

신내동 업무용지 복합개발리츠 출자 시행 동의안

검 토 보 고

의 안 번 호	3736
------------	------

2026. 6. 12.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

○ 2026. 5. 26. 서울특별시시장 제출(2026. 5. 27. 회부)

2. 제안이유

- 가. 본 사업은 「2030 서울도시기본계획」 및 「2030 서울생활권계획(중랑구 생활권계획)」에 따른 서울 강남북 균형발전 정책의 일환이자 서울시장^{민선7기~9기} 주요 공약사항을 이행하기 위한 사업으로, 서울주택도시개발공사(이하 “SH”)의 중랑구 신내동으로의 일부 이전과 문화집회시설(공연장) 확보 등을 위해 업무복합시설 건립을 목적으로 ‘프로젝트리츠’를 설립하여 추진하는 사업임.
- 나. 2019년 8월 서울시장의 SH 사옥 이전 발표를 시작으로 市-區-SH 간 중랑구 이전 협약체결, ’20.12. 도시관리계획 변경(제2종일반주거지역→준주거지역), ’21.07. SH 자체사업에 대한 지방공기업평가원 사업타당성 평가 등이 진행되었으나, 낮은 사업성과 재원 부족 등으로 인해 사업이 추진되지 못하였음.
- 다. 이에 ’25.11. 정부가 신규 도입한 프로젝트리츠를 활용하여 사업시

행방식을 출자사업으로 변경 및 도입시설의 조정 등을 통해 사업성을 제고하였으며, 한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터(LIMAC)의 사업타당성 검토 결과 재무적 수익성을 확보한 것으로 검토됨.

라. 따라서, 정책 실현성을 확보하고 서울 동북권 지역경제 활성화를 위한 프로젝트리츠 설립 및 출자를 위해 「지방공기업법」 제54조(다른 법인에 대한 출자)에 따라 시의회 의결을 받고자 함.

3. 주요내용

가. 출자대상

- 1) 기관명칭 : (주)신내동업무용지복합개발프로젝트위탁관리부동산투자회사(가칭)
- 2) 총사업비 : 5,151억 원(예상) *프로젝트리츠 설립신고 기준 적용
- 3) 총출자금 : 1,547억 원
 - 현금출자: 50억원(최소자본금)
 - 토지 현물출자: 1,497억원 *현물출자금액은 출자시 감정평가하여 확정 예정
- 4) 출자자 현황
 - 서울주택도시개발공사(SH) : 1,547억 원
- 5) 사업기간 : 2026년 7월 ~ 2032년 상반기

나. 사업방식

- SH에서 현금출자(50억)를 통해 프로젝트리츠가 설립 자금을 조성하고 공사 보유 토지 현물출자, 리츠가 개발사업 시행, 준공 후 리츠 청산 시 SH는 재산 배분 등을 통해 업무시설 및 공연장 확보
- 원활한 재원조달을 위하여 수익시설(공동주택 및 상가) 분양을 통해 건설비를 충당하는 구조로 검토하였으며, 이를 통해 사업 타당성이

확보됨

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 동의안은 SH의 사옥 이전 계획('19.발표)에 따라, 중랑구 신내동 업무용지에 업무시설, 공연장 및 공동주택 등을 복합 개발하기 위하여 설립하는 프로젝트리츠¹⁾에, SH가 보유한 토지 및 현금을 출자하기 위해 시의회 의결²⁾을 받으려는 것임.

〈 SH 출자 규모 〉

구 분	금 액	비 고
계	1,547억원	
현물출자	1,497억원 ^{예상}	최종 출자금액은 감정평가를 통해 확정
현금출자	50억원	프로젝트리츠 최소자본금

〈 SH 사옥 이전 추진 경위 〉

- ☐ '18.08.19. : 강남북 균형발전 정책에 따른 서울시 산하 공공기관 강북이전 계획 발표
- ☐ '19.08.28. : SH 사옥 이전 발표(市)
- ☐ '20.12.24. : 도시관리계획 (변경)결정(市고시 제2020-580호)
 - 결정(변경) 취지: 학생 수요부족으로 장기간 나대지로 방치된 지역으로 지역균형발전의 정책실현을 위한 SH 사옥 이전을 위하여 도시관리계획(지구단위계획)을 결정(변경)하는 사항임
 - 용도지역 변경(2종 일반주거→준주거) 및 도시계획시설(학교) 폐지, 공공기여율 45%
- ☐ '21.07.16. : 지방공기업평가원 타당성 검토 완료
 - (재무성, 경제성 미달) PI=0.12, B/C=0.82
 - (재원부족) 개포동 사옥 매각대금 포함 시에도 590억 원 부족
- ☐ '22.08. : 'SH 중랑구 신숙 이전으로 신내·망우동 균형발전 촉진' 공약 발표(민선 8기)
- ☐ '25.09.08. : 신규 리츠 설립 계획(안)(사장 방침 제441호)
- ☐ '25.09.29.~ '26.05.28. : 출자 타당성 검토(한국지방행정연구원 LIMAC)

- 사업대상지는 중랑구 신내동 318번지 일원(13,658.1㎡)으로, '05년 신내 택지개발지구(2지구) 내 학교용지로 결정³⁾되었으나 학생 수요 부족 등 사

1) 가칭(주)신내동업무용지복합개발프로젝트위탁관리부동산투자회사

· 근거법률 : 부동산투자회사법 제26조의4(프로젝트 부동산투자회사에 대한 특례)(신설 2025.5.27.)

