

# 중랑창업지원센터 복합화사업 시행계획(안)

개발사업처장 : 이상협 ☎3410-7540 공공개발부장 : 최문석 ☎7541 담당 : 이우민 ☎7547

본 사업은 중랑구 신내3택지개발지구 내 저이용 공공부지를 활용하여 공공주택과 창업지원시설 및 생활SOC를 복합 공급하는 사업으로, 시민의 주거 안정과 우수청년인재 유입을 통한 지역경제 발전에 기여하고자 함

## I

### 관련근거

- 「노후청사 복합개발을 통한 서울시 공공임대주택 공급 활성화 방안」 , 행정2부시장 방침 제284호('18.12.28.)
- 국토교통부 「일자리연계형 지원주택」 사업 공동시행 협조 요청, 중랑구 기업지원과-7369('20.05.13.)
- 중랑창업지원센터 복합화사업 사업참여계획 검토 보고, 사장 방침 제351호('20.05.26.)
- 협력 양해각서 체결식 결과보고, 본부장 방침 제154호('20.09.09.)

## II

### 추진경위

- '20.02.03. : 「중랑창업지원센터」 사업화방안 검토 요청 (중랑구→SH)
- '20.05.13. : 『국토교통부 「일자리연계형 지원주택」 사업 공동시행 협조 요청』 (중랑구→SH)
- '20.05.26. : 「중랑창업지원센터 복합화사업 사업참여계획 검토 보고」 사장 방침 제351호
- '20.07.23. : 국토부 일자리연계형 지원주택 후보지 최종 선정

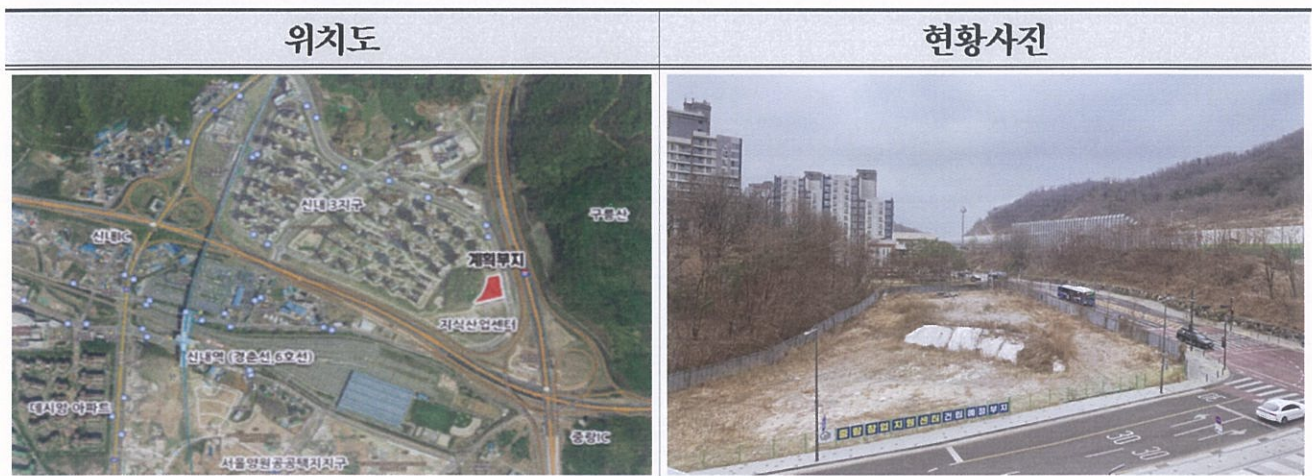
- '20.09.07. : 협력 양해각서(MOU) 체결 (중랑구 · SH)
- '21.01.15. : 지방재정 투자심사 면제 통보 (국토교통부→중랑구)
- '21.06.29. : 신내3 국민임대주택단지 지구계획 변경 승인
  - 주민복합시설 → 창업지원복합시설용지
- '22.11.03. : 공공주택 복합화사업 시비지원 기준 방침 수립 (공공주택과)
  - 시비지원 요청사업 현황 목록 내 중랑창업지원센터 포함
- '23.04.10. : 공사 투자심사실무위원회 (원안가결)
 

