

도시계획관리위원회
제299회 임시회

금천경찰서 이전부지 공공주택건설사업 추진 보고

2021. 3. 3.

 서울주택도시공사

목 차

I. 추진근거

II. 추진경위

III. 사업추진계획

IV. 타당성 검토결과

V. 향후 추진계획

금천경찰서 이전부지 공공주택건설사업 추진

본 사업은 서울시 주택공급 혁신방안의 일환으로 추진 중인 '추가 8만호 주택공급 사업'으로써, 금천경찰서 이전부지(관악구 신림동 544번지)에 공공임대주택(행복주택) 276호 및 생활SOC를 공급하여 주거환경을 개선하고, 신혼부부 등 젊은 계층을 유치하여 지역경제 활성화를 도모코자 함.

I 추진근거

- 2018.12.26. : 8만호 주택공급 대상지 발표
 - 서울시의 '주택공급 5대 혁신방안'의 일환으로 기본부지 활용, 도심형 주택공급 등을 포함한 8만호 공급 대상지 발표
- 2019.11.19. : 난곡사거리 일대 유희부지 세부실행계획 수립(市 행정2부시장 방침)
 - 금천경찰서 이전부지에 행복주택130호(SH)와 권역도서관(서울시)을 통합건설

II 추진경위

- 2019.05.17. : 난곡사거리일대 유희부지 기본구상(안) 수립(市)
- 2019.08.13. : 금천경찰서 이전적지 권역별 시립도서관 유치 확정
- 2019.09.20. : 투자심사 면제 협의 완료(행안부, 국토부)
- 2019.11.19. : 난곡사거리 유희부지 세부실행계획 수립 (市)
- 2020.04.21. : 1차 사업계획변경(건축정책자문위원회 조치결과)
 - 조례상 상한용적률까지 계획하여 공공주택 공급확대(130호⇒178호)
- 2020.07.09. : 신규투자사업 타당성 검토 제외대상 확인(市→SH)
- 2020.07.10. : 2차 사업계획 변경(市공공주택통합심의위원회사전자문 조치결과)
 - 생활SOC(공영주차장, 평생교육원, 열린육아방 등) 추가
 - 국제법상 상한용적률 500% 적용(178호⇒276호)
- 2020.09.09. : SH 투자심사위원회(원안 가결)
- 2020.09.17. : 서울시 공유재산심의(검토결과 : 적정)
- 2020.11.24. : SH 이사회(원안가결)

III 사업추진계획

□ 대상지 현황

- 위 치 : 서울시 관악구 신림동 544
- 면 적 : 5,480 m^2 (시유지)
- 도시계획 : 제3종 일반주거지역(준주거지역 입안), 지구단위계획구역(난곡사거리)
- 현 황 : 현재 舊 금천경찰서 건물 존치(총 4개동)



위치도



현황사진



조감도

□ 사업 계획(안)

- 건축계획 : 행복주택 276호, 근생시설, 생활SOC(주차장, 평생교육센터, 열린육아방)
- 추진방안 : 시유지를 무상임대하여, 공공주택과 생활SOC(자체사업) 및 권역도서관(대행사업)을 통합 건설하고, 생활SOC는 준공 후 市에 기부채납
- 건축개요

구 분	내 용		비 고
건축연면적	행복주택	25,264 m ²	자체사업
	생활SOC	4,137 m ²	
	소 계	29,401 m ²	
	권역도서관	6,441 m ²	市사업으로 SH대행
	총 계	35,842 m ²	
건폐율	59.86%		(법정 : 70%이하)
용적률	499.79%		(법정 : 500%이하)
행복주택 세대수	276세대		
층 수	지하4~지상15		
주차대수(면수)	303(공영주차장 70면 포함)		법정 295
타입별 세대수	전용 20m ² 88세대, 전용 29m ² 44세대 전용 39m ² 88세대, 전용 49m ² 56세대		총 276세대
생활SOC	- 공영주차장 70면(2,474.52m ²) - 평생교육센터 1,000m ² - 열린육아방 130m ²		
총사업비	662억원		권역도서관 제외

