

투자심의위원회
운영규정

부천시공사 투자심의위원회 운영규정

제정 2018.06.18. 규정 제42호

개정 2019.08.13. 규정 제68호

개정 2020.09.18. 규정 제88호

제1조(목적) 이 규정은 「지방공기업법」 제65조의3에 따라 부천시공사가 시행하는 투자사업의 타당성을 사전에 심의하기 위하여 투자심의위원회를 설치하고 그 구성과 운영에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(구성 및 운영) ① 투자심의위원회(이하 “심의회”라 한다)는 위원장 1명을 포함한 11명 이내의 위원으로 구성하되, 외부 전문가 위원(이하 “외부 위원”이라 한다)이 2분의 1 이상이 되도록 구성하여야 한다.

② 당연직 위원은 부천시공사(이하 “공사”라 한다) 사장을 포함한 상임이사로 하고, 사장은 위원장으로서 심의회를 총괄한다. 위원장인 사장이 직무를 수행할 수 없을 경우에는 공사 직제규정에서 정하는 순서에 따라 해당 상임이사가 위원장의 직무를 대행한다.

③ 외부 위원은 제3조의 자격기준에 따라 공모 또는 전문가협회, 학회 등의 추천을 통해 공사 사장이 위촉하되, 별지 제1호서식의 직무윤리사전진단서를 통해 이해당사자가 부당하게 개입할 가능성을 최소화하여야 한다.

④ 위촉이 결정된 외부 위원은 별지 제2호서식의 서약서를 작성하여 제출하여야 한다.

⑤ 외부 위원의 임기는 2년으로 하고 두 차례만 연임할 수 있다.

⑥ 심의회 사무를 처리하기 위하여 간사를 두되, 간사는 공사 예산을 총괄하는 부서의 팀장으로 한다.

[전문개정 2019.08.13.]

제3조(외부 위원의 자격) 외부 위원의 자격은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분야에서 학식과 경험이 풍부한 자 또는 변호사 또는 공인회계사 직에 5년 이상 종사자로 하되, 부천시 소속 공무원과 부천시의회 의원은 제외한다.

1. 경영 또는 재정·자산관리 분야
2. 도시계획 또는 도시개발 분야
3. 부동산 투자 분야

[전문개정 2019.08.13.]

제4조(심의대상) ① 심의회는 다음 각 호의 사업을 심의한다.

1. 「부천도시공사 설립 및 운영 조례」 제19조 및 부천도시공사 정관 제7조에 따른 신규투자사업
2. 투자 진행 중인 사업의 위험 관리 및 재정손실 방지를 위한 대책이 필요한 사업
3. 그 밖에 사장이 심의가 필요하다고 지정하는 사업

② 투자사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 심의하지 아니할 수 있다.

1. 부천시 정책사업 수행으로 사업이 사실상 추진 중에 있어 심의가 불필요한 사업
2. 사업성격상 심의가 사실상 불가능한 사업
3. 기밀을 유지할 필요가 있거나 긴급을 요하는 특수한 사업. 다만, 심의회 생략여부에 대한 사장의 방침결재가 있는 경우에 한한다.

제5조(심의내용) 투자사업 심의는 다음 각 호의 사항을 검토·분석하여야 한다.

1. 투자사업의 필요성 및 타당성
2. 공사 중장기 계획과의 연계성
3. 상위계획과의 일관성
4. 기본구상 수립의 적정성

5. 시장성·수요 분석의 적정성
6. 사업비 산정의 적정성
7. 재정·경제적 수익성 분석의 적정성
8. 재원조달능력 및 연도별 투자계획 분석의 적정성
9. 그 밖에 위원장이 필요하다고 인정하는 사항

제6조(위원의 제척·회피) ① 심의회 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제척된다.

1. 위원과 직접적인 이해관계가 있는 사항
2. 위원의 배우자, 자녀 및 부모(배우자의 부모를 포함한다)와 이해관계가 있는 사항
3. 위원이 속한 기관과 이해관계가 있는 사항

② 위원은 심의·의결 등의 사항이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 직무를 회피하여야 하며, 그 사실을 위원장에게 신청하여야 한다.

