
마곡 공공형 R&D센터 건립사업

2023. 9. 4.(월)

서울주택도시공사

마곡 공공형 R&D센터 건립사업

AI서울사업단(TF)장 : 남시명☎3410-7576 AI서울사업부(TF)장 : 최문석☎7417 담당 : 정상용☎7419
건축설계처장 : 이세정☎3410-7959 건축설계부장 : 기동연☎7959 담당 : 최윤성☎7964

본 사업은 마곡 도시개발사업구역 내 공공 임대형 지식산업센터 및 일자리연계형 지원주택¹⁾을 복합 개발하는 사업으로, 예비창업자 및 스타트업기업을 위한 업무공간과 생활공간 동시 제공함으로써 청년 일자리 창출과 안정적인 청년 주거복지 실현에 기여하고자함.

I

관련근거

- 「서울 일자리대장정」 후속조치 점검회의에 따른 실행계획, (市 일자리정책과-17382, '15. 11. 23.)
- 「마곡지구 관련 서울시장단보고」 (시장 방침 제307호, '16. 4. 8.)
- 「청년창업지원플랫폼 사업추진 기본방향」 (시장 방침 제605호, '17. 6. 8.)
- 「제284회 시의회 정례회 개최(결과: 원안의결)」 (서울시의회 의사담당관-6876, '18. 12. 14.)

II

추진경위

- '17. 11. ~ '18. 8. : 신규투자사업 타당성 검토(지방공기업평가원)
- '18. 9. 12. : '18년 제3회 투자심사실무위원회 개최[결과: 원안가결](SH)
- '18. 9. 14. : 2018년 소호형 주거클러스 조성사업 공모사업지 선정 결과 알림(지역전략산업지원주택) (국토교통부)
- '18. 9. 17. : '18년 제2회 투자심사위원회 개최[결과: 원안가결](SH)
- '18. 11. 13. : 제335회 이사회 개최[결과: 원안의결](SH)
- '18. 12. 14. : 제284회 시의회 정례회 개최[결과: 원안의결]

1) 「공공주택 특별법 시행규칙」 제23조(공공임대주택의 입주자 선정에 관한 특례 등) 제1항 제3호

- '19. 11. 7. : 건축설계용역 계약 및 착수(SH)
- '21. 2. 26. : 건축허가 알림[D15](강서구청 건축과-6018)
- '21. 3. 3. : 공공주택건설 사업계획승인 알림[Ds13]
(市공공주택과-2761)
- '23. 3. 21. : 건축허가(제1회 설계변경) 알림[D15](區건축과-6018)
- '23. 4. 19. : 공공주택건설 사업계획 변경승인 및 고시 알림[Ds13]
(市공공주택과-4831)

