



문서번호	지역경제과-28616
결재일자	2015.9.9.
공개여부	대시민공개
방침번호	구청장 방침 제456호

★지방행정주사	젠트리피케이션방지TF팀장	기획재정국장	부구청장	구청장
강지연	최성연	박기웅	이비오	09/09 정원오
협조	지역경제과장 창조경제추진단장 구정기획전문관	김광호 임채선 안지훈		

- 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정을 통한 -

젠트리피케이션 방지대책 기본계획(안)

2015. 9.



[젠트리피케이션 방지 TF팀]

사 전 검 토 사 항

∴ 해당사항에 표시하시기 바랍니다.

항 목	검 토 여 부
사 업 구 분	신규사업 <input checked="" type="checkbox"/> 공약(약속)사업 <input checked="" type="checkbox"/> 계속사업 <input type="checkbox"/> 인센티브/공모사업 <input type="checkbox"/>
소 통 분 야 고 려 사 항	<ul style="list-style-type: none"> ● 구 민 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/> ● 전 문 가 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/> ● 이해당사자 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/>
여 성 친 화 도 시	성 평 등 <input type="checkbox"/> 안 전·편 의 <input type="checkbox"/> 가 족·공 동 체 회 복 <input type="checkbox"/> 여 성 참 여 <input type="checkbox"/>
기 타 고 려 사 항	일 자 리 <input checked="" type="checkbox"/> 환 경 영 향 <input type="checkbox"/> 안 전 <input type="checkbox"/> 유 지 비 용 <input type="checkbox"/> 바 른 공 공 언 어 <input checked="" type="checkbox"/> 성 인 지 <input type="checkbox"/> 취 약 계 층 <input checked="" type="checkbox"/> 장 애 인 <input type="checkbox"/> 디 자 인 <input type="checkbox"/> 갈 등 발 생 요 인 <input checked="" type="checkbox"/>
타 자 원 활 용	<ul style="list-style-type: none"> ● 중 앙 부 처 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/> ● 서 울 시 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/> ● 기 업 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/> ● 민 간 단 체 : 유 <input checked="" type="checkbox"/> () 무 <input type="checkbox"/>
언 론 홍 보 계 획	기획보도 <input checked="" type="checkbox"/> 보도자료 <input checked="" type="checkbox"/> SDTV <input type="checkbox"/> 성동뉴스레터 <input type="checkbox"/> 성동구소식지 <input checked="" type="checkbox"/> 기 고 문 <input checked="" type="checkbox"/> 전 자 행 정 서 비 스 <input type="checkbox"/> S N S <input type="checkbox"/> 기 타 (리플릿 등) <input type="checkbox"/> 없 음 <input type="checkbox"/>

● 홍 보 제 목 : 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전을 위한 성동구의 노력

● 중점 홍보사항

- 성수동 지역의 변화 움직임에 대한 안정화 방안 마련
- 젠트리피케이션 방지 TF팀 구성
- 젠트리피케이션 방지 조례 제정
- 젠트리피케이션 방지를 위한 공공임대점포 확보, 운영

※ 우리 구만의 차별화된 사업내역과 중점 부각하여 홍보할 사항을 중심으로 '홍보제목'을 선정하여 간결하게 기재하시기 바랍니다.

목 차

I . 젠트리피케이션의 개념 및 특성	1
II . 그 간의 추진경위 및 TF팀 구성	2
III . 추진방향 및 목표	3
IV . 기본 계획	4
V . 향후 계획	8
VI . 행정 사항	8

- 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정을 통한 - **젠트리피케이션 방지대책 기본계획(안)**

성수동 지역을 중심으로 청년층 위주의 사회문화예술 등 다양한 부문의 유동인구 유입으로 상권이 형성되면서 임대료 인상 등 젠트리피케이션 현상으로 인한 피해를 사전에 예방코자 기본계획을 수립하여 시행하고자 함