1. 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항
2. 그 밖에 공정하게 업무를 수행할 수 없다고 판단되는 사항

③ 제2항에 따라 위원의 회피신청을 받은 위원장은 이해관계 정도를 고려하여 그 수용여부를 결정한다. <개정 2019.08.13.>

④ 사장은 제척 또는 회피 사유에 해당됨에도 불구하고 위원의 고의 또는 중대한 과실로 위원업무를 수행한 사실이 확인된 경우에는 해당위원이 수행한 평가내역 등을 고려하여 관련자와의 계약해지, 선정취소, 거래제한 또는 위원자격 박탈 등의 조치를 취하여야 한다. <개정 2019.08.13.>

제7조(심의절차) ① 심의회에 안건을 부의하고자 할 때에는 별지 제4호 서식의 심의안건을 참조하여 별지 제3호서식의 부의안, 사업계획서 및 제5조의 사항을 명백히 나타낼 수 있는 심의 자료를 작성한 후 사장 결재를 받아 심의회 개최 요청일 10일전까지 간사에게 제출하여야 한

다. 다만, 사안이 긴급한 경우에는 그러하지 아니 한다. <개정 2019.08.13.>

② 총사업비 100억원 이상 신규투자사업 및 자본출자는 외부전문기관의 사업타당성 조사 후 부의하여야 하며, 총사업비 100억원 미만의 신규투자사업 및 자본출자 사업은 필요에 따라 타당성 조사 용역 또는 수요조사를 시행한 후 부의할 수 있다. 다만, 국가정책사업(국고지원사업을 포함한다), 예비타당성 조사에 따른 불필요한 예산 낭비와 사업 지연 등이 객관적으로 예상되는 사업은 예외로 한다.

③ 삭제 <2019.08.13.>

④ 간사는 부의안을 검토·조정하여 심의회에 부의한다.

⑤ 삭제 <2019.08.13.>

제8조(소집) ① 심의회는 위원장이 필요하다고 인정하거나 위원 3명 이상의 요청이 있을 때에 위원장이 소집한다.

② 심의회를 소집할 때에는 회의 개최 7일 전에 심의안건과 회의 일정 등을 정하여 위원에게 통보하여야 한다. 다만, 긴급한 사유로 심의회를 개최할 필요가 있거나 보안과 관련된 사항일 경우에는 그러하지 아니한다.

[전문개정 2019.08.13.]

제9조(의결) ① 심의회는 재적위원 3분의 2 이상의 출석으로 개최하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

② 외부 위원은 대리인으로 하여금 심의회 회의에 출석하게 하거나 의결에 참여하게 해서는 안 된다. <개정 2019.08.13.>

③ 의결사항은 대면심의를 원칙으로 하되, 위원을 포함하여 이 규정에 따라 심의회에 출석하는 사람(이하 이 항에서 “출석자 등”이라 한다)이 동영상과 음성이 동시에 송수신되는 장치가 갖추어진 서로 다른 장소에 출석하여 진행되는 원격영상회의 방식으로 회의를 진행하거나, 안건 등을 심의·의결할 수 있다. 이 경우 출석자 등은 같은 회의장에

출석한 것으로 본다. <신설 2019.08.13., 2020.09.18.>

④ 제3항에도 불구하고 긴급한 처리가 필요하거나 처리기일까지 회의 소집이 불가능한 경우에는 서면으로 심의하여 의결할 수 있다. <신설 2020.09.18.>

⑤ 심의안건에 대하여 심의를 실시한 때에는 제5조의 심의내용을 종합적으로 검토 후 원안가결, 수정가결, 조건부가결, 부결, 보류로 구분하여 결정한다. <개정 2019.08.13., 2020.09.18.>

⑥ 삭제 <2020.09.18.>

제9조의2(회의록의 작성 및 공개) ① 간사는 다음 각 호의 사항을 별지 제5호서식의 의결서와 별지 제6호서식의 회의록을 작성하고 출석위원 전원의 서명을 받아 보관한다.

1. 심의일시, 장소 및 심의안건
2. 참석자 및 배석자 명단
3. 참석자 및 배석자의 발언내용 전부
4. 의결내용

② 간사는 제1항의 회의록을 확정하고 사장에게 결과를 보고한 날로부터 7일 이내 회의록의 주요 내용을 요약하여 공사 홈페이지에 공개하여야 한다. 다만, 심의회가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 비공개 결정한 경우에는 그 사유를 밝히고 공개하지 아니할 수 있다.

1. 보안과 관련된 사항
2. 공공의 이익을 해칠 우려가 있는 경우

[본조신설 2019.08.13.]

