

제336회 정례회
주택공간위원회

제 안 설 명 서

- 신내동 업무용지 복합개발리츠 출자 시행 동의안 -

2026. 6.

서울주택도시개발공사

존경하는 김태수 위원장님!

그리고 주택공간위원회 위원님 여러분!

서울주택도시개발공사 사장 황상하입니다.

의안번호 제3736번 「신내동 업무용지 복합개발리츠 출자 시행 동의안」에 대하여 제안 설명 드리겠습니다.

본 사업은 「2030 서울도시기본계획」 및 「2030 서울 생활권계획(중랑구 생활권계획)」에 따른 서울 강남북 균형 발전 정책의 일환이자 서울시장 주요 공약사항을 이행하기 위한 사업으로, 서울주택도시개발공사의 중랑구 신내동으로의 일부 이전과 문화집회시설(공연장) 확보 등을 위해 업무복합 시설 건립을 목적으로 서울주택도시개발공사가 총 사업비 5,151억원 규모의 “신내동 업무용지 복합개발리츠”를 설립 하는 사업입니다.

2019년 8월 서울시장의 SH 사옥 이전 발표를 시작으로 市-區-SH 간 중랑구 이전 협약체결, 2020년 12월 도시 관리계획 변경(제2종일반주거지역→준주거지역), 2021년 7월 SH 자체사업에 대한 지방공기업평가원 사업타당성 평가 등이

진행되었으나, 낮은 사업성과 재원 부족 등으로 인해 사업이 추진되지 못하였습니다.

이에 2025년 11월 정부가 신규 도입한 프로젝트리츠를 활용하여 사업시행방식을 출자사업으로 변경 및 도입시설 조정 등을 통해 사업성을 제고하였습니다.

본 사업은 서울주택도시개발공사에서 현금 출자(50억)을 통해 설립자금을 조성하고 공사 보유 토지의 현물 출자 후, 수익시설(공동주택 및 판매시설)의 분양을 통해 건설비를 충당하고 건설 및 준공 후 리츠 청산 시 재산 배분을 통해 업무시설 및 공연장을 확보하는 구조입니다.

지방공기업법에 따라 한국지방행정연구원(LIMAC)의 타당성 검토를 거쳤으며, 그 결과 수익성 지수(PI) 1.12로 재무적 수익성을 확보하여 SH 투자심사위원회와 이사회에서 가결되었습니다.

서울시 강남북 균형발전 정책과 시장 공약사항 이행을 위하여 서울주택도시개발공사의 재정부담을 최소화하며 사업시행이 가능한 신내동 업무용지 복합개발리츠 설립을 위해

지방공기업법 제54조(다른 법인에 대한 출자)에 따라 서울시의회의 출자동의안 의결을 받고자 제안하게 되었습니다.

이상으로 「신내동 업무용지 복합개발리츠 출자 시행동의안」에 대한 제안 설명을 마치겠습니다.

본 동의안이 원안대로 통과될 수 있도록, 존경하는 김태수 위원장님을 비롯한 위원님 여러분의 적극적인 지원을 부탁드립니다.

감사합니다. 끝.