2) 「지방공기업법」 제54조(다른 법인에 대한 출자) 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.

유로 장기간 방치되다가, '20년에 SH 사옥 이전을 전제로 학교용지를 업무시설 등 용도로 변경하면서 용도지역도 제2종일반주거지역에서 준주거지역으로 상향하였음⁴⁾).

〈 사업대상지 개요 〉

구 분	지구단위계획 변경 전('05)	지구단위계획 변경 후('20)
위 치	중랑구 신내동 318번지 일원(신내2 지구단위계획구역 내)	
토지면적	13,658.10㎡	
용도지역	제2종일반주거지역	준주거지역
허용용도	학교(고등학교)	업무시설(오피스텔 제외), 문화 및 집회시설 중 공연장 및 전시장, 공동주택, 제1,2종근린생활시설(단란주점 제외) 등
용적률/건폐율	200%이하 / 50% 이하	400%이하 / 60% 이하
높 이	5층 이하	최고 90m이하
공공기여	-	토지가치의 45%
위 치 도		현장사진
		

- 당초⁵⁾에는 개포동 사옥을 매각하고 본사 전체를 이전할 계획으로, 신사옥 규모는 지하 4층, 지상 15층, 연면적 88,200㎡(전체 연면적 중 SH 사용 면적은 약 65,000㎡)이었음. 이 과정에서 발생한 도시계획시설 폐지 및 용도지역 상향에 따른 공공기여분(토지가치의 45%⁶⁾)은 공연장으로 건설 후

3) 서울신내2지구 택지개발계획 변경승인 및 실시계획 승인(건고 제2005-480호, 2005.12.29.)

4) 도시관리계획(서울신내2 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시(서고 제2020-580호, 2020.12.24.)

5) 서울주택도시공사 신사옥 건립사업 타당성 검토 최종보고서(지방공기업평가원, 2021.7.)

6) SH는 공공기여량 결정을 위해 서울시와 총 6차례 협의('25.7.~'25.8.)에서 원활한 사옥 이전을 위해 정책적인 공공기여 하향 조정을 요청하였으나, 서울시는 타 사업과의 형평성 및 특혜시비 등 문제점이 있어 공공기여량 하향이 불가한 것으로 결정한 사항으로, 향후 출자기관의 비수익사업인 경우에는 사업성 보전을 위한 제도 개선이 필요해보임.

기부채납하는 것이었음.

- 당초 계획에 따른 총 사업비는 3,708억원으로 「지방공기업법」 제65조의37)에 따른 신규 투자사업의 타당성 검토 결과 재무적 타당성($PI=0.12$)⁸⁾ 및 경제적 타당성($B/C=0.82$)⁹⁾을 확보하지 못하였음. 또한, 자원조달 계획상 개포동 사옥 매각대금(약 3,200억원, '23년말 매각기준)을 반영하더라도 SH가 자체로 조달해야하는 재원이 590억원(법인세 포함)에 달하는 등의 사유로 사업이 장기간 지연되었음¹⁰⁾.

[참조] '도시계획변경 사전협상 운영지침'(서울시 행정2부시장 방침 제247호, 2018.11.13.)

제5장 협상주요기준 ▶ 2. 공공기여시설의 종류 및 계획기준 ▶ 4) 공공기여량 산정기준

구 분	변 경 내 용	공공기여율
용도지역 변경	제2종일반주거지역 → 준주거지역	30% 내외
도시계획시설 폐지	용도지역 변경 없음	20% 내외

※ 도시계획시설 폐지(복합화)와 용도지역 변경(상향)이 중첩되는 경우 공공기여비율 총량은 각각의 총량을 합산 후 50%를 감한 비율로 한다.

- 7) 「지방공기업법」 제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토) ①공사의 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.
- 8) 재무성 검토($PI=0.12$)에서 PI 가 1에 크게 미치지 못하였는 것으로 분석됨. 이는 공사가 직접 사용에 따른 귀속임대료는 현금유입이 없는 항목으로 산정한 것이 주된 요인이며, 추가로 임대료 활용하는 일부 업무 및 근린생활시설의 주변지역 임대료 시세가 낮아 임대료 수입 및 보증금이 낮게 책정된 것도 일부 작용한 결과임. <'21. 지방공기업평가원 최종보고서 요약본 중 재무적 타당성 분석 결과>
- 9) 경제적 타당성에서도 편익비용비율(B/C)이 0.82로 나타나 경제적 타당성이 미확보된 것으로 분석되었으나, 민감도 분석 결과 비용이 18.1% 감소하거나 편익이 22.0% 증가할 경우 경제적 타당성을 확보하는 것으로 나타남. <'21. 지방공기업평가원 최종보고서 요약본 중 경제적 타당성 분석 결과>
- 10) 시의회는 사업추진 지연으로 '22. 4월 공사 중량구 이전을 위한 협약 이행 촉구 결의안을 채택(제306회 임시회)한 바 있으며, 서울시는 '22. 8월 민선 8기에서도 중량구 공사 신속 이전으로 신내·망우동 균형발전 추진을 공약한 바 있음.

