

3. 세운4구역 도시정비형 재개발사업

도시정비사업처장 : 이준용 ☎02-3410-7357 부장 : 류광희 ☎070-7705-7598 담당 : 황선민 ☎070-7705-7499

신상규 ☎070-7705-7550

기획조정실장 : 심우섭 ☎3410-7011 예산자금부장 : 김찬수 ☎7083 담당 : 송현모 ☎7091

본 사업은 세운지구 녹지축 조성사업의 일환으로 녹지생태도심 재창조 전략에 이바지하여 도시정책사업을 선도적으로 추진하고, 체계적인 정비를 통해 기반시설을 확충 및 도시기능을 회복하고자 함.

I 사업개요 및 건축계획

□ 사업 개요

- 위 치 : 서울시 종로구 예지동 85번지 일대
- 시행면적 : 32,222.4㎡
- 지역지구 : 일반상업지역, 재정비촉진지구
- 사업방식 : 관리처분방식 및 원가정산방식 혼합
 - ① 서울주택도시공사 단독시행
 - ② 수수료: 공사비의 4% 수준
 - ③ 토지등소유자 주민대표회의 구성(2004. 8.)
- 도입용도 : 복합상업건축물(업무시설/판매시설)



□ 건축계획 현황

대지면적	29,853.4㎡
연 면 적	312,084㎡ (지상 + 지하), 197,062㎡ (지상)
건축면적	20,186㎡ (저층부), 16,143㎡ (고층)
용 적 률	660.10% (법정 상한 700% 이하)
건 폐 율	67.62% (저층부), 54.07% (고층)
건축규모	지하 6층, 지상 20층 (종로변 54.3m, 청계천변 71.8m)
도입시설	오피스(43%), 오피스텔(39%), 판매시설(18%)

II 추진경위 및 현황

- 2004. 2. 5. : 세운상가 도시환경정비사업 지정 고시
- 2004. 5. 25. : 사업시행자(종로구청장) 지정 고시
- 2007. 9. 14. : 사업시행자 변경 고시(종로구청 → 서울주택도시공사)
- 2009. 4. 24. : 세운4구역 도시환경정비사업(재개발사업) 사업시행인가 신청
(서울주택도시공사 → 종로구청)
- 2009. 8. 12. ~ 2014. 7. 9. : 문화재위원회 합동분과 1~6차 심의

6차 소위원회 결과 (조건부 가결)	<ul style="list-style-type: none"> • 종로변의 건축물의 높이는 55m(옥탑 포함) 이하로 유지 • 종묘에서 바라보이는 건물의 스카이라인을 고려하여 최고높이 71.9m(옥탑 포함) 높이로 낮추되 좌측에서 우측방향으로 낮아지는 설계를 검토
------------------------	---

- 2016. 7. 8. : 시장 숙의(국제현상설계 공모 추진 지시)
- 2017. 3. 2. : 국제현상설계 당선자 선정(KCAP, 네덜란드)
- 2018. 6. 29. : 사업시행계획인가(종로구 고시 제2018-59호)
- 2019. 1. 31. : 종전·종후 자산 감정평가 완료
- 2019. 2. 25. ~ 4. 20. : 토지등소유자 분양신청

		소유자 기준(명)		종전자산평가액 기준(억원)		
대상		분양신청	미신청	총액	분양신청액	미신청액
계	387명	160(41%)	227(59%)	5,146(100%)	1,905(37%)	3,241(63%)

- 2019. 3. 8. : 제285회 서울특별시의회(임시회) 도시계획관리위원회
(사업추진동의안 의결, 사업성 향상을 위한 소위원회 추진 조건부)
- 2019. 4. 18. : (1차) 서울시의회 도시계획관리위원회 소위원회

1차 소위원회 결과	<ul style="list-style-type: none"> • 사업수지 분석에 대한 객관적 검증 및 현실적인 계획안(시설별 비율 조정) 재검토 필요 • 현 설계안의 사업성 확보를 위한 최적 방안 및 향후 대책 마련 보고 요망
------------	---

