

잠실 스포츠·MICE 복합공간 조성 민간투자사업

실시협약 [안]

2026. 6.

균형발전본부

잠실 스포츠MICE 복합공간 조성 민간투자사업 실시협약(안)

I. 사업개요

- 사업위치 : 서울시 송파구 올림픽로 25일대 / 357,576㎡
- 사업기간 : 공사기간 62개월 / 운영기간 40년
- 총사업비 : 2조 6,955억원('16년 불변가) ※ 전액 민간자본
- 사업방식 : BTO 민간투자사업(Build-Transfer-Operate)
- 우선협상대상자 : (가칭) 서울스마트마이스파크주식회사
- 시설규모

시 설 구 분			시설규모(㎡)	비 고
본 시설	전시컨벤션		314,796	전시면적 88,871㎡ 회의면적 18,812㎡
	돔야구장		124,858	관람석 30,673석
	스포츠컴플렉스		54,372	관람석 11,546석
	수영장		30,018	관람석 3,012석
부속시설	숙박시설	소계	152,452	객식 841실
		5성급	59,599	객실 288실
		4성급 비즈니스	39,812	객실 306실
		4성급 레지던스	53,041	객실 247실
	상업시설		110,467	영업전용면적 33,147㎡
	업무시설		202,554	임대면적 189,694㎡
합 계			989,517	(주차시설 포함)

II. 주요 추진경위

- '16. 4. 25. : 잠실운동장 일대 마스터플랜 발표
- '16. 10. 14. : 잠실 스포츠·MICE 민간투자사업 제안서 접수
- '17. 1. 23. : 적격성조사 의뢰(市→PIMAC)
- '20. 5. 28. : 적격성조사 완료 통보(PIMAC→市)
- '20. 9. 3. : 제3자 제안공고(안) 市 재정계획심의위원회 심의
- '21. 3. 9. : 기획예산처 민간투자사업심의위원회 심의(원안가결)
- '21. 5. 4. : 시의회 동의(원안가결)
- '21. 6. 17. : 제3자 제안공고(최초제안자 1개사만 제출)
- '21. 7. 29. : 제3자 제안 재공고(2개사 제출)
- '21. 12. 9. : 사업제안서 평가
- '21. 12. 13. : 우선협상대상자 지정[(가칭)서울스마트마이스파크(주)]
- '22. 3. 28. : 협상 착수(5개 분과, 56명 전문가 구성)
- '26. 1. 29. : 최종 대표협상단 회의(실시협약(안) 마련)
- '26. 1. 30. : 실시협약(안) 검토(PIMAC) 및 계약법률심사(市) 의뢰
- '26. 3. 24. : 계약법률심사(市) 완료
- '26. 4. 9. : 실시협약(안) 검토(PIMAC) 완료
- '26. 4. 23.~5. 12. : 행정예고(20일, 시보 게재)
- '26. 5. 13. : 市 재정계획심의위원회 심의(원안가결)
- '26. 6. 11. : 기획예산처 민간투자사업심의위원회 소위원회 심의(원안의결)

III. 향후 추진계획

- '26. 7. : 실시협약 체결
- '26. 12. : 건축 인·허가 완료
- '27. 1.~'32. 2. : 공사 착공 및 준공

Ⅳ. 실시협약 주요 내용

구 분	민간제안 (2016년 불변가)	실시협약(안) (2016년 불변가)	비 고
사업시행자	(가칭)서울스마트마이스파크(주)	좌 동	
추진방식	BTO	좌 동	
총사업비	2조 1,672억원	2조 6,955억원	증 5,283억원
민간사업비	2조 1,672억원	2조 6,955억원	증 5,283억원
시비	-	-	
건설보조금	-	-	
보상비	-	-	
공사기간	72개월	62개월	
운영기간	40년	좌 동	
사업수익률(세전)	4.76%	좌 동	
수입	연 2,720억원	연 2,725억원	증 5억원
비용	연 1,036억원	연 835억원	감 201억원
부속사업	숙박시설, 상업시설, 업무시설	좌 동	
최소운영수입보장	해당없음	좌 동	
환수금	연간 280억원	연평균 298억원 (1년~15년차 100억원 16년~20년차 250억원 21년~40년차 459억원)	
초과수입환수	8 : 2 (주무관청) : (사업시행자)	좌 동	10년 단위 누적 정산
자본구성	2조 7,072억원	3조 8,436억원	증 1조 1,364억원
자기자본(15%)	4,061억원	5,765억원	증 1,704억원
타인자본(85%)	2조 3,011억원	3조 2,671억원	증 9,660억원

