

목차

01 연구개요	2
1_연구배경 및 목적	2
2_연구내용 및 방법	5
02 도시재생사업 현황 및 공공임대시설의 유사 사례검토	8
1_도시재생사업 현황	8
2_공공임대시설의 유사 사례검토	18
03 공공임대시설 확보를 위한 사업방식과 제도 검토	30
1_공공임대시설의 정의	30
2_공공임대시설 확보 방식	36
3_초기사업비 조달 방안	43
4_법제도 연계 및 개선방향	50
04 공공임대시설의 바람직한 운영·관리 방식 검토	60
1_운영·관리 주체 및 방식	60
2_운영·관리 성공사례 검토	64
3_운영·관리 시사점	83
05 공공임대시설 설치·운영 실현 방안: 용산전자상가 일대 CASE STUDY	86
1_대상지 현황 및 가용부지 선정	86
2_건축계획 및 사업성 검토	93
3_사업 추진방안 및 소결	116

06 연구결론 및 정책 제언	124
1_연구결론	124
2_정책 제언 및 기대효과	128
참고문헌	129
부록	131
부록 1_사업추진 세부절차	131
부록 2_간접공사비 산출 근거	136
부록 3_부지별 사업성 세부분석표	138
Abstract	148

표 목차

[표 2-1] 법적유형에 따른 서울형 도시재생 사업	8
[표 2-2] 1단계 도시재생사업 물리적 시설 조성현황(2016년말 기준 작성)	9
[표 2-3] 중심시가지형 도시재생활성화지역 유형 및 방향	12
[표 2-4] 중심시가지의 정의 및 주요항목	16
[표 2-5] 장기안심상가 리모델링 지원금액 기준	18
[표 2-6] 성동안심상가 입주 심사기준	20
[표 2-7] LH 희망상가 공급유형 및 규모	21
[표 2-8] 시·도별 청년몰 선정 현황(2016~2018.8)	22
[표 2-9] 공공임대시설 유사사례 주요특징 비교	27
[표 3-1] 민간투자사업 및 위탁개발사업의 특징	37
[표 3-2] 수입, 지출, 순수입 구성내역	39
[표 3-3] 사업비 작성 예시(창동·상계 일대 활성화지역 2016.10. 작성)	43
[표 3-4] 수요자중심형 융자상품 세부내용	46
[표 3-5] 주택도시시기금 도시재생 복합금융지원	49
[표 3-6] 공공기여시설의 종류 및 정의	56
[표 4-1] 민간위탁 계약 방안별 특성	63
[표 4-2] 타케오 도서관 연도별 적자 감소	67
[표 4-3] 치요다 플랫폼 스퀘어 시설개요	68
[표 4-4] 아츠 치요다 3331 개관까지 주요경과	71
[표 4-5] 아츠 치요다 3331 실별 임대료(2016년 기준)	73
[표 4-6] 아츠 치요다 3331 주요공간 대관료(2019년 기준)	73
[표 4-7] IDD 세타가야 메이커스 스쿨의 주요 대관 공간	75
[표 4-8] 메이커스 스쿨 3년간 사업비용	76
[표 4-9] 오가르 플라자 개요	78

