

시 민

| 주무관 | 기획담당관 | 기획조정실장 | 행정1부시장 | 서울특별시시장 |
|-----|---|--------|--------|--|
| 김현아 | 정환중 | 장혁재 | 류경기 | 12/07 박원순 |
| 협 조 | 서울혁신기획관 창조경제기획관 사회혁신담당관 재생정책과장 도시관리과장 토지관리과장 한옥조성과장 소상공인지원과장 문화정책과장 법무담당관 법률지원담당관 기획조정팀장 | | | 전효관 김용복 이회승 여장권 양용택 남대현 문인식 정상택 박대우 서상범 정석윤 이원강 |
| | | | | |

| | |
|------|------------------|
| 문서번호 | 기획담당관-20838 |
| 결재일자 | 2015. 12. 7. |
| 공개여부 | 대시민공개 |
| 방침번호 | 서울특별시시장 방침 제363호 |

I · SEÒUL · U
너와 나의 서울

서울시 젠트리피케이션 종합대책

2015. 12.

기 획 조 정 실

사전 검토항목

☞ 해당사항이 있는 부분에 ‘■’ 표시하시기 바랍니다. (※ 비고 : 필요시 검토내용 기재)

| 구 분 | 사전 검토항목 점검 사항 | 검토 완료 | 해당 없음 | 비 고 |
|-----------------|---|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| 시 민 참 여 | <ul style="list-style-type: none"> ● 시민 의견 반영 및 사업 참여 방안을 검토하였습니까? 예) 청책토론회, 설문조사, 시민공모 등 | ■ | <input type="checkbox"/> | 전문가 등 의견 수렴 |
| 전 문 자 문 | <ul style="list-style-type: none"> ● 관련 전문가 의견을 반영하였습니까? 예) 자문위원회 개최, 타당성 검토, T/F 운영 등 | ■ | <input type="checkbox"/> | 전문가 등 의견 수렴 |
| 갈 등 | <ul style="list-style-type: none"> ● 이해 당사자 간 갈등발생 가능성을 검토하였습니까? 예) 주택가 공공주차장 조성, 택시 불법영업 단속 등 | ■ | <input type="checkbox"/> | 전문가 등 의견 수렴 |
| 사 회 적 배 려 | <ul style="list-style-type: none"> ● 사회적 약자에 대한 배려를 검토하였습니까? 예) 여성, 아동, 장애인, 한부모 가정 등 | <input type="checkbox"/> | ■ | |
| 선 거 법 | <ul style="list-style-type: none"> ● 공직선거법에 저촉 여부를 검토하였습니까? 예) 홍보물 배포, 표창수여, 경품지급, 기부행위 등 | <input type="checkbox"/> | ■ | |
| 안 전 | <ul style="list-style-type: none"> ● 시민 안전 위험요인과 안전대책을 검토하였습니까? 예) 장소·시설물 점검, 안전관리 인력확보 등 | <input type="checkbox"/> | ■ | |
| 타 기 관 | <ul style="list-style-type: none"> ● 타 기관 협의·협력(타 자원 활용 등)을 하였습니까? 예) 중앙부처, 타 지자체, 투자·출연기관, 민간단체 등 | ■ | <input type="checkbox"/> | 법률지원단 구성 |
| 홍 보 | <ul style="list-style-type: none"> ● 사업홍보 방안을 검토하였습니까? 예) 보도자료, 기자 설명회, 현장 설명회 등 | ■ | <input type="checkbox"/> | 기자설명회 개최 (‘15.11.23) |
| 바 른 우 리 말 | <ul style="list-style-type: none"> ● 서울시 행정 순화어 목록을 확인하였습니까? 예) 별첨, 첨부 ⇒ 붙임, 가이드라인 ⇒ 지침 등 | ■ | <input type="checkbox"/> | |

목 차

| | |
|------------------------------|---|
| 1. 젠트리피케이션 개념 및 특성 | 1 |
| 2. 그 간의 추진경위 및 성동구 사례 | 2 |
| 3. 젠트리피케이션의 효과 및 市 정책방향 | 3 |
| 4. 젠트리피케이션 발생지역 및 정책 대상지역 선정 | 4 |
| 5. 서울시 대응 방안 | 5 |

▶ 총괄 대책

| | |
|-----------------------------|----|
| ① 거버넌스를 통한 젠트리피케이션 공론화 | 6 |
| ② 지역별 민관협의체 구성 및 상생협약 체결 유도 | 9 |
| ③ 상가임차인 보호 조례 제정 및 지원 강화 | 13 |
| ④ 젠트리피케이션 전담 법률지원단 지원 | 14 |
| ⑤ 지역정체성 보존을 위한 앵커시설 확보·운영 | 18 |
| ⑥ 서울형 장기안심상가 운영 | 19 |
| ⑦ 장기저리용자 지원을 통한 자산화 전략 | 20 |

▶ 지역별 대응 방안

| | |
|----------------------|----|
| ① 대학로 | 23 |
| ② 인사동 | 28 |
| ③ 신·홍·합 지역 | 31 |
| ④ 성미산 마을 등 마을공동체 | 35 |
| ⑤ 도시재생지역(해방촌, 성수동 등) | 38 |
| ⑥ 북촌 및 서촌 | 42 |

▶ 도시계획적 수단을 통한 관리

| | |
|-------------------------------|----|
| ① 재생 등 도시계획사업계획 수립 시, 예방대책 수립 | 45 |
| ② 지구단위계획 가이드라인 마련 | 46 |

▶ 법령 등 제도 개선

| | |
|----------------------|----|
| ① 「상가건물임대차보호법」 개정 건의 | 51 |
| ② 젠트리피케이션 특별법 제정 건의 | 53 |
| ③ 젠트리피케이션 조례 제정 | 54 |

6. 행정사항 56

| | |
|--------------------------------|-----|
| 붙임 1 「서울특별시 상가임차인 보호 조례」 제정(안) | 58 |
| 붙임 2 「서울특별시 지역상생발전 조례」 제정(안) | 65 |
| 붙임 3 「지역상생발전 특별법」 제정(안) | 72 |
| 붙임 4 주요 해외사례 | 82 |
| 붙임 5 서울의 주요 젠트리피케이션 발생지역 현황분석 | 101 |
| 붙임 6 국내 젠트리피케이션 사례지역 분석 | 106 |

젠트리피케이션 종합대책

대학로, 홍대 지역, 성수동 지역 등 주로 상업공간에서 나타나는 '젠트리피케이션' 현상으로 인해, 지역공동체 붕괴 및 영세상인의 불합리한 이전 등 사회적 문제가 발생함에 따라 이에 대한 종합대책을 마련·시행하고자 함

1 젠트리피케이션의 개념 및 특성

☐ 젠트리피케이션(Gentrification)의 개념

도시 환경이 변하면서 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 이주 해오면서 **지역 전체의 구성과 성격이 변하는 것**을 설명하면서 처음 사용



최근 문제가 되는 젠트리피케이션은 주로 상업공간을 대상으로 하며, 주거공간은 임대주택 등을 통해 해결 가능한바, **상업공간 중심으로 논의**

☐ 상업공간 젠트리피케이션의 특성

- 임대료가 저렴한 구도심에 공방·갤러리 등 예술가들의 거점이 생기고, 이를 따라 카페·식당이 자리 잡아 **해당 지역의 독창적인 문화 형성**
- 유동인구 급증으로 대형 프랜차이즈를 기반으로 하는 커피전문점·음식점 등 상업시설이 증가하고, 기존 건축물을 용도변경하면서 **지가·임대료 급등**
- 비싼 지가와 임대료로 인해 문화·예술가 집단, 영세자영업자, 원주민 까지 외부지역으로 이주 ➡ **지역 정체성 상실·형해화**

□ 그 간의 추진경위

- **젠트리피케이션 대책 기획조정회의(기획조정실장)** : '15.7.21.
 - 사안의 시급성을 감안, TF팀 긴급 구성·운영(기획조정실)
 - 각 부서별 심화된 분석과 세밀한 대응방안 마련 → TF팀에서 논의
- **젠트리피케이션 대책 TF회의(기획조정실장)** : '15.8.12.
 - 각 부서별 담당지역에 대한 면밀한 실태파악 및 분석 실시
 - 부서별 대책 구체화 및 민관협의체 구성·운영 계획 수립 등
- **젠트리피케이션 종합대책 1차 보고(시장)** : '15.9.1.
 - 지역별 순회 공청회 개최, 우리은행과의 협력을 통한 장기거치저리용자 도입
- **젠트리피케이션 대책 TF회의(기획조정실장)** : '15.9.14.
 - 각 실·본부·국별 세부대책 정교화
- **젠트리피케이션 종합대책 2차 보고(시장)** : '15.10.13.
 - 민관협력에 기반한 지역자산관리조직(자산화회사) 설립 검토 등
- **젠트리피케이션 종합대책 3차 보고(시장)** : '15.11.10.
- **젠트리피케이션 종합대책 발표(기획조정실장)** : '15.11.23.

□ 성동구의 젠트리피케이션 대응사례

- ① **조례 제정** : 「서울특별시 성동구 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전 구역 지정에 관한 조례」('15.9.24. 공포·시행)
 - ▶ 지속가능발전구역 지정, 주민협의체, **입점 업체·업소 조정** 등
- ② **자율협약을 통한 상생협약 체결 유도**
- ③ **성동구 차원에서 임대산업공간 확보·제공**

□ 젠트리피케이션의 효과

- 도시의 낙후지역을 재생하고 활력을 촉진한다는 시각(긍정적 효과)
 - － 지역개발로 인해 활기를 되찾고, 지역의 평균소득 향상, 중산층 유입에 따른 지역 불균형 조정 등 매력적인 효과 기대
- 지나친 상업화로 지역의 정체성 상실, 원주민의 퇴출 야기(부정적 효과)
 - － 당초 상권활성화에 기여한 것은 독창적 콘텐츠를 지닌 임차인이나, 이로 인한 지가 상승 등의 개발이익은 임대인이 독차지하는 사회 부조리 발생
 - － 독창적 콘텐츠를 가진 임차인이 떠난 자리를 획일적 상업자본이 잠식하여, 장기적으로 상권 자체가 쇠퇴하는 역설 초래
 - － 지역 기반 공동체의 존립 위기, 지역 정체성의 형해화, 세입자 등 서민이 삶의 터전을 상실하는 문제, 원주민과 외부인간의 갈등 발생 등 사회적 문제 야기

➡ 궁극적으로 도시의 다양성·지속가능성을 떨어뜨려 도시경쟁력 약화 우려

□ 서울시 정책방향

- 낙후 지역이 개발되고 발전하는 것은 긍정적일 수 있으나,
- 특정지역의 개발이익이 지역발전에 직·간접적으로 기여한 지역사회의 구성원(문화예술가, 영세자영업자, 원주민 등)이 아닌 건물소유자 및 상업 자본에 모두 돌아가는 것은 우리사회의 정의 관념에 반하고,
- 상권 획일화에 따른 상권 쇠퇴는 장기적으로 임대인·임차인 모두에게 불리할 수 있으므로, 상생을 위한 대안을 찾아야 하며,
- 용어 자체가 일반대중에게 낯설고, 임대인의 권리도 중요하다는 등의 다양한 의견이 있을 수 있으므로 사회적 공론화 및 공감대 형성이 시급한 과제임

➡ 시장(市場)에 맡겨두기 보다는 市 차원에서 문제 해결을 위한 대책을 수립·시행하되, 사회적 공감대 형성을 위한 공론화 과정 우선 시행

☐ 발생 과정에 따른 분류 (언론·전문가 등이 언급한 지역)

① 발생 지역 : 홍대 지역(마포), 연남동(마포), 가로수길(강남), 삼청동(종로), 경리단길(용산), 북촌(종로), 서촌(종로), 인사동(종로), 대학로(종로), 성수동(성동구), 성미산마을(마포) 등 마을공동체

② 예상 지역 : 해방촌(용산), 문래동(영등포), 재생사업 지역(성곽마을 등)

※ 과거 발생 지역 : 신촌(서대문), 이대 앞(서대문), 압구정로데오(강남)

☐ 서울시 정책 대상지역

○ 언론, 전문가 등에 의해 젠트리피케이션 발생지역으로 거론되어 문제의 심각성이 알려진 지역

- 임대료 급등지역이라 할지라도 젠트리파이어(문화·예술가 집단, 영세 자영업자 등)의 특별한 노력없이 자연스럽게 개발된 지역은 제외
- 이미 발생한 지역 뿐만 아니라, 과거 발생지역 및 예상 지역을 모두 포함

○ 젠트리피케이션 총괄 대책을 통해 발생 지역에 대한 해결책을 모색하되,

○ 특히, 사회적으로 보호할 가치가 있는 문화자산, 전통전승, 마을공동체 관련 지역과 市 역점사업인 도시재생 지역에 대해서는 市 자원을 우선 투입



문화자산(대학로, 인사동, 신·홍·합 지역), 전통전승(북촌, 서촌), 마을공동체(성미산 마을 등), 도시재생(해방촌, 세운상가, 성수동 등)

〈 대응방안 정리 〉

▶ 총괄 대책

- ① 거버넌스를 통한 젠트리피케이션 공론화
- ② 지역별 민관협의체 구성 및 상생협약 체결 유도
- ③ 상가임차인 보호 조례 제정 및 지원 강화
- ④ 젠트리피케이션 전담 법률지원단 지원
- ⑤ 지역정체성 보존을 위한 앵커시설 확보·운영
- ⑥ 서울형 장기안심상가 운영
- ⑦ 장기저리용자 지원을 통한 자산화 전략

▶ 지역별 대응 방안 : 총괄대책을 지역별 특성에 맞게 재구성

- ① 대학로 ② 인사동 ③ 신·홍·합 지역
- ④ 성미산 마을 등 마을공동체 ⑤ 도시재생지역(해방촌, 성수동 등)
- ⑥ 북촌 및 서촌

▶ 도시계획적 수단을 통한 관리

- ① 재생 등 도시계획사업계획 수립 시, 예방대책 수립
- ② 젠트리피케이션 관련 지구단위계획 가이드라인 마련

▶ 법령 등 제도 개선

- ① 「상가건물임대차보호법」 개정 건의
- ② 젠트리피케이션 특별법 제정 건의 및 조례 제정 추진

1 | 거버넌스를 통한 젠트리피케이션 공론화(경제·혁신기획관)

〈 공론화 프로세스 〉

각 지역별 **민관협의체** 구성 ➡ **공청회·토론회** 등 개최 ➡ **지역상생협약** 체결
➡ 주민 등의 제안의견을 검토하여 각 **지역별 대책에 반영**

□ 공론화의 필요성

① 현상이 **일부 지역**에 국한되는 점(10여개소), ② **지역개발 과정**에서 나오는 필연적 부산물이라는 점, ③ **건물 소유자의 기득권** 등 언론·건물 소유자·전문가 등의 비판·반론에 맞닥뜨릴 가능성이 높으므로,



원활한 정책 추진을 위해서는 공론화 과정을 거친 충분한 사회적 공감대가 형성되어야 함

□ 다양한 논의를 위한 ‘서울시 민관협의체’ 구성·운영(’15.11월~)

- 구성(안) : 외부 전문가 및 관련기관, 서울시·자치구 관계자 등
 - － 외부전문가 : 양동수(변호사), 전은호(사회주택협회 사무국장), 이주원(사회적경제지원센터 본부장), 김남균(맘상모 전 공동대표) 등
 - － 관련기관 : 市 중간지원조직, 성동구 구정기획단, 서울연구원 등
 - － 서울시 : 서울혁신기획관, 민생경제자문관 등
- ※ 논의안건에 따라 市 소관 실·본부·국장, 자치구 담당국장 및 지역관계자 추가 참여
- 운영방안 : 비상설 협의체로서 논의 안건 있을 시, 수시 개최
 - － ’15.11월 이후 협의회 본격 구성 및 운영

○ 주요기능 : 젠트리피케이션 관련 **혁신모델 마련** 등 정책방안 협의

- ◆ 혁신모델 마련방안 : 자산화 전략, 상생모델, 시유지 활용방안 등
- ◆ 혁신모델 대상지역(예)
 - ▷ 기 발생지역 : 신·홍·합 지역, 성수동 등
 - ▷ 발생예상지역 : 성곽마을 충신동/북정마을, 해방촌, 장위동 등 재생지역

□ 젠트리피케이션 **컨퍼런스 개최**

○ 추진방향 : 사회혁신주간('15.11.16~19) 동안 젠트리피케이션을 주제로 컨퍼런스(발표, 토론) 진행

○ 일 시 : '15.11.17(화) 14:00~18:00, 성미산마을극장

○ 주요내용

- 영국 로컬리티가 경험한 민간주도 지역자산화 전략의 과거-현재-미래 소개
- 젠트리피케이션 극복을 위해 우리 실정에 맞는 다양한 대안에 대해 토론

○ 구 성

| 구 분 | 방 식 | 주 제 | 시 간 |
|-----|------------|---|-----|
| 1부 | 주 제 발 표 | 영국의 지역자산화 전략 소개 - 강연자 : Steve Clare (영국 로컬리티 전 부국장) | 1시간 |
| 2부 | 토 론 | 서울시 지역자산화 전략 관련 지정 및 플로어토론 - 진행자 : 전은호 (사회주택협회 사무국장) | 3시간 |

※ 지속적인 공론화를 위해 관련 전문가 등과의 토론 등 추가·확대 시행

〈 ※ 젠트리피케이션 전문가 초청 강연회 개최(도시재생본부) 〉

- ◆ 일시/장소 : '15.12.14.(월) 08:30~10:00 / 신청사 3층 대회의실
- ◆ 발 제 자 : **신현방 교수**(영국 런던경제정치대학(LSE))
- ◆ 강연 주제 : 자산중심 도시재생 추진과 젠트리피케이션
 - 자산축적 중심의 도시재생 추진이 야기하는 젠트리피케이션 문제 고찰
 - 젠트리피케이션에 대한 다양한 관점 소개
 - 원주민 이주(displacement) 문제에 대한 접근방법 및 서울형 도시재생 추진방향 논의
- ◆ 참 석 : 약 200명(도시재생본부, 주택건축국, 도시계획국, 경제진흥본부, 서울혁신기획관 등 관련부서 직원)

□ 지역주민 의견수렴을 위한 **지역별** 공청회 개최

〈 추진 개요 〉

▶ 추진방향

- 서울시(자치구), 지역주민, 전문가 등과 함께 서울시 정책설명 및 의견수렴
- 젠트리피케이션 정책대상 지역별로 각 소관 실·본부·국 주관으로 개최

▶ 주요안건 : 젠트리피케이션 관련 시 정책 설명 및 지역별 해결방안 등 논의

○ 지역별 추진계획 ('15.11월~12월)

| 지 역 | 주요 참석자 | 주요 논의내용 |
|-------------------------------|---|---|
| 성수동 (도시재생 본부) | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 외부 : 건물주, 임차상인, 지역주민, 소셜벤처 청년 기업가 ◦ 내부 : 법률지원단, 재생정책과장, 주거재생과장, 성동구 도시계획과장 등 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 젠트리피케이션 방지 조례 및 상생협약 체결 설명 ◦ 전문가 및 법률지원단 등의 해결 방안 모색 |
| 성미산마을 (서울혁신 기획관) | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 외부 : “작은나무카페” 운영자, 인근 건물주, 임차상인, 마을활동가 및 마포구 생태계지원단 ◦ 내부 : 법률지원단, 마을공동체담당관 등 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ ‘작은나무 카페’ 공간의 지속적 운영 방안 논의 ◦ 전문가(마을활동가) 및 마을변호사의 자문 및 해결방안 협의 |
| 인사동 (문화본부) | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 외부 : 인사전통문화보존회 등 지역주민 200명, 나도삼(서울연구원 선임연구위원), 김연진(한국문화관광연구원 부연구위원), 이희정(서울시립대학교 연구원) ◦ 내부 : 법률지원단, 市 문화기획관, 종로구 종로구청장 등 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 인사동 전통문화공간으로서의 정체성 회복 방안 ◦ 인사동 문화지구 권장시설 육성을 위한 제도 보완 ◦ 문화지구 해와사레 연구, 마케팅 전략, 젠트리피케이션 극복 방안 등 |
| 서 촌 (주택건축국) | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 외부 : 총괄MP(김기호교수), 지역주민 대표(11인, 맘상모 포함) ◦ 내부 : 한옥조성과 등 | <ul style="list-style-type: none"> ◦ 젠트리피케이션 주요대책 설명 및 주민의견 청취 ◦ 주민의견 반영여부 및 재정비안 논의 등 |

○ 공청회 개최 후 주민 제안의견 등을 검토하여 지역별 대책에 반영

〈 추진 방향 〉

- ▶ 상생협약 체결 유도를 위해 지역별 민관협의체 구성
- ▶ 상인 - 건물소유자 - 지자체 간 상생협약 체결로 자발적 · 자율적 해결 유도
 - 임대인 : 임대기간 동안 임대료 상향 유보, 임차인에 대하여 권리금 보호
 - 임차인 : 상권활성화 및 권리금 안정화를 위해 노력
 - 시(구) : 시민 편의시설 설치, 가로환경 개선 등을 통한 상권활성화 지원

□ 지역별 민관협의체 구성

- 임대인, 임차인, 지역주민, 전문가 등으로 구성된 민관 거버넌스 구축
 - 젠트리피케이션 현상으로 인한 피해에 대한 인식 공유 및 지역 내 건물주 · 공인중개사의 부당행위 공동 감시 등

□ 임대료·권리금 안정화를 위한 자율적 상생협약 체결 유도

- 임대료·권리금 등의 적정수준 유지를 위한 **상생협약 표준(안)** 마련
 - 소관 기관(부서)에서 상생협약 체결 시, 표준(안)을 참고하되 지역 실정에 맞게 내용을 조정하여 체결 추진 (필요시 법률지원담당관 자문)
- 상생협약의 신속한 체결을 위해 서울시, 자치구에서 지역 소식지 및 언론 등을 활용한 적극 홍보 및 협의체 구성 지원

□ 자율적 협력체계 강화 방안

- 상생협약 체결 건물주를 대상으로 **‘착한 건물주’(가칭) 인증제도** 도입 검토
 - ‘민관협의체’ 논의를 통해 착한건물주 인증제도 도입 여부, 인증 기준 및 인센티브 부여방안 등 결정
 - ▶ 감사패 또는 시민상 부여 등을 통한 자긍심 고취
 - ▶ 필요시 입주자 유치를 위한 홍보 지원 및 세무분야 컨설팅 지원

〈착한 건물주 사례〉 - 7.4. 경향신문

- ▶ 인○○씨는 서울 서교동, 연남동에 건물 네 채를 가진 건물주입니다. 그는 올해 초 연남동에 산 네 번째 건물 4개층 모두 마을단체·기업에 임대하기로 했습니다. 계약 기간은 10년. 보증금이나 월세 인상도 안하기로 했습니다. 보증금이 없으면 월세만 받기로 했습니다. 그는 지금의 연남동을 일군 양심적인 가게들, 세입자들이 임대료 인상에 밀려나는 걸 보며 이런 실험을하기로 했습니다. 그의 실험이 젠트리피케이션을 멈추게 할 수 있을까요.

○ **개업 공인중개사와의 협력 강화** (토지관리과)

- 각 자치구별 젠트리피케이션 대상지역의 개업공인중개사(공인중개사협회 지회, 분회)와 **순회 간담회** 등을 통하여 협조 요청
 - ▶ 임대료 및 권리금 상승을 부추기는 행위 금지 협조
 - ▶ 중개보수 협의과정 준수 및 저렴한 중개보수로 서비스 제공 노력 및 건전한 부동산거래질서 확립 당부 등
- 각 자치구별 **모범 부동산 중개사무소 지정 및 표창 수여** 등
- 부동산중개업소 **상시 지도·단속반 편성 및 운영**
 - ▶ 대상지역 : 젠트리피케이션 발생 지역(대학로, 인사동, 신·홍·합, 북촌 및 서촌 등)
 - ▶ 상시 지도·단속반 편성 : 5개반
 - 서울시 단속반(1개조), 자치구 단속반(종로, 성동, 서대문, 마포 등 각 1개반)
 - 불법행위 신고시 즉시 조사·단속 실시(서울시 자치구 합동단속)
 - ▶ 자치구별 불법행위 신고센터 운영(자치구 부동산·토지관리과)

○ **대상지역 부동산 매매동향 관리 및 모니터링 실시** (토지관리과)

- 각 지역별 부동산 매매동향을 정기 모니터링 및 분석(수시, 월, 분기 등)

☐ **자율적 상생협약 성공사례 확산**

- 자율협약을 통한 국내·외 상생 사례 지속적 발굴
- **우수 사례집**을 제작하여 교육·홍보에 활용
 - 임대료 안정화를 위한 협약(신촌, 서촌 등), 협동조합(대구 김광석길) 설립·운영 등 젠트리피케이션 대응 우수 사례집을 제작하여 교육 및 홍보에 활용
- **젠트리피케이션 토론회, 지역별 공청회 등에 활용**

■ 서대문구 '신촌 상권 임대료 안정화를 위한 협약' ('14. 2.28)

- 주체 : 건물주(신촌번영회협동조합), 상인회, 서대문구
- 목적 : 신촌 연세로 대중교통 전용지구 조성, 카페거리·문화거리 조성 등을 계기로 (홍대상권에 빼앗긴) 신촌의 옛 명성을 되찾기 위하여 공동 노력
- 주요 협약내용
 - 건물주는 임대차 계약기간 동안 차임과 보증금의 증액 청구를 유보
 - 임차인은 호객행위, 바가지 상술 등 상권 활성화에 저해가 되는 행위를 하지 않을 것
 - 서대문구청은 신촌상권 활성화가 조속히 이루어질 수 있도록 행정 지원

■ 종로구 '세종마을음식문화거리(서촌) 활성화를 위한 협약' ('15. 5.21)

- 주체 : 건물주, 상인회, 종로구
- 목적 : 도심형 골목형시장의 조성, 지속적인 관광·음식 문화특화거리로서의 정체성 유지
- 주요 협약내용
 - 건물주는 상가건물 임대차보호법령 규정 준수, 임대료 안정 및 거리환경 개선 등 노력
 - 임차인은 바가지상술 등 상권 저해행위 하지 않고 건물주와 함께 거리환경 개선 등 노력
 - 종로구는 도로포장, 소방도로 확보 등 상권활성화 사업 적극 지원

■ 순천시 '원도심 상권활성화를 위한 협약' ('15. 2. 2)

- 주체 : 건물주(순천중앙발전위원회), 상인회
- 목적 : 장기 불황으로 침체된 순천시 원도심 상권 활성화
- 주요 협약내용
 - 건물주는 2020년까지 임대료 인상 중단하고 상인회 발전을 위해 협력
 - 임차인은 공용주차장 이용 않고 22시까지 상가운영, 안전마실단 활동 등 적극 참여
 - 대형할인매장 이용대신 전통시장과 상내 상점 적극 이용하며 LF아울렛, 대형할인점 등 입점 적극 반대

■ 대구 '거리에서협동조합' 설립·운영 사례 (사회적 기업)

- 주체 : 거리에서협동조합(김광석 다시 그리기 길 운영)
 - ※ 김광석 다시 그리기 길 : 2015 한국관광지 100선으로 선정(문광부·한국관광공사)
- 설립목적 : 지역재생 및 예술활동 지원 사업을 통해 지역사회 문화 생태계 구축
- 주요사업
 - 젊은 청년작가의 수공예 작품 등을 전시·판매할 수 있는 공간 제공
 - 어린이 및 가족을 위한 방과 후 수업 진행(주1회 3개월 과정)
 - 문화·예술을 통한 조합 홍보 및 지역사회 환원 사업(수익의 일부를 벽화제작에 투입)

○○○ 지역 활성화를 위한 상생협약서

○○○ 지역의 건물주, 상가임차인 및 서울시(자치구)는 상생발전을 도모하고 상권을 활성화하기 위하여 다음과 같이 협약을 체결하고 이의 성실한 준수를 확약한다.

