
- 남양주시 양정역세권 복합단지 개발사업 - 출자사업계획(안)

2016. 4.



【 기 획 예 산 팀 】

남양주시 양정역세권 복합단지 개발사업 출자사업계획(안)

2016. 4.

기 획 예 산 팀

의 안
번 호

제출연월 : 2016. 4.
제 출 자 : 하남도시공사 사장

I 사업추진경위

- 2015. 11. 16. : 역세권 개발사업 출자관련 회의개최요청 (남양주도시공사→)
- 2016. 01. 05. : 역세권 개발사업 출자의향 확인요청 (남양주도시공사→)
- 2016. 01. 20. : 역세권 개발사업 사업계획서 송부 (남양주도시공사→)
- 2016. 02. 05. : 역세권 개발사업 출자타당성 검토용역 실시
- 2016. 03. 04. : 역세권 개발사업 출자타당성 검토 완료

II 출자 조건

□ 출자근거

지방공기업법 제54조(다른 법인에 대한 출자)

- ① 공사는 공사의 사업과 관계되는 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 지방자치단체의 장의 승인을 받아 지방자치단체 외의 다른 법인에 출자할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 출자를 하기 위하여 공사의 사장은 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 출자의 필요성 및 타당성을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다.
- ③ 제1항에 따른 출자의 한도는 대통령령으로 정한다.

지방공기업법 시행령 제47조의2(다른 법인에 대한 출자타당성 검토 등)

- ① 공사는 법 제54조제2항에 따라 다른 법인에 출자할 때에는 출자의 필요성 및 타당성에 대하여 제47조제2항 및 제3항의 요건을 갖춘 전문기관의 사전검토를 거쳐야 한다.
- ② 제1항에 따라 사전검토를 하는 전문기관은 다음 각 호의 사항을 고려하여 검토하여야 한다.
 - 1. 출자대상 법인이 수행하는 사업의 적정성 여부
 - 2. 출자대상 법인이 수행하는 사업별 수지분석
 - 3. 자원 조달방법
 - 4. 출자대상 법인이 수행하는 사업이 지역경제에 미치는 영향
- ③ 공사가 법 제54조제3항에 따라 다른 법인에 출자할 수 있는 한도는 직전 사업연도 말 공사의 자본금의 100분의 10 이내로 한다.

□ 출자전제조건

○ 출자금액의 보장

- 사업의 손실이 발생하여 자본금을 회수하지 못할 경우, 원금의 지급을 보장

○ 사업이익의 배분

- 사업을 통해 발생하는 공공부문의 이익을 공공부문의 출자비율에 따라 배분

※ 상기 조건은 2011년 ‘하남지역현안사업 1지구 개발사업’ 추진 시, 우리공사와 남양주시공사, 광주지방공사가 특수목적법인(SPC) 설립을 위해 체결한 협약을 통해 보장한 내용으로 금번 출자의 기본 전제 조건임

III 출자법인 추진사업개요

- 사업명 : 양정역세권 복합단지 개발사업
- 위치 : 경기도 남양주시 와부읍, 양정동 일원(양정역 일원)
- 부지면적 : 1,761,764㎡
- 사업비 : 약 1조 6,600억원 (추정치)
- 시행자 : 민관합동법인 (공공지분 51%, 민간지분 49%)

※ 상세 위치 및 토지이용계획(안)은 별첨자료 참고

IV 사업성 분석결과

□ 사업성 분석전제

- 사업성 분석은 남양주시공사에서 제출한 ‘민간사업자 제안서’의 제반가정을 그대로 인정하여 실시하였으며, 일부 분양대금 및 법인세 산정오류만 수정

□ 사업성 분석결과

(단위 : 백만원)

구분	사업제안서	재산정	차이	비고
사업이익(세후)	288,962	275,680	-13,282	분양대금 및 법인세 산정 오류
NPV	172,777	169,324	-3,453	NPV > 0 타당성 확보
IRR	19.58%	19.65%	+0.07%	IRR > 할인률(9%) 타당성 확보
BC	1.314	1.307	-0.007	BC > 1 타당성 확보

※ 상기금액은 결과보고서 산정오류를 수정한 최종 산정값임

- 산정오류의 보정 등으로 인하여 사업이익은 약 132억원 감소하였지만 NPV 1,693억원, IRR 19.65%, BC Ratio 1.307으로
- 양정역세권 복합단지 개발사업은 충분한 사업성을 갖고 있음

(단위 : 백만원)

구 분			사업제안서		사업제안서 수정		비 고
			금 액	비 율	금 액	비 율	
수입	토지매각		1,597,399	82%	1,600,221	82%	산정오류 수정
	분양수입		356,012	18%	339,908	18%	
	소 계		1,953,411	100%	1,940,129	100%	
지출	용지 조성	토지보상비	610,565	37%	610,565	37%	오기 수정
		공사비	176,679	11%	176,676	11%	
		대학지원금	76,201	5%	76,201	5%	
		기타사업비	463,074	28%	463,074	28%	
	주택 건설	공사비	199,135	12%	199,135	12%	
		기타사업비	39,312	2%	39,312	2%	
	금융비용		98,778	6%	98,778	6%	
	소 계		1,644,449	100%	1,644,449	100%	
	이익금		288,962		275,680	-	

V 타당성 검토용역 결과 종합

- 남양주시 양정역세권의 개발은 주택수요가 풍부하며 서강대학교의 입지로 성장 가능성은 충분한 것으로 예상되며 충분한 경제적 타당성을 갖추고 있는 사업임
- 다만 용지의 공급 및 주택분양시장과 관련된 주요변수의 변동 가능성이 높은 만큼 민간사업제안서에서 제시한 사업성 지표에 대한 보수적 전망이 필요함
- 하남도시공사의 과거 투자사례 및 사업리스크를 고려하여 지분참여율은 2%로 유지하는 것이 타당하며
- PFV가 잉여금에서 90%를 배당한다고 할 경우 공사의 지분율(2%, 1억원)에 대한 배당액 예상액은 총 5,270백만원으로 예상됨