〈 개포동 사옥 및 신사옥 비교 〉

구 분	개포동 사옥	신사옥 계획('21)
소 재 지	강남구 개포로 621	중랑구 신내동 318번지 일원
용도지역	일반상업지역	준주거지역
대지면적	9,238.50㎡	13,658.10㎡
연 면 적	43,745.41㎡	88,200.00㎡
업 무 시 설	22,371.94㎡	74,478.40㎡ * SH 사용 면적: 약 65,000㎡, 일부 임대
근린생활시설	2,373.97㎡	4,271.60㎡
관람집회시설	2,819.13㎡	9,450.00㎡
기타 및 주차장	16,180.37㎡	(상기 면적에 포함)
총 수	지하3층, 지상16층	지하4층, 지상15층
기부채납	-	공연장(600석 규모) ^{480억}

○ 이후 '23년에는 사옥 이전의 재무적·경제적 타당성을 확보하기 위해 SH 사옥 '전체'에서 '일부'만 이전하는 것으로 축소하는 대신 공동주택(민간분양분, 388세대)을 추가함으로써 사업성을 보전하도록 계획을 변경하였고, '25년에는 SH 직접시행 방식에서 「부동산투자회사법」에 따라 신설된 프로젝트리츠¹¹⁾가 시행하는 방식으로 변경하였음¹²⁾.

- 총사업비는 '21년 계획(3,708억원) 대비 71% 증가된 5,151억원으로 공동주택의 선분양 수입을 주요 재원으로 조달할 계획¹³⁾이며, 변경된 계획에 따른 타당성 검토 결과는 재무성(PI=1.12)과 경제성(B/C= 0.63)이 큰 폭으로 상향되어, SH가 프로젝트리츠로 현물·현금을 출자하려는 것에 대한 타당성은 인정된다 하겠음.

11) < 프로젝트리츠 개요 >

※ 세부내용 [붙임 5] 참조

- 근거 : 부동산투자회사법 제26조의4 신설('25. 5. 27. 개정, '25. 11. 28. 시행)
- 특징 : 개발사업에 적합하도록 설립 절차를 간소화(인가→신고)하고, 1인 출자한도를 완화(50%→100%)
- 장점 : 민간분양아파트 건축 및 선분양 가능

12) '출자사업 추진계획 검토보고'(사장방침 제325호, 2025.7.3.)

총사업비 (100%)	자기자본(30%)		타인자본(70%)	
	SH(현물)(29%)	SH(현금)(1%)	분양대금(51%)	민간대출(19%)
13) 5,151억원	1,497억원	50억원	2,632억원	972억원

〈 출자사업 타당성 검토 결과 〉

- 수행기관: 한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터(LIMAC)
- 용역기간: '25.9.29. ~ '26.5.28.(8개월)

분석항목	순현재가치[(F)NPV]	PI 또는 B/C	내부수익률[(F)IRR
재무성	37,001백만원	1.12	11.87%
경제성	△115,209백만원	0.630	1.49%

- 한편, SH 신사옥 규모는 당초 연면적 65,000 m^2 에서 10,379 m^2 로 감소한 반면 신규 추가된 공동주택은 연면적 61,079 m^2 , 388세대(59 m^2 194세대, 84 m^2 194세대)로 전체 건축물 연면적(84,507 m^2)의 72.3%를 차지하여 SH 사옥 건립보다 공동주택 위주의 복합개발사업의 성격으로 전환된 측면이 있고, 이에 대하여는 공공주택사업자인 SH가 수익사업에 투자한 것이라는 비판이 있을 수 있음.
- 그러나 지방공기업은, 청사 건립 사업의 경우 기본적으로 공공성 항목에 70%라는 큰 비중을 두고 사업시행 여부를 평가¹⁴⁾하는 중앙·공공기관과는 달리, 일반 개발사업과 동일한 기준으로 타당성을 검토¹⁵⁾함에 따라 타당성이 저조하게 나올 수밖에 없는 실정으로 분양주택을 포함한 것은 사업성 보전을 위한 불가피한 조치로 이해됨.

- 또한 전체 사옥의 이전(개포동→신내동)이 일부만 이전하도록 변경된 부분에

14) '2023년도 공기업·준정부기관 사업 예비타당성조사 수행을 위한 일반지침 수정·보완 연구'(재정경제부, KDI공공투자관리센터, 13p)

또한, SH '21. 지방공기업평가원 최종보고서 요약본 중 재무적 타당성 분석 결과에서도 KDI 지침 및 타당성조사 사례 등에 따르면 청사 및 사옥 건립사업의 경우에는 재무성 검토를 생략하고 재원조달 가능성을 검토하고 있음을 언급하고 있음.

