

젠트리피케이션을 넘어 상생도시로 젠트리피케이션 방지 정책





I 추진 배경

II 성동구의 젠트리피케이션 방지 정책 사례

01_ 제도적 기반 구축

02_ 공 존

03_ 지원

04_ 규제

Gentrification



추진배경

낙후된 구도심 - 도시재생의 역설 '젠트리피케이션'

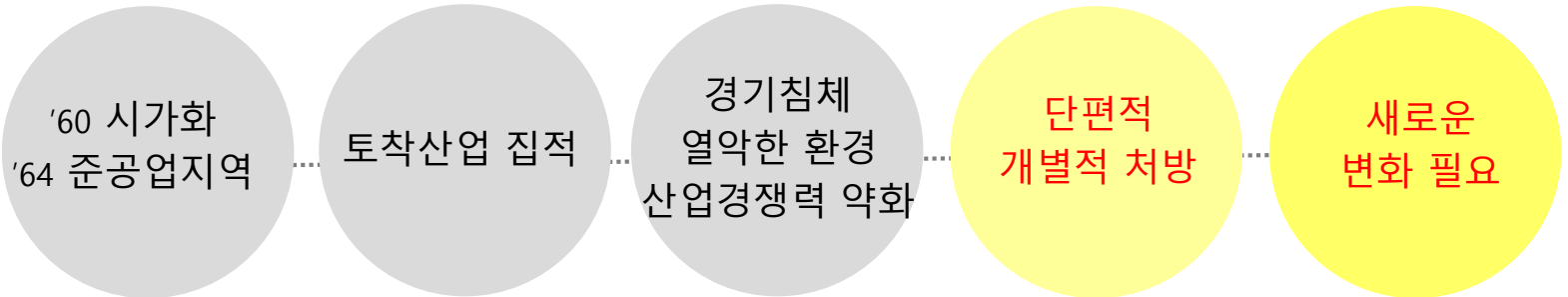
성수동은 지난 60년간 지속적으로 일자리를 창출하며,
서울의 경제 성장을 견인해 온 대표적인 준공업지역

산업구조



1960 그러나, 현재는 주거와 산업이 혼재되어
기능 간 상충, 쇠퇴 진행 중 현재

도시공간



낙후된 구도심 - 도시재생의 역설 '젠트리피케이션'

지역의 문화를 기반으로 경제적·사회적 재생을 추진하고 있으나
역으로 주민을 떠나게 만드는 **젠트리피케이션** 현상이 동반



외지인 건물고가 매입

임대료 폭등

임차인 내몰림

젠트리피케이션 발생

Gentrification



성동구

젠트리피케이션
방지정책 사례

- 01 _ 제도적 기반 구축
- 02 _ 공존
- 03 _ 지원
- 04 _ 규제

젠트리피케이션 방지조례 제정(15. 9)

전국 최초

- 조례명: 성동구 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정에 관한 조례
- 주요내용

- 지역공동체 생태계 및 지역상권 보호를 위해 필요하다고 인정하는 경우 **지속가능발전구역**으로 지정
- 상호협력 **주민협의체**를 구성하고 구역 내 **신규 입점 업체 선별**
- **공공안심상가** 설치 및 운영

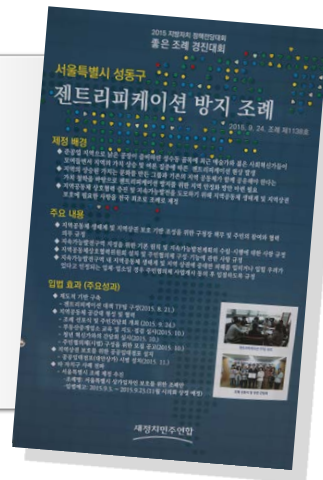
※ 조례 제정 (20176현재)

- 서울시 성동구, 중구, 도봉구, 서초구, 마포구, 강북구
- 전라북도 전주시

지방자치
좋은 조례 경진대회

젠트리피케이션 방지조례

모바일 투표
선호도 조사 1위



구청장이 뽑은
최고 정책

젠트리피케이션 방지조례

25개 자치구청장 대상 전
수조사



젠트리피케이션 전담부서 신설('16. 1)

※ 젠트리피케이션 방지 TF 운영 ('15.8. ~ 12)



