

서울대공원

서울대공원 곤돌라 민간투자사업 실시협약 체결 보고

1. 사업 개요

- 사업위치 : 경기도 과천시 막계동 366-5번지 일원
- 사업규모 (연장: L=1,747m)
 - 대지면적 : 25,443 m^2 , 연면적 : 7,838.78 m^2
 - 정류장 : 3개소 / 지주수 : 13개
 - 운행방식 : 자동순환식 모노 곤돌라(프랑스 POMA 社)
 - 캐빈수 : 48기 (10인승) ※ 점검용 (4-5인승) 1기 별도
- 사업기간 : 공사기간 24개월 / 운영기간 30년
- 총사업비 : 68,685백만원 ('22.9.30. 불변가격), * 전액 민간사업자 부담
- 우선협상대상자 : (가칭)서울대공원 케이블카주식회사 * 동일삭도 등 3개사

2. 추진 경위

- '22. 10. : 최초 민간제안서 접수
※ 최초 제안자 : (가칭)서울대공원곤돌라(주) * (주) 삼층버스
- '23. 2. ~ 12. : 타당성 조사(한국지방행정연구원), 적격성조사 및 민간제안 검토(市 공공투자관리센터)
- '24. 5. ~ 6. : 市 재정계획 심의(민간투자심의) 통과, 서울시 의회 동의
- '24. 8. ~ 11. : 제 3자 제안공고, 제안서 평가 및 우선협상대상자 결정
※ 우협 : (가칭)서울대공원케이블카주식회사
- '25. 2. ~ '26. 3. : 실무 협상 및 본 협상('26. 3. 26.), 총 36회
- '26. 5. 15. : 법률지원담당관 협약(안) 법률심사결과 통보
- '26. 5. 21~6.10. : 실시협약 사전예고(시민의견 청취 및 결과 통지)
- '26. 6.12. : 市 재정계획심의위원회 심의

3.협약안 주요내용

가. 총괄표

항 목				사업제안	실무협상 협의안	비고
추진방식				BTO		
고시면적				9,115.38㎡		형질변경 대상
건축면적				3,932.67㎡	3,660.04㎡	감 272.63㎡
사업연면적				7,891.10㎡	7,838.78㎡	감 52.32㎡
주요 시설	본 시설	하부정류장	3,541.43㎡	2,616.45㎡		
		중간정류장	2,091.01㎡	1,911.67㎡		
		상부정류장	915.52㎡	664.15㎡		
		소 계	6,547.96㎡	5,192.27㎡		
	부속 시설	판매,편의시설	1,343.14㎡	2,646.51㎡	감 1,355.69㎡	
사업 기간	공사기간		24개월	24개월	제3자공고 범위내	
	운영기간		30년	30년		
연간수요				796,948명	812,917명	증 15,696명
기준 사용료	1회권	일반	어른	10,000원	9,500원	감 500원
			청소년	8,000원	7,500원	감 500원
			어린이	7,000원	6,500원	감 500원
		특화	어른	해당사항	14,500원	신규
			청소년		12,500원	신규
			어린이	없음	11,500원	신규
	2회권	일반	어른	19,000원	16,000원	감 3,000원
			청소년	15,000원	13,000원	감 2,000원
			어린이	12,000원	11,000원	감 1,000원
		특화	어른	해당사항	20,000원	신규
			청소년		17,000원	신규
			어린이	없음	15,000원	신규
	자유권	일반	어른	24,000원	22,000원	감 2,000원
			청소년	19,000원	18,000원	감 1,000원
			어린이	16,000원	16,000원	-
		특화	어른	해당사항	26,000원	신규
			청소년		22,000원	신규
			어린이	없음	20,000원	신규
총사업비			63,023백만원	68,685백만원	증 5,662백만원	
운영비용(백만원, 30년 총액)			148,402백만원	165,052백만원	증 16,649백만원	
운영수입(백만원, 30년 총액)			302,012백만원	328,591백만원	증 26,579백만원	
사업수익률 (IRR)	세 전		6.13%	5.60%		
	세 후		5.84%	5.42%		

