

서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례  
일부개정조례안

검 토 보 고 서

의안 번호	2383
----------	------

2018. 2. 22  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

1. 제안경위

- 2018. 2. 13. 유찬중 의원 발의 (2018. 2. 19. 회부)

2. 제안이유

- 2017.12.26. 도시재생법 개정에 따라 “상생협약 체결”과 “공동이용시설 사용료 감면”에 관한 법적 근거가 마련되었으나, 상생협약은 개별당사자의 임의적 사항으로 이행을 담보하기 어려워 상생협약 체결의 구체적 대상 및 방법 등에 대한 내용을 도시재생활성화계획에 포함시켜 실행력을 확보하고자 하며, 사용료 감면에 따른 공익 목적의 기준과 사용료 면제 등 법령에서 위임한 내용을 정하려는 것임.

3. 주요내용

- 가. 도시재생활성화계획에 상생협약 등 지역상생발전 대책이 포함되도록 함(안 제16조제2항)
- 나. 도시재생활성화지역 내 공동이용시설의 사용료를 면제하기 위한 “공익 목적의 기준”은 생활환경 개선, 공동체 회복, 지역경제 활성화 등에 관련된 활동으로 하고, 사용료 면제 대상은 시장, 구청장, 도시재생지원센터, 주민협의체, 마을기업 등으로 정함(안 제26조의2)

#### 4. 참고사항

가. 관계법령 : 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 및 시행령

나. 예산조치 : 비용추계 미첨부사유서(별첨)

다. 기 타 : 신·구조문대비표

#### 5. 검토의견

- 이 개정조례안은 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하, 법) 개정('17.12.26.)에 따라 조례 위임사항을 규정하고, 도시재생 활성화계획에 상생협약 등 지역상생발전 대책을 포함토록 하려는 것으로 2018년 2월 13일 유찬중 의원이 발의하여 2월 19일 우리위원회에 회부된 사안임.

#### □ 법 개정 취지

- 작년 말 법 개정(개정 '17.12.26. 시행 '18.6.27.) 내용을 간략히 살펴 보면, 도시재생사업의 범위 확대 및 비용 지원, 다른 법률의 인가등 의제처리를 통한 도시재생활성화계획의 효력 확대, 상생협약의 근거 마련, 공동이용시설의 사용료 면제·경감 등이 주요 내용으로(붙임1), 도시재생 활성화를 위하여 계획수립-사업시행-운영관리 등 일련의 과정에서 실질적 지원사항을 마련코자 한 것으로 이해되며,
- 이 개정조례안은 이러한 입법 취지를 토대로, 상생협약의 실행력을 높이고, 법에서 위임한 공동이용시설 사용료 감면 사항을 규정코자 한 것임.

## □ 상생협약의 실행력 제고(안 제16조제2항)

- 안 제16조제2항은 법정계획인 도시재생활성화계획에 상생협약 등의 지역상생발전 대책을 의무적으로 포함토록 하여, 상생협약 체결 및 이행에 어느 정도 강제성을 부여하고자 한 것으로 파악됨.
- 이는 도시재생활성화지역의 공공투자가 오히려 지가·임대료 상승을 부추이고 이로 인해 기존의 세입자·임차인의 경제적 부담이 가중되어 다른 지역으로 이주 또는 이전해야 하는 젠트리피케이션이 심화되고 있는 현상을 미연에 방지하려는 취지로 이해됨.
- 다만, ‘상생협약’은 관련주체들이 자발적으로 체결토록 법적으로 정의되어 있는<sup>1)</sup> 반면, 이 개정조례안은 법정계획에 상생협약을 포함토록 하여 사실상 상생협약을 의무화한 것으로서, 법률 유보의 측면에서 논란의 여지는 있음.

그러나, 임대기간의 안정적 보장과 일정기간 임대료 상승 제한 등을 약속하게 되는 상생협약의 경우 법적 구속력이 없어 실행력에 한계가 있는 현 실정을 감안하고,

이행의 우대조치 뿐 아니라 위반시 제재사항을 포함토록 하여<sup>2)</sup> 상생

### 1) 개정법 제2조제1항제12호

12. “상생협약”이란 도시재생활성화지역에서 지역주민, 「상가건물 임대차보호법」 제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 상가건물의 임대인과 임차인, 해당 지방자치단체의 장 등이 지역 활성화와 상호이익 증진을 위하여 자발적으로 체결하는 협약을 말한다.

