

서울주택도시공사 등촌동 어울림플라자 건립 위탁개발 관련 신규투자사업 참여 동의안 심 사 보 고 서

의안 번호	2346
----------	------

2018. 2. 23
도시계획관리위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2018년 2월 6일, 서울특별시장

나. 회부일자 : 2018년 2월 9일

다. 상정 및 의결일자

- 제278회 임시회 제2차 도시계획관리위원회(2018.2.23. 상정·의결)

2. 제안설명의 요지 (김세용 서울주택도시공사 사장)

가. 제안이유

- 강서구 등촌동에 위치한 한국정보화진흥원 지방이전에 따른 이전적지 활용에 대해 「구) 한국정보화진흥원부지 기본계획 수립에 따른 어울림플라자 사업추진 계획」 서울시장 방침 결정(`16.4.5)
※ `13.10 : 한국정보화진흥원 부지 서울시 매입계약 체결
- 어울림플라자 건립 추진목적은 장애인을 위한 문화·복지시설을 제공하여 장애인의 복지증진 및 역량 강화를 도모하고, 지역 주민이 함께 이용 가능한 시설을 제공하여 장애인과의 자연스러운 교류와 장애인 시설에 대한 거부감을 해소하기 위함임
- 어울림플라자 사업추진 방식은 공유재산 및 물품관리법에 의거한 위

탁개발사업으로 추진함으로써, 한정된 재정 안에서 필요한 주민편의 시설들을 확충하여 시설의 다양성과 공공성을 향상시키고자 함

- 상기 언급한 어울림플라자 위탁개발사업을 추진하고자 서울주택도시공사는 지방공기업법 제65조의3 및 동법 시행령 제58조의2에 따라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대하여 시의회 의결을 받고자 함

나. 주요내용

- 1) 사업명 : 어울림플라자 건립 위탁개발사업
- 2) 위치 : 강서구 등촌동 645-11번지
- 3) 개발규모 : 대지면적 6,683 m^2 / 연면적 18,098 m^2
- 4) 시설용도 : 장애인복지시설, 주민편의시설, 임대시설
- 5) 사업방식 : 공유재산 및 물품관리법 제43조의3에 의거한 위탁개발사업
- 6) 도시계획사항 : 제3종일반주거지역, 공항시설보호지구, 중심지미관지구, 최고고도지구
- 7) 주체별 업무추진 내용
 - 기본계획 수립, 위탁개발 수탁자 선정, 개발사업계획서 승인
: 서울특별시
 - 수탁자 : 서울주택도시공사
- 8) 총 사업비 : 479억원
 - 사업비 항목 : 직접공사비 399억원, 간접공사비 43억원 , 부대경비 등 기타비용 37억원
 - 재원조달 : 재정지원 264억원 , 자체조달 215억원
- 9) 투입된 사업비 회수 방식
 - 사업비 : 위탁기간 내 수익임대시설의 임대료 수입을 통해 투입된 사업비 회수

- 예상수익 : 약 104억원 (위탁개발 수수료 : 18억원,
위탁관리 수수료 : 86억원)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 공유재산 및 물품관리법

나. 첨부자료

- ① 어울림플라자 건립 위탁개발 사업계획(안)
- ② 사업타당성조사 검토 보고서(용역보고서)

4. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

□ 제출배경

- 이 동의안은 강서구 등촌동 645-11 일대 “舊 한국정보화진흥원” 부지를 서울주택도시공사(이하 “SH공사”)가 위탁개발자로 참여하여 개발한 후 관리토록 하려는 것으로, 「지방공기업법」 제65조의3제1항에 따라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대한 시의회의 의결을 받고자 서울특별시장이 2018년 2월 6일 제출하여 2월 9일 우리 위원회에 회부된 사안임.

□ 사업개요

- “등촌동 어울림플라자 건립 위탁개발사업”은 서울시가 소유한 강서구 등촌동 소재 6,683.4 m^2 (약 2,022평)의 시유지상에 지하2층, 지상8층 규모(연면적 18.098 m^2)의 장애인복지시설, 주민편의시설 및 기타 임대(수익)시설 등을 건립하는 사업임.

- 정부의 공공기관 지방이전계획에 따라 지난 2015년 한국정보화진흥원이 대구로 이전하는 과정에서 강서구 등촌동에 위치한 진흥원청사 건물은 서울시에 매각되었고, 이 건물의 활용방안을 모색하던 서울시는 장애인을 위한 교육·문화 복합공간이 부족한 실정을 감안

하여 장애인 문화활동 특화시설과 전국 최초의 장애인 연수시설을 건립하기로 결정하였음.

