

제305회 임시회  
도시계획관리위원회

---

## 중랑 면목행정복합타운 개발사업 시행계획

---

2022. 2. 9.

 서울주택도시공사

# 중랑 면목행정복합타운 개발사업 시행계획

- 「중랑 면목행정복합타운 개발사업」은 ‘서울권역 등 수도권 공급대책 확대방안’(’20.08.04.) 및 서울시 공공주택 8만호 공급정책에 따라 추진 중인 사업으로,
- 중랑구 용마산역 일대의 저이용 공공부지를 활용하여 공공주택과 공공청사의 복합화를 통해 서울시민 주거안정과 지역주민 복지향상에 기여하고자 함

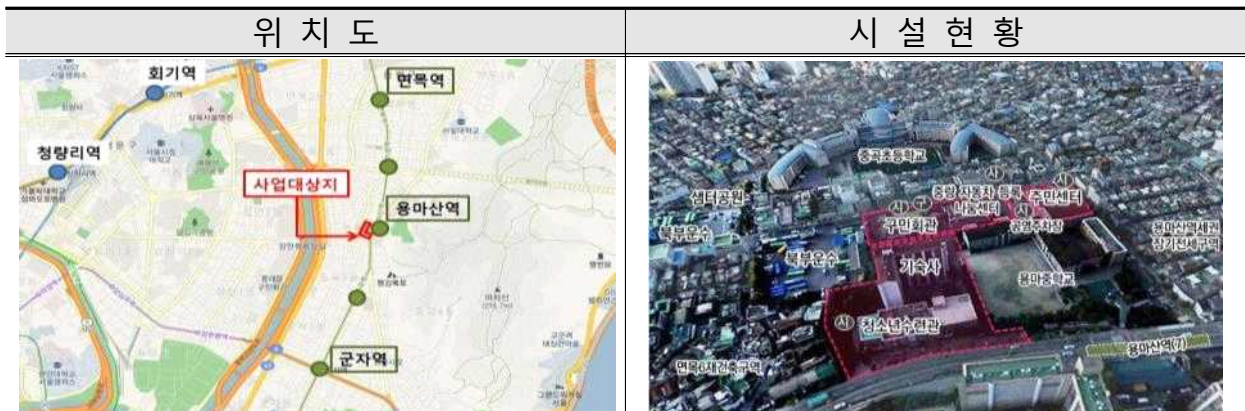
## I 관련근거 및 사업개요

### □ 관련근거

- 면목행정복합타운 통합개발 추진을 위한 협력 양해각서 체결(2018.09.21.)  
- 체결기관 : 서울시, 중랑구, SH공사, LH공사
- 면목행정복합타운 사업 추진계획(서울시 행정2부시장 방침 제336호, 2020.12.29.)
- 면목행정복합타운사업 추진계획 변경(서울시 공공주택과-5570호, 2021.04.29.)  
- 사유지 현물출자 및 시비 지원 근거·기준 수립

### □ 대상지현황

- 위 치 : 서울시 중랑구 면목동 378-10번지 외 12필지
- 지역·지구 : 제2종일반주거지역, 대공방어협조구역, 조망가로특화경관지구, 도시철도
- 대지면적 : 14,059.5㎡[市:84.5%, 區:7.0%, LH:8.4%(북부등기소 교환부지)]  
※ LH 소유부지는 중랑구에서 매입 진행 중
- 이용현황 : 면목4동 주민센터, 구민회관, 市 공영주차장(36면), 市 청소년수련관 및 한사랑마을아파트(기숙사), 자동차등록·나눔센터(舊 북부등기소)



## □ 추진배경

- 서울시·중랑구에서 지역 현안사업으로서 해당부지에 공공시설 및 행복주택 등 통합개발을 하고자하여 우리공사는 사업계획 수립 및 시행 등을 위해 관련기관(서울시, 중랑구, LH)과 18년 9월 업무협약을 체결함
- '19.02.~'20.02. 중랑구·LH와 사업 기본계획 수립을 위한 기본구상 및 타당성 조사 용역을 시행하였고, 검토결과 지자체의 재무적 지원 없이는 사업 추진이 어려워 우리공사에서 공공주택사업 추진 목적으로 서울시에 시유지 현물출자와 재정지원을 요청, 협의 완료하고 사업시행자로 사업추진하기로 결정하였음
- 서울시에서는 해당사업을 '서울시 공공주택 8만호 공급' 및 '서울권역 등 수도권 공급 대책 확대방안('20.08.04.)' 정책에 포함하여 우리공사의 조속한 사업시행을 요청함

