



---

# 용산국제업무지구 도시개발사업 지방공사채 발행계획 보고

---

2025. 02

서울주택도시공사

# 용산국제업무지구 도시개발사업 지방공사채 발행계획 보고

기획조정실장 : 유호석 ☎3410-7011 예산자금부장 : 박수연 ☎7083 담당 : 권오병 ☎7091

용산사업단장 : 이상협 ☎3410-7540 용산계획부장 : 김재훈 ☎7565 담당 : 성정제 ☎7567

우리 공사에서 추진 중인 「용산국제업무지구 도시개발사업」의 재원 조달을 위하여 지방공사채를 발행하고자 행정안전부 「지방공사채 발행·운영기준」에서 정한 사전승인 신청 시 재보고 요건인 ‘발행규모의 증가’ 등에 해당되어 발행계획을 재보고함

## I

### 관련 근거

#### □ 시의회 보고

- 행정안전부 「2024년도 지방공사채 발행·운영기준」
  - 지방의회의 의결을 받은 공사채 발행금액이 당초 사업계획 대비 10%이상 증가하거나
  - 의결 이후 2년이 경과한 이후에 공사채 발행 사전승인을 신청하는 경우

#### □ 사업추진 및 지방공사채 발행

- 서울특별시의회 「제301회 도시계획관리위원회」 보고 ('21. 6. 10.)
  - 신규투자사업 타당성 검토 제외(「공공기관의 운영에 관한 법률」 제40조제3항에 따른 예비타당성조사 완료 사업)에 따른 보고
  - 용산정비청 도시개발사업 추진안 보고(지방공사채 발행액 : 19,911억 원)
- 서울주택도시공사 「제410회 이사회」 부의안 상정('25. 2. 25.)
  - “지방공사채 31,693억 원 신규발행 승인신청(안)”

