

안산도시공사 선부동 공공임대주택 건설사업 신규투자사업 추진계획안

의 안 번 호	3067
------------	------

제출일자 : 2017. 10. .
제 출 자 : 안산시장

1. 제안사유

- 선부동 한마음 임대아파트는 1986년 근로청소원 복지증진을 위해 건립 된 여성근로자 기숙사로 30년이 경과되어, 2015년 안전진단 결과 D등급 판정을 받아 안산도시공사에서 재건축을 추진하게 됨.
- 지방공기업법 제65조의3 및 같은법 시행령 58조의2 규정에 따라 행정안전부 출자연구기관인 지방공기업평가원의 사업 타당성 검토를 통과하였으므로, 신규 투자사업의 타당성 등에 대한 시의회 의결을 받고자 함.


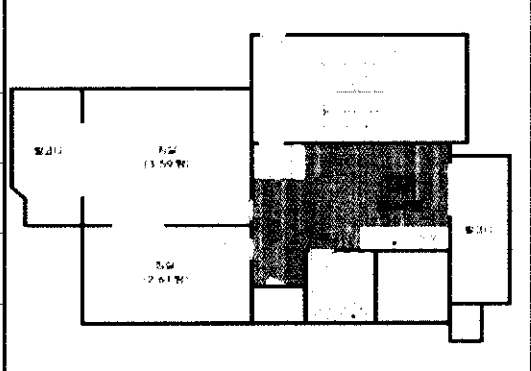
2. 주요내용

□ 사업개요

- 사 업 명 : 선부동 공공임대주택 건설사업(행복주택 도입)
- 위 치 : 안산시 단원구 선부동 978번지(한마음아파트)
- 대지면적 : 5,929.9㎡
- 용도지역 : 제2종 일반주거지역
- 사업규모 : 3개동 (아파트 2개동, 근린시설 1개동)
- 사 업 비 : 32,903백만원(건설비 19,956백만원, 운영비 12,947백만원)
- 용지비 0원(시유지 무상임대, 2018년 ~ 2059년)
- 사업기간 : 2017 ~ 2059년
(건설기간 2017 ~ 2020년, 임대기간 2020 ~ 2059년)

□ 시설 이용 현황

○ 여성근로자 200인 거주(100호실 중 큰 방, 작은방 각 100실)

구 분		내 용	비 고	
대지면적		5,929.9㎡		
건축면적		1,057.2㎡		
건축물용도		아파트	2개동	
밀도	건폐율	17.83%	법정 60%	
	용적률	80.10%	법정 250%	
평형면적		42.9㎡	큰방 10.7㎡ 작은방 7.6㎡	
큰방	보증금	8만원		
	임대료	4만원		
작은방	보증금	5만원		
	임대료	2.5만원		

□ 사업 입지 분석 : 공공임대주택 공급 적정

○ 지리적 여건

- 안산시 단원구 선부2동에 위치
- 북측으로 선일초교 · 선부배수지체육공원, 서측에 녹지공간, 동측으로 샛터공원 등이 입지, 동측에 선부2동 주민센터, 남측에 효성아파트가 입지

○ 교통환경

- 주요도로인 지곡로(20m)와 선부로(20m)에 인접
- 대상지 북동측으로 선일초교사거리가 위치
- 반경 1km내 영동고속도로 서안산IC로 위치
- 반경 1km내 2018년 개통예정인 소사원시선 선부역이 위치

□ 임대주택 공급계획

입주자		전용면적	세대수	가구당 인구(인/호)	계획인구(명)
여성근로자		18㎡	200	1.00	200
젊은 계층	소계	-	68	-	108
	대학생	18㎡	22	1.00	22
	사회초년생	18㎡	22	1.00	22
	신혼부부	36㎡	24	2.65	64
취약계층		36㎡	9	1.70	15
노인계층		36㎡	9	1.75	16
총계		-	286	-	339

□ 임대주택 수요 검토

- 안산시민의 거주형태는 2000년 이후 월세 중심으로 급격히 전환
(전세비율 19.6% 감소, 월세비율 14.5% 상승)되어, 안산시민
주거안정화에 기여하기 위하여 공공임대주택 공급이 필요
- 잠재수요 검토결과 사업대상지 행복주택 공급 계획물량 286호
대비 잠재수요가 45,403호에 달하여 충분한 잠재수요 확보

구 분	잠재 수요 대상
여성근로자	- 단원구 거주 20 ~ 34세 무주택 미혼여성근로자의 수요 (근무기간이 5년 이내인 평균소득 80% 이하 가구)
사회초년생	- 단원구 거주 20 ~ 34세 무주택 미혼남성근로자의 수요 (근무기간이 5년 이내인 평균소득 80% 이하 가구)
대학생	- 안산시 대학생 중 기숙사 거주자, 통학생등 제외 수요 (도시근로자 월평균 소득이하 가구)
신혼부부	- 안산시 무주택 신혼부부 중 주택청약저축 가입 가구 수요 (도시근로자 월평균 소득이하 가구)
취약계층	- 안산시 기초생활수급 가구수 중 무주택가구