15) '지방공기업 신규 투자사업 타당성 검토 지침'(2024.3., 행정안전부)

- 타당성 검토 주요내용(32p) : 개발환경 분석, 기술적 타당성, 경제적 타당성, 재무적 타당성, 재원조달, 정책적 타당성

대하여는 초기 이전 계획 수립 당시부터 시민접근성, 직원들의 근로조건 변화 등 문제가 제기¹⁶⁾되어 온 점을 감안하면, 사장실 및 직속부서 위주로만 옮겨감으로써¹⁷⁾ 주거서비스를 받고자 하는 시민들의 접근 문제와 다수 SH 직원들의 통근 여건은 유지될 수 있는 절충적 대안으로 볼 수 있음.

- 그럼에도 불구하고, 신사옥 조성 규모가 10,379m²에 불과하고 사업부서가 아닌 핵심기능만 이전하는 것이 당초 정책목표인 지역 균형 발전에 기여할 수 있을지, 오히려 사옥의 분리로 SH 업무상의 비효율 또는 행정비용 낭비가 발생하지 않을지에 대하여는 추가 검토가 필요해 보임.

16) 'SH노조 "공사 사옥, 강북 이전 중단해라"'(2021.8.18., 아주경제)

17) 이전 부서로는 사장실, 사장 직속 부서, 기획경영본부 등을 포함한 이전을 검토 중임.

계	업무공간		부속공간		
	사장실, 사장 직속	기획경영본부	회의시설	부대시설	편의시설
10,378.79m ²	1,934.00m ²	2,685.79m ²	1,547.00m ²	2,719.00m ²	1,493.00m ²

〈 신내동 업무용지 개발사업 변경 비교표 〉

구 분	'21년 당초 계획	'25년 변경 계획
시행방식	SH 자체 시행	프로젝트리츠
개 요	사옥 전체 이전 + 공연장	사옥 일부 이전 + 공연장
총사업비	3,708억원	5,151억원
도시계획	변경없음 (용적률 400% / 높이90m / 공연장 600석 규모 ^{480억} 공공기여)	
건축계획	상업·업무시설, 공연장	분양주택 , 상업·업무시설, 공연장
건축규모	지하4층, 지상15층	지하3층, 지상29층
연면적	88,200.00㎡	84,507.23㎡
업무시설	74,478.40㎡	10,378.79㎡(2개층)
근린생활시설	4,271.60㎡	2,998.95㎡
문화집회시설	9,450.00㎡	10,050.00㎡
공동주택	-	61,079.49㎡(신규)
사옥면적	6.5만㎡	1만㎡이하(사업성확보 범위 내)
사 업 성	- 사옥취득은 “투자사업”에 해당 ¹⁸⁾ ⇒ 사옥은 매각 또는 운영수입이 발생하지 않으므로 사업성 확보 어려움	- SH가 출자한 리츠는 현물배당 형태로 사옥 등을 청산할 수 있음 ¹⁹⁾ ⇒ 리츠사업 시 사옥은 “매각”형태로 적용 되어 사업성 확보 유리
재원조달	공사채 발행	공사채 발행 불필요
조감도		

○ 종합하면, SH 사옥 이전은 민선 7기부터 추진되어 온 지역 균형발전 정책의 연속선상에서 추진되는 사업으로 SH 사옥 전체 이전을 전제로 학교

18) 「지방공기업 신규 투자사업 타당성 검토 지침」 신규투자사업의 정의

19) 「상법」 제12절 청산 제538조(잔여재산의 분배): 잔여재산은 각 주주가 가진 주식의 수에 따라 주주에게 분배하여야 함

용지 폐지와 용도지역 상향이 이루어졌음에도 불구하고 재정적·경제적 타당성 부족의 사유로 사옥의 일부만 이전하고, 분양주택을 대폭 확대하며, SH 직접 시행이 아닌 프로젝트리츠²⁰⁾ 시행으로 사업구조가 변경되는 등 상황이 발생하였음.

- 따라서 이번 출자의 취지와 필요성은 동의한다 하더라도, 지방공기업의 청사 건립과 관련하여서는 타당성 검토 방법에 있어 중앙·공공기관과 동일하게 적용하는 등 불합리한 제도 개선은 이루어져야 할 것으로 사료됨.
- 또한, 사옥의 일부 이전으로 발생할 수 있는 SH 업무상 비효율 문제에 대해서는 비대면·온라인 회의 장비 및 시설 등을 갖추어 효율적으로 운영할 수 있도록 방안 모색이 필요함.
- 아울러, 공동주택이 도입됨에 따라 입주민을 위한 주민편익시설, 여가복지시설 등 추가 필요시설에 대하여는 사전검토 후 향후 설계공모 시('26.8월 예정) 공모 지침에 반영할 필요가 있을 것으로 사료됨. 또한, 공연장은 세부유형 및 운영계획을 사전에 면밀히 수립하여 계획에 따른 건축 및 운영이 이루어질 수 있도록 해야할 것임.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	신아현	02-2180-8216

20) '25. 5월 정부는 수익을 투자자에게 배당하는 리츠 특성상 다수의 투자자에게 참여 기회를 제공할 수 있으며 개발 이후 운영을 통해 투자자에 수익을 분산하여 사업이익이 소수가 아닌 다수 국민에게 제공될 수 있도록 하기 위해 PFV대신 안정적 자기자본을 갖춘 프로젝트리츠의 기반을 마련하였으나('개발이익을 지역주민과 함께, 리츠방식 개발 시동, 국토부 보도자료, 2025.6.18.), SH 사옥 건립 사업의 타당성을 확보하기 위해 불가피하게 프로젝트리츠를 설립하여 사업을 추진하고자 하는 상황임.