제10조(심의결과조치) ① 간사는 심의종료 후 7일 이내에 심의결과를 심의안건을 부의한 부서로 서면으로 알려야 한다. <개정 2019.08.13.>

② 심의결과 원안가결 또는 수정가결을 통보받은 경우에는 바로 이사

회에 부의하고, 조건부가결인 경우에는 조건 사항을 밝히고 조건 사항이 반영된 변경안을 이사회에 부의하여야 한다. <개정 2019.08.13.>

③ 제2항에 따라 이사회에서 타당성이 인정되어 의결된 사업에 대하여 예산편성을 요구할 수 있으며, 사장은 가용재원의 범위 안에서 해당 사업에 필요한 예산을 반영하여야 한다. <개정 2019.08.13.>

제11조(사후효과분석) 투자가 완료된 주요사업에 대하여 사후효과분석을 실시하여 투자의 효율성을 높일 수 있는 방안을 마련하여야 한다.

제12조(수당 등) ① 심의회 회의에 참석(원격영상회의 방식을 포함한다)하는 위원에게는 예산의 범위에서 참석수당과 그 밖에 실비를 지급할 수 있다. 다만, 공사 직원 및 공사 관계 공무원은 그러하지 아니하다.

② 위원이 단순한 회의참석 이외에 자료의 사전수집, 회의안건의 사전검토, 별도의 자문 용역을 수행한 경우에는 예산의 범위에서 검토수당 또는 자문료를 지급할 수 있다.

[전문개정 2020.09.18.]

제13조(세부사항) 이 규정에 정하지 아니한 사항과 이 규정시행에 필요한 세부사항에 대하여는 따로 사장이 정하여 시행할 수 있다.

부 칙

(2018.06.18. 규정 제42호)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙

(2019.08.13. 규정 제68호)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

부 칙

(2020.09.18. 규정 제88호)

이 규정은 공포한 날부터 시행한다.

[별지 제3호서식] <개정 2019.08.13.>

부천도시공사 투자심의 부의안 (제7조제1항 관련)

제안일자		의안번호	
제안부서		제 안 자	
건 명			
<p>1. 의결주문 ○</p> <p>2. 제안사유 ○</p> <p>3. 주요내용 ○</p> <p>4. 참고사항 ○</p>			

[별지 제4호서식] <개정 2019.08.13.>

○ ○ 지구 투자사업심의위원회 심의안건(제7조제1항 관련)

< 목 차 >

- I. 사업지구 개요
 - II. 사업추진 일정계획
 - III. 지역여건
 - 1. 인구 및 주택현황
 - 2. 지가현황
 - 3. 해당지역 개발계획 현황
 - 4. 해당지구 개발사업관련 각종기관 및 주민요구사항
 - IV. 개발(기본)구상 및 개발여건
 - 1. 토지이용계획
 - 2. 토지이용 및 지장물 현황
 - 3. 기반시설 등 설치여건
 - 4. 간선시설 부담현황
 - 5. 절·성토현황
 - 6. 지형 및 지질
 - 7. 문화재 부존여부 검토
 - 8. 기타 개발저해요인 현황
 - V. 사업비 분석 및 변동내역
 - 1. 용지비
 - 2. 조성비
 - 3. 조성원가산출표
 - 4. 사업비 및 공급부문 변동추이
 - VI. 분양성 및 수지개선 대책
 - 1. 수요여건
 - 2. 공급전망
 - 3. 수지개선대책
 - VII. 사업성 분석
 - 1. 연차별 투자 및 공급, 대금회수 총괄
 - 2. 연차별 투자계획
 - 3. 연차별 공급계획
 - 4. 연차별 대금회수계획
 - 5. 공급 및 대금회수 조건
 - 6. 연차별 투자 및 회수금액 현가
 - 7. 재무분석
- ※ 첨부서류

투자심의위원회 운영규정

I. 사업지구 개요

1) 소재위치						
2) 면적	지구지정시		변경(1차~)		현 재	
	천㎡,	천평	천㎡,	천평	천㎡,	천평
3) 용도지역	○○지역	천평	○○지역	천평	○○지역	천평
	○○지역	천평	○○지역	천평	○○지역	천평
4) 수용세대수 및 인구	○○세대, ○○인(○○/ha)					
5) 추정사업비(직접비)	억원(용지비		억원, 조성비		억원)	
6) 개발근거법			7) 사업기간			

