

용산 혁신지구 국가시범지구 지정(안) 의견청취안 검 토 보 고

의 안 번 호	1224
------------	------

2019. 12. 18
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 안 건 명 : 용산 혁신지구 국가시범지구 지정(안) 의견청취안

2. 제안이유

가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제41조 및 제56조에 따라 「용산 혁신지구 국가시범지구 지정(안)」을 마련하였고, 주민 및 관계전문가의 의견수렴을 위한 공청회 등 관련절차를 진행중에 있으며,

나. 「용산 혁신지구 국가시범지구 지정(안)」에 대하여 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제33조에 따라 서울특별시의회의 의견을 청취하고자 하는 사항임

3. 주요내용

가. 용산 국가시범지구 혁신지구계획(안)

- 주요 도입기능 및 토지이용계획
- 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획
- 국가 및 지방자치단체 지원사항
- 자원 조달 및 예산집행계획 등

4. 추진경위

- 2019. 7.18.: 용산전자상가 일대 도시재생활성화계획(안) 제4차 도시재생위원회 심의
 - (심의의견)향후 창업문화복합허브에 혁신지구 지정시, 구체적인 사업 추진계획을 도시재생위원회에 사전 자문
- 2019.08.27.: 도시재생특별법 개정에 따라 혁신지구 지정 추진('19.11.28.시행)
- 2019.09.05.: 용산전자상가 일대 도시재생활성화계획 고시
- 2019.09.06.~10.29.: 온전한 용산공원사업을 위해 舊 방사청 부지 편입에 따른 용산 혁신지구내 공공청사 마련을 위한 용산 우수지 활용 TF 구성, 회의(3차)
 - 국토부 혁신지구 신규제도 설명회(10.10.)에 따라 용산 혁신지구 LH제안 서울시 신청
- 2019.11.22.: 용산 혁신지구 국가시범지구 계획(안) 제출(LH → 서울시)
- 2019.11.28.: 제8차 도시재생위원회 자문(조건부동의)
- 2019.11.29.: 용산 혁신지구 국가시범지구 지정 관련 관계기관 협의
- 2019.12.02.: 용산 혁신지구 국가시범지구 지정 제안서 제출 및 신청 [LH(제안)→서울시(신청)→국토부(지정결정)]

5. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제41조, 제56조 및 제33조
- 나. 예산조치 : 혁신지구 국가시범지구 지정 이후 국·시비 분담비율(4:6)에 따라 예산 별도 책정 검토 필요하다.
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타 : 의견청취사항

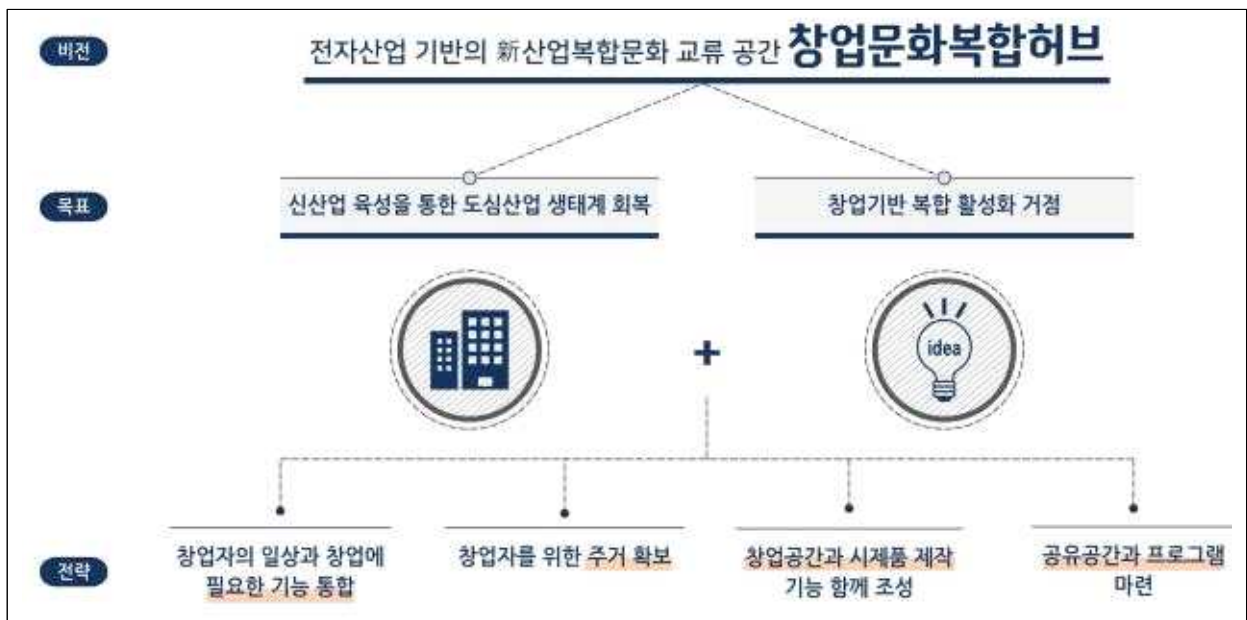
6. 계획안의 주요내용

□ 사업개요

- 위 치: 용산구 한강로3가 23-1번지 일원(13,963 m^2)
- 현 황: 일반상업지역, 용산전자상가 도시재생활성화지역
 - * 도시계획시설 : 도로, 우수지, 유통업무설비, 자동차정류장 등 기결정
- 사업비: 5,927억원 ('20~'23, 준공 후 30년~35년 위탁운영)
 - * 재정보조 250억원, 지방비 375억원, 그 외 자체조달(행복주택 공급에 따른 정부지원금 등 별도)
- 시행자: LH, 서울시
- 내 용: 도시재생을 위한 신산업앵커시설 및 주민지원시설, 주거지원을 위한 신혼희망타운 및 청년주택 공급, 국방부 및 비축청사, 판매시설 및 오피스텔 연계 복합개발추진

□ 추진방향

국내 최대의 전자 유통 집적지로서 서울시 미래유산으로 지정되어 장소적 가치를 가진 용산전자상가일대 도시재생활성화지역 내 국공유지를 활용하여 신산업 육성 및 지원을 위한 기반마련과 청년창업 지원을 위한 혁신플랫폼 구축 육성 필요



① 제1공영주차장 부지 활용 주거 및 신산업체험시설 조성	② 자동차정류장 부지 활용 용산신산업 앵커시설 및 주거시설 조성
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 신혼희망타운 120호, 청년주택 60호 공급 ◦ 육아 및 보육시설, 신산업체험시설 등 지역주민을 위한 공적시설 계획 ◦ 용산역과 연계된 광장 조성으로 접근성 향상 및 지역환경 개선 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 청년주택 220호 공급 ◦ 용산 신산업 앵커시설 계획을 통한 용산 활성화지역 견인 ◦ 자동차정류장 시설 확보를 통한 기존 도시 계획과의 정합성 유지

□ 토지이용계획

구분	용도	기정		변경		증감
		면적(㎡)	비율	면적(㎡)	비율	
합계	-	13,113	100.0	13,963	100.0	증)850
제1공영주차장 (유수지)	복합시설	4,028	30.7	5,350	38.3	증)1,322
	국방부용지	2,000	15.3	2,000	14.3	0
자동차정류장	신산업앵커시설	3,791	28.9	3,791	27.2	0
기반시설	도로	3,294	25.1	2,822	20.2	감)472

□ 부지계획안

- 유수지_제1공영주차장 부지 계획(안)

