

용산 혁신지구 국가시범지구 지정(안) 의견청취안 심 사 보 고 서

의안 번호	1224
----------	------

2019. 12. 18
도시계획관리위원회

I. 안 건 명 : 용산 혁신지구 국가시범지구 지정(안) 의견청취안

II. 심사경과

의안 번호	제출일자	회부일자	상 정 내 역 (상정일자)	심사결과
1224	2019.12.4	2019.12.5	제290회 정례회 제9차 도시계획관리위원회(2019.12.18)	원안동의

III. 제안설명의 요지 (강맹훈 도시재생실장)

1. 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 서울특별시의회 의견을 청취하고자 하는 사항임

2. 주요내용

가. 용산 국가시범지구 혁신지구계획(안)
- 주요 도입기능 및 토지이용계획

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

3. 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)]

4. 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 필요
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타 : 의견청취사항

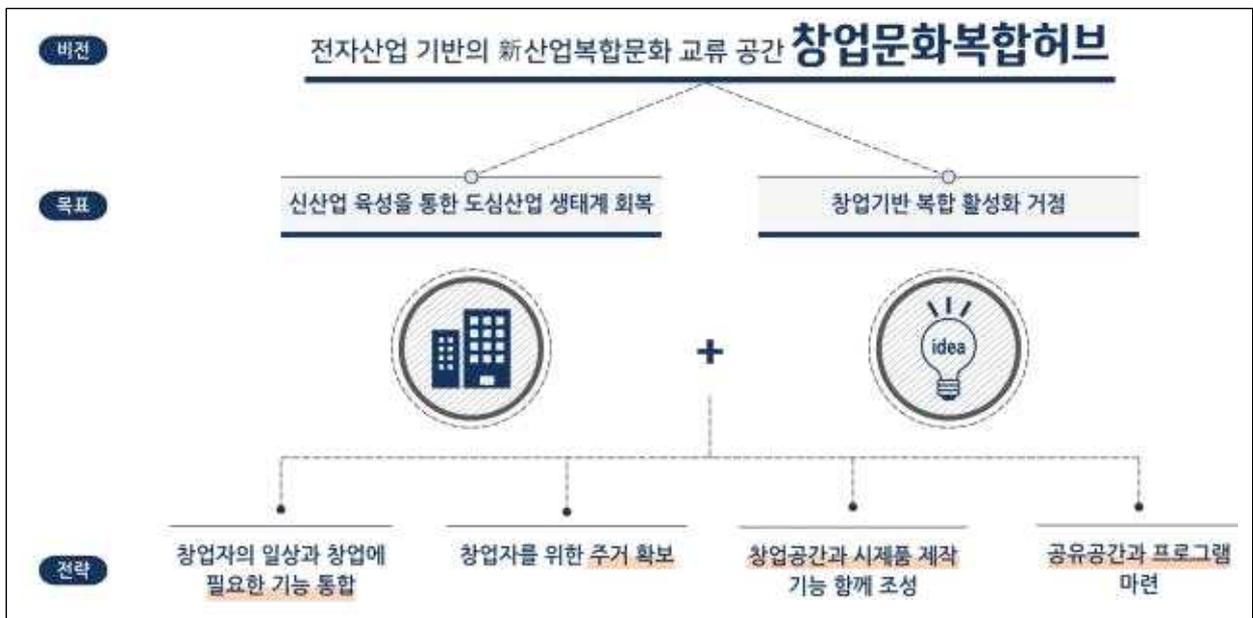
IV. 계획안의 주요내용

□ 사업개요

- 위 치: 용산구 한강로3가 23-1번지 일원(13,963㎡)
- 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)