1. 건물주는 ‘상가건물 임대차보호법’의 제반 규정을 준수하고 지역경제의 안정을 보장하기 위하여 임대차 기간 동안 차임과 보증금을 인상하지 않으며 계약 기간 이후 임차인이 재계약을 희망하는 경우 특별한 사정이 없는 한 적극 협력한다.
2. 임차인은 손님에게 불쾌감을 주는 호객행위, 보도 상 물건 적치 등 일체의 행위를 하지 않을 것이며 쾌적한 영업환경과 거리환경 조성 등 상권의 지속적인 성장 및 활성화를 위해 적극 노력한다.
3. 건물주와 임차인은 안정적인 지역경제의 상생발전을 도모하기 위하여 최선을 다해 적극 상호 협력한다.
4. 서울시와 ○○구는 공공인프라 및 환경 개선사업 등을 통해 상권 활성화 사업을 적극 지원한다.

○○○ 건물주 대표

○○○ 상인회 대표

서울시장(○○구청장)

3 | **상가임차인 보호 조례 제정 및 지원 강화**(경제진흥본부)

☐ **서울특별시 상가임차인 보호 조례 제정** ('15년 하반기)

○ 제정목적

- 상가임차인 보호를 위한 제도적 기반 마련으로 안정적 영업환경 조성
- 임대차 관련 분쟁발생시 조정·중재 등을 통해 신속한 권리구제 지원

○ 주요내용

- '서울시 투자·출연·출자기관'이 보유하고 있는 **상가건물** 임대차 보호 강화
 - ▶ 기본 5년 임대기간 보장, **10년 장기임대**를 위한 근거규정 마련 등
 - ▶ 서울시가 임대인의 모범을 보임으로써 과도한 임대료 상승의 억제·완화 선도
- 임대인과 임차인간 상생협약 체결 및 리모델링 지원을 통한 **장기안심상가** 운영, 임차상인 및 단체에 **상가 매입비 지원**
- **상가건물 임대차 분쟁조정위원회**의 구성 및 운영에 관한 사항 규정

○ 추진일정

- 조례방침 수립 : '15. 8월
- 입법예고(20일간) : '15. 9. 3.~ 9. 23.
- 조례규칙심의회 : '15. 10. 23.
- 시의회 상정 : '15. 11월
- 조례 공포·시행 : '16. 1월(예정)

☐ **상인대상 임차인 보호 교육 실시**

- 젠트리피케이션 발생 지역 12개소 600여명(6~12월) 집중 교육 실시
- 상가임대차보호법 개정 내용, 상가임대차 계약 시 주의사항 등

4 | **젠트리피케이션 전담 법률지원단 지원**(기획조정실 협조)

☐ **전담 법률지원단 지정 및 운영**

- **젠트리피케이션 발생지역별 전담 법률지원단 지정 · 운영**
 - － 지역 · 사안별로 서울시 공익변호사단 소속 마을변호사, 마을세무사를 중심으로 법률지원단 운영
 - － 특히, 마을변호사는 연고지를 우선 고려하여 배정하므로, 해당 지역에 대한 애착이 높아 적극적으로 활동할 것으로 예상
- **젠트리피케이션 관련 부서 법률지원 요청 시, 우리시 법률고문 및 내부변호사를 활용하여 즉각적인 법률자문 지원**
 - － 일반 법률자문은 내부변호사를 지정하여 즉각 지원
 - － 중요 쟁점발생 시, 법률고문 및 내부변호사로 법률지원 T/F 구성

서울시 공익변호사단 운영

- 취 지 : 법조인의 공공영역 참여 및 사회공헌 경로 마련
- 활 동 : **서울시 마을변호사**, 무료법률상담 등 기타 시정 법률지원
- 인 원 : **437명(변호사)**
- 시정 법률지원 사례
 - ① 재건축·재개발 조합운영 실태점검(재생협력과, 30명) : '15.3~
 - ② 재건축·재개발 총회 등 의사결정과정 법률자문(재생협력과, 60명) : '15.3~
 - ③ 어르신 민생침해 법률지원단 지원(민생경제과, 12명) : '15.4~
 - ④ 법령상 불가사유 미해결 민원 검토(시민봉사담당관, 4명) : '15.7~

지역별 전담 변호사

☐ 지역별 전담 변호사 지정

- 대 상 : 서울시 마을변호사(공익변호사) 중에서 공모('15. 9. 8.)
- 선 정 : 33명(해당지역 마을변호사, 사무실·자택 위치 등을 고려 선정)

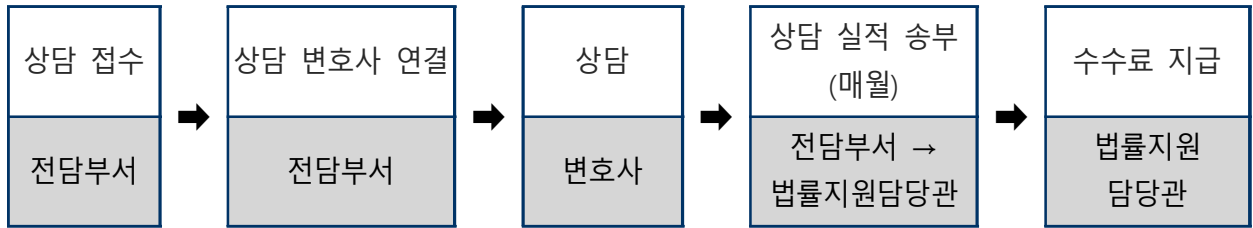
☐ 지역별 전담 변호사 역할

- 해당지역 소상공인의 법률상담 및 지역 토론회·공청회 등에 참석
- 해당지역 전담부서의 법률 자문 및 자문회의 참석

☐ 지역별 전담 변호사 : 33명

| 연번 | 활동 지역명 | 전담부서 | 인원 | 변호사 명 |
|----|-----------------|-----------|----|--|
| 1 | 신촌, 홍대, 합정, 연남동 | 소상공인 지원과 | 8 | 김재훈, 최주필, 김성민, 박철수, 권혜정, 송보경, 설현섭, 양희철 |
| 2 | 성미산 마을공동체 | 마을공동체 담당관 | 4 | 김이랑, 김지환, 이미영, 연규일 |
| 3 | 북촌·서촌 | 한옥조성과 | 4 | 권오훈, 방서은, 이민우, 정현석 |
| 4 | 인사동 | 문화정책과 | 4 | 이태원, 강진석, 조현욱, 민관식 |
| 5 | 대학로 | | 4 | 최대휴, 손의태, 김광석, 차상익 |
| 6 | 해방촌 | 재생정책과 | 3 | 박범일, 김은영, 김봉규 |
| | 세운상가 | | 3 | 김민경, 황 희, 이남철 |
| | 성수동 | | 3 | 이재용, 이무림, 신현호 |

□ 법률상담 운영 절차



○ 상담 신청 및 접수

- 의뢰인(소상공인)이 직접 전담부서에 전화로 상담 요청
- 전담부서에서 해당지역 관리 중에 법률상담건 발생 시 상담 의뢰

○ 변호사 연결 : 전담부서에서 변호사에게 상담 요청(의뢰인 전화번호 전달)

○ 상 담 : 전화상담, 대면상담(의뢰인 상가, 변호사 사무실 등)

○ 상담실적 확인 : 전담부서에서 변호사 및 의뢰인을 통하여 상담 시간 확인

○ 상담실적 송부 및 상담수수료 지급

- 법률지원담당관에서 마을변호사 상담에 준하여 수수료 지급

※ 시간당 3만원/여비 2만원(전화상담 수수료 없음)

〈 ※ 젠트리피케이션 전담 변호사 간담회 개최(법률지원담당관) 〉

- ◆ 일시/장소 : '15.11.9.(월) 11:00~14:00 / 시청 인근
- ◆ 주요 내용 : 젠트리피케이션에 대한 경험담 공유(김남주, 김영주 변호사)
및 서울시의 대응방안 설명(민생경제자문관)
- ◆ 참석 대상 : 약 40명(전문가, 민생경제자문관, 전담 변호사 및 지역별 대책 담당자 등)

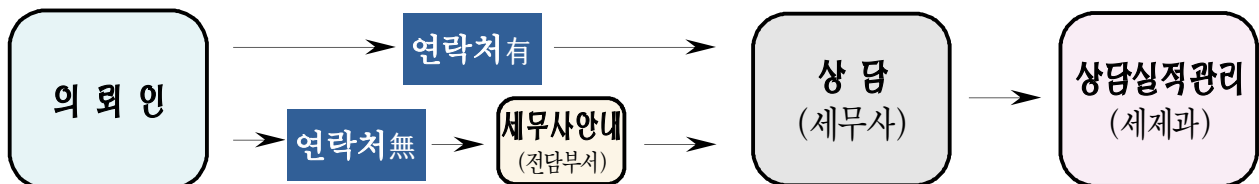
지역별 전담 세무사

□ 지역별 전담 세무사 선정 : 27명

○ 운영 중인 마을세무사 중에서 해당 지역 세무사

| 연번 | 활동 지역명 | 인원 | 세무사 명 |
|----|-----------------|----|---|
| 1 | 신촌, 홍대, 합정, 연남동 | 17 | 오주연(공덕동), 이춘범(대흥동), 김주현(도화동), 고영오(망원1동), 이주성(망원2동), 홍상호(상암동), 이주현(서강동), 이운성(서교동), 박경서(성산1동), 심정주(성산2동), 신영찬(산수동), 정성희(아현동), 김성호(연남동), 김준성(염리동), 우종환(용강동), 최정만(합정동), 김만환(서대문구-연희동) |
| | 성미산 마을공동체 | | |
| 2 | 북촌·서촌 | 3 | 김조은(사직동), 박환기(송인동), 조길주(송인동) |
| | 인사동 | | |
| | 대학로 | | |
| | 세운상가 | | |
| 3 | 해방촌 | 2 | 이윤희(서빙고동), 신규환(서빙고동) |
| 4 | 성수동 | 5 | 오상현(성수1가동), 박상준(성수1가동), 이창기(성수2가동), 박종철(성수2가동), 차경철(성수2가동) |

□ 세무상담 운영 절차



○ 상담 신청 및 접수(마을세무사 상담 절차와 동일)

- 해당 洞에 세무사가 없을 경우 해당 區 인근 洞 세무사에게 상담
 - ※ 의뢰인이 세무사 연락처를 알고 있는 경우 세무사에게 직접 전화로 상담, 연락처를 모르는 경우, 전담부서에 연락처 문의

○ 상 담(상담수수료 없음)

- 전화, 메일, 팩스 등으로 상담 후, 필요시 대면상담 가능(세무사사무실)

○ 상담실적 관리 : 마을세무사가 상담 익월 세제과로 활동카드 제출

5 | 지역정체성 보존을 위한 앵커시설 확보·운영(전 부서)

☐ 앵커(핵심)시설 확보의 필요성

- 젠트리피케이션 발생 지역은 높은 지가 및 임대료로 인해 지역의 특성을 대표하는 민간시설(독창적 공방·상가 등) 이전 불가피
- 지역의 정체성 유지를 위해서는 공공기관에서 부동산 매입 또는 임차를 통해 앵커(핵심)시설¹⁾ 확보·유지 필요

☐ ‘건물 매입’ 등으로 저렴한 임대시설 및 지원공간 제공

- 市가 직접 시설을 매입·임차하여, 문화·예술인, 영세 소상공인 등의 입주·활용 지원
예) 신촌 문화발전소 : 연습실, 소공연장, 전시갤러리, 레지던스 등
- 지원시설 설립으로 직·간접적으로 해당 지역의 활성화 지원
예) 도시재생지원센터, 연극종합지원시설 등

☐ ‘16년 앵커(핵심)시설 우선 확보 : 199억원 투입

- 문화지역 : 몰(mall)형 연극종합시설, 서울 연극센터 리모델링 및 증축, 대학로 내 시립 공공극장 매입·운영, 신촌 문화발전소 등
- 재생지역 : 3개 지역(성수동, 해방촌, 창신·송인) 마중물 사업
 - ▶ 박스숍 등 영세산업 전시·판매장 확충 및 임대공간 조성(성수동)
 - ▶ 사회적기업 등이 입주가능한 공동작업장 마련(창신·송인 등)
- 마을공동체 : 성미산 지역 “마을활력소” 조성 및 운영

1) 앵커시설 : 특정 산업 또는 분야를 발전, 활성화시키기 위한 핵심 지원시설로서, 조사·연구, 교육, 공동작업장, 행정적 지원 등 종합지원공간 또는 임대공간으로 활용.

6 | 서울형 장기안심상가 운영(경제진흥본부)

☐ 사업취지

- 노후된 상가건물에 대해 리모델링·보수 비용을 지원하여 상가임차료 인상을 일정 기간 제한함으로써 상가임차인의 안정적 영업활동 보장

☐ 운영 조건

- 서울시의 임대료 안정화 정책 등에 동의해야 하며,
- 일정기간 임대계약조건 유지 등 임대인과 임차인 간 상생협약 체결

☐ 추진방법 : '16년 사업시행(소요예산 900백만원)

- 추진절차 : 대상지역(장소, 건물 등) 공모 → 심사 → 대상지 선정 → 상생협약(장기간임대료 안정) 체결 → 건물 리모델링 지원 → 사후 관리
- 지원범위 : 방수, 지붕, 내벽 목공사, 도장, 미장, 보일러, 상·하수, 전기 등 일체의 리모델링 비용
- 지원금액 : 실비용을 지급하되 건물당 30백만원 이내

〈 대상지역 예시 〉

- ① 위 치 : 서울혁신파크 도로 건너편 상가(통일로 684)
 - 불광역 500미터 이내로 상권이 활성화되지 않은 낙후된 상가건물
 - 도로 건너편에 혁신파크 및 주위 아파트단지 입주로 상권활성화 예상
- ② 위 치 : 마포구 서교동 홍통거리(365번지)
 - 홍대 인근에 형성된 약 1.2km 거리로 주점, 음식점, 화장품 가게 밀집
 - 보행자 중심 도로가 되면서 더욱 많은 인파가 몰려 상권 활성화 예상

☐ 추진일정

- 사업공모 및 대상지 선정 '16. 4. ~ 5.
 - 대상지 수요가 많을 경우, 추경 등을 통해 재원 확보 후 추가 공모
- 상생협약체결 및 리모델링 등 지원 '16. 6. ~ 11.
- 임대료 등 임대 관련 현황 확인(반기별) '16.12.~

7 | 장기저리융자 지원을 통한 자산화 전략(경제진흥본부)

☐ 사업취지

- 급격한 임대료 상승으로 사업장을 이전해야 하는 임차상인이 직접 상가를 소유(자산화)할 수 있도록 금융지원을 함으로써 지속적 영업활동 보장

☐ 지원대상

- 서울시 소재 사업장이 있는 소상공인으로 3년 이상 동종업종을 영위 중인 자로서, 매입대상 사업장에서 1년 이상 사업을 수행 중인 자
 - ▶ 지원제외 사업 : 유흥향락업, 주점업, 입시학원, 사치성 소매업 등
- 사업자등록을 필한 모든 소상공인 및 소상공인으로 구성된 단체

☐ 지원한도

- 건물매입비의 75% 이내(사업자별 8억원, 총 50억원 한도), 잔여부분 자부담
 - － 상가건물의 경우 금융기관 통상 대출가능 범위는 건물매입비의 50% 수준이므로, 나머지 25%는 신용보증재단 등의 보증지원을 통한 추가지원 필요

예) 건물가 10억원인 경우 7억5천만원을 지원하되, ①50%인 5억원은 자금 대출
②25%인 2억5천만원을 보증지원 ③나머지 25%인 2억5천만원은 본인 부담

☐ 상환기간과 이율

- 상환기간 : **최장 15년**
 - － 개인의 상환여건에 따라 15년 내에서 선택 가능
- 이 율 : **중소기업육성기금에 준하되, 기간에 따른 이율 조정**
 - ※ 실제적용은 개인의 신용도 등에 따라 변동 가능(5년 2%, 10년 2.5%, 15년 3%)

| 지원금액 (5억원) | 분할 상환액(예시 : 원리금 균등상환) | | |
|---------------|-----------------------|------------------|-----------------|
| | 2년 거치/3년 분할(2%) | 3년 거치/7년분할(2.5%) | 5년거치/10년 분할(3%) |
| 거치기간 | 월833천원 | 월1,042천원 | 월1,250천원 |
| 거치이후 | 월14,321천원 | 월6,495천원 | 월4,828천원 |

☐ **총 소요자금 : 연간 1,000억원(우리은행 협력자금 활용)**

- 1인당 5억원 기준, 연간 200명 지원 시 : 매년 1,000억원 소요

| 연간지원 대 상(5억원) | 연간 소요자금 | | 10년간 소요자금 | | 사업종료시 | |
|------------------|---------|----------------|-----------|----------------|---------|----------------|
| | 기 금 | 이차보전 (1%지원) | 기 금 | 이차보전 (1%지원) | 기 금 | 이차보전 (1%지원) |
| 10년(2년거치) | 1,000억원 | 5억원 | 5,500억원 | 200억원 | 5,500억원 | 275억원 |
| 15년(5년거치) | 1,000억원 | 5억원 | 9,500억원 | 490억원 | 9,500억원 | 712.5억원 |

※ 사업종료 시 : 10년(15년)간 지속적 지원 후 채무를 완전 변제할 때

※ '16년 소요예산(이차보전) : 5억원(중소기업육성자금)

☐ **소상공인 부담경감**

- 금융기관 대출에 따른 일정비율의 이차차액 보전(1% 내외)

※ '15.9월말 기준 시중금리 3.67% 중 1% 지원(5억원 대출 시, 월 153만원 중 42만원)

☐ **추진일정**

- 관계자(맘상모 등) 및 전문가(변호사 등) 의견 수렴 : '15. 9.
- 지원방안 및 상품설계(서울신보, 우리은행 등 자문) : '15.10.
- 중소기업육성자금 관련 규칙 개정 및 금융지원 : '15.12.
- 자산화 중간지원조직 등 자산화 회사 설립 검토·추진 : '16년

(해외우수사례) 파리시의 소상공인 보호를 위한 ‘저렴한 임대공간’ 제공

- 사업주체 : SEMAEST(市 산하 민·관 합동출자회사)
- 내 용
 - 1) SEMAEST가 파리시로부터 선매권을 양도받아 11개 사업지구에 있는 건물 1층 상점 및 토지를 우선 매입해 다양한 개발 및 정비사업 진행
 - 2) 저렴한 임대공간 제공, 일정기간 경과 후 임차인에게 건물 매도

(도입방안)

① 지역자산관리회사 설립(민관합자회사)

② 서울신용보증재단 내 사업본부 조직

- 역 할
 - ▶ 지역자산 발굴 및 매입을 통한 운용
 - ▶ 시민투자 활성화 및 임차인 유치 및 관리
 - ▶ 자산운용 수익의 지역 내 순환
 - ▶ 지역 일자리와 기업 활성화 및 회복력 강화
- 추진계획
 - ▶ 법률적 가능성 검토 : 출자·출연기관 설립 및 사업본부 검토
 - ▶ 자산화회사 설립을 위한 TF팀 구성 및 운영 : 서울신보, 자산관리전문가 등

지역별 대응 방안

1 | 대학로 (문화본부)

□ 대학로 문화지구 종합 개선 대책 마련·시행

○ 문화지구 육성·관리를 위한 발전방안 연구 용역 시행('15.6~12)

- － 연구내용 : 문화지구 지정 및 관리제도 전반 고찰, 종합적인 발전방안 모색
- － 향후일정 : 문화지구 발전방안 자문회의 개최('16.3월) → 주민의견 수렴('16.5월) → 문화지구 발전방안 마련('16.9월)

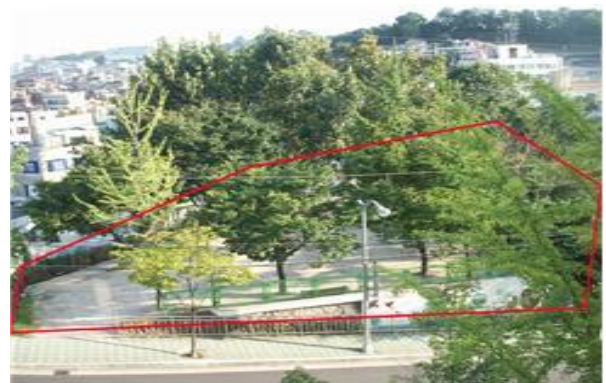
□ 몰(mall)형 연극 종합시설 : 대학로의 연극문화 앵커시설

○ 부지현황

- － 위 치 : 성북구 동소문동 1가 1-4, 2번지 / 2,760.5 m^2
- － 도시계획 : 제2종 일반주거지역, 역사문화미관지구, 문화시설
- － 소유현황 : 성북구(구유지)
- － 부지현황 : 한성대입구역 인근으로 경사지인 나대지



< 위 치 도 >



< 부지 현장사진 >

○ **조성계획(안)** : 몰(mall)형 연극 종합시설 조성

- 목 적 : 대학로 외곽인 한성대입구역 인근에 소극장 몰 조성으로
창작연극 터전 확대
- 건립규모 : 지상 3/지하 2, 연면적 5,521㎡ ※ 100석 규모 소극장 약 20개동
- 주요시설(안) : 창작연극을 위한 소극장, 연극인 일시 레지던스 등 연극인
종합지원시설
- 소요예산 : 약 217억원('16년 예산 2억원)
- 추진일정
 - ▶ '15. 하반기 : 건립 타당성 조사('15. 추경예산 반영)
 - ▶ '16년도 : 투자심사 등 절차이행, 설계 공모
 - ▶ '17년도~ : 설계·착공

○ **대학로와 연계 방안 검토**

- 접 근 성 : 건립예정 부지는 한성대입구역 인근에 위치하고 있으며, 한성대
입구역과 혜화역은 1정거장 거리(도보 약 10분)에 위치
- 운영방안
 - ▶ 공연과 연습공간을 겸한 연극인 종합시설로, 소극장·소연극인들을 위한 지원
시설 중심 역할 수행
 - ▶ 대학로 외곽(Off 대학로)에서 창작연극을 활성화하여 실력 및 자생력을 키운
후 우수 작품을 선정하여 대학로 진출(서울형 창작극장) 지원
 - ▶ 소극장과 극단이 모두 균형적으로 지원혜택을 받을 수 있도록 운영체계 구축
· 창작연극 지원시설의 약 50%는 **창작연극 소극장주 위탁운영**으로, 나머지는
창작극단에 대관 형태로 공간 제공 검토
- 홍 보 : 대학로와 연극인 종합지원시설 간 공연, 강연, 이벤트를 상호 연
계 홍보하여 시너지 효과 창출
- ※ 연극인 종합지원시설 건립 타당성 조사 용역시 [대학로와 건립부지 연결방안
및 홍보방안 검토](#)('15. 12~'16. 5)

□ 서울형 창작극장 운영

○ 운영방법

- 대학로 내 300석 미만 기획극장 30여개소를 '서울형 창작극장'으로 지정하여 市에서 임차하고, 순수예술을 지향하는 영세 극단 3 ~ 5개와 파트너십을 맺어 창작공간 공유·활용

- 운영규모 : '15.하반기 협약 및 임차계약 체결, '16년 운영
('15년 예산 총 30억원)

□ 서울 연극센터 리모델링 및 증축을 통한 창작연극 연습공간 제공

- 사업내용 : 리모델링 및 1개층 증축(350 m^2)으로 연극인 연습공간 조성
 - ▶ 공간확보 : 서울연극센터 3층 혜화어린이집 이전('16.1.) 공간 활용 및 증축
- 조성규모 : 대형연습실(1), 중형연습실(1), 연극인 사랑방(1) 등
- 소요예산 : 약 21억원 소요('16년 예산 18억원)
- 추진일정
 - ▶ '15년도 하반기 : 안전진단 완료(10월) 및 실시설계
 - ▶ '16년도 상반기 : 서울연극센터 증축 및 개관



< 위 치 도 >



< 서울 연극센터 건물현황 >

☐ 대학로 내 시립 공공극장 운영(매입)

남산예술센터(1개관)의 기능을 대체하고 대관에 어려움을 겪고 있는 연극인들이 저렴한 임차료로 우수 연극을 공연할 수 있는 기회 제공

- 사업내용 : 대학로 내 공공극장을 매입·운영하여 안정된 창작환경 마련
- 운영방법 : 서울형 창작극장 우수작품 공연 대관
(연간 약 40개 연극작품 등 공연 가능)
- 소요예산 : 서울문화재단 기본재산 활용(95억원)
- 추진일정
 - － '15. 11월 : 대학로 내 공공극장 용도 건물 매입 검토 중
 - ▶ 건물주와 3회 협상 진행 중이며, 타 후보지도 조사 병행
 - － '16. 3월 : 극장매입 완료
 - － '16. 6월 : 안전점검 및 리모델링
 - － '16. 11월 : 공공극장 개관·운영 예정



<위 치 도>



< 극장 사진 >

☐ 민관협력체계 구성·운영(안)

- 대학로 문화지구의 효율적 운영·관리를 위한 민관협의체인 <대학로문화지구발전위원회>내 <실무 소위원회>역할을 활성화 하여 지역주체들이 대학로 문화지구를 스스로 만들어가는 실질적 협력체계 구성

- 민관협력체계를 통해 대학로 문화지구 발전을 위한 제반 정책이 제안되고 결정되며, 행정은 이를 뒷받침하고 실행하는 역할 수행

| 구분 | 대학로문화지구발전위원회 | 실무 소위원회(안) |
|-----|---|---|
| 구성원 | - 종로구 부구청장, 종로구 문화국장, 관할 지역구 의원, 종로구 도시계획위원회, 종로구 건축위원회, 서울시문화지구심의위원회 각 1인과 관련 단체 대표 1인 | - 대학로문화지구발전위원회 위원 중 공연단체 대표 및 전문가로 구성 |
| 역할 | - 관리계획 실행 및 변경을 위한 심의·의결 - 권장시설 지정여부에 관한 심의·의결 - 각 업종, 시설, 업소별 규제여부 심의·의결 - 기타 대학로 문화지구와 관련하여 중요한 정책적 판단을 요하는 사안 심의·의결 | - 공연관련시설 개선사업 지원대상 선정 심의 - 민간 소극장 활용 창작스튜디오 선정 심의 - 창작극 전용공연장 선정 심의 - 축제 및 행사 지원 심의 - 기타 대학로 공연예술 관련 사항 |

※ 대학로 문화지구 관리계획 운영지침 제29조~30조

□ 대학로 전담 법률지원단 운영

- 대학로 지역 전담 변호사 및 세무사

| 구 분 | 인원 | 변호사 및 세무사 이름 |
|--------|----|--------------------|
| 전담 변호사 | 4 | 최대휴, 손의태, 김광석, 차상익 |
| 전담 세무사 | 3 | 김조은, 박환기, 조길주 |

※ 대학로 소극장인, 연극인 등 법률 및 세무 상담

- 운영 기간 : '15.10월 ~

2 | 인사동 (문화본부)

□ 인사동 문화지구 종합 개선 대책 마련·시행

○ 문화지구 육성·관리를 위한 발전방안 연구 용역 시행('15.6~12)

- 연구내용 : 문화지구 지정 및 관리제도 전반 고찰, 종합적인 발전방안 모색
- 향후일정 : 문화지구 발전방안 자문회의 개최('16.3월) → 주민의견 수렴('16.5월) → 문화지구 발전방안 마련('16.9월)

□ 공예문화박물관 : 인사동, 북촌의 공예문화 앵커시설

○ 부지현황

- 위 치 : 종로구 안국동 풍문여고
- 규 모 : 토지 12,766.49 m^2 , 건물 9,957.83 m^2



< 위 치 도 >



< 부지 현장사진 >

○ 조성계획(안)

