

골목상권 젠트리피케이션 정책건의서

2015. 9.

중앙대학교 도시공학과 소모임
얼반랩소디 _2015 황금거위
서울연구원 ‘작은연구, 좋은서울’

요 지

□ 제안배경

- 서울의 도시문화 수준을 물리적 도시수준 만큼 향상시키기 위해서는 작고 다양한 문화가 바탕되어야 함. 짧은 임대차 보호기간을 중요한 원인 중 하나로 판단함.
- 또한 최근 서울 주요 골목상권의 젠트리피케이션의 가속화로 인한 피해 임차인들의 기사가 자극적으로 다루어지고 있어 갈등해소를 위한 대책이 필요함.

□ 단기 과제

- 서울시의 굵직한 공공사업에 대한 젠트리피케이션 과열 방지 필요
 - 경의선 숲길 공원화 사업과 같이 주변지역의 임대료 상승이 예상됨
 - 서울역 앞 고가도로 공원화에 따른 사업지역 일대
 - 잠실 종합운동장, 세운상가 정비사업 등
- 황금거위존 지정
 - 골목상권을 보호함으로써 파생될 황금알인 문화와 경제를 보호하고자 함
 - 주된 도시사업 또는 공공사업들의 보조프로그램으로서 작동
 - 젠트리피케이션 가열이 예상되는 지역 또는 관리가 필요한 지역을 지정
 - 지정된 구역 안에서 혜택 및 지원과 규제를 통해 관리
 - 장기간에 걸친 지속적인 관리와 지원이 필수

⇒ 장기 과제로 ① 상가 임대차 보호법 개정, ② 임대료 상승률 제한에 대한 서울시 조례 도입이 필요함.

□ 서울시 내 골목상권 젠트리피케이션의 가속화로 문제점 대두

○ 골목상권 젠트리피케이션의 현상은 자연스러운 것으로 생각되었으나 최근 주기가 점점 짧아지고 임대료도 수직상승함.

○ 일명 “뜨는 동네”에 대한 관심으로 순식간에 특정 상권에 소비자가 몰리고 기존 임대차보호기간이 짧아 임대료 상승 반영이 빠름

※ 2013년 4분기에 비해 2014년 4분기 흥대 상권의 임대료는 43.4% 상승하였으며 신사 상권의 경우에는 34.1% 상승함. 개정된 상가임대차 보호법의 임대료 인상 제한이 연간 9%에 비하면 거의 4배에 달함.

○ 특히, 올해 들어서에는 ‘나쁜 건물주’와 ‘불쌍한 세입자’로 이미지가 더해져 임차인과 임대인 간 갈등이 악화되고 있음

※ ‘조물주 위에 건물주’ 등 감정이 격해진 표현들이 등장하고 건물을 소유한 연예인들이 구설에 휘말리는 등 임대료 상승으로 인한 골목상권의 변화에 대해 세간의 관심이 증가한 상태임

○ 임대차 보호법이 개정되었으나 완전히 임차인이 보호받지 못함

※ 건물의 재개발이 필요한 경우 임차인을 법정 보호기간 중에도 임차인과 계약을 해지할 수 있는데 이때 임차인이 나간 후 재개발을 취소하는 등의 악용사례가 빈번함.

○ 독일, 프랑스, 일본에 비해 턱없이 부족한 우리나라의 임대차 보호기간으로 임차인이 문화적, 경제적으로 가게에 투자하고 충분히 회수하기 어려움을 겪음. 문화향상에 걸림돌이 되고 있음.

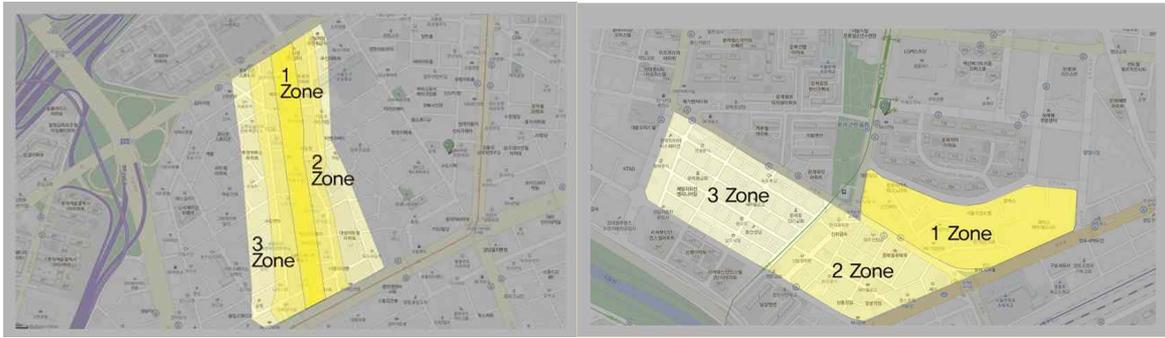
➔ 단순히 임차상인들의 피해문제만이 아니라 서울시의 문화적 수준의 향상을 방해하는 문제로서 장기적으로도 서울시의 문화컨텐츠의 질적 향상을 위해 관심을 가져야 함

- 이에 골목상권 젠트리피케이션 개선은 더 이상 미룰 수 없는 정책 과제로 서울의 다양한 문화 보존 뿐만 아니라 갈등관리를 위한 과제로 제시하고자 함.

