

## 서울특별시 서울창업허브 성수 민간위탁 동의안

# 검 토 보 고

### 1. 회부경위

- 가. 의안번호 : 제1765호
- 나. 제 출 자 : 서울특별시장
- 다. 제안일자 : 2020년 8월 12일
- 라. 회부일자 : 2020년 8월 21일

### 2. 제안이유

- 가. 서울창업허브 성수는 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」 제4조 및 제6조에 의하여 민간위탁으로 운영 중인 시설로 2020.12.31.자로 위탁기간이 만료될 예정임
- 나. 서울창업허브 성수를 기 운영해 오던 서울산업진흥원(SBA)의 축적된 전문성 활용 및 업무의 연속성이 필요한 바, 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」 제4조의3 제2항에 의거 서울산업진흥원과의 재계약에 대한 서울특별시의회 동의를 받고자 함

### 3. 주요내용

가. 위탁사무명 : 서울창업허브 성수 운영

※ 서울창업허브 성수 혁신방안 수립 시 명칭 변경 (舊 성수IT종합센터) (2020.6.24.)

나. 민간위탁 추진근거 및 현황

○ 민간위탁 추진근거

- 「서울특별시 청년 창업 지원 조례」 제9조(청년창업지원센터 설치)
- 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」 제4조(민간위탁 사무의 기준)제1항 및 제6조(민간위탁 사무내용)제6호

○ 민간위탁 추진현황

- 최초위탁(1차) : 2011. 2.14. ~ 2012.12.31.

(서울산업진흥원, 유찰에 의한 수의계약)

- 재계약(2차) : 2013. 1. 1. ~ 2015. 7.28. (서울산업진흥원)
- 재계약(3차) : 2015. 7.29. ~ 2017.12.31. (서울산업진흥원)
- 재계약(4차) : 2018. 1. 1. ~ 2020.12.31. (서울산업진흥원)

다. 민간위탁 재계약 사유

- 서울산업진흥원은 2011.7월 개관 이래 성수 IT종합센터를 운영하며, IT 등 SW분야 창업보육 지원을 성공적으로 수행하였음
- 2017.6월 서울창업허브 개관 이후 이를 위탁 운영하며 구축한 국내·외 VC·AC 협력 네트워크를 활용, 스타트업의 성장지원 및 글로벌 진출 도모가 가능함
- 우수한 민간 투자 네트워크 보유로 후속 투자 유치가 가능하여 입주기업의 총매출 및 신규 고용 확대가 예상됨

- 2020년 서울창업허브 창동 수탁기관으로 선정, 소관 창업지원시설(서울창업허브 공덕·창동·성수)과의 연계로 체계적 스타트업 육성 가능성이 가능함

라. 민간위탁 사무내용

- 서울창업허브 성수와 관련된 시설물의 관리 및 운영 전반
- 서울창업허브 성수 운영
  - 입주기업 심사선발 등 창업기업 보육지원
  - 창업보육 프로그램 기획·운영
  - 창업지원을 위한 행사기획, 관리, 홍보 및 교류·협력사업
  - 졸업기업 사후관리 프로그램 운영 등
- 산·학·연 협력을 통한 창업지원 네트워크 구축
- 인근 주요 창업 지원 시설과의 협력·연계 방안 추진
- 도시문제 해결을 위한 앱 테스트베드 운영

마. 민간위탁 개요

- 위 치 : 성동구 성수이로 22길 37 (성수 아크밸리)
- 건축규모 : 연면적 5,492㎡, 지상2층 ~ 4층
- 시설개관 : 2011. 7월 (※ 2020. 7월 ‘서울창업허브 성수’ 재개관)
- 기 능 : 공간제공, 보육 프로그램 운영, 사업화 지원 등
- 보육규모 : 독립형 보육실 25실
- 소요예산 : 1,582백만원 (2021년 기준)
- 위탁기간 : 2021.1.1. ~ 2022.12.31. (2년)
- 수탁기관 선정방법 : 재계약 (서울산업진흥원)

바. 민간위탁운영평가위원회 심의결과 : 적정

#### 4. 검토의견 (수석전문위원 강상원)

##### 가. 동의안의 개요

- 동의안은 ‘서울창업허브 성수’ 민간위탁 사무가 최초 동의를 받은 후 (2012.10.) 6년이 경과<sup>1)</sup>하게 되어 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」에 따라 기존 수탁기관인 서울산업진흥원과 재계약하기에 앞서 서울시의회의 동의를 받고자 제출되었음.

