

2021회계연도 도시재생실 소관 기금운용계획안 예비심사 검 토 보 고

2020. 11. 30
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

I. 총괄

- 도시재생기금은 도시재생 활성화를 위한 거점공간 조성과 지역자생 기반을 마련하기 위해 「서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례」(이하 “기금 조례”)에 따라 '17년 설치되어 '18년부터 운용되고 있음.
- '21년도는 기금 운용의 네 번째 해로서, 그 규모는 325억 7천 2백만 원으로 전년도의 353억 2천 3백만 원보다 27억 5천 1백만 원(△7.8%) 감소되었음.

<수입계획> (단위 : 백만원)

구 분	금 액	비 고
계	32,572	
일반부담금	6,397	과밀부담금 시 귀속분 50%
이자수입	428	공공예금 이자
기타수입	29	과년도 민간보조금 정산 반납금
예치금회수	25,718	'20년도 예치금

<지출계획> (단위 : 백만원)

구 분	금 액	비 고
계	32,572	
비용자성 사업비	5,469	- 도시재생기반시설 조성(3,833) - 주민역량강화(1,636)
기본경비	10	기금심의 수당 등
예치금	27,093	여유자금

[기금조성현황]

- '20년도 말 도시재생기금 조성액은 과밀부담금의 25%¹⁾인 63억 9천 7백만 원 과 이자수입 4억 2천 8백만 원, 과년도 정산 반납금 2천 9백만 원, 예치금회수 257억 1천 8백만 원 등으로 구성됨. '21년도 말 기금조성액은 270억 9

1) 과밀부담금은 대형건축물, 공공청사 신·증축 및 용도 변경 시 부과하는 것으로, 「수도권정비계획법」 및 「서울특별시 지역균형발전 지원 조례」, 「서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례」에 따라 균형발전특별회계 25%, 도시재생기금 25%, 국고 50%로 수입이 배분됨.

천 2백만 원으로 예상된다.

(단위 : 백만원)

'20년도 말 조성액(a)	'21년도 조성계획			'21년도 말 조성액(e) = (d) + (a)
	수입(b)	지출 (c)	증감(d) = (b)-(c)	
25,718	6,854	5,479	1,374	27,092

II. 수입 및 지출 세부내역

[기금수입계획]

- '21년도 기금 수입은 총 325억 7천 2백만 원으로 전년도 대비 27억 5천 1백만 원 감소하였음. 이는 예치금 회수금이 증가했음에도, 일반부담금이 전년도에 비해 급감하였기 때문임.

<'21년 수입 계획안>

(단위 : 백만원)

구 분	2021년(A)	2020년		증감(A-B)
		당초	최종(B)	
합 계	32,572	30,276	35,323	△2,751 (△7.8%)
일반부담금	6,397	30,148	30,148	△23,751 (△78.8%)
공공예금 이자수입	428	119	119	309 (259.7%)
예치금회수	25,718	-	5,047	20,671 (409.6%)
그외수입	29	9	9	20 (222.2%)

[기금지출계획]

- 기금사용 사업은 총 6개(기금관리비, 여유자금예치 제외)이며, 도시재생 기반시설 조성(5개 사업)에 38억 3천 3백만 원, 주민역량강화(1개 사업)에 16억 3천 6백만 원, 기금관리비 1천만 원, 여유자금 예치금으로 270억 9천 3백만 원을 지출할 계획임.

<'21년 기금지출 계획안>

(단위: 백만원)

세부사업명	2021년(A)	2020년		증감(A-B)	
		당초	최종(B)		
합 계	32,572	30,276	35,323	△2,751 (△7.8%)	
도시재생기반시설 조성	3,833	8,980	11,520	△7,687 (△66.7%)	
주민역량강화	1,636	2,784	2,431	△795 (△32.7%)	
기금관리비	10	10	10	-	
재무활동	재정투융자기금 예수금상환 (원금+이자)	-	4,675	4,675	△4,675 (△100%)
	여유자금예치	27,093	13,827	16,687	10,406 (62.4%)

<세부사업 계획>

(단위: 백만원)

연번	세부사업명	산출사업명	예산액
합 계			32,572
1	도시재생 기반시설조성	세운2단계 공공공간 조성공사 관련 대체주차장 임차 운영	133
2		선교사주택 및 부속토지 시민 개방공간 조성	800
3		영등포 근대 산업문화유산 재생 공모사업	600
4		골목길재생 사업지 내 앵커시설 조성	2,000
5		도시재생 지원기관 운영	300
소 계			3,833
6	주민역량강화	도시재생기업(CRC) 지원	1,636
소 계			1,636
7	기금관리비	기금운용비	10
8	여유자금예치	예치금	27,093

II. 검토의견

1. 기금 조성 및 운용계획안

- '21년도 도시재생기금의 조성 및 운용 규모는 325억 7천 2백만 원으로 전년도 예산 353억 2천 3백만 원 대비 27억 5천 1백만 원(△7.8%) 감액되었음. 이는 경기 침체로 인해 기금재원인 과밀부담금의 수입 감소가 예상됨에 따라 기금 수입액을 보수적으로 산정하였기 때문임.

