

창동 창업문화산업단지 도시재생리츠 출자사업 시행 동의안 심 사 보 고 서

의안 번호	233
----------	-----

2018. 11. 21
도시계획관리위원회

1. 심사경과

가. 제안일자 및 제안자 : 2018년 10월 17일, 서울특별시장

나. 회부일자 : 2018년 10월 29일

다. 상정 및 의결일자

- 제284회 정례회 제1차 도시계획관리위원회(2018.11.21. 상정·의결)

2. 제안설명의 요지 (김세용 서울주택도시공사 사장)

가. 제안이유

- 서울주택도시공사는 주택도시기금과 공동출자하는 도시재생 리츠를 설립하여 산업기반이 없는 서울 동북권에 창업 및 문화산업 단지를 조성하여 서울시의 균형발전을 도모하고 문화산업 생태계를 육성하는 경제기반형 도시재생사업을 추진하고자 함.
- 「2025 서울시 도시재생 전략계획」에서 도시재생 활성화 지역으로 지정된 「창동상계 도시재생활성화지역」은 2017년 1월 국토교통부 국가지원 대상지역으로 확정되어 공사는 대상 지역 중 창동 1-9 일원 환승주차장 부지에 도시재생리츠를 설립하여 업무·주거·상업 복합시설을 건축할 계획임.
- 도입시설로는 문화산업오피스를 창업인프라 등으로 제공하고 상

업 시설은 지역에 부족한 복합문화공간으로 조성하며 주거시설은 문화산업 관련 종사자와 창업가 등에 저렴하게 임대하여 지역에 창의적인 인구의 유입을 유도할 계획임

- 이에 서울주택도시공사는 도시재생리츠에 사업대상 부지를 현물출자하기 위해 지방공기업법 제54조 제2항에 따라 다른 법인에 대한 출자에 대하여 시의회 의결을 받고자 함.

나. 주요내용

1) 출자대상 기관

- 기관명칭 : (가칭)서울창동 창업문화도시재생 위탁관리부동산투자회사
- 출자금액 : 사업대상부지 현물출자(감정평가 추정액 약 1,200억 원)

2) 주요사업

- 문화산업오피스의 건설 및 임대
- 문화상업시설의 건설 및 임대
- 문화산업종사자를 위한 주거지원시설의 건설 및 임대

3) 출자 계획 및 사업필요성

- 사업대상부지를 공사가 보통주로 현물출자하고 주택도시기금은 총사업비의 20%를 우선주로 현금출자, 추가 20%는 저리융자
- 산업기반이 부족한 지역에 문화산업 및 창업 인프라를 확충하기 위해 공사와 중앙정부가 공동 투자하여 업무시설, 문화산업 시설 및 지원시설을 복합건설하고 저렴하게 임대
- 지역의 도시재생사업을 선도하고 지속적으로 관리할 수 있는 투자기구 육성

4) 취득되는 권리와 출자에 따른 반대급부

- 출자지분에 따라 부동산투자회사에 대해 의결권을 갖는 주식

- 부동산투자회사의 매기 운영수익에 대해 배당수익 수취
- 운영종료 후 부동산투자회사 보유자산을 매각하거나 개발하는 경우 발생하는 매각이익 또는 개발이익에 대해 보유 지분비율에 따라 배당수익 수취

5) 취득되는 권리의 처분계획

- 사업 종료 시 보유자산을 매각하는 경우 청산
- 도시재생활성화나 운영 효율화 등을 위해 필요하다고 인정되는 경우 보유지분의 전부 또는 일부를 매각

3. 참고사항

가. 관계법령 : 지방공기업법, 부동산투자회사법, 주택도시기금법, 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법

- 1) 「지방공기업법」 제54조(다른 법인에 대한 출자)제2항
- 2) 「부동산투자회사법」 제5조(부동산투자회사의 설립)
- 3) 「주택도시기금법」 제9조(기금의 용도) 제2항 제2호 가목

※ 주택도시기금의 도시계정은 도시재생사업에 대한 출자·용자 가능

- 4) 「도시재생활성화 지원에 관한 특별법」 제2조(정의) 제1항 제7호

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

- 제7차 도시재생특별위원회 심의결과 국가지원확정
- 창동·상계 도시재생 활성화계획 - 서울시 고시 제2017-77호
- 창업 및 문화산업단지 조성계획 및 재산이관방침 - 서울시 방침
- 창업 및 문화산업단지 사업계획 및 창동 도시개발사업 참여 - 공사 방침

4. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

□ 동의안 제출 배경

- 이 동의안은 창동 환승주차장부지(도봉구 창동 1-9호)에 도시재생 활성화계획에 따른 업무·주거·상업복합시설을 건립하고자 도시재생리츠를 설립하고 리츠에 사업대상지를 현물출자하려는 것으로, 「지방공기업법」 제54조제2항1)에 의거 시의회의 의결을 받기 위해 2018년 10월 17일 서울특별시장이 제출한 사안임.

