

서울주택도시공사 세운4구역 도시환경정비사업 추진 동의안 검 토 보 고 서

의 안 번 호	435
------------	-----

2019. 3. 4.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2019.2.1. 서울특별시시장 제출 (2019.2.7. 회부)

2. 제안이유

가. 본 사업지는 2004.2 도시환경정비구역으로 지정되고 당초 종로구청이 사업시행자로 지정되었다가 2007.9 서울주택도시공사로 사업시행자 변경 지정되어 2009.4 사업시행인가를 신청하였으나, 구역에 인접한 종묘가 유네스코에서 사적지로 지정됨에 따라 그간 문화재 심의 문제로 장기 지체되었고 최근 문화재심의 완료(2018.4.20.) 및 사업시행인가(2018.6.29.)를 득하였음.

나. 본 사업지는 40년 이상 건물이 88%(174개동), 목조건물이 70%(138개동)이며, 화재시 소방차량의 내부진입이 불가능한 구조로 대형사고 위험이 상존하고 있으며, 2008년 선보상 및 대체영업장을 이주를 추진하여 구역 내 임차상인 대부분이 대체영업장 및 타 지역으로 이주하여 상권 몰락 및 슬럼화가 가속되고 있는 실정이며, 토지등소유자들은 임차상인 이주 이후 임대료 수입 단절, 상권 몰락 등 재산권 행사에 제한을 받고 있어 조속한 사업추진을 요구하고 있음.

다. 정제된 사업장의 정상화를 통한 열악한 도심환경 개선, 지역 경제의 활성화를 위하여 지방공기업법 제65조의3 및 동법 시행령 제58조의2에 따라 총 사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대하여 시의회 의결을 받고자 함.

3. 주요내용

가. 사업명 : 세운4구역 도시환경정비사업

나. 위치 : 서울시 종로구 예지동 85번지 일원

다. 면적 : 32,224 m^2 (연면적 301,546 m^2)

라. 사업추진방식 : 서울주택도시공사를 단독시행자로 지정하여 사업 시행

마. 도시계획사항 : 일반상업지역, 재정비촉진지구

바. 주체별 업무추진 내용

- 정비계획 수립권자 : 서울특별시

- 사업시행계획 승인권자 : 종로구청

- 사업시행자 : 서울주택도시공사

사. 총 사업비 : 1조 7,315억원

- 사업비항목 : 용지비 5,876억원, 공사비 9,368억원,

금융비용 등 기타 2,071억원

- 재원 조달 : 공사 자체자금 1,469억원, 공사채 8,560억원,

분양수입금 7,286억원

아. 사업성 분석

- 재무성 분석 : $PI=1.0089$, $FNPV=118$ 억원

- 경제성 분석 : $B/C=0.8985$, $NPV=-1,156$ 억원

4. 참고사항

가. 관계법령 : 「도시 및 주거환경정비법」

나. 첨부자료 : 세운4구역 도시환경정비사업 사업타당성 분석보고서

5. 검토의견

□ 동의안 제출 배경

- 이 동의안은 종로구 예지동 85번지 일대 “세운상가 4구역 도시환경정비구역”에 대하여 서울주택도시공사(이하 ‘SH공사’)가 단독시행자로서 사업을 추진 중인 상황에서, 「지방공기업법」 제65조의3제1항1)에 따라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대한 시의회의 의결을 받고자 서울특별시장의 제출하여 2월 7일 우리 위원회에 회부되었음.

□ 사업개요

(1) 사업추진 경위

- “세운4구역 도시환경정비사업²⁾”은 종로구 예지동 85번지 일대를 업무시설 및 호텔, 오피스텔, 판매시설 등으로 정비·개발하여 쇠퇴하고 낙

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.

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) “도시환경정비사업”은 ‘17.8.9 「도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」이 일부개정(법률 제14857호, 2018.2.9. 시행)되면서 기존 주택재개발사업과 함께 “재개발사업”으로 통합되었는데, 서울시는 기존 도시환경정비사업을 “도시정비형 재개발사업”(「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제3조제2호)으로 구분하여 사용하고 있음. 편의상 이 보고서에서는 사업명으로 “도시환경정비사업”을 사용키로 함.

