

중계본동 주택재개발정비사업 시행 동의안

검 토 보 고

의 안 번 호	3735
------------	------

2026. 6. 12.
주택공간위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

○ 2026. 5. 26. 서울특별시상 제출(2026. 5. 27. 회부)

2. 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」 제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토)에 따라 시의회 의결을 받고자 함.

3. 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): $73,676.37m^2$ (48.6%)
- 6) 연면적(용적률): $598,980.95m^2$ (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
- 2) 재무성 분석(중계본동 주택재개발정비사업 관점)
 - 순현재가치(FNPV): 93,256 백만원
 - 수익성 지수(PI): 1.053
 - 내부수익률(FIRR): 7.65%
- 3) 재무성 분석(서울주택도시개발공사 관점)

- 순현재가치(FNPV): 17,431 백만원
- 수익성 지수(PI): 1.123
- 내부수익률(FIRR): 8.98%

4) 경제성 분석(중계본동 주택재개발정비사업 관점)

- 순현재가치(NPV): -506,469 백만원
- 편익/비용 비율(B/C Ratio): 0.72
- 내부수익률(IRR): 2.80%

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 동의안은 서울주택도시개발공사(이하 “SH”)가 ‘17년부터 사업시행자로 지정되어 추진하고 있는 중계본동(백사마을) 주택재개발사업에 대하여¹⁾ 사업 방식 변경(‘24.주거지보전사업 병행→통합단지)에 따른 타당성을 재검토하고 「지방공기업법」 제65조의3²⁾에 따라 다시 의회의 동의를 구하고자 하는 사항임.
- ‘중계본동 주택재개발사업’은 ‘08년 개발제한구역 해제, ‘09년 주택재개발 정비구역으로 지정³⁾되었으며, ‘09년 당초 사업시행자는 한국토지주택

1) ‘(1874)서울주택도시공사 중계본동 주택재개발정비사업 추진 동의안’

→ 총 사업비 200억원 이상의 신규 투자사업(‘17.기준, ‘20.개정: 500억원 이상)

· 제출일/제출자 : 2017.6.2./서울특별시장 (회부 2017.6.8.)

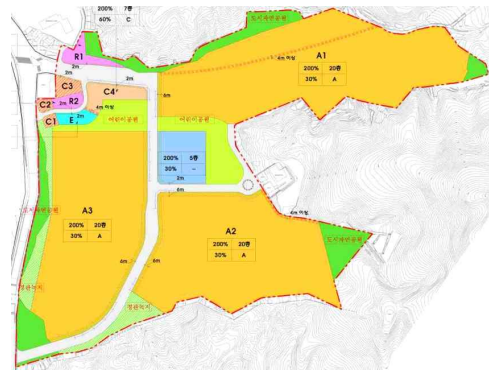
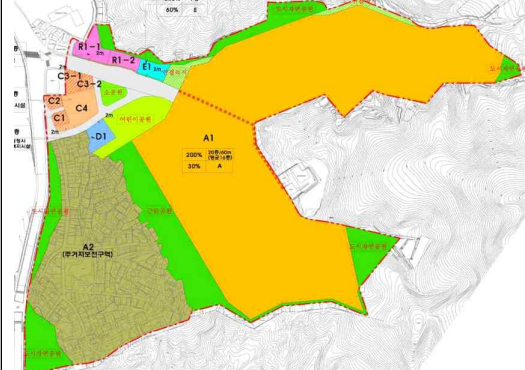
· 안전심사일 : (상임위) 2017.6.16., (본회의) 2017.6.29.

· 심사결과 : 원안가결

※ ‘지방공기업 신규 투자사업 타당성 검토 지침’에 따라 총 사업비가 5,770억원 → 1조 9,340억원으로 20%(‘24.3.개정: 30% 이상) 이상 증가하여 신규 투자사업 타당성 재검토에 대한 시의회 동의를 받고자 하는 사항임.

2) 「지방공기업법」 제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토) ①공사의 사장은 대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업을 하려면 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업의 필요성과 사업계획의 타당성 등을 검토(이하 “신규 투자사업 타당성 검토”라 한다)하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다.

공사였으나 `12년 서울시 주거지보전계획(주거지보전구역 42,773㎡)에 따라 정비계획이 변경되면서 사업성 부족을 이유로 사업포기를 결정(`16. 1.)한 바 있음.

구 분		`09.5월 주택재개발정비구역(기정)	`12.6월 주택재개발정비구역(변경)
주거지역		190,317㎡	188,900㎡ (측량결과 반영)
주택 획지	계	130,003㎡	139,360㎡
	A1	49,074㎡	96,587㎡
	A2	40,483㎡	- (A1에 편입)
	A3	40,446㎡	42,773㎡ (주거지보전)
건폐율 · 용적률 등	A1	27%이하 / 200%이하 * 최고 20층/높이59m(평균 15층)	30%이하 / 200%이하 * 최고 20층/높이60m(평균 16층)
	A2	27%이하 / 200%이하 * 최고 20층/높이59m(평균 15층)	-
	A3	27%이하 / 200%이하 * 최고 19층/높이56m(평균 15층)	별도 계획 수립 예정
지역		제2종일반주거지역	제2종일반주거지역
총세대수		2,758세대 (일반 1,461세대, 임대 630세대)	1,720세대 (일반 1,720세대)
지구단위계획			

○ 이후 `16. 1월 도시정비법 개정⁴⁾으로 공공이 시행하는 주택재개발사업

3) 개발제한구역 해제 및 제1종 지구단위계획구역 지정(서고 제2007-490호, `08.1.3.)

