

Never Bend Your Head. Hold it high
Look the world straight in the eye



정읍시 도시재생뉴딜사업 [공기업제안형] 젠트리피케이션 방지대책수립용역 결과보고



| 주식회사 | EMS CONSULTANT

목 차

I. 과업의 개요

1. 과업의 목적	1
2. 과업의 범위 및 방법	1
3. 과업수행 흐름도	4

II. 젠트리피케이션 특징 및 실태조사

1. 젠트리피케이션의 개념 및 특징	5
1) 젠트리피케이션의 개념	
2) 정부주도형 젠트리피케이션	
2. 젠트리피케이션의 영향	7

III. 젠트리피케이션 위험도 측정

1. 젠트리피케이션 위험도 측정 방식	9
1) 젠트리피케이션 위험도 측정	
2) 본 연구의 위험도 측정법 선정 이유	
3) 구체적 측정 모델	
2. 위험도 측정 지표 설명	12
1) 선행 연구에서의 젠트리피케이션 주요 변수	
2) 최종 활용 변수 선정 및 특징	
3. 2019년 위험도 측정 결과 및 분석	17
1) 각 동별 위험도 측정 결과	
2) 위험도 결과 분석	

IV. 정읍시 젠트리피케이션 주요 아젠다 및 정책 방향성

1. 지역 공동체 상호 협력 위원회	20
1) 개요	
2) 내용	
3) 운영방안	
4) 설문 진행 방식	
5) 2020년 위원회 진행	
2. 대안 및 정책 방향성	28
1) 선행 연구 속 대응방안	
2) 정읍시 젠트리피케이션 대안 및 예방책	
3) 젠트리피케이션 위험도 단계에 따른 정책 분류	

V. 결론

1. 연구요약	34
2. 연구 한계점 및 향후 과제	35
1) 데이터 보충을 통한 위험도 측정	
2) 향후 AHP를 통한 가중치 부여 필요	
3) 매년 모니터링을 통한 정읍시만의 특징 추출	

VI. 부록

1. 상생협약서	37
2. 상가 임대차 정보 조사표	38
3. 젠트리피케이션 관련 주민, 상인 설문지	39
4. 젠트리피케이션 관련 주민, 상인 설문 현장 연구원 주의사항 및 지침	44
5. 젠트리피케이션 방지를 위한 거버넌스 운영 제안서	45
6. 젠트리피케이션 방지를 위한 거버넌스 운영 규약(안)	48
7. 전라북도 정읍시 지역 상생발전 구역 설정에 관한 조례(가안)...	51

1. 과업의 목적

- 1) 도시재생뉴딜사업 내 주민·상인간 협력 등 사업 주체간 신뢰도 및 이해도를 제고하며 젠트리피케이션 대비를 위한 현황 분석과 구체적인 위험도 측정
- 2) 젠트리피케이션 실태조사로 도시재생사업의 진행상황을 분석하고 그에 따른 맞춤 대책을 수립하여 정읍시의 지속가능발전을 도모
- 3) 젠트리피케이션 구체적 대책 수립 및 도시재생 사업 향후 방향성 도출

2. 과업의 범위 및 방법

1) 공간적 범위

(1) 위치

정읍시 도시재생뉴딜사업(공기업제안형)지구 / 정읍시 연지동, 수성동 일원

(2) 면적 : 286,000㎡

2) 시간적 범위

(1) 기준년도 : 2019년

(2) 계획기간 : 2020년 ~ 2023년

3) 내용적 범위 : 젠트리피케이션 대응방향 및 지속가능한 상권활성화 정책 연구

(1) 젠트리피케이션 현황과 지역별 영향 요인 분석, 대책방안 및 향후 방향성 및 전략 수립

(2) 젠트리피케이션 현상을 방지하기 위한 지속적인 중점관리 구역 설정 방안 제시

(3) 상생협력적 상권활성화 정책 제안

4) 과업의 주요내용

(1) 조사 및 기획

- 도시재생뉴딜사업 지구 내 젠트리피케이션 위험도 측정 틀 작성 및 현재 시점 위험도 파악

- 젠트리피케이션 관련 위험도 측정 방법 제시
 - 위험도 관련 3개 측정영역, 6개 지표 설정
 - 인구 사회적 영역(인구수, 전입전출수), 경제적 영역(기초 소득 가구수, 창폐업 횟수, 사업체 수), 부동산 영역(공시지가)
 - 위험도 분석을 통한 핵심이슈 및 시사점 도출
- 각 영역별 위험도를 바탕으로 지속적이고 체계적인 관리·분석이 필요한 중점 관리 영역 도출 방법 제시
- 젠트리피케이션 방지 연구 및 비전·전략 수립
 - 정읍시만의 젠트리피케이션 관련 주요 아젠다 및 맞춤형 대책방안 설정
- 상생협력적 젠트리피케이션 방지 정책 제안
 - 젠트리피케이션 방지를 위한 젠트리피케이션 단계 별 적용가능한 정책 제시
 - 각 대책에 대해 운영규약 등 구체적인 방안이 포함된 계획 수립
 - 정읍시 정책 및 조례에 맞춘 상생협약서 제시.
 - 상생협력을 위한 이해당사자 간의 네트워킹 구축방안 마련
 - 주민협의체 운영계획(안) 제시
 - 관계자 및 전문가 F.G.I를 통한 지속적인 소통체계 구축 및 운영방안 제시

(2) 시사점 도출 및 원인 분석

- 위험도 조사 분석 결과를 토대로 정책적 시사점 및 원인분석 도출
- 선행연구 등을 통하여 젠트리피케이션 단계별 정책 방안 제시

(3) 자료 검증 및 분석

- 자료 검증
 - 자료검증계획 수립

- 정량조사에 의존하는 것이 아닌 주민협의체 구성과 인구, 공간, 경제, 문화 영역의 전문가 F.G.I. 과정을 추가함으로써 위험도 지표에 대한 설명력을 높이고 정책 타당성을 제고

5) 과업의 방법

(1) 관련문헌 및 제도·정책 분석

- 국내외 젠트리피케이션 대응 관련 법, 조례, 등 정책 분석
- 국내 젠트리피케이션 관련 현황 파악 및 해결 방향, 사례 분석

(2) 실태조사

- 사업 선정 연도 후부터의 주요 위험도 지표 측정 및 분석
- 해당 지역의 위험도, 변화 추이 파악
- 공시지가와 저소득층 가구수를 교차분석하며 젠트리피케이션의 양극화 현상과 원주민 내몰림 현상에 대한 현황 파악
- 연도별, 지역별 사업체 수, 주민등록인구의 변화 분석

(3) 설문조사

- 지역사회 주민 및 상인들의 젠트리피케이션 관련 인식 및 사회 변화 체감도를 알기 위하여 설문조사 진행
- 전체적 기술 통계 및 주민, 상인 집단별 체감도 차이를 조사
- 젠트리피케이션 대책과 관련하여 주민, 상인이 중요시 여기는 정책 순위 측정

(3) 전문가 및 주민 F.G.I

- 주민 및 전문가와 집단 인터뷰를 통하여 젠트리피케이션 관련 체감도와 예방책 및 대책에 대한 의견 수립

3. 과업 수행의 흐름도



그림 1 과업 수행 흐름도

1. 젠트리피케이션 개념 및 특징

1) 젠트리피케이션의 개념

(1) 정의

- 젠트리피케이션은 루스 글라스(Ruth Glass)에 의해 만들어진 개념으로 1964년 그의 출간 저서¹⁾에서 처음 등장. 이 저서에서 루스 글라스는 도시 변화와 이에 따른 계급적 변화양상을 파악하고자 하였고 젠트리피케이션이란 용어는 주거지 개보수에 의해 거주자의 계급이 노동계급에서 중간계급으로 바뀌는 사회적 현상을 지칭하는 것으로 사용
- 용어의 어원적 차원으론 영국 신사 계층을 의미하는 젠트리(gentry)이란 단어에 접미사가 붙어 만들어진 용어. 이러한 어원 배경에는 젠트리피케이션이 기존 저소득층 주거지역에 중상층과 고소득층이 유입되면서 임대료와 주택가격이 상승하고 이로 인해 기존 거주자가 쫓겨나는 현상이란 배경 속에 당시 중상층과 고소득층을 포괄할 수 있는 용어로 젠트리가 선택
- 젠트리피케이션과 관련된 주요 현상적 특징은 지대 차이에 따른 개발이익의 극대화를 위한 자본의 투자, 이에 따른 공간의 상품화, 지역사회 계급구조의 중상위층적 변화, 계급 변화를 따라오지 못하는 원주민의 축출. 젠트리피케이션과 관련된 가장 큰 문제점은 지역 개발에 있어 지역 내 사회경제적 약자의 축출이 가장 큰 문제점으로 지적

(2) 연구 흐름

- 최근 젠트리피케이션 연구는 계급적 차원을 넘어 지역 전체로의 영향성, 파급효과, 원인과 양상에 대한 다양한 측면에 대한 연구가 진행
- 젠트리피케이션의 영역 역시 주거뿐만 아니라 상업, 농촌, 교외 등에서도 논의되고 있음. 젠트리피케이션을 만들어낸 주체에 따라서도 국가 주도, 문화·예술인 주도에 따른 연구가 진행 중
- 젠트리피케이션 지역 내 저소득층의 비자발적 이주, 계급, 계층의 개념이 토지이용변화에 적용되며 계급적 변화와 주거영역에서의 연구영역 한계를 넘어 다양한 차원에서 연구가 진행 중. 그중 특히 상업 지역화에 대한 논의가 최근 연구에선 활발하게 진행되고 있으며 주거영역보다 상업적 측면이 최근 연구에선 더 주목받고 있는 상황

1) Glass, R. L. (1964). London: aspects of change (Vol. 3). MacGibbon & Kee.

- 상업적 젠트리피케이션의 특징으로 지역 다양성이 고려되지 않은 정부주도 개발 사업과 자본력을 바탕으로 한 프랜차이즈 기업들이 지역에 집중적으로 유입되며 공간이 동질화 되어간다는 점에 있음. 비록 지역의 시설물이 고급화 되는 장점이 있지만 기존 지역의 물리적 환경, 계층에 대한 지속성을 가지는 것이 아니라 기존 지역을 완전히 새롭게 덮어씌우는 형태로 나타나 지역만의 정체성을 상실하는 방향으로 나아간다는 비판이 주를 이룸

(3) 본 연구의 관점

- 본 연구는 정읍시의 젠트리피케이션 현상에서 개별 이해관계 당사자들 간 갈등을 넘어 지역 차원으로 영향력을 미치는 문제에 대해 집중
- 이러한 배경에는 우선, 정읍시는 일반적으로 젠트리피케이션이 진행되는 고도로 밀집된 도심 시가지와 다른 공간적 배경을 가지고 있음. 현재 조사 대상지가 정읍시의 오래 전부터의 중심도시 지역이라는 점에 조사 지역에 한정되는 것이 아닌 정읍시 전체의 변화를 가져올 수 있음. 또한 상대적으로 낙후된 도심의 하위계층 주거지, 문화·예술인의 공방, 지역적 상점 등이 많이 분포한 해당 지역의 특징을 고려한 지역 차원의 접근이 필요하기 때문

2) 정부주도형 젠트리피케이션

(1) 일반적 젠트리피케이션 진행

- 젠트리피케이션 단계는 크게 3단계로 주거지의 상업화 단계, 대규모 외부 자본 유입과 이에 따른 부동산 가격 상승, 이를 견디지 못한 지역 상권이 쇠퇴하고 자본력을 갖춘 프랜차이즈 업종이 증가하는 단계로 구분

(2) 정부형 젠트리피케이션

- 정부형 젠트리피케이션은 일반적인 상업 젠트리피케이션과 다른 특징을 가짐. 일반적인 젠트리피케이션의 경우, 기존 주거지 내부에서 주택, 예술 등 여러 유동인구를 끌어드릴 요인들이 증가하게 되고 이에 따른 외부 자본이 들어오게 됨.
- 하지만 정부형 젠트리피케이션은 국가적, 혹은 지방 자치적 차원에서의 사업에 따라 발생하는 경우를 지칭. 특히 한국의 경우, 서울과 같은 인구밀집도가 높기 때문에, 쇠퇴하는 지역에 대한 개발 사업이 활발하게 일어나는 경우가 많음. 동시에 정부형 젠트리피케이션은 인구밀도가 낮은 지방 도시에서도 일어나는데 이러한 현상은 지역 간 도시 경쟁력 상승을 위한 공공

투자 유치, 도시재생사업으로 인해 발생

- 정읍시와 같은 지방 도시에서의 젠트리피케이션은 신규 개발 프로젝트로 발생하기보단 기존 중심지역에 대한 재생사업을 진행하며 발생하는 경우가 대부분

(3) 정읍시 젠트리피케이션

- 정읍시 내 젠트리피케이션 문제의 경우, 상업 젠트리피케이션보다는 지역 개발에 따른 젠트리피케이션과 연결됨. 또한 새로운 지역을 개발하는 것이 아니라 도시의 기존 중심지를 개발하고 있는 상황
- 조사대상지인 수성, 연지동의 경우 2018 도시재생 사업선정을 기점으로 하여 2019년 도시재생 사업이 진행 중. 이 두지역의 경우 정읍시에서 원도심 지역 역할을 한 지역으로 현재 상권적으로, 주거 환경적으로 쇠퇴하는 상황 속에서 도시재생개발의 필요성이 제시되었음
- 이에 따라 원도심지로서 도시 활력을 높이고 도시로서의 기능을 활성화하기 위하여 4가지 목표를 기준으로 사업이 진행되고 있음
- 각 목표를 살펴보면 경제적 측면에선 재래시장, 골목 상권, 신규 농업 관련 플랫폼 육성을 통하여 정읍시를 넘어 전북 서남권에 있어서 주요한 상권지역으로의 개발을 추진하고 있음. 주거의 측면에선 청년층의 인구 유입을 끌어들이고 노후된 지역에 대한 개선이 주 초점을 이룸. 사회적 측면에선 젊은 문화 예술인들의 유입과 활발한 활동을 촉진하며 세대별 통합을 이루고자 하며 마지막으로 지역 역량강화로서 지역 내부적 단결력을 높이고 활발한 네트워크 활동을 조성하고자 함

