

도시재생사업의 초기사업비와 기반시설비용 조달을 위한 조세담보부금융(TIF) 적용에 관한 연구

- 서울시 가리봉 일대 도시재생활성화 지역을 중심으로 -

A Study on Application of Tax Increment Financing(TIF) for Initial
Expenses and Infrastructure Expenses of Urban Regeneration Project

- Focused on Urban Regeneration Activation Area in Garibong Area, Seoul -

김영진* · 이주아** · 이 훈***

Kim, Young-Jin · Lee, Joo-ah · Lee, Hoon

ABSTRACT

Tax Increment Financing (TIF) is the process of raising funds through the increase of taxes in these business areas. The Treasury Department financings are financed by the increase of future tax revenue due to the increase in the value of real estate in the urban regeneration area, This type of financing is the type of financing that is actively used in the US especially today. Urban regeneration projects can be said to be achieved not only during the project period but also after the end of the project period. In order to finance the local taxation as a collateral, it is necessary to induce the interest of the local residents to be in charge of business management. This may be motivating the Tax Increment Financing business to proceed smoothly during the project period

키 워 드 : 도시재생사업, TIF, 도시재생초기사업비, 과세대상평가액, 공시지가

Key Words : Urban Regeneration, TIF, Initial Expenses, Equalized Assessed Value, Official Housing Price

* 이 논문은 2019년도 신한대학교 학술연구비 지원으로 연구되었으며, 2017년도 정부(과학기술정보통신부)재원 이공분야 기초연구사업(2017R1C1B5077064), 한국해양과학기술원 "해양공간 통합관리 연구(PE99743)"와 관련되어 수행된 연구임

* 신한대학교 도시기반부동산학과 석사과정 (주 저자: loveme610@hanmail.net)

** 한국해양과학기술원 해양정책연구소 선임연구원 (공동저자: jalee@kiost.ac.kr)

*** 본학회 정회원, 신한대학교 도시기반부동산학과 교수 (교신저자: hlee@shinhan.ac.kr)

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

도시재생사업은 2000년대 초반부터 연구되어 왔으나, 본격적으로 진행된 것은 2013년 제정된 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의해서다. 기존에는 행자부(행안부)의 마을만들기 사업, 농림부의 농촌중심지 활성화 사업 등의 사업이 진행되어왔으나, 도시를 대상으로 하여 체계적인 법과 예산지원이 이루어진 사례가 없었다. 마을만들기 사업은 일본의 “마찌츠클리”를 벤치마킹하여 오래전부터 시작되었으나, 도시재생의 사업화 방안처럼 소프트웨어에서 하드웨어까지 종합적인 수단이 미흡하다. 농촌중심지 활성화 사업은 법도 있고, 체계도 갖추어져 있으나, 도시지역을 대상으로 하는 사업이 아니라 한계점이 있는 사업이었다. 그에 반하여 도시재생사업은 오랜 연구기간과 특별법 제정하여 전략계획 수립과 활성화 계획 수립이라는 계획의 기본 틀도 갖추었다. 다만, 예산 지원 체계가 없어서, 2014, 2015, 2016년 등에는 이른바 시범사업이라는 명목으로 시행되었으나, 문재인 정부 출범 후에는 도시재생 뉴딜사업이라는 공모형 사업을 진행하여 파격적인 예산 지원도 가능해졌다.

문재인 정부는 주거복지 실현·도시경쟁력 회복·사회 통합·일자리 창출이라는 목표로 도시재생 뉴딜사업을 추진하도록 하였고 이 사업에 투입되는 50조원의 재원을 투입하기 위한 실행방안을 2017년 9월 마련, 같은 해 12월에는 도시재생 뉴딜 시범사업을 위해 68개 도시를 지정하였다. 그러나 뉴딜사업이라는 것은 일시적 사업일 수도 있고, 도시재생 뉴딜사업비의 명목이 일종의 마중물 사업이기 때문에, 도시재생 본래의 취지에 부합하려면, 도시재생 중간조직과 주민조직들이 활성화 되어 예산 지원 없이 독립적인 사업이 가능할 수 있도록 되어야 한다. 또한, 지자체에서도 별도의 예산 수립 없이 마중물 사업 종료 후에 필요한 예산지원 방법을 모색해야 할 것이다. 이 연구는 지자체 혹은 마을 단위로 마중물과 예산의 지속 가능성을 위하여 재원을 찾는 방향의 연구라고 할 수 있다.

