

『서울 강동구 상일동 404번지 일원 엔지니어링복합단지 조성 관련』
일반산업단지 신규투자사업 추진안
심 사 보 고 서

의 안	73
변 호	

2014. 12. 18
도시계획관리위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2014년 9월 4일 서울특별시장

나. 회부일자 : 2014년 9월 11일

다. 상정 및 의결 일자

- 제257회 정례회 제9차 도시계획관리위원회(2014. 12. 18. 상정·의결)

2. 제안설명의 요지(변창흠 SH공사 사장)

□ 제안이유

가. '10.4.28 엔지니어링공제조합 투자를 통한 엔지니어링 복합단지 조성 등 『엔지니어링산업 발전방안에 대한 대통령 보고(지식경제부)』와 '14.4.16 『강동 엔지니어링 복합단지 조성 추진계획』에 대한 서울시장 방침 결정

나. 부가가치가 높고 양질의 일자리를 창출하는 지식기반산업인 엔지니어링 산업 등의 육성으로 서울 동부권의 경제활성화를 도모하고, 나아가 엔지니어링산업 발전을 위한 종합적이고 체

계적인 인프라 구축으로 엔지니어링 강국으로의 도약을 도모하고자 지방공기업법 제65조의3 및 동법 시행령 제58조의2에 따라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대하여 시의회 의결을 받고자 함

□ 주요내용

가. 사업명 : 서울 강동 일반산업단지조성사업

나. 위 치 : 서울시 강동구 상일동 404번지 일원

다. 개발규모 : 81,171 m^2 (산업단지 78,144 m^2 / 지구외도로 3,027 m^2)

라. 사업방식 : 수용 또는 사용방식

마. 도시계획사항 : 개발제한구역, 자연녹지지역

※ 개발제한구역 해제를 통한 준공업지역지정

바. 기관별 업무추진 내용

- 산업단지조성

▪ 업무총괄(市 경제정책과), 지정권자(강동구청), 시행자(SH공사)

- 엔지니어링복합단지조성 : 조성권자(엔지니어링공제조합 등)

사. 총 사업비 : 127,599백만원

(용지비 89,860백만원, 조성비 7,674백만원, 각종부담금 14,059백만원, 기타(관관비, 금융비용 등) 16,006백만원)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 산업입지 및 개발에 관한 법률, 산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특례법

나. 서울 강동 일반산업단지 신규투자사업 참여(안) 1부

라. 사업타당성조사 및 분석용역(용역보고서) 1부

4. 검토보고 요지(양재대 수석전문위원)

제출 배경

- 이 승인안은 강동구 상일동 404번지 일대를 일반산업단지로 지정한 후 SH공사가 이 일대를 엔지니어링 복합단지로 조성하기 위한 것으로, 지방공기업법령에 따라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대하여 시의회 의결을 받고자 서울특별시장(SH공사 사장)이 2014년 9월 4일 제출하여 2014년 9월 11일 우리위원회에 회부된 사항임.

사업의 개요

- SH공사가 사업시행자로 참여하여 현재 개발제한구역이며 자연녹지지역인 강동구 상일동 404번지 일대 81,171 m^2 를 개발제한구역의 해제를 통해 수용 또는 사용방식에 의해 '엔지니어링 복합단지'로 개발하고자 하는 것으로,
- 『엔지니어링산업 발전방안에 대한 대통령 보고(지식경제부)』와 『강동 엔지니어링 복합단지 조성 추진계획』(14.4.16, 서울시장 방침)에 따라 SH공사가 그 후속 업무로 사업타당성 조사용역 시행 및 SH공사 투자사업심사 운영내규에 의한 투자심사, 이사회 의결을 통한 신규투자사업 참여를 결정한 것임.

