

- 2024년도 대구광역시달서구 공유재산 관리계획안 -

제 안 설 명 서

【상인2동 도시재생 공모 추진 부지 매입】

2024. 2.



대구광역시 달서구

<http://www.dalseo.daegu.kr>

[도시디자인과]

제안설명서

설명자: 도시디자인과장

상인2동 도시재생활성화계획 수립 및 공모 추진을 위한 「2024년도 대구광역시달서구 공유재산 관리계획안」에 대하여 제안 설명을 드리겠습니다.

☐ 공유재산 관리계획안 제출 배경에 대하여 말씀드리겠습니다.

- 현재 추진중인 상인2동 도시재생활성화계획 수립 및 공모 사업은 9월 신청하여 12월 발표 예정이며, 사업기간은 2025년부터 2028년까지 4년이고, 사업면적은 상인2동 일원 502,504m²이며, 총사업비 300억원 (국 150, 시 75, 구 75) 정도입니다.
- 상인2동은 도시재생사업 본 공모를 앞두고 지난 2021년 도시재생 예비사업에 선정되어 2022년 주민 어울림 공간 조성, 보행로와 마을 쉼터 정비, 주민역량강화 프로그램 등을 운영하였으며,
- 국토교통부 도시재생사업 공모 지침에 의거 부지확보 시 공모 선정 가능함에 따라,
- 필요 부지를 매입하고 특색있는 도시재생활성화계획 수립 및 공모를 차질 없이 추진하여,
- 쇠퇴도시 상인2동을 골목상권 활성화 및 가로환경 개선 그리고 도시재생 기반시설 조성 등을 통해 살고 싶은 마을로 재생하고자 공유재산 관리계획안을 제출하게 되었습니다.

☐ 먼저, 창업상생 교류거점 건립건에 대하여 말씀드리겠습니다.

- 지역 상권 활성화를 위한 창업지원 공간으로 상인동 1428-16번지에 연면적 360m²의 지상 3층 규모로 건립할 예정이며,

- 총사업비는 2,550백만원(국 1,182.5, 시 637.5, 구 730) 정도로
 - 부지매입비는 730백만원 정도이며,
 - 건축비로는 공사비 1,700백만원, 설계비 90백만원, 감리비 20백만원, 부대비 10백만원으로 총 1,820백만원이 소요될 예정입니다.
- 주요 시설은 지상 1층 창업지원 공간, 지상 2층 상생협력 TF팀 운영 사무실 및 실습공간, 지상 3층 도시재생현장지원센터 및 회의실 등입니다.

□ 다음은 시범 상가 건립전에 대하여 말씀드리겠습니다.

- 청년 및 예비창업자들의 성공적인 정착을 위한 시범 상가로 상인동 1415-8번지에 연면적 300㎡의 지상 3층 규모로 건립할 예정이며,
- 총사업비는 2,060백만원(국 995, 시 515, 구 550) 정도로
 - 부지매입비는 550백만원 정도이며,
 - 건축비로는 공사비 1,400백만원, 설계비 80백만원, 감리비 20백만원, 부대비 10백만원으로 총 1,510백만원이 소요될 예정입니다.
- 지상 1층과 2층은 신규 예비창업자를 위한 공용공간 및 시범 상가, 지상 3층은 공동작업장 등으로 활용할 계획입니다.

□ 다음은 공유오피스 건립전에 대하여 말씀드리겠습니다.

- 청년 및 지역주민 창업 커뮤니티 공간 및 활동을 위한 공용공간과 창업지원 교육 및 체험을 위한 공간으로 상인동 1432-1번지에 연면적 300㎡의 지상 3층 규모로 건립할 예정입니다.
- 총사업비는 2,160백만원(국 945, 시 565, 구 650) 정도로
 - 부지매입비는 650백만원 정도이며,
 - 건축비로는 공사비 1,400백만원, 설계비 80백만원, 감리비 20백만원, 부대비 10백만원으로 총 1,510백만원이 소요될 예정입니다.

- 주요 시설은 지상 1층과 2층은 예비창업자를 위한 공유사무실, 지상 3층은 지역대학 창업교육센터 연계 교류 공간 등입니다.

