

제301회 정례회
도시계획관리위원회

용산정비창 도시개발사업 추진보고

2021. 06.

 서울주택도시공사

목 차

I. 추진근거

II. 추진경위

III. 사업개요

IV. 공동사업시행 실시협약

V. 마스터플랜 국제설계공모

VI. 타당성 검토결과

VII. 향후 추진계획

용산정비창 도시개발사업 추진보고

글로벌 도시 간 경합시대에 국제 인프라 구축을 통해 국제도시로서의 경쟁력을 강화하고, 미래 100년 서울의 한강중심 도시공간구조 개편 건인 및 용산공원과 한강이 통합연계되는 새로운 시민중심공간을 창출할 뿐만 아니라 정부 주택공급 정책에 부합한 개발을 통해 주택가격 안정화 및 주거복지 향상에 기여하고자 함

I 추진근거

- 서울주택도시공사 정관('21.03.05.) '제24조(의결사항) 19.신규 투자사업에 관한 사항'
- 지방공기업법 제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토) 제2항 제1호 다목
- 용산정비창 공동사업시행 기본협약 체결 [한국철도↔SH공사('20.03.25.)]
- 용산정비창 도시개발사업 시행계획 보고 [사장방침 제100호('21.02.22.)]

II 추진경위 (요약)

- '20.01.22. : 용산정비창 도시개발사업 협력 양해각서(MOU) 체결
- '20.03.25. : 용산정비창 공동사업시행 기본협약 체결
- '20.07~12. : 공공기관 사업 예비타당성 조사 (KDI 결과 : 시행 타당)
- '21.02.26. : 투자심사실무위원회 (조건부 가결)

사업의 규모 및 공사 재정에 미치는 영향이 큰 사업인 관계로 실시계획인가 전 수입 및 비용의 변동이 발생하여 PI지수가 1이하로 낮아질 경우 실무투심에 재상정

- '21.03.08. : 투자심사위원회 (원안가결)
- '21.03.11. : 신규 투자사업 타당성 검토 제외대상 확인
- '21.03.22. : SH 이사회 (원안가결)
- '21.05.20. : 용산역세권 공동사업시행 실시협약 체결

III 사업개요

대상지 현황

- 위 치 : 용산구 한강로 3가 40-1 일원
- 면 적 : 약 514,000 m^2 (한국철도:70%, 국공유지 및 사유지 : 30%)
- 이용현황 : 철도용지(지목), 나대지, 일부 한국전력공사 등

위 치 도	현 황 사 진
	

사업시행 개요

- 사업시행자 : 서울주택도시공사(지분율30%), 한국철도공사(지분율70%) 공동시행
- 사업 방식 : 도시개발사업(사용·수용 방식)
- 추정사업비 : 9조 4,768억원

IV 공동사업시행 실시협약

공동사업 지분비율

- 토지 확보 및 사업비 분담 등을 고려하여 지분비율 설정
- 한국철도공사 70%, SH공사 30%

사업시행 기본방향

- 한국철도는 현물(토지), SH공사는 자본을 출자하며, SH공사가 사업 예정 부지 내 국·공유지 등 취득 보상

업무의 분담

- 업무별 주관 및 협조를 통해 공동으로 사업 추진
 - 한국철도공사 : 토양오염정화, 기본계획, 토지공급 등 주관
 - 서울주택도시공사 : 기본설계 및 실시설계, 시공, 토지보상 등 주관

실무협의회 구성 및 운영

- 실무협의회에서 개발계획, 보상, 조성원가 산정, 토지공급, 정산 등 개발사업 제반업무에 대하여 협의·추진

V **마스터플랜 국제설계공모**

공모주최 : ‘서울시-한국철도공사-서울주택도시공사’ 공동시행(서울시 주관)

공모범위 : 용산정비창 일대

공모방식 : 2단계 설계공모

- 1단계 : 도시개발 컨셉 및 아이디어 공모
 - 공간구상, 토지이용, 교통 및 녹지체계, 랜드마크 등 아이디어 제안
- 2단계 : 도시·건축 통합 마스터플랜 세부설계 공모
 - 1단계 아이디어 구체화, 마스터플랜 설계(안) 제안