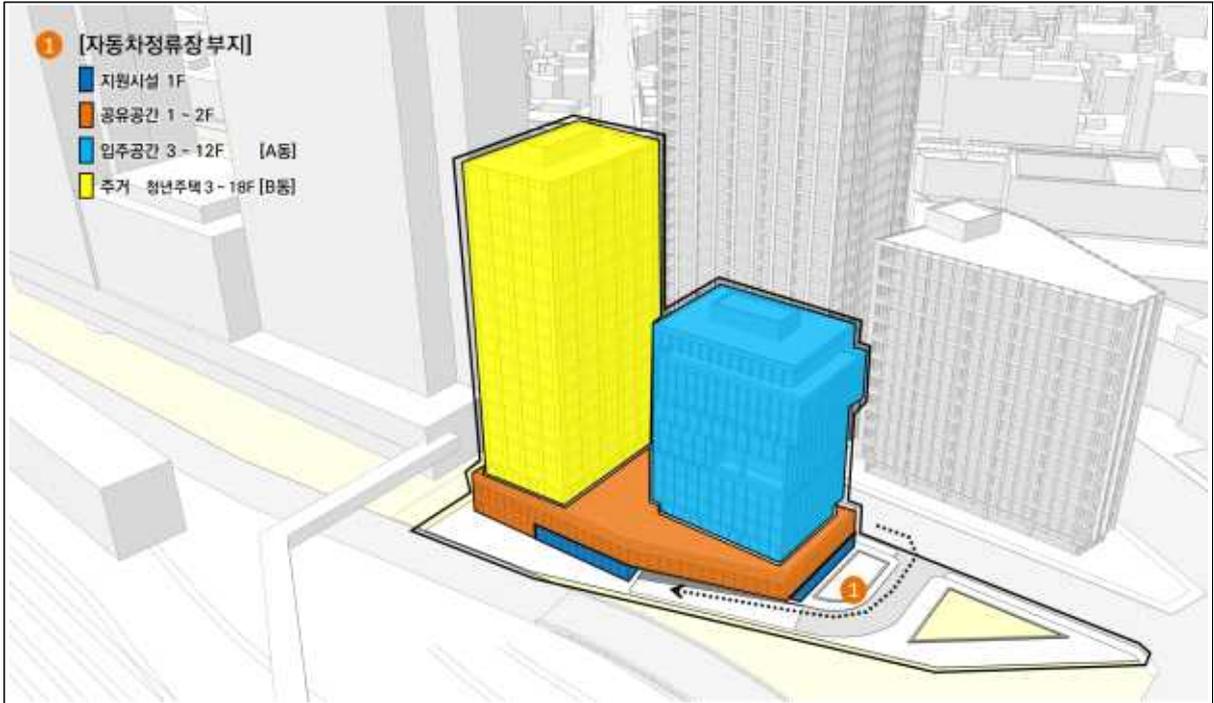
구분	국방부	잔여부지	비고
대지면적	2,000.00	5,350.00	
용적률(%)	800.00%		
건폐율(%)	약 60%	약 40%	
층수	지상13층, 지하3층	지상29층, 지하6층	



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	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)

V. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

□ 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 견인하기 위해 도시재생 인정사업과 도시재생 총괄사업관리자 제도와 함께 금년 8월에 신규 도입되어 11월 28일부터 시행되는 제 도입(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>도시재생법</u>
			<u>도시재생 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.

을 위해 방사청 부지를 공원경계내로 편입할 필요성이 제기됨에 따라, 부지 내 시설물 일부(재경학습관, 국군복지단)를 용산 유수지(국유지)로 이전 추진하기로 결정(2차 장관급 T/F, '18.9.7)하였으며, 12월 중으로 용산공원조성추진위원회(위원장:국무총리)에서 공원경계 조정을 위한 위원회 심의가 있을 예정임.

용산공원의 경계 확장 및 부지내 시설 일부의 이전 추진을 위한 용산 유수지가 검토됨에 따라 LH가 이 지역 일대에 대한 국가시범지구 지정을 위한 계획안을 수립하여 서울시에 제안하였음.

