

# 「신촌동 주민센터 일원 복합화사업」 시행 동의안 검 토 보 고 서

의 안 번 호	606
------------	-----

2019. 4. 24.  
도시계획관리위원회  
수 석 전 문 위 원

## I . 제안경위

- 2019.3.29. 서울특별시상 제출 (2019.4.3. 회부)

## II . 제안설명

### 1. 제안이유

- 가. 복합화사업은 활용도가 낮은 공공시설 등의 면적 및 용도를 유지 또는 확대하면서, 미활용 되고 있는 연면적을 행복주택, 수익·편익시설 등 복합시설로 재건축하는 사업임
- 나. 「신촌동 주민센터 일원 복합화사업」은 노후된 신촌동 주민센터(1984년 건립)와 공영주차장을 확충·개선하는 동시에 행복주택을 복합 건립함으로써,
- 다. 서대문구민의 삶의 만족도 등을 향상시킬 수 있고, 인근 대학(연세대, 이화여대, 서강대 등)에 재학 중인 대학생 및 사회초년생 등의 주거안정과 지역 활성화에 기여하기 위하여,
- 라. 「지방공기업법」 제65조의3, 동법 시행령 제58조의2에 따라 총 사업

비 200억원 이상의 신규 투자사업 시행에 대하여 시의회 의결을 받고자 함

## 2. 주요내용

가. 사업명 : 신촌동 주민센터 일원 복합화사업

나. 위치 : 서울특별시 서대문구 대현동 142-4 일원

다. 면적 : 2,115 $m^2$

라. 도시계획 : 제2종일반주거지역(7층이하), 신촌지구일대  
지구단위계획구역, 교통광장(대상지 내 일부)

마. 교통여건 : 신촌역(경의·중앙선) 25m, 이대역(2호선) 350m

바. 사업방식

○ 토지 : 국·공유지 사용허가

- 국유지는 사용료 납부(개별공시지가의 1%), 공유지는 무상사용

○ 건물 : SH공사 건립

- 공공청사, 공영주차장 : 서대문구 소유 및 관리

- 행복주택, 근생시설 : SH공사 소유 및 관리

○ 사업주체 : SH공사, 서대문구

사. 기관별 업무추진 내용

○ 사업승인권자 : 서울특별시

○ 사업시행자 : 서울주택도시공사

아. 건설기간 사업비 \*경상가 기준

- 총사업비 : 235 억원
- 조성비 : 1억원(주민센터, 공영주차장 철거비)
- 건축비 : 213억원(설계·감리비, 부대비 포함)
- 예비비 : 21억원(건축비의 10%)

### 3. 참고사항

가. 관계법령 : 「공공주택 특별법」

나. 첨부자료 :

- 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 시행(안) 1부.
- 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 타당성 검토보고서 1부.

## Ⅲ. 검토의견

### □ 제출배경

- 이 동의안은 노후한 신촌동 주민센터 일대를 확충하여 행복주택과 수익·편익시설을 건립하는 복합화사업을 추진하기에 앞서, 「지방공기업법」 제65조의3제1항1) 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업에 대한 시의회 의결을 받

#### 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

고자 서울특별시장의 제출하여 2019년 4월 3일 우리 위원회에 회부되었음.

□ 사업개요

- 신촌동 주민센터 일원 복합화사업은 '17.9.28 개최된 제6차 경제관계 장관회의(경제부총리 주재)에서 “노후 공공청사 복합개발 선도사업지2)”로 선정되어 추진 중인 사업으로, '18.12.26 서울시가 발표한 “임대주택 8만호 추가공급 세부계획”에 포함된 사업임. (붙임-1,2 참조)

