

국토교통부와 함께하는 공공건축물 리뉴얼 사업



우리 주민센터에
피트니스센터가
있어요?



새로 지은 주민센터엔
피트니스센터 뿐 아니라
어린이집, 작은도서관,
고령자시설 등도 있어요!

공공건축물
리뉴얼 사업이
뭐예요?



비효율적으로 사용 중인
노후 공공건축물을 공공시설과
주민편의시설 등으로
복합개발하여 새로운 가치를
창출하는 사업이에요!

낡고 오래된 공공건축물!

건축물안전에 대한 불안과 시설 노후로 인한 불편함을 감수하며 사용하고 계신가요?

공공시설에 주민편의시설 및 수익시설 등을 복합, 개발하여 주민편의를 증진하고 재정에도 도움이 될 수 있는 방법이 있습니다.

국토 균형발전에 일조하고 지역 일자리 창출에도 기여하는 사업, 바로 공공건축물 리뉴얼 사업입니다.

국토교통부는 공공건축물 리뉴얼 사업을 지원합니다.

01 공공건축물 리뉴얼 사업 소개

공공건축물 리뉴얼 사업이란?

- 안전에 취약하고 불편하며 비효율적으로 사용 중인 노후 공공건축물을 ‘공공시설+주민편의시설+수익시설’ 등으로 복합개발하여 새로운 가치를 창출하는 사업입니다.

관련법 : 〈국유재산법〉, 〈공유재산 및 물품 관리법〉



공공건축물 리뉴얼 사업모델

- 2015년 공공건축물 리뉴얼 사업 신규 추진 후 사업모델 개발, 선도사업의 적극적인 추진, 사업활성화 방안 연구, 국유재산까지 개발대상 확대 등으로 도시건축사업 분야의 신규 업역으로 자리매김 하였습니다.



각 지역의 여건에 맞는 다양한 리뉴얼 사업모델을 연구, 개발하여
지자체의 선택을 돕습니다.

- 대상지 여건과 필요시설 종류 및 규모, 사업비 범위 등에 따라 4가지 사업모델을 개발하였습니다. 이 모델을 기반으로 위탁기관이 공공성과 수익성이 조화되는 개발구상을 구체화하고 실현할 수 있도록 도와드립니다.

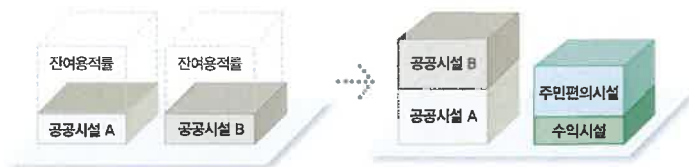
모델1 : 단독개발

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



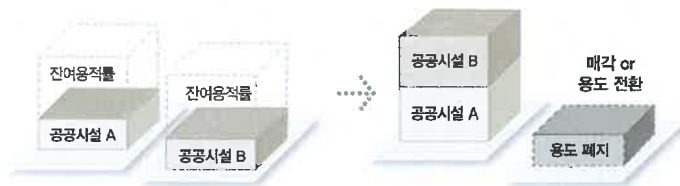
모델2 : 동일부지 통합개발

- 동일부지 내 2개 이상의 공공건축물을 통합하고, 주민편의시설 및 수익시설을 건립 후 분양 또는 임대하여 사업비를 회수하는 개발 모델



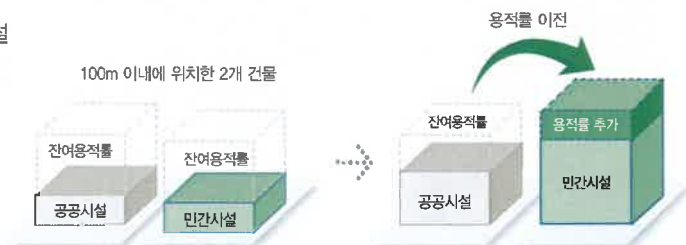
모델3 : 인근부지 통합개발

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



모델4 : 결합건축제도 연계개발

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



※ 상기 모델은 기초모델이며 제반 여건에 맞게 조정하여 적용 가능합니다.