제1종지구단위계획 및 주택재개발정비구역 지정(서고 제2009-99호, `09.5.28.)

4) 「도시 및 주거환경정비법」 [시행 2016. 7. 28.] [법률 제13912호, 2016. 1. 27., 일부개정]

◇ 개정이유

사업성 부족과 복잡한 사업절차로 장기간 정체되고 있는 정비사업장이 증가함에 따라 정비사업의 사업성을 개선하고 절차를 간소화하기 위하여 오피스텔의 건축을 허용하고, 정비구역 지정·해제 권한을 도지사로부터 시장, 군수로 이양하며, 기부채납에 대한 현금 납부를 허용하고, 재건축사업의 동별 동의 요건을 완화하며, 공공이 시행하는 주택재개발사업에는 국·공유지를 시행자에게 무상양여를 할 수 있도록 함.

에는 국공유지를 시행자에게 무상양여할 수 있게 되고, 해당 조건을 적용하여 '17년 본 사업에 대한 신규 투자사업 타당성을 검토한 결과⁵⁾ 사업성 확보가 가능해졌으며($PI=1.02$, $B/C=0.95$), 주민 동의(동의율 75.23%) 및 시의회 의결('17.6.)을 거쳐 SH가 도시정비법 제26조⁶⁾에 따른 공공시행자로 지정('17.7.)되었음.

- SH 사업시행자 지정 이후, '22년 서울시가 타당성조사 및 투자심사를 진행한 결과 주거지보전사업의 사업방식 변경(건설형 임대⁷⁾→매입형 임대⁸⁾), 사업비 증가 등의 사유로 사업성이 부족($PI=0.07$, $B/C=0.29$)한 것으로 나타났고, 행정안전부의 지방재정투자사업 중앙심사에서도 유사한 사유로 재검토 의견을 통보⁹⁾받은 것으로 확인됨.

5) '16.11.~'17.3.(5개월) : 지방공기업평가원 사업타당성 검토

6) 「도시 및 주거환경정비법」 제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때.(후단, 단서 생략)

7) 서울시가 직접 부지매입 및 건설 후 임대주택으로 공급

8) SH가 부지매입 및 건설 후 서울시가 매입하여 임대주택으로 공급

9) 2023년 제2차 지방재정투자사업 중앙심사 결과 알림(행안부 재정정책과-2307호, 2023.6.9.)

- '08.01.03. : 개발제한구역 해제 및 제1종지구단위계획구역 지정(서고 제2007-490호)
- '08.04.24. : 도시관리계획(용도지역)변경 결정 고시(市)
- '09.05.28. : 중계본동 제1종지구단위계획 및 주택재개발정비구역 지정(서고 제2009-99호)
- '09.06.11. : 사업시행자 지정 고시(LH)(노원구 고시 제2009-25호)
- '12.06.21. : 중계본동 제1종지구단위계획변경 및 주택재개발정비구역변경지정(서고 제2012-159호)
- '16.01.21. : 사업시행자 지정 취소(LH)(노원구 고시 제2016-4호)
- '17.03.16. : 지방공기업평가원 사업타당성 검토(재무성, 경제성 보통, PI=1.02, B/C=0.95)
- '17.06.29. : 시의회 의결(제274회 임시회) - '신규 투자사업 타당성 검토'
- '17.07.06. : 사업시행자 지정 고시(SH)(노원구 고시 제2017-73호)
- '22.05.13. : 서울시 주거지보전사업 타당성 조사 및 투자심사(PI=0.07, B/C=0.29)

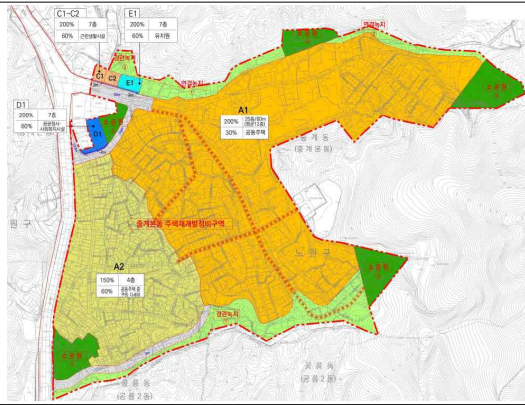
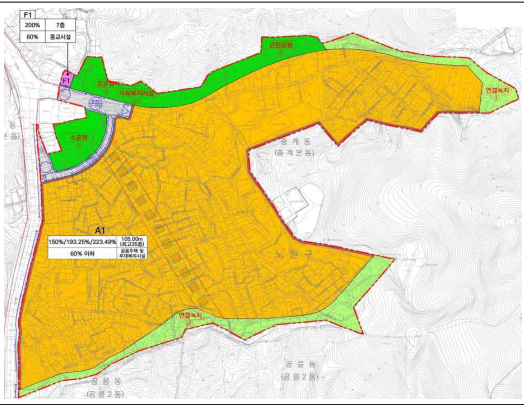
- 이후, 서울시와 SH는 주거지보전구역을 공동주택 용지로 통합(통합단지)하는 것으로 계획을 변경하면서 서울시에 타당성 재검토의 면제를 요청하였으나 서울시는 재검토 대상임을 알렸고, '25. 4월 통합단지 타당성 재검토에 착수, '25. 8월에는 정비계획의 변경을 고시함.

