

# 4. 등촌동 어울림플라자 위탁개발 사업 추진 보고(지방공사채 발행)

기획조정실장 직무대행 : 소동진 ☎3410-7026 예산자금부장 : 김찬수 ☎7083 담당 : 송현모 ☎7091

개발사업처장 : 이상협 ☎3410-7540 위탁개발사업부장 : 안성택 ☎7423 담당 : 오민택 ☎7425

지역주민의 복지수요 충족과 지역역량 강화를 위하여 추진하는 등촌동 어울림플라자 위탁개발사업 재원 중 215억 원을 지방공사채 발행을 통하여 조달하고자 「지방공사채 발행·운영기준」에서 정한 “시의회의 「사업 참여」 의결 후 2년 경과 시 재보고” 규정에 따라 재보고 함

## I 관련근거

### □ 시의회 보고

- 행정안전부 「2023년도 지방공사채 발행·운영기준」
  - 시의회의 「사업 참여」 의결 이후 2년 경과시 재보고

#### 4 지방공사채 발행 승인신청

##### □ 절차

- 지방의회의 의결을 받은 공사채 발행금액이 당초 사업계획 대비 10% 이상 증가하거나, 추정사업이익률이 (+) → (-)로 변경되는 경우, 의결 이후 2년이 경과한 이후에 공사채 발행 사전승인을 신청하는 경우에는 지방의회(해당 상임위)에 재보고

### □ 사업추진

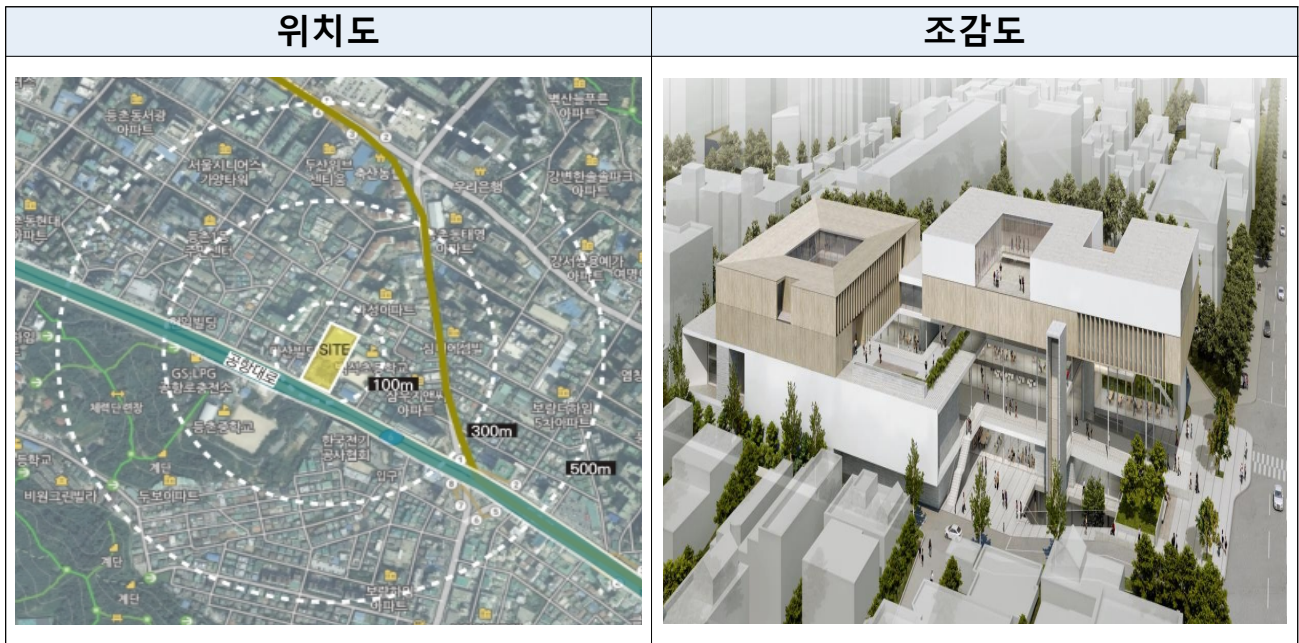
- 서울특별시의회 「제278회 임시회」(`18. 2.)
  - “서울주택도시공사 어울림플라자 건립 위탁개발사업 참여” 원안 동의 (총 사업비 479억 원 중 215억 원을 지방공사채 발행을 통하여 조달)
- 서울주택도시공사 「제390회 이사회」 의결(`23. 9.6.)

