

지역맞춤형 공공지원건축물 사업 활성화 방안

- 공공주차시설을 중심으로 -

최상희 / 김두환 / 나혜민 / 박호식 / 박철주 / 윤인환



연구기획 2023-006호

지역맞춤형 공공지원건축물 사업 활성화 방안 - 공공주차시설을 중심으로 -

지은이 최상희·김두환·나혜민·박호식·박철주·윤인환·가태영·차영재

발행인 김홍배

발행처 한국토지주택공사 토지주택연구원

편 집 최상희

주소 (우)34047 대전광역시 유성구 엑스포로 539번길 99

전화/전송 042) 866-8666

전자우편 lhi@lh.or.kr

홈페이지 <http://lhri.lh.or.kr>

- 이 출판물은 우리 공사의 업무상 필요에 의하여 연구·검토한 기초자료로써 공사나 정부의 공식적인 견해와 관계가 없습니다.
- 우리 공사의 승인 없이 연구내용의 일부 또는 전부를 다른 목적으로 이용할 수 없습니다.

연구기획 2023-006

지역맞춤형 공공지원건축물 사업 활성화방안
- 공공주차시설을 중심으로 -

A Case Study on the Revitalization
of Regional Customized Public Support Building
: Focused on the Public Parking Facilities

연구책임

최상희 LH 토지주택연구원 연구위원

연구진

김두환 LH 토지주택연구원 연구위원

나혜민 LH 토지주택연구원 주임연구원

박호식 LH 국토도시기획처 차장

박철주 LH 공공지원건축사업단 차장

윤인환 LH 토지주택연구원 수석연구원(前)

위탁기관 연구진

가태영 도영회계법인 대표

차영재 도영회계법인 회계사

연구지원

손유진 LH 토지주택연구원 인턴사원

외부원고

최종권 서울대 건설법 연구센터 선임연구원

연구심의위원

윤정중 LH 토지주택연구원 실장(심의위원장)

이영찬 동성건설 부사장

김영일 계룡건설 부장

김남정 LH 토지주택연구원 수석연구원

양시전 LH 국토도시기획처 부장

한서연 LH 토지은행기획단 단장

연구자문

김기현 OCS도시건축 실장

두진승 계룡건설산업 팀장

이호민 미래에셋컨설팅 팀장

정희종 바로자산운용 부사장

1. 연구배경 및 목적

□ 연구배경

- 생활밀착형 기반시설 공급에 대한 사업시행자 참여요구가 증가하고 있으나, LH 재무위험기관 지정 등으로 공공지원건축 사업 활성화 한계
- 신도시지역 조기 활성화 및 주차난 해소 등 공익가치를 실현하기 위해 공공 지원건축물 주차장사업의 타당성과 재원조달 다각화방안 모색 요구

□ 연구목적

- 공공지원건축물 사업의 재무적 관점에서 타당성을 평가하고, 계획기준 고도화를 통한 개선방안 도출
- 공공주차시설 확대를 위한 지자체 지원사항 및 도시계획시설 중복결정, 비축토지와 연계한 공급방식 다각화 등 대안 제시

2. 공공주차시설 시나리오별 사업타당성 분석 결과

□ 토지-주택 취득, 건설방식, 공급방식 고려 4가지 시나리오 설정

- 사업성고려: SPC > LH 직접참여 > 기부채납 > 비축토지 활용
- 제도실행력: LH 직접참여 > SPC > 기부채납 > 비축토지 활용
- 적용성: 수익-비수익시설 비율, 임대료산정 적용기준 적용으로 사업성 보완

[표] 시나리오 모델별 타당성 분석결과 종합

구 분		분양형		임대형	
		LH	SPC	비촉토지	기부채납
내 용		토지: LH 건축: LH 관리: LH	토지: LH 건축: 민간참여 관리: 민간참여	토지: 공공·일반비촉토지 (토지은행적립금 매수) 건축: LH 관리: LH	토지: 조성공사비반영 (학교용지 등 무상공급 준용) 건축: LH 관리: LH(일정기간 운영후 지자체이관)
사 업 성	NPV(%)	-16.79%	1.85%	-25.39%	-20.31%
	Project IRR	1.81%	3.13%	0.81%	1.27%
	주주 NPV (3%)	-19,114	-8,066	-21,376	-19,576
제도적 실행가능성		<ul style="list-style-type: none"> 경투심 착수기준 미달 사업 공공성 고려 참여가능 	<ul style="list-style-type: none"> LH혁신방안 PF출자 금지 	<ul style="list-style-type: none"> 토지은행적립금 사용불가 토지은행계정 활용 공공토지비촉 후 임대방안 실효성 저조 	<ul style="list-style-type: none"> 지구계획 수립 시 공공주차장 계획 반영 주차장용지 이외 토지활용
장 단 점	장점	<ul style="list-style-type: none"> 공공사업시행자 지역 활성화를 위한 공약적 역할 제고 처분 시 가격상승 고려 	<ul style="list-style-type: none"> 민간참여를 통한 관리효율화 및 전문성 제고 민간건축참여로 비용절감 	<ul style="list-style-type: none"> 개발이익 잉여금을 활용하여 토지비촉(공간)순환 	<ul style="list-style-type: none"> 계획초기부터 공공주차장용지 확보로 계획적 개발 및 주민입주시기 고려한 공급가능
	단점	<ul style="list-style-type: none"> 공기업 부가사업참여축소 기준에 부합하지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> 자기자본비용 추가부담 	<ul style="list-style-type: none"> 비촉토지확보 위한 LH채권발행 등으로 부채증가 	<ul style="list-style-type: none"> 노외주차장 중 기부 채납 공공주차장 공급 규모 적정성, 입지 선정기준 객관성 부족
총 합		<ul style="list-style-type: none"> 사업성개선을 위한 계획기준 개선하여 적용성 제고 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 공공지원건축물의 민간협력(투자) 운영사례 	<ul style="list-style-type: none"> 기재부, 국토부 등 협의 난항 	<ul style="list-style-type: none"> 제도개선 후 적용 검토

□ 민감도 분석을 통한 시나리오 모델별 개선과제

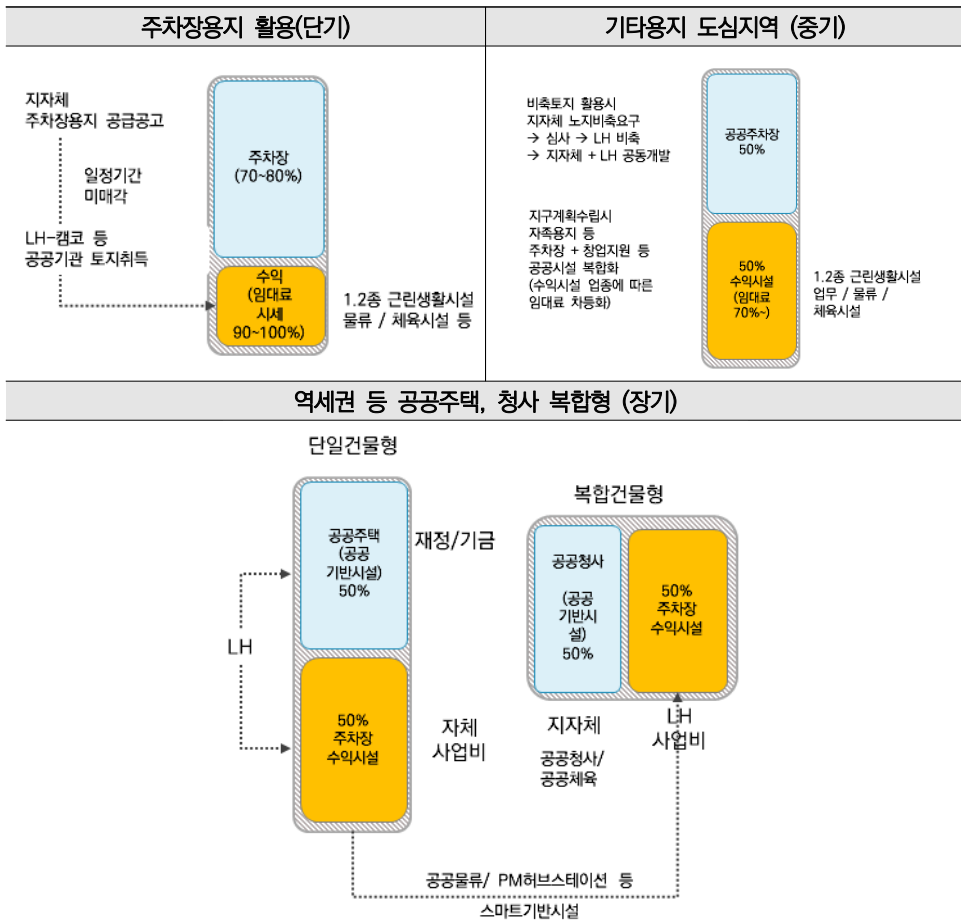
- 지가상승률 2.94% 이하 지역은 공공지원건축물 분양모델 적용 불가능
- LH 자체사업으로 추진 시 분양 전환시점 지가상승이 높을 것으로 기대되는 지역에 한정하여 사업추진 가능하며, 근생 공실률, 수익-공익시설의 공급면적 비중, 임대료 3가지 요소 복합적으로 고려 필요
- 민간 SPC 사업 추진시 허용 가능한 NPV 지수를 충족시키기 위해서는 주차요금 조정이 필요하며, 공실률 15%로 가정할 경우 주차요금을 기존 대비 30%이상 인상 필요
- 비축토지를 활용하는 경우 수익시설 면적을 65%까지 조정해야 하며, 토지비를 조성원가에 반영하는 경우 수익시설을 60%까지 운영하는 경우 사업타당성 확보 가능
- 주차장 비율 70%를 80%로 확대하고 수익시설 임대료 수준을 시세 100%로 책정하는 경우 사업타당성 확보 가능하며, 주차시설 가동률이 낮은 주거지역 공공주차시설 운영 시에는 주차요금은 낮게 책정하고 수익시설 비중을 조정하는 것이 유연한 운영을 통한 사업성 확보 기대

3. 공공지원건축물 공공주차형 사업성 개선을 위한 과제

□ 사업고도화 개념모델 (안)

- 공공지원건축물 공급기준 개선과 용지이용 특성을 고려하여 3가지의 개념모델 제시 가능
- 단기개선과제로 주차장용지 주차전용비율을 70~80%까지 유지하되, 수익시설의 비중을 기존 15%에서 20~30%로 조정하되 임대료 시세를 기존 70%에서 90~100%로 현실화 하여 운영
 - － 중심상업지역 등 주차수요가 많고 근린상업임대 수요가 높은 지역을 중심으로 적용

- 주차장용지 활용에 대한 근거를 마련하기 위해 지자체 주차장용지 공급공고 후 일정기간 미매각된 토지는 LH, 캠프 등이 토지를 지자체와 동일 조건으로 활용할 수 있다는 공급기준 개선이 선결되어야 함
- 또한 수익시설에 허용되는 용도는 1,2종 근린생활시설, 물류, 체육시설 등으로 확대하여 새로운 주차장 연계 시설 복합화 유도



[그림] 공공지원건축물 사업고도화 개념모델(안)

- 주차장이외 용지를 활용하는 경우는 신규지역은 자족용지 등 활용하여 주차장과 창업지원시설 등을 복합화하여 개발하고 이 경우 공공기반시설로 공급되는 주차장 비율은 50% 적용
- 도심 주차장확보를 위한 지자체 자체토지가 부족한 경우 지자체 토지비축 요구를 심사를 거쳐 매입하고 필요시 LH와 공공지원건축사업을 공동시행하는 방안도 장기적으로 검토하며 주차장비율 축소에 따른 편익은 임대료 시세를 하한을 70%로 조정하되 주차요금 등을 종합적으로 고려하여 운영
- 장기적으로는 역세권 등 소규모 공공주택, 공공청사와 주차시설을 복합화하는 모델 적용을 고려하여 이때 주차장을 수익시설로 운영
- 역세권 등 주차수요가 충분하여 주차가동률, 주변지역 PM 허브 스테이션 연계 설치를 통해 스마트교통기반시설로 활용함으로써 수익시설의 안정적 운영을 기대할 수 있음
- 특히 공공주택과 주차장을 복합 개발하는 경우 공공주택의 사업비는 재정, 기금으로 조달 가능한 구조로 기존 주차장형에 비해 사업성 측면에서는 유리할 것으로 판단되나, 공공주택과 주차시설 복합화시 해당 주민 주차장으로 활용될 수 있다는 우려와 장기임대주택으로 분양청산에 따른 수익이 낮을 것이라는 문제도 제기될 수 있음

□ 입지특성에 따른 공급기준 유연화

- 중심상업지역 등 주차수요가 많은 지역은 임대상가의 공익시설 비중을 주차면적으로 가감하고, 나머지 수익시설운영
- 공공물류, 공공청사 등 공공기반시설로 활용 가능한 시설과의 복합화 우선적으로 도입 검토
- 주거지역 등 주민편익을 위한 복리시설 (체육, 문화, 교육지원)등과 연계한 운영을 통해 안정적 임대인 확보

[표] 공공지원건축 주차장형 공급기준 개선(안)

구 분	현 재	개 선	
		중심상업지역 (주차수요 多)	기타
주차장비율	70% ~	~ 80%내외 조정	~ 70%
임대면적 중 공약:수익 비율	50% : 50%	수익시설 90%내외	수익시설 비중 80%내외
임대료 (주변시세)	공익	~ 50%	~ 50%
	수익	~ 70%	~ 90% 내외
투자의사결정	NPV	NPV + 자가상승률 동시 고려 (자가상승률 낮은 지역 3%이하는 생활SOC 등으로 주차시설 공급)	
토지	-	(신규) 주차장용지 중 지자체 공급공고 후 일정기간 미매각 용지 우선 (도심) 지자체 주차장용 비축토지(공공지원건축물)또는 자체 용지 (위탁개발)	
시설 복합화	근린상가	공공청사 / 공공물류시설(창고) PM적차장 및 허브 스테이션	주민편익을 위한 복리시설 (살내스포츠 / 어린이 교육지원 등)

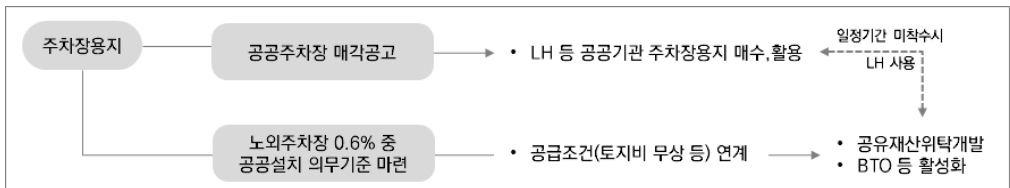
4. 공공주차시설 공급확대를 위한 운영기준 및 개선과제

□ LH 공공주차시설 공급 운영기준

- 자가상승률 (입지)와 주차수요를 고려하여 판단이 필요하며 자가상승률 3% 이하는 공공지원건축물 사업타당성이 없는 것으로 분석된바 이를 기준으로 하여 주차수요가 많으나 사업성이 부족한 지역은 생활SOC를 통한 주차장 공급을 우선 검토
- 자가상승률이 높고 주차수요가 많은 수도권의 중심상업지역 등은 공공지원 건축 주차장사업을 우선 검토하되 주차장비율은 80%까지 조정하고 임대료와 주차요금의 미세조정을 통해 사업성을 확보하는 참여방안 고려
- 비축토지의 연계는 신규지구는 토지공급의 과제 상 효율적이지 않는 측면이 있고, 도심 등 토지비가 높은 지역에서 사업비 절감의 효과가 클 것으로 예상됨에 따라 도심지역에서만 공간비축 개념으로 활용하는 것이 바람직

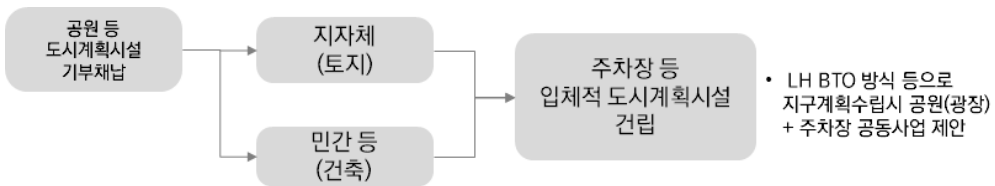
□ 지자체 공공주차장 설치지원을 위한 토지공급기준 등 개선

- 학교시설용지 무상공급과 같이 사업지구 중 공공주차장의 공급의무비율을 확정하고 일정기간내 공공주차장을 건립하는 조건에는 토지비를 무상으로 공급하고, 이를 조성비용에 반영하는 제도개선 고려
- 다만 지자체 의무기준 미준수시 해당 토지를 LH가 환매하여 공공지원건축물 등의 사업으로 활용할 수 있는 방안과 LH가 주차장 등 건립하되 건설사업비 회수를 위해 일정기간 관리운영 후 지자체로 시설 이관하는 방안도 고려



[그림] 지자체 공공주차장 확충을 위한 주차장용지 공급기준 개선(안)

- 지자체는 사업시행자로부터 무상으로 취득한 도시계획시설(공원, 광장)을 대상으로 계획수립 단계에서 LH 등 공공사업시행자와 BTO사업을 공동으로 추진하는 방안도 장기적으로 검토
- 다만, LH 핵심사업 이외 부가사업 참여가 제한적인 점 고려해야 함



[그림] 주차장 확보를 위한 입체적 도시계획시설 복합화 사업

□ 일정기간 미매각 공공주차장용지 LH자체 사용 기준 마련

- 지자체에 공급한 무상 또는 가격 인하된 주차장용지를 일정기간 내에 미착공하는 경우 해당 주차장용지를 LH가 환수하여 공공지원건축물, 생활SOC 사업 등으로 주차장을 공급할 수 있는 기준도 마련되어야 함
- 현행 주차장용지공급기준은 지자체 수의계약 대상으로 공급이 가능하나 미매각된 용지를 LH 자체적으로 이용하는 경우 토지비를 감정가로 취득하는 것을 전제
- 공공주차장 확대를 위한 용지공급기준 및 미매각시 LH, 지자체 시설관리공단 등에 매각하여 주차장용지를 공급 유도할 수 있는 공급기준 등 개선

□ 지구계획 수립 시 공공주차장 설치비용 반영개선 필요

- 현재는 LH공공주차장 건립을 위해 사업비(조성원가)에 반영하기 위해서는 주차장용지를 제외한 광장, 공원 등 도시계획부지에 한정됨
- 노외주차장 용지 중 지자체, 민간에 미매각하는 용지 등 지구 주차문제 해소 등을 위해 사업시행자 공공주차장 설치가 필요한 경우 지구계획 수립 시 개발계획을 반영하여 사업비로 조성할 수 있는 관련 제도 개선도 검토

□ 공공지원건축물 건립을 위한 기반시설용지 계획 장기 검토

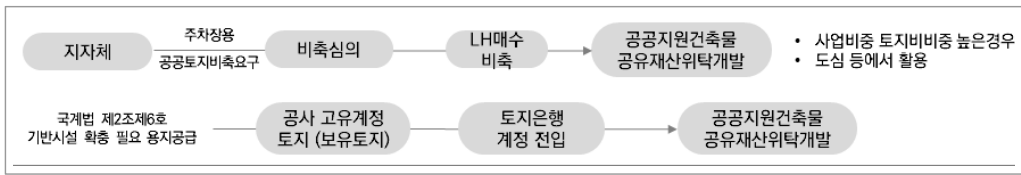
- 현행 기반시설용지는 주차장, 상업, 자족용지 등 용도를 특정한 시설용지 개념으로 민간, 공공매각을 전제로 공급
- 공공지원건축 사업의 기능이 지역에 필요한 주차장, 창업지원 등 포괄적 공공지원시설을 대체하는 용도로 관련 용지를 활용할 수 있으나, 자체 사용에 대한 공급기준이 미비하여, 장기적으로 별도 용지를 확보하는 것도 장기적으로 검토 필요

□ 토지은행 적립금 및 비축토지 활용

- 토지은행 비축토지를 공공지원건축물 사업부지로 활용하는 방안은 실행

불가하거나 이익을 기대하기 어려움

- 이는 토지은행의 ‘적립금’ 및 ‘토지비축 자원’ 구조의 한계 때문으로, 토지은행 제도 개선을 선행해야 함
- 국계법 제2조제6호 기반시설 확충이 필요한 지자체의 토지비축 요구가 가능하고, 특히 공사 고유계정 토지(보유토지, 미매각)의 경우 토지은행 계정으로 전입이 가능함에 따라 이를 활용하여 주차장 사업을 위한 토지로 활용은 가능함
- 다만, 신규지구 내 지자체 주차장확보를 위해 미매수한 토지를 토지비축을 요구는 미미할 것으로 예상되며, 전체 사업비중 토지비 비중이 높거나, 토지 확보가 어려운 도시에 한하여 비축토지 활용이 의미 있을 것으로 판단됨



[그림] 비축토지와 연계한 주차장용지 활용방안

5. 결론 및 향후과제

□ 지구별 주차소요 분석 및 노외주차장 공급기준 개선 전제

- 현행 기준을 준용하여 LH가 지구계획 수립 시 도시계획시설과 중복결정을 통해 주차장을 확보하는 경우 전체 노외주차장 0.6%이외 추가적으로 주차장을 확보하는 것으로 지구별 특성에 따른 적정 운영기준 부재
- 노외주차장 확보비율 0.6%이 적정한지 이중 공공주차장의 설치 의무기준 등이 모호한 상황에서 사업시행자의 입체적 도시계획결정방식은 제한적으로만 활용될 수밖에 없음

[표] 공공주차시설 확보를 위한 대안과 과제

구분	대안	장단점 / 쟁점	적용성
LH	• 입체적 도시계획 시설 조성 후 지자체 이관	• 지구계획 수립 시 반영 • 기반시설 설치비용으로 건설 가능 • 사업지구별 공급규모 적정성 기준 필요	●
	• 일정기간 매매각 공공주차장 • LH매수, 공공지원건축물 활용 근거 마련	• 매매각 주차장 용지 자체 사용시 • 공급가격, 계약, 사업비 반영 여부 등 개선	●
LH +지자체 협력	• 기부채납 공원(광장)용지 지자체 제공 • LH지하주차장 건설 후 BTO방식	• 지구계획 수립 시 지자체와 사전 협의 필요 • 지하주차장건설 등 핵심사업 이외 부가사업	△
지자체	• 노외주차장 용지 중 공공주차장건설의무	• 토지무상공급 등 주차장건설 의무화에 따른 인센티브 필요	○
	• 주차장 건립을 위한 공공비축토지 활용	• 신규사업지구 적용성 모호 • 도심 등 주차장 건설비 중 토지비 높은 지역 한정	○
기타	• 기반시설용지 중 공공지원건축사업을 위한 자체 용지 반영	• 지구계획 수립 시 지역 활성화를 위한 공공지원건축사업 (주차장, 창업지원 등 포괄용도) 용지 계획, 공급조건 등 개선 필요	△

□ (단기) 사업시행자 및 지자체의 입체적 도시계획시설 결정 방식 활용

- 지구계획 수립 시 사업시행자가 건설하여 이관하는 시설 중 공원, 광장과 주차장을 결합하여 건설하고 지자체에 이관하는 방식은 현행 제도 내 활용이 가능하나, 원가 상승의 문제와 지구별 적정 공급기준에 미비
- 공원, 광장 등으로 사업 준공 이후 지자체로 귀속된 도시계획시설 지하에 민간 등과 협력사업을 통해 공공주차장을 확보하는 방안이 현실적이나, 민간 사업자의 사업에 따른 편익을 고려할 때 일부 중심상업지역, 대규모 판매시설에 한정될 수 있음

□ (향후) 지자체 노외주차장용지 무상공급 및 의무건설 방안

- 지자체 공공주차장확보를 지원하기 위해 노외주차장 중 공공주차장 설치 의무 물량을 마련하고 이를 위한 토지무상공급기준과 미이행시 LH 등 사업시행자가 별도 사업을 추진할 수 있는 근거 보완 필요

차 례

제1장 서론	1
1. 연구배경 및 목적	3
1.1 연구배경	3
1.2 연구목적	5
2. 연구내용 및 방법	6
2.1 선행연구 리뷰 및 차별성	6
2.2 연구범위 및 내용	10
2.3 연구방법	12
제2장 공공지원건축물 사업 및 신도시 주차장용지 계획특성	13
1. LH 공공지원건축물 사업 추진현황 및 여건	15
1.1 공공지원건축물 도입배경 및 개념	15
1.2 공공지원건축물 사업유형 및 참여 여건변화	20
2. 주차장용지 공급기준 및 주차장계획 특성	31
2.1 주차장용지 공급기준 및 매각 현황	31
2.2 주차장 공급 및 계획 사례	40
2.3 시사점	46
제3장 공공주차시설 사업모델 및 타당성 분석	49
1. 분석 개요	51
1.1. 분석범위 및 절차	51
1.2. 시나리오 및 변수 설정	59

2. 공공주차시설 사업타당성 및 민감도 분석	62
2.1. 시나리오별 가정 및 분석결과	62
2.2. 시나리오별 사업타당성	65
2.3. 시나리오별 민감도 분석	71
3. LH 직접모델 (시나리오1) 계획기준 변경시 적용성 검토	78
3.1 수익시설 면적비중 및 임대료 조정시 적용성	78
3.2 주차장비율 상향 및 입지특성에 따른 적용성 검토	81
제4장 공공주차시설 공급 활성화방안	85
1. 공공지원건축물 주차장사업 모델 고도화 방안	87
1.1 공공지원건축물 주차장 사업 구조적 문제점	87
1.2 공공지원건축물 주차장형 사업모델 개선방안	90
2. 공공주차시설 공급확대를 위한 운영기준 및 개선과제	97
2.1 LH 공공주차시설 공급 운영기준	97
2.2 지자체 주차장공급 확충을 위한 지원 및 과제	103
2.3 토지은행계정 및 비축토지 활용 가능성	107
2.4 소결	112
참고문헌	115



표 차례

[표 1-1] 공공지원건축물 및 주차장용지 관련 선행연구	7
[표 2-1] 공공지원건축물 사업대상지	16
[표 2-2] 개별 사업법률 및 절차	17
[표 2-3] 공공지원건축물 사업 근거법령	18
[표 2-4] 공공지원건축물 분양 및 임대공급 방법 비교	19
[표 2-5] 선도사업(산림 상생지식산업센터) 공동사업추진 역할	24
[표 2-6] 동탄2 스마트 공공주차장 사업계획 변경	26
[표 2-7] 공공지원건축물 투자 의사결정 기준(2020년 09월)	27
[표 2-8] 공공지원건축물 사업성(NPV 지수) 구간별 득점	28
[표 2-9] 주차장법에 의한 주차장 정의 및 설치주체	32
[표 2-10] 단지조성사업의 노외주차장 설치면적기준을 강화한 지자체 목록 ·	33
[표 2-11] 주차전용건축물 주차면적기준 변화	34
[표 2-12] 용지규정 - 조성용지의 공급방법	35
[표 2-13] 사업별 주차장용지 매각/미매각 현황	37
[표 2-14] 용도지역별 주차장용지 매각/미매각 현황	37
[표 2-15] 용도지역별 주차장용지 중 매각필지 규모, 건폐율, 용적률 ·	38
[표 2-16] 용도지역별 주차장용지 중 미매각필지 규모, 건폐율, 용적률 ·	38
[표 2-17] 사업유형별(4개) 평균	39
[표 2-18] 공급대상별 공급방식 현황	39
[표 2-19] 지자체 공유재산 위탁개발 주차장 사례	40
[표 2-20] 민간투자사업 추진방식 비교	41
[표 2-21] 택지개발지구내 민영주차장 계획사례	43
[표 2-22] 신규개발사업지구 공공주차장 계획사례	44
[표 2-23] 주차장 공급방식별 사례(요약)	45
[표 2-24] 신규사업지구 공급주체별 공공주차장 공급방식 유형화	47

[표 3-1] 평택고덕 주차장용지3 건축개요	53
[표 3-2] 층별 개요	54
[표 3-3] 시설별 면적 개요	54
[표 3-4] 시나리오 모델 설정	60
[표 3-5] 사업타당성 분석 시에 설정된 기본 가정	61
[표 3-6] 시나리오별 사업타당성 분석 결과	63
[표 3-7] 사업수지	66
[표 3-8] 30년 운영 / 10년 운영 결과 비교	69
[표 3-9] 시나리오 모델별 타당성 분석결과 종합	70
[표 3-10] 시나리오 1의 민감도 분석	71
[표 3-11] 시나리오 2의 민감도 분석	72
[표 3-12] 시나리오 3의 민감도 분석	73
[표 3-13] 시나리오 4 민감도 분석	74
[표 3-14] 택지비증액을 변화에 따른 S1 vs S4	75
[표 3-15] 택지비증액을 변화에 따른 S1 vs S4	77
[표 3-16] 수익시설 면적 구성비율 증가에 따른 민감도 분석 (시나리오 1) ·	78
[표 3-17] 수익시설 임대료 시세 적용률 증가에 따른 민감도 분석 (시나리오 1) ·	79
[표 3-18] 수익시설 구성비율 및 임대료 시세 적용률에 따른 사업이익 변화 ·	80
[표 3-19] 수익시설 구성비율 및 임대료 시세 적용률에 따른 NPV(%) 변화 ·	80
[표 3-20] 주차장 비율 상향과 수익시설 비율에 따른 임대료 시세 적용률 민감도 분석 ·	83
[표 3-21] 입지 및 주차수요를 고려한 계획기준 변경시 사업타당성 분석 ·	84
[표 4-1] 공공지원건축물 범위	88
[표 4-2] 공공지원건축 주차장형 공급기준 개선(안)	94
[표 4-3] 주차장 및 공원 중복결정사례	104
[표 4-4] 삼성근린공원 지하주차장 민관협력 사업 주체별 역할	105
[표 4-5] 삼성근린공원 지하주차장 건설의 직간접 편익분석	106
[표 4-8] 공공주차시설 확보를 위한 대안과 과제	112



그림 차례

[그림 1-1] 주차장계획기준 및 자동차 등록대수	4
[그림 1-2] 연구흐름도	11
[그림 2-1] 공공지원건축물 사업 유형 및 용도	20
[그림 2-2] 창업지원형(통영-조감도)	21
[그림 2-3] 창업지원형(통영-건물운영현황)	21
[그림 2-4] 기업지원형(판교-공간구상도 및 입주지원센터현황)	22
[그림 2-5] 주민복지형(진주-조감도)	22
[그림 2-6] 주민복지형(진주-층별운영예상도)	22
[그림 2-7] 복합형(용산도시재생혁신지구 사업개요 및 사업)	23
[그림 2-8] 조감도(산림상생지식산업센터)	24
[그림 2-9] 투자의사결정절차 변경 전후 비교	29
[그림 2-10] 사업프로세스 변경 전후 비교	30
[그림 2-11] 기반시설의 법적 근거 및 시설의 범위	31
[그림 2-12] 사업별 주차장용지 매각/미매각	37
[그림 2-13] 용도지역별 주차장용지 매각/미매각	37
[그림 2-14] 사업유형별(4개)	39
[그림 2-15] 민간투자(BTO)-회룡역	42
[그림 2-16] 민간투자(BOT)-광명역	42
[그림 3-1] 주차3 주변지역 개발 및 계획 현황	55
[그림 3-2] 주차3 입지현황	56
[그림 3-3] 주차3 기본방향	57
[그림 3-4] 주차3 사업 추진일정	57
[그림 3-5] 주차3 배치계획	58
[그림 3-6] 주차3 1층 평면도	58
[그림 3-7] 주차3 단면계획도	58

