

【별지서식 제1호】

투자사업 심사분석 의뢰서

작성자	부서명: 지역경제과 성명: 유민	전화: 7784 휴대폰: *****
-----	----------------------	------------------------

사업명 (코드번호)	중소기업지원센터 등 공공복합시설 설치 (일반회계(○), 특별회계())	예산	분야	부문	정책사업
---------------	--	----	----	----	------

사업의 구분	
시 사업(), 구 사업(○), 특별조정교부금 사업(○)	
신규사업(○), 재심사 사업(), 재상정 사업()	

【사전확인사항】 - '타당성조사', '기본계획(방침)' 서류 별도 첨부

○ 사전절차 이행여부

사전절차	주요내용	적합여부 (○, ×, △)	미적합 시 의뢰사유
중기재정계획	미반영(해당없음)	-	· 민선6기 구청장 공약사업('14. 7.)으로 · 센터 자체 전세보증금과 '14. 12월 국비 (특별교부세) 및 시비(특별교부금)을 확보하여 추진하는 사업으로 미반영
타당성조사	미반영(해당없음)	-	해당없음
기본계획	○ 계획명 - 중소기업지원센터 이전 연계 지역 경제혁신센터 등 건립계획 ○ 수립일자: '15. 3. 31. ○ 방침결정: '15. 4. 6. ○ 최종결재자: 구청장님	○	

○ 상위계획(마스터플랜)에의 적합성 여부

〈상위계획〉

- 계획명 : 2018 경제플랜 「성동 창조경제 구현」 4개년 계획(구청장방침 제617호, 지역경제과 - 40349호, '14. 11. 28.)
- 계획취지 : 활기찬 경제도시 구현을 위한 성동 창조경제 구현과 양질의 일자리 창출 도모
- 계획내용 : 창조경제 및 특화산업 육성, 일자리 창출 및 중소기업 지원, 사회적 경제 영역 확대 등

연도별	계	Y-n	Y-3	Y-2	Y-1	Y	Y+1	Y+2	Y+3	Y+n
사업량										
사업비(억원)					15	24.2				

〈심사대상사업의 위치〉

- 상위계획과의 관계 : 창조경제 기반 구축으로 지역경제혁신센터 설립
- 상위계획상 투자심사 우선순위 : ()위

(※심사대상사업보다 우선순위가 높은 투자심사 미통과 사업 :)

1. 사업계획

가. 사업목적

- 사업취지 : 중소기업종합지원센터 이전 연계, 성수동 집적지 내 지역경제혁신센터 등 공공복합시설을 설치하여 중소기업체 및 소상공인 등 지원기관으로 역할제고
- 필요성 : 지역경제혁신센터, 융복합혁신센터, 수제화 공방 등 공공복합시설 연계 설치를 위한 적정 공간 확보 필요
매년 1년 단위 재계약 및 높은 임차료 요구 부담 등 예산낭비 요소 방지
- 기대효과
 - 성수동 수제화 산업 지역특화, 중소기업지원센터 활성화 등 민선6기 약속사업의 효과적 추진 및 지역경제 활성화 및 일자리 창출에 기여
 - 자체 센터 확보를 통한 예산낭비 요소 방지 및 지역경제 혁신 등 기반구축

나. 사업개요(신규사업은 종전/금회 구분 불요)

구분	종전	금회	증감
위치		· 성동구 성수동1가 13-445	
기간		· '15. 2. ~ '15. 12.	
내용	전체규모	· 부지: 396㎡(120坪) · 연면적: 698.8㎡(지하1층/지상3층)	
	세부내용	· 지상 3층(199.4㎡) 근로자복지센터, 육아종합지원센터, 교육장 및 회의실 · 지상2층(235.96㎡) 중소기업종합지원센터, 융복합 혁신센터, 구두테마 이색카페 · 지상1층(235.97㎡) 공방 및 수제화 허브센터 수제화교육장	
사업비 (백만원)	총계	3,913백만 원	
	재원별	특별교부세 700, 특별교부금 800, 주민참여 500, 기금 1,913	
	회계별	일반회계 2,000, 기금 1,913	

다. 종전 투자심사 경위 (신규사업은 작성 불요)

연번	종 전 심 사 결 과			심사의뢰 사유(차기)
	일 자	결 과	요 지 (조건/ 재검토사유 등)	
1			해당사항 없음	
2				

2. 사업비 세부내역

가. 산출내역 (신규사업은 종전/금회 구분 불요)

구 분	종 전		금 회		증 감 (백만원)
	산출기초(천원)	금액(백만원)	산출기초(천원)	금액(백만원)	
총 계				3,913	
공사비	소 계			850	
	토목건축설비		공사비 850,000	850	
보상비	소 계			3,000	
	토지부지		부지 3,000,000	3,000	
용역비	소 계			53	
	타당성조사 기본설계 실시설계 감리		설계 40,000 감리 13,000	40 13	
기타	소 계			10	
	시설부대비		구조안전진단 10,000	10	

나. 연도별 소요

(단위: 백만원)

