제323회 남양주시의회 제1차 정례회
제 1 차 도 시 교 통 위 원 회

2027년도 지방채 발행계획안

검 토 보 고 서

2026. 10. .

도시교통위원회
전 문 위 원

2027년도 지방채 발행계획안

의안 번호	69

제 출 일 : 2026. 10. 21.
제 출 자 : 남양주시장

1. 제안이유

○ 화도읍 스마트 복합 주차타워 조성사업 부족 사업분 확보

- 화도읍 마석우리 290-10번지 일원 우리시에서 조성 중인 '스마트 복합 주차타워 조성사업'의 2027년 상반기 적기 준공을 위하여, 부족 재원을 지방채 발행을 통하여 확보하고자 함.

○ 도시재생 뉴딜사업 지방채 활용 필수 조건 이행

- 당초 도시재생 뉴딜사업 공모 선정시 주택도시보증공사(HUG) 기금 활용 조건 부여(2019년 화도읍 도시재생뉴딜사업 공모 선정 당시)

2. 관계법령

○ 「지방재정법」 제11조(지방채의 발행)

○ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제27조(보조 또는 융자)

3. 주요내용

○ 사업 개요

- 사 업 명 : 스마트 복합 주차타워 조성사업(화도읍 도시재생 뉴딜사업)
- 사업위치 : 화도읍 마석우리 290-10번지 외 4필지
- 사업규모 : 지하1층 ~ 지상6층, 연면적 7,268㎡, 주차 150면
- 총사업비 : 237.6억원(기확보 167.2억원, 부족분 사업비 70.4억원)

○ 지방채 발행계획

- 발행금액 : 70.4억원
- 발행주체 : 주택도시보증공사(HUG)
- 대출금리 : 연2.2%(변동금리)
- 상환기간 : 7년
- 상환방식 : 균등분할상환(지자체 대상 중도상환 수수료 면제)

○ 추진 사항 및 향후 계획

- 2019.08. : 19년 하반기 화도읍 도시재생 뉴딜사업 신청서 제출
- 2019.10. : 19년 하반기 화도읍 도시재생 뉴딜사업 공모 선정
- 2020.01. : 도시재생활성화계획 고시(남양주시 고시 제2020-30호)
- 2023.06. : 주민설명회 개최(스마트 복합 주차타워 조성 내용을 포함한 화도읍 도시재생 뉴딜사업 진행사항 및 추진계획 설명)
- 2023.06. : 실시계획인가 고시(남양주 고시 2023-261호, 도시계획시설 - 주차장)
- 2024.08. : 건축허가
- 2025.08. : 착공
- 2027.04. : 준공

4. 검토의견

❍ 본 계획안은 화도읍 스마트 복합 주차타워 조성사업 추진에 따른 부족 사업비를 주택도시보증공사가 발행하는 지방채를 차입하여 공사를 마무리하고자 제출된 안건으로 지방재정법 제11조제2항에 따라 의회 의결을 얻고자 제출된 안건입니다.

❍ 본 사업은 지난 직전 회기에 상정된 ‘화도읍 도시재생 활성화계획 변경 의견 청취안(화도읍 도시재생 뉴딜사업)’에 포함된 세부사업으로 총사업비 237억 6천만원이 소요되는 주차타워 공사로서 보조금 지원 마중물사업(100억3천만원)과 지자체사업인 전액 시비 137억 3천만원의 재원이 투입되는 사업으로 부족사업비 70억 4천만원을 지방채로 받고자 합니다.

❍ 2019년도 국토교통부 공모 신청 당시 ‘도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인’에 국비 지원액 대비 기금(주택도시기금) 활용금액이 10% 미만인 사업은 신규사업 배정에서 제외한다는 공문 내용(하단 붙임)에도 있듯이 당시에는 주택도시기금 즉 지방채를 활용해서 사업을 추진하는 것이 공모 선정의 중요한 요건으로 운영된 점을 고려하면 지방채를 활용하려는 취지는 당시 제도에 부합하는 것으로 판단됩니다.