후된 지역을 문화·관광과 연계된 도심산업의 거점으로 조성하려는 사업으로, 지난 2007년부터 SH공사가 단독 사업시행자로 참여하여 추진해온 사업임.

○ 세운4구역은 그간 사업추진이 장기간 지체되어 왔는데, 세운4구역이 위치한 세운재정비촉진지구는 1979년 1개의 재개발구역으로 최초 지정되었다가 정비계획 미수립으로 재개발구역 지정이 실효되었고, 이후 1982년 재개발구역으로 재지정된 이래, 1984년 재개발사업 계획이 결정되며 38개 지구로 나뉘어 졌음.

- 이후 2004년 세운4구역을 포함한 4개 대블록(1~9지구, 면적 153,372㎡)으로 통합되기 전까지 장기간 방치되어오다, 2006년에 이르러 현재와 같은 규모(439,356㎡)의 세운재정비촉진지구로 확대·지정되었으며, 현재 총 8개 구역(1개 통합구역+3개 중규모구역+4개 소규모구역 등 총 171개 구역)에서 사업을 추진 중에 있음.(연도별 사업추진 경위는 붙임-1 참고)



(2) 관련 상위계획

- 세운재정비촉진지구 일대는 “2030 서울도시기본계획”상 3도심의 하나인 “한양도성”에 위치하고 있으며, “2025 서울도시재생전략계획”에서는 쇠퇴·낙후 산업지역에 대한 ‘근린재생 중심시가지형 도시재생사업’ 대상지역으로 선정되었음. 도심 내 노후화되고 침체된 대규모 산업공간과 영세하고 노후화된 도심형 산업의 잠재력을 활용, 4차 산업혁신을 통해 산업구조를 고도화하고 새로운 고용창출 및 청년창업으로 이어질 수 있도록 도심형 산업 활성화방안 마련을 목표과제로 설정하였음.
- 특히 “세운상가 일대 도시재생활성화지역”의 재생방향으로 종묘에서 세운상가군을 지나 남산으로 이어지는 남북보행축과 역사도심과 연계된 동서보행네트워크 강화, 오픈 플랫폼으로의 거점공간 운영전략 마련, 세운상가일대 지역자생력 강화를 설정하였음.



[세운상가 일대 도시재생활성화지역 재생방향]

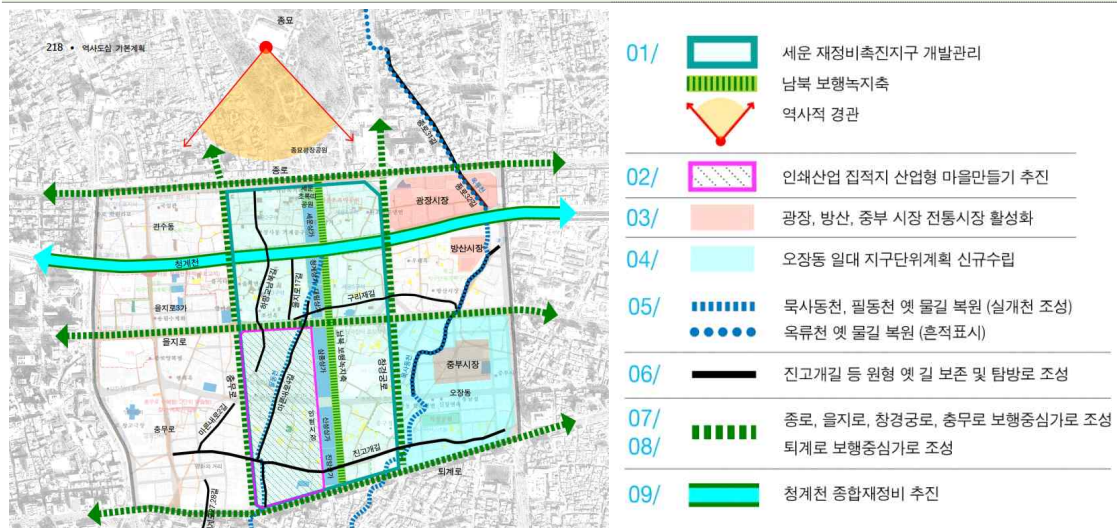
- “서울시 역사도심 기본계획”에서는 세운상가 일대의 역사성과 자연성 보호, 도심활력의 지속적 유지, 쾌적한 도시환경조성을 위해 계획과제를

설정하였으며, 관리지침을 통해 종묘 경내에서 외부 시가지로의 조망보호를 위해 세운 재정비촉진지구의 높이³⁾를 규정하였음.

