



{ 안성맞춤
안성시티 }

New!

AnseongMachum AnseongCity

안성도시개발공사 설립타당성 검토

2012.08.

요약보고서

城

(사)충남산업연구원



안성도시개발공사 설립타당성 검토



- 01** 연구의 개요
- 02** 공사설립의 기초배경
- 03** 공사설립의 타당성 검토
- 04** 공사와 공단의 합병
- 05** 공사설립에 따른 효과분석
- 06** 공사의 성공적인 운영방안
- 07** 결론

안성도시개발공사 설립타당성 검토

01 연구의 개요

1. 연구 배경 및 목적

2. 연구 수행 절차



1. 연구의 배경 및 목적

- 본 연구는 기존 안성시시설관리공단을 함께 아우르는 통합도시개발공사 설립의 타당성을 검토하여 안성시의 의사결정을 지원하는데 목적이 있음

■ 배경 및 목적



설립 타당성 분석으로 안성시 통합공사 설립 사업계획의 의사결정 지원

풍부한 개발
잠재력에 의한
개발압력

공영개발팀의
능동적인 사업추진
한계

개발이익의
지역재투자
필요

안성시
시설관리공단
의 부실우려

- 본 연구는 지방공기업 설립·운영기준에 의거하여 수행할 것이며, 연구수행에 따른 단계별 내용은 다음과 같음

■ 과업 수행 내용

■ 각 단계별 주요 기능과 세부 수행내용

	현황분석	설립타당성 검토	종합평가
Function	일반현황, 관련법률 등 검토 공사 설립 사례분석	설립의 필요성 및 목표 사업영역설정 및 사업성검토 조직 및 자본금 규모 산정	공사설립 효과분석(설문 등) 설립방향 설정(공단통합) 종합평가 및 결론
Performance	<ul style="list-style-type: none"> · 안성시 일반현황 분석 · 관련법률 및 상위계획 · 안성시설관리공단 현황 · 공기업 설립 이론고찰 · 지방공사 현황 · 사례조사 	<ul style="list-style-type: none"> · 설립의 필요성 검토 · 공사의 사업영역 및 기능설정 · 정책목표 설정 · 대상사업 현황 분석 · 사업별 사업성 분석 · 적정 조직 구성 · 자본금 규모 산정 · 설립시기 및 우선순위 사업결정 	<ul style="list-style-type: none"> · 공사공단 통합 방안 검토 · 지방공기업 선진화 방안 검토 · 공사공단 통합사례 · 통합 후 공사운영방안 · 공사설립 효과 분석 · 주민의식 조사 · 성공적 운영방안 제시 · 종합평가 및 결론

안성도시개발공사 설립타당성 검토

02 공사 설립의 기초 배경



1. 환경분석
2. 관련법규 검토
3. 이론적 배경
4. 안성시시설관리공단 현황
5. 사례조사



1. 환경분석

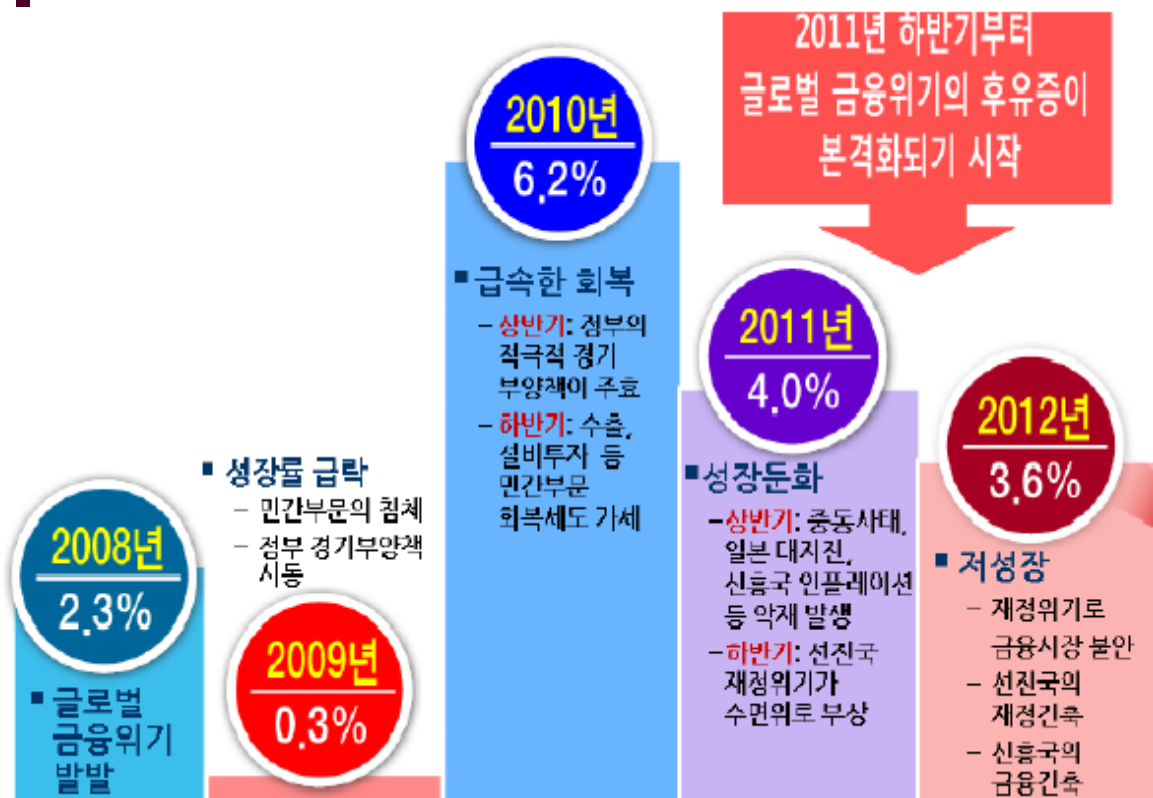
City of Masters
안성맞춤도시 **안성**

●●● 경제적 환경 분석

■ 2012년 경제의 흐름

- 세계경제 및 국내경제는 2008년 말 경제위기 이후 회복세를 나타내고 있으나, 금융위기를 극복하기 위해 취했던 조치들의 부작용이 2011년 하반기부터 표면화되기 시작하여 주요 선진국들은 재정긴축이 불가피하고 신흥국들이 금융긴축을 실시하는 등 세계경기가 위축되고 있는 경향을 나타냄
- **우리나라는 2012년 경제성장률이 2011년의 4.0%에서 3.6%로 하락**할 것으로 예상되며 수출둔화와 내수 위축, 정부의 경기부양 여력이 소진 등으로 공격적인 재정지출 확대가 곤란한 상황임

■ 최근 한국경제의 흐름



■ 시사점

- 우리나라 경제성장률은 점점 하락하고 있으며, 이로 인하여 국내 건설투자 경기도 매우 어려울 것으로 전망함
- 또한 높은 수준의 사무용 빌딩 공실률과 선행지표인 건설 수주의 추이를 볼 때 2012년 비주거용 건설투자는 회복이 미흡할 전망
- 따라서 안성도시개발공사 설립 시 이와 같은 국내외 경기 흐름을 정확하게 분석하고, 이를 감안하여 신중한 결정을 내려야 함
(사업성 분석 및 우선추진 사업 선정, 인력안 도출 시 보수적인 검토가 이루어져야 할 것임)

자료 : 2012년 세계경제 및 한국경제 전망, 삼성경제연구소

■ 지방공기업 설립·운영에 관한 유의사항(통첩)

- 행정안전부는 2010년 이후 신설 및 통합된 지방공기업 11개 기관의 경영 및 운영에 대한 컨설팅 결과 지방공기업의 주요 문제점 및 개선조치할 사항에 대해 통보함 (2011년 11월)
 - 다수의 지방공기업에서 과도한 고유목적사업 설정, 무수익 또는 저수익 사업 수탁, 민간영역 침해 등 지방공기업 설립·운영에 문제점 발생
- 주요 문제점 및 개선조치 사항에 대해 정확하게 분석한 후 향후 안성도시개발공사 설립 시 이를 반영한 운영안을 설계하도록 함

주요 문제점

- 고유 목적 사업 추진실적 저조
- 저(무)수익사업 위주로 운영
- 설립(통합) 시 주민공청회 누락 등 사례 확인
- 초기 과도한 사업계획으로 정원 과다 책정 등
- 조직구조의 합리성 결여
- 임직원 퇴직시 퇴직금 산정기준 분쟁 발생 우려
- 실질적 호봉(월급)제 운영
- 민간경제 영역 침해 우려 사업 추진
- 무리한 개발사업 추진으로 재무건전성 훼손
- 회계처리 오류 등

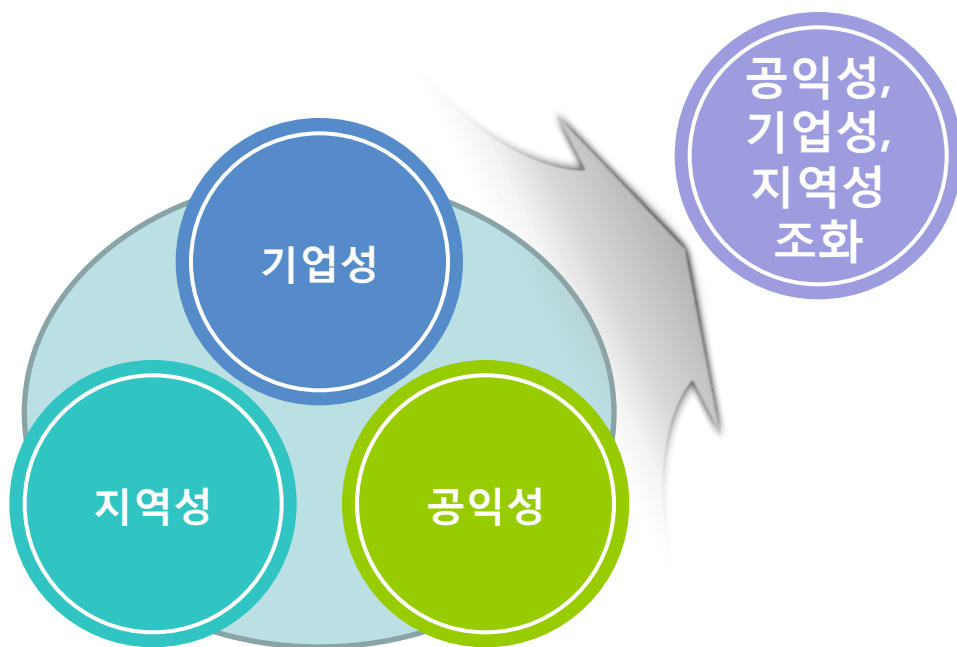
개선조치할 사항

- 설립시 과도한 사업계획 지양, 공기업 고유목적사업 설정
- 결원율 5%이내가 되도록 정·현원 관리
- 경상수지 비율 개선
- 자체사업 확보가 어려운 경우 공단 전환 적극 검토
- 신규사업 추진시 사업환경 변화 대응력 및 전문성 확보
- 민간경제 침해할 우려 있는 사업 배제
- 기업형 보수체계 운영 내실화(연봉제, 성과급)
- 정관 등 규정 제·개정시 상위 법령 부합여부 확인 철저
- 회계처리시 관련 규정 준수

■ 지방공기업의 개념

- 지방공기업이란 지방자치단체가 주민의 복지증진을 목적으로 직·간접적으로 경영하는 기업을 의미함
- 지방자치단체가 직접 기업을 설치·운영(행정조직형태)하거나, 법인을 설립(지방공사·공단, 민관공동출자법인)하여 경영하는 기업을 대상으로 기업운영에 필요한 사항을 정하여 지방자치발전 및 주민복지증진에 기여함을 목적으로 함

지방공기업의 특성



지방공기업의 유형

유형	내용
지방직영기업	<ul style="list-style-type: none"> • 지방자치단체가 직접 운영하는 사업 • 상·하수도, 공영개발 등
지방공사·공단	<ul style="list-style-type: none"> • 지방자치단체가 법인을 설립하여 간접적으로 운영하는 사업 • 도시개발공사, 시설관리공단 등
제3섹터	<ul style="list-style-type: none"> • 지방자치단체가 자본금 또는 재산의 2분의1 미만을 출자·출연한 주식회사 또는 재단법인

■ 지방공기업의 설립형태별 비교

구분 \ 조직	직영조직	지방공사형 조직		제3섹터형 조직 (주식회사형, 재단법인형)	지방공단형 조직
성격	행정기관의 성격	공적기관의 성격		민간기업의 성격	공적기관의 성격
설립근거	지방공기업법 제5조	지방공기업법 제49조 지방자치법 제146조		지방공기업법 제77조의 3	지방공기업법 제76조
출자비율	100%	100%	지방공사형 조직	50%미만	100%
		50%이상	제3섹터형 조직		
조직목표	공익추구 > 지역발전 > 이윤추구	공익추구 = 지역발전 = 이윤추구		공익추구 < 지역발전 < 이윤추구	공익추구 = 지역발전
자본조달	지방자치단체 예산	지방자치단체의 출자		지방자치단체 출자 + 민간부문의 출자	지방자치단체의 출자
경영자	지방자치단체장 또는 공무원	이사장 또는 사장		사장	이사장
경영특성	공공주도형 (직접경영)	공공주도형 (간접경영)		민간주도형 (경영참여)	공공주도형 (간접경영)
예·결산 승인	의회	지방자치단체장		출자자 또는 주주	

■ 지방공기업의 설립형태별 장단점

구분 \ 조직	직영조직	지방공사형 조직	제3섹터형 조직 (주식회사형, 재단법인형)
장 점	<ul style="list-style-type: none"> • 공공성 확보 • 규제개선 용이 • 안정적 예산확보 가능 • 조직구성초기비용 저렴 • 관련단체들과연계용이 (outsourcing) • 조세(법인세 등)미부담 • 조직의 탄력적 설치운영가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 책임경영체제 구축가능 • 경영마인드 도입 가능 • 개발업무 노하우 축적, 전문성 확보 • 경쟁환경 구조:경영평가 (행안부 등) • 적극적 개발사업추진과 마케팅 전략 • 민간추진불가사업 수행용이 (공익적 성격의 사업) • 자치단체의 인력증원 요인 해소 • 사업비확보이점 (순자산의 10배이내) • 건설사업 지역업체 수주용이 	<ul style="list-style-type: none"> • 전문성 확보 • 경영마인드 도입 가능 • 비용절감 가능 • 조직활동의 자율성 • 민간자본 조달 가능 • 민간부문의 참여 유도
단 점	<ul style="list-style-type: none"> • 경쟁체제 구축 미흡 • 민관파트너십 저조 • 책임경영, 조직효과성미흡 • 전문성과 인센티브 미약 • 사업비확보의 문제 • 사업추진의 정치화 가능성 • 소극적 개발사업 추진 • 인력증원 부담 • 마케팅 전략 부재 • 고부가가치 사업수행 애로 • 민관파트너 마인드 저조 • 재정(기채)부담 • 노하우 축적 및 전문성 확보 한계 	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 조직의 반발가능성 • 조직성격의 모호성 • 설립초기비용 소요 • 조세(법인세 등)부담 	<ul style="list-style-type: none"> • 조직화의 문제 • 공공성의 약화 • 지방정부의 간섭 가능성 • 세제와 법률적 혜택 제외 • 책임의식 결여 가능성 • 의사 결정 지연
적용법률	지방공기업법	지방공기업법	상법

