

# 서울역 일대 도시재생 거점시설 운영 민간위탁 동의안 심 사 보 고 서

의 안 번 호	229
------------	-----

2018. 11. 21  
도시계획관리위원회

## 1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2018. 10. 17. 서울특별시장

나. 회부일자 : 2018. 10. 29

다. 상정 및 의결일자

- 제284회 정례회 제1차 도시계획관리위원회(2018.11.21 상정·의결)

## 2. 제안설명의 요지 (강맹훈 도시재생본부장)

### 제안이유

가. 서울역 일대 도시재생사업의 효과를 지속시키고 향후 자생적 도시재생 추진이 가능하도록 도시재생거점시설 운영을 통한 롤모델 구축 및 주민주도형 도시재생 확산을 위한 사업으로

나. 재생사업 및 주민 커뮤니티 활성화에 현장 경험이 풍부한 민간 기관을 선정하여 사업 운영의 현장성, 전문성 및 창의성을 제고 하는 것이 효율적이고 주민 공감대 확산에 유리하므로 이에 서울 특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례 제4조에 의거 서울특별시 의회의 동의를 받고자 함

## □ 주요내용

### 가. 시설 개요

- 위 치 : 서울역 일대 도시재생활성화지역 내
- 규 모 : 부지 1,288.7 $m^2$ , 건물 9개동
- 공간구성
  - 공유서가, 공유부엌, 공방, 공유오피스 및 카페
  - 방송용 오픈스튜디오, 주민참여공간, 공동육아시설, 강의실, 회의실 등

### 나. 위탁개요

- 위탁 기간 : 3년 (2019. 3. 1~2021.12.31.)
- 수탁자 선정방식 : 공개모집
- 소요예산 : 750백만원
  - '19년(150백만원), '20년(300백만원), '21년(300백만원)

### 다. 주요 위탁내용

- 도시재생 거점시설 공간 운영·관리
  - 서계동·중림동·회현동 거점시설 운영
  - 지역 주민 및 관광객에게 문화적 혜택 및 휴식공간 제공
  - 거점시설 운영의 자립성 확보를 위한 수익사업 비즈니스모델 구축 등
- 지역공동체 회복 사업
  - 주민협의체 운영 지원, 주민역량강화 교육프로그램 운영 등
- 사회적 경제조직 발굴 및 역량 강화
  - 주민공동체사업가 양성, 사회적경제조직 육성 및 인큐베이팅 등

### 라. 민간위탁의 필요성

- 서울역 일대는 교통시설로 인한 동·서간 지역 단절 및 쇠퇴로 불균형이 심화되고 있으며, 역사문화자원들이 대다수 입지하고 있음에도 통합적인 연계방안 부족으로 자체적인 활성화가 어려워

2015년 도시재생 활성화 지역으로 지정된 이후 도시재생사업을 추진해 오고 있음

- 그 중 서울역 일대 도시재생거점시설은 서울시의 마중물사업 이후 민관협력 모델 제시 및 향후 지역공동체에 기반을 둔 도시재생회사 (CRC)자립모델의 전초기지로,
- 재생사업 및 주민 커뮤니티 활성화에 현장 경험이 풍부한 민간기관을 선정하여 위탁함으로써 사업 운영의 현장성, 전문성 및 창의성을 제고하는 것이 효율적이며, 주민 공감대 확산에 유리하므로 민간 위탁으로 추진하는 것이 타당함

### 3. 참고사항

#### 가. 관계법령

- 지방자치법 제104조

제104조(사무의 위임 등) ③ 지방자치단체의 장은 조례나 규칙으로 정하는 바에 따라 그 권한에 속하는 사무 중 조사·검사·검정·관리업무 등 주민의 권리·의무와 직접 관련되지 아니하는 사무를 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 위탁할 수 있다.