- 목 적 : 공예자원의 체계적 수집·보존·전시를 통한 공예가치의 제고로 인사동, 북촌과 연계자원 활용을 통한 시너지 효과 기대
- 주요시설(안) : 조사와 연구, 교육과 체험활동 진행, 수집과 전시 등
 - ▶ 공예체험관, 교육장, 공예작가 레지던시 공간 및 상설·기획전시장, 판매장
 - ▶ 공예연구소(소재개발 및 연구, 시장분석 및 마케팅전략 수립, 상품개발) 등

— 소요예산 : 1,261억원('16년 예산 413억원)

— 추진일정

- ▶ '15. 9. ~ '16. 1. : 소장품 수집·전시 및 운영방안 연구용역
- ▶ '16. 3. : 시 투자심사 ('16. 5월 중앙투자심사)
- ▶ '16. 1. ~ 12 : 설계공모, 기본설계 및 실시설계, 지구단위계획변경
- ▶ '17. 1. ~ 2. : 소유권 이전 및 품문여고 이전
- ▶ '17. 3 ~ '18. 9. : 리모델링 및 개관

○ 기업의 사회공헌 활용가능성 및 인사동 소규모 공방 등 입주 검토

— 기업과 업무협약을 통해 건물 리모델링 공사비를 부담하면 해당 건물 명칭사용권 부여

- ▶ 사례 : 예술의 전당 내 'CJ토월극장', 국립극장 내 'KB국민은행 청소년하늘극장'

— 기업에서 보유하고 있는 미술품(공예)을 기증받아 수집·전시

- ▶ 북촌 및 인사동 인근 기업(현대, 삼환기업 등)부터 우선 유도

— 동관의 교실 일부를 작가와 장인이 협업할 수 있는 소규모 공방으로 조성 예정(예: 1+1 팩토리)

- ▶ 현재 진행중인 소장품 수집·전시 및 운영방안 연구용역에서 규모 등 세부적으로 검토 예정

□ 인사동 문화지구 민관협력체계 구축

○ 인사동 주민협의체 기능을 수행하는 (사)인사전통문화보존회와 서울시·종로구 간 파트너십 구축

— 전통문화 보존·육성을 위한 사업 기획 및 프로그램 개발 지원

— 종로구의 보조사업을 위탁하여 주민협의체로써 자생력 확보 지원

- ▶ 전통문화 행사기획 및 체험행사 등 문화기획, 차없는 거리 운영 등

— 정기모임을 통해 인사동 문화지구 내 의견수렴, 이슈 공론화, 발전방안 마련

○ 인사전통문화보존회장과 면담 추진

- 일시 / 장소 : '15. 11. 6(금) / 인사동 전통찻집
- 참석대상 : 인사전통문화보존회장, 지역 상인, 문화정책과장, 담당팀장 등
- 면담내용
 - ▶ 인사동 문화지구 발전방안 토론회 개최 합의
 - ▶ 市·종로구와 주민협의체인 인사전통문화보존회의 장기적 협력 사항 논의

○ 인사동 문화지구 발전방안 토론회 개최

- 일시/장소 : '15. 12. 18(금)
- 참석 대상 : 약 100명 ※ 전문가, 교수, 단체, 공무원, 지역 상인 등
- 주최/주관 : 서울특별시 / 사단법인 인사전통문화보존회(회장 윤용철)
- 내 용
 - ▶ 인사동 문화지구 발전을 위한 주제발표 및 패널토론, 질의응답, 종합토론 등
 - ▶ 주제발표(안) : 문화지구 관리 성과와 과제, 법·제도 검토와 체계적 관리방안, 전통문화보존 추진방안, 인사동의 정체성과 발전전략, 젠트리 피케이션 극복 방안 등
- 향후계획 : “문화지구 육성·관리를 위한 발전방안 시정연구” 용역과 연계하여 인사동 발전방안 검토

□ 인사동 전담 법률지원단 운영

○ 인사동 지역 전담 변호사 및 세무사

| 구 분 | 인원 | 변호사 및 세무사 이름 |
|--------|----|--------------------|
| 전담 변호사 | 4 | 이태원, 강진석, 조현욱, 민관식 |
| 전담 세무사 | 3 | 김조은, 박환기, 조길주 |

※ 인사동 지역상인 법률 및 세무 상담

○ 운영 기간 : '15.10월 이후

3 | 신·홍·합 지역 (경제진흥본부·문화본부)

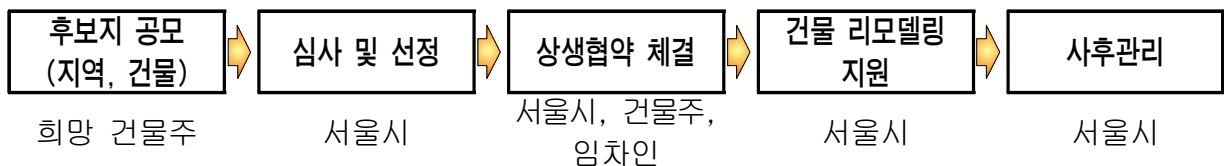
□ 신·홍·합 지역 대응 방안

○ 방안 1 : 중소기업 육성자금을 활용한 자산화 지원

- 임차 상인 또는 협동조합(구성 유도)을 대상으로 자금(기금)을 지원하여 해당 상가를 구입토록 함으로써, 장기간 안정적인 영업활동 지원
 - ▶ (중소기업육성자금) 건물비용 75% 이내로 8억원 한
- 운영시기 : '16년 상반기

○ 방안 2 : 서울형 장기안심상가 시범 운영 (신·홍·합지역 우선 대상)

- 市의 임대료 안정화 정책 등에 동의하는 건물주를 대상으로 우선 시범 실시
- 운영방법 : 일정기간 임대계약조건 유지 등 임대인과 임차인간 상생협약 체결 시, 서울시 건물 리모델링 지원 및 사후관리 추진



- 시범지역 : **마포구 서교동** 홍통거리(365번지), **서대문구 대현동** 이화여대길
- 소요예산 : 450백만원
 - ※ 소상공인지원과 '16년 예산 900백만원중 신홍합지역 50% 우선 지원
- 운영시기 : '16년 상반기

○ 방안 3 : 장·단기 차별화된 대응방안 모색

- 단기 대응방안 : '**청년들의 공동창업 주거공간**(가칭)' 조성
 - ▶ 신촌, 홍대, 합정 일대의 예비창업가 및 초기창업가들의 안정적 주거공간 구축을 통한 아이디어 교류의 장 마련
 - ▶ 사 업 비 : 2,550백만원(전액 '16년 예산)

▶ 추진일정

- 매입건물 및 공유재산심의 확정, 감정평가후 매입 추진 '15.9.~12.
- 상반기 리모델링 추진 '16.

▶ 운영시기 : '16년 하반기

－ 장기 대응방안 : **경의선 홍대북합역사** 공간활용

- ▶ 위 치 : 마포구 양화로 188(동교동 190-1)
- ▶ 연 면 적 : 3,000 m²
- ▶ 운영기관 : 서울디자인지원센터(2018.9월 입주예정)
- ▶ 입주 필요성
 - **DMC 디자인창업센터**는 홍대 주변의 임대료 상승으로 어려움을 겪고 있는 디자인 업체가 다수 입주했으나, 접근성 부족과 창업공간 독립성 문제로 시설개선 요청
 - 영세 디자이너 창업작품 등 제품 전시·판매지원 장소 확보 필요

➡ **활용방안** : 디자인·출판 진흥지구 특성을 살리며, 지역 내 센트리티피
케이션 대책의 일환으로 영세 디자인 창업기업 입주공간 무상 제공

▶ 운영시기 : '18년 9월

○ 방안 4 : '착한 건물주'(가칭) 인증제도 도입 검토

－ 운영방법

- ▶ 임대료·권리금 등 적정수준 유지를 위한 상생 협약 표준(안) 마련
- ▶ 지역협의회 구성 후 지역주민의 자율적 논의의 장 마련

－ 감사패 또는 시민상 부여 등을 통한 기업인 자긍심 고취

－ 운영시기 : '16년 상반기

☐ **신촌, 홍대, 합정 창조밸리 민관협력 자문위원단 구성·운영**

○ 구 성 원 : 서울시, 자치구, 지역내 대학, 인근 사업자 등 총 14명

○ 운영주기 : 정기(반기별 1회) 및 수시(현안사항 발생 등 필요시) 개최

○ 기 능

- 신촌, 홍대, 합정 대상지역을 위한 협력적 네트워크 구성 및 활성화
- 대상지역의 주요 현안 사항에 대한 논의 및 협의 조정 등

○ 사 업 비 : 15백만원 ('15년 예산)

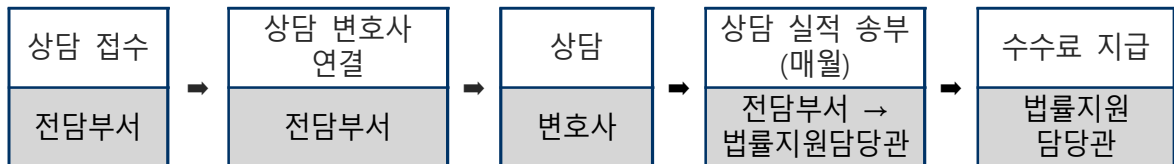
○ 추진일정

- 신흥합지역 산업현황 실태분석 중간보고 회의 : '15. 8. 27.
- 신흥합지역 각종 현안사항 관련 회의 : '15. 9. ~ 12.

□ 지역 전담 변호사 및 세무사 운영(법률지원담당관, 세제과 협조)

- 전담 변호사 지정 : 8 명(김재훈, 최주필, 김성민, 박철수, 권혜정, 송보경, 설현섭, 양희철)

▶ 상담신청 및 접수, 처리 절차



- 전담 세무사 지정 : 17 명

| 활동 지역명 | 인원 | 세무사 명 |
|--------------------|----|---|
| 신촌, 홍대, 합정, 연남동 | 17 | 오주연(공덕동), 이춘범(대흥동), 김주현(도화동), 고영오(망원1동), 이주성(망원2동), 홍상호(상암동), 이주현(서강동), 이윤성(서교동), 박경서(성산1동), 심정주(성산2동), 신영찬(신수동), 정성희(아현동), 김성호(연남동), 김준성(염리동), 우종환(용강동), 최정만(합정동), 김만환(서대문구-연희동) |

- ▶ 운영 절차 : 상담의뢰(의뢰인) ⇨ 상담(세무사) ⇨ 상담실적관리(세제과)

〈 문화 앵커시설 ‘신촌문화발전소’ 조성 〉

□ **신촌문화발전소** : 쇠퇴지역인 신촌지역 활성화를 위한 앵커시설

○ 부지현황(시유지)

－ 위치/면적 : 서대문구 창천동 4-113 / 204.2 m^2 (62평)



< 위 치 도 >



< 부지 현장사진 >

○ 조성계획(안) : 신촌 예술창작 문화복합공간 조성

－ 목 적 : 신촌 활성화 및 예술창작 생태계 구축을 위한 문화복합공간 조성

－ 건립규모 : 지하1층 ~ 지상3층, 연면적: 490 m^2 (148평)

－ 주요시설(안) : 창작기획실, 연습실, 소공연장, 갤러리, 레지던스 등

－ 소요예산 : **21억원**(’15년 예산)

－ 추진일정

- ▶ ’15. 10월 : 건립비 교부완료(시 → 서대문구)
- ▶ ’16년도 ~ : 설계·착공(서대문구)
- ▶ ’17. 7월 : 개관

- ◆ 마을공동체 지역의 젠트리피케이션 발생 가능성을 자치구 의견 등을 바탕으로 조사('15.7월)한 결과, 성미산 마을공동체 지역에서 일부 현상이 나타나고 있고,
- ◆ 그 외 삼청동, 경리단길, 가로수길, 성수동 등에서는 관광객 증가 및 상권 활성화로 인해 임대료가 큰 폭으로 상승하고 있는 것으로 파악됨

□ 젠트리피케이션 대책

〈 사전단계 〉

○ 지역 **민관협의체** 구성 · 운영

- 동주민센터를 중심으로 지역주민 대표, 자치구, 전문가, 당사자 등이 참여하는 민관협의체 구성 (마을계획 진행동 대상)
- ※ 주민이 스스로 마을의 문제를 찾아 해결하는 '찾아가는동주민센터 마을계획'과 병행 추진('15년 14개동 → '16년 39개동 → '17년 87개동 → '18년 126개동)
- 지역사회의 사전 모니터링 등을 통해 사전예방 활동 전개
- '찾아가는 동주민센터' 사업과 연계하여 지역주민의 토론 및 의견공유 등의 커뮤니티 활성화를 통해 지역상생발전 대책 등 마련

○ 마을 자산으로서의 공간을 조성할 수 있도록 지원

- 특정 모임의 공간이 아닌 마을의 공간으로 유지되고 있는 공간 지원책 마련
⇒ 사회투자기금 등을 활용한 공공 자산화 전략 지원

○ 마을공동체 공간 지원사업을 통해 공간 안정화 유도

- 지원사업 선정시 고려
 - ▶ 자가건물, 장기사용 가능 건물 등 지속성 유지가 가능한 모임 우선 지원
- 지원사업 선정 후
 - ▶ 주민모임간 연계를 통해 마을의 공간으로 형성될 수 있도록 협력
 - ▶ 마을공간으로 형성된 이후에는 마을 자산이 될 수 있도록 협력

〈 사후단계 〉

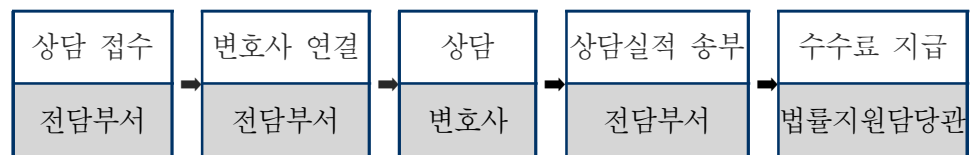
○ 발생지역별 솔루션 위원회 구성·운영

- － 마을공동체 활성화를 통해 젠트리피케이션이 발생한 지역을 대상으로 해결 방안 논의 모임 구성·운영
- － 마을공동체 활동은 지역의 특성에 따라 발생상황이 상이하므로 발생지역별로 서울시, 자치구, 동주민센터, 전문가, 지역대표 등으로 구성
- － 솔루션 위원회별 대책논의를 통해 나온 해결방안 추진

□ 지역 전담 변호사 및 세무사 운영(법률지원담당관, 세제과 협조)

○ 마을공동체 전담 변호사 : 김이랑, 김지환, 이미영, 연규일 등 4명

※ 운영 절차 :



○ 전담 세무사 : 오주연, 이춘범, 김주현 등 해당지역 마을세무사

※ 운영 절차 : 상담의뢰(의뢰인) ⇨ 상담(세무사) ⇨ 상담실적관리(세제과)

□ 성미산마을 '작은나무 카페'에 대한 대책

○ 추진경과

- － 상가임대차조정위원회 개최(소상공인지원과 주관, 7.22, 8.5)
- － **상가임대차 갈등조정 합의(8.27)**
 - ▶ '작은나무카페'의 임대차 기간을 '15. 7. 9. ~ '17. 7. 8. 까지 연장
 - ▶ 임대인은 재건축 계획이 수립되는 즉시, 공사시기와 규모 등 임차인에게 고지
 - ▶ 임대인은 재건축 이후, 입주할 신규임차인을 구하기 전에 신청인에게 건물의 상태와 시세에 맞는 가격으로 재임주할 수 있는 우선 협상 기회 제공

- ‘작은나무 카페’ 현장 방문 및 지역주민 면담(8. 17, 9. 3, 10. 2)
 - ▶ 시·구 소유 유휴공간을 우선 활용하고자 하였으나 인근지역에 적정공간 없어, 민간건물을 매입하여 성산동 지역 “마을활력소” 조성 추진
 - “마을활력소” 조성의 필요성에 대한 공론화 및 공감대 형성
 - 마을커뮤니티, 마을경제, 청년 작업공간 등 지속적 운영이 가능한 마을 공동체 거점공간으로 조성

○ 향후 계획

- 성미산 지역 주민간담회 개최(’15.11월)
 - ▶ 주민, 전문가, 마을번호사, 마을세무사, 시·구 공무원 등
- 성미산 지역 “마을활력소” 조성 및 운영

- ◆ 위 치 : 마포구 성산동 258-4
- ◆ 건 물 : 부지 329.90 m^2 , 연면적 738.02 m^2 (지상 5층)
- ◆ 활용용도 : 마을카페, 마을식당, 대강당, 마을기업, 청년 인큐베이팅 공간 등
- ◆ 소요예산 : 28억원 (건물매입비 26억원, 리모델링비 2억원)
 - ※ ’16년 예산편성 반영
- ◆ 추진일정
 - ’16. 1 ~ 4 : 건물매입
 - ’16. 4 ~ 6 : 수탁자 공모
 - ’16. 7 ~ 8 : 리모델링 공사
 - ’16. 9 ~ : 마을활력소 개소

➡ 성미산 지역 “마을활력소” 조성 후, 마을 공간에 대한 자산화전략을 위한 프로세스 마련 및 모델 정립

5 도시재생지역(해방촌, 성수동 등) (도시재생본부)

□ 도시재생지역 젠트리피케이션 현황

- 대부분의 재생지역은 주변지역에 비해 낙후된 지역일 뿐 아니라, 사업 초기단계이므로 현재까지 표면적으로 드러나는 **젠트리피케이션 문제는 미미**
- 그러나 **일부지역의 특정구역(가로)에서** 임대료 상승으로 인한 영세 임차인 이주 및 문화 백화현상 발생 등 **젠트리피케이션 발생 우려**

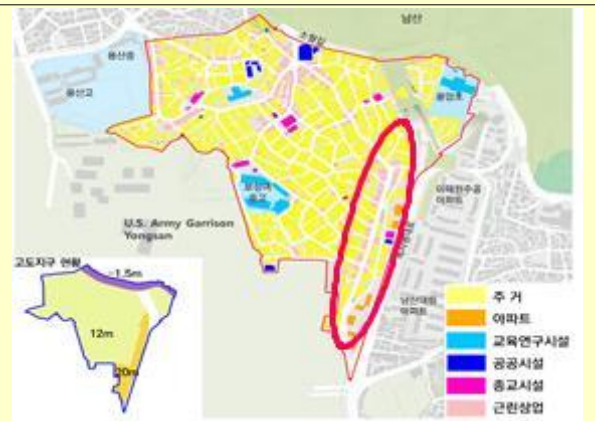
〈도시재생지역 내 젠트리피케이션 발생 우려지역〉

- ▶ 성수1·2가동 시범지역(성수1가동 685-427번지 일대)
 - 서울숲 및 뚝섬역 인근에 위치하는 등 입주여건이 좋고 임대료가 저렴하여 재생지역 선정 이전인 '12년부터 사회적 경제 및 예술가, 청년 창업가 등이 입주하기 시작하였으나, 최근 급격한 지가상승(호가)의 조짐을 보임
 - 이 지역은 '뚝섬주변지역 지구단위계획' 특별계획구역으로 현재는 신축이 불가하나, 향후 특별계획구역 해제 시 개발수요 상승 예상(현재 지구단위계획 재정비 중)
- ▶ 해방촌(통칭 'HBC거리' 일대)
 - 이태원과 경리단길의 젠트리피케이션 영향으로 영세 상인들이 인근 해방촌 주택가('HBC' 거리)로 이주하면서 최근 카페, 음식점 등 상점이 늘어나게 되어 지역경제가 활기를 띄고 있으나, 이로 인해 젠트리피케이션 심화 우려

〈성수1가동 685-427번지 일대〉



〈해방촌 통칭 'HBC거리' 일대〉



□ 추진방향

- 젠트리피케이션 발생이 우려되는 지역(해방촌 등)에 대해서는 자체 TF 등을 활용, 우선적 실태파악 및 대책마련 시행
 - － 지가(임대료) 변동 및 용도변경 등 현황조사 실시, 대응책 마련
- 재생사업 추진과정 및 완료 후 나타날 수 있는 **젠트리피케이션 문제에 대한 예방차원의 대응방안 마련**
 - － 학술용역을 통한 실태파악 및 대책 마련('16. 1 ~ 11)

《 젠트리피케이션 학술용역 추진계획 》

- ❖ 과 제 명 : 상생·협력적 도시재생 젠트리피케이션 유도방안 연구
- ❖ 기 간 : '16. 1월 ~ 11월(300일) ※ 학술용역비 : 2억원
- ❖ 과업내용 : 13개 도시재생활성화지역 실증분석을 통한 대안 마련
 - － 실태조사를 통한 젠트리피케이션 발생현황 파악 및 원인 분석
 - － 상생·협력적 도시재생 젠트리피케이션 유도방안 마련

- － 도시재생 젠트리피케이션 종합대책 수립 및 시행('16. 9 ~ 12)
 - ▶ 연구용역 결과를 반영한 도시재생분야 종합대책 수립 및 활성화계획 변경 등

□ 도시재생분야 젠트리피케이션 주요대책

① 도시재생사업 추진 시 **지역별 젠트리피케이션 대책 마련**

- － 도시재생사업 추진 시, 영세 임차상인 지원을 위한 앵커시설 건립 등 젠트리피케이션 대책을 포함하여 추진
- － 골목경제 자생력 확보를 위한 서비스·디자인 교육, 컨설팅, 프리마켓, 축제 등 다양한 프로그램사업 협력·지원사업 추진

- ▶ 영세산업 전시·판매장 확충 및 임대공간 조성(성수동 도시재생지역)
 - － 2호선 교각하부 Box Shop(전시·판매장), 나눔공유센터(상가공간), 사회적경제지원센터(창업 인큐베이팅)
- ▶ 신흥시장 활성화 및 HBC 테마가로(탐방로) 조성사업 추진시 마을규약 체결(해방촌 도시재생지역)
- ▶ 봉제 공공작업장 조성(창신송인 선도지역)

② 공공자금 지원 시, 임대료 동결 조건 부여

- 공공자금 등 우리시 정책수단 수혜 시, 일정기간 임대료 동결 등을 전제조건으로 보조·융자를 지원하는 제도화 방안 강구
- 원주민·세입자 이탈방지를 위한 저층주거지형 저렴 임대주택 지속공급 등 지역공동체 유지방안 마련

- ▶ 주택개량 및 신축비용 이자 지원 시, 1회에 한하여 임대료 동결 (주거환경개선과)
- ▶ 시·구 소유부지를 활용한 공동체주택, 폐고가 매입형 임대주택 등 저층주거지 맞춤형 저렴 임대주택 공급 추진 (주거재생과, 임대주택과)

③ 도시재생 거버넌스 강화를 통한 재생교육 실시, 자율적 주민협정 체결 유도

- 임대인, 임차인, 주민, 소상공인, 사회적 경제 등을 대상으로 주민협의체를 구성하여 도시재생의 공감대 형성 및 공동체 유지기반 마련
- 임대·임차인 등 다양한 이해관계자를 대상으로 상생·협력적 도시재생교육 시행
- 젠트리피케이션 발생이 우려되는 특정구역에 대해서는 상인과 건물주, 시·구 등이 임대료 및 임대기간 등에 대해 협의하여 상생·협력적 도시재생 사업을 추진할 수 있도록 유도(신촌, 장수마을 체결완료)

- ▶ 장수마을 주민협정체결을 기본모델로 6개권역 성곽마을 협정체결 예정
 - 이화충신권, 행촌권, 부암권, 다산권, 명륜·혜화권, 삼선권('16.상반기)
- ▶ 해방촌 신흥시장 리모델링사업 추진시 상인회 협정체결 예정
- ▶ 암사시장 내 공동이용시설 설치시 임대료 동결 추진

④ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 개정 추진

- 용역결과를 통한 관련법규 개정의 타당성 등 확보 후, 국토부 등 관련기관과 지속적 협의를 통하여 관련법규에 젠트리피케이션에 대한 내용 포함

- ▶ 필요시 용역결과를 반영하여 도시재생사업으로 인하여 젠트리피케이션 발생이 예상되는 지역을 묶어, 업종·업태·임대료상승 등을 포괄적으로 제한하는 방안 등 검토 (예, 주택법의 '투기과열지구 지정' 등)

⑤ 활성화계획 가이드라인 마련 및 상시 모니터링 추진

- 도시재생 관련 각종 계획 수립 시, 젠트리피케이션 예방대책 포함 수립
 - ▶ 주거지의 상업화 및 프랜차이즈 입지제어를 위한 용도규제 검토 등
- 지속적인 상시 모니터링체계 마련 및 시행 중(도시재생지원기관 협업)
 - ▶ 도시재생지원기관 등을 통해 지역 내 부동산거래 현황 및 인구이동, 주민의견 등을 상시 모니터링하여, 문제발생 시 신속히 조정·지원

⑥ 지역별 전담 변호사 및 세무사 운영(법률지원담당관, 세제과 협조)

- 대상지역 : 해방촌 및 성수동, 세운상가, 신촌 등
- 전담 변호사 지정 : 9 명

| 활동 지역명 | 인원 | 변호사 명 |
|--------|----|---------------|
| 해방촌 | 3 | 박범일, 김은영, 김봉규 |
| 세운상가 | 3 | 김민경, 황 희, 이남철 |
| 성수동 | 3 | 이재용, 이무림, 신현호 |

- 전담 세무사 지정 : 10 명

| 활동 지역명 | 인원 | 세무사 명 |
|--------|----|---|
| 해방촌 | 2 | 이윤형(서빙고동), 신규환(서빙고동) |
| 세운상가 | 3 | 김조은(사직동), 박환기(송인동), 조길주(송인동) |
| 성수동 | 5 | 오상현(성수1가동), 박상준(성수1가동), 이창기(성수2가동), 박종철(성수2가동), 차경철(성수2가동) |

⑦ 젠트리피케이션 문제 해결을 위한 성수동 청책간담회 개최

- 일시·장소 : '15.11~12월 중 / 성수1가 제2동(장소 미정)
- 참 석
 - 건물소유자, 임차상인 및 지역주민, 소셜벤처 청년 기업가 등
 - 법률지원단(변호사), 관련 전문가(미정)
 - 서울시 및 성동구 담당 공무원 등
- ※ 젠트리피케이션 방지 T/F('15.8.22. 구성)
- 주요안건 : 성수동지역 젠트리피케이션 문제 해결방안
 - 젠트리피케이션 방지 조례 설명 상생협약 체결 추진 설명
 - 전문가 및 법률지원단 등의 해결 방안 모색
- 조치사항 : 간담회 시, 청취한 정책제안에 대한 검토 및 대책 마련

6 | 북촌 및 서촌 (주택건축국)

〈 주요 대응방안 〉

- ◆ 규 제 : 프랜차이즈 업종, 근린생활시설(휴게·일반음식점) 선별적 입지
- ◆ 주민참여 : 주민협의체 운영
- ◆ 인센티브 : 커뮤니티 활성화 지원시설 구축·운영, 주민교육, 법률상담 지원 등
 - ※ 서촌 : 개발행위제한('15. 2. 17) 및 지구단위계획 변경 용역 수행 중
 - 북촌 : '지구단위계획 실태조사 및 운용평가' 용역 수행 중

☐ 지구단위계획에서 프랜차이즈 업종 선별적 입지 불허

- 기존 생활형 상권 침해 및 임대료 상승의 주요 원인제공자인 프랜차이즈 업종에 대한 선별적 입지 불허

※ 대법원(2011년) 판례 준용

지구단위계획에서의 건축물 용도제한 기준에 관하여는 별도로 규정하지 아니하고 지구단위계획을 입안·결정하는 시·도지사 등에게 비교적 광범위한 형성의 자유 부여

※ 전주시 한옥마을 지구단위계획(전주시 고시 제2013-138호)

프랜차이즈 업종, 패스트푸드 및 편의점 등을 불허용도로 규제 중

- 서촌의 경우, 대로변(자하문로변) 및 상업지역(사직로변)을 제외한 구역 내부(주거밀집지역)에 한정하여 프랜차이즈 업종 입지 불허

☐ 법률개정 추진 (「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」)

