

# 공공 마곡형 R&D 센터 건립 사업 추진 동의안 심사보고서

의안 번호	231
----------	-----

2018. 11. 21  
도시계획관리위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2018년 10월 17일, 서울특별시
- 나. 회부일자 : 2018년 10월 29일
- 다. 상정 및 의결일자
  - 제284회 정례회 제1차 도시계획관리위원회(2018.11.21. 상정·의결)

## 2. 제안설명의 요지 (김세용 서울주택도시공사 사장)

### 가. 제안이유

- 강서구 마곡 도시개발사업구역 내 D15, Ds13부지에 공공 마곡형 R&D센터 건립에 대해 「서울 신성장 동력 마곡 R&D 융복합 혁신 거점 구축계획」 서울시장 방침 결정('18.3.21)
- 공공 마곡형 R&D 센터 건립 추진목적은 마곡지구 내 강소기업 1,000개 유치를 위해 기술력은 있으나 재정이 어려운 기업에 획기적인 연구공간을 제공하고, 아울러 업무와 주거 복합공간 제공을 통해 일자리 창출에 기여하고 안정적인 주거복지를 실현하기 위함임
- 공공 마곡형 R&D 센터 건립은 서울주택도시공사 자체사업으로 추진함으로써, 현재 대기업 위주로 조성된 마곡지구에 중소, 강소기업, 스타트업 등이 어우러진 다양한 산업 생태계를 구성하고 아울러 맞

출형 창업지원, 창업보육 등 공공성을 향상을 위한 선도적 모델을 제시하고자 함

- 상기 언급한 공공 마곡형 R&D센터 건립사업을 추진하고자 서울주택도시공사는 지방공기업법 제65조의3 및 동법 시행령 제58조의2에 따라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대하여 시의회 의결을 받고자 함

#### 나. 주요내용

- 1) 사업명 : 공공 마곡형 R&D 센터 건립
- 2) 위 치 : 강서구 마곡동 777일원
- 3) 개발규모 : 대지면적 12,949 $m^2$  / 연면적 69,140 $m^2$
- 4) 시설용도 : 공공임대형 지식산업센터 및 지역전략산업지원주택
- 5) 사업방식 : 서울주택도시공사 자체 사업
- 6) 도시계획사항 : 준공업지역, 마곡 일반산업단지
- 7) 총 사업비 : 1,757억원
  - 사업비항목 : 용지비 437억원, 공사비 1,043억원, 부대비 121억원, 예비비 등 기타 156억원
  - 재원조달 : 투자금 437억원, 자체조달 1,066억원, 주택도시기금 및 국고보조금 125억원, 임대보증금 129억원

### 3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 도시개발법, 산업입지법, 산업집적법, 공공주택특별법
- 나. 첨부자료

- ① 공공 마곡형 R&D센터 건립 사업 추진(안)
- ② 공공 마곡형 R&D센터 사업타당성 검토 용역 보고서

#### 4. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

##### □ 동의안 제출 배경

- 이 동의안은 강서구 마곡 도시개발사업구역 내 산업시설용지(D15) 및 지원시설용지(Ds13)를 연구·업무·주거 복합공간으로 제공하여 청년 일자리 창출 및 주거복지를 실현하고자 서울주택도시공사(이하 SH공사)가 단독시행자로 사업을 시행하려는 것으로, 「지방공기업법」 제65조의3제1항<sup>1)</sup>에 따라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대한 시의회의 의결을 받고자 서울특별시장이 2018년 10월 17일 제출하여 10월 29일 우리 위원회에 회부된 사안임.

##### □ 사업개요

- “공공 마곡형 R&D 센터 건립 사업”은 서울시 강서구 마곡도시개발사업구역 내 산업시설용지(D15)에 지식산업센터 및 근린생활시설, 기숙사를 공급하고, 지원시설용지(Ds13)에는 행복주택 및 근린생활시설을 공급하려는 사업임.
  - 지원시설용지(Ds13)에 공급하게 되는 행복주택은 지역전략산업주택<sup>2)</sup>

---

##### 1) 「지방공기업법」

제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토) ① 공사의 사장은 대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업을 하려면 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업의 필요성과 사업계획의 타당성 등을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다.

「지방공기업법 시행령」

제58조의2(신규 투자사업의 타당성 검토) ① 법 제65조의3제1항에서 "대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업"이란 다음 각 호의 구분에 따른 투자사업을 말한다.