따라서, 향후 공공주택사업자인 SH가 프로젝트리츠를 재설립할 경우 다수의 시민 참여로 수익이 시민에게 돌아가거나 공공사업에 추진하는 등 공공성 확보가 전제되어야 할 것임.

[붙임1] 관계 법령(p.12)

[붙임2] '21년도 지방공기업평가원 타당성 검토 결과(p.16)

[붙임3] '25년도 지방행정연구원(지방투자사업관리센터) 타당성 검토 결과(p.18)

[붙임4] 신내동 업무용지 건축계획안(p.19)

[붙임5] 프로젝트리츠 개요(p.20)

[붙임6] 신내동 업무용지 개발사업 사업구조 및 향후계획(p.21)

□ 「지방공기업법」

제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토) ①공사의 사장은 대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업을 하려면 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업의 필요성과 사업계획의 타당성 등을 검토(이하 “신규 투자사업 타당성 검토”라 한다)하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다. <개정 2015. 12. 29., 2019. 12. 3.>

② 제1항에도 불구하고 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 지방자치단체의 장과 의회에 보고하여야 한다. <신설 2019. 12. 3.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 조사·심사 등을 거쳤거나 제외된 사업
 - 가. 「국가재정법」 제38조제1항에 따른 예비타당성조사
 - 나. 「지방재정법」 제37조에 따른 투자심사(해당 공사를 설립한 지방자치단체의 장이 실시한 투자심사에 한정한다)
 - 다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제40조제3항에 따른 예비타당성조사
 2. 설립 지방자치단체가 각각 다른 2개 이상의 공사가 공동으로 신규 투자사업을 추진하는 경우로서 그 중 하나 이상의 공사의 사장이 제1항에 따른 절차를 모두 거치고, 다른 공사를 설립한 지방자치단체의 의회가 별도의 신규 투자사업 타당성 검토를 거치지 아니하기로 동의한 사업
 3. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난의 예방 및 복구 지원을 위하여 시급한 추진이 필요한 사업
 4. 법령에 따라 추진하여야 하는 사업
 5. 지역 균형발전, 긴급한 경제적·사회적 상황 대응 등을 위하여 국가 정책적으로 추진이 필요한 사업으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사업
 - 가. 사업목적 및 규모, 추진방안 등 구체적인 사업계획이 수립된 사업
 - 나. 국가 정책적으로 추진이 필요하여 국무회의를 거쳐 확정된 사업
- ③신규 투자사업 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., 2019. 12. 3.>

[본조신설 2013. 6. 4.]

제54조(다른 법인에 대한 출자) ①공사는 공사의 사업과 관계되는 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 지방자치단체의 장의 승인을 받아 지방자치단체 외의 다른 법인에 출자할 수 있다. <개정 2013. 6. 4.>

② 제1항에 따른 출자를 하기 위하여 공사의 사장은 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 출자의 필요성 및 타당성을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회

의 의결을 받아야 한다. <신설 2013. 6. 4.>

③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업의 수행을 위한 출자 및 대통령령으로 정하는 금액 이하의 출자는 대통령령으로 정하는 절차에 따라 출자의 필요성 및 타당성 검토 대상에서 제외한다. 이 경우 공사의 사장은 출자의 필요성 및 타당성 검토 제외 사업의 내역 및 사유를 지체 없이 지방자치단체의 장과 의회에 보고하여야 한다. <신설 2025. 4. 1.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 조사·심사를 거쳤거나 제외된 사업
가. 「국가재정법」 제38조제1항에 따른 예비타당성조사
나. 「지방재정법」 제37조에 따른 투자심사(해당 공사를 설립한 지방자치단체의 장이 실시한 투자심사에 한정한다)
다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제40조제3항에 따른 예비타당성조사
2. 제65조의3제1항에 따른 신규 투자사업의 타당성 검토를 거쳤거나 같은 조 제2항제2호부터 제5호까지의 어느 하나의 사업에 해당하여 신규 투자사업 타당성 검토 대상에서 제외된 사업

④ 제1항에 따른 출자의 한도는 대통령령으로 정한다. <신설 2013. 6. 4., 2025. 4. 1.>

⑤ 제1항에 따라 출자한 법인에 최대주주의 변경 등 대통령령으로 정하는 경영상의 중대한 변화가 발생하는 경우 공사의 사장은 그 사실을 지체 없이 지방자치단체의 장에게 보고하여야 한다. <신설 2025. 4. 1.>

[전문개정 2011. 8. 4.]

[시행일: 2026. 4. 2.] 제54조제3항

□ 「부동산투자회사법」

제26조의4(프로젝트 부동산투자회사에 대한 특례) ① 제9조제1항 및 제9조의2제1항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 부동산투자회사(이하 “프로젝트 부동산투자회사”라 한다)는 부동산개발사업의 시행 및 이와 관련된 업무를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 설립신고를 하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 다음 각 호의 요건을 충족하지 못한다고 판단하는 경우에는 신고를 수리하지 아니한다.

