

중계본동 주택재개발정비사업 시행 동의안

심 사 보 고

의안 번호	3735
----------	------

2026. 6. 12.
주택공간위원회

I. 심사경과

1. 제안일자 및 제안자: 2026. 5. 26. 서울특별시장 제출
2. 회부일자: 2026. 5. 27.
3. 상정 및 의결일자
 - 제336회 정례회 제1차 주택공간위원회 (2026. 6. 12. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (황상하 서울주택도시개발공사 사장)

1. 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.

2. 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): 73,676.37㎡(48.6%)
- 6) 연면적(용적률): 598,980.95㎡(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
 - 자원조달: 자체조달 3,185억원(시공사 공사비 부담 포함), 잔여자원 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%

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

○ 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.

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.)

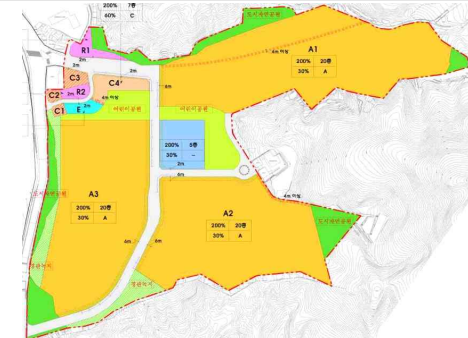
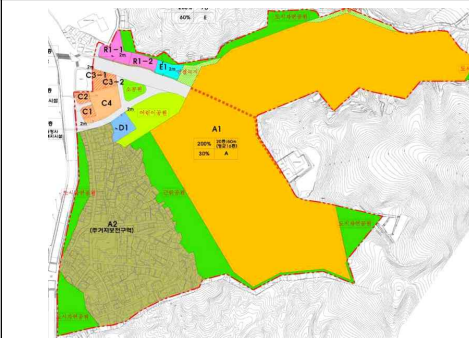
· 안건심사일 : (상임위) 2017.6.16., (본회의) 2017.6.29.

· 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.

- '중계본동 주택재개발사업'은 '08년 개발제한구역 해제, '09년 주택재개발 정비구역으로 지정³⁾되었으며, '09년 당초 사업시행자는 한국토지주택 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㎡
	A1	49,074㎡
	A2	40,483㎡
	A3	40,446㎡
건폐율 · 용적률 등	A1	27%이하 / 200%이하 * 최고 20층/높이59m(평균 15층)
	A2	27%이하 / 200%이하 * 최고 20층/높이59m(평균 15층)
	A3	27%이하 / 200%이하 * 최고 19층/높이56m(평균 15층)
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

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.

- '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)

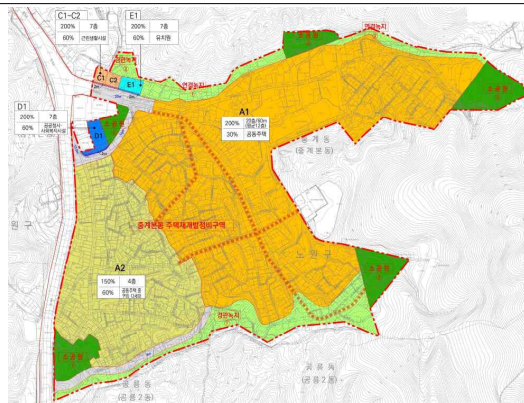
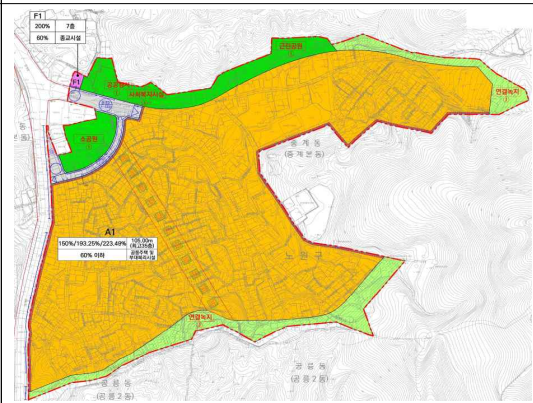
요건을 완화하며, 공공이 시행하는 주택재개발사업에는 국·공유지를 시행자에게 무상양여를 할 수 있도록 함.

- 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 토지구획공사등을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.
 - 8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지구획공사등을 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.)

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

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

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⁾.

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

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

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 아파트 위주의 공동주택 단지로 변경함으로써 사업 타당성이 개선되었으며, 장기간 지연되어 온 중계본동 재개발사업의 신속한 추진을 위해 사업시행 의 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 공

12) 사업시행약정서에 따라 공사비(조성공사비 포함)의 4%이며 사업비가 증가될수록 수수료도 커짐.
 13) 이 동의안은 중계본동 사업이 이미 착공 신고('25.5.28.)된 상황에서 제출된 것으로 확인되는데, 최초 계획 변경 검토('23.3. SH투자심사실사무위원회 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.

공시행자로서 일정관리와 사업비 관리를 철저히 수행할 필요가 있으며, 원주민 재정착 지원과 공공임대주택 공급계획이 차질 없이 이행될 수 있도록 사업관리에 만전을 기해야 할 것으로 판단됨.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VI. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VII. 소수의견 요지 : 없음

중계본동 주택재개발정비사업 시행 동의안

의안 번호	3735
----------	------

제출년월일 : 2026년 5월 26일

제출자 : 서울특별시

1. 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」 제65조의 3(신규 투자사업의 타당성 검토)에 따라 시의회 의결을 받고자 함

2. 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): $73676.37 m^2$ (48.6%)
- 6) 연면적(용적률): $598980.95 m^2$ (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
- 자원조달: 자체조달 3,185억원(시공사 공사비 부담 포함),
잔여자원 분양수익금 충당

1) 재무성 분석(중계본동 주택재개발정비사업 관점)

- 순현재가치(FNPV): 93,256 백만원
- 수익성 지수(PI): 1.053
- 내부수익률(FIRR): 7.65%

2) 재무성 분석(서울주택도시개발공사 관점)

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

3) 경제성 분석(중계본동 주택재개발정비사업 관점)

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

3. 참고사항

가. 관계법령 : 지방공기업법 제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토)
도시 및 주거환경정비법

나. 예산조치 : 해당사항 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타

※ 작성자 : 서울주택도시개발공사 정비사업본부 성환/김주성 (☎ 3410-7481/7482)