- 젠트리피케이션 방지대책 종합계획 수립('16. 2): 3개 추진전략 12개 실천과제

젠트리피케이션 문제해결 융복합 TF 구성·운영('16. 2 ~)

- 구성: 18개과 20개팀

- 관련부서 팀장을 팀원으로 하는 융복합 TF를 운영
- 지속가능발전구역 지정관리, 지속가능발전구역 인센티브 발굴, 젠트리피케이션 홍보영상 제작, 안심상가 조성 및 활용, 부동산중개업소 교육 및 관리, 지역공동체 네트워크 TF



지속가능발전구역 지정 및 지속가능발전계획 수립

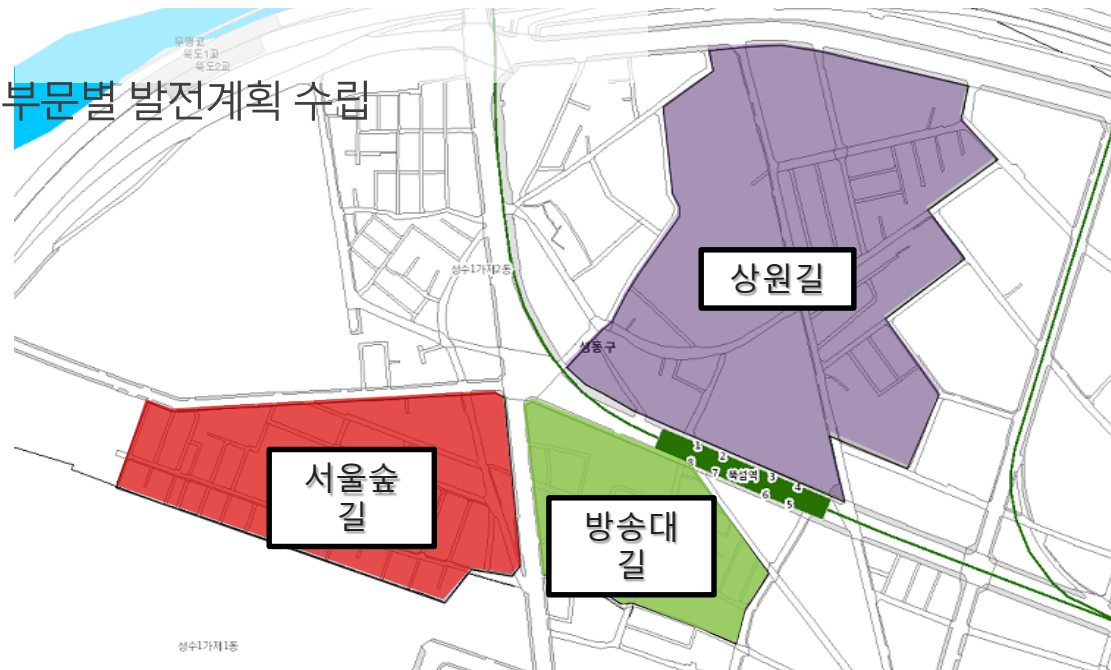
- 구 역 명: 성수동 지속가능발전구역
- 행정구역: 성수1가2동
- 면 적: 259,518 m²
- 지속가능발전계획 주요 내용
 - 각각의 지속가능발전구역 여건과 목표에 따라 지속가능정책 차등 적용
 - 관리목표 4개 부문으로 설정 후 각 부문별 발전계획 수립



건물주
255명



임차점포
554개소



임대료 안정을 위한 자율적 상생협약

성수동 건물주-임차인-성동구간 상생협약 확대 추진

- 성수동 상권 및 상가현황 전수조사를 통한 **대상건물 파악**
- 지원 매칭을 통한 건물주 **1:1면담**, 상생협약 체결
- 기존 상생협약 지역 상생협약률 **고양(62%→70%)**병행



※ 청색영역: 기존구역, 적색영역: 확대 구역('17. 7월~)

○ 성수동 지속가능발전구역 상생협약

(2017.6 기준)

