

서초 성뒤마을 공공주택지구 조성사업 신규사업 추진 동의안 검 토 보 고

의 안 번 호	993
------------	-----

2019. 9. 4.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2019.8.7. 서울특별시시장 제출 (2019.8.13. 회부)

2. 제안이유

가. 사업의 당위성

- ‘서초 성뒤마을 공공주택지구 조성사업’은 서초구 방배동 565-2번지 일원에 공공주택지구를 조성하는 사업으로 민선 7기 ‘공적 임대주택 24만호 공급계획’의 일환이자 저소득층의 주거안정 및 주거수준향상을 도모하고 무주택자의 주택마련을 촉진하여 국민의 쾌적한 주거환경에 이바지하는 정책사업임

나. 사업의 필요성

- 우면산 도시자연공원 자락의 훼손된 지역을 활용하여 공공주택을 공급함으로써 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고, 주변 경관 훼손 및 화재·산사태 등 재해 위험에 노출된 지역을 체계적으로 정비

다. 사업의 효과성

- 공공주택지구 조성을 통해 양질의 주거시설을 제공하여 서민

주거안정에 직접적으로 기여할 뿐만 아니라, 청년 및 신혼부부 등 젊은 층을 유치하고 복합용지에 4차산업 관련 창업지원센터 등을 건립함으로써 지역경제 활성화하고 지역주민의 모두의 주거질 향상을 기대할 수 있음.

- 당 사업은 서울주택도시공사의 설립목적인 서울시민의 주거생활 안정과 복지향상 기여에 부합하며, 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업으로, 지방공기업법 제65조의3 및 같은법 시행령 제58조의2에 따라 사업추진에 대한 시의회 의결을 받고자 함.

3. 주요내용

가. 사업명 : 서초 성뒤마을 공공주택지구 조성사업(940세대)

나. 위 치 : 서울특별시 서초구 방배동 565-2번지 일원

다. 면 적 : 133,004m²

라. 도시계획: 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 자연녹지지역

마. 교통여건: 지하철 2호선 사당역 600m

바. 사업 추진방안

- 공공주택지구 조성을 통하여 공공주택 940세대 건립

사. 기관별 업무추진 내용

- 사업승인권자 : 서울특별시
- 사업시행자 : 서울주택도시공사

아. 사업비 *경상가 기준

- 총사업비 : 703,302백만원
- 용 지 비 : 324,502백만원

- 조성비 : 39,698백만원
- 건축비 : 75,135백만원
- 금융비용 등 : 263,967백만원

4. 참고사항

가. 관계법령 : 공공주택 특별법

나. 첨부자료

- 서초 성뒤마을 공공주택지구 조성사업 신규사업 추진(안) 1부.
- 서초 성뒤마을 공공주택지구 조성사업 사업타당성 검토보고서 1부.

5. 검토의견

가. 동의안 제출 배경

- 이 동의안은 우면산 도시자연공원 자락의 기 훼손된 서초구 방배동 565-2번지 일대를 체계적으로 정비하여 공공주택의 공급을 통한 서민 주거안정에 기여하고자, 「지방공기업법」 제65조의3제1항1)에 따라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대한 시의회 의 의결을 받기위해, 서울특별시장이 제출하여 2019년 8월 13일 우리 위원회에 회부된 사안임.

1) 「지방공기업법」

제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토) ① 공사의 사장은 대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업을 하려면 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업의 필요성과 사업 계획의 타당성 등을 검토하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다.

「지방공기업법 시행령」

제58조의2(신규 투자사업의 타당성 검토) ① 법 제65조의3제1항에서 "대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업"이란 다음 각 호의 구분에 따른 투자사업을 말한다.