<서울시 역사도심 기본계획(세운상가 주변지역)>

계획과제	세부 내용
역사적 조망경관 보호 및 역사적 도시조직의 보존·회복	<ul style="list-style-type: none"> • 종묘 내부에서 외부 시가지로의 조망보호를 위한 높이관리 • 옛 물길, 옛 길 등 역사적 도시조직의 보존·회복
도심 전통특화산업 용도의 유지·보존 및 활용	<ul style="list-style-type: none"> • 도심 특화산업에 대한 체계적인 관리 및 지원 • 광장·방산·중부시장 등 도심부 전통시장 활성화
보행중심의 가로환경조성 및 공원·녹지, 문화시설 등 도시인프라 확충	<ul style="list-style-type: none"> • 청계천 생태·역사·문화성 회복 및 보행환경 개선 • 세운상가 보행녹지축 연결 및 건축물 군을 활용한 문화거점 조성

역사도심 관리지침(공공부문)



역사도심 관리지침(공공부문)

01. 역사문화자원을 고려한 세운 재정비촉진지구 개발관리 및 남북 보행녹지축 조성
02. 산업유산의 발굴 및 인쇄산업 집적지 산업형 마을만들기 추진
03. 광장, 방산, 중부 시장 전통시장 활성화
04. 오장동 일대 지구단위계획 신규 수립
05. 목사동천, 필동천, 옥류천 옛 물길 복원
06. 진고개길, 구리재길 등 원형 옛 길 보존 및 탐방로 조성
07. 종로, 을지로, 창경궁로, 충무로 보행중심가로 조성
08. 퇴계로 보행중심가로 조성

출처 : 세운4구역 도시환경정비사업 타당성검토 보고서, p.17

3) 세운상가 일대의 최고 높이는 70m이내에서 결정하되, 세운 2, 4구역은 문화재청의 협의 및 심의결과에 따른 높이를 적용하도록 하였음(종로변 52.6m, 청계천변 71.8m)

(3) 사업대상지 현황

- 사업대상지는 사유지 86.5%, 국·공유지 13.5%로 구성되어 있으며, 주거용 건축물 33개동을 포함한 196개동이 위치하고 있는데, 2016년 서울시 고시⁴⁾에 따르면 세입자를 포함하여 거주중인 가구는 33가구(60명)가 거주 중으로 토지 소유자는 188명, 건축물 소유자는 426명임(붙임-2 참고).
- 세운재정비촉진지구 내 세운4구역 도시환경정비사업은 지난 40여 년간 사업추진이 지체된 결과, 노후·불량 건축물의 비중이 88.8%에 달하고 있으며, 소방차량 조차 진입할 수 없는 구조로 인해 화재발생 가능성에 무방비로 노출되어 있는 상태임.
 - 현재 세운4구역 상인의 상당수는 임시이주상가⁵⁾ 등 타 지역으로 이주한 상태로, 사업구역 내 상가 공실율은 약 63% 이상이며, 노후 불량 건축물이 밀집한 사업구역의 슬럼화가 지속되고 있어 조속한 사업시행이 절실한 상황임.
- “서울시 역사도심 기본계획”에서 조사된 세운4구역 내 “역사문화자원”으로 근현대 건축자산 1개소(2층 한옥)가 존재하며 생활유산은 없는 것으로 파악되었음.

4) “세운재정비촉진지구 세운4구역 재정비촉진계획 변경 결정 및 지형도면 고시” (서울특별시고시 제 2016-103호, 2016.4.7)

5) <임시이주상가 이주대책상인 입점 현황>

최초 입점시(2008.9.11.)		현재(2019.01.현재)		해지 및 반납
소계	221	소계	194	
전기전자통신	38	전기전자통신	22	16
귀금속(판매,수리,가공 등)	175	귀금속(판매,수리,가공 등)	166	9
음식점	6	음식점	5	1
은행	1	은행	0	1
치과	1	치과	1	-

<세운4구역 내 역사문화자원>



자료 : 서울시 역사도심 기본계획 부록 1, p.106

(4) 사업계획

- 지하 6층~지상 18층 규모로 업무시설(오피스 및 오피스텔), 숙박시설(호텔), 판매시설을 건설·공급할 계획으로, 전체 연면적은 301,546㎡이며 전용면적 중 오피스의 비중이 43.5%로 가장 크고, 판매시설 23.5%, 오피스텔 17.5%, 호텔 14.1%⁶⁾ 순으로 공급할 예정임.

