

친환경적 도시개발과 개발 갈등: 녹색고급화의 영향에 대한 논쟁적 접근

서준교*

도시의 발전과 성장은 도시의 지속가능성을 유지할 수 있는 역량을 갖추고 있느냐에 따라 다르게 나타날 수 있으며, 도시는 이러한 역량을 갖추기 위해 끊임없는 변화가 요구된다. 친환경적 도시개발은 이러한 측면에서 도시의 새로운 변화를 위한 수단적 의미로써 받아들여지고 있다. 친환경적 도시개발은 기존의 무분별한 개발로 인한 도시환경의 피폐화에서 벗어나 도시를 안정적으로 발전시키기 위해 도시의 자연환경과 생활환경뿐 아니라 사회적 그리고 경제적 측면 등 다양한 영역을 고려한 접근방법으로 주목받고 있다. 하지만, 친환경적 도시개발은 녹지 계획과 같은 환경적 측면의 향상을 강조함으로써 개발에 따른 고비용을 불려와 경제적으로 여유로운 고소득의 중상위 계층은 유입되는 반면, 기존의 저소득 원주민은 밀쳐내거나 내쫓는 현상을 발생시킴으로써 개발에 따른 사회적 불공평과 불평등이 제기되고 있다. 이러한 현상은 도시고급화, 특히 녹색고급화 현상에 따른 결과로 지목되고 있으며, 친환경적 도시개발의 부작용 중 하나로 받아들여지고 있다. 이와 같은 친환경적 도시개발에 따른 부작용인 녹색고급화는 무엇에 의한 결과인지와 함께 녹색고급화의 영향과 효과에 대한 논쟁 또한 관심을 집중시키고 있다. 본 연구는 친환경적 도시개발에 따른 녹색고급화의 배경과 함께 녹색고급화를 불러온 요인을 파악하는 동시에 영향과 효과에 대한 논쟁적 측면을 분석하는 접근을 시도할 것이다.

Ⅰ 주제어 Ⅰ

녹색고급화, 내몰림, 도시고급화, 사회적 불공평과 불평등,
친환경적 도시개발

* 전남대학교 행정학과 교수

1. 서론

도시발전과 성장을 위한 개발은 도시의 지속가능성(urban sustainability)을 확보하는 전략적 접근이 필수적일 수 있다. 현재, 대다수 도시는 성장과 발전을 위한 경쟁에서 우위를 선점하기 위해 새로운 도시개발전략을 추진하고 있으며, 이러한 경향은 생존을 위한 필연적 과정으로 받아들여지고 있다. 하지만, 도시 간 경쟁을 위해 매년 새로운 개발전략을 추진하는 것은 쉽지 않을뿐더러 성공보다 실패의 가능성이 크다는 측면에서 상당한 숙고를 거듭하게 만든다. 이와 같은 상황은 도시의 발전과 성장을 더욱더 안정적이고 지속적인 상태를 도모하기 위해 노력하는 이유가 될 것이다. 특히, 과거 도시의 성장과 발전을 위해 도시 내 생활환경뿐 아니라 자연환경까지도 등한시하는 경향을 보였지만, 현재는 도시개발에 있어 친환경적 접근(environmentally-friendly approaches)을 배제하고서 도시의 발전과 성장을 추진하기 어려울 정도로 중요한 요소로 주목받고 있다.

도시개발에서의 친환경성(environment-friendly)은 도시의 자연 및 생태환경을 보호하고 보존하는 접근뿐만 아니라 도시의 생활환경까지도 쾌적성을 유지하면서 모든 경제 및 사회 활동을 원활하게 수행할 수 있는 구조적 그리고 기능적 측면의 상호보완성(complementarity)을 확립하는 것으로 생각한다. 이러한 도시개발의 친환경성은 과거 무분별한 도시개발에 따른 도시환경의 피폐화가 도시의 침체와 쇠퇴로 귀결되는 경험에서 비롯된 것이다. 도시의 가장 핵심적인 구성 요소인 사람의 경제 및 사회 활동을 불편하고 어렵게 만드는 도시환경은 도시를 자연스럽게 병들게 하는 원인이 될 수밖에 없다. 도시를 보다 원활하고 쾌적하며 살기 좋은 공간으로 거듭날 수 있게 만들기 위해서는 친환경적인 개발이 필수적이라는 의미가 여기에 있을 것이다.

1990년대에 들어서면서 도시 간 경쟁은 더욱 심화하였을 뿐만 아니라 경쟁에서 우위를 선점하기 위한 도시개발전략은 생존과 직결된 중요한 핵심 사안으로 인식하게 되었다. 따라서 도시를 살기 좋은 생활공간으로 거듭나게 할 뿐만 아니라 도시경제의 활성화를 장려하는 각종 물리적 그리고 비물리적 지원을 지속하는 이유가 되고 있다. 특히, 이러한 과정에서 과거 도시의 침체를 불러온 원인 중 하나인 열악한 생활환경을 개선하려는 목적에 따라 친환경적인 도시개발이 주목받기 시작했다. 현재, 도시의 친환경적 개발은 세계적으로 도시계획의 핵심적 요소로서 받아들여지고 있을 뿐 아니라 도시의 사회적 그리고 경제적 변화를 좌우하는 중요한 역할을 담당하는 것으로 받아들여지고 있다. 도시의 친환경적 개발은 다양한 의미, 즉 도시녹화(urban green), 도시림(urban forest), 도시녹색공간(urban green space), 도시의 자연기반해법(urban nature-based solution), 도시의 친환경 사회기반시설(urban green infrastructure) 등을 앞세워 도시의 물리적 변화를 불러올 핵심 요소임을 강조한다. 하지만, 이와 같은 도시의 친환경적 개발은 개발을 통해 얻은 혜택에 있어 배분의 형평성(equity)과 공정성(justice)을 지적받고 있으며, 특히 도시 내 소외된 사회 및 경제 계층에게는 긍정적이기보다 부정적인 영향을 미치는 것으로 지적받고 있다.

도시의 친환경적 개발은 단순히 도시의 자연환경이나 생활환경의 개선에만 집중하기보다 도시의 전반적인 변화, 특히 도시의 사회경제적 변화를 추구하려는 의도와 목적을 포함하고 있다. 이러한 의도와 목적은 상대적으로 경제적 측면에서 부유한 사회계층을 도시 내로 유입시키기 위해 다양한 혜택을 집중시키는 반면, 경제적으로 열악한 사회계층에는 이러한 혜택에서 제외되거나 배제되는 경향을 보인다는 것이다. 이와 같은 현상을 녹색고급화(그린 젠트리피케이션: green gentrification)¹⁾라

1) 녹색고급화는 그린 젠트리피케이션(green gentrification)을 한국어로 번역한 것임.

고 불리고 있다. 녹색고급화는 친환경적으로 도시의 물리적 변화를 전제한 개발전략으로 인해 저소득의 사회계층을 밀쳐내거나 소외시키고 배제하는 고급화 효과(gentrification effect)를 불러옴에 따라 무엇을 그리고 누구를 위한 친환경적인 개발인가에 대한 의문과 함께 도시개발에 있어 중요한 쟁점 중 하나로 주목받고 있다. 도시의 친환경적인 개발은 기존의 무분별한 개발과 함께 낡고 낙후로 인해 피폐해진 도시의 물리적 환경을 개선하여 변화를 도모하기 위해 시작되었다. 하지만, 이러한 도시 내 삶의 공간적 격차에 따른 사회경제적 그리고 환경적 불평등을 완화 내지 축소하려는 의도가 실질적으로는 도시 내 소외계층을 새롭게 조성된 친환경적 도시공간으로부터 직간접적으로 밀쳐내거나 진입을 어렵게 만드는 요인으로 작용하고 있다는 것이다. 이처럼, 친환경적인 도시개발은 도시의 사회경제적 그리고 환경적 개선을 위해 시작된 도시발전의 전략적 접근임에도 불구하고, 고급화와 같은 현상을 불러옴에 따라 원인은 무엇인지와 함께 이러한 녹색고급화 과정에 관한 보다 면밀한 연구의 필요성이 제기되고 있다.

본 연구는 도시의 친환경적인 개발에 따른 과정적 결과로 나타난 녹색고급화가 갖는 의미를 분석하기 위해 녹색고급화의 발생 원인뿐 아니라 영향과 효과의 긍정적 그리고 부정적 측면을 분석하는 것을 목적으로 한다. 이를 위해, 먼저 고급화에 대한 정의와 함께 일반적인 고급화와 녹색고급화를 살펴보는 한편, 본 연구의 핵심인 녹색고급화의 발생 원인과 영향 및 효과 등에 관하여 기존의 연구를 중심으로 탐색적 분석을 실행할 것이다.

그린은 녹색이기에 별다른 의견이 없을 것으로 짐작되며, 고급화는 gentry를 한국어로 중산층이라고 번역하면 gentrify는 중산층의 고급 주택으로 변모한 환경, 즉 고급화한다는 의미로써 green과 gentrification 둘을 합하여 녹색고급화라고 지칭할 것임. 녹색고급화에 대한 정의나 내용은 앞으로 언급할 것임.

II. 연구의 배경

1. 친환경적 도시개발과 도시고급화(urban gentrification)의 의미

1) 도시고급화의 과정적 접근

도시개발은 현재의 부족함을 채우기 위한 접근이기도 하지만, 현재보다 나은 미래를 위해 변화를 모색하려는 전략적 의미이기도 하다. 하지만, 도시개발은 항상 긍정적인 결과만을 가져오는 것은 아니다. 도시의 발전과 변화를 위한 개발이 때로는 도시를 더욱 어려운 상황으로 몰아넣을 수도 있다. 도시개발에 따른 변화의 결과는 어떤 목적과 의도인가에 따라 다르게 나타날 수 있다. 때로는 이러한 목적과 의도가 내포된 인위적 계획보다 자연스럽게 특정한 변화를 불러오는 때가 더 나은 결과를 가져오기도 한다. 고급화 과정(gentrification process)은 이와 유사하게 인위적 계획에 의한 결과라기보다 자연스러운 편익의 추구에 따라 나타난 현상으로 볼 수 있다. 고급화 과정을 처음 제기한 Glass(1964)에 의하면, 초기 단계의 고급화는 일부의 중산계층(gentry)이 노동 계층(working-class)의 밀집 지역인 영국 런던(London)의 도심부 인접 지역에 정착하여 개별적 주거개선을 통해 고급주택지역으로 변모시킴으로써 시작되었다고 한다. 중산계층이 이주한 노동 계층의 밀집 지역은 상대적으로 낮은 가치에 비해 중심부와 근접성이나 다양한 사회기반시설에 대한 접근성 등과 같은 높은 잠재 가치를 지닌 지역이라는 장점을 갖고 있었기에 중산계층의 관심을 끌게 된 이유이다. 처음에는 일부의 중산계층이 이주하였지만, 지역의 지리적 장점은 이들의 규모를 지속해서 확대시킴과 함께 상대적으로 지역의 부동산 가치도 상승시킴으로써 원주민인 노동 계층을 직간접적으로 밀쳐내는 현상인 고급화 과정을 불러 오게 되었음을 지적한다.

이와 같은 고급화 현상은 중앙이나 도시정부에 의해 추진된 도시정책이나 계획에 따른 결과라기보다 특정 지역의 이점을 획득하기 위한 각 개인의 경제적 판단이 집단화되면서 발생하는 것으로 볼 수 있다. 고급화 과정은 Glass 이후 다양한 측면에서 접근이 이루어지면서 여러 형태의 개념적 정의와 해석을 낳고 있다. Davidson and Lees(2005)는 고급화 과정의 4가지 특성을 통해 다소 넓고 탄력적으로 의미를 제시하고 있다. 예를 들면, 이들은 고급화의 특징을 자본의 재투자(capital reinvestment), 고소득 신규이주자에 따른 사회적 향상(social upgrading by high-income new comers), 그리고 저소득 계층의 이주(displacement of low-income groups) 등으로 정의하고 있다. 고급화는 이와 같은 특징과 함께 여러 하위 분야로 분화하여 여러 형태의 새로운 의미로 진화하고 있다. 즉, 농촌과 관련된 고급화 현상을 농촌고급화(rural gentrification: Smith and Phillips, 2001), 도심 지역을 최고급화로 개발하는 최상부 고급화(super gentrification: Lees, 2003), 새로운 도심 공간의 개발을 통한 신건설 고급화(new-build gentrification: Davidson and Lees, 2005), 상업 중심의 개발인 상업고급화(commercial gentrification: Zukin and Kosta, 2004), 관광에 중점을 둔 관광고급화(tourism gentrification: Gotham, 2013), 친환경적인 개발에 의한 환경 또는 녹색고급화(environmental or green gentrification: Eckerd, 2010; Anguelovski et al, 2018) 등 여러 형태의 하위 분야로 인해 기존에 제시된 고급화 과정과 영향에 대한 접근을 무색하게 만들고 있다. 특히, 인위적이고 의도적인 개발계획에 따른 결과라기보다 일부의 중산계층에 의한 효율적 투자에 따른 결과라는 해석은 이제 받아들이기 어려워지고 있다.