투자사업심사운영내규 제4조제2항 및 제3항제4호에 의거, 본 투자심사 결과로 투자심사 완료
- '23.05.24. : 제387회 이사회 (원안가결)

### Ⅲ 사업개요

#### □ 대상지 현황

- 위 치 : 서울특별시 중랑구 신내동 195-1 일원 (신내3지구 내)
- 면 적 : 2,999m<sup>2</sup> (중랑구 100%)
  - ※ 공공주택특별법 제40조의3 및 동법 시행령 제34조에 의거 토지무상사용
- 용도지역 : 준주거지역
- 이용현황 : 나대지



## □ 사업계획(안)

- 목 적 : 저이용부지 고밀화를 통해 공공주택과 창업지원시설 및 생활SOC를 복합 공급하여 서울 시민의 주거 안정과 우수 청년 인재 유입을 통한 지역경제 발전에 기여하고자 함
- 사업방식 : 공공주택건설사업(공공시설복합화), 구유지 무상사용
- 주택건설 : 창업지원주택(통합공공임대) 142호, 창업지원시설, 생활SOC
- 토지이용계획(안)

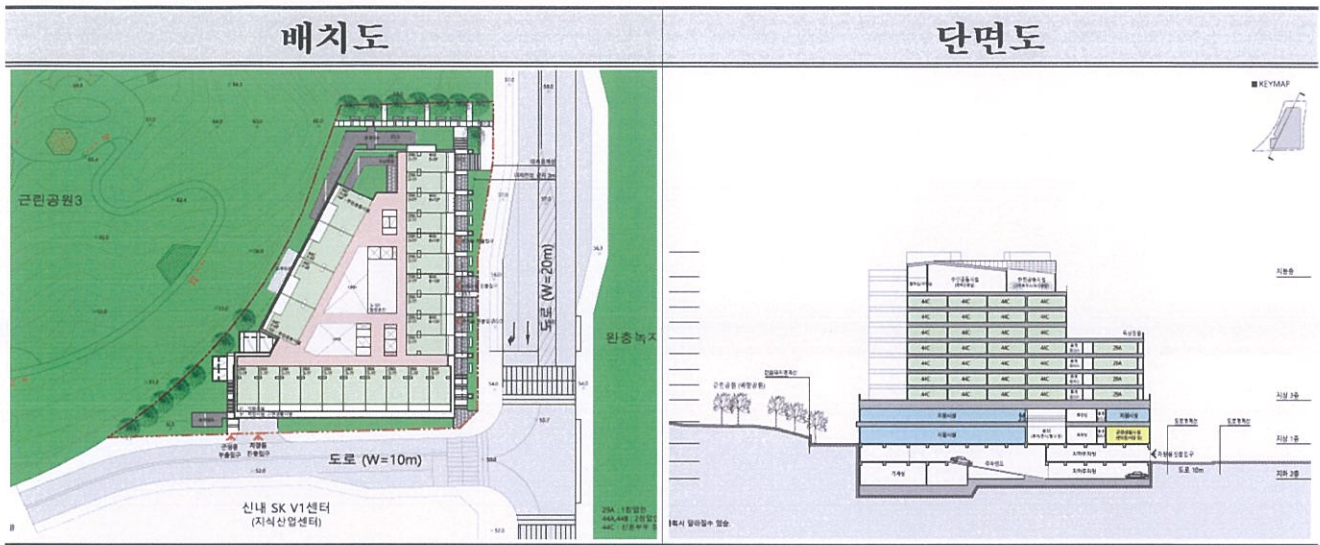


## □ 건축개요(안)

- 건축개요(안)

