

# 1. 개포구룡마을 도시개발사업 지방공사채 사전승인신청 보고

기획조정실장: 신동국 ☎3410-7011 예산자금부장: 김찬수 ☎7083 담당: 송현모 ☎7091

도시계획처장: 남시명 ☎3410-7576 도시개발계획부장: 송재원 ☎7587 담당: 강윤택 ☎5589

보상처장: 유병욱 ☎3410-7208 수탁보상부장: 조국영 ☎7625 담당: 임용순 ☎7734

구룡마을 거주민의 안전과 열악한 주거환경의 조속한 해결을 위해 추진하는 「개포(구룡마을) 도시개발사업」의 재원 조달을 위하여 지방공사채를 발행하고자 행정안전부 「지방공사채 발행·운영기준」에서 정한 사전승인 신청 시 재보고 요건인 ‘발행규모의 증가’, ‘추정사업이익률의 변경’ 등에 해당되어 발행계획을 재보고함

## I 관련근거

### □ 시의회 보고

- 행정안전부 「2024년도 지방공사채 발행·운영기준」
  - 지방의회의 의결을 받은 공사채 발행금액이 당초 사업계획 대비 10%이상 증가하거나
  - 추정사업이익률이 (+) → (-)로 변경되는 경우 시의회(해당 상임위) 재보고

### □ 사업추진 및 지방공사채 발행

- 서울특별시의회 「제277회 도시계획관리위원회」 의결 ('17. 12. 20)
  - 개포(구룡마을) 도시개발사업 추진안 의결(지방공사채 발행: 6,122억 원)
- 서울주택도시공사 「제398회 이사회」 의결('24. 4.16.)
  - “지방공사채 11,040억 원 신규발행 승인신청” 조건부 가결