### 2) 개정법 제27조의2(상생협약)

- ① 도시재생활성화지역 내의 주민, 상가건물의 임대인과 임차인, 해당 지방자치단체의 장 등 대통령령으로 정하는 자는 상생협약을 체결할 수 있다.
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 상생협약에 관한 표준적인 내용을 정하여 고시하고, 그에 따를 것을 권장할 수 있다.
- ③ 제1항에 따른 상생협약에는 상생협약을 체결한 당사자(이하 “협약당사자”라 한다)별 의무적인 이행사항, 차임과 차임인상을 안정화에 관한 사항, 임대차기간의 조정에 관한 사항, 상생협약 이행 시 우대조치에 관한 사항, 상생협약 위반 시 제재사항 등을 포함할 수 있으며, 협약당사자는 상생협약을 이행하기 위하여 노력하여야 한다.

협약의 실행력을 강화하고자 한 법 개정 취지와, 계획의 입안권자가 사실상 자치단체장임을 감안한다면,

이 개정조례안의 강행규정은 상생협약의 실행력을 제고하여 젠트리피케이션에 적극 대처한다는 정책적 의지의 표명으로 이해될 수 있다고 사료됨.

## □ 조례 위임사항 규정(안 제26조의2)

- 안 제26조의2는 법 제30조의2제2항<sup>3)</sup>에 따라 공동이용시설 사용료 면제를 위한 공익 목적의 기준과 사용료 면제 대상을 정한 것으로,

면제 대상은 지자체장(서울시장, 구청장) 및 법규에 근거한 비영리법인 등으로 규정하였고,

공익 목적의 기준은 도시재생활성화지역의 생활환경 개선, 주민의 건강·안전·이익 보장, 공동체 회복, 사회 서비스 또는 일자리 제공 등 다소 광범위하게 기술됨.

- 지역사회 여건에 따라 다양한 공동이용시설이 조성되는 현황 등을 감안하여 공익 목적의 기준을 포괄적으로 기술했다고 이해되나,

기준은 판단의 근거로 작용할 수 있도록 구체성과 명확성이 전제되어야 하고,

공공의 재산을 무상으로 사용하는 것은 그 만큼 일반시민이 받을 수 있는 혜택을 일부 지역·시설에 집중하여 혜택을 주는 것이고 도시재

### 3) 개정법 제30조의2(공동이용시설 사용료의 감면)

- ① 지방자치단체의 장은 도시재생 활성화 등 공익 목적을 위하여 도시재생활성화지역 내 제2조제10호나목에 따른 공동이용시설에 대한 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따른 사용허가를 하는 경우 같은 법 제22조에도 불구하고 사용료를 면제 또는 경감할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 공익 목적의 기준, 사용료 면제 대상 및 그 밖에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

생활성화지역의 공동이용시설이 점차 확대되는 양상을 감안하면 사용료 면제 규모가 적지 않으므로(붙임4),

해당 지역·시설은 이러한 정책적 수혜를 분명히 인식하고 공적 책임감을 가지고 공적 이익을 위해 시설을 운영하고 활동해야 할 필요성이 있으며,

관련된 공익 기준은, 무상 임대 시설의 운영·활동이 지역사회 공통의 공적 이익에 부합한지, 즉, 지역사회의 공동된 공적 이익보다 일부 주민만의 이익, 또는, 운영주체의 이익이나 수익성을 우선하는 것은 아닌지, 그리고, 운영주체의 활동이 정치적 행위 등을 내포하는 것은 아닌지 등 공동이용시설 사용료 면제 여부 결정에 실질적 기준으로 작용할 필요가 있어,

향후 공동이용시설 운영의 경험이 축적되면, 이를 토대로 ‘공익 목적의 기준’은 보다 구체적으로 규정될 필요가 있다고 사료됨.

