

제4장. 사업 손익추정 및 자본금 검토

Part I. 조직 및 인력구상

Part II. 인건비 산정

Part III. 운영비용 산정

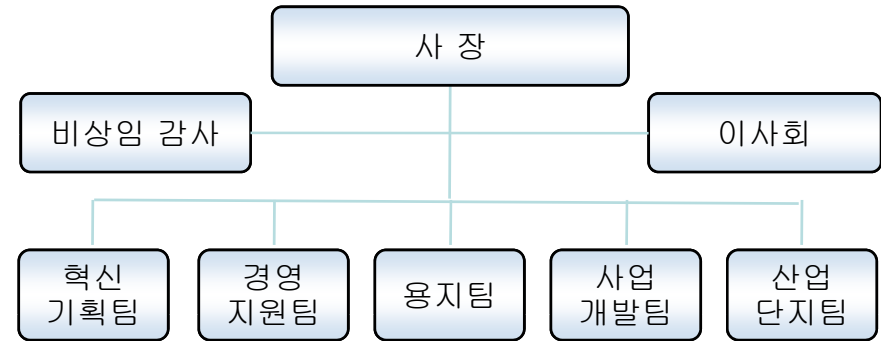
Part IV. 총괄사업수지

Part V. 자본금 검토

1. 조직 및 인력구상(1)

[운영인력 및 업무분장]

구분	인원	주요업무
사장	1	• 공사 업무 총괄, 대관업무 총괄 등
혁신기획팀	팀장	1
	경영혁신/조직	1
	소 계	2
경영지원팀	팀장	1
	재무/자금	1
	인사/총무	1
	결산/지출	1
	전산/홍보/지원	1
	소 계	5
용지팀	팀장	1
	보상/분양	1
	보상/분양	2
	소 계	4
사업개발팀	팀장	1
	도시개발	2
	사업개발	2
	소 계	5
산업단지팀	팀장	1
	산업단지 개발	2
	산업단지 개발	2
	소 계	5
합 계	22	



도시공사 조직도(안)

- 운영조직은 업무분장을 통하여 업무에 대한 수요를 검토하였고, 기능중심으로 설계하였음.
- 「지방공기업 설립·운영기준(2008.12)」에 따라서 본부 및 이사는 정원 50인 이상일 경우 설치와 선임이 가능
- 운영조직은 최대한 단순하고, 업무의 중복이 발생하지 않도록 고려하였으며, 그 결과 상기한 5개 팀이 비교적 적정할 것으로 판단됨.





1. 조직 및 인력구상(2)

[운영인력 및 직급]

구분		직급	인원	비고
사 장			1	
혁신기획팀	팀장	일반3급	1	
	경영혁신/조직	일반5급	1	
	소 계		2	
경영지원팀	팀장	일반3급	1	
	재무/자금	일반4급	1	
	인사/총무	일반5급	1	
	결산/지출	일반5급	1	
	전산/홍보/지원	일반6급	1	
소 계		5		
용지팀	팀장	일반3급	1	
	보상/분양	일반4급	1	
	보상/분양	일반6급	2	
소 계		4		
사업개발팀	팀장	일반3급	1	
	도시개발	일반5급	2	
	사업개발	일반6급	2	
소 계		5		
산업단지팀	팀장	일반3급	1	
	산업단지 개발	일반5급	2	
	산업단지 개발	일반6급	2	
소 계		5		
합 계			22	

[직급적용기준]

구분	1급	2급	3급	4급	5급	6급 (기능6급)	기능7급
직책	이사	팀장	과장	대리	사원	사원	사원

-  본부장 또는 부장 직급은 1~2급으로 적용, 부장이 없는 경우에는 3~4급 팀장급을 배치하고 6~7급까지 직급을 구분 (타 사례 검토)
-  사장을 비롯한 직원은 모두 공개경쟁모집을 통하여 우수 인력을 충원하는 것이 바람직함.
-  출범초기에는 앞에서 산정한 인력을 100% 충원할 필요는 없을 것으로 판단 → 대상사업이 모두 본격적으로 추진되는 시점에서 인력을 확보하는 계획 수립 필요
-  공사 설립초기 기존의 개발사업과의 연속성을 유지하기 위한 공무원 파견이 필요할 경우 최소한의 필수요원만 지원을 받아야 할 것임.

