

2019 서울 사회적경제 콜로키움

센트리피  
케이션에  
대항하는

서울 × 런던  
경험과  
미래

- 일시 2019.11.5.(화) 14:00~17:00
- 장소 서울혁신파크 미래정 다목적홀



서울특별시 사회적경제지원센터  
SEOUL SOCIAL ECONOMY CENTER

SPREAD



## 2019 서울 사회적경제 콜로키움 PROGRAM

14:00–14:10	개회	행사취지 및 진행순서 소개 참석자 소개
14:10–15:10	제1부	김정원(SPREAD I) · 이스트런던 젠트리피케이션 대응정책  William Chamberlain(CREATIVE WICK) · Creativity Makes Places Better  남기업(토지+자유연구소) · 토지공개념과 젠트리피케이션  최혁규(청계천을지로보존연대 / 청계천기술문화연구실) · 청계천·을지로 재개발 반대운동
15:10–15:20		Coffee Break
15:20–16:40	종합토론	진행 : 김정원(SPREAD i)  토론 : William Chamberlain 장남종(서울연구원 도시공간연구실 선임연구위원) 주대관(서대문 도시재생위원회 위원장) 최혁규(청계천을지로보존연대/청계천기술문화연구실 연구원) 인성환(서울특별시 사회적경제지원센터 기획전략실 실장)
16:40–17:00	Q&A	

### 사회혁신연구소 스프레드아이(SPREAD-i)

영국 런던에 위치한 스프레드아이는 2014년 설립이후 한국을 비롯, 아시아와 유럽에서 공통으로 관찰되는 다양한 사회 문제를 새로운 방식으로 풀어 나가는 혁신 사례를 발굴하고, 이를 전 세계의 혁신가들과 공유하며 혁신방향을 제시함.

또한, 협업이 필요한 사회혁신 실천가, 정책입안자 및 연구자를 위한 글로벌 지식 공유, 교육, 연구 조사, 디지털 컨텐츠 제작, 네트워킹을 돋고 있음



## 이스트 런던 젠트리피케이션 대응정책

# 이스트 런던 젠트리피케이션과 대응정책

SPREAD-i CIC  
Jungwon Kim  
김정원



## 2012 런던 올림픽 유치

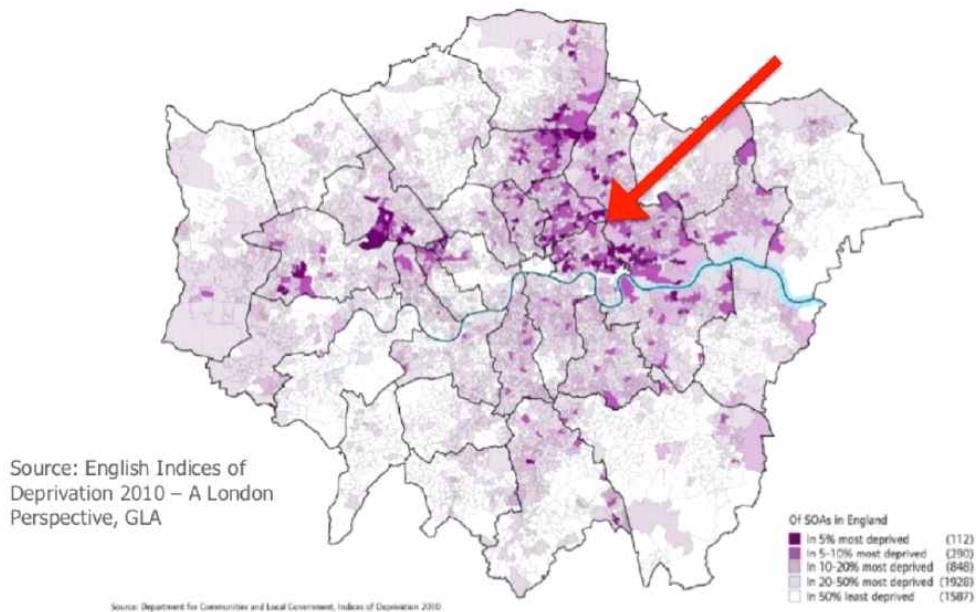


- 런던 동부 재생:  
올림픽 유치 계획에 포함
- 올림픽 유산:  
올림픽 혜택이 개최지역  
공동체 모두에게

*"The most enduring legacy of the Olympics  
will be the regeneration of an entire  
community for the direct benefit of  
everyone who lives there"*

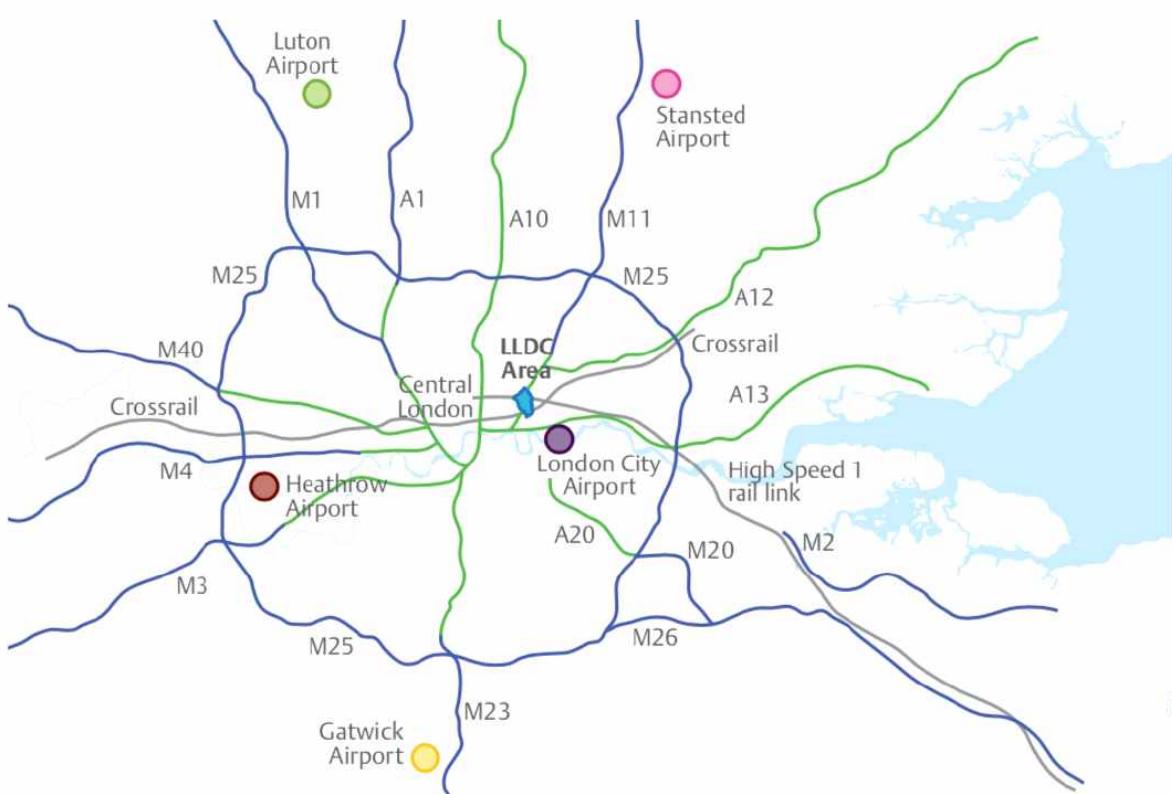
## 이스트 런던 올림픽 개최 지역

Index of Multiple Deprivation 2010, London



사진출처: [shorturl.at/dFOST](http://shorturl.at/dFOST)

## 다른 지역과의 연계 교통망



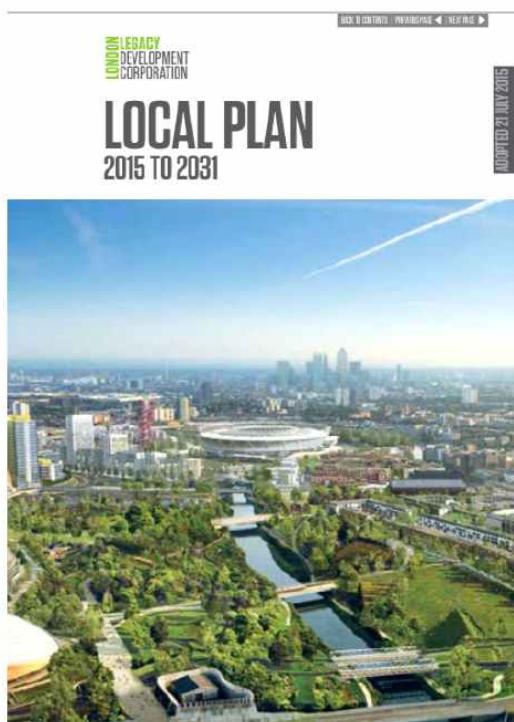
## 런던 올림픽 공원 및 주변지역



- 전체 개발 지역 480ha
- 6.5Km 수로 포함 - 다양한 생물서식지
- 35km 이상의 보도와 자전거도로
- 유휴지와 오염된 토지면적 포함
- 런던 평균 보다 높은 실업률 11%
- 런던 평균연령 (37세) 보다 낮은 평균연령
- 런던 평균보다 낮은 주택가 - 수입대비 주택가격의 차이는 상당히 큼
- 런던 평균보다 낮은 수명
- 영국에서 빈곤지수가 가장 높은 곳 (해크니, 뉴햄, 타워햄릿)
- 런던 시 보유 토지가 많지 않음

SPREAD<sup>5</sup>

## 런던 올림픽 유산 개발공사 London Legacy Development Corporation



- 2012년 런던 올림픽 개최 이후 올림픽 개최 주변지역 도시 재생 전담기구로 런던시가 설립
- 올림픽 개최 유산의 혜택을 극대화하는 것이 주요 미션
- 올림픽 시설의 지속 가능한 활용과 주변지역의 주민 삶 개선
- 런던 올림픽 개최 주변지역 도시 계획 - 마스터플랜 수립 및 건축 허가권 승인
- 관할 구 네 곳(해크니, 타워햄릿, 뉴햄, 월트햄 포레스트)과 협의하에 재생전략 공동 수립
- 2013년 12월 ~ 2015년 3월: 시민의견 청취
- 2015년 7월 : 공동수립된 전략 및 시민청취 반영한 재생계획 수립

