

발 간 등 록 번 호

공공부지를 대상으로한 민간참여형 사업모델 적용 방안 수립 용역 보고서

2019. 12

제 출 문

서울특별시장 귀하

본 보고서를

「공공부지(유희지)를 대상으로한 민간참여형 사업모델 적용 방안 수립」

용역의 최종성과품으로 제출합니다.

2019년 12월

(주)건축사사무소 예지학 대표이사 김진홍

목 차

I. 과업의 개요	9
가. 배경 및 목적	11
(1) 연구의 배경	11
(2) 연구의 목적	11
나. 과업의 추진	12
(1) 연구 추진경위	12
(2) 연구 수행조직	13
II. 분석 및 시사점 도출	15
가. 현황분석	17
(1) 직접개발의 어려움	17
(2) 위탁개발의 어려움	17
(3) 문제점 분석	19
(4) 시사점 도출	20
나. 선진 사례 분석	21
(1) 뉴욕 Harlem RFP	21
(가) 사업화방안	21
(나) 공공 요구조건	22
(다) 공동체 계획	23
다. 시사점 도출	24
(1) 분석 및 평가	24
III. 과업추진방향 및 전략	25
가. 세부 추진방안	27
(1) 사업모델 수립	27
(가) 민간참여형 유희지개발 신사업모델 수립	27
(나) 사업화 방안(예시)	27
(다) 법령 검토	28

(2) 사회공헌형 복합커뮤니티시설 조성	29
(가) 기업 메세나 활동	29
(나) 메세나 활동 사례	29
(다) 기업 메세나 활동이 본 사업모델에 접목되어야 하는 이유	29
(3) 공공성 확보 방안	30
(가) 사회공헌 커뮤니티시설 운영체계구축	30
(나) 제도적 공공성 확보방안	31
(다) 커뮤니티시설 세부 공급방향	31
나. 시범사업 추진 프로세스	32
(1) 개선과제별 세부 추진방안	32
(2) 민간참여형 사회공헌복합시설 사업모델 수립을 위한 프로세스(안)	32

IV. 시범사업 방안 수립 **33**

가. 시범사업 선정과정	35
(1) 시범사업모델 수립	35
(2) 대상지 현황	36
(3) 상위계획 검토	37
나. 건축기본구상(안)	38
(1) 조감도 및 배치도	38
(2) 설계 개념	39
(3) 사업성 분석	40
다. 결론	42
(1) 기대효과	42
(2) 자문위원 검토의견	43
(3) 향후 사업추진 프로세스	43

그림 목 차

[그림1-1] 연구의 목적	11
[그림1-2] 연구 추진경위	12
[그림1-3] 연구 흐름도	13
[그림2-1] 직접개발의 어려움	17
[그림2-2] 공적기관 부채 현황	18
[그림2-3] 위탁개발의 어려움	18
[그림2-4] 시사점 도출	20
[그림2-5] 뉴욕 Harlem RFP	21
[그림2-6] 뉴욕 Harlem 사례 사업화방안	21
[그림2-7] 뉴욕 Harlem 사례 공공 요구조건	22
[그림2-8] 뉴욕 Harlem 사례 공동체 계획	22
[그림2-9] 시사점 도출	24
[그림3-1] 사업모델 수립	27
[그림3-2] 사업모델 설명자료	28
[그림3-3] 기업 메세나 활동 사례	29
[그림3-4] 사용대차 방식 제안	30
[그림3-5] 공공성 확보 방안	31
[그림3-6] 커뮤니티시설 세부 공급 방향	31
[그림3-7] 시범사업 추진 프로세스(안)	32
[그림4-1] 시범사업 선정 과정	35
[그림4-2] 시범사업 부지 선정	36
[그림4-3] 대상지 현황	36
[그림4-4] 조감도	38
[그림4-5] 배치도	38
[그림4-6] 설계개념도	39
[그림4-7] 설계개념단면도	39
[그림4-8] 기대효과	42
[그림4-9] 향후 사업추진 프로세스	43

표 목 차

[표2-1] 위탁개발 법규검토	17
[표2-2] 공유재산 업무편람	19
[표2-3] 뉴욕 Harlem 사례 입찰 공모조건	22
[표3-1] 법령 검토	28
[표3-2] 임대차와 사용대차 비교	30
[표4-1] 시범사업지 조사	35
[표4-2] 상위계획 검토	37
[표4-3] 건축개요	40
[표4-4] 사업성 검토	40
[표4-5] 사업성 검토 기본가정	41