2. 젠트리피케이션의 영향

- 도시 재생 속 젠트리피케이션 현상은 지역에 대한 긍정적, 부정적 영향을 동시에 줄 수 있는 양날의 검과 같은 특징을 가짐. 사회적 이슈 측면에서 부정적 영향 가능성이 주로 논의되었지만 도시재생사업의 목적인 도시의 활력성, 환경 개선이란 측면에선 도움이 되는 측면도 분명히 존재. 따라서 도시재생사업으로 인한 긍정적 부정적 영향 가능성을 모두 고려해야지만 젠트리피케이션 현상에 대한 정확한 진단을 할 수 있으며 이는 향후 대책 마련의 방향성 측면에 있어도 중요
- 젠트리피케이션의 긍정적 효과에 대해 정리하면 다음과 같음. 낙후돼가고 있는 지역에 자본 유입으로 인하여 환경 개선 사업이 이뤄지고 이는 다시

지역의 주민 유입을 가져와 지역 경제가 활성화됨에 따라 새로운 자본이 유입되는 순기능적 측면을 가져올 수 있음. 이러한 측면 때문에 개발 정책과 사업에서 성공을 위한 하나의 전략으로서 젠트리피케이션을 사용하기도 함

- 다양한 긍정적 영향이 있지만 정읍시 도시재생사업과 관련되어 나타날 수 있는 영향은 다음과 같음. 우선 쇠퇴, 낙후지역에서 공실률이 감소하고 지역 거주민들의 외부 유출을 막을 수 있음. 또한 장기 거주자들이 늘어남에 따라 상권이 안정화되고 새로운 사업이 일어나는 등, 지역 경제가 활성화가 이뤄질 수 있음. 이런 측면은 지자체에 있어서 세수 확대를 이끌어오기도 하며 주민들의 지역 문화에 대한 참여도를 재고하여 주민 간 활발한 네트워크를 형성하는데 도움이 됨
- 비록 젠트리피케이션의 긍정적 효과가 있긴 하지만, 용어의 탄생부터 계급적 변화와 사회적 약자, 원주민의 비자발적 이주에 대한 문제의식에서 나온 만큼 부정적인 영향에 대한 논의는 젠트리피케이션을 다루는데 있어 필수적인 요소. 대표적인 부정적 효과로는 원주민과 사회적 약자들이 본인의사와 상관없이 이주할 수밖에 없게 되는 현상이 지적. 이는 임대료, 주택가격 상승에 따른 지대적 변화와 여러 생활시설들이 들어오고 높은 계급의 주거민이 늘어남에 따른 물가상승 등으로 전반적인 경제적 부담이 증가되기 때문. 한편 계급적 변화가 일어남에 따라 지역 갈등이 조성되기도 하는 등 젠트리피케이션의 부정적 영향 가능성은 지속적인 관리가 필요한 영역이라고도 할 수 있음

1. 젠트리피케이션 위험도 측정 방식

1) 젠트리피케이션 위험도 측정

(1) 젠트리피케이션 위험도 측정 방식

- 본 연구에서의 젠트리피케이션 위험도 측정은 2018년 국토연구원에서 발행한 “도시경제기반형 젠트리피케이션 지표 개발 및 활용방안 연구²⁾”를 참고함
- 위 보고서에선 젠트리피케이션 위험도 측정에 대해 4단계 대안을 제시. 첫 번째 대안은 위험도가 높다고 측정된 변수의 개수를 기준으로 젠트리피케이션의 전체 위험도를 파악하는 방법. 위험도는 해당지역의 변수값이 지역 평균값과 표준편차의 값의 합보다 크거나 같을 경우 고위험 지역으로 분류하고 작을 경우 저위험 지역으로 분류. 이후 6개 변수 기준, 고위험 변수가 0개일 경우 초기단계, 1~2개일 경우 주의 단계, 3~4개일 경우 경계단계, 5개 이상이면 위험단계로 분류
- 대안 2의 경우 지역 전체 평균값과 표준편차의 합을 해당지역 변수값이랑 비교한다는 점에선 대안 1과 같지만 전문가 AHP(Analytic Hierarchy Process) 과정을 거친 후 도출된 6개의 변수의 우선 순위를 정한 뒤, 주요 변수의 위험도에 따라 위험 단계를 평가하는 차이가 있음. 예를 들어, 유동 인구, 창폐업 같은 변수값이 중요하다고 판단될 경우 다른 변수가 고위험이라고 나올지라도 특정 변수의 위험도가 고위험도로 나와야지만 젠트리피케이션 단계를 위험성이 초기단계를 벗어난 주의, 위험 단계로 판단하는 것.
- 대안 3의 경우, 위험도 판단 과정을 더 세분화하여 합산된 점수의 합으로 전체 젠트리피케이션 위험 단계를 판단. 위험도 계산 방식을 대안1,2에서 평균과 표준편차의 합보다 크냐 작냐에 따라 이분법적으로 위험도를 나눴다면, 대안 3에서는 표준편차 수치에 따라 더 세분화하게 위험도를 나누게 됨. 매 지표는 총 4단계로 점수가 부여되어 2점부터 -2점까지(0은 제외) 위험도 점수를 받게 되고 전체 젠트리피케이션 위험단계는 각 점수의 합으로 정해지게 됨. 지표가 6개일 경우 최소 -12점에서 +12점 사이에 최종 점수가 측정되고 -6보다 작을 경우 초기단계, -6보다 크거나 같고 0보다 작을 때 주의 단계, 0보다 크거나 같고 6보다 작을 경우 경계 단계, 6보다 크거나

2) 이진희, 임상연, 박종순, 박민숙. 2018. 도시경제기반형 젠트리피케이션 지표 개발 및 활용방안 연구. 세종: 국토연구원

같으면 위험 단계로 나뉘지게 됨.

- 마지막으로 대안 4는 이 대안 3의 방법으로 나온 각 지표 점수에 전문가 AHP 과정을 통해 계산된 각 변수의 가중치를 곱하여 최종 점수를 계산한다. 이에 따라 최종 위험도 점수는 6개 지표 기준, -2에서 2사이에 나오게 되며 -1보다 작을 경우 초기 단계, -1보다 크거나 같고 0보다 작을 경우 주의 단계, 0보다 크거나 같거나 1보다 작을 경우 경계 단계, 1보다 크거나 같을 경우 위험단계로 나뉘게 됨.
- 각 대안별로 위험도 점수부여 방식, 가중치 유무, 장단점이 제시되었는데 대안별 비교 표는 아래와 같음.

구분	대안 1	대안 2	대안 3	대안 4
기본개념	위험징후가 포착된 변수 개수로 산정	단계별 필수 변수에서 위험 징후가 포착되었는가를 기준으로 단계 구분	위험도에 따라 재부여된 점수의 총합으로 산정	위험도에 따라 재부여된 점수에 변수별 가중치를 적용, 총합으로 산정
위험도 측정	전체 평균과 표준편차 합을 기준으로 2단계 구분		전체 평균을 기준으로 임계점(표준편차)을 넘을때마다 서열화된 점수 부여	
가중치	미반영	우선순위 반영	미반영	반영
장점	· 지표산정 방식이 단순하여 활용 용이 · 지역에 따라 변수의 구득 가능성에 맞춰 수정/보완 편리	· 지표산정 방식이 단순하여 활용 용이 · 젠트리피케이션 단계별 특성을 정밀하게 파악 가능 · 지역에 따라 변수 구득 가능성에 맞춰 수정/보완 편리	· 지표 산정 방식이 단순하여 활용 용이 · 지역에 따라 변수의 구득 가능성에 맞춰 수정/보완 편리 · 전체 평균치와의 비교시 차이의 정도가 반영되어 문제의 심각성 파악 가능	· 가중치 반영으로 문제에 대한 설명력 강화 · 전체 평균치와의 비교시 차이의 정도가 반영되어 문제의 심각성 파악 가능 · 통합수치로 산정되어 지역별 비교에 용이
단점	· 변수별 가중치 미반영으로 설명력 부족 · 전체 평균치와의 비교시 차이의 정도가 반영되지 않아 문제의 심각성 파악 어려움	· 전체 평균치와의 비교시 차이의 정도가 반영되지 않아 문제의 심각성 파악 어려움 · 우선 순위가 높은 변수의 활용이 어려울 경우 지표의 설명력 저하	· 변수별 가중치 미반영으로 설명력 저하 · 임계점에 대한 변수별 차이 반영 어려움	· 지역에 따라 변수의 구득가능성에 맞춰 수정/보완 어려움 · 임계점에 대한 변수별 차이 반영 어려움 · 가중치에 대한 지역별 차이의 반영 어려움

표 1 대안별 비교 표(출처: 이진희, 임상연, 박종순, 박민숙. 2018. 도시경제기반형 젠트리피케이션 지표 개발 및 활용방안 연구. 세종: 국토연구원)

2) 본 연구의 위험도 측정법 선정 이유

- 본 연구에선 4가지 대안 중 대안 3을 채택하여 위험도 측정
- 국토연구원 보고서에서 채택한 대안 4에서의 주요 요인 제시에 있어 전문가 AHP 활용 방안은 다른 젠트리피케이션 지표 설정 및 요인 중요도 관련 연구³⁾에서도 활발히 활용되고 있음
- 하지만 본 연구에선 AHP를 활용한 대안 4가 아닌 대안 3을 채택하기로 하였는데 이는 3가지 이유에서 선택. 먼저, 기존의 국내 연구들이 서울시에 집중되어 있었던 반면 정읍시는 도시재생 사업에 따른 다른 접근이 필요함. 따라서 대안 4의 단점인 구득가능성에 맞춰 변수들과 가중치를 조정하는 과정이 어려움. 반면에 대안 3의 경우 지표를 지역 특성에 따라 구득하는 것이 상대적으로 쉬움
- 두 번째로 위 연구들은 이미 젠트리피케이션이 어느 정도 진행된 지역을 연구대상지로 선정하고 연구가 진행. 하지만 정읍시의 경우 도시재생사업이 시작된 지 몇 년 안 되어 아직 젠트리피케이션 이슈에 대한 위험도와 심각성에 대한 판단도 이뤄지지 않은 상태. 이러한 상황에서 전문가 가중치를 부여한다고 하더라도 그 실효성과 정확성에 있어 대안 4의 방식은 비효율적
- 세 번째로 본 연구의 주요 목적 중 하나는 정읍시가 매년 도시재생사업 위험도를 측정하는 방법을 제시하는 것. 따라서 주요 초점은 현재 사업 내에서의 젠트리피케이션 위험도와 심각성을 파악할 수 있는 틀을 만드는 것. 그렇기에 대안 1, 대안 2보다는 더 자세하게 세부 주제별로 심각성을 파악할 수 있는 대안 3이 가장 적절
- 하지만 대안 3 역시 가중치가 없다는 점에서 데이터의 설명력이 저하될 수 있다는 단점이 존재. 본 연구에선 이런 단점을 위험도 측정 결과에 대한 전문가 자문회의를 통해 보완. 자문회의의 목적은 위험도 측정의 각 지표와 연관될 수 있는 여러 사회 문화적 요인들을 파악하는 것이며 회의 내용을 종합하여 젠트리피케이션과 관련하여 지속적으로 주의를 기울여야 하는 정읍시만의 특수한 주요 아젠다를 도출

3) 김정훈, & 최민섭. (2017). 젠트리피케이션 예방과 지역 상생을 위한 중요요인에 관한 연구. 주거환경, 15(2), 209-225.

유민태, 박태원. (2018). 지속가능한 상권활성화를 위한 젠트리피케이션 측정지표 선정에 관한 연구. 한국도시설계학회 춘계학술발표대회 논문집, (), 251-258.

이정희. (2017). AHP를 활용한 젠트리피케이션(Gentrification) 방지대책 중요도 평가에 관한 연구: 지방자치단체 개발사업 중심으로=. 서울:: 한양대학교 대학원.

3) 구체적 측정 모델

- 따라서 본 연구에선 대안 3의 형식을 받아들여 위험도를 측정
- 위험도와 관련하여 6개의 변수(인구 수, 전입전출 수, 기초 소득 가구 비율, 창폐업 횟수, 공시지가)를 설정하고 각 변수에 대한 읍면동별 자료를 획득하여 정읍시 전체 평균과 표준편차를 계산하고 해당지역 값과 비교하여 위험도를 계산. 점수 산출 방식에 대한 표는 아래와 같음

위험도	측정방법	점수
고위험 지역	전체 지역 평균값 + 26(표준편차) ≤ 변수값	2
	전체 지역 평균값 + 6 ≤ 변수값 < 전체 지역 평균값 + 26	1
저위험 지역	전체지역 평균값 ≤ 변수값 < 전체 지역 평균값 + 6	-1
	변수값 < 전체 지역 평균값	-2

표 2 각 변수별 위험도 측정 방법

단계	단계 구분 기준
초기단계	최종지표값 ≤ -6
주의단계	-6 ≤ 최종 지표값 < 0
경계단계	0 ≤ 최종지표값 < 6
위험단계	6 ≤ 최종지표값

표 3 위험도 단계 구분

2. 위험도 측정 지표 설명

1) 선행 연구에서의 젠트리피케이션 주요 변수

- 선행연구 속 젠트리피케이션의 주요 요인으로 지적된 변수값은 젠트리피케이션의 성격이 주거, 상업 중 어느 쪽에 가까운 지에 따라 달라짐
- 주거형 젠트리피케이션의 경우, 고소득 상위 계층이 저소득의 하위계층을 몰아낼 때 발생함으로 대상지역의 고소득자, 고학력자가 얼마나 늘었는가가 주요 판단 요인으로 작용. 또한 주거형 젠트리피케이션에선 자본의 유입에 따른 공시지가 상승, 양극화 현상의 심화, 임대 관련 정책 지원 가구 증가, 노후 주택 정비 증가 및 공실률 하락, 아파트 가구 수 증가, 전입전출 수 증가 등이 관련된 지표로 제시되었음
- 상업형의 경우 매출액 증가, 유동인구 증가, 상가 임대료 증가, 창폐업 횟수 증가, 사업체 수 증가, 프랜차이즈 업체 수 증가, 영업기간의 단축 등이

지적됨

- 한편, 두 젠트리피케이션 형태에서 모두 적용되는 인구학적 지표로는 인구 수, 성별, 연령대, 주택 소유 방식 등이 지표로서 제안되었으며 이를 정리한 표는 아래와 같음.

