

양정역세권 복합단지 개발사업 사업계획 타당성검토 보고안

의안 번호	730
----------	-----

제출연월일 : 2022. 4. 21.

제 출 자 : 남양주시장

1. 제안이유

양정역세권 개발사업의 사업계획 변경에 따라 현 사업시행자인 한국토지주택공사 추진중인 사업에 대해 남양주도시공사가 공동사업시행자로 참여하고자 지방공기업법 제65조의3 제2항에 의거 타당성검토 면제절차를 이행하기 위하여 이에 따른 사업의 주요내용을 보고함

2. 관련근거

- 「지방공기업법」 제65조의3(신규투자사업의 타당성 검토) 제2항
- 지방공사 신규 투자사업 타당성 검토 면제 기준 (행정안전부, 20.06.)

3. 사업개요

- 위 치 : 경기도 남양주시 삼패동 일원
- 면 적 : 2,063,068㎡
- 용도지역 : 자연녹지지역, 제1종일반주거지역
- 사업방식 : 사용 또는 수용방식 도시개발사업
- 시 행 자 : 한국토지주택공사 (남양주도시공사 공동시행 추진중)
- 사업기간 : 2019년 ~ 2027년
- 계획인구 : 31,969인 (13,791호)

4. 추진경위

- 2017.08. : 도시개발구역 지정 제안(LH → 市)
- 2018.06. : 도시관리계획(GB 해제) 결정 고시
(국토부고시 제2018-314호)
- 2019.03. : 도시개발구역 지정 및 시행자 지정 (LH)
(남양주시고시 제2019-143호)
- 2019.12. : 기본협약 체결 (市 ↔ LH)
- 2020.05. : 공동사업 시행을 위한 기본협약 체결
(LH ↔ 남양주도시공사)
- 2020.06. : 민간사업자 공모 공고
- 2020.08. : 우선협상대상자 선정
- 2020.09. : 특수목적법인 市議會 출자동의안 보류
- 2020.10. : 특수목적법인 市議會 출자동의안 가결
- 2020.10. : 특수목적법인 출자 市 승인
- 2021.03. : 도시개발사업 개발계획 수립 고시
(남양주시고시 제2021-122호)
- 2021.04. : 법령해석 요청 회신 (법제처 → 公社)
※ 내용: 민간(공영SPC)·공공(LH) 공동 사업 불가
- 2021.07. : 보상착수(LH)
- 2021.09. : 구역지정(변경) 및 실시계획인가 신청(LH)
- 2021.12. : 공동사업관련 의견 회신 (公社 → LH)
※ LH와 남양주도시공사 공동사업 추진
※ 참여방식:면적분할방식 → 지분참여방식
※ 참여지분:1~5% 이내 사업협약을 통해 확정 참여
- 2022.04. : 사업타당성검토 면제 요청 (公社→市기획예산과)

- 2022.04. : 면제 결과 통보(市 기획예산과 → 公社)
 - ※ 기획재정부 재무경영과-164(2022.4.20.)호
- 2022.04. : 사업계획적정성 검토완료 보고(公社→市 신도시과)

5. 사업참여계획

- 사업참여방식
 - 당초 : 면적분할방식 (LH 60%:公社 40%)
 - 변경 : 지분참여방식 (LH 99%:公社 1%)
 - 자체사용토지 확보를 통한 건축주택사업 별도 추진 예정
- 총사업비 : 27,647억원 중 276억원(1%) 투입 예정
(公社 자체재원 추진)

구분	총사업비(억원)			비고
	합계	LH	남양주도시공사	
합계	27,647	27,371	276	
용지비	18,604	18,418	186	
공사비	5,173	5,122	51	
부대비	794	786	8	
간접비	1,284	1,271	13	
금융비	1,792	1,774	18	

6. 타당성검토 결과

- 용역기관 : 사단법인 건설경제연구원
- 재무성 검토결과 : 재무적 타당성 확보
 - 사업이익 : 약80억원(지출: 276억원, 수익: 356억원, 수익률:22.5%)
 - 수익성지수(PI) : 1.142 (PI > 1 → 재무적 타당성 확보)
 - FNPV : 320,977백만원 (FNPV > 0 → 재무적 타당성 확보)
 - ※ 전체사업에 대한 FNPV 기준임
 - FIRR : 5.48% (FIRR > 할인율(4.5%) → 재무적 타당성 확보)
- 경제성 검토결과 : 경제적 타당성 확보