구 분	계	기투자	Y	Y+1	Y+2	Y+3	Y+~n
			(심사년도)				
내 용 별	계	3,913	3,913				
	공사	850	850				
	보상(부지)	3,000	3,000				
	용역	53	53				
	기타	10	10				
재 원 별	계	3,913	3,913				
	국비 (특별교부세)	700	700				
	시비 (특별교부금, 주민참여)	1,300	1,300				
	중소기업육성기금	1,913	1,913				
	지방채 민자						

3. 세부추진계획

구 분	추진사항	법적근거	세부추진내용	추진기간	비고
타당성조사		해 당 없음		~	
기본계획	기본계획 수립	중소기업종합지원센터 이전 연계 지역경제 혁신센터 등 진립계획	- 기본계획수립 - 구 투자심사, 공유재산심의 - 공유재산관리계획 상정 - 감량평가, 매매계약, 행정재산 취득	2015. 3. ~ 6.	
설 계	-	-	- 실시설계 용역 실시	2015. 5. ~ 6.	
보 상	매매계약	-	- 대상부지 매매계약	2015. 5.	
공 사	성수 지역 경제혁신센터 리모델링	○ 지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률 제6조(감독)	- 입찰공고 및 공사계약 - 착공 및 준공	2015. 7. ~ 12.	

4. 추진성과 분석(작성대상사업만 해당)

연 차 별 계 획	연 도 별	계	Y-n	Y-3	Y-2	Y-1	Y (심사년도)	Y+1	Y+2	Y+3	Y+n
	사 업 량										
	사업비(억원)										
사업실적	○ 위 치 : ○ 추진기간 : ○ 사업비 : 해 당 사 항 없 음 ○ 추진실적 :										
사업효과											
문 제 점											
개선방향											

5. 투자심사자료

가. 사업의 필요성 및 시급성

1) 수요 흐름 및 전망

지표	연도	2010	2011	2012	2013	2014	2015 (심사년도)	2016	2017	2018	비고
	등록공장수		1,185	1,216	1,234	1,276	1,307	1,339	1,372	1,406	
제조업수		4,176	4,315	4,488	4,622	4,760	4,903	5,050	5,202	5,358	
지식산업센터 수 /입점업체수		25/1,035	26/1,105	30/1,452	32/1,816	35/2,138	40/2,638	43/2,938	46/3,238	49/3,538	
교육장 사용 수						351	384	422	464	510	
수제화 교육인원			60	60	60	60	60	72	84	96	

【관련지표 측정방법】 : 2014년부터는 평균증가율 제조업수 3%, 등록공장수 2.5% 적용, 교육장 사용 수 10%

【수요산출기초】 : 2016년 이후 센터 운영시 증가분 추계, (5+n)×12 월

※ 민원흐름

(단위 : 건)

구 분	계	Y-4	Y-3	Y-2	Y-1	Y	추세①	핵심민원내용
계								기업 용자, 컨설팅, 창업 상담 등
집단민원					-	-	센터 이전 시 기업상담 건수는 크게 늘 것으로 추정	
전화민원					24	24		
사업건의					12	12		
기 타								

2) 공급 흐름 및 전망

지표	연도	2010	2011	2012	2013	2014	2015 (심사년도)	2016	2017	2018	비고
	수제화 교육인원			60	60	60	60	60	60	60	
(공급지표)											

【공급 산출기초】 : 수제화 교육 가능 인원(분기별 30명)

3) 공공서비스 현황

구분	시설명	소재지	개설일	면적 (㎡)	보육실 (개)	업무	운영주체
계							
서울시	성수IT종합센터	성동구 성수이로22길 37	'11. 7.	9,909	31	산업간 융합, IT산업 지속성장 기반 조성, 전통산업 활성화, 선도적 앵커시설 운영	SBA
금천구	기업지원센터	금천구 가산디지털1로 145, 201호	'11. 4. 1.	243.5	0	중소기업육성기금 등 기업운전자금 지원 및 기업활동 공간지원 기업연수과정 운영 전문가 상담실 운영	직영
금천구	창업지원정보센터	금천구 가산로 133	'00. 7. 1.	463.35	5	입주업체지원내용 지역사회 공헌 및 구성참여 운영위원회 구성	직영
용산구	창업지원센터	서빙고동 245	'11. 9.	1,531	15	입주업체 시설 지원 경영, 기술지도 및 연수 운영위원회 운영	직영
영등포	중소기업 창업지원센터	영등포구 문래동3가 55-20호	'04. 8. 7.	3,875.8	24	· 국내외 판로 및 마케팅지원 (전시관운영, 전시회 참가 지원, 박람회 개최 등) · 중소기업 육성기금 융자 지원 · 컨설팅 및 기업 애로 해결 · 중소기업 창업지원센터 운영 등	직영
광진구	벤처기업 창업지원센터	광진구 광나루로 474	'01.	1,648		시설지원 기술 및 교육지원 경영,마케팅,홍보전략 지도 및 세미나 개최 신기술 교육	광진구-전국대 공동운영
동작구	중소기업 창업지원센터	동작구 상도로35	'00. 10. 24.	629.75	16	사업공간(사무실) 지원 기술개발 및 경영활동 지원 유망벤처, 중소기업의 성공적인 창업을 지원	직영
성북구	벤처창업지원센터	성북구 화랑로 211	'00. 5. 30.	1,368	22	입주기업 지원, 벤처창업지원센터 특성화 전략 연구용역 추진	직영
강남구	청년창업지원센터	강남구 개포동	'11. 5. 2.	1,247	25	입주자 운영지원, 모니터링 프로그램 지원, 언론홍보, 홍보물 제작, 전시회 및 박람회 지원, 교류 및 협업 추진을 위한 네트워킹 지원	SBA

