

「신촌동 주민센터 일원 복합화사업」 시행 동의안 심 사 보 고 서

의안 번호	606
----------	-----

2019. 4. 30.
도시계획관리위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자 : 2019년 3월 29일, 서울특별시장
- 회부일자 : 2019년 4월 3일
- 상정 및 의결일자
 - 제286회 임시회 제3차 도시계획관리위원회(2019.4.24. 상정·보류)
 - 제286회 임시회 제5차 도시계획관리위원회(2019.4.30. 상정·의결)

II. 제안설명의 요지 (김세용 서울주택도시공사 사장)

1. 제안이유

- 가. 복합화사업은 활용도가 낮은 공공시설 등의 면적 및 용도를 유지 또는 확대하면서, 미활용 되고 있는 연면적을 행복주택, 수익·편익시설 등 복합시설로 재건축하는 사업임
- 나. 「신촌동 주민센터 일원 복합화사업」은 노후된 신촌동 주민센터(1984년 건립)와 공영주차장을 확충·개선하는 동시에 행복주택을 복합 건립함으로써,
- 다. 세대문구민의 삶의 만족도 등을 향상시킬 수 있고, 인근 대학(연세대,

이화여대, 서강대 등)에 재학 중인 대학생 및 사회초년생 등의 주거 안정과 지역 활성화에 기여하기 위하여,

라. 「지방공기업법」 제65조의3, 동법 시행령 제58조의2에 따라 총 사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 시행에 대하여 시의회 의결을 받고자 함

2. 주요내용

가. 사업명 : 신촌동 주민센터 일원 복합화사업

나. 위치 : 서울특별시 서대문구 대현동 142-4 일원

다. 면적 : 2,115㎡

라. 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층이하), 신촌지구일대
지구단위계획구역, 교통광장(대상지 내 일부)

마. 교통여건 : 신촌역(경의·중앙선) 25m, 이대역(2호선) 350m

바. 사업방식

○ 토지 : 국·공유지 사용허가

- 국유지는 사용료 납부(개별공시지가의 1%), 공유지는 무상사용

○ 건물 : SH공사 건립

- 공공청사, 공영주차장 : 서대문구 소유 및 관리

- 행복주택, 근생시설 : SH공사 소유 및 관리

○ 사업주체 : SH공사, 서대문구

사. 기관별 업무추진 내용

- 사업승인권자 : 서울특별시
- 사업시행자 : 서울주택도시공사

아. 건설기간 사업비 *경상가 기준

- 총사업비 : 235 억원
- 조성비 : 1억원(주민센터, 공영주차장 철거비)
- 건축비 : 213억원(설계·감리비, 부대비 포함)
- 예비비 : 21억원(건축비의 10%)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「공공주택 특별법」

나. 첨부자료 :

- 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 시행(안) 1부.
- 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 타당성 검토보고서 1부.

Ⅲ. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

□ 제출배경

- 이 동의안은 노후한 신촌동 주민센터 일대를 확충하여 행복주택과 수익·편익시설을 건립하는 복합화사업을 추진하기에 앞서, 「지방공기업법」 제65조의3제1항¹⁾ 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라 총사업비

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 사업계획의 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 구

200억원 이상의 신규 투자사업에 대한 시의회 의결을 받고자 서울 특별시장이 제출하여 2019년 4월 3일 우리 위원회에 회부되었음.

□ 사업개요

- 신촌동 주민센터 일원 복합화사업은 '17.9.28 개최된 제6차 경제관계 장관회의(경제부총리 주재)에서 “노후 공공청사 복합개발 선도사업지2)”로 선정되어 추진 중인 사업으로, '18.12.26 서울시가 발표한 “임대주택 8만호 추가공급 세부계획”에 포함된 사업임. (붙임-1,2 참조)

