

# 2026년도 균형발전본부 소관 도시재생기금 운용계획안

## 검 토 보 고

### I. 제안경위

- 제출자 : 서울특별시장
- 의안번호 : 제3368호
- 제출일자 : 2025년 10월 31일
- 회부일자 : 2025년 11월 4일
- 기금규모

○ 2026회계연도 도시재생기금 운용계획(안)의 규모는 다음과 같음

### < 2026년도 도시재생기금 조성규모 >

(단위 : 백만 원)

2025년도말 조성액	2026년도 조성계획			2026년도말 조성액
	수입	지출	증감	
76,072	34,441	8,654	25,787	101,859

출처: 2026년도 기금운용계획안

## II. 운용계획

### ① 수입계획

○ 2026회계연도 기금 수입계획안은 1,105억 13백만 원으로 전년기금 (1,645억 98백만 원) 대비 540억 85백만 원( $\triangle 32.9\%$ ) 감소하였음

(단위 : 백만 원)

구 분	2026예산(안)	2025예산액	증 감	증감률(%)
합 계	110,513	164,598	$\triangle 54,085$	$\triangle 32.9\%$
부 담 금	29,342	26,350	2,992	11.4%
이 자 수 입	3,576	3,406	170	5.0%
그 외 수 입	1,523	1,523	-	-
예 치 금 회 수	76,072	133,319	$\triangle 57,247$	$\triangle 42.9\%$

### ② 지출계획

○ 도시재생 기금사업은 5개 사업으로 도시재생기반시설 조성에 86억 44 백만 원 편성하고, 통합재정안정화기금에 750억 원 예탁, 그 외 기금 관리비 10백만 원을 제외한 268억 59백만 원은 여유자금으로 예치함

(단위 : 백만 원)

사 업 명	2026 예산(안)	2025 예산액	증 감	증감률(%)
합 계	110,513	164,598	$\triangle 54,085$	$\triangle 32.9\%$
도시재생기반시설 조성	8,644	88,516	$\triangle 79,872$	$\triangle 90.2\%$
통합재정안정화기금 예탁	75,000	-	순증	순증
기 금 관 리 비	10	10	-	-
여 유 자 금 예 치	26,859	76,072	$\triangle 49,213$	$\triangle 64.7\%$

### III. 검토 의견

- 도시재생기금의 재원은 「수도권정비계획법」 제12조<sup>1)</sup> 및 제16조<sup>2)</sup>, 「서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례(이하, '조례')」 제6조제1항<sup>3)</sup>에 따라 서울시에 귀속되는 과밀부담금의 50%로 조성되며, 조례 제6조제2항<sup>4)</sup>에서 정한 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용, 도시재생기금의 관리를 위한 경비, 여유자금의 예탁 및 예치 등을 추진하는 용도로 사용됨

#### 1) 기금 수입계획

- 2026년도 기금 수입안은 전년(1,645억 98백만 원) 대비 32.9%(540억 85백만 원) 감액한 1,105억 13백만 원으로 제출하였음
- 2026년도 도시재생기금 수입계획은 과밀부담금 징수 전망액 1,173억

---

- 1) 「수도권정비계획법」 제12조(과밀부담금의 부과·징수) ① 과밀억제권역에 속하는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에서 인구집중유발시설 중 업무용 건축물, 판매용 건축물, 공공 청사, 그 밖에 대통령령으로 정하는 건축물을 건축(신축·증축 및 공공 청사가 아닌 시설을 공공 청사로 하는 용도변경, 그 밖에 대통령령으로 정하는 용도변경을 말한다. 이하 같다)하려는 자는 과밀부담금(이하 "부담금"이라 한다)을 내야 한다
- 2) 「수도권정비계획법」 제16조(부담금의 배분) 징수된 부담금의 100분의 50은 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」에 따른 지역균형발전특별회계에 귀속하고, 100분의 50은 부담금을 징수한 건축물이 있는 시·도에 귀속한다
- 3) 「서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례」 제6조(도시재생일반계정) ① 도시재생일반계정의 자금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.
  1. 「수도권정비계획법」에 따라 시·도에 귀속되는 과밀부담금의 50%
- 4) 「서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례」 제6조(도시재생일반계정) ② 도시재생일반계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.
  1. 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용
  2. 도시재생활성화지역 내 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」에 따른 사회주택의 건설·관리 비용
  3. 도시재생사업 관련 전문가 활용비 및 기술비
  4. 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용
  5. 도시재생활성화지역내 문화유산 등의 보존에 필요한 비용
  6. 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 시행령」 제25조제1항제5호나목의 범위안에서의 도시재생사업을 위한 조사연구비
  7. 사업기간이 종료된 도시재생활성화지역내 마을기업 등의 사전기획비 및 운영비
  8. 도시재생일반계정의 조성·운용 및 관리를 위한 경비
  9. 「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제21조에 따라 주민협의체가 추진하는 사업비
  10. 차입금 및 이자 상환
  11. 여유자금의 예탁 및 예치
  12. 그 밖에 위 각 호에 준하는 것으로 시장이 특별히 필요하다고 인정하는 사업으로, 제8조에 따른 기금운용심의위원회의 심의를 받은 비용

