

도시재생 활성화를 위한 근린재생형 기금지원 프로그램 개발

Development of Neighborhood Regeneration Fund Support Program to Revitalize Urban Regeneration

서수정 Seo, Soo Jeong
윤주선 Yoon, Zoo Sun

(a u r i

AURI-기본-2016-15

도시재생 활성화를 위한 근린재생형 기금지원 프로그램 개발

Development of Neighborhood Regeneration Fund Support Program to Revitalize Urban Regeneration

지은이: 서수정, 윤주선

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제569-3850000251002008000005호

인쇄: 2016년 12월 26일, 발행: 2016년 12월 31일

주소: 세종특별자치시 절재로 194, 701호

전화: 044-417-9600, 팩스: 044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 17,000원, ISBN: 979-11-5659-113-9

* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

- Ⅰ 연구책임 서수정 선임연구위원
 - Ⅰ 연구진 윤주선 부연구위원
 - Ⅰ 협동연구 김현민 주택도시보증공사 기금운영처 팀장
 김기홍 주택도시보증공사 기금운영처 차장
 - Ⅰ 연구 보조원 송선영 연구원
 김동원 연구원
-

- Ⅰ 연구심의위원 김상호 선임연구위원
 조상규 연구위원
 김민정 국토교통부 도시재생과 사무관
 구자훈 한양대학교 도시대학원 교수
 이영은 토지주택연구원 연구위원
- Ⅰ 연구지원 박종홍 주택도시보증공사 기금사업본부장
 정기식 주택도시보증공사 기금운용처장
 양귀호 주택도시보증공사 기금운용처 차장
 강현정 주택도시보증공사 기금운용처 차장
 이수현 주택도시보증공사 기금운용처 차장
 성가현 주택도시보증공사 기금운용처 대리

연구요약

제1장. 연구배경 및 목적

본 연구는 2013년 시행된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 도시재생 특별법)에 의해 추진되고 있는 도시재생사업이 국비지원에 의존하고 있어 지속가능한 도시 재생 활성화를 실현하는데 한계가 있다는 인식에서부터 출발하였다. 현재 3년이 경과한 도시 재생선도사업은 공공이 시행하는 사업 중심으로 어느 정도 성과를 나타내고 있지만 지역 주민이나 상인의 재정투자가 필요한 노후주거정비나 상가정비 등의 물리적 환경개선은 아직 미흡한 실정이고 도시재생선도지역마다 건립하고 있는 거점시설은 준공 이후 지속가능한 운영을 위한 재원조달도 또한 불투명한 상황이다. 이에 일부 지역에서는 마중물 사업기간이 종료된 이후 사업의 연속성을 확보하기 위해 지방비 확보나 또 다른 국비지원에 공모하는 등 자구책을 마련하고 있으나 여전히 보조금에 의존한 사업구상에 그치고 있는 실정이다.

이러한 문제인식에 따라 본 연구는 근린재생사업의 지속성과 활성화를 위한 민간참여의 필요성을 강조하고 민간의 재정투자를 유도하기 위한 촉매제로서 주택도시기금의 역할을 제시하였다. 「도시재생특별법」 제정과 함께 도입한 주택도시기금으로 현재 도시경제기반형인 청주와 근린재생형인 천안에 민간투자유치를 위한 기금출자사업을 추진하고 있다. 이에 반해 근린재생사업은 아직까지 공공재원으로 사업을 추진해야 할 필요성이 있다는 의견이 지배적이다. 그러나 인근 일본에서도 중심시가지활성화사업의 실패 요인으로 공공이 주도 하는 사업이 지속적인 재정투자 요인이 되고 있다는 점을 들고 있으며, 민간출자나 투자 없이는 지역활성화를 기대하기 어렵다는 경험을 토대로 최근에는 공공지원을 줄이고 민간 주도로 사업을 추진하도록 유도하고 있다.

이러한 배경 하에 본 연구는 근린재생활성화지역에서 새로운 공공의 역할을 수행할 수 있는 주체로서 민간의 역할을 정립하고 이를 바탕으로 ‘민·관협력-공공지원’ 방식의 근린 재생사업 추진을 위한 기금지원 프로그램을 개발하는 데 목적이 있다.

제2장. 근린재생사업에서 새로운 공공의 역할과 기금지원 필요성

근린재생사업은 지역주민의 자발적 참여를 기반으로 다양한 주체의 협력을 통한 지역경제 활성화와 일자리 창출을 목표로 추진하고 있다. 그러나 지금까지는 지원받은 국비로 행정이 주도하는 문화시설, 커뮤니티 공간 등 거점시설을 조성하는데 집중하였다. 반면 지역활성화를 위한 비영리조직이나 마을기업 등 사회적 경제조직, 주민이 주도하는 사업은 더디게 진행되고 있는 상황이다. 더욱이 민간이 시행하는 일자리 창출사업이나 지역주민이 재정을 투자해야 하는 노후건축물 정비관련 사업은 아직까지 미흡한 실정이다. 이에 마중물 지원 이후 근린재생사업을 지속적으로 진행할 수 있는 원동력이 필요하다는 인식이 확산되고 있는 상황이다.

이처럼 행정이 주도하는 공공사업만으로는 도시재생사업의 효과와 지속성을 담보하기 어렵다는 점에서 ‘지역사회를 만드는 새로운 공공’의 역할이 제기되었다. ‘새로운 공공의 역할’이란 공공영역을 단순히 보완한다는 의미에서 벗어나 민간부문이 기업가적인 마인드를 갖고 민간영역에서 공공성을 발휘하는 것을 의미한다. 이는 새로운 공공의 활동을 통한 비즈니스 모델이 지역사회 커뮤니티와 결합함으로써 지역 활력에 기여하는 것을 목적으로 한다.

근린재생의 지속가능성은 새로운 공공의 역할을 수행할 수 있는 다양한 민간주체의 참여와 ‘공공주도-민간참여’방식에서 ‘민간주도-공공지원’으로 사업방식이 전환되어야 실현가능한 것이다. 이를 위해서는 보조금형태의 공공지원과 함께 민간영역에서 공공성을 발휘할 수 있는 지원 방안이 필요하며, 도시재생기금은 이러한 새로운 공공의 역할을 근린재생사업에서 실현시킬 수 있는 중요한 매개수단으로 작용할 수 있다. 이처럼 새로운 공공의 역할을 유도하기 위한 기금지원의 필요성은 다음과 같다.

첫째, 기금지원을 통한 다양한 규모의 민간투자유도와 창의적인 민간참여를 촉진하는 것, 둘째, 민·관협력형 공공시설 조성·운영사업에 기금을 지원함으로써 근린재생사업에서 공공재원 투입에 대한 부담을 줄일 수 있다는 장점, 셋째, 기금지원은 커뮤니티 비즈니스 운영주체에게 지원함으로써 지역일job창출할 수 있는 기반을 마련한다는 점, 넷째, 노후주거지 및 상점가 정비와 관련한 용자지원으로 지역주민의 자발적인 물리적 환경개선을 유도한다는 점, 마지막으로 도시재생지원센터의 자생적인 운영기반을 마련하기 위한 마중물을 용자·출자해 줄 수 있다는 점에서 기금지원이 필요하다.

제3장. 주택도시기금 관련제도 분석 및 국내·외 기금지원 사례 분석

1) 주택도시기금 관련제도

주택도시기금은 2016년에 제정된 「주택도시기금법」에 따라 운용되고 있다. 「도시재생특별법」에 의한 도시재생사업 활용기금은 도시계정으로 주요 내용은 다음과 같다.

주택도시기금 관련제도

관련법	항목	주요내용
도시재생특별법	제27조(보조 또는 융자)	보조 또는 융자 자금을 일반회계, 지역발전특별회계, 주택도시기금에서 지원
주택도시기금법	제5조(기금의 재원) 시행령 제3조	·주택계정 : 국민주택채권발행자금, 복권수익기금, 주택청약저축, 일반회계 출연금, 연기금 등 ·도시계정 : 일반회계로부터의 출연금, 지역발전특별회계로부터의 출연금, 연기금, 주택계정으로의 전입금 등
	법제9조, 시행령 제13조, 제15조(기금의 용도)	·주택계정 : 출자 또는 융자, 기관·기금, 특별회계에 대한 출자 또는 융자, 임대주택 공급을 촉진을 위한 증권매입, 도시계정으로의 전출 등 ·도시계정 : 융자, 「도시재생특별법」에 의한 출자 또는 융자, 도정법에 따른 주거환경정비기금 등 융자, 임대주택 공급 등
	법제13조(대상사업)	·주택계정 : 주택계정의 출자 또는 융자, 민간임대주택 자금 출자, 국민주택 건설을 위한 자재 및 기술의 연구·개발, 주택건설자재의 생산지원, 국민주택건설지원 등 ·도시계정 : 「도시재생특별법」에 의한 사업, 도시재생 활성화를 위한 연구·조사, 도시재생을 효율적으로 추진하기 위한 기획 및 관리사업
	시행령 제14조(기금지원 대상 선정기준)	공공성, 사업성, 실현가능성

현재 「주택도시기금법」에 의해 운용되는 기금지원 프로그램은 리츠설립에 따른 도시재생 출자사업과 도시재생촉진사업 융자, PF, 리모델링 자금보증, 마을기업이나 사회적 기업 등의 시설·운영자금 보증 상품이 있다. 이 프로그램에 따라 청주와 천안 선도지역에 민간투자사업에 기금이 출자될 예정이다.

2) 국내 근린재생관련 금융지원 사례 및 운영현황

근린재생사업은 활성화지역 중심으로 중앙부처와 지방자치단체 사업 연계를 강조하고 있으므로 이에 소요되는 예산 또한 다양한 재원을 활용하는 것이 바람직하다. 주택도시기금 이외에 근린재생사업에 활용 가능한 중앙정부 차원의 금융상품은 2016년 현재, 문화체육관광부의 관광진흥개발기금, 문화예술진흥기금, 중소기업청의 소상공인진흥기금이 있으며, 지방자치단체와 민간단체에서 지원하는 기금이나 재원도 있다. 따라서 정부재원의 효율적 활용을 위해 타 부처나 기관에서 운용하는 프로그램과 중복되지 않고 근린재생사업 목적에 맞는 지원대상과 지원한도, 운용조건을 설정하는 것이 필요하다. 이를 위해 2016년 현재 시행하고 있는 중앙정부, 지방자치단체, 민간기업 등에서 시행하고 있는 민간대상 금융지원 사업을 분석하였다. 주택도시기금이 주택청약저축이나 연기금 등으로 구성된 채무성 재원이라면 관광진흥개발기금이나 문화예술진흥기금, 소상공인진흥기금은 정부예산을 재원으로 운용하고 있어 보조금 성격이 강하다는 점에서 차이가 있다. 세부 사업프로그램에 대한 조사결과 주택도시기금 이외에 근린재생사업과 관련된 중앙정부, 지방자치단체 자금, 민간재원 운용사례의 특성 및 시사점으로 첫째, 대부분의 자금이 청년창업자금 및 시장활성화를 위한 소액 융자 프로그램에 집중되어 있다는 점을 들 수 있다. 둘째로는 소액의 단기융자상품 위주로 지원된다는 점이다. 최근 청년 취업문제가 사회적으로 심각하게 대두됨에 따라 청년 창업자금 보조금이나 융자사업이 증가되고 있는 상황이지만 대부분의 상품은 단기간에 융자 금액을 상환해야 하는 부담이 있는 것으로 조사되어 장기융자 상품에 대한 요구가 제기되고 있다. 셋째, 시장리모델링 사업에 집중된 융자상품으로 근린재생사업에 적합한 물리적환경 개선 지원프로그램은 미흡하다는 점이다. 사례조사대상 중 물리적환경개선사업을 지원하는 프로그램은 서울시에서 지원하는 사회투자기금이 있지만 이는 서울시의 사회주택조성사업에만 지원하고 있다는 한계가 있다. 넷째, 창업자금지원은 융자기간 종료 후 사업의 안정성 확보를 위한 추가재원이 필요하지만 이에 대한 지원은 미흡하다는 점이다. 마지막으로 금융지원 프로그램의 대부분은 담보능력이 낮은 소상공인이나 창업자를 대상으로 하기 때문에 보증상품이 결합되어야 하지만 지방신용보증재단이 없는 지역에서는 활용하기 어렵다는 한계가 있다는 점이다. 따라서 주택도시기금의 금융상품은 타 부처에서 운용하는 기금과는 차별성을 확보하면서 타 기금이나 재원에서 지원할 수 없는 사업을 대상으로 하는 프로그램을 제안할 필요가 있다.

국내 근린재생 관련 금융지원 사례조사 대상

구분		재원	대상	프로그램
중앙 정부	문화체육관광부	융자지원 (관광진흥 개발기금)	관광사업(예정)자	관광기금 융자사업
		지원금 (문화예술 진흥기금)	예술단체 및 예술인 등	예술창작 지원사업
	고용노동부	지원금	(예비)사회적기업, 중견기업	청년취업인턴제, 사회적기업육성, 일자리창출
	중소기업청	지원금	시장상인회·조합· 법인	전통시장시설현대화지원, 전통시장유형별 특성화 지원
		활동지원	예비창업자 또는 창업 후 3년 이내 기업	창업보육센터 입주, 창업아카데미
	중소기업진흥공단	융자지원	예비창업자 또는 중소기업	신성장 기반자금, 창업기업 지원자금
	소상공인시장진흥 공단	융자지원	소상공인	소상공인 정책자금
	신용보증기금	신용보증	(예비)사회적기업 또는 협동조합	운전·시설자금 신용보증지원
지방 자치 단체	서울창업진흥원	지원금 및 공간지원	예비창업자	챌린지 1000프로젝트
	서울시 자영업 지원센터	지원금	소상공인 기업	자영업 협업화
	부산광역자활센터	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 임차보증금 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
민간 기업	현대자동차그룹	지원금	사회적기업가 육성사업 참가자	H-온드림
		활동지원		H-빌리지
	현대카드그룹	지원금 및 활동지원	-	가파도 프로젝트, 봉평장 프로젝트, 송정역전매일시장 프로젝트
	현대차 미소금융재단	융자지원	취약계층	창업자금, 운영자금, 시설개선자금, 햇살론, 임대주택보증금 대출

3) 일본 민토기금지원 사례 특성

국내 「도시재생특별법」 제정 당시 도시재생기금을 도입하기 위해 검토한 대표적인 사례로 일본의 민토기구가 운용하는 기금을 들 수 있다. 민토는 「민간도시개발추진에관한 특별조치법(이하 민도법)」에 따라 1987년 10월 7일 국토교통성이 지정한 재단법인이다. 민토의 기금지원 프로그램 중 근린재생사업에 참고할 수 있는 상품은 마치재생출자 업무와 주민참가형 마치즈쿠리 지원업무가 있다. 주민참가형 마치즈쿠리 지원업무는 보조금으로서 지방공공단체를 대상으로 지원하고 지역주민, 지역기업이 우선 출자하면 펀드규모의 1/3까지 보조금을 지원하는 프로그램이다. 마치재생출자는 마치즈쿠리와 관련된 사업을 시행하는 민간사업자에게 출자하는 상품으로 최장 20년까지 출자하고, 배당은 10년 후부터 프로젝트에 따라 배당이율을 조정하는 상품이다.

민토 기금운영 사례의 특성 및 시사점으로는 첫째, 지역의 자생역량과 사업추진 의지를 보고 기금을 지원한다는 점이다. 기금지원 조건은 매칭펀드 개념으로 지방자치단체, 지역기업, 지역주민의 출자금액이 전체 사업비의 1/3이 마련되었을 경우에 지원을 결정한다. 이는 지역에 기반을 둔 사업으로 지역기업이나 주민이 책임을 갖고 사업을 추진할 때 부족한 재원을 지원한다는 개념이다. 둘째, 민·관협력의 ‘기획-조성-운영-관리’ 일체형 사업에 지원한다는 점이다. 도시재생사업에서 민간참여의 중요성이 부각되면서 지방자치단체가 현금을 출자하거나 공유재산을 제공하고 창의적인 민간기업이 사업시행주체가 되어 사업의 기획부터 건설 및 공간조성, 운영관리까지 책임지는 사업에 민토자금을 출자하고 있다. 이는 공공성과 수익성을 병행하면서 사업의 안정적 운영을 도모하는 것을 목적으로 한다. 셋째, 다양한 규모의 출자 지원 프로그램을 운영한다는 점이다. 민토의 민·관협력사업에 출자하는 규모는 작게는 1억원에서 20억원 규모로 다양하며, 출자 방식 또한 소규모는 조합원 자격으로 지분을 출자하는 방식으로 지원하기도 한다. 탄가테이블 사례가 대표적이다. 이는 지방 소도시에 민토가 공공기능을 담보로 출자하면서 창의적인 사업이 지방 소도시에서도 이루어질 수 있도록 기금을 지원한다는 점에서 근린재생사업을 위한 기금상품을 개발하는데 참조선례로 활용할 수 있다.

마지막으로 민토기금은 기획력을 담보로 평가하고 장기적으로 자금을 출자한다는 점이다. 민토에서 기금을 출자하기 위한 심사는 담보능력이 부족하지만 창의적인 사업자를 대상으로 미래 가능성을 평가하여 출자를 결정하고 있다는 점에서 시사하는 바가 크다.

4) 국내·외 사례분석을 통한 기금지원 프로그램 운영 과제

국내외 근린재생관련 기금지원 사례 분석결과, 쇠퇴지역 활성화를 위해서는 다양한 활동주체가 지역활성화를 위한 사업에 참여할 수 있도록 금융지원 프로그램이 마련되어야 한다는 필요성을 확인할 수 있었다. 사례조사를 통한 시사점과 향후 과제는 다음과 같다.

첫째, 공공기능을 담보하면서 민간사업을 지원할 수 있는 기금지원 프로그램 개발이 필요하다. 이를 위해 기금지원 상품은 기획력을 담보로 새로운 사업을 추진하고자 하나, 자금조달 과정에서 시중은행의 관문을 넘기 어려운 민간주체들의 다양한 활동을 촉진할 수 있는 촉매자금으로 활용할 수 있도록 지원해야 한다.

둘째, 공공성과 사업성의 균형을 유지할 수 있는 기금상품 개발이 필요하다. 지역활성화는 기금상품을 지원받은 주체들이 쇠퇴지역에 뿌리를 내리고 자생력을 갖추어야 가능하다. 이에 자칫 지속적인 운영을 고려하지 못하고 공공성만을 추구할 경우 재생사업에 참여하는 사업시행주체 스스로 자립하기 어려울 수 있다. 따라서 기금지원 상품은 공공성과 수익성의 균형을 유지할 수 있는 지원구조로 설계되어야 한다.

셋째, 근린재생활성화를 위해 담보능력은 부족하지만 기획능력을 갖춘 민간주체가 쇠퇴지역의 빈점포, 빈집 등을 활용하여 다양한 사업에 참여할 수 있도록 장기 금융지원 프로그램을 마련할 필요가 있다.

넷째, 근린재생형 기금지원 프로그램은 기금신청 주체의 의지와 지속적인 활동을 담보로 기금지원을 결정하고 사업유형과 자금신청주체의 능력에 따라 기금 금리와 상환기간 등 기금지원조건을 차등적용 할 수 있어야 한다. 마지막으로 복합적인 금융지원체계 마련을 위한 기금재원의 다양성을 확보할 필요가 있다. 창의적이고 역동적인 민간주체가 근린재생활성화지역에서 다양한 사업을 추진할 수 있도록 유도하기 위해서는 지금 중앙정부가 운용하는 융자상품 이외에 출자, 보조, 보증 상품 등 수요자가 필요에 따라 선택할 수 있는 다양한 상품개발이 필요하다. 특히 융자금 + 보조금 형태의 지원, 출자 + 보증 등 복합적인 금융지원 상품은 근린재생사업에서 자금조달 능력이 낮으나 지역활성화에 기여할 수 있는 다양한 민간주체 참여를 유도할 수 있다는 점에서 필요성이 높다. 이를 위해서는 장기적으로 주택도시기금의 재원을 다양하게 구성해야 한다.

제4장. 근린재생형 기금지원 프로그램 수요조사

기금지원 수요파악을 위해 도시재생사업에 참여하는 관련주체와 청년 스타트업 그룹, 민간사업자 등 잠재수요자를 대상으로 집중면담조사와 설문조사를 시행하였다. 조사결과 기금용도로는 초기운영자금, 건설자금, 임차보증금, 리모델링 자금 등에 수요가 있는 것으로 파악되었다. 기금수요자들이 선호하는 상품은 융자상품이 가장 높았으며 사회적 기여도가 높은 사업을 운영하는 주체일수록 기금출자에 대한 요구가 많은 반면 수익성이 보장되는 사업에 대해서는 융자상품을 선호하는 것으로 나타났다. 융자상품의 경우 장기 융자 수요가 높았으며 금리 또한 2%대의 저금리 필요성을 제시하였다. 특히 사회적경제주체나 스타트업 기업 등 담보제공 능력이 낮은 주체는 융자나 출자 이외에 담보조건을 완화해 주거나 담보상품 자체를 다양하게 활용할 수 있도록 지원 프로그램을 마련해야 한다는 의견이 많았다.

이외에 지방자치단체가 활용할 수 있는 토지매입자금 융자, 도시재생특별회계 출자 자금, 도시재생지원센터 출자자금 등에 수요가 있는 것으로 파악되었다. 또한 공공자금을 사용한 경험이 있는 주체는 자금지원에 필요한 행정절차가 복잡하고 장시간 소요된다는 점에서 기금상품을 운용할 때 행정절차 간소화와 행정소요시간의 단축이 필요하다는 의견을 제시하였다. 이러한 조사결과는 근린재생사업에 적용 가능한 기금지원 프로그램과 사업모델을 제시하는데 참조하였다.

기금지원에 대한 수요조사결과 종합

구분	집중면담조사(FGI)	설문조사	비고
기금 활용사항	초기운영자금, 건설자금, 임차보증금, 스타트업 자금 융자	리모델링, 유형자산구입, 운영자금	물리적 시설에 대한 자금과, 시설 운영자금, 스타트업 지원 프로그램 필요 파악
기금상품 수요	융자/보증상품 결합> 융자상품>출자상품	융자/출자 상품> 융자상품	결합상품 개발 필요
지원조건	5년 이상 장기 융자, 2%대의 저이율	10년 이내 상환, 2년 거치, 3.5%미만의 이율	장기저리 프로그램에 대한 수요 파악
우선고려사항	저금리, 담보조건	저금리, 지원한도	저금리, 담보조건, 지원한도에 대한 해결 필요
기금활용 저해요소	업무처리기간 단축 단기상환	자금 용도제한 단기상환, 높은 금리	업무처리기간과 자금의 용도에 대한 어려움이 존재

제5장. 근린재생형 기금 상품 및 프로그램

1) 기금지원 기본원칙 및 프로그램 개발방향

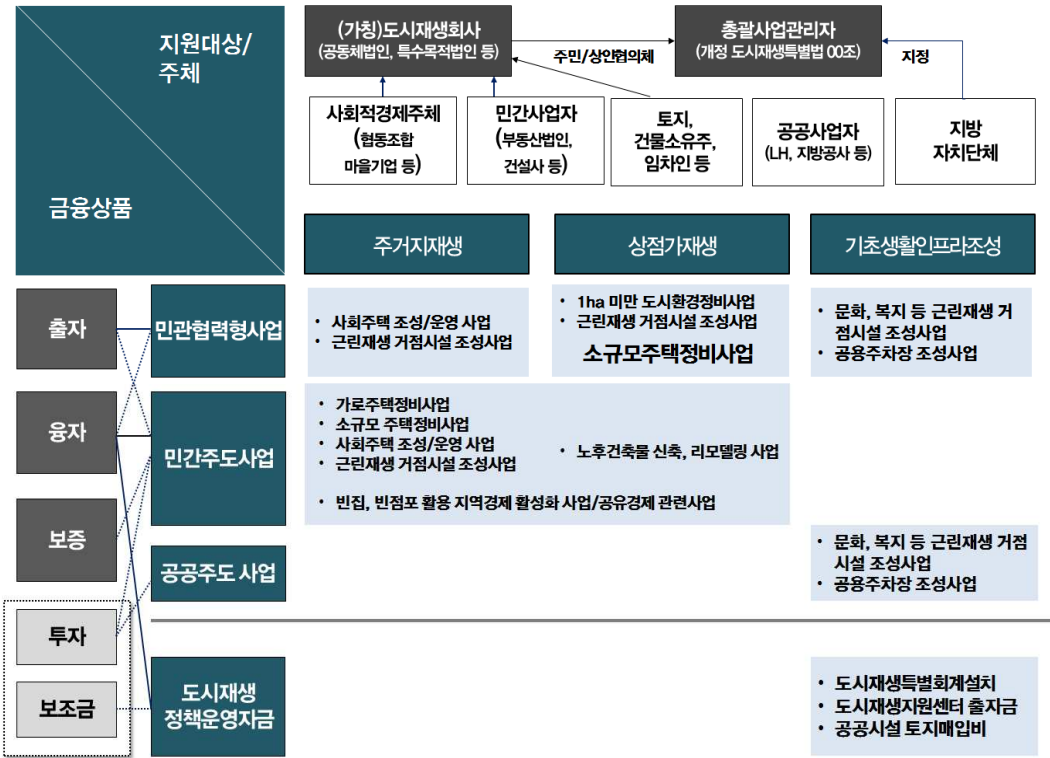
선도지역 성과와 국외 사례 분석, 수요조사를 통해 다음과 같은 기금지원 원칙을 도출하였다. 첫째 타 부처의 기금지원과 차별성을 확보한다.

주택도시기금과 타 중앙정부 기금지원 프로그램과 차별성 확보

구분	국토교통부		문화체육관광부		중소기업청
	주택도시기금	관광진흥개발기금	문화예술진흥기금	소상공인진흥기금	
주요재원	국민주택청약저축	정부출연금 및 일반회계	정부출연금 및 일반회계	정부출연금 및 일반회계	
주요 지원대상사업	빈점포, 유휴공간 등 활용 공간조성 기반의 기획-시설조성-운영-관리까지 연계하는 사업	숙박시설, 관광식당 등의 시설개선 및 운영지원사업	문화예술 공간지원사업 및 문화예술활동사업 지원	소상공인의 창업 및 경영지원사업 시설개선자금 및 운영자금	
자금용도	토지매입(공공용도), 일자리 창출 및 지역활성화 관련 사업을 위한 건축비, 리모델링비, 건물 임차비용	숙박시설 리모델링비용, 원자재구입, 급여성 인건비	원자재, 급여성 인건비, 프로그램 운영비용	상가 리모델링비용, 자재구입비용, 사업운영자금	
특성	민·관협력형 사업지원, 사회경제조직, 공유경제 지원	사업자 지원	사업자 및 개인지원	사업자 및 개인지원	
지원 조건	방식	융자, 출자, 투자	융자지원	지원금 지급	융자지원
	한도	사업유형별/금융상품(융자, 출자)별 차이	최소 2천만원 이내 최대 5억원 이내	1천만원~1억 2천만원	최소 7천만원 이내 최대 1억원 이내
	금리	2.0% 내외	1.0%~1.5% ¹⁾	-	2.05~5.0% ²⁾
	기간	10년 이상 장기	2~4년 거치 2년~5년 상환	2년간 지원	2년 거치 5~7년 상환
지원대상	도시재생 활성화 지역의 도시재생 사업시행자 및 디벨로퍼	관광에 관련된 업종 종사자	문화예술활동가 및 단체	소상공인	
중간지원조직	주택도시보증공사	-	-	소상공인진흥공단 신용보증재단	
자금지급기관	우리은행 등	산업은행	한국문화예술위원회	19개 시중 금융기관	

둘째 주택도시기금의 성격을 감안하여 수익성과 공공성의 균형을 고려한 기금지원을 한다. 셋째 매칭 펀드 개념으로 기금을 지원한다. 넷째 사업성과에 따른 보충제 성격으로 기금을 지원한다. 마지막으로 근린재생 사업의 성격을 고려하여 장기지원 프로그램으로 운용한다.

이러한 기금지원 원칙에 따라 상품개발방향은 우선 다양한 주체의 근린재생 사업 참여를 위한 수요자 맞춤형 기금지원 프로그램 마련한다. 둘째, 사회적경제 정착과 창조적 활동 주체 유입을 위한 사회적경제 및 스타트업 관련사업을 지원한다. 셋째, 지역주민과 민간 참여 활성화를 위한 수요자 대응 물리적환경개선 자금을 지원한다. 넷째, 제3의 공공으로서 민간참여 촉진을 민·관협력형 사업지원 프로그램 마련한다. 마지막으로 장소중심의 통합적 재생을 위한 장소운영주체 지원 프로그램 마련한다. 이러한 원칙과 방향에 따라 다음과 같은 기금지원 상품 개발방안을 제시하고자 한다.



다양한 주체를 고려한 기금지원 상품 개발방안

1) 정책자금 기준금리 + 가산금리
2) 정책자금 기준금리 + 가산금리

2) 기금지원 상품 및 사업화 모델

① 기금지원 대상 및 기금용도

기금지원 대상은 공간적으로 도시재생전략계획에 반영된 근린재생활성화지역에 한정하여 지원하되, 도시재생선도지역을 포함한다. 도시재생전략계획에 포함되어 있더라도 도시재생 활성화계획이 승인된 지역으로 지원대상을 한정한다. 기금지원의 수요대상은 근린재생형 사업에 참여하는 시행주체와 지역재생을 목적으로 설립된 부동산 리츠, (가칭) 도시재생회사, 도시재생지원센터 등과 같은 법인형태의 조직이 우선 지원대상이 될 수 있고, 사회적경제조직과 물리적 환경개선의 주체인 지역주민·상인이 대상이 될 수 있으며 주요 대상사업은 다음과 같다.

기금활용 주체

유형		주체	주요 대상 사업
공공		·지방자치단체 ·공공기관(공공기관의운영에관한법률 제5조) ·지방공기업법에 따라 설립된 지방공기업	·주민공동시설, 문화시설 등 기반시설 조성 및 운영관리 ·근린재생 핵심거점 공간 조성 사업 등
민간	사회적 경제조직	·마을기업, 사회적기업(사회적기업육성법제2조제1호), 사회적협동조합(협동조합기본법 제2조제3호)	·사회주택건설 및 운영관리 ·공유경제 관련 사업 ·유희공간 활용 지역활성화 사업
	일반 민간기업	·건설업자(건설산업기본법 제9조), 부동산개발업(부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제4조 제1항), 부동산투자회사(부동산투자회사법), 도시재생사업을 목적으로 출자한 법인 또는 도시재생 스타트업 기업	·소규모 도시 및 주거환경정비 사업 ·빈집·빈상가 등 유희공간 활용 사업
중간지원조직 (법인격)		·도시재생지원센터 ·주민/상인 협의체 등	·공공시설 조성 및 운영관리, 공공 위탁사업 등 ·커뮤니티시설 운영관리, 상점가 리모델링, 운영관리 등
개인수요자		도시재생 활성화지역 내 토지, 건물 소유자, 건물임차인, 주택정비사업조합, 상가조합 등	·노후건축물 정비, 리모델링 등

기금용도는 리모델링, 부동산 매입, 건설비용 등으로 사용할 수 있으며, 기금지원 대상사업은 사업기획, 공간조성, 운영·관리까지 일체적으로 시행하는 사업에 우선적으로 지원하는 프로그램을 제안한다.

② 기금상품 및 사업화 모델 : 융자상품

□ 지원대상 및 조건

기금융자상품 조건 및 용도

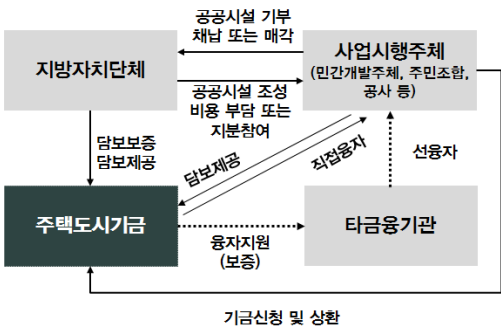
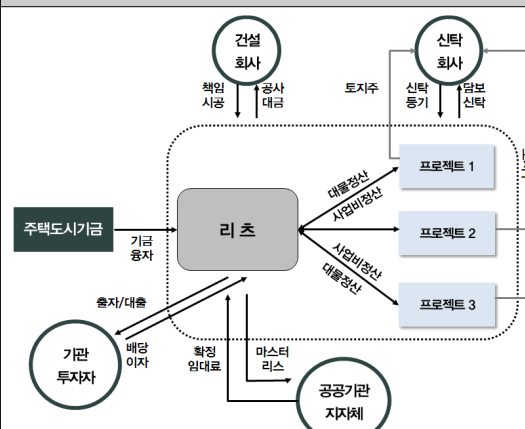
유형	대상사업		융자조건	용도
①도시 및 주거환경 정비사업 (「도시재생 특별법」 제 2조 7항 라목)	주택 정비	가로주택정비사업	커뮤니티시설, 순환형임대주택 계획이 포함되어 있는 가로주택정비사업	컨설팅비용, 이주비용, 임대 주택 토지 및 건물 지분, 건설비용, 커뮤니티시설 조성비용
		건축협정등을 통한 소규모 주택정비사업	매입임대, 공공시설 조성이 포함된 구역단위 정비사업	이주비, 토지구입자금, 건설비용, 커뮤니티시설 조성비용
		필지단위주택 정비	보조금 지원에 따른 개인부담금 매칭 : 주택계정 활용	건축물 리모델링, 신축 건축비용
	1ha 미만의 도시환경 정비사업		커뮤니티시설, 문화복지 시설, 임대주택 등 비수익시설이 포함되어 있는 사업	토지구입자금, 건설자금, 이주비
②경관사업(「도시재생특별법」 제2조 제1항 제7호 차목)			집단적 경관형성 및 역사적가치 보존 활용을 위한 노후상가, 주택정비사업 등에 소요되는 자부담 비용	외관정비, 리모델링비용
「도시재생 특별법」 제2조 제1항 제7호 나목, 다목	③사회주택건설·운영사업		순환형임대주택, 공유주거 등 순환형 주거지정비를 위해 필요한 주택건설·공급·운영사업	사회주택건설 운영주체로서 사회경제적주체, 민간사업자 등
	④ 빈집, 빈점포 등 유휴공간 활용 도시재생스타트업		쇠퇴지역의 빈집이나 빈점포, 오피스, 유휴공간 등을 활용하여 지역경제 활성화를 도모할 수 있는 소매업, 문화복지, 서비스업 등 다양한 사업을 운영하는 공간운영 사업에 대한 융자	부동산을 활용한 사업운영 자금(부동산구입자금, 전세자금, 리모델링비용)
	⑤ 사회적경제조직 융자		스타트업 기업 중 지방자치단체가 도시재생사업으로 인정한 사업으로 기존 정부지원사업을 통해 3년 이상 생존하여 사업이 안정화 단계에 접어든 기업을 대상으로 융자	부동산을 활용한 사업운영 자금(전세자금, 리모델링 비용)
⑥ 도시재생 정책지원 자금	공공시설용지 매입비용		국비 및 지방자치단체 보조금이 확정된 근린재생활성화지역 내 공공시설용지	토지 및 건축물 구입비용
	도시재생특별회계 설치비용		도시재생특별회계 세입구조가 갖추어진 지방자치단체	
	도시재생지원센터 출자자금		·지방자치단체 출자금 중 10억 미만 금액 ·지역주민 출자, 클라우드펀딩 등으로 지역중심의 자체자금 조달을 전제로 지원	

□ 사업유형별 융자지원구조 및 사업모델

- 물리적환경개선사업 융자(사업유형 ①도시 및 주거환경정비사업, ②경관사업)

물리적환경개선 융자는 개별 프로젝트 단위로 사업시행주체에게 지원하는 방식과
근린재생활성화지역단위로 총괄사업관리자나 공공기관이 리츠를 설립(공공리츠)하여 구역
단위의 물리적 환경정비사업을 시행할 때 리츠에 융자하는 방식으로 운영할 수 있다.

물리적환경개선사업 융자조건

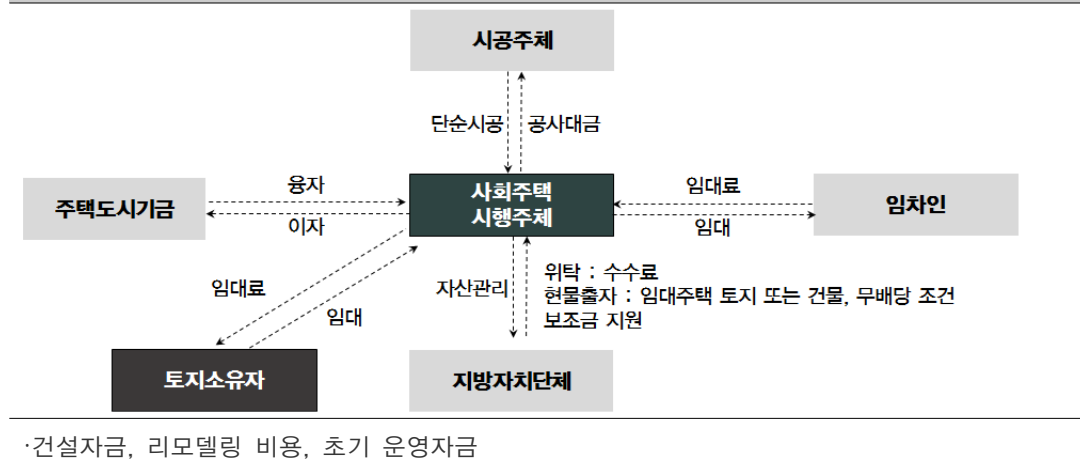
유형	대상사업	금융조건	
물리적 환경 개선 사업	<ul style="list-style-type: none">• 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」• 가로주택정비사업• 건축협정 등을 통한 소규모 주택정비사업• 필지단위 주택, 상가 개량자금• 1ha 미만의 도시환경정비사업• 「도시재생특별법」 제2조 제1항 제7호 나목, 다목 사업	지원조건	·공동체시설이 있는 사업, 지역활성화를 위한 코워킹 스페이스, 공유주거 등 공공기여 시설이 있는 사업
		금리	·연 2%~3.75%(금융지원 프로그램 시뮬레이션 결과) 기간, 담보 등에 따라 차등지원
		지원한도	·1천만 이상~10억 이내(총사업비의 80% 이내), 구역단위 사업은 총 25억까지 가능
		지원기간	·만기 : 5년 이내 ~ 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 융자		사업구역단위 융자(리츠)	
			
·지원방식(1) : 사업주체에 주택도시자금이 직접 융자(→) ·지원방식(2) : 자금이 긴급히 필요한 경우 타기관이 우선 융자해 주고, 추후 기금으로 갈아타는 방식(점진 화살표)		·근린재생활성화지역 내 몇 개의 단위프로젝트를 시행하기 위한 리츠설립 ·설립된 리츠에 주택도시자금 융자	

• 사회주택³⁾ 건설·운영사업(사업유형 ③)

기금수요 조사결과, 근린재생사업에서 현재 가장 필요한 사업은 공유경제 사업으로 서울시에서 실시하고 있는 공유주거 조성사업의 자금수요가 가장 많은 것으로 나타났다. 근린재생활성화지역에서는 활성화계획 수립권자인 지방자치단체가 순환형임대주택을 건설, 운영함으로써 점진적인 물리적 환경개선 효과를 기대할 수 있지만, 건설 이후 임대주택에 대한 운영관리를 직접 수행하기 어렵다는 점 때문에 지역에서의 수요에도 불구하고 사회주택사업을 추진하지 못하는 경우가 많다. 따라서 기금출자로 임대주택 조성과 운영 관리를 전담할 수 있는 사회주택 건설·운영 사업을 지원한다면 근린재생사업의 물리적 재생의 토대를 마련할 수 있을 것으로 기대한다. 이 프로그램의 융자조건은 다음과 같다.

사회주택 건설·운영사업 융자조건

대상사업	금융조건	
사회주택건설	융자조건	·지방자치단체 현물출자, 위탁사업 ·지방자치단체 출자가 1/3이상인 사업
	이율	·1.69%~2.5%
	지원한도	·1천만원이상 ~10억 이내(총사업비 80%)
	지원기간	·만기 : 10년 이내, 거치기간 : 5년 이내
	상환방식	·거치기간 후 원리금 균등 분할 상환
	담보	·부동산 근저당권 설정 또는 지자체 보증
출자구조		



3) 본 연구에서 사회주택은 서울시에서 사용하는 청년 공유주거, 토지부임대주택을 포함하는 개념으로 근린재생 사업에 필요한 순환형임대주택의 개념도 포함하여 사용하고자 한다.

• 사회경제조직 융자(사업유형 ④)

사회경제조직 융자는 근린재생활성화지역에서 도시재생사업을 위해 설립된 사회적기업, 협동조합, 마을기업 등을 대상으로 지원하는 프로그램이다. 이 프로그램은 부동산을 담보로 융자할 수 있으며 융자조건은 다음과 같다.

사회적경제조직 및 도시재생 스타트업 기업 융자조건

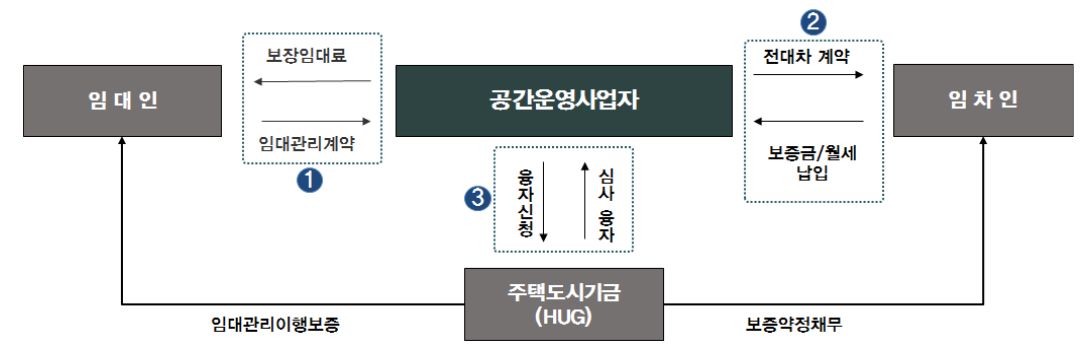
유형	대상사업	금융조건	
사회 경제적 조직 융자	·공공시설을 운영하고자 하는 사회적경제조직 운영 자금	지원조건	·3년차 이상 생존한 도시재생관련 사업을 추진 하는 스타트업 기업 융자 ·클라우드펀드 활용 융자로 담보가 부족한 사업 자 운영자금 융자
		금리	·2%미만으로 성과에 따라 융자 금액 차등지원
		지원한도	·1억원 미만(총사업비용의 80%까지)
		지원기간	·만기 : 5년~10년 이내 ·거치기간 : 6개월 ~ 5년 이내
		상환방식	·거치기간 이후 원리금 균등 상환
		담보유무	·(공공시설 활용사업) 부동산 소유주인 지방자 치단체가 부동산 및 보증금 근저당권 설정
공공시설 운영관련 사회적경제 조직 융자		클라우드 펀드 활용 융자	
<div><div>주책도시기금 (HUG)</div><div>대출</div><div>사회적 경제조직</div><div>위탁운영</div><div>대출 신청</div><div>공공시설 공공주최장</div><div>담보 제공</div><div>지방자치단체</div></div>		<div><div>① 사업계획서 제출 클라우드 펀딩 모집</div><div>②</div><div>③ 클라우드 펀딩을 통한 운영자금 조달</div><div>④ 자금모집에 성공한 펀딩에 대한 보증 제공</div><div>⑤ 시설 자금 융자 신청</div><div>⑥ 융자지원 (담보부)</div><div>주책도시기금</div><div>주책도시보증공사</div></div>	
·지방자치단체가 공공시설이나 공공주최장 위탁운영을 지정한 사회경제적 조직에 대한 기금 융자		·담보가 부족한 운영자금 융자 ·사업계획서를 통해 목표자금을 달성하였다는 것은 시장에서 사업성 사전검증 ·펀딩시 적절한 조건을 충족시켰을 경우 모집된 자금에 대한 보증으로 융자	

- 빈집·빈상가 등 유휴공간 활용 도시재생스타트업(사업유형 ⑤)

쇠퇴지역에서는 지역에 산재한 빈집·빈점포, 유휴공간에 다양한 계층의 사람들이 모일 수 있는 문화, 소매점, 이벤트 공간 등이 마련되어야 지역 활력을 도모할 수 있다. 오랫동안 비어 있는 유휴공간은 주변부로 확산되어 쇠퇴현상을 가속화시키는 원인이 되기도 하므로 지역활성화를 위해 이 공간을 정비하고 새로운 기능을 도입하는데 기금을 우선 지원할 필요가 있다. 따라서 쇠퇴지역의 빈집, 빈점포 등 유휴공간 활용 사업에 기금을 융자하여 사업의 안정성을 보장해 준다면 지역주민이나 다양한 공간운영 관련 사업주체의 참여를 유인할 수 있다. 이와 관련된 사업의 출자조건은 다음과 같다.

빈집·빈상가 등 유휴공간 활용 공간운영사업 출자

대상사업		금융조건
빈집, 빈점포 활용 도시재생 스타트업	지원조건	·도시재생 활성화지역 내 빈집, 빈점포를 활용하여 게스트하우스, 코워킹, 소매점 등을 창업하고자 하는 스타트업 기업으로 기획 능력이 우수한 1인 이상 기업
	금리	·2%수준으로 사업성과에 따라 융자 금액, 상환기관 등 차등지원
	지원한도	·1억원 미만(총사업비용의 80%까지)
	지원기간	·만기 : 5년~10년 이내 ·거치기간 : 6개월 ~ 5년 이내
	상환방식	·거치기간 이후 원리금 균등 상환
	담보유무	·(공공시설 활용사업) 부동산 소유주인 지방자치단체가 부동산 및 보증금 근저당권 설정
융자구조(예시)		

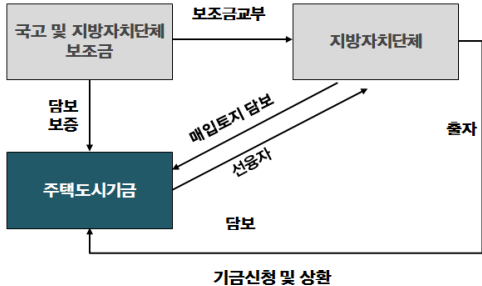
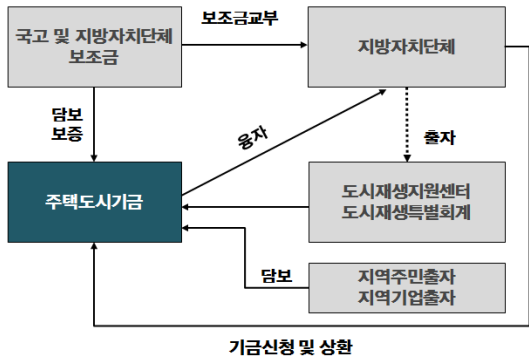


- 기금융자와 주택도시보증공사 보증을 병행하여 임대인의 사업자에 대한 리스크 완화
- 상가, 코워킹 스페이스, 문화공간 등 근린재생사업에 부합하는 임대, 운영관리업 육성지원
- 미 이용 공간에 대한 임대수익 보장이 되므로 임대인은 장기임대계약 조건 이행, 임대료 상승 매출액 대비 임대료 상승 조건 계약 이행(출자 조건으로 계약서 작성 내용에 포함)

• 도시재생정책자금 융자(사업유형 ⑥)

도시재생정책자금은 지방자치단체를 대상으로 지원하는 기금으로 공공시설용지 매입자금, 도시재생특별회계 출자, 도시재생지원센터 설치에 사용될 수 있으며 융자조건은 다음과 같다.

도시재생정책자금 융자조건

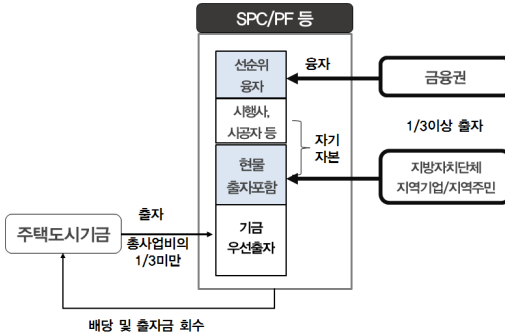
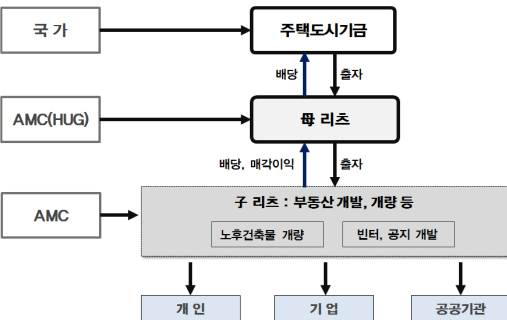
유형	대상사업	금융조건	
도시 재생 정책 자금	·공공시설용지매입자금 ·도시재생특별회계출자 ·도시재생지원센터설치 출자자금	지원조건	·지방자치단체 출자 사업 ·도시재생지원센터 설치의 경우 지역기업이나 지역주민 출자가 전체 출자금의 25%이상을 부담할 경우 지원
		금리	·공공시설용지매입자금 연 1%~2% 이내 ·도시재생특별회계, 도시재생지원센터설치자금 1%~2% 이내
		지원한도	·5억 이내(총 필요경비의 50% 이내)
		지원기간	·만기 : 5년 이내 ·거치기간 : 6개월 ~ 5년 이내
		상환방식	·일시상환
		담보유무	·(공공시설) 부동산 및 보증금 근거당권 설정
공공시설용지 매입자금		도시재생특별회계 및 도시재생지원센터 설치 출자자금	
			
·국가 및 지방자치단체로부터 보조금 지원이 결정된 근린재생활성화 지역 내 공공시설용지 매입자금에 대한 우선지원 ·국비교부 이전에 토지매입을 위한 자금 융자로 지가상승에 따른 초과예산 발생에 대한 대응 가능		·도시재생지원센터 설치 : 지방자치단체 자생력을 담보로 융자 지원 ·도시재생특별회계 설치 자금 융자 : 도시재생 세입구조 평가	

③ 기금상품 및 사업화 모델 : 출자상품

- 민·관협력형 도시재생사업 출자

민·관협력형 도시재생사업 출자는 물리적환경개선사업의 일환으로 추진되는 도시 및 주거환경정비사업이나 「도시재생특별법」 제2조 제1항 제7호 나목 중 공공이 출자하는 수익형 시설이 포함된 공공시설 조성사업이 대상이 될 수 있다. 이는 지방자치단체가 토지나 건물을 현물로 출자하거나 현금으로 출자하는 사업 중에서 지역기업이나 지역주민 출자가 1/3이상 이루어진 사업, 지방자치단체 토지를 활용한 복합시설 조성사업 등이 해당된다. 기금출자는 단위사업에 출자하는 방식과 리츠에 출자하는 방식을 적용할 수 있다.

민·관협력형 도시재생사업 출자상품 조건

유형	대상사업	금융조건	
민·관 협력형 도시 재생 사업	· 가로주택정비사업 · 소규모 주택정비사업 · 1ha 미만 도시환경 정비사업 · 수익형 시설이 포함된 공공시설 조성사업	출자조건	· 지방자치단체 현물출자 대상 · 지방자치단체 및 지역기업, 지역주민 출자 1/3 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		모자리츠 출자구조	
			
· 지방자치단체가 현물이나 현금을 출자하는 사업 · 기금은 우선주 출자로 안정적인 자금지원을 통한 마중물 역할 수행		· 민·관협력형 사업을 모자리츠 구조로 운영하는 방식으로 주택도시기금공사나 공공기관이 모리츠 기능을 담보하고 기금은 모리츠에 출자하는 방식	

④ 기금상품 및 사업화 모델 : 보증상품

현재 도시재생 관련 보증상품은 PF보증과 리모델링 자금보증, 시설·운영자금 보증 상품이 운영되고 있다. 근린재생사업에 참여하는 민간사업주체의 대다수는 조사결과에서도 나타났듯이 담보능력이 낮아 자금조달에 어려움을 겪고 있다. 이에 주택도시보증공사에서 제시한 보증상품과 함께 기금융자나 출자가 병행된다면 근린재생사업에 참여하는 영세사업자들이 안정적으로 자금을 확보할 수 있어 다양한 민간주체의 참여를 유도할 수 있다. 현재도 출자 및 융자, 보증 상품을 복합적으로 지원할 수 있으므로 기존 보증상품에서 명확하게 명시되지 않은 빈집, 빈점포 등 유희공간 활용 공간개선 및 운영자금 대출 보증을 우선하여 지원하고, 리모델링 자금 보증도 공공성 확보를 전제로 노후건축물 재건축 자금으로 확대하여 운영하는 방안을 제안하고자 한다.

보증상품 개선안

보증상품	기존	보완사항
PF보증	<ul style="list-style-type: none"> - 도시재생사업의 미래 현금수입 및 사업성을 담보로 토지비 및 건축비, 운영비 등 사업비 대출의 상환을 책임지는 보증 - 신청인 : 도시재생 활성화지역에서 도시재생 활성화 계획에 따라 도시재생사업을 추진하는 사업시행자 - 한 도 : 총사업비의 80% 이내 - 보증료율 : 연 0.247% ~ 연 0.571% 	동일
리모델링 및 재건축 자금보증	<ul style="list-style-type: none"> - 도시재생 관련 리모델링사업 대출을 책임지는 보증 - 신청인 : 도시재생 활성화지역에서 도시재생 활성화 계획에 따라 노후건축물의 리모델링*을 추진하는 자 * 전통시장, 일반상가, 노후 단독주택(리모델링 후 상업시설 전환조건) 등 포함 - 한 도 : 건축물 감정가액의 60% 이내 - 보증료율 : 연 0.325% 	<ul style="list-style-type: none"> - 신청인 : 도시재생 활성화 지역에서 도시재생 활성화 계획에 따라 노후건축물의 리모델링* 및 재건축**을 추진하는 자 **신축은 지역주민을 위한 공공성이 확보될 수 있다고 판단될 경우 보증
시설· 운영자금 보증	<ul style="list-style-type: none"> - 마을기업 및 사회적기업 등의 시설·운영자금 대출을 책임지는 보증 - 신청인 : 도시재생 활성화지역에서 도시재생 활성화 계획에 따라 도시재생사업 추진에 소요되는 시설·운영자금을 대출받는 마을기업, 사회적기업, 사회적 협동조합 - 한도 : 감정가액의 60%(소유주), 전세금의 80%(임차인) - 보증료율 : 연 0.325% 	<ul style="list-style-type: none"> - 빈집, 빈점포 등 유희공간 활용형 공간개선 및 운영자금 대출 보증을 우선 지원

출처 : 주택도시보증공사(2016.7), 도시재생 금융지원업무 안내서, pp.5~9 보완

3) 제도개선 및 중·장기 추진방안

① 제도개선방안

□ 기금지원 심사기준

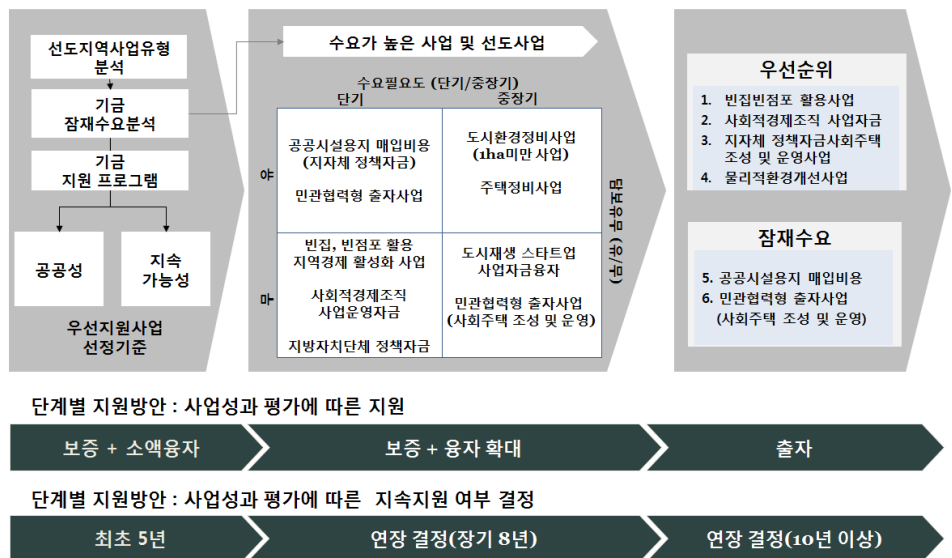
근린재생사업의 특성을 고려한 기금지원 심사기준은 공공성과 사업타당성 이외에도 사회적 가치와 정책부합성, 사업의 지속가능성 등을 우선적으로 평가해야 한다. 이를 위한 제도개선방안은 다음과 같다.

도시계정 금융지원업무 취급규정 시행세칙 개정방안

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

출처 :국토교통부(2016), 도시계정 금융지원업무 취급규정 시행세칙

□ 기금지원 우선순위 및 성과평가에 따른 지속지원 결정



기금지원 우선사업 및 사업성과에 따른 지원방안

□ 민간참여사업을 위한 공유재산 활용근거 마련

기금지원을 통해 다양한 민간주체가 공공과 함께 근린재생사업을 추진하도록 유인하기 위해서는 관련 규정을 다음과 같이 개정하는 것이 필요하다.

민간참여사업을 위한 공유재산 및 물품관리법 개정(안)

구분	개정전	개정후
공유 재산 및 물품 관리법 시행령 제9조	(영구시설물의 축조 금지) ①법 제13조 단서에 따라 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 있는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다. 8. 일반재산을 신탁 또는 위탁 개발하는 경우	8. 일반재산을 신탁 또는 위탁, 민간참여 개발하는 경우 10. 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제2조 6항 나목(근린재생활성화지역)에서 해당 지방자치단체의 장이 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 사업으로 일자리 창출 또는 지역공동체 형성에 기여할 수 있는 사업

출처 : 「공유재산 및 물품관리법」 법률 제14197호(2016.5.29., 타법개정)

□ 도시재생회사(가칭) 설립근거 마련 및 지정제도 운영

향후 지속가능한 근린재생활성화를 위해서는 지방자치단체로부터 도시재생지원센터가 독립하여 지역단위에서 장소중심의 다양한 사업을 조정, 시행할 수 있도록 도시재생회사(가칭) 설립근거를 「도시재생특별법」에 마련할 필요가 있다. 또한 일정 조건을 갖춘 법인이 도시재생회사 지정을 신청하면 국토교통부가 심사하여 인정해 주는 제도를 운영하는 방안이 필요하다. 구체적인 내용은 다음과 같다.

도시재생회사 설립근거를 위한 검토내용

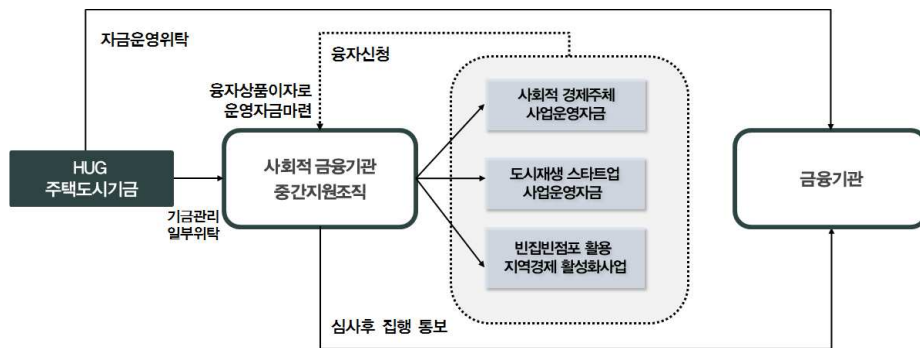
구분	검토내용
사업 목적	- 도시재생 활성화지역의 지역커뮤니티 활성화 유도 - 골목경제 활성화를 위한 빈집, 빈점포 등 자산 활용 및 가치 향상 - 도시재생 활성화 지역 단위사업 시행
기능	- 단위사업 시행주체 - 계획조정기능의 역할 - 디벨로퍼로서의 기능 - 장소운영관리자로서의 역할
조직 체계	- 지방자치단체 출자 - 소상공인, 중소기업, 지역주민 출자를 통한 지역경영 체계 강화 방안

출처 : 国土交通省(2016), まちづくり会社の特別認定制度について, pp.1~4 참고

② 중 · 장기 추진방안

□ 기금전달체계 다양화 : 중간지원조직을 통한 근린재생사업 융자

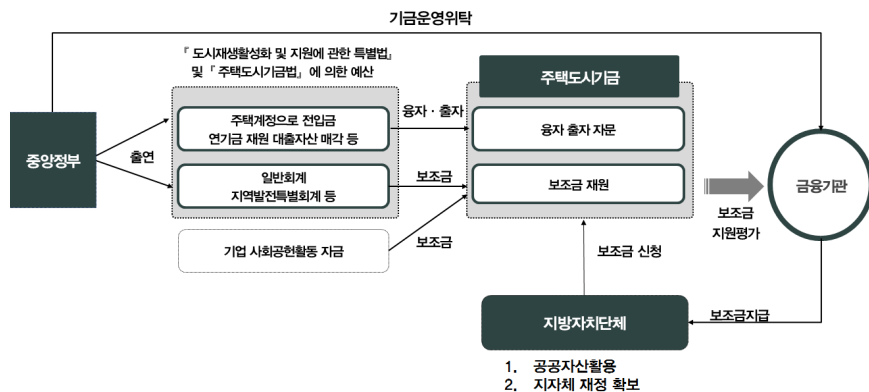
근린재생사업에서 기금지원은 장소중심으로 다양한 사업에 활용되어 지역활성화를 위한 촉매자금으로 활용할 수 있어야 한다. 그러나 중앙정부 차원에서 지역여건에서 적합한 공공성, 지역사회기여 여부를 판단하기는 쉽지 않다. 따라서 향후 근린재생형 기금지원 사업이 활성화 될 경우 지역여건에 부합하는 기금지원이 이루어질 수 있도록 중간지원조직을 활용한 기금운용방안을 마련할 필요가 있다.



중간지원조직을 활용한 기금지원전달체계

□ 다양한 형태의 기금지원 프로그램 운용을 위한 기금구조 개선

근린재생사업은 융자나 출자 상품 이외에 지역주민과 공공단체를 위한 보조금 운영이 결합되어야 한다. 이를 위해서는 기금의 재원출처가 다양해야 하며, 중·장기적으로 일반회계의 전입이나 기업의 사회공헌활동 자금도 활용할 수 있어야 한다.



기금재원구조 중장기 개선방안

제6장. 연구성과 및 향후 추진과제

본 연구의 성과는 근린재생 기금상품으로 용자, 출자, 보증 상품을 제시하였고 용자 상품으로는 도시 및 주거환경정비사업, 사회주택 건설·운영사업, 사회적경제조직 및 빈집, 빈점포 활용 도시재생스타트업 용자상품을 제시하였다. 지방자치단체를 대상으로 하는 정책자금 용자상품으로는 공공시설부지매입비용, 도시재생특별회계출자, 도시재생지원센터 설치자금 용자 상품을 제안하였다. 출자상품으로는 민·관협력형 도시재생사업 출자상품을 제안하였다. 또한 용자와 출자상품을 대상으로 사업유형별로 기금 금리, 상한액, 기간 등을 제시하였다. 본 연구는 도시재생사업 추진과정에서 역량 있는 민간주체 부족, 도시재생지원센터의 전문적인 역할이 미흡한 상황에서 센터활동가들을 대상으로 잠재수요를 파악하고 해외 선례를 토대로 기금상품과 사업모델을 제시하였다는데 한계가 있다.

따라서 연구결과에서 제시한 기금상품은 파일럿 프로젝트로 시행하면서 실효성을 검증하고 운용과정의 한계를 도출하여 좀 더 발전된 프로그램으로 정착시킬 필요가 있다. 이를 위해서는 근린재생형 기금재원이 마련되기 전이라도 공공기관의 사회공헌자금으로 시범사업을 추진하고 성과평가와 모니터링 결과를 토대로 활성화 방안을 마련할 필요가 있다. 시범사업 추진과 함께 향후에는 본 연구에서 심도 깊게 다루지 못한 기금지원 평가기준과 성과지표 개발, 중간지원조직 활용을 통한 다양한 기금전달체계 방안 마련, 지역의 자생역량을 토대로 근린재생사업을 추진할 필요가 있다.

