

동부간선도로 지하화 민간투자사업 최초 실시협약(안) 보고

- 일 시 : 2022. 12. 20.(화)
- 장 소 : 도시안전건설위원회 회의실
- 안 건 : 동부간선도로 지하화 민간투자사업
최초 실시협약(안) 보고

안 전 총 괄 실

동부간선도로 지하화 민간투자사업 최초 실시협약(안) 보고

「서울특별시 민간투자사업에 관한 기본 조례」 제14조에 따라
동부간선도로 지하화 민간투자사업 최초 실시협약(안)을 보고 드림

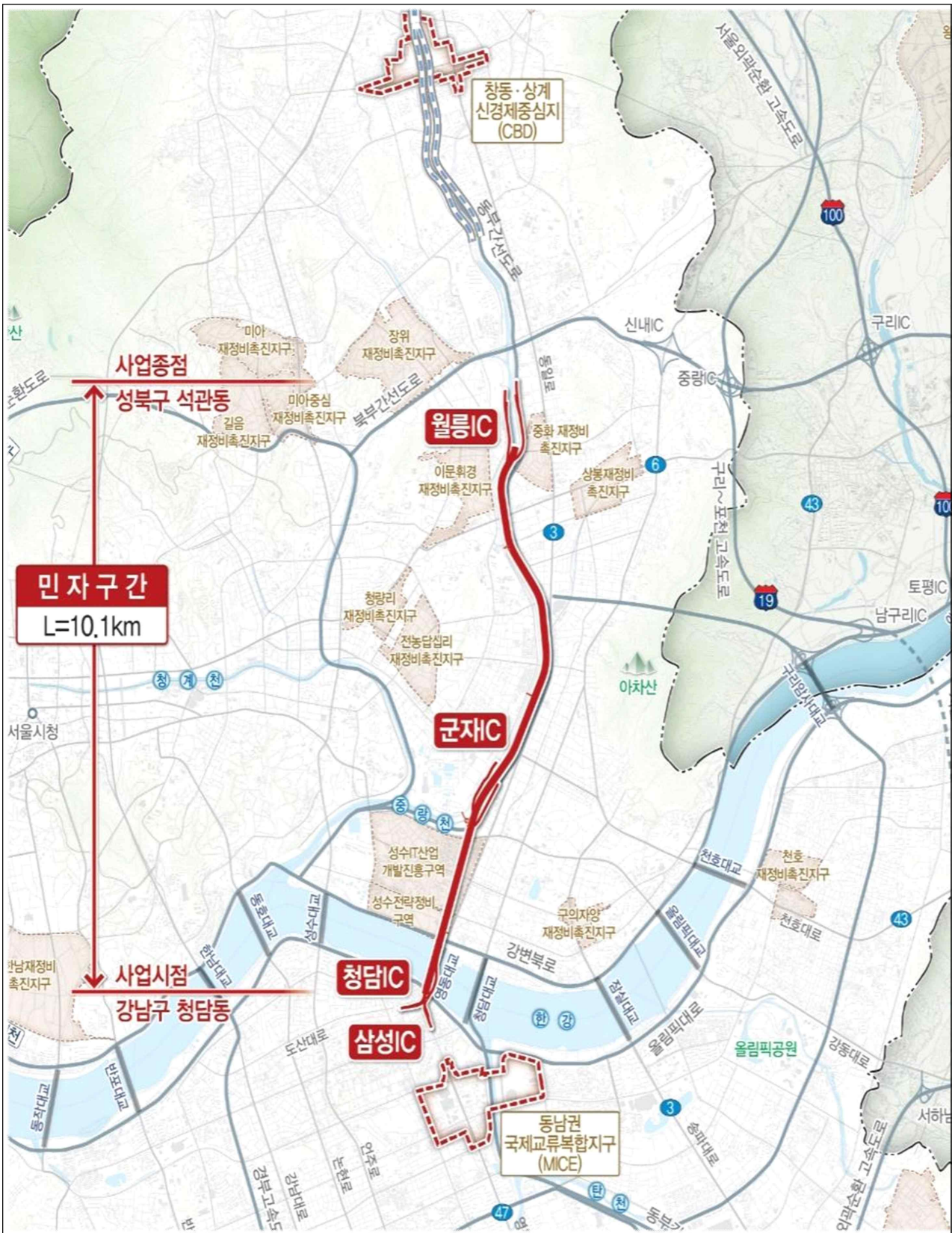
I. 사업개요

- 사업위치 : 강남구 청담동(영동대교 남단) ~ 성북구 석관동(월릉교)
- 사업규모 : 왕복 4차로, 연장 10.1km(소형차전용 지하도로)
 - 터널 9.4km, 유출입시설 4개소(삼성, 청담, 군자, 월릉)
- 총사업비 : 9,874억원
 - 민간 6,378억원, 시 재정지원 3,496억원(보상비 포함, '15.4.30.불변기준)
- 사업기간 : 공사기간 60개월 / 운영기간 30년
- 사업방식 : BTO 방식
- 사업시행자 : 동서울지하도로(주) - 대우건설 등 12개사

[표] 주요 사업 구조

구 분	최초협약(안)	
총사업비(불변가)	9,874억원	
총투자비	12,847억원	
자기자본	1,285억원	
타인자본	선순위	5,997억원(이자율 3.6%)
	후순위	1,285억원(이자율 10.0%)
재정지원금(보상비 포함)	4,279억원	
최소운영수입보장	없음	
주출자자	(가칭)동부간선지하도로투자사모특별자산투자신탁	
사업수익률(세후)	4.88%(4.46%)	
개통년도 통행량	73,027대/일	
통행료('28년 개통시)	2,500원(3,100원)	
초과수입 환수기준	추정통행료수입 100~120% : 50% 환수 추정통행료수입 120% 초과 : 100% 환수	
적용물가	2.0%	

〈위 치 도〉



II . 사업추진경위

- '15.08.18 : 민간제안서 제출
- '18.07.24 : 민간제안서(변경) 제출
 - 사업비 9,454억원, 수익률 5.37%, 통행료 2,600원
- '19.07.31 : 민자적격성조사 (KDI PIMAC)
- '19.11.27 : 재정계획심의위원회 심의(서울시)