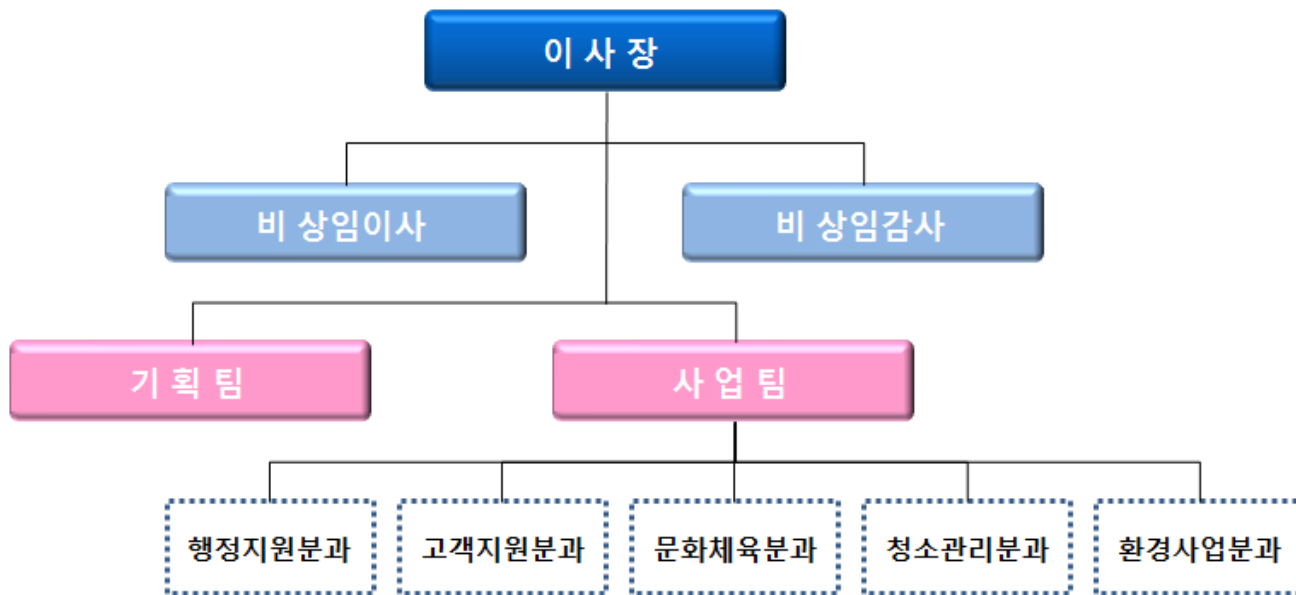
- 2000년 7월 1일 설립
- 수권자본금 : 200,000천원, 납입자본금 : 50,000천원

년 도	내 용
1998	- 2월~8월 설립타당성 검토 용역 실시
1999	- 07. 15 공단설립심의위원회 심의 의결 (10명)
2000	- 02. 28 제18회 임시회의 본회의 시조례(안) 의결 - 03. 17 안성시시설관리공단설립및운영에관한조례 공포 - 06. 13 법인설립등기 - 07. 01 안성시시설관리공단 발족
2004	- 03. 01 조직개편 (지원부서와 사업부서 구분)
2005	- 08. 01 조직개편 (1임원, 2부)
2006	- 03. 24 조직개편 (1임원, 1부 4팀으로 개편)
2007	- 10. 11 조직개편 (1임원, 2팀 4담당으로 개편)
2008	- 11. 13 조직개편 (1임원, 2팀 6담당으로 개편)
2011	- 01. 10 조직개편 (1임원, 2팀제 개편)

구 분	세부 시설물
문화·예술	- 문예회관, 시민회관, 3·1운동 기념관, 안성맞춤 박물관, 안성무형문화재전수관
그루터기	- 안성시 청소년 문화의 집
공원시설	- 가족공원
생활체육	- 종합운동장, 인조잔디구장, 안성시체육관, 국제정구장, 국제정구장(전용정구장)
환경사업	- 청소, 종량제 봉투판매, 환경안정화 시설, 재활용 기반시설
기타 운영사업	- 시청사 청소

조직 및 인력현황

- 1 이사장, 2팀, 5분과로 운영되고 있음
- 2012년 7월 1일 현재 정원 220명, 현원 205명의 직원이 있음
(임원: 1명, 정규직: 67명, 무기계약직: 137명) - 현원기준



[2팀 5분과]

년도별	계	임원	정규직	무기 계약직	구분
2012년 7월 1일 현재	205	1	67	137	현원
	220	1	68	151	정원
2011년 말	215	1	68	146	현원
	220	1	68	151	정원
2010년 말	230	1	68	161	현원
	248	1	70	177	정원
2009년 말	230	1	69	160	현원
	248	1	70	177	정원

●●● (1) 일반공사 설립사례

■ 하남시도시개발공사

- 2000년 8월 10일 수권자본금 1,000억원, 납입자본금 565억원 규모로 설립
- 설립자본금 60억원: 하남시 51%(30.6억원), 민간자본 49%(29.4억원)
- 20005년 민간지분(49%)를 인수하여 현재 하남시 100% 지분 소유

구 분	내 용
설립일	- 2000년 8월 10일
설립목적	- 하남시의 지역균형개발과 재정확충, 하남시민의 복리증진
설립근거	- 지방공기업법 제49조, 하남시 도시개발공사 설치조례 제565호
자본금	- 수권자본금 1,000억원, 납입자본금 950억원
주요기능	- 토지개발 등을 위한 토지의 취득, 개발, 공급, 임대 및 관리 - 주택 건설 및 일반 건축물의 취득, 개발, 공급, 임대 및 관리 - 유통, 물류단지의 조성 및 관리 - 체육시설의 조성 및 관리 또는 지방자치단체로 부서의 위탁업무 - 기타 공공성과 수익성이 있는 경영수익사업



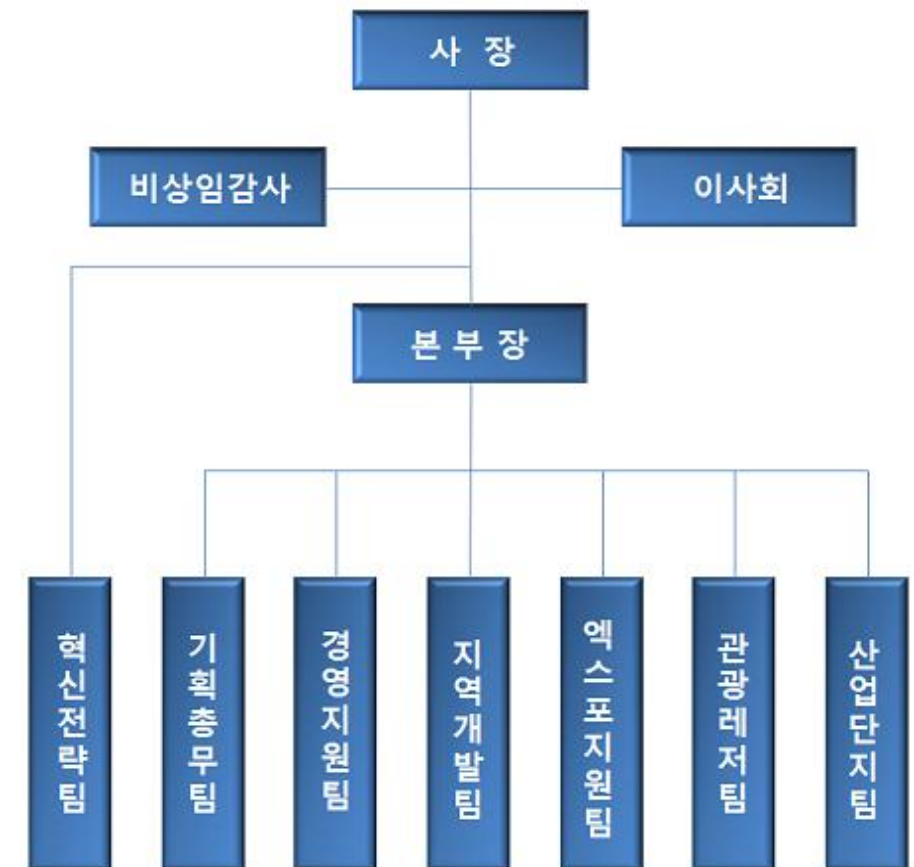
[2본부 7팀]

(1) 일반공사 설립사례

■ 여수도시공사

- 2008년 10월 8일 수권자본금 395억원의 규모로 설립됨
- 여수시가 100% 지분을 소유함

구분	내용
설립일	2008년 10월 8일
설립근거	지방공기업법 제49조, 여수시도시공사 설립 및 운영조례
자본금	수권자본금 39,500백만원, 납입자본금 9,896백만원(여수시 100%) 설립자본금 5,000백만원 (현금)
주요 사업범위	<ul style="list-style-type: none"> - 토지개발 등을 위한 토지의 취득, 개발, 공급, 임대 및 관리 - 주택 및 일반 건축물의 건설, 개량, 공급, 임대 및 관리 - 관광지, 리조트 등 위탁단지 조성 및 관리 - 관광객 유치를 위한 테마투어, 관광상품 개발 등 해양관광사업 - 산업단지 조성 및 관리 - 지역경제 활성화에 기여할 수 있는 해외무역, 외자유치 및 그와 관련된 투자업무



[1본부 7팀]

(2) 공사·공단 통폐합 사례

■ 김포도시공사

- 설립일 : 2011년 3월 4일 (신설합병)
- 자본금 : 수권자본금 500,000백만원, 납입자본금 169,940백만원 (100% 김포시 지분소유)

구분	김포시도시개발공사	김포시시설관리공단
설립일	2007.2	2001.10.10
납입자본금	208,067백만원 (시100%) 설립 : 4,000백만원 (시100%) 수권 : 500,000백만원	300백만원 (시 100%) 수권자본금 700백만원
조직및인력	3실5부 정원 50명/현원 43명	1부 5팀 정원 216명/현원 213명
경영성과 및 재무상태	당기순이익 '09 8,716백만원	2009년도 기준 당기순이익 없음
재정상태	자산516,342백만원 부채310,152백만원, 자본206,190백만원	자산 1,083백만원, 부채 784백만원, 자본 300백만원



[4본부 9팀]

●●● (2) 공사·공단 통폐합 사례

■ 용인도시공사

- 합병일 : 2011년 3월 31일 (흡수합병)
- 자본금 : 수권자본금 71,000백만원, 납입자본금 66,280백만원 (용인시 100% 지분소유)

구분	용인지방공사	용인시시설관리공단
설립일	2003.9.5	1999.11.1
납입자본금	수권자본금 500억원 납입자본금 500억원 (설립자본금 50억원)	수권자본금 10억원 납입자본금 2억원
조직및인력	1본부6팀, 정원41명/현원37명	1본부2부9팀, 정원222/현원167명
경영성과 및 재무상태	당기순이익 : '06년 7억원, '07년 10억원 '08년 26억, '09년 139억	2009년도 기준 당기순이익 없음
재정상태	자산 2,202억원 부채 1,361억원 자본 841억원	자산 12억원 부채 10억원 자본 2억원 (부채비율 83.3%)



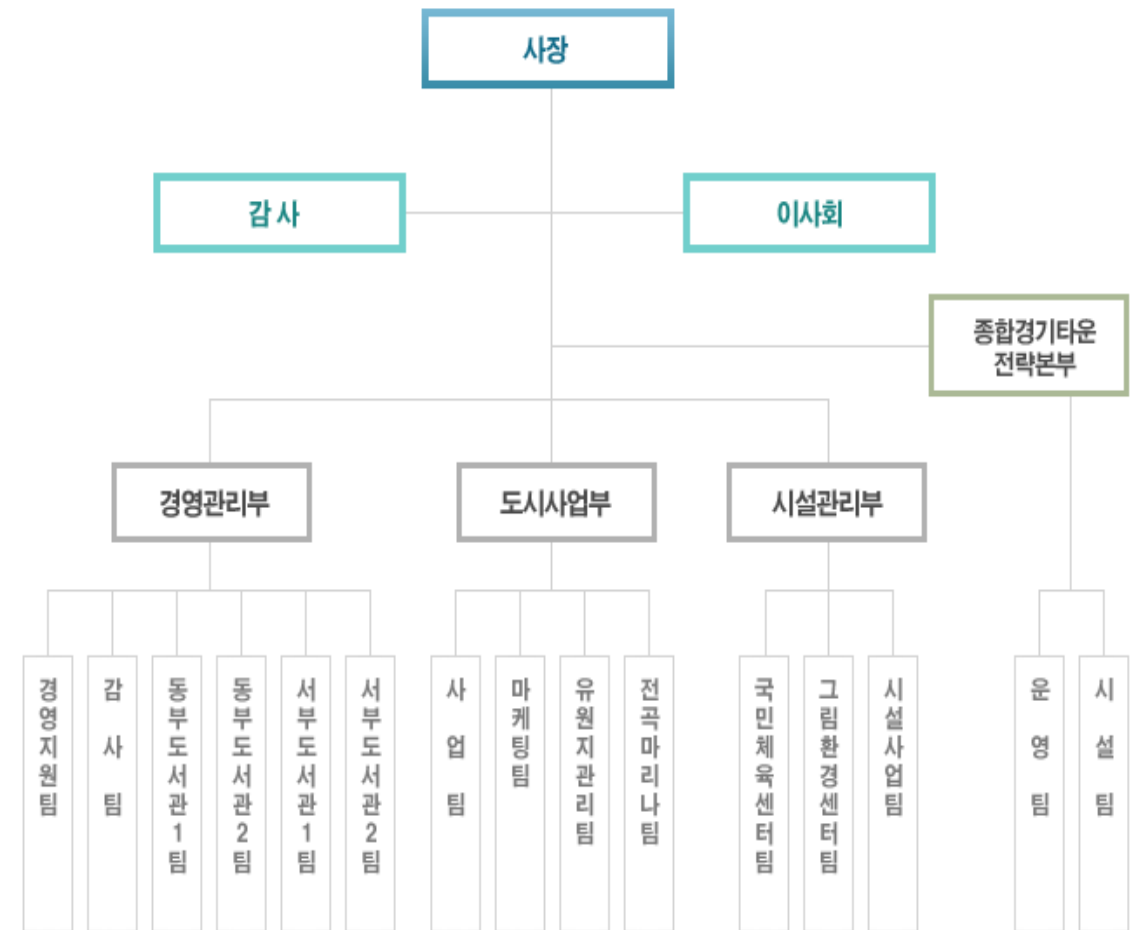
[3본부 13팀]

(2) 공사·공단 통폐합 사례

화성도시공사

- 합병일 : 2011년 6월 14일 (흡수합병)
- 자본금 : 수권자본금 300,000백만원, 납입자본금 69,603백만원 (화성시 100% 지분소유)

구분	화성도시공사	화성시시설관리공단
설립일	2008.5.7	2001.3.21
납입자본금	69,150백만원 설립 : 20,000백만원 (시 100%), 수권 : 300,000백만원, 09년 5월 491.5억원 증자	450백만원 (시 100%)
조직및인력	1본부 2실 6팀 정원 36명/현원 33명 (임원1명)	1부 11팀 정원137명/현원127명 (임원1명)
경영성과 및 재무상태	당기순이익 09년 △1,268백만원	당기순이익 '07년 36백만원 '08년 49백만원 '09년 36백만원
재정상태	자산 19,637백만원 부채 15백만원 자본 19,622백만원	자산 2,626백만원 부채 1,517백만원 자본 1,109백만원



[1본부 3부 15팀]

(2) 공사·공단 통폐합 사례

■ 춘천도시공사

- 설립일 : 2011년 3월 2일 (신설합병)
- 자본금 : 수권자본금 100,000백만원, 납입자본금 27,820백만원 (춘천시 100% 지분소유)

구분	춘천도시개발공사	춘천시시설관리공단
설립일	2008.5.29	1993.12.30
납입자본금	설립자본금 5,000백만원 납입자본금 5,000백만원 수권자본금 20,000백만원	설립자본금 111백만원 납입자본금 111백만원 수권자본금 111백만원
조직및인력	2팀 4파트 정원34명/현원17명 (임원1명)	3부 10팀 정원176명/현원162명 (임원1명)
경영성과 및 재무상태	당기순이익: '08년 35백만원 '09년 51백만원	당기순이익: '08년 24백만원 '09년 26백만원
재정상태	자산 5,035백만원 부채 0원 자본 5,035백만원	자산 614백만원 부채 579백만원 자본 35백만원



[1처 2본부 5부]

●●● (3) 공사설립 실패 사례

■ 광명도시공사

2007년 7월 ~ 2009년 10월 : 총 8차례 무산

2011년 10월, 11월 : '광명도시공사 설립 및 운영 조례 재정안' 의회에 상정했으나 부결

2012년 3월 : 재정안 의회 재상정 부결

■ 시사점

- 설립 필요성 및 통합 공사 설립의 타당성 확보 필요
- 통합 공사 설립에 대한 주민들의 공감대 형성 필요
- 의회와의 정책적인 공조 필요

■ 참고

① 타당성 용역 결과

- 연간 40억원의 순이익이 날 것이라 분석됨
- KTX 광명역세권지구 내 도시지원시설 용지 개발, 광명 골프연습장, 국민체육센터, 메모리얼 파크 관리 및 운영, 쓰레기 종량제봉투 판매 등

② 반대이유

- 의회의견 : 사업 타당성 검토의 불명확성, 사업 내용과 수익 분석이 추상적
- 전문가 및 시민의견 : 수익성의 부족

●●● (4) 공사·공단 통합 성공사례

■ 안산도시공사-1

- 2011년 1월 1일에 공식 출범한 안산도시공사는 전국 최초로 자율적 통합작업을 이루어 냄
(2007년 설립한 안산시시설관리공단과 2009년 설립된 안산도시공사 통합)
- 통합을 위한 TF를 구성하였으며, 약 6개월의 소요기간을 거쳐 발족하였음
 - TF팀 4인 (단장: 안산시 창조경제국장, 팀장: 기획예산과장, 팀원: 기획예산과 2인)
 - 공사·공단팀 2인 (공사, 공단 각 1인)
 - 자문팀 3인(법률분야-변호사, 회계분야-공인회계사, 합병절차분야-법무사)
- 합병 후 약 1년 6개월 동안의 성과를 판단하기에는 다소 어려움이 있지만 곳곳에서 우수한 성과가 나타나고 있으며, 창의적인 경영 마인드로 최단 기간에 공기업의 표준모델로 자리매김 했다는 평가를 받고 있음

