

서울시 시장정비사업의 추진실태와 제도 개선방안

맹다미

서울연구원
연구위원

서울시 시장정비사업의 추진실태와 제도 개선방안

	요약	3
I.	전통시장법과 시장정비사업의 실태	4
II.	서울시 시장정비사업의 쟁점	8
III.	서울시 시장정비사업의 제도 개선방안	16

맹다미

서울연구원
연구위원

02-2149-1178
dmaeng@si.re.kr

노후화되고 경쟁력이 떨어진 전통시장의 기반시설을 정비하고 상권을 활성화하기 위해 서울시는 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 의한 ‘시장정비사업’을 추진해 왔다. 그러나 현행 법 체계상 복잡한 추진단계, 모호한 대상요건, 특례로 인한 도시관리의 어려움 등 많은 한계를 내재하고 있다. 또한 수익성 위주의 개발사업으로 추진되면서 상권의 활성화라는 기본 취지는 미흡한 것으로 나타났다. 따라서 서울시 시장정비사업의 문제점을 보완할 수 있는 종합적이고 단계적인 제도 개선방안이 필요하다.

수익성 위주의 정비사업 추진으로 주변 지역과의 부조화

시장정비사업이 완료된 구역의 대부분은 개발규모에 비해 권리관계가 지나치게 복잡하여 사업성 확보가 용이한 주상복합건물의 형태로 정비되었다. 저층주거지에 위치하고 있던 대부분의 시장은 정비사업 후 고층 복합건물 형태로 개발되어 돌출 경관, 일조권 침해, 교통량 증가 등 주변 지역과의 부조화를 초래하였다. 또한 사업 후 공동주택의 평균연면적은 크게 증가한 반면, 판매시설은 대폭 감소한 것으로 나타났다.

물리적 환경은 개선되었으나 기존 상권의 활성화는 미미

시장정비사업 이후 시설의 현대화, 기반시설의 확보 등 물리적 환경은 개선된 것으로 나타났다. 그러나 높은 임대료와 대규모점포의 등록 등으로 인해 기존 상인은 거의 다른 곳으로 이전하였다. 또한 신규 입점 점포의 업종은 크게 변화되었지만 상권 활성화는 미미한 것으로 나타났다. 더욱이 전통시장법 내에서 사업추진을 위한 특례를 제공하면서 입점상인에 대한 보호대책을 마련하도록 규정하고 있지만 실질적으로 작동이 미미한 실정이다.

해당 시장과 주변 지역, 소유자와 입점상인이 상생할 수 있도록 제도를 개선

시장정비사업은 전통시장법의 본래 취지인 상권 활성화를 중심으로 전환되어야 한다. 첫째, 정비가 불가피한 지역에 선택과 집중으로 주변 지역과 조화로운 환경을 조성하고 도시재생 사업과 연계한다. 둘째, 다양한 근린상업기능의 입점을 유도하기 위해 대규모점포의 등록기준을 변경하고 지원방안을 마련한다. 셋째, 이를 위해 단기 및 중장기 로드맵을 마련하여 단계적으로 추진한다.

I. 전통시장법과 시장정비사업의 실태

전통시장의 활성화와 철거방식의 정비촉진내용이 공존

노후시설의 정비와 현대화를 위해 시장정비사업을 추진

- 사회경제적 여건 변화로 쇠퇴한 전통시장을 지원하기 위해 제도를 마련
 - 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」(이하 전통시장법)은 2004년 10월 「재래시장 육성을 위한 특별법」을 모태로 제정
 - 상권이 위축되고 매출이 감소하면서 물리적, 기능적으로 쇠퇴하는 전통시장을 지원·육성하기 위해 시장 시설과 경영 환경을 개선하고자 제정
 - 전통시장법은 기존 전통시장의 시설 혹은 경영 현대화를 지원하는 한편 전면철거방식의 시장정비사업 촉진이라는 상반된 내용이 공존

「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」의 주요 내용

시장 및 상점가의 지원

- ① 시장 및 상점가 활성화 촉진 : 시장 및 활성화 기본계획 수립 등
- ② 상업기반시설의 현대화사업 지원 : 시설현대화사업 비용 지원, 보조 등
- ③ 경영현대화 촉진 : 상거래 현대화 촉진 등
- ④ **시장정비사업의 촉진 : 시장정비사업 대상 시장, 특례사항 등**
- ⑤ 분쟁의 조정

- 시장정비사업을 촉진하기 위해 특례를 적용
 - 시장정비사업의 활성화를 유도하기 위해 건폐율, 용적률, 높이 등 건축 특례와 지방세, 과밀부담금 등 세금 특례를 적용. 또한 사업추진을 위한 동의요건도 완화

시장정비사업은 현재 부동산경기와 맞물려 다소 주춤

추진 중인 시장정비사업은 26개소이나 감소 추세

- 서울시에서 완료되었거나 추진 중인 시장정비사업은 74개소
- 완료된 곳은 48개소이고 공사 중, 착공준비, 인허가준비 등 추진 중인 곳은 26개소
- 전통시장법상 요건에 의해 향후 시장정비사업의 추진이 가능한 시장은 138개소



