

하남도시공사 『하남교산 공공주택지구 조성사업』 신규투자사업 추진 동의(안)

의안 번호	2054
----------	------

제출연월일 : 2020. 5. .
제 출 자 : 하남시장

1. 제안이유

○ 추진배경

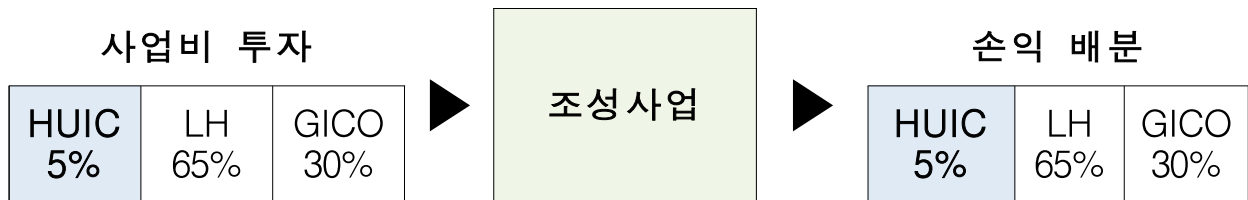
- 본 사업은 정부의 수도권 택지 30만호 공급계획에 따라 국토교통부가 발표('18.12.19)한 대규모 신규택지 발표지구 중 하나로서
- 사업 참여를 위해 지방공기업법에 의거, “추진계획(안)”에 대한 시의회의 원안 의결을 득한 바 [제285호 하남시의회 임시회 (2019. 10. 14.)] 있으며
- 당시 구체적인 사업규모 확정 시, 이를 시의회에 보고·의결 받을 것을 보고 드린 바
- 본 추진(안)에 대한 시의회 사전 보고(2020. 3. 20.)에 이어

- 공동사업시행자간 “공동사업시행 기본협약” 체결(2020. 4. 28.)에 따른 확정된 추진 계획에 대하여 원안의결을 구함

2. 주요내용

- 사 업 명 : 하남교산 공공주택지구 조성사업
- 위 치 : 하남시 교산동, 덕풍동, 상사창동, 신장동 등 일원
- 면 적 : 6,491,155㎡(약196만평)
- 사업방식 : 공공주택지구 조성사업(수용·사용방식)
- 도시계획사항 : 자연녹지지역(82.6%), 주거지역(17.4%) / 개발제한구역(81.8%)
- 시 행 자 : 하남도시공사, 경기도, 한국토지주택공사, 경기도시공사
- 총사업비 : 14조 4,829억원(조성원가기준)
※지방공기업평가원 타당성 검토 결과로 도출된 사업비임

○ 사업참여 비율 (5% 비율로 공동사업시행에 참여)



※ HUIC=하남도시공사, LH=한국토지주택공사, GICO=경기도시공사

※ 경기도는 투자와 손익 배분없이 행정적 지원으로 사업시행자 참여

- 시행사간 사업비를 분담하여 투자하고 손익을 배분하는 공동시행방식으로 이행하고자 하며, 우리공사는 총사업비의 5% 참여비율로 사업시행
- 우리공사의 참여비율은 5%이나 사업참여비율에 관계없이 모든 의사결정은 사업시행자간 협의를 통하여 진행

※ 구체적인 시행자간 역할은 2020. 6월경 체결예정인 실시협약에서 결정

○ 사업참여 역할

동등한 의사결정 권한 확보	신도시 성장전략 수립 및 자족기능 도입 추진	지역수요에 기반한 공동주택계획 수립
국가공기업의 일방적 독주 방지	기존 도시와 상생하고, 지역발전을 견인	주택시장 안정 및 주거수준 향상

- 지역참여형 개발을 지향하는 정부의 3기신도시 추진 방침에 맞추어 하남시민의 공기업인 하남도시공사가 시민의 의견을 들어 사업시행 추진
- 자족용지 28만평을 성공적으로 기획하고 신성장산업 기업을 유치하여 자족도시·일자리도시로서의 하남시를 만들기 위해 노력
- 하남시 발전방안 모색하는 동시에 개발이익의 공공환원과 서민 주거인정에 기여하는 공공성 확보 노력

○ 자금운영계획

▷ 1안 (현금보상 100%)

(단위: 억 원)

