

2024년도 균형발전본부 소관 도시재생기금 운용계획안 예비심사 검 토 보 고 서

I. 제안경위

- 제 출 자 : 서울특별시
- 의안번호 : 제1468호
- 제출일자 : 2023년 11월 1일
- 회부일자 : 2023년 11월 3일
- 기금규모

○ 2024회계연도 도시재생기금 운용계획(안)의 규모는 다음과 같음

< 2024년도 도시재생기금 조성규모 >

(단위 : 백만 원)

2023년도말 조성액	2024년 도 조성 계획			2024년도말 조성액
	수 입	지 출	증 감 액	
71,617	46,130	87,568	△41,438	30,179

출처: 균형발전본부 균형발전정책과

II. 운용계획

① 수입계획

- 2024회계연도 기금 수입계획안은 1,177억 47백만 원으로 전년기금 (728억 5백만 원) 대비 449억 42백만 원(61.7%) 증가하였음

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2024 예산(안)	2023 예산액	증 감	증감률(%)
합 계	117,747	72,805	44,942	61.7%
일 반 부 담 금	44,683	22,079	22,604	102.4%
예 치 금 회 수	71,617	48,971	22,646	46.2%
공공예금이자수입	1,447	1,738	△291	△16.7%
그 외 수 입	-	17	△17	△100.0%

② 지출계획

- 도시재생기금사업은 총 2개 사업(기금관리비, 여유자금 예치 제외)으로 도시 재생기반시설 조성에 875억 58백만 원 편성하고, 그 외 기금관리비 10백만 원을 제외한 301억 79백만 원은 여유자금으로 예치함

(단위 : 백만 원)

사 항 별	2024 예산(안)	2023 예산액	증 감	증감률(%)
합 계	117,747	72,805	44,942	△61.7%
도시재생기반시설 조성	87,558	1,178	86,380	△7332.8%
기 금 관 리 비	10	10	-	-
여 유 자 금 예 치	30,179	71,617	△41,438	△57.9%

III. 검토 의견

- 도시재생기금의 재원은 「수도권정비계획법」 제12조 제1항¹⁾에 따라 시에 귀속되는 과밀부담금의 50%²⁾로 조성되며, 「서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례」 제6조에서 정한 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용, 도시재생기금의 관리를 위한 경비, 여유자금의 예탁 및 예치 등을 추진하는 용도로 기금이 사용되고 있음

1) 기금 수입계획

- 2024년도 기금 수입안은 전년(728억 5백만 원) 대비 61.7%(449억 42백만 원) 증액한 1,177억 47백만 원으로 제출하였음

< 2024년도 도시재생기금 수입계획안 >

(단위 : 백만원)

구 분	2023년	2024년(안)	증감
합 계	72,805	117,747	44,942
부 담 금	22,079	44,683	22,604
이 자 수 입	1,738	1,447	△291
그 외 수 입	17	-	△17
예 치 금 회 수	48,971	71,617	22,646

- 2024년도 도시재생기금 수입계획은 과밀부담금 징수 전망액 1,787억 33백만 원의 25%에 해당하는 ‘부담금’ 446억 83백만 원과 2023년 말 기금 조성예상액 716억 17백만 원의 ‘이자수입’ 14억 47백만 원, ‘예치금 회수액’ 716억 17백만 원임

1) 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) 과밀부담금(도시계획국에서 부과)의 50%는 국비, 50%는 서울시(균형발전특별회계 25% / 도시재생기금 25%)로 귀속됨

2) 기금 지출계획

- 2024년도 도시재생기금은 ‘도시재생기반시설 조성’ 사업(다동공원 조성 사업 및 세운 5-2구역내 공공임대상가 건립)에 875억 58백만 원이 사용될 예정이며, 2023년 대비 정책사업비 증가로 인하여 여유자금인 예치금이 414억 38백만 원 감소하였음

< 2024년도 도시재생기금 지출계획안 >

(단위 : 백만원)

구 분	2023년	2024년(안)	증감
합 계	72,805	117,747	44,942
정책사업	1,178	87,558	86,380
도시재생기반시설 조성	1,178	87,558	86,380
행정운영경비	10	10	-
기금 관리비	10	10	-
재무활동	71,617	30,179	△41,438
여유자금 예치	71,617	30,179	△41,438

다동공원 조성사업(사업설명서 p.283; 기금운용계획 p.297)

- 이번 사업은 ‘녹지생태도심 재창조 전략’의 시범사업³⁾으로 추진되며, 무교다동 도시정비형 재개발구역 내 장기 미확보 기반시설을 온전한 공원으로 조성하여 시민들에게 쾌적한 공원녹지를 제공하고 정체된 정비사업 활성화를 위한 것으로, 2024년 기금으로 871억 26백만 원을 신규 편성하였음
- ‘다동공원 조성사업’은 그간 부지 확보의 어려움이 있어 정체되어온 사업에 속도를 내고자 2024년 예산(871억 26백만 원)의 97.5%에 해당하는 849억 91백만 원을 보상비로 책정하여 공공이 부지를 매입하여 사업을

3) 「공공선투자 후회수」제도도입 및 시범사업계획(행정2부시장 방침 제188호, '22.8.)