[표 4-10] 오가르 플라자 순익	79
[표 5-1] 용산전자상가 일대 사업목표 및 세부계획	87
[표 5-2] 용산전자상가 일대 활용가능 국·공유지 현황	89
[표 5-3] 주요기능별 계획기준	91
[표 5-4] 부지별 용도계획(안)	91
[표 5-5] 복합화 관련 주요기능	92
[표 5-6] 자동차정류장 부지 개요 및 현황	93
[표 5-7] 자동차정류장 부지 법규검토	93
[표 5-8] 자동차정류장 부지 설계개요 및 규모검토	95
[표 5-9] 세부 시설별 공사비 단가	97
[표 5-10] 자동차정류장 부지 직접공사비 단가	97
[표 5-11] 간접공사비 단가	97
[표 5-12] 자동차정류장 부지 금융비용	98
[표 5-13] 위탁개발 및 관리수수료 산정	98
[표 5-14] 사업비 산정	98
[표 5-15] 주거시설 수입계산 기준	99
[표 5-16] 자동차정류장 부지 관리비 기준	99
[표 5-17] 자동차정류장 부지 주차장 수입계산 기준	99
[표 5-18] 총수입비 산정	100
[표 5-19] 제1공영주차장 부지 개요 및 현황	101
[표 5-20] 제1공영주차장 부지 법규검토	101
[표 5-21] 제1공영주차장 부지 설계개요 및 규모검토	103
[표 5-22] 세부 시설별 공사비 단가	105
[표 5-23] 제1공영주차장 부지 직접공사비 단가	105
[표 5-24] 2개 부지 간접공사비 단가	105
[표 5-25] 제1공영주차장 부지 금융비용	106
[표 5-26] 위탁개발 및 관리수수료 산정	106
[표 5-27] 전체 사업비 산정	106
[표 5-28] 제1공영주차장 부지 관리비 기준	107
[표 5-29] 제1공영주차장 부지 주차장 수입계산 기준	107
[표 5-30] 총수입비 산정	108
[표 5-31] 2개 부지 면적 개요	109

[표 5-32] 세부 시설별 공사비 단가	112
[표 5-33] 2개 부지 통합 직접공사비 단가	112
[표 5-34] 2개 부지 통합 간접공사비 단가	112
[표 5-35] 자동차정류장 부지 금융비용	113
[표 5-36] 제1공영주차장 부지 금융비용	113
[표 5-37] 위탁개발 및 관리수수료 산정	113
[표 5-38] 전체 사업비 산정	113
[표 5-39] 주거시설 수입계산 기준	114
[표 5-40] 부지별 관리비 기준	114
[표 5-41] 자동차정류장 부지 주차장 수입계산 기준	114
[표 5-42] 제1공영주차장 부지 주차장 수입계산 기준	114
[표 5-43] 총수입비 산정	115
[부록 표 1] 주요 변동사항	134
[부록 표 2] 자동차정류장 부지 외부자금 조달시 사업성 분석표	138
[부록 표 3] 제1공영주차장 부지 외부자금 조달시 사업성 분석표	140
[부록 표 4] 제1공영주차장 부지 공공재원 투입시 사업성 분석표	142
[부록 표 5] 2개 부지 통합개발 외부자금 조달시 사업성 분석표	144
[부록 표 6] 2개 부지 통합개발 공공재원 투입시 사업성 분석표	146

그림 목차

[그림 1-1] 서울시 도시재생사업 추진 현황도(2019년 4월 기준)	2
[그림 1-2] 법정 도시재생활성화지역 사업단계 현황	3
[그림 1-3] 연구내용 및 구성(흐름도)	6
[그림 2-1] 중심시가지형 도시재생활성화지역 위치도	15
[그림 2-2] 중심시가지형 도시재생활성화지역 내 필요시설(예시)	17
[그림 2-3] 서울형 장기안심상가	18
[그림 2-4] 성동구 공공안심상가 관련 조례	19
[그림 2-5] 성동구 공공안심상가 및 상생협약	20
[그림 2-6] LH 희망상가	21
[그림 2-7] 레알뉴타운 및 청년구단 청년몰	22
[그림 2-8] 비탈카르티에 사업지구 및 상가	23
[그림 2-9] 사업구역도 및 G가구 마루가메마치 그린	24
[그림 2-10] 22@바르셀로나 프로젝트 재생사업 조성계획	25
[그림 2-11] 공공임대상가 공실 현황사진	26
[그림 3-1] 공공임대시설의 목적	30
[그림 3-2] 창업지원공간 계획	32
[그림 3-3] EYP의 메이커 스페이스 시설 개념도	33
[그림 3-4] 메이커 스페이스 사례	33
[그림 3-5] 창업주거 사례	34
[그림 3-6] 생산공유공간 사례	34
[그림 3-7] 공공임대시설 목적 및 사용범위	35
[그림 3-8] 시설확보 유형 및 사업방식	36
[그림 3-9] 기존 사업방식 비교	37
[그림 3-10] 서울형 위탁개발사업 구조	38

