

# 서초 성뒤마을 공공주택지구 조성사업 신규사업 추진 동의안 심 사 보 고

|          |     |
|----------|-----|
| 의안<br>번호 | 993 |
|----------|-----|

2019. 9. 4.  
도시계획관리위원회

## I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자 : 2019년 8월 7일, 서울특별시장
- 회부일자 : 2019년 8월 13일
- 상정 및 의결일자  
- 제289회 임시회 제4차 도시계획관리위원회(2019.9.4. 상정·의결)

## II. 제안설명의 요지 (김세용 서울주택도시공사 사장)

### 1. 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.

## 2. 주요내용

가. 사업명 : 서초 성뒤마을 공공주택지구 조성사업(940세대)

나. 위 치 : 서울특별시 서초구 방배동 565-2번지 일원

다. 면 적 : 133,004m<sup>2</sup>

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

### 3. 참고사항

가. 관계법령 : 공공주택 특별법

나. 첨부자료

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

## Ⅲ. 검토보고의 요지 (조정래 수석전문위원)

### 1. 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 따

#### 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 구분에 따른 투자사업을 말한다.

라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대한 시의회 의 의결을 받기위해, 서울특별시장이 제출하여 2019년 8월 13일 우리 위원회에 회부된 사안임.

## 2. 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 지정<sup>2)</sup>된 구간이 일부 포함되어 있음.
- “서초 성뒤마을 공공주택지구 조성사업”은 2017년 공공주택지구로 지정<sup>3)</sup>된 이후 2019년 승인된 지구계획<sup>4)</sup>에 따라 공동주택 940호(행복주택 357호, 공공분양 177호, 민간분양 406호)<sup>5)</sup>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

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

집단적으로 정착한 서초구 최대의 판자촌으로, 노후 무허가 건물  
물이 밀집해있는 까닭에 화재 및 산사태 등의 사고가 지속적으로  
발생해왔음.

- 그간 수차례 성뒤마을에 대한 개발계획이 수립<sup>6)</sup>되었으나, 부동산  
경기하락 및 자연녹지지역의 유지·관리, 개발방식에 대한 의견  
등이 엇갈리며 장기간 사업시행이 지연되어 왔음.
- 이후, 장기간 방치·훼손된 지역의 정비와 함께 임대주택을 확충  
하는 내용으로 관리방안이 수립<sup>7)</sup>된 이래 관계기관 협의와 주민  
의견 청취<sup>8)</sup>를 거쳐 공공주택지구로 지정·고시되었음.

○ 지구 내 주택용지는 공공주택용지(A1)와 민간주택용지(B1)로 구분되  
며, 각각 용적률 160%이하로 건립될 예정으로 민간주택용지는 추후  
민간에 매각하여 민간주택(406호)을 공급토록 할 계획임. 경사가 기준  
으로 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 공공주택으  
로 건립할 계획임에 따라 「공공주택특별법 시행령」 상 공공주택 건립기  
준<sup>9)</sup>을 만족하고 있음. (공공임대주택: 35% 이상, 공공분양주택: 25% 이하)

---

6) 2008~2011년 글로벌타운(외국인마을) 조성계획(서초구와 내공사) : 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, 내공사) : 행복주택 2000세대, 25층(용적률 250%)(사업취소)