- 특히 사업대상지가 위치한 강서구는 서울시내 25개 자치구중 장애인이 가장 많이 거주하는 자치구로서 장애인복지시설에 대한 수요가 높은 상황이나(붙임6), 장애인시설 건립에 대한 반대민원이 제기되는 가운데 인근 지역주민이 이용가능한 편의시설과 근린생활시설을 함께 설치하는 계획안이 마련되었음.
- 당초 기존 건축물을 유지·보수하여 활용하는 방안이 검토되었으나, 안전진단결과 "D"등급 판정을 받는 등 건물의 노후화에 따른 안전문제가 제기되자 '15년 6월 주차장 부지를 포함한 신축계획이 수립되었고, 이를 위해 시·중앙투자심사 심의 및 공유재산관리계획 변경 승인 등의 후속절차가 이행되었음.

<대상지 현황>

소재지	서울시 강서구 등촌1동 645-11			
토지	면적	6,683㎡	지목	대
	공시지가	4,704,000원/㎡	토지가액	31,295,712,000원 (공시지가 기준)
	소유자	서울시		
토지이용계획	제3종일반주거지역, 공항시설보호지구, 중심지미관지구, 상대정화구역			
건축물	지상 5층, 지하 1층 연면적 7,844㎡(업무시설, 제2종근린생활시설)			
현황사진				

<개발계획(안)>

■ 설계개요

구 분	내 용		
건축면적	1,951 m ²		
연면적	18,098 m ²	지상: 10,792 m ²	지하: 7,306 m ²
건폐율	29.19 %		법정: 50 %
용적률	161.48 %		법정: 250 %
조경면적	1,003 m ² (15.01%)		법정: 15 %
주차대수	110대		법정: 101대
규 모	지하2층 ~ 지상8층		법정: 높이 77m 이하
사업비	479억원		재정 264억원

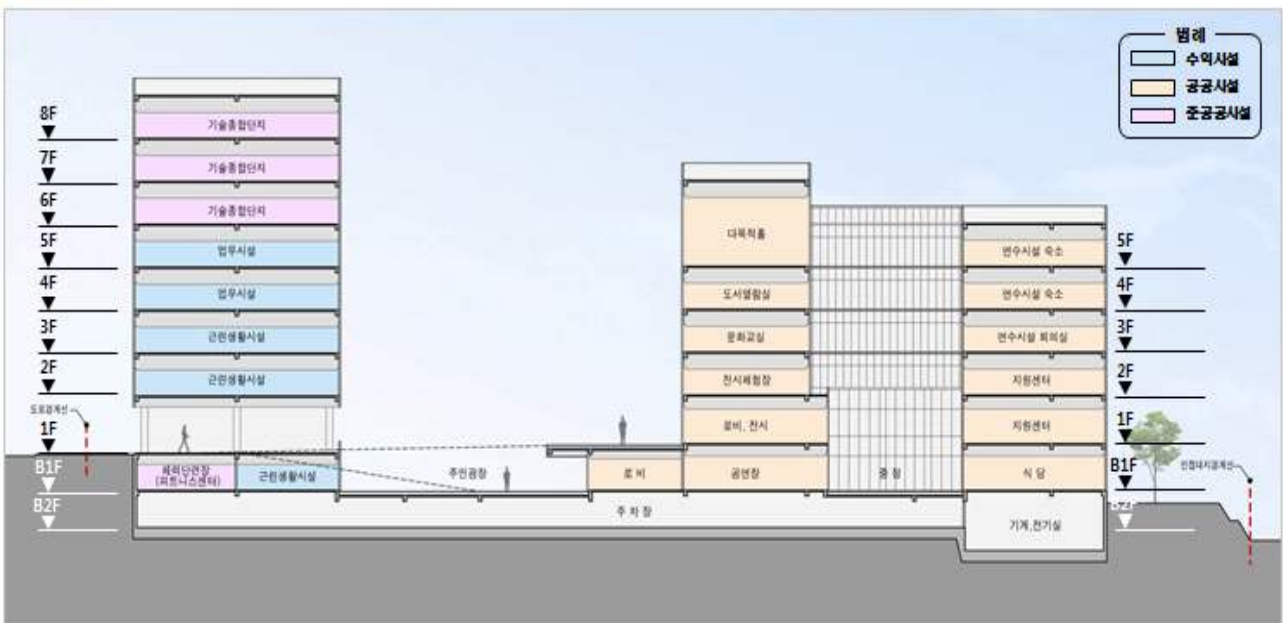
■ 개발구상도



■ 시설별 면적

구 분	재정지원				순수 위탁				사업총계 (①+②)		
	복지 지원시설				주민 편의 시설	임대시설					
	문화교육 특화시설	연수시설	서울시 지원센터	재정지원 합계 (①)		업무/근린 생활시설	기술종합 단지	소 계		순수위탁 합계 (②)	
용도별 비율(%)	54.22%				7.78%	38.00%			45.78%	100%	
면적	전용+공용(m ²)	3,663	2,898	1,471	8,032	1,152	3,736	1,894	5,630	6,782	14,814
	주차장(m ²)	659	521	265	1,445	306	950	583	1,533	1,839	3,284
	합 계(m ²)	4,322	3,419	1,736	9,477	1,458	4,686	2,477	7,163	8,621	18,098