차 례

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구배경 및 필요성	1
2) 연구목적	4
2. 연구범위 및 방법	5
1) 연구범위	5
2) 연구방법	7
3) 연구수행과정	10
3. 선행연구 검토 및 해외 도시재생관련 자원 운영사례	11
1) 기금관련 선행연구 주요내용 및 본 연구와 차별성	11
2) 선행연구의 해외 도시재생관련 자원 운영 사례 및 본연구와의 차별성	13
제2장 근린재생사업에서 새로운 공공의 역할 및 기금지원 필요성	19
1. 근린재생의 지속가능성을 위한 새로운 공공의 역할	19
1) 근린재생에서 새로운 공공의 역할	19
2) 새로운 공공의 기능을 수행할 수 있는 민간의 역할	23
2. 근린재생형 도시재생 기금지원 필요성	28
1) 근린재생사업 추진체계 및 사업시행 과정	28
2) 근린재생사업 주요내용 및 시행현황	30
3) 근린재생사업에서 기금지원 필요성	34

제3장 주택도시기금 관련제도 분석 및 국내·외 기금지원 사례분석45

1. 근린재생 재정지원 및 주택도시기금 관련 제도 분석	45
1) 근린재생사업의 재정지원 프로그램	45
2) 주택도시기금 조성 및 지원대상	50
3) 도시재생 기금지원 프로그램	58
2. 국내 근린재생 관련 금융지원 사례 및 운영현황 분석	63
1) 사례조사 목적 및 대상	63
2) 사업유형별 금융지원 운영현황 분석	65
3) 기금운영 사례	74
4) 보증상품 운영사례 : 서울신용보증재단	84
5) 국내 금융지원 사업의 특성 및 시사점	88
3. 일본 근린재생관련 민토 기금지원 사업 및 운영 사례분석	90
1) 민토 주요 업무 및 기금조성	90
2) 마치재생출자 및 주요 사례	94
3) 주민참가형 마치즈쿠리펀드 지원업무	105
4) 일본 민토기금 운영사례의 시사점	109
4. 국내·외 사례분석을 통한 기금지원 프로그램 운영 과제	111

제4장 근린재생형 기금지원 프로그램 수요조사115

1. 수요과약을 위한 조사개요	115
1) 근린재생형 기금지원 프로그램 수요조사 개요	115
2. 근린재생 기금수요 과약을 위한 조사결과	118
1) 지방자치단체 도시재생 전담조직 면담 결과 기금수요	118
2) 근린재생관련 잠재수요자로서 민간주체 집중면담조사 결과	123
3. 기금지원 수요조사 결과 종합	130
1) 자금용도 및 금융상품 수요	130
2) 기금지원 프로그램 조건	132
3) 기금지원 프로그램 수요 종합	135

제5장 근린재생형 기금 상품 및 프로그램	137
1. 기금지원 기본원칙 및 프로그램 개발 방향	137
1) 기금지원 기본원칙	137
2) 기금지원 프로그램 개발방향	141
2. 기금지원 상품 및 사업화 모델	144
1) 기금지원 대상 및 수요자	144
2) 기금지원 프로그램	147
3) 기금상품 및 사업화 모델	148
3. 제도개선 및 중장기 추진방안	165
1) 제도개선방안	165
2) 중·장기 추진방안	172
제6장 결론	177
참고문헌	181
영문초록	185

표 차 례

[표 1-1] 2016년도 도시재생사업유형별 국비지원 계획	2
[표 1-2] 유럽사회기금 2007-2013년	14
[표 1-3] 미국 도시재생 관련 재정지원 제도(보조금)	15
[표 1-4] 독일 도시재생관련 재정지원(연방정부)	16
[표 1-5] 독일 도시재생 Sozial Stadt 프로그램	16
[표 1-6] 독일 지역재생기금 관련 주체	17
[표 2-1] 일본 마치즈쿠리 회사의 주요활동 유형화	24
[표 2-2] 사업시행주체 확대 개정(안)	29
[표 2-3] 선도지역 공공시설 유형 분류	32
[표 2-4] 선도지역 노후건축물 및 빈집·빈점포 활용계획 현황	36
[표 2-5] 선도지역의 공공시설 조성계획 현황	37
[표 2-6] 노후주거지 및 상점가 등 물리적 환경개선사업 추진 현황	40
[표 3-1] 도시재생사업 추진을 위한 직접지원제도	46
[표 3-2] 도시재생특별회계 설치 현황	47
[표 3-3] 도시재생 사업 추진을 위한 간접지원제도	49
[표 3-4] 주택도시기금의 재원구조	50
[표 3-5] 주택도시기금의 재원구조	51
[표 3-6] 주택도시기금의 용도 및 대상 사업	52
[표 3-7] 개인 상품	54
[표 3-8] 기업 상품	55
[표 3-9] 주택도시기금 운용계획	57

[표 3-10] 도시재생 관련 기금상품 프로그램	58
[표 3-11] 주택도시기금의 용도 및 대상 사업	60
[표 3-12] 도시재생기금지원 심사 주요기준	60
[표 3-13] 국내 근린재생 관련 금융지원 사례조사 대상	64
[표 3-14] 역량강화 지원사업 현황	65
[표 3-15] 창업지원사업 현황	66
[표 3-16] 사업운영 지원사업 현황	68
[표 3-17] 시설개선 지원사업 현황	71
[표 3-18] 사회적기업 지원 및 기타 지원사업 현황	72
[표 3-19] 문화체육관광부 문화예술진흥기금 지원대상사업 현황	74
[표 3-20] 문화체육관광부 관광진흥개발기금 지원대상사업 현황	75
[표 3-21] 중소기업청 소상공인진흥기금 지원대상사업 현황	76
[표 3-22] 한국사회투자 사회투자기금 지원사업	79
[표 3-23] 한국사회투자재단 기금지원 심사기준	80
[표 3-24] 한국사회투자 사회투자기금 집행실적	82
[표 3-25] 한국사회투자 사회투자기금 융자사업 사업 실적	82
[표 3-26] 빈집살리기 프로젝트 활성화 방안(서울시)	83
[표 3-27] 서울시 사회주택공급 추진실적	84
[표 3-28] 서울신용보증재단 설치근거 및 재원의 조성	84
[표 3-29] 보증의 종류	86
[표 3-30] 출연금 구성(2007년~2015년)	87
[표 3-31] 보증지원 실적(2007년~2015년)	87
[표 3-32] 2016년 운전자금 융자지원계획	88
[표 3-33] 출자사업의 대상	95
[표 3-34] 출자사업의 주요사례	100
[표 3-35] 해운창고 활용 공모 기본컨셉	102
[표 3-36] 마치즈큐리펀드 지원대상 및 한도액	107
[표 3-37] 마치즈큐리펀드 지원 심사기준	108
[표 4-1] 면담조사 대상	116

[표 4-2] 면담조사 내용	117
[표 4-3] 설문조사 일반현황	117
[표 4-4] 설문조사 내용	117
[표 4-5] 지자체 도시재생담당자 기금수요 면담조사(2016.4월 HUG 조사결과)	118
[표 4-6] 설문조사결과 기금지원 필요 시설유형(중복선택)	119
[표 4-7] 일반 근린재생 지역의 도시 및 주거환경정비사업 계획	121
[표 4-8] 민간주체별 유사기금 활용 현황	123
[표 4-9] 공간운영주체	125
[표 4-10] 사회주택 공급·운영주체	126
[표 4-11] 점포운영 및 커뮤니티 비즈니스 운영주체	128
[표 4-12] 사회복지 및 기타 운영주체 면담기관	129
[표 4-13] 설문조사결과 자금조달방법(중복선택)	130
[표 4-14] 용도별 필요한 자금의 규모	132
[표 4-15] 정책금융자금 이용시 어려움(중복선택)	133
[표 4-16] 금융지원상품 사용 조건에 대한 수요	134
[표 4-17] 기금지원에 대한 수요조사결과 종합	135
[표 5-1] 주택도시기금과 타 중앙정부 기금지원 프로그램과 차별성 확보	138
[표 5-2] 기금활용 주체	145
[표 5-3] 근린재생형 사업유형 분류	146
[표 5-4] 기금지원조건 산출을 위한 시나리오 도출근거	148
[표 5-5] 기금융자상품 지원대상	150
[표 5-6] 기금융자상품 조건 및 용도	151
[표 5-7] 물리적환경개선사업 융자조건	153
[표 5-8] 사회주택 건설·운영사업 융자조건	154
[표 5-9] 사회적경제조직 융자조건	155
[표 5-10] 빈집·빈상가 등 유휴공간 활용 도시재생스타트업 융자조건	157
[표 5-11] 도시재생정책자금 융자조건	159
[표 5-12] 기금출자상품 기준 및 용도	160
[표 5-13] 민·관협력형 도시재생사업 출자상품 조건	161

[표 5-14] 보증상품 개선안	164
[표 5-15] 경제기반형 주택도시기금 사업인정심사 기준(안)	165
[표 5-16] 도시계정 금융지원업무 취급규정 시행세칙 개정방안	166
[표 5-17] 민간참여사업을 위한 공유재산 및 물품관리법 개정(안)	168
[표 5-18] 도시재생회사 설립근거를 위한 검토내용	170

그 립 차 례

[그림 1-1] 연구수행과정	10
[그림 1-2] 사업절차 및 기금구조	18
[그림 2-1] 다양한 영역의 도시재생 관련 주체	22
[그림 2-2] 일본 마을만들기 회사 성립구조	23
[그림 2-3] 나가노 MY Room의 빈집 활용 사례	25
[그림 2-4] 일본 이와세 예술촌	26
[그림 2-5] 로컬스티치	26
[그림 2-6] 충주너나들이	26
[그림 2-7] 오노미치 U2의 복합문화시설	27
[그림 2-8] 도시재생 활성화지역 거버넌스 구축방안	28
[그림 2-9] 도시재생선도사업 사업추진과정	30
[그림 2-10] 선도지역 활성화계획수립에 의한 세부 단위사업 구성 및 수행주체	31
[그림 3-1] 기금운용관리체계	57
[그림 3-2] 도시재생기금 출자 사업구조	58
[그림 3-3] 2016년 사회투자기금 추진체계	78
[그림 3-4] 공동 도시재건축사업 흐름도	91
[그림 3-5] 매자닌 업무 흐름도	91
[그림 3-6] MINTO기구의 자금 흐름	92
[그림 3-7] 규모별장소별 자원 메뉴	93
[그림 3-8] SPC 및 일반사업회사 자금조달 방식	94
[그림 3-9] 마차재생출자업무	96

[그림 3-10] 마치재생출자의 특징	97
[그림 3-11] 나미키 요초코 지역재생	101
[그림 3-12] 나미키 요초코 지역재생 배치도 및 입체주차장	101
[그림 3-13] 오노미치 U2 사업구조	104
[그림 3-14] U2 전경	104
[그림 3-15] 오노미치 U2 프로그램	105
[그림 3-16] 주민참가형 마치즈쿠리 펀드 지원사업(통상형)	106
[그림 3-17] 주민참가형 마치즈쿠리 펀드 지원사업(클라우드 펀딩활용법)	106
[그림 3-18] 주민참가형 마치즈쿠리펀드 신청 프로세스	109
[그림 4-1] 근린재생형 기금지원 수요조사 프로세스	116
[그림 5-1] 다양한 주체를 고려한 기금지원 상품 개발방안	141
[그림 5-2] 기금지원 공간범위	144
[그림 5-3] 기금수요도출과정 및 자금용도(HUG)	146
[그림 5-4] 기금 금리산정 방법(HUG)	147
[그림 5-5] 기금 자금한도 산정방법(HUG)	147
[그림 5-6] 융자자금 지원 프로세스	152
[그림 5-7] 천안시 기금융자 가능성	156
[그림 5-8] 영주시 사회적경제조직 기금융자 가능성	156
[그림 5-9] 리노베이션 마치즈쿠리의 주요 주체와 리노베이션 스쿨의 관계	158
[그림 5-10] 기금지원 우선사업 및 사업성과에 따른 지원방안	167
[그림 5-11] 중간지원조직을 활용한 기금지원전달체계	172
[그림 5-12] 미국의 CDFI 운영체계	174
[그림 5-13] 기금재원구조 중장기 개선방안	175

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법
3. 선행연구검토 및 해외 도시재생관련 자원운용 사례

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구배경 및 필요성

□ 2014년 선도지역 사업을 시작으로 국비지원 도시재생사업 지속적으로 추진

2013년 12월 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법(이하 도시재생특별법)」이 시행되었고, 동법 제4조에 의해 수립된 ‘국가도시재생기본방침’에 따라 한국형 도시재생모델 정립을 위한 도시재생선도사업(이하 선도사업)이 시작되었다. 2014년에 시작한 선도사업은 2017년이면 예정된 국비지원기간이 마무리 될 예정이다. 2015년에는 일반 도시재생 활성화 지역을 대상으로 국비지원 대상을 선정하여 경제기반형 5개소를 포함, 33개소 지역에서 현재 활성화계획을 수립하고 있다. 일반지역의 경우 선도지역의 사업추진 경험을 토대로 마중물 사업기간을 4년에서 사업유형별로 5년~6년으로 조정하고 지원금액도 사업추진과정을 고려하여 연차별로 차등하여 지급하기로 결정하였다.

[표 1-1] 2016년도 도시재생사업유형별 국비지원 계획

구분		준비기간		사업시행기간				
		‘15	1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	6차년도
지원	도시경제기반형	—	5%	10%	25%	25%	25%	10%(완료)
비율	근린재생형	—	5%	15%	30%	30%	20%(완료)	

출처 : 국토교통부(2015), 2016년도 도시재생국비지원신청 가이드라인, p.9

□ 국비지원에 의존하는 도시재생사업의 한계와 사업의 지속성을 위한 민간참여 필요성 제기

현재 전략계획수립권이 있는 55개 지방자치단체가 전략계획을 수립하고 있거나 승인하였고, 전략계획상에 계획된 도시재생 활성화지역은 388개소, 수립 중에 있는 활성화지역만 해도 133개소에 이르고 있으나⁴⁾ 특별회계편성이나 별도의 지방자치단체 재원조달계획은 미흡한 실정이다. 이에 선도지역의 경우 2차 년도 성과평가 과정에서 국비지원사업 종료 이후 사업의 지속가능성을 위한 주민과 민간참여 방안을 마련해야 한다는 평가위원들의 의견이 제시되기도 하였다.

이와 관련하여 서울시는 지역주민의 도시재생 추진의지가 중요하다는 인식하에 주민 제안사업의 일환으로 2016년부터 ‘희망지 사업’ 20개 지역을 선정하였다. 희망지 사업은 지역주민이 사업계획을 직접 수립하는 과정에서 자치구는 행정지원을 담당하고 전문가가 기술적인 내용을 지원하는 방식이다. 희망지 사업으로 선정된 지역은 1년간 사업계획과 주민공동체 활동을 수행할 수 있는 비용을 지원받으며, 1년 후 평가를 통해 사업비용을 지원받을 수 있다. 이는 주민의 자생역량이 높은 지역만 공공재정을 투입하겠다는 서울시의 의지를 표명한 것으로 해석할 수 있다. 희망지 사업은 지역리더를 발굴하고, 다양한 주체가 참여할 수 있는 거버넌스 구축에 충분한 시간을 둔다는 점에서는 의미가 있으나 여전히 공공재원에 의존한다는 점에서 지속가능한 도시재생사업 추진을 위한 대안으로 보기에 여전히 한계가 있다.

4) 국토교통부 내부자료, 2016.9월 현황

□ 민간참여 도시재생 사업 기반 마련을 위한 2015년 「주택도시기금법」 제정

국비지원사업의 한계를 보완할 수 있는 수단으로는 2015년에 제정된 「주택도시기금법」에 의한 주택도시기금이 운용되고 있다. 법제정 이후 천안과 청주선도지역에 기금지원이 출자되고 있으나 지금까지는 민간출자사업에 한정되어 있어 도시재생사업의 대다수를 차지하는 근린재생형 사업을 위한 지원프로그램은 부족한 실정이다.

근린재생활성화지역의 경우 쇠퇴한 구도심 및 노후불량지역의 골목경제 활성화와 주민생활여건 개선을 위해 도시재생 국비지원 이외에 연계사업으로 중소기업청, 문화관광체육부, 국민안전처 등 중앙정부 지원사업을 지속적으로 모색하고 있지만 대부분 국비지원 사업은 가로정비, 공원·공공공간, 유흥시설 리노베이션 등 공공사업에 투입하도록 설계되어 민간주체가 주도적으로 사업을 추진하고자 할 때 지원할 수 있는 재정 프로그램은 부족한 실정이다.

□ 2017년 부터는 근린재생사업에도 다양한 민간주체 참여를 위한 기금지원 정책 결정

도시재생사업에서 민간참여의 중요성이 강조됨에 따라 경제기반형 도시재생사업에 대해서는 선도지역사업 추진과정에서 민간투자사업 활성화가 필요하다는 공감대가 형성되었으나 근린재생사업에 대해서는 여전히 보조금 중심으로 사업을 추진해야 한다는 시각이 많다. 물론 근린재생사업은 초기에 지역의 주민·상인 역량을 강화하기 위한 교육 프로그램 운영과 커뮤니티형성, 골목경제 회복을 위한 기반시설 확보나 정비 등에 대해서는 공공재원인 마중물사업으로 집중 투자해야 한다. 그러나 마중물 지원 이후에는 창조적인 인재, 지역에 뿌리를 두고 경제활동을 하면서 공동체를 형성해 갈 수 있는 다양한 민간주체의 참여 없이는 지속가능한 지역활성화를 추진하기 어렵다. 이러한 상황에서 주택도시기금은 근린재생 활성화지역에서 다양한 민간주체 참여를 위한 마중물 역할을 담당할 수 있을 것으로 기대하고 있다. 그러나 아직까지 근린재생사업을 위한 기금지원대상이나 프로그램, 금융지원에 따른 사업모델이 없어 근린재생사업에 적용할 수 있는 다양한 수요 맞춤형 금융지원 프로그램 및 사업화 모델개발이 시급한 상황이다. 이러한 배경에 따라 본 연구에서는 근린재생 사업에서 다양한 민간주체 활력을 도모할 수 있는 기금지원 방안을 마련하고자 한다.

2) 연구목적

올해로 도시재생 선도사업이 시작된 지 3년이 경과하였다. 「도시재생특별법」 시행과 동시에 시작된 선도사업은 도시재생전담조직이나 도시재생지원센터, 지역주민의 역량이 갖추어지지 않은 상황에서 시작되어 문제해결 중심으로 사업이 추진되고 있다. 도시재생사업에 참여하는 주체를 발굴하면서 조직을 만들고, 주민교육을 비롯하여 공무원 교육, 전문가들도 학습하면서 여러 사업을 착수하다 보니 시행착오도 많이 겪었다. 선도사업 추진과정을 통해 도시재생사업에 관련된 주체들은 국비지원인 마중물 사업 이후 사업의 지속성에 대한 고민과 함께 보조금에 의존하는 사업의 한계를 극복해야 한다는 인식을 공유하기 시작하였다.

특히 도시재생사업의 거버넌스 핵심인 도시재생지원센터가 활성화지역을 중심으로 장소운영관리조직으로서 역량강화와 독립성을 확보하기 위해서는 도시재생지원센터를 제3섹터로 설치하기 위한 보조금 이외의 재원이 필요하다는 점도 인식하기 시작했다. 이와 함께 도시재생사업의 지속성을 확보하기 위해서는 골목경제회복과 지역주민이 고용될 수 있는 작은 일자리, 비즈니스 마인드를 갖춘 다양한 창업계층을 유입하는 것이 필요하다는 공감대도 형성되었다. 현재 선도지역에서는 게스트하우스, 레지던시, 지역특산품 생산 등과 관련한 마을기업이나 협동조합 설립이 추진되고 있다. 이러한 사업은 대부분 주민공동체 활동의 일환으로 추진되고 있어 수익구조를 만들어 내기 쉽지 않아 공공지원에 의존하는 경우가 많다. 따라서 보조금 지원으로 이러한 사회경제적 조직을 양성할 경우 자생력을 확보하기 어렵다는 점은 이미 사회적기업이 활발하게 운용되고 있는 미국이나 영국, 일본 등에서도 검증되고 있는 사실이다. 미국에서는 비영리단체 스스로 수익성을 갖추고 기업을 운영할 수 있도록 비영리단체 대상의 보조금 비율은 점차 줄이고 있으며, 대신에 운영자금을 융자해 줌으로써 상환능력을 갖춘 기업만 사업을 지속할 수 있도록 비영리단체의 자생력을 키우는데 힘을 기울이고 있다. 따라서 마중물 사업을 통해 마련된 다양한 유형의 공공시설 운영에 소요되는 공공재원을 줄여갈 수 있도록 민간운영주체가 참여할 수 있는 방안을 마련하는 것이 필요하다. 또한 선도지역에서는 보조금만으로 해결할 수 없는 노후건축물의 환경개선, 빈점포·빈집 등을 활용한 새로운 비즈니스 창출은 민간의 창의적인 아이디어와 참여가 필요하므로 이들을 지원할 수 있는 새로운 자본이 요구되고 있는 실정이다⁵⁾. 이처럼 지금까지 도시재생사업 추진과정에서 나타난 한계에

대응하기 위해 본 연구는 마중물 지원과 함께 또 다른 재정지원의 수단으로 활용할 수 있는 기금지원방안을 마련하는데 목적이 있다. 특히 지금까지 ‘공공주도-민간참여’ 형태의 도시재생사업에서 ‘민·관협력-공공지원’ 방식으로 전환하여 지역의 자생역량으로 도시재생사업이 추진될 수 있는 방안을 모색하고자 한다. 이를 위한 연구의 목적은 다음과 같다.

- 첫째, 기금구조 파악을 통한 주택도시기금 성격에 맞는 기금운영방안 마련
- 둘째, ‘민·관협력-공공지원’ 방식의 도시재생 사업 추진을 위한 기금지원 프로그램 개발 및 사업화 모델 제시
- 셋째, 기금지원에 의한 근린재생사업의 민간참여 활성화를 위한 「주택도시기금법」, 「도시재생특별법」 등 관련제도 개선안 제시

이를 통해 궁극적으로는 근린재생활성화지역에서 사회적경제조직, 주식회사 등 영리법인, 개인사업자 등이 공공성을 담보하면서 지속적으로 도시재생 사업을 추진할 수 있도록 유도하는데 목적이 있다.

2. 연구범위 및 방법

1) 연구범위

□ 도시재생기금의 재원 및 지원대상의 공간적 범위 : 근린재생형 활성화지역을 대상

본 연구의 대상인 주택도시기금은 주택계정과 도시계정으로 구분하여 운영하고 있으며, 이중 도시재생사업에 지원할 수 있는 재원은 도시계정으로 구분되어 있다. 도시계정은 「주택도시기금법」 제9조에 의해 주택계정에서 전출 또는 융자자금 등으로 구성되어 있으며 도시계정에서 운영할 수 있는 지원대상은 「도시재생특별법」에 의한 도시재생사업으로 정하고 있다. 지원방법은 자금의 융자, 출자, 투자로 규정하고 있다. 이에 따라 2016년부터 리츠사업에 한정하여 대규모 출자와 융자를 위한 민간 대상 금융지원 사업이 추진되고 있다.

이에 본 연구에서 다루는 기금은 도시재생사업에 활용할 수 있는 도시계정으로 한정

5) 새로운 자본은 과거 전통적인 보조금 성격의 재정지원에서 벗어나 사회적 투자 개념으로 사회적 기금이 변화되는 것을 의미하며, 장기간 융자나 투자개념의 장기거치자본, 사회적 기업에 투자하는 성격의 사회벤처자본, 기금의 지원이 투자성과를 기대하는 벤처자선기부로 설명할 수 있다. 양용희(2016), 주택도시기금의 경제기반형 사업지원방안 : 사회적기업의 자본시장을 중심으로, 토지주택연구원 세미나 발제자료, p.17

하되, 근린재생활성화지역에 산재해 있는 노후주택이나 건축물 정비를 위해서는 주택계정의 용자상품을 활용해야 할 필요성이 높기 때문에 도시재생 활성화 목적을 위한 수단으로 주택계정을 포함하여 검토하고자 한다. 현재 도시계정에 따른 기금상품은 경제기반형을 대상으로 운영하고 있으며, 경제기반형 기금지원 프로그램에 대해서는 선행연구가 진행되었다⁶⁾. 경제기반형 도시재생 활성화지역은 대규모 민간투자가 선행되어야 하는 사업이므로 근린재생형 기금지원 프로그램과는 차이가 있다. 따라서 본 연구에서 제시하는 도시재생 기금지원대상의 공간적 범위는 「도시재생특별법」에 의해 지방자치단체가 승인한 도시재생 활성화지역 중 근린재생형 활성화지역(중심시가지형, 일반형)에 한정하고자 한다.

□ 기금지원의 실질적 대상으로서 기금사용 주체의 범위

기금지원의 실질적인 수혜대상은 「도시재생특별법」에서 사업시행자이며, 현행법에는 지방자치단체, 공공기관을 비롯하여 마을기업이 대상이다. 그러나 도시재생사업에 다양한 민간주체 참여를 유도하기 위해서는 「도시재생특별법」에서 정한 사업시행자 이외에 다양한 주체를 전제로 사업프로그램을 검토할 필요가 있다. 이와 관련하여 현재 「도시재생특별법」 개정안에는 부동산 관련회사, 도시재생사업총괄관리자, 도시재생지원센터 등 다양한 주체를 사업시행자로 지정하는 방안이 제안되고 있다. 따라서 본 연구에서는 공공주도 사업과 공동체 및 주민주도 사업, 도시재생지원센터 등 근린재생사업의 실질적 시행주체와 민간참여를 위한 스타트업기업, 민간법인, 공간운영사업자 등을 대상으로 기금수요를 파악하여 실질적인 기금지원 대상을 정의하고자 한다.

□ 연구의 내용적 범위

도시재생은 도시재생 활성화지역이라는 장소에서 물리적, 사회·문화적, 경제적 재생을 통합적으로 시행하는 것을 목적으로 한다. 이에 근린재생활성화지역 또한 물리적 환경개선사업을 포함하여 프로그램사업의 일환으로 추진되는 사회·문화적, 경제적 재생 사업을 포함하고 있어 선도지역을 비롯하여 국비지원대상 근린재생활성화계획에는 물리적 공간정비를 비롯한 주민공동체 활성화를 위한 프로그램 사업, 일자리 창출 사업, 문화예술관련 사업 등 다양한 사업을 패키지로 구성하고 있다. 이중 마중물 사업으로 지원하는 사업은 대부분 공공시설 조성사업과 주민역량강화를 위한 프로그램 사업에 집중되어 있고 부처협업사업

6) 이영은·황규홍·이삼수·안대현·양정미(2016), 주택도시기금 사업인정심사제도의 운영방안 및 심사지표 연구, 토지주택연구원

으로 문화·예술 관련사업, 상권활성화사업 등이 포함되어 있다. 도시재생사업에서 부처협업 사업으로 가장 많은 부분을 차지하는 사업은 중소기업청과 문화체육관광부에서 지원하는 사업이다. 이와 관련한 사업은 중소기업청의 소상공인진흥공단의 기금지원, 문화체육관광부의 문화·예술 관련 기금 등이 운용되고 있다. 소상공인진흥공단의 기금은 시장상인들을 위한 지원금과 시장정비사업에 지원되고 있고, 문화부의 기금은 문화예술 시설조성 관련 사업을 지원하고 있다. 따라서 근린재생 기금지원 프로그램은 물리적, 사회·문화적, 경제적인 종합적 전략 수립이라는 도시재생 취지에 부합하면서도 타 부처에서 운용하고 있는 기금지원과 차별성을 가져야 공공재원을 효율적으로 운영할 수 있다. 이에 다양한 민간주체의 참여를 위한 근린재생사업에서 기금지원 수요를 추정하는 것이 무엇보다 중요하다.

따라서 본 연구에서는 수요조사를 토대로 지원프로그램을 제안하되, 타부처에서 운용하는 기금지원과 차별성을 확보하기 위해 공간조성 프로그램과 연계한 사업을 중심으로 검토하고자 한다. 또한 일자리 창출을 위한 창업지원, 사회적경제 운영 등의 프로그램사업도 물리적 공간조성을 기반으로 하는 사업에 한정하여 검토하고자 한다. 본 연구에서 검토하는 기금지원상품은 주택도시기금이 채무성 기금이라는 점을 감안하여 용자, 출자상품을 중점적으로 검토하고, 보증상품과 보조금은 중·장기 적용방안을 위해 검토하고자 한다.

2) 연구방법

본 연구는 주택도시기금을 운용하는 주택도시보증공사(HUG, 이하 HUG로 표현)와 협동으로 추진하였고, 주요 연구방법은 다음과 같다.

□ 도시재생 금융지원 국내·외 유사기금 운영사례분석을 위한 관련문헌 분석

- 국·내외 도시재생관련 기금 및 금융지원 관련 문헌, 웹자료 분석
 - 국내 중앙정부 및 지방정부에서 운영하는 기금 관련 자료 및 문헌 등 분석
 - 일본, 미국, 영국의 기금 프로그램 및 기금전달체계 관련 선행연구 분석
- 「주택도시기금법」, 기금관련 운영 매뉴얼 등 정책자료 분석
 - 「도시재생특별법」 및 「주택도시기금법」의 재정지원 관련 주요 내용 분석, 관련 정책지원 방안 등 국토교통부 자료 분석
 - 도시계정 금융지원 운영 매뉴얼, 운영지침 등 관련 규정 분석

□ 근린재생형 기금지원 수요 파악을 위한 사업수행과정 분석 및 관련주체 면담조사 분석

- 선도지역 사업추진과정 분석 및 근린재생형 사업추진 현황 분석
 - 기금지원 수요파악을 위한 근린재생형 선도지역 단위사업추진현황, 시행주체, 운영과정 등을 분석
 - 선도지역 사업추진현황 분석을 통한 자원조달의 한계 도출
- 기금지원 실제 수요자인 관련주체별 면담 시행
 - 도시재생사업 추진 관련 주체(도시재생지원센터, 행정전담조직, 사업총괄코디네이터 등) 면담
 - 근린재생사업에 참여할 수 있는 잠재수요자인 민간기업, 공동체법인, 재단, 마을기업, 사회적 기업 등 사업주체 면담
 - 도시재생회사⁷⁾를 준비하는 주체, 근린재생사업과 관련한 다양한 소규모 기업활동(Co-working space, 게스트하우스, 쉼어하우스, 문화공간운영자 등)을 하는 스타트업 주체를 대상으로 면담
 - 소규모 주택정비사업 시행주체인 건설업체 담당자 면담
- 서울시 사회투자재단, 서울시 사회주택운영 담당자 면담
 - 소규모 주택정비 용자지원 프로그램 운영 담당 조직 등 관련 주체 면담을 통한 기금지원 기준, 운영시 고려사항 등에 대한 의견 수렴

□ 민간참여 도시재생사업 추진을 위한 일본의 기금운용 현지 운영사례조사

- 민간주도의 도시재생사업 추진 역사가 오래되고 우리나라 「도시재생특별법」 제정 당시 참조 선례가 되었던 일본의 민토 기금지원 운영사례 조사
 - 민토(MINTO) 마치즈쿠리 주식회사 출자 및 기금지원 담당자 면담
 - 일본의 민토기구 마치즈쿠리 회사 지원사업, 민·관협력사업, 인프라 펀드 제도에 따른 사업모델 추진사례와 시사점 분석

7) 도시재생사업을 목적으로 수익성을 바탕으로 공공사업을 추진하고자 하는 회사로 일본에는 공식적으로 마치즈쿠리회사라는 명칭으로 제도화 되어 있고 영국이나 미국 등에서는 CRC(Community Regeneration Corporation)으로 민간주도의 재생사업을 추진하는 법인주체를 의미하는 것으로 보편화되어 있으나 우리나라는 제도적으로 정립된 회사는 아님. 그러나 선도지역 사업추진과정에서 도시재생지원센터가 도시재생회사로 전환되어야 한다는 공감대가 형성되고 있음

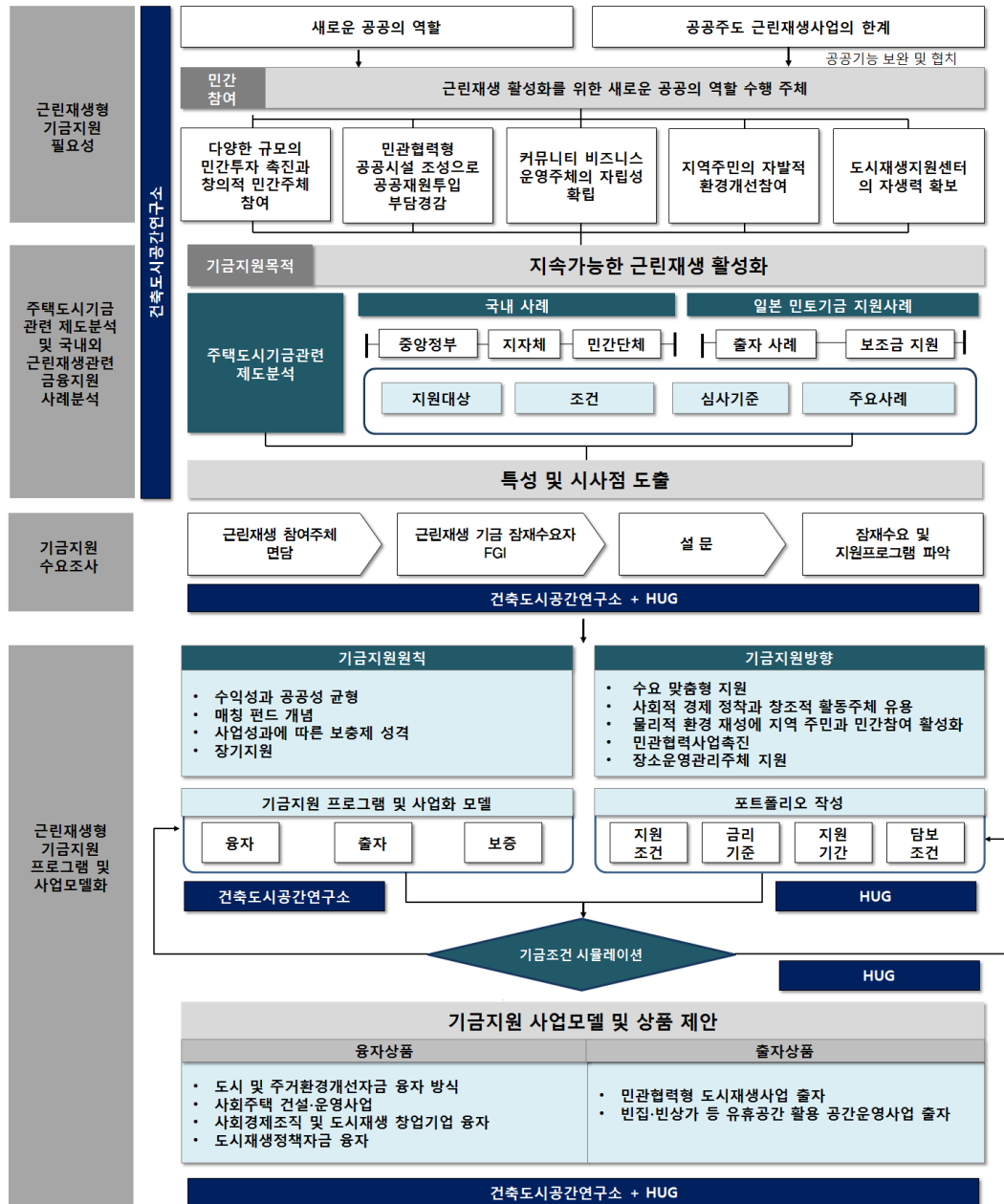
- 일본 현지실사를 통한 민간주도 도시재생사업 대표사례인 마치즈쿠리회사 운영사례 분석 및 시사점 도출
 - 최근 공공사업 중심에서 민간참여 방식으로 민토키금으로 도시재생사업을 추진하고 있는 이이다 마치즈쿠리 컴퍼니, 오노미치 U2 등의 운영사례조사
 - 민토키금 지원은 받지 않았지만 민·관협력형 마치즈쿠리회사를 설립하여 다양한 수익사업을 도시재생사업으로 추진하는 주식회사 나가노 마치즈쿠리회사 운영주체 면담조사

□ 기금상품 개발 관련 주택도시금융공사(HUG)와 협동 연구추진

- 기금지원 프로그램 도출을 위한 사업모델 운영가능성 검토를 위한 시뮬레이션
 - 기금지원 대상사업 및 지원주체, 지원주체 특성을 반영한 금융지원 프로그램 운영가능성 검토(부동산, 보증, 동산담보, 신용조건 등)
 - 수요조사를 토대로 금융상품 사업모델 제시 및 사업추진에 따른 기금지원 전달체계 제안을 위한 시뮬레이션
- 기금상품에 따른 금융상품 설계를 위한 시뮬레이션
 - 근린재생형 도시재생 기금지원 수요조사는 본 연구진과 HUG 연구진이 공동으로 수행하되 제안된 금융상품 설계(금리, 기간, 한도, 상환방식 등)를 위한 시뮬레이션

3) 연구수행과정

본 연구의 세부적인 연구진행과정과 주요내용은 다음과 같다.



[그림 1-1] 연구수행과정

3. 선행연구 검토 및 해외 도시재생관련 자원 운영사례

1) 기금관련 선행연구 주요내용 및 본 연구와 차별성

그동안 도시재생기금과 관련한 연구는 주택도시기금이 마련되기 전에 수행된 연구가 대부분으로 주요내용은 해외 도시재생자원 및 기금운영기관 운영사례 연구에 집중되었다. 대표적으로는 국민주택기금을 주택도시기금으로 전환하기 위한 연구로서 「도시재생사업에서 국민주택기금 활용방안 연구」를 들 수 있다⁸⁾. 이 연구에서는 주택도시기금의 전신인 국민주택기금의 운영현황 및 지원특성을 분석하여 도시재생사업에서 국민주택기금을 활용할 수 있는 방안을 제시하였다. 또한 메자닌 금융 등 해외 도시재생관련 기금운영 활용사례와 해외 도시재생사업에서 공공재정 지원제도를 조사함으로써 국내 적용 가능한 기금지원 프로그램을 제시하였다. 특히 주택도시기금지원을 위한 도시재생사업인정제도 도입과 주택도시기금을 활용한 정비사업 활성화 방안, 주택도시기금을 활용한 소규모 근린재생 정비사업지원, 상업지역의 상권활성화를 위한 가로정비, 경관개선사업 지원, 사회적 경제조직에 대한 초기자금의 저리융자 상품 등의 운영 필요성을 제시하였다. 이 연구는 기금지원이 가능한 도시재생사업의 유형을 제시하였다는데 의미가 있으나 주택도시기금이 운용되기 전에 수행한 연구로서 세부적인 기금지원 프로그램을 제시하는데 한계가 있었다. 본 연구에서는 이 연구에서 제시한 지원대상 사업을 참조하여 실제 도시재생사업대상지와 비교하여 재검토하고 그 결과를 토대로 근린재생사업에 적용 가능한 기금지원 세부 프로그램을 제시하고자 한다.

전재범(2009)의 「도시개발사업의 자본조달방안」⁹⁾ 연구에서는 해외 선진국에서 부동산 개발금융기법으로 활용되고 있는 메자닌 파이낸싱에 대한 특징, 사업구조 및 개발과정을 분석하여 실제 사례검토를 통해 국내 적용 가능성을 제시하고 있다. 이 연구에서는 프로젝트 파이낸스를 위한 운영전문 펀드마련, 효과적인 사업추진을 위한 도시재생펀드 및 시행사의 자본확보를 위한 합자회사, 유한책임회사 설립 등의 방안을 제시하고 있다. 이 연구에서 제시한 금융기법이나 자금조달방안은 도시경제기반형 사업에 적용 가능한 구조로 현재 리츠설립에 따른 도시경제기반형 기금지원 프로그램에 일부 제안 내용이 반영되어 있다.

8) 이삼수·김정곤·이상준·이미령·윤나영(2014), 도시재생사업에서 국민주택기금 활용방안 연구, 토지주택연구원

9) 전재범(2009), 도시개발사업의 자본조달방안:메자닌 파이낸싱을 활용한 일본 Akihabara의 UDX 프로젝트, 국토연구원

이원섭(2006)의 「낙후지역 활성화를 위한 지역개발법인 활용방안」은 지역개발투자를 활성화하기 위한 방안으로 지방자치단체, 정부출연투자기관, 민간투자자 등으로 구성된 지역 개발법인을 설립하여 금융기관의 참여방안을 모색한 연구로서 여기서는 외국의 도시재생관련 기금운영과 전달체계에 대한 사례조사에 집중하고 있다¹⁰⁾. 특히 캐나다 지역개발법인인 RDC와 미국 지역개발금융기관인 CDFI의 사례를 조사함으로써 민간투자를 촉진할 수 있는 재정지원방안을 제시하고 있다. 특히 민간이 지역개발사업에 투자하여 수익을 창출할 수 있도록 재정지원과 규제완화, 조세감면 등의 인센티브 방안의 필요성에 대해 제시하고 있다. 이 연구에서 제시한 기금운영체계는 주택도시기금의 중·장기 운영방안을 검토할 때 참조 선례로 분석하고자 한다.

이외에 도시재생기금과 관련한 연구는 도시재생 관련 국가재정지원체계 개선방안 연구(박소영:2015)¹¹⁾, 주택도시기금 사업인정심사제도 연구(이영은외:2016)¹²⁾ 등이 있다. 특히 주택도시기금 사업인정심사제도 연구에서는 도시경제기반형 주택도시기금지원을 위한 평가기준을 제시하고 있어 근린재생형 기금지원 상품에 대한 평가기준을 검토할 때 참고 선례로 활용하고자 한다.

본 연구의 주요 목적은 근린재생형 도시재생사업에서 기금지원이 필요한 사업과 구체적인 프로그램에 대한 수요 파악을 토대로 수요 맞춤형 기금지원 프로그램을 개발하고 재생현장에서 적용 가능성을 모색하는 데 있다. 선행연구에서 제시한 국내·외 도시재생사업에 활용된 금융지원 사례와 금융지원전달체계 등을 토대로 시사점을 도출하고 이를 토대로 선도지역과 일반지역에 관련된 주체를 대상으로 기금수요를 파악함으로써 국내 적용 가능한 기금지원방안을 마련하고자 한다.

기금지원의 목적은 다양한 사업시행주체가 도시재생 현장에 재원투자와 인적 자원을 투입하여 지역활성화에 기여하도록 유도하는 것으로 본 연구에서 제시하는 기금지원 방안은 다양한 민간주체 참여를 유도하기 위한 실질적인 지원 방안을 마련한다는 점에서 기존 사례 중심의 연구결과와 차이가 있다.

10) 이원섭(2006), 낙후지역 활성화를 위한 지역개발법인 활용방안:개발촉진지구를 중심으로, 국토연구원

11) 박소영(2015), 도시재생사업 실효성 제고를 위한 국가재정지원체계 개선연구, 국토연구원

12) 이영은·황규홍·이삼수·안대현·안정미(2016), 주택도시기금 사업인정심사제도의 운영방안 및 심사지표 연구, 토지주택연구원

2) 선행연구의 해외 도시재생관련 재원 운영 사례 및 본연구와의 차별성

선행연구에서 제시한 국외 도시재생관련 재정지원사례는 주로 국가 보조금 운영사례이며, 「주택도시기금법」에 참조된 해외 기금운영사례는 일본의 민토키구에서 운용하는 기금이 대표적인 선례로 활용되었다.

많은 선행연구에서 분석한 사례로는 영국의 통합회계예산(Single Regeneration Budget)이나 미국의 CDBG, 일본의 중심시가지활성화사업 지원예산 등을 들 수 있다. 이러한 예산은 지역활성화를 위한 장소중심의 포괄보조금 형태로 지원되는 것으로 우리나라 도시재생 국비지원 예산 또한 해외 선례를 토대로 장소중심의 포괄보조금으로 지원하는 것을 전제로 설계하였다. 그러나 사업단위로 편성되는 국가 예산운용 체계의 한계로 인해 아직까지는 영국이나 미국, 일본과 같은 포괄보조금형태로 지원하지는 못하고 있다. 특히 영국의 SRB와 같은 보조금은 우리나라 도시경제기반형에 지원되는 예산으로 민간투자를 유치하기 위한 마중물 역할을 하면서 리버풀 원, 셰필드 원과 같은 유한회사로서 도시재생회사를 설립·운영할 수 있는 계기를 마련해 주었다. 반면에 우리나라 도시재생 국비 보조금은 국가 보조금 운용기준에 따라 주민교육 프로그램 운영 이외에 고용창출을 위한 인건비 지원, 전문가 활용에 따른 인건비 사용, 창업관련 운영자금 지원, 민간투자 유치를 위한 출자금 등 다양한 사업에 사용하지는 못하며, 특히 인건비는 사용에 제약이 있다는 점에서 해외 선례에서 나타난 보조금 운용과는 다소 차이가 있다.

국가예산으로 지원되는 보조금 예산 이외에도 도시재생기금과 관련된 해외 대표적인 기금운용사례는 유럽사회기금(ESP)을 들 수 있다. 이는 낙후지역의 경제발전, 지역경쟁력과 고용목적, 지역적 협력을 위해 운용되는 기금이다. 유럽사회기금은 지역에서 우선 재원을 투자하여 사업을 추진하면, 그 성과를 검증하여 지원한다는 점에서 일반적인 보조금과는 차이가 있다. 7년 단위로 운영계획을 수립하여 지원하는 유럽사회기금은 1989년에 시작하여 현재 4단계 사업까지 진행되었다. 마지막 단계에서 진행된 2007~2013년 유럽사회기금의 주요 사업 목적은 낙후지역의 경제발전, 지역경쟁력 및 고용목적, 지역적 협력목적으로 설정하고 있다. 이는 개별 국가자금과 매칭펀드 방식으로 지원하며 기존 활동성과가 좋은 지역을 대상으로 좀 더 발전적인 사업을 추진할 수 있도록 보충제 성격으로 자금을 지원하는 방식으로 전체 재정지원의 50%~85%를 지원하고 환급하는 방식으로 운영하고 있다.

[표 1-2] 유럽사회기금 2007-2013년

구분	내용		
성격	유럽내 청년층 실업문제의 해결, 청년층 및 소외된 계층의 재취업을 위한 교육과정 지원 ¹³⁾		
목적	- 유럽구조기금의 목적 2007년-2013년		
	목적	기금종류	비중
	수렴목적 : 낙후된 지역의 경제 발전	ERDF, ESF, Cohesion Fund	81%/ESF 중 64.9%
	지역 경쟁력 및 고용목적	ERDF, ESF	16%/ESF 중 35.1%
	지역적인 협력 목적	ERDF	2%
*유럽지역개발기금(ERDF), 유럽사회기금(ESF), 결속기금(Cohesion Fund) 임			
유럽사회기금 프로그램	- 사람에 대한 투자(Investing in People)		
	우선영역		예산비율
	인적자본증진		34%
	고용 접근성과 지속가능성의 증진		30%
	노동자와 회사 기업과 기업가의 적응력 향상		18%
	취약계층의 사회통합 증진		14%
	전국, 권역 그리고 지역수준에서 제도적 역량의 강화		3%
운영방식	- 환급제도 방식 (기금활용목적 성취를 전제로 기금을 유럽연합으로부터 제공받음)		
	- 공동자금조달(매칭 펀드)방식: 유럽연합기금과 개별국가자금 전체비중의 50~85%(각국 사회경제적 상황에 따라 다르게 적용)		
자금방식			
참여대상	- 공공당국, NGO, 사회협력자들, 기업 등 다양한 유형의 주체		
지역별 배분기준	- 지역 경제상황에 따라 차별적으로 배분		
	구분		기준
	수렴목적	수렴지역	유럽 25개국 평균의 75%이하 1인당 GDP
		단계적 철수 지역	유럽 25개국 평균의 75%이상 1인당 GDP 유럽 15개국 평균의 75%이하 1인당 GDP
	지역 경쟁력 및 고용목적	단계적 도입 지역	유럽 15개국 평균의 75%이하 1인당 GDP 유럽 15개국 평균의 75%이상 1인당 GDP
		경쟁력과 고용 지역	모든 유럽연합지역
	*1인당 국민총생산(GDP) 근거하여 지역별 배분		

출처: 장원봉 · 양재진(2009), 사회투자정책 활성화를 위한 유럽사회기금 비교연구: 영국, 프랑스, 이탈리아를 중심으로, 사회투자지원재단 pp.14~21

보조금 운영사례로 영국사례와 함께 가장 많이 검토되었던 사례는 미국의 재정지원 체계이다. 미국은 인센티브 방식과 보조금지원 방식으로 도시재생관련 재원을 구분할 수 있다. 특히 정부가 지원대상을 선정하는 하향식 방식에서 벗어나 지역사회의 파트너십인 거버넌스를 대상으로 재정을 지원 한다는 점에서 국내 도시재생 거버넌스 구축을 위한 참조 선례로서도 시사하는 바가 크다. 미국의 대표적인 재정지원제도는 다음과 같다.

13) 네이버 백과사전, <http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=637988&cid=50305&categoryId=50305>, (접속일자: 2016.10.05.)

[표 1-3] 미국 도시재생 관련 재정지원 제도(보조금)

구분	Community Development Block Grant(CDBG) 지역개발 포괄보조금	Strong cities, Strong Communities(SC2)	Neighborhood Revitalization Initiative(NRI) 근린활성화계획																								
시행	1974~현재	2011~현재	2010~현재																								
성격	기반시설 확충, 고용창출, 빈곤탈출 지원	고용창출, 경제활성화 목표	낙후지역 재생 (장소기반 접근방식 지향)																								
예산 규모	- 예산규모	- 예산규모: \$368 million이상 투입	- 예산규모																								
	<table><tr><th>연도</th><th>예산규모</th></tr><tr><td>2014</td><td>\$3.1billion</td></tr><tr><td>2015</td><td>\$3.6billion</td></tr><tr><td>2016</td><td>\$2.8billion</td></tr></table>		연도	예산규모	2014	\$3.1billion	2015	\$3.6billion	2016	\$2.8billion	<table><tr><th>구분</th><th>Choice</th><th>Promise</th><th>Byrne</th></tr><tr><td>총계</td><td>\$10 (2015-2016)</td><td>\$289</td><td>-</td></tr><tr><td>계획</td><td>최대 \$500,-</td><td>최대 \$500,-</td><td>최대 \$175,-</td></tr><tr><td>실행</td><td>-</td><td>최대 \$6million</td><td>최대 \$1million</td></tr></table>	구분	Choice	Promise	Byrne	총계	\$10 (2015-2016)	\$289	-	계획	최대 \$500,-	최대 \$500,-	최대 \$175,-	실행	-	최대 \$6million	최대 \$1million
	연도		예산규모																								
	2014		\$3.1billion																								
2015	\$3.6billion																										
2016	\$2.8billion																										
구분	Choice	Promise	Byrne																								
총계	\$10 (2015-2016)	\$289	-																								
계획	최대 \$500,-	최대 \$500,-	최대 \$175,-																								
실행	-	최대 \$6million	최대 \$1million																								
	- 2016년 분배계획: 13개 지역공동체 \$100,000이하 지원금 지급계획		- 계획보조금: 지역활성화계획 수립 - 실행보조금: 지역활성화계획 실행																								
운영 방식	하향식 방식 (연방정부→지방정부)	거버넌스 협약·협정 (연방정부/지방정부 파트너십)	거버넌스 협약·협정 (연방정부/지방정부 파트너십)																								
소관 부처	HUD	백악관 국내정책위원회/ 14개 연방정부 부서	백악관산하 도시행정실/연방정부 내 주택도시개발부, 교육부, 법무부, 보건복지부, 재무부																								
입찰 방식	경쟁입찰	경쟁입찰	경쟁입찰																								
심의 기관	-	백악관 국내정책위원회 및 연방정부 고위공무원	NOFA부서 위원, 외부컨설턴트																								
대상자	지방정부, 주정부 (저소득층, 중산층) *평균95%의 보조금이 저소득층 및 중산층대상으로 지원	지자체	비영리기관, 지방정부, 주정부, 지역주택공사, 종교기관, 고등교육기관																								
프로 그램	커뮤니티개선사업	커뮤니티 솔루션 장학금프로그램 경제발전 공모전 국가자원네트워크 *인력지원 및 전문가 양성 배치	Choice Neighborhoods Promise Neighborhoods Byrne Criminal Justice Innovation Community Health Center Behavioral Health Service *부처간 협력 지원																								
사업 기간	1,2,3년 단위사업	1년,2년	1년~5년 사업별 계획																								

출처: 박소영(2015), 도시재생사업 실효성 제고를 위한 국가재정지원체계, 국토연구원, pp.56~69 재정리

지역단위에서 장소중심의 재정지원 프로그램을 다양하게 운영하고 있는 국가로는 독일의 사례를 들 수 있다. 독일은 연방정부에서 운영·지원하는 5개¹⁴⁾ 유형의 도시재생프로그램이 있다. 기금은 연방정부와 주정부가 매년 협약하여 산정하며, 연방정부1/3, 주정부1/3, 지자체 1/3 비율로 기금 마련하여 운영(매칭방식)하고 있다.

14) Sozial Stadt(사회통합도시재생), Stadtumbau(도시재건사업), Staedtebaulicher Denkmalschutz(도시역사문화보호사업), Aktive Stadt-und Ortsteilzentren(중심지활성화사업), Kleinere Staedte und Gemeinden(소도시농촌거점 활성화사업), 김홍주·김륜희(2015), 국비지원 도시재생사업의 LH사업참여방안 연구, 토지주택연구원, p.62 용어 인용

[표 1-4] 독일 도시재생관련 재정지원(연방정부)

(단위: 백만유로)

구분	Sozial Stadt	Stadtumbau (Ost/West)	Staedtebaulicher Denkmalschutz (Ost/West)	Aktive Stadt-und Ortsteilzentren	Kleinere Staedte und Gemeinden	합계
시행	1999년~	2002년~(ost) 2004년~(west)	1991년~(ost) 2009년~(west)	2008년~	2010년~	-
국비비율%	33,33%	50%까지(ost) 33,33%(west)	40%(ost) 33,33%(west)	33,33%	33,33%	-
재정 (2015)	149,250	104,475/ 104,475	69,650/39,800	109,450	69,650	646,750
(2016)	140,000	98,000/ 98,000	102,000	102,000	65,000	605,000

출처: BUNBR(2015), Verwaltungsvereinbarung Staedtefoederung 2015,p.5,BUNBR(2016), Staedtebauforderung 2016, p.10,p.14,p.16,p.18,p.20,p.22 재정리

[표 1-5] 독일 도시재생 Sozial Stadt 프로그램

구분	Sozial Stadt	비고
근거	도시계획특별법	-
성격	주거환경개선 및 공동체 형성(사회통합)	-
시행	1999년 이래~	-
예산규모	150,000백만 유로(2015) 연방정부와 주정부 협약 (매년 상이)	국비지원 총 650,000백만 유로(2015)
운영방식	연방정부1/3: 주정부1/3:지자체1/3(매칭방식)	건설법(BauBG) 근거
심의기관	1년마다 자체평가, 주정부평가, 연방정부 평가	-
소관부처	연방정부: 환경자원보호 건설 행안부(BMUB) 정책 기획업무, 지원금 배분, 정책기획, 사업관련 연구수행 등	-
모니터링	민간기관 수행(Empirica AG): 연방, 주정부, 지자체간 네트워크구축 및 관리, 모니터링, 평가, 홍보,DB구축, 지원역할	독립기관 위탁
기금종류	연방정부, 주정부, 지역펀드, EFER, ESF 등	-

출처: 김홍주·김윤희(2015), 국비지원 도시재생사업의 LH사업참여방안 연구, 토지주택연구원,pp.67~76 재정리

연방정부에서 지원하는 도시재생사업 중 Sozial Stadt프로그램(사회통합도시재생)은 낙후된 주거지역의 물리적 환경 개선뿐만 아니라 교육지원, 상담지원, 일자리 지원과 같은 사회적 문화환경 개선사업에 지원하는 프로그램이다. 최근에는 유럽사회기금(ESF)과 함께 연방정부(BMUM)의 BIWAQ 프로그램을 마련하여 2014~2020년 까지 유럽사회기금 지원을 받으면서 유럽사회기금의 매칭기금으로 총 9억 유로(90Mil.)의 기금을 확보하여 운용하고 있다. BIWAQ 프로그램은 통합적인 일자리 창출과 지역경제 강화를 목적으로 일자리 지원 및 지속적인 지역경제 활성화 등에 대한 지원하는 프로그램이다.

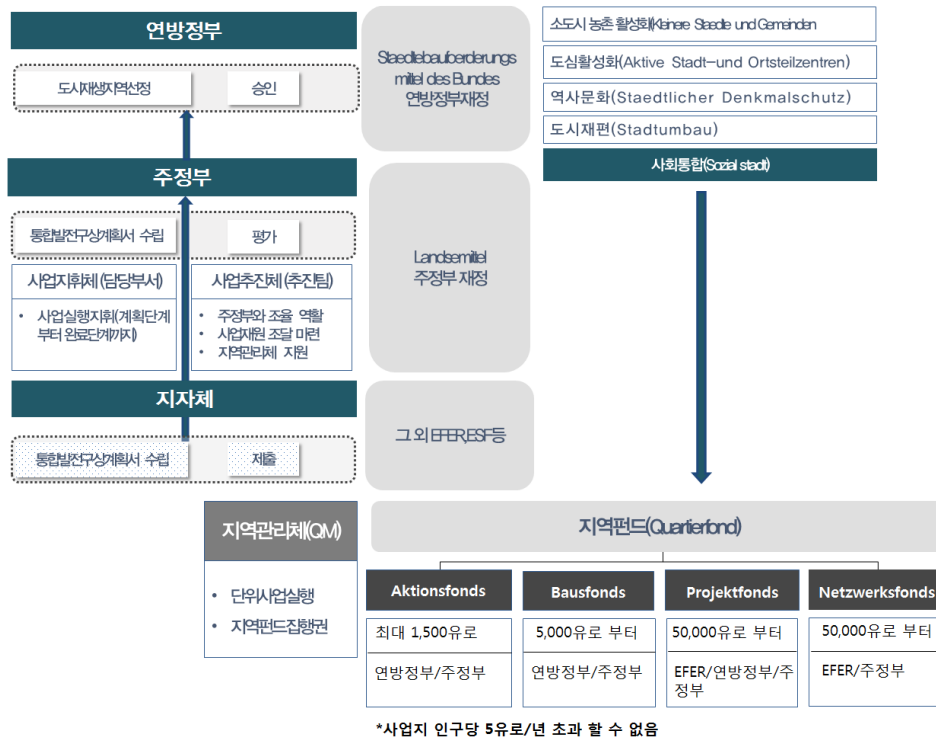
독일의 지역재생기금은 지역관리체인 QM이 중간지원조직 역할을 담보하면서 재정 프로그램을 운용하는 사례이다. 기금지원은 지역의 도시재생사업지역 단위로 지방자치단체가 통합발전구상계획서를 주정부에 제출하면 주정부에서 평가하여 연방정부에서 승인하여 기금지원 도시재생지역을 선정하는 과정을 거친다. 실질적으로는 사업을 추진할 수 있는 운영조직으로 사업추진팀을 구성하고 지역관리체인 QM이 중간지원조직으로서 사업추진과 관련된 의사결정 및 예산집행 권한을 갖는다. 지역관리주체인 QM은 주민, 지역단체와 같은 개인 또는 단체기관으로 구성되며 도시재생지역의 단위사업을 실행할 수 있는 역할도 병행하고 있다.

[표 1-6] 독일 지역재생기금 관련 주체

구분	사업추진체 (담당부서)	사업추진팀 (추진팀)	지역관리체 (QM)
주관	주정부	주정부	지자체
역할	사업실행 지휘 (재정관리계획)	실질적 사업추진 의사결정 (자금집행권한)	단위사업실행 (지역기금 집행권한)
운영주체	-	공무원 지자체의원, 전문가, 금융공사, 사업관련 단체(조합포함)	민간 공공기관 (개인 및 기관(비영리단체))

출처: 김홍주·김륜희(2015), 국비지원 도시재생사업의 LH사업참여방안 연구, 토지주택연구원, pp.72~75 재정리

지역관리주체인 QM은 지역재생기금을 위탁받아 민간이나 비영리단체 등 민간주체를 대상으로 일자리창출이나 지역공동체형성을 위한 사업에 예산을 지원하고 있다. 유럽사회 기금이나 독일의 지역재생기금은 지역공동체가 중심이 되는 거버넌스 조직이 지역의 문제를 발굴하고 문제해결의 주체로 나설 때 기금을 지원하는 방식으로 지역역량을 강화하는데 기여한다는 점에서 성과를 보이고 있다.



[그림 1-2] 사업절차 및 기금구조

이처럼 국외 도시재생관련 재정지원 프로그램은 기금이라도 보조금형태로 운용되고 있어 재원자체가 채무성 기금인 우리나라 주택도시기금과는 차이가 있다. 특히 지방자치단체나 민간사업자에게 직접 지원하는 프로그램은 교육, 홍보, 일자리 창출과 같은 프로그램 중심으로 지원하고 있으며, 물리적 환경개선사업을 위한 지원은 지역관리주체인 QM, 지역재생회사 등 중간지원조직을 통해 지원하고 중간지원조직이 예산집행권한도 갖고 있다는 점에서 국내 주택도시기금과 차이가 있다.

이같이 보조금형태로 운영되는 재정지원사례는 도시재생 국비지원체계를 마련하는데 참조선례로 활용할 수 있으나 주택도시기금 운용 프로그램을 도출하는데는 이러한 해외 사례를 선례로 활용하기에는 한계가 있다. 주택도시기금에서 마련하고자 하는 근린재생기금지원 프로그램의 참조선례로 활용 가능한 사례는 일본 민토의 기금운용사례로써 이는 4장에서 자세히 다루고자 한다.

제2장 근린재생사업에서 새로운 공공의 역할 및 기금지원 필요성

1. 근린재생의 지속가능성을 위한 새로운 공공의 역할
2. 근린재생형 도시재생 기금지원 필요성

1. 근린재생의 지속가능성을 위한 새로운 공공의 역할

1) 근린재생에서 새로운 공공의 역할

도시재생의 목적은 지역의 자생역량을 토대로 다양한 이해관계자들의 자발적 참여와 협력을 토대로 삶터와 일터가 공존할 수 있는 장소 만들기를 실현하는 것이다. 특히 근린재생은 “공동화 현상이 심각한 지역(중심시가지형)이나 지속적인 인구감소 및 고령화 등으로 쇠퇴하는 도시지역(일반형)을 대상으로 중심상권 회복을 통한 경제활성화와 도심의 행정·업무·상업·주거기능을 증진(중심시가지형)하고 생활환경개선과 더불어 주민 삶의 질 향상 및 공동체회복(일반형)을 목표”¹⁵⁾로 추진하고 있다. 이에 근린재생사업시행 가이드라인에서도 중점고려 사항으로 다양한 주체의 자발적 참여와 협력, 지역역량 강화, 지역공동체 회복, 지역자산 활용과 지역정체성 회복, 지역경제활성화 및 일자리 창출, 사회적·경제적·물리적 사업의 통합적 추진 등 9가지를 제시하고 있다¹⁶⁾.

특히 마중물 사업이 종료된 이후라도 지역에서 자생역량을 갖춘 주민과 상인 등이 스스로 근린재생사업을 지속적으로 추진할 수 있도록 사업시행 추진체계를 갖추어야 한다는 점을 강조하고 있다¹⁷⁾. 이에 근린재생사업은 2014년 선도지역의 마중물 사업이 시작된 이후,

15) 국토교통부(2016), 근린재생형 사업시행가이드라인, p.2

16) 상계서, pp.2~3

17) 상계서, pp.2~3

도시재생 활성화계획 수립과정을 거쳐 지역주민의 공동체 참여 프로그램, 지역별 도시재생 대학 추진을 통해 지역리더 발굴과 다양한 사업추진주체를 발굴하기 위한 작업이 진행되고 있다.

지금까지 선도지역 사업추진과정을 모니터링한 결과, 대부분의 사업은 마중물 사업을 중심으로 공공시설 사업을 추진하는데 집중하고 있고, 일부 선도지역에서는 마중물 이외에 선도지역 지정 이후 타 부처 공모사업이나 지자체 재정지원사업과 연계하여 사업을 추진하고 있다. 공주 선도지역은 문화체육관광부의 2017년 올해의 관광도시 사업에 지정되었고, 영주시는 중소기업청의 전통시장 대학협력 사업에 선정되어 청년창업 지원활동을 추진 중에 있다. 대구 선도지역은 문화체육관광부의 예술공연집적화 시범사업 대상지로 선정되어 사업을 추진하고 있으며, 광주 선도지역은 광주비엔날레 사업과 연계하여 문화중심 도시재생사업을 추진하는 등 공공지원 사업을 연계해 가고 있다.

반면 선도지역에서 민간기업이 참여하는 사업이나 마을기업, 사회적기업 등 사회적경제조직이 주도하는 사업, 주민이 주도하는 사업은 더디게 시행되고 있는 상황이다. 영주나 천안에서는 지역주민이나 상인이 참여하는 협동조합을 설립하여 목공장, 전통발표식품 등 생산활동을 준비하고 있으며, 대구는 공연연습장 운영을 위한 협동조합설립, 창원은 레지던시, 창작예술촌 운영을 위한 신탁회사 설립 등이 추진되고 있다. 그러나 근린재생 선도지역에서 이러한 사업들은 지역주민의 투자가 선행되거나 민간단체의 출자 등이 선행되기 보다는 공공재원으로 하드웨어 시설을 제공하고 주민교육 프로그램 과정을 거쳐 사업에 참여하는 과정을 거치고 있어 순수한 지역출자나 투자로 사업이 추진되는 사례는 아직까지 미흡하다. 더욱이 지역주민들의 대다수가 고령자이거나 전문 경영능력을 갖추기에는 공동체활동 중심의 주민교육 프로그램의 한계로 수익성을 담보해야 하는 실질적인 경제활동으로 발전시키는데 어려움을 겪고 있는 실정이다. 또한 쇠퇴지역의 물리적 환경개선을 위한 지역주민이나 상인의 자발적 참여와 투자가 미흡하여 공공이 투자하는 거점시설확보나 가로환경정비사업 이외에 개별 주택정비나 노후 상가, 빈점포 등을 활용하는 사업 등은 아직까지 구체적으로 진행되지 못하고 있다.

이러한 한계로 인해 마중물 사업이후 도시재생사업을 추진할 핵심주체로 도시재생지원센터를 설치하도록 하였으나 아직까지 사업기획능력은 미흡한 상황이다. 2015년 성과평가 및 모니터링 결과, 선도지역 도시재생지원센터는 대부분 지방자치단체 직영으로 운영하고

있어 독립성을 확보하기 어렵고 운영경비도 공공재원에 의존할 수밖에 없는 한계가 있다. 이에 활성화지역 중심의 장소운영관리 주체로서 도시재생지원센터의 역할은 아직 기대하기 어렵다. 일부 지방자치단체는 LH나 YMCA와 같은 전문기관에 도시재생센터 운영을 위탁하고 있으나 이 또한 지방자치단체가 재정 전체를 부담함으로써 독립성과 경영의 자율성을 보장하지는 못하고 있다. 이 같은 추진현황에서 볼 수 있듯이 아직까지 근린재생사업은 보조금인 마중물 재원으로 진행되고 있어 마중물 지원 이후 근린재생사업을 지속적으로 진행할 수 있는 원동력이 필요하다는 점을 확인할 수 있었다.

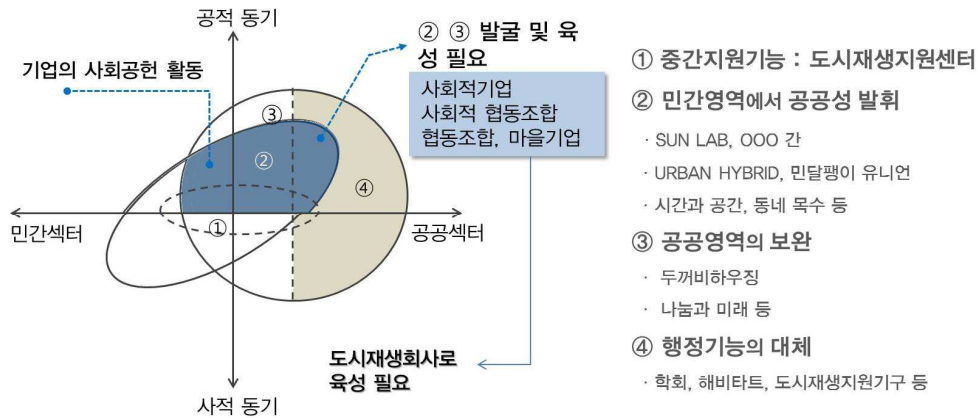
국내 도시재생정책의 선례로 삼았던 일본 중심시가지활성화 사업도 최근 행정주도의 도시재생은 실패확률이 높으므로 민간주도로 전환해야 한다는 사회적 요구에 따라 도시재생사업의 패러다임을 ‘공공지원-민간참여’에서 ‘민간주도-공공지원’으로 전환하여 자생역량을 갖춘 민간중심으로 사업을 추진하고 있다. 이와 관련하여 오키노 노히부로·구리타 타쿠야는 행정주도의 일본 도시재생은 불특정 다수에게 행정서비스의 편익이 미쳐야 한다는 행정의 공평성 원리에 의해 대다수 사람들의 동의를 받는 과정에서 합의가 이루어지지 않아 적절한 시기에 정책을 실행할 수 없기 때문에 ‘정부의 실패’로 이어진다고 비판¹⁸⁾하였다. 일례로 일본에서 중심시가지활성화사업의 성공사례 중 하나였던 아오모리시는 제3섹터가 시행한 대표적인 재개발사업인 아오모리역 아우가로 인해 지방자치단체 재정에 적신호가 켜졌다. 아우가는 2001년 오픈 이래 만성적인 적자로 2008년 재무초과상태에 이르렀고, 2013년에는 아오모리시 차원의 채무변제를 위한 대안을 마련하기에 이르렀다.

이러한 현상에 대해 Area Innovation Alliance의 木下대표이사는 아오모리시뿐만 아니라 일본의 중심시가지활성화 사업은 지역의 인구·산업·경제 규모를 고려하지 않고 과도하게 사업을 추진하고 공공재원을 투입한 결과로 실패로 이어지기 쉽다고 말하였다¹⁹⁾. 또한 실패한 행정주도 사업의 공통점으로 “첫째, 공익성이 우선된 사업이 아니다, 둘째, 복합화 했어도 운영에 대한 아이디어에 대한 레이어아웃이 없다, 셋째, 아무도 책임지지 않고 반성하면서 배우지 않는다, 넷째, 장소의 가치가 하락하여 민간투자를 받을 수 없다(木下;2014)”라는 점을 들었다. 이러한 주장은 도시재생이 필요한 지역은 일반적으로 ‘저성장, 저소비’지역이므로 도시활력을 도모하기 위해서는 어느 정도의 성장을 바탕으로 사업을 진행하는 것이 필요하다는 점을 뒷받침하는 것이다.

18) 오키노 노히부로, 구리타 타쿠야, 최선주 옮김(2015), 새로운 공공의 도시시대, 국토연구원, p.30

19) NIKEI ARCHITECTURE(2014), 地方蒼生に建築ができるこの, 2014.11-10호, p.30

그러나 행정주도의 공공성만으로는 사업효과와 도시재생의 지속성을 담보하기 어렵다는 점에서 ‘지역사회를 만드는 새로운 공공’의 역할론이 제기되었다. 행정주도의 도시재생 사업은 행정능력의 한계로 도시재생과정에서 민원창구 역할을 담당하게 됨으로써 공공재원을 민원성 사업에 균등하게 배분하는 원인이 되기도 하며, 행정의 재량권이 점점 축소 될 수 있음을 지적하고 있다. 여기서 ‘새로운 공공의 역할’이란 공공영역을 단순하게 보완한다는 의미에서 벗어나 민간부문이 기업가적인 마인드로 민간영역에서 공공성을 발휘하는 것을 말한다. 이는 새로운 공공의 활동을 통한 비즈니스 모델이 지역사회 커뮤니티와 결합함으로써 지역 활력에 기여하는 것을 목적으로 한다. 즉 협동조합형 보육사업, 기업이 행정으로부터 폐교나 이전적지를 위탁받아 활용하는 사례, 시민단체가 도시재생지원센터를 위탁받아 운영하는 사례 등 다양한 방식으로 기업역량을 활용하는 것을 말한다. 또한 최근 현대카드나 대우자동차 기업공헌활동을 통한 청년창업지원 등의 사업이 새로운 공공의 역할에 포함되는 것이다.



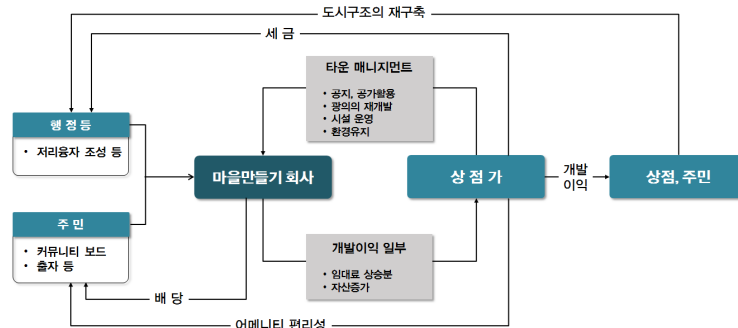
[그림 2-1] 다양한 영역의 도시재생 관련 주체

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

근린재생의 지속가능성은 이처럼 새로운 공공의 역할을 수행할 수 있는 다양한 민간주체의 참여와 ‘공공주도-민간참여’방식에서 ‘민간주도-공공지원’으로 사업방식이 전환되어야 실현가능한 것이다. 이를 위해서는 보조금형태의 공공지원과 함께 민간영역에서 공공성을 발휘할 수 있는 지원 방안이 마련되어야 한다. 도시재생기금은 이러한 새로운 공공의 역할을 근린재생사업에서 실현시킬 수 있는 중요한 매개수단으로 작용할 수 있다.

2) 새로운 공공의 기능을 수행할 수 있는 민간의 역할

도시재생에서 새로운 공공의 역할을 정착시키기 위해서는 지역커뮤니티와 기업가적인 역량이 결합된 민간영역의 육성이 필요하며, 영리목적의 기업도 공공성을 전제로 도시재생 사업에 참여하도록 기회를 제공하는 것이 필요하다. 일본의 중심시가지활성화 사업을 이끌어 가는 마치즈쿠리 회사는 2000년 중반까지 상공회의소가 중심이 된 TMO로 출발하여 지방자치단체와 지역기업이 출자한 제3섹터로 발전한 경우가 많다. 일본의 대표적인 마치즈쿠리 회사로 회자되고 있는 나가노 마치즈쿠리 회사, 토야마 마치즈쿠리 회사 등이 대표적인 사례이다. 이들은 지방자치단체가 출자한 회사로서 상공회의소가 중심이 된 TMO로부터 시작하여 중심시가지활성화사업을 이끌어 가면서 주민역량강화를 위한 다양한 교육활동, 도시재생 관련 홍보활동을 수행하고 있다.



[그림 2-2] 일본 마을만들기 회사 성립구조

출처: 日本建築學會(2005), 中心市街地活性化とまちづくり, p.79

영국은 대규모 도시경제기반형 사업의 형태이기는 하지만 도시재생사업의 지속가능성을 위해 지방자치단체의 도시재생사업 총괄사업자로서 제3섹터인 URC(Urban Regeneration Companies)나 CDC(City Development Companies), ECD(Economic Development Companies)²⁰⁾를 설립하여 유한회사처럼 운영하고 있다. 이 회사들은 도시재생정책사업을 시행하면서도 마케팅 전략 수립과 민간투자를 유도하는 사업시행주체로서 역할을 수행하고 있다. 비영리단체가 사업시행주체가 되어 도시재생사업을 오랫동안 이끌어 가는 사례로는 런던 템즈강변의 코인스트리트빌더(Coin street Builder)를 들 수 있다. 코인스트리트빌더는 1986년 사우스뱅크 사업을 위해 조직된 지역주민 출자의 비영리조직으로 디벨로퍼, 토지 및 건물임대자 역할을 수행하고 있다. 특히 커뮤니티 기반의 사회적 기업으로서

20) ECD는 CDC로 rebranding 되어 운영되는 사례도 있음

근린재생에 초점을 맞추고 상업 자산으로부터 발생하는 수입을 저소득주민을 위한 사회주택 공급, 스타트업 등 일자리 창출과 같은 사회적 목적을 위해 활용되는 기금으로 활용하여 커뮤니티활동을 지원하고 있다. 코인스트리트빌더는 지역재생 운영관리자로서 시행자이면서도 부동산 자산관리회사, 지역커뮤니티를 형성해 가는 도시재생지원센터의 역할을 병행하고 있다.