2. 인건비 산정

[인건비 산정_타공사의 보수규정 및 복리후생규정 참조]

구분	직급	인원	연간 단가	연간 인건비
사 장				
		1	95,687,400	95,687,400
혁신기획팀	팀장	일반3급	1	50,241,120
	경영혁신/조직	일반5급	1	33,973,560
	소 계	2	84,214,680	
경영지원팀	팀장	일반3급	1	50,241,120
	재무/자금	일반4급	1	39,982,920
	인사/총무	일반5급	1	33,973,560
	결산/지출	일반5급	1	33,973,560
	전산/홍보/지원	일반6급	1	28,413,120
	소 계	5	186,584,280	
용지팀	팀장	일반3급	1	50,241,120
	보상/분양	일반4급	1	39,982,920
	보상/분양	일반6급	2	56,826,240
	소 계	4	147,050,280	
사업개발팀	팀장	일반3급	1	50,241,120
	도시개발	일반5급	2	67,947,120
	사업개발	일반6급	2	56,826,240
	소 계	5	175,014,480	
산업단지팀	팀장	일반3급	1	50,241,120
	산업단지 개발	일반5급	2	67,947,120
	산업단지 개발	일반6급	2	56,826,240
	소 계	5	175,014,480	
합 계		22	863,565,600	

[기관부담보험료 산정]

구분	직급	인원	연간 단가	연간 기관부담보험료
사 장				
		1	7,755,060	7,755,060
혁신기획팀	팀장	일반3급	1	4,071,816
	경영혁신/조직	일반5급	1	2,753,400
	소 계	2	6,825,216	
경영지원팀	팀장	일반3급	1	4,071,816
	재무/자금	일반4급	1	3,240,444
	인사/총무	일반5급	1	2,753,400
	결산/지출	일반5급	1	2,753,400
	전산/홍보/지원	일반6급	1	2,302,740
	소 계	5	15,121,800	
용지팀	팀장	일반3급	1	4,071,816
	보상/분양	일반4급	1	3,240,444
	보상/분양	일반6급	2	4,605,480
	소 계	4	11,917,740	
사업개발팀	팀장	일반3급	1	4,071,816
	도시개발	일반5급	2	5,506,800
	사업개발	일반6급	2	4,605,480
	소 계	5	14,184,096	
산업단지팀	팀장	일반3급	1	4,071,816
	산업단지 개발	일반5급	2	5,506,800
	산업단지 개발	일반6급	2	4,605,480
	소 계	5	14,184,096	
합 계		22	69,988,008	

안성시 도시공사
연간 인건비
 =
 인건비
863,565,600원
 +
 기관부담보험료
69,988,008원
 =
 933,553,608원

3. 운영비용 산정

- 도시공사의 경상경비는 공사의 경영과 기본적인 운영을 위해 소요되는 일반관리비에 해당하는 금액을 의미
- 직접인건비법(인건비 대비 경비내역별 발생비율을 기준으로 추정하는 방법)을 활용하여 경상경비를 추정

[타 도시공사 2007년 경상경비 발생비율 산정]

구 분	금 액 (원)	추정비율
타공사 인건비 기준	1,109,938,407	
타공사 조정 경상경비	708,639,147	63.85%

[도시공사 경상경비 추정]

구 분	기 준	추정 경비금액 (원)
산정 인건비 기준	933,553,608	
경상경비	63.84%	596,073,977

인건비(기관부담보험료 포함)와 경상경비를 합산하여 연간 추정 경상운영비용을 산출하면 다음과 같음.

