

# 쌍문동 행복주택건설 신규사업 추진 동의안 검 토 보 고 서

의 안 번호	841
-----------	-----

2015. 12. 18  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

## 1. 제안경위

- 2015. 10. 30일 서울특별시상 제출 (2015. 11. 5일 회부)

## 2. 제안이유

가. 쌍문동 행복주택 건설사업은 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 사회생활 출발선에 있는 2030세대의 주거문제를 해결하기 위한 정책사업으로서 다양한 수요자 맞춤형 임대주택공급을 확대하여 보편적 주거복지를 실현하고자 하는 정부의 주택정책과 서민 주거부담 경감 등을 위하여 서울시가 중점적으로 추진하고 있는 임대주택 8만호 공급계획의 일환으로 검토되고 있음

나. 도봉구 쌍문동 일대는 도봉산을 연접한 양호한 주거환경에도 불구하고 주거시설의 노후도가 높고 지역경제가 침체되어 있는 지역으로서 주거환경의 개선과 지역 활성화 방안이 요구되고 있는 바, 행복주택 건설을 통하여 저렴한 비용으로 양질의 주거시설을 제공함은 물론 주민 공동의 커뮤니티 시설을 확보하여 지역 전체의 주거환경을 개선하고 신혼부부, 사회초년생, 대학생 등 젊은 층을 유치하여 지역경제 활성화를 도모할 계획임

다. 아울러 당해 사업은 가용토지의 확보가 어려운 서울지역에서

지방자치단체 간 협력을 통하여 타 지자체가 소유한 유휴지를 최소의 비용으로 임차하여 행복주택을 건설하는 새로운 방식으로 추진되고 있으며, 지방공기업법 제65조의3 및 같은법 시행령 제58조의2 규정에 따라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대한 시의회 의결을 받고자 함

### 3. 주요내용

가. 사업명 : 쌍문동 행복주택건설사업

나. 위 치 : 서울특별시 도봉구 쌍문동 443-3

다. 면 적 : 23,154 $m^2$ (향후 분할예정, 경기도시공사지분 18,296 $m^2$ )

라. 사업방안 : 경기도시공사 소유부지를 임대하여 행복주택사업 시행

마. 도시계획사항 : 제2종일반주거지역, 부지내 일부 비오톱1등급

바. 기관별 업무추진 내용

- 사업승인권자 : 서울특별시

- 사업 시행자 : 서울특별시 SH공사

사. 건설기간 총 사업비 : 493억원

- 용지비 : 7억원(토지임차료)

- 조성비 : 15억원(흙막이공사비)

- 건축비 : 471억원(설계비, 감리비, 부대비 포함)

### 4. 참고사항

가. 관계법령 : 공공주택건설 등에 관한 특별법

나. 쌍문동 행복주택건설사업 신규사업 추진(안) 1부.

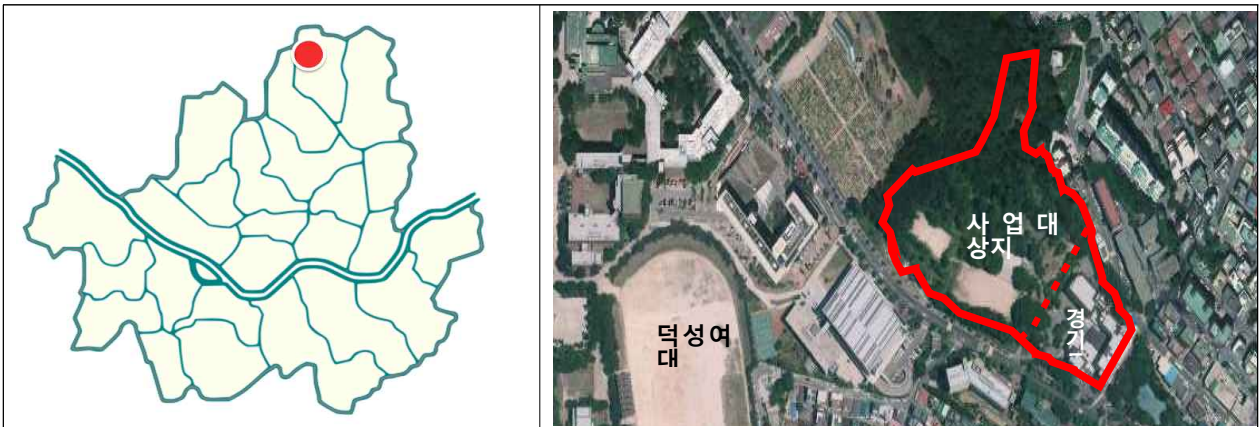
다. 쌍문동 행복주택사업 투자타당성 분석보고서 1부.

