

		시 민			
문서번호	공정경제담당관-4681	주무관	상생협력팀장	공정경제담당관	노동민생정책관
결재일자	2019.3.15.				
공개여부	대시민공개				
방침번호		협 조			

I·SEOUL·U
너와 나의 서울

임차상인의 안정적 영업보장을 위한
2019년 장기안심상가 조성 및 지원 계획

2019. 3.

노동민생정책관
(공정경제담당관)

사전 검토항목

☞ 해당사항이 있는 부분에 ‘■’ 표시하시기 바랍니다. (※ 비고 : 필요시 검토내용 기재)

구 분	사전 검토항목 점검 사항	검토 완료	해당 없음	비 고
정책의 제형성	◆ 정책현안에 대해 현황과 실태를 검토하였습니까? - 현황자료(통계자료 등) 및 실태조사서 검토 타지자체 유사정책 및 국내외 사례 분석 등	■	<input type="checkbox"/>	
	◆ 시민 및 관련전문가 의견을 반영하였습니까? - (시민참여) 청책토론회, 시민공모, 설문조사 등 - (전문가 자문) 자문위원회, TF운영, 타당성 검토조사 등	<input type="checkbox"/>	■	
정책수립	◆ 정책화를 위한 제반 법규(근거법령 및 규칙, 지침 등)는 검토하였습니까? - (선거법) 공직선거법 등 각종 법률 저촉여부 - (성별분리통계) 성별분리통계 분석 등	■	<input type="checkbox"/>	
	◆ 정책(사업) 집행의 직·간접적 영향 및 효과성을 분석하였습니까? - (갈등) 이해관계 당사자 간 갈등 및 대책 마련 - (사회적 약자) 사회적 약자에 대한 배려 등 - (일자리) 일자리 창출, 직·간접 채용, 전문인력 양성, 창업지원 - (안전) 시민 안전 위험요인 및 대책, 안전 관리 등	<input type="checkbox"/>	■	
정책집행	◆ 타기관, 민간단체 등과의 협의·협력 및 이견 조정 등을 검토하였습니까? - (타기관) 타기관(중앙정부, 지자체), 민간(단체) 등의 자원 활용 방안 - (자치구 영향) 자치구 행정·인사·재정 부담 및 적정성, 파급효과 분석 등	■	<input type="checkbox"/>	
	◆ 정책·계획 등의 지속가능성을 검토하였습니까? - (지속가능성) 지역경제 발전, 사회적 형평성, 환경보전 등	■	<input type="checkbox"/>	
정책홍보	◆ 국내외 정책(사업)홍보방안을 검토하였습니까? - (홍보) 국내보도자료, 기자설명회, 현장설명회 - (정책영문화) 영문제목·요약, 해외언론보도, 외국어 홈페이지 게시 등	■	<input type="checkbox"/>	
기타사항	◆ 불필요한 외국어·외래어 표현 대신 바른 우리말 을 사용하였습니까?	■	<input type="checkbox"/>	
	◆ 공개 여부를 “비공개”로 설정했다면 법적근거 를 명확히 검토하였습니까? (정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호)	<input type="checkbox"/>	■	

목 차

I.	추진근거	1
II.	그간의 추진경과	1
III.	추진성과	2
IV.	개선방안	3
V.	'19년 추진계획	4
VI.	'20년 개선방향	10
VII.	홍보계획	11
VIII.	소요예산	11
IX.	추진일정	12
X.	행정사항	12

임차상인의 안정적 영업보장을 위한 2019년 장기안심상가 조성 및 지원계획

임차상인이 임대료 걱정 없이 10년 이상 안정적으로 영업할 수 있도록 서울형 장기안심상가를 조성하고 사업비를 지원하고자 함

I 추진근거

- 서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례 제3조 및 제6조
 - "장기안심상가"란 차임의 과도한 인상 없이 5년 이상 장기임대차 계약이 가능한 상가를 말한다.(제3조제2호)
 - 시장은 임차인이 안심하고 장기간 영업할 수 있도록 서울시 장기안심상가를 조성할 수 있다.(제6조제1항)
 - 시장은 장기안심상가 조성을 위해 상생협약을 체결한 임대인에게 건물 리모델링 등 경비를 보조할 수 있다.(제6조제2항)