〈사업개요〉

위 치	서울특별시 강동구 상일동 404번지 일원
면 적	81,171 m^2 (산업단지내 : 78,144 m^2 , 지구외 연결도로: 3,027 m^2)
용도지역	개발제한구역 자연녹지지역
총사업비	127,599백만원 (용지비 89,860백만원, 조성비 7,674백만원, 각종부담금 14,059백만원, 기타(관관비,금융비용 등) 16,006백만원)
사업방식	수용 및 사용방식
사업기간	'15년~'18년
기관별 업무추진내용	- 산업단지조성 : 업무총괄(市 경제정책과), 지정권자(강동구청), 시행자(SH공사) - 엔지니어링복합단지조성 : 조성권자(엔지니어링공제조합 등)

〈토지이용계획〉

토지이용계획	면적(m^2)		구성비(%)	비고	
	m^2	3.3 m^2			
총계	81,171	24,555			
산업 단지	계	78,144	23,639	100	
	산업시설용지1	26,417	7,991	33.81	
	산업시설용지2	1,500	454	1.92	
	지원시설용지	3,494	1,057	4.47	
	상업시설용지	4,973	1,504	6.36	
	업무시설용지	11,121	3,364	14.23	
	공공시설용지	24,947	7,547	31.93	
	공원	8,610	2,605	11.02	- 기준:5~7.5%
	녹지	1,366	413	1.75	- 저류지 : 2,000 m^2
	주차장	858	260	1.10	- 0.6%이상
	도로	14,113	4,269	18.06	- 8%이상
	변전소	5,692	1,722	7.28	- 존치
	단지외연결도로	3,027	916		- 남서측연결도로
유상공급면적	48,363 m^2 (61.89%)		무상공급면적	29,781 m^2 (38.11%)	

□ 검토사항

- SH공사의 사업수지 분석 결과, 본 사업추진을 위한 총비용은 127,599백만원, 총수익은 148,561백만원, 회수가 완료되는 시점인 2018년에 총 20,962 백만원의 사업이익이 나는 것으로 추정되고, 사업타당성 분석결과 수익성 지수(PI), 순현재가치(NPV) 등에서 사업성이 있는 것으로 나타났음.
- 한편, SH공사의 사업비 재원조달방안으로 총비용 127,599백만원 중 2015~ 2016년까지 투입되는 비용인 99,504백만원은 공사채 발행을 통해 조달하고 나머지 28,095백만원은 토지분양수익금으로 조달할 계획임. 다만, 행정자치부의 공사채 발행을 위한 부채비율 한도가 '15.6(300%)→'15.12(280%)→'16년 240% 이므로 공사채 발생기준은 맞추어야 가능한 것임.

〈SH공사의 부채 감축계획〉

(단위: 억원)

구분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
자산	240,913	247,838	252,410	224,821	221,320
부채	177,548	179,326	179,401	148,641	142,802
자본	63,365	68,512	73,009	76,180	78,518
(채무)	72,321	73,996	70,448	49,777	39,036
부채비율	280%	262%	246%	195%	182%
(채무비율)	(114%)	(108%)	(96%)	(65%)	(50%)

- 위 사업수지 분석자료에 따르면, SH공사가 비용산출시 용지비를 공시지가 대비 180% 수준으로 산정(일반적으로는 150%)하고, 상업 및 업무시설 용지의 공급가격에 있어 각각 주변 공

급가 대비 80%와 95%수준으로 책정하여 사업성 분석이 다소 보수적으로 접근한 것으로 보이며, 본 사업지가 천호대로 및 상일 IC와 연접하고 있어 교통 접근성이 양호하고, 산업시설용지의 경우 엔지니어링공제조합 등에서 매입 예정에 있으며, 업무 및 상업용지의 경우도 관련 유사 및 파생업종 등의 유치가 가능하여 매각이 순조롭게 이루어질 경우 사업성은 더 높아질 여지는 있다고 판단됨.

- 하지만, 위 사업성 결과는 토지분양율이 86% 이상 될 경우를 전제로 하고 있고, 엔지니어링 공제조합이 산업용지 조성 완료 후 반드시 매입하고, 매입을 연기하거나 포기할 경우 어떻게 할 것인가에 대한 대비책이 없으며, 상업 및 산업시설 용지의 경우에도 2014년 기준 도심지 건물 공실률이 약 20%에 달하는 등 최근의 경기상황과 부동산 침체 등을 감안할 때 낙관할 수만은 없는 상황임.
- 종합하면, 본 사업은 지식기반 엔지니어링산업의 고도화·집적화로 국가경쟁력 강화, 동남권 지식기반산업 육성을 통한 지자체 재정력 강화 및 자치구 재정불균형 해소, 각종 고용유발과 기업지원센터 입주를 통한 좋은 일자리 창출 기반 마련 등을 할 수 있는 긍정적 측면에서 볼 때 그 필요성이 인정됨. 다만, 엔지니어링 공제조합의 선투자 유도 및 매입을 지연 또는 포기할 경우에 대비한 방안이 필요한 것으로 사료되며, 회사채 발행을 위한 SH공사의 부채감축 노력이 뒤따라야 할 것으로 판단됨.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안 가결 (출석위원 전원 찬성)

