

신내동 업무용지 복합개발리츠 출자 시행 동의안

의안 번호	3736
----------	------

제출년월일 : 2026년 5월 26일
제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 본 사업은 「2030 서울도시기본계획」 및 「2030 서울생활권계획 (중랑구 생활권계획)」에 따른 서울 강남북 균형발전 정책의 일환이자 서울시장^{민선5기~9기} 주요 공약사항을 이행하기 위한 사업으로, 서울주택도시개발공사의 중랑구 신내동으로의 일부 이전과 문화 집회시설(공연장) 확보 등을 위해 업무복합시설 건립을 목적으로 ‘프로젝트리츠’를 설립하여 추진하는 사업임.
- 나. 2019년 8월 서울시장의 SH공사 사옥 이전 발표를 시작으로 市-區-SH간 중랑구 이전 협약체결, '20.12. 도시관리계획 변경 (제2종일반주거지역→준주거지역), '21.07. SH 자체사업에 대한 지방공기업 평가원 사업타당성 평가 등이 진행되었으나, 낮은 사업성과 재원 부족 등으로 인해 사업이 추진되지 못하였음
- 다. 이에 '25.11. 정부가 신규 도입한 프로젝트리츠를 활용하여 사업 시행방식을 출자사업으로 변경 및 도입시설의 조정 등을 통해 사업성을 제고하였으며, 한국지방행정연구원 지방투자사업관리센터(LIMAC)의 사업타당성 검토 결과 재무적 수익성을 확보한 것으로 검토됨.
- 라. 따라서, 정책 실현성을 확보하고 서울 동북권 지역경제 활성화를 위한 프로젝트리츠 설립 및 출자를 위해 「지방공기업법」 제54조 (다른 법인에 대한 출자)에 따라 시의회 의결을 받고자 함.

2. 주요내용

가. 출자대상

- 1) 기관명칭 : (주)산내동업무용지복합개발프로젝트위탁관리부동산투자회사(가칭)
- 2) 총사업비 : 5,151억 원(예상) *프로젝트리츠 설립신고 기준 적용
- 3) 총출자금 : 1,547억 원
 - 현금출자: 50억원(최소자본금)
 - 토지 현물출자: 1,497억원 *현물출자금액은 출자시 감정평가하여 확정 예정
- 4) 출자자 현황
 - 서울주택도시개발공사(SH) : 1,547억 원
- 5) 사업기간 : 2026년 7월 ~ 2032년 상반기

나. 사업방식

- 우리공사에서 현금출자(50억)를 통해 프로젝트리츠가 설립 자금을 조성하고 공사 보유 토지 현물출자. 리츠가 개발사업 시행, 준공 후 리츠 청산 시 공사는 재산 배분 등을 통해 업무시설 및 공연장 확보
- 원활한 재원조달을 위하여 수익시설(공동주택 및 상가) 분양을 통해 건설비를 충당하는 구조로 검토하였으며, 이를 통해 사업 타당성이 확보됨

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 지방공기업법 제54조(다른 법인에 대한 출자)
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 다. 합 의 : 해당사항 없음
- 라. 기 타 : 이사회 결과 별도제출

※ 작성자 : 서울주택도시개발공사 자산운용본부 정태상/김현진(☎ 3410-8569/8574)