① 도입용도 구상	② 토지이용/공간구조 구상	③ 개발밀도계획	④ 주택공급계획
⑤ 교통체계 구상	⑥ 보행 및 녹지체계 구상	⑦ 가구 및 획지체계 구상	⑧ 주변지역 연계방안
⑨ 미래도시로서의 도시형태/구조 및 인프라 구축(입체복합·스마트도시)	⑩ 계획의 실현방안		

소요예산 : 6억원(전문관리용역 2억원, 시상금 4억원)

당선자 시상내용 : 용산정비창 마스터플랜 설계권 등

- 1등 당선작 설계권(30억원), 입상작(2~5등) 상금 지급(1억원)

공모일정

- 2021. 하반기 : 국제설계공모 공고
- 2022. 상반기 : 국제설계공모 당선작 선정

※ 공모방식, 범위, 내용, 참가자격, 인센티브 등의 구체적인 계획은 운영위원회 검토를 거쳐 확정 예정

VI

타당성 검토 결과

□ 지방공기업법에 따른 지방공사 신규투자사업 타당성 검토 : 제외

- 지방공기업법 제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토) 제2항 1호 다목에 따른 타당성 검토 면제 사업임

지방공기업법 제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토)

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업은 대통령령으로 정하는 절차에 따라 신규 투자사업 타당성 검토 대상에서 제외한다. 이 경우 공사의 사장은 신규 투자사업 타당성 검토 제외 사업의 내역 및 사유를 지체 없이 지방자치단체의 장과 의회에 보고하여야 한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 조사·심사 등을 거쳤거나 제외된 사업
다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제40조제3항에 따른 예비타당성조사

※ 예비타당성조사 결과(KDI) 확인문서 : 붙임-1 참조

※ 타당성 검토 제외대상 확인문서 : 붙임-2 참조

□ SH 투자심사위원회 결과

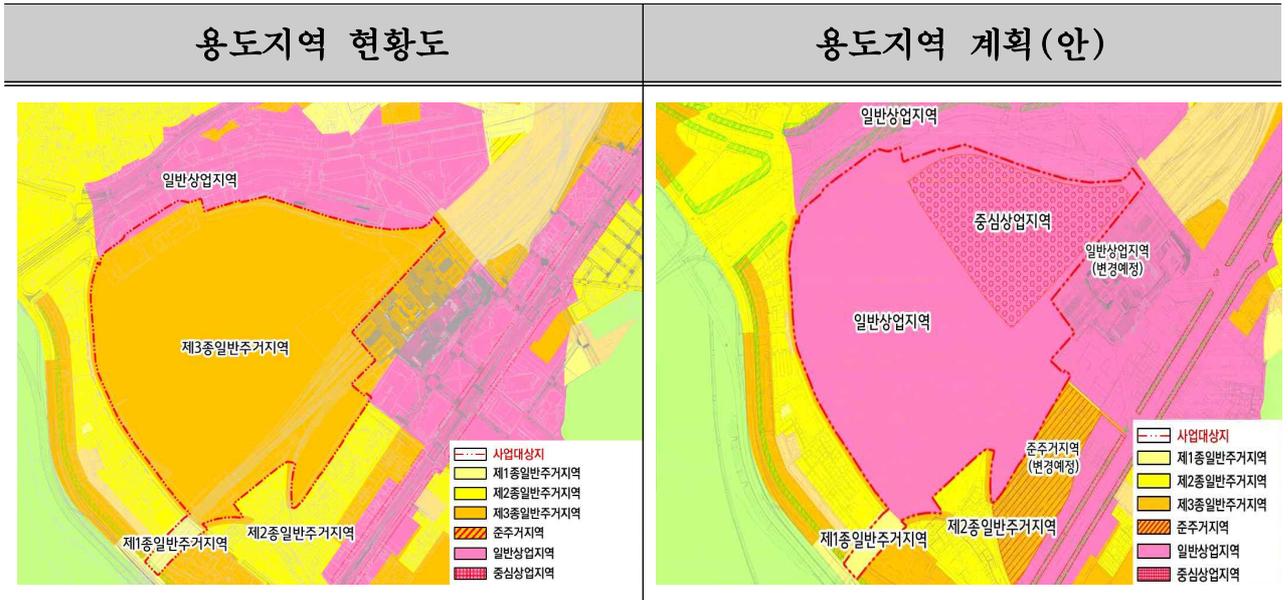
- '21.02.26. : 투자심사실무위원회 (조건부 가결)
- '21.03.08. : 투자심사위원회 (원안가결)