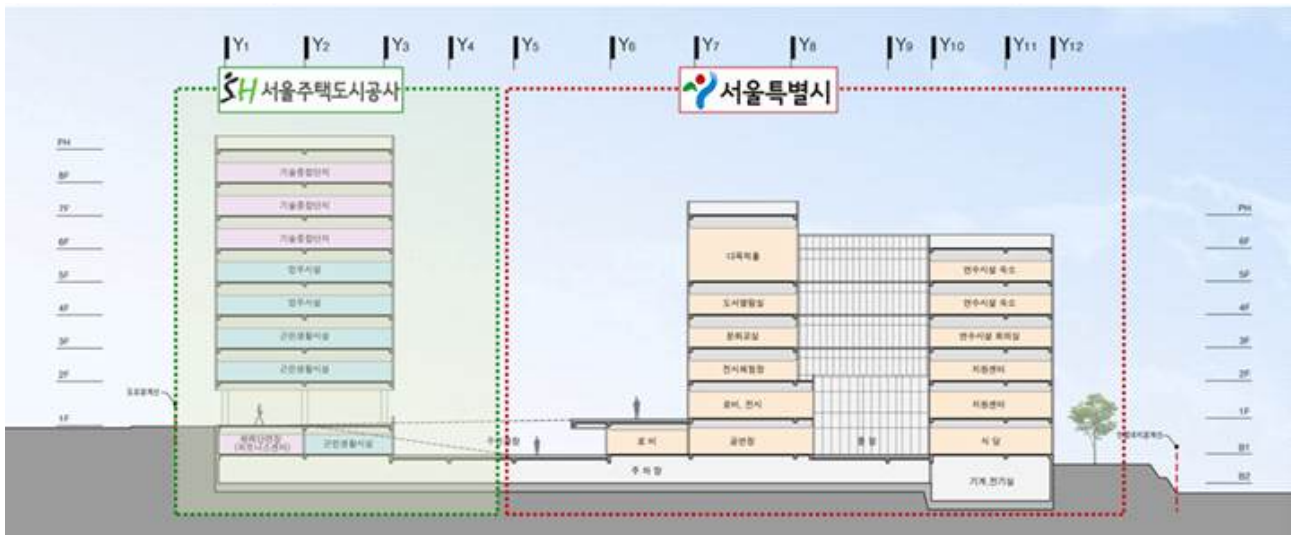
■ 단면도



<배치도(안)>



<시설관리·운영계획>

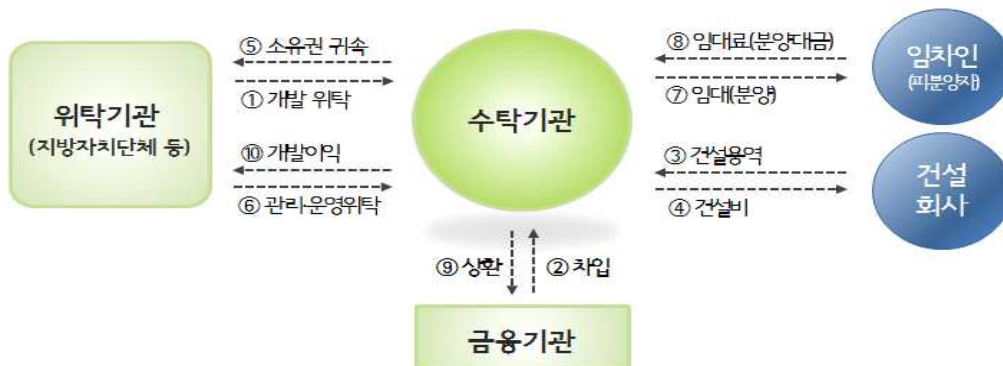


구 분	시설 운영	시설 관리	비고
복지지원시설	서울시 (수탁기관)	SH공사	서울시 운영 (수탁기관)
주민편의시설	SH공사	SH공사	SH공사 운영
임대시설	SH공사	SH공사	SH공사 운영

