

제238회 금천구의회 정례회 심사안건

검 토 보 고 서

서울특별시 금천구 지역상권 상생협력 및
지속성장 지원 조례 전부개정 조례안
(기획경제국 지역경제과 소관)



행정재경위원회

전문위원

서울특별시 금천구 지역상권 상생협력 및 지속성장 지원 조례 전부개정 조례안 검토보고서

1. 제안경위

- 가. 의안번호 : 제2207호
- 나. 제출자 : 금천구청장
- 다. 제출일자 : 2022. 9. 6.
- 라. 회부일자 : 2022. 9. 6.

2. 제안이유

「지역상권 상생 및 활성화에 관한 법률」이 2021. 7. 27. 제정, 2022. 4. 28. 시행됨에 따라 조례로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함으로써 지역상권 상생 및 활성화를 도모하고자 함.

3. 주요내용

- 가. 조례 목적을 상위법 목적에 맞게 변경함(안 제1조)
- 나. 용어의 정의를 정비함(안 제2조)
- 다. 상생협약 권장 및 활성화구역에 대한 구청장의 책무를 추가함(안 제3조)
- 라. 상생협약 체결 및 지원에 관한 사항을 규정함(안 제4조)
- 마. 자율상권조합 설립인가 신청에 관한 사항을 규정함(안 제5조)
- 바. 상권 전문관리자의 업무 범위를 지정함(안 제6조)
- 사. 자율상권조합 사업지원 범위를 규정함(안 제7조)
- 아. 자율상권조합 사업지원 절차를 규정함(안 제8조)

4. 관계법령

- 가. 지역상권 상생 및 활성화에 관한 법률
- 나. 상가건물 임대차보호법
- 다. 전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법
- 라. 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법
- 마. 서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례

5. 검토의견

- 임대인과 임차인간의 자발적인 상생협력을 도모하고, 지역경제 활성화에 이바지하는 조례안으로서 더 적극적인 홍보와 지원책을 통해 많은 상생협력이 이루어 질 수 있도록 추진해 나가야 할 것으로 판단됨.
- 본 전부개정조례안은 주민의 권리를 제한하거나 의무를 부과하는 규정이 없고 관계법령의 범위내에서 적정하게 작성되어 제출된 안건임을 검토 보고 드림.

- 붙임 1. 관계 법령 1부
2. 현행 조례 1부

지역상권 상생 및 활성화에 관한 법률

[시행 2022. 4. 28.] [법률 제18357호, 2021. 7. 27., 제정]

제1조(목적) 이 법은 지역상권 구성원 간의 상호 협력을 증진시키고, 지역상생 발전 및 자생적·자립적인 상권의 운영에 필요한 사항을 규정함으로써 지역 경제의 활성화 및 국민경제의 균형 있는 발전에 기여함을 목적으로 한다.

제9조(조례의 제정) ① 지방자치단체는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 지역 내 활성화구역 운영 및 지역별 기본계획의 시행에 필요한 사항을 조례로 정할 수 있다.

② 지방자치단체가 제1항에 따른 조례를 제정·개정 또는 폐지하였을 때에는 이를 중소벤처기업부장관 및 관계 행정기관의 장에게 통보하여야 한다.

상가건물 임대차보호법

[시행 2022. 1. 4.] [법률 제18675호, 2022. 1. 4., 일부개정]

제2조(적용범위) ① 이 법은 상가건물(제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 제14조의2에 따른 상가건물 임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다. <개정 2020. 7. 31.>

② 제1항 단서에 따른 보증금액을 정할 때에는 해당 지역의 경제 여건 및 임대차 목적물의 규모 등을 고려하여 지역별로 구분하여 규정하되, 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 그 차임액에 「은행법」에 따른 은행의 대출금리 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 환산한 금액을 포함하여야 한다. <개정 2010. 5. 17.>

③ 제1항 단서에도 불구하고 제3조, 제10조제1항, 제2항, 제3항 본문, 제10조의2부터 제10조의9까지의 규정, 제11조의2 및 제19조는 제1항 단서에 따른 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용한다. <신설 2013. 8. 13., 2015. 5.