- 2019. 4. 23. : 마케팅 전문가 자문회의
- 2019. 10. 21. : (2차) 서울시의회 도시계획관리위원회 소위원회

2차 소위원회 결과	변 경 내 용	소위원회 결과
	<ul style="list-style-type: none"> • 호텔 2개동 : 삭제, • 오피스 : 평면개선 • 오피스텔 : 호실증대(481호→1,094호) • 판매시설 : 규모축소(지상3층→지상2층) 	원안 의결

- 2020. 1. 20. : 사업성 향상을 위한 설계개선 계획 설계
- 2020. 2. 28. : 관리처분계획인가(종로구 고시 제2020-19호)
- 2020. 10. 30. : 세운4구역 토지등소유자 중 현금청산자 재결확정
- 2021. 2. 19. : 문화재위원회 의결(현상변경허가 통지)
- 2021. 3. 4. : 세운재생자문단 자문(사업성 향상 위한 건축계획 변경 자문)
- 2021. 5. 11. : 건축위원회 보고
- 2021. 12. 17. : 사업시행계획변경인가(2차)(종로구 고시 제2021-251호)
 - ※ 변경 사유 : 건축물 용도(숙박시설 삭제) 및 층수 변경에 따른 바닥면적 변경
- 2021. 12. 27. : 영업세입자 이주 완료
- 2022. 2. 16. : 해체심의
- 2022. 2. 25. : 석면해체 착수
- 2022. 4. 25. : 해체공사 착수
- 2022. 7. 6. : 석면해체 완료
- 2022. 8. 22. : 종후자산 감정평가(재감정) 완료(2차 사업시행계획 변경인가 기준)
- 2022. 8. 22. : 매장문화재 시굴발굴조사 착수
- 2022. 9. 2. : 매장문화재 시굴발굴조사 완료
- 2022. 10. 12. : 매장문화재 정밀발굴조사 착수
- 2023. 2. 20. : 기존 건축물 해체공사 완료
- 2023. 10. 현재 : 발굴조사, 오염토·토사·폐기물 반출 진행 중



□ 사업부지 현황



III 2019년 이후 사업 지연 사유

□ 사업성 향상을 위한 설계 개선

- 서울시의회 도시계획관리위원회에 따른 설계변경
- 설계 계획(안)

구 분	당초('19.02.15)	변경('21.12.17.)	
용 도	업무시설(오피스, 오피스텔), 판매시설, 숙박시설	업무시설(오피스, 오피스텔), 판매시설	
연면적	301,546.15㎡	312,084.14㎡	
용적률	636.99%	660.10%	
건축물 높이	종로변 : 52.6m, 창계천변 : 71.8m	종로변 : 54.3m, 창계천변 : 71.8m	
오피스텔	세대수 전용률	481세대 37.02%	1,094세대 37.48%
배치도			

□ 기존건축물 해체공사 기간 연장

- 건축물관리법 제정 및 시행('20. 5.)에 따른 건축물 해체 인·허가 절차 추가 발생

구분	당초	변경
건축심의	정비사업을 위한 구역 내에 관한 사항 심의 제외	해체심의 해당
해체신고/허가	구역 일괄 인허가	3개 블록 구분 인허가
착공신고	별도 착공신고 절차 없음	착공신고 의무화
감리	상주/비상주 배치 기준 없음 발주처 직접 지정	허가권자의 해체공사 상주감리원 지정 및 배치기준 신설

- 광주광역시 철거건물 붕괴사고('21. 6.)에 따른 심의 강화

□ 문화재 발굴조사 기간 연장

- 문화층 층위 조사 결과 추가 문화층(6문화층) 확인('23. 3.)
- 추가 문화층(당초:4문화층→변경:6문화층) 조사에 따른 발굴기간 연장

문화층 층위 분석	학술자문회의
<p style="text-align: center;"><서울 세운4구역 도시환경정비사업부지 내 유적 기준 층위></p> <p>1 문화층: 2~3층 (표지유물: 대산자갈, 유구편) 2 문화층: 1~6층 (표지유물: 청동예저(유구수역)) 3 문화층: 1~6층 (표지유물: 청동예저(유구수역)) 4 문화층: 1~7층 (표지유물: 돌문지, 고지갈석자(유구수역)) 5 문화층: 1~6층 (표지유물: 예저(목질)·벽사(도기문양)) 6 문화층: 1~5층 (표지유물: 청동지, 벽자(대목늪유물))</p>	
<p>자문위원 의견: 층위 조사 결과 6문화층(조선전기)이 확인되어 조사 계획 변경 필요</p>	