8. 소수의견의 요지 : 없음

『서울 강동구 상일동 404번지 일원 엔지니어링복합단지 조성 관련』 일반산업단지 신규투자사업 추진안

의안 번호	73
----------	----

제출년월일 : 2014년 09 월 04 일
제 출 자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. '10.4.28 엔지니어링공제조합 투자를 통한 엔지니어링 복합단지 조성 등 『엔지니어링산업 발전방안에 대한 대통령 보고(지식경제부)』와 '14.4.16 『강동 엔지니어링 복합단지 조성 추진계획』에 대한 서울시장 방침 결정
- 나. 부가가치가 높고 양질의 일자리를 창출하는 지식기반산업인 엔지니어링 산업 등의 육성으로 서울 동부권의 경제활성화를 도모하고, 나아가 엔지니어링산업 발전을 위한 종합적이고 체계적인 인프라 구축으로 엔지니어링 강국으로의 도약을 도모하고자 지방공기업법 제65조의3 및 동법 시행령 제58조의2에 따라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대하여 시의회 의결을 받고자 함

2. 주요내용

- 가. 사업명 : 서울 강동 일반산업단지조성사업
- 나. 위 치 : 서울시 강동구 상일동 404번지 일원
- 다. 개발규모 : 81,171 m^2 (산업단지 78,144 m^2 / 지구외도로 3,027 m^2)
- 라. 사업방식 : 수용 또는 사용방식
- 마. 도시계획사항 : 개발제한구역, 자연녹지지역
- ※ 개발제한구역 해제를 통한 준공업지역지정

바. 기관별 업무추진 내용

- 산업단지조성

▪ 업무총괄(市 경제정책과), 지정권자(강동구청), 시행자(SH공사)

- 엔지니어링복합단지조성 : 조성권자(엔지니어링공제조합 등)

사. 총 사업비 : 127,599백만원

(용지비 89,860백만원, 조성비 7,674백만원, 각종부담금 14,059백만원, 기타(관관비, 금융비용 등) 16,006백만원)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 산업입지및개발에관한법, 산업단지인·허가절차간소화를위한특례법

나. 서울 강동 일반산업단지 신규투자사업 참여(안) 1부

라. 사업타당성조사 및 분석용역(요약보고서) 1부

※ 작성자 : SH공사 공공주택본부 기술지원처 사업기획팀

(팀장 조범주 ☎3410-7589 / 담당 남시명 ☎3410-7590)

『서울 강동구 상일동 404번지 일원 엔지니어링복합단지 조성 관련』
일반산업단지조성 신규투자사업 추진(안)

2014. 12

서울특별시

- 본 건은 지방공기업법 제65조의3 및 동법 시행령 제58조의2에 근거한 SH공사 신규투자사업 참여를 위한 서울시 의회 보고 자료로서 목적외 사용 및 유출을 금함
- 본 보고내용의 개발구상(구역경계, 토지이용계획 등) 및 사업수지, 조성원가, 사업비 투입수입 계획 등은 추후 개발제한구역해제 관련 도시관리계획변경, 산업단지지정 및 단지계획(개발계획 및 실시계획)승인 등을 위한 관련기관협의(심의) 결과와 추진 일정계획 등에 따라 변동 가능함

『서울 강동구 상일동 404번지 일원 엔지니어링복합단지 조성 관련』
일반산업단지조성 신규투자사업 추진(안)

《 요 지 》

- 서울 강동구 상일동 404번지 일원에 엔지니어링복합단지 조성을 위한 일반 산업단지조성사업의 시행자를 SH공사로 하는 서울시장 방침('14.4.16)이 결정되어 SH공사에 통보된 바,
- 그 후속업무로 사업타당성 조사 용역 시행 및 SH공사 투자사업심사운영내 규에 의한 투자심사, 이사회 의결을 통한 신규투자사업 참여를 결정하고,
- 지방공기업법 제65조의3 및 동법 시행령 제58조의2에 따라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업추진에 대하여 시의회 의결을 받고자 함