## □ 추진경위

- '18.09.21. : MOU 체결(서울시, 중랑구, SH공사, LH공사)
- '19.02.26.~'20.02.04 : 기본구상 및 타당성 조사용역 시행
- '19.12.17. : 면목행정복합타운 개발사업 추진계획(사장 방침 제1031호)
- '19.12.18./'20.03.18. : SH 사업제안(SH → 서울시, 중랑구)
- '20.12.29./'21.01.07. : 서울시/중랑구 사업추진 방침 수립(864세대)

### ■ 市·區 재정분담 기준 결정

- 임대주택 : 市 현금출자( $PI \leq 1$ 일 경우, 국비규모 범위 내)
- 지역편의시설 : 사업특성에 따라 일부 지원(복합청사비용 市:區 =6:4 분담)

- '21.04.29. : 서울시 사업추진계획 변경 방침 수립(864세대→702세대)
- '21.08.05. : 신규투자사업 타당성 검토 제외

### ■ 「지방공기업법」 제65조의3 제2항 제1호 나목에 따라 “「지방재정법」 제37조에 따른 투자심사” 면제

### ■ 「지방재정법」 제37조에 따른 투자심사 면제근거

- 지방재정법 시행령 제41조 제1항
- 지방재정투자사업 심사규칙 제3조 제2항 제11호 가목

### ■ 관련근거

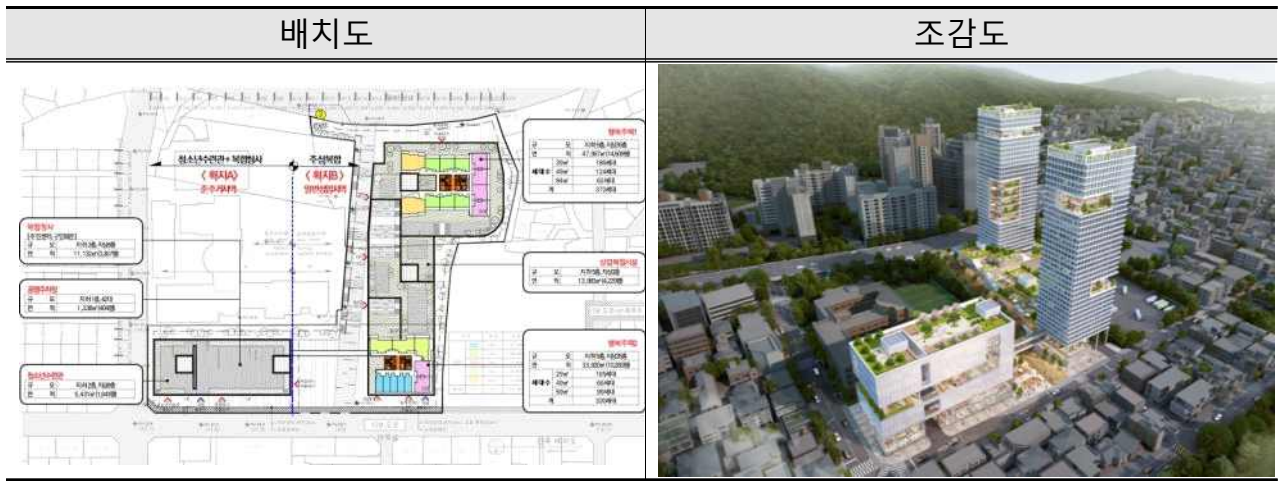
- '20.05.06. : 행복주택 후보지 선정(국토교통부 공공택지관리과-1759호)
- '21.07.01. : 지방재정 투자심사 면제(행정안전부 재정정책과-2972호)

- '21.09.15./10.05. : 투자심사실무위원회/투자심사위원회
- '21.10.15. : 이사회 개최(결과 : 원안가결)
- '21.06.10.~ 11.04. : 제1~6차 설계공모운영위원회 추진

## II 사업구상(안)

### □ 사업개요 및 규모

- 사업시행 : SH공사 자체사업(시유지 현물출자)
- 사업방식 : 「공공주택특별법」에 따른 공공주택건설사업
- 사업기간 : 2021~2057(임대주택 30년 운영기간 포함)
- 연 면 적 : 113,771  $m^2$
- 규 모 : 지하 5층, 지상35층
- 주택공급 : 702세대(임대 351세대, 분양 351세대)