초기의 고급화 현상과 달리, 1970년대 이후 고급화 과정은 자연스러운 결과이기보다 철저하게 계획된 개발에 따른 결과인 이유가 앞에서

언급한 다양한 형태의 하위 분야가 자연스럽다기보다 일정한 계획된 원인에 의한 결과로 보이기 때문이다. Lees et al(2008)은 이와 같은 하위 분야의 난립하는 이유가 사회경제적 그리고 문화적 전환과 연관되어 있으며, 도심부 지역에 상위계층의 재정착(re-colonization)으로 인한 결과라고 주장한다. 여러 형태의 분야로 분류되어 확산하고 있는 고급화 과정은 세계화를 거치고 있으며, 신자유주의의 영향에 따른 세계적 규모의 자본과 문화적 자원의 교환은 고급화 과정을 더욱 보편적 현상으로 받아들이게 만드는 원인이 되고 있다는 것이다(Smith, 2002). 고급화 과정을 통한 도시개발이 세계적으로 확대되고 있음은 유사한 목적과 의도에 따른 진행 과정이나 영향과 효과 그리고 갈등 상황까지도 유사하게 나타날 것으로 짐작한다. 특히, 1990년대 이후부터 활발하게 추진되고 있는 친환경적인 도시개발은 서구 유럽과 북미 국가의 도시를 넘어 세계적 경향으로 자리 잡고 있다. 이러한 친환경적인 도시개발은 과거의 무질서한 개발에 따른 피해가 초래한 반대급부적인 결과일 수 있으며, 도시개발에 있어 새로운 접근으로 인식하기 시작하면서 도시민 모두를 위한 도시환경을 계획적으로 추진한다는 의미를 강조하고 있다. 하지만, 친환경적인 도시개발은 혜택과 비용을 뚜렷하게 구분할 뿐만 아니라 혜택의 차별적 영향은 논란을 불러오고 있다. 친환경적인 도시개발은 도시의 자연환경과 함께 도시의 생활환경과 사회경제적 환경까지도 새로운 변화를 통해 도시민의 삶을 풍요롭게 만든다는 목적에서 시작되었지만, 실질적으로는 사회적으로나 경제적으로 소외된 저소득 계층을 친환경적 개발에서부터 몰아내는 결과를 초래하고 있음을 지적받고 있다.

2) 친환경적 도시개발과 환경적 공평성

친환경적인 도시개발은 무분별한 개발에 따른 도시환경의 피해를

극복하려는 방안 중 하나로 추진되었다고 한다. 특히, 미국에서 유독성 폐기물 시설(toxic-waste facilities)의 입지와 관련된 환경적 차원에서 인종차별적 결정에 대한 비판적 접근과 함께 사회경제적 격차에 따른 환경적 공평성(Environmental Justice: EJ)을 제기하는 연구로부터 비롯되었다고 한다(Chavis and Lee, 1987). 도시개발에서 환경적 공평성의 개념적 의미는 여러 연구자나 적용과 응용에 있어 상대적 차이를 보이고 있지만, 대략적으로는 환경적 이익과 비용에 대한 공평한 그리고 공정한 배분을 의미함과 함께 환경적 의사결정(environmental decision-making)과 협력적 통치(governance)에서의 참여와 인식을 공유한다는 것이다(Novotny, 2000). 하지만, 환경적 공평성은 단일의 해로운 영향만을 의미하는 것이 아니며, 복잡한 역사적 맥락에서의 정치적, 사회적 그리고 경제적 측면의 상호작용에서 나타난 모든 종류의 불공정과 불공평을 포함해야 한다는 주장을 펼치고 있다(Pellow, 2000). 이와 같은 환경적 공평성은 초기에 유독성 폐기물의 노출에 중점을 두었던 반면, 지속 불가능한 산업화(unsustainable industrialization), 자원고갈(resource depletion), 식량 체계(food systems), 에너지 소비(energy consumption), 기후 변화(climate change) 등으로 확장되는 경향을 보인다(Agyeman et al, 2016; Holifield et al, 2018).

최근에는 환경적 공평성의 기준을 환경적 편의성 및 쾌적성 요소(environmental amenities)인 도시녹지공간에 대한 접근성을 중요하게 간주하는 형태가 나타나고 있다. 특히, 도시민 모두가 어떠한 제약이 없는 상태에서 도시 내 환경적 편의 요소들을 자유롭게 접근할 수 있는 공평하고 공정한 권리를 제공하고 있는지에 중점을 둔다는 것이다(Rigolon, 2016). 이를 위해, 환경적 공평성에 대한 급진적 접근으로는 배분과 절차, 상호작용 그리고 인식에서의 공평성을 강조하고 있다(Low, 2013; Schlosberg, 2004). 즉, 배분의 공평성(distributional

justice)은 환경적 편의성 및 쾌적성 요소에 대한 공평한 접근과 함께 환경적 위험 요소의 노출에 있어 사회집단 간 공평성 확보를 의미한다. 절차의 공평성(procedural justice)은 환경적 편의성 및 쾌적성 요소와 위험 요소에 대한 참여적 의사결정과정에서 취약계층의 이익을 충분히 반영하는 것을 의미한다. 인식의 공평성(recognitional justice)은 취약계층이 경험한 억압과 함께 이들의 문화를 환경적 편의성 및 쾌적성 요소와 위험 요소에 대한 계획이나 정책을 수립할 때 충분한 설명을 포함한다는 의미이다. 상호작용의 공평성(interactional justice)은 녹지공간의 설계와 관리에서 취약계층이 환영받고 대표되는 느낌이 들 수 있게 해야 한다는 의미로 해석되고 있다(Low, 2013; Schlosberg, 2007). 이와 같은 급진적 측면의 환경적 공평성은 인식과 절차의 공정성이 공동체 내에서 개개인의 자격이나 참여를 존중하게 만듦으로써 공정하고 공평한 의사결정과 집행이 제도적인 과정과 절차에 따라 이루어질 수 있다는 것이다(Schlosberg, 2004).

환경적 공평성은 정치생태학(political ecology)²⁾과 일정한 연관성을 내포하고 있으며, 이러한 정치생태학은 역사 지리적 접근(historical-geographical approaches)을 통해 정치, 사회 그리고 경제적 영향에 대한 역할을 이해하기 위해 노력하고 있다. 환경적 공평성과 관련된 정치생태학의 접근은 정치경제적 과정에서 나타난 환경적 생산과 사회환경적 불공평을 제기하기 위함이라고 한다(Heynen, 2014; Watts, 2015). 도시와 관련된 정치생태학은 특히 환경적 공평성과 상당히 연관성을 갖고 있으며, 환경적 공평성은 대부분 도시지역의 친환경적 개발에 집중되는 경향을 보이기 때문이다(Holifield, 2015). 친환경적 도시개발은 이와 같은 환경적 공평성이나 정치생태학과 연관된 것으로 도시민에게 여

2) 정치생태학(political ecology)은 환경변화를 정치적 변화의 산물로 인식하고 연구하는 생태학의 한 분야임. 정치생태학은 환경악화에 대한 기존의 논의가 분명한 한계를 보임에 따라 환경변화를 정치적 과정의 산물로 파악하고 접근함으로써 주목받고 있음.

러 형태의 다양한 환경적 편의성 및 쾌적성 요소를 제공하는 차원에서 도시의 새로운 변화를 통한 발전적 의미를 내포하고 있다 할 것이다. 하지만, 한편으로는 친환경적 도시개발을 통한 환경적 공평성의 확보가 단지 휘황찬란한 구호일 뿐 실질적으로는 취약계층에 매우 불리하게 작용한다는 지적 또한 대수롭지 않게 받아들이기 어려워지고 있음은 분명하다.

2. 친환경적 도시개발과 녹색고급화의 쟁점

환경적 공평성을 적용한 친환경적 도시개발은 도시의 환경적 측면뿐 아니라 도시의 사회경제적 영역까지도 포함하는 공정과 공평의 의미를 내재한 개발을 의미한다. 하지만, 친환경적 도시개발은 이러한 환경적 공평성에 따른 도시의 녹색개발보다 도시의 성장을 위한 물리적 전환에 중점을 둬으로써 도시구성원 간 사회경제적 격차로 비롯된 불공평을 초래하는 원인으로 지목되고 있다. 이와 같은 현상을 환경 또는 녹색고급화(environmental or green gentrification)라는 지적과 함께 환경적 공평성에서 핵심적 사안으로 받아들여지고 있다(Anguelovski, 2016). 환경고급화는 고급화 과정(gentrification process)의 하나로서 도시의 문제지역인 갈색지대 재개발(brownfield redevelopment)³⁾에 따른 결과적 현상으로 환경적 공평성의 물리적 그리고 담론적 접근을 중심으로 고급화된 개발(high-end development)에 적합하게 추진되고 있다고 한다(Checker, 2011). 녹색고급화는 도시 대부분에 환경적 편의 요소의 개선과 복원을 통해 도시고급화 과정(urban gentrification processes)

3) 갈색지대 재개발(brownfield redevelopment)은 황폐해지거나 방치되어 더 이상 활용되지 않는 기존의 개발지를 지속해서 방치하면 도시 전반에 악영향을 줄 수 있으므로 도시의 사회경제적 그리고 환경적 개선을 위해 재개발을 통한 새로운 용도로 재활용하는 도시개발전략 중 하나임.

을 도모하는 도시개발전략 중 하나이다(Gould and Lewis, 2012). 이들 둘 다 도시의 공공녹지공간에 대한 환경적 계획과제의 집행과 관련하여 경제적으로 취약한 인구의 배제와 내몰림을 초래하는 반면, 모순적이게도 환경적 윤리(environmental ethic)를 지지하는 이중성을 보인다는 것이다. 녹색고급화는 환경적 공평성과 연관되어 있으며, 특히 도시의 녹화사업(greening projects)이나 녹지화 계획(greening plans)이 도시고급화를 선행한다는 것이다. 이와 같은 과정은 배분에서의 불평등, 즉 소외된 사회계층을 녹지화(greening)⁴⁾을 통해 새롭게 정비된 지역으로부터 밀쳐내어 더욱 열악한 환경 조건과 사회적 지원이 부족한 지역으로 내몰기 때문이다(Gould and Lewis, 2017); Mullenbach and Baker, 2020).

환경적 공평성에서의 절차적 측면에서도 녹지화가 불공평을 불러오는 요인으로 작용한다는 것이다. 이와 같은 문제는 소외계층에게 지역 사회에 대한 참여의 기회를 적절히 제공하지 못하기 때문이라고 보고 있다. 도시의 녹지화 계획은 또한 도시고급화를 선행하기에 인식에서의 불공평, 즉 녹지화 계획과정에서 보편적인 혜택을 모두에게 줄 수 있다고 주장과는 다르게 소수인종의 문화적 필요나 억압의 경험 등과 같은 요소들에 대한 충분한 인식 없이 추진되고 있다는 것이다. 여기에, 소외계층은 새롭게 조성된 녹지공간에서 환영받지 못한다는 존재적 가치를 느끼게 만드는 원인이 고급화를 불러일으키려는 의도를 내재한 설계에서 비롯된다고 한다. 고소득 계층을 위한 이러한 의도가 깔린 녹지공간의 설계로 인해 도시 내 모두를 연결하는 상호작용적 의미를 퇴색시킴으로써 직간접적으로 소외계층을 밀쳐내는 역할을 한다는 것이다(Checker, 2011;

4) 녹화사업(greening projects)이나 녹지화 계획(greening plans), 녹지화(greening) 등 본 연구에서 언급하는 이와 같은 사업이나 계획은 자전거 도로(bicycle roads)나 공원(parks), 산책로(greenways), 도시농업(urban agriculture) 등을 포함하는 광의적 측면을 의미함.

Rigolon and Németh, 2018). 도시고급화가 녹지화를 선행하면, 또 다른 형태의 환경적 불공평을 불러올 수 있다. 예를 들면, 도시의 녹지화 계획을 고급화된 주거 지역(gentrifying neighbourhoods)에 실행하게 되면, 고소득의 부자들은 이러한 환경적 편의시설에 특권적 접근을 얻는 것과 같은 의미이기 때문이다. 고급화된 주거 지역에 녹지화를 위한 계획을 실행하는 과정은 고소득 계층과 개발업자에게 권한이 주어지는 것이며, 상대적으로 장기간 소외되어온 거주민들을 도외시하거나 이러한 거주민의 문화와 경험을 무시하는 절차적 그리고 인식적 불공평을 확립하게 될 수 있다는 지적이다(Gould and Lewis, 2017; Checker, 2011; Miller and Lubitow, 2015). 이처럼, 고급화된 주거 지역에 새로운 녹지공간의 조성은 소외된 사회계층, 특히 저소득의 소수 인종에게는 환영받지 못하는 장소로 인지될 뿐만 아니라 치안유지 활동의 대상으로 전락할 수 있다는 것이다(Harris et al, 2020).