그림 1. 전통시장의 유형 및 시장정비사업이 추진 가능한 시장

- 주로 일반주거지역에 위치한 시장에서 정비사업을 추진
- 용도지역상 대부분 주거지역(일반주거지역, 준주거지역)에 위치
- 성북구, 영등포구, 관악구 등 주로 기성 시가지에 입지한 시장에서 정비사업을 추진

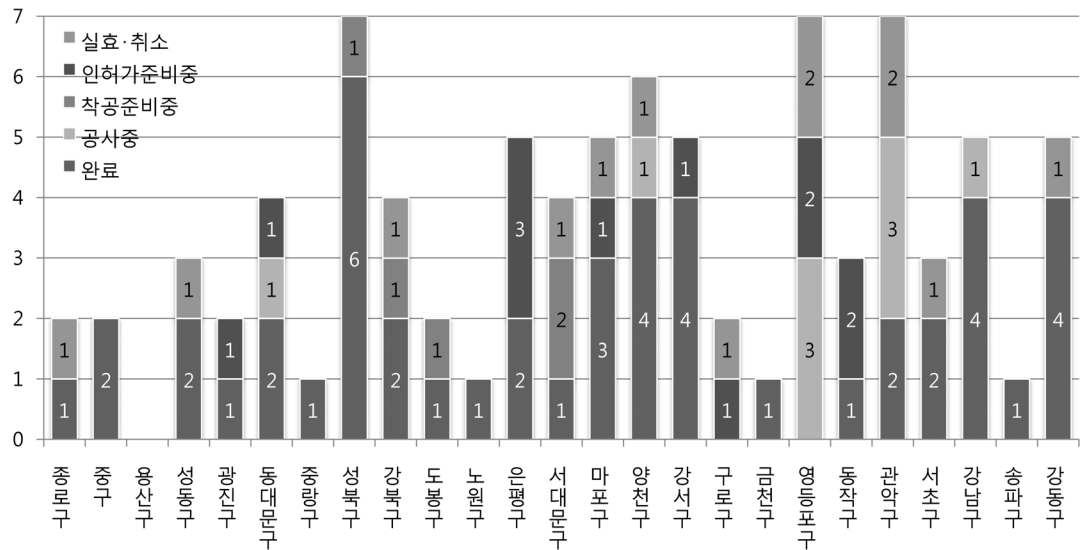


그림 2. 자치구별 시장정비사업의 추진현황

○ 부동산 경기 상황과 연동되어 현재 정비사업은 침체

- 사업추진승인일 기준으로 살펴보면 2000년 이전 21개소, 2000~2005년 23개소, 2000년대 후반 8개소가 승인
- 부동산 경기가 좋았던 2000년대 중반기까지 사업추진 의지가 많았고, 부동산 경기가 침체된 2000년대 후반에는 감소
- 특히 2006년에는 시장정비사업의 심의가 중소기업청에서 시·도지사로 위임되었고 사업심의가 강화되면서 사업추진승인이 감소 추세
- 공사완료 기준으로 살펴보면 2003년 이전이 5개소, 2004~2006년이 17개소, 2007~2009년이 15개소, 최근 3년 내 완료(2010년 이후)가 11개소