SPREAD<sup>6</sup>

## London 2012 legacy timeline



© The Geographical Association 2012

Images © London 2012 / ODA / Populous

## 2015년~ 2031년 : 런던 올림픽 지역 재생계획



- 새로운 상업/오피스 공간 개발
- 유명 대학 및 연구소 유치
- 주택 24,000호 건립
- 초등학교 4곳, 고등학교 1곳 개교
- 연간 455~1,471 저렴한 주택 제공 (80% 임대료)
  - 주택 단지별 10% 수준
- 기타 제반시설, 교통인프라, 공공 공간 등

사진출처: [shorturl.at/dFOST](http://shorturl.at/dFOST)

# 그러나... 젠트리피케이션

**Support The Guardian**  
Available for everyone, funded by readers  
[Contribute →](#) [Subscribe →](#)

Search jobs Dating Sign in Search UK edition ▾

**The Guardian**

News Opinion Sport Culture Lifestyle More ▾

UK World Business Football Environment UK politics Education Society Science Tech Global development Cities Obituaries

**Housing**

London Olympics has brought regeneration, but at a price locals can't afford

Penny Bernstock  
Tue 30 Aug 2016 13.59 BST

Far from the promised benefits for the whole community, Stratford's move upmarket involves little affordable housing and steeply rising prices



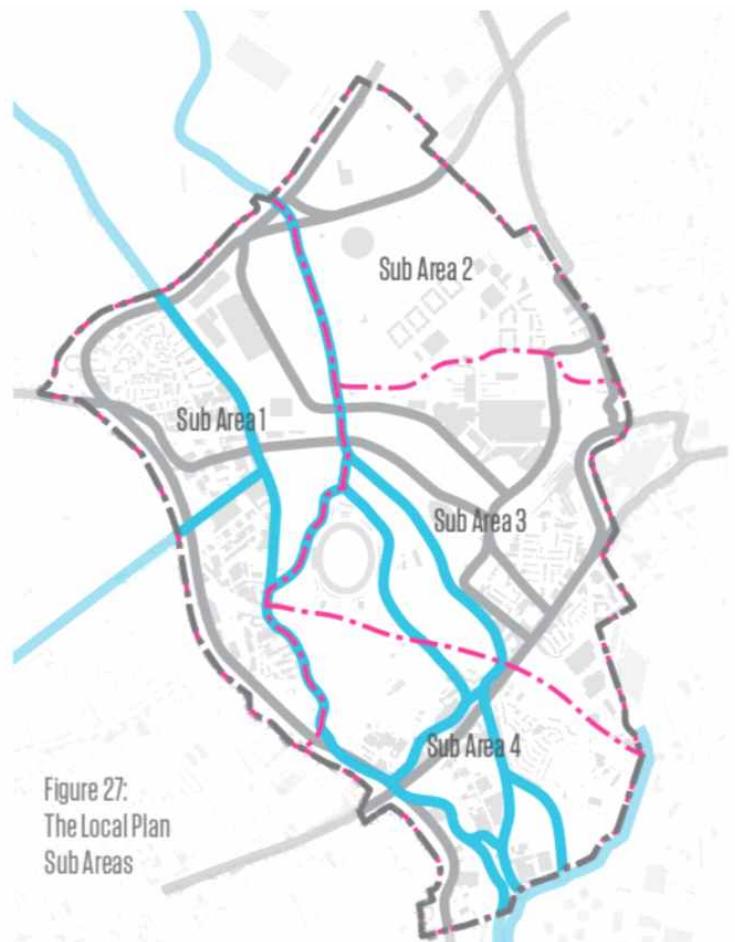
Advertisement Ad ▾

**Find your next role today ➔**

**The Guardian Jobs**  
Find good company

The four Sub Areas are:

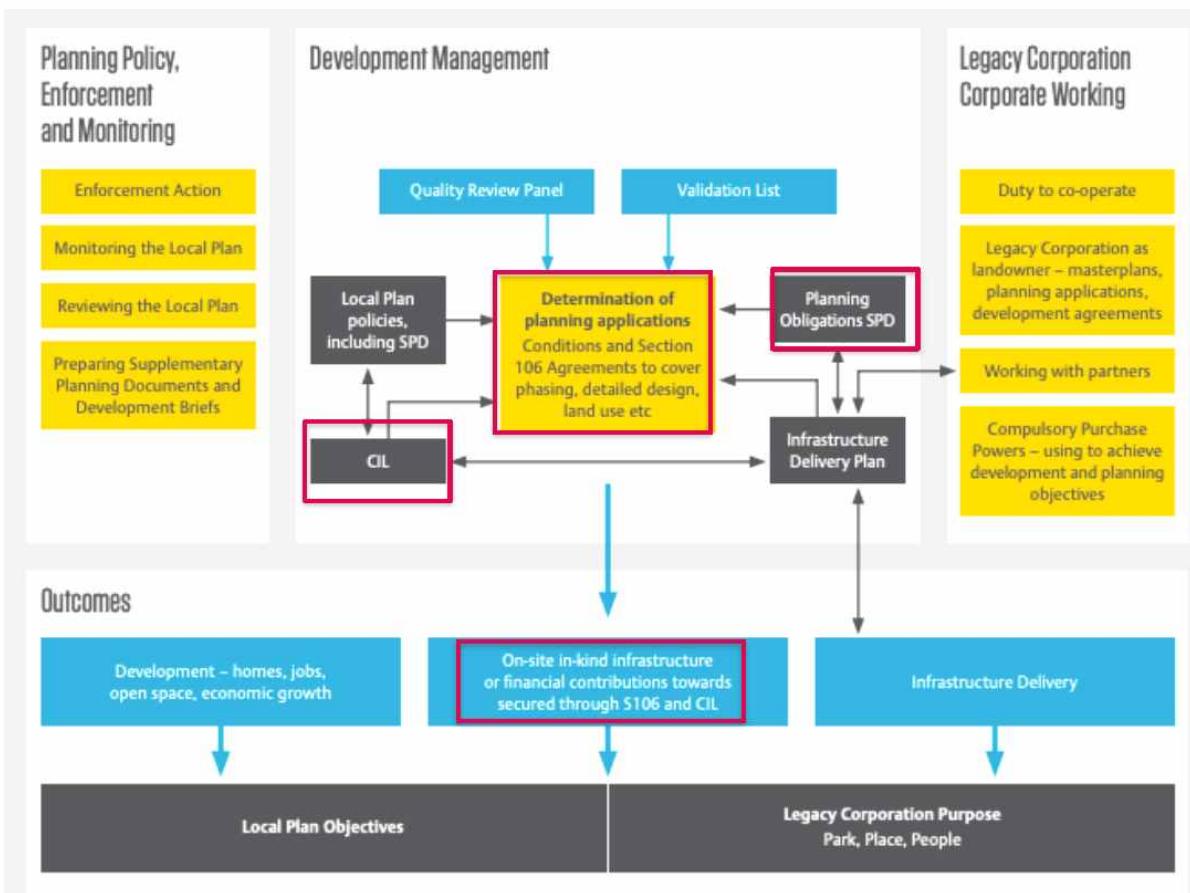
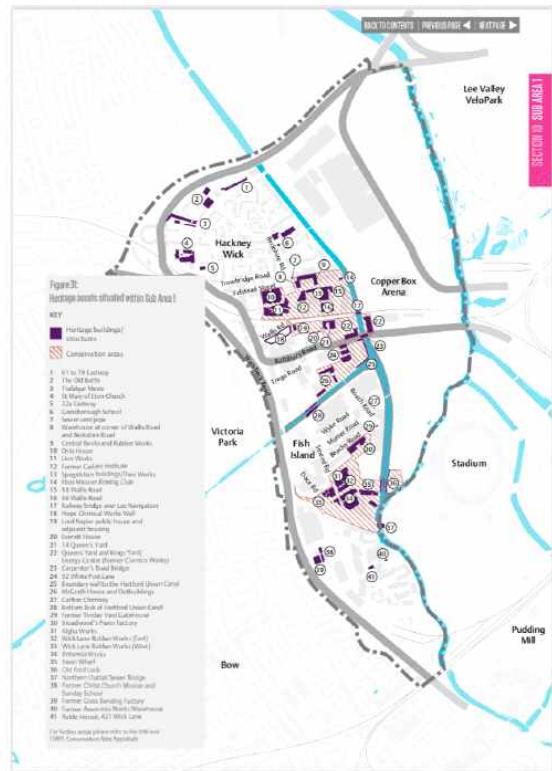
- Sub Area 1:  
Hackney Wick and Fish Island
- Sub Area 2:  
North Stratford and Eton Manor
- Sub Area 3:  
Central Stratford and Southern Queen Elizabeth Olympic Park
- Sub Area 4:  
Bromley-by-Bow, Pudding Mill, Sugar House Land and Mill Meads.