## Ⅱ

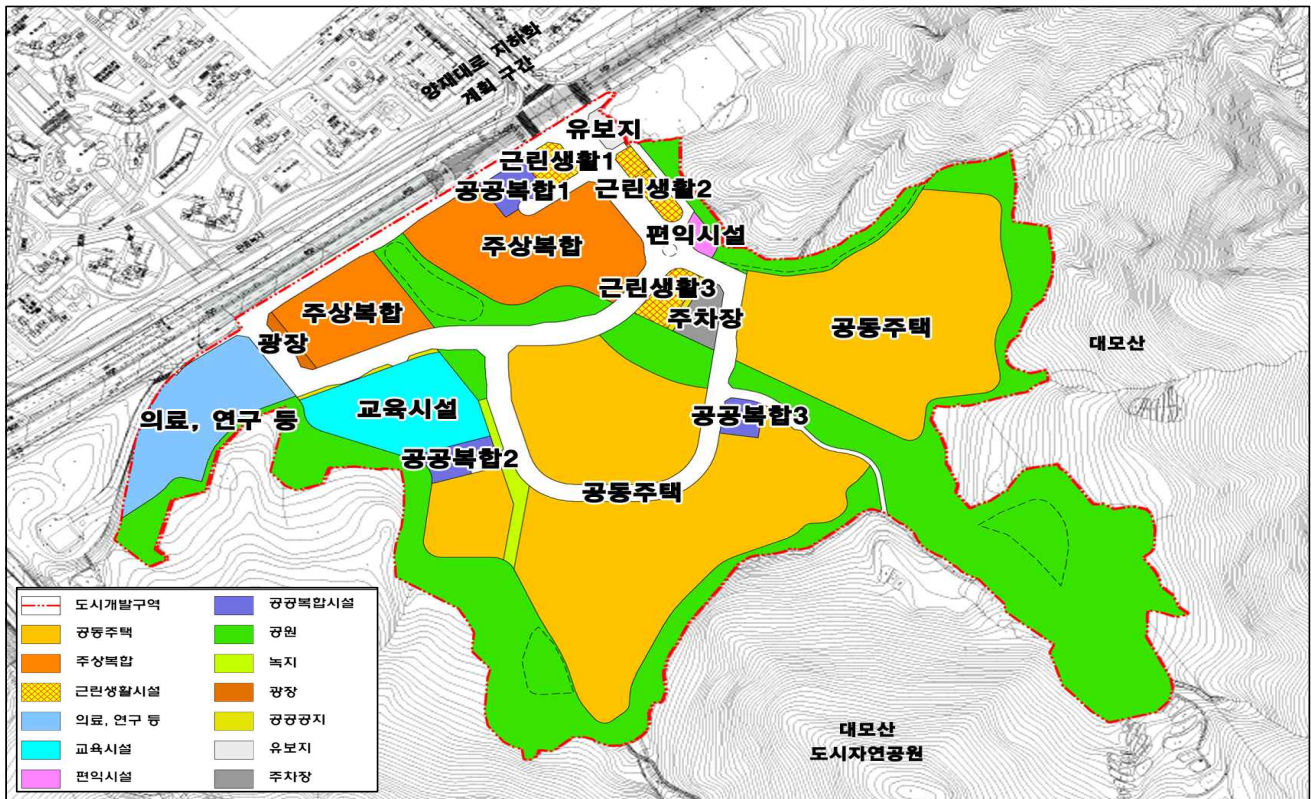
## 사업현황

### □ 사업개요

| 구 분              | 주 요 내 용                            |       |                |       |          |       |            |
|------------------|------------------------------------|-------|----------------|-------|----------|-------|------------|
| · 사 업 명          | 개포 (구룡마을) 도시개발사업                   |       |                |       |          |       |            |
| · 위 치            | 서울시 강남구 개포동 567번지 일원               |       |                |       |          |       |            |
| · 사업면적           | 267,466.4㎡                         |       |                |       |          |       |            |
| · 지장물 및<br>토지 현황 | 물건                                 | 합계    | 주거용비닐<br>간이공작물 | 영업    | 종교시설     | 공공    | VH 등<br>기타 |
|                  |                                    | 2,224 | 1,821          | 59    | 8        | 124   | 212        |
|                  | 토지                                 | 합계    |                | 사유지   |          | 국·공유지 |            |
|                  |                                    | 502필지 | 267,466.4㎡     | 331필지 | 240,165㎡ | 171필지 | 27,301.4㎡  |
| · 용도지역           | 자연녹지 → 제2종 일반주거지역, 준주거지역           |       |                |       |          |       |            |
| · 주택건설           | 총 2,838세대 (분양 1,731세대, 임대 1,107세대) |       |                |       |          |       |            |
| · 사업기간           | '16.12.08. ~ '25.12.31.            |       |                |       |          |       |            |
| · 사업방식           | 수용 · 사용방식                          |       |                |       |          |       |            |
| · 시 행 자          | 서울주택도시공사                           |       |                |       |          |       |            |



