

도시재생 활성화를 위한 근린단위 기금지원 프로그램 운영모델 제안

서수정 선임연구위원, 윤주선 부연구위원

요약

- 2016년 「주택도시기금법」 제정 이후 도시재생사업으로 도시경제기반형인 청주와 근린재생형인 천안에 민간투자 유치에 위한 기금출자사업을 추진 중이나 도시재생 뉴딜정책에 대응할 수 있는 다양한 기금 지원 프로그램은 미흡한 상황
- 이에 ‘민·관 협력-공공지원’ 방식의 도시재생사업 추진을 위한 다양한 방식의 근린단위 기금지원 프로그램을 제시하고자 하며, 여기서 도시재생사업은 경제기반형 사업 이외의 근린단위로 추진하는 도시재생 사업을 의미
- 특히 도시재생 뉴딜정책의 핵심인 소규모주택 정비에 위한 주민과 사회적경제조직, 도시재생 스타트업 주체 등을 지원할 수 있는 기금지원 프로그램 제시

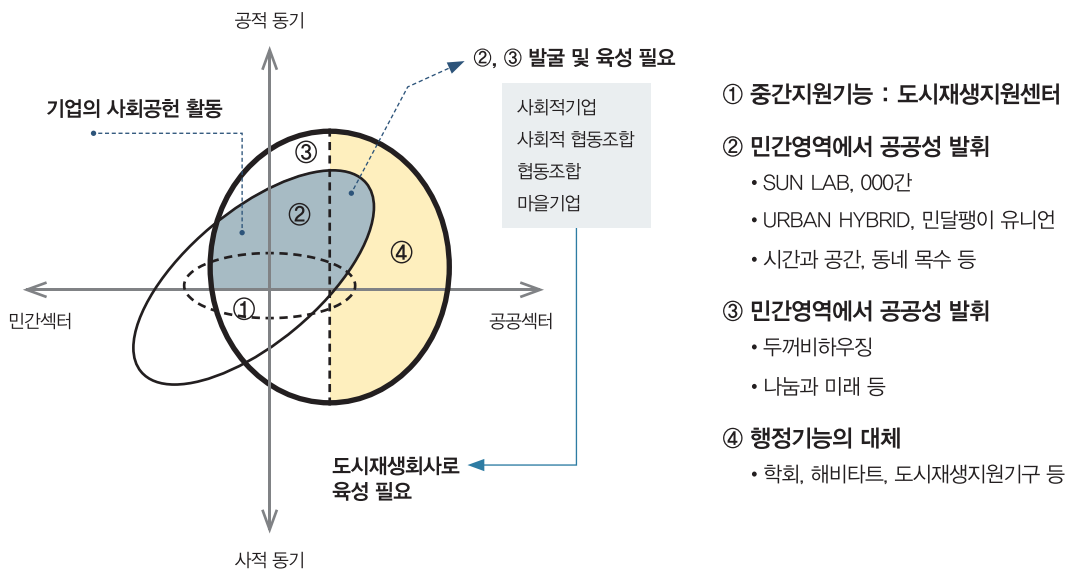
정책제안

- 도시재생 활성화를 위한 기금 프로그램으로 융자, 출자 상품을 제시하고 기금지원 대상 및 기금 용도, 사업 구조에 대한 모델을 제안
- 소규모 주택정비 및 도시환경정비사업과 사회주택 건설·운영사업에 대한 융자 상품, 빈집·빈점포 활용 도시재생 스타트업 및 사회적경제조직 대상 융자 상품, 지방자치단체를 대상으로 하는 정책자금 융자 상품 제시
- 민·관협력형 도시재생사업 출자 상품과 사업 유형별 기금 금리, 상한액, 기간 등을 제시

1 지역 활성화를 위한 새로운 공공의 역할과 기금지원 필요성

■ 새로운 공공의 역할

- 국비 지원에 의한 행정 주도의 공공사업은 도시재생사업의 효과와 지속성을 담보하기 어렵다는 점에서 ‘지역사회를 만드는 새로운 공공의 역할’의 중요성 제기
- ‘새로운 공공의 역할’이란 공공영역을 단순히 보완한다는 의미에서 벗어나 민간 부문이 기업가적인 마인드를 갖고 민간영역에서 공공성을 발휘하는 것을 의미
- 이는 새로운 공공의 활동을 통한 비즈니스 모델이 지역사회 커뮤니티와 결합함으로써 지역 활력에 기여하는 것을 목적으로 함
- 도시재생의 지속가능성은 새로운 공공의 역할을 수행할 수 있는 다양한 민간주체의 참여와 ‘공공주도-민간참여’에서 ‘민간주도-공공지원’으로 사업 방식이 전환되어야 실현 가능한 것
- 이를 위해서는 보조금 형태의 공공 지원과 함께 민간 영역에서 공공성을 발휘할 수 있는 지원 방안이 필요하며, 주택도시기금은 이러한 새로운 공공의 역할을 도시재생사업에서 실현시킬 수 있는 중요한 매개 수단



※ 출처 : 오키노 노히부로 · 구리타 타쿠야(2015), 최선주 옮김, 『새로운 공공의 시대』, 국토연구원, p.30 참조 재작성

■ 주택도시기금 지원의 필요성

- 기금 지원을 통한 다양한 규모의 민간투자 유도와 창의적인 민간참여 촉진
- 민관협력형 공공시설 조성·운영사업에 기금을 지원함으로써 근린단위의 도시재생 사업에서 공공재원 투입에 대한 부담 경감
- 커뮤니티 비즈니스 운영주체에게 기금을 지원함으로써 지역에서 다양한 일거리를 만들 수 있는 기반 마련
- 노후주거지 및 상점가 정비와 관련한 융자지원으로 지역주민의 자발적인 물리적 환경개선 유도