해크니 웍스 &  
피쉬 아일랜드

## 해크니 월스 & 피쉬 아일랜드

- 상업/오피스공간: 약 50,000 평방미터 개발 예정
- 주상복합용 건물이 중심부에 대부분
- 전체 LLDC 개발 지역의 상업/오피스 공간의 40%가 해크니 월스 & 피쉬 아일랜드 지역
  - 이 중 60%는 문화/예술/미디어 산업 공간
  - 250여개 아트 스튜디오, 1000여개 창조 산어기업
- 올림픽 방송 센터 => Hear East: 대기업 유치
- 산업시대 유산에 해당하는 보존 건물들 다수



## 1990년 도시 및 농촌 계획법 106항

### Town & Country Planning Act, Section 106 Agreement

- 건축허가를 내어주는 권한을 가진 지자체와 부동산 개발행위자간의 개별협약사항
- 건축허가를 받기위하여서 부동산 개발행위자가 준수 해야할 사항을 적시하여 협약에 합의
- 개별 건당 상세한 협약사항을 협상을 통해 결정
- 106항을 적극적으로 활용하여 젠트리피케이션에 대응하는 지자체 (해크니구, 캠덴구)
- 개발공간에서 협의된 규모의 공간은 저렴한 임대료의 공간으로 제공 (주택/상업/오피스 공간)



## 공동체 기반시설 부담금

### Community Infrastructure Levy

- 부동산 개발로 인해 도시 기반시설(학교, 공공 공간, 대중교통, 레져 센터등) 등이 새롭게 요구됨
- 새로운 기반시설의 건축 비용의 일부를 건축개발자에게 부담
- 건물 공간이 100평방 미터 이상인 부동산이 대상
- 어느 만큼의 부담금을 부과할지는 각 지자체가 결정
- 부과된 부담금이 각 지자체에 어떻게 쓰일 계획인지 정보공개



## London Creative Enterprise Zone

- 런던시의 경쟁력을 높이는 창조산업의 보호 육성
- 높은 임대료 상승으로 작업공간을 잃어가고 있는 문화예술인들에게 저렴한 작업공간 제공을 통해 런던밖으로 밀려나지 않도록하는 것이 가장 큰 미션
- 낙후된 지역의 주민들에게도 문화 예술 산업의 스킬 교육 - 포용성장을 목표로
- 2018년 12월에 6곳 (Lambeth, Croydon, Hounslow, Lewisham, Haringey, Hackney, Tower Hamlets) 지정
  - 25개구 지원, 2018년초 후보로 10곳을 지정 후 각 5만파운드 계획준비기금 지원
- 총 천백만 파운드(약 150억원) 지원
- 3,500여개의 창조산업 분야 일자리 창출 계획
- 3,000여개의 지역민을 위한 창조산업 분야 교육 프로그램 지원
- 문화 예술인을 위한 저렴한 임대료의 작업공간 (총 40,000 평방미터) 확보
- 구역내 대기업의 인턴쉽, 비즈니스 지원 기회를 같은 지역에서 활동하고 있는 문화 예술 종사인에게 제공



## Creative Land Trust

The Creative Land Trust secures long-term affordable space for artists and creatives.

WATCH THE VIDEO

CONTACT

WHY STUDIOS MATTER HOW WE SUPPORT STUDIOS TEAM & PARTNERS RESEARCH GET SUPPORT GIVE SUPPORT



## Creative Land Trust

- 런던시 년 470억파운드(약 70조원) 시장
- 런던시민 6명 중 1인이 문화예술 분야 종사
- 최근 종사자수가 정체되고 줄어들기 시작 - 작업공간 임대료 상승으로 인한 창조문화예술분야 종사자들의 이탈 현상
- 3년간 17%의 작업공간이 사라짐
- 런던시 (400만 파운드), 영국 예술 위원회 (2백만 파운드), 아웃셋 현대미술 기금, 블룸버그 재단 초기 기금 마련
- 5년내 1,000여개의 문화예술인을 위한 저렴한 작업공간 확보를 목표
- 독립 신탁 기관으로 지속가능한 작업공간 확보를 위해 직접 건물 매입후 런던내 예술 작업장 전문 운영기관에게 저렴한 가격으로 장기 임대
- 작업공간 임대료 평방피트당 19 파운드로 제한
- 임대기간 25년~99년



## 지역주권법 (Locality Act 2011)



Localism Act 2011



Community Right to build  
Community Right to reclaim

Neighbourhood Planning  
Community Right to

**지역사회의 입찰 권리(Community right to buy):** 공공기관 혹은 민간이 소유하던 자산이나 지역사회를 위한 가치가 있다고 평가되는 선술집, 상점, 도서관, 레저센터, 운동장 등의 매각계획이 있을 때 지역사회가 6개월의 기간동안 공동명의로 자금을 마련하여 매입 입찰에 응하는 우선권

**지역사회의 도전 권리(Community right to challenge):** 지방정부가 제공하던 공공서비스를 지역사회의 사회적기업, 지역단체, 자원봉사단체 등이 외주사업체로 제공할 수 있도록 공개입찰과 심사를 요청할 수 있는 권리



## 맺으며

- 적극적인 젠트리피케이션 대항 정책은 여전히 부재
- 사례별로 건축허가권을 활용한 지자체의 대응
- 런던시의 경우 산업의 위기를 의식하여 최초로 창조산업 공동체 토지 신탁을 시도
- 초기 단계이며 여전히 순탄한 실행여부는 두고봐야
- 공동체들이 연대하며 공동으로 대응하고 협상하는 전략
- 기존 사회적경제 주체들의 역할? Peabody, SE UK 등

## Creativity Makes Places Better

# CREATIVE WICK

Creativity  
Makes  
Places  
Better

Sustainable  
Regeneration and  
the London 2012  
Olympic Games



London 2012 Legacy

# CREATIVE WICK



Infrastructure Improvements



## New Communities

**CREATIVE  
WICK**



## Future Development

**CREATIVE  
WICK**



BBC



ual: london college  
of fashion

UCL

V&A

Smithsonian Institution

FOUNDATION FOR  
FUTURELONDON F

LEGACY  
DEVELOPMENT  
CORPORATION

Hackney

Newham London

Tower Hamlets

Waltham Forest

MAYOR OF LONDON

## The problem: Gentrification

**CREATIVE  
WICK**



## Grassroots Creative Economy

**CREATIVE  
WICK**



## Creative Wick who are we?

**CREATIVE  
WICK**

### About us

Non-profit social enterprise Community Interest Company Formed in 2010 to help organise the local creative and business community to build resilience.

Working with the London Legacy Development Corporation, City Hall, local government in Hackney and Tower Hamlets, a range of university, non-profit and business organisations, we are an independent social enterprise helping to deliver the London 2012 Olympic Legacy.

Today, Creative Wick works across three core areas ensuring the promised Olympic Legacy continues to be delivered locally.

### Connection



Monthly business-to-business network

**Wick Development Forum**

Forum to discuss local development

### Activation

**WICK WEDNESDAY**

Arts Council funded monthly showcase



Youth music and film academies run in London & Rio de Janeiro

### Research



Research partner in London & Rio de Janeiro



Research partner in London

6

## Our Structure

**CREATIVE  
WICK**

**Hackney Wick and Fish Island CIC**

Not-for-profit, social enterprise community interest company limited by guarantee

**Hackney Wick Fish Island Cultural Interest Group**

Business-to-business network

**CREATIVE  
WICK**

Creative and Cultural Economy Intermediary, creative placemasher, broker, agent and consultant

**Unit - APD**

Architecture, planning and development consultancy

- Community led consultation
- Research consultancy
- Architecture, design and planning

Hackney Wick and Fish Island Community Interest Company was founded in 2013 as an independent, not for profit social enterprise incorporated under Company Registration number 08431081 to trade in accordance with the Community Interest Statement "to establish a permanent sustainable creative community in Hackney Wick and Fish Island and particularly to advance the arts and culture"

7

## What we want to achieve

**CREATIVE  
WICK**

- 1 Build a permanent, sustainable creative economy that supports a place's existing physical, cultural and social assets and gives them the opportunity to be part of its future (**'Inside-Out' regeneration**)



- 3 Develop a replicable model of creative placeshaping regeneration for London, the UK and beyond

- 2 Demonstrate the economic and social benefits of the grassroots creative economy by proving that creativity makes places better

8

## Connection - Our Network

**CREATIVE  
WICK**



Hackney  
Wick  
Fish  
Island | Cultural  
Interest  
Group

2000+ members from local businesses, creative practitioners, artists, residents, stakeholders, landowners, developers and cultural institutions

Monthly b2b  
networking meeting

Horizontal hierarchy  
encouraging collective  
responsibility

Chair: William Chamberlain  
Vice Chair: Gill Wildman  
+ Occasional Guest Chairs

9

## CIG Successes

**CREATIVE  
WICK**

**2010** – Successfully lobbied for changes to the LBTH and LBH AAP's for Hackney Wick and Fish Island to acknowledge the importance of the existing creative economy

**2010** – Successfully lobbied for the designation of HWFI as a cultural quarter for London

**2010** - Catalyst for the development of the White Building

**2012** – Successfully lobbied for local creative and cultural funding opportunities e.g. Emerging East (Affordable Wick, Cre8 Life Style Centre, Wick Newspaper, Public Works, Front Side Gardens, CIG)

**2013** – Launch of HackneyWick.org creative directory/placeshaping website & installation of towpath lighting in HWFI

**2014** - Invited to become Park Panel member

**2016** - Successfully lobbied for the permanent provision of 8000sq/m of affordable creative workspace in Hackney Wick Central Masterplan

**2016** - Lobbied for HWFI to become a creative Business Improvement District

**2016** – Convened Vittoria Wharf Special Meeting at Stour Space

**2017** - Lobbying for HWFI to be awarded Creative Enterprise Zone status

**2018/19** – HWFI granted CEZ status



## CIG Code of Conduct

**CREATIVE  
WICK**

- **Working together to build a permanent sustainable creative economy**
- Hackney Wick & Fish Island Cultural Interest Group (CIG) suggests a **Code of Conduct** for all corporate bodies, commercial entities, brands, institutions, schools, universities, 3<sup>rd</sup> Sector not-for-profit organisations, investors and developers **wanting to operate in and engage with** local residents, artists, creative practitioners, makers, designers, workspace providers, businesses and arts and cultural institutions (the HWFI creative sector) **to ensure that mutually beneficial relationships are established based on respect, honesty, integrity and trust.**

## Activation:

# CREATIVE WICK

<b>Art Consultancy:</b> Leasing, sales, commissions, hoardings installations, exhibitions	<b>Education:</b> Using creativity to teach schools about career opportunities	<b>Events:</b> Wick Development Forum for architects, developers, artists, residents and stakeholders
		
<b>Enterprise:</b> Local creative joint ventures and collaborations	<b>Tours:</b> Orientation & Introduction to Creative Hackney Wick	<b>Capacity Building:</b> Law, finance, marketing, funding, investment
		 <p>Want to get better at business development? Come along to our Pitching Masterclass on Friday 8th March 12-3pm at the Wick Building Green Space in Hackney Wick. Come along to learn how to pitch your business idea to investors and partners. Book now at <a href="http://www.hackneywick.com">www.hackneywick.com</a> to reserve a place.</p>

