

# 2021회계연도 균형발전본부 소관 도시재생기금 결산 승인안 검 토 보 고

## 1. 총괄

- 도시재생기금(이하 “기금”)(붙임 1)은 「서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례」(2017.3.23 제정·시행)에 따라 도시재생활성화를 위한 거점공간과 지역자생기반을 마련하기 위해 2017년에 설치되어 2018년부터 조성·운용되고 있음. 조성 재원은 과밀부담금의 25%<sup>1)</sup> 등이며, 지출용도는 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용, 도시재생기반시설 조성<sup>2)</sup>과 역량강화사업 비용 등임<sup>2)</sup>.

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

‘20년 12월 개정된 「서울특별시 지역균형발전 지원 조례」에 따라 ’21년 1월 1일부터 과밀부담금은 균형발전특별회계로 25%, 도시재생기금 25% 귀속됨.

※ 「서울특별시 지역균형발전 지원 조례」 12조(특별회계의 세입과 세출) ① 특별회계의 세입은 다음 각 호와 같다. <개정 2020. 12. 31.>

2. 「수도권정비계획법」 제16조에 따라 시로 귀속되는 과밀부담금의 50%

※ 「서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례」 제5조(기금의 조성) 기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 「수도권정비계획법」에 따라 시·도에 귀속되는 과밀부담금의 50%

2) 「서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례」 제6조(기금의 용도) 기금은 다음 각 호의 용도에 사용한다.

1. 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용
2. 공공임대주택 또는 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. 2천만원 이하 범위안에서의 도시재생사업을 위한 조사연구비
7. 사업기간이 종료된 도시재생활성화지역내 마을기업 등의 사전기획비 및 운영비
8. 도시재생기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비
9. 주민협의체가 추진하는 사업비

□ 기금조성액

- '21회계연도 기금조성액은 391억 원으로, '20년말 조성액 271억 원에 '21년도 수입액 179억 원을 더하고 '21년 지출액 59억 원을 감한 금액임.

(단위: 백만원)

| 년 도   | 전년도말 조성액 ㉑ | 당 해 연 도 증 감 액 |          |          | 당해연도말 조성액(㉒=㉑+㉓) |
|-------|------------|---------------|----------|----------|------------------|
|       |            | 계 ㉓=㉔-㉕       | 수 입 액(㉔) | 지 출 액(㉕) |                  |
| 2021년 | 27,100     | 11,991        | 17,908   | 5,917    | 39,091           |
| 2020년 | 6,890      | 20,210        | 33,324   | 13,114   | 27,100           |
| 2019년 | 7,899      | △ 1,009       | 14,753   | 15,762   | 6,890            |
| 2018년 | -          | 7,899         | 22,249   | 14,350   | 7,899            |

□ 수입결산

(단위 : 백만원)

| 구 분      | 수 입 계획액 | 전년도 이월액 | 수입계획 현액(A) | 징수결정액 =실제수납액(B) | 미수납액 | 증감 (B-A) |
|----------|---------|---------|------------|-----------------|------|----------|
| 총 계      | 33,401  | 553     | 33,954     | 45,008          | -    | 11,054   |
| 이자수입     | 428     | -       | 428        | 506             | -    | 78       |
| 기타수입     | 29      | -       | 29         | 118             | -    | 89       |
| 부담금      | 6,397   | -       | 6,397      | 17,284          | -    | 10,887   |
| 전년도이월사업비 | -       | 553     | 553        | 553             | -    | -        |
| 예치금회수    | 26,547  | -       | 26,547     | 26,547          | -    | -        |

□ 지출결산

(단위: 백만원)

| 계      | 지 출    |          |         |        |       |        |     |            |            |       | 다음연도 이월액 (사고등) |
|--------|--------|----------|---------|--------|-------|--------|-----|------------|------------|-------|----------------|
|        | 계      | 비용자성 사업비 | 융자성 사업비 | 인력 운영비 | 기본 경비 | 예치금    | 예탁금 | 차입금 원리금 상환 | 예수금 원리금 상환 | 기타 지출 |                |
| 45,008 | 45,005 | 5,910    | -       | -      | 7     | 39,088 | -   | -          | -          | -     | 3              |