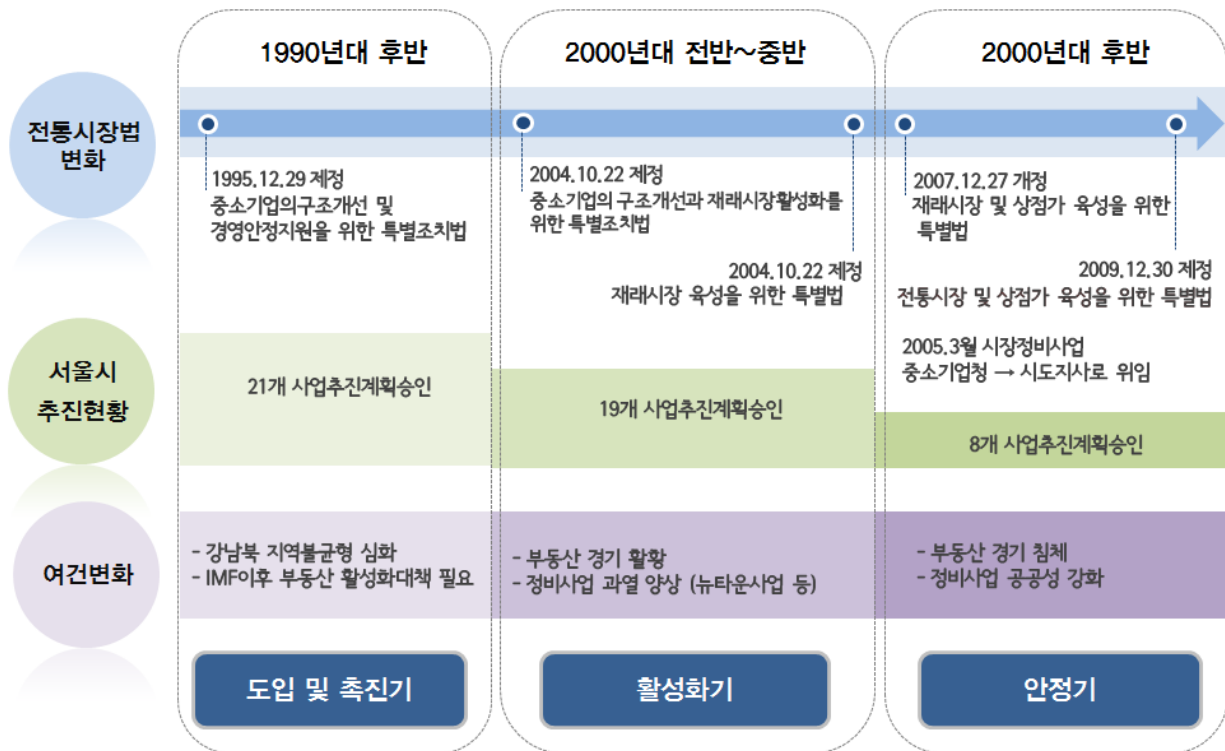


그림 3. 전통시장법과 서울시 시장정비사업의 변천

II. 서울시 시장정비사업의 쟁점

시장정비사업은 현행 법 체계상 많은 한계가 내재

특별법의 준용절차를 지닌 복잡한 추진단계

- 시장정비사업은 추진단계별로 다른 법을 준용
 - 일반적으로 사업법은 동일 법 체계 내에서 계획, 사업승인, 관리 등 일괄처리
 - 시장정비사업은 사업추진과정에서 구역선정단계까지는 전통시장법을, 사업시행단계부터는 도시 및 주거환경정비법 등의 절차를 준용
 - 사업완료 후에는 「유통산업발전법」에 의한 대규모점포로 등록하도록 의무화

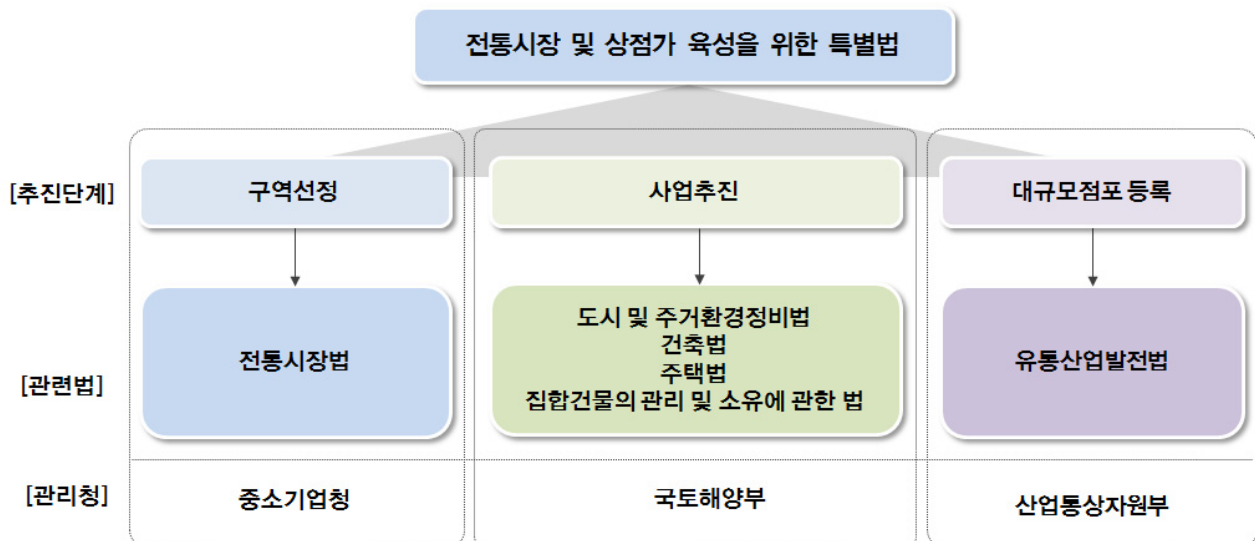


그림 4. 시장정비사업 추진을 위한 관련법 체계

- 행정지원체계의 이원화
 - 특별법의 체계로 인해 추진단계별로 서울시의 담당부서가 상이
 - 사업추진계획은 소상공인지원과, 사업승인 및 도시계획변경은 도시정비과로 행정적 지원체계가 이원화되어 업무 연계성이 미흡

- 종로, 성북 등 18개 자치구는 서울시와 같이 담당부서가 이원화
- 강남, 영등포 등 7개 자치구는 소상공인과에서 시장정비사업 업무까지 추진하고 있어 업무의 전문성이 결여되고 서울시와의 협조도 어려운 상황

전통시장법상 시장정비사업의 대상 요건 및 기준이 모호

- 시장정비를 촉진하여 지역상권을 활성화하고자 하는 것이 원래의 법 취지이나 시장 활성화 및 시장의 기능을 파악할 수 있는 요건이 부재
- 건물 및 시설 노후화, 안전 결함, 경쟁력 상실, 기능 회복 불가능 등은 포괄적이고 정성적인 요건에 해당하여 사실상 소유자의 동의율만 얻으면 자치구에 사업추진 신청이 가능
- 「도시 및 주거환경정비법」의 경우 호수밀도, 노후불량건축물 비율, 주택접도율, 과소필지 등 명확한 구역지정요건을 제시하고, 조례 등에서 구체적인 수치를 적용
- 시장정비사업구역의 적정성, 범위 등 심사기준이 모호
- 시장정비사업 대상은 서울시 시장정비심의위원회를 거쳐 결정되는데, 심사기준이 모호하여 운영에 어려움을 겪고 있으며 형평성 등 많은 논란을 야기
- 대상기준의 모호함으로 인해 사업추진주체와 자치구 모두 사업추진과정에서 많은 시간을 소모