[그림 3-8] 시나리오별 순이익(백만원) 주주 IRR	65
[그림 3-9] Project NPV(백만원) 및 NPV지수 (NPV/투자액 현재)	67
[그림 3-10] 시나리오 별 30년 운영 / 10년 운영 비교	68
[그림 3-11] 시나리오 1의 민감도 분석	71
[그림 3-12] 시나리오 2의 민감도 분석	72
[그림 3-13] 시나리오 3의 민감도 분석	73
[그림 3-14] 시나리오 4 민감도 분석	74
[그림 3-15] 택지비 증액을 변화에 따른 시나리오 1과 시나리오 4 비교 ·	76
[그림 3-16] 수익시설 면적 구성비율 증가에 따른 민감도 분석 (시나리오 1) ·	78
[그림 3-17] 수익시설 임대료 시세 적용률 증가에 따른 민감도 분석 (시나리오 1) ·	79
[그림 3-18] 면적 구성비율 및 시세 적용률 변화에 따른 NPV(%)	81
[그림 3-19] 주차장비를 상향조정시 분석조건	82
[그림 4-1] 평택고덕 3주차장 30년모델 수익구성	87
[그림 4-2] 공공지원건축물 주차장형 면적배분 구조 개념	89
[그림 4-3] 공공지원건축 주차장형 사업의사결정 체계 및 개선과제	91
[그림 4-4] 공공지원건축 주차장형 사업모델 고도화 개념	93
[그림 4-5] 공공지원건축물 사업고도화 개념모델(안)	96
[그림 4-6] 주차수요 및 입지특성을 고려한 LH 공공주차시설 사업 참여준 유형화 ·	98
[그림 4-7] 주차장의 도시계획시설 결정 방법	101
[그림 4-8] 지구계획수립단계에서 사업시행자 공공주차장 공급을 위한 개선방안 ·	102
[그림 4-9] 지자체 공공주차장 확충을 위한 주차장용지 공급기준 개선(안) ·	103
[그림 4-10] 주차장 확보를 위한 입체적 도시계획시설 복합화 사업 ·	106
[그림 4-11] 토지비축 운영기준 및 방법	107
[그림 4-12] 공공개발용 토지비축 사업추진절차도	109
[그림 4-13] 비축토지와 연계한 주차장용지 활용방안	111

제1장 서론

LANDS
LON
D
S
U
O
N
H
I
S
T
I
N
G
T
U
T
E

&

제1장 서론

1. 연구배경 및 목적

1.1 연구배경

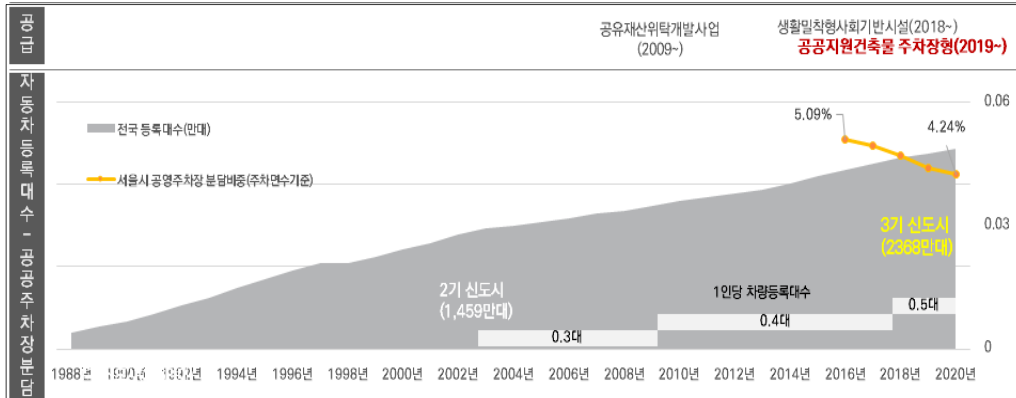
□ 신규개발지구 공공주차장 설치에 대한 지자체와 사업시행자간 입장 차이

- 「주차장법」에 따라 택지개발 시 사업면적의 0.6% 이상 노외주차장을 의무적 확보하여 지자체 등 공공주차시설 공급 활성화를 위해 조성원가 수준의 수익계약으로 용지를 공급하고 있으나, 지자체 취득용지는 9.7%에 불과
- 지자체의 先수요조사 답변 지연으로 인한 매각시기 지연과 지자체의 건설비 부담 등으로 인해 노상주차장 형태로 공공주차장이 이용되면서 주차수요에 비해 공간 활용도가 떨어지는 비효율의 문제도 발생
- 또한 고양시 등 일부 지자체는 환승주차장 무상공급 또는 원가이하 공급을 요구(광역교통개선대책공공시설의 시행자 설치 의무 주장)하면서, 국토교통부, 언론 등에 문제 제기
 - － 「택지개발촉진법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련 법령에서도 무상공급 등에 관한 근거가 없으며, 고양시의 주장 수용 시 다른 지자체와 형평성 문제 우려

□ 자동차등록대수 증가 및 공공주차장 공급모델 다양화

- 1988년 1기 신도시 계획 당시 자동차등록대수는 204만대에 불과하였으나, 3기 신도시 계획이 수립된 2019년에는 2,368만 대, 11배로 증가
- 빠르게 증가하는 차량등록대수에 비해 도심 내 가용토지 확보의 한계로 인해 공공주차장 확충 어려움
 - － 서울시 공공주차장 비중은 2016년 5.09%에서 2020년 4.24%로 낮아짐

- 차량등록대수 증가로 인한 교통혼잡, 주차난 해소를 위한 공공주차시설 확충 요구가 증가하고 있는 한편, 공유재산위탁개발사업, 생활SOC, 공공지원건축물 등을 통해 공공주차시설을 확충하기 위한 공급방식이 다양화



[그림 1-1] 주차장계획기준 및 자동차 등록대수

* 자료: e-나라지표, 서울시 공공데이터 기반 저자 작성

- 공공주차장 확충을 위해 캠프 등과 공유재산위탁개발을 통해 공공주차시설을 건립하거나 환승주차장의 BTO개발을 통해 공공주차시설을 확보하는 공급 방식 운영
- LH는 2019년 공사법 개정으로 공공지원건축물 사업을 통한 공공주차장 건립의 근거를 마련하여 화성 동탄 스마트주차장 시범사업 추진 중
 - － 주민 재정착, 도시기능 활성화, 생활SOC 지원 등을 위한 복합기능 건축물의 건설·공급 관리가 가능하도록 공사법이 개정·시행(2019년 7월)

□ LH 공공지원건축물 주차장사업 지속적 운영 및 활성화를 위한 개선 필요

- 지자체의 공공주차시설 확충 한계로 인해 사업시행자가 직접 공공주차장을 확보해야 한다는 공익적 요구가 있지만, LH가 재무위험기관으로 지정됨에 따라 사업관점에서 공공지원건축물 사업의 투자의사결정을 해야 하는 상황
- 공공지원건축물 사업의 공익적 취지에도 불구하고 사업적 관점에서 투자의사 결정을 위한 최소한의 요건을 검증하는 것이 필요

1.2 연구목적

□ 공공주차시설의 사업구조 고도화 및 재원조달 다각화 방안 마련

- LH의 공공지원건축물 공공주차시설 설치·운영은 주차장 적기 건설 및 운영, 저렴한 주차료를 통한 주차난 해소, 창업지원 및 근린생활시설의 복합조성으로 창업·혁신역량 및 편의기반 제고 등 공익성이 높을 것으로 예상
- 그러나 LH 자체사용 시 비주차시설의 50% 이상을 창업·기업지원과 주민시설 등으로 의무 할당해야 해서 사업타당성이 낮은 것으로 분석됨에 따라, 비수익성시설인 공공주차시설 내 비주차시설의 공급방식 변경(10년 임대 후 분양) 등 사업성 개선을 위한 자구적인 노력 중
- － (공급방식별 사업성) 민간 토지매각 > 상가분양형 > 전면임대형 > 지자체 토지매각

□ 신규 사업지구 주민편익 및 주차난 해소를 위한 사업시행자 역할 모색

- 신규 개발사업 지구 내 공공주차장 확보는 지구계획 수립 시 공원 등 도시계획시설과 복합화하여 건설한 다음 기부채납시설로 지자체 이관하는 방안과 개발이익의 재투자를 위한 생활SOC 방식 등 고려 가능
- 이 연구는 공공지원건축물 사업의 주차장형 사업을 신규사업지구에 적용할 수 있는지를 사업 타당성 관점에서 검토하는 것으로 한정함

□ 공공지원건축물 주차장형 사업구조 고도화 및 재원조달 다각화 가능성 마련

- 신도시지역 조기 활성화 및 주차난 해소 등 공익가치를 실현하기 위해 공공지원건축물 주차장사업의 타당성과 재원조달 다각화방안 모색
- 사업성 개선을 위해 공공지원건축물 사업의 운영 및 공급기준 개선과제를 도출하는 것을 주요 연구 목표로 함
- 공사 재무위험기관 지정 등에 따라 사업성이 낮은 개별사업의 재원조달이 어려움을 고려하여, 토지은행 적립금 등 재원을 공공지원건축물 사업에 활용할 수 있는지 검토하여 지속적 사업추진 여건도 검토

2. 연구내용 및 방법

2.1 선행연구 리뷰 및 차별성

1) 선행연구

공공지원건축물 주차장 관련 연구는 공공지원건축물 사업성 평가기준, 활성화를 위한 사업타당성 및 관리운영방안, 주차장용지 공급기준 관련 연구수행

□ 공공지원건축물 유형개발 및 사업의사결정 지원을 위한 연구

- 공공지원건축물 사업 초기에는 창업지원, 지역 활성화를 위한 지역맞춤형 사업 유형 발굴과 사업구조 연구가 주로 수행
 - － 혁신도시 공공지원건축물 관리, 운영 및 사업화전략 수립연구(2021)은 혁신도시 산학연 혁신생태계 구축의 플랫폼으로 공공지원건축물 사업을 추진하는 것으로 전제로 하여 혁신도시별 공공지원건축물 프로그램과 지자체와의 관리운영 역할분담 초점
 - － 한편 김홍주 외(2022) 연구는 공공지원건축물을 활용한 기업지원 플랫폼 역할과 도심 융합특구 적용 안을 마련하여 지역 활성화를 위한 관리운영방안을 제시
- 2019년 공사법 개정에 따른 공공지원건축물 사업 추진기반 마련 이후, 사업 유형별 투자의사결정기준 수립을 위한 공익성, 수익성 지표에 대한 평가방법을 마련하기 위한 연구 수행¹⁾
 - － 공공성 지표로 지역경제 활성화, 공공기여도, 사업성 지표로 사업안정성 및 사업성 기여도를 주요 지표로 설정하였으며, 이중 사업성 기여도 평가 시 준공 NPV 0%를 기준으로 사업성 지표 판단
 - － 이를 고려할 때 공사 내부적으로 공공지원건축물 사업은 공사의 사회적 가치 실현을 중시하는 사업구조를 전제로 하며, 개발사업의 일정 수익률 보다는 손실이 발생하지 않는 범위 내 사업투자 의사결정이 이루어짐을 알 수 있음

1) 능률협회(2020), 공공지원건축물 사업 투자의사결정기준 수립 연구, 한국토지주택공사

□ 공공주차시설 사업타당성 분석

- 고양삼송 및 평택고덕 공공주차장 설치를 위한 사업타당성 조사분석 연구는 공공주차장 개발여건 분석, 기본구상, 사업타당성 수지분석을 통해 향후 개발 가능성을 진단하는 연구 수행
- － 지자체 환승주차장 설치요구 등 시설 계획기준 등을 반영하여 분석한 결과 대부분의 주차장용지에서 재무적 타당성이 낮은 것으로 분석되었으며, 주차전용건축물과 지평식 주차 혼합 시에도 재무적 사업 타당성이 낮은 것으로 검토
- － 특히 삼송지구 광역교통개선대책 이행 일환으로 공공지원건축물로 주차전용 건축물 조성 시 공익적 지표는 충족하나 투입비용 대비 고용효과 재무적 타당성이 낮아서 사업을 철회하는 것으로 의사결정되는 자료로 활용
- － 이에 비해 평택고덕 3.4 주차장은 중심상업지역내 위치하여 NPV 지수는 마이너스로 분석되었으나 공익사업임을 고려할 때 내부적인 투자의사결정은 가능한 수준으로 분석

□ 신도시내 공공주차장 확대를 위한 공급기준 고도화

- 김태균 외(2014)연구에서는 LH 신규사업지구 노외주차장 미매각 현황을 분석하여 민간의 주차장용지 매각 활성화를 위한 공급기준, 분양방식 제시
- 박창률 외(2019) 논문에서는 주차장용지 이용실태 조사를 통해 주차장이 갖고 있는 공공성을 감안하여 토지공급가격 및 방식 개선이 필요함을 주장

[표 1-1] 공공지원건축물 및 주차장용지 관련 선행연구

주제분류	연구보고서 및 논문	연구내용 및 주요 성과
공공지원 건축물 활용	LH(2021), 혁신도시 공공지원건축물 관리·운영 및 사업화 전략 수립 연구	<ul style="list-style-type: none"> • 혁신도시 거점화를 통한 혁신생태계 구축을 위한 플랫폼 역할을 수행하는 공공지원건축물 건립, 사업화 방안 도출 • 7개 혁신도시에서의 산학연 클러스터 정착 및 성장잠재력 분석, 공공지원건축물 관리·운영 구체화
	김홍주 외(2022), LH 공공지원건축물 기반 기업지원플랫폼 구축 방안 연구, LHRI	<ul style="list-style-type: none"> • 공공지원건축물을 활용하여 스타트업 및 중소기업의 기업지원플랫폼 역할의 제도적 기반을 연구 • LH 내에서 기업지원 중장기 전략(안) 제시, 공공지원건축물과 결합한 기업지원플랫폼의 도심융합특구 적용(안) 제시

주제분류	연구보고서 및 논문	연구내용 및 주요 성과
주차장용지 공급 및 이용실태	김태균 외(2014), 사업지구내 노외주차장 합리적 공급방안 연구, LHRI	<ul style="list-style-type: none"> • 노외주차장의 미매각 현황 및 운영여건을 조사하여 상업용지와 1종 주거지역에 집중된 노외주차장의 문제점을 지적 • 토지이용특성을 이용한 차등적 분양, 일정규모 이상의 공급 면적 등의 공급방안 제시
	이윤상 외(2015), 노외주차장 합리적 공급추진을 위한 법제도 개선방안 연구, LHRI	<ul style="list-style-type: none"> • 개발사업지구 내 노외주차장용지를 개발사업 면적의 0.6%를 확보해야하는 규정으로 미매각용지 증가에 대한 대안 수립 • 토지이용계획 수립 시 주의사항 및 수요기반의 노외주차장 확보방안을 포함한 공급·운영·계획부문 노외주차장 개선방안 제시
주차장용지 공급개선	박창률 외(2019), 공공개발지구 내 주차장용지의 이용실태와 토지공급방법 개선방안 연구, LH저널	<ul style="list-style-type: none"> • 주차장용지를 공공성을 지닌 토지의 의미를 살리기 위한 제한추첨제 도입과 같은 토지공급방법 및 토지가격 산정 개선안을 제안

2) 차별성 및 착안점

□ 차별성

- 이 연구는 공공지원건축사업 방식으로 LH가 주차장사업에 참여 가능한 사업성을 확보할 수 있는지를 검증하는 기술적 성격의 연구로 기존 유사연구와 차별화됨
- 평택고덕 3주차장용지를 대상으로 한 사업타당성 연구는 30년 후 분양을 전제로 한 재무적 타당성, 경제적 파급효과를 분석한 것으로, LH 직접참여, 민간참여를 통한 사업비 절감 가능성 등을 고려하지 않고 있어, 분석의 방법과 시나리오 측면에서 이 연구와 다름

□ 연구의 착안점

- 기존 주차장용지 사업타당성 연구는 분양을 전제로 한 모델에 한정하였으나, 이 연구는 공공지원건축물의 특수성을 고려하여 분양과 장기임대 방식을 동시에 고려한 시나리오를 설정

- 사업성 개선을 위한 대안으로 토지은행 적립금을 활용하거나, 비축토지 이용, 토지비 부담을 줄이기 위한 조성원가 반영 등의 대안을 시나리오 설정 시 고려하여 재원조달의 다각화가 사업비 절감에 어느 정도 영향을 주는지 분석
- 또한 기존 공공지원건축물의 공급기준이 수익, 비수익시설을 50% 내외로 경직되게 운영되고 있는데, 입지특성과 주변 임대료 시세 등을 종합적으로 고려하여 차등화한 공급기준 적용 방안의 도입효과를 검증
- 공공지원건축물 주차수요의 안정적 운영과 함께 공공지원건축물이 가지는 공공기반시설의 성격을 고려하여 근린생활시설로 한정된 수익시설을 새로운 공익적 수요를 고려한 시설 복합화 방안도 검토, 제언하는 것을 고려
- LH 외 지자체, 민간 등이 참여하는 방식으로 공공주차시설의 사업구조 고도화 시 재원조달 다각화에 따른 현금흐름 분석, 사업타당성 개선을 위한 시뮬레이션 분석 등을 통해 적합한 사업 실행 대안 마련
- 평택 고덕 공공주차장 개발사업(이하 “대상사업”)과 관련하여 대상사업의 사업구조 고도화 시 재원조달 다각화에 따른 현금흐름 분석, 사업타당성 개선을 위한 시뮬레이션 분석 등의 재무모델을 구축하고 대상사업의 사업타당성에 관한 의사결정을 지원하고자 함

2.2 연구범위 및 내용

1) 연구대상 및 범위

- LH 신규개발사업지구 내 공공지원건축물 주차장형 사업의 타당성에 한정
- 타당성 분석을 위한 사례는 실무부서와 협의를 통해 평택고덕 3용지로 선정
- 사례대상지를 중심으로 한 사업타당성 분석 이후, 토지가격 상승률, 수익 및 비수익시설간의 비율 조정 등을 통해 일반화된 사업구조 개선방안 도출

2) 주요 연구내용

□ 공공지원건축물 사업 추진현황 및 주차장 계획사례

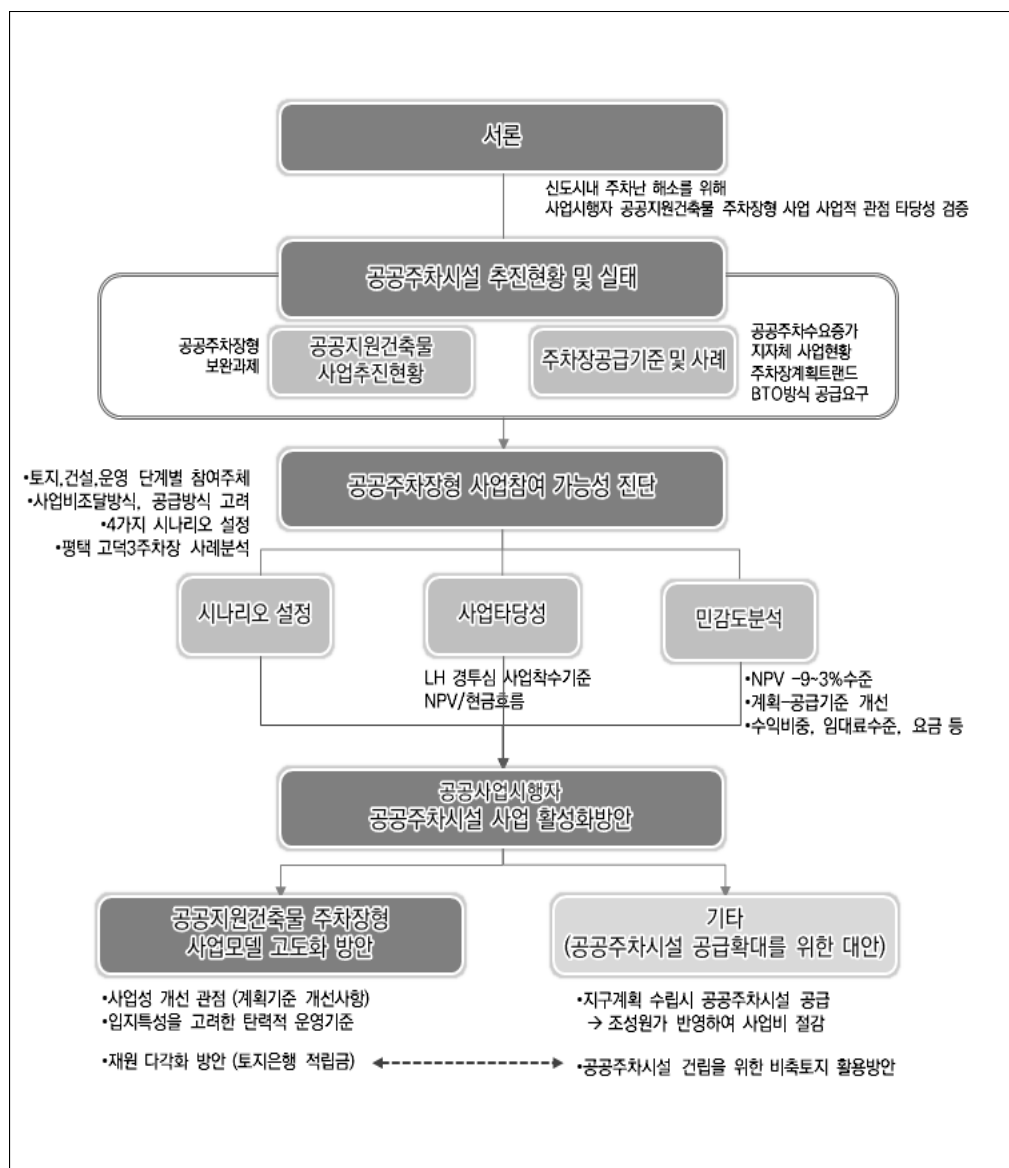
- 공공지원건축물 개념, 사업추진현황을 통한 공공주차장형 보완과제
- 주차장용지 공급기준 및 지자체 판매 현황 등
- 주차장공급기준 및 계획사례 검토

□ 사례분석을 통한 공공주차장 사업타당성 및 사업구조 고도화

- 공공주차장사업 시나리오 설정 및 모델 도출
 - － 시나리오(공급방식, 분양, 임대방식) 등 모델 설정
 - － 건설/운영관리 단계별 현금흐름 분석 및 조달재원 적용 가능성 검토
- 시나리오 모델별 사업타당성 및 현금흐름 분석
 - － 민감도 분석을 통한 사업성 개선요소 도출
 - － 재원별(조성원가, 토지은행 및 비축토지) 활용가능성 및 제도개선 과제

□ 공공사업시행자 공공주차시설 공급확대를 위한 제도개선 과제

- 공공지원건축물 주차장형 사업모델 고도화 방안
- 공공주차시설 공급확대를 위한 계획단계별 고려사항 및 비축토지 연계방안



[그림 1-2] 연구흐름도

2.3 연구방법

□ 연구 수행방법

- 문헌 조사
 - － 공공지원건축물 사업 선행연구, 용역보고서, 공사법 등 관련 법령 분석
- 의견 조사 및 외부 전문가 자문(원고 등)
 - － 사업개발, 개발금융, 재원조달 관련 전문가(디벨로퍼, 건설사, 금융권 등) 자문
 - － 도시계획시설 중복지정 등 제도개선 사항 원고의뢰 및 자문
- 현장 조사
 - － 사업대상지 현황, 사업추진 제한사항, 개선사항 등 현장실태 조사
- 위탁 용역
 - － OOOO 공공주차시설 사업구조 고도화를 위한 재무모델 분석 용역
 - * 사업모델별 사업성 분석, 현금흐름 분석, 시나리오별 시뮬레이션, 민감도
- 실무 협업
 - － 연구원에서 연구과제 수행을 총괄하되, 국토도시기획처, 도시기반처, 토지은행기획단 등 유관부서와 긴밀히 협력하여 사업구조 고도화 및 재원조달 다각화 성과 도출

제2 장

공공지원건축물 사업 및

신도시 주차장용지 계획특성



&

제2장 공공지원건축물 사업 및 신도시

주차장용지 계획특성

1. LH 공공지원건축물 사업 추진현황 및 여건

1.1 공공지원건축물 도입배경 및 개념

□ 공공지원건축사업의 도입배경 및 기본방향

- (경위) 공사법을 개정(2019.07)하여 일자리 창출, 도시재생, 혁신성장 등 공공의 초기투자를 확대하는 공공지원건축 사업을 추진하게 되었고, 사업성을 가지되 민간침해를 최소화하는 공공 디벨로퍼의 역할을 수행하게 됨
- (도입배경) 택지개발 시 주민의 재정착과 쇠퇴한 구도심의 기능적 회복, 지역 내 커뮤니티 케어, 지역에 필요한 생활SOC 공급 등 공공지원의 역할을 수행하고 사회적 책임을 강화하는 것에 목표를 둔 사업
 - － 사업범위는 공공지원건축물의 건설·매입·개량·공급·임대관리 등 사업관리 전반을 포함
- (기본방향) 공공지원건축사업은 일자리 창출, 주거복지 향상, 지역 커뮤니티 강화라는 사업의 목표를 달성하기 위해 1) 공공성 강화, 2) 사업성확보, 3) 민간침해 최소화라는 3가지 방향을 설정하여 추진하는 사업임
 - － 사회적 책임강화, 상생발전도모, 공공사업연계, 민간협력운영, 총량관리, 시장영향분석의 총 6가지 전략을 반영한 사업계획을 수립하고 평가하여 진행함
- 특히, 공공지원건축사업은 혁신성장, 지역균형발전 등 공공의 역할이 필요한 정책 수행에 목적을 둔 사업으로, 지역의 소상공인, 중소기업·창업기업, 주민, 근로자 등 다양한 주체들을 위한 건축사업

－ 공공주차장의 경우 신도시 택지개발과정과 상업지역, 단독 및 다세대주택이 밀집한 주거 지역의 주차난 해소라는 목적에 부합하는 기반시설

○ 지자체, 민간 및 사회적 경제주체와 협업을 통한 거버넌스 구축 및 공공지원 건축물의 공급·운영·관리를 염두에 두고 사회적 가치를 실현하고자 함

□ 공공지원건축사업의 개념

○ (근거법 및 정의) 「한국토지주택공사법」(이하 ‘공사법’) 제8조 제1항 제3의2 에서 언급한 주민 재정착, 창업 지원 및 도시기능 활성화 등 공공지원을 위 해 대통령령으로 정하는 5가지 사업유형을 가진 건축사업

－ 시행령 제10조의2에 의해 1) 창업활동형, 2) 기업지원형, 3) 주민복지형, 4) 공공주택 복합형, 5) 공공주차장형으로 구분하여 지원대상과 용도가 구분됨

[표 2-1] 공공지원건축물 사업대상지

근거법	사업대상지 유형	공공지원건축물 사업가능 지역·지구 등
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	도시재생	도시재생활성화지역
산업입지 및 개발에 관한 법률	산업단지, 산업단지재생	산업단지
물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률	물류단지	물류단지
혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법	혁신도시	혁신도시 내 산학연 클러스터
스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률	스마트시티	혁신성장진흥구역
공공주택건설 등에 관한 특별법	공공주택	공공주택지구, 공공주택건설사업 (국공유재산에 해당하는 토지의 50% 이상 포함하는 토지)
민간임대주택에 관한 특별법	공공지원 민간임대주택	공공지원 민간임대공급촉진지구
택지개발촉진법	택지개발	택지개발지구
-	기타	국토교통부 장관이 관계기관과 협의에 따라 긴급하게 공공지원이 필요하다고 인정하여 고시하는 지역

* 출처 : LH, 공공지원건축사업 운영지침 수립 보고서(2020.01)

□ 공공지원건축사업 추진 가능한 지역·지구·구역

- 공공지원건축물을 공급할 수 있는 지역·지구·구역은 다음 9개 해당지역
 - － 도시재생활성화지역, 산업단지 및 물류단지, 산학연 클러스터, 혁신성장진흥구역, 공공주택지구, 공공시설부지 등이 50% 이상 포함된 토지
 - － 공공지원민간임대공급촉진지구, 택지개발지구, 국토부 고시지역
- 공급 가능한 지역을 법률과 연계하여 수행할 수 있으며 특히 도시재생, 산업단지, 민간임대주택 공급촉진지구 등의 개별법상 규정하고 있는 사업법률에 의거하여 절차를 준수하고, 인허가 진행 필요
 - － 지구단위계획, 도시재생활성화계획 등에 반영할 시 사업의 목표와 지원대상을 면밀하게 지정하는 과정에 지자체와 협의가 필요함

[표 2-2] 개별 사업법률 및 절차

사업법률	건축물 유형	인허가 절차
도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생어울림센터 공공임대상가 	<ul style="list-style-type: none"> 도시재생활성화계획에 포함 공모를 통한 사업선정 절차
산업입지 및 개발에 관한 법률	<ul style="list-style-type: none"> 기업성장센터 혁신성장센터 	<ul style="list-style-type: none"> 산업단지개발실시계획에 포함
민간임대주택에 관한 특별법	<ul style="list-style-type: none"> 복합지원시설 	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획에 포함 설치 및 운영계획 별도 수립

* 출처 : LH 내부자료

[표 2-3] 공공지원건축물 사업 근거법령

한국토지 주택공사법	제8조(사업) 3의2. 주민 재정착·창업 지원 및 도시기능 활성화 등 공공지원을 위한 대통령령으로 정하는 건축물의 건설·매입·개량·공급·임대 및 관리
한국토지 주택공사법 시행령	<p>제10조의2(공공지원을 위한 건축물의 범위) 법 제8조제1항제3호의2에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역, 지구 및 구역 등에서 「중소기업기본법」에 따른 중소기업, 「중소기업창업 지원법」에 따른 창업기업·예비창업자·재창업기업·예비재창업자 및 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인 등(이하 이 조에서 “중소기업 등”이라 한다)이 입주하여 경제활동을 하는 용도로 사용되는 건축물(「건축법 시행령」 별표 1에 따른 제1종·제2종 근린생활시설, 판매시설, 교육연구시설 중 연구소, 업무시설, 공장 및 창고시설 중 창고의 용도로 한정한다)로서 연면적의 50퍼센트 이상을 공사가 직접 임대하거나 임대 후 분양 전환하는 건축물 <ul style="list-style-type: none"> 가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생활성화지역 나. 「산업단지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지 및 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류단지 다. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 혁신도시 내의 산·학·연 클러스터 라. 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률」에 따른 혁신성장진흥구역 마. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구 바. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택건설사업을 하는 경우로서 같은 법 제40조의2 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 50퍼센트 이상 포함하는 토지 사. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 아. 공사가 택지개발사업의 시행자 또는 공동시행자인 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구 자. 그 밖에 국토교통부장관이 관계 기관과의 협의에 따라 긴급하게 주민 재정착·창업 지원 및 도시기능 활성화 등 공공지원이 필요하다고 인정하여 고시하는 지역 2. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 및 비영리법인 등이 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역, 지구 및 구역 등에서 중소기업등에게 경영·기술·교육·복지·중소기업등 간의 협업 등을 지원하는 용도로 사용되는 건축물 3. 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역, 지구 및 구역 등에서 주민 또는 근로자등에게 교육·연구·문화·행정·정보통신·보건·복지·체육·유통 등을 지원하는 용도로 사용되는 건축물 4. 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역, 지구 및 구역 등에서 제1호부터 제3호가지의 용도 중 둘 이상의 용도로 사용되는 복합건축물 및 제1호부터 제3호가지의 어느 하나 이상에 해당하는 용도와 공동주택의 용도로 사용되는 복합건축물 5. 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역, 지구 및 구역 등의 「주차장법」 제2조제11호에 따른 주차전용건축물. 다만, 「주차장법 시행령」 제1조의2제1항 단서에 따라 주차장 외의 용도로 사용되는 부분이 있는 경우 제1호부터 제3호가지의 용도로 사용되는 부분이 50퍼센트 이상인 경우로 한정한다.

