등록번호	시장경제과-2821
등록일자	2016.1.15.
결재일자	2016.1.18.
공개구분	대시민공개

★주무관	시장경제팀장	시장경제과장	기획재정국장	부구청장	구청장
김종찬	최경호	최인태	한수경	황치영	01/18 최창식

협조				
	구정비전추진단(T/F)장	이재호	도심재생과장	최영수
	공보실장	장운기	도시디자인과장	이상현
	문화관광과장	이승복	도로시설과장	이동훈
	기획예산과장	권순우		

‘젠트리피케이션’ 예방을 위한 종합 대책

서울의 중심 중구

기획재정국
시장경제과

‘젠트리피케이션’ 예방을 위한 종합 대책

지나친 임대료 상승 및 상업투기자본 침투로 발생하는 젠트리피케이션 현상을 예방하고, 원주민 및 소상공인을 보호하기 위한 종합 대책을 마련 시행하고자 함.

Ⅰ 개 요

□ 개 념

○ 젠트리피케이션(Gentrifiation)은 도시환경의 변화로 중·상류층이 도심의 낙후된 지역으로 몰리면서, 지대가 상승하여 비싼 임대료나 집값 등을 감당할 수 없는 원주민들이 다른 곳으로 밀려나가는 현상(루스 글래스(R.Glass))

○ 낙후지역을 재생하고 활력을 증진한다는 긍정적 측면도 있으나, 최근 우리나라에서 문제가 되는 젠트리피케이션 현상은 주거지역이 아닌 주로 상업지역에서 나타나는 부정적 측면의 현상을 지칭

□ 진행 현상(상업지역)

임대료가 저렴하고 낙후된 지역 ⇨ 공공 자원 투입/문화·예술가 유입 ⇨ 특성과 개성 있는 지역으로 발전 ⇨ 유동인구 증가 (임대료 상승) ⇨ 프랜차이즈 등 상업 투기 자본 침투 ⇨ 임대료, 월세 등 급상승 ⇨ 문화·예술가, 자영업자 등 이탈 ⇨ 지역 정체성 상실 (상권 쇠퇴)

□ 발생 지역

분 류	지 역	비고
발생지역	홍대지역(마포), 연남동(마포), 가로수길(강남), 삼청동(종로) 경리단길(용산), 북촌(종로), 서촌(종로), 인사동(종로), 대학로(종로), 성수동(성동구), 성미산마을(마포구) 등	최근 3년간 지가 11% 이상 상승
예상지역	해방촌(용산), 문래동(영등포), 재생산업 지역 등	-
쇠퇴지역	신촌(서대문), 이대앞(서대문), 압구정로데오(강남)	백화 현상

※ 백화현상 : 원주민에 이어 상업자본까지 이탈하여 상권이 침체되는 현상

□ 문 제 점

○ 지나친 상업화로 지역 정체성 상실, 원주민 퇴출 야기

○ 초기 지역활성화에 기여한 임차인은 퇴출되고, 개발이익을 건물주와 상업자본이 독차지 하는 사회 부조리

○ 지역 공동체 위기, 세입자 삶의 터전 상실, 원주민과 외부인간 갈등 발생

○ 임차인 퇴출이후 상권이 쇠퇴하고 결국 건물주도 피해(예 : 신촌, 이대 상권)

Ⅱ 우리구 대책 방안

□ 추진 근거

○ 구청장 지시사항

젠트리피케이션에 대한 정부·서울시 제도개선 상황을 살펴보고 우리 시책 사업 대상지에 대한 대책을 수립(ex : 지주·상가 협약 유도 등)(2015.11.23)