- “지방공사채 215억 원 신규발행 승인신청” 원안 동의

## II 사업개요

### □ 사업 개요

- 위 치 : 서울시 강서구 등촌동 645-11
- 대지면적 : 6,683㎡(시유지)
- 용도지역 : 제3종일반주거지역
- 건폐율 : 49.75% / 용적률 : 128.34%
- 층 수 : 지하4층, 지상5층
- 시설용도 : 노유자시설, 의료시설, 업무, 근생, 문화시설
- 위치 및 조감도



- 시설구성 및 면적

합계	복지지원시설			주민편의시설			의료시설	임대시설		주차장
	장애인 연수 시설	지원 센터	문화 시설	문화 센터	체육 센터	수영장	장애인 치과병원	근린생활 시설	업무시설	
23,915㎡	3,268㎡	781㎡	3,228㎡	494㎡	427㎡	1,742㎡	1,581㎡	4,149㎡	1,524㎡	6,721㎡

## □ 추진경과

- `15.09. : 기본계획 수립 및 타당성 조사 연구용역 추진(市)
- `16.09. : 위탁개발사업 수탁기관 선정
- `16.11. : 타당성조사 완료(市)
- `17.03.~09. : 서울시 및 공사 투자심사, 이사회 심의 등 행정절차
- `17.06.02. : 중앙투자심사 결과 통보(조건부 승인)
- `17.08.04. : 타당성검토 완료(SH)
- `17.09.12. : 이사회 의결
- `17.12.08. : 위·수탁 계약체결(市-공사) 및 1차 개발사업계획 승인
- `18.02. : 시의회 의결(제278회 임시회)
- `18.09.~12. : 국제현상공모 시행
- `19.01.28. : 2차 개발사업계획서 변경 승인(서울시)

변 경 내 용		변 경 사 유							
①	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수영장 반영</li> <li>- 수영장(기정) : 0m<sup>2</sup></li> <li>→ 수영장(변경) : 950m<sup>2</sup> 증)950m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시장보고(2018.08.09.) 지시사항</li> <li>- 4레인 및 유아풀 조성하여 장애인,비장애인 활용계획</li> </ul>							
②	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공영주차장 반영</li> <li>- 공영주차장(기정) : 0m<sup>2</sup></li> <li>→ 공영주차장(변경) : 3,071m<sup>2</sup> 증)3,071m<sup>2</sup></li> <li>- 전체 주차장(기정) : 3,284m<sup>2</sup></li> <li>→ 전체 주차장(변경) : 6,355m<sup>2</sup> 증)3,071m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업대상지 일대 주차 수요조사 용역 결과 반영</li> <li>- 시행 배경 : 시장 주민공청회</li> <li>- 주차수요조사 용역               <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 용역 기간 : '17.11.27~' 18.03.27</li> <li>▶ 용역 결과 : 주차 수요 100면 이상 필요 (市 협의 완료)</li> </ul> </li> </ul>							
(단위 : m <sup>2</sup> )									
구 분	장애인 복지지원 시설	암대시설			주민 편의시설	주차장 (기계실포함)	수영장	공영 주차장	합계
		기술 종합	일반 업무	근린 생활					
최초 승인	7,591	1,779	1,186	2,330	1,045	4,167	-	-	18,098
<b>2차 승인</b>	<b>7,591</b>	<b>1,779</b>	<b>1,186</b>	<b>2,330</b>	<b>1,045</b>	<b>4,167</b>	<b>950</b>	<b>3,071</b>	<b>22,119</b>
증감	-	-	-	-	-	-	+950	+3,071	+4,021
③	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업비 증가</li> <li>- 사업비(기정) : 478억원</li> <li>→ 사업비(변경) : 572억원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민편의시설(수영장) 확보 및 공영주차장 면적 증가</li> </ul>							

○ `20.11.17. : 3차 개발사업계획서 변경 승인(서울시)