구분	합계 (협약건수/대상건물)	서울숲길	상원길	방송대길
합계	159 / 255 (62.4%)	51 / 90 (56.7%)	74 / 102 (72.5%)	34 / 63 (53.9%)
관내 건물주	102 / 127(80.3%)	31 / 39 (79.5%)	51 / 57 (89.5%)	20 / 31 (64.5%)
관외 건물주	57 / 128 (44.5%)	20 / 51 (39.2%)	23 / 45(51.1%)	14 / 32 (43. 8%)

상호협력 주민협의체 구성·운영

- 구 성: 20명
(건물주, 임차인, 지역활동가, 직능단체장 등)
- 역 할: 지속가능발전구역내 임차인 보호,
지원 입점업체 선별 및 조정,
지속가능발전구역 추진사업관련 협의

지역공동체 상호협력위원회 구성·운영

- 구 성: 18명
(학계, 시민단체, 건축·도시계획 등 분야별 전문가)
- 기 능: 지속가능발전구역 지정 및 운영,
주민협의체 지원에 관한 사항 자문, 심의 등



정기회의('16.11)



젠트리피케이션 방지 캠페인('16.11)



위촉식 ('16.3)

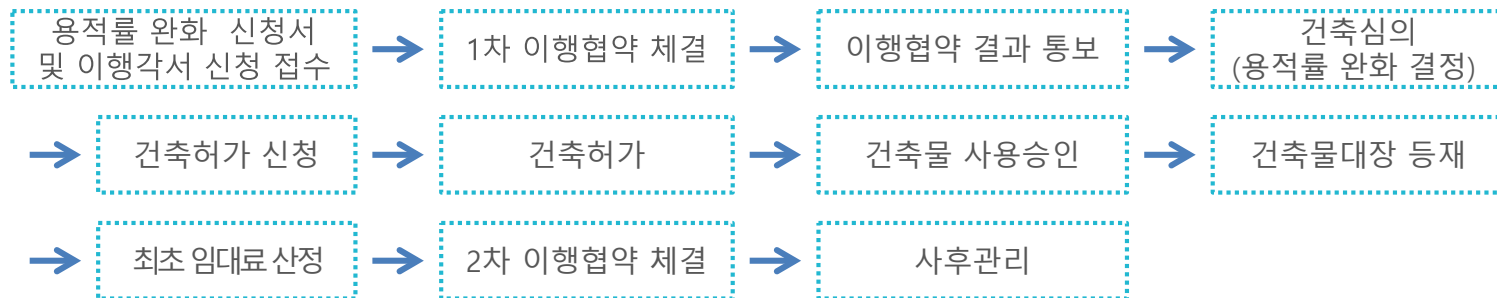
성동구 임대료 안정 이행협약 관리지침 수립 시행

- 시행 일: 2017년 5월 18일
- 적용 대상: 성수1가제2동 668, 685번지 일대(서울숲 길)
- 용적률 완화:
 - ▶ 150%(제1종일반주거지역) → 180%(제2종일반주거지역)
 - ▶ 180%(제2종(7층)일반주거지역) → 200%(제2종일반주거지역)

○ 주요내용

- 용적률 완화 신청 시, 성동구 · 건물주 · 임차인간 이행협약 체결 필수
- 통계청장 고시 전년도 전국 소비자 물가 변동률 내 임대료 인상 제한
- 성동구가 최초 임대료 산정, 건물주는 150%이내로 임차인과 계약 체결
- 연 2회 이상 협약 이행 여부 확인 및 협약 위반 시 제재 조치 등

○ 이행협약 신청절차



1 교육과 지원을 통한 임차인의 대항력 강화

- 젠트리피케이션 전단 **법률·세무지원단** 운영('15. 12.~)
- 임차인 권익보호 대응방안 교육(3회)
- 젠트리피케이션 방지 **자정결의 대회**('16. 2.)
- **상생공동체 아카데미** 추진('16. 6.)
- 상가건물 **상생 임대차 표준계약서** 제작·배포('16. 3.)
- **상생상가건물 지도** 배포('16. 11.)



2 임대료 걱정 줄인 안심상가 조성(소상공인 보호)

- 성수지역지식산업센터건축물높이완화**인센티브공공기여**
(6개소, 1,107m²)
- 성동구-(주)부영 사회공헌 **MOU** 협약을 통한
안심상가 공공기여
(지하층~지상8층, 연면적 6920m²)
- 성동구 자체 **공공안심상가** 조성(48.26m², 83.84m² 2개소)



1 공공기관, 지방정부간 MOU 체결

- MOU 체결: **전국 37개** 지방자치단체 참여('16. 5.)
- 지방정부협의회 구성: **전국 47개** 지방자치단체 회원(166)
- 성동구 - 한국감정원 업무협약 체결('17. 7.)