□ 공공지원건축물의 공급(분양 또는 임대)기준

- 「공공지원건축물 공급 및 운영관리 처리지침」에 의거하여 공공지원건축물을 분양 또는 임대를 하는 경우에 적용함
- － 다만, 제3조제1항에 의거하여 개별법에 따라 승인·허가받은 사업계획 상에서 공급 및 운영관리에 대해 정한 바가 있는 공동주택, 물류단지 내 공공지원건축물, 산업단지 내 공공지원건축물만 해당 법령, 규정 등을 정함
- 「공공지원건축물 공급 및 운영관리 처리지침」에서 크게 공급을 분양 또는 임대로 구분하여 각각 공급방법, 가격결정기준, 절차 등을 규정하고 있음

[표 2-4] 공공지원건축물 분양 및 임대공급 방법 비교

구분	분양공급	임대공급
대상자 지정	<ul style="list-style-type: none"> 교육연구시설 중 연구소, 업무시설, 공장, 창고에 해당하는 공공지원건축물은 공개추첨으로 공급대상자 지정 	<ul style="list-style-type: none"> 공공지원건축물을 건축물을 실제로 사용하고자 하는 개인 또는 법인 (외국인, 미성년자, 피성년/피한정후견인)
공급 방법	<ul style="list-style-type: none"> 기업지원형, 주민지원형 공공지원건축물은 국가, 지방자치단체, 공공기관, 비영리법인 등에 수의계약으로 공급 	<ul style="list-style-type: none"> 기업지원형, 주민지원형 공공지원건축물의 경우 국가, 지방자치단체, 공공기관, 비영리법인 등에 임대 공급할 수 있음
	<ul style="list-style-type: none"> 1회 이상의 모집공고 및 추천 결과 신청자가 없거나 당첨자가 없는 경우 수의계약 	<ul style="list-style-type: none"> 주차장을 임대 공급할 수 있음 제1종/제2종 근린생활시설, 판매시설, 교육연구시설 중 연구소, 업무시설, 공장, 창고시설 중 창고는 연면적의 50% 이상을 임대공급
	<ul style="list-style-type: none"> 관련법령 및 사업계획에 따라 정하여진 요건으로 대상자를 우선하여 공급할 필요가 있는 경우 공급대상 물량의 전부 또는 일부를 우선 공급 	<ul style="list-style-type: none"> 공개추첨을 통한 임대방식을 우선 사업계획/공급목적/시설유형에 따라 다음 방법을 사용할 수 있음 <ul style="list-style-type: none"> - 공모심사, 경쟁입찰, 수의계약
가격 결정	<ul style="list-style-type: none"> 2개의 감정평가법인이 행한 감정평가액의 산술평균 금액 	<ul style="list-style-type: none"> 월 임대료: 2개 감정평가 법인 평가금액을 산술평균하여 연간 총임대료를 산정하여 산식에 따라 월임대료를 산정

1.2 공공지원건축물 사업유형 및 참여 여건변화

1) 사업유형 분류 및 계획 검토

□ 공공지원건축물의 사업유형 분류

- 사업목표와 입지특성, 지원대상을 고려하여 맞춤형 지원시설, 다기능 지원시설, 공공주차시설로 구분하여 지원하고 있음
- 맞춤형 지원시설은 창업활동형, 기업지원형, 주민복지형로 구분되며, 다기능 지원시설은 복합형으로, 공공주차시설은 공공주차장형으로 분류됨

1 창업활동형	소상공인, 중소기업, 창업기업등이 입주하여 경제활동을 하는 용도로 사용되는 건축물 - 제1종·제2종 근린생활시설, 판매시설, 교육연구시설 중 연구소, 업무시설, 공장 및 창고시설 중 창고의 용도로 한정
2 기업지원형	국가, 지방자치단체, 공공기관 등에서 중소기업등에게 경영/ 기술/교육/복지/협업지원등을 지원하는 건축물
3 주민복지형	주민 또는 근로자 등에게 교육, 연구, 문화, 행정, 정보통신, 등을 지원하기 위한 건축물
4 공공주택 복합형	공동주택의 용도로 사용되는 건축물에서 1.창업/2.기업지원형/3.주민복지형의 둘 이상의 용도로 사용되는 복합건축물
5 공공 주차장형	「주차장법」에 의한 주차전용건축물로 1.창업/2.기업지원형/3.주민복지형 용도로 사용되는 주차장 외의 용도로 사용되는 부분이 50%이상인 경우로 한정

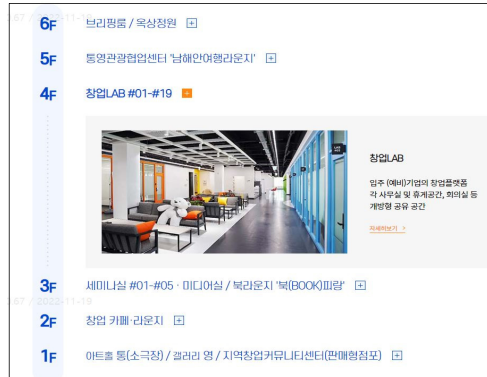
[그림 2-1] 공공지원건축물 사업 유형 및 용도

□ 공공지원건축물 사업유형별 계획 검토2)

- ① (창업활동형) 재생사업으로 인한 임대료 상승 등 상가내몰림 현상 방지를 위해 영세소상공인, 청년창업을 지원하는 지원시설을 조성, 운영하는 사업

2) LH, 공공지원건축사업 운영지침 수립 보고서(2020.01) 및 LH 내부자료 활용하여 작성

- (사례) 폐조선소 사옥을 활용한 '통영 리스타트 플랫폼'이라는 창업지원공간을 조성하여 도시재생 뉴딜사업 중 경제기반형 사업을 연계 진행하여 현재 운영 중
- (규모)지상 6층, (대지면적/연면적)2,011㎡/5,024.81㎡, (지역·지구) 제2종일반주거지역
- (사업비)150.8억원(국비 68.2억원), (운영비) 24억원(LH)



[그림 2-2] 창업지원형(통영-조감도)

[그림 2-3] 창업지원형(통영-건물운영현황)

출처 : 통영리스타트플랫폼 홈페이지(<https://www.tyrestart.com/>)

- ② (기업지원형) 산학연 클러스터 등의 업무시설이 요구되는 지역에서 중소기업의 활동 및 상호교류를 지원하는 기업지원시설을 조성, 운영하는 사업
- (사례) 판교제2테크노밸리 공공지식산업센터는 정부의 판교창조경제밸리 계획 및 마스터플랜 수립에 따라 2015년 11월 산업단지 계획 승인 및 지구지정을 통해 6가지 창업공간을 구분해 기업지원허브를 중심으로 발전할 수 있도록 공간 지원
 - LH와 GH, 성남시에서 공간들을 지원 대상을 구분해 운영·지원하고, LH가 건설 후 시세의 80%에 임대하면 창업기업 업력에 따라 시세의 20~60%로 재임대하여 운영
 - (사업비) 한국토지주택공사(65%), 경기도공사(35%), 경기도, 성남시



건물·입주분양정보

기업지원허브(LH)

기업성장센터(LH)

창업지원주택(LH)

기업성장센터(경기주택도시공사)

글로벌Biz센터(경기주택도시공사)

판교이노베이션랩(경기주택도시공사)

성남글로벌융합센터(성남시)

출처 : 판교제2테크노밸리 홈페이지 참조(<https://www.pangyo-cev.or.kr/>)

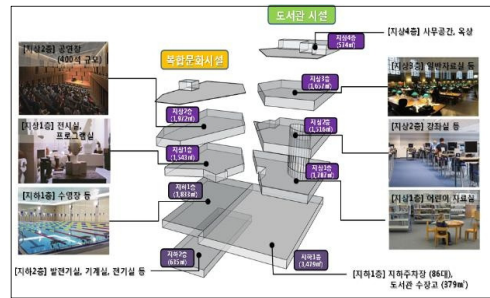
[그림 2-4] 기업지원형(판교-공간구상도 및 입주지원센터현황)

③ (주민복지형 지원시설) 보육·복지·문화·체육시설 등 지역주민이 필요한 생활 인프라를 공급하는 주민지원시설을 조성, 운영하는 사업

- (사례) 경남진주혁신도시 복합문화관은 문화관동, 도서관동으로 구분되어, 문화관동에는 전시실, 공연장, 실내수영장 등의 프로그램이 운영되며, 진주시, 경남도교육청, 경남도, LH가 같이 협력하여 주민의 생활인프라를 공급하는 복합지원시설로 착공 예정
- (규모) 지하 2층/ 지상 4층, (대지면적/연면적)7,875㎡/14,999㎡, (지역·지구) 자연녹지지역, 근린공원
- (사업비)500억원(LH국비 358억원, 경남도교육청 100억원, 진주시 42억원(토지))



[그림 2-5] 주민복지형(진주-조감도)



[그림 2-6] 주민복지형(진주-층별운영예상도)

출처 : LH 내부자료, 연합뉴스(<https://www.yna.co.kr/view/AKR201812180803000052>, 2018.12.18)

④ (다기능 지원시설-복합형) 도시기능의 활성화를 위한 노후청사 복합개발 등, 기업지원시설 또는 창업활동시설을 임대주택과 연계하여 지역사회의 부족한 공공지원시설을 조성, 운영하는 사업

- (사례) 용산구 도시재생혁신지구 공공주택 복합시설은 신혼희망타운 및 청년주택을 공급하고 국방부 및 공공청사, 신산업앵커시설 등을 연계한 복합개발 사례임
- 22.08.19 국유재산정책심의위원회에서 용산 도시재생혁신지구 국유지 위탁개발 사업 계획이 심의·의결되었음³⁾
- (사업비) 5,927억원(준공 후 30년 위탁운영/국비 250억원, 지방비 375억원, LH 3,524억원, 도시재생융자기금 1,778억원)

<p>서울시 용산구 도시재생혁신지구 국가시범지구 지정안</p> 		
사업개요	위치	서울시 용산구 한강로3가 23-1번지 일원(1만 3963㎡)
	현황	일반상업지역, 용산전자상가 도시재생활성화지역
	사업비	5927억원 (2020년~, 준공 후 30년 위탁운영) *국비 250억원, 지방비 375억원, 공기업 3524억원, 기금 1778억원
	시행자	LH, 서울시
	내용	도시재생을 위한 신산업앵커시설 및 주민지원시설, 주거지원을 위한 신혼희망타운 및 청년주택 공급, 국방부 및 비축청사, 판매시설 및 오피스텔 연계 복합개발추진
핵심사업	신산업앵커시설	8500㎡(12층), 2021년 착공 2024년 입주 입주공간: 시세60%임대, 공유공간, 무상임대, 지원시설 등
	신혼희망타운(분양)	8400㎡(120가구)
	청년주택(임대)	1만 3900㎡(380가구)
	기타시설	국방부 등 공공청사(1만 6000㎡), 주민지원시설(2300㎡) 등
기대효과	<ul style="list-style-type: none"> 도심산업 생태계 회복 및 창업 지원을 통한 일자리창출 기여 신혼희망타운 및 청년주택 공급을 통한 주거복지 달성 국방부 시설 이전으로 안전한 공원사업 추진 <p>(자료: 국토교통부)</p>	

[그림 2-7] 복합형(용산도시재생혁신지구 사업개요 및 사업)

출처 : 서울신문(<https://www.seoul.co.kr/news/newsView.php?id=20191227014030>, 18.12.267시)

⑤ (공공주차장형) 주차문제 해결이 필요한 신도시 택지개발지구와 단독 및 다세대 주택이 밀집한 저층주거지 등에서 공공주차장을 조성, 운영하는 사업

- (사례) 화성 동탄2 공사 보유토지에 공공주차장을 설립해, 연면적의 70%는 주차장으로 비주차시설은 30%로 구성하고, 비주차의 50% 이상을 공공지원건축물 용도로 사용

3) 출처 : 국민일보(<http://news.kmb.co.kr/article/view.asp?sid1=all&arcid=0017388893&code=61141111>, 22.08.197시)

2) 선도사업 추진현황

□ 서울 산림지식산업센터⁴⁾

- (배경) 서울시와 공동으로 비축토지 내 지식산업센터와 창업지원시설 건립 추진
 - LH 1호 공공지원건축물 선도사업으로 당초 '21.08월에 개소예정이었으나 문화재 발굴 등의 기타 여건변화로 인해 '23.1월 개소 예정임
- (사업추진 방식 및 운영) 세운재정비촉진지구 재개발사업으로 인해 지구 밖에 이주하거나, 현재 지구 내 영업 중인 소상공인을 대상으로 공공임대상가를 우선적으로 공급하고 창업지원시설 건설 후 임대운영(10년) 진행예정
- (규모)지하1층/지상5층, (면적/연면적)1,473.5㎡/3,656.0㎡, NPV:-12.63%
- (공급단계 및 가격) 1단계 지식산업센터 건립 후, 2단계 인근 부지에 복합상업 시설 추진예정으로 감정가격(시세)의 80~90%정도로 공급하도록 협의함

[표 2-5] 선도사업(산림 상생지식산업센터) 공동사업추진 역할

서울시	LH
<ul style="list-style-type: none"> • 창업지원시설 공사비 분담 및 운영 • 철거 및 세입자 이주대책 수립 	<ul style="list-style-type: none"> • 부지 무상제공, 설계 및 건설 총괄 • 지식산업센터 공사비 분담 및 임대운영(10년) • 연접부지 추가 편입하여 복합개발사업 추진

출처 : LH 내부자료 참고



[그림 2-8] 조감도(산림상생지식산업센터)

4) LH 내부자료 활용하여 작성하고, 계획당시 기준으로 작성

□ 화성동탄2 스마트 공공주차장

- (배경) 민간의 수익성 위주의 주차장 건설 및 운영으로 인해 지속적인 인근 지역의 주차난이 발생하고 있고, 지자체에서는 공영주차장 건설·운영에 대한 예산 부족으로 수요 대비 공급이 지속적으로 부족해짐
- (사업추진방식 및 공급대상) 주차시설(연면적 70%)는 스마트주차장으로 건설해 테스트베드 운영 및 관련 창업기업과 매칭하여 운영하고, 비주차시설(연면적 30%)은 사업손실이 최소화되는 범위 내에서 일반공급을 실시하고 업무시설과 희망상가 등으로 임대운영하는 부분을 나눔
 - 상가(47호)를 임대유형으로 창업형(창업자)/정착형(소상공인대상) 분양되는 일반형(경쟁입찰)로 구분하여 공급하고, 나머지 상가(4호)와 주차장은 마스터리스(재임대)* 방식으로 공급하여 스마트주차장 및 공유주방으로 전문화시켜 운영할 계획
 - * 마스터리스(Master Lease) : 건물전체를 특정인 또는 전문업체가 장기임대를 하고 재임대를 하여 운영·관리하는 방안을 뜻함
 - (규모) 지하1층/지상8층, 주차대수 315면, (사업면적/연면적)2,409㎡/14,580.99㎡, NPV: -8%
- (시설별 운영방법) 창업 및 희망상가의 경우는 30년 임대수준으로 운영하려 하였으나 업무시설의 경우 10년임대로 변경하고, 주차장의 경우 30년임대로 운영하는 것으로 결정하였음
 - 분양의 경우 장기간 공실이 우려되고 공공성을 띄기 어려운 부분이 있지만 저렴한 임대수요로 인해 양호할 것으로 판단되며, 시장성숙 후 분양전환으로 사업성을 확보하고 10년 임대기간동안은 공공지원건축물의 취지를 살릴 수 있어 선택함

[표 2-6] 동탄2 스마트 공공주차장 사업계획 변경

〈당초(변경사업계획, '21.3)〉		〈변경(전체 임대운영, '21.12)〉	
주차장 (1~8층, 임대)	8층 업무시설	주차장 (1~8층, 임대)	8층 업무시설 (실수요자, 추첨)
	7층 업무시설		7층 업무시설 (창업자, 소상공인)
	6층 업무시설		6층 업무시설 (창업자, 소상공인)
	5층 업무시설		5층 업무시설 (창업자, 소상공인)
	4층 상가		4층 상가 (창업자, 소상공인)
	4층 상가		3층 상가 (공유주방-창업지원)
	3층 상가		2층 상가 (공유주방-일반형)
	2층 상가		1층 상가 (실수요자, 입찰)
	1층 상가		

출처 : LH 내부자료 재인용

- (공급관련 문제점) 공유주방에 대한 공모(22.05.19)가 있었으나 금리인상 및 부동산 거래량 감소 등의 투자 위축상황과 맞물려 신청건수가 없이 유찰되었고, 이후 일반상가로 재변경하여 공급하거나 재공고 후 2회 유찰로 수의 계약을 할 것인지 재검토
- － 수의계약으로 간다면 배달음식점 감소세, 수의계약 대상자와 협의가 어려운 점, 인테리어 공사비 등의 부담 및 재감정에 따른 금액변동성까지 위험부담이 큰 상황임

3) 공공지원건축물 투자의사결정 기준 변화

□ 사업투자 결정을 위한 평가기준 마련

- 신규사업인 공공지원건축물의 시행근거가 마련된 '19년 7월 이후 투자의사결정을 위한 기준이 없어 공급유형별로 사업성과 공공성을 고려하여 '20년 9월 투자결정기준을 발표하였음
- 당시 LH 내부에서는 사업계획실 '사업손익 목표관리제'를 운영하면서 주택사업, 단지사업의 유형별로 손익목표(NPV지수)를 설정하여 운영함
- 공공지원건축물의 경우 사업유형이 포괄적이고 광범위하여 지표를 설정하는 것에 적용성과 범용성 높은 지표로 선정하여 평가지표(아래 표)를 적용함

[표 2-7] 공공지원건축물 투자의사결정 기준(2020년 09월)

평가지표		공공지원건축물 사업유형별 가중치 설정				
		창업활동	기업지원	주민지원	복합형	주차장
합계		100	100	100	100	100
(사업성 소계)		79	79	77	83	84
사업성	① 사업성(NPV)	66	66	63	71	71
	② 장기미매각 보유토지등 재고자산 활용 노력	2	2	3	2	2
	③ 사업계획 및 추진전략의 적절성	6	6	6	5	5
	④ 수요분석 적절성	5	5	5	5	6
(공공성 소계)		21	21	23	17	16
공공성	⑤ 지역 일자리 창출 기여도	3	3	3	2	2
	⑥ 지역 균형발전 기여도	3	3	4	3	2
	⑦ 지역 상생협력 기여도	2	2	4	2	2
	⑧ 정부정책 및 공사경영목표 부합성	8	7	6	6	6
	⑨ 사업추진 공공기여도	5	6	6	4	4

- 투자의사결정 절차는 1단계(투자의사결정기준 평가), 그리고 2단계(경영투자심사위원회 평가)로 구분하여 진행되고 종합평가 결과 수도권(과밀억제·성장관리권역) 88점, 수도권 외 지역은 85점 이상 시 사업 추진이 가능함
- 경영투자심사위원회의 심의 시에 과반수 동의로 결정하고, 투자의사결정 기준을 완화 적용하는 방안을 우선시 함

- 사업성부문에서는 NPV를 활용해 구간을 A~F까지 구분하여 평가하였을 때 수도권은 C구간(NPV : △3%초과~△6%까지), 수도권 외 지역은 D구간(NPV : △6%초과~△9%까지)을 획득했을 때 사업추진 기준을 충족

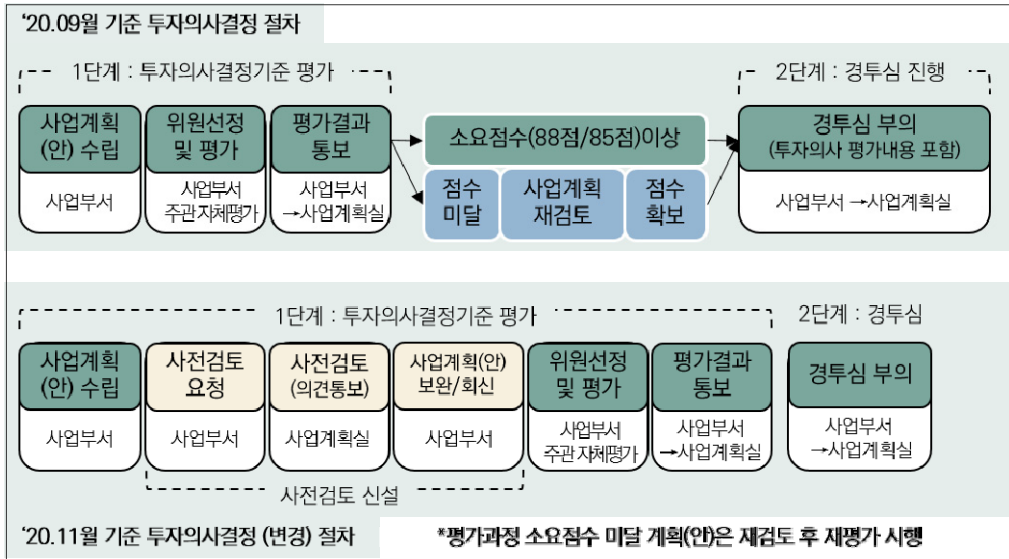
[표 2-8] 공공자원건축물 사업성(NPV 지수) 구간별 득점

구간	NPV지수	가중치 ①	배점 ②	득점③ (구간별 가중치①×배점②)				
				창업활동	기업지원	주민지원	복합형	주차장
A	0%이상	100%	창업활동 66 기업지원 66 주민지원 63 복합형 71 주차장 71	66.00	66.00	63.00	71.00	71.00
B	0%미만~ △3%까지	95%		62.70	62.70	59.85	67.45	67.45
C	△3%초과~ △6%까지	90%		59.40	59.40	56.70	63.90	63.90
D	△6%초과~ △9%까지	85%		56.10	56.10	53.55	60.35	60.35
E	△9%초과~ △12%까지	80%		52.80	52.80	50.40	56.80	56.80
F	△12%초과	75%		49.50	49.50	47.25	53.25	53.25

□ 공공자원건축물 사업관리절차 및 사업성 기준 강화

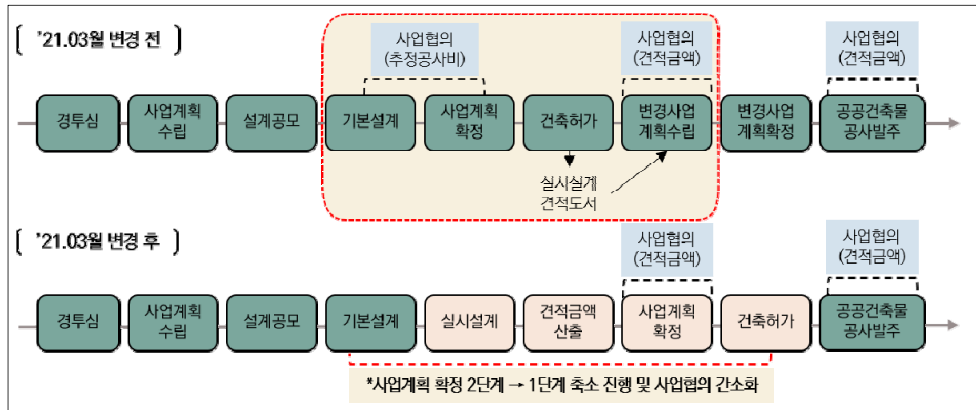
- ‘20.11월에는 당초 ‘20.09월 발표된 공공자원건축물 사업의 투자의사결정(착수)기준을 보완하기 위해 개선방안을 제시하였음
 - (문제점) 각 사업부서에서 공공자원건축물 추진 검토 중으로 사업총량 및 관리 통제가 안되는 점, 사업부서에서 자체 투자의사결정기준 평가 자료의 검증 미흡, 자료 작성 기준이 부재하는 문제 등이 발생하였음
 - (개선방안1) 공공자원건축물 사업총량 및 사업관리를 운영계획에 반영된 지구를 대상으로 추진하고, 단 부득이하게 추가적으로 신설되는 사업의 경우 사업계획실 사전협의를 통한 시행은 가능하도록 규정
 - (개선방안2) 사업부서에서 사업계획(안) 수립 후 사업계획실에 사전검토 요청과정 추가
 - (개선방안3) 사업계획(안)수립 자료를 경영투자심사위원회(이하 ‘경투심’) 운영지침에 따른 서식에 준하여 작성하도록 규정

- (개선방안4) 위원선정 전 사전협의를 통해 비계량 평가를 진행하고, 제안부서장은 평가 위원 제외하도록 규정



[그림 2-9] 투자이사결정절차 변경 전후 비교

- '20.03월에는 공공지원건축물 사업에서 당초 예상한 NPV 기준보다 공사비의 과다증액에 대한 문제점과 사업협의 과정의 중복성에 대한 문제점을 포함한 사업프로세스 개선(안)을 수립
- (문제점) 공사비 추정단가 DB부족과 공사비 정밀산정의 어려움으로 인해 발주단계에서 견적 산출 시 공사비의 과다 증액 현상 및 사업비 타당성 검증에 대한 문제 발생, 공공 건축물은 설계·허가·발주단계의 사업협의 과정이 중복 발생함
- (개선방안1) 경투심 이후 실시설계 및 견적과정을 선행하고 건물공사비를 사업계획을 확정된 뒤 통합발주 시행
- (개선방안2) 기존의 기본설계 이후의 사업협의(추정공사비), 건축허가를 위한 실시설계 및 견적 등 변경사업 계획수립과정의 사업협의(견적금액), 공사발주 시 사업협의(견적 금액)단계의 3가지 사업협의를 기본설계~실시설계~견적금액산출까지의 진행 후 사업 협의 진행, 공사발주 시 사업협의(견적금액)단 계의 2가지 사업협의로 단축



[그림 2-10] 사업프로세스 변경 전후 비교

4) LH 재무위험기관 지정 등 대외 사업추진 환경 변화

□ 2021년 LH혁신방안 일환으로 민간투자사업 축소

- 주거복지 및 주택공급 기능을 제외한 비핵심기능 분산과 인력감축 계획에 따라 타 공공기관, 지자체, 민간이 수행 가능한 기능을 축소, 이양 추진
- 공공지원건축물 사업은 지자체 등을 통해 지역 활성화를 위한 생활SOC사업 등으로 추진 가능한 사업이라고 볼 때 향후 확대가 어려운 상황

□ 2022년 재무위험기관 지정에 따라 핵심사업 중심 사업 포트폴리오 재구성

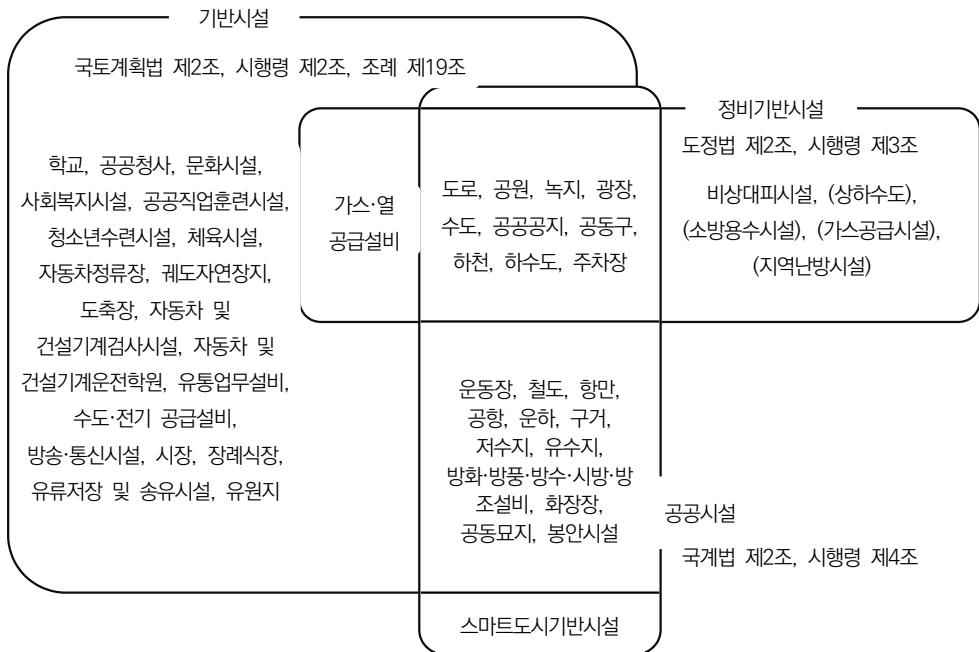
- 새정부 출범 이후 재무위험기관 지정으로 신도시개발 등 핵심사업의 투자 및 회수를 위한 사업관리 고도화에 따라 기존 공공지원건축물의 사업성 평가지표 강화 전망
- 공공지원건축물 사업투자의사결정 기준에 공공성, 수익성 지표를 종합적으로 판단하고 있으나, 사업의 수익성이 높아도 수익성이 낮은 비수도권 등 사업은 사실상 추가적인 사업 확대 어려울 것으로 전망

2. 주차장용지 공급기준 및 주차장계획 특성

2.1 주차장용지 공급기준 및 매각 현황

□ 주차장의 법적 지위

- 국제법상 기반시설이란 공공성 및 공공필요성이 있는 시설로 도시계획수립 절차를 거쳐 도시계획시설이 될 수 있는 시설
 - － 주차장은 국제법상 기반시설이며, 행정청이 설치하는 경우 공공시설로 분류



[그림 2-11] 기반시설의 법적 근거 및 시설의 범위

- 도시계획시설이 될 수 있는 시설로서 공공성과 공공필요성을 가지고 있는가가 중요하며, 주차장의 공익적 활용이 필요한 경우 도시계획시설로 결정하여 지자체 등이 관리하는 시설로 운영 가능

- 주차장은 국제법의 기반시설 및 공공시설에 해당되고, 동시에 도시계획시설로 결정 가능한 공공시설이며 특히 주택법상에서는 부대시설로 분류되어 있고, 도시정비법에서는 정비기반시설로 분류

□ 공공택지사업지구 내 주차장용지 공급비율 - 주차장법 및 시군 조례 규정

- 「주차장법」에 따라 ‘노상주차장’, ‘노외주차장’, ‘부설주차장’으로 구분되며 각 분류마다 설치위치와 주체가 다름

[표 2-9] 주차장법에 의한 주차장 정의 및 설치주체

구 분	정 의	설치주체
노상주차장	도로의 노면 또는 교통광장(교차점광장만 해당한다. 이하 같다)의 일정한 구역에 설치된 주차장으로서 일반(一般)의 이용에 제공되는 것	특별시장·광역시장, 시장·군수 또는 구청장
노외주차장	도로의 노면 및 교통광장 외의 장소에 설치된 주차장으로서 일반의 이용에 제공되는 것	노상주차장 및 그 외 주차장 설치 주체(민간포함)
부설주차장	건축물, 골프연습장, 그 밖에 주차수요를 유발하는 시설에 부대(附帶)하여 설치된 주차장으로서 해당 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되는 것	시설물을 건축하거나 설치하려는 자

출처 : 국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr/>)

- 「주차장법」이 2009. 1. 7.에 개정되면서 노외주차장의 설치 대상이 되는 단지 조성사업의 종류와 규모를 대통령령으로 정하던 범위를 지자체에서 조례로 관리할 수 있게 함
- 「주차장법」 제12조의3에 의거하여 택지개발사업, 산업단지개발사업 등의 단지 조성사업을 시행할 때에는 일정 규모 이상의 노외주차장을 설치하여야하는 의무조항이 있음
- 「주차장법」 제12조의3제2항에 의거하여 단지조성사업 등의 종류와 규모, 노외주차장의 규모와 관리방법은 해당 지방자치단체의 조례로 정함
 - 2022년 10월 기준 주차장 설치 및 관리 조례가 제정되어 국가법령정보센터에 공개된 지자체(시·군·구)는 총 141개임

- 대부분의 지자체(시·군·구)에서는 도시철도 건설사업 외의 단지조성사업 등의 경우 사업부지면적의 1,000분의 6으로 노외주차장 설치 면적을 규정
 - 다만, 아래 표에 적힌 22개 지자체의 경우 사업부지면적의 0.6% 노외주차장 설치면적 보다 강화하였음