### □ 도입시설

획지구분	소유 및 운영	대지면적	도입시설
A (준주거)	서울시	3,269 $m^2$ (공유지분)	청소년수련관(5,431 $m^2$ ) 공영주차장(42면)
	종량구		구민회관 및 주민센터 (11,132 $m^2$ ),
B (일반상업)	SH <b>*시유지 현물출자</b>	10,790 $m^2$	공공주택(81,887 $m^2$ ) 판매시설(13,983 $m^2$ )



※사업추진과정에서 용도지역·지구단위계획 수립 등에 따라 건축계획(안)은 변동될 수 있음

### Ⅲ 사업타당성 분석 결과

#### □ 사업타당성

○ 총 사업비 : 5,420억 원 (건설기간 : 3,645억 원, 운영비: 1,775억 원 )

(단위 : 백만 원, 경상가 기준)

세부내역 구분		건설기간	운영기간	경상가 계
지출	용지비	76,755	-	76,755
	조성비	8,463	-	8,463
	건축비	<b>222,865</b>	-	<b>222,865</b>
	부대비	19,350	-	19,350
	제세공과금	2,207	-	2,207
	예비비	25,986	-	25,986
	금융비용	7,989	36,550	44,539
	수선유지비	-	28,611	28,611
	재산세	-	9,444	9,444
	등기비용	61	346	407
	상가분양수수료	827	1,240	2,067
	법인세	-	14,644	14,644
	임대보증금 반환	-	86,717	86,717
계	364,503	177,551	542,054	
수입	임대료 수익	-	107,171	107,171
	임대보증금 수입	23,005	63,711	86,716
	국고보조금	20,133	-	20,133
	지분매각수익	35,657	122,652	158,310
	상가분양수익	11,810	17,716	29,526
	토지잔존가치	-	105,821	105,821
	이자수익	-	334	334
	계	90,606	417,406	508,012

※ 공공주택 702세대 중 351세대는 행복주택, 나머지 351세대는 지분적립형 분양 주택으로 가정(추후 사업계획승인과정에서 분양유형 결정)하여 사업성 분석

※ 용지비에 시유지 현물출자 부지 매입비용(697억 원, 토지보상비) 포함

#### ○ 재무적·경제적 타당성

- 재무적 타당성 분석 결과, 기준(NPV≥0, PI≥1, IRR≥4.5%) 미달
- 경제적 타당성은 공공주택 공급으로 주거안정 편익이 크게 발생하여 기준 충족

구분	재무적 타당성	경제적 타당성	비고
NPV	(-)94,597백만 원	37,634백만 원	NPV≥0
PI(B/C)	0.69	1.13	PI(B/C)≥1
IRR	-0.34%	6.63%	IRR≥4.5%

○ **우리공사 관점의 재무성 검토**

- 재무적 타당성 분석 결과 NPV -946억 원으로 기준 미달이나, **실제 지출이 발생하지 않는 토지출자금(697억 원) 및 지자체보조금 378억 원 수령을 전제**로 재무적 타당성 충족
- 재무회계기준 상 토지 현물출자금은 토지보상비로 간주하여야 하나, 사업비 부족분에 대한 보조금 성격이므로 **우리공사 관점에서 토지보상비를 제외한 실제 지출만 반영하여 재무성 재검토**
- 서울시·중랑구 방침을 근거로 재무성 보전( $PI \geq 1$ )을 위한 **보조금 378억원**(경상가, 주택건설사업계획승인 시점) 반영

○ **토지보상비 미반영 및 市·區 보조금 반영 시 재무적 타당성 충족**

구분	토지보상비 반영	토지보상비 미반영	토지보상비 미반영 + 市·區보조금 반영
NPV( $\geq 0$ )	(-)94,597백만 원	(-)33,779백만 원	87백만 원
PI( $\geq 1$ )	0.69	0.86	1.0
IRR( $\geq 4.5\%$ )	-0.34%	2.06%	4.5%

□ **재원조달계획**

- 건설기간 중 **공사채 발행금액은 약 1,379억 원**이며, **운영기간 중 도시재생 기금(융자 기간 13년) 상환을 위하여 443억 원 추가차입 필요**
- 사업종료연도(2057년)에 **잔여 토지 매각 시 매각대금 약 1,058억 원**이 발생하여 **임대보증금 및 주택도시기금 상환이 가능함**