<세운4구역 건축개요>

구 분	내 용
부지위치	서울특별시 종로구 예지동 85번지 일원
지역/지구	일반상업지역, 정비구역, 재정비 촉진지구, 4대문안, 중심지 미관지구, 중점경관관리구역
사업면적	32,223.70㎡
대지면적	29,854.70㎡
건축면적	저층부 : 19,131.67㎡, 고층부 : 16,641.78㎡
주 용도	업무시설(오피스+오피스텔), 판매시설, 숙박시설(관광호텔)
연면적	301,546.13㎡ (지상 : 190,170.27㎡, 지하 : 111,375.86㎡)
건폐율	저층부 : 64.08% (법정 : 80%이하), 고층부 : 55.74% (법정 : 60%이하)
용적률	636.99% (허용용적률 : 700%이하)
조경면적	5,317.14㎡ (법정 : 4,478.21㎡ 이상)
공개공지	3,029.74㎡ (법정 : 2,985.47㎡ 이상)
주차대수	1,258대 (업무시설 : 519대, 오피스텔 : 338대, 숙박시설 : 110대, 판매시설 : 291대)

6) 시설별 개발규모 및 적정면적은 딜로이트 안진회계법인에서 수행한 “세운4구역 사업최적화 분석을 통한 상품화 전략 수립 용역” (2017)에서 수요 추정 한 결과에 따른 것임.

< 용도별 시설면적표 >

(단위 : m²)

구 분	전용면적	총 공용면적	전체 공용면적	주차면적	계약면적	시설면적	용도별 비율
업무시설 (오피스)	66,789.88	13,466.88	26,481.17	24,400.62	131,138.54	106,737.92	43.49%
업무시설 (오피스텔)	19,550.21	12,723.59	8,420.51	12,129.74	52,824.05	40,694.31	17.52%
숙박시설 (관광호텔)	12,564.42	8,967.33	11,747.67	9,131.48	42,410.91	33,279.42	14.06%
판매시설	26,808.26	25,117.60	9,547.06	9,491.96	70,964.89	61,472.93	23.53%
기부채납	1,111.79	1,967.07	566.08	562.81	4,207.75	3,644.94	1.40%
계	126,824.55	62,242.48	56,762.49	55,716.61	301,546.13	245,829.52	100%

출처 : 세운4구역 도시환경정비사업 타당성검토 보고서, p.90

<세운 재정비촉진지구>



<4구역>



<조감도>



<배치도>



출처 : 세운4구역 도시환경정비사업 타당성검토 보고서

□ 검토사항

- `19.1월 지방공기업평가원이 수행한 사업 타당성 검토결과⁷⁾ 세운 4구역 도시환경정비사업의 전반적 타당성은 「보통」인 것으로 분석되었음.⁸⁾

(1) 경제적 타당성

- 경제적 타당성⁹⁾은 총 비용 1조 1천398억 9천만원, 총 편익 1조 242억 2천7백만원에 따른 순편익 $\Delta 1,156$ 억 6천3백만원이 발생하여 수익률은 3.85%로 나타나 경제적 타당성을 확보하지 못하고 있는 것으로 분석되었음.

(단위 : 백만 원)

구 분		금 액	비 고
편 익 비 용 분 석 (현재가치)	총 편 익	1,024,227	숙박시설이용 편익+상업시설이용 편익+오피스이용 편익+오피스텔이용 편익
	총 비 용	1,139,890	총사업비+운영비+토지잔존가치
	순 편 익	$\Delta 115,663$	순편익 < 0 → 경제적 타당성 미확보
경제적 타당성	NPV	$\Delta 115,663$	NPV < 0 → 경제적 타당성 미확보
	B/C ratio	0.8985	B/C ratio < 1 → 경제적 타당성 미확보
	IRR	3.85%	IRR < 할인율(4.5%) → 경제적 타당성 미확보