☐ 다음은 문화-예술 활력충전소 건립전입니다.

- 지역 청년 중심 문화육성 거점공간으로 건립예정지는 상인동 278-1, 278-15, 278-16번지이며, 연면적 600㎡에 지상 4층 규모로 건립할 예정입니다.
- 총사업비는 3,690백만원(국 1,845, 시 922, 구 923) 정도로
 - 부지매입비는 470백만원 정도이며,
 - 건축비로는 공사비 3,000백만원, 설계비 150백만원, 감리비 60백만원, 부대비 10백만원으로 총 3,220백만원이 소요될 예정입니다.
- 지상 1층 홍보센터, 지상 2층 전시 및 체험공간, 지상 3층 청년문화 예술공연장, 지상 4층 교육장 등으로 활용할 계획입니다.

☐ 마지막으로 향후 계획을 말씀드리겠습니다.

- 금년 1회 추가경정예산에 구비 24억원을 반영하여 부지 매입과 도시재생활성화계획 수립을 완료하여 공모 일정대로 행정절차 및 사전 컨설팅 등을 거쳐 하반기에 차질 없이 공모 추진토록 하겠습니다.
- 이상에서 설명 드린 바와 같이 2021년부터 상인2동은 도시재생사업 공모를 위해 지속적으로 준비해 왔으며,
- 올해 특색있는 도시재생활성화계획 수립 및 성공적인 공모 추진으로 상인2동을 살고 싶은 마을로 재생할 수 있도록 공유재산 관리계획안을 원안대로 가결하여 주실 것을 부탁드립니다 제안 설명을 모두 마치겠습니다.

☐ 감사합니다.

2024년도 대구광역시달서구 공유재산 관리계획안

의안 번호	0092 4034
----------	--------------

제출년월일: 2024. 2.

제 출 자: 달서구청장

(도시디자인과장)

1. 제안이유

- 성공적인 상인2동 도시재생사업 공모 추진을 위한 필요 부지 매입으로 상인2동 주거지역 및 골목상권 활성화, 도시재생 기반시설 조성 등을 통해 살고 싶은 마을로 재생하고자 함

2. 주요내용

가. 사업개요(안)

☐ 창업상생 교류거점

○ 추진 방향

- 다양한 창업 주체들이 참여하는 커뮤니티(협의체 등) 운영 및 지역 상권 활성화를 위한 상생교류 거점 조성

○ 위치/규모: 상인동 1428-16/부지 200m² 정도(연면적 360m², 지상 3층)

○ 사업기간: 2025. 5.~2026. 12월

○ 사업비: 2,550백만원

(단위: 백만원)

계	부지 매입비	건축 공사비	기본·실시 설계비	감리비	부대비
2,550	730	1,700	90	20	10

※ 건축공사비: 연면적 360m²*건축공사비(423만원+2025년 물가상승률)=1,700만원

- 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정가이드라인 주민공동 이용시설(423만원/㎡)+2025년 물가상승률 적용
- 물가상승률: 한국은행 경제전망보고서 내 물가상승률 적용(2023.12 보고서)

※ 설계비/감리비: 공사비 1,700만원*설계 대가요율 혹은 감리대가효율

- 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 대가 기준 적용(국토부고시 제2020-635호)

○ 시설배치

구 분	면적(㎡)	주 요 시 설
계	360	
지상 3층	120	도시재생현장지원센터 및 다목적 교육실/회의실
지상 2층	120	상생협력 TF 팀 운영사무실 및 공동작업장
지상 1층	120	스마트 라운지, 창업지원 공간

※ 지상주차장 조성: 1대/150㎡ = 총 2대 조성

○ 예산 확보 계획

(단위: 백만원)

재 원 별	총사업비	연 도 별			비 고
		2024	2025	2026	
계	2,550.0	730.0	120.0	1,700.0	100%
국 비	1,182.5	-	120.0	1,062.5	46%
시 비	637.5	-	-	637.5	25%
구 비	730.0	730.0	-	-	29%