II. 사업추진 일정계획

주요추진업무	일정계획	조사설계 추진현황
예정지구지정일(변경일)		· 용역범위 · 자체설계범위 · 현재 진행상황 · 기타사항
조사설계착수일		
개발계획 승인신청(예정)일		
개발계획 승인(가능)일		
실시계획 승인신청(예정)일		
실시계획 승인(가능)일		
보상착수(예정)일		

※ 투자심의 목적 및 지구여건에 따라 조정하여 기재

Ⅲ. 지역여건

1. 인구 및 주택 현황

구분	단위	00년	00년	00년	00년	00년	연평균증가율
인구수 (증가율, %)	천인	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	
세대수 (증가율, %)	천세대	(%)	(%)	(%)	(%)	(%)	
세대당인구	인						
주택수	천호						
주택보급율	%						

※ 시군구를 기준으로 최근 5년간을 작성하되, 행정구역이 통합된 경우와 자료출처를 명시

2. 지가현황

가. 해당지역 지가변동율

(단위 : 천원/㎡)

구분	00년	00년	00년	00년	해당연도	
					0/4	0/4
전(%)						
답(%)						
대(%)						
임(%)						
기타(%)						

나. 사업지구 내 표준지 공시지가

(단위 : 천원/㎡)

소재지	지목	00년	00년	00년	00년	해당연도
○○동 ○○번지	답					
	전					
	대					
	임					
	기타					

※ 지구 내 표준지 공시지가가 없는 경우 인근지의 표준지를 기재(인근지 임을 표시)

다. 향후 해당지역 지가 및 지구내 공시지가 변동추이 분석

- 지구 내 공시지가, 지구내외 거래사례 등, 지역경제 등을 토대로 향후 지가전망을 기술

투자심의위원회 운영규정

3. 해당지역 개발계획 현황

가. 택지, 산단 등 개발사업 현황

(단위 : m²)

구 분	시행자	면적	지구지정 (예정)일	보상착수 (예정)일	준공 (예정)일	세대수	접근도
- 택지 ○○지구 - 산단							

※ 본지구의 개발수요에 영향을 미치는 개발사업은 전부 포함(개발예정지구 포함)

나. 기타 사업시행 현황

(단위 : 천m², 백만원)

구 분	시행자	규모	사업비	사업기간	연계성 검토
○○도로사업 ○○상수도 사업					

※ 도로건설, 상수도, 하수종말처리장 등 택지수요와 관련 있는 모든 요소를 포함하고 본사업과의 연계성 검토

다. 각종 개발사업 시행 분양 현황

(단위 : m², 천원/평, %)

지구별, 용도별	대상면적	평균공급단가 (천원/평)	분양시기	분양률	비 고
○○지구 -단독택지(실택) -공통택지 60m ² 이하 60m ² ~85m ² 이하 85m ² 초과 -상업용지 -공용부지 -기타 ○○지구 -산업용지 -지원시설 -기타 ○○지구 -----					

※ 타 사업 주체의 개발사업도 포함하며 과거 5년 이내 사업착수지구를 기준으로 작성

4. 해당지구 개발사업 관련 각종 기관 및 주민 요구사항

가. 주민요구사항 및 예상되는 민원 등

나. 지자체 요구사항 및 사전협의 내용

다. 공사의 대응조치

투자심의위원회 운영규정

IV. 개발(기본)구상 및 개발여건

1. 토지이용계획

구 분			면적(천㎡)	비율(%)	내 역
총 계					
1. 유상공급면적					
택지	단독택지	실수요자택지			
		이주자택지			
		협의양도인택지			
	공동택지	60㎡이하			
		60㎡~85㎡이하			
		85㎡이상			
공익 시설 용지	상업·업무용지				
	공공시설용지				
	교육시설용지				
	기타시설용지				
2. 무상공급면적					
- 도	로				
- 공	원				
- 녹	지				
- 하	천				
- 기	타				

2. 토지이용 및 지장물 현황

가. 토지이용

구 분	계	전	답	대	임	기 타
면적(천㎡)						
비 율(%)						

나. 지장물

구분	가옥	공장	분묘	전주	문화재	입목	지하시설물	기타
수량								

3. 기반시설 등 설치여건

가. 간선도로(철도)