Ⅲ 사업개요

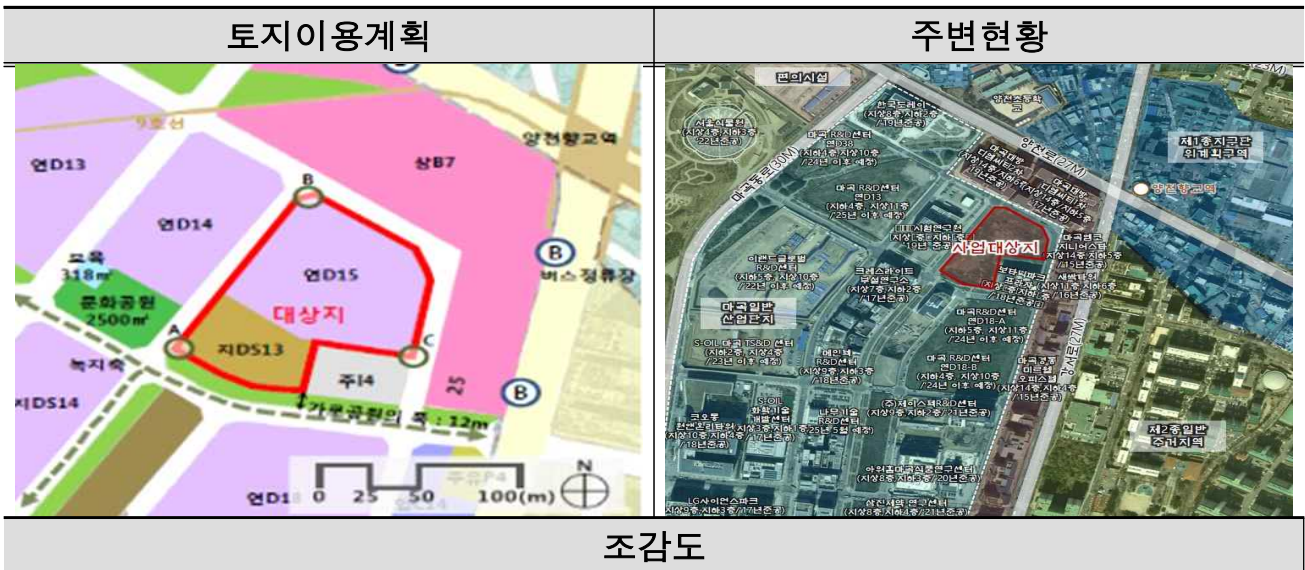
□ 대상지 현황

- 위 치 : 강서구 마곡동 777 일원 (마곡도시개발사업구역 내)
- 면 적 : 12,949㎡(3,917평) (서울주택도시공사 100%)
 - D15: 9,080㎡(2,747평), Ds13: 3,869㎡(1,170평)
- 용도지역 : 준공업지역
- 이용현황 : 나대지

위 치 도	현황사진

□ 사업계획(안)

- 목 적 : 공공 임대형 지식산업센터와 일자리연계형 지원주택을 복합 건설하여 예비창업자 및 스타트업기업을 위한 업무공간과 생활공간 동시 제공함으로써 청년 일자리 창출과 안정적인 청년 주거복지 실현에 기여하고자함
- 사업방식 : 지식산업센터 및 공공주택건설사업(공사자체사업)
- 주택건설 : 통합공공임대주택(일자리연계형 지원주택 중 지역전략 산업지원주택) 201세대, 지식산업센터, 기숙사²⁾ 33실 및 근린생활시설
- 토지이용계획(안) 및 조감도



2) 「건축법 시행령」 제3조의5에 따른 [별표1] 용도별 건축물의 종류 중 “임대형기숙사” : 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것

□ 건축개요(안) - '23. 12. 최종 변경 승인 기준

○ 건축개요(안)

구분	D15부지 (공공형 지식산업센터)		Ds13부지 (건설형)	
대지면적	12,949㎡ (3,917평)			
	9,080㎡ (2,747평)		3,869㎡ (1,170평)	
건축면적	5,362.45㎡		2,066.65㎡	
건폐율	59.06%(법정 60%이하)		53.42%(법정 60% 이하)	
전체연면적 (지상층)	62,880.37㎡ (37,079.17㎡)			
	46,304.95㎡ (27,024.81㎡)		16,575.42㎡ (10,054.36㎡)	
용적률(법정)	297.63%(350% 이하)		259.56%(300% 이하)	
건축규모	지하 3층 ~ 지상 8층,10층		지하 3층 ~ 지상 12층	
최고높이	42.70m		42.70m	
주용도	업무시설, 근린생활시설, 기숙사		공동주택(건설형), 근린생활시설	
주차대수(법정)	391대(273대)		96대(64대)	
용도별 면적 및 구성비	계	46,304.95㎡	계	16,564.80㎡
		100%		100%
	지식산업센터	35,949.95㎡	공동주택 (201세대)	13,820.81㎡
		76.32%		83.38%
	근린생활시설	6,195.21㎡	근린생활시설	2,754.61㎡
		14.25%		16.62%
기숙사(33실)	4,159.80㎡			
	9.43%			

○ 배치도 및 단면도



IV 지방공사채 발행 재보고

□ 관련근거

- 「2023년도 지방공사채 발행·운영기준」 (행정안전부, '22. 7. 27.)
- 「제284회 시의회 정례회 개최」 [결과: 원안의결](서울시의회, '18. 12. 14.)

□ 지방공사채 발행 목표 및 필요성

- 본 건설사업의 사업계획(안) 시행 원안 의결[제284회 시의회 도시계획관리위원회 의결('18. 12. 14.)]에 따라 건설공사 추진을 위한 지방공사채 발행 필요
- 공사채 발행 및 관리의 체계화·효율화로 경영의 건전성을 도모하고 지방공사의 재정운용에 관한 적정 수준의 자율성·책임성 보장

□ 지방공사채 발행 재보고 사유

- 「2023년도 지방공사채 발행·운영기준」에 근거, 'Ⅲ.지방공사채 제도 운영 기준'에 따라, 의결('18. 12. 14.) 이후 2년이 경과한 이후에 공사채 발행 사전승인을 신청하는 경우에는 시의회(해당 상임위)에 재보고

Ⅲ. 지방공사채 제도 운영기준

4. 지방공사채 발행 승인 신청

- 신규 사업의 경우 자치단체가 지방의회(해당 상임위)에 공사채 발행계획을 보고하되,
 - 지방공기업법*에 따라 신규 사업의 필요성과 사업계획의 타당성, 공사채 발행계획 등에 대해 지방의회 의결을 받은 경우(의결서 첨부) 지방의회에 공사채 발행계획 보고 생략 가능
 - * 시도(시군구) 산하 공사의 경우 500억원(300억원) 이상 신규 투자사업에 대해 자치단체장에 대한 보고 및 지방의회 의결 필요(法§65의3①, 令§58의2①)
 - 지방의회의 의결을 받은 공사채 발행금액이 당초 사업계획 대비 10% 이상 증가하거나, 추정사업이익률이 (+) → (-)로 변경되는 경우, 의결 이후 2년이 경과한 이후에 공사채 발행 사전승인³⁾을 신청하는 경우에는 지방의회(해당 상임위)에 재보고

