

# 2023년도 공유재산관리계획 수시4차안

## - 다산역 환승주차장 건립 -

의안 번호	제 호
----------	-----

제출년월일 : 2023. 6.

제 출 자 : 남양주시장

### □ 제안이유

- 2023년 제4회 공유재산심의회 당시 다산역 환승주차장 건립사업 관련 공유재산관리계획 및 위탁개발 개발사업계획서가 원안가결되었으나,
- 제294회 남양주시의회 임시회 공유재산 관리계획 안전심의 시(23.04.21) 금융이자 및 개발비용(170억원)이 과다하여 시 재정의 부담이 가중된다는 의견에 따라 부결된 사항으로,
- 우리 시 재정 부담을 완화하고자, 수탁기관인 한국자산관리공사와 협의결과 위탁범위 및 수수료를 조정하는 안이 검토되어 재상정하고자 함.

구 분	기준	관리업무 및 수수료		비 고
		캠코 제출	조정	
위탁 수수료	재산가액의 0.5~1%	시설관리, 임대, 자금 관리 <b>0.65%</b> (20년 기준, 60억)	임대 및 자금 관리 <b>0.5%</b> (20년 기준, 51억)	시설관리 남양주도시 공사 운영

※ 우리시(남양주도시공사)에서 시설관리 운영시, 위탁수수료(대행사업비 집행액의 5%) 발생하여 **연 45백만원(20년 9억원)의 예산절감 효과 발생 예상**  
⇒ 대행사업비 집행액 : 다산역 환승주차장 연간 관리비 4.9억원(20년 기준 98억원)(예상액)

### □ 관계법령

- 「공유재산 및 물품 관리법」 제16조(공유재산심의회)
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조의2(공유재산관리계획)
- 「공유재산 및 물품 관리법」 제43조의3(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. ~ 2026.02.
- 사업방식 : 공유재산 위탁개발(수탁기관 : 한국자산관리공사)
  - ※ 한국자산관리공사 비용부담으로 건립 / 우리시 개발비용(원금 및 이자 등) 20년 상환
- 소요예산 : 43,841,000천원

계	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)		
	당 초	변 경	2026년~2045년(20년)
	63,400,000	62,500,000	(당초) 3,170,000 → (변경) 3,125,000
	· 개발원금 40,400,000 / 이자 15,000,000 / 개발보수 2,000,000 / · 위탁수수료 (당초) 6,000,000 → (변경) 5,100,000		
시 비	구분	관리업무 및 수수료	
		캠코 제출	조정
	위탁 수수료	시설관리, 임대, 자금 관리 재산가액의 0.65% (20년 기준, 60억)	임대 및 자금 관리 재산가액의 0.5% (20년 기준, 51억)
			비고 시설관리 남양주도시 공사 운영

※ 관리업무 조정에 따라 연 45백만원의 예산 절감 효과 발생 (20년 기준 9억원)

- 연 지출(예상) : 3,170,000천원 → 3,125,000천원
    - 개발원금 2,020,000 / 이자 750,000 / 개발보수 및 관리수수료 400,000 → 355,000
  - 연 수입(예상) : 1,716,000천원
    - 주차요금 수익 710,000 / 근린생활시설 임대료 1,006,000천원
  - 연간 재정부담금 약 1,454,000천원 → 1,409,000천원 발생 예상
    - 공사완료 시점 예상수익 재검토(공사비 확정, 임대환경 반영 등)
- ※ 연간재정부담금 변동(감소) 가능 요인
- 기준금리 인하, 우량임차인 임대, 주차대수 최대확보, 낙찰차액 발생 등

● 층별계획(안)

층 별		연 면 적	용 도	비고
지하1층~지상2층	지하1층	1,560m <sup>2</sup>	근린생활시설	
	지상1층	1,410m <sup>2</sup>		
	지상2층	1,550m <sup>2</sup>		
	소계	4,520m <sup>2</sup>		
지상3층~지상10층	지상3~지상9층	10,850m <sup>2</sup>	공영주차장	
	지상10층	1,115m <sup>2</sup>		
	소계	11,965m <sup>2</sup>		
합 계		16,485m <sup>2</sup>		

## □ 공유재산 위탁개발 개요

사업주체	남양주시[한국자산관리공사(캠코) 대행]
근거법령	<ul style="list-style-type: none"> <li>공유재산 및 물품관리법</li> <li>지방자치단체 공유재산운영 기준</li> </ul>
자금조달	캠코조달(신용도 AAA) - 개발사업계획서 기준금리 3.0% ※ 시 지역개발기금 융자금리 3.0%(23.1.기준)
수익	주차장사용료 / 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% (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 비용발생 <ul style="list-style-type: none"> <li>금융이자 150억원, 개발보수 20억원</li> </ul> </li> </ul>

- 위탁개발시 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 분석시 각기 다른 시기에 발생하는 비용과 편익을 현재가치로 환산하는 비율

## □ 추진현황

### ● 그간 추진실적

- 2020. 03. 16. : 토지 대금 완납 (우리시→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 사전검토 (경기도 지역 공공건축지원센터)
- 2022. 10.~12. : 한국자산관리공사 개발사업계획서(안) 협의
- 2022. 12. 05. ~ 12. : 한국자산관리공사 개발사업계획서(안) 전문가 자문
- 2023. 03. 15. : 경제적 사업 타당성 재검토 (공유재산 위탁개발 편익비용, B/C = 1.17)
- 2023. 03. 27. : 공유재산 (관리계획, 개발사업계획) 심의회 심의-심의결과 원안가결
- 2023. 04. 21. : 시의회 공유재산 관리계획 심의-심의결과 부결

### ● 향후 추진계획

- 2023. 05. : 공유재산 심의회 심의 (공유재산 관리계획)
- 2023. 06. : 의회 의결 (공유재산 관리계획)
- 2023. 06. : 개발사업계획서(안) 심의 (공유재산심의회)
- 2023. 06. ~ 2024. 02. : 설계공모 및 실시설계 추진
- 2024. 03. ~ 2026. 02. : 공사 추진

## □ 기대효과

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

## □ 참고자료

- 불임 : 위치도 및 조감도