※ 수탁기관 : 복지지원시설을 서울시에서 민간 사회복지법인 등에 위탁할 경우 해당 법인 등을 말함

□ 위탁개발사업 구조 및 주요내용

- 금번 등촌동 어울림플라자 개발을 위해 서울시는 위탁개발제도를 활용하여 수탁기관인 SH공사에 개발 및 개발재산의 분양, 임대·관리업무를 위탁할 계획임.
- 이에 따라 SH공사는 개발비용의 일부를 부담하여 시설물 등을 축조한 후 준공과 동시에 소유권을 서울시에 귀속시키고, 서울시는 일정기간 SH공사에 관리운영을 위탁함으로써 SH공사는 이기간 동안 임대·분양사업을 수행하게 됨.
- 임대·분양수입 등 위탁개발에 따른 모든 수입은 서울시에 귀속되며, SH공사는 개발·분양, 관리업무에 따른 수수료와 개발비용 상환을 위한 원금과 이자를 받게 됨



<위탁개발사업의 구조>

- '위탁개발'이란 「공유재산 및 물품관리법」 (붙임 3 참고) 및 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 (붙임 4 참고)에 따라 지방자치단체의 장으로부터 일반재산의 관리·처분에 관한 사무를 위탁 받은 자(이하 '수탁기관')가 위탁받은 재산을 지자체 장의 승인을 받아 개발¹⁾하고, 여기서 발생하는 수익을 지자체에 돌려주는 사업방식으로서, 수탁기관을 통한 개발이 가능하도록 '08년 12월 최초 도입된 제도임.

1) "개발"이란 「건축법」 제2조에 따른 건축, 대수선, 리모델링 등을 의미함(「공유재산 및 물품관리법」 제43조의3제1항).

- 어울림플라자의 총 개발사업비는 479억원 규모로 이중 215억원은 SH공사가 투자하고, 서울시는 264억원을 재정지원하게 됨.

(단위 : 백만원)

구 분	직접공사비	간접공사비	부대경비	기타비용	금융비용	위탁개발 수수료	소계
재정사업 (복지지원시설)	23,852	2,233	106	172	-	-	26,363
위탁개발 (주민편의, 민간임대)	16,616	2,032	96	195	743	1,842	21,525
소 계	40,468	4,265	202	367	743	1,842	47,887

- 개발이후 위탁관리기간은 건축물의 사용승인 익일부터 28년간으로 수탁기관의 책임 없는 사유로 위탁기간 내에 개발비용을 회수하지 못할 경우, 서울시와 SH공사는 협의하여 위탁기간을 연장하거나 서울시가 개발원리금 상환 후 사업을 종료하게 됨.

- 사업성 분석결과 SH공사에서는 위탁관리기간 28년차에 개발사업비의 회수가 가능한 것으로 나타났음.

	구 분	금 액 (백만원)	비 고
현금 유입	차입금	21,524	
	서울시 재정	26,363	
	임대수입	43,621	
	주민편의시설 운영수입	13,210	주민편의시설 관리비로 지출
	소계 (①)	104,718	
현금 유출	건설사업비	45,394	
	위탁개발·관리수수료 ^{주)}	10,458	위탁기간(28년간) 수수료 산정
	주민편의시설 관리운영비	13,210	
	건물관리비(장기수선금)	1,309	
	금융비용	11,500	
	차입금상환	21,524	28년차 상환 완료
	소계 (②)	103,395	
계(①-②)		1,323	

주) 위탁개발·관리수수료는 붙임 6 참조

□ 사업타당성 검토결과

○ '17.8월 지방공기업평가원이 수행한 사업 타당성 검토결과²⁾ 등촌동 어울림플라자 위탁개발사업의 타당성은 전반적으로 「보통」인 것으로 분석되었음.

- 경제적 타당성³⁾은 총 비용 1,236억원, 총 편익 772억원에 따른 순편익은 -464억원으로 내부수익률(IRR)은 1.34%로 나타나 경제적 타당성을 확보하지 못하고 있는 것으로 분석되었음.

(단위 : 백만 원)

구 분		금 액	비 고
편 익 비 용 분 석 (현재가치)	총 편 익	77,209	장애인복지시설 편익 + 주민편의시설 편익 + 임대시설 편익
	총 비 용	123,644	총사업비 + 운영비 - 토지잔존가치
	순 편 익	-46,436	순이익 < 0 → 경제적 타당성 확보하지 못함
경제적 타당성	NPV	-46,436	NPV < 0 → 경제적 타당성 확보하지 못함
	B/C ratio	0.6244	B/C ratio < 1 → 경제적 타당성 확보하지 못함
	IRR	1.34%	IRR < 할인율(5.5%) → 경제적 타당성 확보하지 못함

- 민감도 분석⁴⁾에서는 비용 감소율이 37.56%이상이거나 편익 증

2) 사업 타당성 여부는 개발환경·기술성·시장성·경제성·재무성·정책성 측면에서 분석하였음. (지방공기업평가원, 등촌동 어울림플라자 위탁개발사업 타당성 검토, 2017.8)

