

영세상인 통지 내몰림(센터리파케이션)방지|와
특화상권 활성화 대응방안

ISSUE
BRIEFING
2017

전북연구원 이슈브리핑
2017.04.20 vol.159

www.jthink.or.kr

연구진
리수은 - 창조경제산업연구부 부연구위원
인동신 - 창조경제산업연구부 전문연구원

ISSUE BRIEFING 2017

전북연구원 이슈브리핑
2017.04.20 vol.159

CONTENTS

영세상인 동지 내몰림(젠트리피케이션)방지와 특화상권 활성화 대응방안

1. 지역 전통상권의 중요성 및 보호 필요성	4
2. 정부 자율상권관리제도 논의동향	5
3. 지자체 지역상권 보호·관리 사례	8
4. 자율상권구역 지정을 위한 전북의 대응	10



발행인 강현직

발행처 전북연구원

주소 전북 전주시 완산구 콩쥐밭길로 1696

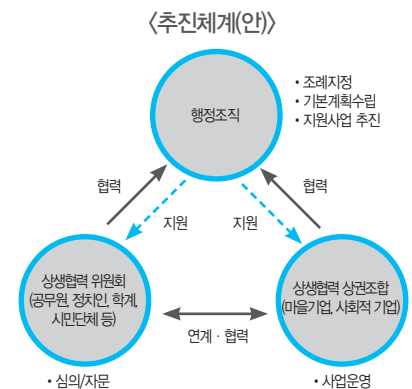
TEL_063)280-7100 FAX_063)286-9206

※이슈브리핑에 수록된 내용은 연구진의 견해로서 전라북도의 정책과는 다를 수도 있습니다.

※지난 호 이슈브리핑을 홈페이지(www.jthink.kr)에서도 볼 수 있습니다.

영세상인 등지 내몰림(젠트리피케이션)방지와 특화상권 활성화 대응방안

- 전통시장, 상점가 등 지역 전통상권은 지역경제 및 지역사회의 중심기능 담당
 - 공동체 강화의 기능, 정치적 화합의 장소, 지역 커뮤니티 기능의 장소, 공동생활권 형성의 매개체 기능을 담당
 - 최근에는 관광자원으로서의 국내외 관광객의 유인, 지역 내 주민들의 여가와 문화공간 제공 등 지역공동체의 중요한 구성요소로서 인식
- 최근 지역의 전통 상업중심지와 영세 자영업의 쇠퇴양상 심화
 - 대형유통점의 골목상권 진입뿐만 아니라 지역의 급격한 상업화는 임대료 상승으로 인한 영세상인의 이탈, 지역상권의 정체성 상실 및 지역공동체의 와해 위기를 초래하고 있음
- 자생적으로 지역의 정체성 및 공동체를 형성하고 있는 지역의 경우 전통상권 보호·유지 대책 필요
 - 특히 지역의 구성원을 중심으로 지역의 특색 및 다양성을 높이고 지속가능한 공동체를 만들어야 함
- 최근 정부는 임대료 상승에 따른 지역 영세상인들의 생계수단을 보호하고 지역 공동체를 보호하기 위해 「자율상권법」 제정을 준비중임
 - 정부는 「자율상권법」이 통과되면, 자율상권관리구역을 지정하여 다양한 특례를 활용하고 상권활성화사업을 추진할 방침이며, 연내에 5곳을 지정할 계획임
- 따라서 전라북도에서도 「자율상권구역」 지정을 통해 지역상권 활성화 및 지역 상인의 자생적·자립적 경제 활동기반으로 활용하고 지역공동체 육성의 기회로 삼아야 함
- 「자율상권구역」 지정을 위해서는 지역차원에서 선제적으로 (1)자율상권구역 지정 가능 구역 발굴, (2)자율상권 기본계획 수립 및 조례 제정, (3)자율상권 운영 추진체계 구축, (4)상생협력협의체 구성 등 네가지 사항을 준비해야 함
 - 첫째, 정부 자율상권구역 지정에 대응하기 위한 '지정 가능 구역을 발굴'하고, 지정을 받고자 하는 상권을 예비자율상권구역으로 선정하여 지역차원에서 관리할 필요가 있음
 - 둘째, 지역의 특성을 반영한 자발적·자율적 사업이 추진될 수 있도록 지역단위에서 자율상권구역 운영을 위한 '기본계획 수립' 및 시행에 필요한 '조례 제정'이 필요함
 - 셋째, 지역공동체 육성 및 건전한 골목상권 조성을 위해서는 지역차원의 정책 추진체계 구축 및 구성이 필요하며, 지역별 기본계획-자율상권위원회-자율상권조합 등이 핵심 구성요소이므로 '상생협력위원회'와 사업을 운영할 '상생협력상권조합'을 구성할 필요가 있음
 - 넷째, 지역 상생협력 공감대 형성을 위한 '상생협의체' 운영을 통해 지역의 정체성의 붕괴, 지역경제활동의 근간이 되는 영세상인들의 몰락을 방지하고, 지역의 정체성 및 지속가능한 지역사회를 유지·발전시켜야 함