구 분	여성 근로자	젊은 계층			노인계층	취약 계층	계
		사회 초년생	신혼 부부	대학생			
공급세대(A)	200	22	24	22	9	9	286
잠재수요량(B)	4,598	5,517	652	2,415	29,519	2,702	45,403
수급비율(B/A)	2298%	25077%	2715%	10977%	327993%	30024%	15875%

□ 임대 공급가격

- 공공주택 특별법, 행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준(국토교통부 고시 제2016-56호)에 따라 주변시세 60~80% 수준으로 공급 원칙
- 책정된 임대료를 보증금과 임대료(월세) 50:50 비율로 적용
- 임대료는 한국감정원 주택가격동향조사에 따라 경기도 소재 아파트 전월세환산율을 적용하여 5.0%를 적용 (단위: 백만원)

입주계층	주변전세가	주변대비비율	전세금	임대료(월세)
여성근로자	70.49	72 %	25.38	0.11
신혼부부	140.82	80 %	56.33	0.23
주거수급자	140.82	60 %	42.25	0.18
노인계층	140.82	76 %	53.51	0.22
대학생	70.49	68 %	23.97	0.10
사회초년생	70.49	72 %	25.38	0.11

□ 사업방식 : 도시공사 자본금을 활용하여 행복주택 건설

- 공공주택 특별법 및 관련기준에 따라 임대료가 주변시세 대비 60~80%로 책정되어 외부자금을 차입하여 사업을 추진하는 경우 차입금 이자상환 비용이 발생하여 사업성 확보가 곤란하므로 사업성 확보를 위해 도시공사 자본금을 활용한 방식으로 공공임대주택 건설을 추진

구 분	추정 사업비	비 고
1. 용지비	1,665	제세금, 철거비용 등
2. 건축비	16,021	건축비, 설계비, 감리비등
3. 부대비	455	홍보비 및 관리비등
4. 예비비	1,815	용지비 ~ 부대비의 10%
건설비(1+2+3+4)	19,956	
운영비	12,947	
총 사업비	32,903	건설비 + 운영비

□ 사업 타당성 검토 결과

- 지방공기업법 제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토)에 따라 총 사업비 100억원이상 신규사업은 지방공기업평가원 타당성 검토 대상임
- 지방공기업평가원 검토 결과 사업 추진 타당성 확보

< 지방공기업평가원 타당성 검토 종합 결론 >

안산도시공사가 추진하고자 하는 선부동 행복주택건립사업에 대한 타당성은 전반적으로 「보통」으로 판단함

구 분	타당도	주 요 내 용
경제성	다소 미흡	· B/C ratio 0.8523 < 1 · NPV -4,315백만 원 < 0, IRR 4.51% < 5.5%(할인율)
재무성	보통	· PI 1.0326 > 1 · FNPV 682백만 원 > 0, FIRR 7.65% > 5.5%(할인율)
정책성	다소 양호	· 관련법 및 상위계획, 정책방향 등과 부합 · 노후된 여성근로자 전용 임대아파트를 재건축하여 청년세대를 위한 행복주택 공급으로 주거환경개선과 청년세대의 주거복지를 향상시킬 수 있음 · 파급효과 - 경기도 내 생산유발 211억 원, 부가가치유발 71억 원, 취업유발 164명 - 전국 생산유발 344억 원, 부가가치유발 110억 원, 취업유발 224명

<도시공사 사업 추진계획>

- ☞ 지방공기업평가원 사업 타당성 검토결과 사업의 타당성을 확보하여 여성근로자, 젊은계층, 주거수급자 등 안산시민의 주거안정화에 기여하기 위하여 선부동 공공임대주택 건설사업을 추진하고자 함.

○ 타당성 검토 결과 세부내용 (지방공기업평가원)

1) 경제적 타당성 분석 결과

(단위 : 백만 원)

구 분		지 표 값 (운영기간 40년)	비 고
편익 비용 분 (현재가치)	총 편익	24,898	· 연간임대편익 + 주거안정(임차)편익 + 운영비절감편익
	총 비용	29,213	· 총사업비 + 운영비 - 토지잔존가치
	순 편익	-4,315	· 순편익 < 0 → 경제적 타당성 미확보
경제적 타당성	NPV	-4,315	· NPV < 0 → 경제적 타당성 미확보
	B/C ratio	0.8523	· B/C ratio < 1 → 경제적 타당성 미확보
	IRR	4.51%	· IRR < 할인율(5.5%) → 경제적 타당성 미확보

