

4. 송파 창의혁신지구 개발사업 시행계획 보고 [옛 성동구치소 부지]

도시계획처장 : 남시명 ☎3410-7576 도시개발계획부장 : 송재원 ☎7587 담당 : 김영관 ☎7590

우리 공사가 법무부와 부지 및 건축물을 교환하여 소유 중인 가락동 162번지를 활용, 오금역 일대에 공공주택을 공급하여 서울시민의 주거 안정에 기여하고, 생활 편의 및 서비스 기능 확충을 통해 쾌적한 주거환경 조성에 기여하고자 함.

I

사업개요

위 치	서울시 송파구 가락동 162번지
면 적	78,758.2㎡ (SH공사 100% 소유)
사업시행자	SH공사
사업 방식	사전협상형 지구단위계획, 공공주택건설사업
지역·지구	제3종일반주거지역, 준주거지역, 비행안전구역(2구역), 지구단위계획구역
용적율/건폐율	- 제3종일반주거지역 : 250% / 50% - 준주거지역 : 400% / 60%
최 고 높 이	85m (비행안전구역 고려)
이 용 현 황	나대지
사업기간	2017 ~ 2027
주 택 건 설	- 1,150세대 (공공분양 1,050세대, 공공임대 100세대) - 주택 규모 : 전용49㎡ 223세대 / 전용59㎡ 426세대 / 전용84㎡ 501세대
공 공 시 설	- 도로 : 6개 노선 신설 및 변경 - 공공청사 부지 : 3개 획지, 18,827㎡



<대상지 위치도>



<시설 현황사진>

II

추진경위

- '11.12.28. : 『문정도시개발구역 대체법무시설 신축사업』에 관한 합의각서(S+ 법무부)
- '17.12.19. : 대체법무시설 교환계약 체결(법무부↔SH)
 - 문정지구 내 법무시설과 성동구치소 부지 교환(교환가액 5,670억원)
- '18.09.21. : '수도권 주택공급 확대방안' - 서울지역 1,300호 공급예정지
- '19.04.26. : 사전협상대상지 선정 통보(서울시→SH)
- '19.04.~`20.07. : 협상조정협의회(5회) 및 협상정책회의(2회) 수행
- '21.03.24. : 도시·건축공동위원회 심의(심의결과 : 수정가결)
- '21.11.25. : 지구단위계획 결정(서울시고시 제2021-638호)
 - 용도지역, 토지이용계획, 공공기여계획(3,027억원) 등 확정
- '22.09.27. : ∞ ∞ 관련 개발사업 조정회의 결과 보고(사업기획부, 사장방침 제429호)
 - 공동주택용지 : (당초) 민간매각 → (변경) 공공분양(SH직접시행)
 - 업무시설용지 : (당초) SH 직접건설·운영 → (변경) 민간매각
- '22.10.26. : '공공주택 50만호 공급계획' - 일반형 사전예약 시범사업지로 선정(320호)
- '23.02.29. : 「서울 도시건축 디자인혁신」 시범사업지 선정(시장님 기지설명회)
- '23.04.24. : 제17회 국무회의 의결(공공주택사업에 대한 타당성검토 면제)
 - 지방공기업법 제65조의3에 의거 신규사업에 대한 지정기관(지방공기업평가원 등)에서의 타당성검토 및 서울시의회 의결 의무 면제
- '23.06.07. : 송파청의혁신 공공주택건설사업 설계공모 (市미래공간기획담당관 SH 공공설계부)
- '23.08.17. : 투자심사실무위원회 개최
- '23.08.28. : 설계공모 당선작 선정 - 피에이씨건축사사무소 외 2개사
- '23.09.08. : 투자심사위원회 개최
- '23.09.22. : 이사회 개최

III

사업계획 (2023.04.06. 지구단위계획 (변경)결정 기준)

□ 토지이용계획

구분	면적(㎡)	구성비(%)
업무시설	4,682.6	6.0
주거시설	47,440.2	60.2
공공기여시설	18,827.7	23.9
도로	7,807.7	9.9
합계	78,758.2	100.0