1. 지역 전통상권의 중요성 및 보호 필요성

전통시장, 상점가 등 지역 전통상권은 지역경제 및 지역사회의 중심기능을 담당

- 지역의 전통 상업중심지는 국가 및 지역의 발전과 함께 다양한 기능과 역할을 담당해왔음
 - 조선시대에는 정보교환, 사고, 정치적 기능을 가졌으며, 일제 강점기에는 농산물의 교환 및 문물 전파, 광복 이후에는 경제적 기능을 중심으로 오락적 기능 및 지역민의 생활중심지로서의 역할을 담당해 옴(김현, 2010)
 - 이 외에 공동체 강화의 기능, 정치적 화합의 장소, 지역 커뮤니티 기능의 장소, 공동생활권 형성의 매개체 기능을 수행(김중국, 2007)
- 최근에는 관광자원으로서의 국내외 관광객의 유인, 지역 내 주민들의 여가와 문화공간 제공 등 지역공동체의 한 구성요소로서 인식되고 있음

최근 지역의 전통 상업중심지와 영세 자영업의 쇠퇴양상 심화

- 지역 내 대형유통점의 등장, 소비자 구매패턴의 변화로 지역의 중심상업지역이 쇠퇴하고 있음
 - 전주시 전통시장 및 상점가 동향조사(2016)에 따르면 사업체 수와 종사자수가 감소하고 있으며, 특히 상점가의 감소가 두드러짐

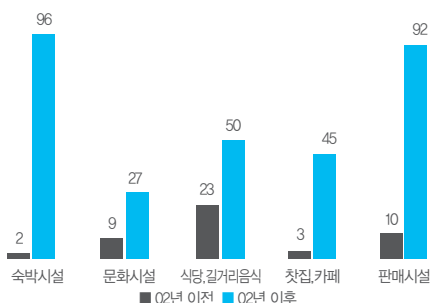
(단위 : 개, %)

구분	사업체수	증감률	
		사업체수	종사자수
2015년	상반기	1,788	-
	하반기	1,631	-
2016년	상반기	1,718	△3.9
	전통시장	932	△2.5
	상점가	786	△5.5

주) 증감률 : 전년 동기대비 자료 : 전주시 전통시장 및 상점가 동향조사(2016)

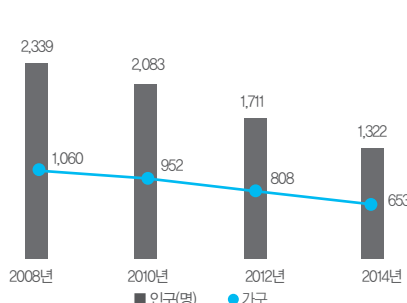
- 또한 문화인의 유입 또는 구도심 재생사업으로 인한 지역의 급격한 상업화 그동안 지역의 이미지 구축에 기여했던 원주민이 다른 지역으로 내몰리는 현상을 야기
 - 전주 한옥마을의 경우 2002년 도시 한옥의 가치를 재발견하고 유지·보전을 위한 정책추진 이후 관광명소가 되면서 지나친 상업화·관광지화로 거주인구와 주택이 감소

〈2002년 전후 상업 및 문화시설 증가 폭〉



자료: 진양명숙 · 문보림(2014)