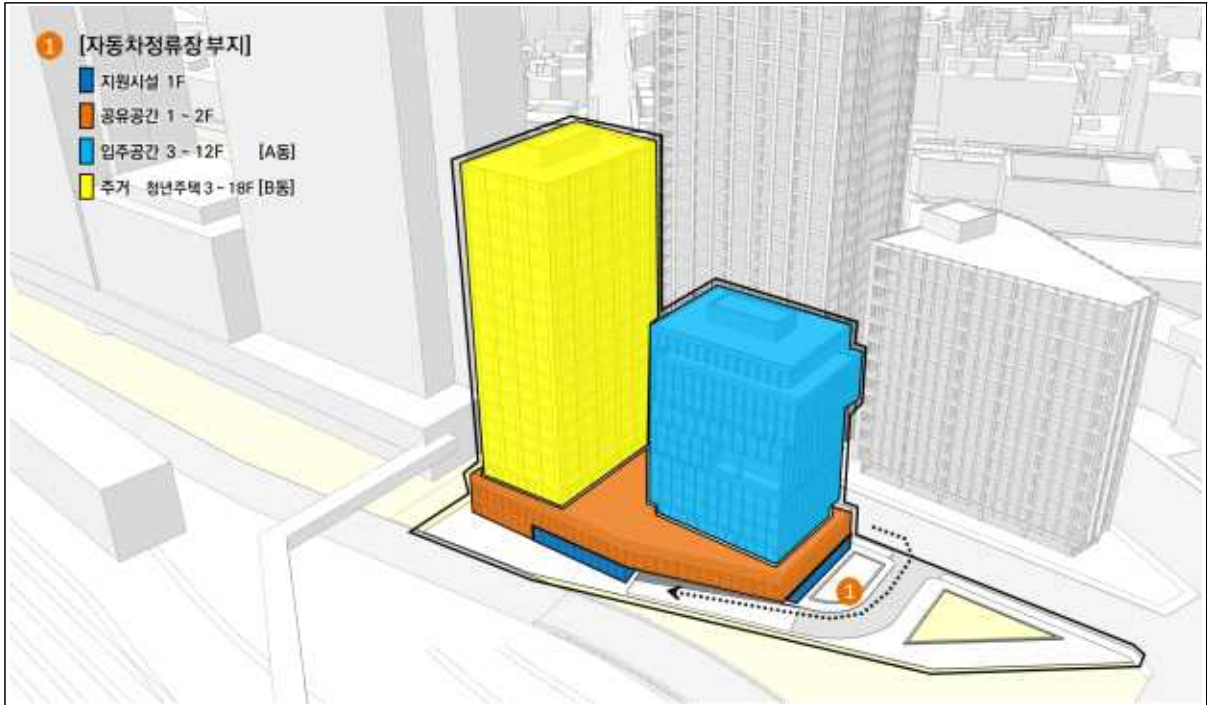
구분	국방부	잔여부지	비고
대지면적	2,000.00	5,350.00	
용적률(%)	800.00%		
건폐율(%)	약 60%	약 40%	
층수	지상13층, 지하3층	지상29층, 지하6층	



건축계획 개념도

○ 시유지_자동차정류장 부지 계획(안)

구분	내용	비고
대지면적	3,791.00	
용적률(%)	800%	
건폐율(%)	약 60%	
층수	지상28층, 지하6층	



건축계획 개념도

□ 재원조달계획

(단위 : 억원)

합계	재정보조		사업비			기금	
	국비 (요청액)	지방비 (매칭액)	지자체	공공기관	민간	기금	
						출자	융자
5,927	250	375	-	3,524	-	-	1,778

구분	설명	금액
출자 의향 금액	-	-
차입 금액	전체 사업비의 약 30%비용에 대해 기금융자 요청(년1.8%)	1,778억원

* 그 외, 행복주택건설에 따른 정부지원금 반영(단, 위탁운영 종료후 국가로 반납)

7. 검토의견

□ 제출 경위

- 이 의견청취안은 용산전자상가 일대 도시재생활성화지역내 우수지 등 국·공유지를 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」(이하 “도시재생법”) 제41조 및 제56조1)에 따라 혁신지구 국가시범지구(이하 “국가시범지구”)로 지정하고자 혁신지구계획(이하 “국가시범지구계획”)(안)을 수립하여 공청회(19.12.17) 등 관련 절차를 거쳐 도시재생법 제33조2)에 따라 시의회 의견을 청취하려는 것으로, 2019년 12월 4일 시장이 제출하여 12월 5일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 국가시범지구는 도시재생법의 개정³⁾으로 도시재생 뉴딜사업을 속도감 있게 전인하기 위해 도시재생 인정사업과 도시재생 총괄사업관리자 제도와 함께 금년 8월에 신규 도입되어 11월 28일부터 시행되는 제도임(붙임1~3).
- 금번 도시재생법 개정에 따른 가장 큰 변화는 ‘혁신지구’와 ‘국가시범지구’ 도입⁴⁾과 함께, 도시재생법 내에 혁신지구를 위한 자체적인 사

1) 도시재생법 제41조(혁신지구의 지정 등) ① 전략계획수립권자는 제13조제4항 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖춘 지역의 전부 또는 일부에 대한 도시재생사업의 계획(이하 "혁신지구계획"이라 한다)을 확정하거나 승인을 받아 혁신지구를 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

도시재생법 제56조(국가시범지구의 지정 등) ③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 국가시범지구계획을 승인하여 국가시범지구를 지정할 수 있다. 이 경우 국가시범지구계획의 승인에 대하여는 제33조제2항부터 제4항까지를 준용하며, 이 경우 "도시재생선도지역"은 "국가시범지구계획"으로 보고, "지정"은 "승인"으로 본다.

2) 도시재생법 제33조(도시재생선도지역의 지정) ② 전략계획수립권자는 제1항에 따라 도시재생선도지역의 지정을 요청하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민과 관계전문가 등으로부터 의견을 수렴하고 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

3) 법률 제16562호, 2019.8.27. 일부개정, 2019.11.28. 시행

4) 현행법에서는 도시재생을 추진하기 위한 일반절차(법 제20조)와 Fast-track인 선도지

업시행의 법적 근거를 마련한 것임.⁵⁾ 혁신지구로 지정되면, 도시계획 특례, 인·허가 의제, 절차간소화 등 Fast-track 방식의 개발이 가능해져 사업추진의 기간이 단축되는 효과를 거둘 수 있음.

<도시재생사업 범위 확대 및 시행 방식 변경>

<기정 >		<개정 >		
대상지역	시행		대상지역	시행
활성화계획 수립지역	타법	⇒	<현행>	활성화계획 수립지역 타법
			<u>혁신지구</u> <신설>	활성화계획 수립지역 (예외적으로 미수립지역 허용 / 활성화계획 사후수립) <u>도시</u> <u>재생법</u>
			<u>도시재생</u> <u>인정사업</u> <신설>	활성화계획 미수립지역 타법

국가시범지구는 ‘혁신지구’⁶⁾ 지정 요건 2개 이상을 갖춘 지역 중 산업, 상업, 주거, 복지, 행정 등 주요기능이 집적된 지역거점을 조성할 필요가 있는 지역, 개발이 예정된 국유지 소재지역, 산업구조의 변화와 산업시설의 노후화 등 도시재생 필요지역 등⁷⁾을 대상으로 전략계

역 절차(법 제34조)를 규정하고 있는데, 국가시범지구는 Fast-track을 준용함.

- 5) 현행 「도시재생법」은 재생사업을 위한 계획내용과 절차에 대해서만 규정하고 있을 뿐 별도의 사업시행 절차는 규정하고 있지 않음. 이에 따라 실제 사업 착수를 위해서는 타법의 사업시행 절차를 다시 이행해야 함. 예를 들어, 도시재생사업 지역 내 산업단지의 준비를 위해서는 도시재생활성화계획에 반영 후, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 사업시행계획 수립을 위한 절차를 밟아야 함. 혁신지구의 경우는
- 6) 혁신지구는 산업, 상업, 주거, 복지, 행정 등 주요기능이 집적된 거점을 조성하여 지역별 성장 잠재력을 극대화하고 도시재생을 촉진하기 위한 것으로 쇠퇴지역 요건(인구감소, 총사업체수 감소, 노후건축물 증가) 중 2개 이상을 충족하는 50만㎡ 이하의 지역을 대상으로 전략계획수립권자의 요청에 따라 국토부장관이 지정하는 지구임(도시재생법 제13조제4항 및 제41조).
- 7) 제56조(국가시범지구의 지정 등) ① 국토교통부장관은 제41조제1항에도 불구하고 도시재생을 촉진하고, 선도적 혁신지구를 구현하기 위하여 제13조제4항의 요건 중 2개 이상을 갖춘 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 전략계획수립권자의 요청에 따

획수립권자가 국가지범지구계획을 수립하여 국토부장관에게 승인 신청 하여야 함8).

□ 대상지 현황

- 대상지는 용산구 한강로3가 23-1일대의 국·공유지로서 현재 제1공영 주차장(국토교통부, 하부: 유수지)과 자동차정류장⁹⁾(시유지)으로 사용되고 있으며, 용산전자상가 일대 도시재생활성화지역내에 위치하고 있음.

대상지는 일반상업지역으로 유수지, 유통업무설비, 자동차정류장, 도로(중로 2개 노선, 소로 1개 노선)로 도시계획시설 결정되어 있으며, 용산역(KTX, 1호선)에 연접하고, 주변에 효창공원앞역(6호선), 신용산역 등이 위치하고 있으며, 동서측으로 청파로와 원효대교 등 여의도까지 이어지는 도로가 연결되어 있는 등 교통이 편리한 지역임. 대상지 전체는 국토교통부(이하 “국토부”)가 72.7%, 서울시가 27.7%를 소유하고 있는 국·공유지임.

라 국가지범지구로 지정할 수 있다.