2 주택도시기금 관련 제도 및 도시재생 관련 금융지원 프로그램 분석

■ 주택도시기금 관련 제도

- 「주택도시기금법」에 따라 운용되는 도시재생사업 활용기금은 도시계정으로 주요 내용은 다음과 같음

주택도시기금 관련 제도

관련법	항목	주요내용
「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 (이하 「도시재생법」)	법 제27조 (보조 또는 융자)	보조 또는 융자 자금을 일반회계, 지역발전특별회계, 주택도시기금에서 지원
「주택도시기금법」	법 제5조(기금의 재원) 시행령 제3조	<ul style="list-style-type: none"> • 주택계정 : 국민주택채권발행자금, 복권수익기금, 주택청약저축, 일반회계 출연금, 연기금 등 • 도시계정 : 일반회계로부터의 출연금, 지역발전특별회계로부터의 출연금, 연기금, 주택계정으로의 전입금 등
	법 제9조, 시행령 제13조, 제15조(기금의 용도)	<ul style="list-style-type: none"> • 주택계정 : 출자 또는 융자, 기관·기금, 특별회계에 대한 출자 또는 융자, 임대주택 공급을 촉진을 위한 증권매입, 도시계정으로의 전출 등 • 도시계정 : 융자, 「도시재생법」에 의한 출자 또는 융자, 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경정비기금 등 융자, 임대주택 공급 등
	법 제13조(대상사업)	<ul style="list-style-type: none"> • 주택계정 : 주택계정의 출자 또는 융자, 민간임대주택자금 출자, 국민주택 건설을 위한 자재 및 기술의 연구·개발, 주택건설자재의 생산 지원, 국민주택 건설 지원 등 • 도시계정 : 「도시재생법」에 의한 사업, 도시재생활성화를 위한 연구·조사, 도시재생을 효율적으로 추진하기 위한 기획 및 관리사업
	시행령 제14조 (기금지원 대상 선정기준)	공공성, 사업성, 실현 가능성

■ 도시재생 관련 중앙부처 및 지자체, 민간 금융지원 프로그램 특성

- 주택도시기금 이외에 지역 활성화를 위한 도시재생사업에 활용할 수 있는 중앙정부의 금융 상품은 2016년 기준 문화체육관광부의 관광진흥개발기금·문화예술진흥기금, 중소기업청의 소상공인진흥기금 등
- 이밖에 지방자치단체와 민간단체에서 지원하는 기금이나 재원 등이 있음

국내 근린재생 관련 금융지원 사례조사 대상

구분	재원	대상	프로그램
중앙 정부	문화체육관광부	융자지원 (관광진흥개발기금)	관광기금 융자사업
		지원금 (문화예술진흥기금)	예술창작 지원사업
	고용노동부	지원금	(예비)사회적기업, 중견기업 청년취업인턴제, 사회적기업 육성, 일자리 창출
	중소기업청	지원금	시장상인회·조합·법인 전통시장 시설 현대화 지원, 전통시장 유형별 특성화 지원
		활동지원	예비창업자 또는 창업 후 3년 이내 기업 창업보육센터 입주, 창업아카데미
	중소기업진흥공단	융자지원	예비창업자 또는 중소기업 신성장 기반자금, 창업기업 지원자금
	소상공인시장진흥공단	융자지원	소상공인 소상공인 정책자금
	신용보증기금	신용보증	(예비)사회적기업 또는 협동조합 운전·시설자금 신용보증 지원
지방 자치 단체	서울창업진흥원	지원금 및 공간 지원	예비창업자 챌린지 1000프로젝트
	서울시 자영업지원센터	지원금	소상공인 기업 자영업 협업화
	부산광역시활성센터	융자지원	개인 임대차보증금, 창업자금 및 운영자금 지원
민간 단체 · 재단	미소금융중앙재단	융자지원	창업예정자, 차상위계층의 자영업자 창업자금, 운영자금, 시설개선자금 지원 및 임대주택보증금 대출
	(사)나눔과 기쁨	융자지원	소상공인 임대차보증금, 월세 임차
	해피월드 복지재단	융자지원	수급권자 또는 차상위계층, 저소득 계층 창업자금, 전통시장 임대보증금 및 시설, 운영 지원
	(사)한국마이크로 크레딧 신나는 조합	융자지원	서울시소재 사회적협동조합 운영자금, 창업자금, 월세 임차
	서울가톨릭 사회복지회	융자지원	예비창업자 창업자금
	(사)함께 일하는 사람들	융자	새터민 창업자금, 운영자금
	현대자동차그룹	지원금 활동지원	사회적기업가 육성사업 참가자 H-온드림 H-빌리지
민간 기업	현대카드그룹	지원금 및 활동지원	- 가파도 프로젝트, 봉평장 프로젝트, 송정역전매일시장 프로젝트
	현대차 미소금융재단	융자지원	취약계층 창업자금, 운영자금, 시설개선자금, 햇살론, 임대주택보증금 대출

- 중앙정부가 운영하는 기금은 정부예산이 주요 재원이며, 민간기업에서 운용하는 재원은 사회공헌활동의 일환으로 조성된 기금이라는 점에서 채무성 성격이 높은 주택도시기금과 차이가 있음
 - 대부분의 자금지원 프로그램은 청년창업자금 및 시장 활성화를 위한 소액 융자 프로그램에 집중
 - 대부분 소액의 단기융자상품 위주로 운용되고 있어 장기융자 상품을 희망하는 도시재생사업 수요자에 대응하기에는 한계
 - 사례조사 대상 중 물리적 환경개선사업을 지원하는 프로그램은 서울시에서 지원하는 사회투자기금과 중소기업청의 시장리모델링 사업에 한정
 - 창업자금 지원 프로그램이 많이 운용되고 있으나 융자 기간 종료 후 사업의 안정성 확보를 위한 추가 재원에 대한 수요에 대응하지는 못하고 있음
 - 지원 프로그램 대부분이 담보능력이 낮은 소상공인이나 창업자를 대상으로 하기 때문에 보증상품이 결합되어야 하지만 지방신용보증재단이 없는 지역에서는 활용하기 어려움
- 따라서 정부 재원의 효율적 활용을 위해 주택도시기금의 금융지원 상품은 타 부처나 기관에서 운용하는 프로그램과 중복을 피하고 도시재생사업 목적에 맞는 지원 대상과 지원 한도, 지원 조건을 마련하여 운용할 필요