〈전주 한옥마을 인구나 세대수 변화추이〉



▣ 지역상권의 개성 유지 및 지속가능한 지역사회를 위한 지원대책 필요

- 지역의 다양성 및 지속가능성을 높이기 위하여 지역의 구성원(상인, 주민, 건물주, 활동가 등)을 중심으로 지역 전통상권 보호·유지 대책 필요
 - 자생적으로 형성된 특색있는 상권유지를 위한 도시계획적 해결책 및 영세상인들의 생계수단의 보호방안이 필요함
- 최근 지역의 정체성 및 지속가능성 복원·유지를 위한 상생협력 공감대가 형성되고 있고, 제도적으로 지원할 계획
 - 서울시의 경우 자치구별로 중심상권 자율협약 체결 및 지역상권 상생협력 관련 조례 등이 제정되고 있으며, 최근 정부와 국회를 중심으로 「자율상권법」 제정 등 자율상권관리제도 도입이 논의되고 있음

2. 정부 자율상권관리제도 논의 동향

▣ 「자율상권구역 지정 및 운영에 관한 법률(이하 자율상권법)」 입법발의

- 국회는 지나친 임대료 상승에 따른 영세소상공인의 상권 내몰림 방지를 위하여 자율상권법에 대한 입법발의를 실시하였음
 - 「자율상권구역 지정 및 운영에 관한 법률(이하 자율상권법)」 대표발의(2015. 8. 24 발의/2016. 8. 18 재발의)
- 자율상권법(안)은 총 7장 30조와 부칙 2조로 구성됨
 - 동 법안은 자율상권구역 지정(상업지역 50%이상 등) 및 지정절차, 자율상권조합 설립, 임대차계약 갱신요구권 행사기간 연장(5년→최대 10년) 등의 특례조항 등을 포함하고 있음

〈자율상권법(안)의 구조〉



〈자율상권법(안)의 주요내용〉

구분	주요내용
정의	• 자율상권구역: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 상업지역이 50%이상 포함된 곳 등
계획수립	• 중소기업청에서 종합계획을 수립하고 실태조사 실시
구역요건	• 구역내 상업지역이 50% 이상이고, 상업활동이 위축되거나 위축될 우려가 있는 것
지정절차	• 상인(임차인) 및 임대인의 2/3이상 동의 ⇨ 지자체 신청 ⇨ 지자체 자율상권심의위 심의 ⇨ 중기청 협의 후 시도지사 승인 ⇨ 지자체가 지정
사업추진	• 상인(임차인) 및 임대인으로 구성된 조합(법인)을 통해 추진
특례조항	• 상가임대차 계약 갱신요구권 연장, 업종제한, 조세특례 등

자료 : 송대호(2015), 자율상권구역지정 및 운영에 관한 법률안 검토보고서, 국회 산업통상자원위원회

▣ 정부 자율상권관리제도 도입 및 지원사업 추진 예정

- 정부에서도 골목상권 영업권 보장을 위한 지원 대책으로 자율상권을 육성할 계획임
 - 중소기업청은 「자율상권법」을 제정하여 민간조합 주도의 구도심 상권개발 시 환경·시설정비 등을 지원할 계획(연 5곳)
- 또한 민간 지자체가 주도하는 상점가 특화거리 조성, 시설현대화, Town-manager 운영 등 ‘자율상권 선도구역 사업’을 통해 지역 특성별 육성사업 본격 추진 예정(2018~)(2017년 중소기업청 업무계획 자료)

〈 자율상권관리구역 지원 개요 〉

- ◇ (구역요건) 상업지역이 50% 이상이고 점포가 밀집하여 상권을 형성한 곳
- ◇ (지정절차) 상인·임대인의 2/3이상 동의 → 지자체 심의·지정(중기청협의)
- ◇ (사업추진) 영업시설 정비, 교육·마케팅 등 육성사업 수행(정부·지자체 보조)
- ◇ (특례조항) 임대차계약 갱신요구권 행사기간 연장(5~10년), 조세특례 등