68백만 원의 25%에 해당하는 ‘부담금’ 293억 42백만 원과 2025년 6월말 기준, 기금 예금별 평균잔액의 평균금리를 적용한 ‘이자수입’ 35 억 76백만 원, ‘예치금 회수액’ 760억 72백만 원 등임

### 〈 2026년도 도시재생기금 수입계획안 〉

(단위 : 백만원)

구 분	2025년	2026년(안)	증감
합 계	164,598	110,513	△54,085
부 담 금	26,350	29,342	2,992
이 자 수 입	3,406	3,576	170
그 외 수 입	1,523	1,523	-
예 치 금 회 수	133,319	76,072	△57,247

### 2) 기금 지출계획

- 2026년도 기금 지출안은 ‘도시재생기반시설 조성’ 사업(다동공원 조성사업 외 4개)에 86억 44백만 원을 사용하고, 통합재정안정화기금 750억 원을 예탁하며 여유자금인 예치금은 전년 대비 492억 13백만 원(△ 64.7%) 감액한 268억 59백만 원을 지출할 예정임

### 〈 2026년도 도시재생기금 지출계획안 〉

(단위 : 백만원)

구 분	2025년	2026년(안)	증감
합 계	164,598	110,513	△54,085
정책사업	88,516	8,644	△79,872
도시재생기반시설 조성	88,516	8,644	△79,872
예탁금	-	75,000	75,000
통합재정안정화기금 예탁	-	75,000	75,000
행정운영경비	10	10	-
기금 관리비	10	10	-
재무활동	76,072	26,859	△49,213
여유자금 예치	76,072	26,859	△49,213

### 3) 주요 기금 사업검토

- 2026년도 도시재생 기금으로 추진되는 사업은 총 5건, 86억 44백만 원으로 전년대비 798억 72백만 원(△90.2%) 감액되었음

#### 〈 2026년도 도시재생기금 사업비 지출계획(안) 〉

(단위 : 백만원)

사    업    명		2025년	2026년(안)	증감	증감사유
도시재생기반시설 조성		88,516	8,644	△79,872	
1	창동차량기지 일대 S-DBC 조성 MP단 운영	30	-	△30	
2	다동공원 조성사업	85,854	6,295	△79,559	보상일부 완료 및 공원조성 공사비 편성
3	김포공항 일대 산업개발진흥지구 지정	50	101	51	2차수 용역비 및 위원회 운영비 편성
4	도시재생거점시설 현황 조사 및 분석	50	-	△50	
5	성북동 골목길재생 매입공가 보수공사	30	-	△30	
6	경의선 지역단절 연계구상	50	34	△16	2차수 용역비
7	신성장 EDGE-CITY 조성방안 수립	300	454	154	2차수 용역비
8	고지대 이동약자 편의시설 2단계 타당성조사 및 기본계획 수립 용역	603	-	△603	
9	영등포 거점시설 2호 기존건축물 해체공사	450	-	△450	
10	도시재생사업 사례집 광화문광장 감사의정원 기록화	200	-	△200	
11	서계동 청파공원 조성사업 타당성조사	150	-	△150	
12	망우 역사문화휴식 클러스터 조성	256	-	△256	
13	도봉산 관광타운 조성	250	-	△250	
14	도봉산 캠핑수목원 조성	243	-	△243	
15	전통시장연계형 도시재생 도시재생기반시설 조성	-	1,760	1,760	우리동네키움센터 공사비

□ **다동공원 조성사업** (사업설명서 p.237; 기금운용계획 p.300)