3 기금지원 프로그램 수요 분석 및 과제

■ 집중면담조사(FGI)¹⁾ 및 설문조사²⁾를 통한 기금지원 프로그램 수요 파악

- 조사 결과 초기 운영자금, 건설자금, 임차보증금, 리모델링 자금 등 사업운영자금과 사업장 확보를 위한 공간 확보 자금에 대한 수요가 높음
- 기금 수요자들은 융자 상품을 선호하였고 공익사업에 대해서는 출자 상품을, 수익성 사업에 대해서는 융자 상품을 선호하는 경향
- 융자 상품의 경우 장기 융자 수요와 2%대 이하의 저금리 상품에 대한 수요가 높음
- 사업 목적 및 성격에 따라 다양한 수요가 있으며, 지원에 필요한 행정 절차의 간소화가 필요하다는 의견이 있음

1) 공공과 민간주체를 구분하여 2015년 도시재생 선도지역 및 2016년 도시재생 일반지역 등 15개 지방자치단체 도시재생전담조직 행정담당자, 민간 영역의 일반법인, 협동조합, 마을기업, 민간단체, 상인회, 개인 등을 대상으로 실시

2) 온라인 설문으로 진행하였으며 근린재생사업에 참여하는 행정전담조직, 도시재생지원센터, 민간주체, 주민협의체 등 112명을 대상으로 실시

- 사회적경제주체나 스타트업 기업 등 담보 제공 능력이 낮은 주체는 융자나 출자 이외에 담보 조건을 완화해 주거나 담보 상품 자체가 필요하다는 의견 제시
- 지방자치단체가 활용할 수 있는 토지매입자금 융자, 도시재생특별회계 출자 자금, 제3섹터 형태의 도시재생지원센터를 설립할 때 필요한 출자자금 등에 수요가 있는 것으로 파악
- 공공자금을 사용한 경험이 있는 주체는 자금지원에 필요한 행정절차가 복잡하고 장시간 소요된다는 점에서, 행정절차 간소화와 소요 시간의 단축이 필요하다는 의견 제시

기금지원에 대한 수요 조사 결과

구분	FGI	설문조사	비고
기금 활용사항	초기 운영자금, 건설자금, 임차보증금, 스타트업 자금 융자	리모델링, 유형자산 구입, 운영자금	물리적 시설에 대한 자금과 시설 운영자금, 스타트업 지원 프로그램 필요 파악
기금상품 수요	융자·보증 상품 결합 > 융자 상품 > 출자 상품	융자·출자 상품 > 융자 상품	결합 상품 개발 필요
지원조건	5년 이상 장기 융자, 2%대의 저이율	10년 이내 상환, 2년 거치, 3.5% 미만의 이율	장기저리 프로그램에 대한 수요 파악
우선 고려사항	저금리, 담보조건	저금리, 지원한도	저금리, 담보조건, 지원한도에 대한 해결 필요
기금활용 저해요소	긴 업무처리기간, 단기상환	자금 용도제한, 단기상환, 높은 금리	업무처리기간과 자금의 용도에 대한 어려움이 존재

■ 기금지원 프로그램 운영 과제

- (담보 능력은 낮으나 기획력이 우수한 민간주체 지원 상품 개발) 사회적경제조직이나 도시재생 스타트업 그룹 중 기획력과 역량은 우수하나 담보제공 능력이 낮아 시중 은행의 관문을 넘기 어려운 역량 있는 주체들을 위한 촉매자금 지원
- (공공성과 사업성의 균형 유지할 수 있는 상품 개발) 기금상품을 지원받은 주체들이 지역에 뿌리를 내리고 자생력을 갖출 수 있도록 공공성과 수익성의 균형을 유지할 수 있는 사업이나 지역기반의 사업주체에 대한 지원자금 마련
- (수요자 맞춤형 장기 금융 상품 개발) 기금 수요자의 의지와 지속적인 활동을 담보로 수요자의 능력에 따라 금리와 상환기간 등 기금지원 조건을 차등 적용하되, 도시재생사업의 특성을 고려하여 장기간 운용할 수 있는 자금 지원

4 기금지원 기본 원칙 및 지원 대상

■ 기금지원 기본 원칙

- 기금지원 기본원칙은 타 부처의 기금지원과 차별성을 확보하고 주택도시기금의 특성상 물리적인 환경개선사업에 집중할 수 있는 기금 프로그램 개발

주택도시기금과 타 중앙정부 기금지원 프로그램의 차별성

구분	국토교통부		문화체육관광부		중소기업청
	주택도시기금(예시)		관광진흥개발기금	문화예술진흥기금	소상공인진흥기금
주요재원	국민주택청약저축		정부출연금 및 일반회계	정부출연금 및 일반회계	정부출연금 및 일반회계
주요 지원대상 사업	빈점포, 유휴공간 등 활용 공간조성 기반의 기획 - 시설조성 - 운영 · 관리 까지 연계하는 사업		숙박시설, 관광식당 등의 시설개선 및 운영지원사업	문화예술 공간지원사업 및 문화예술활동사업 지원	소상공인의 창업 및 경영지원사업 시설개선 자금 및 운영자금
자금용도	토지매입(공공용도), 일자리 창출 및 지역활성화 관련 사업을 위한 건축비, 리모델링비, 건물 임차비용		숙박시설 리모델링비용, 원자재 구입, 급여성 인건비	원자재, 급여성 인건비, 프로그램 운영비용	상가 리모델링비용, 자재 구입비용, 사업운영자금
특성	민관협력형 사업지원, 사회적경제조직, 공유경제 지원		사업자 지원	사업자 및 개인 지원	사업자 및 개인 지원
지원 조건	방식	융자, 출자, 투자	융자 지원	지원금 지급	융자 지원
	한도	사업유형별 · 금융상품(융자, 출자)별 차이	최소 2,000만 원 이내 최대 5억 원 이내	1,000만 원 ~ 1억 2,000만 원	최소 7,000만 원 이내 최대 1억 원 이내
	금리	2.0% 미만	1.0%~1.5% ³⁾	-	2.05~5.0% ⁴⁾
	기간	10년 이상 장기	2~4년 거치 2년~5년 상환	2년간 지원	2년 거치 5~7년 상환
지원대상	도시재생활성화지역의 도시재생 사업시행자 및 디벨로퍼		관광에 관련된 업종 종사자	문화예술활동가 및 단체	소상공인
중간지원 조직	주택도시보증공사		-	-	소상공인진흥공단 신용보증재단
자금지급 기관	우리은행 등		산업은행	한국문화예술위원회	19개 시중 금융기관