친환경적 도시개발은 도시를 더욱 살기 좋은 공간으로 거듭날 수 있도록 여러 형태의 환경적 편의 요소를 도시 내 특정 지역에 집중적으로 투입하여 새로운 환경친화적인 공간을 조성하는 도시발전전략이다. 친환경적 도시개발은 자연환경과 함께 도시 거주민의 생활환경뿐 아니라 사회경제적 측면에서도 변화를 불러올 핵심적인 정책적 접근으로 받아들여지기도 한다. 하지만, 이러한 긍정적인 의도와 목적과 달리, 친환경적 도시개발은 도시고급화의 하위 분야인 녹색고급화를 초래하는 원인으로 대두되고 있다. 친환경적인 도시개발은 도시 내 고소득 계층에게 여러 형태의 혜택을 제공하는 반면, 소외계층에게는 상대적으로 혜택에서 배제하는 경향을 보이기 때문이다. 이와 같은 상황적 현상은 무엇에 의한 결과인가를 생각하게 만든다. 특히, 친환경적 도시개발은 어떤 이유로 도시고급화라는 결과를 초래하는 것인지에 대하여 의구심을 갖게 한다. 하지만, 한편으로는 도시고급화의 하위 분야인 녹색고급화의 영

향에 따른 결과가 모두 부정적으로만 지적될 수 없음을 제기하기도 한다. 즉, 친환경적 도시개발에 따른 녹색고급화는 경제적으로나 사회적으로 피해를 입은 도시의 건전성과 지속가능성을 증진하는 중요하고 핵심적인 개발전략으로 도시를 더욱 안정적으로 발전시킬 수 있음을 강조하고 있다. 여기에, 도시고급화나 녹색고급화로 인한 내몰림 현상이나 도시 내 불균형적 발전 등과 같은 부작용의 원인으로 볼 분명한 근거가 부족하다는 주장 또한 제기되기도 한다. 친환경적 도시개발은 저소득 계층을 밀쳐내기보다 도시를 더욱 안정적으로 발전시킬 수 있음을 강조하고 있다. 이와 같은 논쟁은 친환경적 도시개발에 대하여 여러 차원에서 다양한 형태로 접근하고 있음을 의미한다. 따라서 본 연구는 친환경적 도시개발로 인해 나타난 녹색고급화의 원인을 파악하는 한편, 녹색고급화의 영향과 효과에 대한 여러 형태의 논쟁에 관하여 기존의 선행연구를 통한 탐색적 분석으로 진단해보도록 할 것이다.

III. 친환경적 도시개발에 따른 녹색고급화의 발생 원인 분석과 논쟁적 접근

1. 녹색고급화의 원인 분석

1) 고급화 주도자의 녹지화에 대한 요구와 옹호적 성향

친환경적 도시개발은 도시고급화, 특히 녹색고급화를 불러온 원인이라는 이유를 여러 측면에서 접근해야 할 것이며, 이러한 개발과정에서 발생할 수 있는 편익과 비용을 판단하는 부분 또한 중요할 것이라고 본다. 먼저, 첫 번째 이유에 대한 설명으로는 중상위 경제 계층의 정치적 압력에 따른 결과라는 주장이 일정 부문 설득력을 얻고 있다. 고급화된

주거 지역으로 들어온 새로운 중상위 사회계층의 거주민은 그들의 의지와 함께 정치적 능력을 발휘하여 새로운 거주지에 다양한 녹지 계획을 요구하고 옹호함으로써 이들 지역이 고급화된 원인이라는 것이다. 즉, 이와 같은 중상위 사회계층의 고급화 주도자(gentrifier)⁵⁾는 주거 지역에 생활환경의 개선이라는 명분을 앞세워 확장적 녹지화를 요구함으로써 환경적 고급화된 주거 지역으로 변모하는 데 중요한 역할을 담당했다는 의미이다. 특히, 이러한 녹지 확대에 대한 요구는 공공기관과 민간 부문 양쪽 모두가 옹호함으로써 실현된다고 한다(Gould and Lewis, 2017; Grier and Perry, 2018; Hamilton and Curran, 2013; Rigolon et al., 2020). 따라서 친환경적 도시개발이 녹색고급화가 되는 과정은 고급화 주도자인 새로운 중상위 사회계층 거주자가 확대된 녹지 계획의 요구와 함께 공공기관이 지역의 환경 개선이라는 명분으로 동조함에 따라 고급화된 공간으로 거듭난다는 것이다.

북미와 서유럽 도시에 거주하는 정치적으로 진보적이며 젊고 환경친화적인 사회인구학적 특성을 가진 고급화 주도자가 녹지화에 대한 수요를 상승시키는 요인 중 하나가 되었다고 한다. 문화적 차원에서 고급화 주도자의 녹지화(greening)에 대한 친근감은 그들의 소비 형태와 생활 방식 그리고 가치 등과 맞아떨어질 뿐만 아니라 강력한 환경적 의식까지도 포함하고 있기 때문이라는 것이다(Gould and Lewis, 2017; Hamilton and Curran, 2013; McClintock, 2018). 이와 같은 고급화 주도자의 속성은 고급화된 주거 지역에 대한 녹지화를 옹호하는 선거유권자의 성향으로 표현되며, 특히 녹지화 계획이 이들의 필요를 제공하는 의미로 받아들여지게 만든다고 한다. 고급화된 주거 지역에 정주하는 경제적으로 빈약한 장기거주자는 반복적인 환경적 불평등으로 인해 부

5) 고급화 주도자(gentrifier)는 빈민이나 저소득 주거 지역에 거주하여 고급화를 주도하는 중상위 사회계층을 의미함. 한국어로 표현된 단어가 없기에 본 연구에서는 고급화를 주도한다는 의미를 사용하여 고급화 주도자라고 할 것임.

답을 갖게 됨으로써 새로운 녹지공간이 이들을 위한 것이 아니라 고급화 주도자를 위한 것이라고 인식하는 상호작용적 불공평을 경험하게 된다고 한다(Checker, 2011; Harris et al, 2020). 이와 같은 상황은 기존의 거주자에게 친환경적 개발이 도리어 경제적으로나 사회적으로 부담일 수밖에 없기에 기존의 거주지에서 벗어난 상대적으로 열악한 환경의 지역으로 내몰리는 현상이 발생하는 것이다.

〈표 1〉 고급화 주도자에 의한 영향

녹색고급화의 원인	- 새로운 중상위 경제 계층의 이주와 함께 녹지 확대에 대한 요구를 공공기관에 의해 받아들여짐으로써 녹지 계획의 확대에 따른 녹색고급화의 확장을 주도함 - 북미와 서유럽 도시에 거주하는 정치적으로 진보적이며 젊고 환경친화적인 사회인구학적 특성을 가진 고급화 주도자의 녹지화(greening)에 대한 친근감은 그들의 소비 형태와 생활방식 그리고 가치 등과 맞아떨어질 뿐 아니라 강력한 환경적 의식이 선거에 영향을 미침에 따라 녹색고급화의 확장을 도모하게 됨 - 도시계획에 대한 이해력이 높은 고급화를 주도하는 중상위 계층의 새로운 거주자에 의해 녹지화 계획이 요구되고, 실질적인 결정에도 상당한 영향력을 발휘함으로써 녹색고급화로 이어지게 만들 - 고급화 주도자가 장기거주자와 연합하여 특정 지역의 녹지 계획을 환경적 공정성이라는 명분을 앞세워 실현함으로써 녹색고급화를 더욱 확장하는 결과를 불러왔지만, 실질적인 혜택은 고급화 주도자에게 집중되는 결과를 낳고 있음에도 녹지 계획을 통한 환경적 공정성이 지속되고 있음
-----------	---

세계적으로 비슷한 경향이 나타나기는 하지만, 미국의 경우에는 고급화 주도자가 기존의 장기거주자에 비해 선출직 공직자나 시 당국으로부터 더 많은 관심을 받는다고 한다. 특히, 중상 계층의 새로운 백인 거주자는 조직적으로 그들의 필요에 목소리를 높여 성취하는 경향을 보인다는 것이다. 북미나 서유럽 국가에서는 특정 도시 내 고급화된 지역에 대한 녹지화 사업을 위한 시민참여의 과정에서 백인의 고급화 주도자가 지나칠 정도로 영향력을 발휘하는 형태를 보이는 이유가 도시계획과정이나 계획과 관련된 기술에 대한 지식이 소외계층에 비하여 월등하기 때문이다(Hamilton and Curran, 2013; Miller and Lubitow, 2015). 장

기간 거주한 소외된 사회계층이 그들 지역에 녹지화 계획을 강력하게 요구하더라도, 실질적인 결정상의 영향력은 결과에 큰 영향을 미치지 못하는 것으로 보고 있다. 실제로, 미국의 사례 연구에서도 나타났듯이, 장기거주자가 요구한 녹지화 계획의 구체화는 백인의 고급화 주도자가 지역에 들어온 후 이러한 녹지화 계획을 지역의 환경 개선이라는 명분을 제시한 이후에 실질적으로 이루어진다고 보고 있다. 이들 거주자 간 차이는 조직력과 우려에 대한 표명 정도와 함께 공공기관의 경청 그리고 권력 반영의 차이 등에서 특권을 누리는 새로운 거주자와 그러하지 못한 장기거주자 간 절차적 그리고 인식적 불공평 때문이라는 지적이다 (Checker, 2011; Flanagan et al, 2016; Miller and Lubitow, 2015).

미국의 경우에는 지난 20년간 환경적 공평성이라는 명분을 앞세워 녹지 계획 대부분을 소외된 지역에 집중하는 경향을 보였다고 한다 (Anguelovski, 2013; Fernandez, 2018; Rigolon and Németh, 2021). 하지만, 이러한 소외된 지역에 대한 녹지 계획은 고급화 주도자의 연합을 통한 지지와 옹호에 따른 결과일 뿐만 아니라 녹지 사업을 통해 지역의 가시적 성장을 실현하려는 방법으로 활용되었다는 것이다. 이와 같은 경향은 미국 뉴욕(New York: 브루클린 수변지역 산책로(Brooklyn Waterfront Greenway), 맨해튼 서부 수변지역(Manhattan's western waterfront), 허드슨강 산책로(the Hudson River Greenway) 등)의 녹지 계획에서 고급화 주도자와 장기거주자의 연합전략으로 성공적인 환경운동의 결과를 낳았지만, 이러한 환경운동은 고급화의 확장을 위한 고급화 주도자의 전략에 불과하다고 지적하고 있다(Hamilton and Curran, 2013). 또 다른 유사한 사례로는 미국 시카고(Chicago)의 606 산책로(the 606 greenway)⁶⁾에서도 찾아볼 수 있으며, 고급화 주도자와

6) 미국의 뉴욕(100억 달러 이상을 투입한 브루클린 수변지역 산책로(Brooklyn Waterfront Greenway), 맨해튼 서부 수변지역(Manhattan's western waterfront), 허드슨강 산책로(the Hudson River Greenway) 등)이나 시카고(the 606)에 조성된 산책

장기거주자의 연합을 통한 녹지화는 고급화 주도자가 장기거주자에 대한 형평성 지향의 노력(equity-oriented efforts)에 따른 결과로 받아들여지고 있다는 것이다. 하지만, 이러한 연합을 통한 녹지 계획의 실행은 단지 고급화를 더욱 확대하는 결과만을 초래할 뿐이라는 지적이다 (Rigolon and Németh, 2018). 녹지 계획을 옹호한 소외된 공동체의 장기거주자는 의도적이라기보다 무의식적일 수 있지만, 직간접적으로 녹지화를 통한 지역에 녹색고급화를 시작하게 만드는 역할을 한다는 것으로 해석된다.

2) 성장 중심의 녹지화 계획

친환경적 도시개발은 도시의 자연환경과 생활환경 등의 개선을 통해 도시 삶의 질을 향상시키겠다는 목적에서 추진되고 있지만, 실질적으로는 도시의 성장, 특히 경제적 측면에서의 성장에 집중하는 경향을 보인다고 지적한다. Molotch(1976)가 처음 언급한 후 Logan and Molotch (1987)에 의해 제시된 성장기제 또는 성장기계(growth machine)⁷⁾와 유사하게 성장을 위한 개발을 추진하는 연합집단인 녹색성장기계(green growth machine)⁸⁾가 녹지 계획을 활용하여 녹색고급화의 확대로 이어

로(greenway)와 자전거로(bike path)는 지역 주민들의 강력한 지지와 옹호가 뒷받침된 녹지 계획(greening initiatives)으로 주목받고 있음. 하지만, 이러한 녹지 계획은 지역의 부동산 가치를 상승시키는 결과를 초래함으로써 기존의 저소득 주민이 직간접적으로 이주해야 하는 상황을 불러온 것으로 판단되고 있음.

- 7) 성장기제 또는 성장기계(growth machine)는 도시의 성장을 주도하는 돈과 권력을 가진 도시 내 여러 성장주도자가 연합한 집단으로 성장을 위한 개발을 끊임없이 추구한다는 의미를 내포하고 있음. 이러한 성장기제가 개발에 따른 성장으로 얻어진 이익을 도시 내 모든 구성원에 고르게 분배되기보다 성장기제에 속한 일부의 성장주도자만 독점한다고 지적함. 하지만, 이와 같은 불공평과 불평등에도 불구하고, 성장기제에 의해 도시의 물리적 개발은 지속해서 추진되는 모순적 상황을 제기했음.
- 8) 녹색성장기계(green growth machine)는 성장을 위해 녹지 계획이나 친환경적 개발과 같은 물리적 개발을 통해 성장을 주도하는 연합집단을 의미하며, 이러한 집단에는

지게 만든다는 것이다. 즉, 개발업자와 선출직 공직자가 연합한 녹색성장기제는 녹지 계획의 영향력을 활용한 성장을 통해 부동산개발에 따른 이익과 함께 재산세 수익의 증가를 의도적으로 추진함으로써 녹색고급화가 확대되었음을 지적하고 있다. 이처럼, 녹색성장기제는 녹지 계획의 실행을 통해 녹색고급화를 더욱 공고하게 만들었으며, 이를 통해 경제적 이익을 확보한다는 것이다(DuPuis and Greenberg, 2019; Gould and Lewis, 2017; Mullenbach et al, 2021). 북미나 서유럽 국가의 도시에서 나타나는 녹색성장기제는 또한 이미 고급화를 경험하고 있는 지역에 녹지 계획을 집중시키는 반면에 투자가 중단되거나 축소되어 제대로 이루어지지 않는 지역에는 녹지 계획을 추진하지 않는 경향을 보인다고 한다. 이와 같은 경향은 부동산 개발업자가 녹지 계획을 고급화된 주거 지역에 밀어붙임으로써 이익극대화와 함께 지역의 요구를 수용하고 그들을 위한 지속가능한 생활방식을 촉진하기 위함이라고 한다. 이와 같은 녹지 계획은 고급화된 주거 지역에 추진하여 창조계층(creative class)⁹⁾을 끌어들이는 수단으로 활용되지만, 저소득의 노동 계층은 밀쳐내는 효과를 발휘한다는 것이다. 개발업자와 중산계층의 고급화 거주자, 투자자 등으로 연합한 녹색성장기제는 고급화된 거주 지역에 녹지 계획의 확대를 통한 성장 중심의 도시개발을 옹호하고 지지하는 동시에 이와 같은 계획을 지속해서 추진하기 위해 선출직 공직자를 동조집단에 끌어

민간 부문뿐만 아니라 공공부문까지도 포함하고 있음.