□ 부지별 개발방식

특계구역	토지이용계획	추진계획
#1	업무시설	○ 민간매각
#2	신혼희망타운1,2	○ SH공사에서 공공주택공급(1,150호) - 공공분양 1,050호, 공공임대 100호
#3	공동주택	
#4		
#5	공공시설	⑤ 청소년교육복합시설(市 청소년정책과) : 청소년대상문화 교육 여가시설 등
#6		⑥ 문화체육복합시설(市 공공개발·혁신관·탄소검토중) : 공작장 전시장 체육시설 등
#7		⑦ 주민소통거점(송파구) : 가락2동주민센터, 주민편의시설 등

□ 공공기여계획

소계	공공기여 금액			비고
	도로	토지	건축물 등 (지구외도로 조성비 포함)	
3,027억원	367억원 (7,807.7㎡)	2,385억원 (18,827.7㎡)	275억원	※ 건축물 등 = 총 공공기여금액 - 기반시설 (도로, 토지) 공공기여분

- 공공기여는 **사전협상형 지구단위계획**을 통해서 결정됨
 - 근거 : 지구단위계획수립지침(국토교통부), 도시계획변경 사전협상 운영지침(서울시)
 - 공공기여 산정방식 · 용도지역변경 : 증가되는 용적을 60%에 해당하는 토지 (제2종일반주거 → 제3종일반주거/준주거)
 - 도시계획시설 폐지 : 토지면적의 15% (공공청사 폐지)
 - 공공기여 제공방법 : 도로, 토지, 건축물 등으로 제공 (공공기여시설 부지를 서울시 및 송파구로 공공기여)
 - 총 공공기여량(공공기여토지면적×대상토지 ㎡당 종후 감정가액)

IV

사업 타당성 분석 결과

□ 전제조건

- 건설기간 : 2023~2027(5년) / 운영기간 : 2027~2067년(40년)
- 공공분양 1,050호는 일반분양, 공공임대 100호는 통합공공임대 공급을 전제로 분석
- 용지비 : 성동구치소 부지의 장부기(매입가격 + 제세공과금 + 지가상승분) 적용
- 건축비 : SH 공공주택 혁신을 위한 설계지침 수립(안) 설계기준 준용
(공급면적 기준 3.3㎡ 당 1,200만원 수준)
- 부대비 : 직접인건비(2.00%) / 판매비(0.38%) / 일반관리비(5.62%)
- 예비비 : 용지부대비 + 조성비 + 건축비 + 직접인건비의 10%
- 운영경비 : 임대 100호의 수선유지비 및 제세공과금, 임대보증금 반환 금액
- 근생시설 분양 : 공동주택에 건설될 근생시설의 매각수입(매각가 : 주변시세 적용)
- 임대주택 임대료 : 통합공공임대 100호의 임대료
- 임대주택 보증금 : 통합공공임대 100호의 보증금
- 토지잔존가치 : 통합공공임대 100호의 지분가치
- 할인율 : 4.5% (행정안전부 및 우리공사 투자심사 기준)

□ 총 사업수지 (불변가 기준)

- 지출 : 1조 1,619억원 (건설기간 : 1조 1,121억원 / 운영기간 : 498억원)
- 수입 : 1조 3,170억원 (건설기간 : 1조 1,799억원 / 운영기간 : 1,371억원)

세부내역 구분(단위: 백만원)		건설기간(5년)	운영기간(40년)	불변가 계
지출	용지비	625,137	-	625,137
	조성비	9,363	-	9,363
	건축비	396,137	-	396,137
	부대비	34,938	-	34,938
	예비비	46,521	-	46,521
	운영경비	-	49,832	49,832
	계	1,112,096	49,832	1,161,928
수입	업무용지 매각	83,884	-	83,884
	주택분양	1,069,092	-	1,069,092
	근생시설(상가)분양	19,081	-	19,081
	임대주택 임대료	-	22,196	22,196
	임대주택 보증금	-	9,789	44,747
	임대주택 국고보조금	7,826	-	7,826
	토지잔존가치	-	105,183	105,183
	계	1,179,883	137,168	1,317,051
수입 - 지출		67,787	87,336	155,123

□ 재무적, 경제적 타당성 검토 결과

- 재무적 타당성 : 기준($NPV \geq 0$, $PI \geq 1$, $IRR \geq 4.5\%$) 미달
- 경제적 타당성 : 임대주택 공급(100호)으로 주거안정 편익이 발생하여 기준 충족

구분	재무적 타당성	경제적 타당성	비고
NPV	△35,120백만원	69,416백만원	$NPV \geq 0$
PI(B/C)	0.97	1.08	$PI(B/C) \geq 1$
IRR	3.25%	5.85%	$IRR \geq 4.5\%$