- ‘**다동공원 조성사업**’은 ‘녹지생태도심 재창조 전략’의 시범사업<sup>5)</sup>으로 무교다동 도시정비형 재개발구역 내 장기 미확보 기반시설을 온전한 공원으로 조성하여 시민들에게 쾌적한 공원녹지를 제공하고 정체된 정비사업을 활성화하기 위한 것으로, 2026년 기금으로 62억 95백만 원을 편성함
- 이번 사업은 무교·다동 구역 내 정비기반시설로 결정된 **다동공원**이 지난 50여 년간 약 80%(3,145.2m<sup>2</sup>)의 소유권이 확보되었음에도 주차장, 파출소 등 다른 용도로 활용되거나 일부 토지는 방치되고 있어 서울시가 선제적으로 재원을 투입하여 공원을 조성하고 향후 인근 정비사업을 진행하는 경우 공공기여를 통해 비용을 회수하고자 하는 서울시 최초의 ‘공공 선투자 후회수’ 방식의 사업으로 2022년부터 추진되어 오고 있음

	
사업 범위	다동공원 조감도

- 2025년에는 부지 확보를 위해 보상비와 관련한 858억 54백만 원이 편성되었으며 ’25.10월 말 기준 집행잔액은 약 440억 원으로 수용재결 및 명도 절차가 진행중에 있으며, 2026년에는 보상 절차 이행 후 철거 및 공원 조성을 위한 공사비로 62억 95백만 원을 편성한 것임
- 사업 대상지 중 일부 구간의 보상 완료 불확실성이 존재하는 상황에서 내년도 공사비 전액을 편성한 것은 공정 지연 및 기금 집행의 비효율을

5) 「**공공선투자 후회수 제도 도입 및 시범사업계획**」(행정2부시장 방침 제188호, '22.8.)

초래할 우려가 있어, 향후 보상 추진 상황을 면밀히 점검하여 공사 단계별 연계성을 확보하여 기금이 실효성 있게 집행될 수 있도록 신중한 기금 운용이 필요함

〈 ‘다동공원 조성사업’ 예산 산출 내역 〉

예산과목	산출 내역 (2026년)	산출 내역 (2025년)
합계	6,295,130천원	85,854,381천원
	6,282,000천원	84,758,000천원
	○ 용역비 $80,000,000\text{원} \times 1\text{식} = 80,000\text{천원}$	○ 보상비 $84,758,000,000\text{원} \times 1\text{식} = 84,758,000\text{천원}$
	-문화재조사비 $30,000,000\text{원} \times 1\text{식} = 30,000\text{천원}$	-토지 및 지장물 보상비 $84,758,000,000\text{원} \times 1\text{식} = 84,758,000\text{천원}$
	-건물철거 설계용역 $50,000,000\text{원} \times 1\text{식} = 50,000\text{천원}$	
시설비	○ 철거공사 $950,000,000\text{원} \times 1\text{식} = 950,000\text{천원}$	
	-건물철거 및 폐기물처리 $950,000,000\text{원} \times 1\text{식} = 950,000\text{천원}$	
	○ 공사비 $5,252,000,000\text{원} \times 1\text{식} = 5,252,000\text{천원}$	
	-공원공사 $3,727,000,000\text{원} \times 1\text{식} = 3,727,000\text{천원}$	
	-도로공사 $1,037,000,000\text{원} \times 1\text{식} = 1,037,000\text{천원}$	
	-전기공사 $268,000,000\text{원} \times 1\text{식} = 268,000\text{천원}$	
	-폐기물처리 $94,000,000\text{원} \times 1\text{식} = 94,000\text{천원}$	
	-CCTV 설치 $126,000,000\text{원} \times 1\text{식} = 126,000\text{천원}$	
	13,130천원	
시설부대비	○ 시설부대비 $5,252,000,000\text{원} \times 0.25\%(\text{요율})$ $= 13,130\text{천원}$	
자치단체이전		○ 보상업무 대행수수료 $1,096,381,000\text{원} \times 1\text{식} = 1,096,381\text{천원}$

출처 : 균형발전본부 2026년도 예산(안) 설명자료

- 또한, 공공 선투자 후회수 사업 구조의 특성상 사업비 회수는 인근 정비사업에서의 공공기여를 통해 중장기적으로 이루어질 계획<sup>6)</sup>이므로, 기금의 안정적 운용 및 투입비용 회수 계획에 대한 지속적인 점검이 필요함
- 특히, 보상 절차의 지연이나 정비사업의 자체가 공사 시기 및 회수 계획에 영향을 미칠 수 있으므로 주기적 점검 체계를 마련함으로써 막대한 재생기금이 투입된 ‘공공 선투자 후회수’ 사업이 안정적으로 추진될 수 있도록 해야 할 것임

### 〈 다동공원 조성사업 연차별 사업비 〉

(단위 : 백만원)

구 분	계	2023	2024	2025	2026	비고
합 계	92,680	112	418	85,855	6,295	
시설비	소계	91,570	112	418	84,758	6,282
	용역비	377	112	185	–	80
	보상비	84,991		233	84,758	
	공사비	6,202			–	6,202
시설부대비	13	–	–	–	13	
자치단체등 이전	1,097	–	–	1,097	–	