- 서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례

제5조(책무 등) ① 서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)은 도시재생사업 수행을 위하여 행정·재정적 지원 등 도시재생 활성화 정책을 지속적으로 추진하여야 한다.

제20조(도시재생사업의 시행 및 관리) ③ 시장은 도시재생사업이 종료된 이후에도 사업의 효과를 지속시키고 주민들이 자생적인 도시재생사업을 추진해 나갈 수 있도록 주민의 역량을 강화하는 프로그램의 운영 등 필요한 조치를 강구하고 시행하여야 한다.

- 서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례

제4조(민간위탁 사무의 기준) ① 시장은 법령이나 조례에 정한 시장의 소관사무 중 조사·검사·검정·관리업무 등 시민의 권리·의무와 직접 관계되지 아니하는 다음의 사무를 민간위탁 할 수 있다.

2. 능률성이 현저히 요청되는 사무
3. 특수한 전문지식이나 기술을 요하는 사무
4. 그 밖에 시설관리 등 단순행정 관리사무

제6조(민간위탁 사무내용) 제4조에 따라 민간에 위탁할 수 있는 사무는 다음 각 호와 같다.

4. 문화·관광시설의 운영에 관한 사무

9. 그 밖에 제4조의 기준에 적합한 사무로서 시장이 필요하다고 인정하는 사무

나. 예산조치 : '19년 민간위탁금 편성(150백만원) 필요

다. 합 의 : 조직담당관 및 예산담당관 합의 완료

○ 민간위탁운영평가위원회 심의완료 : 결과(적정)

○ '19년도 예산 편성 합의 : 150백만원

#### 4. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

○ 이 동의안은 서울역 일대 도시재생사업의 효과를 지속시키고 향후 자생적인 도시재생사업의 추진을 위해 81억 6천만원을 투입하여 매입한 도시재생거점시설에 대해 그 운영을 민간에 위탁하기 위하여 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」에 따라 시의회 동의를 구하는 사항으로, 서울특별시장의 제출하여 2018년 10월 29일 우리위원회에 회부됨.

- 서울시는 서울역 일대 도시재생지원센터가 '19.12월에 운영 완료 예정인 바, 향후 거점시설의 사회적 협동조합 등의 민간위탁 운영을 통하여 주민이 자발적으로 운영하는 방식으로 전환할 예정임.

○ 서울역 일대 도시재생활성화지역 내 거점시설은 8개소로, 이 중 1개소(감나무집)는 '17년도부터 시 도시재생지원센터에서 직접 운영 중이며<sup>1)</sup> 현재 신·증축 또는 리모델링 중인 나머지 7개 시설의 공사가 내년 상반기 완료되면 민간위탁으로 운영할 계획임.

1) 시설내 청년 크리에이티브, 요리를 통한 도시재생, 공유부엌, 회의실 등을 운영하고 있음.

- 위탁기간은 3년('19.3.1~'21.12.31)으로서 총 위탁 예산은 7억 5천만원<sup>2)</sup>이며 인건비, 운영비, 사업비로 구성됨(별첨1 참조). 위탁업체는 사회적 협동조합 등 민간 법인이나 단체를 대상으로 공개모집을 통해 1개소를 선정하여 거점시설 8개소를 운영·관리하도록 할 예정임.

