

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’

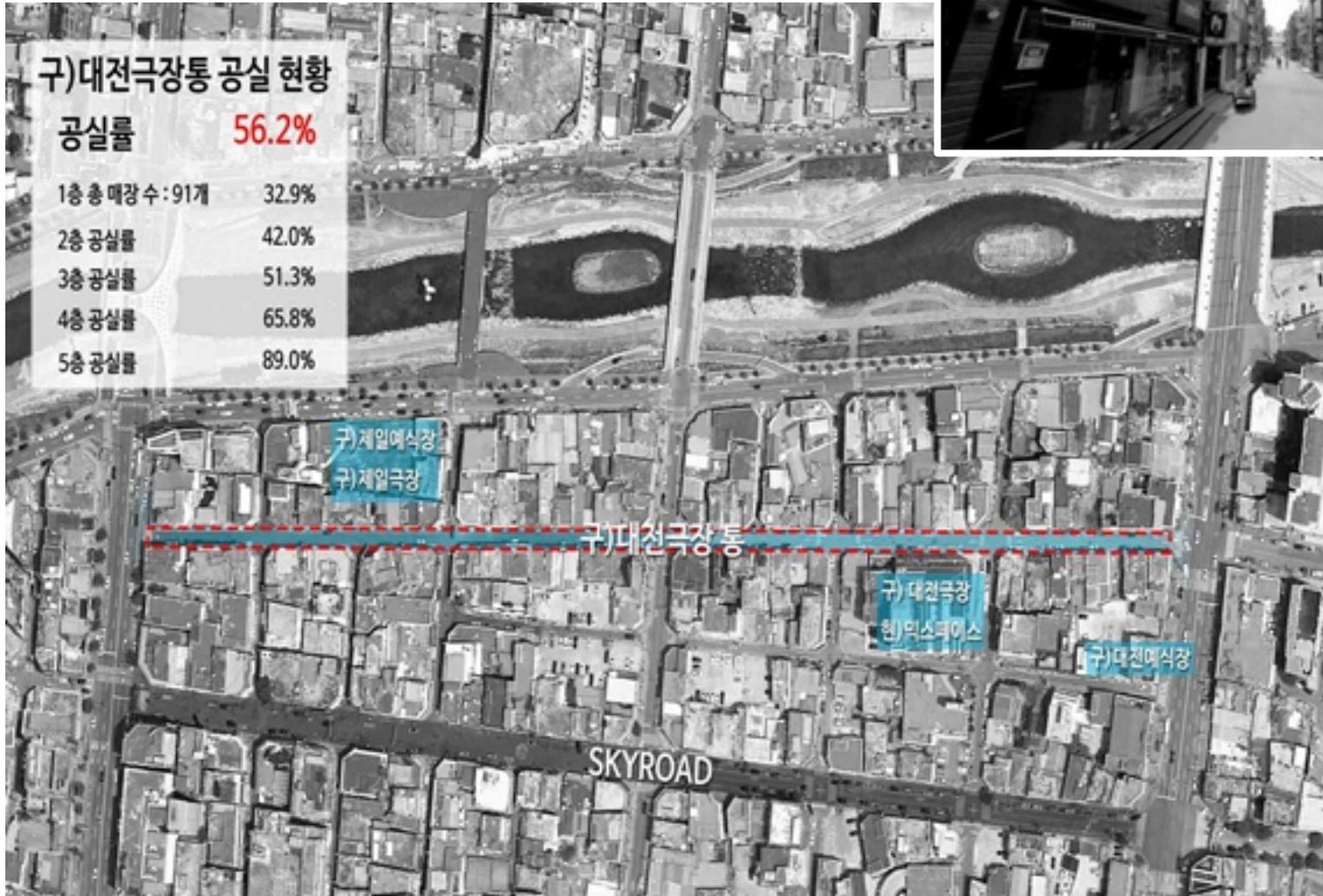
# 서울 성동구



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 적정한 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)



## 도시재생지원센터

### 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

### 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>



## 업무협약식

