

서울 도시재생 공간지원리츠 출자 동의안 심 사 보 고

의안 번호	1459
----------	------

2020. 4. 27.
도시계획관리위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자 : 2020년 4월 3일, 서울특별시장
- 회부일자 : 2020년 4월 8일
- 상정 및 의결일자
 - 제293회 임시회 제4차 도시계획관리위원회(2020.4.27. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (김세용 서울주택도시공사 사장)

□ 제안이유

- 본 사업은 중앙정부의 재원이 서울의 도시재생지역에 투자되고 이를 통해 민간사업자의 참여가 활성화 되도록 서울주택도시공사와 주택도시기금이 1,800억 원의 재원을 마련하여 “서울 도시재생 공간지원리츠” 를 설립하는 사업임
- 도시재생사업으로 조성된 주거·업무·상업시설을 리츠가 선매입하여 사업시행자는 3년 이내에 투자금을 회수하고, 매입한 자산은 10년간 사회적기업·협동조합·임차상인 등에 공급되어 지역경제 활성화

와 공간복지 향상을 위한 거점시설로 활용하고자 함

- 인프라 노후화와 지원시설부족으로 경쟁력이 하락하고 주민자력으로 주거환경 개선을 추진하기 어려운 낙후 도심에 서울주택도시공사의 재정부담을 최소화하면서 중앙정부의 재원을 활용할 수 있도록 리츠 설립을 위해 「지방공기업」 제54조(다른 법인에 대한 출자)에 따라 시의회 의결을 받고자 함

□ 주요내용

가. 출자대상

- 1) 기관명칭 : (주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사
- 2) 총사업비 : 1,800억 원
- 3) 출자자 현황
 - 서울주택도시공사 : 108억 원
 - 주택도시보증공사(HUG) : 252억 원
- 4) 사업기간 : 2020.06월 ~ 2034.10월

나. 사업방식

- 1) 투자방식 : 자금을 선(先)조성하고 투자자산을 후속매입
- 2) 매입대상 : 도시재생사업에 따라 조성된 자산
- 3) 시설운영방식 : 도시경제지원조직 등에 임대 또는 위탁
 - 임대조건 : 임대기간 10년, 임대료 인상 연2% 이내
 - 임대료수준 : 시세의 80%이하
 - 자산종류 및 공급방식
 - 주거 : 사회주택

- 상업 : 공공상가
- 업무 : 창업시설지원

Ⅲ. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

□ 사업추진 배경

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “도시재생법”)1) 및 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」2)가 제정·시행된 이후 서울시는 법정 도시재생사업을 실행하기 위해 “2025 도시재생전략 계획”을 수립했으며, 이후 도시재생활성화지역 선정 및 지역별 활성화 계획 수립 등을 통해 현재 총 189개소에서 지역별 맞춤형 재생사업을 계획·실행 중임(검토보고서 붙임 1 참조).
 - 서울시는 도시재생 교육이나 제안사업 등을 통해 추진주체의 책임 있는 참여를 유도하는 등의 거버넌스 구상단계를 거쳐, 도시재생활성화지역의 자립기반을 마련하기 위한 2단계 마중물 사업으로서, 주요거점에 앵커시설을 선매입 또는 임차·운영하여 공동체 활성화의 안정화를 추구하고 민간주도의 자력재생을 도모하고 있음3).
- 도시재생 거점시설은 현재 총 40개소4)가 설치·운영(검토보고서 붙임 2 참조) 중이며, 이를 중심으로 주민공모사업과 같은 주민역량 강화를 위한 다양한 사업들이 실행 중에 있음.
 - 40개소의 거점시설 조성사업 예산은 현재까지 936억 8천 9백만원이