1. 특별시, 광역시, 특별자치시, 도 및 특별자치도가 설립한 공사: 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업
2. 시·군·구(자치구를 말한다)가 설립한 공사: 총사업비 100억원 이상의 신규 투자사업

나. 대상지 및 사업개요

- 사업대상지(서초구 방배동 565-2번지 일대 133,004㎡)는 사당역으로부터 남부순환도로를 따라 약 600m 지점에 위치하고 있으며, 우면산을 지나는 강남순환고속도로와 경부고속도로 및 과천대로에 인접해 있음.
- 대상지의 용도지역은 제2종일반주거지역이 대부분을 차지하고 있으며, 남부순환로변으로 제3종일반주거지역과 대상지 경계부에 자연녹지지역이 지정되어 있고, 자연재해위험개선지구로 지정²⁾된 구간이 일부 포함되어 있음.
- “서초 성뒤마을 공공주택지구 조성사업”은 2017년 공공주택지구로 지정³⁾된 이후 2019년 승인된 지구계획⁴⁾에 따라 공동주택 940호(행복주택 357호, 공공분양 177호, 민간분양 406호)⁵⁾와 업무시설 및 공공시설 등을 건립할 계획이며, 2018년 4월 발표된 “서울시 공적임대주택 24만호 공급계획”의 일환으로 사업추진 중에 있음.
- 성뒤마을은 지난 1960~70년대 강남개발로 인한 이주민들이 집단적으로 정착한 서초구 최대의 판자촌으로, 노후 무허가 건물들이 밀집해있는 까닭에 화재 및 산사태 등의 사고가 지속적으로 발생해왔음.
- 그간 수차례 성뒤마을에 대한 개발계획이 수립⁶⁾되었으나, 부동산

2) 사업대상지내에 위치한 구간에 대하여 지난 2013~14년 사방댐 3개소를 설치하고, 배수로를 정비하는 등 예방대책사업이 완료되었으며, 재해위험지구(우면산지구, '11.10.6)를 포함하고 있음.

3) 서고 제2017-343호, 서초 성뒤마을 공공주택지구 지정 및 지형도면 고시, 2017.9.27.

4) 서고 제2019-8호, 서초 성뒤마을 공공주택지구 지정 변경 및 지구계획 승인, 2019.1.8.

5) 유형별 세대수 및 비율

계 (세대수)	공공주택					민간분양주택			
	소계	행복주택			공공분양 59㎡	소계	85㎡이하		
		30㎡	30㎡	36㎡			59㎡	66㎡	85㎡
940	534	168	76	113	177	406	262	72	72

산경기하락 및 자연녹지지역의 유지·관리, 개발방식에 대한 의견 등이 엇갈리며 장기간 사업시행이 지연되어 왔음.

- 이후, 장기간 방치·훼손된 지역의 정비와 함께 임대주택을 확충하는 내용으로 관리방안이 수립⁷⁾된 이래 관계기관 협의와 주민 의견 청취⁸⁾를 거쳐 공공주택지구로 지정·고시되었음.

○ 지구 내 주택용지는 공공주택용지(A1)와 민간주택용지(B1)로 구분되며, 각각 용적률 160%이하로 건립될 예정으로 민간주택용지는 추후 민간에 매각하여 민간주택(406호)을 공급토록 할 계획임. 경상가 기준으로 총사업비 규모는 7,033억 2백만원임.

- 공공주택용지는 사업시행자인 서울주택도시공사가 2021년까지 행복주택(357호)과 공공분양주택(177호)을 건설하여 임대·분양할 계획이며, 전체 주택호수의 56.8%(공공임대주택 38%, 공공분양주택 18.9%)을 공공주택으로 건립할 계획임에 따라 「공공주택특별법 시행령」 상 공공주택 건립기준⁹⁾을 만족하고 있음. (공공임대주택: 35% 이상, 공공분양주택: 25% 이하)

6) 2008~2011년 글로벌타운(외국인마을) 조성계획(서초구와 LH공사) : 부동산경기하락으로 사업취소
2012~2013년 도시개발사업 용역추진(SH공사) : 녹지보존과 개발사이 이견으로 사업취소
2013~2014년 지구단위계획 수립을 통한 개발추진(서초구) : 녹지보존에 방점을 둔 시 방침에 따라 부결
2015년 행복주택사업 추진 검토(국토부, LH공사) : 행복주택 2000세대, 25층(용적률 250%)(사업 취소)

7) 서울시 도시계획과-6907(2015.4.30.) “서초구 성뒤마을 일대 관리방안”