□ 재원조달계획

- 건설기간 중 공사채 발행금액은 약 3,762억원이며, 공동주택을 분양 하는 2027년에 일괄 상환 가능
- 평균 DSCR : 3.76 / 누적 DSCR : 1.30 (DSCR ≥ 1)로 공사채 상환에는 지장이 없을 것으로 판단됨

※ DSCR(부채상환능력) : 잉여현금흐름 / 원리금 상환액

- 총투자비 및 재원조달 (경상가 기준)

구 분(단위:백만원)	합계	기투자	2023	2024	2025	2026	2027	2028	~ 2067
총사업비	1,288,549	8,461	4,920	678,363	213,630	189,109	126,927	33,996	33,143
사업비	1,192,119	8,461	4,920	678,363	210,249	180,280	109,846	-	-
금융비용	32,221	-	-	-	3,381	8,829	16,987	84	2,940
운영비용	64,209	-	-	-	-	-	94	33,912	30,203
총 조달 대상금액	1,288,549	8,461	4,920	678,363	213,630	189,109	126,927	33,996	33,143
총 재원 조달금액	1,594,078	8,461	4,920	678,363	213,630	189,109	824,023	9,006	(333,433)
택지분양수입	88,969	-	-	-	88,969	-	-	-	-
주택분양수입	1,179,292	-	-	-	-	-	1,179,292	-	-
상가분양수입	21,129	-	-	-	-	4,226	8,451	8,451	-
임대보증금수입	12,597	-	-	-	-	-	7,184	-	5,413
임대료 수입	29,933	-	-	-	-	-	416	555	28,962
토지잔존가치	254,332	-	-	-	-	-	-	-	254,332
국고보조금	7,826	-	-	1,565	1,957	1,957	2,348	-	-
자체자금	613,749	8,461	4,920	600,368	-	-	-	-	-
기금차입	8,391	-	-	1,678	2,098	2,098	2,517	-	-
공사채 발행	376,185	-	-	74,751	120,606	180,828	-	-	-
자체자금정산	(613,749)	-	-	-	-	-	-	-	(613,749)
기금상환	(8,391)	-	-	-	-	-	-	-	(8,391)
공사채상환	(376,185)	-	-	-	-	-	(376,185)	-	-

□ 검토 결과

- 사업비 수지분석 결과(불변가 기준) 투입비는 총 1조 1,619억 원이며, 수입은 총 1조 3,170억 원으로 약 1,551억 원의 수익이 발생하는 것으로 분석됨
- 재무적 타당성은 기준($NPV \geq 0$, $PI \geq 1$, $IRR \geq 4.5\%$)에 다소 미달 (높은 용지비, 30%에 달하는 공공기여 등)
- 경제적 타당성은 기준을 충족(임대주택 100호에 대한 비금전적 편입 반영) 하는 것으로 분석됨
- 해당 사업으로 인해 발생하는 공사채 발행은 3,762억 원이며, 해당 금액은 공동주택 분양금 수입을 통해 2027년 전체 상환이 가능한 것으로 분석됨
 - 평균 DSCR : 3.76 / 누적 DSCR : 1.30 (기준 : DSCR > 1.0)
- 본 사업은 문정지구 법무시설(구치소, 검찰청)과 기존 성동구치소 부지 교환을 통하여 확보된 부지에 공공기여 및 공공주택을 건립하는 사업으로,
- ‘수도권 주택공급 확대방안(‘18.09.21.)’ 및 ‘공공주택 50만호 공급계획(‘22.10.26.)’에 따른 정책 목적 달성 및 강남권에 양질의 공공주택을 공급하여 무주택 서울시민의 주거안정에 기여를 위해 추진이 바람직 할 것으로 판단됨

V

추진계획

- 2024.03. : 기반시설(도로 등) 공사 착공
- 2024.05. : 주택건설사업계획 승인
- 2024.12. : 공동주택 건설공사 착공
- 2025.05. : 기반시설(도로 등) 공사 준공
- 2027.03. : 공동주택 건설공사 준공

<붙임 1. 타당성검토 면제 알림>



국토교통부



수신 수신자 참조
(경유)

제목 공공주택사업에 대한 타당성검토 면제 관련 알림

제17회 국무회의(4.24)에서 붙임과 같은 공공주택사업에 대한 타당성검토 면제*가 심의·의결되었으니, 귀 기관에서는 이를 참고하시어 무주택 서민 등의 주거안정을 위한 공공주택 공급에 만전을 기하여 주시기 바랍니다.