변 경 내 용			변 경 사 유							
①	<ul style="list-style-type: none"> <li>시설면적 조정                             <ul style="list-style-type: none"> <li>장애인 치과병원(신설) : 1,595㎡</li> <li>면적조정 : 노유자, 기술종합, 근린생활, 주민편의, 주차장, 수영장</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>시장보고(2018.08.09.) 지시사항                             <ul style="list-style-type: none"> <li>장애인 치과병원 도입</li> </ul> </li> <li>임대시설 활성화방안 용역 결과반영                             <ul style="list-style-type: none"> <li>임대시설 활성화방안 용역                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>용역 기간: 19.02.28. ~ 19.04.28</li> <li>용역 결과: 개발방향설정 및 MD전문가 계획에 따른 수익시설 일부 조정</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>							
	(단위 : m <sup>2</sup> )									
구 분	노유자시 설(장애인 복지)	의료시설 1)	임대시설			주민 편의시 설	주차장3)	수영장	공영 주차장3)	합계
			기술 종합	일반 업무	근린2) 생활					
2차 승인	8,032	0	1,894	1,260	2,476	1,152	3,284	950	3,071	22,119
<b>3차 승인</b>	<b>7,386</b>	<b>1,595</b>	<b>1,541</b>	<b>-</b>	<b>4,171</b>	<b>810</b>	<b>6,709</b>	<b>1,546</b>	<b>-</b>	<b>23,758</b>
증.감	-646	+1,595	-353	-1,260	+1,695	-342	+3,425	+596	-3,071	+1,639
②	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업비 증가                             <ul style="list-style-type: none"> <li>사업비(기정) : 572억원 → 사업비(변경) : 722억원</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>시설변경 및 공사단가 반영</li> </ul>							

○ `20.12.11. : 한국정보화진흥원 철거공사 착공

○ `21.11.08. : 건설공사 착공

○ `23.06.29. : 4차 개발사업계획서 변경 승인(서울시)

변 경 내 용			변 경 사 유							
①	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업비 증가                             <ul style="list-style-type: none"> <li>사업비(기정) : 722억원</li> <li>→ 사업비(변경) : 859억원</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>실시설계 완료 후 건설공사 발주금액 반영</li> </ul>							

○ `23.09.06 : 공사채 발행 승인 신청 이사회 의결

○ `23.09.~ : 공사 진행 중 (공정률 21%)

### III 타당성 검토결과

#### □ 사업수지(市 입장)

(단위: 백만원)

구 분	합 계	~2029년	~2034년	~2039년	~2044년	~2049년	~2054년
현금유입	45,404	8,484	7,384	7,384	7,384	7,384	7,384
임대료수입	43,882	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314	7,314
편의시설	7,434	1,239	1,239	1,239	1,239	1,239	1,239
수익시설	36,448	6,075	6,075	6,075	6,075	6,075	6,075
임대보증금수입	1,522	1,170	70	70	70	70	70
편의시설	282	217	13	13	13	13	13
수익시설	1,240	953	57	57	57	57	57
현금유출	106,002	88,550	3,268	3,268	3,268	3,268	4,382
공사비	81,975	81,975	-	-	-	-	-
수선유지비	1,093	182	182	182	182	182	182
운영비용	7,434	1,239	1,239	1,239	1,239	1,239	1,239
개발보수	3,308	3,308	-	-	-	-	-
관리보수	11,078	1,846	1,846	1,846	1,846	1,846	1,846
임대보증금반환	1,114	-	-	-	-	-	1,114
순현금흐름	(60,598)	(80,066)	4,116	4,116	4,116	4,116	3,003

현금유입의 현가	24,027	7,211	4,978	3,995	3,206	2,572	2,064
현금유출의 현가	94,147	86,421	2,203	1,768	1,419	1,138	1,198
순현금흐름 현가	(70,120)	(79,210)	2,775	2,227	1,787	1,434	866

주: 1) 서울시는 본 사업의 주체로서 상기 투자안에 대한 위험부담 및 수익귀속의 주체가 됨

2) 시설물 운영기간 30년(2025~2054) 가정

#### □ 타당성 검토결과

○ 재무성 분석 결과 FNPV<0, PI<1로 재무적 타당성 미확보

분석항목	순현재가치[(F)NPV]	PI	내부수익률[(F)IRR]
기 준	> 0	> 1.0	> 4.5%
재무성	(70,120) 백만원	0.26	(10.94%)

## □ 사업수지(SH 입장)

(단위: 백만원)