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제16조(도시재생활성화계획의 수립)</p> <p>① (생 략)</p> <p>② 도시재생활성화계획은 도시재생 전략계획에 <u>부합하도록 수립하여야 한다.</u></p> <p>③ ~ ⑤ (생 략)</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p>	<p>제16조(도시재생활성화계획의 수립)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>② ----- ----- <u>부합하고, 법 제27조의2에 따른 상생협약 등 지역상생 발전 대책이 포함되도록 수립하여야 한다.</u></p> <p>③ ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p><u>제26조의2(공동이용시설 사용료 면제를 위한 공익 목적 기준 등)</u></p> <p>① <u>법 제30조의2에 따라 도시재생 활성화지역 내 공동이용시설의 사용료를 면제하기 위한 "공익 목적의 기준"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기준을 말한다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. 쇠퇴한 도시지역의 생활환경을 개선하는 활동</u></li> <li><u>2. 주민의 건강, 안전, 이익을 보장하며, 공동체 회복 등 지역사회가 당면한 문제를 해결하는 활동</u></li> <li><u>3. 교육, 안전, 복지, 의료, 환경, 생태 등 주민생활 편의와 밀접한 분야에서 사회서비스 또는 일자리 제공을 통해 지역경제를 활성화하</u></li> </ol>

현행	개정안
	<p><u>여 지역주민의 삶의 질을 높이는 활동</u></p> <p><u>4. 기타 시장이 도시재생활성화를 위해 필요하다고 인정하는 활동</u></p> <p>② <u>법 제30조의2에 따라 공동이용 시설의 사용료를 면제할 수 있는 대상은 다음 각 호와 같다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. 서울특별시장, 구청장</u></li> <li><u>2. 법 제11조에 따른 도시재생지원 센터</u></li> <li><u>3. 제3조의 “주민협의체”, “사업추진협의회”</u></li> <li><u>4. 법 제2조제1항제9호의 “마을기업”</u></li> <li><u>5. 지역주민이 주도하는 『서울특별시 사회적경제 기본조례』 제3조제2호의 “사회적경제기업”</u></li> </ol> <p style="text-align: center;"><b>부 칙</b></p> <p>이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제26조의2 개정규정은 2018. 6. 27.부터 시행한다.</p>

<붙임1> 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 신구조문대비표

<p style="text-align: center;"><b>도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법</b> [법률 제13793호, 2016.1.19., 일부개정]</p>	<p style="text-align: center;"><b>도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법</b> [법률 제15317호, 2017.12.26., 일부개정]</p>
<p><b>제2조(정의)</b> ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 6. (생략)</p> <p>7. “도시재생사업”이란 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.</p> <p>가. ~ 차. (생략)</p> <p>카. 그 밖에 도시재생에 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>8. ~ 11. (생략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>② (생략)</p>	<p><b>제2조(정의)</b> ① - - - - - .</p> <p>1. ~ 6. (현행과 같음)</p> <p>7. - - - - - .</p> <p>가. ~ 차. (현행과 같음)</p> <p>카. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업</p> <p>타. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업</p> <p>파. 그 밖에 도시재생에 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업</p> <p>8. ~ 11. (현행과 같음)</p> <p>12. “상생협약”이란 도시재생활성화지역에서 지역주민, 「상가건물 임대차보호법」 제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 상가건물의 임대인과 임차인, 해당 지방자치단체의 장 등이 지역 활성화와 상호이익 증진을 위하여 자발적으로 체결하는 협약을 말한다.</p> <p>② (현행과 같음)</p>
<p><b>제3조(국가와 지방자치단체의 책무)</b> ① (생략)</p> <p>② 도시재생전략계획이 수립된 경우, 해당 지방자치단체의 장은 도시재생전략계획이나 도시재생활성화계획 등의 실효성을 확보하기 위하여 「지방재정법」 제33조에 따른 중기지방재정계획에 반영하여야 한다.</p> <p>&lt;신설&gt;</p>	<p><b>제3조(국가와 지방자치단체의 책무)</b> ① (현행과 같음)</p> <p>② 국가와 지방자치단체는 도시재생사업을 추진할 때 주민의 삶의 질 향상을 우선적으로 고려하여야 한다.</p> <p>③ 도시재생전략계획이 수립된 경우, 해당 지방자치단체의 장은 도시재생전략계획이나 도시재생활성화계획 등의 실효성을 확보하기 위하여 「지방재정법」 제33조에 따른 중기지방재정계획에 반영하여야 한다.</p>
<p><b>제6조(다른 법률과의 관계)</b> ① 이 법은 도시재생활성화 지역에 관하여 다른 법률보다 우선하여 적용한다.</p> <p>&lt;단서 신설&gt;</p> <p>②·③ (생략)</p> <p>&lt;신설&gt;</p>	<p><b>제6조(다른 법률과의 관계)</b> ① - - - - - .</p> <p>- - - - - . 다만, 다른 법률에서 이 법의 규제에 관한 특례보다 완화된 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따른다.</p> <p>②·③ (현행과 같음)</p>
<p>&lt;신설&gt;</p>	<p><b>제7조의2(실무위원회 설치 등)</b> ① 특별위원회는 효율적인 운영을 위하여 특별위원회로부터 위임받은 사항을 심의하는 실무위원회를 둘 수 있다. 이 경우 실무</p>