공공건축물은 입지와 기능을 고려할 때,
주민 삶의 질 향상과 경제 활성화를 위한 핵심거점으로 활용가치가 매우 높습니다.

공공건축물 리뉴얼 사업방식

- 수탁기관(내 등)이 위탁기관(국가 및 지자체)을 대리하여 리뉴얼 사업을 수행하는 “위탁”개발 방식을 기본으로 합니다.
- 위탁기관 여건에 따라 확보재원 초기 투입, 사업비 현물 상환, 민간합동사업 등 더 신속하고 효과적인 방식 적용도 가능합니다.

공공건축물 리뉴얼 기대효과

- 국가와 지자체 | 노후 공공건축물의 복합개발을 통해 대민 서비스의 질적 향상 및 지역 활성화는 물론 재정 부담 최소화과 자산가치 증대가 가능합니다.
- 지역주민 | 이용하기에 낡고 불편한 건물이 새롭고 편리한 건물로 탈바꿈되어 서비스 질 및 이용자의 편의성이 향상됩니다.



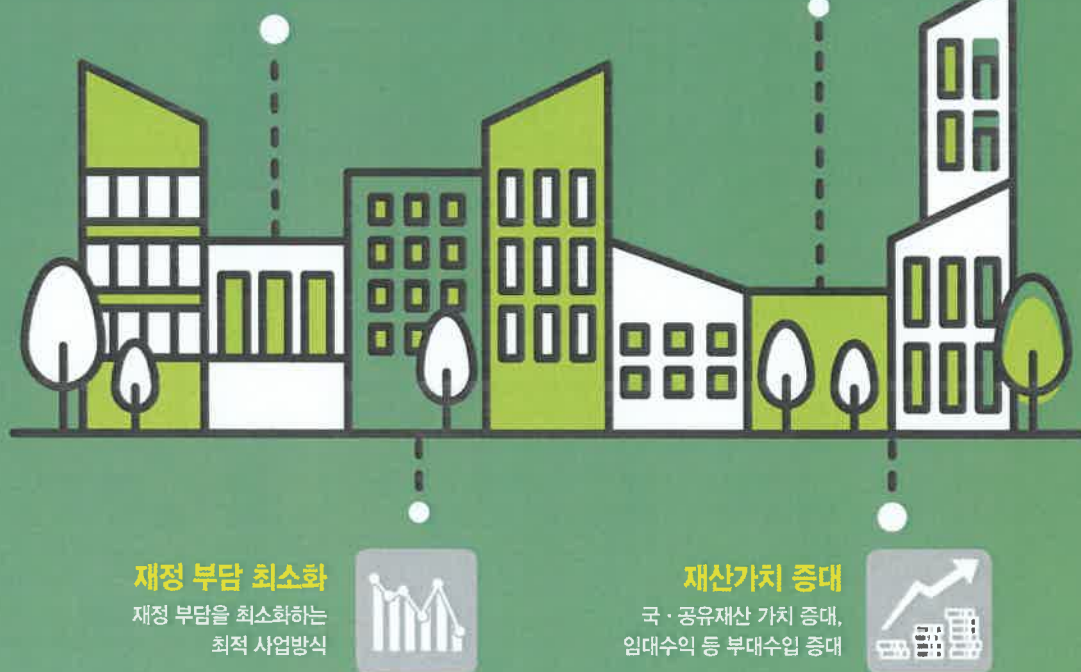
지역 활성화

지역의 랜드마크로 작용
지역 재생 및 활성화의 마중물 역할



공공성 확보

공공서비스 질 향상
주민편의시설 제공 확대



02 위탁개발 제도

위탁개발 사업개념

- 사업주체인 지방자치단체 등이 수탁기관에 일반재산 개발을 위탁하면 수탁기관이 자금을 조달하여 위탁재산을 개발합니다.
- 준공 후 개발재산의 소유권과 임대(분양) 수입은 위탁기관에 귀속되며, 위탁기관이 수탁기관에 개발수수료를 일정기간 나누어 상환하는 방식입니다.
관련법 : <국유재산법> 제59조 (위탁개발), <공유재산 및 물품 관리법> 제43조의3 (위탁재산의 개발)

지방자치단체 등이 위탁한 공공건축물을 수탁기관이 재원을 조달하여 개발합니다.