1. 도시재생전략계획 또는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군기본계획에 따라 산업·상업·주거·복지·행정 등의 기능이 집적된 지역거점을 조성할 필요가 있는 지역
 2. 「국가균형발전 특별법」에 따른 산업위기대응특별지역 또는 「고용정책 기본법」에 따른 고용재난지역
 3. 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」에 따른 연구개발특구
 4. 그 밖에 지역의 거점 조성을 통해 도시재생을 촉진할 수 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건을 만족하는 지역
- 8) 혁신지구를 지정하여 혁신지구계획 및 시행계획을 수립하여 혁신지구 사업을 우선 추진한 후 혁신지구를 포함하여 활성화지역 지정 및 활성화계획을 수립하여야 함. 전략계획에 반영된 활성화지역을 대상으로 수립되는 활성화계획과는 달리, 혁신지구계획은 도시재생법에서 정하는 쇠퇴지역을 대상으로 수립하는 계획으로, 활성화지역이 아니더라도 가능하나, 추후 활성화계획을 수립해야 함. 또한 활성화지역내에서 혁신지구계획을 수립한 경우에는 활성화계획이 변경된 것으로 간주됨(도시재생법 제41조제2항).
- 9) 자동차정류장 부지는 인접 드래곤 호텔 개발에 따른 기부채납 부지로서 혁신지구 사업시 공간적 범위(지하 1~2층) 결정으로 기존 용도를 유지할 계획임.



<사업대상지 소유 현황>

구 분	계	국토교통부	서울시	비 고
면 적(㎡)	13,963	10,147.2	3,816	-
비 율(%)	100	72.7	27.3	-

□ 국가시범지구 지정의 적정성

- 국토부는 개정된 도시재생법에 따라 도입된 국가시범지구를 연내에 5개 정도 선정할 계획으로 도시재생특별위원회의 심의일(19.12.24) 전까지 전략계획수립권자로부터 지구 지정 신청을 받고 있음.

이에 덧붙여 용산공원의 온전한 회복을 위한 용산공원의 경계 확장¹⁰⁾에 대해 '19년 9월초 구성된 용산공원 관련 장관급 T/F 논의(19.11.28)에서 장기적으로 용산공원의 남산~한강 녹지축 역할 수행

10) 서울시와 시민단체를 중심으로 미군 잔류부지(헬기장, 드래곤힐 등)는 물론 인근 정부 시설*까지 포함한 온전한 공원을 조성 주장 지속 제기

* 방위사업청 부지: 국방부(국군복지단 등), 방사청(교육센터 등), 해병대기념관, 군인아파트
 구 방위사업청 부지 일부와 군인아파트, 용산가족공원과 국립중앙박물관, 전쟁기념관을 공원에 추가 편입하는 것을 논의(19.11.28).

69.95%를 차지”하고 있어 산업경제 부문과 물리적 환경 부문에서 쇠퇴가 진행되고 있는 것으로 분석되어 「도시재생법」 제13조제4항에 따른 혁신지구 지정 요건을 충족하고 있으며, 국가시범도시 요건 검토 결과 도시재생전략계획 및 도시기본계획상 기능집적 지역거점 조성 필요지역으로 검토되었음.

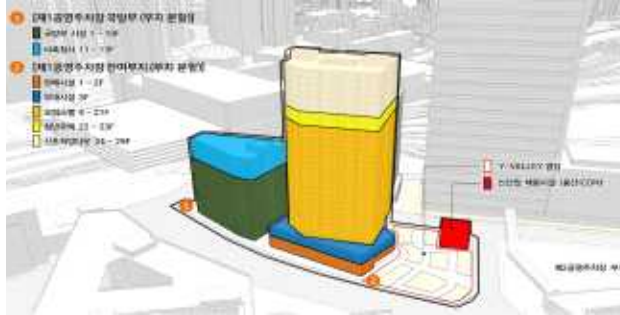

- 따라서, 방사청 부지의 용산공원 편입 결정에 따른 대체부지 개발 등 국가사업에 대한 서울시의 협조 필요성이 있고, 청년 주거난 해소를 위한 공공주택 공급, 청년창업 지원을 위한 앵커시설 등을 결합하는 사업구조를 볼 때, 서울시의 정책적 방향 및 용산전자상가 일대 활성화계획(이하 “용산활성화계획”)과 부합할 뿐만 아니라, 도시재생사업을 추진할 수 있다는 점에서 국가시범지구 지정은 긍정적이라 사료됨.

□ 용산전자상가 일대 활성화사업과 혁신지구의 연계성, 도입가능성의 적절성

- 국가시범지구계획(안)에서는 대상지에 ‘창업문화복합허브’ 조성을 제안하고 있는 바, 기 수립된 용산활성화계획에서 제시하고 있는 사업추진 목표 중 하나인 “신산업 육성 및 창업지원” 달성에 긍정적 효과가 있을 것으로 판단됨. 따라서, 금번 국가시범지구계획(안)에서 국·공유지를 활용하여 신산업 육성 및 지원을 위한 기반마련과 청년창업 지원을 위한 혁신플랫폼을 구축하는 것은 활성화계획과의 연계 및 정합성 측면에서 적절하다 하겠음.
- 도입시설 중 행복주택(임대형 280호)은 신산업앵커시설 및 인근 전자상가 등과 연계하여 창업자를 위한 주거를 확보하고, 추가로 신혼희망타운(분양형 120호) 공급을 통한 젊은 계층의 유입으로 지역활성화가 될 수 있도록 할 예정임. 오피스텔(445호)은 도시재생사업이 추진될 수

있는 사업성 확보를 위해 반영한 것으로, 건축계획 세부 협의시 사업 시행효과를 극대화하고 사업성이 확보될 수 있는 시설계획(호수, 면적)을 수립할 예정인 것으로 파악됨.

용산전자 상상가	도시재생 혁신지구
<ul style="list-style-type: none"> 메이커스페이스(시제품제작) <ul style="list-style-type: none"> 시제품제작, 교육실 등 코워킹스페이스 <ul style="list-style-type: none"> 강의실 및 회의실, 코워킹스페이스, 창업센터, 창업기업 등 	<ul style="list-style-type: none"> 신혼희망타운, 청년주택 등 공공주택 용산신산업앵커시설(입주시설, 공유시설, 지원시설) 육아보육시설, 주민공동시설, 신산업체험시설 등 지원시설 공용의 청사, 자동차정류장

제1공영주차장(85,186m ² ,B6~29층)		자동차정류장(47,146m ² ,B6~28층)	
			
용도	연면적 규모(m ²)	용도	연면적 규모(m ²)
국방시설 (재경학습관, 국군복지단, 비축청사)	16,000	신산업앵커시설 (기업R&D센터, 창업공간, 메이커스페이스, 회의실 등)	8,503
주거시설 (오피스텔 445세대, 청년주택 60세대, 신혼희망타운120세대)	36,512	청년주택(220세대)	9,693
주민시설 (부대시설, 용산CON)	2,288	비축공간	12,131
판매시설	4,000		

- 그러나, 주거시설과 오피스텔이 산업활성화의 보완기능이 아닌 주 기능으로 계획되어 있음. 4차 산업혁명의 창조적 산업생태계 구축 및 신산업 육성 등 용산활성화사업이 지향하는 도시재생방향, 용산의 입지적 중요성, 신속하고 효과적인 도시재생사업 수단으로서의 도시재생 혁신지구를 도입한 취지, 장래 정비창 개발에 따른 지역 변화, 활성화 계획 수립 당시 주민의견¹¹⁾ 등을 고려해 볼 때, 지역 전체에 대한 주

거 및 오피스텔 수요, 산업기능 등에 대한 점검을 통해 임대 및 분양 주택 시설 규모 등 도입 기능의 규모 적정성 검토가 필요하다 사료됨.