이처럼 도시재생사업의 핵심주체로 참여하는 민간영역에서 공공의 기능까지 담보하는 것을 새로운 공공의 역할로 볼 수 있으며 이는 민·관 합동출자회사, 비영리회사, 영리회사 등 다양한 형태로 운영되고 있다. 도시재생사업에서 새로운 역할을 수행하는 민간출자의 도시재생회사는 사업대상지 자체의 장소운영(area management)주체이자, 공공시설 조성 및 운영·관리, 지역활성화를 한 부동산 임대·운영·관리 업무, 지역코디네이터이자 활성화 촉진자(Coordinator/Facilitator) 등 다양한 역할을 수행하고 있다. 일본의 마치즈쿠리 회사의 주요 사업내용을 살펴보면 지역 공동체 활성화를 위한 이벤트, 교육 프로그램 등의 지역 역량강화를 위한 사업을 병행하고 있어 장소운영관리자이자 코디네이터로서 역할을 수행하는 것으로 나타나고 있다.

[표 2-1] 일본 마치즈쿠리 회사의 주요활동 유형화

대분류		중분류	주요 사업내용
시설 관련	시설 정비	1. 시설정비사업	상업시설 정비사업, 주택정비사업, 복지시설정비사업, 주차장·주류장 정비사업, 가로·광장 정비사업
	시설 관리 운영	2. 공공공익시설 활용 및 관리운영사업	공공시설활용·유지관리사업, 공공공익시설 관리운영사업(지정관리자제도 ²¹⁾ 등), 지역 청소·녹화사업(어댑트제도 ^{22)*} 등)
		3. 민간시설 관리운영사업	상업시설 관리운영사업, 주택 관리운영사업, 오피스 빌딩 관리운영사업, 복지시설 관리운영사업, 주차장·주류장 관리운영사업, 빈 점포 재생·활용사업
기획 관련	서비스 제공	4. 지역교통서비스 관련사업	커뮤니티 버스 운행사업, 자전거 대여사업, 공통 주차권사업, Park and ride(대중교통 연계시스템)
		5. 점포운영사업(직영)	점포운영(직영)사업(물건판매점경영, 음식점경영, 기타점포경영 등)
		6. 이벤트 기획 및 운영사업	이벤트 사업 (축제, 각종교실·강좌, 체험사업 등)
		7. 정보발신 및 제공, 광고사업	광고사업, 정보발신·제공(홍보 사업)
		8. 인재육성 및 중간지원사업	인재육성 지원사업(평생교육, 자원봉사육성, 창업지원 등), 중간지원사업(타운 매니저 파견, 관민코디네이트, NPO·시민활동지원, 도시조성펀드 등)
		9. 지역만들기 및 마을만들기 관련사업	도시조성 계획·조사사업, 방재·방범활동, 역사·경관·거리보존사업
		10. 그 외 사업	지역특산물 개발사업, 신용카드사업, 지역통화(通貨)·포인트사업, 관광주운(舟運)사업, 에이전트사업 등

출처: 마을만들기 회사 활동사례집-활동유형별 대표적인 30사례 소개, 국토교통성 도시국 마을만들기추진과, 2012년3월 (まちづくり会社等の活動事例集-活動類型別の代表的な30 事例の紹介, 国土交通省都市局まちづくり推進課 平成24年3月)

일본의 마치즈쿠리회사나 코인스트리트빌더와 같이 민간주도의 커뮤니티 조직이 중심이 되는 재생사업은 장소중심의 종합적인 사업을 추진하는 중간지원조직의 역할을 병행하는 것이라면 개별 민간사업자가 주체가 되어 지역활력의 촉매 역할을 하는 사례도 있다.

일본에서 최근 쇠퇴한 지방 중소도시에서 전개되고 있는 리노벨링 스쿨의 작업이나 동경의 R부동산, 나가노의 MY Room 부동산의 작업 등이 대표적이다. 이들은 지역의 빈집이나 빈점포를 찾아 여기에 새로운 사업을 시작하려는 주체와 부동산 주인을 연결시키고 빈건물에 새로운 활력을 불어 넣을 수 있는 사업 아이템을 발굴하고 창업할 수 있도록 컨설팅 하면서 용도와 기능에 맞도록 공간설계와 시공까지 마무리 해주고 있다.



[그림 2-3] 나가노 MY Room의 빈집 활용 사례(왼쪽 : 카페 및 쉼어하우스, 오른쪽:쉐어 오피스)

이러한 작업을 통해 버려진 공간이 공방이나 쉼어하우스, 코워킹 공간, 식당으로 바뀌고 이 장소를 찾는 사람들이 늘어나고 이웃 빈집에 또 다른 창업을 일으키는 역할을 하면서 국비나 지방자치단체의 공공재원 투입 없이도 지역활성화 효과를 불러일으키고 있다.

토야마의 이와세 예술촌은 지역출신의 젊은 술도가 후계자인 마쓰다 루이치로가 빈집을 한두 채씩 매입하고 예술가를 불러들여 마을 전체를 오랜 시간에 걸쳐 예술촌으로 만든 사례이다. 이와세 예술촌은 공공재원 투자 없이 쇠퇴한 마을을 되살린 대표적인 사례로

- 21) 지정관리자제도란 지방공공단체와 그 외 정부지원단체에 한정되어 있던 공공시설의 관리·운영을 주식회사를 비롯한 영리기업·재단법인·NPO법인·시민그룹 등 법인 기타 단체에 포괄적으로 대행시킬 수 있도록 한 (행정 처분이며 위탁이 아님) 제도임. 지방 자치법의 일부개정으로 2003년6월13일 공포, 같은 해 9월2일에 시행됨
- 22) 어덱트 제도란 행정이 특정한 공공재산(도로, 공원, 하천 등)에 대해서, 시민과 민간업자와 정기적으로 미화 활동을 하도록 계약하는 제도로써 미화 활동 주체는 지역 주민 등의 자원봉사가 많아서 행정은 그 활동에 대하여 일정 지원하는 형식이 많음. 「Adopt」 는, 영어로 「양자를 들이다」 라는 뜻으로 공공재산을 지역이 맡는다는 의미의 제도로 일본에서는 1998년부터 도입됨

알려져 유럽에서도 많은 사람들이 이와세 공예품을 주문하고 있다고 한다²³⁾.



[그림 2-4] 일본 이와세 예술촌

우리나라도 창의적인 젊은 건축가나 문화기획자 등이 빈집이나 빈공간, 버려진 창고 등을 개조하여 새로운 문화예술공간으로 바꾸거나 북카페, 코워킹 카페, 셰어룸 등 새로운 복합문화공간을 조성하여 운영하는 사례가 늘어나고 있다. 충주청년 협동조합너나들이, 천안청년들이나 오빠네 게스트 하우스, 어반하이브리드의 셰어원 등이 대표적인 사례이다. 이들은 빈공간을 개조하여 수익성을 위한 카페, 레스토랑 등을 운영하기도 하지만 지역주민을 위한 교육 프로그램, 공동체 활동을 지원하기도 한다. 물론 이들은 본격적으로 도시재생사업의 주체로 활동하는 것이 아니라 본인들의 기업목적에 맞게 사업을 기획하면서, 임대료가 싼 부동산 물건을 찾는 과정에서 쇠퇴지역에 들어가는 경우이다.



[그림 2-5] 로컬스티치(노후건축물 리모델링후
셰어오피스, 옥상 카페, 셰어하우스 운영)
사진출처@이혜인

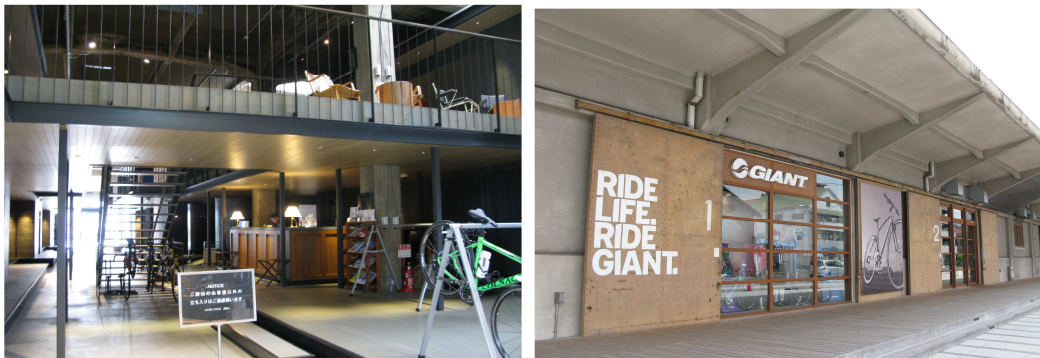


[그림 2-6] 충주너나들이(노후주택 리모델링후
게스트하우스, 카페운영) 사진출처@이혜인

23) 마쓰다 류이치로(松)田 隆一郎) 면담 내용, 2016.02.16. 토야마 현지 면담결과

이들의 지역활동은 비록 근린재생이라는 틀 안에서 시행되는 것은 아니지만 이러한 작은 활동들이 경제활동으로 이어지고 이들이 지역주민들을 위해 운영하는 공동체 프로그램 자체가 공공성 측면에서 지역에 기여하는 것이므로 근린재생의 목표에 부합하는 일이라고 할 수 있다. 이처럼 민간주체가 주도하는 근린재생사업을 수행하는 과정에서 도시재생기금은 도시재생사업을 촉진할 수 있는 역할을 담보할 수 있다.

일본의 민토기금 출자 사업은 민간주도의 도시재생사업이 보조금에 의한 도시재생사업에 비해 민간의 창의적인 아이디어를 정착시킬 수 있는 계기를 마련해 줄 수 있다는 것을 보여주고 있다. 대표적으로 인구 10만 오노미치시의 오노미치 U2는 버려진 항만창고를 사이클리스트들을 위한 복합용도(호텔, 레스토랑, 바, 자전거 렌탈 숍)로 리노베이션한 사례이며, 오가르는 사업성을 담보할 수 있는 개발규모를 산정하여 적정규모의 공공시설, 수익시설을 포함한 사례로 성공적인 비즈니스모델을 발굴한 사례이다. 행정이 주도하는 사업이 시설의 운영관리 측면에서 지속적으로 공적자금으로 운영자금을 마련해야 하는 반면에 민토가 출자한 민간주도의 사업은 기획에서 공간조성, 시설 운영·관리까지 부가가치가 높은 사업으로 지역활력을 도모하는 역할을 담당하는 것으로 평가되고 있다.



[그림 2-7] 오노미치 U2의 복합문화시설(호텔, 레스토랑, 자전거 판매소, 커뮤니티 공간)

이처럼 쇠퇴지역에서 다양한 민간활동과 창조적인 기획능력을 담보하는 민간주체는 지역활성화를 도모하면서 지역공동체 형성과 지역주민을 위한 경제활동에 기여함으로써 지방자치단체가 할 수 없는 새로운 공공의 역할을 담당할 수 있는 핵심주체라고 할 수 있다. 근린재생사업에서 이들의 역할과 참여는 쇠퇴한 곳에 장소의 가치를 부여함으로써 사람들을 불러 모으고 지역활성화를 견인할 수 있다는 점에서 이들의 활동에 주목하고 지원할 수 있는 방안을 마련하는 것은 중요하다. 본 연구에서 제시하는 기금지원 프로그램은 이처럼 새로운 공공의 기능을 수행할 수 있는 주체를 대상으로 한다.

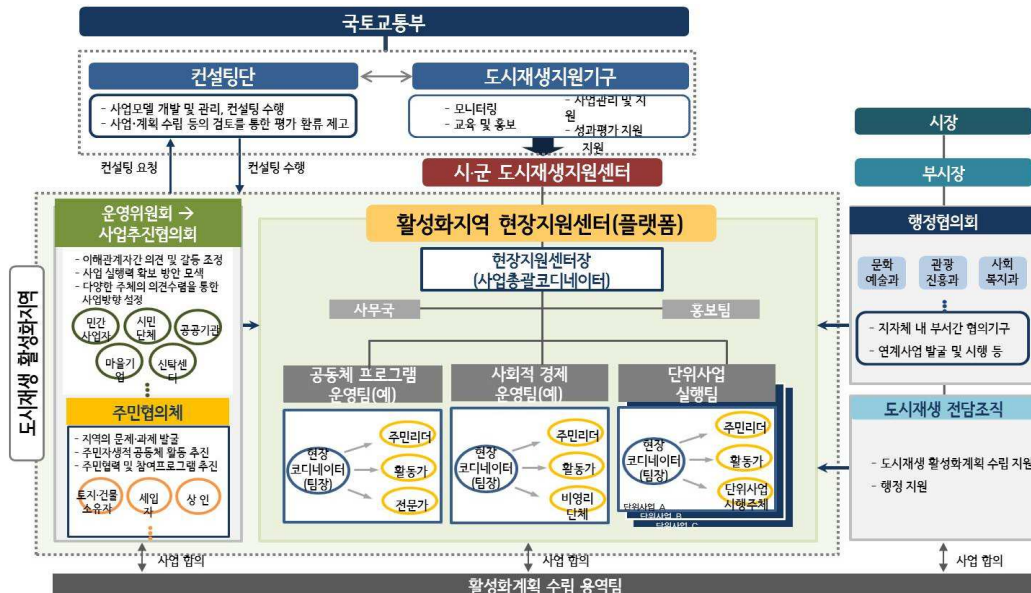
2. 근린재생형 도시재생 기금지원 필요성

1) 근린재생사업 추진체계 및 사업시행 과정

□ 근린재생사업 추진체계

근린재생 사업추진은 공공영역인 행정, 민간영역인 주민과 지역상인, 기업 등이 참여하는 협력적 거버넌스를 구축하는 것이 기본 원칙이다. 이와 관련하여 근린재생형 사업시행가이드라인에서 근린재생사업은 지방자치단체 도시재생전담조직(행정), 주민협의체와 사업에 참여하는 다양한 이해관계자 및 사업시행주체들로 구성된 사업추진협의회가 중심이 되어 추진하도록 규정하고 있다. 도시재생지원센터는 이러한 다양한 주체들의 의견을 조정, 수렴하고 거버넌스를 운영하는 주체로서 근린재생사업을 시행하는 중추적인 역할을 수행하여야 한다.

근린재생형 도시재생 활성화계획은 이러한 거버넌스가 중심이 되어 수립하는 것으로 현장지원센터를 플랫폼으로 다양한 주체의 참여를 유도해야 한다. 이에 선도지역을 비롯한 일반 도시재생 국비지원사업에서는 현장지원센터 설치를 의무화하고 있다.



[그림 2-8] 도시재생 활성화지역 거버넌스 구축방안

출처 : 서수정 · 윤주선 · 심영선(2016), 도시재생 종합관리체계 구축방안 연구, 국토교통부, p.194

□ 도시재생기금지원 대상으로서 근린재생사업 시행주체

근린재생을 추진하는 이해관계자들은 공공과 민간, 지역주민과 상인 등이지만 실제 도시재생사업을 추진하는 사업시행자는 「도시재생특별법」 제26조에 의거 전략계획수립권자와 구청장이 정하도록 규정하고 있다. 사업시행자는 지방자치단체, LH와 같은 공공기관, 지방공기업, 도시재생 활성화지역 내 토지소유자, 마을기업, 사회적기업, 사회적협동조합 등이 해당된다. 이외에 법 제2조제1항제7호에 의거 도시재생사업으로 정하고 있는 사업의 시행을 위해서 보다 다양한 주체에 대한 시행자 규정이 필요하다는 지방자치단체와 민간의 요구에 따라 법개정(안)이 다음과 같이 제안되었다.

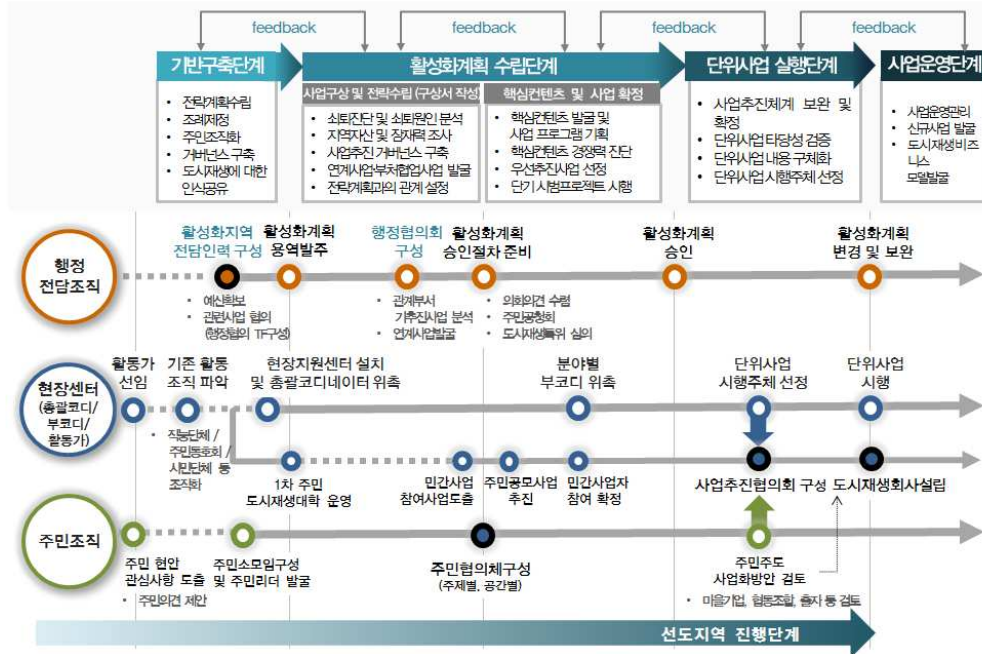
[표 2-2] 사업시행주체 확대 개정(안)

관련규정	현행법	개정안
제26조 도시재생 사업의 시행자	<p>① 도시재생사업 중 다른 법률에서 사업 시행자에 대하여 별도로 규정하지 아니한 사업의 경우에는 다음 각 호의 자 중에서 전략계획수립권자 또는 구청장등이 사업 시행자를 지정할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지방자치단체 2. 대통령령으로 정하는 공공기관 3. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공기업 4. 도시재생 활성화지역 내의 토지 소유자 5. 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등 지역 주민 단체 	<p>①</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지방자치단체 2. 대통령령으로 정하는 공공기관 3. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공기업 4. 도시재생 활성화지역 내의 토지 소유자 5. 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등 지역 주민 단체 6. 「건설산업기본법」에 따른 토목공사업 또는 토목건축공사업의 면허를 받는 등 도시재생 사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 자 7. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따라 등록된 부동산개발업자 8. 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 부동산투자회사 9. 1호부터 10호에 해당하는 자가 도시재생 사업을 목적으로 출자하여 설립한 법인 10. 제11조에 따른 도시재생지원센터

출처 : 서수정·윤주선(2015), 도시재생의 효율적 추진을 위한 제도개선연구, 건축도시공간연구소, pp.147~148

□ 근린재생 사업추진과정

근린재생형 선도지역은 이러한 사업추진체계에 의해 다음과 같은 과정으로 시행되고 있으며, 현재 단위사업안을 실행하는 단계에 있다. 일반 국비지원대상 도시재생사업은 활성화계획을 수립하고 있는 중이며, 1차, 2차 관문심사가 진행 중에 있다.



[그림 2-9] 도시재생선도사업 사업추진과정

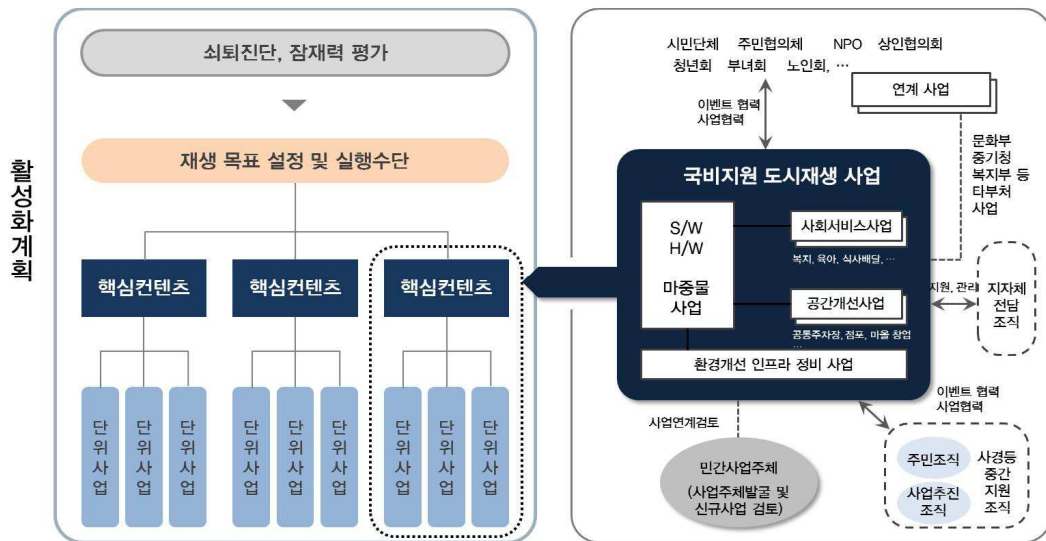
출처 : 서수정·윤주선·심영선(2016), 도시재생사업 종합관리체계구축 방안 연구, 국토교통부, p.25

2) 근린재생사업 주요내용 및 시행현황

□ 도시재생 활성화계획에 의한 주요 사업내용

도시재생 활성화계획은 쇠퇴진단과 잠재력 분석을 토대로 활성화를 위한 목표를 도출하고, 이를 실현하기 위한 핵심컨텐츠를 발굴하는 과정이다. 활성화계획에서는 핵심컨텐츠를 실현시키기 위한 수단으로 각 단위사업을 발굴하고 각 단위사업은 1개 이상의 세부사업으로 구성되어 있다.

단위사업과 세부사업은 사업내용에 따라 공공이 주도하는 기반시설인프라사업, 민간이 사업시행자로 참여해야 하는 사업, 주민공동체활동 사업, 도시재생지원센터와 같은 중간지원조직이 운영해야 하는 사업으로 구분할 수 있다.



[그림 2-10] 선도지역 활성화계획수립에 의한 세부 단위사업 구성 및 수행주체
출처 : 서수정·윤주선·심영선(2016), 도시재생 종합관리체계 구축방안 연구, 국토교통부, p.203

근린재생형 선도지역 활성화계획에 의한 주요 사업내용은 [표 2-3]과 같이 지역경제 활성화 사업, 도시환경정비사업, 문화·복지 등 기초생활인프라 구축사업, 지역커뮤니티 활성화사업으로 구분할 수 있으며, 이중 지역커뮤니티 활성화사업은 주로 프로그램사업으로 지역역량 강화를 위한 교육, 공동체 활동 등으로 공적지원이 절대적으로 필요한 사업이다. 지역경제활성화사업과 도시환경정비사업은 지역주민과 민간시행주체의 참여가 필요한 사업으로 물리적 환경개선사업과 함께 추진해야 하는 사업이라고 할 수 있다. 또한 문화·복지 등 기초생활인프라 구축사업 중에서도 지역거점시설로서 지역활성화를 위해 수익성과 공공성을 갖춘 복합시설로 조성해야 하는 사업이 다수 있다. 이러한 공공시설 조성사업은 운영측면에서 창조적이고 노하우가 있는 민간참여가 필요한 사업이다.

현재 근린재생형 선도지역은 활성화계획에서 정한 단위사업과 세부사업이 진행 중이며, 대부분은 도시재생전담조직이 운영하는 공공사업을 위한 토지매입과 건축조성이 진행되고 있다. 일부 공공시설은 조성이 완료되어 운영되고 있는 사업도 있지만 대부분 시설사업은 공사가 한창 진행 중에 있는 사업들이 대부분이다.

[표 2-3] 선도지역 공공시설 유형 분류

구분	단위사업	시설유형	서울 종로	경남 창원	전남 목포	광주 동구	전북 군산	경북 영주	충남 천안	충남 공주	전남 순천	대구 남구	강원 태백
지역경제 활성화 사업	상가활성화 사업	아케이드 설치, 간판개선 사업		●							●	●	
		공간 개선 사업(상가 리모델링, 지하상가)			●			●	●	●			●
	공유경제 활성화 사업	코워킹 공간, 공유경제 활용 공간 조성				●							
	지역 일자리 창출 사업	공동작업장, 공동 판매장	●					●					
도시환경 정비 사업	주거환경정비 사업	골목길 환경정비(가로정비, CCTV설치 등)	●	●		●	●		●		●	●	●
		보행환경개선(테마거리, 경관개선 등)	●	●	●	●				●	●	●	
		공간개선사업		●	●				●				
				●	●	●	●	●					
			●		●								●
		주택개보수 및 신축(공가 활용)		●	●						●	●	
		필지단위 주택정비				●							
		주민커뮤니티센터 (사랑방, 어울림회관, 공동체 센터 등)	●		●							●	
	사회주택 사업	사회주택 (행복주택, 순환형임대주택)			●			●					
		전시시설(박물관, 기록관 전시·홍보관 등)	●					●					
문화·복지 등 기초생활 인프라 구축 사업	문화·예술 사회복지시설 조성사업	복합문화시설(기념관, 체험관, 친수공간, 청소년 문화광장)	●	●	●	●	●		●		●		
		사회복지시설(학습센터, 공공도서관 등)	●										●
		예술산업센터(미디어센터, 예술센터 등)		●		●	●					●	
		문화 창작 시설(창작레지던시, 예술촌 등)			●			●	●	●	●		
		역사·문화 경관 조성사업					●				●		
		역사문화가로환경개선					●				●		
	관광연계사업	보행연계사업	●	●			●	●		●	●		
		게스트하우스			●			●					●
지역 커뮤니티 활성화 사업	공동체활성화 사업	도시재생대학, 주민공모사업 등	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	지역활성화 사업	종합지원센터							●	●	●		●
	주민역량강화 사업	도시재생지원센터			●						●	●	●

□ 선도지역 사업시행의 한계

근린재생형 선도지역 사업의 주요내용과 세부 단위사업 시행현황을 분석한 결과 부동산 매입이 필요한 공간조성사업은 지방자치단체가 직접 추진 중이며, 토지협의 과정에서 토지주와 협상 지연, 의회심의과정 지연 등으로 사업추진에 어려움을 겪는 사업도 발생하고 있다. 또한 공간조성사업 중, 기획단계부터 운영주체가 참여해야 하는 문화예술 공간 조성 등의 사업은 지역에서 활동할 수 있는 전문가 부족 등으로 운영주체를 미리 선정하지 못하여 준공 이후 정상적인 운영이 어려울 것으로 예상되는 곳도 있다.

단위사업 중 지역경제활성화 사업 또한 마케팅 능력과 공간계획 능력을 갖춘 전문 기업의 참여가 필요하나 특혜시비 등으로 민간 전문조직이 초기 기획단계부터 참여하지 못하는 한계도 있다. 새로운 아이디어 발굴을 위해서는 경험과 능력 있는 특정업체를 선정해서 하드웨어 사업과 병행해서 운영계획을 수립해야 하지만 특혜시비 등으로 운영주체를 사전에 정하지 못하고 시설조성 이후, 운영주체 선정과정을 거쳐야 하는 한계도 나타나고 있다. 일례로 군산시의 경우 구시청사 부지를 복합문화상업공간으로 조성하는 과정에서 국내 문화상업공간 조성 전문 업체인 얼반테이너와 작업하기를 희망하였다. 그러나 지방 계약법에 의해 지역업체로 제한하여 업체 공모를 해야 하기 때문에 수의계약 범위에서 기획용역을 별도로 발주하였다. 기획용역에서 제시된 사업 프로그램이 공간조성, 운영관리 까지 일관성을 유지할 수 있어야 하지만 기획, 설계, 시공주체가 운영관리주체로 선정될 수 있을지는 불확실하다.

거점시설 조성사업 이외에도 선도지역에는 지역주민 일자리 창출과 공동체 수익사업을 계획하고 있는 사례가 많으나 사회적기업, 마을기업 등의 설립은 기업의 경영 노하우, 프로모션, 마케팅 전략 등이 미흡하여 수익사업모델로 발전하는데 여전히 한계가 있다. 현재까지는 마중물 사업비용으로 마을작업장이나 협동조합 판매장 등 경제활동을 위한 교육프로그램 운영과 마을기업 등을 운영할 수 있는 시설은 설치할 수 있다. 그러나 지역주민의 출자를 통한 사회경제적 조직을 설립·운영하는 사례는 아직 활발하지 않다.

또한 지속가능한 근린재생을 위해서는 창의적인 공간기획, 마케팅 등 노하우를 갖춘 민간기업의 참여와 창조적 인력의 참여가 필요하지만 도시재생사업에서 순수하게 민간주체의 창업을 지원할 수 있는 보조금이나 융자, 출자 등의 프로그램이 없어 지역주민이나 기업의 출자로 이루어진 근린재생사업은 아직 시행되지 못하고 있다.

한편 도시재생 마중물 사업은 사유재산에 투입되는 비용을 제한하고 있을 뿐 아니라 지역주민의 자발적인 재정투자가 필요한 주택정비, 상가정비, 빈집 정비 등은 주민의 자본투자 여력이 낮아 본격적으로 시작되지 못하고 있다. 이에 노후주택이나 상가 리모델링 비용은 수혜자가 부담하는 것을 원칙으로 타 부처에서 운용하는 재정지원 프로그램을 활용하는 사례도 있다. 그러나 타 부처 지원사업도 사업목적에 부합하지 않으면 지원하는데 어려움이 있으며, 지원시기도 선도지역사업 추진일정과 맞추기 어려운 경우가 많아 재정 지원이 필요한 대다수 선도지역에서 추진하고자 하는 게스트하우스, 레지던시 운영사업 등의 사업추진에 어려움이 있다.

이러한 사업시행과정의 한계를 극복하기 위해 사업시행 및 운영관리 주체로서 도시재생지원센터를 설립하도록 하였으나, 현재 도시재생지원센터는 지방자치단체 직영체제로 운영되는 사례가 많아 주민공동체 활동지원과 교육프로그램 운영, 주민공모사업 추진에 국한되는 경우가 많다. 이에 도시재생지원센터 관계자들은 운영의 독립성에 대한 요구가 많으며, 독립성 확보를 위해서는 일정규모의 안정적인 운영비 확보를 위해 공공지원과 함께 수익사업을 병행할 필요가 있다는 공감대가 형성되고 있어 이에 대한 재원조달이 필요한 상황이다.

3) 근린재생사업에서 기금지원 필요성

선도지역 사업 추진과정에서 나타난 한계 중 민간참여 기회부족과 사업의 지속성 확보를 위한 공공의 재원부족이 가장 두드러지며, 도시재생기금지원 프로그램은 이러한 한계를 모두 극복할 수 있는 대안은 아니지만 근린재생 사업기반을 마련해 줄 수 있다는 점에서 긍정적인 효과를 기대할 수 있다.

다양한 규모의 민간투자가 이루어지고 사업단위의 수익이 향상되면, 지역내 작은 일자리 창출과 소비여력이 증가하여 안정적인 세수증가 효과도 기대할 수 있어 근린재생에 기여할 것으로 예상된다. 이처럼 근린재생에서 기금지원의 필요성은 다음과 같다.

첫째, 기금지원은 기금의 출자·용자를 통한 다양한 규모의 민간투자 유도와 창의적인 민간주체 참여를 촉진함으로써 지역 활성화를 도모할 수 있다.

존 랑(Jon Lang)은 도시재생 정책을 도시브랜딩 과정으로 설명하고 있으며, 도시 브랜딩의 목표로서 ‘새로운 민간투자의 필요성’을 강조하면서 지방자치단체는 비즈니스를

위한 창조적이고 새로운 고객을 위한 프로모션에 집중할 것을 권유하였다. 이와 관련하여 많은 전문가들은 ‘투자 없는 도시는 쇠퇴’한다고 인식하고 있으며, 도시브랜딩 작업은 지방자치단체의 필수 임무로서 도시브랜딩과 마케팅의 목적은 투자를 유치하는 것이라고 재차 강조하고 있다. 따라서 도시 마케팅 과정에서 사회·문화·물리적으로 긍정적인 이미지를 만드는 것은 투자를 촉진하고 방문객을 유치함으로써 사회·경제적 활성화를 촉진하는 것²⁴⁾이라고 할 수 있다.

쇠퇴지역에 민간투자를 촉진하기 위해서 일본, 미국, 영국 등에서는 공공자금투자제도를 운용하고 있으며, 기금지원(출자·용자 등)을 기반으로 비즈니스 마인드가 있는 민간자본을 투자하도록 유도함으로써 지역경제 활성화에 기여하고 있다. 특히 창조기반산업을 이끌어 갈 수 있는 창의적인 인력(문화·예술 인적 자원, 공간 코디네이터 등)이 창업할 수 있는 장소를 만들어 주는 것이 일자리 창출과 더불어 지역활성화 효과에도 긍정적이라는 점은 이미 토론토의 아트스케이프(Artscape)의 디스틸러리 디스트릭트나 영국 리버풀, 일본의 구로카베 등에서 나타나고 있다.

도시재생사업은 마중물 사업으로 기반시설 정비, 공공시설 확보, 지역의 역사문화자원 활용 프로그램 운영 등을 통해 도시이미지를 개선하고 방문객 유치와 다양한 규모의 민간 투자를 유도할 수 있는 기반을 마련하는 과정이다. 특히 근린재생사업에서 경제활성화는 방문객의 호기심을 자극할 수 있는 작은 일자리와 소규모 창업을 통해 비즈니스 활동이 점적으로 확산되어야 이루어질 수 있다. 이러한 비즈니스 네트워크는 근린재생지역에서 스스로 소비를 창출하면서도 일자리를 만들어 갈 수 있는 기회를 제공할 수 있다.

근린재생사업 대상지에 산재해 있는 빈집, 빈점포, 노후건축물의 소유주는 고령화와 투자여력이 낮으므로 이들의 부동산 자본을 활용한다면 다양한 사업모델 창출이 가능하다. 이와 관련하여 군산 선도지역에서는 청년 스타트업 주체들이 참여하는 빈건축물 활용 리모델링 비즈니스 스쿨을 운영할 계획이다. 그러나 사업주체인 스타트업 참여자들은 부동산을 소유하지 않고 있어 부족한 재원을 마련할 때 시중 금융권에서 자금을 조달하기 어렵다는 한계가 있다. 따라서 미래 가치를 창출하는 사업에 지원할 수 있는 기금지원 프로그램은 다양한 사업주체가 도시재생사업에 투자할 수 있는 기회를 제공함으로써 마중물 사업 이후 도시재생 사업의 지속성을 확보하는데 기여할 것으로 기대할 수 있다.

24) Jon Lang(2011), City branding : Companion to Urban Design, pp.541~549

[표 2-4] 선도지역 노후건축물 및 빈집·빈점포 활용계획 현황(2014.12월 활성화계획 승인내용)

선도지역	노후건축물	빈집·빈점포	활성화계획 내 관련사업
서울 종로구	2,620	-	주택개량 지원 및 저소득층 집수리, 노후불량 가로 공간 개선 등
경남 창원시	3,843	28 (오동동)	공가 활용 프로젝트(게스트하우스, 기숙사, 커뮤니티센터, 레지던스)
전남 목포시	3,457	520	공가 활용 예술가의 집 조성, 주택개량지원 및 경관관리 사업
광주 동구	2,521	130	노후시설을 활용한 예술의 거리 시민갤러리 조성,
전북 군산시	4,120	194	근대·일반건축물 리모델링, 테마거리 기반시설 정비, 소규모 주택정비 사업
경북 영주시	133	32 (공실점포28)	연계 역전 경제 활성화 사업(건물리모델링) 등
충남 천안시	-	176 (공실점포161)	공간(空間) 재생뱅크사업, 집창촌 정비 사업
충남 공주시	3,829	74 (공실점포52)	공주문화예술촌 조성사업, 구도심 주거환경개선 사업
전남 순천시	5,689	28 (공실점포17)	지하상가활용, 문화공간 리모델링, 에코지오 창작촌
대구 남구	4,528	-	공연박물관 및 무대제작소 건립, 공연·예술 연습실 리모델링 등
강원도 태백시	919	76	빈 점포 특화상점 만들기, 도서관 조성, 영유아 보건, 보육시설 조성 등

* 노후건축물은 건축 된지 20년 이상된 건축물 해당

* 영주시 노후건축물 현황은 후생시장권역44동, 구성마을권역 89개동 합계 임

* 공실 점포 현황은 후생시장권역 13동, 중앙시장권역 15동의 합계이고, 공가 현황은 구성마을권역 4개임

둘째, 기금지원은 민·관협력형 공공시설 조성·운영 사업에 기금을 지원함으로써 공공 재원 투입에 대한 부담을 줄일 수 있다.

선도지역에서는 마중물 사업으로 공동작업장, 복합문화공간, 체험관, 예술촌 등이 준공되었거나 설계 단계에 있다. 이 공공시설들은 대부분 비수익시설로 선도사업 추진기간 중에는 프로그램 운영비용을 마중물 사업비로 조달할 수 있다. 그러나 이후에는 지방자치단체 자체 재원으로 운영경비를 충당해야 하므로 이와 관련하여 지방자치단체에서는 사회적기업이나 마을기업이 공공시설 운영주체로 참여할 수 있도록 무상사용 근거가 필요

하다는 요구를 지속적으로 제기하고 있다. 이는 「도시재생특별법」 개정을 통해 가능할 것으로 보이나 향후 이러한 시설들이 도시재생 활성화를 위한 거점시설로서 기능하기 위해서는 전문역량을 갖춘 공간운영주체의 참여가 필요하다. 이를 위해서 아직 설계발주가 안된 공공시설은 공간운영주체가 공동으로 참여하는 제안공모 방식을 추진하거나 사업기획에서 공간조성, 운영·관리를 일체적으로 수행할 수 있는 민간주체를 선정하는 방안 등 민간 참여 방안을 강구할 필요가 있다.

이때 공공시설 운영주체가 수익성을 담보로 공간운영에 소요되는 경비를 조달한다면 공공시설 운영에 공공재원 투입을 점점 줄여갈 수 있을 것으로 예상된다. 이처럼 민간참여를 통한 공공시설 운영은 민간의 창의적인 활력을 활용할 수 있다는 장점이 있으나 공공시설 운영은 영리를 추구하기 어렵기 때문에 자본투자가 있는 민간참여가 어려우며, 사회적 목적으로 공공시설 운영에 참여하는 주체는 초기 자본투자가 어려운 경우가 많다.

따라서 공공시설 기획에서 조성, 운영·관리까지 전 과정을 민간주도로 진행할 수 있는 사업에 도시재생기금이 지원한다면 향후 공공재원 투입을 최소화하면서도 공공시설을 효율적으로 운영·관리하는데 기여할 수 있을 것이다.

[표 2-5] 선도지역의 공공시설 조성계획 현황

구분	시설유형	운영주체
서울 종로구	주민공동이용시설, 봉제지원 앵커시설, 봉제공동작업장, 어린이집, 청소년 문화의 집(창신길 83 주택가 공동주차장 및 복합시설 건립), 공공도서관(창신길 83 주택가 공동주차장 및 복합시설 건립), 백남준 기념관	전문기관 위탁, 주민협의체 등
경남 창원시	공가활용프로젝트(게스트 하우스, 기숙사, 레지던시 커뮤니티 센터 등)	사회적기업 및 마을기업 (지역내 협동조합 구성)
전남 목포시	보해양조 전통주 체험관 조성, 게스트 하우스, 공공활용 예술가의 집, 목원 사랑방 리모델링, 남진기념	미정
광주 광역시 동구	충장미디어산업센터, 공동예술두레마당, 주민복합커뮤니티 센터	미정
전북 군산시	구시청사부지 활용 복합문화공간, 창조기업플라자	창조기업 플라자(지역대학 산학협력단 연계 추진)
경북 영주시	할머니 목공장, 성아래목공소, 소셜 다이닝, 옛날 가게 노하우 센터(도시재생지원노하우센터), 게스트 하우스 (소백여관), 순환형임대주택, 후생상회 문화아지트, 인형극장, U-마을사진관	협동조합, 주민협의체, 전문운영기관
충남 천안시	지하상가 노후시설 정비 및 공간 활용 개선, 행복주택, 원도심 종합지원 센터	미정

구분	시설유형	운영주체
충남 공주시	창작레지던지 조성, 공주제일교회 리모델링 도시재생사업 거점 시설	미정
전남 순천시	에코지오 창작촌, 게스트하우스(한옥활용 게스트하우스), 주민운영마을 안내소, 주차장	도시재생지원센터, 주민협의회 주거지활성화팀, 지역상인
대구 남구	주민커뮤니티 공간 조성(복지거점시설) 대명공연문화 거리활성화 사업(공연박물관 및 무대 제작소 건립(대명공연예술센터))	대구시 대구문화재단
강원도 태백시	통리역 문화플랫폼(지원센터개소 및 주민사랑방) 구연화동 사무소 리모델링(마을회관, 체력증진센터), 도서관 (학습실)조성, 게스트 하우스 조성	미정

출처: LH, auri(2016)도시재생선도지역 추진현황 참고, 서수정(2016), '도시재생 선도사업 3년, 그 성과와 과제', 건축과 도시공간 vol23, Autumn, p.56 재인용

셋째, 기금지원은 커뮤니티 비즈니스 운영주체 지원을 통한 지역 일자리 창출로 지역경제활성화에 기여할 수 있다.

현재 선도지역에는 지역경제활성화를 위해 게스트하우스, 레지던시, 지역특산물 생산 등과 관련한 마을기업이나 협동조합 설립계획이 있다. 이러한 사업은 대부분 주민공동체 활동의 일환으로 추진되고 있어 수익구조를 만들어 내기 쉽지 않아 공공지원에 의존하는 경우가 많다. 이와 관련하여 선도지역 2016년 3월 성과평가 과정에서도 평가위원들은 유럽이나 일본 등 도시재생 관련 재정지원 프로그램을 오랫동안 운영했던 선진사례를 들어 마중물 사업기간 중 남은 기간 동안 도시재생지원센터가 중심이 되어 각 지역의 사회적경제조직이 안정적인 지역 일자리로 자리 잡을 수 있도록 마케팅 지원과 전문역량을 키워가도록 지원해야 한다는 의견을 제시하였다.

그러나 현재 도시재생지원센터도 사회적경제조직의 기술향상과 사업성을 위한 조력자로서 전문성을 담보하지 못하고 있는 실정이다. 반면, 근린재생 선도지역에서는 그동안 재생사업과 무관하게 지역에서 활동하고 있던 다양한 청년 그룹이 도시재생대학 교육에 참여하고, 주민공모사업에 기획제안에 참여 하면서 서서히 선도사업의 활동주체로 참여하여 기존 주체와 네트워크를 형성하는 선례들이 나타나고 있다. 천안 선도지역의 '학교밖 학교'를 운영하는 천안 잉클 컴퍼니, 게스트하우스, 청년가게 등을 운영하는 천안청년들, 서울 창신송인의 봉제산업과 연계한 업사이클 디자인 업체 '000간', 군산 게스트하우스를 운영하는 협동조합 '편빌리지', 공유가게 '소풍' 등이 대표적인 사례이다 ²⁵⁾.

이러한 사회적경제 주체들은 사회적기업이나 스타트업 지원을 받은 경험이 있으며, 이들이 지역의 경제주체로 성장하면서 지역활성화에도 기여할 수 있다는 점은 일본의 마치즈쿠리회사나 영국의 CRC 등의 선례에서도 나타나고 있다. 이와 관련하여 유럽사회기금은 “지역간 경제발전과 생활수준의 격차를 줄이고, 사회경제적 협력을 지원하기 위해서 설치된 기금(장원봉;2009,p5)”으로 기금운용 목적의 하나로 지역경쟁력과 고용을 들고 있으며²⁶⁾, 특히 사람에 대한 투자를 강조하고 있다²⁷⁾.

이와 관련한 국내 지원사례도 조금씩 성과를 보이고 있다. 최근에는 서울시의 사회적주택을 비롯한 코워킹 스페이스 등 공유경제를 표방하는 다양한 사회적경제 주체들이 창의적인 아이디어로 지역활성화에 기여하는 성과가 대표적이다. 그러나 이러한 주체들은 지역에서 작은 일자리를 만들어 가는 사업주체이나 사업자금 운용 여력이 낮아 안정적으로 사업을 추진하는데 어려움을 겪고 있는 실정이다. 따라서 도시재생 마중물 사업으로 교육받고 창업한 다양한 사회적 경제주체들이 지역경제의 주체로서 자리 잡을 수 있도록 지원할 수 있는 기금프로그램 마련이 필요한 시점이다.

넷째, 지역주민이 자발적으로 물리적 환경을 개선할 수 있도록 노후주택 및 상점가 정비에 활용할 수 있는 기금지원 프로그램이 필요하다.

선도사업에서 빈상가를 리모델링해서 문화공간으로 활용하거나, 주민커뮤니티 시설로 활용하는 사례는 많으나 지역주민이 거주하는 노후주택에 대한 개량사업은 미흡하다. 대구의 경우 노후주택에 장애인가구가 많이 거주하고 있어 장애인 거주 주택이나 공공시설을 베리어프리 디자인으로 리모델링하는 사업은 있으나 소규모 정비계획이나 필지단위 주택 개량사업은 구체화되지 못하고 있다. 군산을 비롯한 공주, 창원, 목포, 광주 등 대다수 선도지역에서 활성화계획에서 주거환경정비사업을 계획하였으나 주택개량 여건을 개선하기 위한 골목길 정비나 도로확폭, 주차장 및 소공원 조성 등의 기반시설 계획이 구체적으로 추진되지는 못하고 있다.

25) 서수정(2016), ‘도시재생 선도사업 3년, 그 성과와 과제’, 건축과 도시공간 Vol.23, Autumn 2016, p.55 재인용

26) 장원봉, 양재진(2009), 사회투자정책 활성화를 위한 유럽사회기금 비교연구, 사회투자지원재단, p.5

27) 유럽사회기금을 지원받은 사례 중 스코틀랜드는 사회적취약계층의 교육 훈련 프로그램을 운영하면서도 사회적기업의 관리자와 근로자의 기술 및 직업능력을 높여 사회적 기업의 정착을 돕는데 기금을 활용하고 있으며, 프랑스, 이탈리아 등에서도 사회적기업이나 고용창출을 위해 기금을 활용하고 있어 실업률을 감소시키고 취업률을 높이는 데 기여하고 있다. 장원봉, 양재진(2009), 사회투자정책 활성화를 위한 유럽사회기금 비교연구, 사회투자지원재단, pp.24~117

과거 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경개선사업의 현지개량사업이 도로 정비, 상하수도 정비 등 기반시설 정비 이후 개인 주택개량이 추진이 지연되어 다시 쇠퇴 과정을 겪으면서 지방재정을 재투입해야 하는 결과를 초래한 것처럼 주택정비사업이 병행되지 않으면 종합적인 도시재생의 효과를 기대하기 어렵다. 따라서 앞으로 주거환경개선을 위한 기반시설 개선과 함께 지역주민 스스로 주택개량사업을 주도적으로 추진할 수 있는 건축협정사업이나 가로주택정비사업 등에 대해 지방자치단체 차원의 지원방안을 마련하는 것이 필요하다. 기금지원 프로그램은 지역주민의 자발적인 주택개량 참여 의지를 고취시킴으로서 점진적인 주거환경개선에 기여할 수 있다.

[표 2-6] 노후주거지 및 상점가 등 물리적 환경개선사업 추진 현황

구분	유형	추진현황
서울 종로	주거환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 주택개량지원(용자이자) <ul style="list-style-type: none"> - 주택 신축 및 개량비용 용자 활성화를 위한 이자지원(지방비) - 창신승인의 건축가이드라인을 준용할 경우 용자조건 완화 등 검토(용자기간 확대 또는 이자 일부지원) • 저소득층 비용지원
	리모델링	<ul style="list-style-type: none"> • 봉제재생사업(봉제공동작업장 조성) - 리모델링 또는 신축건물의 일부매입 - 봉제공동작업장(인큐베이터 조성)
경남 창원	주거환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 공가 보수 개선 철거(공가활용 프로젝트) - 협동조합 구성(사회적 기업) 및 마을기업 육성 - 게스트하우스, 기숙사, 레지던스, 커뮤니티센터, 도시농장 운영
전남 목포	주거환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 공가주택 활용 순환형임대주택 지원(리모델링) • 마당있는 공가 매입 주민에게 리모델링 비용 및 입주비 지원 • 노후불량주택의 지붕 개량지원 (지붕색채, 형태, 재료 등) 및 경관가이드라인 운영 - 입주이전 리모델링 및 지붕수리시 자부담율(20~40%)조례지정에 따른 지원 - 지붕수리시 비용지원과 사후모니터링
	상가 리모델링	<ul style="list-style-type: none"> • 목포 오미 특화 장터 사업 - 상가 리모델링(간판,바닥, 지붕)사업 오미관련 음식점 입주시 임대료 및 리모델링 비용지원 (자부담율 조성:20~40% 협의 추진)
	근대 건축물 리모델링 보존·정비	<ul style="list-style-type: none"> • 공가를 활용한 예술가의 집 조성 - 주거지역내 공가 리모델링하여 예술인들에게 임대 - 공가 신탁계약 및 입주 예술가 임대차 계약 체결 • 게스트하우스 조성 및 운영 - 근대건축물 리모델링하여 지역관광객에게 숙박시설 제공 - 목포시 게스트하우스 매입 또는 임대, 마을기업 운영관리 • 보해양조 전통주 체험관 조성 - 미활용 석조건물 리모델링(증축가능) 체험공간 조성 - 사업비: 마중물:1억, 지자체 1억, 민간 2억

구분	유형	추진현황
광주 동구	주거환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 골목공동체 동명마을 노후주거환경개선 -근대양옥마을 가로환경정비 • 충오미디어프론티어 -공폐가 활용한 창작스튜디오 조성
	리모델링	<ul style="list-style-type: none"> • 예술의 거리 시민갤러리 -노후시설 활용한 미술관 건축(노후 학교 리모델링) -노후 학교 건물 2동 리모델링 -토지매입 및 기반시설 조성 비용 최소화, 학교 관계자 및 상인회 협력 신탁 방식 • 문화 창의 상업 지구 -공폐가 리모델링르 통한 공방 문예창작소,융합형레지던시 조성 • 공폐가 활용한 마을 창작소 만들기
전북 군산	주거환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 블록단위 주거재생 시범사업 계획 - 소규모 블록단위 주거재생계획 • 블록단위 주거재생 시범사업 조성 - 게스트하우스 조성 및 운영 임대등을 통한 주민소득 창출
	근대 건축물 리모델링 보존·정비	<ul style="list-style-type: none"> • 근대건축물 리모델링 일부지원(게스트하우스 및 관람시설로 활용) - 전체비용의 2/3이하 - 최대 70백만원(원형보존 상태 등급화) - 내부공간 지원: 용자 또는 주택도시기금 등 연계 • 문화체험거점 조성 - 근대건축물 선정 및 매입 - 리모델링 공사비 전체 지원 • 경관주택 정비사업 - 전체공사비용에 대한 지원 범위를 백분율 지정 - 근대건축물은 공공 소유, 소유자협의체에 따라 운영
경북 영주	주거환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 구성마을 하우스 1호점(순환형임대주택) - 주거환경개선사업으로 인한 집수리, 이주 및 철거 시 임시거주지 필요 - 토지매입/건축신축 및 시설 조성
충남 천안	상가 리모델링	<ul style="list-style-type: none"> • 커뮤니티 기숙사 조성 및 운영 - 빈점포 리모델링 및 주변시설 정비 확충
		<ul style="list-style-type: none"> • 동아리방 조성 및 활동 지원 사업 - 빈점포 리모델링 재료비 지원 - 동아리방 임대료 지원
		<ul style="list-style-type: none"> • 빈공간 활용을 위한 콘텐츠발굴 및 운영사업 - 빈점포 수요조사 및 홍보를 통해 제도적·행정적 신탁(수탁/위탁) - 빈점포 입점 유도를 위한 리모델링
충남 공주	주거환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 구도심 주거환경 개선사업 - 주변환경 정비(도로, 주차장)
	상가 리모델링	<ul style="list-style-type: none"> • 상가 신탁 창업지원센터 - 점포 선정·심사·위탁 • 빈점포 리모델링 및 문화 예술촌 조성 - 점포리모델링:내부는 입주자 부담, 예술활동 특성을 반영한 외관개선(건물파사드, 간판, 차양 등) - 공주문화예술촌 운영: 정기적 예술활동 개최, 수익사업 추진 등

구분	유형	추진현황
전남 순천	주거환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> • 노후주거 집수리 사업(금곡에코지오 마을) -공사비의 70%(지방비), 최대한도 2,000만원/동(외관개선, 거주환경개선) 지원
	리모델링	<ul style="list-style-type: none"> • 에코지오 창작촌(빈건물 활용 공간조성) -주거지구 및 근린상업지구내 빈건물 활용 -구)한림학원 매입-토지건물매입 및 리모델링 1식 -사업비:1,200백만원(보상비 500백만원, 시설비 700백만원)
대구 남구	주거환경 개선	<ul style="list-style-type: none"> - 사회취약계층을 고려한 시설 조성사업 - 사회계층 거주 가구 건축물 정비 - 건축정비사업비의 1%자부담을 통해 타 사업비로 투입 - 베리어프리존 공간 구성
	상가 리모델링	<ul style="list-style-type: none"> • 공연예술 연습실 리모델링 - 노후된 빈점포를 임대 및 매입하여 리모델링 실시 - 저렴하게 재임대하여 예술인 활동공간 제공(운영: 대구문화 재단, 조성:한국문화예술위원회)
강원 태백	상가 리모델링	<ul style="list-style-type: none"> • 작은 목욕탕 및 도서관(학습실)조성 - 공가 및 공실 재활용(리모델링) • 영유아 보건, 보육시설 조성 - 공가 활용 안전시설 갖춘 리모델링 • 체력건강 증진센터 개선 - 노후시설 개선 및 장비 보강(리모델링)

출처: 각 지자체(2014), 도시재생선도지역 도시재생 활성화계획(안) 참고

다섯째, 지방자치단체 출자·용자 자금 지원을 통한 도시재생지원센터의 자생적 운영 기반을 마련하기 위해 기금지원이 필요하다.

선도지역에서 도시재생 활성화라는 목표를 마중물 사업기간 안에 실현하는 데는 한계가 있으며, 마중물 사업 종료 이후에도 사업을 지속적으로 추진하기 위해서는 도시재생지원센터의 역할이 무엇보다 중요하다. 현재 선도지역의 도시재생지원센터는 대구남구와 천안, 순천을 제외하고 모두 지방자치단체 예산으로 행정전담조직이 직접 운영하고 있으며, 지방자치단체 정원으로 전문직을 채용하기는 하지만 공무원 조직 내에 속한 상근 인력이 대부분이어서 행정으로부터 독립성을 확보하기 어렵다. 지방자치단체가 직접 운영하지 않는 경우도 외부 전문기관에 위탁하고 있어 실질적으로는 행정의 영향력이 크다고 할 수 있다. 도시재생지원센터의 장은 천안과 순천만 상근인력이고 대부분 명예직 수준의 자문역할만을 수행하고 있으며, 도시재생지원센터를 행정에서 직영하는 경우에도 인건비 부족으로 1인~2인 정도만 센터 상근직원으로 고용하고 있는 형편이다. 더욱이 도시재생지원센터에 근무하는 사람마다 차이는 있으나 대부분 전문역량이 부족하여 새로운 사업을 기획하거나

여러 분야 활동가와 협력하여 사업의 실행력을 높이기 위한 대안을 찾는 작업에 어려움을 겪고 있다²⁸⁾. 도시재생지원센터의 인력부족, 기획력 부족은 자생력을 갖춘 조직으로 발전하기 어려워 지속적인 공적지원에 의존할 수밖에 없는 부정적 순환구조로 이어질 수 있다.

이에 창원은 도시재생지원센터 인력운용과 운영경비를 안정적으로 확보하기 위해서 재단법인 설립을 준비하고 있고 서울의 경우 도시재생지원센터를 사회경제적 조직인 도시재생회사로 독립시키기 위한 준비를 하고 있다. 이를 위해서는 일본의 나가노 마치즈쿠리 회사나 토야마 마치즈쿠리 회사와 같이 지방자치단체가 출자하는 제3섹터 형태의 독립법인 설립을 준비하거나 주민커뮤니티 시설을 운영하면서 자체 수익모델을 갖는 사회적기업이나 마을기업 형태를 갖추고 장소운영주체(Area management)로서 코디네이터 기능을 병행하는 방안이 도시재생지원센터의 자립성을 확보할 수 있는 대안 중의 하나이다²⁹⁾.

따라서 도시재생지원센터의 전문성 확보와 자립성을 갖추기 위해서 지방자치단체가 제3섹터나 재단으로 도시재생지원센터를 설립할 때, 기금용자가 마중물 역할을 담보할 수 있을 것으로 기대할 수 있다. 또한 도시재생지원센터가 도시재생사업의 시행주체로서 프로젝트 사업을 추진할 때 기금 출자·용자를 통해 안정적인 사업을 추진한다면 근린재생 사업에서 기반시설 및 공공시설 조성이후 공공성을 담보한 장소운영 기능을 담보함으로써 지속가능한 도시재생 실현에 기여할 수 있다.

28) 서수정(2016), '도시재생 선도사업 3년, 그 성과와 과제', 건축과 도시공간 Vol.23, Autumn 2016, p.54 재인용

29) 상계서, p.54 재인용

제3장 주택도시기금 관련제도 분석 및 국내·외 기금지원 사례분석

1. 근린재생 재정지원 및 주택도시기금 관련 제도 분석
2. 국내 근린재생 관련 금융지원 사례 및 운영현황 분석
3. 일본 근린재생관련 민토기금지원 및 운영사례분석
4. 국내·외 사례분석을 통한 기금지원 프로그램 운영 과제

1. 근린재생 재정지원 및 주택도시기금 관련 제도 분석

1) 근린재생사업의 재정지원 프로그램

□ 국비지원

도시재생은 「도시재생특별법」에서 지방자치단체의 재정상태와 활성화계획 평가결과 등을 고려하여 일반회계, 지역발전특별회계, 주택도시기금에서 지원하도록 규정하고 있다. 이 규정에 따라 2014년 도시재생선도지역은 일반회계로 근린재생은 지역별로 일반형 100억(5개소), 소규모 60억 지원(6개소)을 결정하였다. 매칭비율은 일반형은 지방비 50%, 소규모는 40% 규모로 지원하고 있으며, 2016년부터 국비지원 도시재생사업은 지역발전특별회계로 지원하도록 결정되어 2015년 공모과정을 거쳐 2016년도 지원대상 도시재생사업 33개소를 선정하였다. 지역발전특별회계 국비지원규모는 중심시가지형 100억, 근린재생 일반형이 60억원을 지원하며, 지방비 매칭 비율은 중심시가지형 50%, 일반형 60% 이다. 선도지역에 한해서 법 제27조에 의거, 도시재생 활성화계획 수립비용도 국비 1억원 규모로 지원하였다.

이처럼 국가차원에서 현재까지 시행하는 재정지원은 보조금이며, 주택도시기금은 출자상품만 운용 중에 있다. 주택도시기금의 출자상품은 민간출자를 유도하기 위해 2016년도에 출자금 100억원, 융자금 271억원을 배정하여 선도지역 중 청주와 천안 도시재생사업에

반영³⁰⁾하였다.

[표 3-1] 도시재생사업 추진을 위한 직접지원제도

구분		도시재생특별법	도시재생특별법 시행령
도시 재 생 특 별 회 계	보조 또는 용자	제27조 (보조 또는 용자) <ul style="list-style-type: none"> - 계획 수립비, 제도발전 조사·연구비, 건축물 개수·보수·정비 비용, 전문가 및 기술지원비, 도시재생기반시설 비용, 지원기구 및 지원센터 운영비, 문화유산 등의 보존 비용, 마을기업, 사회적기업, 사회적협동조합 등의 지역활성화사업비, 도시재생사업에 필요한 비용 등의 보조 또는 용자 - 지방자치단체의 재정상태 및 활성화계획 평가 결과 등을 고려하여 대통령령에 따라 비율 설정 - 보조 또는 용자 자금을 일반회계, 지역발전 특별회계, 주택도시기금(2015.07.01.)에서 지원 	제33조 (보조 또는 용자의 방법) <ul style="list-style-type: none"> - 국가가 보조 또는 용자할 수 있는 항목, 지원비율, 규모 등은 국토교통부장관이 기획재정부장관과 협의하여 정함
	설 치 및 운 용	제28조 (도시재생특별회계의 설치 및 운용) ① <ul style="list-style-type: none"> - 전략계획수립권자가 도시재생 활성화 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 도시재생특별회계 설치·운용 	제34조 (도시재생특별회계의 설치·운용) <ul style="list-style-type: none"> - 도지사는 관할구역 시·군의 사업 지원 등을 위하여 도시재생특별회계 설치·운용 가능
	세 입	제28조 (도시재생특별회계의 설치 및 운용) ② <ul style="list-style-type: none"> - 재산세 일정비율, 개발부담금 중 지방자치단체 귀속분 일부, 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분, 과밀부담금 일부, 일반회계 전입금, 정부 보조금, 차입금, 해당 도시재생특별회계 자금의 용자회수금, 이자수익금 및 그 밖의 수익금 등 	제35조 (도시재생특별회계로 전입되는 재산세의 비율) <ul style="list-style-type: none"> - 지방세법에 따라 부과·징수되는 재산세 중 일정비율을 10퍼센트로 지정
	세 출	제28조 (도시재생특별회계의 설치 및 운용) ③ <ul style="list-style-type: none"> - 도시재생사업 조사·연구비, 계획수립 비용, 도시재생사업에 필요한 비용, 활성화지역 내 임대주택 건설·관리비용, 전문가 활용비 및 기술비, 도시재생특별회계의 조성·운용·관리 경비, 지원센터 구성 및 운영비, 마을기업 등의 사전기획비 및 운영비, 공공건축물의 보수 및 정비 비용, 활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용, 보조 또는 용자비용, 조례로 정하는 사항 등 	-

출처 : 서수정·윤주선(2015), 도시재생 활성화를 위한 제도개선 연구, 건축도시공간연구소, pp.43~43

□ 도시재생특별회계 설치 지원

지방자치단체에서는 「도시재생특별법」 제28조에 의거 도시재생 활성화를 위해 도시재생특별회계를 설치·운용하도록 규정하고 있다. 도시재생특별회계는 재산세, 개발부담금의 일부, 과밀부담금 일부, 해당 도시재생특별회계 자금의 융자회수금, 이자수익금 등의 세입구조로 설치하도록 되어 있다. 도시재생특별회계는 도시재생사업을 위한 융자, 보조비용으로 운용할 수 있으며, 현재 제주, 경기성남안양부천, 경북상주 5개 지자체에서 설치를 검토하고 있다³¹⁾.

[표 3-2] 도시재생특별회계 설치 현황

지역	조례	지방자치단체 조례로 정하는 사항	특별회계 규모	세입
제주	제19조3항 (특별회계의 세입)	<ul style="list-style-type: none"> - 「지방세법」 제112조(제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 재산세 중 대통령령으로 정하는 일정비율 이상의 금액 - 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 중 지방자치단체 귀속분의 일부 - 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분 - 「수도권정비계획법」에 따라 시·도에 귀속되는 과밀부담금 중 해당 시·도의 조례로 정하는 비율의 금액 - 일반회계로부터의 전입금 - 정부의 보조금 및 차입금 - 해당 도시재생특별회계 자금의 융자회수금, 이자수익금 및 그 밖의 수익금 	사회추경 예산 11억원 (16년도)	일반회계예산에서 전출, 국비일부 편성 (2억2천만원)
	제19조4항 (특별회계의 세출)	<ul style="list-style-type: none"> - 도시재생사업을 위한 조사·연구비 - 도시재생전략계획 및 도시재생 활성화계획의 수립 비용 - 도시재생사업에 필요한 비용 - 도시재생 활성화지역 내 임대주택 건설·관리 비용 - 전문가 활용비 및 기술비 - 도시재생특별회계의 조성·운영 및 관리를 위한 경비 - 도시재생지원센터의 구성비 및 운영비 - 마을기업 등의 사전기획비 및 운영비 - 공공 건축물의 보수 및 정비 비용 - 도시재생 활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용 - 보조 또는 융자 비용 - 그 밖에 필요한 사항으로 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항 		

30) 국토교통부(2016), 2016년 예산 및 기금개요, p.49

31) 국토교통부(2016), 도시재생사업관련 전국 지자체 준비현황 보고자료, p.3

지역	조례	지방자치단체 조례로 정하는 사항	특별회계 규모	세입
경기 성남	제32조4항 (도시재생 특별회계 의 설치 및 운영· 관리)	<ul style="list-style-type: none"> - 주민역량(조사, 견학, 교육 등) 강화 등에 필요한 비용 - 주택 및 건축물의 개량, 정비, 이전비 및 철거비용, 설계비 등 - 담장 정비 및 그린파크, 오픈존 조성 등에 필요한 비용 등 - 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용 - 전선지중화 및 공중선 정비 등에 필요한 비용 - 도시재생 활성화지역 내 폐가, 공가 및 부지 등 매입비용 - 문화유산 등의 보존 등에 필요한 비용 - 지역문화사업 육성 지원 등에 필요한 비용 - 문화유산 관광자원화 등에 필요한 비용 - 국가 등 지원사업 추진 시 매칭 비용 이외에 추가적으로 소요되는 비용 - 그 밖에 시장이 도시재생사업을 시행하는데 필요하다고 인정하는 비용 	미조성 (현재 사회추경 예산 20억원 신청상태 (통장개설))	미확정 일반회계예산 에서 전출(내년부터 해마다 50억 정도 전출 예상)
안양	제28조4항 (도시재생 특별회계 의 설치 및 운영· 관리)	<ul style="list-style-type: none"> - 주민역량(조사, 견학, 교육 등) 강화에 필요한 비용 - 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용 - 문화유산 등의 보존에 필요한 비용 - 지역문화사업 육성 지원비용 - 문화유산 관광자원화 등에 필요한 비용 - 국가 등 지원사업 추진 시 매칭 비용 이외에 추가적으로 소요되는 비용 - 사업추진협의회의 운영에 필요한 비용 - 그 밖에 시장이 도시재생사업을 시행하는데 필요하다고 인정하는 비용 	본예산: 1,019백만원 추경예산: 1,317백만원	일반회계예산 에서 전출
부천	제14조 (특별회계의 세입)	<ul style="list-style-type: none"> - 「지방세법」 제112조(같은 조제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 재산세 징수액의 30퍼센트 - 도시재생사업으로 발생한 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 중 부천시 귀속분의 50퍼센트 - 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분 - 「수도권정비계획법」에 따라 시·도에 귀속되는 과밀부담금 중 해당 시·도의 조례로 정하는 비율의 금액 - 일반회계로부터의 전입금 - 정부의 보조금 및 차입금 - 해당 도시재생특별회계 자금의 융자회수금, 이자수익금 및 그 밖의 수익금 	미조성 (예산조정중)	미조성 (예산조정중)

지역	조례	지방자치단체 조례로 정하는 사항	특별회계 규모	세입
	제 15조 (특별회계의 세출)	<ul style="list-style-type: none"> - 주민역량 강화에 필요한 비용 - 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용 - 그 밖에 시장이 도시재생사업을 시행하는 데 필요하다고 인정하는 비용 		
경북 상주	제 15조 (특별회계의 세출)	<ul style="list-style-type: none"> - 주민역량 강화에 필요한 비용 - 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용 - 그 밖에 시장이 도시재생사업을 시행하는 데 필요하다고 인정하는 비용 	미조성	미조성

출처: 제주특별자치도, 안양시, 성남시, 부천시, 상주시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례(안)

그러나 도시재생특별회계는 세입구조 상 재정자주도가 낮은 지방자치단체는 일정규모의 특별회계 설치가 쉽지 않다는 한계가 있다. 이러한 지방자치단체의 재정여건은 국비보조에 의존한 재생사업을 추진하는 원인이다.

□ 간접지원

「도시재생특별법」은 국비나 지방자치단체 재정지원 이외 민간사업자의 참여를 유도하기 위한 지원제도를 담고 있다. 도시재생 활성화를 위한 간접지원으로는 도시재생사업에 참여하는 주체를 대상으로 조세 및 부담금 감면, 건축특례, 국유재산·공유재산 등의 처분에 관한 특례가 있다.