- 건축자산진흥구역의 정체성을 훼손하는 영업 또는 시설 제한 관련
 - － 「지역문화진흥법」의 문화지구 내 영업제한 관련 내용을 준용하여 건축자산 진흥구역(현 한옥밀집지역)의 영업 또는 시설 제한 내용 신설
 - － 현 한옥밀집지역(북촌, 서촌, 인사동, 운현궁일대, 돈화문로일대 등)의 경우 추후 건축자산진흥구역으로 지정
- 국토부 법률개정 건의('15. 9. 22)

☐ **근린생활시설(휴게·일반음식점) 입지기준 강화**

- 휴게음식점 및 일반음식점의 현 입지현황은 존중
- 가로에 따라 휴게·일반음식점의 입지조건 및 입지가능 매장면적의 차별화
※ 가로위계 및 주민·방문객 동선 등 고려

☐ **주민협의체 구성('15. 9. 14) 및 주민의견 수렴**

- 총괄계획가(서울시립대 김기호 교수) 중심으로 맘상모 회원 등을 포함한 주민협의체 구성 후 격주 단위로 회의 개최
※ 총 9회 회의개최('15. 09. 17(목) ~ 11. 12(목))

[서촌 주민협의체 구성(맘상모 회원 포함) 후 회의 개최('15. 9. 17)]



☐ **커뮤니티 활성화 지원시설 구축·운영**

- 북촌 「서울한옥지원센터」 (종로구 계동 135-1)



서울한옥지원센터

○ 서촌 「홍건익가옥」 (종로구 필운동 88-1)



홍건익 가옥

□ 마을의 역사와 가치 주민교육

○ 마을 정체성과 관련된 주민교육으로
마을의 장기 발전상 공유

－ '15년 교육 진행 중

※ 2014년 누적 참여인원 800명 이상

－ '14년 강의 결과물은 기록화사업을
통해 서울책방에서 판매 중

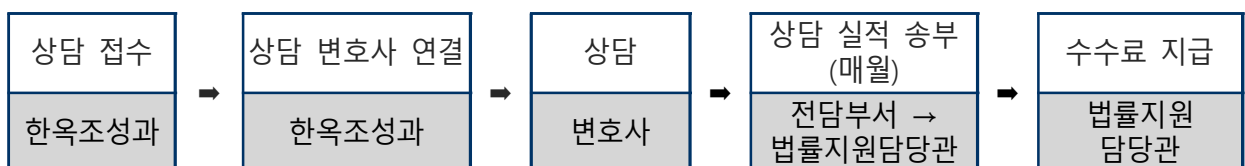


□ 법률 상담 지원(법률지원담당관, 세제과 협조)

○ 북촌 한옥지원센터, 서촌 현장소통방 중심으로 주민과 전문가 연계

| 활동 지역명 | 전담부서 | 인원 | 변호사 | 세무사 |
|--------|-------|----|-----------------------|-----------------|
| 북촌·서촌 | 한옥조성과 | 7 | 권오현, 방서은, 이민우, 정현석 | 김조은, 박환기 조길주 |

▶ 상담신청 및 접수, 처리 절차(변호사)



1 도시계획·재생 등 도시관리계획 수립 시 예방대책 수립

○ 도시재생의 역설

- 도시재생이 성공적으로 이뤄진다면 부동산 가격이 너무 많이 오르고
- 반대로 집값이 전혀 오르지 않고 머물러 있다면 도시재생이 실패한 것

➡ 도시재생 등 개발사업에서 젠트리피케이션 발생의 불가피성

○ 지구단위계획·정비사업 등 관리계획 수립 시, 젠트리피케이션 예방대책 수립

- 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립 시, 임차인 보호방안 및 구역별 특성을 최대한 감안하여 젠트리피케이션 대응방안 포괄적 규정
 - ▶ 주거지의 상업화를 최소화할 수 있는 건축물 용도 등 제어방법 검토
 - ▶ 젠트리피케이션 발생이 예상되는 주요 가로변 등 특별대책 수립
- 지구단위계획 수립(재정비) 시 젠트리피케이션 가능성을 조사·분석하여, 필요시 불허용도 지정 등 계획에 반영

〈 장수마을(성곽마을) 젠트리피케이션 대책 사례 〉

- ◆ 장수마을 주거환경관리계획 수립('13.6.20)을 통해 건축물의 허용용도 결정
 - 주거지의 상업화를 방지하기 위해 상업 활성화구역 구분, 상업용도 허용
- ◆ 집수리 지원사업 수혜가구에 대해 지원조건 동의서 징구
 - 약정기간 4년간 세입자 임대료 동결, 건축가이드라인 준수, 주민협정안 동의 등
- ◆ 임대료의 급격한상 억제 등 주거안정을 위한 주민협정 체결
 - 임대료의 적정수준에 관한 사항은 주민합의를 통해 조정
 - 주민협의회 등을 통해 동의한 주민 상호 관리 감독

2 지구단위계획 가이드라인 마련

젠트리피케이션 관련 지구단위계획 가이드라인(안)

- ◆ 지구단위계획 신규(재정비) 수립 시, 젠트리피케이션 영향 분석
- ◆ 젠트리피케이션 영향분석 결과에 따라 적극적인 규제와 지원방안 강구

〈 주요 대응방안 〉

- **규 제** : 대규모 판매시설·프랜차이즈 입지규제,
근린생활시설(음식점) 입지규제, 최대개발규모 제한
- **지 원** : 지정·권장용도 도입, 기부채납 시설물을 앵커시설로 활용,
리모델링활성화 유도, 음식점 옥외영업 허용

□ 지구단위계획의 성격 및 내용

- 토지이용의 합리화 및 그 기능 증진, 경관·미관 개선 및 양호한 환경 확보 등을 위하여 건축물의 용도·종류 및 규모 등을 제한·완화하거나 건폐율 또는 용적률 완화 등 물리적 계획 수립

= 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 =

제52조(지구단위계획의 내용)

- ① 지구단위계획구역의 지정목적을 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다.
 1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분화거나 변경하는 사항
 2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모
 3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획
 4. 건축물의 용도제한, 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도
 5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획
 6. 환경관리계획 또는 경관계획
 7. 교통처리계획

□ 젠트리피케이션 관련 지구단위계획 가이드라인(안)

용도 · 규모 계획

① 대규모 판매시설, 가맹사업(프랜차이즈) 등 입지 규제

- 골목상권 보호가 필요한 지역에 대하여 **대규모 판매시설 등 불허**
- **지역특성 · 정체성 보전이 특히 필요하다고 사회적으로 공감되는 지역**에 대하여 **특정품목의 가맹사업(프랜차이즈) 입지 제한 검토**

※ 가맹사업 (가맹사업거래의 공정화에 관한 법률)

- 가맹본부가 가맹점사업자로 하여금 자기의 상표·서비스표·상호·간판 그 밖의 영업표지를 사용하여 일정한 품질기준이나 영업방식에 따라 상품 또는 용역을 판매하도록 함과 아울러 이에 따른 경영 및 영업활동 등에 대한 지원·교육과 통제를 하며, 가맹점사업자는 영업표지의 사용과 경영 및 영업활동 등에 대한 지원·교육의 대가로 가맹본부에 가맹금을 지급하는 계속적인 거래관계
- ‘14년도 업종별 가맹본부·가맹점 수 추이 (출처 : 공정거래위원회)

| 구 분 | 전 체 | 외식업 | 서비스업 | 도·소매업 |
|------|----------|---------|---------|---------|
| 가맹점수 | 194,199개 | 88,953개 | 61,374개 | 43,872개 |
| 직영점수 | 12,869개 | 4,432개 | 2,534개 | 5,903개 |

- 대표업종
 - ▶ 패스트푸드, 주류, 제과·제빵, 편의점, 농수산물, 건강식품, 의류·패션, 화장품, 이·미용, 스포츠, 배달서비스, 유아관련, 컴퓨터관련, 유지관리서비스, 교육 서비스, 자동차관련, 기타 외식, 기타 도소매, 기타 서비스

② 근린생활시설(휴게 · 일반음식점 등) 입지기준 강화

- 주거밀집지의 정주환경을 저해할 수 있는 휴게 · 일반음식점 등 입지 규제

③ 최대개발규모 제한

- 대상지 특성에 따라 **이면부의 대규모 개발을 제한**함으로써 적정 건축규모가 될 수 있도록 유도

④ 지정·권장용도 도입

- 지역정체성 보전·육성을 위해 필요한 시설을 지정·권장용도로 설정하여 **특화가로(관광·문화·음식 등) 조성 등을 통한 활성화** 유도
 - ▶ “지정용도” : 특정한 목적을 위하여 건축물의 용도 중에서 지구단위계획을 통해 지정하여 정한 특정한 용도
 - ▶ “권장용도” : 대상 지역의 계획적 기능 육성, 지역특성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 유도하는 건축물의 용도

용도지역 계획

- 현재의 용도지역을 유지하는 것을 원칙으로 하되,
용도지역을 상향하고자 하는 지역에 대하여는 젠트리피케이션 영향분석 결과 대상지 요건, 상향 관련 체크리스트 등이 충족되는 경우에 한하여 제한적 허용 검토

건축물 배치 및 형태계획

- ① 젠트리피케이션 영향분석 결과 특별히 경관관리가 필요한 지역은 건축물의 재료와 색채 및 지붕의 형태, 창호의 형태 등 보다 상세한 계획을 작성 유도(인센티브 제공)
- ② 건축물 저층부에는 젠트리피케이션 완화에 필요한 상업시설 등의 배치를 유도하여 가로활성화를 도모

용적률 및 인센티브 계획

- ① 건축계획 시 달성가능한 용적률을 고려하되, 젠트리피케이션 완화에 필요하다면 기존 건축물의 건폐율·용적률 등 인센티브 계획을 차별화될 수 있도록 계획
- ② 기부채납 시설물을 앵커시설로 활용

- 대규모 개발에 따라 기부채납되는 시설물을 젠트리피케이션 영향 분석 결과에 따라 **필요한 핵심(앵커)시설의 종류 및 규모 확보**

③ 리모델링 활성화 유도 (‘리모델링 활성화구역’ 지정 등)

- 임대료 상승 주요인인 **건축물 신축을 지양**하고, 기존 건축물의 **리모델링 (용적률 완화)을 유도**하여 급격한 임대료 상승 제어
 - ▶ 기존 건축물의 연면적 합계의 10분의 3까지 연면적 증가 가능

음식점 옥외영업 허용

○ 휴게·일반음식점, 제과점 옥외영업 운영지역 확대

- **골목상권 경쟁력 향상**을 위해 **휴게·일반음식점, 제과점 영업**에 한하여 **[가맹사업(프랜차이즈) 제외]** 구청장이 별도로 지정하는 장소(건축선 후퇴부분인 전면공지 및 대지 내 공지)에 **옥외영업 허용** 검토
 - ▶ 옥외영업 운영 지역 : 송파구 잠실관광특구(‘12.6) / 서대문구 연세로(‘14.3)
 - ▶ 옥외영업 추가 지정 검토지역 : 중구 무교동·다동 관광특구 / 종로구 대학로

□ 향후계획

○ ‘15.12. 서울시 지구단위계획수립기준 개정

- 서울시 지구단위계획수립기준에 “젠트리피케이션 완화를 위한 “용도계획 등” 가이드라인 추가

○ ‘15. ~ ‘16. 지역별 지구단위계획 신규(재정비) 수립 추진 검토

- ‘15.10 ~ ‘16.10 : 성수동 일대 지구단위계획 재정비 용역 시행
(젠트리피케이션 현상 완화를 위한 “용도계획 등” 검토)

참고자료 : 지구단위계획구역 내 불허용도 지정 사례

○ 인사동 지구단위계획구역 (2010년)

| 위치 | 구분 | 세부용도 |
|---------------------------|------------|---|
| 소가로구역 기개발구역 간선가로변구역 | 전층 불허용도 | <ul style="list-style-type: none"> · 공동주택(주상복합 제외) · 제1종근린생활시설 중 패스트푸드점, 패밀리레스토랑, 커피전문점 · 제2종근린생활시설 중 패스트푸드점, 패밀리레스토랑, 커피전문점, 게임제공업소, 단란주점, 안마시술소, 노래 연습장 · 문화및집회시설 중 비디오물감상실, 비디오물 소극장, 마권장외발매소, 마권 전화투표소 · 판매시설 중 도매시장, 소매시장, 게임제공업소 등 |

※ 전주전통문화구역 지구단위계획구역

| | |
|----------------|---|
| 전통 한옥 지구 | <p>3. 불허용도 (불허용도가 허용용도에 우선한다)</p> <p>가. 건축법시행령〔별표1〕제3호의 제1종 근린생활시설중 다음 어느 하나에 해당되는 것</p> <p>(1) 가목의 슈퍼마켓과 일용품 등의 소매점 중 “편의점”</p> <p>(2) 나목의 휴게음식점 및 제과점 중</p> <p>(가) 프랜차이즈 커피숍, 커피전문점, 다방 및 이와 유사한 찻집</p> <p>(나) 프랜차이즈 제과점, 제빵점, 서구식제과점, 제빵점, 도넛, 햄버거 등 패스트푸드점 및 이와 유사한 제과점</p> <p>나. 건축법시행령〔별표1〕제4호의 제2종 근린생활시설중 다음 어느 하나에 해당되는 것</p> <p>(1) 가목의 일반음식점으로써 당해 바닥 면적이 400m²이상인 시설</p> <p>(2) 가목의 일반음식점 중 다음 시설</p> <p>(가) 일식, 중식, 양식 등 외국계 음식을 조리, 판매하는 음식점</p> <p>(나) 외국음식과 결합된 퓨전형태의 음식을 조리, 판매하는 음식점</p> |
|----------------|---|

법령 등 제도 개선

1 「상가건물임대차보호법」 개정 건의(경제진흥본부)

□ 문제점

- (임대차기간 존속기간) 법정 임대차 기간(5년)이 임차인의 안정적 영업 활동을 보장하지 못하고 있고, 인테리어 등 임차인이 설치한 시설의 통상 사용기간인 10년에 크게 못 미치고 있음 ➡ 갱신요구기간 연장 필요
 - ▶ 서울시 상가임대차 평균 임대기간 6.1년(상가임대정보 및 권리금 실태조사, '15.8월)
- (임대료 조정제도) 법령에 구체적인 임대료 증가 기준이 없음
 - ➡ 법정 최고 인상율인 9%를 매년 일률적으로 적용
- (퇴거보상제도의 불비) 임차인이 변경되는 경우에는 권리금으로 보호 받을 수 있으나, 신축 등의 사유로 갱신 거절 시, 보상제도 없음
 - ➡ 임차인의 영업권 보상 및 투자자본 회수 불가
- (분쟁조정위원회) 법령에 '시·도분쟁조정위원회' 설치 근거 부재
 - ➡ 분쟁을 해결할 수 있는 제도적 장치가 없어 사회적 비용 발생

〈 외국의 임대차 존속제도 〉

- ▶ (일본) 임대인이 일정한 사유로 갱신거절을 하는 경우에도 그 갱신거절 사유가 정당한지 여부를 심사하는 과정을 거쳐 계약 종료 여부를 판단하고, 갱신거절의 정당성 심사의 보충적 요건으로 금전의 지급여부가 검토되어 고액의 금전 보상을 조건으로 하는 경우 갱신거절의 정당성이 인정되도록 함
 - ▶ (프랑스) 임대차 기간을 9년을 최단기간으로 보장하여 안정적인 영업을 보호하며, 갱신거절시 고액의 금전보상을 요건으로 하고 있어 사실상 갱신을 강제하고 있음
 - ▶ (영국) 임대인은 총 6가지 사유로 갱신을 거절할 수 있는데, 임대인 측의 사정으로 갱신을 거절하는 경우에는 임대인이 고액의 금전보상을 임차인에게 보상하도록 규정
- * 임대인 측의 사정으로 갱신을 거절할 수 있는 사유로는 ① 임차인이 일부를 임차하고 있는 경우 전체의 임대가 임대인에게 유리한 경우 ② 재건축 등을 위하여 점유회복이 필요한 경우 ③ 임대인 스스로 사용의 필요성이 있는 경우가 있음

□ 「상가건물 임대차보호법」 개정 건의

① 임차인의 계약갱신요구권 확대 : 5년 → 10년

- ▶ 단, 철거 또는 재건축 등 특별한 사정이 있는 경우 제외

【 서영교 의원 대표발의('14.11.17.) 법률개정안 주요내용 】

- 가. 보증금 규모에 관계없이 모든 상가건물에 「상가건물 임대차보호법」이 동일하게 적용되도록 함
- 나. 상가건물 임대차에서 임차인의 계약갱신요구권 행사 기간을 **현행 5년에서 10년으로 연장**함
- 다. 상가건물 임대차에서 임차인이 계약갱신요구권 행사기간을 다 사용하지 못한 상태에서 임대인의 재건축, 개축 등 임대인의 사정에 의하여 퇴거하게 되어 임대차계약이 종료하는 경우 **퇴거 보상제도를 도입**

② 임대료 인상률 제한 : 시·도 실정에 맞게 지방자치단체 조례에 위임

- ▶ 현재 9% 이내로 인상률 제한, 임대료의 합리적 인상기준을 마련

③ 건물철거나 재건축 시, 권리금에 준하는 손해배상 청구권 인정

- ▶ 철거 또는 재건축의 경우, 현행법에서는 정당한 갱신계약 거절사유에 해당

④ 분쟁 발생시 '시·도분쟁조정위원회' 설치를 통한 구제절차 마련

- ▶ 대화와 타협으로 제소전 화해(문제해결)의 가능성을 열어 사회적 비용 절감

⑤ 우선변제권의 기준이 되는 환산보증금(월세에 100을 곱하여 보증금에 합산)을 보증금으로 변경 ➡ 월세와는 무관하게 보증금 기준만으로 우선변제권 적용

- ▶ 서울 지역은 환산보증금 6,500만원 이하인 경우에만 우선변제권(2,200만원) 인정

※ 박홍근 의원 발의 개정법률안('15.5.21.) 상임위 계류 중

□ 추진방법

- 개정안이 국회 법사위에서 처리되지 못하고 있으므로, 공론화를 통한 사회적 여론 형성과 더불어, 국회 및 정부에 대해 법률 개정 건의

2 | **젠트리피케이션 특별법 제정 건의**(경제진흥본부)

☐ 제 명(안) : 「지역상생발전 특별법」

☐ 구 성 : 지역상생발전 도모를 위하여 필요한 사항 규정

☐ 주요내용

- 국가 및 지방자치단체의 책무
 - － 지역상생발전 및 지역생태계 보호를 위한 기반 조성, 교육 및 홍보
- 상가건물 임대차보호법(이하 ‘상임법’) 적용의 특례
 - － 상임법의 적용범위, 임대차기간, 차임증감 규정에 대한 예외 조항
- 지역상생발전구역내 금지 및 제한 업종 등
 - － 가맹사업, 체인사업 등의 영업 제한 및 기타 조례로 정할 수 있는 사항
- 지역상생발전구역에 대한 지원
 - － 재산권 제한으로 인한 손해의 전보를 위한 지구단위계획구역 내의 건축규정 완화, 앵커시설 매입, 노후건물 개축에 필요한 용자 규정
- 지역상생발전을 위한 분쟁조정위원회 운영
 - － 임대차 분쟁을 포함한 구역내 발생하는 모든 분쟁에 대한 조정
- 실효성 담보를 위한 위반행위자 벌칙, 과태료 등 제재근거

☐ 대응방안

- 특정 업체, 업소 등의 구역 내 입점 제한이라는 직업수행자유 제한 및 실효성 확보를 위하여는 특별법의 제정이 요청됨
 - ⇒ 공론화를 통한 사회적 여론 형성과 더불어, 국회 및 정부에 대해 법률 제정 건의

3 | 젠트리피케이션 조례 제정(경제진흥본부)

□ 서울특별시 지역상생발전 조례 제정

○ 구 성 : 지역상생발전 도모를 위하여 필요한 사항 규정

○ 주요내용

① 지역상생발전구역의 지정

- － 지역공동체 생태계의 지속가능 발전을 도모하기 위하여 시장은 일정한 요건 하에 『지역상생발전구역』 지정

② 영업의 제한

- － 지역공동체 생태계 보호 및 지역상생발전을 위하여 필요한 때에는, 『지역상생발전구역』 내에서 영업을 하고자 하는 가맹사업, 체인사업 등 일정한 영업 또는 업체의 진입을 제한할 수 있음

※ 지역상생영향평가서, 지역협력계획서 등을 첨부하여 시장에게 등록을 하여야 하고, 시장은 영업등록 요건으로서 지역상생협의체의 동의나 사업조정협의 등을 조건으로 부과할 수 있음

③ 지역상생협의체 · 상생협약 등

- － 건물주, 임차인, 주민 등으로 지역상생협의체를 구성하여 제한업종의 영업등의 및 사업조정 등 역할을 담당
- － 지역상생협의체를 비롯한 지역공동체 내 상생협약이 체결되는 경우 동의 내지 사업조정협의로 간주하도록 함

④ 지원 등 기타 조치

- － 시장은 젠트리피케이션 방지를 위하여 지구단위계획이나 「도시 및 주거환경정비법」 상 정비계획 등 일반적인 도시계획, 도시재생적 방안을 강구할 수 있음
- － 건물의 직접 임차·임대, 재산권에 가하여지는 손해를 전보하기 위한 지원(조세·국공유지 사용료 등 감면, 융자, 도시계획시설 설치 등)할 수 있음

□ 추진방안

○ 특별법 제정건의 후 → 입법동향에 따라 우리시 조례제정 추진

- － 특정 업체·업소 등의 구역 내 입점 제한이라는 직업수행(영업)자유 제한을 위하여는 특별법 제정 불가피
- － 국회 및 중앙정부에 대한 특별법 제정 건의 등으로 젠트리피케이션 문제의 심각성 부각 등 사회적 이슈화
- － 특별법 제정에 대한 정부입장이 미온적인 경우, 우리시 조례 제정을 통해 중앙정부의 입법화 견인 적극 고려

- ✓ 특별법 제정없이 현 조례안 제정 추진 시, 위법성 논란과 함께 반대여론에 부딪혀 젠트리피케이션 종합대책의 추진동력이 약화될 리스크가 존재하므로 특별법 제정 건의를 먼저 추진
- ✓ 그러나, 특별법 제정이 불가능하거나 장시간이 소요될 경우, 특별법 없이 서울시 단독으로 조례 제정 추진 검토
- ✓ 단독으로 조례 제정 시, 특정 업체·업소 입점 제한과 같이 실질적 실효성을 담보할 수 있는 사항을 포함하되, 과태료 부과 여부는 신중한 검토 후 추진

□ '16년 젠트리피케이션 대책 관련 소요예산 : 213억원

○ 앵커시설 확보 : 199억원

- 몰(mall)형 연극 종합시설 2억원, 서울 연극센터 리모델링 및 증축 18억원, 대학로 내 시립 공공극장 매입·운영 95억원 등
 - ※ 서울형 창작극장(30억원), 청년 공동창업·주거공간 조성(25.5억), 신촌문화발전소(21억) ➡ '15년 예산 기 반영 및 추진 중
 - ※ 공예문화박물관 예산 410억원은 미포함
- 마을활력소(성미산 지역) 조성 및 운영 28억원
- 재생지역 마중물 사업 : 56억원
 - ※ 성수동 31억원, 해방촌 17억원, 창신·송인 8억원

○ 장기안심상가 : 9억원

○ 장기저리융자 지원 : 5억원

□ 추진일정

- 젠트리피케이션 공론화(컨퍼런스, 공청회 등) 과정 추진 : '15. 10월~
- 각 대책별, 지역별 세부계획 수립 및 실행 : '15. 11~12월
- 「서울시 젠트리피케이션 종합대책」 발표 : '15. 11.23(월)
- 서울연구원 자체 연구과제 수행 및 정책화 : '15. 8월 ~ 12월
 - 젠트리피케이션 발생지역 실태조사·분석, 주요 해외사례 연구 등
- 도시재생지역 젠트리피케이션 학술용역 추진 : '16. 1월 ~ 11월
 - ▶ 13개 지역맞춤형 상생·협력 도시재생 방안 마련
 - ▶ 제도적·정책적·거버넌스적 제어방안 마련
- 젠트리피케이션 정책자료집 발간 : '16. 6월

□ **부서별 추진사항 및 일정 (총괄 : 소상공인지원과)**

| 연번 | 대 책 명 | 추진 부서 | 추진 일정 |
|----------------------------|-----------------------------|--|----------|
| 〈 총괄 대책 〉 | | | |
| 1 | 거버넌스를 통한 젠트리피케이션 공론화 | 소상공인지원과 사회혁신담당관 | ’15.11월~ |
| 2 | 지역별 민관협의체 구성 및 상생협약 체결 유도 | 전 부서 | ’15.11월~ |
| 3 | 상가임차인 보호 조례 제정 및 지원 강화 | 소상공인지원과 | ’15.하반기~ |
| 4 | 젠트리피케이션 전담 법률지원단 지원 | 법률지원담당관 | ’15.10월~ |
| 5 | 지역정체성 보존을 위한 앵커시설 확보·운영 | 마을공동체담당관 문화정책과 산업거점조성반 도시재생본부 | ’16.1월~ |
| 6 | 서울형 장기안심상가 운영 | 소상공인지원과 | ’16.1월~ |
| 7 | 장기저리용자 지원을 통한 자산화 전략 | 소상공인지원과 | ’15.11월~ |
| 〈 지역별 대응 방안 〉 | | | |
| 8 | 대학로 | 문화정책과 | ’15.하반기~ |
| 9 | 인사동 | 문화정책과 | ’15.하반기~ |
| 10 | 신·홍·합 지역 | 산업거점조성반 문화정책과 | ’15.11월~ |
| 11 | 성미산 마을 등 마을공동체 | 마을공동체담당관 | ’15.11월~ |
| 12 | 도시재생지역(해방촌, 성수동 등) | 도시재생본부 | ’15.10월~ |
| 13 | 북촌 및 서촌 | 주택건축국 | ’15.10월~ |
| 〈 도시계획적 수단을 통한 관리 〉 | | | |
| 14 | 재생 등 도시계획사업계획 수립 시, 예방대책 수립 | 도시관리과 도시재생본부 | ’15.12월~ |
| 15 | 지구단위계획 가이드라인 마련 | 도시관리과 | ’15.12월~ |
| 〈 법령 등 제도 개선 〉 | | | |
| 16 | 「상가건물임대차보호법」 개정 건의 | 소상공인지원과 | ’16.1월~ |
| 17 | 젠트리피케이션 특별법 제정 건의 | 소상공인지원과 | ’16.1월~ |
| 18 | 젠트리피케이션 조례 제정 | 소상공인지원과 | ’16.1월~ |
| 19 | 젠트리피케이션 정책자료집 발간 | 소상공인지원과 | ’16.6월 |

서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례(안)

제1조(목적) 이 조례는 공정하고 지속가능한 상가건물임대차 관계를 형성하고, 임대인(상가건물 관리주체가 별도로 있는 경우 관리주체를 포함한다.)과 임차인(전차인이 있을 경우 전차인을 포함한다.) 사이의 분쟁이 신속하게 해결될 수 있도록 함으로써 임차인들이 안정적인 영업활동을 영위할 수 있도록 지원하는 것을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) ① 이 조례는 보증금이나 차임에 관계없이 상가건물 임대차보호법(이하 “법”이라 한다) 제2조 제1항 전단의 규정에 의한 상가건물에 대하여 적용한다.

② 서울시 투자·출연기관이 보유하고 있는 재산(이하 “산하기관 보유재산”이라 한다)을 임대차목적물로 제공하고자 할 때에는 다른 법률 규정이 있는 경우를 제외하고 이 조례를 적용한다.

제3조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “상가건물임대차 상생협약”이란 상가임대차 관계에서 임대인과 임차인이 상호이익을 증진하기 위하여 체결하는 협약서를 말한다.
2. “장기안심상가”란 차임의 과도한 인상 없이 5년 이상 장기임대차 계약이 가능한 상가를 말한다.
3. “인정소득”이란 기초연금법 제2조의 규정에 의한 소득을 말한다.
4. “상인단체”란 동일한 상가건물 또는 일정한 지역을 기반으로 2명 이상의 상인들로 구성된 단체를 말한다.