■ 안산도시공사 우수 성과

- 부채 비율의 감소
- 행안부와 경기도에서 주관한 지방공기업 경영평가에서 2011년 전국 최우수 공기업에 선정
- 2011년 노사문화우수기업 선정
- 지식경제부로부터 '한국 서비스품질 우수기업 인증'

(단위: 억원, %)

구 분	부채규모						증감률	
	2009년		2010년		2011년		2010 년	2011 년
	부채	비율	부채	비율	부채	비율		
안산 도시공사	52	148%	77	261%	37	2%	76%	-99%

●●● (4) 공사·공단 통합 성공사례

■ 안산도시공사-2

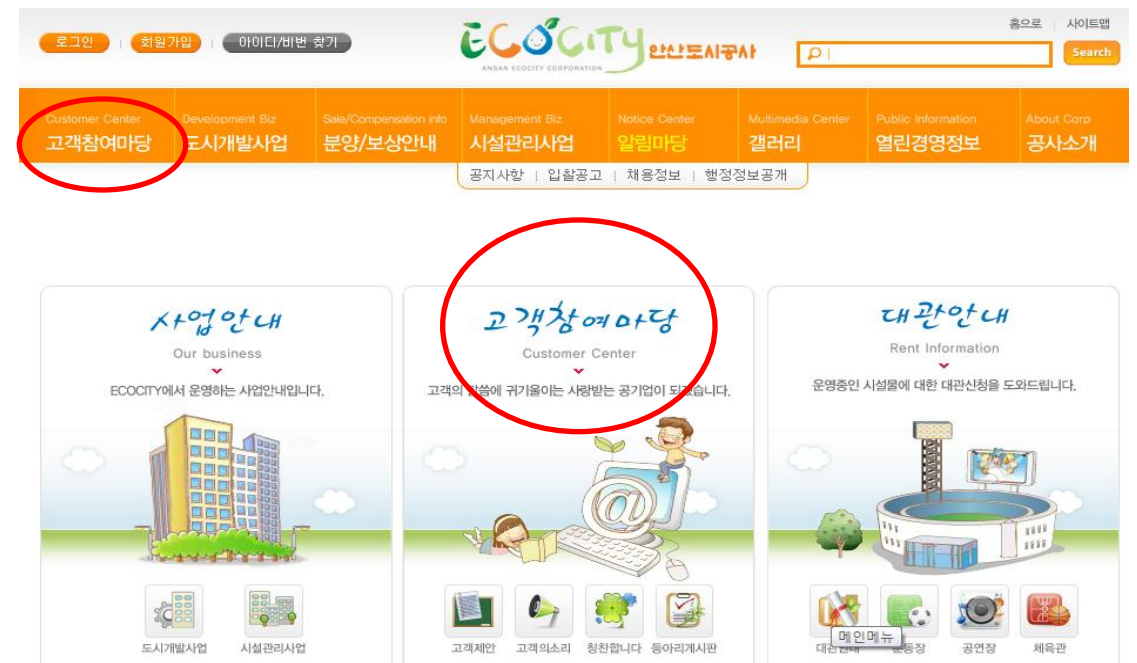
안산도시공사의 노력

- 전문 경영인의 영입, 임직원들에게 투철한 봉사정신과 투명하고 효율적인 경영 마인드 각인
- 공사에서 운영하는 전 사업장의 상황을 실시간 네트워크로 연결, 시간과 공간을 초월해 업무를 추진할 수 있는 24시간 종합상황실을 자체 기술력으로 구축 및 운영
- '시민이 살기 좋은 행복한 안산 창조'라는 비전 하에 시민을 위한 서비스 혁신 운동 전개
- 사회공헌사업의 실천



[시민을 위한 서비스 혁신 운동]

- 고객서비스 매뉴얼 제작 배포와 고객만족 전담조직 운영
- 정기적인 고객간담회 개최
- 고객만족도조사 정례화
- 시민참여 프로그램 활성화
- 고객차량 무상정비 서비스
- 산타 선물 배달 무료이벤트 전개 등



<공사 홈페이지 내 시민이 참여할 수 있는 공간을 마련하여 시민 참여 유도>

안성도시개발공사 설립타당성 검토

03 공사 설립의 타당성 검토



1. 필요성
2. 사업영역
3. 추진예정사업 분석
4. 사업성 분석
5. 조직 및 인력구성방안
6. 자본금 관련 분석
7. 공사 설립 절차

시민이 행복한 맞춤형 도시 안성

지역경제 활성화 및 지방재정 확충

- 개발이익의 역외유출 방지 및 개발이익의 재투자로 지역 경제 선순환 구조 확립
- 지자체 경영사업 중 도시개발공사의 수익성이 가장 양호

사업추진을 위한 기반마련

- 직접경영의 경우 경직성과 각종 규제에 의해 사업추진이 원활하지 못함
- 공사설립은 민간자금의 신속한 도입과 자체 재정으로 곤란한 대규모 기반사업의 원활한 수행 가능



개발이익의 역외 유출방지 및 재투자 가능

- 지역 이익을 우선한 개발 주체권 확보
- 개발 이익의 역외유출 방지
- 개발이익의 지역 재투자

체계적인 지역개발 도모

- 계획적이고 체계적인 개발 필요성 대두
- 전문성과 지속성 확보 필요
- 개발이익을 낙후지역에 재투자
- 쾌적한 주거환경 조성에 일조

적극적 경영수익의 창출

- 획일적이고 경직된 지역개발방식에서 탈피
- 지역특성에 부합하는 도시 발전전략 추진

●●● 안성시의 내외부 요인을 바탕으로 안성도시개발공사 설립 필요성 도출

수도권의 각종 제약에도 불구하고 개발압력 증가

개발수요를 충족시킬 수 있는 가용지 풍부

현행 공영개발팀 공기업 특별회계 운영의 한계

민간 경영기법을 접목하여 효율적 개발 필요

개발이익의 지역 재투자를 통한
지역경제활성화 및 주민 복리증진 기대 상승

안성시 시설관리공단 대부분 사업
경상수지 비율 30% 미달

도시개발공사(시설관리 기능 포함) 설립의 필요성 증가

●●● 관련법률에 의하여 안성도시개발공사의 사업영역을 검토하면 다음과 같음

■ 지방공기업상 사업영역

- 지방공기업법의 사업적정성을 기준으로 사업의 공공성과 기업성 고려
- 공공성 기준
 - ① 민간인 경영참여가 어려울 것 ② 주민복리증진에 기여 ③ 지역경제에 기여 ④ 환경훼손 없을 것
- 기업성 기준 : 경상경비의 5할 이상을 경상수입으로 충당

사업영역	세부 사업	적용기준	적용유무	
			당연적용	임의적용
당연적용사업	수도사업(간이상수도사업 제외)	1일 생산능력 1만5천톤 이상	√	적용기준에 미달하지만 경상경비의 5할 이상을 경상수입으로 충당할 수 있으면 적용가능
	공업용수도사업	1일 생산능력 1만톤 이상	√	
	궤도사업(도시철도사업 포함)	보유차량 50량 이상	√	
	자동차운송사업	보류차량 30대 이상	√	
	지방도로사업(유료도로사업)	도로관리연장 50km이상 또는 유료터널·교량 3개 이상	√	
	하수도사업	1일처리능력 1만5천톤 이상	√	
	주택사업	주택관리연면적 또는 주택건설면적 10만평방미터이상	√	
	토지개발사업	조성면적 10만평방미터 이상	√	
임의적용사업	1.민간인의 경영참여가 어려운 사업으로 주민복리증진과 지역경제 활성화나 지역개발촉진에 기여할 수 있는 사업		경상경비의 5할 이상을 경상수입으로 충당할 수 있으면 적용 가능	
	2.체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 의한 체육시설 및 관광진흥법에 의한 관광사업			

●●● 타 지자체의 공사 사업영역을 검토하여 안성도시개발공사 사업영역을 결정함

■ 타 지자체의 공사 사업영역 사례

4개 기관 공통사업	별 도 사 업			
	화 성	안 산	김 포	하 남
도시개발사업 택지개발사업 주택개발사업 위·수탁 사업	<ul style="list-style-type: none"> 관광레저사업 산업단지조성사업 	<ul style="list-style-type: none"> 관광개발사업 도시경관개선사업 	<ul style="list-style-type: none"> 산업단지 조성사업 	<ul style="list-style-type: none"> 운동장, 종합체육센터 운영 봉안당 직영 운영 주차장 사업
특이사항	<ul style="list-style-type: none"> 위·수탁사업 중 도시계획도로 개설공사 진행 전곡 산업단지 조성사업 진행 	<ul style="list-style-type: none"> 위·수탁사업 중 주민센터 건립공사, 도로개설 공사 등 다수 수행 	<ul style="list-style-type: none"> 한강시네폴리스, 김포골드밸리(학운 2 산업단지) 조성사업 진행 	

● 안성도시개발공사 사업영역 결정

- 택지개발사업, 주택개발사업, 산업단지조성사업
- 위·수탁 사업 (기존 시설관리공단 사업 등)

3. 추진예정사업 분석

- 안성도시개발공사 설립 시 추진 가능 대상사업은 **공익성, 사업실효성 및 사업비** 등을 고려하여 선정. 이 사업을 대상으로 **가능여부를 분석함**

■ 추진예정사업 현황 (공사형 사업)

사업영역	사업명	위치	면적 (m ²)
도시개발사업	공도도시개발사업	공도읍 용두리 일원	135,844
	두원공과대학 주변 개발사업	죽산면 장원리 일원	60,000
	가사지구도시개발사업	안성시 가사동 일원	350,745
산업단지 개발사업	신령 산업단지	대덕 신령리 일원	300,110
	진현 산업단지	대덕 진현리 일원	300,000
	동항 산업단지	양성 동항리 일원	146,057
	복평 산업단지	보개 복평리 일원	299,936
	진촌 산업단지	삼죽 진촌리 일원	299,958
	마전 산업단지	삼죽 마전리 일원	123,000
	신흥 산업단지	일죽 신흥리 일원	59,995
	금산 산업단지	일죽 금산리 일원	59,978
	원곡 2 산업단지	원곡면 내가촌리 일원	218,000
	안성 제4일반 산업단지	안성시 서운면 일원	330,000

• 위 사업 이외에 민간에서 개발되고 있는 만정지구 도시개발사업(공도읍 만정리 일원)도 향후 공사 설립 후에 사업 참여 등을 고려해 볼 수 있음



3. 추진예정사업 분석

City of Masters
안성맞춤도시 **안성**

■ 추진예정사업 현황 (공단형 사업)

사업영역	사업명	위치	면적 (㎡)	비고
위탁관리사업	문예회관	안성시 보개면 양복리	3,064.63	
	시민회관	안성시 낙원동	1,457.41	
	종합운동장	안성시 보개면 양복리	7,946	
	국제정구장	안성시 보개면 양복리	5,730	
	안성시체육관	안성시 보개면 양복리	2,810	
	3·1운동기념관	안성시 원곡면 칠곡리	1,237	시 직영 검토 중
	안성맞춤박물관	안성시 대덕면	2,038.5	시 직영 검토 중
	안성맞춤가족공원	안성시 공도면 마정리	117.48	
	그루터기	안성시 낙원동	117.48	
	청사청소	-	18,078	시 직영 검토 중
	청소사업	-	안성시 554.2km ²	
	매립장	안성시 중리동	916.3	
	종량제봉투	-	-	
	재활용사업	안성시 중리동	3,713	
	국민체육센터	안성시 보개면 양복리	-	공단 위탁 추진 중
	사계절썰매장	안성시 보개면 북평리	11,501	공단 위탁 검토 중
야외수영장	안성시 보개면 북평리	5,800	공단 위탁 검토 중	
천문과학관	안성시 보개면 북평리	584	공단 위탁 검토 중	



3. 추진예정사업 분석

■ 추진예정사업 분석

구분	사업명	위치	면적 (㎡)
우선추진 예정사업	공도도시개발사업	공도읍 용두리 일원	135,844
	두원공과대학 주변 개발사업	죽산면 소재지 일원	60,000
	진현 산업단지	대덕 진현리 일원	300,000
장기추진 예정사업	복평 산업단지	보개 복평리 일원	299,936
	신령 산업단지	대덕 신령리 일원	300,110
	동향 산업단지	양성 동향리 일원	146,057
	원곡 2 산업단지	원곡면 내가촌리 일원	218,000
	신흥 산업단지	일죽 신흥리 일원	59,995
	금산 산업단지	일죽 금산리 일원	59,978
	진촌 산업단지	삼죽 진촌리 일원	299,958
	마전 산업단지	삼죽 마전리 일원	123,000
	안성 제4일반 산업단지	안성시 서운면 일원	330,000
	가사지구도시개발사업	안성시 가사동 일원	350,745



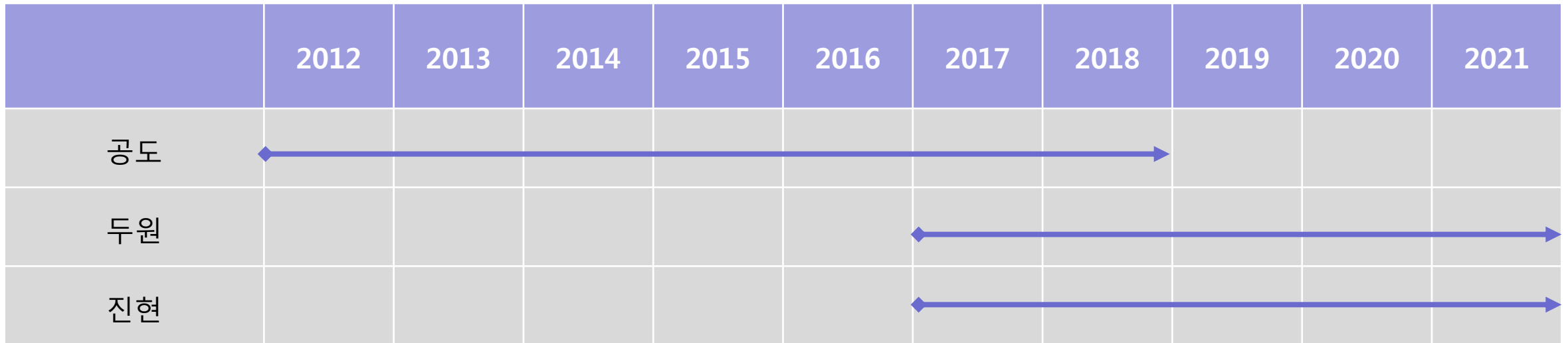
4. 사업성 분석

City of Masters
안성맞춤도시 **안성**

우선추진 예정사업 사업성 분석

요약

사업 로드맵



사업성 분석 요약

분석지수	공도	두원	진현	판단기준
NPV	7,054 백만원	482백만원	7,314백만원	NPV > 0
PI	1.09	1.03	1.09	PI > 1
IRR	10.89%	7.56%	10.65%	IRR > K