13., 2020. 9. 29., 2022. 1. 4.>

[전문개정 2009. 1. 30.]

제10조의5(권리금 적용 제외) 제10조의4는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 상가건물 임대차의 경우에는 적용하지 아니한다. <개정 2018. 10. 16.>

1. 임대차 목적물인 상가건물이 「유통산업발전법」 제2조에 따른 대규모점포 또는 준대규모점포의 일부인 경우(다만, 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 전통시장은 제외한다)
2. 임대차 목적물인 상가건물이 「국유재산법」에 따른 국유재산 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산인 경우

[본조신설 2015. 5. 13.]

전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법

[시행 2022. 7. 21.] [법률 제18310호, 2021. 7. 20., 타법개정]

제49조(입점상인 보호대책) ① 사업시행자는 시장정비사업을 할 때 다음 각 호의 사항 등을 포함한 입점상인 보호대책을 수립·시행하여야 한다.

1. 시장정비사업기간에 임차상인 등을 포함한 입점상인이 영업활동을 계속할 수 있도록 임시시장을 마련하는 일에 관한 사항
2. 제1호에 따른 임시시장을 마련하기 어려운 경우 영업활동의 중단으로 인한 금전적 손실의 보전(補填) 등에 관한 사항
3. 사업추진계획의 승인·고시 당시의 임차상인 등 입점상인에 대하여 시장정비사업 완료 후 재입점을 위한 점포의 우선 분양 또는 임대료할인·임대점포마련 등에 관한 사항

② 시장·군수·구청장은 사업추진계획의 승인을 받으려는 자가 사업추진계획을 제출하였을 때에 해당 시장에서 입점상인에 대하여 지나친 임대료 인상 등 영업에 불리한 환경을 만들어 사업추진계획의 승인을 받으려는 자와 입점상인 간에 분쟁이 진행 중인 경우에는 시·도지사에게 사업추진계획의 승인 신청을 하기 전에 분쟁을 해결하도록 요청하거나, 제58조에 따른 시장분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

③ 정부와 지방자치단체는 제1항에 따른 입점상인 보호대책을 수립·시행하는 사업시행자를 지원하거나, 입점상인이 시장정비사업기간 동안 다른 곳에서 영업하거나 시장정비사업 완료 후 원활하게 재입점하는 것을 지원하기 위하여 필요한 자금을 융자할 수 있다.

④ 시장·군수·구청장은 사업시행인가나 관리처분계획인가를 할 때 사업시행자가 입점상인 보호대책을 이행하는지 확인하고 특별한 사유 없이 이행실적이 낮은 경우에는 기한을 정하여 사업시행자에게 시정을 요청하여야 한다.

⑤ 정부와 지방자치단체는 사업시행자가 제4항에 따른 시정요청사항을 정당한 사유 없이 이행하지 아니할 때에는 사업비용 지원의 중단 및 회수 등 필요한 조치를 할 수 있다.

⑥ 사업시행자가 시장정비사업계획에 따라 복합형 상가건물을 건축할 경우 「주택법」 제54조에도 불구하고 시장정비구역에서 직접 사업을 하는 입점상인 중 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 무주택자에게는 주택을 우선적으로 공급(1세대 1주택만 해당한다)할 수 있다. <개정 2016. 1. 19.>

[전문개정 2010. 6. 8.]

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

[시행 2022. 6. 10.] [법률 제18942호, 2022. 6. 10., 일부개정]

제27조(보조 또는 융자) 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 융자할 수 있다. <개정 2016. 1. 19., 2017. 12. 26.>

1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립비
2. 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구비
3. 건축물 개수·보수 및 정비 비용
4. 전문가 파견·자문비 및 기술 지원비
5. 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용
6. 도시재생지원기구 및 도시재생지원센터의 운영비
7. 문화유산 등의 보존에 필요한 비용

8. 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등의 지역활성화사업 사전 기획비 및 운영비

9. 도시재생사업에 필요한 비용

10. 도시재생사업을 위한 토지·물건 및 권리 취득에 필요한 비용

11. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 국가는 지방자치단체의 재정상태 및 제24조에 따른 도시재생활성화계획의 평가 결과 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보조 또는 용자의 규모·비율 등을 달리 할 수 있다.