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

## 2. 검토의견

### 1) 기금수입 관련

- '21년도 기금수입은 일반부담금(과밀부담금)(붙임 2)과 공공예금이자수입, 예치금회수 등임. 실제수납액은 수입계획현액 보다 110억 5천만 원 (32.6%) 증가한 450억 원임. 수입계획현액과 실제수납액간의 차이는 주 수입원인 과밀부담금이 당초 계획액 63억 9천7백만 원에 비해 108억 8천7백만 원(170%) 더 많이 수납되었기 때문임.

(단위 : 천원)

| 예산과목              | '21년 계획    |         |                | 수납액<br>(②) | 증감액<br>(② - ①) |
|-------------------|------------|---------|----------------|------------|----------------|
|                   | 수입계획액      | 전년도 이월액 | 수입계획<br>현액 (①) |            |                |
| 수입총계              | 33,400,801 | 553,313 | 33,954,114     | 45,008,016 | 11,053,902     |
| 200 세외수입          | 6,853,631  | -       | 6,853,631      | 17,907,533 | 11,053,902     |
| 216 이자수입          | 427,500    | -       | 427,500        | 505,308    | 77,808         |
| 216-01 공공예금 이자수입  | 427,500    | -       | 427,500        | 505,308    | 77,808         |
| 224 기타수입          | 28,848     | -       | 28,848         | 117,813    | 88,965         |
| 224-07 그외수입       | 28,848     | -       | 28,848         | 117,813    | 88,965         |
| 236 부담금           | 6,397,283  | -       | 6,397,283      | 17,284,412 | 10,887,129     |
| 236-01 부담금        | 6,397,283  | -       | 6,397,283      | 17,284,412 | 10,887,129     |
| 700 보전수입 등 및 내부거래 | 26,547,170 | 553,313 | 27,100,483     | 27,100,483 | -              |
| 712 전년도이월금        | -          | 553,313 | 553,313        | 553,313    | -              |
| 712-03 전년도 이월사업비  | -          | 553,313 | 553,313        | 553,313    | -              |
| 714 예치금회수         | 26,547,170 | -       | 26,547,170     | 26,547,170 | -              |
| 714-01 예치금회수      | 26,547,170 | -       | 26,547,170     | 26,547,170 | -              |

## 2) 기금지출 관련

### □ 총괄

- '21년도 기금지출액은 450억 원으로 지출계획현액 339억 5천4백만 원 대비 약 110억 원 증가하였음. 이는 일부 사업의 미집행에 따른 집행잔액과 과밀부담금 초과 수납으로 인한 초과수입분으로 여유자금 예치가 당초 계획 240억 원에서 391억 원으로 크게 증가하였기 때문임.
- '21년 지출계획현액에서 여유자금 예치금 등을 제외한 실제 사업비(비용자성 사업) 99억 2천만 원을 기준으로 보면, 지출액은 59억 1천만원 (59.6%)이며, 집행잔액은 40억 원임.
- 사업비 지출을 세부항목별로 보면, 먼저, 도시재생기반시설조성 사업의 경우 지출계획현액 대비 지출액은 43억 7천7백만 원(58.2%), 집행잔액은 31억 3천6백만 원임.
- 주민역량강화 사업은 지출계획현액 18억 5천4백만 원 대비 53.3%에 해당하는 9억 8천8백만 원을 지출하였음.