❍ 다만, 주차타워 조성사업 추진 시 지방채 융자 계획 이행이 필수적인지 여부와 당시 복합문화센터 건립에도 15억9천만원을 지방채 차입을 계획했는데 이 사업도 지방채를 발행하는지 확인이 필요하며 현재 변동금리 2.2% 적용 시 6억1천9백만원의 이자를 상환할 예정입니다.

❍ 아울러, 행정안전부에서 매년 자치단체 지방채 총 한도액을 설정하여 통보하고 있으며 내용은 아래와 같습니다.

□ 지방채 한도액

(단위: 백만원)

구 분	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
한도액	106,800	103,200	124,100	132,600	115,900	112,600	107,400

* 산정기준: 【경상일반재원 - (채무잔액 + BTL 임차료 + 우발채무 50%)】 × 10%

참고자료 1. 남양주시 화도읍 도시재생 활성화계획(변경) 고시

2. 2019년도 하반기 도시재생 뉴딜사업 신청 가이드라인

3. 주택도시보증공사 공문

남양주 고시 제2020 - 434호

남양주시 화도읍 도시재생 활성화계획(변경) 고시

국토교통부 고시 제2019-624호(2019.11.13.)로 도시재생 선도지역(중심시가지형)으로 지정·고시되고, 남양주시 고시 제2020-30호(2020.1.23.)로 고시된 남양주시 화도읍 마석우리 292-2번지 일원의 도시재생 활성화계획에 대하여 국토교통부로부터 보류사업이 추가 승인됨에 따라 『도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법』 제20조 및 같은 법 시행령 제28조에 따라 아래와 같이 변경 고시합니다.

2020년 11월 19일

남 양 주 시 장

1. 도시재생 활성화계획의 개요

개요 및 범위	사업명		사업유형	총사업비	사업기간
	경계를 넘어, 문화와 상권을 잇다		중심시가지형	529.22억원	2019~2024
	사업위치	화도읍 마석우리 292-2번지 일원		사업면적	211,625㎡
사업시행자 및 참여주체	남양주시, 한국토지주택공사				
사업 필요성	인구감소, 상권쇠퇴, 건물노후화로 인해 침체된 구도심에 도시 활성화 동력 제공				
변경내용	단위사업 세부내용 변경 (맷돌모루 플랫폼, 스마트 복합 주차타워) *보류사업 승인				
활성화계획도					



※ 위 활성화계획도는 참고용으로 사업추진 시 일부 변경될 수 있음.

2. 도시재생 활성화계획의 비전 및 목표



가. 비전 : 경계를 넘어 문화와 상권을 잇다

- 예술과 사람이 어우러진 문화도시

나. 목표

■ 재미있고 활력있는 공간을 창조하는 화도

- 문화와 예술이 어우러진 맷돌모루 문화예술거리 조성

■ 새롭고 유쾌하게 어울려 사는 화도

- 공동체 강화를 위한 맷돌모루 플랫폼 활성화

■ 보고 즐기는 찾아오는 화도

- 지역자원을 활용한 지역상권 활성화

3. 도시재생사업의 계획 및 파급효과

가. 사업기간 : 2019년 ~ 2024년(5년)

나. 사 업 비 : 330억원(마중물 사업비)

※총사업비529.22억원(마중물 330, 부처연계 24.22, 공기업 139, 기금 36)