<신촌동 주민센터 일원 복합화사업 건축개요>

구 분	건 축 개 요	
대지위치	서울특별시 대현동 142-4 일대	
지역지구	현행 : 제2종일반주거지역(7층이하), 교통광장, 지구단위계획구역 계획 : 제3종일반주거지역 (공공주택특별법에 의한 완화 및 종상향 가정)	
사업부지면적	2,115㎡ (640.9평)	
도로현황	주민센터 진입도로(폭원6m), 공영주차장 - 이화여대길(폭원12m)	
세대수	125세대 (전용18㎡ 125세대 - 2가지 타입)	
규모	지하2층~지상11층(용적률 299.89%, 건폐율47.89%)	
구분	신촌동 주민센터 일원 복합화사업	비고
대지면적	2,115㎡	
지상층 연면적	7,355.79㎡	
지하층 연면적	2,465.24㎡	
연면적 합계	9,821.03㎡	
건축면적	1,012.91㎡	
용적률	299.89% (서울시 조례 250%)	공특법에 의한 협의대상
건폐율	47.89% (서울시 조례 50%)	공특법에 의한 협의대상
지하주차장	지하층-근생용 4대, 주민센터용 14대, 공동주택용25대 지하2층-공동주택용 31대	지주식 주차장
기계/전기실	기계실 329.12㎡	
주차계획	총 109대(지상 공영주차장35대)	법정기준 이상

자료 : 지방공기업평가원, “신촌동 주민센터 일원 복합화사업 타당성 검토”(2019.1), p.105

2) '17.9.28 정부는 재정을 통한 일자리·소득 지원방안의 일환으로 노후 공공청사 복합개발 선도사업지 19개소(서울 4개소 포함)를 선발·발표하였고, '17.12.28에는 지자체 공모절차를 통해 23개 사업지(서울 9개소 포함)를 추가 선정하였음.

- 이 사업에 필요한 재원은 총 235억원으로, 행복주택 건설 148억원, 동 주민센터 및 주차장 건설 등에 87억원이 소요될 전망이다.
  - 이 중 SH공사 자체재원은 92억원이며, 국고보조금 40억원 지원 및 주택도시기금 53억원을 융자받을 계획이며, 서대문구에서도 공용 청사건립을 위해 자체 편성한 기금 50억원을 보조할 계획임.
- 사업 대상지는 서대문구 대현동 142-4번지 일대에 위치해 있으며, 현재 신촌동 주민센터 및 공영주차장으로 이용되고 있음.
  - 이 대상지는 국·공유지<sup>3)</sup>가 혼재되어 있는 곳으로, 「공유재산 및 물품 관리법」에서 국유재산 또는 공유재산 내 영구시설물 축조행위를 원칙적으로 금지하고 있으나, 공공주택사업자에 한해 국유재산 또는 공유재산에 공공주택을 공급할 수 있도록 하는 「공공주택 특별법」상 특례규정이 마련(14.1.24)됨에 따라, 이를 근거로 국·공유지를 활용한 공공주택(행복주택) 125세대와 공공업무시설(주민센터·자치회관, 2,512.2㎡), 공영주차장(332대) 및 근린생활시설(551.9㎡)을 건설·공급할 계획임.<sup>4)</sup>

3) 사업대상지는 국유지(국토부 11%, 기재부 35%) 및 공유지(시유지 44%, 구유지 10%)가 혼재되어 있어 국유지 사용에 대한 사용료(개별공시지가의 1%)를 납부해야하며, 공유지는 무상사용이 가능함

<소유자별 토지현황>

구분		필지수	지적면적(㎡)	편입면적(㎡)	구성비(%)
계		22	2115.0	2115.0	100.0
국유지	소계	14	965.8	965.8	45.6
	국토교통부	5	220.0	220.0	10.4
	기획재정부	9	745.8	745.8	35.2
시유지	서울시	4	925.7	925.7	43.8
구유지	서대문구	4	223.5	223.5	10.6

4) 「공공주택 특별법」 제40조의3(「국유재산법」 등에 대한 특례)