3) 사업의 경제적 타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있음. 세 가지 분석방법을 적용함. ① 순현재가치(NPV)법은 순현재금흐름을 적정한 할인율로 할인한 현재가치가 양(+)¹⁾의 값을 가질 경우, ② 비용편익비(B/C Ratio)는 현금유입(benefit)의 현재가치를 현금유출(cost)의 현재가치로 나눈 값이 1보다 클 경우, ③ 내부수익률(IRR)법은 순현재금흐름의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율(IRR)이 투자자본에 대한 기회비용보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음. 이 사업의 비용과 편익을 현재가치로 환산하기 위해 적용하는 사회적 할인율은 공공투자사업에 대해 한국개발연구원이 제시한 5.5%를 적용함.

4) 불확실성이 경제적 타당성에 미치는 영향을 파악하기 위해 기준상황(baseline)을 설정하고 민감도 분석을 실시함. 기준상황에 대응한 경제적 타당성 지표 추정치를 기준 수치로 삼아 현재가치 기준으로 비용증가와 편익감소로 인해 경제

가율이 60.14%이상일 경우에 이 사업이 경제적 타당성을 확보할 것으로 분석됨으로써, 전반적으로 경제적 타당성을 갖추지 못하는 것으로 나타남⁵⁾).

구 분	경제적 타당성(NPV>0) 확보 조건	비 고
비용 감소율	37.56% 이하	
편익 증가율	60.14% 이하	

- 재무적 타당성 분석에서는 할인율을 5.5%로 가정 시 총수익 932억 7천6백만원, 총비용 758억 1천9백만원, 순이익 174억 5천7백만원으로, 순현재가치(NPV) 및 수익성지수(PI), 내부수익률(IRR) 모두 타당성을 확보하지 못하는 것으로 분석되었음. 다만 SH공사의 자체기준 할인율인 2.88%로 가정했을 경우 재무적 타당성을 갖추게 되는 것으로 나타남.

(금액: 백만원)

구 분	금 액		비 고	
	할인율 5.5%	할인율 2.88%		
수 지 분 석 (경상금액)	총 수 익	93,276	93,276	서울시부담금+임대수입+주민편의시설수입+ 위탁관리수수료+위탁운영관리수수료
	총 비 용	75,819	75,819	투자비+운영비용+금융비용+법인세
	순 이 익	17,457	17,457	순현재금흐름 > 0 → 타당성 확보가능성
재무적 타당성	FNPV	-2,066	3,432	할인율 5.5% (FNPV < 0) → 타당성 미확보 할인율 2.88% (FNPV > 0) → 타당성 확보
	PI	0.9534	1.0661	할인율 5.5% (PI < 1) → 타당성 미확보 할인율 2.88% (PI > 1) → 타당성 확보
	FIRR	4.31%	4.31%	할인율 5.5% (FIRR < 할인율) → 타당성 미확보 할인율 2.88% (FIRR > 할인율) → 타당성 확보

성이 약화될 때 NPV, B/C, IRR 수치가 어떻게 변하는지 비교하여 경제적 타당성을 검토함

- 5) 이 사업 타당성 분석에서 편익은 정량적 추정이 가능한 항목만을 선정하였음에도 경제적 타당성을 갖추고 있지 못한데, 이는 주민편의시설(약 7.8%) 및 업무근린생활시설(약 25.6%)의 비중보다 장애인 편의시설(총면적의 54%) 등 공공시설의 비중이 높기 때문인 것으로 파악됨.

- 따라서 재무적 관점에서 이 사업은 할인율을 5.5%로 가정 시 투자비가 12.28% 감소하거나 임대와 주민편의시설 수입이 15.09% 이상 증가하지 않으면 재무적 타당성을 확보하기 힘든 것으로 분석되었으며, 할인율을 2.88%로 가정 시 투자가 18.76% 이내에서 증가하거나 임대와 주민편의시설 수입이 16.55%이내에서 감소되어야 재무적 타당성을 확보할 수 있는 것으로 나타남.