3) 사채발행 승인신청 당시 사채발행예정액을 합산한 부채비율이 100분의 200 이상인 경우 | 최근 3년 이상 계속하여 당기순손실이 발생한 경우 | 사채발행 예정액이 300억 원 이상인 경우

□ 주요 변경 사항

- '18.12. 최초 시의회 의결 이후 건축허가(주택건설사업계획 승인) 협의의견 반영

시점	사유	세부내용
2019. 11.	○ 현상설계공모 당선작 선정	- 건축면적, 층수 변경 · 지하3층 ~ 지상 15/12층
2020. 9.	○ 지식산업센터 용도 변경 - 서울시 마곡산업단지 정책심의위원회 결정에 따른 변경(환경오염 물질 배출 가능 업종 입주 방지 및 주차장 확보)	- 용도 변경(공장 → 업무시설) - 용도 변경 등에 따른 주차계획 변경 · 층별 주차장 분리 : 부지별 주차장 계획 및 관리 · 주차대수 기준 변경: 1대/200㎡ → 1대/100㎡ · 부지별 주차계획에 따른 지하1개층 추가 / 지상 1개층 삭제 / 주차램프 1개소 추가 - 용도변경에 따른 인증(지능형건축물, 제로에너지건축물) 취득 필요
2022. 7.	○ 규모축소 및 서울시 임대주택 혁신방안 적용 - 사업성 확보를 위한 따른 규모 축소 - 마감자재 등 고품질화	- 사업성 확보를 위한 규모축소 · 지하1개층, 지상2개층 삭제 · 사무실 62개실 감소(485 → 423) · 기숙사 14개실 감소(47 → 33) · 지역전략산업지원주택 26세대 감소 (227 → 201) - 서울시 임대주택 혁신방안 적용 · 발코니 확장으로 평형 확대 (실면적 25㎡ 이상) · 세대 내 시스템에어컨 설치 · 입면분할창 등 고품질 마감자재 적용

V 향후 추진계획

- '23. 11. : 건설공사 착공
- '26. 3. : 건설공사 준공
- '26. 6. : 입주

[별첨-1] 사업타당성 검토 결과

□ 지방공사채 포함 총사업비 및 재원조달

○ 총사업비

(단위 : 억 원)

구분	2018년 의결		2023년 재보고	증·감액	증·감율	비고
	당초	물가 반영 ⁴⁾				
계	1,757	2,396	2,538	142	6%	경상가
용지비	437	437	437	-	-	
건축비	1,043	1,526	1,782	256	17%	설계·감리 포함
부대비	121	164	216	52	32%	체세공과금 포함
예비비 등	156	269	108	△ 161	△ 60%	금융비 포함

※ 건축비 계약심사 진행 중이므로 향후 총사업비 감액 예정

○ 재원조달

(단위 : 억 원)

구분	2018년 의결		2023년 재보고	증·감액	증·감율	비고
	당초	물가 반영				
계	1,757	2,396	2,538	142	6%	경상가
투자금	437	437	437	-	-	용지비
자체조달	1,066	1,834	1,919	85	5%	공사채
기금,보조금	125	125	182	57	46%	
임대보증금	129	-	-	△ 129	△ 100%	

○ 총사업비 및 지방공사채 증가 사유

- (경제 여건 변화) 고금리, 인건비 및 원자재 가격 상승 등 건설공사비가 급격히 상승하게 되어 당초 계획 시기 보다 약 40% 증가하게 된 상황
- (설계 여건 변화) R&D센터·공동주택 인허가 분리로 인한 계획 변경(주차장, 기계실, 출입동선 분리 등), R&D센터 건축물 용도 변경(공장→업무시설)로 인한 계획 변경(주차대수 증가, 각종 인증 추가), 서울시 임대주택 혁신방안 적용

□ 사업타당성 검토 결과 : 적정

구분	2018년 의결	2023년 재보고	적정 기준
수익성지수(PI)	1.0323	1.0022	PI > 1
순현재가치(FNPV)	5,873 백만 원	565 백만 원	FNPV > 0
내부수익률(FIRR)	4.82%	4.52%	FIRR > 4.5%

※ 회계사 검증 완료, 내부 발주 심사에 따라 수익성 지수 소폭 변경 가능

4) 물가인상분 등은 제외하여 총사업비 산정(지방공기업 신규 투자사업 타당성 검토 매뉴얼 (행정안전부 공기업정책과, 2020.11.) 및 건설공사비지수 적용(통계청, 2023.04.))

[별첨-2] 공사채 발행 절차