구 분	합 계	~2029년	~2034년	~2039년	~2044년	~2049년	~2054년
현금유입	11,078	1,846	1,846	1,846	1,846	1,846	1,846
관리수수료	11,078	1,846	1,846	1,846	1,846	1,846	1,846
현금유출	4,552	759	759	759	759	759	759
인건비	4,313	719	719	719	719	719	719
일반관리비	239	40	40	40	40	40	40
<b>순현금흐름</b>	<b>6,526</b>	<b>1,088</b>	<b>1,088</b>	<b>1,088</b>	<b>1,088</b>	<b>1,088</b>	<b>1,088</b>
현금유입의 현가	5,756	1,551	1,245	999	802	643	516
현금유출의 현가	2,365	637	512	410	329	264	212
<b>순현금흐름 현가</b>	<b>3,391</b>	<b>914</b>	<b>733</b>	<b>588</b>	<b>472</b>	<b>379</b>	<b>304</b>

- 주: 1) SH입장에서 본 투자안에 대한 재무성 분석 시, 관리기간 동안 (-)의 현금흐름이 발생하지 않으므로 NPV가 0인 할인율이 도출되지 않아 IRR을 산정할 수 없음  
 2) 시설물 운영기간 30년(2025~2054) 가정

## □ 타당성 검토결과

○ 재무성 분석 결과  $FNPV > 0$ ,  $PI > 1$ 로 재무적 타당성 확보

분석항목	순현재가치[(F)NPV]	PI	내부수익률[(F)IRR]
기 준	> 0	> 1.0	> 4.5%
재무성	3,391 백만원	2.43	N/A

## □ 종합의견

- 지역중심의 문화·복지시설을 제공하여 장애인과 인근주민의 복지 수요 충족
- 해당 사업은 장애인과 비장애인의 연대의식을 높이는 공유의 장으로서, 장애인 전용시설이 아닌 지역주민이 함께 사용할 수 있는 복합시설로 조성하여 장애인 시설에 대한 이미지를 개선하고자 함

- 또한, 장애인 연관 사업체의 유치 및 집약배치를 통해 상호연대 강화 및 시너지 효과 극대화 유도
- 동일 시설물 내에서 다양한 장애인의 복지 및 편의를 제공하여 이동이 불편한 중증 장애인의 접근성을 제고하고 단순 복지가 아닌 문화·체육 활동의 기회를 제공하여 장애인의 사회활동 범위를 확장하고자 함.

### ○ 공공 토지자산 지속적 활용

- 서울시에서 토지의 소유권을 유지하여 향후 시민복지를 위한 자산으로 계속하여 활용 가능

○ 따라서, 본 사업은 우리공사의 위탁개발사업 중 1호 사업으로, 서울 시민의 복지수요 충족 및 시책달성을 위하여 조속히 추진되어야 함

## IV 지방공사채 승인신청

### □ 발행규모 : 215억 원

#### [ 자원 조달계획 ]

(단위: 억 원)

사업비				재원조달			
계	공사비	관리수수료	금융비용 등	계	공사채	서울시재정	임대료 수입 등
1,435	723	141	571	1,435	215	680	540

※ 사업27년차 공사채 상환 완료, 운영기간 30년(추가 3년)에 따라 추가 임대료 수입 발생

### □ 공사채 발행 및 상환계획

(단위: 억 원)

구분	계	기투자 ~2024	2025	2026 ~2029	2030 ~2034	2035 ~2039	2040 ~2044	2045 ~2049	2050 ~2054
사업수지 <sup>㉠</sup>	-645	-852	-19	20	29	36	43	53	45
수입	575	0	27	64	85	90	96	103	110
지출	1,220	852	46	44	56	54	53	50	65
자금수지 <sup>㉢</sup>	680	860	27	-30	-29	-35	-42	-51	-20
공사채	발행	215	215						
	※상환	215		8	30	29	35	42	51
재정지원	차입	680	645	35					
	상환								
총수지 <sup>(㉠+㉢)</sup>	35	8	8	-10	0	1	1	2	25

○ 발행기한 : 승인일로부터 3년 이내

○ 상환조건 : 발행일로부터 5년 이내

(자체자금으로 상환)

- 2024.02.26. 시의회(제322회 임시회) 보고
- 2024. 3월 서울시 자체 「재정계획심의위원회」 심의
  - 요건 : 부채비율 200%이하, 사채발행예정액 300억 원 미만

**◀ 행안부장관 사전승인대상 ▶**

- 사채발행 승인신청 당시 사채발행예정액을 합산한 부채비율이 100분의 200이상인 경우
- 최근 3년 이상 계속하여 당기순손실이 발생한 경우
- 사채발행예정액이 300억 원 이상인 경우

