



정책건의

□ 연구 목적

- 이 연구는 경기도 조례에 제시된 공공임대상가 조성사업의 개념 및 사업유형, 사업주체, 추진방법 등 사업모델의 미비점을 보완하고 발전 대안을 제시함으로써 정책으로서의 완성도를 높이는 데 일차적인 목적이 있음
 - 특히 주요 선행사례에 대한 심층분석을 통해 공공임대상가 유형별 특성을 분석하고 경기도 지역상권 특성과 정책자원의 제약성을 고려한 추진방안을 모색함
- 나아가서, 조례 제정의 목적에 비추어 시급성과 파급효과가 크다고 판단되는 핵심 현안과제들을 선별하여 보다 구체적인 전략과 실행방안을 제시하는 것을 목표로 함

□ 경기도 공공임대상가 정책의 기본방향

- ‘중장기 기본계획’보다 ‘사업모델’ 확립에 집중할 필요가 있음
 - 조례의 규정에 따라 공공임대상가 조성사업에 관한 중장기 종합 기본계획을 별도로 수립하는 것은 실효성 측면에서 재검토가 필요함
 - 오히려, 지역상권 활성화, 청년상인 육성 등 주요 정책영역별 기본계획을 수립할 때 공공임대상가 관련 세부 실행대안을 작성하는 방식이 바람직함
 - 이와 관련 현 조례의 규정에 미비한 사항들을 보다 상세하고 구체적으로 내용을 제시하는 시행규칙이나 실행지침을 수립하는 일이 우선적 과제라 할 있음
- 코로나19 충격에 따른 공공임대상가 정책의 대안 모색이 요구됨
 - 기존의 정책 수단만으로는 골목상권과 자영업 붕괴의 흐름을 막기 어렵게 될 것이며, 구조적으로 다른 차원의 대안을 마련할 필요가 있음
 - 골목상권 재생사업과 공공의 지역재생 프로그램을 결합한 새로운 커뮤니티비즈니스 시스템을 구축할 필요가 있음
 - 구체적 대안으로, 쇠퇴하는 골목상권에 ‘공유자산기금’을 조성하여 빈점포의 사용권을 확보하고 커뮤니티에 필요한 비즈니스를 운영하는 방식의 도입을 제안함

□ 공공임대상가 유형별 사업모델 개발전략

- 상권안정형과 상권재생형을 연계한 공공임대상가 사업모델
 - 기본 개념 : 과열상권에서 밀려나는 영세상인들을 쇠퇴상권에 조성한 공공임대상가에 수용
 - 과열상권과 쇠퇴상권의 과제를 동시에 해소 : 쇠퇴상권 입장에서는 상권 내 점포수가 증가하고 업종, 상품 구색이 확대되고, 특히 과열상권에서 습득하고 경험한 차별화된 영업 노하우를 활용한 매장을 선보이는 등 '새롭고 신선한 피의 수혈' 효과로 상권 매력도가 상승함으로써 고객 유입 증가를 기대
- 상권재생형과 창업거점형을 연계한 공공임대상가 사업모델(신촌 박스퀘어 참조)
 - 청년창업 인큐베이팅의 전문성 : 신촌박스퀘어는 공공임대상가 운영 주체의 역할이 단순 임대차 관리에 그치는 것이 아닌 영세 상인이나 청년창업자의 사업역량을 높이고 영업성과를 높이는 데 필요한 보육센터(인큐베이터)로 그 역할 영역을 확대
 - 산학관 파트너십의 역할 : 지방자치단체(서대문구)의 적극적인 정책 추진의지와 재정투입, 역량 높은 실무 전담조직의 구축, 대학교와 컨설팅업체 등 민간 참여기관의 전문성 발휘 등 파트너십 체계가 효과적으로 잘 작동하면서 높은 성과를 창출
- 코로나19 대응 구도심 재생전략으로서 장기 미임대 빈 점포를 활용한 '상생협력상가' 또는 '창업거점형 공공임대상가' 모델
 - 도심부의 전통시장, 상점가 등에 장기간 폐점된 점포를 IT서비스, 온라인유통, 금융, 교육, 문화예술 등 신성장/첨단 서비스산업의 육성을 위한 창업보육공간으로 활용
 - 빈 점포 임대 관련 지원제도로는, 경기도 지역상권 상생협력 조례에 따른 '상생협력상가'로 지정하여 건물 개보수 지원과 같은 유인책을 제공하는 방안을 강구
 - 지자체에서 구도심의 빈 점포 또는 상가건물을 통째로 매입하여 '창업거점형 공공임대상가'로 조성하여 서비스 창업 인큐베이팅 거점으로 활용하는 방안도 검토

□ 공공임대상가 조성주체 및 운영·관리 방안

- 정책의 기본원칙 정립 및 세부 실행지침 수립
 - 공공임대상가 유형별 사업의 목적과 기본원칙 명확화 필요(조례정비) : 현행 조례는 모든 종류의 공공임대상가에 공통적으로 적용되는 최소한의 원칙과 기준을 제시한 정도에 그치고 있어 대상집단, 시설형태 등에서 큰 차이가 있는 공공임대상가 유형