- '19.12.10 : 민간투자사업심의위원회 심의(기재부)
- '19.12.16 : 시의회 동의
- '19.12.26 : 제3자 제안공고
- '20.07.31 : 우선협상대상자 선정 (대우건설 컨소시엄)
 - 사업비 9,261억원, 수익률 4.98%, 통행료 2,600원
- '20.09. ~ '22.04. : 실시협약 협상(총 49회)
 - 사업비 9,874억원, 수익률 4.88%, 통행료 2,500원
- '22.04. ~ '22.07. : 서울공공투자관리센터, 법률지원담당관,
공공투자관리센터 검토·심사
- '22.08.10 : 실시협약(안) 조정 실무협상
- '22.09.21 : 실시협약(안) 의견수렴 완료
- '22.09.27 : 재정계획심의위원회 심의(市)
- '22.12.16 : 민간투자사업심의위원회 심의(기획재정부)
 - 사업비 9,874억원, 수익률 4.88%, 통행료 2,500원
- '22.12.현재 : 실시설계 및 환경영향평가 진행 중

III . 향후 추진계획

- '23.01. : 사업시행자 지정 및 실시협약 체결
- '23.하반기 : 공사착공

IV. 실시협약(안) 주요내용

구 분	제3자 제안 ('20.3월)	협약(안)	비 고
사업규모	연장 10.1km, 왕복 4차로, 소형차전용, 출입시설 4개소, 영업소 2개소	좌동	
총사업비	9,261억원	9,874억원	증 612억원
- 공사비	7,998억원	8,523억원	증 525억원
- 보상비	16억원	99억원	증 83억원
건설보조금	2,903억원 (31.4%)	3,397억원 (34.8%)	증 494억원
운영비	3,655억원	3,707억원	증 52억원
통행수요	75,094대/일(2028년) 69,085대/일(2039년) 62,597대/일(2049년)	73,027대/일(2028년) 69,085대/일(2039년) 62,597대/일(2049년)	
통행요금	2,500원 (성수영업소 1,600원, 군자영업소 900원)	좌동	
사업수익률 (세후불변)	4.98% (4.54%)	4.88% (4.46%)	
운영수입 보 장	없음	없음	
초과통행료 수입 환수기준	100%~110% : 0% 110% 초과 : 100%	100%~120% : 50% 120% 초과 : 100%	