1. 사업추진 방식 (제2조~제11조)

- 본 민간투자사업은 수익형민자사업(BTO)으로 추진함
- 사업시행자는 본 사업과 관련된 제반 법령 등을 준수하고 본 협약이 정한 바를 성실히 이행하여야 할 책무를 지님
- 준공과 동시에 시설의 소유권이 서울시에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간 관리운영권을 설정함
- 관리운영권 설정기간은 40년으로 함

2. 총사업비에 관한 사항 (제12조~제13조)

- 총사업비는 2조 6,955억원(2016년 불변가)으로 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 변경
- 사업시행자는 암석 등 발생시 주무관청에 보고 후 처리방안 및 매각 단가 등을 결정하고, 총사업비에서 암석 등의 처리비용 및 매각대금 등을 정산하여 총사업비를 변경함
- 총사업비 변경 사유가 발생하면 협약당사자는 사용료 조정 또는 관리운영권 설정기간 조정, 환수금 조정 등으로 조정함

3. 재원의 조달 및 투입 (제14조~제16조)

- 사업시행자는 건설기간 동안 총민간투자비의 15% 이상을 자기자본으로 조달하여야 하고, 준공시점에 총민간투자비의 15% 이상이 자기자본이 되도록 하여야 함. 또한 운영기간 동안 자기자본비율을 감사보고서상 관리운영권 잔액의 10% 이상으로 유지하여야 함

- 사업시행자는 출자자로부터 선순위채를 조달하고자 한다면 선순위채 중 출자자로부터의 조달 비중을 70% 이내로 하도록 노력하여야 하고, 출자자가 아닌 자로부터 경쟁을 통해 조달할 수 있는 금리를 주주차입 이자율에도 적용하도록 노력하여야 함

4. 설계 및 건설에 관한 사항 (제17조~제40조)

- 사업시행자는 본 협약 체결일로부터 12개월 이내 민간투자법 시행령 제16조의 규정에 따른 실시계획의 승인을 주무관청에 신청하여야 함
- 공사비는 2조 1,162억 원(2016년 불변가)으로 하며, 공사 기간은 공사 착수일로부터 62개월로 함
- 사업시행자는 공사에 수반되는 각종 인·허가 신청 관련 업무를 적기에 완료하여 본 사업시설의 공사에 지장이 없도록 하여야 하며, 본 협약 및 실시계획에 따라 공정계획을 수립, 진도를 및 기성 관리 등 공정이 적절히 관리되도록 하여야 함
- 사업시행자는 본 사업의 이행보증을 위해 총사업비에 총사업비 산정 기준일(2016년 1월 1일)부터 사업시행자 지정일까지의 소비자물가지수 변동분을 반영한 금액의 10%에 해당하는 보증금을 현금으로 납부하거나 지급보증서를 제출하여야 함
- 사업시행자는 본 사업시설의 준공예정일을 초과하여 준공하는 경우, 지연배상금을 서울시에 납부하여야 하며 정해진 기간 내 납부하지 아니하는 경우 준공일로부터 60일 경과한 다음 날로부터 실제 납부일까지 기준이자율을 적용하여 산정한 지연이자를 가산하여 납부함
- 사업시행자의 의무 또는 책임 사항으로 규정한 설계, 시공, 또는 운영과 관련하여 민원이 발생한 경우 사업시행자의 책임과 비용으로 처리하며, 주무관청의 의무 또는 책임 사항으로 규정한 사항[본 협약 제54조

