

중계본동 주택재개발정비사업 시행 동의안

의안 번호	3735
----------	------

제출년월일 : 2026년 5월 26일

제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 본 사업은 기존 사업시행자인 LH공사의 사업포기 후 2017년 신규사업 추진을 위한 이사회 의결(의안번호 572호) 및 시의회 본회의 의결(제274회)에 따라 SH공사가 사업시행자로 참여하였으나,
- 나. 이후 주거지보전사업(임대주택) 추진 주체 변경(市 부지매입, 市 자체사업→SH 시행, 市 일괄매입) 및 기존 주거지보전사업에 대한 市 투자심사 결과('22.5.13., PI: 0.07, B/C: 0.287)에 의한 市 주거지보전사업 추진 미확실성 등의 사유로 타당성 재검토 대상으로 통보되었음
- 다. 이에 따라 변경된 정비계획(통합단지)으로 사업타당성 재검토 및 공사 이사회 의결을 완료하였고, 사업시행 확정을 위해 「지방공기업법」 제65조의 3(신규 투자사업의 타당성 검토)에 따라 시의회 의결을 받고자 함

2. 주요내용

가. 사업개요

- 1) 공사명: 중계본동 주택재개발정비사업 건설공사
- 2) 위 치: 서울특별시 노원구 중계동 30-3번지 일원
- 3) 사업추진방식: 서울주택도시개발공사 단독시행
- 4) 지역지구: 제2종 일반주거지역, 특별건축구역

- 5) 건축면적(건폐율): $73676.37 m^2$ (48.6%)
- 6) 연면적(용적률): $598980.95 m^2$ (222.24%)
- 7) 공사규모: 지하9층~지상35층
- 8) 시설용도: 공동주택 3,178세대(분양2,613/임대 565),
근린생활시설, 기반시설(공공청사,도로,공원,녹지)

나. 사업타당성 검토

- 1) 총 사업비: 1조 9,340억원
 - 사업비항목: 용지비 5,570억원, 건축비 9,807억원,
조성비 613억원 등
 - 재원조달: 자체조달 3,185억원(시공사 공사비 부담 포함),
잔여재원 분양수익금 충당
- 1) 재무성 분석(중계본동 주택재개발정비사업 관점)
 - 순현재가치(FNPV): 93,256 백만원
 - 수익성 지수(PI): 1.053
 - 내부수익률(FIRR): 7.65%
- 2) 재무성 분석(서울주택도시개발공사 관점)
 - 순현재가치(FNPV): 17,431 백만원
 - 수익성 지수(PI): 1.123
 - 내부수익률(FIRR): 8.98%
- 3) 경제성 분석(중계본동 주택재개발정비사업 관점)
 - 순현재가치(NPV): -506,469 백만원
 - 편익/비용 비율(B/C Ratio): 0.72
 - 내부수익률(IRR): 2.80%

3. 참고사항

가. 관계법령 : 지방공기업법 제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토)
도시 및 주거환경정비법

나. 예산조치 : 해당사항 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

※ 작성자 : 서울주택도시개발공사 정비사업본부 성환/김주성 (☎ 3410-7481/7482)