추진하고, 추후 인근 정비사업을 통한 기부채납으로 비용을 회수하는 서울시 최초의 ‘공공 선투자 후회수’ 방식의 사업임

- 이번 사업은 무교다동 구역 내 정비기반시설로 결정된 다동공원이 지난 50여 년간 약 80%(3,145.2㎡)의 소유권이 확보되었음에도 불구하고 주차장, 파출소 등 타용도로 활용되거나 일부 토지는 방치되고 있어, 공공이 선제적으로 재원을 투입하여 공원을 조성하고 도심 내 개방형 녹지를 제공하고자 하는 서울시 정책 실현 방안의 취지로 이해됨
- 다만, ‘공공재원 선투입’에 대한 후회수 일정은 민간 정비사업 시행자의 개발 일정에 따라 좌우될 가능성이 크고, 최근 원자재 등 물가상승, 금리인상 등으로 민간개발자들의 개발추진 유인이 낮아져 계획보다 장기화로 진행될 가능성이 있으므로, 도시재생기금 사용 시 발생 가능한 리스크에 대비한 관리 방안 마련이 필요함
- 아울러 도시계획시설 사업 추진 시 보상 협의 또는 토지 수용(강제수용 포함) 과정에 따른 민원 발생 가능성 및 사업의 지연 가능성이 있어 이를 최소화하기 위한 노력이 필요하겠음

〈 ‘도시재생기반시설 조성’ 예산편성 내역 〉

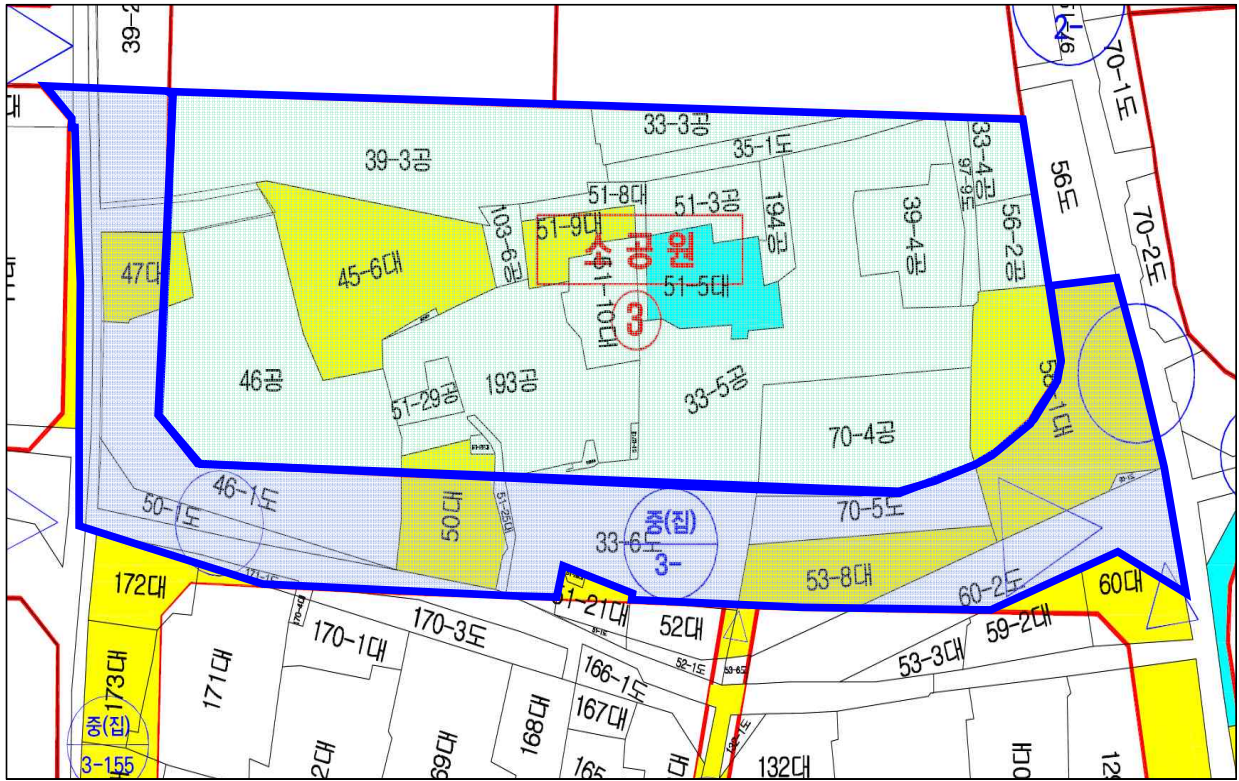
□ 예산(안) 총괄

(단위 : 천원)