1) 2013.6.4. 제정, 2013.12.5. 시행

2) 2015.1.2. 제정, 2015.1.2. 시행

3) 2025 서울시 도시재생 전략계획, p.246 재구성

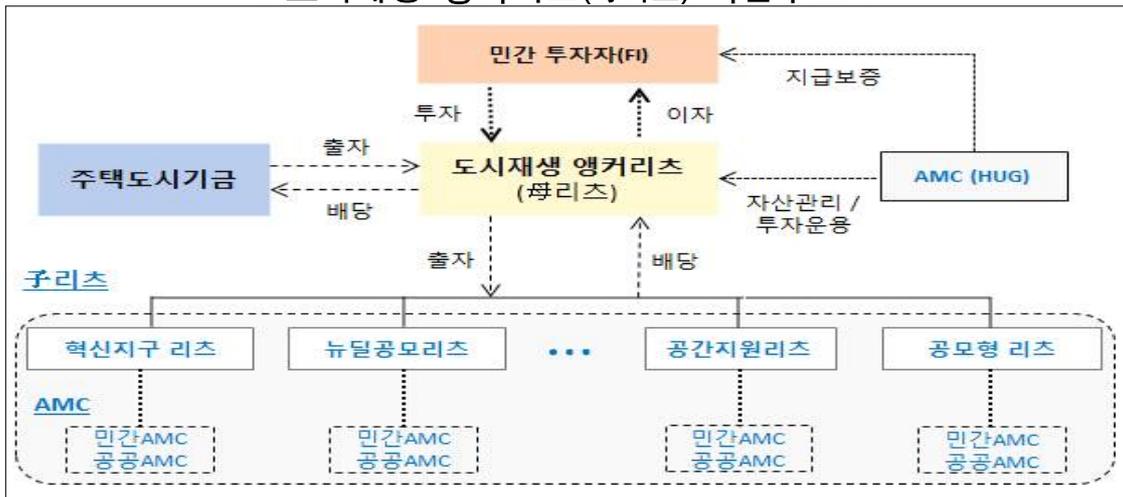
4) 2019 도시계획관리위원회 행정사무감사(도시재생실) 자료

투입되었는데, 거점시설별 개·보수비용 및 관리·운영비용과 도시재생활성화지역으로 추가 선정·고시된 지역의 거점시설 조성·관리비용까지 포함할 경우 재정지출은 이보다 큰 규모임.

- 이러한 재정적 부담을 경감시키기 위해 도시재생활성화 지역마다 리츠(REITs)⁵⁾를 설립하여 민간자본을 활용한 도시재생사업 추진도 고려해 볼 수 있겠으나, 거점시설은 공익적 목적이 강하여 민간의 투자비용 대비 수익성 보장이 제한적이고 투자금 회수에도 장기간이 소요되며, 최저 자본금 규모⁶⁾를 충족시키기 어려운 지역들도 존재한다는 점 등으로 인해 사실상 추진이 어려운 상태임.

○ 국토교통부는 이와 같은 문제점을 해결하고, 도시재생사업 지원대상 확대 및 유연한 재원조달을 위해 지난 2019년 12월 “도시재생 앵커리츠”(모(母) 리츠)를 설립하였음.⁷⁾

< 도시재생 앵커리츠(모리츠) 기본구조 >



(출처: 국토교통부 보도자료, 2019.12.18.)

5) REITs(Real Estate Investment Trusts)란 ‘다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자·운영하고 그 수익을 돌려주는 부동산 간접투자기구(투자자가 부동산에 직접 투자하는 것이 아닌 리츠를 통해 간접투자)인 주식회사’를 의미

6) 「부동산투자회사법」 제10조제1호 및 제2호, 자기관리 부동산투자회사의 경우 70억원, 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사는 50억원 이상이어야 함

7) 국토교통부 보도자료(2019.12.18.), “도시재생 핵심시설 아우르는 앵커리츠 만든다”

- 주택도시기금이 도시재생 앵커리츠(母 리츠)에 출자하면, 도시재생 앵커리츠가 도시재생 단위사업을 수행하는 자(子)리츠에 재출자하는 구조를 갖게 되는데, 서울주택도시공사(이하 “SH공사”)가 설립·운영하고자 하는 “서울 도시재생 공간지원리츠”는 도시재생 앵커리츠(母 리츠)의 자(子)리츠에 해당됨.⁸⁾
- SH공사는 2025 서울시 도시재생 전략계획에 명시⁹⁾되어 있는 바와 같이 민간주도형 지역관리 체계 구축을 목표로 “서울 도시재생 공간지원리츠”(이하 “공간지원리츠”)를 설립하고, 국비 및 민간자금 등을 활용하여 서울시가 추진 중인 도시재생활성화사업 지역 내에 조성되는 거점시설을 선매입함으로써, 서울시의 재정적 부담 등을 경감시키고 점진적인 민간의 역할확대를 통해 도시재생사업의 지속가능성을 제고 하려는 것임.