<신촌동 주민센터 일원 복합화사업 건축개요>

구 분	건 축 개 요	
대지위치	서울특별시 대현동 142-4 일대	
지역지구	현행 : 제2종일반주거지역(7층이하), 교통광장, 지구단위계획구역 계획 : 제3종일반주거지역 (공공주택특별법에 의한 완화 및 종상향 가정)	
사업부지면적	2,115㎡ (640.9평)	
도로현황	주민센터 진입도로(폭원6m), 공영주차장 - 이화여대길(폭원12m)	
세대수	125세대 (전용18㎡ 125세대 - 2가지 타입)	
규모	지하2층~지상11층(용적률 299.89%, 건폐율47.89%)	
구분	신촌동 주민센터 일원 복합화사업	비고
대지면적	2,115㎡	
지상층 연면적	7,355.79㎡	
지하층 연면적	2,465.24㎡	
연면적 합계	9,821.03㎡	
건축면적	1,012.91㎡	
용적률	299.89% (서울시 조례 250%)	공특별에 의한 협의대상
건폐율	47.89% (서울시 조례 50%)	공특별에 의한 협의대상
지하주차장	지하1층-근생용 4대, 주민센터용 14대, 공동주택용25대 지하2층-공동주택용 31대	자주식 주차장
기계/전기실	기계실 329.12㎡	
주차계획	총 109대(지상 공영주차장35대)	법정기준 이상

자료 : 지방공기업평가원, “신촌동 주민센터 일원 복합화사업 타당성 검토”(2019.1), p.105

분에 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
- 2) '17.9.28 정부는 재정을 통한 일자리·소득 지원방안의 일환으로 노후 공공청사 복합개발 선도사업지 19개소(서울 4개소 포함)를 선발·발표하였고, '17.12.28에는 지자체 공모절차를 통해 23개 사업지(서울 9개소 포함)를 추가 선정하였음.

- 이 사업에 필요한 재원은 총 235억원으로, 행복주택 건설 148억원, 동 주민센터 및 주차장 건설 등에 87억원이 소요될 전망이다.
 - 이 중 SH공사 자체재원은 92억원이며, 국고보조금 40억원 지원 및 주택도시기금 53억원을 용자받을 계획이며, 서대문구에서도 공용 청사건립을 위해 자체 편성한 기금 50억원을 보조할 계획임.
- 사업 대상지는 서대문구 대현동 142-4번지 일대에 위치해 있으며, 현재 신촌동 주민센터 및 공영주차장으로 이용되고 있음.
 - 이 대상지는 국·공유지³⁾가 혼재되어 있는 곳으로, 「공유재산 및 물품 관리법」에서 국유재산 또는 공유재산 내 영구시설물 축조행위를 원칙적으로 금지하고 있으나, 공공주택사업자에 한해 국유재산 또는 공유재산에 공공주택을 공급할 수 있도록 하는 「공공주택 특별법」상 특례규정이 마련('14.1.24)됨에 따라, 이를 근거로 국·공유지를 활용한 공공주택(행복주택) 125세대와 공공업무시설(주민센터·자치회관, 2,512.2㎡), 공영주차장(332대) 및 근린생활시설(551.9㎡)을 건설·공급할 계획임.⁴⁾

3) 사업대상지는 국유지(국토부 11%, 기재부 35%) 및 공유지(시유지 44%, 구유지 10%)가 혼재되어 있어 국유지 사용에 대한 사용료(개별공시지가의 1%)를 납부해야하며, 공유지는 무상사용이 가능함

<소유자별 토지현황>

구분	필지수	지적면적(㎡)	편입면적(㎡)	구성비(%)
계	22	2115.0	2115.0	100.0
국유지	소계	14	965.8	45.6
	국토교통부	5	220.0	10.4
	기획재정부	9	745.8	35.2
시유지	서울시	4	925.7	43.8
구유지	서대문구	4	223.5	10.6

- 4) 「공공주택 특별법」 제40조의3(「국유재산법」 등에 대한 특례)
- ① 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」, 그 밖의 관계 법률에도 불구하고 제40조의2제1항에 따른 공공주택사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 그 공공주택사업자에게 수의계약의 방법으로 국유재산 또는 공유재산을 사용 허가하거나 매각·대부할 수 있다. 이 경우 국가와 지방자치단체는 사용허가 및 대부의 기

- 현재 주민센터는 준공 후 35년(1984년 사용승인)이 경과한 노후 건축물로서, 내부공간이 부족하여 자치회관을 별도의 장소에서 운영하고 있음에 따라 이를 이용하는 지역주민들의 불편사항 제기와 함께 동 주민센터의 시설개선을 요구하는 집단민원이 접수⁵⁾된바 있음.