### □ 전통시장 연계형 도시재생사업 도시재생기반시설 조성

(사업설명서 p.237; 기금운용계획 p.301)

- 화곡중앙시장 일대는 2021.12월 일반근린형 도시재생활성화지역으로 지정된 지역으로, 노후한 주거지와 생활 인프라 부족에 대한 주민 수요가 지속 제기되어 왔음
- 이번 사업은 이러한 지역 여건을 개선하고 생활SOC 확충을 통해 주민 생활편의를 높이기 위해 활성화지역 내 도시재생기반시설인 ‘우리동네키

6) 선투자한 도시재생기금은 향후 도시정비형 재개발사업 시 사업시행자에게 현금기부채납으로 회수 예정으로, 양동구역 제4-2-7지구 도시정비형 재개발사업에서 2025.3월 현금 납부 협약 체결 완료함(납부예정금액 : 1,178억원, 납부예정 : 2027년)

움센터'를 조성하려는 것으로 2026년 기금 17억 60백만 원(전액 자치단체자본보조)을 신규 편성함

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제27조<sup>7)</sup>는 도시재생기반시설 설치·정비 등 도시재생사업에 필요한 비용을 국가 또는 지방자치단체가 보조할 수 있도록 규정하고 있으며, 이번 사업은 2025.6월 고시된 '화곡중앙시장 일대 도시재생활성화계획'의 '저층주거지 생활SOC 조성' 미중물 사업으로 반영된 바 있음
- 부지 매입은 2021년에 완료(시비 14억 20백만 원)했으며, 이번 기금 편성 예산은 센터 설치 및 공사비로 활용될 예정으로 주민 생활밀착형 기반시설 조성이라는 점에서 사업 필요성은 인정된다 하겠음

#### 〈 우리동네 키움센터 조성사업 연차별 사업비 〉

(단위 : 백만원)

구 분	계	2020	2021	2022~2025	2026	비고
합 계	3,180	276	1,144	-	1,760	
자치단체자본보조	3,180	276	1,144	-	1,760	

- 다만, 센터 준공 이후에는 운영주체인 자치구의 관리·운영체계 구축, 운영비 확보 여부, 서비스 지속성 등이 지역 활성화 효과와 직결되는 만큼, 공사 단계만이 아니라 운영 단계에서도 사업의 지속 가능성을 담보할 수

7) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」제27조(보조 또는 응자) ① 국가 또는 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 응자할 수 있다.

1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립비
2. 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구비
3. 건축물 개수·보수 및 정비 비용
4. 전문가 파견·자문비 및 기술 지원비

##### 5. 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용

6. 도시재생지원기구 및 도시재생지원센터의 운영비
7. 「국가유산기본법」제3조에 따른 국가유산 등의 보존에 필요한 비용
8. 마을기업, 「사회적기업 육성법」제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」제2조제3호에 따른 사회적 협동조합 등의 지역활성화사업 사전기획비 및 운영비
9. 도시재생사업에 필요한 비용
10. 도시재생사업을 위한 토지·물건 및 권리 취득에 필요한 비용
11. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

## 있는 구조 마련이 중요함

- 따라서 이번 사업은 공사 과정에서의 품질·공정관리와 더불어, 운영 단계에서 자치구가 실질적으로 관리·운영 역량을 확보할 수 있는지 여부를 서울시가 지속적으로 모니터링 검토하면서 추진할 필요가 있으며, 이를 통해 도시재생기금 투자의 실효성을 제고하고 지역 활성화라는 사업 목적이 안정적으로 달성될 수 있도록 해야 할 것임

## 불임 1      **다동공원 조성사업(계속)**

### □ 사업목적

- 도시정비형 재개발구역 내 장기 미확보 기반시설을 온전한 공원으로 조성, “녹지생태도심 재창조 전략”의 마중물로 활용
- 정동 일대 도시재생활성화지역의 정동근대역사길 역사보행탐방로와 연계한 공원녹지 확충과 녹지체계 구축으로 도시재생 시너지 제고

### □ 사업근거

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제86조(도시·군계획시설사업의 시행자)
- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제26조의2(인정사업)

### □ 사업개요

- 위      치 : 중구 다동 33-5 일대 (면적 5,726㎡)
- 사업내용 : 보상, 공원조성 및 주변 도로 정비
- 사업기간 : '22.7. ~ '26.12.
- 총사업비 : 92,680백만원

(단위 : 백만원)