- 경제성분석(B/C) : 1.013 (B/C >1 → 경제적 타당성 확보)
- NPV : 67,703백만원 (NPV > 0 → 경제적 타당성 확보)
- ※ 전체사업에 대한 NPV 기준임
- IRR : 4.59% (IRR > 할인율(4.5%) → 경제적 타당성 확보)

7. 타당성검토 면제 사유

- 공동사업시행자인 LH가 임대주택 의무비율 준수(300억 이상 공공임대주택 포함)하여 진행중인 사업에 대해 계속사업으로 인정받아 전문기관(KDI) 예비타당성조사 비대상 사업으로 분류
- 지방공기업법 제65조의 3, 지방공기업 신규 투자사업 타당성 검토 매뉴얼에 따라 LH의 예비타당성조사 비대상 사업에 대한 공동사업 추진시 公社 신규 투자사업 타당성검토 면제
- 「지방공기업법」 제65조의3제2항(신규 투자사업의 타당성 검토)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업은 대통령령으로 정하는 절차에 따라 신규 투자사업 타당성 검토 대상에서 제외한다. 이 경우 공사의 사장은 신규 투자사업 타당성 검토 제외 사업의 내역 및 사유를 지체 없이 지방자치 단체의 장과 의회에 보고하여야 한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 조사·심사 등을 거쳤거나 제외된 사업
가. 「국가재정법」 제38조제1항에 따른 예비타당성조사

※ 지방공기업 신규 투자사업 타당성 검토 매뉴얼

「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따라 지정된 공기업*과 공동으로 추진하는 사업 중 예비타당성조사 비대상 사업은 지방공사 신규사업 타당성 검토 면제 가능

*임대주택 의무비율 준수(300억 이상 공공임대주택 포함)하여 LH에서 진행 중인 사업은 계속사업으로 인정받아 예비타당성조사 비대상사업 추진

8. 향후 추진 계획

- 2022.04. : 公社 투자심의회 승인, 公社 이사회 의결
- 2022.04. : 신규투자사업 타당성검토 市·市議會보고
- 2022.06. : 사업시행자 변경(LH, 남양주도시공사), 실시계획인가
- 2022.하. : 조성공사 착공, 사전청약 입주자 모집공고(LH)
- 2027.하 : 사업 준공

[붙임] 타당성면제 공문[기획재정부 재무경영과-164(2022.4.20.)]

더불어 잘 사는 경제



기획재정부

기 획 재 정 부



대한민국
한국관광

수신 남양주시장(기획예산과장)

(경유)

제목 공공임대주택을 포함한 도시개발사업의 예비타당성조사 대상 여부 질의에 대한
회신

1. 남양주시 기획예산과-1088('22.1.19., "공공임대주택을 포함한 도시개발사업의 예비타당성조사 대상 여부 질의") 관련입니다.

2. 귀 기관에서 요청한 예비타당성조사 대상여부 질의와 관련하여 다음과 같이 검토의견을 알려드립니다.

- 다 음 -

질의하신 「양정역세권 개발사업」은 공공주택사업이 포함되어 있는 도시개발사업으로서, 재정사업 예비타당성조사 대상 관련 검토의견* 등을 고려, 공공기관 예비타당성조사 대상에 해당하지 않음을 알려드립니다. 끝.

* 공공임대주택사업은 계속사업으로서 재정사업 예타 대상으로 보기 곤란('16.7월, '19.4월, '22.3월)

기획재정부장관



사무관 이수현 재무경영과장 전달 2022. 4. 20.
김유정

협조자

시행 재무경영과-164 (2022. 4. 20.) 접수 기획예산과-6107 (2022. 4. 20.)

우 30109 세종특별자치시 갈매로 477, 4동 기획재정부 (어진동) / <http://www.moef.go.kr>

전화번호 044-216-6616 팩스번호 044-216-8167 / ei204659@korea.kr / 비공개