구 분	재무적 타당성(FNPV > 0) 확보 조건		비 고
	할인율 5.5%	할인율 2.88%	
투자비 변화	12.28% 이상 감소	18.76% 이내 증가	
임대료 및 주민편의시설 수익 변화	15.09% 이상 증가	16.55% 이내 감소	

- 정책성 분석에서는 장애인을 위한 문화·복지시설을 제공하여 장애인 복지증진과 사회참여 활성화를 도모하고, 지역주민이 함께 이용 가능한 시설을 제공하여 장애인시설에 대한 거부감을 해소하는 등 장애인에 대한 올바른 이해와 편견 해소를 위한 기회가 될 수 있다는 점에 주목하고 있음.
 - 특히 강서구의 지역낙후도⁶⁾(붙임 5)는 서울시 25개 자치구 중 16위이고 장애인 인구수는 1위에 해당하면서 매년 증가(붙임 6)하고 있어, 장애인 복지시설에 대한 수요가 매우 높음에 따라 정책적 타당성은 양호하다고 분석되었음.
- 그 밖에 개발환경 분야는 매우양호, 시장성 분야는 보통, 기술성 분야는 양호한 수준으로 평가되었음.

6) 지역낙후도의 분석 목적은 투자사업을 수행하고자 하는 지방자치단체의 종합적인 지역발전 정도를 측정하여 투자의 시급성을 파악하고자 하는 것임. 지역낙후도 지표는 인구(인구증가율, 노령화지수), 경제(재정자립도, 제조업 종사자 비율, 승용차 등록대수), 기반시설(도로율, 의사수, 도시적 토지 이용률)를 활용하고 있으며 이를 종합한 낙후도 지수 및 순위를 집계하였음.(지방공기업평가원, 등촌동 어울림플라자 위탁개발사업 타당성 검토,p.280, 2017.8)

분석방법	타당도	주요내용
경제성	▼	<ul style="list-style-type: none"> • B/Cratio 0.6244 < 1 • 그 외 NPV -46,436백만원 < 0, IRR 1.34 < 5.5%(할인율) • 경제적 타당성(NPV > 0) 확보조건 : 비용 감소율 37.56% 이상, 편익 증가율 60.14% 이상
재무성	△	<ul style="list-style-type: none"> • PI 0.9534 < 1 (할인율 5.5%), 1.0661 (할인율 2.88%) • 그 외 FNPV -4,016백만원 < 0, FIRR 4.31% < 5.5%(할인율) • 재무적 타당성(NPV > 0) 확보조건 : 투자비 감소율 12.28% 이상, 임대 및 주민편의시설 수입 증가율 15.09% 이상
정책성	○	<ul style="list-style-type: none"> • 관련법 및 상위계획, 정책방향 등과 부합 • 서울특별시 강서구와 인근의 장애인들에게 직업훈련 기회를 부여하고 활동 공간을 제공하여 장애인들의 복지를 향상시킬 수 있음 • 파급효과 <ul style="list-style-type: none"> - 서울특별시 내 생산유발 504억원, 부가가치유발 178억원, 취업유발 398명 - 전국 생산유발 925억원, 부가가치유발 292억원, 취업유발 575명 • 다만 지역간 사업연관분석은 본 사업 투자에 따른 기회비용은 고려하지 않음
개발환경	●	<ul style="list-style-type: none"> • 서울특별시의 지경학적 강점과 기회요인으로 개발경쟁력 확보 • 법제도적 관련사항의 적정 검토 및 부합
시장성	△	<ul style="list-style-type: none"> • 분양가임대료 수준에 따라 마케팅 상태가 결정 • 상업용부동산 임대동향을 감안할 때, 마켓포지션은 보통 수준
기술성	○	<ul style="list-style-type: none"> • 개발기본계획의 적정 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 개발기본계획은 대체로 적정하며, 향후 설계공모를 통해 창의적 아이디어 적용 필요 - 건물의 건폐율, 용적률, 건축물의 높이 등은 법적으로 적합 - 대지의 고저차, 장애인 및 인근주민들의 접근성을 고려한 설계공모의 주안점 발굴 필요 • 총사업비 추정 <ul style="list-style-type: none"> - 총사업비는 54,788백만원으로 추정되어 계획안의 45,302백만원보다 높게 추정되어 일부 조정 필요 - 사업진행시 현상설계의 내용 및 실제 공사비 낙찰 등을 고려해도 당해 사업의 사업비는 최소 10% 이상 증액 필요

주) ○ 매우양호 ● 양호 ○ 다소 양호 △ 보통 ▽ 다소 미흡 ▼ 미흡 × 매우 미흡 ? 미지수

□ 종합 검토의견

- 이 사업은 ‘17년 4월 서울시가 발표한 “서울시 위탁개발사업 4대 방안”⁷⁾에 따른 제1호 사업으로서, 한국정보화진흥원이 사용하던 공공청사를 철거 후 신축하여 전국 최초의 장애인 연수시설과 장애인 문화교육 특화시설 등을 공급하려는 것으로, 타당성 검토결과 지역주민을 위한 주민편의시설 공급과 업무·근린생활시설 및 기술중합단지 조성을 통하여 일자리 창출효과⁸⁾까지 거둘 수 있다는 측면에서 긍정적이라 사료됨.
 - 다만, 이 사업에 대한 전반적인 타당성 분석결과 정책적 필요성에 대한 타당성이 인정되어 “보통”인 것으로 나타났음에도, 경제적·재무적 타당성은 확보되지 못하였음에 주의할 필요가 있겠음. 그럼에도 본 사업은 공익적 성격이 강한 사회복지시설을 공급한다는 측면에서 접근할 필요가 있겠음.