안성시 도시공사
연간 경상비용

=

총 인건비
933,553,608원

+

추정 경상경비
596,073,977원

=

1,529,627,585원

4. 총괄사업수지


대상사업별 수지와 경상경비를 반영한 연도별 총괄사업수지는 다음과 같음

(단위 : 백만원)

구 분			2009	2010	2011	2012	2013	소계	2014	2015	2016	합 계
수 입	산업단지 조성사업	방초	-	-	-	9,184	-	9,184	-	-	-	9,184
		신령	-	-	-	-	-	-	48,654	-	-	48,654
		진현	-	-	-	-	-	-	48,320	-	-	48,320
		지문	-	-	-	-	-	-	35,526	-	-	35,526
		복평	-	-	-	-	-	-	-	-	48,770	48,770
		진촌	-	-	-	-	-	-	-	-	48,143	48,143
		안성 제4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	택지개발사업	가사동	-	-	-	-	-	-	-	161,473	-	161,473
	계		-	-	-	9,184	-	9,184	132,500	161,473	96,913	400,070
	비 용	산업단지 조성사업	방초	-	3,061	3,061	3,062	-	9,184	-	-	-
신령			-	9,186	9,186	9,186	9,186	36,744	9,186	-	-	45,930
진현			-	-	11,482	11,482	11,482	34,446	11,484	-	-	45,930
지문			-	-	8,382	8,382	8,382	25,146	8,382	-	-	33,528
복평			-	-	-	9,186	9,186	18,372	9,186	9,186	9,186	45,930
진촌			-	-	-	9,186	9,186	18,372	9,186	9,186	9,186	45,930
안성 제4			-	-	-	-	-	-	-	53,704	53,704	107,408
택지개발사업		가사동	-	25,500	25,500	25,500	25,500	102,000	25,500	25,500	-	153,000
경상운영경비		1,576	1,623	1,671	1,722	1,773	8,365	1,826	1,881	1,938	14,010	
계 (안성 제4 제외시 계)		1,576	39,370	59,282	77,706	74,695	252,629	74,750	99,457 (45,753)	74,014 (20,310)	500,850 (393,442)	
손 익 (안성 제4산업단지 제외시 손익)		- 1,576	- 39,370	- 59,282	- 68,522	- 74,695	- 243,445	57,750	62,016 (115,720)	22,899 (76,603)	- 100,780 (6,628)	

주) 경상운영경비는 추정금액에 매년 물가상승률, 인건비상승률 3% 적용


4. 총괄사업수지

 사업수지 분석을 위해 금융비용을 반영하여 추정 (분양수익에도 금융비용에 따른 금액을 일부 포함하여 반영)
 - 시중금리는 2009년 한국은행 기준금리 2.5%를 적용하였음.

[금융비용 반영 사업수지추정]

(단위 : 백만원)

구 분	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	소 계	2014년	2015년	2016년	총 계
수익	-	-	-	9,414	-	9,414	135,812	171,484	99,336	416,046
비용 (안성 제4제외시)	1,576	40,314	61,666	81,760	80,572	265,888	80,627	104,390 (50,686)	77,507 (23,803)	528,412 (421,004)
손익 (안성 제4제외시)	- 1,576	- 40,314	- 61,666	- 72,346	- 80,572	- 256,474	55,185	67,094 (120,798)	21,829 (75,533)	- 112,366 (-4,958)


 사업수지 분석을 위해 미래가치를 현재가치로 환산 (금융비용 반영 기준)
 - 시중금리는 한국은행 시중금리 2.5% 적용
 - 현재가치 = 미래가치 / (1+이자율)

[현재가치환산 사업수지추정]

(단위 : 백만원)

구 분	2009년	2010년	2011년	2012년	2013년	소 계	2014년	2015년	2016년	총 계
수익	-	-	-	9,184	-	9,184	132,500	167,301	96,913	405,898
비용 (안성 제4제외시)	1,538	39,331	60,162	79,766	78,607	259,404	78,660	101,844 (49,450)	75,617 (23,222)	515,525 (410,736)
손익 (안성 제4제외시)	- 1,538	- 39,331	- 60,162	- 70,582	- 78,607	- 250,220	53,840	65,457 (117,851)	21,296 (73,691)	- 109,627 (-4,838)

4. 총괄사업수지

 편익비용비법과 순현재가치법을 이용하여 사업경제성 평가 검토

- 2013년까지의 사업성과 기준으로는 경제성이 없는 것으로 나타남 (사업진행 중인 영향)
- 안성제 4산업단지 조성사업을 제외했을 경우 2016년까지의 사업성과는 경제성이 미흡