II 그 간의 추진 경과

- '15.12. 7. : 서울시 젠트리피케이션 종합대책 수립(시장방침)
- '16. 1. 7. : 서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례 제정
- '16. 4.14. : '16 서울형 장기안심상가 조성 및 지원계획 수립
 - 12개구 34개 상가선정 125명 임차인 상생협약 670백만 원 지원
- '17. 3.13. : '17 서울형 장기안심상가 조성 및 지원계획 수립
 - 11개구 43개 상가선정 134명 임차인 상생협약 566백만 원 지원
- '18. 3.12. : '18 서울형 장기안심상가 조성 및 지원계획 수립
 - 13개구 31개 상가선정 112명 임차인 상생협약 566백만 원 지원

Ⅲ 추진 성과

□ 추진실적

- 최근 3년간 108개소 상가건물 조성·지원으로 371명 상생협약 체결
 〈장기안심상가 연도별 신청 및 지원현황〉

(개소수, 백만 원)

연 도	신청상가	지원상가	예산액	지원금액	비 고 (상생협약 건수)
계	147	108	1,900	1,802 (94.8%)	371
2018	54	31	600	566 (94.3%)	112
2017	47	43	620	566 (91.2%)	134
2016	46	34	680	670 (98.5%)	125

- ※ '17년도 예산액 : 당초예산(400백만 원)+명시이월 사업비(220백만 원)
 '16년도 예산액 : 당초예산(900백만 원)-명시이월 사업비(220백만 원)

- 최근 3년간 장기안심상가 평균 임대료 인상률 : 0.78%
 - 장기안심상가 평균 임대료 인상률 : ('16) 2%, ('17) 0.35%, ('18) 0%
 - '16년 지원상가 : 34개소(0% : 13개 / 1% : 1개 / 2% : 3개 / 3% : 12개 / 5% : 5개)
 - '17년 지원상가 : 43개소(0% : 37개 / 1% : 1개 / 2% : 3개 / 4% : 2개)
 - '18년 지원상가 : 31개소(0% : 31개)

□ 주요성과

- 장기안심상가 조성·지원 상가 평균 인상률 1%미만으로 임차인의 안정적인 영업활동 보장에 기여
- 매년 실시하는 장기안심상가 이행실태 점검시 임대인과 임차인간 반응이 대체로 만족하고 있음
- 향후, 장기안심상가에 대한 사회적 공감대 및 인식확산 효과로 급격한 임대료 인상문제에 대한 상징성 있는 대책으로서의 의미가 있음

IV 개선 방안

- 상가임대차법 개정('18.10.16)으로 임차인의 계약갱신요구권이 연장(5년→10년)됨에 따라 상생협약 기간 조정 필요

➔ 장기안심상가 지원조건으로 임대인과 임차인 간 체결하는 상생협약 기간 연장(5년→10년)

- 상가임대차법시행령 개정('18.1.26)으로 보증금액(환산보증금)이 6억 1천만 원으로 인상됨에 따라 장기안심상가 지원기준 변경 필요

➔ 장기안심상가 지원기준(환산보증금, 상가호수)중 환산보증금(평균)을 상향조정(4억 원→6억1천만 원)

- 장기안심상가 선정 건물주가 리모델링 공사 후에 비용지급 신청 시 세금계산서 제출이 어려울 경우 예외적으로 인정 필요

➔ 리모델링 공사완료 후 비용지급청구시 세금계산서 제출이 원칙이나, 영세업체를 통한 공사 시행 등으로 세금계산서 발급이 불가시 관련 입금자료 인정