I **젠트리피케이션의 개념 및 특성**

젠트리피케이션(Gentrification)의 개념

도시환경이 변화하면서 중·상류층이 도심의 낙후된 지역으로 유입되고 이로 인해 지가, 임대료 등이 상승하면서 비싼 월세 등을 감당할 수 없는 원주민 등이 다른 곳으로 밀려나는 현상(주거공간·상업공간 모두에서 발생)
※ 1964년 영국의 사회학자 루스 글래스(R. Glass)가 노동자들의 거주지에 중산층이 이주해 오면서 지역 전체의 구성과 성격이 변하는 것을 설명하면서 처음 사용

성수동 지역 특성

- 1970년대부터 밀집한 소규모 공장들과 20년 이상 노후된 다세대 주택들이 혼재되어 있는 준공업지대로 상대적 낙후 지역임
- 반면, 강남·북의 중심으로 서울숲과 한강을 끼고 있는 지리적인 여건과 분당선, 2호선 등 편리한 교통여건, 강남 등 주변 지역에 비해 상대적으로 임대료가 저렴한 지역으로
- 2012년부터 사회혁신단체, 사회적기업, 예술가, 청년 창업가들이 입주하면서 방송 매체 등을 통해 사람들에게 주목받기 시작
- 최근 성수동 도시재생 시범지구 선정으로 지역활성화의 기대가 높아져 건물주가 임대차계약기간을 1년으로 요구하는 등 임대료 상승의 조짐이 보이고 있음

II

그 간의 추진경위 및 TF팀 구성

□ 그 간의 추진경위

- 성수동 젠트리피케이션 대응 전략보고: 2015. 5. 19
- 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정에 관한 조례 제정계획 수립: 2015. 6. 12
- 관련기관 자문 및 협의: 6회

1. 젠트리피케이션 관련 회의 개최 (서울시): 2015. 6. 5.
2. 희망제작소 이원재 소장 면담: 2015. 6. 11.
3. 서울시사회적경제지원센터 이은애 센터장 면담: 2015. 6. 11.
4. 더나은미래 허인정 대표 면담: 2015. 6. 15.
5. 서울연구원 김수현 원장 면담: 2015. 6. 17.
6. 젠트리피케이션 대책 관련 자문 회의 (서울시): 2015. 8. 28.

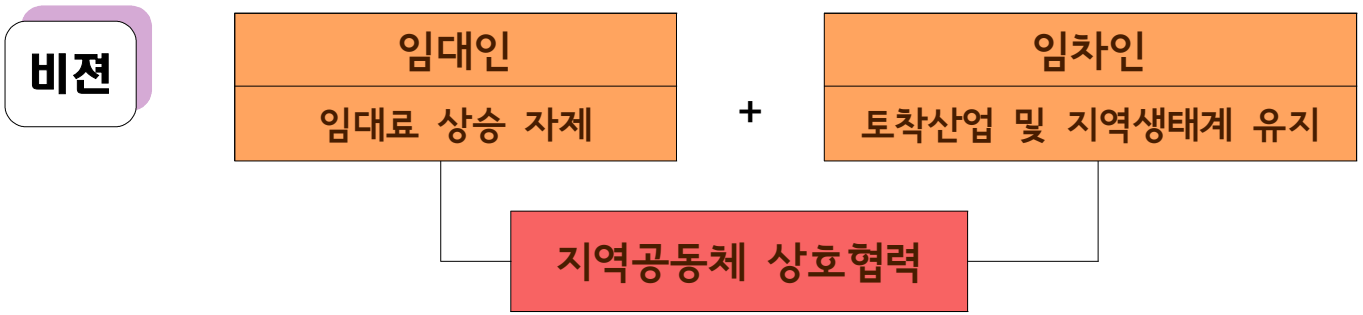
□ 젠트리피케이션 대책 TF팀 구성

- 운영기간: 2015. 8.21. ~ 별도 명령시 까지
- 운영방법: 전담근무자(2명) 제외 현 부서 근무 병행하면서 업무추진
- 주요 추진업무
 - 젠트리피케이션 방지 관련 조례 및 상생협약 추진
 - 지역문화 선도자, 관련 전문가, 건물주 및 주민대표 등 협의체 구성
 - 임시 입주시설 조성, 임차인 지원 등 관련 사업 추진 등
 - 젠트리피케이션 방지 사업 문제점 및 개선사항 검토 등
- 분야별 구성현황: 10명