※ 국비, 지방비 매칭 비율: 국비 50, 시비 25, 구비 25

※ 부지매입 지방비 선매입으로 타 단위사업 비율 조정 필요

□ 상인동 시범 상가

○ 추진 방향

- 청년 및 예비창업자들의 성공적인 정착을 위한 시범 상가 운영
- 지역상권과 융화될 수 있는 초기창업 운영공간 제공으로 상인2동 내 창업을 유도하여 지역정착 및 상권활성화를 위한 기반 마련

○ 위치/규모: 상인동 1415-8/부지 190㎡ 정도(연면적 300㎡, 지상 3층)

○ 사업기간: 2025. 5.~2026. 12월

○ 사 업 비: 2,060백만원

(단위: 백만원)

계	부 지 매입비	건 축 공사비	기본·실시 설 계 비	감리비	부대비
2,060	550	1,400	80	20	10

※ 건축공사비: 연면적 300㎡*건축공사비(423만원+2025년 물가상승률)=1,400만원

- 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정가이드라인 주민공동 이용시설(423만원/㎡)+2025년 물가상승률 적용
- 물가상승률: 한국은행 경제전망보고서 내 물가상승률 적용(2023.12 보고서)

※ 설계비/감리비: 공사비 1,400만원*설계 대가요율 혹은 감리대가요율

- 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 대가 기준 적용(국토부고시 제2020-635호)

○ 시설배치

구 분	면적(㎡)	주 요 시 설
계	300	
지상 3층	100	운영사무실 및 공동작업장
지상 2층	100	신규 예비창업자를 위한 공용공간 및 시범 상가 조성
지상 1층	100	신규 예비창업자를 위한 공용공간 및 시범 상가 조성(+ 공유주방)

○ 예산 확보 계획

(단위: 백만원)

재 원 별	총사업비	연 도 별			비 고
		2024	2025	2026	
계	2,060	550	110	1,400	100%
국 비	995	-	110	885	48%
시 비	515	-	-	515	25%
구 비	550	550	-	-	27%

※ 국비, 지방비 매칭 비율: 국비 50, 시비 25, 구비 25

※ 부지매입 지방비 선매입으로 타 단위사업 비율 조정 필요

□ 상인동 공유오피스

○ 추진 방향

- 청년 및 지역주민 창업 커뮤니티 공간 및 활동을 위한 공용공간과 창업지원 교육 및 체험을 위한 공간으로 조성
- 다양한 예비창업자들의 의견을 공유하고 교류하는 커뮤니티 공간 확보

○ 위치/규모: 상인동 1432-1/부지 178㎡ 정도(연면적 300㎡, 지상 3층)

○ 사업기간: 2025. 5.~2026. 12월

○ 사업비: 2,160백만원

(단위: 백만원)

계	부지 매입비	건축 공사비	기본·실시 설계비	감리비	부대비
2,160	650	1,400	80	20	10

※ 건축공사비: 연면적 300㎡*건축공사비(423만원+2025년 물가상승률)=1,400만원

- 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정가이드라인 주민공동 이용시설(423만원/㎡)+2025년 물가상승률 적용
- 물가상승률: 한국은행 경제전망보고서 내 물가상승률 적용(2023.12 보고서)

※ 설계비/감리비: 공사비 1,400만원*설계 대가요율 혹은 감리대가요율

- 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 대가 기준 적용(국토부고시 제2020-635호)

○ 시설배치

구분	면적(㎡)	주요시설
계	300	
지상 3층	100	지역대학 창업교육센터 연계 교류공간(오픈 캠퍼스 운영)
지상 2층	100	예비창업자를 위한 공유사무실(개별형)
지상 1층	100	예비창업자를 위한 공유사무실(오픈형)

○ 예산 확보 계획

(단위: 백만원)

재원별	총사업비	연도별			비고
		2024	2025	2026	
계	2,160	650	110	1,400	100%
국비	945	-	110	835	43%
시비	565	-	-	565	26%
구비	650	650	-	-	30%

※ 국비, 지방비 매칭 비율: 국비 50, 시비 25, 구비 25

※ 부지매입 지방비 선매입으로 타 단위사업 비율 조정 필요

□ 상인동 문화·예술 활력충전소

○ 추진방향

- 지역 청년 및 인근 대학생 대상 상인동 내 문화컨텐츠 육성
- 도심 내 지역 청년 중심의 문화육성 거점공간 조성

○ 위 치: 상인동 278-1번지 외 2필지

○ 규 모: 부지 259m² 정도(연면적 600m², 지상 4층)