참고) K=5.45%



4. 사업성 분석

City of Masters
안성맞춤도시 **안성**

●●● 우선추진 예정사업 사업성 분석

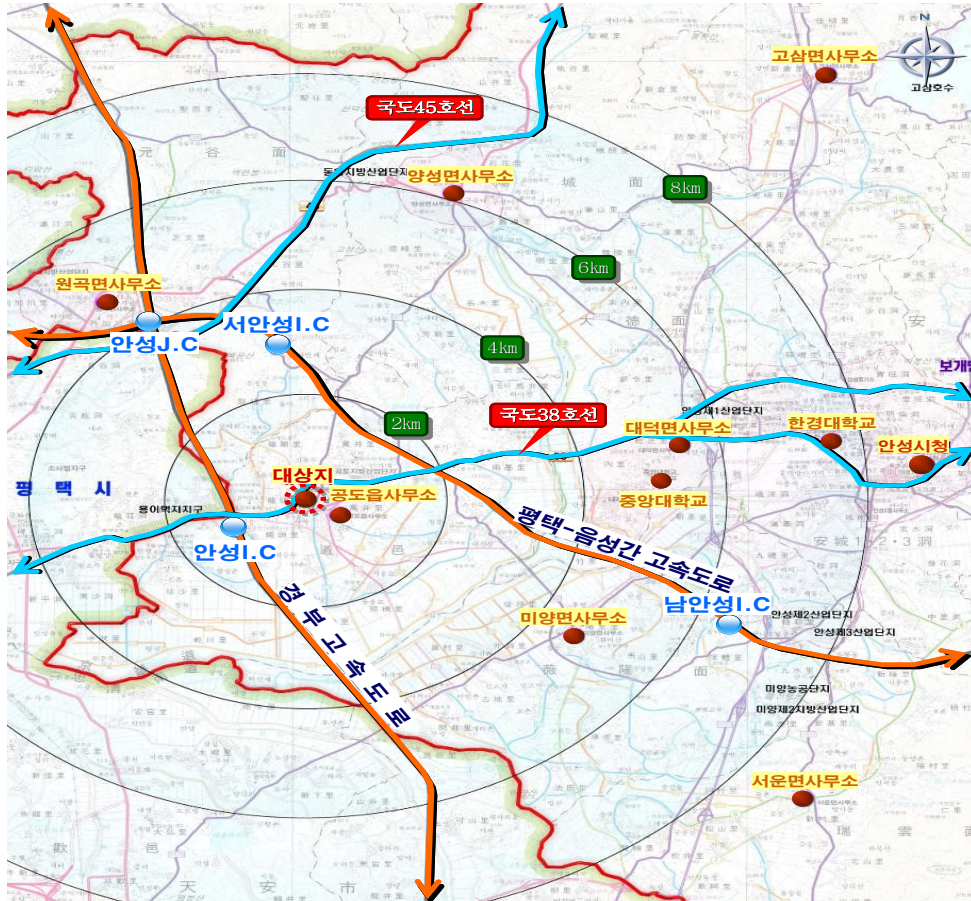
■ 연차별 현금흐름

(단위: 백만원)

구 분		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
합 계	당기	△1,010	△1,515	△31,000	△16,277	13,242	△12,548	8,025	15,064	30,881	31,806
	누계	△1,010	△2,525	△33,525	△49,802	△36,560	△49,108	△41,083	△26,019	4,862	36,668
공도	소계	△1,010	△1,515	△31,000	△16,277	13,242	26,748	27,549			
	현금유출	1,010	1,515	31,000	41,493	12,729					
	현금유입				25,216	25,971	26,748	27,549			
두원	소계						△5,502	△2,900	1,938	4,147	4,271
	현금유출						5,502	6,810	2,089		
	현금유입							3,910	4,027	4,147	4,271
진현	소계						△33,794	△16,624	13,126	26,734	27,535
	현금유출						33,794	41,826	12,831		
	현금유입							25,203	25,957	26,734	27,535

●●● 우선추진 예정사업 사업성 분석

■ 공도도시개발사업 - 1



- 위치 : 안성시 공도읍 용두리 220번지 일원
- 면적 : 135,844m²
- 사업비 : 87,747백만원

사업성 분석을 위한 가정

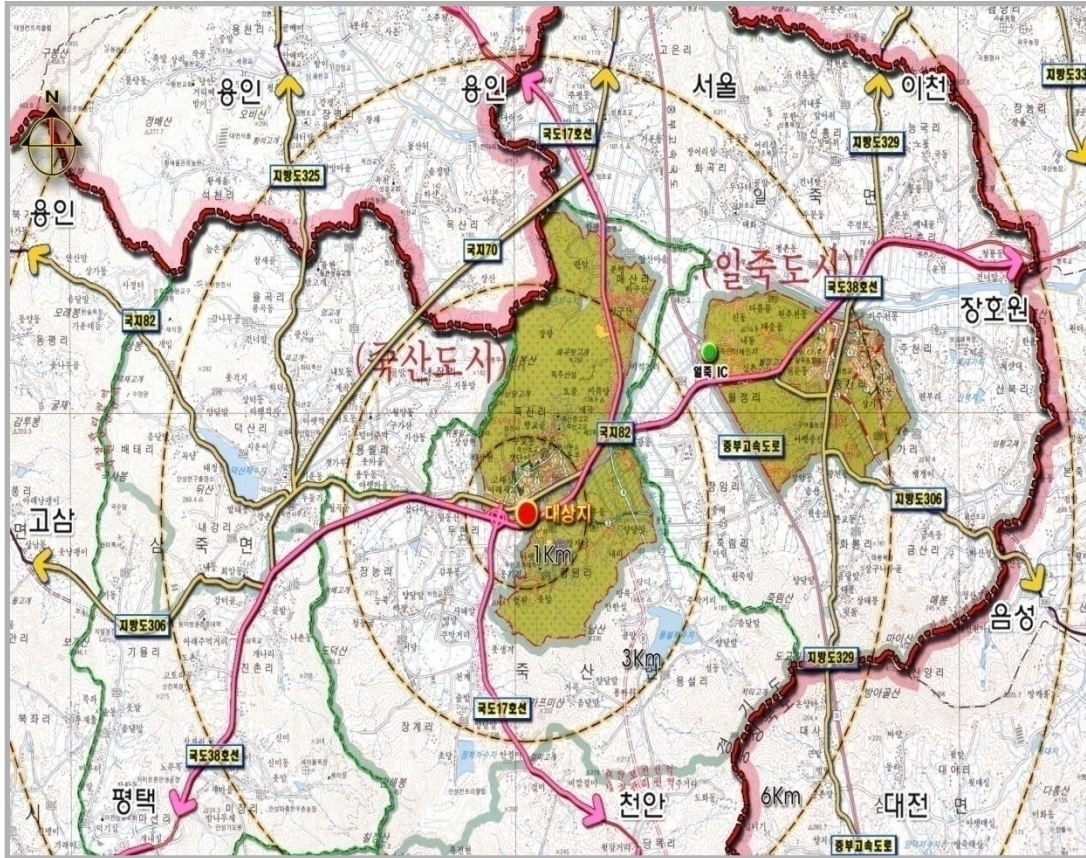
- 안성시 공도읍 용두리 도시개발사업 구역지정 및 개발계획 수립용역 개발계획(안) 및 사업타당성 검토(2012.7) 자료를 활용함
- 안성시의 예산 확보에 따라 매년 예산 60억원씩 지원됨을 가정
- 사업에 소요되는 나머지 비용은 차입하는 것으로 가정
- 분양률은 80%로 가정

(단위: 백만원)

구분	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
현금유출	1,010	1,515	31,000	41,493	12,729		
현금유입				25,216	25,971	26,748	27,549
당기손익	-1,010	-1,515	-31,000	-16,277	13,242	26,748	27,549
누계이익	-1,010	-2,525	-33,525	-49,802	-36,560	-9,812	17,737

우선추진 예정사업 사업성 분석

두원공과대학 주변 개발사업 -1



- 위치 : 안성시 죽산면 소재지 일원
- 면적 : 60,000m²
- 사업비 : 14,401백만원

사업성 분석을 위한 가정

- 수용방식 추진 가정
- 분양수익을 추정하기 위하여 대상지 주변 공시지가에 정상지가 상승률(6%)를 적용하여 계산 (2012년 6월 1일 기준)
- 연차별 비용 및 수익은 총비용, 총수익을 공도도시개발사업 비율로 배분함을 가정

(단위: 백만원)

구분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
현금유출	5,502	6,810	2,089	0	0
현금유입	0	3,910	4,027	4,147	4,271
당기손익	-5,502	-2,900	1,938	4,147	4,271
누계이익	-5,502	-8,402	-6,465	-2,317	1,954

●●● 우선추진 예정사업 사업성 분석

■ 산업단지 개발사업

		신령	진현	동항	복평	진촌	마전	신흥	금산	원곡2
총 사업비 (백만원)		64,186	88,452	29,839	46,174	53,345	23,584	9,035	10,622	64,093
면적 (㎡)	총계	300,110	300,000	146,057	299,936	299,958	123,000	59,995	59,978	218,000
	산업시설	227,259	200,457	109,541	215,634	236,434	86,100	41,220	39,378	138,648
	지원시설	6,242	17,812	2,738	6,174	5,278	4,674	1,306	0	1,526
	공원녹지용지	22,536	24,024	15,481	36,365	28,274	16,851	5,882	6,123	28,122
	공공시설용지	44,073	57,707	18,297	41,763	29,972	15,375	11,587	14,477	49,704
조성원가 (원/㎡)	산업시설	282,435	441,252	272,400	214,131	225,623	273,917	219,190	269,745	462,269
	지원시설	610,061	953,104	588,385	462,524	487,346	591,662	473,450	582,648	998,502
분양수익 (백만원)	소계	67,994	105,429	31,450	49,030	55,917	26,350	9,653	10,622	65,616
	산업시설	64,186	88,452	29,839	46,174	53,345	23,584	9,035	10,622	64,093
	지원시설	3,808	16,977	1,611	2,856	2,572	2,765	618	0	1,524
수지 (분양수익-총사업비)		3,808	16,977	1,611	2,856	2,572	2,765	618	0	1,524
		②	①	⑥	③	⑤	④	⑧	⑨	⑦

■ 사업성 분석을 위한 가정

- 산업시설용지 조성원가 : 총사업비를 해당면적으로 나눈 값을 적용함
- 지원시설용지 조성원가 : 감정평가 금액으로 적용해야 하지만, 여기서는 '안성제4산업단지 조성사업 및 타당성조사보고서' (안성시, 2004. 8)를 준용하여 산업시설용지 조성원가의 2.16배를 적용함
- 총사업비, 면적의 자료는 '안성시 일반산업단지 개발수요 및 기본계획' (안성시, 2009. 2) 자료를 기준으로 작성하였으며, 마전, 원곡 산업단지는 총 면적이 변경되어, 세부 면적은 기존 면적 비율을 활용하여 추정치를 계산하고, 이를 활용하여 분석함

●●● 공사형 사업 수지분석

(단위: 백만원)

구분 (읍면동)	사업명	사업비용(A)	분양수익(B)	사업별 손익 (B-A)	분양수익/사업비용 (B/A)
공도읍	공도도시개발사업	87,747	105,484	17,737	1.20
죽산면	두원공과대학 주변 개발사업	14,401	16,355	1,954	1.14
안성1동	가사지구도시개발사업	124,300	162,974	38,674	1.31
보개면	복평 산업단지	46,174	49,030	2,856	1.06
대덕면	신령 산업단지	64,186	67,994	3,808	1.06
대덕면	진현 산업단지	88,452	105,429	16,977	1.19
양성면	동향 산업단지	29,839	31,450	1,611	1.05
원곡면	원곡 2 산업단지	64,093	65,616	1,524	1.02
일죽면	신흥 산업단지	9,035	9,653	618	1.07
일죽면	금산 산업단지	10,622	10,622	0	1.00
삼죽면	진촌 산업단지	53,345	55,917	2,572	1.05
삼죽면	마전 산업단지	23,584	26,350	2,765	1.12

* 읍면동 순으로 나열



4. 사업성 분석

City of Masters
안성맞춤도시 안성

●●● 공단형 사업 사업성 분석

■ 종합

● 2012년 5월 기준 시설관리공단의 자료임

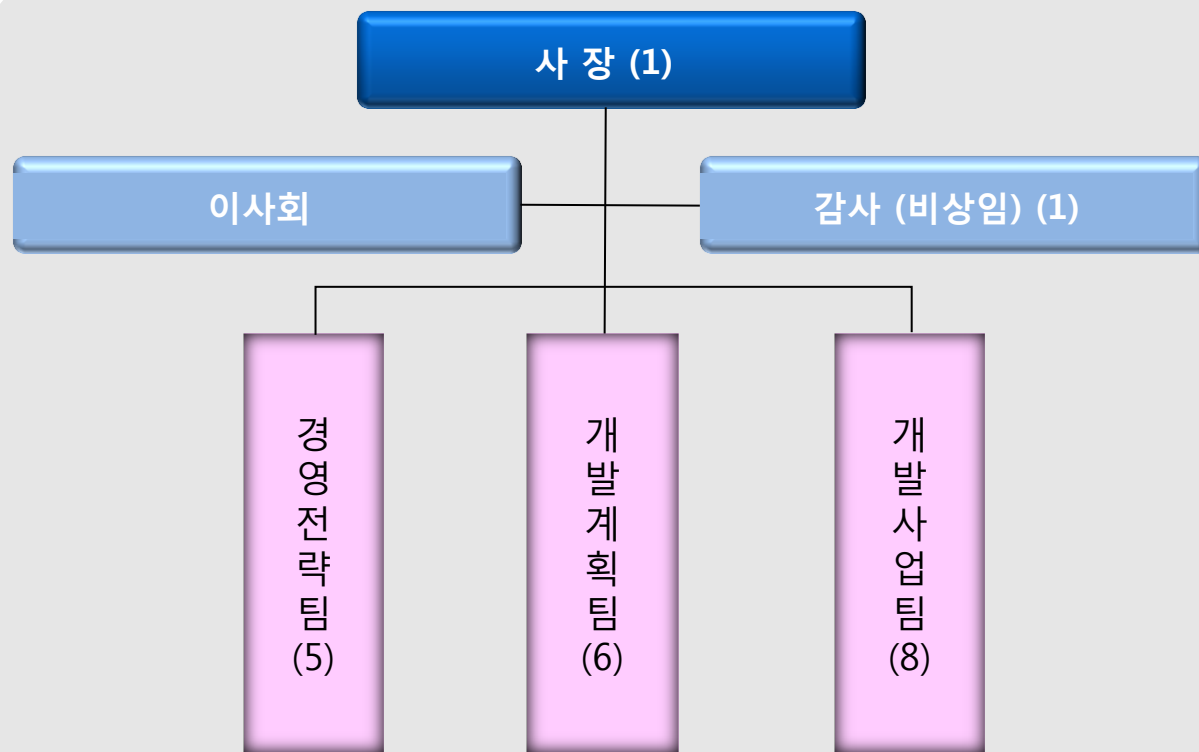
(단위: 천원)

사업별	고정비	비중	변동비	비중	총 비용	비중	매출액	손익(수지)	단순 수익률	손익분기점	달성율	공헌이익
기관공통	964,306	90.38%	102,624	9.62%	1,066,930	9.22%		1,066,930				102,624
문예회관	132,171	86.51%	20,607	13.49%	152,777	1.32%	11,188	141,590	-92.68%	변동비미달		9,419
시민회관	198,486	93.31%	14,231	6.69%	212,717	1.84%	43,697	169,021	-79.46%	294,349	14.85%	29,466
종합운동장	261,170	92.22%	22,041	7.78%	283,212	2.45%	63,001	220,211	-77.75%	401,713	15.68%	40,959
국제정구장	149,031	96.42%	5,534	3.58%	154,565	1.34%	37,291	117,273	-75.87%	175,001	21.31%	31,757
안성시체육관	167,789	93.20%	12,251	6.80%	180,040	1.56%	28,922	151,118	-83.94%	291,092	9.94%	16,671
3·1운동기념관	272,959	95.52%	12,787	4.48%	285,747	2.47%	5,953	279,794	-97.92%	변동비미달		6,835
안성맞춤박물관	245,931	95.32%	12,076	4.68%	258,008	2.23%	3,444	254,563	-98.67%	변동비미달		8,632
안성맞춤가족공원	138,549	96.05%	5,704	3.95%	144,253	1.25%	6,387	137,866	-95.57%	1,294,955	0.49%	683
그루터기	83,414	63.26%	48,441	36.74%	131,855	1.14%	955	130,900	-99.28%	무수익사업		47,486
청사청소	322,258	98.81%	3,896	1.19%	326,154	2.82%		326,154		무수익사업		3,896
청소사업	6,499,244	91.37%	613,738	8.63%	7,112,983	61.45%	176,585	6,936,398	-97.52%	변동비미달		437,154
매립장	273,747	86.29%	43,476	13.71%	317,223	2.74%		317,223		무수익사업		43,476
종량제봉투	90,431	99.56%	404	0.44%	90,835	0.78%	1,828,623	1,737,788	1,913.13%	90,451	2,021.67%	1,828,219
재활용사업	751,679	87.58%	106,639	12.42%	858,318	7.41%	760,168	98,150	-11.44%	874,333	86.94%	653,529
계	10,551,165	91.15%	1,024,450	8.85%	11,575,615	100.00%	2,966,213	8,609,402	-74.38%	16,319,217	18.18%	

■ 공사 조직 및 인력 설계

- 행정안전부의 지방공기업 설립·운영기준(2009)에 준하여 지원부서, 현업부서 및 임원을 구성하고 인원수를 산정하였으며, 지방공기업 설립·운영에 관한 유의사항(2011년)을 참고로 하여 **조직의 슬림화**를 기반으로 안성도시개발공사의 조직을 설계함

공사 설립시 (20명)