	<p>위원회의 심의를 거친 사항은 특별위원회의 심의를 거친 것으로 본다.</p> <p>② 실무위원회 위원장은 실무위원회의 심의 결과에 대하여 특별위원회의 의견을 들어야 하며, 특별위원회 위원장이 해당 심의 결과에 대하여 재심의를 할 필요가 있다고 판단하는 경우에는 특별위원회에서 재심의를 하여야 한다.</p> <p>③ 실무위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.[본조신설 2017.12.26]</p>
<p><b>제13조(도시재생전략계획의 내용)</b> ① 도시재생전략계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p>6. 도시재생지원센터, 주민협의체 등 실행 주체 구성 방안</p> <p>7. 중앙·지방 정부 재정 지원 및 민간투자유치 등 <u>재원 조달 계획</u></p> <p>8. 지원조례, <u>협정지침</u> 등 지방자치단체 차원의 지원 제도 발굴</p> <p>9. 도시재생기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 <u>계획</u></p> <p>10. 기초생활인프라 최저기준 달성을 위한 계획</p> <p>11. 도시재생활성화계획의 성과관리 방법 및 기준</p> <p>12. (생략)</p> <p>② ~ ⑤ (생략)</p>	<p><b>제13조(도시재생전략계획의 내용)</b> ① - - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p>6. 도시재생지원센터 구성 및 운영 방안</p> <p>7. 지방정부 재원조달 계획</p> <p>8. - - - - - <u>전담조직 설치</u> - - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>&lt;삭제&gt;</p> <p>&lt;삭제&gt;</p> <p>&lt;삭제&gt;</p> <p>12. (현행과 같음)</p> <p>② ~ ⑤ (현행과 같음)</p>
<p><b>제21조(도시재생활성화계획의 효력)</b> ①·② (생략)</p> <p>③ 제20조에 따라 도시재생활성화계획이 고시된 때에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획[「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호가목(근린재생형 활성화계획의 경우는 제외한다) 및 다목의 경우만 해당한다]의 결정 또는 변경 및 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자 지정은 받은 것으로 보며 이에 대한 고시나 공고를 한 것으로 본다.</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>&lt;신설&gt;</p>	<p><b>제21조(도시재생활성화계획의 효력)</b> ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ - - - - -</p> <p>- - - - - 다음 각 호의 결정·변경·지정 또는 인가 등(이하 “인가등”이라 한다)- - - -</p> <p>- - - <u>보며</u>, - - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획[「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호가목(근린재생형 활성화계획의 경우는 제외한다) 및 다목의 경우만 해당한다]의 결정 또는 변경 및 같은 법 제86조에 따른 도시·군계획시설사업의 시행자 지정</p> <p>2. 「건축법」 제69조에 따른 특별건축구역의 지정</p>