□ 공급계획(안)

(단위 : 세대)

구 분	청년계층			취약계층		계
	대학생	사회초년생	신혼부부	고령자	수급자	
전용20	48				40	88
전용29		28		16		44
전용39			88			88
전용49			56			56
계	48	28	144	16	40	276

IV 타당성 검토 결과

□ 지방공기업법에 따른 지방공사 신규투자사업 타당성 검토 : 제외

- 본 사업은 서울시 지방재정 투자심사가 면제된 사업으로 지방공기업법 제65조의3 (신규 투자사업의 타당성 검토) 제2항 1호 나목에 따라 타당성검토 제외대상임

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. 이 경우 공사의 사장은 신규 투자사업 타당성 검토 제외 사업의 내역 및 사유를 지체 없이 지방자치단체의 장과 의회에 보고하여야 한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 조사·심사 등을 거쳤거나 제외된 사업

나. 「지방재정법」 제37조에 따른 투자심사(해당 공사를 설립한 지방자치단체의 장이 실시한 투자심사에 한정한다)

※ 관련 공문 : 붙임 참조

□ SH내부 타당성 검토결과(수행기관 : 진일회계법인)

본 사업은 SH공사 내부 투자심사 기준인 사회적 할인율 4.5%를 적용하여 사업성 분석을 시행하였으며, 수익성지수(PI)는 1.03, 편익/비용비율(B/C)은 1.18로 사업성이 양호한 것으로 분석됨.

※ 분석기준 : $PI \geq 1$, $B/C \geq 1$ 일 경우 사업성이 있다고 판단.[지방공기업 신규 투자사업 타당성 검토 매뉴얼(2020.11.23.) 준용]

※ 공공주택 건설 사업으로, 기금상환 일정을 고려하여 45년 기준으로 사업성 검토

○ 자금조달 구조 : SH 공사조달 + 국비(기금) + 시 지원금

합계	SH공사 조달	국비		시 지원금
		보조금	기금	
669억원 (기금이자 포함)	327억원 (49%)	104억원 (16%)	138억원 (20%)	100억원 (15%)

○ 재무성 평가

구분	순현재가치	PI	내부수익률
재무성 분석	2,001백만원	1.03	5.73%

○ 경제성 평가

구분	순현재가치	B/C	내부수익률
경제성 분석	15,798백만원	1.18	6.13%

V

향후 추진계획

- 2021.03. ~ 2022.03. : 기본 및 실시설계
- 2021.10. : 주택건설사업계획 승인
- 2022.08. : 공사착공
- 2025.01. : 공사준공

코로나19바이러스감염병 예방 및 확산방지에 적극 동참합시다!



서울특별시



수신자 수신자 참조
(경유)

제목 신규투자사업 타당성 검토 제외대상 확인 통보

1. 서울주택도시공사 공유재산개발부-1498(2020.6.23.)호 관련입니다.
2. 귀 공사에서 신청하신 사업타당성 검토 제외대상 확인요청과 관련하여 우리시 사업타당성검토 면제심의 소위원회에서 다음과 같이 심의 의결되었음을 알려드립니다.

안건번호	심의안건	심의의결	사업계획의 적정성 검토 필요여부
제2020-1호	금천경찰서 이전부지 공 공주택 건설사업	면제대상 해당	필요
제2020-2호	용산 도시재생혁신지구사 업	면제대상 해당	필요

서울특별시 장

수신자 서울주택도시공사 사장, 공공주택과장, 재생정책과장

주무관 이창환 공기업1팀장 이해진 공기업담당관 김미정 07/06

협조자

시행 공기업담당관-8248 (2020.07.08.) 접수 공유재산개발부-1637 (2020.07.09.)
 서울특별시 중구 세종대로 110 (태평로1가), 서 / chlee83@seoul.go.kr
 우 04524 을시청8층
 전화 전송 02-2133-0864 / chlee83@seoul.go.kr / 부문공개(5)(5)