[표 2-10] 단지조성사업의 노외주차장 설치면적기준을 강화한 지자체 목록

노외주차장설치면적기준	해당 지자체명
사업부지면적당 0.8%	• 시흥시
사업부지면적당 1.0%	• 양산시, 진주시, 창원시, 거제시, 밀양시, 사천시, 구례군, 전주시, 남원시, 청양군, 홍성군, 예산군, 여주시, 이천시, 남양주시, 군포시
사업부지면적당 1.2%	• 김해시, 구미시, 순천시, 광양시, 파주시

출처 : 국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr/>)

□ 주차전용건축물의 계획 및 설치기준

- 「주차장법」 제2조제11호 및 시행령 제1조의2에 의거하여 주차전용건축물은 건축물의 연면적 중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95% 이상인 주차장으로 사용되는 건축물로 정의됨
- 다만, 주차장 외의 용도로 사용되는 부분이 '다음'과 같은 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70퍼센트 이상인 것
 - 다음: 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 운동시설, 업무시설, 창고시설 또는 자동차 관련 시설
- 1992.7.1.에 시행된 「주차장법」 제2조제5호의2에 의거하여 「주차장법 시행령」 제1조의2에서 주차전용건축물에 대한 규정을 신설하고 도입함
 - 주차전용건축물의 주차면적비율을 건축물 면적규모에 따라 주차장의 용도로 사용되는 부분이 70%~90%로 규정되어 있었고, 도시계획시설인 주차전용건축물 내 주차장으로 사용하는 비율은 90%로 제한하였음
 - 다만 주차장외 사용용도를 근린생활시설, 자동차관련시설 및 근린공공시설로 제한

- 1995.2.18.에 시행된 「주차장법 시행령」 제1조2에서 도시계획시설인 주차전용 건축물의 주차장 사용 면적을 기존의 90%에서 80%로 완화하였음
 - － 주차장의 사용용도를 근린생활시설, 자동차관련시설, 근린공공시설 외 업무시설, 운동 시설, 전시시설로 확대하였음
- 1996.6.30.에 일부개정된 주차전용건축물에 대한 주차면적기준은 연면적의 범위와 관계없이 주차면적을 70%로 조정하고 현재까지 유지되고 있음
 - － 주차장의 사용용도를 '95년에 개정된 용도 외에 판매시설 및 관람집회시설까지 확대

[표 2-11] 주차전용건축물 주차면적기준 변화

주차장법 시행령(1992.7.1)	주차장법 시행령(1995.2.18)	주차장법 시행령(1996.6.30)
제1조의2 (주차전용건축물의 주차 면적비율) ①법 제2조제5호의2의 규정에서 “대통령령이 정하는 비율이상이 주차장으로 사용되는 건축물”이라 함은 주차전용건축물의 주차장으로 사용되는 부분이 다음에서 정한 비율이상인 것을 말한다. 다만, 주차장외의 용도로 사용되는 부분이 근린생활시설·자동차관련시설 또는 근린공공시설이 아닌 경우에는 건축물의 연면적의 95퍼센트 이상이어야 한다. 1. 도시계획시설인 주차전용건축물 : 90퍼센트 2. 도시계획시설이 아닌 주차전용건축물 가. 건축물의 연면적이 1천제곱미터 이상인 경우 : 80퍼센트 나. 건축물의 연면적이 1천제곱미터 미만인 경우 : 70퍼센트 ...중략	제1조의2 (주차전용건축물의 주차 면적비율) ①법 제2조제5호의2의 규정에서 “대통령령이 정하는 비율이상이 주차장으로 사용되는 건축물”이라 함은 주차전용건축물의 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95퍼센트 이상인 것을 말한다. 다만, 주차장외의 용도로 사용되는 부분이 근린생활시설·자동차관련시설·근린공공시설·업무시설·운동시설 또는 전시시설인 경우에는 다음 각호의 비율이상이어야 한다.<개정 1995·2·18> 1. 도시계획시설인 주차전용건축물 : 80퍼센트 2. 도시계획시설이 아닌 주차전용건축물 가. 건축물의 연면적이 1천제곱미터이상인 경우 : 80퍼센트 나. 건축물의 연면적이 1천제곱미터미만인 경우 : 70퍼센트 ...중략	제1조의2 (주차전용건축물의 주차 면적비율) ①법 제2조제5호의2의 규정에서 “대통령령이 정하는 비율이상이 주차장으로 사용되는 건축물”이라 함은 건축물의 연면적중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95퍼센트 이상인 것을 말한다. 다만, 주차장외의 용도로 사용되는 부분이 근린생활시설·자동차관련시설·근린공공시설·업무시설·운동시설·전시시설·판매시설 또는 관람집회시설인 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70퍼센트 이상이어야 한다.<개정 1995·2·18, 1996·6·4> 1. 삭제<1996·6·4> 2. 삭제<1996·6·4> ...중략

출처 : 국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr/>)

2) LH 주차장용지 공급기준 및 매각특성

□ 주차장용지 공급기준

- LH가 택지개발을 할 때 「택지개발촉진법」 제18조, 「택지개발촉진법 시행령」 제13조의2에 의거한 택지개발업무처리지침 별표4에 따라 주차장용지가 공급됨
 - － 주차장용지의 공급대상자가 국가 및 지자체인 경우 수의계약으로 조성원가에 공급되며, 기타 민간실수요자인 경우 경쟁입찰로 낙찰가격에 공급됨
 - － 또한, 1회 이상의 공고추첨 또는 재공고 입찰결과 미매각 토지에 대해 일반실수요자를 대상으로 수의계약의 방식으로 토지를 매각함
 - － 주차장용지는 지자체 우선 공급 후 민간에게 분양하고 있음
- 주차장은 대상지구 개별 근거법에 따라 지구계획 또는 실시계획 등의 명칭이 상이해지고, 계획 내에서 공급방안이 기술됨
 - － LH 용지공급 제47조에 따라 조성용지의 공급방법은 관련 법령 및 실시계획에 따로 정할 수 있어 주차장용지는 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업의 경우 실시계획승인도서 내에 규정되며, 「공공주택건설 등에 관한 특별법」에 따른 공공주택 건설 시에는 지구계획승인도서 내에 규정됨

[표 2-12] 용지규정 - 조성용지의 공급방법

제47조(조성용지의 공급방법)

- ① 조성용지는 경쟁입찰의 방법으로 공급함을 원칙으로 한다.
- ② 관련 법령이나 실시계획에 따른 공급계획에서 따로 정하는 경우에는 대상자를 공개모집하여 추첨의 방법으로 분양할 수 있다.
- ③ 관련 법령이나 실시계획에 따른 공급계획에 따라 수의계약으로 공급할 수 있는 경우로서 시장이 따로 정하는 경우에는 수의계약의 방법으로 공급할 수 있다.
- ④ 용지의 공급방법, 공급공고, 대상자 결정방법 등에 관한 사항은 시행세칙으로 정한다.

□ 신규택지 주차장용지 공급 및 판매현황 분석 개요

- LH에서 공급한 총 20개의 사업유형별 주차장용지 매각토지 및 미매각 현황 중 세종시, 신도시, 택지개발, 공공주택사업을 4개의 사업유형을 대상으로 공급현황 및 판매현황을 분석하고자 함

- (분석 범위) LH 주차장용지 1990년 8월 ~ 2021년 12월 기간, 전체 사업 유형별 공급된 토지 1,587필지(이하 ‘공급토지’), 현재까지 보유하고 있는 토지(이하 ‘보유토지’) 405필지와 4개의 사업유형의 공급된 토지 807필지, 보유토지 229필지를 대상으로 분석
- (분석 내용)
 - 1990년부터 공급된 주차장용지의 매각/미매각, 토지이용유형별 매각/미매각 현황
 - 4개 사업유형(세종시, 신도시, 택지개발, 공공주택사업) 주차장용지 매각/미매각 현황
 - 4개 사업유형 주차장용지의 토지이용별 공급된 토지의 평균면적, 건폐율, 용적률/ 보유하고 있는 토지의 평균면적, 건폐율, 용적률
 - 4개 사업유형 주차장용지의 평균 판매소요기간과 공급착수일로부터 미매각 기간 비교
 - 4개 사업유형 주차장용지의 주요 매각 대상자 및 매각형태
- (분석 시 참고사항)
 - 공급착수일은 공고를 하는 필지들의 최초 공고 시에 정하는 마지막 계약체결예정일로 공급착수일이 계약일보다 늦은 경우는 모두 0으로 처리하였음
 - * 공급토지 중 38건 해당
 - 공급착수일이 없으면 LH내부 판매시스템에 필지등록이 되지 않으나, 시스템 정비 중 누락된 15건을 제외하여 평균 판매소요기간을 계산하였음
 - 보유토지 중 공공주택 유형에서 건폐율, 용적률이 누락된 2건을 제외하여 평균을 계산 하였고, 공고이후 미매각기간을 산정할 때 229건 중 38건만 공급착수일이 지정되어있어 미매각기간을 산정할 수 있었음
 - 전체 사업유형중 공급토지도 용도지역이 지정되지 않은 건은 134건이며, 보유토지는 210건이며, 보유토지는 용도지역이 지정되지 않은 139건이며, 가분할면적으로 평균면적을 산정함

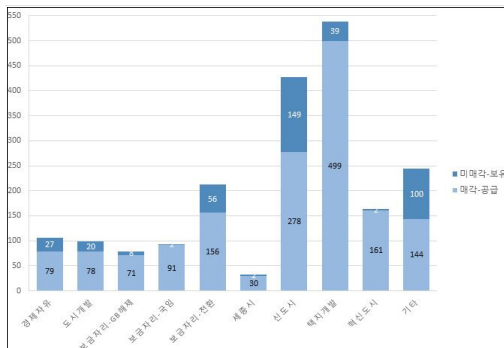
○ 주차장용지 전체의 매각/미매각 현황

[표 2-13] 사업별 주차장용지 매각/미매각 현황

사업유형		공급 필지수	보유 필지수	총 필지수
경제자유		79	27	106
도시개발		78	20	98
보금 자리	GB해제	71	8	79
	국입	91	2	93
	전환	156	56	212
새중시		30	2	32
신도시		278	149	427
택지개발		499	39	538
혁신도시		161	2	163
기 타	도시계획시설	1	0	1
	물류단지	6	0	6
	산업단지	115	42	157
	연구특구	17	1	18
	재개발	1		1
	주거지역	1	2	3
	주거환경개선	3	2	5
	지역개발사업	0	8	8
	공공주택	0	39	39
	뉴스테이	0	4	4
	비축토지	0	2	2
합계		1,587	405	1,992

출처 : LH 내부판매데이터 활용

*사업유형은 내부에서 구분하는 자료로 목록을 구성

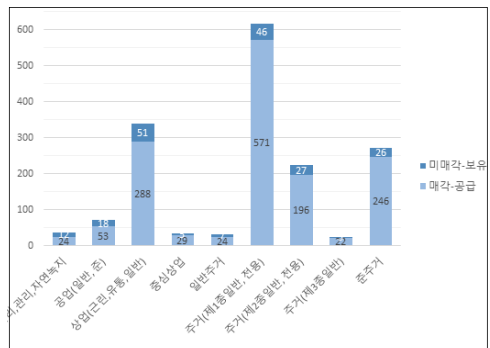


[그림 2-12] 사업별 주차장용지 매각/미매각

[표 2-14] 용도지역별 주차장용지 매각/미매각 현황

토지이용구분	공급 필지수	보유 필지수	총필지수
계획관리지역	1	1	2
관리지역	1	0	1
근린상업지역	51	2	53
유통상업지역	5	0	5
일반공업지역	18	2	20
일반상업지역	232	49	281
일반주거지역	24	7	31
자연녹지지역	22	11	33
제1종일반주거지역	426	39	465
제1종전용주거지역	145	7	152
제2종일반주거지역	188	20	208
제2종전용주거지역	8	7	15
제3종일반주거지역	22	3	25
준공업지역	35	16	51
준주거지역	246	26	272
중심상업지역	29	5	34
누락	134	210	344
합계	1,587	405	1,992

출처 : LH 내부판매데이터 활용



[그림 2-13] 용도지역별 주차장용지 매각/미매각

○ 4개유형 중 토지이용별 주차장용지 필지 특성

[표 2-15] 용도지역별 주차장용지 중 매각필지 규모, 건폐율, 용적률

구분	필지수	평균면적(㎡)	평균건폐율(%)	평균용적률(%)
합계	807	64,938.1	78.5	420.2
계획관리지역	0	-	-	-
관리지역	1	441,670.0	50.0	120.0
근린상업지역	35	66,069.5	78.8	548.5
유통상업지역	4	816.9	90.0	1,500.0
일반공업지역	0	-	-	-
일반상업지역	111	112,655.6	85.1	664.6
일반주거지역	5	82,461.6	70.0	650.0
자연녹지지역	19	570,627.9	70.0	481.7
제1종일반주거지역	209	17,440.0	75.6	247.6
제1종전용주거지역	132	10,746.1	80.0	225.8
제2종일반주거지역	74	41,606.6	77.1	385.9
제2종전용주거지역	4	1,450.6	80.0	400.0
제3종일반주거지역	15	68,665.3	74.6	536.2
준공업지역	0	-	-	-
준주거지역	118	62,341.6	81.7	424.9
중심상업지역	14	320,236.6	80.7	736.4
누락	66	73,802.7	69.2	359.6

[표 2-16] 용도지역별 주차장용지 중 미매각필지 규모, 건폐율, 용적률

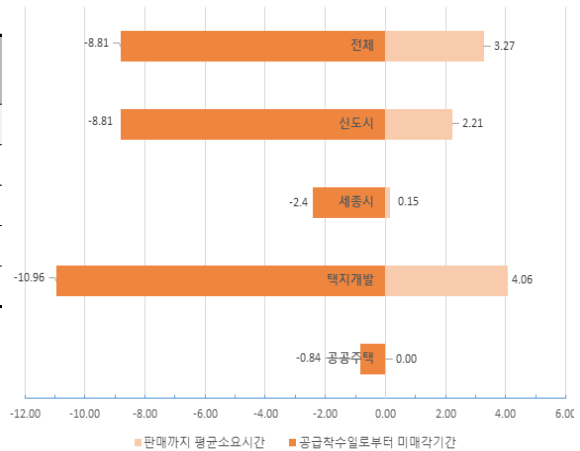
구분	필지수	평균면적(㎡)	평균건폐율(%)	평균용적률(%)
합계	229	3487.0	70.3	317.2
일반상업지역	34	2104.1	66.8	355.0
일반주거지역	0	-	-	-
자연녹지지역	10	6914.7	60.0	300.0
제1종일반주거지역	22	880.2	80.8	265.4
제1종전용주거지역	6	1072.3	56.7	106.7
제2종일반주거지역	8	4252.5	63.8	240.0
제2종전용주거지역	0	-	-	-
제3종일반주거지역	1	5068.0	-*	-*
준공업지역	0	-	-	-
준주거지역	9	5527.1	77.1	474.3
중심상업지역	0	-	-	-
누락	139	3908.0	73.1868132	324.6

*제3종일반주거지역의 데이터 1건이 건폐율, 용적률이 미입력

- 4개 사업유형(신도시, 택지개발, 공공주택, 세종시) 중 판매까지 평균소요시간 및 공급착수일로부터 미매각기간을 비교
- － 매각까지 소요기간은 ‘계약체결일-공급착수일’로 계산하였고, 미매각기간의 경우 2022년 10월 25일을 기준으로 산정하여 작성하였음

[표 2-17] 사업유형별(4개) 평균 매각소요기간/미매각기간

구분	판매까지 평균소요시간	공급착수일로부터 미매각기간
전체	3.27	8.81
신도시	2.21	8.81
택지개발	4.06	10.96
공공주택	미해당	0.84
세종시	0.15	2.4



[그림 2-14] 사업유형별(4개) 평균 매각소요기간/미매각기간

- 전체 사업지구 대상 주차장용지 공급대상자 및 공급방식 현황

[표 2-18] 공급대상별 공급방식 현황

구분	입찰	입찰후수의	분양후수의	추첨분양	순수수의	무상양여	공모	기타
전체	759	472	174	6	165	6	1	3
개인	395	290	151	5	29	6	0	2
법인	332	143	15	1	4	0	1	1
공공기관	0	0	0	0	5	0	0	0
지자체	10	24	3	0	127	0	0	0
비영리	16	12	3	0	0	0	0	0
기타	6	3	2	0	0	0	0	0

2.2 주차장 공급 및 계획 사례

1) 주차장 공급방식 다양화

□ 지자체 공유재산위탁개발을 통한 공공주차장 공급

- 지자체 주차장건립을 위한 재정부담을 완화하기 위해 공유재산 위탁개발 방식을 통한 공공주차장 건립 증가
- 지자체는 캠코와 공유재산위탁개발 위수탁협약을 체결하고 캠코가 건립한 주차장내 근린상가의 임대수입으로 주차장 건립비용을 캠코에게 장기간에 걸쳐 상환하는 방식
 - 지자체는 초기 재정부담을 완화하고 공공주차장을 확보하는 방안으로 활용

[표 2-19] 지자체 공유재산 위탁개발 주차장 사례

구분		창원 상남동 공영주차빌딩	아산 용화동 공영주차타워 (용화동 1143)	남양주 다산역 복합환승주차장
규모	연면적	19,048㎡	약 3,208㎡	약 16,485㎡
	층수	지상 8층, 지하 1층	4층	지하1층 지상 10층 규모
	시설 복합	자동차 관련 근린생활시설 등 3,654㎡ (20%내외)	근린생활시설 (9% 내외)	공영주차장, 임대시설 복합개발
입지특성		도심 중심상업지역 위치	일반상업지역	역세권 일반상업지역
비고				-

□ 민간투자방식을 활용한 사업다각화 사례 - 수익형(BTO/BOT)

- 「사회기반시설에 대한 민간 투자법」 제2조제1항나목에 기초하여 사회서비스의 제공을 위하여 필요한 시설에 해당하는 공공주차장은 민간투자사업으로 시행할 수 있는 근거를 가지고 있음
- 민간투자사업은 BTO(Build-Transfer-Operate), BOT(Build-Operate-Transfer), BOO(Build-Own-Operate)의 수익형 방식과 BTL(Build-Transfer-Lease)의 임대형으로 구분됨

[표 2-20] 민간투자사업 추진방식 비교

추진방식		개념
수익형	BTO	(Build-Transfer-Operate) • 시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식
	BOT	(Build-Operate-Transfer) • 시설의 준공 후 일정기간 동안 사업시행자에게 해당 시설의 소유권이 인정되며 그 기간이 만료되면 시설소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 방식
	BOO	(Build-Own-Operate) • 시설의 준공과 동시에 사업시행자에게 해당 시설의 소유권이 인정되는 방식
임대형	BTL	(Build-Transfer-Lease) • 시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간 동안 임차하여 사용·수익하는 방식

출처: KDI 공공투자관리센터(<https://pimac.kdi.re.kr/>)

- 민간투자사업으로 시행한 공공주차장 사례는 ‘의정부 회룡역 공영주차장’⁵⁾는 BTO방식으로, ‘광명역 B환승주차장’⁵⁾는 BOT방식으로 진행하였음
- (사례1) 의정부 회룡역 공영주차장은 의정부시에서 AJ파크와 협약하여 사유지 4,319㎡를 활용해 2016년 주차전용건축물로 개발하고, 연면적 8,811㎡로 주차 198면 확보 및 상가 18실을 운영 중

5) 출처 : LH, 신도시 주차문제 분석 및 대응방안(2022)(내부보고용 자료)

- 시설관리 운영권은 29년으로 2016년 1월에서 2045년 1월까지 AJ파크에서 운영하도록 규정되어있고, 토지는 무상사용하여 최소 운영수입 및 운영비 보장이 없음
- (사례2) 광명역 B환승주차장의 경우 한국철도공사에서 HS홀딩스와 협약하여 지평식 주차장(12,470㎡)를 주차전용건축물로 개발하여 한국철도공사에 토지 임대료를 지불하는 형태이며 주차 1,807면을 운영 중
- 2021년 준공 후 시설소유권의 이전 시기는 2049년으로 28년의 운영기간이 HS홀딩스에 주어짐



[그림 2-15] 민간투자(BTO)-회룡역



[그림 2-16] 민간투자(BOT)-광명역

출처 : 뉴스기사(<http://www.newsworks.co.kr/news/articleViewhtml?idxno=560003>, 2021.07.14 기사, 2022.11.24 방문)

2) 신규택지 주차장 공급계획 특성

□ 민영주차장

- 주차장용지는 근린생활시설용지에 비해 저렴하게 토지를 취득할 수 있다는 장점을 갖고 있지만 입지, 시설 복합화에 따라 사업성에 영향
- 판교 디테라스 주차장은 역세권 준주거지역내 공급된 민영주차장으로 시설 내 오피스텔과 1,2층 근린생활시설이 복합화된 사례로 주택분양으로 수익성을 확보하면서 역세권이라는 입지특성을 고려한 안정적 임대관리가 가능
- 파주운정신도시 계획된 운정브리가든은 주거지역내 근린생활시설로 계획되어 초기 브리가든이라는 음식점이 지역명소로 자리매김 하였으나, 코로나 19이후 상권쇠퇴로 현재는 근린생활시설의 공실비율 높음

[표 2-21] 택지개발지구내 민영주차장 계획사례

구분		판교 디 테라스	운정 브리가든	용인 헤르마
규모	연면적	13,935.12 m ²	약 4,500m ²	2554.29 m ²
	층수	지상 6층, 지하 1층	3층	지상 4층, 지하 1 층
구분	시설	공동주택	근린생활시설	1층 상업시설
	복합	제1종 근린생활시설 제2종 근린생활시설 자동차 관련시설		2~4층이 자동차 관련시설
입지특성		역세권, 준주거지역	제1종일반주거지역 역사문화환경보존지역 주차장	제2종일반주거지역 1층에 상가 근린공원과 일반상업지역 위치
비고				

- 용인 죽전지구 헤르마 주차장은 주차전용건축물의 디자인을 기존과 차별화 하여 지역명소로 각광받은 사례이며, 주차장내 자동차 관련시설을 입지하여 주차장용지 특성을 고려한 임대공간 운영

□ 공공주차장

- 신규택지 내 공공주차장은 광역교통분담금에 의해 LH 등 사업시행자가 건립 후 지자체 등으로 이관하는 환승주차장과 지자체 자체 재원으로 건립하는 공공주차장등으로 구분
 - LH 세종시 BRT 환승주차장은 광역교통분담금 투입하여 어진동 등 2곳 건립후 이관
- 아산시 배방역세권 도시개발사업지구 공영주차장은 아산시가 건립 후 시설관리공단이 운영중
- 화성동탄역 공영주차장은 주차장과 화성시청 동탄출장소를 복합개발하여, 청사를 이용하는 이용자 편의를 도모하면서 동탄역 환승주차장으로 활용
- 지자체 자체 공공주차장은 역세권 등 기본적으로 주차수요가 많은 지역을 대상으로 하여 사업을 추진하고 있으며 도시공사, 시설관리공단 관리업무 담당

[표 2-22] 신규개발사업지구 공공주차장 계획사례

구분		아산배방 제3공영주차타워	아산배방 제1공영주차장	화성동탄역 공영주차장 (그린파크)
규모	연면적	4,957 m ²	3477.5m ²	
	층수	지상 4층	지상 4층	지상 4층, 지하 1층
입지특성	운영주체	아산시시설관리공단	아산시시설관리공단 자동차과편시설 복합	화성도시공사 화성시청 성동탄출장소 복합개발
		제2종일반주거지역 배방 역세권	배방역 역세권 제2종 일반주거지역	제2종일반주거지역 1층에 상가 근린공원과 일반상업지역 위치
비고				

[표 2-23] 주차장 공급방식별 사례(오약)

구분	사례	입지특성	규모			주차장이외시설특성
			대지면적	층수	주차장면적	
LH	광역교통분담금 생활SOC	세종시 정부청사 BRT 환승주차장	6,523㎡	지상4층	18,942㎡	주차장 및 근린생활시설 일부
	공공지원건축물	화성동탄2 스마트주차장	-	지하1층/지상8층	-	공유주방 및 스마트주차관련 사회적기업과의 연계
지 자 체	직접	화성동탄출장소 공영주차장	2,409㎡	지상8층	14,580.99㎡	공공시설과 복합화운영
	위탁	창원 상남동 공영주차비밀딩	-	-	-	2개동으로 설치
		아산 온천동 공영주차타워	-	지하1층/지상8층	19,048㎡	근린생활시설(중고서점 입점)
		이정부 회룡역 공영주차장	-	지상4층	2주차장 : 2,914㎡ 3주차장 : 3,064㎡	-
		광명역 B환승주차장	-	지상6층	8,811㎡	1, 2층 상가 입점
민간	용인 헤르마	환승역	-	지하2층/지상4층	46,992㎡	지동차관련시설만 입점(지하2층)
	판교 디 테라스	역세권 준주거지역 첨단기업 밀집지역	853.7㎡	지하1층/지상4층	2554.3㎡	연면적 20%에 해당하는 상업시설 입점
민간	판교 디 테라스	역세권 준주거지역 첨단기업 밀집지역	-	지하1층/지상6층	13,935.1㎡	오피스텔(72실)과 복합화

2.3 시사점

□ 신규 개발사업지구 공공지원건축사업에서 사업성보다 공익성 중시 필요

- 신규 개발사업에서 미공급 토지를 사업시행자가 공공지원건축물 사업으로 추진하는 경우 수익 발생 시 사업의 목적성이 훼손되는 한계
- 지자체가 공급해야 하는 공공주차시설을 사업시행자의 공익적 기여를 고려하여 추진한다고 할 때 민간주차장에 비해 낮은 가격에 운영해야 하는 한계를 갖고 있기 때문에 내부적으로 공공지원건축물 주차장형 사업의 적정 수익률을 기대하기 보다는 재무부담이 되지 않는 범위 내에서 운영 불가피

□ 공공지원건축물의 재무부담 및 관리운영 주체 미확보 등으로 활성화 제한

- 서울 산림지식산업센터, 화성 동탄주차장 시범사업 추진을 통해 공공지원건축사업의 추진과정의 보완과제를 개선중이나, 동탄 주차장의 경우 근린상업시설 등 계약미체결로 인한 공실 우려 등도 제기
- 공공지원건축사업이 수익성을 지향하는 사업은 아니나, 장기적인 손실사업의 운영은 공사 재무위험관리 차원에서 어려움 예상

□ 신규 사업지구 주차장 공급주체 및 단계에 따른 유형화

- 지자체는 사업시행자로부터 토지를 양도 받아 공공주차장을 직접 또는 공유재산 위탁개발 방식으로 공급 가능하나, 지자체 초기 사업비 부담 및 관리운영 노하우 부족으로 인해 최근 BTO방식 등 민간투자사업을 통한 공급 모색
- 사업시행자인 LH는 준공 이전 계획단계에서 공원 등에 주차장을 설치하여 기부채납하거나, 광역교통분담금에 의해 설치하는 환승주차장으로 공급
- 이외에 공공주택특별법에 의한 개발이익의 지자체 환수에 근거하여 지자체와 협상을 통해 일부 시설을 생활SOC 형태로 주차장 공급 후 이관이 가능
- 이 연구는 공공지원건축물 주차장형의 LH 사업참여 가능성을 진단하는 것

으로 한정하며, 이 과정에서 LH 지자체에 미매각된 주차장용지를 자체 취득하는 경우 가격공급조건 및 공급방식에 대한 쟁점도 제기될 수 있음

- 그러나 이 연구에서는 지자체 실제 계약률이 9% 미만임을 감안하여 지자체가 건립해야 하는 주차장용지를 사업시행자가 동일 조건으로 토지를 취득하여 공급하는 경우 사업성을 담보할 수 있는지를 평가

[표 2-24] 신규사업지구 공급주체별 공공주차장 공급방식 유형화

구분		건설주체		
		LH		지자체
		준공이전	진행~준공이후	
관리 주체	지자체	도시기반시설 등 주차장 기부채납 광역분담금에 의한 환승주차장 등	생활SOC (개발이익재투자)	공공주차장 (직접, 공유재산위탁개발)
	LH		공공지원건축물	X

제3장

공공주차시설 사업모델

및 타당성 분석

LAND
HON
LON
ST
T
I
I
G
N
U
T
E

&

제3장 공공주차시설 사업모델 및 타당성 분석

1. 분석 개요

1.1. 분석범위 및 절차

1) 분석내용 및 범위

☐ 내용적 범위

- 사업구조/사업기간별 사업타당성(현금흐름, 사업수지) 분석
- 공급방식, 기간, 가동률, 공실률 등을 적용한 시뮬레이션 및 민감도 분석

☐ 공간적 범위

- LH 택지개발지구(고양 삼송, 평택 고덕) 내 사업대상지(1필지)
- 실무진 협의 결과, 평택 고덕지구를 사업대상지로 선정, 사업타당성 검토

2) 세부 내용과 수행절차

☐ 공공주차시설 사업비 산정을 위한 원가 분석

- 공공주차시설 건립을 위한 토지비, 건설원가 등 기준 검증
- 사업지 산정을 위한 원가, 공실률 등 내부 운영기준 바탕으로 타당성 분석

☐ 사업구조별 시뮬레이션 분석을 위한 변수 설정 검토

- 사업구조에 따른 단계별(토지매입/인허가단계-건설단계-운영관리 및 청산) 사업 참여자의 분담금, 재원조달 방식 등에 대한 변수 검토

- 사업방식(임대, 임대 후 분양전환), 사업기간, 주차시설 가동률, 근린생활시설 면적, 공실률 등 민감도 분석을 위한 조건 설정

□ 사업대상지에 대한 공공주차시설 재무모델 구축

- 주차장용지 대상으로 공공지원건축물을 적용한 공공주차시설 재무모델 구축
- 사업구조/기간별 사업타당성(사업수지, 현금흐름) 분석, 시뮬레이션 분석
- 사업방식, 사업기간, 가동율, 공실률 등에 대한 민감도 분석
- 사업성 개선을 위한 사업추진 시 고려사항 검토

□ 수행절차 및 주요 Source Data

- 사업타당성 조사분석 용역 보고서 상의 주차수요, 주차요금, 수익시설 임대료, 임대보증금 등 운영 관련 변수
- 대상사업지의 향후 운영계획(사업기간, 사업구조, 매각방식)
- 대상사업의 Target 설정 및 시나리오별 주요 가정 및 변수 설정을 위한 실무진과의 회의 및 인터뷰
- 대상회사에서 제시한 적용 할인율(현금흐름 추정 시 반영), 타인자본비용, 사업투입비용

3) 사례분석대상 건축개요

□ 건축, 시설 개요

[표 3-1] 평택고덕 주차장용지3 건축개요

대지위치	경기도 평택시 고덕면 좌교리						
지역지구	주차장용지3						
용도	주차장, 근린생활시설(공익·수익시설)						
대지면적	2,757 m ²						
건축면적	2,168.02 m ²						
연면적	17,954.95 m ²						
건폐율	78.64%						
용적률	632.28%						
건물규모	지상 8층 + 지붕층, 높이 24M						
구조	철근콘크리트조						
주차대수	구분		주차대수	자전거 대수	부설주차		합계
					수익시설	공익시설	
	법정(의무)기준		325대	141대	1/150㎡	1/150㎡	-
	법정(의무)대수		319대	141대	18대	18대	355대
	계획 대수	옥내	325대	141대	18대	18대	361대
		옥외	-	-	-	-	-
총주차대수			325대	141대	18대	18대	361대

[표 3-2] 층별 개요

(단위:m²)