위탁개발 사업구조

- 위탁개발의 사업주체는 위탁기관이며, 수탁기관(LH 등)에 공유재산 개발 및 개발 재산의 분양 및 관리·임대 업무를 위탁합니다.
- 수탁기관은 위탁기관을 대리하여 사업을 대행합니다. 수탁기관이 개발비용을 부담하여 시설물을 준공한 뒤에는 시설물과 개발에 따른 소유권이 위탁기관에 귀속되며, 위탁기관인 지자체 등은 그 수입과 자체재정 등을 이용하여 수탁기관에 개발수수료를 일정기간 내 상환합니다.



위탁기관의 역할



수탁기관의 역할



위탁개발 특장점

- 재정 부담을 덜어주고, 공유재산의 가치를 높입니다.
 - 낮은 조달금리와 수수료로 재정 부담을 최소화하여 필요한 공공시설을 적기·적소에 마련할 수 있습니다.
 - 복합개발 시 분양 및 임대 수익으로 지자체의 재정에 도움을 줄 수 있습니다.
- 위탁기관과 수탁기관이 협업하여 사업 안정성과 공공성이 강화됩니다.

구분	신탁개발	위탁개발
근거 법령	· 국유재산법(제58조) · 공유재산 및 물품 관리법(제42조)	· 국유재산법(제59조) · 공유재산 및 물품 관리법(제43조의3)
사업 주체	· 신탁회사	· 지자체 등 위탁기관
사업 기간	· 임대형 : 최대 30년 · 분양형 : 최대 5년 · 신탁기간 연장 가능	· 임대형 : 최대 30년 · 분양형 : 최대 5년 · 위탁기간 연장 가능
장점	· 신탁을 통해 소유권이 이전됨에 따라 사업구조 간단	· 공공기관 활용에 따라 사업추진 절차가 투명하고 조달금리 낮음 · 지자체 필요에 따라 탄력적 사업계획 변경 가능
단점	· 신탁법에 따른 비용상환 청구권으로 토지 손실 가능	· 사업비 조달 위한 수탁기관 부채비율 증가
사례	· '04년 부천 아파트형 공장 (분양형)	· 서울 중구 민관복합청사 · 서울 성동구 사근동 공공복합청사 · 창원 마산합포구 상남동 복합공영주차타워 등

출처 : 「2018 공유재산 업무편람」

위탁수수료

- 위탁기관은 개발·임대·분양·재산관리 업무에 대한 개발보수와 개발비용을 수탁기관에 수수료 형태로 지급합니다.

구분		수수료 기준	지급 시기
위탁 개발	개발보수	총 건축원가의 4~5%	준공 후 1차년도 중
	개발비용	개발 원리금	매 사업년도
관리 위탁	관리 수수료	총 재산가액의 0.5~1%	매 사업년도(매월 또는 분기별)

행정안전부 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 별표6 편집

위탁기간 (관리위탁 기간)

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



03 리뉴얼 사업 현황

선도사업 추진

- 국토교통부는 사업 활성화를 위하여 2015년부터 선도사업을 추진하고 있습니다. 너는 선도사업 지원기관으로서 지자체와 사업 사전준비를 함께 하고 있으며, 위탁계약 체결 시에는 본격 개발사업을 시행하게 됩니다.
- 국토교통부는 “생활 SOC” 도입으로 지역주민 편의 증진을 도모하고, 임대수익으로 지자체의 재정운영에 도움이 될 수 있는 복합개발사업의 추진을 위해 적극 협업하겠습니다.