<'21년 세입계획안>

(단위 : 백만원)

구분	2021년(A)	2020년(B)	증감(A-B)	증감율(%)	비고
합계	32,572	35,323	△2,751	△7.8	
일반부담금	6,397	30,148	△23,751	△78.8	· '21년 과밀부담금 예상징수액 7,997백만원 × 80%
공공예금이자수입	428	119	309	259.7	· '21년 평균잔고 250억원 × 이자율 1.71%
예치금회수	25,718	5,047	20,671	409.6	
그외수입	29	9	20	222.2	· 과년도 민간보조금 정산 반납금 · '20년 보조금 예산 (2,885백만원) × 1%

<과밀부담금 징수 전망>

(단위 : 백만원)

준공 예정 년도	부과금액	물건수	재생기금 귀속액(추정)
계	406,922	47	101,731
2020년	172,274	21	43,069
2021년	31,986	10	7,997
2022년~23년	165,923	3	41,480
미착공	36,739	13	9,185

※ 자치구에 과밀부담금 납부시기 및 징수액 전수조사(19.9)한 자료를 근거로 추계한 자료임

2. 기금편성 계획안

- '20년에는 15개 사업에 기금을 편성하였으나, '21년에는 총 6개 사업에 편성되었음. 재정투융자기금 예수금 상환금은 '20년 10월 모두 상환함에 따라 '21년 지출액은 없음.

여유자금 예치(27,093백만원)는 기금수입이 경제상황에 따라 변동성이 큰 과
 밀부담금에만 의존하는 한계로 인해 기금의 안정적 확보를 통한 사업의 지속
 적 추진의 어려움을 해소하기 위한 조치로 이해됨.

기금예탁을 하지 않고 예치를 하는 이유는 기금 귀속의 시점 및 규모를 예측
 하기 어렵기 때문으로, 장기적으로 예치금이 일정 수준 적립이 되면 예탁하
 는 방안의 검토는 가능할 것으로 보임.

<'21년 세출계획안>

(단위 : 백만원)

세부사업명		2021년	2020년	증감	비고
합 계		32,572	35,323	△2,751	
도시재생기반시설조성		3,833	11,167	△7,334	· '20년: 12개 사업 · '21년: 5개 사업
주민역량강화		1,636	2,784	△1,148	· '20년: 2개 사업 · '21년: 1개 사업
기금관리비		10	10	-	
재무 활동	재정투융자기금상환 (원금+이자)	-	4,675	△4,675	· '20년 말 상환 예정
	예치금	27,093	16,687	10,406	

3. 세부사업 검토

- 기금 조례에 기반한 도시재생기금의 용도²⁾는 집행의 탄력성이 크게 요구되
 는 거점시설(주민공동이용시설, 앵커시설 등)의 매입·조성, 임대주택·사회주택 건
 설·관리, 이 외에 주민협의체 사업비, 전문가 활용비 및 기술비, 도시재생기
 반시설의 설치비, 기금운용경비 등에 사용하도록 하고 있음.
- '21년도 도시재생기금은, 골목길재생 사업지내 앵커시설 조성, 도시재생지원

2) 도시재생기금의 용도는 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용, 공공임대주택 또는 사회주택의 건
 설·관리 비용, 전문가 활용비 및 기술비, 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용, 문화유산 등의 보
 존에 필요한 비용, 도시재생사업 조사연구비, 마을기업 등의 사전기획비 및 운영, 기금조성 및 운용, 관리 경비,
 주민협의체 사업비, 여유자금의 예탁 및 예치금 등입(서울특별시 도시재생기금 설치 및 운용에 관한 조례(제6
 조)).

기관 운영, 사직2구역 선교사 주택 공간 조성 등 기반시설조성사업과 도시재생활성화 지역의 도시재생기업(CRC) 지원의 주민역량강화사업에 사용될 계획임.