※ 공사비는 법령 및 설계기준 제·개정, 출구부 4개소 공기정화시설 추가 설치 등으로 증액됨

가. 사업시행자 및 출자자 구성현황

- 사업시행자 : 동서울지하도로주식회사
- 출자자 구성 및 참여지분

출 자 자	지 분 율	비 고
^{가칭} 동부간선지하도로투자 사모특별자산투자신탁	69.00%	재무적출자자
(주)대우건설	10.20%	건설출자자
현대건설(주)	5.40%	”
에스케이에코플랜드(주)	3.90%	”
롯데건설(주)	3.30%	”
(주)포스코건설	3.30%	”
(주)대저건설	1.50%	”
금호건설(주)	1.20%	”
대흥건설(주)	0.45%	”
(주)서우건영	0.45%	”
효림종합건설(주)	0.30%	”
한국인프라관리(주)	1.00%	운영출자자

나. 사업시행 방식 및 기간 (2조, 8조, 9조, 10조, 24조)

- 준공과 동시에 시설의 소유권이 서울시에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간 관리운영권을 부여함(BTO 방식)
- 사업시행자는 본 사업과 관련된 제반 법령(「중대재해 처벌 등에 관한 법률」을 포함) 등을 준수하고 본 협약이 정한 바를 성실히 이행하여야 할 책무를 지님
- 관리운영권 부여 후 30년간 운영함
- 공사기간은 착공일로부터 60개월로 함

다. 총사업비에 관한 사항 (12~15조)

- 총사업비는 9,874억원으로 확정하며, 법령 제·개정 및 서울시의 요구에 의한 총사업비 변경이나, 서울시 귀책사유, 제세공과금 정산 등을 제외하고는 변경할 수 없음
- 입찰을 통하여 건설사업관리비 차액이 발생하는 경우 총사업비에서 그 차액만큼 공제하여 총사업비 변경함
- 총사업비 변경사유가 발생하면 사업시행자는 건설보조금의 조정을 요구할 수 있으며, 통행료 조정 및 관리운영권 설정기간 조정을 병행 검토함

라. 재원의 조달 및 투입 (16~20조)

- 사업시행자는 총민간투자비의 15% 이상을 자본금으로 조달하여야 하고, 준공시점에 총민간투자비의 15% 이상이 자본금으로 납입 완료되도록 하여야 함. 또한 운영기간 동안 자기자본비율을 감사보고서상 관리운영권 잔액의 10% 이상으로 유지하여야 함

마. 사업시설의 공사 및 감리에 관한 사항 (23~43조)

- 사업시행자는 본 사업의 이행을 보증하기 위하여 총건설사업비의 10%에 해당하는 보증금(또는 지급보증서)을 납부하여야 함
- 사업시행자는 본 사업시설의 준공예정일을 초과하여 준공하는 경우, 지체상금을 서울시에 지불하여야 함
- 사업부지의 보상과 관련한 사업민원은 서울시 책임 하에, 시공 및 운영과 관련한 민원은 사업시행자 책임 및 비용으로 처리함
- 사업시행자는 서울시가 지정하는 건설사업관리자와 계약을 체결하고, 서울시는 건설사업관리자의 건설사업관리업무 수행을 감독함
- 사업시행자는 30일간의 종합시험운행을 시행하고, 시설물의 안전성 확인 등을 포함한 본 사업시설 완공 후 건설사업관리자가 확인한 공사 준공보고서를 서울시에 제출하여 준공확인을 신청하여야 함

바. 운영 및 유지관리에 관한 사항 (44~51조)

- 30년간 총운영비용은 3,707억원으로 함
- 법령 등의 변경, 서울시의 요구사항 이행으로 인한 경우 등의 운영비용의 변경사유가 발생하면 사업시행자는 통행료, 관리운영권 설정기간, 보조금의 조정을 요구할 수 있음
- 서울시는 시설물이 파손된 후 신속한 복구가 이루어지지 않거나 사업시행자의 관리운영 부실 등으로 방재·환기, 교통관리 시설물이 고장난 상태로 방치되는 경우, 파손 또는 고장난 기간 동안의 해당 시설물의 유지관리비용을 삭감할 수 있음
- 사업시행자는 본 사업시설을 「시설물 안전관리에 관한 특별법」에 따라 관리하여야 하며, 서울시가 정밀안전진단 또는 긴급유지보수를 요청할 경우 사업시행자 비용으로 정밀안전진단 및 긴급유지보수를 실시하여야 함
- 사업시행자는 운영개시일 3개월 전까지 유지관리 및 운영계획을 수립, 서울시의 승인을 받아야 함

