

 국토교통부		보 도 자 료		
		배포일시	2018. 12. 31(월) 총 매(본문)	
담당부서	도시재생 정책과	담 당 자	• 과장 윤의식, 사무관 이종현 • ☎ (044) 201-4907	
	도심 재생과	담 당 자	• 과장 소성환, 주무관 경관수 • ☎ (044) 201-4929, 4930	
보 도 일 시		2019년 1월 2일(수) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1.2(수) 06:00 이후 보도 가능		

도시재생지역 상가내몰림 방지를 위해 정부, 지자체 적극 나선다.

상생협약 표준안 고시 및 상생협력상가 추진방안 확정, 상반기 조성 착수

- 국토교통부(장관 김현미)는 도시재생사업으로 인해 영세 상인들이 내몰리는 이른바, 상가내몰림 현상 방지를 위해 **상생협약*** 표준안을 고시하고, **상생협력상가**** 추진방안을 확정하여 '19년 상반기부터 조성에 착수한다고 밝혔다.

* 상생협약(도시재생특별법 제27조의2)

: 도시재생활성화지역에서 임대인, 임차인, 지자체장 등이 임대료 안정화, 임대차 기간 조정, 이행시 우대조치 등을 내용으로 자발적으로 체결하는 협약으로 표준고시는 '18.12.28일부터 www.molit.go.kr에서 확인 가능

** 상생협력상가 : 도시재생지역 내 공공(지자체, 공공기관 등)이 청년 스타트업, 지역 영세상인 등에게 최대 10년 동안 저렴하게 임대하기 위해 조성한 상업용 건물

《 상생협약 표준 고시 》

- 국토교통부는 지자체에서 그동안 맺어 온 상생협약들이 임대인과 임차인간 권리·의무가 구체적이지 못하고, 이행 여부도 자율에 맡김에 따라 실효성에 한계가 있다고 보고,

○ 이번에 제시한 상생협약 표준안에서는 「상가임대차보호법(이하 상임법)」에서 정한 임대료 인상률과 계약갱신요구권 수준 이상으로 강화된 임대계약을 맺을 경우,

- 지자체장이 임대인에게 리모델링 비용 등 인센티브를 부여하고, 협약 위반시 위약금 등 제재사항을 명시함으로써 실행력을 확보 하는데 중점을 두었다.

□ 우선, 표준 협약서에 따라 계약을 체결할 경우, 차임(또는 보증금) 인상률을 상임법상 한도(5%이하) 이하로 하고, 계약갱신요구권도 상임법에서 정한 기간(10년) 이상으로 정할 수 있도록 하였다.

○ 이와 같이 상임법 수준보다 강화(임차인에게 유리한)된 협약을 체결할 경우, 지자체장은 임대인에게 리모델링 비용, 용적률, 건폐율 완화 등 인센티브를 제공하는 것을 협약에 포함하도록 하였다.

○ 또한, 협약의 실효성을 확보하기 위해 임대인이 소유권을 이전할 경우에도 협약의무가 승계되도록 하고, 협약을 이행하지 않을 경우 지원금을 반환(보조금 등의 전액과 이자)하고 위약금도 지급 하도록 제재사항을 명시하고 있다.

□ 앞으로 국토교통부는 상생협약을 적극적으로 활용하도록 유도하기 위해 재생사업 공모시 상가내몰림 예상지역에는 사업 신청요건으로 상생협약 체결 등 상생계획 수립을 의무화하고,

○ 사업이 진행 중인 지역에서도 임대동향을 조사하여 우려 지역에서는 상생협약 체결 등 방지대책을 마련해 나가도록 할 것이라 밝혔다.