1. 제3조부터 제8조까지, 제11조의2(위탁관리 부동산투자회사로 설립하는 경우에 한정한다) 및 제45조에 적합하게 설립되었을 것
 2. 자본금이 50억원 이상일 것
 3. 제22조의2제1항 및 제35조에 따른 업무·사무 등의 위탁을 위한 계약을 체결할 것
 4. 그 밖에 사업의 안정적 추진을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것
- ② 제1항에 따른 설립신고는 부동산투자회사의 설립등기일부터 6개월 이내에 하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

③ 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 제21조제1항 각 호의 어느 하나에 대하여 같은 조 제2항의 업무를 하여야 한다. 다만, 제21조제1항제1호 또는 제3호부터 제6호까지에 대한 투자는 부동산개발사업에 필요한 범위에 한정한다.

④ 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 부동산개발사업의 사용승인·준공검사 등을 받은 날부터 대통령령으로 정하는 날까지 제9조에 따른 영업인가를 받거나 제9조의2에 따른 등록을 하여야 한다. 이 경우 제8조의2제4항은 적용하지 아니한다.

⑤ 제9조제4항에도 불구하고 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 대통령령으로 정하는 방법과 범위에서 주주가 아닌 자에게 신주를 발행할 수 있다.

⑥ 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사는 제19조에 따른 현물출자, 제22조의2에 따른 부동산투자회사의 업무 위탁, 제22조의4에 따른 자산관리회사의 주식 취득 제한, 제29조에 따른 차입·사채발행 및 제35조에 따른 자산보관의 위탁을 하는 경우 제9조에 따른 영업인가를 받거나 제9조의2에 따른 등록을 한 것으로 본다.

⑦ 제1항에 따라 설립신고를 한 프로젝트 부동산투자회사 또는 그 프로젝트 부동산투자회사와 자산의 투자·운용 업무에 관한 위탁계약을 체결한 자산관리회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업투자보고서를 국토교통부장관에게 보고하여야 하고, 금융사고 또는 부실자산이 발생하거나 그 밖에 공익 또는 투자자 보호를 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 사항이 발생하는 경우에는 이를 지체 없이 공시하여야 한다.

⑧ 국토교통부장관은 제7항에 따라 보고받은 내용이 관계 법령에 위배되거나 부동산투자회사 주주의 권익을 침해한다고 인정하는 경우에는 해당 부동산투자회사 또는 자산관리회사에 그 시정이나 보완을 명할 수 있다.

[본조신설 2025. 5. 27.]

□ 「지방공기업 신규 투자사업 타당성 검토 전문기관」

제1조(전문기관의 지정) 「지방공기업법」 제65조의3제3항에 따른 지방공기업 신규 투자사업 타당성 검토 전문기관을 다음 각 호와 같이 지정한다.

1. 「지방공기업법」 제78조의4에 따라 설립된 지방공기업평가원
2. 「한국지방행정연구원 육성법」에 따라 설립된 한국지방행정연구원
3. 「한국지방재정공제회법」에 따라 설립된 한국지방재정공제회

제2조(재검토기한) 행정안전부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2024년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

□ 「지방공사의 다른 법인 출자 타당성 검토 전문기관」 (행정안전부 고시 제2024-48호)

「지방공기업법 시행령」 제47조의2제1항에 따라 지방공사가 다른 법인에 출자할 때 출자의 필요성 및 타당성에 대한 검토 전문기관 지정 결과를 다음과 같이 고시합니다.

2024년 6월 27일

행정안전부장관

제1조(전문기관의 지정) 「지방공기업법」 제54조제2항 및 같은 법 시행령 제47조의2제1항에 따른 지방공사의 다른 법인 출자 타당성 검토 전문기관을 다음 각 호와 같이 지정한다.

1. 「지방공기업법」 제78조의4에 따라 설립된 지방공기업평가원
2. 「한국지방행정연구원 육성법」에 따라 설립된 한국지방행정연구원
3. 「한국지방재정공제회법」에 따라 설립된 한국지방재정공제회

제2조(재검토기한) 행정안전부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2024년 7월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 3일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부 칙

이 고시는 2024년 6월 27일부터 시행한다.

