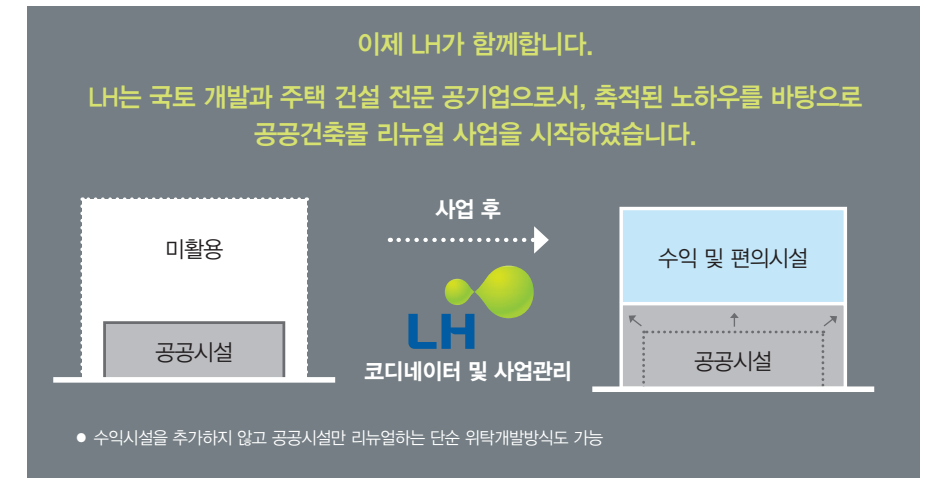


공공건축물 리뉴얼 사업이란?

비효율적으로 사용 중인 공공건축물을 '공공시설+주민편의시설+수익시설'로 복합개발하여 새로운 가치를 창출하는 사업이 바로 '공공건축물 리뉴얼 사업'입니다.

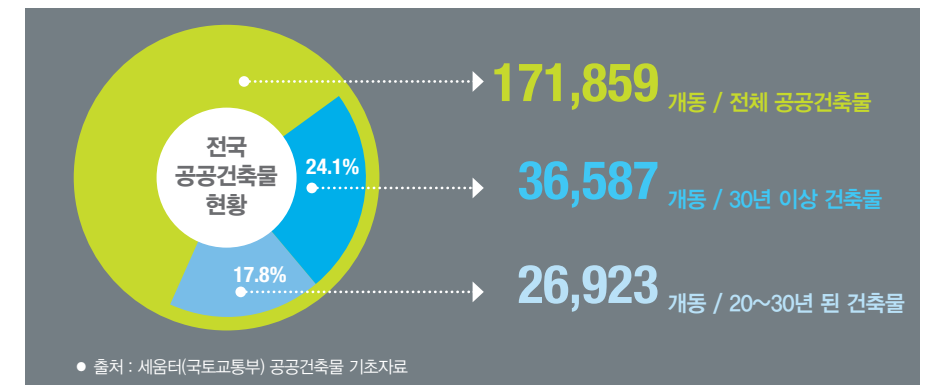
- 관련법 : <국유재산법>, <공유재산 및 물품관리법>



리뉴얼 사업 대상

20년 이상된 노후 공공건축물이 전체 공공건축물의 42%에 달합니다.

이러한 노후 공공건축물 가운데 신축 및 리모델링이 필요한 건축물, 용도가 불분명하게 방치된 건축물 등이 리뉴얼 사업의 대상입니다.



리뉴얼 사업 방식

수탁기관(LH)이 위탁기관(국가 및 지자체)을 대리하여 리뉴얼 사업을 수행하는 위탁개발 방식을 기본으로 합니다.

사업 특성에 따라서 지자체 확보재원 초기 투입, 사업비 현물 상환, 민간합동사업 등 더 신속하고 효과적인 사업 추진 방식을 제안해 드립니다.



01

공공건축물 리뉴얼 사업 소개

지역재정의 수익구조를 창출하는 새로운 방법! 공공건축물 리뉴얼 사업입니다.