③ 국가는 제1항에 따라 보조하거나 용자하는 데에 필요한 자금을 일반회계, 「국가균형발전 특별법」 제30조에 따른 국가균형발전특별회계 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금에서 지원한다. <개정 2014. 1. 7., 2015. 1. 6., 2018. 3. 20.>

서울특별시 상가임차인 보호를 위한 조례

[시행 2020. 3. 26.] [서울특별시조례 제7541호, 2020. 3. 26., 일부개정]

제1조(목적) 이 조례는 공정하고 지속가능한 상가건물임대차 관계를 형성하고, 상가건물임대차와 관련된 분쟁이 신속하게 해결될 수 있도록 함으로써 임차인들이 안정적인 영업활동을 영위할 수 있도록 지원하는 것을 목적으로 한다.<개정 2019.5.16>

제3조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "상가건물임대차 상생협약"이란 상가임대차 관계에서 임대인과 임차인이 상호이익을 증진하기 위하여 체결하는 협약서를 말한다.
2. "장기안심상가"란 차임의 과도한 인상 없이 5년 이상 장기임대차 계약이 가능한 상가를 말한다.
3. 삭제 <2019.5.16>
4. "상인단체"란 동일한 상가건물 또는 일정한 지역을 기반으로 2명 이상의 상인들로 구성된 단체를 말한다.

제5조(상생협약체결 권장 및 지원) ① 시장은 예산지원을 통해 임대인의 의사와 관계없이 상권이 활성화되는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우, 상가

건물임대차 상생협약(이하 "상생협약"이라 한다) 체결을 권장하고 이를 지원할 수 있다.<개정 2019.12.31>

1. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제24조의 규정에 의한 임차상인 및 공설시장 입점상인 보호대책과 같은 법 제49조의 규정에 의한 시장정비사업 입점상인 보호대책의 시행
 2. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제27조제1항의 규정에 의한 지원사업
 3. 그 밖에 관계법령 또는 조례에 따라 예산지원을 통해 직·간접으로 상권이 활성화되는 내용을 수반하는 지역개발사업 등
- ② 시장은 제1항의 규정에 의한 상생협약에 차임과 차임인상률, 임대차기간, 계약갱신요구권 및 권리금회수기회 보장 등 상가임대차계약의 안정을 위한 제반사항이 포함될 수 있도록 하여야 한다.
- ③ 시장은 제1항의 규정에 의한 상생협약체결을 지원하기 위하여 소요되는 사업비와 필요 경비를 예산에 반영할 수 있다.

제6조(장기안심상가 조성 등) ① 시장은 임차인이 안심하고 장기간 영업할 수 있도록 서울시 장기안심상가를 조성할 수 있다.

- ② 시장은 장기안심상가 조성을 위해 상생협약을 체결한 임대인에게 다음 각 호의 지원을 할 수 있다.<개정 2019.12.31>
1. 건물 리모델링 등 경비의 보조
 2. 법령 또는 조례에서 정하는 범위 안에서 지방세 또는 부담금의 감면
 3. 그 밖에 장기안심상가 조성에 필요한 행정적 지원
- ③ 상인 또는 협동조합 등의 상인단체가 상가건물을 매입하고자 하는 경우에는 매입에 필요한 자금을 융자 또는 보조할 수 있다.