구 분	2023년		2024예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 996,000	(x-) 1,178,000	(x-) 87,558,000	(x-) 86,380,000	(x-) 7,333
시설비	(x-) 0	(x-) 182,000	(x-) 87,108,000	(x-) 86,926,000	(x-) 47,762
감리비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 15,000	(x-) 15,000	(x-) 100
시설부대비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 3,000	(x-) 3,000	(x-) 100
공기관등에대한 자본적위탁사업비	(x-) 996,000	(x-) 996,000	(x-) 432,000	(x-) △564,000	(x-) △57

출처 : 균형발전본부 2024년도 예산(안) 성과계획서 및 사업별설명서

< 다동공원 보상계획도 >



□ 세운 5-2구역 내 공공임대상가 건립(사업설명서 p.283; 기금운용계획 p.297)

- 이번 사업은 2019년부터 2024년까지 총 사업비 236억 원을 투입하여 세운상가 주변지역 소상공인 등을 위한 공공임대상가 건립을 추진하는 사업으로, 전년(9억 96백만 원) 대비 56.6%(5억 64백만 원) 감액한 4억 32백만 원을 편성하였음
- 공공임대상가는 총 지하 1층, 지상 6층 규모로 이 중 지상 6층은 서울시 창업지원시설⁴⁾로 사용되어 연면적 비율⁵⁾에 따른 사업비 분담에 따라 서울시는 36억 원을 분담하게 되며, 2000년 7억 원, 2022년 15억 원, 2023년 10억 원을 도시재생기금으로 편성한 바 있음
- 2024년에는 설계변경 및 물가변동(상승), 민원에 의한 부대공사 추가 시행 등을 고려하여 잔여 지급액인 4억 32백만 원을 확보하려는 것임
- 공공임대상가는 세운재정비촉진지구 정비사업으로 발생 될 수 있는 상가 임차인 내몰림 현상과 도심산업 생태계 훼손을 방지하고, 공공임대상가 공급으로 젠트리피케이션⁶⁾ 현상 방지 등 소상공인 영업 안정화에 기여할 수 있을 것으로 생각됨

4) 경제정책실(일자리정책과)에서 준공 후 청년취업 사관학교로 운영·관리함

5) 서울시 15%, LH공사 85%

6) 낙후됐던 구도심이 번성해 중산층 이상의 사람들이 몰리면서, 임대료가 오르고 원주민이 내몰리는 현상

사업목적

- ‘무교다동 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

〈 관계법령 〉

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

〈 추진방침 〉

- 서울 녹지생태도심 재창조 전략 추진계획(시장방침 제116호, '22.5.)
- 「공공先투자 後회수」 제도도입 및 시범사업계획(2부시장 방침 제188호, '22.8.)
- 2023년 제3차 도시재생위원회 심의 ‘원안가결’(’23.5.)
 - 다동공원 조성사업을 도시재생사업으로 인정

사업개요

- 위 치 : 서울시 중구 다동 33-5 일대
- 면 적 : 6,166.㎡ (공원 3,936.2 + 주변 도로 2,230)
- 사업내용 : 설계용역, 보상, 공원조성 및 주변 도로 정비
 - 용 역 : 기본 및 실시설계
 - 보 상 : 토지보상 1,114.1㎡, 건축물 6동, 지장물, 영업권 등
 - 문화재 : 시굴조사 및 발굴조사
 - 공 사 : 기존 건물 철거, 휴게시설 등 공원조성, 도로정비 등

○ 총사업비 : 90,153백만원

(단위 : 백만원)

구 분	계	2023	2024	2025	비고
계	90,153	112	87,126	2,915	
용역비	324	112	212	-	
보상비	84,991	-	84,991	-	
철거및폐기물	905	-	905	-	
공사비	3,865	-	1,000	2,865	
감리비	56	-	15	41	
시설부대비	12	-	3	9	

○ 사업기간 : '22.7. ~ '25.12.