연번	담당부서	분야별 업무
1	TF 팀장	기획재정국장
2	TF 반장	행정5급
3	팀원	지역경제과 실무 담당 3명(전담근무자 2명)
4		도시재생 관련 (토목·건축·도시계획 분야 1명)
5		부동산중개업 담당 (부동산중개업소 지도·점검 담당 1명)
6		언론 담당 (언론·보도 담당 1명)
7		마을공동체 담당, 식품접객업소 인허가 담당 각 1명

Ⅲ 추진방향 및 목표

미션 젠트리피케이션 현상에 대한 실질적 해결책 마련



추진 전략 및 과제

제도적 기반 구축	지역공동체의 참여와 협력	지역상권보호를 위한 지원	벤치마킹 및 홍보
<ul style="list-style-type: none"> · 지역공동체상호협력 및 지속가능발전구역 지정에 관한 조례 및 시행규칙 제정 · 지속가능발전계획 수립 · 유관부서 협업체계 구축 	<ul style="list-style-type: none"> · 상호협력 주민협의체 구성 운영 · 지역공동체 상호협력위원회 구성 운영 · 상생협약 체결 	<ul style="list-style-type: none"> · 유희공간을 활용한 공공 임대점포 확보 운영 · 지식산업센터 임대산업공간 확보 (희망임대센터) · 상가임대차 분쟁조정 기구 활용 	<ul style="list-style-type: none"> · 우수사례 벤치마킹 · 동영상 제작 및 소식지 활용 홍보

IV 기본 계획

1 제도적 기반 구축

■ 지역공동체 생태계 및 지역상권 보호를 위한 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전 구역 지정에 관한 조례 제정

- 공포시기: '15. 9.
- 주요내용
 - 지속가능발전구역 지정
 - 지역공동체상호협력위원회 및 주민협의체 구성·운영
 - 지속가능발전 실행계획 수립