【서비스시설 분포지도】



4) 수요공급지표에 의한 사업의 필요성 분석

- 수제화, 피혁, 봉제·패션, 인쇄·출판, 자동차정비 등 기존 제조업은 물론 신규 지식산업 센터가 계속 들어서고 있어 첨단산업(IT산업) 또한 꾸준한 증가 추세에 있으며
- 특히 수제화를 특화 사업으로 중점 추진하고 있어 수제화 교육을 통한 취업 및 창업에 대한 욕구와 공방 설치를 통한 수제화 산업의 전통 계승의 필요성이 높아 지고 있음
- 성수동 지역은 전통산업과 첨단산업 지역이 공존하는 점점으로써 업체와 기업에 대한 상담 지원 수요가 계속 발생 되고 있으나 현재는 이 수요에 부응을 못하고 있는 실정임, 중소기업 지원센터 이전 연계, 지역경제 혁신센터 설립 시 전문인력 확충 등을 통해 전문적이고 실질적인 상담 및 지원이 가능 할 것으로 사료되며
- 업체, 중소기업 등의 상담에 대한 양적, 질적 측면에서 개선 될 것으로 판단됨

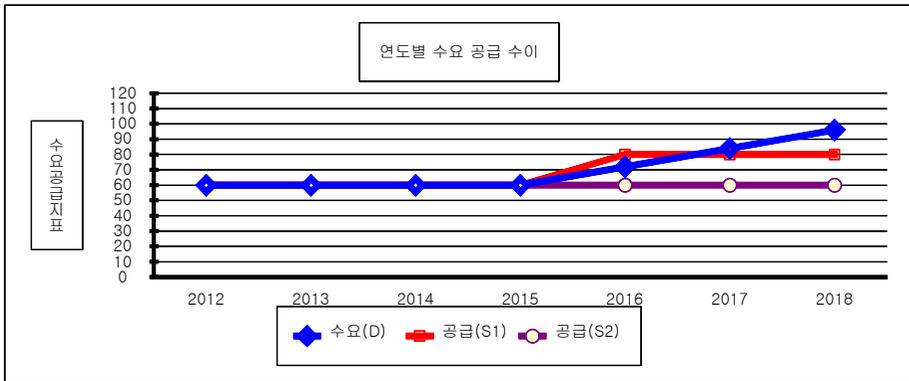
① 수요공급 단순비교(필요성 분석)

구분 \ 연도	2011	2012	2013	2014	2015 (집약년도)	2016	2017	2018	2019	비고
수요(D)		60	60	60	60	72	84	96	108	
공급(S)		60	60	60	60	60	60	60	60	
과부족		0	0	0	0	12	24	36	48	

② 사업시행시 수요공급 비교(과다여부 분석)

구분	사업 전				추진		완료	사업 후				비고
	Y-4	Y-3	Y-2	Y-1	Y	Y+~n	y	y+1	y+2	y+3		
수요(D)		60	60	60	60		60	72	84	96		
공급(S)		60	60	60	60		60	80	80	80		사업시행(S1)
							60	60	60	60		사업미시행(S2)
과부족		0	0	0	0		0	8	-4	-16		사업시행(S1)
							0	-12	-24	-36		사업미시행(S2)

③ 수요공급곡선



5) 사업의 시급성 분석(긴급/조속/일반사업)

구분	사유	비고
긴급사업	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현 중소기업지원센터(성수동2가 300-3) 임차 계약기간 만료 (15.12.31.)에 따라 적정장소 이전 추진 필요 ○ 향후 매입가능 물량 부족 등 수제화 특화사업 집적지 내 적정물건 확보 어려움 ○ 국비, 시비는 사고이월 예산으로 연내에 집행해야 사업 추진 가능 ○ 특히기술상용화플랫폼(PCP), 제조업 고도화 사업, 수제화 공방 설치, 성수 수제화 산업 활성화 등의 민선6기 경제정책의 효과적 추진 	

3) 유사사업과의 중복여부: 해당사항 없음

유 사 사 업			중복여부	유사사업과의 차별성 (중복내용 및 조치계획)
사 업 명	추진부서	주 요 내 용 (목적, 지역범위, 핵심내용, 기간)		
성수IT종합센터	SBA 市 경제정책과	서울동북권핵심산업 성장기점 중소기업보육공간 종합건설, 전산 교육장 등 중소기업지원	일부	· 중소기업 일반상담, 교육지원 등 업무를 재분화 및 전문화 · 공방설치 등 수제화 특화사업 가점공간으로 활용 · 기타 공공복합시설 설치 · 지역경제 혁신센터 기능수행 · 중소기업 및 소상공인 등의 지원 기관 역할 수행