※ 총사업비, 운영비, 기준 사용료의 금액은 '22.9.30. 기준 불변가격임

나. 사업시행자 및 출자자 구성현황

- 사업시행자 : (가칭)서울대공원 케이블카 주식회사
- 출자자 구성 및 참여 지분

출 자 자	지 분 율	비 고
동일삭도(주)	14%	운영출자자
(주) 동명기술공단 건축사사무소	1%	전략적 투자자
키파스 ,(가칭) 서울대공원 케이블카, 일반사모 특별자산 투자신탁 제1호	85%	재무적 투자자

다. 사업추진 방식 및 사업기간

- 사업시설의 준공과 동시에 시설의 소유권이 서울시에 귀속되며(운영기간 중 취득한 설비포함) 사업시행자에게 일정기간 관리운영권을 부여함(BTO 방식).
- 사업시행자는 본 사업과 관련된 제반 법령(궤도 운송법령, 도시공원 법령을 포함)등을 준수하고 본 협약이 정한 바를 성실히 이행하여야 할 책무를 지님.
- 관리운영권 부여 후 30년간 운영함.
- 공사기간은 착공일로부터 24개월로 함.

라. 총 사업비에 관한 사항

- 총사업비는 68,685백만원으로 확정하며, 법령 제·개정 및 서울시의 요구 및 서울시 귀책사유, 인허가 기관의 요구사항, 제세공과금 정산 등으로 총 사업비가 변경될 수 있음.
- 계약을 통한 건설사업관리비 차액이 발생한 경우 총사업비에서 그 차액만큼 공제하여 총사업비를 변경함.
- 총사업비 변경에 따라 민자적격성 재조사를 실시, 그 결과를 반영하여 민자적격성이 확보되는 수준에서 변경 실시협약을 체결코자 함.

마. 재원의 조달 및 투입

- 사업시행자는 총 민간투자비의 15% 이상을 자본금으로 조달하여야 하고, 준공 시점에 총 민간투자비의 15% 이상이 자본금으로 납입 완료 되도록 하여야 함. 또한 운영기간 동안 자본금 비율을 최소 감사 보고서상 관리운영권 잔액의 10% 이상으로 유지하여야 함.
- 사업시행자는 출자자로부터 차입하는 선순위채의 비율을 70% 이내로 하도록 노력하여야 하고, 출자자가 아닌 자로부터 경쟁을 통해 조달할 수 있는 금리를 적용하도록 노력하여야 함.

바. 설계 및 건설에 관한 사항

- 사업시행자는 본 협약에 따른 사업이행 보증을 위해 총사업비에 사업시행자 지정일까지의 소비자물가지수 변동분을 반영한 금액의 10%에 해당하는 보증금(또는 지급보증서)을 납부하여야 함.
- 사업시행자는 본 사업시설의 준공예정일을 초과하여 준공하는 경우, 지연배상금을 서울시에 납부하여야 함.
- 사업시행자의 의무 또는 책임 사항으로 규정한 설계, 시공 및 운영과 관련하여 민원이 발생한 경우 사업시행자의 책임 및 비용으로 처리함.
- 사업시행자는 서울시가 지정하는 건설사업관리자와 계약을 체결하고, 서울시는 건설사업관리자의 건설사업관리업무 수행을 감독함.
- 준공 검사시 본 사업시설의 시운전을 실시하며 사업시행자는 감사의 입회, 현장 설명등으로 협력하며 사업시행자가 건설사업관리자가 확인한 공사 준공보고서를 서울시에 제출하여 준공 확인 신청을 해야 함.
준공 확인을 받은 경우 서울시는 관리운영권을 사업시행자에게 설정해야 함.