8) 주민의견 청취 2017.4.14.~4.28(14일)

9) 제3조(공공주택의 건설 비율) ① 법 제2조제2호 후단에 따른 공공주택지구의 공공주택 비율은 다음 각 호의 구분에 따른다. 이 경우 제1호 및 제2호의 주택을 합한 주택이 공공주택지구 전체 주택 호수의 100분의 50 이상이 되어야 한다. <개정 2018. 4. 3.>

1. 법 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)

: 전체 주택 호수의 100분의 35 이상

2. 법 제2조제1호나목에 따른 공공분양주택(이하 "공공분양주택"이라 한다)

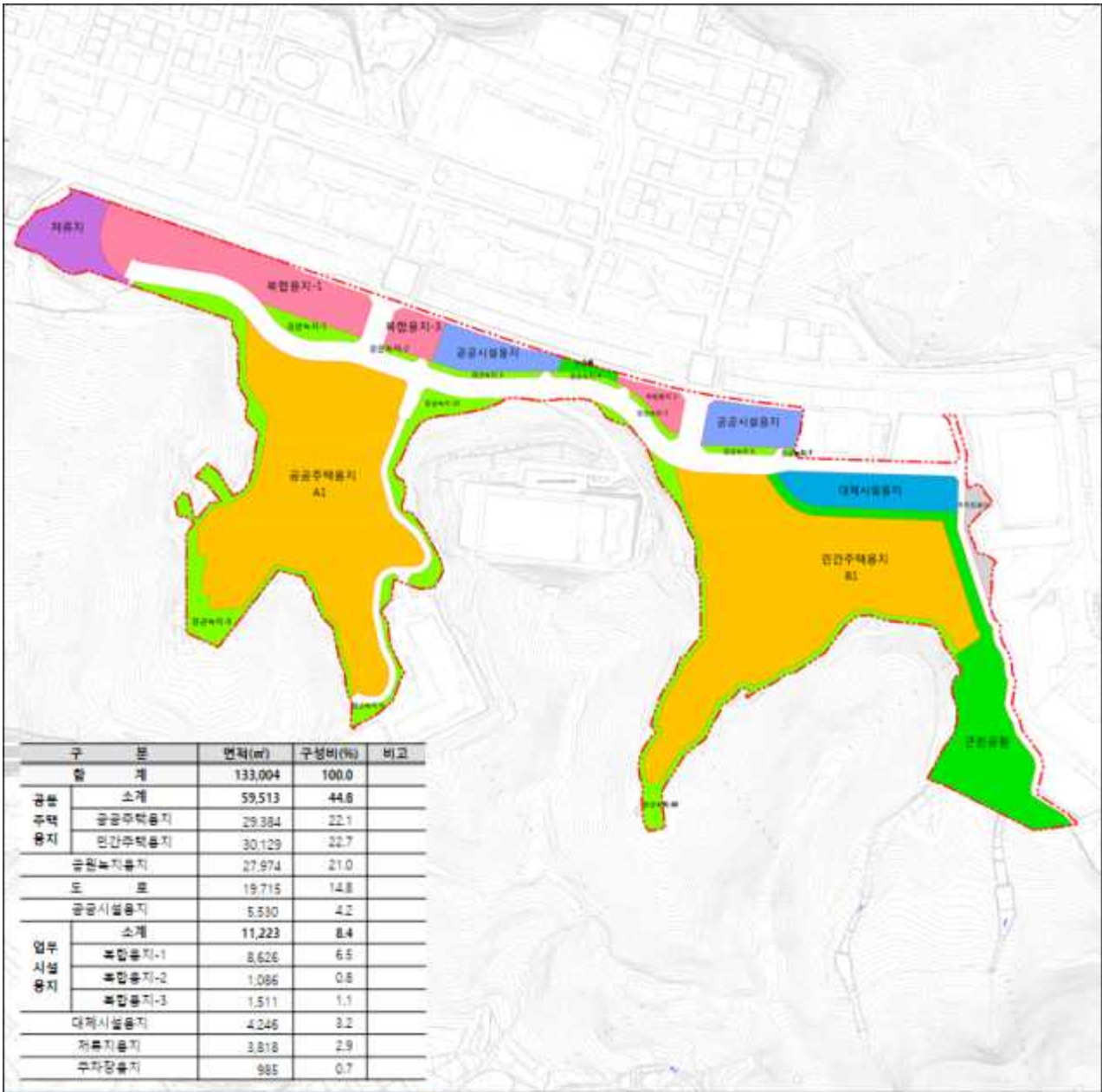
: 전체 주택 호수의 100분의 25 이하

위 치 도



구 분	주 요 내 용																				
· 사 업 명	서초 성뒤마을 공공주택지구 조성사업																				
· 위 치	서울시 서초구 방배동 565-2번지 일원																				
· 사업면적	133,004 m ²																				
· 주거 및 지장물 현황	<p>총 225개소 지장물(이중 175동은 무허가 건축물), 124세대 거주(235명) 중</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>비고</th> <th>계</th> <th>무허가건물</th> <th>제2종 근린생활시설</th> <th>주택</th> <th>정비공장</th> <th>자동차 관련시설</th> <th>기타</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>동수</td> <td>225</td> <td>175</td> <td>1</td> <td>9</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>38</td> </tr> </tbody> </table>	비고	계	무허가건물	제2종 근린생활시설	주택	정비공장	자동차 관련시설	기타	동수	225	175	1	9	1	1	38				
비고	계	무허가건물	제2종 근린생활시설	주택	정비공장	자동차 관련시설	기타														
동수	225	175	1	9	1	1	38														
· 토지소유자	<p>사유지 90.21%, 국공유지 9.79%</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>비 고</th> <th>계</th> <th>국공유지</th> <th>사유지</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>필지 