

의안번호	2201488
의 퇴 인	강승규의원
회 답 일	2024.8.29.
추계번호	24B1518

도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
1	안 제27조의2제4항 신설 (상생협약)	국가 또는 지방자치단체는 제1항에 따른 상생협약의 체결을 권장하기 위하여 필요한 행정적·재정적 지원을 할 수 있음(제4항)	재량규정
2	안 제27조의3 신설 (상생협력상가의 구성)	전략계획수립권자 및 구청장등은 임차인이 장기간에 걸쳐 저렴하게 영업을 할 수 있도록 조례로 정하는 임대차기간과 차임 및 보증금의 범위에서 임대차계약이 가능한 상가건물(이하 “상생협력상가”라 한다)을 조성할 수 있음(제1항)	재량규정
		국가 또는 지방자치단체는 제1항에 따른 상생협력상가의 조성비용의 일부 또는 전부를 지원할 수 있음(제2항)	재량규정
		제1항 및 제2항에 따른 상생협력상가의 조성 방법, 조성 절차 및 비용의 지원 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함(제3항)	의무규정
3	안 제57조의2 신설 (도시재생 지역기 금의 구성)	지방자치단체는 도시재생을 위한 사업이나 활동을 지원하기 위하여 도시재생 지역기금을 설치할 수 있음(제1항)	재량규정
		도시재생 지역기금은 지방자치단체의 장이 운용·관리함(제2항)	의무규정
		도시재생 지역기금의 구성·용도 및 운용 등에 관하여 필요한 사항은 조례로 정함(제5항)	의무규정

II. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제27조의2제4항 신설(상생협약)	• 미대상: 현재 국토교통부가 시행중인 사업에 대한 법적 근거를 마련하는 사항
2	안 제27조의3 신설(상생협력상가의 구성)	
3	안 제57조의2 신설(도시재생 지역기금의 구성)	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세사유

- (안 제27조의2제4항·안 제27조의3 신설) 개정안은 국가 또는 지방자치단체가 상생협약체결을 권장하기 위하여 행정적·재정적 지원을 할 수 있도록 하고, 지방자치단체의 장이 상생협력상가를 조성하고 그에 필요한 비용을 국가 또는 지방자치단체에서 지원할 수 있도록 하고 있어 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 동법 제27조의2¹⁾ 국토교통부장관이 도시재생활성화지역 내의 주민, 상가건물의 임대인과 임차인, 해당 지방자치단체의 장 등 대통령령으로 정하는 자는 상생협약을 체결할 수 있도록 고시([참고자료 1])하고 이를 권장할 수 있도록 규정하고 있으며, 국토교통부는 도시재생 뉴딜사업의 일환으로 상생협력상가를 조성하고 있음([참고자료 2] 참조)²⁾
 - 상생협력상가: 뉴딜사업지 내 공공(지자체, 공공기관 등)이 조성 또는 소유하여 최대 10년 동안 저렴하게(시세의 80% 이하) 임대하는 상업용 건물
 - 따라서 개정안은 현재 국가 및 지방자치단체가 추진하고 있는 상생협력상가 조성 및 지원에 대한 법적 근거를 마련하는 것으로, 개정안에 따른 추가재정소요는 발생하지 않을 것으로 예상됨
- (안 제57조의2 신설) 개정안은 지방자치단체가 도시재생을 위한 사업이나 활동을 지원하기 위하여 도시재생 지역기금을 설치할 수 있도록 규정하고 있어, 기금의 조성, 운영 등에 따른 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데 도시재생 지역기금의 조성·용도 및 운영 등에 관하여 필요한 사항은 조례로 정하도록 규정하고 있어, 현재 동 기금을 조성·운영하게 될 지방자치단체의 수, 조성 및 운용계획 등이 불확정적이어서 이에 따른 추가재정소요를 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
 - 다만, 지방자치단체가 조성한 기금현황은 [참고자료 3]에서 확인할 수 있음

1) 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.

2) 국토교통부 2024년 우리동네살리기사업 내 ‘상생협력상가 조성’ [참고자료]

- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현 시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