<서울역 일대 거점시설 현황>

연번	명칭	위 치	사업비용 (단위: 억원)				매입시점 (사용시점)	대지면적 (㎡)	연면적 (㎡)	추진현황	활용현황(계획)
			총사업비	매입비	감정평가	리모델링					
1	은행나무집	서계동 33-283	8.1	5.4	4.5	2.7	2017.3 ('19.2)	75.7	59.7	착공	공간임대(문화단체) 옥상 전망데크
2	중림동창고	중림동 441-1	30.3	18.7	18.7	11.6	2017.3 ('19.6)	280.5	267.3	공사발주	갤러리, 공방, 청년가게
3	빌라집	서계동 33-218	10.5	10.5	8.9	-	2017.5 ('18.5)	102.5	280.1	관리운영	청년주거임대, 마을목공방
4	근대가옥	회현동1가 100-116외1	16.2	5.1	5.1	4.9	2017.6 ('19.2)	108.4	188.11	착공	공동육아시설, 회의실 등 임대
	근대가옥뒷집	회현동1가 100-172		6.2	6.2		2017.10 ('19.2)	132.8			
5	청파언덕집	서계동 33-232 외 2	13.5	9.7	9.7	3.8	2017.7 ('19.2)	139.2	109.5	착공	베이킹클래스운영, 공유부엌, 셰어 오피스
6	검벽돌집	회현동1가 100-145	23.2	10.7	10.6	12.5	2017.9 ('19.4)	177.9	227.9	공사발주	스튜디오 카페 도서관, 스튜디오 키친
7	계단집	회현동1가 150-1	7.0	5.2	5.2	1.8	2017.10 ('19.2)	86.0	66.1	착공	주민이용회의실, 마을카페
8	감나무집	서계동 33-202	11.1	10.1	12.6	1.0	2016.11 ('17.3)	200.6	146.3	관리운영	공유서가, 공유부엌
합 계			119.9	81.6		38.3					