- '25.04.03.~'25.12.19. : 지방공기업평가원 사업타당성 검토(재무성, 경제성 보통, PI=1.05, B/C=0.72)
- '25.04.23. : 2025년 제3차 정비사업 통합심의(결과: 수정·조건부가결)
- '25.08.21. : 정비계획 및 지구단위계획변경 고시(서고 제2025-454호) ▶ 주거지보전구역 폐지

- 참고로, 이번 동의안에 따른 통합단지 정비사업으로 공동주택 3,178세대를 건설하게 되며, 확보되는 임대주택은 총 565세대로 재개발임대주택 480세대 및 기부채납분으로 확보되는 임대주택 85세대¹⁰⁾임.

구 분	기존('17.6월 최초 의회 상정)	변경('26.6월 이번 의회 상정)
소재지	노원구 중계동 30-3 일원	
부지면적	188,900㎡	187,951.7㎡
공동주택 용지	96,587㎡ * 주거지보전구역 42,773㎡ 별도	151,545.3㎡
지역지구	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역, 특별건축구역
건폐율	18.24%	48.6%
용적률	199.0%	222.24%

10) 서울시는 기부채납으로 확보되는 임대주택 85세대를 장기전세Ⅱ 유형으로 검토 중임.

총세대수	1,785세대	3,178세대 (분양 2,613세대, 임대 565세대)
건축규모	지하2층, 지상20층	지하9층, 지상35층
지구단위계획		
조감도		

- 통합단지에 대한 타당성은 '17년 타당성 검토 당시 PI 1.02이었으나 재검토 결과(용역기간 : '25.4.~'26.12.)에서 재무성은 소폭 상승(PI=1.02→1.05)한 것으로 확인됨.
- 다만, 경제성은 하락(B/C=0.95→0.72)하였는데, 이는 주택(일부) 및 근린생활시설을 분양할 계획임에도 불구하고 타당성 검토 기관인 지방공기업평가원 내부 기준에 따라 40년간 임대를 가정해 임대료와 관리비 편익을 산정하여 낮게 나타나는 것으로 확인됨¹¹⁾.

11) SH 내부 경제성 분석에서는 유형별(임대, 분양) 수익, 주거안정편익, 주택공급편익 등을 고려하여 산정한 결과 B/C가 1.39로 산정됨.

구 분		기존('17.6월 최초 의회 상정)	변경('26.6월 이번 의회 상정)
사업비		741,455 백만원	2,140,348 백만원
재무성	FNPV	10,929 백만원	93,256 백만원
	PI	1.02	1.053
	FIRR	8.32%	7.65%
경제성	NPV	(32,873백만원)	(506,469백만원)
	B/C	0.95	0.72
	IRR	5.09%	2.80%

- 반면, 전체 사업에 대한 타당성 검토와 별도로 사업시행자인 SH 기준에서 재무성을 자체 분석해 본 결과는, SH 사업비부담액이 1,326억원(토지보상비 등)으로 이에 대한 회수금액은 1,430억원(이자 포함), 준공 시점에 사업시행수수료¹²⁾ 415억원 등 수익성(PI)은 1.12, 내부수익률(IRR)은 8.98%로 나타남.

〈 SH 기준 재무성 분석 결과 〉

(단위 : 백만 원)

구 분		계	기투자	2025	2026	2027	2028	2029
지출	계	145,423	81,705	53,460	2,595	3,040	3,210	1,413
	사업비부담액	132,624	80,139	52,486	-	-	-	-
	인건비	6,226	1,566	974	1,432	828	820	605
	법인세	6,573	-	-	1,163	2,212	2,390	808
수입	계	184,483	1,202	3,191	3,979	134,613	-	41,497
	사업비회수액	142,986	1,202	3,191	3,979	134,613	-	-
	사업시행수수료	41,497	-	-	-	-	-	41,497
재무성 분석		수익성 지수(PI)		1.123				
		내부수익률(FIRR)		8.98%				

※ 불변금액 기준, 실제 사업진행 시 SH 선지출 사업비에 대하여 분양대금 발생 후 이자수입을 포함하여 회수하는 구조이나, 지방공기업평가원 분석 시 매년 이전년도 누적차입금에 대한 이자(3%) 및 당해연도 증가한 차입금에 대한 이자(1.5%)를 회수하는 것으로 가정함. 이에 따라 분양대금이 발생하지 않은 기간에도 사업비가 회수되는 것으로 작성

- 종합하면, 본 동의안은 중계본동 주택재개발정비사업에 대하여 총 사업비 20% 초과('24.3. 지평원 지침 개정 전) 증가 등의 사유로 사업시행에 대해 시 의회의 재동의를 구하는 사안으로 기존 주거지보존계획(저층주택단지)을 아

12) 사업시행약정서에 따라 공사비(조성공사비 포함)의 4%이며 사업비가 증가될수록 수수료도 커짐.

파트 위주의 공동주택 단지로 변경함으로써 사업 타당성이 개선되었으며, 장기간 지연되어 온 중계본동 재개발사업의 신속한 추진을 위해 사업시행의 동의는 필요한 실정임¹³⁾).

