

서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례  
일부개정조례안

심 사 보 고 서

의안 번호	2383
----------	------

2018. 2. 22  
도시계획관리위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2018년 2월 13일 유찬중 의원 발의

나. 회부일자 : 2018년 2월 19일

다. 상정 및 의결일자

- 제278회 임시회 제1차 도시계획관리위원회(2018.2.22. 상정·의결)

2. 제안설명 요지 (유찬중 의원)

가. 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.

나. 주요내용

- 도시재생활성화계획에 상생협약 등 지역상생발전 대책이 포함되도록 함 (안 제16조제2항)
- 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)

### 3. 검토보고 요지 (조정래 수석전문위원)

- 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> 상생협약의 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

---

#### 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.

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 도시재생활성화지역의 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 필요성

### 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.

이 있으며,

관련된 공익 기준은, 무상 임대 시설의 운영·활동이 지역사회 공통의 공적 이익에 부합한지, 즉, 지역사회의 공통된 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.

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론요지 : 없음

6. 심사결과 : 원안가결 (출석위원 전원 찬성)

7. 소수의견의 요지 : 없음

## 서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제16조제2항 중 “부합하도록 수립하여야 한다”를 “부합하고, 법 제 27조의2에 따른 상생협약 등 지역상생발전 대책이 포함되도록 수립하여야 한다”로 하고,

제26조의2를 다음과 같이 신설한다.

제26조의2(공동이용시설 사용료 면제를 위한 공익 목적 기준 등)

① 법 제30조의2에 따라 도시재생활성화지역 내 공동이용시설의 사용료를 면제하기 위한 “공익 목적의 기준”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기준을 말한다.

1. 쇠퇴한 도시지역의 생활환경을 개선하는 활동
2. 주민의 건강, 안전, 이익을 보장하며, 공동체 회복 등 지역사회가 당면한 문제를 해결하는 활동
3. 교육, 안전, 복지, 의료, 환경, 생태 등 주민생활 편의와 밀접한 분야에서 사회서비스 또는 일자리 제공을 통해 지역경제를 활성화하여 지역주민의 삶의 질을 높이는 활동

4. 기타 시장이 도시재생활성화를 위해 필요하다고 인정하는 활동
- ② 법 제30조의2에 따라 공동이용시설의 사용료를 면제할 수 있는 대상은 다음 각 호와 같다.
1. 서울특별시장, 구청장
  2. 법 제11조에 따른 도시재생지원센터
  3. 제3조의 “주민협의체”, “사업추진협의회”
  4. 법 제2조제1항제9호의 “마을기업”
  5. 지역주민이 주도하는 『서울특별시 사회적경제 기본조례』 제3조 제2호의 “사회적경제기업”

## 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제26조의2 개정규정은 2018. 6. 27.부터 시행한다.

## 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>