- * 단, 국무회의를 통한 타당성검토 면제 시에도 기관 자체적인 사업계획 적정성 검토 실시 필요(지자체 및 지방의회 보고)

붙임 : 국무회의 안건_공공주택 100만호 공급 추진계획(안)_발췌본, 끝.

국토교통부 장관



수신자 서울특별시장(주택정책과장), 서울주택도시공사 사장

행정사무관 송우영 공공주택정책 과장 이소영
공공주택정책 과장 이소영

협조자

시행 공공주택정책과-1379 (2023. 4. 25.) 접수

우 30103 세종특별자치시 도움6로 11(어진동) 국토교통부 6동 4층 451 / http://www.molit.go.kr

전화번호 044-201-4514 팩스번호 044-201-5548 / swyhope@molit.go.kr / 비공개(5)

2030 부산세계박람회 반드시 유치하겠습니다.

<붙임 2. 토지이용계획 및 공동주택 건설 계획 등>

○ 토지이용계획도

구분	면적(㎡)	구성비(%)	
업무시설	4,682.6	6.0	
주거 시설	소계	47,440.2	60.2
	신혼희망타운1	5,966.5	7.6
	신혼희망타운2	14,989.8	19.0
	공동주택용지	26,483.9	33.6
공공기여시설	18,827.7	23.9	
도로	7,807.7	9.9	
합계	78,758.2	100.0	

□ 가구 및 획지에 관한 계획

도면 표시번호	획지명	획지면적 (㎡)	건폐율	상한 용적률	최고 높이	건축물의 용도
특계 #1	업무시설	4,682.6	60%	400%	85m	불허 : 공동주택, 오피스텔 등 권장 : 업무시설(오피스텔 제외), 근생시설 등
특계 #2	신혼희망타운1	5,966.5	60%	400%	85m	지정 : 아파트 및 부대복리시설, 공연장, 제1종 근생시설, 업무시설(오피스텔 제외) 등
특계 #3	신혼희망타운2	14,989.8	50%	250%	85m	지정 : 아파트 및 부대복리시설
특계 #4	공동주택용지	26,483.9	50%	250%	85m	
특계 #5	청소년 교육복합시설	4,250.8	50%	250%	48m	허용 : 제2종근생시설 일부, 전시장, 공연 장, 공공청사, 운동시설, 교육 연구시설, 업무시설(오피스텔 제외)
특계 #6	문화체육 복합시설	9,506.9	50%	250%	48m	
특계 #7	주민소통거점	5,070.0	50%	250%	48m	허용 : 근생시설 일부, 업무시설, 전시 장, 공연장 등

○ 공동주택 세대수 및 타입별 면적

구 분	공급 세대수			면적(㎡)		
	공공분양	공공임대	합계	전용면적	공급면적	계약면적
(1) 신혼희망타운1	119	75	194	10,852.23	15,793.10	28,696.21
(2) 49A	-	75	75	49.93	72.81	132.18
59A	88	-	88	59.67	86.70	157.65
59B	31	-	31	59.88	87.18	158.37
신혼희망타운2	348	25	373	20,957.13	30,618.08	52,815.50
49A	123	25	148	49.93	73.07	125.96
59A	119	-	119	59.67	87.02	150.22
59B	106	-	106	59.88	87.50	150.91
공동주택용지	583	-	583	47,478.52	64,002.97	101,376.79
59	82	-	82	59.95	81.37	128.57
84A	389	-	389	84.95	114.43	181.30
84B	43	-	43	84.98	114.49	181.38
84C	69	-	69	84.97	114.41	181.29
합계	1,050	100	1,150	79,287.88	110,414.15	182,888.50

※ 위의 세대수 및 세부건축사항은 추후 사업계획승인절차 결과에 따라 변경될 수 있음

<붙임 3. 사업성분석 세부 자료>

□ 총 사업비

○ 건설기간 사업비 추정내역 총괄표(경상가 기준)