- 9) 도시의 창조계층 또는 창조계급(creative class)은 도시를 변화시키는 중요한 동력 중 하나인 창조성을 갖춘 도시 내 사회계층으로 새로운 아이디어를 끊임없이 만들어냄으로써 도시의 발전과 성장을 불러오는 주역으로 봄. 영국 경제학자인 John Howkins(2001)는 저서 창조경제(creative economy)를 통해 국가의 발전과 성장은 창조적 아이디어와 지식재산에 의해 가능하다는 주장을 제시하면서 널리 인식되기 시작했다. 이러한 창조경제의 개념을 적용하여 Richard Florida(2002)는 창조계급의 부상(The Rise of the Creative Class)이라는 저서를 통해 창조성을 강조하는 한편, 창조성을 발휘할 수 있는 창조계급의 중요성을 제기함. 하지만, 창조계층 또는 창조계급에 대한 정의나 개념이 아직도 분명하지 않음에 따라 논쟁의 대상이 되고 있음.

들임으로써 고급화가 더욱 확연해질 수밖에 없음을 지적한다(García-Lamarca et al, 2022; Gould and Lewis, 2017; Hamilton and Curran, 2013).

녹색성장기제가 특정한 저소득 계층의 주거지에 녹지 계획을 적용한 고급화에 적극적인 이유는 기존의 임대료 격차를 줄이려는 의도가 감추어져 있기 때문이라고 지적한다. 이와 같은 의도는 고급화 주도자나 투자자 그리고 개발업자 등이 이미 이러한 지역에 개인적 투자가 선행되었기에 고급화를 추진하여 임대료나 부동산 가치의 상승을 기대하고 있기 때문이라는 것이다. 따라서 녹색성장기제는 전략적으로 일정한 투자가 이루어진 저소득 계층 주거 지역에 녹지 계획을 밀어붙여 고급화된 주거 지역으로 개선하는 고급화 과정을 촉진하고 가속시키기 위함이라고 지적한다. 녹지 계획을 통해 고급화된 주거 지역은 실질적 그리고 잠재적 지대(ground rents)¹⁰⁾의 상승을 기대할 수 있으며, 결과적으로는 임대료와 같은 지대의 격차를 감소시켜 이익의 상승을 기대할 수 있게 만든다는 것이다. 이러한 과정에서 녹색성장기제는 단기적으로 임대시장의 이익과 재산세 평가 등을 상승시킬 수 있음을 강조하는 한편, 장기적으로는 주택과 같은 부동산이 높은 수익성을 가진 상품으로 거듭날 수 있다는 기대를 품게 만들어 투자가 이어질 수 있도록 한다는 것이다 (López-Morales et al, 2019). 저소득 계층 주거 지역의 고급화는 임대료 격차의 해소에 도움이 될 수 있는 녹색성장전략(green growth strategy)¹¹⁾을 추구하기 좋은 이상적인 환경을 제공할 뿐만 아니라 잠재적 지

10) 지대(ground rents)는 토지소유자에게 토지의 사용에 대하여 지급하던 현물이나 화폐 또는 기타의 대가를 의미함. 토지 소유를 전제로 할 때만 발생할 수 있는 것이며, 토지 사용이라는 직접적인 효용에 대한 대가로서 토지소유자에게 지불하는 것이므로 공공복리의 효용에 대한 간접적인 대가로서 국가에 의무적으로 납부하는 조세와는 구분됨.

11) 녹색성장전략(green growth strategy)은 경제와 환경이 조화를 이루는 성장전략을 의미하며, 기본적으로 에너지와 자원을 절약하고 효율적으로 사용하여 기후 변화

대의 상승을 불려와 고급화의 확산을 선도하는 역할을 담당할 수 있음을 지적한다(Anguelovski et al, 2019; García-Lamarca et al, 2022). 녹색성장기제가 확장된 녹지 계획을 밀어붙이는 이유 또한 단순히 고급화된 지역에 거주하는 기존의 고급화 주도자가 제시한 개선 요구에 따른 결과라기보다 새롭게 유입될 부유한 주민을 위해 진전된 고급화를 장려하려는 의도에서 추진되고 있음을 지적한다(García-Lamarca et al, 2022; Gould and Lewis, 2017). 이처럼, 녹색성장기제는 녹지 계획을 지속해서 장려함으로써 기존의 저소득 계층 주거 지역에 변화를 추구하는 이유가 이러한 지역에 대한 질적 개선을 통해 부동산 가치의 상승과 임대료 격차를 축소해 이익극대화라는 목적을 성취하기 위한 전략에 따른 결과라고 주장이 설득력을 얻고 있다.

일반적으로, 성장기제의 구성원은 부동산 개발업자와 선출직 공직자, 지역 투자자 등 다양한 영역에서 찾을 수 있다. 녹색성장기제, 특히 미국의 경우에는 위와 같은 집단과 함께 환경적 비영리단체(environmental non-profit organization) 또한 이러한 연합의 한 부분을 형성하고 있으며, 이들의 목표가 특정 부분에서 개발업자와 선출직 공직자의 의도를 지지하고 옹호하는 경향을 보인다(Dilwirth and Stokes, 2013; Gould and Lewis, 2017). 환경적 비영리단체는 민간재단이나 기업으로부터 확보한 민간자금을 활용하여 녹지공간을 관리하고 개선하는 활동을 수행하고 있다. 이러한 민간자금은 환경적 비영리단체를 역이용하여 녹지공간 인근의 부동산 가치 상승을 도모할 뿐만 아니라 이미 정착한 고급화 주도자에게 혜택을 집중시키는 동시에 새로운 고급화 주도자를 끌어들이며 활용된다는 것이다. 이와 같은 형태의 대표적 사례는 미국 뉴욕의 프로스펙

와 환경훼손을 줄이는 동시에 청정에너지와 녹색기술의 연구개발을 통해 새로운 성장 동력을 확보하여 새로운 일자리를 창출해 나가는 등을 강조함. 현재, 도시의 녹지 계획의 확대를 통한 삶의 질 향상과 자연환경의 보존 등 또한 중요하고 핵심적 발전전략으로 받아들여지고 있음.

트 공원 연맹(the Prospect Park Alliance)¹²⁾에서 찾을 수 있다고 한다. 비영리단체인 프로스펙트 공원 연맹은 녹지 계획의 추진으로 고급화 위험에 처한 지역에 투자하는 민관협력(public-private partnership)에 참여함으로써 실질적으로 녹색성장기제의 하나로 활동했다는 지적을 받고 있다(Gould and Lewis, 2017). 북미와 서구 유럽의 선진국에서는 이러한 비영리단체의 역할과 함께 정치인과 민간개발업자가 녹색성장기제 일부로서 정부 기관에 녹지 계획을 위한 예산을 편성하도록 압력을 행사하는 경우가 허다하다고 한다(Reibel et al, 2021). 이와 같은 환경 관련 비영리 단체는 대체로 고급화 과정이 시작된 후 설립되는 경향을 보일 뿐만 아니라 녹지 계획 확대의 당위성을 확보하는 역할을 담당한다는 것이다(Gould and Lewis, 2017). 여기에, 언론 또한 소외 지역에 새로운 녹지화 계획을 밀어붙이는 녹색성장기제를 지원하는 경향을 보인다. 특히, 언론은 정치와 무관한 논쟁을 앞세워 개발업자의 주장을 옹호하는 한편, 녹지 계획과 연관된 불공평과 불평등은 무시하고 인정하지 않는 형태를 취한다는 것이다(Mullenbach et al, 2021). 전반적으로 녹지 계획을 강조하는 친환경적인 도시개발은 성장에 중점을 둔 계획적 접근의 하나로 활용됨에 따라 도시고급화, 특히 녹색고급화를 불러오는 원인으로 작용함은 어찌 보면 당연한 결과라는 지적에 공감을 갖게 한다.

12) 프로스펙트 공원 연맹(the Prospect Park Alliance)은 뉴욕의 프로스펙트 공원을 관리하는 비영리단체이며, 다른 지역의 공원 관리단체와도 연합하여 미국 전역의 공원을 관리하고 보호하는 업무에 직간접적으로 참여하고 있음.

〈표 2〉 성장 중심의 개발 사업에 따른 영향

녹색고급화의 원인	- 선출직 공직자와 개발업체 간 연합하여 녹지 사업의 추진을 통해 성장을 추구하는 녹색성장기제에 의해 녹색고급화의 확대와 확장을 불러옴 - 저소득 거주지에 녹지 계획을 확대하여 고급화된 지역으로 변모시킴으로써 지역의 성장과 함께 저평가된 임대료를 끌어올려 투자에 대한 이익극대화를 추구하는 전략에 따른 결과임 - 녹색성장기제와 같은 이익집단에 참여한 고급화 주도자와 선출직 공직자, 개발업체, 언론 그리고 비영리단체 등은 특정 지역의 환경 개선을 위한 녹지 계획의 확대를 강조함으로써 녹색고급화의 확장을 직간접적으로 유도함
--------------	--

3) 공공 및 민간 자원의 투자유입 및 확보

친환경적 도시개발은 도시의 생활환경과 자연환경 등 도시의 환경적 측면을 개선하여 도시의 건전성과 지속성을 향상하기 위한 것으로 인식되고 있다. 하지만, 이와 같은 목적과 달리, 도시의 변화에 의도적 또는 의도적이지 않은 부수 효과인 녹색고급화를 초래하는 결과를 불러온다는 지적 또한 받고 있다. 친환경적 도시개발은 도시 내 특정 지역에 변화와 함께 중상위 계층의 고급화 주도자가 집중하는 현상을 불러오는 이유를 상대적으로 투자가 중단된 저소득 주거 지역에 비해서 고급화된 주거 지역(gentrified residential areas)이 공공 및 민간 자원의 가용성(availability of public and private resources)이 높기 때문이라고 한다. 고급화된 주거 지역에 더 많은 조세수입과 투자 및 자원의 확보는 자연스럽게 고급화 주도자가 선호하는 녹지화를 더욱 확대함으로써 녹색고급화가 더욱 확장되는 결과를 낳게 된다는 것이다. 녹지 계획은 고급화 정도와 함께 부동산의 잠재적 가치에 따라 달라질 수 있으며, 이와 같은 계획은 자원, 특히 상당한 재원의 투입이 요구되기 때문이라고 한다(Sharifi et al, 2021). 고급화에 의한 추가적 자원의 확보는 재산세 수입의 상승과 공원 조성 등에 따른 공적자금의 투입과 함께 부동산 소유자가 주택을 매입한 후 개인 정원을 가꾸기 위해 나무나 꽃 등을 심는데

개인 자금을 투입하는 경우 등 상대적으로 이러한 지역에 자본 투입이 많아지면서 부동산의 가치가 높아져 고급화 과정을 발생시키는 원인이 된다는 것이다(Rigolon et al, 2021; Sharifi et al, 2021). 북미나 서구 유럽 국가의 도시에서는 상업용과 주거용 자산의 취득에 수수료를 부과하며, 이를 통해 확보된 재원은 녹지공간의 확장에 활용된다고 한다. 특히, 이러한 수수료는 일반적으로 발생 장소나 인근 지역에 사용된다는 것이다. 즉, 상업용 및 주거용 개발이 추진된 지역에 녹지 계획을 위해 활용됨에 따라 지역의 고급화를 더욱 촉진하는 결과를 낳게 된다는 의미이다. 녹색성장기제는 확보된 공적자금을 고급화된 그들의 주거 지역이나 인접한 지역에 활용하여 고급화를 더욱 확장하는 정책적 접근을 옹호하고 지지하면서 녹색고급화를 조장한다는 주장이다(Reibel et al, 2021).

고급화된 주거 지역에 정주한 고급화 주도자는 도시 내 불균형적인 녹지화를 추구하는 형태를 보이는 이유가 상대적으로 자본과 자원을 끌어들이기 위한 수단으로 활용하기 때문이라는 것이다. 미국 뉴욕의 브루클린에서 추진된 갈색지대 재생(brownfield regeneration)과 고와누스 운하(Gowanus Canal)¹³⁾의 녹지화가 대표적인 사례로 언급되고 있다. 개발업자와 선출직 공직자 그리고 녹색성장기제의 엘리트 등은 이러한 갈색지대와 낡은 운하를 재정비하는 과정에 상당한 영향력을 발휘하는 이유가 정부 재원을 투입하여 토지이용의 변화를 가져와 부동산의 가치를 상승시켜 더 많은 자본 및 자원이 투입됨으로써 지역의 부동산 가치를 상승시킨다는 것이다. 이와 같은 과정은 고급화를 더욱 확대하는

13) 고와누스 운하(Gowanus Canal)는 뉴욕의 브루클린 주변을 가로지르는 운하로 1800년대 중반에 건설하여 주요한 산업 수송로로 활용되었지만, 효율성의 하락으로 상당 기간 방치됨에 따라 낙후와 노후가 심각했음. 2012년 운하 재개발이 발표되었으며, 현재까지도 다양한 공원시설과 함께 산책로, 자전거 도로 등 주민들의 휴식과 여가 공간으로 재활용되면서 상당한 호응을 얻고 있음.