- 추가적으로, SH는 '17년 사업시행자 지정 이후 정비계획 수립, 사업시행계획인가, 관리처분계획인가, 이주 및 철거 등 사업 전반에 관한 절차를 지속 추진해 온 만큼 사업의 연속성과 안정성을 확보할 수 있도록 공공시행자로서 일정관리와 사업비 관리를 철저히 수행할 필요가 있으며, 원주민 재정착 지원과 공공임대주택 공급계획이 차질 없이 이행될 수 있도록 사업관리에 만전을 기해야 할 것으로 판단됨.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	신아현	02-2180-8216

13) 이 동의안은 중계본동 사업이 이미 착공 신고('25.5.28.)된 상황에서 제출된 것으로 확인되는데, 최초 계획 변경 검토('23.3. SH투자심사실무위원회 재심사) 이후 타당성 재검토 면제 협의('23.6.~'24.6.), 사업타당성 검토 용역 시행(~'25.2.), 지방공기업평가원 사업타당성 재검토('25.4.~'25.12.), SH투자심사위원회 개최('26.3.), 이사회 개최('26.4.)등 절차 이행에 시간이 소요된 것으로 확인됨.

[붙임1] 관계 법령(p.11)

[붙임2] 2025년 지방공기업평가원 사업타당성 검토 결과(p.20)

[붙임3] 중계본동 주택재개발사업 개요 (p.23)

[붙임4] 중계본동 주택재개발사업 추진경위 및 향후계획(p.24)

□ 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 8. 9., 2021. 1. 5., 2021. 1. 12., 2021. 4. 13., 2023. 7. 18.>

1. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.
2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.

- 1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다) 또는 제10호에 따른 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제24조에 따른 주거환경개선사업의 시행자, 제25조제1항 또는 제26조제1항에 따른 재개발사업의 시행자나 제28조에 따른 재개발사업의 대행자(이하 “공공재개발사업 시행자”라 한다)일 것

- 2) 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(제80조에 따른 지분형주택은 제외한다)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 20 이상 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 비율 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”이라 한다)으로 건설·공급할 것. 이 경우 주택 수 산정방법 및 주택 유형별 건설비율은 대통령령으로 정한다.

다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 “공공재건축사업”이라 한다.

- 1) 시장·군수등 또는 토지구획공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제25조제2항 또는 제26조제1항에 따른 재건축사업의 시행자나 제28조제1항에 따른 재건축사업의 대행자(이하 “공공재건축사업 시행자”라 한다)일 것
 - 2) 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설·공급할 것. 다만, 제8조제1항에 따른 정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획, 토지이용 현황 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 해당하는 세대수를 충족할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
3. “노후·불량건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.
- 가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
 - 나. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부설 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물
 - 다. 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물
 - 1) 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것
 - 2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것
 - 라. 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물
4. “정비기반시설”이란 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 공동구를 말한다. 이하 같다), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.
5. “공동이용시설”이란 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.
6. “대지”란 정비사업으로 조성된 토지를 말한다.
7. “주택단지”란 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 일단의 토지를 말한다.
- 가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지
 - 나. 가목에 따른 일단의 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 “도시·군계획시설”이라 한다)인 도로나 그 밖에 이와 유사한 시설로 분리되어 따로 관리되고 있는 각각의 토지
 - 다. 가목에 따른 일단의 토지 둘 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지
 - 라. 제67조에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지
 - 마. 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지

8. “사업시행자”란 정비사업을 시행하는 자를 말한다.
9. “토지등소유자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 “신탁업자”라 한다)가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다.
 - 가. 주거환경개선사업 및 재개발사업의 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자
 - 나. 재건축사업의 경우에는 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자
10. “토지주택공사등”이란 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사를 말한다.
11. “정관등”이란 다음 각 목의 것을 말한다.
 - 가. 제40조에 따른 조합의 정관
 - 나. 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약
 - 다. 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 신탁업자가 제53조에 따라 작성한 시행규정

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 8. 9., 2021. 1. 5., 2021. 1. 12., 2021. 4. 13., 2023. 7. 18., 2026. 3. 5.>

1. “정비구역”이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.
2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
 - 가. 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업
 - 나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.
 - 1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다) 또는 제10호에 따른 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제24조에 따른 주거환경개선사업의 시행자, 제25조제1항 또는 제26조제1항에 따른 재개발사업의 시행자나 제28조에 따른 재개발사업의 대행자(이하 “공공재개발사업 시행자”라 한다)일 것
 - 2) 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(제80조에 따른 지분형주택은 제외한다)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의

100분의 20 이상 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·통합특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조제1항에 따른 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 비율 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”이라 한다)으로 건설·공급할 것. 이 경우 주택 수 산정방법 및 주택 유형별 건설비율은 대통령령으로 정한다.

다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재건축사업을 “공공재건축사업”이라 한다.

1) 시장·군수등 또는 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제25조제2항 또는 제26조제1항에 따른 재건축사업의 시행자나 제28조제1항에 따른 재건축사업의 대행자(이하 “공공재건축사업 시행자”라 한다)일 것

2) 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 세대수 이상을 건설·공급할 것. 다만, 제8조제1항에 따른 정비구역의 지정권자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제18조에 따른 도시·군기본계획, 토지이용 현황 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 해당하는 세대수를 충족할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

3. “노후·불량건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
나. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물

다. 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물

1) 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것

2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것

라. 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물

4. “정비기반시설”이란 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 공동구를 말한다. 이하 같다), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

5. “공동이용시설”이란 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

6. “대지”란 정비사업으로 조성된 토지를 말한다.