## □ 토지이용계획



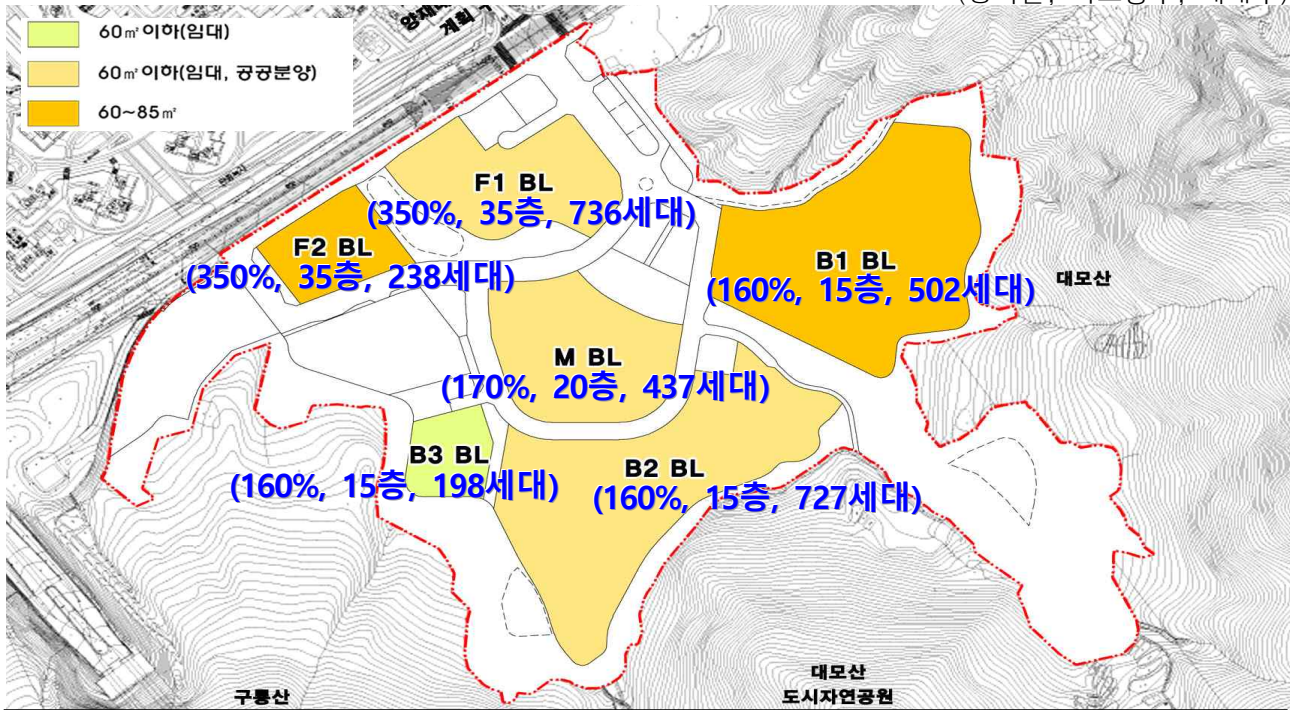
| 구분                   |          | 면적(㎡)     | 구성비(%) | 비고        |
|----------------------|----------|-----------|--------|-----------|
| 합계                   |          | 267,466.4 | 100.0  |           |
| 주거<br>용지             | 소계       | 119,280   | 44.6   |           |
|                      | 공동주택     | 91,933    | 34.4   |           |
|                      | 주상복합     | 23,159    | 8.7    |           |
|                      | 근린생활시설   | 4,188     | 1.6    |           |
| 도시<br>기반<br>시설<br>용지 | 소계       | 136,884   | 51.2   |           |
|                      | 공원       | 88,536    | 33.1   | 소공원, 근린공원 |
|                      | 녹지       | 1,446     | 0.5    | 연결녹지      |
|                      | 공공공지     | 594       | 0.2    |           |
|                      | 광장       | 513       | 0.2    |           |
|                      | 교육시설     | 9,740     | 3.6    |           |
|                      | 편익시설     | 660       | 0.2    | 종교시설      |
|                      | 공공복합시설   | 4,150     | 1.6    |           |
|                      | 유보지      | 694       | 0.3    |           |
|                      | 주차장      | 1,593     | 0.6    |           |
|                      | 저류지      | (6,958)   | (2.6)  | 공원내 중복결정  |
|                      | 도로       | 28,958    | 10.8   |           |
| 기타시설<br>용지           | 소계       | 11,302.4  | 4.2    |           |
|                      | 의료, 연구 등 | 11,302.4  | 4.2    |           |

※ 유상면적 : 137,679.4㎡(51.5%), 무상면적 : 129,787㎡(48.5%)



## □ 주택건설계획

(용적률, 최고층수, 세대수)



| 세대수(세대) |       |        |        |        |
|---------|-------|--------|--------|--------|
| 합계      | 분양    |        |        | 임대(SH) |
|         | 소계    | 공공(SH) | 일반(민간) |        |
| 2,838   | 1,731 | 991    | 740    | 1,107  |

## □ 추진경위

- '16.12.08. : 구역지정 및 개발계획 수립 고시(서울시고시 제2016-397호)
- '17.10.13. : 투자심사위원회 의결
- '17.10.23. : 사업추진안 이사회 의결(제322회, 의안번호-제580호)
- '17.12.20. : 사업추진안 제277회 시의회 도시계획관리위원회 의결
- '18.03.19. : 지방공사채 6,122억 원 발행 사전승인신청 이사회 의결 (제329회, 의안번호-제600호)
- '18.05.24. : 지방공사채 발행 사전승인 심의결과 통보(행안부 → 서울시)
- '18.07.05. : 지방공사채 5,785억 원 발행 승인결과 통보 (서울시 → 공사)
- '20.06.11. : 개발계획변경 및 실시계획인가 고시(서울시고시 제2020-238호)

- '22.08.31. : 지방공사채 7,806억 발행 사전승인신청 이사회 의결  
(제379회. 의안번호-제768호)
- '22.09.21. : 서울시의회 재보고(제314회 임시회)
- '22.12.06. : 지방공사채 발행 사전승인 심의결과 통보(행안부 → 서울시)
- '22.12.19. : 지방공사채 3,273억 원 발행 승인 결과 통보  
(서울시 → 공사)