인력설계

구분	계	직 급 (사장 제외, 설립시점 2013년 기준)					
		2급	3급	4급	5급	6급	7급
사 장	1						
경영전략팀	5			1		2	2
개발계획팀	6			1		2	3
개발사업팀	8			1		3	4
계	20			3		7	9

• 정원기준 인력이며, 비상임 감사 인력은 총 인원수에서 제외함

■ 공사 사업팀별 주요 업무

- 공사 설립 초기에는 조직의 슬림화 및 관리인원의 최소화를 위하여 3개의 팀으로 운영하며, 시설관리공단 통합 후 조직개편을 통하여 팀별 고유업무를 세분화 하도록 함

	주요업무
경영전략팀	<ul style="list-style-type: none"> • 심사분석 및 평가, 투자심의, 사업계획, 경영평가, 조직관리, 홍보업무, 투자유치, 예산편성 및 관리, 자금계획 수립 및 운영, 차입금 이자지급, 공사채 발행 및 차입, 자본금 증자 및 출자, 공사 및 용역계약 체결, 결산, 지출, 세금신고, 급여관리, 복리후생, 인사위원회 및 상벌위원회 운영, 근무성적 및 평정, 임직원 포상 등
개발계획팀	<ul style="list-style-type: none"> • 신규사업 발굴, 타당성 검토, 개발사업 계획 총괄, 사업공정 관리 및 심사분석 등
개발사업팀	<ul style="list-style-type: none"> • 보상업무기준수립, 용지분양, 홍보업무, 개발사업 시공계획 수립, 위·수탁사업(공사감독) 등

●●● 자본금 출자 관련

■ 자본금 출자관련 법규 및 절차

- '공사의 자본금은 전액을 지방자치단체가 현금 또는 현물로 출자한다'(지방공기업법 제53조 제1항)고 규정되어 있으며, 다만 '공사의 운영을 위하여 필요한 경우에는 자본금의 2분의 1을 넘지 아니하는 범위에서 지방자치단체 외의 자(외국인 및 외국법인 포함)로 하여금 공사에 출자하게 할 수 있다. 증자의 경우에도 또한 같다' (지방공기업법 제53조 제2항)라고 명시되어 있음
- 공유재산 및 물품관리법에 따라 현물출자 시 행정재산은 출자하지 못하며 일반재산만 가능함

■ 현물출자 관련 법 검토

- 공유재산 및 물품관리법
 - 제19조 (처분등의 제한) ① 행정재산은 대부·매각·교환·양여·신탁 또는 대물변제하거나 출자의 목적으로 하지 못하며, 이에 사권을 설정하지 못한다
 - 제28조 (관리 및 처분) ① 일반재산은 대부·매각·교환·양여·신탁하거나 사권을 설정할 수 있으며, 법령이나 조례로 정하는 경우에는 현물출자 또는 대물변제를 할 수 있다

■ 현물출자 절차

1. 현물출자 대상물 선정
2. 가치평가 : 자산재평가 실시, 감정평가기관의 평가 금액에 대하여 산술 평균한 값으로 함
3. 가치평가에 대한 검증
4. 정관에 자산가치 명시
5. 검증된 물품 공증업무 : 관할 등기소에 1개월 이내 등록



6. 자본금 관련 분석

자본금 출자 관련

출자방법 및 사례

- 공사가 설립되면 설립자본금은 전액 안성시 출연, 납입자본금은 안성시 출연에 의한 방법과 사채발행, 그리고 차입금에 의한 조달 방안이 있음
- 출연은 현금이나 현물을 출자하는 것임
 - 사채발행은 지방공기업법 시행령 제62조에 의하여 순자산의 6배를 초과하지 못함
- 하지만 지방공기업 설립·운영기준에서는 공사채 발행 고려시 법적 발행한도가 아닌 적정 발행한도 (행정안전부 심사기준)인 순자산의 4배 이내를 적용토록 하고 있음

지방공기업법 시행령

- 제62조 (사채발행) ② 공사가 법 제68조제1항의 규정에 의하여 발행할 수 있는 사채발행의 한도는 다음과 같다.
1. 법 제2조 제1항 제7호 및 제8호의 사업을 경영하는 공사는 제14조에서 정하고 있는 순자산액의 6배 이내
 2. 제1호 외의 사업을 경영하는 공사는 제14조에서 정하고 있는 순자산액의 2배 이내

타 공사 자본금 출자규모

(단위 : 억원)

구 분		하남	여수	김포	용인	화성	춘천	안산	광주광역시
자 본 금	설립 자본금	60	50	40	50	200	50	32	980
	수권 자본금	1,000	395	5,000	500	3,000	200	200	3,550
	납입 자본금	565	99	2,080	500	692	50	50	1,054

■ 타 공사 자본금 증자 사례

(단위: 억원)

공사명	설립일	수권 자본금	설립 자본금	증자 내용
제주특별자치도 개발공사	95.03	500	76	00.04 감귤사업증자 76억→86억(10억) 281억→286억(5억) 02.01 감귤사업00.05 감귤사업증자 86억→96억(10억) 00.09 감귤사업증자 96억→116억(20억) 00.12 감귤사업증자 116억→151억(35억) 01.01 감귤사업증자 151억→186억(35억) 01.03 감귤사업증자 186억→213억(27억) 01.07 감귤사업증자 213억→281억(68억) 01.09 감귤사업증자 증자 286억→293억(7억) 02.12 감귤사업증자 293억→294억(1억) 07.01 호접란사업증자 294억→311억(17억) 11.05 용암해수사업증자 311억→366억(55억)
하남시 도시개발공사	00.08	1,000	60	03.05 무상증자 60억→90억(30억) 07.06 무상증자 90억→135억(45억) 08.08 유상증자 135억→255억(120억) 08.09 무상증자 255억→285억(30억) 09.01 유상증자 285억→365억(80억) 09.03 주식배당 65억→565억(200억)
용인지방공사	03.06	500	50	04.02 현금 50억→200억(150억) 05.01 현금 200억→450억(250억) 06.01 현금 450억→500억(50억)
양평지방공사	08.07	40→60	20	증자 1회 20억→40억

■ 출자방법 및 현물출자(시유지) 가능 현황-1

- 도시개발공사 자본금 마련을 위해서는 현금 또는 현물로 출자할 수 있으며, 가능 규모는 다음과 같음
 - 현금출자 가능 규모 : 일반회계 50억으로 설립자본금 마련, 매년 60억씩 출자 (공도사업 기간 6년 동안)
 - 현물출자 가능 규모 : 안성시 일반재산 86.6억 (공시지가 기준)
 - 지역경제과 : 73.2억, 회계과 10.9억, 산림녹지과 2.5억
- 각 재산 별로 행정절차를 이행하여 현물출자가 가능하도록 절차를 수행해야 할 것임

■ 지역경제과 관리: 가용토지 현황

순번	소재지	지목	면적(m ²)	공시지가 (원)	금액 (원)	현재 활용현황
1	안성시 보개면 복평리 13번지 일원	답	34,848	210,000	7,318,080,000	나대지 및 임시야구장

- 지역경제과에서 관리하는 재산은 공시지가 상 73.2억 정도 가용할 수 있을 것으로 판단됨
- 2012년 6월 감정평가금액으로는 약 100억 정도임

■ 출자방법 및 현물출자(시유지) 가능 현황-2

회계과 관리: 가용토지 현황

순번	소재지	지목	면적(m ²)	공시지가 (원)	금액 (원)
1	안성시 당왕동 5번지	묘지	2,271	103,000	233,913,000
2	안성시 중리동 79-4번지	전	651	45,800	29,815,800
3	안성시 중리동 473-1번지	답	856	40,200	34,411,200
4	안성시 공도읍 웅교리 401-3번지	답	403	42,000	16,926,000
5	안성시 공도읍 승두리 444-2번지	답	369	30,900	11,402,100
6	안성시 공도읍 만정리 산 28-1번지	임야	3,416	32,400	110,678,400
7	안성시 보개면 양복리 866-4번지	답	330	32,300	10,659,000
8	안성시 보개면 구사리 79-12번지	답	2,314	36,000	83,304,000
9	안성시 보개면 북가현리 330번지	전	516	21,600	11,145,600
10	안성시 서운면 현매리 751번지	답	650	28,000	18,200,000
11	안성시 서운면 신능리 산 38번지	전	1,289	59,400	76,566,600
12	안성시 서운면 양촌리 77-1번지	전	1,602	41,400	66,322,800
13	안성시 서운면 양촌리 77-2번지	전	738	36,000	26,568,000
14	안성시 원곡면 반제리 산 62-12번지	임야	2,481	9,660	23,966,460
15	안성시 일죽면 방초리 872-7번지	임야	390	22,200	8,658,000
16	안성시 일죽면 고은리 384번지	임야	2,077	29,000	60,233,000
17	안성시 일죽면 고은리 1162-9번지	답	1,778	22,200	39,462,720
18	안성시 일죽면 고은리 산 3번지	답	365	12,200	4,453,000
19	안성시 일죽면 신흥리 10-1번지	공장용지	633	34,600	21,901,800
20	안성시 죽산면 죽산리 356-2번지	전	2,073	90,100	186,777,300
21	안성시 삼죽면 진촌리 11-3번지	임야	1,646	9,580	15,768,680
총계	21필지		26,848		1,091,133,460

• 시유지 중 회계과에서 관리하고 있는 재산은 공시지가 상 10.9억원 정도 이며, 이 재산들은 회계과에서 행정절차를 이행하여 현물출자가 가능하도록 절차를 수행해야 할 것임

■ 출자방법 및 현물출자(시유지) 가능 현황-3

■ 산림녹지과 관리: 가용토지 현황

순번	소재지	지목	면적(m ²)	공시지가 (원)	금액 (원)	현재활용 현황
1	안성시 도기동 산48-1	임	1,224	97,900	119,829,600	농지,묘지
2	안성시 중리동 산200-5	임	355	13,900	4,934,500	농지
3	안성시 보개면 상삼리 679-4	임	446	8,530	3,804,380	농지
4	안성시 보개면 남풍리 577	임	860	16,000	13,760,000	농지
5	안성시 보개면 남풍리 925-2	임	863	21,500	18,554,500	농지
6	안성시 보개면 북가현리 624	임	806	20,700	16,684,200	농지
7	안성시 보개면 북가현리 631-3	임	1,385	11,500	15,927,500	농지
8	안성시 금광면 사흥리 1314	임	936	5,900	5,522,400	농지
9	안성시 일죽면 화곡리 504-6	임	1,306	21,700	28,340,200	농지
10	안성시 죽산면 매산리 422-4	임	206	53,000	10,918,000	농지
11	안성시 삼죽면 진촌리 산79	임	1,091	7,310	7,975,210	농지,묘지
총계	11필지		9,478		246,250,490	

- 산림녹지과에서 관리하는 재산은 공시지가 상 2.5억 정도 가용할 수 있음
- 공유임야는 “공유재산 및 물품 관리법” 제5조(공유재산의 구분과 종류) 제2항에 따른 행정재산으로 같은 법 시행령 제8조(용도의 변경 또는 폐지)에 따라 일반재산으로 용도폐지 후에 출자가 가능함
- 따라서, 행정재산인 임야를 용도 폐지하기 위하여는 임야 외의 타용도(농지 등)로 사용하고 있는 토지의 경우에만 용도폐지가 가능함

●●● 자본금 규모 산정

■ 운영자본 산정

- 운영자본은 인건비, 사무실 임대료, 사무실 집기·비품으로 구성함
- 인건비는 노동부 통계자료(고용형태별근로실태조사)의 건설업 임금을 적용하였고, 매년 인건비 상승률은 과거 3년(2009년~2011년)의 평균임금상승률인 2.6%를 적용함
- 사무실 면적은 지방청사 표준면적 산정기준을 준용하여 산정하고, 산정된 면적을 토대로 안성시의 대형건물(안성시 공도읍) 사무실 임대료를 반영하여 추정함
- 사무실에 필요한 집기·비품은 물가자료(2012.05)를 기준으로 비용을 추정함
- 공사 설립 초기 3년간의 운영비는 약 4,140,721천원이 소요될 것으로 산정되어 공사 설립 시 운영관련 자본금은 약 5,000백만원으로 책정하는 것이 무난할 것으로 판단됨

(단위: 천원)

구 분	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
인건비	761,035	982,937	1,008,494	1,034,714	1,061,617	1,089,219
사무실 임대료	42,332	54,453	50,657	52,329	54,056	55,840
집기·비품구입비	103,768	311,305				
경상경비	228,310	294,881	302,548	310,414	318,485	326,766
계	1,135,446	1,643,576	1,361,699	1,397,458	1,434,158	1,471,824

●●● 자본금 규모 산정

■ 사업자본 산정

- 사업자본은 우선 추진 사업으로 분류된 공도도시개발사업, 두원공과대학 주변 개발사업, 진현산업단지 등 3가지 사업을 대상으로 함
- 현재 자본금에 대한 최소한의 하한선이 없으므로, 우선 추진 사업 현금흐름에서 볼 수 있듯이 최소한 매년의 부족 자금을 충당할 수만 있다면 설립 초기의 납입자본금 수준은 문제가 되지 않는다고 볼 수 있음
- 따라서 2013년 설립 초기의 최소 사업자본금은 당기의 과부족액인 △1,515백만원을 충당할 수 있는, 즉 1,515백만원 수준이면 가능하다고 할 수 있음

(단위: 백만원)

구 분		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
합 계	당기	△1,010	△1,515	△31,000	△16,277	13,242	△12,548	8,025	15,064	30,881	31,806
	누계	△1,010	△2,525	△33,525	△49,802	△36,560	△49,108	△41,083	△26,019	4,862	36,668
공도	소계	△1,010	△1,515	△31,000	△16,277	13,242	26,748	27,549			
	현금유출	1,010	1,515	31,000	41,493	12,729					
	현금유입				25,216	25,971	26,748	27,549			
두원	소계						△5,502	△2,900	1,938	4,147	4,271
	현금유출						5,502	6,810	2,089		
	현금유입							3,910	4,027	4,147	4,271
진현	소계						△33,794	△16,624	13,126	26,734	27,535
	현금유출						33,794	41,826	12,831		
	현금유입							25,203	25,957	26,734	27,535

●●● 자본금 규모 산정

■ 자본금 총괄

- 공사 설립 초기 연도의 운영관련 자본금 5,000백만원, 그리고 사업관련 자본금 약 1,515백만원 등 최소 약 6,515백만원의 자본금 수준이면, 공사 설립 후 첫 해 사업을 시행하기에는 무리가 없다고 판단됨
- 그러나 초기의 자본금을 최소 수준으로 책정할 경우, 2013년 이후의 사업을 위한 소요자금을 감안해 볼 때 자금조달에 많은 부담이 될 수 있으므로, 공사 설립 시부터 최소한 초기 6년간은 안성시 일반회계에서 가능한 수준인 매년 약 6,000백만원씩 조달이 된다고 가정을 한다면,
공사 설립 초기의 자본금 규모는 운영관련 자본금 5,000백만원, 사업관련 자본금 약 6,000백만원 등 전체적으로 약 11,000백만원 정도가 될 것임
- 이에 더하여 안성시 일반재산에서 현물출자가 가능한 금액은 최대 약 8,655백만원 범위 내에서 얼마든지 추가적으로 증자가 가능함
- 이러한 계획 하에 2014년 20,515백만원, 2015년 10,277백만원 등의 추가자금이 필요하므로, 이는 공사채 발행 등으로 조달이 필요함



6. 자본금 관련 분석

자본금 규모 산정

자본금 규모 및 연차별 조달방안

구분	2013	2014	2015	2016	2017	2018
사업비 과부족 (A)	△1,515	△31,000	△16,277	13,242	△12,548	8,025
운영비	1,135	1,644	1,362	1,397	1,434	1,472
설립자본금 잔액	5,000	3,865	2,221	859	△538	△1,972
일반회계 전입금 (B)	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000	6,000
현물 잔액	8,655	8,655	8,655	8,655	8,655	8,655
순자산	19,655	18,520	16,876	15,514	14,117	12,683
사업 현금흐름 (A+B)	4,485	△25,000	△10,277	19,242	△6,548	14,025
누적 사업 현금흐름	4,485	△20,515	△30,792	△11,550	△18,098	△4,073
사채 발행 가능액	78,620	74,078	67,504	62,057	56,467	50,731
최대 가능 자산 규모	98,275	92,598	84,380	77,571	70,584	63,413
사채 발행액		20,515	10,277			
자산 규모		43,520	27,153	15,514	33,359	12,683