(단위 : 백만원)

구분	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	합계
배당가능총액	86,504	176,990	-	-	-	263,494
공사지분(2%)	1,730	3,540	-	-	-	5,270

※ 실제배당금은 배당시점 및 법인세 산정결과에 따라 변동될 수 있으며, 상기금액은 결과보고서 산정오류를 수정한 최종예상금액임

V 향후 일정계획(안)

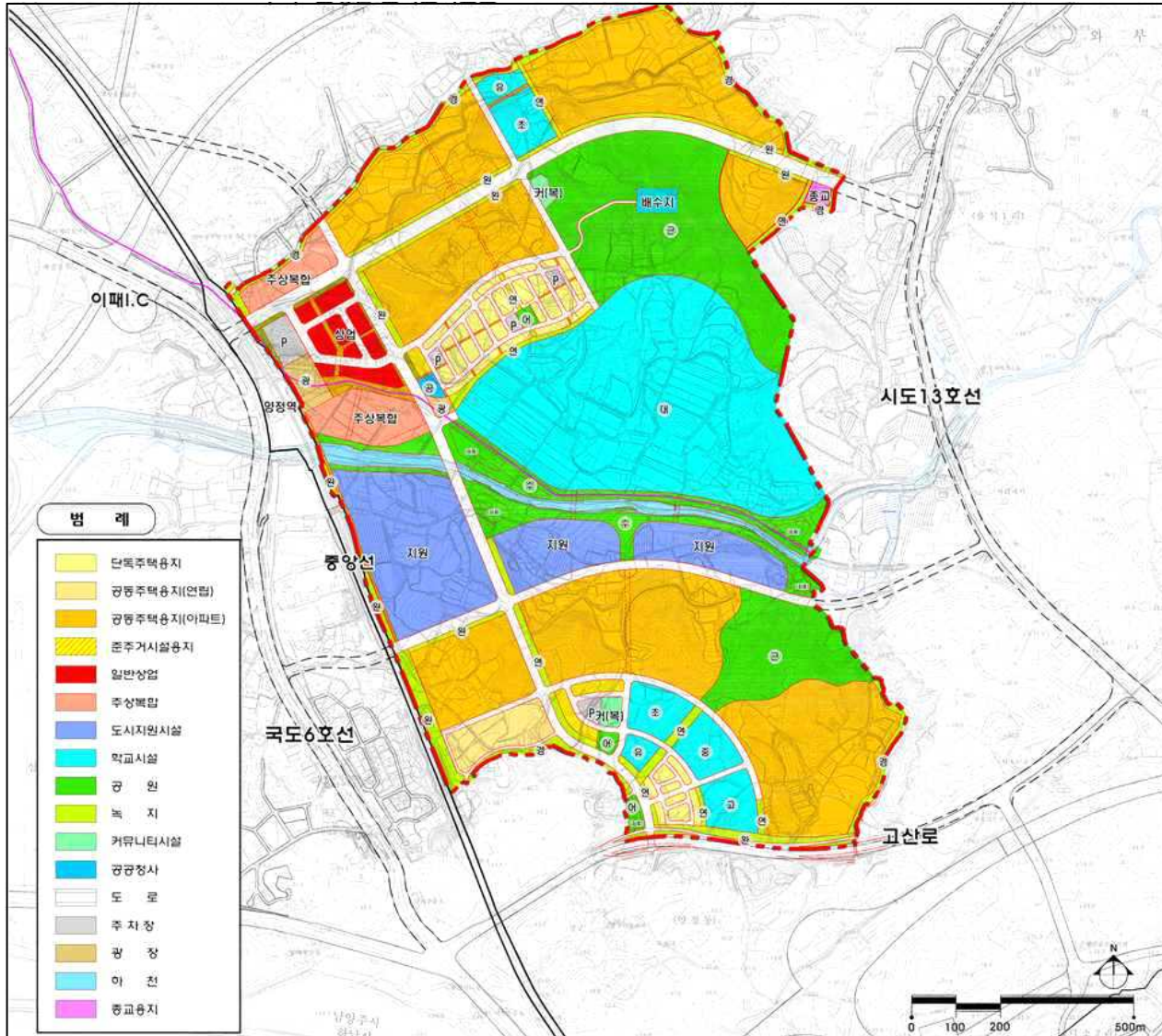
- 2016. 4. : 지자체장 보고 및 시의회 의결
- 2016. 4. : 출자협약 체결(남양주도시공사)

※ 상기일정은 계획(안)으로 추진과정에서 변경될 수 있음

별첨1 위치도



별첨2 토지이용계획(안)



구분			면적(m ²)	구성비(%)
주택	소계		550,330	31.2
	단독주택	일반형1	42,595	2.4
		일반형2	19,182	1.1
	공동주택	아파트	488,553	27.7
준주거			49,413	2.8
상업			20,870	1.2
도시자원시설용지			145,563	8.3
도시기반 시설용지	소계		995,588	56.5
	교육시설	계	339,293	19.3
		기타 교육시설	63,110	3.6
		대학교	276,183	15.7
	공원(배수지 포함)		285,820	16.2
	녹지		95,581	5.4
	도로		191,836	10.9
	보행자도로		19,539	1.1
	기타기반시설		63,519	3.6
총계			1,761,764	100.0