□ 사업개요

- 창동·상계 도시재생 활성화지역은 “2030서울도시기본계획”의 7광역중심의 하나로서, “2025 서울시 도시재생 전략계획”에서 서울시 도시재생선도구역으로 선정²⁾된 지역임. 이후, 지난 2017년 1월에는 국가 도시재생사업지구(경제기반형)로 선정³⁾되었고, 같은 해 3월 창동·상계 도시재생 활성화계획이 고시⁴⁾된 지역임.
- 이 사업은 SH공사와 주택도시기금이 공동으로 출자하여 “서울창동 창업문화도시재생 위탁관리부동산투자회사”(이하 “창동도시재생리츠”)를 설립하고, 현재 시설이용률이 저조⁵⁾한 창동 환승주차장 부지를 활용하여, 지하 8층, 지상 49층의 “업무·주거·상업복합시설”을 건립하려는 것으로, SH공사와 주택도시기금이 공동으로 출자⁶⁾하되, SH공사는 사업

1) 「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.

2) 서울특별시 공고 제2015-2189호(2015.12.10.)

3) “서울·부산영도·춘천 등 18곳 도시재생사업 본격 착수”, 국토교통부 보도자료(2017.1.17.)

4) “창동·상계 도시재생 활성화계획 고시”(서울특별시고시 제2017-77호, 2017.3.2.)

5) 환승률 59%(`05)→52.2%(`06)→39.5%(`07)→32%(`14)→19.6%(`16)(창업 및 문화산업단지 조성 및 재산이관 추진계획, 동북권사업단-4235(`17.4.25))

대상지를 현물출자⁷⁾하고 주택도시기금은 현금출자할 계획임.

- 위 치 : 도봉구 창동 1-9호(환승주차장)
- 규 모 : 10,746㎡
* 전체 도시개발 사업지구 27,423㎡
- 도시계획 : 일반상업지역
- 사업방식 : 도시개발사업
- 사업기간 : 2018. 12. ~ 2031. 12.
- 총사업비 : 약 6,085억원(VAT포함, 운영기간 사업비 포함)



- 이 사업을 통해 건설되는 업무시설은 문화산업과 청년창업 오피스 공간으로 공급할 계획이며, SH공사가 사업청산(2031년)시까지 직접 운영한 후 출자지분만큼 매입하여 저렴하게 재공급할 계획임.

- 주거시설로는 지역전략산업지원주택⁸⁾ 200호 및 공공지원민간임대주택

6) 지분을 49.71%(SH공사) : 50.29%(주택도시기금)

7) 이 사업대상지는 당초 주차계획과(교통사업특별회계) 재산으로 관리되고 있었으나 창동·상계 도시재생 활성화계획이 확정 고시(2017.3.2)되면서 동북권사업단(일반회계) 재산으로 이관 되었음.

SH공사는 「도시개발법」 제66조에 따라 시유지인 사업대상부지를 무상귀속 받아 이를 창동도시재생리츠에 출자하여 사업을 추진할 계획임

「도시개발법」 제66조

① 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 시행자가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」 등에도 불구하고 종전의 공공시설은 시행자에게 무상으로 귀속되고, 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 행정청(이하 이 조 및 제67조에서 "관리청"이라 한다)에 무상으로 귀속된다.

② 제11조제1항제5호부터 제11호까지의 규정에 따른 시행자가 새로 설치한 공공시설은 그 관리청에 무상으로 귀속되며, 도시개발사업의 시행으로 용도가 폐지되는 행정청의 공공시설은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」 등에도 불구하고 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 시행자에게 무상으로 귀속시킬 수 있다.