사. 사업수익률 및 통행료에 관한 사항 (52~55조)

- 사업수익률은 4.88%(세전실질)로 함
- 통행료는 2,500원(성수TG 1,600원, 군자TG 900원)으로 함
(‘15.4.30.불변가격 기준)
- 사업시행자는 최초통행료 결정을 위해서 운영개시일 6개월 전까지 서류제출일 이전 월 말일까지의 소비자물가지수 변동분을 반영하여 관련서류를 제출하여야 하며, 실제 약정투자금 투입일정을 반영하여 서울시와 협의하여 통행료를 결정함

아. 서울시 지원에 관한 사항 (56~61조)

- 건설보조금 3,397억원('15.4.30. 불변가격)을 지급함
- 사업부지의 제공 및 이에 수반되는 용지보상비 99억원('15.4.30. 불변가격)을 부담함
- 서울시는 본 사업시설의 삼성IC와 연결되는 영동대로 구간(대치IC ~ 삼성IC, 재정사업)을 본 사업의 관리운영권 설정일까지 개통되도록 하고, 기존 동부간선도로 구간(군자IC ~ 월릉IC)은 본 사업의 관리운영권 설정일로부터 3개월 이내에 4차로로 축소 또는 그에 상응하는 조치를 시행토록 함
 - 사업시행자는 영동대로 구간의 개통일까지 본 사업시설을 개통하여야 함
- 본 사업의 원활한 추진에 필요한 각종 행정업무 지원함

자. 통행료 환수에 관한 사항 (62조)

- 각 년도별 통행료 수입이 환수기준 통행료 수입의 100%를 초과하고 120% 이하인 경우에는 사업시행자와 주무관청이 50:50으로 공유함
- 환수기준 통행료 수입의 120%를 초과하는 경우 전액 서울시로 환수 하되, 통행료 인하 또는 관리운영권 설정기간 단축 등을 병행 검토함
- 연도별 추정교통량

연 도	추정교통량(대/일)	연 도	추정교통량(대/일)
2028년	57,568	2043년	66,277
2033년	70,548	2048년	62,597
2038년	69,717	2055년	60,661

차. 수요위험의 처리(63조)

- 본 협약 체결시 교통수요 산정에 반영되지 않은 성남-강남 고속도로로 인한 교통수요의 변동은 성남-강남 고속도로의 도로구역 결정 고

시 이후에 협약당사자가 협의를 통해 통행료 조정 또는 관리운영권 설정기간 조정 등으로 본 협약에 반영토록 함

- 사업시행자는 서울시에 경쟁도로 건설 배제 요청이 불가하며, 관련 법상 면제·감면 차량에 대한 서울시의 재정지원 요청 불가함

카. 불가항력 및 분쟁에 관한 사항 (64~68조, 82조)

- 비정치적 불가항력 사유로 인한 총사업비 증가나 운영기간 중 본 사업시설의 복구 등 보험으로 처리되지 않는 부분에 대하여 서울시가 실제 발생비용의 80%를 부담함
 - 단, 정치적 사유로 인한 경우는 90%에 해당하는 금액

타. 중도해지로 인한 협약종료에 관한 사항 (70조)

- 협약당사자의 귀책사유 및 불가항력 사유 등이 발생할 경우 협약당사자는 서면으로 협약해지를 통보할 수 있음
- 해지시지급금은 건설 중에는 기투입 민간투자자금을, 운영기간 중에는 기투입 민간투자자금의 상각액과 미래기대수익의 현가액을 기준으로 하되, 귀책사유별로 지급수준을 차등화하여 산정(민간투자기본계획과 동일하게 적용)

파. 자금재조달에 관한 사항 (79~81조)