[표 3-3] 도시재생 사업 추진을 위한 간접지원제도

구분	도시재생특별법	도시재생특별법 시행령
조세 및 부담금의 감면	제31조 (조세 및 부담금의 감면 등) <ul style="list-style-type: none"> - 도시재생 활성화를 위하여 필요한 도시재생사업의 시행자에 법인세·소득세·취득세·등록면허세 및 재산세 등의 조세 감면 가능 - 개발부담금, 농지보전부담금, 대체초지조성비, 대체산림자원조성비, 교통유발부담금, 생태계보전협력금, 공유수면 점용료·사용료, 환경개선부담금, 기반시설설치비용 및 광역교통시설 부담금 감면 또는 부과 하지 않음 - 문화시설, 병원, 한방병원, 종합병원, 회사의 본점 또는 주사무소 건물 등의 건축물에 대하여는 취득세, 등록면허세 등 지방세 감면 가능 	제38조 (지방세 감면 절차) <ul style="list-style-type: none"> - 시장·군수 또는 구청장이 특별시장·광역시장 또는 도시자의 승인을 받으려는 경우 감면 목적, 감면대상, 감면세액 등이 포함된 내용과 확인 자료 제출

구분	도시재생특별법		도시재생특별법 시행령
국·공유재산 특례	제30조 (국유재산·공유재산 등의 처분 등) - 도시재생사업의 목적으로 국유재산 또는 공유재산 사용할 경우 도시재생사업의 시행자 등에게 우선적으로 수의계약으로 매각·임대 또는 양여		제37조(국유재산·공유재산의 처분에 관한 특례의 적용범위) - 도시재생 활성화계획에 포함된 경우
건축규제 특례	건폐율 및 용적률	제32조 (건축규제의 완화 등에 관한 특례) - 국토계획법에서 위임한 조례상의 건폐율 최대한도 예외 - 국토계획법에서 위임한 조례상의 용적률 최대한도 예외(단, 국토계획법 제28조의 용적률을 초과할 수 없음)	제39조 (건축규제의 완화 등에 관한 특례의 적용범위) ① - 건폐율은 국토계획법 시행령 제84조 규정 범위 내에서 해당 지자체 조례로 완화 가능
	주차장 설치 기준	제32조 (건축규제의 완화 등에 관한 특례) - 주택법 및 주차장법의 주차장설치기준 완화 가능	제39조 (건축규제의 완화 등에 관한 특례의 적용범위) ② - 도시재생 활성화지역에서 주차장법 시행령 제7조제2항 각 호의 위치에 공용주차장이 설치되어 있는 경우 해당 지자체 조례로 완화 가능
	높이 제한	제32조 (건축규제의 완화 등에 관한 특례) - 건축법 제60조2항에 따른 높이 제한 완화 가능	-

출처 : 서수정·윤주선(2015), 도시재생 활성화를 위한 제도개선 연구, 건축도시공간연구소, pp.45~46, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 법률 제13793호(2016.1.19., 일부개정)

2) 주택도시기금 조성 및 지원대상

□ 주택도시기금의 계정구분 및 재원

주택도시기금은 「도시재생특별법」 제정과 함께 국민주택기금을 개편한 것으로 「주택도시기금법」 제정으로 2016년 8월부터 본격 운용되고 있다. 주택도시기금은 주택계정과 도시계정으로 구분하여 운용하고 있으며, 「도시재생특별법」에 의한 기금용도는 주로 도시계정으로 운용하고 있으나 현재 도시계정은 주택계정으로부터의 전입금으로 구성된다. 주택계정과 도시계정으로 구분하고 있는 기금의 재원은 다음과 같다.

[표 3-4] 주택도시기금의 재원구조

구분	주택계정	도시계정
기금의 재원	법 제5조 (기금의 재원 등) ① 1. 국민주택채권발행으로 조성된 자금 2. 「주택법」 상 주택청약종합저축으로 조성된 기금	법 제5조 (기금의 재원 등) ② 1. 일반회계로부터의 출연금 또는 예수금 2. 「국가균형발전특별법」 지역발전특별회

구분	주택계정	도시계정
등	3. 「복권 및 복권기금법」에 따라 배분된 복권수익기금(수익기금의 35% 중 배분) 4. 일반회계로부터의 출연금 또는 예수금 5. 「공공자금관리기금법」에 따른 공공자금관리기금으로부터의 예수금 6. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 중 국가 귀속분 7. 국민연금, 공무원연금, 군인연금, 사립학교교직원연금공단 기금, 국토부장관이 해당 기금 또는 자금의 주무부장관 및 기획재정부장관과 협의하여 정하는 기금, 토지주택공사 기금 등의 예수금 8. 주택건설사업 또는 대지조성사업을 위하여 외국으로부터 차입하는 자금 9. 주택계정의 회수금·이자수익금과 주택계정의 운용으로 생기는 수익 10. 주택계정에서 출자한 기관의 배당수익 11. 주택계정 자산의 유동화로 조성한 자금 12. 국민주택사업의 시행에 따른 부대수익 13. 그밖의 수익금(주택도시기금 대출자산 매각 등)	계로부터의 출연금 또는 예수금 3. 「공공자금관리기금법」에 따른 공공자금관리기금으로부터의 예수금 4. 국민연금, 공무원연금, 군인연금, 사립학교교직원연금공단 기금, 국토부장관이 해당 기금 또는 자금의 주무부장관 및 기획재정부장관과 협의하여 정하는 기금, 토지주택공사 기금 등의 예수금 5. 도시계정의 회수금·이자수입금과 도시계정의 운용으로 생기는 수익 6. 도시계정에서 출자한 기관의 배당수익 7. 도시계정 대출자산의 매각자금 8. 도시계정 자산의 유동화로 조성한 자금 9. 주택계정으로부터의 전입금 또는 차입금 10. 주택도시기금 대출자산의 매각 대금 등

출처: 「주택도시기금법」 법률 제13805호(2016.1.19., 타법개정)

주택도시기금의 재원 세입은 [표3-5]와 같이 다양하며, 국민연금이나 공무원 연금 등을 수탁 받아 운영할 수 있다. 이외에 주택도시기금을 운용하는 주택도시보증공사가 국가·지방자치단체·공공단체 등이 위탁하는 업무의 일환으로 서울시의 자금을 예탁 받아서 가로주택정비사업 융자금에 대한 상품을 운용 중에 있다.

[표 3-5] 주택도시기금의 재원구조

구분	주요내용	관련규정
기금 위탁 대상	<ul style="list-style-type: none"> - 「국민연금법」에 의해 조성된 기금 - 「공무원연금법」에 따라 조성된 공무원연금기금 - 「군인연금법」에 따라 조성된 군인연금기금 - 「사립학교교직원연금법」에 따라 사립학교교직원연금공단에 납부된 자금 - 국토교통부장관이 해당 기금 또는 자금의 주무부장관 및 기획재정부장관과 협의하여 정하는 기금 또는 자금 - 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사는 기금에 필요하다고 인정할 때 기금 예탁 	「주택도시기금법」 제6조, 시행령 제3조
예탁 금액	현금 또는 6개월 이하의 예금으로 예치된 일상의 지급준비금을 제외한 자금의 100분의 50 범위에서 국토교통부장관이 해당 기금 또는 자금 주무부장관 및 기획재정부 장관과 협의	「주택도시기금법」 시행령 제3조

구분	주요내용	관련규정
조건	예탁 당시 정기에금 금리를 기준으로 하되, 국토교통부장관이 해당 기금 또는 자금의 주무부장관 및 기획재정부 장관과 협의하여 따로 정할 수 있음	주택도시기금법 시행령 제3조

출처: 「주택도시기금법」 법률 제13805호(2016.1.19., 타법개정), 「주택도시기금법 시행령」 대통령령 제 27571호(2016.11.1., 일부개정)

□ 주택도시기금 용도 및 지원대상사업

주택도시기금의 용도 및 지원대상은 다음과 같으며, 주택계정은 대상사업을 구체적으로 정하고 있지만 도시계정은 사업대상지역을 정하고 있어 구체적인 지원대상 사업은 별도로 정해야 하는 상황이다.

[표 3-6] 주택도시기금의 용도 및 대상 사업

구분	주택계정	도시계정
기금 의 용도	<p>법 제9조 (기금의 용도) ①</p> <p>1. 출자 또는 용자</p> <ul style="list-style-type: none"> - 국민주택의 건설 - 국민주택규모 이하의 주택의 구입·임차 또는 개량 - 준주택의 건설 - 준주택의 구입·임차 또는 개량 - 국민주택규모 이하인 주택의 리모델링 - 국민주택을 건설하기 위한 대지조성사업 - 공업화주택의 건설 - 주택전매행위제한에 따라 한국토지주택공사가 분양가상한제 적용주택을 우선 매입한 비용 - 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 경제자유구역의 활성화에 관한 임대주택의 건설 및 이와 관련된 기반시설 등의 설치에 필요한 자금 <p>2. 기관, 기금, 특별회계에 대한 출자·출연 또는 용자</p> <ul style="list-style-type: none"> - 주택도시보증공사 - 한국토지주택공사 - 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사 - 「한국주택금융공사법」 기금조성에 따른 주택금융신용보증기금 - 「주택저당채권유통화회사법」에 따른 주택저당채권유통화회사 - 「자산유통화에 관한 법률」 자산유통화계획의 등록에 따른 유통화전문회사등 	<p>법 제9조 (기금의 용도) ②</p> <p>1. 용자</p> <ul style="list-style-type: none"> - 「도시 및 주거환경정비법」의 주거환경개선사업, 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업, 주거환경관리사업, 가로주택정비사업 - 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 기반시설 중 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치에 드는 비용의 100분의 10이상의 50이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 금액의 한도에서 지원 <p>2. 다음 각 목의 사업 중 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 사업에 필요한 비용의 출자·투자 또는 용자</p> <ul style="list-style-type: none"> - 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 정의에 따른 도시재생사업의 시행에 필요한 비용 - 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생 활성화지역 내에서 해당 지방자치단체의 장이 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 건축물의 건축에 필요한 비용 <p>3. 기금, 특별회계에 대한 용자</p> <ul style="list-style-type: none"> - 「도시 및 주거환경정비법」 도시·주거환경정비기금의 설치 등에 따른 도시·주거환경정비기금 - 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 특별회계의 설치 등에 따른 재정비

구분	주택계정	도시계정
	<ul style="list-style-type: none"> - 국민주택사업특별회계의 설치 등에 따른 국민주택사업특별회계 3. 임대주택의 공급을 촉진하기 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 증권의 매입 <ul style="list-style-type: none"> - 「부동산투자회사법」 정의에 따른 부동산투자회사가 발행하는 증권 - 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 집합투자기구의 종류에 따른 부동산집합투자기구가 발행하는 집합투자증권 - 「법인세법」에 따라 다음 요건을 갖춘 법인이 발행하는 증권 <ul style="list-style-type: none"> - 회사의 자산을 설비투자, 사회간접자본 시설투자, 자원개발, 그 밖에 상당한 기간과 자금이 소요되는 특정사업에 운용하고 그 수익을 주주에게 배분하는 회사일 것 - 본점 외의 영업소를 설치하지 아니하고 직원과 상근하는 임원을 두지 아니할 것 - 한시적으로 설립된 회사로서 존립기간이 2년 이상일 것 - 「상법」이나 그 밖의 법률의 규정에 따른 주식회사로서 발기설립의 방법으로 설립할 것 - 그 밖에 임대주택의 공급과 관련된 증권으로서 대통령령으로 정하는 증권 4. 원리금 상환 <ul style="list-style-type: none"> - 기금재원 및 자금의 기금 예탁에 따른 예수금, 예탁금, 차입금 - 국민주택채권의 발행 등에 따른 국민주택채권 5. 도시계정으로의 전출 또는 용자 6. 기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비 7. 주택도시분야 전문가 양성을 위한 국내외 교육훈련 및 관련 제도 개선을 위한 연구·조사 8. 정부시책으로 추진하는 주택사업 9. 그 밖에 주택계정의 설치목적에 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업 	<p>촉진특별회계</p> <ul style="list-style-type: none"> - 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 도시재생특별회계의 설치 및 운용에 따른 도시재생특별회계 4. 기금재원 및 자금의 기금 예탁에 따른 예수금, 예탁금, 차입금의 원리금 상환 5. 기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비 6. 그 밖에 도시계정의 설치목적에 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업
대상사업	<p>제13조(주택계정의 용도)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주택계정의 출자 또는 용자 가능한 사업을 위한 기자재의 구입 및 비축 2. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택과 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택의 건설 및 매입 3. 국민주택을 건설하기 위한 자재 및 기술의 연구·개발 4. 주택건설자재의 생산 지원 5. 주택건설 관련 비영리공익법인의 국민주택 건설사업 지원 	<p>제15조(도시계정의 용도)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 도시재생 활성화를 위한 연구·조사 2. 도시재생을 효율적으로 추진하기 위한 기획 및 관리 사업

출처: 「주택도시기금법」 법률 제13805호(2016.1.19., 타법개정), 「주택도시기금법 시행령」 대통령령 제27571호(2016.11.1., 일부개정)

현재 운용되고 있는 주택도시기금은 주거복지사업과 도시재생사업으로 운용되고 있으며, 주거복지사업은 주택계정을 이용해야 한다. 주택계정의 자금용도는 국민주택기금 운용당시부터 사용하던 프로그램과 함께 최근 정책필요성에 의해 도입된 프로그램으로 재구성되어 운영 중에 있다. 도시계정은 청주와 천안 기금출자 사업 프로그램만 현재 운영 중에 있으며, 2017년 예산에는 경제기반형 기금지원 사업만 반영되어 있는 상황이다.

[표 3-7] 개인 상품

자금종류		대출대상	대출금리	대출한도	대출기간
주택 전세 자금 대출	버팀목 전세자금	만 19세이상 세대주(단독세대주 제외), 무주택자, 부부합산 연소득 5천만원 이하인 자	연 2.3~2.9%	최고 8천만원 이내(수도권은 1.2억원 이내)	2년 (4회 2년 단위로 연장가능, 최장10년)
	주거안정 월세대출	우대형 취업준비생, 희망키움통장 가입자, 근로장려금 수급자, 사회초년생, 자녀장려금 수급자 일반형 부부합산 연소득 5천만원 이하 자 중 우대형에 해당하지 않는 자	우대형/연 1.5% 일반형/연 2.5%	총 720만원 이내	2년 (2년 단위로 4회 연장가능, 최장 10년)
주택 구입 자금 대출	내집마련 디딤돌대출	주택매매계약을 체결한 자, 대출신청일 현재 세대주, 부부합산 연소득 6천만원 이하인 자	연 2.1~2.9% (고정금리 또는 5년단위 변동금리)	최고 2억원 이내	10년, 15년, 20년, 30년
	수익공유형 모기지	생애 최초 또는 5년 이상 무주택자, 만 19세 이상 세대주, 부부합산 총소득 6천만원 이하	연 1.5% (고정금리)	최고 2억원 이내(주택가격 의 최대 70%)	20년
	손익공유형 모기지	생애 최초 또는 5년 이상 무주택자, 만 19세 이상 세대주, 부부합산 총소득이 6천만원 이하	최초 5년간 연1% 이후 연2% (고정금리)	최고 2억원 이내(주택가격 의 최대 40%)	20년
	주거안정 주택구입 자금	부부합산 총소득이 6천만원 이하, 세대주와 세대원 전원이 무주택자, 만 45세 이하(대출기간 30년)	연 2.8% (국토교통부 고시 변동금리)	최고 2억원 이내	20년, 30년
	오피스텔 구입자금	부부합산 총소득이 6천만원 이하, 세대주와 세대원 전원이 6개월 이상 무주택자	연 2.8% (국토교통부 고시 변동금리)	최고 7천만원 이내	2년 (9회 연장, 최장 20년)

자금종류		대출대상	대출금리	대출한도	대출기간
기타 주택 구입 자금 대출	부도임대 주택경락 자금	부도임대주택을 경매낙찰을 받아 대출 신청하는 임차인	10년간/ 연 2.3% (국토교통부 고시 변동금리)	매각가격과 주택가격의 80% 중 적은 금액 이내	1(3)년(이자만 납부), 19(17)년(원금 또는 원리금균등분 할상환)
	부도임대 주택 퇴거자 전세자금	부도임대주택에서 퇴거(예정)자 중 임차보증금 2억원 이하의 주택임대차 계약을 체결하고 임차 보증금의 5% 이상을 지불한 자, 만 19세 이상 무주택 세대주	연 3.0%	5천만원 이내	2년 (2회 연장가능 /최장 6년)

출처: 주택도시기금포털, <http://nhuf.molit.go.kr/FP/FP06/FP0601/FP0601.jsp#none>(접속일시:2016.09.19.)

[표 3-8] 기업 상품

자금종류		대출대상	대출금리	대출한도	대출기간
임대 주택 건설 지원	공공임대 주택자금	주택건설사업 등록업자, 등록업자와 공동으로 사업을 수행하는 토지소유자, 등록업자를 시공자로 하여 건설하는 고용자	연 2.3~2.8%	최대 7,500만원 이내	10년, 20년
	매입임대 주택자금	임대주택법에서 정한 민간 매입임대사업자	연 4.0%	최대 7,500만원 이내	5년
	민간임대 주택건설 자금	민간임대주택에 관한 특별법에서 정한 기업형 또는 일반형 임대사업자로서 임대를 목적으로 주택건설사업계획 승인 또는 건축허가를 받아 주택을 건설하는 주택건설사업 등록업자 등	연 2.0~4.0%	최대 12,000만원 이내	12년, 6년
	민간임대 주택매입 자금	민간임대주택에 관한 특별법에서 정한 기업형 또는 일반형 임대사업자로서 임대를 목적으로 주택을 매입하는 자	연 2.0~4.0%	최대 12,000만원 이내	8년, 4년
분양 주택 건설 지원	공공분양 주택자금	주택건설사업 등록업자, 등록업자와 공동으로 사업을 수행하는 토지소유자, 등록업자를 시공자로 하여 건설하는 고용자	연 3.6~4.6%	최대 5,500만원 이내	3년

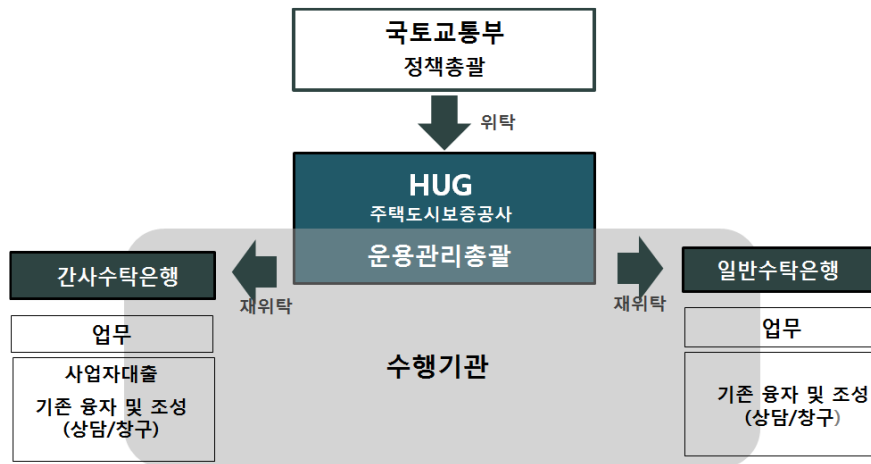
자금종류		대출대상	대출금리	대출한도	대출기간
	후분양주택 자금	주택건설사업 등록업자, 등록업자와 공동으로 사업을 수행하는 토지소유자, 등록업자를 시공자로 하여 건설하는 고용자	연 4.1~4.3%	최대 8,000만원 이내	3년
	도시형/생활 주택자금	주택건설사업 등록업자, 등록업자와 공동으로 사업을 수행하는 토지소유자, 등록업자를 시공자로 하여 건설하는 고용자 등	연 3.0~4.0%	최대 5,000만원 이내	3년, 30년
	준주택자금	준주택을 집단으로 건설하는 사업자등록증을 소지한 자	연 5.0%	최대 3,000만원 이내	3년
	주거환경개 선자금	주거환경개선사업지구내 토지소유자	연 2.7%	최대 18,000만원 이내	1년, 3년, 10년
다세 대다 가구 건설 지원	다세대주택 건설자금	29세대 이하의 다세대 주택을 건설하는 사업자	연 3.8%	최대 3,500만원 이내	2년
	다가구주택 건설자금	다가구 주택을 건설하는 자	연 3.8%	최대 28,000만원 이내	1년

출처: 주택도시기금포털, <http://nhuf.molit.go.kr/FP/FP06/FP0601/FP0601.jsp>(접속일시:2016.09.19.)

□ 주택도시기금 운용·관리

주택도시기금의 계정별 출자·투자의 총액한도는 계정별로 기본순자산과 적립금 및 잉여금 합계액의 0.3배 범위에서 기금운용계획으로 정하도록 하였다.(「주택도시기금법」 시행령 제16조) 단, 기관에 출자한 금액은 주택계정의 출자·투자 총액한도에 포함하지 않는다. 현재 주택도시기금의 운용·관리에 관한 업무는 현재 주택도시보증공사에 위탁하여 운용하고 있다.

2016년도 주택도시기금의 운용계획은 도시재생계정으로 401억이 배정되어 있으며, 대부분은 주택계정의 임대주택 지원비용과 전세자금 구입비용 지원금액 등에 잡혀 있다.



[그림 3-1] 기금운용관리체계

출처: 주택도시보증공사, <http://nhuf.molit.go.kr/FP/FP04/FP0403/FP0403.jsp> (접속일시 2016.9.19.)

[표 3-9] 주택도시기금 운용계획

(단위: 억원)

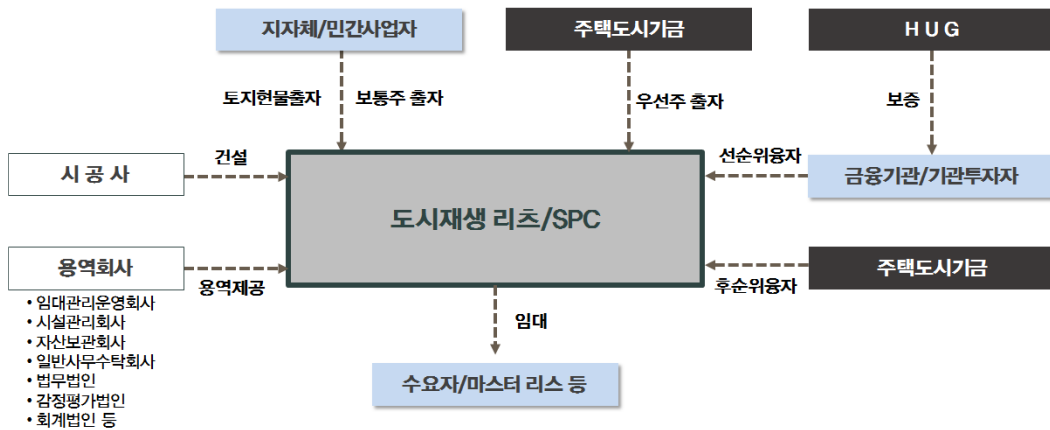
사업명	2015(결산)	2016(계획)	2017(계획)
임대주택 지원(출자)	23,410	25,158	34,263
임대주택 지원(용자)	41,807	40,537	51,695
분양주택 등 지원	6,199	5,079	5,221
구입전세자금	108,173	94,530	92,674
도시재생지원	—	401	650
기타지출 (기금운영비, 주택시장안정 및 주거복지 향상)	26,247	27,191	26,260
계	205,836	192,896	210,763
전년대비증감(%)	—	-6.3	9.3

출처: 국토교통부 보도자료(2016.09.02.) 2017년 주택기금 예산 21.1조원 편성 참고

3) 도시재생 기금지원 프로그램

□ 도시재생 기금지원 프로그램의 유형 및 사업구조

도시계정에서 시행하는 도시재생기금 프로그램은 현재 도시재생사업에 대한 출자·용자, 보증상품이 있으며 현재는 경제기반형 사업에 중점을 두고 있다. 「주택도시기금법」에 의한 지원대상은 [표3-6]과 같으며, 구체적인 지원대상은 현재 도시재생 활성화지역에서 도시재생 활성화계획에 따라 도시재생사업을 추진하는 사업시행자인 리츠(REITs)로 한정하고 있다.



[그림 3-2] 도시재생기금 출자 사업구조

출처 : 주택도시보증공사(2016.7), 도시재생 금융지원업무 안내서, p.3.

또한 재정비촉진사업 용자 상품이 운용되고 있으며, 보증상품은 PF, 리모델링자금, 시설·운영자금 보증 상품이 운용되고 있다. 현재 운용되고 있는 도시재생관련 기금상품의 주요내용 및 한도, 조건 등은 다음과 같다.

[표 3-10] 도시재생 관련 기금상품 프로그램

구분		사업계획에 포함되어야 할 내용	
도시재생 출자·용자 지원	금융지원 형태구분	- 금융지원 방법은 복합금융지원형과 개별금융지원형으로 구분	
		복합금융지원형	개별금융지원형
	기금지원 주요내용	- (지원대상) 도시재생 활성화지역에서 도시재생 활성화계획에 따라 도시재생사업을 추진하는 사업시행자인 리츠(REITs) - (한 도) 출자는 총사업비의 20%, 용자는 총사업비의 30% 범위에서	

구분		사업계획에 포함되어야 할 내용																
		기금운용계획으로 정한 금액 - ('16년 예산) 출자 100억원, 융자 271억원 (이 자 율) 출자의 요구수익률은 年 2.7% 이상, 융자는 年 2.5% - (기 간) 건설기간 3년, 운영기간 10년을 고려하여 최장 13년																
	자금조달 구조	<div>< 도시재생 금융지원 기본구조 (예시) ></div> <table><tr><th colspan="2">구 분</th><th colspan="2">비 고</th></tr><tr><td rowspan="4">총 사업비 (100%)</td><td rowspan="2">융자금 (80%)</td><td>민간(HUG보증)</td><td>①+②를 제외한 잔여 사업비</td></tr><tr><td>기금②</td><td>총사업비의 30%이내에서 기금운용계획으로 정한 금액</td></tr><tr><td rowspan="2">출자금① (20%)</td><td>기금(우선주)</td><td>50억</td></tr><tr><td>지자체, 사업제안자 등 (보통주)</td><td>HUG 심사 결과에 따른 요구완충률 이상</td></tr></table> <div>- 총 사업비 : 건설원가 + 건설중 판관비 + 임대운영비 + 금융비용 - 융자금(기금+민간)에 대하여는 : 80%까지 HUG의 도시재생 PF보증 가능 - 기금융자금 : 총사업비 30% 이내를 연차별로 지급(30%, 40%, 30%)</div>			구 분		비 고		총 사업비 (100%)	융자금 (80%)	민간(HUG보증)	①+②를 제외한 잔여 사업비	기금②	총사업비의 30%이내에서 기금운용계획으로 정한 금액	출자금① (20%)	기금(우선주)	50억	지자체, 사업제안자 등 (보통주)
구 분		비 고																
총 사업비 (100%)	융자금 (80%)	민간(HUG보증)	①+②를 제외한 잔여 사업비															
		기금②	총사업비의 30%이내에서 기금운용계획으로 정한 금액															
	출자금① (20%)	기금(우선주)	50억															
		지자체, 사업제안자 등 (보통주)	HUG 심사 결과에 따른 요구완충률 이상															
도시재생촉진사업 융자		<div>- (지원대상) 재정비촉진지구에서 기반시설*을 조성하는 지자체, 도로, 공원, 주차장 (「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제29조 2항) - (한 도) 지자체가 확보해야 할 지방비 예산액의 10% 이내 - ('16년 예산 및 이자율) 30억원, 年 2% - (기 간) 최장 25년*, 원리금균등분할상환 - 거치기간 최대 10년 + 상환기간 최대 15년 고려 (융자금액에 따라 차등)</div>																
보증상품	PF보증	<div>- 도시재생사업의 미래 현금수입 및 사업성을 담보로 토지비 및 건축비, 운영비 등 사업비 대출의 상환을 책임지는 보증 - 신청인 : 도시재생 활성화지역에서 도시재생 활성화계획에 따라 도시재생사업을 추진하는 사업시행자 - 한 도 : 총사업비의 80% 이내 - 보증료율 : 연 0.247% ~ 연 0.571%</div>																
	리모델링 자금보증	<div>- 도시재생 관련 리모델링사업 대출을 책임지는 보증 - 신청인 : 도시재생 활성화지역에서 도시재생 활성화계획에 따라 노후건축물의 리모델링*을 추진하는 자 * 전통시장, 일반상가, 노후 단독주택(리모델링 후 상업시설 전환조건) 등 포함 - 한 도 : 건축물 감정가액의 60% 이내 - 보증료율 : 연 0.325%</div>																
	시설·운영 자금 보증	<div>- 마을기업 및 사회적기업 등의 시설·운영자금 대출을 책임지는 보증 - 신청인 : 도시재생 활성화지역에서 도시재생 활성화계획에 따라 도시재생사업 추진에 소요되는 시설·운영자금을 대출받는 마을기업, 사회적기업, 사회적협동조합 - 한 도 : 감정가액의 60%(소유주), 전세금의 80%(임차인) - 보증료율 : 연 0.325%</div>																

* 출처 : 주택도시보증공사(2016.7), 도시재생 금융지원업무 안내서, pp.5~9

□ 도시재생 지원대상 선정기준 및 심사기준

주택도시기금 중 도시재생과 직접적인 관련이 있는 재원인 도시계정의 출자·투자 또는 용자를 받으려는 자의 지원대상 선정기준은 다음과 같으며, 지원받으려는 주체는 사업계획서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여 심사를 받아야 한다.

[표 3-11] 주택도시기금의 용도 및 대상 사업

구분	지원대상 선정기준	사업계획에 포함되어야 할 내용
주 택 도 시 기 금 법 시 행 령 제 14 조	1. 해당 사업이 공공시설의 설치 및 정비를 함께 시행하거나 일부 토지 및 건축물을 공공이 이용할 수 있도록 제공하여 지역의 도시재생에 기여하는 등 공공성이 있을 것 2. 해당 사업에서 발생하는 미래의 수입으로 기금의 출자금·투자금 또는 용자금을 상환할 수 있는 등 사업성이 있을 것 3. 해당 사업의 계획이 충분히 구체적이고 실현가능성이 있을 것	- 사업요건을 갖추었음을 설명하는 자료 - 사업구역의 위치 및 면적 - 건축물 및 그 부지의 정비에 관한 사업 개요 - 기반시설 및 공공시설의 정비에 관한 사업개요 - 사업시행에 소요되는 기간 - 필요한 용자의 취득에 대한 계획 - 자금조달 및 기금 활용계획 - 국토교통부장관이 정하는 사항

출처: 「주택도시기금법」 법률 제13805호(2016.1.19., 타법개정)

현재 운용되고 있는 도시재생기금지원 심사의 주요 기준은 다음과 같다.

[표 3-12] 도시재생기금지원 심사 주요기준

구분	주요기준
도시재생지원 출자 용자	1. 심사종합평점이 60점(100점 만점) 이상일 것 - 수익성 10점(25점 만점), 재무적 안정성 22점(55점 만점), 사업수행능력 8점(20점 만점) 이상 2. 시공자 요건 - 신용평가등급 : HUG 신용평가등급 BBB+ 이상 - 시공능력평가순위 : 200위 이내 3. 자기자본 : 단위사업 완공시까지 사업비의 20% 이상 4. 사업완충률 : 12% 이상이고, 최대손실률 이상 <div style="border: 1px dotted black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> $\text{사업완충률} = \text{자본이득금액} + \text{후순위출자금액} + \text{재정보조금액}$ <p style="text-align: center;">단위사업 완공시까지의 사업비</p> </div> * 자본이득금액 : 사업대상 부동산을 인근사업장 시세 또는 감정가격 대비 할인해서 취득하는 금액 * 후순위출자금액 : 단위사업 완공시까지의 사업비 중 기금보다 후순위로

구분	주요기준
	<p>출자하는 금액</p> <p>* 재정보조금액 : 단위사업 완공시까지의 사업비 중 국비 또는 지방비로 무상 보조되는 금액</p> $\text{최대손실률} = \frac{\text{단위사업 완공시까지의 사업비} - \text{미래현금흐름 최소가치}}{\text{단위사업 완공시까지의 사업비}}$ <p>* 미래현금흐름 최소가치 : 지역공실률, 경매낙찰가율 등을 반영하여 산출</p> <p>5. 주주내부수익률 : 10년 만기 국고채 금리 + 3%p 이상</p> <p>* 주주가 도시재생 리츠 사업출자로 얻게 되는 수익률로서 주주 출자금(투자자본)의 현재가치 총계와 사업기간 중 배당금, 분양전환(청산)시 처분이익 및 출자상환금 등 현재가치 총계를 동일하게 하는 할인율을 말함</p> <p>6. 기금내부수익률 : 2.7% 이상</p> <p>* 기금내부수익률 : 주택도시기금이 도시재생 리츠 출자로 얻게 되는 기대수익률로서 주택도시기금 출자금의 현재가치 총액과 미래수익(배당금, 분양전환 또는 청산하는 경우의 처분이익, 출자반환금)의 현재가치 총액을 동일하게 하는 할인율을 말함</p> <p>7. 자산관리회사(AMC)의 자산규모</p> <p>– 최근 3년간 한국리츠협회 집계실적 최고치 또는 금융투자협회에서 공시하는 토지신탁이나 분양관리신탁 규모 중 최고금액이 500억원이상이고 운용리츠 건수가 1건 이상인 경우</p>
재정비촉진사업 용자	<p>1. 융자금의 용도 : 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제29조제2항의 정비기반시설 설치사업에 사용되는지 여부</p> <p>2. 원리금 상환계획의 적정성</p> <p>3. 지방자치단체의 기금용자 차입의 적정성 : 지방채 승인서류</p>

출처 : 주택도시보증공사(2016.7), 도시재생 금융지원업무 안내서, p.7

□ 도시재생 기금지원심사 프로세스

구 분	내 용	비 고
계획수립	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생 활성화계획 수립·승인 	지자체, 주민 등
금융지원상담	<ul style="list-style-type: none"> 기금출자·투자·융자 조건 상담 - 재원조달, 기금지원 조건 상담 및 지원 - LH 사업인정심사 대상인 경우 절차 안내 	HUG
리츠설립	<ul style="list-style-type: none"> AMC 선정 및 도시재생리츠 발기설립 	민간사업자
사업인정심사	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생사업의 공공성, 실현가능성 심사 - 사업인정심사 신청→현장조사→내부검토→ 인정심사 위 개최→심사결과 통보 	LH
금융지원심사	<ul style="list-style-type: none"> 현금흐름의 적정성, 기금상환가능성 등 심사 - 수익성, 재무적 안정성, 사업수행능력, - 사전임차 및 출구전략, 관리 및 청산계획 등 	HUG
기관투자자 협의	<ul style="list-style-type: none"> 투자조건 결정 : 기관투자자 의견 타진 - 사업제안자가 기관투자자를 선정하되, 사업제안자가 HUG에게 의뢰시 입찰선정 	HUG
심의	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생투자심의위원회 심의의결 	HUG
사업약정체결	<ul style="list-style-type: none"> 사업약정 이해관계인간 권리의무사항 약정 - 기금지원 실행, 자금 용도, 배당금 수납, 기금반환 및 상환, 사후관리, 공정관리 등 	HUG
금융지원	<ul style="list-style-type: none"> 기금 출자·투자·융자 실행 	HUG
사후관리	<ul style="list-style-type: none"> 사업장 관리 - 사업부지, 건설진행현황, 임대운영 현황 등 - AMC 관리(공실률 현황 등 보고자료 점검) 사업운영관리 - 사업주주총회 의결권 행사, 배당금 및 출자금 수납 등 	HUG

출처 : 주택도시보증공사(2016.7), 도시재생 금융지원업무 안내서, p.9

2. 국내 근린재생 관련 금융지원 사례 및 운영현황 분석

1) 사례조사 목적 및 대상

근린재생사업은 활성화지역 중심으로 중앙부처와 지방자치단체 사업을 연계하도록 강조하고 있으므로 이에 소요되는 예산 또한 다양한 재원을 활용하는 것이 바람직하다. 주택도시기금이외에 근린재생사업에 활용 가능한 중앙정부의 금융프로그램은 2016년 현재 문화체육관광부의 관광진흥개발기금, 문화예술진흥기금, 중소기업청의 소상공인진흥기금이 있다. 각 재원은 재원운용의 목적에 따라 지원대상과 프로그램, 지원한도가 정해져 있어 주택도시기금에서 지원할 수 없는 금융지원을 활용한다면 좀 더 다양한 사업을 근린재생 활성화지역에서 추진할 수 있다. 중앙정부 차원에서 지원하는 금융지원 프로그램 이외에도 지방자치단체가 운용하는 금융이나 기금, 민간단체나 기업의 사회공헌활동으로 운용되는 기금 등 다양한 금융 프로그램을 활용할 수 있다.

따라서 주택도시기금에서 근린재생사업에 활용할 수 있는 금융 프로그램을 설계할 때 재원의 효율적 활용을 위해 타 부처나 기관에서 운용하는 프로그램과 중복되지 않고 근린재생사업 목적에 맞는 지원대상과 지원한도, 운용조건을 설정해야 한다. 이를 위해 본 연구에서는 2016년 현재 시행되고 있는 중앙정부, 지방자치단체, 민간기업 등에서 시행하고 있는 금융상품을 분석하여 각 재원의 성격, 유형, 지원조건 등을 파악하고 근린재생활성화를 위한 주택도시기금 지원 프로그램을 마련하는데 참조자료로 활용하였다.

사례조사 결과, 금융상품은 크게 일자리 창출 및 전문역량강화 지원사업, 상가활성화 및 관광사업 지원사업, 상가활성화 및 관광활성화를 위한 시설개선 지원사업, 사회적 기업 지원 및 컨설팅 지원사업으로 분류할 수 있다. 지원대상은 대부분 소상공인이나 청년 창업 지원, 취약계층을 대상으로 하고 있으며 일부 보조금 사업을 제외하고는 대부분이 융자지원 사업으로 운용되고 있다.

사례조사대상은 [표 3-13]³²⁾과 같으며, 각 재원의 출처, 대상, 프로그램 내용에 대해서 조사·분석하였다.

32) 각 해당 홈페이지 참고하여 정리함

[표 3-13] 국내 근린재생 관련 금융지원 사례조사 대상

구분	재원	대상	프로그램
중앙 정부	문화체육관광부	융자지원 (관광진흥 개발기금)	관광기금 융자사업
		지원금 (문화예술 진흥기금)	예술창작 지원사업
	고용노동부	지원금	(예비)사회적기업, 중견기업
	중소기업청	지원금	시장상인회·조합·법인
		활동지원	예비창업자 또는 창업후 3년 이내 기업
	중소기업진흥공단	융자지원	예비창업자 또는 중소기업
	소상공인시장진흥 공단	융자지원	소상공인
	신용보증기금	신용보증	(예비)사회적기업 또는 협동조합
지방 자치 단체	서울창업진흥원	지원금 및 공간지원	예비창업자
	서울시 자영업 지원센터	지원금	소상공인 기업
	부산광역자활센터	융자지원	개인
민간 단체· 재단	미소금융중앙재단	융자지원	창업예정자, 차상위계층의 자영업자
	(사)나눔과 기쁨	융자지원	소상공인
	해피월드 복지재단	융자지원	수급권자 또는 차상위계층, 저소득 계층
	(사)한국마이크로 크레딧 신나는 조합	융자지원	서울시소재 사회적협동조합
	서울가톨릭사회 복지회	융자지원	예비창업자
	(사)함께 일하는 사람들	융자	새터민
			창업자금, 운영자금
민간 기업	현대자동차그룹	지원금	사회적기업가 육성사업
		활동지원	참가자
	현대카드그룹	지원금 및 활동지원	-
	현대차 미소금융재단	융자지원	취약계층

2) 사업유형별 금융지원 운영현황 분석

① 일자리 창출 및 창업지원사업

□ 일자리 창출 및 전문 역량강화를 위한 지원사업

일자리 창출은 고용노동부의 청년취업과 관련한 보조금과 서울 자영업 지원센터의 컨설팅 지원사업이 지원금으로 운용되고 있으며 교육 프로그램이나 멘토링, 컨설팅 지원에 소요되는 재원이기 때문에 소액으로 지원되고 있다. 지원금은 하드웨어 조성사업인 서울시 소상공인대상 공동이용시설 구축사업만 최대 1억원이 지원되며 다른 사업은 2천만원~5천만원 내외로 지원되고 있다.

[표 3-14] 역량강화 지원사업 현황

구분	사업명		지원 유형	지원조건			지원 대상	지원사항 (자금용도)	자금 출처
				지원 한도	융자 기간	금리			
고용 노동부	중소기업 청년취업 인턴제 (실시기업)		지원금	-	-	-	상시 근로자 5인 이상 사업장	·인턴기간 3개월간 월 50~60만원 지원 ·정규직 전환 6개월 후 195만원, 12개월 후 195만원 지원	
서울시 자영업 지원 센터	자 영 업 협 업 화	공동 이용 시설 구축	지원금	1억원 이내 (사업비 의 90%)	-	-	3개 이상의 자영업체 가 참여 하여 협업 사업 계획을 수립한 서울시 소재 소상공인	공동이용시설, 공동브랜드, 공동운영시스템 구축에 소요되는 사업비의 90%이내 지원	-
		공동 운영 시스템 구축 사업	지원금	5천만원 이내 (사업비 의 90%)	-	-			
		공동 브랜드 개발 및 활용	지원금	2천만원 이내 (사업비 의 90%)	-	-			

□ 창업 지원사업

창업지원사업은 중소기업청, 중소기업진흥공단, 소상공인진흥공단 등 중앙정부에서 지원하는 지원사업과 서울시, 부산광역시활센터에서 지원하는 사업, 미소금융중앙재단, 해피

월드 복지재단 등과 같은 민간단체가 운용하는 사업이 있다. 중앙정부 사업은 중소기업 창업자나 소상공인을 대상으로 하고 있으며, 융자상품으로 2.5%대의 저금리로 운용되고 있다. 반면 지자체와 민간단체, 민간기업이 운용하는 창업지원 융자상품은 3~8%로 중앙정부에서 운용하는 재원보다 높은 금리로 지원하는 것으로 나타났다. 융자기간은 중소기업청의 창업자금 중 시설자금만 8년 기간이며, 나머지는 2년~5년 정도 수준으로 나타났다.

[표 3-15] 창업지원사업 현황

구분	사업명	지원 유형	지원조건			지원 대상	지원사항 (자금용도)	자금 출처
			지원 한도	융자 기간	금리			
중소 기업청	창업기업 시설자금 지원사업	융자	기업별 상이	3년 거치 8년 상환	2.47% 33)	중소 기업 및 예비 창업자	사업장 건축자금, 토지구입비, 임차보증금, 사업장 확보자금 등	-
	청년창업 시설자금 지원사업	융자	1억원	3년 거치 6년 상환	2.5%	예비 청년창업자		-
중소 기업 진흥 공단	창업 시설자금 지원사업	융자	매출액 150% (45억원) 이내	2년 거치 6년 상환	2.47% 34)	중소 기업	건축자금, 토지구입비, 임차보증금, 창업소요비용	-
소상공인 진흥 공단	소상공인 창업자금 지원사업	융자	7천만원	2년 거치 5년 상환	2.47%	사업개시 12개월 이내의 창업초기 소상공인, 소상공인 사관학교 졸업생중 창업자	-	소상공인 시장 진흥 기금
신용 보증 재단	햇살론 창업자금 지원	신용 보증	5천만원	-	-	자영업자	-	-
서울시 창업 지원 센터	챌린지 100프로젝트	지원금	-	-	-	서울시 소재 창·장년 예비창업자	창업사무실 및 지원시설, 지원금 지원	-
부산 광역 자활 센터	창업자금 지원사업	융자	3천만원	-	3% 초과	취약계층 ³⁵⁾	임대보증금 및 사업자금 지원	-

구분	사업명	지원 유형	지원조건			지원 대상	지원사항 (자금용도)	자금 출처
			지원 한도	융자 기간	금리			
미소 금융 중앙 재단	창업자금 지원	융자	7천만원	5년 상환	4.5%	신용등급 7등급 이하, 기초생활수급자 및 차상위계층 이하	사업장 임차보증금, 생계형 차량구입, 프랜차이즈 창업자금 지원	-
해피 월드 복지 재단	창업자금 지원사업	융자	4천만원 이내	1년 거치 5년 상환	-	수급권자 ³⁶⁾ 또는 차상위계층, 저소득 계층 ³⁷⁾ , 저신용 계층 ³⁸⁾	예비 및 재창업에 따른 임차보증금, 시설비, 운영자금	휴면 예금 관리 기금
(사)함께 만드는 세상 사회연 대은행	창업·운영 자금 지원사업	융자	3천만원	-	3% 초과	금융기관을 이용할 수 없는 사회적 취약계층	개인창업/ 운영자금, 긴급자금 지원	-
(사)한국 마이크 로크레 디트 신나는 조합	창업자금 지원사업	융자	5천만원 이내	60개월 이내 상환	-	저소득계층 ³⁹⁾ , 저신용계층 ⁴⁰⁾ , 자활기업, 노인일자리사업, 사회 취약계층 ⁴¹⁾	임대보증금, 프랜차이즈창업 자금	-
(사)함께 일하는 사람들	창업자금 지원사업	융자	5천만원	3개월 거치 5년 상환	8% 이하	새터민 대상	-	휴면 예금 관리 기금
서울 가톨릭 사회복 지회	창업자금 지원사업	융자	5천만원	-	3% 이하	취약계층	-	-
현대차 미소 금융 재단	창업자금 융자지원 사업	융자	7천만원	5년 상환	4.5% 이내	수급권자 ⁴²⁾ 및 차상위계층에 해당하는 창업예정자	임차보증금 및 프랜차이즈 창업자금 지원 사업장이전, 업종전환 지원	-

33) 중소기업진흥공단 정책자금기준금리 2016년도 4/4분기 기준

34) 중소기업진흥공단 정책자금기준금리 2016년도 4/4분기 기준

35) 「사회적기업 육성법」 제2조에서 정의하고 있는 취약계층

36) 「국민기초생활보장법」 제2조에서 정의하고 있는 수급권자

37) 연간소득 3,000만원 이하

② 상가활성화 및 관광사업 지원사업

□ 상가활성화 및 관광사업 운영자금

상가활성화 및 관광 지원사업은 사업자에 대한 사업운영자금으로 중앙정부와 민간단체가 운용하는 사업이 지방자치단체가 운용하는 자원보다 많은 것으로 나타났다. 문화체육관광부에서는 문화예술진흥기금과 관광진흥개발기금을 활용하여 문화창작, 창작전시·공간지원에 대한 지원과 관광업 종사자들에 대한 운영자금 지원사업을 수행하고 있으며, 민간단체에서는 창업지원사업과 마찬가지로 소상공인과 취약계층 대상사업을 운용하고 있지만, 창업지원사업과 달리 소상공인진흥공단의 소상공인전환대출 금융, 미소금융재단의 융자사업 외에 대부분 2% 수준의 저리로 지원되고 있다. 융자 이외에 자영업자에 대한 신용보증상품으로 신용보증재단이 소액 보증상품을 운용하고 있다.

[표 3-16] 사업운영 지원사업 현황

구분	사업명	지원 유형	지원조건			지원대상	지원사항 (자금용도)	자금 출처
			지원 한도	융자 기간	금리			
문화 체육 관광부	문화창작 공간운영 지원	지원금	3천만원 ~ 1억 2천만원	-	-	문학관 또는 문학창작공간 을 운영하는 단체	창작공간, 네트워킹등을 지원하는 창작 및 집필공간 운영지원	문화 예술 진흥 기금
	시각예술 창작산실 전시지원	지원금	2천만원 ~ 1억원	-	-	큐레이터 개인 및 단체 ⁴³⁾	국내에서 개최되는 시각예술분야 전시지원	
	시각예술 창작산실 공간지원	지원금	1천만원 ~ 8천만원	-	-	사립미술관 등	공간별 특화전략을 달성하기 위한 목적으로 전시 및 공간운영에 사용되는 경비	

38) 개인신용등급 7등급 이하

39) 보건복지부가 공정한 최저생계비 또는 전국가구월평균소득 기준에 해당되는 자

40) 개인신용등급 7등급 이하인 개인 또는 자영업자

41) 북한이탈주민, 장애인, 한부모가정, 여성가장, 다둥이가정, 다문화가정 등

42) 「국민기초생활보장법」 제2조에서 정의하고 있는 수급권자

구분	사업명	지원 유형	지원조건			지원대상	지원사항 (자금용도)	자금 출처
			지원 한도	융자 기간	금리			
	관광식당업 운영자금 지원사업	융자	2억원 이내	2년 거치 2년 상환	사업 장별도 금리 적용	관광식당업을 운영중인 자	운영경비 지원	관광 진흥 개발 기금
	우수숙박 시설업 운영자금 지원사업	융자	5천만원 이내			우수숙박시설로 지정받은 자	운영경비 지원	
	외국인관광 도시민박업 운영자금 지원사업	융자	2천만원 이내			외국인관광 도시민박업을 운영중인 자	운영경비 지원	
	관광펜션업 운영자금 지원사업	융자	3천만원 이내			관광식당업을 운영중인 자	운영경비 지원	
	기타 유원시설업 운영자금 지원사업	융자	2천만원 이내			기타 유원시설업을 운영중인 자	운영경비 지원	
	국제회의 시설업 운영자금 지원사업	융자	5억원 이내			국제회의 시설업을 운영중인 자	운영경비 지원	
	국제회의 기획업 운영자금 지원사업	융자	5억원 이내			국제회의기획업 을 운영중인 자	운영경비 지원	
소상 공인 진흥 공단	소상공인/ 특화자금	융자	7천만원	2년 거치 5년 상환	2.47%	소상공인 또는 상시근로자 5인 미만 업체로 소상공인진흥 공단에서 정하는 기준을 만족하는 경우	-	소상 공인 시장 진흥 기금
	성장촉진/ 자금원	융자	1억원		2.27%		-	
	사업전환/ 자금원	융자	1억원		2.27%		-	
	일반경영/ 안정자금	융자	7천만원		2.47%		-	
	긴급경영/ 안정자금	융자	7천만원		2.3%		-	
	임차보증금 안심금융	융자	1억원		2.07%		-	
	소상공인/ 전환대출	융자	7천만원		5%		-	
신용 보증 재단	햇살론 운영자금 지원	신용 보증	2천만원	-	-	자영업자, 농림어업인	-	-

구분	사업명		지원 유형	지원조건			지원대상	지원사항 (자금용도)	자금 출처
				지원 한도	융자 기간	금리			
	햇살론 대환자금 지원		신용 보증	3천만원	5년 이내 상환	-	햇살론 신청자격을 만족하는 근로자, 자영업자, 농림어업인	연이율 20%이상의 고금리 채무 대환	-
미소 금융 중앙 재단	운영자금 지원사업		융자	2천만원	6개월 거치 5년 상환	4.5%	신용등급 7등급 이하 또는 기초생활수급자 및 차상위계층 이하	-	-
해피 월드 복지 재단	경영개선자금		융자	4천만원	6개월 거치 5년 상환	-	수급권자 ⁴⁴⁾ 또는 차상위계층, 저소득 계층 ⁴⁵⁾ , 저신용 계층 ⁴⁶⁾	기존사업자서 경영개선에 따른 시설비, 운영자금 지원	휴면 예금 관리 기금
	전통시장운 영지원		융자	4천만원	6개월 거치 5년 상환	-		전통시장 내 시설 개선 및 운영자금 지원	휴면 예금 관리 기금
(사)한 국마이 크로크 레디트 신나는 조합	월세 임차 사업 지원	단 기 지 원	융자	3천만원	3개월 상환	2%	서울시소재 사회적협동 조합	임차보증금 지원	-
		장 기 지 원	융자	1억원	3년 상환	2%			-
(사)나 눔과 기쁨	운영·월세 임차지원사업		융자	3천만원	-	3% 초과	소상공인	-	-
현대차 미소 금융 재단	운영자금 융자사업		융자	2천만원	5년 상환	4.5% 이내	수급권자 ⁴⁷⁾ 및 차상위계층에 해당하는 자영업자 및 창업예정자	-	-

43) 활동경력 5년 이상

44) 「국민기초생활보장법」 제2조에서 정의하고 있는 수급권자

45) 연간소득 3,000만원 이하

46) 개인신용등급 7등급 이하

47) 「국민기초생활보장법」 제2조에서 정의하고 있는 수급권자

□ 상가활성화 및 관광활성화를 위한 시설개선 지원사업

시설개선자금은 중앙정부의 경우 문화체육관광부의 관광진흥개발기금과 중소기업청의 전통시장 시설현대화 사업 비중이 가장 높다. 민간단체에서 지원하는 미소금융중앙재단의 시설개선자금은 휴면예금 관리기금으로 운영되고 취약계층을 대상으로 하기 때문에 2천만원 ~ 4천만원 수준의 소액 융자상품이 운용되고 있다. 문화체육관광부의 건설지원사업은 관광 시설의 건설, 개·보수에 대해서 3천만원에서 최대 5억원까지 융자지원을 하고 있는 것으로 나타났다. 중앙정부 융자상품이 2%~3%인데 반해 민간단체에서 운용하는 융자상품은 취약 계층 대상의 소액융자이지만 3%~4.5%의 이율로 지원되고 있다.

[표 3-17] 시설개선 지원사업 현황

구분	사업명	지원 유형	지원사항			지원 대상	지원사항 (자금용도)	자금 출처
			지원한도	융자 기간	금리			
중소 기업청	전통시장 시설현대화 사업	지원금	1억원 이상 (국비 60%, 지방비 30%, 민간 10%)	-	-	전통시장 및 상점가	진입도로, 아케이드 등 고객접근 및 편의시설 설치, 시설물 개보수 등 노후시설 개선, 테마거리 조성 및 홍보시설 설치 등	-
중소 기업 진흥공단	신성장 기반자금	융자	매출액 150% 이내 (45억원 이내)	3년 거치 8년 상환	2.02%	중소기업 기본법 상의 중소기업	사업장 건축자금, 토지구입비, 임차보증금, 사업장 확보 자금, 조성공사비 등	-
문화 체육 관광부	관광식당업 시설자금 지원	융자	2억원 이내	2년 거치 2년 상환	사업 장별도 금리 적용	관광식당업 을 운영 중인 자	건설, 개·보수 시설자금 지원	관광 진흥 개발 기금
	우수숙박 시설업 시설자금 지원	융자	5천만원 이내			우수숙박 시설로 지정받은 자	건설, 개·보수 시설자금 지원	
	관광펜션업 시설자금 지원	융자	3천만원 이내			관광식당업 을 운영 중인 자	건설, 개·보수 시설자금 지원	

구분	사업명	지원 유형	지원사항			지원 대상	지원사항 (자금용도)	자금 출처
			지원한도	융자 기간	금리			
	국제회의 시설업 시설자금 지원	융자	5억원 이내			국제회의 시설업을 운영 중인 자	건설, 개·보수 시설자금 지원	
미소 금융 중앙 재단	시설개선 자금지원 사업	융자	2천만원	6개월 거치 5년 상환	4.5%	신용등급 7등급 이하, 기초생활 수급자 및 차상위계층 이하	본인 명의의 사업자 등록 후, 6개월 이상 운영 중인 자영업자의 사업장 시설개선자금 지원	휴면 예금 관리 기금
해피 월드 복지 재단	전통시장 지원사업	융자	4천만원	6개월 거치 5년 상환	3% 초과	전통시장 내 사업자	전통시장내 사업장의 시설개선	휴면 예금 관리 기금
현대차 미소 금융 재단	시설개선 자금융자 지원	융자	2천만원	5년 상환	4.5%	취약계층	-	-

③ 사회적기업 지원 및 컨설팅 지원

최근 중앙정부에서는 사회적기업기본법 제정과 함께 사회적기업을 대상으로 하는 보조금사업이 고용노동부 사업으로 진행되고 있으며, 민간에서는 미소금융재단, 현대차의 사회적 기업 지원, 취약계층 소액 융자사업이 운용되고 있다. 사회적기업을 대상으로 하는 지원사업은 보조금이나 융자상품 지원과 함께 사업에 대한 컨설팅 지원업무도 병행하고 있다. 현대차 미소금융재단은 컨설팅과 함께 일부 사업은 프로모션, 인큐베이팅 그룹을 지원하고 있어 향후 사회적기업으로 발전할 수 있도록 지원해 주고 있다.

[표 3-18] 사회적기업 지원 및 기타 지원사업 현황

구분	사업명	지원 유형	지원사항			지원대상	지원사항 (자금용도)	자금 출처
			지원한도	융자 기간	금리			
고용 노동부	사회적기업 육성 사업	지원금	-	-	-	고용노동부 인증 사회적기업, 예비사회적기업	인건비 및 사업개발비, 경영컨설팅, 모태펀드 지원	-

구분	사업명	지원 유형	지원사항			지원대상	지원사항 (자금용도)	자금 출처
			지원한도	융자 기간	금리			
한국 사회적 기업 진흥원	일자리 창출 사업	지원금	-	-	-	고용노동부인증 사회적기업, 예비사회적기업	최저임금 수준의 참여근로자 인건비, 사업주 부담 4대보험료의 일부(9.33%)	-
신용 보증 기금	신용보증 지원	신용 보증	-	-	-	고용노동부인증 사회적기업, 예비사회적기업 , 협동조합	협약기관이 추천한 사회적기업과 협동조합에 보증기한 5년, 보증료율 0.5%, 보증비율100%, 총 1억원의 신용보증지원	-
미소 금융 중앙 재단	사회적기업 지원사업	융자	1억원 이내	5년	3.9% 이내	고용노동부인증 사회적기업, 서울·경기도 예비사회적기업, 사회적협동조합 등	사회적기업 운영자금 지원	휴면 예금 관리 기금
현대차 미소 금융 재단	대학생/청년 햇살론	융자	8백만원	5년	4.5% 이내	만 29세 이하 청년 및 대학생	생계자금 지원	-
	임대주택/ 보증금 대출지원	융자	2천만원	2년	2.5%	국민임대주택에 거주하거나 거주예정인 자	전환보증금 대출지원	-
	취업성공/ 대출지원	융자	3백만원	3년	5.5%	고용노동부 취업성공 패키지 이수 후 3개월 이내 취업한 자	-	-
현대차 그룹	H-온드림 인큐베이팅 그룹 지원	지원금	5천만원 ~1억원	-	-	한국사회적기업 진흥원이 선정한	사업비지원, 업종별 전문가 창업 멘토링 지원	-
	H-온드림 디벨로핑 그룹 지원	지원금	1천만원 ~2천만원	-	-	사회적기업가 육성사업 창업팀		-

이같이 사회적기업에 대한 융자나 보조금은 사업운용자금으로 활용할 수 있으며, 인건비 등으로 사용할 수 있다는 점에서 장점이 있으므로 근린재생사업을 위한 보조금이나 기금지원 프로그램과 병행하면 상호 시너지효과가 있을 것으로 예상된다.

3) 기금운영 사례

① 중앙정부 기금 운영사례

2016년 현재 시행되고 있는 중앙정부의 유사 기금지원 프로그램으로 문화체육관광부의 관광진흥개발기금, 문화예술진흥기금, 중소기업청의 소상공인진흥기금을 조사하였다. 이 중 근린재생 기금에서 지원하려는 목적과 유사한 프로그램 위주로 조사·정리하였다.

관광진흥개발기금의 경우 식당, 숙박, 회의시설의 건설, 개·보수, 운영에 필요한 자금을 지원하고 있다. 소상공인진흥기금의 경우 소상공인들의 창업, 운영에 필요한 자금을 소상공인진흥공단과 신용보증재단의 심사를 통해 지급하고 있다. 문화체육관광부의 문화예술진흥기금은 위의 두 기금이 융자상품으로 운영하고 있는 것과 달리 지원금 형태로 지원하고 있다. 이는 주로 문화예술과 관련된 공연, 전시에 대해 지원하고 있다. 문화예술진흥기금의 지원대상사업 중 근린재생 기금에서 지원하려는 목적과 유사한 대상사업은 아래와 같다.

[표 3-19] 문화체육관광부 문화예술진흥기금 지원대상사업 현황

구분	지원 대상 사업	지원조건		지원대상	자금전달체계
		지원규모	지원 기간		
문화 체육 관광부	문학 창작 공간 운영 지원	3천만원(10개 미만, C급) ~1억 2천만원(10개 이상, A급)	2년	문인을 대상으로 운영 하는 창작집필실, 창작 공간을 기반으로 운영 하는 연계 프로그램	한국문화 예술위원회 접수, 지급심사, 지급담당
	시각 예술 창작 산실 전시 지원	·A급: 7천만원~1억원 ·B급: 5천만원~7천만원 ·C급: 2천만원~5천만원	-	활동경력 5년 이상의 큐레이터 개인(팀) 및 단체	
	시각 예술 창작 산실 공간 지원	·A급: 8천만원 내외 ·B급: 5천만원 내외 ·C급: 3천만원 내외 ·D급: 1천만원 내외	2년 (2016년 2년차 지원)	2015년도 선정단체 ⁴⁹⁾	

48) 한국문화예술위원회 홈페이지 2016년도 지원사업안내 인용 및 재정리, www.arko.or.kr/business/page1_2_1_2016.jsp, (접속일시 : 2016. 11.30.)

49) 2016년이 2년차 지원사업으로 2016년 사업은 별도 신규공모를 진행하지 않음

[표 3-20] 문화체육관광부 관광진흥개발기금 지원대상사업 현황

구분		지원대상 사업	융자조건			지원대상	자금전달체계		
			한도	금리	기간		접수처	지급심사	지급기관
문화 체육 관광부	관광 진흥 개발 기금 50)	관광식당업	2억원 이내	사업 장별 별도 금리 적용 51)	· 신축·신설 및 증축·증설 : 4년 거치 5년분할상환 · 개·보수 : 3~4년 거치 4년 분할상환 · 운영자금 : 2년거치 2년 상환	·시설자금(건설) : 관광식당업을 운영 중이거나 운영하고자 하는 자 ·시설자금(개·보수) : 관광식당업을 운영중인 자, 특급호텔 내 한식당을 관광식당업으로 전 환하고자 하는 자 ·운영자금 : 관광식당업을 운영 중인 자	한국관광 협회중앙회	문화체육 관광부	산업은행
		우수숙박 시설업	5천만원 이내			·시설자금(증축 및 증설) : 우수숙박시설로 지정 받은 자 ·시설자금(개·보수) : 우수숙박시설로 지정받은 자 ·운영자금 : 우수숙박시설로 지정받은 자			
		외국인관광 도시민박업	2천만원 이내			·운영자금 : 외국인관광 도시민박업을 운영 중 인 자			
		관광펜션업	3천만원 이내			·시설자금(건설) : 관광펜션업을 운영하고자 건축 허가를 받은 자 ·시설자금(개·보수) : 관광펜션업을 운영중인 자 ·운영자금 : 관광식당업을 운영 중인 자			
		기타 유원시설업	2천만원 이내			·운영자금 : 기타 유원시설업을 운영중인 자	한국MICE 협회		
		국제회의 시설업,	5억원 이내			·시설자금(건설) : 국제회의시설업을 운영하고 자 사업계획승인과 건축허가를 받은 자 ·시설자금(개·보수) : 국제회의시설업을 운영중 인 자 ·운영자금 : 국제회의시설업을 운영중인 자			
		국제회의 기획업	5억원 이내			·운영자금 : 국제회의기획업을 운영중인 자			

50) 2016년 관광진흥개발기금 상반기 융자업무 처리지침(문화체육관광부 공고 제2015-0264호) 인용 및 재정리

51) 2015년 4/4분기 기준금리 : 2.25% + 중소기업, 공공법인, 개인 0.75%p우대(시설자금은 1.25%p 우대)

[표 3-21] 중소기업청 소상공인지원기금 지원대상사업 현황

구분		지원대상 사업	융자조건			지원대상	자금전달체계				
			한도	금리	기간		접수처	지급심사	지급기관		
중소 기업청	소상공인 지원기금 ⁵²⁾	일반기업지원 자금	소상공인 창업자금	7천만원 이내	정책자금 기준금리 + 0.6%p	2년 거치 5년 상환	사업자등록증 기준 업력 1년 미만의 소상공 공인으로, 중소기업청장이 정한 교육과정을 12시간 이상 수료한 소상공인	소상공인지원 공단지역 센터	자격요건 : 소상공인시장 진흥공단 신용 : 신용보증 재단 또는 신용보증기금	19개 금융기관 ⁵³⁾	
			사업전환 자금	1억원 이내	정책자금 기준금리 + 0.2%p ⁵⁴⁾	2년 거치 5년 상환	소상공인 재창업패키지 교육을 수료한 소상공 공인 또는 최근 1년 이내 업종변환을 하였 거나, 향후 희망하는 소상공인				
			성장촉진 자금	1억원 이내	정책자금 기준금리 + 0.4%p	2년 거치 5년 상환	사업자등록 기준 업력 5년 이상의 소상공인				
			장애인 기업 활동 지원	1억원 이내	2.3% 고정금리	2년 거치 7년 상환	장애인복지카드 또는 장애인기업확인서를 소지한 장애 소상공인(또는 기업), 안마시술 소 ⁵⁵⁾ , 상이등급이 있는 국가유공자				
				여성 가장 지원	7천만원 이내	정책자금 기준금리 + 0.6%p	2년 거치 5년 상환				경제적 활동능력이 없는 부양가족만 있는 여성 가장(소상공인)
				협업화 지원	7천만원 이내	정책자금 기준금리 + 0.6%p ⁵⁶⁾	2년 거치 5년 상환				소상공인 협업화사업에 최종선정되어 지원 협약을 체결한 협동조합 또는 구성원인 개별 소상공인
			긴급경영 안정자금	7천만원 이내	2.3% 고정금리	2년 거치 5년 상환	재해 피해 소상공인, FTA 체결에 따른 피해 소상공인				
			소상공인 전환대출	7천만원 이내	5.0% 고정금리	2년 거치 5년 상환	제2금융권에서 대출후 3개월 이상 성실상환 중 인 신용 4~5등급 소상공인, 희망리턴패키지 를 통해 취업에 성공한 자				

52) 2016년 소상공인 정책자금 대리대출 운용지침(2016. 7. 22 개정) 인용 및 재정리

53) 소상공인 전환대출의 경우 수협은행, 신한은행, 하나은행에서만 대출실행 가능

54) 업종전환 소상공인의 경우 정책자금 기준금리 + 0.4%p

55) 300㎡ 이하인 안마원

56) 분기별 변동금리

② 서울시 사회투자기금⁵⁷⁾

금융지원상품 중 중앙정부 금융상품은 중소기업청이 관할하는 중소기업진흥공단의 정책자금 용자와 소상공인진흥기금을 재원으로 하는 프로그램이 대표적인 사례로 나타났다. 문화예술 관련 사업은 문화예술진흥기금이나 관광진흥기금으로 운용되는 사례가 많았으며, 이 기금들은 주택도시기금과 달리 중앙정부나 지방자치단체 재원으로 운용되는 보조금 성격의 기금이다. 이외에 근린재생사업의 참조선례로 활용할 수 있는 금융상품은 서울시 사회투자기금이 있다. 서울시 사회투자기금은 사회주택건설지원, 사회적기업지원 등 근린재생사업과 연계할 수 있는 사업에 금융지원을 하고 있어 구체적인 지원사례를 조사하여 시사점을 도출하고자 한다.

□ 기금운용 목적 및 운영기관

사회투자기금은 서울시 사회투자기금의 설치 및 운용 조례 제3조(기금의 조성)⁵⁸⁾에 따라 서울시가 민간단체(사랑의 열매)와 협력하여 일자리 복지·환경·문화 등 취약한 사회 문제를 개선하고 지역발전과 시민후생 증진에 기여하기 위해 마련한 재원이다. 기금은 약 667억원(서울시 500억원, 민간 167억원)으로 사회적 경제기업 지원, 중간지원기관 협력, 소셜하우징, 사회성과연계채권(Social Impact Bond), 교육·홍보, 사회적가치 평가도구 개발 등에 지원되고 있다. 사회투자기금은 한국사회투자재단에 위탁하여 운영하고 있다⁵⁹⁾.

□ 지원대상

사회투자기금은 서울시 관할지역에 있는 사회적 경제기업, 사회적 금융을 수행하는 기관, 사회, 환경 및 문화 등과 관련한 문제를 개선하는 사회적 투자사업, 장애인기업, 여성기업, 다문화가정 및 북한이탈 주민 등 사회적 배려가 필요한 기업 및 사람 등을 대상으로 지원하고 있다.

□ 지원상품 및 프로그램

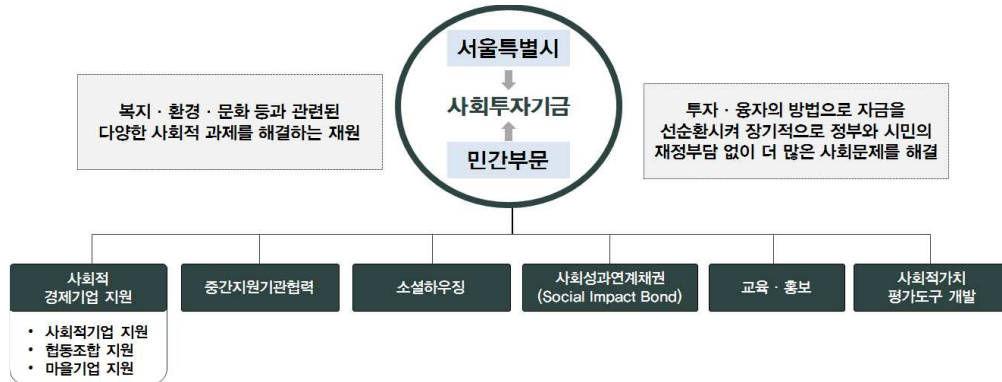
자금용도는 수요조사를 토대로 지속적으로 금융상품을 설계하고 있으며, 현재는 사회

57) 한국사회투자(2016), 사회투자기금 IMPACT REPORT 2013~2015 pp.4~12, 인용 및 재정리

58) 서울특별시 조례 제6331호, 서울시 사회투자기금의 설치 및 운용 조례 제3조(기금의 조성) ①시장은 이 조례의 목적을 달성하는데 필요한 자금을 확보·공급하기 위해 서울특별시사회투자기금(이하 “기금”이라 한다)을 설치·운영한다.

59) 한국사회투자재단은 사회적 금융으로써 국민의 복리 증진과 지역발전에 기여하기 위한 목적으로 설립하였으며, 현재 서울시 사회투자기금을 위탁받아 운영하고 있다.

프로젝트와 서울시가 정책사업으로 추진하는 사회주택조성사업, 중간지원조직을 대상으로 하는 지원사업에 지원되고 있다.



[그림 3-3] 2016년 사회투자기금 추진체계

출처 : 한국사회투자 홈페이지: https://www.social-investment.kr:6014/information/story3_3.php(접속일시 : 2016.09.09.)

최근 가장 많이 지원하고 있는 사업은 사회적기업 용자사업과 사회주택용자사업 (소셜하우징 용자사업)이며, 사회주택용자사업은 임대사업과 매각사업으로 구분하고 있다. 초기에는 매각사업에 집중하여 상품설계를 하고 운영하였으나 2016.8월 현재는 서울시 주택정책과의 임대사업 수요를 반영하여 공유주거 조성을 위한 임대사업 수요에 지원이 증가하고 있는 상황이다.

중간지원기관 협력사업은 민간단체나 비영리단체와 같이 사회적기업을 지원하는 중간지원조직에 자금을 용자하는 사업이다. 이 프로그램의 최종 용자 수혜자는 사회적 기업이며, 용자 대상자는 4%대의 이자로 금융지원을 받고 있고 중간지원조직은 이자수익으로 금융프로그램을 운영하는 사업이다.