<용산 전자상가 일대 도시재생활성화계획 주요내용>

구분	사업명	사업내용
마중물	창업문화복합허브 조성계획	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업기간 : 2018~2022 ◦ 필요성 : <ul style="list-style-type: none"> - 신산업 및 창업기업의 성장과 안정화 지원을 위한 혁신 플랫폼 도입 필요 - 용산전자상가 내 절대 부족한 문화·복지·휴게 기능 등이 집적된 지역 활성화의 중심거점 마련 필요 ◦ 사업내용 : <ul style="list-style-type: none"> - 창업문화복합허브 조성 가능 범위 검토 및 기본방향 마련 (마중물사업) - 서울시 도시재생사업 추진전략 및 사업모델수립 연구용역 (연계사업: LH)
부처협업 (국토교통부)	도시재생혁신지구 (창업문화복합허브)	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 사업내용 : <ul style="list-style-type: none"> - 도시경쟁력 강화, 일자리 창출의 파급력 있는 거점개발 - 재정 및 기금지원, 도시계획규제완화, 절차 간소화 등

□ 절차 관련

- 기존 활성화계획 수립 당시 사업대상지에 대한 개략적인 개발안을 마련하였으며, 용산공원내 방사청부지 편입의 조기 확정과 이에 따른 대체 부지 확보 및 개발이라는 면에서 사업의 시급한 추진에 대한 불가피성은 인정됨.
- 다만, 도시재생특별위원회에서 시의회 의견청취 완료 전에 이미 사업 대상지에 대한 실사 및 평가(19.12.5)가 이루어지고, 국가시범지구 지정 검토 및 사업계획안 제안, 공청회(19.12.17)(붙임4)까지 지나치게 단기간에 이루어졌다는 것은 지역의 문제를 공유하고 해결하기 위한 공감대 형성 과정을 거쳐 지역과 현장상황에 맞는 사업을 발굴하는 등의 과정적 산물을 중요시하는 도시재생사업의 취지에 다소 부합하지

11) 도시재생활성화계획 수립시 상인 인터뷰('17.6월~'19.6월) 및 런치토크 등을 통한 의견수렴 결과, 사업대상지에 ① 신제품의 체험시설, ② 편의시설(상가, 음식점, 문화/여가시설), ③ 휴게공간(공원, 녹지), ④ 상가안내시설 등에 대한 요청사항이 많았음.

않는다 하겠음. 또한, 이 사업은 시가 주도적으로 계획하여 이루어졌다
기 보다는 용산공원 확장이라는 국가적 명분에 따라 중앙정부에 의해
이루어진 측면이 강하다 하겠음.

- 따라서, 지구지정 이후 LH 제안사업계획에 대한 서울시의 심도있는
검토를 통해 필요시 사업추진방식과 사업성, 서울시와 SH공사의 사업
참여 방안 등 시 자체적으로 계획을 수립하고, 시행계획¹²⁾ 수립시 대
상지에 대한 계획 방향 및 도입기능을 설정함에 있어, 추가로 상인과
전문가 등의 의견을 수렴하여 도입 용도와 적정 규모를 검토할 필요가
있음.

□ 사업추진방식과 사업성 관련

- 이 사업은 현재 서울시와 LH가 공동으로 시행하는 것을 전제로 하고
있으며(시유지에 대한 위탁개발은 혁신지구 지정 이후 별도협의 예정), 총 사업비
는 5,927억원(국비 250, 지방비 375, 공공기관 3,524, 기금융자 1,778억원)
이며, 행복주택 건설비용으로는 정부출자금(호당 35,769천원)과 주택도
시기금에서 융자(호당 47,690천원, 1.8%) 지원할 예정임.

- 국유지(제1공영주차장)는 임대형 위탁개발을 통해 30년~35년간 위탁
운영 및 회수 후 국가로 소유권을 이전하는 방식으로 이루어지는 구조
이며. 시유지는 신산업앵커시설과 청년주택 건립을 통해 용산역 일대
도시재생과 창업을 지원하며, 추가 비축공간에 대한 수요분석을 통해
공익성과 사업성을 극대화 할 수 있는 시설계획을 검토할 예정임.

위탁결정 및 사업완료시까지 제1공영주차장은 위탁자인 LH가 자체자
금으로 사업을 시행한 후, 희망신혼주택 분양 및 기타 시설의 임대를

12) 제46조(시행계획인가 등) ① 혁신지구사업시행자는 혁신지구계획이 고시된 날부
터 3년 이내에 시행계획을 작성하여 전략계획수립권자의 인가를 받아야 한다. 인가
받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

통한 회수 대금으로 사업비를 충당할 계획임¹³⁾.

- 사업계획안에 대한 개략적인 사업성 분석결과(붙임5), 제1공영주차장 부지에 대한 총 사업비 3,986억원의 투입비용 회수는 운영 31년차에 가능한 것으로 나타났으며, 자동차정류장 부지에 투입되는 총 사업비 1,940억원(국비와 시비 625억원 포함)의 비용회수는 운영 29년차에 가능한 것으로 분석되었음. 그러나, 지원금(시비와 국비)을 포함하지 않고 사업성을 분석할 경우 비용회수는 55~60년차에 가능한 것으로 나타남.

<제1공영주차장>

구 분		국방부건물 (㎡)	청년주택 등 (㎡)	입주분양/운영비용 계획
업무	국방부	13,000.00	-	공사준공후 건물소유권 이전(→국방부) /국방부 자체 운영
	비축청사	3,000.00	-	
	소계	16,000.00	-	
분양	신혼희망타운	-	8,400.00	분양/분양대금 회수
임대	청년주택	-	4,200.00	임대/위탁운영 예정
	오피스텔	-	23,912.00	임대/위탁운영 예정
	판매	-	4,000.00	임대/위탁운영 예정
	소계	-	40,512.00	-
지원	부대시설	-	2,000.00	무상임대/위탁운영 예정
	신산업체험시설	-	288.00	무상임대/위탁운영 예정
	소계	-	2,288.00	-
계		16,000.00	42,800.00	

<자동차정류장>

구 분		면적 (㎡)	입주분양/운영비용계획
용산 신산업 앵커시설	입주공간	기업 R&D센터	2,468.39
		창업 및 기술 스타트업	2,221.55
		관련 공공기관	555.39
		소계	5,245.33
	공유공간	메이커 스페이스	740.52
		시제품제작실	431.97
		메이커 커뮤니티	185.13
		테스트베드	863.94
		소계	2,221.55
			-
			무상임대/위탁운영 예정
			-

13) 최적 사업비 관리를 위해 임대주택 건설비 일부를 정부지원금으로 출자하고, 도시재생사업 추진을 위해 혁신지구 지정에 따른 기금 용자를 시행 예정임.

구 분		면적 (㎡)	입주분양/운영비용계획
지원시설	회의실	333.23	무상임대/위탁운영 예정
	교육실	271.52	
	쉼터	185.13	
	업무시설	246.84	
	소계	1,036.72	-
소계		8,503.6	-
임대	청년주택	9,693.2	임대/위탁운영 예정
기타	비축공간	12,132.2	임대/위탁운영 예정
소 계		30,328	-

<제1공영주차장 사업성 분석(총사업비 : 3,986억원)>

구분	금액(천원)	할인 후 현재가치(천원)	비고
총 비용	398,649,498	297,086,164	
총 수입	486,917,002	295,145,504	
수지	88,267,504		
NPV(순현재가치)		-1,940,660	운영 31년차 회수
PI(수익성지수)		0.993	

<자동차정류장부지 사업성 분석(총사업비 : 1,940억원,국비/시비:625억원)>

구분	금액(천원)	할인 후 현재가치(천원)	비고
총 비용	194,030,227	149,969,327	
총 수입	226,256,621	149,973,635	
수지	32,226,394		
NPV(순현재가치)		4,309	운영 29년차 회수
PI(수익성지수)		1.000	

※ NPV(순현재가치) : 0보다 높을 경우 사업성 있음¹⁴⁾

PI(수익성지수) : 1보다 높을 경우 사업성 있음

- NPV(순현재가치)와 PI(수익성 지수)로 볼 때 제1공영주차장은 모두 사업성이 없는 것으로 나타남. 이는 공공성이 높은 시설을 유치하는 반면에 국비나 시비 지원이 없는 것을 전제로 한 것이기 때문인 것으로 이해됨. 자동차정류장부지는 수익성이 어느 정도 확보되는 것으로 분석되었으나 이는 국비와 시비를 지원한 결과로 해석되는 만큼 사업

14) 순현재가치(NPV)법은 순현재금흐름을 사회적 할인율로 할인한 현재가치가 양(+의 값을 가질 경우, 수익성지수(PI, Profitability Index)는 현금유입의 현재가치를 현금유출의 현재가치로 나눈 값으로 1보다 클 때 사업성이 있다고 판단함.

의 실현가능성과 사업안전성 측면에서 지원규모 등을 검토할 필요가 있음.

- 또한, 국공유지에 대한 위탁개발 사업시 임대 및 분양에 따른 관리 및 운영방안에 대한 검토가 필요하며, 시유지(기부채납 부지)에 대한 용도변경 가능여부 등을 검토할 필요가 있음.

□ 우수지 폐쇄 후 재해 안정성 관련

- “현 우수지¹⁵⁾는 50년 빈도 이상의 여유가 있을 것으로 판단되며, 여유용량에 대한 최소한의 우수지 활용은 문제가 없을 것으로 사료된다”는 전문가 자문회의(2차)(시 하천관리과) 결과에 따라, 용산우수지는 서울시 방재설계기준(30년 빈도)에 충족되나, 장래의 기후변화 등을 고려하여 상향된 설계기준(50년)을 적용하여 우수지 용량을 확보하고 주변 하수관을 정비할 예정임.