<p>&lt;신 설&gt;</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>④ 제3항에 따라 결정·고시된 것으로 보는 사항에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조에 따른 도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른다.</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>및 같은 법 제77조의6에 따른 건축협정의 인가 또는 같은 법 제77조의14에 따른 건축협정 집중구역의 지정</p> <p>3. 「경관법」 제21조에 따른 경관협정의 인가</p> <p>4. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업에 대한 같은 법 제16조에 따른 정비계획의 결정 및 정비구역의 지정</p> <p>5. 「교통약자의 이동편의 증진법」 제18조에 따른 보행우선지역의 지정</p> <p>6. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제19조의2에 따른 상권활성화구역 지정 및 변경</p> <p>7. 「공유재산 및 물품 관리법」 제20조에 따른 사용·수익허가</p> <p>④ 제3항제1호 - - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>⑤ 제3항에 따른 인가등의 의제를 받으려는 자는 도시재생활성화계획을 수립 또는 변경하는 때에 해당 법률에서 정하는 관계 서류를 함께 제출하여야 한다.</p> <p>⑥ 전략계획수립권자 또는 구청장등이 도시재생활성화계획을 수립 또는 변경하려는 경우 그 도시재생활성화계획에 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 포함되어 있는 때에는 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.</p>
<p><b>제27조(보조 또는 응자)</b> ① 국가 또는 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 용자할 수 있다.</p> <p>1. ~ 9. (생략)</p> <p>10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>&lt;신 설&gt;</p> <p>②·③ (생략)</p>	<p><b>제27조(보조 또는 응자)</b> ① - - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>- - - - -</p> <p>1. ~ 9. (현행과 같음)</p> <p>10. 도시재생사업을 위한 토지·물건 및 권리 취득에 필요한 비용</p> <p>11. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</p> <p>②·③ (현행과 같음)</p>
<p>&lt;신 설&gt;</p>	<p><b>제27조의2(상생협약)</b> ① 도시재생활성화지역 내의 주민, 상가건물의 임대인과 임차인, 해당 지방자치단체의 장 등 대통령령으로 정하는 자는 상생협약을 체결할 수 있다.</p>



## <붙임2> 관련 법규

### 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

9. "마을기업"이란 지역주민 또는 단체가 해당 지역의 인력, 향토, 문화, 자연자원 등 각종 자원을 활용하여 생활환경을 개선하고 지역공동체를 활성화하며 소득 및 일자리를 창출하기 위하여 운영하는 기업을 말한다.

10. "도시재생기반시설"이란 다음 각 목의 시설을 말한다.

나. 주민이 공동으로 사용하는 놀이터, 마을회관, 공동작업장, 마을 도서관 등 대통령령으로 정하는 공동이용시설

제11조(도시재생지원센터의 설치) ① 전략계획수립권자는 다음 각 호의 사항에 관한 업무를 수행하도록 하기 위하여 도시재생지원센터를 설치할 수 있다. 도지사 및 구청장등은 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시재생지원센터를 설치할 수 있다.

1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립과 관련 사업의 추진 지원
2. 도시재생활성화지역 주민의 의견조정을 위하여 필요한 사항
3. 현장 전문가 육성을 위한 교육프로그램의 운영
4. 마을기업의 창업 및 운영 지원
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 그 밖에 도시재생지원센터의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제19조(도시재생활성화계획의 수립) ① 전략계획수립권자는 도시재생활성화지역에 대하여 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.

② 구청장등은 도시재생활성화지역에 대하여 근린재생형 활성화계획을 수립할 수 있다.

③ 도시재생활성화계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 계획의 목표
2. 도시재생사업의 계획 및 파급효과
3. 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획
4. 공공 및 민간 자원 조달계획
5. 예산 집행 계획
6. 도시재생사업의 평가 및 점검 계획
7. 제23조에 따른 행위제한이 적용되는 지역
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

## 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령

제3조(공동이용시설의 종류) 법 제2조제1항제10호나목에서 "놀이터, 마을회관, 공동작업장, 마을 도서관 등 대통령령으로 정하는 공동이용시설"이란 주민이 공동으로 사용하는 시설로서 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 놀이터, 마을회관, 마을 도서관 등 주민의 복지 증진을 위한 시설
2. 공동으로 사용하는 구판장·세탁장 등 공동작업장, 화장실 및 수도
3. 어린이집·경로당 등 아이돌봄서비스시설 및 노인복지시설
4. 마을방송국·마을신문사 등 지역주민 간 정보교류 및 의사소통을 위한 시설
5. 제1호부터 제4호까지의 시설과 유사한 용도의 시설로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군·구의 조례로 정하는 시설

제24조(도시재생활성화계획의 내용) 법 제19조제3항제8호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 도시재생지원센터, 주민협의체 등 도시재생 관련 조직의 운영 및 활성화 방안에 관한 사항을 말한다.

