서울특별시지하도상가관리조례중개정조례안
제 안 설 명 서

존경하는 정재천 위원장님,
그리고 건설위원회 위원님 여러분!
그 동안 저희 지하도상가에 대하여 각별한 관심을 가져주신데 대하여 깊은 감사를 드리며, 지하도상가관리조례중개정조례안에 대한 제안설명을 드리겠습니다.
먼저, 개정이유를 말씀드리겠습니다.

지금까지 시에서 전액을 부담하고 있는 지하도상가 시설운영에 소요되는 시설운전원 인건비를 수익자 부담원칙에 따라 보도부분과 점포부분을 면적비율로 서울시와 점포운영자가 각각 분담토록 하여 점포운영자가 담당해야 하는 비용을 예산으로 지원해야 하는 문제점을 개선하는 것이며, 참고로 이러한 문제에 대한 감사원의 지적이 있었음을 보고드리며, 기타 개정내용은 현행 규정의 미비점을 정비·보완하려는 것입니다.
주요골자를 말씀드리면

첫째, 임차인 선정시의 제한사유인 "임차인의 귀책사유로 관리인과의 점포임대차계약이 해지된 후 5년이 경과되지 아니한 자"를 삭제하여 제한요건을 완화하였으며(안 제5조)

둘째, 관리비중 전기사용료와 상하수도료를 현실에 맞도록 점포별 개별사용료와 공유시설 공동사용료로 분리, 징수하도록 하여 상인부담 내역을 명확히 하였고

셋째, 관리비항목에 시설운전원비용을 설치하여 지하도상가의 시설운전원비용을 임대면적 비율만큼 상인들로부터 징수하되, 평균비용 상한제를 적용하여 전체상가 평균비용을 초과하는 상가에 대해서는 그 평균비용만 징수하도록 하여 소규모 상가의 부담이 경감되도록 노력하였음을 보고드립니다.(안 별표)

위원님들의 깊은 이해로 서울특별시지하도상가관리조례중개정조례안을 원안대로 의결하여 주실 것을 당부드리면서 제안설명을 마치겠습니다. 감사합니다.

.....

서울특별시지하도상가관리조례중개정조례안
검 토 보 고 서

Ⅰ. 회부안건

서울특별시지하도상가관리조례중개정조례안

Ⅱ. 경 과

1. 제 출
가. 제출일자 : 2000년 11월 18일
나. 제 출 자 : 서울특별시장
다. 의안번호 : 743호

2. 회 부
가. 회부년월일 : 2000년 11월 23일
나. 회부근거 : 의사 13130-354

3. 상 정
가. 상정년월일 : 2001년 5월 21일
나. 제127회 임시회 제2차 건설위원회 상정

Ⅲ. 제안설명 요지

1. 제안이유
○ 지하도상가 시설운영에 소요되는 시설운전원비용을 수익자 부담원칙에 의하여 입주상인으로부터 부과·징수할 수 있는 근거와 기준을 마련하고, 현행 지하도상가의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

2. 주요골자
가. 임차인 선정시의 제한사유인 "임차인의 귀책사유로 관리인과의 점포 임대차계약이 해지된 후 5년이 경과되지 아니한 자"를 삭제하여 제한요건을 완화함.(안 제5조)
나. 관리비중 전기사용료와 상하수도료를 점포별 개별사용료와 공동사용료로 분리하여 징수하도록 하고, 상가의 시설운영에 소요되는 시설운전원비용을 수익자 부담원칙에 따라 점포의 임대면적 비율로 입주상인이 부담하되, 제곱미터당 시설운전원비용이 평균 비용을 초과하는 상가는 그 평균 비용을 적용하여 징수하도록 함.(안 별표)

3. 참고사항
○ 예산조치 : 필요 없음.
○ 입법예고 결과 : 별첨(2000. 7. 15~8. 4)
○ 규제개혁위원회 협의결과 : 의견 없음

Ⅳ. 검토보고

1. 내용별 검토
○ 조례 제5조 제2항의 지하도상가 임차인 선정 제한규정 중 제4호의"점포 임대차 계약이 해지된 후 5년이 경과되지 아니한 자"를 삭제한 것은 규제완화를 위한 2000. 7.

6자 서울특별시 규제개혁위원회의 결정사항을 반영한 것임.

○조례 [별표]의 관리비 산정기준표 중 전기사용료와 상하수도료에 대한 관리비항목 체계를 각각 점포별 개별사용료와 공동사용료로 세분화한 것으로서

-종래 "킬로와트당 단가×임대면적(점포면적+공동시설 사용 환산면적)"에 의해 산정하던 전기 사용료를 "킬로와트당 단가×사용량"에 의한 점포별 개별사용료와 "총비용÷총면적×임대면적"에 의한 공동사용료로 분리 산정토록 하며,

-"총비용÷총면적×임대면적"에 의해 산정하던 상하수도료를 "세제곱미터당 단가×사용료"에 의한 점포별 개별사용료와 "총비용÷총면적×임대면적"에 의한 공동사용료로 조정한 것은 임대면적을 기준으로 한 기존 규정의 문제점을 개선하여 점포별 실제 사용량에 따라 전기사용료 및 상하수도료를 산정 징수하고자 하는 것으로 타당함.

○또한 같은 [별표]의 관리비 징수항목에 "상가시설 운전원 비용"을 점포별 임대면적 비율로 산정 징수토록 추가 포함시킨 것은 수익자 부담원칙에 따른 것이기는 하나 그 동안 지하도상가의 운영여건 등을 고려한 임대조건에 따라 상가 시설운전원 비용을 납부하지 아니하여 온 기존 점포 입점자들의 추가비용 부담에 대한 민원제기 등이 우려되고 있으며, 시설운전원비용이 상가별 평균비용을 초과하는 상가에 대하여는 "평균비용 상한제"를 적용하여 평균비용 초과부분은 관리인이 부담토록 한 것은 상가운영 활성화와 상가별 시설여건 등을 고려한 부득이한 조치로 생각되기는 하나 임차인의 점포운영비인 시설운전원비용의 성격에 비추어 다소 문제가 있는 것으로 사료됨.

□종합의견

○내용별 검토시 보고드린 바와 같이 수익자 부담원칙에 따른 지하도상가 시설운전원 비용의 징수는 그 동안 상가 운영여건 등을 고려한 우리 시의 임대조건에 따라 그 비용을 납부하여 오지 않은 기존 상가 입점자 등의 민원제기 등이 우려되고 있으며,

○시설운전원 비용징수에 대한 "평균비용 상한제"를 적용할 경우 장기적으로 상가별 시설운전 여건의 불균형 등을 임대료 산정시 반영하는 등의 합리적 대책을 마련하여 보완해 나가야 할 것으로 사료됨.

서울특별시지하도상가관리조례중
개정조례안에대한 수정안

서울특별시지하도상가관리조례중개정조례안중 다음과 같이 수정한다.

안 부칙을 다음과 같이 한다.

이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 별표 관리비 산정기준표의 관리비 항목중 시설운전원비용의 부과·징수는 2001년 12월 1일부터 적용한다.

서울특별시지하도상가관리조례중개정조례안

서울특별시지하도상가관리조례중 다음과 같이 개정한다.

제5조제2항제4호를 삭제한다.

별표를 별지와 같이 한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 별표의 관리비산정기준표의 관리비 항목중 시설운전원비용의 부과·징수는 2001년 12월 1일부터 적용한다.

(다음 페이지에 계속)