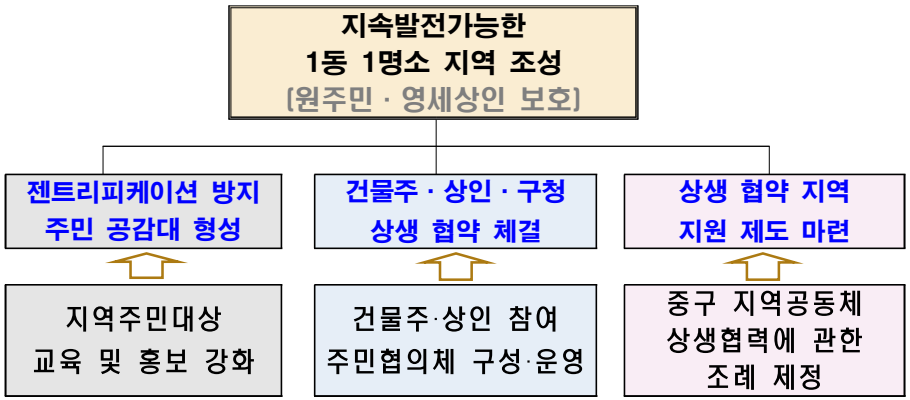
□ 정책 기본 방향

① 주민·건물주·상인 대상 홍보·교육 → 공감대 형성

② 지속발전가능을 위한 건물주·상인·구청간 상생협약 체결 추진

③ 상생협약 체결 지역에 대한 지원 근거 조례 제정

④ 정부·서울시 법 제정 건의 및 공모사업 신청



1 젠트리피케이션 홍보 · 교육을 통한 주민 공감대 형성

❑ 기 간 : 2016. 1. ~ 12.

❑ 대 상 : 지역주민 · 건물주 · 상인

❑ 내 용

○ 교 육 : 젠트리피케이션의 폐해 사례 및 극복 방안 교육

- 외부 전문가 초빙 및 서울시 프로그램(시민아카데미 등) 활용

○ 홍 보 : 지역 언론 및 소식지 등을 통한 젠트리피케이션 극복 방안 홍보

○ 견 학 : 젠트리피케이션 대응 우수 사례 지역 견학 실시

○ 협의체 : 주민·건물주·상인 참여를 통한 젠트리피케이션 극복 방안 논의

❑ 기대 효과

○ 지역 개발의 부정적 측면인 젠트리피케이션 현상에 대한 주민 이해를 높여 지속 발전 가능한 마을 조성 → 주민·건물주·상인 공감대 형성

2 「건물주 · 상인 · 중구」 3자 상생협약 체결 추진

❑ 기 간 : 2016. 1. ~ 12.

❑ 대상지역 : 서애길 등 1동 1명소 지역

❑ 내 용

○ 건물주(임대인) : 임대기간(5년이상) 임대료 인상 금지, 임차인 권리금 보호

○ 상 인(임차인) : 상권활성화(가격정찰제, 호객행위 등 금지) 위해 노력

○ 중구청(지자체) : 가로환경개선, 편의시설 개선 등 지원

❑ 절 차 : 상생협약 표준(안) 마련 후 지역별 실정에 맞는 상생 협약 체결 유도

상생협약 표준(안) 마련	→	주민협의체 구성 (주민,건물주,상인 등)	→	지역별 실정에 맞는 상생협약(안) 작성	→	건물주·상인·중구 상생협약 체결
시장경제과		1동 1명소 담당 부서		1동 1명소 담당 부서		1동 1명소 담당 부서

