

제303회 정례회
도시계획관리위원회

강변강서아파트 등 2개소 공공재건축사업 공동시행(안)

2021. 12

 서울주택도시공사

목 차

I. 공공재건축 사업개요 및 추진경위

II. 사업계획(안)

III. 사업성 분석 기준

강변강서아파트 등 2개소 공공재건축사업 공동시행(안)

I. 공공재건축 사업개요 및 추진경위

□ 사업개요

- 사업목적 : 공공이 참여하여, 도시규제완화를 통해 **일정 세대수(1.6배)이상**의 주택을 공급하는 정비사업
- 대 상 : 재건축 안전진단(도정법 제12조) 통과 사업장
- 시 행 자 : SH·LH 단독 또는 공동시행
- 공급계획 : '25년까지 5천호 중 2.5천호

(사업참여유형) ↗ 단독시행방식(토지등소유자 2/3 ↑, 토지면적 1/2 ↑ 동의)

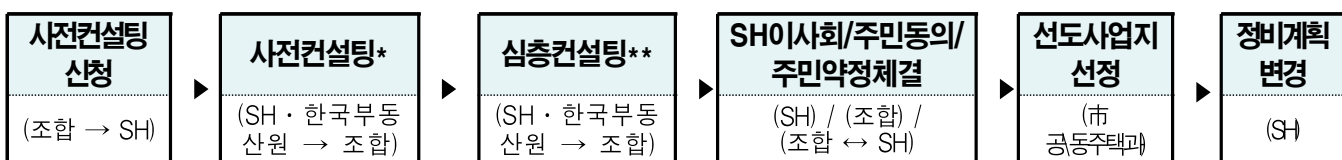
↳ 공동시행방식(조합원 과반수 동의)

(공공성요건) 증가용적률의 40~50% 기부채납(공공분양(지분형주택 포함) + 공공임대 공급)

□ 공공재건축 지원사항

구 분	주요내용
사업성 개선	· 증가용적률의 50% 조합·일반분양으로 계획 · 증가용적률의 50% : 공공임대·공공분양으로 계획
신속한 인허가	· 수권소위 및 통합심의 운영 등을 통한 사업기간 단축
도시규제완화	· 도시계획지원(용도지역 1단계 상향 및 특별건축구역 지정)

□ 사업 참여절차



※ *사전컨설팅: 규제완화 중심의 개략사업성 검토 / **심층컨설팅: 주민의견을 반영한 세부 사업성 검토

□ 대상지 현황

구분	강변·강서	신길13구역
위치	용산구 이촌동 193-3, 5번지	영등포구 신길동 340-1번지 일대
면적	3,775.3m ²	15,120.0m ²
용도지역	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역
세대수	213세대(6동)	233세대 (신미아파트 4동, 연립주택 2동, 근린생활시설 2동, 단독주택 1동)
위치도 및 현황		

□ 추진경위

강변·강서	신길13구역
○ '71. : 강변·강서아파트 준공	○ '81. : 신미아파트 준공
○ '93.03. : 예비안전진단 실시 (조건부 : 건축심의 본진단)	○ '07.11.29. : 구역지정
○ '93.04. : 조합설립 인가	○ '20.03.19. : 추진위원회 승인
	○ '21.03.11. : 신길13 조합설립인가
○ '20.08.04. : 國 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대 방안」 발표	
○ '20.09.30. ~ '21.01.15. : 사전컨설팅 신청(통합지원센터) 및 결과배포	
○ '21.03.30. : 심층컨설팅 신청 접수 완료	
○ '21.06.17.~7.15. : 심층컨설팅 주민 결과배포	
○ '21.07.19.~29. : 비대면 주민설명회 개최(온라인 영상 게재)	
○ '21.09. : 이사회 의결(강변강서아파트 등 2개소 공공재건축사업 공동시행)	