▣ 상가임대료 안정화를 위한 자율협약 유도 및 제도 개선

- 전통시장 인프라 개선사업 추진 시 건물주와 상인간 과도한 임대료 상승을 방지하기 위한 상생협약 체결 유도(2017)
 - 전통시장 지원사업* 선정 시 임대료 동결 상생협약을 맺은 시장 우대** 제도 도입
 - * 청년몰 조성(2016, 17곳), 전통시장 현대화(2016, 287곳), 특성화시장 육성(2016, 98곳)
 - **우대방안 : 선정 시 가점부여, 지원규모 확대 등

「전통시장 및 상점가 시설현대화사업 운영지침」

[시행 2016.10.1.] [중소기업청고시 제2016-45호, 2016.8.9., 일부개정]

제8조(우선 지원대상) 시·도지사는 시설현대화사업 지원시 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 우선적으로 지원할 수 있다.

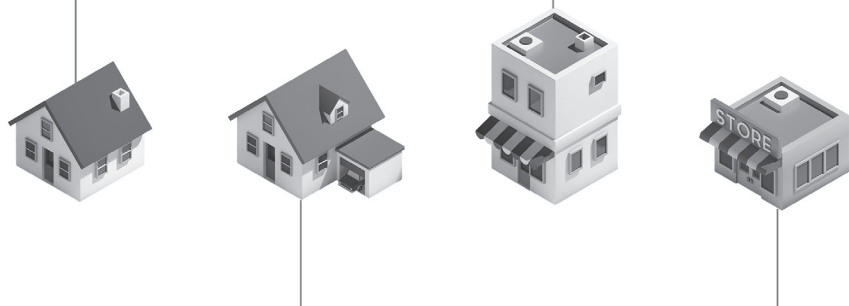
1. 화재안전진단 결과에 따라 전기·가스·소방시설 등 화재예방시설의 설치 또는 개량·보수를 하고자 하는 시장(무등록시장 포함)
2. 재해로 인한 시장 등의 전년도 피해복구비 보전
3. 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조에 따라 재난위험시설로 지정·고시된 전통시장
4. 총사업비 5억원 이상인 사업에 대하여 임대료 자율동결 합의 사항이 일정비율(동결 또는 인하 3년 이상, 대상자의 100% 동의) 이상인 시장
5. 상인의 화재공제 가입률이 일정규모(전체상인의 50%) 이상인 시장
6. 시장·군수·구청장이 중장기 투자계획을 수립하여 지정한 상권활성화구역
7. 시·도지사와 시장·군수·구청장이 합의하여 연차사업으로 추진중인 시장
8. 도시계획 변경절차가 필요 없는 지역에 주차장 등의 설치를 계획하고 있는 시장
9. LED 조명 등 녹색시장의 설치를 계획하고 있는 시장

- 한편 일반상가의 경우 「상가임대차보호법」상 임대차 보호기간(현행 5년) 연장을 검토하고, 권리금 보호대상에 대형점포로 등록된 전통시장(537개)도 추가할 방침(「소상공인 활력 회복 방안」 발표자료, 2016. 2. 25)

▶ 상가임차인 보호관련 해외사례

- 영국 : 임대차 기간을 최대 14년 인정(2054년 Landlord and Tenant Act)
- 일본 : 임차인의 갱신청구권이 있고, 거절시 퇴거료를 보상

Gentrification



3. 지자체 지역상권 보호·관리 사례

▣ 지역상권 상생협력 및 보호를 위한 조례 제정

- 서울시의 경우 상업공간이 밀집되어 있는 대학로, 홍대, 경리단길, 가로수길, 성수동 등 임대료 상승으로 인한 영업권 침해 및 공동체 와해현상이 광범위하게 발생하고 있어 영세상인의 보호를 위한 조례를 제정하고 지원사업 추진중
 - 서울시 성동구의 경우 젠트리피케이션 대책 TF팀을 구성(2015.8월)하고, 조례를 제정(2015.9월)하였으며, 중구와 도봉구에서도 관련 조례를 제정하였음
 - 서울특별시(본청)의 경우는 상가임차인의 영업권을 보호하기 위하여 조례를 제정하고 관련 지원사업들을 추진중임