- 50년 강우빈도 적용¹⁶⁾시 전체 면적(37,862㎡) 중 9,862㎡(26.0%)의 여유 용량이 있는 것으로 파악됨. 더불어 현재 「자연재해대책법」

15) 용산우수지 시설현황

구분	계	1우수지	2우수지	3우수지
면적	37,862㎡	26,008㎡	4,555㎡	7,299㎡

16) 용산우수지 용량 검토

제15조의2¹⁷⁾에 따라 한강로지구 자연재해위험지구 정비사업¹⁸⁾ 분석·평가 용역(용산구)이 진행 중이므로, 서울시 하천관리과의 의견처럼 방재성능 및 재해 저감이 검증될 시 최소한의 면적(도로조정 면적을 제1공영주차장 잔여부지로 편입검토 등)으로 사업을 시행하고, 우수지 폐쇄에 따른 기존 유입박스 등은 우수지 기능에 장애가 발생하지 않도록 조치할 필요가 있음.

□ 주차장 관련

- 현재 제1공영주차장 주차면수는 202면, 주차회전율은 0.87로서(도시 지역 주차회전율 평균 4.0~6.0) 규모에 비해 저이용 상태이나 혁신지구 조성에 따른 전체 주차면수 검토시 47면이 부족한 것으로 나타남. 도시재생사업과 시범지구 사업 완료시 주차수요가 증가할 것으로 예상되므로, 제2공영주차장 또는 제3공영주차장 추가 주차시설 확보(건물형 주차장 설치 등) 또는 제1공영주차장 건축계획시 부족한 주차대수 추가 확보(47대) 등 부족한 주차대수 확보를 위한 여러 대안을 검토할 필요가 있겠음.

구성 전 ¹⁾¹⁹⁾		구성 후 ²⁾	부족 주차대수
검 토 결 과	강우빈도	필요면적	여유면적
	(30년)	24,000m ² (전체 면적대비 63.4%)	13,862m ² (36.6%)
	(50년)	28,000m ² (전체 면적대비 74.0%)	9,862m ² (26.0%)
	(100년)	39,000m ² (전체 면적대비 3.0% 추가필요)	-

17) 자연재해대책법 제15조의2(자연재해위험개선지구 정비사업의 분석·평가) ① 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 규모 이상의 자연재해위험개선지구 정비 사업을 완료하였을 경우에는 그 사업의 효과성 및 경제성을 분석·평가하고, 그 결과를 시·도지사를 거쳐 행정안전부장관에게 제출하여야 한다. 다만, 특별자치시장은 직접 행정안전부장관에게 제출하여야 한다.

18) '10년 9월 한강로일대 집중호우로 인한 침수피해가 발생하자, '13.12.~'18.10까지 한강로 일대 방재시설 확충사업을 시행함.

주차면수	일주차대수	주차면수	(조정전)일주차대수-(조성후)주차면수
1,279대	1,124대	1,077대	47대 부족

1) 1~5공영주차장 및 용산주차빌딩 2) 2~5공영주차장 및 용산주차빌딩

<전자상가 일대 공영주차장 이용률 현황>

주차장명	일주차대수	주차면수	주차회전율 (일주차대수/주차면수)
제1공영	165	202	0.82
제2공영	180	196	0.92
제3공영	140	160	0.88
제4공영	100	114	0.88
제5공영	42	42	1.00
용산주차빌딩1)	497	565	0.88
합 계	1,124	1,279	0.88

※ 자료 : 용산전자상가 공영주차장 인수관리계획(용산구 주차관리과 자료)

1) 용산주차빌딩은 공영주차장(1~5) 평균 이용률 적용(0.88)



담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 임경숙
연락처	02-2180-8205
이메일	kslinga@seoul.go.kr

19) 대상지 내 총 6개의 공영주차장이 위치해 있으며, 전체 면적 약 39,000㎡, 주차면수 약 1,300개를 운영하고 있음. 제1공영주차장~제5공영주차장은 옥외주차장으로 용산구 시설관리공단에서 용산주차빌딩은 건물주차장으로 서울시설공단에서 각각 유료 주차장으로 운영 중임.

붙임 1

기존 공모사업(뉴딜사업)과 새로운 제도 비교

	기존 공모사업	총괄사업관리자	혁신지구	인정사업
① 제도개요				
목적	활성화계획에 반영된 사업에 대한 국비지원	공기업 거점사업을 통한 <u>활성화계획</u> 추진 및 국비지원	도시재생 촉진을 위한 <u>지구단위 건설사업</u> (활성화계획 불요)	<u>타법 시행 소규모 사업</u> 에 대한 도시재생사업인정 및 <u>국비지원</u> (활성화계획 불요)
근거	도시재생법 제20조 및 제27조	도시재생법 제20조, 제26조의3(신설) 및 제27조	도시재생법 제41조부터 제55조까지(신설)	도시재생법 제26조의2(신설)
절차	전략계획→활성화계획→ <u>타법에 따라 시행</u>	전략계획→활성화계획→ <u>타법에 따라 시행</u>	혁신지구계획→시행 계획→ <u>시행</u>	인정신청→인정→ <u>타법에 따라 시행</u>
인허가	<u>전략계획수립권자</u> (선도지역은 국토부) (국비는 특위심의)	<u>전략계획수립권자</u> (선도지역은 국토부) (국비는 특위심의)	<u>전략계획수립권자</u> (국가지침은 국토부) (국비는 특위심의)	<u>전략계획수립권자</u> (국비는 특위심의)
대상지	전략계획수립지역 내 활성화지역	전략계획수립지역 내 활성화지역	쇠퇴지역 (추후 활성화계획 의무수립)	전략계획수립지역 내 쇠퇴지역 또는 기초인프라 부족지역 (활성화계획 수립지X)
② 사업시행				
사업방식	<u>단위건축물 사업</u> (건축법) 중심 <u>활성화계획</u> 수립 + 단위건축물 사업에 대한 <u>보조금 지급</u>	공기업 거점사업 (타법) 중심 <u>활성화계획</u> 수립 + 거점사업 및 단위건축물 사업에 대한 <u>보조금 지급</u>	지구단위 건설사업시행(도시재생법) + 사업시행을 위한 <u>보조금 지급</u>	법령상 열거된 <u>타법 시행사업</u> 을 도시재생 사업으로 인정 + <u>보조금 지급</u>
사업규모	(법령) - (실제) <u>5만~50만㎡</u>	(법령) - (실제) <u>5만~50만㎡</u>	(법령) <u>지구면적 50만㎡미만</u> (예상) 지구면적 1만~20만㎡	(법령) <u>시행면적 10만㎡미만</u> (예상) 시행면적 2만㎡내외
시행주체	<u>도시재생사업시행자</u> (지자체, 공공기관, 지방공기업, 활성화지역 토지소유자, 사회적 경제)	<u>총괄관리자</u> (공공기관, 지방공사, 공공출자 50%초과 법인) <u>단위건축물 사업시행자</u>	<u>혁신지구사업시행자</u> (지자체, 공공기관, 지방공사, 공공출자 50%초과 법인, 종전사업 시행자)	<u>인정신청자</u> (인정사업의 시행자이며, 도시재생사업시행자 + 공간지원리츠)
③ 사업선정방식 및 일정				
방식	공모방식	수시선정(법 시행후)	수시선정(법 시행후)	수시선정(법 시행후)
국비지원	규모에 따라 <u>50~250억원</u> (매칭율 40~60%)	규모에 따라 <u>100~25억원</u> (매칭율 40~60%)	<u>기재부 협의중</u>	<u>기재부 협의중</u>
법령시행 전	-	공기업 시행 사업과 연계가능한 재생 사업지 발굴	<u>쇠퇴지역 내 지구단위 건설이 필요한 유휴 국공유지 등 발굴 및 컨설팅</u>	전략계획 수립지역 내 <u>타법으로 시행중인 소규모 사업 발굴 및 컨설팅(법령상 열거)</u>
법령시행 후	-	수요조사(11월중) 시범사업 선정(12월 특위)	수요조사(11월중) 시범사업 선정 (12월 특위)	수요조사(11월중) 시범사업 선정(12월 특위)

