVALS+

POLITICS RACE

STARBUCKS IS GENTRIFICATION: IT WASN'T CREATED FOR BLACK FOLKS, IT WAS MADE TO PUSH US OUT

By The Race Card
April 20, 2018



<http://img.hankyung.com/photo/201705/AA.13935614.1.jpg>


급등하는세운상가 상가임대료
단위: 원

면적	작년 5월	현재
전용 66㎡	80만~100만	100만~150만
전용 33㎡	40만	50만~55만

* 월세 기준 자료: 연근공인중개업소

Gentrification

**Direct action and Sabotage,
Zoning Ordinances,
Community Land Trust
Rent Control**



경업자가 맘편히 장사하고, 골목경제를 살리기 위해서
가임대차보호법 개정과 지역상생발전법 제정이 꼭 필요합니

2017.2.8.(수) 10:00 국회 청문관 / 팸트리키레이션 방지 지명정부협의회

콤팩트시티(압축도시)형 도시재생을 둘러싼
사회적 후생과 개별적 이해 간의 근원적 갈등에 대한 이론적 탐색*

강 명 구**

Three Inherent Conflicts over Compact City:
Social Welfare vs Individual Interest

Kang, Myounggu

Associate Professor, University of Seoul

Abstract: Compact city is an idea that has increasingly been core of urban regeneration strategies in recent years. The critical essence of the compact city includes dense and proximate development; walk, bike and public transportation systems oriented development; and eco-friendly green development.

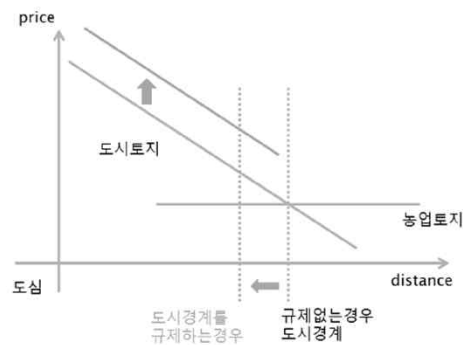
However, it is very hard to accomplish the compact city idea on earth because of inherent conflicts. This paper discusses theoretically the causes of the conflicts. I argue that there are three faces of inherent conflicts over compact city - personal, social and spatial conflicts. First, as income increases, an individual tends to prefer more space, higher privacy, and private transportation (Ellwood & Polinski, 1979; Crotte et al., 2009). The idea of compact city is discord with personal inclination. Second, when a city is compressed to build the city compact, it hence raises housing and real estate price. Real estate price burden decreases the utility of middle and low class (Helsley and Strange, 1995). Society confronts conflicts between landlords and tenants; old and young generation. Third, compact city recommends further concentration of development in a few established areas. This leads to the center-periphery issue - the spatial conflicts between a few established centers and many less developed peripheries within a city, region, or country.

Up until now, urban expansion is a natural process which is accord with personal interest. Yet, compact city is an attempt of contracting cities opposing individual inclination. Therefore, to make cities compact successfully, developing supplementary policies to mitigate adverse effects are in need and building consensus of citizens on the ideal of compact city is crucial.

Key Words : 압축도시(Compact City), 내재적 갈등(Inherent Conflicts), 지속가능성(Substantiality), 도시재생(Urban Regeneration), 형태(Behavior)

* 이 논문은 2012년도 한국연구재단의 기초연구사업 지원을 받아 수행된 것임 (NRF-2012-0422916)
** 서울시립대학교 도시공학과 부교수 (주저자, mk@uos.ac.kr)

김경환(1998)은 한국의 개발제한구역 관련 연구에서 개발제한구역이 도시용 토지의 공급을 제약함으로써 토지 및 주택가격 상승에 영향을 주고 있음을 주장하고 있다. Cheshire (1997)의 영국을 대상으로한 연구에서도 개발제한구역이 가용토지 공급을 제한함으로써 토지가격 및 주택가격을 상승시키는 영향을 끼치며, 그 부담이 특히 상대적으로 소득이 낮은 계층에게 귀착이 되고 있음을 보이고 있다(김경환, 1998 에서 재인용).