## II

## 사업 현황

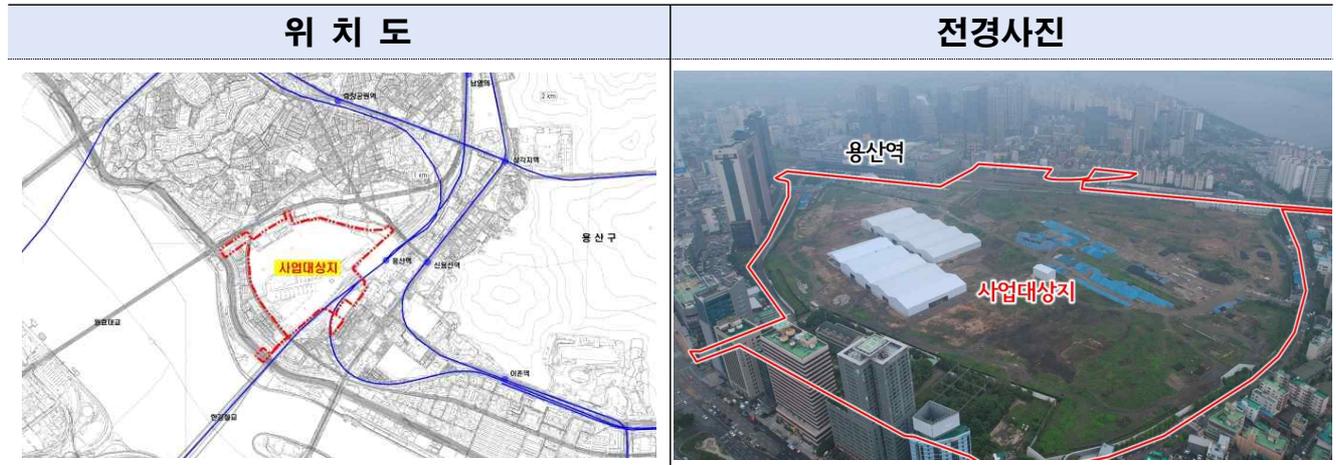
### □ 사업 추진경위

- '20.01.22. : 용산정비창 도시개발사업 협력 양해각서(MOU) 체결
- '20.03.25. : 용산정비창 공동사업시행 기본협약 체결
- '20.07~12. : 공공기관 사업 예비타당성 조사 (KDI 결과: 시행 타당)
- '21.03.11. : 신규 투자사업 타당성 검토 제외대상 확인
- '21.03.22. : SH 이사회 (원안가결)
- '21.05.20. : 용산역세권 공동사업시행 실시협약 체결
- '21.06.18. : 신규사업 추진 시의회 보고 (제301회 정례회)
- '22.07.26. : '용산국제업무지구 개발구상' 대외발표 (서울특별시장)
- '24.02.05. : 개발계획(안) 대외발표 (서울특별시장)
- '24.02.14. : 구역지정 및 개발계획 수립 제안서 제출 (→용산구)
- '24.06.05. : 서울시 도시계획위원회 심의 (결과: 수정가결)
- '24.11.13. : 대도시권광역교통위원회 심의 (결과: 수정가결)
- '24.11.28. : 구역지정 및 개발계획 결정고시
- '24.12.20. : 도시개발사업 시행자 지정 통보

### □ 향후 추진계획

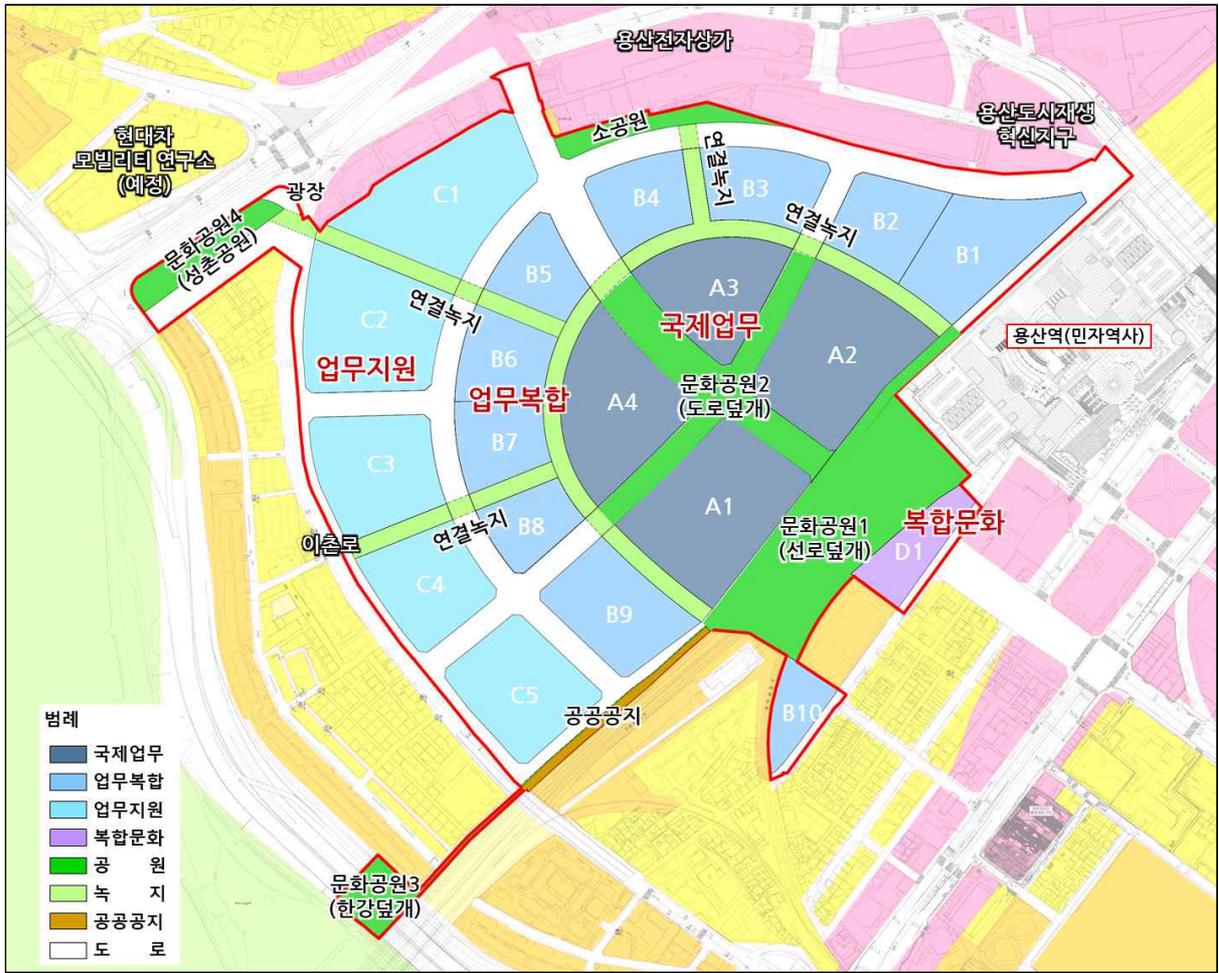
- '25.02.25. : 공사채 발행 승인 신청(안) 이사회 안건 부의
- '25.03. : 공사채 발행 승인 신청(안) 시의회 보고 (제328회 임시회)
- '25.04~05. : 사유지 보상계획 공고 및 물건조사 이의신청
- '25.06~09. : 사유지 감정평가 법인 선정 및 감정평가
- '25.10. : 실시계획 승인
- '25.10~12. : 사유지 및 국공유지 보상협의