3) 정책자금 기준금리 + 가산금리

4) 정책자금 기준금리 + 가산금리

■ 기금지원 대상 및 기금 용도

- (기금지원 공간 범위) 도시재생활성화지역으로 승인된 지역과 도시재생 뉴딜지역에 우선 지원
- (기금지원의 주요 대상) 도시재생사업에 참여하는 시행주체와 도시재생을 목적으로 설립된 조직
 - 도시재생 목적으로 설립된 부동산 리츠, (가칭)도시재생조직, 도시재생지원센터 등과 같은 법인형태의 조직, 사회적경제조직과 물리적 환경개선의 주체인 지역주민·상인 등
- (기금 용도) 리모델링, 부동산 매입, 건설비용 등으로 사용할 수 있으며, 기금지원 대상사업은 사업기획, 공간조성, 운영·관리까지 일체적으로 시행하는 사업

기금활용 주체

유형		주체	주요 대상 사업
공공		<ul style="list-style-type: none"> • 지방자치단체 • 공공기관(「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조) • 지방공기업(「지방공기업법」) 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민공동시설, 문화시설 등 기반시설 조성 및 운영관리 • 근린재생 핵심거점 공간 조성사업 등
민간	사회적경제조직	<ul style="list-style-type: none"> • 마을기업, 사회적기업(「사회적기업 육성법」 제2조 제1호), • 사회적협동조합(「협동조합 기본법」 제2조 제3호) 	<ul style="list-style-type: none"> • 사회주택건설 및 운영관리 • 공유경제 관련 사업 • 유희공간 활용 지역 활성화 사업
	일반 민간기업 (도시재생 목적 사업주체)	<ul style="list-style-type: none"> • 건설업자(「건설산업기본법」 제9조) • 부동산개발업(「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조 제1항) • 부동산투자회사(「부동산투자회사법」) • 도시재생사업을 목적으로 출자한 법인 또는 도시재생 스타트업 기업 	<ul style="list-style-type: none"> • 소규모 도시 및 주거환경정비사업 • 빈집·빈상가 등 유희공간 활용 사업
중간지원 조직 (법인격)		<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생지원센터(제3섹터 등 별도 법인조직일 경우) • 주민·상인 협의체 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 공공시설 조성 및 운영관리, 공공 위탁사업 등 • 커뮤니티시설 운영관리, 상점가 리모델링, 운영관리 등
개인수요자		<ul style="list-style-type: none"> • 도시재생활성화지역 또는 도시재생뉴딜 사업구역 내 토지, 건물 소유자, 건물임차인, 주택정비사업 조합, 상가조합 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 노후건축물 정비, 리모델링 등

5 기금 상품 및 사업화 모델 제안

■ 융자 상품

• 지원 대상 및 조건

- 도시재생사업에 필요한 기금지원은 「도시재생법」에 의한 도시재생사업과 지역 활성화를 목적으로 시행하는 사업을 대상으로 사업 시행주체에게 지원하되, 공공성과 지역의 가치를 실현할 수 있는 목표가 드러나는 사업에 지원

기금 융자 상품 대상별 융자조건 및 용도

유형	대상사업		융자조건	용도
① 도시 및 주거환경 정비사업(『도시재생 법』 제2조 제7항 라 목), 『빈집 등 소규모 주택정비 특례법』에 의한 정비사업	주 택 정 비	가로주택정비사업	커뮤니티시설, 순환형 임대주택 계획이 포함 되어 있는 가로주택정비사업	컨설팅비용, 이주비용, 임대주택 토지 및 건물 지분, 건설비용, 커뮤니티시설 조성 비용
		건축협정 등을 통한 소 규모 주택정비사업	매입임대, 공공시설 조성이 포함된 구역단위 정비사업	이주비, 토지구입자금, 건설비용, 커뮤 니티시설 조성비용
		필지단위주택정비	보조금 지원에 따른 개인부담금 매칭 : 주택계 정 활용	건축물 리모델링, 신축 건축비용
	1ha 미만의 도시환경 정비 사업	커뮤니티시설, 문화복지 시설, 임대주택 등 비 수익시설이 포함되어 있는 사업	토지구입자금, 건설자금, 이주비	
② 경관사업(『도시재생법』 제2조 제1항 제7호 차목)			집단적 경관형성 및 역사적 가치 보존·활용을 위한 노후상가, 주택정비 사업 등에 소요되는 자부담 비용	외관정비, 리모델링비용
「도시재생법」 제2조 제1항 제7호 나목, 다목	③ 사회주택건설·운영사업 및 공공청사 등 저·미이용 공공건축 복합용도활용 사업		순환형임대주택, 공유주거 등 순환형 주거지정 비를 위해 필요한 주택건설·공급·운영사업	사회주택건설 운영주체로서 사회적경제 주체, 민간사업자 등
			재건축 대상 국공유지 행정청사 활용 복합용도 개발, 유휴 공공건축물 활용사업	지역주민을 위한 문화, 복지, 수익시설 복합 건설자금
	④ 빈집, 빈점포 등 유휴공간 활용 도시재생 스타트업		쇠퇴지역의 빈집이나 빈점포, 오피스, 유휴공 간 등을 활용하여 지역경제 활성화를 도모할 수 있는 소매업, 문화복지, 서비스업 등 다양한 사업을 운영하는 공간운영 사업에 대한 융자	부동산을 활용한 사업운영자금(부동산구 입자금, 전세자금, 리모델링비용)
	⑤ 사회적경제조직 융자		스타트업 기업 중 지방자치단체가 도시재생사 업으로 인정한 사업으로 기존 정부지원사업을 통해 3년 이상 생존하여 사업이 안정화 단계에 접어든 기업을 대상으로 융자	부동산을 활용한 사업운영자금(전세자금, 리모델링비용)
⑥ 도시재생 정책지원자금	공공시설용지 매입비용		• 국비 및 지방자치단체 보조금이 확정된 도시 재생사업구역 내 공공시설용지 • 토지비축사업	토지 및 건축물 구입비용
	도시재생특별회계 설치비용		도시재생특별회계 세입구조가 갖추어진 지방 자치단체	
	도시재생지원센터 출자금		• 지방자치단체 출자금 중 10억 원 미만 금액 • 지역주민 출자, 크라우드펀딩 등으로 지역 중심의 자체자금 조달을 전제로 지원	