- 민감도 분석¹⁰⁾에서는 비용 감소율이 10.2% 이상이거나 편익

7) 사업 타당성 여부는 경제성·재무성·정책성 측면에서 분석하였음. (지방공기업평가원, 세운4구역 도시환경정비사업 타당성 검토, 2019.1)

8) 이 사업은 2017년 설계 등 사업을 착수하여 2023년 완공하는 것으로 계획되어 있으며 2024년부터 2053년까지 30년간 운영하는 것으로, 총 37년을 경제성 분석기간으로 설정하였음

9) 사업의 경제적 타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있으며, 이를 위해 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 할인율은 공공투자사업에 대해 4.5%(경제 및 재정 여건변화 등에 부합하도록 예비타당성조사 제도 개편, 기획재정부, `17.8.11)를 적용함.

증가율이 11.3% 이상일 경우에 이 사업은 경제적 타당성을 확보할 수 있는 것으로 분석됨으로써, 전반적으로 경제적 타당성을 갖추고 있지 못한 것으로 나타남.

구 분	경제적 타당성(NPV>0) 확보 조건	비 고
비용 감소율	10.2% 이상	
편익 증가율	11.3% 이상	

(2) 재무적 타당성

- 재무적 타당성 분석에서는 총수익 1조 7,794억 6천2백만원, 총비용 1조 7,314억 8천3백만원, 순이익 479억 7천9백만원으로, 순현재가치(NPV) 및 수익성지수(PI), 내부수익률(IRR) 모두 타당성을 확보하는 것으로 분석되어, 전반적으로 당해 사업의 재무적 타당성은 확보되는 것으로 분석되었음.

(금액: 백만원)

구 분		금 액	비 고
수 지 분 석 (경상금액)	총현금유입	1,779,462	분양수입
	총현금유출	1,731,483	투자비, 금융비용, 법인세
	순현금흐름	47,979	순이익 > 0
재무적 타당성	FNPV	11,821	FNPV > 0 → 재무적 타당성 확보
	PI	1.0089	PI > 1 → 재무적 타당성 확보
	FIRR	4.85%	FIRR > 할인율(4.5%) → 재무적 타당성 확보

- 다만, 재무적 타당성을 확보할 수 있는 기준은 분양가 변화율 0.98% 이내 인하, 투자비 변화율 0.99% 이내 증가, 계획기간 내 분양률 97.7% 이상인 조건 하에서 재무적 타당성을 확보할 수 있는 것으로 나타났음.

10) 경제적 타당성 분석에 사용된 비용/편익에는 업무시설 및 주거시설, 숙박시설, 상업시설이 용 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.

- 그러나 분양가 이상, 투자비 증가, 분양률 감소 등 사업환경 등이 당초 계획보다 악화될 경우 재무적 타당성을 확보하기 어려울 가능성도 있음.

구 분	재무적 타당성(FNPV>0) 확보 조건	비 고
분양가 변화율	0.98% 이내 인하	
투자비 변화율	0.99% 이내 증가	
계획기간 내 분양률	97.70% 이상	

- 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	13,989	4,319	2,688	8,567
서 울	7,519	2,579	1,906	5,878

(3) 타당성 분석결과 종합

- 분석결과를 종합하면 세운4구역 도시환경정비사업의 전반적인 타당성은 「보통」으로 분석되었음.

분석방법	타당도	주요내용
경제성	▽	<ul style="list-style-type: none"> • B/C ratio 0.8985 < 1 • 그 외 NPV △115,663백만 원 < 0, IRR 3.85% < 4.5%(할인율) • 경제적 타당성(NPV>0) 확보조건 : 비용 감소율 10.2% 이상, 편익 증가율 11.3% 이상
재무성	△	<ul style="list-style-type: none"> • PI 1.0089 > 1 • 그 외 FNPV 11,821백만 원 > 0, FIRR 4.85% > 4.5%(할인율) • 재무적 타당성(NPV>0) 확보조건 : 분양가 변화율 0.98% 이내 인하, 투자비 변화율 0.99% 이내 증가, 계획기간 내 분양률 97.7% 이상
정책성	△	<ul style="list-style-type: none"> • 당해 사업은 문화재 심의 문제 등으로 구역지정에서 사업시행인가까지 14년이 소요된 장기지체 사업으로, 36층에서 18층으로 건물 층수를 낮춰 수익성은 다소 저하되었지만 해당 문제는 모두 해결됨 • 현재 사업대상지내 건축 경과년수가 40년 이상인 건축물은 174개동(89%), 목조 건축물은 138개동(70%)이 있고, 화재발생시 소방차량의 내부진입이 불가능한 구조로 대형사고의 위험성이 존재함 • 사업대상지의 지역낙후도, 쇠퇴지수 검토결과 종로구 및 종로1·2·3·4가동은 쇠퇴도시인 것으로 분석됨 • 파급효과 <ul style="list-style-type: none"> - 서울시 내 생산유발 7,519억원, 부가가치유발 2,579억원, 소득유발 1,906억원, 고용유발 5,878명

