



수신발문일자제	신신의자목	각 언론사 경제.사회부, NGO담당기자 (사)경실련도시개혁센터(운영위원장 이제선. 연세대학교 도시공학과 교수) (사)경실련도시개혁센터(T.02-3673-2147 / 남은경 국장, 김정훈 간사 010 5002 7516) 2017. 12. 15(금) [보도자료] 젠트리피케이션 방지 법제화 방안 토론회 결과(총2매)
---------	-------	--

등지내몰림 방지 법제화 방안 토론회 “상업 젠트리피케이션, 어떻게 극복할 것인가?”

**일시 : 2017년 12월 14일(목) 14시 / 장소 : 국회의원회관 제8간담회의실
(사)경실련도시개혁센터, 불사조포럼, 윤관석 의원(더불어민주당), 추혜선의원(정의당) 공동개최**

지역상권이 활성화되면 임대료가 급등하고 임차상인들이 비자발적으로 내몰리는 젠트리피케이션 현상은 최근 사회문제로 등장했다. 젠트리피케이션은 지역 활성화를 위한 사회적 노력(지역상인, 공공, 주민, 관광객 등)의 결과가 지역구성원에게 공유되지 않고 건물주에게 귀속되어 계층 간 불평등과 양극화가 심화되고 지역 특성 형성에 기여한 문화예술인과 소상공인이 내몰리면서 지역이 획일화되고 공동체가 해체되어 결국 상권을 쇠퇴하게 한다.

이를 방지하고 개선하기 위해 2017년 12월 14일(목) 오후 2시 국회에서 “상업 젠트리피케이션 어떻게 극복할 것인가?”라는 주제로 젠트리피케이션 방지 법제화 방안 토론회가 개최됐다. 이번 토론회는 젠트리피케이션의 국내외 실태와 대응사례를 토대로 젠트리피케이션 극복을 위한 도시계획적 정책방안과 입법화를 모색하는 자리였다.

이번 토론회는 경실련도시개혁센터와 국회 불평등사회경제조사연구포럼(대표의원:정동영, 책임연구의원:박주현)과 윤관석 의원(더불어민주당), 추혜선 의원(정의당) 공동추진로 진행되었고 서순탁 교수(경실련 상임집행부위원장/시립대 교수)가 사회를 맡았다.

첫 번째 주제 발표자인 박태원 교수(광운대)는 토지 이용 변화로 하위계층이 비자발적 이주를 당하는 젠트리피케이션의 기본 개념을 설명하면서, 프랜차이즈 획일화로 인한 장소성 상실, 주거지 상업화에 따른 주민편익 감소 그리고 임대료 상승으로 인한 소상공인 영업기반 상실을 ‘상업 젠트리피케이션’의 문제로 지적했다.

해결책으로 용도지역 조례를 통한 입점 업체 제한(미국), 도시계획으로 보호가로 지정(파리), 앵커시설 조성 및 지역협동조합의 토지신탁(영국), 장기임대제도(일본)을 제안하였다. 또한 지구단위계획을 통한 프랜차이즈 입점 제한, 젠트리피케이션 특별지구 지정, 국공유지 활용의 장기임대상가 공급 등의 정책 대안을 제시하였다.

이어진 두 번째 발제인 최환용 본부장(한국법제연구원 연구기획본부장)은 젠트리피케이션 방지를 위한 법제화 방안에 대해 재산권 행사에 따르는 공공복리 측면(헌법 제23조 2)과 경제주체 간의 조화를 통한 경제민주화(헌법 119조 1) 등의 젠트리피케이션의 헌법적 함의와 주민의 비자발적 이주, 부동산 투기 등의 문제를 개선하기 위해

법제화의 필요성을 주장했다.