○ 사업기간: 2025.5.~2026. 12월

○ 사 업 비: 3,690백만원

(단위: 백만원)

계	부 지 매입비	건 축 공사비	기본·실시 설 계 비	감리비	부대비
3,690	470	3,000	150	60	10

※ 건축공사비: 연면적 600m²*건축공사비(472.3만원+2025년 물가상승률)=3,000만원

- 서울시 공공건축물 건립 공사비 책정가이드라인 문화예술시설(472.3만원/㎡)+2025년 물가상승률 적용
- 물가상승률: 한국은행 경제전망보고서 내 물가상승률 적용(2023.12 보고서)

※ 설계비/감리비: 공사비 3,000만원*설계 대가요율 혹은 감리대가요율

- 공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 대가 기준 적용(국토부고시 제2020-635호)

○ 시설배치

구 분	면적(㎡)	주 요 시 설
계	600	
지상 4층	150	문화예술 교육장, 작업실, 운영사무실
지상 3층	150	청년문화 예술공연장(수요조사 후 반영)
지상 2층	150	청년문화 전시·체험공간 조성
지상 1층	150	로비(홍보센터) 및 공공상가

○ 예산 확보 계획

(단위: 백만원)

재 원 별	총사업비	연 도 별			비 고
		2024	2025	2026	
계	3,690	470	220	3,000	100%
국 비	1,845	-	220	1,625	50%
시 비	922	-	-	922	25%
구 비	923	470	-	453	25%

※ 국비, 지방비 매칭 비율: 국비 50, 시비 25, 구비 25

나. 취득대상 현황

연 번	위 치	구 분	면 적 (㎡)	소요액 (백만원)	비고
				2,400	
1	상원로 48 (상인동 1428-16)	토지	200	700	창업상생 교류거점
2		건물	199.01	30	
3	월곡로53동길 39 (상인동 1415-8)	토지	190	522	시범 상가
4		건물	164.7	28	
5	월곡로53길 83 (상인동 1432-1)	토지	178	620	공유 오피스
6		건물	193.72	30	
7	월배로42길 84 (상인동 278-1)	토지	165	308	문화 예술 활력 충전소
8		건물	19.83	2	
9	상인동 278-15	토지	59	100	
10	상인동 278-16	토지	35	60	

다. 추진경과

- 도시재생예비사업 추진 : 2022. 1.~12월
- 도시재생활성화계획 수립 용역 추진 : 2022. 11.~2024. 9월
- 용역 중간 보고회 : 2023. 3월

라. 향후계획

- 공유재산관리계획 구의회 의결 : 2024. 3월
- 감정평가 실시 및 부지 매입 : 2024. 4월
- 도시재생활성화계획(안) 수립 : 2024. 4월
- 행정절차 이행(의회 의견청취, 공청회 등) : 2024. 4월
- 사전컨설팅(HUG 도시재생지원지구) : 2024. 6.~9월
- 도시재생사업 공모 신청 : 2024. 9월

- 붙임 1. 2024년도 대구광역시달서구 공유재산 관리계획 및 취득대상 재산목록 1부.
2. 위치도 1부.
3. 관련법규 1부.

2024년도 공유재산 관리계획(안)

(회계명: 일반회계)

(단위: m², 백만원)

