



수신	각 언론사 경제,사회부, NGO담당기자
발신	경실련 도시개혁센터(이사장 류중석, 중앙대 도시공학과 교수)
문의	경실련 도시개혁센터(팀장 윤순철, 간사 윤은주/010-8738-1903)
일자	2016. 11. 10(목)
제목	[논평] 해방촌 신흥시장 임대료 동결 합의 환영한다(총 2매)

해방촌 신흥시장 6년간 임대료 동결 합의 환영한다 정부와 지자체가 적극 나서 '동지 내몰림' 막아야!

서울시 해방촌 신흥시장 내 임대인과 임차인이 전원 동의하에 임대료를 6년간 동결하기로 지난 8일 합의하고 오늘(10일) 상생협약식을 개최한다. 이에 따라 임차인들은 임대료 상승 걱정 없이 6년간 영업할 수 있게 됐다. 경실련은 현행 '상가건물 임대차보호법'보다 더 강화된 조건으로 지자체와 임대인, 임차인이 협력해 시장 활성화와 지역발전을 위해 나선 이번 사례를 긍정적으로 평가하며 정부와 지자체가 적극 나서 '동지 내몰림(젠트리피케이션)' 방지책을 마련할 것을 촉구한다.

'동지 내몰림(젠트리피케이션)'은 일부 활성화된 원도심의 건물 등 임대료가 급등하면서 낙후된 도심 을 일군 문화예술인과 원주민이 되레 다른 지역으로 내몰리는 사회 현상을 말한다. 2010년을 전후로 서울 등 대도시에서 지역의 고유한 문화적 특성을 기반으로 오랫동안 지역과 상생해왔던 상점들이 사라지고 프랜차이즈 상업시설이 그 자리를 대신하는 현상이 증가하고 있다. 종로구 서촌을 비롯해 홍익대, 망원동, 상수동, 경리단길, 신사동 가로수길 등이 많이 알려져 있지만 서울만의 현상이 아니라 전주, 창원, 광주, 대구, 대전, 부산, 인천, 제주 등 전국에서 일어나는 현상이다.

재주는 원주민·예술인이 부리고, 이익은 임대인이 독점!

'동지 내몰림(젠트리피케이션)'의 문제점은 사회적 양극단화 외에도 문화적 다양성을 감소시키며 나아가 지역경제 발전을 저해하고 도심의 쇠퇴로 이어진다는 점이다. 독특한 분위기와 예술가들의 자유로움이 빚어내는 문화적 가치는 소위 뜨는 골목을 형성한다. 정작 명소가 되면 임대인은 더 많은 월세를 낼 수 있는 프랜차이즈 상업시설을 들이기 위해 원주민에게 나갈 것을 요구하는 횡포가 벌어진다. 높은 임대료를 감당할 수 없어 예술가와 상인들이 도시를 떠나면 유동인구는 줄어들고 도심은 다시 슬럼화가 되는 악순환이 반복된다.

이는 특정 지역에 국한되어 발생했다가 사라지는 일시적 현상이 아니라 지속적인 변이 과정을 거치며 주변지역으로 파급되기 때문에 어느 도시도 젠트리피케이션의 문제로부터 자유로울 수 없다. 또한 젠트리피케이션은 불안정한 노동시장의 구조 속에서 자영업으로 내몰린 영세·중소상인들의 생계를 위해서도 방지 노력이 시급하다.

정부, 지자체가 ‘등지 내몰림(젠트리피케이션)’ 극복 위해 적극 나서야 한다.

이런 문제를 미연에 방지하려면 제도개선이 필요하다. 먼저 임차인 보호를 위한 상가임대차보호법을 개선해야 한다. 현행 법의 임차권리 보장기간 5년, 4억 원 이하 보증금 인상률 최대 9% 제한 등으로는 ‘등지 내몰림(젠트리피케이션)’을 막을 수 없다. 계약갱신 요구권 기간 연장, 임대료 안정화, 권리금 보호 방안, 상가분쟁조정기구 설치 등 임차인 보호 방안을 강화해야 한다.

법 개정뿐 아니라 지방자치단체 조례 제정 및 상생협약도 적극 추진해야 한다. 도시재생계획 수립과 시행 과정이 원주민과 상인 주도로 이뤄지도록 하고, 마을 단위의 적극적인 주민참여와 포럼 등 조직화된 공동체 활동이 전개돼야 한다. 쇠퇴하는 도심을 대상으로 전국적으로 펼쳐지고 있는 도시재생 프로젝트 역시 경제원리에 따라 발생하는 젠트리피케이션 과정을 겪게 될 우려가 있어 이에 대한 평가와 개선방안도 모색해야 한다.

도시공간이 경제적 가치를 추구하기 위한 투자처로 활용되는 것에 대한 경각심을 일깨우고 다양한 가치가 공존하는 삶의 공간으로 변화하기 위해 사회적 공감대 형성이 필요한 시점이다. 외부의 막대한 자본이 유입되면서 원주민과 상인들이 갑작스럽게 삶의 터전을 상실하는 역울한 일이 더는 발생하지 않도록 정부와 지자체가 ‘등지 내몰림(젠트리피케이션)’ 방지책 마련에 적극 나설 것을 촉구한다. <끝>