IV 사업수지 및 타당성

□ 사업비 및 재원조달

- 총사업비 : 19,298억원
- 재원조달

(단위: 억원)

구 분		계	2022까지	2023	2024	2025	2026	2027이후	
사업비(A)		19,298	7,545	2,803	3,239	3,293	2,090	328	
계(B=a+b)		30,699	4,469	4,000	8,672	968	12,590		
재원 조달	자체자금 등	합계(a)	21,196	1,469		6,169	968	12,590	
		분양금	19,727			6,169	968	12,590	
		자체자금	1,469	1,469					
	차입금	합계(b)	9,503	3,000	4,000	2,503			
		공사채	8,503	2,000	4,000	2,503			
		주택도시기금	1,000	1,000					
차입금 상환 및 자체자금회수(C)		10,972					8,503	2,469	
총수지(B-A-C)		429	-3,076	1,197	5,433	-2,325	1,997	-2,797	

□ 사업타당성 검토 결과 : 적정(보통)

- 본 사업의 경제성·재무성·정책성을 종합적으로 고려하여 검토한 결과, 사업의 전반적인 타당성은 보통 수준인 것으로 분석됨

구 분	주요 내용				
경제성	사회적 할인율	B/C ratio	NPV(백만원)	IRR	
	4.50%	0.9019	-148,364	3.86%	
	타당성(NPV > 0) 확보 조건	비용 9.81% 이상 감소		편익 10.88% 이상 증가	
재무성	재무적 할인율	PI	FNPV(백만원)	FIRR	순현금흐름(백만원)
	4.50%	1.0242	38,074	6.73%	42,949
	재무적 타당성(FNPV > 0) 확보 조건				
	분양가 변동률		2.35% 이내 인하		
투자비 변동률		2.41% 이내 증가			
정책성	<ul style="list-style-type: none"> - 당해 사업은 문화재 심의 문제 등으로 구역지정에서 사업시행인가까지 14년이 소요된 장기지체 사업으로, ...수익성은 다소 저하되었지만 해당 문제는 모두 해결됨 - 사업대상지의 지역낙후도, 쇠퇴지수 검토결과 종로구 및 종로1·2·3·4가동은 쇠퇴도시인 것으로 분석됨 - 지역경제 파급효과 				
	지역별	생산유발(억원)	부가치유발(억원)	소득유발(억원)	고용유발(명)
	서울	7,519	2,579	1,906	5,878
	전국	13,989	4,319	2,688	8,567

V 지방공사채 발행 재보고

□ 관련근거

- 서울특별시의회 「제285회 임시회」 (‘19. 3. 8.)
 - 본 사업에 대한 원안의결
- 행정안전부 「2023년도 지방공사채 발행·운영기준」 (‘22. 7. 27.)
 - 시의회 의결 이후 2년이 경과한 이후에 공사채 발행 사전승인 신청 시 시의회(해당 상임위)에 재보고

Ⅲ. 지방공사채 제도 운영기준
4. 지방공사채 발행 승인 신청
○ 신규 사업의 경우 자치단체가 지방의회(해당 상임위)에 공사채 발행계획을 보고하되, <ul style="list-style-type: none">- (생략)- 지방의회의 의결을 받은 공사채 발행금액이 당초 사업계획 대비 10% 이상 증가하거나, 추정사업이익률이 (+) → (-)로 변경되는 경우, <u>의결 이후 2년이 경과한 이후에 공사채 발행 사전승인을 신청하는 경우에는 지방의회(해당 상임위)에 재보고</u>

□ 지방공사채 발행 경위

- 2019. 3. 8. : 서울특별시의회 「제285회 임시회」
 - 본 사업에 대한 원안의결
- 2019. 3. 27. : 지방공사채 발행 사전승인 신청(서울주택도시공사 → 서울시)
 - 신청금액 : 8,503억 원
- 2019. 8. 26. : 지방공사채 승인(서울시)
 - 승인금액 : 8,503억 원
- 2020. 4. 28. : 1,300억 원 발행(2년만기 공모채)
- 2020. 7. 10. : 700억 원 발행(2년만기 공모채)
- 2020. 9. 18. : 시의회 재보고 요건 조회(서울주택도시공사 → 행정안전부)