□ 사업구조

- SH공사와 주택도시기금이 공동으로 출자하고, 기금융자 및 민간조달을 통해 공간지원리츠를 설립·운용하려는 것으로, 총 사업비 규모는 1,800억원임.
- SH공사는 총 사업비의 6%인 108억원, 주택도시기금에서는 14%인 252억원을 출자할 계획이며, 임대보증금 및 민간차입금 등 민간조달 30%(540억원)와 기금융자 50%(900억원)로 조성될 예정임. SH공사는 총 사업비의 6%를 투자하여 30%의 지분율을 확보하게 됨.

8) SH공사는 그간 국토부와의 협의를 통해 주택도시보증공사의 “도시재생투자심의위원회”의 승인(2019.12.17)을 거쳐 국토부에서 설립한 “도시재생 앵커리츠”의 자(子)리츠에 해당하는 “서울 도시재생 공간지원리츠”의 영업등록(20.3.13)까지 마친 상태임.
(국토교통부 보도자료(2020.3.13.), “제1호 도시재생 공간지원리츠 활동 개시, 도시재생 촉진 - 3.13 서울도시재생공간지원리츠 영업등록 받아 본격 사업 추진”)

9) 2025 서울시 도시재생 전략계획, p.251(2018)



<투자구조>



<재원별 구성내역>

(출처 : 서울 도시재생 공간지원리츠 출자사업 시행(안), SH공사 이사회 부의안, 2020.3.26.)

- 공간지원리츠는 정비사업, 도시재생사업 등을 통해 공급되는 주거 또는 비주거시설, 상업·업무시설 등을 매입하여 거점시설로 활용할 계획이며, 먼저 자금을 조성하고 투자기준을 충족하는 투자자산을 후속 매입하는 블라인드 펀드(blind fund)¹⁰⁾ 방식으로 운용될 계획임.
- 참고로 주택도시기금은, 「주택도시기금법」 제9조제2항제2의2호에 근거하여 “주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업, 빈집정비사업, 소규모주택정비사업(자율주택·가로주택 정비사업, 소규모재건축사업)”과 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “도시재생법”)에 따른 “도시재생사업”¹¹⁾으로 조성된 부동산을 매입하여 도시재생 활성화를 목적으로 운용되는 위탁관리 부동산투자회사에 출자 또는 융자할 수 있음.(검토보고서 붙임 3 참조)
- 매입을 우선 검토하는 대상지역으로는 도시재생활성화 지역 47개소, 저층주거지재생형 사업지 102개소, SH공사 단독시행 또는 조합과 공

10) 투자대상을 미리 정해두지 않은 상태에서 투자자를 모아 투자자금부터 조성하고 나중에 적당한 투자대상을 확보하여 투자하는 방식, 즉 선(先) 모집, 후(後) 투자 방식의 펀드를 말한다.(출처 : 두산백과, 네이버 지식백과)

11) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호에 따른 도시재생사업으로 국가 또는 지자체가 도시재생을 위해 추진하는 사업이나 역세권개발사업, 정비사업, 재정비촉진사업, 산업단지개발 및 재생사업, 시장정비사업, 공공주택사업, 빈집정비 및 소규모주택정비사업 등이 있음.(검토보고서 붙임 3 참조)

동 시행하는 정비사업구역 내임.

도시재생활성화지원형	저층주거지재생형	소규모정비사업지원형	도시활력제고형 ¹²⁾
<ul style="list-style-type: none"> • 중심지형 도시재생지역 (20개소) - 경제기반형(5), 중심시가 지형(15) • 주거지형 도시재생지역 (27개소) - 일반근린형(21), 주거지지원형(6) 	<ul style="list-style-type: none"> • 주거환경개선사업 : 연남동, 정릉동1, 미아 등 84개소 • 도시활력증진사업 : 필동서애길 활성화계획 등 11개소 • 새뜰마을사업 : 돈의동 쪽방, 금천구 암탉우는 마을 등 2개소 • 우리동네살리기 : 제기동, 독산동, 은천동, 제기동, 본동 5개소 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업시행자로부터 일반분양분을 선매입하여 공공지원민간임대주택 공급 - 일반분양분을 공간지원리츠에 매각하는 경우 임대주택 공급 시 법적 상한 용적률까지 인센티브 부여가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 공사가 단독시행 또는 조합과 공동 시행하는 정비사업을 우선 검토 - 강남아파트재건축(재건축) - 천호1구역(재개발) - 양남시장(시장정비사업) - 답십리17구역(재건축) - 신길13구역(재건축) - 중계본동(재개발)

(출처 : 서울 도시재생 공간지원리츠 출자사업 시행(안), SH공사 이사회 부의안, 2020.3.26.)