사회투자기금의 대다수 상품은 용자상품이며, 용자기간은 5년 이내, 연 2%대로 운영하고 있으나 2017년부터는 다른 정책자금과 유사하게 상품에 따라 금리 차이를 두어 2%~3.7%이상으로 운용할 계획이다⁶⁰⁾. 소셜하우징 용자상품은 수요자들이 사업기간을 고려하여 상황기간 연장을 요청하고 있는 상황이므로 서울시와 협의를 통해 조정이 가능할 것으로 예상된다⁶¹⁾.

60) 사회투자재단 담당자 면담결과, 2016.8.23

61) 사회투자재단 담당자 면담결과, 2016.8.23

[표 3-22] 한국사회투자 사회투자자금 지원사업

사업명		융자한도	융자 기간	융자 금리	담보조건 (융자액기준)
사회적 기업 융자사업	· 의미 있는 사회적 가치 창출을 목적으로 설립된 기업 중에서 재무 기반 조성에 필요한 운전자금, 시설자금 융자사업	· 법인(단체) 당 10~200백만원	· 최장 5년	연 2%	대표자 등 보통 보증 및 사업대상 부동산에 담보권 설정(부동산 사업의 경우) 필요시 공증, 담보권 추가 설정
소셜 하우징 융자사업	· 건설 사회적경제기업 육성을 통해 일자리를 창출하고 공공, 민간임대 주택 공급 확대를 통해 취약계층 및 서민의 주거환경개선과 공동체문화 육성	· 법인(단체) 당 최대 2,500백만원 · (총사업비의 70% 이내, 서울시 사업참여자의 경우 90% 이내)	· 매각사업 :최장3년 · 임대사업 :최장5년	연 2%	
중간지원 기관 협력사업	· 다양한 지역기반의 중간 사회적금융 수행기관을 육성하여 사회투자시장의 저변 확대 · 사회투자사업 지원기관, 사회적금융 지원기관, 사회적기업 지원기관, 협동조합연합회, 사회공헌재단, 마을기업 지원기관 등 지원	· 본사업 : 법인(단체) 당 200 ~ 1,000백만원 (기금:자부담=2:1 매칭) · 시범사업 : 법인(단체) 당 30 ~ 60백만원 (기금:자부담 3:1 매칭)	· 최장 5년	0% (재융자 금리 최대 연 4%)	
사회적프 로젝트 융자사업	· 사회적 임팩트가 크다고 판단되는 일정규모 이상의 사회적 프로젝트에 대해 공익성, 사업성 그리고 재무건전성 등을 검토하여 저금리로 융자	· 법인(단체) 당 60~2,500백만원 · (총사업비의 90% 이내)	· 최장 5년	연 2%	

* 사회적경제기업 융자사업의 민간협력자금은 (재)한국사회투자 지정기부금

출처 : 한국사회투자 홈페이지 내용 재정리, <https://www.social-investment.kr:6014/>(접속일시 : 2016.09.09.)

□ 기금지원 대상 선정을 위한 심사기준⁶²⁾

기금지원심사는 심사위원회를 구성하여 기금지원을 받고자 하는 사업자가 제안한 계획서를 토대로 정량지표와 정성적인 지표로 평가한다. 정성적인 평가는 대표자의 공공성과 사회적기여도에 대한 인식이 중요한 평가요인으로 작용하고 있다. 대표적인 사업인 소셜 하우스 입주사업의 심사기간은 4주 정도 소요되며 시중 은행권에서 작성하는 서류와 유사한 내용으로 자료를 받아 월 1회 심사를 진행하고 있다.

사회적경제기업 입주사업은 최대 2억원 한도로 운용하고 있으나 사업별 담보조건에 따라 상한을 결정하고 있는데, 부동산 담보가 없는 사업자가 많다. 이 때문에 사업성과 기업자체의 역량이 기금지원을 결정하는 가장 큰 판단기준이 되고 있다⁶³⁾. 사회적 프로젝트 입주사업 또한 부동산 담보가 없는 경우가 많으므로 심사과정에서 기획력과 사업성을 주로 판단하여 결정하고 있다⁶⁴⁾. 사업별 심사항목은 다음과 같다.

[표 3-23] 한국사회투자재단 기금지원 심사기준

사업유형	심사항목	
소셜 하우스 입주사업	사업계획	<ul style="list-style-type: none"> - 대상지확보, 사업비 재원조달, 기금상환의 타당성 등 - 인허가 정도, 사업수행능력, 사업관리능력, 유사사업 수행경험 등 - 업력, 신용도, 보유인력/면허/기술/시공실적(시공사)등
	공급주택	<ul style="list-style-type: none"> - 입지여건, 건축개요, 주택설계, 희망 매각 가격 등 - 향후 개발가치, 노후도 등(기존주택 증축/대수선/리모델링 등의 경우)
	임대계획	<ul style="list-style-type: none"> - 입지여건, 공간구성, 임대조건, 임차인 선정, 운영계획의 타당성 등
	사회적가치	<ul style="list-style-type: none"> - 공익성, 고용창출, 수혜 인원/금액, 지역사회기여, 취약 계층 배려 등 - 지자체 주거복지사업과 연계되거나 기타 사회공헌활동이 있을 경우 가산점 부여

62) 서울시 사회투자재단 담당자 면담결과, 2016.8.23.

63) 대표적으로 블루밍, 마리몬드(위안부 압화작품 핸드폰 등 디자인을 통한 사업), 베어벡터(발달장애인 고용하여 명함인쇄, 꽃배달, 케이터링 서비스 등), 트러블러스 맵, 소카(40억 규모) 등의 사회적기업에 지원하고 있다. 서울시 사회투자재단 담당자 면담결과, 2016.8.23.

64) 대표적으로는 택시협동조합이 있는데, 개인조합출자금 2500만원, 40명 출자를 전제로 용자를 지원하였다. 서울시 사회투자재단 담당자 면담결과, 2016.8.23.

사업유형		심사항목	
중간지원기관 협력사업	지속가능성	- 재무제표, 업력 및 주요 경력, 조직 및 인력 전문성/관리, 투(응)자 포트폴리오 현황/관리(연체여신비율, 자금회수율 등), 핵심역량, 회계투명성 등	
	사업타당성	- 사업비 산정의 적정성, 자원조달 계획의 타당성, 기금상환 계획, 사업수행방안의 구체성/논리성(지원대상 선정/관리/회수 등), 위험요소 분석 및 대응방안 등	
	사회적 영향력	- 사회적 영향력, 문제의식, 사회적 미션, 최종수혜대상 지원정도(양/질적), 사회적 금융에 대한 이해도, 고용현황, 민주적 의사결정구조, 기타 사회공헌 실적 등	
사회적 프로젝트 융자사업	지속가능성	- 재무제표, 업력 및 주요 경력, 조직 및 인력전문성/관리, 홈페이지 정보제공수준, 유사 정부 위탁사업 등 수행경험, 핵심역량, 회계 투명성 등	
	사업타당성	- 목표 고객/시장분석, 사업비 산정의 적정성, 자원조달 계획의 타당성, 자기 자본조달 정소, 기금상환계획, 사업수지분석, 사업수행방안의 구체성/논리성, 위험 요소 분석 및 대응방안 등	
	사회적 영향력	- 사회적 영향력 기술/측정 수준, 문제의식, 사회적 미션, 최종 수혜대상 지원정도(양/질적), 고용 현황, 민주적 의사결정구조, 기타 사회공헌 실적	
사회적경제 기업 융자사업	경영 합리화 융자사업	일반현황	- 경영합리화 융자 사업 신청동기, 개선의지 및 진정성, 자체 개선계획, 시급성 등
		사업성	- 사업성, 시장현황 및 전망, 경영역량, 회계관리, 재무보험, 현금 흐름 등
		사회적가치	- 해결하고자 하는 사회문제 및 해결방식, 사회문제 해결정도, 고용현황, 지배구조, 기타 사회공헌 실적 등
	매출 조건부 운전자금	기업현황	- 역량, 보유재산 현황
		계약관련	- 계약 적정성, 계약 신뢰성, 거래처 신용, 재단대출 적정성
		사회적가치	- 해당 매출과 대출 대상 기업 비전간 관계, 활동을 통해 창출되는 사회적 가치

출처 : 이영은 · 황규홍 · 이삼수 · 안대현 · 양정미(2016), 주택도시기금 사업인정심사제도의 운영방안 및 심사 지표연구, 토지주택연구원, pp.38~40

□ 지원실적

[표 3-24] 한국사회투자 사회투자기금 집행실적

(단위 : 백만원)

구분	2013년		2014년		2015년	
	계획	집행 (집행률)	계획	집행 (집행률)	계획	집행 (집행률)
용자사업	37,975	10,900 (28.7%)	18,500	7,487 (40.5%)	21,000	14,612 (69.6%)
비용자사업	800	308 38.5%	50	20 (40.0%)	169	130 (77.7%)
위탁비	2,500	1,174 (47.0%)	1,426	1,253 (87.9%)	885	860 (97.1%)
계	41,275	12,382 (30.0%)	19,976	8,760 (43.9%)	22,054	15,602 (70.7%)

출처 : 한국사회투자 홈페이지 연차보고서 자료 활용,
https://www.social-investment.kr:6014/data/annual_leave.php(접속일시 : 2016.09.09.)

[표 3-25] 한국사회투자 사회투자기금 용자사업 사업 실적

주요사업	시 기금 (억원)	민간협력 자금(억원)	합계 (억원)	집행내용
중간지원기관 협력사업	79	70	149	행복중심생협연합회, 신나는조합, 아이쿱생협연합회, 북서울신협, 루트임팩트, 동작신협, 논골신협, 서대문사람숲 등 14건
사회적프로젝트 용자사업	149	-	149	에너지나눔과평화, 쏘카, 해피브릿지협동조합 (더 파이브), 성공회푸드뱅크(정동국밥), 공무점, 뉴튼프로퍼티, 에이컴퍼니, 웹와치, 선랜건축사 사무소(드림아카이브) 등 16건
소셜하우징 용자사업	109	-	109	내일, 아이부키, 함께주택협동조합, 일촌나눔하우징, 민달팽이주택협동조합, 일상예술창작센터, 주택협동 조합 하나의 등 15건
사회적경제기업 용자사업	22	17	39	기억발전소, 세일링드림, 엑투스협동조합, 한국IT 개발자협동조합, 상상우리, 블루밍패션(마리몬드), ㈜트레블러스맵, 마이크임팩트, 에코그린, 송지, 빅워크, 오오리아시아, 서울프린지네트워크, 오르그닷, 티팟, 씨토크커뮤니케이션즈, 원진교복단체공동체 협동조합, 심원테크, 서울시민햇빛발전협동조합, 살기좋은마을, 서울 의료복지사회적협동조합, 베어베터 등 36건
사회성과 연계보상사업	3	-	3	함께걸음의료복지사회적협동조합, 사랑나눔의사회, 라이프라인자살예방센터 등 3건
계	362	87	449	

* 사회적경제기업 용자사업의 민간협력자금은 (재)한국사회투자 지정기부금

출처 : 한국사회투자(2016), 사회투자기금 IMPACT REPORT 2013~2015, p.11

□ 서울시 사회투자기금 운영 대표사례 : 사회주택공급 운영사례⁶⁵⁾

사회투자기금에서 최근 서울시 정책사업으로 확대하고 있는 사회주택공급은 도심지에 방치되어 있는 빈집을 활용하여 저렴한 민간임대주택을 공급하기 위해 시행되었다. 특히 서울 청년주거문제 해결의 대안으로 활용되고 있기도 하며, 6개월 이상 방치되어 미관을 저해하고 우범화의 원인이 되는 ‘빈집’을 리모델링하여 저소득가구나 청년을 대상으로 시세의 80% 수준으로 최소 6년간 임대주택을 공급하고 있다.

이 사업은 서울시 「빈집 활용 및 관리에 관한 조례(2015. 10. 8.)」 및 ‘빈집활용주택 공급계획’에 따라 빈집살리기 프로젝트의 일환으로 시행하고 있으며, 시범사업으로 총 40개동을 조성할 계획으로 추진하고 있다. 대상물건은 6개월 이상 방치된 빈집으로, ‘방 3개 이상’ 단독·다가구, 다세대, 연립주택 등이 해당된다.

지원기준은 리모델링 소요액의 50%내에서 사업자에게 최대 4천만원한도로 융자해 주고 있다(사업자와 1:1 매칭 방식). 사업주체가 빈집을 집주인에게 임대하여 추진하는 사업으로 집주인의 부담은 원칙적으로 없으나, 사업자와 임대인간에 최소 5년 이상의 임대계약과 임대료 상승을 제한하고 있다. 대신에 집주인은 본인 부담 없이 빈집을 리모델링하고 안정적으로 임대수익을 기대할 수 있다는 장점이 있다.

[표 3-26] 빈집살리기 프로젝트 활성화 방안(서울시)

구분	변경 전	변경 후
비용 지원	동당 2천만원(면적에 상관없음)	전용 85㎡이하 : 2천만원 전용 85㎡~165㎡이하 : 3천만원 전용 165㎡초과 : 4천만원
위법건축물	사업 기피	적법 인·허가부분에 대해 시행하고 무단 증축부분은 철거
건물구조 안전확인	담당공무원 육안확인	1차 담당공무원 육안확인 후 노후도가 심각할 경우, 2차 구조기술사 동반 확인 ※E등급 사업제외
정비사업구역	사업시행인가 전까지 가능	예정구역 지정시만 적용

사회주택공급은 빈집살리기 프로젝트로 시작되었으나 노후도가 심각하여 철거 후 신축이 필요한 주택일 경우 집주인이 일정액을 자부담하여 ‘신축’하는 방식이 필요하다는 요구에 따라 향후에는 신축대상 사업도 지원대상에 포함하는 방향으로 검토하고 있다.

65) 2016년도 빈집 살리기 프로젝트 시행계획(주택정책과-429) 인용 및 재정리, 서울시 주택정책과

이외에 서울시가 보유한 공유지를 활용한 토지임대부 사회주택공급방식이 운용되고 있다. 토지임대부 사회주택공급은 서울시가 보유한 공유지 뿐 아니라 서울시가 신규토지를 매입하여 사회주택임대사업자에게 토지를 장기임대해 주고 임대사업자가 임대주택을 건설, 공급, 운영관리하는 사업이다. 이는 아직까지 실적은 없으며 향후 확대할 예정이다.

[표 3-27] 서울시 사회주택공급 추진실적

계	완 료	진 행('16년 2월 준공예정)
13개	5개 (성동 1, 동작 1, 서대문 1, 은평 2)	8개 (강북 3, 영등포 1, 강동 1, 구로 1, 노원 1, 용산 1)

4) 보증상품 운영사례 : 서울신용보증재단⁶⁶⁾

용자나 보조금 지원 사례외에도 근린재생사업에 민간주체 참여를 유도하기 위해서는 보증상품도 필요하다. 주택도시기금에도 보증상품을 운용하고 있으나 보증상품은 지역 신용보증재단법에 의한 지역신용보증재단에서 주로 담당하고 있다. 대표적인 신용보증사업으로 서울신용보증재단의 사례를 살펴보고자 한다.

□ 운용 목적 및 설치근거

신용보증사업의 목적은 사업성과 기술력은 있지만 담보력이 부족하여 금융기관으로부터 자금조달이 어려운 중소기업·소상공인 등에게 자금조달을 지원하는 공적 금융의 매개역할을 담당하기 위한 것으로 「지역신용보증재단법」과 「서울신용보증재단 설립 및 운영에 관한 조례」에 근거하고 있다.

[표 3-28] 서울신용보증재단 설치근거 및 재원의 조성

구분	지역신용보증재단법	서울특별시 서울신용보증재단 설립 및 운영에 관한 조례
설치 근거	제1조(목적) 이 법은 신용보증재단과 신용보증재단중앙회를 설립하여 담보력(擔保力)이 부족한 지역 내 소기업(小企業)·소상공인(小商工人) 등과 개인의 채무를 보증하게 함으로써 자금 유통을 원활하게 하고 아울러 지역경제 활성화와 서민의 복리 증진에 이바지함을 목적으로 한다.	제1조(목적) 이 조례는 「지역신용보증재단법」 제9조에 따라 담보력이 부족한 중소기업·소기업 및 소상공인 등의 채무를 보증하여 자금유통을 원활히 하고 서울경제활성화에 기여하기 위하여 서울신용보증재단을 설립·운영하는데 관하여 필요한 사항을 규정함을 그 목적으로 한다

66) 서울신용보증재단 홈페이지 인용 및 재검미 <http://www.seoulshinbo.co.kr/wbase/contents/wbaseContentsPage.do?bno=126&id=54&id=54>
(접속일시 : 2016.11.17.)

구분	지역신용보증재단법	서울특별시 서울신용보증재단 설립 및 운영에 관한 조례
재원의 조성	제7조(기본재산) ① 재단의 기본재산은 다음 각 호의 재원(財源)으로 조성한다. 1. 지방자치단체의 출연금 2. 금융회사등의 출연금 3. 기업의 출연금 4. 제1호부터 제3호까지 외의 자의 출연금 ② 정부는 재단의 기본재산 확충을 위하여 시·도에 보조할 수 있다.	4조 (기본재산의 조성 등) ① 재단의 기본재산은 다음 각 호의 재원으로 조성한다. 1. 서울특별시(이하 "시"라 한다)의 출연금 2. 금융기관의 출연금 3. 기업의 출연금 4. 제1호부터 제3호까지 이외의 자가 출연한 출연금 5. 법 제7조제2항의 규정에 의하여 정부가 보조한 보조금
신용보증재단의 업무	제17조(업무) 재단은 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 기본재산의 관리 2. 신용보증 3. 신용조사 및 신용정보의 관리 4. 경영지도 5. 구상권의 행사 6. 제2호 및 제3호의 업무에 부수되는 업무로서 중소기업청장의 승인을 받은 것 7. 제1호·제4호 및 제5호의 업무에 부수되는 업무로서 시·도지사의 승인을 받은 것 8. 국가, 지방자치단체, 공공기관 등이 위탁하는 사업 중 중소기업등 지원 또는 그에 부수되는 사업으로서 중소기업청장 또는 시·도지사의 승인을 받은 사업 9. 다른 법령에서 재단의 사업으로 정하는 사업	제8조(업무) ① 재단은 다음 각 호의 업무를 행한다. 1. 기본재산 및 운영수입의 관리·운영 2. 소기업등에 대한 신용보증 3. 소기업등의 신용조사 및 신용정보의 관리 4. 소기업등에 대한 경영지도 5. 신용보증과 관련하여 재단이 금전채무자가 되어 그 채무를 변제하는 경우의 당해 소기업등에 대한 구상권 행사 6. 제1호 내지 제5호의 업무에 부수되는 업무로서 시장의 승인을 얻은 것

출처 : 「지역신용보증재단법」 법률 제14122호(2016.3.29., 타법개정), 「서울시 신용보증재단 설립 및 운영에 관한 조례」 서울특별시 조례 제6386호(2017.1.5., 타법개정)

□ 주요업무

주요업무는 신용보증업무와 서울시 중소기업육성자금 지원, 서울시 소상공인종합지원 사업을 수행하고 있으며, 서울시 중소기업육성자금(운전, 시설)은 지원대상에 대한 융자심사를 통한 장기 저리자금을 지원하고 있어 재정지원업무도 병행하고 있다. 소상공인종합지원사업은 소상공인의 창업과 경영안정 지원을 위해 경영(개선)컨설팅, 협업화, 자금 등 종합지원 프로그램으로 운영되고 있다.

□ 신용보증 대상 및 보증의 종류

지원대상은 서울특별시 관할구역 안에 소재하는 중소기업, 소기업 및 소상공인이며, 지원하는 보증의 종류는 다음과 같다.

[표 3-29] 보증의 종류

구분	내용	보증대상채무	보증상대기관
대출보증	은행을 비롯한 금융회사로부터 각종 자금을 대출받을 경우 담보로 이용되는 보증	할인어음, 당좌대출 등을 포함한 금융회사의 운전자금 및 시설자금대출	시중은행, 특수은행
비은행 대출보증	비은행 금융회사 또는 기타 대출기관으로부터 각종 자금을 대출받을 경우 담보로 이용되는 보증	할인어음, 당좌대출 등을 포함한 비은행 금융회사의 운전자금 및 시설자금대출	여신전문 금융회사, 농협, 수협, 중소기업진흥공단 등
이행보증	기업이 공사, 물품의 공급, 용역의 제공등을 위한 계약의 체결에 수반하여 부담하는 각종 보증금의 지급채무에 대한 보증	이행입찰보증 이행계약보증 이행차액보증 이행지급보증 이행하자보수보증	금융회사 정부 지방자치단체 정부투자기관
어음보증	기업이 상거래와 관련하여 주고받는 지급어음, 받을어음 및 담보어음에 대해 지급을 보증하여 기업이 편리하고 안전하게 상거래를 할 수 있도록하는 보증제도	받을어음보증 지급어음보증 담보어음보증	상거래 상대처
지급보증 의 보증	금융기관으로부터 각종 대내외 지급보증을 받기 위한 담보로 이용되는 보증	금융회사의 각종 대내외 지급보증	금융회사
시설대여 보증	기계, 기구등의 시설을 대여받는 경우 담보로 활용되는 보증	시설대여계약에 의해 시설대여업자 등에 부담하는 규정 손해금	여신전문 금융회사 중소기업진흥공단
납세보증	국세, 지방세, 납세고지유예, 징수유예 및 분할납부 등의 혜택을 받고자 할 경우 담보로 이용되는 보증	납부해야 할 국세와 지방세	국세,지방세 세무서 세관장 또는 지방자치단체의 장

출처 : 서울신용보증재단 홈페이지,

<http://www.seoulshinbo.co.kr/wbase/contents/wbaseContentsPage.do?bno=6&id=17&id=17> (접속일시: 2016.11.17.)

□ 서울신용보증재단의 출연금 및 지원실적

서울신용보증재단의 재원은 서울특별시, 금융기관, 기업 등의 출연금과 정부의 보조금으로 구성되어 있으며 2007년부터 2015년까지의 출연금의 구성과 지원실적은 다음과 같다.

[표 3-30] 출연금 구성(2007년~2015년)

(단위 : 억원)

구 분	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	누계
서울시	274	100	202	158	180	214	190	194	355	3,466
자치구	3	6	14	7	13	5	13	13	11	114
정 부	6	-	450	204	105	39	23	21	19	1,181
금융회사 등	112	111	176	98	391	508	575	358	287	3,783
합 계	395	217	842	467	689	766	801	586	661	8,544

* 2015년 메르스 사태에 따른 서울경제 활성화 관련 출연금 197억원 조성(서울시 132억원, 금융회사 65억원)

출처 : 서울신용보증재단 홈페이지,

<http://www.seoulshinbo.co.kr/wbase/contents/wbaseContentsPage.do?bno=6&id=17&id=17>(접속일시: 2016.11.17.)

[표 3-31] 보증지원 실적(2007년~2015년)

(단위 : 개, 억원)

구 분		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
보증공급	건수	23,323	40,811	106,449	67,565	36,604	38,972	59,658	54,739	70,447
	금액	5,206	7,556	18,703	11,915	10,167	10,207	14,096	12,134	16,199
보증잔액	건수	61,348	90,378	180,438	217,776	219,090	218,803	222,141	172,078	192,599
	금액	11,169	15,381	29,234	34,680	35,960	34,925	35,450	31,744	35,407

출처 : 서울신용보증재단 홈페이지,

<http://www.seoulshinbo.co.kr/wbase/contents/wbaseContentsPage.do?bno=6&id=17&id=17>(접속일시: 2016.11.17.)

서울신용보증재단은 보증상품 운영 이외에도 경영안정화 자금, 영세자영업자금, 재해중소기업 지원, 기술형 창업기업 자금, 개성공단 입주기업 자금, 경제활성화 자금, 창업 자금지원, 일자리 창출, 특별자금 등의 항목에 총 9,200억원의 융자지원을 계획하고 있다.

[표 3-32] 2016년 윤전자금 융자지원계획

(단위 : 억원)

구분	자금규모	금리	지원조건	비고
경영안정화 자금	700	-	1년 거치 4년 분할상환	-
영세자영업	300	2.0%	1년 거치 4년 균분상환	업체당 5천만원 이내
재해중소기업	100	2.0%	1년 거치 4년 균분상환	업체당 2억원 이내 소상공인 5천만원 이내
기술형 창업기업 자금	50	2.5%	2년 만기 일시상환 또는 1년 거치 2(3,4)년 분할상환 보증비율 90%	업체당 3억원 이내
개성공단 입주기업 자금	50	2.0%	1년 거치 4년 균분상환	업체당 5억원 이내
경제활성화자금	6,780	대출은행금리 이차보전 (1.0~1.5%)	2년 만기 일시상환	업체당 5억원 이내
창업 자금지원	1,080		1년 거치 2(3,4)년 균분상환 또는 2년 만기 일시상환	업체당 1억원 이내
일자리 창출	100		1년 거치 2(3,4)년 균분상환 또는 2년 만기 일시상환	업체당 5억원 이내
사회적기업 특별자금	특별자금 통합운용 (40억원)	대출은행금리 이차보전 (2.0~2.5%)	1년 거치 4년 균분상환	업체당 5억원 이내
여성고용 우수기업 특별자금				
서부이촌동 특별자금지원				

출처 : 서울신용보증재단 홈페이지,

<http://www.seoulshinbo.co.kr/wbase/contents/wbaseContentsPage.do?bno=126&id=54&id=54>(접속일자: 2016.11.17.)

5) 국내 금융지원 사업의 특성 및 시사점

- 청년창업자금 및 시장활성화를 위한 소액 융자 프로그램에 집중

국내 금융지원 사업은 전통시장 활성화를 위한 임차인 보증금 및 시설개선자금에 집중되어 있다. 또한 소액융자지원으로 상인과 청년 창업수요자를 대상으로 하는 사업이 가장 많으며, 다양한 주체에게 지원되는 금융지원 상품은 아직 미흡한 것으로 나타났다.

- 단기융자상품 위주로 운영되고 있으므로 장기융자상품 필요

중앙정부나 지방자치단체, 민간단체에서는 최근 청년취업문제가 사회적으로 심각하게 대두됨에 따라 청년창업지원 보조금이나 융자 사업이 증가되고 있는 상황이지만, 대부분의 상품은 단기간에 융자금액을 상환해야 하는 부담⁶⁷⁾이 있는 것으로 조사되어 장기융자상품에 대한 필요성이 제기되고 있다.

67) 청년창업자금을 지원받아 사회적 기업, 일반 기업을 운영하는 스타트업 회사들은 융자상환기간이 짧아 부담이 된다는 의견을 제시하였으며, 사업의 안정적 운영을 위해서는 장기 융자 프로그램의 필요성 제시

- 시장리모델링사업에 집중된 융자상품으로 물리적환경개선 사업 지원 프로그램 필요

대부분의 기금지원 프로그램은 창업자, 소상공인 사업자금 용자가 많으며 물리적 환경개선자금은 전통시장활성화를 위한 시장 리모델링 융자상품에 집중되어 있다. 근린재생 사업에 필요한 노후주택개량자금은 주택도시기금의 주택계정으로 지원되고 있으나 근린재생을 위한 빈집포, 빈집 활용을 위한 물리적 환경조성사업은 서울시의 사회투자기금에서 지원하는 사회주택조성사업에 한정되어 있다. 이에 근린재생사업에서 집단적 환경 개선이나 경관형성을 위해 추진하는 외관개선 지원사업의 주민자부담에 대한 지원 프로그램은 본인부담이나 일반 금융권 상품을 사용해야 하는 상황이다. 그러나 쇠퇴지역 노후건축물은 담보가치가 낮아 필요자금 용자가 어려우며, 금리 또한 높다. 따라서 전통시장의 물리적 환경개선 금융지원 이외에 노후건축물 개선이나 빈집, 빈집포 개선에 소요되는 자금을 융자할 수 있는 프로그램 개발이 필요하다.

- 창업기업 융자 기간 종료 후 사업의 안정성 확보를 위한 추가 자원조달 필요

금융지원상품 중 최근 고용노동부나 지방자치단체, 민간기업에서 스타트업 기업에 융자해 주는 금융지원상품은 늘어나고 있다. 그러나 지원기간이 짧고 금액도 소액인 경우가 많아 사업이 안정기에 접어들기 전에 재정부담으로 어려움을 겪는 스타트업 기업이 많은 것으로 나타났다. 따라서 근린재생형 기금지원 상품으로 스타트업 지원 대상 중 사업성과를 평가하여 사업운영자금을 지원해 줄 수 있는 프로그램을 마련할 필요가 있다.

- 지방신용보증재단이 없는 지역을 대상으로 보증상품 마련 필요

금융지원 프로그램의 대부분은 융자상품으로 담보능력이 낮은 소상공인이나 창업자를 대상으로 하는 보증상품이 필요하다는 요구가 많다. 그러나 지방신용보증재단은 대도시를 중심으로 설치되어 있고, 재원 또한 지방자치단체 출자가 전제되어야 하므로 지방중소도시에는 보증상품을 활용하는데 제약이 있다. 따라서 주택도시기금에서 지방신용보증재단을 활용할 수 있는 지방자치단체 사업자를 위해 보증상품을 마련할 필요가 있다.

3. 일본 근린재생관련 민토 기금지원 사업 및 운영 사례분석

1) 민토 주요 업무 및 기금조성

□ MINTO 설립배경

국내 「도시재생특별법」 제정 당시 도시재생기금을 도입하기 위해 검토한 대표적인 사례는 일본의 민토기구가 운용하는 기금이다. 민토는 「민간도시개발추진에 관한 특별조치법(이하 민도법)」에 따라 1987년 10월 7일 국토교통성이 지정한 재단법인이다.

■ MINTO 기구 변화과정

- 1987년 6월 민간도시개발추진에 관한 특별조치법 제정
- 1987년 10월 재단법인 민간도시개발추진기구 설립 : 사업참가업무(∼2010년), 融通업무(∼2008년), NTT_A형무이자대부업무(∼2014년)
- 1994년 3월 토지취득·담보업무(∼2014년)
- 2002년 4월 도시재생특별조치법(도시재생법) 제정, 도시재생지원업무(∼2010년)
- 2003년 6월 도시재생펀드투자법인 설립
- 2005년 4월 마치재생출자업무, 주민참가형 마치즈くり펀드지원업무
- 2011년 7월 메자닌 지원업무
- 2013년 3월 공동형도시재생구축업무

민토는 1987년 설립 이래, 민도법 및 「도시재생 특별조치법」(2002년 시행)에 근거하는 도시개발사업 관련 정책을 실행하는 기관으로서, 도시재생기금과 관련한 융자·출자, 보조사업 등을 비롯해 정보제공, 사업시행과정에서 컨설팅 및 어드바이스 역할 등 도시개발 사업에 대한 다양한 지원 담당한다. 2014년까지 지원사업은 누계로 약1,300건, 지원 총액은 1조7,000억엔에 달한다⁶⁸⁾. 구체적인 사업프로그램 및 지원사례는 다음과 같다.

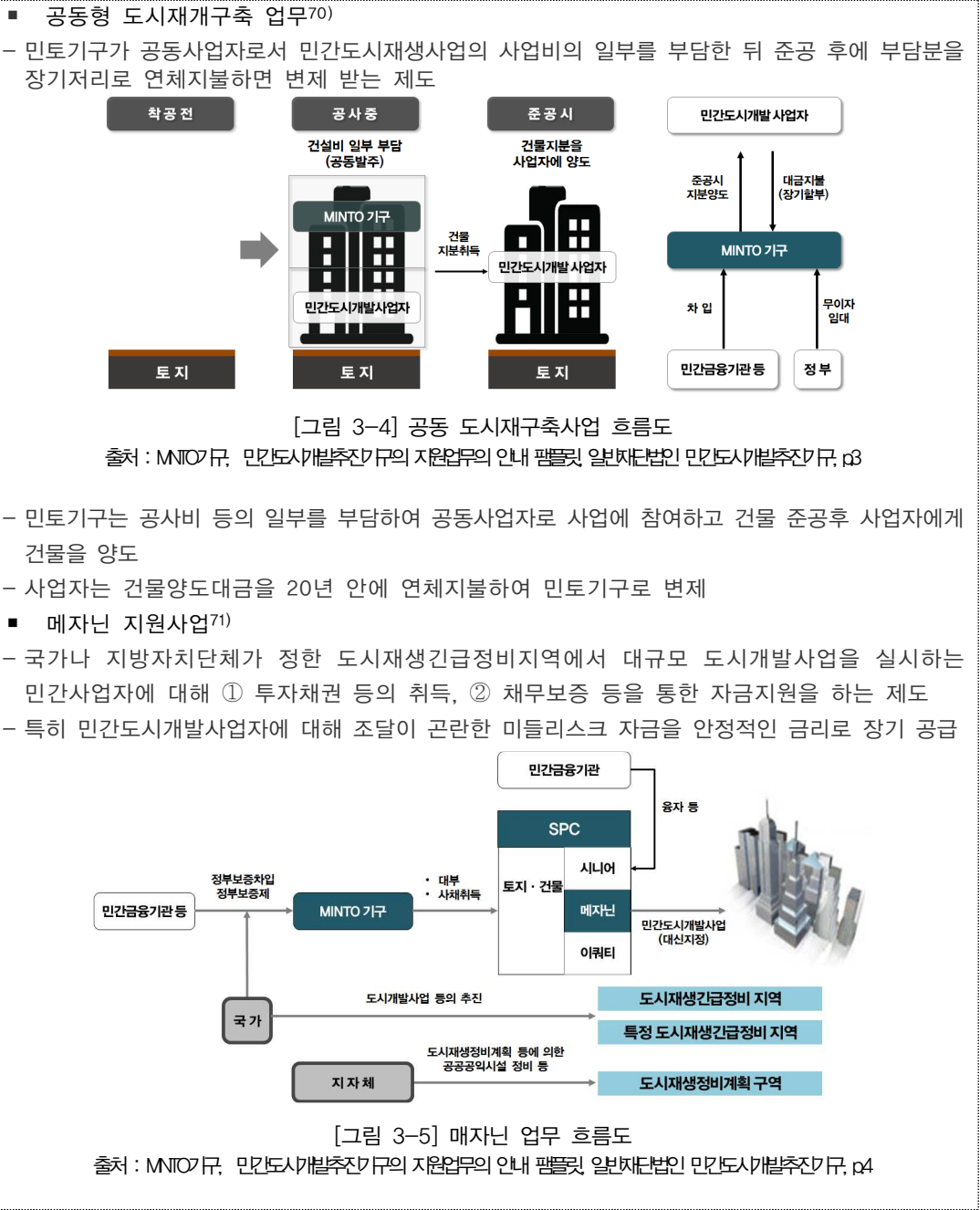
□ MINTO의 주요 업무

민토기금지원 업무는 금융지원업무와 보조금지원 메뉴로 구성되어 있다. 금융지원업무는 공동형도시재생구축업무, 메자닌지원업무, 마치재생출자업무 세가지 유형이 있다. 보조금 지원업무는 주민참가형 치즈くり펀드지원업무가 있다. 초기에는 재개발사업과 메자닌 업무가 중심이었으나 사회적 변화 흐름과 지방도시 재생과 관련하여 마치재생출자업무와 자금조성 업무가 추가 되었다⁶⁹⁾. 이렇게 새롭게 지원되는 기금운용 프로그램은 국토교통성에서

68) MINTO기구, 민간도시개발추진기구의 지원업무의 안내 팸플릿, 일반재단법인 민간도시개발추진기구, p.4

69) 상계서, p.4

프로그램을 기획하고, 민토가 운영하는 방식으로 운영된다. 최근에는 정부차원에서 클라우드펀딩 활성화를 위해 자금조성 업무 중 클라우드펀딩 지원업무가 추가 되었다.

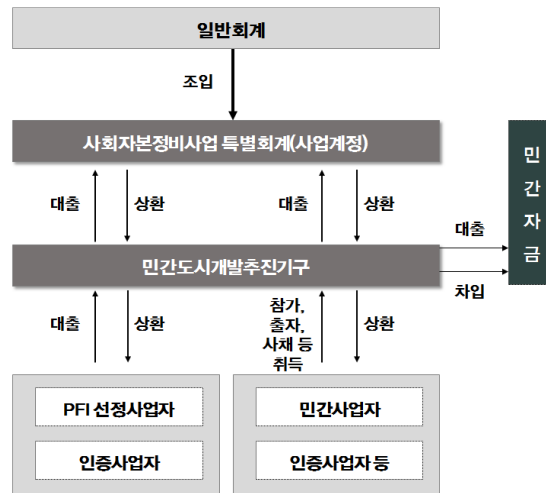


70) 상계서, p.3

기금지원 프로그램 중 근린재생사업에 참조할 수 있는 내용은 마치재생출자업무와 주민참가형 마치즈쿠리펀드지원 업무가 핵심적인 사항이다.

□ MINTO의 자금 흐름⁷²⁾

민토기금은 중앙정부가 「도시개발기금의 용자에 관한 법률(1966년 법률 제20호)」에 따라 1993년부터 1999년까지 일반회계에서 총 1,090억엔을 도시개발자금융통특별회계(2008년 이후에는 사회자본정비사업특별회계로 체계가 변함)로 무이자 대출로 조성하였다. 무이자 대출에 대한 상환기간은 20년 이내(5년 이내의 거치 포함)균등 분할 상환 또는 10년 이내 일괄상환으로 한다. 2008년 말 기준으로 기금잔액은 사업촉진지원기금 200억엔(국고보조금 150억엔), 도시재생참가업무원활화기금 37억엔(국고보조금 37억엔)이다. 국가는 사업촉진지원기금에 대해 "보조금 등의 교부에 의해 조성한 기금의 재검토"(2008년 12월 24일 행정개혁추진본부 결정)에 따라 교부한 국고보조금 150억엔 중 90억엔을 2009년도에 기구로부터 반납 받았다.



[그림 3-6] MINTO기구의 자금 흐름

출처 : 국토교통성 홈페이지, <http://www.mlt.go.jp/>(접속일시:2016.9.10)

□ MINTO 프로그램별 지원 메뉴

민토가 운영하는 기금의 금융지원메뉴는 지원방식과 사업자금 내용에 따라 구분하여 지원한다. 특히 사업대상지의 장소와 규모에 따라 지원금액을 차등 지원하고 있다.

71) 상계서, p.4

72) 서수정(2016), 일본중심시가지활성화 사업 사례조사, 인용 및 재촬영 p.10

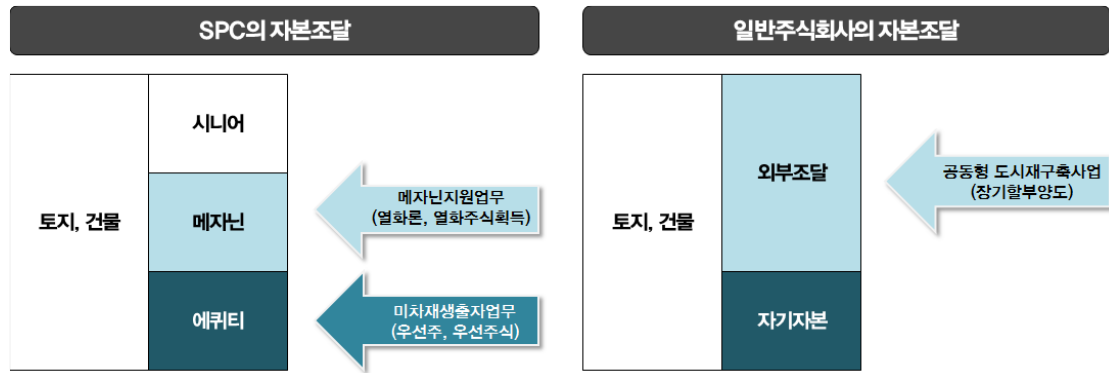
메자닌 지원업무는 도시재생긴급정비구역, 특정도시재생긴급정비구역, 도시재생정비계획 구역 일부에서 활용할 수 있으며, 도시재생긴급정비구역 및 특정도시재생긴급정비구역의 경우 1.0ha까지, 도시재생정비계획의 경우 0.2ha까지 적용이 가능하다. 근린재생사업과 가장 관련이 높은 마치재생 출자업무는 도시재생정비계획 구역 일부 및 입지적정화계획의 도시기능유도구역에서 활용할 수 있으며, 도시재생정비계획의 경우 0.2ha, 입지적정화계획의 경우 0.1ha까지 지원받을 수 있다. 공동형 도시재건축업무는 시가화구역 및 용도지역 등의 구역에 활용할 수 있으며, 500㎡까지 지원이 가능하다.

사업구역 면적	메자닌 지원업무 (열후론, 열후사사채 취득)	마치재생출자업무 (우선주, 우선주식)	공동형도시재촉업무 (장기할부양도)	
1.0ha	0.5ha까지 완화가능			
0.2ha				
0.1ha		500㎡까지 완화가능	500㎡까지 완화가능	
500㎡				
대상구역	도시재생긴급 정비구역 특정도시재생 긴급정비구역	도시재생정비계획 해당구역	입지적정화 계획의 도시기능 유도구역	시가화구역, 용도지역 등 의 구역

[그림 3-7] 규모별·장소별 지원 메뉴

출처 : MINTO기금, 민간도시개발추진기금의 지원업무의 안내 팸플릿, 일반재단법인 민간도시개발추진기구, p.2

민토기금을 활용하는 사업 중 출자사업에 대해서는 SPC 설립 회사에 자금을 지원하는 경우와 마치재생출자시 일반회사에 주식으로 출자하는 방식이 있다. 일반주식회사의 경우 공동형 도시재건축사업의 일환으로 회사지분 이외의 외부재원조달 부분에 지원하는 형태로 금융지원이 이루어진다. 주식출자의 경우 당초에는 민토가 보통주로 출자하면서 사업에 대한 위험을 함께 부담하였으나 점차 보통주 보다는 일반주로 출자하는 사례가 늘어나고 있는 상황이다.



[그림 3-8] SPC 및 일반사업회사 자금조달 방식

출처 : MINTO기구, 민간도시개발추진기구의 지원업무의 안내 팸플릿, 일반재단법인 민간도시개발추진기구, p.2

2) 마치재생출자 및 주요 사례

민토기금 운영 중 국내 근린재생형 기금지원 프로그램의 참조선례는 마치재생출자업무이며, 세부적인 지원대상과 운용 프로그램은 다음과 같다.

① 마치재생출자사업 주요 내용

□ 출자대상

출자대상 주체는 기초지방자치단체(市町村)가 정하는 도시재생정비계획구역내에서 행해지는 민간도시재생사업 시행주체가 지원대상이 될 수 있다. 광역자치단체인 도도부현(都道府県)이 담당하는 광역적 지역활성화기반 정비계획에 포함된 중점지역에서 민간사업자가 시행하는 거점시설정비사업도 출자지원 대상에 포함된다. 사업주체로는 기본적으로 SPC 설립을 통한 출자구조를 전제로 하지만 민간주식회사가 시행하는 사업에도 출자가 가능하다.

□ 출자사업

출자 대상사업은 하드웨어 조성사업에서 운영까지 담당하는 주체에게 출자하는 것을 원칙으로 하고 있다. 출자대상사업의 용도는 별도로 정해진 것은 없고 마을만들기나 도시재생과 관련된 시설이면 민토출자심사를 통해 출자가 가능하지만 일반적인 생산시설이나 공장은 출자대상에서 제외하고 있다. 다만 생산시설이나 공장을 포함한 주변 상업시설 등은 출자가 가능하다.

[표 3-33] 출자사업의 대상

대상구역	도시재생정비계획 구역	도시기구유도지구
사업규모 (사업구역 면적)	① 3대도시권 기성시가지등의 구역 : 0.5ha이상 ② 상기 구역 이외 : 0.2ha이상. 단, 다음 해당하는 시설 포함하는 사업 500㎡이상 - 교육문화시설(학교, 도서관, 박물관, 미술관 등) - 의료시설(병원, 진료소 등) - 사회복지시설(유료노인홈, 노인케어서비스센터, 장애인지원시설, 모자복지센터, 서비스 복합 고령자주택 등) - 교육지원시설(인정보육시설, 어린이집, 일시보호 시설 등) - 상업시설(음식료품, 일용품 등 판매점 이외 지역 주민 생활에 관한 수요에 대응하는 상품 판매 및 업무 제공하는 시설 등 ③ 자·미이용 토지 구역 내에서 다음의 사업 : 500㎡ 이상 (a) 도시재생정비계획에 기록된 사업 (b) ②번의 다섯 가지에 해당하는 시설, 숙박시설 또는 교류거점시설을 포함한 사업	① 유도시설을 포함하는 사업 : 500㎡ 이상 ※ 유도시설 : 입지적정화 계획에서 정한 의료 시설, 복지시설, 상업 시설 등 주민 복지나 편리를 위해 필요한 시설 ② 상기이외 사업 : 0.1ha이상
정비요건	녹지, 광장 등 공공시설 정비를 수반할 것	
지원대상	상기구역, 규모요건 등을 만족할 경우 국토교통대신의 인정을 받은 민간도시개발 사업에 관련된 다음 사업자 ① 인정을 받은 사업자(인정사업을 목적으로 하는 주식회사, 합동회사 및 특정 목적회사) ② 인정을 받은 사업자(개발 주체)로부터 건축물 및 부지(신탁수탁권을 포함)를 취득하여 관리·처분을 행하는 자(부동산 취득·관리·처분을 목적으로 하는 주식회사, 합동회사 또는 특정목적회사) ③ 인정사업에 관한 부동산특정공동사업계약에 기반한 출자 등	

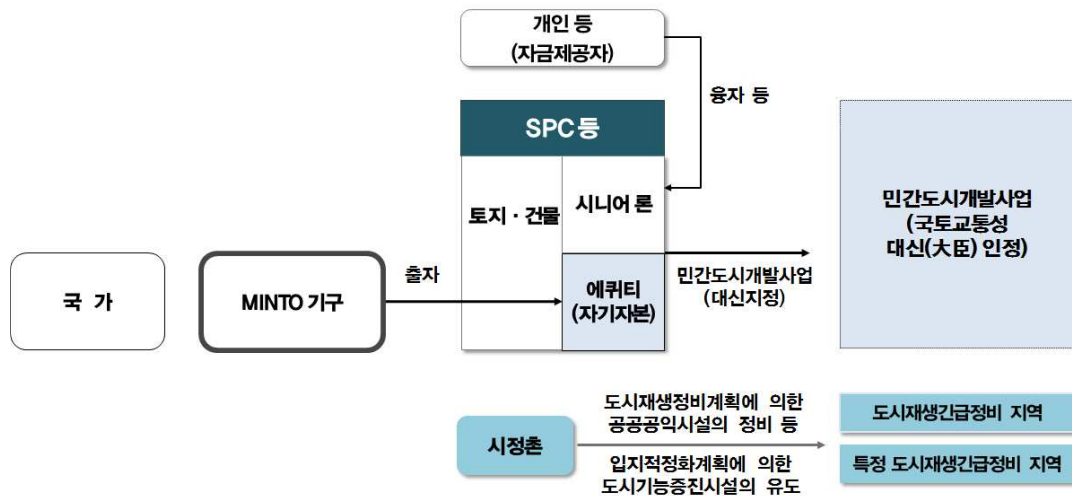
출처 : MINTO기구(2016), 민간도시개발추진기구의 지원업무 안내 팸플릿, 일반재단법인 민간도시개발추진기구, p.4

□ 출자구조 및 프로그램

• 출자구조

민토 출자는 출자대상 민간사업자가 사업계획을 제안하면, 사업가능성과 출자자금 회수가능성을 고려하여 민토에서 출자를 결정한다. 출자는 최장 20년간이며, 배당은 10년 이후부터 이루어지고 프로젝트에 따라 배당이율을 조정한다. 지방도시는 수익성이 낮기 때문에 사업별로 수익구조를 감안해서 금리를 조정하고 있다. 대기업의 경우 민토 출자배당 이율이 금리보다 높다고 생각할 수 있으나 중소기업은 담보능력이 낮아 은행에서 자금을 융자할 때 대기업보다 상대적으로 금리가 높기 때문에 민토가 출자한 배당금리가 유리한 자금출처가 될 수 있다.

시중 은행에서 담보가 없어서 출자를 받을 수 없는 사업주체에 대해서 민토기금출자팀에서 사업성을 심사하여 출자를 결정하는 이러한 출자구조는 민간자본시장에서 할 수 없는 방식으로 민토가 공공성을 담보로 수행하고 있다. 특히 민토의 출자는 의결권이 없는 출자형태이기 때문에 사업이 잘 운영될 수 있도록 지원하는 성격이 크다고 할 수 있다⁷³⁾. 출자금 배당 이익이나 상환기금은 다시 국가 기금으로 축적되고 다른 사업에 재투자할 수 있는 구조로 운영하고 있다.



[그림 3-9] 마치재생출자업무

출처 : MINTO기구, 민간도시개발추진기구의 지원업무의 안내 팸플릿, 일반재단법인 민간도시개발추진기구, p.5

• 출자상한액

출자상한액은 출자기준 3가지 중(①공공시설 등 정비액, ②총사업비의 50%, ③자본액의 50%, 유도시설일 경우는 그 정비비를 ①에 추가가능)에서 제일 작은 금액으로 정한다. 지방 도시의 경우 지역기업이나 주민이 출자한 자본금의 50%까지 출자하고 있어 지역주민이나 기업이 출자를 많이 할수록 기금출자 비율도 높아진다. 출자규모는 프로젝트에 따라 소액과 대규모 자금출자까지 폭 넓게 선택할 수 있다.

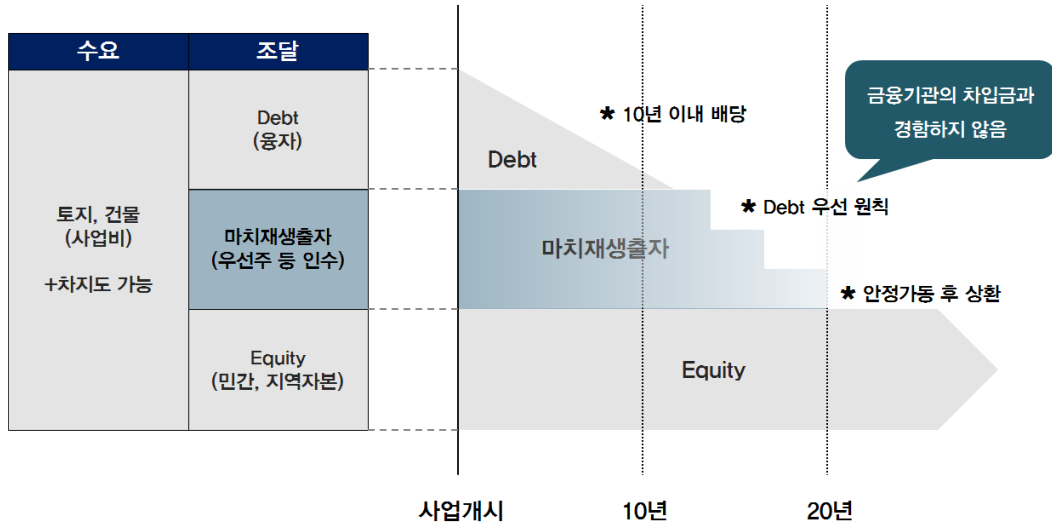
• 출자상환

출자상환기간은 출자 당시 정하고 있으나, 사업추진성과에 따라 변화 가능하며 출자 10년부터는 민토에 이익배당을 할 수 있도록 유도하고 있다.

73) 민토 기획과 상석조사관 太田正秀, 중심시가지활성화지원실 기획부과장 中田伸一 면담결과, 2016.09.01.

- 마치재생출자 사업의 대차대조표 상의 특징

민간사업자는 마치재생출자를 통해 사업 총자본을 25만엔에서 50만엔까지 증액 가능하다. 민토출자를 담보로 금융기관에서는 공공성격의 자본성 자금을 조달할 수 있으며, 이때 토지 및 건물은 임대(借地)도 담보로 인정이 가능하다는 점에서 민토자금이 마중물 역할을 담당한다고 볼 수 있다.



[그림 3-10] 마치재생출자의 특징

출처 : MNTQ기구. 민토기구의 출자 제도를 활용한 공민연계사업에 관하여 내부 발표자료, 일본재단법인 도시개발추진기구, p5.

- 출자사업의 리스크 관리

출자사업에 대해서는 민토가 지속적으로 모니터링하면서 결산보고를 실시하고 현장 관리를 지속적으로 추진하면서 사업주체와 대화를 통해 위기관리 능력을 높일 수 있도록 유도하고 있다.

□ 심사기준

출자심사 기준은 명문화되어 있지 않으나 사업계획검토과정에서 10년 안에 배당할 수 있는지, 20년에 기금회수가 가능한 것인지를 판단하며, 기업대표의 신용도 체크가 출자심사에서 중요하게 작용하고 있다. 이는 일반적으로 시중은행에서 하는 신용도평가와 유사하며, 상환가능성을 체크할 때 출자를 받고자 하는 사업시행 주체로부터 근거자료(신용도, 사업수행능력 등)를 받아서 서면으로 평가한다. 출자심사는 민토 내부 직원들이 담당하고 있다⁷⁴⁾.

□ 출자방식 및 추진현황

민토는 2015년 5월 기준 총 36개 사업에 대해 총 293억엔의 마치재생출자를 추진했다. 출자방식은 우선주로 출자하는 경우, 출자자의 주체로 출자하는 경우, 보통주로 출자하는 경우 등 다양하며 출자규모가 소액일수록 주식회사의 익명조합계약으로 출자하고 있다.

② 마치재생 출자 사례

마치재생출자는 시가지재개발사업에서 활발히 추진되고 있으며 민토출자를 시작으로 사업주체가 설립되기도 한다. 민토가 출자한 사업은 광장이나 공원·녹지, 공공보행통로 조성 등 공공시설을 정비하는 것이 기본적인 원칙이며 주로 복합개발사업에 출자가 이루어지고 있다.

■ 공공시설 등 정비에 대해

-공공시설등정비비는 「공공시설+도시편리시설+건축편의시설」 정비비 합계액을 말함

- 공공시설 : 도로, 공원, 광장, 녹지등으로 공공 사용에 병행하는 시설(사업자 부담에 의해 정비되는 일반 개방된 부분. 공적으로 관리될 필요성)
- 도시편의시설 : 도시거주자의 편리증진에 기여하는 시설, 방화관련창고 등 일시피난시설 등의 방재시설, 지하철역과 연결된 통로, 인공지반, 아트리움, 다목적홀, 도시정보센터, 주차장, 사회교육(복지)시설, 항만에 부설된 시설, 항만여객승강용시설, 항만여객 등 화장실, 휴게소 등
- 건축편의시설 : 건축물이용자의 편리 증진에 기여하는 시설(공급처리시설, 환경공헌시설 및 그 외 시설, 전기실, 기계실, 공동통행부분 등

대표적인 사례인 오가르의 경우 시 소유의 부지를 활용한 관민협력형 사례로 개발사업을 추진할 때, 최대 개발용적을 찾는 방식에서 벗어나 사업성 분석을 토대로 개발규모를 산정하여 과대 개발이 이루어지지 않고 투자대비 적절한 사업규모로 개발되었다는 점에서 높게 평가되고 있다. 탕가테이블의 경우 5억원 정도의 소규모 출자사업이지만 비어있던 유흥자산의 일부 공간을 리모델링해서 커뮤니티 레스토랑을 운영하는 사업으로 아이디어 측면에서 우수한 사례로 평가되고 있다⁷⁵⁾. 최근에는 보통주 출자보다는 우선주로 출자하고 있으며, 출자방식별 사례는 다음과 같다.

74) 민토 기획과 상석조사관 太田正秀, 중심시가지활성화지원실 기획부과장 中田伸一 면담결과, 2016.09.01.

75) 민토 기획과 상석조사관 太田正秀, 중심시가지활성화지원실 기획부과장 中田伸一 면담결과, 2016.09.01.

[표 3-34] 출자사업의 주요사례

대상구역	세부내용	
	구분	주요내용
카타마치 A지구	사업지	이시가와현 카나자와시 카타마치 2초메 28
	민간도시재생정비사업계획 인정일	2015년 8월 31일
	사업에 의해 정비된 공공시설	도로, 광장
	출자회사 등	주식회사 프로바티 매니지먼트 가타마치
	민토기구의 출자일	2015년 10월 27일
	출자액	2억엔
	출자 형태	우선주 취득
카케가와 역전 히가시 가구 제1종시가 지재개발 사업	사업지	시즈오카현 카케가와시 역전 5-12
	민간도시재생정비사업계획 인정일	2015년 8월 31일
	사업에 의해 정비된 공공시설	광장, 녹지
	출자회사 등	이야사카 카케가와 주식회사
	민토기구의 출자일	2015년 9월 15일
	출자액	5천만엔
	출자 형태	우선주 취득
탄가 테이블 프로젝트	사업지	후쿠오카현 키타큐슈시 고쿠라 북구 바샤쿠 1초메 173-1
	민간도시재생정비사업계획 인정일	2015년 8월 12일
	사업에 의해 정비된 공공시설	녹지
	출자회사 등	주식회사 탄가테이블
	민토기구의 출자일	2015년 8월 28일
	출자액	1천5백만엔
	출자 형태	주식회사에의 익명조합계약에 근거한 출자
사카에 토키와지 구 제1종 시가지 재개발 사업	사업지	나가사키현 사세보시 사카에 마치 46번지 등
	민간도시재생정비사업계획 인정일	2014년 9월 10일
	사업에 의해 정비된 공공시설	광장, 보도형 공지
	출자회사 등	산쿠루 사세보 주식회사
	민토기구의 출자일	2014년 10월 21일
	출자액	9천6백만엔
	출자 형태	우선주식의 취득
에루미 코노스역 제1종 시가지 재개발 사업	사업지	사이타마현 코노스시 혼마치 1초메 2851-5
	민간도시재생정비사업계획 인정일	2007년 3월 29일
	사업에 의해 정비된 공공시설	도로, 주차장
	출자회사 등	주식회사 에루미 코노스
	민토기구의 출자일	2007년 10월 18일
	출자액	7천8백만엔
	출자 형태	보통주식의 출자
카타마치 A지구	사업지	후쿠시마현 이와키시 효우지마치 36-1
	민간도시재생정비사업계획 인정일	2007년 7월 17일
	사업에 의해 정비된 공공시설	도로, 도서관, 상업교류거점
	출자회사 등	주식회사 토라브 코보레션
	민토기구의 출자일	2007년 10월 16일
	출자액	2억엔
	출자 형태	보통주식의 출자

출처 : MINTO(2016), 민간도시개발추진기구의 자원업무안내, http://www.minto.or.jp/archives/results_02.html(접속일: 2016.9.26)

마치재생출자사업을 추진하는 민간주체는 보조금을 연계하거나 공유재산을 활용하여 공공성과 사업성의 채산을 맞추는 사례도 많다. 대표적인 사례로는 이이다 마치즈쿠리 컴퍼니의 나미키 요코초사업과 오노미치 U2 사례를 들 수 있다.

□ 이이다 마치즈쿠리

이이다 마치즈쿠리 컴퍼니⁷⁶⁾가 추진한 나미키 요코초는 보조금과 마치재생출자사업이 결합된 대표적인 사례이다. 이이다 마치즈쿠리 컴퍼니는 재개발사업 시행자로 출발한 회사로서 사업시행자이자 디벨로퍼로서 중심시가지의 장소운영관리자 역할을 병행하면서 지역활성화에 기여하고 있다. 이이다 마치즈쿠리 컴퍼니는 소규모 재개발사업을 추진하는 시행자이자 부동산 관리회사로서 재개발사업을 통해 조성된 공공주차장, 공공시설 관리를 담당하면서 일부 상가를 매입하여 운영수익으로 지역재생을 위한 창업지원, 조사연구, 마을만들기 사업을 위한 이벤트와 복지서비스 사업 등을 추진하고 있다⁷⁷⁾. 회사설립 이후 2건의 민·관협력형 소규모 재개발사업을 추진하였다. 그 결과 인형극장, 공공주차장을 건립하였고 도심지 거주인구 유입을 위해 소규모 공동주택과 고령자 임대주택 등도 건설하였다.

이이다 마치즈쿠리 사업이 성공적으로 진행되자 재개발사업을 추진하려던 중심시가지내 제3지구의 토지 및 건물 권리자들이 마치즈쿠리 컴퍼니에 부동산 관리를 위탁하는 사례가 늘어났다. 이에 소규모 재개발이라도 철거방식에서 벗어나 소규모 점포로 운영할 수 있는 점진적 재생방식으로 사업방향을 전환하였다. 나미치 요코초 지구로 불리는 이 사업을 추진하기 위해 이이다마치즈쿠리 컴퍼니는 민토 마치재생출자를 신청하였고 심사결과 10억정도의

76) 1993년에 이이다시의 점진적인 재개발사업을 추진하기 위해 마을사람들이 출자해서 설립한 마치즈쿠리 주식회사이다. 초기에는 지역주민들이 준비모임을 하였고 1995년 3월 이이다시가 교남 제1지구시가지재개발사업 기본계획을 책정하면서 재개발사업을 추진하기 위해 마을주민 1인이 2천만원씩 출자하여 1998년 8월 (주) 이이다 마치즈쿠리 회사를 설립(출자 5명, 자본금 10백만엔, 1억)하였다. 1999년 11년 1월 이이다마치즈쿠리 컴퍼니에 이이다시가 30백만엔(3억)을 출자하면서 제3섹터로 출발하였다. 1999년 11년 6월에는 이이다마치즈쿠리 컴퍼니는 전체 자본 21억 규모로 정비하면서 1999년 7월 TMO 구상안을 제출하여 1999년 8월 TMO로 인정받았다. 이이다 마치즈쿠리 컴퍼니의 주주는 현재 상점가운영주체, 기업, 시민, 행정, 상공회의소, 금융기관, 지역은행이 포함되어 있으며, 임원은 이이다 시장을 포함하여 15명이고 실제 활동 인원은 9명이다. 이이다 컴퍼니의 구성원은 감사 2명 외에 상근임원 2명, 직원 4명 등 총 6명이다. 직원 4명중의 2명은 건물관리 인원으로 현재 적은인원으로 사업을 운영할 수 있는 것은 민·관협력이 잘 되고 있어 공무원들이 현장에서 같이 일하고 있기 때문이다. 이이다 마치즈쿠리 컴퍼니 후지타 에미(藤田 江美), 면담결과, 2016.09.01.

77) 재개발사업 이후 상점은 세계적인 체인점이 들어오지 않도록 지역분들에게 입점을 우선 부탁해 지역생산 품으로 만든 음식점 등을 입점시켰다.

출자를 받았다. 이와 함께 경제산업성의 보조금을 받아서 공공주차장을 함께 건설하였다. 개발방식은 기존 필지규모를 그대로 두고 목조건물로 신축 또는 리모델링해서 소규모 점포를 배치하였다. 마치즈쿠리 컴퍼니는 토지와 건물소유주들로부터 부동산 관리도 위탁받아서 야니키쿠, 이자카야, 몽골가정요리, 마사지, 카페, 이이다 전통음식, 이이다 버거 카페(이이다 소고기 활용) 이이다 교자(튀김만두), 카페, 바, 옷가게, 마사지, 요가 등을 입점(개수로 7개, 품목은 다양)시켰다.



[그림 3-11] 나미키 요초코 지역재생(스케치업출처@이이다마치즈쿠리컴퍼니)



[그림 3-12] 나미키 요초코 지역재생 배치도 및 입체주차장(도면출처@이이다마치즈쿠리컴퍼니)

이이다 마치즈쿠리 컴퍼니는 지방자치단체가 출자한 마치즈쿠리회사로서 마치재생 출자를 받아 사업기획에서 개발, 건설, 운영·관리까지 담당하고 있어 마치재생출자사업 취지에 적합한 사례로 평가되고 있다.

□ 오노미치 U2

마치재생 출자사업으로 최근 성공적인 사례로 회자되고 있는 사업은 히로시마현 오노미치시의 「오노미치 U2」 사업이다. 이 사업은 히로시마현이 세토우치 항구에 남겨진 해운창고 재생을 위한 공모사업의 일환으로 시작되었다.

1943년에 지어진 이 창고는 약 2,000㎡로 오노미치역 앞 재개발사업의 연장선상에서 시작되었다. 이 시설을 포함한 이 일대는 ‘사이클링포트 미나토오아시스 오노미치’로 2010년 3월에 국토교통성 추고쿠(中国)지방정비국에 인정등록을 받아 렌털 사이클터미널, 샤워시설의 정비 등 사이클링기능을 충실하게 담당하고 있었다. 한편, 히로시마현에서는 2011년에 지역자원을 활용한 장소가치 향상을 목표로 ‘세토우치 우미노미치(바다의 길) 구상’을 책정했다. 이 구상에 따라 ‘세토우치 브랜드’ 확립을 위해 개별 프로젝트 추진의 하나로 2012년 5월, 히로시마현과 오노미치시가 공동으로 해운창고 활용 공모를 수행하였다. 공모지침은 다음과 같다.

[표 3-35] 해운창고 활용 공모 기본컨셉

구분	주요내용
①	세토우치의 지역자원을 활용하여 집객과 지역경제의 활성화, 세토우치 브랜드의 형성등에 기여하는 거점의 정비
②	오노미치 수변도로에 면하는 수변공간의 경관과 세워진지 70년된 약2,000㎡ 창고의 대공간 매력을 최대한 활용한 활기 창출
③	음식물의 제공과 물품판매등으로 활기만들기에 기여하는 서비스, 이벤트, 교류기능을 중심으로 한 국·내외로부터 방문하는 사이클리스트도 이용하기 쉬운 공간
④	공공스페이스를 창고 본체의 10%부터 50%정도의 범위내에서 설정

공모에 당선된 사업자는 지역회사인 디스커버링크로 공모 이후 사업추진을 위해 공모출품명인 「오노미치 U2」 이름으로 자회사를 설립하고 프로젝트 이름도 같은 명칭을 사용하였다⁷⁸⁾. 프로그램은 사이클리스트용 호텔, 레스토랑, 세토우치에 관한 물품판매,

78) 디스커버링크는 다양한 사업 프로그램을 토대로 개별 프로젝트를 운영하는 주체로 별도의 주식회사를 설립하거나 프로젝트 담당 조직을 운영하는 형태로 발전시켰다. 디스커버링크는 도시를 활발하게 하는 사업에 관심이 있으며, 도시재생을 목표로 사업을 하면서 그 결과가 도시활성화로 이어지기를 기대하면서 프로그램을 기획한다. 오노미치 U2는 디스커버링크 주식회사의 일부이지만 독립채산으로 운영하고 있으며 이익이

공공공간으로 조성되었다. 자전거를 탄 채로 체크인 가능한 호텔을 컨셉으로 기획된 이 프로젝트의 주요 타겟은 사이클리스트 중심의 관광객 유치이지만 관광객만으로는 사업성을 확보하기 어렵고 지역활성화 측면에서도 지역주민들의 관심도 끌어들일 수 있는 프로그램이 결합되어야 한다는 점에서 레스토랑과 카페, 빵집 등의 업종을 유치하였다. 또한 일본 제일의 사이클링로드로서도 명성 높은 세토우치 시마나미 해안도로의 진흥과 자전거 정책의 강화를 위해, 세계 유명 자전거 브랜드인 메이커인 GIANT사의 판매점(GIANT STORE)을 유치하였다. 장소 만들기 일환으로 프로그램 기획과 함께 사람들이 찾고 싶은 공간을 만들기 위해 창조적인 건축디자인에 중점을 두었다⁷⁹⁾. 2014년 3월 21일부터 시작된 히로시마현과 에히메현을 중심으로 한 세토우치 섬박람회 '세토우치시마노와 2014' 개막에 맞춰 전국최초의 사이클리스트를 위한 복합시설 'ONOMICHI U2 (2호창고(일본어로 창고가 우와야)에서 U2라는 이름을 채용)'가 탄생하였다.

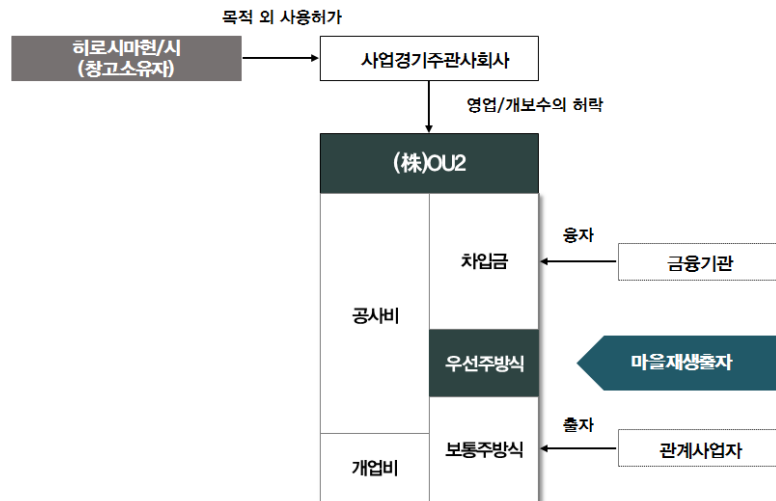
공모에 따른 프로그램을 결정한 이후, 히로시마현이 '리모델링부터 사업운영을 전담할 수 있는 주체를 선정하기 위한 절차가 진행되었고 「오노미치 U2」는 사업추진을 위해 MINTO로부터 6천3백만엔을 출자 받아 사업을 추진했다. 부지면적은 5,247㎡, 연면적은 2,693㎡ 규모인 이 사업의 사업자인 「오노미치 U2」는 장래예측이 어려운 사업을 추진하면서 리스크 줄이기 위한 재원 확보가 필요했다. 그러나 현이 소유한 부동산을 담보로 융자를 추진하기 어려웠고 금융기관 또한 선례가 없는 신규사업에 사업채산성이 검증되지 않아 자금지원을 결정하기가 쉽지 않았다. 지방자치단체로서는 민간자금과 노하우를 활용하기 위해 사업주체를 선정하였으나 신생업체에 대한 불안감과 사업타당성에 대한 확신이 들지 않았었다. 민토의 마치재생출자는 이러한 지방자치단체의 요구와 사업자의 고민을 동시에 해결해 주었다. 민토가 우선주로 출자해 줌으로써 사업의 안정성을 보증해 주면서 부족한 자금에 대해서는 민토 출자를 담보로 금융기관이 융자 해 주었다. 이는 시설소유자인 현이 건축공사 초기비용 3억엔을 출자하여 공공성을 담보하였다. 국토교통성 대신(大臣)이 인정한 사업이라는 정책적인 의미가 인정되었기 때문이다⁸⁰⁾. 오노미치 U2의 사업구조는

없으면 사업을 지속할 수 없기 때문에 비즈니스 바탕으로 사업기획과 운영을 실시한다.