## 서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례

제3조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "주민협의체"라 함은 해당지역의 도시재생 계획수립 및 사업시행 과정에 참여하고 적극적으로 의견을 제시하기 위하여 구성된 자발적인 주민 협력조직을 말한다.
2. "사업추진협의회"란 도시재생사업의 원활한 시행을 위하여 도시재생사업의 시행자, 관련 이해관계자 및 행정기관 등으로 구성된 협의회를 말한다.

제4조(공동이용시설) 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」(이하 "시행령"이라 한다) 제3조제5호에서 "조례로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 관리사무소, 공동 택배함, 경비실, 보안·방범시설 등 마을의 안전 및 공동이용관리를 위해 필요한 시설
2. 주민운동시설, 목욕탕, 독서실, 작은도서관, 문고, 자전거보관대 등 주민공동체 활동을 위한 복리시설
3. 쓰레기수거 및 처리시설, 재활용품 수거시설, 파고라, 공동 텃밭 등 마을의 환경개선을 위해 필요한 시설
4. 공동판매장, 공동회의실, 공동창고 등 지역 활성화를 위해 필요한 시설

제16조(도시재생활성화계획의 수립) ① 시장은 법 제19조에 따라 도시재생전략계획에서 지정된 도시재생활성화지역에 대하여 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.

② 도시재생활성화계획은 도시재생전략계획에 부합하도록 수립하여야 한다.

③ 도시재생활성화계획은 지역 여건에 따라 '도시경제기반형 활성화계획' 또는 '근린재

생형 활성화계획'으로 구분하여 수립하여야 한다.

④ 시장은 관할구역의 구청장 등에게 도시재생 활성화계획의 수립 또는 변경과 관련된 계획안을 제출하게 할 수 있다.

⑤ 시장은 도시재생활성화계획을 합리적으로 수립하기 위하여 시 도시계획위원회에 자문할 수 있다.

## 서울특별시 사회적경제 기본 조례

제3조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

2. "사회적경제기업"이란 제4조의 기본원칙을 준수하는 기업으로 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 조직을 말한다.

가. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업과 「서울특별시 사회적기업 육성에 관한 조례」 제2조제2호에서 정한 예비사회적기업

나. 「협동조합 기본법」 제2조 또는 개별 법률에 따라 설립된 협동조합 또는 협동조합연합회(사회적협동조합, 사회적협동조합연합회를 포함한다)

다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제9호에 따른 마을기업 및 서울특별시시장(이하 "시장"이라 한다)이 정하는 마을기업

라. 「국민기초생활 보장법」 제18조에 따른 자활기업, 보건복지부 장관이 인정하는 자활근로사업단 및 시장이 인증하는 자활기업

마. 「중증장애인생산품 우선구매 특별법」 제9조의 중증장애인생산품 생산시설

바. 그 밖에 공유경제, 공정무역 등 시장이 정하는 기준에 따라 사회적 가치 실현을 주된 목적으로 경제적 활동을 하는 기업 및 비영리법인 또는 비영리민간단체 등

## 공유재산 및 물품 관리법

제20조(사용·수익허가) ① 지방자치단체의 장은 행정재산에 대하여 그 목적 또는 용도에 장애가 되지 아니하는 범위에서 사용 또는 수익을 허가할 수 있다.

② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 사용·수익을 허가하려면 일반입찰로 하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지명경쟁에 부치거나 수의(隨意)의 방법으로 허가할 수 있다.