구분	합 계	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
수입금액	17,845	687	1,388	2,419	819	2,540	1,940	1,138	3,368	3,431	115
교산	7,525	-	-	-	-	-	166	999	3,187	3,173	-
기타	10,320	687	1,388	2,419	819	2,540	1,774	139	181	258	115
지출금액	14,419	19	1,391	3,181	4,867	2,290	1,415	719	215	227	95
교산	7,241	1	9	1,907	2,881	908	693	586	128	126	2
기타	7,178	18	1,382	1,274	1,986	1,382	722	133	87	101	93
조달금액	-	-	-	4,200	-	-	-	-	-	-	-4,200
이월자금	-	668	665	4,103	55	305	830	1,249	4,402	7,606	3,426

▷ 2안 (현금보상 60%, 대토보상 30%, 보상채권 10%)

(단위: 억 원)

구분	합 계	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
수입금액	16,287	687	1,388	2,396	811	2,541	1,911	940	2,723	2,777	113
교산	6,037	-	-	-	-	-	134	803	2,555	2,545	-
기타	10,250	687	1,388	2,396	811	2,541	1,777	137	168	232	113
지출금액	12,970	19	1,391	2,601	3,959	2,082	1,431	855	265	255	112
교산	5,805	1	9	1,327	1,973	700	709	722	180	158	26
기타	7,165	18	1,382	1,274	1,986	1,382	722	133	85	97	86
차입금액	-	-	-	2,700	-	-	-	-	-	-	-2,700
이월자금	-	668	665	3,160	12	471	951	1,036	3,494	6,016	3,317

- 보상비는 2021년 1~2분기를 시작으로 2022년 4분기까지 80% 집행
- 용지매각 분양 수입은 2024년 1분기를 시작으로 2027년 4분기까지 회수
- 보상비 지출이 본격화되는 2021년 3분기부터 2,700억원~4,200억원의 차입금을 단계적으로 조달하고 2024년 1분기부터 차입금을 상환할 예정임
- 현실적으로 대토보상과 보상채권발행은 이루어질것이므로 2안으로 추진될 가능성이 높으며 2,700억원 차입시 부채비율은 84%수준이므로 매우 안정적임

※ 상기계획은 H2, H3, 캠프콜번 등 기타개발사업 추진을 반영한 사항임

○ 재원조달계획

<차입방법 비교표>

구 분	채권발행	은행한도대출	기업어음발행
장점	· 중장기 사용에 적합	· 중도상환 가능 · 차입관련 추가비용 없음	· 금리가 낮음
단점	· 발행절차 복잡	· 금리가 높음	· 선이자 지급
예상금리	2.2%~2.4%	2.4%~2.6%	2.2%~2.4%

- 차입한도 내에서 가장 이자비용을 최소화 하는 방식으로 재원조달하고자 함
- 타당성 검토 시 금융비용은 연 2.53%로 추정하였으나 최근 금융시장의 금리인하로 인하여 조달금리는 더 낮아질 전망이다

<자금조달 전·후 부채비율 비교표>

(단위: 백만원)

구 분	조달 전	조달 후(1안)	조달 후(2안)	비고
자산	372,230	792,230	642,230	
부 채	23,354	443,354	293,354	차입금 2,700 ~ 4,200억원
자 본	348,876	348,876	348,876	
부채비율	6.69%	127.08%	84.09%	승인한도 : 200%이내

- 2021년 공사채 발행 후 부채비율 추정은 아래와 같으며, 정부의 공사채 승인한도는 200%(최대 6천억원 차입가능)로 자금조달에는 무리가 없음
- 2021년 자금조달 전 부채비율은 6.69%로 예상되며 4,200억원 차입 시 127%, 2,700억원 차입 시 84%로서 재무적으로 매우 안정적인 상황임

3. 세부 추진경과

- 2018.12.19. : 국토교통부 2차 수도권 주택공급 계획 발표
- 2019.08.14. : 사업시행자 지정 건의서 제출(하남도시공사→하남시)
- 2019.08.21. : 사업시행자 지정 건의서 제출(하남시→경기도)
- 2019.09.20. : 사업시행자 지정 건의서 제출(하남도시공사→국토교통부)
- 2019.10.14. : 사업참여를 위한 추진안 시의회 원안 의결
- 2019.10.15. : 하남교산 공공주택지구 지구지정
- 2020.03.20. : 신규투자사업 추진 동의(안) 시의회 보고
- 2020.04.28. : 하남교산 공공주택지구 기본협약체결