도로명	연장 및 폭	기존 또는 개설계획	사업지구와의 연계성

나. 상·하수도시설(하수종말처리장)

시 설 명	용 량	내 용
		※ 본 지구 발생량의 수용여부 및 수용시기 (새로이 설치할 필요가 있는 경우 포함)

다. 쓰레기 처리 시설

시 설 명	용 량	내 용
		※ 본지구와의 관계 등을 기술 (확장 또는 신규 설치 계획 등))

라. 하천정비계획 등

시 설 명	규 모	설 치 자	설치(개수계획)등
			※ 본지구와의 관계 등을 기술

마. 주변 공공시설 및 편익시설 설치 현황(계획포함)

4. 간선시설 부담 현황

구 분	간 선 시 설 내 역			부담근거
	종 류	수 량	금액(백만원)	
총 계				
당연 부담시설 (법적 부담)				
기타 부담	지구지정시			
	인허가 사전협의시			

투자심의위원회 운영규정

5. 절·성토 현황

구 분	토량(m ³)	토취·사토장 확보 방안	소요비용
성토량			
절토량			

6. 지형 및 지질

- 가. 지형(표고, 기복 등)
- 나. 지질(암석, 지층)
- 다. 단지 조성 시 문제점 및 대책

7. 문화재 부존여부 검토

- 가. 문화재 발굴(보존)사업추진 일정
 - ※ 계획포함
- 나. 문화재 발굴(보존) 범위 및 토지이용 행위제한 사항 등
 - ※ 관련기관 요구사항, 토지사용시기 등도 포함하여 작성

8. 기타 개발저해 요인 현황

- ※ 보호수, 혐오 및 기피시설, 쓰레기 매립 등 개발조사 작성

V. 사업비 분석 및 변동내역

1. 용지비

가. 총괄

구 분	계	토지 보상비	지장물 보상비	간접 보상비	각종 부담금	각종세제	부대비
금액(백만원)							
면 적(수량)							

나. 토지보상비

구분	등급	면적 (천㎡)	단가	금액 (백만원)	단가산출근거(단위 : 천원/㎡)				비 고
					공시지가	지가상승	보상선례	보정률	
계									
전	계상중하								
답	계상중하								
대	계상중하								
임	계상중하								
기타	계상중하								

다. 지장물보상비

구 분	수량	보상단가 (천원/단위)	금액(백만원)	최근유사보상단가		비 고
				○지구(기준일)	○지구(기준일)	
계 가 공 기타 전 분 과 수 기	옥 장 건물 주 묘 목 타					

투자심의위원회 운영규정

라. 간접보상비

(단위 : 천원/m², 원/m², 백만원)

구분	수량	보상단가	금액	최근유사보상단가		비고
				○지구(기준일)	○지구(기준일)	
주거비 주거대책비 영농보상비 영업권보상 기타						

마. 각종 부담금 등

(단위 : 천원/m², 원/m², 백만원)

구분	면적	대체농지조성비		대체조립비		기타	
		단가	금액	단가	금액	단가	금액
계 전 담 임							

바. 각종세제 및 부대비

구분	내역
계 - 종토세 - 농특세 - 부대비	

2. 조성비

가. 총괄

(단위 : 백만원)

구분	계	기본시설 공사비	기타 공사비	간선 시설비	조사 설계비	확정 측량비	기타	부대비
금액								
면적(수량)								

나. 세부산출 내역

(단위 : 백만원)

구 분	수 량	단 가	금 액	세 부 내 역	비 고
총 계					
<input type="checkbox"/> 기본시설공사비 계 - 상수도공 - 하수도공 - 포장공 - 배수지공 - 전기공 - 가로등공 - 기타					
<input type="checkbox"/> 기타 공사비 계 - 토공 - 구조물공 - 조경공 - 기타 부대공사비					
<input type="checkbox"/> 간선시설비 계 - 간선도로개설비 - 간선상하수도 - 하수처리시설비 - 쓰레기처리시설 - 기타					
<input type="checkbox"/> 조사설계비 <input type="checkbox"/> 확정측량비 <input type="checkbox"/> 기타 <input type="checkbox"/> 부대비					

※ 세부산출근거 첨부

다. 간선시설비 추가요구 및 부담가능성

- 개발계획 사전협의 시 지자체의 추가 부담 요구사항 및 대응방안
- 실시계획 승인 조건으로 추가 부담가능성
- 제영향평가 협의 등 기타 사업비 증액요인(지하차도, 교량, 하천정비 등)