제4조(시장의 책무) ① 서울특별시시장(이하 “시장”이라 한다)은 상가건물임대차 관계의 안정을 통하여 임차인들이 안심하고 영업을 할 수 있는 환경을 조성하기

위해 노력하여야 한다.

② 시장은 상권이 활성화되는 지역에 대한 임대차관계 실태조사 실시, 임대료 인상을 일정범위 내로 유도하는 등 임대료 안정을 위해 노력하여야 한다.

제5조(상생협약체결 권장 및 지원) ① 시장은 예산지원을 통해 임대인의 의사와 관계없이 상권이 활성화되는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우, ‘상가건물임대차 상생협약’(이하 “상생협약”이라 한다) 체결을 권장하고 이를 지원할 수 있다.

1. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제24조의 규정에 의한 임차상인 및 공설시장 입점상인 보호대책과 제49조의 규정에 의한 시장정비사업 입점상인 보호대책의 시행
2. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제27조 제1항의 규정에 의한 지원사업
3. 기타 관계법령 또는 조례에 따라 예산지원을 통해 직·간접으로 상권이 활성화되는 내용을 수반하는 지역개발사업 등

② 시장은 제1항의 규정에 의한 ‘상생협약’에 임차임과 차임인상률, 임대차기간, 계약갱신요구권 및 권리금회수기회 보장 등 상가임대차계약의 안정을 위한 제반사항이 포함될 수 있도록 하여야 한다.

③ 시장은 제1항의 규정에 의한 상생협약체결을 지원하기 위하여 소요되는 사업비와 필요 경비를 예산에 반영할 수 있다.

제6조(장기안심상가 조성 등) ① 시장은 임차인이 안심하고 장기간 영업할 수 있도록 서울시 장기안심상가를 조성할 수 있다.

② 시장은 장기안심상가 조성을 위해 상생협약을 체결한 임대인에게 다음 각 호의 지원을 할 수 있다.

1. 건물 리모델링 등 경비의 보조
2. 법령 또는 조례에서 정하는 범위 안에서 지방세 또는 부담금의 감면
3. 기타 장기안심상가 조성에 필요한 행정적 지원

③ 상인 또는 협동조합 등의 상인단체가 상가건물을 매입하고자 하는 경우에는

매입에 필요한 자금을 융자 또는 보조할 수 있다

제7조(산하기관 보유재산의 임대차계약 등) ① 산하기관 보유재산의 임대차계약 기간은 2년 이상으로 한다. 다만, 계약기간이 5년 미만인 경우 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위 안에서만 행사할 수 있다. 이 경우 법 제10조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 임차인 가구의 인정소득이 도시근로자 가구당 월평균 소득액의 100퍼센트 이하인 경우(1인 가구인 경우에는 70퍼센트 이하)에는 제1항에도 불구하고 총 임대기간을 10년으로 연장할 수 있다.

③ 당사자는 법 제11조 제1항의 규정에 의한 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 다만, 증액 또는 갱신계약의 경우 차임 또는 보증금 증감시점과 이전의 계약시점 중 늦은 시점부터 증액 또는 갱신시점까지의 한국은행발표 생산자물가지수를 합산하여 조정하되 법 제11조 규정에 의한 비율을 초과하지 못한다.

④ 기타 산하기관 보유재산의 임대차와 관련된 세부사항은 당해 임대차목적물 관리기관의 운영규정에 따른다.

제8조(표준계약서 사용 권장) 시장은 임차인의 권리보호를 위해 법무부와 국토교통부에서 작성한 표준임대차계약서 및 권리금계약서 사용을 권장하여야 한다.

제9조(상가임대차상담센터) ① 시장은 상가건물임대차에 대한 상담에 응하기 위하여 ‘서울시 상가임대차상담센터’(이하 “상담센터”라 한다)를 운영할 수 있다.

② 상담센터는 다음 각 호의 상담업무를 제공한다.

1. 상가건물임대차에 대한 정보제공
2. 상가건물임대차 계약서 작성에 관한 사항
3. 상가건물의 권리관계 등 법률자문에 관한 사항
4. 계약종료시 보증금의 반환과 권리금에 관한 사항
5. 기타 상가건물의 임대차와 관련된 사항

- ③ 시장은 센터의 설치 및 운영에 필요한 경비를 매년 예산에 반영하여야 한다.
- ④ 시장은 제2항의 상담과정에서 더 이상 해당 상가임대차 영업을 영위하기 어렵다고 판단되는 상가임차인에게 업종전환, 재창업 등의 행정지원을 할 수 있다.
- ⑤ 시장은 상담과정에서 조정·알선을 신청 받은 경우 제10조의 규정에 의한 상가건물임대차분쟁조정위원회에 통보하고 조정하게 할 수 있다.

제10조(상가건물임대차분쟁조정위원회) ① 시장은 상가임대차와 관련된 분쟁을 심의·조정하기 위하여 상가건물임대차분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둔다.

② 조정위원회는 분쟁 당사자의 신청에 따라 다음 각 호의 분쟁(이하 "상가건물임대차분쟁"이라 한다)을 심의·조정한다.

1. 법 제10조의 4에 따른 권리금에 관한 사항
2. 법 제10조의 2에 따른 차임과 보증금의 증감에 관한 사항
3. 임대차계약의 갱신요구 또는 갱신거절, 임대차 기간에 관한 사항
4. 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우 그 전환율에 관한 사항
5. 임대차계약의 양도 또는 전대의 승낙 또는 승낙거절의 정당성에 관한 사항
6. 상가건물의 인도와 보증금 반환 등에 관한 사항
7. 상가건물의 보수와 개량의 시행 및 그 비용부담에 관한 사항
8. 상가영업을 위한 상가건물 내부의 개조와 시설의 설치 등에 관한 사항
9. 기타 권리금 중개 수수료 등 상가건물 임대차 분쟁에 관한 사항

③ 조정위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석과 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

제11조(조정위원회의 구성) ① 조정위원회는 위원장 1명을 포함한 30명 이내의 위원으로 구성한다. 단, 위촉위원의 구성 시 여성의 비율을 40% 이상으로 한다.

② 조정위원회의 위원은 상가건물임대차분쟁에 관한 법률지식과 경험이 풍부한 사람으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 위촉하되, 제1호부터 제4호에 해당하는 위원이 각각 1명 이상 포함되어야 한다.

1. 소상공인·주택 또는 상가임대차 관련 업무에 경험이 있는 4급 이상 소속공무원
 2. 상가건물임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 대학 또는 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람
 3. 변호사의 자격을 가진 사람으로서 5년 이상 해당 분야에서 종사한 사람
 4. 감정평가사, 공인중개사로서 5년 이상 해당 분야에서 종사한 사람
 5. 상가건물 임대차 관련 각 당사자를 대표하는 자
 6. 그 밖에 갈등조정전문가 또는 상가건물임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람
- ③ 조정위원회 위원장은 시장이 위원 중에서 위촉한다. 위원장이 사고로 직무를 수행할 수 없게 된 경우에는 위원 중에서 호선하는 자가 그 직무를 대행한다.
- ④ 위원 중 결원이 생긴 때에는 보궐위원을 위촉하여야 하며, 그 보궐위원의 임기는 전임위원의 잔여기간으로 한다.
- ⑤ 위원의 임기는 3년으로 하되 연임할 수 있다.
- ⑥ 조정위원회의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

제12조(위원의 제척·기피·회피) ① 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 분쟁조정청구사건(이하 "사건"이라 한다)의 심의·조정에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 자가 해당 사건의 당사자가 되거나 해당 사건에 관하여 공동권리자 또는 의무자의 관계에 있는 경우
 2. 위원이 해당 사건의 당사자와 친족관계에 있거나 있었던 경우
 3. 위원이 해당 사건에 관하여 심사·심판 및 재판에 직접 관여한 경우
 4. 위원이 해당 사건에 관하여 당사자의 증인, 감정인 또는 대리인으로서 관여하거나 관여하였던 경우
 5. 기타 위원이 해당 사건에 관하여 직접 이해관계를 가진 경우
- ② 분쟁당사자는 위원에게 심의·조정의 공정성을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 위원회에 기피신청을 할 수 있다. 이 경우 위원회는 기피신청이 타당하다고 인정하는 때에는 해당 위원에 대하여 기피의 결정을 하여야 한다.

③ 위원이 제1항 또는 제2항의 사유에 해당하는 경우에는 스스로 그 사건의 심의·조정을 회피할 수 있다.

제13조(분쟁의 조정) ① 분쟁조정을 받으려는 자는 신청 취지와 원인을 적은 조정 신청서를 작성하여 시장에게 제출하여야 한다.

② 시장은 분쟁조정 신청을 받은 때에는 그 신청내용을 즉시 당사자에게 통지하고, 규칙이 정하는 바에 따라 사실조사를 한 후 조정에 관한 의견서를 작성하여 위원회에 조정을 요청하여야 한다.

③ 조정은 3명의 위원으로 구성되는 소위원회(이하 "소위원회"라 한다)에서 한다.

④ 소위원회의 위원은 사건마다 위원회의 위원 중에서 위원회의 위원장이 지명하되, 제11조제2항제1호에 해당하는 사람 1명 이상이 포함되어야 한다.

⑤ 소위원회는 조정을 위하여 필요한 경우 분쟁관련 사항에 대한 조사를 하거나 분쟁당사자에게 관련 자료의 제출이나 출석을 요구할 수 있다.

⑥ 소위원회는 조정신청이 있는 날부터 3개월 이내에 조정을 하여야 한다. 다만, 양 당사자의 동의를 받아 1개월의 범위에서 그 기간을 연장할 수 있다.

제14조(출석의 요구 등) 소위원회는 분쟁의 조정을 위하여 필요한 경우 당사자, 그 대리인 또는 이해관계인의 출석을 요구하거나 필요한 관계 서류의 제출을 요구할 수 있다.

제15조(조정의 거부 및 중지) ① 소위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 조정을 거부하거나 중지할 수 있다.

1. 분쟁당사자의 일방이 조정을 거부한 경우
2. 분쟁당사자 중 일방이 법원에 소를 제기하였거나 조정의 신청이 있는 후 법원에 소를 제기한 경우
3. 신청의 내용이 관계 법령 또는 객관적인 자료에 의하여 명백하게 인정되는 등 조정을 할 실익이 없는 것으로 인정되는 경우

② 소위원회는 제1항에 따른 조정 거부 또는 중지의 사유가 발생하는 경우에는 그 사유를 서면으로 분쟁당사자에게 알려야 한다.

제16조(조정 효력) ① 소위원회는 조정안을 작성한 때에는 지체 없이 이를 각 당사자에게 제시하여야 한다.

② 당사자가 조정안을 수락한 때에는 조정위원회는 즉시 조정조서를 작성하여야 하며, 위원장 및 조정에 참여한 위원과 각 당사자는 이에 기명날인하여야 한다.

③ 조정 당사자가 소위원회의 조정안을 수락하면 당사자 간에 조정조서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

제17조(분쟁조정기준의 수립 등) ① 시장은 제10조제2항의 조정사항별로 분쟁조정 기준을 만들고 이를 위한 연구를 시행할 수 있다.

② 시장은 분쟁조정에 필요한 상가건물 임대료의 증감, 권리금의 평가 등에 관한 정보를 수집하기 위하여 매 2년마다 상가임대차 실태조사를 실시하고 공표할 수 있다.

제18조(시행규칙) 이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날로부터 시행한다.

제2조(경과규정) ① 조정위원회는 제1조의 규정에도 불구하고 이 조례 시행 전에 발생한 분쟁에 대해서도 조정을 할 수 있다.

② 제7조의 ‘산하기관 보유재산의 임대차 계약 등’에 관한 규정은 이 조례의 시행 이후에 체결된 계약부터 적용한다.

서울특별시 지역상생발전 조례안

제1조(목적) 이 조례는 지역공동체 상호협력을 증진하고 지역상생가치를 실현하기 위하여 지역공동체 생태계를 보호하고 지역상생발전을 도모하기 위해 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "지역"이란 지역주민이 일상생활을 영위하면서 경제,문화,환경 등을 공유하는 공간적,사회적 범위를 말한다.
2. "지역공동체"란 지역주민들이 상호 대등한 관계 속에서 지역에 관한 경제적, 문화적 일을 결정하고 추진하는 지역주민자치 공동체를 말한다.
3. "지역공동체 생태계"란 지역경제의 설립 및 발전, 시장 조성 및 이해관계자의 다양한 참여, 경제 및 문화의 재생산과 재투자 등이 선순환적으로 이루어지는 시스템을 말한다.
4. "지역상생 가치"란 지역경제 당사자들의 상호협력, 공정거래, 성과공유, 지역경제 기여, 지역공동체 발전, 사회적 공헌 등과 같이 공공의 이익을 중시하는 가치를 말한다.
5. "지역상생발전"이란 건물주, 임차인, 관련업체 등 지역경제 당사자들이 상생협력, 공정거래, 성과공유, 지역경제 기여, 지역공동체 발전 등 지역상생 가치를 공통기반으로 상호협력과 이익증진 및 지속가능한 발전을 꾀하는 활동을 말한다.
6. "지역상생발전구역"이란 서울특별시장(이하 "시장"이라 한다.)이 지역공동체 생태계를 보호하고 지역상생발전을 도모하기 위하여 지정하는 구역을 말한다.
7. "지역상생협의체"란 지역상생발전구역 내의 건물주, 임차인, 관련업체, 문화예

술인, 민간단체, 주민 등을 포함하는 동 구역을 대표할 수 있는 주민자치조직을 말한다.

8. "지역상생발전구역 관리계획"이란 지역상생발전구역을 관할하는 자치구구청장(이하 "구청장"이라 한다.)이 동 구역을 지정 목적에 맞도록 관리하고 육성하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.

제3조(책무) 시장, 구청장은 지역공동체 상호협력을 증진하고 지역공동체 생태계를 보호하며 지역상생발전을 도모하기 위한 기반을 조성하여야 한다.

제4조(주민의 참여와 협력) 주민은 지역상생발전을 위한 스스로의 책임과 역할을 인식하고 지역공동체 생태계 보호를 위해 적극적으로 참여하고 협력하여야 한다.

제5조(지역상생발전 기본계획) 시장은 지역상생발전을 위하여 다음 각호의 사항이 포함된 지역상생발전 기본계획을 수립하고 시행, 평가하여야 한다.

1. 지역공동체 상호협력 및 지역공동체 생태계 보호에 관한 정책의 기본방향 및 추진전략
2. 지역상생발전을 위한 사업추진 및 지원에 관한 사항
3. 지역상생발전구역 지정의 요건 및 범위에 관한 사항
4. 지역상생발전구역 내 임차인 보호 및 지원에 관한 사항
5. 지역상생협의체의 육성 및 역할에 관한 사항
6. 기타 지역상생발전 촉진을 위해 필요한 사항

제6조(지역상생발전구역의 지정 및 관리) ① 시장은 지역공동체 생태계를 보호하고 지역상생발전을 도모하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 관할구역 내에 지역상생발전구역을 지정하거나 변경할 수 있다.

② 제1항에 따라 지정된 구역을 관할하는 구청장은 전조의 기본계획을 반영한 지역상생발전구역 관리계획을 작성하여 시장의 승인을 받아야 한다. 이를 변경

하려는 경우에도 같다.

③ 구청장은 위 관리계획을 작성함에 있어 기본계획의 범위 내에서 다음 각호의 사항이 포함되도록 하여야 한다.

1. 제12조에 따른 지원범위 내에서의 구체적인 지원조건 및 기준
 2. 지역상생발전구역 관리,운영을 위한 지역공동체 조직 및 지역상생협의체 지원 방안
 3. 성과공유, 영업제한, 상생협약 등 지역상생발전구역의 목적에 따른 운영방안
 4. 지역상생발전구역의 관리, 육성을 위한 재원확보 방안
 5. 그 밖에 지역상생발전구역의 운영을 위하여 필요한 사항
- ④ 구청장이 위 관리계획을 수립함에 있어서는 관리계획안의 개요를 공고하고 관련서류를 일정 기간 비치,공람시키는 등 주민의 의견을 들어야 한다.

제7조(실태조사 및 평가) ① 시장 및 구청장은 지역상생발전 기본계획의 수립, 지역상생발전구역의 지정, 동 관리계획의 효과적인 수립 및 시행을 위하여 지역공동체 생태계, 지역상생발전 현황 등에 대한 실태조사를 실시하여야 하고 관련기관 및 주민은 필요한 자료의 제공 등 동 실태조사에 협조하여야 한다.

② 시장 및 구청장은 기본계획, 구역지정, 관리계획의 효과 등에 대하여 주기적으로 이를 평가하고 지정구역의 변경과 해제, 기본계획 및 관리계획의 변경 등에 이를 반영하여야 한다.

제8조(지역상생협의체) ① 주민의 자발적인 참여와 책임에 바탕을 둔 지역상생발전구역 사업 추진 및 지역공동체 활성화를 위하여 지역상생발전구역 별로 지역상생협의체를 둔다.

② 지역상생협의체의 구성은 다음 각 호와 같다.

1. 지역상생발전구역 내의 건물주, 임차인, 관련업체 등 지역경제 당사자
2. 거주자 등 주민 대표
3. 민간단체, 문화예술인 등 지역활동가
4. 주민자치위원 등 직능단체 대표
5. 그 밖의 주민자치 참가자

③ 지역상생협의체는 지역상생발전구역 내 제한업종의 영업동의 및 사업조정, 기타 역할을 수행하며 그 구성 및 기능에 관한 세부 사항은 규칙으로 정한다.

제9조(영업제한) ① 시장은 지역상생발전구역 내 지역공동체 생태계 보호 및 지역상생발전을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 영업 또는 시설의 설치 일부 또는 전부를 금지하거나 조건을 붙이는 등 이를 제한할 수 있다.

1. 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」에 따른 가맹본부 또는 가맹사업자 중 연 매출액 〇〇억원 이상 가맹본부가 운영하는 가맹사업
2. 「유통산업발전법」 제2조 제3호 대규모점포, 제4호 준대규모점포 및 제6호 체인사업
3. 「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」에 따른 사행행위영업
4. 「식품위생법」에 따른 식품접객업 중 단란주점 및 유흥주점영업
5. 기타 지역상권에 중대한 피해를 입히거나 입힐 우려가 있어 규칙으로 정하는 영업 또는 업태

② 지역상생발전구역 내에서 제1항에 따라 금지, 제한되는 영업을 하고자 하는 자는 시장에게 지역상생영향평가서 및 지역협력계획서를 첨부하여 등록하여야 한다. 등록된 내용을 변경하려는 경우에도 같다.

③ 시장은 제2항의 영업등록을 위한 요건으로서 영업을 하려는 자에 대하여 해당 지역상생협의체의 동의를 받거나 사전 사업조정협의를 할 것 등을 조건으로 부가할 수 있다.

제10조(상생협약) ① 시장은 지역공동체 내에서 지역상생협의체 등 주민자치 참가자들 사이에 지역상생 가치를 증진하기 위한 상생협력, 성과공유, 지역경제 기여 등 사항에 관한 상생협약이 체결될 수 있도록 권장하여야 한다.

② 지역상생발전구역 내에서 제한되는 영업을 하려는 자와 지역상생협의체를 비롯한 지역공동체 사이의 상생협약이 체결된 경우 시장은 이를 전조 제3항에 의한 지역상생협의체의 동의나 사전 사업조정 협의가 이루어진 것으로 본다.

제11조(지구단위계획 등) 지역상생발전구역 안의 지역공동체 생태계 보호 및 지역상생가치 실현을 위하여 시장이 지역상생발전구역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 제1항에 따른 지구단위계획구역으로 지정하고 계획을 수립한 경우 해당 구역 안에서 건축물의 건축 등을 하고자 하는 자는 해당 지구단위계획에 따라야 하며, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 정비계획구역으로 지정하여 계획을 수립한 경우 해당 구역 안에서 건축, 용도변경 등을 하려는 자는 해당 정비계획에 따라야 한다.

제12조(지역상생발전구역에 대한 지원) ① 시장, 구청장은 지역상생발전의 성과를 공유하고 영업 및 행위 제한 등에 따른 지역공동체 참가자의 손해전보 등을 위하여 다음 각 호에 해당하는 지원을 할 수 있다.

1. 법령 또는 조례에서 정하는 범위 안에서의 조세 및 부담금의 감면
2. 건물 소유자에 대한 건물 개축, 대수선비 등의 융자
3. 지역경제 당사자에 대한 시설비, 운영비 등의 융자
4. 그 밖에 지역상생협의체 운영지원 등 지역상생발전구역의 육성 및 관리를 위하여 필요한 지원

② 시장, 구청장은 지역상생발전구역 내의 지역상생 가치를 구현하기 위하여 필요한 경우 건물을 직접 임차하여 지역경제 당사자 등 지역공동체 참가자를 입주하게 할 수 있다.

③ 시장, 구청장은 제1항에 따른 융자를 금융기관과 협력하여 금융기관의 자금으로 융자하게 할 수 있으며 이 경우 당해 금융기관에 대하여 금리차액을 보전할 수 있다.

④ 시장, 구청장은 지역상생발전구역 안에 도시계획시설사업으로 설치하는 기반시설 중 지역상생발전을 위하여 필요하다고 인정되는 시설을 그 소유권이 귀속하는 서울특별시(이하 “시”라 한다.) 또는 자치구의 비용부담으로 설치할 수 있으며, 시장은 자치구가 설치하는 위 기반시설에 대하여 자치구의 재정력을 감안하여 설치비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

⑤ 시장, 구청장은 제4항에 따라 설치하는 기반시설 중 주차장을 설치, 개량하는 사업에 대해 우선적으로 지원할 수 있다.

⑥ 시장 구청장은 지역상생발전을 도모하기 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품관리법」, 「도로법」, 「하천법」, 「공유수면관리법」 등 관련법령의 규정에 불구하고 공영주차장의 주차요금 등 국공유지의 사용료를 감면할 수 있다.

제13조(기금) ① 시장, 구청장은 지역상생발전에 필요한 재원을 확보하기 위하여 일반회계와 관련 특별회계 이외에 시 및 자치구 지역상생발전기금을 설치, 운용할 수 있다. 다만 국가 또는 시로부터 지역상생발전 자금을 지원받지 아니하는 자치구는 그러하지 아니할 수 있다.

② 기금의 조성, 용도 및 운영에 필요한 사항은 따로 시, 자치구 조례로 정한다.

제14조(상가권리금의 보호 등) ① 지역상생발전구역 내의 상가건물 임대인은 「상가건물임대차보호법」 제10조의 3 내지 7에 따른 상가건물 임차인의 권리금 보호 등 상가건물 임차인의 권리를 보호하여야 한다.

② 시장은 공정거래, 성과공유 등 지역상생 가치의 실현을 구체화하기 위하여 「상가건물임대차보호법」이 정하는 범위 내에서 상가건물임대차보호의 구체적 내용을 따로 정할 수 있다.

제15조(분쟁의 조정) 분쟁의 조정은 서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례상의 절차를 준용한다.

제16조(과태료) 시장은 다음 각 호의 자에 대하여 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제9조에 따른 명령이나 처분을 위반하여 영업을 하거나 영업등록 없이 영업을 한 자, 시장이 부가한 조건을 위반한 자
2. 제10조에 따라 체결된 상생협약을 정당한 사유없이 위반한 자
3. 제11조에 따라 정하여진 행위제한 등 지구단위계획, 정비계획에 위배하여 행위한 자
4. 허위신고 기타 기망으로써 제12조에 따른 지원을 부당하게 수령한 자
5. 제14조 제1항에 위배하여 임차인의 권리금 등 보호를 이행하지 않거나 동조

제2항에 따라 시장이 정한 상가건물임차인 보호규정을 위반한 자

제17조(시행규칙) 이 조례의 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(영업제한 등 적용례) 제9조의 영업제한 등은 이 조례 시행 이후 최초로 영업신고를 하는 자, 금지업종을 양수하는 자 등부터 적용한다.

지역상생발전 특별법안

제1조(목적) 이 법은 지역공동체 상호협력을 증진하고 지역상생가치를 실현하기 위하여 지역공동체 생태계를 보호하고 지역상생발전을 도모하기 위해 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "지역"이란 지역주민이 일상생활을 영위하면서 경제, 문화, 환경 등을 공유하는 공간적, 사회적 범위를 말한다.
2. "지역공동체"란 지역주민들이 상호 대등한 관계 속에서 지역에 관한 경제적, 문화적 일을 결정하고 추진하는 지역주민자치 공동체를 말한다.
3. "지역공동체 생태계"란 지역경제의 설립 및 발전, 시장 조성 및 이해관계자의 다양한 참여, 경제 및 문화의 재생산과 재투자 등이 선순환적으로 이루어지는 시스템을 말한다.
4. "지역상생가치"란 지역경제 당사자들의 상호협력, 공정거래, 성과공유, 지역경제 기여, 지역공동체 발전, 사회적 공헌 등과 같이 공공의 이익을 중시하는 가치를 말한다.
5. "지역상생발전"이란 건물주, 임차인, 관련업체 등 지역경제 당사자들이 상생협력, 공정거래, 성과공유, 지역경제 기여, 지역공동체 발전 등 지역상생 가치를 공통기반으로 상호협력과 이익증진 및 지속가능한 발전을 꾀하는 활동을 말한다.
6. "지역상생발전구역"이란 시·도지사가 지역공동체 생태계를 보호하고 지역상생발전을 도모하기 위하여 지정하는 구역을 말한다.
7. "지역상생협의체"란 지역상생발전구역 내의 건물주, 임차인, 관련업체, 문화예술인, 민간단체, 주민 등을 포함하는 동 구역을 대표할 수 있는 주민자치조직을 말한다.

8. "지역상생발전구역 관리계획"이란 지역상생발전구역을 관할하는 시장·군수·구청장이 동 구역을 지정목적에 맞도록 관리하고 육성하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.

제3조(국가 및 지방자치단체의 책무) ① 국가와 지방자치단체는 지역공동체 상호협력력을 증진하고 지역공동체 생태계를 보호하며 지역상생발전을 도모하기 위한 기반을 조성하여야 한다.

② 국가 및 지방자치단체는 지역상생발전 및 지역공동체 생태계 보호에 대한 국민의 이해와 참여를 증진시키기 위하여 교육 및 홍보 등을 활성화하도록 노력하여야 한다.

③ 지방자치단체는 이 법의 시행을 위하여 재원의 확보 등 필요한 사항이 있을 경우 해당 지역상권의 실정에 맞게 조례를 제정하는 등 각종 시책을 적극 추진하여야 한다.

제4조(주민의 참여와 협력) 주민은 지역상생발전을 위한 스스로의 책임과 역할을 인식하고 지역공동체 생태계 보호를 위해 적극적으로 참여하고 협력하여야 한다.

제5조(지역상생발전 기본계획의 수립) ① (중앙행정기관장)은 지역상생발전을 위한 기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 관계 중앙행정기관의 장 및 시·도지사와 협의하여 5년마다 수립·시행하여야 한다.

1. 지역공동체 상호협력 및 생태계 보호에 관한 정책의 기본방향 및 추진전략
2. 지역상생발전을 위한 사업추진 및 지원에 관한 사항
3. 지역상생발전구역 지정의 요건 및 범위에 관한 사항
4. 지역상생발전구역 내 임차인 보호 및 지원에 관한 사항
5. 지역상생협의체의 육성 및 역할에 관한 사항
6. 기타 지역상생발전 촉진을 위해 필요한 사항

② (중앙행정기관장)은 기본계획의 수립을 위하여 지방자치단체장에게 지원계획의 수립에 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다.

