

등록번호	시장경제과-8413
등록일자	2016.2.17.
결재일자	2016.2.22.
공개구분	대시민공개

주무관	시장경제팀장	시장경제과장	기획재정국장	부구청장	구청장
김종찬	최경호	최인태	한수경	황치영	02/22 최창식
협 조	주무관	서채원			
	의회법제팀장	이창하			
	자치행정과장	권철희			
	기획예산과장	권순우			

젠트리피케이션 예방을 위한 「중구 지역상권 상생협력에 관한 조례」 제정 계획



기획재정국
시장경제과

요 약 지

젠트리피케이션 예방을 위한 『중구 지역상권 상생협력에 관한 조례』 제정 계획

■ 제정 목적

상가 임대인·임차인의 자율적 상생협력을 통한 안정적 영업활동 기반 조성 및 지역상권 활성화를 위해 「중구 지역상권 상생협력에 관한 조례」를 제정하고자 함.

■ 제정 근거

- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」
- 「상가건물 임대차 보호법」
- 「서울시 상가임차인 보호를 위한 조례」
- '젠트리피케이션' 예방을 위한 종합대책(구청장 방침-2016.1.15.)

■ 주요 내용

- 지역상가의 임대인과 임차인간 '상생협약' 체결 권장 및 지원(제5조)
- '상생협력상가' 조성 및 지원(제6조)
- '상생협력상가협의체'의 구성 및 운영에 관한 사항(제7조~제10조)
- '상가상생협력위원회'의 구성 및 운영에 관한 사항(제11조~제17조)

■ 추진 일정

- 조례제정 계획 수립 : 2016. 2월
- 성별영향분석·부패영향평가·규제사전심사 : 2016. 2월중
- 입법예고 : 2016. 2월~3월 [20일간]
- 조례규칙 심의위원회 상정 : 2016. 3월중
- 구의회 제출 (구의회 회기 운영시) : 2016. 3월중
- 공포 (구의회 일정에 따라 추후 확정) : 2016. 4월중

젠트리피케이션 예방을 위한 「중구 지역상권 상생협력에 관한 조례」 제정 계획

상가 임대인·임차인의 자율적 상생협력을 통한 안정적 영업활동 기반 조성 및 지역상권 활성화를 위해 「중구 지역상권 상생협력에 관한 조례」를 제정하고자 함.

I 제정 근거

- 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」
- 「상가건물 임대차 보호법」
- 「서울시 상가임차인 보호를 위한 조례」
- ‘젠트리피케이션’ 예방을 위한 종합대책(구청장 방침-2016.1.15.)

II 제정 이유

- 젠트리피케이션 현상 예방을 위한 임대인·임차인 상생 협력 방안 필요
 - 임대료 상승으로 인하여 지역 내 원주민 및 소규모 상점 임차인 등이 외부로 밀려나는 부작용 예방을 위한 지역 상권 상생 협력 방안 필요
- 상가 임대인·임차인의 자발적 참여를 통한 지역상권 활성화
 - 지역상권 안에서 건물주와 상인들의 자발적인 참여와 책임에 바탕을 둔 ‘상생협력상가협의체’ 구성 및 활동을 통하여 지역 상권을 보호
- 상생협력상가에 대한 활성화 지원
 - 상생협력상가에 대한 공공 지원 근거를 마련하여 활성화 지원
 - ‘상생협력위원회’ 구성·운영을 통한 상생협력상가 지정 및 활성화 지원

Ⅲ

주요 내용

□ 주요 용어 (제1조~제3조)

- “상생협약”이란 상가임대차 관계에서 임차인과 임대인이 상호이익을 증진하기 위해 체결하는 협약서
- “상생협력상가”란 차임의 과도한 인상 없이 5년 이상 장기임대차 계약이 가능한 상가

□ ‘상생협약’ 체결 권장 및 지원(제5조)

- 임대인의 의사와 관계없이 상권이 활성화 되는 지역으로 다음에 해당 하는 곳
 - 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따라 지원되는 시장
 - 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따라 지원되는 사업 지역
 - 기타 예산지원을 통해 직·간접으로 상권이 활성화되는 지역
- 상생협약에 차임과 차임인상을, 임대차기간, 계약갱신요구권 및 권리금 회수기회 보장 등 상가임대차계약의 안정을 위한 제반사항이 포함되도록 노력