투자심의위원회 운영규정

3. 조성원가 산출표

(단위 : 천㎡, 천원/㎡, 백만원)

투 입		공 급			
항 목	금 액	용 도 별	면 적	단 가	금 액
용지비 계 - 토지보상비 - 기타보상비 - 부담금 등 - 부대비		단독택지 - 실수요자택지 - 이주자택지 - 협의양도인택지			
조성비 계 - 기본시설공사비 - 기타공사비 - 간선시설비 - 조사설계비 등 - 부대비		공동주택지 · 분양주택지 - 60㎡이하 - 60㎡~85㎡이하 - 85㎡초과 · 임대주택지			
직접경비		- 60㎡이하 - 60㎡~85㎡이하			
이주대책비		상업용지			
관관비		준주거용지			
간접비용		근린생활시설			
총사업비		학교용지 - 초등학교 - 중·고교 - 유치원 - 기타학교			
총투자수익 (단순고정가격) - 개발부담금 - 기타원가 외 투입비		공용의 청사			
		업무용지			
		주차장용지			
순투자수익		기타용지			
합 계		합 계			
조성원가 : 원/㎡(원/평) -총면적 : 천/㎡, -유상 : 천㎡, - 무상 : 천㎡				적용감보율 : %	

※ 직접비율 등 제 배부율의 적용에 있어 사업비 기집행분은 각년도 제 배부율을 적용하며 장래집행분에 대해서는 작성시점의 제 배부율을 적용함.

4. 사업비 및 공급부문 변동추이

가. 사업비 변동

(단위 : 천㎡, 백만원)

구 분	지구지정 투타심시	개발계획 수 립 시	직전 신규투자 대상결정시	현재추정
년 월				
면 적				
사 업 비 계				
용지비 계 - 토지보상비 - 기타보상비 - 부담금 등 - 부대비				
조성비 계 - 기본시설공사비 - 기타공사비 - 간선시설비 - 조사설계비 등 - 부대비				
NPV(순현재가)				
IRR(내부수익율)				
단 순 추 정 손 익				
조 성 원 가	천원/㎡ 천원/평	천원/㎡ 천원/평	천원/㎡ 천원/평	천원/㎡ 천원/평

- ※ 개발계획 투자심의를 목적으로 본 자료작성 시 “현재추정”란에 “개발계획수립시”로 기재
- ※ 단순손익(자본비용 감안)은 총 회수금액에서 순수 자본비용을 감안한 총 투입비(개발부담금, 특별부가세 등 포함)를 차감한 금액

나. 사업비 변동사유

- 투입요소(사업면적 변동 포함) 별 변동사유 기재

투자심의위원회 운영규정

다. 공급계획 변동

(단위 : 천㎡, 천원/㎡, 백만원)

용도별	지구지정시			개발계획수립시			현재추정		
	면적	단가	금액	면적	단가	금액	면적	단가	금액
계									
단독택지 - 실수요주택지 - 이주주택지 - 협의양도인택지									
공동주택지 - 60㎡이하 - 60㎡~85㎡이하 - 85㎡초과 - 60㎡이하(임대) - 60㎡~85㎡(임대)									
상업용지									
준주거용지									
학교용지 - 초등학교 - 중·고교 - 유치원 - 기타학교									
공용의 청사									
업무용지									
주차장 용지									
○○용지									
○○용지									
○○용지									

- ※ 개발계획 수립 투자심의 미심의 지구는 “개발계획수립시”란에 직전 “신규투자판단자료”(매년 우선 순위결정자료)상 내용 기재
 - ※ 개발계획 투자 심의를 목적으로 본 자료 작성시 “개발계획수립시”란에 직전 “신규투자판단자료”상 내용을 기재하고 “현재추정”란에 “개발계획수립시”로 기재
- 라. 변동사유(인허가 및 가처분면적 변동 사항 포함)

VI. 분양성 및 수지개선대책

1. 수요여건

가. 지역경제 및 부동산경기 동향

나. 수요유발요인 및 수요량

- 주변의 개발여건, 발전가능성, 본지구의 수요영향(발생시기) 등을 세밀히 작성
- 타 개발사업과 연계성 검토
- 신규수요, 대체수요 등 수요성격 설명과 주택 및 택지 유형별 선호도 분석
- 기 수요조사 결과 등을 기재(별첨가능)