- 평균 매입가격¹³⁾을 시세의 94% 수준¹⁴⁾으로 책정하여 자산을 구성할 예정이며, 매입한 자산은 사회적 기업이나 협동조합, 지역상인단체, 임차상인 등과 같은 도시경제지원조직¹⁵⁾에 임대 또는 위탁할 계획임.
- 임대료 수준은 시세의 80% 이하로 책정하고, 임대료 인상율은 연 2% 이내 수준에서 자산의 종류와 현장여건에 따라 탄력적으로 적용할 예정이며, 10년간 임대운용하여 수익을 배당하고, 임대기간이 종료되면 매

12) 일반분양분을 협의의 거쳐 매입조건 충족 시 리츠에 편입 추진(서울리츠4호가 선매입 완료한 강남아파트 재건축 사업 제외)

〈공사 참여 정비사업 및 리츠매입 추진현황〉

구역명	공사참여	사업종류	리츠매입 추진현황
강남아파트재건축	공동시행	주택재건축	일반분양분 선매입 완료(서울리츠4호)
천호1구역	공동시행	도심정비형재개발	조합 측 주거·업무시설 리츠 매입 요청
양남시장	공동시행	시장정비사업	주거 및 업무시설 리츠 매입 검토 중
답십리17구역	단독시행	주택재건축	미정
신길13구역	공동시행	주택재건축	미정
중계본동	단독시행	주택재개발	미정

13) 평균 매입가격 = 매입원가 + 취득부대비 + 취득세

14) 공공에서 매입확약시 사업완충률 12%이상 → 6%이상(주택도시보증공사, “주택도시기금 설명자료” (2020.3), p.4)

15) “도시경제지원조직” 이란, 사회적 기업, 협동조합, 지역상인단체, 임차상인 등을 의미함(출처 : 서울 도시재생 공간지원리츠 출자사업 시행(안), SH공사 이사회 부의안, 2020.3.26.)

각하여 청산할 계획임.



〈사업구조도〉

□ 사업타당성 검토

- 공간지원리츠는 블라인드 펀드 방식으로 운용될 계획이나, SH공사가 공동시행자로 참여하고 있는 정비사업을 통해 주거 및 비주거를 매입하는 것을 가정하여 사업타당성 검토를 실시하였음.
- 주거의 경우 총 456호, 비주거의 경우 연면적 37,025㎡를 매입하는 것으로 가정한 후, 호당 또는 1㎡당 추정시세를 적용하여 분석하였음.¹⁶⁾

16) ① 주거 매입비 가정 : 호당 전용면적 36.84㎡를 기준으로 호당 추정시세, 매입예정가격 가정

(단위 : 백만원, 경상가격 기준)

호당 시세	호당 매입가*	세대수	순매입가	부가세**	총매입가
304	274	152호	41,653	2,213	43,866

* 호당매입가는 할인매입을 90% 가정

** 부가세는 41,653(순매입가) × 53.1% × 10% = 2,213 (건물분 비율 53.1% 가정)

② 비주거 매입비 가정

(단위 : 백만원, 경상가격 기준)

시세	시세대비 매입비율	매입가	부가세	총매입가
84,801	85.0%	72,081	3,830	75,911

(출처 : 한일회계법인, “서울 도시재생 공간지원리츠 출자타당성 검토보고서”, pp.13~14, 2020.2)

(단위 : 백만원, 경상가격기준)

구분		금액	비고
자산매입비	주거	43,866	전용 39㎡ 기준 152호 전용 19㎡ 기준 304호
	비주거	75,911	37,026㎡ 매입예정
매입부대비용		9,841	
합계		129,618	

- 개발기간 동안 공간지원리츠의 총 사업비는 1,337억 5천 3백만원이며 임대운영기간(10년)을 포함한 총사업비는 1,800억원임.