《 상생협력상가 조성 》

- 또한, 국토교통부는 도시재생사업으로 상가내몰림 현상이 발생할 경우 영세 상인들을 지원하고 구도심 상권에 활력을 불어넣기 위하여 도시재생지역에 상생협력상가를 적극 공급하기로 하고, 상가 조성, 입주자 선정, 운영 및 관리 등 관련 가이드라인을 마련하여 '19년 상반기부터는 본격적으로 조성에 착수하기로 하였다.
- 상생협력상가는 지자체나 공공기관이 조성하여 장기간 저렴하게 제공하는 상업시설로서 도시재생 사업과정에서 발생 가능한 '상가내몰림'을 미연에 방지함과 아울러, 빈집, 빈 점포 등 유휴 공간을 창업공간으로 활용하는 등 다양한 역할을 담당하게 된다.
- 상생협력상가 조성 및 운영방안의 주요 내용은 다음과 같다.
 - 먼저, 상생협력상가의 조성방식과 관련해서는,
 - 지자체 또는 공공기관은 해당 도시재생사업지역에 상생협력상가 조성 필요성을 면밀히 검토한 후, 대상지 특성 및 사업방식에 따라 매입형(건물 리모델링)과 건설형(신축)중에서 조성방식을 선택한다.
 - 매입형은 저층시가지내 빈집, 빈 점포 등을 리모델링하거나 용도 전환하여 조성하는 방식이고, 건설형은 유휴 국·공유지, 공공기관 보유토지 등을 활용하여 복합시설로 조성하는 방식이다.
 - 재원은 정부 재정(도시재생뉴딜 사업비), 주택도시기금(수요자중심형 융자상품), 지자체 자체사업비, 공공기관 자금 등을 다양하게 활용하도록 할 계획이다.
 - 둘째, 상생협력상가의 입주자 선정방식과 관련해서는
 - 국토부가 입주대상, 입주기간, 임대료 등에 대해서 표준안을 마련하고, 각 지자체는 지역 여건에 따라 수정하여 적용하게 된다.

- 지자체는 상생협력상가의 조성취지에 따라 소상공인, 창업기업, 사회적 경제조직, 사회적 배려대상(자활기업, 장애인기업) 등을 우선 선정하고, 최대 10년까지 저렴(주변시세(감정가)의 80%이하)하게 임대하게 된다.
- 또한, 입주자 선정위원회를 구성하여 도시재생사업지역 주변 상권과의 조화, 상가내몰림 피해정도, 지역사회 기여도 등 선정기준을 근거로 입주자를 최종 선정하게 된다.

○ 셋째, 상생협력상가의 운영 및 관리방식과 관련해서는

- 지자체는 상생협력상가의 원활한 운영을 위해 필요한 경우 상가 운영위원회*를 설치하고, 이를 통해 입주 권장업종 선정, 사용조건 및 퇴거규정 등 지역 여건에 맞는 구체적인 운영방안을 마련해야 한다.

* 지자체 담당공무원, 지역대학 교수 등 전문가, 주민 등 총 15명 이내로 구성

- 또한, 상생협력상가에 입주한 임차인들의 지속 가능한 영업활동을 위해 법률자문, 세무협의 등 기본적인 창업 교육을 진행하고, 청년 창업자들을 위한 다양한 창업컨설팅도 병행할 예정이다.

□ 국토교통부 관계자는 “이번에 마련된 상생협약 표준 고시를 도시 재생사업을 하는 곳에서 적극 활용하도록 권장하고, 상생협력상가를 조성하는데 정부와 지자체가 힘을 모은다면 도시재생사업으로 인한 과도한 임대료 상승을 예방할 수 있을 것”이라고 보며,

- “특히, 뉴딜사업을 통해 공급되는 상생협력상가는 영세상인 뿐만 아니라, 지역 문화·예술가들을 위한 공간, 청년 창업공간으로도 활용이 가능한 매력적인 공간으로 조성할 것”이라고 강조하였다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 상생협약 관련은 국토교통부 도시재생정책과 이종현 사무관(☎ 044-201-4907), 상생협력상가 관련은 도심재생과 경관수 주무관(☎ 044-201-4930)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

□ 추진배경

- 도시재생사업지역 내 영세 임차인들의 상가내몰림을 최소화하고,
 - 빈집, 빈 점포 등을 매입·리모델링하여 청년, 소상공인들을 위한 경제 활동공간으로 활용하는 등 지역상권 활성화 도모
- * (상생협력상가) 뉴딜사업지 내 공공(지자체, 공공기관 등)이 조성 또는 소유하여 최대 10년 동안 저렴하게(시세의 80% 이하)로 임대하는 상업용 건물