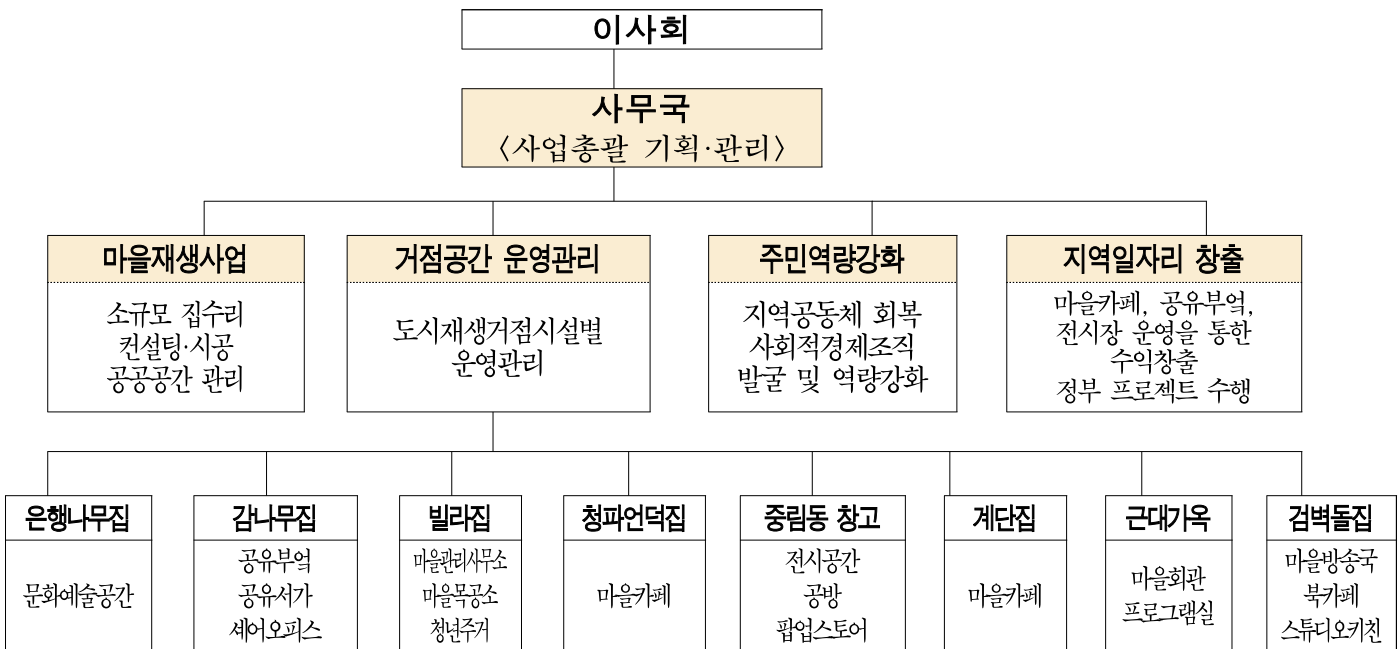
<거점시설 위치도>



2) 2019년 150백만원, 2020년 300백만원, 2021년 300백만원

- 거점시설 8개를 총괄 운영·관리하는 수탁기관은 이사회와 사무국으로 구성하여, 민간위탁 첫해('19.3.~12. 10개월)에는 2명으로 거점시설 관리·운영업무와 도시재생지원센터 업무 중 일부를 대행토록 하면서 역량강화 기회를 갖도록 하고,

<수탁기관 조직 구성 및 인력운영방안>



구분	운영인력		비고
	2019년	2020년	
사무국	2명	4명	CRC 직접고용
주민공동체사업가	10명	15명	3개월 지원 활동 이후 CRC 직접고용
마을관리사업단	5명	5명	비상시적 사업단 운영
청년활동가	5명	5명	서울시 지원 (뉴딜일자리)
프로젝트별 인력 총원	고용노동부 지역혁신사업 노인인력개발원 협력사업	고용노동부 지역혁신사업 노인인력개발원 협력사업	추진중
<b>총인원</b>	<b>22명</b>	<b>29명</b>	

※ 위탁비 중 인건비는 사무국 직원 고용에 필요한 경비임

도시재생지원센터가 종료되는 '20년부터는 추가로 2명을 채용하여, 그 동안 센터가 수행해온 업무외에 시설 임대와 지역자산 등의 활용을 통한 수익창출<sup>3)</sup> 활동, 소규모 건축 및 집수리 사업, 민간협력 지원 및 정부사업 연계 등 독자적 사업을 발굴·병행하여 도시재생의 공공성과 수익성을 동시에 달성하면서 도시재생의 지속가능을 위한 경제적 기반을 만들어갈 계획임(별첨2 참조).

서울시는 주민역량이 성숙하고 지역 여건 등이 조성되면, 주민자치 민간법인으로 CRC(Community Regeneration Corporation, 도시재생회사)<sup>4)</sup>의 설립을 지원하여 공공자산인 거점을 운영토록 하여 도시재생 사업 전반을 수행하도록 할 계획인 것으로 파악됨.

3) <공유재산 및 물품 관리법 제27조(행정재산의 관리위탁)>

- ⑤ 행정재산의 사용·수익허가를 받은 것으로 보는 자는 관리위탁의 조건에 위반되지 아니하는 범위에서 해당 행정재산을 제3자에게 전대(轉貸)할 수 있다.
- ⑥ 제1항에 따라 관리위탁을 받은 자는 미리 해당 지방자치단체의 장의 승인을 받아 이용료를 징수하여 이를 관리에 드는 경비에 충당하거나, 그 행정재산의 효율적 관리 등으로 인하여 이용료 수입이 증대된 경우 그 증대된 수입의 전부 또는 일부를 관리위탁을 받은 자의 수입으로 할 수 있다.

<서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례 제14조(사용료 징수 등)>

- ① 시장은 위탁사무의 수행과 관련하여 이용자 등에게 법령 또는 별도의 조례 등에서 정하는 소정의 사용료·수수료·비용 등을 수탁기관이 징수하게 할 수 있다.
  - ② 수탁기관은 제1항에 따라 사용료·수수료·비용 등을 징수하고자 하는 때에는 다른 규정이 있는 경우를 제외하고는 사전에 시장에게 신고하여야 한다.
  - ③ 시장은 수탁기관으로 하여금 시설운영과 관련한 수입금의 일부를 시장에게 납부하게 하거나, 시설운영에 사용하게 할 수 있다.
- 4) '도시재생회사(CRC)'이란 지역의 주민 또는 단체를 중심으로 지역의 자원·자산·자본을 활용하여 지역문제 해결 및 지역재생을 위한 다양한 활동을 추진하는 주체를 의미함.