이 사업은 국유지와 사유지 위탁, 도시재생사업, 청년주택사업 등 다양한 사업구조를 가진 복합사업으로 국토부가 서울시에 용산공원 편입과 공공성 확보를 위한 적극적 업무를 요청한 지구로 국토부, 기재부, 서울시, 용산구, LH 등이 포함된 TF를 운영한 결과에 따라 조속한 사업추진을 서울시에 요청하고 있음.



- 또한, 사업대상지가 속해 있는 한강로동은 도시쇠퇴 분석 결과, “과거 대비 인구 36.3% 감소, 사업체 수 10.7% 감소, 노후건축물

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.

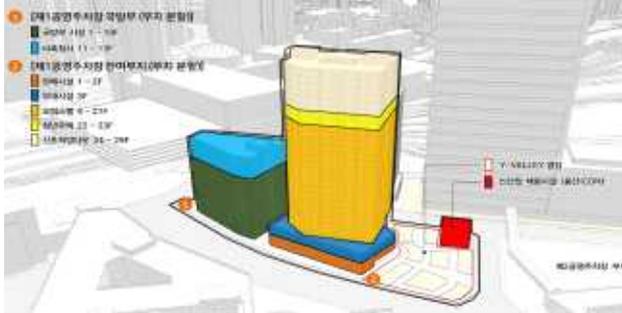
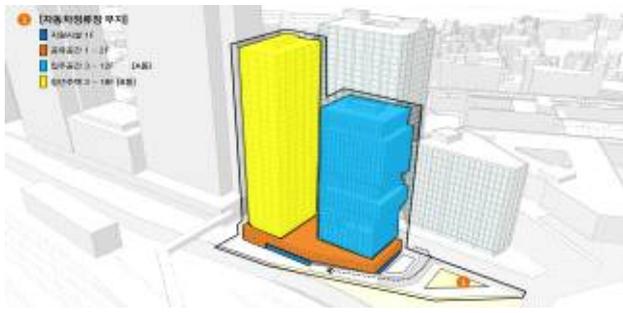
- 따라서, 방사청 부지의 용산공원 편입 결정에 따른 대체부지 개발 등 국가사업에 대한 서울시의 협조 필요성이 있고, 청년 주거난 해소를 위한 공공주택 공급, 청년창업 지원을 위한 앵커시설 등을 결합하는 사업구조를 볼 때, 서울시의 정책적 방향 및 용산전자상가 일대 활성화계획(이하 “용산활성화계획”)과 부합할 뿐만 아니라, 도시재생사업을 추진할 수 있다는 점에서 국가시범지구 지정은 긍정적이라 사료됨.

□ 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	시세 60%임대/위탁운영 예정
		창업 및 기술 스타트업	2,221.55	
		관련 공공기관	555.39	
		소계	5,245.33	
	공유공간	메이커 스페이스	740.52	무상임대/위탁운영 예정
		시제품제작실	431.97	
		메이커 커뮤니티	185.13	
		테스트베드	863.94	
		소계	2,221.55	

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 유지하는 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 안전성 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)



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.

Ⅵ. 질의 및 답변 요지 : 생략

Ⅶ. 토론요지 : 없음

Ⅷ. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

Ⅸ. 소수의견의 요지 : 없음

용산 혁신지구 국가시범지구 지정(안) 의견청취안

의안 번호	1224
----------	------

제출년월일 : 2019년 12월 4일
제출자 : 서울특별시장

1. 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

2. 주요내용

가. 용산 국가시범지구 혁신지구계획(안)

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

3. 추진경위

- 2019. 7.18.: 용산전자상가 일대 도시재생활성화계획(안) 제4차 도시재생위원회 심의

- (심의의견)향후 창업문화복합허브에 혁신지구 지정시, 구체적 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)]

4. 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 필요
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타 : 의견청취사항

※ 작성자 : 재생정책과 재생사업팀 한광희 (☎ 2133-8636)