구분	주차장 (부설포함)	자전거 주차장	수익시설	공익시설	공용부	기전실	계
RF					87.8		87.8
지상8층	2,080.2	-	-	-	87.8	-	2,168.0
지상7층	2,080.2	-	-	-	87.8	-	2,168.0
지상6층	2,080.2	-	-	-	87.8	-	2,168.0
지상5층	2,080.2	-	-	-	87.8	-	2,168.0
지상4층	2,080.2	-	-	-	87.8	-	2,168.0
지상3층	965.3	-	-	972.5	230.2	-	2,168.0
지상2층	683.6	-	514.2	694.7	275.5	-	2,168.0
지상1층	305.8	238.2	1132.2	-	491.8	-	2,168.0
소계	12,355.7	238.2	1646.4	1667.2	1524.4	-	17,432.0
지하1층	-	-	-	-	-	523.0	523.0
합계	12,355.7	238.2	1,646.40	1,667.20	1,524.40	523.0	17,954.9
비율	68.80%	1.30%	9.20%	9.30%	8.50%	2.90%	100.00%

[표 3-3] 시설별 면적 개요

(단위:m²)

구분	전용면적	부설주차	공용면적	기계실	시설면적계	시설별비율
주차시설	11,153.90	-	1,202.10	412.4	12,768.40	71.1%
공익시설	1,667.24	720.00	162.20	55.60	2,605.04	14.5%
수익시설	1,646.42	720.00	160.20	54.90	2,581.52	14.4%
계	14,467.56	1,440.00	1,524.50	522.90	17,954.96	100%

□ 주차3 입지현황

- 본 대상사업은 경기도 평택시 고덕면 좌교리 주차장용지 3에 주차장 및 근린생활시설을 건축하는 사업으로 대지면적 2,757㎡, 연면적 17,954.96㎡의 규모로 지상 8층, 지붕층을 포함한 건물로 준공 계획



[그림 3-1] 주차3 주변지역 개발 및 계획 현황



[그림 3-2] 주차3 입지현황

□ 주차3 건축계획 기본방향

- 주차대수 325대 이상 확보
- 지붕층 활용하여 주차대수 확보, 비주차시설(수익·공익시설) 확보를 통한 사업타당성 개선 효과
- 1층 전면부에 상업시설 배치, 접근성 및 사업타당성 증대
- 1층 일부, 2층 전면부에 공익시설 배치, 공익성 확대
- 3층 전면부에 공익시설로 사회적기업을 중심으로 물품공유센터를 배치 계획
- 각 층에서 주차 후 시설로의 진입을 가능하게 하여 이용성 극대화

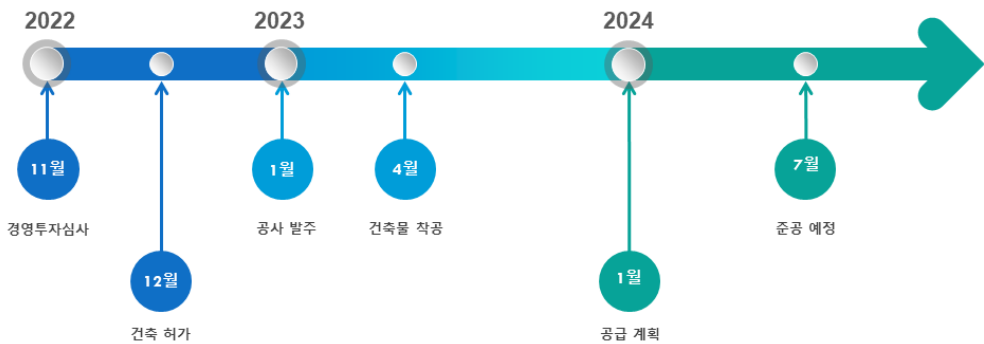


[그림 3-3] 주차3 기본방향

□ 주차3 사업 추진일정

- 2022년 12월 건축 허가를 시작으로 2023년 1월 공사 발주, 4월 착공하여 2024년 7월 준공을 계획

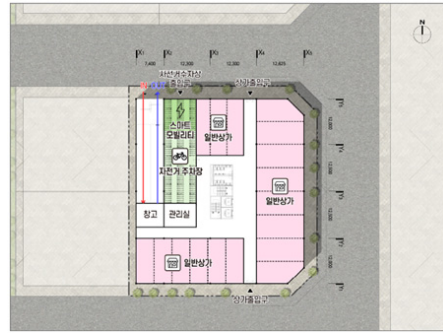
* 본 일정은 21년 조사분석 영역의 사업추진일정을 참조



[그림 3-4] 주차3 사업 추진일정



[그림 3-5] 주차3 배치계획



[그림 3-6] 주차3 1층 평면도



[그림 3-7] 주차3 단면계획도

1.2. 시나리오 및 변수 설정

1) 시나리오 설정

- 사업성 개선을 위해서는 원가절감과 수익개선을 통한 모델로 구분이 가능
 - 원가절감은 토지비 원가절감과 건축비로 구분이 가능
 - 토지비는 토지를 취득하는 방식을 비축토지를 활용하여 초기 토지취득에 대한 부담을 완화하는 방식과 조성원가에 반영하는 방식으로 구분
 - 건축비는 LH 자체적으로 건축공사 발주시 민간에 비해 건설단가가 높은 점을 고려하여 민간이 건축사업을 담당하여 일부 원가를 절감하는 방안으로 설정 가능
- 공급주체와 토지취득 방식을 고려한 분양 및 임대모델로 대안 검토
 - 공공주차시설 공급방식에 따라 분양과 임대 모델로 구분할 수 있으며, 운영 기간에 따라 30년 임대 후 분양, 10년 임대 후 분양 등으로 구분 가능
 - 자체 토지를 취득하여 운영하는 경우는 30~10년까지 분양모델로 검토 가능하나, 원가 절감을 위한 토지를 비축토지, 조성원가 등에 반영하는 경우 임대 모델을 전제로 함
 - 공공지원건축물 사업주체는 LH 100%, LH-민간협력모델 등으로 구분하여 유형 도출
- 민감도 분석을 통한 수익성 개선과제 파악
 - 수익개선을 통한 사업성 제고는 민감도 분석 등을 통해 공공지원건축물 운영기준과 관련된 계획요소를 보완하는 경우 내부투자자의사결정기준 수준을 어느 정도 개선 가능한지 검토 가능
 - 따라서 시나리오는 원가절감, 공급방식을 중심으로 모델을 설정하고 모델별 사업성 분석 이후에 수익성 개선을 위한 계획요소를 바탕으로 민감도 분석

[표 3-4] 시나리오 모델 설정

No.		토지		
		분양 30년, 10년 2가지	임대	
		LH	비축토지	조성원가 반영
건축 - 관리운영	LH	시나리오1	시나리오2	시나리오4
	민간	시나리오3		

- 시나리오 1은 LH가 주차장용지 취득하여 직접 건설하고, 관리·운영하는 모델로 화성동탄주차장과 같은 운영구조로 임대 후 분양(청산)기간에 따른 차이를 분석
- 시나리오 3은 민간이 건축과 관리운영을 담당하고 LH가 토지를 제공하는 SPC 방식으로, LH혁신방안으로 현재는 사업추진이 어려울 것으로 보이나 건축비 원가절감 및 주차장 운영을 위한 민간협력이라는 측면에서 사업성을 고려하여 검토
- 원가절감을 위한 토지취득 방식을 비축토지 활용형과 조성원가 반영 후 LH가 일정기간 임대 후 지자체에 이관하는 방식으로 시나리오 3, 4를 구성
- 4가지 대안의 사업타당성은 내부 경투심 착수기준인 NPV -9%~3%수준으로 평가하며 NPV지수가 낮은 경우 투자의사결정을 확보하기 위한 개선요소의 조정방안을 도출하는 것으로 분석

2) 사업타당성 분석을 위한 원가 및 비용설정

□ 사업비 원가분석 등을 통해 토지비, 공사비, 운영비용 설정

[표 3-5] 사업타당성 분석 시에 설정된 기본 가정

구 분		30년 운영	10년 운영
기간 가정	공사기간	2023년 4월 1일 ~ 2024년 7월 31일 (16개월)	2023년 4월 1일 ~ 2024년 7월 31일 (16개월)
	임대기간	2024년 8월 1일 ~ 2054년 7월 31일 (36개월)	2024년 8월 1일 ~ 2034년 7월 31일 (120개월)
	매각기간	2054년 8월 1일 ~ 2054년 8월 31일 (1개월)	2034년 8월 1일 ~ 2034년 8월 31일 (1개월)
수익 가정	주차장 수익	- 시간주차수요 42.34대/1,000㎡, 주차이용효율 0.9, 평균시간주차요금 2.8천원/대, 연평균 물가상승률 1.0%가정 - 월정기주차수요 5.32대/1,000㎡, 월정기주차요금 70천원/대, 연평균 물가상승률 1.0% 가정	
	임대수익	- 전용면적당 임대료 95천원/㎡, 층별 효율 1층 100%, 2층 36%, 3층 28%, 임대료 시세 적용 비율은 공익시설 50%, 수익시설 70% 가정 - 연평균 임대료 상승률 1.38% 가정	
	관리수익	임대수익시설 전용면적당 관리비 1천원/㎡ 가정	
	매각수익	- 주차장 토지에 대한 면적당 매각가격 1,197천원/㎡ (용지비+조성비), 연평균 택지비상승률4.29% 가정 - 주차장 건물에 대한 잔존비율은 내용연수에 따른 감가상각에 따라 30년 운영 시 0%, 10년 운영 시 67% 가정	
비용 가정	토지비용	- 용지비: 대지면적당 단가 568천원/㎡ 가정 - 조성비: 대지면적당 단가 629천원/㎡ 가정	
	공사비용	- 직접공사비 : 연면적당 1,973천원/㎡, 도급낙찰률78.89%, 설계변동률3.20%, 물가연동률3.57% 가정 - 간접공사비 : 설계감리비는 총공사비의 4.34%, 공사감리비는 총공사비의 5.05%, 지반조사비는 4,706천원/공 가정 보존등기비와 공사예비비는 각각 총공사비의 3.16%, 10% 가정, 공사부대비는 243,000천원으로 별도 산정 - 간접비 및 판관비: 각각 직접사업비(토지비와 공사비의 합계)의 2.68%, 4.47% 가정	
	운영비용	- 수선유지비는 면적당 1.20천원/㎡, 재해보험료는 0.243천원/㎡, 공가관리비는 2,333천원/㎡ 가정 - 교통유발부담금은 3천㎡ 이하는 연면적당 350원/㎡, 3천㎡ 초과 3만㎡ 이하는 600원/㎡, 3만㎡ 초과는 900원/㎡ 적용(평택시 기준) - 보유세는 토지분과 건물분을 재산세 법령에 의거하여 별도 산정 후 합산	
단수차이 미조정		- 사업수지 분석 시 각종 비율을 적용하여 표기함에 따라 발생한 단수차이는 조정하지 않음	

2. 공공주차시설 사업타당성 및 민감도 분석

2.1. 시나리오별 가정 및 분석결과

□ 시나리오별 주요 가정

- 공사비, 토지 조성원가, 주차수요 및 주차요금, 수익시설 임대료 등의 주요 변수는 2021년 조사분석용역의 기본 가정을 준용
- (시나리오 1) LH 자체사업으로 토지 및 공사비 등 투자비 전액 LH 부담
 - － 운영기간 30년 종료 후 토지 매각가치 반영 (건물은 잔존가치 0으로 가정)
 - － 기타 가정은 2021년 조사분석용역 가정 준용
- (시나리오 2) 토지비는 토지은행에서 부담하고 LH는 토지사용료를 토지은행에 지급, 토지를 제외한 나머지 투자비는 LH 부담 가정
 - － 토지는 토지은행 소유이므로 운영기간 30년 종료 후 토지 매각가치 없음(건물은 잔존가치 0으로 가정)
 - － 기타 가정은 2021년 조사분석용역 가정 준용
- (시나리오 3) 별도 SPC를 설립하고 총 투자비 중 51%는 LH가 부담, 49%는 민간 자본 (타인자본) 참여 가정
 - － 운영기간 30년 종료 후 토지 매각가치 반영 (건물은 잔존가치 0으로 가정)
 - － 건축물 공사단가는 기본가정의 90%로 가정하였고, 주차요금 기준단가(120분)는 3,600원(기본가정의 1.3배), 이자비용은 6.5%, 취급수수료 1.5%로 가정
- (시나리오 4) 토지는 계획지구 전체 조성원가에 편입, 공사 관련 비용만 투자비로 LH 부담 가정
 - － LH는 토지를 소유하고 있지 않으므로 운영기간 30년 종료 후 토지 매각가치 없음 (건물은 잔존가치 0으로 가정)
 - － 기타 가정은 2021년 조사분석용역 가정 준용

- 투자비 전액 LH 부담, 토지 부담주체 변경, 민간자본 참여와 SPC 설립, 토지비 계획지구 조성원가 편입 등 사업구조에 따라 4개 시나리오로 구분

[표 3-6] 시나리오별 사업타당성 분석 결과

(단위: 백만원)

구분		시나리오 1 (LH)	시나리오 2 (비축토지)	시나리오 3 (SPC)	시나리오 4 (토지바원가반영)
Key Factor	운영기간	30년	30년	30년	30년
	주차시설 가동률	1.0x	1.0x	1.0x	1.0x
	임대시설 공실률	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%
	임대시설 면적 비율	1.0x	1.0x	1.0x	1.0x
	공사비 단가	100%	100%	90%	100%
	주차요금 기준단가	2.8천원	2.8천원	3.6천원	2.8천원
결과 지수	사업이익	15,985	5,130	12,165	8,232
	NPV(%)	-16.79%	-25.39%	1.85%	-20.31%
	Project (이자 차감전) IRR	1.81%	0.81%	3.13%	1.27%
	Project NPV (3%)	-7,146	-9,899	704	-7,921
	Leveraged(주주) IRR	1.02%	0.39%	1.45%	0.62%
	주주 NPV (3%)	-19,114	-21,376	-8,066	-19,576
사업수지	주차장수익	20,240	20,240	26,770	20,240
	임대수익	41,423	41,423	41,423	41,423
	관리수익	1,343	1,343	1,343	1,343
	매각수익	11,638	-	11,638	-
	수익 합계	74,643	63,006	81,173	63,006
	토지관련비	3,301	-	3,301	-
	투자비	41,111	40,857	37,054	40,857
	운영비용	14,247	17,019	14,247	13,916
	금융비용	-	-	14,407	-
	비용 합계	58,659	57,876	69,009	54,774
	사업이익	15,985	5,130	12,165	8,232
투자금액 및 연평균 수익율	LH 투자금액 (자본금)	44,412	40,990	20,993	40,858
	토지은행	-	3,301	-	-
	LH 채권 발행	-	-	19,971	-
	투자 합계	44,412	44,291	40,964	40,858
	연평균 ROI (기간 33년)	1.09%	0.35%	1.97%	0.61%
	연평균 ROE (기간 33년)	1.09%	0.38%	1.76%	0.61%

* 사업이익 : 이자비용 차감 후 순이익

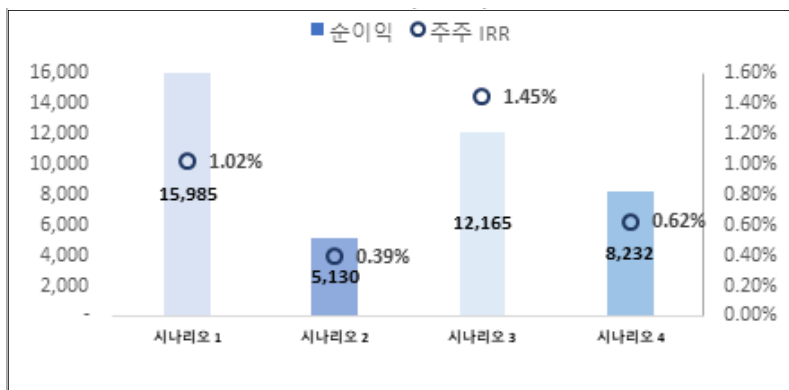
* NPV지수(%) : 영업현금흐름(이자비용 차감전)의 순현재가치 / 투자금액의 현재가치

- * Project IRR : 이자비용 차감전 영업현금흐름에 대한 내부수익율(Internal Rate of Return)
- * Project NPV : 영업현금흐름(이자비용 차감전)의 순현재가치
- * leveraged IRR : 주주의 자본금 납입액과 향후 배당액, 자본금의 환입액의 현금흐름을 기초로 산정한 내부수익율
- * 주주 NPV : 주주의 자본금 납입액과 향후 배당액(이자비용 차감 후), 자본금 환입액의 순현재가치

2.2. 시나리오별 사업타당성

1) 30년 운영모델

- 대상사업에 대한 순이익은 시나리오 1이 가장 높게 산정되며, 주주 IRR은 시나리오 3의 경우가 가장 높게 산정됨
- 시나리오 2와 4는 총 사업비용에 토지원가가 포함되지 않으며, 따라서 30년 운영 후 매각 시에도 토지에 대한 매각수익은 사업 손익에 포함되지 않음
- 시나리오 2의 경우 토지은행에 대한 취급수수료가 발생하며, 시나리오 3의 경우 SPC 설립 후 타인자본 조달에 대한 이자비용으로 금융비용이 발생
- 시나리오 3의 경우 주차요금이 민영 기준으로 적용되어 주차장수익이 타 시나리오에 비해 높게 산정되며, 공사비의 경우에는 타 시나리오에 비해 90% 수준으로 가정하여 가장 낮게 적용되었음
- 금융비용 차감 전 영업이익에 해당하는 현금흐름과 Project IRR과 할인율 3% 적용시의 NPV와 NPV지수로 구분하여 분석
 - NPV지수는 할인율(3%)과 Project IRR 차이에 따라 양수 또는 음수 발생 가능

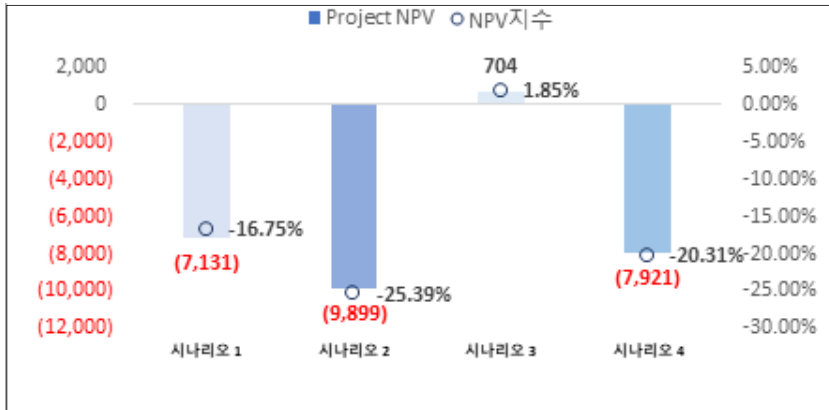


[그림 3-8] 시나리오별 순이익(백만원) 주주 IRR

[표 3-7] 사업수지

(단위: 천원)

구분		시나리오 1	시나리오 2	시나리오 3	시나리오 4
수익		74,643,475	63,005,935	81,173,384	63,005,935
주차장수익		20,240,034	20,240,034	26,769,943	20,240,034
임대수익		41,422,799	41,422,799	41,422,799	41,422,799
관리수익		1,343,102	1,343,102	1,343,102	1,343,102
매각수익		11,637,541	-	11,637,541	-
비용		58,658,882	57,876,222	69,008,749	54,773,742
투자비	용지비	1,565,474	-	1,565,474	-
	조성비	1,735,037	-	1,735,037	-
	건축물 공사비	29,870,821	29,870,821	26,883,739	29,870,821
	설계용역비	1,537,451	1,537,451	1,383,706	1,537,451
	공사감리비	1,788,969	1,788,969	1,610,072	1,788,969
	지반조사비	28,236	28,236	28,236	28,236
	보존등기비	1,119,434	1,119,434	1,007,491	1,119,434
	공사예비비	3,542,514	3,542,514	3,188,262	3,542,514
	공사부대비	243,000	243,000	243,000	243,000
	건설간접비	1,109,882	1,021,466	1,008,462	1,021,466
	판매관리비	1,853,007	1,705,391	1,683,681	1,705,391
	보유세	17,651	-	17,651	-
운영비	수선유지비	9,701,457	9,701,457	9,701,457	9,701,457
	재해보험료	1,968,426	1,968,426	1,968,426	1,968,426
	관리비(공가)	129,971	129,971	129,971	129,971
	보유세	2,080,912	1,749,966	2,080,912	1,749,966
	토지은행 수수료	-	3,102,480	-	-
	교통유발부담금	366,640	366,640	366,640	366,640
금융비용	PF 이자비용	-	-	717,263	-
	담보대출 이자비용	-	-	13,689,268	-
사업손익		15,984,593	5,129,713	12,164,635	8,232,193



[그림 3-9] Project NPV(백만원) 및 NPV지수 (NPV/투자액 현재)

□ 시나리오별 순이익 및 주주 IRR

- 이자비용 차감 전 영업이익은 시나리오 1이 15,985백만 원으로 가장 크지만, 투자비 전액을 부담하므로 시간가치를 고려한 Project IRR(내부수익율)은 시나리오 3이 가장 높게 산정됨
- 시나리오 3의 경우 전체 투자비 중 51%를 주주가 부담하고 나머지는 타인 자본으로 조달하는 것으로 가정하였고, 주차요금은 타 시나리오보다 약 30% 높게, 건축물 공사비는 타 시나리오보다 10% 낮게 가정

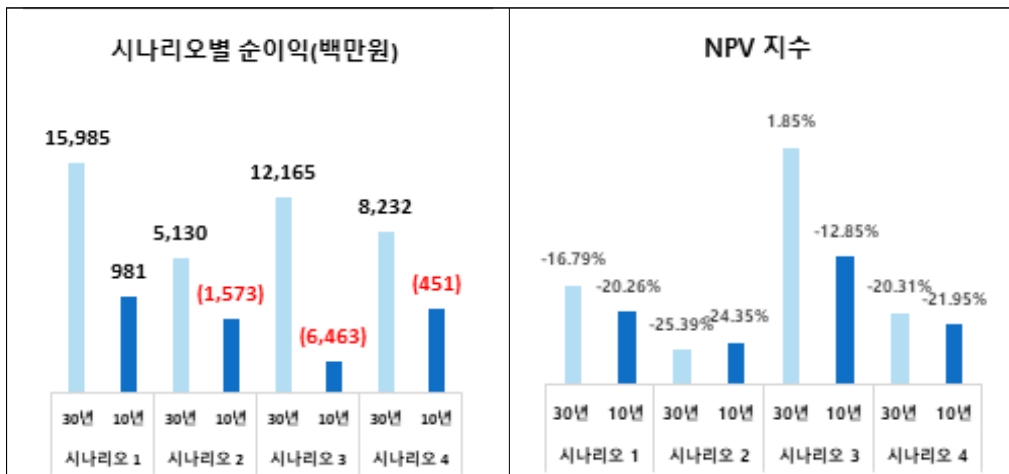
□ Project NPV 및 NPV 지수 (%)

- NPV 산정 시 할인율은 3%로 가정
- 시나리오 3인 경우에만 NPV가 양(+)의 결과가 산정되는 바, 시나리오 3의 경우 주차요금과 공사비를 타 시나리오보다 유리하게 가정한 것에 따른 결과로 판단됨
- 또한, 시나리오 1의 경우 토지 매각가치를 현금흐름에 편입할 수 있어, 시나리오 2와 4보다는 유리한 결과가 나오고 있음
- NPV 지수의 경우, 분자는 이자비용 차감 전 순현금흐름의 현재가치를, 분모는 투자액 현금흐름의 현재가치를 대입하여 산정

- 시나리오 1과 3의 경우는 토지비와 건설비 전액의 현재가치가 분모에 포함되었고, 시나리오 2와 4의 경우는 건설비의 현재가치만 분모에 포함되었음

2) 시나리오별 30년 운영/10년 운영 비교

- 모든 시나리오에서 30년 운영 후 매각이 10년 운영 후 매각보다는 더 좋은 결과를 나타내고 있는데, 이는 운영기간의 수익률이 할인율 또는 요구 수익률인 3%보다는 높기 때문임



[그림 3-10] 시나리오 별 30년 운영 / 10년 운영 비교

[표 3-8] 30년 운영 / 10년 운영 결과 비교

(단위 : 백만원)

구분		시나리오 1		시나리오 2		시나리오 3		시나리오 4	
Key Factor	운영기간	30년	10년	30년	10년	30년	10년	30년	10년
	주차시설 가동률	1.0x	1.0x	1.0x	1.0x	1.0x	1.0x	1.0x	1.0x
	임대시설 공실률	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%
	임대시설 면적 비율	1.0x	1.0x	1.0x	1.0x	1.0x	1.0x	1.0x	1.0x
	공사비 단가	100%	100%	100%	100%	90%	90%	100%	100%
	주차요금 기준단가	2.8천원	2.8천원	2.8천원	2.8천원	3.6천원	3.6천원	2.8천원	2.8천원
결과 지수	사업이익	15,985	981	5,130	-1,573	12,165	-6,463	8,232	-451
	NPV(%)	-16.79%	-20.26%	-25.39%	-24.35%	1.85%	-12.85%	-20.31%	-21.95%
	Project (0차 차감전) IRR	1.81%	0.26%	0.81%	-0.47%	3.13%	1.26%	1.27%	-0.14%
	Project NPV (3%)	-7,146	-8,614	-9,899	-9,489	704	-4,969	-7,921	-8,557
	Leveraged(주주) IRR	1.02%	0.20%	0.39%	-0.36%	1.45%	-3.02%	0.62%	-0.10%
	주주 NPV (3%)	-19,114	-11,425	-21,376	-11,924	-8,066	-10,804	-19,576	-11,103
사업 수지	주차장수익	20,240	6,088	20,240	6,088	26,770	8,052	20,240	6,088
	임대수익	41,423	11,895	41,423	11,895	41,423	11,895	41,423	11,895
	관리수익	1,343	386	1,343	386	1,343	386	1,343	386
	매각수익	11,638	31,184	-	26,101	11,638	28,592	-	26,101
	수익 합계	74,643	49,552	63,006	44,470	81,173	48,924	63,006	44,470
	토지관련비	3,301	3,301	-	-	3,301	3,301	-	-
	투자비	41,111	41,111	40,857	40,857	37,054	37,054	40,857	40,857
	운영비용	14,247	4,160	17,019	5,186	14,247	4,160	13,916	4,064
	금융비용	-	-	-	-	14,407	10,872	-	-
	비용 합계	58,659	48,571	57,876	46,043	69,009	55,387	54,774	44,921
	사업이익	15,985	981	5,130	-1,573	12,165	-6,463	8,232	-451
투자 금액 및 연평균 수익률	LH 투자금액 (자본금)	44,412	44,412	40,990	40,990	20,993	20,993	40,858	40,858
	토지은행	-	-	3,301	3,301	-	-	-	-
	LH 채권 발행	-	-	-	-	19,971	19,971	-	-
	투자 합계	44,412	44,412	44,291	44,291	40,964	40,964	40,858	40,858
	연평균 ROI (기간 33년)	1.09%	0.07%	0.35%	-0.11%	1.97%	0.33%	0.61%	-0.03%
	연평균 ROE (기간 33년)	1.09%	0.07%	0.38%	-0.12%	1.76%	-0.93%	0.61%	-0.03%

- 사업성고려 : SPC > LH 직접참여 > 기부채납 > 비축토지 활용
- 제도실행력 : LH 직접참여 > SPC > 기부채납 > 비축토지 활용
- 적용성 : 수익-비수익시설 비율, 임대료산정 적용기준 적용으로 사업성 보완

[표 3-9] 시나리오 모델별 타당성 분석결과 종합

구 분		분양형		임대형	
		LH	SPC	비축토지	기부채납
내 용		토지: LH 건축: LH 관리: LH	토지: LH 건축: 민간참여 관리: 민간참여	토지: 공공-일반비축토지 (토지은행적립금매수) 건축: LH 관리: LH	토지: 조성공사비반영 (학교용지등 무상공급 준용) 건축: LH 관리: LH(일정기간 운영후 자자체이관)
사 업 성	NPV(%)	-16.79%	1.85%	-25.39%	-20.31%
	Project IRR (이자 차감전)	1.81%	3.13%	0.81%	1.27%
	주주 NPV (3%)	-19,114	-8,066	-21,376	-19,576
제도적 실행가능성		<ul style="list-style-type: none"> 경투심 착수기준 미달 사업 공공성 고려 참여가능 	<ul style="list-style-type: none"> LH혁신방안 PF출자 금지 	<ul style="list-style-type: none"> 토지은행적립금 사용불가 토지은행계정 활용 공공토지비축 후 임대방안 실효성 저조 	<ul style="list-style-type: none"> 지구계획 수립 시 공공주차장 계획 반영 주차장용지 이외 토지활용
장 단 점	장점	<ul style="list-style-type: none"> 공공사업시행자 지역 활성화를 위한 공익적 역할 제고 차분시 가격상승 고려 	<ul style="list-style-type: none"> 민간참여를 통한 관리효율화 및 전문성 제고 민간건축참여로 비용절감 	<ul style="list-style-type: none"> 개발이익 잉여금을 활용하여 토지비축(공간)선순환 	<ul style="list-style-type: none"> 계획초기부터 공공주차장용지 확보로 계획적 개발 및 주민입주시기 고려한 공급가능
	단점	<ul style="list-style-type: none"> 공기업 부가사업참여축소 기준에 부합하지 않음 	<ul style="list-style-type: none"> 자기자본비용 추가부담 	<ul style="list-style-type: none"> 비축토지 확보 위한 LH채권발행 등으로 부채증가 	<ul style="list-style-type: none"> 노외주차장 중 기부채납 공공주차장 공급 규모 적정성, 입지 선정기준 객관성 부족
총 합		<ul style="list-style-type: none"> 사업성개선을 위한 계획기준 개선하여 적용성 제고 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 공공지원건축물의 민간협력(투자) 운영사례 	<ul style="list-style-type: none"> 기재부, 국토부 등 협의의 난항 	<ul style="list-style-type: none"> 제도개선 후 적용 검토

2.3. 시나리오별 민감도 분석

- #1, 2, 4는 NPV지수 -9% ~ 3%인 수익/공익시설 임대면적 변동 민감도분석
- #3의 경우 NPV 지수가 0% 이상(경영투자심사 평가 시 만점)이므로 NPV 지수가 -9% ~ 3%가 되는 주차요금 변동에 따른 민감도를 분석

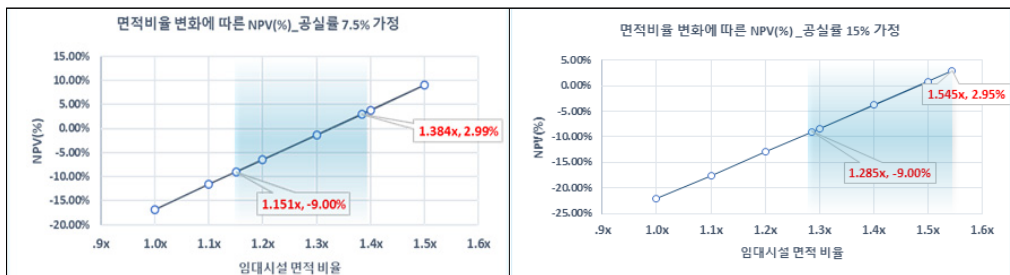
1) 수익/공익시설 임대면적 비율 증가에 따른 민감도 분석

□ 시나리오 1의 민감도 분석

- 기본가정 수익/공익시설 임대면적은 전체의 30% 이하, 허용가능한 NPV지수 -9% ~ 3%인 면적증가는 기본가정 면적의 1.151 ~ 1.384배인 경우 충족
- 공실률 15%로 가정할 경우, 1.285배 ~ 1.545배인 경우 그 결과를 충족

[표 3-10] 시나리오 1의 민감도 분석 (수익/공익시설 임대면적 비율 증가에 따른 NPV)