수</td> <td>139</td> <td>36</td> <td>103</td> <td>1필지보완</td> </tr> <tr> <td>면적(m²)</td> <td>133,004</td> <td>13,023</td> <td>124,320</td> <td></td> </tr> <tr> <td>구성비(%)</td> <td>100.0</td> <td>9.79</td> <td>90.21</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	비 고	계	국공유지	사유지	비고	필지 수	139	36	103	1필지보완	면적(m ²)	133,004	13,023	124,320		구성비(%)	100.0	9.79	90.21	
비 고	계	국공유지	사유지	비고																	
필지 수	139	36	103	1필지보완																	
면적(m ²)	133,004	13,023	124,320																		
구성비(%)	100.0	9.79	90.21																		
· 용도지역	제2종 일반주거지역 및 제3종일반주거지역, 자연녹지지역																				
· 주택건설계획	총 940호 (행복주택 357호, 공공분양 177호, 민간분양 406호)																				
· 사업시행기간	2017.9.27.(지구지정고시일) ~ 2022.12.31																				
· 사업방식	공공주택사업(「공공주택 특별법」 제2조)																				
· 사업시행자	서울주택도시공사																				

〈토지이용계획〉



서초 성뒤마을 공공주택지구

토지이용계획(안)도

범례

지구계	대체시설용지
공영주택	주차장
복합용지	공원
저류지	녹지
공공시설용지	

<공급유형에 따른 주택건설계획>

구분	계	공동주택		
		행복주택	공공분양	민간분양
건설호수(호)	940	357	177	406
비율(%)	100.0	38.0	18.8	43.2

구분	면적(㎡)	용적률(%)	건설호수(호)	수용인구(인)	평균평형(㎡)	
계	59,513	-	940	2,132	-	
소계	29,384	-	534	1,117	-	
A1	29,384	160%이하	168	317	임대	30(사회초년생)
			76	144		30(고령자)
			113	214		36(신혼부부)
			177	442	공공분양	59
소계	30,129	-	406	1,015	-	
B1	30,129	160%이하	262	655	59	
			72	180	66	
			72	180	85	

다. 검토사항

- '19.8월 지방공기업평가원이 수행한 사업 타당성 검토결과¹⁰⁾ 서초성 뒤마을 공공주택지구 조성사업의 전반적 타당성은 「보통」인 것으로 분석되었음.
- 경제적 타당성¹¹⁾은 총 비용 5,305억 8천7백만원, 총 편익 4,32