도시재생사업의 지속가능성을 위하여, 도시재생 뉴딜 사업과 같은 마중물 예산이 없는 시기를 대비하여, 도시재생 사업 대상지의 지속가능성을 위한 재원을 마련하는 기법에 대한 연구이다. 이를 위해서 조세담보부금융(Tax Increment Financing, 이하 TIF)을 도입하여 비용을 충당해보고자 하며, 대상지는 서울시 주거지 재생형(일반근린재생) 도시재생 사업을 기준으로 도입효과를 분석해보고자 하였다.

도시재생 뉴딜 사업이 지속될 수 있을 것이라는 사실은 불분명하기 때문에 본 연구의 결과는 뉴딜사업 마중물 예산 마련의 대안으로 활용될 수 있을 것이라고 본다.

2. 연구의 범위와 방법

도시재생사업의 TIF 적용을 위한 공간적 범위로는 서울도시재생사업 지정지역 중 일반근린재생형인 구로구 가리봉동 도시재생 활성화지역(구로구 가리봉동 일대)에 한하며, 시간적 범위로는 도시재생 사업기간의 시작년도인 2016년부터 향후 20년으로 하였다. TIF가 도시재생사업에서 자금조달의 수단으로 이용되고 있는 미국 24개주에서는 TIF기간에 다양성을 두고 있는데 캘리포니아는 30년을 지정해놓고 있는 반면 뉴멕시코는 5~10년으로 제한하고 있다.(장대원, 2007). 사업기간을 20년으로 지정한 이유는 도시재생뉴딜사업이 단기간에 국한된 사업이 아니라 해당사업기간 종료 후에도 지속적으로 사후관리가 되어야 하며, TIF에서 공채발행자금을 조달하기 위해서는 단기간 사업으로는 재원조달에 한계가 있을 수 있기 때문이다.

TIF를 이용하여 도시재생 초기 사업비와 기반시설비용 조달을 하기 위해 가장 중요한 것은 해당 지역의 세수증가이며, 개발사업으로 인해 지방세수의 증가가 예상되는 지역을 먼저 지정하여야 한다. 이 세수증가를 재원으로 채권을 발행하여 자금을 조달할 수 있기 때문이다. 본 연구에서는 사례지역의 TIF재원조달 세목을 주택의 취득세와 보유세로 한정하며, TIF를 통한 재정확보를 위해서 먼저 TIF사업도입시점을 기준으로 사례지의 과세대상평가액을 산정하여야 하는데 해당 가리봉동의 제2종일반주거지역(7층)과 제2종일반주거지역의 주택에 대한 보유세(재산세)는 최근의 주택실거래가액을 통해 아파트, 연립다세대, 단독다가구 등의 주택유형별로 평균가액을 구하고, 이에 유형별 주택수를 곱하여 주택가격을 산출한다. 취득세는 2015년 사례지역 주택의 실거래 건수를 조사하여 건별 거래금액의 평균치를 사용하여 예상 취득세를 추정하도록 한다. 2016년부터는 20년간 2015년 확정된 과세대상평가액을 기준으로 주거재정비를 통해 증가할 것으로 예상되는 주택가격 보유세(재산세주택분)와 취득세를 적절한 할인율로 할인하여 현재가치를 구한 뒤 순조세증가분만 측정하여 초기사업비 충당규모를 확인하도록 한다.

II. 선행연구 검토

TIF방식의 자금조달을 이용한 도시재생 개발사례는 아직까지 국내에서는 존재하지 않는다. 다만 지난 10여년간 TIF를 통한 지방자치단체 주도의 사업비 조달에 대한 연구는 여러 지역과 도입의 방법에 따라 다각도로 진행되었다.