(보상업무) 등과 관련하여 민원 발생하는 경우 주무관청의 책임과 비용으로 처리함

- 사업시행자는 서울시가 선정한 건설사업관리자와 계약을 체결하고, 서울시는 건설사업관리자의 건설사업관리업무 수행을 감독함
- 사업시행자는 본 사업시설을 완공하기 60일 전까지 건설사업관리자가 작성한 사회기반시설 예비준공보고서를 주무관청에 제출하고 예비준공검사를 받아야 하며 예비준공검사 결과 미비한 사항이 있을 경우 미비사항을 보완한 후 본 사업에 대한 준공확인 신청하여야 함
- 사업시행자는 본 사업시설의 완공 후 건설사업관리자가 확인한 본 사업시설 공사의 준공조서를 첨부한 공사 준공보고서를 주무관청에 제출하여 본 사업시설에 대한 준공확인을 신청하여야 하며, 주무관청은 동 신청을 접수한 후 14일 이내에 민간투자법이 정하는 바에 따라 준공검사를 실시하여 협약을 위반한 점이 없고 정상적인 사용 및 운영이 가능하다고 판단될 경우 준공검사확인증을 교부함

5. 유지관리 및 운영에 관한 사항 (제41조~제48조)

- 총 운영비용은 3조 3,411억원(2016년 불변가)으로 함
- 법령 등의 변경, 서울시의 요구사항 이행 등으로 운영비용의 변경 사유가 발생하면 협약당사자는 사용료, 관리운영권 설정기간, 운영보조금 또는 환수금의 조정을 요구할 수 있음
- 사업시행자는 출자자 또는 참여확약서를 제출한 전문운영회사와 본 사업시설의 유지관리 및 운영을 위한 위임, 위탁 또는 임대차계약을 주무관청의 승인을 받아 체결하고, 이에 따라 체결한 위임, 위탁 또는 임대차계약이 만료된 이후에는 주무관청의 감독하에 경쟁입찰을 시행하여 시설별로 위임, 위탁 또는 임대차계약을 체결할 자를 선정함
- 사업시행자는 매 사업연도 종료 후 4개월 이내에 운영실적과 수입, 비용,

손익현황, 임대 및 위탁계약 현황과 주요조건, 유지보수실적, 대수선비
적립금의 적립, 사용 및 잔액 등을 주무관청에 서면 제출함

- 사업시행자는 매 회계연도가 끝난 후 90일 이내에 회계보고서를 작성하여 주무관청에 제출함
- 사업시행자는 본 사업시설에 관한 유지관리 및 운영 계획을 본 협약에서 정한 바에 따라 합리적으로 수립하고, 관리운영권 설정에 따른 운영개시 12개월 전까지 주무관청에 제출하여 운영개시 3개월 전까지 최종 운영관리 및 운영계획서에 관한 승인을 받아야 함
- 사업시행자는 본 사업시설을 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」, 「건축기본법」에 따라 관리하여야 하며, 서울시가 정밀안전진단 또는 긴급유지보수를 요청하는 경우 사업시행자의 비용으로 정밀안전진단 및 긴급유지보수를 실시하여야 함
- 사업시행자는 본시설별로 외부 전문위원이 절반 이상 포함된 대관 운영위원회를 설치하여 운영하기로 하며, 외부 전문위원 중 절반 이내는 주무관청이 추천한 인사로 구성함
- 사업시행자는 매 사업연도 종료 후 15영업일 이내에 환수금을 주무관청이 지정하는 계좌로 지급하여야 하며, 운영기간 중 발생하는 초과이익을 주무관청과 공유함

6. 사업수익률 및 사용료에 관한 사항 (제49조~제55조)