7. “주택단지”란 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로써 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 일단의 토지를 말한다.

가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지

나. 가목에 따른 일단의 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 “도시·군계획시설”이라 한다)인 도로나 그 밖에 이와 유사한 시설로 분리되어 따로 관리되고 있는 각각의 토지

다. 가목에 따른 일단의 토지 둘 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지

라. 제67조에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지

마. 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지

8. “사업시행자”란 정비사업을 시행하는 자를 말한다.

9. “토지등소유자”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 “신탁업자”라 한다)가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다.

가. 주거환경개선사업 및 재개발사업의 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자

나. 재건축사업의 경우에는 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자

10. “토지주택공사등”이란 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사를 말한다.

11. “정관등”이란 다음 각 목의 것을 말한다.

가. 제40조에 따른 조합의 정관

나. 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약

다. 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 신탁업자가 제53조에 따라 작성한 시행규정

[시행일: 2026. 7. 1.] 제2조

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① 시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다. 이하 이 항부터 제4항까지에서 같다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다. <개정 2018. 6. 12., 2024. 12. 3.>

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때

2. 제16조제2항 전단에 따라 고시된 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부

당하다고 인정하는 때(재건축사업의 경우는 제외한다)

3. 추진위원회가 시장·군수등의 구성승인을 받은 날부터 3년 이내에 조합설립인가를 신청하지 아니하거나 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 때
4. 지방자치단체의 장이 시행하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업과 병행하여 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
5. 제59조제1항에 따른 순환정비방식으로 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
6. 제113조에 따라 사업시행계획인가가 취소된 때
7. 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때
8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때. 이 경우 제14조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안 제안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 제47조에 따른 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 시장·군수등은 제1항에 따라 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 때에는 정비사업 시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항제1호의 경우에는 토지등소유자에게 지체 없이 정비사업의 시행 사유·시기 및 방법 등을 통보하여야 한다.
- ③ 제2항에 따라 시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 추진위원회의 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다. 이 경우 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시하여야 한다.
- ④ 토지주택공사등과 재개발사업 또는 재건축사업의 준비·추진에 필요한 사항에 대하여 협약 또는 계약 등(이하 “협약등”이라 한다)을 체결하려는 자(토지등소유자로 구성된 자를 말한다)는 대통령령으로 정하는 절차를 거친 사실을 시장·군수등에게 확인받은 후 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 제1항에 따른 사업시행자 지정 이전에 협약등을 체결할 수 있다. <신설 2024. 12. 3.>
- ⑤ 제4항에 따른 협약등의 체결에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2024. 12. 3.>

□ 「지방공기업법」

제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토) ①공사의 사장은 대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업을 하려면 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업의 필요성과 사업계

획의 타당성 등을 검토(이하 “신규 투자사업 타당성 검토”라 한다)하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다. <개정 2015. 12. 29., 2019. 12. 3.>

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. <신설 2019. 12. 3.>

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 조사·심사 등을 거쳤거나 제외된 사업

가. 「국가재정법」 제38조제1항에 따른 예비타당성조사

나. 「지방재정법」 제37조에 따른 투자심사(해당 공사를 설립한 지방자치단체의 장이 실시한 투자심사에 한정한다)

다. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제40조제3항에 따른 예비타당성조사

2. 설립 지방자치단체가 각각 다른 2개 이상의 공사가 공동으로 신규 투자사업을 추진하는 경우로서 그 중 하나 이상의 공사의 사장이 제1항에 따른 절차를 모두 거치고, 다른 공사를 설립한 지방자치단체의 의회가 별도의 신규 투자사업 타당성 검토를 거치지 아니하기로 동의한 사업

3. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 재난의 예방 및 복구 지원을 위하여 시급한 추진이 필요한 사업

4. 법령에 따라 추진하여야 하는 사업

5. 지역 균형발전, 긴급한 경제적·사회적 상황 대응 등을 위하여 국가 정책적으로 추진이 필요한 사업으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사업

가. 사업목적 및 규모, 추진방안 등 구체적인 사업계획이 수립된 사업

나. 국가 정책적으로 추진이 필요하여 국무회의를 거쳐 확정된 사업

③신규 투자사업 타당성 검토는 전문 인력 및 조사·연구 능력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 전문기관으로서 행정안전부장관이 지정·고시하는 기관에 의뢰하여 실시하여야 한다. <신설 2015. 12. 29., 2017. 7. 26., 2019. 12. 3.>

[본조신설 2013. 6. 4.]