- 전반적으로 볼 때, 당해 사업의 경제적 타당성은 다소 미흡
- 현재가치 기준으로 총비용은 29,213백만 원, 총 편익은 24,898백만 원, 순편익(순현재가치)은 - 4,315백만 원임.
- 순현재가치(NPV) -4,315백만 원, 편익비용비율(B/C) 0.8523, 내부수익률(IRR) 4.51%로서 NPV, B/C, IRR 모두 당해 사업의 경제적 타당성을 확보하기 어려움을 시사함.
- 민감도 분석결과, 기본 가정에 비해 비용 감소율 14.77%이상이거나 편익 증가율 17.33% 이상일 경우에 당해 사업은 경제적 타당성을 확보할 수 있음.
- 당해 사업은 행복주택 사업으로서 편익 추정에서 제외한 간접적 편익인 외부효과 역시 중요하므로 이를 정책성 분석에서 고려 할 필요가 있음.

2) 재무적 타당성 분석 결과

(금액 : 백만원)

구 분		지 표 값 (운영기간 40년)	비 고
수 지 분 석 (경상금액)	총현금유입	64,144	임대 수입 등
	총현금유출	52,259	투자비 + 법인세
	순현금흐름	11,855	순이익 > 0
재무적 타당성	FNPV	682	기준 할인율: 5.5%
	PI	1.0326	기준 할인율: 5.5%
	FIRR	7.65%	기준 할인율: 5.5%

- 전반적으로 당해 사업의 재무적 타당성은 보통임.
- 재무적 순현재가치(FNPV) 682백만 원, 수익성지수(PI) 1.0326, 재무적 내부수익률(FIRR) 7.65%로서 FNPV, PI, FIRR 모두 당해 사업의 재무적 타당성을 확보함을 시사 함.
- 민감도 분석 결과, 기본 가정에 비해 투자비가 3.54% 이하로 증가하는 경우에 당 사업은 재무적 타당성을 확보할 수 있음.
- 투자비 증가 등 사업 환경 변화에 민감하므로 당해 사업을 추진함에 있어서 적절한 대응 계획을 수립하는 것이 중요함.

3) 정책성 검토결과

- 시설물 안전진단 결과 D등급 판정을 받은 한마음 임대아파트를 재건축하여 주변시세의 60~80% 임대료로 행복주택을 공급하므로 저소득 청년세대의 주거안정 및 국가경제에 긍정적인 효과를 기대
- 안산시로부터 택지를 무상으로 40년간 임차하여 공공임대주택을 공급함으로써 기존의 여성근로자 전용임대 주택의 주거환경 개선과 지역경제 발전에 기여.

- 각 지역별 파급효과의 합산을 통해 경기도 내 유발효과를 포함한 전국에 대한 파급효과를 살펴보면, **생산유발액 344억원, 부가가치유발액 110억원, 취업유발인원은 224명으로** 제시됨.
- 안산도시공사의 지난 수년간 금융무채 비중과 차입금 의존도를 지속적으로 줄여오고 있음

□ 총 사업손익

○ 사업손익 11,855백만원 추정

(사업기간 43년, 2017년 ~ 2059년)

구 분			금액(백만원)	비 고
수입	계		44,758	
	임대수입	국고보조금	7,976	
		주거시설 임대료	27,627	
		근린시설 임대료	9,155	
지출	계 (총 사업비)		32,903	건설비+운영비
	건설비	소계		19,956
		용지비	용지비	-
			부대비용	무상임대(2020~2059년) 철거비용 및 부담금
		건축비	건축공사비	14,831
			설계감리비	1,190
		부대비		455
		예비비		1,815
	운영비		12,947	홍보비 및 관리비등
	단순손익		+11,855	2017 ~ 2059년

□ 향후 추진계획

- 기본 및 실시설계 : 2017. 11. ~ 2018. 7.
- 공공주택사업계획 승인(경기도) : 2018. 3. ~ 5.
- 입주민 이주(한마음아파트 입주민) : 2018. 6. ~
- 시설공사 착공(철거 후 공사추진) : 2018. 8. ~ 2020.
- 공공임대주택 입주자 공고 : 2020. 7.
- 공공임대주택 준공 및 입주 : 2020. 10.

3. 관계법령 발췌내용

○ 「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. <개정 2015.12.29.> [본조신설 2013.6.4.]
- ② 제1항에 따른 타당성 검토는 전문 인력 및 조사·연구 능력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 전문기관으로서 행정안전부장관이 지정·고시하는 기관(지방공기업평가원, 한국지방행정연구원)에 의뢰하여 실시하여야 한다.

부 칙(법률 제13633호, 2015.12.29)

제3조 (신규 투자사업의 타당성 검토 등에 관한 적용례) 제65조의3 제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 실시하는 타당성 검토부터 적용한다.

○ 「지방공기업법시행령」 제58조의2(신규 투자사업의 타당성 검토)

- ① 법 제65조의3제1항에서 "대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규투자사업"이란 다음 각 호의 구분에 따른 투자 사업을 말한다. <개정 2016.3.30.>