구      분	계	2023	2024	2025	2026	비고
합      계	92,680	112	418	85,855	6,295	
시설비	소계	91,570	112	418	84,758	6,282
	용역비	377	112	185	-	80
	보상비	84,991		233	84,758	
	공사비	6,202			-	6,202
시설부대비	13	-	-	-	13	
자치단체등 이전	1,097	-	-	1,097	-	

## □ 추진경위

- '22.08.18. 공공先투자 後회수 제도도입 및 시범사업계획(부시장 방침)
- '23.05.25. 도시재생위원회 심의
- '23.08.18. 투자심사(조건부 추진, 사업비 137,125백만원)
- '24.08.08. 도시계획시설(공원,도로)사업 실시계획 인가고시
- '25.02.28. 다동공원 기본 및 실시설계 완료
- '25.04.22. 물건조사 완료
- '25.05.13. 보상계획공고
- '25.06.27. 감정평가사 선정(3개 업체)
- '25.07.01.~09.08. 감정평가 완료
- '25.09.22.~10.31. 보상협의
  - (협의완료) 토지 8필지 858.9㎡, 영업권 2건, 협의금액 716억
  - ※ 보상대상 : 토지 9필지 1,021.5㎡, 영업권 21건

## □ 향후계획

- '25.11.~ 보상(수용재결, 명도)
- '26.01.~12. 공사시행(문화재 조사, 철거, 공원조성 등)

## □ 기대효과

- 장기미확보 기반시설의 조기조성으로 시민들에게 쾌적한 공원녹지 제공 및 정체된 정비사업 활성화로 도시경쟁력 제고
- '정동 일대 도시재생활성화지역'과 연계한 다동공원 조성 및 주변 녹지체계구축으로 지역재생 파급효과

## 참고1 항공사진 및 지적도

## 항공사진



보상계획도(1,021.5m<sup>2</sup> : 사 3필지 945.5m<sup>2</sup> + 국 6필지 76m<sup>2</sup>)



## 불임2

## 김포공항 일대 항공산업특정개발진흥지구지정(계속)

### □ 사업목적

- 김포공항 일대 도시재생활성화계획('25.1.31., 결정 · 고시)의 마중물사업
- 진흥지구지정을 통해 도심항공교통(UAM) 등 김포공항 일대의 지역특화산업을 육성하여 다양한 항공기업유치와 일자리창출을 통해 신경제 거점도시로 조성하고자함

### □ 추진근거

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제37조 (용도지구의 지정)
- 서울특별시 전략산업육성 및 기업에관한 조례 제11조, 12조 (지구지정 및 계획수립)

### □ 용역개요

- 용역명 : 김포공항 일대 항공산업특정개발진흥계획수립 및 진흥지구지정
- 대상지 : 강서구 공항동 1373일대, 약 106만m<sup>2</sup>
- 용역기간 : 18개월('25. 11.~'27. 4.)
- 용역비 : 150백만원 (1차수 : 50백만원, 2차수 : 100백만원)
- 계약방법 : 협상에 의한 계약(장기계속)
- 용역사 : (주)라움그룹도시건축사무소 (대표:문장원)
- 과업내용 : 대상지선정, 특정개발진흥계획수립, 진흥지구지정

### □ 추진경위

- '24. 9. 9. 김포공항 도시재생혁신지구(국가시범지구) 지정 · 고시
- '25. 1.31. 김포공항 일대 도시재생활성화계획 결정 · 고시
  - 마중물사업 : 모빌리티산업개발진흥지구지정 및 진흥계획수립
- '25. 3.11. 경제실-균형발전본부 협력 회의
  - 진흥지구 대상지 선정 및 진흥계획수립 심의 협조 요청
- '25. 8.27. 용역추진계획방침 (모빌리티→항공산업으로 명칭변경)
- '25.10.27. 용역사 선정 (제안서평가 : 적격)

## □ 향후계획

### ○ ’ 25.11.~’ 27.4. 진흥지구지정 용역

- 대상지선정 및 진흥계획수립(’ 26.12.), 진흥지구지정(’ 27.4.)