젠트리피케이션 형태 구분	주요 변수
주거형 젠트리피케이션	소득, 학력, 공시지가, 양극화 정도, 임대 관련 정책 지원 가구, 노후 주택 정비, 공실률, 아파트 가구수, 전입 전출 수
상업형 젠트리피케이션	매출액, 유동인구, 상가 임대료, 창업 횟수, 사업체 수, 프랜차이즈 업체 수, 영업기간
공통 인구학적 지표	인구 수, 성별, 연령대, 주택 소유방식

표 4 젠트리피케이션 형태에 따른 주요 변수

2) 최종 활용 변수 선정 및 특징

- 위 변수 중 본 연구가 최종 변수로 선정한 것은 6개의 지표. 최근 젠트리피케이션은 주거형과 상업형이 분리되어 진행되기보단 복합적으로 얽혀있는 경우가 대부분이기에 각 변수 중 더 포괄적인 변수를 채택

최종 변수		포괄 변수
인구 사회적 측면	인구수 증감률	노후주택 정비, 공실률, 임대관련 정책 지원 가구, 아파트 가구 수
	전입전출수 증감률	
경제적 측면	기초소득 가구 비율 증감률 (양극화 정도)	소득, 매출액,
	창업 횟수 증감률	유동인구, 영업기간
	사업체 수 증감률	프랜차이즈 업체 수
부동산 관련 측면	공시지가 증감률	상가임대료, 주택 소유 방식
탈락 변수		학력, 성별, 연령대

표 5 최종변수 및 포괄 변수

- 변수들은 인구 사회적 측면, 경제적 측면, 부동산 관련 측면으로 나눌 수 있음. 인구 사회적 측면에 있어 전입전출 수는 노후주택 정비 증가, 공실률 감소, 임대관련 정책 지원 가구 증가, 아파트 가구 수 증가와 모두 상관성을 가진 지표이기에 최종 지표로 선정
- 경제적 측면에선 기초소득 가구 비율은 젠트리피케이션으로 인한 고소득층

의 유입에 따른 소득, 매출액 증가를 대체할 수 있는 지표이면서 동시에 젠트리피케이션이 발생할 경우 가장 취약한 사회적 약자, 저소득층에 대한 상황을 파악할 수 있다는 점에서 최종 지표로 선정. 창폐업 횟수 증가는 상권의 활성화와 관련된 것으로 유동인구와 영업기간을 대체할 수 있으며 동시에 외부 유입과 내부 유출 정도를 파악할 수 있기에 최종지표로 선정. 마지막으로 사업체 수 관련 지표는 프랜차이즈 업체 수를 대체하여 선정된 지표. 서울의 경우 일반적으로 프랜차이즈 업체 수를 젠트리피케이션의 지표로 활용하지만 정읍시의 경우 시가지 지역 외엔 프랜차이즈 업체가 거의 존재하지 않기에 정읍시 전체 평균과 해당 대상지를 비교해야 하는 위험도 측정 방식에는 적절하지 않은 지표. 그러하기에 오히려 전체 사업체 수를 통하여 경제 활성화 정도가 어느 정도인지를 파악하는 것이 더 타당하기에 사업체 수를 최종지표로 선정

- 부동산 관련 최종 지표는 공시지가 증감률을 선정. 공시지가의 경우 땅의 m^2 당 가격을 의미하기에 상가 임대료를 대체하는 한편, 주택 소유에 있어서도 일반적으로 공시지가가 높은 지역일수록 임대형태의 주거가 많다는 점에서 두 지표를 포괄할 수 있는 지표이기에 최종 지표로 선정
- 한편 학력, 성별, 연령대는 측정에 있어 타당하지 않은 변수로 판단되어 제외. 학력의 경우, 한국은 1970년 경제 성장 이후 끊임없이 대학 진학률이 높아지고 있는 만큼 학력 수준에 따른 계급 격차의 의미가 크지 않을 가능성이 높아 제외. 성별과 연령대 역시 과거에는 젠트리피케이션의 지표로 사용되었지만 현재시점에선 정읍시는 물론 도시의 젠트리피케이션의 위험도를 반영하기엔 큰 실효성을 가지지 못하는 지표라 제외

(1) 인구수

- 도시재생 사업지 내 인구 증가는 도시의 활력성과 연결되며 동시에 유동인구, 수요와 직결되기 때문에 젠트리피케이션에 있어 중요한 지표. 앞선 대부분의 선행 연구들에서 공통적으로 사용된 지표가 인구수일만큼 인구수는 그 지역의 젠트리피케이션 위험도를 파악하는데 가장 기본이 되는 지표. 특히 수도권 주변 도심형 재생사업이 아닌 정읍시의 경우, 젠트리피케이션이 발생하게 되면 정읍시 외부 인구 유입은 물론, 정읍시 내부에서도 특정 시설 및 지역을 중심으로 집중화되는 측면이 강하게 발생할 수 있음
- 그렇기에 인구수는 중요한 지표로서 본 보고서에서는 특정 지역 집중화에 대한 문제의식을 바탕으로 인구 증감률에 초점을 맞춰 인구수 관련 위험지수를 선정. 읍면동별 인구수는 정읍시 빅데이터 통계팀으로부터 자료를 얻었으며 증감률의 경우 정읍시 내 23개 읍면동의 사업선정연도인 2018연도

를 측정 출발점으로 삼아 각각 읍면동 별 작년 대비 증감률을 측정하는 방식으로 이뤄졌다. 이후 이 자료를 기반으로 하여 정읍시 전체 증감률의 평균과 표준편차를 계산하였으며 위험도 계산방식에 따라 수성동, 연지동의 각각 젠트리피케이션 위험도 수치를 측정

(2) 전입전출수

- 젠트리피케이션이 일어나게 되면 기존의 살던 주민들은 임대료 상승 등의 이유로 대상지역 외부로 빠져나가고 외부 주민들은 향상된 생활 복지시설에 이끌려 대상지역으로 이주하게 됨. 따라서 젠트리피케이션 현상이 심화될수록 전입전출 수는 늘어날 수밖에 없음. 그러므로 정읍시 내 읍면동의 전입전출수 증감률을 비교하면 사업선정지역인 수성, 연지동의 젠트리피케이션 현상에 대한 위험도를 측정할 수 있음
- 본 연구에서는 인구수 증감률과 함께 전입전출 수를 통하여 젠트리피케이션 위험도 관련 인구학적 위험도를 측정. 자료는 통계청 산하 마이크로데이터 통합서비스(MDIS)에서 한국 전체-전라북도-정읍시-각 읍면동 조건을 필터링하여 2018년부터의 전입전출 가구 수 자료를 획득하였다. 이후 2019년부터 전년대비 증감률을 파악하고 23개 읍면동의 평균과 표준편차를 구한 뒤 위험도 기준에 따라 젠트리피케이션 현황을 파악

(3) 기초가득 가구 수

- 가구 월 평균소득은 젠트리피케이션 현상과 관련하여 두 가지 추세를 보이게 된다. 첫 번째는 전체적인 평균 소득의 증가이며, 이는 해당 지역의 도시재생이 진행됨에 따라 유동인구 및 수요 증가, 외부 사업 투자 등으로 인해 발생하는 현상이다. 두 번째는 양극화의 심화로, 도시재생사업은 주로 중산층을 대상으로 진행되기에 저소득층에겐 크게 영향을 미치지 않거나 오히려 이들이 종사하는 업종형태인 임시직, 일용직이 쇠퇴하는 경우가 나타날 수 있음. 이에 따라 젠트리피케이션이 발생하면 중산층 이상은 소득이 증가하나 저소득층은 그대로이거나 더 줄어드는 현상이 발생하기에 소득 양극화가 심해지게 된다.
- 본 연구에선 양극화적 요소에 초점을 맞춰 월 평균소득이 아닌 정읍시 23개 읍면동의 저소득층 분포 비중을 살펴봄. 이를 통하여 해당 사업지 내에 저소득층의 비율은 얼마나 높아졌는지 확인하고 이를 정읍시 전체와 비교함으로써 젠트리피케이션 위험도를 측정

(4) 창업 횟수

- 젠트리피케이션이 발생하면 임대료 증가, 재건축 개발 계획에 따라 기존 주민들이 비자발적으로 상가를 다른 곳으로 이전해야하거나 폐업하는 경우가 발생. 그리고 그 폐업한 지점 및 재건축 지점에 임대료를 지급할 정도의 자본력을 가진 외부 회사가 새롭게 창업을 하는 경우가 많음. 따라서 창업 횟수는 도시재생사업에 있어 도시 활성화를 측정하는 지표가 되기도 하지만 동시에 젠트리피케이션 정도를 측정하는 데이터로도 사용됨. 정읍시의 주요 도시재생 목표 중 하나가 연지시장 일대의 상권 활성화만큼 창업 횟수는 이러한 활성화 개발에 따른 젠트리피케이션 위험도를 측정하는데 유용한 지표. 본 보고서에서 사업대상지에 대한 창업 관련 자료는 전국 사업체 조사를 기준으로 정읍시 내 읍면동별 창업연도를 기준으로 창업횟수를 측정. 다만 연구 당시에는 2019년 자료가 올라와 있지 않기 때문에 사업체 수는 위험도 측정 과정에서 제외

(5) 사업체 수

- 사업체 수는 해당지역의 경제 활성화와 직결되는 지표이다. 젠트리피케이션이 발생하게 되면 기존의 거주지 혹은 빈 점포, 공터였던 곳이 상가로 바뀌는 등 사업체 수가 급격히 증가하는 추세를 보이기 때문에 사업체 수 증감률은 해당지역의 젠트리피케이션 정도를 파악하는 데 주요한 지표⁴⁾
- 더군다나 정읍시 도시재생사업의 주요한 사업지 중 하나인 연지시장의 경우 사업선정연도 기준 상권의 쇠퇴 현상으로 시장으로서 기능이 떨어진다는 문제점이 제기되고 있다. 그렇기에 도시재생사업으로 인하여 젠트리피케이션이 발생한다면 기존의 쇠퇴 상권에 급격한 외부 유입이 발생하여 사업체 수가 급증될 가능성이 있음. 따라서 사업체 수는 정읍시 도시재생으로 인한 젠트리피케이션 위험도 측정에 있어 주요한 지표라고 볼 수 있으며 본 연구에선 전국 사업체 조사를 기준으로 정읍시 내 읍면동별 사업체 수 자료를 받아 읍면동별 증감률을 비교함으로써 관련 위험도를 측정. 다만 연구 당시에는 2019년 자료가 올라와 있지 않기 때문에 사업체 수는 위험도 측정 과정에서 제외함

(6) 공시지가

- 일반적으로 젠트리피케이션이 발생하면 상가에는 임대료, 주거에는 월세 급등의 문제가 발생. 이러한 이유는 외부 자본이 유입됨에 따라 사업지의

4) 조민경, 임해영, & 황재훈. (2019). 도시재생사업과정에서의 젠트리피케이션 정량화를 위한 지표개발 연구. 대한부동산학회지, 37, 291-309.

공시지가 상승하기 때문. 공시지가의 상승은 이를 감당하지 못하는 기존 상인들과 주민들에게 있어 타 지역으로의 비자발적 이주를 발생시킴. 특히 공시지가 상승, 임대료 등의 지표보다 상가와 임대주택의 주민들의 부담을 동시에 확인할 수 있다는 장점을 가진다. 그리하여 본 보고서에선 공시지가를 센트리피케이션 위험도 측정의 주요한 지표로 선정하고 정읍시 내 읍면동별 평균 공시지가 가격을 사업선정연도부터 조사. 공시지가 자료는 종합 민원과로부터 획득하였으며 정읍시 전체 평균 증감률과 수성동, 연지동의 증감률을 비교하여 위험도를 측정

3. 2019년 위험도 측정 결과 및 분석

1) 각 동별 위험도 측정 결과

- 본 연구에선 선정된 위험도 측정 방식을 토대로 사업이 시작된 2019년 센트리피케이션 위험도를 측정

지표	정읍시 전체 평균 증감률(표준편차)	수성동 증감률	연지동 증감률
인구수	-1.95(1.3)	-1.56	-0.29
전입전출수	0.18(8.20)	2.26	3.84
기초소득 가구 수	5.16(6.06)	4.34	3.69
창폐업 횟수	-	-	-
사업체 수	-	-	-
공시지가	5.82(1.32)	4.71	6.16

표 6 각 위험도 지표당 증감률 현황(단위: %)

- 기준에 따라 위 데이터를 위험도 환산 점수로 바꾸면 아래와 같은 결과가 나옴

지표	수성동 위험도 환산 점수	연지동 위험도 환산 점수
인구수	-1	1
전입전출수	-1	-1
기초소득 가구 수	-2	-2
창폐업 횟수	-	-
사업체 수	-	-
공시지가	-2	-1
최종 위험도 점수 환산	-6	-3

표 7 수성동, 연지동 위험도 환산 점수 및 합

2) 위험도 결과 분석

- 아직 수집되지 못한 데이터가 있기에 기존 6개 지표를 통한 젠트리피케이션 단계 측정 기준이 아닌 4개 지표를 기준으로 한 젠트리피케이션 단계로 조정
- 4개 지표를 기준으로 했을시 초기 단계는 최종 환산 점수가 -4점보다 낮으면 초기단계, -4보다 크거나 같고 0보다 작으면 주의단계, 0보다 크거나 같고 4보다 작으면 경계 단계, 4보다 크거나 같으면 위험 단계로 위험도 기준 조정

(1) 수성동 위험도 분석

- 수성동의 위험도 분석 결과 인구수에서 -1점, 공시지가에서 -2점, 기초소득 가구수에서 -2점, 전입전출수에서 -1점을 받아 총 -6점을 기록. 이는 현재 수성동이 정읍시 전체적인 변화흐름보다 차이가 없거나 미미한 경우를 의미
- 위험도 기준에 따라 수성동의 젠트리피케이션 단계는 초기 단계라고 할 수 있다. 하지만 젠트리피케이션 현상의 안전지대라는 선부른 결론이 아닌 장기적 모니터링이 필요
- 도시재생 사업이 1년차이기에 해당 지역에 큰 영향력이 없었을 가능성이 있음
- 더군다나 수성동은 도시재생이 시작되었지만 인구수가 감소하는 추세를 보이고 있기에 관련하여 연차적인 변화에 주의를 기울여야 함. 또한 기초소득 가구수 역시 증가 추세를 보이기 때문에 양극화 현상에 대해서도 주의를 기울일 필요가 있음. 그리고 전입전출 수에서도 고부면, 영원면 등 몇몇 읍면동의 수치가 극단적으로 나타나 전체적인 평균 산출에 있어 극단적인 값을 보이며 이에 따라 표준편차가 커져 위험도 계산에 있어 타당성 측면에서의 오류가 발생할 수 있기에 장기적인 조사가 필요
- 공시지가의 경우 정읍 전체적으로 상승하는 추세이고 수성동도 이런 추세와 크게 다르지 않은 것으로 분석됨