8) 「공공주택 특별법 시행규칙」

제23조의2(창업지원주택 및 지역전략산업지원주택 입주자 선정에 관한 특례) ① 공공주택 사업자는 국토교통부장관이 행복주택 또는 기존주택매입임대주택 중에서 청년 창업인에게 공급이 필요하다고 인정하여 지정한 주택(이하 "창업지원주택"이라 한다) 또는 지역전략산업(「국가균형발전 특별법」 제2조제4호의 지역특화산업, 「지역특화발전특구에 대한 규제특례법」 제2조제5호의 특화사업 등 지역의 발전을 위하여 주거지원이 필요하다고 국토교통부장관이 인정하는 산업 또는 사업을 말한다. 이하 같다)에 종사하는 자에게 공급이 필요하다고 인정하여 지정한 주택(이하 "지역전략산업지원주택"이

526호, 총 726호가 오피스텔로 공급될 예정이며, 지역전략산업지원 주택은 준공 후 서울리츠 2호에 매각하여 행복주택으로 공급될 예정이고, 공공지원민간임대주택은 창동도시재생리츠가 민간임대주택사업자⁹⁾로서 8년간 임대·운영 후 일반분양할 계획임.¹⁰⁾

- 상업시설에는 대형서점 및 문화·공연시설 등이 입주할 계획이며, 당초 환승 주차장의 기능을 유지시키기 위해 공영주차장을 건설하여 기부채납할 예정임.

라 한다)을 공급하는 경우에는 제17조제1항(별표 5 제2호가목은 제외한다) 및 제20조에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 자를 그 입주자로 선정하여야 한다.

1. 창업지원주택: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
 - 가. 「1인 창조기업 육성에 관한 법률」 제2조에 해당하는 사람
 - 나. 해당 지방자치단체장이 지역전략산업 등의 육성을 위하여 필요하다고 인정한 창업자 및 예비 창업자
2. 지역전략산업지원주택: 지역전략산업에 종사하는 사람 등 해당 지방자치단체장이 지역전략산업의 육성을 위하여 필요하다고 인정한 사람

9) 민간임대주택법 제2조제4호가목에 따른 공공지원민간임대주택을 공급하려는 것으로, 같은 법 시행령 제4조제1항제3호나목에 따라 부동산투자회사는 민간임대주택사업자로 등록이 가능함

「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호가목

4. "공공지원민간임대주택"이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.
 - 가. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증금(이하 "주택도시보증금"이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제1항제3호나목

제4조(임대사업자 등록 및 변경신고 등) ① 법 제5조제1항에 따라 임대사업자로 등록할 수 있는 자는 다음 각 호와 같다. 이 경우 2인 이상이 공동으로 건설하거나 소유하는 주택의 경우에는 공동명의로 등록하여야 한다.

3. 민간임대주택으로 등록할 주택을 취득하려는 제2호 외의 자로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자
 - 나. 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사(이하 "부동산투자회사"라 한다)

10) 도입시설 임대 및 매각 계획

구분	오피스텔 (민간임대)	오피스텔 (지역전략_행복주택)	오피스	상업시설
착공시기	2019년	2019년	2019년	2019년
건설기간	45개월	45개월	45개월	45개월
임대개시	2023년	-	2023년	2023년
임대기간	2031년	-	2031년	2031년
임대종료	-	-	-	-
매각시기	2031년	2023년	2031년	2031년

〈도입시설 건설계획〉

항목	도입시설	규모	비고
업무시설	문화산업 오피스	45,209㎡	SH공사가 운영 후 사업 청산시 출자분만큼 매입, 시세보다 저렴하게 공급, 잔여분은 리츠가 자체 운영
	청년창업 오피스		
주거시설	지역전략산업지원주택	200호	서울리츠 2호에 매각, 시세의 70%인 행복주택으로 공급
	공공지원민간임대주택	526호	도시재생리츠가 민간임대주택사업자 등록 후 주거용 오피스텔 운영 (8년 임대 후 청산시 일반분양)
상업시설	대형서점	37,776㎡	도시재생리츠가 보유, 운영사업자 임대운영 후 청산시 매각
	문화, 공연시설 등		
	공영주차장	8,819㎡	도시재생리츠가 건설하여 기부채납
	전체	149,673㎡	

□ 건설기간 사업비 및 자원조달

- 건설기간 동안의 총 사업비는 4,796억 5천7백만원이며 운영기간을 포함한 총사업비는 6,085억 3천만원임.