2. 공급전망

가. 지구전반

나. 공급가격의 경쟁력 수준(조성원가 천원/평)

용도별		공급예정가	매각가능가격	거래가격
공동 택지	60㎡이하	()	()	()
	60㎡~85㎡	()	()	()
	85㎡초과	()	()	()
단독주택지				
상업	근린생활시설			
	일반상업시설			

※ 예정공급가는 현 조성원가 대비 공급책정 가능가격임

※ 매각가능가격은 조성원가를 고려치 않고 사업착수 시 거래가격 등을 참조하여 원활히 매각 가능한 가격수준이며 거래가격은 현재의 인근지 거래수준가격임

※ 공동택지의()는 택지비와 건축비 등을 포함한 아파트 분양 또는 거래가격을 기재

투자심의위원회 운영규정

다. 용도별 전망

- 공동주택지(규모별)
- 단독주택지
- 상업용도토지
- 기타용지

라. 사전 수요확보 가능 토지

- ※ 공공시설용지 등 사전 토지매입 요청이 있어 사업착수 시 조기 공급이 가능한 토지의 용도, 면적, 공급금액, 매수기관, 매입희망시기 등 기재

3. 수지개선대책

- ※ 직전 심의회 또는 직전 신규투자 판단자료 제출 시 보다 개선되었거나 개선 추진할 사항을 기재하되, 본 자료 작성 시 개선된 사항을 반영한 경우에는 해당항목에 “기 반영”으로 표시하고 지자체 협의 결과에 따라 향후 개선 추진할 사항은 해당항목에 “향후 개선 추진”으로 표시

가. 사업비 절감

- 토지보상비 절감
- 간선시설비 축소
- 기타 사업비 절감

나. 개발계획의 변경

- 사업면적의 조정
- 가처분 면적 증가
- 공원·녹지비율 조정
- 기타 토지이용계획변경

다. 초기사업비 투입 최소화 방안

라. 조기 공급(회수)방안

마. 기타 사업수지 개선방안

VII. 사업성 분석

1. 연차별 투자 및 공급, 대금회수 총괄

(단위 : 천㎡, 백만원)

구 분		계		○○년		○○년		○○년		○○년	
		면적	금액	면적	금액	면적	금액	면적	금액	면적	금액
투자 계획	계										
	용지비										
	조성비										
공급계획											
회수계획											

2. 연차별 투자계획

(단위 : 백만원)

구 분	전 체		1차년도		2차년도		3차년도		--년도	
총 계		%		%		%		%		%
가. 용지비										
-토지보상비										
-기타보상비										
-각종부담금										
-부대비 등										
나. 조성비										
-부지조성공사비										
-기타공사비										
-간선시설비										
-부대비 등										

※ 투입비율은 총계만 표시

투자심의위원회 운영규정

3. 연차별 공급계획

(단위 : 천㎡, 백만원)

용도별	계			1차년도			2차년도			3차년도		
	면적	%	비율	면적	%	비율	면적	%	비율	면적	%	비율
총계												
가. 단독주택지												
-실수요주택지												
-이주주택지												
-협의양도인택지												
나. 공동주택지												
-60㎡이하												
-60㎡~85㎡												
-85㎡초과												
-60㎡이하(임대)												
-60㎡~85㎡(임대)												
다. 상업업무용지												
-상업용지												
-준주거용지												
-근린생활시설												
-업무용지												
라. 교육시설용지												
-초등학교용지												
-중·고교용지												
-유치원용지												
마. 공공시설용지												
바. 주차장용지												
사. 기타용지												

※ 각 공급용도 구분은 임의조정 작성. 연차구분은 회계연도 기준(1차 연도는 보상착수일로부터 연말까지임)

※ 조성원가와 용도별 가격경쟁력, 수요여건 등을 종합 고려하여 적정 공급율을 추정하여 작성

4. 연차별 대금회수계획

(단위 : 백만원)

용도별	전체	1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	--년도
총계						
가. 단독주택지						
-실수요주택지						
-이주주택지						
-협의양도인택지						
나. 공동주택지						
-60㎡이하						
-60㎡~85㎡						
-85㎡초과						
-60㎡이하(임대)						
-60㎡~85㎡(임대)						
다. 상업업무용지						
-상업용지						
-준주거용지						
-근린생활시설						
-업무용지						
라. 교육시설용지						
-초등학교용지						
-중·고교용지						
-유치원용지						
마. 공공시설용지						
바. 주차장용지						
사. 기타용지						