개별 사업에 특례를 적용함으로써 도시관리 차원에서 제어가 미미

- 건물 단위의 정비사업에 특례를 적용하여 기존 도시관리체계와 상충
- 전통시장법상 용적률 특례는 서울시 도시계획조례에 의한 용적률에 비해 훨씬 높게 허용
- 특히 일반주거지역에서 시장정비사업이 추진되면 일반적인 건물 단위의 개발에 비해 훨씬 높은 용적률 특례를 적용받게 되어 주변 지역과 조화롭지 못한 돌출 건물로 정비

표 1. 전통시장법에 의한 특례 조항

	용적률	건폐율	동의요건
전통시장법	- 일반주거지역 : 400% - 준주거지역 : 450% - 준공업지역 : 400%	60~70%	- 토지면적의 3/5 이상에 해당하는 토지 등 소유자 3/5
서울시 도시계획조례	- 일반주거지역 : 150~200% - 준주거지역 : 400% - 준공업지역 : 250%(아파트)	50~60%	- 토지 등 소유자 3/4, 토지면적의 1/2 이상(도시및주거환경정비법)

수익성 위주의 사업 추진으로 주변 지역과 부조화

복잡한 권리관계로 인해 사업성 확보가 용이한 정비사업을 선호

- 개발규모에 비해 권리관계가 복잡
 - 시장정비사업 완료구역 48개소의 평균 대지면적은 3,865㎡로서, 1만㎡ 이상의 규모인 주택재개발사업에 비해 상대적으로 소규모
 - 반면, 토지 등 소유자와 임차상인 등 권리관계는 매우 복잡
 - 구분소유인 완료구역 26개의 평균 소유자수는 127명으로 소유현황도 복잡
- 정비사업의 소요비용을 충당하고자 주상복합 형태로 정비
 - 48개 완료구역 중 40개소인 83%가 주상복합건축물
 - 정비사업 추진 시 소요비용은 대부분 사업추진주체가 자체적으로 조달. 주택분양을 통한 사업성을 담보하기 위해 주상복합건물로 개발을 선호
 - 중부시장, 흥인덕운시장, 토우마트, 불광대조시장 등 8개 시장은 특화시장, 대형마트 또는 백화점 형태의 상가형으로 정비

표 2. 용도지역별 시장정비사업의 형태

구분	총계	용도지역			
		일반주거지역	준주거지역	일반상업지역	준공업지역
상가전용	8개소 36,904.6㎡	2 46,364.9㎡	3 12,254.9㎡	3 55,247.4㎡	
주상복합	40개소 25,680.2㎡	28 21,961.5㎡	7 30,329.7㎡	4 44,531.8㎡	1 21,851.8㎡
계	48개소 27,550.9㎡	30 23,588.4㎡	10 24,907.3㎡	7 49,124.2㎡	1 21,851.8㎡

주 : 면적은 사업 후 건축연면적 평균값

자료 : 서울시, 2013, 도시정비과 내부자료(4월 기준)

정비 후 건물의 대형화로 인해 주변 지역과 부조화를 초래

- 시장정비사업 전후로 건축연면적, 층수, 용적률 등 사업규모면에서 건축물이 대형화
 - 사업 후 건폐율은 낮아지면서 건축연면적, 층수, 용적률은 크게 증가
 - 반면 건축연면적 대비 판매시설의 비중은 오히려 감소
- 저층주거지에서 사업 후 고층 복합건물 형태로 입지
 - 완료구역의 65%가 주변 지역이 평균 3~4층 건물로 구성된 일반주거지역에 평균 13층 건물로 위치
 - 이로 인해 주변 저층주거지는 일조권, 주요 자연경관을 바라볼 수 있는 조망경관 등 저해. 또한 주택가 내 이면도로에 위치하고 있어 차량 혼잡 등 야기

표 3. 시장정비사업의 전후 규모 비교

구분	평균연면적	평균건폐율	평균용적률	평균층수	건축연면적 대비 주업종 판매시설 비율
사업 전	5,492㎡	71.6%	143.2%	2	59.1% 과일·야채·건어물, 떡집 등
사업 후	27,551㎡	57.7%	385.5%	13	22.7% 병원, 은행, 마트, 카페 등

자료 : 완료구역 3개소 및 추진구역 3개소 현장조사 결과(2013년 10월)

사업 후 판매시설의 비중이 감소하고 업종이 대폭 개편

- 사업 후 대규모점포 등록에도 불구하고 판매시설 비중이 감소하고 업종 변화가 뚜렷
- 시장정비사업을 추진하기 위해서는 「유통산업발전법」에 의한 대규모점포를 확보하고 등록 의무
- 대부분 법정기준(3,000㎡)에만 위배되지 않게 대규모점포는 최소화하고 공동주택 면적을 최대화
- 사업 전에는 기존 전통시장의 전체 건축연면적 중 판매시설이 60%가량을 차지하고, 야채, 과일, 건어물 소매, 떡집, 정육점 등 소규모점포가 입점
- 반면 사업 후 주상복합건물의 전체 건축연면적 중 판매시설은 18%로 감소. 또한 상가의 규모 증가, 임대료 및 관리유지비 상승 등으로 인해 카페, 프랜차이즈 음식점, 사무실, 학원 등과 같은 업종이 입점하면서 판매시설의 업종이 변화