**서울특별시 금천구 지역상권 상생협력 및
지속성장 지원 조례**

[시행 2017. 10. 13.] [서울특별시금천구조례 제939호, 2017. 10. 13., 제정]

제1조(목적) 이 조례는 지역상권의 임대인과 임차인 간 상생협력을 통한 공정하고 지속가능한 상가건물 임대차 관계 형성 및 지역상권의 지속적인 성장을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “상생협력”이란 임대인(상가건물 관리주체가 별도로 있는 경우 관리주체를 포함한다)과 임차인(전차인이 있을 경우 전차인을 포함한다)이 차임의 적정 수준 유지 및 지역상권 활성화 등 상호 이익을 위한 공동의 활동을 말한다.
2. “상가건물 임대차 상생협약”이란 상가임대차 관계에서 임대인과 임차인이 상호이익을 증진하기 위하여 체결하는 협약을 말한다.
3. “상생협력상가”란 지역상권 내 ‘상가건물 임대차 상생협약’을 체결하여 차임의 과도한 인상 없이 5년 이상 장기임대차 계약이 가능한 상가를 말한다.
4. “상인단체”란 동일한 상가건물 또는 일정한 지역을 기반으로 2명 이상의 상인들로 구성된 단체를 말한다.

제3조(범위) 이 조례는 보증금이나 차임에 관계없이 「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항에 따른 상가건물에 대하여 적용한다.

제4조(구청장의 책무) 서울특별시 금천구청장(이하 “구청장”이라 한다)은 상가건물임대차 관계의 안정을 통하여 임차인들이 안심하고 영업을 할 수 있는 기반을 조성하기 위해 노력하여야 한다.

제5조(상생협약 체결 권장 및 지원) ① 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우, 상가건물 임대차 상생협약(이하 “상생협약”이라 한다) 체결을 권장하고 이를 지원할 수 있다.

1. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」 제49조에 따른 시장정비사업 입점상인 보호대책
2. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제27조제1항에 따른 지원 사업

3. 그 밖에 관계법령 또는 조례에 따라 예산지원을 통해 직·간접으로 상권이 활성화되는 내용을 수반하는 지역개발사업 등

② 구청장은 제1항에 따른 상생협약에 차임과 차임 인상률, 임대차 기간, 계약 갱신 요구권, 권리금 회수 기회보장 등 상가임대차 계약의 안정을 위한 사항이 포함될 수 있도록 노력한다.

③ 구청장은 제1항에 따른 상생협약 체결을 지원하기 위하여 필요한 경비를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

제6조(상생협력상가 조성 및 지원) ① 구청장은 임차인이 안심하고 장기간 영업할 수 있도록 상생협력상가를 조성할 수 있다.

② 구청장은 상생협력상가의 환경개선 및 공공인프라 조성 등 지역 활성화 사업을 위하여 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

③ 구청장은 상생협력상가 내 소상공인에게는 「서울특별시 금천구 소상공인 지원에 관한 조례」에 따라 ‘금천구 특별보증’을 우선하여 추천할 수 있다.

제7조(상생협력상가협의체의 설치 및 기능) ① 상가 임대인과 임차인의 자발적인 참여와 책임에 바탕을 둔 지역 상가 활성화를 위하여 상생협력상가협의체(이하 “협의체”라 한다)를 둘 수 있다.

② 협의체의 기능은 다음과 같다.

1. 상생협약 체결 및 상생협력상가 운영에 관한 사항
2. 상생협력상가 내 임차권 보호 및 지역경제 활성화 방안
3. 그 밖에 협의체가 필요하다고 인정하는 사항

제8조(협의체의 구성) 협의체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람으로 구성한다.

1. 상생협력상가 내 상가건물의 임대인 및 임차인
2. 상생협력상가 내 활동 중인 상인단체(전통시장 상인회 등) 회원
3. 사회적 경제 기업가, 문화·예술인, 상권 활성화 전문가 등 지역 활동가
4. 그 밖에 상생협력상가 조성의 목적 및 효율적 운영을 저해하지 않는 범위 내의 기업인 및 지역 공공기관 등

제9조(협의체의 운영) ① 협의체는 상생협약 체결을 통한 제6조제2항의 지역 활성화 사업의 공공 지원을 받고자 하는 경우에는 다음 각 호의 서류를 갖추어 구청장에게 제출하여야 한다.