(단위 : 백만원)

| 구 분                       | '21년 계획 |         |        | '21년 지출 |          |        |
|---------------------------|---------|---------|--------|---------|----------|--------|
|                           | 지출계획액   | 전년도 이월액 | 지출계획현액 | 지출액     | 다음연도 이월액 | 실 지출액  |
| 총 계                       | 33,401  | 553     | 33,954 | 45,005  | 3        | 45,008 |
| 비용자성사업비<br>(정책사업)         | 9,367   | 553     | 9,920  | 5,910   | 3        | 5,913  |
| 당해사업                      | 9,367   | -       | 9,367  | 5,362   | 3        | 5,365  |
| 도시재생기반시설 조성               | 7,513   | -       | 7,513  | 4,374   | 3        | 4,377  |
| 주민역량강화                    | 1,854   | -       | 1,854  | 988     | -        | 988    |
| 전년도 이월사업<br>(도시재생기반시설 조성) | -       | 553     | 553    | 548     | -        | 548    |
| 기금 관리비<br>(행정운영경비)        | 10      | -       | 10     | 7       | -        | 7      |
| 여유자금 예치<br>(재무활동)         | 24,024  | -       | 24,024 | 39,088  | -        | 39,088 |

## □ '21회계년도 세부사업별 기금지출 현황

○ '21년 기금사업은 9개(전년도 이월사업 제외) 사업임.

- 9개 사업 중 편성 기금을 전액 불용처리한 사업은 3개 사업이며, 불용률이 높은 사업은 도시재생기업(CRC) 지원 사업임.
- 먼저 '선교사 주택 및 부속토지(마당) 시민공간 조성 공사'는 8억원 전액 미집행하였음. 사직2구역은 서울시의 대법원 패소 판결('19. 4)로 정비구역이 환원된 곳으로 현재 사직2구역의 조합총회 개최 등 재개발사업 정상 추진이 예상되고 있어 불가피한 조치로 이해됨. 다만, 재개발사업 추진시 선교사주택에 대한 보전이나 철거 또는 이전 등 처리에 대해 조합측과의 협의를 진행해야 하는 상황에서 서울시의 명확한 입장 정리가 필요한 것으로 판단됨.
- '골목길 재생사업지 내 앵커시설 조성'은 골목길 재생지역의 공동체 활성화를 위한 거점공간 2개소 조성을 목적으로 20억 원을 신규 편성하였으나 전액 미집행하였음. 예산 편성 당시부터 개소당 10억원(부지매입, 설계비, 공사비 등 포함)으로 거점공간을 조성하는 것에 대한 실현가능성 여부와 조성 후 유지·관리 비용부담 문제 등으로 대상지를 축소하여 1개소에 대한 공모를 추진하였으나, 응모 자치구가 없어 전액 불용처리된 것임. 향후 골목길 재생사업에 대한 성과평가와 앵커시설의 설치 필요성에 대한 검토가 필요하다 판단됨.
- '도시재생기업(CRC) 지원' 사업은 지출계획액의 48.2%에 해당하는 7억 8천9백만 원을 지출하고 나머지 8억 4천7백만 원을 불용처리함. 집행이 부진한 이유는 코로나19 장기화에 따른 일부 사업계획

축소, 일부 보조금 미신청<sup>3)</sup>, 그리고 코로나19 상황이 장기화 되면서 지역 내 소비활동 감소 추이 고려 및 도시재생 재구조화<sup>4)</sup>에 따라 '21년 CRC 선정 공모를 추진하지 않았기 때문인 것으로 보임.

| 구 분     | 기 정                                  | 재구조화                          |
|---------|--------------------------------------|-------------------------------|
| 신규선정    | '19년 12개소, '20년 7개소                  | '21년부터 중단                     |
| 보조금지급   | 사업계획 검토 후 보조금 신청액 지급<br>(별도 성과평가 없음) | 사업운영 성과평가 및 사업계획<br>평가 후 차등지급 |
| 사업추진 주체 | 시 주관                                 | 활성화계획 수립권자(자치구)               |
| 지원시기    | 도시재생사업 종료 후                          | 도시재생사업 기간 내                   |
| 재 원     | 도시재생기금                               | 마중물사업비(추가지원 없음)               |