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

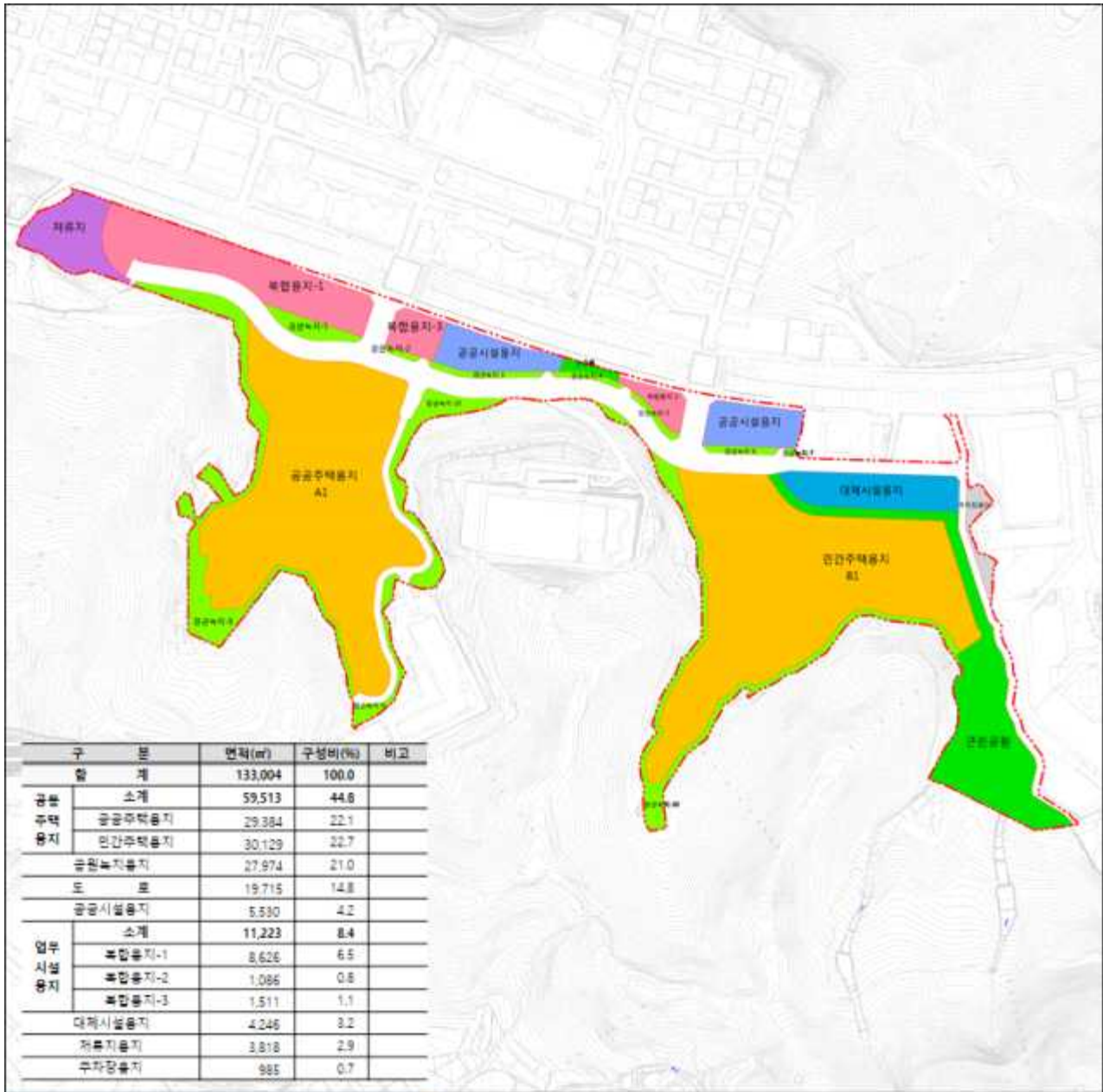
## 위 치 도



| 구 분              | 주 요 내 용  |        |               |       |               |             |      |             |    |     |       |       |         |        |         |   |        |       |      |       |  |
|------------------|--|--------|---------------|-------|---------------|-------------|------|-------------|----|-----|-------|-------|---------|--------|---------|---|--------|-------|------|-------|--|
| · 사 업 명          | 서초 성취마을 공공주택지구 조성사업  |        |               |       |               |             |      |             |    |     |       |       |         |        |         |   |        |       |      |       |  |
| · 위 치            | 서울시 서초구 방배동 565-2번지 일원   |        |               |       |               |             |      |             |    |     |       |       |         |        |         |   |        |       |      |       |  |
| · 사업면적           | 133,004㎡   |        |               |       |               |             |      |             |    |     |       |       |         |        |         |   |        |       |      |       |  |
| · 주거 및<br>지장물 현황 | <p>총 225개소 지장물(이중 175동은 무허가 건축물),<br/>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<br/>근린생활시설</th> <th>주택</th> <th>정비공장</th> <th>자동차<br/>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<br>근린생활시설 | 주택          | 정비공장 | 자동차<br>관련시설 | 기타 | 동수  | 225   | 175   | 1       | 9      | 1       | 1 | 38     |       |      |       |  |
| 비고               | 계  | 무허가건물  | 제2종<br>근린생활시설 | 주택    | 정비공장          | 자동차<br>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(㎡)</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(㎡) | 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(㎡)            | 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   |        |               |       |               |             |      |             |    |     |       |       |         |        |         |   |        |       |      |       |  |

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

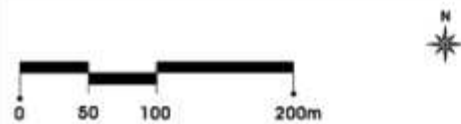
# 〈토지이용계획〉



| 구분     | 면적(m <sup>2</sup> ) | 구성비(%) | 비고   |
|--------|---------------------|--------|------|
| 합계     | 133,004             | 100.0  |      |
| 공공주택용지 | 소계                  | 59,513 | 44.8 |
|        | 공공주택용지              | 29,384 | 22.1 |
|        | 민간주택용지              | 30,129 | 22.7 |
| 공원녹지용지 | 27,974              | 21.0   |      |
| 도로     | 19,715              | 14.8   |      |
| 공공시설용지 | 5,530               | 4.2    |      |
| 업무시설용지 | 소계                  | 11,223 | 8.4  |
|        | 복합용지-1              | 8,626  | 6.5  |
|        | 복합용지-2              | 1,086  | 0.8  |
|        | 복합용지-3              | 1,511  | 1.1  |
| 대체시설용지 | 4,246               | 3.2    |      |
| 저류지용지  | 3,818               | 2.9    |      |
| 주차장용지  | 985                 | 0.7    |      |

