

청주시재생지원센터 코디네이터 현장활동가 양성교육(2017.11.17)

# 젠트리피케이션 세입자 대책

한밭대학교 건축학과 송복섭

bokshub@hanbat.ac.kr

# CONTENTS

---

- 1 젠트리피케이션의 이해
- 2 젠트리피케이션 대응유형
- 3 세입자 대책 사례

## Gentrification 이란?

- 노동자들의 거주지에 중산층이 이주해오면서 지역 전체의 구성과 성격이 변하는 것 / Ruth Glass (1964)

## 《동지내몰림현상》

- 낙후됐던 구도심이 번성해 중산층 이상의 사람들이 몰리면서, 임대료가 오르고 원주민이 내몰리는 현상
- 임대료를 올려 영세 세입자가 쫓겨난 자리를 대형 프랜차이즈가 점령 → 도시의 특성이 없어지고 손님은 줄고 상권은 몰락 → 뒤늦게 임대료를 내려도 상가를 못 채움

## 서울 인사동

인사동 문화지구 관리계획  
입점금지 영업시설 등장



## 영등포구 문래동





## 신사동 가로수길



## 대전 원도심

### 대전 프랑스문화원 대흥동 분원

2016년 7월 철거 후 원룸 건축





## 대전 원도심

대전 프랑스문화원  
대흥동 분원

2013년 5월



2016년 6월





## 대전 원도심



## 서울 성동구

- 성동구 건물주 중 62%가 임대료 인상을 자제하는 지역상권 안정화를 위한 자율협약 동참
- 임대료 상승률 2016년 9% → 2017년 4.8%
- “임대료가 내려가도 장사는 잘 되고 땅값도 오른다”
- 대형 프랜차이즈가 주민 동의 없이 입점할 수 없도록 조치
- ‘안심상가’: 구가 상가를 매입해 임대료 상승으로 내몰렸거나 위기에 처한 상가 임차인을 단기적으로 수용
- 성동구 젠트리피케이션 방지 조례 → ‘젠트리피케이션 방지 특별법(지역상권 상생발전에 관한 법률)’ 제정 추진
- ‘국가는 지역상생발전을 위한 기본계획을 수립하고 시도지사는 시행계획 수립과 상가임대료가 급등한 지역을 지역상생발전구역으로 지정’
- ‘세입자의 권익 보호’ vs. ‘사유재산권 침해’