### <세부사업별 사업추진 현황>

<단위: 백만원>

| 연<br>번 | 세부<br>사업                   | 산출사업                                 | 지출계획<br>현 액 | 집행액<br>(집행률)     | 다음연도<br>이월액 | 불용액   | 집행부진 및 사고이월 사유  |
|--------|----------------------------|--------------------------------------|-------------|------------------|-------------|-------|---|
| 총 계    |                            |                                      | 9,367       | 5,362<br>(57.2%) | 3           | 4,002 |   |
| 1      | 도시<br>재생<br>기반<br>시설<br>조성 | 세운2단계 공공공간<br>조성공사 관련<br>대체주차장 임차 운영 | 133         | 119<br>(89.5%)   | -           | 14    |   |
| 2      |                            | 선교사주택 및<br>부속토지(마당)<br>시민공간 조성 공사    | 800         | -                | -           | 800   | (집행부진 사유)<br>◦ 당초 선교사주택 보수 후 앵커시설로 활용하고자 하였으나,<br>◦ 대법원 판결에 따른 정비구역 환원 이후 조합총회 개최 등 재개발사업 정상 추진이 예상되는 상황으로 관련 예산 미집행  |
| 3      |                            | 도시재생 지원기관<br>운영                      | 300         | -                | -           | 300   | (집행부진 사유)<br>◦ 도시재생 재구조화('21.6.~) 추진에 따라 지원기관 역할 및 세부기능 재정립 마련 중  |
| 4      |                            | 골목길 재생사업<br>앵커시설 조성                  | 2,000       | -                | -           | 2,000 | (집행부진 사유)<br>◦ '21년도 예산 20억원(2개소) 편성하였으나, '20년도 도시계획관리위원회 행정사무감사('20.11.30)에서 앵커시설을 조성하면 유지·관리 비용이 많이 소요되므로 1개소를 먼저 시범으로 추진해보고 추가적으로 확대해 나가는 것이 좋겠다는 의견(김종무 위원)이 있었음.<br>◦ 이를 반영하여 시범적으로 1개소만 공모 추진하였으나 공모에 응모한 자치구가 없어 사업 추진이 불가 |

3) 사업 자진철회(1개소), 지원중단(1개소), '21년 사업비 미신청(2개소)

4) CRC육성·지원은 활성화계획 수립권자가 그 필요성을 판단하고, 필요시 도시재생 사업 기간 내 마중물 사업비로 지원하도록 하며, 市의 추가 재정지원은 중단함.

| 연<br>번 | 세부<br>사업       | 산출사업                             | 지출계획<br>현액 | 집행액<br>(집행률)    | 다음연도<br>이월액 | 불용액 | 집행부진 및 사고이월 사유  |
|--------|----------------|----------------------------------|------------|-----------------|-------------|-----|---|
|        |                |                                  |            |                 |             |     | 능하여 전액 불용   |
| 5      |                | 우당 이회영 기념관<br>조성                 | 80         | 65<br>(81.2%)   | 3           | 12  | (사고이월 사유)<br>◦ 남산예정자락 재생사업 주차장 BF본인증 관련 보완사<br>항 검토·반영 기간 소요로 해당 건축물 내 우당 이회<br>영 기념관 BF본인증 지연<br>※ 우당 기념관 부분에 대한 보완사항은 조치 완료 하였<br>으나, 남산예정자락 재생사업 주차장 전체에 대하여<br>인증받는 사항으로 기간 추가 소요 |
| 6      |                | 영등포 근대<br>산업문화유산 재생<br>공모사업      | 600        | 590<br>(98.3%)  | -           | 10  |   |
| 7      |                | 전통시장 연계형<br>도시재생사업<br>앵커시설 부지 매입 | 3,600      | 3,600<br>(100%) | -           | -   |   |
| 8      | 주민<br>역량<br>강화 | 도시재생기업<br>(CRC) 지원               | 1,636      | 789<br>(48.2%)  | -           | 847 | (집행부진 사유)<br>◦ '21년부터 신규CRC 선정공모 미추진<br>◦ 일부 CRC 자진철회, '21년 사업비 미신청 등 사유로<br>보조금 미교부 CRC 4개소  |
| 9      |                | 집수리 코디네이터<br>운영 사업               | 218        | 199<br>(91.3%)  | -           | 19  |   |

- 한편, 전년도에 이월된 기금사업(붙임 3)은 총 11건에 5억 5천3백만 원  
이며, 이월액의 99.1%에 해당하는 5억 4천8백만 원을 집행하였음. 주  
로 우당 이회영 기념관 조성과 관련한 사업임(9건).