(2) 연지동 위험도 분석

- 연지동의 위험도 분석 결과 인구수에서 1점, 공시지가에서 -1점, 전입전출에서 -1점, 기초 소득 가구에서 -2점으로 총점 -3점으로 측정되었다. 이는 전입전출, 공시지가, 기초소득 가구는 정읍시 전체 변화보다 크게 차이가 없다고 할 수 있음. 하지만 인구수의 경우 정읍시 전체 변화보다 유의미하

계 차이가 나고 있음

- 위험도 지표에선 저위험 단계로 나오지만 수성동보다 높은 점수를 가지기에 연지동은 젠트리피케이션 현상이 발생할 가능성이 수성동에 비해 상대적으로 강한 지역으로 이를 감안한 도시재생사업 개발이 필요
- 특히 인구수의 경우 정읍시 전체가 하락하고 있는 상황에 비해 상대적으로 연지동은 하락폭이 많이 낮은 것으로 추정되어 도시재생사업이 진행될수록 인구유입 가능성이 있음
- 인구수 증가는 도시활력성을 높인다는 측면에서 도시재생사업의 목적이기도 하지만 동시에 한 지역에 지나친 인구 밀집 현상은 젠트리피케이션을 유발할 수 있는 요인이 됨
- 인구수와 달리 공시지가, 기초소득 가구, 전입전출 수는 정읍시의 전체적인 흐름과 큰 차이가 나지 않는 것으로 분석
- 다만 전입전출 수, 기초소득 가구수 지표에서 일부 읍면동의 값이 극단적이기에 표준편차가 크게 나타나 위험도 점수가 낮게 나왔을 가능성이 있어 이에 대한 주의가 필요
- 따라서 향후 지속적인 모니터링 과정 필요

1. 지역공동체 상호협력 위원회

1) 개요

- 위 위험도 측정 결과에 대한 피드백과 지표의 설명력을 강화하기 위하여 사업대상지 주민, 지역 전문가 등과 함께 아젠다 설정 및 대안, 정책 방향성 제시
- 이 관련 조사는 매년 젠트리피케이션 위험도 측정이 끝나고 한 달 안에 진행
- 위원회 구성은 1) 사업 대상지 주민(동별) 2) 사업대상지 관련 전문가 혹은 장기간 거주자 3) 도시개발 관련 전문가 4) 도시재생지원센터 관계자 혹은 정읍시 도시재생과 관계자 5) 상인 6) 도시재생 지역 건물주로 구성. 다만 위 위험도 지표에서 특정 지표가 평균값+표준편차의 2배보다 큰 지표 중 지표 측정값이 평균값+표준편차의 4배 이상 차이가 나는 경우 관련 분야 전문가를 반드시 섭외

2) 내용

- 위원회에서 다루게 되는 기본적인 내용은 아래 표와 같음
- 부동산, 도시재생 전문가에겐 위험도와 아래 요인의 관계성, 대응 방향에 대해 서면 혹은 대면 방식으로 제언 획득
- 집단심층인터뷰(F.G.I)에선 사업 대상지 주민, 상가임차인, 임대인과 각각 인터뷰가 진행되고 아래 아젠다들을 주제로 사업 대상지의 현황, 설문으로 측정된 체감도에 대해 논의하고 젠트리피케이션 위험도와 관련된 핵심 요인을 선정
- 선정된 핵심 아젠다에 대해 보완 방안을 모색 및 향후 정책 방향성 제시

구 분	항 목	비 고
인구	- 유동인구 - 연령별 인구	
공간	- 건축물 현황(노후도) - 신축 현황 - 리모델링 현황 - 집수리 지원 - 안전시설 설치 - 보행가로환경 보수 - 빈 점포	

	<ul style="list-style-type: none"> - 토지소유현황 - 토지이용현황 	
경제	<ul style="list-style-type: none"> - 업종별 분포 현황 (관광관련, 주민생활관련) - 업종 변경 의지, 영업 의지 - 임대료 - 임대차 분쟁건수 - 지방세 징수 - 프랜차이즈 업체 수 - 평균 영업기간(상가이력) 	
문화	<ul style="list-style-type: none"> - 생활복지시설 관련 (도서관, 경로당, 어린이집 등등) - 문화예술 시설현황 	
기타	<ul style="list-style-type: none"> - 상생협약 체결건수 - 주민재생 사업건수 	

표 8 인터뷰에서 논의될 젠트리피케이션 관련 요인 목록

- 위 요인들은 위험도 지표와 달리 정확한 수치가 아닌 현황과약 및 체감도 측정, 이에 대한 정책 보완을 주목적으로 하며 각 요인들에 대한 설명은 아래와 같음

(1) 인구

- 유동인구 수는 위험도 측정 지표 중 인구수 지표의 단점을 보완하기 위한 요인. 주민등록상 거주지를 기준으로 측정되는 인구수가 아닌 사업대상지 내 인구와 타 거주지에서 오는 인구까지 포함된 실제 활동 인구를 파악하게 해줌. 또한 창폐업 횟수, 사업체 수와 같은 경제적 지표 설명에 있어 수요 측면에 대한 설명력을 높여줌
- 인구수의 연령층 파악은 전체적인 인구 상황 속에서 도시재생에 있어 주요한 자원인 청년 인구가 얼마나 유입되었는지 볼 수 있는 요인. 이 요인에 대한 논의는 도시 재생 사업 이후 지역 지속 가능성 측면에 있어 반드시 필요

(2) 공간

- 건축물 현황(노후도), 신축현황, 리모델링, 집수리 지원에 대한 논의는 사업대상지내 주거환경 개선에 대한 체감도를 파악하게 해주며 이는 곧 인구수와 전입전출수 지표와 관련하여 인구 유입력과 직결되는 요인, 또한 향후

도시재생사업을 통한 주거환경 개선에 있어 특별히 주의를 기울여야할 지역을 파악하게 해줌

- 안전시설 설치, 보행가로환경 보수 요인의 경우 역시 주거환경 개선을 통한 인구 유입력 증대와 연결되기에 전입전출수와 큰 연결점을 가지고 있음

(3) 경제

- 빈점포, 토지 소유, 토지 현황은 젠트리피케이션에서 가장 중요한 요인이라고 할 수 있음. 위험도 지표 중 사업체 수, 창폐업 건수, 공시지가와 직결되는 요인들. 무엇보다도 젠트리피케이션 단계에 대한 설명력에 있어 실제 주민들, 상인들의 목소리를 들을 수 있게 한다는 점에서 반드시 필요한 요인.
- 경제 영역은 사업체 수, 창폐업 건수 지표와 관련된 요인들로 구성. 임대차 분쟁, 임대료, 영업기간, 영업 의지 등의 요인은 젠트리피케이션 현상이 나타나면 즉각적으로 나타나는 현상. 측정된 젠트리피케이션 단계와 관련되어 현장 체감도를 파악하게 해준다는 점에서 위험 단계에 대한 설명력 및 향후 대안 창출에 있어 주요한 요인들.

(4) 문화 및 기타

- 문화 영역의 경우 정량적인 지표로 측정하기 힘든 삶의 질과 관련된 요인으로 구성. 삶의 질 개선은 인구 유입으로 이어지고 이는 수요증대와 여러 기업을 끌어오는 효과를 가져오기에 관련된 요인은 젠트리피케이션 단계 해석에 있어 중요
- 마지막으로 상생협약과 주민재생 사업 건수는 대안, 방향성에 관련된 요인으로 상생협약안의 보완할 점을 논하고 수동적인 주민 참여가 아닌 주민 거버넌스를 기반으로 한 도시재생 사업 진행에 대해 논의

3) 운영방안

- 전문가와 주민 집단을 나눠 운영
- 전문가에게는 위험도에 대한 구체적 데이터를 공유하고 위 요인들에 대한 자문 내용과 관련 정책, 대안 방향을 서면 혹은 대면 방식으로 취득
- 주민, 상인, 임대인의 경우 설문 및 인터뷰를 통한 젠트리피케이션 관련 위 요인들에 대한 체감도 측정 및 해결 방향성을 위한 파악을 목적으로 함

4) 설문 진행 방식

(1) 표본 추출 방법

- 표본의 추출 방식은 설문 목적을 충족하기 위해 편의 표본추출방법을 사용. 연구 편의에 의해 조정될 사항은 주민, 상인(직업군에 자영업 및 판매/서비스직)의 비율로 주민에 비해 절대적으로 적은 상인 집단이지만 젠트리피케이션 현상과 직결되는 집단이란 중요성을 가지기에 일반 주민 수와 동등하게 50:50으로 설문 진행.
- 편의 표본추출방법의 경우 비확률표집방법이고 연구자의 주관적 요소가 들어갈 수 있다는 단점이 있으나, 특정 주제, 목적이 확실한 설문에서 있어 빠르고 효율적으로 자료를 모을 수 있으며 후에 설문 결과에 대한 해석 역시 명확하게 이뤄질 수 있다는 점에서 채택
- 상인 집단의 의견을 모으는 것이 중요하기에 표본 오차의 기준을 상인 집단에 맞춤. 2018년 정읍시 통계연보 기준 수성, 연지동 도매 및 소매업, 숙박 및 음식점 업의 총 종사자 수는 1,488명
- 표본 수는 예산, 기간 등 현장 사정에 맞춰 52부로 한정. 이 경우 1,488명에 대해 신뢰수준 95%에서의 표본오차는 13.59%이며 주민 26부, 상인 26부로 진행

(2) 설문 내용

- 설문지 구성은 아래 표와 같으며 설문지 파일럿 테스트를 통해 젠트리피케이션이 낮은 개념이기에 답변의 타당성 및 신뢰도 부분에 있어 차이가 발생할 수 있음을 파악. 처음에 젠트리피케이션 개념 관련 인지 및 지식 수준 측정 질문 추가, 대안책 관련 설문 전 젠트리피케이션 개념 및 문제 발생 시 발생하는 상황 추가

설문 구분		구체적 설문 내용
인구통계	응답자 파악	성별/연령/거주동네/거주기간/거주형태/가구형태/거주 건물/직업군/월평균 가구소득
주민 체감도 및 의견	젠트리피케이션	들어본 경험 / 알고 있는 수준
	정읍시 도시재생	도시재생 인식도/만족도
	사회변화 체감도	전체인구수/ 이사 횟수(전입전출)/ 유동인구/ 청년층/ 노령 인구
	주거복지 환경 체감도	빈집, 점포/ 주택 정비/ 공시지가(평당 가격)/ 생활복지 시설 및 프로그램/ 문화예술 프로그램

설문 구분		구체적 설문 내용
	경제 측면 체감도	지역 전체 경제력/ 가게 업종 다양성/ 프랜차이즈 업체 수/ 가게의 변화 주기
	젠트리피케이션 예방, 대책 중요도 순서	1) 주민협의체 2) 지역사회 모니터링 3) 상생협약체결 4) 지자체 거점공간 운영 5) 조례를 통한 개발 제한 6) 세무, 법률 지원 7) 직접적 임대료 지급

표 9 젠트리피케이션 설문 관련 설문지 구성

- 설문 문항은 3가지로 나뉘짐. 첫 번째는 일반적인 영역으로 젠트리피케이션 개념에 대한 인식 정도와 도시재생 사업 자체에 대한 인식과 만족도에 대한 내용. 두 번째는 최근 3년간 사회변화 체감도에 대한 질문으로 젠트리피케이션에서 여러 발생할 수 있는 현상에 대해 실제 주민들이 얼마나 체감하고 있는가를 파악하기 위한 설문, 영역은 사회변화(인구, 전입전출수, 유동인구, 청년층, 노령인구), 주거 복지(빈집, 빈점포, 주택정비, 공시지가, 생활복지시설, 문화예술 프로그램), 경제(지역 경제 활성화, 업종 다양성, 프랜차이즈 업체 수, 가게의 변화 주기)로 구성. 체감 지표는 7점 척도를 사용. 마지막은 주민들이 생각하기에 중요하다고 생각하는 젠트리피케이션 대책 방안에 관한 설문으로 지역 거버넌스, 모니터링, 상생협약, 거점 공간, 관련 조례, 세무, 법률 지원, 임대료지원, 총 7가지 대책에 관하여 설문 진행. 이 부분에 대한 분석은 각 지표 점수의 총합에 대한 평균값 순으로 나열
- 현재 코로나 이슈로 인하여 한 장소에 모여 혹은 대면 설문조사를 진행하는 것에 무리가 있을 경우, 전화 설문을 기본적인 설문 방식으로 채택
- 설문은 현장 진행 요원에 의해 진행되며 설문 관련 ‘설문지’ 및 ‘현장 연구원 주의사항 및 지침’ 을 부록에 첨부

5) 2020년 위원회 진행

- 위험도 측정 결과 수성동, 연지동 모두 젠트리피케이션 위험도 지수가 높지 않다고 나와 저위험 단계에 놓여 있음
- 이에 따라 2020년 위원회의 경우, 지역 사회경제 현황, 변화 역사, 도시재생 이후 삶의 변화 체감도, 향후 의견에 관하여 인터뷰, 설문 진행
- 정책적 차원 역시 당장의 해결책이 아닌 장기적인 관점에서의 예방 시스템 구축, 협약 의지 등을 파악하는 것이 주 목적으로 위원회 진행

(1) 설문조사 결과

- 편의 표본 추출 기준에 맞게 주민 응답자와 상인 응답자가 동등한 수치로 조율되어 설문 진행
- 설문 참여자의 인구통계학적인 특징을 살펴보면 우선, 성별은 남성 42.3%, 여성 57.7%로 나타남. 연령대는 20대가 5.8%, 30대가 9.6%, 40대가 19.2%, 50대가 46.2%, 60대가 15.4%, 70대 이상이 3.8%로 정읍시 인구 통계와 비슷한 추세를 보임
- 한편 설문참여자의 거주 지역은 수성동 55.8%, 연지동 32.7%였으며 그 외 거주자는 11.5%를 차지. 거주기간은 5년이하 거주자가 11.5%, 5년이상~10년 미만 거주자가 19.2%, 10년 이상 20년 미만 거주자가 30.8%, 20년이상 거주자가 38.5%로 조사
- 설문 참여자의 젠트리피케이션 개념에 대한 인지도 여부를 확인. 들어본 적 없는 사람이 49.0%, 들어본 사람이 51.0%로 절반의 참여자가 젠트리피케이션 현상에 대해 들어보았음. 들어보았다고 응답한 사람 중 50%는 대략적으로 젠트리피케이션 현상에 대해 알고 있었으며 46.2%는 뉴스 등을 통해 들어만 본 경우
- 사회변화에 대한 체감도를 7점척도 기준으로 살펴본 결과, 전체 인구수의 경우 평균 1.63(표준편차=1.16)으로 주민들 대부분이 크게 감소한 거 같다고 체감하고 있으며, 이사 횟수의 경우 평균 3.38(표준편차=2.01)으로 크게 변화의 체감을 느끼지 않다고 하였으며, 유동인구의 경우 평균 2.52(표준편차=1.65)로 다소 감소한 거 같다고 답함. 청년층과 관련해선 평균 1.79(표준편차=1.33), 노년층과 관련해선 평균 4.92(표준편차=2.03)점으로 설문 참가자들은 청년층의 급격한 감소를 체감하고 있었으며 동시에 고령화 현상에 대해서도 어느 정도 체감하고 있다는 것을 알 수 있음
- 주거복지와 관련된 체감도 설문에선, 빈집의 경우 평균 4.82(표준편차=2.19), 공시지가의 경우 평균 4.71(표준편차=1.79), 주택정비 관련 평균 3.83, 표준편차 1.56으로 큰 변화를 체감하지 못하고 있다고 답함. 생활복지시설 (평균=3.23, 표준편차=1.53), 문화예술프로그램(평균=3.35, 표준편차=1.61)은 다소 감소한 것으로 체감하고 있었음
- 마지막으로 경제부분과 관련하여선 지역 전체 경제력은 평균=2.00, 표준편차=1.39로 크게 감소하는 것으로 느끼고 있었고, 가계업종 다양성 역시 평균=2.54, 표준편차=1.65를 보여 감소한다고 체감하고 있음. 프랜차이즈 업체 수(평균=4.19,표준편차=2.13), 가게 변화 주기(평균=4.02, 표준편차=2.03)로 변화를 체감하지 못하고 있다고 함.