12

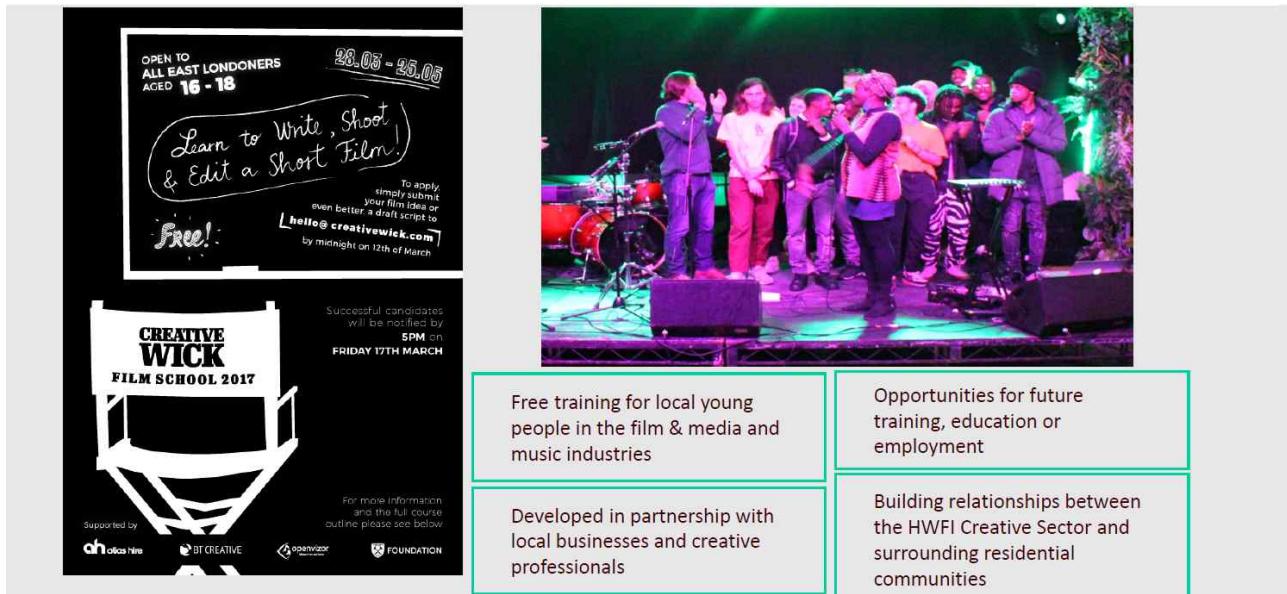
## Activation:

# CREATIVE WICK

<b>Commissions:</b> Local artists for International street art project:	<b>Gallery:</b> Collaboration with Unit G to represent East London artists
	
<b>Showcase:</b> Co-ordinated promotion and communication	<b>Social Prescriptions:</b> Harnessing creative economy's social value
	
<b>Community Development Trust:</b> Protection of affordable workspace	<b>Creative Enterprise Zone:</b> April 2019
	

## Creative Education: Film and Music

**CREATIVE  
WICK**



The image shows a promotional poster for the Creative Wick Film School 2017 and a photograph of a musical performance on stage.

**Creative Wick Film School 2017 Poster:**

- OPEN TO ALL EAST LONDONERS AGED 16 - 18
- 28.03 - 25.04
- Learn to Write, Shoot & Edit a Short Film!
- To apply simply submit your film idea or even better, a draft script to [Lhello@creativewick.com](mailto:Lhello@creativewick.com) by midnight on 12th of March
- Free!
- Successful candidates will be notified by 5PM on FRIDAY 17TH MARCH
- For more information and the full course outline please see below
- Supported by ah olica hire, BT CREATIVE, OpenDoor, FOUNDRY

**Stage Performance Photo:** A group of young people singing and clapping on a stage with colorful lighting.

**Information Boxes:**

- Free training for local young people in the film & media and music industries
- Opportunities for future training, education or employment
- Developed in partnership with local businesses and creative professionals
- Building relationships between the HWFI Creative Sector and surrounding residential communities

## Creative Education: International

**CREATIVE  
WICK**



The image shows a promotional poster for Criativo Film School and a list of international program details.

**Criativo Film School in Rio de Janeiro, Brazil:**

- British Council's Newton Fund award
- Knowledge and technology transfer with mentoring from UK Professionals
- Student visit to UK in Spring 2018

**Criativo Film School Poster:**

- FREE COURSES**
- DIRECTING, SCREENWRITING, PHOTOGRAPHY, EDITING AND AUDIO
- APPLY THROUGH [WWW.NAVEOCONHECIMENTO.RIO](http://WWW.NAVEOCONHECIMENTO.RIO)
- 16 TO 24 YEARS OLD, LESSONS ON SATURDAY
- VISIT TO ENGLAND AT THE END OF THE PROJECT
- Partners: Creative Wick, Poch, House of Commons Library, REDEH, BRITISH COUNCIL, Newton Fund

## Academic research

**CREATIVE  
WICK**



*Institute of Media and Creative Industries*



## In-development / opportunities to co-create

**CREATIVE  
WICK**

Local Newspaper	Creative Education	Affordable Workspace
Social prescribing	International	Brand Urbanism
Creative Directory	Sustainable Energy	Managed Live / Work
Placemaking Website	Arts & Craft Market	Waterways

## Support: Patrons and Project Partners

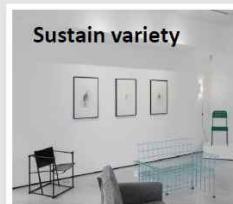
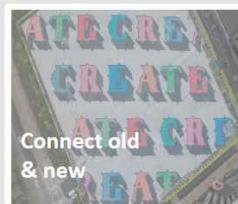
**CREATIVE  
WICK**



## What we've learned

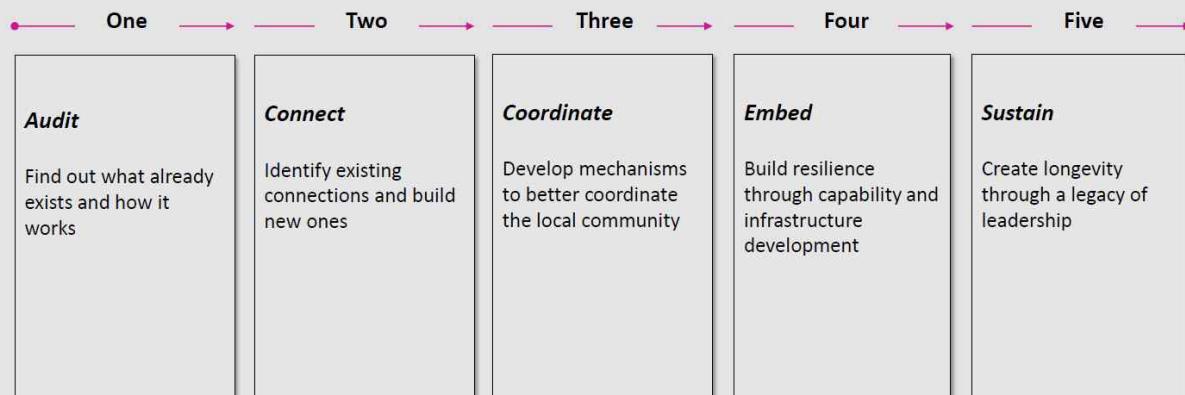
**CREATIVE  
WICK**

Our experience of working with the Olympic Legacy to support the creation of a permanent, sustainable creative economy in Hackney Wick and Fish Island, London has taught us five key lessons:



## Conclusion

**CREATIVE  
WICK**



20

## View from Number 10

**CREATIVE  
WICK**

*"Over the last twenty years, East London has seen a remarkable transformation and nowhere more so than Hackney Wick. The area is home to one of the largest concentrations of artists in Europe as well as the site of extensive regeneration near to the Olympic Park.*

*That both these elements co-exist is down to the extraordinary work of the Hackney Wick and Fish Island Cultural Interest Group which has worked to protect the creative energy of the area.*

*It has galvanised local groups and artists, engaged intelligently with councils and developers and made the case for improvements. This model of local cultural entrepreneurship is vital if London is to remain a world capital for culture."*

**Munira Mirza:**

Director of the Number 10 Policy Unit,  
Former Deputy Mayor for Education and Culture, GLA

## What we need now

**CREATIVE  
WICK**

### A Sustainable Diverse Circular Economy with Social Contract

Investment to achieve scale

Access to networks

Social Inclusion

Social contracts

Managed Live Work

Self/custom build

Diversity

Affordability

Sustainability

Public Sector support

Institutional support

3<sup>rd</sup> Sector support

Corporate support



Silo: Zero Waste Restaurant

22

### Art as an effective communication tool

**CREATIVE  
WICK**



Fearless Girl by Kristen Visbal

Transit by Gavin Turk



23



# Thank You

**William Chamberlain** – Founder

e: [william@creativewick.com](mailto:william@creativewick.com)

t: +447947 175 283



## 토지공개념과 젠트리피케이션

# 토지공개념과 젠트리피케이션

-'뜨거운 장소'에서 벌어지는 '차가운 현실'을 극복하는 근본적 대안을 중심으로-

남기업

(namgi-up@daum.net)  
토지+자유연구소 소장

## 자유인과 질문

- 왜 '뜨거운 장소'(hot place)를 만든 사람들은 쫓겨나야 하는가?
- 어찌해서 건물주의 힘은 이렇게 센 것일까?
- 사람들은 왜 집과 건물을 사들이려고 할까?