물리적 환경은 개선되었으나 기존 상권의 활성화는 미미

물리적 환경은 개선되었으나 기존 상가는 대부분 이전

- 시장정비사업 이후 시설 현대화, 기반시설 확보 등 물리적 환경은 개선
- 완료구역 3개소에서 현재 영업 중인 상인을 대상으로 한 설문조사 결과, 깨끗한 건물, 주차장, 창고 등 고객과 영업을 위한 기반시설에는 대체로 만족한다고 응답
- 반면, 주변 상권의 형성 및 상가 내 업종 구성에 대해서는 불만족
- 이전 영업장소와 비교 시 1일 방문고객수, 점포규모, 매출액은 감소한 반면, 보증금, 관리비 등은 증가하였다고 응답

상인 설문조사 개요

- 대상 : 시장정비사업 완료 시장 3개소(상계시장, 흑석시장, 등촌시장) 및 추진 중인 시장 3개소(강북종합시장, 모래내·서중시장, 영등포기계상가) 입점상인 93명
- 일시 : 2013년 9월 16~27일
- 주요 내용 : 영업현황(업종, 영업활동연수 등), 정비사업 만족도, 사업 후 재입점의향, 입점상인 보호대책 인지도 등

○ 입점상인의 대부분이 신규 임차상인

- 완료구역 3개소에서 현재 영업 중인 상인을 대상으로 한 설문조사 결과 상인들의 평균 영업활동연수는 3년, 입점상인의 86%가 임차인
- 대부분 입점상인은 다른 지역 상가에서 이주해 왔거나 신규로 영업을 시작. 재입점한 상인은 4.4%에 불과
- 상가 내 업종은 일반사무실, 음식점, 카페, 의류용품 판매, 헤어숍, 피부관리숍, 병원 등 근린생활시설 형태

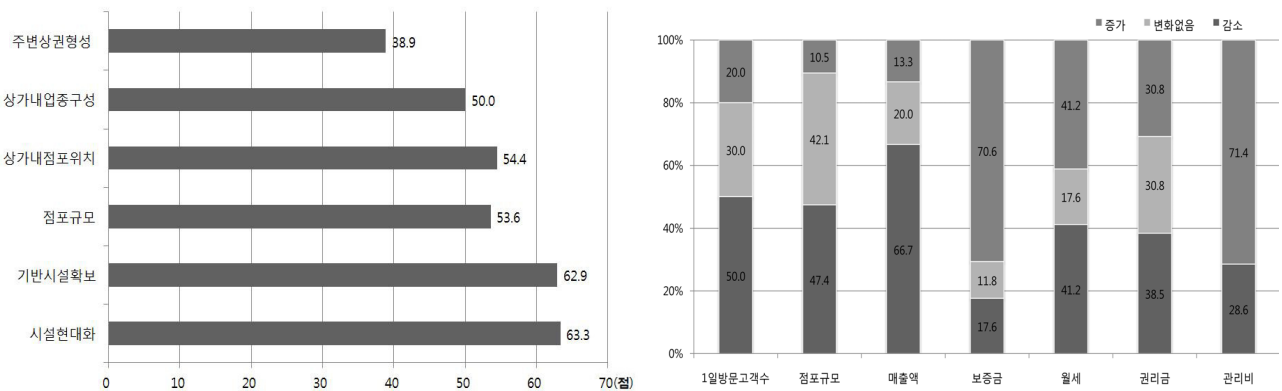


그림 5. 정비사업 후 상인만족도(좌) 및 사업 전후 변화 비교(우)

사업의 장기화로 인해 재입점 대신 금전적 손실 보상을 선호

○ 추진구역 상인의 재입점 의향은 낮은 수준

- 추진구역 3개소에서 현재 영업 중인 상인을 대상으로 한 설문조사 결과 상인들의 평

균 영업활동연수는 21.5년, 입점상인의 83%가 임차인이라고 응답

- 응답자의 27%만이 재입점 의향이 있다고 응답했고, 그 이유로는 오랜 기간 영업을 한 곳을 떠나고 싶지 않아서라고 응답
- 재입점을 희망하지 않는 이유로는 사업 후 임대료 상승에 대한 부담(33%), 정비사업 기간 중 영업을 계속 유지할 수 없어서(21%), 현재의 업종을 유지하기 곤란해서(15%) 순
- 이미 사업추진이 장기화되어 영업 보상을 받고 다른 곳에서 영업을 원한다는 응답이 다수
- 사업기간의 영업공백으로 인해 금전적 손실 보상을 선호
 - 상인들이 원하는 입점상인 보호대책으로는 금전적 손실 보상, 임시시장 마련, 재입점 시 우선권 부여 순
 - 입점상인 보호대책에 대한 정보를 모른다는 응답이 83%
 - 입점상인 보호대책에 대한 정보는 주로 주변 상인들과의 정보 교환을 통해 알게 되었다(80%)는 응답이 대부분