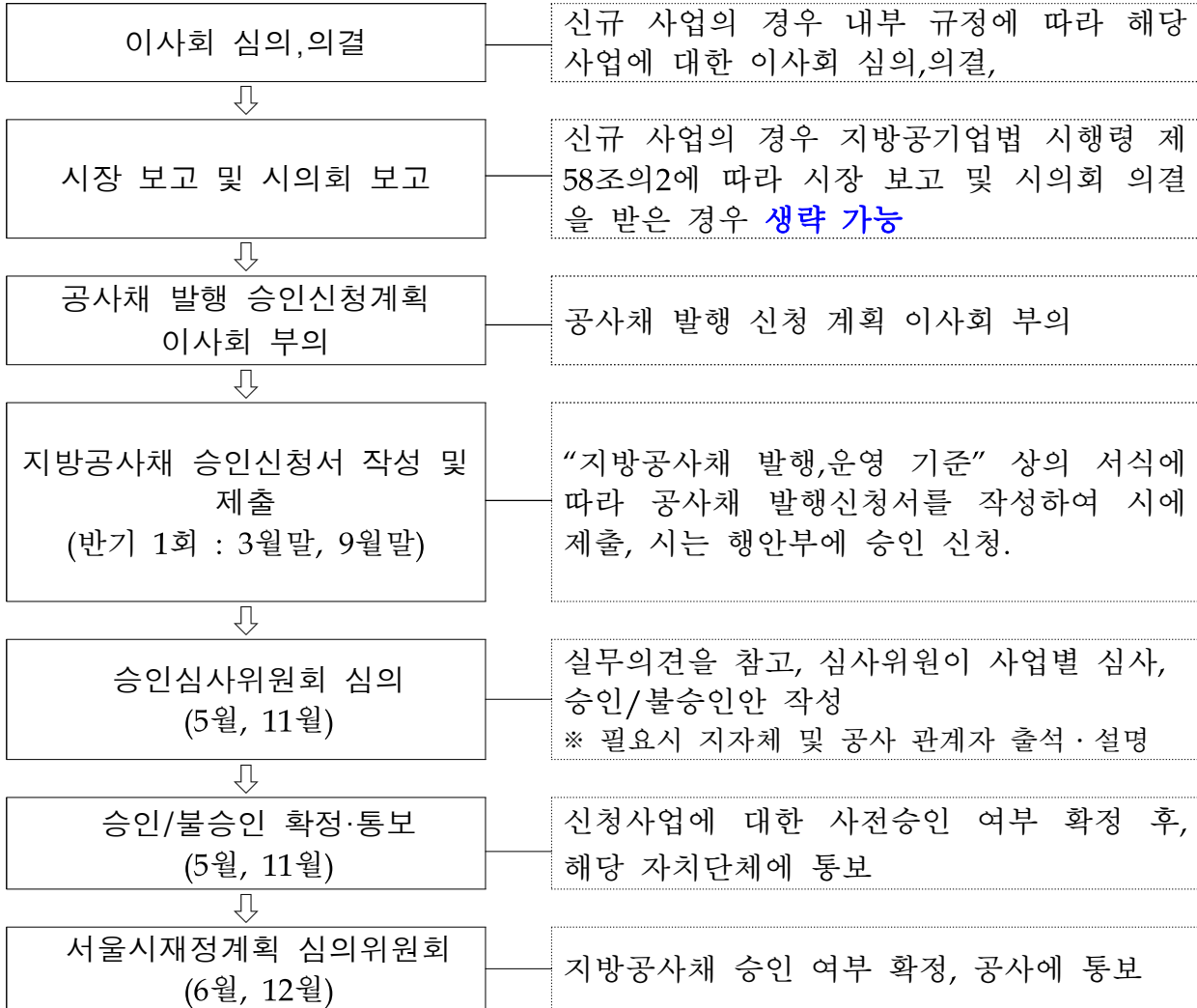
제1안	• 시의회 의결 2년 경과 후에 최초로 신규 공사채 발행 사전 승인 신청하는 경우에 한하여 재보고 필요
제2안	• 시의회 의결 후 2년 내 사전 승인을 받았으나, 사업 지연으로 2년이 경과하여 재승인을 요청한 경우에도 재보고 필요