동시에 자본과 자원의 집중을 불러와 지역의 부동산 가치 상승으로 또 다른 자본과 자원의 유입을 불러오는 자본유입의 순환적 과정(a cycle process of capital inflow)을 촉진하기 위함이다. 미국 뉴욕의 브루클린에서 추진된 또 다른 녹지화 사업 중 하나인 그린포인트(Greenpoint)¹⁴⁾와 주변의 수변공간과 갈색지대 녹지화 사업이 이와 같은 현상의 대표적인 사례로 주목받고 있다. 도시 재개발 사업의 일환으로 수변공간과 기개발지인 갈색지대에 녹지 계획을 추진하여 민간 자본뿐 아니라 공공재원까지 투입되는 거대 사업으로 확대하여 엄청난 규모의 투자에 따른 부동산 가치의 상승으로 재산세 수입을 증가시키는 결과를 가져왔다고 한다. 이러한 자본과 자원의 증가는 고급화를 더욱 확대하는 요인으로 작용했을 뿐 아니라 녹지 계획 또한 확대되는 결과에도 영향을 미친다는 것이다(Gould and Lewis, 2017; Hamilton and Curran, 2013). 전체적으로 녹지 계획을 통한 고급화 과정은 자본과 자원의 원활한 확보에도 영향을 미치고 있으며, 이러한 관계로 고급화를 확대할 수 있는 녹지 계획을 강조하는 친환경적 도시개발이 활발하게 추진한 이유가 될 수 있음을 지적하고 있다.

14) 그린포인트(Greenpoint)는 과거 뉴욕의 산업 수로였던 뉴타운크릭(Newtown Creek)이 동쪽 강(East River)으로 이어지는 브루클린의 최북단 끝에 있으며, 2005년 대대적인 구역 재조정과 함께 수변공간 재개발을 통한 녹지공간과 새로운 주거 공간을 조성함. 특히, 독특한 형태로 건설된 두 개의 주거 타워는 지역의 주요 상징물로 주목받고 있음.

〈표 3〉 공공 및 민간투자에 따른 영향

녹색고급화의 원인	- 부동산 가치를 증대시키는 녹지 계획으로 민간 및 공공의 투자유입과 함께 재원의 가용성을 높일 수 있으므로 도시의 재정 확보를 위해 녹색고급화를 더욱 확대하는 결과를 불러옴 - 녹지 계획에 따른 상업용 및 주거용 자산의 확대와 취득에 따른 수수료 부과로 확보된 재원을 발생 장소와 인접한 지역에 녹지 계획을 위해 재투입됨에 따라 녹색고급화를 더욱 확대하는 역할을 함 - 초기 정부 재원의 투입에 따른 특정 지역, 특히 수변공간과 같은 일정한 경제적 가치를 지닌 도시 내 공간의 토지이용에 변화를 줌으로써 부동산의 가치를 상승시켜 더 많은 자본 및 자원이 지속해서 투입되는 자본유입의 순환적 과정을 불러옴에 따라 녹색고급화가 더욱 확대됨
--------------	--

2. 친환경적 도시개발에 따른 녹색고급화로 인한 영향과 효과에 대한 논쟁

도시의 친환경적 개발은 도시의 지속가능성(urban sustainability)을 위한 핵심적 사안으로 주목받고 있으며, 기존의 무분별한 개발행위에서 벗어나 새로운 도시환경의 구축이라는 목적에 부합하는 접근방법으로 인식되고 있다. 하지만, 이러한 친환경적인 도시개발은 또 다른 부작용일 수 있는 녹색고급화라는 모순적 상황을 초래하는 원인이 될 수 있음을 지적받고 있다. 도시의 삶을 자연환경과 더불어 질 높은 생활환경을 갖춘다는 의도에서 추진된 친환경적인 개발은 녹색고급화 현상을 불러와 도시 내 불공평의 확대뿐 아니라 도시 내 발전과 성장의 격차를 초래하고 지역을 분리하는 결과를 낳고 있음을 지적받고 있다. 하지만, 친환경적인 도시개발을 통한 녹지화 계획의 확대에 따른 녹색고급화 현상은 내몰림이나 도시 내 지역 간 격차 발생에 따른 불공평한 발전 등과 같은 부정적 측면만 강조될 뿐 긍정적인 부분은 배제되고 있음을 지적받기도 한다. 여기에, 녹색고급화의 부정적 현상에 대한 발생가능성을 분명하게 증명하기 어려움에도 불구하고, 과도할 정도로 강조되고 있다는 것이다. 녹지 계획은 녹색고급화를 통해 소외계층을 배제하기보다 도시의

자연환경에 대한 질적 향상으로 도시민 모두에게 건강한 삶을 제공하고 도시의 지속가능성을 확립하는 중요한 의미를 갖는다고 한다. 이처럼, 녹지 계획에 따른 녹색고급화의 영향과 효과에 대한 상반된 주장은 여러 형태의 논쟁을 불러오고 있음은 분명하다. 특히, 녹지 계획에 따른 녹색고급화로 인한 내몰림 현상이나 지역 간 성장과 발전의 격차 등과 같은 실체가 불분명한 사안에 대한 논쟁이 격화되고 있다.

1) 녹색고급화의 내몰림 현상(Displacement)에 대한 논쟁

친환경적인 도시개발에 따른 녹색고급화 현상은 부정적인 시각과 다르게 도시의 자연환경이나 생활환경을 개선하여 살기 좋은 공간으로 거듭나기 위해 당연한 과정으로 도시의 변화에 긍정적인 의미로 받아들이기도 한다. 하지만, 이와 같은 살기 좋은 도시공간은 누구를 위험인가에 의문을 품게 만듦으로써 개발로 인한 갈등을 심화시키는 원인이 된다는 주장이 더욱 설득력을 얻고 있다. 특히, 친환경적 도시개발에 따른 녹색고급화는 기존의 원주민을 삶의 터전으로부터 내몰거나 내쫓음과 함께 재진입 또한 어렵게 만드는 요인으로 작용함에 따라 불공평과 불평등으로 인한 갈등을 불러일으키는 원인이 된다는 지적이다. 녹색고급화에 따른 내몰림 또는 내쫓김 현상으로 인한 갈등은 녹지화 자체보다도 녹지화에 따른 고급화 과정으로 인해 경제적으로 소외된 주민을 심리적 그리고 물리적으로 배척하는 환경적 변화로 비롯된다는 것이다. 즉, 친환경적 개발을 위한 녹지화 계획의 확대는 생활환경, 특히 주거 환경의 변화로 이어져 전반적인 주거 및 생활 비용을 상승시킴으로써 경제적으로 빈곤한 사회계층을 직간접적으로 밀쳐내거나 진입을 차단하는 부정적 효과로 사회적 갈등을 조장하는 결과를 낳는다는 것이다. 특히, 녹색고급화로 인한 비용 상승에 따른 물질적 내몰림(physical displacement)은 상대적 박탈감뿐 아니라 사회계층 간 경제적 그리고 사회적 양극화와 함

계 생활공간의 확보를 위한 경쟁적 대립으로 지역적 협력과 단합보다 서로 간 불신으로 인한 갈등을 더욱 심화시키는 결과를 낳게 된다고 지적한다(Fernandez et al, 2019; Alkon and Cadji, 2020).

친환경적 도시개발, 특히 녹지 계획에 따른 녹색고급화가 내몰림이나 내쫓김 현상의 원인이 될 수 있다는 주장을 당연한 듯 받아들여지고 있다. 하지만, 일부에서는 녹지 계획에 따른 녹색고급화로 인해 경제적으로 소외된 사회계층의 내몰림이나 내쫓김 현상은 뚜렷하지도 않을 뿐 아니라 실제적 출현 또한 드물게 나타나며, 주거지 철거와 같은 명백한 사례가 아니고서는 쉽게 찾아보기 어렵다는 주장을 펼치고 있다(Bryson, 2013; Dooling, 2009). 대체로, 녹색고급화로 인한 내몰림이나 장래 내몰림의 위협 등과 같은 현상의 발생을 사회적 개선(social upgrading)이나 주택 및 주거비용의 상승 등의 영향을 언급하고 있지만, 실질적으로는 분명하고 확실한 근거의 부재를 지적하고 있다. 일부의 면담 연구(interview research)나 관찰 탐구(observation research)에서 비용의 상승과 같은 물질적 내몰림보다 심리적 내몰림이나 배제(psychological displacement and exclusion)가 더욱 영향력이 크다는 결과를 제시하기도 한다. 즉, 새롭게 정비된 생활환경에 적응하지 못하거나 문화적 차이로 인해 상대적으로 생활환경이 친숙한 다른 지역으로 이주하는 결과를 낳는다는 것이다(Millington, 2015; Harris et al, 2020). 여기에, 고급화로 인한 내몰림이나 내쫓김 현상의 유형을 제기한 연구에서도 녹색고급화가 이와 같은 현상의 원인이라고 명확하게 지적하고 있지 않다는 것이다(Elliott-Cooper et al, 2020). 하지만, 녹색고급화로 인한 내몰림이나 내쫓김 현상은 녹색고급화로 인한 결과라는 주장에 대한 분명하고 뚜렷한 근거를 찾기 어렵다는 지적과 달리, 이와 같은 현상의 근본 원인을 녹색고급화라고 지적하는 다수의 연구 또한 존재한다. 즉, 다른 고급화 특징과 유사하게 녹색고급화 또한 내몰림이나 내쫓김 현상의 원인과

결과라는 것이다. 특히, 고급화 주도자(gentrifiers)가 원하지 않거나 달갑지 않은 이웃이 다른 지역으로 이동하는 것은 더 많은 고급화 주도자의 이주를 촉진하는 결과를 가져올 수 있으므로 직간접적으로 내몰림이나 내쫓김을 의도적으로 발생시킨다는 지적을 제기하고 있다(Ali et al, 2020; Goossens et al, 2019).

2) 녹지 계획에 의한 녹색고급화 효과(green gentrification effects)에 대한 논쟁

녹색고급화 현상은 빈부의 격차를 실질적으로 인식하게 만드는 요인으로 작용할 수 있다는 지적과 함께 사회계층 간 불공평과 불평등으로 인한 갈등을 더욱 심화시킬 수 있는 요소임을 제기하기도 한다. 친환경적 도시개발에 따른 녹색고급화는 도시 내 특정 지역에 자연환경과 생활환경의 질 개선을 가져왔지만, 이러한 혜택은 생활상의 비용 증가를 초래함에 따라 이와 같은 비용을 부담할 수 있는 사회계층에만 혜택이 주어진다는 것이다. 경제적으로 열악한 사회계층은 이러한 혜택에서 멀어질 수밖에 없으며, 궁극적으로는 다른 지역으로 이주하는 결과를 낳는다는 것이다. 하지만, 이와 같은 현상은 녹색고급화의 원인이라고 지적받는 녹지 계획의 이전부터 발생한 것인지 아니면 녹지 계획에 의한 것인지가 불분명하기에 녹지 계획과 같은 친환경적 도시개발에 의한 결과라고 단정할 수 없다는 주장 또한 설득력을 얻고 있다. 즉, 고급화가 이미 진행된 후 녹지 계획이 실행된 경우가 허다함에 따라 실질적으로 녹지 계획이 녹색고급화를 발생시켰다기보다 고급화된 지역에 녹지 계획을 추진한 것임으로 녹지화를 통한 계획된 결과라고 규정하기 어렵다는 것이다(Immergluck and Balan, 2018). 일부의 녹색고급화에 관한 연구에서는 일정한 기준에 맞추어 특정 공간 단위를 선택적으로 고급화된 것으로 받아들이고 있음을 지적하고 있다. 이와 같은 선택적 의미에

서 소득이 고급화에 영향을 미치는 중요한 단위로 받아들이면 고급화를 주도하는 다른 중요한 요소를 빠트릴 수 있다. 예를 들면, 도시 내 특정 지역의 건축물이나 역사적 위치, 중심업무지역(CBD: Central Business District)이나 다른 고급화된 지역과의 근접성 등은 고급화를 확대하는 요인일 수 있다는 의미이다. 이러한 공간에는 이미 고급화와 관련된 인구특성, 즉 부유한 사람들이 차지하고 있으며, 도시 전체를 고급화시킬 수 없다는 한계를 받아들여 이와 같은 특정한 지역에 녹지 계획을 통해 도시개발의 복잡성을 단순화시키는 전략에서 비롯된 고급화 현상일 뿐이라는 것이다(Lees, et al, 2008).