• 사업유형별 융자지원구조 및 사업 모델

- 물리적 환경개선사업 융자(사업유형 ①도시 및 주거환경정비사업, ②경관사업)는 소규모 주택정비사업을 비롯한 소규모 도시환경정비사업 등 지역 주민의 주거환경 개선이나 상점가 환경 개선과 같이 물리적 환경 개선을 촉진할 수 있는 사업에 대한 융자
- 이 경우, 지원조건은 지역 주민을 위한 공동체 시설이나 사업 자체가 공공성을 담보할 수 있어야 함

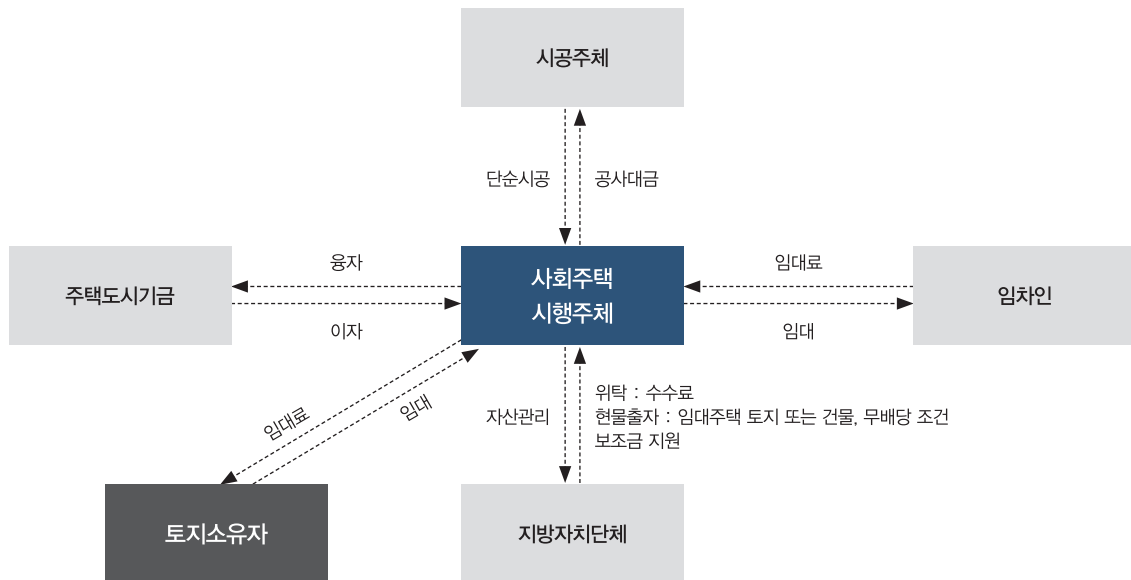
물리적 환경개선사업 융자조건 및 구조

유형	대상사업	금융조건	
물리적 환경 개선 사업	• 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 • 가로주택정비사업 • 건축협정 등을 통한 소규모 주택 정비사업 • 필지단위 주택, 상가 개량자금 • 1ha 미만의 도시환경정비사업 • 「도시재생법」 제2조 제1항 제7호 나목, 다목 사업	지원조건	• 공동체시설이 있는 사업, 지역 활성화를 위한 코워킹 스페이스, 공유주거 등 공공기여 시설이 있는 사업
		금리	• 연 2% 미만 (금융지원 프로그램 시뮬레이션 결과) 기간, 담보 등에 따라 차등 지원
		지원한도	• 1,000만 원 이상~10억 원 이내(총사업비의 80% 이내), 구역단위 사업은 총 25억 원까지 가능
		지원기간	• 만기 : 5년~10년 이내 • 거치기간 : 6개월~5년 이내
		상환방식	• 거치기간 후 원리금 균등분할 상환
		담보유무	• (담보 유) 부동산 및 보증금 근거당권 설정 • (담보 무) 보증기관의 보증서, 대표자 보증
		프로젝트 단위 융자구조(예시)	
• 지원방식(1) : 사업주체에 주택도시시기금이 직접 융자(실선 화살표) • 지원방식(2) : 자금이 긴급히 필요한 경우 타기관이 우선 융자 해 주고, 추후 기금으로 갈아타는 방식(점선 화살표)		• 도시재생사업구역 내 몇 개의 단위프로젝트를 시행하기 위한 리츠설립 • 설립된 리츠에 주택도시시기금 융자	

- 사회주택⁵⁾ 건설·운영사업(사업유형 ③)은 임대주택 조성 및 운영관리 전담하는 민간 단체, 비영리 법인 등을 대상으로 지원하는 프로그램으로 사업시행자가 빈집이나 개인 소유주택을 임대, 또는 공공소유 토지를 임대하여 리모델링 또는 신축 후 임차인을 모집하여 운영하는 사업에 용자
- 개인 소유 주택을 임대하여 사회주택을 건설할 경우에는 전세 보증금을 포함하여야 사회적경제조직의 사업 참여가 가능