유성필(2014)은 TIF재원조달 규모를 산정한 후 정비사업에 대한 기반시설 설치비용의 지원가능성을 검증하였고 재원조달 금융방식으로 금리에서 유리한 지방채방식을 제시하였다. 그러나 TIF의 재원이 되는 지방세 범위를 우리나라 개발 지역에서 두드러지게 나타나

는 취득과 처분에 관련된 세수를 배재하여 산정하여 지방자치단체의 재정증가를 담보로 하는 TIF를 통한 재원조달 규모에 한계가 드러났다. 김재현(2007)은 도시재생이 아닌 뉴타운 대상지의 사업비 충당에 대해 논하였다. 이미 해당 사례지역은 당시 공사가 상당히 진행되어 TIF를 통한 재원조달을 검토할 수 없으나 분양가격 인하 방안과 거주민 생활안정화방안의 하나로써 검토해볼 가치를 두었다. 김용선(2008)은 도심지내 군용시설 이전을 위한 재원조달방법으로 TIF방법을 논하였다. TIF를 통한 재원조달방법을 선택할 경우 다른 대도시와 비교하는 등 표본의 규모를 넓혀 검토할 필요성을 주장하였다.

김영호(2015)는 도시재생사업 실현을 위한 TIF 재원조달 시뮬레이션을 분석하여 TIF 사업의 타당성을 주장하였으며 도시재생 유형에 따라 TIF의 효과가 다르다는 결과를 도출하였고 미국의 조세체계와 우리나라의 조세체계에서 보유세 부담의 우리나라가 적은 것을 지적하고 이에 대한 보유세 부담률의 변화가 필요하다고 주장하였다. 박현우(2015)는 2001년부터 2013년까지의 주택 재개발 사업완료 실적과 기타 변수들의 세수입에 미치는 영향을 검증하였고, 지방채 발행의 자율화 및 유통 시장의 활성화 등과 같은 과제들의 선결이 필요하다고 판단하고 하지만 도시재생사업 완료사례가 없고, 지방세수의 장기적 변화가 세수에 미치는 영향의 분석이 미흡한 점을 연구의 한계로 지적했다. 김희대 외(2017)는 TIF가 초기 사업비 모두를 충당하기에는 부족하지만 지방자치단체의 새로운 재원조달 수단으로서의 가능성과 효과에 대해 분석하고 세수의 증가분을 만을 고려하여 재생사업의 재원으로 추정하기에는 더욱 다양한 방법의 연구가 필요하다고 하였다.

본 연구는 TIF 사업이 서구 사회에서 적용되어 국내의 재개발 및 도시재생사업에 적용하기에는 서구 사회와 한국 간 서로 다른 조세체계에 따른 적절한 자금조달규모를 파악하기 힘든 점을 보완하기 위해 국내에서 부동산과 관련되어 많은 비중을 차지하고 있는 취득세와 보유세를 기준으로 조달가능금융규모를 파악하였다. 또한 과거 주택재개발지역을 중심으로 연구가 진행된 것과는 달리 도시재생사업에 따른 효과를 확인하고자 해당 지역의 가장 현실적이고 실질적으로 거주지역에 대한 주택가치상승을 주택유형별로 과세가액을 추정하였고, TID 사례지역인 가리봉 일대지역이 속한 구로구의 주택보유기간을 근거로 취득세를 객관적으로 추정하여 보다 현실적인 TIF 사업을 통한 초기사업비 조달규모를 추정하였다.

Ⅲ. TIF 진행과정과 사례지역 현황

1. TIF 진행과정

TIF란 지방자치단체가 노후화된 도심 등의 재개발을 위해 필요한 재원을 해당지역의 환

경개선으로 발생하는 지방세수의 증가분을 담보로 지방채등을 발행하여 사업비를 선조달하고 이를 해당지역의 공공시설과 거주환경 등의 개선에 필요한 비용에 충당하는 자금조달 모형이다.

이러한 TIF를 시행하기 위해서는 TID(Tax Increment District)를 설정해야 하는데 이 지역은 개발로 인한 조세증가를 지자체가 TIF를 통해 발행하는 채권 등의 상환재원으로만 사용해야 하는 특정지역을 말한다.