〈지역상권 보호 관련 지자체 조례 추진현황〉

지자체	조례명	주요내용	비고
서울시 성동구	성동구 지역공동체 상생협력 및 지속가능 발전구역 지정에 관한 조례	지속가능발전구역 지정, 지속가능발전계획 수립·시행, 지역공동체상생협력위원회 설치, 주민협의체 구성	시행 2015.9.24.
서울시 중구	중구 지역상권 상생협력에 관한 조례	상생협약체결 및 상생협력상가 조성, 상생협력상가 협의체 및 상가상생협력위원회 구성·운영	시행 2016.5.11
서울시 도봉구	도봉구 지역상권 상생협력에 관한 조례	상생협약체결 권장, 상생협력상가 지정, 상생협력상가협의체 설치 및 구성, 상가상생협력위원회의 설치 및 구성	시행 2016.11.10
서울 특별시	서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례	상가건물임대차 상생협약체결 권장 및 지원, 장기안심상가 조성 등, 산하기관 보유재산의 임대차계약 등, 상가임대차상담센터 운영, 상가건물임대차분쟁 조정위원회 구성	시행 2016.1.7
전주시	지역상생 협력에 관한 기본조례	상가건물임대차 상생협약체결 권장 및 지원, 지역상생위원회 설치 등	시행 2016.12.30

▣ 자율협약

- 서울, 광주, 순천, 전주 등 주요 광역·거점도시들은 상업지역의 급격한 임대료 상승의 폐해에 대한 인식 공유 및 대응을 위하여 자율협약을 체결하였음
 - 이들 지역들은 임대인, 임차인, 주민, 전문가 등으로 구성된 민간거버넌스를 구축하고 소상공인 영업기반 안정화를 위한 상생협약에 따라 임대인, 인차인, 행정 등의 역할을 구분함
 - 특히 순천시의 경우 관이 주도하지 않고, 원도심 내 건물 소유주로 구성된 순천중앙발전위원회와 상인회 등 민간이 주도하여 상권활성화를 위해 자발적·자율적으로 참여하였음
 - 전주시의 경우 지역공동체의 지속적인 발전 및 지역 상권 활성화를 위하여 젠트리피케이션이 이미 진행되고 있는 지역이 아닌 향후 발생 예상지역인 전주역 주변 상권에서 자율협약을 체결하였음

▶서울 신촌이대 주변 상생협약(2015. 9. 16) : 이화 공방문화골목 임대료 안정화 협약

- 주체 : 건물주(이대골목주민연합)–문화예술기획단체(문화활력생산기지)–서대문구
- 목적 : 이대 상권이 과거 ‘패션’과 ‘뷰티’상권의 선도 지역이었던 상징성을 살려 빈 가게에 공방 디자이너와 문화예술활동가를 발굴해 유치하기 위함
- 주요협약내용
 - 건물주 : 계약일로부터 최장 5년인 임대차 계약기간 동안 차임과 보증금 증액 청구 유보 등
 - 문화활력생산기지 : 공방 예술인과 청년 창업자 등 임차인을 적극 발굴해 유휴 공실에 입점할 수 있도록 연계 역할 수행 등
 - 서대문구 : ‘이화 공방문화골목’활성화를 위한 행정지원

자료 : 경향신문(2015. 9. 15일자)

▶광주 ‘광산구 1913송정역시장 상생협약’(2016. 5. 29)

- 주체 : 1913송정역시장 건물주, 청년상인, 광산구
- 목적 : 영업환경을 안정적으로 유지하고 임대료 폭등으로 인한 제2의 공동화 현상 예방
- 주요협약내용
 - 송정역시장 상가 건물주 : ‘상가건물 임대차보호법(5년간 월세를 최대 9% 이상 인상금지)’을 준수 및 재계약 협력 등
 - 청년상인 : 상권 성장에 대한 노력과 쾌적한 환경 조성 등
 - 광산구 : 상인교육관, 고객지원센터, 주차타워 등 기반 시설 확충 지원

자료 : 광산구청, 광산구보(2015. 6. 25)

▶순천 ‘원도심 상권활성화를 위한 상생협약’(2015. 2. 2)