1. 허가의 목적·성질 등을 고려하여 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

2. 제7조제2항 단서에 따른 기부자와 그 상속인 또는 그 밖의 포괄승계인에게 무상으로 사용·수익을 허가하는 경우

③ 제1항에 따라 사용·수익의 허가를 받은 자는 그 행정재산을 다른 자에게 사용·수익하게 하여서는 아니 된다. 다만, 제1항에 따라 사용·수익의 허가를 받은 자가 제7조제2항 단서에 따른 기부자와 그 상속인 또는 그 밖의 포괄승계인인 경우에는 지방자치

단체의 장의 승인을 받아 다른 자에게 사용·수익하게 할 수 있다.

④ 지방자치단체의 장은 제3항 단서에 따른 사용·수익이 그 목적 또는 용도에 장애가 되거나 행정재산의 원상(原狀) 회복에 어려움이 있다고 인정하는 경우에는 그 사용·수익을 승인하여서는 아니 된다.

⑤ 제1항에 따라 사용·수익의 허가를 받은 자는 허가기간이 끝나거나 제25조에 따라 사용·수익허가가 취소된 경우에는 그 행정재산을 원상대로 반환하여야 한다. 다만, 지방자치단체의 장이 미리 원상의 변경을 승인한 경우에는 변경된 상태로 반환할 수 있다.

**제22조(사용료)** ① 지방자치단체의 장은 행정재산의 사용·수익을 허가하였을 때에는 대통령령으로 정하는 요율(料率)과 산출방법에 따라 매년 사용료를 징수한다.

② 제1항에 따른 사용료는 그 전액을 대통령령으로 정하는 기간에 한꺼번에 내야 한다. 다만, 사용료 전액을 한꺼번에 내는 것이 곤란하다고 인정되어 대통령령으로 정하는 경우에는 1년 만기 정기예금 금리수준을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자를 붙여 분할납부하게 할 수 있다.

③ 제2항 단서에 따라 분할납부하게 하는 경우 일정한 금액 이하의 보증금을 예치하게 하거나 지방자치단체를 피보험자로 하는 이행보증보험을 체결하게 할 수 있다.

<붙임3> 상생협약 체결 현황 (자료: 재생정책과)

(‘17. 12월 말)

지역명	협약일	협약체결 수	주체	목적	주요내용	비고
세운 상가	‘16.1.28 ‘17.8.22	젠트리피케이션 : 3건 공간사용협약 : 2건 업종제한 : 1건	소유주 임차인 서울시	지역의 지속적인 발전 거주민들의 행복한 삶 민간부지 유희공간 활용	- 5년간 임차인 영업보장(소유주) - 상가와 지역의 지속적인 성장과 활성화 노력(임차인) - 필요한 행정지원 적극 수행(서울시) - 세운(옥상, 지하실), 대림(옥상) 공간사용 협약	
성수	‘15.12.22 ‘16.4.28	대상건물 255개 중 163개 - 1차 협약식(52건) - 2차 협약식(85건) - 이후 26건 추가협약	소유주 임차인 성동구	지역상권 활성화 지역공동체 상호협력 및 상생발전	- 상가건물 임대차보호법 규정 준수(소유주) - 상권의 지속적인 성장과 활성화 노력(임차인) - 공공기반시설 및 환경개선사업 등 적극 추진(성동구)	
신촌	‘15.9.16	협약식 1건 (소유주 18인 참여)	소유주 임차인 (문화기획 단체) 서대문구	임대료 안정화	- 5년간 차임 및 보증금 증액 유보(소유주) - 임차인 적극발굴 및 유희공실 입점 노력(임차인) - 필요한 행정지원 적극 수행(서대문구)	
해방촌	‘16.11.10	대상건물 44개 중 44개 - 협약식 1건	소유주, 임차인, 서울시, 용산구	신흥시장의 지속적인 발전과 거주민의 행복한 삶 영위	- 6년간 보증금 증액 유보(소유주) - 상가의 지속적인 생활과 활성화를 위해 적극 노력(임차인) - 필요한 행정지원 적극 수행(서울시)	
창신 송인	‘16.11.8.	협약식 1건	소유주, 임차인, 종로구	지역상권 활성화 임대료 안정	- 상가건물 임대차보호법 규정 준수(소유주) - 불법행위 근절 및 거리 환경개선 참여(임차인) - 상권활성화 사업 적극 지원(종로구)	
마장동	‘17.1.17.	대상건물 188개 중 115개 - 협약식 1건	소유주, 임차인, 성동구	상생발전 도모 및 지역공동체 지속가능발전	- 상가건물 임대차보호법 규정 준수(소유주) - 쾌적한 영업환경과 거리환경 조성 노력(임차인) - 공공기반시설 및 환경개선사업 등 적극 추진(성동구)	
용산	‘17.12.13.	협약식 1건 (선인상가 1,371개 호실)	소유주, 임차인, 서울시, 용산구	용산전자상가의 지속적인 발전 및 임차인들의 행복한	- 현 임차인의 영업보장 계약일로부터 6년 - 상가와 지역의 지속적인 성장과 활성화를 위해 적극 노력 - 도시재생 활성화의 성공적 추진을 위해 필요 제반 행정사 항 적극 지원	