붙임 2

혁신지구 주요내용

구분	주요내용
지정방법 (법 41조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전략계획수립권자가 혁신지구계획을 확정하거나 승인 받아 지정 ○ 국가지원사항 포함 시 국토부 국가지원사항 결정 및 특위심의 필요
혁신지구계획 포함사항 (법 41조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 명칭·위치·면적·목적·시행기간·시행자·시행방식 ○ 주요도입기능 및 토지이용계획, 개발밀도계획 ○ 도시재생기반시설의 설치·정비에 관한 계획 ○ 철거되는 주택의 소유자 및 세입자에 대한 주거 및 생활안정 대책 ○ 국가 및 지방자치단체 지원사항, 재원조달 및 예산 집행계획 ○ 입지규제최소구역계획 포함사항 또는 지구단위계획 포함사항 ○ 종전구역과 종전사업의 시행에 관한 사항(시행령)
혁신지구효력 (법 42조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 입지규제최소구역 지정 및 입지규제최소구역 계획의 결정 ○ 지구단위계획 및 지구단위계획의 결정 ○ 국가산업단지·일반산업단지·도시첨단산업단지 지정 ○ 도시재생활성화계획이 수립된 지역의 경우 활성화계획의 변경
시행자 (법 44조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지방자치단체, 공공기관(시행령으로 정함), 지방공사 등
시행방법 (법 45조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 매매, 임대 사용승낙 등의 방법으로 혁신지구 전부를 사용할 수 있는 권원(시행령으로 정함)을 확보하여 토지 또는 건축물을 공급 ○ 혁신지구로 중복지정된 종전사업구역에서 도시재생법 및 종전사업의 법률에 따라 토지 또는 건축물을 공급
시행계획인가 (법 46조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 전략계획수립권자의 인가(지구계획고시 3년이내), 제20조 도시재생활성화계획의 확정 및 승인 준용
통합심의 (법 48조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 특별위원회가 혁신지구 지정·시행계획인가와 관련된 건축·도시계획·경관·교통영향평가·재해영향평가·교육환경보호 등 통합심의 가능
의제처리 (법 49조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시계획결정·지구단위계획결정·개발행위허가·도시계획시설사업 시행자 지정 및 실시계획인가 ○ 도시개발법 실시계획인가·고시, 택지개발사업실시계획 승인 ○ 도정법·빈집법 등 사업시행계획인가 ○ 국가산업단지·일반산업단지·도시첨단산업단지 개발실시계획 승인 ○ 건축허가·주택사업계획승인·공공주택지구계획승인 ○ 기타 교통·물류·항만·공유수면·관광·도로·하천·하수·폐기물·수도·체육·전기·에너지·소방·재해·산지·농지·국공유재산 사용허가·용도폐지 등
개발이익 재투자 (법 52조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개발이익 산정(시행령으로 정하는 기관의뢰) ○ 혁신지구재생사업의 분양가격·임대료인하, 건설된 시설의 관리·운영비, 도시재생기반시설 또는 공공시설 설치비용 등에 사용
중복지정 (법 55조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 종전사업과 중복하여 혁신지구 지정가능(요건충족 시) <ul style="list-style-type: none"> - 인구감소·산업쇠퇴·주택노후 요건 중 2이상, 주거지역면적이 2/10미만, 종전사업의 지역·지구지정 및 사업시행자 지정완료, 동일 시행자일 것
국가시범지구 (법 56조)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 도시재생촉진·선도적 혁신지구 구현을 위해 전략계획수립권자의 요청에 따라 국가시범지구 지정(혁신지구계획수립·요청 → 국토부 승인) ○ 입지규제최소구역의 수립기준 및 면적을 시행령으로 별도결정

붙임 3

혁신지구 개요

※ 본문 상 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」은 “법”으로, 같은 법 시행령은 “령”으로 기재

□ 추진배경

- 산업, 상업, 주거, 복지, 행정 등 주요기능이 집적된 거점을 조성하여 지역별 성장 잠재력을 극대화하고, 도시재생을 촉진할 필요

* 뉴딜사업을 속도감 있게 견인할 수 있도록 혁신지구 제도도입('19.11.28 시행)

□ 혁신지구 개요

- (개념) 도시재생 촉진을 위하여 공공주도로 쇠퇴지역 내 산업·상업·주거 등 기능이 집적된 지역거점을 조성하는 지구단위 개발사업

* (혁신지구 재생사업) 혁신지구에서 혁신지구계획 및 시행계획에 따라 시행하는 사업(법 제2조제7호나목)

< 혁신지구 기능별 예시 >



- (시행자) 지자체, 공공기관*, 지방공사 또는 주택도시기금이 총지분의 50% 초과 출자한 법인** 등이 단독 또는 공동으로 시행가능(법 제44조)

* LH 주택도시보증공사, 철도공사·철도시설공단, 농어촌공사, JDC, 캠퍼스

** 주택도시기금 또는 시행자가 총지분 50%초과 출자(공동 출자 포함)한 법인

- (토지 확보) 시행자가 혁신지구 전부를 사용할 수 있는 소유권, 지상권, 임차권 등 권원을 확보, 토지수용은 관계법령*에 따라 별도 진행

* 혁신지구 지정 및 시행계획인가는 공익사업법에 따른 사업인정 및 고시를 의제하지 않음

- (사업절차) 전략계획수립권자가 계획수립 및 의견청취 후 지방위원회 심의를 거쳐 혁신지구계획 승인 및 지구 지정(법 제20조 준용)

* 국가시범지구는 국토부장관이 특위를 통해 계획승인 및 지구지정(법 제33조 준용)

< 혁신지구 및 국가시범지구 지정 절차 비교 >



※ 시행계획인가 절차는 국가시범지구와 혁신지구 재생사업 동일함

- 시행자는 **시행계획 작성(3년이내)**, **전략계획수립권자**는 의견청취, 지방위원회 심의를 거쳐 **시행계획인가**(혁신지구 지정 절차 동일, 법 제20조* 준용)

* 시행계획에 국가지원 사항이 포함된 경우 시행계획 인가 전 특위 심의

□ **신청요건**

- (개념) 국토부장관이 도시재생을 촉진하고, 선도적 혁신지구 구현을 위하여 전략 계획수립권자의 요청에 따라 지정하는 시범 지구
- (신청요건)
 - ① 도시재생법 상 **쇠퇴지역 요건***(2개 이상)을 충족하는 **50만㎡ 이하**
 - * 법 제13조제4항 ①인구감소 ②총사업체수 감소 ③노후건축물 증가
 - ② 산업·상업·주거 등 복합기능이 집적된 지역거점을 조성할 필요가 있는 지역 등(법 제56조)
 - ③ 혁신지구 **전부**(국공유지 포함)를 사용할 수 있는 **권원 확보**

○ (신청주체) : 전략계획수립권자

* 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사, 시장·군수

○ (신청규모) : 1만㎡ ~ 20만㎡ 권장*(법상 기준 50만㎡이하)

참고	국가시범지구 추진전략
○ 제도시행 초기 국가시범지구 추진을 통해 향후 지자체가 혁신지구 재생사업을 자체 추진할 수 있도록 모델 제시(19년도 3곳 내외)	* 혁신지구 효과확산을 위해 '20년 국가시범지구 5곳 내외 지정 검토중
① (신속성) 부지 전체의 사용권원을 확보하고, 토지이용 및 건축계획 등 개발계획을 수립하여 시행계획 인가 후 즉시 착공	
② (사업성) 지구단위 통합개발 방식을 통한 교차보전(예 : 리츠) 및 재정지원으로 수익성을 극대화하여 민간투자자의 사업참여 활성화	
③ (성과체감) 지식기반, 문화, 교통망이 양호한 쇠퇴지역을 일자리·주거·생활SOC가 결합된 복합거점으로 조성하여 도시활력 증진	

□ 국가 지원사항

○ (국비보조) 혁신지구 재생사업을 위한 기반시설, 생활 SOC 등 공공시설 설치*비용에 대한 국비지원**

* 주차장, 도로, 공원, 공동이용시설(놀이터, 마을회관, 마을도서관) 등

** 지구지정, 혁신지구 계획수립, 시행계획인가 비용 등 계획수립비 지원가능

- (지원규모) 국가가 타당성을 인정하는 범위 내(최대 250억원)

* 기재부 협의 후 추후 확정 예정, 혁신지구 국가지원 규모는 국가시범지구와 차등

- (규모결정) 사업성 분석 자료*를 토대로 국비지원 적정성 평가 후 지원 규모를 결정, 뉴딜사업으로 기 지원된 단위사업은 지원 배제

* 지자체가 제출한 총수익·총비용을 산정한 사업성 검토 자료[별지서식 제3호]

- (지원방식) 국비는 전략계획수립권자에게 교부*, 승인된 혁신지구 계획에 따라 공공시설 설치 용도 및 사업기간에 맞게 집행

* 국고보조율 : 특별시 40%, 광역시 및 특별자치시 50%, 시·군·구 60%

○ (기금지원) 주택도시기금 출자(20%한도) 및 융자(50%한도) 지원*

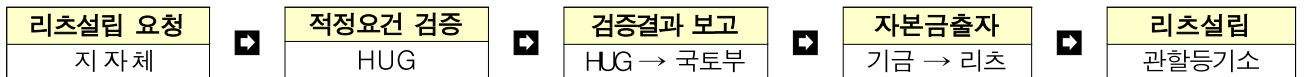
* 「주택도시기금법」제9조제2항에 따라 혁신지구재생사업은 기금지원 대상

구분	출자	용자
한도	총사업비 20% 이내	총사업비 50% 이내
요건	(기금 내부수익률) 2.5% 이상	(이율) 年1.8%(변동금리, 혁신지구사업)