- 주체 : 원도심 건물주(순천중앙발전위원회), 임차인(원도심상인연합회)
- 목적 : 장기불황에 따른 침체된 원도심상권 활성화 및 상권환경 변화에 대한 능동적 대처
- 주요협약내용
 - 건물주 : 2020년까지 임대료 인상중단 및 상인회 발전을 위한 협력 등
 - 임차인 : 고용 주차장에 자가 주차하지 않기, 상인대학과 안전마실단 활동 등 적극 참여
 - 대형할인매장 대신 전통시장과 상권 내 상점 이용, 대형할인점 등 입점 반대

자료 : 경향신문(2015. 2. 2일자)

▶전주 ‘전주시-첫 마중길 상생협약’(2016. 7. 29)

- 주체 : 첫마중길상생협의회(지역단체, 임대인, 임차인, 활동가, 전문가, 주민 등), 전주시
- 목적 : 첫 마중길 주변 지역공동체의 지속적인 발전 및 지역 상권 활성화
- 주요협약내용
 - 첫마중길상생협의회 : 임대인의 임대기간 보장 및 적정수준의 임대료 유지, 특색 있는 지역문화조성 및 공동체 활성화, 거리환경 조성 등 상권의 지속적인 성장과 활성화
 - 전주시 : 전주 첫 마중길 주변 공공기반시설 확충과 환경 개선사업 등 적극 추진

자료 : 전주시청 보도자료(2016. 7. 29)

4. 자율상권구역 지정을 위한 전복의 대응

(1) 자율상권구역 지정 요건 및 지원사업(안)

- 「자율상권법(안)」제3장은 '자율상권구역의 지정 및 해제 등에 관한 내용으로 자율상권구역은 지자체·상인·건물주가 협력하여 유리한 영업 환경을 조성한다는 것임

*** 자율상권구역의 정의**

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 상업지역이 100분의 50이상 포함된 곳
- 해당 구역 안에 대통령령으로 정하는 수 이상의 도매점포, 소매점포, 제조점포 또는 용역점포가 밀집하여 하나의 상권을 형성하고 있는 곳
- 그 밖에 대통령령으로 정하는 기준에 해당되는 곳

- 자율상권구역으로 지정되면 지금까지의 정부 주도의 정책과 달리 지역 상인·주민주도의 다양한 사업을 추진하여 지역상권 활성화 및 지역 상인의 자생적·자립적 경제 활동기반 구축에 많은 기여를 할 것으로 기대됨
- 정부는 연내에 5곳을 자율상권관리구역으로 지정하고 관련 지원사업을 추진할 계획이므로 각 시·군은 자율상권구역 제도를 활용한 상권활성화에 대한 관심과 적극적 대응이 필요함
 - 새누리당(현 자유한국당)에서도 20대 총선공약으로 자율상권법제정 및 2020년까지 자율상권 선도구역 40곳을 육성할 계획을 밝혔음

〈자율상권구역 지정요건 및 지원사업(안)〉

구분	내용
지정요건	- 자율상권구역으로 지정받고자 하는 구역(이하 '예비자율상권구역') 내 상시 영업을 하는 상인의 3분의 2 이상이 동의 - 예비자율상권구역 내 상가건물의 임대인의 3분의 2 이상이 동의 - 옛도심 가운데 상업지역이 50% 이상이고 일정 수 이상의 점포가 밀집한 상권 - 제5조에 따른 실태조사 결과 매출액 감소 등 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 구역의 주요 상업활동이 위축되었거나 위축될 우려가 있다고 판단되는 곳
지원사업	- 교육·경영지원 사업 - 환경·영업시설의 정비사업 - 구역 상권의 특성화 사업 - 그 밖에 자율상권구역의 발전과 조합원 공동의 이익을 위한 사업 등

(2) 자율상권구역 지정을 위한 전복의 대응

① 자율상권구역 지정 가능 구역 발굴

- 「자율상권법(안)」에 의하면 옛도심 가운데 상업지역이 50% 이상이고 일정 수 이상의 점포가 밀집한 상권이 자율상권구역으로 지정 가능
- 송대호(2015)는 자율상권구역지정 및 운영에 관한 법률안 검토보고서에서 전복의 경우 자율상권구역 지정 가능 구역으로 7개 지역을 검토한 바 있음
 - 군산시(공설시장상권), 익산시(구도심상권), 정읍시(섬고을시장 및 상점가), 김제시(소평의거리), 남원시(남문로 및 시장주변구도심상가), 부안군(부안상설시장 및 인근상점가), 순창군(순창시장)이 이에 해당