1 줄어든 거 같다<-----4(그대로인거 같다)----->7(증가한 거 같다)		
설문 내용 대분류	설문 내용 소분류	평균(표준편차)
지역 사회 변화	전체 인구수	1.63(1.16)
	이사횟수	3.38(2.01)
	유동인구	2.52(1.65)
	청년층	1.79(1.33)
	노령인구	4.92(2.03)
주거 복지 환경	빈집/빈집포	4.82(2.19)
	주택정비	3.83(1.56)
	공시지가	4.71(1.79)
	생활복지시설	3.23(1.53)
	문화예술프로그램	3.35(1.61)
지역 경제 관련	지역 전체 경제력	2.00(1.39)
	가게 업종 다양성	2.54(1.65)
	프랜차이즈 업체 수	4.19(2.13)
	가게의 변화주기	4.02(2.03)

표 10 사회변화 체감도 관련 설문 결과 (7점척도 기준)

- 다음으로 주민과 상인의 체감도 차이를 살펴봄. 분석은 독립표본 t-test 방식으로 진행하였으며 프로그램은 SPSS 16.0을 써서 진행
- 지역 사회 변화, 주거복지에 대해선 주민과 상인 모두 유의미한 평균 차이를 보이지 않음. 경제 영역인 지역 전체 경제력, 가게업종 다양성, 가게 변화 주기에 있어서도 주민과 상인은 큰 체감도 차이를 못 느끼고 있었음
- 하지만 프랜차이즈 수에 있어선 주민과 상인이 유의수준 0.05에서 체감도 차이를 보이고 있었음. 주민들은 오히려 감소 추세라고 생각한 반면 상인들의 경우 프랜차이즈 업체 수가 증가하고 있다고 느끼고 있었음.

구분	주민	상인	유의도
프랜차이즈 업체수 체감도	3.46	4.92	0.012

표 11 프랜차이즈 업체수에 대한 주민과 상인의 체감도 차이

- 다음으로 젠트리피케이션 관련 대비책 및 예방책에 관한 중요도 순위 분석 결과를 살펴보면 우선 주민의 경우, 주민협의체 운영, 지속적 모니터링, 상생협약 체결, 세무법률 지원, 상생발전 구역 지정, 임대료 지원, 거점공간 운영 순으로 응답. 상인의 경우 상생협약 체결, 주민협의체 운영, 상생발전 구역 지정, 지속적 모니터링, 거점공간 운영, 세무법률 지원, 임대료지원 순으로 응

대상		주민협약체 운영	지속적 모니터링	상생협약 체결	거점공간 운영	상생발전 구역 지정	임대료 지원	세무법률 지원
주민	중요도 순위 평균	2.80	3.32	3.87	4.64	4.28	4.13	4.52
	최종우선순위	1	2	3	7	5	4	6
상인	중요도 순위 평균	3.08	3.92	2.83	4.25	3.71	4.46	5.56
	최종우선순위	2	4	1	5	3	6	7

표 12 주민, 상인별 대안책에 대한 중요도 순위와 최종 우선 순위

(2) 집단 심층 인터뷰

- 2020년 07월 09일에 총 9명과 인터뷰 진행
- 주민, 상인, 임대인 3그룹으로 나눠 인터뷰를 진행, 각 집단 별 참여자에 대한 내용은 아래와 같음(개인정보 보호를 위해 익명처리 및 간단 특이사항만 기입)

집단	참가자	참여자 특이사항
주민	이00	공기업 제안형 도시재생 뉴딜 사업 주민협약체 참가자
	김00	지역 거주민
	이00	자치 단체 관계자
상인	박00	새암로 상인
	이00	연지시장 상인
	이00	쌍화차거리 상인
임대인	이00	쌍화차 거리 건물주
	이00	새암로 건물주
	손00	연지시장 건물주

표 13 주민, 상인, 임대인별 F.G.I 참가자

- 후에 인터뷰 내용 추가 보완 제출

(3) 전문가 제언

- 제언 작업 후 보완 제출

(4) 종합 결과

- 우선 설문을 통해 현재 주민, 상인들의 젠트리피케이션 관련 사회변화 체감도를 검증한 결과, 주민, 상인들은 인구수, 유동인구, 청년층, 지역 전체 경제력, 가게 업종 다양성 부분에 대한 감소를 크게 체감하고 있음
- 그 외에 요소에 대해선 대부분 그대로인거 같다는 4점 척도에서 크게 벗어나지 않아 실제 삶에서 변화를 느끼고 있지 않다고 답함. 다만 프랜차이즈 업체 수는 주민과 상인이 통계적으로 유의미한 체감도 차이를 보임. 주민의 경우 약간 줄어드는 추세라고 답한 반면 상인들은 늘어나가는 추세라고 인식하고 있었음
- 한편 젠트리피케이션에 대한 대비책에 대하여 주민 협의체와 상생협약에 대해선 주민과 상인 모두 중요한 대비책이라고 생각하고 있음.
- 하지만 상인의 경우 상생발전 지역 구역 지정에 대해 더 큰 중요성을 두고 있는 반면 주민의 경우 지자체의 지속적인 모니터링에 더 큰 중요성을 두는 차이가 있었음.
- 나머지 내용에 대해선 인터뷰, 전문가 제언 작업 진행 후 보완 제출

2. 대안 및 정책 방향성

1) 선행 연구 속 대안 방안

- 국내 연구의 경우 연구보고서의 경우, 국토연구원에서 발행한 ‘도심의 상업적 젠트리피케이션 대응방안 연구’, ‘젠트리피케이션 대응정책의 실효성 제고방향:도시재생사업을 중심으로’ 및 발행자료와 강원 연구원에서 발행한 ‘도시재생의 빛과 그림자, 젠트리피케이션’, 전북 연구원에서 발행한 ‘영세상인 등지 내몰림(젠트리피케이션) 방지와 특화상권활성화 대응 방안’을 참고. 논문의 경우 김수영 외 2인이 작성한 ‘서울시 젠트리피케이션 종합대책 분석 및 개선점 제안’을 참고
- 서울 내 젠트리피케이션에 대한 대안 제시 연구가 많지만 현재 정읍시의 상황과는 상이한 지점이 많기에 최대한 국토 연구원, 지자체 연구원에서 나온 젠트리피케이션 대응을 다룬 연구 보고서를 주로 참고
- 우선, 본 연구에서 기준이 되었던 국토 연구원 자료 속 제시된 젠트리피케이션 단계별 적용 가능 정책 수단은 다음 표와 같음

정책 수단	내용	적용단계
지구단위 계획 수립	<ol style="list-style-type: none"> 1. 지구단위계획 구역 지정과 지구단위계획 수립을 통해 영업 형태와 행위 등의 규제 가능 2. 건축물용도와 규모, 건축물 배치, 외관, 특정 업종의 영업과 대규모 프랜차이즈 업체의 입주 제한 가능 3. 하지만 규제 외 인센티브는 부족 	경계 위험
용도지구 지정	<ol style="list-style-type: none"> 1. 용도지구 또는 지자체의 자체적 구역 지정을 통해 관리 2. 건축물의 용도와 규모, 권장 및 제한 용도 제한 가능 3. 인센티브 정책 가능 	경계 위험
상생협약 체결 지원	<ol style="list-style-type: none"> 1. 상가임대차 관계에서 임대인과 임차인, 해당 지자체 및 상인회 등이 상호이익과 지역상권 안정화를 위해 체결하는 협약서 2. 일반적으로 「상가건물 임대차 보호법」에서 규정하고 있는 내용 중 영업권 보장에 관한 내용. 차임과 차임 인상률, 임대차 기간, 계약갱신요구권에 대한 특례사항 포함 3. 대부분 조례를 통해 근거 마련 4. 단점: 임대인이 변경된 경우 계약 이행 여부 불분명, 계약 불이행시 강제성 없음 	주의 경계 위험
안심상가 운영	<ol style="list-style-type: none"> 1. 노후불량 상가건물의 보수비용, 편의시설 지원을 조건으로 지자체가 해당 상가 임대인의 상가 임차료 인상을 일정 기간 제한하는 상가 2. 지자체가 안심상가로 선정된 임대인에게 일정 비용의 상가 보수비용을 제공하거나 주차장과 같은 편의시설을 제공하므로 조건 불이행 시 규제 가능 3. 안심상가 운영을 위해서는 지자체 자체 예산 확보 필요 	경계 위험
매입형 공공임대상가 운영	<ol style="list-style-type: none"> 1. 지자체가 상가건물을 직접 매입, 영세 임차인에게 주변보다 저렴한 임대료로 제공 2. 지자체 예산 확보와 국공유 시설의 개인 임대에 관한 법령 및 조례 개정 필요 3. 단점 : 임대료 인하에 대한 주변 지역의 반발 예상 	주의 경계
재정적 지원으로 앵커시설 확보	<ol style="list-style-type: none"> 1. 지자체가 건물을 매입해 공공의 목적으로 활용하는 건축물 2. 예산 확보 및 전문적 운영 주체 필요 	준비단계
임차인에 대한 행정적 지원	<ol style="list-style-type: none"> 1. 지자체 주도로 법률, 세무 전문가 그룹을 구성해 젠트리피케이션 문제 발생 시 임차인 지원 2. 전문가로 이뤄진 법률, 세무 지원단 구성을 위한 예산 확보 및 행정적 지원 필요 	주의 경계 위험
임차인에 대한 임대료 지원	<ol style="list-style-type: none"> 1. 임대료의 급격한 상승이 진행되는 지역에 영세 상인의 비자발적 이주 방지를 위해 지자체에서 임대료 상한분의 일정 부분을 지원 	경계 위험

표 14 젠트리피케이션 단계별 적용가능한 정책수단(출처: 국토 연구원)

- 한편 그 외 연구보고서 및 논문에서의 논의에서 공통적으로 나온 대안 및 방향성은 다음과 같음

정책 이름	정책 내용
상생 협약 체결	1. 임대인-임차인 - 지자체 차원의 상생 협약을 체결하고 일정기간 임대료 안정화 및 임대 기간 유지. 자발적 합의로 이뤄지며 이행 시 지자체 차원의 우대조치 지원 2. 국토교통부에서 상생협약 표준안을 만들어 예시로 각 지역에 배포할 정도로 가장 널리 쓰이는 방안
지역 상생 발전 구역 설정	1. 젠트리피케이션이 발생 가능성이 높은 지역에 미리 상생 발전 구역을 설정하고 필요에 따라 지자체가 직접 대상지를 미리 매입하여 해당 지역 임대료 안정과 급격한 공간 변화 억제
지속적인 모니터링	1. 지속적으로 젠트리피케이션 수준을 진단, 모니터링하며 관련 문제를 공론화하여야 하며 이 과정에서 지역 주민의 참여가 필요
지역 특화 정책 필요	1. 젠트리피케이션 정책은 그 지역의 특성(인구구조, 상권규모, 주변지역과 연계)을 감안하여 대책을 마련해야 한다. 2. 이런 지역 상황에 따라 젠트리피케이션에 대한 조례, 문화지구, 지구계획 등 복합적 처방이 필요
앵커 시설 확보	1. 지자체가 직접 기존 주민, 임차인들이 안정적 영업기반을 유지할 수 있도록 공공 거점 조성
임차인 보호 조례 및 개발 관련 가이드라인 제정	1. 지자체 내에서 자체적으로 임차인 보호를 위한 법 제정과 영업 형태, 입지, 행위 규제 등의 개발 가이드라인을 제시하고 무분별한 합필과 최대 개발 규모를 제재

표 15 선행연구 속 공통적으로 제시된 젠트리피케이션 대안

2) 정읍시 젠트리피케이션 대안 및 예방책

- 여기까지의 과정을 통해 정읍시 젠트리피케이션 문제에 대해 적용할 수 있는 중·장기적 대안 및 예방책을 제언하면 다음과 같음

(1) 상생협약체결

- 상가 임대 관계에서 임대인, 임차인, 상인회, 지자체 등이 참여하여 상호 이익과 상권 안정화를 추구한다는 협약 체결. 특히 수성, 연지동 내 상인의 경우 상생협약 체결을 중요도 1순위로 뽑음

- 상생협약에는 임대료 동결 혹은 최대 인상폭 및 보증 기간이 들어가야 함
- 지역 지자체는 상생협약 이행에 따른 임차인에 대한 지원 방안을 마련해야 하며 지원 방안은 체결 당시 임대료, 임대기간을 감안해야 하며 지원 형태는 직접적인 재정적 지원보단 간접적 지원방식을 채택
- 또한 지역 지자체는 상반기, 하반기 총 연 2회 상생협약 모니터링을 진행하여 상생협약의 이행여부를 파악해야 함
- 부록에 정읍시 조례를 바탕으로 한 상생협약서 양식 첨부
- 부록에 모니터링 관련 양식 첨부. 모니터링 양식은 현재 젠트리피케이션에 대해 가장 정책적으로 안정화가 진행되었다고 평가받는 서울시 성동구의 ‘상가임대차 정보 조사표’를 기준으로 작성