<총 사업비 및 재원조달>

사업비		
항목별	금액(백만원)	비중 (%)
매입가액	129,618	72.0
리츠운영비	11,819	6.6
부동산관리비	21,234	11.8
금융비용	17,329	9.6
합 계	180,000	100.0

재원조달			
	구 분	금 액 (백만원)	비중 (%)
	민간차입	8,672	4.82
	보증금 등	45,328	25.18
	소 계	144,000	80.0
자기자본	주택도시기금	25,200	14.0
	서울주택도시공사	10,800	6.0
	소 계	36,000	20.0
	합 계	180,000	100.0

<사업수지>

(단위 : 백만원, 불변가격 기준)

구분		합계	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년 이후
지출 (A)	합계	159,266	5,265	5,821	3,253	40,916	73,482	30,528
	자산매입비	120,203	4,464	5,057	2,504	40,027	68,152	-
	리츠운영비용	10,218	801	764	749	734	720	6,449
	부동산관리비	17,956	-	-	-	155	4,468	13,333
	보증금반환	4,134	-	-	-	-	-	4,134
	부가세납부	6,755	-	-	-	-	143	6,612
수입 (B)	합계	163,983	184	375	696	2,048	9,963	150,716
	임대수익	42,515	-	-	-	574	2,808	39,133
	관리비수입	1,217	-	-	-	-	67	1,151
	매각수익	109,915	-	-	-	-	-	109,915
	보증금유입	5,010	-	-	-	1,347	3,453	209
	부가세환급	4,021	-	-	390	-	3,631	-
이자수익	1,305	184	375	307	127	5	308	
수지(B-A)	4,717	(5,082)	(5,446)	(2,557)	(38,868)	(63,519)	120,189	

(출처 : 한일회계법인, “서울 도시재생 공간지원리츠 출자타당성 검토보고서”, p.29, 2020.2)

- 회계법인을 통해 실시한 출자타당성 검토결과¹⁷⁾ 공간지원리츠의 총수익은 2,001억원, 총비용은 1,800억원으로, 이 사업을 통해 공급하는 주거 및 비주거 거점시설을 10년간 운영 후 매각할 경우 SH공사의 출자금 108억에 대한 배당수익은 106억 6천1백만원으로 분석되어 수익률(IRR) 4.87%를 확보하는 것으로 나타났고, 주택도시기금의 차입에 따른 레버리지 효과를 감안한 사업 전체 투자수익율은 2.56%로 분석되었음.
- ROE(자기자본이익율)¹⁸⁾은 3.05%로 나타났으며, DSCR(부채상환비율)은 1.60으로 분석되어 차입금 미상환 가능성은 낮은 것으로 분석됨.

구 분	출자금 (백만원)	배당액 (백만원)	IRR(%)	ROE(%)		DSCR
서울주택도시공사	10,800	10,661	4.87	2.56	6.85	1.60
주택도시기금	25,200	5,162	1.3'		1.42	

* 주택도시기금 업무를 담당하는 주택도시보증공사의 “도시계정금융지원업무 취급규정” 제14조의2제3호나목에 따라 주택도시기금의 내부수익률은 1.3%이상임

- 재무성 분석결과, 불변가격을 기준으로 수입액은 1,639억 8천 3백만원, 지출액은 1,592억 6천 6백만원, 수지차는 47억 1천 7백만원으로, 할인율 4.5%를 적용한 결과 현재가치는 △317억 4천 7백만원으로 나타났고, 수익성지수는 0.75, 내부수익률(IRR)은 0.42%로 분석되어 사업성을 확보하지 못하는 것으로 나타남.¹⁹⁾

17) 한일회계법인, “서울 도시재생 공간지원리츠 출자타당성 검토보고서”, 2020.2

18) 당기순이익을 자기자본으로 나눈뒤 100을 곱한 수치로, 자본을 이용하여 얼마만큼의 이익을 냈는지 나타내는 지표. 일반적으로 정기에금금리보다는 높은 수준이어야 투자 의미가 있다고 볼 수 있음(출처 : 두산백과, 네이버 지식백과).

현재 정기에금(12개월)의 금리는 0.65~1.80% 수준인 것으로 확인됨(금융감독원, 금융상품통합비교공시, 2020년 4월 12일 기준).

19) 사업타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있으며 세 가지 분석방법을 적용함. ① 순현재가치(NPV)법은 순현재흐름을 적정한 할인율로 할인한 현재가치가 양(+)의 값을 가질 경우, ② 수익성지수(PI, Profitability Index)는 현금유입의 현재가치를 현금유출의 현재가치로 나눈 값으로 1보다 클 때 사업성을 갖추며, ③ 내부수익율(IRR)법은 순현재흐름의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할

- 다만, 재무성 분석결과는 SH공사가 공간지원리츠에 소요되는 자금을 전액 조달하는 경우를 가정한 결과임을 감안 할 필요가 있겠음.