- 지자체가 부동산투자회사(REITs)를 설립하여 국가시범지구 시행자로 요청하는 경우 주택도시보증공사에 금융지원* 요청가능(법 제44조제4호)

* 원칙적으로 법인 설립 자본금은 발기인 책임사항이나, 국가시범지구에 한하여 지원

▶ 리츠설립 절차



※ (제출서류) 국가시범지구계획 및 사업계획(「주택도시기금법 시행령」제14조제2항)

□ 혁신지구 특례 및 행정지원

- (특례) 입지규제최소구역을 활용하여 **건폐율·용적률 최대한도 완화**, 주차장설치기준 등 건축규제 완화 등 특례부여로 사업 여건 개선
- (입지규제최소구역) 국가시범지구에 한하여 입지규제최소구역 **계획수립 기준**(복합가능, 주거비율) 및 **지정가능 면적 기준 완화***(법 제56조)
 - * 주거·업무·판매·산업·문화·관광 등 기능을 당초 3개 이상에서 2개 이상 복합으로 완화, 총 연면적 중 주거기능 당초 20%이하에서 80%이하로 완화 등
- (건축규제) 조례상 **건폐율·용적률 최대한도***, 「주택법」, 「주차장법」 **주차장설치기준, 건축물 최고높이 제한완화**(법 제32조)
 - * 국토계획법 제77조, 제78조에서 위임한 조례로 정한 건폐율·용적률 최대한도의 예외
- (통합심의) 지구지정 및 시행계획인가 관련 건축·도시·교통·재해 등 사항을 특위 또는 **실무위원회**(위임사항)에서 일괄 **심의**(법 제48조)
 - * 건축·경관·도시계획·국가교통위원회, 교통·재해영향평가심의위원회, 교육환경보호위원회

< 혁신지구재생사업 시 각종 특례 >

- **국·공유재산(30조)** - 수의계약 가능, 사용허가기간 최대 20년, 영구시설물 축조
- **임대료(30조)** - 사용료 및 대부료 감면
- **세제혜택(31조)** - 산업단지 지정 의제로 취득세, 재산세 등 감면
- **건축규제 완화(32조)** - 용적률 및 건폐율, 주차장 설치기준 완화
- **입지규제최소구역(42조)** - 국토계획법 상 입지규제 최소구역 지정으로 용도, 건폐율, 용적률 등 완화

- (행정지원) 부처간, 중앙·지자체 간 **긴밀한 협의**에 의한 사업추진, 특위 실무위원회 구성 및 통합심의를 통한 절차 간소화 지원

공청회개요

- 일 시 : 2019.12.17.(화) 16:00~
- 장 소 : 용산 원효전자상가 6동 3층 상상가
- 참석자 : 시.구관계공무원, LH 미군기지본부 관계자, 관계전문가 4,
주민협의체 의장, 주민 약 50명
- 개최결과 : 용산전자상가 활성화와 연계된 사업계획 마련

공청회 개최 결과 12건(10명) 의견제출

- 주요 주민 의견사항

구 분	내용	비고
도시재생 활성화 관련	<ul style="list-style-type: none"> - 용산전자상가 방문객 유입시설 계획 - 용산전자상가 활성화에 도움되는 시설 도입 - 기존 주민이 제시한 도시재생시설 도입 (광장조성, 물류센터, 창업문화시설) - 오피스텔 등 주거도입 반대 	4건
유수지 개발 관련	<ul style="list-style-type: none"> - 유수지 개발 안전문제 제고(2건) - 유수지 개발시 악취문제 발생 - 유수지 개발시 동반(호텔, 선인상가, 국토부 등) 협약 필요(2건) 	5건
기타	<ul style="list-style-type: none"> - 자동차정류장 부지 용도 유지 - 유수지 개발에 따른 주차장 폐쇄, 교통대책 - 공청회 주민요구 사항 반영 	3건

붙임 5 사업성 분석 결과

□ 제1공영주차장 부지

1. 분석전제조건

구분	적용	근거
낙찰율	90.00 %	국유지 위탁개발사업조건(90%) 및 LH기준중 검토후 적용
임대료상승(주거시설외)	1.48 %	19년도 LH기준정보(생산자물가상승률) 적용
임대료상승(주거시설)	2.30 %	19년도 LH기준정보(주거비지수상승률) 적용
건설기간	3.42 %	19년도 LH기준정보(자본비용률) 적용
운영기간	3.42 %	19년도 LH기준정보(자본비용률) 적용
할인율	3.42%	19년도 LH기준정보(자본비용률) 적용
지가상승률	2.20 %	한국감정원 용산구 지가변동률 10개년 평균

2. 건축계획

구분	설계		국방부	잔여부지	전체	분양임대면적	근거
조건	대지면적		2,000.00	5,350.00	7,350.00		TF3차회의결과반영
	용적율		800.00%	800.00%	800.00%		현용도지역 용적률 적용
	건폐율		60.00%	60.00%	60.00%		현용도지역 건폐율 적용
	전체연면적		20,157.10	65,029.05	85,186.15		-
지상(m ²)	업무시설	국방부	13,000.00		13,000.00	16,522.02	TF3차회의결과반영
		비축청사	3,000.00		3,000.00	3,635.08	
	임대	판매		4,000.00	4,000.00	5,577.01	국토부장관 지시사항반영
		오피스텔		23,912.00	23,912.00	445.00	
		청년주택		4,200.00	4,200.00	60.00	
		부대시설		2,288.00	2,288.00		
		분양	신혼희망		8,400.00	8,400.00	
	계		16,000.00	42,800.00	58,800.00		
지하(m ²)	주차장		3,570.00	20,335.00	23,905.00	23,905.00	35m ² /1대 적용
	기계/전기실		587.10	1,894.05	2,481.15	2,481.15	건축연면적 대비 산정
	계		4,157.10	22,229.05	26,386.15		
주차장 세부면적 (m ²)		국방부	3,045.00		3,045.00		1대/150m ²
		비축청사	525.00		525.00		1대/200m ²
		부대시설		805.00	805.00		1대/100m ²
		판매		1,400.00	1,400.00		1대/100m ²
		오피스텔		12,460.00	12,460.00		0.8대/세대
		신혼희망		5,040.00	5,040.00		1.2대/세대

구분	설계		국방부	잔여부지	전체	분양임대면적	근거
		청년주택		630.00	630.00		0.25대/세대
		계	3,570.00	20,335.00	23,905.00		
기계/전기실 세부면적 (m ²)		국방부	477.02		477.02		연면적대비 배분
		비축청사	110.08		110.08		
		판매		177.01	177.01		
		오피스텔		1,058.19	1,058.19		
		신혼희망		371.73	371.73		
		청년주택		185.86	185.86		
		부대시설		101.25	101.25		
		계	587.10	1,894.05	2,481.15		

3. 비용추정

구분	단가(원/m ²)	공사비	근거	
건물공사비	국방부/비축청사	2,114,033	33,824,528,000	2017년 공공건축물 유형별 공사비(조달청)중 대형청사
	판매시설	2,114,033	8,456,132,000	상 동
	주거시설	2,114,033	50,550,757,096	상 동
	신혼희망	2,651,000	22,268,400,000	상 동
	행복주택	2,651,000	11,134,200,000	상 동
	부대시설	2,114,033	4,836,907,504	상 동
	지하층 등	2,114,033	42,615,852,280	상 동
	소계	0.00%	173,686,776,880	
기타비용	설계비	3.82%	6,640,317,494	2019년 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(건축설계 대가요율 적용)
	감리비	3.39%	5,895,263,662	2019년 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(감리비 요율 적용)
	설변및물가변동	6.00%	10,421,206,613	건설공사비지수 5개년 평균(3.01%) 고려하여 결정
	시설부대비	0.22%	373,882,749	2019년 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(시설부대비 적용)
	인증관련비	14.00%	929,644,449	공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(중간등급적용)
	설계보상비	10.00%	664,031,749	낙찰탈락자에 대해 설계보상비 지급 반영
	계	0.00%	198,611,123,597	
유수지공사비		20,000,000,000	용산유수지 재정비 타당성조사 및 기본계획 용역 결과	
기타(광고, 세금등)	1.00%	1,986,111,236	홍보 및 각종 세금 납부등을 위해 반영	
수선유지비	별도산출	94,280,447,638	19년도 LH기준정보(수선유지비-주거,상업,업무) 적용	
수수료	위탁개발보수	3.00%	6,044,925,600	국유지 위탁개발 업무편람(최대한도 적용)
	위탁관리수수료	0.50%	1,321,049,368	국유지 위탁개발 업무편람(최대한도 적용)
추가) 토지가격	공시지가기준	8,925,000	65,598,750,000	인근 시유지(상업지역) 공시지가 적용(한강로3가 40-1051)