1. 특별시, 광역시, 특별자치시, 도 및 특별자치도가 설립한 공사: 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업
2. 시·군·구(자치구를 말한다)가 설립한 공사: 총사업비 100억원 이상의 신규 투자사업

##### 2) 「공공주택 특별법 시행규칙」

제23조의2(창업지원주택 및 지역전략산업지원주택 입주자 선정에 관한 특례) ① 공공주택사업자는 국토교통부장관이 행복주택 또는 기존주택매입임대주택 중에서 청년 창업인에게 공급이 필요하다고 인정하여 지정한 주택(이하 "창업지원주택"이라 한다) 또는 지역전략산업

으로 총 170호를 공급할 계획이며, 산업시설용지(D15)내 지식산업센터와 함께 총 55호의 기숙사를 공급할 계획임.

- 이 사업은 대기업과 중소기업이 상생하는 지식산업 특화도시로 조성중인 마곡산업단지의 조성방향에 부합하도록, 강소기업 및 청년창업공간과 주거시설, 편의시설을 함께 공급하는 새로운 형태의 R&D센터 건립사업임.

**<공공 마곡형 R&D센터 마곡2지구 D15 건축개요>**

대지위치	마곡2지구 D15부지			
지역/지구	지구단위계획구역, 산업시설용지			
용도	공장(지식산업센터), 근린생활시설(지원시설), 기숙사(지원시설, 55호)			
사업부지면적	9,317.00㎡			
건축면적	3,643.02㎡			
건축규모	지하 3층, 지상 12층			
건폐율	39.10% (법정 60% 이하)			
용적률	349.86% (법정 350% 이하)			
연면적	공장(지식산업센터)	근린생활시설 (지원시설)	기숙사 (지원시설)	소계
지상연면적	26,435.73㎡	3,646.95㎡	2,514.13㎡	32,596.82㎡
지하연면적	12,989.60㎡	2,422.72㎡	1,045.50㎡	16,457.82㎡
소계	39,425.33㎡	6,069.67㎡	3,559.63㎡	49,054.64㎡
주차대수	262대	43대	17대	322대
법정	145.4대 이상	33.4대 이상	13.1대 이상	192대 이상
지구단위지침	190대 이상	44대 이상	18대 이상	252대 이상

(「국가균형발전 특별법」 제2조제4호의 지역특화산업, 「지역특화발전특구에 대한 규제특별법」 제2조제5호의 특화사업 등 지역의 발전을 위하여 주거지원이 필요하다고 국토교통부장관이 인정하는 산업 또는 사업을 말한다. 이하 같다)에 종사하는 자에게 공급이 필요하다고 인정하여 지정한 주택(이하 "지역전략산업지원주택"이라 한다)을 공급하는 경우에는 제17조제1항(별표 5 제2호가목은 제외한다) 및 제20조에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 자를 그 입주자로 선정하여야 한다.

1. 창업지원주택: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
  - 가. 「1인 창조기업 육성에 관한 법률」 제2조에 해당하는 사람
  - 나. 해당 지방자치단체장이 지역전략산업 등의 육성을 위하여 필요하다고 인정한 창업자 및 예비 창업자
2. 지역전략산업지원주택: 지역전략산업에 종사하는 사람 등 해당 지방자치단체장이 지역전략산업의 육성을 위하여 필요하다고 인정한 사람

### <공공 마곡형 R&D센터 마곡2지구 Ds13 건축개요>

대지위치	마곡2지구 Ds13부지			
지역/지구	지구단위계획구역, 지원시설용지			
용도	공동주택(지역전략산업지원주택 170호), 근린생활시설(지원시설)			
사업부지면적	3,632.00㎡			
건축면적	1,608.21㎡			
건축규모	지하 4층, 지상 18층			
건폐율	44.28% (법정 60% 이하)			
용적률	299.55% (법정 300% 이하)			
연면적	공동주택	근린생활시설 (지원시설)	소계	
	지상연면적	8,813.93㎡	2,065.82㎡	10,879.75㎡
	지하연면적	4,974.66㎡	4,230.94㎡	9,205.6㎡
	소계	13,788.59㎡	6,296.76㎡	20,085.35㎡
주차대수	111대	37대	148대	
법정	91대 이상	34대 이상	125대 이상	
지구단위지침	119대 이상	45대 이상	164대 이상	

### <위치도 및 조감도>



## □ 검토사항

- '18.7월 지방공기업평가원이 수행한 사업 타당성 검토결과<sup>3)</sup> 공공 마곡형 R&D센터 건립 사업의 전반적 타당성은 「보통」인 것으로 분석되었음.
- 경제적 타당성<sup>4)</sup>은 총 비용 1,565억 6천5백만원, 총 편익 1,273억 5천7백만원에 따른 순편익 △292억 9백만원이 발생하여 수익률은 3.05%로 나타나 경제적 타당성을 확보하지 못하고 있는 것으로 분석되었음.