# □ 사업개요('24.11. 개발계획 고시)



| 구 분     | 주 요 내 용  |           |       |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
|---------|--|-----------|-------|----|-------|-------|-----|-----------|-----|-------|-----|-----------|-------|-------|----------|-------|-----|----------|------|-------|---------|------|-----|-------|------|-----|-----|-----------|-------|--------|-----------|-------|--------|----------|------|------|---------|------|
| · 사업명   | 용산국제업무지구 도시개발사업  |           |       |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
| · 위치    | 서울시 용산구 한강로3가 40-1번지 일원  |           |       |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
| · 사업면적  | 494,601㎡   |           |       |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
| · 토지 현황 | <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="411 1048 625 1093">구분</th> <th data-bbox="632 1048 880 1093">면적(㎡)</th> <th data-bbox="887 1048 1417 1093">비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="411 1102 625 1137">합 계</td> <td data-bbox="632 1102 880 1137">493,146.6</td> <td data-bbox="887 1102 1417 1137">100</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 1146 625 1344" rowspan="5">국·공유지</td> <td data-bbox="632 1146 880 1182">소 계</td> <td data-bbox="887 1146 1417 1182">106,359.9</td> <td data-bbox="1327 1146 1417 1182">21.57</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1191 880 1227">국토교통부</td> <td data-bbox="887 1191 1417 1227">89,645.7</td> <td data-bbox="1327 1191 1417 1227">18.18</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1236 880 1272">환경부</td> <td data-bbox="887 1236 1417 1272">14,111.1</td> <td data-bbox="1327 1236 1417 1272">2.86</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1281 880 1317">서울특별시</td> <td data-bbox="887 1281 1417 1317">1,746.6</td> <td data-bbox="1327 1281 1417 1317">0.35</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1326 880 1361">용산구</td> <td data-bbox="887 1326 1417 1361">833.7</td> <td data-bbox="1327 1326 1417 1361">0.17</td> </tr> <tr> <td data-bbox="411 1370 625 1514" rowspan="4">사유지</td> <td data-bbox="632 1370 880 1406">소 계</td> <td data-bbox="887 1370 1417 1406">386,786.7</td> <td data-bbox="1327 1370 1417 1406">78.43</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1415 880 1451">한국철도공사</td> <td data-bbox="887 1415 1417 1451">361,097.4</td> <td data-bbox="1327 1415 1417 1451">73.22</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1460 880 1496">한국전력공사</td> <td data-bbox="887 1460 1417 1496">23,183.4</td> <td data-bbox="1327 1460 1417 1496">4.70</td> </tr> <tr> <td data-bbox="632 1505 880 1541">개인 등</td> <td data-bbox="887 1505 1417 1541">2,505.9</td> <td data-bbox="1327 1505 1417 1541">0.51</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="411 1532 1460 1617">※ 토지세목조사상 공부상 면적(493,146.6㎡)으로, 개발계획안 사업면적(카드 구적 면적 494,601㎡)과 차이가 있음</p> |           |       | 구분 | 면적(㎡) | 비율(%) | 합 계 | 493,146.6 | 100 | 국·공유지 | 소 계 | 106,359.9 | 21.57 | 국토교통부 | 89,645.7 | 18.18 | 환경부 | 14,111.1 | 2.86 | 서울특별시 | 1,746.6 | 0.35 | 용산구 | 833.7 | 0.17 | 사유지 | 소 계 | 386,786.7 | 78.43 | 한국철도공사 | 361,097.4 | 73.22 | 한국전력공사 | 23,183.4 | 4.70 | 개인 등 | 2,505.9 | 0.51 |
| 구분      | 면적(㎡)  | 비율(%)     |       |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
| 합 계     | 493,146.6  | 100       |       |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
| 국·공유지   | 소 계  | 106,359.9 | 21.57 |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
|         | 국토교통부  | 89,645.7  | 18.18 |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
|         | 환경부  | 14,111.1  | 2.86  |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
|         | 서울특별시  | 1,746.6   | 0.35  |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
|         | 용산구  | 833.7     | 0.17  |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
| 사유지     | 소 계  | 386,786.7 | 78.43 |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
|         | 한국철도공사   | 361,097.4 | 73.22 |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
|         | 한국전력공사   | 23,183.4  | 4.70  |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
|         | 개인 등   | 2,505.9   | 0.51  |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
| · 용도지역  | 3종일반주거지역 → 일반·중심상업지역, 준주거지역  |           |       |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
| · 주택건설  | 총 3,500세대 (분양 2,625세대, 임대 875세대) ※오피스텔 2,500세대 별도  |           |       |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
| · 사업기간  | '24.11.28.(구역지정일) ~ '28.12.31.   |           |       |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
| · 사업방식  | 도시개발사업(수용·사용방식)  |           |       |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |
| · 시행자   | 서울주택도시공사(30%), 한국철도공사(70%) 공동시행  |           |       |    |       |       |     |           |     |       |     |           |       |       |          |       |     |          |      |       |         |      |     |       |      |     |     |           |       |        |           |       |        |          |      |      |         |      |