오래된 건축물을 변신시켜 지역을 활성화하는 공공건축물 리뉴얼 사업을 도시·건축 전문가 LH가 함께하겠습니다.

리뉴얼 사업 필요성

단순 유지·관리만으로도 벅찬 노후 공공건축물!

개발·활용하고자 해도 전문성 부족과 어려운 재정 여건으로 곤란하다면
국가와 지자체 부담을 최소화하는 리뉴얼 사업이 대안입니다.



리뉴얼 사업의 기대 효과

- 국가와 지자체는 ... 복합개발을 통해 유사기능의 시설물을 집적함으로써 건축물의 효율적인 활용과 유연한 토지 이용으로 자산가치의 증대가 가능합니다.
- 지역주민이 ... 사용하기에 낡고 불편한 건물을 새롭고 편리한 건물로 탈바꿈시켜 서비스의 질과 이용자의 편의성이 향상됩니다.



재정 부담 최소화

초기 재정 부담을 최소화하는 최적 사업 방식



자산가치 증대

국·공유재산 가치 증대, 임대수익 등 안정적 부대수입 증대



지역 활성화

지역의 건축·도시 랜드마크로 작용 지역 재생 및 활성화의 마중물 역할



공공성 확보

공공서비스의 품질 향상 주민 편의시설 제공 확대

02

위탁개발 제도 소개

지방자치단체가 위탁한 공공건축물을
LH가 재원을 조달하여 개발합니다.

LH의 전문성을 바탕으로 개발이 완료되면
공공성과 수익성을 확보하여
지역의 활성화를 기대할 수 있습니다.

위탁개발 사업 개념

사업주체인 지방자치단체가 수탁기관에 일반재산 개발을 위탁하면
수탁기관이 자금을 조달하여 위탁재산을 개발합니다.

준공 후 개발재산의 소유권과 임대(분양) 수입은 지방자치단체에 귀속되며,
수탁기관에 개발 비용을 장기간 나누어 상환하는 개발방식입니다.

- 관련법 : <공유재산 및 물품관리법> 제43조의 3(위탁재산의 개발)

위탁개발 방식의 특징점

재정 부담을 덜어주고, 공유재산의 가치를 높입니다.

- 낮은 조달금리와 수수료로 재정 부담을 최소화하여 공공시설을 적기·적소에 마련할 수 있습니다.
- 복합개발 시 분양 및 임대 등 지자체의 수입을 안정적으로 확보할 수 있습니다.

★ LH의 도시재생 및 정비, 주택사업과 연계한 종합적 지역개발 추진 시
공공성과 수익성을 모두 확보할 수 있는 마중물 역할 가능

**지자체가 사업의 주체가 되어 사업 안정성이 확보되며,
공공기관이 사업을 대행하여 공공성이 확보됩니다.**

구 분	위탁개발	민간투자사업(BTL/BTO)
근거법	공유재산 및 물품관리법 제43조의3	사회기반시설에 대한 민간투자법
사업목적	공유재산 활용도 제고	사회기반시설 공급
대상시설	제한없음	53개 사회기반시설
사업주체	지방자치단체	민간사업자(공공부문 제외)
사업수행	수탁기관(공공기관)	민간사업자(공공부문 제외)
조달금리	낮음(실비)	높음(수익률 확보)
사업비 회수	위탁개발수수료	지자체 지급임차료 또는 이용자사용료
수수료	낮음	높음

- 민간투자사업과 비교시 사업목적, 대상시설, 사업주체 등에 있어서 차이가 있음

★ **위탁개발 후 위탁관리** : 위탁개발기간 후 개발비용 등의 위탁수수료 회수가 종료되는 기간까지 사업의 위탁이 이루어지며,
지방자치단체 요구 시 위탁재산의 관리 업무도 LH가 수행하게 됩니다.

- 관련법 : <공유재산 및 물품관리법> 제43조의 2 (일반재산의 위탁)

사업 구조

위탁개발의 사업주체는 지방자치단체이며, 수탁기관(LH)에 공유재산 개발 및 개발 재산의 분양 및 관리·임대 업무를 위탁합니다.