<사업대상지 현황>



자료 : 서울주택도시공사 내부자료

간을 50년 이내로 할 수 있으며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 사용료 또는 대부료를 감면할 수 있다.

⑤ 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 제1항에 따른 공공주택사업자에게 같은 항에 따라 사용허가나 대부를 받은 국유재산 또는 공유재산에 영구시설물을 축조하게 할 수 있다. 이 경우 해당 영구시설물의 소유권은 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 관계 기관과 공공주택사업자 간에 별도의 합의가 없는 한 그 국유재산 또는 공유재산을 반환할 때까지 공공주택사업자에게 귀속된다.

5) 2014.10.7. “신촌동 복합주민센터 건립 건의”, 박○○, 이○○ 외 824명, 서대문구 응답소 집단 민원 접수

- 이에 따라 서대문구와 서울주택도시공사(이하 “SH공사”)는 지난 2017.8.30. “신촌동 주민센터 일원 복합화사업에 관한 협력 양해각서(MOU)”를 체결하여 사업을 본격 착수하기 시작했음.
- 공사완료 후 주민센터와 공영주차장은 서대문구청이 소유·관리토록 할 예정이며, 행복주택과 근생시설은 SH공사에서 소유·관리할 계획임. 이 사업을 통해 공급될 예정인 행복주택은 총 125세대로, 대학생(50세대), 사회초년생(50세대), 주거급여수급자(12세대) 및 고령자(13세대)에게 공급할 계획임.

구분	젊은계층		취약계층		계
	대학생	사회초년생	고령자	주거급여수급자	
전용18㎡(33.68㎡)형	50	39	13	12	114
전용18㎡(36.86㎡)형	-	11	-	-	11
비율	40%	40%	10.4	9.6	100%
계	50	50	13	12	125

자료 : 지방공기업평가원, “신촌동 주민센터 일원 복합화사업 타당성 검토”(2019.1), p.106

< 주차장 설치기준 및 설치계획 >

구분	법정 설치기준				계획내용
진입도로	기간도로에 접하는 폭 또는 진입도로 폭 : 6m이상				6m 이상
주차대수	구분	기준	공급세대	법정대수	계획대수
	대학생	0.0대/세대	0세대	25대이상	56대
	사회초년생	0.5대/세대	50세대		
	고령자	0.3대/세대	13세대	7.5대이상	
	수급자	0.3대/세대	12세대		
	주민센터	200㎡당 1대	-	9.89대이상	14대
	근생시설	134㎡당 1대	-	3.01대이상	4대
	공영주차장	기존22대이상	-	-	33대
합계					107대