□ 「지방공기업법 시행령」

제58조의2(신규 투자사업의 타당성 검토) ① 법 제65조의3제1항에서 “대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업”이란 다음 각 호의 구분에 따른 투자사업을 말한다. <개정 2016. 3. 30., 2020. 3. 3., 2020. 6. 2.>

1. 시·도가 설립한 공사: 총사업비 500억원 이상의 신규 투자사업

2. 시·군·구가 설립한 공사: 총사업비 300억원 이상의 신규 투자사업

② 법 제65조의3제1항에 따른 신규 투자사업 타당성 검토(이하 “신규 투자사업 타당성 검토”라 한다)는 다음 각 호의 사항을 포함해야 한다. 이 경우 세부 항목은 행정안전부장관이 정한다. <개정 2016. 3. 30., 2020. 6. 2., 2026. 3. 31.>

1. 신규 투자사업의 적정성 여부
2. 신규 투자사업별 수지분석
3. 재원 조달방법
4. 신규 투자사업이 지역경제에 미치는 영향

③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 사업에 대해서는 행정안전부장관이 정하는 바에 따라 같은 항 각 호의 검토 사항 중 일부를 제외하거나 그 세부 항목을 조정할 수 있다. <신설 2026. 3. 31.>

1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 및 다목에 따른 공공재개발사업 및 공공재건축사업
2. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호다목에 따른 공공소규모재건축사업

④ 공사의 사장이 제1항 각 호에 따른 신규 투자사업에 대해서 법 제65조의3제2항에 따라 신규 투자사업 타당성 검토 대상에서 제외하려는 경우에는 지방자치단체의 장에게 해당 사업의 명칭, 개요, 필요성 및 제외 사유 등을 명시한 신규 투자사업 타당성 검토 제외 대상 확인 요구서를 제출해야 한다. <신설 2020. 6. 2., 2026. 3. 31.>

⑤ 지방자치단체의 장은 제4항에 따른 신규 투자사업 타당성 검토 제외 대상 확인요구서를 제출받은 경우 법 제65조의3제2항에 따른 신규 투자사업 타당성 검토 대상에서 제외되는 사업인지 여부를 확인하고 그 결과를 공사의 사장에게 통지해야 한다. <신설 2020. 6. 2., 2026. 3. 31.>

⑥ 제4항 및 제5항에 따른 신규 투자사업 타당성 검토 제외 사업의 확인 절차, 방법 및 그 밖에 신규 투자사업 타당성 검토 제외 대상 확인에 필요한 사항은 행정안전부장관이 정한다. <신설 2020. 6. 2., 2026. 3. 31.>

⑦ 행정안전부장관은 제6항에 따른 사항을 정하는 경우에는 지방자치단체의 장의 의견을 들어야 한다. <신설 2020. 6. 2., 2026. 3. 31.>

⑧ 법 제65조의3제3항에서 “전문 인력 및 조사·연구 능력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 전문기관”이란 제47조제4항 각 호의 요건을 모두 갖춘 기관을 말한다. <신설 2016. 3. 30., 2020. 6. 2., 2026. 3. 31.>

[본조신설 2013. 12. 4.]

□ 「지방공기업 신규 투자사업 타당성 검토 전문기관」

제1조(전문기관의 지정) 「지방공기업법」 제65조의3제3항에 따른 지방공기업 신규 투자사업 타당성 검토 전문기관을 다음 각 호와 같이 지정한다.

1. 「지방공기업법」 제78조의4에 따라 설립된 지방공기업평가원
2. 「한국지방행정연구원 육성법」에 따라 설립된 한국지방행정연구원
3. 「한국지방재정공제회법」에 따라 설립된 한국지방재정공제회

제2조(재검토기한) 행정안전부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2024년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

< 타당성 판단 >

서울주택도시개발공사가 추진하고자 하는 중계본동 주택재개발정비사업 타당성 검토에 대한 타당성은 전반적으로 「보통」으로 판단함

주요내용					
경제성	사회적 할인율		B/C ratio	NPV(백만 원)	IRR
	4.50%		0.72	△506469	2.80%
	타당성(NPV > 0) 확보 조건		비용 증감 27.52% 이상 감소		편익 증감 37.97% 이상 증가
재무성	재무적 할인율	PI	FNPV(백만원)	FIRR	순현금흐름(백만원)
	4.50%	1.05	93.256	7.65	296.956
	재무적 타당성(FNPV>0) 확보 조건				비고
	분양가변화율	6.38% 이내 인하			
	투자비변화율	6.82% 이내 증가			
	계획기간내분양률	85.96% 이상			
정책성	· 다소양호				
	- 사업추진 여건 : 본 사업은 백사마을 일대 무허가 및 노후 주택 등의 열악한 주거환경을 개선하고 기반시설을 재정비하여 원주민의 지속적 정착과 도시환경 개선을 도모하기 위한 목적으로 추진됨. 제5차국토종합계획, 제4차수도권정비계획, 수도권광역도시계획, 서울도시기본계획2040 등 상위계획 방향과 전반적으로 일치하며, 관련 법적요건도 대부분 충족함 또한 사업계획상 민간조합에게 수수료를 받는 부분에 있어서 민간사업의 대행성격도 일부 있는만큼 추후 사업추진시 지방공기업법 등 관계법령과의 상충이 없는지 면밀히 살펴야 할 필요가 있음.				
	- 지역낙후도 및 도시쇠퇴현황 : 사업대상지가 속한 서울특별시의 지역낙후도 종합지수는 1.383점으로 전체 167개 시·군 중 1위에 해당하며 지역 낙후도 관점에서 사업의 필요성을 인정하기 어려움. 단, 도시쇠퇴도 관점에서 사업대상지가 속한 서울시 노원구 중계본동이 쇠퇴지역으로 진단되어 해당 사업추진시 부분적인 도시재생효과가 기대됨.				
	※건설과정상의파급효과(억원, 명)				
	지역별	생산유발효과	부가가치유발효과	소득유발효과	고용유발효과
서울	23,686	9,499	5,519	15,592	
전국	14,638	6,297	4,191	11,484	