# □ 토지이용계획



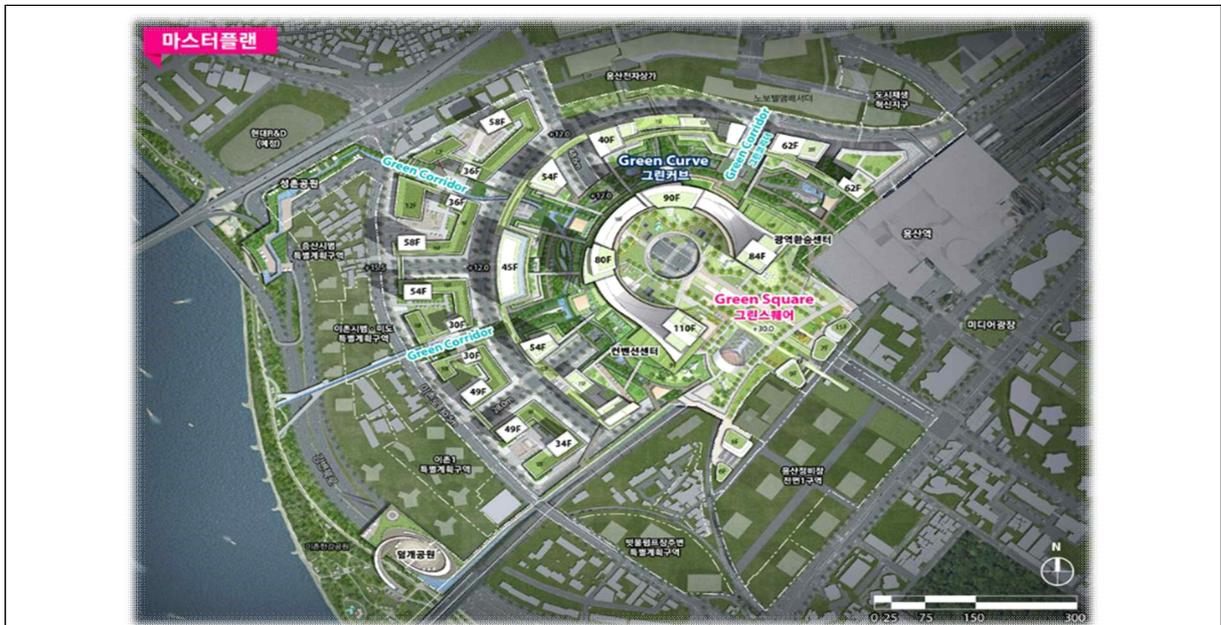
| 구분                   |          | 면적 (㎡)  | 구성비 (%) | 비고     |  |
|----------------------|----------|---------|---------|--------|--|
| 합계                   |          | 494,601 | 100.0   |        |  |
| 주거<br>용지             | 계        | 296,335 | 59.9    |        |  |
|                      | 국제업무     | 88,557  | 17.9    | 4개 블록  |  |
|                      | 업무복합     | 104,905 | 21.2    | 10개 블록 |  |
|                      | 업무지원     | 95,239  | 19.3    | 5개 블록  |  |
|                      | 복합문화     | 7,634   | 1.5     | 1개 블록  |  |
| 도시<br>기반<br>시설<br>용지 | 계        | 198,266 | 40.1    |        |  |
|                      | 도로       | 85,009  | 17.2    |        |  |
|                      | 교통광장     | 618     | 0.1     |        |  |
|                      | 공공공지     | 2,395   | 0.5     |        |  |
|                      | 공원<br>녹지 | 소 계     | 110,244 | 22.3   |  |
|                      |          | 문화공원    | 72,400  | 14.6   |  |
| 소공원                  |          | 5,200   | 1.1     |        |  |
|                      | 연결녹지     | 32,644  | 6.6     |        |  |