〈도시재생리츠 총사업비 / 자원조달〉

항목별	사업비			비 중 (%)
	금 액 (백만원)			
	개발기간	운영기간	합계	
토지매입 관련비용	125,039	-	125,039	20.5
건설관련 비용	357,291	-	357,291	58.7
리츠운영 비용	5,071	6,206	11,277	1.9
부동산 관리비용	1,286	54,827	56,113	9.2
금융비용	10,505	30,724	41,229	6.8
부가세	-19,535	37,117	17,581	2.9
합 계	479,657	128,874	608,530	100.0

자원조달				
구 분		금 액 (백만원)	비 중 (%)	비 고
자기 자본	보통주 (서울주택도시공사)	120,300	20.0	
	기금출자 (주택도시기금)	121,700	19.8	
	소 계	242,000	39.8	
타인 자본	기금융자	121,700	20.0	
	민간용자	96,970	15.9	
	보증금	147,860	24.3	
	소 계	366,530	60.2	
합 계		608,530	100.0	

〈사업수지〉

(단위 : 백만원)

구 분	합 계	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년이후
수익(A)-비용(B)	50,036	-	(42,602)	(189,681)	(78,100)	(69,275)	429,694
수익 소계(A)	629,593	-	2,565	7,506	-	7,323	612,200
임대수익	168,188	-	-	-	-	-	168,188
관리비수익	11,926	-	-	-	-	-	11,926
매각수익	388,521	-	-	-	-	-	388,521
분양수익	24,525	-	2,565	7,506	-	7,323	7,132
부가가치세환급	19,535	-	-	-	-	-	19,535
임대보증금	16,897	-	-	-	-	-	16,897
비용 소계(B)	579,556	-	45,167	197,186	78,100	76,597	182,506
토지매입관련비용	122,238	-	4,973	117,265	-	-	-
건설관련비용	338,454	-	37,639	78,778	76,950	75,441	69,646
부대비용	1,833	-	1,833	-	-	-	-
리츠운영비용	9,444	-	722	722	722	722	6,556
부동산관리비용	56,113	-	-	422	428	434	54,829
부가가치세납부	37,117	-	-	-	-	-	37,117
임대보증금	14,358	-	-	-	-	-	14,358

사업수지

□ 검토사항

- 우선, 한일회계법인이 수행한 “창동도시재생리츠 사업 수익성 평가” 결과¹¹⁾, 창동도시재생리츠의 총 수입은 7,409억 6천4백만원, 총 사업비는 6,085억 3천만원, 배당금은 1,326억 2천4백만원으로, SH공사에서 업무시설 및 주거시설, 상업시설 등을 2031년까지 운영·매각 시 공사출자금 1,203억원¹²⁾에 대한 배당수입은 861억 7천3백만원으로 분석되어 수익율(IRR) 4.63%를 확보하는 것으로 나타났으며, 주택도시기금 차입에 따른 레버리지 효과를 감안한 사업전체 투자수익율은 3.55%로 분석됨
- ROE(자기자본이익율)는 5.47%로 양호한 수준으로 나타났으며, DSCR(부

11) 한일회계법인, 「서울창동창업문화도시재생리츠 출자타당성 검토보고서」, 2018.10

12) 서울시로부터 무상귀속 받아 출자한 토지를 출자금으로 환산한 가액(감정평가 추정액)

채상환비율)은 2.15로 차입금 미상환가능성은 낮은 것으로 분석됨.

구 분	출자금 (백만원)	배당액 (백만원)	IRR		ROE	누적DSCR
서울주택도시공사	120,300	86,173	4.63%	3.55%	5.47%	2.15
주택도시기금	121,700	46,451	2.50%			

둘째, 재무적 수익성 분석결과,

불변 가격 기준 수입액 6,295억 9천3백만원, 지출액 5,795억 5천6백만원, 수지차는 500억 3천7백만원으로, 할인율 4.5%를 적용한 결과 현재가치는 -978억 2천8백만원, 수익성지수는 0.80, 내부수익율은 1.21%로써 사업성을 확보하지 못하고 있음.¹³⁾

구 분	내 용	창동도시재생리츠
사업 수지 (불변가격 기준)	수입(a)	629,593백만원
	지출(b)	579,556백만원
	수지차(a-b)	50,037백만원
재무적 수익성 (할인율 : 4.5%)	NPV(현재가치)	△97,828백만원
	PI(수익성지수)	0.80
	IRR(내부수익율)	1.21%

※ NPV(현재가치) : 0보다 높을 경우 사업성 있음

PI(수익성지수) : 1보다 높을 경우 사업성 있음

IRR(내부수익율) : 자본비용율 4.5%보다 높을 경우 사업성이 있음

13) 사업타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있으며 세 가지 분석방법을 적용함. ① 순현재가치(NPV)법은 순현금흐름을 적정한 할인율로 할인한 현재가치가 양(+)의 값을 가질 경우, ② 수익성지수(PI, Profitability Index)는 현금유입의 현재가치를 현금유출의 현재가치로 나눈 값으로 1보다 클 때 사업성을 갖추며, ③ 내부수익율(IRR)법은 순현금흐름의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율(IRR)이 투자자본에 대한 기회비용보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음.