젠트리피케이션 → 토지공개념

## 토지의 특수성

부동산 = 토지 + 토지 개량물  
 일반 재화와 질적 차이를 갖는 것은 토지  
 부동산의 특수성은 바로 **토지의 특수성**

구분	토지	일반물자(자본)
가격의 본질	'미래'	'과거' 투입 비용
가치의 변화	증가	감가
수요증가의 결과	지대·지가의 증가	공급 증가
투기의 가능성	많음	거의 없음
조세 영향	긍정적	부정적
출생	창조	생산(production)

Page 3

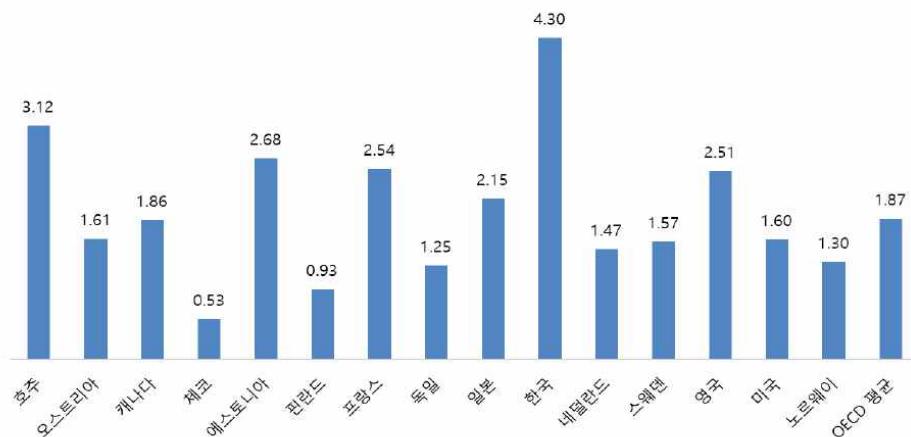
## 토지私개념과 악순환



Page 4

## 토지私개념과 세계 최고의 땅값

지가/GDP



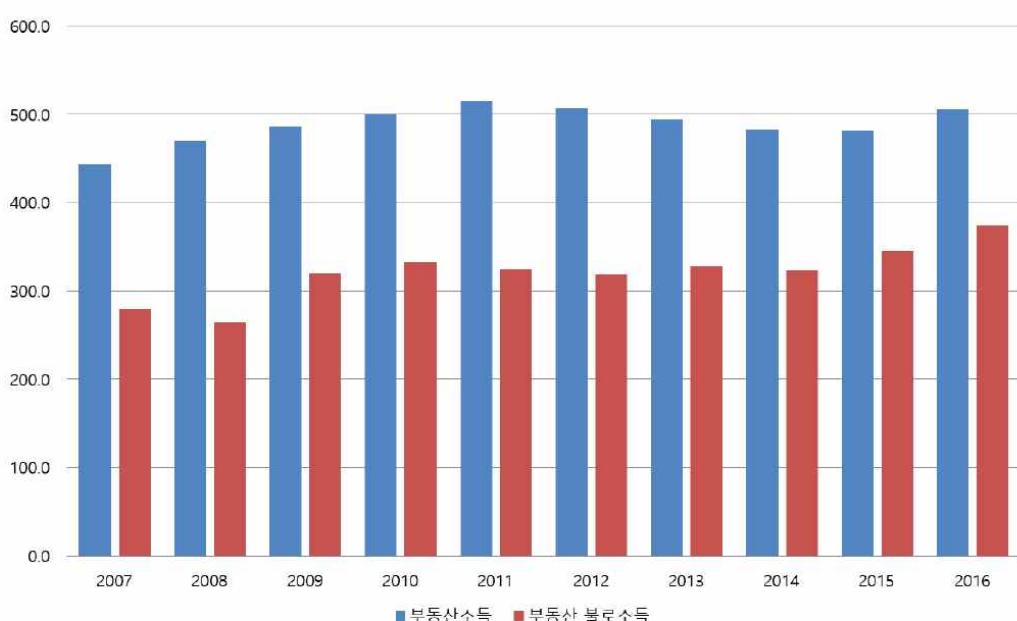
자료: stats.oecd.org; 한국(ecos.bok.or.kr), 미국(William Larson. 2015. "New Estimates of Value of Land of the United States")

주 : 한국(2017년), 미국(2009년), 노르웨이(2014년), 기타국가(2015년)

한국땅을 팔면 약 캐나다의 2배, 호주의 1.5배, 미국의 1/5를 매입할 수 있음.

Page 5

## 토지私개념과 불평등 심화

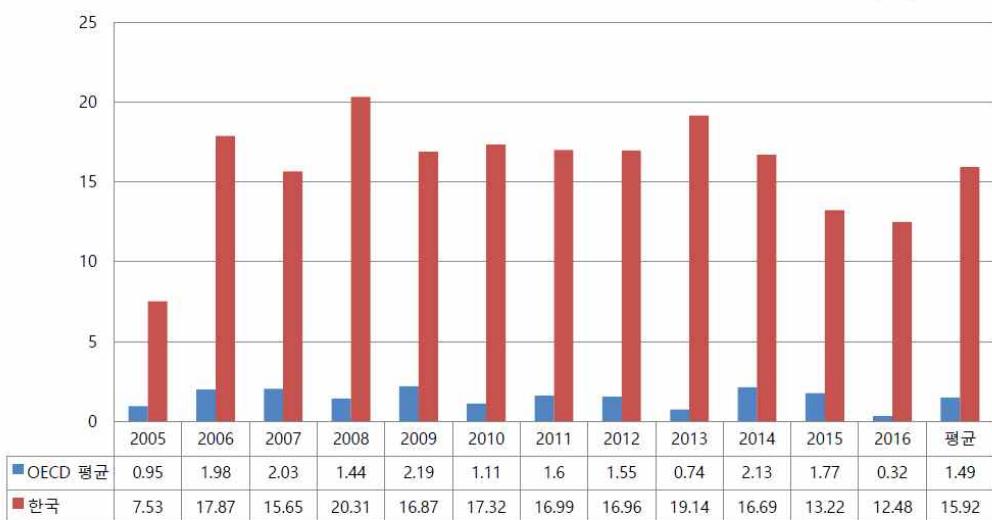


부동산 소득: GDP의 31% 이상, 부동산 불로소득 : GDP의 22% 이상

Page 6

## 토지私개념과 법인의 토지투기

비금융법인의 자본투자 대비 토지순구입비 비율 추이(%)



자료 : stats.oecd.org

Page 7

## 토지私개념과 주택 투기

비(非)주택 가구의 증가 추이

연도	2000	2005	2010	2015	2016	2017
가구수	63,312	57,066	129,058	393,792	402,938	429,730
비율(%)	0.44	0.36	0.74	2.06	2.08	2.18

자료 : kosis.kr

10년간 주택보유 상위1%, 상위10% 보유량 변화

구분		2008	2018	증가
상위 1%	보유자 수	105,800명	129,900명	24,100명
	보유주택	367,000호	909,700호	542,700호
	1인당	3.5채	7.0채	3.5채
상위 10%	보유자 수	1,058,000명	129만 9,000명	24만 1,800명
	보유주택	2,428,700명	450만 8,000명	207만 9,300호
	1인당	2.3채	3.5채	1.2채

자료 : 경실련(2019. 9. 24.)

Page 8

## 토지공개념 실현 방법

### 1. 장기 근본 대책

- 목표 : 토지(부동산)의 기대수익률 저하
- 모든 토지를 대상으로 하는 토지보유세 강화(+기본소득)
  - 토지보유세 실효세율 1%로 강화 : 61.7조원 징수
  - 1인당 123만원 지급 가능

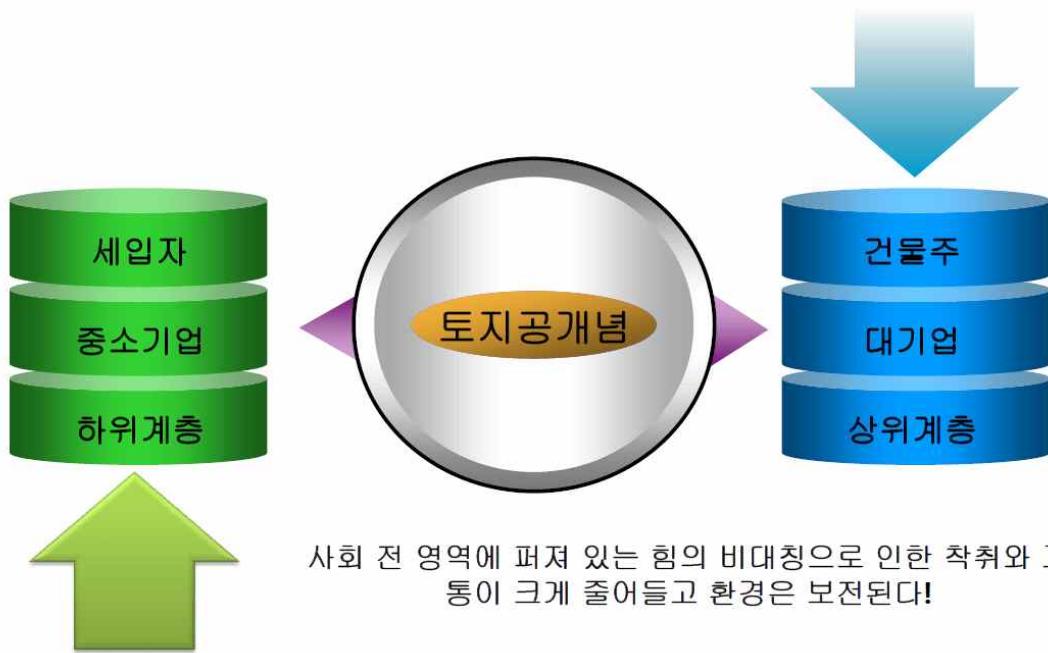
### 2. 젠트리피케이션 대책

- 상가임대차제도 개선 ; 임대차계약기간 안정화, 임차료 상한선 설정, 영세세입자 보조 등

### 3. 고위공직자부동산백지신탁제

Page 9

## 토지공개념과 세입자의 위상



Page 10



## 청계천·을지로 재개발 반대운동



최혁규 / 청계천을지로보존연대

문화이론과 사회이론을 공부했고 제작기술자 십여 명을 인터뷰하여 메이커 운동에 관한 석사 학위 논문을 썼다. 기술문화와 기술자 사회, 산업공간과 도시운동에 관심을 두고 기획과 연구를 한다. 현재 몇몇 동료들과 청계천·을지로 일대의 도시재조업의 역사와 현재에 대해 현장연구를 하면서 청계천을지로보존연대의 재개발 반대 운동에 참여하고 있다. 문화연대 활동가로 활동하면서 정책·연구·교육·집회의 실무 활동을 했고, 현재는 문화사회연구소, 청계천기술문화연구실에서 연구원으로 활동하면서 도시상공업연구소(준) 설립을 준비하고 있다.