[그림 3-11] 위탁개발 사례	38
[그림 3-12] 위탁개발사업의 위탁 기간	39
[그림 3-13] 위탁개발 추진 절차	40
[그림 3-14] BTO·BTL 방식 사업구조 비교	41
[그림 3-15] 민간개발사업(공공기여·임차) 사례	42
[그림 3-16] 서울시 도시재생기금의 조성 및 용도	44
[그림 3-17] 주택도시기금 개편	45
[그림 3-18] 천안 동남구청사 도시재생 복합개발 사례	49
[그림 3-19] 메자닌 금융 개념도	50
[그림 3-20] 도시재생법 개정(안) 주요 내용	51
[그림 3-21] 도시재생혁신지구	52
[그림 3-22] 도시재생사업 인정제도 개념도	53
[그림 3-23] 도시재생총괄사업관리자 제도	54
[그림 3-24] 국토계획법 시행령 개정안	55
[그림 3-25] 공공기여 종류	55
[그림 3-26] 중심시가지형 도시재생활성화지역 내 기부채납 사례	57
[그림 3-27] 기능적 범위의 한계	58
[그림 3-28] 공간적 범위의 한계	58
[그림 4-1] 공공서비스 공급주체별 운영방식	60
[그림 4-2] 민간위탁의 위계	61
[그림 4-3] 사회적기업의 위치	64
[그림 4-4] 타케오 도서관 리뉴얼까지의 주요 과정	65
[그림 4-5] 9개의 시민 가치	65
[그림 4-6] 타케오시 도서관 배치도 및 내부공간	66
[그림 4-7] 치요다 플랫폼 스퀘어 사무공간	68
[그림 4-8] 치요다구형 'SOHO 마을만들기' 구상 이미지	69
[그림 4-9] 달스턴 워크스페이스 임대공간	70
[그림 4-10] 아츠 치요다 3331의 운영구조	72
[그림 4-11] IDD세타가야 메이커스 스퀘어	74
[그림 4-12] 세타가야구의 주요 평가항목	76
[그림 4-13] 오가르 프로젝트 프로세스	77
[그림 4-14] 오가르 프로젝트 주요시설 및 특징	78

[그림 4-15] 오가르 플라자(민관복합시설) 사업구조	79
[그림 4-16] 오가르 플라자의 공간배치	80
[그림 4-17] 오가르 프로젝트 전경	81
[그림 4-18] 엑스로타프린트 건물 및 내부임대 공간	82
[그림 5-1] 용산전자상가 일대 도시재생사업 구상도(안)	86
[그림 5-2] 용산전자상가 일대 국·공유지 분포 현황	89
[그림 5-3] 주요 검토부지	90
[그림 5-4] 공공임대시설 프로그램 설정	92
[그림 5-5] 자동차정류장 부지 위치도	93
[그림 5-6] 대상지 주변지역 현황도	94
[그림 5-7] 대상지 주변현황 사진	94
[그림 5-8] 건축물 배치계획(안)	95
[그림 5-9] 동별 단면도	96
[그림 5-10] 조성 예시도	96
[그림 5-11] 제1공영주차장 부지 위치도	101
[그림 5-12] 대상지 주변지역 현황도	102
[그림 5-13] 대상지 주변현황 사진	102
[그림 5-14] 건축물 배치계획(안)	103
[그림 5-15] 동별 단면도	104
[그림 5-16] 조성 예시도	104
[그림 5-17] 건축물 배치계획(안)	110
[그림 5-18] 조성계획도	110
[그림 5-19] 조성 예시도	111
[그림 5-20] 개념도	111
[그림 5-21] 자동차정류장 부지 자원조달 방안	119
[그림 5-22] 제1공영주차장 부지 사업비 외부자금 조달 방안	120
[그림 5-23] 제1공영주차장 부지 사업비 공공재원 투입 방안	120
[그림 5-24] 2개 부지 통합개발 사업비 외부자금 조달 방안	121
[그림 5-25] 2개 부지 통합개발 사업비 공공재원 투입 방안	121
[그림 5-26] 사업 선순환구조 및 단계적 계획	122
[그림 6-1] 공공임대시설 확보를 위한 사업 연계 선순환구조(안)	127
[부록 그림 1] 간접 공사비 적용 기준	136