<그림 5> 도시개발 규제로 인한 토지, 주택 및 부동산 가격에의 영향

상업공간의 젠트리피케이션 과정 및 사업자 변화에 관한 연구: 경리단길 사례*

허자연** · 정연주*** · 정창무****

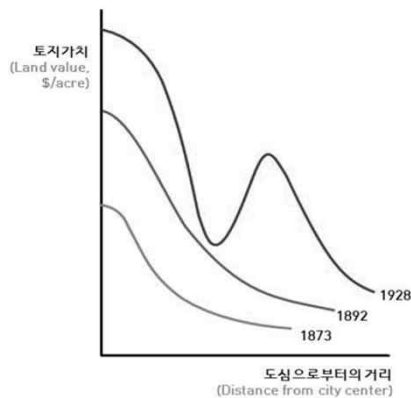
Gentrification Process and Changing Shop Owners in Commercial Area on Gyeongridan Street*

Ja Yun Heo** · Yeon Ju Jeong*** · Chang Mu Jung****

요약: 본 연구는 상업공간을 공급하는 사업자의 관점에서 젠트리피케이션(gentrification)의 발생요인과 그 과정을 살펴보고, 임대료폭등에도 불구하고 신규 상권이 지속적으로 확장하는 원인을 경리단길을 사례대상지역으로 삼아 고찰하였다. 문헌연구 및 현장조사를 통해 경리단길 젠트리피케이션의 동인을 살펴본 결과 지대격차라는 경제적 요인이 큰 작용을 한 것으로 나타났으며, 상업화 과정에서 기존 업종 및 거주민을 구축하는 부정적 효과를 규명할 수 있었다. 진입상점의 업주특성 및 폭등하는 임대료에도 불구하고 영업의지를 보이는 요인에 관해서는 2014년 3월과 6월에 수행한 경리단길에 점포를 운영 중인 업주들을 대상으로 한 설문조사를 바탕으로 로짓모형을 구축하여 실증분석한 결과, 새로운 점포의 진입에는 특정 업종에 대한 상업 환경 조성보다 지대격차 및 의제자본 등이 유의한 영향을 미치는 것으로 나타났으며, 영업의지를 결정하는 요인으로는 권리금 등 의제자본의 상승에 대한 투기심리와 상권 활성화에 기대가 유의한 것으로 나타났다. 본 연구는 기존의 문화소비적 측면에서 접근한 선행연구들과는 달리 신규상권을 공급자 측면에서 접근한 실증연구라는 데에 큰 의미가 있으며, 상권의 생성과정을 검토한 기초연구로서 그 가치가 있다. 향후 소비측면과 공급측면을 결합한 총체적인 연구를 통해 상업공간의 젠트리피케이션 동인과 과정을 고찰하여, 이를 공공의 '명소길' 조성과 관리를 위한 정책지침 도출의 바탕으로 삼을 필요가 있음을 주장한다.

주제어: 명소길, 상업공간, 젠트리피케이션, 지대격차, 경리단길

71



자료: Hoyt, 1933; Smith, 1979 재인용

<그림 2> 도심으로부터의 지대변화

<표 4> 진입상가 특성 로짓모형 결과

Parameter		Estimate	S.E.	Odds Ratio
구분	절편	-17.7492	7.1387	2E-08
업주속성	업주연령	0.3579**	0.1414	1.4303
	업주거주지	0.4959	1.3697	1.6420
	과거경험	-0.9155	1.1360	0.4003
지대격차	임대료차액	62.6572*	35.0935	1.6E+27
의제자본	권리금	0.3128*	0.1786	1.3672
구축효과	식음업종	0.7185	1.3110	2.0514
Max-rescaled R ²			0.7425	

*는 유의수준 10%, **는 유의수준 5%에서 유의함

<표 5> 영업의지 결정요인 로짓모형 결과

Parameter		Estimate	S.E.	Odds Ratio
구분	절편	-2.4818	1.9497	0.0836
업주속성	업주연령	0.0395	0.039	1.0403
	업주거주지	-2.2178**	1.0609	0.1089
	과거경험	0.3640	0.8339	1.4391
구축효과	업종변경	1.8988	1.3242	6.6779
의제자본	권리금	0.1919*	0.1104	1.2115
시장과열	임대료거품	-18.2752**	9.2002	1.2E-08
Max-rescaled R ²			0.4300	

*는 유의수준 10%, **는 유의수준 5%에서 유의함