### <서울시 거점시설 운영방향>



### <거점시설 수익창출 방안>

대상지	운영(안)	규모	사업내용	비고
서계동 감나무집	공유부엌	70㎡	서계 마을도시락 제조 및 판매 셰어오피스 운영	주민대상 도시락 음식 교육 진행 중
서계동 은행나무집	스튜디오, 공방	23㎡	마을 문화예술공간	'마쿱' 등 단체 연계
서계동 빌라집	공유오피스	98㎡	마을목공방, 마을관리사무소, 청년주거 운영	
서계동 청파언덕집	카페	130㎡	베이커리 카페 및 쿠킹 클래스 운영 (파리바게트 시설 및 교육 지원)	(주)KBS.요리인류 협업
중림동 창고	전시공간	125㎡	김기찬 작가 중심, 도시관련 사진 및 예술작품 전시	
	팝업매장	80㎡	공방, 청년가게, 팝업스토어 등 골목상권 육성	
회현동 근대가옥집	강의실/회의실	88㎡	공동육아 등 주민공동이용시설 강의 및 회의실 운영	
회현동 계단집	마을카페	33㎡	회현동 대표하는 마을 카페 운영	전문가 컨설팅
회현동 검벽돌집	스튜디오 키친 스튜디오 카페	71㎡	회현 마을도시락 제조 및 판매	(주)KBS.요리인류 협업
	스튜디오 키친 방송 스튜디오	110㎡	쿠킹 스튜디오 및 마을 방송국 운영	

- 현재, 도시재생의 초기 단계로 민간부문의 도시재생 지원 역량이 충분히 검증되지 않은 상황이지만 지역사회 현장 지원 중심의 업무 특성을 감안해 볼 때, 공개 모집을 통해 재생사업 및 주민 커뮤니티 활성화에 경험이 풍부한 민간기관에 위탁함으로써 사업 운영의 현장성, 전문성 및 창의성 제고와 함께 주민 공감대 확산에 민간위탁이 상대적으로 유리할 수 있다고 사료됨5).



○ 다만, 사회적 협동조합 등은 「협동조합 기본법」이 발효(‘12.12.1)된지 6년 정도로 아직까지는 양적 발전 단계 수준이며 획기적인 성공 모델을 많이 만들어 내지 못한 상태임.<sup>6)</sup> 자생적 주민 조직도 이제 발아하는 상태로 도시재생회사의 운영 주체와 경험 및 역량 모두 취약하다 하겠음.

- 따라서, 도시재생의 기본방향이 장기적으로는 민간이 스스로 지역 환경을 개선하고 발전시킬 수 있도록 해야 한다는 점에서 거점운영 기관인 수탁기관이 그에 맞는 인프라와 과제 수행능력이 중요하다고 하겠음. 그런 점에서 주민자치력이 성숙되지 않은 상태에서 출범하는 주민 주도의 도시재생회사를 어떻게 정착시킬 것인가 하는 것이 서울시의 전략적 과제인 만큼 단계적인 발전전략을 수립하여 생존하기 위한 적절한 환경 조성과 지원을 할 필요가 있으며, 나아가 수탁기관을 사회적 협동조합 등에 국한하지 말고 기업이나 재단에도 개방하여 이들의 마케팅 운영 전략 등을 학습 및 전파할 필요가 있다 판단됨.