분석방법	타당도	주요내용
		<ul style="list-style-type: none"> - 전국 생산유발 13,989억 원, 부가가치유발 4,319억 원, 소득유발 2,688억 원, 고용유발 8,567명 - 지역산업연관분석은 본 사업 투자에 따른 기회비용은 고려하지 않음
개발 환경	△	<ul style="list-style-type: none"> • 세운 재정비촉진지구 세운 4구역 재개발사업은 쇠퇴되고 낙후된 지역을 문화·관광과 연계된 도심산업거점으로 조성하여 도심의 경쟁력 제고하고, 도심 관광산업을 활성화 시킨다는 측면에서 개발의의를 가짐 • 사업대상지 인근으로 개별성이 뚜렷한 상권이 형성되어 있으므로, 인근 상권의 풍부한 유동인구 유입을 위해서는 차별화된 상권 형성이 필요할 것으로 판단됨 • 사업대상지 인근에 위치한 세운 3구역 및 세운 6-3구역의 사업시행인가가 완료되어 개발 진행이 본격화되고 있으며, 이에 따른 주변 환경 개선이 예상됨
기술성	○	<ul style="list-style-type: none"> • 개발기본계획 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 본 기술성 검토에서 세운4구역 도시환경정비사업은 토지이용에 관한 계획, 공원 녹지 및 환경 보전계획 등을 포함하는 세운재정비촉진지구 재정비촉진계획 및 건축법 등의 검토기준범위 내에서 적절한 수준으로 판단됨 - 주차대수의 경우 시설별 주차수요 대비 다소 부족하게 계획되었으나, 이는 본 사업지가 부설주차장 제한지역으로 인해 발생하는 사항으로 판단됨 - 향후 사업 진행시 관계부서 및 협의기관의 의견에 따라 계획 조정의 여지가 있으며 변동되는 사항들을 보완하여 실효성 있는 계획수립이 필요함 • 시설수요 추정 <ul style="list-style-type: none"> - 사업대상지에 계획된 호텔 객실수는 359실이며, 객실이용률 75.06% 기준 순수요는 △4,894실로 추정되었으며, 사업대상지에 계획된 상업시설 면적은 75,173㎡이고, 수요일권 내 상업시설의 순수요는 △55,005㎡로 추정되었고, 사업대상지에 계획된 업무시설은 183,963㎡이며, 순수요는 925,472㎡로 분석됨 • 총 사업비 추정 <ul style="list-style-type: none"> - 본 검토에서 추정된 용지비, 건축비, 부대비, 예비비를 포함한 총 사업비는 1,518,135백만 원으로 추정됨 - 이 중 경제성 분석에 반영할 총사업비는 1,493,181백만 원이며 재무성 분석에 반영할 총사업비는 1,519,391백만 원임(낙찰률 적용, 부가가치세 포함 금액임)

주) ○ 다소 양호 △ 보통 ▽ 다소 미흡

- 개발환경 분야에 대한 분석결과는 「보통」, 기술성 분야에서는 「다소 양호」로 평가되었으며, 정책성 분석결과 이 사업은 종묘 앞 문화재청 심의절차 진행을 위해 구역지정에서 사업시행인가까지 14년이 소요되었고, 건축물의 최고높이 또한 하향조정되어 사업수익성은 더욱 낮아졌으나, 40년 이상 된 노후 건축물이 89% 이상 밀집해 있는 지역으로 대형사고 발생가능성이 상존하는 지역이며, 쇠퇴 도심지역에 대한 도시재생사업 추진의 필요성이 제기되고 있어, 도

심지역활성화 및 도시재생사업 추진의 효과를 기대할 수 있을 것으로 분석되었음.