별로 달리 적용할 수 있는 구체적이고 세부적인 원칙과 기준은 미비한 상태임

- 공공임대상가 정책의 기본원칙에 충실한 세부 실행지침의 수립 필요 : 공공임대상가 유형별로 입점 대상집단, 입점 업종, 점포 배치, 임대료 결정방식, 갱신보장 기간 등 다양한 측면에서 구체적인 기준을 수립할 필요가 있으며, 이를 개별 지자체 또는 집행기관에서 개별적으로 수립하거나 경기도 차원에서 세부 실행지침(자치법규)을 수립하고 집행기관이 이를 이행토록 하는 방식 병행 추진 검토

○ 공공임대상가 조성 사업주체

- 기본 방향 : 지자체가 자체재원을 활용하여 토지 또는 건물을 직접 매입하는 방식이 가장 효율적이나, 지자체가 민간사업자의 건물을 장기임대하여 공공임대상가 및 상생협력상가로 조성하여 활용하는 방안도 적극 검토. 성동구 사례와 같은 민간기업 참여 방식에 의한 상생협력형 상가의 사업모델도 참고할 필요
- 경기도 공공임대상가 정책의 공공부문 주체 및 역할분담 체계 : 경기도청 소상공인과의 총괄 기획조정 역할을 강화할 수 있도록 전담인력을 확충하고, 유관 부서 및 공공기관들은 각각의 역할분담 영역에서 주도적으로 사업을 기획, 실행할 수 있도록 조례와 시행규칙 등 공식 문건에 역할과 권한의 범위를 명확히 설정할 필요가 있으며, 관련 공공기관들에 대해서도 전문성과 강·약점 등을 고려하여 공공임대상가 조성사업 추진 시 공공기관별 최적 역할 부여

○ 공공임대상가 유형별 소유 및 운영 주체

- 상권안정형 공공임대상가 : 공공이 상권내 건물 또는 부지를 선매입하는 것이 가장 좋은 방법이나 민간의 대규모개발이 예상되는 지역이라면 기부채납을 통한 공간확보도 가능한 방법이 될 수 있으며, 운영은 지자체가 직영하거나 사회적기업, 협동조합 등 민간주체에 위탁운영도 가능함
- 상권재생형 공공임대상가 : 공공주도로 쇠퇴된 상권의 빈점포 또는 부지를 확보하여, 리모델링 또는 신축 방식으로 공공임대상가를 조성하는 방식이 일반적이며, 운영은 지자체가 직영하거나 도시재생기업(CRC)으로서 마을가꿈회사나 커뮤니티 비즈니스 주체에 위탁하는 방안도 검토
- 창업거점형 공공임대상가 : 공공주도형 공급이 주된 방법이고 일부 민간기업이나 민간주체가 창업공간을 제공하는 경우도 존재하며, 기술창업의 경우 공공부문이 주도하여 직영하는 경우가 많은 반면 원천기술 수준이 낮아 진입장벽이 낮은 일반창업의 경우 민간부문에서 위탁 운영하는 것이 일반적임

○ 공공임대상가 운영·관리 기본방향

- 입주대상의 유형 구분 및 유형별 세부 자격요건은 창업거점형 공공임대상가의 경우 LH희망상가의 관련 규정을 참고하되, 상권안정형 또는 상권재생형 공공임대상가에 대해서는 별도의 준거틀을 마련할 필요가 있음
- 공공임대상가의 실현성과 지속성을 위해 상가 운영역량 강화, 사회적경제 조직 양성 등의 프로그램 강화가 필요
- 해외사례를 통해 시설물을 지역공동체, 공기업, 지자체 등이 소유하는 방식이 상가의 장기적 안정적 운영 가능성을 높여 주는 것으로 파악되나, 우리나라의 경우 지역공동체의 기반구축 전까지 공기업에서 조성 및 운영하는 방식이 바람직

○ 공공임대상가 유형별 입주조건 및 입주자 선정기준

- 상권안정형 공공임대상가 : 상승하는 임대료에 취약하여 비자발적 축출이 될 가능성이 높은 임차인 중 영업기간, 업종, 운영의지, 경제여건 등을 고려하여 선정
- 상권재생형 공공임대상가 : 영세 소상공인으로서 쇠퇴상권에 활력을 불어넣어 줄 수 있는 능력과 의지를 갖춘 입주자를 선정
- 창업거점형 공공임대상가 : 지역적 일자리 특성과 지역산업의 특성을 종합적으로 분석하여 청년 대학생, 경력단절여성, 은퇴자 등 생애주기별 창업수요자 가운데 적합 계층을 선별하고, 사업체 유형은 청년창업자, 사회적기업, 마을기업 등을 우선 고려

키워드 공공임대상가, 젠트리피케이션, 과열상권, 쇠퇴상권, 창업거점