이 지역의 범위가 넓을수록, TIF 기간이 길수록 TIF금융의 신뢰도는 상승하며 지방자치단체의 재정건전성을 함께 도모할 수 있고, TIF 사업기간이 종료된 이후에는 채권상환에 사용되던 지방재정을 일반 재정으로 귀속시켜 채투자 등에 사용할 수 있게 된다.

표 1. TIF 진행과정

단 계	내 용
프로젝트의 착수	- 프로젝트의 타당성을 검토하는 단계 : 필요성, 경제적인 편익, 재정적인 타당성, 구역의 적격성, 민관 협력방식
프로젝트의 계획 수립	- 재개발계획의 작성 : 프로젝트 구역의 설정, 경제적 이익의 판정, 프로젝트 공정 및 비용추정, 과세기준세수증가분 계산 및 자금조달정책 설정, 프로젝트 종료시점 설정 등
프로젝트의 승인	- 프로젝트 공개 : 영향 받는 구역을 포함한 공공의견 청취 실시 - 정치적, 법적인 승인 : 새로운 조례, 민간과 공공부문의 협약 작성
프로젝트 실행	- 공사 관리 : 토지취득, 부지정리, 공사, 건설후 관리 - 프로젝트 재원조달 관리 : 채권 발행, 과세기준 및 부과세율 설정, 세수 증가분의 징수 및 배분, 부채의 원리금 상환을 충당하기 위한 세수증가분 산출
프로젝트 종료 및 평가	- TIF구역의 해제 : 프로젝트의 평가, 총 평가가치와 세수증가분을 당초의 과세기관에 다시 귀속시킴

2. 사례지역 현황

1) 현 황

사례지역은 서울특별시 구로구 가리봉동 일대로 인구는 18,934명이며 6,357가구가 형성돼 있다. 2010년 이후 인구가 지속적으로 감소하고 있으며 40대 이상 장년층 비율도 증가하는 현상이 나타나는 지역이다. 전체 1,237개의 건축물 중 주택이 1,039동으로 전체의 84%를 차지하고 있으며, 근린생활시설용도가 178개동으로 14.4%를 차지하고 있다. 또한

건축물 중 53.2%가 20~39년, 31.4%가 40년 이상 된 건축물로써 물리적 노후화가 진행된 지역이다.

표 2. 사례지역 일반 현황

위 치	서울시 구로구 가리봉동	
면 적	332,929m ²	
용도지역	제2종일반주거지역(7층)(177,955 m ²) 제2종일반주거지역(85,386 m ²) 준공업지역(69,588 m ²)	
인 구	18,934명	
가구수	6,357가구	
행정구역	총 39개 통(사례지역 31개 통)	

이와 같이 가리봉동은 인구쇠퇴와 생활환경 등에 있어 노후화가 지속되었고, 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」의 도시재생 활성화 지역으로 지정되게 되었다.

2) 기반시설 사업비 내역

TIF 사업의 자금조달 대상이 되는 사업비 내역은 마중물사업비 38억 원, 협력사업비 약 161억 원으로 총 200억 원이다.

표 3. 마중물사업비 세부내역

사업명	사업내용	사업비(억원)
불량도로 등 마을공간 개선	불량도로와 보도 정비, 미끄럼 방지 포장, 계단정비	10.11
범죄 없는 마을 조성	CCTV 추가 설치, LED 보안등 추가 설치	6.66
깨끗한 마을 만들기	쓰레기처리시설 설치, 환경기초질서 교육 및 캠페인	1.40
방재 대응 시스템 조성사업	비상소화시설설치, 방재예방 및 교육훈련	1.40
마을마당 및 주차장 복합시설 조성	마을마당 및 주차장 복합시설 조성, 주차장 운영 협동조합 구성 및 운영	18.72
합 계		38.29