지구명(건물명)	대지면적	사용승인	개발구상(안)	비고
서울시 서초구구청사	16,618㎡	'91년 1월	공공청사, 복합문화, R&D, 업무 등	1차 ('15년 12월 선정)
대구시 화원읍사무소	6,554㎡	'88년 1월	공공청사, 문화집회시설, 근생시설, 환승주차장 등	
상주시 (구)참사곤충사업장	7,468㎡	'87년 10월	공공청사, 업무시설, 근생시설 등	2차 ('16년 12월 선정)
익산시 시청사	12,192㎡	'70년 12월	공공청사, 주민편의시설 등	3차 ('17년 12월 선정)
합천군 군청사	14,703㎡	'78년 1월	공공청사, 주민편의시설 등	
진천군 (구)전통시장	14,134㎡	-	문화예술회관, 근생시설 등	
군포시 군포1동주민센터 및 당동도서관	3,498㎡	'81년 9월 '93년 12월	공공청사, 업무시설, 근생시설 등	4차 ('18년 8월 선정)
남해군 군청사	8,228㎡	'60년 1월	공공청사, 문화시설, 주민편의시설 등	



서울시 서초구 구청사

1차

- 개발방안 : 부족한 공공업무시설과 주민편의시설 확충 등 공공성 강화 위한 복합개발
- 건축개요(현황)



위치	서울특별시 서초구 남부순환로 2584 (서초동)		
대지면적	16,618㎡	용도지역	제3종일반주거
건축면적	3,389㎡	건폐율	20% (법정 50%)
연면적	18,452㎡	용적률	95% (법정 250%)
층수	B1F, 9F	사용승인	1991.01

대구시 화원읍사무소

1차

- 개발방안 : 인근 공공시설 집적화 및 지역주민 필요시설 유치
- 건축개요(현황)



위치	대구광역시 달성군 화원읍 비슬로 2594 (천내리)		
대지면적	4,925㎡	용도지역	근린상업+제2종일반주거
건축면적	1,533㎡	건폐율	31% (법정 60~70%)
연면적	4,067㎡	용적률	66% (법정 220~880%)
층수	B1F, 2~3F	사용승인	1988.01

상주시 (구)잠사곤충사업장

2차

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



위치	경상북도 상주시 신서문2길 75 (낙양동)		
대지면적	7,468㎡	용도지역	제2종일반주거
건축면적	2,127㎡	건폐율	27% (법정 60%)
연면적	2,948㎡	용적률	40% (법정 250%)
층수	2F	사용승인	1987.10.

익산시 시청사

3차

- 개발방안 : 시청사와 인근 공유지(구.경찰서, 상하수도사업단)를 통합개발
- 건축개요(현황)



위치	전라북도 익산시 인북로32길 1 (남중동)		
대지면적	12,192㎡	용도지역	제2종일반주거
건축면적	3,230㎡	건폐율	26% (법정 60%)
연면적	11,188㎡	용적률	92% (법정 250%)
층수	4F	사용승인	1970.12

합천군 군청사



3차

- 개발방안 : 낮은 군청사를 공공업무시설과 주민편의시설 등으로 복합개발
- 건축개요(현황)

위치	경상남도 합천군 합천읍 동서로 119 (합천리)		
대지면적	17,020㎡	용도지역	제3종일반주거
건축면적	2,600㎡	건폐율	18% (법정 60%)
연면적	8,394㎡	용적률	53% (법정 250%)
층수	B1F, 3F	B	1978.01

진천군 (구)전통시장



3차

- 개발방안 : 전통시장 이전으로 현재 나대지 상태의 공유지에 생활 SOC와 연계한 문화복합시설 건립
- 건축개요(현황)

위치	충청북도 진천군 진천읍 남산10길 33 (읍내리)		
대지면적	14,134㎡	용도지역	일반상업
건축면적	-	건폐율	- (법정 70%)
연면적	-	용적률	- (법정 500%)
층수	-	사용승인	-

군포시 군포1동 주민센터+당동도서관



4차

- 개발방안 : 주민센터 및 도서관을 복합개발하여 복합문화복지 행정타운 건립
- 건축개요(현황)

위치	경기도 군포시 군포로 531 (당동)		
대지면적	3,498㎡	용도지역	일반상업+제2종일반주거
건축면적	1,865㎡	건폐율	29~41% (법정 60~70%)
연면적	3,694㎡	용적률	81~155% (법정 230~800%)
층수	B1F, 4F	사용승인	1981.09, 1993.12