- ① 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」, 그 밖의 관계 법률에도 불구하고 제40조의2제1항에 따른 공공주택사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 그 공공주택사업자에게 수익계약의 방법으로 국유재산 또는 공유재산을 사용허가하거나 매각·대부할 수 있다. 이 경우 국가와 지방자치단체는 사용허가 및 대부의 기간을 50년 이내로 할 수 있으며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 사용료 또는 대부료를 감면할 수 있다.
- ⑤ 국가와 지방자치단체는 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 제1항에

- 현재 주민센터는 준공 후 35년(1984년 사용승인)이 경과한 노후 건축물로서, 내부공간이 부족하여 자치회관을 별도의 장소에서 운영하고 있음에 따라 이를 이용하는 지역주민들의 불편사항 제기와 함께 동 주민센터의 시설개선을 요구하는 집단민원이 접수<sup>5)</sup>된바 있음.

<사업대상지 현황>



자료 : 서울주택도시공사 내부자료

다른 공공주택사업자에게 같은 항에 따라 사용허가나 대부를 받은 국유재산 또는 공유재산에 영구 시설물을 축조하게 할 수 있다. 이 경우 해당 영구시설물의 소유권은 국가, 지방자치단체 또는 그 밖의 관계 기관과 공공주택사업자 간에 별도의 합의가 없는 한 그 국유재산 또는 공유재산을 반환 할 때까지 공공주택사업자에게 귀속된다.

5) 2014.10.7. “신촌동 복합주민센터 건립 건의”, 박○○, 이○○ 외 824명, 서대문구 응답소 집단 민원 접수

- 이에 따라 서대문구와 서울주택도시공사(이하 “SH공사”)는 지난 2017.8.30. “신촌동 주민센터 일원 복합화사업에 관한 협력 양해각서(MOU)”를 체결하여 사업을 본격 착수하기 시작했음.
- 공사완료 후 주민센터와 공영주차장은 서대문구청이 소유·관리토록 할 예정이며, 행복주택과 근생시설은 SH공사에서 소유·관리할 계획임. 이 사업을 통해 공급될 예정인 행복주택은 총 125세대로, 대학생(50세대), 사회초년생(50세대), 주거급여수급자(12세대) 및 고령자(13세대)에게 공급할 계획임.

구분	젊은계층		취약계층		계
	대학생	사회초년생	고령자	주거급여수급자	
전용18㎡(33.68㎡)형	50	39	13	12	114
전용18㎡(36.86㎡)형	-	11	-	-	11
비율	40%	40%	10.4	9.6	100%
계	50	50	13	12	125

자료 : 지방공기업평가원, “신촌동 주민센터 일원 복합화사업 타당성 검토”(2019.1), p.106

### < 주차장 설치기준 및 설치계획 >

구분	법정 설치기준				계획내용
진입도로	기간도로에 접하는 폭 또는 진입도로 폭 : 6m이상				6m 이상
주차대수	구분	기준	공급세대	법정대수	계획대수
	대학생	0.0대/세대	0세대	25대이상	56대
	사회초년생	0.5대/세대	50세대		
	고령자	0.3대/세대	13세대	7.5대이상	
	수급자	0.3대/세대	12세대		
	주민센터	200㎡당 1대	-	9.89대이상	14대
	근생시설	134㎡당 1대	-	3.01대이상	4대
	공영주차장	기존22대이상	-	-	33대
합계					107대