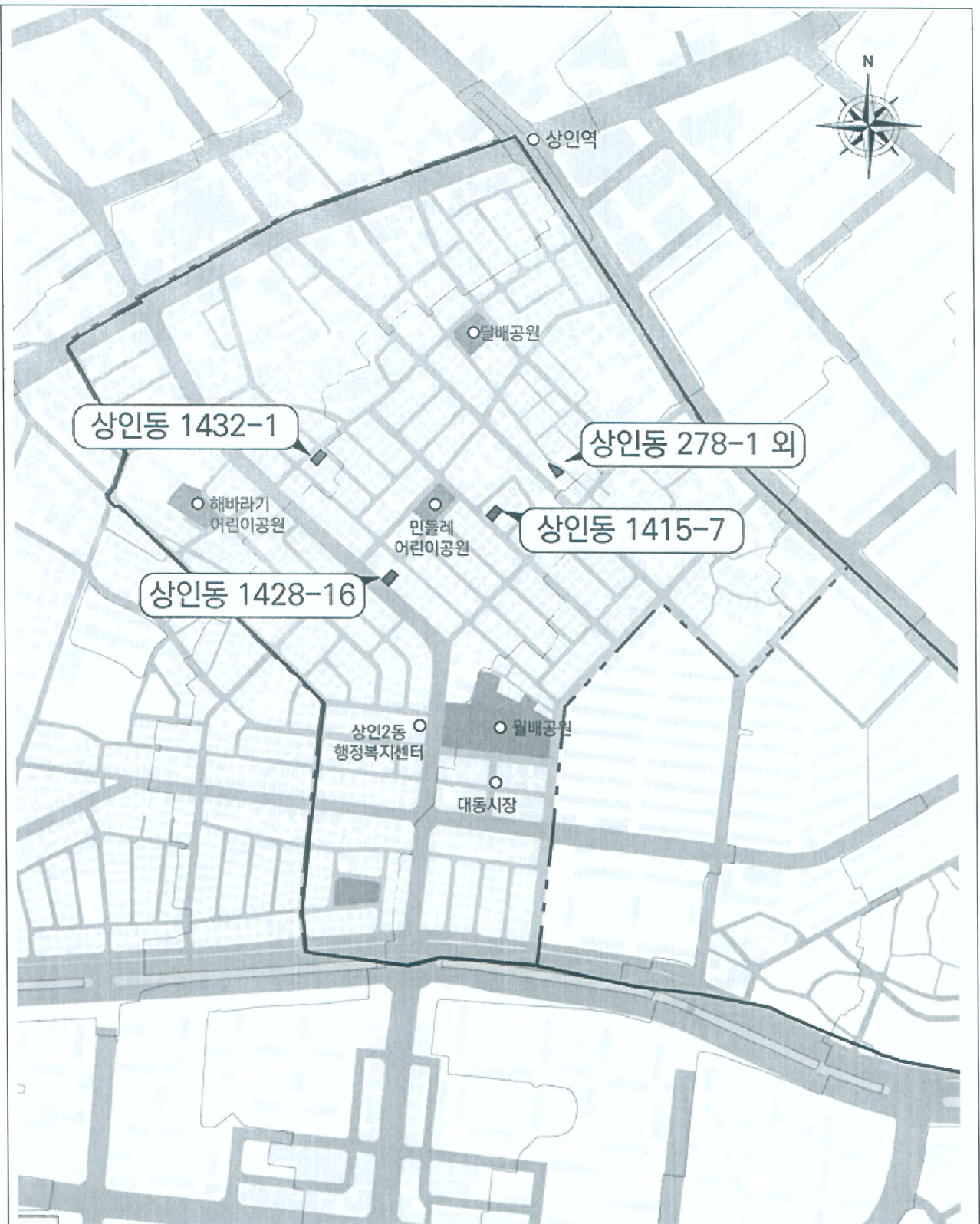
구 분			2024년			합 계			비고
			건수	수량 (면적)	금액	건수	수량 (면적)	금액	
취 득	계	토지	6	827	2,310	6	827	2,310	
		건물	4	577	90	4	577	90	
		기타	-	-	-	-	-	-	
	매입	토지	6	827	2,310	6	827	2,310	
		건물	4	577	90	4	577	90	
		기타	-	-	-	-	-	-	

2024년도 취득대상 재산목록

(회계명: 일반회계)

(단위: m², 백만원)

일련 번호	재 산 표 시			추정 가액	취득 시기	취득사유	비고
	구분	소재지	수량				
1	토지	상원로 48(상인동 1428-16)	6	2,310	2024 상반기	창업상생교류거점 구성	
		월곡로53동길 39(상인동 1415-8)				시범 상가 구성	
		월곡로53길 83(상인동 1432-1)				공유오피스 구성	
		월배로42길 84(상인동 278-1)				문화-예술 활력충전소 구성	
		상인동 278-15				"	
		상인동 278-16				"	
2	건물	상원로 48(상인동 1428-16)	4	90	"	창업상생교류거점 구성	
		월곡로53동길 39(상인동 1415-8)				시범 상가 구성	
		월곡로53길 83(상인동 1432-1)				공유오피스 구성	
		월배로42길 84(상인동 278-1)				문화-예술 활력충전소 구성	



【관 련 법 령】

□ 지방자치법

제47조 (지방의회의 의결사항) ① 지방의회는 다음 사항을 의결한다.