##### 나. 서울창업허브 성수 현황

- 서울창업허브 성수(이하 “성수허브”)는 성수IT 산업개발진흥지구 지정(2010.1.)<sup>2)</sup>에 따라 산업환경 정비와 핵심산업 육성을 위한 핵심 앵커시설(성수IT종합센터)로 개관(2011. 7)하였다가 창업거점시설의 브랜드화와 리모델링을 통해 현재의 명칭으로 변경되었음(2020.6.24.).

#### <성수허브 현황>

- 
- 1) 「서울특별시 행정사무의 민간위탁에 관한 조례」 제4조의3(의회동의 및 보고) 단서, “다만, 해당사무를 연속하여 민간위탁하는 경우 의회의 동의를 받은 때로부터 6년이 경과한 후 최초로 도래하는 재위탁 또는 재계약시에 의회의 동의를 받아야 한다”
  - 2) 서울의 산업입지 공간을 회복하고 권장업종의 집중적·효율적 운영을 위해 진흥지구를 지정하고 있으며, 서울시는 총 12개 지구(성수 IT, 종로 귀금속, 마포 디자인, 중구 금융, 여의도 금융, 서초R&D, 동대문 한방, 중랑면목 패션, 중구 디자인패션, 중구 인쇄, 강남 디자인, 마포 웨딩)를 지정 한 바 있음.



- 위 치 : 성동구 아크밸리 2~4층 (5,492㎡)
- 개 관 일 : 2011. 7. 14(창업허브 성수 2020.7.6.)
- 임차기간 : 5년('19.7~'24.6), 임차보증금 157억원
- 공간구성 : 입주공간 25개실, 코워킹 스페이스 등
- '20년 예산 : 22억 8천5백만원
- 수탁기관 : 서울산업진흥원
- 위탁기간 : 2018. 1. 1. ~ 2020.12.31.
- 운영인력 : 5명(팀장1, 책임3, 매니저1)
- 주요사무 : 시설물 관리 및 운영, 앱 테스트베드 운영 등

- IT, BT, R&D관련 중소기업이 입주한 성수허브는 인근지역의 스타트업 인프라를 활용하면서 산업 활성화에 기여하고 있으며, 전략적인 스타트업 육성 거점으로 성장 중임.
  - 최근 성수동 일대에는 고용노동부의 ‘소셜캠퍼스 온’을 비롯해 소셜벤처 허브센터(성동구), 소풍벤처스(임팩트 투자사)<sup>3)</sup> 등 소셜벤처와 지원시설이 집중되고 있음.
- 이에 기존의 IT, IoT 분야 첨단창업기업 육성에서 현재는 건강, 안전, 환경, 감염병 등 도시문제 해결을 위한 ‘소셜벤처 육성 거점 공간’으로 변경 운영되고 있음.
- 성수허브의 입주 대상은 창업 후 7년 미만의 서울 소재 창업기업으로 공개모집과 민간 파트너사 추천의 두 가지 방식으로 선발하고 있으며, 최대 2년간 입주가 가능함.
- 2019년에는 시설 활용이 저조한 대강당, 교육장 등의 유휴공간을 반납<sup>4)</sup>하고, 올해는 기존 입주공간을 18개실에서 25개실로 재조성(22~83평형→8~11평형)하는 리모델링을 시행하였음.

3) 임팩트 투자(Impact Investment) : 투자를 통해 수익을 추구하는 것뿐 아니라 사회나 환경에 긍정적인 영향을 미치는 사업 또는 기업에 투자하는 형태

4) 비효율적인 공간 반납(지하1층~6층, 14층 9,909㎡)→(2~4층, 5,493㎡)을 위해 임대인과의 임대차 재계약을 체결하여 전세금(249억원→157억원)을 조정하고 부당하게 대납하고 있는 간주 임대료, 교통유발부담금 등의 문제를 개선함(2019.7.).