1) 공실률 7.5% 가정				2) 공실률 15% 가정			
면적비율	사업이익 (천원)	NPV 지수	Project IRR	면적비율	사업이익 (천원)	NPV 지수	Project IRR
1.0x	15,984,593	-16.79%	1.81%	1.0x	12,473,949	-22.17%	1.41%
1.1x	19,407,090	-11.63%	2.18%	1.1x	15,545,382	-17.56%	1.75%
1.2x	22,829,587	-6.48%	2.54%	1.2x	18,616,815	-12.94%	2.09%
1.3x	26,252,084	-1.32%	2.91%	1.3x	21,688,248	-8.32%	2.41%
1.4x	29,658,117	3.81%	3.27%	1.4x	24,743,216	-3.72%	2.74%
1.5x	33,059,668	8.95%	3.62%	1.5x	27,793,702	0.87%	3.06%
1.151x	21,156,306	-9.00%	2.37%	1.285x	21,238,696	-9.00%	2.37%
1.384x	29,110,852	2.99%	3.21%	1.545x	29,176,302	2.95%	3.21%



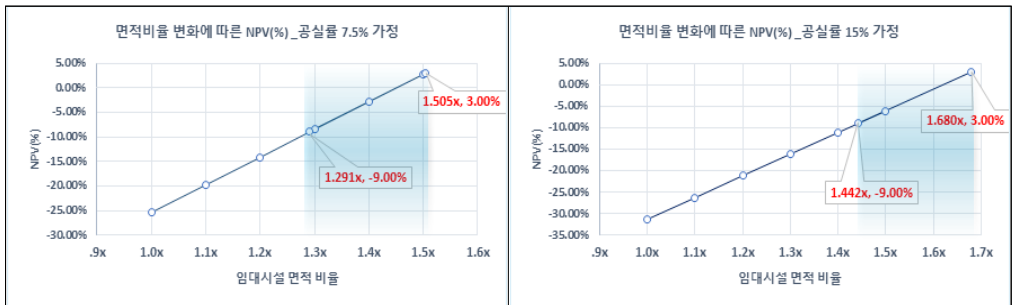
[그림 3-11] 시나리오 1의 민감도 분석 (수익/공익시설 임대면적 비율 증가에 따른 NPV)

□ 시나리오 2의 민감도 분석

- 기본 가정하의 수익/공익시설 임대 면적은 전체 면적의 30% 이하로, 허용 가능한 NPV 지수 -9% ~ 3%에 해당하는 면적 증가 배수는 기본가정 면적의 1.291배 ~ 1.505배를 증가할 경우 충족
- 공실률을 15%로 가정할 경우 1.442배 ~ 1.680배인 경우 그 결과를 충족

[표 3-11] 시나리오 2의 민감도 분석 (수익/공익시설 임대면적 비율 증가에 따른 NPV)

1) 공실률7.5% 가정				2) 공실률15% 가정			
면적비율	사업이익 (천원)	NPV 지수	Project IRR	면적비율	사업이익 (천원)	NPV 지수	Project IRR
1.0x	5,129,713	-25.39%	0.81%	1.0x	1,619,069	-31.27%	0.26%
1.1x	8,553,477	-19.77%	1.32%	1.1x	4,691,769	-26.23%	0.74%
1.2x	11,977,241	-14.14%	1.82%	1.2x	7,764,469	-21.19%	1.20%
1.3x	15,401,005	-8.51%	2.30%	1.3x	10,837,168	-16.15%	1.65%
1.4x	18,824,769	-2.89%	2.77%	1.4x	13,909,868	-11.11%	2.08%
1.5x	22,248,533	2.74%	3.22%	1.5x	16,982,568	-6.07%	2.50%
1.291x	15,104,547	-9.00%	2.26%	1.442x	15,197,079	-9.00%	2.26%
1.505x	22,407,178	3.00%	3.24%	1.680x	22,514,994	3.00%	3.24%



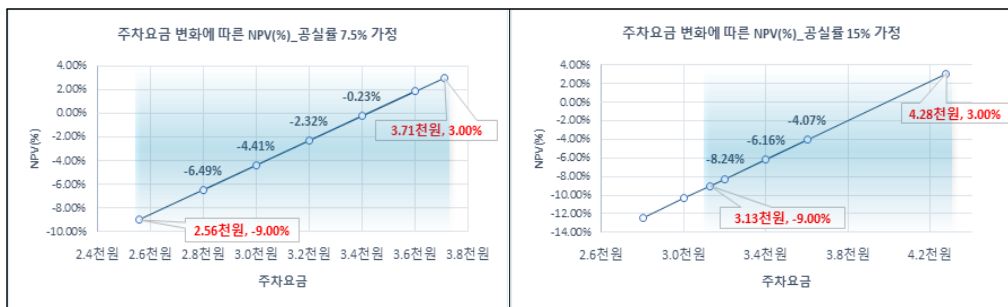
[그림 3-12] 시나리오 2의 민감도 분석 (수익/공익시설 임대면적 비율 증가에 따른 NPV)

□ 시나리오 3의 민감도 분석

- 기본 가정 시나리오 3의 주차요금은 3,600원으로, 허용 가능한 NPV 지수 -9%~3%에 해당하는 주차요금 범위는 2,560원 ~ 3,710원인 경우 충족
- 공실률을 15%로 가정할 경우에는 주차요금 범위가 3,130원~4,280원인 경우 그 결과를 충족

[표 3-12] 시나리오 3의 민감도 분석 (주차요금 변화에 따른 NPV)

1) 공실률7.5% 가정				2) 공실률15% 가정			
주차요금	사업이익 (천원)	NPV 지수	Project IRR	주차요금	사업이익 (천원)	NPV 지수	Project IRR
2.8천원	3,504,911	-6.49%	2.55%	2.8천원	(4,411,703)	-12.42%	2.14%
3.0천원	5,824,021	-4.41%	2.70%	3.0천원	(1,526,466)	-10.33%	2.29%
3.2천원	8,027,421	-2.32%	2.84%	3.2천원	1,136,320	-8.24%	2.43%
3.4천원	10,137,351	-0.23%	2.98%	3.4천원	3,620,339	-6.16%	2.58%
3.6천원	12,164,636	1.85%	3.13%	3.6천원	5,962,902	-4.07%	2.72%
2.56천원	532,906	-9.00%	2.38%	3.13천원	193,277	-9.00%	2.38%
3.71천원	13,249,998	3.00%	3.20%	4.28천원	13,130,432	3.00%	3.20%



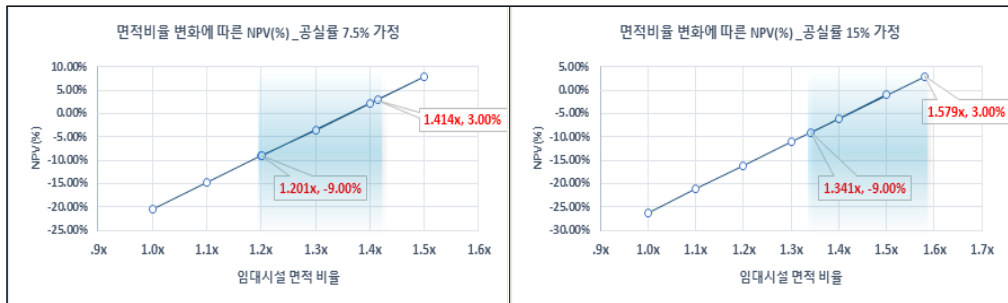
[그림 3-13] 시나리오 3의 민감도 분석 (주차요금 변화에 따른 NPV)

□ 시나리오 4의 민감도 분석

- 기본 가정하의 수익/공익시설 임대 면적은 전체 면적의 30% 이하로, 허용 가능한 NPV 지수 -9% ~ 3%에 해당하는 면적 증가 배수는 기본가정 면적의 1.201배 ~ 1.414배를 증가할 경우 충족
- 공실률을 15%로 가정할 경우 1.341배 ~ 1.579배인 경우 그 결과를 충족

[표 3-13] 시나리오 4 민감도 분석 (수익/공익시설 임대면적 비율 증가에 따른 NPV)

1) 공실률 7.5% 가정				2) 공실률 15% 가정			
면적비율	사업이익 (천원)	NPV 지수	Project IRR	면적비율	사업이익 (천원)	NPV 지수	Project IRR
1.0x	8,232,193	-20.31%	1.27%	1.0x	4,721,550	-26.19%	0.74%
1.1x	11,655,957	-14.69%	1.77%	1.1x	7,794,249	-21.15%	1.20%
1.2x	15,079,721	-9.06%	2.25%	1.2x	10,866,949	-16.11%	1.65%
1.3x	18,503,485	-3.43%	2.72%	1.3x	13,939,649	-11.07%	2.09%
1.4x	21,927,249	2.19%	3.18%	1.4x	17,012,348	-6.03%	2.51%
1.5x	25,351,013	7.82%	3.62%	1.5x	20,085,048	-0.99%	2.92%
1.201x	15,116,067	-9.00%	2.26%	1.341x	15,202,131	-9.00%	2.26%
1.414x	22,418,698	3.00%	3.24%	1.579x	22,520,045	3.00%	3.24%



[그림 3-14] 시나리오 4 민감도 분석 (수익/공익시설 임대면적 비율 증가에 따른 NPV)

3) 택지비 증액을 변화에 따른 시나리오 1과 시나리오 4 비교

□ 임대료 시세 적용률 70% 기준

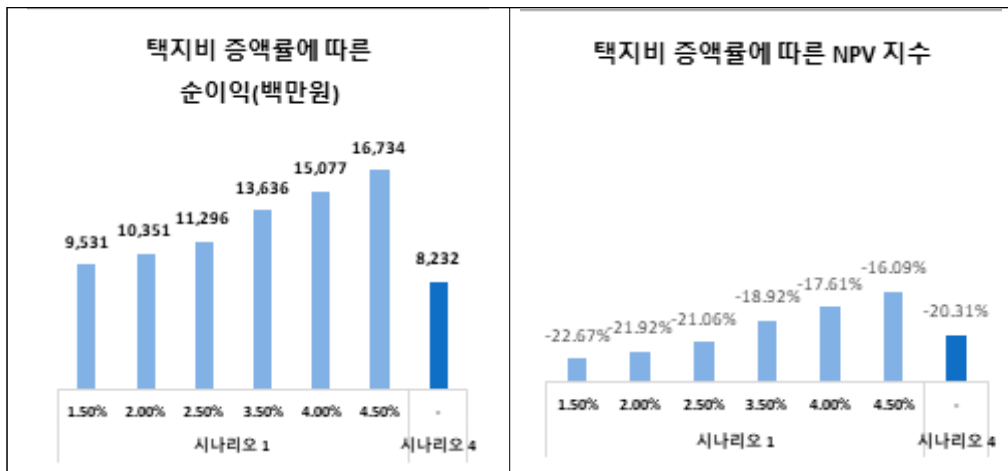
- 시나리오 1에서 택지비 증액을 증가에 따라 사업결과는 비례적으로 좋아짐
 - 토지비를 계획지구의 조성원가에 포함시키는 시나리오 4의 NPV 지수 -20.31%와 같은 NPV 지수를 갖도록 하는 택지비 증액은 약 2.904% 수준으로 산출
 - 두 대안 모두 시세 적용률 70% 수준에서는 사업타당성 측면에서 낮은 수치를 나타냄

[표 3-14] 택지비증액을 변화에 따른 S1 vs S4 (임대료 시세 적용률 70% 기준) (단위:백만원)

구분	시나리오 1							시나리오4
	30년	30년	30년	30년	30년	30년	30년	30년
Key Factor	운영기간	30년	30년	30년	30년	30년	30년	30년
	주차시설 가동률	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	임대시설 공실률	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%
	근생 中 수익시설 면적비율	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	수익시설 임대료 시세 적용률	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%
	택지비 증액률	1.50%	2.00%	2.50%	3.50%	4.00%	4.50%	-
	공사비 단가	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	주차요금 기준단가	2.8천원	2.8천원	2.8천원	2.8천원	2.8천원	2.8천원	2.8천원
결과 지수	사업이익	9,531	10,351	11,296	13,636	15,077	16,734	8,232
	NPV(%)	-22.67%	-21.92%	-21.06%	-18.92%	-17.61%	-16.09%	-20.31%
	Project (이자 차감전) IRR	1.22%	1.30%	1.39%	1.61%	1.73%	1.87%	1.27%
	Project NPV (3%)	-9,645	-9,327	-8,961	-8,052	-7,493	-6,850	-7,921
	Leveraged(주주) IRR	0.65%	0.70%	0.75%	0.89%	0.97%	1.06%	0.62%
	주주 NPV (3%)	-21,614	-21,296	-20,930	-20,021	-19,462	-18,819	-19,576
사업 수치	주차장수익	20,240	20,240	20,240	20,240	20,240	20,240	20,240
	임대수익	41,449	41,449	41,449	41,449	41,449	41,449	41,423
	관리수익	1,343	1,343	1,343	1,343	1,343	1,343	1,343
	매각수익	5,159	5,978	6,923	9,264	10,705	12,361	-
	수익 합계	68,191	69,011	69,955	72,296	73,737	75,394	63,006
	토지관련비	3,301	3,301	3,301	3,301	3,301	3,301	-
	투자비	41,111	41,111	41,111	41,111	41,111	41,111	40,857
	운영비용	14,248	14,248	14,248	14,248	14,248	14,248	13,916
	금융비용	-	-	-	-	-	-	-
	비용 합계	58,660	58,660	58,660	58,660	58,660	58,660	54,774
투자 금액 및 연평균 수익율	사업이익	9,531	10,351	11,296	13,636	15,077	16,734	8,232
	LH 투자금액 (자본금)	44,412	44,412	44,412	44,412	44,412	44,412	40,858
	토지은행	-	-	-	-	-	-	-
	재무적투자자 (차입금)	-	-	-	-	-	-	-
	투자 합계	44,412	44,412	44,412	44,412	44,412	44,412	40,858
	연평균 ROI (기간 33년)	0.65%	0.71%	0.77%	0.93%	1.03%	1.14%	0.61%
	연평균 ROE (기간 33년)	0.65%	0.71%	0.77%	0.93%	1.03%	1.14%	0.61%

□ (임대료 시세 적용률 90% 기준)

- 사업타당성을 고려하여 시세 적용률을 90% 수준으로 상향 조정하면 택지비 증액률 1.5%의 경우를 제외하고는 모두 NPV 지수 -9% ~ 3% 구간에 포함
- － 또한 시세 적용률 90% 수준에서 NPV 지수 -9% ~ 3% 범위에 해당하는 택지비 증액률의 범위는 시나리오 1을 기준으로 1.866% ~ 5.974%로 산정됨



[그림 3-15] 택지비 증액률 변화에 따른 시나리오 1과 시나리오 4 비교
(임대료 시세 적용률 70% 기준)

[표 3-15] 택지비증액을 변화에 따른 S1 vs S4 (임대료 시세 적용률 90% 기준)

(단위:백만원)

구분		시나리오 1						시나리오 4
Key Factor	운영기간	30년	30년	30년	30년	30년	30년	30년
	주차시설 가동률	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	임대시설 공실률	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%	7.5%
	근생 中 수익시설 면적비율	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	수익시설 임대료 시세 적용률	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
	택지비 증액률	1.50%	2.00%	2.50%	3.50%	4.00%	4.50%	-
	공사비 단가	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
	주차요금 기준단가	2.8천원	2.8천원	2.8천원	2.8천원	2.8천원	2.8천원	2.8천원
결과 지수	사업이익	18,780	19,600	20,544	22,885	24,326	25,983	17,455
	NPV(%)	-9.52%	-8.77%	-7.91%	-5.77%	-4.46%	-2.94%	-6.01%
	Project (이자 차감전) IRR	2.28%	2.35%	2.42%	2.59%	2.69%	2.80%	2.52%
	Project NPV (3%)	-4,058	-3,740	-3,374	-2,465	-1,906	-1,263	-2,349
	Leveraged(주주) IRR	1.26%	1.31%	1.36%	1.48%	1.56%	1.64%	1.31%
	주주 NPV (3%)	-16,162	-15,844	-15,477	-14,569	-14,010	-13,367	-14,118
사업 수지	주차장수익	20,240	20,240	20,240	20,240	20,240	20,240	20,240
	임대수익	50,698	50,698	50,698	50,698	50,698	50,698	50,645
	관리수익	1,343	1,343	1,343	1,343	1,343	1,343	1,343
	매각수익	5,159	5,978	6,923	9,264	10,705	12,361	-
	수익 합계	77,440	78,260	79,204	81,545	82,986	84,643	72,229
	토지관련비	3,301	3,301	3,301	3,301	3,301	3,301	-
	투자비	41,111	41,111	41,111	41,111	41,111	41,111	40,857
	운영비용	14,248	14,248	14,248	14,248	14,248	14,248	13,916
	금융비용	-	-	-	-	-	-	-
	비용 합계	58,660	58,660	58,660	58,660	58,660	58,660	54,774
	사업이익	18,780	19,600	20,544	22,885	24,326	25,983	17,455
투자 금액 및 연평균 수익률	LH 투자금액 (자본금)	44,412	44,412	44,412	44,412	44,412	44,412	40,858
	토지은행	-	-	-	-	-	-	-
	재무적투자자 (차입금)	-	-	-	-	-	-	-
	투자 합계	44,412	44,412	44,412	44,412	44,412	44,412	40,858
	연평균 ROI (기간 33년)	1.28%	1.34%	1.40%	1.56%	1.66%	1.77%	1.29%
	연평균 ROE (기간 33년)	1.28%	1.34%	1.40%	1.56%	1.66%	1.77%	1.29%

3. LH 직접모델 (시나리오1) 계획기준 변경시 적용성 검토

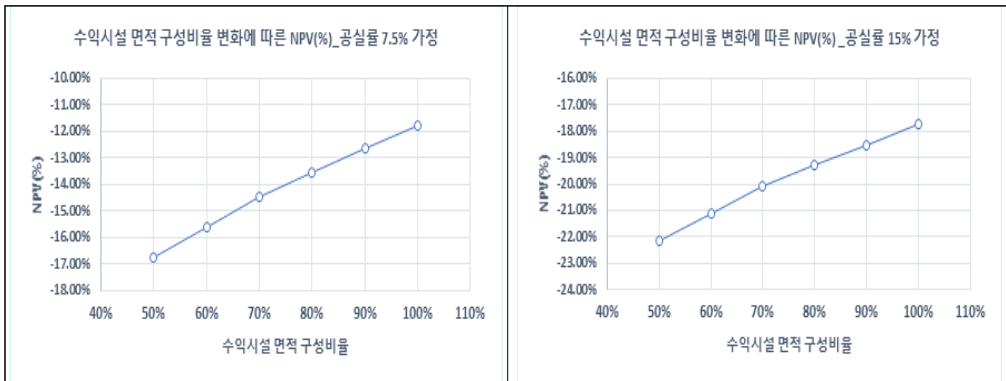
3.1 수익시설 면적비중 및 임대료 조정시 적용성

□ 근린생활시설 중 수익시설 면적비율 변화에 따른 민감도 분석

- 기본 설계면적 개요 상 수익/공익시설 면적 구성비율은 49.69%와 50.31%, 근린생활시설 중 수익시설의 면적 구성비율을 50% ~ 100%까지 10%p 단위로 증가시켰을 경우 시나리오 1의 NPV지수의 변화는 사업타당성 평가에서 유의미한 NPV지수 -9% ~ 3% 구간에 못 미치는 것으로 나타남

[표 3-16] 수익시설 면적 구성비율 증가에 따른 민감도 분석 (시나리오 1)

1) 공실률 7.5% 가정				2) 공실률 15% 가정			
면적 구성비율	사업이익 (천원)	NPV 지수	Project IRR	면적 구성비율	사업이익 (천원)	NPV 지수	Project IRR
50%	16,010,008	-16.75%	1.81%	50%	12,496,469	-22.14%	1.42%
60%	16,819,015	-15.60%	1.89%	60%	13,213,297	-21.12%	1.49%
70%	17,628,021	-14.45%	1.98%	70%	13,930,124	-20.10%	1.57%
80%	18,263,521	-13.55%	2.04%	80%	14,487,161	-19.31%	1.63%
90%	18,886,935	-12.66%	2.11%	90%	15,033,068	-18.53%	1.69%
100%	19,510,349	-11.78%	2.17%	100%	15,578,974	-17.75%	1.75%



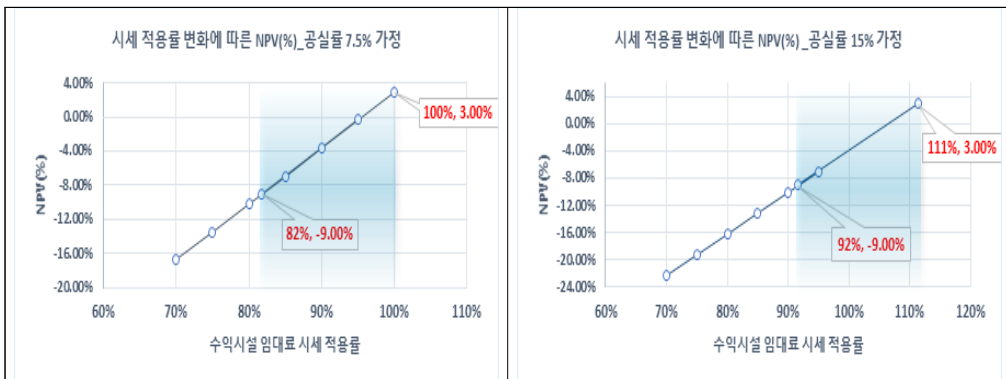
[그림 3-16] 수익시설 면적 구성비율 증가에 따른 민감도 분석 (시나리오 1)

□ 수익시설 임대료 시세 적용률 변화에 따른 민감도 분석

- 수익시설 면적의 구성비율은 50%로 고정하고, 수익시설의 임대료 시세 적용률을 70% ~ 95%까지 5%p 단위로 증가시켰을 경우 시나리오 1의 NPV 지수의 변화는 사업타당성 평가에서 유의미한 NPV 지수 -9% ~ 3% 구간에 진입하는 것으로 나타났으며, NPV 지수 -9% ~ 3% 구간에 해당하는 시세 적용률의 비율은 82% ~ 100%일 경우 충족
- － 공실률 15%를 가정하였을 때에는 92% ~ 111%일 경우 범위를 충족

[표 3-17] 수익시설 임대료 시세 적용률 증가에 따른 민감도 분석 (시나리오 1)

1) 공실률 7.5% 가정				2) 공실률 15% 가정			
시세 적용률	사업이익 (천원)	NPV 지수	Project IRR	시세 적용률	사업이익 (천원)	NPV 지수	Project IRR
70%	16,010,008	-16.75%	1.81%	70%	12,496,469	-22.14%	1.42%
75%	18,322,237	-13.47%	2.05%	75%	14,625,914	-19.11%	1.64%
80%	20,634,466	-10.18%	2.29%	80%	16,755,360	-16.08%	1.87%
85%	22,946,695	-6.89%	2.52%	85%	18,884,806	-13.05%	2.09%
90%	25,258,923	-3.60%	2.75%	90%	21,014,251	-10.02%	2.30%
95%	27,571,152	-0.32%	2.98%	95%	23,143,697	-6.99%	2.52%
82%	21,463,557	-9.00%	2.37%	92%	21,729,225	-9.00%	2.38%
100%	29,903,707	3.00%	3.20%	111%	30,159,523	3.00%	3.20%



[그림 3-17] 수익시설 임대료 시세 적용률 증가에 따른 민감도 분석 (시나리오 1)

□ 수익시설 면적 구성비율 및 임대료 시세 적용률 변화에 따른 사업결과

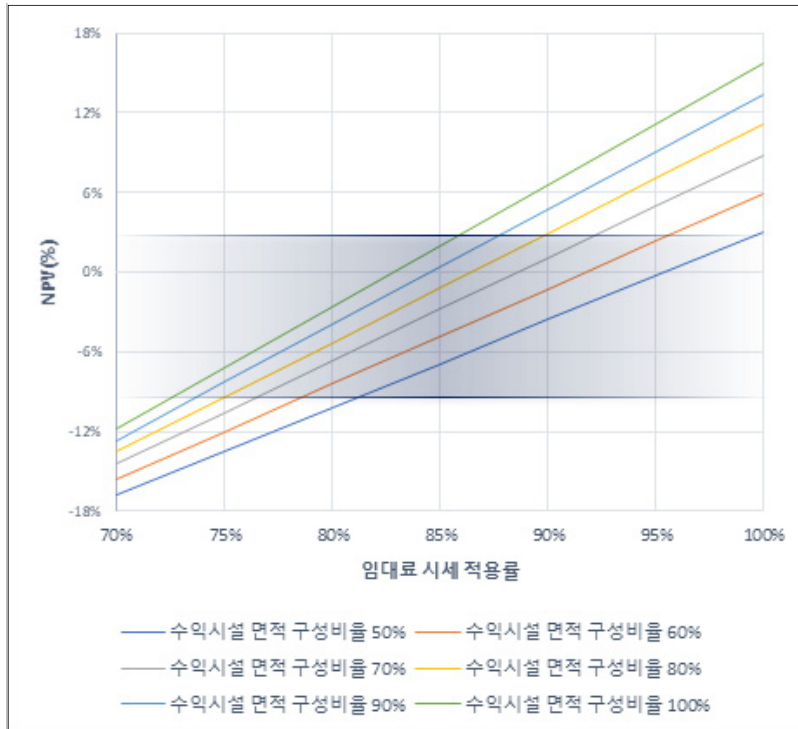
- 앞서 수행한 두 유형의 민감도 분석을 동시에 수행할 경우에 시나리오 1의 사업이익은 16,010백만원에서 38,830백만원의 범위로 산정되었으며, NPV 지수는 -16.75%에서 15.69%의 범위로 산정되었음
- 수익시설의 면적 구성 비율이 높을 경우, 시세 적용률 변화에 대한 사업결과는 훨씬 더 가파르게 좋아지는 것으로 나타남

[표 3-18] 수익시설 구성비율 및 임대료 시세 적용률에 따른 사업이익 변화

사업이익		임대료 시세 적용률						
		70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%
수익시설 구성비율	50%	16,010	18,322	20,634	22,947	25,259	27,571	29,883
	60%	16,819	19,340	21,861	24,382	26,903	29,424	31,945
	70%	17,628	20,358	23,088	25,817	28,547	31,277	34,007
	80%	18,264	21,159	24,054	26,949	29,844	32,740	35,635
	90%	18,887	21,945	25,002	28,060	31,117	34,175	37,233
	100%	19,510	22,730	25,950	29,170	32,390	35,610	38,830

[표 3-19] 수익시설 구성비율 및 임대료 시세 적용률에 따른 NPV(%) 변화

NPV(%)		임대료 시세 적용률						
		70%	75%	80%	85%	90%	95%	100%
수익시설 구성비율	50%	-16.75%	-13.47%	-10.18%	-6.89%	-3.60%	-0.32%	2.97%
	60%	-15.60%	-12.02%	-8.43%	-4.85%	-1.27%	2.32%	5.90%
	70%	-14.45%	-10.57%	-6.69%	-2.81%	1.07%	4.95%	8.83%
	80%	-13.55%	-9.43%	-5.32%	-1.20%	2.92%	7.03%	11.15%
	90%	-12.66%	-8.32%	-3.97%	0.38%	4.73%	9.07%	13.42%
	100%	-11.78%	-7.20%	-2.62%	1.96%	6.54%	11.11%	15.69%



[그림 3-18] 면적 구성비율 및 시세 적용률 변화에 따른 NPV(%)

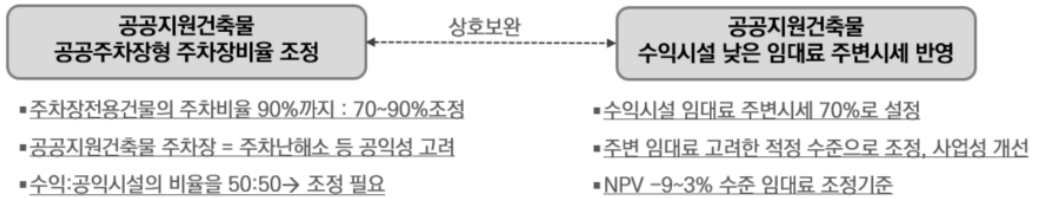
3.2 주차장비율 상향 및 입지특성에 따른 적용성 검토

1) 주차장비율 상향조정

□ 가정

- 공공지원건축물 주차장 비율은 주차장용지 지구단위계획지침에 의거하여 70%를 기본으로 사업성 검토
- 그러나 공공주차장 공급의 공익성을 고려할 때 오히려 90%까지 늘려야 한다는 의견도 있어, 주차장비율을 상향조정하되, 수익시설의 비중과 임대료를 어느 정도 조정하면 내부 NPV투자의사결정 기준에 부합하는지 검증

- 주차장 3 시뮬레이션 기본가정에서 주차장 비율을 70%, 80%, 90%로 상향



[그림 3-19] 주차장비율 상향조정시 분석조건

□ 분석조건 및 결과

- 주차장 3 시뮬레이션 기본가정에서 주차장 비율을 70%, 80%, 90%로 상향하는 경우 NPV를 산출하고, NPV 지수가 -9%~3% 범위에 들어오는 수익시설 임대료 시세 반영률을 도출함
- 분석 결과, 주차장 비율을 70%로 하는 경우에 수익시설 비율이 50%이면 임대료 시세 적용률을 79~96%로, 수익시설이 100%이면 시세 적용률을 71~83%로 하면 NPV 지수가 -9~3% 범위에 들어오는 것으로 확인됨
- 주차장 비율을 80%로 하는 경우에는 수익시설 비율이 50%이면 임대료 시세 적용률을 122~144%로 타당하지 않고, 수익시설이 100%이면 시세 적용률을 102~121%로 하면 NPV 지수가 -9~3% 범위에 들어오는 것으로 확인되어, 주자요금 미세조정으로 사업타당성이 유의미한 범위에 들어올 것으로 추정
- 주차장 비율이 90%이면 어떤 경우에도 타당성이 없는 것으로 나타남

[표 3-20] 주차장 비율 상향과 수익시설 비율에 따른 임대료 시세 적용률 민감도 분석

구분		주차장비율 70%	주차장비율 80%	주차장비율 90%
수익시설 50%	NPV	-14.80%	-32.60%	-50.48%
	수익시설 임대료 시세조정 (NPV-9~3%범위)	79 ~ 96%	122 ~ 148%	252 ~ 305%
수익시설 100%	NPV	-9.64%	-29.21%	-48.76%
	수익시설 임대료 시세조정 (NPV-9~3%범위)	71 ~ 83%	102 ~ 121%	196 ~ 233%

2) 동일면적 주차장 입지특성 고려 시

□ 가정

- 평택고덕 3주차장은 중심상업지역내 위치하는 주차장으로 근린상업, 일반주거지역 등 다양한 입지에 공급되는 주차장용지의 사업성을 검증하기 위해 동일 규모의 주차장을 토지상승률, 주차시설 가동률, 주차요금 등을 조건으로 시뮬레이션
- 주거지역 등은 중심상업에 비해 주차시설 가동률, 임대시설 공실률이 높을 것으로 예상되며, 사업타당성을 결정짓는 토지상승률도 3% 이내로 낮을 것으로 가정하였음
- 신규택지 토지비, 건설비는 동일하게 가정하였으며, 평택고덕3주차장의 공공지원건축물 공급의 기본조건을 충족하는 수준의 NPV와 유사한 수준의 공급기준을 도출하는 것으로 주요 계획기준을 변경하여 사업성 분석

□ 분석결과

- 주거지역의 주차가동률은 80%~100%, 임대시설 공실률을 7.5~15%로 가정, 수익시설 비중을 50~100% 등으로 변경하되, 주차요금은 2.0천원으로 낮추

는 경우 수익시설 비중을 높이는 경우 중심상업지역의 기본운영모델과 유사한 수준의 사업타당성으로 분석됨

- 상대적으로 주거지역은 상업지역에 비해 주차시설 가동률이 낮을 수밖에 없을 것으로 예상됨에 따라 주차요금을 저렴하게 책정하되, 수익시설의 비중을 높이는 대안이 타당한 것으로 해석될 수 있음
- 또한 임대시설 공실률도 상업지역에 비해 낮을 수밖에 없는 점도 고려