## 서울 성동구

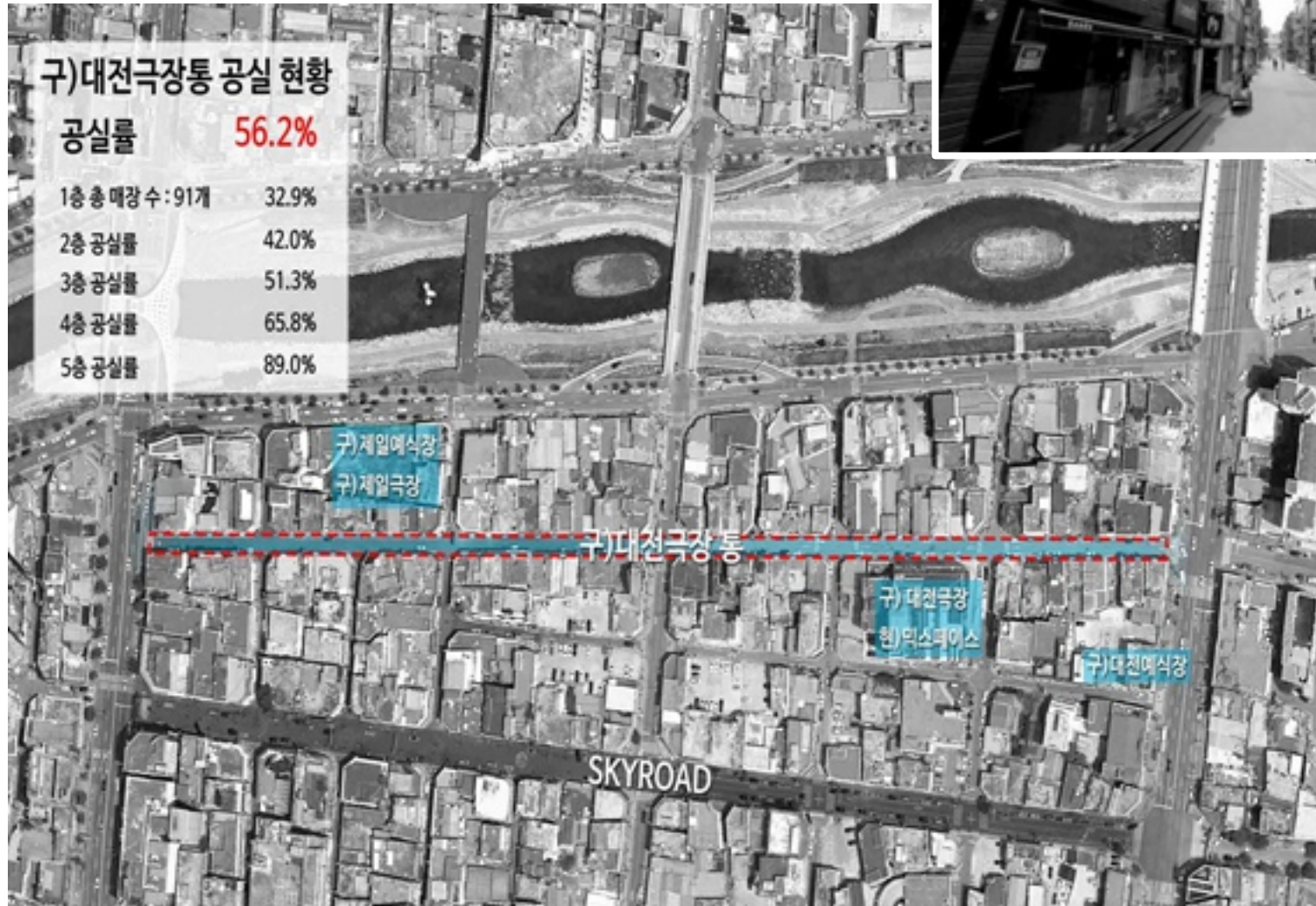


젠트리피케이션 징후 파악(용역 수행), 지속가능발전구역 지정, 주민협의체를 통한 입점 제한, 건물주+임차인+성동구 간 상생 협약 체결, 교육과 법률 지원을 통한 임차인 대항력 제고, (區)재정과 공공의 기여(기부채납 등)를 통해 안심상가 확보, 도시계획 활용 공공선도형 지역자산화 확대



## 대전 케미스트리트(chemistreet)

※ 2015. 8월 기준, 공실률 56.2% 로 점포 유출이 가속화 되고 있는 상황





## 전략 계획



‘커플(couple)’



‘유럽형 테라스카페’



‘요리를 잘하는 섹시한 남자’



아웃도어 브랜드 중심의 점포



이국적인 **세계음식문화거리**

## 배치개념 및 운영안



- 건물 1층을 테라스카페 변경
- 이국적이고 활력 있는 거리 분위기 조성
- 테라스카페 설치 범위 : **내외부 1.5m 설정**
  - 필지경계선 내측 '강제구간' : 주민협정 등 필요
  - 필지경계선 외측 '허용구간' : 관의 운영규정
- 명확한 운영 규정 확립(점용에 대한 적절한 세금 부과)

\* 운영 예시

① 운영시간

• 주중 13:00~24:00/주말 및 공휴일 10:30~24:00

② 시간대별 차량운행 제한 및 One Way 체계 적용

• 주중 : 18:00~24:00 차량운행 제한

• 주말 : 10:30~24:00 차량운행 제한(공휴일 포함)