(2) 젠트리피케이션 관련 거버넌스 구축

- 젠트리피케이션 관련 거버넌스를 구축. 거버넌스는 위 젠트리피케이션 관련 지역주민, 전문가 회의진을 발전시키며 위험도 측정 시기 외에도 지속적인 회의를 통하여 현장 상황을 즉각적으로 피드백
- 거버넌스 구축은 대책 중요도 설문에서 주민들에게 1위, 상인들에게 2위를 차지할만큼 젠트리피케이션에 대한 핵심 대비책으로서 필요
- 구체적인 운영 계획안은 부록에 첨부

(3) 앵커시설 확보

- 현재 정읍시에서 진행되고 있는 도시재생사업 중 앵커, 거점공간으로 활용될 수 있는 사업이 존재
- 메이플 슈퍼푸드 플랫폼, 수성동 노후청사 개발 사업은 기존 주민의 경제활동을 촉진하는 한편 외부 경제력, 청년 유입을 목적으로 진행하기에 공공거점 공간으로서 가치가 높음
- 따라서 이 두 공간을 단순 경제 지원 공간을 넘어 지역 주민과 도시재생 사업으로 들어오게 되는 외부인이 조화되는 공간이자 임대인, 임차인 간 상생 관계에 대한 기준점으로 활용할 것을 제언
- 앵커시설에 더하여 기존 쌍화차 거리 등 지역 랜드마크 매장 지점 및 보호 사업

(4) 지역 상생발전 구역 설정

- 정읍시 도시재생 사업의 주 사업지 중 하나인 연지시장 인근과 같은 지역에 지역 상생발전 구역 설정
- 지자체는 상생 발전 구역 내 젠트리피케이션 문제 발생시 법적, 세무적 지원
- 상생발전 구역 내 입점업체, 업소를 조정하고 권장 용도 선정 후 관리 작업 및 안심상가를 선정 및 운영하여 상생발전 구역 내 임대 관련 기준점으로 제시, 또한 해당 지역의 상권활성화 프로그램을 지원하고 지역 환경에 대한 정비 및 개선 작업 진행
- 상생협약과 달리 지역 상생발전 구역은 조례 제정을 통하여 강제성을 가질 수 있기에 불이행시 직접적 규제 가능
- 조례 예시는 ‘서울특별시 성동구 지역공동체 상호협력 및 지속가능발전구역 지정에 관한 조례’를 참고로 하여 작성. 조례는 부록에 ‘전라북도 정읍시 지역 상생발전 구역 설정에 관한 조례(가안)’로 수록

3) 젠트리피케이션 위험도 단계에 따른 정책 분류

- 젠트리피케이션 위험도에 따라 적용 가능한 정책을 정리하면 다음 표와 같음
- 초기단계에는 예방차원이 집중되며 낮은 단계의 정책들은 높은 단계의 위험도에서도 기본적으로 진행하게 됨
- 위험도에 따라 단계별 정책을 제언함으로써 향후 중장기적인 젠트리피케이션 모니터링과 대처 방안 수립에 있어 체계적인 해결 전략 구축 가능

위험도	정책이름	구체적 내용
초기단계	젠트리피케이션 관련 거버넌스 구축	1. 운영계획안에 따른 젠트리피케이션 거버넌스를 구축, 지속적인 모니터링 진행
	앵커시설 확보	1. 도시재생 사업인 메이플 슈퍼푸드, 수성동 노후청사 개발 프로젝트 진행. 2. 개발된 건물을 활용하여 영세업자 등을 위해 저렴한 임대료 지급 및 사업 인프라 조성

위험도	정책이름	구체적 내용
주의 단계	상생협약 체결	<ol style="list-style-type: none"> 1. 임대인, 임차인, 상인회, 지자체 간 상생 협약 체결 2. 상생 협약서는 지역 상권 안정화 및 발전을 위해 임대료 인상, 임대차 기간에 대한 자발적 협약서 작성 3. 지자체는 이행여부에 따라 임차인에게 간접적 인센티브 지급
경계 단계	지역 상생발전 구역 설정	1. 지역 상생발전 구역을 설정하고 해당 지역에 대해 법률, 세무 지원단을 구성하여 젠트리피케이션 문제 발생 시 지원
		<ol style="list-style-type: none"> 1. 빈점포 혹은 노후주택을 활용하여 개발한 안심상가 선정 2. 임대인에게 직접적인 보수 비용 혹은 상업 인프라 제공
	<ol style="list-style-type: none"> 1. 지자체가 빈점포 혹은 노후주택을 자체 개발한 경우 안심상가로 지정, 저렴한 임대료로 공급하여 시장 안정화 	
	젠트리피케이션 관련 거버넌스 구축	1. 구체적 문제에 대한 안건 선정 및 해결 방법 논의 후 지자체는 행정과정을 거쳐 기존 사업 보완 혹은 대안책 시행
위험 단계	지역상생발전 구역 설정	1. 용도 및 규모에 대한 법적 조례 제정
		1. 구역 내 업종과 프랜차이즈 업종 입주 제한
		1. 임대, 임차인간 계약 가이드라인을 집행하여 강제적 조정

표 16 젠트리피케이션 단계 별 적용 가능 정책

1. 연구요약

본 연구의 목적은 3가지로 나뉜다. 각각의 목적을 살펴보면 첫째, 도시재생 뉴딜 사업 내 주민, 상인간 협력 등 사업 주체 간 신뢰도 및 이해도를 제고하고, 특히 젠트리피케이션 대비를 위한 현황분석과 위험도를 측정한다. 둘째, 젠트리피케이션 실태 조사로 현재 사업 대상지 내 상황을 분석하고 그에 맞춘 대책 및 정책을 제시하여 정읍시의 지속가능한 발전을 도모한다. 마지막, 젠트리피케이션 현상이 발생할 경우에 대한 구체적 대립 수립 및 향후 사업에 있어서 방향성을 설정한다, 이렇게 정리할 수 있다.

본 연구 내용은 정읍시 수성동, 연지동 지역에서 2019년부터 5년간 진행되고 있는 도시재생뉴딜사업(중심시가지형)의 사업 내용 중 젠트리피케이션 대응 방향과 관련 구체적 정책을 제시하는 업무이다. 이를 위험도 단계에 따른 현황과 영향 요인을 분석하고 대책방안과 상생협력적 상권 활성화 방안을 제언하는 것이다.

본 연구에선 선행연구 등을 참고하여 위험도 측정방식을 제시하였다. 위험도 측정 방식은 2018년 국토연구원에서 발행한 도시경제기반형 젠트리피케이션 지표 개발 및 활용방안 연구에서 제시된 4가지 위험도 측정 방식 중 정읍시 현 상황에 가장 적절하다고 판단된 대안 3을 측정방식으로 선정하였다. 위험도 지표는 인구, 경제, 부동산의 영역에서 총 6개 지표를 선택하였다. 선택된 지표는 인구수, 전입전출수, 창폐업횟수, 기소소득 가구 비율, 사업체 수, 공시지가이다.

연구 마무리 단계까지 2019년 전국 사업체 조사 데이터가 2020년 7월까지 발표가 안 되어 현재까지 총 4가지의 지표 데이터가 수집되어 이를 기반으로 수성동, 연지동의 젠트리피케이션 위험도를 측정하였다. 수성동의 경우 4지표가 모두 낮은 점수를 보여 위험도가 초기단계로서 아직 젠트리피케이션이 크게 발생하진 않은 모습이었다. 하지만 사업 초기인만큼 앞으로도 지속적인 모니터링이 필요하다고 할 수 있다. 연지동의 경우 인구수에 있어 고위험 지역으로 판단되었지만 공시지가, 저소득 가구 수, 전입전출수 측면에선 저위험 지역으로 판단되었고 이에 따른 최종 위험도 단계는 초기 단계로 파악되었다. 하지만 고위험 지표로 나온 지점도 있기에 이에 대해선 장기적인 관점에서 주의를 기울일 필요가 있다. 또한 6개 지표 중 4개 지표만을 사용하여 진단하였기에 향후 2개 지표 모두 조사가 되는대로 각 지표 점수 간 교차 분석을 진행할 필요가 있다. 특히 조사되지 못한 2개 지표가 경제 영역 활성화와 연결되는 만큼 2019 전국사업체조사 데이터가 발표되는 대로 추가 작업이 필요하다.

본 연구는 정읍시 젠트리피케이션 현상에 있어 주민, 상인들의 실제 체감도 및 대책에 대한 인식을 알아보기 위해 위험도 지표 계산 후 1달 안에 전문가 및 주민인터뷰 및 설문은 시행할 것을 제안하였다. 우선 인터뷰는 인구, 공간, 경제, 문화 영역의

각 요인들이 사업 대상지 내에서 어떠한 추세를 보이는지 논하고 위험도 단계와 관련한 대비책을 주요 아젠다로 하여 진행한다. 설문조사의 경우 인구수, 경제력 등 사회변화에 대한 체감도를 조사하고 주민, 상인간 체감도 차이를 보이는 부분이 있는지에 대해 분석하였다. 또한 예비책 및 대비책과 관련하여서 중요도 순위를 설문함으로써 상인, 주민의 입장에서 어떤 정책이 먼저 실행되는 것이 좋은지 그 순위를 알아보았다.

마지막으로 이런 과정을 통하여 젠트리피케이션 대안 및 정책 방향성을 제시하였다. 국내 젠트리피케이션 관련 선행연구들을 참고로 하여 정읍시의 현재 도시재생 사업 내용을 바탕으로 정읍시만의 젠트리피케이션 대안 및 예방책을 제시하였다. 제시된 방식은 상생협약체결, 젠트리피케이션 관련 거버넌스 구축, 주요 앵커, 거점 공간 마련, 지역 상생발전 구역 설정으로 나뉠 수 있다. 이 중에서 상생협약체결과, 거버넌스 구축은 설문조사 결과 주민과 상인들 모두 중요하다고 생각하는 정책이었다.

본 연구는 이러한 정책들이 각 위험도 단계별로 적용 가능한 정책을 분류하여 정리하였다. 그리고 정읍시의 구체적인 정책 시행에 있어 도움이 되기 위하여 ‘상생협약서 양식’, ‘상생협약 모니터링 양식’, ‘주민 거버넌스 운영 제안서 및 규약 예시’, ‘상생발전구역과 관련된 조례 예시’를 부록에 수록하였다.

2. 연구 한계점 및 향후 과제

1) 데이터 보충을 통한 위험도 측정

사업대상지인 수성동, 연지동의 정밀한 위험도 측정을 위해선 현재 조사된 4개의 지표 외에 6개 모두의 지표 자료가 필요하다. 따라서 향후 창업 횟수, 사업체수 데이터가 보충되는 대로 이를 토대로 6개 지표 위험도 수준을 재검증할 필요가 있다.

위험도 환산 점수에 대한 분석 역시 인구수, 전입전출수, 기초소득 가구비율, 창폐업 횟수, 사업체 수, 공시지가의 각각 위험도 환산 점수를 살펴봄으로써 현재 사업대상지가 어떤 측면에서 젠트리피케이션이 위험한지 파악하고 지표 간 연결지점, 차이가 발생한 부분에 대해 정밀한 분석이 추가될 필요가 있다.

마지막으로, 위 분석의 설명력을 높이기 위한 현장 조사가 진행될 필요가 있으며 현장 조사를 통하여 위험도 지표 상황에 대한 구체적인 원인도출이 이뤄져야 한다. 이러한 원인도출은 향후 대안 및 정책 수립에 있어 큰 도움이 될 것이기에 관련 내용에 대한 주민 F.G.I, 전문가 자문이 함께 이뤄져야 한다.

2) 향후 AHP를 통한 가중치 부여 필요

최종 위험도 점수 환산에 있어 본 연구는 사업대상지가 아직 도시재생사업 초기이며 정읍시 젠트리피케이션 상황 심각성에 대한 제대로 된 논의가 된 적이 없다는 점을 이유로 6개 위험도 지표에 대한 AHP(Analytic Hierarchy Process, 계층화분석)가중치를 위험도 환산점수를 계산하는데 있어 반영하지 않았다.

하지만 AHP 가중치 설정은 6개의 위험 지표 사이의 현재 정읍시 젠트리피케이션 판단하는데 있어 더 중요한 요인이 무엇인지 파악하게 해준다. 또한 가중치를 감안하여 위험도 최종 점수를 측정하기에 단순 점수의 합으로 위험도를 측정한 본 연구의 측정 방식보다 더 정밀한 위험도 단계 판단을 가능하게 해준다.

따라서 향후 정읍시의 젠트리피케이션 위험도 측정에 있어서 AHP 가중치 설정을 위한 전문가 대상 설문이 이뤄질 필요가 있다. 이를 통하여 6개 위험지표에 대한 가중치를 계산하여 이에 따른 정확한 젠트리피케이션 단계 진단이 필요하다고 할 수 있다.

3) 매년 모니터링을 통한 정읍시만의 특징 추출

특히 젠트리피케이션 대안 관련 많은 연구가 지역사회 특징에 맞는 젠트리피케이션 대안 제시의 중요성을 강조하고 있다. 따라서 젠트리피케이션 대책 마련은 주민, 상인들로부터 상향식 방식으로 이뤄져야 한다. 본 연구가 젠트리피케이션에 대한 정책으로 제안하였던 정읍시 젠트리피케이션 거버넌스는 이에 대해 큰 도움이 될 것이다.

현 단계에서는 도시재생사업이 초기이고 젠트리피케이션 위험도 지수도 뚜렷하게 높은 지점이 없어 정읍시만의 특징을 추출하는 단계까진 이르지 못하였다. 따라서 향후 위험도를 매년 모니터링하며 위험도가 높은 지표의 변화, 주민들의 체감도 등을 지속적으로 수집하여 이러한 장기적 데이터를 통해 정읍시만의 젠트리피케이션 현상의 특징을 추출할 필요가 있다. 특히 이런 부분은 몇 년에 걸쳐 진행되는 도시재생 사업의 지속가능한 발전 관련 사업 방향과 보완사항을 설정하는 것에 큰 도움이 될 것이다.

상생협약서

임대인 갑과(와) 임차인 을은(는) 상호 건전하고 공정한 관계 형성을 위하여 상호신뢰를 바탕으로 다음과 같이 상생협약을 체결한다.