○ 한편, 주민의 수요와 거점시설의 특성에 따라 거점의 이미지와 상징, 용도를 차별화시켜 상호 시너지를 높여 이용률을 최대화해야

---

5) 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」 제4조 민간위탁할 수 있는 사무에 “능률성이 현저히 요청되는 사무”가 포함되어 있고, 일반적으로 행정직영과 비교하여 민간위탁할 경우 ▲사업운영의 유연성 확보 ▲전문성 확보 ▲통합적이며 유연한 예산 집행이라는 긍정적 측면(붙임 2)과 ▲사업추진의 집행력 미흡 ▲정부정책의 변화에 따른 조직 안정성 미약 ▲감독기관으로부터의 통제 및 검증이라는 한계 존재.

6) 서울시가 실시한 “2015 협동조합실태조사 결과”(서울시, 2016.2)를 보면, 절반 이상이 휴업상태로 사업모델 부재와 조합원 미확보가 주요 원인이며, CRC의 비즈니스 모델, 사업의 정체성, 발전 전략 등이 사전에 연구 및 정의되지 않아 기존의 도시재생지원센터의 연장선에서 운영되고 있는 상태임.

할 필요가 있겠으나, 거점시설이 회현동과 서계동 일대에 집중되어 있어 일정 부분 한계를 가질 수밖에 없어 거점시설의 매입 방법을 임대 방식 등 다각적으로 모색할 필요가 있다 사료됨.

- 그런 점에서 공간 조성부터 운영까지 전 과정이 민관 협력으로 이루어진 패션공장 「서계동 코워킹팩토리」(415m<sup>2</sup>)<sup>7)</sup>는 좋은 사례가 될 수 있겠음.
- 참고로, 서울역 일대(용산구, 중구)에 소재한 사회적 경제조직은 총 56개소이며, 서울역일대 도시재생사업을 통해 육성된 조직은 4개소 정도로 현재 설립인가 추진 중에 있는 것으로 파악됨.

5. 질의 및 답변요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안 동의(출석위원 전원찬성)

□ 의견(조건)

- ① 위탁시 연단위 평가계획을 명확히 수립하여 상임위원회에 보고할 것
- ② 수탁기관 선정시 활성화지역으로 지역제한을 두지 말고 전국 단위의 경쟁력있는 단체가 참여할 수 있도록 할 것

8. 소수의견의 요지 : 없음

---

7) 이 거점시설은 한국봉제패션협회와 숙명여대 산학협력단이 각각 '봉제공장'과 '패션메이커 스페이스'의 관리·운영을 책임지고, 서울시는 임대 보증금과 임대료, 리모델링 비용 일부를 지원하였음. 이와 관련해 3개 기관은 지난 9월7일 업무협약을 체결하여 최근에 개소식('18.10.10)을 하였음.

# 서울역 일대 도시재생 거점시설 운영 민간위탁 동의안

의안 번호	229
----------	-----

제출년월일 : 2018년 10월 17일

제출자 : 서울특별시

## 1. 제안이유

- 가. 서울역 일대 도시재생사업의 효과를 지속시키고 향후 자생적 도시재생 추진이 가능하도록 도시재생거점시설 운영을 통한 롤모델 구축 및 주민주도형 도시재생 확산을 위한 사업으로
- 나. 재생사업 및 주민 커뮤니티 활성화에 현장 경험이 풍부한 민간 기관을 선정하여 사업 운영의 현장성, 전문성 및 창의성을 제고하는 것이 효율적이고 주민 공감대 확산에 유리하므로 이에 서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례 제4조에 의거 서울특별시 의회의 동의를 받고자 함

## 2. 주요내용

### 가. 시설 개요

- 위치 : 서울역 일대 도시재생활성화지역 내
- 규모 : 부지 1,288.7㎡, 건물 9개동
- 공간구성
  - 공유서가, 공유부엌, 공방, 공유오피스 및 카페
  - 방송용 오픈스튜디오, 주민참여공간, 공동육아시설, 강의실, 회의실 등