□ 종합 검토의견

- 이 사업은 2007년 이후 SH공사가 단독시행자로 참여하여 쇠퇴하고 낙후된 세운4구역 일대를 업무·숙박·판매시설 등으로 정비·개발하여 문화·관광과 연계된 도심산업의 거점으로 조성하려는 사업임. 2009년 사업시행인가 신청 이후 문화재청 문화재위원회 심의를 통해 높이계획의 조정(122.3m→71.9m) 과정에서 사업장기화가 가장 큰 문제였음을 감안할 때 조속한 사업시행이 요구되며, 계획내용은 2030 서울도시기본계획 및 2025 서울도시재생전략계획, 역사도심 기본계획에서 설정한 개발방향과 부합되어 적절한 것으로 판단됨.
- 다만, 서울시 숙박시설 및 상업시설의 수요대비 공급은 이미 초과¹¹⁾된 상황에서 전체 공급면적의 약 40%를 숙박 및 상업시설로 공급계획인 점을 감안할 때, 분양계획¹²⁾의 차질 없는 이행 및 안정적인 사업비 회수를 위해서는 전체 시설의 공급비율을 조정하여 공실발생 가능성을 최소화시키는 방안 등을 마련할 필요가 있겠음.

11) 세운4구역 숙박시설 및 상업시설 수요추정 결과

<숙박시설 수요추정 결과>

(단위: 실)

구 분	수요량	공급예정량	순수요	사업대상지
객실이용률 75% 기준	7,555	12,449	△4,894	359

<상업시설 수요추정 결과>

수요량	공급량	순수요	공급계획
56,860㎡	111,865㎡	△55,005㎡	75,173㎡

출처 : 세운4구역 도시환경정비사업 타당성검토 보고서, p.79, p.81

12) 세운4구역 연도별 분양계획

- 또한, 현재 사업시행계획 인가고시를 받은 상태임에도 사업계획안에서 기부채납시설에 대해 구체적으로 제시하고 있지 않은바, 사업시행에 따른 공공성확보를 위해 종로구, 서울시 관계부서(도시재생실 역사도심재생과 및 주거재생과)와 협의하여 기부채납 시설의 결정 및 활용계획을 보다 구체화하여 수립·보완할 필요가 있겠음.
- 이 밖에도 SH공사는 이 사업의 단독시행자로서 분양수입금 7,286억 원과 함께 공사 자체자금 1,469억 원과 공사채 8,560억 원을 투입하여 사업을 추진할 계획임에 따라, 향후 금융시장 및 사업환경변화에 대비하여 공사의 재무건전성을 유지하도록 노력해야 할 것¹³⁾이며, 대규모 재원이 투자되는 사업임에도 경제적 타당성을 갖추고 있지 않

<연도별 분양계획>

구 분	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
숙박시설(호텔)				100%			
업무시설(오피스)				70%	10%	10%	10%
판매시설(일반분양)				70%	10%	10%	10%
판매시설(조합원분양)	100%						
오피스텔(일반분양)			85%	5%	10%		
피스텔(조합원분양)	100%						

13) 공사채 발행한도는 순자산의 4배 이내(「지방공기업법 시행령」 제62조)이며, 2017년말 기준 SH공사의 공사채 발행한도는 30조 2697억원임. 현재 SH공사의 부채총계 및 신규 승인 신청액을 합할 경우 부채총계는 순자산 대비 2.08배로 한도 이내임.