다. 도시재생사업 및 재원조달계획

구분	단위사업	세부사업		사업비(억원) 계	마중물 국비	마중물 지방비	부처연계 국비	부처연계 지방비	자체 지방비	공기업	기금	민간
총 합계				529.22	150.0	180.0	8.5	15.72	0	139.0	36.0	0
마중물사업	소 계			366.0	150.0	180.0	0	-	0	-	36.0	
	맷돌모루문화예술거리조성		H/W	45.0	19.0	26.0	0	-	0	-	0	-
	맷돌모루 플랫폼	복합문화센터 조성 (추가 증인)	청년창업 스터디카페	H/W	7.2	2.6	3.9	0	-	0	-	0.7	0
			청소년 멀티플렉스	H/W	72.4	26.1	39.1	0	-	0	-	7.2	0
			아트스페이스 (창업, 전시·공연장)	H/W	79.4	28.5	42.9	0	-	0	-	8.0	0
		도시재생 현장지원센터		H/W	4.0	4.0	-	-	-	-	-	-	-
				S/W	6.0	-	6.0	0	-	0	-	0	-
	마석공원 및 마석우천 경관리뉴얼사업			H/W	30.0	17.5	12.5	0	-	0	-	0	-
	스마트복합주차타워(추가증인)			H/W	80.1	35.0	25.0	0	-	0	-	20.1	0
	맷돌모루 플랫폼 활성화	맷돌모루 나무 디자인스쿨		S/W	2.5	1.0	1.5	0	-	0	-	0	-
		도시재생대학		S/W	2.5	1.0	1.5	0	-	0	-	0	-
		맷돌모루 협동조합, 마을기업육성, 주민공모사업		S/W	5.0	2.0	3.0	0	-	0	-	0	-
	지역 상권 활성화	나무 공예카페 및 게스트하우스, 미니갤러리 운영		H/W	10.0	4.0	6.0	0	-	0	-	0	-
		신개념 프리마켓 상권리폼화 사업		H/W	11.0	5.5	5.5	0	-	0	-	0	-
				S/W	6.0	3.0	3.0	0	-	0	-	0	-

내 삶을 바꾸는
도시재생 뉴딜 로드맵

`19년 하반기
도시재생 뉴딜사업
신청 가이드라인

2019. 7. 4.

국토교통부

□ 하반기 선정 배제

○ (부진 사업) 기존에 선정된 사업의 예산 실집행 실적 부진 등 사업이 잘 추진되지 않는 지역은 신규사업 선정보다 기존 사업의 관리에 집중할 필요가 있으므로 이번 선정에서 제외

- '19년 상반기 기준 실집행률이 20% 미만*인 지자체는 신규사업 선정에서 제외

* 대상 사업 : '16년 선정된 33곳, '17년 선정된 68곳 / 기준 시점 : '19년 6월말
실집행률 계산 방법 : $\frac{\text{'19년 상반기 국비 실집행액}}{\text{'19년 국비 배정액}}$
- (예외) 관련 법령에 따른 절차이행 등으로 부득이 예산집행이 불가한 경우

** 단, 1개 시·군·구에 복수의 사업이 있을 경우 모든 사업의 실집행액과 국비 배정액을 고려한 총 실집행률이 20% 미만일 경우 선정에서 배제

*** 선정제외 대상 사업 중 '18년도 실집행률이 80% 이상인 경우 선정 허용

○ (기금 활용 미충족 사업지) 국비 지원액* 대비 기금(도시계정 한정, 17p 참조)활용금액이 10% 미만인 사업지는 신규사업 선정 제외

* 활성화계획안에 구성된 총 마중물사업비 중 국비총액

- LH사업이 활성화계획안에 포함된 경우 LH 사업비* 대비 10% 이상 기금활용사업(도시계정)을 구성

* LH 재원으로 시행하는 비주택사업이 2개 이상인 경우 사업비를 합산하여 산정

<1. 지자체 등 사업으로 충족하는 경우>



<2. LH 참여사업으로 기금사용을 충족하는 경우>



<3. 지자체 등 사업과 LH 참여사업의 합산으로 충족하는 경우>



* (총괄) 사업구성은 활성화계획 내 단위사업으로 자유롭게 구성
(기존사업 추가 또는 신규사업 발굴 등)

** (3번 추가설명) LH사업비의 10%가 국비지원액 10%보다 작은 경우 국비지원액 10%에 상응하는 기금활용사업을 추가로 발굴하여야 함

국민의 나라 정의로운 대한민국

주택도시보증공사

수신 남양주시장
(경유)
제목 2019년도 하반기 도시재생뉴딜사업 기금활용 사전 컨설팅 결과 통지

1. 경기도 남양주시 도시재생과-9610호 관련입니다.

2. 2019년도 하반기 도시재생뉴딜사업 기금활용에 관한 사전 컨설팅 결과에 따라 사전협의 내역서를 아래와 같이 교부드립니다.