남해군 군청사



4차

- 개발방안 : 노후, 협소, 불편한 청사를 공공업무시설과 주민편의 시설로 복합개발
- 건축개요(현황)

위치	경상남도 남해군 남해읍 망운로9번길 12 (서변리)		
대지면적	8,228㎡	용도지역	제2종일반주거
건축면적	2,469㎡	건폐율	30% (법정 60%)
연면적	5,793㎡	용적률	69% (법정 250%)
층수	4F	사용승인	1960.01

04 리뉴얼 선도사업 및 위탁개발 FAQ



선도사업
관련

Q1

**선도사업 신청 절차는
어떻게 되나요?**

- 선도사업 지구 선정은 국토교통부(주관)와 LH가 실시하며, 절차는 다음과 같습니다.
- 대상지구 공모(국토부)
 - 공모신청서 제출(지자체)
 - 현황조사 및 관련기관 협의 (국토부 등)
 - 선도사업 선정위원회(국토부)
 - 선도사업지 확정(국토부)

Q2

**선도사업 주체는
누구인가요?**

- 선도사업도 원칙적으로 위탁개발 형태로 추진되며, 따라서 사업주체는 지방자치단체가 됩니다.
- LH는 선도사업 지원기관으로서 사업에 참여하고, 수탁기관으로 선정 후에는 개발사업의 대행, 자금 조달, 자산관리 역할을 수행합니다.

Q3

**선도사업에 선정되면 가장 큰
장점은 무엇인가요?**

- 국토교통부와 LH는 선도사업으로 선정된 지방자치단체의 기본구상(안) 수립을 지원하고, 사업의 원활한 추진을 위해 관련부처 협의 등을 돕습니다.

Q4

**선도사업 선정된 경우에도 수탁기관
선정이 별도로 필요한가요?**

- 그렇습니다.
- 선도사업 선정 이후 지자체는 타당성 조사 및 지방재정 투자심사 등의 사전업무 절차를 수행해야 하며, 수탁기관 선정 및 위탁계약 체결 절차를 거쳐 본격적인 개발 사업을 수행합니다.





위탁개발
관련

Q1

**위탁개발 시 지방자치단체와
수탁기관의 사업 이익은
어느 정도인가요?**

- 사업 시행에 따른 이익 발생 시
위탁개발 사업의 주체인
지방자치단체가 모든 이익을
소유하게 됩니다.
- 수탁기관은 최소한으로 규정된
위탁수수료만 수취할 뿐 개발사업
이익을 공유하지 않습니다. 다만,
개발비용 상환 후 초과이익 발생 시
잔여 위탁기간 동안 성과수수료를
수취할 수 있습니다.

Q2

**위탁개발 시 지방자치단체와
수탁기관의 위험 분담은 어느
정도인가요?**

- 수탁기관은 대상 사업의 수익성 확보와
사업 리스크 최소화에 최선을 다하고
있습니다.
- 위탁개발의 사업구조에 따라
수탁기관은 최소한으로 정해진
위탁수수료만 수취하며 개발사업에
따른 수익 수취권과 위험 부담은
지자체가 가집니다.
- 다만, 법규상 수탁기관의 귀책 사유로
인한 손실이 발생할 경우 수탁기관이
리스크를 부담하도록 되어 있습니다.

Q3

**계약체결 전 필요한
사전업무는 어떤 것인가요?**

- 개발대상 재산의 선별, 필요시설 결정
등 사전 검토를 거쳐 대상 사업지를
선정합니다.
- 다음으로 도시·군 관리계획 변경,
타당성 조사 및 지방재정 투자심사 등
개발사업 심의 절차가 이루어집니다.
- 지방자치단체는 이를 위한
관련 용역을 진행합니다.