※ 본 계획은 개발구상(안)으로 향후 국제설계공모 등의 절차를 거쳐 변경될 수 있습니다.

□ 타당성 조사를 위한 개발구상(안)

○ 용도지역 현황 및 계획(안)

- 제3종일반주거지역에서 일반/중심상업지역으로 상향



○ 토지이용계획(안)

- 용산역, 전자상가, 주변 개발사업과 연계하여 전략핵심, 업무중심의 용지 배치
- 서부이촌동 주거지와 연계하여 주거용지 및 교육시설 배치

토지이용계획(안)	토지이용계획표				
	구분	면적(m ²)	비율	비고	
	사업면적(총계)	513,738	100.0%	-	
	개발용지	소 계	295,914	57.6%	
		전략핵심용지	42,174	8.2%	1,000%이하
		업무용지	49,457	26.0%	업무용지3 1,000%이하
		상업용지	84,077		글로벌지원 포함 800% 이하
		주거용지	17,599	3.4%	750%이하
	기반시설용지	소 계	102,607	20.0%	750%이하
		공원·녹지	217,824	42.4%	-
		학교	78,606	15.3%	-
중추공공기능		22,550	4.4%	초등학교, 중학교	
환승센터		29,715	5.8%	컨벤션, 공공청사	
도로	5,004	1.0%	-		
	81,949	15.9%	-		

주: 본 계획은 개발구상(안)으로 향후 공모, 인허가 등의 절차를 거쳐 변경될 수 있음

○ 주택건설계획(안)

- 정부의 주택공급 확대 정책에 따라 상업지역 주거비율 상향, 주거용도 용적률 완화 등 관련 규정을 활용하여 8,986세대(21,566인)로 계획

구 분	세대수 (세대)	인구(인)	구성비	블록별 주택건설계획도	
공동주택	6,077	14,585	67%		
	59㎡	1,211	2,906		13%
	84㎡	2,341	5,619		26%
	110㎡	2,525	6,060		28%
임대주택	2,909	6,981	32%		
	21㎡(공공)	908	2,179		10%
	49㎡(공공)	1,104	2,649		12%
	84㎡(민간)	897	2,153		10%
합계	8,986	21,566	100%		

주: 오피스텔 1,056세대 별도 / 분양 : 6,077세대, 임대 : 2,909세대

□ 공공기관 사업 예비타당성 조사 결과(수행기관 : KDI)

○ 타당성 검토 결과

분석항목	순현재가치[(F)NPV]	PI 또는 B/C	내부수익률[(F)IRR]
재무성	1,147,346백만원	1.12	9.48%
경제성	△2,604,771백만원	0.86	-

주: 정책성 분석항목 생략

○ **재원조달계획 분석**

(단위 : 백만 원)