<공사채 발행한도 검토>

(단위:백만원)

구 분	금 액	비 고
순자산 규모 (A)	7,567,417	2017년 12월 31일 현재 재무상태표 기준
공사채 발행한도	30,269,668	순자산의 4배 이내(지방공기업법시행령제62조)
승인 후 부채 총계 (B)	15,742,829	
기존 부채 총계	14,886,820	2017년 12월 31일 현재 재무상태표 기준
추가 발행예정액		당해 사업 이외 사업과 관련하여 공사채 기승인 미발행액
신규 승인 신청액	856,009	당해 사업과 관련하여 공사채 신규 발행 승인 신청할 금액
당해 연도 상환예정액		당해 연도 중 공사채 상환예정액 차감
순자산 대비 (B/A)	2.08배	한도 이내임

은 점과 업무시설 및 상업시설, 숙박시설의 경우 외부 환경요인에 영향을 많이 받게 되어 재무적 타당성을 확보하기 어려울 수 있으므로 여건변화에 탄력적으로 대응할 수 있는 재무구조설계가 필요하겠음.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 한 봉 수
연 락 처	02-2180-8207
이 메 일	bshan@seoul.go.kr

【붙임-1】 사업추진경위

- '82.04.26 : 세운상가도시환경정비구역 지정고시
- '04.02.05 : 세운상가4구역 도시환경정비구역 지정
- '04.05.25 : 사업시행자 지정(종로구청) (서종고시 제2004-22호)
- '06.03.16 : 시공사(대림컨소시엄), 신탁사(다음 부동산 신탁) 선정
- '07.07.13 : 공기업 사업시행자 참여 요청(주민대표회의→주공,SH공사)
- '07.08.14 : 사업제안서 제출(주공, SH공사→주민대표회의)
- '07.09.11. : 사업시행자 변경 협약체결(종로구청 - SH공사)
- '07.09.14 : 사업시행자 변경(종로구청 → SH공사) [종로구 고시 제2007-43호]
- '09.04.24 : 사업시행인가 신청(SH공사→종로구청)
- '09.08.12 ~ '14.07.09 : 문화재위원회 심의(본위원회심의 6회, 소위원회심의 6회)
- '16.02.05 : 행정2부시장 주재 회의 개최(중요 문화재 관련 건축물 높이)
- '16.03.22 : 도시재정비위원회 심의(심의결과: 조건부 가결)
- '16.04.07 : 세운4구역 재정비촉진계획 변경 고시
- '16.07.01 : 서울시장 숙의 개최(문화재심의 결과 높이 준수, 국제현상설계공모 추진)
- '16.11.04 : 국제현상설계공모 공고
- '17.01.20~24 : 작품심사(기술심사:01.20, 작품심사:01.24)
- '17.03.02 : 당선작(KCAP, 네덜란드) 발표
- '17.04.28 : 계획설계용역 계약 체결
- '17.04~12 : 계획설계 진행
- '17.12.19 : 소방성능위주설계 심의
- '17.12.27 : 건축심의
- '18.01.08 : 교통영향평가 및 환경영향평가 심의
- '18.03.13 : 건축심의(조건부보고)
- '18.03.30 : 사업시행계획 인가 보완신청
- '18.04.20 : 문화재심의
- '18.05.31 : 주민공람 공고
- '18.06.29 : 세운4구역 사업시행인가 고시(서울특별시 종로구고시 제 2018-59호)
- '19.01.15 : 시공사 계약체결 : 코오롱 글로벌(주)

【붙임-2】 세운4구역 현황

<사업대상지 일반현황>

구분	계	사유지	국·공유지(관리청별)			
			소계	국유지	서울시	구유지
필지수(개)	331	286	45	20	11	14
면적(m ²)	32,223.7	27,885.0	4,338.7	591.7	728.8	3,018.2
비율	100.0%	86.5%	13.5%	1.8%	2.3%	9.4%

자료 : 서울특별시 고시 제2016-103호(2016.04.07.)

구분	계	주거용			비주거용		
		소계	유허가	무허가	소계	유허가	무허가
동수	196	33	33	-	163	163	-
호수	206	43	43	-	163	163	-

자료 : 서울특별시 고시 제2016-103호(2016.04.07.)

거주가구 (인구)			권리자			
계	가옥주	세입자	계	토지 소유자	건축물 소유자	지상권자
33 (60)	1(1)	32(59)	614	188	426	-

자료 : 서울특별시 고시 제2016-103호(2016.04.07.)

<노후 건축물 비율>

구분		노후, 불량비율	계	구조상 불량 동수
존치 기간별	`합계	91%	178	178
	20~29년	-	-	-
	20~39년	2.2%	4	4
	40년 이상	88.8%	174	174

※ 총점포수 : 1,377호, 영업점포수 : 512호, 공실수 : 865호 (공실율 62.8%, 2015조사결과)