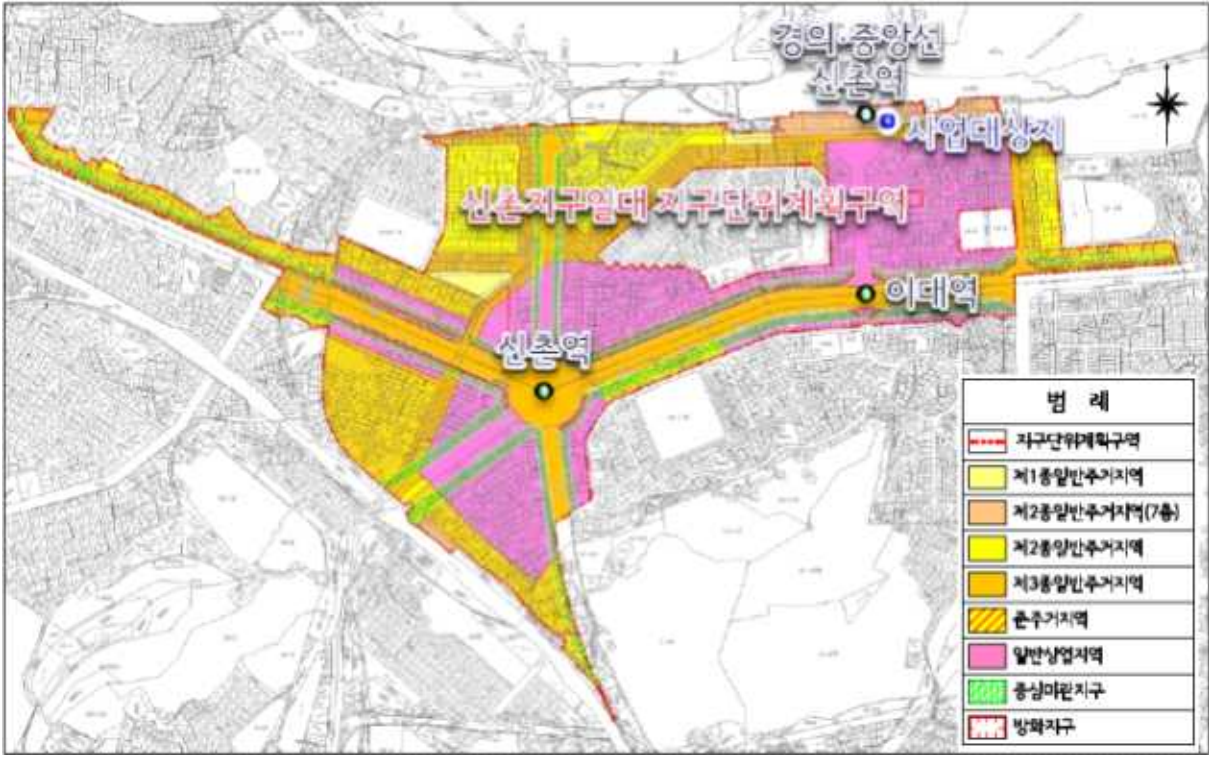
자료 : 지방공기업평가원, “신촌동 주민센터 일원 복합화사업 타당성 검토”(2019.1), p.111

(※ 참고로, 공공주택업무처리지침 별표4에 따르면, 행복주택 공급시 주차장 설치기준은 0대임.)

- 행복주택과 함께 복합 건립되는 공영주차장의 경우 현재 총 22대 규모로 운영중에 있으나, 복합개발 후에는 33대로 주차가능대수를 증설할 예정이며, 기타 행복주택 및 주민센터, 근린생활시설을 위해서도 법정주차대수 이상의 주차공간을 확보할 계획임.(붙임-4 참고)

○ 사업대상지는 “신촌지구일대 지구단위계획구역” 내에 위치하고 있으며, 현행 용도지역은 제1종일반주거지역 및 제2종일반주거지역(7층 이하)이나, 제3종 일반주거지역으로 용도지역 상향 후 용적률은 299.89%로 계획하였음.

<신촌지구일대 지구단위계획구역>



- 이와 관련하여 ‘18.6.21.실시한 공공주택통합심의위원회 자문6)에서는 용도지역 변경, 도시계획시설 결정(변경) 및 공간적 범위결정, 용도(행복주택·공공청사·공영주차장·근린생활시설)에 대해 조건부 동의하였으며, 용적

6) 2018년 제2차 서울특별시 공공주택통합심의위원회



률의 경우 「공공주택 특별법 시행령」 제35조제1항제2호<sup>7)</sup>에 따라 공공 시설부지에서 공공주택을 건설할 경우 적용 가능한 법적상한 용적률을 적용토록 하였음.