구 분		계	기투자	2020 (심사년도)	2021	2022	2023	2024	2025	
사업비 (A)	계	11,975,667	-	5,218,462	238,732	1,942,040	792,135	1,320,203	2,464,096	
	소계	10,122,788	-	5,218,462	238,731	1,931,089	759,403	985,800	989,303	
	투자비	부지조성공사비	238,455	-	-	97,715	55,370	27,190	36,821	21,360
		시설부대경비	1,646,391	-	-	13,369	57,382	385,509	522,062	668,068
		보상비	6,131,860	-	4,645,908	-	1,485,952	-	-	-
		기타비용	668,106	-	98,148	105,944	134,896	119,764	123,464	85,889
		철도테크공원 조성비	517,722	-	-	-	21,935	157,903	213,835	124,049
		예비비	920,253	-	474,406	21,703	175,554	69,037	89,618	89,937
	법인세	1,754,752	-	-	-	-	-	301,647	1,453,105	
	금융비용	98,128	-	-	-	10,951	32,733	32,756	21,688	
재원 조달 (B)	계	23,980,884	-	6,637,012	-	1,074,906	4,898,660	7,759,564	3,610,742	
	코레일 자기자본	4,645,908	-	4,645,908	-	-	-	-	-	
	SH공사 자기자본	1,991,104	-	1,991,104	-	-	-	-	-	
	공사채	629,000	-	-	-	629,000	-	-	-	
	분양대금	16,714,871	-	-	-	445,906	4,898,660	7,759,564	3,610,742	

주: 경상가 흐름

VII 향후 추진계획

- '21.하반기 : 마스터플랜 국제공모(MP) 공고, 구역지정
- '22.상반기 : 마스터플랜 국제공모(MP) 당선작 선정, 개발계획 승인
- '23.상반기 : 실시계획 인가 및 공사 착공

※ 상기 일정은 향후 국제공모, 인허가 등 절차 진행에 따라 변경될 수 있음

대한민국의 내일 국민의 코레일



한국철도공사



수신자 서울주택도시공사 사장
(경유) (공공개발사업처장)

제목 예비타당성조사 결과 알림 및 공동사업시행 관련 업무 협조 요청

1. 사업총괄처-63(' 20.3.26)호 및 한국개발연구원 공공투자관리센터-6921(' 20.12.31)호의 관련입니다.
2. 귀 공사와 우리 공사에서 공동사업시행 예정 중인 도시개발사업의 예비타당성조사(「공공기관 운영에 관한 법률」 제40조) 결과를 붙임과 같이 알려드리니 업무에 참고하시기 바라며,
3. 아울러, 정부의 주택공급대책 실현을 위해 조속한 인·허가 및 사업추진이 진행될 수 있도록 조사설계용역의 발주를 위한 사전절차 이행과 공동사업시행 기본협약(' 20.3월)에 따른 실시협약이 빠른 시일 내에 체결될 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.

- 붙임 1. 공공기관 사업 예비타당성조사 총괄요약표 1부.
2. 공공기관 사업 예비타당성조사 보고서 1부(별송). 끝.

한국철도공사 사장

차장	공성현	부장	반영섭	총괄처장	전결 01/11 강정철
----	-----	----	-----	------	-----------------

협조자

시행	사업총괄처-8	(2021.01.11.)	접수	공공개발부-130	(2021.01.12.)
우	서울특별시 중구 청파로 432		/		
전화	전송 02-361-8393	/			/ 비공개(8)(8)

코로나19바이러스감염병 예방 및 확산방지에 적극 동참합니다!



서울특별시



수신자 수신자 참조
(경유)

제목 신규투자사업 타당성 검토 제외대상 확인 통보

1. 서울주택도시공사 공공개발부-490(2021.02.15.)호 및 도시개발계획부-660(2021.03.02.)호 관련입니다.

2. 귀 공사에서 신청하신 사업타당성 검토 제외대상 확인요청과 관련하여 우리시 사업타당성검토 면제심의 소위원회에서 다음과 같이 심의 의결되었음을 알려드립니다.

안건번호	심의안건	심의의결	사업계획의 적정성 검토 필요여부
제2021-1호	용산정비창 도시개발사업	면제대상 해당	필요없음
제2021-2호	도봉창동 공공주택지구사업	면제대상 해당	필요

3. 이에 따라, 공사 이사회 의결을 거쳐 지체없이 사업의 내역 및 사유를 우리시와 서울시의회로 보고하여 주시기 바라며, 필요시 자체적으로 사업계획의 적정성 검토를 미리 수행하시기 바랍니다. 끝.