- ③ 지방자치단체의 장은 기본계획을 반영하여 지방자치단체의 실정에 맞게 지역상생발전을 위한 시행계획(이하 "시행계획"이라 한다)을 5년마다 수립·시행·평가하여야 한다.
- ④ 시·도지사는 시행계획 및 그 결과를 (중앙행정기관장)에게 제출하여야 한다.
- ⑤ 그 밖에 기본계획 및 시행계획의 수립·시행·평가에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제6조(지역상생발전구역의 지정 및 관리) ① 시·도지사는 지역공동체 생태계를 보호하고 지역상생발전을 도모하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 관할구역 내에 지역상생발전구역을 지정하거나 변경할 수 있다.

- ② 제1항에 따라 지정된 구역을 관할하는 시장·군수·구청장은 전조의 기본계획, 시행계획을 반영한 지역상생발전구역 관리계획을 작성하여 전항의 지역상생발전구역 지정 전까지 시·도지사의 승인을 받아야 한다. 이를 변경하려는 경우에도 같다.
- ③ 시장·군수·구청장은 위 관리계획을 작성함에 있어 기본계획의 범위 내에서 다음 각 호의 사항이 포함되도록 하여야 한다.

1. 제13조에 따른 지원범위 내에서의 구체적인 지원조건 및 기준
2. 지역상생발전구역 관리, 운영을 위한 지역공동체 조직 및 지역상생협의체 지원방안
3. 성과공유, 영업제한, 상생협약 등 지역상생발전구역의 목적에 따른 운영방안
4. 지역상생발전구역의 관리, 육성을 위한 재원확보 방안
5. 그 밖에 지역상생발전구역의 운영을 위하여 필요한 사항

- ④ 시장·군수·구청장이 위 관리계획을 수립함에 있어서는 관리계획안의 개요를 공고하고 관련서류를 일정 기간 비치, 공람시키는 등 주민의 의견을 들어야 한다.

제7조(실태조사 및 평가) ① 지방자치단체의 장은 지역상생발전 기본계획의 수립, 지역상생발전구역의 지정, 동 관리계획의 효과적인 수립 및 시행을 위하여 지역

공동체 생태계, 지역상생발전 현황 등에 대한 실태조사를 실시하여야 하고 관련 기관 및 주민은 필요한 자료의 제공 등 동 실태조사에 협조하여야 한다.

② 지방자치단체의 장은 기본계획, 구역지정, 관리계획의 효과 등에 대하여 주기적으로 이를 평가하고 지정구역의 변경과 해제, 기본계획 및 관리계획의 변경 등에 이를 반영하여야 한다.

제8조(지역상생협의체) ① 주민의 자발적인 참여와 책임에 바탕을 둔 지역상생발전구역 사업 추진 및 지역공동체 활성화를 위하여 지역상생발전구역 별로 지역상생협의체를 둔다.

② 지역상생협의체의 구성은 다음 각 호와 같다.

1. 지역상생발전구역 내의 건물주, 임차인, 관련업체 등 지역경제 당사자
2. 거주자 등 주민 대표
3. 민간단체, 문화예술인 등 지역활동가
4. 주민자치위원 등 직능단체 대표
5. 그 밖의 주민자치 참가자

③ 지역상생협의체는 지역상생발전구역 내 제한업종의 영업동의 및 사업조정, 기타 역할을 수행하며 그 구성 및 기능에 관한 세부 사항은 대통령령으로 정한다.

제9조(상가건물 임대차보호법 적용의 특례) 제6조에 따라 지정된 지역상생발전구역 내 상가임대차에 대하여는 상가건물 임대차보호법 제2조, 제10조 제2항, 제11조에도 불구하고 각 시·도의 조례로 적용을 달리할 수 있다.

제10조(영업제한) ① 시·도지사는 지역상생발전구역 내 지역공동체 생태계 보호 및 지역상생발전을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 영업 또는 시설의 설치 일부 또는 전부를 금지하거나 조건을 붙이는 등 이를 제한할 수 있다.

1. 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」에 따른 가맹본부 또는 가맹사업자 중 연 매출액 〇〇억원 이상 가맹본부가 운영하는 가맹사업

2. 「유통산업발전법」 제2조 제3호 대규모점포, 제4호 준대규모점포 및 제6호 체인사업
3. 「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」에 따른 사행행위영업
4. 「식품위생법」에 따른 식품접객업 중 단란주점 및 유흥주점영업
5. 그 밖에 지역상생발전구역 의 지정 목적을 해칠 우려가 있는 영업(업태) 또는 시설로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것

② 지역상생발전구역 내에서 제1항에 의해 금지, 제한되는营业을 하고자 하는 자는 营业을 시작하기 전에 ○○부령으로 정하는 바에 따라 지역상생영향평가서 및 지역협력계획서를 첨부하여 시·도지사에게 등록하여야 한다. 등록한 내용을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

③ 시·도지사는 제2항의 营业등록을 위한 요건으로서 营业을 하려는 자에 대하여 해당 지역상생협의체의 동의를 받거나 사전 사업조정협의를 할 것 등을 조건으로 부가할 수 있다.

제11조(상생협약) ① 시·도지사는 지역공동체 내에서 지역상생협의체 등 주민자치 참가자들 사이에 지역상생 가치를 증진하기 위한 상생협력, 성과공유, 지역경제 기여 등 사항에 관한 상생협약이 체결될 수 있도록 권장하고 이를 지원할 수 있다.

② 지역상생발전구역 내에서 제한되는 营业을 하려는 자와 지역상생협의체를 비롯한 지역공동체 사이의 상생협약이 체결된 경우 시·도지사는 이를 전조 제3항에 의한 지역상생협의체의 동의나 사전 사업조정으로 갈음할 수 있다.

③ 시·도지사는 제1항의 규정에 의한 상생협약에 차임과 차임인상률, 임대차기간, 계약갱신요구권 및 권리금회수기회 보장 등 상가임대차계약의 안정을 위한 제반사항이 포함될 수 있도록 하여야 한다.

④ 시·도지사는 제1항의 규정에 의한 상생협약체결을 지원하기 위하여 소요되는 사업비와 필요 경비를 예산에 반영할 수 있다.

제12조(지구단위계획 등) ① 지역상생발전구역 안의 지역공동체 생태계 보호 및

지역상생가치 실현을 위하여 시·도지사가 지역상생발전구역을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 제1항에 따른 지구단위계획구역으로 지정하고 계획을 수립한 경우 해당 구역 안에서 건축물의 건축 등을 하고자 하는 자는 해당 지구단위계획에 따라야 하며, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 정비계획구역으로 지정하여 계획을 수립한 경우 해당 구역 안에서 건축, 용도변경 등을 하려는 자는 해당 정비계획에 따라야 한다.

② 전항에 따라 지역상생발전구역에 대하여 지구단위계획을 수립하는 경우 해당 지역상생발전구역에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제3항에 따른 지구단위계획구역에서의 완화 규정 및 「건축법」 제46조·제47조·제58조·제59조를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

제13조(지역상생발전구역에 대한 지원 등) ① 국가와 지방자치단체는 지역상생발전의 성과를 공유하고 영업 및 행위 제한 등에 따른 지역공동체 참가자의 손해전보 등을 위하여 다음 각 호에 해당하는 지원을 할 수 있다.

1. 법령 또는 조례에서 정하는 범위 안에서의 조세 및 부담금의 감면
2. 건물 소유자에 대한 건물 개축, 대수선비 등의 용자
3. 지역경제 당사자에 대한 시설비, 운영비 등의 용자
4. 도로, 교통시설, 상수도·하수도시설, 주차장 등 기반시설 정비
5. 그 밖에 지역상생협의체 운영지원 등 지역상생발전구역의 육성 및 관리를 위하여 필요한 지원

② 국가와 지방자치단체는 지역상생발전구역 내의 지역상생 가치를 구현하기 위하여 필요한 경우 건물을 직접 매입 또는 임차하여 지역경제 당사자 등 지역공동체 참가자를 입주하게 할 수 있다.

③ 국가와 지방자치단체는 제1항에 따른 용자를 금융기관과 협력하여 금융기관의 자금으로 용자하게 할 수 있으며 이 경우 당해 금융기관에 대하여 금리차액을 보전할 수 있다.

④ 국가와 지방자치단체는 지역상생발전구역 안에 도시계획시설사업으로 설치하는 기반시설 중 지역상생발전을 위하여 필요하다고 인정되는 시설을 그 소유권

이 귀속하는 지방자치단체의 비용부담으로 설치할 수 있으며, 시·도지사는 시·군·구가 설치하는 위 기반시설에 대하여 시·군·구의 재정력을 감안하여 설치비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

⑤ 국가와 지방자치단체는 제4항에 따라 설치하는 기반시설 중 주차장을 설치, 개량하는 사업에 대해 우선적으로 지원할 수 있다.

⑥ 국가와 지방자치단체는 지역상생발전을 도모하기 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품관리법」, 「도로법」, 「하천법」, 「공유수면관리법」 등 관련법령의 규정에 불구하고 공영주차장의 주차요금 등 국공유지의 사용료를 감면할 수 있다.

⑦ 국가와 지방자치단체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당한다고 인정될 때에는 제1항의 지원금의 반환을 명할 수 있다.

1. 지원금을 목적 외에 사용하거나 지원조건을 위반하였을 때
2. 법령 또는 조례를 위반하였을 때
3. 허위 또는 부정한 방법으로 지원금을 수령하였을 때
4. 정당한 사유 없이 6개월 이상 사업이 지연되었을 때
5. 이 법에서 정한 사항을 위반하거나 허위 보고를 하였을 때

제14조(지역상생발전기금의 조성) ① 지방자치단체는 지역상생발전을 위한 사업이나 활동을 지원하기 위하여 지역상생발전기금을 설치할 수 있다.

② 지역상생발전기금은 지방자치단체의 장이 운용·관리한다.

③ 지방자치단체의 장은 지역상생발전기금을 조성하기 위하여 개인이나 법인으로부터 기부금품을 받을 수 있다. 이 경우 기부하는 자는 특정 단체 또는 개인에 대한 지원 등 그 용도를 정하여 기부할 수 있다.

④ 지방자치단체의 장은 제3항에 따라 기부금품을 받으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 가액 및 품명을 (중앙행정기관장)에게 보고하여야 한다.

⑤ 지역상생발전기금의 조성·용도 및 운용 등에 관하여 필요한 사항은 조례로 정한다.

제15조(상가권리금의 보호 등) ① 지역상생발전구역 내의 상가건물 임대인은

「상가건물임대차보호법」 제10조의3 내지 7에 따른 상가건물 임차인의 권리금 보호 등 상가건물 임차인의 권리를 보호하여야 한다.

② 시·도지사는 공정거래, 성과공유 등 지역상생 가치의 실현을 구체화하기 위하여 「상가건물임대차보호법」이 정하는 범위 내에서 상가건물임대차보호의 구체적 내용을 별도로 정할 수 있다.

제16조(지역상생발전구역 분쟁조정위원회) ① 지역상생발전구역 내에서 발생하는 분쟁을 조정하기 위하여 시·도에 상생구역분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)를 둘 수 있다.

② 분쟁의 조정을 원하는 자는 분쟁당사자를 상대방으로 하여 서면으로 관할 시·도의 조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있다.

③ 제1항에 따라 조정신청을 받은 조정위원회는 신청받은 날부터 45일 이내에 심사를 하여 조정안을 작성하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있으면 조정위원회의 의결로 그 기간을 연장할 수 있다.

제17조(조정위원회의 구성 등) ① 조정위원회는 위원장 1명을 포함한 11명 이상 15명 이하의 위원으로 구성한다.

② 조정위원회의 위원장은 시·도 소속 2급 또는 3급 공무원 중 시·도지사가 지명하는 사람이 된다.

③ 조정위원회의 위원은 시·도 소속 3급 또는 4급 공무원 중 시·도지사가 지명하는 사람과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중 시·도지사가 위촉하는 사람으로 한다.

1. 판사, 검사 또는 변호사 자격이 있는 사람

2. 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제23조에 따른 감정평가사

3. 「건축사법」 제23조에 따라 건축사업무신고를 한 건축사

4. 「비영리민간단체 지원법」 제2조에 따른 비영리민간단체가 추천하는 사람

④ 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다.

⑤ 보궐위원의 임기는 전임자 임기의 남은 기간으로 한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 조정위원회의 회의 및 운영, 그 밖

에 필요한 사항은 시·도의 조례로 정한다.

제18조(자료요청 등) ① 조정위원회는 분쟁조정을 위하여 분쟁당사자나 참고인에게 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 해당 분쟁당사자나 참고인은 정당한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

② 조정위원회는 필요하다고 인정하는 경우에는 분쟁당사자나 참고인을 조정위원회에 출석하게 하여 의견을 들을 수 있다.

제19조(조정 의 효력) ① 조정위원회는 조정안을 작성하였을 때에는 지체 없이 조정안을 각 분쟁당사자에게 제시하여야 한다.

② 제1항에 따라 조정안을 제시받은 분쟁당사자는 제시받은 날부터 15일 이내에 수락 여부를 조정위원회에 통보하여야 한다.

③ 분쟁당사자가 조정안을 수락하면 조정위원회는 즉시 조정서를 작성하고, 조정위원회의 위원장과 각 분쟁당사자는 조정서에 기명날인하여야 한다.

④ 분쟁당사자가 제3항에 따라 조정안을 수락하고 조정서에 기명날인하면 분쟁당사자 간에 조정서와 같은 내용의 합의가 성립된 것으로 본다.

제20조(조정의 각하 및 중지) ① 조정위원회는 분쟁의 성질상 조정위원회에서 조정하는 것이 적합하지 아니하다고 인정하거나 부정한 목적으로 신청되었다고 인정하면 그 조정신청을 각하할 수 있다. 이 경우 조정각하의 사유 등을 신청인에게 알려야 한다.

② 조정위원회는 신청된 조정사건을 처리하는 중에 어느 한 쪽 분쟁당사자가 소를 제기하였을 때에는 조정 절차를 중지하고 이 사실을 분쟁당사자에게 알려야 한다.

제21조(조정 절차 등) 제16조부터 제20조까지에서 규정한 사항 외에 분쟁의 조정방법과 조정절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제22조(권한의 위임) (중앙행정기관장)은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방자치단체의 장에게 위임할 수 있다.

제23조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제10조에 따른 명령이나 처분을 위반하여 영업을 하거나 영업등록 없이 영업을 한 자, 시장이 부가한 조건을 위반한 자
2. 허위신고 기타 기망으로써 제13조에 따른 지원을 부당하게 수령한 자

제24조(과태료) 시·도지사는 다음 각 호의 자에 대하여 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제11조에 따라 체결된 상생협약을 정당한 사유없이 위반한 자
2. 제12조에 따라 정하여진 행위제한 등 지구단위계획, 정비계획에 위배하여 행위한 자
3. 제15조 제1항에 위배하여 임차인의 권리금 등 보호를 이행하지 않거나 동조 제2항에 따라 시·도지사가 정한 상가건물임차인 보호규정을 위반한 자

□ 국내외 젠트리피케이션의 공통현상 : 2가지 측면

① 인구변화

- 원주민 유출(빈곤계층·서민) ⇒ 고소득자, 중상류층 유입
- 젠트리파이어 이탈(문화예술가·상인) ⇒ 인근으로 이주·확산

② 공간변화

- 도심내 노후주거지 ⇒ ‘중산층 고급주택지’ 또는 ‘상업지’화(외형)
- 지역민을 위한 근생시설 ⇒ 외부인을 위한 상업시설(용도)



근린지역사회의 구성원, 성격, 문화가 바뀌면서 각종 ‘도시문제’ 야기

□ 지역용도별 주요쟁점과 공공의 대응과제

※ 긍정적 효과는 논외

구 분

주 거 지 역

- 주로 영국, 미국, 독일 지역 현상 -

상 업 지 역

- 국내를 비롯한 전 세계의 차별적 현상 -

주 요
문 제
(쟁점)

- 중산층 도심회귀로 서민주거지 감소 및 상실
- 기존 공동체(커뮤니티) 붕괴
- 세입자(원주민)의 비자발적 전출
- 토착 주민과 이주민 간의 갈등 또는 분쟁 발생

※ 서구에서는 인종차별 문제로 시위 또는 항거운동도 일어남

- 대자본의 유입으로 상업공간·가로 획일화, 도시매력 저하
- 지역의 고유자산(역사, 자연, 문화, 예술, 어메니티) 훼손
- 생계형 임차상인의 비자발적 이전·폐업으로 민생고 가중
- 예술가·창작가 유출 및 분산
- 비주거 시설의 과도한 침투로 거주자 생활환경 악화(소음 등)



대응방향
(개별)

‘서민주거안정’, ‘공동체 보호’
(사회적 약자 보호·지원)

‘경제민주화’, ‘문화예술 보호’
(경제적 약자 보호·지원)

(공통)

지역 상생(갈등해소), 시민 자산화(이익공유)

□ 젠트리피케이션 세계적 확산 추세

- 젠트리피케이션은 1980년~1990년대 이미 영국, 미국 등 주요 선진 도시에서 확인되던 현상으로, 우리보다 훨씬 오랜 역사와 경험 보유
 - － 논의의 출발점은 ‘영국’의 도심 주거지에서 시작되었지만, 이후 ‘미국’ 내 주요 대도시 주거지 및 상업지에서 더 다양하게 발생
 - 2000년대 들어서는 아시아, 아프리카, 남미 등 세계 많은 도시에서 관찰
 - － 베를린, 브뤼셀, 프라하 등 유럽도시는 물론 시드니, 도쿄, 서울, 상하이, 모스크바, 이스탄불, 상파울로, 산티아고, 케이프타운 등 전 세계로 확산
- ※ 젠트리피케이션의 세계화 흐름의 배경 : ‘산업구조의 변화’, ‘신자유주의 등장’
- － ‘산업화’ 사회가 ‘지식정보화’ 사회로 변화하고 신자유주의 시대에 따른 新 중산층(젠트리)이 등장(펀드매니저 등 고소득자)하면서 부가가치 생산의 핵심인 도심오피스 및 서비스업 활동이 중산층의 도심회귀 욕구를 증가시킴

➡ 그러나, 젠트리피케이션의 양상과 시기, 효과 등은 국가·도시·지역별로, 역사, 경제적 토대, 사회계층, 문화, 제도 등에 따라 다르게 나타남

□ 해외사례 대표지역

- ① 프랑스 파리 : 경제적 관점에서 대기업과 소상공인들의 상생 경제에 위기를 맞아 이를 극복하고 있는 사례(‘소상공인 보호’ 정책)
- ② 뉴욕 브루클린 : 도심 쇠퇴 지역에 문화예술 기능이 유입되면서 활기를 찾았으나 지나치게 상업화되고 있어 예술가와 마을 상점을 보호한 사례
- ③ 일본 다카마츠 : 지방정부와 상점가가 협력하여 도시재생 사업을 추진해 임대료 안정 등 젠트리피케이션을 극복하고 있는 사례
- ④ 런던 쇼디치 : 낙후된 지역에 예술가와 첨단기업이 모여들자 변화에 맞춰 공공이 선제적으로 이들을 지원, 지역을 활성화한 사례

〈참고〉 해외 젠트리피케이션 유형 및 동향

☐ **주거 젠트리피케이션** : 저소득층 주거지 → 중산층 고급주택지화

- 중상류층 침입에 의한 주거비용 상승과 저소득층 원주민의 전출
 - － 초기의 젠트리피케이션은 커뮤니티 차원에서 발생하는 **기존 주민의 주거지 상실, 인구 감소**, 기존 주민과 새로운 주민 간의 갈등 현상이 주된 내용
 - － 노동자 주거지에 중상류층 진입에 따른 부작용을 비판하기 위해 사용한 개념

☐ **상업 젠트리피케이션** : 저소득층 · 개성 있는 주거지 → 상업지화

- 오래된 지역 상점들이 사라지고 새로운 자본에 의한 체인스토어로 대체
 - － 소규모 상점의 경쟁력이 약화되고 프랜차이즈 상업시설들이 늘어나는 현상
 - － **처음에는** 장시간 투자부족을 경험한 저소득층 밀집지역에는 새로운 상점이 주거지에 들어서는 것을 **긍정적으로 여기고** 이해당사자들도 새로운 상점이나 레스토랑의 입점이 **자본투자의 기회 혹은 도시재생의 시기로 인식**
 - － 그러나 사회적 계층, 문화자본, 인종 등의 복합적인 사회적 이슈들을 동반

☐ **문화예술 젠트리피케이션** : 문화예술 창작공간 → 상업지 · 관광지화

- 예술가 집단으로 인한 문화적 독창성이 투자와 인구 유입, 상업화를 가져오고 그로 인해 문화예술인이 다시 인근지역으로 이주
 - － 기존 장소가 가지고 있던 **문화적 특성이** 외부인의 유입과 지역 활성화의 동인이 되어 **비투자지역이었던 동네가 투자 중심지역으로 변모**
 - － 주거지와 달리 문화예술 활동 공간의 상업화되는 차별성이 있고 이는 **결국 외부인을 관광지로 변모**하는 특성이 있음

1. 프랑스 파리 (중소상업 및 수공업 보호정책 사례)

□ 지역 개요

- ‘파리’는 프랑스의 수도로서 정치·경제·교통·학술·문화의 중심지일 뿐 아니라 세계 문화의 중심지

□ 젠트리피케이션 과정 및 현상

- 1980년대, 파리는 대규모 상업시설에 의한 지역 활성화를 목적으로 도심 내 백화점 입지 시 용적률 인센티브 부여
- 최근에는 온라인판매 증가 등 소비패턴의 변화, 파리 외곽지역의 대형 마트 난립, 임대비용 급등 등에 따라 영세상인의 부담 증가, 그 결과
 - ① 상업가로에 고급 부티크, 체인 레스토랑만이 늘고 시민을 위한 식당, 식료품점, 서점, 전통 카페 등은 현저히 감소
 - － 소규모 상점 2003년 약 8만 개소 → 2011년 6.1만 개소 약 24%↓
 - － 반면, 프랜차이즈 식당, 커피전문점, 스파 브랜드(SPA Brand)²⁾ 급증
 - ② 일부 지역에서는 골목상권이 다른 형태의 상업 활동(의류, 정보통신업 계열 도매상들)에 의해 잠식되는 현상 발생
 - ③ 부동산 개발에 따라 상업공간이 고급주거지로 전환되면서 소상공인이 갈 곳을 잃고, 수공업자³⁾는 치솟는 임대료로 활동을 위협받고 있음
- 소규모 상점의 폐점은 결국 골목상권의 위기를 가져오고, 일부 지역에서는 단일 업종이 지역을 독점해 상권 획일화 및 주민의 생활환경 악화 초래

➔ 도심 내 소상공인의 경제활동이 유지될 수 있도록 도시계획 차원의 ‘보호조치’ 필요성 제기

2) SPA 브랜드(Specialty store retailer of Private label Apparel Brand) : 제조·유통 일괄형 의류 브랜드. 기획부터 생산, 유통, 판매에 이르기까지 브랜드 내에서 전부 소화해 내는 판매시스템. 대표적인 예로, 자라(ZARA), H&M 등이 있음

3) 파리는 패션과 디자인의 수도로, 수백 년 동안 맞춤형 의류, 인테리어 디자인, 가구 분야의 수공업자들의 공방 활동을 영위해 오

□ 파리시의 대응

① 파리도시계획(PLU)에 의한 ‘보호 상업가로’ 지정

- 2006년 파리시는 새로운 도시기본계획인 ‘파리도시계획(PLU)’ 수립 시 상업·수공업 보호정책 명시와 함께 ‘보호거리’를 지정
 - 당시 파리 시내에는 약 400여개의 상업거리, 그 안의 30,000개의 상점 보호 필요
- 지정요건 : 저층부에 입점하여 독특한 상권을 형성하며 지역색을 가지고 있거나, 상점들이 하나둘씩 폐점위기를 맞아 상업 이외의 다른 용도로의 전환이 예상되는 곳
- 조치내용 : 건물 1층에 이미 입점한 기존 상업 혹은 소매상업·수공업 시설은 다른 용도로의 전환 전면 불허 또는 건물 1층에 있는 모든 창고 및 빈 공간은 향후 소매상업 및 수공업으로 변경

〈보호거리 3가지 유형별 조치 내용〉

| | |
|----------------------------------|---|
| 일반적 보호 조치 (소매상업, 수공업) | 해당 거리에 직접 접하는 건물 1층에 위치한 상업·수공업 공간은 다른 용도로 변경 불가 |
| 강화된 보호 조치 (소매상업, 수공업) | 각 건물 1층은 모두 상업과 수공업 용도로만 사용 가능(접근통로, 로비, 공동시설 등은 제외)하고, 일부 특수 사례를 제외한 이들 건물의 리모델링 시에도 현재의 용도를 유지하여야 함 |
| 특수 보호 조치 (수공업 ⁴⁾) | 수공업 공간들은 더 이상 다른 용도로 변경 불가. 항상 수공업을 유지해야 하고, 상업공간은 다른 종류의 상업이나 수공업 공간으로 전환 가능하나, 다른 용도로는 불가능 |

② 파리시와 ‘SEMAEST⁵⁾’(市 산하 민·관 합동출자회사)의 ‘활기찬 거리’ 사업 : 소상공인에게 ‘저렴한 임대공간’ 제공 등

- 배경 : ‘보호 상업가로’ 지정을 통해 전체 소매업의 양적 보호는 가능하지만, 지나치게 용도를 제한할 경우, 건물주의 반발이 심해지는 문제⁶⁾

➔ 파리시는 이러한 한계를 극복하기 위하여 ‘상가부동산’ 사업을 구상

4) 파리는 패션과 디자인의 수도로, 수백 년 동안 맞춤의류, 인테리어 디자인, 가구 분야의 공방 등 수공업이 발달되어 있음

5) SEMAEST : 파리 동부 지역의 도시정비 및 재개발 등 부동산 서비스를 담당하는 민관합동출자회사. 1983년 ‘상업회사 설립법’에 근거해 설립, 파리시가 회사 주식의 60%를 보유하고 있음

6) 실제로 2007년 행정소송에 휘말려 실행이 지연되었다가 2009년에 다시 규정이 적용됨. 파리상공회의소도 부작용 우려 표명

- 목적 : 단일업종 독점지역 ⇒ 상업활동 多樣化, 소상공인 고사 지역 ⇒ 保護
- 방법 : 파리市가 파리 동부지역 도시정비 지방공사인 'SEMAEST'와의 협정을 통해 '활기찬 거리' 사업 추진 (2021년 완료 목표)
- 내용 :
 - 1) SEMAEST가 파리시로부터 선매권을 양도받아 11개 사업지구에 있는 건물 1층 상점 및 토지를 우선 매입해 다양한 개발 및 정비사업 진행

【1단계】 SEMAEST에서 비어 있거나 팔기 위해 내놓은 **상가부동산을 구입**



【2단계】 매입한 점포를 수리, 식료품점, 서점, 정육점, 세탁소 등 시민의 일상 생활에 필요한 **근린업종들이나 수공업자들에게 저렴한 가격에 임대**

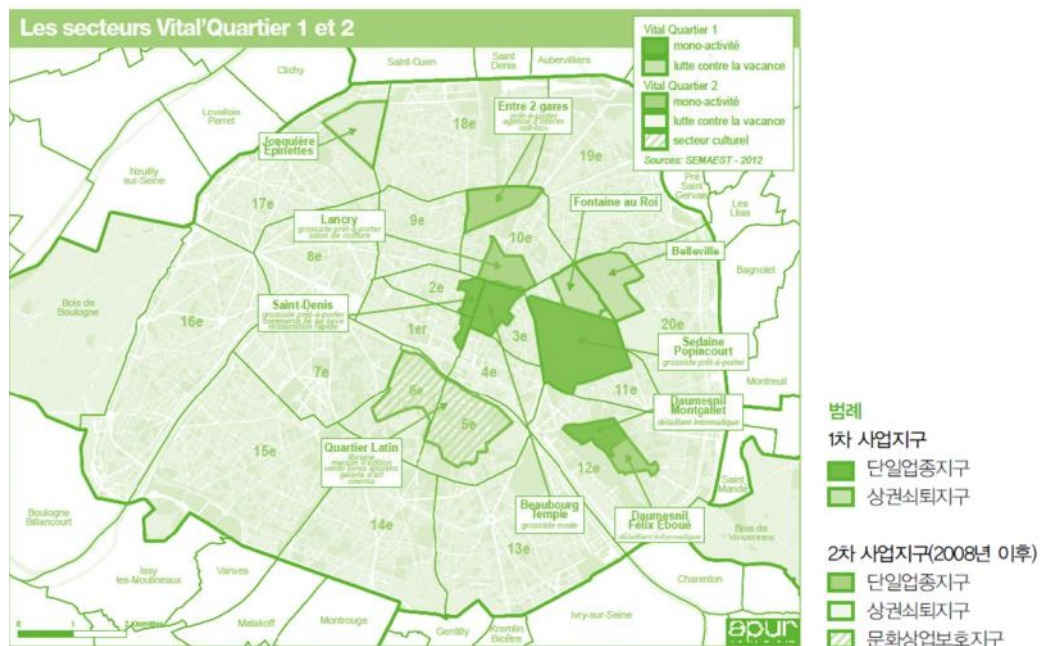
- 시세보다 저렴한 임대료, 권리금이 없고, 월세 3개월치에 대한 보증금만 지불. 또한 영업 개시 3개월은 월세를 감면해 줌