10) 사업 타당성 여부는 경제성·재무성·정책성·개발환경·기술성 측면에서 분석하였음. (지방공기업평가원, 서초성뒤마을 공공주택지구 조성사업 타당성 검토, 2019.8)

11) 사업의 경제적 타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있음. 세 가지 분석방법을 적용함. ① 순현재가치(NPV)법은 순현재가치를 적정한 할인율로 할인한 현재가치가 양(+)의 값을 가질 경우, ② 비용편익비(B/C Ratio)는 현금유입(benefit)의 현재가치를 현금유출(cost)의 현재가치로 나눈 값이 1보다 클 경우, ③ 내부수익률(IRR)법은 순현재가치의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율(IRR)이 투자자본에 대한 기회비용보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음. 이 사업의

5억 8천4백만원에 따른 순편익 △980억 3백만원이 발생하여 수익률은 3.34%로 나타나 경제적 타당성은 확보하지 못하는 것으로 분석되었음.

(단위 : 백만 원)

구 분		금 액	비 고
편익 비용 분석 (현재가치)	총 편익	432,584	주거공간제공 편익+상업시설이용+업무시설이용 편익
	총 비용	530,587	총사업비+ 운영비 - 토지잔존가치
	순 편익	△98,003	순편익 < 0 → 경제적 타당성 미확보
경제적 타당성	NPV	△98,003	NPV < 0 → 경제적 타당성 미확보
	B/C ratio	0.8153	B/C ratio < 1 → 경제적 타당성 미확보
	IRR	3.34%	IRR < 할인율(4.5%) → 경제적 타당성 미확보

- 민감도 분석¹²⁾에서는 비용 감소율이 18.47%이상이거나 편익 증가율이 22.66%이상일 경우에 이 사업은 경제적 타당성을 확보할 수 있는 것으로 분석됨으로써, 전반적으로 경제적 타당성은 미흡한 것으로 나타남.

구 분	경제적 타당성(NPV>0) 확보 조건	비 고
비용 감소율	18.47% 이상	
편익 증가율	22.66% 이상	

○ 재무적 타당성 분석에서는 총수익 9,672억 5천6백만원, 총비용 7,033억 2백만원, 순이익 2,639억 5천4백만원으로, 순현재가치(FNPV) 및 수익성지수(PI), 내부수익률(FIRR) 모두 타당성을 확보하는 것으로 분석되어, 전반적으로 재무적 타당성을 확보하고 있

비용과 편익을 현재가치로 환산하기 위해 적용하는 사회적 할인율은 공공투자사업에 대해 한국개발연구원이 제시한 4.5%를 적용함.(지방공기업평가원, 서초성뒤마을 공공주택지구 조성사업 타당성 검토, p.180, 2019.8)

12) 경제적 타당성 분석에 사용된 비용/편익에는 주거공간 및 업무시설, 상업시설이용 편익 등이 반영되어 있어 시장변동에 따라 이들 요인이 변동하게 되면 사업수지 및 순현재가치, NPV, B/C Ratio, IRR에 영향을 미치게 되므로 이에 대한 민감도 분석이 필요함.

는 것으로 분석되었음.

(금액: 백만원)

구 분		금 액	비 고
수 지 분 석 (경상금액)	총현금유입	967,256	분양수입, 보증금·임대료 등
	총현금유출	703,302	투자비, 보증금반환, 운영비, 금융비용, 법인세
	순현금흐름	263,954	순이익 > 0
재무적 타당성	FNPV	39,027	FNPV > 0 → 재무적 타당성 확보
	PI	1.0840	PI > 1 → 재무적 타당성 확보
	FIRR	7.29%	FIRR > 할인율(4.5%) → 재무적 타당성 확보

- 다만, 재무적 타당성을 확보할 수 있는 기준은 분양가 변화율 10.05% 이내 인하, 투자비 변화율 10.08% 이내 증가인 조건 하에서 재무적 타당성을 확보할 수 있는 것으로 나타났는데, 이는 과도한 이윤을 남기지 않기 위해 용지 및 공공주택에 적용한 분양가 수준을 시세대비 70~80% 수준으로 계획했기 때문임.