- 장기안심상가 임대인, 임차인 변경 시 신규 계약체결합의서 등 지정서식 이외에 추가 인정 필요

➔ 장기안심상가 임대인이나 임차인 변경 시 신규 계약체결합의서 등 관련서식을 제출하는 방법 외에 계약서에 상생협약을 추가로 명시해도 인정

V '19년 도 추진 계획

추진방향

- 서울시 전 지역에 대한 사업추진으로 임대인과 임차인간 상생분위기 확산
- 임차인의 안정적 영업활동 보장으로 쉐어링오피스 해결방안 모색
- 장기안심상가 사업효과 극대화를 위한 자치구 자발적 참여 적극유도

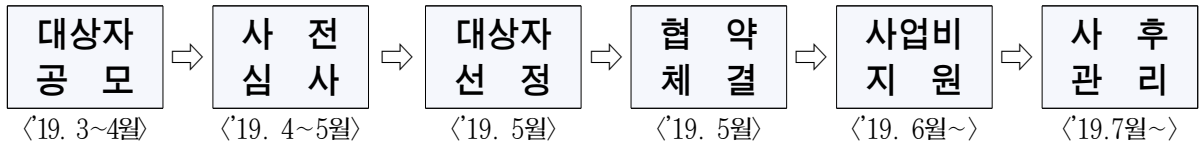
사업개요

- 신청자격 : 서울소재 상가 소유 및 10년 이상 임대료(차임 또는 보증금)를 5% 이하로 임차인과 상생협약을 체결한 임대인
- 지원내용 : 건물 내구성 향상을 목적으로 하는 일체의 보수공사 비용 (별첨)
- 지원규모 : 40개 이상 상가건물
- 지원금액 : 상가건물주 1인당 3,000만원 한도
- 지원방법 : 공개모집 후, 심사위원회를 개최하여 지원대상자 선정
- 소요예산 : 1,000백만원

개선사항('18년 대비)

구 분	2018년	2019년	비 고
상생협약 기간 연장	5년 이상	10년 이상	상가임대차법 개정사항 반영('18.10.16)
환산보증금 상향 (리모델링비용 지원기준)	4억원	6억 1천만원	상가임대차법시행령 개정사항 반영('18.1.26)
공사비 증빙방법 보완	세금계산서	인건비 등 입금자료도 인정	영세업체 등 세금계산서 발행 불가시
임대·임차인 변경 시 제출서식 이외 추가 인정	지정서식 제출 (신규계약체결합의서, 계약종료 합의서)	상가계약서도 추가 인정	계약서에 상생협약 사항 명시

□ 추진절차



□ 신청자격

○ 서울시에 소재한 상가건물을 소유한 임대인

- 공동소유일 경우, 위임장 및 위임인의 인감증명서 첨부 시 1인 대표로 신청가능

〈상가건물의 요건〉

- 「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항 본문의 규정에 의한 상가건물
- 준공연도에 관계없이 신청일 현재 리모델링이 필요한 상가건물
- 모집공고일 기준 임차인이 사업을 영위하고 있는 상가건물

※ 건축물대장 상 ‘위반건축물’ 표기된 건물은 신청불가

□ 지원조건

○ 상생협약 10년 이상 차임 또는 보증금의 인상률 5%이하로 임대 계약 조건 유지 등 임차인 전원과 1:1 상생협약 체결 및 서울시 상가건물 임대료 안정화 정책에 동의 필요

〈임차인과 임대인 1:1 협약〉

- 특별한 사유가 없는 한 **협약시점부터 향후 10년 이상의 임대차기간 보장**
- 협약에 따른 임대차기간 동안 **차임 또는 보증금 인상률(한도) 설정**
- 임차인의 권리금 회수에 적극 협조
- 기타 임대인과 임차인의 상호 이해관계 증진을 위한 사항