- 행정안전부에서는 「'22년 하반기 지방공사채 전체 신청금액이 7조원을 상회하여 승인심사 당시 자금시장 유동성위기 상황(레고랜드발 자금경색)임을 고려할 때 서울교통공사 등 일부를 제외하고 감액 승인이 불가피」 하다고 판단
- 자금시장이 안정화 될 때까지 지방공사채 신규발행 물량을 최소화하기 위하여 '23년 상반기까지 사업비 예상소요액 3,273억 원 한정 승인

- '23.03.24. : 지방공사채 4,533억 원 발행 사전승인신청 이사회 의결  
(제385회. 의안번호-제790호)
- '23.05.19. : 지방공사채 발행 사전승인 심의결과 통보  
(행안부 → 서울시)
- '23.05.31. : 지방공사채 발행 불승인 결과 통보(서울시 → 공사)

- 행정안전부 「사전승인심의위원회」 에서 해당 사업 토지보상일정이 '23년 중 완료되기 어렵다고 판단

- '24.02.08. : 감정평가서 제출(감정평가법인 → 공사)

사업지 인근 재건축 단지 아파트 준공과 도시계획시설(도로) 사업 실효 등에 따른 가격 상승, 현실이용상황 반영 시 매지 감소에 따른 평가액 상승 등

- '24.02.14. : 감정평가결과 적정성 검토 의뢰(공사 → 한국부동산원)
- '24.03.11. : 보상평가서 검토보고서 회신(한국부동산원 → 공사)
- '24.03.12. : 보상평가서 적정성 검토결과 송부(공사 → 감정평가법인)
- '24.03.27. : 감정평가결과 보고 및 보상액 확정

Ⅲ

타당성 분석

□ 총 사업수지(경상가 기준)

※ 분석기간 : 건설기간+운영기간(2023~2069)

| 총 지출(A)     |          | 금액(백만원)   | 총 수입(B)          |           | 금액(백만원)   |
|-------------|----------|-----------|------------------|-----------|-----------|
| 합 계         |          | 3,847,652 | 합 계              |           | 5,901,380 |
| 투<br>자<br>비 | 소 계      | 2,260,787 | 분<br>양<br>수<br>입 | 소 계       | 2,571,045 |
|             | 용지비      | 1,245,604 |                  | 주택용지 택지분양 | 1,035,100 |
|             | 조성비      | 139,427   |                  | 기타용지 택지분양 | 327,233   |
|             | 건축비      | 511,307   |                  | 공공분양 주택   | 1,186,286 |
|             | 부대비 등    | 364,449   |                  | 상 가       | 22,426    |
| 기<br>타      | 소 계      | 1,586,865 | 기<br>타           | 소 계       | 3,330,335 |
|             | 법인세      | 922,828   |                  | 임대료       | 292,941   |
|             | 재산세      | 35,326    |                  | 국고보조금     | 70,632    |
|             | 금융비용     | 254,637   |                  | 토지잔존가치    | 2,753,612 |
|             | 임대운영비    | 199,219   |                  | 임대보증금 수입  | 174,855   |
|             | 임대보증금 반환 | 174,855   |                  | 이자수익      | 38,295    |
| 유출입차(B-A)   |          |           |                  |           | 2,053,728 |

□ 재무적, 경제적 타당성 검토 결과

- 재무적 타당성 : 기준( $NPV \geq 0$ ,  $PI \geq 1$ ,  $IRR \geq 4.5\%$ ) 부족
- 경제적 타당성 : 임대주택 공급으로 주거안정 편익이 발생하여 기준 충족

| 구분      | 재무적 타당성  | 경제적 타당성  | 비 고              |
|---------|----------|----------|------------------|
| NPV     | (196억 원) | 7,949억 원 | $NPV \geq 0$     |
| PI(B/C) | 0.991    | 1.425    | $PI(B/C) \geq 1$ |
| IRR     | 4.25%    | 7.92%    | $IRR \geq 4.5\%$ |