- 단계적 개발이 가능한 격자형 도로망과 방사형 공원·녹지 체계를 계획
- 효율적 토지활용을 위해 구역 전체를 복합용도로 계획

## □ 주택공급계획

| 구분   |      | 유형    | 건설호수(호) | 비고             |     |
|------|------|-------|---------|----------------|-----|
| 공동주택 | 합계   |       | 3,500   | 일반<br>상업<br>지역 |     |
|      | 업무지원 | C1    | 분양      |                | 825 |
|      |      | C2    | 공공임대    |                | 525 |
|      |      |       | 분양      |                | 524 |
|      |      | C3    | 분양      |                | 588 |
|      |      | C4    | 분양      |                | 477 |
| C5   | 민간임대 | 350   |         |                |     |
| 오피스텔 | 합계   |       | 2,500   |                |     |
|      | 업무복합 | B1~B9 | 분양      | 2,500          |     |

## □ 마스터플랜 및 조감도



### Ⅲ 타당성 분석

#### □ 사업타당성 분석 결과

| 구분  | 타당성          | 주요내용  |
|-----|--------------|---|
| 재무성 | PI: 1.15     | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 재무적순현재가치(FNPV) : 6,614억 원 (기준: FNPV &gt; 0)</li> <li>▶ 재무적수익성지수(FPI) : 1.15(기준: PI &gt; 1)</li> <li>▶ 재무적내부수익율(FIRR): 11.29%(기준: FIRR &gt; 4.5%(할인율))</li> <li>▶ 추정사업이익율 : 15.69%</li> </ul> <p>※ 2025.1. 사업성검토 현행화 ‘SH 지분’ 사업비/수익 기준<br/>           ※ (참고)전체 사업비/수익(SH+코레일) 기준 NPV:13,546억원, PI:1.09 수준<br/>           ※ 2020.12. KDI 예비타당성조사시 재무적 수익성 : PI=1.12 수준</p> |
| 경제성 | B/C:<br>0.86 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 편익비용비(B/C) 0.86 (기준: B/C &gt; 1)</li> </ul> <p>※ 2020.12. KDI 예타보고서 총사업비(SH+코레일) 기준</p>  |
| 정책성 | 타당           | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 서울도심의 마지막 대규모 유희부지인 <b>舊용산 철도차량정비창 부지</b>를 <b>융복합 국제업무도시</b>로 개발하여 <b>글로벌 경쟁력 강화</b></li> </ul>  |