○ 상생협약 이행 및 위반 시 지원금 반환 등에 대한 약정 및 공증필요

〈서울시와 임대인 1:1 약정〉

- 장기안심상가 선정에 따른 리모델링 지원에 관한 사항
- 상생협약 이행점검 등 사후관리를 위한 자료제출(제시) 의무
- 상생협약 및 약정 위반 시 지원금 반환 의무
 - ▷ 지원금 및 이자(연 3%) 반환+ 위약금(지원금의 10%) 납부

※ 금전소비대차 공증 : 약정 위반 시 지원금의 반환이 이루어지지 않을 경우 강제집행

신청접수

- 기 간 : '19. 3. 20.(수) ~ 4. 19.(금), (평일 09:00~18:00)
- 모집방법 : 시·구 홈페이지, 보도자료 및 SNS 등을 통한 공개모집
- 신청서류 접수장소 : 서울시 공정경제담당관
- 신청방법 : 직접방문 또는 우편접수
- 신청서류
 - 장기안심상가 신청서
 - 신분증 사본 / 건축물대장 및 건축물등기부등본 / 임차인의 사업자등록증 사본 / 임대차계약서 사본 및 상생협약서 사본 / 리모델링 견적서 및 공사내역서 / 공동소유일 경우, 위임장 및 위임인의 인감증명서 첨부시 1인 대표로 신청가능

현장조사 실시

- 조사방법 : 장기안심상가 신청한 모든 상가에 대하여 필요시 자치구 및 건축사와 합동으로 현장조사 실시
 - ※ '16~'18년 장기안심상사 선정 후 사업신청을 철회한 상가는 후순위로 배치
- 조사내용
 - 임차인 성명 등 일반사항, 보증금, 계약기간 등 세부임대차현황 확인
 - 임차인 상생협약 동의 및 서명여부 확인
 - 장기안심상가 리모델링 사업내용의 적정성 등 확인
 - 해당 상가건물 모든 임차인과 상생협약 체결 여부(공실여부 확인) 등

심사 및 선정

- 심사방법 : 사전심사 및 선정심사위원회 개최
 - 1차(서울시·자치구) : 구비서류 제출여부 및 현장조사 자료 확인
 - 2차(심사위원회) : 사업타당성, 효과성, 상생기여도 등에 대한 평가

- 사업타당성 : 장기안심상가 추진 적정여부 판단 (인접상권, 유동인구 등을 분석)
- 사업효과성 : 임대료 안정 등 젠트리피케이션 방지 또는 억제효과 확산
- 상생기여도 : 약정 임대차기간, 연간 차임 인상률 한도, 상생협약 내용
- 기타 장기안심상가 활성화를 위해 필요한 사항

※ 심사위원회 구성 및 심사기준은 별도 계획 수립 예정

- 선정방법 : 심사위원회 심사평가 결과를 반영하여 장기안심상가 선정 및 예산 지원범위 확정
- 지원확정 : 임차인의 리모델링 동의서 제출 및 서울시와 의무이행 약정 후 공증을 통해 지원내용 확정

※ 금전소비대차 공증 : 약정위반 시 지원금 반환이 이루어지지 않을 경우 강제집행 추진

□ 리모델링 사업비 지원

- 리모델링 범위 : 건물의 내구성 향상을 목적으로 하는 보수공사
 - 방수, 단열, 창호, 내벽 목공사, 도장, 미장, 타일, 보일러, 상·하수, 전기 등 (단, 점포내부를 리뉴얼 하는 등의 단순 인테리어 공사는 제외)
- ※ 모집공고문(안) “별표 2”에 공사 분야 별도설명

- 지원금액 : 환산보증금 등 기준에 따라 최대 3천만 원까지 차등지원

지원기준		지원한도
환산보증금 수준(평균)	건물 내 상가 수	
6억 1천만 원 이하	2개 이하	1,000만원
	3개 이상	2,000만원
6억 1천만 원 초과	2개 이하	
	3개 이상	