(단위 : 백만 원)

구분	금액	비고	
편익비용분석 (현재가치)	총 편익	127,357	주거공간제공편익+업무시설이용편익+상업시설이용편익
	총 비용	156,565	총사업비+운영비-토지잔존가치
	순 편익	△29,209	순편익 < 0 → 경제적 타당성 미확보
경제적 타당성	NPV	△29,209	NPV < 0 → 경제적 타당성 미확보
	B/C ratio	0.8134	B/C ratio < 1 → 경제적 타당성 미확보
	IRR	3.05%	IRR < 할인율(4.5%) → 경제적 타당성 미확보

### - 민감도 분석<sup>5)</sup>에서는 비용 감소율이 18.7%이상이거나 편익 증

- 3) 사업 타당성 여부는 경제성·재무성·정책성 측면에서 분석하였음. (지방공기업평가원, 공공형 지식산업센터 및 건설형 도전속 복합개발사업 타당성 검토, 2018.7)
- 4) 사업의 경제적 타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있음. 세 가지 분석방법을 적용함. ① 순현재가치(NPV)법은 순현금흐름을 적정한 할인율로 할인한 현재가치가 양(+)의 값을 가질 경우, ② 비용편익비(B/C Ratio)는 현금유입(benefit)의 현재가치를 현금유출(cost)의 현재가치로 나눈 값이 1보다 클 경우, ③ 내부수익률(IRR)법은 순현금흐름의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율(IRR)이 투자자본에 대한 기회비용보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음. 이 사업의 비용과 편익을 현재가치로 환산하기 위해 적용하는 사회적 할인율은 공공투자사업에 대해 4.5%(경제 및 재정 여건변화 등에 부합하도록 예비타당성조사 제도 개편, 기획재정부, '17.8.11)를 적용함.
- 5) 경제적 타당성 분석에 사용된 비용/편익에는 주거공간 및 업무시설, 상업시설이용 편익 등이 반영되어 있어 시장변동에 따라 이들 요인이 변동하게 되면 사업수지 및 순현금흐름, NPV, B/C Ratio, IRR에 영향을 미치게 되므로 이에 대한 민감도 분석이 필요함.

가율이 23.0%이상일 경우에 이 사업은 경제적 타당성을 확보할 수 있는 것으로 분석됨으로써, 전반적으로 경제적 타당성을 갖추고 있지 못한 것으로 나타남.

구 분	경제적 타당성(NPV>0) 확보 조건	비 고
비용 감소율	18.7% 이상	
편익 증가율	23.0% 이상	

- 재무적 타당성 분석에서는 총수익 5,346억 7천7백만원, 총비용 3,199억 9천4백만원, 순이익 2,146억 8천3백만원으로, 순현재가치(NPV) 및 수익성지수(PI), 내부수익률(IRR) 모두 타당성을 확보하는 것으로 분석되어, 전반적으로 당해 사업의 재무적 타당성을 확보하고 있는 것으로 분석되었음.

(금액:백만원)

구 분	금 액	비 고	
수 지 분 석 (경상금액)	총현금유입	534,677	임대보증금, 임대료 등
	총현금유출	319,994	투자비, 보증금반환, 운영비, 금융비용, 법인세
	순현금흐름	214,683	순이익 > 0
재무적 타당성	FNPV	5,873	FNPV > 0 → 재무적 타당성 확보 가능
	PI	1.0323	PI > 1 → 재무적 타당성 확보 가능
	FIRR	4.82%	FIRR > 할인율(4.5%) → 재무적 타당성 확보 가능

- 다만, 재무적 타당성을 확보할 수 있는 기준은 투자비 변화율 4.8%이내 감소, 임대료 상승률 2.01% 이상, 자가상승률 2.23% 이상인 조건 하에서 재무적 타당성을 확보할 수 있는 것으로 나타나, 향후 당초 계획보다 사업여건이 악화될 경우 이 사업에 대한 투자는 재무적 타당성을 확보하기 어려울 수 있겠음.