2 지역공동체 상호협력 분위기 확산

- 젠트리피케이션 방지 **다큐멘터리** 제작('16. 4.)
- **리플릿** 제작·배부('16. 5)
- 젠트리피케이션 방지 **인터넷 카페개설**('16. 6.)
- 분기별 젠트리피케이션 방지 **캠페인**
- 젠트리피케이션 방지 정책 **백서** 발간('17. 5.)



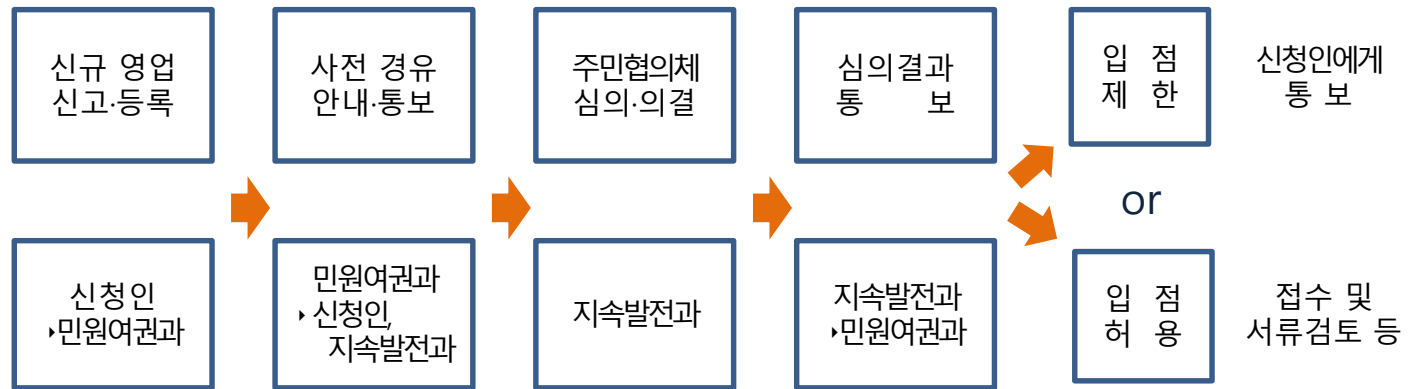
3 전국 자치단체와 지속가능발전정책 공유

- 타 지자체 **벤치마킹** 방문(전국 지자체성동구운영사례벤치마킹)
- 젠트리피케이션 대응정책 우수사례 발표 및 전파
 - 제1회/3회 도시정책 포럼('15. 12./'16. 6.)
 - 목민관클럽 정기포럼('16. 1.)
 - 동아시아 통합적 도시네트워크 워크숍('16. 8.)
- 젠트리피케이션 방지 **특별법 제정** 촉구
 - '17년 2월 젠트리피케이션 방지 특별법 제정 촉구
 - '17년 7월 상가임대차보호법 개정 건의 및 공청회 참여

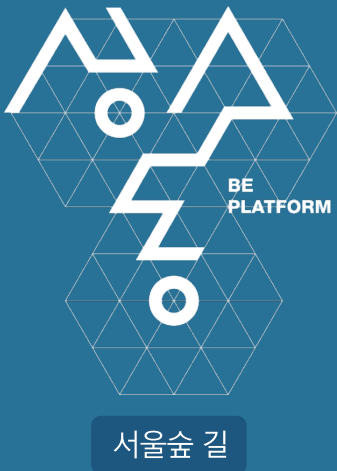


지속가능발전구역(서울숲길) 신규 업체·업소 입점 조정 시행

- 시행 일: 2017년 8월 1일부터
- 적용 구역: 지속가능발전구역 대응지역(성수제1가2동 668, 685번지 일대) 등 318개 필지
- 적용 대상: 휴게음식점, 일반음식점, 제과점, 화장품판매점 중 대기업·프랜차이즈 가맹점
 - ※ 주민협의체 사전동의 시 입점 가능
- 조정 절차



- 처리기한: 7일 이내



감사합니다