1. 임대인과 임차인은 상가건물 임대차보호법 및 ‘정읍시 지역상생협력에 관한 조례’ 관련 규정을 준수한다.
2. 조례에 따라 상생협력이란 임대인과 임차인이 차임의 적정수준 유지 및 지역 상권활성화 등 상호 이익을 위한 공동의 활동을 말한다.
3. 임대인은 권리금을 임차인의 영업과 관련된 권리로 인정하고 임차인의 권리금 회수에 적극 협조한다.
4. 임대인은 상생협약 체결 이후 임차인에게 5년의 임대기간을 보장한다.
5. 위 임대차기간 동안 인상률은 연 5%를 넘지 않는다.
6. 5년 이후 임차인이 재계약을 희망하는 경우 임대인은 특별한 사정이 없는 한 이에 적극 협조한다.
7. 임차인은 주위 청결, 부대시설 관리 등 임차인으로서 상가건물의 기능 유지를 위한 역할에 최선을 다한다.
8. 정읍시는 ‘정읍시 지역상생협력에 관한 조례’ 제 7조 2항에 따라 상생협력 상가에 대해 환경 개선사업 및 공공 인프라 조성 등 지역 활성화 사업을 예산의 범위에서 상생협력위원회 심의를 거쳐 지원한다.
9. 정읍시는 위 협약 내용에 관하여 지속적으로 모니터링하며 각 협약당사자가 의무를 이행하지 않을 경우 우대조치에 대한 환수조치를 할 수 있다.

20 년 월 일

상가건물 주소	전라북도 정읍시	건물번호
임대인	갑	(인)
임차인	을	(인)

[설문지]

도시재생뉴딜사업(공기업 제안형) 관련
수성·연지동 거주자 및 관련자들의
젠트리피케이션 인식 및 체감도 실태조사

설문지 번호

--	--	--	--

안녕하십니까?

바쁘신 와중에도 설문에 응해주셔서 감사합니다.

본 설문은 도시재생뉴딜사업에 따른 수성·연지동 거주자 및 관련자들이 느끼고 있는 젠트리피케이션 인식 및 체감도를 살펴보기 위한 설문입니다. 이를 통하여, 정읍시 도시재생뉴딜사업으로 발생할 수 있는 젠트리피케이션 문제를 파악하고 도시재생사업을 개선하기 위한 기초자료로서 활용하고자합니다.

본 설문은 국토부 기준에 따라 만 19세 이상 성인만이 참여가능하며 설문 내용에 대해서는 통계법 제33조(비밀의 보호)조항에 의해 엄격히 보호되며, 학술 연구 이외의 어떠한 다른 목적으로도 사용하지 않을 것임을 약속드립니다.

감사합니다.

2020년 6월

정읍시, 정읍시 도시재생지원센터, EMS컨설팅트

I. 다음은 젠트리피케이션이란 사회 현상에 관한 인식에 관한 문항입니다. 해당하는 번호에 표시하여 주시기 바랍니다.

[1] 젠트리피케이션 현상에 대해 들어보신 적이 있으십니까?

- ① 들어본 적 없다 ② 들어보았다

[2] 젠트리피케이션에 대해 어느 정도 알고 계십니까?

- ① 전혀 모른다 ② 들어는 보았지만 무엇인지 모른다 ③ 들어보았고 관련 뉴스 등을 본 적 있다
 ④ 어떤 현상인지 대략적으로만 알고 있다 ⑤ 어떤 현상이고 언제 문제가 되는지 알고 있다

II. 다음은 정읍시 도시재생사업에 대한 인식 및 만족도 관한 문항입니다. 해당하는 번호에 표시하여 주시기 바랍니다.

[3] 정읍시 도시재생사업에 대해 알고 계십니까?

- ① 전혀 모른다 ② 모른다 ③ 보통이다 ④ 알고 있다 ⑤ 잘 알고 있다

[4] 정읍시 도시재생사업에 대한 만족도를 선택하여 주십시오.

- ① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족

III. 최근 3년간 정읍시 수성동·연지동의 사회변화 체감도에 대한 문항입니다. 해당하는 번호에 표시하여 주시기 바랍니다.

[5] 다음은 수성동·연지동의 인구 측면과 관련되어 주민들의 체감도를 묻는 설문입니다. 지난 3년간 체감 변화도를 표시해주십시오

	줄어든 것 같다			그대로인 거 같다			증가한 거 같다	
전체 인구수	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	
이사 횟수 (전입전출)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	
유동인구	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	
청년층	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	
노령 인구	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	

[6] 다음은 수성동·연지동의 주거 복지 환경 측면과 관련되어 주민들의 체감도를 묻는 설문입니다. 지난 3년간 체감 변화도를 표시해주십시오

	줄어든 것 같다		그대로인 거 같다			증가한 거 같다	
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
빈 집, 빈 점포	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
주택 정비	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
공시지가 (평당 가격)	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
생활복지 시설 및 프로그램	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
문화예술 프로그램	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

[7] 다음은 수성동·연지동의 경제 측면과 관련되어 주민들의 체감도를 묻는 설문입니다. 지난 3년간 체감 변화도를 표시해주십시오

	줄어든 것 같다		그대로인 거 같다			증가한 거 같다	
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
지역 전체 경제력	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
가게 업종 다양성	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
프랜차이즈 업체수	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦
가게의 변화주기	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦

아래 설명을 읽고 VI.의 설문 내용에 답하여 주시기 바랍니다.

젠트리피케이션이란?

낙후된 구도심이 정부 정책 혹은 외부 자본의 유입으로 개발이 이뤄지면서 임대료, 전월세값, 생활 비용이 증가되며 기존의 거주민들이 이 비용을 감당하지 못해 비자발적으로 이주하는 현상을 의미합니다.

젠트리피케이션이 발생하게 되면 다음과 같은 현상이 발생합니다.

상권 - 가게 평균 영업 기간 감소, 가게 업종 변화(창폐업 숫자 증가)가 빠르게 이뤄짐, 임대료 상승, 임대인과 임차인의 갈등 증가, 프랜차이즈 기업 등 외부자본이 들어오며 지역 기존 상권 악화 등

주거 - 주택가격 상승, 외부유입 주민 증가. 기존 거주민들이 타지역으로 유출 증가.

VI. 다음은 정읍시 수성동·연지동의 젠트리피케이션 방지를 위한 예방책 및 대안책입니다. 가장 중요하다고 생각하시는 대로 순서를 매겨주십시오.

	순위(1~7)
젠트리피케이션 방지를 위한 주민 협의체 구축	
지역 사회 차원의 지속적인 모니터링	
임대인과 임차인간 상생협약 체결	
지자체 차원에서 취약 영세업자들을 위한 거점 공간 운영	
주요 상권 혹은 주택가에 지역 상생 발전 구역을 설정하고 관련 조례를 통해 지나친 임대료 상승, 무차별적 개발에 대한 제한	
임대인, 임차인간 갈등 조정을 위한 세무, 법률 지원	
임대료 상승에 따른 기존 거주민, 영세 상인들의 급격한 유출을 막기 위하여 지자체가 직접적으로 임대료 지원	

IV. 다음은 설문에 응답해 주신 참여자의 일반사항에 관한 문항입니다. 해당하는 번호에 표시하여 주시기 바랍니다.

귀하의 성별은 어떻게 되십니까?

- ① 남자 ② 여자

귀하의 연령대는 어떻게 되십니까?

- ① 20대 ② 30대 ③ 40대 ④ 50대 ⑤ 60대 ⑥ 70대 이상

귀하가 현재 살고 계신 지역은 어디입니까?

- ① 수성동 ② 연지동 ③ 그 외 지역

귀하가 현재 살고 계신 지역에 거주하고 계신 기간은 어떻게 되십니까?

- ① 5년 이하 ② 5년 이상~10년 미만 ③ 10년 이상~20년 미만 ④ 20년 이상

현재 살고 계시는 건물의 거주형태는 어떻게 되십니까?

- ① 자가 ② 전세 ③ 월세 ④ 기타()

현재 귀하의 가구 형태는 어떻게 되십니까?

- ① 1인 가구 ② 2인 가구 ③ 3인 가구 ④ 4인 가구 이상

현재 살고 계시는 건물의 종류는 어떻게 되십니까?

- ① 단독주택 ② 공동주택 ③ 기타()

귀하의 직업군은 어떻게 되십니까?

- ① 주부 ② 자영업 ③ 판매/서비스직 ④ 사무/기술직 ⑤ 농림업 ⑥ 관광업 ⑦ 전문/자유직
⑧ 무직 ⑨ 기타 ()

귀댁의 월 평균 가계소득은 대략 어느 정도입니까?

- ① 50만원 미만 ② 50만원 이상~100만원 미만 ③ 100만원 이상~200만원 미만
④ 200만원 이상 ~ 300만원 미만 ⑤ 300만원 이상~400만원 미만 ⑥ 400만원 이상~500만원 미만
⑦ 500~600만원미만 ⑧ 600만원 ~700만원 ⑨ 700만원 이상

- 조사에 응답해 주셔서 감사합니다 -

설문지 현장 연구원 주의사항 및 지침

정읍시 도시재생사업에 설문요원으로 참여하시는 분들 반갑고 고맙습니다, 아래 내용은 설문 활동을 다닐 때 주의사항 및 고려해야 하는 점들을 정리해놓은 것입니다. 규칙이라기보다는 가이드라고 생각해주시면 감사드리겠습니다.

1) 인사 및 설문 안내

- 설문하러 주민분들 만날 때 꼭 먼저 밝게 인사드려주세요.
- 설문에 대해서 먼저 자세하게 여러분이 이야기해주셔야 합니다. 일반적으로 이런 설문을 현장에서 받으면 피하는 경우가 많기에 답변자들의 신뢰도와 응답률을 얻는 것이 중요합니다.
(본인 이름/ 정읍시, 정부 차원의 설문조사 / 주민분들 생활과 정읍시 발전에 도움이 될 것이다.)라는 식의 내용이 들어가면 좋습니다.

또한 설문 부탁을 드리는 과정에서 젠트리피케이션 이야기는 꺼내지 말아주십시오. 잘 모른다고 그냥 거절할 가능성이 높습니다.

ex_ 안녕하세요 저는 (정읍시/정읍시 도시재생센터/ EMS컨설팅트)백승민입니다. 이번에 정읍시가 도시재생관련하여 주민분들의 여러 의견을 듣고 싶어 이렇게 설문조사를 진행하게 되었습니다. 책상에서만 도시재생사업을 진행하는 것보단 도시재생에서 가장 중요한 주체인 주민분들과 현장의 의견이 제일 중요하잖아요. 설문은 어렵지 않은 내용이기예 5~8분 정도 소요됩니다. 설문에 응답해주시면 도시재생사업은 물론 향후 주민분들의 삶 개선에 있어서도 큰 도움이 될 것입니다. 잠시 시간 괜찮으신지요?

2) 설문 과정 중

- 개인: 당연히 사람 성격마다 다르겠지만 나이대가 40대 이하 정도일 경우, 보통은 조용히 그리고 여러분이 보고 있는 시선이 느껴지지 않을수록 편하게 설문에 참여하십니다. 나이대가 40대를 넘어가시면 설문에 함께 한다는 느낌으로(옆에 앉는다든지) 진행하며 질문을 이해못하시거나 하는 거에 답변해주시면 됩니다. 어렵다고 하시는 경우는 설문 질문을 쉬운 말로 풀어서 말씀드리고 답을 받아 직접 기입하시는 것이 정확합니다.

(ex_ 정읍시가 도시재생 사업한다고 이것저것 막 설치하고 정비하고 그러는데 알고계셨어요? (답이 불분명하면 추가로) 한 1점에서 5점이라면 몇 점 정도인거 같으세요?)

- 집단: 경로당에 간다거나 때때로 사람들이 모인 장소에 가서 설문을 진행하는 경우가 있습니다. 이 경우는 나눠주시고 질문이 나오면 바로 대처하시면 됩니다. 다만!! 집단으로 설문을 하는 경우 답을 몇 개 안 하시고 내시는 분들이 있기에 받을 때 반드시 한번 확인하고 혹 응답이 안 된 설문이 있으면 (친절하고 밝게~) 빠진 부분 응답 부탁드립니다.

- 젠트리피케이션: 젠트리피케이션 개념이 모르는 분들이 많을 것입니다. 설문 초반 부분에서는 없지만 후에 대책 관련 설문에선 먼저 젠트리피케이션 관련 내용 및 현상에 대해 충분히 읽어보시게 하시거나 간단하게 말로 설명을 부탁드립니다.

3) 기타 주의사항

(1) 설문 미응답 주의 : 답변이 하나빠지면 전체 데이터의 신뢰도가 낮아집니다. 꼭 응답자가 놓친 설문이 없는지 확인해주세요.

(2) 위에도 써있지만 정말로, 정말로 친절한 말투나 행동이 설문 참여도에 큰 영향을 미칩니다. 이렇게 하면 더운 날씨에 빠르게 설문 응답지를 모을 수 있어 여러분에게도 큰 도움이 되니 반드시 친절한 태도로 다가가주세요.