〈 타당성 판단 〉

서울주택도시공사가 추진하고자 하는 서울주택도시공사 신사옥 건립사업(문화 및 집회시설 제외)에 대한 타당성은 전반적으로 「**보통**」으로 판단함

주요내용					
경제성	사회적 할인율	B/C ratio	NPV(백만 원)	IRR	
	4.50%	0.82	△54,554	1.33%	
	타당성(NPV > 0) 확보 조건	비용 증감 18.1% 이상 감소		편익 증감 22.0% 이상 증가	
재원조달	· 현재 사옥 매각대금으로 신사옥 공사비 충당가능여부에 대한 검토 결과 양도차익에 대한 법인세를 고려할 경우 추가적인 자체재원 590억 원을 조달해야 하는 것으로 분석됨 · 공사의 유보자금(임의적립금)규모 및 최근 5개년 당기순이익과 영업이익 등에 대한 검토 결과 사업추진을 위한 재원조달에 유의적인 문제는 없을 것으로 판단함				
정책성	· 정책성 타당도 : 보통 - 서울주택도시공사 신사옥 건립사업은 ‘서울 강남북 균형발전 계획’에 따라 중랑구 신내동에 서울주택도시공사의 신사옥을 건립하고 현재 강남지역에 위치한 서울주택도시공사를 강북지역으로 이전하는 사업이며, 사업대상지에서의 건설사업에 따른 파급효과는 균형발전이라는 목적에 부합하는 것으로 나타남. 다만 사옥 이전으로 인해 주거지 이전, 통근수단 변경, 통근시간 증가, 편의시설 부족 등 공사직원들의 불편사항이 발생할 가능성이 있으며, 교통접근성 저하로 민원인들의 불편이 증가할 가능성이 있음 - 지역낙후도 검토 결과 서울시는 낙후지역이 아닌 것으로 나타남. 또한 쇠퇴지수 검토 결과 신사옥이 입지하는 중랑구와 신내동은 쇠퇴도시인 것으로 나타났으나, 구사옥이 입지한 강남구와 일원2동도 쇠퇴도시인 것으로 나타나, 운영기간동안의 경제적 효과 측면에서는 도시재생효과를 기대하기 어려움 - 건설과정 상의 파급효과(억 원, 명)				
	지역별	생산유발	부가가치유발	소득유발	고용유발
	서울	3,185	1,140	829	2,522
	전국	5,802	1,846	1,147	3,627

□ 판단준거 1 : 경제성 분석 결과 B/C값이 0.82임

- 현재가치 기준으로 총편익은 248,221백만 원, 총비용은 302,775백만 원임
- 이에 따라 편익비용비율(B/C ratio)이 0.82로 기준 비율(1.0)을 하회함
- 그 외에 순현재가치(NPV) △54,554백만 원(< 0), 내부수익률(IRR) 1.33%(< 4.5%)이므로 당해 사업은 경제적 타당성을 확보하지 못함을 시사함

□ 판단준거 2 : 재무성 및 재원조달 검토 결과는 다음과 같음

- 신사옥 건립사업에 대한 PI 분석결과는 1에 크게 미치지 못하는 것으로 분석됨
 - 이는 공사 직접 사용에 따른 귀속임대료는 현금유입이 없는 항목으로 산정한 것이 주된 요인이며, 추가로 임대료 활용하는 일부 업무 및 근린생활시설의 주변 임대료 시세가 낮아 임대료 수입 및 보증금이 낮게 책정된 것도 일부 작용한 결과임
- 다만 KDI 지침 및 타당성조사 사례 등에 따르면 청사 및 사옥 건립사업의 경우에는 재무성 검토를 생략하고 재원조달 가능성을 검토하고 있음
- 따라서 PI 지수는 종합판단지표에 반영하지 아니하며, 재원조달 가능성을 검토함
- 현 사옥 매각대금으로 신사옥 공사비 총당가능여부 검토 결과 양도차익에 대한 법인세를 고려할 경우 추가적인 자체재원 590억 원을 조달해야 하는 것으로 분석됨
- 공사의 유보자금(임의적립금)규모 및 최근 5개년 당기순이익과 영업이익 등 검토 결과 사업추진을 위한 재원조달에 유의적인 문제는 없을 것으로 판단함

□ 판단준거 3 : 정책성 검토 결과 「보통」 수준

- 당해 사업대상지에서의 건설사업에 따른 파급효과는 균형발전이라는 목적에 부합하는 것으로 나타남. 다만 사옥 이전으로 인해 주거지 이전, 통근수단 변경, 통근시간 증가, 편의시설 부족 등 공사직원들의 불편 사항이 발생할 가능성이 있으며, 교통접근성 저하로 민원인들의 불편이 증대될 가능성이 있음
- 서울시는 낙후지역이 아닌 것으로 나타남. 신사옥이 입지하는 종량구와 신내1동은 쇠퇴도시인 것으로 나타났으나, 구사옥이 입지한 강남구와 일원2동도 쇠퇴도시인 것으로 나타나, 운영기간 경제적 효과측면에서는 도시재생효과를 기대하기 어려움

붙임3

'25년도 지방행정연구원(지방투자사업관리센터) 타당성 검토 결과

□ 모든 시설의 수요편익 및 타당성 검토가 적절하게 진행되었으며, 재무성 분석 결과 사업의 재무적 타당성을 확보한 것으로 검토됨

*불변가 기준

분석항목	순현재가치[(F)NPV]	PI 또는 B/C	내부수익률[(F)IRR]
재무성	37,001백만원	1.12	11.87%
경제성	△115,209백만원	0.630	1.49%