I **관련근거**

- '14.04.16 : 서울특별시시장 방침 결정[강동엔지니어링 복합단지 조성 추진계획(안)]
- '14.05.15 : 업무협약체결(산자부,서울시,강동구,SH공사,엔지니어링공제조합)
- '14.07.09/07.21/08.04 : 투자심사실시(SH공사)
- '14.08.22 : 이사회 의결(SH공사:신규투자사업 참여 결정)

II

사업개요

- 사업명 : 서울 강동 일반산업단지조성사업
- 위 치 : 서울 강동구 상일동 404번지 일대
- 면 적 : 81,171 m^2
 - 산업단지 : 78,144 m^2
 - 지구외 연결도로 : 3,027 m^2
- 용도지역·지구
 - 자연녹지지역 , 개발제한구역
- 사업기간 : 2015년 ~ 2018년
- 사업방식 : 수용·사용방식에 의한 일반산업단지조성(근거:산업입지및개발에관한법령)
- 토지현황
 - ▶ 소유자별 : 사유지(85.5%), 국공유지(14.5%)
 - ▶ 지 목 별 : 전(34.4%), 답(28.4%), 임(10.5%), 잡종지(10.4%), 기타(16.3%)



III

추진경위

- '10.04.28 : 『엔지니어링산업 발전방안』 대통령 보고제21차 국가경쟁력강화위원회 회의시(지식경제부)
 - 엔지니어링공제조합 투자를 통한 엔지니어링복합단지 조성
- '11.04.26 : 엔지니어링공제조합 제안평가에 의한 강동구 우선협상대상자 선정 (과천시, 의왕시, 강동구 유치 경쟁을 통한 강동구 선정)
- '11.09.30 : MOU체결(강동구⇔엔지니어링공제조합)
- '11.11.16 : 『엔지니어링산업진흥시설』 예비지정(지식경제부)
 - 조성사업자 : 엔지니어링공제조합
- '12.12.04 : 강동구청장 서울시장 면담
 - 엔지니어링복합단지부지 개발제한구역 해제 요청
 - 서울시 산업개발진흥지구로 지정될 수 있도록 지원
- '13.06.11 : 강동구 현장시장실 운영
 - 서울시·강동구·중앙정부가 사업시행타당성과 추진방안 협의 진행
- '13.08.01 : 관계기관 합동회의(市 도시계획국장 주재)
- '13.09.12/12.17 : 관계부서 실무회의(市 경제정책과 주관)
- '14.04.16 : 서울시장 방침 통보(제102호)
- '14.04.29 : 엔지니어링복합단지조성 관련 업무추진계획 보고(시장 방침 제305호)
- '14.05.15 : 업무협약체결(산자부, 서울시, SH공사, 강동구, 엔지니어링공제조합)
- '14.05.28 : 이사회 개최(신규사업참여를 위한 타당성조사 등 후속업무추진 의결)
- '14.07~08 : 투자심사 실시[자체심사, 실무위원회, 투자(외부)심사]
- '14.08.22 : 이사회 의결(SH공사:신규투자사업 참여 결정)
- '14.09.04 : 제256회 시의회 안건 제출(서울시→시의회)
- '14.10.31 : 도시계획관리위원회 현장 및 강동구 방문