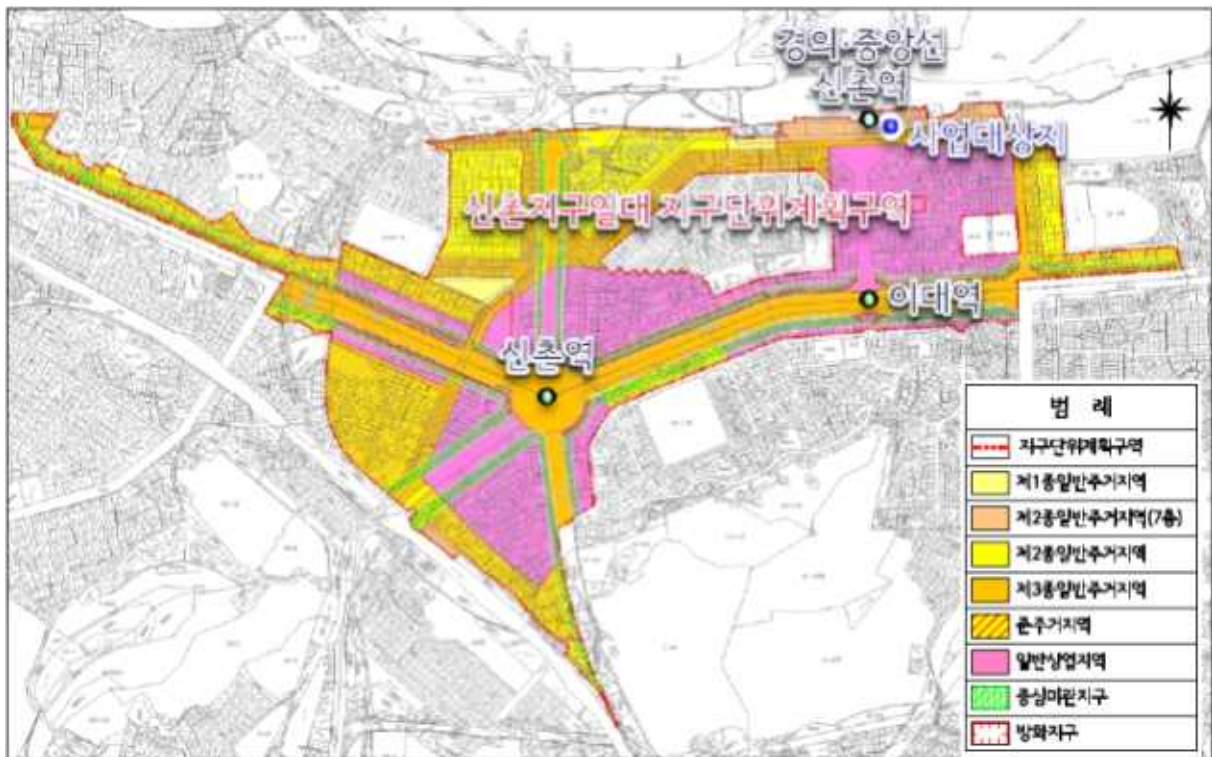
자료 : 지방공기업평가원, “신촌동 주민센터 일원 복합화사업 타당성 검토”(2019.1), p.111

(※ 참고로, 공공주택업무처리지침 별표4에 따르면, 행복주택 공급시 주차장 설치기준은 0대임.)

- 행복주택과 함께 복합 건립되는 공영주차장의 경우 현재 총 22대 규모로 운영중에 있으나, 복합개발 후에는 33대로 주차가능대수를 증설할 예정이며, 기타 행복주택 및 주민센터, 근린생활시설을 위해서도 법정주차대수 이상의 주차공간을 확보할 계획임.(붙임-4 참고)

○ 사업대상지는 “신촌지구일대 지구단위계획구역” 내에 위치하고 있으며, 현행 용도지역은 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역(7층 이하)이나, 제3종 일반주거지역으로 용도지역 상향 후 용적률은 299.89%로 계획하였음.

<신촌지구일대 지구단위계획구역>



- 이와 관련하여 ‘18.6.21.실시한 공공주택통합심의위원회 자문6)에서는 용도지역 변경, 도시계획시설 결정(변경) 및 공간적 범위결정, 용도(행복주택·공공청사·공영주차장·근린생활시설)에 대해 조건부 동의하였으며, 용적

6) 2018년 제2차 서울특별시 공공주택통합심의위원회

률의 경우 「공공주택 특별법 시행령」 제35조제1항제2호7)에 따라 공공 시설부지에서 공공주택을 건설할 경우 적용 가능한 법적상한 용적률을 적용토록 하였음.

<조감도>



□ 검토사항

- `19.1월 지방공기업평가원이 수행한 사업 타당성 검토결과⁸⁾ 신촌 동 주민센터 복합화 건설사업의 전반적 타당성은 「보통」인 것으로 분석되었음.⁹⁾

7) 「공공주택 특별법 시행령」 제35조(공공시설 부지에서의 건축기준 등에 관한 특례)

① 법 제40조의6 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다.

