

제303회 정례회
도시계획관리위원회

흑석2구역 등 12개소 공공재개발사업(안)

2021. 12

 서울주택도시공사

목 차

I. 공공재개발 사업개요 및 추진경위

II. 참여사업 대상 검토

III. 사업성 분석 기준

흑석2구역 등 12개소 공공재개발사업(안)

I. 공공재개발 사업개요 및 추진경위

□ 사업개요

- 사업목적 : 공공이 참여하여, 공공성 요건(임대공급 확대) 충족 시 사업비 지원 분양가 상한제 제외, 도시규제 완화 등을 통해 주택공급 기반강화
- 대 상 : 사업성 부족 등으로 정체된 정비구역(=기존구역), 정비구역으로 지정되지 않은 구역 또는 해제된 구역(=신규구역)
- 시 행 자 : SH·LH(단독) 또는 SH·LH+조합(공동)
- 공급계획 : '25년까지 6만호 시행자 지정(SH 3만호)
- 주요 인센티브(분상제 제외, 사업비 주택도시기금 지원, 동의율 완화 등)

도시규제 완화 √ 용도지역 상향 √ 용적률 상향 (도계위 심의거처 최대 120%)	사업성 보장 √ 관리처분 시 분담금 확정(주민요구 시) √ 분양가상한제 적용 제외 √ 미분양시설 매입지원
사업비 지원 √ 기금으로 사업비 용자(총액50%) √ 이주비 저리용자(보증금의 70%) √ 기반시설·생활SOC 조성비용 국비지원	신속한 인허가 √ 도시계획 수권소위 √ 사업계획 통합심의로 절차 간소화 (건축, 환경, 교통 등)

- 사업 참여절차(기존구역, SH 단독시행 시 기준)



추진경위

- 2020.05.06. : 수도권 주택공급 기반 강화 방안 발표(國)
 - 공공성을 강화한 정비사업 활성화([공공재개발 2만호 발표](#))
- 2020.08.04. : 서울권 등 수도권 주택공급 확대방안 발표(國)
 - 공공참여형 고밀재건축 도입, 신규·해제구역 포함 [공공재개발 추가 2만호 발표](#)
- 2020.09.21. : 공공재개발 후보지 공모 공고
- 2020.11.04. : 공공재개발 후보지 공모 접수([70곳 신청](#) : 기존 14, 신규 56)
- 2021.01.14. : 1차 후보지 선정 ([기존 8곳 47백호 中 SH 6곳 41백호](#))
- 2021.03.31. : 2차 후보지 선정 ([신규 16곳 2만호 中 SH 6곳 6천호](#))
- 2021.04. ~ : 추정분담금 검증위원회(한국부동산원) 및 주민설명회
- 2021.05.26. : 타당성 검토 면제대상 확인(행정안전부)
- 2021.05. ~ : 주민대표회의 등 선거 및 동의서 징구
 - 기존구역 4개소(흑석2 용두1-6 신문로2-12 강북5) 징구 완료, 2개소 선거 등 진행 중
 - 신규구역 6개소 주민준비회의 동의서 징구 완료
- 2021.09. : 이사회 의결(흑석2구역 등 12개소 공공재개발사업)
- 2021.12. : 사업시행약정 체결
 - 용두1-6(12.3), 신문로2-12(12.6), 흑석2(12.10) 체결 완료, 강북5(12월 中) 체결 예정

재개발 정비사업 주요사항 비교 검토

구분	민간재개발	공공재개발
토지 등 소유권	주민소유 (미동이자 또는 미분양신청자 는 시행자 소유)	
이익배분	토지등소유자 종전자산 비율에 따라 배분	
시행자	조합	공공시행자(or 조합+SH)
초기 자금조달	서울시, 협력업체 대어 등	공공시행자(주택도시기금)
시행자 지정 동의율	조합설립 시 토지등소유자 3/4 & 토지면적 1/2	공공시행 시 토지등소유자 2/3 & 토지면적 1/2
분양가	분양가 상한제 또는 HUG 고분양가 심사	분양가 상한제 제외
재개발의무임대	세대수 15%	세대수 15%
소형공공임대	초과용적률의 50%	초과용적률의 20~50%