※ '20. 공공기관 사업 예비타당성조사(한국철도공사 의뢰, 한국개발연구원 검토)에서, 계층화분석법(AHP) 활용 **공공성 및 수익성 종합평가 “타당성 있음”**(기준: AHP≥0.5)으로 사업타당성 확보하여 사업시행 중

#### □ 타당성 검토 현행화 결과

○ 재무적 타당성 : 기준 충족(NPV>0, PI>1, IRR>4.5%)

| 분석항목       | 순현재가치[(F)NPV] | 검토결과      | 내부수익률[(F)IRR] |
|------------|---------------|-----------|---------------|
| 기 준        | > 0           | > 1.0     | > 4.5%        |
| 통합(SH+코레일) | 1,354,602 백만원 | PI : 1.09 | 7.22%         |
| SH         | 661,431 백만원   | PI : 1.15 | 11.29%        |
| 코레일        | 693,171 백만원   | PI : 1.06 | 6.25%         |

# IV 지방공사채 발행 추진

## □ 재원조달계획(SH 지분 30% 해당 분)

(단위: 억원)

| 사업비    |        |        |     |        | 재원조달   |        |            |      |        |
|--------|--------|--------|-----|--------|--------|--------|------------|------|--------|
| 계      | 용지비    | 조성비    | 건축비 | 금융비용 등 | 계      | 공사채    | 주택도시<br>기금 | 자체자금 | 분양수입 등 |
| 56,444 | 25,597 | 20,677 | -   | 10,170 | 56,444 | 31,693 | -          | 146  | 24,605 |

## □ 금회 신청규모 : 31,693억 원

| 변경전 신청금액* | 금 회 신청액   | 증가 금액     | 증가율   |
|-----------|-----------|-----------|-------|
| 19,911억 원 | 31,693억 원 | 11,782억 원 | 59.2% |

\* '21 신규투자사업 보고서 공사채 예정 발행금액(변경 전 19,911억원)은 당시 코레일 토지비(추정 4.6조원에 대한 SH 사업지분율(3:7 중 3 해당분) 적용하여 단순 산출한 금액임

## □ 지방공사채 발행 필요성

- 당 사업은 '24.11. 개발계획 수립 고시 후, '25년 하반기 실시계획 인가(10월), 기반시설 조기 착공 및 토지공급 착수를 목표로 추진 중인 주요 시책사업으로,
- '25년 하반기 지방공사채 발행을 통한('25년 상반기 내 승인 필수) 토지보상 및 기반시설 실시설계·시공 등 본격적인 사업추진을 위한 사업비 조달이 필요함
  - 2025년 6월까지 271억원 : 기반시설 설계비 203억원 등
  - 2025년 12월까지 31,422억원 : 용지비 23,781억원, 조성비 7,634억원 등

## □ 사업추진 주요 변동내용

| 구분         | [당초]'21년 신규 투자사업 보고 시   | [변경]'25년 상반기 공사채 신규발행 신청 시   |
|------------|---|--|
| 사업단계       | 기본구상 및 타당성조사  | 실시계획 인가 추진   |
| 사업기간       | 2020년~2025년   | '24.11.28.(구역지정일) ~ '28.12.31.   |
| 사업면적       | 513,738 m <sup>2</sup>  | 494,601 m <sup>2</sup>   |
| 토지이용<br>계획 |  |  |

□ **사업비 변동 내역 및 변동 사유 (SH+코레일 전체 사업비, 경상가)**

(단위: 백만원)

| 세부내역 구분  | '21년 신규 투자사업 보고시  | '25년 상반기 공사채 신규발생 신청 시 | 차액               | 변동사유   |
|----------|-------------------|------------------------|------------------|--|
| 토지비      | 6,131,860         | 8,729,253              | 2,597,393        | - 구역 내 토지가치 상승 및 분석 기준일 변경에 따른 비용 상승 ('20년말→'23년말) |
| 부지조성공사비  | 238,455           | 952,453                | 726,743          | - 입체공원, 스마트시티 조성 등 기반시설공사비 상승                      |
| 시설부대경비   | 1,646,391         | 2,196,454              | 550,063          | - 부지조성비 증가에 따른 비용증가<br>- 광역교통개선 등 각종 부담금 상승        |
| 선로데크조성비  | 517,722           | 631,648                | 113,926          | - 공사비 추정단가 상승                                      |
| 기타비용     | 1,588,359         | 2,915,018              | 1,326,659        | - 사업인허가 추진 순연에 따른 토지 재산세, 종부세 증가 등                 |
| <b>계</b> | <b>10,122,787</b> | <b>15,424,826</b>      | <b>5,302,039</b> |  |