녹색고급화는 도시고급화의 유형 중 하나로 사회계층 간 생활환경의 격차를 초래함으로 인한 사회적 갈등을 조장하는 요인으로 지적받고 있다. 하지만, 고급화된 주거 지역에 고소득 계층의 유입을 통한 성장과 발전을 도모하기 위해 녹지 계획과 같은 환경친화적인 접근은 더욱 폭 넓은 사회적 개선(Social upgrading)이라는 목적에 따라 추진되었던 것일 뿐 고급화 효과를 계획적으로 불려와 소외계층을 배제하기 위함은 아니라는 주장 또한 일정 부분 설득력을 얻고 있다. 친환경적 개발에 따른 녹색고급화는 기존의 주민에게 상당한 경제적 부담을 직간접적으로 전가함에 따라 반강제적으로 거주지를 떠날 수밖에 없는 상황을 초래하는 현상이라고 선형적으로 결정되어 있다는 것이다. 하지만, 친환경적 녹지 계획에 중점을 둔 도시개발이 아니더라도, 사회적 그리고 경제적 여건의 개선 또한 공영개발이 아닌 민간 중심의 개발일 경우에는 경제적 상태나 주거 상황, 즉 임대인지 자가인지에 따라 기존 주민의 이주에 영향을 줄 수밖에 없음을 지적한다. 녹지 계획이 추가로 이루어졌기에 고급화, 특히 녹색고급화가 발생하여 빈부의 격차에 따른 차별적 영향을 초래했다고 볼 수 없다는 것이다. 녹지 계획을 통한 친환경적 도시개발은 사회적 그리고 경제적 개선을 위한 개발을 목적으로 추진됨에

따라 일정한 부작용은 어찌 보면 당연한 결과이며, 이러한 과정에서 일부의 원주민이 경제적 어려움으로 인해 주거를 이동하는 상황이 발생했다고 녹색고급화로 인한 결과라고 단정할 수 없음을 지적하고 있다 (Lang and Rothenberg, 2017; Lees, et al, 2008; Lees, 2003).

녹지 계획에 따른 녹색고급화는 오랜 기간 정주한 저소득의 원주민을 내몰고 새로운 고소득 계층을 불러들이는 내몰림 현상을 초래한다고 비판하지만, 이러한 현상은 저소득과 고소득 계층 간에서만 발생하는 것이라기보다 고소득 계층 간에도 발생하는 최상부 고급화(super gentrification)를 통해 또 다른 의미로 해석될 수 있음을 제기하고 있다 (Lees, et al, 2008; Lees, 2003). 즉, 고급화에 따른 내몰림 또는 내쫓김 현상은 소득의 차이에 따라 어떤 계층 간에도 발생할 수 있다는 의미이다. 따라서 녹지 계획으로 녹색고급화를 불러왔다는 주장 또한 분명하지 않을 뿐 아니라 소외된 사회계층이나 저소득의 원주민만을 내모는 역할을 녹지 계획으로 가능할 것인지에도 의문을 제기하는 것이다 (Immergluck and Balan, 2018). 여기에, 녹색고급화 현상은 단순하게 녹지 계획만으로 나타날 수 없으며, 여러 형태의 특정한 조건이 갖추어져야 가능하다는 것이다. 즉, 녹색고급화 현상에서 중요한 요소 중 하나인 민간투자의 유입이 발생할 수 있는 조건뿐만 아니라 고소득 계층의 유입이나 일정한 자연환경(수변공간)이나 물리적 환경(고풍스러운 고건 축물)이 갖추어져야 한다는 의미이다. 이러한 요소들은 도시 내 어떤 공간에 있든지 부동산 가치의 상승과 함께 고소득 계층의 관심을 유발하는 요소로서 역할을 한다는 지적이다 (Lang and Rothenberg, 2017; Parish, 2020). 이처럼, 녹지 계획에 따른 결과를 녹색고급화 현상의 발생 원인으로 지적하기에는 여러 한계가 존재한다는 것이다.

3) 녹지 계획에 따른 녹색고급화로 인한 발전과 성장의 불공평성에 대한 논쟁

도시 내 지역 간 불균형적 개발과 성장은 도시의 지속가능성을 위협하는 요소로 인식되고 있으며, 여러 대응적 접근을 통해 이러한 불균형적 성장과 발전을 완화하기 위해 노력하고 있다. 친환경적 도시개발에 따른 녹색고급화는 도시 내 특정 지역의 경관(landscape)과 생활환경을 변화시킴에 따른 부동산 가치의 상승으로 고급화를 촉진하는 결과를 가져와 지역 간 발전과 성장의 격차를 초래하는 원인이 되고 있음을 지적받고 있다. 친환경적 개발과정에서 여러 형태의 편의시설과 함께 환경적으로 잘 정비된 새로운 주거 지역은 고소득 계층을 집중시키는 반면, 저소득 계층이 집중된 지역은 방치되거나 소외되어 새로운 개발에서 멀어짐에 따라 침체와 쇠퇴를 거듭하는 결과를 낳고 있다. 특히, 녹지 계획을 통한 친환경적 도시개발은 도시의 특정 지역을 한정하는 개발로 녹색고급화를 불러와 도시 내 지역 간 불균형적 발전과 성장이라는 결과의 원인으로 작용함으로써 도시 전반의 불안정성과 지속가능성을 심화시키고 있음을 지적받고 있다(Ali et al, 2020). 하지만, 이러한 친환경적 도시개발에 따른 녹색고급화가 도시의 불균형적 발전을 초래했다기보다 도시 내 성장과 발전의 공간적 잠재력 차이가 만든 결과이며, 도시의 불균형적 발전은 도시 내 모든 지역을 발전시키는 데 분명한 한계가 존재하기 때문이라는 주장 또한 일정 부문 설득력을 얻고 있다. 친환경적 개발을 통한 도시 내 특정 지역의 사회적 개선은 기존의 피폐해진 생활 및 주거 공간을 새롭게 정비하는 과정으로 단순히 고소득 계층을 위한 변화로만 간주하기 어렵다는 지적이다. 즉, 친환경적 도시개발에 중요한 의미를 갖는 녹지 계획은 고급화에 어떠한 영향을 미치는가와 함께 도시의 추가적 경관변화가 도시의 불공평한 발전에 실질적으로 영향을 미치는지를 명확하게 규정할 수 있는 연구가 충분하지 않은 상태에

서 친환경적 개발에 의한 결과라고 주장할 수 없다는 의미이기도 하다 (Phillips, 2015). 여기에, 친환경적 도시개발을 통한 도시 내 특정 지역의 경관변화가 다른 주변 개발의 영향, 즉 자전거 길, 친환경 인증 건물 (LEED(Leadership in Energy and Environmental Design) certified building)¹⁵⁾, 지속가능한 교통(sustainable transport), 카페(cafes) 등과의 연관성을 언급하고 있지만, 이들 간의 상호작용에 따른 영향은 아직 명확하게 판명되지 않는다는 것이다. 즉, 녹지 계획에 따른 지역의 경관변화가 녹색고급화를 불려와 성장과 발전으로 이어졌는지와 이러한 다른 요소들에 의한 결과인지가 분명하지 않다는 의미로 받아들여진다 (Lang and Rothenberg, 2017; Parish, 2020).

도시 내 특정 지역의 경관을 고급스럽게 변화시키는 고급화 과정은 값비싼 새로운 주거 공간의 개발과 매혹적인 레스토랑, 카페 등 다양한 편의시설의 배치와 함께 녹지 계획이 선행되는 경향을 보인다. 이와 같은 도시 내 특정 지역의 경관변화는 사회적 개선에 중점을 둔 개발전략으로 받아들이고 있지만, 이러한 변화는 기존의 장기 거주 원주민을 대신하여 고급화 주도자의 정주를 반영하고 있음을 근거로 제시하고 있다. 고급화 주도자는 이러한 고급스러운 경관으로의 변화된 지역을 선호하기에 이들을 불러들이려는 의도적 접근이며, 녹지 계획은 이러한 경관변화를 통한 녹색고급화에 중요한 역할을 담당한다는 것이다. 이와 같은 계획적이고 의도적인 경관변화를 위한 녹지 계획은 다른 핵심 요소인 주택과 편의시설 등과 함께 특정 지역의 변화를 주도함으로써 발전과 성장이 집중되어 상대적으로 도시 내 지역 간 격차를 불러오는 원인으로 작용한다는 것이다(Anguelovski, 2013; Gould and Lewis, 2017). 하

15) 친환경 인증 건물(LEED(Leadership in Energy and Environmental Design) certified building)은 세계적으로 친환경 건물 인증체계로 친환경 건물 및 주택의 설계와 건설, 유지 보수 및 운영 등에 관한 체계를 확립하기 위해 미국 친환경 건물협회(U.S Green Building Council)에서 만들.

지만, 녹지 계획이 도시 내 특정 지역의 경관변화, 특히 고급화된 주거 지역으로의 변화에 실질적으로 영향을 미쳤는지는 분명하지 않다는 주장 또한 존재한다. 즉, 녹지 계획은 고급스러운 주거나 레스토랑, 카페 등 편의시설의 구성에 실질적으로 영향을 미친 핵심 요소인지는 분명하지 않을 뿐만 아니라 녹지공간의 구성이 발전과 성장에 긍정적인 영향을 미치는 고급 주택이나 다양한 편의시설을 불러들인다는 주장은 일정 부분 과장된 추측에 불과할 수 있다는 것이다(Fernandez et al, 2019; Alkon and Cadj, 2020). 도시 내 지역 간 성장과 발전의 격차는 공간적 특성에 기반한 민간투자의 선호에 따른 결과일 뿐 녹지 계획으로 인한 영향이라고 보기에는 분명한 한계가 존재한다는 지적이다. 비록, 도시 내 특정 지역이 녹지 계획으로 지역의 경관에 일정 부분 긍정적인 영향을 미쳤다고 할지라도, 지역의 성장과 발전이 이에 따른 결과라는 주장을 받아들이기에는 근거가 매우 부족하다는 것이다(Immergluck and Balan, 2018). 이처럼, 녹색고급화에 따른 도시 내 지역 간 성장과 발전의 격차에 대한 서로 다른 주장을 펼치고 있음을 알 수 있다.

3. 녹색고급화의 원인과 영향에 대한 정책적 함의

도시의 경제적 그리고 사회적 또는 문화적 변화를 위한 여러 형태의 개발은 긍정적일 때도 있지만, 부정적인 영향으로 도시에 커다란 악재가 될 때도 분명히 존재한다. 도시개발은 처음의 계획과 다른 결과, 즉 긍정적이거나 부정적인 상황 모두를 초래할 수 있기에 신중한 접근이 요구되는 이유일 것이다. 이처럼, 도시개발은 어찌 보면 필연적으로 양면성, 즉 상대적으로 개발에 따른 성장과 발전 그리고 이러한 개발이 영향을 미치지 못함에 따른 더욱 심각한 침체와 도태 등 여러 형태의 부작용을 동반할 수 있다. 하지만, 도시개발의 분명한 목적은 현재보다 나은 미래를 위함이며, 친환경적 도시개발 또한 이러한 의미에서 기존의 무분별한

개발행위로 인한 부작용을 일정 부문 보완과 개선을 통해 바람직한 미래를 추구하기 위함은 누구도 부정하지 않을 것이다. 친환경적 도시개발은 도시의 보편적인 삶을 풍요롭게 만드는 동시에 새로운 활력을 불어넣어 도시의 발전과 성장을 견인하는 핵심적인 접근으로 인식된 지 오래다. 하지만, 기존의 무분별한 도시개발로 인한 부작용을 보완하고 개선하기 위해 시작된 친환경적 도시개발은 또 다른 부작용인 녹색고급화 현상을 낳는 원인이 된다는 지적은 시사하는 바가 크다 할 것이다.

친환경적 도시개발은 도시의 새로운 변화를 위해 기존의 무분별한 개발에서 벗어나 환경친화적인 접근으로 도시민의 삶을 더욱 윤택하게 만들려는 의도가 잠재되어 있으며, 이와 같은 의도를 중심으로 도시의 경제발전과 성장까지 도모하는 것이다. 하지만, 친환경적 도시개발은 이와 같은 긍정적인 의도와 목적에도 불구하고, 누구를 위한 개발인지에 대한 의문이 지속해서 제기되고 있다. 특히, 친환경적 도시개발은 도시의 자연환경과 생활환경을 개선하여 살기 좋고 편한 공간으로 재창출할 수 있겠지만, 이러한 변화된 도시환경은 특정한 구성원의 전유물로 전락하는 경우가 허다하기 때문이다. 녹지 계획이나 친환경적 편의시설과 같은 친환경적 도시개발에 있어 핵심 요소의 투입은 주거지 환경의 질을 향상할 수 있지만, 상당한 비용이 요구되기에 이러한 비용을 감당할 수 있는 고소득 계층만을 직간접적으로 허용하는 형태로 변질되고 있다는 것이다. 이처럼, 소득과 자산의 격차는 저소득의 원주민을 친환경적으로 새롭게 조성된 주거 지역으로부터 밀쳐내는 현상의 원인으로 작용할 뿐만 아니라 재진입 또한 부동산 가치의 상승으로 더욱 어렵게 만드는 결과를 낳는다고 한다. 이와 같은 도시고급화(urban gentrification), 특히 녹색고급화 현상은 녹지 계획이나 친환경적 도시개발에 따른 결과물로서 사회계층 간 경제적 차이나 여건에 따라 구분하고 분리하는 역할을 한다는 것이다. 즉, 친환경적 개발은 생활환경과 편의성을 높이지만, 이

로 인한 부동산 가치의 상승은 거주할 수 있는 자와 하지 못하는 자를 분명하게 구분하기 때문이다. 이러한 거주민의 구분뿐 아니라 도시 내 지역 간 발전과 성장의 차이 또한 초래한다는 우려가 멈추지 않고 있다. 친환경적 도시개발은 도시 전체나 도시민 모두에 균형적으로 영향을 미치기보다 특정 지역과 특정 주민에 한정하는 경향을 보임에 따라 또 다른 도시 문제를 양산할 수 있는 여지를 남기고 있기 때문이다.