<'21년 세부 세출계획안>

(단위 : 백만원)

세부사업명	산출사업명	통계목	'21년 예산액	'20년 예산액	전년대비 증감	
					증감액	증감률(%)
총 계			32,572			
소 계 (도시재생기반시설 조성+주민역량강화)			5,469			
소 계 (도시재생기반시설 조성)			3,833			
도시재생기반시설 조성	1. 세운 2단계 공공공간 조성공사 관련 대체 주차장 임차 운영 (계속)	사무관리비	133	150	△17	△11.3
	2. 선교사주택 및 부속토지 시민개방공간 조성 (계속)	소 계	800	300	500	166.7
		시설비	700	300	400	133.3
		사무관리비	100	-	100	순증
	3. 영등포 근대 산업문화유산 재생 공모사업 (계속)	민간자본사업보조	600	2,200	△1,600	△72.7
	4. 골목길재생 사업지 내 양커 시설 조성 (신규)	시설비	2,000	-	2,000	순증
5. 도시재생지원 기관 운영 (신규)	사무관리비	300	-	300	순증	
소 계 (주민역량강화)			1,636			
주민역량강화	6. 도시재생기업 (CRC) 지원 (계속)	소 계	1,636	2,231	595	△26.7
		민간경상사업보조	174	400	△226	△56.5
		민간단체 법정운영비 보조	49	185	△136	△73.5
		자치단체경상보조	1,413	1,646	△233	△14.2
소 계 (기금관리비)			10			
기금 관리비	기금운용비	사무관리비	10	10	-	-
소 계 (여유자금예치)			27,093			
여유자금예치	여유자금예치	예치금	27,093	16,687	10,406	62.4

□ 도시재생기반시설 사업

- 도시재생기반시설 사업은 신규사업 2건을 포함하여 총 5건으로 38억 3천3백 만원을 편성함.
- 먼저, '선교사주택 시민 개방공간 조성'(사업별설명서 16;기금운용계획 322)은 역사성이나 공간적 가치 보존을 위해 매입한 사직2구역 도시정비형 재개발

구역내 선교사주택³⁾을 주민에게 개방하기 위해 인근 주차장의 정비 및 휴식 공간제공 등의 사업에 7억원, 선교사주택 관리 및 운영에 1억원을 각각 편성하였음. '20년에는 주택 마당과 옹벽 정비 등에 3억원을 편성하였으며 연말까지 집행할 예정임.

과목구분(통계목)	2020년 예산	2021년 예산(안)
시설비	○ 선교사주택 시민 개방공간조성 = 300,000천원 (마당 정비 및 울타리 개선 등 외부공간)	○ 선교사주택 시민 개방공간 조성 = 700,000천원 (선교사주택, 외부 주차장, 계단 개선 등)
사무관리비	-	○ 선교사주택 관리 및 운영 = 100,000천원

사직2구역은 서울시의 정비구역 해제에 대한 조합측의 소송에서 서울시의 대법원 패소 판결('19. 4)로 정비구역이 환원된 곳으로 현재에도 서울시와 조합 간에 정비계획에 대한 이견으로 대립 중에 있는 만큼, 개선 공사시 조합과의 마찰을 최소화 할 수 있는 방법을 모색할 필요가 있으며, 내·외부 공간 개선 사업 완료 이전에 선교사주택에 대한 활용계획과 운영방안을 수립하여 관리·운영 주체나 코디네이터를 선정하는 등 철저한 사전준비가 필요하겠음.

- '영등포 근대 산업문화유산 재생 공모사업'(사업별설명서 21:기금운용계획 322)과 관련하여 근대 산업문화유산 개보수 비용으로 6억원을 편성하였음. 재생사업 공모에 선정된 대선제분 공장 8번동(SPACE-M)에 대해 리모델링 및 증축 후 건물 일부(1층과 2층)를 서울시가 10년간 무상사용하는 조건으로 '19년 보조금 30억원을 지급하기로 함에 따라 '19년 8억원을 지출하고, '20년에 나머지 22억원을 편성하였음.

그러나, 구조보강계획 변경 및 민간사업 자금조달 지연으로 공기가 연장('20. 10. → '21.11.)됨에 따라 편성예산 22억원 중 연말까지 약 16억원 만을 지출할 계획에 있어 총 보조금 30억원 중 나머지 6억원을 편성한 것임.

3) 1936년 건축되었으며, 현재 2개의 건물이 있음. 부지면적은 약 3,765㎡임.

참고로, 금년 준공계획에 맞추어 예산으로 편성한 '20년 민간위탁비용 7억 5천만원'은 명시이월하였음. '19년 제290회 정례회에서 영등포 제분공장 SPACE-M 민간위탁 동의안'(의안번호 1184) 의결시 제시한 의견과 같이 수탁업체는 공개경쟁입찰을 통해 선정토록 해야 할 것임.