## 5. 검토의견

### □ 동의안 제출 배경

- 쌍문동 행복주택 건설사업은 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 사회생활 출발선에 있는 2030세대의 주거문제를 해결하기 위한 정책사업의 일환으로 SH공사가 경기도시공사 소유<sup>1)</sup> 토지인 유희부지를 임차하여 추진되는 사업이며 경기도시공사로부터 제안받은 사업임<sup>2)</sup>.
- SH공사가 이 사업의 시행자로 참여하게 됨으로써, 총사업비가 시의회 의 의결을 받아야 하는 200억원 이상의 신규 투자사업에 해당되어, 법적 절차를 이행<sup>3)</sup>하는 것으로, 2015년 10월 30일 서울특별시장이 제출한 사안임.

### 〈위치도〉



### □ 사업의 개요

- 행복주택건설사업의 대상지는 도봉구 쌍문동 443-3 일대 경기도시공사 소유부지로 도봉산에 연접하고 있으며, 인근에는 덕성여자대학교, 쌍문역(4호선, 1km), 창동역(1호선, 2.2km)이 위치하고 있음. 제2종

1) 당초 이 지역은 국유지(그 당시 내무부)였으나, 경기도 소유토지와 교환이 된 부지임.

2) 경기도시공사는 사업제안 및 부지임대 조건으로, 경기도 대학생이 입주할 수 있도록 일정비율(30~50%)의 임대주택 할당을 요구하고 있음.

3) 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2

일반주거지역이며 면적은 23,154 $m^2$ (비오톱 1등급지 : 2,875 $m^2$ )이며, 대상지에는 현재 체육공원과 경기장학관이 위치하고 있고, 당초 대상지내 비오톱 1등급지가 많아 사업성 확보에 어려움이 있었으나 2014년 말 비오톱1등급지 재조정 결과 면적이 축소(12,521→2,875 $m^2$ ) 되어 사업이 가능하게 되었으며, 현재 이 사업 추진에 대한 양측 공사 간 업무협력 협약서 체결(2015.5.22.) 상태임.

- 건설호수는 660세대로 총 사업비는 493억 7백만원, 사업기간은 2017년 1월부터 2년간임. 사업추진방식은 SH공사가 경기도시공사 소유부지를 임대하여 행복주택사업을 시행하는 것으로 예상운영기간은 40년임.

### 〈사업개요〉

위 치	서울특별시 도봉구 쌍문동 443-3
면 적	■ 23,154 $m^2$ (향후 분할예정, 경기도시공사지분 18,296 $m^2$ )
도시계획현황	제2종 일반주거지역, 비오톱1등급(2,875.2 $m^2$ )
이용현황	경기도장학관 (기숙사, 경기도지분 4,858 $m^2$ ), 체육공원
건설호수	주택 660세대(신혼부부 198, 사회초년생 132, 대학생 198, 고령자 66, 수급자 66세대), 상가 10세대
총사업비	■ 49,307 백만원 - 조성비 : 1,500 백만원 - 건축비 : 43,258 백만원 - 임차료 : 707 백만원 (건설기간, 공시지가의 1%) - 용역비 : 3,842 백만원
추진방식	경기도시공사 소유부지를 임대하여 SH공사가 행복주택사업 시행 (예상운영기간 40년)
사업기간	2017. 1 ~ 2018. 2

### 〈추진경위〉

- 2014.08.11 : 공공주택사업 참여의향 조회(경기도시공사→SH공사)
- 2014.09.22 : 사업참여 의향 회신(사업성확보 어려움, SH공사→경기도시공사)
- 2015.01.05 : 비오톱1등급지 조정(당초 12,521 $m^2$  ⇒ 변경 2,875.2 $m^2$ )
- 2015.04.23 : 개발방안 조정회의(국토부, 서울시, SH공사, 경기도시공사)
- 2015.05.19 : 쌍문동 행복주택사업 추진방침 수립(사장방침 제423호)
- 2015.05.22 : 쌍문동 행복주택사업 MOU체결(경기도공↔SH공사)
- 2015.09.10 : 도봉구청 협의(도시관리국장 및 관련부서 면담)
- 2015.10.07 : SH공사 투자심사위원회 원안가결
- 2015.10.14 : 주민설명회 개최(장소 : 쌍문1동 주민센터, 도봉구 주최)
- 2015.10.20 : SH공사 이사회 원안가결