7) 서울시는 기존 위탁개발의 장점은 살리되 리스크는 최소화하고, 지역의 특성을 고려한 위탁개발을 시행하여 민간투자사업을 활용한 공공시설이나 기반시설 공급시 발생한 부작용의 최소화와 재정적 부담의 감소, 사유지 등의 활용도를 제고시키는 등의 종합 대책을 발표한바 있음.

4대방안으로는 ① 공공시설을 개발할 경우 도시재생본부가 전담하여 개발의 전문성을 높이고, ② 수탁기관 선정 평가기준을 과거 실적 위주에서 사업계획 중심으로 전환해 공정한 경쟁을 가능하게 하며, ③ 위탁개발사업을 지자체의 대행사업 개념에서 지자체와 수탁기관의 공동개발사업으로 패러다임을 전환하고, 공동개발 사업자로서 수익과 위험을 분담하며, ④ 수탁기관과 계약 전 검증단계를 신설해 리스크를 최소화하고 검증과정을 통해 사업성을 평가한 후 계약하도록 하는 것이 주요 내용임.(“서울시, 잠자고 있던 사유지 본격 개발...‘공공시설+수익’”, 서울시 보도자료, 2017.4.11.)

8) 지역산업연관 분석을 통한 서울시 내에서의 생산유발액은 504억원, 부가가치유발액은 178억원, 취업유발인원은 398명으로 나타남. 또한 서울시 내 유발효과를 포함한 전국 파급효과로는 생산유발액 925억원, 부가가치유발액 292억원, 취업유발인원은 575명으로 제시되었음(지방공기업평가원, 등촌동 어울림플라자 위탁개발사업 타당성 검토,p.295, 2017.8)

○ 이 신규투자사업 참여 동의안은 SH공사의 신규투자사업비 규모가 200억을 초과하게 되어 의회의 동의를 필요로 하는 것으로, 지방공기업평가원이 실시한 위탁개발 타당성 검토결과 SH공사의 신규투자 사업비에 대한 경제성 분석은 별도로 제시되지 않았음.

- 이는 SH공사의 자금이 서울시 재정과는 별도로 투입되어 개발수익을 실현하는 사업이 아니므로 기존 경제성 분석방식으로 접근할 수 없기 때문임.

또한, 서울시와의 위·수탁계약을 통해 SH공사의 책임이 아닌 사유로 위탁기간 내에 개발비용을 회수하지 못할 경우, 위탁기간의 연장 또는 서울시가 개발원리금을 모두 상환하도록 되어 있어⁹⁾ SH공사에서는 투자비용에 대한 미회수 리스크는 없기 때문임.

- 오히려 SH공사에서는 위탁기간(28년) 동안 위탁개발수수료로 18억원, 위탁관리수수료로 86억원, 총 104억원의 수익¹⁰⁾이 보장된 위탁개발사업에 참여함으로써 재정수익이 증가할 것으로 보여짐.

- 단, SH공사의 사업비 대부분이 공사채로 조달됨에 따라 공사의 부채 규모가 증가¹¹⁾한다는 문제점이 야기되는 바, 향후 SH공

9) 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 별표 6 (일반재산의 위탁개발)

4. 위탁개발 사업에 따른 수익귀속 및 위험부담의 주체는 지방자치단체이며, 수탁기관은 지방자치단체를 대신하여 사업을 수행하는 것에 대한 수수료만을 수취하고 별도 사용수익권이 부여되지 않는다.

10) SH공사 위탁개발·관리수수료

구 분	수수료 수입	지급시기	비 고
개발수수료	1,841,821,148 원	준공 후 1차년도 중	
관리수수료 1 (임대시설+ 주민편의시설)	5,800,617,838 원	매사업 년도 발생	28년간 발생 수수료 합 (1차년도 발생 수수료: 179,413,480원)
관리수수료 2 (복지지원시설)	2,815,273,919 원	매사업 년도 발생	28년간 발생 수수료 합 (1차년도 발생 수수료 : 88,342,717원)
합 계	10,457,712,906 원		등촌동 위탁개발사업(운영 28년차) SH 위탁 수수료 합

사가 서울시 위탁개발사업에 지속적으로 참여하기 위해서는 수탁기관의 부채증가를 최소화시키면서 민간자금을 조달하는 방안을 강구할 필요가 있겠음.