【3단계】 2021년 이후에는 **민간에게 매각**

- 사업 완료시에는 임대상인들에게 상가를 인수하도록 하여 사업자금 회수

- 2006년 6개 지역에서 9,000㎡의 상업공간을 매입해 130명의 소상공인에게 임대(1차), 2012년에는 11개 지역 352개 상점들로 확대·시행(2차)



자료 : <http://www.semaest.fr/sites/default/files/guide-Vital'Quartier.pdf>

〈'활기찬 상가 만들기' 1, 2차 사업 대상지 위치도〉

2) SEMAEST에서 소상공인 영업 개시를 위한 원스톱 서비스 사업 지원

- ▶ 저렴한 임대뿐 아니라, 영업에 필요한 정보, 상업을 바로 시작할 수 있도록 인테리어 수리비용과 경영에 필요한 자문 지원
- ▶ 전반적인 상업 발전을 위한 홍보, 업종개발, 시민편의를 위한 근린상가 개발, 지역특성별 발전전략 등 다양한 연구 수행 및 상가지원 사업 추진

3) 주기적인 업종 분포 모니터링을 통해서 지역별로 특정 업종 보호

- ▶ 파리시에서 2~3년 주기로 업종 분포(신발, 보석, 도매의류, 섬유, 악세서리, 식음, 기타)를 조사해, 이를 각 구역별 특정 업종 보호를 위한 근거자료로 사용함

〈업종 모니터링 예시 : 보부르템플(Beaubourg-Temple) 업종 조사결과〉

| Catégories commerces culturels | 2003 | 2005 | 2007 | 2010 | 2012 | Évo 03-05/an (en %) | Évo 05-07/an (en %) | Évo 07-10/an (en %) | Évo 10-12/an (en %) | Évo 07-12 (en %) | Évo 07-12/an (en %) |
|--------------------------------|------|------|------|------|------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|------------------|---------------------|
| Librairies | 173 | 170 | 129 | 123 | 120 | -0,9 | -9,6 | -1,7 | -1,2 | -7,0 | -1,5 |
| Librairies-maison d'édition | 35 | 39 | 46 | 46 | 50 | 6,2 | 7,2 | 0,0 | 4,3 | 8,7 | 1,9 |
| Maisons d'édition | 59 | 63 | 73 | 63 | 53 | 3,7 | 6,3 | -5,1 | -7,9 | -27,4 | -5,9 |
| Vente de livres anciens | 92 | 95 | 97 | 97 | 91 | 1,8 | 0,8 | 0,0 | -3,1 | -6,2 | -1,3 |
| Sous total commerces du livre | 359 | 367 | 345 | 329 | 314 | 1,2 | -2,4 | -1,7 | -2,3 | -9,0 | -1,9 |
| Galleries d'art | 268 | 262 | 247 | 277 | 286 | -1,2 | -2,3 | 4,6 | 1,6 | 15,8 | 3,4 |
| Cinémas | 22 | 21 | 21 | 21 | 21 | -2,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Total commerces culturels | 649 | 650 | 613 | 627 | 621 | 0,1 | -2,3 | 0,9 | -0,5 | 1,3 | 0,3 |

출처 : APUR(2013), La revitalisation des commerces de proximité par la ville de paris

〈‘보호거리 제도’와 ‘활기찬 거리 사업’ 비교〉

| 구 분 | 보호거리 제도 | 활기찬 거리 사업 |
|-----|---|--|
| 성 격 | ▶ 가로변 1층 상가와 공방들을 보호하기 위한 포괄적·규제적 성격의 제도 | ▶ 특별한 어려움(단일 업종의 지나친 증식, 골목상권 쇠퇴, 문화산업 쇠락 등)을 겪고 있는 몇몇 지역을 집중적으로 관리하고 소상공인들을 1:1방식으로 지원하는 국지적·지원적 성격의 제도 |
| 효 과 | ▶ 대규모 상업시설의 유입을 억제하고, 가로경관이나 경제구조의 균형 확보 ▶ 파리의 전반적인 상업 비율 유지 | ▶ 직접적으로 영세 소상공인들을 지원 (부동산 관리, 재정지원, 자문 등) |
| 한 계 | ▶ 직접적인 골목상권 보호효과 미약 | ▶ SEMAEST의 지원 수혜자가 제한적 |

③ 상점 ‘윈도우 디스플레이 지원’ 사업

- 목적 : **상업가로를 더욱 활성화**시키고 소비자들의 구매력을 높이기 위함
- 방법 : **상인이 원하는 방향을 듣고 전문 디스플레이어가 지원**을 해주는 방식으로 일정 수준의 가로 경관 형성에 도움을 줌
- 대상 : SEMAEST 상점뿐 아니라 ‘활기찬 거리 사업’ 대상지 내 동참하는 **모든 상점들에게 무료로 지원**
- 예산 : 1) 소요비용은 SEMAEST와 협력업체들의 자체 비용으로 충당
2) 재정지원은 **파리시 수공예회의소, 브레드 그룹, 프랑스 국민은행** (Banques Populaires)이 파트너가 되어 사업 지원

④ 수공업자 활동 지원 사업

- 1) ‘**파리 아틀리에**’ 제공 : 파리에서 장인과 디자이너가 활동할 수 있는 공간
· 수공업자를 위한 창작전시공간, 레지던스, 정보센터 등 종합적인 디자인 공간
- 2) **장인(수공업자)들을 위한 각종 경진대회, 축제 개최**(전통음식, 장식품 등)
- 3) **소상공인 및 장인 지원센터 개설**

⑤ 상인들에게 각종 **세금 할인혜택** 부여

- 1) ‘**주차요금 할인**’ : 자신의 영업점 근처에 주차할 경우, 대폭 할인된 요금제 적용 (거주지 인근 주차요금과 동일, 0.5유로/일)
- 2) ‘**보도이용세⁷⁾ 면제**’ : 市の 대규모 정비사업들로 인해 손실을 입은 카페나 가게에 대해서는 보도이용세 면제

⑥ 골목상권 활동 지원을 위한 ‘**온라인서비스**’ 개설

- 파리 시청 홈페이지에 **상업활동 허가나 거리 테라스 사용허가 신청** 관련 온라인서비스 개설 · 운영

7) 보도이용세 : 옥외 테라스나 상품진열 등을 위해 보도를 사용할 때 내는 세금

□ 파리시의 중소기업 및 수공업 보호정책의 의미와 특징

- 도시의 **상업다양성을 확보**하고 대자본 유입에 따른 **소상공인들의 생업을 보호**하고자 하는 **들라노에 파리시장의 의지가 선명하게 반영된 정책**
- 파리시는 ‘보호거리’ 제도와 ‘활기찬 거리’ 사업을 **병행**하여 **소상공인들이 도시의 구성원들로서 상생할 수 있는 도시**를 만들고 있음

□ 시사점

- 용도 제한 등 **공공의 강력한 법적 규제**는 민간의 특정 사업을 제재 및 유도하는 효과가 있어 젠트리피케이션의 부정적인 현상에 대응 가능
 - － 기존 용도 및 업종을 유지하고 상권 기능을 보다 강화할 수 있는 수단
- 그러나, 건물주, 상가임대인 등의 반발 및 상인 보호의 실효성 문제도 있어 **도시계획적 차원의 특정 업종 보호조치는 임대료 상승 움직임이 시작되는 지역에 사전예방적 대책으로 우선 적용**
- SEMAEST 설립과 상가부동산 저가 임대사업 모델은 향후 서울시와 민간이 부동산신탁회사에 공동출자하여 상가를 매입, 소상공인에 저가 임대하는 방안 마련 시 벤치마킹 필요

2. 미국 뉴욕_브루클린 (정부와 민간이 협력 대응한 사례)

□ 지역 개요

- ‘브루클린’은 뉴욕시 5개 자치구 중 하나로, 19세기 말 이후 **세계적인 제조업 지역**으로 발달했던 **대표적인 빈민가**
 - － 향만이 있는 공장지대 형성(설탕정제, 조선, 제철, 출판, 제약 등)
 - － 초기에는 유태계 빈민층(게토), 이후에도 유색인종, 저소득계층이 주로 거주
- 1980년대 : 탈공업화 현상을 겪으며 **제조업 쇠퇴로 도심공동화** 발생
 - － 인구유출 및 실업증가로 폭행·강도 등의 우범지대로 전락, 지역경제 침체

□ 젠트리피케이션 과정 및 현상

- 1990년대 이후 : 저렴한 임대료로 인한 **예술가들의 자발적인 유입**
 - － 맨해튼의 높은 임대료를 감당할 수 없는 **젊은 예술가들이** 상대적으로 저렴한 브루클린에 공방, 카페, 갤러리(화랑)를 내면서 **지역의 활기를 되찾음**
 - － 폐공장을 개조한 카페와 라운지 등 특유의 빈티지 문화가 늘고, ‘덤보아트 페스티벌’, ‘포토빌’ 등 예술 축제도 열려, 맨해튼 중산층에게 인기

※ 대표지역 : 덤보(DUMBO : Down Under Manhattan Bridge Overpass), 윌리엄스버그(Williamsburg), 그린포인트(Greenpoint)
- **백인(중산층)은 늘고, 흑인(빈민층)은 감소하는 인구(원주민) 이동** 발생
 - － 2000~2010년 사이, 37,000명의 백인 유입, 50,000명 이상의 흑인 거주자 이탈 ➡ ‘인종문제’로 비화되어 젠트리피케이션 반대 시위도 벌어짐
- ‘핫’한 장소가 되면서 브루클린 역사상 **최초로 ‘스타벅스’ 오픈(2014)**
 - － ‘스타벅스’가 지가 상승 등 젠트리피케이션의 주범 역할⁸⁾
- 최근에는 다양한 편의시설을 갖춘 **고급아파트 신축 붐으로 집값 급상승**

8) 미국의 부동산 스타트업 ‘질로(Zillow)’의 수석 이코노미스트 스탠 험프리는 “1997년부터 2014년 사이 미국의 주택 가격은 평균 65% 상승한 반면, 스타벅스 주변에 있는 집값은 거의 96%가 상승해, 부동산 가격에 ‘스타벅스 효과’가 있다고 말함

□ 문화·예술·경제 발전을 위한 뉴욕시 정책

① ‘브루클린 문화지구’(Brooklyn Cultural District) 지정·시행

- ‘미래문화 중심지’로 육성하기 위한 계획으로서, 문화지구 내 핵심시설인 ‘브루클린 음악아카데미(BAM)’⁹⁾를 중심으로 다문화 예술지구를 형성
- 뉴욕시가 사회적기업 및 비영리단체들과 협력하여 브루클린 박물관, 공공 도서관 등 다양한 공공건축물을 조성함

② ‘BID(사업진흥지구 : Business Improvement District)’ 지정

- 뉴욕시장(빌 더 블라지오), 브루클린을 문화·교육·경제 중심지로 만들기 위한 ‘경제개발계획’ 수립(’14), 문화산업 발전을 위한 ‘BID’ 설립 추진
- 다운타운 브루클린 소재 140만Sqf(3.9만평) 규모의 市 소유 상가건물의 1층은 모두 일반 소매점으로 임대해야 함

【뉴욕의 사업진흥지구(BID)】

※ 뉴욕에는 현재 67개의 BID가 있음

- 지역발전 및 상업활성화를 목적으로 1981년 뉴욕주에서 미국 최초로 도입한 제도
- 부동산 소유자뿐 아니라 상가 세입자, 주거 세입자, 관련 협회, 뉴욕시가 함께 일정 사업구역을 정하고, 그 안에서 스스로 상권활성화에 필요한 공공서비스를 공급
- 사업진흥지구 내 건물주는 재산세의 2~3%의 해당하는 부담금을 추가적으로 납부, 지역산업 마케팅, 치안유지, 공공시설 유지보수, 상권활성화(업종선정) 사업을 추진
- 시 정부는 부담금을 징수하고 BID가 사업을 추진할 수 있도록 일부 자치권한 부여

③ ‘브루클린 테크 트라이앵글 전략적 계획’(Brooklyn Tech Triangle Strategic Plan)

- 대규모 첨단과학공원 단지(업무·상업·공원) 조성 추진
 - 덤보(DUMBO), 다운브루클린(Down Brooklyn), 네이비야드(Navy Yard)를 연결
- 기업, 비즈니스리더, 부동산협회, 토지주 등 민간과 공공이 협력하여 IT 및 새로운 세대의 기술 회사들을 위한 공간을 제공하기 위한 프로젝트
- 500개 이상의 기술 및 창조기업을 위한 지역으로 성장시키는 것이 목표

9) 브루클린음악아카데미(BAM : Brooklyn Academy of Music) : BAM은 150년 이전에 설립된 다목적 아트센터로 비영리단체. 건물은 1908년에 지어졌고 2004년에 리모델링을 실시해 영화, 오페라, 연극, 댄스 등 다양한 장르의 공연장으로 사용중.

〈 브루클린 테크 트라이앵글 5대 전략 〉

① 기술 성장을 위한 공간 (Space for Tech to Grow)

- 임차인과 지주의 요구가 상이할 경우, 이를 좁히기 위한 방안으로서 **신용 대출기관 설립**과 오피스공간 창출, **특별 창조지구를 지정**하여 기술 활동을 위한 공간을 마련

② 새로운 기술생태계 (A new Tech Ecosystem)

- 클러스터 기술을 뒷받침하기 위한 공급경로로서 **학교, 기업체에 기술 프로그램을 지원**, 비영리 벤처 단체를 설립하여 교육과 훈련을 병행

③ 테크 트라이앵글 연계 (Connections Across the Tech Triangle)

- DUMBO, Brooklyn Navy Yard, Downtown Brooklyn 간 거리상 단절 문제를 **대중교통을 통한 교통망 확충**과 **보행자도로를 조성**하여 연결성을 높임

④ 기술을 위한 역동적인 공간 (Dynamic Places for Tech)

- 가로공간에 **공공예술을 포함**해서 각 지역의 **공원·광장을 연결**, 정체성을 강화시키기 위한 **조명계획** 등으로 **다이내믹한 공간 창출**

⑤ 테크 트라이앵글 인터페이스 (Tech Triangle Interface)

- 지구 내 기반시설에 무료 데이터 서비스를 제공, **소매 상인들 및 지주가 함께** 지역 내 자원을 활용한 **연간 이벤트를 진행**하여 기술을 시험해보는 기회를 제공

□ 시사점

- **초기에는 공공이 주도**적으로 새로운 젠트리피케이션의 긍정적인 측면에 맞춰 정책적으로 지원 : **‘문화지구’ 지정**을 통한 문화예술 공간 정비
- **공공-민관 협력**으로 **BID 설립 및 운영** : 지역발전 및 커뮤니티 활성화
 - 지역산업 마케팅 및 프로모션, 경제개발계획, 직업훈련, 가로경관 사업 등
 - 뉴욕시는 BID로부터 징수한 세금을 다시 BID에 사용하여 공공서비스 제고
 - 뉴욕시 ‘소상공인지원’ 부서에서는 BID 내 지역별로 **불법 행상, 공실률, 위생 상태, 리뉴얼 비율 등에 대한 모니터링**을 실시 → 민관협력 서비스 효과에 대한 자체 평가와 지역 경쟁력 강화를 위한 노력을 하고 있음
- 나아가, 경제·문화 발전을 동시에 이루기 위하여 첨단기술단지 성장을 목표로 **민간과 협력**하여 **‘브루클린 테크 트라이앵글 전략 계획’** 수립

〈참고〉 뉴욕시의 문화예술 젠트리피케이션 변천사

- 뉴욕은 문화예술 활동에 의한 젠트리피케이션이 가장 많이 발생한 곳으로, 지난 50년간 예술가들의 창작거점(화랑 등)이 끊임없이 이동·확산

〈뉴욕 시내 화랑가 시기별 이동 순서〉



① 첫 번째 젠트리화 : 세계적 화랑가였던 ‘소호(SOHO)’의 붕괴

- 소호는 1968년 갤러리 첫 오픈 이후 20여년 동안 미국 현대미술의 중심지였으나,
- 패션부터고, 고급 레스토랑 등이 들어와 고급상업지구로 변신하면서 급격히 올라간 임대료를 견디지 못한 소호의 화랑들이 1990년대 중반 이후 ‘첼시’로 대거 이동

② 두 번째 젠트리화 : ‘뉴소호’로 부상했던 ‘첼시’의 화랑들이 문을 닫거나 새로운 곳으로 이주

- 1994년 ‘소호’의 갤러리가 이동한 이후에 2008년 화랑이 350여개까지 늘어남
- 저렴한 부동산 가격과 화랑에 적합한 기둥 없는 널찍한 공간 때문에 창고 건물들이 화랑으로 사용되었으나, 건물주와 맺은 계약기간이 끝나면서 오르는 집세를 견디지 못해 다시 떠나감으로써 2011년에는 250여개, 현재는 다시 200여개로 줄어들
- 첼시의 화랑들은 다시 쫓겨나지 않기 위해서 건물을 빌리지 않고 직접 매입함

③ 세 번째 젠트리화 : LES가 뉴뮤지엄을 중심으로 부상, 관광화·상업화가 급격히 진행

- LES(Lower East Side) 지역은 전통적으로 이민자의 거주지역(차이나타운, 리틀 이탈리아)으로, 마약중독자, 홈리스, 높은 범죄율로 위험한 지역이었으나,
- 2007년 뉴뮤지엄이 개관을 하면서 주변에 갤러리들이 모여들어 현재는 100여개의 화랑이 생겼고, 그에 따라 개성있는 패션, 레스토랑, 액세서리가게 등이 빠르게 증가

④ 네 번째 젠트리화 : 브루클린으로 화랑가 확장 중

- 브루클린 윌리엄스버그에는 20여 년에 걸쳐 꾸준히 화랑가가 형성되었으나 최근 덤보(맨해튼 브리지 아래 지역), 그린포인트, 브시웍까지 확장되고 있음
- 최근에는 100여개의 화랑이 있는 것으로 집계되고 있으며 유명배우들이 이사를 오면서 소위 ‘힙한’ 지역으로 부상하고 있음

3. 일본 다카마츠_마루가메 (민관협력을 통한 임대운영 사례)

☐ 지역 개요

- 다카마츠시는 카가와현(香川縣) 중앙부에 위치한 인구 33만의 소도시로, 市 중심에는 ‘마루가메(丸龜)’라는 400여년의 역사를 가진 상점가가 위치
 - － 마루가메 상점가는 약 150개 점포로 구성되어 있으며, 전성기에는 1일 통행량이 3,000명에 이를 정도로 변화했던 곳

☐ 젠트리피케이션 현상

- 교외지역 쇼핑센터 건설로 상권 매출 감소, 임대료 상승으로 거주인구 및 보행자 감소, 지역 쇠퇴 및 공동화 초래
 - － 1988년 시코쿠와 혼슈를 연결하는 교량과 철도가 건설되면서 통행량 정체
 - － 교외지역에 쇼핑센터가 생기면서 통행량이 크게 감소하여, 270억엔에 달했던 1일 매출이 번성기의 50% 수준이 됨
 - － 지가 상승으로 인한 도시 중심부 인구유출과 감소

☐ 해결해야 할 과제

- － 상점가 업종의 빈약과 편중을 해소하는 것(의류업 약 50%)
- － 거주인구의 감소를 방지하고 정주민구를 확보하는 것
- － 매력적인 도시공간을 창출하는 것
- － 지가 상승에 의해 초래되는 문제에 대응하는 것 등

☐ 다카마츠시의 대응 : “상점가+시·현 협력체계” 구축하여 도시재생사업 추진

정기차지권을 활용하여 사업비용을 줄이고, 마을만들기회사를 설립해서 재개발빌딩을 일체적으로 관리 ➡ ‘상인 위주’ 상점가 → ‘소비자 시선에 맞춘’ 상가만들기 실현

① ‘도시재생 긴급정비지역’ 지정

- － 2002년 다카마츠역 주변 및 마루가메 지역에 도시재생긴급정비지역 지정

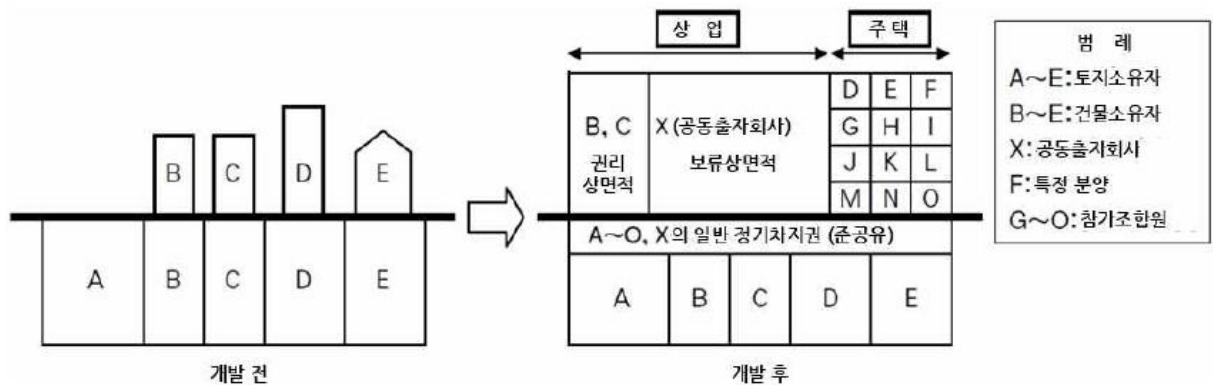
※ 도시재생 긴급정비지역 : 도시재생거점으로 도시개발사업을 통해 긴급하고 중점적인 시가지 정비를 추진해야 하는 지역

－ 목적 : 상가의 원활한 임대 순환과 업종의 다양성을 확보, 임대료 낮추기

② 토지 ‘소유권’과 ‘이용권’ 분리(分離)

－ 전원합의형 권리변환방식 채택 및 정기차지권 도입

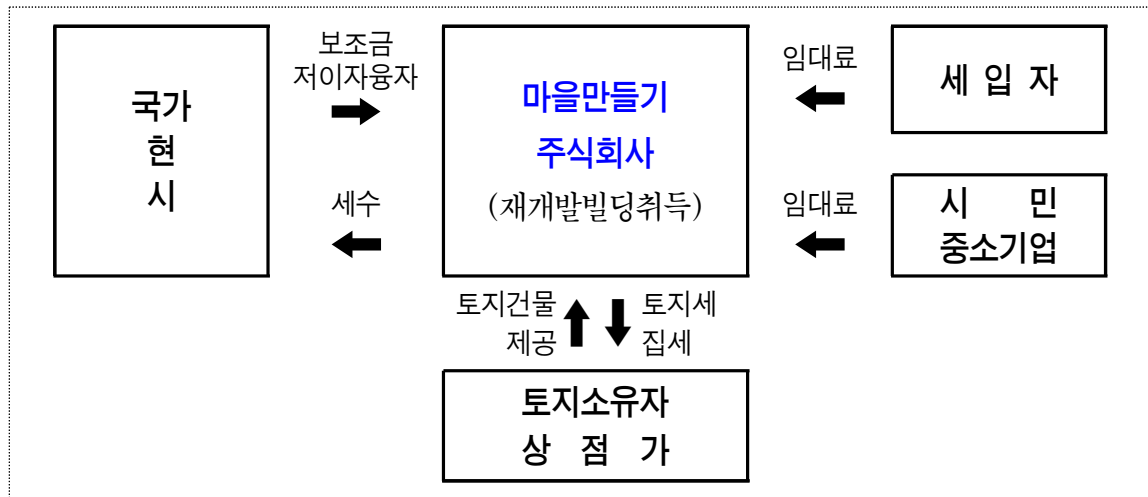
- 토지는 종전과 같이 분담하여 소유하고 그 위에 **정기차지계약(60년)**을 체결하여 토지 소유권과 이용권을 분리함으로써 토지 비용이 들지 않는 방식 채택
- 보통의 권리변환계획에서 토지는 ‘권리자’의 공유 소유가 되고, 토지에서 건물 바닥면적으로 권리변환이 일어나는데 마루가메는 토지에서 토지로 권리변환됨



〈마루가메마치 사업 전후 권리변환 구조 비교〉

③ ‘마을만들기 주식회사’ 설립 : 마루가메 상점가 운영·관리

- 1999년 1월 ‘상가진흥조합’과 ‘다카마츠시(지자체)’가 공동 출자해 설립한 **민간주도형 제3섹터**
- 상황 변화에 유연하게 대응하면서 상가를 경영하기 위해 정기차지계약에 근거하여 ‘보류면적’, ‘권리면적’을 ‘마을만들기주식회사’가 일괄 운영
 - 적절한 조닝(Zoning)과 세입자의 혼합을 통해 상점가를 관리·운영함으로써 토지세·집세에 대한 수입을 각 권리자에게 지불하고, 권리자가 점포를 운영하는 경우에는 임대료(집세)를 마을만들기회사에 지불하도록 함
- 가구별로 특화된 업종 도입 (7개 가구로 분할, 구획마다 특징을 가짐)
 - 각 섹터의 이미지에 맞는 테넌트 믹스(Tenant-mix : 최적의 조합 찾기)가 가능
- 그 외에, 판매촉진, 주차장 관리운영, 상가교육 및 인재확보 업무도 수행



〈마루가메마치 사업 후 마을만들기 회사의 현금 흐름〉

④ ‘변동임대료 제도’ 운영

- 토지주·건물주에게 지불되는 ‘토지세·집세’가 ‘마을만들기 주식회사’ 매출액에 비례하여 변동되는 시스템 채택(매상 수수료 방식, 매상의 8%)
- 임대료가 매상과 연동되어 있기 때문에 ‘마을만들기회사—세입자(점포)—토지소유자’가 일체화되고 3자 간의 협력관계가 형성됨

□ 마루가메 사업의 특징

- ① 권리 관계가 복잡한 시가지 중심부의 토지문제를 소유와 이용의 분리를 통해 해결 ➡ 정기차지권 방식 채택
 - ② 토지주들이 정한 규범에 기초하여 지구계획을 수립하고, 단계적으로 소규모 재생사업을 추진하는 점진방식으로 상가 정비
 - ③ 상가 전체를 마을만들기 주식회사가 일괄 운영토록 하여 필요한 점포를 필요한 시기와 장소에 배치할 수 있는 시스템 운영
- ➡ 이를 통해 상점가 경영의 투명성 확보, 지역주민 주체 운영, 지역 내 자금 순환 체계 확립을 통해 토지주와 임차인 모두에게 안정된 수입 보장

□ 시사점

- 장기적으로 서울시와 민간이 부동산신탁회사에 공동 출자하여 상가를 매입한 후 소상공인에게 저가 임대하는 방안 검토 필요

4. 영국 런던_쇼디치 (초기 공공주도→민간협력 대응 사례)