□ ‘상생협력상가’ 조성 및 지원(제6조)

- 임차인이 안심하고 장기간 영업할 수 있도록 ‘상생협력상가’ 조성
- 구청장은 상생협력상가에 대해 환경개선 사업 및 공공 인프라 조성 등 지역 활성화 사업을 예산 범위에서 지원 가능
- 상생협력상가내 소상공인에게는 「서울특별시 중구 중소기업육성기금 설치 및 운영 조례」에 의거 중소기업육성기금융자 우선 지원 가능

□ '상생협력상가협의체'의 구성 및 운영에 관한 사항(제7조~제10조)

- 상가 임대인과 임차인은 자발적 참여를 통한 지역상가 활성화를 위해 “상생협력상가협의체”를 구성·운영 가능
- 협의체 구성원
 - 상생협력상가 내 상시영업을 하는 상인(상인단체)
 - 상생협력상가 내 상가건물의 임대인(건물주)
 - 사회적 경제 기업가, 문화·예술인 등 지역활동가
 - 기타 상생협력상가 조성의 목적 및 효율적 운영을 저해하지 않는 범위내 기업인 및 지역 공공기관 등
- 협의체는 상생협약 체결 및 지역 경제 활성화 방안 등을 논의하고, 상생협력상가 조성에 따른 공공지원을 구청장에게 신청 가능.

□ '상가상생협력위원회'의 구성 및 운영에 관한 사항(제11조~제17조))

- 상생협력상가 지정 및 해제에 관한 심의를 위해 상가상생협력위원회를 구성·운영 가능
- 위원회는 총 7명 이내로 구성(임기는 2년)
 - 위원장 : 부구청장
 - 위 원 : 6명
 - 공무원 3명(기획재정국장, 자치행정과장, 시장경제과장)
 - 상가활성화 관련 전문지식을 갖춘 자 중 중구의회 의장이 추천하는 자 1명
 - 변호사·감정평가사·공인중개사로 해당분야 5년이상 종사자 1명
 - 상가활성화 관련 전문지식을 갖춘 자로서 대학교·연구소 등의 교수·연구원 또는 해당분야 학식과 경험이 풍부한 자 1명
- 위원회의 회의는 재적위원 1/3이상의 요구 또는 필요시 위원장이 소집하고, 위원 과반수 이상의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수 이상 찬성으로 의결

IV

추진 일정

- | | | |
|--|-------|-------------|
| <input type="checkbox"/> 조례 제정 계획 수립 | ----- | 2016. 2월 |
| <input type="checkbox"/> 규제사전심사, 부패영향평가, 성별영향분석 | ----- | 2016. 2월중 |
| <input type="checkbox"/> 입법 예고 (20일간) | ----- | 2016. 2월~3월 |
| <input type="checkbox"/> 조례 규칙 심의회 상정 | ----- | 2015. 3월중 |
| <input type="checkbox"/> 구의회 제출(구의회 회기 운영시) | ----- | 2015. 3월중 |
| <input type="checkbox"/> 조례 공포(구의회 일정에 따라 추후 확정) | ----- | 2015. 4월중 |

V

참고 사항

- 관련법규
 - 「상가건물임대차 보호법」
 - 「유통산업발전법」
 - 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」
 - 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」
 - 「서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례」
 - 「서울특별시 중구 중소기업 육성기금 설치 및 운영 조례」
- 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 합 의 : 해당기관 없음
- 입법예고 : 대 상

붙 임 : 1. 서울특별시 중구 지역공동체 상생 협력에 관한 조례(안) 1부.
2. 관련법규 1부. 끝.

서울특별시 중구 지역상권 상생협력에 관한 조례안

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 지역상권의 임대인과 임차인간 상생협력을 통한 공정하고 지속가능한 상가건물임대차 관계를 형성하고, 지역상권 보호에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(범위) 이 조례는 보증금이나 차임에 관계없이 상가건물 임대차보호법 제2조 제1항 전단의 규정에 의한 상가건물에 대하여 적용한다.