IV. 부대의견

- 해당사항 없음

V. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	배아형

- 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료 1] 「상생협약 표준고시」 주요 내용

국토교통부 제출자료

- (임대인·임차인) 상가임대차법에서 정하고 있는 차임 인상율, 임대차 기간 수준 이상을 보장하는 협약을 체결하는 근거 제시(제2~3조)
 - (차임 등 인상률 제한) 상임법에서 정한 차임 또는 보증금 인상률 한도(5%) 이하로 협약을 체결할 수 있도록 하는 근거 제시(제4조)
 - (임대차기간 조정) 협약시점부터 상임법에서 임차인이 보장받는 계약갱신요구권 행사기간(10년) 이상의 기간을 정할 수 있게 함(제5조)
- (우대조치) 지자체는 상가임대차법보다 강화된 협약 체결 시 임대인에게 리모델링 비용, 용적률, 건폐율 완화 등 인센티브를 제공 가능(제6조)
- (제재사항) 임대인이 협약내용 미이행 시 우대사항 환수 및 환수절차에 관한 사항, 위약금에 관한 사항 등 제재사항 제시
 - 임대인, 임차인, 지자체장 3자간 계약이 체결되므로 위반시 임차인 뿐만 아니라 지자체장도 임대인에게 제재사항 요구 가능
- (계약승계) 협약기간 만료 전 매매·증여 등으로 건축물을 제3자에게 양도할 경우에 협약이 승계되도록 이전계약 체결 의무 부여(제3조)
 - * 상임법에도 임대인 건물을 임대할 경우 양수인에게 지위를 승계한 것으로 봄
- (사후관리) 협약 체결 후 지자체가 임대인과 임차인의 상생협약 이행여부 점검에 필요한 사항(실태조사 등) 근거 마련(제8조)
- (표준 협약서 샘플) 조문 형태 뿐만 아니라 표준 상생협약서 샘플을 제공하여 지자체에서 쉽게 협약을 체결할 수 있도록 지원(제9조)

[참고자료 2] 2024년 우리동네살리기 사업신청 가이드라인

국토교통부

1. 상생협력상가 조성

- (적용범위) 사업구역 내 공공(지자체, 공공기관 등)이 조성 또는 소유하여 저렴한 임대료(주변시세의 80% 이하)로 임대하는 상업용 건물을 조성*하기 위해 사용하는 비용
 - 대상지 특성 및 사업의 추진 방식에 따라 매입형(리모델링)과 건설형(신축)으로 구분
 - (집행기준) 전체 재정보조 사업비(국비+지방비)의 5% 범위내에서 집행하되, 재정보조사업비 중 지자체 매칭비용을 활용

2. 동지내몰림(젠트리피케이션)에 대한 부작용 대응을 위한 방안

- 상가 젠트리피케이션 동향 자체 모니터링 실시, 캠페인 등 공감대 형성 노력
- 상생협의체 구축 및 상생계획 수립
 - 상생협의체 : 사업구역 내의 주민, 상가건물의 임대인과 임차인, 해당 지방자치단체의 장 등으로 구성되어 상생발전사업, 상생협약 체결 등을 추진하기 위한 기구
 - 상생계획 : 지자체 사업계획과 연계한 젠트리피케이션 최소화 대책
 - (예) 상생협약 참여자에 대한 지원방안, 지구단위계획 수립 등
 - ☞ 최대 10년 간 시세 80% 이하로 임대하는 **상생협력상가** 공급
- (젠트리피케이션 예상지역은 상생협력상가 설치 의무화) ☞ 도시계획적 수단(지구단위계획 정비 등)을 활용한 관리대책 수립(대규모 판매시설·프랜차이즈 입지규제, 근린생활시설 입지규제, 대규모 개발제한 등)
 - 상생협약 체결 관련 계획 및 실적을 제출할 것
 - 상생협약 상 참여 주체별 의무이행 사항 제시, 차임인상률 한계(5% 이내) 제시, 임대차보장 기간, 협약 이행 임대인 인센티브 제공 등 방안 작성
 - 상생협약을 체결한 경우 임대인·임차인 현황(인원) 및 참여비율 등 제시

[참고자료 3] 지방자치단체기금 조성현황

(단위 : 억원, %)

구분			기금 수	2022년 조성액	비율
계			2,431	563,800	100.0
자체기금			913	97,375	17.3
법정기금	법정의무기금	소계	988	44,162	7.8
		재난관리기금	243	19,648	3.5
		재해구호기금	15	2,960	0.5
		도시주거환경정비기금	27	9,084	1.6
		주민지원기금	110	2,451	0.4
		식품진흥기금	242	2,953	0.5
		옥외광고발전기금	188	1,221	0.2
		관광진흥기금	1	498	0.1
		지역농어촌진흥기금	1	2,450	0.4
		자활기금	161	2,897	0.5
	법정재량기금	소계	530	422,264	74.9
		통합재정안정화기금	226	244,066	43.3
		중소기업육성기금	89	24,650	4.4
		청소년육성기금	10	426	0.1
		지역문화진흥기금	24	1,425	0.3
		양성평등기금	136	3,314	0.6
		장사시설주변지역주민지원기금	22	690	0.1
		지역개발기금	17	147,260	26.1
		환경보전기금	1	28	—
		혁신도시조성및발전기금	2	55	—
		공유재산관리기금	1	303	0.1
		기후대응기금	1	47	—
		주민지원기금	1	0.8	—

*자체기금 : 지방자치법 제142조에 따라 지방자치단체 조례로 설치한 기금

**법정기금 : 개별법령에 근거하여 설치한 기금

－ 법정의무기금 : 개별 법률에서 의무적으로 설치하도록 한 기금

－ 법정재량기금 : 개별 법률에 설치 근거가 있는 기금

***출처 : 행정안전부, 2023년 지방자치단체 통합재정개요