〈건축계획〉

- 대지면적 : 18,296㎡ (제2종일반주거지역)
- 연 면 적 : 43,893.15㎡
  - 지상부분 : 27,167.07㎡ (아파트, 어린이집)
  - 지하부분 : 19,726.08㎡ (주차장, 부대복리시설, 근생)
- 용 적 률 : 149.57%
- 건축면적 : 6,068.77㎡
- 건 폐 율 : 33.17%
- 주차대수 : 488대(아파트 484대, 근생 4대)
- 규 모 : 지하2층~지상7층, 7개동, 철근콘크리트조
- 세 대 수 : 660세대(전용18㎡ 368, 전용39㎡ 292)

구 분		신혼 부부	사회 초년생	대학생	고령자	수급자	계
세 대 수	비율	80% (법정)			10% (법정)	10% (법정)	100%
		30%	20%	30%			
	전용18㎡	-	132	198	19	19	368
	전용39㎡	198	-	-	47	47	292
합계		198	132	198	66	66	660

○ 총 사업비 493억 7백만원 중 182억 8,200만원은 지원금, 164억 3,400만원은 자기자본(SH공사 투자금, 기타투자금)으로 474억 5,900만원은 타인자본(주택도시기금, 임대보증금)으로 재원을 조달할 계획임.

구 분	합 계	1년차	2년차
지 원 금(A)	18,282	3,656	14,626
민간재원조달(B=a+b)	31,025	23,351	7,673
자기자본(a)	(16,434)	18,475	(34,910)
SH공사투자금	(16,434)	18,475	(34,910)
기타투자금	-	-	-
타인자본(b)	47,459	4,876	42,583
주택도시기금	24,380	4,876	19,504
임대보증금	23,079	-	23,079
재원조달금액(A+B)(경상가격)	49,307	27,008	22,299

( )안의 수치는 총 사업비 493억원을 충당하고 남는 금액임.

## □ 검토사항

- 쌍문동 행복주택사업에 대한 재무성 분석<sup>4)</sup> 및 사업수지 분석 결과를 보면,<sup>5)</sup> 순현재가치(NPV)가 7억 3,800만원, PI는 1.02(반올림), IRR은 7.5%로 사업성은 양호한 것으로 추정됨.<sup>6)</sup>
- 공사채 발행을 위한 조건(건설기간 B/C=102% 이상)은 충족하기 어려우나, 건설기간 중 국고보조금과 임대보증금 외에도 주택도시기금(총 243억 8천만원)이 추가 유입되므로 공사채 발행없이 필요 자원 충당이 가능할 것으로 판단됨.

- 
- 4) ■ 재무성 분석은 사회전체가 아닌 개별 사업주체의 입장에서 실제의 금전적 비용(투자예산액)과 수입(직접적인 재정수입)을 추정하고 이에 따른 재무적 수익률을 계산하는 것이며
- 수익성 지수(Profitability Index : PI)는 투자로 인해 발생하는 현금유입의 현가를 현금유출의 현가로 나눈 비율로 수익성지수(PI)가 1보다 큰 경우 자원조달 가능성 분석과는 별개로 타당성이 확보되었다고 판단함.
  - 재무적 순현재가치(Financial Net Present Value : FNPV)은 예상되는 현금의 유입과 유출을 재무적 할인율로 할인한 값들의 합으로 나타낼 수 있으며 이 값이 0보다 크면 재무적 타당성이 있는 것으로 판단.
  - 내부수익률(Financial Internal Rate of Return : FIRR)은 계획 사업에 대한 투자로부터 기대되는 현금 유입과 현금 유출의 현재가치를 일치시키는 할인율인 내부수익률(FIRR)을 산출하고 내부수익률이 자본비용보다 높을 경우 재무적 타당성이 있다고 판단
- 경제성 분석은 공공사업의 비용과 편익을 사회적 입장에서 측정하고 이에 따라 경제적 수익률을 계산함으로써 그 타당성 여부를 결정하는 분석 방법입니다. 경제성 분석은 편익-비용 비율(B/C Ratio), 순현재가치(NPV), 내부수익률(IRR) 등 3가지 방식을 통해 사업의 경제성을 파악하며 각 산정 방법은 재무성분석과 동일하나 경제성 분석은 수익 대신 편익을 적용하는 것이 차이점임.
- 5) 「쌍문동 행복주택사업 투자타당성 분석보고서」, 이촌회계법인, 2015. 8.
- 6) ① 순현재가치(NPV)법은 순현재금흐름을 적절한 할인율로 할인한 현재가치가 양(+)의 값을 가질 경우, ② 수익성지수(PI)는 투자로 인해 발생하는 현금유입의 현가를 현금유출의 현가로 나눈 비율로 수익성지수(PI)가 1보다 큰 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 사업분석시 현재가치는 2014년 12월 31일을 기준으로 연 5.5%(공사의 투자심사제도 사업성 분석기준 적용)의 할인율을 적용하여 추정한 것임.