※ 환산보증금 : (월임대료×100) + 보증금

※ 환산보증금 6억 1천만 원 이하와 초과인 상가가 혼재한 경우 ‘6억 1천만원 초과’ 적용

- 지급방법 : 공사완료 후 임대인의 비용지급 신청에 따라 지급

- (임대인) 비용지급신청서·공사완료보고서(붙임1 별지 제7·8호 서식), 공사 계약서 및 공사내역, 세금계산서, 통장사본 등을 첨부하여 서울시에 요청 시 지급
- (서울시) 제출서류 검토 및 현장 확인 후 비용지급

□ 인증마크 제작·부착

○ 인증마크 제작(안)

- 장기안심상가 특성을 반영한 밝고 단순한 이미지로 제작, '장기안심상가' 이해를 위한 설명문안 삽입

임차상인이 안정적으로 영업할 수 있도록 서울시의 지원으로 건물주가 조성한 상가입니다

- (부착시기) 리모델링 완료 상가 현장확인 후 부착

○ 규 격 : 200mm(가로)×200mm(세로)×5mm(두께)

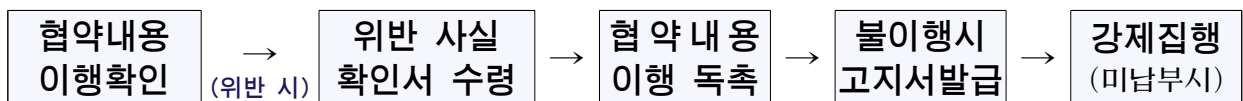
○ 재 질 : 건물 부착, 무게 등을 감안 폼보드 활용

※ '16~'17년 장기안심상가 인증서 알루미늄 재질로 제작



〈'19년 인증마크 예시〉

□ 사후관리



○ 협약내용 이행실태 점검 : 매년 1회 실시(상생협약 완료시까지 점검)

- 점검방법 : '19. 하반기 중 자치구와 합동으로 현장방문 확인

- 점검내용

- 임대인·임차인 상생협약서에 명기한 임대료 인상률 준수여부 확인
- 계약만료에 따른 임차인(임대인) 변경 시 상생협약 승계여부 확인
- 서울시 장기안심상가 운영에 대한 만족도 및 평가 등

[장기안심상가 임대인, 임차인 변경 시 제출서식 이외 추가인정 필요]

- ▷ 기존 : 장기안심상가 임대인, 임차인 변경 등 발생 시 서울시에 관련서식 (계약종료통보서, 신규계약 체결 통보서)을 이행실태 점검 시 제출
- ▷ 변경 : 신규 계약체결합의서 등 관련서식을 제출하는 방법 외에 계약서에 상생협약을 추가로 명시해도 인정

- **위반 조치사항** : 확인서 수령, 이행 독촉, 반납고지서 발급, 강제집행 등
 - 임대인으로부터 협약내용 위반사실 확인서 수령
 - 일정기간 내 협약내용의 이행 독촉, 불이행 시 지원금 환수 고지
 - 환수금액을 납부하지 않을 경우 집행력 있는 공증을 근거로 강제집행
- **지원금 환수 사유**

[예외사항]

- 「상가건물 임대차보호법」 규정에 따른 계약갱신 요구 거절의 사유가 있는 경우
- 임차인의 사정으로 인해 영업을 중단하거나 영업장을 이전하는 경우
- 개인회생·파산 등의 절차가 진행 중인 경우
- 재건축·재개발 등으로 해당 상가건물을 명도 해야 하는 경우
- 기타 임대인에게 책임 없는 사유로 임대차계약을 유지할 수 없는 경우