4) 자체종합평가

- '창조경제'는 현 경제정책에 있어서 핵심화두가 되고 있으며 이를 선도적으로 반영하여 지역 단위의 혁신주체(민-관-학-연)간 효과적인 협력과 지역의 특수성을 반영한 전통산업과 첨단 산업과의 융합 모델을 통해 지역경제의 창조적 발전을 도모하는 데 의의가 있음
- 향후 추진할 수제화 특화거리 조성, 성수역에서 서울숲까지 이어지는 문화 관광코스 개발과 연계하여 사업추진 거점기관으로 활용

다. 사업규모 및 사업비의 적정성

1) 사업규모의 적정성

구 분	성수 지역경제혁신센터 등 공공복합시설 설립	비 교 기 준		적 정 여 부 (적정, 과다, 부족)
		성동토털패션지원센터	현 중소기업종합지원센터	
연면적	698㎡	610㎡	819㎡	적정

2) 사업비의 적정성

① 단위당비용

구 분	(심사대상사업명)	비 교 기 준		적 정 여 부 (적정, 과다, 부족)
		(유사시설명(원공연도))	(법정기준 등)	
사 업 규 모	698㎡			-
총 사업비	계	3,913백만원	백만원	-
	공사비	850백만원	백만원	2013년 공공건축물공사비 책정가이드라인
	보상비	3,000백만원	백만원	부동산 실거래가
	용역비 등	63백만원	백만원	2013년 공공건축물공사비 책정가이드라인
단위당비용	공사비	12.1만원/㎡	만원/㎡	만원/㎡
	보상비	429만원/㎡	만원/㎡	만원/㎡
	용역비 등	90만원/㎡	만원/㎡	만원/㎡

② 재원구성

구 분	국 비 (특별교부세)		시 비 (특별교부금, 주민참여)		중소기업육성기금		재정지원 기	재원배분 적정여부 (적정, 부적정)		
	금 액	비율	금 액	비율	금 액	비율				
비용내역	700백만원	17.9%	1,300백만원	33.2%	1,913백만원	48.9%		적정		
비용용도	공사비	매입비	용역 등	공사비	매입비	용역 등	공사비		매입비	용역 등
		○			○		○		○	○

3) 자체종합평가

- 현 중소기업지원센터와 융복합혁신센터의 통합·발전 모델로서 효율적인 업무 추진 등을 위해 사업규모의 확대 재편성이 필요하며, 중소기업체 및 소상공인 등을 위한 지원기관 역할과 수제화 공방 및 기타 공공시설 설치 등을 감안하면 사업규모는 적정하다고 판단됨.

라. 재무성·경제성 분석

1) 재무적 수익성

① 유사시설 수지흐름(최근 5년간)

- 유사시설명: 금천구 기업지원센터
- 위치: 금천구 가산디지털1로 145.(201호)
- 시설 규모: 243.5㎡(B1, 1~6층, 14층)
- 수지 비교

(단위: 천원)

구분		2011	2012	2013	2014	2015 (심사년도)
수입(A)	계	0	0	0	0	0
지출(B)	계	180,000	74,000	71,000	52,000	68,000
	시설운영비	180,000	74,000	71,000	52,000	68,000
손익(A-B)		-180,000	-74,000	-71,000	-52,000	-68,000

※ 공공의 자산을 활용하여 중소기업 등의 육성지원 등을 통해 지역경제 활성화 기반을 구축하는 사업이며 산출적으로 수익을 창출하기 곤란한 구조

② 심사대상사업 연간 수지전망

- 수입: 해당사항 없음
- 지출

(단위: 천원)

지출 항목	금액	산출 근거
계	49,000	
시설운영비	49,000	사무관리비, 공공운영비

※ 초기투자비(연도별): 매입비 3,000,000천원, 리모델링비 913,000천원

③ 수입지출 분석표 (할인율: 5.5%, 할인기간: 사업완료 후 30년까지)

〈산정방법〉 ① 수입(A), 지출(B): 불변가격(심사 전년도(Y-1)의 가격) 기준으로 작성
 ② 수익성지수(PI): 장래에 발생할 수입과 지출을 현재가치로 환산하여 수입 현재가치의 계(F)를 비용 현재가치의 계(G)로 나눈 것
 ③ 순현재가치(FNPV): 장래에 발생할 수입과 지출을 현재가치로 환산하여 수입 현재가치의 계(F)에서 비용 현재가치의 계(G)를 차감한 것. 즉 (H)
 ④ 내부수익률(FIRR): 내부수익률은 순현재가치(FNPV)가 0이 되는 할인율로써, 엑셀 프로그램을 통해 산정가능. 수지흐름(A-B) 첫해부터 마지막해까지를 적용
 ※ 엑셀수식: =IRR(수지흐름 0연차:수지흐름 마지막연차)

(단위:천원)