구 분	합 계	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
(3) 용지비	629,601	-	-	603,652	3,349	3,415	19,186
(4) 토지매입비	600,368	-	-	600,368	-	-	-
용지부대비용	29,233	-	-	3,284	3,349	3,415	19,186
조성비	10,318	1,263	191	4,438	4,426	-	-
부지조성공사비	7,084	-	-	3,462	3,622	-	-
조사설계감리비	3,234	1,263	191	976	803	-	-
건축비	458,002	5,851	3,946	57,858	169,006	148,167	73,175
건축공사비	394,866	5,851	3,946	53,875	131,534	137,629	62,031
건축설계감리비	28,442	-	-	3,983	9,723	10,174	4,562
건축기타경비	34,695	-	-	-	27,749	364	6,581
부대비	40,401	578	336	5,325	14,355	12,308	7,500
직접인건비	9,951	142	83	1,312	3,536	3,032	1,847
판매비	1,929	28	16	254	685	588	358
일반관리비	28,522	408	237	3,759	10,134	8,689	5,294
예비비	53,796	769	447	7,090	19,114	16,389	9,986
사업비 합계	1,192,119	8,461	4,920	678,363	210,249	180,280	109,846

○ 건설기간 사업비 추정내역 총괄표(불변가 기준)

구 분	합 계	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년
(5) 용지비	625,137	-	-	603,525	3,157	3,157	15,297
(6) 토지매입비	600,368	-	-	600,368	-	-	-
용지부대비용	24,769	-	-	3,157	3,157	3,157	15,297
조성비	9,363	1,263	183	4,054	3,863	-	-
부지조성공사비	6,324	-	-	3,162	3,162	-	-
조사설계감리비	3,039	1,263	183	891	701	-	-
건축비	396,137	5,851	3,771	52,846	151,024	123,612	59,032
건축공사비	337,931	5,851	3,771	49,209	114,821	114,821	49,459
건축설계감리비	24,251	-	-	3,638	8,488	8,488	3,638
건축기타경비	33,955	-	-	-	27,716	304	5,935
부대비	34,938	578	321	4,877	12,833	10,294	6,036
직접인건비	8,605	142	79	1,201	3,161	2,535	1,487
판매비	1,668	28	15	233	613	491	288
일반관리비	24,665	408	227	3,443	9,060	7,267	4,261
예비비	46,521	769	427	6,493	17,088	13,706	8,036
사업비 합계	1,112,096	8,461	4,702	671,795	187,966	150,770	88,401

○ 항목별 사업비 추정 내역의 상세(불변가 기준)

- 용지비

(단위: 백만원)

구 분	금 액	산정근거
토지매입비	600,368	교환취득으로 인한 실제 토지 장부가에 토지 취득시 취득등록세 및 과거 토지 보유로 인한 연도별 재산세 반영
제부담금	15,297	상수도원인자부담금, 하수도원인자부담금, 광역교통시설부담금, 학교 용지부담금 반영
제세공과금	9,472	건설기간 토지 보유에 따른 재산세 반영
합 계	625,137	

- 조성비

(단위: 백만원)

구 분	금 액	산정근거
기본시설공사비	5,623	사업면적(㎡) X LH기준 ¹⁾ 단위공사비(원/㎡) 적용
부대공사비	702	(토공사비+기본시설공사비+기타시설공사비) * LH기준 적용비율
조사설계비	1,991	LH단지개발사업 조성비 및 기반시설 설치비 추정자료
제영향평가 등	956	LH단지개발사업 조성비 및 기반시설 설치비 추정자료
감리비	89	지방자치단체 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준
손해배상공제료	2	엔지니어링공제조합 표준 단가 적용
합 계	9,363	

- 건축비

(단위: 백만원)

구 분	금 액	산정근거
주거시설 건축비	322,557	분양가 상한제 적용주택 기본형 건축비 적용 ²⁾ 및 가산비용 ³⁾ (낙찰율90% 적용), 미술장식품 ⁴⁾
비주거시설 건축비	5,752	연면적 x 한국부동산원 건물신축단가(2,477천원)
기타건축비	9,622	공사 제시 기지출 철거비 반영
건축설계비	14,409	공공발주사업에 대한 건축사의 업무범위 대가기준 - 주거: 주거시설 건축공사비 x 적용요율(3.78%) - 비주거: 비주거시설 건축공사비 x 적용요율(4.31%) - 추가설계비: 친환경건축물, 녹색건축, 에너지효율 적용 (설계비의 15.83% 반영)
건축감리비	9,708	지자체 예산편성 운영기준 및 기금운용계획 수립기준 - 건축공사비 x 전면책임감리 요율(2.96)
손해배상공제료	133	건축사공제조합, 엔지니어링공제조합 등 건설사업관리 공제요율
건축기타경비	33,955	건물 원시취득으로 인한 취득세 및 공공기여부족분 납부금, 기타건축부담금 반영
합 계	396,137	