종합결론 : 적 정

- 사업 적정성 분석
 - 다른 법인에 대한 출자 적정성 체크리스트 검토 결과 : **모두 충족**
- 재무성 분석 : **PI 1.12 ⇒ 재무적 수익성 확보**
 - 본 재무성 분석결과는 분석기준일(2024년 말 기준) 기준 불변가격으로 산정된 결과임
- 경제성 분석 : B/C 0.630
- 출자계획의 적정성
 - 출자금 및 타인자본 조달액 규모가 「부동산투자회사법」의 최소 자본금 요건 및 지방공기업법에 따른 최대 출자가능금액을 준수하고 있으므로 **출자계획은 적정**
- 재원조달방안의 적정성
 - 본 사업의 자기자본 조달액은 최소 기준을 충족하였으며, 공사 소유부지의 현물출자를 통한 자기자본 조달로 초기 사업자금 확보 및 사업추진 신뢰도 제고에 유리할 것으로 판단됨
 - 타인자본 조달은 수익시설인 공동주택은 비교적 안정적인 수요가 있으므로 분양 가능성 역시 크게 문제가 없을 것으로 판단됨
 - 타인자본의 상환가능성 검토 결과, 사업종료 시점까지 상환이 가능할 것으로 판단되므로 **재원 조달의 실현가능성이 높은 수준으로 검토됨**

붙임4

신내동 업무용지 건축계획안

신내동 업무용지 복합개발 계획(안)						
대지면적		실사용면적		13,658.10㎡		
건축면적		전체 건축면적		4,689.58㎡		
용도		업무시설, 근린생활시설, 공동주택, 문화 및 집회시설				
구조		철근콘크리트구조/ 철골철근콘크리트구조				
층수		지하3층, 지상29층				
건폐율		34.34%			(법정: 60%)	
용적률		399.73%			(법정: 400%)	
연면적		84,507.23㎡	지상	54,595.99㎡		
			지하	29,911.24㎡		
시설별 연면적		업무시설		10,378.79㎡		
		근린생활시설		2,998.95㎡		
		문화및집회시설		10,050.00㎡		
		공동주택		61,079.49㎡ (59㎡ 194, 84㎡ 194)		
최고높이		89.6m				
주차장	계획 대수	업무시설		80	법정 대수	69.3대
		근린생활시설		22		20.6대
		문화및집회시설		78		66.6대
		공동주택		445		374.2대
		합 계		625대		530.7대
						
배치계획(안)						

□ 추진 배경

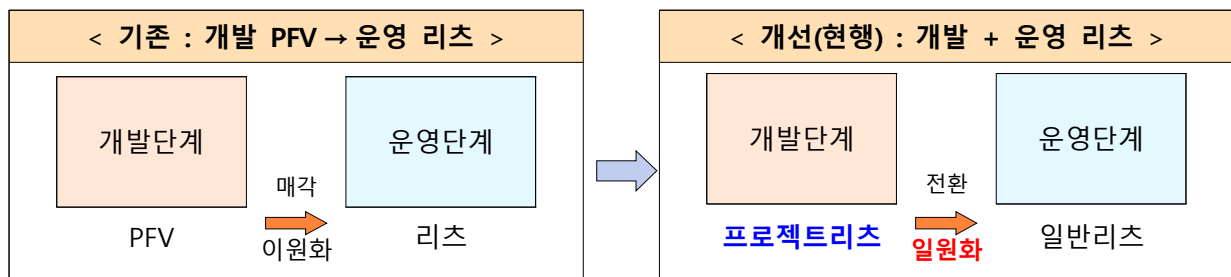
- 2024. 6. 17. (국토부)국민소득 증진 및 부동산 산업 선진화를 위한 리츠 활성화 방안 발표
- 2025. 5. 27. 부동산투자회사법 개정 완료 ('25. 11. 28. 시행)

제26조의4(프로젝트 부동산투자회사에 대한 특례) ① 제9조제1항 및 제9조의2제1항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 부동산투자회사(이하 “프로젝트 부동산투자회사”라 한다)는 부동산개발사업의 시행 및 이와 관련된 업무를 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 설립신고를 하여야 한다. [본조신설 2025. 5. 27.]

(이하 생략)

□ 프로젝트 리츠의 개념

- 리츠가 부동산을 직접 개발하여 임대·운영할 수 있도록 개발 단계 특성을 고려하여 규제를 합리적으로 개선한 제도



〈 프로젝트리츠, 리츠(일반), PFV 비교 〉

구 분	프로젝트리츠	리츠(일반)	PFV
근거법률	부동산투자회사법	부동산투자회사법	조세특례제한법
설립방식	신고	인가	신고
최소자본금	50억	50억	50억
투자자요건	×	×	금융기관 5% 이상 출자
자금차입	자기자본의 2배 이내 (주주총회특별결의 시 10배 이내)	자기자본의 2배 이내 (주주총회특별결의 시 10배 이내)	제한없음
주식분산의무	×	1인 최대 50%	×
공모	준공·영업인가 후 5년 이내	영업인가 후 2년 이내	×
존속기한	제한없음	제한없음	한시
적용	◎	×	○

붙임6

신내동 업무용지 개발사업 사업구조 및 향후계획

□ 사업구조도



□ 향후 계획

- '26.06. : 이사회 부의 및 의결, 서울시의회 출자 동의안 의결
- '26.07. : 프로젝트리츠 설립신고
- '26.08. : 설계자 공모
- '26.10. : 설계자 선정 및 건축설계
- '27.下. : 주택건설사업계획 승인 및 착공
- '31. : 공사 준공
- '32. : 리츠 청산