□ 재무성 분석(중계본동 주택재개발정비사업 관점)

(단위 : 백만 원)

구 분		계	기투자	2025	2026	2027	2028	2029
사업비	계	1,934,091	611,535	57,963	322,379	352,929	377,085	212,199
	용지비	557,068	528,299	8,249	4,910	343	344	14,923
	조성비	61,366	932	32,359	28,075	-	-	-
	건축비	980,710	9,781	9,252	250,790	300,734	297,633	112,520
	직접인건비	31,983	10,690	1,316	5,727	6,105	6,044	2,101
	판매비	7,340	2,453	303	1,314	1,401	1,387	482
	일반관리비	90,528	30,259	3,724	16,211	17,278	17,110	5,946
	예비비	86,450	29,121	2,760	15,352	16,293	16,125	6,799
	사업시행수수료	41,497	-	-	-	-	-	41,497
	법인세	77,148	-	-	-	10,775	38,442	27,931
수입	계	2,190,980	-	-	182,509	663,061	649,037	696,373
	토지등소유자분양	997,746	-	-	104,817	305,892	297,568	289,469
	일반분양	1,055,595	-	-	77,692	356,296	315,091	306,515
	상가분양	7,969	-	-	-	-	2,034	5,935
	유치원용지 분양	1,198	-	-	-	366	832	-
	종교용지 분양	1,653	-	-	-	506	1,148	-
	임대주택 매각분	126,819	-	-	-	-	32,365	94,453
재무성 분석		순현재가치(FNPV)		93,256 백만원				
		수익성 지수(PI)		1.053				
		내부수익률(FIRR)		7.65%				

※ 불변금액 기준, 재무성 분석에 사용된 전체 사업비 및 수입 일체는 지방공기업평가원 내부기준을 반영한 사업타당성 검토 보고서를 기반으로 산정·분석됨

□ 재무성 분석(서울주택도시개발공사 관점)

(단위 : 백만 원)

구 분		계	기투자	2025	2026	2027	2028	2029
지출	계	145,423	81,705	53,460	2,595	3,040	3,210	1,413
	사업비부담액	132,624	80,139	52,486	-	-	-	-
	인건비	6,226	1,566	974	1,432	828	820	605
	법인세	6,573	-	-	1,163	2,212	2,390	808
수입	계	184,483	1,202	3,191	3,979	134,613	-	41,497
	사업비회수액	142,986	1,202	3,191	3,979	134,613	-	-
	사업시행수수료	41,497	-	-	-	-	-	41,497
재무성 분석		순현재가치(FNPV)		17,431 백만원				
		수익성 지수(PI)		1.123				
		내부수익률(FIRR)		8.98%				

※ 불변금액 기준, 실제 사업진행 시 SH 선지출 사업비에 대하여 분양대금 발생 후 이자수입을 포함하여 회수하는 구조이나, 지방공기업평가원 분석 시 매년 이전년도 누적차입금에 대한 이자(3%) 및 당해연도 증가한 차입금에 대한 이자(1.5%)를 회수하는 것으로 가정함. 이에 따라 분양대금이 발생하지 않은 기간에도 사업비가 회수되는 것으로 작성됨

□ 경제성 분석

(단위 : 백만 원)

편익		3,612,856
비용		1,840,187
경제성 분석	순현재가치(NPV)	(506,469)
	편익/비용 비율(B/C Ratio)	0.72
	내부수익률(IRR)	2.80%

※ 지방공기업평가원 타당성 재검토 의뢰를 위한 공사 내부 경제성 분석 자료는

1)임대/분양 유형별 수입(1,332,021백만원)

2)토지잔존가치(243,426백만원)

3)주거안정편익(614,313백만원)

4)주택공급편익(134,948백만원)

5)주거공급편익(1,297,718백만원)

6)기타(공공청사 임대료, 유지보수비) 절감편익(108,420백만원)을 반영하여 B/C가 1.389로 산정되었으나,

※ 지방공기업평가원 경제성(B/C) 분석 시 지방공기업평가원 자체 내부 기준에 의해 모든 주택/상가 유형을 임대료 가정하여 운영기간(40년) 동안의 임대료/관리비만을 편익으로 산정함에 따라 B/C가 0.72로 산정됨

※ 최근 3년 공사 투자심사 통과 사업단지 중 행정안전부 고시 타당성검토 전문기관 의뢰 3개 사업의 B/C

- 공간지원리츠 2호 출자사업(0.329)

- 자양동 10-34, 46 주택건설사업(0.80)

- 용산정비창 도시개발사업(0.86)

□ 재원조달계획

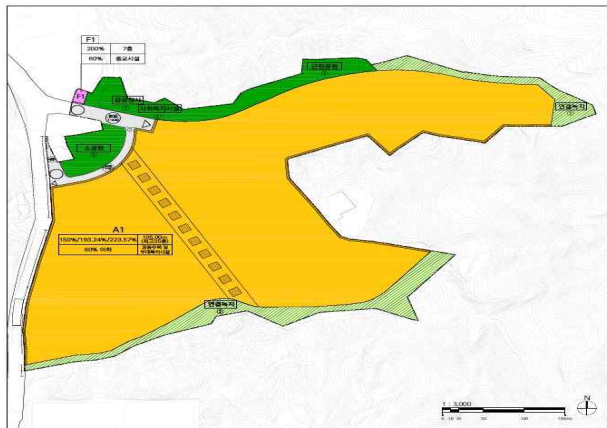
(단위 : 백만 원)