- 2020. 9. 21. : 시의회 재보고에 대한 담당자 의견 통보
(행정안전부 → 서울주택도시공사)
 - 제1안의 취지로 해석됨(시의회 의결 후 2년이 경과하였더라도 최초 승인이 아닌 재승인의 경우 재보고 불필요)
- 2022. 3. 18 : 지방공사채 발행기간 연장 및 차환발행 사전승인 신청
(서울주택도시공사 → 서울시)
 - 신청금액 : 8,503억 원(기간 연장 6,503억 원, 차환발행 2,000억 원)
 - 재신청 사유 : 발행기간(승인일로부터 3년 이내) 경과, 만기연장
- 2022. 6. 29. : 지방공사채 발행 승인(서울시)
 - 승인금액 2,000억 원(차환발행)
- 2022. 8. 16. : 2,000억 원 발행(차환발행)
- 2022. 9. 15. : 지방공사채 발행 사전승인 신청(서울주택도시공사 → 서울시)
 - 신청금액 : 6,503억 원
- 2022. 12. 19. : 지방공사채 발행 승인(서울시)
 - 승인금액 : 2,000억 원
- 2023. 5. 12. : 2,000억 원 발행
- 2023. 9. 15. : 지방공사채 발행 사전승인 신청(서울주택도시공사 → 서울시)
 - 신청금액 : 4,503억 원
- 2023. 10. 12. : 지방공사채 사전승인 관련 행정안전부 실무자 협의
 - 「시의회 의결 후 2년이 경과하여 시의회 재보고」 요구

□ 지방공사채 발행 재보고

- 공사채 발행을 통한 사업비 조달로 사업추진의 효율성 도모 필요
- 지방공사의 재정운용에 관한 적정 수준의 자율성·책임성 보장 필요
- 시의회 원안의결('19. 3. 8.) 이후 2년 경과한 이후 세운4구역
공사채 발행 사전승인 신청함에 따라 재보고 드림

□ 지방공사채 발행 절차



□ 공사채 정의(행정안전부 23년도 공사채 발행·운영기준시행령 제62조제4항)

- 지방공사·공단이 그 재정상의 필요 또는 관계법령이 정하는 바에 따라 금융기관 등에서 차입하는 모든 유형의 자본과 토지채권을 통칭
 - 금융기관자금 : 차입금
 - 채권발행에 의한 자금 : 공모채, 사모채 등
 - 사실상의 차입 자금 : 토지상환채권, 토지보상채권, 모든 자산유동화 방식의 자금거래, 기타 상환의무가 있는 채권(각종 구조화금융)
 - 외화자금 : 외국차관

□ 대상 사업

- 지방공기업법 제2조(적용범위)의 각 호에서 정하고 있는 사업으로서 당해 지자체의 조례, 공사공단의 정관에서 규정하고 있는 사업
 - * 주택사업, 토지개발사업, 궤도사업, 자동차운송사업, 지방도로사업 등
- 정부시책의 원활한 추진을 위해 필요한 사업(임대아파트 건립 등)
- 공유재산 및 물품 관리법에 의한 지자체의 위탁개발사업
- 사업성 검토결과 사업전망이 양호한 사업 등

□ 행정안전부 사전승인대상 (시행령 제62조제4항)

- 사채발행 승인신청 당시 사채발행예정액 합산 부채비율 200% 이상인 경우
- 최근 3년 이상 계속하여 당기순손실 발생인 경우
- 사채발행예정액 300억원 이상인 경우

□ 공사채 발행 세부기준 (요약)