IV

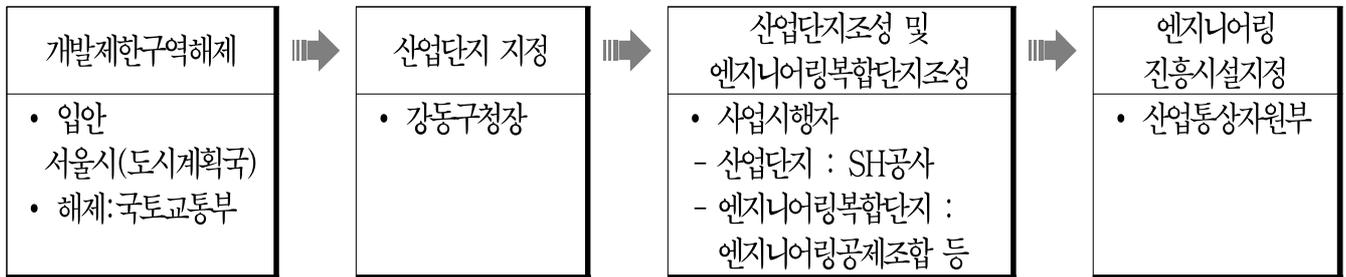
SH공사 사업참여 배경

- 2011.9월 본 지역에 엔지니어링복합단지조성을 위해 강동구청과 엔지니어링공제조합이 MOU를 체결하고 SPC를 구성하여 사업추진코자 2012.6월 서울시(도시계획국)에 개발제한구역해제 입안을 요청한 바 있었으나,
- 2013.8월 서울시에서는 개발제한구역 해제를 위해서는 엔지니어링공제조합 주도의 SPC방식 보다는 공공성 확보를 위해 SH공사가 참여하는 공영개발 방식의 사업 참여 검토 요청이 있었음

V

사업추진절차 및 시행방식

● 추진절차



● 시행방식

- ▶ SH공사 : 산업단지조성 후 산업시설용지 등을 수요자에 분양
- ▶ 엔지니어링공제조합(컨소시엄 등) : 산업시설용지를 매입하여 건축공사 시행을 통한 엔지니어링복합단지 조성

VI

사업추진일정(계획)

주요 추진업무	일정계획
조사설계 용역 계약 및 착수	2014.11.27
도시관리계획변경(GB해제) 결정 요청(서울시→국토부)	2015.02
도시관리계획변경(GB해제) 결정·고시(국토부)	2015.05
산업단지계획 승인신청(SH→강동구)	2015.05
산업단지계획 승인·고시(강동구)	2015.08
물건조사, 협의보상, 재결금 공탁, 행정대집행	2015.07~12
부지조성공사 착공 및 준공	2016.03~2016.12
토지분양	2016.07~2018.12
사업준공	2018.12

VII

신규투자사업 타당성 검토(관련법령에 의한 전문기관 용역 결과)

● 개발구상



● 토지이용계획

토지이용계획	면적(m ²)		구성비(%)	비고	
	m ²	3.3m ²			
총계	81,171	24,555			
산업단지	계	78,144	23,639	100	
	산업시설용지1	26,417	7,991	33.81	
	산업시설용지2	1,500	454	1.92	
	지원시설용지	3,494	1,057	4.47	
	상업시설용지	4,973	1,504	6.36	
	업무시설용지	11,121	3,364	14.23	
	공공시설용지	24,947	7,547	31.93	
	공원	8,610	2,605	11.02	- 기준:5~7.5%
	녹지	1,366	413	1.75	- 저류지 : 2,000m ²
	주차장	858	260	1.10	- 0.6%이상
	도로	14,113	4,269	18.06	- 8%이상
변전소	5,692	1,722	7.28	- 준치	
단지외연결도로	3,027	916		- 남서측연결도로	

유상공급면적	48,363m ² (61.89%)	무상공급면적	29,781m ² (38.11%)
--------	-------------------------------	--------	-------------------------------

● 년도별 투자(비용) 및 회수(수익) 계획

구분		년도별 계획(단위:백만원)				
		2015	2016	2017	2018	합계
비용	용지비	89,860	0	0	0	89,860
	조성비	1,535	6,139	0	0	7,674
	각종부담금	2,812	11,247	0	0	14,059
	직접인건비	196	786	0	0	982
	기타(판매비등)	842	3,368	0	0	4,210
	예비비	0	2,251	0	0	2,251
	금융 비용	4,172	4,175	216	0	8,563
	합계(A)	99,417	27,966	216	0	127,599
	할인액(B)	95,245	22,793	0	0	118,038
수익	산업시설용지1	0	27,879	41,818	0	69,697
	산업시설용지2	0	0	0	3,958	3,958
	업무시설용지	0	0	26,702	11,444	38,146
	상업시설용지	0	0	17,336	7,430	24,766
	지원시설용지	0	0	6,453	2,766	9,219
	주차장	0	0	2,264	0	2,264
	금융 수입	0	0	0	511	511
	합계(C)	0	27,879	94,573	26,109	148,561
	할인액(D)	0	26,709	86,803	22,509	136,021
합계(C-A)		△99,417	△87	94,357	26,109	20,962
할인액(D-B)		△95,245	3,916	86,803	22,509	17,983