79) 오노미치 U2 운영 담당자 면담, 2016.09.02.

80) 오노미치 U2의 수익구조는 호텔운영 수익이 가장 많으며, private 브랜드 상품 개발과 판매도 병행하고 있다. 100% 기획 제조(노란색 보틀 레몬을 이용한 탄산음료수 등)하는 것도 있고, 패키지만 하는 것도 있다. 향신료 등은 100% 기획해서 차별화된 제품으로 판매한다. 레스토랑, 카페 등은 직영하고 있으며 자전거 용품 프랜차이즈인 자이언트는 현에서 유치하였다. 호텔, 레스토랑 등의 스텝은 U2가 고용하여 운영하고 있으며, U2라는 브랜드이미지를 지키기 위한 노력으로 오노미치 출신을 고용한다는 점에 중점을 두고

다음 [그림 3-13]와 같다.



[그림 3-13] 오노미치 U2 사업구조

출처 : MINTO기구(2016), 민토기구의 출자 제도를 활용한 공민연계사업에 관하여, 내부 발표자료, 일반재단법인 도시개발추진기구, p.16



[그림 3-14] U2 전경

출처 : MINTO기구(2016), 민토기구의 출자 제도를 활용한 공민연계사업에 관하여, 내부 발표자료, 일반재단법인 도시개발추진기구, p.15

있다. 호텔 집객 동향은 사이클리스트 50%, 일반 관광객이 50%이며, 호텔 가동율은 70% 수준으로 지속적으로 가동율은 올라가고 있는 상황으로 7~8월은 90%이상을 기록한다. 숙박객을 위한 셔틀버스를 운영하고 있으며, 크루즈용으로 작은 보트를 운영하면서 숙박객에게 프로그램을 제안한다. 2016년 7월 기준 인원 65명, 아르바이트생 등 57명, 총 122명의 고용을 창출했다. 오노미치 U2 운영자 면담, 2016.09.02.



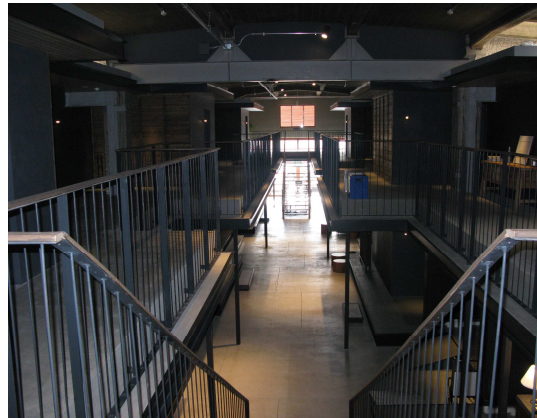
레스토랑



자이언트 매장



카페



호텔

[그림 3-15] 오노미치 U2 프로그램

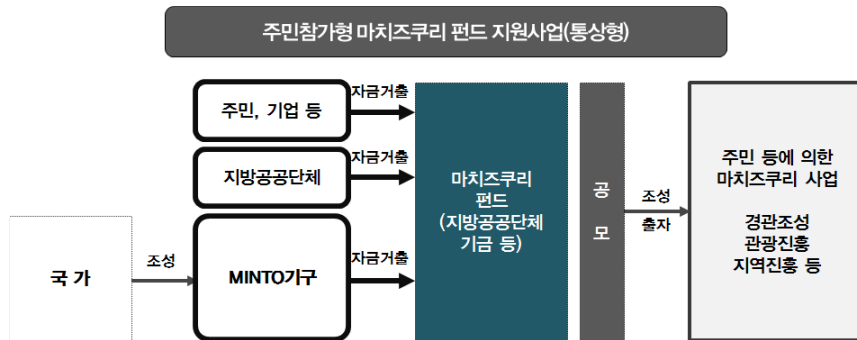
3) 주민참가형 마치즈쿠리펀드 지원업무⁸¹⁾

마치재생출자사업이 민간사업자에 대한 금융지원을 통해 민·관협력형 사업을 유도하는 것이라면 주민참가형 마치즈쿠리펀드 지원업무는 보조금 지원을 통해 지역주민 스스로 도시재생사업과 관련된 활동을 추진할 수 있도록 유도하기 위한 프로그램이다. 마치즈쿠리펀드는 도시재생과 관련된 활동을 추진하는 지방공공단체를 대상으로 한다. 여기서 지방공공단체란 지역주민과 지역소재의 기업이 투자하여 설립한 단체를 말한다. 10년간 120건 350억엔을 지원하였고 4건은 펀드조성에 중복 투자했다.

81) 서수정(2016), 일본중심시가지활성화 사업 사례조사, 인용 및 재촬영 pp.9~10

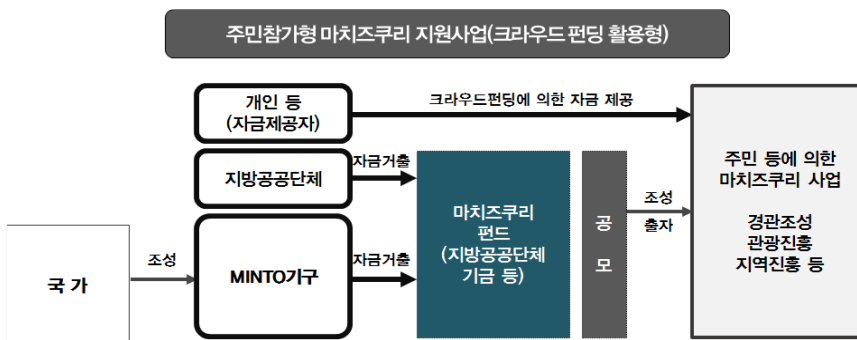
□ 마치즈큐리펀드 지원구조

주민참가형 마을만들기 펀드는 지역주민과 지방자치단체가 펀드를 조성하여 지원을 요청하면 민토가 필요자금을 보조하는 방식이다. 지역주민이 조성한 펀드 규모에 따라 지원금액에 차이가 있으므로 지역주민의 의지에 따라 보조금 규모를 결정할 수 있다는 점에서 지역의 자생역량을 기반으로 사업을 추진하는 마을만들기나 근린재생사업에 적합한 지원방식이라고 할 수 있다. 지원금액은 최대 5억까지 지원(펀드 규모의 1/3) 가능하며, 지원된 재원은 안내간판, 신문발행 등 마치즈큐리 관련 활동을 추진할 수 있는 자금으로 활용할 수 있다. 주민참가형 마치즈큐리펀드 지원은 ① 통상형과 ② 클라우드펀딩 활용형 두가지로 운영하고 있다. 클라우드펀딩을 사용할 경우 민토 자금을 50%까지 증액하여 지원받을 수 있다⁸²⁾.



[그림 3-16] 주민참가형 마치즈큐리 펀드 지원사업(통상형)

출처 : MINTO기, 민간도시개발추진기금의 지원업무의 안내 팸플릿 일본채단법인 민간도시개발추진기구, p6



[그림 3-17] 주민참가형 마치즈큐리 펀드 지원사업(클라우드 펀딩활용법)

출처 : MINTO기, 민간도시개발추진기금의 지원업무의 안내 팸플릿 일본채단법인 민간도시개발추진기구, p6

82) 이는 국토교통성이 최근 클라우드 펀딩을 통한 재생활동을 촉진하기 위해 정책적으로 결정한 사항이다. 민토 기획과 상석조사관 太田正秀, 중심시가지활성화지원실 기획부과장 中田伸一 면담결과, 2016.09.01.

□ 펀드지원 성격 및 지원대상

마치즈库里펀드는 보조금으로 상환은 없으며, 주민참여 경관형성이나 관광, 지역진흥을 목적으로 조성하는 사업에 주로 지원하고 있다. 민토자금은 하드웨어 사업에만 사용하도록 하며 지자체 목적에 따라 다양한 활동비로 사용할 수 있다. 마치즈库里 펀드는 지방자치단체가 운영하는 경우가 가장 많으며, 지방자치단체가 펀드운영을 민간단체에 위탁하는 경우도 있다⁸³⁾.

[표 3-36] 마치즈库里펀드 지원대상 및 한도액

구분	주요 내용
지원대상	① 마치즈库里펀드에 속한 기금, 법인 등 ② 지방공공단체로부터 해당 마치즈库里펀드에 자금출자가 이루어지는 것 ③ 주민, 기업 등으로부터 해당 마치즈库里펀드에 자금출자가 기존에 행해지는 것, 또는 금후 행해지는 것이 명확한 것
한도액	① 원칙적으로 2,000만엔 단, 마치즈库里펀드 규모, 조성 등 대상 등을 고려하여 필요하다고 인정될 경우는 5,000만엔(클라우드펀딩 활용형의 경우는 1억엔) ② 해당 마치즈库里펀드에 대해 지방공공단체 출자금액 ③ 해당 마치즈库里펀드 총자산액(민토기구출자분을 포함)의 1/3(클라우드펀딩 활용형의 경우 1/2)
선정위원회	대상기금의 선정에 대해서는 선정위원회(학식경험자 등)이 심사

출처 : MINTO기구(2016), 민간도시개발추진기구의 지원업무 안내, 일반재단법인 민간도시개발추진기구, p.5

□ 심사기준

마치즈库里펀드는 마치재생출자심사와 달리 주로 외부 교수들로 구성된 6명의 심사위원회가 지원결정을 심사한다. 지원조건이 명확하면 심사에서 탈락하는 경우는 거의 없으며, 펀드를 신청하는 단체나 지방자치단체가 프레젠테이션을 하고 심사를 통해 펀드 금액 조정은 가능하나 사업내용에 대한 조정이나 보완의견은 제시하지 않는 것을 원칙으로 한다⁸⁴⁾.

83) 민토 기획과 상석조사관 太田正秀, 중심시가지활성화지원실 기획부과장 中田伸一 면담결과, 2016.09.01.

84) 2016년 4월 현재 선정위원회 구성은 교수 4명, 민간 사업체 대표 2명으로 구성되어 있다.

[표 3-37] 마치즈くり펀드 지원 심사기준

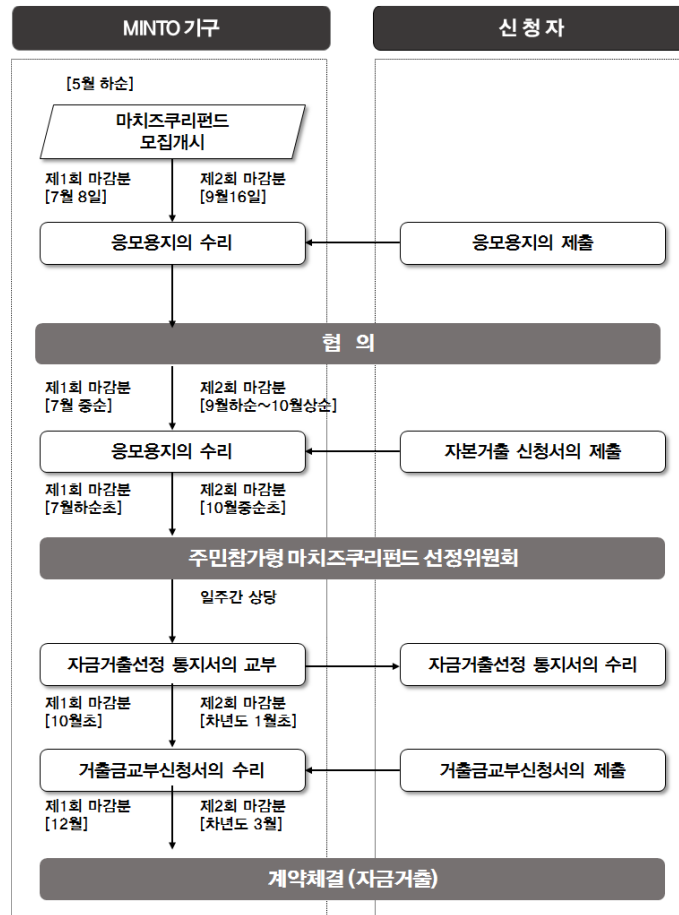
심사항목	주요 내용
공익성	① 불특정다수의 주민의 이익이 되는가 ② 지역 마치즈くり 추진에 공헌하는가
발전성	① 활동의 수준을 높이고 활동범위를 넓히는 등의 활동의 활성화가 기대되는가 ② 타 주민(단체)나 지역에의 파급효과가 기대되는가 ③ 타 주민(단체)와 연동을 구상하는 계기를 만들 수 있는가
지역성	① 지역의 특성과 자원(도시경관, 자연경관, 향토예능, 문화 등)을 증진하기 위한 관점이나 고민이 보이는가 ② 지역의 실정을 근거한 과제해결의 체계로 평가할만 한가
필요성	① 주민(지역)으로부터 요구가 높은 활동인가 ② 마을의 활성화나 매력만들기를 위한 의미가 있는 활동인가 ③ 충분한 사업실시의 전망이 있는가
선도성	① 도전성이나 독창성이 보이는가 ② 마을만들기활동으로서 새로운 체계가 보이는가

출처 : MINTO기구(2016), 주민참가형 마치즈くり펀드 선정기준 2016년 10월 개정, 일반재단법인 민간도시개발 추진기구, pp.2~3

□ 펀드 공모절차

펀드지원은 공모를 통해 매년 결정하고 있으며, 매년 5월말에 심사해서 9월 중순에 결정한다. 민토는 공모시 민토 자금지원안내서, 신청서, 현재까지의 지원사례를 각 지자체에 메일로 배포하며, 지방자치단체가 요청할 경우 민토가 직접 지역을 방문하여 설명회를 개최하기도 한다. 펀드 보조금 정산은 별도로 하지 않고 매년 실적을 보고하도록 한다. 자금 사용기간은 지원받는 지방자치단체나 공공단체가 자체적으로 판단하여 운용하고 있다. 2015년부터 시작한 클라우드펀딩 지원사업은 클라우드펀딩회사와 지방자치단체로부터 위탁 받은 마치즈くり사업을 하려는 회사가 클라우드펀딩을 조성하여 지원신청을 하는 경우도 있다⁸⁵⁾.

85) 민토 기획과 상석조사관 太田正秀, 중심시가지활성화지원실 기획부과장 中田伸一 면담결과, 2016.09.01.



[그림 3-18] 주민참가형 마치즈큐리펀드 신청 프로세스
출처 : MINTO기구(2016), 평성28년 주민참가형 마치즈큐리 펀드
모집 안내문, 일반재단법인 민간도시개발추진기구, p.2

4) 일본 민토기금 운영사례의 시사점

□ 지역의 자생역량과 의지에 따른 기금지원

근린재생관련 민토의 기금지원은 매칭펀드 개념으로 다양한 사업에 지원하지만 지원 조건으로 기금출자를 위한 지방자치단체, 지역기업, 지역주민의 출자금액이 전체 사업비의 1/3이 마련되었을 경우에 지원을 결정한다. 이는 지역에 기반을 둔 사업으로 지역기업이나 주민이 책임을 갖고 사업을 추진할 때 부족한 재원을 지원한다는 개념이다. 이러한 민간지원방안은 그동안 일본이 중앙정부 보조금으로 추진했던 도시재생사업이 실패를 가져

왔다는 반성에서 출발하고 있다. 이는 현재 국비 의존도가 높은 국내 도시재생사업 추진 방향을 전환하는데 시사점으로 활용할 수 있다.

□ 민·관협력을 통한 ‘기획-조성-운영·관리’ 일체형 사업에 지원

민토자금은 법적으로 지정한 도시재생대상지역에 한정하여 지원하고 있다. 도시재생사업에서 민토자금 지원은 민간사업의 기획부터 건설 및 공간조성, 운영관리까지 책임지고 사업을 추진할 수 있는 민간이 참여하고 지방자치단체가 현금을 출자하거나 공유재산을 제공함으로써 공공성과 수익성의 균형을 찾으면서 사업을 안정적으로 운영할 수 있도록 유도한다는 점에서 의미가 있다. 여기에 민토가 기금을 출자하거나 공공시설용지 매입을 위한 자금을 용자하고 있다. 이는 기획이 부실하고 시공 및 공사와 운영관리가 분리되어 있는 국내 도시재생사업 추진과정과 차이가 있는 부분으로 참조해야 할 선례이다.

□ 다양한 규모의 출자 지원

민토의 민·관협력사업에 출자하는 규모는 작게는 1억원에서 20억원 규모로 다양하며, 출자 방식 또한 소규모는 조합원의 자격으로 지분을 출자하는 방식으로 지원하기도 한다. 탄가테이블 사례가 대표적인 것으로 지방 소도시에 민토가 공공기능을 담보하고 출자하면서 창의적인 사업이 지방 소도시에서도 이루어질 수 있다는 점을 보여주었다는 점에서 근린재생사업에 선례로서 참조할 수 있다.

□ 기획력을 담보로 평가하고 장기적으로 자금을 출자

민토에서 기금을 출자하기 위한 심사는 담보능력이 부족하지만 창의적인 사업자를 대상으로 미래 가능성을 평가하여 출자를 결정하고 있다는 점에서 시사하는 바가 크다. 특히 기획력을 보고 사업의 가능성을 판단할 수 있는 전문인력이 민토조직 내에서 기금출자를 심사한다는 점도 기금운용과정에서 살펴보아야 할 점이다.

4. 국내·외 사례분석을 통한 기금지원 프로그램 운영 과제

국내·외 근린재생관련 기금지원 사례 분석을 통해 쇠퇴지역 활성화를 위해서는 다양한 주체의 활동가가 지역활성화를 위한 사업에 참여할 수 있는 금융지원 프로그램이 마련되어야 한다는 필요성을 확인할 수 있었다. 사례조사를 통한 시사점과 향후 과제는 다음과 같다.

□ 공공기능의 역할로서 기금 지원의 당위성 확보 필요

국내 중소기업이나 소상공인 대상 융자상품은 담보능력이 부족한 사업주체를 대상으로 소액이지만 저리로 융자해 줌으로써 기획력은 있으나 시중은행의 관문을 넘기 어려운 주체들을 대상으로 다양한 사업을 추진할 수 있는 기회를 제공한다는 점에서 의미가 있다. 다만, 시중 은행의 신용대출 보다는 금리가 낮지만 일부 프로그램은 5% 수준으로 여전히 소자본을 활용하고자 하는 주체들에게는 부담스러울 수 있다. 이와 관련하여 민토기금 운영 담당자들은 “일반 금융권에서 할 수 없는 일을 민토가 담당하면서 금융시장에서 수요자간의 갭을 줄이면서도 지역활성화에 기여할 수 있는 역할을 수행한다”는 측면에서 기금의 공적기능을 강조하고 있다⁸⁶⁾.

이처럼 근린재생 기금지원 프로그램은 시장경제에서 담당할 수 없는 공공의 역할과 기능을 담보할 수 있는 프로그램으로 운영되어야 한다.

□ 공공성과 사업성의 균형을 확보할 수 있는 기금 지원 프로그램 제안 필요

국내 기금지원 관련 사례는 중앙정부나 지자체의 일반회계예산을 재원으로 하며, 미소금융재단과 같은 사례는 민간기업에서 사회공헌활동으로 운영하는 재원이다. 이처럼 공공성을 담보로 하는 재원을 활용하기 때문에 지원대상은 사회적 취약계층이나 청년창업자, 소상공인 등의 일부 계층에 제한되어 있고 사회적기업 등 사회기여도를 고려한 조직에 집중 지원하고 있다. 그러나 공공성을 전제로 기금을 지원하기 때문에 수혜 기업이나 주체들이 도덕적으로 자금회수에 무책임할 수 있으며 지속가능한 사업추진 측면에서도 사업성과에 대한 불확실성이 높은 것이 현실이다. 이에 서울시 사회투자재단이나 고용노동부가 지원하는 사회적기업 지원 기금, 중소기업청의 소상공인진흥공단의 지원은 재정 지원과 함께 사업주체에 대한 교육과 컨설팅을 병행하고 있다. 현대카드 사회공헌활동의

86) 민토 기금운영담당자 면담 결과, 2016. 8. 30. 현지 면담결과

일환으로 추진하는 재래시장활성화를 위한 창업지원은 컨설팅에서 그치지 않고 기획에서 프로모션까지 지원하는 역할을 병행하고 있다. 이러한 금융지원 프로그램은 지원받은 주체들이 자생력을 갖고 지역에서 뿌리를 내릴 수 있도록 도와주는 마중물 성격이라고 할 수 있다. 따라서 자칫 지속적인 운영을 고려하지 못하고 공공성만을 추구할 경우 지원 대상이 자립하기 어려울 수 있다. 이에 일본의 민토는 보조금과 출자상품을 구분하여 공공성을 전제로 하는 사업은 주민참여주도의 마을만들기 보조금으로 지원하고 지역사회 기여도를 추구하면서도 수익성을 고려한 사업을 촉진시키기 위한 자금으로 출자상품을 운용하고 있다.

이러한 국내·외 사례에서 나타난 시사점은 기금지원 프로그램을 운용할 때는 용자와 출자, 보증은 공공성과 수익성의 균형을 유지할 수 있도록 지원구조를 설계할 때 참고하고자 한다.

□ 기획능력을 갖춘 민간주체 참여를 위한 장기 금융지원 프로그램 마련 필요

중앙정부 및 민간단체 등이 운용하는 기금지원 사례는 서울시의 사회투자기금을 제외하고는 대부분 소상공인과 기업에 집중되어 있어 요즘 쇠퇴지역의 빈점포, 빈집을 활용하여 창업을 희망하는 주체들이 활용할 수 있는 재원은 미흡한 것으로 나타났다. 특히 창의적이고 혁신적인 기획안을 갖고 있으나 담보능력이 부족한 청년, 소상공인, 혁신적인 민간사업자 등을 위한 장기 금융프로그램은 미흡한 것으로 나타났다. 이에 반해 일본 민토자금은 최소 10년 이상의 장기출자를 전제로 사업가능성을 평가하고 있으며, 출자 조건도 우선주 출자와 보통주 출자 방식을 모두 활용하고 있어 민토가 사업주체와 함께 사업리스크를 부담한다는 특징이 있다. 이러한 선례는 기획능력을 갖춘 다양한 민간주체의 참여를 유도할 수 있는 장기 기금지원 프로그램을 마련하는데 반영하고자 한다.

□ 지역주민과 지방자치단체의 의지와 자생력을 토대로 다양한 기금지원조건 운영 필요

국내 금융지원 사례는 사업프로그램이나 대상주체에 따라 금리나 상한액이 동일하며, 상환기간도 같다. 그러나 민토의 출자상품이나 보조금은 사업대상에 따라 상한액이 다르다. 또한 출자조건이 지방자치단체나 지역주민, 지역기업의 출자 금액에 따라 기금에서 출자하는 한도가 달라진다는 점에서 지역의 의지와 자생력을 기준으로 기금출자를 결정한다는 것을 알 수 있다. 이는 기금상품이 지역활성화를 위한 다양한 주체의 활동을 유도할 수 있는 마중물 역할을 한다는 것을 의미한다. 따라서 근린재생형 기금지원 프로그램은

기금신청 주체의 의지와 활동을 담보로 기금지원을 결정하고 기금신청주체의 자금상환능력, 사업능력 등의 조건에 따라 기금 금리, 상환기간 등을 차등하여 지원하는 방안을 마련하는 것도 필요하다.

□ 복합적인 금융지원체계 마련을 위한 기금재원의 다양성 확보 필요

사례조사 대상인 중소기업청이나 문화체육관광부의 기금은 정부 예산을 기금에 출자하고 이를 운영하는 방식으로 보조금을 받아 저리 상품을 개발하여 운용하고 있다. 소상공인진흥공단의 기금 또한 정부예산으로 운용되고 있어 융자상품과 보조금상품을 같이 운용하고 있다. 일본 민토기금 또한 중앙정부의 예산으로 운용하는 기금이기 때문에 출자상품과 보조금 상품을 같이 운용하고 있다. 그러나 주택도시기금은 재원구조 자체가 보조금이라기보다는 주택정약저축, 연기금 등으로 운용되고 있기 때문에 그 자체가 채무성 재원이라는 점에서 보조금을 운영하기 어렵다.

금융지원을 통해 다양한 근린재생사업이 지역단위로 추진되도록 유도하기 위해서는 융자상품 이외에 출자, 보조, 보증 상품 등 다양한 상품개발이 필요하다. 특히 ‘융자금+보조금’ 형태의 지원, ‘출자 + 보증’ 등 복합적인 금융지원 상품을 운영함으로써 근린재생사업에 민간주체와 지역주민의 참여를 유도할 필요가 있다. 이를 위해서는 장기적으로 주택도시기금의 재원을 다양하게 구성할 필요가 있다.

제4장 근린재생형 기금지원 프로그램 수요조사

1. 수요파악을 위한 조사개요
2. 근린재생 기금수요 파악을 위한 조사결과
3. 기금지원 수요조사 결과 종합

1. 수요파악을 위한 조사개요

1) 근린재생형 기금지원 프로그램 수요조사 개요

□ 조사목적 및 방법

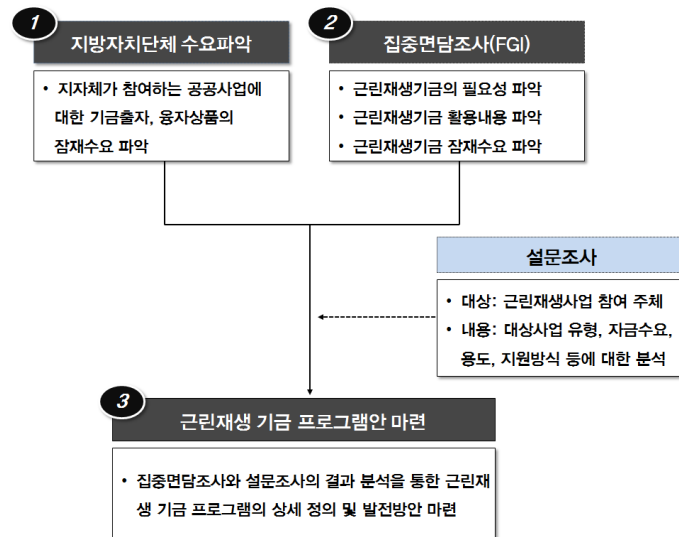
• 조사목적

근린재생형 기금지원 프로그램과 사업화모델을 마련하기 위해 앞서 기금의 필요성, 활용 사항, 기금의 수요 등 근린재생형 기금의 잠재수요를 파악하고 도출된 잠재수요를 활용하여 기금상품을 설계하기 위해 수요조사를 실시하였다.

• 조사방법

수요파악을 위한 조사방법은 FGI와 온라인 설문조사 방법을 적용하였다. 우선 선도지역 단위사업 시행 및 운영 사례분석을 통한 잠재수요 파악을 위해 지방자치단체 행정전담조직 및 도재생지원센터 담당자와 3차례의 면담조사를 실시하였다. 면담조사에서 소개받은 근린재생기금 잠재수요자인 민간사업체를 대상으로 집중면담조사(FGI)를 실시하였다.

FGI조사 결과를 바탕으로 기금지원조건을 설계하기 위해 근린재생사업에 참여하는 행정전담조직, 도시재생지원센터, 민간주체, 주민협의체 등을 대상으로 온라인 설문조사를 시행하여 통계분석을 시행하였다.



[그림 4-1] 근린재생형 기금지원 수요조사 프로세스

□ 조사대상 및 조사내용

- 집중면담조사(FGI) 조사대상

FGI는 공공과 민간주체를 구분하여 시행하였고 공공영역 관련주체는 2015년 도시재생 선도지역 및 2016년 도시재생 일반지역 등 15개 지방자치단체 도시재생전담조직 행정담당자를 대상으로 실시하였다. 민간영역 관련주체는 지방자치단체와 전문가로부터 소개받은 지역 소재의 일반법인, 협동조합, 마을기업, 민간단체, 상인회, 개인 등을 대상으로 실시하였다. 조사대상자는 다음과 같다.

[표 4-1] 면담조사 대상

구분	조사대상
지자체	부산시, 울산시, 김천시, 공주시, 천안시, 충주시, 제천시, 목포시, 나주시, 전주시, 군산시, 서울시, 성남시, 수원시, 춘천시 등
사회적경제조직	소셜아트 플래툰, 우주, 보후너스, 나눔주택협동조합, 드로우, 썬랩, 잉클컴퍼니, 천안다문화인회, 주거복지센터, 천안 공설시장 발효식품 협동조합, 천안 실버극장 등
일반법인	아틀리에건설, N스페이스, 두꺼비하우스, 동네목수, 민달팽이 유니온, 소통이 행복한 주택만들기 등
개인, 상인회	마산통합상인회, 창동상인회, 봉래시장상인연합회, 장터마을상인회, 천안청년들, 명동시장 상인회 등

[표 4-2] 면담조사 내용

구분	조사내용
기금활용 수요	상환기간, 상환액, 대상사업, 출자 및 투다 보조금 지원 대상사업 등
기금지원 필요항목	토지매입, 건물매입, 임차료, 운영자금, 시설투자비 등
기타	도시재생회사 설립, 도시재생형 사회적기업 및 마을기업 설립을 위한 출자, 용자 등

• 설문조사

설문조사는 이메일 설문 방식을 통해 민간주체①(일반법인, 협동조합, 마을기업, 민간단체), 민간주체②(개인, 상인회), 도시재생사업 선도지역 및 일반지역 등 10개 지역 담당부서와 전국 19개 지역의 도시재생지원센터 등을 대상으로 총 112명을 대상으로 이루어졌다. 설문조사 결과는 총 112개의 표본중 개인사업주체가 54명으로 응답률이 가장 높았고 지방자치단체와 도시재생지원센터는 각각 10명과 19명이 응답하였다.

[표 4-3] 설문조사 일반현황

구분	민간주체①				민간주체②		지자체	재생센터	합계
	일반법인	협동조합	마을기업	민간단체	개인	상인회			
표본수	10	9	3	2	54	5	10	19	112

설문조사의 주요내용은 기금 용자에 따른 상환기간, 상환액, 대상사업 등의 수요파악, 출자 및 투자, 보조금 지원 대상사업 등의 수요 파악, 기금지원 필요 항목(토지매입, 건물매입, 임차료, 운영자금, 시설투자비 등), 도시재생회사 설립, 도시재생형 사회적기업 및 마을기업 설립을 위한 출자, 용자 등의 수요파악을 목적으로 도시재생사업관련 자금조달 현황, 자금의 수요 및 상품조건으로 나누어 진행하였다.

[표 4-4] 설문조사 내용

구분	조사내용
자금 수요 및 상품조건	도시재생사업추진시 정책자금 이용 계획 및 이용시기, 도시재생사업을 위한 금융지원상품 사용 의향(자금의 용도 및 필요 시설 등), 용자상품의 조건(상환기간, 거치기간, 상환방식 등), 용자상품의 우선 고려할 사항, 이자상환부담 금리구간, 대출시 물적담보 가능 사항 및 담보액
지방자치단체	도시재생특별회계 설치, 용자지원 사용의사, 도시재생지원센터 설립계획의향 등
도시재생지원센터	도시재생지원센터의 독립필요성, 기금사용 의사 등

2. 근린재생 기금수요 파악을 위한 조사결과

1) 지방자치단체 도시재생 전담조직 면담 결과 기금수요

근린재생활성화지역에서 기금출자나 용자 상품이 필요한 사업을 파악하기 위해 근린재생 선도지역 및 일반지역 15개 지방자치단체 도시재생담당자 면담을 3차례에 걸쳐 진행하였다. 면담은 활성화계획에 반영된 단위사업 중에서 자금수요가 필요한 사업을 도출하는 과정이었으며 면담과정에서 실제 자금수요 주체에 대한 추천도 받았다.

조사결과 공공이 직접 시행하는 사업은 마중물을 재원으로 시행하기 때문에 기금수요가 적은 반면, 기금지원 대상사업으로 가장 많이 거론된 사업은 상가리모델링사업과 민간위탁 공공주차장이나 주민공동이용시설 조성이다. 반면 물리적 환경정비를 위한 사업은 대도시 중심으로 가로주택정비사업 정도만 검토하고 있는 것으로 조사되었다. 기금지원 대상은 마을기업이나 협동조합 등 사회적경제기업 및 청년창업 그룹으로 나타났다.

[표 4-5] 지자체 도시재생담당자 기금수요 면담조사(2016.4월 HUG 조사결과)

사업유형	대상지자체	주요내용
기금 수요 대상 사업	상가리모델링	군산, 부산, 울산, 목포 등 8개 근린재생대상 지역 근대건축물 상가개량(군산), 부산봉래시장 리모델링(부산영도), 헌책방 상가리모델링(부산보수동), 상가주택리모델링(울산북구), 방치건축물리모델링(창작멀티플레이스, 울산 중구), 유희여관 및 목욕탕 리모델링(울산중구), 장터 공점포 리모델링(목포)
	공공주차장	부산, 울산, 천안 삼진어묵 주차타워건립(민간, 부산영도), 주차복합시설(울산 북구), 천안 동남구청 복합개발(시민공원 주차타워, 천안)
	주민공동이용 시설 조성사업	서울, 대구, 공주, 제천, 제주, 춘천 어린이집, 주민커뮤니티시설, 문화예술촌, 시장커뮤니티센터 등 조성
	도시정비사업	안양, 부천, 포항, 대전, 울산 등 등 5개 활성화 지역 가로주택정비사업, 소규모 정비사업
기금 지원 대상	마을기업·청년창업 육성사업	천안, 군산, 서울종로, 부산 영도, 김천 등 오빠네 게스트(천안), 편빌리지(군산), 청년 이그나이트, 전태일 재단(서울), 청년 마켓(영도), 왓자지컬 마켓(제천) 등 도시재생 활성화지역 내 약 130개 청년창업 활동 그룹 진행

출처 : HUG(2016), 근린재생 금융상품 개발을 위한 지자체 면담조사결과, 내부자료

□ 기금지원대상 사업

• 상가리모델링

가장 많은 수요가 나타난 상가리모델링은 중소기업청에서 지원받을 수 없는 비인가 시장이나 방치건축물, 숙박시설 등을 대상으로 기금지원 필요성을 제시하고 있다. 대표적인 사업으로 군산선도지역의 근대건축물 밀집상가, 부산 영도구 봉래시장 상가리모델링 등을 들고 있다. 상가리모델링 사업은 단순히 판매시설만을 대상으로 하는 것이 아니라 리모델링 후 빈점포나 유희공간을 문화, 관광과 관련된 기능으로 전환하는 사업까지도 포함하고 있다. 이러한 면담결과는 설문조사와 유사한 결과이다. 설문조사결과는 전체 응답자 대부분이 문화·관광시설을 기금지원이 필요한 우선순위 사업으로 들고 있으며, 그 다음으로 판매시설을 들고 있다.

[표 4-6] 설문조사결과 기금지원 필요 시설유형(중복선택)

구분		주거 시설	판매 시설	숙박 시설	산업 시설	관광 문화 시설	공공 시설	사회 복지 시설	복합 시설	청년 창업 용자	도시 재생 프로 젝트 단위 용자	합계
민 간 주 체	일반법인, 협동조합, 마을기업, 민간단체	12	8	4	1	9	5	5	3	9	11	67
	개인, 상인회	5	28	9	1	29	20	3	7	24	12	138
	소계	17	36	13	2	38	25	8	10	33	23	205
지자체		1	2	1	—	—	—	—	—	—	—	4
도시재생센터		6	1	3	2	4	1	1	—	1	2	21
총계		24	39	17	4	42	26	9	10	34	25	230

• 공공주차장 조성사업

면담조사결과 기금지원대상사업으로 상가리모델링 사업 다음으로 공공주차장 조성사업을 들고 있다. 이 사업은 지방자치단체와 민간사업자 모두 시행주체가 될 수 있는 사업으로 지금까지는 지방자치단체가 지방채를 발행하여 기성시가지내 공공주차장을 조성한 사례가 많았다. 면담에 응한 담당자들은 기금금리가 지방채 발행금리보다 낮을 경우 기금사용 의사가 있음을 밝히고 있다. 부산 중심시가지활성화 지역에서는 지역기업이 기금을 활용한

공공주차장 조성사업 추진 의사를 표명하기도 했다. 공공주차장은 [표 4-6]의 설문조사결과 기금수요가 높은 공공시설 조성사업에 포함되는 것으로 주차장 수요가 많은 중심시가지형 근린재생활성화지역에서 기금수요도 많이 발생할 것으로 예상된다.

- 주민공동이용시설 조성사업

면담조사결과, 행정전담조직 담당자들은 공공성과 수익성을 함께 고려할 수 있는 어린이집, 주민복합커뮤니티 센터 등 비영리단체나 협동조합, 마을기업 등 민간에서 운영할 수 있는 시설에 대한 임차자금과 운영자금은 낮은 금리로 장기간 융자 가능할 경우 수요가 있을 것으로 응답하였다. 이는 민간참여에 의한 거점시설 조성을 통한 지속가능한 근린재생 추진을 위해서도 필요한 사항이다.

민간이 운영하는 시설 이외에 공공시설은 지역주민의 공동체활동 지원을 목적으로 조성하기 때문에 보조금으로 조성하는 것이 바람직하다는 의견이 지배적이며, 초기에 토지매입에 소요되는 비용의 경우 지방자치단체 비용이나 국가 보조금이 지원되기 전에 지가 상승 등을 고려하여 우선 매입할 수 있는 비용을 저리로 융자해 준다면 기금을 사용할 수 있다는 일부 의견도 제시하였다. 조사결과, 향후 근린재생 거점시설을 조성할 경우 지속가능한 운용을 고려한다면 공공보조금과 민간자금이 결합할 수 있는 기금지원모델이 필요하다는 공감대를 형성하였다.

- 사회적경제기업 · 청년창업 육성사업

근린재생사업을 추진할 때 사회적기업, 마을기업 및 청년창업 등에 대한 금융수요⁸⁷⁾는 많은 것으로 나타나고 있다. 선도지역을 비롯하여 사회적기업이나 협동조합을 육성하기 위한 주민교육 프로그램을 지속적으로 운영하고 있고 근린재생활성화계획 수립과정에서 지역에 산재해 있는 사회적경제기업과 연계하거나 일부 단위사업을 추진하도록 협력하는 사례도 증가하고 있다. 그러나 교육프로그램에 참여한 사회경제적 조직이 근린재생활성화 사업의 단위사업에 참여하거나 자체 사업을 추진하기는 재정확보 측면에서 쉽지 않은 것으로 조사되었다. 한편 사회적경제조직은 수익창출구조가 취약하므로 기금지원이 매몰비용이 되지 않도록 보증상품과 연계할 수 있는 복합지원이 필요하다는 의견도 있다.

87) 마을기업 또는 청년창업의 경우 너나들이(충주), 오빠네게스트(천안), 편발리지(군산), 청년 이그나이트·전태일 재단(서울 종로), 청년마켓(영도), 왓지지컬 마켓(제천), KT&G내 창고 마을기업(김천) 등 도시재생 활성화 지역내 약 130여개 활동 중

또한 청년 창업은 수도권을 중심으로 하는 건축도시분야 업체⁸⁸⁾가 공유경제 개념을 적용하여 사업을 활발하게 전개하고 있으며, 일부 조직은 기금을 활용하여 사업을 확대할 의사가 있는 것으로 행정전담조직 담당자들은 인식하고 있다. 이러한 청년 스타트업 기업은 사업수익성이 양호한 것으로 조사되었으나 담보능력이 부족하므로 타부처나 지방자치단체에서 보조금 지원이 완료된 시점에서 향후 사업가능성을 평가하여 지원하는 상품개발이 필요하다는 시사점을 도출하였다.

- 도시 및 주거환경정비사업

선도지역은 활성화지역내 도시 및 주거환경정비사업 구역이 지정된 사례가 없으나 전략계획 수립결과 일반지역 전국 활성화지역내 7개소의 정비사업 구역이 있는 것으로 조사되었으며, 이중 5개 지역에서 가로주택정비사업을 모색하고 있는 것으로 파악되었다.

[표 4-7] 일반 근린재생 지역의 도시 및 주거환경정비사업 계획

구분	대상지 위치	금액	주요 내용
안양 만안 재정비촉진사업	안양시 만안구 석수동, 박달동, 안양동 일원	-	부동산 경기 침체에 따른 사업성 결여로 소규모 정비방식(가로주택정비사업) 전환 모색중
안양 만안 3구역 도시환경정비사업	안양시 만안구 안양 1,2동 일원	-	
부천 소사 재정비촉진지구	부천시 소사동 일원	2억 (지자체보조)	사업성 부족으로 '14.7월 지구해제 및 소규모정비방식(가로주택정비사업) 전환 모색
포항 송도 재정비촉진지구 (송도 1·2구역)	포항시 남구 송도동 일원	-	사업성부족으로 도시정비사업 추진에 어려움 발생
대전 중구 옥계2구역 재개발	대전시 중구 옥계동173-168	-	2011년 1월 구역지정 이후 조합 미설립
울산 동구 옥류천 계곡 입구 주택재개발사업	울산 동구 동부동 381번지 일원	-	지정해제 후 소규모 노후주택을 정비하는 가로주택 정비사업, 맞춤형 주택개량 사업 등 전환 모색
울산 동구 남목불당골입구 주택재개발 사업	울산 동구 서부동 472-1번지 일원	-	

출처 : HUG(2016), 근린재생 금융상품 개발을 위한 지자체 면담조사결과, 내부자료

88) 건축청년단체는 블랙크, 로컬 디자인 무브먼트, N 스페이스, 성북 신나, HGI, 선랩, 어반 하이브리드, 어반 소사이어티, 도시공감 협동조합, 동네형틀 등의 기업이 있으며, 이들 주체는 기금 융자 요구가 많은 것으로 나타남

특히 부천 소사 재정비촉진지구는 시비 2억원을 확보하여 주민참여 중심의 소규모 정비사업 추진 계획을 수행하고 있어 기금지원 프로그램이 본격적으로 마련된다면 경제기반형사업과 마찬가지로 정비사업에 소요되는 재원 용자나 출자에 대한 수요가 있을 것으로 예상된다. 그러나 근린재생활성화지역에는 소규모 정비사업이나 필지단위 정비사업 수준으로 검토되고 있으며, 도시환경정비사업에 대한 가능성 검토는 아직 진행되지 못하고 있는 것으로 나타났다.

□ 정책자금수요

지방자치단체 담당자 면담조사 결과 지자체 차원에서 기금활용이 필요한 항목은 도시재생특별회계와 도시재생지원센터 설치, 근린재생 거점시설 확보를 위한 부지매입에 필요한 선투자 자금으로 답하였다. 이와 관련하여 2차 설문조사에서 도시재생특별회계설치 여부를 확인하였으나 응답한 14개 지자체 중 5개 지자체 담당자만 기금용자가 있다면 도시재생특별회계를 설치할 수도 있다는 응답을 보였다. 이 결과는 아직까지 보조금에 의존하는 사업을 추진하고자 하는 지자체의 의식을 반영한 결과라고 볼 수 있다. 용자를 사용할 경우 이자상환부담 금리구간은 2% 미만을 선호하는 것으로 나타났다. 이는 2%금리 수준으로 발행하는 지방채발행 금리보다 낮아야 정책자금을 활용할 수 있다는 사실을 보여주는 결과이다.

도시재생지원센터 설립에 따른 기금수요를 확인한 결과, 응답한 지방자치단체 중 6개 지방자치단체만 제3섹터 형태로 도시재생지원센터를 설치할 의향이 있음을 밝혔다. 출자금을 기금에서 용자를 받아 제3섹터 형태의 도시재생지원센터를 설립할 경우 예상되는 지방자치단체의 출자금 규모는 5억원 미만이 3곳, 5억원~10억원 규모가 1곳으로 나타났다. 이러한 결과는 도시재생 거버넌스의 구심인 도시재생지원센터가 아직 거버넌스의 핵심주체로 자리매김하지 못하였다는 것을 의미하며, 아직까지는 행정주도로 도시재생 사업을 이끌어 가겠다는 지방자치단체의 의지를 표명한 것이라고 해석할 수 있다.

도시재생지원센터에 대한 지방자치단체 응답자와 달리 설문조사결과 도시재생지원센터 담당자 21명 중 19명이 도시재생지원센터가 지방자치단체로부터 독립해야 할 필요가 있다고 응답했고, 2명은 조직인력, 전문성 등의 한계로 인해 어려울 것이라고 응답하였다. 이러한 조사결과는 지방자치단체의 출자가 없더라도 도시재생지원센터의 독립성을 확보하기 위한 대안이 필요하다는 사실을 보여주는 결과이다.

도시재생지원센터가 독립법인으로 설립될 경우, 도시재생지원센터 출자금을 도시재생지원센터를 설립하는 주체로서 기금을 용자받겠냐는 질문에는 8명이 의향이 있다고 응답하였다. 이러한 응답결과는 도시재생지원센터의 독자적 설립 필요성에 대한 인식에도 불구하고 자생적인 구조로 도시재생지원센터를 운영하기 어렵다는 사실을 보여주는 결과라고 할 수 있다. 기금용자를 받아서 독립적인 센터를 설립할 경우, 이자상환부담 금리구간은 2% 미만으로 나타났다.

2) 근린재생관련 잠재수요자로서 민간주체 집중면담조사 결과

① 면담대상자 및 면담대상자들의 자금조달 수단

지방자치단체 담당자면담과 도시재생지원센터 전담인력, 전문가 자문, SNS를 통해 근린재생사업과 관련된 활동을 하는 주체들을 대상으로 집중면담을 수행하였다. 면담대상은 유휴공간을 활용하여 공간활용 사업을 하는 주체, 문화숙박관광 관련 사업주체, 건축관련 사업을 통한 지역활성화에 기여하는 주체, 가로주택정비사업 등 소규모 주택정비사업 주체이다. 면담에 응한 주체들이 활용하는 재원 출처는 투자금이나 사회적기업 보조금, 조합원출자 등 다양하였으며, 구체적인 재원조달은 다음과 같다.

[표 4-8] 민간주체별 유사기금 활용 현황

참여주체명	지원프로그램	지원금 활용사업	지원액	지원 조건	비고
1	투자금	네이버 스페이스 클라우드	17억원	-	네이버 투자
2	지역혁신 청년활동가 보조사업	창작놀이센터 운영, 영천시장 신시장 조성사업 참여	-	-	인건비 보조
3	조합원 출자	발효식품 제작·판매를 위한 공간조성사업	약 8천만원 출자	-	개인 출자
4	투자금	건물 임대 및 리모델링	3억원 투자	-	개인투자
5	소상공인진흥공단	청소년 고용사업	1천만원 용자	1.85%, 5년 상환	소상공인 진흥공단

참여주체명	지원프로그램	지원금 활용사업	지원액	지원 조건	비고
6	청년 CEO 500	건물 임대료	7천만원 융자	0.9%, 2년 상환	충청남도
7	-	-	-	-	-
8	충남 사회적기업 보조금	-	-	-	인건비 보조
9	-	-	-	-	-
10	사회투자기금	빈집 프로젝트 4개소 토지임대부 주택 1개소	5억원 융자	연2%, 5년 상환	토지임대부 주택 건축자금
			8천만원 융자	연2%, 5년 상환	사회주택 설계비
	동그라미재단	쉐어하우스 10개소	5억원 융자	연2%, 5년 상환	-
11	시중은행 융자	시설 및 운영자금 활용	-	4.5%	개인 신용대출
12	투자금	공유주거 32개소	-	-	-
13	사회투자기금	쉐어하우스 10개소	5억원 융자	연2%, 5년 상환	-
14	사회투자기금	빈집 프로젝트 3개소, 리모델링 1개소, 토지임대부 주택 1개소	1억3천만원 융자	연2%, 5년 상환	-
	출자금 및 차입금		6천만원	-	공동 출자
	청년창업 전용자금		1억원	연2~3%	중소기업 진흥공단
15	사회투자기금	빈집 프로젝트 2개소	6천5백만원 융자	연2%, 5년 상환	-
16	사회투자기금	빈집 프로젝트 등 21개소	1억원 융자	연2%, 5년 상환	-
17	시중은행 융자	사회적 주택건설 10호	-	연 3%	신용대출
18	사회투자기금	-	20억원	연2%, 5년 상환	-
19	사회투자기금	-	1억5천만원 융자	연2%, 5년 상환	-

② 면담주체 사업내용 및 기금관련 의견

□ 유희공간 운영주체

면담기관 중 공간운영주체는 빈건물이나 빈점포를 임대하여 공간이 필요한 운영자를 연결해 주는 스타트업 기업으로 운영하는 2곳의 기관을 면담하였다. 첫 번째 면담주체는 빈 공간을 실수요자들에게 연결하여 공간을 운영하는 스페이스 클라우드 사업을 통해 현재 1,300여 개의 공간을 위탁 또는 운영권을 받아 2,500개의 상품을 유·무료로 운영하고 있다. 두 번째 주체는 연세대 정문의 지하보도 창작놀이센터, 영천시장 신시장 조성사업에 참여한 주체로 지방에서 도시재생에 대한 고민을 가진 민간주체들끼리 서울에서 모여서 고민과 노하우를 공유하는 도시재생 기획자 육성 워크숍 진행도 추진하고 있다. 상근직 3명 외에 네트워크 활동을 하는 30명의 비상근직원들이 공간을 필요로 하는 문화기획자들과 공간소유자들을 연결하여 문화공간의 안정적 운영을 도모하고 있다. 이 주체들이 필요로 하는 기금지원은 우선 초기 사업운전자금의 필요성을 제시하였다. 공간운영주체는 임대료 부담이 없는 무료공간을 운영하는 사업이라 하더라도 지역사회와 수요자에게 프로그램이 알려지기까지는 최소 6개월 이상이 소요되므로 이 기간 동안 리노베이션 비용 외에도 인력과 공간을 운영할 수 있는 초기자금 기금지원 필요하다는 의견을 제시하였다.

두 번째로는 공간임대자금에 대한 수요이다. 공간을 활용하는 수요는 많으나 사업이 안정단계에 접어들 때까지 초기 운용비용 부담이 있기 때문에 월세에 대한 부담이 있으므로 보증금이나 전세자금을 융자해 줄 수 있는 기금프로그램이 필요하다는 의견도 제시하였다.

[표 4-9] 공간운영주체

구분	설립	활동지역	주요사업	구성인원
1	주식회사	전국	도시의 빈 공간을 수요자들에게 연계해주는 서비스 제공	9명
2	사회적협동조합	서울	도시재생사업과 민간간의 거버넌스 구축 및 민간생태계 구축	33명(상근 3명 비상근 30명)

□ 사회주택 공급·운영주체

주택공급 및 사회주택 공급·운영주체 면담은 주로 서울시 빈집 프로젝트에 참여하고 있는 사업체를 대상으로 진행하였다. 사회주택공급을 담당하는 민간주체들은 대부분 영세업체로서 사회투자기금 또는 시중은행 융자 상품을 활용하여 사업을 추진하고 있다. 영세한 사회주택공급 업체의 경우 사회투자기금에서 요구하는 부동산 담보를 마련하기가 쉽지 않은 상황이며, 시중은행과 유사한 수준으로 담보물건을 요구하는 반면 대출까지 시간이 너무 오래 걸려 시중금융기관의 신용대출을 이용하는 업체도 많았다. 부동산 담보의 경우 일부 업체는 대표 개인의 부동산을 담보로 설정한 경우도 있으며, 연대보증을 서는 경우도 있었다. 또한 복잡한 융자 절차로 인해 사업체의 인력·시간 소요가 가중되어 사업일정에 까지 영향이 있다는 의견을 제시하였다.

사회주택공급·운영주체들이 사용한 기금은 사회투자기금으로 융자상품은 2%대 금리로 5년 분할상환 또는 일시상환 조건을 선택하도록 되어 있는데 실제 수익이 발생할 수 있는 5년 이후로 상환시기를 연장해 줄 수 있어야 한다는 요구가 높았다.

[표 4-10] 사회주택 공급·운영주체

구분	설립	활동지역	주요사업	구성인원
10	주식회사, 사회적기업	서울	사회적 주택과 도시재생을 결합한 주거모델 개발	15명
11	주식회사	서울	카페, 순환형임대주택, 건물 임대업 등 7개사업 운영중	5명
12	사회적기업	서울	정책자금의 지원을 받지 않고 민간의 투자로 현재 총 33개소의 공유주거사업 진행중	10명
13	주택협동조합, 비영리 민간단체(법인)	서울	단독·다가구·다가구 주택을 리모델링하여 재공급하는 사업으로 총 6개 유형의 사업을 진행중	7명 (주택협동 조합 4명, 법인 3명)
14	주택협동조합	서울	2013년 청년 및 대학생들에게 비영리로 생활공간을 제공하는 보후너스 프로젝트를 시작으로 2016년 서울시 사회주택 사업자로 선정	4명

구분	설립	활동지역	주요사업	구성인원
15	주택협동조합	서울	2015년 서울시 빈집프로젝트 참가, 2개소 운영중	7명
16	주택협동조합	서울	2015년 서울시 빈집프로젝트 초기사업에 참여하여 현재 총 21개의 사업대상지를 관리중	5명
17	법인/개인사업자	전국	커뮤니티 비즈니스를 구현할 수 있는 소규모 공동 커뮤니티 조성사업 (현재 10호 완성, 11호 진행중)	3명
18	법인	전국	경매물건을 구매하여 개발하는 사업으로 사업비를 줄이고, 개발사업을 통한 이익추구를 지향하고 착한개발을 목표로 토지구매부터 시공까지를 대행중	-
19	예비사회적기업	서울	신림동을 거점으로 비주거시설을 주거시설로 변환하는 리모델링형 사회주택 사업 진행중	-

현재 서울시 빈집프로젝트에 참여하고 있는 면담주체의 공통적 요구사항인 장기용자와 담보조건이 해결된다면 근린재생형 기금 활용을 통한 지역활성화 사업이 다양하게 추진될 수 있을 것으로 기대할 수 있다. 사회적 기여도가 높은 이 같은 사업주체에게는 기존 용자형태의 일괄된 지원프로그램 방식이 아닌 출자 형태 등의 지원 프로그램을 활용한다면 다양한 형태의 사업추진이 가능할 것이라는 의견도 제시되었다.

□ 가로주택정비사업 및 소규모 주택건설업체

현재 가로주택정비사업은 보증상품만 운용하고 있는 상황이며, 서울시 기금으로 용자 지원을 하고 있다. 보증상품은 건설자금 30억 미만으로 금융권에서 담보조건을 정량적으로 계산하면 실제 보증대비 용자금액이 사업 초기자금으로 활용하기 어려운 수준이어서 건설업체가 자체적으로 조달할 수 있는 수준에 맞춰서 사업을 추진하고 있다.

가로주택정비사업의 경우, 조합건설방식이라 토지매입에 따른 부담이 없어 사업 초기 자금비율이 작아 일반 주택건설 사업보다 쉽게 사업을 시작할 수 있지만, 골조공사 이후, 이주비, 공사비 등에 대한 자금 부담이 있다는 의견을 제시하였다. 현재 개발신탁으로

사업을 추진할 경우 소요경비가 약 10억원 정도이며, 시중은행권에서 도급순위가 낮은 중소건설업체의 용자조건(연 7~8% 금리, 총공사비의 40%만 보증 가능)은 대기업에 비해 불리하다는 것이 소규모 건설업체 담당자들의 의견이었다.

따라서 소규모 PF사업 형태로 가로주택정비사업이나 건축협정사업 등을 추진할 때 기금출자를 하거나, 시중은행보다 금리나 낮으면 중소기업이 다양한 사업을 추진하는데 도움이 될 것으로 판단된다.

□ 점포운영 및 커뮤니티 비즈니스 운영주체

청년 창업주체들은 지역이나 고용노동부의 스타트업 지원으로 사업을 시작한 사례가 많으며, 아이디어만으로 임대료가 낮은 쇠퇴지역에서 사업을 시작한 사례도 점점 늘어나고 있는 상황이다. 대표적으로 천안 선도지역 사업지역 안에서 활동하는 운영주체를 대상으로 기금 지원 수요 관련 면담을 시행하였다. 점포 운영 및 커뮤니티 비즈니스 운영주체로 의류사업, 게스트 하우스, 카페 등 각각의 독립된 사업체가 지역공헌을 위해 봉사하는 형태로 청년창업을 위한 임대정보 제공, 예비 창업자들에 대한 맞춤 지원 및 공간대여, 컨설팅 등을 제공하고 있다. 지방의 경우 폐업시 용자금을 일시 상환해야 하는 시스템의 맹점으로 인해 사업운영이 저조하더라도 폐업을 하지 못하고 임대료와 용자금의 이자를 지불한 채 운영을 하지 않는 사례가 다수 발생하고 있다는 문제도 지적해 주었다.

현재 지자체 등의 기금지원 프로그램은 주로 초기 창업자들에게 집중되어 기존 사업 운영자들을 위한 재원조달 방안이 미흡하다는 문제도 제시하였다. 이처럼 기존 창업지원과 달리 창업이후 사업이 안정화단계에 진입할 수 있도록 기금을 지원해 준다면 다양한 창업 활동이 도시재생 활성화지역에서 일어날 수 있을 것이라는 의견도 제시하였다.

[표 4-11] 점포운영 및 커뮤니티 비즈니스 운영주체

구분	설립	활동지역	주요사업	구성인원
6	개인사업자	천안	지역활성화를 위해 창업·임대정보를 제공하고, 공간대여, 컨설팅등을 봉사형태로 진행중	-

□ 사회복지프로그램 및 마을공장 운영주체

사회복지 운영주체는 학교 밖 청소년들을 고용하고 지원하기 위해 16명의 청소년을 고용하여 소셜 미션을 수행하고, 최근 증가하고 있는 다문화가정을 대상으로 한 의료비, 위로금 지원 등의 사업을 준비 중이거나, 천안·아산지역을 중심으로 주택수리사업을 수행하고 있는 담당자 면담을 수행하였다.

[표 4-12] 사회복지 및 기타 운영주체 면담기관

구분	설립	활동지역	주요사업	구성인원
3	협동조합	천안	천안 공설시장의 특성화사업의 일환으로 전통 발효식품 판매장, 체험장 등을 갖춘 발효장터를 개설	8명
4	예비사회적기업 준비중	천안	실버계층을 위한 문화공간 제공	-
5	예비사회적기업	천안	학교 밖 청소년을 고용하여 청소년 소셜 미션 수행	17명
7	협동조합 준비중	천안	다문화인을 대상으로 한 일자리 창출, 의료비 지원, 위로금 지원	3명
8	사회적기업	천안	충남지역 내 경보수 대상 주택에 대한 집수리	-
9	협동조합	천안	시장내 빈 점포를 활용하여 청년창업 지원사업 진행	-

그 외에도 천안시 공설시장 내 특화사업 중 하나인 전통장류를 테마로 한 발효식품 협동조합과 명동시장상인회, 실버계층을 위한 문화공간을 제공하는 운영주체가 면담에 참여하였다. 이들 운영주체는 사업의 초기단계로서 사업 초기자금 융자 지원(7, 4), 시설사업비 외의 운영비에 관한 융자 지원(5), 사업확장에 필요한 자금융자(8, 3, 9)등에 기금지원이 필요하다는 의견을 제시하였다.

3. 기금지원 수요조사 결과 종합

1) 자금용도 및 금융상품 수요

□ 근린재생사업 관련 주체의 사업추진 자원조달방법

집중면담조사결과 지방자치단체와 도시재생지원센터는 아직까지 정부보조금에 의존하여 사업을 추진하고 있는 것으로 파악되었으며, 설문조사결과에서도 같은 결과를 보이고 있다. 특히 전통시장에서 종사하는 상인들은 중소기업청의 보조금 지원 프로그램이 다양해서 정책보조금을 활용한 경험이 높은 것으로 나타났고, 고용노동부나 지방자치단체 사회적기업이나 스타트업 보조금을 활용한 주체들도 많은 것으로 나타났다. 설문조사에서는 일반금융기관 활용경험이 있는 응답자는 8명으로 나타나 현재까지 도시재생사업에 관련된 주체들은 보조금에 의존하여 사업을 추진하고 있음을 확인할 수 있었다.

[표 4-13] 설문조사결과 자금조달방법(중복선택)

구분		정부 보조금	후원금	비영리 기관 대출	일반 금융 기관 대출	투자	출자금	기타	무응답	합계
민 간 주 체	사회적경제 주체 등*	20	—	2	3	1	1	1	—	28
	개인, 상인회	48	1	—	5	1	1	7	1	64
	소계	68	1	2	8	2	2	8	1	92
지자체		7	—	—	1	—	—	3	1	12
도시재생센터		14	—	—	—	—	—	1	4	19
총계		89	1	2	9	2	2	12	6	123

* 일반법인, 협동조합, 마을기업, 민간단체로 구성됨

반면, 도시재생사업과 관련된 사업이나 활동을 하고는 있지만 국비지원대상 활성화 지역과 무관하게 사업을 추진하고 있는 민간단체 면담조사에서는 정부나 지방자치단체에서 지원하는 스타트업 보조금과 함께 시중 은행 융자금을 활용하는 것으로 조사되어 좀 더 자립적으로 자원조달방안을 강구하고 있는 것으로 나타났다.

□ 기금활용 예상시기

면담대상자 중 민간사업자는 사업의 지속가능성을 위해 기금지원이 필요하며 기금 운용자금에 있으면 적극적으로 활용하겠다는 의지를 보였다. 이는 설문조사결과에서도 나타났는데 설문응답자 전체 112명 중 80명이 기금지원프로그램이 있으면 활용하겠다고 응답하였다. 이중 개인사업자나 상인회의 경우 45명이 이용계획이 있다고 응답하여 민간 주체의 기금활용의지가 높다는 것을 보여주고 있다. 이는 민간의 자발적인 참여를 유도할 수 있는 정책자금 지원수요에 대한 필요성이 있다는 사실을 보여주는 사례이다. 기금상품을 이용할 예정인 주체들의 경우 2년 이내에 이용하겠다는 응답자가 전체 80명 중 약 79%인 64명으로 나타났다. 또한 정책자금을 이용한다면 빠른 시일 내에 이용하겠다는 의견이 많은 것으로 조사되어 기금지원 프로그램이 시급하게 운용되어야 할 필요성을 보여주고 있다.

□ 기금상품 수요

기금수요자들이 선호하는 수요는 융자상품이 가장 높았으며, 사회적 기여도가 높은 사업을 운영하는 주체들일수록 기금출자에 대한 요구가 높았다. 반면 수익성이 보장되는 사업에 대해서는 융자상품을 선호하는 것으로 나타났다. 면담조사에서는 사회적기업, 마을기업의 경우 단기간 사업이익이 발생하기 어려우므로, 단기 융자상품 중심의 정책금융 자금 보다는 배당금 발생 기한(매년, 중간배당, 10년 기한 등)을 고려한 출자상품이 필요하다는 의견이 도출되었다. 특히 사회주택공급주체는 건축물의 수선주기인 10년 정도의 주기로 사업이 운용될 것이므로 융자도 10년 이상 필요하며, 사업성 또한 10년 정도 운영해야 발생할 수 있으므로 장기 운영할 수 있는 기금출자 프로그램이 필요하다는 의견을 제시하였다. 이는 설문조사결과에서도 출자상품과 융자상품 수요가 비슷한 결과로 나타났다. 따라서 근린재생형 사업을 위해서는 기존 국가재원으로 운용하는 기금상품과 달리 다양한 사회적 경제주체의 활동을 지원할 수 있는 출자상품 개발을 고려할 필요가 있다.

□ 기금지원대상 자금용도 및 필요자금

면담조사와 설문조사결과 정책기금을 이용한 경험이 있는 응답자가 이용한 자금용도는 급여, 원자재 구입 등에 쓰인 운영자금이 높았으며, 서울시 사회주택운영주체의 경우 임차료 사용이 가장 큰 것으로 나타났다. 이와 관련한 기금지원 수요는 초기운영자금, 건설자금, 임차보증금, 리모델링 자금 등에 수요가 높은 것으로 파악되었다. 지방자치단체는 기금상품으로 도시재생특별회계설치자금이나 도시재생지원센터 출자금, 거점시설용지 확보를

위한 초기 매입자금 등이 필요하다는 의견을 제시하였다. 필요한 용도와 자금의 규모는 설문조사결과 부동산 구입, 유형자산의 구입, 건축비, 리모델링비, 임차보증금, 운영자금, 기타사업에 따라 차이는 있으나 가장 많은 수요를 보인 자금의 규모는 5천만원 이상 1억원 미만 구간으로 나타났고, 대부분 1천만원 이상 5억원 미만 규모의 자금이 필요한 것으로 조사되었다. 이러한 조사결과를 토대로 기금의 지원한도를 결정하는데 참조하고자 한다.

[표 4-14] 용도별 필요한 자금의 규모

구분	1천만원 미만	1천만원 이상~ 5천만원 미만	5천만원 이상~ 1억원 미만	1억원 이상~ 5억원 미만	5억원 이상~ 10억원 미만	10억원 이상~ 30억원 미만	무응답	합계
부동산	2	3	4	9	8	8	45	79
유형자산	8	25	15	5	3	—	23	79
건축비	—	1	13	9	7	5	44	79
리모델링	—	17	35	12	3	—	12	79
임차보증금	—	6	25	15	—	—	33	79
운영자금	4	20	15	13	2	—	25	79
기타사업	1	3	9	—	—	—	66	79

* 사업유형별 응답결과 응답자 총 79명으로 구성됨

2) 기금지원 프로그램 조건

□ 정책기금 활용시 애로사항

면담조사결과 정부나 지자체 정책자금을 활용할 때 가장 큰 저해요소로 복잡한 기금 지원 절차와 기금지원시기까지 장시간이 소요된다는 문제를 제기하였다. 이와 관련하여 서울시 사회투자기금을 사용하는 주체들은 사회투자기금이 공공기금의 성격을 띠고 있어서 심사, 승인 등의 절차 처리가 지연되는 경우가 많아 사업초기 자금이 필요한 시기에 지원하지 못한다는 의견을 제시하였다. 특히 사업자 선정 후 심사까지 기간이 너무 많이 소요된다는 문제를 제기하였다. 주택도시기금에서 운용하는 주택계정을 활용한 경험이 있는 주체 또한 기금을 신청하는 과정에서 행정절차와 서류가 복잡해서 이용하기 어렵다는 의견을 제시하였다. 더욱이 시중금융기관과 비교할 때 자금이 필요한 시기에 자금을 지원받을 수 없는 문제가 가장 크다는 의견을 제시하였다. 결국 자금용자의 지연은 곧바로 사업지연 등의 문제로

연결되기 때문에 기금지원 프로그램을 운영할 때 사업에 대한 심사, 자금용자 처리기간 등의 간소화 및 단축이 필요하다는 점을 알 수 있었다. 설문조사결과에서도 자금용도에 대한 제한, 까다로운 대출요건, 대출한도 부족, 짧은 상환기간 등의 순으로 제약요건이 있다고 응답하였다.

[표 4-15] 정책금융자금 이용시 어려움(중복선택)

구분		고금리	까다로운 대출요건	대출한도 부족	자금용도에 대한 제한	짧은 상환기간	높은 초기 부담	이용절차 복잡	대출처리기간	적은 지원금	합계
민간주체	사회적경제주체 등*	-	4	3	10	75	1	4	4	1	34
	개인, 상인회	4	5	7	11	3	2	7	8	12	59
	소계	4	9	10	21	10	3	11	12	13	93
도시재생센터		-	1	-	1	-	-	1	-	-	3
총계		4	10	10	22	10	3	12	12	13	96

* 일반법인, 협동조합, 마을기업, 민간단체로 구성됨

이러한 조사결과는 기금운용 과정에서 기금지원을 위한 컨설팅이나 행정절차를 간소화할 수 있는 방안을 마련하는 것으로 실제 운용과정에서 반영해야 할 사항이다.

□ 기금지원 프로그램 자금운용조건

기금상품은 출자나 용자 모두 장기로 지원할 수 있는 프로그램에 대한 수요가 높았으며 금리 또한 2%대의 저금리가 필요하다는 의견이 지배적이었다. 특히 사회적경제주체나 스타트업 기업 등 담보부담 능력이 낮은 주체들은 용자나 출자 이외에 담보조건을 완화해주거나 담보상품 자체를 다양하게 활용할 수 있도록 지원 프로그램을 마련해야 한다는 의견이 많았다. 설문조사결과 용자상품 활용조건에 대한 수요는 거치기간 2년 이내, 10년 이내 상환에 대한 수요가 가장 많은 것으로 조사되었고, 원리/원리금 균등상환 방식에 대한 수요가 가장 많았다. 용자상품의 우선고려사항으로는 금리, 자금한도, 상환기간 순으로 나타났으며, 가장 많은 응답률을 보인 개인, 상인회의 경우 금리(14건)를 기금용자 시 가장 고려해야 할 사항이라고 응답하였다. 이자상환이 부담되는 금리구간은 3.5% 이상 4.0% 미만으로 조사되었다.

[표 4-16] 금융지원상품 사용 조건에 대한 수요

구분		민간주체①	민간주체②	지자체	도시재생센터	총계
상환기간	1년 이내	1	1	—	—	2
	3년 이내	1	2	—	—	3
	5년 이내	1	10	—	—	11
	8년 이내	—	—	—	—	—
	10년 이내	9	11	—	—	20
	10년 이상	2	2	—	—	4
	무응답	4	14	2	3	23
	합계	18	40	2	3	63
거치기간	6개월 이내	1	2	—	—	3
	1년 이내	1	4	—	—	5
	2년 이내	7	14	—	—	21
	3년 이내	2	3	—	—	5
	5년 이내	3	3	—	—	6
	무응답	4	14	2	3	23
	합계	18	40	2	3	63
상환방식	원리/원리금균등상환	13	23	—	—	36
	만기일시상환	1	3	—	—	4
	무응답	4	14	2	3	23
	합계	18	40	2	3	63
융자상품 우선고려 사항	상환기간	3	1	—	—	4
	금리	7	14	—	—	21
	자금한도	4	11	—	—	15
	무응답	4	14	2	3	23
	합계	18	40	2	3	63
이자상환 부담 금리구간	2%	1	3	—	—	4
	2.0%~2.5%	6	2	—	—	8
	2.5%~3.0%	5	5	—	—	10
	3.0%~3.5%	3	4	—	—	7
	3.5%~4.0%	—	12	—	—	12
	4% 이상	—	—	—	—	—
	무응답	3	14	2	3	22
	합계	18	40	2	3	63

* 민간주체 ①은 일반법인, 협동조합, 마을기업, 민간단체로 구성되며, 민간주체②는 개인과 상인회로 구성됨

이러한 조사결과는 근린재생형 기금지원 프로그램은 수요자의 특성을 고려하여 장기 저리로 운용할 수 있는 다양한 상품이 필요하다는 점을 보여주는 사례이며, 이는 기금지원 프로그램을 설계할 때 참고자료로 활용하고자 한다.

