

서울특별시 주택사업특별회계 조례 일부개정조례안 심사보고

의안 번호	1825
----------	------

2024. 06. 26.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2024. 5. 27. 박 석 의원 발의
- 회부일자: 2024. 5. 30.
- 상정 및 의결일자
 - 제324회 정례회 제3차 주택공간위원회 (2024. 6. 26. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (박 석 의원)

1. 제안이유

- 도시정비형 재개발구역 내 장기미확보 정비기반시설의 조기 조성을 통한 시민 편의 증진 및 균형발전, 지속가능한 자원구조 마련을 위해 관련 규정을 개정하고자 함
- 현행 조례에 따라 정비사업에 따른 현금기부채납은 도시·주거환경정비계정으로 귀속되는 것이 원칙이나, 도시재생 인정사업으로 선정된 기반 시설의 경우 도시재생기금을 선 투자하여 조성하고 사업 종료 후 정비사업 시행자로부터 받은 현금기부채납을 도시재생기금으로 전출할 수 있도록 조례를 개정하여 장기간 사업이 정체된 정비기반시설을 조기 조성하고자 함.

2. 주요내용

가. 도시·주거환경정비사업계정 세출 대상에 도시재생 인정사업으로 선정된 기반시설에 선 지출된 도시재생기금 원금 전출을 신설함(안 제5조)

Ⅲ. 검토보고 요지 (오정균 수석전문위원)

○ 이 개정조례안은 도시재생 인정사업으로 선정된 지역 내 기반시설의 설치를 위해 선 지출된 도시재생기금이 향후 정비사업시행자에게 현금기부채납으로 회수할 시 주택사업특별회계 도시·주거환경정비사업계정(이하 “도정계정”)에 세입 조치됨에 따라, 해당 원금을 다시 도시재생기금으로 전출 가능하도록, 조례상 도정계정 세출 항목에 이를 신설하기 위한 것으로 2024년 5월 27일 박 석 의원이 대표발의하여 우리위원회에 회부된 사안임.

〈 신·구조문대비표 〉

현 행	개 정 안
제5조(도시·주거환경정비사업계정의 세입·세출) ① (생략) ② 도시·주거환경정비사업계정의 세출은 다음 각 호와 같다. 1. ~ 11. (생략) <신설> 12. (생략)	제5조(도시·주거환경정비사업계정의 세입·세출) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 1. ~ 11. (현행과 같음) 12. 도시재생 인정사업으로 선정된 기반시설의 설치를 위해 선 지출된 도시재생기금 원금 전출 13. (현행 제12호와 같음)

○ 도시재생 인정사업은 2019년 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(약칭 : 도시재생법) 개정에 따라 도입되어, ‘인구 감소, 총 사업체수 감소, 노후 주택 증가’¹⁾의 요건 중 2개 이상을 갖춘 도시재생전략계획이

1) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제13조(도시재생전략계획의 내용) ④ 전략계획수립권

수립된 지역 내에서 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있는 10만 제곱미터 미만의 단위사업을 전략계획수립권자(시장)가 도시재생사업으로 인정하여 공공의 재정지원과 기금융자, 사용료 감면 등의 혜택을 주는 사업임(검토보고서 붙임3 참고).

〈 도시재생법령에 따른 도시재생 인정사업의 유형 〉

법 제26조의2	시행령 제32조의2
① 빈집정비 및 소규모주택정비사업	① 긴급정비사업
② 공공주택사업	② 공사중단 건축물 정비사업
③ 공공지원민간임대주택사업	③ 부동산 투자회사 건축물 매입사업
④ 도시재생기반시설 설치·정비	④ 주거환경개선사업
⑤ 도시기능 향상 및 고용기반 창출을 위한 건축물의 건축, 리모델링, 대수선	⑤ 산단재생사업
	⑥ 고령자복지주택
	⑦ 국유재산 개발사업


○ 서울시는 2020년 거점단위 도시재생활성화를 위해 도시재생 인정사업을 적극 발굴·추진키로 결정²⁾한 이래, 현재까지 총 6개소의 도시재생 인정사업 대상지를 선정하였는데(검토보고서 붙임3 참고), 이 중 ‘다동공원 조성사업’은 ‘무교다동 도시정비형 재개발구역’ 내 기반시설로서 일부만 조성되어 공원의 역할을 못하고 있는 상황에서, 2023년 도시재생 인정사업으로 선정되었음.

자가 도시재생전략계획으로 도시재생활성화지역을 지정하려는 경우에는 다음 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖추어야 한다.