☐ 지역 개요

- ‘쇼디치(Shoreditch)’는 런던 북동부에 위치하며 16세기 말에는 극장지구로 유명했으나, 17세기 들어 범죄와 성매매가 증가하며 슬럼화(범죄율1위)
- 또한, 17세기에 프랑스 신교도들이, 20세기에는 유태인과 방글라데시 이민자들이 이주하면서 독특한 다문화 지역을 형성

☐ 젠트리피케이션 과정 및 현상

- 양호한 도심접근성, 편리한 교통, 저렴한 임대료로 젊은 예술가들 유입
 - 창고 등이 다락방 형태의 주거지나 예술가들의 화랑, 스튜디오 공간으로 이용되면서 기획자, 아티스트, 디자이너 등이 모여들어 경제적 활력이 생김
- 갤러리뿐 아니라 공연장, 디자인센터, 고급레스토랑 등 즐길거리 증가
 - 낡은 건물을 현대적으로 재생한 독특한 형태의 바, 클럽, 아트호텔 등이 생기고 디자인회사, 출판사, 패션가게가 준비해져 변화가로 바뀜
- 최근 2~3년 간 범죄율 감소(15%), 고용율 증가(55%→70%) 효과
- 최근에는 창의적 아이디어를 가진 IT 등 신생 벤처기업들이 몰려들면서 현대 예술과 첨단 테크가 융합된 창업 클러스터로 발전

➔ 쇼디치는 한때 가장 악명 높은 우범지대였으나 아티스트들이 들어선 이후, 현재는 예술과 IT가 결합된 ‘전 세계 트렌드 1번지’로 변모

☐ 정부·지자체의 지원 정책

① 중앙정부의 ‘해크니(Hackney) 프로젝트’

- 켄 리빙스턴 런던시장의 45명의 디자인전문가를 모아 만든 ‘Design for London’에 포함된 ‘공공공간 100대 개발 프로젝트’ 중의 하나

- 올림픽을 대비해 정부가 해크니지구(쇼디치)를 단계적으로 정비한 것으로 지역특색을 살린 **랜드마크를 하나씩 지어** 점진적으로 **지역 발전을 촉진**
 - ‘화이트 큐브(White Cube)’ 갤러리와 ‘리빙턴 플레이스(Rivington Place)’ 건축
- 소프트웨어 프로그램 운영 : 퍼포먼스, 음악, 팝업 바, 특별 초대전, 예술작가나 큐레이터 주도의 아트투어 등

② 자치구(해크니)의 ‘IT 벤처산업 지원 및 유치’를 위한 노력

- 1) **해크니-어스틴 텍사스 합의서(Hackney-Austin, Texas Agreement)** 작성⁽¹²⁾
 - ‘쇼디치’의 창조 및 Tech, 영화 산업과 ‘어스틴’ 지역의 산업들을 협력하는 협약으로 이를 통해 연례 행사인 ‘남미남서 연합축제’ 및 ‘디지털 쇼디치 축제’ 개최
- 2) ‘해크니 의회’는 테크시티(Tech City)¹⁰⁾에 새로운 사업체들을 유치하기 위한 **오리엔테이션 투어** 및 **실질적 지원(컨설팅, 투자자 연결 등)**을 제공
 - 그 외에도 어플리케이션 출시, 지역 청년들을 위한 인턴십 제도, 창업 지원, 해크니 지역 대학에 창조산업 대표 방문 프로그램 운영 등 실시

□ 민간(지역공동체)의 협력

① ‘쇼디치 개발신탁’(Shoreditch Development Trust)

- 지역공동체 회복과 도시재생에 목적을 두고, 식당 운영을 통해서 **공동체 운동과 환경운동**을 벌이며, **문화사업에 투자**
 - 쇼디치 개발신탁에서 운영하는 식당은 탄소 배출을 줄이기 위해 지역 농산물로 요리
 - 사회적 자립이 필요한 지역 청년들을 친환경 요리사로 육성
 - 지역주민을 고용해 발생한 식당의 수익을 쇼디치 지역공동체를 위한 사업에 재투자

② ‘해크니 협동조합 발전회’(Hackney Cooperatives Development)

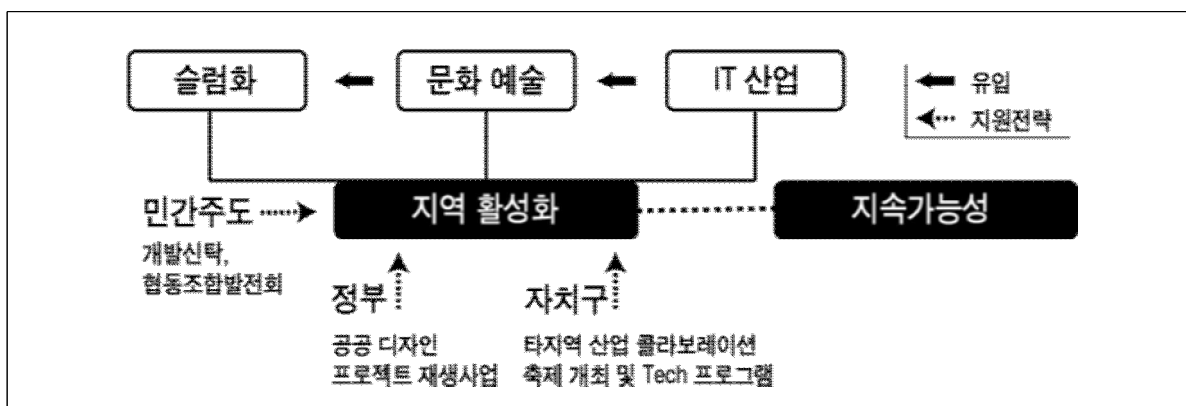
- 지방정부와 기업들의 임대(100년 임대) 및 기부로 마련한 **건물과 광장을 재임대**해서 얻은 수익을 **주민들의 문화예술 향유** 및 **소통 활동에 지원**

10) 테크시티 : 런던 북동부에 위치한 영국의 신흥 벤처산업지역. 최근 글로벌 ICT 및 스타트업 기업의 허브로 부상. 오래된 공장이 즐비한 슬럼가였으나, 2010년 ‘데이비드 캐머런 총리가 ICT 강화를 위해 ‘테크시티 프로젝트’를 선포하면서 발전하기 시작. 프로젝트 발표 후, 2010년 입주기업이 200여 개였던 것이 2014년 현재는 1,300여 개로 늘어남

□ 쇼디치 지역 대응전략의 특징

- ① 오랜 기간 낙후되어 있었지만 영국 정부가 ‘문화산업 클러스터’로 육성
- ② 문화예술과 IT 산업의 공생(共生) : 예술가들과 디자이너를 비롯해 초기에 입주했던 창조·디지털 산업체들이 유출되지 않고 새로운 흐름과 함께 발전
- ③ 지역의 특성과 변화를 파악한 공공(정부, 자치구)의 지원, 지역 내 기업 및 지역공동체의 협력으로 긍정적 젠트리피케이션 유도

〈 쇼디치 지역 젠트리피케이션 대응전략 〉



□ 시사점

- 쇼디치 역시 지역에 모여든 예술인과 창조기업들이 다시 나가지 않고 지역 활성화에 기여할 수 있도록 공공이 초기에 주도적으로 보호·지원한 사례
- 나아가 지역공동체 등의 민간과 협력하여 새로운 흐름에 맞춰 지역문화 정착 및 기업 유치를 통해 지속적인 발전을 도모
- 지역의 특성과 변화를 파악한 공공의 선제적인 지원과 전략이 있었기에 오늘날 문화예술과 IT산업이 접목된 세계적인 창의적 공간으로 탄생
- 공공의 직접적인 규제와 지원도 필요하지만, 다양한 이해관계자가 얹혀 있는 젠트리피케이션은 민·관이 협력하여 대응하는 것이 시너지를 높임

서울시 내 대표적인 젠트리피케이션 지역은 주거지가 상업화되면서 기존 거주민이 이주하거나 지역의 특색이었던 소규모 점포가 임대료 상승으로 인해 카페·식당 등 외부인을 위한 업종으로 변환되는 공통된 특징이 있음

1. 경리단길

☐ 지역 개요

- 서울의 주요 상권인 이태원 특유의 이국적인 분위기와 결합된 곳
- 이태원이 과도한 상업화로 고유성이 퇴색되자, 외국인들을 비롯한 이용객들이 인근에 자리 잡은 경리단길에 관심을 가지면서 각광받기 시작

☐ 젠트리피케이션 현상

- **지가 상승** : 이태원에 비해 저렴한 임대료가 자본 유입의 요인
 - － 2000년을 기점으로 이태원 상권이 활성화되면서 경리단길과 공시지가가 벌어졌으나, 2008년 이후 경리단길의 낮은 임대료로 주목을 받으면서 지가 상승속도가 주변지역과 유사해짐
- **유동인구 급증**
 - － 2012년 이후 매스컴에 소개되면서 근린상권 지역이 상업화되어 2년 사이 유동인구가 크게 증가
- **주거 비용 및 상가 임대료 상승**
 - － 10년 전과 비교해 원룸 월세 25만원 → 80원까지 상승 (3배 이상)
 - － 최근 건물 임대료도 최소 6.7%~최대 650%까지 증가
- **업종 변화** : 지역 기반의 근린생활시설 ⇒ 외부인을 위한 상업시설

- 기존 업주가 업종을 변경하기보다는 외부에서 유입된 자본에 의한 업종 변화가 현재 경리단길 업종 변화 주도
- 지역주민이나 외국인을 대상으로 하는 백반집이 대부분이었으나, 최근에는 외부 방문객을 위한 레스토랑, 펍, 카페 등으로 대체
- 신규 진입 음식점소가 기존의 철물점, 쌀집 등의 개인서비스업을 몰아냄
 - 식음업종 급격한 증가 : '12년 50개 → '14년 150개 (2년 사이 3배 증가)



〈이태원2동 업종 변화〉

○ 거주민 · 동네상인 유출, 외부인 유입

- 주민등록인구가 급감하고 있는 원인은 상업시설의 폭발적인 증가와 급격한 외부인의 유입으로 열악해진 주거환경이 원인임

2. 홍대 거리

☐ 지역 개요

- 홍대 거리는 홍익대 미대를 중심으로 미술, 예술, 그리고 클럽 문화를 기반으로 형성된 복합문화지역
- 젊은 세대를 중심으로 한 공연과 시각예술, 다양한 문화 산업 등 자생적으로 예술문화가 발달해 매력적인 장소로 변모

□ 예술문화 중심의 상권 형성과정

- **홍대 주변은** 원래부터 미대생들의 작업실이 모여 있는 **예술가 집성촌**
 - － 화방, 미술학원, 갤러리 등이 등장하며 미술로 특화된 지역으로 발전
- **1990년대에** 들어와 대중 소비의 증가와 **이색적인 카페들의** 대거 등장, 록카페로 대변되는 **클럽문화** 등 X-세대라 불리는 **신세대 문화** 생성
- **90년대 말** IMF로 침체기를 맞았으나 다시 극복 : **페스티벌, 인디문화**
 - － 인터넷이 활성화되면서 페스티벌 문화, 커뮤니티 문화가 시작되고, 포스트 모더니즘의 시대를 맞아 **인디문화** 발생지, **대안적 공간**으로 재부상
- **2000년대** 문화를 살리기 위한 **자생적 운동의 확대와 플리마켓 활성화**
 - － 홍대의 커뮤니티 문화는 ‘홍대 살리기 운동’으로 조직화되고, 클럽 데이, 사운드 데이 등 이벤트 성격의 자생적 운동을 벌이며 침체에 대항
 - － 홍대 놀이터를 중심으로 플리마켓 번성, 단순한 벼룩시장이 아닌 예술가와 일반 대중이 만나 소통하고 새로운 문화를 만드는 생산적 장소 창출

□ 젠트리피케이션 현상

- 자생적 노력에도 불구하고, **대기업 자본이 유입되면서 장소성·정체성 상실**
 - － 대규모 상업 자본이 들어오면서 홍대가 가지고 있던 예술가와 청년들의 특유하고 자발적·실험적인 독립문화 상실 ⇒ **주류 소비문화공간으로 변화**
- **예술가 이탈**
 - － 홍대앞을 특색 있고 매력적인 장소로 만드는데 일조했던 예술가들이 외부 지역으로 이주를 하면서 개성 있는 장소들이 사라짐
- **임대료 상승으로 홍대 인접지역으로 ‘인구이동’**
 - － 2009년부터 5년간 홍대입구역 근처 상가 임대시세가 20~40% 상승↑, 권리금은 5~10배 상승↑
 - － **홍대 앞 대부분(홍대중심부)**의 구역에서는 **인구 감소**, 홍대 상업화지역에 인접한 **외곽 지역 또는 주변부(망원동, 연남동 등)**는 **인구 증가**

3. 서촌

☐ 지역 개요

- 서촌은 경복궁 서측에 위치한 종로구 체부동·효자동·통의동 일대로 조선시대부터 형성된 한옥 밀집주거지역
 - － 조선 전·중기에는 사대부들의 사당과 문학·예술의 중심지, 후기에는 중인들의 생활·문화·예술의 거점 지역이었음
- 근대 이후 서촌은 경복궁과 청와대 인근에 위치해 개발 제약이 있었음
 - － 최고고도지구(경복궁), 경관지구(인왕산) 지정 등으로 난개발 제어
- 북촌과는 다른 서촌 특유의 지역특성과 서민적인 분위기로 주목을 받음

☐ 서촌에 대한 서울시 정책 변화

- 1990년 이후 주거환경정비사업 추진, 1994년 경복궁 주변 고도지구 완화
- 2008년 ‘한옥선언’ 이후 한옥밀집지역에 대한 관심이 증대되면서 서촌 한옥의 재산가치 상승, 한옥을 활용한 용도변화 사례 증가 등 다양한 변화
- 2010년 경복궁 서측 지구단위계획 수립되어 한옥 보전을 위한 제도적 틀 마련 → 역사보전 정책이 개성 있는 공간을 만들면서 인기를 얻음

☐ 젠트리피케이션 현상

- 저렴한 서촌 한옥이 인기를 얻으면서 임대료 상승
 - － ’10~11년 사이 $3.3m^2$ 당 1,700만원의 한옥 가치가 2,500~3,000만으로 상승
- 한옥 투자 수요가 서촌으로 움직이면서 한옥 신축 및 리모델링 증가
- 주택, 생활밀착형 소매점이 음식점, 카페 등으로 빠르게 업종 변화
 - － 주거면적 : 2012년 $878.1m^2$ → 2014년 $801.2m^2$ (8.8% 감소↓)
 - － 음식점·카페 : ’12년 $307.7m^2$ → ’14년 $705.5m^2$ (129.3% 증가↑)



〈자하문로7길 건축물 용도별 면적 변화와 땅값 추이〉

- 한옥이 상업화되면서 원주민, 동네 가게들이 밀려나 **공동체 붕괴 위기**
 - － 상업적으로 이용하려는 사람들이 건물을 매입하면서 30~40년씩 살아온 주민들이 떠나고 오래된 생활업종 가게의 존폐위기를 맞고 있음

4. 종합 및 시사점

□ 공통점

- ① 지역 고유의 정체성이 문화 소비의 매력요인으로 작용하면서 상업화됨
 - － 경리단길은 이국분위기, 홍대거리는 예술·신세대 문화, 서촌은 전통주거지
- ② 외부인을 대상으로 한 업종의 획일화
- ③ 초기 지역이미지를 구축했던 문화인·원주민 이탈
- ④ 인근 지역으로 또 다른 젠트리피케이션 이동·확산
 - － 이태원→경리단길→우사단길, 홍대→망원동→연남동·상수동, 북촌→서촌

□ 대응방향

- 대자본의 유입에 맞서 자생적으로 형성된 개성 있는 상권 유지를 위한 도시계획적 해법이 필요하고 개인사업자들의 생계 수단 보호방안 필요

1. 전주시 _ 한옥마을

□ 지역 개요

- 전주한옥마을은 완산구 풍남동·교동 일대로 과거 전주의 중심지이자 건물 776동 중 약 78%(605동)가 한옥으로 구성된 한옥밀집마을
- 광복 이후 근대화를 거치며 도시한옥의 도시적·건축적 가치를 유지하기 위한 역사보전 정책 추진 : 1977년 한옥보존지구 지정 → 2002년 전주 한옥보전지원 조례 제정 → 2003년 전통문화구역 지구단위계획 지정

□ 관광정책에 따른 젠트리피케이션 현상

- 2002년 한옥마을 관광정책이 시행된 이후, 주택이 상업화·관광지화 되면서 상업시설의 지나친 증가와 거주인구·가옥의 감소
 - － 특히, 숙박시설과 카페/찻집의 증가폭이 각각 98%, 93%로 대폭 증가

〈2002년 전후 상업 및 문화시설 증가폭〉

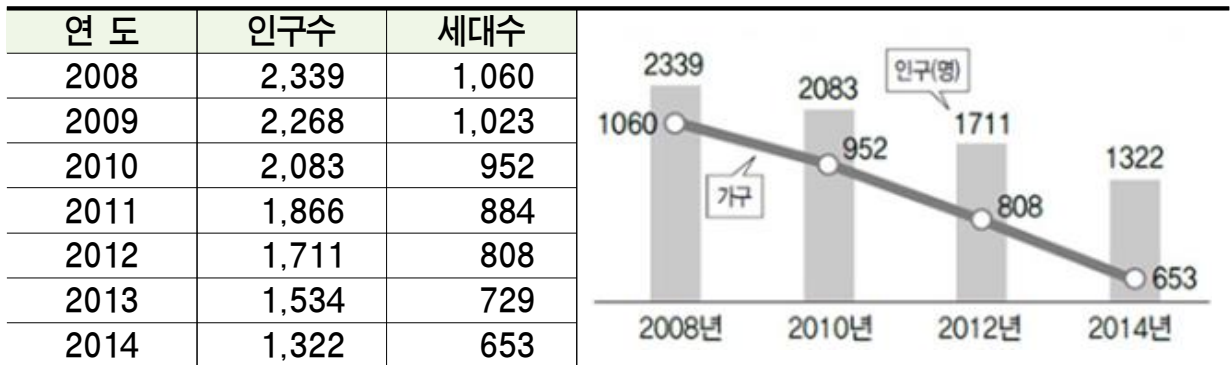
단위 : 개소

| 구 분 | '02년 이전 | '02년 이후 | '09~'10 | '11~'12 | 증가폭(%) |
|----------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 숙박시설 | 2 | 96 | 19 | 72 | 97.9 |
| 문화시설 | 9 | 27 | 8 | 13 | 66.7 |
| 식당/길거리음식 | 23 | 50 | 9 | 29 | 54.0 |
| 카페/찻집 | 3 | 45 | 9 | 27 | 93.3 |
| 판매시설 | 10 | 92 | 16 | 54 | 89.1 |
| 계 | 47 | 310 | 61 | 195 | 84.8 |

- － 토지가격 3.3m²당 1,500만~2,000만원으로 5~6년 전 대비 10배 증가↑
- － 주택의 경우, 2009년에 534호가 있었으나, 2011년에 멸실된 건축물 139개 중 대다수가 한옥 주택

- 인구 및 세대수는 계속해서 줄고 있으며 6년 전 대비 각각 43%, 38% 감소↓

〈전주 한옥마을 인구 및 세대수 변화〉



- 관광개발 과정에서 ‘신예술가집단’ 유입 및 문화예술 활동 증가로 마을이 활성화되었으나, 지가 상승으로 임대료가 오르면서 젊은 예술가들 이주
 - 2000년 이후 한옥의 전통적·문화예술적 가치를 구현하고 이를 문화산업과 접목시켜 한옥마을을 활성화시킨 ‘신예술가집단’이 비싼 월세를 감당하지 못하고 작업실을 외곽으로 옮김
- 민간 상업자본의 유입에 따른 ‘지가 급등’과 ‘투기세력 형성’
 - 부동산 가격이 치솟자, 외지의 악성 자본가들이 들어와 건물을 사들이고 이를 여러 개로 쪼개 임대를 내주는 형식으로 수익을 올리는 문제
 - 최근에는 전전세, 전전월세가 성행

□ 전주시의 대응 : 한옥마을의 과도한 상업화 방지

① 지구단위계획 변경을 통한 상업시설 규제 (건축물 용도 심의 강화)

1) 2011년 지구단위계획 변경 내용

- **접도조건** : 상가시설(비주거용도)의 급속한 확산을 방지하기 위해 마련
 ▶ 6m 이상 도로에 6m 이상 접한 필지에 한해 신축 허용. 일부 지역은 8m 적용
- **용 도** : 한옥마을 특성과 맞지 않는 패스트푸드점 등의 입점 제한
- **구 조** : 건축물의 대형화 방지 및 순수 목조구조 형태 유지
- **대지규모** : 상업시설의 대지 최대한도를 660㎡→330㎡으로 축소시켜 대규모 합필 및 과도한 근린생활시설 입지 통제

2) 2013년 지구단위계획 변경 내용

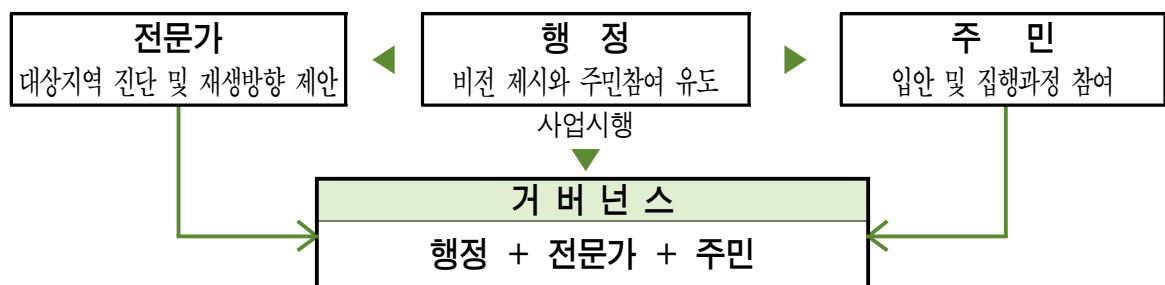
- 지 하 층 : 신축 건물에 대해 **지하층 설치 금지**
- 높 이 : **2층 건축물 불허** 및 용적률 제한

② 초기 **한옥마을보존위원회** 중심으로 사업 → ‘**한옥마을 거버넌스**’로 확대

- 【1단계】 초기에는 행정 주도로 사업을 추진하였으나, 2003년 **전문가 및 주민 대표**를 중심으로 하는 ‘**한옥마을보존위원회**’가 **구성**되면서 **주민참여를 기반**으로 한 행정과 전문가에 의해 사업 추진
- 【2단계】 2006년부터는 자생단체(마을공동체, 상인회, 봉사대 등)를 중심으로 ‘**한옥보존협의회**’가 **구성**되어 적극적으로 참여가 이루어짐
- 【3단계】 주민참여가 활발해지면서 ‘**한옥마을 거버넌스**’가 **구성**되어 행정, 주민, 전문가 각자의 역할 분담, 상호협의를 통해 한옥마을 관련 사업 추진

〈전주 ‘한옥마을 거버넌스’ 구축 과정과 주체별 역할〉

| 시 기 구 분 | | 주 요 사 업 |
|------------------|----------------|--|
| 초기 (’03년 이전) | | <ul style="list-style-type: none"> ▸ 행정 주도의 사업 추진 ▸ 한옥마을보존위원회 구성 (’03년 3월) |
| 중기 (’04~’06년) | | <ul style="list-style-type: none"> ▸ 행정(전주시) + 한옥마을보존위원회(전문가+주민대표) ▸ 한옥보존협의회 구성(’06년 9월) |
| 현재 (’07년 이후) | | <ul style="list-style-type: none"> ▸ 행정(전주시) + 한옥마을보존위원회(전문가+주민대표) ▸ 한옥보존협의회 구성(자생단체 대표) |
| 한옥마을 거버넌스 | 행 정 | ▸ 규제와 지원을 통한 한옥마을 보전 |
| | 전문가 | <ul style="list-style-type: none"> ▸ 신축과 개축 등에 대한 심의 ▸ 한옥마을 관련사업에 대한 자문 및 중재 |
| | 한옥보존협의회 | ▸ 한옥마을 보전을 위한 전반적인 활동 및 한옥마을 관리 |



〈한옥마을 거버넌스 구축 체계〉

- ③ 문화적 재생사업 추진 : 전통가로사업, 문화시설 건립, 도시한옥 정비
- 전통가로경관 재생사업 : 한옥마을 중심가로를 중심으로 가로정비, 공공주차장 조성, 야간경관 조명, 테마관광로 조성, 골목길 정비사업 등
 - 문화시설 건립 : 한옥생활체험관, 전통술박물관, 공예품전시관 등 13개소
 - 한옥 정비 : 민간한옥 수선 및 신축 보조금 지급, 전통한옥지구 매수 청구

☐ 시사점

- 도시한옥의 가치를 재발견하고 이를 유지하기 위해 보전 정책을 펼쳤던 것이 오히려 관광명소로 알려지면서 지역 황폐화 초래
- 지구단위계획 수립을 통한 젠트리피케이션 완화 및 지역특성 보존 도모
 - 지나친 상업화 방지를 위해 건축물 용도 심의 강화 (비주거용도 규제)

2. 창원시 _ 창동예술촌

☐ 지역 개요

- 창동은 역사문화 자원이 풍부하며 1960~80년대 최고의 전성기를 누렸던 예술인들의 아지트였음
- 그러나, 최근 창동시 상가지구의 50% 이상이 빈 점포, 20년 이상 된 노후건축물이 78%나 밀집되어 있는 쇠퇴지역으로 전락

☐ 젠트리피케이션 과정 및 현상

- 외곽지역의 대규모 개발사업과 상권의 발전으로 도심 공동화 현상 심화
- 예술가들의 자생력 위축, 지역 작가들이 내몰리는 현상 증가
- 이에 창원시가 문화 도시재생사업을 추진해 도심이 살아나자 최근에는 건물주가 임대차 계약을 연장하지 않는 등 젠트리피케이션 문제 발생

□ 창원시의 대응

① 도시재생 사업을 통한 문화예술촌 조성

- 창원시는 도시재생사업 일환으로 창동 일부지역의 빈 점포 55개소를 활용하여 문화·예술촌을 조성해 예술인들의 회귀를 유도

1) 창원시가 직접 인프라 정비 : 20억 투자 (2011)

- 창동예술촌 관리·운영은 전문가, 상인연합회, 주민으로 구성된 협의체가 담당

2) 문화예술촌 입주 작가에게 임대료 지원 (2012년부터 매년 4~5억원 투입)

- 점포당 감정평가기관의 '임대료 산정결과'의 60%를 지원

➡ 기존에 市가 제시한 임대감정가의 60%를 수용해 온 건물주가 최근 계약 만료 후 계약연장을 하지 않는 사례가 늘고 있어 창원시에서는 예술촌의 자생력 강화, 관광자원화 등을 통해 임대료 재연장 계획을 추진하고 있음

3) 창원시와 예술작가 간의 협력을 통해 사업 발굴

- 기획 전시 및 문화놀이터 사업 등

② 정기적인 모니터링을 통한 재생사업의 효과 파악

- 창원도시재생지원센터에서는 연 2회에 걸쳐 상인회 만족도, 주요지점 지가, 통행량, 빈 점포 활용, 신규 창업 수 등을 모니터링하고 있음
- 사업효과 : 지역경제 활성화, 장소성 회복 등 긍정적 결과
 - 기존상가 매출 30% 이상 증가↑
 - 상가지구 통행량 71% 증가↑ (시간당 평균 1,603명(2011) → 2,749명(2012))
 - 빈 점포수 50% 감소↓ (148개(2012.1) → 74개(2012.12))

□ 시사점

- 창동예술촌은 도심쇠퇴에 따라 자생력이 약화된 곳으로 작가들이 지역을 떠나지 않도록 공공에서 임대료 지원 등 활성화 정책을 추진한 사례
- 그러나, 최근 이러한 정책으로 인해 부정적인 젠트리피케이션 현상 조짐이 시작되고 있어 자체 모니터링 결과 등을 지켜볼 필요가 있음