법제화의 설계방향으로 영세상인 보호와 상권의 상생발전이라는 명확한 목표를 설정하고 토지이용에 대한 도시계획적 수단, 임대료 및 임대기간 안정화 등 법제화 수단들과 이해관계자(임대인, 임차인, 공공부문)의 역할과 책임을 명시해야 한다고 주장했다. 마지막으로 젠트리피케이션 방지를 위한 법제화가 임차인의 생존권 및 영업권과 임대인의 재산 보호라는 가치의 충돌이 아닌 도시공간의 비유형적 가치의 공유와 상생발전이라는 관점으로 전환 되어야함을 강조하였다.

구자혁 남편희장사하고픈상인모임(이하 맘상모) 활동가부터 토론이 시작되었다. 구활동가는 5년의 계약갱신기간과 재건축 등 건물주가 임차인을 쫓아낼 수 있는 현행 상가임대차보호법의 한계를 지적하면서 명도소송 이후 강제집행에서 사설용역들의 폭력과 집행관의 방조 등 실제 젠트리피케이션 현장의 심각성을 전했다. 또한, 최근 ‘궁중족발’ 사건과 서촌의 젠트리피케이션 경과를 소개하며 한 지역의 정체성이 지켜지고 그 바탕에서 인간의 삶의 질을 추구해야한다고 강조하였다.

두 번째 토론자로 김남주 변호사(민변 민생경제위원)는 경제민주화, 공유경제 등 젠트리피케이션과 관련된 헌법적 가치를 이야기하면서 ‘터전 내몰림’이라는 용어를 제안하였다. 도시공간은 소득 1분위부터 10분위까지 함께 살고 활용해야 하며 (재)개발이라는 이름으로 저소득자들을 삶의 터전에서 밀어내서는 안 된다고 주장하면서 대규모 도시재생사업 지양과 임대차계약 계약갱신권 확대(장기적 무제한, 최소 10년), 재건축시 갱신요구권과 권리금 보장 그리고 우선입주권을 제안하였다.

이정형 교수(중앙대 건축학부)는 도시공간의 물리적 재생, 디자인 등을 기획하는 초기단계부터 지역 활성화 및 상생협력프로그램, 협정제결 등 지역을 매니지먼트 할 수 있는 ‘타운 매니지먼트’ 수법을 제안하였다. 민간주도의 지속가능한 매니지먼트를 위해서는 구성원들로부터 세금을 통해 재원마련하는 방안이 현실적이고 바람직할 것으로 제안했다.

네 번째 토론자인 최명식 연구원(국토연구원 책임연구원)은 도시재생에서 젠트리피케이션이 문제가 되는 이유가 ‘관’의 자본투입에 의한 발생이 우려되기 때문이라면서, 자본투입의 결과로 인한 자가상승 등의 이익 배분을 통제할 수 없는 방식(종래 공공시설물을 공급하거나 특정 계층에게 리모델링 비용을 지원하는 방식 등)이 아니라 지역의 주체들이 자산을 형성하는 것에 투입하는 것을 제안하였다. 지역 자산화 방안은 구성원의 참여를 높이고 지역에서 발생한 이익을 지역에서 공유할 수 있기 때문에 젠트리피케이션의 부작용을 예방할 수 있는 방안이고 설명하였다.

국토부의 김상석 과장(국토부 토지정책과장)은 젠트리피케이션 지역에 대한 기준이 필요하다는 의견을 제시했다. 현재 국토부에서 젠트리피케이션 실태조사를 준비중이며, 상가임대차보호법 개정 등에 대해 법무부와 협의 중에 있고 상임법 뿐만 아니라 오늘 토론회에서 나온 도시계획적 수단들에 대해서도 국토부가 할 수 있는 것들은 실행해 나가야 할 것이라고 발언하였다.

좌장을 맡은 서순탁 교수(경실련상임집행부위원장/서울시립대 교수)는 법과 제도는 현대 사회에서 사회 구성원의 행위를 제한하기 때문에 중요하다면서 시민사회와 의식 있는 정치인, 이해당사자인 시민이 이런 문제를 해결하는 단초를 제공해야한다고 마무리 발언을 하였다.<끝>