- 이외에 지역 전통의 역사·문화 등 유무형 자원이 풍부한 지역을 대상으로 지역의 가치가 지속적으로 유지·발전될 수 있도록 해당 구역이 포함되어야 함
- 즉, 전북이 자율적으로 지역상권을 보호하고 육성하기 위하여 정부 자율상권구역 지정에 대응하기 위한 지정 가능 구역을 발굴하고, 지정을 받고자 하는 상권을 '예비자율상권구역' 선정하여 지역차원에서 관리할 필요가 있음

② 지역 (특화)상권 활성화 관련 조례 제정 및 기본계획 수립

- 자율상권구역이 지역별 특성을 가진 상권을 위주로 지정 및 운영되기 때문에 지역의 특성을 반영한 자발적·자율적 사업이 추진될 수 있도록 지역단위에서 자율상권구역 운영 및 기본계획 시행에 필요한 조례를 제정하는 것이 바람직함
- 또한 「전라북도 특화거리 및 구도심 상가활성화 지원 조례」에 근거하여 특화거리로 지정된 지역 중 지역공동체 및 지역산업의 거점 역할을 하고 있으나 상업활동 위축이 예상되는 구역을 육성하기 위한 기본계획 수립이 필요함
- 예를 들어 쌍화차거리(정읍)의 경우 전국 유일의 '쌍화차거리'로, 쌍화차거리의 전통찻집과 쌍화차의 주재료인 숙지황의 주산지로 유명한 정읍 옹동면의 숙지황과 감곡면의 생강 등 지역경제의 선순환경제를 구축하고 있음
 - 최근 도시재생사업 추진 및 인근 중국음식점이 음식전문 예능프로그램에 소개된 이후 관광객들의 유입이 증가하면서 임대료 상승이 예상되는 지역이나 건물주와 상가대표들이 자율적으로 '새암로 임대료 안정화 협약(2025년까지 임대료 유지)'을 체결하고 상권활성화를 위한 자구노력을 기울이고 있음

〈국내 특화상권 사례-성동구 수제화거리〉

- 대상지역 개요
 - 성수동 수제화거리는 지하철 2호선 성수역 인근에 취차하고 있으며, 약 1만평 가량의 수제화 전문거리
 - 과거 서울 염천교와 명동을 중심으로 형성되었던 수제화 매장들이 저렴한 임대료를 찾아 90년대에 성수동 일대로 대거 이동하면서 형성
 - 현재 350여개 수제화 생산업체와 100여개 중간 가공, 원부자재 유통업체가 자리잡았으며, 한국 수제화 제조업체의 70% 이상이 밀집되어 있음
- 운영 및 추진사업
 - 서울성동제화협회
 - 성수역 구두박물관(SHOE SPOT) 운영 : 서울시, 성동구청, 서울디자인재단
 - 성동구청 인증 수제화 장인모임(from SS) : 서울시, 성동구청, 서울디자인재단
 - 공동판매장(SSST : 성수 수제화 타운) : 서울성동제화협회
 - 대림창고(복합 문화공간)
 - 수제화학교(Shoe School) 운영