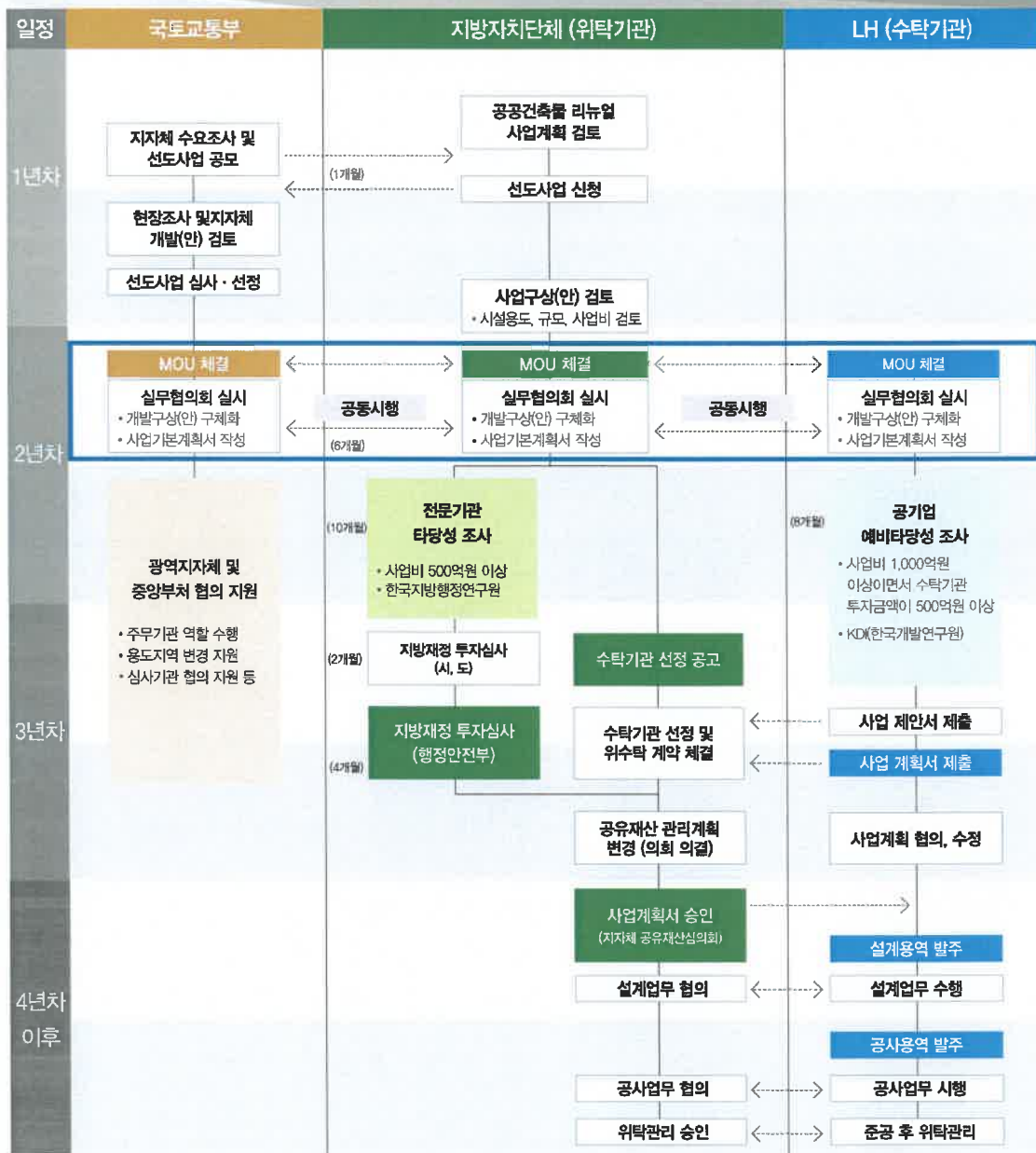
Q4

**위탁기간(관리위탁 기간) 내
수탁기관이 수행하는 업무는
무엇인가요?**

- 개발된 재산은 준공 후 위탁기간
(관리위탁 기간) 개시와 함께
수탁기관에 관리위탁 됩니다.
- 수탁기관은 관리위탁 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.



업무 프로세스



개발사업의 특성에 따라 절차 및 소요기간 변경
참고 : 「2018 공유재산 업무편람」



국토교통부

발행처 국토교통부 녹색건축과

발행일 2019. 06.

세종특별자치시 도움6로 11 www.molit.go.kr