할인년차	연차	수입(A)	지출(B)	수지흐름(A-B)	할인계수(C) (5.5%)	수입현재가치(D=A×C)	지출현재가치(E=B×C)	순현재가치(D-E)
0	Y-1	0	0	0	1		0	0
1	Y	0	3,913,000	- 3,913,000	0.9479	0	3,709,133	- 3,709,133
2	Y+1	0	49,000	- 49,000	0.8985	0	44,027	- 44,027
3	Y+2	0	50,470	- 50,470	0.8516	0	42,980	- 42,980
4	Y+3	0	51,984	- 51,984	0.8072	0	41,962	- 41,962
5	Y+4	0	53,544	- 53,544	0.7651	0	40,966	- 40,966
6	Y+5	0	55,150	- 55,150	0.7252	0	39,995	- 39,995
7	Y+6	0	56,804	- 56,804	0.6874	0	39,047	- 39,047
8	Y+7	0	58,509	- 58,509	0.6516	0	38,124	- 38,124
9	Y+8	0	60,264	- 60,264	0.6176	0	37,219	- 37,219
10	Y+9	0	62,072	- 62,072	0.5854	0	36,337	- 36,337
11	Y+10	0	63,934	- 63,934	0.5549	0	35,477	- 35,477
12	Y+11	0	65,852	- 65,852	0.526	0	34,638	- 34,638
13	Y+12	0	67,827	- 67,827	0.4986	0	33,819	- 33,819
14	Y+13	0	69,862	- 69,862	0.4726	0	33,017	- 33,017
15	Y+14	0	71,958	- 71,958	0.4479	0	32,230	- 32,230
16	Y+15	0	74,117	- 74,117	0.4246	0	31,470	- 31,470
17	Y+16	0	76,340	- 76,340	0.4024	0	30,719	- 30,719
18	Y+17	0	78,631	- 78,631	0.3815	0	29,998	- 29,998
19	Y+18	0	80,990	- 80,990	0.3616	0	29,286	- 29,286
20	Y+19	0	83,419	- 83,419	0.3427	0	28,588	- 28,588
21	Y+20	0	85,922	- 85,922	0.3249	0	27,916	- 27,916
22	Y+21	0	88,499	- 88,499	0.3079	0	27,249	- 27,249
23	Y+22	0	91,154	- 91,154	0.2919	0	26,608	- 26,608
24	Y+23	0	93,889	- 93,889	0.2767	0	25,979	- 25,979
25	Y+24	0	96,706	- 96,706	0.2622	0	25,356	- 25,356
26	Y+25	0	99,607	- 99,607	0.2486	0	24,762	- 24,762
27	Y+26	0	102,595	- 102,595	0.2356	0	24,171	- 24,171
28	Y+27	0	105,673	- 105,673	0.2233	0	23,597	- 23,597
29	Y+28	0	108,843	- 108,843	0.2117	0	23,042	- 23,042
30	Y+29	0	112,108	- 112,108	0.2006	0	22,489	- 22,489
31	Y+30	0	115,472	- 115,472	0.1902	0	21,963	- 21,963
계		0	6,244,195	-5,383,000		(F) 0	(G)4,662,164	(H) -4,662,164

주1) 운영기간은 준공 후 부터 30년간으로 함

주2) 총사업비는 지출금액에 반드시 포함

※ 지출은 물가상승률 등을 고려하여 상승률로 3% 산정

④ 재정영향

○ 분석결과

- 순현재가치(FNPV): -4,662,164천 원 < 0
- 수익성지수(PI): 0
- 내부수익률(FIRR):

○ 자체평가 : 성수 지역혁신센터 운영에 따른 직접적인 수입은 없어 재무적 수익분석은 곤란하나
제조업과 IT산업 등 중소기업 지원에 따른 지역경제 활성화 및 일자리창출 등
공익적 기능을 고려했을 때 비용대비 사업효과는 클 것임

(단위 : 천원)

할인년차	연차	연도	편익 (A)	비용 (B)	수지흐름 (A-B)	할인계수(C) (5.5%)	편익현재가치 (D=A×C)	비용현재가치 (E=B×C)	순현재가치 (D-E)
0	Y-1		0	0	0	1	0	0	0
1	Y		0	3,913,000	-3,913,000	0.9479	0	3,709,133	-3,709,133
2	Y+1		132,000	49,000	83,000	0.8985	118,602	44,027	74,576
3	Y+2		133,440	50,470	82,970	0.8516	113,638	42,980	70,657
4	Y+3		134,915	51,984	82,930	0.8072	108,903	41,962	66,941
5	Y+4		136,425	53,544	82,881	0.7651	104,378	40,966	63,412
6	Y+5		137,971	55,150	82,821	0.7252	100,056	39,995	60,062
7	Y+6		139,554	56,804	82,750	0.6874	95,929	39,047	56,882
8	Y+7		141,175	58,509	82,667	0.6516	91,990	38,124	53,866
9	Y+8		142,835	60,264	82,572	0.6176	88,215	37,219	50,996
10	Y+9		144,536	62,072	82,464	0.5854	84,611	36,337	48,274
11	Y+10		146,276	63,934	82,343	0.5549	81,169	35,477	45,692
12	Y+11		148,059	65,852	82,207	0.526	77,879	34,638	43,241
13	Y+12		149,884	67,827	82,057	0.4986	74,732	33,819	40,914
14	Y+13		151,754	69,862	81,891	0.4726	71,719	33,017	38,702
15	Y+14		153,668	71,958	81,710	0.4479	68,828	32,230	36,598
16	Y+15		155,628	74,117	81,511	0.4246	66,080	31,470	34,610
17	Y+16		157,635	76,340	81,294	0.4024	63,432	30,719	32,713
18	Y+17		159,690	78,631	81,059	0.3815	60,922	29,998	30,924
19	Y+18		161,795	80,990	80,805	0.3616	58,505	29,286	29,219
20	Y+19		163,950	83,419	80,531	0.3427	56,186	28,588	27,598
21	Y+20		166,157	85,922	80,235	0.3249	53,984	27,916	26,068
22	Y+21		168,416	88,499	79,917	0.3079	51,855	27,249	24,606
23	Y+22		170,730	91,154	79,576	0.2919	49,836	26,608	23,228
24	Y+23		173,100	93,889	79,211	0.2767	47,897	25,979	21,918
25	Y+24		175,526	96,706	78,820	0.2622	46,023	25,356	20,667
26	Y+25		178,011	99,607	78,404	0.2486	44,253	24,762	19,491
27	Y+26		180,555	102,595	77,960	0.2356	42,539	24,171	18,367
28	Y+27		183,160	105,673	77,487	0.2233	40,900	23,597	17,303
29	Y+28		185,828	108,843	76,985	0.2117	39,340	23,042	16,298
30	Y+29		188,560	112,108	76,452	0.2006	37,825	22,489	15,336
31	Y+30		191,358	115,472	75,886	0.1902	36,396	21,963	14,433
계			4,752,591	6,244,195	-1,491,604	-	(F) 2,076,622	(G) 4,662,164	(H) -2,585,541