## 1. 사태의 발단

### 청계천·을지로 일대의 간략한 역사



# 도시재생 한다더니 갑자기 재개발?



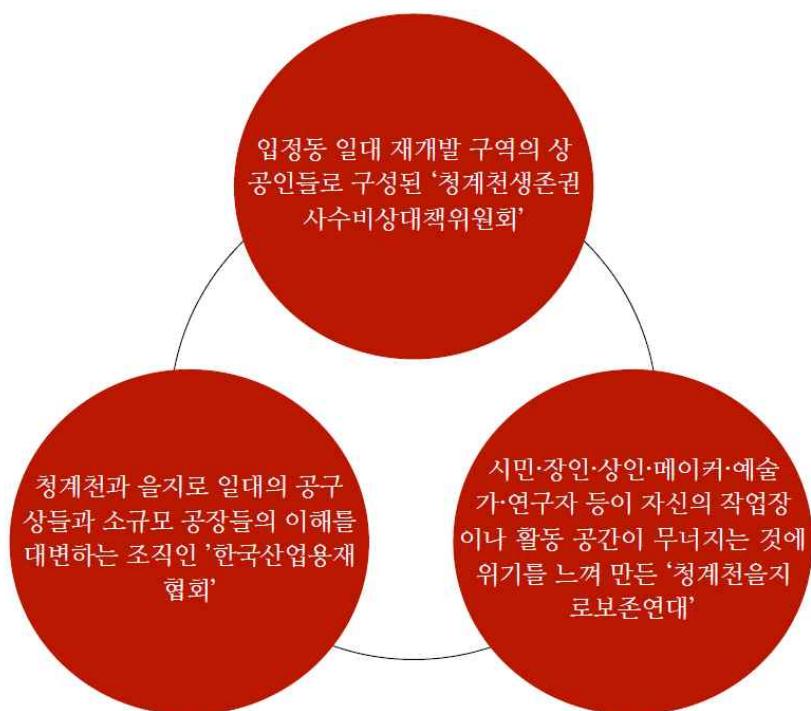




## 2. 재개발 반대 운동의 전개



### 청계천·을지로 일대를 지키기 위한 현장 조직들





## 집회 및 시위





## 성명서

2019.01.08.

문재인 대통령은 소상공인 지원약속을 박원순 시장은 도시재생 약속을 이행하고 청계천과 을지로일대를 제조산업문화특구로 전환하라

2019.01.17.

청계천 을지로를 보존하면 4차산업이 있는 도시, 역사 문화 예술이 있는 도시, 도시권을 존중하는 도시로 전환할 수 있다. 서울시는 재개발 구역 해제하고 상생을 기반으로 한 제조산업문화특구로 지정하라

2019.01.30.

청계천 재개발 중 독립운동가 가옥도 철거, 세운3구역 철거 즉각 중단하라

2019.02.13.

청계천, 을지로 문화재 훼손 문화재청은 책임지고 관리 감독하라

2019.02.19.

청계천을지로 재개발 과정에 대한 서울시 및 중구청 감사 청구: 전면 재검토한다더니 전면 재개발 중 재개발 추진 과정에 대한 의혹 감사원에 감사 청구 예정 문제 보여주는 단면

## 성명서

2019.02.28.

3·1 운동 100주년, 서울시는 청계천·을지로의 역사부터 돌아보라! 독립운동가 가옥 등 민중의 역사 산재 한 청계천변, 방관 속 철거 계속 살아있는 역사도 지키지 않으면서 “역사도심” 조성은 시민 기만

2019.04.12.

서울시만 모르는 도심제조업 가치, 즉각 대안 마련 진행하라

2019.06.03.

문화 역사 다 부수고 주상복합 웬말이야? 세운 3 구역 문화재심의 생략하고 유네스코 세계문화유산 종묘 경관 훼손한 서울시와 문화재청 규탄한다!

2019.06.18.

청계천에 주상복합 웹말이야! 청계천을 지로를 제조산업문화특구로 지정하라! 청계천-을 지로 지키기 행진 및 총궐기 개최

2019.08.09.

녹색당, 세운3구역 시행사 외부감사법 위반으로 고발: 외부감사 자료제출 의무 위반에 대한 고발 및 수사의뢰 투명성 부재, 세운재정비사업 추진과정의 문제 보여주는 단면

## SNS 활동 : 현장 상황 공유



## SNS 활동: 포스터 퀄기 대회



21







# 을지로가 사라지는 중입니다

**을지로를 지키기 위한 싸움은 계속되고 있습니다**

서울시·중구의 방관 속, 을지로 재개발은 속속 진행 중입니다.

청계천을지로보존연대 · (사) 한국산업용재협회 서울지회 ·

청계천 생존권사수 비상대책위원회와 상인들은 여전히 이곳을  
지키며 싸우고 있습니다.

서울시가 진정성 있는 대안마련에 나서도록,  
여러분의 마음을 모아주세요.

**서울시에 청계천을지로 보존을 요구 해주세요.**

트위터 @seoulmania

페이스북 @seoul.kr

공식민원 eungdapso.seoul.go.kr

## 3. 계속되는 싸움

## 도시재개발에서 도시재생으로?

- 도시재개발과 도시재생 모두 낙후되고 쇠퇴한 도시 지역을 사회·문화·경제·물리적으로 재활성화시키기 위한 국가적 차원의 도시정책.
- 도시재개발은 신축 건물을 지음으로써 기존의 낙후된 물리적 환경을 개선하고 도시에 새로운 기능을 부여하고자 함. 이 과정에서 폭력을 동원한 강제철거와 원주민에 대한 주거권 침해 등이 문제시됨.
- 도시재생은 이러한 도시재개발의 문제점을 보완하고자 지역공동체와 민관 거버넌스를 통해 낙후된 물리적 환경을 개선하고 지역경제를 활성화시키고자 함.

27

## 상공인들의 도시권과 공간주권을 위하여

- 도시권은 도시에 거주하고 있는 시민들이 가질 수 있는 기본적인 삶의 권리'를 의미한다. 도시권의 관점에서 도시는 그 지역에 거주하고 생활하는 시민들이 만든 집합적인 산물이다. 즉, 도시라는 물질적 기반이 있고 시민들이 그곳을 삶의 터전으로 삼아 거주한다는 관점이 아니라, 각각의 시민들이 도시를 구성하는 데에 의견을 내고 참여하고 행동하면서 도시를 집합적으로 만들어가고 사용한다는 의미이다. 도시가 시민들이 공동으로 만들어 가는 집합적인 산물이기 때문에 그들에게는 두 가지 권리가 주어진다. 하나는 '전유의 권리'이고 다른 하나는 '참여의 권리'이다(강현수, 2009).
- 모든 시민은 다양한 사회구성원들이 보편적 인권에 근거하여 평등하고 자유롭게 공간을 이용할 수 있어야 한다. 하지만 일상 속에서는 이러한 권리가 쉽게 부정당하고 있다. 따라서 공간주권이라는 말은 공간에 대한 주권을 의미하는 일반적인 용어이기도 하지만, 현실 속에서는 박탈당한 인민들의 공간적 권리의 회복을 주장하는 정치적이고 규범적인 개념이다(오정진, 2013; 김현경, 2013).

28



〈2019 서울 사회적경제 콜로키움〉  
겐트리피케이션에 대항하는 서울x런던 경험과 미래  
2019. 11. 5.(화)

## 청계천·을지로 재개발 반대운동

: 시민·장인·상인·메이커·예술가·연구자 네트워크를 중심으로



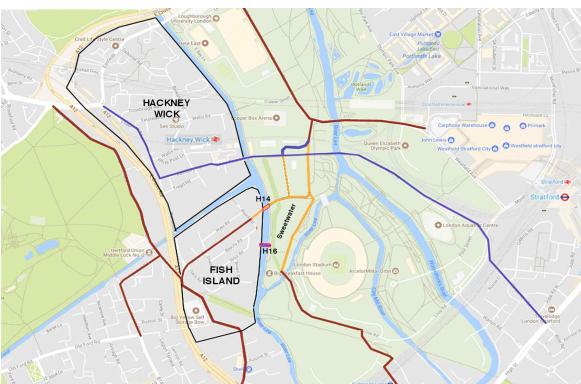


## [참고] 이스트 런던 도시재생 및 젠트리피케이션 사례

### 1) Hackney Wick & Fish Island 도시재생과 젠트리피케이션

#### 가) Hackney Wick & Fish Island

- Hackney Wick & Fish Island(HWFI)는 서쪽으로 A12도로, 동쪽으로는 퀸 엘리자베스 올림픽공원을 경계로 하여 운하를 기준으로 쌍둥이처럼 마주보고 있는 지역임
- 영국 최초로 가솔린과 인공 플라스틱 재료인 Parkesine을 발명한 혁신적인 산업지역이며 1980년대까지 석유, 프린트와 같은 전통산업이 지역경제의 주축이 되었음. 1980년대 후반 산업이 쇠퇴되면서 버려진 빈 공장에 무명의 예술가들이 집단 작업장을 만들어 공동체를 이루었고 현재 유럽에서 가장 많은 예술가 밀집해 있는 창조적인 지역으로 거듭남