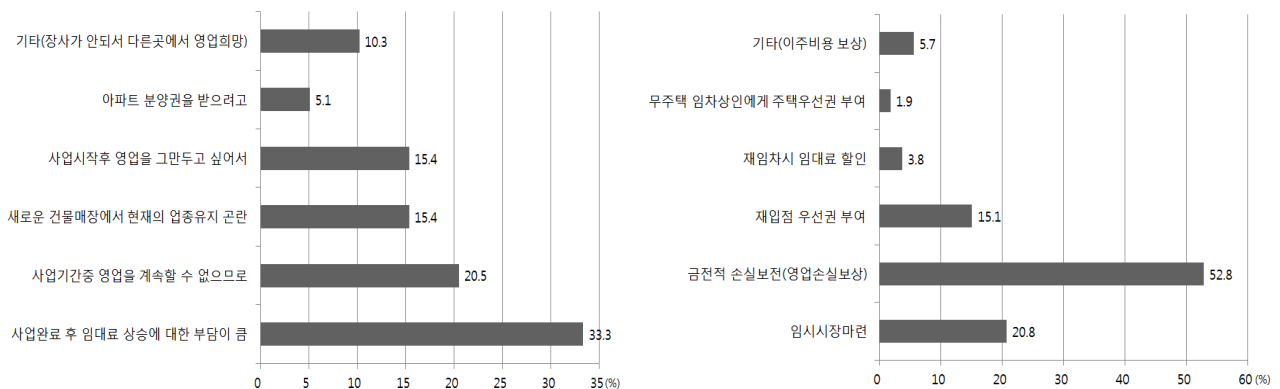


그림 6. 재입점을 희망하지 않는 이유(좌) 및 상인이 선호하는 보호대책(우)

사업 완료 후 재입점과 상권 활성화가 어려운 것이 현실

- 고객유치를 위한 시간과 시설 재투자 비용이 수반되는 상권 이동은 현실적으로 곤란
 - 시장정비사업에서 임차상인 재입점은 주거지정비사업의 주거세입자 재정착과는 상이한 개념
 - 점포는 공간적인 판매 장소와 더불어 해당 점포를 이용하고 있거나 이용할 가능성이 있는 소비자가 있는 상권의 범위를 모두 포함
 - 점포가 물리적인 이동을 하게 되면 새로운 상권을 형성하기 위해 시설을 재투자하는 비용과 고객 유치를 위한 시간이 소요
 - 따라서 정비사업기간 동안 다른 지역에서 영업을 하다가 사업 완료 후 재입점하기에는 많은 비용과 시간이 필요하므로 기존 상인이 재입점하기 어려운 구조
- 실효성이 낮은 입점상인의 보호대책
 - 전통시장법 내에서 사업추진에 다양한 특례 혜택을 주면서 입점상인에 대한 대책을 마련하도록 규정
 - 입점상인 보호대책으로는 임시시장 마련, 금전적 손실 보전, 재입점을 위한 점포의 우선 분양, 임대료 할인·임대점포 마련, 복합형 상가건물을 신축할 경우 무주택자에게 우선 공급이 가능
 - 완료구역 중 가수용상가를 마련한 사례가 한 곳 있었지만 불법건축물로 인정되어 사업추진주체에 재정적 부담을 가중시키고 실제는 운영이 미흡
 - 금전적 손실 보상은 법에 명시되어 있을 뿐 명문화된 보상기준이 없어 사업추진주체와 입점상인 간의 분쟁이 일어나고 이로 인해 사업의 장기화 등 많은 문제가 발생
 - 그 외 입점 우선권이나 임대료 할인 등도 실질적으로 작동이 미미

Ⅲ. 서울시 시장정비사업의 제도 개선방안

시장과 주변 지역, 소유자와 상인이 상생할 수 있는 제도로 전환

시장정비사업은 본래 취지를 살리는 방향으로 전환

- 부동산 경기 침체 등으로 개발이익 위주의 정비사업은 변화가 필요
 - 과거에는 개발이익에 대한 기대로 주상복합건물 위주로 시장정비사업을 추진
 - 최근 부동산 경기 침체 등으로 기존과 같은 개발이익을 기대하기 어려우므로 정비사업의 접근방식에 변화 모색이 필요
- 건물형 시장의 재건축사업에서 해당 시장과 주변 지역이, 소유자와 입점상인이 상생할 수 있는 시장정비사업으로 전환이 시급
 - 시장으로 결정된 목적에 부합하도록 시장정비사업을 관리하여 물리적 정비가 반드시 필요한 구역에만 정비사업을 최소화하고 도시관리 차원에서 관리
 - 지역사회의 근린생활기능을 강화하여 입점상인과 소유자가 상생할 수 있도록 유도

주요 추진 전략

주요 과제	추진 전략
상권 활성화를 위한 시장정비사업으로 전환	<ul style="list-style-type: none">- 정비가 불가피한 지역에 선택과 집중- 주변 지역과 조화로운 도시환경을 조성하도록 관리- 도시재생과 연계하여 다양한 사업방식을 마련
근린상업기능의 유도를 통해 지역상권 활성화 모색	<ul style="list-style-type: none">- 대규모점포 등록기준을 변경하여 다양한 근린생활시설의 입점을 유도- 입점상인을 위한 지원책을 마련
제도개선을 위한 단계적 추진	<ul style="list-style-type: none">- 단기 및 중장기 로드맵 마련을 통한 추진