주1) 운영기간은 준공 후 부터 30년간으로 함
주2) 총사업비는 지출금액에 반드시 포함
※ 수입 중 임대료 상승률은 개별공시지가 상승률 2.4%로 산정
※ 지출은 물가상승률 등을 고려하여 상승률로 3% 산정

2) 경제적 타당성

① 경제적 편익

(단위 : 천원)

편익 항목	연간금액	산출 근거	
총 계	132,000		
금전적 수입	0		
비금전적 편익	소 계	132,000	
	전세계약에 따른 임대료 절감	60,000	· 월 임대료 5,000 × 12월 = 60,000
	지가상승	72,000	· 매입비×지가상승분(연2.4%)×1 = 3,000,000×0.024×1

※ 편익 항목은 사업별로 상이하므로 '서울시 투자심사의 경제성분석을 위한 가이드라인 연구'(서울연구원) 등을 참고하여 작성

② 경제적 비용 (재무적 수익성의 '금전적 지출')

③ 비용편익 분석표(할인율 : 5.5%, 할인기간 : 사업완료 후 30년까지)

(산정방법) ① 편익(A), 비용(B) : 불변가격(심사 전년도(Y-1)의 가격) 기준으로 작성
② 편익/비용비율(B/C Ratio) : 장래에 발생할 편익과 비용을 현재가치로 환산하여 편익 현재가치의 계(F)를 비용 현재가치의 계(G)로 나눈 것
③ 순현재가치(NPV) : 장래에 발생할 편익과 비용을 현재가치로 환산하여 편익 현재가치의 계(F)에서 비용 현재가치의 계(G)를 차감한 것. 즉 (H)
④ 내부수익률(IRR) : 내부수익률은 순현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율로써, 엑셀 프로그램을 통해 산정가능. 수지흐름(A-B) 첫해부터 마지막해까지를 적용
※ 엑셀수식 : =IRR(수지흐름 0연차:수지흐름 마지막연차)

④ 경제적 타당성 평가

○ 분석결과

- 순현재가치(NPV) : -2.585.541 < 0
- 비용편익비(B/C Ratio) : 0.44
- 내부수익률(IRR) :

○ 자체평가 : 중소기업종합지원센터 월 임대료 절감분과 센터 매입에 따른 지가 상승분을 가지고 경제적 타당성을 분석한 결과 경제적 타당성은 낮게 산출되었으나 융복합산업에 따른 업체 및 기업의 생산성 향상, 지역경제 활성화, 지역산업 특화에 따른 문화·관광 기대효과 등을 고려할 경우 이에 따른 편익은 상기 수치를 크게 상회할 것이며 본 사업에 대한 투자가치는 충분하다고 판단됨

마. 지역간 균형 및 입지 타당성

1) 지역간 균형성

구 분	수혜업체	수혜지역	검 토 의 건
성동구	100%	100%	- 성동구 제조업체수의 약 70%가 성수동에 집적되어 인적·물적 교류 용이 - 지역 간 균형성 적정
성동구 관내 제조업체(4,488개) 중 성수지역 4개동에 3,075개 업체가 밀집 (2012년 서울통계 기준)			

2) 시설입지의 타당성

구 분	현 황	검 토 의 건
지역적 편중성	- 성동구 제조업체수의 약 70%가 성수동에 집적됨 - 성수동은 전통제조업과 첨단산업이 공존하는 지역으로서 성수 IT산업단지과 인접하고 제조업단지(수제화집적지) 내 위치한 접점 장소임	적정
주민 접근성	- 특성역과 가깝고 제조업체, IT업체의 접근성 높음	적정

바. 사업추진의 제약요인 및 재원조달 가능성

- 1) 정치적 가능성 : 없음
- 2) 법적·행정적 가능성 : 없음
- 3) 재원조달 가능성(재원조달부서와의 협의내용)

