

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%¹⁾ 등이며, 지출용도는 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용, 도시재생기반시설 조성²⁾과 역량강화사업 비용 등임²⁾.

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=㉒-㉔	수 입 액(㉒)	지 출 액(㉔)	
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 (②)	증감액 (② - ①)
	수입계획액	전년도 이월액	수입계획 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 (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 (도시재생기반시설 조성)	-	553	553	548	-	548
기금 관리비 (행정운영경비)	10	-	10	7	-	7
여유자금 예치 (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 미신청³⁾, 그리고 코로나19 상황이 장기화 되면서 지역 내 소비활동 감소 추이 고려 및 도시재생 재구조화⁴⁾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 (별도 성과평가 없음)	사업운영 성과평가 및 사업계획 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 번	세부 사업	산출사업	지출계획 현 액	집행액 (집행률)	다음연도 이월액	불용액	집행부진 및 사고이월 사유
총 계			9,367	5,362 (57.2%)	3	4,002	
1	도시 재생 기반 시설 조성	세운2단계 공공공간 조성공사 관련 대체주차장 임차 운영	133	119 (89.5%)	-	14	
2		선교사주택 및 부속토지(마당) 시민공간 조성 공사	800	-	-	800	(집행부진 사유) ◦ 당초 선교사주택 보수 후 앵커시설로 활용하고자 하였으나, ◦ 대법원 판결에 따른 정비구역 환원 이후 조합총회 개최 등 재개발사업 정상 추진이 예상되는 상황으로 관련 예산 미집행
3		도시재생 지원기관 운영	300	-	-	300	(집행부진 사유) ◦ 도시재생 재구조화('21.6.~) 추진에 따라 지원기관 역할 및 세부기능 재정립 마련 중
4		골목길 재생사업 앵커시설 조성	2,000	-	-	2,000	(집행부진 사유) ◦ '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. ◦ 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 번	세부 사업	산출사업	지출계획 현액	집행액 (집행률)	다음연도 이월액	불용액	집행부진 및 사고이월 사유
							능하여 전액 불용
5		우당 이회영 기념관 조성	80	65 (81.2%)	3	12	(사고이월 사유) ◦ 남산예정자락 재생사업 주차장 BF본인증 관련 보완사 항 검토·반영 기간 소요로 해당 건축물 내 우당 이회 영 기념관 BF본인증 지연 ※ 우당 기념관 부분에 대한 보완사항은 조치 완료 하였 으나, 남산예정자락 재생사업 주차장 전체에 대하여 인증받는 사항으로 기간 추가 소요
6		영등포 근대 산업문화유산 재생 공모사업	600	590 (98.3%)	-	10	
7		전통시장 연계형 도시재생사업 앵커시설 부지 매입	3,600	3,600 (100%)	-	-	
8	주민 역량 강화	도시재생기업 (CRC) 지원	1,636	789 (48.2%)	-	847	(집행부진 사유) ◦ '21년부터 신규CRC 선정공모 미추진 ◦ 일부 CRC 자진철회, '21년 사업비 미신청 등 사유로 보조금 미교부 CRC 4개소
9		집수리 코디네이터 운영 사업	218	199 (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 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 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 현 액	집행액	집행률	사 고 이월액	사 고 이월률	불용액	불용률
전년도이월사업(11건) (도시재생기반시설 조성)	553	548	99.1%	-	-	5	0.9%
우당 이회영 기념관 조성 전시·홍보 용역 (균형발전정책과)	12	12	100%	-	-	-	-
우당 이회영 기념관 조성 전시 기획·조성 용역 (균형발전정책과)	16	16	100%	-	-	-	-
우당 이회영 기념관 조성 (전시영상) 콘텐츠 기획·제작 용역 (균형발전정책과)	53	53	100%	-	-	-	-
우당 이회영 기념관 조성 전시 인테리어 공사 (도시활성화과)	251	251	100%	-	-	-	-
우당 이회영 기념관 조성 관급자재 (도시활성화과)	8	8	100%	-	-	-	-
우당 이회영 기념관 조성 건축사 감리 (도시활성화과)	8	8	100%	-	-	-	-
우당 이회영 기념관 조성 전기설비 (도시활성화과)	52	49	94.2%	-	-	3	5.8%
우당 이회영 기념관 조성 통신설비 (도시활성화과)	20	19	95.0%	-	-	1	5%
우당 이회영 기념관 조성 소방설비 (도시활성화과)	40	39	97.5%	-	-	1	2.5%
유진상가 구조안전진단 용역 (서부권사업과)	43	43	100%	-	-	-	-
후암동 골목길재생 주민공동이용시설 조성 기본 및 실시설계 용역 (균형발전정책과)	50	50	100%	-	-	-	-