- 사업수익률은 4.76%(세전 실질)로 함
- 최초사용료는 <별표5>(사용료)에서 명기한 시설별 사용료에 2016년 1월 1일부터 운영개시일 전월까지의 소비자물가지수변동분 및 부가가치세를 반영하여 산정하고 운영개시일 6개월 전까지 주무관청에게 신고하고 승인을 득하여야 함

- 최초사용료를 제외한 연도별 사용료는 원칙적으로 매년 3월 1일을 기준으로 연 1회에 한하여 조정하며, 사업시행자는 매 사업연도에 적용할 사용료를 전년도 소비자물가지수변동분의 범위 내에서 산정하여 주무관청에 매년도 1월 말까지 제출하고, 주무관청과 협의하여 최종적인 사용료를 결정함
- 부속시설의 사용료 중 임대료 및 광고수익은 사업시행자가 각 임대계약 체결 또는 갱신 시점에서 시세 등을 고려하여 결정 또는 조정할 수 있음

7. 우리시 지원에 관한 사항 (제52조~제55조)

- 본 사업의 건설 및 운영 보조금은 없음
- 본 사업시설의 건설과 운영에 필요한 본 사업부지를 제공
- 본 사업시설의 도시계획시설결정, 실시설계에 대한 기술심의 등의 행정절차를 추진하고, 본 사업시설의 공사와 관련된 인·허가 등은 필요한 경우에 협조함

8. 위험분담에 관한 사항 (제56조~제60조)

- 본 사업과 관련하여 발생하거나 발생할 우려가 있는 위험은 당해 위험에 대한 귀책당사자가 부담하는 것으로 함
- 불가항력 사유로 인한 위험의 경우 일차적으로 관련 보험으로 처리하기로 하며, 보험으로 처리되지 아니하는 부분에 대하여는 본 협약에 따라 각각의 분담비율을 정하기로 함
- 비정치적 불가항력 사유는 아래와 같음
 - － 지진, 홍수, 해일, 화재, 화산폭발, 산사태, 태풍, 비행기충돌 등으로 인한 재해
 - － 전국적 또는 사회 산업전반의 파업

- 국가신용도, 이자율, 환율 등의 급격한 변동 기타 이와 유사한 경제 환경의 급격한 변동 및 본 사업 환경의 급격한 변경으로 자금차입계약의 체결이 불가능하거나 사업시행자의 본 민간투자사업 수익성에 현저한 악영향을 미치는 경우
- 민간투자법, 민간투자법 시행령, 민간투자사업기본계획, 기타 사회기반시설에 대한 민간투자정책의 변경이 사업시행자에게 직접적이고 현저하게 불리한 영향을 미치는 경우. 다만, 정부의 요구나 방침 등으로 인하여 본 협약에 따라 결정된 사용료보다 낮은 수준의 사용료를 청구하게 됨으로 인하여 발생하는 손실은 주무관청의 책임으로 함
- 정치적 불가항력 사유 및 이와 동일시 취급된 사유로 명시되지 아니한 그 밖의 사유로서 위의 비정치적 불가항력 사유에 준하는 사유
- 정치적 불가항력 사유는 아래와 같음
 - 전쟁 또는 사변, 적국의 침공행위 기타 이에 준하는 사유
 - 핵폐기물, 화학 또는 방사능에 의한 부지의 오염
 - 폭동, 테러 또는 기타 이에 준하는 사유
 - 환전 및 해외송금 통제 기타 이에 준하는 사유
- 공사기간 중 불가항력 사유가 발생한 경우는 다음과 같이 처리함
 - 해당 사유의 치유에 소요되는 기간만큼 공사 착수시기를 연장하거나 공사기간을 연장하며 그에 따라 관리운영권 설정 개시일을 연기함
 - 비정치적 불가항력 위험으로 총사업비가 증가하는 경우 주무관청은 보험으로 처리되지 않는 부분의 80%를 부담함
 - 정치적 불가항력 위험으로 총사업비가 증가하는 경우 주무관청은 보험으로 처리되지 않는 부분의 90%를 부담함
- 운영기간 중 불가항력 사유가 발생한 경우는 다음과 같이 처리함
 - 비정치적 불가항력 위험으로 본 사업시설의 복구 등과 관련하여 추가 비용이 발생하는 경우 주무관청은 보험으로 처리되지 않는 부분의