- 상생협약에 따른 임대차기간 만료 전 임대차 목적물이 제3자에게 양도되는 경우
(단, 이 경우 위약금은 제외하고 상생협약 잔여기간에 상응하는 비율의 지원금과 이자만 반환하며, 양수인이 상생협약 내용을 승계하는 경우에는 반환하지 않음.)
- 임대인이 상생협약을 위반하는 경우
- 제출서류가 허위로 작성, 위·변조되는 등 사실과 다른 것으로 밝혀진 경우
- 상생협약 이행여부를 확인하기 위한 자료제출 요구에 따르지 않는 경우
- 기존임차인의 사정 등으로 상생협약기간 내 임대차계약 해지 후 신규임차인과 계약 시 기존임차인과 체결한 상생협약 내용을 승계하지 않는 경우

※ 임차인 또는 임대인 변경의 경우

- ◆ **임차인의 사정 등으로 임차인 변경 시**
 - 신규 임차인에게도 상생협약 내용을 승계하여 계약(단, 잔여 협약기간에 한함)
- ◆ **건물 양도 등으로 임대인 변경 시**
 - 신규 건물주에 상생협약 내용이 승계되는 경우 변경사항 적용하여 사후관리
 - 승계되지 않는 경우 전 건물주로부터 협약 잔여기간 상응하는 지원금 환수
(안정적 임대료 인상을 이행한 경우에만 전액 아닌 기간에 따른 지원금 환수)

- **환수범위** : 지원금 + 위약금(지원금의 10%) + 이자(연 3%)
 - ※ 「서울시 공유재산 및 물품관리 조례」 제91조의2(과오납금 반환가산금 이자율) 적용

VI '20년 개선 방향

□ 추진배경

- 젠트리피케이션 발생·피해지역을 중심으로 '16년부터 상가건물의 리모델링·보수비용을 지원하여 상가임차료 인상을 일정기간 제한하여 상가임차인의 안정적 영업활동을 보장하였으나,
- 젠트리피케이션 발생·예정지역의 사전예측 어려움과 임대료 상승이 서울시 전역에서 일어나고 있어 장기안심상가 조성지역의 확대 필요성

※ 서울시 전역 510개 점포 대상으로 “주요상권 임대료 실태조사” 실시('17.9월)
 - 주요상권 임대료 인상률(평균 17.9%)은 젠트리피케이션 발생지역 19.3%,
 예상지역 18.9%, 일반지역 13.1%로 나타남

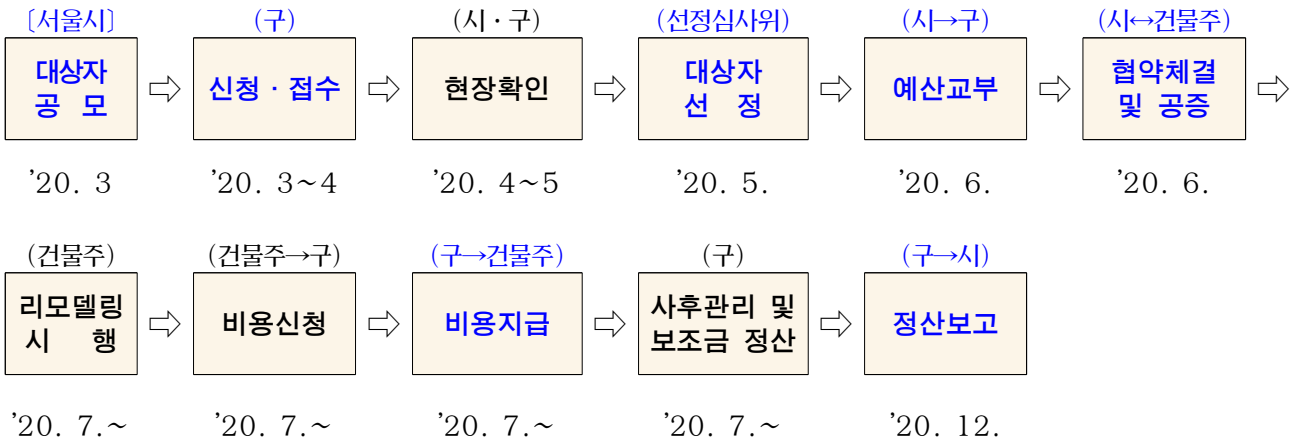
□ 추진방향

- 자치구에서 장기안심상가 발굴·신청·접수로 신청인의 편의도모
- 시·자치구의 장기안심상가의 적극 참여유도로 상생분위기 확산
- 서울시·자치구 사업추진 체계화로 장기안심상가 관리의 효율화