4. 향후 추진계획

- 2020. 06. : 공동사업 시행을 위한 실시협약 체결
 - 2020. 08. : 하남교산 공공주택지구 보상계획 공고
 - 2020. 10. : 하남교산 공공주택지구 지구계획 승인 신청
 - 2021. 02. : 하남교산 공공주택지구 보상협의 실시
 - 2021. 10. : 하남교산 공공주택지구 지구계획 승인
 - 2022. 下 : 하남교산 공공주택지구 조성사업 공사 착공
- ※ 상기일정은 LH공사의 추정계획으로, 변경될 수 있음

5. 관련법규 및 지침

- 지방공기업법 제65조의3(신규투자사업의 타당성 검토)
- 지방공기업법시행령 제58조의2(신규투자사업의 타당성 검토)
- 하남시 하남도시공사 설립 및 운영 조례 제30조(보고 및 검사 등)

6. 주관부서 검토의견

- 본 사업은 정부의 제3기 신도시 개발계획에 따라 하남시 교산동 일대 32,443호의 공공주택을 건설하려는 것으로 총 사업비 14조 4,829억원을 투자하는 수용·사용방식으로 추진됨
- 사업대상지는 하남시의 중심부로 기존 도심과 연결되어 입지하고 있으며, 서울동부권과 연접하고 하남 미사, 고덕강일, 강일 1·2, 풍산지구,

위례, 하남감일 등 인근이 대규모 개발계획에 따른 주거밀집지로 형성되어 개발 잠재력이 우수한 지역으로 판단됨

- 정부의 3기 신도시 정책 목표에 따라 자족용지 28만평을 공급할 예정으로, 자족용지 적정 수요 검토, 사업지구별 특성에 맞는 입지 전략, 기업유치 방안 등 자족기능이 제대로 정착할 수 있도록 면밀한 방안 마련이 필요할 것으로 판단됨
- 하남교산 공공주택지구 조성사업의 참여비율 5%에 대한 예상투자금액은 사업타당성용역을 바탕으로 가장 보수적으로 산정한 1안을 기준으로도 부채비율은 127%에 불과하고 추가 차입 여력이 있는 것으로 예상되어 사업진행에 무리가 없는 것으로 판단됨.
- 따라서, 이번 동의안은 자금계획상 부담이 없으며, 타 개발사업과 동시 추진이 가능함으로, “공동사업시행 기본협약” 체결 (2020. 4. 28.)에 따른 추진계획에 대하여 사업추진의 필요성이 있는 것으로 판단됨

7. 참고자료

- 관련법령 발췌서

■ 지방공기업법

제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토)

- ① 공사의 사장은 대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업을 하려면 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업의 필요성과 사업계획의 타당성 등을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다. <개정 2015. 12. 29.>
- ② 제1항에 따른 타당성 검토는 전문 인력 및 조사·연구 능력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 전문기관으로서 행정안전부장관이 지정·고시하는 기관에 의뢰하여 실시하여야 한다. <신설 2015. 12. 29., 2017. 7. 26.>
[본조신설 2013. 6. 4.]

■ 지방공기업법 시행령

제58조의2(신규 투자사업의 타당성 검토)

- ① 법 제65조의3제1항에서 “대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업”이란 다음 각 호의 구분에 따른 투자사업을 말한다. <개정 2016. 3. 30.>
 1. 특별시, 광역시, 특별자치시, 도 및 특별자치도가 설립한 공사: 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업
 2. 시·군·구(자치구를 말한다)가 설립한 공사: 총사업비 100억원 이상의 신규 투자사업
- ② 공사의 사장은 법 제65조의3제1항에 따라 제1항 각 호의 신규 투자사업의 필요성 및 타당성을 검토할 때에는 다음 각 호의 사항에 대하여 제3항의 전문기관에 의뢰하여 사전검토를 받아야 한다. <개정 2016. 3. 30.>
 1. 신규 투자사업의 적정성 여부
 2. 신규 투자사업별 수지분석
 3. 재원 조달방법
 4. 신규 투자사업이 지역경제에 미치는 영향
- ③ 법 제65조의3제2항에서 “전문 인력 및 조사·연구 능력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 전문기관”이란 제47조제4항 각 호의 요건을 모두 갖춘 기관을 말한다. <신설 2016. 3. 30.>
[본조신설 2013. 12. 4.]

■ 하남시 하남도시공사 설립 및 운영 조례

제30조(보고 및 검사 등)

- ① 행정자치부장관과 시·도지사 및 시장은 공사의 업무·회계 및 재산에 관한 사항을 검사할 수 있으며, 필요한 보고를 명할 수 있다.
- ② 공사는 사업계획 중 10억원이상 주요사업계획에 대하여는 확정 후 시에 보고해야 한다. <개정 2016.11.10>