⇒ [공공재개발은 주민이 소유권과 이익배분을 가져가는 민간재개발과 동일한 주민사업방식임](#)
[다만, 공공의 자금조달로 협력업체와 유착가능성이 큰 조합의 한계를 극복하고](#)
[동의율 완화와 분양가 상향으로 주민참여 동력을 확보하여 주택공급을 확대하는 사업임](#)

II. 참여사업 대상 검토

□ 후보지 개요

구분	흑석2	용두1-6
위치도		
현황	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 45,229㎡(준주거) * 입지 : 흑석역(9호선) 역세권, 흑석 지구중심 * 예상세대수 : 1,324세대 	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 13,633㎡(상업지역) * 입지 : 청량리역(1호선 등) 역세권, 청량리 광역중심 * 예상세대수 : 999세대
구분	강북5	신문로2-12
위치도		
현황	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 12,870㎡(상업지역) * 입지 : 미아사거리역(4호선) 역세권, 강북 지역중심 * 예상세대수 : 560세대 	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 1,248㎡(상업지역) * 입지 : 광화문역(5호선) 역세권, 도심 * 예상세대수 : 948세대

구 분	양평13	양평14
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 27,441㎡(준공업) * 입지 : 양평역(5호선) 역세권 * 예상세대수 : 506세대 	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 11,082㎡(준공업지역) * 입지 : 양평역(5호선) 역세권 * 예상세대수 : 297세대
구 분	본동	금호23
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 51,696㎡(3종일반 등) * 입지 : 노들역(9호선) 역세권 * 예상세대수 : 1,104세대 	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 30,706㎡(3종일반 등) * 입지 : 금호역(3호선) 역세권 * 예상세대수 : 948세대

구 분	흥은1	중정로1
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 11,466㎡(준주거) * 입지 : 흥제역(3호선) 2차 역세권 * 예상세대수 : 341세대 	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 8,075㎡(3종일반 등) * 입지 : 중정로역(2, 5호선) 역세권 * 예상세대수 : 259세대
구 분	연희동 721-6	장위8
위치도		
현 황	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 49,745㎡(2종일반 등) * 예상세대수 : 1,194세대 	<ul style="list-style-type: none"> * 규모 : 116,402㎡(3종일반 등) * 예상세대수 : 2,587세대

□ 추진현황

구분	연번	자치구	사업부지	후보지 선정	분담금 검증	주민설명회	추진현황
기 존 구 역	1	종로구	신문로2-12	2021.01.14.	2021.05.20.	2021.04.19	SH 시행자 지정 및 사업시행약정 체결
	2	영등포구	양평13	2021.01.14.	2021.05.20.	2021.12.18.(예정)	주민설명회 이후 동의서 징구 예정
	3	영등포구	양평14	2021.01.14.	2021.05.20.	2021.05.26	시행방식 결정총회 이후 동의서 징구 예정
	4	동대문구	용두1-6	2021.01.14.	2021.04.23.	2021.04.29	SH 시행자 지정 및 사업시행약정 체결
	5	강북구	강북5	2021.01.14.	2021.04.23.	2021.05.12	SH 시행자 지정
	6	동작구	흑석2	2021.01.14.	2021.04.23.	2021.04.16	SH 시행자 지정 및 사업시행약정 체결
신 규 구 역	1	동작구	본동	2021.03.29.	2021.06.11.	2021.06.01	구역지정 이후 시행자 지정 (주민준비회의 구성 完)
	2	성동구	금호23	2021.03.29.	2021.06.11.	2021.06.18	
	3	서대문구	홍은1	2021.03.29.	2021.06.25.	2021.06.23	
	4	서대문구	충정로1	2021.03.29.	2021.06.25.	2021.06.29	
	5	서대문구	연희동 721-6	2021.03.29.	2021.06.11.	2021.06.07	
	6	성북구	장위8	2021.03.29.	2021.06.18.	2021.05.27	

Ⅲ. 사업성분석 기준

□ 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.