제3조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “상가건물 임대차 상생협약”이란 상가임대차 관계에서 임대인과 임차인이 상호이익을 증진하기 위하여 체결하는 협약서를 말한다.
2. “상생협력상가”란 지역상권내 ‘상가건물 임대차 상생협약’을 체결하여 차임의 과도한 인상 없이 5년 이상 장기임대차 계약이 가능한 상가를 말한다.
3. “상인단체”란 동일한 상가건물 또는 일정한 지역을 기반으로 2명 이상의 상인들로 구성된 단체를 말한다.

제4조(구청장의 책무) 구청장은 서울특별시 중구(이하 “구”라 한다) 상가건물 임대차 관계의 안정을 통한 지역경제 활성화 및 지역상권 보호를 위한 기반 조성을 위해 노력하여야 한다.

제2장 상생협약 체결 및 상생협력상가 조성

제5조(상생협약 체결 권장 및 지원)

- ① 구청장은 예산지원을 통해 임대인의 의사와 관계없이 상권이 활성화되는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우, 상가건물 임대인과 임차인간 상생협약(이하“상생협약”이라 한다)체결을 권장하고 이를 지원할 수 있다.
 1. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제49조의 규정에 의한 시장 정비 사업 입점상인 보호대책의 시행
 2. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제27조 제1항의 규정에 의한 지원 사업
 3. 기타 관계법령 또는 조례에 따라 예산지원을 통해 직·간접으로 상권이 활성화되는 내용을 수반하는 지역개발사업 등
- ② 구청장은 제1항의 규정에 의한 상생협약에 차임과 차임인상률, 임대차기간, 계약갱신 요구권 및 권리금 회수기회 보장 등 상가임대차계약의 안정을 위한 제반사항이 포함될 수 있도록 노력한다. 단, 대규모점포 및 준대규모 점포의 권리금 회수 기회 보장은 상가건물임대차보호법 제10조의 5에 의거 제외된다.
- ③ 구청장은 제1항의 규정에 의한 상생협약 체결을 지원하기 위하여 소요되는 필요 경비를 예산에 반영할 수 있다.

제6조(상생협력상가 조성 및 지원)

- ① 구청장은 임차인이 안심하고 장기간 영업할 수 있도록 “상생협력상가”를 조성할 수 있다.
- ② 구청장은 상생협약을 체결한 상생협력상가에 대해서는 환경개선 사업 및 공공 인프라 조성 등 지역 활성화 사업을 예산 범위에서 지원할 수 있다.

- ③ 구청장은 “상생협력상가”내 소상공인에게는 「서울특별시 중구 중소기업육성 기금 설치 및 운용 조례 시행규칙 제3조」에 의거 중소기업육성기금 용자를 우선하여 지원할 수 있다.

제3장 상생협력상가협의체

제7조(상생협력상가협의체) 상가 임대인과 임차인의 자발적인 참여와 책임에 바탕을 둔 지역 상가 활성화를 위하여 “상생협력상가협의체”(이하“협의체”라 한다)를 둘 수 있다.

제8조(협의체 기능) 협의체는 다음 각 호의 사항에 대하여 협의한다.

1. 상생협약 체결 및 상생협력상가 구성에 관한 사항
2. 상생협력상가 및 지역 경제 활성화 방안
3. 그 밖에 협의체가 필요하다고 인정하는 사항

제9조(협의체의 구성) 협의체의 구성원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.

1. 상생협력상가 내 상시 영업을 하는 상인(상인단체)
2. 상생협력상가 내 상가건물의 임대인
3. 사회적 경제 기업가, 문화·예술인 등 지역 활동가
4. 기타 상생협력상가 조성의 목적 및 효율적 운영을 저해하지 않는 범위 내 기업인 및 지역 공공기관 등

제10조(협의체의 운영) ① 협의체는 상생협약 체결을 통한 제6조 제2항의 지역 활성화 사업의 공공 지원을 얻고자 하는 경우에는 다음 각 호의 서류를 첨부하여 구청장에게 제출할 수 있다.