<붙임4> 도시재생활성화지역 공동이용시설 현황 (자료: 주거재생과)

(‘18. 1.31. 현재)

유형	지역	위 치	연면적 (㎡)	공간이용(안) <용도>	사업단계	사업비 (백만원)	추정연간 운영비 (천원)	추정연간 입대로 (천원)	비고
경제 거 점 형	서울역	부지매입, 설계 및 용도계획 등 진행중							
	창동상계	창동 1-9 (플랫폼 창동61)	2,456.73	- 도시재생협력지원센터, 주민 워크숍룸, 공연장	운영	8,100	1,300,000	-	SH공사 운영위탁*
중 심 시 가 지 형	장안평	용답동 234-1	999.74	- 자동차 정비체험장, 강 의실, 사무실, 회의실, 수출상담실, 온라인정 보센터, 전시실 등	개관	3,176	1,200,000	-	구유지 무상사용협약 (서울시↔성동구)에 따른 사용료 감면
	세운상가	장사동 116-4	2,036.93	- 산업거점공간, - 다목적 공간 등	완료	39,125	200,000	20,000	
근 린 재 생 ( 일 반	창신송인	창신1동 197-17	763	- 경로당, 가족지원센터, 공동육아 등	공사	3,750	14,000	16,450	주민공동 이용시설 부분 (106.17㎡)
		창신2동 595-272	130.44	- 다목적활동공간, 마을 미디어공간 등	공사	900	14,000	45,000	
		창신3동 7-26	1,333.98	- 도서관, 북카페, 주민회 의공간 등	공사	1,640	121,400	197,900	

C		송인1동 70-34외 1	261.34	- 공동작업장, 소규모전시 등	공사	1,800	14,000	90,000	
		창신동 197-33 (백남준기념관)	94	- 기념관, 주민이용카페	준공	1,406	4,000	16,450	주민공동 이용시설 부분 (22㎡)
	해방촌	용산2가동 5-28외 1	229.29	- 주민커뮤니티공간, 프로그래밍실, 다목적실 등	공사	3,123	45,000	156,150	
	가리봉	가리봉동125-8외 1	580	- 별집전시관, 한중문화학당, 마을방송국 등	공사	3,274	90,000	163,700	
	성수	뚝섬로1길 2	900	- 공동육아, 실버문화센터, 공동체지원센터, 마을공방, 사회적경제지원센터 등	준공	2,600	85,000	85,000	사회적경제지원센터 협력사업
	장위	장위동224-12외 4	1,550	- 도서관, 부모지원센터, 도시재생지원센터 등	공사	6,679	12,400	58,950	부모지원센터, 공공도서관, 주차장 협력사업
	신촌	창천동57-18	815.95	- 청년문화카페, 작업·연습공간 등	계획	2,500	86,320	166,000	
	상도4	상도동202-237외 3	708.35	- 어린이복합시설, 전시공간 등	계획	3,938	88,500	226,900	
	암사	암사동495-72	745	- 공동체활동공간, 교육문화관 등	계획	4,000	42,900	200,000	

\* "창동61"은 공연장 중심 시설로, SH공사에서 선투자하고 운영 위탁 중에 있음(별도의 임대료는 없음)