구 분	재무적 타당성(FNPV>0) 확보 조건	비 고
투자비 변화율	4.80% 이내 감소	
임대료 상승률	2.01% 이상	매 2년 기준, 임대보증금 포함
지가상승률	2.23% 이상	

- 참고로 이 사업에 의한 지역경제 파급효과를 분석한 결과, 서울시와 전국에 생산 및 부가가치·소득·고용 유발효과가 파급되는 것으로 나타났음.

구 분	생산유발효과 (백만 원)	부가가치유발효과 (백만 원)	소득유발효과 (백만 원)	고용유발효과 (명)
전 국	213,818	67,565	41,991	1,330
서 울	116,816	41,414	30,236	922

○ 그 밖에 정책성·개발환경·기술성 분야에 대한 분석결과는 「보통」으로 평가되었음

분석방법	타당도	주요내용
경제성	▼	<ul style="list-style-type: none"> <li>B/C ratio 0.8134 &lt; 1</li> <li>그 외 NPV △29,209백만 원 &lt; 0, IRR 3.05% &lt; 4.5%(할인율)</li> <li>경제적 타당성(NPV&gt;0) 확보조건 : 비용 감소율 18.7% 이상, 편익 증가율 23.0% 이상</li> </ul>
재무성	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>PI 1.0323 &gt; 1</li> <li>그 외 FNPV 5,873백만 원 &gt; 0, FIRR 4.82% &gt; 4.5%(할인율)</li> <li>재무적 타당성(NPV&gt;0) 확보조건 : 투자비 증가율 4.80% 이내, 임대료(보증금포함, 2년 기준)상승률 2.01% 이상, 지가상승률 2.23% 이상</li> </ul>
정책성	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>본 사업은 융복합 및 신기술 산업의 인큐베이터 역할 수행으로 마곡도시 개발구역 개발사업의 목표 달성을 위한 구심점이 될 것으로 판단함</li> <li>사업대상지의 지역낙후도, 쇠퇴지수 검토결과 낙후지역이나 쇠퇴지역으로 판단하기는 어려움</li> <li>파급효과 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울시 내 생산유발 1,166억원, 부가가치유발 414억원, 소득유발 302억원, 고용유발 922명</li> <li>- 전국 생산유발 2,138억 원, 부가가치유발 676억 원, 소득유발 420억 원, 고용유발 1,330명</li> <li>- 지역산업연관분석은 본 사업 투자에 따른 기회비용은 고려하지 않음</li> </ul> </li> </ul>
개발환경	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>상위계획 및 제도적 관련 요건에 전반적으로 부합함</li> <li>수도권 주요 업무 및 산업단지와의 접근성이 서울시 타 지역대비 상대적으로 양호하며 대상지 인근으로 업무 및 주거환경 개선이 기대되나, 유사시설의 과잉공급에 대한 우려가 있으므로 합리적이고 체계적인 공급계획이 필요할 것으로 판단됨</li> <li>사업대상지에 계획된 지식산업센터 및 상업시설의 지리적 입지, 교통 여건 등을 고려할 때 마곡산업단지 내 타 핵심부지 대비 경쟁력 있는 가격책정 등이 중요할 것으로 사료됨</li> </ul>

분석방법	타당도	주요내용
기술성	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 개발기본계획 검토               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 개발기본계획 검토 결과 당해 사업의 경우 본 검토기준의 범위 내에서 적절한 수준으로 계획되었으나, 일부계획은 보완이 필요함</li> <li>- 건축물 배치 시 일부세대에 적용된 향, 프라이버시는 다소 보완이 필요함</li> <li>- 향후 개발계획 수립 시에는 단지 내 보행동선 및 주차계획 등에서 관계부서 및 협의기관의 의견에 따라 변동되는 사항들을 보완하여 실효성 있는 계획수립이 필요함</li> </ul> </li> <li>● 수요 추정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업대상지에 계획된 주택 225호에 대한 수요는 충족되었으며, 기숙사 55호 및 도전숙 170호에 대한 수요도 확보되는 것으로 분석됨</li> <li>- 사업대상지에 계획된 지식산업센터 39,426㎡에 대한 수요는 미흡한 것으로 추정되었고, 판매시설 12,366㎡에 대한 수요는 충족되는 것으로 분석됨</li> </ul> </li> <li>● 총 사업비 추정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상부건축물 건축비를 포함한 총 사업비는 163,661백만 원으로 추정됨</li> <li>- 경제성 분석에 반영할 총사업비는 161,774백만 원임</li> <li>- 재무성 분석에 반영할 총사업비는 161,468백만 원임(낙찰률 90% 반영)</li> </ul> </li> </ul>

주) ◎ 매우양호 ● 양호 ○ 다소 양호 △ 보통 ▽ 다소 미흡 ▼ 미흡 × 매우 미흡 ? 미지수

- 특히 정책성 분석결과, 대기업 위주로 형성되어 있는 마곡도시개발구역의 산업생태계를 보다 창조적이고 부가가치가 높은 융합산업클러스터로 발전시키기 위한 신기술산업의 실험공간을 공공이 제공하고 운영하는데 의의가 있다고 분석되었음.