친환경적 도시개발에 따른 녹색고급화 현상은 저소득 원주민의 내몰림이나 도시 내 지역 간 발전과 성장의 격차 발생 등 부정적인 효과를 초래함으로써 장기적으로 도시의 불안정성을 심화시킬 가능성을 배제하기 어려울 수 있음을 지적받고 있다. 이처럼, 녹색고급화의 부정적인 영향에도 불구하고, 녹지 계획이나 친환경적 편의시설인 산책로와 자전거 길, 생태하천 등의 확대를 통한 녹색고급화의 확장은 표면적인 목적인 친환경적 개발에서 벗어나 중상위 계층의 이익 추구의 수단으로 전락하고 있다는 지적 또한 지나치기 쉽지 않은 쟁점이다. 특히, 이러한 녹색고급화 과정에서 고급화 주도자인 새로운 거주민인 중상위 계층과 개발업자 그리고 투자자 등은 지역의 선출직 공직자를 앞세워 친환경적 도시개발의 당위성을 강조함으로써 도시민 모두를 위한 개발이라는 인식을 심어주고 있다는 것이다. 실제로, 친환경적 도시개발에 따른 녹색고급화의 확대는 앞에서 언급한 성장기제 또는 성장기제라 지칭되는 개발 연합(development coalition)에 의해 개발 지역의 부동산 가치뿐 아니라 주거비용까지도 상승시킴으로써 저소득의 원주민이 거주하기 어려운 상황으로 몰아가는 원인이 되고 있다. 여기에, 도시의 자연 및 생태환경을 감시하고 보호하는 비영리의 환경단체 또한 친환경적 도시개발에 앞장서 지지와 옹호함으로써 실질적으로 녹색고급화를 주도하는 과정에 직간접적으로 관여하고 있다는 것이다. 이와 같은 비영리단체의 참여는 친환경적 도시개발의 정당성 강화와 함께 공공성을 내포하고 있

는 듯 인식하게 할 것으로 짐작된다. 따라서 친환경적 도시개발과 관련된 모든 과정은 단순히 도시의 자연환경이나 생활환경을 개선하기 위한 목적에서 추진되고 있다기보다 도시 내 특정 지역의 변화를 통해 개발 이익을 극대화하기 위함으로 여겨진다. 이러한 과정에서 도시고급화, 특히 녹색고급화는 자연스러운 뿐 아니라 필연적 현상이 아니냐는 생각을 갖게 한다.

친환경적 도시개발은 도시를 보다 살기 좋은 공간으로 거듭날 수 있도록 기존의 무분별한 개발에 중점을 둔 관행에서 벗어나 도시의 지속가능성을 확보하기 위해 시작되었다고 본다. 하지만, 이러한 목적과 의도와는 별개로 녹색고급화를 불러오는 원인으로 지목되고 있으며, 이로 인한 영향으로 상대적으로 취약한 장기거주자인 저소득의 원주민을 내몰거나 내쫓는 현상을 초래하면서 사회적 쟁점으로 주목받고 있다. 따라서 친환경적 도시개발을 추진하면서도 녹색고급화와 같은 부작용에서 벗어날 수는 없는 것인지를 고민하게 만든다. 하지만, 근본적인 질문인 과연 친환경적 도시개발로 인해 녹색고급화가 초래되었는가와 함께 녹색고급화가 도시발전에 있어 부정적인가에 대한 논쟁 또한 분명하게 언급되어야 할 부분 중 하나일 것이다. 먼저, 친환경적 도시개발이 녹색고급화를 불러왔는가에 대한 논쟁은 다소 단순하게도 부정하기 어려울 것이다. 기존의 저소득 계층 거주지에 녹지 사업이나 산책로, 자전거길, 생태하천 등 여러 형태의 친환경적 편의시설을 투입하는 것은 자연환경뿐 아니라 생활환경의 개선에도 분명하게 영향을 미칠 수 있기에 상대적으로 소득이나 자산을 많이 가진 부유한 사회계층의 거주지로 전환될 가능성이 높기 때문이다. 이러한 친환경적 개발은 상당한 개발비용이 요구되기에 상승한 부동산 가치나 주거비용을 감당할 수 있는 경제력을 갖춘 사회계층만 잠재적 대상이 될 수밖에 없을 것이다. 이러한 의미에서 녹색고급화는 친환경적 개발에 의한 결과라는 지적을 받는 이

유일 것이다. 하지만, 녹색고급화와 도시발전과의 관계에서 부정적으로만 받아들일 필요가 있는 것인지에 의문을 제기하기도 한다. 친환경적 개발에 따른 결과로 녹색고급화가 나타났다고 하더라도, 친환경적 개발은 도시 내 환경적으로 열악한 지역에 새로운 변화를 가져온 것은 분명할 뿐만 아니라 이에 따른 녹색고급화 또한 새로운 중상위 계층 거주민의 유입으로 도시 내 경제에 일정 부문 긍정적인 영향을 미칠 수 있을 것이다. 즉, 이들 중상위 계층은 상대적으로 재산세나 소득세 등 도시재정에 긍정적인 영향을 미칠 수 있는 동시에 소비력을 갖추고 있으므로 지역의 경제에도 긍정적일 수 있기 때문이다. 이러한 측면에서 녹색고급화가 부정적인 영향만을 초래함은 아님을 제기하는 이유일 것이다.

친환경적 도시개발과 녹색고급화의 긍정적 그리고 부정적 측면에 대한 논쟁은 어떤 시각에서 도시의 어떤 부분을 직시하는가에 따라 다르게 나타날 수 있을 것이다. 즉, 가시적이고 단기적인 측면에서 도시의 경제에 집중하면, 친환경적 도시개발에 따른 녹색고급화를 긍정적인 시각에서 영향과 효과를 판단할 것으로 생각한다. 이에 반해, 사회적 측면이나 공동체적 의미에서 접근하면, 친환경적 도시개발이나 이로 인한 결과적 현상인 녹색고급화는 빈부의 격차를 더욱 확연하게 드러낼 것이며, 공적자금을 활용한 공적인 개발 사업의 불공평한 배분과 영향을 제기할 것이다. 한 가지 의문은 만약 친환경적 도시개발을 추진하지 않을 때, 이와 유사한 경제적 효과와 함께 사회적 공정성이나 공정성을 확보할 수 있는 전략을 마련할 수 있는가이다. 앞에서도 언급했듯이, 친환경적 도시개발은 상대적으로 상당한 비용을 요구할 수밖에 없는 개발 형태임으로 충분한 재정적 뒷받침 없이 도시 전반에 적용하기는 한계가 분명하다. 친환경적 도시개발 이전에 실행되었던 도시개발전략 중 하나인 도시재생(urban regeneration) 또한 유사하게 막대한 개발비용으로 인해 도시 내 특정 지역, 특히 부동산 가치를 극대화할 수 있는 지역에

개발을 집중하는 경향으로 도시고급화를 초래한 원인으로 지목되었다. 이러한 현상은 투입된 개발비용이 공공재원뿐 아니라 민간 자본도 포함되어 있으므로 민간의 투자에 따른 이익을 일정 부문 보장해야 하기에 필연적인 결과일 수 있다. 현실적으로, 친환경적 도시개발을 공공재원만으로 추진하기는 분명한 한계가 있기에 민간투자를 끌어들이기 위해서 주택이나 상업용 건물의 개발을 통해 일정한 이익을 보장하는 방법을 받아들일 수밖에 없는 실정이다. 이와 같은 과정에서 성장기제 또는 성장기제에 의해 선출직 공직자나 언론, 비영리 환경단체 심지어는 잠재적으로 내쫓김을 당할 수도 있는 원주민까지도 포함된 압력단체가 표면적으로 친환경을 내세운 개발계획을 지지하고 옹호하도록 만들기 때문에 녹색고급화는 필연적이라고 짐작된다.

녹색고급화는 경제적 여건에 따라 도시민을 분명하게 분리한다는 주장을 부정하기 어려운 것은 분명하다. 하지만, 도시고급화나 녹색고급화와 같은 현상을 배제하고 도시의 변화와 발전 그리고 성장을 추구하는 전략적 방안을 제시할 수 있을 것인지에 대한 물음에도 쉽게 대안을 제시하지 못할 것이라고 본다. 녹색고급화보다 효과적인 도시개발전략을 제시할 수만 있다면, 녹색고급화는 당연히 사라질 수밖에 없다. 하지만, 현재 녹색고급화 현상에 대안적 전략이 없다는 이유로 그대로 방치해야 한다는 의미는 아니다. 친환경적 도시개발에 따른 결과, 즉 녹색고급화에 따른 긍정적인 효과를 어떻게 공정하고 공평하게 분배하여 부정적인 효과를 상쇄시킬 것인지에 대하여 보다 면밀하게 분석하고 접근하는 것이 더욱 필요할 것으로 생각한다. 친환경적 도시개발을 통한 긍정적인 효과는 일부의 개발주체와 고급화 주도자 등에 집중되는 불공평과 불평등으로 인한 갈등과 대립 그리고 장기적으로 도시 전반의 불안정성을 심화시킬 수 있다. 친환경적 도시개발과 이에 따른 녹색고급화를 통한 도시의 변화와 발전 그리고 성장을 일정한 효과의 차이는 있을지

라도, 모두에게 긍정적으로 영향을 미칠 수 있게 만들어야 할 것이다. 이를 위해서는 친환경적 도시개발을 일부의 성장기제 또는 성장기제에 의해 추진되는 단기적 경제성장을 위한 수단적 도구에서 벗어나 도시의 장기적이고 안정적인 발전과 성장을 위한 체계적인 접근과 함께 도시민 모두에게 균형적으로 영향을 미치는 방안은 없는지를 숙고할 필요를 제기한다.

IV. 결론

도시는 끊임없는 변화를 통해 기존의 기능적 그리고 구조적 부조화를 보완하고 개선하는 과정을 거침으로써 경제적 그리고 사회적 측면뿐 아니라 도시의 전반적인 지속가능성을 계속 유지할 수 있을 것이다. 도시의 지속가능성은 도시를 안정적으로 운영하고 관리하는 과정에서 이루어질 수 있으며, 이와 같은 도시의 안정적 변화와 발전적 환경을 구축하기 위해 다양한 형태의 도시개발전략을 추진하고 있다. 현재, 도시의 지속가능성을 확립하는 방안으로 친환경성을 강조한 도시개발이 활발하게 추진되고 있으며, 이러한 친환경적 도시개발은 기존의 무분별한 개발행위로 인한 도시환경의 피폐화에 대한 적극적인 대응의 목적이기도 하다. 하지만, 친환경적 도시개발은 도시의 새로운 변화를 통한 발전과 성장의 기회를 불러오는 동력으로 작용할 수 있지만, 도시의 불안정성을 심화시킬 수 있는 또 다른 심각한 부작용인 도시고급화, 특히 녹색고급화의 원인이 될 수 있음을 지적받고 있다. 친환경적 도시개발은 상대적으로 높은 개발비용에 따른 부동산 가치와 주거비용의 상승으로 기존의 원주민뿐만 아니라 저소득의 잠재적 거주민까지도 밀쳐내거나 내쫓는 상황을 초래할 수 있기 때문이다. 녹색고급화 현상은 도시 내 특정 지역

에 집중된 성장을 견인함으로써 도시의 불균형과 불안정을 심화시킬 수 있다는 지적을 받는다. 이와 같은 현상을 불러올 수 있는 녹색고급화는 고급화 주도자와 함께 개발업체, 부동산 소유주, 투자자 등 실질적 이익을 갖는 주체는 물론이고, 선출직 공직자, 언론, 비영리 환경단체 등 동조 세력이 연합하는 녹색성장기제 또는 기계(green growth machine)에 의해 더욱 확장되는 경향을 보인다.

친환경적 도시개발에 따른 부작용일 수 있는 녹색고급화는 단기적으로 도시의 성장을 불러오는 요인으로 작용할 수 있지만, 장기적으로는 도시의 불안정성을 더욱 심화시켜 도시의 성장과 발전에 걸림돌로 작용할 수 있다는 부정적인 인식이 확산하고 있다. 하지만, 한편으로는 친환경적 도시개발에 따른 녹색고급화 현상이 실제로 도시의 불안정성을 심화시켜 도시의 발전과 성장을 저해하는 요인인가에 의문을 제기하기도 한다. 녹색고급화는 친환경적 개발을 추진한다고 무조건 나타나는 현상이라기보다 특정한 조건이 갖추어져야 비로소 이루어질 수 있다. 즉, 민간투자가 발생할 수 있는 조건뿐만 아니라 고소득 계층의 유입이나 생활환경을 향상할 수 있는 특정한 자연환경이 갖추어져야 한다는 의미이다. 따라서 녹색고급화는 도시 내 특정 공간에 한정된 형태로 나타날 수 있으며, 이와 같은 현상으로 부동산 가치나 주거비용의 상승을 불러오는 것은 어찌 보면 필연적일 수밖에 없다는 의미로도 받아들여진다. 이러한 과정에서 친환경적 개발이 추진된 도시 내 특정 지역의 성장과 발전 또한 당연한 결과라는 인식을 갖게 한다. 또 다른 논쟁의 대상은 녹색고급화가 도시의 발전과 성장에 부정적인 영향을 줄 수 있다는 비판적 입장이다. 특히, 친환경적 개발이 추진된 지역과 그러하지 못한 지역 간 성장과 발전을 격차가 도시의 불균형을 불러와 불안정성을 심화시킬 수 있다는 지적이다. 하지만, 도시의 성장과 발전을 위한 개발전략을 도시 전반에 실행할 수 없는 현실적 한계를 고려하면, 일정한 성장과 발전

의 격차는 필연적일 수밖에 없다는 지적은 일정 부문 설득력을 갖는다고 할 것이다. 그런데도, 특정한 도시개발전략으로 인해 도시 내 지역 간 성장과 발전의 격차가 과도할 때는 수정과 보완을 통해 지역 간 일정한 성장과 발전의 균형을 맞추기 위해 노력해야만 장기적 측면에서의 불안정성을 일정 부문 완화할 수 있을 것이다.