- 한편, 장애인 연수시설이 입지함에 따라 지역주민의 반대와 갈등이 존재하는 바, 지역주민 및 관련기관 등과의 협력체계 구축을 통해 분야별 사전 대책을 수립하고, 시설 건립 배경과 주민문화시설 등 구체적 사업계획에 대한 주민설명회 등을 통해 혐오시설의 이미지를 탈피함으로써 지역사회의 반감을 최소화할 필요가 있겠음.

5. 질의 및 답변요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안동의(출석위원 전원찬성)

8. 소수의견의 요지 : 없음

11) SH공사에서 행정안전부에 신청할 공사채 발행 규모는 총 21,368백만원으로 공사채 발행한도 이내임.

(단위 : 백만원)

구 분	금 액	비 고
순자산 규모 (A)	7,167,440	2016년 12월 31일 현재 재무상태표 기준
공사채 발행한도	28,669,760	순자산의 4배 이내(지방공기업법시행령제22조)
승인 후 부채 총계 (B)	16,216,732	
기존 부채 총계	16,195,364	2016년 12월 31일 현재 재무상태표 기준
추가 발행예정액		당해 사업 이외 사업과 관련하여 공사채 기승인 미발행액
신규 승인 신청액	21,368	당해 사업과 관련하여 공사채 신규 발행 승인 신청할 금액
당해 연도 상환예정액		당해 연도 중 공사채 상환예정액 차감
순자산 대비 (B/A)	2.26배	한도 이내임

자료 : 지방공기업평가원, 등촌동 어울림플라자 위탁개발사업 타당성 검토,p.270, 2017.8)

서울주택도시공사 어울림플라자 건립 위탁개발사업 참여 동의안

의안 번호	2346
----------	------

제출년월일 : 2018년 2월 6일
제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

가. 강서구 등촌동에 위치한 한국정보화진흥원 지방이전에 따른 이전적지 활용에 대해 「구) 한국정보화진흥원부지 기본계획 수립에 따른 어울림플라자 사업추진 계획」 서울시 행정2부시장 방침 결정(`16.4.5)

※ `13.10 : 한국정보화진흥원 부지 서울시 매입계약 체결

나. 어울림플라자 건립 추진목적은 장애인을 위한 문화·복지시설을 제공하여 장애인의 복지증진 및 역량 강화를 도모하고, 지역 주민이 함께 이용 가능한 시설을 제공하여 장애인과의 자연스러운 교류와 장애인시설에 대한 거부감을 해소하기 위함임

다. 어울림플라자 사업추진 방식은 공유재산 및 물품관리법에 의거한 위탁개발사업으로 추진함으로써, 한정된 재정 안에서 필요한 주민편의시설들을 확충하여 시설의 다양성과 공공성을 향상시키고자 함

라. 상기 언급한 어울림플라자 위탁개발사업을 추진하고자 서울주택도시공사는 지방공기업법 제65조의3 및 동법 시행령 제58조의2에 따라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대하여 시의회 의결을 받고자 함

2. 주요내용

가. 사업명 : 어울림플라자 건립 위탁개발사업

나. 위 치 : 강서구 등촌동 645-11번지

다. 개발규모 : 대지면적 6,683 m^2 / 연면적 18,098 m^2

라. 시설용도 : 장애인복지시설, 주민편의시설, 임대시설

마. 사업방식 : 공유재산 및 물품관리법 제43조의3에 의거한
위탁개발사업

바. 도시계획사항 : 제3종일반주거지역, 공항시설보호지구,
중심지미관지구, 최고고도지구

사. 주체별 업무추진 내용

- 기본계획 수립, 위탁개발 수탁자 선정, 개발사업계획서 승인
: 서울특별시

- 수탁자 : 서울주택도시공사

아. 총 사업비 : 479억원

- 사업비 항목 : 직접공사비 399억원, 간접공사비 43억원 ,
부대경비 등 기타비용 37억원

- 자원조달 : 재정지원 264억원 , 자체조달 215억원

자. 투입된 사업비 회수 방식

- 사 업 비 : 위탁기간 내 수익임대시설의 임대료 수입을
통해 투입된 사업비 회수

- 예상수익 : 약 104억원 (위탁개발 수수료 : 18억원,
위탁관리 수수료 : 86억원)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 공유재산 및 물품관리법

나. 첨부자료

- ① 어울림플라자 건립 위탁개발 사업계획(안)
- ② 사업타당성조사 검토 보고서(용역보고서)

※ 작성자 : 서울주택도시공사 도시재생본부 공유재산관리단 공유재산개발부
(부장 문광만 ☎3410-7426 / 담당 조의상 ☎3410-7427)