2. 용적률: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 법 시행령 제85조제1항 각 호에서 정한 용적률의 상한을 적용한다. 이 경우 용적률을 산정할 때 다음 각 목의 구조물 또는 시설을 설치한 경우에는 해당 구조물 또는 시설의 면적은 연면적에 포함하지 아니한다.

가. 인공지반

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설인 주차장

8) 사업 타당성 여부는 경제성·재무성·정책성 측면에서 분석하였음. (지방공기업평가원, 신촌 동 주민센터 일원 복합화사업 타당성 검토, 2019.1)

(1) 경제적 타당성

- 경제적 타당성¹⁰⁾ 분석결과 총 비용 210억 1백만원, 총 편익 206억 8천3백만원에 따른 순편익은 △3억 1천8백만원, 이에 따른 수익률은 4.35%로 나타나 경제적 타당성은 다소 미흡한 것으로 분석 되었음.

(단위 : 백만원)

구 분		금 액	비 고
편 익 비 용 분 석 (현재가치)	총 편 익	20,683	주거공간제공 편익+ 상업시설이용 편익+ 업무시설이용 편익
	총 비 용	21,001	총사업비+운영비
	순 편 익	△318	순편익 < 0 → 경제적 타당성 미확보
경제적 타당성	NPV	△318	NPV < 0 → 경제적 타당성 미확보
	B/C ratio	0.9849	B/C ratio < 1 → 경제적 타당성 미확보
	IRR	4.35%	IRR < 할인율(4.5%) → 경제적 타당성 미확보

- 민감도 분석¹¹⁾에서는 비용이 1.6% 감소하거나 편익이 1.6% 증가할 경우 이 사업은 경제적 타당성을 확보할 수 있는 것으로 분석되었음.

9) 이 사업은 2020년에 건축 등 사업을 착수하여 2022년 완공하는 것으로 계획되어 있으며, 2023년부터 2052년까지 30년간 운영하는 것으로 상정하여, 총 35년을 경제성 분석기간으로 설정하였음

10) 사업의 경제적 타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있으며, 이를 위해 세 가지 분석방법을 적용함. ① 순현재가치(NPV)법은 순현금흐름을 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 순현금흐름의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율(IRR)이 투자자본에 대한 기회비용보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음. 이 사업의 비용과 편익을 현재가치로 환산하기 위해 적용하는 사회적 할인율은 공공투자사업에 대해 4.5%(경제 및 재정 여건변화 등에 부합하도록 예비타당성조사 제도 개편, 기획재정부, '17.8.11)를 적용함.

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

구 분	경제적 타당성(NPV>0) 확보 조건	비 고
비용 감소율	1.6% 이상	
편익 증가율	1.6% 이상	

(2) 재무적 타당성

- 재무적 타당성 분석에서는 할인율 4.5%를 적용할 경우 총 현금유입 457억 2천7백만원, 총 현금유출 454억 9천2백만원, 순 현금흐름 2억 3천5백만원으로, 순 현재가치(FNPV) 및 수익성지수(PI), 내부수익률(FIRR) 모두 타당성을 확보하는 것으로 분석됨.

(단위 : 백만원)

구 분	금 액	비 고
수 지 분 석 (경상금액)	총현금유입	45,727 임대보증금·임대료 등
	총현금유출	45,492 투자비, 보증금반환, 운영비, 금융비용, 법인세
	순현금흐름	235 순이익 > 0
재무적 타당성	FNPV	379 FNPV > 0 → 재무적 타당성 확보
	PI	1.0174 PI > 1 → 재무적 타당성 확보
	FIRR	7.06% FIRR > 할인율(4.5%) → 재무적 타당성 확보

- 다만, 재무적 타당성을 확보할 수 있는 기준은 투자비가 2.98% 이내에서 증가하거나, 2년 단위로 임대료 인상률이 2.42% 이상일 조건하에서 재무적 타당성을 확보할 수 있는 것으로 나타났음.