<조감도>



□ 검토사항

- `19.1월 지방공기업평가원이 수행한 사업 타당성 검토결과<sup>8)</sup> 신촌동 주민센터 복합화 건설사업의 전반적 타당성은 「보통」인 것으로 분석되었음.<sup>9)</sup>

7) 「공공주택 특별법 시행령」 제35조(공공시설 부지에서의 건축기준 등에 관한 특례)

① 법 제40조의6 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다.

2. 용적률: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 법 시행령 제85조제1항 각 호에서 정한 용적률의 상한을 적용한다. 이 경우 용적률을 산정할 때 다음 각 목의 구조물 또는 시설을 설치한 경우에는 해당 구조물 또는 시설의 면적은 연면적에 포함하지 아니한다.

가. 인공지반

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설인 주차장

8) 사업 타당성 여부는 경제성·재무성·정책성 측면에서 분석하였음. (지방공기업평가원, 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 타당성 검토, 2019.1)

## (1) 경제적 타당성

- 경제적 타당성<sup>10)</sup> 분석결과 총 비용 210억 1백만원, 총 편익 206억 8천3백만원에 따른 순편익은 △3억 1천8백만원, 이에 따른 수익률은 4.35%로 나타나 경제적 타당성은 다소 미흡한 것으로 분석 되었음.

(단위 : 백만원)

구 분	금 액	비 고
편 익 비 용 분 석 (현재가치)	총 편 익	20,683 주거공간제공 편익+ 상업시설이용 편익+ 업무시설이용 편익
	총 비 용	21,001 총사업비+ 운영비
	순 편 익	△318 순편익 < 0 → 경제적 타당성 미확보
경제적 타당성	NPV	△318 NPV < 0 → 경제적 타당성 미확보
	B/C ratio	0.9849 B/C ratio < 1 → 경제적 타당성 미확보
	IRR	4.35% IRR < 할인율(4.5%) → 경제적 타당성 미확보

- 민감도 분석<sup>11)</sup>에서는 비용이 1.6% 감소하거나 편익이 1.6% 증가할 경우 이 사업은 경제적 타당성을 확보할 수 있는 것으로 분석되었음.

구 분	경제적 타당성(NPV>0) 확보 조건	비 고
비용 감소율	1.6% 이상	
편익 증가율	1.6% 이상	

9) 이 사업은 2020년에 건축 등 사업을 착수하여 2022년 완공하는 것으로 계획되어 있으며, 2023년부터 2052년까지 30년간 운영하는 것으로 상정하여, 총 35년을 경제성 분석기간으로 설정하였음

10) 사업의 경제적 타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있으며, 이를 위해 세 가지 분석방법을 적용함. ① 순현재가치(NPV)법은 순현금흐름을 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 순 현금흐름의 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 예비 타당성조사 제도 개편, 기획재정부, '17.8.11)를 적용함.

11) 경제적 타당성 분석에 사용된 비용/편익에는 주거공간제공 및 상업시설이용, 업무시설이용 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.

## (2) 재무적 타당성

- 재무적 타당성 분석에서는 할인율 4.5%를 적용할 경우 총 현금유입 457억 2천7백만원, 총 현금유출 454억 9천2백만원, 순 현금흐름 2억 3천5백만원으로, 순 현재가치(FNPV) 및 수익성지수(PI), 내부수익률(FIRR) 모두 타당성을 확보하는 것으로 분석됨.