□ 사업 추진 체계

추진주체		기능
서울시	공정경제담당관 (사업 총괄)	<ul style="list-style-type: none"> • 사업 총괄 - 사업기본계획 수립 및 사업지침 시달 - 장기안심상가 선정심사 - 장기안심상가 약정체결 및 공증(서울시↔건물주) - 사업예산 교부 및 사업 평가, 관리·감독 - 장기안심상가 인증마크 제작·배부 - 장기안심상가 추진관련 자치구 공무원 교육실시
자치구	장기안심상가 관련 부서 (보조금 집행)	<ul style="list-style-type: none"> • 사업신청·접수, 사업 보조금 집행 및 정산 - 지원대상자 발굴, 신청 접수(신청자→자치구) - 보조금 집행(자치구→장기안심상가 건물주) 및 정산 - 장기안심상가 사후관리
신청자	장기안심상가 건물주	<ul style="list-style-type: none"> • 장기안심상가 신청(건물주→자치구) • 리모델링 실시 및 공사비용 신청(건물주→자치구)

□ 추진절차



□ 예산편성 사전절차 : 보조금심의위원회 심의 필요('19. 8월경)

- 보조금 집행주체가 <서울시 → 자치구> 로 변경
- 사업비 교부 : 서울시 → 자치구 → 상가건물주

사업명	기관명	예산과목		집행기관
		변경전	변경후	
서울형 장기안심상가	서울시	민간자본사업보조	-	서울시
		사무관리비	사무관리비	서울시
	자치구	-	자치단체자본보조	자치구

VII 홍보 계획

- 전통시장 상인연합회, 서울시 소상공인지원공단 등 공문 발송 및 홍보협조요청
- 서울시 및 25개 자치구 홈페이지를 활용한 모집공고
- 보도자료 배포를 통한 공중파 TV, TBS, 일간지 홍보

VIII 소요 예산

- 장기안심상가 리모델링비 사업비 : 1,000백만원
 ※ '16년 900백만원, '17년 400백만원(예산현액 1,050백만원 / '16년 명시이월 650백만원 포함)
 '18년 600백만원
- 심사위원회 개최, 공증수수료, 인증마크 제작 등 사무비용 : 9백만원

IX 추진 일정

- 장기안심상가 신청자 모집 공고 (서울시, 자치구) : '19. 3월
- 장기안심상가 신청자 신청·접수 : '19. 3~4월
- 장기안심상가 신청자 현장 확인 : '19. 4~5월
- 장기안심상가 선정 심사 및 확정 (서울시) : '19. 5월
- 장기안심상가 선정 결과발표 및 의무이행 약정 : '19. 6월~
- 상가 리모델링 추진 및 비용지급 : '19. 6월~
- 장기안심상가 이행실태 점검 (서울시, 자치구) 등 : '19. 7월~

X 행정 사항

'20년 사업추진관련 부서별(기관별) 협조사항

- '20년 장기안심상가 사업추진 자치구 설명회('19.7월) : 공정경제담당관
- '20년 예산편성 관련 보조금심의위원회 심의('19.8월) : 재정균형발전담당관
- '20년 장기안심상가 예산편성 협의('19.8월) : 예산담당관

'20년 사업추진 소요예산 : 1,262백만원

- 장기안심상가 조성·지원(자치단체자본보조) : 1,250백만원
- 장기안심상가 조성·지원(사무관리비) : 12백만원

붙임 : 1. 2019년 「장기안심상가」 모집 공고문(안) 1부.
2. 장기안심상가 업무처리지침(신·구대조표) 1부. 끝.