이 사업의 비용과 편익을 현재가치로 환산하기 위해 적용하는 사회적 할인율은 공공투자사업에 대해 4.5%(경제 및 재정 여건변화 등에 부합하도록 예비타당성조사 제도 개편, 기획재정부, '17.8.11)를 적용함.

- 재무적 수익성은 오피스 및 오피스텔, 상가 임대수입 상승율보다 물가 상승할인율을 높게 가정하여 수지적자가 커지며, 현물출자된 토지비용을 토지매입비용으로 현금유출로 본점과 행복주택 및 민간임대주택 공급에 의한 주거안정편익, 청년창업·문화산업 오피스 공급에 의한 산업 분야편익이 고려되지 않는다는 점을 감안해야할 것임.

셋째, 경제적 수익성의 경우,

총 수입은 7,593억 2천6백만원, 총비용은 5,795억 5천6백만원, 수지차는 1,797억 7천만원으로 할인율 4.5%를 적용한 결과, 현재가치는 71억 4천9백만원, 수익성지수는 1.01, 내부수익율은 4.76%로써 사업성을 충분히 확보하고 있음.

- 다만, 이 사업은 사업대상지를 서울시로부터 무상귀속 받아 창동도시재생리츠에 현물출자를 통해 사업을 진행하는 것으로, 토지매입비용 절감에 대한 편익을 반영할 경우, 총 수입은 8,777억 5천4백만원, 총비용은 5,795억 5천6백만원, 수지차는 2,981억 9천8백만원으로 할인율 4.5%를 적용한 결과, 현재가치는 1,221억 5천7백만원, 수익성지수는 1.25, 내부수익율은 10.89%로써 사업성은 충분하다고 볼 수 있음.

구 분	내 용	창동도시재생리츠	
		토지무상수증편익 제외	토지무상수증편익 포함
사업수지 (사회적 편익이 반영된 불변가격 기준)	수입(a)	759,326백만원	877,754백만원
	지출(b)	579,556백만원	579,556백만원
	수지차(a-b)	179,770백만원	298,198백만원
경제적 수익성 (할인율 : 4.5%)	NPV(현재가치)	7,149백만원	122,157백만원
	PI(수익성지수)	1.01	1.25
	IRR(내부수익율)	4.76%	10.89%

※ NPV(현재가치) : 0보다 높을 경우 사업성 있음
 PI(수익성지수) : 1보다 높을 경우 사업성 있음
 IRR(내부수익율) : 자본비용율 4.5%보다 높을 경우 사업성이 있음

넷째, 지역경제 파급효과 분석결과,

생산유발효과, 부가가치유발효과, 취업 등에서도 긍정적인 효과가 발생하는 것으로 분석되었음.

(단위 : 백만원)

구 분	유발계수	효 과
생산유발효과	1.655	909,788
수입유발효과	0.065	35,732
부가가치유발효과	1.243	683,303

- 종합하면, 이 사업은 창동·상계 도시재생 활성화지역 내의 유희부지를 활용한 도시재생사업으로써 주거와 산업, 판매시설 등을 복합적으로 공급하여 지역경제활성화 및 창동·상계 신경제중심지 조성에 기여할 수 있을 것으로 판단됨.
- 다만, 민간대출의 안정적인 조달 여부는 사업성과 밀접한 관련이 있으므로 금융기관과의 사전 협의를 통한 안정적이고 효율적인 재원확보가 필요하며, 이 사업을 통해 조성되는 지하 주차장 중 일부를 공영주차장으로 기부채납하게 될 예정임에 따라 사업종료 후 매각가액 및 지분에 미치는 영향 등을 종합적으로 고려해야할 것임.
- 또한 창동도시재생리츠가 민간임대주택사업자로서 공공지원민간임대주택을 8년간 임대 한 후 매각하는 것과 판매시설 등을 임대 후 매각하는 것을 가정하고 있어 자칫 창동상계 도시재생활성화 사업의 공익적 취지가 부동산 처분단계에서 수익성 위주의 사업으로 진행되지 않도록 주의해야할 것임.