- '골목길 재생사업지 내 앵커시설 조성'(신규사업)(사업별설명서 25;기금운용계획 322) 사업은 골목길 재생지역의 공동체 활성화를 위한 거점공간을 조성하기 위한 것으로 20억원을 신규 편성하였음. 연간 2개소 조성을 목표로 하여 골목길재생사업 검토위원회를 거쳐 대상지를 선정하여 추진할 계획임.

골목길 재생사업비 자체보다 높은 비용을 앵커시설 조성비로 책정하기 어려움을 감안하여 개소당 10억원(부지매입, 설계비, 공사비 등 포함)을 편성한 것으로 이해되나, 부동산 가격 상승 등으로 그 실현성이 매우 희박한 만큼, 건물 임대 등 다양한 방법을 고려하지 않는다면, 차후 도시재생기금 운용계획 변경을 통해 확보해야 하는 상황이 될 수밖에 없을 것으로 판단됨. 또한, 법정 도시재생활성화지역내 거점공간도 활성화사업 종료 이후 자생적 운영의 어려움으로 3년간 지원하고 있는 실정임을 고려할 때, 관리운영 방식과 운영비용 지원주체와 기준 등에 대한 검토가 필요한 것으로 판단됨.

- '도시재생 지원기관 운영'(신규사업)(사업별설명서 27;기금운용계획 322)은 도시재생사업에 공기업의 적극적인 참여기반 마련과 이를 통한 사업의 전문성과 실행력 제고, 사업 모니터링과 성과평가를 위해 전문기관을 재생사업 지원기관으로 지정·운영하고자 하는 사업으로 3억원을 신규 편성하였음.

'21년도에는 현재 2개의 지원기관(서울연구원, SH공사)을 7개 기관⁴⁾으로 확대·운영할 계획⁵⁾으로, 수요조사 시 의견을 제시하지 않은 SH공사를 제외

4) 서울연구원, SH공사, 서울기술연구원, 서울신용보증재단, LH공사, 한국감정원, 한국표준협회

5) 지원기관의 역할 구체화 및 대상기관 확대, 지원을 위한 제도적 근거가 금년 10 관련 조

한 6개 기관의 전문성에 입각하여 연구과제 등을 선정하여 수행할 수 있도록 지원할 예정임.

□ 주민역량강화 사업(1건)

- ‘도시재생기업(CRC) 지원’(사업별설명서 31;기금운용계획 322) 사업은 마중물 사업 종료 후에도 지속가능한 도시재생사업을 이어갈 자생적 경제조직 육성을 위한 것으로, 지원기간은 3년임. ’21년도 예산은 16억 3천 6백만원으로 전년도의 22억 3천 1백만원 대비 5억 9천 5백만원이 감액되었음. 이는 코로나 19로 인한 대면활동 제한 및 사업비 자부담 비율(20%) 등에 따른 저조한 예산집행률(21.5%)을 감안한 것으로 이해됨.

주요 편성내역은 ‘19년 선정한 기업(12개)의 계속 지원과 ’20년 신규 선정(11월) 예정인 8개 내외의 기업에 대한 1차년도 지원액⁶⁾임. 금년도까지는 기업의 자부담이 20%였으나, 기업의 부담을 완화하기 위해 내년부터는 자부담 비율을 10%로 조정할 계획인 것으로 파악됨.

행정사무감사에서 언급된 바와 같이, 지역주민이나 마을단체가 CRC기업으로 성장할 수 있도록 재생지역 지정시부터 주민역량강화와 마을 활동가를 발굴 및 육성하는 등 재생사업 초기단계부터 CRC운영에 이르기까지 체계적인 지원프로그램이 필요하며, 특정 외부인이나 특정단체 위주의 CRC운영이 이루어지지 않도록 단계별 실행계획을 수립하여 이행해야 할 것임.

또한, 기존 CRC 운영업체와 관련하여 운영의 투명성과 내실화를 기할 수 있

례 개정으로 마련되었음(「서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 제8조)

6) 도시재생기업(CRC) 재정 지원 기준

- 지역사업형 CRC : 1개 기업 당 3년간 최대 8천만원
(공간조성비 최대 2,000만원, 사업개발비 및 기술훈련비 3년간 총6,000만원)
- 지역관리형 CRC : 3년간 최대 약 2.85억원(앵커시설이나 주민공동시설 운영 시)
(인건비/전문가/사회보험료 지원 1.98억원, 그 외 지원 3년간 공간조성비, 사업개발 및 기술훈련비 등 최대 8,720만원(자부담 20%))

도록 관리 및 모니터링 체계를 구축하고, 나아가 기업의 수익창출을 위한 비즈니스 모델 창출로 도시재생기업의 지속가능성을 확보할 수 있는 방안을 강구해야 할 것임.