○ 종합하면, 이 사업은 SH공사가 보유하고 있는 마곡도시개발구역 내의 산업시설용지와 지원시설용지에 지식산업센터 및 지역전략산업지원주택, 기숙사, 근린생활시설 등을 복합 건설·공급함으로써 강소기업의 육성과 예비창업자의 안정적인 주거를 동시에 지원할 수 있는 융합형 지식산업센터를 건립하려는 것으로 사업의 필요성은 인정됨.

- 다만, 대규모 재원이 투자되는 사업임에도 경제적 타당성을 갖추고 있지 않은 점과 입주 대상자로부터 주변 시세 대비 낮은 임대료를 수령함에 따라 여건 변화 시 재무적 타당성을 확보하기 어려울 수

있으므로 일정규모 이상의 수익확보를 통해 재무적 건전성을 확보해야할 필요가 있으며, 강소기업 및 예비창업자의 입주 및 육성정책이 실효성을 갖출 수 있도록 노력해야할 것임.

5. 질의 및 답변요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안동의(출석위원 전원찬성)

8. 소수의견의 요지 : 없음

# 공공 마곡형 R&D 센터 건립 사업 추진 동의안

의안 번호	231
----------	-----

제출년월일 : 2018년 10월 17일

제출자 : 서울특별시장

## 1. 제안이유

가. 강서구 마곡 도시개발사업구역 내 D15, Ds13부지에 공공 마곡형 R&D센터 건립에 대해 「서울 신성장 동력 마곡 R&D 융복합 혁신거점 구축계획」 서울시장 방침 결정('18.3.21)

나. 공공 마곡형 R&D 센터 건립 추진목적은 마곡지구 내 강소기업 1,000개 유치를 위해 기술력은 있으나 재정이 어려운 기업에 획기적인 연구공간을 제공하고, 아울러 업무와 주거 복합공간 제공을 통해 일자리 창출에 기여하고 안정적인 주거복지를 실현하기 위함임

다. 공공 마곡형 R&D 센터 건립은 서울주택도시공사 자체사업으로 추진함으로써, 현재 대기업 위주로 조성된 마곡지구에 중소, 강소기업, 스타트업 등이 어우러진 다양한 산업 생태계를 구성하고 아울러 맞춤형 창업지원, 창업보육 등 공공성을 향상을 위한 선도적 모델을 제시하고자 함

라. 상기 언급한 공공 마곡형 R&D센터 건립사업을 추진하고자 서울주택도시공사는 지방공기업법 제65조의3 및 동법 시행령 제58조의2에 따라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대하여 시의회 의결을 받고자 함

## 2. 주요내용

가. 사업명 : 공공 마곡형 R&D 센터 건립

나. 위 치 : 강서구 마곡동 777일원

다. 개발규모 : 대지면적 12,949 $m^2$  / 연면적 69,140 $m^2$

라. 시설용도 : 공공임대형 지식산업센터 및 지역전략산업지원주택

마. 사업방식 : 서울주택도시공사 자체 사업

바. 도시계획사항 : 준공업지역, 마곡 일반산업단지

사. 총 사업비 : 1,757억원

- 사업비항목 : 용지비 437억원, 공사비 1,043억원, 부대비 121억원, 예비비 등 기타 156억원

- 재원조달 : 투자금 437억원, 자체조달 1,066억원, 주택도시기금 및 국고보조금 125억원, 임대보증금 129억원

## 3. 참고사항

가. 관계법령 : 도시개발법, 산업입지법, 산업집적법, 공공주택특별법

나. 첨부자료

① 공공 마곡형 R&D센터 건립 사업 추진(안)

② 공공 마곡형 R&D센터 사업타당성 검토 용역 보고서

※ 작성자 : 서울주택도시공사 공공개발사업본부 산업경제사업부  
(부장 정락현 ☎3410-7846 / 담당 이태연 ☎3410-7848)