[사업경제성 평가]

구 분	2013년	2016년	비 고
편익비용비법	0.04	0.79	
순현재가치법	- 250,220	- 109,627	

[사업경제성 평가 _ 안성제4산업단지 제외]

구 분	2013년	2016년	비 고
편익비용비법	0.04	0.99	
순현재가치법	- 250,220	- 4,838	

- 주1. 편익비용비법(BCR) : 현재가치로 할인된 편익(수익)의 합을 할인된 비용의 합으로 나눈 값을 의미하며, 이 값이 1보다 크거나 같을 경우 사업성이 있다고 판단함.
 주2. 순현재가치법(NPV) : 할인된 편익(수익)의 합에서 할인된 비용의 값을 뺀 값이 0보다 크거나 같을 경우 사업성이 있다고 판단함.

5. 자본금 검토

설립자본금은 공사의 설립 후 운영초기에 필요한 현금출자 자본금을 기준으로 검토

[설립 자본금 산정 총괄]

구 분	금 액 (백만원)	비 고
운전자금	4,800	3년간 경상 운영비용 기준 (2012년에 최초의 분양수입 발생 고려)
집기 및 비품 구입비	200	공사 설립후 운영에 필요한 집기와 비품 구입비용
창업비 및 기타	250	공사 설립비용 및 예비비 등 (운전자금, 집기/비품비의 5%)
합 계	5,250	

- 수권 자본금 규모는 설립자본금의 4배 이내이어야 하므로 21,000백만원 이하로 결정될 수 있을 것임.
- 향후 개발사업을 추진하기 위해서는 안성시의 현물 출자(증자) 필요 → 수익처분이 사실상 불가능한 재산은 제외, 청사 등 공유재산 및 물품관리법에 의한 행정자산은 자본금 출자대상에서 제외
 - 「지방공기업 설립운영·기준(2008.12, 행정안전부)」
- 공사채 발생 고려시 법적 발행한도가 아닌 적정 발행한도(행정안전부 심사기준)인 “순자산의 4배 이내”로 적용하여야 함. → 5년간 개발사업에 필요한 자본금은 약 2,526억원, 이에 따른 최소 현물출자 규모는 약 630억원
 - 토지자산을 이용한 증자에 한계, 안성시 재정규모상 많은 부담 발생 우려



제5장. 설립타당성 검토 요약

요약

○ 요약

공사의 필요성

- 도시개발사업에서 창출되는 개발이익의 역외 유출 문제 해소, 지역개발계획에 따른 도시조성, 산업단지조성 등 대규모 개발사업의 안정적 추진이 요청됨
- 산업단지조성 및 도시개발 등의 효율적인 운영 및 사업관리를 할 수 있는 지방공사의 설립 당위성은 있음.

사업수지

- 산업단지조성사업 및 도시개발사업의 경우 대부분 초기재원확보에 대한 부담 수반
 - 선투자를 전제로 사업을 전개 → 분양을 통해 투자금을 회수하는 자금조달구조
- 2009년부터 2013년까지 5년간 매해 순손실 → 누적적자 규모도 2,000억원을 상회 예상
- 2016년까지 누적손익 기준 1,007억원의 손실이 발생할 것으로 추정되며, 안성 제4산업단지 제외시 66억원의 이익이 발생할 것으로 예상, 금융비용 반영시 1,123억원 (안성 제4산업단지 제외시 49억원) 손실 발생 추정

사업 다각화

- 도시공사 주 대상사업범위는 개발사업에 국한
- 일부 지방공사는 사업다각화 노력의 일환으로 대행사업을 병행 → 공사의 안정적 운영시기까지는 안성시 대행사업 추진 검토 필요 (도로보수, 도로확충, 시설물 건축 등)
 - 대행수수료로 인한 추가적인 안성시의 예산소요, 기존 담당 인력의 업무감소에 따른 대응책이 필요

감사합니다



財團
法人

現代產業經濟研究院

Hyundai Industrial Economic Institute