□ 주요내용

- (조성유형) 대상지 특성에 따라 빈집·빈점포를 활용하는 매입형(리모델링)과 복합시설로 조성하는 건설형(신축)으로 구분
- (임대기준) 국토부는 입주대상, 기간, 임대료 등 세부사항에 대한 표준안을 제시하고, 각 지자체별로 여건에 따라 수정하여 적용
 - (입주대상) 기존 소상공인, 창업기업(청년창업자, 1인 창조기업 등), 사회적 경제 조직, 사회배려대상(자활기업, 장애인 기업 등) 등을 선정
 - (임대기간 및 임대료) 임대기간이 6년을 초과하면, 임대료를 재산정할 수 있고, 임차인이 동의하는 경우 4년 추가연장 가능(최대10년)

구분(표준안)	임대 기간	임대료 상한
소상공인	계약기간은 2년부터, 최장 10년까지 보장(갱신) * 다만, 임차인이 원하는 경우 2년 이하도 가능	시세(감정가)의 80% 이하
창업기업		시세(감정가)의 50% 이하
사회적 경제조직		시세(감정가)의 80% 이하
사회배려대상		시세(감정가)의 70% 이하

- (재원조달) 도시재생 뉴딜사업비, 주택도시기금, 지자체 자체사업비, 공공기관 자금 등 다양한 재원 활용 가능
 - * 뉴딜 사업유형별 총 사업비의 5% 범위 내(지방비 매칭)로 한정
- (운영 및 관리) 상가운영(선정)위원회*를 통해 입주자 선정, 계약해지, 퇴거 등 상가 운영기준을 마련하고 상생협력상가를 관리
 - * 다만, 사업추진협의회 등 재생사업지역 내 유사한 의사결정기구로 대체가능

참고2

상생협력상가 조성 유형

- (조성 유형) 대상지 특성 및 사업의 추진 방식에 따라 ① 매입형(리모델링)과 ② 건설형(신축)으로 구분하여 조성
- (매입형) 쇠퇴 도심이나 상업지역 인근의 빈 점포, 빈집 등을 매입 후 리모델링하거나, 기존 주택을 복합용도 또는 상업용으로 용도 전환하여 소규모 임대점포를 조성하는 방식

매입형	빈 점포 활용	용도 전환
조성 예시		
대상지	활력이 낮은 상업지역에 인접한 빈집, 쇠퇴한 도심 내 근린상가의 빈 점포 등	

- (건설형) 쇠퇴 도심이나 젠트리피케이션이 우려되는 지역에서 국·공유지 및 공공기관 보유 토지 등을 활용하여 중·소규모의 복합시설을 조성하는 방식

건설형	복합시설
조성 예시	
대상지	도심 또는 임대료 상승지역 인근 유휴부지(국·공유지 포함), 공공기관 보유 토지, 노후 청사·산단 등이 있는 지역

참고3

상생협력상가 조성사례

구분	①매입·리모델링형	②단독 건설형	③복합건설형
상가명	<서울숲 IT캐슬 공공안심상가>	<부영 공공기여 안심상가>	<도시재생 어울림센터>
이미지			
내용	구(區)재정을 활용하여 서울숲 IT캐슬 내 두 개 상가 매입	건축물 높이제한(용적률) 완화에 따른 개발이익을 공공안심상가 조성(기부채납)	도시재생 뉴딜 사업으로 ‘도시재생 어울림센터’ 조성 후 일부 공간을 상생협력상가로 제공
시행주체	성동구	(주)부영, 성동구	(전체) 지자체, 민간기업, 리츠 등 (상생협력상가) 지자체 등
규모	· 105호 48.26㎡(14.6평) · 106호 83.84㎡(25.4평)	· 대지면적: 1,458.1㎡(441.8평) · 건축면적: 6,400㎡(지하1층/지상8층)	중규모 이상
재원마련	시비(682백만원)+구비(455백만원)	민간(부영) 재정	마중물 사업비, 기금, 지자체 자금 등
운영주체	성동미래일자리주식회사 (노인일자리 창출기업)	성동미래일자리주식회사 (노인일자리 창출기업)	시행주체, 사회경제조직, 민간전문기업, 임차인 등
공간구성	4개소로 분할·운영 (음식점, 책방, 창업공간 등)	· 1~3층 카페 음식점 · 4~6층 사무실 · 7~8층 코딩교육장	-