#### □ 종합

- '21회계연도 기금지출 집행률은 비용자성 사업비 기준으로 계획현액 대비  
59.6%로서 '20년부터 집행률이 매년 향상되고 있음. 그러나, 과밀부담  
금 추계에 있어, 자치구를 통한 실제 부과와 징수시점에 대한 전수조사  
및 경기상황에 기반하여 수입액을 추정하고 있음에도, 당초 계획액 대비  
실제수납액 간에 약 40%의 차이가 발생하였으며, 이는 곧 사업계획 수립  
의 합리성과 추진의 불확실성, 불필요한 행정낭비를 초래할 우려가 있으므  
로 이에 대한 대책마련이 필요한 것으로 판단됨.

|     |                        |
|-----|------------------------|
| 담당자 | 도시계획관리위원회<br>입법조사관 한승윤 |
| 연락처 | 02-2180-8207           |
| 이메일 | syhan@seoul.go.kr      |



## [붙임-1] 도시재생기금 운용관련

### ① 기금운용심의위원회

- 설치근거 : 서울시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례 제8조
- 설 치 일 : 2017.6월
- '21년 운영실적 : 5회
  - '17년 : 1회('17.6.28)
  - '18년 : 3회('18.4.9 / '18.9.21 / '18.10.23)
  - '19년 : 5회('19.2.15 / '19.5.28 / '19.8.22 / '19.10.16 / '19.10.29)
  - '20년 : 4회('20.3.4 / '20.5.20 / '20.9.18 / '20.10.12)
  - '21년 : 5회('21.1.29 / '21.3.5 / '21.5.13 / '21.6.18 / '21.10.20)
- 구 성 : 총 10명(공무원 3, 시의원 2, 민간위원 5)
- 기 능
  - 기금운용계획의 수립
  - 기금의 결산보고서 작성
  - 기금운용의 성과분석
  - 그 밖에 기금의 효율적인 운용·관리를 위하여 시장이 위원회의 회의에 부치는 사항

### ② 기금의 변경

- 근거
  - 지방자치단체 기금관리기본법 제11조 제2항
    - 지방자치단체의 장은 기금운용계획의 정책사업 지출금액을 변경하려는 경우에는 미리 지방의회 의결을 받아야 한다. 다만, 정책사업 지출금액의 10분의 2 이하를 변경하려는 경우와 다음 각 호의 기금의 정책사업 지출금액을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다
  - 행정안전부 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준
    - 정책사업 지출금액의 20% 이하는 변경시 기금운용심의회로 변경 가능

## [붙임-2] 과밀부담금 부과·징수

### □ 사업목적

- 수도권 집중억제 및 지역균등 개발을 위해 인구집중유발시설 중 일정규모 이상 건축물에 과밀부담금 부과
  - '94. 4월 이전까지는 수도권정비심의위원회의 심의를 거쳐 승인
  - '94. 4월 이후 과밀부담금 부과라는 간접규제 방식으로 전환됨

### □ 사업개요

- 부과근거 : 수도권정비계획법 제12조(부과권자 : 시·도지사)
- 부과대상 : 서울시 전역(과밀억제권역)
  - 업무용·복합용 건축물 : 건축연면적 25,000㎡ 이상
  - 판매용 건축물 : 건축연면적 15,000㎡ 이상
  - 공공청사(국가,지자체 면제) : 건축연면적 1,000㎡ 이상
- 산정기준 : 부과대상 면적 × 표준건축비의 5~10% 부과
- 부과 시기(납부기한) : 건축 허가일(사용승인일)
- 과밀부담금 사용(배분) : 국고와 서울시에 각각 50%씩 귀속
  - ※ 서울시(50%) : 도시개발특별회계 25% + 도시재생기금 25%
  - (‘21.1월부터는 균형발전특별회계 25%, 도시재생기금 25%)