6. 대통령령으로 정하는 중요재산의 취득·처분

□ 지방자치법시행령

제38조 (중요 재산, 공공시설의 취득·설치 및 처분의 범위 등)

① 법 제47조제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 중요재산의 취득·처분” 이란 「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조제1항에 따른 중요재산의 취득·처분을 말한다.

□ 공유재산 및 물품 관리법

제10조의2(공유재산관리계획) ① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획 (이하 “공유재산관리계획”이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 회계연도 개시 50일 전까지, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 회계연도 개시 40일 전까지 공유재산관리계획을 지방의회에 제출하여야 한다.

③ 제2항에도 불구하고 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 공유재산관리계획을 수립하여 제출할 수 있다. 이 경우 제출 절차는 「지방자치법」 제55조에 따른다.

④ 공유재산관리계획에 포함하여야 할 공유재산의 범위 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 공유재산관리계획에 관하여 지방의회의 의결을 받았을 때에는 「지방자치법」 제47조 제1항제6호에 따른 중요 재산의 취득·처분에 관한 지방의회의 의결을 받은 것으로 본다.

□ 공유재산 및 물품 관리법 시행령

제7조(공유재산관리계획) ① 법 제10조의2제1항 전단에 따른 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "공유재산관리계획"이라 한다)에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득[매입, 기부채납, 무상 양수, 환지(換地), 무상 귀속, 교환, 건물의 신축·증축 및 공작물의 설치, 출자 및 그 밖의 취득을 말한다. 이하 이 조에서 같다] 및 처분(매각, 양여, 교환, 무상 귀속, 건물의 멸실, 출자 및 그 밖의 처분을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로 한다.

1. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준가격이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액 이상인 재산
2. 공유재산의 취득·처분에 따른 1건당 기준면적이 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적 이상의 토지

⑦ 이 조에서 “기준가격”이란 다음 각 호의 구분에 따른 재산의 가격을 말한다. 다만, 건물의 신축·증축 및 공작물 등 시설물의 설치의 경우에는 토지보상비 등 토지를 취득하는 데 드는 비용을 제외한 건축비 및 시설비 등 사업비로 한다.

1. 토지: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가[해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 같은 법 제8조에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여 계산한 금액을 말한다. 이하 “개별공시지가”라 한다]
2. 주택: 다음 각 목의 구분에 따른 가격
 - 가. 단독주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제17조에 따라 공시된 해당 주택의 개별주택가격
 - 나. 공동주택: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따라 공시된 해당 주택의 공동주택가격
 - 다. 개별주택가격 또는 공동주택가격이 공시되지 아니한 주택: 「지방세법」 제4조제1항 단서에 따른 시가표준액
3. 제1호 및 제2호 외의 재산: 「지방세법」 제4조제2항에 따른 시가표준액

□ 대구광역시달서구 공유재산 관리 조례

제12조(공유재산 관리계획) ① 구청장은 법 제10조의2 및 영 제7조에 따라 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획을 수립하여 회계연도 시작 40일전까지 구 의회에 제출하여야 한다. 다만 회계연도 중에 사업계획이 변경되거나 긴급하게 공유재산을 취득·처분하여야 할 사유가 있는 때에는 그 회계연도 중에 관리계획을 수립하여 제출할 수 있다.

② 공유재산 관리계획은 사업계획 수립 소관부서에서 작성하여야 한다.

③ 법 제10조의2제1항 및 영 제7조제1항에 따른 공유재산관리계획에 포함되어야 할 사항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산의 취득 및 처분으로 한다.

1. 1건당 기준가격이 10억원 이상인 재산
2. 토지의 경우 1건당 토지면적이 다음 각 목의 구분에 따른 면적 이상인 토지
 - 가. 취득의 경우: 1천제곱미터
 - 나. 처분의 경우: 2천제곱미터