자료: <http://seongsushoes.modoo.at>

- 또한 조례제정시 지역상권 보호 및 임차인의 안정적인 영업권 보호를 위한 제도적 기반 마련 필요

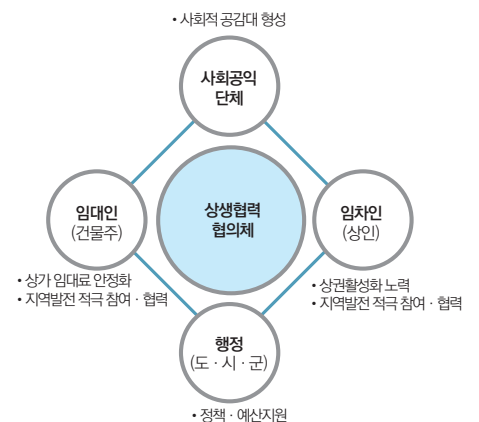
〈조례 제정시 고려해야 할 사항〉

- 젠트리피케이션이 이미 발생한 지역에 대한 대응방안
 예시) 성동구 : 컨테이너를 이용하여 대안상가 개념의 'Box Shop'을 인근 지역에 설치
 마포구 : 착한 건물주 인증
- 부동산 중개인, 임대인, 임차인 및 지역 구성원의 인식 제고 방안
- 지속가능한 지역을 만들기 위한 상생협약 및 상호 협의 유도 등

③ 자율상권 추진체계 구축

- 지속가능한 지역공동체 유지·발전 및 건전한 골목상권 조성을 위해서는 지역차원의 정책 추진체계(전담조직, 위원회, 지원조직 등) 구축 및 구성이 필요함
 - 자율상권법(안)은 '지역별 기본계획-자율상권위원회-자율상권조합' 등이 자율상권구역관리제도의 추진체계의 핵심 구성요소이므로, 지역단위에서도 지역실정에 맞게 추진체계 구축에 대한 준비가 되어야 함
 - 특히 자율상권조합은 정부 지원을 최소화하고 상권구역 내 주민들의 자부담 및 자율성을 바탕으로 추진하는 사업이므로 타부처·지자체에서 추진되는 마을기업, 사회적기업 등의 정책과 연계하는 것도 좋은 방법임
 - 온양전통시장상인회(충남 아산), 보령전통시장상인회(충남 보령시) 등은 이미 충남형 사회적기업에 지정되어 충남도청으로부터 인건비 및 각종 사업개발비 지원을 받고 있으며, 이를 활용하여 자체적인 상권활성화사업 추진 가능

〈상생협력협의체 구성(안)〉



④ 지역 상생협력 공감대 형성을 위한 상생협의체 운영

- 지역상권의 해체는 지역의 정체성의 붕괴, 지역경제활동의 근간이 되는 영세상인들의 몰락 등 지역사회의 위기를 가져올 것임
 - 젠트리피케이션으로 인한 지나친 상업화는 지역의 정체성 및 이미지 구축에 직간접적으로 기여한 지역주민, 예술가집단, 영세상인들을 위협하고 있음
- 따라서 지역의 정체성 및 지속가능한 지역사회를 유지·발전시킬 수 있도록 젠트리피케이션 대응을 위한 지역차원의 적극적인 노력이 필요함
 - 지역공동체 보호를 위한 지역상권 구성원들의 자발적·자율적인 참여와 책임에 바탕을 둔 ▲상생협력협의체 구성 ▲상생협력 협약체결 독려 등이 필요함

〈참고자료〉

- 김종국(2007), 한국 재래시장의 유형분류와 전략적 유형정의에 관한 연구, 숭실대학교 대학원 박사학위논문
- 김현(2010), 공익기능을 활용한 전통시장 활성화 방안 연구, 시장경영진흥원
- 자율상권구역의 지정 및 운영에 관한 법률안 내용(2016. 8. 18)
- 중소기업청 2017년 업무보고자료(2017. 1. 18)
- 중소기업청 '소상공인 활력 회복 방안' 발표자료(2016. 2. 25)
- 새누리당 20대 총선공약집
- 자율상권구역의 지정 및 운영에 관한 법률안 검토보고서, 2015. 국회 산업통상자원위원회
- 성동구 젠트리피케이션 보고서
- 서울시 젠트리피케이션 종합대책 보고서
- 목민관클럽 민선6기 11차 정기포럼 자료집(젠트리피케이션을 넘어 지속가능한 지역공동체를 품다), 2016. 1. 8
- 진양명숙 문보람(2014), "주거지에서 관광지로 : 전주한옥마을 관광지화의 명암", 지방사와 지방문화 17(1) pp. 177-208
- 국가법령정보센터(www.law.go.kr)
- 의안정보시스템(ikms.assembly.go.kr)
- 자치법규시스템(www.ellis.go.kr)