■ 안성도시개발공사 설립절차

- 본 절차는 지방공기업 설립·운영기준(2009.9)을 참고로 하여 작성된 것임
- 이는 일반적인 행정소요절차기간이며 이 기간을 최소화하여 신속하여 추진하여 소요기간을 줄일 수 있어야 할 것임
- 본 절차는 집중적인 업무 수행이 가능한 **설립추진단(TF) 구성**을 통해 소요기간을 축소하고 내실 있는 공사설립이 추진되도록 해야 할 것임
 - TF팀 : 최소 4인 이상 구성 (안산시의 경우 4명의 전담인력 배치, 자문팀은 별도)

단 계	내 용	일 정 별	담당부서	관련법령
설립방침 결 정 전	<ul style="list-style-type: none"> • 대상사업의 성격, 유형 등 내부 검토 • 민간위탁, 직영, 공사, 공단 설립 등 형태별 추진방안 비교 분석 	-	주 관 부 서	법 §2 법 §49
설립방침 결정단계	<ul style="list-style-type: none"> • 설립요건 검토 및 형태 결정 • 공기업 설립검토안 마련 • 시도(시군구가 설립하는 경우) 및 지방의회 등 관계기관 의견수렴 • 설립추진 기본방침 결정 	D-300한 D-270한 D-260한	주 관 부 서	-

■ 안성도시개발공사 설립 절차 (계속)

단 계	내 용	일 정 별	담당부서	관련법령
설립 타당성 검 토 단 계	<ul style="list-style-type: none"> • 설립타당성 연구용역 추진 <ul style="list-style-type: none"> - 설립타당성검토계획 작성 - 설립타당성 검토기준 제시 - 설립타당성 검토기관과 용역계약 체결 및 용역실시 • 설립타당성 검토보고서 확정 	D-250 ~D-160	설 립 준비단	법 §49 영 §47
설립심의 단 계	<ul style="list-style-type: none"> • 주민설명회(공청회) 등 주민의견수렴 • 시도와 협의(시군구가 설립하는 경우) • 설립심의위원회 구성(민간위원 과반수) • 심의 검토기준 제시 및 위원회 심의 	D-130한 D-100한 " D- 90한	설 립 준비단	영 §47 "
조례제정 단 계	<ul style="list-style-type: none"> • 자치단체장의 설립 결정 • 자치단체 조례제정안 마련 및 의회심의를 거쳐 조례공포 	D- 85 ~D- 55	설 립 준비단	법 §49
설립단계	<ul style="list-style-type: none"> • 정관 등 제규정 작성, 임원추천위 구성 • 임원공모 및 임명 	D- 50 ~D- 5	설립준비단 공사공단	법 §56 법 §58
	<ul style="list-style-type: none"> • 설립등기(자본금 납입 후 3주일이내) • 설립보고(등기 후 10일이내) 	D- 0 D+10	사장(이사장) 자치단체	법 §53·§57 영 §78

안성도시개발공사 설립타당성 검토

04 공사·공단 합병



1. 지방공기업 선진화 방안
2. 공사·공단 통폐합 사례
3. 공단 조직 및 인력 현황
4. 공사로 이관할 공단 사업
5. 합병 시 조직 및 인력
6. 공단 합병 절차



■ 지방공기업 선진화방안에 의한 통폐합 선정

- 행정안전부는 지방공기업정책위원회를 통해 “지방공기업 선진화 방안” 확정
- 지방공기업 선진화 방안은 지방공기업의 양적 성장에도 불구하고 개별공기업 단위의 경영개선 위주에서 탈피하여 사업영역 중복 등 공기업 경영전반에 걸쳐 총체적인 구조조정을 요구함
- 이 중 조직규모가 작고 유사업무가 중복되어 통폐합시 규모의 경제가 기대되며 효과창출이 기대되는 지방공기업 26곳 선정
 - 경기도내 지자체는 김포시, 용인시, 화성시가 선정
- 동일 자치단체 내 중복 설립돼 있는 공사·공단에 대한 통합권고에 따라 안산시, 고양시 또한 공사·통합 실시

- 1~3차(08.8~10) : 108개 기관 민영화, 통폐합 방안 발표

- 4차(08.12) : 69개 공공기관별 경영효율화 계획 발표

- 5차(09.1) : 132개 공공기관 출자회사 선진화 계획 발표

- 6차(09.3) : 60개 공공기관별 경영효율화 계획 발표



2. 공사·공단 통폐합 사례

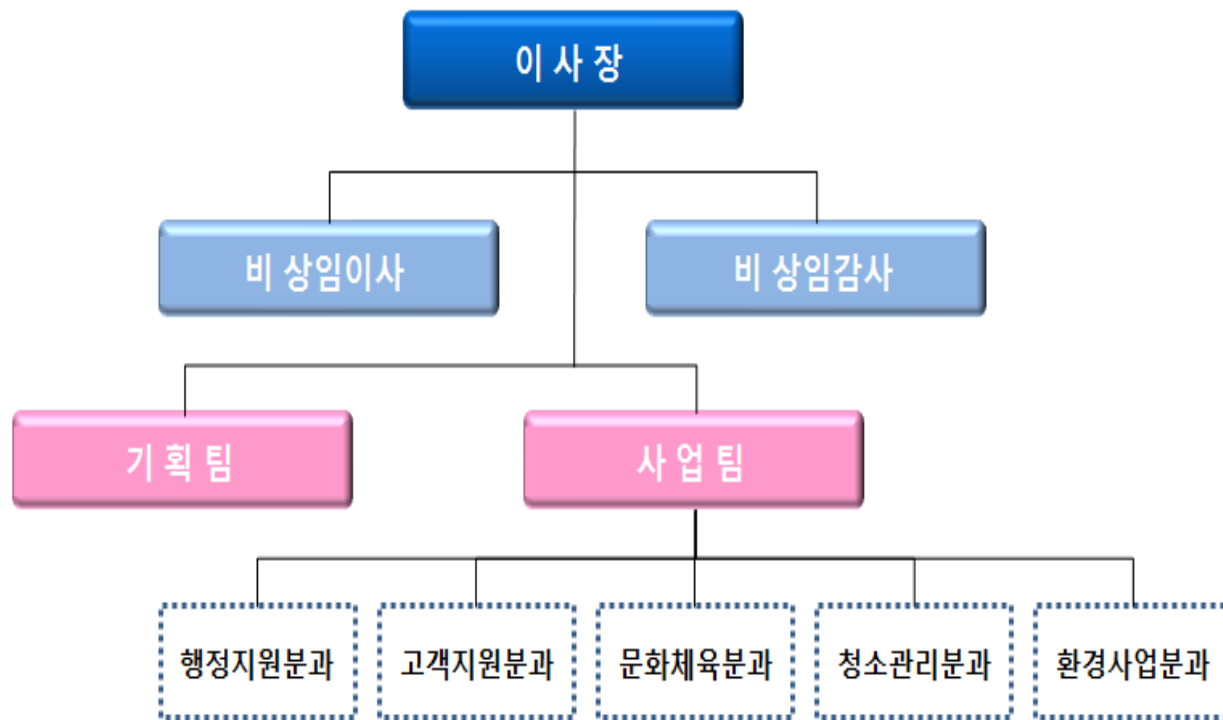
■ 공사·공단 통폐합 추이

구분		김포시	용인시	화성시	춘천시	안산시	고양시	의왕시	
기관 명칭		김포 도시공사	용인 도시공사	화성 도시공사	춘천 도시공사	안산 도시공사	고양 도시관리공사	의왕도시공사	
통합일(설립일)		2011. 3. 17	2011. 3. 31	2011. 6. 14	2011. 3. 2	2011. 1. 1	2011. 4. 1	2011. 4. 5	
통합방향		신설합병	공단을 공사로 흡수통합합병	공단을 공사로 흡수통합합병	신설합병	공단을 공사로 흡수통합합병	신설합병	신설합병	
인력	통합	정규직	161	113	166	166	243	113	72
		비정규직	81	157	46	46	260	88	0
	공사	정규직	47	41	36	34	-	-	-
		비정규직	파공 4	3	2	파공 12	-	-	-
	공단	정규직	138	66	132	100	164	79	39
		비정규직	90	103	33	70 / 파공 2	170	111	80

주: 통합 전 공사,공단 인력은 2008년, 통합 후 공사 인력은 2011년 기준

●●● 조직 및 인력현황

- 1 이사장, 2팀, 5분과로 운영되고 있음
- 2012년 7월 1일 현재 정원 220명, 현원 205명의 직원이 있음
(임원: 1명, 정규직: 67명, 무기계약직: 137명) - 현원기준



팀별 인원

구분	계	기획팀	사업팀				
			행정지원	고객지원	문화체육	청소관리	환경사업
계	204	5	6	6	40	117	30
일반직	18	5	5	3	1	1	3
기능 (시설)	15			1	11	1	2
기능 (운전)	34					30	4
환경 미화원	84					84	
기타 상근	49		1	2	24	1	21
청원 경찰	4				4		

• 현원 기준. 이사장 1명 제외

■ 안성도시개발공사로 이관할 사업

- 공사와 공단 통합 시 이관될 안성시시설관리공단의 사업을 1안, 2안, 3안, 4안으로 구분하여 분석함

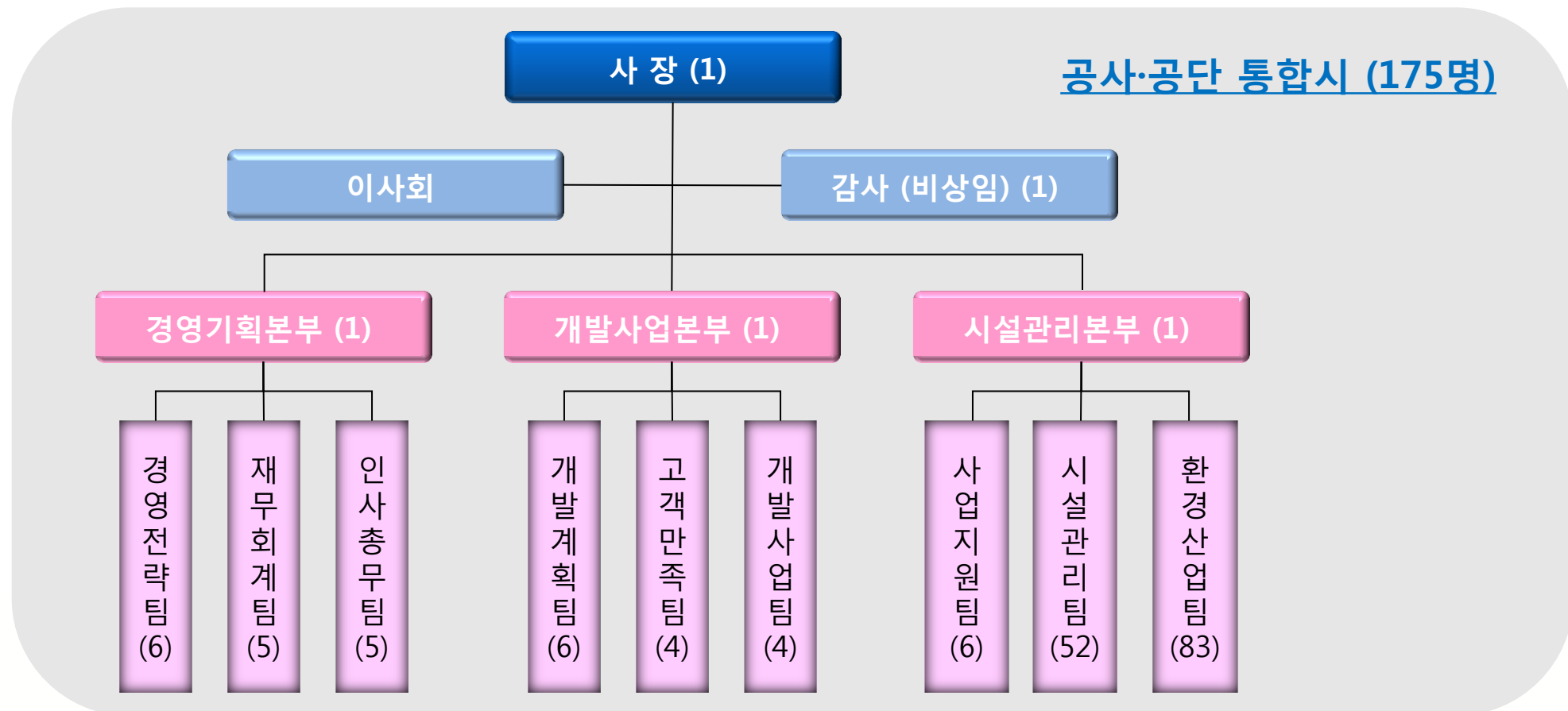
	구분	내용
1안	<p>지방공기업에서 규정하는 사업영역만 이관 (경상경비의 50% 이상을 경상수입으로 충당할 수 있는 사업)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 안성시 시설관리공단의 모든 사업 중 종량제 봉투 판매사업, 재활용 사업만이 이관 가능 종량제 봉투 판매사업 수익률 : 2,013.13% 재활용 사업 수익률 : 88.56%
2안	<p>비수익 사업을 제외한 모든 사업 이관 (비수익사업 : 청소년 문화의 집-그루터기, 청사청소, 매립장)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 비수익 사업은 통합시 시에 이관 기획·예산 등의 업무를 담당하는 기존의 기획팀과 행정지원분과, 고객지원 분과 인력은 재배치
3안	<p>안성시시설관리공단의 모든 사업 이관</p>	<ul style="list-style-type: none"> 공단 설립목적인 공익성을 고려하여 공단에서 운영하고 있는 전체 사업을 이관하는 방안 공단의 모든 사업(수익사업, 비수익사업)을 공사로 이관하되, 향후 단순노무 등의 업무는 재위탁이 필요할 것으로 판단됨
4안	<p>안성시시설관리공단의 모든 사업을 이관하되 경상수지비율 50% 이상으로 개선될 수 있도록 사업을 조정하여 이관</p>	<ul style="list-style-type: none"> 행정안전부 경영개선 명령을 이행할 수 있도록 현실에 맞게 이관 <ul style="list-style-type: none"> - 시 직영 추진 : 3·1운동 기념관, 안성맞춤박물관, 청사청소 - 신규 위탁사업 추진 : 국민체육센터 - 신규사업 검토 : 사계절썰매장, 야외수영장, 천문과학관 등 청소사업 일부 시 직영(가로청소 부분) - 34명

1안, 2안, 3안, 4안의 장단점 비교

구분	장점	단점
1안 지방공기업에서 규정하는 사업영역만 이관	<ul style="list-style-type: none"> 적자사업을 시에 반환하거나 민간에 위탁함에 따라 경영수지 회복 가능 인력 감축에 따른 비용절감 	<ul style="list-style-type: none"> 공익성, 공공질서 유지에 부적합 민간위탁 시 이직률이 높아 연속성 확보 어려움 조직이동에 따른 기존 인력 반발 우려
2안 비수익 사업을 제외한 모든 사업 이관	<ul style="list-style-type: none"> 인력 감축에 따른 비용 절감 공익성, 공공성 다소 유지 사업의 연속성 확보 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 안성시 시설관리공단의 대부분의 수익사업 역시 적자로 경영수지에 부정적 영향을 미침
3안 안성시시설관리공단의 모든 사업 이관	<ul style="list-style-type: none"> 공익성, 공공질서 유지에 적합 사업의 연속성 확보 및 유연한 조직운영이 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 적자사업으로 인한 경영수지에 악영향 조직의 비대화, 관리의 어려움
4안 안성시시설관리공단의 모든 사업 이관하되 경상수지비율 50% 으로 개선될 수 있도록 사업을 조정하여 이관	<ul style="list-style-type: none"> 공익성, 공공질서 유지에 적합 사업의 연속성 확보 및 유연한 조직운영이 가능 적자사업 시 반환 및 수익사업 위탁으로 경영수지 회복 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 조직의 비대화, 관리의 어려움

■ 공사·공단 합병 시 조직설계

- 공단 전체 사업을 공사로 이관하되, 경영수지를 개선할 수 있도록 사업을 조정하여 이관하는 4안과 공사 사업 인력을 바탕으로 합병 시 인력을 산정하였음
 - 공단 인력(204명, 이사장 제외) 중 가로청소인력 34명과, 시 이관이 추진되고 있는 사업(3·1운동 기념관, 안성맞춤박물관, 청사청소)의 인력 18명은 제외하고 설계함
 - 신규로 추진되고 있는 사업(국민체육센터, 사계절썰매장, 야외수영장, 천문과학관)의 인력은 향후 검토 후 필요시 추가되어야 할 것임
- 공단의 기획팀(5명)과 사업팀의 행정지원분과(6명)은 합병 시 각 부서로 재배치함