80%를 부담함

- 정치적 불가항력 위험으로 본 사업시설의 복구 등과 관련하여 추가비용이 발생하는 경우 주무관청은 보험으로 처리되지 않는 부분의 90%를 부담함
- 비정치적 불가항력 위험으로 운영손실이 발생하는 경우 주무관청은 보험으로 처리되지 않는 부분의 80%를 부담함
- 정치적 불가항력 위험으로 운영손실이 발생하는 경우 주무관청은 보험으로 처리되지 않는 부분의 90%를 부담함
- 본 협약에서 정한 보험가입의무를 성실히 이행하여 실제 수령한 보험금을 기준으로 하고, 사업시행자의 귀책으로 실제 수령한 보험금이 보험계약 당시의 수령 가능한 보험금보다 적을 경우에는 그 차액에 대해서는 주무관청이 사업시행자에게 보상하지 않음

9. 협약의 종료에 관한 사항 (제61조~제67조)

- 관리운영권 설정기간 만료일 6년 전 주무관청 또는 주무관청이 지정하는 자와 공동으로 본 사업시설에 대한 점검을 실시하고 교체, 수리·보수 또는 보강이 필요하다고 인정되는 경우에는 관리운영권 설정기간이 만료되기 6개월 전까지 사업시행자의 비용으로 그 교체, 수리·보수 또는 보강을 완료하여야 함
- 협약당사자는 상대방의 귀책 발생 등 협약에서 정한 사유가 발생할 경우 서면으로 통지함으로써 본 협약을 해지할 수 있으며 이에 따라 협약이 해지되는 때에는 해지시점에서 본 사업시설은 즉시 주무관청에 귀속되고 사업시행자의 권리, 권한 등이 소멸하며 관리운영권도 소멸함
- 협약당사자는 협약이 해지될 경우 해지 효력 발생일로부터 30일 이내 합의에 의해 본 협약에서 정한 바에 따라 해지시지급금을 정하고 산출된 해지시지급금을 사업시행자에게 지급함

- 사업시행자는 민간투자법 제59조 및 같은 법 시행령 제39조에 따라 천재 지변·전쟁 등 불가항력적인 사유로 공사 또는 운영이 6개월 이상 중단될 경우 같은 법 시행령 제40조가 정한 절차에 따라 주무관청에 본 사업의 매수를 요청할 수 있음

10. 권리의 처분 및 자금재조달에 관한 사항 (제68조~제72조)

- 사업시행자는 전체 출자지분 중 5% 이상의 출자지분을 가진 출자자가 그 출자지분을 변경하고자 하는 경우에는 주무관청의 사전승인을 받아야 함
- 사업시행자는 자금재조달 추진 시 공정한 시장가격 및 조건이 반영될 수 있도록 최대한 노력하여야 하며, 건설기간 중 자본구조 변경 시에는 본 협약에 명시된 자기자본 비율을 유지해야 하고, 운영기간 중 자본구조 변경 시에는 사업시행자의 자기자본 비율은 자금재조달 당시 감사보고서상 관리운영권 잔액의 10% 이상을 유지해야 함
- 자금재조달에 따른 이익은 주무관청과 사업시행자간 30(주무관청) : 70(사업시행자)으로 이익을 공유함

11. 분쟁의 해결에 관한 사항 (제73조)

- 본 협약과 관련하여 발생하는 분쟁을 신의성실의 원칙에 따라 상호 협의하여 해결하기로 함
- 분쟁해결을 위하여 민간투자법에 의하여 설치된 민간투자사업분쟁조정위원회의 조정을 활용하여 분쟁을 해결할 수 있음