3) 기금지원 프로그램 수요 종합

기금지원 프로그램을 위한 조사결과 융자상품 이외에 출자상품, 융자상품과 출자상품이 결합된 상품에 대한 수요가 파악되었으며, 특히 창업그룹은 스타트업 지원 이후 사업을 지속적으로 운용할 수 있는 금융지원 프로그램에 대한 수요가 높다는 것을 알 수 있었다. 금융조건은 장기 저리융자와 담보능력이 부족한 주체들이 많다는 점을 고려하여 담보조건을 완화해 줄 수 있는 기금지원 프로그램이 필요하다는 사실을 도출하였다. 이는 보증상품과 연계하여 기금지원 프로그램이 운용되어야 한다는 점을 보여주는 결과이다. 이와 함께 사업자금 수요가 많기 때문에 기금지원에 소요되는 행정절차의 간소화, 담보조건완화 및 보증상품 결합 상품 개발 등이 필요한 것으로 파악할 수 있다.

조사결과 지방자치단체나 도시재생지원센터 보다 사회경제적주체, 스타트업 기업 등 다양한 민간주체의 기금수요가 높은 것으로 나타나 근린재생사업을 유도할 수 있는 다양한 민간참여를 유도할 수 있는 프로그램 개발이 시급하다는 점을 알 수 있었다. 조사결과를 종합하면 다음과 같다.

[표 4-17] 기금지원에 대한 수요조사결과 종합

구분	집중면담조사(FGI)	설문조사	비고
기금 활용사항	초기운영자금, 건설자금, 임차보증금, 스타트업 자금 융자	리모델링, 유형자산 구입, 운영자금	물리적 시설에 대한 자금과, 시설 운영자금, 스타트업 지원 프로그램 필요 파악
기금상품 수요	융자/보증상품결합> 융자상품>출자상품	융자/출자상품>융자상품	결합상품 개발 필요
지원조건	5년 이상 장기 융자, 2%대의 저이율	10년 이내 상환, 2년 거치, 3.5%미만의 이율	장기저리 프로그램에 대한 수요 파악
우선고려사항	저금리, 담보조건	저금리, 지원한도	저금리, 담보조건, 지원한도에 대한 해결 필요
기금활용 저해요소	업무처리기간 단축 단기상환	자금 용도제한 단기상환, 높은 금리	업무처리기간과 자금의 용도에 대한 어려움이 존재

제5장 근린재생형 기금 상품 및 프로그램

1. 기금지원 기본원칙 및 프로그램 개발방향
2. 기금지원 상품 및 사업화 모델
3. 제도개선 및 중장기 추진방안

1. 기금지원 기본원칙 및 프로그램 개발 방향

1) 기금지원 기본원칙

선도지역 성과와 국외 사례 분석을 통해 근린재생 활성화는 공공기업과 민간기업, 지역주민 등 다양한 주체가 도시재생사업에 자발적으로 참여해야만 지속가능하다는 사실을 검증하였다. 이에 국내외 유사 사례분석, 근린재생사업에 참여하는 주체와 잠재 수요자를 대상으로 실시한 FGI와 설문조사 결과를 토대로 다음과 같은 기금지원 원칙을 도출하였다.

□ 타부처의 기금지원과 차별성 확보

근린재생사업에 사용 가능한 타부처의 기금은 대표적으로 문화체육관광부와 중소기업청에서 운용하는 기금을 들 수 있다. 이 기금들은 정부재원으로 운용하는 보조금 성격이 강한 반면 주택도시기금은 청약저축과 같은 채무성 자금을 기반으로 운용하는 재원으로 수익성을 어느 정도 보장해야 한다. 관광진흥개발기금이나 문화예술진흥기금, 소상공인진흥기금은 대상자가 관광업종 종사자, 문화·예술활동주체, 등록시장 및 인정시장에서 영업하는 상인을 대상으로 자금을 지원해 주고 있어 쇠퇴지역에서 활동하는 다양한 주체를 대상으로 지원하는 데 한계가 있다. 특히 이 기금들은 사업자금, 경비성 비용, 급여성 인건비 등도 활용할 수 있는 재원인 반면 빈집, 빈점포 등 쇠퇴지역에서 필요한 공간조성사업에 소요되는 재원으로

활용하기에는 어렵다. 따라서 주택도시기금은 기존 기금에서 지원하는 대상을 제외한 근린재생 사업 시행주체를 대상으로 지원하며, 타 기금에서 지원할 수 없는 공간 활용사업을 중심으로 사업기획에서 공간조성, 운영·관리까지 연계하는 사업을 중심으로 지원하는 프로그램을 개발한다.

[표 5-1] 주택도시기금과 타 중앙정부 기금지원 프로그램과 차별성 확보

구분		국토교통부	문화체육관광부		중소기업청
		주택도시기금	관광진흥개발기금	문화예술진흥기금	소상공인진흥기금
주요재원		국민주택청약저축	정부출연금 및 일반회계	정부출연금 및 일반회계	정부출연금 및 일반회계
주요 지원대상사업		빈집포, 유휴공간 등 활용 공간조성 기반의 기획-시설조성-운영·관리까지 연계하는 사업	숙박시설, 관광식당 등의 시설개선 및 운영지원사업	문화예술 공간지원사업 및 문화예술활동사업 지원	소상공인의 창업 및 경영지원사업 시설개선자금 및 운영자금
자금용도		토지매입(공공용도), 일자리 창출 및 지역활성화 관련 사업을 위한 건축비, 리모델링비, 건물 임차비용	숙박시설 리모델링비용, 원자재구입, 급여성 인건비	원자재, 급여성 인건비, 프로그램 운영비용	상가 리모델링비용, 자재구입비용, 사업운영자금
특성		민·관협력형 사업지원, 사회경제조직, 공유경제 지원	사업자 지원	사업자 및 개인지원	사업자 및 개인지원
지원 조건	방식	융자, 출자, 투자	융자지원	지원금 지급	융자지원
	한도	사업유형별/금융상품(융자, 출자)별 차이	최소 2천만원 이내 최대 5억원 이내	1천만원~1억 2천만원	최소 7천만원 이내 최대 1억원 이내
	금리	2.0% 내외	1.0%~1.5% ⁸⁹⁾	—	2.05~5.0% ⁹⁰⁾
	기간	10년 이상 장기	2~4년 거치 2년~5년 상환	2년간 지원	2년 거치 5~7년 상환
지원대상		도시재생 활성화 지역의 도시재생 사업시행자 및 디벨로퍼	관광에 관련된 업종 종사자	문화예술활동가 및 단체	소상공인
중간지원조직		주택도시보증공사	—	—	소상공인진흥공단 신용보증재단
자금지급기관		우리은행 등	산업은행	한국문화예술위원회	19개 시중 금융기관

□ 공공성과 수익성의 균형을 고려한 기금지원

주택도시기금은 쇠퇴지역 활성화를 위해서 마중물 예산의 효과를 극대화시킬 수 있는 공공성격의 금융상품으로써 시중 금융기관에서 할 수 없는 공공성 확보를 목적으로 한다. 보조금인 마중물 재원이 공공기반시설조성이나 거버넌스 구축을 위한 교육사업, 파일럿 프로젝트 등에 투자하여 사회자본형성의 토대를 마련하는데 집중한다면, 주택도시기금지원은 사업시행주체의 사적동기를 공공적인 영역으로 확장시키는 역할을 담당한다. 즉, 주택도시기금은 지역의 사회적 경제활동을 촉진하거나 다양한 규모의 민간투자를 통한 지역경제 활성화, 지역주민과 상인이 직접 환경개선의 주체로 참여하여 생활환경을 개선 하도록 유도하는데 목적이 있다.

따라서 근린재생사업에서 기금지원은 회수 가능성을 판단하고 수익성을 고려하여 지원하지만 기금지원 대상사업은 사회자본 형성에 기여할 수 있는지 여부를 판단하여 공공성을 확보할 수 있는 사업에 지원하는 것을 원칙으로 한다. 또한 기금운영의 안정성을 위해 사업성격에 따라 회수기간, 금리 등에 차이를 두되 공공성이 높은 사업에 우선 지원 하는 것을 원칙으로 한다⁹¹⁾. 도시계정 전체를 운영하는 측면에서는 수익성이 높은 경제 기반형 사업과 근린재생형 사업의 지원구조에 차이를 둘 수도 있다.

□ 매칭펀드 개념의 기금지원

주택도시기금은 회수를 전제로 지원해야 하는 재원으로 사업성 판단이 우선시 될 수밖에 없다. 그러나 면담조사결과 근린재생사업에 참여하는 주체는 출자금이나 기여금을 충분히 마련하지 못하는 영세기업이나 사회적경제 조직이 대다수인 것으로 나타났다. 이들은 창의적인 아이디어로 지역에 기여할 수 있는 활동력과 공공성을 담보하고 있으나 담보제공 능력이 낮아 시중은행에서는 재원을 조달하기 어렵다. 그러나 사업의 아이디어와 공공성 측면만을 고려하여 기금지원을 결정할 경우, 재원에 대한 도덕적 책임을 담보하지 못하는 경우도 발생할 수 있다.

따라서 기금운영의 안정성을 확보하면서도 책임 있는 다양한 주체의 자발적인 참여를

89) 정책자금 기준금리 + 가산금리

90) 정책자금 기준금리 + 가산금리

91) World Bank의 제3세계 국가 기금지원방식과 같이 전체 기금의 안정적 운영을 도모하되, 수익성이 높은 사업자금인 IFC(수익사업투자)는 철저하게 수익구조를 판단하여 회수와 배당을 높이고, IBRD(신흥국개발지원) 사업은 복지성격의 보조금으로 지원함으로써 전체 기금운영의 균형을 맞추고 있다.

위해 기금신청을 원하는 참여당사자의 출자금에 따른 매칭 펀드 개념으로 기금을 지원하는 것을 원칙으로 한다. 지역공동체가 출자한 커뮤니티 펀드나 토자·건물 등의 현물출자, 지방자치단체나 기업의 보조금 또는 투자 등과 다양한 재원과 매칭하는 것도 기금지원대상자를 선정하는데 조건이 될 수 있다.

□ 사업성과에 따른 보충제 성격의 기금지원

빈집이나 빈점포가 많은 근린재생지역은 유동인구가 적고 고령화 등으로 장기적인 투자나 출자 등을 결정하기 쉽지 않은 사업이 많다. 또한 사업의 성격에 따라 사람들의 관심을 불러 모으고 활성화하는데 장기간 소요되는 사업이 많으므로 투자나 출자의 리스크도 높은 것이 현실이다. 재원 회수를 전제로 하는 기금의 성격상 장기지원이 어려우므로 근린재생사업에 참여하는 주체의 성격에 따라 맞춤형 지원 프로그램을 마련하되, 주기적으로 사업진행상황을 평가하여 보충제 성격의 기금을 지원하는 것을 원칙으로 한다.

담보가 부족한 사업주체에게는 우선적으로 보증지원을 결정하고 단기 용자상품을 활용하도록 하고, 사업성과평가를 통해 가능성이 보이는 사업에 대해서는 부족한 재원에 대한 추가 용자나 출자로 전환하는 방식 등 지원구조를 다양하게 운용할 수도 있다. 또한 타 금융권이나 기금 등을 지원받아 창업한 청년이나 사회적기업 등을 대상으로 사업 성과가 기대되는 주체를 대상으로 지원하는 보충제 성격의 지원 방안을 마련하는 것을 원칙으로 한다.

□ 근린재생 사업의 성격을 고려한 장기지원

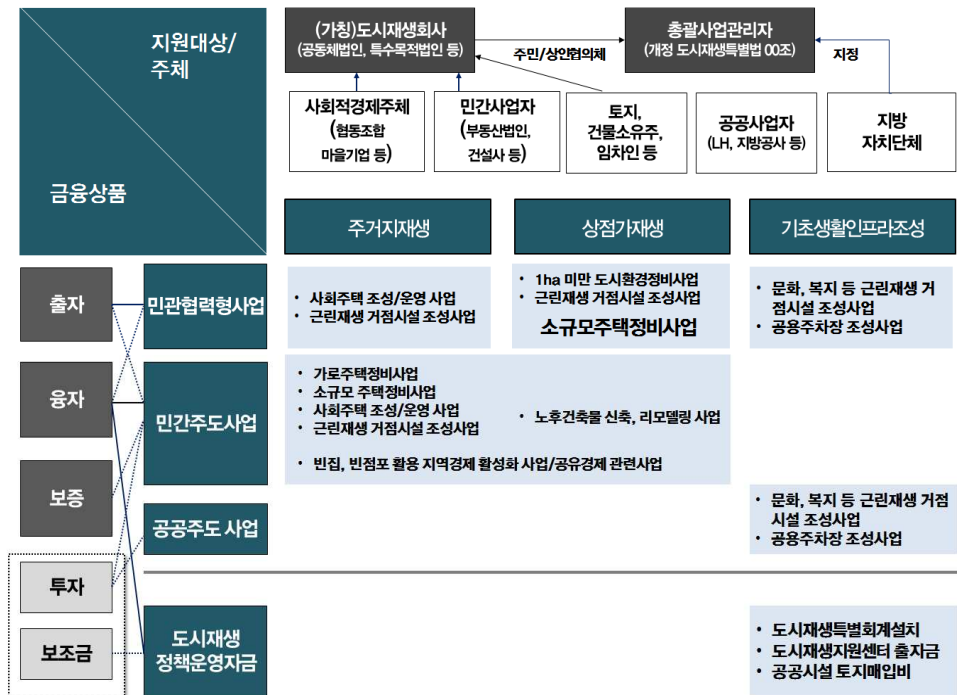
근린재생활성화에 가장 큰 역할을 담당하는 마을기업이나 지역의 사회적 기업, 청년창업그룹 등이 시행하는 사업은 지역커뮤니티 활성화를 위한 사업이 많으며, 공정여행사, 게스트하우스, 문화사업 등 수익성 보다는 공익성이 높은 사업이 많다. 이러한 사업은 단기에 성과를 기대하기 어렵지만 장기적으로는 지역활성화에 기여할 수 있다.

그러나 이러한 사업을 지원하는 기존 기금이나 재단 등의 지원은 단기 용자 상품에 한정되어 있어서 장기적인 사업을 운영하는데 한계가 있다. 따라서 근린재생형 기금지원은 쇠퇴지역의 활성화를 위해 근린재생사업의 성격을 고려하여 장기지원을 원칙으로 한다.

2) 기금지원 프로그램 개발방향

□ 다양한 주체의 근린재생 사업 참여를 위한 수요자 맞춤형 기금지원 프로그램 마련

근린재생은 마중물 사업으로 기초생활시설정비, 도시재생대학운영, 지역공동체활성화를 위한 교육을 통해 재생기반을 마련하고 이를 토대로 지역경제활성화와 커뮤니티 회복을 위한 사회적경제조직의 육성과 다양한 민간주체의 자본투자를 유발해야 재생효과를 기대할 수 있다. 기금지원 프로그램은 소규모 정비사업이나 상가활성화를 위한 창업과 투자, 가로활성화를 위한 다양한 이벤트 사업을 운영할 수 있는 민간주체의 참여를 유도할 수 있는 촉매제 역할을 담당할 수 있다. 따라서 근린재생을 위한 기금지원 프로그램은 공공, 민간, 지역주민, 사회적경제조직 등 다양한 주체가 사업에 참여할 수 있는 융자, 출자, 보증 상품을 수요자가 선택할 수 있도록 설계한다. 또한 기금지원 이외에 기업기금 등을 활용한 보조금, 투자 상품을 보조적으로 운영한다면 근린재생사업에 참여하는 주체의 특성과 사업조건에 따라 다양한 기금지원이 될 수 있다. 따라서 현재 도시재생에 사용할 수 있는 기금의 재원은 도시계정에 국한되어 있으나 기업의 사회공헌활동자금을 활용하는 방안도 포함하여 검토하고자 한다.



[그림 5-1] 다양한 주체를 고려한 기금지원 상품 개발방향

□ 사회적경제 정착과 창조적 활동주체 유입을 위한 사회적경제 및 스타트업 관련사업 지원

근린재생사업에서 청년창업 활동이나 마을기업, 사회적 기업 등 사회적경제조직은 지역에서 공동체 중심의 일자리를 창출하는 지역경제 활성화의 핵심 주체이다. 특히 사회적경제조직⁹²⁾은 일반 영리기업이 담보하기 어려운 지역기여를 목표로 공유주거, 코워킹 공간 운영, 문화·예술공간 조성 등 다양한 사업을 추진하면서 자연스럽게 지역공동체 형성에도 기여할 수 있어 근린재생사업에서 사회적경제조직 육성은 그 자체가 목적이 되기도 한다. 청년이나 도시재생관련 창업주체는 쇠퇴지역에 경제활성화를 견인할 수 있는 주체로서 빈집, 빈점포를 비롯한 유휴공간을 활력 있는 장소로 바꿀 수 있는 주체이기도 한다. 그러나 근린재생사업에 관련한 주체들의 면담결과 사회적경제조직이나 창업주체는 자금조달 능력이 부족하고 담보제공 능력이 낮아 시중 은행권의 자금을 활용하기 어려운 것으로 나타났다. 주택도시기금에서 이러한 주체를 지원할 수 있는 상품이 운용된다면 근린재생활성화에 기여할 수 있다. 따라서 사회적경제조직과 도시재생 스타트업이 활성화될 수 있는 기금 상품을 마련하고자 한다. 이는 수요조사를 토대로 도출된 사회주택조성이나 공유경제 관련사업, 지역주민들의 출자로 설립된 마을기업, 협동조합 등의 경제주체가 토지매입 등에 소요되는 자금지원 프로그램으로 구체화될 수 있다.

□ 지역주민과 민간참여 활성화를 위한 수요자 대응 물리적환경개선 자금 지원

근린재생형 사업은 도시경제기반형 사업과 달리 대규모 민간자본투자를 기대하기 어렵고, 사업성보다는 공공성 측면이 강조됨에 따라 소규모라도 개인이 비용을 부담하는 사업에 대해서는 지역주민의 관심이 낮아지는 경향이 많다. 이에 선도지역을 비롯하여 대다수 근린재생사업지역에서는 지방자치단체가 조성하는 커뮤니티 거점시설, 문화공간 등을 제외하고 노후상가나 건축물, 주택 등의 물리적환경개선사업은 활발하게 검토되지 못하고 있는 실정이다. 이미 오랫동안 국비지원사업에 치중했던 일본의 경우 대부분 재생목표를 달성하지 못한 결과를 초래한 반면, 민간주도의 소규모 도시환경정비사업이나 기성시가지 거주촉진을 위한 주택건설 사업이 병행된 지역에서는 지역활성화 효과가 큰 것으로 나타났다⁹³⁾.

92) 근린재생에서 사회적경제 조직은 마을기업, 사회적기업, 협동조합 등을 의미한다.

93) 최근 지방자치단체는 소규모 도시환경정비사업을 추진하면서 지역재생에 기여할 수 있는 다양한 문화복지 프로그램을 결합하고, 지역 창업그룹을 지원하는 사업을 병행하는 사례가 지역재생의 성공사례로 회자되고 있으며, 이와 관련하여 마치즈쿠리 회사가 사업시행자이자 운영주체로 참여하여 민토 도시재생기금 출자사업을 추진하고 있다. 특히 장소운영관리주체로서 마치즈쿠리 회사가 지역재생의 핵심주체로 활동하는

근린재생사업은 경제적 재생, 사회·문화적 재생 뿐 아니라 물리적 환경기반의 재생이 필요조건으로 작용하기 때문이다. 따라서 기금상품은 주택개량, 상점가 정비, 기능이 쇠퇴한 장소를 물리적, 경제적으로 재생할 수 있는 도시환경정비사업 등에 지역주민과 민간사업 주체가 재원을 투자하여 물리적 환경개선의 주체로 나설 수 있도록 유도할 수 있는 프로그램으로 운용할 필요가 있다.

□ 제3의 공공으로서 민간참여 촉진을 민·관협력형 사업지원 프로그램 마련

앞서 근린재생의 지속성을 확보하기 위해서는 지방자치단체 중심의 공공사업만으로는 한계가 있음을 밝히고 제3의 공공의 역할이 필요함을 제기하였다. 제3의 공공의 역할은 지역주민과 상인, 지역기업, 비영리 사회단체 등 다양한 민간주체가 지역활성화를 위한 사업시행주체로 참여함으로써 담보할 수 있다. 이를 위해 공공이 부동산 현물출자 또는 현금출자 등을 통해 민간자본이 투자할 수 있는 여건을 마련할 수 있도록 민·관협력형 사업을 위한 기금상품을 마련하고 민간주체 스스로 공공성을 담보하면서 수익사업을 시행할 수 있도록 기금출자 상품을 제시하고자 한다.

□ 장소중심의 통합적 재생을 위한 장소운영주체 지원 프로그램 마련

근린재생은 활성화지역 단위로 다양한 사업이 시행되고 그 효과가 주변지역으로 확산되어 쇠퇴지역 전체의 활성화를 도모하는데 목표를 두고 있다. 이를 위해서는 단위 사업의 성공도 중요하지만 장소중심으로 다양한 사업을 연계하고 새로운 사업을 기획하면서 공공성과 수익성의 균형을 맞추는 것이 중요하다. 이에 장소중심의 사업을 종합적으로 운영, 관리할 수 있는 주체로서 도시재생지원센터의 역할과 기능을 제시하고 있다. 그러나 선도지역 사업성과 분석과정에서 도시재생지원센터만으로는 종합적 사업관리와 시행을 추진하기 어렵다는 의견이 제시되어 활성화지역 단위의 사업을 종합적으로 관리·운영할 수 있는 주체로서 총괄사업관리자 제도를 도입하도록 「도시재생특별법」 개정안에 반영하였다.

따라서 향후 총괄사업관리자나 독립법인으로서 도시재생지원센터, 지역을 기반으로 재생사업을 위해 설립한 회사(가칭 도시재생회사)가 장소중심의 통합적 재생을 실행할 수 있는 장소운영주체로서 근린재생사업에 참여하고자 할 때 사용할 수 있는 기금상품을 제안하고자 한다.

사례가 증가하고 있다. 박희윤 모리도시건축 서울지사장 면담결과, 2016.11.8.

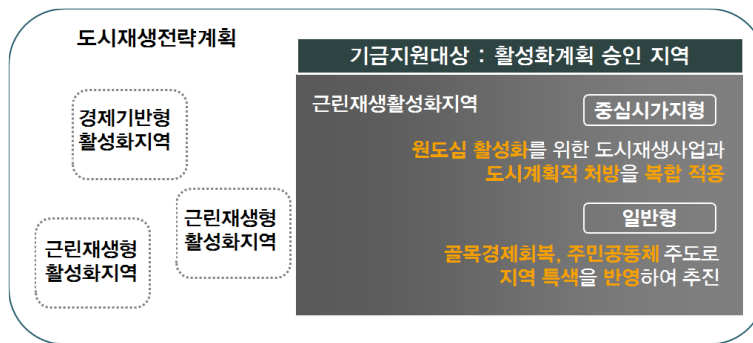
2. 기금지원 상품 및 사업화 모델

1) 기금지원 대상 및 수요자

□ 기금지원의 공간 범위

- 근린재생활성화계획이 승인된 지역으로 한정

기금지원 대상이 되는 사업은 공간적으로 도시재생전략계획에 반영된 근린재생활성화 지역에 한정하여 지원하되, 도시재생 활성화계획이 승인된 지역으로 지원대상을 한정한다. 도시재생선도지역은 「도시재생특별법」에 의해 도시재생전략계획 수립 이전에 선정된 지역이므로 도시재생 선도지역을 포함한다.



[그림 5-2] 기금지원 공간범위

□ 기금활용 주체

기금지원의 수요대상은 근린재생형 사업에 참여하는 시행주체와 지역재생을 목적으로 설립된 부동산 리츠, (가칭)도시재생회사, 도시재생지원센터 등과 같은 법인형태의 조직이 우선 지원대상이 될 수 있으며, 사회적경제조직과 물리적 환경개선의 주체인 지역주민·상인이 대상이 된다.

부동산개발업자나 부동산투자회사 등의 민간기업 또한 도시재생사업을 목적으로 사업을 시행하고자 하는 주체는 기금지원 대상이 될 수 있다. 특히 근린재생사업에서 주목하는 것은 사회적경제조직과 유희공간 등을 활용하여 문화, 관광 등을 위한 리테일산업, 문화산업 등에 종사하고자 하는 새로운 창업 그룹이며, 이들이 지역주민과 상인 등과 함께 사회적경제조직이나 지역 기업으로 성장하는 것을 기대하고 있다. 이들을 본 연구에서는 도시재생스타트업 그룹으로 명하고자 한다⁹⁴⁾. 유형별 수요주체는 다음과 같다.

[표 5-2] 기금활용 주체

유형		주체	주요 대상 사업
공공		·지방자치단체 ·공공기관(공공기관의운영에관한법률 제5조) ·지방공기업법에 따라 설립된 지방공기업	·주민공동시설, 문화시설 등 기반시설 조성 및 운영관리 ·근린재생 핵심거점 공간 조성사업 등
민간	사회적 경제조직	·「도시재생특별법」 상 마을기업, 사회적기업 (사회적기업육성법제2조제1호), 사회적협동조합 (협동조합기본법 제2조제3호) ·부처형 사회적기업으로서 도시재생사회적기업	·사회주택건설 및 운영관리 ·공유경제 관련 사업 ·유희공간 활용 지역활성화 사업
	일반 민간기업	·건설업자(건설산업기본법 제9조), 부동산개발업자 (부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률 제4조제1항),부동산투자회사(부동산투자회사법), 도시재생사업을 목적으로 출자한 법인 또는 도시재생 스타트업 기업	·소규모 도시 및 주거환경정비사업 ·빈집·빈상가 등 유희공간 활용 사업
중간지원조직 (법인격)		·도시재생지원센터 ·주민/상인 협의체 등	·공공시설 조성 및 운영관리, 공공 위탁사업 등 ·커뮤니티시설 운영관리, 상점가 리모델링, 운영관리 등
개인수요자		도시재생 활성화지역 내 토지, 건물 소유자, 건물임차인, 주택정비사업조합, 상인회 등	·노후건축물 정비, 리모델링 등

□ 기금 활용 용도

타 기금이나 보조금과 차별성을 확보하기 위해 주택도시기금은 공간조성 사업을 기반으로 하는 사업에 지원하는 것을 원칙으로 제안하였다. 이와 관련해서 2장에서 선도지역사업 현황분석을 토대로 사업유형을 다음과 같이 분류하였다.

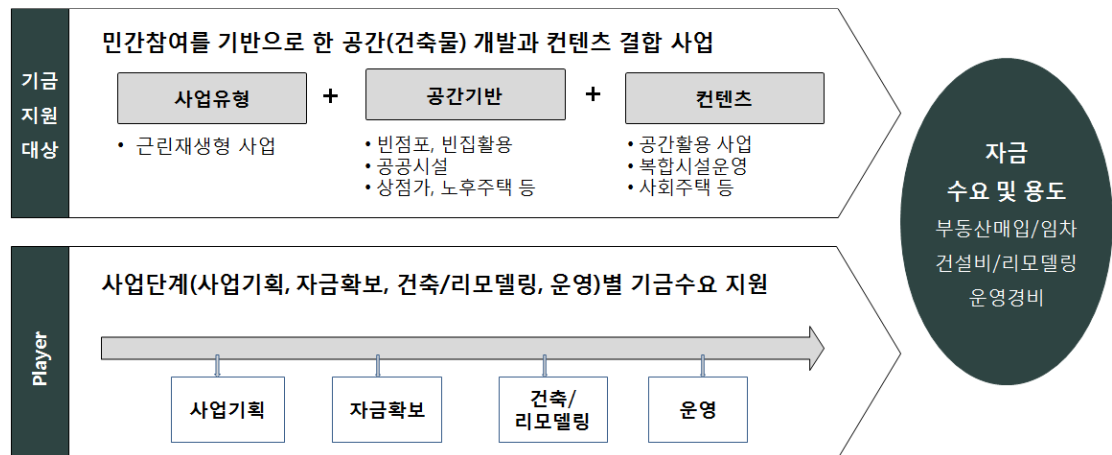
[표 5-3] 근린재생형 사업유형 분류

구분	단위사업	시설유형
지역경제 활성화 사업	상가활성화 사업	빈점포 활용, 상가 리모델링, 지하상가 개선사업 등 ※ 등록시장 및 인정시장은 중소기업청 사업으로 추진하고 중소기업청 사업에서 지원할 수 없는 공간개선사업에 한정
	공유경제 활성화 사업	코워킹 공간, 공유경제 활용 공간 조성
	지역 일자리 창출 사업	공동작업장, 공동 판매장
물리적 환경개선 사업	주거환경정비 사업	골목길 환경정비(가로정비, CCTV설치 등)
		보행환경개선(테마거리, 경관개선 등)

94) 윤주선·박성남(2016), 도시재생사업 청년층 참여활성화 및 일자리 창출 지원 연구, 건축도시공간연구소, pp.32~39

구분	단위사업	시설유형
		공원, 주차장, 소광장, 쉼터 조성 등 공공공간개선사업 주택개보수 및 신축(공가 활용)
		필지단위 주택정비
		주민커뮤니티센터(사랑방, 어울림회관, 공동체 센터 등)
	사회주택 사업	사회주택 (행복주택, 순환형임대주택) 공유주택
문화·복지 등 기초생활 인프라 구축사업	문화·예술 사회복지시설 조성사업	전시시설(박물관, 기록관 전시·홍보관 등)
		복합문화시설(기념관, 체험관, 친수공간, 청소년 문화광장)
		사회복지시설(학습센터, 공공도서관 등)
		예술산업센터(미디어센터, 예술센터 등)
	역사·문화 경관 조성사업	문화 창작 시설(창작레지던시, 예술촌 등)
		역사문화시설(근대건축물 리모델링) 역사문화가로환경개선
	관광연계사업	게스트하우스 조성, 관광안내소 등
	보행환경개선사업	보행로 개선, 대중교통우선구역 정비 등

이 같은 사업유형을 토대로 기금수요조사와 해외사례 분석을 통해 도출한 근린재생형 기금은 주로 유휴공간 활용을 위한 리모델링, 토지 및 건물 매입, 시설 임차보증금 및 운영 자금, 건축비 등에 사용될 것으로 파악하였다. 이에 기금의 자금용도는 리모델링, 부동산 매입, 건설비용 등으로 사용할 수 있도록 운영하되, 기금지원 대상사업은 사업기획, 공간 조성, 운영·관리까지 일체적으로 시행하는 사업을 대상으로 상품을 개발한다.

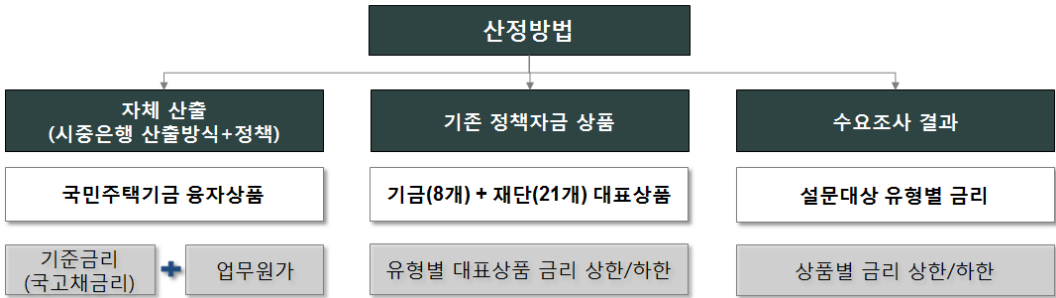


[그림 5-3] 기금수요도출과정 및 자금용도(HUG)

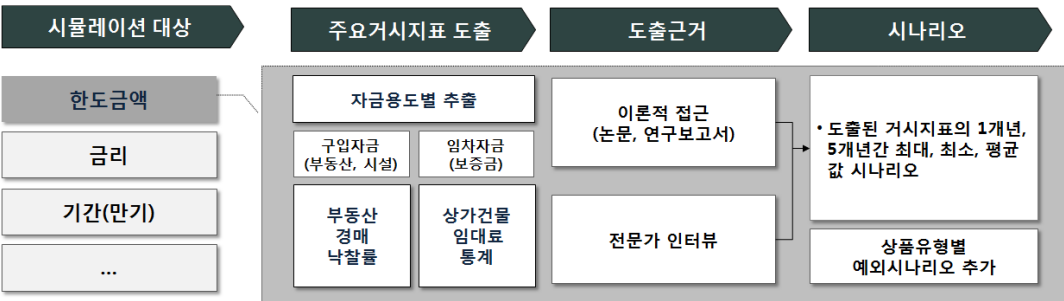
2) 기금지원 프로그램

기금지원 프로그램은 주택도시보증공사 연구팀과 협업을 통해 마련하였고, 수요조사와 기존 연구성과 등을 분석하여 기금지원조건을 마련하였다. 지원조건은 금리, 한도, 기간, 상환방식을 검토하였다. 사업자금융도는 구입자금, 리모델링, 임차, 운영, 창업지원 등을 검토하였고 사업내용과 방식에 대해서는 해외사례 운영자금지원 사례를 포함하여 검토하였다.

특히 용자자금 한도액은 금융지원 상품조건에 영향을 미치는 거시지표를 주요 동인으로 추출하고 각 동인별 최대, 최소, 평균 시나리오 결과를 분석하여 가능한 한도금액을 설정하였다. 이는 소규모 주택정비사업이나 부동산 구입자금 등에 적용될 수 있으며, 민간사업자나 공공기관사업자를 대상으로 적용하는 것을 원칙으로 검토하였다. 지방자치단체에게 지원하는 도시재생정책자금 지원은 보조금 성격으로 운영 가능한 재원을 마련하여 무이자 수준의 금융자금 용자를 전제로 운영하도록 한다. 기금의 금리와 한도 산정방식은 다음과 같다.



[그림 5-4] 기금 금리산정 방법(HUG)



[그림 5-5] 기금 자금한도 산정방법(HUG)

기금한도와 지원한도는 금융지원 상품조건에 영향을 미치는 거시지표를 주요 동인으로 추출하고 각 동인별 최대, 최소, 평균 시나리오별 결과를 분석하여 제시하였다. 시나리오 도출근거는 다음과 같다⁹⁵⁾. 각 사업유형별 기금지원조건은 이 과정을 통해 도출된 내용을 토대로 기금상품 및 사업화 모델에서 제시하고자 한다.

[표 5-4] 기금지원조건 산출을 위한 시나리오 도출근거

구분	주요 내용
거시경제지표를 고려한 시나리오 도출	· 단순 수요조사, 기존 공급상품 조건에 따른 민감도 분석이 아닌 거시경제지표의 통계치를 고려하므로, 직관적인 변동조건 인지 가능
장단기 기간을 고려한 시나리오 도출	· 거시경제지표 활용 시 1년 이내의 단기 전망(연구보고서, 전문가설문) 데이터와 최근 5년치 중장기 과거 데이터를 활용한 시나리오를 도출 · (예상효과) 단기의 일시적인 변동과 중장기적인 변동을 모두 고려
예외 시나리오 추가 도출	· 상품의 유형 및 정책적 효과를 반영하기 위해 기존 과거데이터를 활용한 시나리오에 극단적인 상황을 가정한 가상의 시나리오를 추가 · (예상효과) 발생가능성은 낮지만 예외적인 충격에 대비한 위험상황을 상품조건에 반영하기 위해 다양한 시나리오를 감안

출처 : 프라이스워터하우스쿠퍼스 컨설팅(2016), 근린재생형 금융상품 개발 컨설팅보고자료, p.75

3) 기금상품 및 사업화 모델

① 융자상품

□ 지원대상사업

선도지역 사업추진 성과와 전문가 의견수렴 과정에서 마중물지원의 근린재생사업의 활성화 효과를 기대하기 위해서는 민간주도의 물리적환경개선사업이 병행되어야 한다는 점이 제기되었다. 근린재생활성화지역에서 물리적환경개선사업은 가로주택정비사업이나 필지단위 주택정비사업을 비롯한 소규모 주거지 정비사업과 노후 상가나 오피스 건물 등의 재건축, 리모델링 등을 통해서 실현될 수 있다. 이것이 쇠퇴지역 활성화를 위한 정책사업을 오랫동안 추진했던 일본이나 영국에서 물리적환경개선을 위한 민간지원에 공공자금을 지원하는 이유이다. 그동안 물리적환경개선사업은 대규모 전면철거사업으로 인한 사업기간의 장기화, 기존 공동체 해체 등으로 비판의 대상이 되었다. 그러나 쇠퇴지역의 활성화를 위한

95) 프라이스워터하우스쿠퍼스 컨설팅(2016), 근린재생형 금융상품 개발 컨설팅 최종보고, 주택도시보증공사, p.74

가장 필수조건은 물리적환경개선이라고 할 수 있다. 토지소유주나 건물소유주 스스로 환경개선의 주체로 나서 노후건축물을 매력 있는 공간으로 바꾸고 이와 더불어 사회적·경제적 재생을 위한 프로그램 사업을 환경개선사업과 병행함으로써 근린재생활성화 목표를 달성 할 수 있는 것이다. 이를 위해 최근 몇 년 동안 가로주택정비사업이나 필지단위 주택정비를 위한 건축협정제도, 소규모 주택정비사업 등 점진적인 물리적환경개선사업을 위한 제도가 마련되었다. 그러나 이러한 사업들은 지역주민 스스로 사업시행주체로 참여해야 하는 사업으로 초기 사업기획과 주민들간의 합의를 도출하고 조정할 수 있는 전문가가 조력자(facilitator)로 참여해야 실현가능하다. 이를 위해 「도시재생특별법」을 개정(안)에는 총괄사업관리자 제도를 도입하였으나 총괄사업관리자가 세부 단위사업의 물리적환경개선사업을 주민과 함께 직접 추진하는 데 한계가 있을 것으로 예상된다.

따라서 소규모 물리적 환경개선사업과 지역주민이 직접 주체로 나서야 하는 사업은 사업 기획과 컨설팅, 부동산 권리관계조정, 시공업무를 총괄하여 담당할 수 있는 민간디벨로퍼나 사업운영주체의 참여가 필요하다. 특히 지역여건을 고려하지 못한 무분별한 다세대·다가구, 도시형생활주택 건축으로 인한 부정적 영향을 최소화하기 위해서는 근린재생지역의 필지 여건, 도로여건 등을 고려하여 지역주민과 함께 지역환경개선에도 기여하면서 노후건축물 정비가 이루어질 수 있어야 한다. 그러나 조사결과, 소규모 물리적 환경정비사업에 참여하는 민간주체는 담보부담능력이 낮고 신용등급이 낮아 시중 은행에서 고금리 융자상품을 이용하거나 초기 사업자금 확보에 어려움을 겪는 것으로 조사되었다. 이에 기금 융자상품은 근린재생활성화지역의 물리적환경개선을 위해 필요한 사업을 대상으로 지원하되, 지역 주민 개개인이 물리적 환경개선사업에 참여하기 어려운 사업을 대상을 우선으로 한다. 이외에 조사결과 자금수요가 높은 도시재생스타트업 사업 대상자를 중심으로 타부처나 지방자치단체 지원대상 사업자에 대한 융자, 지방자치단체를 대상으로 하는 정책자금 융자가 필요하다는 의견이 제시되었다. 특히 지방자치단체 대상 융자상품은 보조금 지원결정이 이루어지고 이를 토대로 근린재생 거점시설을 확보하기 위한 부지매입이 필요한 사업이 많은데 매입시기에 따라 토지가격 상승 등으로 사업비용 상승으로 필요한 위치에 부지 매입이 어려워지는 경우가 많은 것으로 나타났다. 이에 지방자치단체 지원금이 지자체로 배부되기 전에 필요한 부지매입 자금을 융자할 수 있는 프로그램에 대한 요구가 많았다. 이러한 지원필요성에 따라 사업지원 대상은 「도시재생특별법」 제2조 7항에 따라 다음과 같이 분류할 수 있다.

[표 5-5] 기금융자상품 지원대상

유형	대상사업		필요성	주체
도시 및 주거환경정비사업 (「도시재생특별법」 제 2조 7항 라목)	주택 정비	가로 주택 정비사업	·지역여건에 맞는 환경정비를 위한 주민조합 컨설팅, 커뮤니티시설, 임대주택 확보 등을 통한 통합적 재생 필요	민간사업자 주민조합
		건축협정 등을 통한 소규모 주택 정비사업	·필지, 도로여건 등을 고려한 건축특례 적용 검토, 주변환경을 고려한 건축 정비 등을 위한 주민컨설팅	주민협의체
		필지 단 위 주택정비	·주택계정의 개인 리모델링, 신축 용자는 도시 및 주거환경정비법상 구역지정 지역 물건에만 지원	토지, 건물소유주, 임차인
	1ha 미만의 도시환경정비사업		·공공성 확보가 필요한 사업(소규모 광장, 공공주차장 조성 등 포함)	민간사업자, 주민, 상인조합 등
경관사업(「도시재생특별법」 제2조 제1항 제7호 차목)			·역사자원을 활용한 건축경관형성, 가로경관형성 등을 위한 사업	
지방자치단체가 지역 발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 사업 (「도시재생특별법」 제2조 제1항 제7호 나목)	사회주택건설· 운영사업		점진적인 물리적 환경정비를 위한 쇠퇴지역의 저소득층을 위한 임대주택, 공유주택, 순환형임대주택 등 조성 필요	사회주택건설 운 영주체로서 사회 경제적주체, 민간 사업자 등
	빈집,빈점포 활용 도시재생 스타트업 운영자금		·유휴공간을 활용한 청년창업지원(단기 용자)사업을 통한 지역활성화 필요 ·기존 스타트업 기업 중 3년차 이상 사업을 지속, 발전시키기 위한 자금 수요발생	도시재생스타트업
주민제안에 따라 해당 지역의 물리적, 사회 적, 인적자원을 사용 하는 공동체 활성화 사업 (「도시재생특별법」 제2조 제1항 제7호 다목)	사회적경제조직 용자		·근린재생활성화지역의 일자리 창출과 공동체활성화를 위한 사회적 경제조직 용자 필요	마을기업, 협동조합 등
도시재생 정책지원자금	공공시설용지 매입비용		근린재생활성화지역으로 선정된 이후 보조금 배부시기까지 토지가 상승요인이 발생하므로 필요한 거점시설 용지 확보 어려움. 보조금 지원이 확정된 이후 공공시설용지 선투자 할 수 있는 비용 용자 필요	지방자치단체
	도시재생특별회계 설치비용		지방자치단체 차원의 도시재생사업 추진을 위한 도시재생특별회계 설치를 위한 비용마련을 위한 설치 자금 용자 필요	
	도시재생지원센터 출자자금		도시재생지원센터 독립을 위한 제3섹터, 재단 설립 등에 소요되는 지방자치단체 출자 자금	

□ 융자지원 조건 및 지원 프로세스

• 지원조건 및 용도

융자는 시중 금융권에서 사업자금을 조달하기 어려운 중소기업이나 장래 근린재생사업의 성과에 기여할 수 있는 사업을 대상으로 하며, 지원조건과 용도는 다음과 같다.

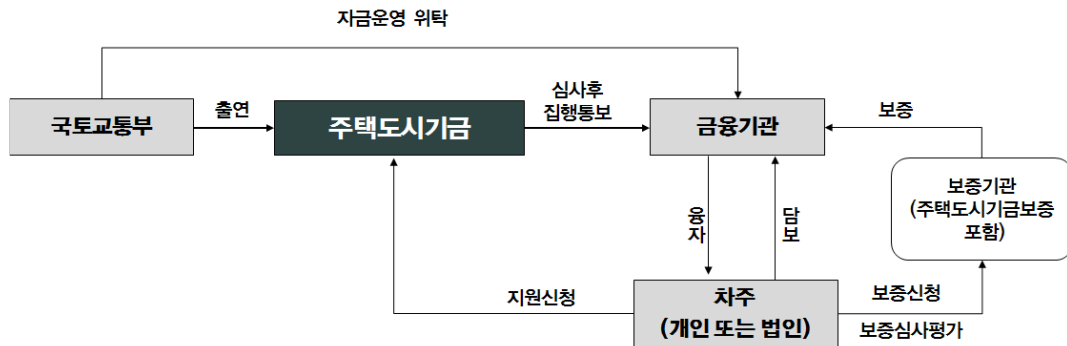
[표 5-6] 기금융자상품 조건 및 용도

유형	대상사업		융자조건	용도
①도시 및 주거환경 정비사업 (「도시재생 특별법」 제 2조 7항 라목)	주택 정비	가로주택 정비사업	커뮤니티시설, 순환형임대주택 계획이 포함되어 있는 가로주택정비사업	컨설팅비용, 이주비용, 임대주택 토지 및 건물 지분, 건설비용, 커뮤니티 시설 조성비용
		건축협정 등을 통한 소규모 주택정비사업	매입임대, 공공시설 조성이 포함된 구역 단위 정비사업	이주비, 토지구입자금, 건설비용, 커뮤니티 시설 조성비용
		필지단위 주택정비	보조금 지원에 따른 개인부담금 매칭 : 주택계정 활용	건축물 리모델링, 신축 건축비용
	1ha 미만의 도시환경정비사업		커뮤니티시설, 문화복지 시설, 임대주택 등 비수익시설이 포함되어 있는 사업	토지구입자금, 건설자금, 이주비
②경관사업(「도시재생특별법」 제2조 제1항 제7호 차목)			집단적 경관형성 및 역사적가치 보존활용을 위한 노후상가, 주택정비 사업 등에 소요되는 자부담 비용	외관정비, 리모델링비용
「도시재생 특별법」 제2조 제1항 제7호 나목, 다목	③사회주택건설·운영사업		순환형임대주택, 공유주거 등 순환형 주거지정비를 위해 필요한 주택건설·공급·운영사업	사회주택건설 운영주체로서 사회경제적주체, 민간사업자 등
	④ 빈집, 빈점포 등 유휴공간 활용 도시재생 스타트업		쇠퇴지역의 빈집이나 빈점포, 오피스, 유휴공간 등을 활용하여 지역경제활성화를 도모할 수 있는 소매업, 문화복지, 서비스업 등 다양한 사업을 운영하는 공간운영 사업에 대한 융자	부동산을 활용한 사업운영자금(부동산 구입자금, 전세자금, 리모델링비용)
	⑤사회적경제제조직 융자		스타트업 기업 중 지방자치단체가 도시재생사업으로 인정한 사업으로 기존 정부지원사업을 통해 3년 이상 생존하여 사업이 안정화 단계에 접어든 기업을 대상으로 융자	부동산을 활용한 사업운영자금(전세자금, 리모델링비용)
⑥도시재생 정책지원 자금	공공시설용지 매입비용		국비 및 지방자치단체 보조금이 확정된 근린재생활성화지역 내 공공시설용지	토지 및 건축물 구입비용
	도시재생특별회계 설치비용		도시재생특별회계 세입구조가 갖추어진 지방자치단체	
	도시재생지원센터 출자자금		·지방자치단체 출자금 중 10억 미만 금액 ·지역주민 출자, 클라우드펀딩 등으로 지역중심의 자체자금 조달을 전제로 지원	

- 지원 프로세스

융자상품 운영은 국토교통부가 금융기관을 통해 자금을 위탁하고, 주택도시기금운영자가 심사를 거쳐 자금용자를 결정하는 방식으로 운영할 수 있다. 이는 주택계정의 융자절차와 동일하며, 일부 상품에 대해서는 보증기관의 보증상품과 연동하거나 주택도시기금의 보증상품과 연계하여 운영할 수 있다.

지방자치단체 정책자금은 주택도시기금 운영기관인 HUG가 직접 운영하며, 지역주민 출자와 클라우드 펀드 모집 등을 전제로 융자 지원하는 프로그램을 운영하도록 한다. 기부금형태의 기업의 사회공헌자금이나 클라우드펀드자금 활용방안에 대해 전문가들은 주택도시기금의 한계에 대한 대안으로 제시하고 있다. 지방자치단체에 융자하는 도시재생 정책자금은 기업의 사회공헌활동자금, 도시재생 클라우드 펀드를 활용할 수 있다.



[그림 5-6] 융자자금 지원 프로세스

지방자치단체에 융자하는 도시재생정책지원자금은 보조금과 달리 회수하는 자금으로 지방자치단체가 자금이 필요한 시점에 예산을 확보하기 어려울 때 사용할 수 있도록 한다. 지방자치단체가 우선 기금을 융자하여 도시재생정책을 실행하고 일정기간 사용한 후 예산이 확보되는 시점에 기금을 상환하면 다른 지방자치단체가 순차적으로 사용할 수 있어 적은 예산으로도 지방자치단체 순환자금으로 운영할 수 있다.

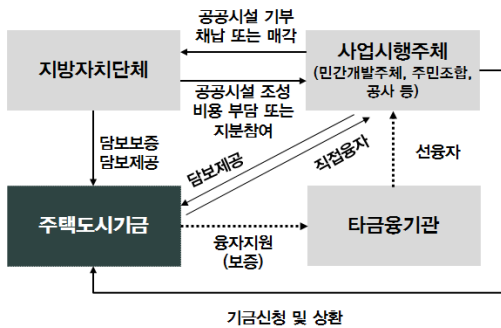
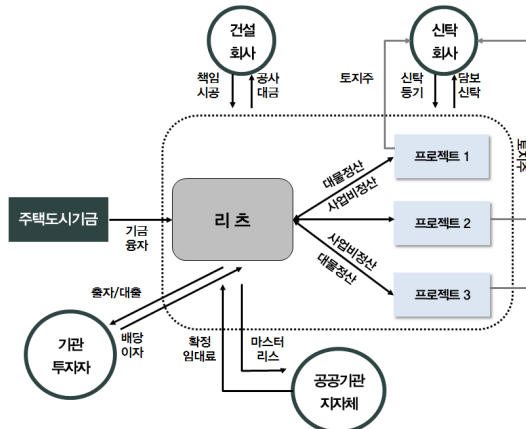
보조금과 달리 융자상품은 이율과 상관없이 회수해야하기 때문에 지방자치단체 입장에서는 좀 더 신중하게 도시재생정책을 수립하도록 유도하는데 기여할 수 있을 것이다.

□ 사업유형별 융자지원구조 및 사업모델 예시

- 물리적환경개선사업 융자(사업유형 ①도시 및 주거환경정비사업, ②경관사업)

물리적환경개선사업 융자는 개별 프로젝트 단위로 사업시행주체에게 지원하는 방식과
근린재생활성화지역단위로 총괄사업관리자나 공공기관이 리츠를 설립(공공리츠)하여 구역
단위의 물리적환경개선사업을 시행할 때 리츠에 융자하는 방식으로 운영할 수 있다.

[표 5-7] 물리적환경개선사업 융자조건

유형	대상사업	금융조건	
물리적 환경 개선 사업	·가로주택정비사업 ·건축협정 등을 통한 소규모 주택정비사업 ·필지단위 주택, 상가 개량자금 ·1ha 미만의 도시환경 정비사업 ·경관사업	지원조건	·공동체시설이 있는 사업, 지역활성화를 위한 코워킹 스페이스, 공유주거 등 공공기여 시설이 있는 사업
		금리	·연 2%(금융지원 프로그램 시뮬레이션 결과) 기간, 담보 등에 따라 차등지원
		지원한도	·1천만 이상~10억 이내(총사업비의 80% 이내), 구역단위 사업은 총 25억까지 가능
		지원기간	·만기 : 5년 이내 ~ 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 융자	
			
·지원방식(1) : 사업주체에 주택도시기금이 직접 융자(실선 화살표) ·지원방식(2) : 자금이 긴급히 필요한 경우 타기관이 우선 융자해 주고, 추후 기금으로 갈아타는 방식(점선 화살표)		·근린재생활성화지역 내 몇 개의 단위프로젝트를 시행하기 위한 리츠설립 ·설립된 리츠에 주택도시기금 융자	

• 사회주택⁹⁶⁾ 건설·운영사업(사업유형 ③)

도시재생 관련 현장 활동가를 비롯하여 사회적경제 관련 사업을 추진하는 주체를 대상으로 기금수요를 조사한 결과, 근린재생사업에서 현재 가장 필요한 사업으로 공유경제 관련 사업으로 서울시에서 실시하고 있는 사회주택조성사업에 대한 자금수요가 가장 많은 것으로 나타났다. 지방중소도시의 근린재생활성화지역에서는 활성화계획 수립권자인 지방자치단체가 순환형 임대주택을 건설, 운영함으로써 점진적인 물리적 환경개선 효과를 기대할 수 있지만, 건설 이후 임대주택에 대한 운영·관리하기 어렵다는 점 때문에 임대주택수요가 많음에도 불구하고 사회주택사업을 추진하지 못하는 경우가 많다. 이에 기금유자로 임대주택 조성에서 운영·관리까지 전담할 수 있는 사업주체를 대상으로 용자상품을 운용한다면 근린재생사업의 물리적 재생기반을 만들 수 있을 것으로 기대한다. 용자조건은 다음과 같다.

[표 5-8] 사회주택 건설·운영사업 용자조건

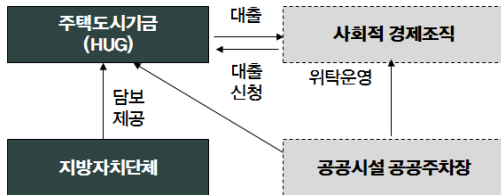
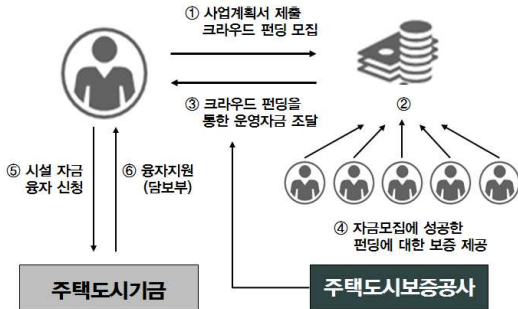
대상사업	금융조건	
사회주택건설	용자조건	·지방자치단체 현물출자, 위탁사업 ·지방자치단체 출자가 1/3이상인 사업
	이율	·1.69%~2.5%
	지원한도	·1천만원이상 ~10억 이내(총사업비 80%)
	지원기간	·만기 : 10년 이내, 거치기간 : 5년 이내
	상환방식	·거치기간 후 원리금 균등 분할 상환
	담보	·부동산 근저당권 설정 또는 지자체 보증
용자구조		
·건설자금, 리모델링 비용, 초기 운영자금		

96) 본 연구에서 사회주택은 서울시에서 사용하는 청년 공유주거, 토지부임대주택을 포함하는 개념으로 근린재생 사업에 필요한 순환형임대주택의 개념도 포함하여 사용하고자 한다.

• 사회적경제조직 융자(사업유형 ④)

근린재생활성화지역에서 도시재생사업을 목적으로 설립한 부처형 사회적기업을 포함한 사회적기업이나 사회적협동조합, 협동조합, 마을기업 등이 부동산을 기반으로 사업을 추진하고자 할 때, 부동산을 담보로 융자할 수 있으며 융자조건은 다음과 같다.

[표 5-9] 사회적경제조직 융자조건

유형	대상사업	금융조건	
사회 경제적 조직	·공공시설 운영관련 사회 적경제 조직 운영자금	지원조건	·3년차 이상 생존한 도시재생관련 사업을 추진 하는 스타트업 기업 융자 ·클라우드펀드로 일정 사업자금을 모집한 주체를 대상으로 담보가 부족하더라도 클라우드 펀드를 담보로 사업운영자금 융자 ·지방자치단체 소유 공공시설 운영자로 지정된 사업주체로서 공공시설운영에 필요한 자금융자
		금리	·2%수준으로 사업성과에 따라 융자 금액, 상환 기관 등 차등지원
		지원한도	·1억원 미만(총사업비용의 80%까지)
		지원기간	·만기 : 5년~10년 이내 ·거치기간 : 6개월 ~ 5년 이내
		상환방식	·거치기간 이후 원리금 균등 상환
		담보유무	·(공공시설 활용사업) 부동산 소유주인 지방자치 단체가 부동산 및 보증금 근저당권 설정
공공시설 운영관련 사회적경제조직 융자		클라우드 펀드 활용 융자	
			
·지방자치단체가 공공시설이나 공공주차장 위탁운영을 지정한 사회경제적 조직에 대한 자금 융자		·담보가 부족한 운영자금 융자 ·사업계획서를 통해 목표자금을 달성하였다는 것은 시장에서 사업성 사전검증 ·펀딩시 적절한 조건을 충족시켰을 경우 모집된 자금에 대한 보증으로 융자	

■ 사회적경제조직 융자상품(예시) : 천안, 영주 선도지역 협동조합 융자지원

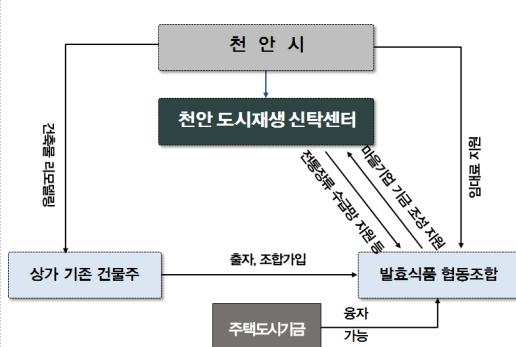
- 지방자치단체가 마중물 사업으로 조성한 공공시설, 작업장 등을 협동조합, 마을기업이 운영할 경우 운영자금을 융자
- 확보된 시설을 담보로 융자, 이때 지방자치단체 소유 부동산일 경우 지방자치단체가 보증

〈천안 발표식품 협동조합〉

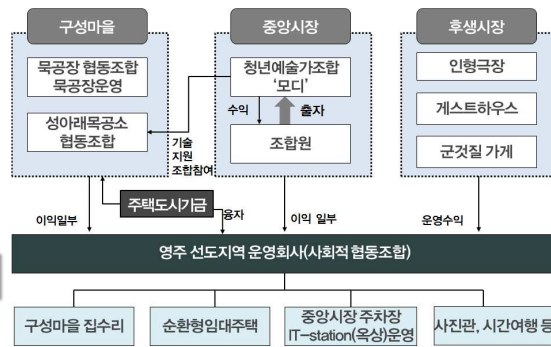
- 천안선도지역에서는 공설시장 내에 발효장류 특성화 사업의 일환으로 천안시가 공설시장 내 1,236㎡ 규모의 빈 상가를 매입하여 전통발효식품공장과 판매점, 체험공간을 조성하고 상인들은 협동조합을 설립하여 시설을 운영하고 있으며, 협동조합 운영주체는 공장시설 투자에 대한 추가 사업비용이 필요하다는 의견제시

〈영주 목공장, 할배목공소 협동조합 등〉

- 영주선도지역은 활성화지역을 3개 권역으로 구분하여 사업을 추진하고 있으며 각 권역별로 일자리 창출 사업을 추진
- 구성마을은 고령자를 위한 할배목공장과 할배목공소를 마중물 비용으로 건립하고 협동조합을 설립하여 운영할 예정이며, 주민협의체가 사회적기업을 설립하여 순환형임대주택을 운영할 예정
- 후생시장은 군것질거리 조성과 인형극장, 게스트하우스, 시간여행운영 등을 운영할 수 있는 마을기업 주체를 설립하여 문화예술공간을 운영할 예정
- 현재 영주시 선도지역은 사업공모 단계부터 참여 했던 주민공동체가 도시재생대학 교육 과정을 거쳐 소액투자자 협동조합 설립 인가를 신청, 9월 8일 목공장 준공식을 기점으로 사업을 본격적으로 추진할 예정
- 구성마을의 목공장이나 목공소 운영을 통해 발생한 수익의 일부를 구성마을 저소득층 집수리 사업을 위해 출자할 예정이며, 중앙시장의 청년예술가 협동조합인 '모디' 대표가 구성마을 목공소에 참여하여 집수리 사업을 지원할 계획임
- 3개 권역에서 추진하는 각 협동조합, 마을기업, 사회적기업, 민간기업 등이 사회적협동조합을 설립하여 전체 사업을 운영할 계획
- 영주는 사회적협동조합 운영을 위한 초기 운영자금, 공장을 운영하면서 추가적으로 필요한 판매공간(목공장 판매장소)조성비용 등에 기금을 활용할 수 있을 것으로 의견 제시



[그림 5-7] 천안시 기금융자 가능성



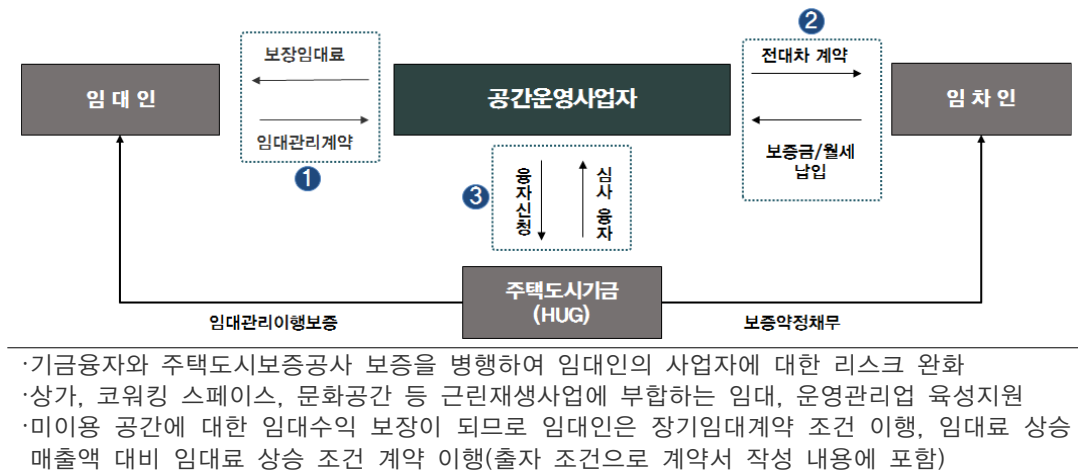
[그림 5-8] 영주시 사회적경제조직 기금융자 가능성

- 빈집·빈상가 등 유휴공간 활용 도시재생스타트업(사업유형 ⑤)

근린재생활성화는 지역에 산재한 빈집·빈점포를 비롯한 유휴공간이 문화, 소매점, 사무공간 등으로 활용되면서 다양한 계층의 사람들이 모여야 실현될 수 있다. 오랫동안 비어 있는 유휴공간은 주변부로 확산되어 쇠퇴현상을 가속화시키는 원인이 되므로 공간을 정비하고 새로운 기능을 도입하는데 기금을 우선 지원할 필요가 있다. 특히 잠재수요자와 도시재생관련주체 면담조사 결과, 근린재생지역의 부동산 자산을 소유하고 있는 주체는 새로운 아이디어로 사업을 추진하기 어려운 고령계층이 많아, 이를 활용할 수 있는 주체에게 공간을 임대하고자 하나 이를 활용할 사업주체는 자금투자 여력이 낮다는 점에서 사업추진에 한계가 있다는 점이 제기되었다. 따라서 유휴공간 활용 사업에 기금을 융자하여 사업의 안정성을 보장해 준다면 지역주민이나 다양한 공간운영 관련 사업주체의 참여를 유인할 수 있다. 이와 관련된 사업의 융자조건은 다음과 같다.

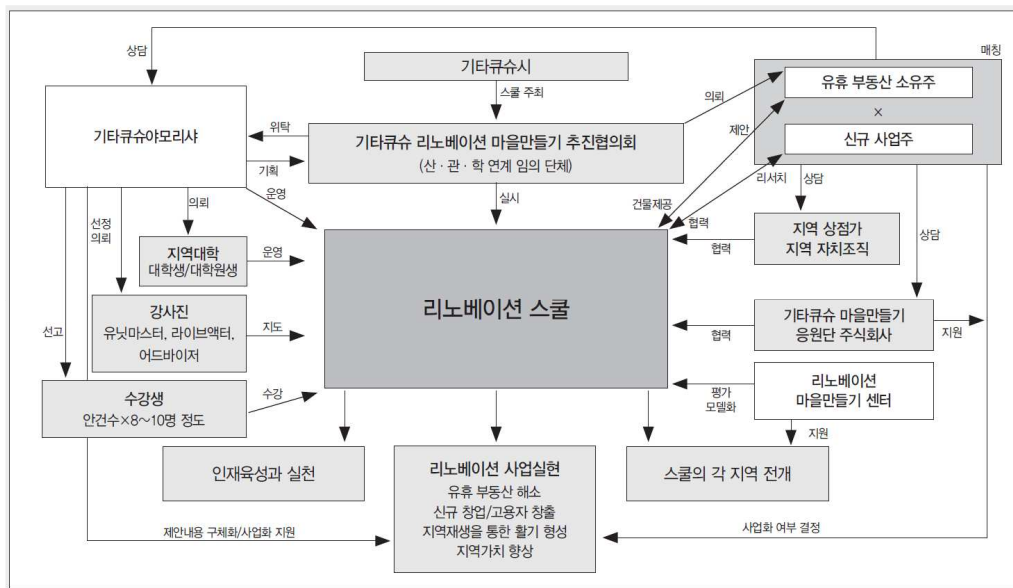
[표 5-10] 빈집·빈상가 등 유휴공간 활용 도시재생스타트업 융자조건

대상사업	금융조건	
빈집, 빈점포 활용 도시재생 스타트업	지원조건	·도시재생 활성화지역 내 빈집, 빈점포를 활용하여 게스트하우스, 코워킹, 소매점 등을 창업하고자 하는 스타트업 기업으로 기획 능력이 우수한 1인 이상 기업
	금리	·2%수준으로 사업성과에 따라 융자 금액, 상환기관 등 차등지원
	지원한도	·1억원 미만(총사업비용의 80%까지)
	지원기간	·만기 : 5년~10년 이내 ·거치기간 : 6개월 ~ 5년 이내
	상환방식	·거치기간 이후 원리금 균등 상환
	담보유무	·(공공시설 활용사업) 부동산 소유주인 지방자치단체가 부동산 및 보증금 근저당권 설정
융자구조		



■ 빈집·빈점포를 활용한 창업 그룹 대상 융자 사례

- 빈집·빈점포 활용 사업은 부동산 에이전트 그룹이 민간건물소유자와 창업희망자를 연계하는 사업
- 이는 부동산 에이전트가 소유한 건물을 활용하고 싶지만 기획역량과 투자기회가 없는 쇠퇴지역 빈점포, 빈상가 등의 부동산 소유자와 창업을 하고 싶지만 임대료부담, 창업 아이디어 등의 부족으로 도전하지 못하는 사업자를 대상으로 사업기획, 임대·투자, 부동산 매칭 인큐베이팅, 프로모션 등을 도와주는 사업
- 일본 나가노의 MY Room Company, 리노벨링스쿨, R 부동산 등이 대표적인 에이전트 그룹으로 볼 수 있음
- 이 중 대표적인 사례인 리노베이션 스쿨은 공·폐가를 소유주로부터 제공받아 리노베이션 비즈니스안을 구상하여 야모리 회사를 발굴, 육성하기 위한 교육 프로그램으로 3~4일간의 단기 집중형 교육과정⁹⁷⁾을 시행
- 리노베이션 스쿨은 단순한 교육에서 그치지 않고 마지막 날 부동산 소유주 및 일반대중 앞에서 사업 제안을 하여 투자를 이끌어 내고 후속 작업을 통해 프로젝트 실행단계로 발전하는 것을 목표로 추진하고 있음
- 리노베이션 스쿨 졸업생 중 일부가 직접 공·폐가 부동산을 활용하여 창업을 하여 야모리 회사로 성장하는 방식이 이 사업의 일반적인 사업의 흐름⁹⁸⁾



[그림 5-9] 리노베이션 마치즈쿠리의 주요 주체와 리노베이션 스쿨의 관계

출처: 이승민(2015), '일본의 리노베이션 마을만들기 정책과 유류 부동산 활용', 국토 제407호(2015.9.) p.99

• 도시재생정책자금 융자(사업유형 ⑥)

도시재생정책자금은 지방자치단체를 대상으로 지원하는 기금상품으로 공공시설용지 매입자금, 도시재생특별회계 출자, 도시재생지원센터 설치를 위한 지방자치단체 출자비용에 사용될 수 있으며 융자조건은 다음과 같다.

[표 5-11] 도시재생정책자금 융자조건

유형	대상사업	금융조건	
도시 재생 정책 자금	·공공시설용지매입자금 ·도시재생특별회계출자 ·도시재생지원센터설치 출자자금	지원조건	·지방자치단체가 출자하는 사업에서 지방자치단체의 출자가 25%이상인 사업 ·도시재생지원센터 설치의 경우 지역기업이나 지역 주민 출자가 전체 출자금의 25%이상을 부담할 경우 지원
		금리	·공공시설용지매입자금 연 1%~2% 이내 ·도시재생특별회계, 도시재생지원센터설치자금 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	
<div><div><div>국고 및 지방자치단체 보조금</div><div>보조금교부</div><div>지방자치단체</div><div>출자</div><div>주택도시보증기금</div><div>담보 보증</div><div>매입토지 담보</div><div>선용자</div><div>담보</div><div>기금신청 및 상환</div></div><div><div><div>국고 및 지방자치단체 보조금</div><div>보조금교부</div><div>지방자치단체</div><div>출자</div><div>주택도시보증기금</div><div>담보 보증</div><div>용자</div><div>도시재생지원센터 도시재생특별회계</div><div>지역주민출자 지역기업출자</div><div>담보</div><div>기금신청 및 상환</div></div></div></div>			
·국가 및 지방자치단체로부터 보조금 지원이 결정된 근린재생활성화 지역 내 공공시설용지 매입자금에 대한 우선지원 ·국비교부 이전에 토지매입을 위한 자금 융자로 지가상승에 따른 초과예산 발생에 대한 대응 가능		·도시재생지원센터 설치 : 지방자치단체 자생력을 담보로 융자 지원 ·도시재생특별회계 설치 자금 융자 : 도시재생 세입구조 평가	

97) 윤주산·박성남(2016), 도시재생사업 청년층 참여활성화 및 일자리 창출 지원 연구, 건축도시공간연구소, p122

98) 상계서, p58

② 출자상품

□ 지원대상사업

주택도시기금 도시계정에서 도시경제기반형사업은 리츠설립에 따른 출자상품이 운용되고 있으며, 수익성을 고려하여 출자를 결정한다. 근린재생형활성화지역에서도 일부 거점시설은 지역활성화를 위해 수익성 있는 복합개발사업으로 추진할 필요가 있다. 공공시설조성사업이 포함된 소규모 도시환경정비사업이 대표적인 사업이 될 수 있다. 문화, 복지, 커뮤니티 시설 등 핵심거점시설 조성사업도 창의적인 아이디어가 있는 민간이 기획에서 조성, 운영·관리까지 참여한다면 공공성과 수익성의 균형을 고려한 사업 추진이 가능할 것이다. 이처럼 일본 민토의 출자상품과 같이 다양한 규모의 민간참여 사업에 출자할 수 있는 기금상품을 운영하는 것이 필요하다.