[표 3-21] 입지 및 주차수요를 고려한 계획기준 변경 시 사업타당성 분석

가정	평택고덕 주차장3용지		입지특성 고려 (주거지역으로 가정)		
	기본	사업성 개선(안)	A	B	C
주차시설 가동률	100%	100%	80%	80%	100%
임대시설 공실률	7.5%	7.5%	7.5%	15%	15%
수익시설비중	50%	100%	50%	70%	100%
임대료시세	70%	100%	70%	80%	85%
토지비 증가률	4.29%	4.29%	3%	3%	3%
주차요금	2.8천원	2.0천원	2.0천원	2.0천원	2.0천원
30년운영 NPV	-16.75%	8.11%	-31.95%	-28.41%	-15.99%
비고	공공지원건축물 주차장형 운영기준 준용	주차수요가 많은 지역 주차요금은 낮추고 수익시설 비중과 시세 현실화	주차수요가 적은지역 주차요금 조정하는 경우 사업성 낮음	주차가동률과 요금은 현실적으로 조정하되 수익시설비중과 임대료 현실화	수익시설 비중을 100% 사업성개선효과

제 4 장

공공주차시설 공급 활성화방안

LANDSLIDE
HITTING
LANDSLIDE

&

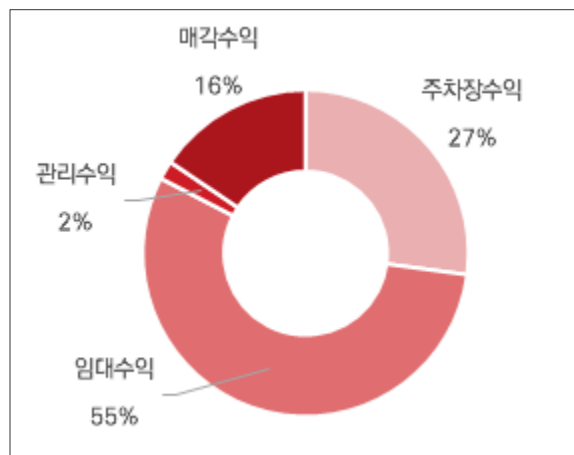
제4장 공공주차시설 공급 활성화방안

1. 공공지원건축물 주차장사업 모델 고도화 방안

1.1 공공지원건축물 주차장 사업 구조적 문제점

□ 공공지원건축물 사업성 영향요인

- 공공지원건축물의 사업성 영향요인은 세 가지로, 원가투입 측면에서 사업비 조달의 다양성, 운영과 처분과정에서 수익 및 가치상승에 따라 결정
- 사업비 투입 관점에서 두 가지로 분양시점의 토지가격상승률과 임대운영 과정에서의 안정적 임대수익 확보가 가능한지에 따라 결정



[그림 4-1] 평택고덕 3주차장 30년모델 수익구성

- 평택고덕 3주차장 시뮬레이션 결과 토지비 상승률이 2.9%미만인 경우 다른 계획기준을 변경하더라도 사업 타당성이 낮은 것으로 분석됨에 따라 토지비

상승이 낮은 지역은 공공지원건축물 사업 이외의 방식으로 공공주차장 사업이 필요함을 의미

- 임대수익을 개선하기 위해서는 임대료 시세를 적정하게 조정하는 방안이 가능하며 공익시설은 창업지원 및 지역 활성화를 위한 공익성을 고려하여 기존 기준대로 운영하되 수익시설은 주변시세를 고려한 조정이 가능함
- 다만, 전체 수익중 주차장의 수익비중이 약 27%로 추정되는데 이는 주차장 가동률 및 주차요금에 따라 영향을 주는 요인으로 주차장 사업의 안정성을 확보하는 개선이 필요함

□ 주차장 사업의 재원조달 다각화 및 공급기준 개선 필요

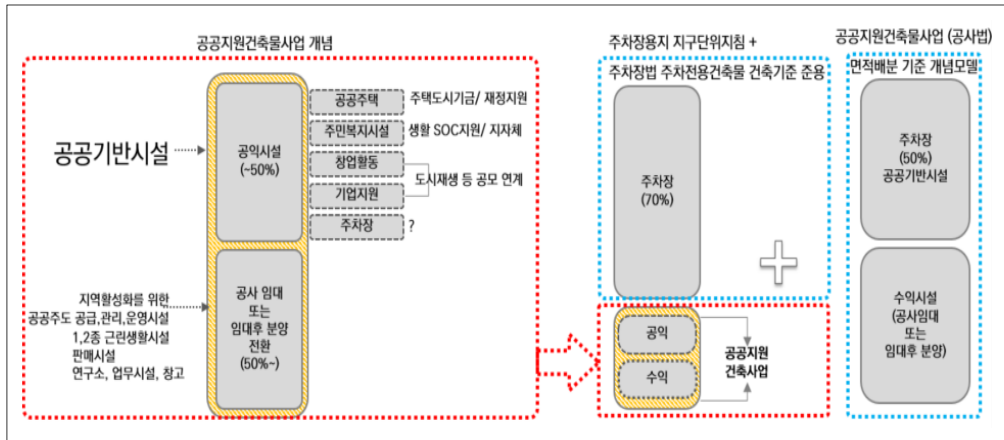
- 공공지원건축물 개념은 공공기반시설과 공사가 운영하거나 임대하는 지역 활성화를 위한 시설이 복합화된 프로그램으로 운영

[표 4-1] 공공지원건축물 범위

유 형	수익/비수익	건 축 물
1. 창업활동형 (50% 이상 임대)	수익시설	근린생활시설(제1종 제2종), 판매시설
	비수익시설	연구소, 업무시설, 공장, 창고
2. 기업지원형	비수익시설	지원시설 (중소기업 등에게 경영·기술·교육·복지·협업 등을 지원)
3. 주민지원형	비수익시설	지원시설 (주민 또는 근로자 등에게 교육·연구·문화·행정·정보통신·보건·복지·체육·유통 등을 지원)
4. 복 합 형 (1~3호 유형 복합, 1~3호유형+공동주택)	수익시설	근린생활시설(제1종 제2종), 판매시설
	비수익시설	연구소, 업무시설, 공장, 창고, 지원시설, 공동주택
5. 주차장형 (단, 비주차시설은 1~3호 유형의 용도가 50% 이상)	수익시설	근린생활시설(제1종 제2종), 판매시설, 주차장
	비수익시설	연구소, 업무시설, 공장, 창고, 지원시설

* 출처: 공공지원건축사업단(2021.12), '공공지원건축물 공급운영관리 방안'

- 공공지원건축물 면적배분 기준을 적용하는 경우 주차장시설을 공공기반시설로 간주하여 50%로 설치하고 나머지를 수익시설로 운영해야 하나, 현행 주차장형 운영기준은 주차장용지 활용하는 경우 주차장법, 지구단위계획기준을 준용하면서 전체 면적 중 약 85%를 공익적 목적으로 운영하는 구조임



[그림 4-2] 공공지원건축물 주차장형 면적배분 구조 개념

- 또한 공공기반시설로 설치 중 공공주택, 주민복지시설, 창업활동 등은 주택 도시기금, 도시재생공모사업, 생활SOC지원 사업등과 연계하여 공공기반시설 확충을 위한 재정지원이 가능한 시설유형인데, 주차장은 이러한 사업비를 조달하는 방식에도 제한적임
- 또한 공익시설인 주차장은 입지여건, 주차요금에 따라 안정적 수익 확보를 예측하기 어려운 시설 특성임을 고려할 때 현재 주차장용지내 주차장형의 공급기준의 개선이 필요함
- 이는 공공기반시설로 설치되는 주차장을 공익시설로 해석하는 경우 주차장 비율을 50%까지 축소하는 대안을 검토할 필요가 있으며, 주차장법 등 규정을 준수해야 한다고 하면, 나머지 30%면적을 수익시설로 운영하는 구조의 변경이 필요함

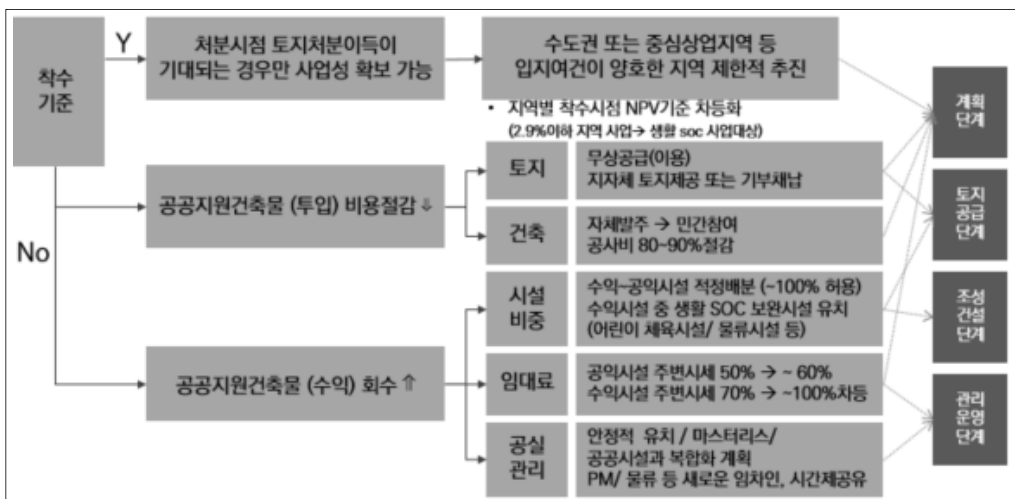
1.2 공공지원건축물 주차장형 사업모델 개선방안

1) 사업참여 여건 및 추진방향

- (수요) 조기활성화 및 주민편익제고를 위한 공공사업시행자 사업참여 요구
 - 지자체 공공주차장 설립지연, 상업지역 등 주차난으로 인한 보행안전 등 개선하기 위해 사업시행자의 공익적 기여에 대한 지속적 요구
 - 장기적으로는 지자체 공급하는 주차장용지 공급규모, 공급기준 등을 개선하여 지자체 자체적인 사업이 가능한 구조 개선이 필요
- (정책) LH혁신방안, 재무위험기관지정, 공공기관 핵심기능 중심 기능 개편, SPC설립 제한 등으로 참여 한계
 - 사업시행자 공익적 역할 요구에도 불구하고 공공기관 기능조정 및 핵심사업 위주의 사업관리 전환으로 공공지원건축물의 기존 운영기준 고수 어려움
 - 특히 민간 참여를 통한 사업비 조달도 핵심 사업에 한하여 논의가 되고 있어 부대사업에 해당되는 공공지원건축사업의 확대는 한계
- (사업) 장기간 사업추진 운영손실, 처분 시 지가 등에 따라 수익예측 한계
 - 신규택지에서 공급한 토지를 재취득하여 공급하는 사업 추진구조로 해당 사업을 통한 수익은 기본적으로 0를 가정해야 함
 - 현행 부동산시장 침체로 인해 근린상업시설의 매각시 처분가격에 따른 수익률을 예측하기 어려운 상황으로 활성화에 한계
- (운영) 입지여건, 주차장과 연계한 수익시설유치, 사업지구 내 패키지와 등을 통한 운영방식 고도화 필요
 - 공공지원건축 주차장형 사업참여의 타당성은 주차난 등 해소가 필요한 주차 수요, 입지특성을 고려한 제한적 범위에서 추진 필요

□ 사업 참여 기준

- 핵심사업 위주 기능축소, 사업성을 고려할 때 공공지원건축물은 제한적 운영
- 수도권 또는 중심사업지역 등 입지여건이 양호하고 주차난 해소를 위한 공공의 개입이 불가피한 지역에 한하여 사업 추진
- 공공지원건축물 사업의 NPV 수는 현행 -9%를 기준으로 하되, 지가 상승률이 2.9%이하 지역은 공공지원건축사업 처분가치가 낮기 때문에 생활SOC, 지구계획 수립 시 기반시설로 공급하여 주차문제 해소하는 것이 타당함



[그림 4-3] 공공지원건축 주차장형 사업의사결정 체계 및 개선과제

□ 사업성 개선 방안

- 경투심 착수기준에 미달하는 경우 공공지원건축물 투입비용을 절감하는 방안과 공공건축물의 수익을 극대화하는 2가지 방법으로 계획기준 개선 필요
- 토지는 무상공급 이용을 통해 사업비를 절감할 수 있으며 이를 위해서는 지자체로부터 토지를 제공받아 사용하거나, 지구계획 수립 시 광장 등 공공시설과 중복하여 결정하여 건립하는 방안 검토
- 건축비 절감을 위해서는 자체발주에서 민간참여를 통해 공사비 투입원가를

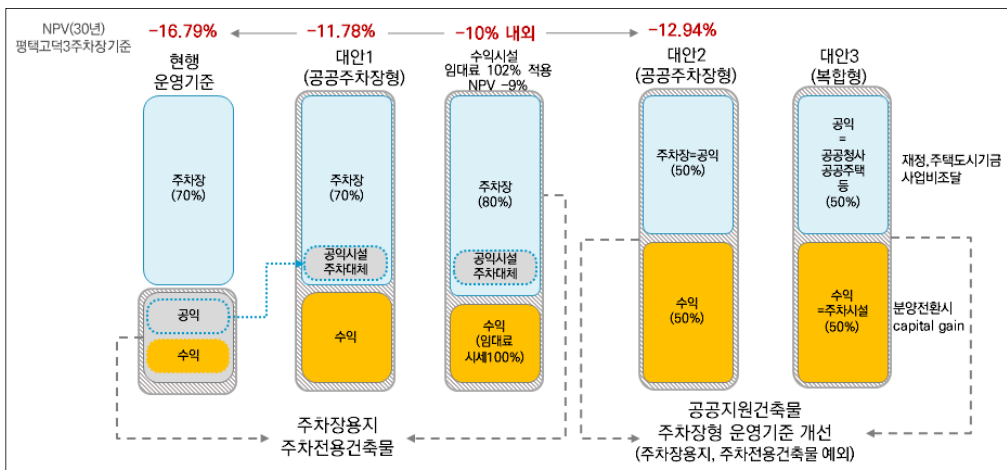
낮추는 방안 검토 가능

- 수익개선을 위해서는 현행 수익, 공익시설 비중을 현실화하거나, 수익시설 임대를 안정적으로 확보할 수 있는 시설을 유치하는 방안 검토 필요
- 공익시설의 임대료 시세는 50~60%로 조정하는 것도 고려해 볼 수 있으며, 수익시설은 입지여건에 따라 차등화하여 100%까지 현실화하는 방안
- 공실관리를 위한 마스터리스 방식의 공급과 PM, 물류 등 새로운 공공서비스 공급을 위한 시설과 복합 개발도 검토
- 사업계획 수립단계
 - 경투심 착수를 기준으로 자가상승률이 3%이하 지역이거나, NPV -9%이하는 생활SOC 등으로 공공주차장 확보하는 것이 타당하며, 공공지원건축사업 대상에서 제외 필요
 - 사업계획 수립단계에서 지자체 수요, 공공주차시설 확충에 대한 사전협의, 중심상업지역 민영주차장 공급수요를 고려하여 필요시 공공지원건축사업을 위한 자체토지를 확보하거나, 공원 등 중복시설 결정을 통한 주차해소를 위한 장기 계획 수립
- 토지공급단계
 - 지자체 주차장용지 무상공급에 대한 요구가 있으나, 공공주차장용지 매매각 시 일정기간 이후 공공사업시행자 및 캠퍼 등 공공사업자가 공공주차장 설치를 위한 용지공급가격, 기준, 계약조건 등 보완 필요
- 조성 및 건설단계
 - 현행 주차장용지를 활용하는 경우 주차장비율 70%를 기준으로 수익, 공익시설 비중을 나누고 있으나, 주차장의 공익적 활용과 입지여건 등을 종합적으로 고려하여 수익, 공익의 비중을 차등화하여 적용
- 관리운영단계
 - 근린시설의 임대인 안정적 확보를 위한 마스터리스 방식 운영과 새로운 공공서비스 수요에 대응할 수 있는 물류 등으로 활용성 전환
 - 임대료 시세도 입지여건 등 고려하여 차등화 하여 운영하되, 임대료 증가에 따른 편익을 주차요금 인하 등과 연동하여 운영구조 설계 검토

2) 공공지원건축 주차장형 사업 고도화 방안

□ 공공지원건축 주차장 공익성 주차장비율 현실화 및 운영모델 다각화

- 현재 공공지원건축 주차장사업은 주차장용지 적용기준을 준용하여 주차장과 공공지원건축물이 단순히 혼합된 면적기준으로 운영
- 단기적으로는 전용주차건물의 최소 비율인 70%를 준용하되 공급된 주차장은 공공기반시설로 해석하여 나머지 면적은 공사가 운영하는 수익시설로 운영하는 방안 현실적인 대안으로 판단됨
- 장기적으로는 공공기반시설로 주차장을 50%로 계획하고 수익시설 50%로 확대하는 방안을 고려해 볼 수 있으며, 이때는 주차장용지 이외 토지를 활용하는 것을 우선적으로 검토해야 함
- 특히 현재는 주차장을 공공기반시설로 활용하는 모델만 고려가능하나, 오히려 공공주택, 공공청사를 공공기반시설로 공급하여 주택도시기금 등으로 사업비를 조달하고 수익시설로 주차장을 공급하는 주차장과 공공시설 복합형의 유형도 신설하는 방안도 제시



[그림 4-4] 공공지원건축 주차장형 사업모델 고도화 개념

□ 입지특성에 따른 공급기준 유연화

- 현행 주차장용지를 활용하여 공공지원건축사업을 추진하는 경우 기존 주차장비율을 70%로 유지하되, 나머지 30%를 수익시설로 전환 필요
- 중심상업지역 등 주차수요가 많은 지역은 임대상가의 공익시설 비중을 주차면적으로 가감하고, 나머지 수익시설운영
- 공공물류, 공공청사 등 공공기반시설로 활용 가능한 시설과의 복합화 우선적으로 도입 검토
- 주거지역 등 주민편익을 위한 복리시설 (체육, 문화, 교육지원)등과 연계한 운영을 통해 안정적 임대인 확보

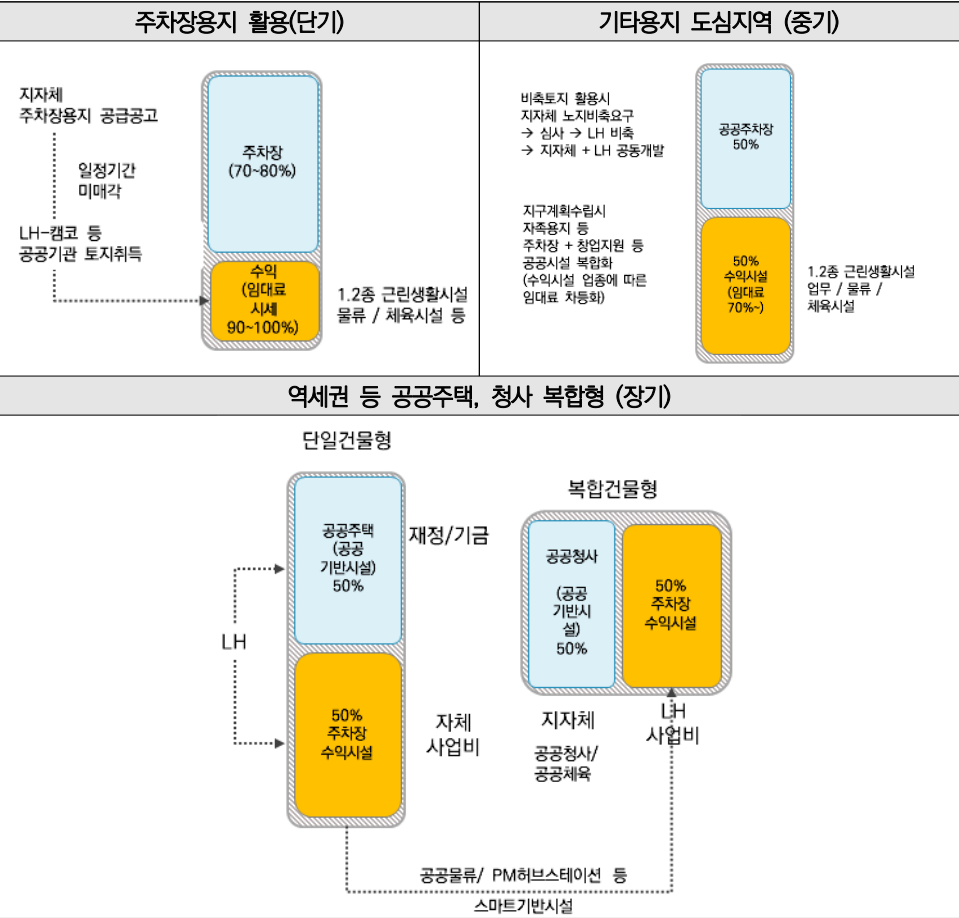
[표 4-2] 공공지원건축 주차장형 공급기준 개선(안)

구 분		현 재	개 선	
			중심상업지역 (주차수요 多)	기타
주차장비율		70% ~	~ 80%내외 조정	~ 70%
임대면적 중 공익:수익 비율		50% : 50%	수익시설 90%내외	수익시설 비중 80%내외
임대료 (주변시세)	공익	~ 50%	~ 50%	~ 50%
	수익	~ 70%	100% 내외	~ 90% 내외
투자의사결정		NPV	NPV + 자가상승률 동시 고려 (자가상승률 낮은 지역 3%이하는 생활SOC 등으로 주차시설 공급)	
토지		-	(신규) 주차장용지 중 지자체 공급공고 후 일정기간 매매각 용지 우선 (도심) 지자체 주차장용 비축토지(공공지원건축물)또는 자체 용지 (위탁개발)	
시설 복합화		근린상가	공공청사 / 공공물류시설(창고) PM적차장 및 허브 스테이션	주민편익을 위한 복리시설 (살내스포츠 / 어린이 교육지원 등)

□ 사업고도화 개념모델 (안)

- 공공지원건축물 공급기준 개선과 용지이용 특성을 고려하여 3가지의 개념모델 제시 가능
- 단기개선과제로 주차장용지 주차전용비율을 70~80%까지 유지하되, 수익시설의 비중을 기존 15%에서 20~30%로 조정하되 임대료 시세를 기존 70%에서 90~100%로 현실화 하여 운영
 - 중심상업지역 등 주차수요가 많고 근린상업임대 수요가 높은 지역을 중심으로 적용
 - 주차장용지 활용에 대한 근거를 마련하기 위해 지자체 주차장용지 공급공고 후 일정기간 미매각된 토지는 LH, 캠코 등이 토지를 지자체와 동일 조건으로 활용할 수 있다는 공급기준 개선이 선결되어야 함
 - 또한 수익시설에 허용되는 용도는 1,2종 근린생활시설, 물류, 체육시설 등으로 확대하여 새로운 주차장 연계 시설 복합화 유도
- 주차장이외 용지를 활용하는 경우는 신규지역은 자족용지 등 활용하여 주차장과 창업지원시설 등을 복합화하여 개발하고 이 경우 공공기반시설로 공급되는 주차장 비율은 50% 적용
- 도심 주차장확보를 위한 지자체 자체토지가 부족한 경우 지자체 토지비축요구를 심사를 거쳐 매입하고 필요시 LH와 공공지원건축사업을 공동 시행하는 방안도 장기적으로 검토하며 주차장비율 축소에 따른 편익은 임대료 시세를 하한을 70%로 조정하되 주차요금 등을 종합적으로 고려하여 운영
- 장기적으로는 역세권 등 소규모 공공주택, 공공청사와 주차시설을 복합화하는 모델 적용을 고려하여 이때 주차장을 수익시설로 운영
- 역세권 등 주차수요가 충분하여 주차가동률, 주변지역 PM 허브 스테이션 연계 설치를 통해 스마트교통기반시설로 활용함으로써 수익시설의 안정적 운영을 기대할 수 있음
- 특히 공공주택과 주차장을 복합 개발하는 경우 공공주택의 사업비는 재정, 기금으로 조달 가능한 구조로 기존 주차장형에 비해 사업성 측면에서는 유

리할 것으로 판단되나, 공공주택과 주차시설 복합화시 해당 주민 주차장으로 활용될 수 있다는 우려와 장기임대주택으로 분양청산에 따른 수익이 낮을 것이라는 문제도 제기될 수 있음



[그림 4-5] 공공지원건축물 사업고도화 개념모델(안)

2. 공공주차시설 공급확대를 위한 운영기준 및 개선과제

2.1 LH 공공주차시설 공급 운영기준

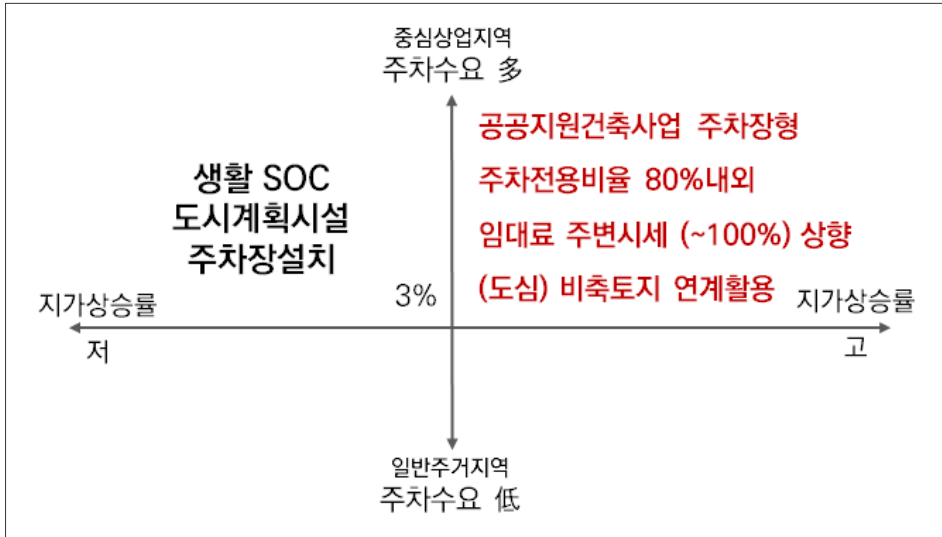
1) 운영방향 설정

□ 사업성 · 주차사업의 공익적 활용 측면을 종합적으로 고려한 참여기준 필요

- LH 신규 개발사업지구 공공주차시설 설치에 광역교통분담금을 통해 공급하는 환승주차장, 공원 노상주차장 등을 준공 이전 건립하여 행정청으로 이관하는 제한적 범위로 참여
- 공공지원건축사업을 통한 주차장 사업은 사업성을 확보하기 어려운 측면이 있고 지역별 특성에 따라 어느 정도 규모의 참여가 필요한지에 대한 객관적 내부기준 수립도 어려운 상황

□ 생활SOC와 공공지원건축 주차장형의 운영 기준 필요

- 현행 공공지원건축사업 주차장형은 LH사업 투자결정기준을 따를 경우 제한적인 적용이 불가피한 상황임
- 지가상승률(입지)과 주차수요를 고려하여 판단이 필요하며 지가상승률 3%이하의 공공지원건축물 사업타당성이 없는 것으로 분석된바 이를 기준으로 하여 주차수요가 많으나 사업성이 부족한 지역은 생활SOC를 통한 주차장 공급을 우선 검토
- 지가상승률이 높고 주차수요가 많은 수도권의 중심상업지역 등은 공공지원건축 주차장사업을 우선 검토하되 주차장비율은 80%까지 조정하고 임대료와 주차요금의 미세조정을 통해 사업성을 확보하는 참여방안 고려
- 비축토지의 연계는 신규지구 토지공급의 프로세스상 효율적이지 않는 측면이 있고, 도심 등 토지비가 높은 지역에서 사업비 절감의 효과가 클 것으로 예상됨에 따라 도심지역에서만 공간비축 개념으로 활용하는 것이 바람직함



[그림 4-6] 주차수요 및 입지특성을 고려한 LH 공공주차시설 사업 참여기준 유형화

2) 노외주차장 설치기준 고도화 및 용지공급기준 개선

□ 신규사업지구 노외주차장 지구면적 0.6% 적정성 검토 필요

- 현행 주차장계획기준의 노외주차장 설치면적은 사업부지 면적의 0.6%로 2009년 이후 지자체 조례로 별도 규정을 운영하는 파주 등 일부를 제외하고는 동일 기준으로 운영
- 자동차등록대수가 폭발적으로 증가하였음에도 불구하고 주차장용지를 통한 주차수급가능성 및 면밀한 검토가 부족한 상황임
- 또한 민영주차장에 비해 공공주차장 주민이용 선호가 높음에도 불구하고 노외주차장 중 공공주차장의 주차수급 비중에 대한 의무기준이 부재하여 지자체의 적극적인 주차장 신설노력 부족
- 특히 LH 주차장용지가 공급되는 용도지역 현황을 살펴보면 1종 일반주거지역 등 주거지역의 비중이 54%인 것으로 분석되어, 주차수요 발생과 주차난으로 인한 공공의 계획적 개입이 필요한 부분의 공간적 미스매치 발생함

□ 공공주차장 설치 요구가 높은 지역 공공주차시설 공급을 위한 기준개선

- 중심상업지역 내 공공주차장 설치가 필요함에도 불구하고 지자체의 토지비 부담으로 인해 중심상업지역내 공급되는 주차장용지는 상대적으로 민간의 매각비율이 높을 수밖에 없음
- 주차장용지는 근린생활시설용지에 비해 저렴한 가격에 토지를 취득하여 근린상업시설을 분양할 수 있다는 측면에서 민간사업시행자에게는 유리한 사업구조 설계도 가능함
- 따라서 중심상업지역 등 공공주차장 설치 요구가 높은 지역에 지자체의 공공주차장을 공급하는 경우 공급가격, 수익시설 비중 등을 완화하여 공공주차장 공급을 활성화 시킬 수 있는 방안도 검토 필요

□ 지자체 공공주차장 설치유도를 위한 공급가격 조정 및 의무적 설치기준 마련

- 노외주차장 중 공공 주차수요가 높은 지역에 한하여 지자체 공공주차장 설치를 의무화하고 이 경우 현행 공급가격을 조성원가에서 일정 수준 완화하는 방안도 검토 필요
- 다만, 이를 위해서는 전체 사업지구 노외주차장 중 공공주차장 설치가 필요한 대상범위 및 개소에 대한 사전 검토를 전제로 해야 함
- 이는 학교용지를 무상으로 공급하되 시설 설치는 교육청 재정으로 건립하여 학교의 조기신설을 유도하는 사업의 사례를 준용하여 무상공급하거나 임대주택용지 등에 대한 토지공급가격 인하 기준 등을 차용할 수 있음
- 지자체에게 기존 공급가격보다 낮은 가격으로 토지를 공급하는 경우 일정기간 내 해당 시설을 준공하는 것을 전제로 하는 의무조항도 계약 시 부기 필요

□ 일정기간 미매각 공공주차장용지 LH자체 사용 처리기준 마련

- 지자체에 공급한 무상 또는 가격인하된 주차장용지를 일정기간 내에 미착공하는 경우 해당 주차장용지를 LH가 환수하여 공공지원건축물, 생활SOC사업 등으로 주차장을 공급할 수 있는 기준도 마련되어야 함

- 현행 주차장용지공급기준은 지자체 수의계약 대상으로 공급이 가능하나 미매각된 용지를 LH 자체적으로 이용하는 경우 토지비를 감정가로 취득하는 것을 전제로 함
- 공공주차장 확대를 위한 용지공급기준 및 미매각 시 LH, 지자체 시설관리공단 등에 매각하여 주차장용지를 공급 유도할 수 있는 공급기준 등 개선