4. 회수추정

수입	단가	공실률	임대수입	보증금	출자/ 분양수입	국비/ 시비지원	근거
출자금	35,769	0.00%	0	0	2,146,140	0	정부출자금 반영
비축청사	22.78	17.50%	541,181	993,904	0	0	단가:용산구 오피스시세(조사) 공실률:감정원통계자료 (용산구최근3년간최고분기공실률적용)
판매	33.95	6.90%	2,115,302	2,272,075	0	0	단가:용산구 상가시세(조사) 공실률:감정원통계자료 (용산구최근3년간최고분기공실률적용)
오피스텔	1,226	5.00%	6,219,498	6,546,840	0	0	단가:용산구 주변시세(조사) 공실률:감정원통계자료 (용산구주거시설공실률(19년))
청년주택	630	5.00%	430,920	453,600	0	0	단가:행복주택임대료산정기준 공실률:감정원통계자료 (용산구주거시설공실률(19년))
신혼희망	570,000	0.00%	0	0	68,400,000	0	단가:신혼희망 공급가능금액 (인근시세80%이하)
계(1년기준)		0.00%	9,306,901	10,266,419	70,546,140	0	

- 보증금 : 월세단가의 12개월분 적용
- 출자 : 행복주택 1호당 고시금액 적용
- 국비/시비 : 국비:시비 4:6매칭 고려 국비 최대지원한도 250억원 기준
시비 375억원 매칭후(총 625억원) 전체금액 시유지에 적용
- 비축청사 : 3000제곱미터중 1000제곱미터는 정부기관 무상사용으로 가정

5. 사업성 검토결과

- 운용기간 31년차 회수완료

운영 30년기준	금액 (천원)	현재가치 (천원)
총비용	398,649,498	297,086,164
총수입	486,917,002	295,145,504
수지	88,267,504	
NPV		(1,940,660)
PI		0.993

□ 자동차정류장 부지(시유지)

1. 분석전제조건

구분	적용	근거
낙찰율	90.00 %	국유지 위탁개발사업조건(90%) 및 LH기준중 검토후 적용
임대료상승(주거시설외)	1.48 %	19년도 LH기준정보(생산자물가상승률) 적용
임대료상승(주거시설)	2.30 %	19년도 LH기준정보(주거비지수상승률) 적용
건설기간	3.42 %	19년도 LH기준정보(자본비용률) 적용
운영기간	3.42 %	19년도 LH기준정보(자본비용률) 적용
할인율	3.42%	19년도 LH기준정보(자본비용률) 적용
지가상승률	2.20 %	한국감정원 용산구 지가변동률 10개년 평균

2. 건축계획

구분	설계		시유지	전체	분양면적	근거
조건	대지면적(m ²)		3,791	3,791		TF3차 회의결과 반영
	용적율		0%	480%		수익율 고려 적용
	건폐율		0%	60%		현 용도지역 건폐율 적용
	전체 연면적(m ²)		47,146.19	47,146.19		-
지상(m ²)	업무시설	입주공간	5,245.33	5,245.33	7,337.83	서울시요구사항
		공유공간	2,221.55	2,221.55		
		지원시설	1,036.72	1,036.72		
	임대	청년주택	9,693.20	9,693.20	220.00	국토부장관 지시사항반영
		비축공간	12,131.20	12,131.20	16,950.48	향후 결정 예정
	계		30,328.00	30,328.00		
지하(m ²)	주차장		15,445.00	15,445.00		35m ² /1대 적용
	기계/전기실		1,373.19	1,373.19		건축연면적 대비 산정
	계		16,818.19	16,818.19		
주차장 세부면적 (m ²)	자동차정류장		6,240.00	6,240.00		별도계산
	입주공간		1,855.00	1,855.00		1대/100m ²
	공유공간		805.00	805.00		1대/100m ²
	지원시설		350.00	350.00		1대/100m ²
	청년주택		1,925.00	1,925.00		0.25대/세대
	계		15,445.00	15,445.00		
기계/전기실 세부면적 (m ²)	입주공간		237.50	237.50		연면적 대비 배분
	공유공간		100.59	100.59		
	지원시설		46.94	46.94		
	청년주택		438.89	438.89		
	계		1,373.19	1,373.19		

3. 비용추정

구 분		단가(원/m ²)	공사비	근거
건물 공사비	입주공간	2,114,033	11,088,800,716	2017년 공공건축물 유형별 공사비(조달청)중 대형청사
	공유공간	2,114,033	4,696,430,011	상동
	지원시설	2,114,033	2,191,660,292	상동
	청년주택	2,651,000	25,696,673,200	상동
	비축공간	2,114,033	25,645,757,130	상동
	자동차정류장	2,114,033	13,191,565,920	상동
	지하층 등	2,114,033	17,365,304,800	상동
	소계	0.00%	99,876,192,068	
기타비용	설계비	3.86%	3,855,394,130	2019년 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(건축설계 대가요율 적용)
	감리비	3.77%	3,763,244,516	2019년 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(감리비 요율 적용)
	설변및물가변동	6.00%	5,992,571,524	건설공사비지수 5개년 평균(3.01%) 고려하여 결정
	시설부대비	0.23%	229,715,242	2019년 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침(시설부대비 적용)
	인증관련비	14.00%	539,755,178	공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위와 대가기준(중간등급적용)
	설계보상비	10.00%	385,539,413	낙찰탈락자에 대해 설계보상비 지급 반영
	계	0.00%	114,642,412,071	
기타(광고, 세금등)	1.00%	1,146,424,121	홍보 및 각종 세금 납부등을 위해 반영	
수선유지비	0.00%	별도계산	42,295,123,253	19년도 LH기준정보 (수선유지비-주거,상업,업무) 적용
수수료	위탁개발보수	3.00%	3,478,991,996	국유지 위탁개발 업무편람(최대한도 적용)
	위탁관리수수료	0.50%	742,385,435	국유지 위탁개발 업무편람(최대한도 적용)
추가 토지가격	공시지가기준	8,925,000	33,834,675,000	시유지 공시지가 적용(한강로3가 40-1051)

4. 회수추정

(단위: 천원)

수입	단가	공실률	임대수입	보증금	출자/ 분양수입	국비/ 시비지원	근거
출자금	35,769	0.00%	0	0	70,369,180	62,500,000	정부출자금 반영 및 도시재생 혁신지구의국비/시비지원반영
입주공간	13.67	17.50%	655,461	1,203,785	0	0	단가:용산구 오피스시세(조사) 공실률:감정원통계자료 (용산구최근3년간최고분기공실률적용)
공유공간	0	13.10%	0	0	0	0	무상임대
지원시설	0	5.00%	0	0	0	0	무상임대
청년주택	355	5.00%	890,340	937,200	0	0	단가:행복주택임대료산정기준 공실률:감정원통계자료 (용산구주거시설공실률(19년))
비축공간	13.67	17.50%	2,294,127	2,780,759			
계 (1년기준)			3,839,928	4,921,745	70,369,180	62,500,000	

- 보증금 : 월세단가의 12개월분 적용
- 출자 : 행복주택 1호당 고시금액 적용
- 국비/시비 : 국비:시비 4:6매칭 고려 국비 최대지원한도 250억원 기준
시비 375억원 매칭후(총 625억원) 전체금액 시유지에 적용
- 입주공간, 비축공간 : 업무용시설 시세의 60%적용

5. 사업성검토결과

- 운용기간 27년차 회수완료

구분	금액(천원)	현재가치(천원)
총비용	194,030,227	149,969,327
총수입	226,256,621	149,973,635
수지	32,226,394	0
NPV	0	4,309
PI	0	1.000

※ 기타 유의사항

- 1) 본 사업성은 자체(LH) 수익성을 개략적으로 검토한 바, 일부 요건 변경 및 시세변동 등에 따라 변경될 수 있음
- 2) 국토부 도시재생기획단 지침은 국·시유지지원 금액은 공공지원시설, 기반시설 등에 투입이 가능하며, 서울시 공유지에는 공공지원시설이 존재하고 투입건설비가 약300 억원정도로 추정되어, 본 비용 지원금을 통한 수익성 분석을 하여야 하나, 사업성이 좋지 않아(약55~60년 회수) 전체지원금을 투입하여 사업성분석을 하였고, 추후 기반 시설 투입(유수지폐쇄비용:200억원 등)과 관련한 논의가 요구됨.