수탁기관은 지자체를 대리하여 사업을 대행합니다. 수탁기관이 개발비용을 부담하여 시설물을 준공한 뒤에는 시설물과 개발에 따른 모든 수입이 지자체에 귀속됩니다.



위탁 수수료

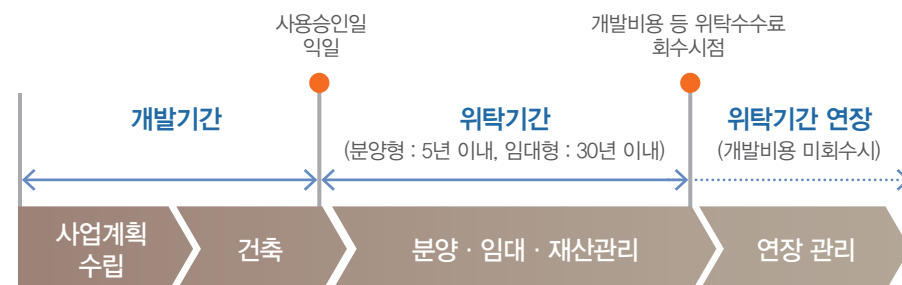
위탁기관은 개발·임대·분양·재산관리 업무에 대한 대가와 개발비용 상환을 위한 원금과 이자를 수탁기관에 수수료 형태로 지급합니다.

구분	수수료 기준	지급 시기	
개발 수수료	개발보수	총 건축원가의 4~5%	준공 후 1차년도 중
	개발비용	개발 원리금	매 사업년도
분양 수수료	분양가액의 2~3%	분양기간 종료 후 즉시	
관리 수수료	총 재산가액의 0.5~1%	매 사업년도(매월 또는 분기별)	
성과 수수료	초과수익의 50% 이내	개발비용 상환 후 위탁기간 종료시까지 매 사업년도	