출자상품 지원대상 사업은 융자상품의 물리적환경개선사업 중 지방자치단체나 지역주민의 출자가 이루어진 사업이 우선 대상이 될 수 있다. 또한 지역활성화를 위해 쇠퇴지역에 산재해 있는 빈집, 빈점포를 활용하여 코워킹 공간, 문화산업이 결합된 소매점 창업 등의 사업에 출자하는 상품도 필요하다. 출자대상사업과 기준은 다음과 같다.

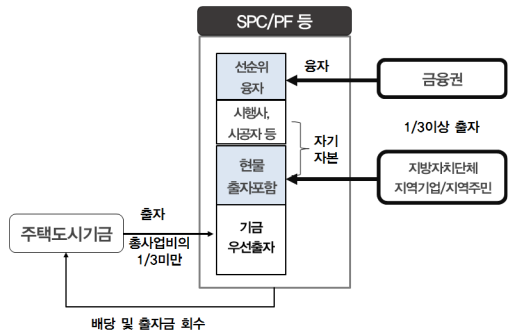
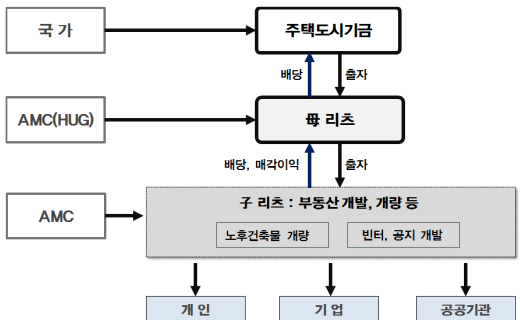
[표 5-12] 기금출자상품 기준 및 용도

유형	대상사업		기준
민·관 협력형 출자 사업	도시 및 주거환경 정비사업	가로주택정비사업	지방자치단체나 공공기관이 출자하여 공공시설, 임대주택 계획이 포함되어 있는 가로주택정비사업
		소규모 주택정비사업	지방자치단체가 출자하여 지역주민과 공동으로 시행하는 소규모 주택정비사업으로 공공시설이나 순환형 임대주택이 포함된 사업
		1ha 미만의 도시환경정비사업	커뮤니티시설, 문화복지 시설, 임대주택 등 비수익 시설이 포함되어 있는 사업
	도시재생 특별법 제2조 제1항 제7호 나목, 다목 사업	사회주택건설 및 운영사업	지방자치단체 소유 토지의 사회주택건설 사업
		복합시설조성사업	커뮤니티시설, 문화복지 시설, 임대주택 등 비수익 시설이 포함되어 있는 사업

□ 민·관협력형 도시재생 출자조건 및 사업모델

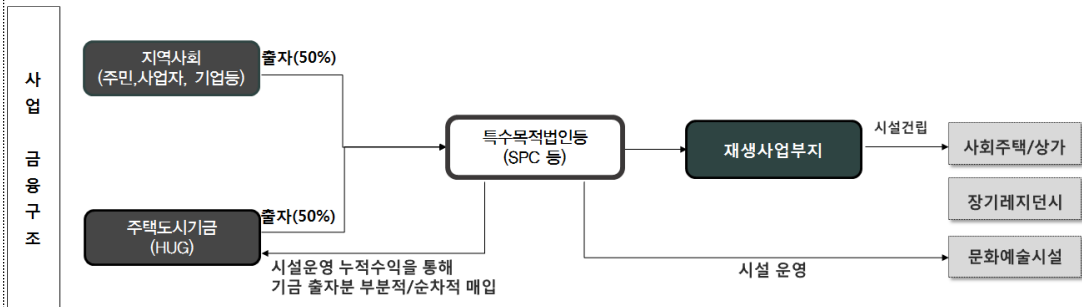
민·관협력형 도시재생사업 출자는 물리적환경개선사업의 일환으로 추진되는 도시 및 주거환경정비사업이나 「도시재생특별법」 제2조 제1항 제7호 나목 중 공공이 출자하는 수익형 시설이 포함된 공공시설 조성사업이 대상이 될 수 있다. 이는 지방자치단체가 토지나 건물을 현물로 출자하거나 현금으로 출자하는 사업 중에서 지역기업이나 지역주민 출자가 1/3 이상 이루어진 사업, 지방자치단체 토지를 활용한 복합시설 조성사업 등이 해당된다. 기금 출자는 단위사업에 출자하는 방식과 리츠에 출자하는 방식을 적용할 수 있다.

[표 5-13] 민·관협력형 도시재생사업 출자상품 조건

유형	대상사업	금융조건	
민·관 협력형 도시 재생 사업	· 가로주택정비사업 · 소규모 주택정비사업 · 1ha 미만 도시환경 정비사업 · 수익형 시설이 포함된 공공시설 조성사업	출자조건	·지방자치단체 현물출자 대상 ·지방자치단체 및 지역기업, 지역주민 출자 1/3 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		모자리츠 출자구조	
		 <p>* 그림출처 : 서울특별시 알기쉬운 도시계획용어 2012.1, 서울특별시 도시계획국</p>	
·지방자치단체가 현물이나 현금을 출자하는 사업 ·기금은 우선주 출자로 안정적인 자금지원을 통한 마중물 역할 수행		·민·관협력형 사업을 모자리츠 구조로 운영하는 방식으로 주택도시금융공사나 공공기관이 모리츠 기능을 담보하고 기금은 모리츠에 출자하는 방식	

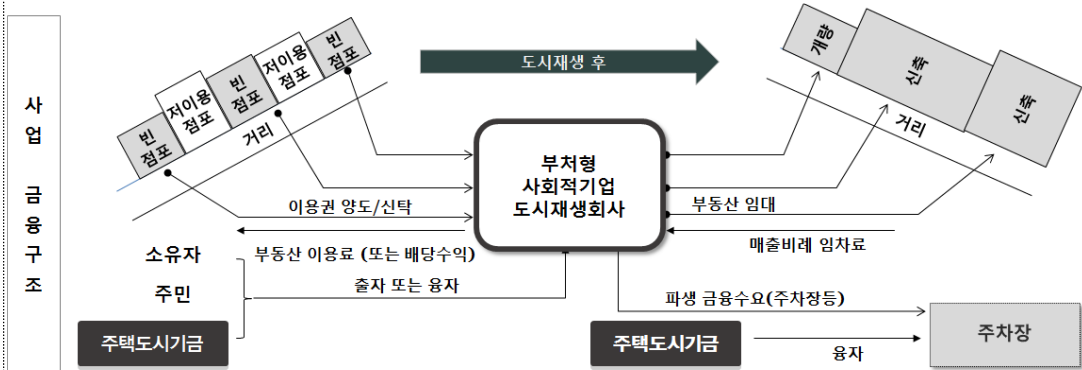
■ 토지매입형 출자상품(예시) : 중·장기 적용

- 토지매입형 출자상품은 지역주민, 지방자치단체, 주택도시기금이 동시에 출자하여 특수목적 법인을 설립하여 토지를 매입한 후, 주민이나 사회적 기업 등이 해당 토지위에 상가 등을 건축하여 운영수익으로 지속적으로 자산을 확보해 가는 사업에 출자하는 방식을 의미
- 토지매입형 출자상품은 사업주체의 초기 토지매입자금 부담을 줄이고 과도한 켄트리피케이션에 대응할 수 있는 상품
- 주택도시기금은 장기적으로 일정기간마다 기금 출자분의 일부를 지역공동체나 사업자에게 매각하여 출자분을 회수하는 방식



■ 도시재생회사 신탁사업 출자·용자 상품(예시) : 중장기 적용

- 상점가, 빈점포 등 공실이 집단으로 있는 지역에서 부동산 소유권과 이용권을 분리하여 임대 소득(소유자)과 상업운영에 따른 수익을 구분하여 빈집, 빈점포를 도시재생회사가 신탁사업을 운영
- 신탁사업을 운영하는 도시재생회사에 기금이 출자
- HUG는 부처형 사회적기업 또는 도시재생회사가 가진 빈점포 이용권을 담보로 설정하거나 기존 또는 신규세입자의 전세 보증금을 담보로 설정

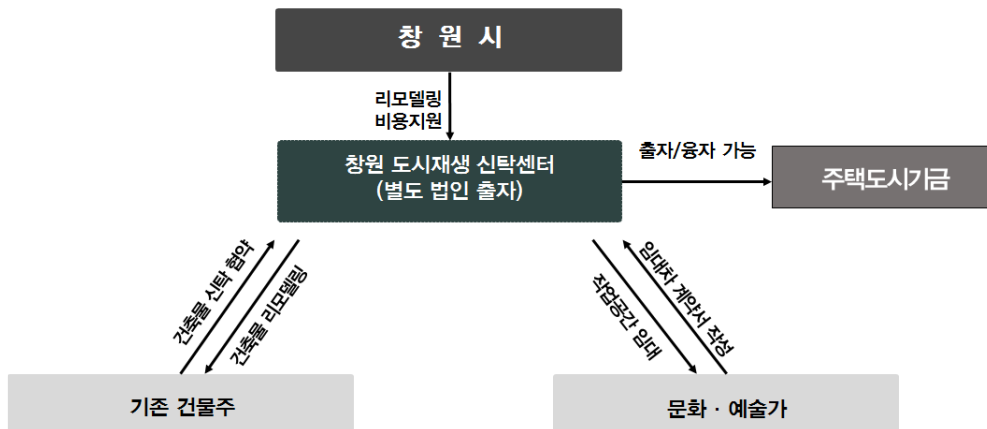


* 일본 마루가메마치 상가 활성화 사업 추진구조 참조하여 재구성

■ 국내 적용 가능성 (예시) : 창원 도시재생신탁센터 추진 사례

- 민·관협력형 출자 중 지역의 도시재생회사나 신탁사업 추진을 도모하는 근린재생활성화 지역에 시범적으로 적용 가능

- 창원은 도시재생선도지역 선정 이전에 국가 도시재생 R&D에서 TEST BED 지역으로 도시 재생사업을 선행했던 지역
- 이에 창원 도시재생 활성화계획은 테스트베드에서 추진하였던 사업을 좀 더 구체화한 사업 내용이 대부분이며, 핵심사업으로는 빈상가 신탁을 통한 창동문화예술거리를 조성하는 것으로 도시재생지원센터가 사업시행을 담당
- 도시재생지원센터에서는 지난 2013년 창원 활성화지역 내 건물주와 신탁협약을 위해 창원 도시재생 신탁센터를 설립하고 문화예술 작가들에게 공간을 임대해주는 신탁사업을 추진하고 있는 중
- 창원 도시재생신탁센터는 2013년~2024년 총 10년간 건축물 신탁 협약을 맺고, 2016년 현재 총 30명의 문화·예술 작가와의 임대계약을 체결하고 공간을 운영 중
- 사업초기에는 공간 임대료가 발생하지 않도록 초기 리모델링 비용을 창원시에서 지원하고 건물주는 2년간 임대료를 면제하는 협약을 체결
- 초기 2년 이후 공간 임대료는 평당 2만원으로 책정하고, 매년 도매물가상승률을 기준으로 임대료를 인상하는 임대차계약서를 작성
- 창원에서는 도시재생신탁센터 설립으로 건물주와 문화·예술 작가사이의 임대료 상승을 둘러싼 갈등을 줄였으며, 창원시와 협력을 통해 건물 리모델링, 임대료 면제 등을 통한 지속 가능한 사업추진이 가능하였음
- 이처럼 근린재생활성화지역에서 도시재생신탁회사가 설립될 경우 여기에 기금이 출자하는 방식을 검토할 수 있음



③ 보증상품

현재 도시재생 관련 보증상품은 PF보증과 리모델링 자금보증, 시설·운영자금 보증 상품이 운영되고 있다. 근린재생사업에 참여하는 민간사업주체의 대다수는 조사결과에서도 나타났듯이 담보능력이 낮아 자금조달에 어려움을 겪고 있다. 이에 주택도시보증공사에서 제시한 보증상품과 함께 기금용자나 출자가 병행된다면 근린재생사업에 참여하는 영세사업자들이 안정적으로 자금을 확보할 수 있어 다양한 민간주체의 참여를 유도할 수 있다. 현재도 3장 [표3-9]에서 제시했듯이 출자 및 용자, 보증 상품을 복합적으로 지원할 수 있으므로 기존 보증상품에서 명확하게 명시되지 않은 빈집, 빈점포 등 유희공간 활용 공간개선 및 운영자금 대출 보증을 우선하여 지원하고, 리모델링 자금 보증도 공공성 확보를 전제로 노후건축물 재건축 자금으로 확대하여 운영하는 방안을 제안하고자 한다.

[표 5-14] 보증상품 개선안

보증상품	기존	보완사항
PF보증	<ul style="list-style-type: none"> - 도시재생사업의 미래 현금수입 및 사업성을 담보로 토지비 및 건축비, 운영비 등 사업비 대출의 상환을 책임지는 보증 - 신청인 : 도시재생 활성화지역에서 도시재생 활성화 계획에 따라 도시재생사업을 추진하는 사업시행자 - 한 도 : 총사업비의 80% 이내 - 보증료율 : 연 0.247% ~ 연 0.571% 	동일
리모델링 및 재건축 자금보증	<ul style="list-style-type: none"> - 도시재생 관련 리모델링사업 대출을 책임지는 보증 - 신청인 : 도시재생 활성화지역에서 도시재생 활성화 계획에 따라 노후건축물의 리모델링*을 추진하는 자 * 전통시장, 일반상가, 노후 단독주택(리모델링 후 상업시설 전환조건) 등 포함 - 한 도 : 건축물 감정가액의 60% 이내 - 보증료율 : 연 0.325% 	<ul style="list-style-type: none"> - 신청인 : 도시재생 활성화 지역에서 도시재생 활성화 계획에 따라 노후건축물의 리모델링* 및 재건축**을 추진하는 자 **신축은 지역주민을 위한 공공성이 확보될 수 있다고 판단될 경우 보증
시설· 운영자금 보증	<ul style="list-style-type: none"> - 마을기업 및 사회적기업 등의 시설·운영자금 대출을 책임지는 보증 - 신청인 : 도시재생 활성화지역에서 도시재생 활성화 계획에 따라 도시재생사업 추진에 소요되는 시설·운영자금을 대출받는 마을기업, 사회적기업, 사회적 협동조합 - 한도 : 감정가액의 60%(소유주), 전세금의 80%(임차인) - 보증료율 : 연 0.325% 	<ul style="list-style-type: none"> - 빈집, 빈점포 등 유희공간 활용형 공간개선 및 운영자금 대출 보증을 우선 지원

출처 : 주택도시보증공사(2016.7), 도시재생 금융지원업무 안내서, pp.5~9 보완

3. 제도개선 및 중장기 추진방안

1) 제도개선방안

① 기금지원 심사기준 및 우선지원 사업

□ 기금지원 심사기준

「주택도시기금법 시행령」 제14조에는 지원대상 선정기준으로 공공성과 사업성, 실현가능성을 들고 있다. 그러나 근린재생활성화 지역에서 발생하는 사업들은 사업성을 판단하는 기준이 일반적인 사업평가와 다를 수 있다. 공공성이 우선시 될 경우 사업성이 낮아 질 수 있는 사업들이 많다. 현재 주택도시기금에서 도시재생사업에 지원하는 기금 심사기준은 도시경제기반형에 한해서 운용되고 있다. 도시경제기반형 사업은 사업인정 심사제도를 도입하여 LH가 담당하고 출자심사는 HUG에서 수행하는 이원적인 구조로 운용하고 있다. 사업인정심사제도에는 공공성과 실현가능성을 중점적으로 심사하고 HUG가 사업성 또는 수익성 측면에서 기금출자를 결정하는 심사를 시행하고 있다. 사업성 측면에서 기금출자 여부는 신청자의 재무적 역량, 상환가능성, 담보평가 등이 우선적으로 고려하고 있다. 도시경제기반형 사업인정제도에 반영된 심사기준은 다음과 같다.

[표 5-15] 경제기반형 주택도시기금 사업인정심사 기준(안)

실현가능성			공공성		
건설 계획의 적정성 (30)	설계 및 시공계획의 적정성	9	관련계획의 정합성(30)	도시재생 전략계획 등 상위계획의 정합성	15
	공사기근 등 사업일정의 실현가능성	9		도시재생 활성화계획과 정합성	15
	총사업비 산정의 타당성	12			
운영 계획의 적정성 (30)	자금조달의 실현가능성	10	공공시설 및 용지확보(25)	도시재생기반시설 확보	15
	자산의 처분/임대가격 산정의 적정성	10		공개공지 또는 공공이용 시설 확보	10
	자산 처분/임대계획의 실현가능성	10			
리 스 크 관 리 계 획 의 적 정 성 (40)	사업부지 확보의 확실성	10	지역경제 활성화(30)	일자리창출 등 지역경제 활성화 효과	15
	민원, 분쟁 해소방안의 실현가능성	8		인구유입 효과	15
	법률상 인허가 위험 감소방안의 실현가능성	8			
	준공위험감소방안의 실현가능성	8	지자체 및 지역주민 참여(15)	지자체 지원	5
	사업비 증가분 부담대책의 실현가능성	6		공공자금 투입비율	5
				지역주민 의견반영	5

출처 :이영은·황규홍·이삼수·안대현·양정미(2016), 주택도시기금 사업인정심사제도의 운영방안 및 심사지표 연구, pp.114~115 참고

근린재생사업과 유사한 기금지원 프로그램을 운영하는 서울의 사회투자재단 심사기준은 지속가능성과 사업타당성, 사회적 영향력을 우선적으로 판단하고 있으며, 일본 민토의 마치즈쿠리 펀드 선정기준은 공익성, 발전성, 지역성, 사업필요성, 선도성을 선정기준으로 정하여 운영하고 있다.

따라서 근린재생사업의 특성을 고려한 기금지원 심사기준에는 관련 기금지원 심사기준의 선례를 토대로 공공성과 사업타당성 이외에도 사회적 가치와 정책부합성, 사업의 지속가능성 등을 우선적으로 평가할 수 있도록 한다. 이를 토대로 융자, 출자 상품의 조건에 따라 평가기준을 마련해야 하며, 우선 근린재생형 출자상품을 운용하기 위해서는 이에 적합한 기준마련이 필요하다. 이와 관련된 규정은 「도시계정 금융지원업무 취급규정 시행세칙」에 반영되어 있으며, 근린재생형 출자상품을 운용하기 위한 시행세칙 개정방안은 다음과 같다.

[표 5-16] 도시계정 금융지원업무 취급규정 시행세칙 개정방안

개정전		개정후(예시)	
제5조 출자 심사	<p>① 출자심사는 다음 각호의 사항을 심사하며 심사조서와 심사평점표를 작성하여야 한다.</p> <p>1. 당해 사업에서 발생하는 미래현금흐름의 적정성, 위험도 및 기금의 상환가능성을 심사하기 위한 다음 각목의 사항</p> <p>가. 수익성 : 사업내부 수익률, 입지여건</p> <p>나. 재무안정성 : 사전임차, 출구전략, 사업완충률, 이자보상비율</p> <p>다. 사업수행능력 : 시공사 신용평가 등급 및 시공능력 순위, 자산관리회사의 운영자산규모, 운용리츠 건수 및 자산운용전문인력 수</p>	<p>① 출자심사는 다음 각호의 사항을 심사하며 사업유형에 따라 심사조서와 심사평점표를 작성하여야 한다.</p> <p>1. 당해 사업에서 발생하는 미래현금흐름의 적정성, 위험도 및 기금의 상환가능성을 심사하기 위한 다음 각목의 사항</p> <p>2. 기타 출자의 적정성을 심사하기 위하여 필요한 사항으로 근린재생형 사업의 경우 다음 각목의 사항</p> <p>가. 사회적 기여</p> <p>나. 사업의 지속가능성</p> <p>다. 근린재생사업으로의 선도성</p>	

출처 : 국토교통부(2016), 도시계정 금융지원업무 취급규정 시행세칙

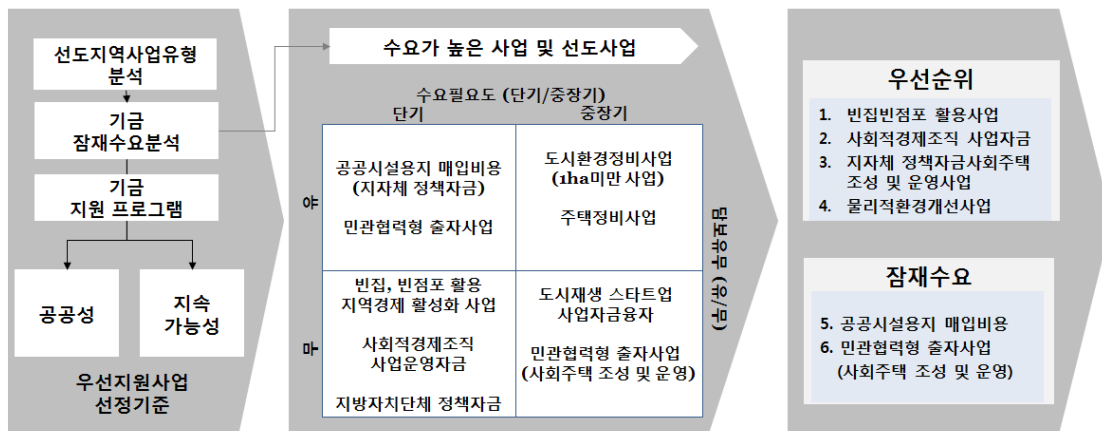
시행세칙에 답아야 할 세부 심사기준은 객관적이고 합리적인 기준을 도출해야 하므로 시범적용과 시뮬레이션을 통해 후속과제로 상세하게 검토할 필요가 있다.

□ 기금지원 우선순위 및 성과평가에 따른 지속지원

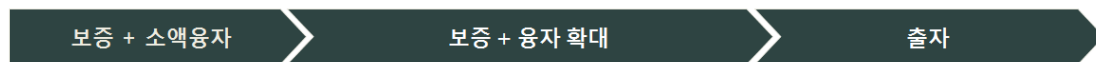
기금프로그램은 재정규모에 따라 우선 근린재생활성화를 위해 가장 시급한 빈집, 빈점포 활용 사업에 우선적으로 지원하도록 한다. 다음으로 수도권에서 수요가 많은 사회주택 조성 및 운영사업에 대한 융자 사업, 물리적 환경개선사업에 지원할 필요가 있다.

그 다음으로 근린재생활성화지역에서 공공성이 높고 가장 수요가 높은 사회적경제조직 사업자금 융자, 민·관협력형 출자사업 순으로 지원 프로그램을 운영하고 사업성과에 따라 점진적으로 지원할 수 있는 프로그램을 마련하여 운영하도록 한다.

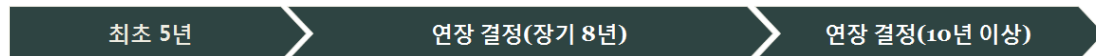
점진적 지원방안은 담보조건이 부족한 사업자가 근린재생 사업을 추진하고자 할 때, 보증과 소액의 융자지원을 한 이후, 출자로 이어지는 방식으로 운영할 수 있다. 또한 장기융자나 출자라 하더라도 중간에 사업성과를 평가하여 지속적인 지원과 금리 조정 등의 인센티브를 부여하는 방안도 검토할 수 있다. 이는 향후 기금지원 심사기준과 함께 성과평가기준을 마련하여 운영해야 한다.



단계별 지원방안 : 사업성과 평가에 따른 지원



단계별 지원방안 : 사업성과 평가에 따른 지속지원 여부 결정



[그림 5-10] 기금지원 우선사업 및 사업성과에 따른 지원방안

② 민간참여 사업을 위한 공유재산 활용 근거 마련

기금지원의 목적은 공공주도의 마중물 사업 이외에 민간의 자발적 참여를 통한 지역 활성화를 도모하기 위한 것으로 다양한 유형과 창의적인 방식의 민간사업이 전개되기를 기대하는 것이다. 이를 위해서 유휴 공유재산을 활용하여 근린재생활성화를 위한 거점공간을 조성하고 여기에 민간이 참여하여 공공투자 재원을 줄이면서도 효율적이고 지속가능한 사업을 추진하는 것이 중요하다. 유휴 공유재산을 활용하는 방안은 공공이 시설을 조성하고 민간에게 운영을 위탁하는 방식도 있지만, 보다 바람직한 방법은 지방자치단체가 유휴시설을 민간에게 제공하고 이를 민간주체가 참여하여 사업기획에서 공간조성, 운영관리까지 책임지는 방식이다.

그러나 현행 「공유재산 및 물품관리법」에는 행정재산인 공유재산에는 영구축조물 설치를 금지하고 있어 근린재생활성화지역에 산재해 있는 다양한 공유재산을 활용하는데 제약요인이 있다. 물론 행정재산이 아니라 일반재산의 경우 신탁 또는 위탁개발사업으로 활용할 수 있는 있으나 민간이 참여하는 민·관협력형 방식으로 사업을 추진하는 데는 한계가 있다. 따라서 기금지원을 통해 다양한 민간주체가 공공과 함께 근린재생사업을 추진하도록 유인하기 위해서는 관련 규정을 다음과 같이 개정하는 것이 필요하다.

[표 5-17] 민간참여사업을 위한 공유재산 및 물품관리법 개정(안)

구분	개정전	개정후
공유 재산 및 물품 관리법 시행령 제9조	(영구시설물의 축조 금지) ①법 제13조 단서에 따라 공유재산에 영구시설물을 축조할 수 있는 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로 한정한다. 8. 일반재산을 신탁 또는 위탁 개발하는 경우	8. 일반재산을 신탁 또는 위탁, 민간참여 개발하는 경우 10. 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법제 2조 6항 나목(근린재생활성화지역)에서 해당 지방자치단체의 장이 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 사업으로 일자리 창출 또는 지역공동체 형성에 기여할 수 있는 사업

출처 : 「공유재산 및 물품관리법」 법률 제14197호(2016.5.29., 타법개정)

③ 도시재생회사(가칭) 설립근거 마련 및 지정제도 운영

본 연구에서 제시한 기금지원 프로그램은 근린재생활성화를 위한 사업주체로서 지방자치단체, 민간단체, 지역주민과 상인 등 지역에 기반을 둔 다양한 활동조직의 자생역량을

토대로 지원하는 방안을 제시하였다. 특히 쇠퇴지역의 활성화를 위해서는 활성화지역단위에서 지역커뮤니티 활성화를 도모하면서도 경영마인드를 갖고 빈점포·빈상가 등을 운영할 수 있는 방안을 마련하고 지역의 활력을 도모할 수 있는 다양한 민간주체의 사업을 촉진시키고 여기서 발생하는 이익의 일부가 지역으로 다시 환원될 수 있도록 이해관계자들간의 협의를 이끌어 갈 수 있는 핵심 주체가 필요하다.

이러한 역할을 기대하고 「도시재생특별법」에는 도시재생지원센터를 설립하도록 근거를 마련하였으나 현재 대부분의 도시재생지원센터가 지방자치단체에서 직접 운영하는 형태로 설립되고 있어 독자적인 활동이나 사업을 추진하는데 한계가 있다. 이에 도시재생지원센터에 근무하는 인력이나 도시재생 관련 참여주체는 도시재생지원센터가 지방자치단체가 출자하는 제3섹터로서 설립되어 독립적인 운영이 보장되어야 한다는 의견이 제시되고 있다. 이와 관련하여 일본에서는 성공적으로 도시재생사업을 추진하고 있는 지역에서 “역동적인 경영판단과 지속적인 사업활동이 가능한 주식회사형태 조직으로서 마치즈쿠리 회사가 민간주도로 설립되어 필요한 인재확보, 부동산소유자등과 교류, 활용가능한 공점포나 토지 활용 방안을 찾고, 자금조달 수단으로서 시설을 정비, 주변점포 등을 위탁하여 세입자 관리”⁹⁹⁾를 행하고 있다는 점을 들어 중심시가지활성화사업을 추진하는 지역에서 마치즈쿠리회사를 설립하도록 유도하고 있다.

그러나 현행법상 도시재생지원센터는 중간지원조직으로서 지역의 장소관리 뿐 아니라 일부 사업을 실제로 시행하는 역할을 하는 일본의 마치즈쿠리회사나 다른 나라의 도시재생회사와 달리 공동체활동 지원 역할에 초점을 두고 있다. 따라서 향후 지속가능한 근린재생활성화를 위해서는 도시재생지원센터의 독립적 운영방안 마련과 함께 지역단위에서 장소중심의 다양한 사업을 조정, 시행할 수 있는 도시재생회사(가칭) 설립근거를 「도시재생특별법」에 마련하고 일정 조건을 갖춘 법인이 도시재생회사 지정을 신청하면 국토교통부가 심사하여 인정해 주는 제도를 도입할 필요가 있다. 도시재생회사가 법적 근거를 갖고 설립되면, 근린재생 기금지원 프로그램을 우선 활용할 수 있는 주체로 역할을 수행할 수 있을 것이다. 현재 국내에서도 공공성을 담보하면서 사업을 시행하는 영리조직이 지역재생을 위한 별도의 법인 설립을 추진하려는 논의가 시작되고 있다. 장수마을의 동네목수가 주택관리회사로 전환하기 위한 준비를 하고 있으며, 블랭크나 어반하이브리드와 같은 순수 영리목적의

99) 国土交通省(2016), まちづくり會社の特別認定制度について, p.1

회사가 공간매니지먼트 기능을 담보한 조직으로의 전환을 검토하고 있다. 이러한 경험을 갖춘 조직들이 지역활성화사업의 주체로 나설 수 있도록 도시재생회사 설립근거와 지정 제도를 심도 깊게 검토할 필요가 있다.

[표 5-18] 도시재생회사 설립근거를 위한 검토내용

구분	검토내용	일본의 마치즈쿠리 회사 사례
사업 목적	<ul style="list-style-type: none"> - 도시재생 활성화지역의 지역커뮤니티 활성화 유도 - 골목경제 활성화를 위한 빈집, 빈점포 등 자산 활용 및 가치 향상 - 도시재생 활성화지역 단위사업 시행 	<ul style="list-style-type: none"> - 상업, 서비스업 집적구역의 자산가치 향상 - 해당구역의 상업, 서비스업의 성장 - 지역커뮤니티 활동의 활성화 등
기능	<ul style="list-style-type: none"> - 단위사업 시행주체 - 계획조정기능의 역할 - 디벨로퍼로서의 기능 - 장소운영관리자로서의 역할 	1) 계획기능 <ul style="list-style-type: none"> - 상업활동 구역 정함 - 적절한 상권분석, 마케팅조사, 마치즈쿠리 사업계획 수립 - 주주 의견수렴, 합의형성 도출 - 가로이미지통일, 유지를 위한 구역협정체결, 지구단위계획 제안, 디자인코드 설정 등 2) 매니지먼트 기능 <ul style="list-style-type: none"> - 부동산 운영하고 자산가치 향상, 부동산 관리, 운영, 건물 유지관리, 적절한 임대인 유도, 건물 임대관리, 임차인 관리 - 광장, 공원 공개공지 등 운영관리, 이를 활용한 이벤트 - 상점가진흥조합, 대형점등 방문자 증가, 판매 촉진을 위한 광고 등
조직 체계	<ul style="list-style-type: none"> - 지방자치단체 출자 - 소상공인, 중소기업, 지역주민 출자를 통한 지역경영 체계 강화 방안 	<ul style="list-style-type: none"> - 지역관계자의 출자와 경영체계 강화 - 사업수행력 확보 : 상권분석, 마케팅리서치, 부동산, 금융관계 업무, 세무, 계약실무, 도시 디자인 설계, 임차인 관리 등

출처 : 国土交通省(2016), まちづくり会社の特別認定制度について, pp.1~4

이상의 내용을 검토하여 「도시재생특별법」 제26조의 마을기업을 확대하여 도시재생 회사로 명칭하고 도시재생회사의 설립요건을 별도 조항으로 신설하는 방안을 마련할 수 있다.

[일본의 마치즈쿠리 회사 설립요건]¹⁰⁰⁾

■ 마치즈쿠리 회사의 정의

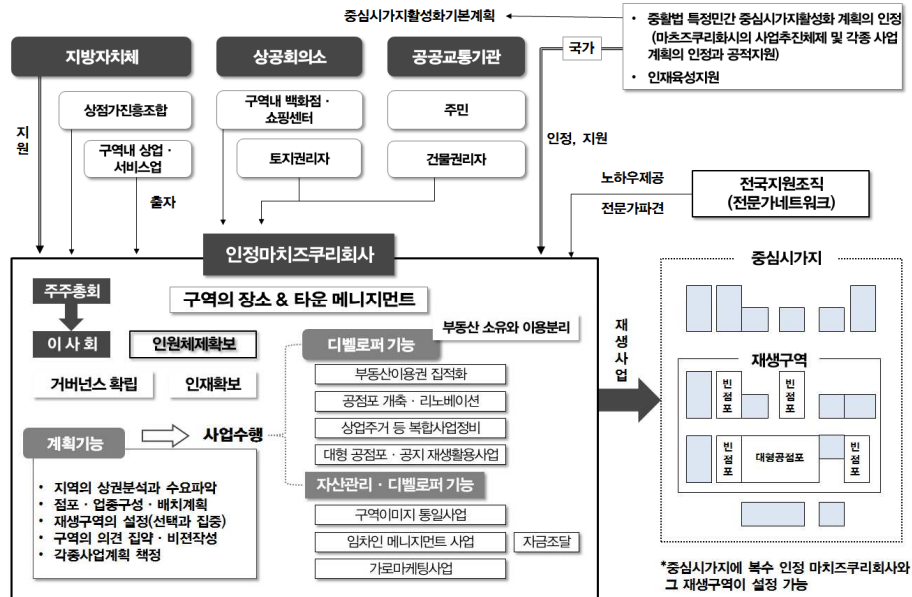
- 중심시가지 활성화와 관련된 사업목적을 가지고 회사형태로 조직한 법인
- 마치즈쿠리 회사는 공공성과 기업성을 병행하면서 일정 지역에서 선도사업을 실행하기를 기대하면서 조직이 발전하면 지역밀착성을 높이고 디벨로퍼로서의 기능을 강화시키면서 매니지먼트 역할을 수행

■ 마치즈쿠리 회사의 조건

- 상공회, 상공회의소 또는 중소기업자가 출자한 회사
- 구중심시가지활성화법의 인정구상추진사업자(TMO)
- 지방자치단체 출자가 총자본의 3%이상의 주식회사
- 대기업이 가진 의결권이 1/2미만, 지분회의의 경우 대기업이 차지하는 비율이 1/2 미만

■ 마치즈쿠리 회사와 지역간의 관계

- 출자자와의 관계 : 주된 출자자가 자치단체와 상공단체, 상점가, 주민, 현지기업 등 다양한 지역 관계자로 구성되어 있고 일부 마치즈쿠리 회사는 이익을 배당하지 않고 새로운 마을만들기 사업으로 전환
- 마을만들기 관계자와의 관계 : 많은 마치즈쿠리 회사는 지방자치단체가 지정한 공공시설 사업을 운영하면서 지방자치단체가 책정한 중심시가지활성화 기본계획과 도시계획의 시행주체로서 역할을 수행, 이 과정에서 지역의 비열이 단체 및 민간기업과 연계
- 지원기관과의 관계 : 사업주체로서 시가지 재개발과 시설 리노베이션 등 대규모 투자사업을 추진할 때 사업자금으로 정부와 지방자치단체 보조금 및 기금융자 등

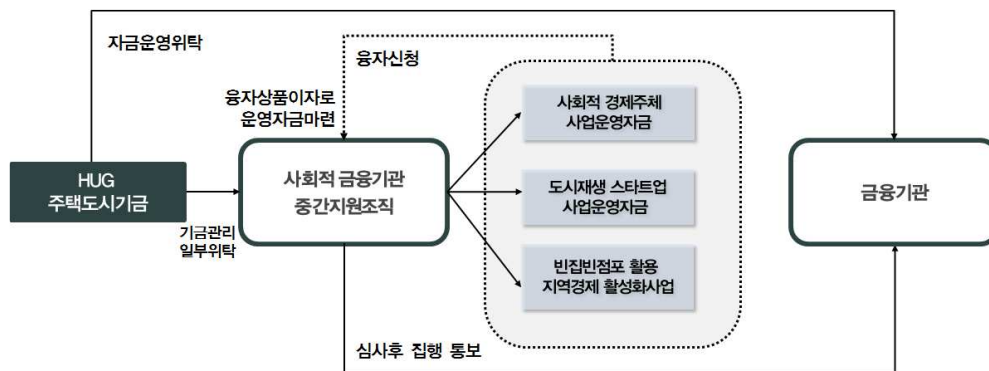


2) 중 · 장기 추진방안

① 기금전달체계 다양화 : 중간지원조직을 통한 근린재생사업 용자

근린재생사업에서 기금지원이 필요한 사업은 지역상황과 여건에 따라 공공성이나 지속가능성, 사회적 기여도에 대한 판단기준에 차이가 있을 것으로 예상된다. 특히 사회적경제조직이 운영하는 소규모 단위사업이나 도시재생 스타트업 사업운영비용 용자 등은 활성화계획에 부합하는지에 대한 판단, 지역사회 기여 여부가 기금지원의 판단 기준이 될 수 있다.

그러나 현재 기금운영의 책임주체인 주택도시보증공사가 전국차원에서 진행되고 있는 활성화계획에 대한 검토와 지역여건에 부합하는 세부 사업에 대한 지원여부를 결정하는 것이 쉽지 않을 것으로 예상된다. 따라서 향후 근린재생형 기금지원 사업이 활성화 될 경우 지역여건에 부합하는 기금지원이 이루어질 수 있도록 일부 사업프로그램에 대해서는 중간지원조직을 활용한 기금운용방안을 마련할 필요가 있다.



[그림 5-11] 중간지원조직을 활용한 기금지원전달체계

일례로 출자상품과 민·관협력형 사업은 주택도시보증공사가 직접 운영하고 도시재생 스타트업이나 사회적경제조직에 대한 소규모 용자지원은 사회적금융기관이나 지방공사 등을 활용하는 방안을 검토할 수 있다. 여기서 “사회적 금융(Social Finance)이란 금융에 대한 대안적 금융으로 투입된 자본이 창출하는 사회적 가치와 재무적 가치를 동시에 추구하는

100) 国土交通省(2016), まちづくり會社の特別認定制度について, pp.1~4, まちづくり會社の設立活動の手引き Q&A, pp.1~2, 中心市街地の活性化に關する法律施行令, <http://law.e-gov.go.jp/htmldata/H10SE263.html>(접속일시: 2016.11.04.)

금융기법¹⁰¹⁾으로 사회문제를 해결하기 위한 공공재원 운영에 시장원리를 반영한 것이다. 이를 통해 공공재원의 선순환 구조를 마련함으로써 재원운용의 지속가능성을 담보할 수 있다는 점에서 효과적인 공공재원 운용방안으로 논의되고 있다. 사회투자는 지역사회의 문제를 해결하기 위한 사회적 목적을 달성하면서도 적정한 투자수익을 통해 회수된 수익을 또 다른 사회적 목적에 재투자할 수 있다는 점에서 공공재원 투자의 부담을 줄이면서도 사회문제를 해결할 수 있는 방안으로 활용이 가능하다. 이와 관련하여 미국의 CDFI와 유럽사회기금이 중간지원조직에 기금을 지원하여 지역단위로 기금을 운영하도록 하여 지역활성화에 기여하고 있다.

그러나 현재 사회적금융기관은 서울의 사회투자재단이나 미소금융 등 소수에 불과하고 지방공사나 LH공사는 금융기능이 없기 때문에 금융기관이 수행하는 기금운용은 어렵다. 다만, 지역단위의 기금심사업무를 수행하거나 기금의 일부를 사회적금융조직이나 LH, 지방공사 등에 용자하여 사회적금융조직이 근린재생기금으로 소규모 사회적경제주체 사업 운영자금이나 도시재생스타트업 사업운영자금 용자, 빈집·빈점포 활용 지역경제 활성화 사업 등 소규모 용자 상품을 평가할 수 있는 기금지원전달체계를 검토할 수 있다.

[미국 CDFI]¹⁰²⁾

■ 개요

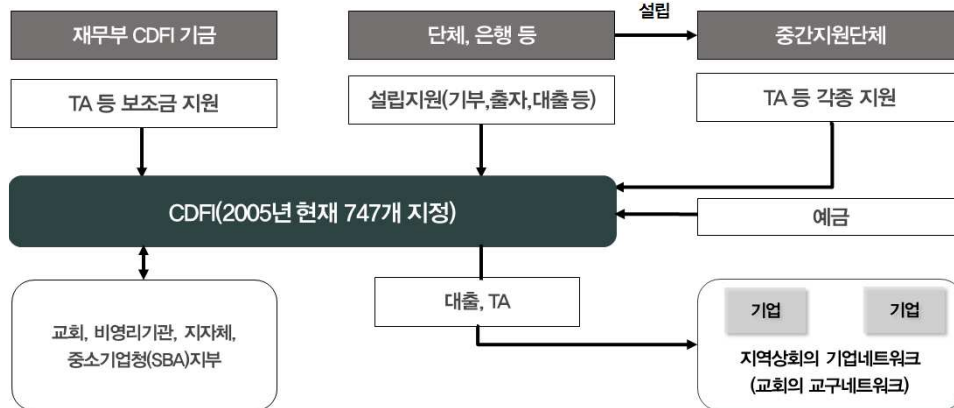
- 미국 CDFI 기금은 지역개발과 관련된 금융기관인 CDFI 기관에 투자함으로써 지역경제 발전 및 저소득층의 경제력을 증진시키기 위해 1994년에 설립된 재무부 산하의 기금으로 지원기관은 주로 지역은행, 협동조합, Loan Funds, Venture Capital Funds 등이 있음
- CDFI 기금은 지역경제 발전을 위해 CDFI 프로그램, BEA(Bank Enterprise Award) 프로그램, CDFI 채권보증(Bond Guarantee) 프로그램, 금융교육 및 상담(Financail Education and Counseling Pilot) 프로그램, NI(Native Initiative) 프로그램, NMTC(New Market Tax Credit) 프로그램 등 다양한 프로그램을 운영, 주요 프로그램은 지역 서민금융기관에 대한 재정지원금(FA)과 기술지원(TA)으로 전체 재원의 약 76.1%를 차지하고 있음

■ 프로그램

- 재정지원금(Financial Assistance: FA) : CDFI 기금은 적격 인증을 받은 CDFI 기관이나 소규모 신생 CDFI 기관에 최대 200만달러를 지원하고 CDFI 기관은 지원받은 금액을 자본금, 대손충당금, 자본잉여금 또는 운영비 등의 목적으로 사용하거나 주식, 대출, 예금, 양여금 등의 형태로 투자할 수 있음

101) 이영은·황규홍·이삼수·안대현·양정미(2016), 주택도시기금 사업인정심사제도의 운영방안 및 심사지표 연구, 토지주택연구원, p.35

- 기술지원(Technical Assistance: TA): 기술지원은 장비의 구매, 컨설팅 및 계약 비용, 급여 또는 인센티브의 지불, 임직원의 훈련비용 등으로 사용할 수 있는 지원금을 최대 12만 5천 달러까지 지원함



[그림 5-12] 미국의 CDFI 운영체계

출처: 이원섭(2006), 낙후지역 활성화를 위한 지역개발법인 활용방안 연구: 개발촉진자금을 중심으로, 국토연구원, p.140

■ CDFI 적격요건¹⁰³⁾

- 합법적 기관일 것, 지역사회 발전에 대한 사명을 가질 것, 금융기관일 것, 하나 이상의 목표시장을 보유할 것, 목표 시장에 대한 책임과 의무를 다할 것, 정부 기관의 통제를 벗어난 비정부기관일 것

■ 수혜자 선정 심사기준¹⁰⁴⁾

- 매년 미국 의회의 예산 결정을 통해 기금을 확보하고 수개월에 걸친 경쟁 심사를 통해 수혜자를 연단위로 결정, 사업계획에 대한 정성적 평가, 지역발전에 미칠 영향력, 경영진의 경험

■ CDFI 프로그램 실적 및 효과¹⁰⁵⁾

- CDFI 프로그램은 1994년에 출시 된 이후 총 15억달러 규모의 금융지원 및 기술지원을 하고 있고, 2015년에는 약 3억 3천9백억 달러의 대출 및 투자를 통해 12,319개의 사업과 25,353개의 주택, 13,529명의 개별 계좌를 지원하였음
- 2015년 기준 CDFI 프로그램의 재정지원금은 356개의 기관(총 신청 374기관)이 약 435만달러의 지원금을 신청하여 152개의 기관이 160만달러 이상의 지원을 받았고, 기술지원은 50개의 기관(총 신청 64기관)이 총 6만달러 이상을 지원받았음

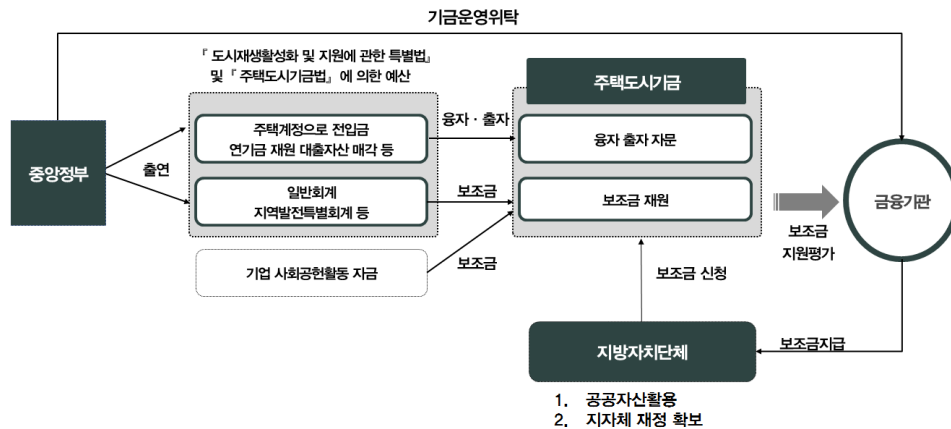
102) 오윤해(2013), 저소득·저신용 계층을 위한 서민금융상품에 대한 연구: 정책적 서민금융상품을 중심으로, 한국개발연구원, pp.30~33 인용 및 수정

103) CDFI(2016), CDFI Certification Fact Sheet, pp.1~2,

② 다양한 형태의 기금지원 프로그램 운용을 위한 기금구조 개선

주택도시기금은 채무성 재원으로 보조금 형태로 지원하는 것은 어렵다. 중·장기적으로는 정부지원예산의 일부를 기금재원으로 전입시켜 지방자치단체나 지역공동체가 지역활성화를 위한 사업을 위해 보조금을 신청하면 기금으로 직접 지원하는 프로그램이 병행되어야 마중물 사업이 종료된 이후에도 지역주민이나 공동체가 다양한 사업을 추진할 수 있을 것으로 판단된다.

현재도 「주택도시기금법」에 일반회계로부터의 출연금, 지역발전특별회계로부터의 출연금 등이 포함되어 있으므로 보조금 방식으로 지원할 수 있는 재원의 일부를 기금에 출연할 수 있다. 아직까지는 재원의 한계로 인해 다양한 형태의 기금지원 프로그램을 운용하기에 어려움이 있다. 그러나 매년 지방자치단체를 대상으로 하는 공모방식은 많은 시간이 소요될 뿐 아니라 비용도 많이 든다. 더욱이 지방자치단체 또한 공모를 위해 별도의 예산을 투입하고 국비지원을 받지 못하면 지방자치단체의 예산을 마련하지 못하는 부정적 순환구조가 반복되는 현상도 발생한다. 따라서 향후에는 도시재생 예산의 일부라도 기금에 출연하여 거버넌스체계가 갖추어진 지방자치단체가 지방재정을 우선 투입하고 부족한 재원을 국비 보조를 신청하는 체계로 전환할 필요가 있다.



[그림 5-13] 기금재원구조 중장기 개선방안

https://www.cdfifund.gov/Documents/CDFI_CERTIFICATION_updatedJAN2016.pdf, 접속일시: 2016.09.09.
 104) CDFI(2016), CDFI Certification Fact Sheet, p1~2, https://www.cdfifund.gov/Documents/CDFI_CERTIFICATION_updatedJAN2016.pdf, 접속일시: 2016.09.09.
 105) CDFI(2016), FY 2015 CDFI Program Award Book 2015, https://www.cdfifund.gov/Documents/2015%20CDFI%20Program%20Award%20Book%20090915vfinal.pdf, pp.3~4, 접속일시: 2016.09.09.

단기적으로 기금에서 보조금을 운영한다면 일본 민토의 보조금 프로그램과 같이 지역 주민참여를 전제로 지역환경개선이나 골목경제 회복을 위한 경제활성화 프로그램에 지원할 수 있는 재원을 마련할 필요가 있다. 보조금은 정부지원만으로는 재원확보를 충분히 마련하기 어렵다. 근린재생사업과 관련하여 최근 현대카드, 시티은행 등 민간기업이나 금융권에서 사회공헌활동의 일환으로 청년창업과 관련한 전통시장 활성화사업 지원, 도시문제 해결을 위한 교육프로그램 지원 등 다양한 활동을 추진하고 있다. 이러한 사업에 소요되는 재원과 같이 공공기관이나 민간기업 등의 사회공헌활동자금 일부를 기금에서 수용한다면 근린재생사업을 위한 보조금 프로그램을 운영할 수 있다.

보조금은 지역역량강화를 토대로 지역주민이나 상인이 참여하는 교육, 홍보, 관광관련 사업, 사회적경제조직 운영자금, 소규모 공공공간 조성사업을 시행하고 이러한 활동들이 발전하여 근린재생활성화 사업으로 연계할 수 있도록 소규모 지원사업 위주로 추진하도록 한다. 보조금을 운영할 경우 지방자치단체와 민간단체 모두를 대상으로 지원액과 대상 사업을 정하여 공모방식으로 매년 지원대상을 선정하여 운영할 수 있다. 이 때, 보조금 지원 원칙은 지역자생역량을 우선적으로 판단하는 것이 바람직하므로 지방자치단체나 민간단체, 지역주민이 사업비용의 일부를 출자하고, 부족한 비용을 보조금으로 신청할 경우에 선정하도록 한다.

제6장 결론

본 연구는 2013년 시행된 「도시재생특별법」에 의해 추진되고 있는 도시재생사업이 국비 보조금만으로는 지속가능한 도시재생 활성화를 유도하기 어렵다는 인식에서부터 출발하였다. 도시재생사업을 오랫동안 추진하고 있는 일본이나 미국 등 해외사례에서도 알 수 있듯이 공공주도의 보조금에 의존하는 도시재생사업은 일정 기간 동안 지역활력을 촉진할 수는 있지만 결국 자생력이 담보하기 어렵다는 사실이 이미 입증되었다. 이러한 경험을 토대로 해외에서는 현재 민간의 적극적인 참여를 유도하는 방식으로 도시재생사업을 추진하고 있다.

우리나라도 「도시재생특별법」 제정과 함께 국민주택기금을 주택도시기금으로 전환하고 도시재생사업에 지원할 수 있는 도시계정을 마련하여 첫 사례로 도시경제기반형 사업인 청주와 천안에 민간투자유치를 위한 기금출자사업을 추진하고 있다. 이에 반해 근린재생사업에 대해서는 아직까지 공공재원 중심으로 사업을 추진할 필요성이 있다는 의견이 지배적이다. 그러나 선도사업 3년이 경과한 지금, 공공사업은 어느 정도 성과를 나타내고 있지만 지역주민이나 상인이 스스로 참여해야 하는 노후주거개선이나 상가활성화를 위한 투자 등 물리적 환경개선 준비는 미약하며, 근린재생활성화지역마다 건립하고 있는 거점시설에 대한 운영 또한 불투명한 상황이다. 일부 지역에서는 마중물 사업기간이 종료된 이후 사업의 지속성을 위해 지방비 확보나 또 다른 국비지원을 모색하는 등 여전히 보조금에

의존한 사업 구상을 기획하고 있는 실정이다. 이러한 문제인식에 따라 본 연구는 근린재생 활성화를 위한 민간참여의 필요성을 강조하고 민간의 재정투자를 유도하기 위한 촉매제로서 기금의 역할을 제시하였다. 이에 본 연구는 근린재생활성화지역에서 새로운 공공의 역할을 수행할 수 있는 주체로서 민간의 역할을 정립하고 이를 바탕으로 ‘민·관협력-공공지원’방식의 근린재생사업 추진을 위한 기금지원 프로그램을 개발하고 사업화 모델을 제시하는데 목적이 있다.

연구결과 근린재생활성화를 위한 기금지원의 필요성으로 첫째, 기금지원을 통한 다양한 규모의 민간투자유도와 창의적인 민간참여를 촉진하는 것, 둘째, 민·관협력형 공공 시설 조성·운영사업에 기금을 지원함으로써 근린재생사업에서 공공재원 투입에 대한 부담을 줄일 수 있다는 장점, 셋째, 기금지원은 커뮤니티 비즈니스 운영주체에게 용자 또는 출자함으로써 지역일자리를 창출할 수 있는 기반을 마련한다는 점, 넷째, 노후주거지 및 상점가 정비와 관련한 용자지원으로 지역주민의 자발적인 물리적 환경개선을 유도한다는 점, 마지막으로 도시재생지원센터의 자생적인 운영기반을 마련하기 위한 마중물을 용자, 출자해 줄 수 있다는 점을 제시하였다.

기금지원 필요성에 따라 근린재생사업에 적합한 기금상품 및 운영모델을 찾기 위해 도시재생사업에 참여하는 관련주체와 청년 스타트업 그룹, 민간사업자 등 잠재수요자를 대상으로 집중면담조사와 설문조사를 시행하였다. 수요조사결과 근린재생사업에서도 다양한 기금수요가 있다는 사실을 인지하였고 부동산 매입이나 토지매입, 건설자금 및 임차보증금, 리모델링 사업자금, 초기 사업운영자금 등의 수요가 높았고 저금리·장기 용자 상품과 출자상품에 대한 수요가 많다는 사실을 도출하였다. 수요조사결과와 함께 국·내외 기금관련 유사운영사례 조사를 토대로 시사점을 도출하고 종합분석 결과를 바탕으로 국내 적용가능한 근린재생 기금지원 프로그램과 사업모델을 제시하였다. 기금지원의 원칙으로는 공공성과 사업성이 균형을 고려한 지원, 매칭펀드 개념의 지원, 사업성과에 따른 보충제 성격의 지원, 장기지원을 제시하였다.

본 연구의 성과는 근린재생사업에 적합한 기금상품과 운영프로그램 제안을 들 수 있다. 기금상품으로 용자, 출자, 보증 상품을 제시하였고 용자상품으로는 도시 및 주거환경정비사업 중 점진적인 물리적환경개선사업, 사회주택 건설·운영사업, 사회적경제조직 및 빈집·빈점포 활용 도시재생스타트업 용자상품을 제시하였고 지방자치단체를 대상으로 하는 정책자금

용자상품으로 공공시설부지매입비용, 도시재생특별회계출자, 도시재생지원센터 설치자금
용자 상품을 제안하였다. 출자상품으로는 민·관협력형 도시재생사업 출자상품을 제안하였
다. 기금운영 프로그램은 사업유형별로 기금 금리, 상한액, 기간 등을 제시하였다.

본 연구는 역량 있는 민간주체 부족, 전문성을 확보한 도시재생지원센터 역할이
미흡한 상황에서 잠재수요를 파악하고 해외 선례를 토대로 기금상품과 사업모델을 제시하였
다는 데 한계가 있다. 연구결과에서 제시한 기금상품은 파일럿 프로젝트를 통해 실효성을
검증하고 운용과정의 한계를 도출하여 좀 더 발전된 프로그램으로 정착시킬 필요가 있다.
이를 위해서는 근린재생형 기금재원이 마련되기 전이라도 공공기관의 사회공헌자금으로
시범사업을 추진하고 성과평가와 모니터링 결과를 토대로 활성화 방안을 마련할 필요가
있다.

시범사업 추진과 함께 향후에는 본 연구에서 심도 깊게 다루지 못한 기금지원 평가기준과
성과지표 개발, 중간지원조직 활용을 통한 다양한 기금전달체계 방안 마련, 지역의 자생역량을
토대로 근린재생사업을 추진하고 기금지원의 수요자로서 (가칭) 도시재생회사 설립근거를 마련
해야 한다.

참고문헌

- 김홍주·김륜희 (2015), 「국비지원 도시재생사업의 LH사업참여방안 연구」, 토지주택연구원
- 국토교통부 (2015), “2016년도 도시재생국비지원신청 가이드라인”
- 국토교통부 (2016), “2016년 예산 및 기금개요”
- 국토교통부 (2016), “근린재생형 사업시행가이드라인”
- 국토교통부 (2016), “도시계정 금융지원업무 취급규정 시행세칙”
- 국토교통부 (2016), “도시재생사업관련 전국 지자체 준비현황 보고자료”
- 국토교통부 (2016.09.02.), “2017년 주택기금 예산 21.1조원 편성”, 보도자료
- 국토교통성, <http://www.mlit.go.jp/sogoseidaku/kanminrenkei>
- 국토교통성 도시국 마을만들기추진과(2012.03.), “마을만들기 회사 활동사례집-활동유형별 대표적인 30사례 소개” (まちづくり会社等の活動事例集-活動類型別の代表的な30 事例の紹介, 国土交通省都市局まちづくり推進課, 平成24年3月)
- 고용노동부 홈페이지, <http://www.moel.go.kr>
- 네이버 백과사전,
<http://terms.naver.com/entry.nhn?docId=637988&cid=50305&categoryId=50305>,
- 미소금융중앙재단 홈페이지, <http://www.kinfa.or.kr>
- 문화체육관광부 홈페이지, [http:// www.mcst.go.kr](http://www.mcst.go.kr)
- 박소영 (2015), 「도시재생사업 실효성 제고를 위한 국가재정지원체계 개선방안」, 국토연구원
- 서울시 주택정책과 (2016), 2016년 빈집 살리기 프로젝트 시행계획(주택정책과-429)
- 서울시 자영업지원센터 홈페이지, <http://www.seoulsbdc.or.kr>
- 서울가톨릭사회복지회 홈페이지, <http://www.caritasseoul.or.kr>
- 서울신용보증재단 홈페이지, <http://www.seoulshinbo.co.kr>

신용보증기금 홈페이지, <http://www.kodit.co.kr>

소상공인 진흥공단 홈페이지, <http://www.semas.or.kr>

(사)나눔과 기쁨 홈페이지, <http://www.joyofsharing.org>

(사)마이크로크레딧 신나는 조합 홈페이지, <http://www.joyfulunion.or.kr>

(사)함께 만드는 세상 사회연대 은행 홈페이지, <http://www.bss.or.kr>

(사)함께 일하는 사람들 홈페이지, <http://www.caritasseoul.or.kr>

서수정 (2016), 「일본중심시가지활성화 사업 사례조사」, 건축도시공간연구소

서수정 (2016), “도시재생 선도사업 3년, 그 성과와 과제”, 「건축과 도시공간」, vol23. Autumn, pp.54~57

서수정·윤주선 (2015), 「도시재생의 효율적 추진을 위한 제도개선연구」, 건축도시공간연구소

서수정·윤주선·심영선 (2016), 「도시재생사업 종합관리체계 구축방안 연구」, 국토교통부

이승민 (2015), “일본의 리노베이션 마을만들기 정책과 유희 부동산 활용”, 「국토」, 제407호(2015.9.) p.99

이삼수·김정곤·이상준·이미령·윤나영 (2014), 「도시재생사업에서 국민주택기금 활용방안 연구」, 토지주택연구원

이영은·황규홍·이삼수·안대현·양정미 (2016), 「주택도시기금 사업인정심사제도의 운영방안 및 심사지표 연구」, 토지주택연구원

이원섭 (2006), 「낙후지역 활성화를 위한 지역개발법인 활용방안 연구: 개발촉진지구를 중심으로」, 국토연구원

양용희 (2016), 「주택도시기금의 경제기반형 사업지원방안 : 사회적기업의 자본시장을 중심으로」, 토지주택연구원 세미나 발제자료, p.17.

오윤희 (2013), 「저소득·저신용 계층을 위한 서민금융상품에 대한 연구: 정책적 서민금융상품을 중심으로」, 한국개발연구원

오키노 노히부로·구리타 타쿠야, 최선주 옮김 (2015), 「새로운 공공의 도시시대」, 국토연구원

윤주선·박성남 (2016), 「도시재생사업 청년층 참여활성화 및 일자리 창출 지원 연구」, 건축도시공간연구소

장원봉, 양재진 (2009), 「사회투자정책 활성화를 위한 유럽사회기금 비교연구」, 사회투자지원재단

전재범 (2009), 「도시개발사업의 자본조달방안: 메자닌 파이낸싱을 활용한 일본 Akihabara의 UDX 프로젝트」, 국토연구원

주택도시기금포털 홈페이지, <http://nhuf.molit.go.kr>

주택도시보증공사 (2016), “근린재생 금융상품 개발을 위한 지자체 면담조사결과”, 내부자료

주택도시보증공사 (2016.7), “도시재생 금융지원업무 안내서”

중소기업진흥공단 홈페이지, <http://hp.sbc.or.kr>

중소기업청 홈페이지, <http://www.smba.go.kr>

프라이스워터하우스쿠퍼스 컨설팅 (2016), 「근린재생형 금융상품 개발 컨설팅 최종보고」, 주택도시보증공사

한국문화예술위원회 홈페이지, <http://www.arko.or.kr>

한국사회적기업진흥원 홈페이지, <http://www.socialenterprise.or.kr>

한국사회투자 홈페이지, <http://www.social-investment.kr:6014>

한국사회투자 (2016), “사회투자기금 IMPACT REPORT 2013~2015”,

한국토지주택공사·건축도시공간연구소 (2016), “도시재생선도지역 추진현황”

현대차그룹 홈페이지, <http://www.hyundai.co.kr>

현대차미소금융재단 홈페이지, <http://www.hyundaismile.or.kr>

해피월드 복지재단 홈페이지, <http://www.happyworld.asia>

2014년 강원도 태백시, 광주광역시 동구, 경남 창원시, 경북 영주시, 대구광역시 남구, 서울특별시 종로구, 전남 목포시, 전남 순천시, 전북 군산시, 충남 공주시, 충남 천안시 도시재생선도지역 도시재생 활성화계획(안)

2016년 관광진흥개발기금 상반기 용자업무 처리지침(문화체육관광부 공고 제2015-0264호)

2016년 소상공인 정책자금 대리대출 운용지침(2016. 7. 22 개정)

MINTO 기구 (2016), “민간도시개발추진기구의 지원업무의 안내” 팸플릿, 일반재단법인 민간도시개발 추진기구

MINTO 기구 (2016), “민토기구의 출자 제도를 활용한 공민연계사업에 관하여”, 내부발표자료, 일반 재단법인 도시개발추진기구

MINTO 기구 (2016), “평성28년 주민참가형 마치즈쿠리 펀드 모집 안내문”, 일반재단법인 민간도시개발 추진기구

MINTO기구 (2016), “주민참가형 마치즈쿠리펀드 선정기준(2016년 10월 개정)”, 일반재단법인 민간도시 개발추진기구

NIKEI ARCHITECTURE(2014), 地方蒼生に建築ができるこの, 2014.11-10호

日本建築學會 (2005), 中心市街地活性化とまちづくり

國土交通省 (2016), まちづくり會社の特別認定制度について

まちづくり會社の設立活動の手引き Q&A, 中心市街地の活性化に関する法律施行令

<http://law.e-gov.go.jp/htmldata/H10SE263.html>

BUNBR (2015), *Verwartungsvereinbarung Staedtefoederung 2015*

BUNBR (2016), *Staedtebauforderung 2016*

CDFI 홈페이지, <https://www.cdfifund.gov>

CDFI (2016), *CDFI Certification Fact Sheet*

CDFI (2016), *FY 2015 CDFI Program Award Book 2015*

Jon Lang (2011), *City branding : Companion to Urban Design*

「공유재산 및 물품관리법」 법률 제14197호(2016.5.29., 타법개정)

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 법률 제13793호(2016.1.19., 일부개정)

「부천시 도시재생 활성화 및 지원 조례」 경기도부천시조례 제2998호 (2015.10.12., 제정)

「상주시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 경상북도상주시조례 제968호 (2015.1.1., 제정)

「서울시 사회투자기금의 설치 및 운용 조례」 서울특별시조례 제6331호(2016.9.29., 일부개정)

「서울시 신용보증재단 설립 및 운영에 관한 조례」 서울특별시조례 제6386호(2017.1.5., 타법개정)

「성남시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례」 경기도성남시조례 제2878호 (2015.4.13., 제정)

「안양시 도시재생 활성화 및 지원 조례」 경기도안양시조례 제2807호 (2017.3.6., 일부개정)

「지역신용보증재단법」 법률 제14122호(2016.3.29., 타법개정)

「제주특별자치도 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례 제주특별자치도조례 제1279호(2015.5.6., 제정)

「주택도시기금법」 법률 제13805호(2016.1.19., 타법개정)

「주택도시기금법 시행령」 대통령령 제27571호(2016.11.1., 일부개정)

Development of Neighborhood Regeneration Fund Support Program to Revitalize Urban Regeneration

Seo, Soo Jeong
Yoon, Zoo Sun

This research was initiated against the problem that urban regeneration projects, supported by the 2013 「Special Act on Promotion of and Support for Urban Regeneration」, cannot depend on government subsidies alone to ensure sustainable urban regeneration revitalization. It is well-known in countries with a long history of urban regeneration projects, such as Japan or the U.S., that while public-led and government financed urban regeneration projects can precipitate revitalization, it is difficult to assure longevity and self-sufficiency. Therefore, it is common in other countries to encourage private sector participation in operating urban regeneration projects.

In Korea – with the establishment of the 「Special Act on Promotion of and Support for Urban Regeneration」 and the changeover from the National Housing Fund to the National Housing Urban Fund – a funding resource, the city government account, has been arranged for urban regeneration projects. This has been first applied in the urban economy-based project of Cheongju and the private investment encouraging project of Cheonan. However, it is still a common perception that neighborhood regeneration projects should run largely based on public assistance. Considering the past three years of the urban regeneration leading area project, while public projects have shown certain results, it was found that the local community and businesses do not actively invest or participate in improving housing conditions or revitalizing the business areas. Furthermore, how to operate local core facilities, which are being built in most neighborhood regeneration areas, is unclear. Some areas

actively search for other forms of government funding after the initial support is finalized, however, this is yet another means of depending on government subsidies. Against such background, this research emphasizes private sector participation and the role of funding in order to ensure such participation. In this sense, the research puts forth the role of the private sector as a new agent which carries out public objectives in neighborhood revitalization areas, and the study develops a funding support program and an operation model based on the framework of ‘private corporation – public support.’

The research highlighted the following reasons for creating funding support for neighborhood revitalization. First, various scales and creative forms of private investment are needed. Second, it is possible to alleviate pressure on public expenditure by building and managing public facilities under a private and public partnership framework. Third, the support for community business owners can lead to new jobs and a vibrant local economy. Fourth, voluntary improvement of the built environment can be induced through financial aid for deteriorated homes and businesses. Last, a self-sufficient financial basis of the Urban Regeneration Support Center can be made possible.

In order to suggest an appropriate form of funding and its operation, the research conducted focus group interviews and surveys of young startup groups and private business owners among others. The results showed that there were diverse funding needs for neighborhood regeneration projects. There was high funding support demand for purchasing property or land, building costs and rent deposits, remodeling, and initial business operating costs. Additionally, there was also need for low-interest long-term borrowing, and investment products. The research comprehensively investigated the survey results in conjunction with relevant domestic and overseas funding models, by which the research proposed a neighborhood regeneration funding support program and an operation model. The following principles were put forth. The publicness and business feasibility aspects should be balanced, while matching funds should be encouraged. Funding should be of supplementary nature based on project outcomes, and should be long-term.

The main outcome of this research is the recommendation of funding programs and its operation which are suitable for neighborhood regeneration projects. Loan, investment, and warranty products were suggested. As loan products, the research proposed built environment improvement projects, social housing projects, and loans for social enterprises and urban regeneration startup companies. For local governments, loan products for policy funds, such as land costs for public facilities, Urban Regeneration Special Account, and the establishment funds for Urban Regeneration Support Centers were recommended. As investment products, public-private partnered urban regeneration projects, and empty homes and businesses utilization projects were suggested. The operation of each funding program was put forth in terms of interest rates, funding limit, and duration.

This research is limited in that demand for funding support were surveyed although a wide base of competent private sector stakeholders, and professionally assured well-functioning Urban Regeneration Support Centers were lacking. Also, the funding program and operation model have been suggested based on overseas models. Hence, the recommendations of the research should be tested through pilot projects and developed further to ensure effectiveness. In this sense, public organizations should be able to use their social contribution funds to run, evaluate and monitor pilot projects even before a neighborhood regeneration funding support is properly established. Once the funding models are tested through pilot projects, in future, the evaluation criteria for funding support and an outcome index, diverse financing systems supported through intermediary organizations, and grounds for establishing an urban regeneration corporation (tentative name) can be developed.

This research anticipates that private business holders such as community companies will fulfill public roles to ensure sustainable urban regeneration projects, and ensure competency and self-sufficiency.

Keywords : Urban Regeneration Works, Neighborhood Regeneration Works, Neighborhood Regeneration Revitalization Area, Urban Regeneration Special Account Investment, Urban Regeneration Center, Urban Regeneration Company(tentatively named), Policy Funds-Loan Product