(단위 : 백만원)

| 구분        | 년도  | 부과    |           | 징수    |           |        |
|-----------|-----|-------|-----------|-------|-----------|--------|
|           |     | 건수    | 금액        | 건수    | 금액        | 징수율(%) |
| 총계(누계)    |     | 1,897 | 2,917,670 | 1,215 | 2,253,300 | 73.8   |
| 최근<br>5년간 | '20 | 57    | 90,716    | 18    | 66,284    | 73.1   |
|           | '19 | 47    | 204,648   | 33    | 48,147    | 23.6   |
|           | '18 | 69    | 83,579    | 45    | 79,909    | 95.6   |
|           | '17 | 88    | 167,401   | 52    | 211,919   | 126.6  |
|           | '16 | 77    | 64,308    | 44    | 147,571   | 229.5  |
| '94 ~ '15 |     | 1,559 | 2,307,018 | 1,023 | 1,699,470 | 73.7   |

- ※ 부과액과 징수액의 차이는 건축허가일 후 사용승인일(납부기한)까지 장기간(약 3~5년) 소요되기 때문에 발생 (현재의 부과금액은 몇 년 후 징수금액으로 나타남)
- ※ 부과건수와 징수건수가 차이가 많은 것은 부과는 건축물 허가후 증축 또는 용도변경 신청할 때마다 과밀부담금의 부과처분 건수로 집계되나 징수는 동일 소유자이면 1회에 납부함(동일 건물에 대한 부과건수가 평균 3~5건이라도 징수는 1건임)

### [붙임-3] 전년도('20년→'21년) 이월사업 집행현황

(단위 : 백만원)

| 구 분   | 지출계획<br>현 액 | 집행액        | 집행률          | 사 고<br>이월액 | 사 고<br>이월률 | 불용액      | 불용률         |
|---|-------------|------------|--------------|------------|------------|----------|-------------|
| <b>전년도이월사업(11건)</b><br>(도시재생기반시설 조성)                  | <b>553</b>  | <b>548</b> | <b>99.1%</b> | -          | -          | <b>5</b> | <b>0.9%</b> |
| 우당 이회영 기념관 조성<br>전시·홍보 용역<br>(균형발전정책과)                | 12          | 12         | 100%         | -          | -          | -        | -           |
| 우당 이회영 기념관 조성<br>전시 기획·조성 용역<br>(균형발전정책과)             | 16          | 16         | 100%         | -          | -          | -        | -           |
| 우당 이회영 기념관 조성<br>(전시영상) 콘텐츠 기획·제작<br>용역 (균형발전정책과)     | 53          | 53         | 100%         | -          | -          | -        | -           |
| 우당 이회영 기념관 조성<br>전시 인테리어 공사<br>(도시활성화과)               | 251         | 251        | 100%         | -          | -          | -        | -           |
| 우당 이회영 기념관 조성<br>관급자재 (도시활성화과)                        | 8           | 8          | 100%         | -          | -          | -        | -           |
| 우당 이회영 기념관 조성<br>건축사 감리 (도시활성화과)                      | 8           | 8          | 100%         | -          | -          | -        | -           |
| 우당 이회영 기념관 조성<br>전기설비 (도시활성화과)                        | 52          | 49         | 94.2%        | -          | -          | 3        | 5.8%        |
| 우당 이회영 기념관 조성<br>통신설비 (도시활성화과)                        | 20          | 19         | 95.0%        | -          | -          | 1        | 5%          |
| 우당 이회영 기념관 조성<br>소방설비 (도시활성화과)                        | 40          | 39         | 97.5%        | -          | -          | 1        | 2.5%        |
| 유진상가 구조안전진단 용역<br>(서부권사업과)                            | 43          | 43         | 100%         | -          | -          | -        | -           |
| 후암동 골목길재생<br>주민공동이용시설 조성 기본<br>및 실시설계 용역<br>(균형발전정책과) | 50          | 50         | 100%         | -          | -          | -        | -           |