5. 합병 시 조직 및 인력

■ 공사·공단 합병 시 인력설계

구분	계	직급 (사장 제외, 설립시점 기준)											
		일반직						기능직					기타
		2급	3급	4급	5급	6급	7급	1급	2급	3급	4급	5급	
사장	1												
경영 기획 본부	본부장	1	1										
	경영전략팀	6		1	1	2	2						
	재무회계팀	5		1	1	1	2						
	인사총무팀	5		1		2	2						
개발 사업 본부	본부장	1	1										
	개발계획팀	6		1	1	2	2						
	고객만족팀	4		1		2	1						
	개발사업팀	4		1		2	1						
시설 관리 본부	본부장	1	1										
	사업지원팀	6		1	1	1						1	2
	시설관리팀	52		1	1	1	1	2	2	2	4	5	33
	환경산업팀	83		1				1	4	12	8	6	51

- 기타에는 청원경찰, 기타상근, 환경미화원이 포함
- 환경산업팀 기타 51명 중 환경미화원은 50명
- 본부장은 직원급임



5. 안성도시개발공사 조직설계

안성도시개발공사 설립타당성 검토

City of Masters
안성맞춤도시 **안성**

■ 공사·공단 흡수합병 시 조직별 주요 업무

구 분		주요업무
경영기획본부	경영전략팀	• 심사분석 및 평가, 투자심의, 사업계획, 경영평가, 조직관리, 홍보업무, 투자유치 등
	재무회계팀	• 예산편성 및 관리, 자금계획 수립 및 운영, 차입금 이자지급, 공사채 발행 및 차입, 자본금 증자 및 출자, 공사 및 용역계약 체결, 결산, 지출, 세금신고 등
	인사총무팀	• 급여관리, 복리후생, 인사위원회 및 상벌위원회 운영, 근무성적 및 평정, 임직원 포상 등
개발사업본부	개발계획팀	• 신규사업 발굴, 타당성 검토, 개발사업 계획 총괄, 사업공정 관리 및 심사분석 등
	고객만족팀	• 보상업무기준수립, 용지분양, 홍보업무 등
	개발사업팀	• 개발사업 시공계획 수립, 위·수탁사업(공사감독) 등
시설관리본부	사업지원팀	• 시설관리 및 환경산업을 위한 사업 지원 업무 (지원업무 및 대고객 만족도 향상, 홍보 등)
	시설관리팀	• 각종시설물 및 사업 관리 업무 등
	환경산업팀	• 청소관련 업무 등



합병의 이론적 배경

- 상법 규정에 의하면 합병이란 두 개 이상의 회사가 법정된 절차에 따라 단일회사가 되는 것을 의미하며, 회사의 합병이란 회사간의 행위로서 당사자인 회사의 일부 또는 전부가 해산하고 그 재산이 청산절차에 의하지 않고 포괄적으로 존속회사 또는 신설회사에 이전됨과 동시에 그 사원이 존속회사 또는 신설회사의 사원이 되는 효과를 가져오는 것을 말함
- **합병의 방법**에는 ① 당사회사 중에서 한 회사가 존속하고 다른 회사는 해산하여 그 사원 및 재산이 존속 회사에 포괄적으로 승계되는 **흡수합병**과 ② 모든 당사회사가 해산하고 새로이 신회사를 설립하여 해산회사의 사원 및 재산을 신회사에 포괄적으로 승계시키는 **신설합병**의 방법이 있음
- 지방공기업의 통합 또는 합병에 관한 절차는 지방공기업법 제77조2(해산)의 규정에 의거 상법 중 주식회사 해산에 관한 규정을 준용하도록 하고 있음

해산

- 일반적으로 회사는 해산에 의해 청산절차에 들어가게 되며, 청산 절차가 종료되면 법인격을 상실하여 완전히 소멸하게 되는 것으로, 즉 해산만으로는 권리능력을 완전히 잃지 않고, 청산목적의 범위 내에서 여전히 권리능력을 가진다는 의미임
- 해산으로 인하여 청산절차에 들어가는 것이 원칙이나, 합병 및 분할합병의 경우에는 해산과 동시에 존속회사 또는 신설 회사에 권리의무가 포괄승계 되므로 해산시에 소멸됨

청산

- 청산이란 현존사무를 종결하고, 채권의 추심과 채무의 변제를 하는 것과, 재산을 환가 및 이러한 일련의 절차가 끝나고 잔여재산이 있으면 주주들에게 분배함으로써 끝이 나게 됨



6. 공단 합병 절차

City of Masters
안성맞춤도시 안성

공단 해산 및 합병 절차

단 계	내 용	추진일정	관련법
통합방침결정	<ul style="list-style-type: none"> 통합기본계획 수립·확정 - 통합주체 검토(공사 또는 공단 명칭) 	D-8개월	
통합추진기획단구성	<ul style="list-style-type: none"> 통합추진기획단 구성 - 조례·정관·규정 개정(안) 작성 	D-8개월	
조례개정·폐지	<ul style="list-style-type: none"> 조례(안) 심사의뢰 시의회 제출 : 조례개정(안) 및 폐지(안) 개정·폐지조례 공포 각종시설물 관리주체변경 시행 	D-7개월 D-6개월 D-5개월	지방자치법 제15조
합병계약	<ul style="list-style-type: none"> 합병(해산)결의 합병계약서 작성 및 이사회 승인 (정관변경안건 심의) 대차대조표 공시 채권자 보호절차 이행(1개월 이상) 	D-5개월 D-5개월 D-5개월 D-5 ~ 3개월	상법 제518조 상법 제522조 상법 제522조의2 상법 제527조의5
정관변경인가신청	<ul style="list-style-type: none"> 정관변경승인(시) 	D-2개월	지방공기업법 제56조
재산인계인수준비	<ul style="list-style-type: none"> 재산인계(합병기일)인수 준비 (※ 인력포함) 	D-1개월	
합병보고총회	<ul style="list-style-type: none"> 합병계약서 작성 후 주주총회 승인 	D-7일	상법 제522조
통합발족	<ul style="list-style-type: none"> 임직원 임명 및 재산인계 합병등기 이행 (변경등기 및 해산등기 신청) 발족식 	D일	상법 §528 상법 제233조
합병후 추진사항	<ul style="list-style-type: none"> 예산·재산 승계승인(1달이내) 법인세 신고 및 합병대차대조표 공시 사업자 변경등록(2주내) 	D+1개월	

• 광주광역시도시개발공사와 광주광역시시설관리공단 통합사례를 참고로 하여 작성

안성도시개발공사 설립타당성 검토

05 공사설립에 따른 효과분석



1. 주민 복리증진에 미치는 효과
2. 지역경제에 미치는 효과
3. 지방재정에 미치는 효과



1. 주민 복리증진에 미치는 효과

●●● 주민 설문조사

■ 조사의 기본 설계

설문목적

- 본 조사는 안성도시개발공사의 설립 및 주민복리 증진 등 기대효과에 대한 안성시민의 의견을 객관적으로 파악하여 향후 관련 정책 수립에 필요한 기초자료를 마련하는데 그 목적이 있음

설문항목

- 안성도시개발공사 설립 관련
 - 공사 설립찬반 및 이유
 - 공사 설립시 긍정적인 효과
 - 공사 설립시 주민복리/지역경제 측면 기대효과
- 공사와 공단의 통합 관련
 - 공사공단 통합 찬반 및 이유

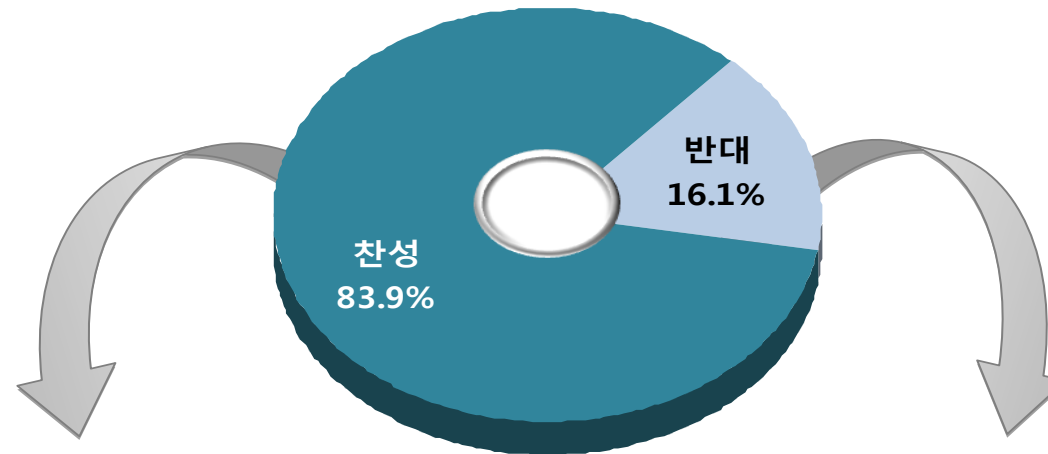
표본 설계

구분		내용
조사대상		안성시에 거주하는 만 19세 이상 65세 이하 성인 남.녀
표본크기		305명(유효표본)
조사지역		안성시
표본추출방법		지역별 층화무작위 추출법(Stratified Sampling)
표본오차		±5.6%p(신뢰수준 95%)
조사방법	조사방법	전화조사 (CATI: Computer Aided Telephone Interview)
	조사기기	2012년 7월 3일 ~ 7월 5일 (3일간)
	자료수집도구	구조화된 질문지(Structured Questionnaire)

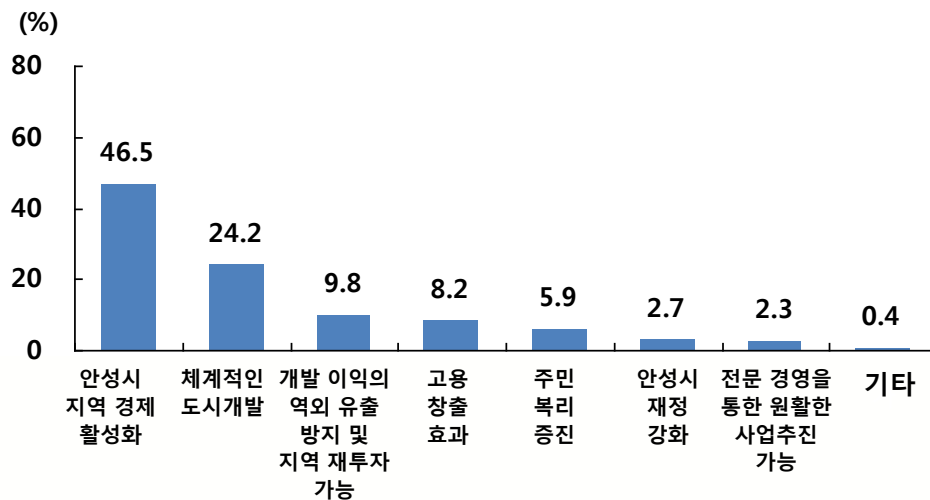
설문조사 결과

안성도시개발공사 설립 찬반 여부

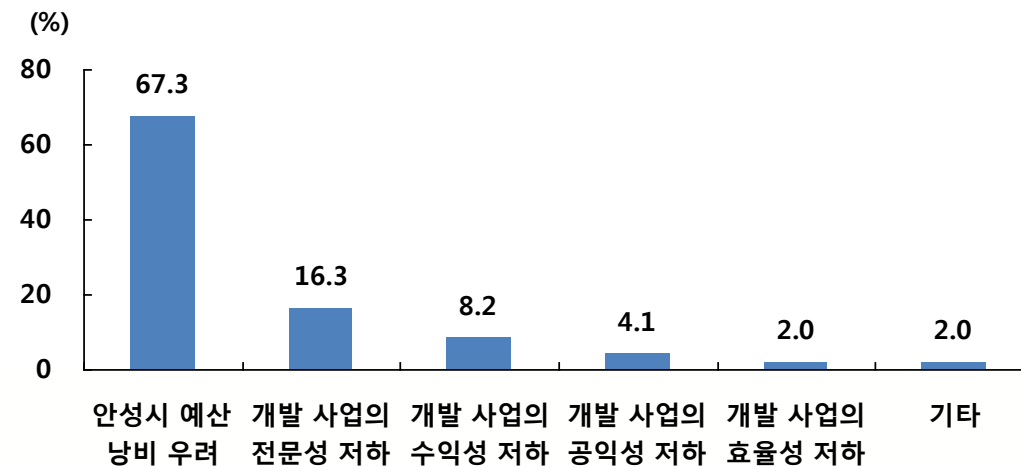
- 안성시민들(N=305)에게 안성도시개발공사 설립 찬반 의사를 물은 결과 '찬성'(83.9%) 의견이, '반대'(16.1%) 의견 보다 5배 이상 많았음



안성도시개발공사 설립 찬성 이유



안성도시개발공사 설립 반대 이유

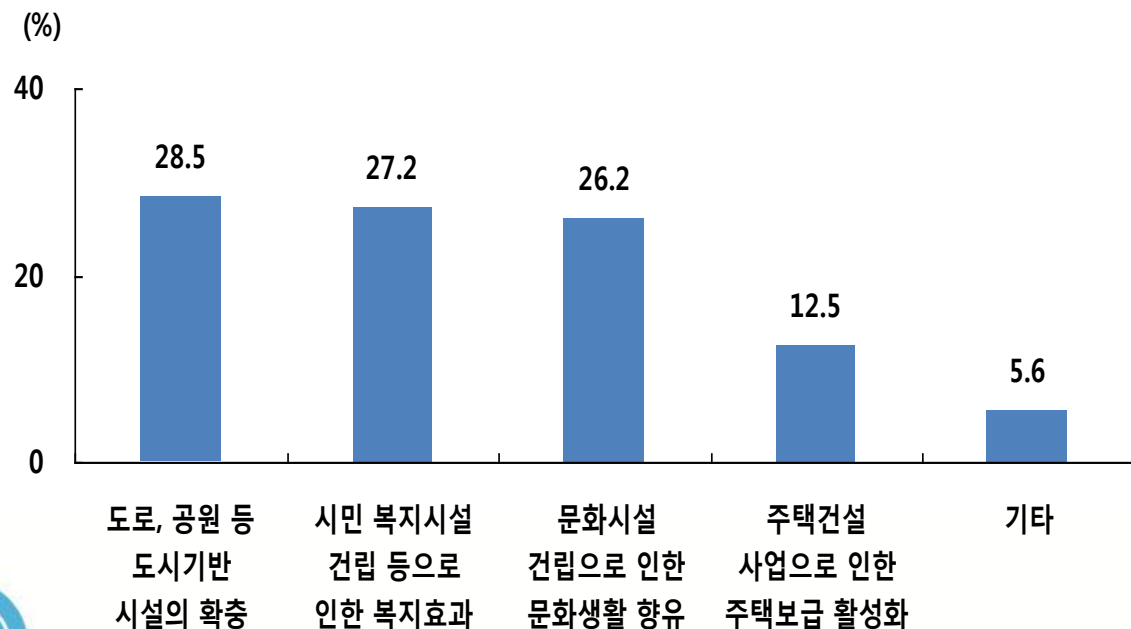


설문조사 결과

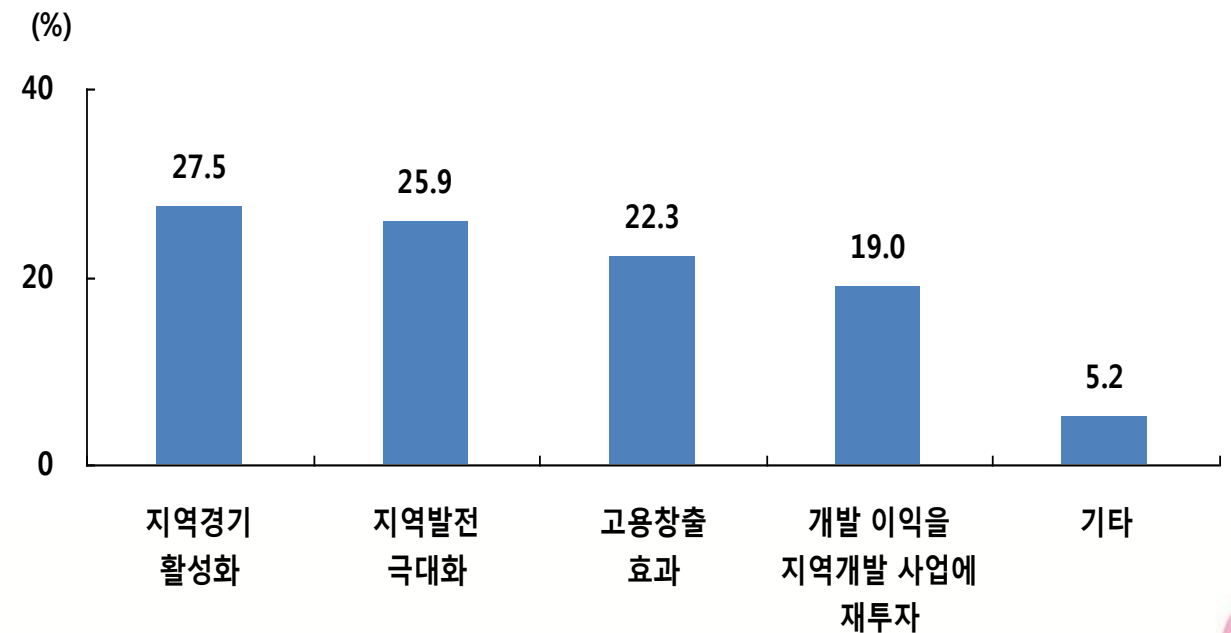
안성도시개발공사 설립 시 기대효과

- 안성시민들(N=305)은 도시개발공사가 설립되면 주민복리 측면에서는 '도로, 공원 등 도시기반시설의 확충' (28.5%)이, 지역 경제 측면으로는 '지역경기 활성화'(27.5%) 효과를 가장 기대하고 있는 것으로 나타남
- 안성시민들은 주민복리 측면에서는 '도시기반 시설의 확충', '복지효과'등을 기대하고 있음. 또 지역경제 측면에서는 '지역경기 활성화', '지역발전 극대화' 등을 기대하고 있음. 따라서 안성시민들은 도시개발공사 설립이 지역주민의 복리 및 경제 발전에 대한 욕구를 충족시켜줄 것으로 보임