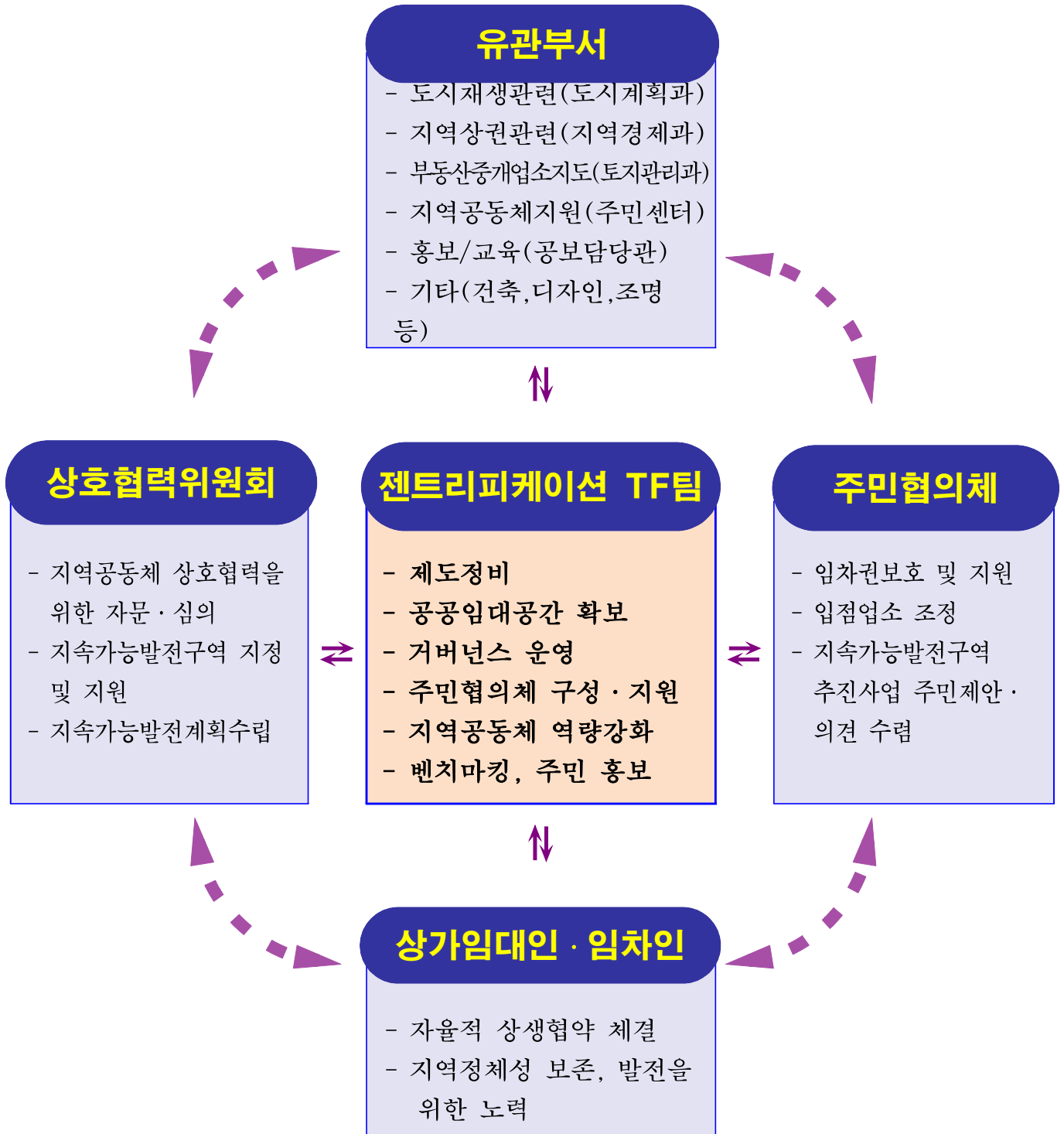
■ 시행규칙 제정

- 제정시기: '15. 9. ~ 10.
- 주요내용: 주민협의체의 구성 및 해산에 관한 세부 사항

■ 지속가능발전 계획 수립

- 과 제 명: 지속가능발전 계획 수립을 위한 연구용역
- 용역기간: '15. 10. ~ '16. 1.
- 소요예산: 20,000천원
- 과업내용
 - 지속가능발전구역 지정: 순차적 지정
 - 지속가능발전구역내 임차인 보호 및 지원
 - 지역공동체 상호협력사업 및 촉진 등
- 활용계획: 성수1가2동을 중심으로 시범 적용 후 확대 실시

■ 유관부서 협업체계 구축



※ 자문 및 협의: 구정기획단, 창조경제추진단, 서울시

■ 상호협력주민협의체 구성·운영

- 구성시기: '15. 9.
- 구성인원: 지역별 20~30명
- 역할
 - 지속가능한발전구역 내 임차권 보호 및 지원
 - 신규 업체.업소 입주로 인해 지속가능한발전사업에 미치는 영향 분석, 입점 허용 등에 관한 사항 협의·자문
 - 지역공동체 상호협력을 위한 제안사항에 대한 주민의견 수렴
- 추진방법: 1차 추진지역 → 도시재생 시범사업 전지역으로 확대 운영

■ 지역공동체상호협력위원회 구성·운영

- 구성시기: '15. 10.
- 구성인원: 15명 내외의 전문가(공동위원장: 부구청장, 위촉위원 중 1명 선출)
- 역할
 - 지역공동체 상호협력을 위한 사항에 대한 자문. 심의
 - 지속가능한발전구역 지정, 지속가능한발전계획 수립, 주민협의체 지원, 기타 지역공동체 상호협력에 필요한 사항 등