구 분		내 용	
대지면적 / 건축면적		2,999.0㎡ (907.2평) / 1,799.10㎡(544.8평)	
건폐율/용적률		59.99% / 399.99% (법정 60%이하, 법정 400%이하)	
연면적	합계	15,926.88㎡	
	지상	11,995.65㎡	
	지하	3,931.24㎡	
층 수 (주차면수)		지하2층 ~ 지상10층 (100면)	
주차면수		100면	
주택타입		통합공공임대 142호 (전용 29.5㎡ 100호, 44.8㎡ 42호)	
용도별 면적	통합공공임대 (3~10F)	11,671.13㎡	(73.28%)
	창업지원시설 (1~2F)	3,302.32㎡	(20.73%)
	생활SOC (1F)	953.42㎡	(5.99%)

## ○ 배치도 및 단면도



## □ 건축물 관리개요

### ○ 사업주체별 재산이관

- (區 ⇨ SH공사) 구유지 무상사용허가 ※ 공공주택특별법 제40조의3 및 영 제34조
- (SH공사 ⇨ 區) 창업지원시설·생활SOC 기부채납

#### 공공주택특별법 제40조의3(「국유재산법」 등에 대한 특례)

- ① 국가와 지방자치단체는 (...) 공공주택사업자에게 수의계약의 방법으로 국유재산 또는 공유재산을 사용허가하거나 매각·대부할 수 있다. 이 경우 국가와 지방자치단체는 사용허가 및 대부의 기간을 50년 이내로 할 수 있으며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 사용료 또는 대부료를 감면할 수 있다.

#### 공공주택특별법 시행령 제34조(사용료 등의 감면)

- ① (...) 지방자치단체가 해당 지역의 원활한 공공임대주택 공급을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 공유재산의 사용료 또는 대부료를 무상으로 할 수 있다.

## ○ 건축물 관리계획

구분	관리운영 주체	소유권
창업지원주택	·통합공공임대	서울주택도시공사
창업지원시설	·업무용도	중랑구청
생활SOC	·주민교류공간 등	

※ 기부채납 시설은 추후 별도 공유재산 관리계획을 수립하고, 시설관리부서에서 관리

## IV 타당성 검토 결과

### □ 투자심사위원회 추진결과

○ '23.04.10. : 투자심사실무위원회(원안가결, 투자심사 완료)

※ 사업비 500억 미만으로 신규 투자사업 타당성검토 대상에 미해당하며, '20.07.23. 창업 지원주택(前 행복주택) 후보지 선정 완료되어 지방공기업법 제65조의3 2항 5호에 의거, 추후 사업비 증액 시에도 타당성검토 면제 대상임

#### 지방공기업법 제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토)

- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업은 대통령령으로 정하는 절차에 따라 신규 투자사업 타당성 검토 대상에서 제외한다. (...)
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

### □ 타당성 검토 결과

재무성 분석		경제성 분석	
순현재가치(NPV)	91백만원	순현재가치(NPV)	394백만원
수익성 지수(PI)	1.00	편익/비용 비율(B/C)	1.01
내부수익률(IRR)	5.63%	내부수익률(IRR)	4.59%

### □ 사업비 재원조달

(경상가, 단위: 억원)

총 사업비	재원조달					
	합계	국고보조금	서울시보조금	구비보조금	주택도시기금	SH공사 조달
472	540	77	114	117	81	151

※ 시·구 보조금 지급 일정에 따라 공사기간 중 우선 집행 필요한 금액 약 68억원을 SH에서 추가로 조달 후 보조금 지급 시 상환

V

## 향후 추진계획

### 추진일정

- '23.06. : 시의회 보고
- '23.07. : 사업협약 체결
- '24.04. : 기본설계
- '24.12. : 주택건설사업계획 승인
- '25.12. : 착공
- '28.12. : 준공