【사전협의 내역서】

□ 사 업 명 : 맷돌모루 - Art Sharing : 人(사람) 과 木(나무)

□ 사업유형 : 중심시가지형

□ 기금 활용계획

국 비	기 금	기금활용 비율	비고
150억원	36억원	36%	

□ 기금 활용사업

시설명	사업주체	총사업비	기금활용액
스마트환승주차타워	남양주시	80.1억원	20.1억원
복합문화센터조성	남양주시 / LH	159억원	15.9억원

※유의사항 : 본 협의의 용도는 2019년도 하반기 뉴딜사업 선정시 기금 활용계획을 확인하기 위함이며, 실제 기금 지원은 본 협의와 관계없이 추후 별도 심사 및 계약 절차를 거쳐 확정됩니다. 끝.

붙임1 **관계법령**

□ 지방재정법

제11조(지방채의 발행)

① 지방자치단체의 장은 다음 각 호를 위한 자금 조달에 필요할 때에는 지방채를 발행할 수 있다. 다만, 제5호 및 제6호는 교육감이 발행하는 경우에 한한다. [개정 2014.5.28, 2015.5.13, 2025.11.11] [[2017.12.31까지 유효, 2015.5.13 제13283호 부칙 제2조]]

1. 공유재산의 조성 등 소관 재정투자사업과 그에 직접적으로 수반되는 경비의 충당

2. 재해예방 및 복구사업

3. 천재지변이나 그 밖의 사전에 예측할 수 없었던 긴급한 재정수요에 필요한 경비의 충당

4. 지방채의 차환

5. 「지방교육재정교부금법」 제9조제3항에 따른 교부금 차액의 보전

6. 명예퇴직(「교육공무원법」 제36조 및 「사립학교법」 제60조의3에 따른 명예퇴직을 말한다. 이하 같다) 신청자가 직전 3개 연도 평균 명예퇴직자의 100분의 120을 초과하는 경우 추가로 발생하는 명예퇴직 비용의 충당

② 지방자치단체의 장은 제1항에 따라 지방채를 발행하려면 재정 상황 및 채무 규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지방채 발행 한도액의 범위에서 지방의회의 의결을 얻어야 한다. 다만, 지방채 발행 한도액 범위더라도 외채를 발행하는 경우에는 지방의회의 의결을 거치기 전에 행정안전부장관의 승인을 받아야 한다. [개정 2013.3.23 제11690호(정부조직법), 2014.11.19 제12844호(정부조직법), 2017.7.26 제14839호(정부조직법)]

③ 지방자치단체의 장은 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정안전부장관과 협의한 경우에는 그 협의한 범위에서 지방의회의 의결을 얻어 제2항에 따른 지방채 발행 한도액의 범위를 초과하여 지방채를 발행할 수 있다. 다만, 재정책임성 강화를 위하여 재정위험수준, 재정 상황 및 채무 규모 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 범위를 초과하는 지방채를 발행하는 경우에는 행정안전부장관의 승인을 받은 후 지방의회의 의결을 받아야 한다. [개정 2013.3.23 제11690호(정부조직법), 2014.5.28, 2014.11.19 제12844호(정부조직법), 2017.7.26 제14839호(정부조직법), 2020.1.29] [[시행일 2020.4.30]]

④ 「지방자치법」 제176조에 따른 지방자치단체조합(이하 "조합"이라 한다)의 장은 그 조합의 투자사업과 긴급한 재난복구 등을 위한 경비를 조달할 필요가 있을 때 또는 투자사업이나 재난복구사업을 지원할 목적으로 지방자치단체에 대부할 필요가 있을 때에는 지방채를 발행할 수 있다. 이 경우 행정안전부장관의 승인을 받은 범위에서 조합의 구성원인 각 지방자치단체 지방의회의 의결을 얻어야 한다. [개정 2013.3.23 제11690호(정부조직법), 2014.5.28, 2014.11.19 제12844호(정부조직법), 2017.7.26 제14839호(정부조직법), 2021.1.12 제17893호(지방자치법)] [[시행일 2022.1.13]]

⑤ 제4항에 따라 발행한 지방채에 대하여는 조합과 그 구성원인 지방자치단체가 그 상환과 이자의 지급에 관하여 연대책임을 진다.