상권 활성화를 위한 시장정비사업으로 전환

정비가 불가피한 지역에 선택과 집중

- 시설물의 안전과 시장의 경쟁력 강화를 중심으로 객관적인 구역지정요건을 마련
 - 건물의 노후화나 안전 결함에 관한 요건을 중심으로 시설물의 안전진단 절차를 명시
 - 시장의 경쟁력 평가는 중소기업청의 전통시장 활성화 수준 평가 자료를 토대로, 빈 점포 비율, 매출액 평가, 주변 지역 대비 임대료 수준, 현재 업종 등을 조사하여 평가
 - 토지 등 소유자 동의요건은 도시 및 주거환경정비법과 유사한 수준으로 강화

표 4. 시장정비사업의 구역지정요건 구체화(안)

요건	시설물의 안전진단	시장의 경쟁력 평가	동의요건
	▼	▼ + ▼	▼
구체화	안전진단 요건 ※ 도정법에서는 건축물의 노후불량 정도에 대해 안전진단 절차를 반도록 명시	빈 점포 비율 (예 : 50% 이상인 곳) 매출액 평가 (예 : 3년간 매출액 감소가 큰 곳) 임대료 수준 (예 : 주변 지역 내 임대료 수준 비교) + 현 시장의 업종분석	동의요건 강화 (3/5 → 3/4) ※ 도시및주거환경정비법과 유사한 수준

- 전통시장법상 구역지정은 지자체에서 지역여건과 시장특성에 따라 요건을 강화할 수 있도록 위임이 필요
 - 전통시장법은 전국의 전통시장을 대상으로 하기 때문에 지역특성에 적합한 구체적인 기준 마련이 어려운 실정
 - 시장정비사업의 대상 요건은 전통시장법에서 시 조례에서 구체화할 수 있도록 위임

주변 지역과 조화로운 환경을 조성하도록 관리

- 주변 지역의 밀도와 연동하여 도시관리 차원에서 특례 운영
 - 일반주거지역에서의 과도한 용적률은 주변 주거지역의 교통난 가중, 일조권 및 조망권 침해, 주변 지역과의 부조화 등 문제가 발생
 - 따라서 일반주거지역 내 시장정비사업은 주변 지역의 용적률, 층수, 규모 등과 연동하여 관리
- 용적률 등 도시계획 특례사항은 지자체 조례에서 적용하도록 위임
 - 현재 서울시 「전통시장 및 상점가 육성에 관한 조례」(이하 전통시장조례)에는 시장활성화를 위한 지원조례로 시장정비사업에 대한 내용이 부재
 - 전통시장조례에 시장정비사업 관련 조항을 신설하여 시장정비사업에 대한 구역지정 기준, 특례 및 공공기여, 시장정비사업심의위원회 심의 가이드라인 등을 구체화하여 시장정비사업의 근거로 활용

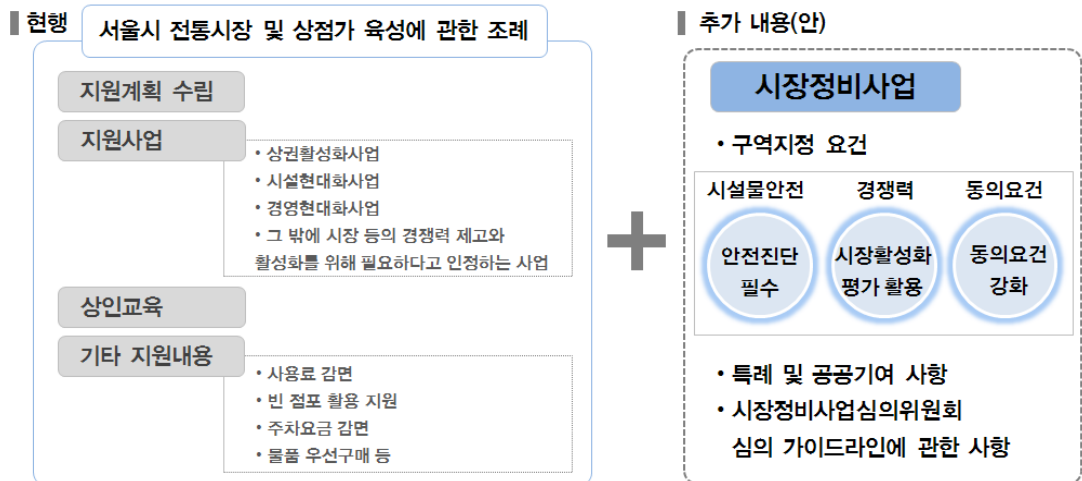


그림 7. 서울시 전통시장 및 상점가 특성 조례 개정(안)

도시재생과 연계하여 다양한 사업방식을 마련

- 도시재생법과 연계하여 주변 지역 및 상인과 상생할 수 있는 방안을 마련

- 도시재생법의 제정으로 물리적 환경 정비뿐만 아니라 사회경제적인 측면을 통합적으로 개선할 수 있는 제도적 기반이 마련되어 이를 적극 활용
- 해당 시장만을 점적으로 정비하는 기존 방식에서 주변 지역의 현황과 여건에 따라 면적 혹은 선적으로 관리 혹은 정비할 수 있도록 도시재생법과의 구체적인 연계방안을 마련