도시발전과 성장을 위해 여러 형태의 도시개발전략이 추진되며, 일부는 긍정적인 그리고 다른 일부는 부정적인 결과를 가져오기도 한다. 하지만, 이러한 결과는 상대적이며, 어떤 주체에게는 긍정적으로 다른 주체에게는 부정적으로 받아들여지기 때문이다. 도시 내 모든 구성원을 만족시키고, 모두에게 혜택이 고르게 돌아갈 수 있는 도시개발을 추구할 수 있을 것인지는 장담하기 힘들다. 하지만, 도시개발에서 완벽한 개발전략의 추구보다 특정한 개발전략의 추진으로 발생한 부작용을 어떻게 수정하고 보완하여 현실적 문제를 해결할 것인지가 더욱 중요할 수 있다는 것이다. 친환경적 도시개발 또한 현재보다 나은 미래를 위한 중요한 도시개발전략임에도, 녹색고급화 현상이라는 부작용에 따른 도시의 사회적 그리고 경제적 불균형과 불안정을 해소하는 접근이 무엇보다도 중요할 수 있음을 의미한다. 친환경적 도시개발에 따른 녹색고급화의 한계는 분명하게 인지할 수 있지만, 이러한 개발과정에서 발생할 수 있는 부작용을 방지하기보다 적극적인 대응을 통한 완하나 해소하려는 방법론적 접근과 자세를 가질 필요가 요구된다고 할 것이다.

참고문헌

- Ali, L. Haase, A and Heiland, S(2020). Gentrification through green regeneration? Analyzing the interaction between inner-city green space development and neighborhood change in the context of regrowth: the case of lene-voigt-part in Leipzig, eastern Germany, *Land* 9: 24. DOI: 10.3390/land9010024.
- Agyeman, J. Schlosberg, D. Craven, L et al.(2016). Trends and directions in environmental justice: from inequity to everyday life, community and just sustainabilities, *Annual Review of Environment and Resources* 41: 321-340.
- Alkon, A. H and Cadji, J(2020). Sowing seeds of displacement: gentrification and food justice in Oakland, CA, *International Journal of Urban and Regional Research* 44: 108-123.
- Anguelovski, I(2016). From toxic sites to parks as (green) LULUs? New challenges of inequity, privilege, gentrification and exclusion for urban environmental justice, *Journal of Planning Literature* 31: 23-36.
- _____(2013). New directions in urban environmental justice: Rebuilding community, addressing trauma and remarking place, *Journal of Planning Education and Research* 33: 160-175.
- Anguelovski, I. Connolly, J. J, Garcia-Lamarca, M. et al(2019). New scholarly pathways on green gentrification: What does the urban green turn mean and where is it going? *Progress in Human Geography* 43: 1064-1086.
- Anguelovski, I. Connolly, J. J and Brand, A. I(2018). From landscapes of utopia to the margins of the green urban life, *City* 22: 417-436.
- Bryson, J(2013). Greening urban renewal, *Journal of Urban History* 39: 495-512.
- Davidson, M and Lees, L(2005). New-build gentrification and London's riverside renaissance, *Environment and Planning A: Economy and Space* 37: 1165-1190.
- Dilworth, R and Stokes, R(2013). Green growth machines, LEED ratings and value free development: The case of the Philadelphia property tax abatement, *Journal of Urbanism International Research on Placemaking and Urban*

- Sustainability* 6: 37-51.
- Dooling, S(2009). Ecological gentrification: a research agenda exploring justice in the city, *International Journal of Urban and Regional Research* 33: 621-639.
- DuPuis, E. M and Greenberg, M(2019). The right to the resilient city: Progressive politics and the green growth machine in New York City, *Journal of Environmental Studies and Sciences* 9: 352-363.
- Eckerd, A(2010). Cleaning Up Without Clearing Out? A Spatial Assessment of Environmental Gentrification, *Urban Affairs Review* 47(1): 31-59.
- Elliott-Cooper, A. Hubbard, P and Lees, L(2020). Moving beyond marcuse: gentrification, displacement and the violence of un-homing, *Progress in Human Geography* 44: 492-509.
- Flanagan, E. Lachapelle, U and El-Geneidy, A(2016). Riding tandem: Does cycling infrastructure investment mirror gentrification and privilege in Portland, OR and Chicago, IL? *Research in Transportation Economics* 60: 14-24.
- Chavis, B and Lee C(1987). *Toxic Wastes and Race in the United States*, New York: Public Data Access: Inquiries to the Commission.
- Checker, M(2011). Wiped out by the greenwave: environmental gentrification and paradoxical politics of urban sustainability, *City & Society* 23: 210-229.
- Fernandez, M. Harris, B and Becerra, M(2019). Examining the complexities of increasing park access in two latinx neighbourhoods, *Local Environment* 24: 1136-1155.
- García-Lamarca, M. Anguelovski, I. Cole, H. V. S et al.(2022). Urban green grabbing: Residential real estate developers discourse and practice in gentrifying Global North neighborhoods, *Geoforum* 128: 1-10.
- Glass, R(1964). *London: Aspects of Change*, Centre for Urban Studies London: MacGibbon & Kee.
- Goossens, C. Oosterlynck, S and Bradt, L(2019). Livable streets? Green gentrification and displacement of longtime residents in Ghent, Belgium, *Urban Geography* 41: 550-572.
- Gould, K. A and Lewis, T. L(2012). The environmental injustice of green

- gentrification: the case of Brooklyn's prospect park, in *The World in Brooklyn: Gentrification, Immigration and Ethnic Politics in a Global City*, 113-146.
- _____(2017). *Green Gentrification: Urban sustainability and the struggle for environmental justice*, New York: Routledge.
- Gotham, K. F(2013). Tourism gentrification: the case of new Orleans'vieux carre(french quarter), *The Gentrification Debates* 42: 145-176.
- Grier, S. A and Perry, V. G(2018). Dog parks and coffee shops: Faux diversity and consumption in gentrifying neighborhoods, *Journal of Public Policy & Marketing* 37: 23-38.
- Hamilton, T and Curran, W(2013). From five angry women to kick-ass community: Gentrification and environmental activism in Brooklyn and Beyond, *Urban Studies* 50: 1557-1574.
- Harris, B. Rigolon, A and Fernandez, M(2020). To them, we are just kids from the hood: Citizen based policing of young of color, 'white space'and environmental gentrification, *Cities* 107: 102885.
- Heynen, N(2014). Urban political ecology I, *Process in Human Geography* 38: 598-604.
- Holifield, R. Chakraborty, J and Walker, G(2018). *The Routledge Handbook of Environment Justice*(Routledge International Handbooks), New York: Routledge.
- Immergluck, D and Balan, T(2018). Sustainable for whom? Green urban development, environmental gentrification and the Atlanta Beltline, *Urban Geography* 39: 546-562.
- Lang, S and Rothenberg, J(2017). Neoliberal urbanism, public space and the greening of the growth machine: New York city's high line park, *Environment and Planning A: Economy and Space* 49: 1743-1761.
- Lees, L(2003). Super-gentrification: the case of Brooklyn heights, New York city, *Urban Studies* 40: 2487-2509.
- Lees, L. Slater, T and Wyly, E(2008). *Gentrification*, New York: Routledge.
- Logan, J. R and Molotch, H(1987). *Urban Fortunes: The Political Economy of Place*, Berkeley, CA: University of California Press.
- López-Morales, E. Sanhueza, C. Espinoza, S. et al,(2019). Rent gap formation

- due to public infrastructure and planning policies: An analysis of Greater Santiago, Chile, 2008-2011, *Environmental and Planning A* 51: 1536-1557.
- Low, S(2013). Public space and diversity: distributive, procedural and interactional justice for parks, in Young, G and Stevenson, D (eds). *The Ashgate Research Companion to Planning and Culture*, Farnham: Ashgate Publishing, pp. 295-310.
- McClintock, N(2018). Cultivating (a) sustainability capital: Urban agriculture, ecogentrification and the uneven valorization of social reproduction, *Annals of the Association of American Geographers* 108: 579-590.
- Miller, T. R and Lubitow, A(2015). The politics of sustainability: Contested urban bikeway development in Portland, Oregon, in Zavestoski, S and Agyeman, J (eds). *Incomplete Streets: Processes, Practices and Possibilities*, Abingdon: Routledge, pp. 266-289.
- Millington, N(2015). From urban scar to park in the sky: terrain vague, urban design and the remaking of New York city's high line park, *Environment and Planning A: Economy and Space* 47: 2324-2338.
- Molotch, H(1976). The city as a growth machine: Toward a political economy of place, *American Journal of Sociology* 82: 309-332.
- Mullenbach, L. E. Mowen, A. J and Brasier, K. J(2021). Urban parks, the growth machine and the media: An analysis of press coverage of the High Line, Klyde Warren Park and Rail Park, *Environmental Sociology* 7: 407-420.
- Mullenbach, L. E and Baker, B. I(2020). Environmental justice, gentrification and leisure: a systematic review and opportunities for the future, *Leisure Sciences* 42: 430-447.
- Novotny, P(2000). *Where We Live, Work and Play: the Environmental Justice Movement and the Struggle for a New Environmentalism*, Westport, CT: Praeger.
- Parish, J(2020). Re-wilding Parkdale? Environmental gentrification, settler colonialism and the reconfiguration of nature in 21st century Toronto, *Environment and Planning E: Nature and Space* 3: 263-286.
- Pellow, D. N(2000). Environmental inequality formation: toward a theory of

- environmental injustice, *American Behavioral Scientist* 43: 581-601.
- Reibel, M. Rigolon, A and Rocha, A(2021). Follow the money: Do gentrifying and at-risk neighborhoods attract more park spending? *Journal of Urban Affairs* 43: 1-19.
- Rigolon, A and Németh, J(2021). What shapes uneven access to urban amenities? Thick ijustice and the legacy of racial discrimination in Denver’s park, *Journal of Planning Education and Research* 41: 312-325.
- _____(2018). We are not in the business of housing: Environmental gentrification and the non-profitization of green infrastructure projects, *Cities* 81: 71-80.
- Schlosberg, D(2004). Reconceiving environmental justice: Global movements and political theories, *Environmental Politics* 13: 517-540.
- _____(2007). *Defining Environmental Justice: Theories, Movements and Nature*, Oxford: Oxford University Press.
- Sharifi, F. Nygaard, A. Stone, W. M. et al(2021). Green gentrification of gentrified greening: Metropolitan Melbourne, *Land Use Policy* 108: 105577.
- Smith, D. P and Phillips, D. A(2001). Socio-cultural representations of greentrified Pennine rurality, *Journal of Rural Studies* 17: 457-469.
- Smith, N(2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy, *Spaces of Neoliberalism* 34: 80-103.
- Watts, M, J(2015). 2Now and then: the origins of political ecology and rebirth of adaptation as a form of thought, in Perreault, T. Bridge, G and McCarthy, J (eds). *The Routledge Handbook of Political Ecology*, Taylor & Francis, pp. 41-72.
- Zukin, S and Kosta, E(2004). Bourdieu off-broadway: managing distinction on a shopping block in the east village, *City & Community* 3: 101-114.

Abstract

Environmentally-friendly Urban Development and Development Conflicts: Argumentative approaches to the Impact of Green Gentrification

Joon-Kyo Seo
(Chonnam National University)

Urban development and growth depends upon the ability of maintaining urban sustainability. In order to fit up such the ability, constant change is required. Environmentally-friendly urban development is an instrumental meaning for new urban changes. Environmentally-friendly urban development is a new urban development approach to remedy the existing reckless development to stabilize urban natural environment and living condition as well as social and economic domain. However, environmentally-friendly urban development presupposes the improvement of environmental aspects through green plan that demands high costs. While the high cost of development leads to the influx of economically relaxed upper-middle-income people, existing low-income natives are being displaced or kicked out that raises social inequality and unfairness. This phenomenon is pointed out as a result of urban gentrification, especially green gentrification that is accepted as one of the side effects of environmentally-friendly urban development. Green gentrification as one of the side effects of such environmentally-friendly urban development has brought a debate over its effects along with what factors have made the effects is also drawing attention. This study identifies the background of green gentrification due to environmentally-friendly urban development and the factors that led to green gentrification as well as analyze the controversial aspects of impact and effectiveness.

Key Words: displacement, green gentrification, environmentally-friendly urban development, social inequality and unfairness, urban gentrification

논문신청일: 2023.07.17.

논문심사일: 2023.08.20.

게재확정일: 2023.08.25.