사회주택 건설·운영사업 용자조건 및 구조

대상사업		금융조건
사회 주택 건설	용자조건	• 지방자치단체 현물출자, 위탁사업, 지방자치단체 출자가 3분의 1 이상인 사업
	이율	• 1.5%~2%
	지원한도	• 1,000만 원 이상~10억 원 이내(총사업비의 80% 이내)
	지원기간	• 만기 : 10년 이내 • 거치기간 : 5년 이내
	상환방식	• 거치기간 후 원리금 균등 분할 상환
	담보	• 부동산 근저당권 설정 또는 지자체 보증
용자구조(예시)		



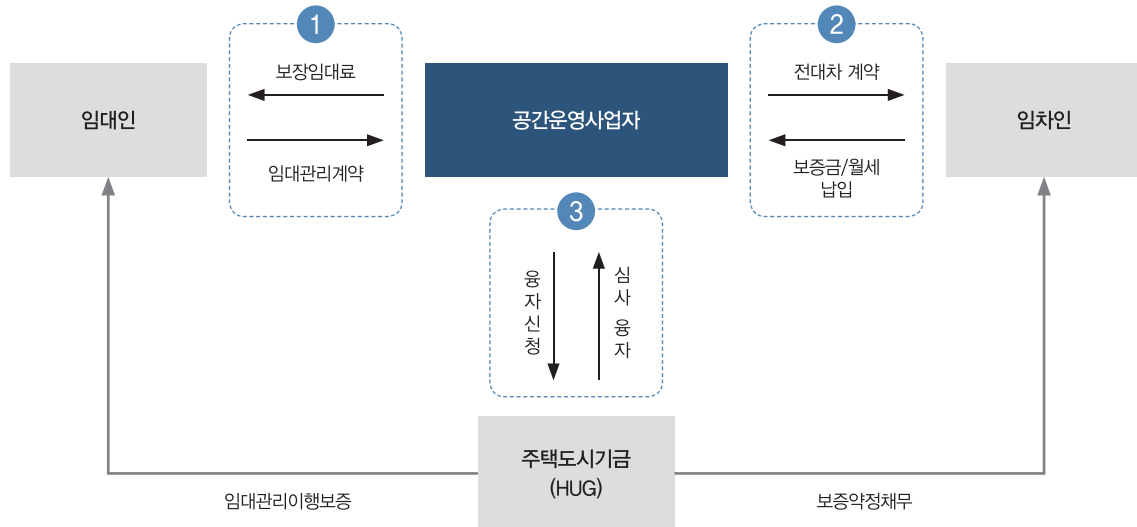
• 건설자금, 리모델링비용, 초기 운영자금

5) 사회주택은 서울시에서 사용하는 청년 공유주거, 토지부임대주택을 포함하는 개념으로 근린재생사업에 필요한 순환형임대주택의 개념도 포함하여 사용하고자 한다.

- 빈집·빈상가 등 유휴공간 활용 도시재생 스타트업(사업유형 ④) 지원 프로그램은 도시재생사업지역 내에서 지역 활성화에 기여할 수 있는 청년계층, 귀향민, 재취업 희망자 등을 대상으로 창업활동에 필요한 자금 용자

빈집·빈상가 등 유휴공간 활용 공간운영사업 용자조건 및 구조

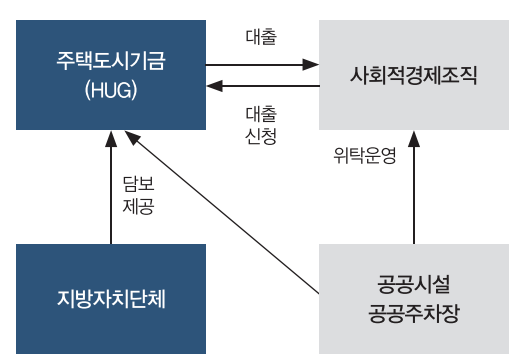
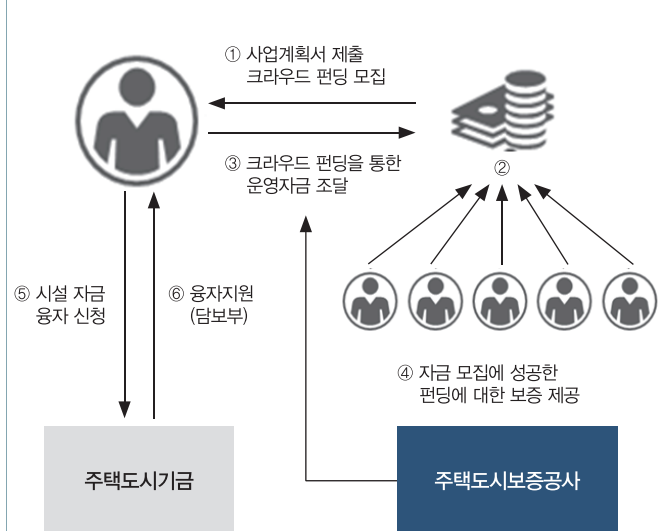
대상사업		금융조건
빈집, 빈점포 활용 도시재생 스타트업	지원조건	• 빈집, 빈점포를 활용하여 게스트하우스, 코워킹, 소매점 등을 창업하고자 하는 스타트업 기업으로 기획능력이 우수한 1인 이상 기업
	금리	• 2% 미만으로 사업성과에 따라 용자 금액, 상환기관 등 차등 지원
	지원한도	• 1억 원 미만(총사업비의 80% 이내)
	지원기간	• 만기 : 5년~10년 이내 • 거치기간 : 6개월~5년 이내
	상환방식	• 거치기간 이후 원리금 균등 상환
	담보유무	• (공공시설 활용사업) 지방자치단체가 부동산 및 보증금 근저당권 설정
용자구조(예시)		



- 기금용자와 주택도시보증공사 보증을 병행하여 임대인의 사업자에 대한 리스크 완화
- 상가, 코워킹 스페이스, 문화공간 등 근린재생사업에 부합하는 임대, 운영관리업 육성 지원
- 저·미이용 공간에 대한 임대수의 보장이 되므로 임대인은 장기임대계약 조건 이행, 임대료 상승 매출액 대비 임대료 상승 조건 계약 이행 (출자 조건으로 계약서 작성 내용에 포함)