(단위 : 백만 원)

구분	합 계	건설기간 ('22~'27)	운영기간 ('28~'56)	운영종료 ('57)
사업수지 <sup>㉠</sup>	35,736	-204,121	195,131	44,726
수입	577,790	160,383	294,517	122,890
지출	542,054	364,504	99,386	78,164
자금수지 <sup>㉢</sup>	-	204,121	-187,720	-16,401
주택도시기금				
차입	21,117	21,117	-	-
상환	21,117	-	4,716	16,401
도시재생기금				
차입	55,170	55,170	-	-
상환	55,170	-	55,170	-
공사채				
발행	182,170	137,909	44,261	-
상환	182,170	10,075	172,095	-
총수지 <sup>(㉠+㉢)</sup>	35,736	-	7,411	28,325

- 10이상(권장기준 1.20이상)이어야 하는 **평균 부채상환계수(DSCR)는 1.22**, **누적 부채상환계수는 3.16**으로써 **안정적 재원조달계획 수립**

※ DSCR(부채상환계수) = 특정연도 영업 및 투자현금흐름/특정연도 원리금상환액

IV

## 특기사항

- 설계 및 통합심의 과정에서 현행 기본구상(안) 일부 변경 예상
  - 주변 지역과의 조화, 학교시설 일조권 등의 문제로 획지 배치 변경 및 공동주택 세대 수 감 조정이 예상
- 사업참여 기관(서울시, 중랑구, SH) 간 사업협약 체결(별첨 참고)
  - 본 사업의 원활한 추진을 위해 3개 기관 간 협약 체결 추진

V

## 향후추진계획

- '22.08. : 공공주택통합심의위원회 심의
- '22.10. : 주택건설사업계획승인
- '23.08. : 착공
- '27.09. : 준공

## 별첨1

# 서울시-중랑구-SH공사 사업협약 체결

### □ 추진일정

- '22.01.~02. : 관계기관 간 협약내용 관련 의견조율
- '22.03. : 사업협약 체결

### □ 협약 주요내용

#### ○ 기관별 업무분담

서울시	○ 사업부지의 현물출자 ○ 청소년수련관 및 공영주차장의 기부채납 행정절차 지원 ○ <b>사업비의 지원</b> 등
중랑구	○ 면목동 378-12, 378-17번지 토지 매입 ○ 복합청사의 기부채납 행정절차 지원 ○ <b>사업비의 지원</b> 등
SH공사	○ 공공시설 및 공공주택 등의 인허가, 설계, 시공, 감리 등 「공공주택 특별법」 제4조에 의거한 <b>사업의 시행자로서 건축 전반에 관한 업무</b> 수행

#### ○ 서울시·중랑구의 사업비 지원

지원규모	○ 우리공사가 <b>본 사업의 시행이 가능하도록 사업타당성(PI≥1)을 확보하는 수준까지 지원</b> (현 계획안 기준 <b>약 378억 원</b> 지원 필요) ○ 지원금에 대한 기준은 市 방침 「면목행정복합타운 사업 추진계획(2020.12.29., 市 행정2부시장 방침 제336호)」 근거로 市·區에서 분담하여 지급 ※ 기본설계 결과 <b>사업규모 변동 시 서울시·중랑구 보조금 규모 재조정</b>
지원방식	○ 서울시 : 현금출자 ○ 중랑구 : 사업에 대한 무상자금보조
지원시기	○ 사업추진(주택건설사업계획승인, 착공 및 준공 완료 등) 현황에 따라 사업비를 지원하며, <b>시설물 사용개시 전까지 사업비 지원 및 현물출자 완료</b>

#### ○ 현물출자 및 토지사용 협조

- 서울시는 SH공사에게 **현물출자 10,700m<sup>2</sup> 추정**(공공시설과 공공주택 통합배치 시 변경가능)
- 서울시와 중랑구는 SH공사에게 「공공주택특별법」 제40조의3제1항 의거 시·구 소유의 토지에 대하여 무상사용허가

#### ○ 공공기여

- SH공사가 **주택건설사업계획승인 조건으로 서울시와 중랑구에 연면적 약 17,800m<sup>2</sup> 규모의 구민회관 및 주민센터, 청소년수련관, 공영주차장 기부채납**
- 최종 기부채납 면적은 주택건설사업계획승인 면적으로 확정