### <성수허브 층별 변경현황>

구 분	기 존		변 경
2 층	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 모바일테스트베드</li> <li>- 1인창업공간(25석)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 운영사무실, 컨설팅룸</li> <li>- 도시문제해결 앱테스트베드</li> </ul>
3 층	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주공간 10개</li> <li>- 휴게실</li> </ul>	➡	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주공간 11개실</li> <li>- 여성행복실 1개, 소회의실</li> </ul>
4 층	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주공간 8개</li> <li>- 운영사무실, 창고</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주공간 14개실</li> <li>- 중회의실 2개, 소회의실 2개</li> <li>- 코워킹스페이스, 비즈니스라운지</li> </ul>

※ 대강당(14층), 교육장(6층), 지하창고 등의 유휴공간 반납

- 이는 사업계획 수립 당시 시설별 공간 구성, 입주기업 수요, 주변 임대 여건 등에 대한 분석을 소홀히해 불요불급한 매물비용이 발생된 것으로 향후 사업계획 수립과 시행에 있어 세심한 주의가 요구됨.
- 한편, 최초 성수허브 계약 시(2010. 6)에 임차료가 발생하지 않는 전세계약(임대보증금 249억원)을 체결했음에도 불구하고, 임대보증금에 대한 부가가치세(간주임대료)를 납부하는 부당조건의 특약사항<sup>5)</sup>을 넣어 2019년 상반기까지 총 3억 3천 6백만원의 예산이 낭비되었음.
- 아울러 「도시교통정비 촉진법」상 시설물의 소유자가 납부하는 것이 원칙인 교통유발부담금<sup>6)</sup>을 계약서에 명시없이 서울시가

5) 성수동 한신아크밸리 임대차계약서 - 임대관련 특약사항 제2조(간주 임대료) 본 계약은 임대기간 동안 별도의 월 임차료가 발생하지 않으므로 부가가치세법 시행령 제49조의2에 따라 계산된 임대보증금에 대한 부가가치세 산출세액에 대한 납부주체는 최초 3년간(2010년 2분기~2013년 2분기)은 “갑(임대인)”이 부담하고, 그 이후부터(2013년 3분기~2015년 2분기)는 “병(서울시)”이 부담하기로 한다. 단 본 계약서 제3조에 따라 자동연장될 경우에도 간주임대료는 계속해서 “병”이 부담하기로 한다.

6) 교통유발부담금 : 교통혼잡을 완화하기 위하여 원인자 부담의 원칙에 따라 혼잡을 유발하는 시설물에 부과하는 경제적 부담으로 시설물의 소유자가 납부해야함(「도시교통정비 촉진법」 제36조).

수년간 납부(1천 8백만원) 하여 예산을 낭비한 만큼, 사유재산을 임차하는 경우 관련법규 등을 면밀히 검토하여 이와 같은 사례가 재발되지 않도록 주의해야 할 것임.

## 다. 민간위탁의 타당성

- 서울시는 성수허브의 민간위탁 기간이 만료(2020.12.31.) 됨에 따라 운영성과가 우수<sup>7)</sup>하고 성장지원 노하우를 가진 현재의 수탁기관인 서울산업진흥원(이하 “진흥원”)과 재계약(2021.1.1.~2022.12.31.)을 추진할 계획임.
- 수탁기관인 진흥원은 성수허브 개관이후 총매출 1,357억원, 고용 창출 2,013명, 투자유치 103억원, 지식재산권 506건 등의 실적을 달성해 입주기업의 역량강화와 투자기회 확대에 기여하였음.
  - 진흥원은 성수허브 이외에 서울창업허브 공덕, 창업고도화센터 등의 다양한 사업 및 시설 인프라를 활용하여 연계 지원 중이며, 입주기업 역량강화 프로그램과 도시문제해결 앱 테스트베드 등을 운영 중에 있음.
- 창업시설의 유지관리와 입주기업의 선발·평가, 보육과 사업 지원 등의 업무는 기술기반 스타트업 육성 관련 전문성과 실무 경험, 노하우 등이 요구되는 분야임.

---

7) 2020년도 서울시 민간위탁 종합성과평가에서 79.86점의 우수한 성과를 기록하였으며, 전문적 사업 운영체계를 마련한 것으로 평가받음.

- 진흥원은 15년 이상 중소기업 지원의 중추적 역할을 하고 있으며, 서울창업허브 등을 위탁 운영한 경험이 많고, 국내외 엑셀러레이터와 창업투자사 협력 네트워크를 활용해 스타트업의 성장을 지원하고 글로벌 진출을 도모할 수 있는 축적된 노하우 등을 보유하고 있음.