※ 연차구분은 매 회계연도 기준임, 각 용도별 대금수납 조건을 고려하여 회수액 추정

투자심의위원회 운영규정

5. 공급 및 대금회수 조건

용도별	공급조건(분할)	대금회수조건
<p>가. 단독주택지</p> <ul style="list-style-type: none"> -실수요주택지 -이주주택지 -협의양도인택지 <p>나. 공동주택지</p> <ul style="list-style-type: none"> -60㎡이하 -60㎡~85㎡ -85㎡초과 -60㎡이하(임대) -60㎡~85㎡(임대) <p>다. 상업업무용지</p> <ul style="list-style-type: none"> -상업용지 -준주거용지 -근린생활시설 -업무용지 <p>라. 교육시설용지</p> <ul style="list-style-type: none"> -초등학교용지 -중·고교용지 -유치원용지 <p>마. 공공시설용지</p> <p>바. 주차장용지</p> <p>사. 기타용지</p>	<p>예 50% -2년분할, 50%-3년분할</p>	<p>2년 (10-25-25-25-15) 3년 (10-15-15-15-15-15)</p>

※ 공급조건은 각 용도별로 면적 ○%로 ○년 일시불 또는 분할로 표시하며, 대금회수 조건은 계약금

-○%-○% 등 용도, 공급금액, 판매여건을 고려하여 현실적으로 추정(3개월 또는 6개월 등)

6. 연차별 투자 및 회수금액의 현가

(단위 : 백만원)

투 자			회 수		
연차별	경상가격	할인가격	연차별	경상가격	할인가격
1차년도			1차년도		
2차년도			2차년도		
3차년도			3차년도		
.			.		
.			.		
.			.		
계			계		

※ 연차구분은 회계연도 기준임

7. 재무분석

△ 단순손익(자본비용감안)	백만원
△ NPV(순현가)	백만원
△ IRR(내부수익율)	%

※ 단순손익(자본비용 감안)은 총 회수금액에서 순수 자본비용을 감안한 총 투입비(개발부담금, 특별부가세 등 포함)를 차감한 금액

※ 첨부서류

1. 기본서류

- 가. 위치도(1/25,000~1/50,000)
- 나. 주변 기반시설도면(1/5,000~1/25,000) : 간선지원시설 표시
- 다. 토지이용계획도(1/5,000)

2. 설명자료

- 가. 지형도(1/5,000)
- 나. 지적도(1/1,200~1/3,000)
- 다. 토지이용 및 지장물 현황도(1/1,200~1/3,000)
- 라. 도시계획결정도(1/1,200~1/25,000)
- 마. 각종 법규제한사항 표시도면(1/1,200~1/5,000)
- 바. 주변 개발현황도(1/5,000~1/25,000)
- 사. 현황사진(전경 및 부분표시)

※ 위 설명 자료는 설명이 용이하고 연관성이 있는 자료는 한 도면에 포함작성 가능

[별지 제5호서식] <개정 2019.08.13.>

투자심의위원회 심의 의결서 (제9조의2제1항 관련)

심의회차			
심의일시		장 소	
심의안건			
의결내용			

20 년 제 회 투자심의위원회에 상정된 안건에 대하여 상기와 같이 의결합니다.

20 년 월 일

위원장	(서명)
위원	(서명)
위원	(서명)
위원	(서명)
위원	(서명)
위원	(서명)
위원	(서명)
위원	(서명)
위원	(서명)
위원	(서명)
위원	(서명)

[별지 제6호서식] <개정 2019.08.13.>

제 회 부천도시공사 투자심의위원회 회의록(제9조의2제1항 관련)

일 시				장 소		
참석현황	정 원	참 석	불 참	(참석위원)		
				(배 석 자)		
심의안건						
○ 발언내용						
작성 자 :	위원 확인					
	위원장			(서명)		
	위 원			(서명)		
	위 원			(서명)		
	위 원			(서명)		
	위 원			(서명)		
	위 원			(서명)		
	위 원			(서명)		
	위 원			(서명)		
	위 원			(서명)		
	위 원			(서명)		
	위 원			(서명)		