사. 유지관리 및 운영에 관한 사항

- 30년간 총 운영비용은 165,052백만원으로 함.
- 법령 등의 변경, 정부 정책의 변경, 서울시의 요구사항 이행, 불가항력 사유의 발생 등으로 운영비용의 변경 사유가 발생하면 사업 시행자는 사용료, 관리운영권 설정 기간의 조정을 요구할 수 있음.
- 사업시행자는 서울시가 정밀안전진단 또는 긴급 유지보수를 요청할 경우 사업시행자의 비용으로 정밀안전진단 및 긴급 유지보수를 실시해야 함.
- 시는 본 사업시설에 대한 사업시행자의 유지보수 및 관리의 태만 등 사업시행자의 귀책 사유로 중대한 결함이 있다고 판단되는 경우 사업시행자에게 보수, 개량, 개축 등을 시행하도록 지시할 수 있으며, 사업시행자는 이행하여야 함.
- 사업시행자는 관리운영권 설정에 따른 운영개시 6개월 전까지 유지관리 및 운영계획을 제출하고 3개월전까지 최종 서울시 승인을 받아야 함.
- 사업시행자는 본 사업수입을 정확하게 집계할 수 있는 자체 시스템등으로 집계하고 보존하여야 하며, 매년 4월 말일까지 직전 사업연도의 운영실적, 손익 현황 등을 서울시에 제출하고 외부감사의 대상인 경우 회계보고서 제출함.
- 사업시행자는 부속사업 수입을 정확하게 집계할 수 있도록 부속시설을 유지관리 및 운영하여야 하며, 부속시설을 제3자에게 임대·전대 또는 위탁하려는 경우에는 관리운영권 존속기간의 범위에서만 임대·전대 또는 위탁할 수 있음을 제3자에게 사전에 고지하여야 함.
- 사업시행자는 매년 719백만원의 발전기여금을 주무관청에 지급하여야 하며, 발전기여금에 관하여 필요한 세부사항은 주무관청과 사업시행자가 상호 협의하여 정함.
- 사업시행자는 사용료 수입과 부속사업 수입의 실제 합계액이 예상 합계액의 110%를 초과시 그 초과 수익을 서울시와 50:50으로 공유함.

아. 사업 수익률 및 사용료

- 사업수익률은 5.60%(세후 5.42%)로 함.
- 기준 사용료(성인 일반,1회권)는 9,500원('22.9.30. 불변가격 기준)으로 정함.
- 사업시행자는 최초 사용료 결정을 위해 기준사용료에 '22.9.30일부터 운영개시일 전월까지의 소비자 물가변동률을 반영한 최초 사용료(안)을 산정, 운영개시일 6개월전까지 주무관청에 제출해야 함.
- 최초 사용료를 제외한 운영기간 중 사용료는 운영개시일로부터 매 3년이 되는 날이 속하는 연도의 7월 1일을 기준으로 3년 단위로 1회에 한하여 조정함.

자. 우리 시 지원사항

- 본 사업 시설을 위한 개발제한 구역 관리계획 변경, 도시계획시설 변경 결정 등 기반사항에 대한 행정절차를 추진함.
- 시설 공사와 관련된 인·허가 및 심의 등에 대한 협조 및 관계기관 협의를 지원함.
- 본 사업시설의 건설과 운영에 필요한 본 사업 부지제공 및 보상이 필요하지 않는 부분에 대한 점유권, 무상 사용권 등을 제공함.
- 사업시행자가 요청하는 경우 민원 해결에 필요한 행정적 지원을 제공함.

차. 자금 재조달에 관한 사항

- 자금 재조달시 그 내용에 대해 서울시의 승인을 받아야 하며,자금재조달에 따른 협약 당사자간 이익 공유의 비율은 30(서울시) : 70(사업 시행자)으로 함.
- 서울시는 자금 재조달에 따른 서울시 측 공유 이익을 사용료 인하 등에 사용할 수 있음.