- 방법 : 행정안전부 사전승인방법 준용

**5 지방공사채 발행 승인심사** 발행 승인심사

< 자치단체 자체승인 >

- 필요 시 자체 승인심의위원회 구성·운영(사전승인방법 준용 가능)

- 2024. 4월 중 서울시의 지방공사채 승인 통보
- 2024. 5월 중 지방공사채 발행

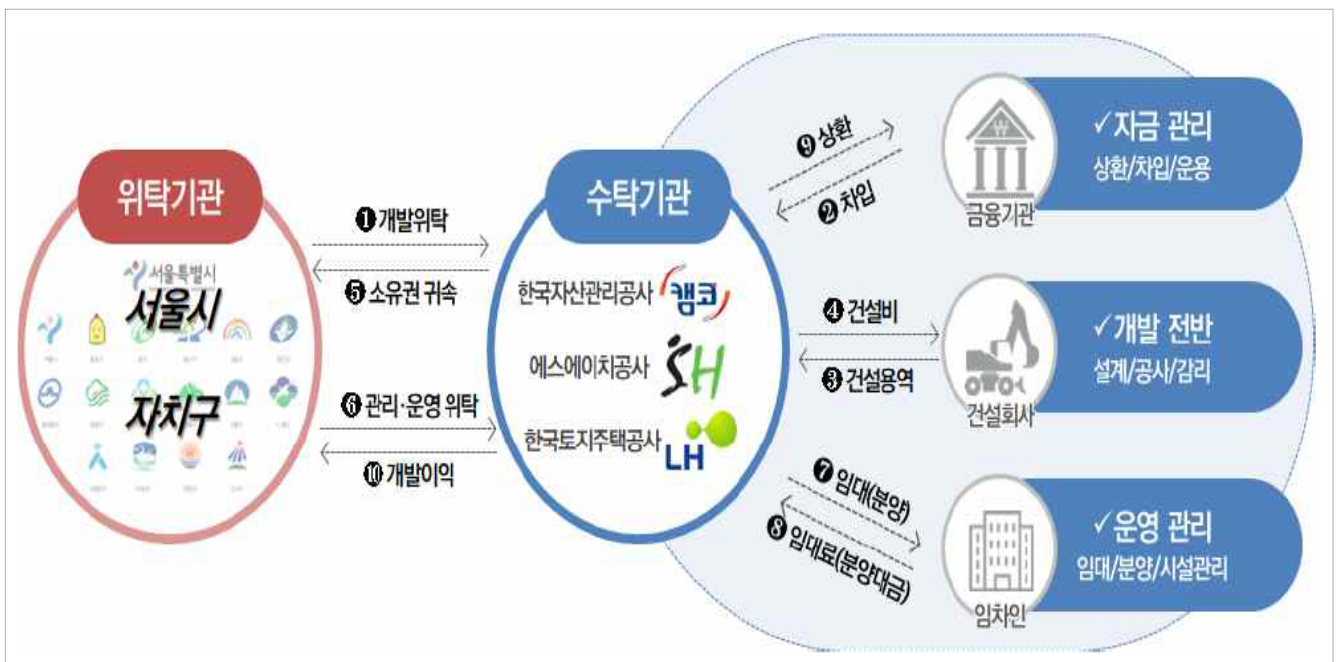
(참고자료)

## □ 사업 목적 및 배경

- (목적) 본 사업을 통하여 강서구에 부족한 복지·문화·교육시설을 공급하여 지역주민의 복지수요 충족 및 지역역량 강화
- (배경) 대상지 내 (구)한국정보화진흥원 건물은 비용 및 안전상의 문제로 신축을 결정하였으며, 이에 주민편의시설 및 주민공동이용시설 확보 대상지로 선정

## □ 위탁개발사업 특징

- 구조 : 사업시행에 따른 위험부담 및 수익은 지방자치단체에 귀속되며, 수탁기관은 수수료만을 수취하는 일종의 대행사업



### ○ 의의

- 위탁기관 : 초기 개발자금 부담해소, 저이용 공유지 개발
- 수탁기관 : 개발자금 조달, 개발수수료 및 관리기간(30년)동안 관리 수수료 수취를 통한 안정적 현금수익 확보 (「주택법」 제2조 제9호)