구분	내용	서울 도시재생 공간지원리츠
사업 수지 (불변가격 기준)	수입(a)	163,983백만원
	지출(b)	159,266백만원
	수지차(a-b)	4,717백만원
재무적 수익성 (할인율 : 4.5%)	NPV(현재가치)	△31,747백만원
	PI(수익성지수)	0.75
	IRR(내부수익율)	0.42%

- 경제성 분석결과, 총수입은 2,176억 1천 6백만원, 총비용은 1,488억 1천 9백만원, 수지차는 687억 9천 8백만원으로 할인율 4.5%를 적용한 결과, 현재가치는 195억 2천 1백만원, 수익성지수는 1.16, 내부수익율(IRR)은 7.88%로서 사업성을 충분히 확보하고 있음.

- 재무성 분석과 경제성 분석 결과가 큰 차이를 보이는 이유는 재무성 분석 시에는 주거안정편익과 비주거경제적편익²⁰⁾을 수익에 가산하지 않

인율(IRR)이 투자자본에 대한 기회비용보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음. 이 사업의 비용과 편익을 현재가치로 환산하기 위해 적용하는 사회적 할인율은 공공투자사업에 대해 4.5% (경제 및 재정 여건변화 등에 부합하도록 예비타당성조사 제도 개편, 기획재정부, '17.8.11)를 적용함.

20) ① 주거 안정편익 : 매입 가정시 조달비용 입주자의 실제 임대료 부담액

구분	금액	산출기준	조달 금리 가정
매입가정시 조달비용	20,823	현재시세 × 조달 금리 × 임대기간	만기 일시 상환 주택담보대출금리 (평균신용등급기준)
(-) 임차인 부담 임대료	(12,396)	임대기간 총 지급액	+
(-) 보증금 조달 금리	(704)	임대기간 보증금 잔액 × 조달금리	가산금리 1% 가정
합계	7,723		

『SH공사 투자심사제도 개선방안 연구』 참조

② 비주거 경제적 편익 : 연면적 × 부가가치율 × 신규투자율 × 연면적당 매출액(서울시 기준)

구분	금액	산출기준
(1) 연면적당 매출액(서울시)	8.11	무점포 소매업, 도매업 제외
(2) 산업별부가가치율	57%	2015년 산업별 부가가치율(서비스업 부문)
(3) 신규투자율	30.0%	회사제시 가정
(4) 연면적당 부가가치 창출액	1,387	(1)×(2)×(3)
(5) 비주거 연면적(m ²)	37,026	
계	51,355	(4)×(5)

『서울시 투융자 경제편익 가이드라인』 참조

출처 : 한일회계법인, “서울 도시재생 공간지원리츠 출자타당성 검토보고서”, p.37, 2020.2

았으나, 경제성 분석에서는 이를 수입에 가산하였기 때문임.

구분	내용	서울 도시재생 공간지원리츠
사업 수지 (불변가격 기준)	수입(a)	217,616백만원
	지출(b)	148,819백만원
	수지차(a-b)	68,798백만원
재무적 수익성 (할인율 : 4.5%)	NPV(현재가치)	19,521백만원
	PI(수익성지수)	1.16
	IRR(내부수익율)	7.88%

- 지역경제 파급효과를 분석한 결과, 생산유발효과 및 수입유발효과, 부가가치유발효과에서도 긍정적인 효과가 발생하는 것으로 분석되었음.

(단위 : 백만원)

구분	유발계수	효과
생산유발효과	1.655	269,220
수입유발효과	0.065	10,574
부가가치유발효과	1.243	202,200

□ 종합의견

- 공간지원리츠 사업은 정비사업이나 도시재생사업을 통해 공급될 주택이나 주거용 오피스텔, 상업·업무시설 등을 매입하여 10년간 시세의 80% 이하로 임대하거나 도시경제지원조직을 통해 위탁 운영하려는 것으로, 도시재생사업의 마중물 역할 뿐만 아니라 지역경제 활성화와 함께 주민 스스로 도시재생 역량을 발전시킬 수 있는 근간을 지원한다는 점에서 긍정적 효과가 있을 것으로 판단됨.
- 특히, 도시재생사업으로 인한 임대료 상승과 동지 내몰림 현상과 같은 부작용을 예방할 수 있으며, 도시재생이 시급한 정비해제구역 내에 리츠를 활용할 경우 서울시의 재정적 부담을 경감시키면서도 신속한 거점

공간조성 지원이 가능할 것으로 예상됨.