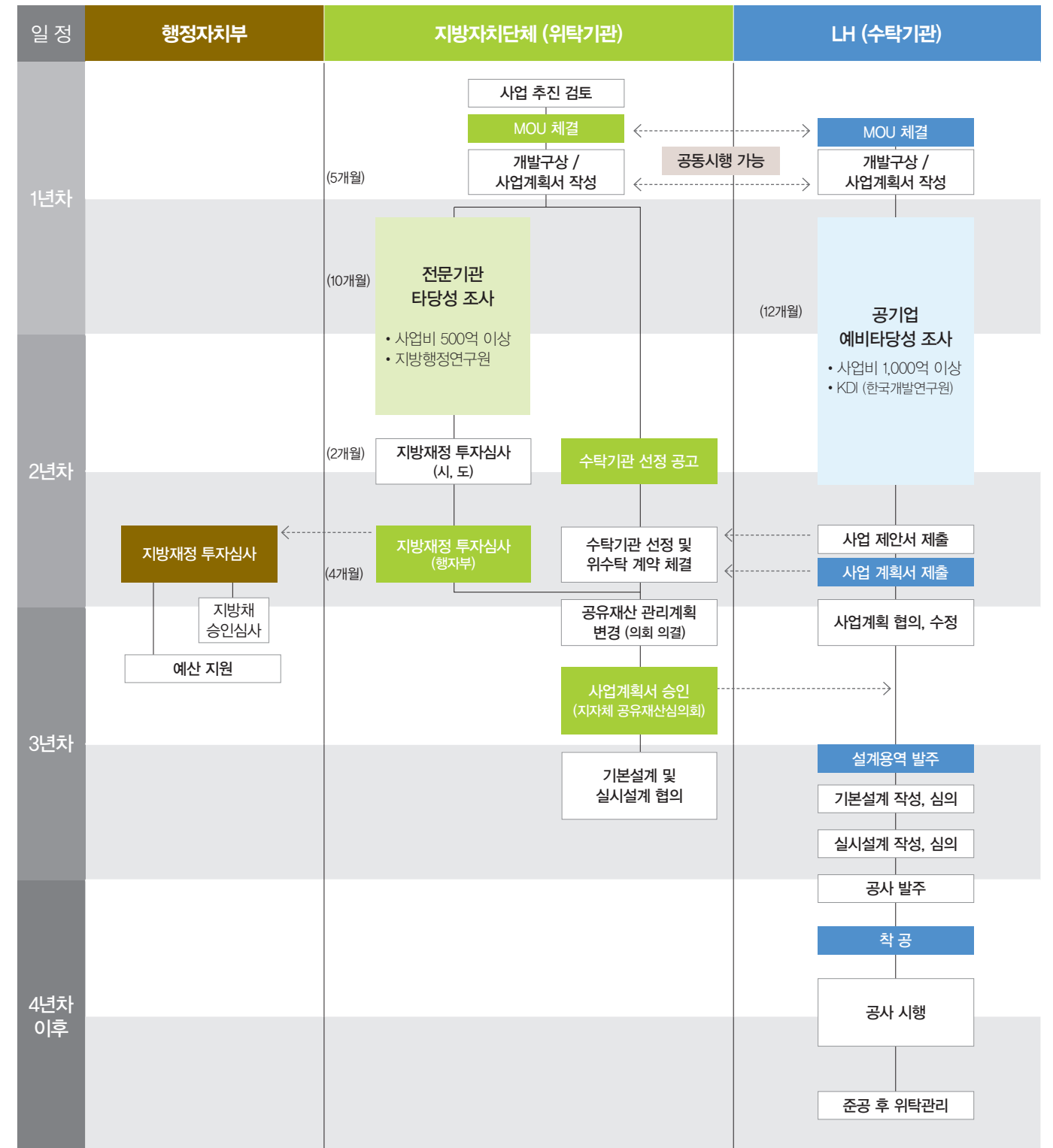
● 행정자치부 「공유재산 업무편람」 규정에 따른 기준

위탁 기간

위탁기간은 '분양형' 5년 이내, '임대형' 30년 이내, '혼합형-분양부분' 5년 이내, '혼합형-임대부분' 30년 이내로 구분하며, 협의 하에 기간 연장 또는 단축이 가능합니다.



업무 프로세스



● 개발 사업의 특성에 따라 절차 및 소요기간 변경



03

리뉴얼
사업 현황

공공건축물 리뉴얼 사업은 LH 도시건축사업의 새 영역으로 자리매김 중입니다.

LH는 각 지역의 여건에 맞는 다양한 사업 모델을 연구 개발하여 지자체의 선택을 돕습니다.

공공건축물 리뉴얼 사업모델

LH는 대상지 여건과 소요 시설 종류 및 규모, 사업비 범위 등에 따라 4가지 사업모델을 개발하였습니다. 이 모델을 기반으로 대상사업의 특성에 맞춘 최적의 사업모델을 제시하여 공공성과 수익성의 조화를 꾀하고 있습니다.