- 운영비 부족분 총당을 위한 공사채 발행은 승인대상에서 배제
- 시책사업, 계속사업으로서 마무리가 시급한 사업 등은 우선 승인
- 대규모 재원이 소요되는 신규 사업은 자체재원 우선 총당이 원칙
 - 단, 불가피한 부족분에 대해서는 공사채 발행 인정
- 소모성 경상사업은 불승인이 원칙
 - 경상적 유지보수비, 일반적 조사연구비, 소모성자재 구입비 등
- 행정안전부 재승인 대상
 - 발행규모 증액, 상환기한(만기) 연장, 발행기간 연장, 연체이자 상환을 위한 추가발행 등

□ 매장문화재 발굴조사 현황

구분	발굴조사 면적	공정률
내용	31,064㎡ (6개 문화층)	72%

조사
영역도



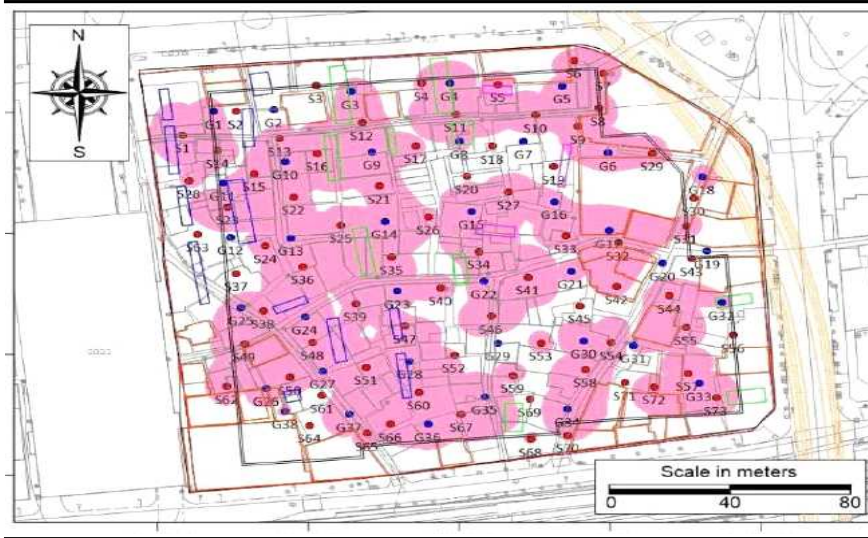
□ 주요 유구 현황



□ 향후 일정

- 2023. 11. : 문화재청 전문가 검토회의, 문화재청 문화재위원회 심의
- 2023. 12. : 매장문화재 정밀발굴조사(5~6문화층), 유구이전 작업 착수
- 2024. 1. : 매장문화재 정밀발굴조사 완료, 유구이전 작업

□ 오염토 현황

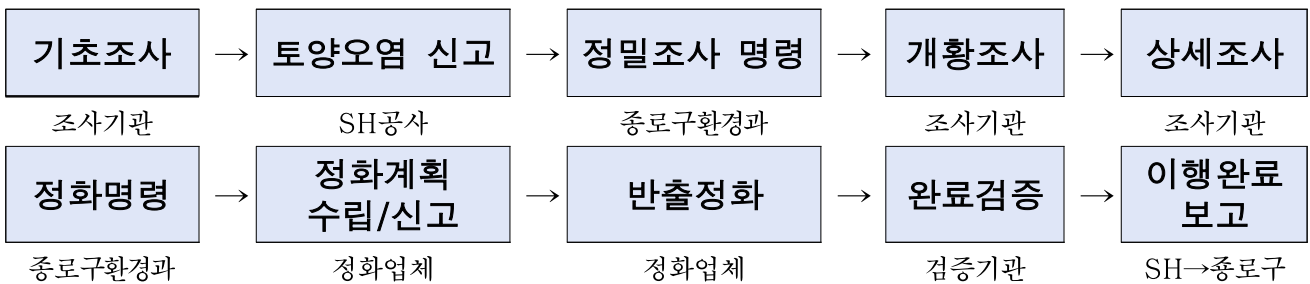


오염물질
cu(구리)
as(비소)
hg(수은)
pb(납)
zn(아연)
ni(니켈)
f(불소)

□ 추진실적

전체물량(ton)[A]	반출완료(ton)[B]	정화완료(ton)	공정률[C=B/A]
45,408	28,708	17,262	63%

□ 토양오염 조사 및 정화 절차



□ 향후 일정

- 2024. 10. : 오염토 반출 및 정화 완료