구 분	재무적 타당성(FNPV > 0) 확보 조건	비 고
분양가 변화율	10.05% 이내 인하	
투자비 변화율	10.08% 이내 증가	

- 참고로, 이 사업에 의한 지역경제 파급효과를 분석한 결과, 서울시와 전국에 생산 및 부가가치·소득·고용 유발효과가 파급되는 것으로 나타났음.

구 분	생산유발효과 (백만원)	부가가치유발효과 (백만원)	소득유발효과 (백만원)	고용유발효과 (명)
전 국	901	288	178	498
서 울	480	183	132	347

- 그 밖에 정책성에 대한 분석결과는 「다소 양호」로 나타났으며, 개발환경 및 기술성 분야에 대한 분석결과는 「보통」으로 평가되었음.

분석방법	타당도	주요내용															
경제성	▼	<ul style="list-style-type: none"> B/C ratio 0.8153 < 1 그 외 NPV △98,003백만원 < 0, IRR 3.34% < 5.5%(할인율) 경제적 타당성(NPV > 0) 확보조건 : 비용 18.47% 이상 증가, 편익 22.66% 이상 감소 															
재무성	○	<ul style="list-style-type: none"> PI 1.0840 > 1 그 외 FNPV 39,027백만원 > 0, FIRR 7.29% > 5.5%(할인율) 재무적 타당성(FNPV > 0) 확보조건 : 분양가 변화율 10.05% 이내 인하, 투자비 변화율 10.08% 이내 증가 															
정책성	○	<ul style="list-style-type: none"> 본 조성사업은 우면산 도시자연공원 자락의 훼손된 지역을 활용하여 공공주택을 공급함으로써 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고자 하며, 이 사업을 통해 공급되는 공공임대주택은 정부의 주거복지정책의 방향과 부합하는 것으로 볼 수 있음 사업대상지인 서초구 방배3동은 쇠퇴지수 검토결과 쇠퇴도시로 평가할 수 있어 지역균형발전 측면에서 사업의 필요성이 인정됨 건설과정 상의 파급효과(억 원, 명) <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>지역별</th> <th>생산유발</th> <th>부가가치유발</th> <th>소득유발</th> <th>고용유발</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>서울</td> <td>480</td> <td>183</td> <td>132</td> <td>347</td> </tr> <tr> <td>전국</td> <td>901</td> <td>288</td> <td>178</td> <td>498</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ 지역간 산업연관분석은 본 사업 투자에 따른 기회비용은 고려하지 않음</p>	지역별	생산유발	부가가치유발	소득유발	고용유발	서울	480	183	132	347	전국	901	288	178	498
지역별	생산유발	부가가치유발	소득유발	고용유발													
서울	480	183	132	347													
전국	901	288	178	498													
개발환경	△	<ul style="list-style-type: none"> 본 사업은 우면산 도시자연공원 자락의 기훼손된 지역을 활용하여 940호의 주택(공공주택 534호 및 민간주택 406호)을 공급함으로써 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하고, 주변 경관 훼손 및 화재·산사태 등 재해 위험에 노출된 지역을 체계적으로 정비하고자 하는 사업으로 상위계획의 개발방향에 전반적으로 부합함 															
기술성	△	<ul style="list-style-type: none"> 개발기본계획 검토 <ul style="list-style-type: none"> 본 서초 성뒤미울 공공주택지구 조성사업은 「공공주택특별법」 등의 법적 요건을 전반적으로 충족하나, 「공공주택업무지침」에 따른 행복주택 내 필수 도입시설에 대한 구체적인 계획마련이 필요함 다만, 건축계획이 구체적으로 수립되지 않아, 향후 공공주택업무지침에 따른 계획 수립이 요구 시설수요 추정 <ul style="list-style-type: none"> 수요추정결과, 사업대상지의 주택수요는 미흡한 것으로 판단됨. 다만, 공공주택지구 내 행복주택 357호에 대한 수요는 확보될 것으로 판단됨. 한편, 근린생활시설 및 업무시설의 수요는 확보되는 것으로 판단됨 상부건축물의 건축비를 포함한 총사업비는 651,324백만 원으로 추정됨 <ul style="list-style-type: none"> 이 중 경제성 분석에 반영할 총사업비는 630,412백만 원임 이 중 재무성 분석에 반영할 총사업비는 477,922백만 원임(낙찰률 86.3%를 반영하고, VAT 포함 금액임) 															