## 케미스트리트(chemistreet) 조성 후 예시 이미지



# 거버넌스 체계

## 상인회

### ① 임대료

- 가로활성화 계획 기간 동안 입점하는 점포의 임대료 관리 및 조정 필요
- 예를 들어, 임대료 관리 및 조정은 가로활성화 전후로 구분

e x) 활성화 전(3년간) : 임대료 동결

활성화 후(3년간) : 한국은행 물가상승분에 맞추어 임대료 높임

참고) 창원 부림시장

- 리모델링 기간(2년) 동안, 임대료 무료
- 활성화 이후, 한국은행 도매물가 상승분에 맞추어 임대료 높임

### ② 가로 관리운영비

- 지속적인 가로활성화를 위한 상인협회 주도, 가로관리운영기금 조성 필요
- 임차인과 임대인 모두 수익의 일부분을 가로관리 운영비로 재투자 필요
- 임대료, 가로 관리운영비, 도로 점용, 차량 및 주차 통제 등 가로활성화 운영 지침 준수



## 공공기관(중구청, 시청)

### ① 도로 점용 허가 조례 개정

- 도로구역 안 테라스 설치 운영을 위한 조례 개정 필요
- 국내 최초 적용을 위한 다각적인 행정지원 필요

### ② 최초 가로조성에 대한 사업비 확보



## 도시재생지원센터

### ① 구 제일극장 거리의 활성화를 위한 적극적인 활동 및 지원

- 구 제일극장 거리의 활성화를 위해 적극적인 활동 및 지원

### ② 주체간 협력지원

- 민과 관, 상인협회와 문화예술단체 등의 협력체계 구축, 운영 지원



## 은행동 건물주 상가발전위원회 업무협약

### ① 임대료

- 가로활성화 계획 기간 동안 입점하는 점포의 임대료 관리 및 조정 필요
- 예를 들어, 임대료 관리 및 조정은 가로활성화 전후로 구분
  - e x) 활성화 전(3년간) : 임대료 동결
  - 활성화 후(3년간) : 한국은행 물가상승분에 맞추어 임대료 높임
- 참고) 창원 부림시장
  - 리모델링 기간(2년) 동안, 임대료 무료
  - 활성화 이후, 한국은행 도매물가 상승분에 맞추어 임대료 높임

### ② 가로 관리운영비

- 지속적인 가로활성화를 위한 상인협회 주도, 가로관리운영기금 조성 필요
- 임차인과 임대인 모두 수익의 일부분을 가로관리 운영비로 재투자 필요

### ③ 운영지침 준수

- 지침은 구 제일극장 거리 활성화를 위해 준수해야 할 사항을 규정함을 목적
- 임대료, 가로 관리운영비, 도로 점용, 차량 및 주차 통제 등 가로활성화 운영 지침을 준수<sup>17</sup>

## 은행동 건물주 상가발전위원회 업무협약

④ 업무협약서(안) 및 임대료 안정화 협약서

- 업무협약서(안) 진행 방법 협의 중
- 임대료 안정화 협약서는 업무협약 체결을 전제로 우선 진행 중(2015.11.20. 기준-건물주 40명 이상 참여)

# 협 약 서

은행을 설립하고 상인회 및 제일국장 거처 설가 발전협회의(이하 은행총상가 발전협회)는 지속적인 가로 활성화를 위해 대전도시재생지원센터와의 상호 협력 추진과 상호지원을 위해 아래와 같이 협약을 체결한다.