구 분	금 액 (백만원)	협의부서(기관)	협의일자	조달가능 여부	비 고
계	3,913				
국 비	700	행정자치부	2014.12.	가능	특별교부세
시 비	1,300	서울시	2014.10.	가능	특별교부금, 주민참여
구 비(기금)	1,913	성동구청 지역경제과	2015. 3.	가능	중소기업육성기금
지 방 채					
민 자					
기 타					

4) 사업추진 제약요인

구 분	내 용	검토의견
도시계획 사전협의	- 해당 없음 -	- 해당 없음 -
주민 여론수렴	- 해당 없음 -	- 해당 없음 -
언론 기사	- 해당 없음 -	- 해당 없음 -
민원 동향	- 해당 없음 -	- 해당 없음 -
기타 요인	- 해당 없음 -	- 해당 없음 -

6. 공공시설 운영계획서

가. 조직 및 예산

1) 조직도

- 직원 7명 (센터장 1명, 직원 6명)

2) 소요예산: 연간 49백만 원

- 인건비: 별도 (구 직원 배치로 총액 인건비에 포함)
- 운영비: 연간 49백만 원
 - 사무관리비, 공공운영비, 민간경상사업보조 등

나. 세부시설 운영계획

- 1) 운영방식 : 구 직접 운영
- 2) 시설 활용계획

층 별	면 적(m ²)	용 도
계	698	
지1층	27	· 서고 및 창고
1층	235.97	· 주차장, 수제화 공방 및 수제화 허브타운(수제화 구두 전시 및 판매), 수제화 교육장
2층	235.96	· 중소기업종합지원센터, 융복합혁신센터, 구두테마 이색카페 (바리스타 교육), 기타 공공복합시설 공간
3층	199.4	· 근로자복지센터, 육아종합지원센터, 회의실, 교육장

3) 주요사업 내용(프로그램 운영방향)

- 중소기업 및 전통산업의 지원육성
 - 소공인특화지원센터 운영: 수제화 전통산업을 고부가가치 산업으로 육성
 - 중소기업지원 기관협의체 운영: 기업지원업무 공유 및 협력사업
 - 수제화업체 해외마케팅 추진: 해외판로개척 등 브랜드 글로벌화
- 지역 전통산업과 연계한 맞춤형 취업교실 개설 및 운영
 - 수제화, 인쇄편집 디자인, 바리스타 양성 교육과정 등 운영
- 융복합 혁신센터 설치 운영
 - 특허기술상용화플랫폼(PCP) 사업 추진
 - 신규 및 예비창업자를 위한 창업보육공간 확보
 - 전통산업과 첨단산업의 융합을 통한 업그레이드
- 성동 근로자복지센터 및 수제화 성수매장(From SS) 운영

7. 부서장 사업추진 의견서

□ 사업 명: 성수 지역혁신센터 설립(중소기업종합지원센터 이전 포함)

□ 추진배경

- 정부는 경제혁신 3개년 계획에서 역동적인 혁신경제를 위한 핵심과제로 창조경제의 확산을 추진으로 하고 있으며 창조경제 주요 추진전략으로 기존 전통산업(수제화, 피혁, 인쇄 출판 등 제조업 분야)에 첨단산업(IT, S/W, 스마트기술 등)을 융복합하여 신성장 동력을 창출하고자 함

- 성수동은 성동구 제조업체의 약 70%를 차지하는 제조업 육성 지역이며 특히, 수제화 산업 특화로 전국적인 명소로 발전할 잠재력을 갖춘
- 뿐만 아니라 벤처기업 육성촉진지구(2001년 중기청 지정), 성수IT 개발진흥지구(2010년 서울시 지정)로 지정되었으며 현재도 경제적, 지리적 이점으로 많은 지식산업센터가 신축되고 있는 등 G밸리에 버금가는 IT산업단지로 변모하고 있음.
- 이러한 성수동의 지역적 특성을 기반으로 전통산업(수제화, 피혁, 봉제·패션, 인쇄·출판 등 제조업 분야)에 첨단산업(IT, S/W, 스마트기술 등)을 접목한 융복합산업으로의 발전을 위한 기반조성이 필요함.

□ 종합의견

- 중소기업지원센터 이전연계 성수지역 혁신센터를 설립하여 매년 임대료 및 관리비 상승에 따른 부담을 해소
중소기업 지원업무의 분업화, 전문화를 통해 세부적이고 안정적인 지원기반을 구축할 계획
- 중소기업 활성화를 위한 실질적인 지원 체계 구축 등 민선6기 핵심 경제정책을 수행할 거점기관
각종 제조업 분야의 혁신화·고도화 사업 추진, 특허기술상용화 플랫폼을 통한 벤처기업 육성 및 지원, 수제화특화 거리 조성·행사개최·테마관광코스 개발 등 수제화산업 지역 특화 및 문화·관광 지역명소화, 기업주치의센터·도탈금융지원시스템 등
- 수제화 등 지역특화 사업추진을 위한 최적 장소로서 상기 물건을 매입하여 안정적인 업무기반을 확보
향후 수제화 특화거리 조성, 서울숲과 이어지는 문화관광라인 구축 등