## □ 기대효과

### ○ 항공산업 기업투자 촉진 유도

- 건축규제완화(건폐율 · 용적률 120%), 자금융자(건설자금100억, 증 · 개축10억), 세제감면(취득세 · 재산세50%)

### ○ 다양한 항공관련 기업을 유치하여 일자리창출 및 지역경제활성화 제고

## □ 소요예산 : 151,400천원

예산과목	산출 내역 (2026년)	산출 내역 (2025년)
계	101,400천원	50,000천원
사무관리비	1,400천원	
	○ 산출내역	○ 산출내역
	- 제안서평가위원 수당 200,000×7명=1,400,000원	
시설비	100,000천원	50,000천원
	○ 산출내역	○ 산출내역
	- 용역비 (2차수) 100,000,000×1식=100,000,000원	- 용역비 (1차수) 50,000,000×1식=50,000,000원
	증감 사유	
	장기계속 용역으로 ’25년 1차수 50,000,000원 편성(제2차 기금운용심의, ’25.4.24.), ’26년 2차수 100,000,000원 편성	

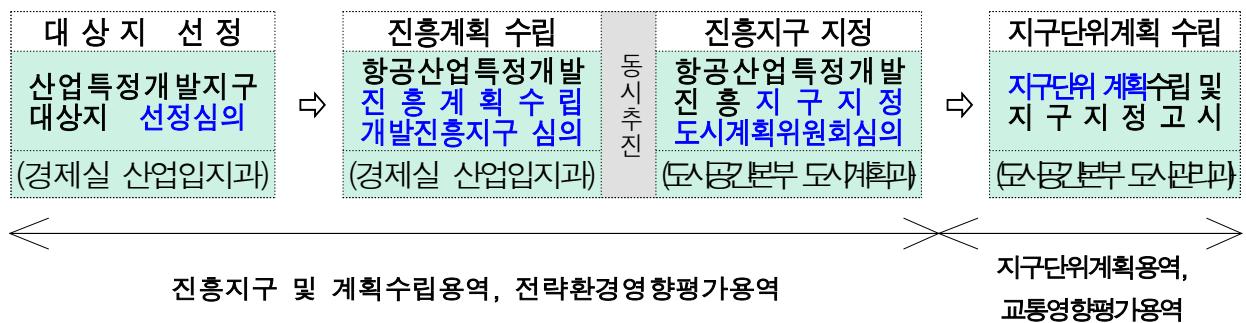
## 참고1 대상지 및 추진절차

대상지 : 강서구 공항동 1373일대



※ 김포공항 일대 도시재생활성화계획 범위와 같음

## 추진절차



### 불임3

### 신성장 EDGE-CITY 조성 방안 수립 용역[계속]

#### 사업목적

- 지역별 특성과 발전 가능성을 반영한 맞춤형 성장전략을 수립
- 서울의 중심 기능을 확보하고 새로운 성장 동력을 마련하여 도심권과 저개발 도심 외곽지역 간 불균형 해소하고자 함

#### 사업근거

- 서울특별시 도시재생기금 조례 제6조 2항 제12호
  - '도시재생사업을 위한 조사연구비'에 준하는 것으로 기금운용심의위원회의 심의를 받은 비용

#### 사업개요

- 용역명 : 신성장 EDGE-CITY 조성 방안 수립 용역
- 공간범위 : 서울시 외곽지역 및 낙후지역
- 용역비 : 733,700천원
- 용역기간 : '25. 10.~ '26. 12. (15개월)
- 주요과업내용
  - 시계 지역 특성 및 광역적 도시공간 구조·현황 조사 및 분석
  - 부지 조건 및 사업 조건 설정, 도입 기능 관련 수요 분석하여 전략사업 발굴
  - 수도권 균형발전을 위한 新성장거점사업 우선 추진대상지·중장기 추진
  - 지역 특성과 사업성을 고려하여 적용가능한 다양한 사업방식 제시

(단위 : 백만원)

구분	계	2025	2026	비고
합계	754	300	454	
시설비	754	300	454	

## □ 추진경위

- ’ 25.7. 9.: 용역 시행계획
- ’ 25.9. 5.: 입찰 공고 (9.5. ~ 9.17.)
- ’ 25.9. 8.: 제안서평가위원회 구성 및 운영계획 수립
- ’ 25.9.17.: 입찰마감 및 제안서 접수(접수결과 : 2개 업체 응찰)
- ’ 25.9.24.: 제안서 평가위원회
- ’ 25.10.16.: 용역 계약(장기 1차)
- ’ 25.10.30.: 용역 계약수보고회

## □ 향후계획

- ’ 25.11. 용역 중간보고
- ’ 25.11~12. 대상지 선정 관련 자치구 워크샵(1차)
- ’ 25.12. 1차 용역 결과보고
- ’ 26.12. 과업 준공

## □ 기대효과

- 서울 외곽지역 개발을 통한 균형발전 도모 및 수도권 광역생활중심지로서 거점 조성
- 지역별 특성과 자원을 활용한 사업 추진전략 마련 및 지역 경쟁력 강화
- 지역별 새로운 성장 동력 발굴하여 산업·일자리 기반 조성

