

# 2023년도 공유재산관리계획 수시3차안

## - 다산역 환승주차장 건립 -

의안 번호	제 호
----------	-----

제출년월일 : 2023. 3. .

제 출 자 : 남양주시장

### □ 제안이유

- 외부 자원 및 전문가 활용으로 재원부담을 감소시키고 역세권의 자산적 가치를 극대화 할 수 있는 방안으로, 「공유재산 및 물품관리법」에 근거한 공유재산 위탁개발 방식으로 다산역 환승주차장을 건립하고자 하는 사항으로,
- 「지방자치단체 공유재산 운영기준」에 의거 위탁자(한국자산관리공사) 개발사업계획서(안)에 대하여 제2회 공유재산심의회 시 심의를 제안했으나, 계획서에 대한 자료 부족으로 보완 후 재상정하도록 의결되어 타당성 재검토 시행 후 재상정하고자 하는 사안임

### □ 관계법령

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2(공유재산의관리계획)
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제16조(공유재산심의회)
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의3(위탁개발)
- 「지방자치단체 공유재산 운영기준」 제12조(일반재산의 위탁개발)

### □ 사업개요

- 위 치 : 다산동 5823-1번지 일원
- 사업규모 : 지하1층/지상10층(연면적 : 16,485㎡)
  - 지상3층~지상10층 : 공영주차장(연면적 : 11,965㎡, 330대)
  - 지하1층~지상2층 : 근린생활시설(연면적 : 4,520㎡)
- 사업기간 : 2019. 02. ~ 2025. 12.
- 사업방식 : 공유재산 위탁개발 (수탁기관 : 한국자산관리공사)
  - ※ 한국자산관리공사 비용부담으로 건립 / 우리 시 개발비용(원금 및 이자 등) 20년 상환
- 소요예산 : 43,841,000천원

계(천원)	부지매입비	건축원가	기타
43,841,000	3,412,000	40,429,000	-

● 연도별 예산 집행계획

구 분	연도별 소요액 (단위: 천원)						
	합 계	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
계	43,841,000	3,412,000			1,570,000	20,000,000	18,859,000
시 비	3,412,000	3,412,000			-	-	-
기 타 (한국자산관리공사)	40,429,000	-			1,570,000	20,000,000	18,859,000

● 사업비 상환계획(20년)

구 분	연도별 소요액 (단위: 천원)	
	합 계	2026년~2045년(20년)
시 비	63,400,000	3,170,000
	개발원금 40,400,000 / 이자 15,000,000 / 개발보수 2,000,000 / 관리수수료 6,000,000	

- 연 지출(예상) : 3,170,000천원

· 개발원금 2,020,000 / 이자 750,000 / 개발보수 및 관리수수료 400,000

- 연 수입(예상) : 1,716,000천원

· 주차요금 수익 710,000 / 근린생활시설 임대료 1,006,000

- 연간 재정부담금 약 1,454,000천원 발생 예상

· 공사완료 시점 예상수익 재검토(공사비 확정, 임대환경 반영 등)

※ 연간재정부담금 변동(감소) 가능 요인

- 기준금리 인하, 우량임차인 임대, 주차대수 최대 확보, 낙찰차액 발생 등

● 층별 계획(안)

층 별		연 면 적	용 도	비고
지하1층~지상2층	지하1층	1,560㎡	근린생활시설	
	지상1층	1,410㎡		
	지상2층	1,550㎡		
	소계	4,520㎡		
지상3층~지상10층	지상3~지상9층	10,850㎡	공영주차장	
	지상10층	1,115㎡		
	소계	11,965㎡		
합 계		16,485㎡		