구 분	재무적 타당성(FNPV>0) 확보 조건	비 고
투자비 변화	2.98% 이내 증가	
임대료 상승률	2.42% 이상	매 2년 기준, 임대보증금 포함

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

구 분	생산유발효과 (억원)	부가가치유발효과 (억원)	소득유발효과 (억원)	고용유발효과 (명)
전 국	424	134	83	264
서 울	232	82	60	183

(3) 타당성 분석결과 종합

- 분석결과를 종합하면 신촌동 주민센터 일원 복합화사업의 전반적인 타당성은 「보통」으로 분석되었음.

분석방법	타당도	주요내용
경제성	▽	<ul style="list-style-type: none"> • B/C ratio 0.9849 < 1 • NPV △318백만 원 < 0, IRR 4.35% < 4.5%(할인율) • 경제적 타당성(NPV > 0) 확보조건 : 비용 감소율 1.6% 이상, 편익 증가율 1.6% 이상
재무성	△	<ul style="list-style-type: none"> • PI 1.0174 > 1, FNPV 379 > 0, FIRR 7.06% > 4.5%(할인율) • 재무적 타당성(NPV > 0) 확보조건 : 투자비 2.98% 이내 증가, 2년 단위로 임대료 및 보증금 2.42% 이상 상승할 경우
정책성	●	<ul style="list-style-type: none"> • 중앙정부의 주거복지 정책방향과 부합하며, 서울시내 저소득층에게 입지가 양호한 신규공동주택을 저렴한 주거비용으로 공급하므로 사업의 필요성이 있다고 판단됨 • 주거비절감효과 : 세대당 연 3,227천원, 총 403백만원(125세대) • 사업대상지의 지역낙후도, 쇠퇴지수 검토결과 서대문구는 쇠퇴도시인 것으로 분석됨 • 파급효과 - 서울시 내 생산유발 232억원, 부가가치유발 82억원, 소득유발 60억원, 고용유발 183명
개발환경	△	<ul style="list-style-type: none"> • 사업대상지는 국토교통부의 '노후청사 복합개발사업 선도사업지' 중 하나로, 상위계획에서 추진하는 개발방향에 전반적으로 부합함 • 사업대상지는 교통이용편의성 측면에서 양호한 입지특성을 보유하고 있으나, 먹자 및 패션거리인 신촌 이대 거리에 위치해 있어 자연환경 측면에서는 경쟁력이 낮으므로 단지 내부의 쾌적성을 확보할 필요가 있음 • 본 사업은 관련 법적요건을 전반적으로 충족하나, 향후 용적률 상향과 관련하여 지구단위계획 변경이 필요함
기술성	○	<ul style="list-style-type: none"> • 개발기본계획 검토 - 건축규모 등이 현행 법정기준을 일부 초과하나, 「공공주택 특별법」에 따라 용도지역 종상향 및 용적률 완화 추진 등을 통해 협의 가능한 대상임 • 시설수요 추정 - 사업대상지의 행복주택 계획물량은 125호이며, 2018년~2022년 서울시 서대문구의 주택순수요는 공급대안에 따라 △2,581호~△7,677호로 추정되었고, 2022년 기준 서울시 행복주택 순수요는 114,128호로 추정됨. 사업대상지에 계획된 근린생활시설은 552㎡이며, 순수요는 579㎡로 산정됨 • 상부건축물의 건축비를 포함한 총사업비는 22,138백만 원으로 추정됨 - 이 중 경제성 분석에 반영할 총사업비는 22,000백만 원임

분석방법	타당도	주요내용
		-이 중 재무성 분석에 반영할 총사업비는 21,284백만 원임(낙찰률 90%를 반영하고, VAT 포함 금액임)

주) ○:매우양호, ●:양호, ○:다소양호, △:보통, ▽:다소미흡, ▼:미흡, ×: 매우미흡

- 개발환경 분야에 대한 분석결과는 「보통」, 기술성 분야에서는 「다소 양호」로 평가되었으며, 특히 정책성 분석결과 이 사업은 중앙정부의 주거복지 정책방향과 부합하며, 서울시내 저소득층에게 양호한 입지의 공공주택(행복주택)을 저렴한 주거비용으로 공급한다는 측면에서 사업의 필요성은 「양호」하다고 분석되었음.