주) ◎ 매우양호 ● 양호 ○ 다소 양호 △ 보통 ▽ 다소 미흡 ▼ 미흡 × 매우 미흡 ? 미지수

- 특히 정책성 분석결과, 이 사업은 우면산 도시자연공원의 훼손된 지역을 활용하여 공공주택을 공급함으로써 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하려는 것으로, 이 사업을 통해 공급되는 공공임대주택은 정부의 주거복지정책 방향과 일치하는 것으로 볼 수 있고, 해당지역의 쇠퇴정도를 감안할 때 사업의 필요성은 인정되는 것으로 분석됨.

- 종합하면, 이 사업은 서초구 방배동에 위치한 성뒤마을 일대를 공공주택지구로 개발하여 공공주택 및 민간주택을 건립하려는 사업으로, 화재 및 산사태 등 재해위험에 노출되어 있는 지역을 체계적으로 정비하고 주거안정을 도모하려는 것으로써 사업시행은 타당하다고 판단됨.
- 그러나, 사업비 회수 등을 감안하여 전체 사업면적(133,004 m^2)의 39.2%(52,113 m^2)를 민간에 매각할 예정이고, 특히 공동주택용지(59,513 m^2) 중 50.6%를 민간분양주택 용지(30,129 m^2)로 매각할 예정인 만큼, 매각된 용지가 당초 성뒤마을 공공주택지구의 지정·조성목적과 잘 부합될 수 있도록 SH공사가 개발을 유도할 필요가 있겠음.
- 한편, 이 사업을 통해 공급예정인 공공분양주택에는 분양가상한제가 적용되어, 용지비 및 건축공사비, 건축비가산비를 포함한 제곱미터당 분양가는 859만원¹³⁾으로 산출되는바, 2019년 서초구 방배동 인근 공동주택의 제곱미터당 분양가(1,023~1,614만원) 대비 53~84%수준에 불과한 수준이므로, 시세차익을 노린 불법거래 행위 등의 부작용이 발생하지 않도록 각별히 주의해야할 것임.

13) 지방공기업평가원, 서초성뒤마을 공공주택지구 조성사업 타당성 검토, p.208, 2019.8

(단위: 백만원)

	용지비	건축공사비	건축비가산비	합계	분양가(만원/ m^2)
공공분양주택	87,135	29,158	5,139	121,431	859

【붙임 1】 사업추진경위

- '15.05.07 : 서초구 성뒤마을 일대 관리방안 방침(市도시계획과)
 - 서울시(SH) 주도 제2종일반주거지역 평균7층 수준의 공영개발 추진
- '15.11.03~10 : 총괄건축가(승효상) 협의
 - 기존 틀을 벗어난 새로운 주거모형으로 “공유마을 조성” 추진
- '16.09.13 ~10.13 : 공공주택지구지정(안) 관계기관 협의
- '16.12월~'17.3월 : 관계기관 협의 (市도시계획국, 서초구 등)
- '17. 4.14.~4.28. : 지구지정을 위한 주민 등 의견청취 공고(14일)
- '17. 4.21. : 주민설명회 개최
- '17. 7. 5. : 마스터플랜 현상공모 공고
- '17. 7.24. : 중앙토지수용위원회 의견청취
- '17. 8.16. : 도시계획위원회 개최(심의결과 : 보류)
- '17. 9.15. : 수권 소위원회 개최(심의결과 : 추가편입에 대한 적정성 검토 후 편입면적 조정)
- '17. 9.27. : 공공주택지구 지정 고시
- '18.11.22. : 서울시 통합심의위원회 개최(조건부 가결)
- '19. 1. 8. : 지구계획 승인 고시(서울시고시 제2019-8호)
- '19. 3.20. : SH 투자심사실무위원회(조건부 의결)
- '19. 8. 1. : SH 투자심사위원회(원안가결)
- '19. 8. 5. : SH 이사회 개최(원안가결)