## □ 소요예산 : 754,000천원

예산과목	산출 내역 (2026년)	산출 내역 (2025년)				
계	454,000천원	300,000천원				
	454,000천원	300,000천원				
시설비	<table border="1"><tr><td>○ 산출내역</td><td>○ 산출내역</td></tr><tr><td>-용역비(2차) 454,000,000×1식=454,000,000원</td><td>-용역비(1차) 300,000,000×1식=300,000,000원</td></tr></table>	○ 산출내역	○ 산출내역	-용역비(2차) 454,000,000×1식=454,000,000원	-용역비(1차) 300,000,000×1식=300,000,000원	
○ 산출내역	○ 산출내역					
-용역비(2차) 454,000,000×1식=454,000,000원	-용역비(1차) 300,000,000×1식=300,000,000원					
	증감 사유					
	효율적인 기금 활용을 위해 총차계약 방식으로 사업을 추진하고, 이에 따라 예산을 편성하고자 함					

#### 불임4

#### 경의선 지역단절 연계구상(계속)

##### 사업목적

- 수색·DMC역 일대 전략적 개발방안 및 차량기지 이전 예정부지와 연계하여 상암·수색지역을 통합하는 서북권 광역중심 위상 제고

##### 사업근거

- 서울특별시 도시재생기금 조례 제6조 2항 제12호
  - '도시재생사업을 위한 조사연구비'에 준하는 것으로 기금운용심의위원회의 심의를 받은 비용

##### 사업개요

- 위 치: 서울시 은평구 수색동, 마포구 상암동 일대
- 규 모: 약 50만m<sup>2</sup>
- 기 간: '25.7월 ~ '26.7월(12개월, 장기계속계약)
  - (1차) '25.7. ~ '25.12. / (2차) '26.1. ~ '26.7.
- 소요예산: 34,000천원(도시재생기금)
  - (총차) 84,000천원 = (1차) '25년도 50,000천원 + (2차) '26년도 34,000천원
- 주요 과업내용
  - 철도 차량기지가 이전될 수 있는 논리적·사업적 방안 마련 및 개발비전 설정
  - 철도 차량기지 이전과 연계한 사업방향 검토
  - 철도시설로 인해 단절된 상암~수색 지역 간 연계 지역상생활성화 방안 마련

(단위 : 백만원)

구 분	계	2025	2026	비고
합 계	84	50	34	
시설비	84	50	34	

##### 추진경위

- '23.12. : 수색차량기지 이전 조성을 위한 GB관리계획 변경 신청 접수
- '24.02. : GB관리계획 변경 신청서 반려 통보(고양시 → 코레일)

- 수색지역 차량기지 이전조성은 서울시 역세권 개발을 위한 것으로 사업 당위성이 부족함에 따라 고양시 상생방안과 주민피해 대책 등에 대하여 사전협의 필요
  - ’24.04. : 철도 건설사업시행자 지정(국토교통부 → 한국철도공사)
  - ’24.12. : 수색·DMC역 주변지역 지구단위계획 결정·고시
  - ’25.02. : 개발사업 관계기관(서울시·고양시·코레일) 간 실무협의
  - ’25.03. : 용역 방침 수립
  - ’25.04. : 타당성심사(심사결과 : 적정)
  - ’25.07. : 용역 계약(장기, 1차)
  - ’25.08. : 용역 착수보고회

향후계획

- ’26. 1. : 2차수 용역계약 및 착수
- ’26. 3. : 2차 중간보고회
- ’26. 7. : 최종보고회 및 준공

기대효과

- 상암·수색지역을 통합하는 서북권 광역중심 육성
- 4차 산업 및 DMC 기능 확장을 위한 업무·상업시설 공급 기반 마련 및 일자리 창출 기여

소요예산 : 34,000천원

예산과목	산출 내역 (2026년)	산출 내역 (2025년)
계	34,000천원	50,000천원
시설비	34,000천원	50,000천원
	<input type="radio"/> 산출내역 -용역비(2차) $34,000,000 \times 1식 = 34,000,000$ 원	<input type="radio"/> 산출내역 -용역비(1차) $50,000,000 \times 1식 = 50,000,000$ 원
	증감 사유	
	효율적인 기금 활용을 위해 총차계약 방식으로 사업을 추진하고, 이에 따라 예산을 편성하고자 함	

**불임5****전통시장 연계형 도시재생사업 도시재생기반시설 조성(계속)** 사업목적

- '화곡중앙시장 일대 도시재생활성화지역' 내 주민 수요에 기반한 도시재생기반시설 공급으로 생활편의 증진 및 지역 활성화 토대 조성

 사업근거

- 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제27조(보조 또는 융자)