표 4. 협력사업비 세부내역

사업명	사업내용	사업비(억원)
전통시장시설현대화	아케이드 설치, 바닥포장 및 간판정비 등	19.19
하수관로 정비사업	하수관로 정비사업	92.25
공중선정비	공공전성비	21.60
범죄예방디자인 프로젝트	지역맞춤형 범죄예방 환경 조성	1.50
취약계층 LED 조명 보급사업	취약계층 대상 저효율조명을 LED로 교체	0.95
가리봉 중심도로 정비	도로 연장 및 확폭	10.00
맞춤형 분리수거 쓰레기통 설치사업	분리수거쓰레기통 설치 지원	0.04
소통광장 조성 운영	소통광장 조성, 활동 프로그램 지원	15.88
합 계		161.41

Ⅲ. TIF를 통한 재원조달 추정

1. 재원조달 추정을 위한 요소별 기준

TIF 자금조달은 TID가 지정되고 사업시행시점으로부터 미래로 증가하게 될 지방세수를 근거로 충당된다. 따라서 사례지역의 2015년 주택의 평가액, 일정 기간의 주택가격 변화율, 실거래가 반영률 등을 통계청과 국토교통부의 통계자료를 바탕으로 확인하고 TIF 운영기간동안의 세수를 추정하여 적절한 할인율로 할인하여 자금조달 규모를 추정한다. 이때 할인율은 10년 장기 국고채 금리의 과거 5개년 평균 금리를 적용하였다. TID는 20년 이상 장기간 시행되고, 조세담보로 운영되기 때문에 리스크 프리미엄이 국공채와 같이 무위험이자율에 가까운 것으로 보기 때문이다.

TIF의 기본자산인 주택 보유세는 과거 5개년의 주택가격 변화율을 적용하여 그에 따라 변화할 것으로 가정하고 세수를 추정하였다. 미국의 서브프라임모기지 위험과 2008년 금융위기 등 주택가격에 큰 변수가 되는 이슈는 고려하지 않고 평균치를 적용하였다. 대체적으로 주택가격의 하락이 발생해도 이후에는 하락 전 가격으로 회복하거나 그 이상의 가격으로 형성되는 경우가 많기 때문이다.

2015년 TIF 적용 직전 사례지역 주택의 평가액을 기준으로 과거 5개년 평균주택가격변화율을 사업기간동안 적용하여 세수를 계산하였고, 거래에 따른 취득세는 2016년도부터 신규 입주 가구를 비롯해서 조합원의 입주 등을 고려하여 추정하였다. 또한 사업기간 내

주택매매에 따른 취득세는 2010년부터 2015년까지 평균주택보유기간을 적용하여 계산하였으며 보유세와 취득세는 2016년도 기준 세율을 적용하였다.

2. 사례지역의 지가변동율과 적용 할인을

1) 사례지역의 지가변동율

사례지역이 속해 있는 구로구의 과거 5개년도의 평균 지가상승률은 1.17%로 확인되었다. 이를 기반으로 보유세 상승분을 측정하여 사업비 조달규모를 파악한다.

표 5. 구로구 지가변동율(2010~2015)

구 분	평 균	주 거	주거용대지
2010년	0.46%	0.61%	0.82%
2011년	0.89%	0.68%	0.88%
2012년	0.23%	0.15%	-0.23%
2013년	0.65%	0.62%	0.46%
2014년	1.86%	2.44%	2.23%
2015년	2.36%	2.54%	2.58%

2) 취득세 산정을 위한 주택보유기간

취득세 규모를 파악하기 위해서 수도권 지역의 주택거주기간과 자가 점유비율을 활용하여 평균 주택보유 기간을 산정하였다.

표 6. 사례지역의 주택 거주기간

지역/기간	1~2년	2~3년	3~5년	5~10년	10~15년	15~20년	20~25년
수도권	14.9	11.4	15.8	19.1	12.7	5.2	3.4

표 7. 수도권과 서울의 자가점유 비율

구 분	2005년		2010년		2015년	
	총가구	자가점유(%)	총가구	자가점유(%)	총가구	자가점유(%)
수도권	7,462,090	50.2	8,254,281	46.4	9,215,197	48.9
서울	3,309,890	44.6	3,504,297	41.1	3,785,433	42.1

사례지역의 총주택수는 2,243호이고 이중자가 비중은 42.6%인 956호, 수도권의 주택 소유기간의 평균은 12.1년으로 확인되었다.