【붙임 2】 관계규정

○ 공공주택 특별법 시행령

제3조(공공주택의 건설 비율) ① 법 제2조제2호 후단에 따른 공공주택지구의 공공주택 비율은 다음 각 호의 구분에 따른다. 이 경우 제1호 및 제2호의 주택을 합한 주택이 공공주택지구 전체 주택 호수의 100분의 50 이상이 되어야 한다. <개정 2018. 4. 3.>

1. 법 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택(이하 "공공임대주택"이라 한다): 전체 주택 호수의 100분의 35 이상

2. 법 제2조제1호나목에 따른 공공분양주택(이하 "공공분양주택"이라 한다): 전체 주택 호수의 100분의 25 이하

② 국토교통부장관은 제1항 각 호에 따른 비율의 범위에서 공공주택의 세부 유형별 주택 비율을 정하여 고시할 수 있다.

○ 공공주택 업무처리지침

제5조(공공주택의 건설 비율) ① 영 제3조제1항에 따른 주택지구의 공공주택 건설 비율은 다음 각 호에 따라 배분하여야 한다(면적이 30만 제곱미터 이하의 지구조성 사업에 대해서는 지구계획 승인권자와 협의하여 다르게 정할 수 있다). 다만, 지구계획 승인권자가 해당 지역의 여건 및 주택 지구 규모를 고려하여 필요하다고 판단하는 경우에는 10퍼센트 범위내에서 조정할 수 있다.

1. 공공임대주택

가. 전용면적 60제곱미터 이하 주택은 공공임대주택 건설호수의 80퍼센트 이상

나. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하 주택은 공공임대주택 건설호수의 20퍼센트 미만으로 한다.

2. 공공분양주택 : 분양을 목적으로 하는 주택의 면적은 다음 각 목을 따른다. 다만, 법 제4조제1항제5호 및 제2항의 자가 시행하는 민간참여 공공주택사업의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 전용면적 60제곱미터 이하 주택은 공공분양주택 건설호수의 85퍼센트 이상

나. 전용면적 60제곱미터 초과 85제곱미터 이하 주택은 공공분양주택 건설호수의 15퍼센트 이하

② 영 제3조제2항에 따른 공공주택의 세부 유형별 주택비율은 전체주택 건설호수에 대해 다음 각 호의 비율에 따라 배분하여야 한다. 다만, 지구계획 승인권자가 수요분석 결과 및 해당 지역의 여건에 따라 배분비율을 조정할 필요가 있다고 판단되는 경

우에는 5퍼센트포인트 범위내에서 배분비율을 조정할 수 있으며, 영구임대주택은 해당지역의 여건 및 주택지구 규모를 고려하여 확보하지 아니할 수 있다

1. 장기공공임대주택 : 25퍼센트 이상 (영구임대주택 5퍼센트 이상)

2. 삭제

3. 공공분양주택 : 25퍼센트 이하

③ 제2항의 규정에도 불구하고 면적이 30만제곱미터 미만인 지구조성사업에는 해당 지역의 여건을 고려하여 공공주택사업자가 승인권자와 협의하여 유형별 주택비율을 별도로 정할 수 있다.

④ 5년임대주택은 공동주택건설 호수의 5퍼센트 이하의 범위에서 공급할 수 있다.

⑤ 삭제

⑥ 원활한 공공주택 공급을 위하여 조성토지의 공급 공고 후 1년 이상 토지공급계약이 체결되지 않은 공공주택건설용지 외의 주택건설용지를 공공주택건설용지로 변경하는 경우 해당 주택건설용지에 계획하는 공공주택 건설호수는 제1항·제2항 및 제4항에 따라 배분해야 하는 규모별·유형별 공공주택 건설호수에 산입하지 아니한다.