## 서초 성뒤마을 공공주택지구

### 토지이용계획(안)도



#### 범례

- 지구계
- 대체시설용지
- 공영주택
- 주차장
- 복합용지
- 공원
- 복지
- 저류지
- 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(m <sup>2</sup> ) | 용적률(%)  | 건설호수(호) | 수용인구(인) | 평균평형(m <sup>2</sup> ) |           |
|----|---------------------|---------|---------|---------|-----------------------|-----------|
| 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                    |           |

**3. 검토사항**

- '19.8월 지방공기업평가원이 수행한 사업 타당성 검토결과<sup>10)</sup> 서초성 뒤마을 공공주택지구 조성사업의 전반적 타당성은 「보통」인 것으로 분석되었음.
- 경제적 타당성<sup>11)</sup>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 순현재금흐름을 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 순현재금흐름의 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 할인율



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<br>비용<br>분석<br>(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<br>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 분석<sup>12)</sup>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 있는 것으로 분석되었음.

은 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.

(금액: 백만원)

| 구 분                  | 금 액   | 비 고     |                               |
|----------------------|-------|---------|-------------------------------|
| 수 지<br>분 석<br>(경상금액) | 총현금유입 | 967,256 | 분양수입, 보증금·임대료 등               |
|                      | 총현금유출 | 703,302 | 투자비, 보증금반환, 운영비, 금융비용, 법인세    |
|                      | 순현금흐름 | 263,954 | 순이익 > 0                       |
| 재무적<br>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 과대한 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<br>(백만원) | 부가가치유발효과<br>(백만원) | 소득유발효과<br>(백만원) | 고용유발효과<br>(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"> <li>B/C ratio 0.8153 &lt; 1</li> <li>그 외 NPV △98,003백만원 &lt; 0, IRR 3.34% &lt; 5.5%(할인율)</li> <li>경제적 타당성(NPV&gt;0) 확보조건 : 비용 18.47% 이상 증가, 편익 22.66% 이상 감소</li> </ul>  |      |      |        |      |      |    |     |     |     |     |    |     |     |     |     |
| 재무성  | ○    | <ul style="list-style-type: none"> <li>PI 1.0840 &gt; 1</li> <li>그 외 FNPV 39,027백만원 &gt; 0, FIRR 7.29% &gt; 5.5%(할인율)</li> <li>재무적 타당성(FNPV &gt; 0) 확보조건 : 분양가 변화율 10.05% 이내 인하, 투자비 변화율 10.08% 이내 증가</li> </ul>   |      |      |        |      |      |    |     |     |     |     |    |     |     |     |     |
| 정책성  | ○    | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>사업대상지인 서초구 방배3동은 쇠퇴지수 검토결과 쇠퇴도시로 평가할 수 있어 지역균형발전 측면에서 사업의 필요성이 인정됨</li> <li>건설과정 상의 파급효과(억 원, 명)</li> </ul> <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"> <li>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</li> </ul>  |      |      |        |      |      |    |     |     |     |     |    |     |     |     |     |
| 기술성  | △    | <ul style="list-style-type: none"> <li>개발기본계획 검토 <ul style="list-style-type: none"> <li>본 서초 성뒤마을 공공주택지구 조성사업은 「공공주택특별법」 등의 법적 요건을 전반적으로 충족하나, 「공공주택업무지침」에 따른 행복주택 내 필수 도입시설에 대한 구체적인 계획마련이 필요함</li> <li>다만, 건축계획이 구체적으로 수립되지 않아, 향후 공공주택업무지침에 따른 계획 수립이 요구</li> </ul> </li> <li>시설수요 추정 <ul style="list-style-type: none"> <li>수요추정결과, 사업대상지의 주택수요는 미흡한 것으로 판단됨. 다만, 공공주택지구 내 행복주택 357호에 대한 수요는 확보될 것으로 판단됨. 한편, 근린생활시설 및 업무시설의 수요는 확보되는 것으로 판단됨</li> </ul> </li> <li>상부건축물의 건축비를 포함한 총사업비는 651,324백만 원으로 추정됨 <ul style="list-style-type: none"> <li>이 중 경제성 분석에 반영할 총사업비는 630,412백만 원임</li> <li>이 중 재무성 분석에 반영할 총사업비는 477,922백만 원임(낙찰률 86.3%를 반영하고, VAT 포함 금액임)</li> </ul> </li> </ul>   |      |      |        |      |      |    |     |     |     |     |    |     |     |     |     |

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 공급미터당 분양가는 859만원<sup>13)</sup>으로 산출되는바, 2019년 서초구 방배동 인근 공동주택의 공급미터당 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             |

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 동의(출석위원 전원찬성)

VII. 소수의견의 요지 : 없음