1. 은행총상가 발전협회는 적극적인 주변주도형 도시재생사업을 통해 원도설가하는 회복과 지역경제 활성화에 기여하고자 한다.
2. 다음의 내용을 중심으로 은행총상가 발전협회와 대전도시재생지원센터는 상호 협력한다.
  - 은행총상가 발전협회는 가로활성화를 위해 제일국장 거처 설립의 일대로를 구간간 통틀고, 이후 구간은 한국은행 전년도 소비자물가상승률에 맞추어 일대로를 상설 적용한다. 또한 협타기간이 지난 후는 향후 조치될 (가정)메이스트로 총상가회와가 주변 시세를 고려한 길로 길에 의거, 정기적으로 총상가에 일대로를 상설 적용한다.
  - 은행총상가 발전협회는 가로 활성화를 위한 주차, 청소, 쓰레기 배출관리, 방법 등을 주도적 관리 운영한다.
  - 은행총상가 발전협회는 원도설가 활성화를 위한 지역행사 개최에 적극 참여한다.
  - 은행총상가 발전협회는 국가적 축제인 일거리 상을 위해 청년창업의 지원에 적극적으로 협력한다.
  - 대전도시재생지원센터는 원도설가 활성 및 제일국장 가로 활성화 계획에 적극적으로 지원 협조한다.
3. 효력
  - 본 협약서는 대전도시재생지원센터와 은행총상가 발전협회가 서명한 날로부터 효력이 발생한다.
  - 후조 조 내용의 수정 조는 의거는 향후 조치될 (가정)메이스트로 총상가회와가 의거를 통해 결정한다.
  - 협회에 의거 그 내용을 수정하거나 폐기하지 않는 한 자동 연장한다.

2019년    월    일

임대료 인청와 협약서		
전세금 조서제		
보증금		
보증기간		
<p>본협약은 구주택임대차법 제7조 제1항을 준용하여 체결, 원제 구주택임대차법 제7조는 가처분권과 관련 있다 (2015년 3월 기준 : 보증금 50%이 하임대차에 한하여 임대료 조정권 없음, 임대차기간으로 낮아지는 임대차 종료에 준 계약하여 상당수가 이 가처분 권한이라는 사실임과함께,</p> <p>이러한 부당적 상황에 저지되어 원도입의 자문없이었던 구주택임대차법 제7조 상항이 존재하지가 않아 판단하면, 원도입은 최초 출가승달 임대료 이후 80%할 환한 아니라고 주지의 재산에도 동의하지 않는 약한 이해가 될 것입니다.</p> <p>이런 사실의 현실을 인지하여, 구주택임대차법 제7조 준용상항이 발원한원래는 원도입 상항의 자문입과 명을 피하고, 나아가 원도입 발원할에 이해하지고자 다음과 같은 즉발출원(即發出願)의 자구책을 제안하고자 합니다.</p> <p>(구주택임대차법 제7조 준용상항이 임대료를 원배로 낮추고, 임대차기간 단정시켜주고자 합니다. 임대차기간 단정 임대료는 임대차종료의 다음 날과 평상적 계약할 수 있도록 해를 통한 아니라고 상호사회의 주지 불이행에 해당할것의 사실을 제공하여 되어, 구주택임대차법 제7조 상항이었던 원 배로들은 평상 계약하지 않고 주지의 가로는 다른 협약이 설치될 될 것입니다. 아울러 주지의 건물가치도 상승하여 될 것입니다 다시 말해 평상된 임대료를 최초로 건물주에 임대차인이 새로 협약하여 이 납유를 국유하고, 몇 평상을 찾아 출가승달 되고 상환으로 제로화하지가 합니다.</p> <p>이제 구주택임대차법 제7조 준용상항이 발원한원래와 뜻을 같이하지기를 원하시는 건물주께서는 아래 명내용에 서명하시길 부탁드립니다.</p>		
<p><b>임대료 인청와 협약</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 임대료와 보증금 인청</li> <li>- 임대료 인청와 협약기간은 6년으로, 최초 임대료 6년간 동결 및 이후 6년간 한국은행 연평균 0.5% 저율로 인청되게 할수있도록 임대료 인청계약을</li> <li>- 임대료 인청와 협약기간이 지난 6년 후에는 주편 사해를 고려한 0.5%저율에0.5%로 결정된면적이 정도 일하게 하여, 평상적으로 결정하여 임대료 인청계약을</li> </ul> <p>상기 조건은 구주택임대차법 제7조 준용상항이 발원한원래 가압입과 동시에 상가발달을 위해 이 사실을 반드시 준수할 것을 약정합니다.</p>		
2015년	월	일
건물주 :		인
구주택임대차법 제7조 준용상항이 발원한원래 피상 귀를		

## 업무협약식