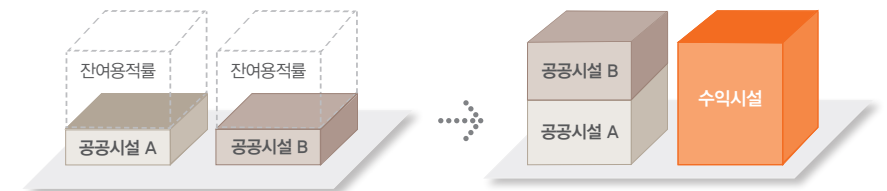
모델1 : 단독개발

- 단일부지 내 공공시설과 수익시설을 복합개발하는 방식으로 사업구조가 단순하고 가장 일반화된 개발방식



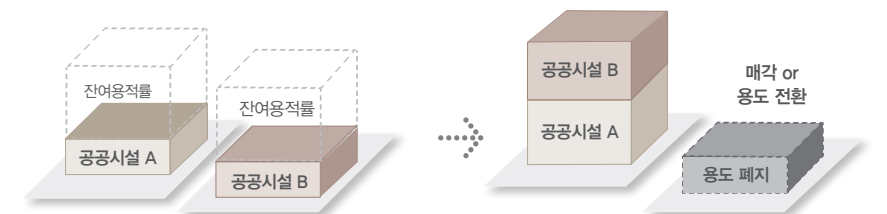
모델2 : 동일부지 통합개발

- 동일건물의 잔여용적률만큼 증축하여 공공시설로 활용하고, 잔여부지에 수익시설을 건립하여 분양 또는 임대하여 사업비를 회수하는 개발 모델



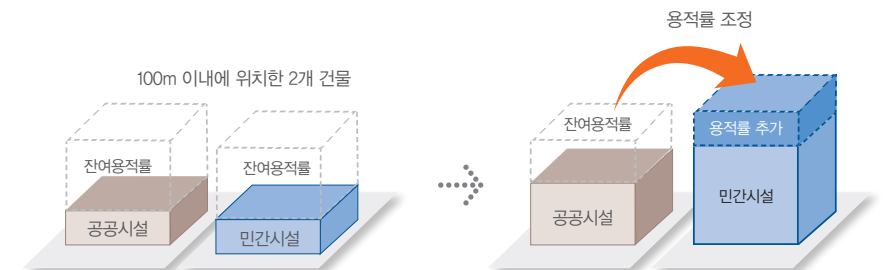
모델3 : 인근부지 통합개발

- 일정거리 이내에 위치한 공공건축물 중 행정수요에 필요한 공공시설을 한 필지에 통합 개발하고, 잔여필지(건축물 포함)를 용도 전환 또는 매각하여 사업에 활용하는 방식
- 수익성이 높은 부지와 수익성이 상대적으로 낮거나 없는 부지를 패키지로 묶어 개발이 가능한 방식



모델4 : 결합건축제도 연계개발

- 필요한 공공시설을 통합 개발하고 공공시설 부지의 잉여 용적률을 민간시설에 이전하여 사업에 활용하는 개발방식
- 국가 또는 지자체의 지원금액 이외 필요한 사업비는 잔여용적률 이전에 따른 수익금을 활용하여 초기 사업비 절감이 가능한 방식



LH 리뉴얼 사업

2015년 공공건축물 리뉴얼 사업 신규 참여 후 국유재산까지 개발 대상 확대, 사업모델 개발, 사업활성화 방안 연구 및 선도사업의 적극적인 추진으로 LH 도시건축사업 분야의 신규 업역으로 자리매김하였습니다.



선도사업 추진

LH에서는 국토교통부와 함께 선도사업을 추진하고 있습니다. '15년 1차 선도사업, '16년 2차 선도사업 대상지를 선정하여 예비 수탁사업자로서 지자체와 사업 사전 준비를 함께하고 위·수탁계약 체결 후에 본격 개발 사업을 시행하게 됩니다.

지방자치단체의 임대수익을 극대화하고 지역주민 편의 증진을 도모하는 복합기능의 랜드마크 건축물을 탄생시키기 위해 LH는 지방자치단체, 국토교통부와 적극 협업하고 있습니다.

선도사업 추진경과

- 2015. 7. 리뉴얼사업 필요성 언급(제8차 무역투자진흥회의, 대통령 모두발언)
 - 노후 공공건축물의 비효율적 국토 이용, 운영비 증가 및 주민편의 시설 부족 문제 등을 해결하기 위해 공공건축물 민관복합개발 발표
- 2015. 8. LH 전담조직 신설(도시건축사업단)
- 2015. 10. 전국 지자체 대상 사업설명회 개최 (1차)
- 2015. 12. 1차 선도사업지구 선정(4개 지구)
- 2016. 4. 1차 선도사업 MOU 체결 (지자체 · 국토부 · LH)
- 2016. 10. 전국 지자체 대상 사업설명회 개최 (2차)
- 2016. 12. 2차 선도사업 지구선정 (3개지구)
- 2017. 4. 2차 선도사업 MOU 체결 (지자체 · 국토부 · LH)
- 2017. 하반기 1차 선도사업 위수탁 계약체결 및 사업시행(예정)



1차 선도사업 개요

서울 서초구청



- 개발방안 : 부족한 공공업무시설과 주민편의시설 확충 및 공공성 확보를 위한 대학생 숙소 등 복합개발

● 건축개요(현황)

위 치	서울특별시 서초구 남부순환로 2584 (서초동)		
대지면적	16,618㎡ (5,027평)	용도지역	제3종일반주거
건축면적	3,389㎡	건폐율	20% (법정 50%)
연 면 적	18,452㎡	용적률	95% (법정 250%)
층 수	지상 9층, 지하 1층	사용승인	1991. 01.