〈붙임 1〉 2020년 기금 사업 변경현황

〈붙임 2〉 2020년 세부사업별 지출현황

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연락처	02-2180-8205
이메일	kslimga@seoul.go.kr

(단위: 백만원)

연 번	사 업 명	당초(①)	최종(②)	증감(②-①)
	계	30,276	35,323	5,047
	〈 도시재생기반시설 조성 : 13개 사업 〉	8,980	11,520	2,540
1	서마장 상생센터 조성사업	3,000	3,000	-
2	용산 Y-Valley 제조·유통 플랫폼 조성	1,320	300	△1,020
3	영등포 근대 산업문화유산 재생 공모사업	2,200	2,200	-
4	시민의 하늘마당, 서울옥상 조성	800	1,028	228
5	세운 5-2구역 내 공공임대상가 건립	700	700	-
6	세운2단계 공공공간 조성공사 관련 대체주차장 임대 운영	150	150	-
7	해방촌 신흥시장 환경개선사업	810	810	-
8	홍제역 일대 창업레지던스 조성	-	538	538
9	선교사주택 및 부속토지 시민공간 조성 공사	-	300	300
10	세운2단계 '진양상가 4층 사우나 거점공간' 매입	-	898	898
11	우당 이회영 기념관 조성	-	845	845
12	후암동 골목길재생사업 주민공동이용시설 조성 공가매입	-	671	671
13	후암동 골목길재생사업 주민공동이용시설 기본 및 실시설계	-	80	80
	〈 주민역량강화 : 2개 사업 〉	2,784	2,431	△353
14	도시재생기업(CRC) 지원	2,584	2,231	△353
15	정동 역사재생(주민기획 공모지원) 사업	200	200	-
	기금관리비	10	10	-
16	기금운영비	10	10	-
	재정투융자기금 예수금 상환	4,675	4,675	-
17	재정투융자기금 예수금 원금 상환	4,600	4,600	-
18	재정투융자기금 예수금 이자 상환	75	75	-
	여유자금 예치	13,827	16,687	2,860
19	예치금	13,827	16,687	2,860

(’20.10.31. 기준, 단위 : 백만원)

사 업 명	2020년 기금	지출현황		지출전망(12.31.)	
		지출액	지출률	지출액	지출률
도시재생실	35,323	8,621	24%	12,133	34%
도시재생실 (예치금 제외)	18,636	8,621	46%	12,133	65%
재생정책과	26,806	6,198	23%	6,843	26%
서마장 상생센터 조성사업	3,000	374	13%	584	20%
용산 Y-Valley 제조·유통 플랫폼 조성	300	-	-	-	-
홍제역 일대 창업레지던스 조성	538	431	80%	528	98%
우당 이회영 기념관 조성	845	74	9%	384	45%
후암동 골목길 재생사업 주민공동이용시설 조성 공기매입	671	661	99%	661	99%
후암동 골목길 재생사업 주민공동이용시설 기본 및 실시설계	80	-	-	25	31%
기금관리비 (행정운영경비)	10	7	70%	10	100%
재정투융자기금 예수금 원금 상환 (재무활동)	4,600	4,600	100%	4,600	100%
재정투융자기금 예수금 이자 상환 (재무활동)	75	51	68%	51	68%
예치금 (재무활동)	16,687	-	-	-	-
도시활성화과	2,500	840	34%	1,947	78%
영등포 근대 산업문화유산 재생 공모사업	2,200	840	38%	1,647	75%
선교사주택 및 부속토지(마당) 시민공간 조성 공사	300	-	-	300	100%
역사도심재생과	2,976	1,103	37%	2,053	69%
시민의 하늘마당, 서울옥상 조성	1,028	800	78%	1,028	100%
세운5-2구역 내 공공임대상가 건립	700	-	-	700	100%
세운2단계 공공공간 조성공사 관련 대체주차장 임대 운영	150	111	74%	133	89%
세운2단계 “진양상가 4층 사우나 거점공간” 매입	898	-	-	-	-
정동 역사재생(주민기획 공모지원)사업	200	192	96%	192	96%
주거재생과	3,041	480	16%	1,290	42%
해방촌 신흥시장 환경개선사업	810	-	-	810	100%
도시재생기업(CRC) 지원	2,231	480	22%	480	22%