1) LH 단기지술처 제공 단지개발사업 조성비 및 기반시설설치비 추정자료

2) 국토교통부 고시 제2023-64호 분양가상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용 적용

- 부대비

(단위: 백만원)

구 분	금 액	산정근거
직접인건비	8,605	(용지부대비용 + 조성비+ 건축비) X 2.00%
판매비	1,668	(용지부대비용 + 조성비+ 건축비 + 직접인건비) X 038%
일반관리비	24,665	(용지부대비용 + 조성비+ 건축비 + 직접인건비) X 5.62%
합 계	34,938	

- 예비비

(단위: 백만원)

구 분	금 액	산정근거
예비비	46,521	(용지부대비용 + 조성비+ 건축비+ 부대비) X 10.00%

○ 건설기간 운영금액의 추정

(단위: 백만원)

구 분	불변가	경상가	산정근거
일반운영경비	40,043	51,612	
수선유지비	7,209	13,192	임대주택 표준 건축비 x SH 연도별 수선유지비율 기준
재산세	2,778	4,609	토지 및 건물 보유에 따른 연도별 재산세
법인세	30,056	33,811	연도별 과세소득(수입금액- 필요경비)에 따른 구간법 법인세를 적용
임대보증금반환	9,789	12,597	기 수령한 임대보증금을 운영종료연도에 일시 반환
합 계	49,832	64,209	

- 3) 구조형식 가산비용, 주택성능등급별 가산비용, 에너지절약친환경 가산비용 및 인텔리전트 등(SH공사 유사 단지 가산비용) 반영
- 4) 문화예술진흥법, 시문화도시 기본조례 시행규칙에 따라 산출

○ 수입금액 금액의 추정 (건설기간 + 운영기간)

구 분	불변가	경상가	산정근거			
건설기간 수입	1,179,883	1,297,216				
용지분양수입	83,884	88,969	업무시설용지면적(4,682.60㎡) x 단위당 분양가(19백만원, 업무시설용지 분양사례가)			
주택분양수입	1,069,092	1,179,292	택지비(감정가 + 택지가산이자) + 건축비(기본형건축비 + 가산비용)			
상가분양수입	19,081	21,129	근린생활시설 분양사례가 x 연면적 반영			
			구분	분양가(천원)	면적(㎡)	분양가(백만원)
			신혼1 1층	15,000	184.91	2,773
			신혼1 2층	6,750	963.76	6,505
			신혼2 지하	12,000	987.46	11,849
합계			21,128			
국고보조금수입	7,826	7,826	공공임대주택 평당 지원단가 9,460천원 x 재정지원비율 39% 반영			
운영기간 수입	137,168	296,862				
임대료수입	22,196	29,933	통합공공임대주택의 표준임대료 기준 ⁵⁾ 평형별 임대시세(328,402천원) x 소득별 구 간 계수(0.35 ~ 0.90) x 65% x 전월세전 환율(4.41%)			
임대보증금수입	9,789	12,597	평형별 임대시세(328,402천원) x 소득별 구간 계수(0.35 ~ 0.90) x 35%			
토지잔존가치	105,183	254,332	임대주택 대지면적(2,827.22㎡) x 단위당 감정가 x 사업종료시까지 지가상승률 반영			
합 계	1,317,051	1,594,077				

※ 수입금액의 경우 경상가 수입금액을 산정 후 소비자물가상승률(CPI)등을 적용하여 불변가 수입금액을 산정

5) 국토교통부 고시 제 2020-745 호 통합공공임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준

□ 재무성분석 총괄

(단위: 백만원)