참고-1

용산정비창 개발사업 추진경위

일 자	구 분	주 요 내 용
2006년 1월	사업 필요성 제기	<ul style="list-style-type: none"> 한국철도공사 전환 후 철도 부채(4.5조원) 해결을 위한 정부 차원의 지원 필요성 제기(대통령 연두기자회견) 역세권개발 등을 포함한 한국철도공사 경영개선 종합대책 수립 (건설교통부, 2006.8.)
2007년 12월	민간사업자 컨소시엄 체결	<ul style="list-style-type: none"> 민간사업자 공모(2007.8.) 이후 삼성물산-국민연금 컨소시엄 사업협약 체결 당초 철도정비창 부지만 개발할 계획이었으나, 서울시 요구로 서부이촌동 포함
2013년 4월	PFV 사업협약 해지	<ul style="list-style-type: none"> PFV의 자금조달 실패로 대출이자(52억원) 미납에 따른 디폴트 발생(2013.3.12.) PFV의 토지대금 납부의무 불이행 등으로 사업협약 해제
2016년 3월~ 2020년 5월	사전용역 시행	<ul style="list-style-type: none"> 용역명: 용산역세권 개발 기본구상 및 사업타당성 등 조사용역
2020년 1월 22일	용산정비창 도시개발사업 협력을 위한 양해각서 체결 (한국철도공사 ↔ 서울주택도시공사)	
2020년 1월 30일	기존사업 청산 소송 종결	<ul style="list-style-type: none"> PFV가 잔여토지(61%) 반환 거부로 반환소송 제기, PFV 상고포기로 소송종결 및 토지소유권 완전 회복(2018.5.) 민간사업자가 사업해제 책임이 없음을 주장하며 협약이행보증금(2,400억원) 반환소송 제기, 3심 승소로 종결(2019.10.) 토지매각 차익 발생에 따른 법인세 환급 청구 소송 제기, 3심 승소로 종결(2020.1.)
2020년 1월~3월	관계기관 간 협의 진행 (한국철도공사 ↔ 서울주택도시공사)	<ul style="list-style-type: none"> 기본협약 관련 실무협의 진행(7회)
2020년 3월 25일	공동사업시행 기본협약 체결 (한국철도공사 ↔ 서울주택도시공사)	<ul style="list-style-type: none"> 서울주택도시공사(지분율30%), 한국철도공사(지분율70%) 공동시행
2020년 4월 ~2021년 4월	관계기관 간 협의 진행 (한국철도공사 ↔ 서울주택도시공사)	<ul style="list-style-type: none"> 실시협약 관련 실무협의TF 진행(16회)
2020년 7월 16일	예비타당성조사 의뢰 (한국철도공사 → 한국개발연구원)	<ul style="list-style-type: none"> (20-2차) 공공기관 사업 예비타당성조사 의뢰 한국철도공사 전략기획처-1157 (2020.7.16.)
2020년 9월 11일	사업계획 변경 제출 (한국철도공사 → 한국개발연구원)	<ul style="list-style-type: none"> 사업계획 변경 제출(전략기획처-1645(2020.9.11.)) 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」(2020.8.4.) 용산정비창(8천 → 1만호) 공급확대 반영
2020년 12월 31일	예비타당성조사 결과 (한국개발연구원 → 한국철도공사)	<ul style="list-style-type: none"> 공공기관 사업 예비타당성조사 결과 승부(PI:1.12, B/C:0.86) 공공투자관리센터-6921(2020.12.31.)
2020년 9월 ~2021년 4월	전문가 포럼 진행 (서울시)	<ul style="list-style-type: none"> 전문가 포럼 구성·운영(6회) 개발구상 및 추진계획, 국제설계공모 가이드 등 논의
2021년 5월 20일	공동사업시행 실시협약 체결 (한국철도공사 ↔ 서울주택도시공사)	<ul style="list-style-type: none"> 공동사업시행에 필요한 세부사항에 대한 협약 체결