❑ 기대 효과

○ 젠트리피케이션 예방에 대한 주민 공감대 형성 이후 자율적 상생협약을 체결 → 건물주와 세입자간 마찰 방지 및 지역 상생 발전의 토대

3 중구 지역공동체 상생 협력에 관한 조례 제정

❑ **추진 근거**

○ 구청장 지시사항

○ 「지속가능발전법」

○ 「서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례(안)」

○ 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」

❑ **제정 목적**

○ 젠트리피케이션 현상에 따른 지역 안정화 방안 마련

○ 지역공동체 생태계 및 지역 상권 보호·지원 근거 마련

❑ **주요 내용**

○ 지역공동체 상호 협력 증진

○ 지속가능발전구역 지정

※ 지속가능발전(지속가능발전법 제2조) : 지속가능성에 기초하여 경제의 성장, 사회의 안정과 통합 및 환경의 보존이 균형을 이루는 발전을 말함

○ 주민협의체 구성·운영 및 「건물주·상인·중구」 3자 상생협약 체결

○ 상생협약 체결 지역 인센티브 부여

- 공공 인프라 사업 우선 시행(도로포장, 간판개선, 지중화사업 등)
- 중소기업육성기금 융자 우선 지원

○ 중구 상가임대차분쟁조정위원회 구성·운영

❑ **조례 추진 일정**

○ 조례 제정 방침 수립	----------	2016. 1.
○ 입법예고(20일간) 및 관련 심사·평가 (규제심사, 부패영향평가, 성별영향분석)	----------	2016. 2.
○ 조례 규칙 심의	----------	2016. 2.
○ 의회 상정	----------	2016. 3. ~
○ 조례 공포	----------	2016. 4. ~

Ⅲ 행정사항

☐ 건물주·상인·중구 상생협약 체결을 위한 관련부서 업무협의

○ 1동 1명소 담당 부서 및 관련부서 회의 실시

☐ 젠트리피케이션의 폐해 및 극복 사례 주민 홍보 : 공보실

○ 민·관 상생협약 체결 등 우수사례 전파하여 주민 공감대 형성

☐ 건물주·상인·지역주민·전문가 참여하는 주민협의체 구성·운영

○ 1동 1명소 주민협의체를 통한 젠트리피케이션 방지 논의 및 의견수렴

Ⅳ 기대효과

☐ 안정적인 상행위로 지역경제 활성화 및 원주민과 영세상인 보호

☐ 지역 경제 활성화로 1동 1명소 사업 병행 발전 가능

별첨 : 1. 상생협약 표준(안)
2. 젠트리피케이션 참고 조례
3. 서울시 젠트리피케이션 7대 종합 대책

별첨 1) 상생협약 표준(안)

OOO 지역 활성화를 위한 상생협약서

OOO 지역의 건물주, 상가임차인 및 서울특별시 중구(이하 "중구"라 한다)는 상생발전을 도모하고 상권을 활성화하기 위하여 다음과 같이 협약을 체결하고 이의 성실한 준수를 확약한다.

1. "건물주"는 '상가건물임대차보호법'의 제반 규정을 준수하고 지역경제의 안전을 보장하기 위하여 임대차 기간(5년이상) 동안 차임과 보증금을 인상하지 않으며, 계약기간 이후 임차인이 재계약을 희망하는 경우 특별한 사정이 없는 한 적극 협력한다.

2. "임차인"은 손님에게 불쾌감을 주는 호객행위, 보도상 물건 적치 등 일체의 행위를 하지 않을 것이며 쾌적한 영업환경과 거리환경 조성 등 상권의 지속적인 성장 및 활성화를 위해 적극 노력한다.

3. "건물주와 임차인"은 안정적인 지역경제의 상생발전을 도모하기 위하여 최선을 다해 적극 상호 협력한다.

4. "중구"는 공공인프라 및 환경 개선사업 등을 통해 상권 활성화 사업을 적극 지원한다.

5. "중구·건물주·임차인"는 본 협약의 원활한 수행을 위하여 관련사항을 성실히 수행할 것을 확인하고, 본 협약서 3부를 작성하여 서명 후 각 1부씩 보관한다.

2016. . .