- 도시재생사업을 위해 설립된 사회적기업, 협동조합, 마을기업 등 사회적경제조직 지원(사업유형 ⑤)은 공공시설을 수탁 또는 임대하여 운영하고자 하는 사업을 대상으로 용자

사회적경제조직 및 도시재생 스타트업 용자조건 및 구조

유형		대상사업		금융조건	
사회적경제조직 및 도시재생 스타트업 용자	• 공공시설을 운영하고자 하는 사회적경제조직 및 도시재생 스타트업 운영자금	지원조건	• 3년차 이상 생존한 도시재생 관련 사업을 추진하는 스타트업 기업 용자 • 클라우드 펀딩 활용 용자로 담보가 부족한 사업자 운영자금 용자		
		금리	• 2% 미만으로 성과에 따라 용자 금액 차등 지원		
		지원한도	• 1억 원 미만(총사업비의 80%까지)		
		지원기간	• 만기 : 5년~10년 이내 • 거치기간 : 6개월~5년 이내		
		상환방식	• 거치기간 이후 원리금 균등 상환		
		담보유무	• (공공시설 활용사업) 지방자치단체가 부동산 및 보증금 근저당권 설정		
공공시설 운영관련 사회적경제조직 용자구조(예시)				클라우드 펀딩 활용 용자구조(예시)	
					
• 지방자치단체가 공공시설이나 공공주차장 위탁운영을 지정한 사회적경제조직에 대한 기금 용자				• 담보가 부족한 운영자금 용자 • 펀딩 시 적절한 조건을 충족시켰을 경우 모집된 자금에 대한 보증으로 용자	

- 도시재생정책자금 융자(사업유형 ⑥)는 지방자치단체를 대상 공공시설용지 매입자금, 도시재생특별회계 출자, 제3섹터 형태의 도시재생지원센터 설립에 출자할 수 있는 자금 융자

도시재생 정책지원자금 융자조건 및 구조

유형	대상사업	금융조건	
도시 재생 정책 지원 자금	• 공공시설용지 매입자금 • 도시재생특별회계 출자 • 도시재생지원센터 설립을 위한 출자자금	지원조건	• 지방자치단체 출자 사업 • 도시재생지원센터 설립의 경우 지역기업이나 지역주민 출자가 전체 출자금의 25% 이상을 부담할 경우 지원
		금리	• 공공시설용지 매입자금 연 1%~2% 이내 • 도시재생특별회계, 도시재생지원센터 설립자금 1%~2% 이내
		지원한도	• 5억 이내(총 필요경비의 50% 이내)
		지원기간	• 만기 : 5년 이내 • 거치기간 : 6개월~5년 이내
		상환방식	• 일시상환
		담보유무	• (공공시설) 부동산 및 보증금 근거당권 설정
공공시설용지 매입자금 융자구조(예시)		도시재생특별회계 및 도시재생지원센터 설립을 위한 지방자치단체 출자자금 융자구조(예시)	
<div><div><div><div>국고 및 지방자치단체 보조금</div><div>주택도시기금</div></div><div><div>지방자치단체</div><div>도시재생지원센터 도시재생특별회계</div><div>지역주민출자 지역기업출자</div></div><div><div>보증</div><div>융자</div><div>출자</div><div>담보</div></div><div>기금 신청 및 상환</div></div><div><div><div>국고 및 지방자치단체 보조금</div><div>주택도시기금</div></div><div><div>지방자치단체</div><div>도시재생지원센터 도시재생특별회계</div><div>지역주민출자 지역기업출자</div></div><div><div>보증</div><div>융자</div><div>출자</div><div>담보</div></div><div>기금 신청 및 상환</div></div></div> <div><ul style="list-style-type: none">• 국가 및 지방자치단체로부터 보조금 지원이 결정된 근린재생활성화 지역 내 공공시설용지 매입자금에 대한 우선 지원• 국비교부 이전에 토지매입을 위한 자금 융자로 지가상승에 따른 초과 예산 발생에 대한 대응 가능</div> <div><ul style="list-style-type: none">• 도시재생지원센터 설치 : 지방자치단체 자생력을 담보로 융자 지원• 도시재생특별회계 설치 자금 융자 : 도시재생세입구조 평가</div>			

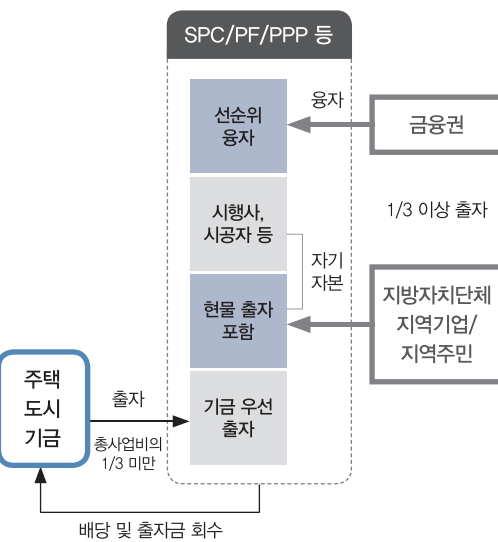
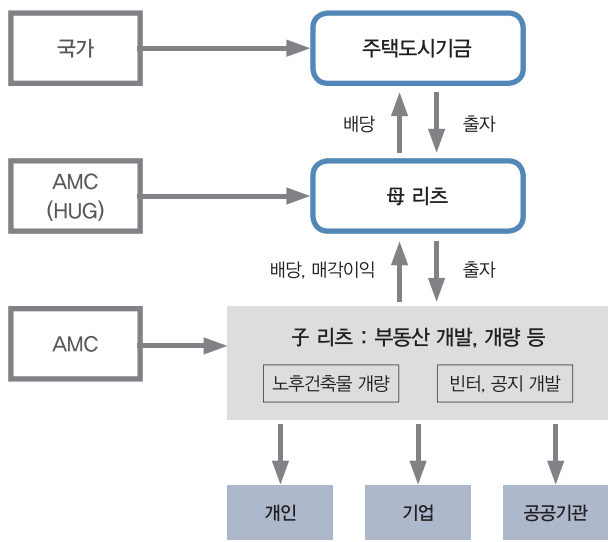
■ 출자 상품