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 제외대상 확인문서 : 붙임. 참조

□ 사업참여 기준 : 추정분담금 검증 및 비례율 검토를 통한 참여여부 결정

- 수입 및 지출 산정기준

구 분		내 용
수입	일반분양	• 시세의 70%를 기준으로 하되, 지역 특성을 고려, 60~80% 범위 내 결정
	토지등소유자분양	• 일반분양가의 90% 적용 ※ 구역특성에 따라 별도 적용 가능
	수익형전세	• 일반분양가와 동일 단가 적용
	재개발 임대주택	• '도시 및 주거환경정비법 시행령 제68조' 및 '서울특별시 도시 및 주거환경 정비 조례 제41조'에 따라 '건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액'으로 적용
	소형주택	• '공공주택 특별법' 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설 임대주택 표준건축비를 기준으로 설치비용과 지하층 건축비 가산
근린생활시설 등		• 시세를 기준으로 70% 수준으로 추정
지출	공사비	• 건축 층수 규모 등을 감안, 유사사례 적용
	공사비 외 정비사업비	• 서울시 클린업시스템 기준 적용
	이자비용	• 추정분담금 검증 시 일반 이자비용 적용 : 지출비용 × 3.5% 적용 ※ 공공재개발의 경우 주택도시기금 1.8% 용자기능
	수수료	• 추정분담금 검증 시 사업비의 3% 적용 ※ 관계기관 협의에 의해 변경될 수 있음
비례율		$= \frac{\text{수입} - \text{지출}}{\text{종전자산평가금액}} \times 100\%$
분담금		$= \text{토지등소유자 분양금액} - \text{종전자산평가금액} \times \text{비례율}$

□ SH 사업시행 대상 사업계획 및 사업성 분석(한국부동산원 수행) 결과 요약

※ 2종 일반주거지역(7층) 층수 및 용적률 완화 반영, 국민주택규모주택 비율 완화, 서울시 사업계획 변경 협의로 비레율은 상향될 수 있으며, 공사계약 및 일반분양 시점에 따라 비레율은 조정될 수 있음

구분	면적 (㎡)	구역 지정	세 대 수	용도지역 (주거복합 여부)	용적률	사업비 (종전자산 제외)	비레율
흑석2	45,229	'08년	1,324	준주거지역 (주거복합)	600%	7,762억	104.71%
용두1-6	13,633	'09년	999	상업지역 (주거복합)	1,000%	6,291억	128.78%
강북5	12,870	'07년	560	상업지역 (주거복합)	800%	4,100억	83.38%
신문로2-12	1,248	'13년	288	상업지역 (주거복합)	1,596%	807억	119.12%
양평13	27,441	'09년	506	준공업지역	300%	2,894억	109.72%
양평14	11,082	'13년	297	준공업지역	300%	1,164억	127.59%
본동	51,696	신규 구역	1,104	3종일반 등	226%	4,175억	106.33%
금호23	30,706		948	3종일반 등	299.8%	3,769억	99.39%
홍은1	11,466		341	준주거지역 (주거복합)	399%	1,909억	94.84%
충정로1	8,075		259	3종일반 등	300%	1,008억	137.74%
연희동 721-6	49,745		1,194	2종일반 등	218%	3,708억	92.67%
장위8	116,402		2,587	3종일반 등	290%	9,372억	97.43%
계	374,593			10,360			4조 6,961억

붙임. 타당성검토 제외대상 확인문서

코로나19바이러스감염병 예방 및 확산방지에 적극 동참합니다!



서울특별시



수신자 수신자 참조
(경유)

제목 신규투자사업 타당성 검토 제외대상 확인 통보

1. 서울주택도시공사 공공재정비1부-1993(2021.09.30.)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
제2021-4호	혹석2구역 등 12개소 공공재개발사업	면제대상 해당	필요없음
제2021-5호	신길13 공공재건축사업	면제대상 해당	필요없음
제2021-6호	강병강서 공공재건축사업	면제대상 해당	필요없음

3. 이에 따라, 공사 이사회 의결을 거쳐 지체없이 사업의 내역 및 사유를 우리시와 서울시의회로 보고하여 주시기 바라며, 필요시 자체적으로 사업계획의 적정성 검토를 미리 수행하시기 바랍니다. 끝.