□ 종합 검토의견

- 이 사업은 낙후한 신촌동 주민센터를 새롭게 개선함과 동시에 행복주택과 공영주차장, 근린생활시설을 개발하는 노후 공공청사 복합화사업으로서, 대상지 주변으로 신촌동 도시재생활성화사업¹²⁾이 추진 중인 가운데 대학생, 사회초년생의 주거안정, 지역주민의 복리증진 등의 효과를 달성할 수 있다는 측면에서 긍정적임.
- 다만, 신촌역 일대의 교통에 미치는 부정적 영향이 발생하지 않도록 교통계획을 면밀히 수립할 필요가 있으며, 특히 용도지역 상향에 따른 주변지역과의 정합성을 확보할 수 있도록 개발계획 수립에 주의를 기울일 필요가 있음.
- 한편, 사업대상지에 포함된 국유지에 대해서는 대부료(토지임차료)를 지급할 예정이나, 「공공주택 특별법」 특례규정에 따라 공공주택사업자가 국유재산 또는 공유재산을 대부하여 공공주택사업을 실시할

12) 유형(일반근린형), 면적(432,628㎡), 도시재생활성화계획 고시일('16.12.29)

경우 토지 대부료 감면이 가능하므로, 국유지 소유자인 국토교통부 및 기획재정부와 감면여부를 논의하여 이 사업의 경제적·재무적 타당성을 확보할 필요가 있음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 동의(출석위원 전원찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음

「신촌동주민센터 일원 복합화사업」 시행 동의안

의안 번호	606
----------	-----

제출년월일 : 2019년 3월 29일
제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 가. 복합화사업은 활용도가 낮은 공공시설 등의 면적 및 용도를 유지 또는 확대하면서, 미활용 되고 있는 연면적을 행복주택, 수익·편익시설 등 복합시설로 재건축하는 사업임
- 나. 「신촌동 주민센터 일원 복합화사업」은 노후된 신촌동 주민센터 (1984년 건립)와 공영주차장을 확충·개선하는 동시에 행복주택을 복합 건립함으로써,
- 다. 서대문구민의 삶의 만족도 등을 향상시킬 수 있고, 인근 대학 (연세대, 이화여대, 서강대 등)에 재학 중인 대학생 및 사회 초년생 등의 주거안정과 지역 활성화에 기여하기 위하여,
- 라. 「지방공기업법」 제65조의3, 동법 시행령 제58조의2에 따라 총 사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 시행에 대하여 시의회 의결을 받고자 함

2. 주요내용

- 가. 사업명 : 신촌동 주민센터 일원 복합화사업
- 나. 위치 : 서울특별시 서대문구 대현동 142-4 일원
- 다. 면적 : 2,115㎡
- 라. 도시계획: 제2종일반주거지역(7층이하), 신촌지구일대 지구단위계획구역, 교통광장(대상지 내 일부)

마. 교통여건: 신촌역(경의·중앙선) 25m, 이대역(2호선) 350m

바. 사업방식

- 토지 : 국·공유지 사용허가
 - 국유지는 사용료 납부(개별공시지가의 1%), 공유지는 무상사용
- 건물 : SH공사 건립
 - 공공청사, 공영주차장 : 서대문구 소유 및 관리
 - 행복주택, 근생시설 : SH공사 소유 및 관리
- 사업주체 : SH공사, 서대문구

사. 기관별 업무추진 내용

- 사업승인권자 : 서울특별시
- 사업시행자 : 서울주택도시공사

아. 건설기간 사업비 *경상가 기준

- 총사업비 : 235 억원
- 조성비 : 1억원(주민센터, 공영주차장 철거비)
- 건축비 : 213억원(설계·감리비, 부대비 포함)
- 예비비 : 21억원(건축비의 10%)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 「공공주택 특별법」

나. 첨부자료

- 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 시행(안) 1부.
- 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 타당성 검토보고서 1부.

※ 작성자 : 서울주택도시공사 도시재생본부 재생총괄부

부장 최광락(☎ 3410-7318) / 담당 김근태(☎ 3410-7323)