II. 사업계획(안)

□ 건축개요

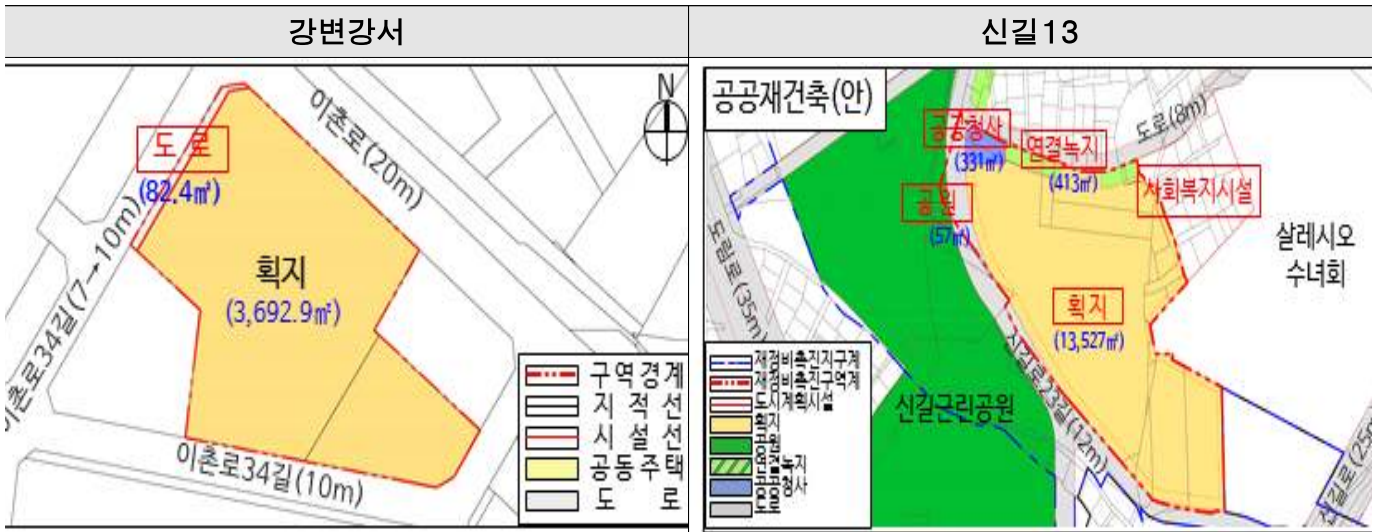
○ 건축계획(안)

구분	강변강서	신길13	비 고
구역면적	3,775.3m ²	15,120.0m ²	-
대지면적	3,692.9m ²	13,527.0m ²	
용도지역	제3종일반주거지역→준주거지역	제3종일반주거지역→준주거지역	
연면적	32,080.11m ²	86,983.40m ²	
건폐율	46.47%	38.89%	
용적률	499.71%	413.98%	
층수	지하5, 지상35	지하3, 지상35	
세대수	254세대	523세대	
용도	공동주택(아파트), 근린생활시설	공동주택(아파트), 근린생활시설	

○ 주택공급계획(안)

구분(세대)	강변강서	신길13	비고
공공임대	41	105	
공공분양	41	48	
조합	172	235	
일반분양	-	135	
합계	254	523	

○ 개략 토지이용계획(안)



Ⅲ. 사업성 분석 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 : 주택공급 확대 및 비례율 등 사업성 개선 고려 결정

- 수입 및 지출산정기준

구 분		내 용
수입	일반분양 (기준분양가)	• 시세의 70%를 기준 ※ HUG 고분양가 심사금액을 기준으로 소폭 상향 검토
	조합원 분양	• 일반(기준)분양가의 95% 적용
	공공분양주택	• '도시 및 주거환경정비법 시행령 제80조의3'에 따라 '기본형건축비와 부속도지의 가격의 1/2을 합한 금액'으로 적용
	공공임대주택	• '공공주택 특별법' 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택 표준건축비를 기준으로 지하층 건축비 가산
근린생활시설		• 시세 기준으로 추정(평균단가이므로 보수적으로 산정)
지출	공사비	• 평당 500만원 적용
	공사비 외 정비사업비	• 서울시 클린업시스템 기준 적용
	이자비용	• 추정분담금 검증 시 일반 이자비용 적용 : 지출비용 × 3.5% × 1/2 적용
	수수료	• 사업비(공사비, 설계비, 감리비, 철거비)의 3%* 적용 ※ 자원조달방안, 시행협약에 따라 수수료율은 소폭 조정될 수 있음
비례율		$= \frac{\text{수입} - \text{지출}}{\text{종전 자산평가금액}} \times 100\%$
분담금		$= \text{조합원 분양금액} - \text{종전 자산평가금액} \times \text{비례율}$

사업계획 및 사업성 분석(한국부동산원 수행) 요약

구분	강변강서 공공재건축	신길 13 공공재건축
구역면적	3,775.3 m^2	15,120.0 m^2
용도지역	준주거지역	준주거지역
용적률	499.71%	413.98%
연면적	32,080.11 m^2	86,983.40 m^2
층수	지하5, 지상35	지하5, 지상35
세대수	254세대	523세대
총사업비 (종전자산 제외)	754억	2,004억
비레율	61.54%	112.97%

※ 사업 추진에 따른 인·허가 협의 및 관련 심의 등의 시행 과정에서 사업계획 및 사업성은 변동 될 수 있음

사업참여 검토

○ 강변강서 공공재건축

- 현황 용적률이 294%로서 민간재건축사업(제3종일반주거, 법적상한 용적률 300%)으로는 사업추진이 어려운 바,
- 공공재건축을 통해 준주거지역(법적상한 500%)으로 상향 계획하여 사업진행이 가능해짐으로서, 주민동의가 충분할 것으로 예상 됨.

○ 신길 13 공공재건축

- 민간재건축 대비 공공재건축을 통한 사업성 개선 효과(용적률 248%(22층) → 413%(35층))로 주민동의 확보가 용이할 것으로 판단 됨.

☞ 민간재건축 대비 주택공급확대 및 사업성 개선 효과 등을 고려하여 사업 참여코자 함.

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	흑석2구역 등 12개소 공 공재개발사업	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.