대구 화원읍사무소



- 개발방안 : 인근 공공시설 집적화 및 지역 주민 필요시설 유치로 대민서비스의 질적 수준 향상 및 지역활성화에 기여

● 건축개요(현황)

위 치	대구광역시 달성군 화원읍 비슬로 2594		
대지면적	4,925㎡ (1,489평)	용도지역	근린상업+2종일반주거
건축면적	1,533㎡	건폐율	31% (법정 60~70%)
연 면 적	4,067㎡	용적률	66.4% (법정 220~800%)
층 수	지상 2~3층, 지하 1층	사용승인	1988. 01.

포천 산정호수 가족호텔



- 개발방안 : 방치 중인 가족호텔을 주변 관광 콘텐츠와 어우러진 콘도미니엄으로 개발하여 관광 활성화와 지역개발에 기여

● 건축개요(현황)

위 치	경기도 포천시 영북면 산정호수로 771		
대지면적	6,994㎡ (2,115평)	용도지역	계획관리지역, 관광지
건축면적	1,051㎡	건폐율	15% (법정 40%)
연 면 적	2,798㎡	용적률	34% (법정 100%)
층 수	지상 3층, 지하 1층	사용승인	1987. 01.

2차 선도사업 개요

부산 농업기술센터



- 개발방안 : 도시농업 원-스탑 서비스를 제공하고 위탁교육, 체험장 등 수익사업을 함께하는 농업복합문화테마파크 조성

● 건축개요(현황)

위 치	부산광역시 강서구 대저동 2426-2		
대지면적	8,062㎡ (2,443평)	용도지역	도시지역, 2종일반주거
건축면적	2,202㎡	건폐율	27% (법정 60%)
연 면 적	3,207㎡	용적률	40 (법정 200%)
층 수	지상 2층	사용승인	1985. 01.

상주 구잠사곤충사업장



- 개발방안 : 부족한 공공업무 공간 확충 및 시민을 위한 문화·편의시설을 복합한 문화복지행정타운 건립

● 건축개요(현황)

위 치	경상북도 상주시 낙양동 123-29		
대지면적	8,179㎡ (2,478평)	용도지역	제2종일반주거
건축면적	2,127㎡	건폐율	27% (법정 60%)
연 면 적	2,948㎡	용적률	40% (법정 250%)
층 수	지상 2층	사용승인	1987. 01.

- 서울 동작구 종합행정타운 건립사업 : 신청사 건립사업비를 현물(현청사부지)로 정산하는 사업방식으로 추진



★ LH의 역할 ★



개발 사업 대행자
공유재산 개발 기획, 설계 및 시공 감독업무 수행



자금 조달자
개발에 소요되는 자금을 조달하여 집행하는 역할 수행



자산 관리자
개발 완료 후 개발재산의 임대운영 및 시설관리 수행

04

리뉴얼 사업 FAQ

지역을 살리는
공공건축물 리뉴얼 사업,
LH와 함께하면
어렵지 않습니다.



선도사업 관련



Q1

선도사업 신청 절차는 어떻게 되나요?

선도사업 지구 선정은 국토교통부 건축정책과(주관)와 LH가 실시하며, 절차는 다음과 같습니다.

대상지구 수요조사 → 수요조사서 제출(지자체) → 현황조사 및 관련기관 협의 → 선도사업 선정위원회 → 선도사업지 확정

Q2

선도사업 선정 시 수탁기관 선정이 별로도 필요한가요?

그렇습니다.

선도사업 선정 이후 타당성 조사 및 지방재정 투자심사 등의 사전업무 절차 수행 후 수탁기관을 선정하여 위·수탁계약을 체결한 후 본격적인 개발사업을 수행합니다.