1. 협의체 구성의 취지
 2. 대표자와 임원 및 구성원의 성명·주소
 3. 단체규약
 4. 상생협약 체결 등 상가활성화 방안 등에 대한 사업계획서
- ② 제1항에 따른 신청서를 받은 구청장은 내용을 면밀히 검토하고 상가 상생 협력 위원회 심의를 거쳐 제6조 제2항에 따른 지원을 결정할 수 있다.
- ③ 협의체의 활동 등에 필요한 경비는 예산 범위에서 지원할 수 있다.

제4장 상가상생협력위원회

제11조(상가상생협력위원회) 구청장은 상생협력 상가 지정 및 해제에 관한 심의를 위한 서울특별시 중구 상가상생협력위원회(이하“위원회”라 한다)를 구성·운영할 수 있다.

제12조(위원회의 기능) 위원회는 다음 각 호의 사항에 대하여 심의·의결한다.

1. 상생협력상가 지정 및 지원에 관한 사항
2. 상생협력상가 활성화에 관한 사항
3. 그 밖에 상생협력상가 조성과 관련된 사항

제13조(위원회의 구성) ① 위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함한 7명 이내의 위원으로 구성·운영한다.

② 위원장은 부구청장으로 하고, 부위원장은 기획재정국장으로 한다.

③ 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자중에서 구청장이 임명 또는 위촉 한다.

1. 자치행정과장, 시장경제과장
2. 상가활성화 관련 전문지식을 갖춘 자 중 중구의회 의장이 추천하는 자 1인
3. 변호사, 감정평가사, 공인중개사로서 5년 이상 해당분야에서 종사한 자 1인
4. 상가활성화 관련 전문지식을 갖춘 자로서 대학교·연구소 등에서 교수(조교수 이상)나 연구원으로 재직 중에 있는 자 또는 그 밖에 상가 활성화 관련 학식과 경험이 풍부한 자 1인

④ 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 1명을 두되, 간사는 시장경제과 시장경제팀장으로 한다.

제14조(위원의 임기) ① 위원은 임기는 2년으로 하되, 1회에 한하여 연임할 수 있다.

② 공무원이 위원인 경우 임기는 그 재직기간으로 한다.

③ 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

제15조(위원의 해촉) 구청장 등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 때에는 임기만료 전이라도 해당 위원을 해촉할 수 있다.

1. 위원 스스로가 위촉 해제를 희망한 경우
2. 위원이 임기 중 사망하거나 장기 치료를 요하는 질병 또는 6개월 이상 장기 해외여행 등으로 직무를 수행하기 어려운 경우
3. 위원이 위원회 직무와 관련하여 알게 된 비밀을 누설하였거나 그 내용을 개인적으로 이용 또는 이득을 취한 경우
4. 위원이 위원회의 직무와 관련하여 비위 사실이 있거나 위원회 위원직을 유지 하기에 적합하지 않다고 인정되는 비위 사실이 발생한 경우
5. 그 밖에 위원의 품위손상 등으로 위원으로서의 자질이 부족하다고 인정된 경우

제16조(위원장 등의 직무) ① 위원장은 위원회를 대표하고, 그 업무를 총괄한다.
② 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 그 직무를 대행한다.

제17조(위원회의 운영) ① 위원회의 회의는 재적위원 1/3이상의 요구 또는 필요시 위원장이 소집하고, 위원장은 그 의장이 된다.
② 제1항에 따른 회의를 소집하고자 할 때에는, 위원장은 회의소집일 7일 전까지 회의의 일시, 장소 및 안건 등을 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하는 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 회의는 선임된 위원의 과반수이상의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수 이상의 찬성으로 의결 한다.

제18조(의견청취 등) 위원회는 업무수행을 위하여 필요하다고 인정할 경우에는 관계전문가를 출석하게 하여 의견을 듣거나 관계기관·단체 등에 자료 및 의견 제출을 요청할 수 있다.

제19조(수당 등) 위원회의 회의에 출석한 위원과 제18조에 따른 관계 전문가에 대하여는 예산 범위에서 수당 또는 실비를 지급할 수 있다.

제20조 (시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.