## □ 공유재산 위탁개발 개요

사업주체	남양주시[한국자산관리공사(캠코) 대행]
근거법령	<ul style="list-style-type: none"> <li>공유재산 및 물품관리법</li> <li>지방자치단체 공유재산운영기준</li> </ul>
자금조달	<b>캠코 조달</b> (신용도 AAA) - 개발사업계획서 기준금리 3.0% ※ 시 지역개발기금 융자금리 3.0%(23.1. 기준)
수익	주차장 사용료 / 근·생 임대료 / 관리비 ⇒ 전액 지자체 귀속
지출	<ul style="list-style-type: none"> <li>개발원금 및 이자 - 장기 분할 상환(20년 / 최대30년)</li> <li>위탁수수료(법정수수료)               <ul style="list-style-type: none"> <li>개발수수료 : 건축원가 5% (4~5%)</li> <li>관리수수료 : 재산가액의 0.65% (0.5~1%)</li> </ul> </li> </ul>
장점	<ul style="list-style-type: none"> <li>지자체 예산 및 인력 효율적 활용 (시급한 다수사업 추진가능)</li> <li>높은 신용도에 따른 낮은 금리 조달               <ul style="list-style-type: none"> <li>5년 평균(17.11~22.10.) 1.81%</li> </ul> </li> <li>전문성 및 노하우 활용               <ul style="list-style-type: none"> <li>위탁개발 전 과정을 수행한 유일한 기관</li> <li>국·공유재산 건축실적 89건/28,023억원/1,218,902㎡(2005~2022.5.기준)</li> </ul> </li> <li>근·생시설의 효율적 관리로 수익 증대(시 자체 근생시설관리 경험 부재)               <ul style="list-style-type: none"> <li>임대 노하우 및 전문인력 보유</li> <li>시설관리 전문프로그램 활용</li> <li>캠코 관리 빌딩 30개, 연면적 631,000㎡</li> </ul> </li> <li>공공성과 투명성 확보               <ul style="list-style-type: none"> <li>준 정부기관으로 특혜논란 불식</li> <li>법령에 근거한 수수료 적용</li> </ul> </li> </ul>
단점	<ul style="list-style-type: none"> <li>금융이자 및 개발보수 비용 발생               <ul style="list-style-type: none"> <li>금융이자 150억원, 개발보수 20억원</li> </ul> </li> </ul>

- 위탁개발 시 재정사업대비 금융이자, 개발보수로 170억원의 추가비용이 발생하나 20년 분할 상환에 따른 사회적 할인율 적용으로 경제적 타당성 (B/C)은 더 높음 (위탁개발 B/C=1.17 / 재정사업 B/C=1.07)

※ 사회적 할인율 4.5% 적용[기획재정부 예비타당성조사운용지침(2017.9.)]

- 공공정책 분석 시 각기 다른 시기에 발생하는 비용과 편익을 현재가치로 환산하는 비율

## □ 추진현황

### ● 그간 추진실적

- 2020. 03. 16. : 토지 대금 완납 (우리 시→경기주택도시공사)
- 2021. 10. 26. : 추진방식 및 조성계획 변경 (재정사업→ 공유재산 위탁개발)
- 2022. 03. 22. : 타당성 조사 및 기본설계용역 완료 (편익비용, B/C=1.37)
- 2022. 03. 31. : 공유재산심의회 심의 (행정재산 용도폐지)
- 2022. 05. 16. ~ 20. : 수탁기관 선정 심사위원회 개최
- 2022. 06. 07. : 수탁기관 선정 (한국자산관리공사)
- 2022. 07. 28. : 위·수탁 계약 체결
- 2022. 08. 23. : 지방재정 중앙투자심사 완료
- 2022. 09. 23. : 2023년~2027년 중기공유재산관리계획 수립
- 2022. 10. ~ 11. : 공공건축 사업계획 사전 검토(경기도 지역 공공건축지원센터)
- 2022. 10. ~ 12. : 한국자산관리공사 개발사업계획서(안) 협의
- 2022. 12. : 한국자산관리공사 개발사업계획서(안) 전문가 자문

### ● 향후 추진계획

- 2023. 03. : 공유재산심의회 심의
- 2023. 04. : 의회 의결(공유재산관리계획)
- 2023. 04. ~ 2023. 12. : 설계공모 및 실시설계 추진
- 2024. 01. ~ 2025. 12. : 공사 추진

## □ 기대효과

- 다산역 환승주차장 건립을 통해 역사 이용자 및 상업지역 주차수요에 대응하고 지역 주민에게 편익을 제공하고자 함

## □ 참고자료

- 붙임 : 위치도, 조감도 및 현장사진