 사업개요

- 위치 : 서울특별시 강서구 화곡동 369-41
- 사업내용 : 화곡중앙시장 일대 도시재생활성화지역 내 도시재생기반시설 (우리동네키움센터) 조성
- 사업기간 : 2026.1. ~ 2026.12.
- 총사업비 : 3,180백만원

(단위 : 백만원)

구 분	계	2020	2021	2022~2025	2026	비고
합 계	3,180	276	1,144	-	1,760	
자치단체자본보조	3,180	276	1,144	-	1,760	

 추진경위

- '20. 2.10. 전통시장 연계형 도시재생 시범사업지 선정
- '21. 3.31. 서울시 투자심사 통과(조건부)
- '21.12.23. 대상지 매입 완료
- '21.12.30. 일반근린형 도시재생활성화지역 선정
- '23. 2. 9. '2030 도시재생전략계획' 공고
- '24. 5. 8. 우리동네키움센터 설계 및 BF예비인증 용역 준공
- '25. 6.11. 화곡중앙시장 일대 도시재생활성화계획 고시(강서구)

향후계획

○ '26. 1. 우리동네키움센터 공사 시행

기대효과

○ 돌봄 인프라가 부족한 지역에 키움센터를 건립하여 돌봄 사각지대를 해소하고, 초등학생에 대한 안정적 돌봄서비스 제공 기반 마련

소요예산 : 1,760,000,000원

예산과목	산출 내역 (2026년)	산출 내역 (2025년)
계	1,760,000천원	0천원
	도시재생기반시설 조성 1,760,000천원	0천원
자치단체등자본이전 (자치단체자본보조)	<p>○ 산출내역</p> <p>-건축공사비 1,400,000천원</p> <p>-철거 및 폐기물처리비 75,000천원</p> <p>-감리비 17,000천원</p> <p>-부대비(전기, 통신공사 등) 및 기타 268,000천원</p>	<p>○ 산출내역</p>
증감 사유		
화곡중앙시장 일대 도시재생활성화계획에 따라 우리동네키움센터 조성 예정으로, 공사비 반영		

## 참고1 도시재생기반시설(우리동네키움센터) 조성(안)

### 건축개요

대지면적	158.3 ㎡		
건축면적	90.11 ㎡	건폐율	56.92%
연면적	316.2 ㎡	용적률	199.75%
층수	지상4층		
층별 용도	4F	식당(우리동네키움센터)	
	3F	보육공간(우리동네키움센터)	
	2F	보육공간(우리동네키움센터)	
	1F	사무공간(우리동네키움센터)	

### 위치도 및 기본계획



위치도



현장사진(176.67 ㎡, 연와조, '84.2. 준공)

투시도

## 불임6

## 과밀부담금 징수 현황

- 부과대상 : 업무용, 판매용, 복합건축물 및 공공청사 ※ 신축, 증축, 용도변경시
  - 업무용 · 복합용 연면적 2만5천 m<sup>2</sup> 이상, 판매용 연면적 1만5천 m<sup>2</sup> 이상, 공공청사 연면적 1천 m<sup>2</sup> 이상
- 부과금액 : 부과대상면적 × 표준건축비('24년 기준 2,319천원/m<sup>2</sup>)의 5~10%
- 부과근거 : 「수도권정비계획법」 제12조 ※ 부과권자 : 서울특별시장(도시공간본부)
  - 현재 과밀억제권역 중 서울시만 부과(동법 시행령 제16조)
- 산정기준 : 건축허가일, 건축신고일, 용도변경일
- 납부기한 : (임시)사용승인일 ※ 사용승인이 필요 없는 경우 부과일로부터 6개월
- 재원배분 : 국고(국가균형발전특별회계) 및 서울시에 각각 50% 귀속
  - 서울시(50%) : 균형발전특별회계(25%), 도시재생기금(25%)
- 기대효과 : 수도권에 집중되는 인구 및 산업의 과도한 밀집을 방지하고 광역적 차원의 적절한 재정비 및 배치 효과
- 징수현황 및 징수전망액
  - 징수현황

(단위 : 백만원)

구 분	총 계	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년
과밀부담금	324,964	88,816	40,004	132,568	63,576	38,292	114,500	199,316
기금 귀속액(25%)	82,631	22,204	10,001	33,142	17,284	9,573	28,625	49,829

- 징수전망 : 29,342백만원

※ 최근 3년치 결산액 평균값

(9,573백만원 + 28,625백만원 + 49,829백만원) ÷ 3 ≈ 29,342백만원