구 분	합 계	~ 2027년	~ 2037년	~ 2047년	~ 2057년	~ 2067년
(7) 현금유입	1,317,051	1,179,299	13,983	6,427	6,385	110,956
(8) 분양수입	1,172,057	1,164,544	7,513	-	-	-
임대수입	31,985	6,929	6,470	6,427	6,385	5,773
토지잔존가치	105,183	-	-	-	-	105,183
국고보조금수입	7,826	7,826	-	-	-	-
현금유출	1,161,928	1,112,181	31,343	2,489	3,019	12,895
사업비	1,112,096	1,112,096	-	-	-	-
운영경비	40,043	85	31,343	2,489	3,019	3,107
임대보증금반환	9,789	-	-	-	-	9,789
순현금흐름	155,124	67,118	(17,359)	3,938	3,366	98,061
현금유입의 현가	982,726	953,058	9,866	2,620	1,677	15,506
현금유출의 현가	1,017,846	990,294	23,869	1,008	790	1,885
순현금흐름 현가	(35,120)	(37,236)	(14,004)	1,612	887	13,620

구 분	분석결과
(9) NPV(백만원)	(35,120)
(10) PI	0.97
(11) IRR	3.25%

□ 재원조달분석 총괄

(단위: 백만원)

구 분	합 계	~ 2027년	~ 2037년	~ 2047년	~ 2057년	~ 2067년
(12) 사업현금흐름	337,750	104,152	(19,843)	4,516	4,056	244,868
(13) 현금유입	1,594,077	1,296,365	15,576	8,259	9,575	264,302
분양수입	1,289,389	1,280,938	8,451	-	-	-
임대수입	42,529	7,600	7,125	8,259	9,575	9,970
토지잔존가치	254,332	-	-	-	-	254,332
국고보조금수입	7,826	7,826	-	-	-	-
현금유출	1,256,327	1,192,213	35,419	3,743	5,519	19,434
사업비	1,192,119	1,192,119	-	-	-	-
일반운영경비	51,612	94	35,419	3,743	5,519	6,837
임대보증금반환	12,597	-	-	-	-	12,597
재무현금흐름	(32,221)	592,944	(839)	(839)	(1,590)	(621,897)
현금유입	998,325	998,325	-	-	-	-
자체자금	613,749	613,749	-	-	-	-
기금 차입	8,391	8,391	-	-	-	-
공사채 발행	376,185	376,185	-	-	-	-
현금유출	1,030,546	405,382	839	839	1,590	621,897
이자비용	32,221	29,196	839	839	834	512
자체자금정산	613,749	-	-	-	-	613,749
기금 상환	8,391	-	-	-	755	7,636
공사채 상환	376,185	376,185	-	-	-	-
경상현금흐름의 합계	305,529	697,096	(20,682)	3,677	2,467	(377,029)
기초의 현금	-	-	697,096	676,414	680,091	682,558
기말의 현금	305,529	697,096	676,414	680,091	682,558	305,529

- 투자안의 건설기간(2022년~2027년 및 운영기간(2027년~2067년의 기간별 경상현금흐름 및 연도별 현금 증감내역은 상기와 같으며,
- 건설기간 간 중 부족자금(사업현금흐름 + 이자비용 - 자체자금) 만큼 공사채 발행을 가정하였으며, 2027년 분양수입 유입 후 기발행 공사채는 모두 상환되는 것으로 분석됨
- 사업 초기 기 투입된 사업비 및 토지비는 자체자금 조달을 가정하였으며, 사업 종료 시점 자체자금은 정산되는 것을 가정
- 사업 종료 시점 토지잔존가치 유입 및 보증금 반환 이후 본 사업의 잉여현금흐름은 305,529백만원으로 추정됨

□ 경제성 분석 총괄

○ 경제적 비용 추정 (불변가 기준)

구 분	재무적비용(A)	이전지출(B)	경제적 비용(A-B)
사업비	1,112,096	(83,805)	1,028,291
용지비	625,137	(24,769)	600,368
조성비	9,363	75	9,438
건축비	396,137	(30,534)	365,603
부대비	34,938	(12,071)	22,867
예비비	46,521	(16,506)	30,015
운영경비	40,043	(32,834)	7,209
수선유지비	7,209	-	7,209
재산세	2,778	(2,778)	-
법인세	30,056	(30,056)	-
합 계	1,152,139	(116,639)	1,035,500

- 용지비의 경우 사업 종료시점에 비용 차감(지가상승률 미반영)으로 반영
- 건축비 및 조성비에 적용된 낙찰율 90%는 100%로 적용
- 비용 중 법인세, 부가가치세, 각종 부담금 및 제세공과금은 이전지출비용으로 경제적 비용에서는 제외