안성도시개발공사 설립 시 기대효과 - 주민복리측면



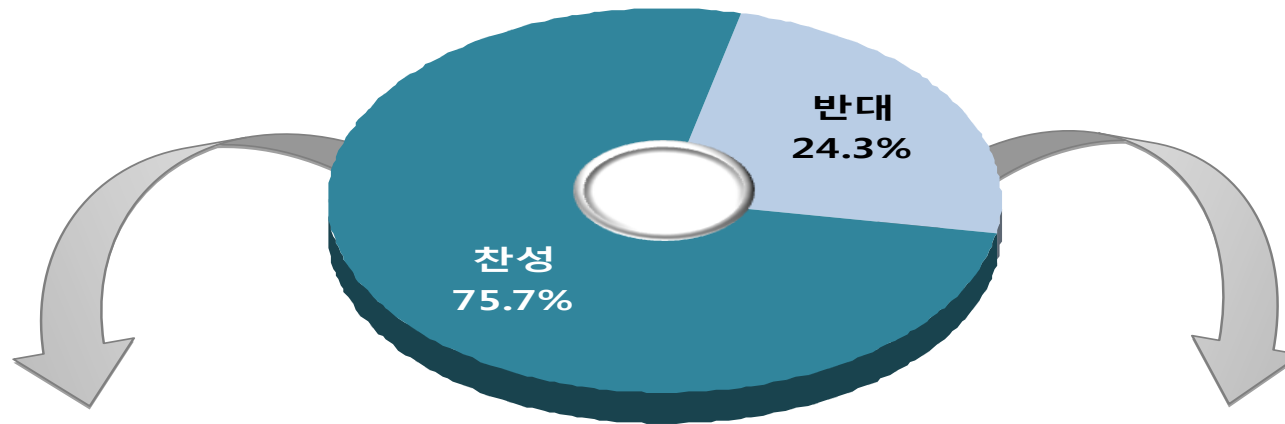
안성도시개발공사 설립 시 기대효과 - 지역경제측면



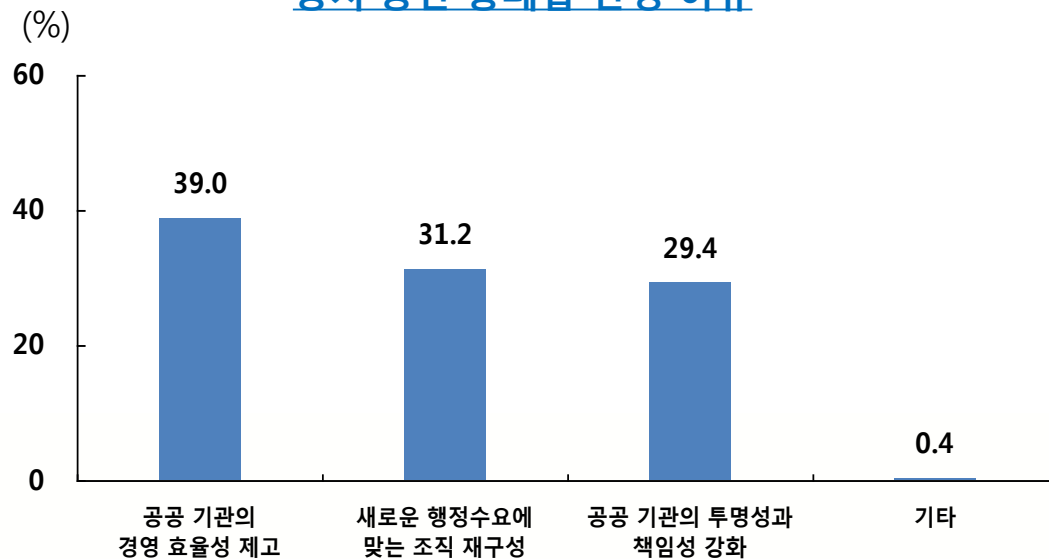
설문조사 결과

공사·공단 통합 관련

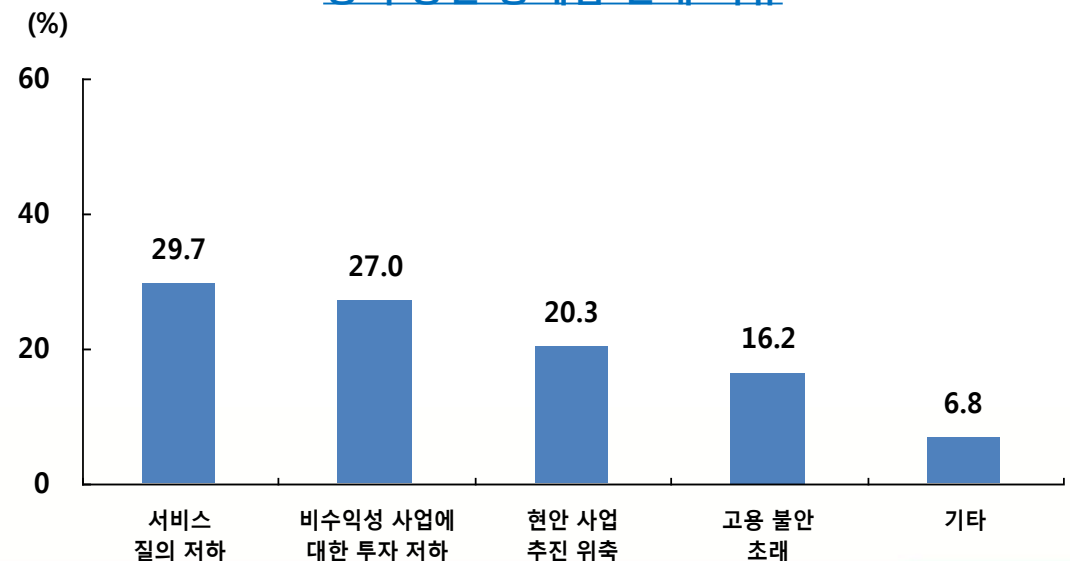
- 안성시민들(N=305)은 도시개발공사가 설립될 경우, 공사와 시설관리공단을 통폐합하는데 찬성(75.7%)하는 경우가 반대(24.3%)하는 경우보다 3배 이상 많은 것으로 나타남



공사·공단 통폐합 찬성 이유



공사·공단 통폐합 반대 이유



■ 공사설립이 지역경제에 미치는 효과-1

- 공사설립으로 직접 사업을 추진하면 개발이익의 역외유출을 막고 지역 내 재투자를 통해 지역경제 활성화 촉진
→ 고용창출 효과 기대
- 공사설립으로 발생하는 개발이익이 도로사업 등 비교적 수익성이 떨어지는 지역개발사업에 재투자
→ 안성시의 재정적 부담 경감 및 안성시내 권역간 균형발전에 기여
- 지방계약법 준용으로 지역업체의 수주 용이
→ 지역 내 경기활성화로 고용창출효과

■ 경제적 파급효과 분석

- 경제적 파급효과란 각종 개발이나 투자사업의 생산, 소득, 고용 등 파급효과를 분석하는 등 다양한 용도로 활용되고 있으며, 산업연관분석을 통해서 분석해 볼 수 있음
- 총 공사비는 순수 건축비와 이와 관련된 설계비, 감리비, 기타비용을 모두 합한 금액을 대상으로 하여 산업연관표(Input-Output Table, 2009, 한국은행)를 이용하여 투자로 인한 생산유발효과, 부가가치유발효과, 취업유발효과 등을 분석함
- 총 사업비 중 용지비를 제외한 금액으로 분석함
- 경제적 파급효과 분석 시 2가지 가정으로 나누어 분석
: ①공도사업만을 분석 ②공도·두원·진현 사업을 분석



■ 공사설립이 지역경제에 미치는 효과-2

지역산업연관계수

생산유발계수	부가가치유발계수	취업유발계수
1.3076	0.5958	10.4935

- 통합소분류표(지역산업연관표-경기도, 2009)의 생산유발계수 중 127부문(일반토목)의 계수를 적용함
- 취업유발계수는 10억원당 계수 임

① 공도 사업비로 분석

(단위: 백만원, 명)

구분	연도	사업비 (용지매입비 제외)	생산유발효과	부가가치유발효과	취업유발효과
1	2013	1,515	1,981	903	16 명
2	2014	1,325	1,733	789	14 명
3	2015	16,551	21,642	9,861	174 명
4	2016	12,729	16,644	7,584	134 명
누 적		32,120	42,000	19,137	338명



■ 공사설립이 지역경제에 미치는 효과-3

② 공도·두원·진현 사업비로 분석

(단위: 백만원, 명)

구분	연도	사업비 (용지매입비 제외)	생산 유발효과	부가가치 유발효과	취업 유발효과
1	2013	1,515	1,981	903	16 명
2	2014	1,325	1,733	789	14 명
3	2015	16,551	21,642	9,861	174 명
4	2016	12,729	16,644	7,584	134 명
5	2017	2,716	3,552	1,618	29 명
6	2018	12,056	15,765	7,183	127 명
7	2019	14,920	19,510	8,889	157 명
누 적		61,812	80,827	36,827	651 명





■ 공사설립이 지방재정이 미치는 효과

- 공도, 두원, 진현 사업을 추진하는 경우로 가정
- 단계별 사업이 무리 없이 진행되었을 때를 가정하여 사업수지를 분석한 결과, 사업연도로 단순평균하면 대상사업을 통하여 연간 약 41.8억원의 순이익이 발생함

■ 사업수지 분석

구분	총 사업추진기간	순이익규모	연간순이익
우선추진예정사업	9년	376.8억원	41.8억원

- 안성시에서 100% 출자하는 공사의 순이익은 궁극적으로 안성시에 귀속된다 할 수 있으며, 이는 자치단체 재정수입 증대효과에 영향을 미침
- 순이익의 사용과 관련하여 공사 적립, 지방재정부분, 주민복지부분의 금액 사용비율을 각각 20%, 40%, 40%로 가정하였을 때 지방재정과 주민복지증진을 위하여 사용될 수 있는 금액은 각각 150.7억원으로 추정됨

■ 순이익의 사용처

구분	공사적립	지방재정	주민복지	비고
규모	75.4억원	150.7억원	150.7억원	지방공사 이익 적립금: 이익금의 10% 이상 (지방공기업법 제37조)
(%)	20%	40%	40%	

안성도시개발공사 설립타당성 검토

06 공사의 성공적인 운영방안



1. 공사 운영방안

2. 성공적 운영을 위한 과제



중장기 운영방안

안성
도시개발
공사

중장기
운영

실천과제

안성시민·안성시·공사간의 역할분담

- ▶ 안성시민 : 서비스의 수혜자, 공사의 건전한 경영을 위한 주체적 역할 수행
- ▶ 안성시 : 획일적 규제에서 벗어난 지원위주의 역할 수행
- ▶ 공사 : 효율성을 높이기 위한 감량경영과 경영성과에 대한 책임

역할과 기능정립으로 적정사업영역 구축

- ▶ 사업의 다각화 영역 구축
- ▶ 설립취지에 부합하며 경영환경변화에 부응하는 고유사업과 핵심역량사업 구축

민간경영방식 접목을 통한 경쟁원리 도입

- ▶ 창의와 능력에 바탕을 둔 능력위주의 경영환경과 기법 도입

작고 생산적인 조직구조

- ▶ 고객과 접하는 현장위주의 조직
- ▶ 수요자 요구에 신속대응이 가능한 의사결정구조의 단순화

공공성과 효율성의 조화

경영합리화를 통한 효율성 제고

- ▶ 공익성과 안전성을 저해하지 않는 범위 내에서 효율성 제고

성과에 따른 인사 및 급여관리 체제 구축

공사의 사업수행능력 주기적 평가

- ▶ 각 사업에 대한 비용과 편익을 분석하고 공사의 사업수행능력을 평가하여 사업정리 시행



1. 공사 운영방안

■ 단계별 운영방안

- 공사의 설립과 성공적인 운영을 위해 국내 경제적 상황(건설업 경기 및 부동산 투자 현황 등)을 정확하게 분석하여 이에 맞는 정책 수립 필요
- 공사 설립 및 운영에 대한 행안부의 지침에 따라 공사의 조직을 최대한 슬림화 해야 할 것이며, 전문경영 기법을 도입하여 시 직영과는 차별적인 성공적인 운영을 할 수 있도록 해야 할 것임
- 공사 설립을 위한 단계에서 부터 설립 후에도 지속적으로 시민들의 의견을 수렴하여 안성시에 적합한 공사 운영을 해야 할 것임

설립준비 단계

- 안성시의 관심과 지원
- 안성시 의회의 관심
- 안성시민의 관심



설립단계

- 지역발전을 위한 비전 설정
- 제도 구축 증의 합리적 체계 설정
- 사업의 정확한 분석 필요



운영단계

- 조직의 독립성 확보 (운영 및 관리)
- 인사관리의 합리성
- CEO의 탁월한 리더십 필요



안성도시개발공사의 성공적 운영



■ 업무영역의 설정 필요

- 공사 설립 초기에는 재정투자가 적으면서도 공공기여도가 높은 사업을 중심으로 수행
→ 재정적 위험을 줄일 수 있으며, 설립 초기 조직 규모에 대한 부담을 줄일 수 있음
- 공사의 운영을 안정적으로 하여 확고한 자리매김을 한 후 신규 사업에 대한 신중한 검토가 필요함
→ 안성시 개발요구에 부합하는 업무영역으로 사업 확대
→ 다각적 사업 분야의 검토 필요

■ 경영 및 사업전문인력의 확충

- 안성시 공무원의 참여
→ 공사 설립 초기에 행정체계나 업무에 대해 노하우를 보유하고 있는 안성시 공무원의 참여는 긍정적 효과를 줄 수 있음
→ 시 공무원 파견은 5% 이내에서 파견(지방공기업 설립·운영 기준). 통합공사인력(175명) 기준 8명
- 공사 전문인력 확충 필요
→ 전문적 경영 마인드를 지닌 인재 확보 필요
→ 인재 운영에 대한 인사제도 구축 필요

안성도시개발공사 설립타당성 검토

07 결론



- 우선추진 예정사업인 공도도시개발사업, 두원공과대학 주변 개발사업, 진현 산업단지 사업성 분석결과 수익성이 있는 것으로 나타남

분석지수	공도	두원	진현	판단기준
NPV	7,054 백만원	482백만원	7,314백만원	NPV > 0
PI	1.09	1.03	1.09	PI > 1
IRR	10.89%	7.56%	10.65%	IRR > K

참고) K=5.45%

- 따라서 공도도시개발사업을 비롯한 우선추진 예정사업을 대상으로 한다면, 안성도시개발공사의 설립에는 무리가 없다고 판단됨
- 다만 향후 안성시시설관리공단과의 흡수합병 시에, 인수 사업과 관련해서는 정책적인 고려가 필요할 것임
- 결론적으로 안성도시개발공사 설립은 타당한 최소한의 사업으로 출발하되, 향후 지속적으로 안성시 발전을 위한 사업을 발굴하고, 기존 유사 기관들의 장점들을 살려 나가면서 부동산 경기 등 경제환경 변화에 미리 대비해 나간다면 안성시 발전에 긍정적인 기여를 할 것으로 판단됨





City of Masters
안성맞춤도시 **안성**



{ 안성맞춤
안성시티 }

New!

AnseongMachum AnseongCity
www.anseongcity.com



감사합니다.