• 민관협력형 도시재생사업 출자

- 민관협력형 도시재생사업 출자는 물리적환경개선사업의 일환으로 추진되는 도시 및 주거환경정비사업이나 「도시재생법」 제2조 제1항 제7호 나목 중 공공이 출자하는 수익형 시설이 복합된 공공시설 조성사업이 대상

- 이는 지방자치단체가 토지나 건물을 현물로 출자하거나 현금으로 출자하는 사업 중에서 지역기업이나 지역주민 출자가 3분의 1 이상 이루어진 사업, 지방자치단체 토지를 활용한 복합시설 조성사업 등이 해당되며, 기금출자는 단위사업에 출자하는 방식과 리츠에 출자하는 방식을 적용

민관협력형 도시재생사업 출자 상품 조건 및 구조

유형	대상사업	금융조건	
민관 협력형 도시 재생 사업	• 가로주택정비사업 • 소규모주택정비사업 • 1ha 미만 도시환경 정비사업 • 수익형 시설이 복합된 공공 시설 조성사업	출자조건	• 지방자치단체 현물출자 대상 • 지방자치단체 및 지역기업, 지역주민 출자 3분의 1 이상인 사업
		출자배당	• 2% 출자 배당
		출자방식	• 우선주 출자
		출자기간	• 10년 이상 출자, 5년 이후 배당
		출자금회수	• 10년 이후 성과에 따라 재출자 결정
단위사업 출자구조(예시)		모자(母子) 리츠 출자구조(예시)	
 <p>SPC/PF/PPP 등 선순위 용자 시행사, 시공사 등 현물 출자 포함 기금 우선 출자 주책 도시 기금 총사업비의 1/3 미만 배당 및 출자금 회수</p> <p>금융권 1/3 이상 출자 지방자치단체 지역기업/ 지역주민 자기 자본</p>		 <p>국가 → 주택도시기금 AMC (HUG) → 모 리츠 AMC → 자 리츠 : 부동산 개발, 개량 등 노후건축물 개량 빈터, 공지 개발 배당, 매각이익 출자 배당 출자 개인 기업 공공기관</p>	
• 지방자치단체가 현물이나 현금을 출자하는 사업 • 기금은 우선주 출자로 안정적인 자금지원을 통한 마중물 역할 수행		• 민·관협력형 사업을 모자 리츠 구조로 운영하는 방식으로 주택도시금융공사나 공공기관이 모 리츠 기능을 담보하고 기금은 모 리츠에 출자하는 방식	

※ 그림 출처 : 서울특별시(2012), 알기 쉬운 도시계획용어

■ 기금지원 심사기준

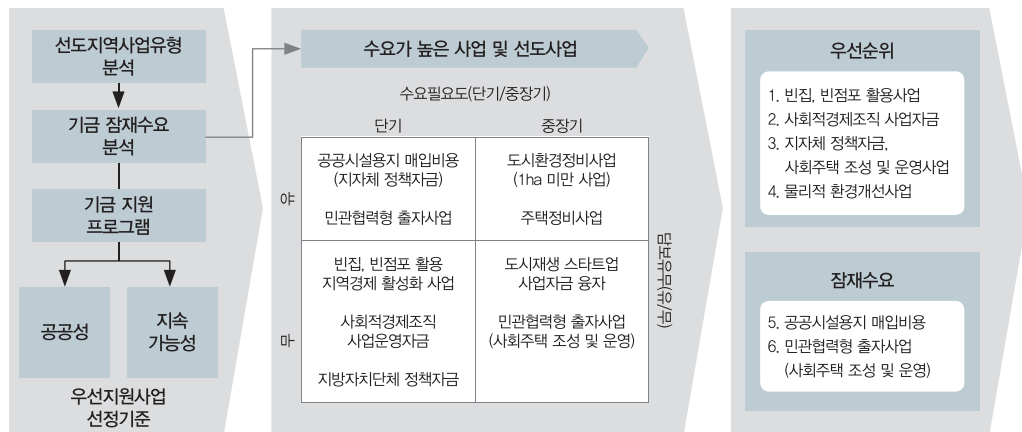
- 재생사업의 특성을 고려한 기금지원 심사기준은 공공성과 사업타당성 이외에도 사회적 가치와 정책 부합성, 사업의 지속가능성 등을 우선적으로 평가해야 하며, 이를 위해서는 도시계정의 금융지원업무 취급규정 개정이 필요

도시계정 금융지원업무 취급규정 시행세칙 개정 방안

개정 전		개정 후(예시)	
제5조 출자심사	① 출자심사는 다음 각호의 사항을 심사하며 심사조서와 심사평점표를 작성하여야 한다. 1. 당해 사업에서 발생하는 미래현금흐름의 적정성, 위험도 및 기금의 상환가능성을 심사하기 위한 다음 각목의 사항 가. 수익성 : 사업내부 수익률, 입지여건 나. 재무안정성 : 사전임차, 출구전략, 사업완충률, 이자보상비율 다. 사업수행능력		① 출자심사는 다음 각호의 사항을 심사하며 사업유형에 따라 심사조서와 심사평점표를 작성하여야 한다. 2. 기타 출자의 적정성을 심사하기 위하여 필요한 사항으로 근린재생형 사업의 경우 다음 각목의 사항 가. 사회적 기여 나. 사업의 지속가능성 다. 근린재생사업으로의 선도성

※ 출처 : 국토교통부(2016), 도시계정 금융지원업무 취급규정 시행세칙

- 기금지원은 다음과 같은 우선순위로 지원하고 성과평가에 따른 지속 지원을 결정하는 방안으로 운용할 필요



단계별 지원 방안 : 사업성과 평가에 따른 지원



단계별 지원 방안 : 사업성과 평가에 따른 지속지원 여부 결정



기금지원 우선사업 및 사업성과에 따른 지원 방안

서수정 선임연구위원 (044-417-9645, sjseo@auri.re.kr)

윤주선 부연구위원 (044-417-9844, zsyoon@auri.re.kr)