추진경위

- '22.08.18. 공공先투자 後회수 제도도입 및 시범사업계획(2부시장 방침)
- '22.11.03. 다동공원 조성 기본계획용역('23.9.1 준공)
- '23.12.01. 재정분야 타당성 조사('23.6.30. 준공)
- '23.01.19. 다동공원 조성 도시재생 인정사업 추진계획
- '23.05.25. 도시재생위원회 심의(원안가결)
- '23.08.18. 투자심사(조건부 추진, 사업비 137,125백만원)
- '23.09.~10. '23년 도시재생기금 운용계획변경(설계비 반영)

향후계획

- '23.11.~'24.10. 설계용역(기본 및 실시설계)
- '24.01.~'25.12. 실시계획인가, 보상, 공사(중구청)

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

□ 소요예산 : 87,126백만원

(단위 : 천원)

예산과목	산출 내역 (2024년)	산출 내역 (2023년)	
계	87,126,000천원		
	87,108,000천원		
시설비	○ 용역비 212,000,000원×1식=212,000천원		
	-기본 및 실시설계 278,300,000원×60%(2차수)≒167,000천원		
	-문화재조사비 25,000,000원×1식=25,000천원		
	-소규모 재해영향평가 20,000,000원×1식=20,000천원		
	○ 보상비 1식×84,991,000,000원=84,991,000천원		
	○ 철거 및 폐기물처리 1식×905,000,000원=905,000천원		
	○ 공사비 2,965,000,000원×34%(1차수)≒1,000,000천원		
	-공원공사 2,965,000,000원×34%(1차수)≒1,000,000천원		
	증감 사유		
	신규사업		
감리비	15,000천원		
	○ 감리비 1,000,000,000원×1.46%(감리비 효율) ≒15,000천원		
	증감 사유		
신규사업			
시설부대비	3,000천원		
	○ 시설부대비 1,000,000,000원×0.3%(시설부대비 효율) =3,000천원		
	증감 사유		
	신규사업		

사업목적

- 세운상가 주변지역 소상공인 보호 등 도심산업생태계 보전을 위해 LH공사 협력으로 공공임대상가 건립 추진

 사업근거 : 도시재생 활성화 및 지원에 관한 법률 제27조 **사업개요**

- **사업내용**

- 위치 : 중구 산림동 82-3 외1
- 규모 : 지하1~지상6층, 연면적 4,235㎡
- 용도 : (지상1층~5층) LH 공공임대상가(제조·공구) 58호
(지상6층) 市 청년창업지원시설(교육장)

- 사업비 : 236억(서울시 36억/LH 200억)

- 시행자 : 서울시, LH공사 공동

- **사업기간 : '19.7월 ~ '24.3월**

- **추진방법 : 서울시-LH공사 공동사업**

- 토지제공 : LH공사

- 소유권 : 공공임대상가는 LH공사, 창업지원공간은 서울시로 소유권 분리

- 역할 : 서울시 : 설계·인허가 등 행정지원 협의, 창업지원시설 소유·운영관리

- LH공사 : 설계·공사 등 건설 총괄, 임대시설 소유·운영관리

- 사업비 분담 : 서울시 15%, LH공사 85%(연면적 비율)

 추진실적 및 성과

- **사업비 총 32억 교부(서울시 → LH공사)**

- '20년 7억, '22년 15억, '23년 10억

- **공공임대상가 입주('23.4.~7.) 및 창업지원시설 개관('23.7.)**

추진경위

- '20.3. : 세운상가 일대 도심산업 보전 및 활성화 대책 발표(市)
- '20.4. : 서울시-LH 공동 사업시행 협약 체결
- '20.5.~'21.2. : 설계 및 건축허가
- '21.6.~'23.3. : 시공사 선정 및 착공, 건축물 사용승인
- '23.4.~7. : 임대시설 입주 및 창업지원시설 개관

향후계획

- '23.11. : 회계법인 선임(사업비 검증목적)
- '23.12.~'24.3. : 사업비 검증 및 부담금 최종 확정, 집행

기대효과

- 공공임대상가 공급으로 정비사업 대상지 이주 상가세입자의 재정착 지원
- 중구 도심산업 특성에 맞는 청년창업·취업 교육을 통해 주변 산업체와 연계한 창업기반 마련

기금용도 : 「도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례」 제6조 제4호

- 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용

소요예산 : 432백만원

- 산출근거

(단위 : 천원)

예산과목	산출 내역 (2024년)	산출 내역 (2023년)
계	432,000천원	996,000천원
공기관등에 대한 자본적 위탁사업비	○ 산출내역	○ 산출내역
	-건물공사비 112,909천원	-건물공사비 306,720천원
	-용역비(설계,감리,문화재) 146,329천원	-용역비(설계,감리,문화재) 7,670천원
	-위탁수수료(5%) 172,762천원	-설계변경 및 물가변동 비용 558,660천원
		-기타공사비(폐기물,위탁비등) 122,950천원
	증감 사유	
	설계변경 및 물가변동(상승) 비용 증가 및 민원에 의한 부대공사 추가시행	