● 사업수지 분석 결과

수지(백만원)			비 고
총비용(A)	총수익(C)	수지(C-A)	
127,599	148,561	20,962	· 조성원가 : 8. ⁷¹ (3.3m ² 당)

● 사업타당성 분석 결과

분석지표	판단기준	산출값	비고
수익성지수(PI)	PI>1	1.15	타당
내부투자수익율(IRR)	IRR>k	8.35%	타당
순현재가치(NPV)	NPV>0	17,983백만원	타당
추정사업이익율	최소2%이상	15.24%	타당

주) 1. 추정사업이익율(안전행정부 지방공사채 발행 운영기준, 현재가치적용하여 산출한 이익률(순이익/총비용×100))
 2. k(할인율):4.38%이상(SH공사 최근 5개년 평균타인자본비용율)

● 토지 분양률 변화에 따른 사업타당성 민감도 분석

- ▶ 토지 분양율이 86% 이하일 경우 IRR이 기준치 이하가 되어 사업성이 없는 것으로 분석됨

분석지표	판단기준	토지 분양률에 따른 산출값		
		100%	90%	86%
수익성지수(PI)	PI>1	1.15	1.10	1.07
내부투자수익율(IRR)	IRR>k	8.35	5.46	4.24
순현재가치(NPV)	NPV>0	17,983	11,292	8,615
추정사업이익율	최소2%이상	15.24	9.57	7.30

● 재원조달방안

- ▶ 본 사업추진을 위한 총비용 127,599백만원중 2015~2016년 까지 투입되는 비용인 99,504백만원은 회사채 발행을 통해 조달하고, 나머지 28,095백만원은 토지분양수익금으로 조달

구분	년도별 운용 계획(백만원)				
	계	2015	2016	2017	2018
총비용(투자)(A)	127,599	99,417	27,966	216	-
총회수(수익)(B)	148,561	-	27,879	94,573	26,109
수지(B-A)	20,962	△99,417	△87	94,357	26,109

● 종합검토

- ▶ 본 사업추진을 위한 총비용은 127,599백만원, 총수익은 148,561백만원으로 산출되며, 회수가 완료되는 시점인 2018년에 총20,962백만원의 사업이익이 예상됨
- ▶ 또한, 수익성지수(PI) 1.15, 내부투자수익율(IRR) 8.35%, 순현재가치(NPV) 17,983백만원, 추정사업이익율 15.24%로서 사업타당성이 있는 것으로 나타남

● 사업기대효과

▶ 경제적 파급효과

- 본 사업을 통해 **건설기간 동안** 주변지역 또는 타 산업에 확산되는 경제적 영향 또는 효과를 생산유발효과·부가가치 유발효과·취업유발효과 측면에서 분석

구분	파급효과	비고
생산유발효과	239,588백만원	생산유발계수, 부가가치유발계수, 취업유발계수는 한국은행 전국 산업연관표(2011년) 참조
부가가치유발효과	30,160백만원	
취업유발효과	1,351명	

▶ 국가적·광역적 차원의 효과

- 지식기반 엔지니어링산업의 고도화·집적화로 국가경쟁력 강화
- 상위계획에서 언급된 서울시 「신성장동력 전략산업 육성」 비전 실현

▶ 지역적 차원의 효과

- 지식기반산업의 탈 서울화 예방
- 동남권 지식기반산업 양성을 통한 지자체 재정력 강화 및 자치구 재정 불균형 해소
- 각종 고용유발 및 기업지원센터 입주를 통한 좋은 일자리 창출 기반을 마련

▶ 브랜드 가치상승

- 본 사업지내 지식기반 엔지니어링복합단지 조성파 사업지 북측 강일2지구 첨단업무단지내 기 입주기업과 연계 및 집적화를 통한 도시브랜드가치 상승 기대

VIII

향후 추진계획(시의회 의결시)

- '15.02~05 : 도시관리계획 변경 결정·고시(GB해제)(국토부)
- '15.05~08 : 산업단지계획승인·고시(강동구)
- '15.07~12 : 물건조사, 협의보상 등
- '16.03~'16.12 : 부지조성공사 시행
- '16.07~'18.12 : 조성부지 공급(분양)