IV

공사채 발행

□ 자원 조달계획

(단위: 억 원)

| 사업비    |        |       |       |           | 자원조달   |        |            |      |           |
|--------|--------|-------|-------|-----------|--------|--------|------------|------|-----------|
| 계      | 토지비    | 조성비   | 건축비   | 금융비용<br>등 | 계      | 공사채    | 주택도시<br>기금 | 자체자금 | 분양수입<br>등 |
| 28,137 | 12,456 | 1,394 | 5,113 | 9,174     | 28,137 | 16,170 | 1,575      | 104  | 10,288    |

※ 「2024년도 지방공사채 발행·운영기준」에서 공공임대주택사업에 대해서는 추정사업이익률을 별도로 고려할 수 있도록 하고 있어 추정사업 이익률 최저기준에 미달하더라도 발행 가능

□ 금회 발행규모 : 11,040억 원

| 총 발행액     | 기승인액<br>(’22년 하반기) | 금 회 신청액<br>(토지, 금융비용 등) | 향후 발행액<br>(건축비) |
|-----------|--------------------|-------------------------|-----------------|
| 16,170억 원 | 3,273억 원           | 11,040억 원               | 1,857억 원        |

□ 발행의 필요성

- 화재, 수해 등 재난으로부터 거주민 보호를 위한 신속한 사업추진

| 유형 | 계     | 구역지정 전 | ’22. 3. 4 | ’22.08.08 | ’23.01.20 |
|----|-------|--------|-----------|-----------|-----------|
| 화재 | 162가구 | 111가구  | 7가구       | -         | 44가구      |
| 수해 | 84가구  | -      | -         | 84가구      | -         |

※ 최초 계획 수립 이후 화재 9회, 수해 1회 발생하여 이재민 246세대 발생

- 연내 보상 절차의 마무리 등을 위한 보상금의 적기 조달  
(재결금 공탁 ’24.11.~12. 예정, 하반기 공사채 승인 ’24.12월 예상)

□ 사업수지 개선 방안

- 공동주택 용도지역 변경, 용적률 상향 및 층수 상향 등 개발계획 변경을 통하여 사업성 확보

## □ 발행 및 상환계획

(단위: 억원)

| 구분                | 계       | 2023<br>까지 | 2024    | 2025   | 2026   | 2027   | 2028   | 2029<br>이후 |
|-------------------|---------|------------|---------|--------|--------|--------|--------|------------|
| 사업수지 <sup>㉠</sup> | 168     | -104       | -14,313 | 6,599  | 132    | -2,250 | 1,035  | 9,069      |
| 수입                | 28,305  | -          | -       | 7,387  | 3,282  | 802    | 4,039  | 12,795     |
| 지출                | -28,137 | -104       | -14,313 | -788   | -3,150 | -3,052 | -3,004 | -3,726     |
| 자금수지 <sup>㉢</sup> | 0       | 104        | 14,313  | -6,600 | 1,725  | 394    | -1,035 | -8,901     |
| 공사채               | 발행      | 16,170     | -       | 14,313 | -      | 1,857  | -      | -          |
|                   | 상환      | -16,170    | -       | -      | -6,810 | -526   | -      | -1,508     |
| 주택도시기<br>금        | 차입      | 1,575      | -       | -      | 314    | 394    | 394    | 473        |
|                   | 상환      | (1,575)    | -       | -      | -      | -      | -      | -1,575     |
| 자체자금              | 투입      | 104        | 104     | -      | -      | -      | -      | -          |
|                   | 회수      | (104)      | -       | -      | -104   | -      | -      | -          |
| 총수지(㉠+㉢)          | 168     | -          | -       | -1     | 1,857  | -1,856 | 0      | 168        |

- 발행기한 : 승인일로부터 3년 이내
- 상환조건 : 발행일로부터 5년 이내 분할 또는 일시상환

## V

## 향후 추진일정

- 2024. 04. : 「공사채 발행 사전 승인신청」 시의회 보고
- 2024. 06. : 「공사채 발행 사전 승인신청안」 서울시 제출
- 2024. 07. : 「공사채 발행 사전 승인신청안」 행안부 제출(서울시 → 행정안전부)
- 2024. 08. : 공사채 발행 사전승인 심사 및 결과 통보(행정안전부 → 서울시)
- 2024. 09. : 공사채 발행 승인 심사 및 결과 통보(서울시 → 서울주택도시공사)
- 2024. 09. 이후 : 보상일정에 따라 공사채 발행