□ **발행 및 상환계획**

(단위: 억원)

| 구분                   | 계       | 2024<br>까지 | 2025.상 | 2025.하  | 2026   | 2027   | 2028    | 2029<br>이후 |
|----------------------|---------|------------|--------|---------|--------|--------|---------|------------|
| 사업수지 <sup>㉠</sup>    | 13,974  | -146       | -271   | -31,422 | 317    | 9,477  | 2,120   | 33,899     |
| 수입                   | 70,418  | -          | -      | -       | 3,213  | 16,682 | 15,314  | 35,209     |
| 지출                   | -56,444 | -146       | -271   | -31,422 | -2,896 | -7,205 | -13,194 | -1,310     |
| 자금수지 <sup>㉢</sup>    | -       | 146        | 271    | 31,422  | -317   | -9,477 | -2,120  | -19,925    |
| 공사채                  |         |            |        |         |        |        |         |            |
| 발행                   | 31,693  | -          | 271    | 31,422  | -      | -      | -       | -          |
| 상환                   | -31,693 | -          | -      | -       | -317   | -9,476 | -2,120  | -19,780    |
| 자체 자금                |         |            |        |         |        |        |         |            |
| 투입                   | 146     | 146        | -      | -       | -      | -      | -       | -          |
| 회수                   | -146    | -          | -      | -       | -      | -      | -       | -146       |
| 총수지 <sup>(㉠+㉢)</sup> | 13,974  | -          | -      | -       | -      | -      | -       | 13,974     |

○ 발행기한 : 승인일로부터 3년 이내

○ 상환조건 : 발행일로부터 5년 이내 분할 또는 일시상환

## □ 지방공사채 발행 승인신청 진행상황

| 절 차                           | 검토사항   | 이행여부            |
|-------------------------------|--|-----------------|
| ① 사업 타당성 검토                   | - 타당성검토 면제 확인 완료('21.3.)   | 완료              |
| ↓                             |  |                 |
| ② 투자심사위원회<br>(신규투자사업)         | - 투자심사실무위원회 조건부 가결('21.2.)<br>- 투자심사위원회 원안 가결('21.3.)  | 완료              |
| ↓                             |  |                 |
| ③ 이사회 심의, 의결<br>(신규투자사업)      | - 이사회 원안 가결('21.3.)  | 완료              |
| ↓                             |  |                 |
| ④ 시의회 보고<br>(신규투자사업)          | - 시의회 보고 완료('21.6.)  | 완료              |
| ↓                             |  |                 |
| ⑤ 이사회 심의, 의결<br>(공사채 발행 신청계획) | - 공사채 발행 승인신청(안) 안건상정  | '25.2.25.<br>예정 |
| ⑥ 시의회 보고<br>(공사채 발행 신청계획)     | - 공사채 발행 승인신청(안) 보고  | '25.3.<br>예정    |
| ↓                             |  |                 |
| ⑦ 지방공사채 발행승인 신청               | - 사업타당성검토 보고서 등 제출<br>※ SH <sup>예산자금부</sup> → 市 <sup>공기업담당관</sup> → 행안부 <sup>지방공공기관관리과</sup> | '25.3.30.<br>예정 |
| ↓                             |  |                 |
| ⑧ 서울시/행안부 심의 및 승인             | - 행정안전부 → 市 → SH   | '25.6.<br>예정    |

## V 공사채 발행 향후 추진일정

- 2025. 2. : 「공사채 발행계획」 SH 이사회 안건 상정
- 2025. 3. : 「공사채 발행계획」 서울시의회 보고
- 2025. 3. : 「공사채 발행 사전 승인신청안」 서울시 제출
- 2025. 6. : 공사채 발행 승인 심사 및 결과 통보(행정안전부 → 서울시 → SH)
- 2025. 6. 이후 : 사업일정에 따라 공사채 발행.