서울특별시 중구	OOO 상인회	OOO 건물주
구청장 최 창 식	대표 O O O	대표 O O O

별첨 2) 젠트리피케이션 참고 조례

❑ 성동구

○ 조례 : 성동구 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정에 관한 조례

○ 공포 : 2015. 9월

○ 주요내용

- **지속가능발전구역** : 구청장이 지역공동체 생태계 및 지역상권을 보호하기 위하여 지정하는 구역(제2조)
- **주민협의체 구성** : 주민자치위원, 임대인, 임차인, 지역활동가 등으로 구성(제9조)
- **입점 업체업소 조정** : 지속가능발전구역내 지역공동체 및 지역상권에 중대한 피해를 입힐 우려가 있다고 인정되는 업체·업소일 경우 주민협의체의 사업개시 동의를 받은후 입점해야 함(제11조)

※ 주민의 권리를 제한하는 **'입점 업체·업소 조정 조항'은 법률의 명시적 위임이 없어 위법성 논란**이 있음.(지방자치법 제22조)

❑ 서울시

○ 조례 : 서울시 상가임차인 보호 조례

○ 공포 : 2016. 1월

○ 주요내용

- **'서울시 산하기관'이 보유하고 있는 상가건물 임대차 규정**에 관한 사항
  · 기본 5년 임대기간 보장, 10년 장기임대를 위한 근거규정 마련
- 임대인과 임차인간 상생협약 체결 및 리모델링 지원을 위한 **장기안심상가 운영**
- 일정기간 임대기간을 보장하는 민간건물에 대한 **지방세 감면, 용적율 상향 등 인센티브 부여**
- **상가건물 임대차 분쟁조정위원회**의 구성 및 운영에 관한 사항

※ **리모델링 지원을 통한 장기안심상가 조성은 예산문제로 한정적**
(2016년 시예산 : 9억원(장기안심상가 3곳 × 3억원 지원)
임대기간 보장 민간건물에 대한 **지방세 감면 및 용적율 상향은 관련 법규 정비가 필요한 사항으로 시간이 소요**

별첨 3) 서울시 젠트리피케이션 7대 종합 대책

	대책방안	사업 내용	비고
1	市 상가임차인 보호 조례 제정	· 임차인 보호 및 지원을 위한 법적 근거 마련 · 장기안심상가, 상생협약 체결, 법률 상담 지원 등	'16.1월 시행
2	상생 협약 체결 유도	· 건물주 : 임대료 인상 자제 약속 · 임차인 : 호객행위 등 불건전 행위 금지 약속 · 지자체 : 가로환경개선 등 행정 지원 (3자 협약 체결)	상가임차인 보호 조례
3	장기 안심상가 공모 사업	· 장기안심상가 : 장기임대, 임대료 안정 등 자율협약을 체결한 건물주 20~30명이 모여 있는 상가 · 16년 장기안심상가 3곳 선정하여 리모델링 비용 지원	2016 시예산 9억원
4	서울시 앵커 시설 조성	· 시에서 앵커시설 조성하여 직접 저렴한 임대시설 제공 · 대학로 연극종합시설 조성 추진 (20개 소극장 몰)	시예산 199억원
5	지역자산 관리회사 설립	· 부동산 매입하여 저렴한 임대료 사업을 추진하기 위한 지역자산 관리회사 설립 (민·관 합자 방식 펀딩 모금)	-
6	상가 매입비용 금리 지원	· 임대인이 직접 상가를 매입시 금리를 지원하는 제도 · 시중 금리보다 1% 낮은 금리 융자 제공	시예산 지원
7	법률·세무 상담 지원	· 임대인의 법률·세무 상담 지원을 위한 법률지원단 구성 (변호사·세무사 60명 구성)	조례

❑ 서울시 장기 안심상가 공모 사업

○ **사업내용 : 장기 안심상가 중 3개 상가를 선정하여 리모델링비 지원**

- **장기안심상가 : 임대료 안정을 위한 건물주·상인간 자율 상생 협약을 체결한 상가(20~30여 상가 밀집 지역)**
- **리모델링비 지원 : 상가당 3억원 지원(점포당 10~15백만원 지원)**

※ 관내 상권들이 서울시 공모사업에 참여토록 유도