### 나. 위탁개요

- 위탁 기간 : 3년 (2019. 3. 1~2021.12.31.)
- 수탁자 선정방식 : 공개모집
- 소요예산 : 750백만원
  - '19년(150백만원), '20년(300백만원), '21년(300백만원)

## 다. 주요 위탁내용

- 도시재생 거점시설 공간 운영·관리
  - 서계동·중림동·회현동 거점시설 운영
  - 지역 주민 및 관광객에게 문화적 혜택 및 휴식공간 제공
  - 거점시설 운영의 자립성 확보를 위한 수익사업 비즈니스모델 구축 등
- 지역공동체 회복 사업
  - 주민협의체 운영 지원, 주민역량강화 교육프로그램 운영 등
- 사회적 경제조직 발굴 및 역량 강화
  - 주민공동체사업가 양성, 사회적경제조직 육성 및 인큐베이팅 등

## 라. 민간위탁의 필요성

- 서울역 일대는 교통시설로 인한 동·서간 지역 단절 및 쇠퇴로 불균형이 심화되고 있으며, 역사문화자원들이 대다수 입지하고 있음에도 통합적인 연계방안 부족으로 자체적인 활성화가 어려워 2015년 도시재생 활성화 지역으로 지정된 이후 도시재생사업을 추진해 오고 있음
- 그 중 서울역 일대 도시재생거점시설은 서울시의 마중물사업 이후 민관협력 모델 제시 및 향후 지역공동체에 기반을 둔 도시재생회사(CRC)자립모델의 전초기지로,
- 재생사업 및 주민 커뮤니티 활성화에 현장 경험이 풍부한 민간기관을 선정하여 위탁함으로써 사업 운영의 현장성, 전문성 및 창의성을 제고하는 것이 효율적이며, 주민 공감대 확산에 유리하므로 민간 위탁으로 추진하는 것이 타당함

### 3. 참고사항

#### 가. 관계법령

##### ○ 지방자치법 제104조

제104조(사무의 위임 등) ③ 지방자치단체의 장은 조례나 규칙으로 정하는 바에 따라 그 권한에 속하는 사무 중 조사·검사·검정·관리업무 등 주민의 권리·의무와 직접 관련되지 아니하는 사무를 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 위탁할 수 있다.

##### ○ 서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례

제5조(책무 등) ① 서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)은 도시재생사업 수행을 위하여 행정·재정적 지원 등 도시재생 활성화 정책을 지속적으로 추진하여야 한다.

제20조(도시재생사업의 시행 및 관리) ③ 시장은 도시재생사업이 종료된 이후에도 사업의 효과를 지속시키고 주민들이 자생적인 도시재생사업을 추진해 나갈 수 있도록 주민의 역량을 강화하는 프로그램의 운영 등 필요한 조치를 강구하고 시행하여야 한다.

##### ○ 서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례

제4조(민간위탁 사무의 기준) ① 시장은 법령이나 조례에 정한 시장의 소관사무 중 조사·검사·검정·관리업무 등 시민의 권리·의무와 직접 관계되지 아니하는 다음의 사무를 민간위탁 할 수 있다.

2. 능률성이 현저히 요청되는 사무
3. 특수한 전문지식이나 기술을 요하는 사무
4. 그 밖에 시설관리 등 단순행정 관리사무

제6조(민간위탁 사무내용) 제4조에 따라 민간에 위탁할 수 있는 사무는 다음 각 호와 같다.

4. 문화·관광시설의 운영에 관한 사무
9. 그 밖에 제4조의 기준에 적합한 사무로서 시장이 필요하다고 인정하는 사무

나. 예산조치 : '19년 민간위탁금 편성(150백만원) 필요

다. 합 의 : 조직담당관 및 예산담당관 합의 완료

- 민간위탁운영평가위원회 심의완료 : 결과(적정)
- '19년도 예산 편성 합의 : 150백만원

※ 작성자 : 공공재생과 서울역재생지원팀 류호석(☎2133-8650)