

제272회 시의회 임시회
도시계획관리위원회

잠실운동장 일대 민간투자사업 검토 의뢰 보고

- 일 시 : 2017. 2. 24.(금)
- 장 소 : 도시계획관리위원회 회의실
- 안 건 : 잠실운동장 일대 민간투자사업 검토
의뢰 보고

지역발전본부

1

보고 이유

- '16.10.14 제안된 잠실운동장 일대 민간투자사업에 대해 공공투자관리센터(PIMAC)에 적격성조사를 의뢰('17.1.23)하고,
- 「서울특별시 민간투자사업에 관한 기본 조례」 제14조 4호에 따라 검토 의뢰한 민자사업의 주요내용을 보고드립니다

2

주요 내용

추진 배경

- 고령화, 저출산, 청년층 고용불안 등으로 서울의 성장동력 약화가 우려되는 가운데, 미래 일자리 토대 마련에 대한 필요성 지속 대두
- 서울의 글로벌 경쟁력 강화를 위한 2030 서울플랜 비전 실현
 - 강남을 포함한 3도심으로 서울의 중심지 체계개편
 - 코엑스~잠실운동장 일대 국제업무·MICE산업 거점으로 설정

민간제안 개요

- 제안자 : (가칭)글로벌복합마이스 주식회사(한국무역협회 외 16개사)
- 면적 : 344,605 m^2 (재정 69,600 m^2 제외) / BTO 민간투자사업
- 총사업비 : 2조 4,918억원 (전액 민자) ※ '16.1월 불변가격 기준
- 건설기간 : 6년 / 운영기간 : 50년
- 경제성 분석 결과 : 편익비용비율(B/C Ratio) : 1.41

○ 시설개요

구 분		연면적(m ²)	비 고
시설면적 합계		1,062,354	
본시설 및 부속시설	전시·컨벤션	303,426	전용면적 120,000m ²
	야구장	120,651	관람석 35,000석
	스포츠 콤플렉스	57,125	관람석 11,000석
	마리나/수영장	4,769	마리나 계류시설(1,545m ² , 70척 선박)
	업무시설	217,045	뉴트레이드타워 70층
	문화·상업시설	202,150	
	숙박시설	157,188	특급호텔 600실, 비즈니스호텔 600실

○ 주요 공공시설 사용료

구 분	전시·컨벤션 ^{주)}	야구장	스포츠콤플렉스
시설이용자	전시컨벤션 이용업체	이용객	이용객
사용료	<ul style="list-style-type: none"> · 전시장 임대료 : 2,200원/m² · 컨벤션 임대료 : 7,000원/m² · 콩그레스홀 임대료 : 10,000원/m² 	<ul style="list-style-type: none"> · 입장료 : 11,000원/인 (평균티켓가격) · 임대료(LG, 두산) : 2,730백만원/년 · 대관료 : 3백만원/일 (기업행사 등 대관) ※ 현재 잠실야구장 대관료 적용 	<ul style="list-style-type: none"> · 프로경기(농구, 배구) 입장료 : 6,000원/인 (평균티켓가격) · 아마추어경기 입장료 : 5,000원/인(평균티켓가격) · 전문공연 입장료 : 90,000원/인 · 대관료 : 44백만원/일 (기업행사 등 대관)

주) 전시·컨벤션 시설의 사용료는 시설내 사용위치, 시기 등에 따라 변동

□ 추진경위

- '14. 4. : 코엑스~잠실운동장 일대 종합발전계획 발표
- '16. 4. : 잠실운동장 일대 마스터플랜 발표
- '16.10. : 잠실운동장 일대 민간투자사업 제안서 접수
- '16.11.~12. : 관련기관·부서 협의 및 서울공공투자관리센터 사전검토
- '17. 1. : 민간제안서 검토의뢰(서울시 → PIMAC)

□ 추진계획

- 재정지출을 최소화하고 민간의 창의적 아이디어와 역량 활용
 - 노후시설 업그레이드, 문화·상업 등 기능 복합화, 스포츠·문화복합단지로 재탄생
 - MICE 클러스터 조성, 서울만의 전시 브랜드 창출로 글로벌 MICE 밸리 구축
- 종합적·창의적 시각에서 개발계획(안) 보완 및 적격성 검토('17.1.~11.)
 - 전문가단 자문 및 사업자 협의를 통해 보완 → 제3자공고시 반영
 - 효율적 사업추진을 위해 PIMAC 적격성 검토 등 관련절차 병행 추진
 - ※ 민자사업 적격성 검토(11월), 제3자제안 공고 준비(12월)

□ 향후일정

- '17.11. : PIMAC 타당성조사 및 적격성조사 완료
- '18.하반기 : 시의회 동의 후 제3자 제안공고
- '19.하반기 : 공사 착수 ('25. 공사완료 예정)

붙 임 : 1. 민간제안 배치도, 조감도 1부.
2. 총사업비 내역 1부.
3. 출자자 구성 현황 1부. 끝.

붙임 1

민간제안-배치도, 조감도

※ 제안된 안으로 향후 추진과정에서 변경 예정



※ 제안된 안으로 향후 추진과정에서 변경 예정



붙임2

총사업비 상세내역

구 분		사업비 (억원)
총사업비		24,918
상세 내역	1. 조사비	17
	2. 설계비	850
	3. 공사비	21,897
	4. 보상비	-
	5. 부대비	1,128
	6. 제세공과금	938
	7. 영업준비금	88
재정 지원	보상비	-
	건설보조금	-
총민간사업비		24,918

※ 2016년 1월 1일 불변가격 기준

붙임3

출자자 구성 현황

구 분	출자지분율	비 고	
합 계	100%		
1	한국무역협회	51.0%	대표사(주간사)
2	KDB 인프라	10.0%	재무적출자자
3	KDB 산업은행	5.0%	재무적출자자
4	KB자산운용	4.0%	재무적출자자
5	현대증권	3.0%	재무적출자자
6	KB국민은행	3.0%	재무적출자자
7	대림산업	4.0%	건설출자자
8	SK건설	4.0%	건설출자자
9	GS건설	4.0%	건설출자자
10	대우건설	4.0%	건설출자자
11	포스코건설	4.0%	건설출자자
12	COEX	0.1%	운영출자자(전시)
13	의종개발	0.5%	운영출자자(호텔)
14	한무컨벤션	0.5%	운영출자자(호텔)
15	신세계조선포털	0.5%	운영출자자(호텔)
16	파르나스호텔	0.5%	운영출자자(호텔)
17	재산커뮤니케이션즈	1.9%	운영출자자(야구장)