(단위 : 백만원)

구 분		금 액	비 고
수 지 분 석 (경상금액)	총현금유입	45,727	임대보증금·임대료 등
	총현금유출	45,492	투자비, 보증금반환, 운영비, 금융비용, 법인세
	순현금흐름	235	순이익 > 0
재무적 타당성	FNPV	379	FNPV > 0 → 재무적 타당성 확보
	PI	1.0174	PI > 1 → 재무적 타당성 확보
	FIRR	7.06%	FIRR > 할인율(4.5%) → 재무적 타당성 확보

- 다만, 재무적 타당성을 확보할 수 있는 기준은 투자비가 2.98% 이내에서 증가하거나, 2년 단위로 임대료 인상률이 2.42% 이상일 조건하에서 재무적 타당성을 확보할 수 있는 것으로 나타났음.

구 분	재무적 타당성(FNPV > 0) 확보 조건	비 고
투자비 변화	2.98% 이내 증가	
임대료 상승률	2.42% 이상	매 2년 기준, 임대보증금 포함

- 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	424	134	83	264
서 울	232	82	60	183

### (3) 타당성 분석결과 종합

○ 분석결과를 종합하면 신촌동 주민센터 일원 복합화사업의 전반적인 타당성은 「보통」으로 분석되었음.

분석방법	타당도	주요내용
경제성	▽	<ul style="list-style-type: none"> <li>• B/C ratio 0.9849 &lt; 1</li> <li>• NPV △318백만 원 &lt; 0, IRR 4.35% &lt; 4.5%(할인율)</li> <li>• 경제적 타당성(NPV &gt; 0) 확보조건 : 비용 감소율 1.6% 이상, 편익 증가율 1.6% 이상</li> </ul>
재무성	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PI 1.0174 &gt; 1, FNPV 379 &gt; 0, FIRR 7.06% &gt; 4.5%(할인율)</li> <li>• 재무적 타당성(NPV &gt; 0) 확보조건 : 투자비 2.98% 이내 증가, 2년 단위로 임대료 및 보증금 2.42% 이상 상승할 경우</li> </ul>
정책성	●	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중앙정부의 주거복지 정책방향과 부합하며, 서울시내 저소득층에게 입지가 양호한 신규공동주택을 저렴한 주거비용으로 공급하므로 사업의 필요성이 있다고 판단됨</li> <li>• 주거비절감효과 : 세대당 연 3,227천원, 총 403백만원(125세대)</li> <li>• 사업대상지의 지역낙후도, 쇠퇴지수 검토결과 서대문구는 쇠퇴도시인 것으로 분석됨</li> <li>• 파급효과               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 서울시 내 생산유발 232억원, 부가가치유발 82억원, 소득유발 60억원, 고용유발 183명</li> </ul> </li> </ul>
개발환경	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업대상지는 국토교통부의 '노후청사 복합개발사업 선도사업지' 중 하나로, 상위계획에서 추진하는 개발방향에 전반적으로 부합함</li> <li>• 사업대상지는 교통이용편의성 측면에서 양호한 입지특성을 보유하고 있으나, 먹자 및 패션거리인 신촌 이대 거리에 위치해 있어 자연환경 측면에서는 경쟁력이 낮으므로 단지 내부의 쾌적성을 확보할 필요가 있음</li> <li>• 본 사업은 관련 법적요건을 전반적으로 충족하나, 향후 용적률 상향과 관련하여 지구단위계획 변경이 필요함</li> </ul>
기술성	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발기본계획 검토               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축규모 등이 현행 법정기준을 일부 초과하나, 「공공주택 특별법」에 따라 용도지역 중상향 및 용적률 완화 추진 등을 통해 협의 가능한 대상임</li> </ul> </li> <li>• 시설수요 추정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업대상지의 행복주택 계획물량은 125호이며, 2018년~2022년 서울시 서대문구의 주택순수요는 공급대안에 따라 △2,581호~△7,677호로 추정되었고, 2022년 기준 서울시 행복주택 순수요는 114,128호로 추정됨. 사업 대상지에 계획된 근린생활시설은 552㎡이며, 순수요는 579㎡로 산정됨</li> </ul> </li> <li>• 상부건축물의 건축비를 포함한 총사업비는 22,138백만 원으로 추정됨               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 이 중 경제성 분석에 반영할 총사업비는 22,000백만 원임</li> <li>- 이 중 재무성 분석에 반영할 총사업비는 21,284백만 원임(낙찰률 90%를 반영하고, VAT 포함 금액임)</li> </ul> </li> </ul>