< 성수허브 민간위탁 종합성과평가 결과 >

평가영역	평가범주	평가지표	지표배점	득점
공통사무 평가	사업인프라	조직 및 인력운영	5.00	3.76
		재정구조 및 예산집행 효율성	5.00	3.65
		사회적가치기여	12.00	9.53
	사업활동	사업계획 집행수준	8.00	5.63
		사업활성화 개선노력	9.00	5.58
개별사무 평가	사업성과	사업성과 평가결과	35.00	29.74
		대외적 우수사례 성과창출수준	3.00	1.65
	지도점검 이행노력	지도점검 이행노력 평가결과	8.00	7.00
사용자만족도 평가	만족도 제고노력	시민만족도 평가결과	15.00	13.32
합 계			100	79.86

- 다만, 수탁기관 선정에 있어서 “재계약” 이 가능하더라도 공개 모집이 원칙이라는 점, IT, IoT 등의 소프트웨어 분야 창업 관련 전문성과 노하우를 갖춘 민간 전문기관(AC, accelerators)이 많이 등장했다는 점에서 향후 수탁기관 선정 시에는 공개 경쟁의 원칙을 준수할 필요가 있을 것임.
- 또한, 2018년부터 현재까지 입주공간의 공실 발생 등으로 관리비가 추가 발생되고 있으므로 공실 발생률 저하를 위한 관리 방안 마련이

시급하며, 성수지역의 차별화된 특성을 반영해 주변 민간 투자 기관과의 연계 협력을 강화해야할 것임.

담당 조사관	연락처
이시우	02-2180-8056

[참고자료] 서울창업성장센터 성과

## 서울창업성장센터 2019년 성과

### □ 기업보육 성과

- 전년대비 지식재산권 및 투자유치 2배 이상 증가

구 분	'17년	'18년	'19년
입주기업	27개사	27개사	14개사
총 매출	115억원	208억원	140억원
지식재산권	20건	69건	150건
투자유치	16억원(4개사)	5억원(1개사)	12억원(2개사)

### □ 기업역량 강화

- 입주기업 아이디어, 기술 등 사업화 및 판로 지원
  - 성장지원 프로그램, 투자역량강화, 국내외 전시회 등 지원 : 19개사
  - 한양대, 서강대, 경희대 등 대학 연계 일자리 매칭 : 29명
  - 투자자와의 네트워킹을 통한 투자유치 연계 : 투자자 30명, 기업 32개
- 투자자 연계를 위한 데모데이 프로그램 운영
  - 최종 선발 기업 10개사, 외부 참관기업 등 70명 참석
  - 코맥스벤처러스, 롯데엑셀러레이터, 인포뱅크 등 투자자 참여



- 창업 활성화를 위한 메이커 교육 지원
  - 장비사용 기본교육 229명, 심화교육 605명, 중·고등학생 및 취약계층 71명 등

**□ 비효율적인 임대공간 반납 및 임대차 재계약**

- 공간활용이 저조한 대강당, 교육장, 지하창고 등 유휴공간 반납
- 시에서 부담했던 간주임대료, 교통유발부담금을 임대인 부담으로 조정

구 분	기존 계약	재계약
임 차 기 간	'15. 6. 29.~'20. 6. 28.	'19. 7. 1.~'24. 6. 30.
면 적	B1층~6층, 14층 9,909㎡	2~4층 5,492㎡
전 세 금	249억원	157억원
간 주 임 대 료	서울시 부담	임대인 부담
교통유발부담금	서울시 부담	임대인 부담

**□ 서울앱비즈니스센터 통합운영**

- 서울앱비즈니스센터 이전요청에 따른 성수IT종합센터로 이전 운영('19.4.)
  - 상암에스플렉스센터에 입주했던 앱비즈니스센터 퇴거요청에 의해 통합
- 전문 액셀러레이터를 통한 우수 창업기업 발굴 및 육성 : 20개사
- 투자유치 IR, 데모데이 개최 등 후속 투자 지원 : 6개사, 24억
- 기업역량 강화 컨설팅(15개사,60건) 및 세미나·교육(15회,306명) 진행

〈모바일 테스트베드 운영실적〉

구 분	계	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
이용자(명)	777	33	66	123	93	84	87	184	107
기대여(건)	6,261	163	697	969	790	648	766	1,393	835

**○ 앱비즈니스센터 운영 종료('19년)**

- 스마트폰 보급률(95%) 둔화로 새로운 앱 다운로드가 적어 성장이 정체
- 최근 앱 사업이 IT기술과 융합 발전하면서 앱 개발만을 위한 보육 한계