3) TIF 사업기간에 적용되는 할인율

TIF 사업기간은 21년이고 장기간이므로 사업기간동안 적용할 할인율은 국고채 10년물의 5개년 평균 금리인 3.03%를 적용하였다. TID 지역의 할인율은 리스크가 거의 없는 순수 조세 증가분임을 감안하여 설정하였다.

표 8. 국고채 시장금리 추이

구 분	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년
국고채 3년(평균)	3.62%	3.13%	2.79%	2.59%	1.79%
국고채 5년(평균)	3.90%	3.24%	3.00%	2.84%	1.98%
국고채 10년(평균)	4.20%	3.45%	3.28%	3.18%	2.30%
회사채 3년(평균)	4.41%	3.77%	3.19%	2.99%	2.08%
CD 91물(평균)	3.44%	3.30%	2.72%	2.49%	1.77%
콜금리(1일물,평균)	3.09%	3.08%	2.59%	2.34%	1.65%
기준금리	3.25%	2.75%	2.50%	2.00%	1.50%

3. 사례지역의 과세대상평가액(EAV, Equalized Assessed Value)

사례지역의 TID를 설정하기 전에 지역의 도시재생 사업 시행시점의 과세대상평가액(EAV, Equalized Assessed Value)를 산정해야 한다. TIF자금조달 방식은 TIF기간 중 사업 시행으로 인해 증가하는 지방세를 재원으로 조달한 자금을 상환해야하기 때문이다

사례지역의 2015년 기준 과세대상평가액(EAV)은 사례지역의 시가표준액과 주택가격을 측정하여 확인해보도록 하겠다. 먼저 사례지역의 시가표준액은 기준에 따라 약 621억 원으로 측정되었고, 주택가격은 2015년 1월부터 2015년 12월까지 매매된 주택별 가격의 평균에 주택수를 곱하여 주택의 시가를 계산하였다.

표 9. 사례지역의 시가표준액

건물신축 가격기준액	구조지수	용도지수	위치지수	잔가율	면적(m ²)	시가 표준액(원)
650,000	100%	107%	80%	42.4%	263,341	62,125,723,338

표 10. 사례지역의 주택매매 평균가격

구 분	아파트	연립다세대	단독다가구	합 계
금 액(만원)	2,638,530	20,783,960	58,613,300	82,035,790

2015년 기준 과세대상 평가액은 82,035,790만 원이며 가리봉동의 연도별 주택가격과 시가표준액은 TIF 적용의 변수 가정에 의해 정상적 주택가격 변화는 매년 1.71%를 상승한 것으로 보았고 이에 따라 2015년 대비 TIF사업이 종료되는 시점에는 27.6%로 상승된 수치를 나타냈다.

4. TID 지역의 TIF 자원 조달 금액

TID에서 발생하는 조세수입 중 해당 지자체의 TID 설정전의 조세수입에 자연증가율을 고려한 금액을 초과하는 세수를 TIF 채무상환자원으로 책정하여 사업기간동안 총당 가능한 금액을 산정해 보도록 한다.

사례지역의 TID 적용을 위해서는 조세 순증가분을 추정해야 하는데 이것은 도시재생 사업으로 인한 지역의 부동산 가격 상승에 도시재생사업 이전의 자연적 재산세 증가분을 차감해야 한다. 이것은 당연한 논리로 TIF 사업 자체가 도시재개발, 도시재생사업으로 인한 지방세수 증가분을 담보로 채권 등을 발행하기 때문이다.

이를 통해 살펴본 바 2011년부터 2015년까지 구로구의 지방세 수입의 상승률은 연평균 3.4% 상승하였고, 이 수치가 재산세의 자연증가분이 된다. 다만, 해당 지역은 재개발이 아닌 도시재생사업지역이므로 취득세 증가분은 재개발사업보다는 적을 것으로 추정된다.

1) 취득세 계산

취득세 순증가분을 도출하기 위해 2015년 가리봉동 주택매매 횟수를 고려하여 TID 지정 전 후 취득세 수입분에 10년 만기 국고채금리 3.28%를 각각 적용하여 현재가치를 구하였다. 그 결과 취득세 순증가분은 약 65억 원으로 계산되었다.