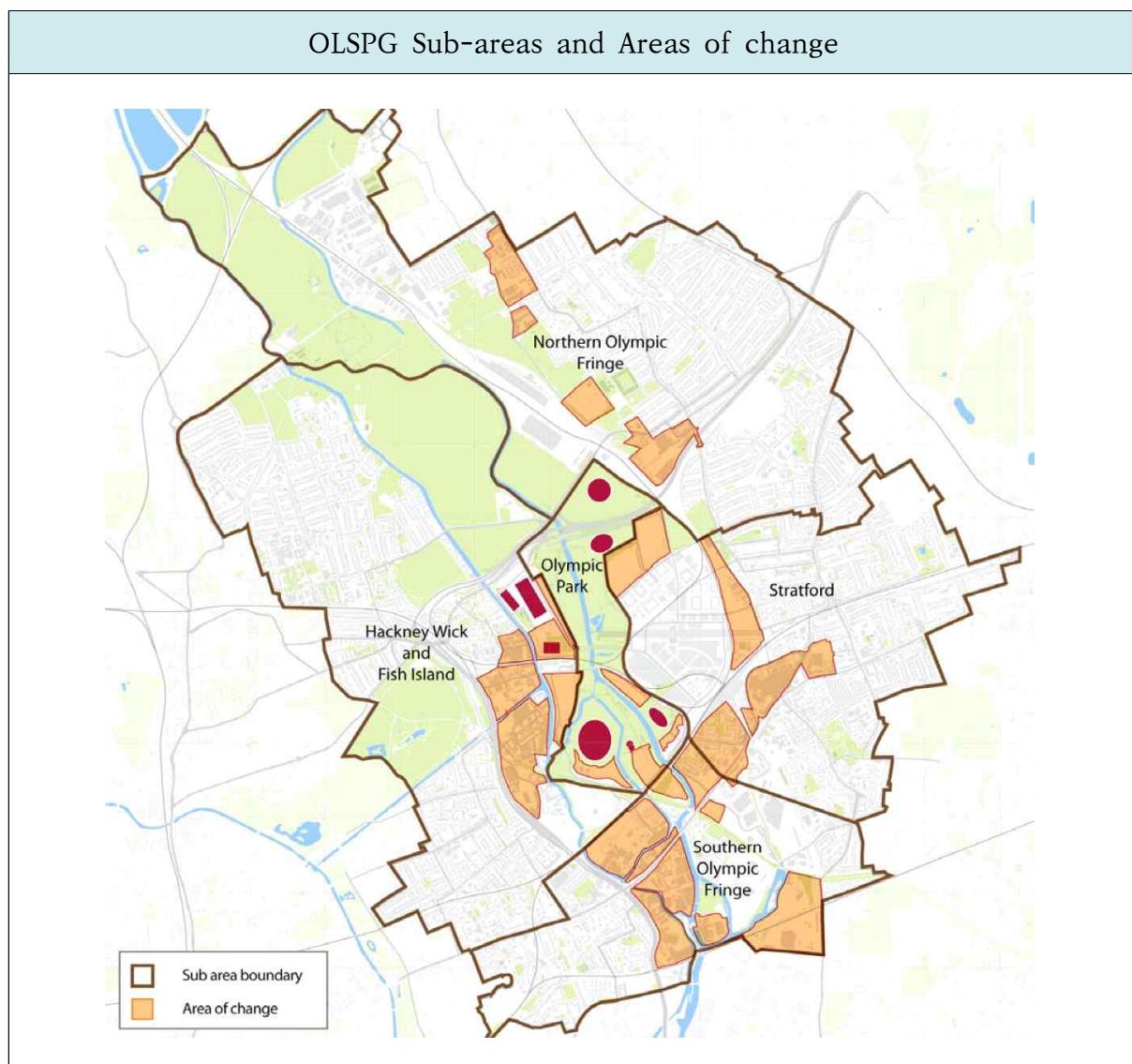
〈 해크니워크와 피쉬아일랜드 〉

출처: <https://www.london.gov.uk/>

#### 나) 런던올림픽개발과 젠트리피케이션 대응

- 런던올림픽이 유치되고 2012년 7월 London's Olympic Legacy Supplementary Planning Guidance(OLSPG)를 발표하면서 Olympic Park, Stratford, Southern Olympic Fringe, Hackney Wick and Fish Island, and Northern Olympic Fringe을 포함한 광범위하고 장기적인 도시개발·재생이 이루어짐

- 이러한 과정에서 개발업자, 외부자본 등이 유입되면서 지대가 폭등하고 지역 창조적인 문화와 경제의 주축을 이루었던 젊은 예술가들이 그들의 작업장과 공동체 현장에서 밀려나게 됨
- 사회적기업가인 윌리엄 챔버레인(William Chamberlain)은 지난 10년 동안 Hackney Wicked Art Festival 운영, Hackney Wick & Fish Island Cultural Interest Group을 설립하여 재개발 주체인 런던, 관할 타워햄릿, 런던자산개발공사와 함께 정기적 협의체를 구성함으로써 도시개발·재생으로 원주민과 예술가들이 내몰리지 않고 지역주민, 기업 및 기관의 창의적인 활동을 지속할 수 있도록 촉진함
- 또한, 런던 해크니 구의원, 런던자산개발공사(London Legacy Development Corporation)도 인프라, 공공시설, 주택, 일자리 등 원주민을 위한 개발계획을 추진하고 있음
- 2018년 12월, HWFI는 Creative Enterprise Zone으로 지정. 약 250개의 아티스트 스튜디오와 100개의 창의적인 비즈니스가 지속적으로 이루어지도록 개발압력으로부터 작업공간을 보호하고 지역기업이 공간의 혜택을 받도록 장려함



출처: Greater London Authority(2012). OLSPG Development Capacity Methodology

- Final Technical Report.

## 2) 주요 내용

### 가) 영국 도시재생 방향

- 영국은 시대적인 상황 및 정권의 변화에 따라 다양한 도시재생 정책이 추진되고 있음
  - 특히 1980년대 도시 쇠퇴 현상이 두드러지자 보수당 대처 정권은 도시개발공사(UDC)에 강력한 권한을 부여하고 중앙정부 중심의 도시재생정책을 추진함
  - 1990년대에는 도시재생 정책이 확립된 시기로 중앙정부는 시티챌린지제도를 통해 경쟁방식을 통한 보조금을 지급했으며, 도시재생과 관련된 각 부처별 보조금을 통합한 단일재생 예산(SRB)로 지급함
  - 2000년대 이후 도시재생 정책은 지방의 특성을 살리기 위해 지자체의 역할을 강조하고, 지역 및 광역도시권의 경제재생을 목적으로 한 재생사업이 강조되고 있음
- 2011년 도시계획 개혁의 일환으로 지방정부와 지역사회에 더 많은 권한을 이양해 공동체 활성화를 장려하도록 하는 ‘지역주권법(Localism Act 2011)’을 발표함.
  - 이를 통해 마을 단위의 계획과 명령규칙을 지역주민들이 직접 만들 수 있는 권한을 부여하고, 사회적경제는 물론 지역공동체 활성화를 도모하고 있음. 현재까지 경제성장과 로컬리즘을 강조하는 방향의 도시재생 정책 추진 중
  - 지역주권법을 통해 지역공동체의 권한을 강화하고 젠트리피케이션의 부작용을 해결하고자 했는데, 특히 지역자산 보호장치인 지역공동체우선매수제안권(community right to bid)을 통해 지역정체성을 유지하고 있음.

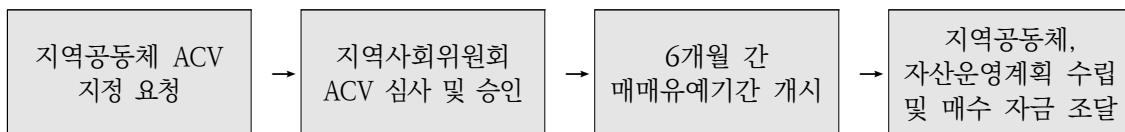
#### 지역공동체 우선매수제안권

- 지역공동체 우선매수제안권(Community Right to Bid)은 지역공동체 우선매수제안권 (Community Right to Bid)은 보존할 만한 공익적 가치가 있다고 판단되는 부동산을 지역 공동체가 우선적으로 매수할 수 있는 기회를 제공하는 권리임. 이는 투기세력으로부터 지역 자산을 보호함으로써 지역의 고유성과 정체성을 유지할 수 있는 방안으로 지역공동체권 중 민간 투기자본과 젠트리피케이션의 부작용 현상에 대해 가장 강력한 방식의 선제적 대응이 가능하다는 평가를 받음.

구분	지역공동체 우선매수제안권 주요내용
정의	지역 사회의 가치가 있는 부동산을 입찰할 수 있는 권리
목적	지역사회에 이익이 되는 부동산을 지역공동체가 소유함으로써 공유가치 보호
주체	자선단체법인, 산업공제조합, 유한회사 형태의 사회적 기업, 지역 교구회 등
효과	지역공동체가 소중하게 여기는 자산은 소유주라도 함부로 판매할 수 없음

출처: 박수빈, & 남진. (2016). 젠트리피케이션의 부작용 방지를 위한 지역공동체 역할에 관한 연구: 영국 Localism Act 의 Community Rights 을 중심으로. 서울도시연구, 17(1), 23-43.

- 지역공동체 우선매수제안권(Community Right to Bid) 활용절차
  - ① 지역공동체에서 보존의 가치가 높은 지역자산을 ACV(Asset of Community Value; 이하 ACV)로 지정할 것을 지방자치단체에 추천
  - ② 제반사항을 검토하여 보호 필요성이 인정될 경우 지방자치단체가 ACV 지정 승인
  - ③ 토지등소유자가 제3자에게 해당 건축물 또는 토지를 매각할 수 없는 6개월간의 매매 유예기간 시작



출처: 남진, 이지현, & 박수빈. (2017). 영국의 젠트리피케이션 부작용의 방지를 위한 노력. 도시와 빈곤, 112, 1-16.

- HWFI의 스튜어 스페이스(Stour Space)는 과거 버려진 창고였으나 2009년 지역사회의 다양한 요구를 충족시킬 수 있는 다기능 문화예술공간으로 재탄생함. 2011년 Localism Act에 근거하여 Hamlets 협의회와 지역 주민들에 의해 최초의 지역자산으로 지정. 창조적인 기업의 전시회, 공연, 스튜디오 공간(19개/45명 시세보다 저렴한 비용으로 작업실 임대), 갤러리, 20개 이상 지역기반 프로그램, 상점, 카페&바 등을 제공하고 지역, 주민, 거주자, 예술가와 협력하고 있음.