■ 자율협약을 통한 상생협약 체결 유도

- 임대인과 상생협약 체결(주체: 임대인과 성동구청)
 - 임대료.관리금 등의 적정수준 유지를 위한 상생협약 표준(안) 마련
 - 상생협약 추진 : 서울숲 인근 '아뜰리에' 지역 시범 추진후 확대 실시
- 자율적 협력 점포주 인센티브 부여
 - 점포주 감사패 증정 및 소식지, 언론홍보
 - 「건축법 시행규칙」 제2조의4 및 「리모델링활성화구역 지정지침」에 따라 지속가능한발전구역을 리모델링 활성화 구역으로 지정하는 방안을 검토하여 건물주에 대한 인센티브 부여
 - 도시재생법에 의한 인센티브 방안 포함

- 상가임대인·임차인 간담회 개최
 - 점포주 간담회(반기 1회): 지역가치 상승의 가치 공유, 임대료 상승 억제 및 상생 공감대 형성
 - 임차인 간담회(격월 1회): 애로사항 청취 및 상호협력 방안 모색

3 지역상권보호를 위한 지원사업

■ 유휴공간을 활용한 공공 임대점포 확보·운영

- 사업기간: '15. 9. ~ '16. 6.
- 규 모: 점포 30개
- 위 치: 2호선 뚝섬역 교각하부 및 서울숲코오롱디지털타워 앞
- 주요용도: 안심상가(젠트리피케이션 피해 점포를 위한 임시 대안상가)
- 사 업 비: 1,537백만원('15년 시비 확보 또는 '16년 시비 반영)
- 추진계획
 - '15년 사업비 확보시 하반기 설계용역 및 시설공사 착공
 - 시비 미 확보시
 - 성수역 교각 하부 수제화 공동판매장 점포 2개 확보
 - 뚝섬역 교각 하부 4~5개 점포 시범 설치(구비, 개당 70백만원)

■ 지식산업센터 개발시 임대산업공간 확보

- 사업기간: '16. 1. ~ '16. 12.
- 규 모: 연면적 3,000㎡ 내외
 - 임대공간 50실, 공동판매·전시장, 문화예술창작소, 비즈니스 협력 공간 등
- 위 치: 도시재생 시범구역 일대(성수동1가 656-394)
- 주요용도: 희망임대센터(인근시세의 70%, 최대 10년의 장기임차)
- 사 업 비: 9,800백만원('16년 시비 반영 요구)

■ 상가임대차 분쟁조정 기구 활용

- 서울시 상가임대차분쟁조정위원회(설치예정) 및 상가임대차상담센터와 협약
 - 서울시 상가임차인 보호를 위한 조례(입법예고중), 지역상생발전 조례 참고
- 법률지원단 설치: 마을변호사(區 법률전문관)를 활용하여 법률상담 지원

■ 국내외 우수사례 벤치마킹

- 일 시: '15. 10. ~ 11.
- 대 상 지: 순천, 부산(감천마을), 통영(동피랑), 일본
- 소요예산: 5,000천원
- 필 요 성: 사례조사 및 지역현황 비교 분석, 문제점 분석 및 적용

■ 홍 보

- 동영상 및 사례집 제작 : 지역공동체 상생발전 공감대 형성
- 성동 홍보채널 활용 홍보 : : 온라인 및 오프라인 홍보
- 직능단체 홍보 및 교육 : 성수지역 직능단체 회의시 주민홍보
- 소식지 게재 : 협약 점포주 사례 홍보(예: 착한 건물주 소개 등)
- 기획 보도 : 성동구 선도사업 횡단전개

V 향 후 계 획

- 2015. 9. : 조례 공포 및 시행규칙 제정
- 2015. 10. : 지속가능발전계획 용역 발주
- 2015. 10. : 유관기관 협력체계 구축 및 국내외 우수기관 벤치마킹
- 2016. 3. : 상가건물임대차보호법 개정 추진
- 2016. 6. : 서울형 도시재생 시범사업 연계 추진

VI 행 정 사 항

- 언론·보도 【공보담당관】
- 부동산중개업소 지도·점검 【토지관리과】
- 도시재생활성화계획을 통한 관리 【도시계획과】
- 성수동 상권 및 점포임대차조사 【지역경제과, 주민센터】
- 주민협의체 구성운영, 교육·홍보 【마을공동체담당관, 주민센터】 . 끝.