1. 인구가 현저히 감소하는 지역
2. 총 사업체 수의 감소 등 산업의 이탈이 발생하는 지역
3. 노후주택의 증가 등 주거환경이 악화되는 지역

2) 행정2부시장 방침 제320호, “서울시 도시재생 인정사업 선정·운영기준(안)”(2020.12.12., 재생정책과-16874)

〈 도시재생 인정사업 중 다동공원 조성사업 개요 〉

대상지	유형	사업 개요	부서									
중구 다동 (2023)	공원조성 (도시계획시설사업)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치 : 중구 다동 33-5 일대 ○ 면적 : 6,166.2㎡ ○ 사업시행자 : 중구청장 ○ 총사업비 : 901억 (사비 - 도시재생기금) 	도 시 재창조과									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>합계</th> <th>2023년</th> <th>2024년</th> <th>2025년</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>901억</td> <td>1억</td> <td>871억</td> <td>29억</td> <td>도시재생기금</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ○ 사업효과 <ul style="list-style-type: none"> - 장기미조성 공원의 조기조성으로 토지의 효율적 이용, 시민들에게 쾌적한 녹지생태공간 제공, 슬럼화된 지역에 도시활성화 ○ '정동 일대 도시재생활성화지역'과 연계한 다동공원 조성 및 주변 녹지체계구축으로 지역재생 파급효과 제고 		합계	2023년	2024년	2025년	비고	901억	1억	871억	29억
합계	2023년	2024년	2025년	비고								
901억	1억	871억	29억	도시재생기금								

- ‘다동공원 조성사업’은 2022년 “공공 선(先)투자 후(後)회수 제도”의 시범사업지로 정해진 후³⁾ 도시재생 인정사업으로 선정되었는데, 도시재생기금⁴⁾을 선제적으로 투입⁵⁾하여 기반시설을 조기 조성한 후, 투자비용은 향후 ‘무교다동 도시정비형 재개발구역’ 사업지구별 시행자에게 현금 기부채납으로 회수하는 사업방식을 취하고 있음.

3) 행정2부시장 방침 제188호, “「공공先투자 後회수」 제도도입 및 시범사업계획 보고”(2022.8.18., 도시활성화과-25103)

4) 「서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례」 제6조(도시재생일반계정) ② 도시재생일반계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.

4. 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용

5) 「도시 및 주거환경정비법」 제92조(비용부담의 원칙) ① 정비사업비는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담한다.

② 시장·군수등은 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 다음 각 호의 시설에 대하여는 그 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있다.

1. 도시·군계획시설 중 대통령령으로 정하는 주요 정비기반시설 및 공동이용시설

〈 다동공원 조성사업의 절차 〉

* 【녹지생태도심 시범사업 다동공원 조성】

- ① 도시정비형 재개발구역 기반시설(다동공원) 설치를 도시재생사업으로 인정
- ② 도시재생기금 先투자(901억원)
- ③ 도시정비형 재개발구역 내 현금기부채납(기부채납 대상의 1/2 이하) 주택사업특별회계 귀속
- ④ (개정안)주택사업특별회계 세출 항목에 기금 전출금을 포함하여 先투자금을 도시재생기금으로 회수

○ 그러나, 현행 조례상 정비사업 등의 시행자가 기반시설 설치비용을 현금으로 기부채납하는 경우 해당 금액은 도정계정의 세입으로 편성⁶⁾되어 주택사업특별회계에 귀속되므로, 기반시설 조성에 선 투자한 도시재생기금으로의 전출은 불가능한 상황임.

〈 다동공원 조성사업의 공공 先투자 後회수 흐름도(예) 〉



○ 따라서 이 개정조례안은 도정계정으로 세입 편성된 현금기부채납분을 당초 기반시설 설치에 선 투자한 도시재생기금으로 다시 전출가능토록 하기 위한 것으로, 도시재생기금의 재원 구성 방식에 ‘다른 회계로부터의 전입’이 가능토록 규정⁷⁾하고 있는바(검토보고서 붙임2 참고), 이 개정조례안을 통해 도정계정에서 도시재생기금으로 전출이 가능하도록 규정할 필요가 있

6) 「서울특별시 주택사업특별회계 조례」 제5조(도시·주거환경정비사업계정의 세입·세출) ① 도시·주거환경정비사업계정의 세입은 다음 각 호와 같다.

14. 그 밖의 정비사업 관련 수입금

7) 「서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례」 제6조(도시재생일반계정) ① 도시재생일반계정의 자금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

2. 다른 기금이나 회계로부터의 전입금

겠음.

- 끝으로, 현재까지 이와 같은 사례가 ‘다동공원 조성사업’이 유일하여 개정 조례의 적용을 받을 수 있는 사업대상지가 제한된 상황이나, 향후 도시재생 인정사업의 기반시설 선투자 증가 등이 예상되는바, 도정계정에서 도시재생기금으로 전출할 수 있는 근거를 마련하는 것은 필요한 조치라고 판단됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시조례 제 호

서울특별시 주택사업특별회계 조례 일부개정조례안

서울특별시 주택사업특별회계 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조제2항제12호를 제13호로 하고, 같은 항에 제12호를 다음과 같이 신설한다.

12. 도시재생 인정사업으로 선정된 기반시설의 설치를 위해 선 지출된 도시재생기금 원금 전출

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제5조(도시·주거환경정비사업계정의 세입·세출) ① (생략)</p> <p>② 도시·주거환경정비사업계정의 세출은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. ~ 11. (생략)</p> <p><u><신 설></u></p> <p>12. (생략)</p>	<p>제5조(도시·주거환경정비사업계정의 세입·세출) ① (현행과 같음)</p> <p>② ----- -----.</p> <p>1. ~ 11. (현행과 같음)</p> <p>12. <u>도시재생 인정사업으로 선정된 기반시설의 설치를 위해 선 지출된 도시재생기금 원금 전출</u></p> <p>13. (현행 제12호와 같음)</p>