- 다만, 공간지원리츠는 10년간 거점시설을 임대·운영한 후 매각하여 리츠의 수익성을 확보하는 손익구조이므로, 10년간 자력재생을 확보하지 못한 지역의 경우 도시재생 거점을 잃을 수 있고, 임대료 인상 및 등지 내몰림 현상이 다시 반복될 수 있다는 점에서, 대규모 공적자금 투입 후 회수 시의 악영향을 최소화할 수 있는 대책 마련이 필요할 것으로 판단됨.
- 또한, 선(先)자금 조성 후(後)매입이라는 “블라인드 펀드” 방식의 특성상 성과지향적 거점시설 매입 및 운영이 발생하지 않도록, 도시재생활성화지역이나 정비사업 해제지역에서의 도시재생 거점시설 수요를 사전에 파악하고 종합적인 공급·관리방안을 수립할 필요가 있겠으며, 낙후 지역 내에 거점시설을 조성할 경우 생활SOC를 복합개발·공급할 수 있도록 하는 방안도 검토가 가능하겠음.
- 끝으로, 미국(보스턴), 일본(도쿄), 싱가포르, 홍콩에서 리츠를 도시재생사업에 활용한 사례(검토보고서 붙임 4 참조)를 살펴보면, 공통적으로 리츠의 역할이 수익성 극대화나 공간제공에 그치지 않고, 지역의 도시재생을 위한 핵심주체가 되었다는 점을 알 수 있음.
- 물리적 환경정비와 공간제공뿐만 아니라 지역사회와의 끈끈한 유대관계 형성에 필요한 공연, 전시, 사회공헌 활동 등과 함께 도시재생사업의 코디네이터 역할까지 수행했다는 점에서, 단순히 물리적 거점시설 조성 및 임대 역할에 국한하지 않고, 주민 스스로 자립재생할 수 있는 정책적·제도적 보완이 필요하다 사료됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

서울 도시재생 공간지원리츠 출자 동의안

의안 번호	1459
----------	------

제출년월일 : 2020년 4월 3일

제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 본 사업은 중앙정부의 재원이 서울의 도시재생지역에 투자되고 이를 통해 민간사업자의 참여가 활성화 되도록 서울주택도시공사와 주택도시기금이 1,800억 원의 재원을 마련하여 “서울 도시재생 공간지원리츠” 를 설립하는 사업임
- 나. 도시재생사업으로 조성된 주거·업무·상업시설을 리츠가 선매입하여 사업시행자는 3년 이내에 투자금을 회수하고, 매입한 자산은 10년 간 사회적기업·협동조합·임차상인 등에 공급되어 지역경제 활성화와 공간복지 향상을 위한 거점시설로 활용하고자 함
- 다. 인프라 노후화와 지원시설부족으로 경쟁력이 하락하고 주민자력으로 주거환경 개선을 추진하기 어려운 낙후 도심에 서울주택도시공사의 재정부담을 최소화하면서 중앙정부의 재원을 활용할 수 있도록 리츠 설립을 위해 「지방공기업」 제54조(다른 법인에 대한 출자)에 따라 시의회 의결을 받고자 함

2. 주요내용

가. 출자대상

- 1) 기관명칭 : (주)서울도시재생공간지원위탁관리부동산투자회사
- 2) 총사업비 : 1,800억 원

3) 출자자 현황

- 서울주택도시공사 : 108억 원
- 주택도시보증공사(HUG) : 252억 원

4) 사업기간 : 2020.06월 ~ 2034.10월

나. 사업방식

- 1) 투자방식 : 자금을 선(先)조성하고 투자자산을 후속매입
- 2) 매입대상 : 도시재생사업에 따라 조성된 자산
- 3) 시설운영방식 : 도시경제지원조직 등에 임대 또는 위탁
 - 임대조건 : 임대기간 10년, 임대료 인상 연2% 이내
 - 임대료수준 : 시세의 80%이하
 - 자산종류 및 공급방식
 - 주거 : 사회주택
 - 상업 : 공공상가
 - 업무 : 창업시설지원

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 지방공기업법 제54조(다른 법인에 대한 출자)
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 첨부자료 : 타당성 검토 보고서 1부

※ 작성자 : 서울주택도시공사 공공개발사업본부 사회주택금융기획부
부장 이봉재(☎3410-7099) / 담당 안이슬(☎3410-7105)