구분	합계	기투자	2025	2026	2027	2028	2029
총사업비	2,140,348	612,877	64,019	357,983	405,090	444,201	256,180
사업비 부담액	1,989,070	611,535	60,375	350,902	388,555	401,222	176,481
금융비용	16,946	1,342	3,644	7,081	4,830	51	-
사업시행수수료	47,636	-	-	-	-	-	47,636
법인세	86,686	-	-	-	11,705	42,928	32,063
총 재원 조달금액	2,437,306	612,877	64,019	357,983	405,090	721,385	275,954
토지등소유자분양	1,107,635	-	-	110,764	332,291	332,291	332,291
일반분양	1,172,861	-	-	82,100	387,044	351,858	351,858
상가분양	9,084	-	-	-	-	2,271	6,813
유치원용지 분양	1,327	-	-	-	398	929	-
종교용지 분양	1,831	-	-	-	549	1,282	-
임대주택 매각분	144,568	-	-	-	-	36,142	108,426
토지등소유자 출자	523,434	523,434	-	-	-	-	-
토지등소유자 출자상환	(523,434)	-	-	-	-	-	(523,434)
SH공사 차입	318,580	89,443	64,019	165,119	-	-	-
SH공사 상환	(318,580)	-	-	-	(315,193)	(3,388)	-

붙임3 중계본동 주택재개발사업 개요

□ 사업계획

공 사 명	중계본동 주택재개발정비사업 건설공사		
위 치	서울특별시 노원구 중계동 30-3 일원	사업유형 /시공사	SH 단독시행 /GS건설
지역지구	제2종 일반주거지역, 특별건축구역	구역면적	187,967.50㎡
건축면적 (건폐율)	73,676.37㎡ (48.6%)	연면적 (용적율)	598,980.95㎡ (222.24%)
공사규모	지하9층 ~ 지상35층	시설용도	·공동주택 3,178세대 (분양 2,613/임대 565) ·근린생활시설 ·기반시설 (공공청사, 도로, 공원, 녹지)
토지이용계획		조 감 도	



□ 토지등소유자, 일반분양 세대수

유형(TYPE)	계	일반분양 세대수(호)	토지등소유자 분양 세대수(호)
계	2,614	1,336	1,278
39	36	36	-
59	455	445	10
76	279	270	9
84	1,402	585	817
101	185	-	185
114	212	-	212
130	5	-	5
135	40	-	40

□ 추진 경위

- `08.1.3. : 개발제한구역 해제 및 제1종 지구단위계획구역 지정(서고 제2007-490호)
- `08.4.24. : 도시관리계획(용도지역)변경 결정 고시
- `09.5.28. : 제1종지구단위계획 및 주택재개발정비구역 지정(서고 제2009-99호)
- `09.6.11. : 사업시행자 지정고시(LH)(노원구 고시 제2009-25호)
- `12.6.21. : 제1종지구단위계획 변경 및 정비계획 변경 고시(서고 제2012-159호)
- 주거지 보전구역 별도계획 수립에 따른 건축계획 변경
- `16.1.21. : 사업시행자 지정취소(LH)(노원구 고시 제2016-4호)
- `17.1.25. : 사업시행자 지정 협의 (구청→SH공사) *주민동의율 75.23%(법정 2/3이상)
- `17.3.16. : 지방공기업평가원 사업타당성 검토 완료(착수일: 16.11.17.)
- `17.4.4. : 투자심사위원회 개최(결과: 조건부 가결)
- `17.6.29. : 시의회 의결(제274회 시의회 본회의 의결)
- `17.7.6. : 사업시행자 지정고시(SH)(노원구 고시 제2017-73호)
- `22.5.13. : 주거지보전사업 市 타당성조사 및 투자심사 진행 결정
- `23.6.~`24.3. : 신규 투자사업 타당성 재검토 면제 관련 협의(행안부, 市, 지평원)
- `24.3.18. : 관리처분계획인가 고시(노원구 고시 제2024-21호)
- `25.4.23. : 25년 제3차 정비사업 통합심의(결과: 수정·조건부 가결)
- `25.8.21. : 정비계획변경 결정고시(서고 제2025-454호)
- `25.11.20. : 지방공기업평가원 타당성 재검토 심의위원회(원안가결, 타당성: 보통)
- `25.12.19. : 지방공기업평가원 타당성검토 검토 완료(착수일: 25.4.23.)
- `26.3.27. : 2026년 제1회 투자심사위원회 결과 통보(결과: 원안가결)
- `26.4.2. : 사업시행계획(변경)인가 고시(노원구 고시 제2026-27호)
- `26.4.27. : 제427회 이사회 개최(결과: 원안가결)
- `26.5.28. : 착공 신고

□ 향후 추진계획

- `26.6. : 토지등소유자 재분양신청
- `26.7. : 본공사 실착공
- `26.10. : 관리처분계획 변경인가
- `27.上. : 일반분양 신청
- `30.下. : 준공
- `31.下. : 청산