출처: <http://www.stourspace.co.uk>

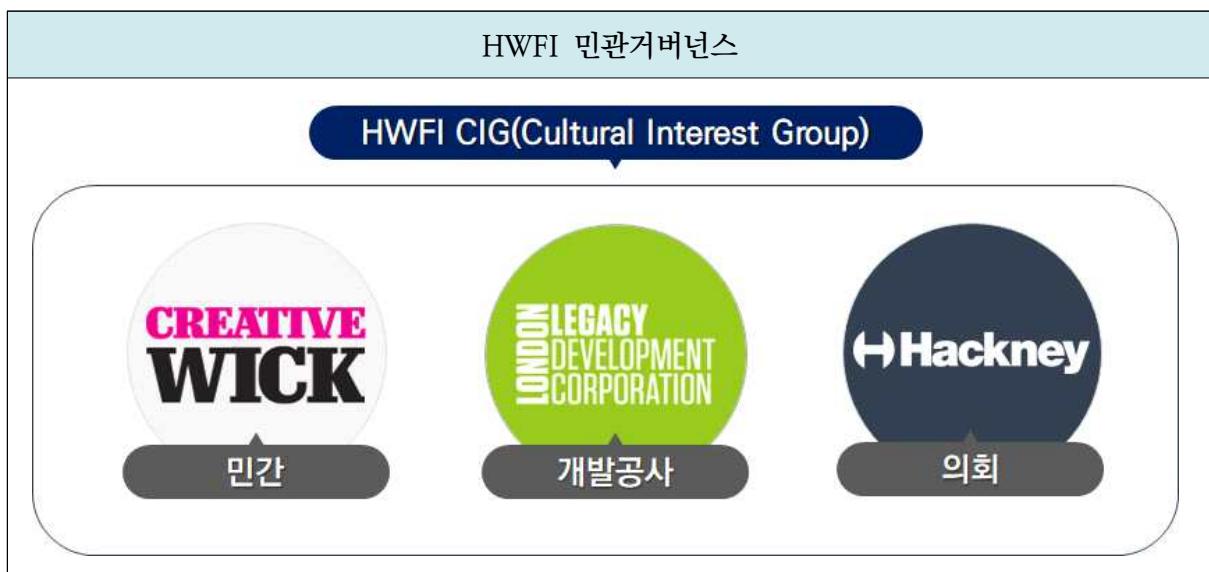
#### 나) 런던올림픽과 대대적인 도시개발·도시재생

- 2012년 7월 발표된 London's Olympic Legacy Supplementary Planning Guidance(OLSPG)은 캔 앤리자베스 올림픽 공원과 주변 지역에 대한 전략적 계획 비전을 제시하면서 대대적인 도시재생이 이루어졌음. 대부분 올림픽을 유치한 후 지역에 형성된 자산을 제대로 활용하고 있지 못하고 있음을 인지하고 올림픽 개최가 지역전체

개발과 개발의 혜택이 지역주민에게 돌아갈 수 있도록 런던 동부 낙후지역의 대대적인 개발사업을 추진함

- 런던시 산하기관인 런던자산개발회사는 올림픽 경기장을 중심으로 주변 지역의 재생을 위해 광범위한 부지를 매입하여 산업시대의 역사적 의미가 있는 건물과 구역을 지정해 보존함으로써 지역 고유의 정체성을 유지하면서 창조적인 문화산업을 육성하는 지역자산기반 재생전략을 추진함. 이 계획에는 약 3500세대의 주택과 학교, 주민센터, 보건소, 미디어센터, 대학 캠퍼스, 정보기술(IT) 스타트업(신생 벤처기업)과 창조산업 클러스터 건립 등이 포함됨
- 정부는 올림픽을 유치하면서 90파운드를 투자하여 지하철, 스테디움 등 인프라를 설치하였고 그 개발이익은 지역주민에게 돌려주겠다고 약속하였으나 부동산 개발업자가 유입되고 민간개발이 시작되면서 15~20년 사이 지가가 런던 평균보고 가파르게 상승함에 따라 25평 주택 가격이 60만파운드에 달하고 있음. 주민 평균연봉이 2만파운드 안팎임을 고려할 때 현 생활수준으로 절대 살 수 없는 가격임. 이러한 개발흐름에 따라 이 지역의 주요 비즈니스 분야인 창조, 미디어, 예술과 관계없는 산업과 외부인이 증가하면서 원주민 등지내몰림 현상이 발생하고 있음

#### 다) 젠트리피케이션에 대응하는 민관거버넌스 CIG



- CREATIVE WICK \_ 설립자 윌리엄 챔버레인(William Chamberlain)
  - 대형 스포츠 이벤트 스폰서십 전문 변호사인 윌리엄은 런던올림픽 준비 과정에 참여하면서 기준에 살던 예술가들이 내몰리지 않도록 하고, 자본을 가진 외부인들에게만 개발이익이 돌아가는 것을 방지하기 위해 "HWFI CIG(Cultural Interest Group)" 모임을 결성함
  - 예술가들이 자생해온 그들만의 소규모 비즈니스 노하우를 지역의 주요 비즈니스로 뿌리내

리도록 건물, 스튜디오, 카페 하나하나의 특색을 이해하고 그들만의 예술적 재능이 팔릴 수 있는 시장과 후원자를 매칭하는 활동을 하고 있음

- Creative Wick은 2013년에 설립된 Creative Regeneration Agency로 주요 사업영역은 다음과 같음

〈 Creative Wick 주요 사업영역 〉

구 분	내 용
Local	지역 파트너십 구축, CIG(민관협의체), UNIT(퀸엘리자베스올림픽파크 인근 거주 전문가 지역협의체) 등
현지투어	지역예술가, 미술관방문, 작품구매, 커피, 수제맥주 등
프로젝트	전시회, 포럼, 축제, 미팅, 이벤트, 연구 등

출처: <https://www.creativewick.com>

- London Legacy Development Corporation \_ Senior Regeneration Manager, Francesca J. Colloca
  - 런던시가 소유하고 있는 땅 소유주이자 여러 가지 개발 마스터플랜을 짜는 에이전시로서 지역개발 전 관할구청 협조아래 지역의 예술가, 예술공간, 주민분포 등을 조사·매핑함
  - 향후 7~10년 더 개발할 계획이며, 대표적인 성공사례로는 Creative Enterprise Zone을 만들어 창조적인 기업·조직, 일자리 창출, 직업·직능 교육 프로그램 등을 지원하고 있음
  - 지역 내 크리에이브존 유명기관 유치사업으로 BBC Music, Victoria and Albert Museum, London College of Fashion이, UCL campus, 소니도 입주예정
- Hackney Council, London \_ Councillor, Nick Sharman
  - HWFI는 다른 지역에 비해 빈곤으로 건강상태가 좋지 않고, 평균에 비해 10년 정도 수명이 짧음. 따라서 지역개발 혜택이 빈곤한 지역주민에게 돌아가는 것이 목표임
  - 점점 비즈니스 환경이 변화하면서 몇몇 부동산개발업자가 도시개발에 절대적으로 개입하고 있는 상황으로 마스터플랜을 제시하는 런던개발공사도 사유지개발에 대해 컨트롤 할 수 있는 근거가 없음. 몇몇 구의원과 CREATIVE WICK 등이 협력하여 원주민을 위한 공간을 확보하기 위해 노력하고 있음



왼쪽부터 Francesca J. Colloca, Nick Sharman, 사회혁신연구소 스프레드아이(Spread-i) 대표, William Chamberlain



## 라) CIG 역할 및 성과

### ○ 역할

- 고용, 기술, 훈련, 재능, 공급망 및 서비스
- 런던 최고의 예술, 문화 및 창의성의 중심지 HWFI 지원 및 홍보
- 네트워크, 전문 지식 및 지식 전달
- 상호성장과 이익창출을 위한 협력, 합작, 투자, 경제 기회 제공
- 창의적인 커뮤니티 구성원과 지역 관계자 연결 : LLDC, LBTH, LBH, CRT, Legacy List, GLA
- 지역기금조성, 보조금 신청, 공공부문 자금조달 촉진
- HWFI를 홍보하고 다양한 파트너 확보
- 미래세대에게 HWFI 자산의 가치 전달
- 미래 세대를 위한 진정한 지역자산개발
- 경제적, 사회적, 환경적으로 지속 가능한 공동체
- 강력한 정체성, 소속감, 활기찬 공공영역을 창조하는 고품질의 잘 설계된 환경 조성
- 사회적기업가 이니셔티브 지원을 위한 상업적 파트너십 구축
- 지역주민이 지역개발 직접투자할 수 있도록 지역사회, 민간, 공공부문 협력

### ○ 핵심원칙

- 영구적이고 지속가능하며 창의적인 커뮤니티 구축
- 예술가 주도 지속가능한 도시재생 지원
- 창조적인 예술가를 위한 저렴한 작업공간 보장
- 네트워킹, 파트너십, 자원공유, 협업촉진을 위한 정기적인 포럼 제공

### ○ 성과

- LLDC를 설득하여 HWFI를 런던의 문화 구역으로 지정
- 성공적인 자금 신청, 수상 및 커미션 촉진
- Neptune 부두 개발 설계에 저렴하고 유연한 창의적 작업 공간 및 레크리에이션 시설 포함
- 운하공원 설계에 레크레이션 시설 포함
- 스테이션허브 설계에 의견개진
- 화이트빌딩 개발 촉매제 역할 등

## 마) HWFI CIG 성과사례 “The White Building”

- The White Building은 HWFI CIG 논의를 통해 추진된 대표적인 사례임. 과거 인쇄창고였던 The White Building은 지역자산 예술주도전략의 일환으로 London Legacy Development Corporation 자금 지원을 받아 2012년 7월 14일 10년 임대 개장함

- 본래 구조와 원형을 그대로 살리면서 내부를 새롭게 설계하고 건물 전체를 보수하는 방식을 적용하였으며 1층엔 피자 레스토랑·맥주 양조장·전시공간이, 2층엔 6개의 예술가 스튜디오와 교육 공간이 마련되어 있음
- 1968년 Bridget Riley, Peter Sedgley and Peter Townsend가 설립한 예술지원단체인 SPACE 운영하고 있으며 예술가를 위한 스튜디오 공간, 레지던트 공간, 이벤트 공간, Crate Brewery & Pizzeria를 갖춘 독창적인 실험실로 활용되고 있음. 또한, 다양한 전시 주제를 발굴하고 작가공모를 통해 무료 작업장으로 사용하면서 전시장으로 활용함