Q3

선도사업 주체는 누구인가요?

선도사업도 원칙적으로 위탁개발 형태로 추진됩니다.

따라서 사업 주체는 지방자치단체가 됩니다.

LH는 예비 수탁자 지위로 사업에 참여하고, 수탁기관 선정 후에는 개발 사업의 대행, 자금 조달, 자산 관리 역할을 수행합니다.

Q4

선도사업에 선정되면 가장 큰 장점은 무엇인가요?

위탁개발 계약 체결 전이라도 LH가 예비 수탁자 지위로 사전 준비 업무에 참여하게 됩니다.

선도사업의 경우 지방자치단체의 타당성 조사 신청을 위한 기본구상(안)을 LH가 제안하게 되며, 국토부에서는 사업의 원활한 추진을 위해 관련부처 협의 등에 함께 참여하고 있습니다.

위탁개발 관련



Q1

위탁개발 시 지방자치단체와 LH의 위험 분담은 어느 정도인가요?

LH는 수탁기관으로서 대상 사업의 수익성 확보 노력에 경주, 위탁기관의 리스크 관리에 최선을 다하고 있습니다.

위탁개발의 사업구조에 따라 수탁기관인 LH는 최소한으로 정해진 위탁수수료만 수취하며 개발사업에 따른 수익과 위험은 지자체가 부담합니다.

다만, 법규상 수탁기관의 귀책 사유로 인한 손실이 발생할 경우 LH가 리스크를 부담하도록 되어 있습니다.

Q2

계약 체결 전 필요한 사전 업무는 어떤 것인가요?

개발대상 재산의 선별, 필요시설 검토 등 사전 검토를 거쳐 대상 사업지를 선정합니다.

다음으로 도시·군 관리계획 변경, 타당성 조사 및 지방재정 투자심사 등 사전 업무 절차가 이루어집니다.

지방자치단체는 사전 업무 단계에서 용역비 등 별도의 비용 투입이 필요하며, 이는 계약체결 전에 이루어지므로 사전 업무 소요비용은 총 사업비에는 포함되지 않습니다.

Q3

수탁기관으로서 LH의 장점은 무엇인가요?

위탁개발 시 수탁기관은 자금 조달 능력과 개발 사업 능력의 2가지 코어 능력이 요구됩니다.

LH는 우수한 국내·외 신용등급을 바탕으로 재원 조달의 안정성이 확보되고 민간 대비 낮은 금리로 자금 조달이 가능합니다.

또한 연 사업비 17.5조 원 규모로 다양한 개발사업의 경험과 노하우, 풍부한 전문 인력을 보유하고 있는 도시·건축 개발사업 전문기관입니다.

Q4

위탁 기간은 어떻게 산정되나요?

공유재산 및 물품관리법에서 정한 개발 종류별 위탁기간의 범위(임대형 30년, 분양형 5년 이내)에서 정합니다.

시설물의 축조와 관련된 개발비용 등 위탁수수료의 회수 시점을 감안하여 산정합니다.

Q5

위탁 기간 내 LH가 수행하는 업무는 무엇인가요?

위탁개발된 재산은 준공 후 위탁기간 개시와 함께 LH에 위탁관리 됩니다.

LH는 위탁 기간 동안 임대료(분양대금), 관리비, 제세공과금 등 제반 수입 및 비용을 관리하며 자금운용계획을 수립합니다.

또한 예산계획의 수립, 개발재산 임대(분양) 및 시설 관리 등의 업무를 수행합니다.

Q6

위탁개발 시 지방자치단체와 LH의 사업 이익은 어느 정도인가요?

사업 시행에 따른 이익 발생 시 위탁개발 사업의 위탁기관인 지방자치단체가 이익을 모두 향유합니다.

LH는 최소한으로 규정한 위탁수수료만 수취할 뿐 위탁개발 사업 이익을 공유하지 않습니다. 다만, 개발비용 상환 후 초과수익 발생 시 잔여 위탁기간 동안 성과수수료를 수취할 수 있습니다.