5. 질의 및 답변요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안동의(출석위원 전원찬성)

8. 소수의견의 요지 : 없음

창동 창업문화산업단지 도시재생리츠 출자사업 시행 동의안

의안 번호	233
----------	-----

제출년월일 : 2018년 10월 13일

제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 서울주택도시공사는 주택도시기금과 공동출자하는 도시재생리츠를 설립하여 산업기반이 없는 서울 동북권에 창업 및 문화산업단지를 조성하여 서울시의 균형발전을 도모하고 문화산업생태계를 육성하는 경제기반형 도시재생사업을 추진하고자 함.
- 나. 「2025 서울시 도시재생 전략계획」에서 도시재생 활성화 지역으로 지정된 「창동상계 도시재생활성화지역」은 2017년 1월 국토교통부 국가지원 대상지역으로 확정되어 공사는 대상 지역 중 창동 1-9 일원 환승주차장 부지에 도시재생리츠를 설립하여 업무·주거·상업 복합시설을 건축할 계획임.
- 다. 도입시설로는 문화산업오피스를 창업인프라로 제공하고 상업시설은 지역에 부족한 복합문화공간으로 조성하며 주거시설은 문화산업 관련 종사자와 창업가 등에 저렴하게 임대하여 지역에 창의적인 인구의 유입을 유도할 계획임
- 다. 이에 서울주택도시공사는 도시재생리츠에 사업대상 부지를 현물출자하기 위해 지방공기업법 제54조 제2항에 따라 다른 법인에 대한 출자에 대하여 시의회 의결을 받고자 함.

2. 주요내용

가. 출자대상 기관

- 1) 기관명칭 : (가칭)서울창동창업문화도시재생위탁관리부동산투자회사

2) 출자금액 : 사업대상부지 현물출자(감정평가 추정액 약 1,200억 원)

나. 주요사업

- 1) 문화산업오피스의 건설 및 임대
- 2) 문화상업시설의 건설 및 임대
- 3) 문화산업종사자를 위한 주거지원시설의 건설 및 임대

다. 출자 필요성

- 1) 사업대상부지를 공사가 보통주로 현물출자하고 주택도시기금은 총사업비의 20%를 우선주로 현금출자, 추가 20%는 저리융자
- 2) 산업기반이 부족한 지역에 문화산업 및 창업 인프라를 확충하기 위해 공사와 중앙정부가 공동투자하여 업무시설, 문화산업시설 및 지원시설을 복합건설하고 저렴하게 임대
- 3) 지역의 도시재생사업을 선도하고 지속적으로 관리할 수 있는 투자기구 육성

다. 취득되는 권리와 출자에 따른 반대급부

- 1) 출자지분에 따라 부동산투자회사에 대해 의결권을 갖는 주식
- 2) 부동산투자회사의 매기 운영수익에 대해 배당수익 수취
- 3) 운영종료 후 부동산투자회사 보유자산을 매각하거나 개발하는 경우 발생하는 매각이익 또는 개발이익에 대해 보유 지분비율에 따라 배당수익 수취

라. 취득되는 권리의 처분계획

- 1) 사업 종료 시 보유자산을 매각하는 경우 청산
- 2) 도시재생활성화나 운영 효율화 등을 위해 필요하다고 인정되는 경우 보유지분의 전부 또는 일부를 매각

3. 참고사항

가. 관계법령 : 지방공기업법, 부동산투자회사법, 주택도시기금법,
도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법,

- 1) 「지방공기업법」 제54조(다른 법인에 대한 출자) 제2항
- 2) 「부동산투자회사법」 제5조(부동산투자회사의 설립)
- 3) 「주택도시기금법」 제9조(기금의 용도) 제2항 제2호 가목
※ 주택도시기금의 도시계정은 도시재생사업에 대한 출자·용자 가능
- 4) 「도시재생활성화 지원에 관한 특별법」 제2조(정의) 제1항 제7호

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

- 제7차 도시재생특별위원회 심의결과 국가지원확정
- 창동·상계 도시재생 활성화계획 - 서울시 고시 제2017-77호
- 창업 및 문화산업단지 조성계획 및 재산이관방침 - 서울시 방침
- 창업 및 문화산업단지 사업계획 및 창동 도시개발사업 참여 - 공사 방침

※ 작성자 : 서울주택도시공사 개발금융처

(부장 남상국 ☎ 3410-7099 / 담당 석혜주 ☎ 3410-7106)