〈재무성 분석〉

구 분	유 형	내 역	비 고
분석기준	할인율	5.5%	
	운영기간	40년	
분석결과	NPV (백만원)	738	NPV > 0
	PI	1.02	PI > 1
	IRR	7.5	IRR > 할인율 5.5%

〈사업타당성 검토 조건사항〉

- 행복주택 보증금 및 임대료 산정기준
  - 인근전세시세(3,360천원/m<sup>2</sup>) 적용
  - 보증금상승율 3% 적용, 2년단위 갱신
  - 임대보증금 : 임대료 = 50 : 50
- 토지임대료 : 개별공시지가의 1%
- 건축비 : 기본형건축비
  - 10층이하, 전용40m<sup>2</sup>이하
  - 낙찰율 및 물가연동 적용
- 수선유지비 : 40년 평균 약2.13%
- 전월세전환율 : 6.7%
- NPV산정 할인율 : 5.5%(국민주택기금 제외)

〈연도별 사업수지〉

(단위 : 백만원)

구 분	계	건설기간		운영기간	비 고	
		1년차	2년차	40년		
건설 기간 (2년)	투자비 계	49,307	27,008	22,299	-	
	재원조달 계	40,515	3,585	36,930	-	
	수지 ㉑	△8,792	△23,423	14,631	-	불변금액 기준 합계
	NPV (A)	△9,057	△22,202	13,145	-	할인율 5.5% 적용
운영 기간 (40년)	현금유출 계	69,249	-	-	69,249	
	현금유입 계	68,253	-	-	68,253	
	수지 ㉒	△996	-	-	△996	불변금액 기준 합계
	NPV (B)	9,794	-	-	9,794	할인율 5.5% 적용
합계 (42년)	총수지(㉑+㉒)	△9,788	△23,423	14,631	△996	불변금액 기준 합계
	NPV (A+B)	738	△22,202	13,145	9,794	할인율 5.5% 적용

- 민감도 분석<sup>7)</sup> 결과, 재무적 분석 결과의 타당성을 확보할 수 있는 기준은 할인율 6.5% 이하, 보증금 상승률 변화는 3.0% 이상 유지시에 가능한 것으로 나타났음.

〈민감도 분석〉

구 분	적용률(%)	수입 현재가치 (A)	비용 현재가치 (B)	순현재가치 (A-B)	수익성 지수 (PI=A/B)
할인율 변화	4.5	47,852	47,059	793	1.02
	5.5	44,257	43,519	738	1.02
	<b>6.5</b>	<b>41,167</b>	<b>40,727</b>	<b>440</b>	<b>1.01</b>
보증금 상승률 변화	<b>2.0</b>	<b>41,823</b>	<b>43,519</b>	<b>(1,696)</b>	<b>0.96</b>
	3.0	44,257	43,519	738	1.02
	4.0	46,920	43,519	3,401	1.08

- 이 사업대상지는 도봉산과 덕성여대가 연접해 있고, 인근에 4호선과 1호선 전철역이 위치하고 있어 입지적 관점에서는 주거환경과 교통여건이 양호한 것으로 판단됨. 또한, 입주대상자의 80%가 대학생 및 사회초년생, 그리고 신혼부부 등 젊은 계층이 유입되고, 일정기간이 지나면 기존 입주자 퇴거 후 새로운 입주자가 거주하게 됨으로써 활력이 넘치는 지역분위기 형성과 지역경제 활성화에 기여할 수 있을 것으로 기대됨.
- 다만, 공사 준공 후 임대기간이 40년으로서, 임대주택 관리를 제대로 하지 않으면 슬럼화되어 주변지역 주민의 민원과 SH공사 및 임대주택에 대한 인식 악화를 초래할 수 있으므로, 년도별 유지관리계획을 철저하게 수립·시행해야 할 것이며, 도봉구에는 이미 매입형 임대주택이 많아 주민들의 민원을 야기하고 있으므로, 임대주택 건설 반대 등으로 인한 사업지연 방지 및 주민들의 의견 반영 등을 위해 인·허가 과정에서 해당 자치구가 참여하여 의견을 개진할 수 있도록 조치할 필요가 있다고 사료됨.

7) 경제적 타당성 분석에 사용된 차입이자율(할인율), 보증금 상승율 등은 확정적이지 않기 때문에 시장상황 변동에 따라 이들 요인이 변동하게 되면 사업수지, 순현재가치, NPV, PI, IRR에 영향을 미치게 되므로, 이에 대한 민감도 분석 필요.