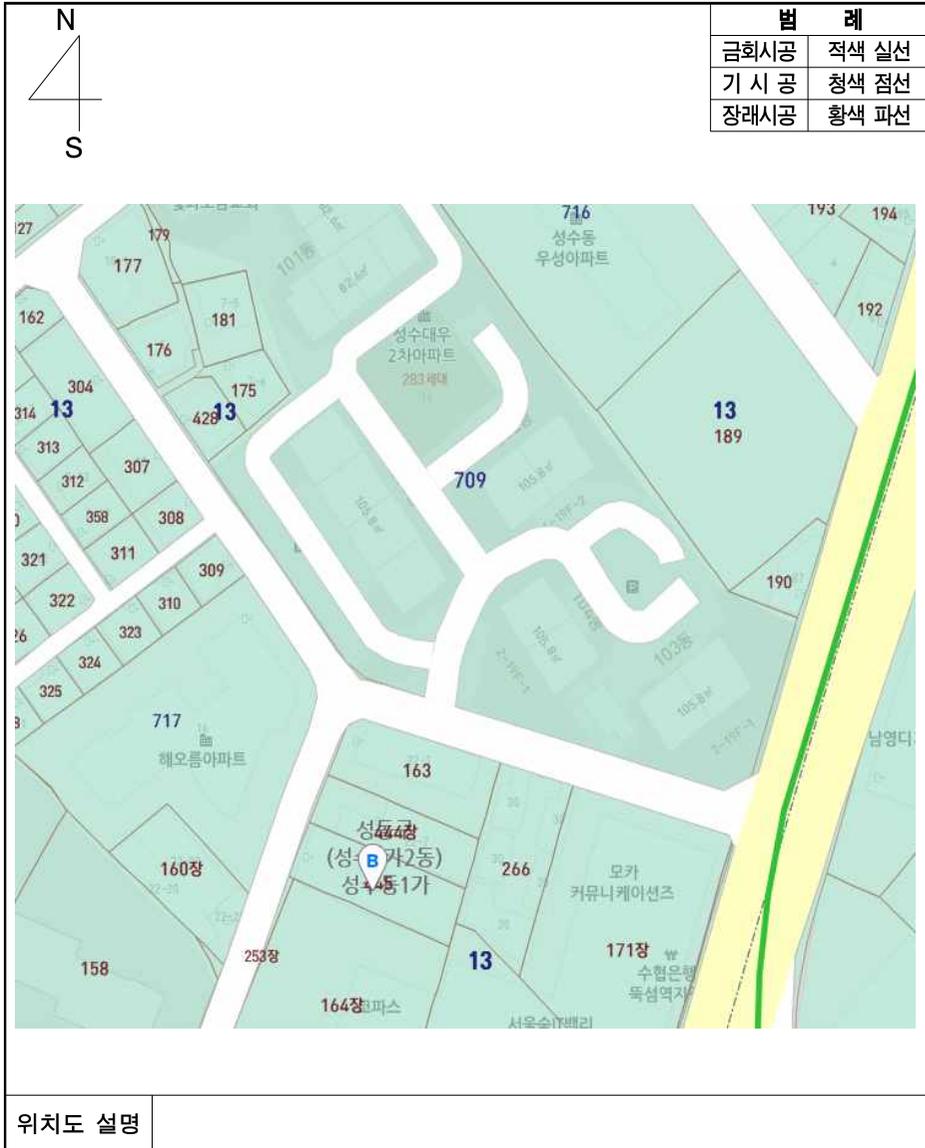
2015. 3. .

지역경제과장 김 광 호 (서명)

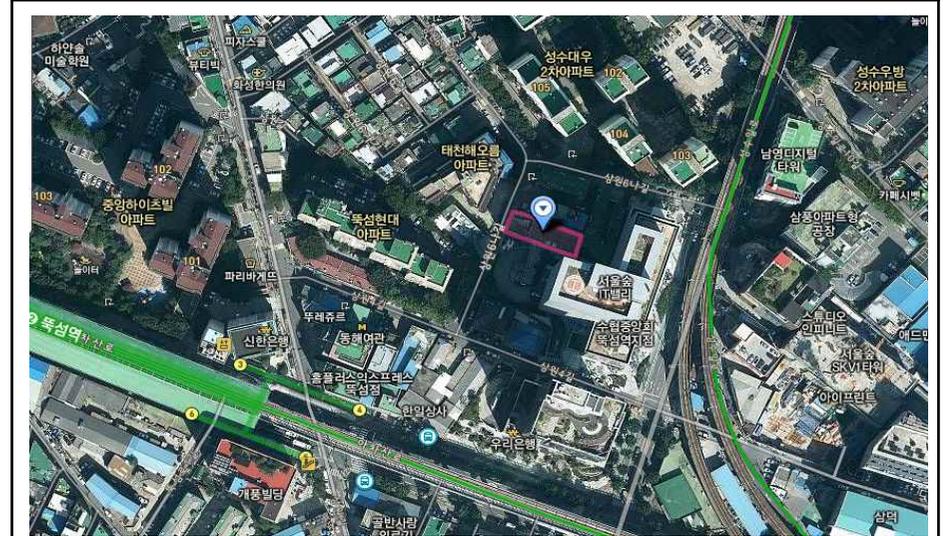
8. 위치도면 및 현장사진

위 치 도

(S=1:10,000)



현 장 사 진



사진설명

위성사진



사진설명

현장사진