표 11. 2012~2015년 가리봉동 주택매매 횟수

구 분	2015년	2014년	2013년	2012년
아파트	14	8	2	4
연립다세대	56	24	19	21
오피스텔	23	8	11	13
단독다가구	52	27	9	10

표 12. TID 지정 전·후 취득세

구 분	기 간	주택가격(만원)	평균주택가격(만원)	취득세 합계(만원)
TIF시행 전	20년	2,044,802	932	1,351
TIF시행 후	20년	3,445,952	1,570	2,276

표 13. 취득세 증가분

기 간	세수 증가분(만원)	할인 후 세수(만원)
20년	1,018,147	651,320

2) 보유세

보유세 계산을 위해서는 도시재생사업 시행 전·후의 주택가격과 시가표준액이 필요하다. 유형 3 지역의 주택가격은 2013년부터 2017년까지 28.65%의 상승을 보였고 도시재생활성화지역 유형 3에 해당하는 가리봉동의 도시재생 시행 후 주택가격과 시가표준액은 5.73%를 증가 하는 것으로 가정하였다. 이를 기준으로 사업기간 동안 보유세(재산세)의 순세수 증가분은 약 38억 원으로 집계되었다.

표 14. 도시재생사업 전·후 재산세 비교

구 분	재산세 합계(만원)		초과세수 (만원)	할인적용 (만원)	기존세수 증가분(만원)	순세수 증가분(만원)
	사업 전	사업 후				
20년	2,033,054	5,148,035	3,114,981	986,637	602,658	383,979

IV. 결 론

사례지역의 기반시설 비용은 마중물 사업비 38.29억 원과 협력사업비 161.41억 원 등 총 199.7억 원이다. TIF를 통한 자원조달 지역 TID를 설정하여 21년간 TIF 사업기간동안 조세순증가분은 현재가치로 138억 4천여만 원이 조달되는 것으로 나타났다. 이는 기반시설비용 중 69.3%를 충당할 수 있는 금액이다. 구로구의 급감하고 있는 재정자립도와 도시 재생사업비용의 상당부분을 정부에 의지할 수밖에 없는 현실을 고려하였을 때 분명 유의미한 결과라고 볼 수 있다.

또한 뉴타운 등 재건축, 재개발을 위한 TIF 자원조달방식 뿐만 아니라 도시재생사업에서도 TIF 사업방식은 분명 지방자치단체의 재정적 부담을 덜 수 있을 것으로 보이며, 수익자 부담의 원칙에도 부합한다고 할 수 있다. 다만 해당 사업방식은 우리나라와 지방세 체계가 다른 미국 등에서 많은 사례가 있긴 하지만 우리나라에서는 아직 시행사례가 전무하며 다만 연구보고만 이어져 오고 있고 TIF를 통해 재원을 조달하는 사업방식은 그 시행에 앞서 보다 더 면밀한 검토가 필요하다.

현 정부의 도시재생 뉴딜 사업으로 불붙은 도시재생사업이 마무리 된 곳이 아직 많이 있지 않으며 부족한 표본 때문에 지역의 경제적 부흥이 얼마나 일어났는지, 그에 따라 주

택의 가격변동에 얼마나 긍정적 영향을 끼쳤는지 현재 존재하는 자료들로는 TIF의 성공 가능성을 가늠하기 어려운 것이 사실이다. 더구나 해당 사업은 사업비 충당을 위해 조세를 TIF 재원충당에만 사용할 수 있도록 해야 하는데 지방자치단체가 불확실한 미래세수를 특정할 수 없기에 사업의 취지와는 반대로 미래의 지방재정을 악화 시킬 수도 있는 가능성 또한 존재한다.