젠트리피케이션 방지를 위한 거버넌스 운영 제안서

1. 제안근거

- 정읍시 원도심 도시재생 주민협의체 운영에 관한 규정 제 2조 주민협의체는 정읍시 도시재생사업지역 주민의 적극적인 참여와 주민 주도 사업을 통해 주거환경개선, 지역경제 활성화, 지역 공동체 활성화 등 제반 분야에 대한 정읍시 도시재생사업 지역의 도시재생 목표 달성을 그 목표로 한다.
- 주민협의체는 정읍시 도시재생활성화계획 수립과정 및 사업실행 과정에서 사업계획과 실행방안에 대한 의견을 제시하고, 다양한 의견 수렴 및 합의를 위한 갈등 조정은 물론 주민들의 적극적 참여 도모와 지역사회와의 공감대를 형성하며, 거점공간 확보, 정읍시 도시재생대학, 도시재생 창안대회 등 도시재생활성화 관련 운영 및 활동에 참여하는 역할을 수행

2. 제안이유

- 도시재생사업으로 발생될 수 있는 젠트리피케이션 방지와 지속가능한 공동체를 위한 주민, 전문가 네트워크 형성 필요
- 젠트리피케이션 문제 해결은 관련 지식이 필요하기에 기존 주민협의체에 전문가 집단을 추가한 새로운 별도 협의체 분과 구성 필요

3. 주요내용

가. 목적(안 2제조)

젠트리피케이션 방지 및 대책 마련을 위해 주민과 전문가로 구성된 협력 체계를 구축하고 문제에 대한 현실적 대안 마련을 위하여 협의체를 구성하고 운영 등에 필요한 사항을 정함

나. 기능(안 제3조)

- 1) 젠트리피케이션 문제해결 공동대응
- 2) 젠트리피케이션 방지를 위한 예방책 제시
- 3) 젠트리피케이션 방지 관련법 제·개정에 관한 정책 제언
- 4) 그밖에 본 협의회의 목적을 달성하기 위해 결의한 사항

다. 구성(안 제4조)

1) 주민의 경우 주민협의체 관련 규정(3조)에 따라 도시재생사업지역 내에 주민등록을 두고 거주하는 주민과, 주민등록을 두고 있지 아니하나 실제로 생업과 학업 등을 이유로 지역에 생활적 이해관계를 가지고 있는 자를 말함

2) 전문가의 경우, 도시재생 관련 전문 지식을 가지고 있는 이를 의미하며 사회학, 정책학, 경영학 등 젠트리피케이션 관련 학위가 있는 자, 혹은 젠트리피케이션 관련 학위가 있지 않으나 정읍시 및 사업대상지를 소재로 지속적으로 연구 및 활동을 진행한 이를 말함

라. 임원(안 제5조 - 제6조)

- 1) 주민협의체 전체 회의를 통해 위원장 1명 선출
- 2) 위원장의 임기는 2년, 1회에 한해 연임 가능

마. 회의 일정 및 내용(안 제7조)

1) 젠트리피케이션 거버넌스 분과별 회의는 정기회의와 임시회의로 구분하며 정기회의는 연2회, 임시회의는 위원장이 필요하다고 인정할 때 또는 위원 3분의 1 이상의 동의가 있는 경우에 소집

2) 회의의 내용은 정읍시 도시재생사업과 젠트리피케이션 문제에 대한 주요 아젠다 도출을 통하여 예방책 혹은 대안책을 도시재생과에 제안

바. 회의결과에 대한 조치(안 제8조)

- 1) 분과별 회장은 회의록을 작성하여 위원들에게 통보
- 2) 분과별 회장은 협의회 회의에서 관련된 젠트리피케이션 예방책과 대안책을 정리하여 도시재생과에 제출해야하며 그 추진상황은 종합하여 차기 협의회 회의 시 보고하여야 함

사. 거버넌스 구성 (안 제 10조)

1) 거버넌스의 구성은 운영위원 관련 조항에 근거하여 주민협의체 전체 위원장, 부위원장, 젠트리피케이션 관련 분과별 회장, 부회장, 간사 1명씩 구성

2) 주민 집단의 경우, 위 주민의 조건에 해당하는 자 중 다음과 같은 조건을 만족하는 사람에게 우선 참여권을 지급하며 총 3명의 분과별 주민 위원 구성

(1) 정읍시 도시재생대학, 도시재생창안대회 이수자 (2) 정읍시 도시재생사업에 대한 이해도 및 참여도가 높은 자 (3) 책임감이 있고, 정읍시에 애정이 있는 자

아. 전문가(안 제7조)

- 1) 전문가 집단의 경우, 위 전문가 조건에 해당하는 자 중 회의 당 총 2명이 참여
- 2) 정기 회의엔 젠트리피케이션 위험도 측정과 관련하여 고위험으로 판단된

지표 관련 전문가가 참여하며 임시회의에는 해당 논의 사항과 가장 밀접한 전문가가 참여

타. 기타

- 1) 그 외 관련 규정은 '정읍시 원도심 도시재생 주민협의체 운영에 관한 규정'에 따름

4. 젠트리피케이션 방지 거버넌스 필요성

- 1) 도시재생사업으로 인한 젠트리피케이션 현상이 각 지역에서 발생하여 지역공동체 생태계 파괴 및 상권 쇠퇴 등의 문제가 심각하게 대두됨
- 2) 젠트리피케이션은 한 기점을 기준으로 발생하는 현상이 아닌 사업 추진 과정이 진행되면서 발생하는 현상이기에 지속적인 젠트리피케이션 모니터링 필요

5. 참고사항

- 관련법령
- (상위법) 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법
- 정읍시 원도심 도시재생 주민협의체 운영에 관한 규정
- 젠트리피케이션 방지를 위한 거버넌스 운영규약(안)

젠트리피케이션 방지를 위한 거버넌스 운영규약(안)

제1조(명칭)

본 회는 정읍시 주민협의회체 젠트리피케이션 거버넌스 분과(이하 "분과"라고 한다)라 칭한다.

제2조(목적)

이 규약은 도시재생사업으로 인해 발생될 수 있는 젠트리피케이션 방지 및 대책마련을 위하여 주민과 전문가로 구성된 협력체계를 구성하고 문제에 대한 현실적인 대안을 마련하는 것을 목적으로 한다.

제3조(기능)

분과는 다음의 기능을 수행한다.

- 1) 젠트리피케이션 문제해결 공동대응
- 2) 젠트리피케이션 방지를 위한 예방책 제시
- 3) 젠트리피케이션 방지 관련법 제·개정에 관한 정책 제언
- 4) 그밖에 본 협의회체의 목적을 달성하기 위해 결의한 사항

제4조(구성)

주민의 경우 주민협의회체 기준과 분과의 목적을 동조하는 주민들로 구성하며, 전문가는 젠트리피케이션 혹은 사업대상지를 소재로 연구를 해온 전문가로 구성한다.

제5조(임원)

1) 선출직 운영위원은 주민협의회체 회의에서 선출하며, 운영위원의 직책에 따른 선출 방식은 다음 각 호와 같다.

가. 위원장 : 주민협의회체 전체 회의를 통해 선출

나. 분과별 회장 : 주민협의회체 회의를 통해 선출

2) 위촉직 운영위원은 위원장이 추천한 사람을 운영위원회의 의결을 거쳐 주민협의회체 전체 회의에서 승인을 받아 임명한다. 다만, 위원장의 추천이 어려울 경우 정읍시청 또는 정읍시 도시재생지원센터의 추천을 받은 사람으로 대체할 수 있다.

3) 운영위원의 임기는 선출된 날의 다음날부터 2년으로 하며, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 연임할 경우 운영위원회에서 의결 후, 주민협의회체 전체 회의에서 연임 승인을 받아야 한다.

제6조(임원의 임기)

위원장의 임기는 2년으로 하되, 1회에 한해서 연임할 수 있다. 다만 위원 임기는 그 직위 재직기간으로 한다.

제7조(회의)

1) 젠트리피케이션 거버넌스 분과별 회의는 정기회의와 임시회의로 구분하며 정기 회의는 연2회, 임시회의는 위원장이 필요하다고 인정할 때 또는 위원 3분의 1 이상의 동의를 있는 경우에 소집한다.

2) 분과별 회장은 정기회의 및 임시회의에서 위임된 사항을 논의하고 처리하기 위하여 분과회의를 운영할 수 있다.

3) 회의의 내용은 정읍시 도시재생사업과 젠트리피케이션 문제에 대한 주요 아젠다 도출을 통하여 예방책 혹은 대안책을 도시재생과에 제안한다

4) 위원장 혹은 분과 회장이 분과별 회의를 소집하고자 할 때에는 회의개최일 7일 전까지 회의일시, 장소 및 심의안건을 각 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하거나 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

5) 협의회는 심의할 안건이 경미하거나 긴급을 요하는 경우 또는 위원장이 인정하는 특별한 사유가 있는 경우에는 서면으로 회의를 갈음할 수 있다.

6) 분과별 회의엔 전문가 두 명이 참여하며 정기 회의엔 젠트리피케이션 위험도 측정과 관련하여 고위험으로 판단된 지표 관련 전문가가 참여하며 임시회의에는 해당 논의 사항과 가장 밀접한 전문가가 참여한다.

7) 전문가 선정 및 섭외는 분과 회장 및 위원장의 논의를 통해 진행한다.

제8조(회의결과)

1) 분과별 회장은 회의록을 작성하여 위원들과 공유한다.

2) 분과별 회장은 협의회 회의에서 관련된 젠트리피케이션 관련 예방책과 대안책을 정리 후 도시재생과에 제출하며 추진상황에 대해 주민협의회 전체와 공유해야 한다.

제9조(안건의 배부)

분과별 회장은 부의할 안건을 회의개최 전에 각 의원에게 송부하여야한다. 다만, 긴급하거나 불가피한 경우에는 회의당일 배부할 수 있다.

제 10조(분과 구성)

1) 본 분과는 정읍시 주민협의회 운영위원 관련 조항에 근거하여 주민협의회 전체 위원장, 부위원장, 젠트리피케이션 관련 분과회장, 부회장, 간사로 구성된다.

2) 분과 회장, 부회장, 간사는 회원 자격으로 주민협약체에 들어가며 주민협약체 규정에 따라 주민 조건을 충족하는자 중 주민이 가입신청서를 정읍시에 제출, 주민협약체 회원자격을 취득한다.

3) 가입신청서 제출 시 사전에 젠트리피케이션 관련 분과 소속에 대한 논의가 끝나있어야 한다.

4) 회원은 주민협약체 회원에 대한 조항에 따라 권리를 얻을 수 있으며, 의무를 이행해야 하고 조건에 따라 자격이 상실 될 수 있다.

제11조(의견의 청취)

협약회는 업무수행을 위하여 필요하다고 인정할 때에는정읍시 도시재생과 공무원 혹은 도시재생지원센터 관계자를 출석하게 하여 의견을 듣거나 자료 및 의견의 제출 등 필요한 협조를 요청할 수 있다.

제12조(분과 운영 관련)

1) 분과의 운영과 관련하여선 상위 단체인 주민협약체 관련 조례인 '정읍시 주민정읍시 원도심 도시재생 주민협약체 운영에 관한 규정'에 따른다.

전라북도 정읍시 지역 상생발전 구역 설정에 관한 조례(가안)

제 1조 (목적): 이 조례는 정읍시의 지속가능하고 성공적인 도시 개발사업을 위한 지역 상생발전 구역 설정에 필요한 사항 규정을 목적으로 한다.

제 2조 (정의): 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 1) ‘상생발전 구역’이란 전라북도 정읍 시장(이하 “시장”이라한다.)은 지역 공동체 및 지역상권을 보호하고 관리하기 위해 지정된 구역을 말한다.
- 2) ‘상생발전 활동’이란 주민 간 공공 목적 및 도시 상권을 해치지 않는 범위에서 상호간 이익을 추구하는 것을 의미한다.
- 2) ‘안심상가’란 노후, 불량 상가 건물의 보수 비용, 편의시설 지원을 조건으로 지자체가 해당 상가 임대인의 상가 임차료 인상을 일정기간 제한하는 상가를 의미한다.
- 3) ‘주민’이란 “정읍시 원도심 도시재생 주민 협의체 운영에 관한 규정” 제 3조 1항에 정의된 주민을 의미한다.
- 4) ‘프랜차이즈 업종’이란 “가맹사업 진흥에 관한 법률” 제 2조 1항에 기재된 가맹사업을 의미한다.

제 3조 (시장의 책무)

- 1) 시장은 전라북도 정읍시의 지역 상생 발전을 위하여 지역 공동체 활성화 및 지역 상권 보호를 위하여 노력하여야 한다.
- 2) 시장은 상생발전 활동이 저해 되는 지역에 대해 상생발전 구역을 설정하여 상호간 지역상권 활성화에 노력하여야 한다.

제 4조 (주민의 참여와 협력)

주민은 지속가능한 지역 상생 발전을 위하여 책임과 역할을 인식하고 추진 시책에 적극 협력하여야 한다.

제 5조(지역 상생발전 구역 지정 기본원칙)

상생발전 구역 지정은 ① 젠트리피케이션 현상 완화 ② 중심상권 이해관계 조정 ③

상생발전 환경 조성을 목표로 추진한다.

제 6조(지역상생발전구역 지정 및 변경)

1) 시장은 지역상권 보호 및 지속가능한 도시발전을 위하여 특별히 필요하다고 인정하는 경우 상생발전 구역을 지정, 변경할 수 있다.

2) 시장은 필요하다고 인정하는 경우, 예산의 범위에서 발전 지역을 위한 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

제 7조(지역상생발전구역 지원 방안)

시장은 “도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법” 제 31조, 제 32조의 범위 및 “상가건물 임대차보호법” 안에서 지역상생발전 구역으로 지정된 구역에 다음과 같은 지원 방안을 수립·시행한다.

1) 해당 지역 내 젠트리피케이션 관련 이해관계, 법적, 세무적 문제시 이를 중재 및 해결하기 위한 법률, 세무 지원단 구성 및 지원

2) 빈 점포 혹은 노후주택을 직접 개발, 활용한 안심상가 지정 및 운영

3) “상가건물 임대차보호법”에 따른 임차인 보호 및 지원

4) 입점 업체, 업소 등의 조정을 통한 지역 상권 보호 및 지원

5) 그 밖에 지역 상생발전 촉진을 위해 필요한 사항

제 8조(안심상가)

시장은 상생발전 및 지역상권 활성화를 위하여 안심상가를 개발·관리할 수 있다.

1) 빈 점포 혹은 노후주택을 활용하여 개발한 임대인에게 직접적인 개발 비용 혹은 상업 인프라 지원

2) 지자체 자체 개발로 만들어진 시설에 대해 안심상가로 선정, 저렴한 임대료의 상가를 제공함으로써 임차인 부담 완화

3) 우선지원 대상은 (1) 급격한 임대료 상승으로 내몰린 상가 임차인 (2)사회적 경제조직 (3) “소상공인 보호 및 지원에 관한 법률” 제 2조에 따른 소상공인 (4) 청년창업자 (5) 지역 특화 사업 종사자

4) 그 밖에 시장이 입주가 필요하다고 인정하는 사업장

제 9조(입점 업체, 업소 등의 조정)

1) 지역상생발전 구역의 목적 달성에 피해를 입히거나 가능성이 있는 업체, 업소의

경우 “정읍시 원도심 도시재생 주민협의체 운영에 관한 규정”에 규정된 주민협의체의 사전 동의가 필요하다.

2) 동의가 필요한 업체, 업소는 아래와 같다.

- (1) “가맹사업거래의 공정화에 관한 법률” 제 3조에 따른 적용배제 대상이 아닌 가맹본부, 가맹점사업자
- (2) “유통산업발전법” 제2조 1,3항에 따른 대규모 점포 및 준대규모점포
- (3) “식품위생법” 제 36조 제 1,3항에 따른 식품접객업 중 단란주점 및 유흥주점
- (4) 그 외 상생발전 및 지역상권 보호에 방해가 될 수 있는 업체·업소 등

3) 시장은 1항에 있는 주민협의체의 사전 동의를 얻지 못한 업체·업소의 경우 입점 지역, 시기, 규모와 같은 조정을 권고할 수 있다.