○ 경제적 편익 추정 (불변가 기준)

구 분	금 액	산 출 근 거
금전적 편익	1,091,288	
분양수익	1,069,092	분양주택 분양금 x 세대수
임대료수입	22,196	공공임대 임대료 수입
임대보증금수입	-	임대보증금은 마지막해 반환
비금전적 편익	94,676	
주택공급편익	31,628	주택시세 - 입주자 부담비용
주거안정편익	63,049	주변시세와의 차익 x 가계대출 금리
합 계	1,185,965	

- 임대보증금수익은 수입금액이 임대 종료시점 반환됨에 따라 누적 현금흐름 합계는 0으로 산정
- 주택공급편익은 주변 주택시세(주변주택 매매시세 / 내구연한 또는 주변주택 연세 중 큰 값)와 입주자 부담 비용(보증금 x 전월세전환율 + 월임대료 x 12) 의 차이를 내구연한 기간 동안 연간 증가화하여 추정
- 주거안정편익은 주변시세와의 차액(주변지역 매매시세 - 해당사업 전세가)에 대한 기회비용 절감 효과로 분석기간 현재 제 1금융권 평균 가계대출금리 중 최고금리를 적용

○ 경제성 분석 결과

구 분	분석결과
(14) NPV(백만 원)	69,416
(15) B/C Ratio	1.08
(16) IRR	5.85%

<붙임 4. 국가시책 관련 자료>

□ 수도권 주택공급 확대방안(2018.09.21.)

수도권 주택공급 확대 방안

2018. 9. 21.

국 토 교 통 부

지구명		면적 (천㎡)	주택수 (호)	입지특성 등
합 계		3,112	35,242	
	소계	413	10,282	
서울 (SH)	홍성동구치소	52	1,300	▪ 오금역(지하철 3, 5호선 교차)과 도보 2분 거리(200m)
	개포동 재건마을	13	340	▪ 매통역(지하철 3호선) 1km 거리
	비공개 9개 부지	348	8,642	▪ 사전절차 이행 후 서울시가 공개
	소계	1,906	17,160	
경기 (LH)	광명 하안2	593	5,400	▪ 광명IC (제2경인고속도로) 2.5km, 금천IC (서해안고속도로) 2.0km 거리
	의왕 청계2	265	2,560	▪ 인덕원역(지하철 4호선) 2.0km 거리, 국지도 57호선 연결
	성남 신촌	68	1,100	▪ 수서역(SPT, 3호선) 3km, 북정역(지하철 8호선, 분당선) 1.8km 거리 ▪ 송파C(서울 외곽고속도로) 2.0km 인접
	시흥 하중	462	3,500	▪ 신현역·시흥시청역(소사·원사선) 2km 거리
	의정부 우정	518	4,600	▪ 녹양역(지하철 1호선) 연결
인천 (인천도공)	검암 역세권	793	7,800	▪ 검암역(공항철도, 인천 2호선) 연결, 검바위역(인천 2호선) 1km 거리 ▪ 인근에 청라지구가 입지(5km 이내)

□ 추진일정

○ 9.21일 주민공람 시작, 전략환경영향평가, 중앙도시계획위원회 심의 등을 거쳐 '19년 상반기 지구지정 완료

○ '19년 하반기 지구계획 수립 및 보상 착수 → '21년 주택공급 개시

< 1차 신규택지의 연도별 주택 공급 계획 (천호) >

구 분	계	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년 이후
주택수	35.2	4.7	4.9	6.9	5.8	12.9

□ 공공주택 50만호 공급계획(2022.10.26.)

**청년·서민 주거안정을 위한
공공주택 50만호 공급계획**

2022. 10. 26

관계부처 합동

㉓ (일반형) 총 6곳 부지에서 약 2,800호 사전청약

- (공급지역) 서울 내 1,419호, 수도권 공공택지에서 1,329호 공급
 - 서울은 환승 역세권(수방사, 대방동 군부지, 성동구치소) 위주로 선정, 경기권은 서울과 접근성이 좋은 입지(남양주 왕숙) 등 선별
- (공급시기) 올해 말 754호 → '23.上 1,158호 → '23.下 836호

	'22.下	'23.上	'23.下
서울		동작구 수방사 263호 성동구치소 320호	서울대방 공공주택지구 836호
경기	남양주진접2 382호 남양주진접2 372호	남양주왕숙 575호	