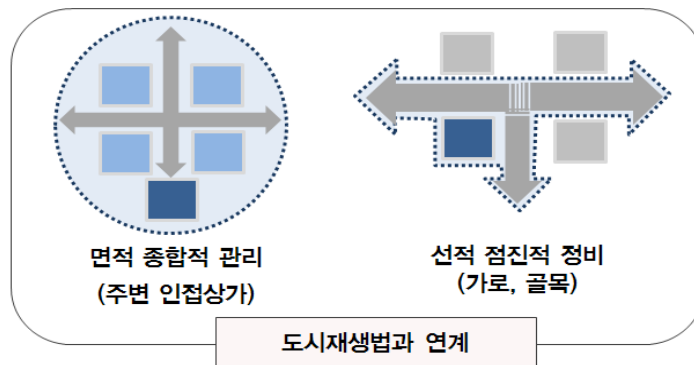


그림 8. 도시재생과의 연계방안

- 리모델링 등 새로운 사업방식을 추가
 - 리모델링 방식을 도입하여 건물형 시장의 안전성과 노후도에 따라 선택하여 적용. 리모델링 방식은 구조적으로 안전하지만 노후화된 시설을 개선할 필요가 있고 판매 기능의 역할을 유지할 필요가 있는 시장에 적용
 - 향후 구체적인 검토를 거쳐 구조적인 측면에서의 안전성 및 사업방식과 제도적 보완 사항을 마련

근린상업기능의 유도를 통해 지역상권 활성화를 모색

사업 후 다양한 근린생활시설의 입점을 유도

- 대규모점포의 등록기준을 다양한 소매점포가 입점하도록 전환

- 일단의 소매점포가 입점할 수 있도록 등록기준을 전환함으로써 건축법상 제1종 및 제2종 근린생활시설이 자율적으로 입점할 수 있어 빈 점포의 비율도 낮추고 기존 상인의 재입점 유도가 가능
- 시장의 판매기능 부여와 상권 활성화 차원에서 이러한 소매점포는 유통산업발전법이 아니라 전통시장법 내에서 일원화하여 관리할 수 있도록 조치

입점상인을 위한 지원책을 마련

- 공공임대상가의 도입을 통해 임차상인의 영업활동을 지원
- 입점상인 보호대책 중 하나인 임시시장의 마련은 매우 중요하지만 서울시와 같은 기성 시가지 내에서는 현실적으로 실행이 곤란
- 시장정비사업 후 기존 임차상인이 영업활동을 할 수 있는 저렴한 임대료의 공공임대상가의 도입이 필요
- 상가의 일정 부분을 공공임대상가로 조성하도록 지원하고, 이를 상인을 위한 창업·경영 지원센터, 교육의 장소로 활용하여 소프트웨어 측면에서도 함께 지원이 필요

시장정비사업의 제도개선을 위해 단계적으로 추진

단기 및 중장기 적용 로드맵 마련을 통한 단계적 추진

- 단기적 적용방안
- ‘(가칭)시장정비사업 태스크포스(TF)’를 구성하여 운영. TF는 서울시 도시정비과 및 소상공인지원과의 관련 공무원과 전문가 등으로 구성
- 이를 통해 서울시 시장정비사업 심의 가이드라인 작성, 전통시장조례의 개선, 리모델링 방식에 대한 적용가능성 등을 검토

- 조직 차원에서는 업무의 일관성과 전문성을 위해 행정지원체계를 개선
- 현재 서울시와 자치구별로 상이한 담당부서를 일괄적으로 조정하여 전문적인 업무 추진과 원활한 소통을 유도
- 중장기적 적용방안
 - 전통시장법 내 시장정비사업의 추진과 관련된 제도를 정비
 - 임차상인 보호, 손실 보상 등과 관련한 제도를 순차적으로 정비
 - 도시재생법과 연계한 사업방식과 리모델링 사업방식을 마련

표 5. 서울시 시장정비사업의 제도개선을 위한 단계별 적용 로드맵

구분	단기 적용방안	중장기 적용방안
도시관리	시장정비사업 관련 조항 신설 (서울시 전통시장조례)	시장정비사업 구역지정요건의 시·도지사 위임 (전통시장법)
	시장정비사업 심의위원회 가이드라인 마련(서울시 전통시장조례)	일반주거지역의 용적률 및 건폐율 특례사항 개선 : 주변 지역과 밀도 연동 제어(전통시장법)
		공공임대상가를 포함한 공공기여의 내용 및 범위 확대(전통시장법)
		대규모점포 등록 조항 개선 : 일정 규모 이상의 소매점포로 변경(전통시장법)
입점상인 보호		입점상인을 위한 보상 개선(전통시장법)
		금전적 손실 보상 개선(상가건물임대차보호법, 토지보상법, 도시및주거환경정비법, 전통시장법)
사업방식	도시재생법과의 연계방안 검토	도시재생법과의 연계방안 실행
	리모델링 방식의 적용가능성 검토	리모델링 방식 마련
관리운영	시장정비사업 TF 구성 및 운영	
	서울시와 자치구 간 행정업무의 일괄 조정	