II

단기과제

- **서울시의 굵직한 공공사업에 대한 젠트리피케이션 과열 방지**
 - 마포구 연남동의 경우, 경의선 숲길 조성사업과 함께 연남동 일대의 임대료가 수직 상승함
 - 공공사업을 통해 도시가 정비되면 젠트리피케이션이 일어나는 것은 자연스러운 일임 그러나 과속화 또는 과열화로 인한 피해는 방지하기 위해서 서울시에서 노력해야함
 - 기준을 정해 기준이상 규모의 사업 추진 시 임대료 상승에 대한 영향평가도 진행되어야 함. 평가된 영향에 대한 대책 마련이 필요함
- **황금거위존 지정**
 - 골목상권 젠트리피케이션의 확장되는 특성상 구역을 단계를 구분지어 입체적인 구역을 지정함
 - ※ 강남구 가로수길의 경우 가로수길의 임대료 상승으로 기존 가로수길의 상권이 이면도로인 세로수길로 상권이 확장되었음. 또한 홍대에서 시작된 상권 확장은 상수, 합정, 연남, 연희로 까지 확산됨.



○ 해당 구역 내에서는 임대차보호기간을 10년으로 지정해야함.

- ※ 일본의 경우에는 보호기간의 제한이 없으며, 프랑스의 경우 12년, 독일의 경우에는 법률에 임차인을 약자로 규정하고 보호함.
- ※ 장기간의 보호기간을 통해 임차인이 가게에 충분히 투자하고 안정적으로 제반의 비용을 회수할 수 있도록 해야 함.

○ 구역 안에서 집중적인 불법 또는 악용사례에 대한 단속.

- ※ 재건축을 악용하여 임차인에게 피해를 주는 사례를 방지하기 위해 재건축에 대한 실제 진행 여부를 단속하고 처벌해야함.

○ 환산보증금 기준 미적용

- ※ 임대료를 지불하는 임차인은 임대료를 제외한 금액을 수익으로 가지기 때문에 임대료를 받는 임대인의 경제적 수준을 판단 할 수는 있어도 임차인의 경제력을 판단하는 기준으로는 어려움

○ 세금혜택

- ※ 도시개발 사업방식 중 경제자유구역 등에 대해 세제혜택을 부여하는 것처럼 황금거위존에 대해서도 재산세 등의 혜택을 임대인에게 줌

○ 분명하고 확실한 조항

- ※ 애매한 기준은 약자가 불리한 경우가 대다수. 구역에 적용될 모든 내용은 분명하고 확실한 문구를 사용해야 함

○ SNS 등의 홍보 교육 및 지역 브랜딩

- ※ SNS등의 활용과 효과에 대한 교육을 진행하고 지역 브랜딩을 통해 각각의 가게에 소속감을 부여하고 지역의 특성을 살려나가야 함.
- ※ 일본 시부야의 다이칸야마의 사례를 들수 있으며 서울에도 지역적 특징이 뚜렷한 지역에 대해서 적용이 가능하다고 생각됨

○ 장기적인 관리와 지원

- ※ 10년 20년 등의 장기적이고 연속적인 지원과 관리가 필수적임
- ※ 서울시에 전문적 역량을 갖춘 담당자가 필요하고 담당공무원에 대한 교육이 필요함
- ※ 용역을 통한 사업 수행 시 용역에 대한 충분한 권한부여가 필요함
- ※ 도시와 문화와 관련된 정책에 대해서 너무 잦은 실적보고는 지양해야함

Ⅲ

장기과제

□ **상가 임대차 보호법 개정**

- 근본적으로는 상가 임대차 보호법이 개정되어 임차인에 대한 확실한 보호가 필요함

⇒ 서울시 자체에서도 서울시의 문화와 도시를 위해서 적극적으로 관심을 가질 필요가 있음

□ **임대료 상승률 제한에 대한 서울시 조례**

- 임대료 상승률 제한에 대한 서울시의 자체적인 조례를 통해 서울시의 실정에 맞는 상승률 제한이 요구됨