우리나라의 실정에 맞는 보다 성공적인 도시재생사업을 위해 국가와 지방자치단체의 적극적인 의지가 필요한 것도 사실이다. 하지만 TIF를 통한 재원조달 방식은 그 취지와 사업구조에 있어서만큼은 기존의 중앙정부에 의존할 수밖에 없는 도시재생사업에 많은 활력소가 될 수 있을 것으로 보이며, 도시재생의 성공적 사례를 많이 남길 수 있는 가능성도 함께 안고 있다. 향후 도시재생사업 결과의 표본이 다수 축적이 되게 된다면 보다 면밀한 검토와 정확도 높은 사업계획이 가능할 것으로 보며 그 부분은 추후 연구를 통해 들여다 볼 필요가 있다.

참고문헌

1. 김재현(2007), “TIF를 활용한 재정비사업의 경제적 효과 분석”. 연세대학교 대학원 도시공학과 석사학위논문.
2. 김용선(2008), “TIF활용을 중심으로 한 군용시설 이전 방안”. 강원대학교 정보과학 행정대학원 석사학위논문.
3. 김영호, 박태원(2015), “주거지 재생을 위한 TIF 공공재원조달 효과 비교분석”. 대한 국토·도시계획학회지 「국토계획」, 50(5), pp.119~138.
4. 김영호(2010), “주택재개발사업에서 TIF를 활용한 재원조달 효과 분석”. 광운대학교 경영대학원 부동산학과 석사학위논문.
5. 유성필(2014), “정기기반시설 설치지원을 위한 조세담보금융제도의 도입에 관한 연구”. 전북대학원 대학원 건축도시공학과 박사학위논문.
6. 박현우(2015), “도시재생사업에서의 조세담보금융제도 활용 가능성에 관한 연구”. 건국대학교 대학원 부동산학과 석사학위논문.
7. 김형도(2013) “뉴타운사업이 지방재정에 미치는 영향에 관한 연구-서울시 은평뉴타운 사업 중심으로”. 서울시립대학교 도시과학대학원 도시행정학과 석사학위논문.
8. 김승수(2006) “서울특별시 뉴타운사업 추진상의 문제점 및 개선방안에 관한 연구-은평 뉴타운사업의 적용사례”. 연세대학교 공학대학원 건축공학과 석사학위논문.
9. 김희대, 한만희, 박준(2017). “조세담보부채원(TIF)을 활용한 도시재생사업 재원조달 효과에 관한연구 : 천안시를 중심으로”. 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, 52(4), pp.5~26.
10. 김영호(2014). “도시재생사업 실현을 위한 TIF재원조달 시뮬레이션 분석 - 서울특별

시 시범뉴타운지역을 중심으로”. 광운대학교 대학원 부동산학과 박사학위논문.

11. 김용준(2018). “도시재생 수단으로써 주거환경관리사업의 경제적 효과에 관한 연구”. 홍익대학교 대학원 도시계획과 박사학위논문.
12. 이진학(2018). “도시재생사업으로 인한 주거 및 상업지역 변화분석 : 도시재생 창원 TB 사례”. 경상대학교 대학원 도시공학과 석사학위논문.
13. 김지나(2019). “도시재생사업이 지역주택가격에 미치는 영향에 관한 연구”. 건국대학교 대학원 부동산학과 석사학위논문.
14. 김병준(2009). “도시재생의 활성화 방안에 관한 연구”. 단국대학교 대학원 건축학과 박사학위논문.
15. 전수빈, 김정빈(2018). “상향식 도시재생과정을 통한 공공 공간 조성과정에서 참여적 주체의 역할에 관한 연구-뉴욕 하이라인을 중심으로”. 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, 53(1), pp.37~50.
16. 조현민(2017). “인천내항지역 도시재생 활성화를 위한 민간부문 공간구성 전략”. 서울대학교 대학원 협동과정 도시설계학 석사학위논문.
17. 조진희, 김보은, 배민기, 오후(2018). “공간적 취약성 및 다발성 분석을 통한 심정지중점관리지역 선정 연구”. 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, 53(2), pp.231~241.
18. 이정혜, 김현숙(2018). “근린재생형 활성화계획 변경양상 분석을 통한 지방중소도시의 통합적 도시재생사업에 관한 연구”. 대한국토·도시계획학회지 「국토계획」, 53(2), pp.147~160.