4. 향후 추진계획

- '26. 6. ~ 7. : 실시협약 체결(사업시행자 지정)
- '26. 9. : 행정안전부 중앙투자 2단계 심사
- '26. 11.~12. : 실시계획 승인, 고시
- '26. 12. : 착공 및 공사 감독
- '28. 상반기 : 시의회 의견 청취 (사용료 최초 장수일 60일 전)
- '28. 하반기 : 준공 및 소유권 이전·운영 개시

총 사 업 비

(단위 : 백만원, '22.9.30. 불변가 기준)

구 분		제3자 제안	협약안
총 사 업 비 (Σ1~8)		63,023	68,685
상 세 내 역	1. 조사비	131	120
	2. 설계비	1,444	1,366
	3. 공사비	28,466	33,413
	4. 보상비	89	82
	5. 부대비	4,843	4,240
	6. 운영설비비	22,579	22,059
	7. 제세공과금	2,185	4,128
	8. 영업준비금	3,286	3,278

운영비용

(단위 : 백만원, '22.9.30. 불변가 기준)

구분		제3자 제안	협약안
운영비(Σ1~8)		148,402	165,052
1. 인건비		83,399	90,148
2. 경비		30,579	33,430
3. 유지관리비		24,449	31,834
	법정점검 및 검사비	999	322
	외주용역비	13,065	17,568
	곤돌라 대수선비	5,641	7,027
	곤돌라 일상수선비	2,417	4,590
	건물 대수선비	1,629	1,630
	건물 일상수선비	698	698
4. 운영설비		2,160	1,656
5. 집기비품		2,104	1,386
6. 보험료		4,382	3,861
7. 산업기반신용보증료		-	1,509
8. 선하지 토지임대료		1,329	1,227

추 정 수 요

:(단위 :개월,명)

구 분	운영 기간	추정 수요
2028년	6	421,374
2029년	12	841,921
2030년	12	841,070
2031년	12	840,177
2032년	12	839,225
2033년	12	838,204
2034년	12	837,094
2035년	12	835,878
2036년	12	834,550
2037년	12	833,105
2038년	12	831,494
2039년	12	829,672
2040년	12	827,647
2041년	12	825,417
2042년	12	822,988
2043년	12	820,361
2044년	12	817,534
2045년	12	814,504
2046년	12	811,257
2047년	12	807,784
2048년	12	804,084
2049년	12	800,151
2050년	12	795,987
2051년	12	791,604
2052년	12	787,006
2053년	12	782,199
2054년	12	777,202
2055년	12	772,039
2056년	12	766,742
2057년	12	761,331
2058년	6	377,913
합 계	360	24,387,514
평 균	12	812,917

주) 2028년 운영월수 6개월, 2058년 운영월수 6개월 적용

붙임 4

추 정 운 영 수 입

(단위 : 백만원)

구분	운영수입			비고
	사용료 수입	부속사업 순이익	계	
2028년	5,079	577	5,656	운영월수 6개월
2029년	10,149	1,154	11,303	
2030년	10,138	1,154	11,292	
2031년	10,128	1,154	11,282	
2032년	10,116	1,154	11,270	
2033년	10,104	1,154	11,258	
2034년	10,090	1,154	11,244	
2035년	10,076	1,154	11,230	
2036년	10,060	1,154	11,214	
2037년	10,042	1,154	11,196	
2038년	10,023	1,154	11,177	
2039년	10,001	1,154	11,155	
2040년	9,977	1,154	11,131	
2041년	9,950	1,154	11,104	
2042년	9,920	1,154	11,074	
2043년	9,889	1,154	11,043	
2044년	9,855	1,154	11,009	
2045년	9,818	1,154	10,972	
2046년	9,779	1,154	10,933	
2047년	9,737	1,154	10,891	
2048년	9,693	1,154	10,847	
2049년	9,645	1,154	10,799	
2050년	9,595	1,154	10,749	
2051년	9,542	1,154	10,696	
2052년	9,487	1,154	10,641	
2053년	9,429	1,154	10,583	
2054년	9,369	1,154	10,523	
2055년	9,306	1,154	10,460	
2056년	9,242	1,154	10,396	
2057년	9,177	1,154	10,331	
2058년	4,555	577	5,132	운영월수 6개월
합 계	293,971	34,620	328,591	