□ 지구계획 수립 시 주차장이외 용지에 한해 주차장 설치비용 반영개선 필요

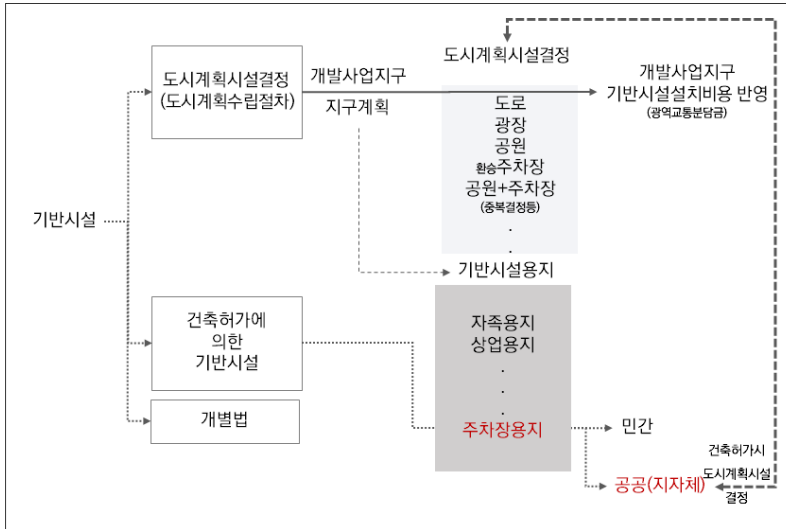
- 현재는 LH공공주차장 건립을 위해 사업비(조성원가)에 반영하기 위해서는 주차장용지를 제외한 광장, 공원 등 도시계획부지에 한정됨
- 노외주차장 용지 중 지자체, 민간에 미매각하는 용지 등 지구 주차문제 해소 등을 위해 사업시행자 공공주차장 설치가 필요한 경우 지구계획 수립 시 개발계획을 반영하여 사업비로 조성할 수 있는 관련 제도 개선도 검토

3) 지구계획 수립 시 시설 입체화 공급 및 별도 용지 마련

□ 신규 개발사업지구 기반시설 설치 및 도시계획시설 결정체계

- 신규 개발사업지구에서 기반시설을 설치하는 방법은 3가지로 구분되며 도시계획수립절차를 통해 시설결정이 되어 사업시행자가 시설 설치 후 지자체로 이관하는 방법이 있으며 이 경우 환승주차장이나 공원과 주차장을 중복결정하여 시설계획을 수립
- 이 경우 사업시행자는 개발사업지구 기반시설설치비용에 반영하여 시설을 설치할 수 있음으로 공공주차장을 확보하는데 용이한 측면이 있음
- 건축허가에 의한 기반시설 중 신규 사업지구 내 기반시설용지로 공급하는 주차장용지를 민간이 건설하는 경우와 지자체 등 공공이 건설하는 경우로 나뉘는데 이때 공공이 주차장건설과정에서 건축 허가 시 도시계획시설을 결정하는 방법이 있음
- 현재 기반시설설치비 및 광역교통분담금에 의한 주차장은 주로 근린공원 내

부설 주차장을 건립하거나 환승주차장 방식 일반적으로 운영 중



[그림 4-7] 주차장의 도시계획시설 결정 방법

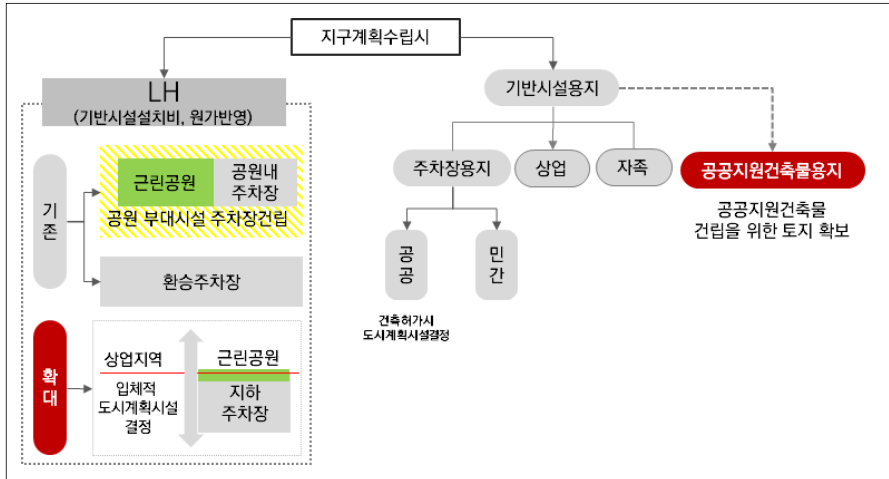
□ 공원, 광장 등 도시계획시설 계획 시 LH 주차장 입체화 사업 추진 검토

- 상업지역 등 주차난 해소를 위한 공공의 참여가 필요한 경우 사업계획 수립 단계에서 근린공원과 지하주차장을 입체적 도시계획시설로 결정하여 사업시행자가 공급하는 방안 검토 필요
- 다만, 이 경우 교통영향평가 등에서 입체적 도시계획시설 결정의 필요성 등 사업 타당성에 대한 객관적 자료를 마련해야 하고, 노외주차장 설치면적 이외에 추가면적인 경우 토지이용에 반영된 노외주차장 면적을 가감할 수 있는 기준과 연계 검토 필요

□ 공공지원건축물 건립을 위한 별도의 기반시설용지 계획 등에 대한 장기 검토

- 현행 기반시설용지는 주차장, 상업, 자족용지 등 용도를 특정한 시설용지 개념으로 민간, 공공매각을 전제로 공급
- 공공지원건축 사업의 기능이 지역에 필요한 주차장, 창업지원 등 포괄적 공

공지원시설을 대체하는 용도로 관련 용지를 활용할 수 있으나, 자체 사용에 대한 공급기준이 미비하여, 장기적으로 별도 용지를 확보하는 것도 장기적으로 검토 필요



[그림 4-8] 지구계획수립단계에서 사업시행자 공공주차장 공급을 위한 개선방안

2.2 지자체 주차장공급 확충을 위한 지원 및 과제

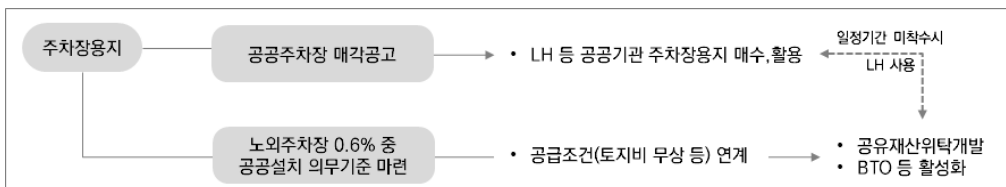
1) 지자체 공공주차장 의무기준 마련

□ 지자체 공공설치 의무기준 마련

- 현행 노외주차장 공급기준은 사업지구 면적 0.6%이상으로 운영되고 있고 이중 공공주차장의 수급비중 등에 대한 기준이 모호하여 지자체 입장에서 공공주차장 확대를 위한 노력 부진
- 지자체 공공주차장 건립 지연의 사유로 현행 조성원가 수준 주차장용지를 무상공급 요구 지속으로 제기
- 공유재산위탁개발, BTO 등 민간자본을 활용한 공공주차장 확보를 위해서는 지자체의 토지비 절감 및 부담완화에 대한 검토와 연계가 필요

□ 주차장용지 무상공급 후 일정기간 미착수시 토지 환수하여 사업시행자 관리

- 학교시설용지 무상공급과 같이 사업지구 중 공공주차장의 공급의무비율을 확정하고 일정기간내 공공주차장을 건립하는 조건에는 토지비를 무상으로 공급하고, 이를 조성비용에 반영하는 제도개선 고려
- 다만 지자체 의무기준 미준수시 해당 토지를 LH가 환매하여 공공지원건축물 등의 사업으로 활용하는 방안과 LH가 주차장 등 건립하되 건설사업비 회수를 위해 일정기간 관리운영 후 지자체로 시설 이관하는 방안도 고려



[그림 4-9] 지자체 공공주차장 확충을 위한 주차장용지 공급기준 개선(안)

2) 도시계획시설 중복결정 및 협력사업을 통한 주차장 확보

□ 성산동 어린이 공원과 주차장 중복결정

- 1970년 3월 최초 어린이공원으로 결정된 쌍둥이 어린이공원의 낙후된 공원 시설 정비와 어린이 안정을 위한 공원조성계획 변경 및 공원일대 부족한 주차문제로 인한 주차공간 확보를 위한 공원과 주차장 중복결정
- 광주 북구 숙등공원과 노외주차장을 중복결정하여 입체적으로 결정한 사례 등 공원, 주차장의 중복이용 사례는 증가 추세

[표 4-3] 주차장 및 공원 중복결정사례


구분	시설명	시설의 세분	위치	면적			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
1	변경	공원	성산동 200-335	905		905	건고144호 (70.3.26)	
	신설	주차장			증 905	905		중복결정
2	변경	숙등 공원	북구 덕천동 410-4번지	2,369.9	감 660.0	1,709.9	북구 고시 제1997-367호 (1998.1.6)	주차장 중복결정 (1,709.9m ²)
	신설	주차장		1,130.0	증 1,239.9	2,369.9	북구 고시 제2004-32호 (2004.9.16)	공원 중복결정 (1,709.9m ²) 일부(660.0m ²)입체적 (공간적 범위) 결정



□ 삼성근린공원 지하주차장 입체적 조성

- 스타필드 인근 불법주차에 따른 주차난해소를 위해 고양시 소유의 삼성근린공원 부지 19,457㎡ 지하에 스타필드 고양이가 400억원의 자본을 투자하여 지하2층 약 1,000대 주차장을 건설하는 민관협력사업 추진
 - 고양시는 토지를 제공하고 스타필드 고양은 공사비용, 운영, 관리비용을 부담하고 20년 무상사용하며, 고양시 주민들에게도 개방형 주차장으로 운영하는 방식
 - 추가로 공원 내 공공도서관을 건축하여 고양시 운영권을 포함한 기부채납과 도서관운영비에 대한 기부금을 납부하는 것도 협의⁶⁾

[표 4-4] 삼성근린공원 지하주차장 민관협력 사업 주체별 역할

주무관청(고양시)	사업제안자 (스타필드 고양)	
토지임대 및 인허가 등 행정지원 실시계획 및 승인 업무감독 및 준공확인 기부채납시설의 무상사용, 수익허가 무상사용종료후 대상시설 인수	협약 및 실시계획에 따른 설계, 건설 건축비 등 사업비 부담을 위한 재원조달 준공 전 기부채납, 시설 소유권 이전 사업시설의 운영 및 유지관리 무상 사용기간 종료 후 대상시설 인계	

- 시 소유의 80억원 상당 근린공원을 입체화 개발을 승인하고, 스타필드 고양이가 402억원 상당 비용 투자하여 1,0222면 지하주차장과 물놀이 시설이 포함된 테마공원, 연면적 471규모의 공공도서관을 건설하는 사업
 - 2019년 공유재산관리계획 1차 변경 안에 삼성4호 근린공원 내 지하주차장 및 공공도서관 기부채납 안건을 통과시켰으며 2020년 말 완공
- 사업계획 수립 시 사업편익 분석 결과
 - 직간접 BC 분석결과 고양시는 토지제공에 따른 도서관 기부채납 등으로 직간접 편익이 큰 것으로 분석되었고, 스타필드도 20년간 고객유치를 위한 주차장 활용, 확보측면에서 사업 타당성이 있는 것으로 분석됨

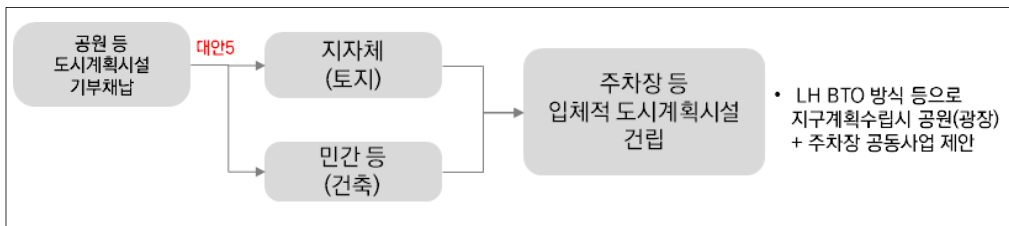
6) 고양시, 삼성근린공원 지하주차장 조성에 따른 공공기여 타당성 분석, 2019.12 자료 요약정리

[표 4-5] 삼송근린공원 지하주차장 건설의 직간접 편익분석

구분		편익(백만원)B	비용(백만원)C	B/C	비고
B/C 직접비교	고양시	33,260	27,654	1.21	토지공매가 적용 임대료율3% 주차장무료사용, 정기예금이자 년 1.7%
	스타필드	39,530	33,267	1.19	주차장 완공 후 사용수익 직접편익
B/C 간접비교	고양시	3,500	5,940	0.60	
	스타필드	5,094	11,220	0.53	도서관 건축비, 공원복원, 기타공사비 간접투자로 간주
B/C 직접비교 (토지공시지가)	고양시	36,287	54,943.92	6.71	주차장 무료사용 직접편익
	스타필드	19,764.92	33,267.00	0.59	주차장 완공 후 사용수익 직접편익

□ 지자체로 관리권 이관된 도시계획시설을 민간, LH 등 BTO 공동사업 시행

- 삼송근린공원 지하주차장 입체조성은 지자체가 공공주차장을 확보하기 위한 대안으로 민간에게 주차장용지를 제공하고 장기 운영 후 지자체로 환수하는 방법으로 민간과의 협력이가능성 검증
- 지자체는 사업시행자로부터 무상으로 취득한 도시계획시설(공원, 광장)을 대상으로 계획수립 단계에서 LH 등 공공사업시행자와 BTO 사업을 공동으로 추진하는 방안도 장기적으로 검토
 - 다만, LH 핵심사업 이외 부가사업 참여가 제한적인 점 고려해야 함



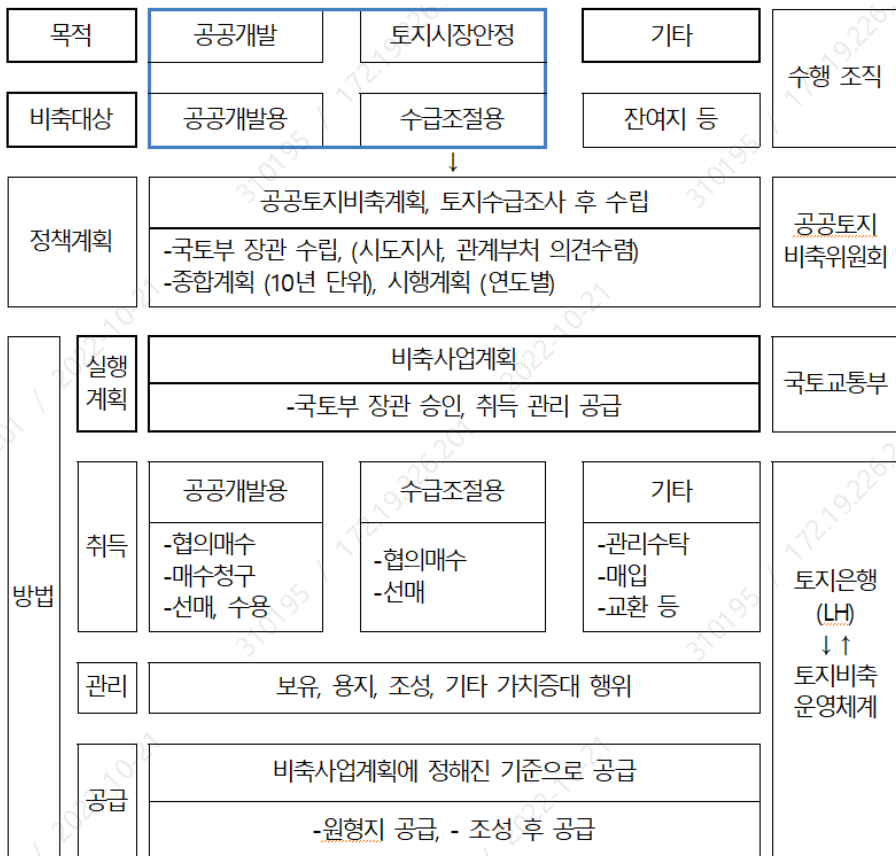
[그림 4-10] 주차장 확보를 위한 입체적 도시계획시설 복합화 사업

2.3 토지은행계정 및 비축토지 활용 가능성

1) 토지은행 운영체계 및 적립금 현황⁷⁾

□ 토지은행 목적 및 운영체계

- 근거법: 「공공토지의 비축에 관한 법률」, 2009. 2월 제정
- 관련법: 「한국토지주택공사법」, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」



[그림 4-11] 토지비축 운영기준 및 방법

7) 장인석 외, 「토지은행 운영평가와 기능 강화 방안」(LHI, 2022) 내용 재정리

□ 운영현황

- (비촉재원) 제도 도입 이후 현재까지 비촉토지 매입 재원은 LH의 채권 발행 금액에 전적으로 의존
- (비촉-공급) 2021년 말 기준, 27,545억원의 비촉용 토지를 매입하고, 23,494억원 공급
- 비촉대상 중 '수급조절용'은 전무하며, 모두 '공공개발용'으로 비촉
- 비촉토지 공급은 도로건설사업과 단지조성(산업단지) 사업에 편중

□ 토지은행 적립금 현황

- (구조) LH 자본계정과 별도의 토지은행계정을 설치(구분회계), 매년 이익잉여금의 40% 이상 적립, LH 자본금과 동일 액수에 도달할 때까지 적립하도록 규정
- (적립 규모) 2021년 말 기준 약 6.4조원, 연간 적립금 규모 증가추세
- (구조적 한계) LH의 자본금계정과 토지은행 자본금계정을 구분하되, 그 내역을 LH 재무제표로 연결하는 구조, 완전한 구분계리가 되지 못함 → 적립금 직접 사용이 불가능
- 토지은행 적립금 직접 사용을 위해 적립금을 LH 자본금 전입을 추진하고 있으나, 기재부와 입장차이로 난항

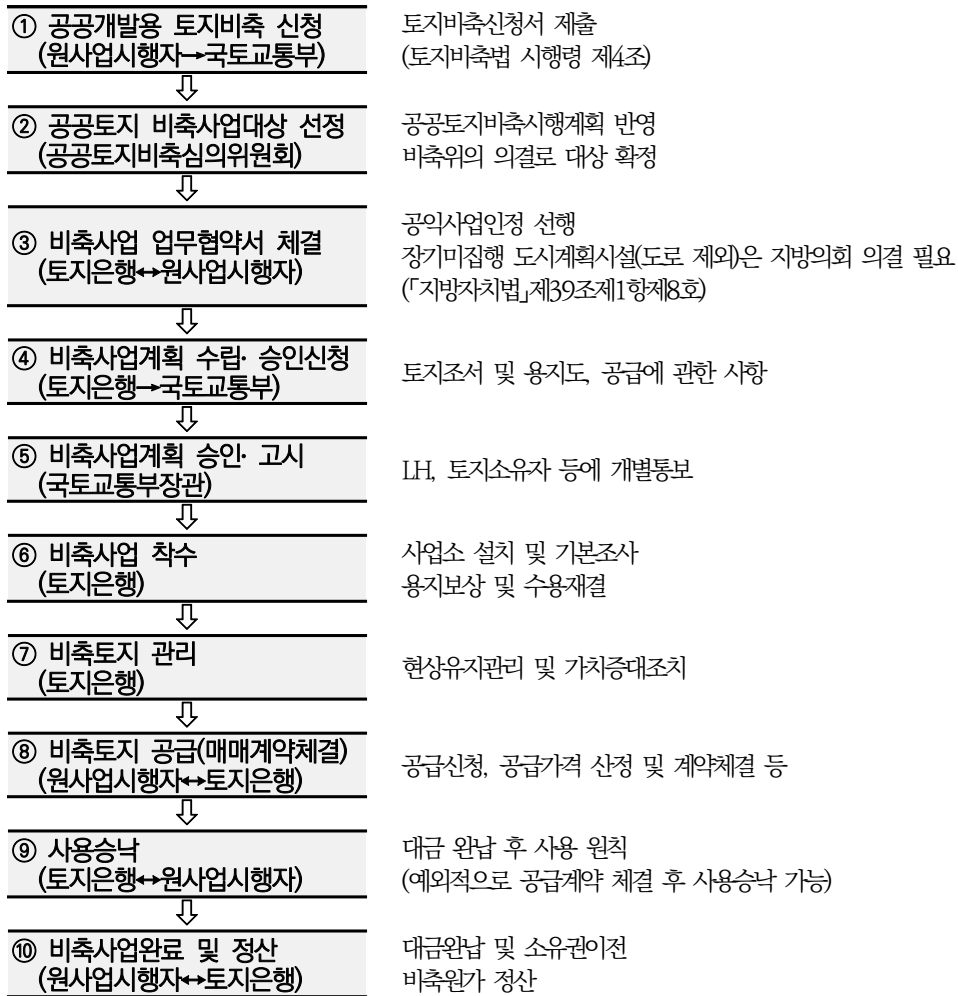
2) 비촉토지 활용방안

- (내용) 토지은행의 비촉토지를 임대(10~30년)하여, 공공지원건축물 건축·운영한 후 토지를 토지은행에 반환
- (기대효과) 초기 투자비 중 토지 취득비용 절감
 - － 단, 비촉토지 임대 수수료를 지불해야 하며, 사업 종료 후 토지판매에 따른 차액 수익이 없음

공공토지비축에 관한 법률

제6장 25종 지정전입토지의 비축 특례

- 제25조(지정전입 토지의 비축특례) ① 한국토지공사는 보유하고 있는 토지 중 장기 임대 또는 저가 공급 등 공익목적에 제공하기 위하여 토지비축위원회에서 비축이 필요하다고 인정하는 토지에 대하여는 국토해양부장관의 승인을 받아 제9조제1항에 따른 토지은행계정에 전입할 수 있다.
- ② 국토해양부장관은 제1항에 따라 토지은행계정에 전입된 토지를 「택지개발촉진법」, 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 등 관계 법령에도 불구하고 저렴한 가격으로 공급할 수 있도록 하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 비축토지의 공급방법 및 공급조건을 달리 정할 수 있다.



[그림 4-12] 공공개발용 토지비축 사업추진절차도

* 출처: 공공개발용토지비축업무 처리지침

토지은행업무규정 제3절 계정전입토지의 비촉

제27조 계정전입토지

- ① 공사의 고유계정의 토지에 대하여 국토해양부장관 또는 토지비촉위원회가 공익목적에 위하여 다음 각 호의 토지를 토지은행계정으로 전입을 요청하는 경우에는 사장의 승인을 거쳐 해당 토지를 전입시킬 수 있다.
 1. 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업의 육성을 위하여 산업시설용지를 장기 임대 등의 방법으로 공급하는 경우
 2. 「외국인투자촉진법」 제2조제1항제6호에 따른 외국인투자기업이나 출연을 한 비영리법인 및 같은 항 제7호에 따른 외국인투자환경개선시설운영자의 투자 활성화를 위하여 산업시설용지를 장기 임대 등의 방법으로 공급하는 경우
 3. 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 보금자리주택의 가격 인하를 위하여 같은 법 제4조에 따른 보금자리주택사업의 시행자에게 매각하거나 장기 임대의 방법으로 공급하는 경우
 4. 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제1호에 따른 사회기반시설과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설 확충을 위하여 필요한 용지를 공급하는 경우
- ② 공사는 경영목적에 필요한 경우 고유계정의 토지를 사장의 승인을 거쳐 관련 법령에 따라 토지은행으로 전입시킬 수 있다.
- ③ 제1항 및 제2항에 따라 고유계정의 토지를 토지은행으로 전입하기 위하여 필요한 계정전입기준, 전입가격, 절차와 방법 등 세부적인 사항은 사장이 따로 정한다.

□ 방안 검토

- (비촉토지 적립금 활용) 약 6.4조원('21년 말)에 달하는 적립금의 일부로 공공지원건축물 부지 비촉 후 임대

⇒ (검토) 토지은행 적립금 구조상 직접 사용 불가

- 적립금은 회계항목 상 자본의 이익잉여금(법정적립금) 항목으로 원칙적으로 사용 불가하며, 현금성 자산이 아니므로 적립금 자체의 인출 또는 직접 사업비로 사용 불가
- 이익잉여금은 장부상 누적이익에 해당하여 토지은행 전용 공사채 발행 불가
- 토지은행 적립금 직접 사용을 위해 적립금의 LH 자본금 전입을 추진하고 있으나, 기재부와 입장차이로 난항

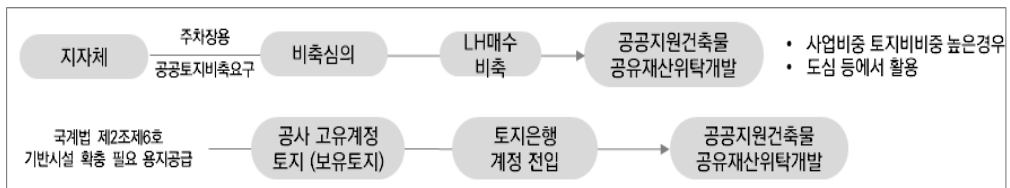
- (적립금 이외 토지은행 계정 활용) 공공지원건축물 부지를 적립금 이외 계정으로 공공토지비촉 후 임대

⇒ (검토) LH 채권을 발행하고 '공공개발용' 비촉 절차를 거쳐야 하므로, 절차적·재정적 기대이익 크지 않음

- 토지은행 제도 도입 이후 현재까지 비축토지 매입 재원은 LH 공사채 발행 금액에 전적으로 의존하였으며, 모두 ‘공공개발용 토지’에 한정되고 ‘수급조절용 토지’의 비축은 전무
- 비축유형은 도로사업과 단지사업(산업단지)에 편중되었으며, ‘공공개발용 토지’로 비축하려면 지자체의 공익개발사업 신청/인정을 거쳐 비축계획에 반영되어야 함

□ 검토 결과

- 토지은행 비축토지를 공공지원건축물 사업부지로 활용하는 방안은 실행 불가하거나 이익을 기대하기 어려움
- 이는 토지은행의 ‘적립금’ 및 ‘토지비축 자원’ 구조의 한계 때문으로, 토지은행 제도 개선을 선행해야 함
- 국계법 제2조제6호 기반시설 확충이 필요한 지자체의 토지비축 요구가 가능하고, 특히 공사 고유계정 토지 (보유토지, 미매각)토지의 경우 토지은행계정으로 전입이 가능함에 따라 이를 활용하여 주차장 사업을 위한 토지로 활용은 가능함
- 다만, 신규지구 내 지자체 주차장확보를 위해 미매수한 토지를 토지비축을 요구는 미미할 것으로 예상되며, 전체 사업비중 토지비 비중이 높거나, 토지 확보가 어려운 도시에 한하여 비축토지 활용이 의미있을 것으로 판단됨



[그림 4-13] 비축토지와 연계한 주차장용지 활용방안

2.4 소결

□ 지구별 주차소요 분석 및 노외주차장 공급기준 개선

- 현행 기준을 준용하여 LH가 지구계획 수립 시 도시계획시설과 중복결정을 통해 주차장을 확보하는 경우, 전체 노외주차장 0.6% 이외 추가적으로 주차장을 확보하는 것으로 지구별 특성에 따른 적정 운영기준 부재
- 노외주차장 확보비율 0.6% 적정한지, 그리고 공공주차장의 설치 의무기준 등이 모호한 상황에서 사업시행자의 입체적 도시계획결정방식은 제한적으로만 활용될 수밖에 없음

[표 4-6] 공공주차시설 확보를 위한 대안과 과제

구분	대안	장단점 / 쟁점	적용성
LH	• 입체적 도시계획 시설 조성 후 지자체에 이관	• 지구계획 수립 시 반영 • 기반시설 설치비용으로 건설 가능 • 사업지구별 공급규모 적정성 기준 필요	●
	• 일정기간 미매각 공공주차장 LH매수, 공공지원건축물 활용 근거 마련	• 미매각 주차장 용지 자체 사용 시 공급가격, 계약, 사업비 반영 여부 등 개선	●
LH + 지자체 협력	• 기부채납 공원(광장)용지 지자체 제공 • LH지하주차장 건설 후 BTO방식	• 지구계획 수립 시 지자체와 사전 협의 필요 • 지하주차장건설 등 핵심사업 이외 부가사업	△
지자체	• 노외주차장 용지 중 공공주차장건설의무	• 토지무상공급 등 주차장건설 의무화에 따른 인센티브 필요	○
	• 주차장 건립을 위한 공공 비축토지 활용	• 신규사업지구 적용성 모호 • 도심 등 주차장 건설비 중 토지비 높은 지역 한정	○
기타	• 기반시설용지 중 공공지원건축사업을 위한 자체 용지 반영	• 지구계획 수립 시 지역 활성화를 위한 공공지원건축사업(주차장, 창업지원 등 포괄용도) • 용지 계획, 공급조건 등 개선 필요	△

□ 사업시행자 및 지자체의 입체적 도시계획시설 결정 방식 활용

- 지구계획 수립 시 사업시행자가 건설하여 이관하는 시설 중 공원, 광장과 주차장을 결합하여 건설하고 지자체에 이관하는 방식은 현행 제도 내 활용이 가능하나, 원가 상승의 문제와 지구별 적정 공급기준이 미비한 문제가 있음
- 공원, 광장 등으로 사업 준공 이후 지자체로 귀속된 도시계획시설 지하에 민간 등과 협력사업을 통해 공공주차장을 확보하는 방안이 현실적이나, 민간사업자의 사업에 따른 편익을 고려할 때 일부 중심상업지역, 대규모 판매시설에 한정될 수 있음

□ 지자체 노외주차장용지 무상공급 및 의무건설 방안 마련

- 지자체 공공주차장 확보를 지원하기 위해 노외주차장 중 공공주차장 설치 의무물량을 마련하고 이를 위한 토지무상공급 기준과 미이행 시 LH 등 사업시행자가 별도 사업을 추진할 수 있는 근거 보완 필요

참고문헌

단행본 및 보고서 등

서울특별시, 「도시계획시설 중복·복합화에 따른 효율적 운용방안 연구」, 2010, 24~25면.

고양시, 삼송근린공원 지하주차장 조성에 따른 공공기여 타당성 분석, 2019.12

LH 내부자료, 신도시 주차문제 분석 및 대응방안

LH, 「공공지원건축사업 운영지침 수립 보고서」, 2020.01

LH, 「공공지원건축물 사업 투자의사결정기준 수립」, 2020

LH, 「혁신도시 공공지원건축물 관리·운영 및 사업화 전략 수립 연구」, 2021

장인석 외, 「토지은행 운영평가와 기능 강화 방안」, 토지주택연구원, 2022

김홍주 외, 「LH 공공지원건축물 기반 기업지원플랫폼 구축 방안 연구」, 토지주택연구원, 2022

김태균 외, 「사업지구내 노외주차장 합리적 공급방안 연구」, 토지주택연구원, 2014

이운상 외, 「노외주차장 합리적 공급추진을 위한 법제도 개선방안 연구」, 토지주택연구원, 2015

박창률 외, 「공공개발지구 내 주차장용지의 이용실태와 토지공급방법 개선방안 연구」, LHI저널 2019.Vol 10

공공개발용토지비축업무 처리지침

인터넷자료 및 홈페이지

국가법령정보센터(<https://www.law.go.kr/>)

판교제2테크노밸리 홈페이지(<https://www.pangyo-cev.or.kr/>)

통영리스트ार्ट플랫폼 홈페이지(<https://www.tyrestart.com/>)

E-나라지표(<https://www.index.go.kr/>)

KDI 공공투자관리센터(<https://pimac.kdi.re.kr/>)

신문기사

국민일보 (22.8.19)

<http://news.kmib.co.kr/article/view.asp?sid1=all&arcid=0017388893&code=61141111>

뉴스웍스 (2021.07.14)

<http://www.newsworks.co.kr/news/articleViewhtml?idxno=560003>

서울신문 (18.12.26)

<https://www.seoul.co.kr/news/newsView.php?id=20191227014030>

연합뉴스 (18.12.18) <https://www.yna.co.kr/view/AKR20181218080300052>