- 자금재조달시 서울시의 승인을 받아야 하며, 자금재조달에 따른 협약당사자간 이익 공유의 비율은 30(서울시):70(사업시행자)으로 함
- 서울시는 자금재조달에 따른 서울시측 공유이익을 통행료 인하 등에 사용할 수 있음

총 사 업 비

(단위 : 억원, '15.4.30. 불변가격 기준)

구 분		제3자제안	실시협약안
총 사 업 비 (Σ1~8)		9,261.18	9,873.60
상세 내역	1. 조사비	47.66	47.08
	2. 설계비	264.17	260.41
	3. 공사비	7,998.41	8,523.13
	4. 보상비	16.48	99.12
	5. 부대비	575.56	591.81
	6. 운영설비비	255.06	258.39
	7. 제세공과금	26.97	26.96
	8. 영업준비금	76.87	66.69
재정 지원	보상비	16.48	99.12
	건설보조금	2,902.84	3,396.63
총민간사업비		6,341.87	6,377.85

첨부 2

**단
영
비
용**

(단위 : 억원, '15.4.30. 불변가 기준)

구 분	제3자제안	협상안
운 영 비 (Σ1~5)	3.654.74	3.707.14
1. 인건비	517.08	522.11
2. 경비	483.89	471.65
3. 유지관리비	1.987.01	2.086.62
1)점검비	102.60	102.60
2)유지보수비	402.94	418.49
3)대수선비	557.07	646.48
4)전력비	924.40	919.05
4. 유형자산재투자비	335.23	333.06
1)운영설비	318.49	318.49
2)집기비품	16.73	14.56
5. 보험료	331.54	293.70
1)완성토목공사물보험	307.51	272.58
2)기업휴지보험	8.51	5.60
3)영업배상책임보험	15.00	15.00
4)사용자배상책임보험	0.52	0.52

주) 법인세는 미포함

첨부 3

추 정 통 행 량

(단위 : 대/일)

년도	추정교통량			년도	추정교통량		
	성수영업소	군자영업소	거리가중평균		성수영업소	군자영업소	거리가중평균
2028년	84,597	64,962	73,027	2044년	75,146	58,863	65,551
2029년	84,511	64,578	72,765	2045년	74,266	58,243	64,824
2030년	84,425	64,195	72,504	2046년	74,266	58,243	64,824
2031년	83,599	63,664	71,852	2047년	72,287	55,843	62,597
2032년	82,773	63,133	71,200	2048년	72,287	55,843	62,597
2033년	81,947	62,602	70,548	2049년	72,287	55,843	62,597
2034년	81,121	62,071	69,896	2050년	72,287	55,843	62,597
2035년	82,385	64,104	71,613	2051년	72,287	55,843	62,597
2036년	81,641	63,550	70,981	2052년	72,287	55,843	62,597
2037년	80,897	62,996	70,349	2053년	72,287	55,843	62,597
2038년	80,153	62,442	69,717	2054년	72,287	55,843	62,597
2039년	79,409	61,888	69,085	2055년	70,313	53,933	60,661
2040년	78,666	61,335	68,454	2056년	70,313	53,933	60,661
2041년	77,786	60,717	67,728	2057년	70,313	53,933	60,661
2042년	76,906	60,099	67,002	30년 평균	76,992	59,524	66,699
2043년	76,026	59,481	66,277				

주) 성수TG 통행료 1,600원, 군자TG 통행료 900원 징수시 통행량('15.4.30. 불변가격 기준, VAT포함)
 주) 통행료 1,974원(2007.7.31 불변가격 기준, VAT포함) 징수시 통행량

첨부 4

통행요금, 수익률, 공사비 낙찰률

구 분	제3자제안	실시협약안	비 고
통행료	성수TG 1,600원 군자TG 900원	성수TG 1,600원 군자TG 900원	
수익률	4.98%	4.88%	세전불변
낙찰률	86.0%	85.5%	

첨부 5

자 금 조 달 계 획

(단위 : 억원)

구 분	제3자제안	실시협약안	비 고
자본구성	8,363	8,567	
자기자본(15%)	1,254	1,285	
타인자본(85%)	7,109	7,282	
이자율	선순위차입	3.6%	3.6%
	후순위차입	건설 10% 운영 12%	건설 10% 운영 12%
적용물가	2%	2%	