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 서울특별시 금천구 상생협력상가위원회의 심의를 거쳐 제6조제2항에 따른 지원을 결정할 수 있다.

제10조(상생협력상가위원회의 설치 등) 구청장은 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 서울특별시 금천구 상생협력상가위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둘 수 있다.

1. 상생협력상가 조성 및 지원에 관한 사항
2. 상생협력상가 활성화에 관한 사항
3. 그 밖에 지역상권 보호 및 지역경제 활성화를 위하여 위원회가 필요하다고 인정하는 사항

제11조(위원회의 구성) ① 위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함하여 9명 이내의 위원으로 성별을 고려하여 구성하되, 민간 위원이 3분의 1 이상이 되도록 구성한다.

② 위원장은 부구청장으로 하고, 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

③ 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 구청장이 임명 또는 위촉한다.

1. 업무담당 부서장
2. 관련 부서장
3. 서울특별시 금천구의회 의원
4. 금천구에 거주하는 지역주민 대표 1명
5. 변호사, 감정평가사 또는 공인중개사 자격을 갖추고 상가임대차 분야에 대한 지식과 경험이 있는 사람
6. 상가활성화 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 대학교·연구소 등에서 교수(조교수 이상)나 연구원으로 재직 중에 있는 사람 또는 그 밖에 상가 활성화 관련 학식과 경험이 풍부한 사람
7. 그 밖에 구청장이 필요하다고 인정한 사람

④ 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 1명을 두되, 간사는 업무담당 팀장으로 한다.

제12조(위원의 임기) ① 공무원인 위원의 임기는 해당 직에 재직하고 있는 기간으로 한다.

② 위촉위원의 임기는 2년으로 하며, 한 차례만 연임할 수 있다. 다만, 위원의

사임 등으로 인하여 새로 위촉된 위원의 임기는 전임위원 임기의 남은 기간으로 한다.

제13조(위원의 제척·기피·회피) ① 위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 안건의 심의·의결에서 제척된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 안건의 당사자가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
2. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
3. 위원이 해당 안건에 대하여 자문, 연구, 용역(이하 하도급을 포함한다), 감정 또는 조사를 한 경우
4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우
5. 그 밖에 위원이 해당 안건과 직접적인 이해관계가 있다고 인정되는 경우

② 위원이 제1항에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의에서 회피하여야 한다.

③ 해당 안건의 당사자는 위원으로부터 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 위원회는 의결로 기피 여부를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여할 수 없다.

제14조(위원의 해촉) 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 때에는 임기만료 전이라도 해당 위원을 해촉할 수 있다.

1. 위원 스스로 사퇴를 원하는 경우
2. 위원이 임기 중 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 이용한 경우
4. 위원이 위원회의 직무와 관련하여 비위 사실이 있거나 위원회 위원직을 유지하기에 적합하지 않다고 인정되는 비위 사실이 발생한 경우
5. 제13조제1항 각 호의 어느 하나에 해당함에도 불구하고 회피하지 아니한 경우
6. 직무태만, 품위손상 등 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 아니하다고 인정되는 경우

제15조(위원장 등의 직무) ① 위원장은 위원회를 대표하고 위원회의 업무를

총괄한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 그 직무를 대행한다.

제16조(위원회의 운영) ① 위원회의 회의는 위원장이 필요하다고 인정하거나 재적위원 3분의 1 이상의 요구가 있는 경우에 위원장이 소집한다.

② 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③ 위원회는 업무 수행을 위하여 필요하다고 인정될 경우 관계 전문가를 출석하게 하여 의견을 듣거나, 관계 기관·단체 등에 자료 및 의견 제출을 요청할 수 있다.

④ 위원회는 회의록을 작성·비치하여야 한다.

제17조(수당 등) 위원회 회의에 출석한 위원 및 제16조제3항에 따른 관계 전문가에게는 예산의 범위에서 수당 등을 지급할 수 있다. 다만, 공무원 및 구의원이 위원인 경우에는 지급하지 아니한다.

제18조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부칙 (제939호, 2017.10.13)

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.