- 주) 1. 2022년 9월 30일 불변가격 기준
2. 부가가치세 제외 가격임

주요 사업내용 비교(제안서 대비)

1. 총사업비

(단위 : 백만원, '22.9.30. 불변가 기준)

구 분		제3자 제안(A)	협약안(B)	비 고(B-A)
총 사 업 비 (Σ1~8)		63,023	68,685	증 5,661
상세 내역	1. 조사비	131	120	감 11
	2. 설계비	1,444	1,366	감 78
	3. 공사비	28,466	33,413	증 4,947
	4. 보상비	89	82	감 7
	5. 부대비	4,843	4,240	감 603
	6. 운영설비비	22,579	22,059	감 520
	7. 제세공과금	2,185	4,128	증 1,943
	8. 영업준비금	3,286	3,278	감 9

2. 운영비용

(단위 : 백만원, '22.9.30. 불변가 기준)

구 분	제3자 제안(A)	협약안(B)	비 고(B-A)
1. 인건비	83,399	90,148	증 6,749
2. 제경비	30,579	33,430	증 2,851
3. 유지관리비	24,449	31,834	증 7,386
4. 운영설비대체비	2,160	1,656	감 504
5. 집기비품대체비	2,104	1,386	감 718
6. 보험료	4,382	3,861	감 521
7. 산업기반신용보증료		1,509	증 1,509
8. 선하지 토지임대료	1,329	1,227	감 102
합 계	148,402	165,052	증 16,649

3. 추정 수요

(단위 : 명, '22.9.30. 불변가 기준)

구 분	제3자 제안	협약안	비 고
2028년	421,374	421,374	운영기간 6개월
2029년	841,479	841,921	
2030년	840,172	841,070	
2031년	838,800	840,177	
2032년	837,339	839,225	
- 중 략 -			
2053년	749,786	782,199	
2054년	742,114	777,202	
2055년	734,188	772,039	
2056년	726,055	766,742	
2057년	717,747	761,331	
2058년	354,647	377,913	운영기간 6개월
합 계	23,908,448	24,387,514	
연평균	796,948	812,917	

4. 이용료

○ 사용료

(단위 : 원)

구 분			제3자 제안	협약안	비고
1회권	일 반	어 른	10,000	9,500	
		청소년	8,000	7,500	
		어린이	7,000	6,500	
	특 화	어 른	해당사항 없 음	14,500	
		청소년		12,500	
		어린이		11,500	
2회권	일 반	어 른	19,000	16,000	
		청소년	15,000	13,000	
		어린이	12,000	11,000	
	특 화	어 른	해당사항 없 음	20,000	
		청소년		17,000	
		어린이		15,000	
자유권	일 반	어 른	24,000	22,000	
		청소년	19,000	18,000	
		어린이	16,000	16,000	
	특 화	어 른	해당사항 없 음	26,000	
		청소년		22,000	
		어린이		20,000	

주) 1. 2022.9.30. 불변가격 기준

○ 할인 프로그램

구 분	내 용	할인율
아 동	만 36개월 미만	무 료
국가유공자	본인 및 배우자	50%
애국지사	본인 및 보호자 1인	
참전용사	본인	
장애인	(경증 장애) 본인 (중증 장애) 본인 및 보호자 1인	
기초수급자	본인	
경로	만 65세 이상	30%
다자녀	부모 1인 및 미성년 자녀	
패키지	사업시행자와 관련 민간사업자가 자율적으로 협의하여 상품을 구성하되, 주무관청 직영 시 설의 요금은 협의함	-

5. 수익률

(단위 : %)

구 분	제3자 제안	협약안	비 고
수 익 률	6.13	5.60	세전 실질

6. 자금조달 계획

(단위 : 백만원, %)

구 분	제3자 제안	협약안	비 고
자본구성	73,475	79,996	
	자기자본(15%)	11,999	
	타인자본(85%)	67,997	
이 자 율 (%)	선순위A	5.77	
	선순위B	-	8.00
	단기차입	-	운영 9.00