주) ○:매우양호, ●:양호, ○:다소양호, △:보통, ▽:다소미흡, ▼:미흡, ×: 매우미흡

- 개발환경 분야에 대한 분석결과는 「보통」, 기술성 분야에서는 「다소 양호」로 평가되었으며, 특히 정책성 분석결과 이 사업은 중앙정부의 주거복지 정책방향과 부합하며, 서울시내 저소득층에게 양호한 입지의 공공주택(행복주택)을 저렴한 주거비용으로 공급한다는 측면에서 사업의 필요성은 「양호」하다고 분석되었음.

## □ 종합 검토의견

- 이 사업은 낙후한 신촌동 주민센터를 새롭게 개선함과 동시에 행복주택과 공영주차장, 근린생활시설을 개발하는 노후 공공청사 복합화사업으로서, 대상지 주변으로 신촌동 도시재생활성화사업<sup>12)</sup>이 추진 중인 가운데 대학생, 사회초년생의 주거안정, 지역주민의 복리증진 등의 효과를 달성할 수 있다는 측면에서 긍정적임.
- 다만, 신촌역 일대의 교통에 미치는 부정적 영향이 발생하지 않도록 교통계획을 면밀히 수립할 필요가 있으며, 특히 용도지역 상향에 따른 주변지역과의 정합성을 확보할 수 있도록 개발계획 수립에 주의를 기울일 필요가 있음.
- 한편, 사업대상지에 포함된 국유지에 대해서는 대부료(토지임차료)를 지급할 예정이나, 「공공주택 특별법」 특례규정에 따라 공공주택사업자가 국유재산 또는 공유재산을 대부하여 공공주택사업을 실시할 경우 토지 대부료 감면이 가능하므로, 국유지 소유자인 국토교통부 및 기획재정부와 감면여부를 논의하여 이 사업의 경제적·재무적 타당성을 확보할 필요가 있음.

12) 유형(일반근린형), 면적(432,628㎡), 도시재생활성화계획 고시일( '16.12.29)

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

[붙임-1] 신촌동 주민센터 일원 복합화사업 추진경위

- ‘16.09 : 복합화사업 검토요청(서대문구 자치행정과)
- ‘17.08 : SH공사-서대문구 양해각서(MOU) 체결
- ‘17.09 : 정부 ‘노후 공공청사 복합개발 선도사업지’ 19곳 선정
  - 기획재정부 주관, 국유지 8곳(영등포구 선관위 1곳 포함) 선정
  - 국토교통부 주관, 공유지 11곳(서대문구 신촌동 주민센터, 구로구 오류1동 주민센터, 강동구 천호동종합사회복지관 등 3곳 포함) 선정
- ‘18.06 : 서울시 공공주택통합심의위원회 자문 완료(동의)
  - 도시계획시설(교통광장, 주차장) 결정(변경) 및 공간적 범위 결정
  - 용도지역 변경 : 제2종일반주거(7층이하) ⇒ 제3종일반주거
- ‘18.09 : SH 투자심사실무위원회 완료(원안가결)
- ‘18.10 : 서대문구 청사기금(50억) 적립 완료, 공사비 견적 용역 완료
- ‘18.12 : 서울시 8만호 추가공급 세부계획에 포함
  - 저이용 공공부지·시설 복합화 부지 33개소(신촌동 주민센터 포함) 선정
- ‘19.01 : 지방공기업평가원 타당성 검토 완료, SH 투자심사위원회 심의 완료(원안가결)

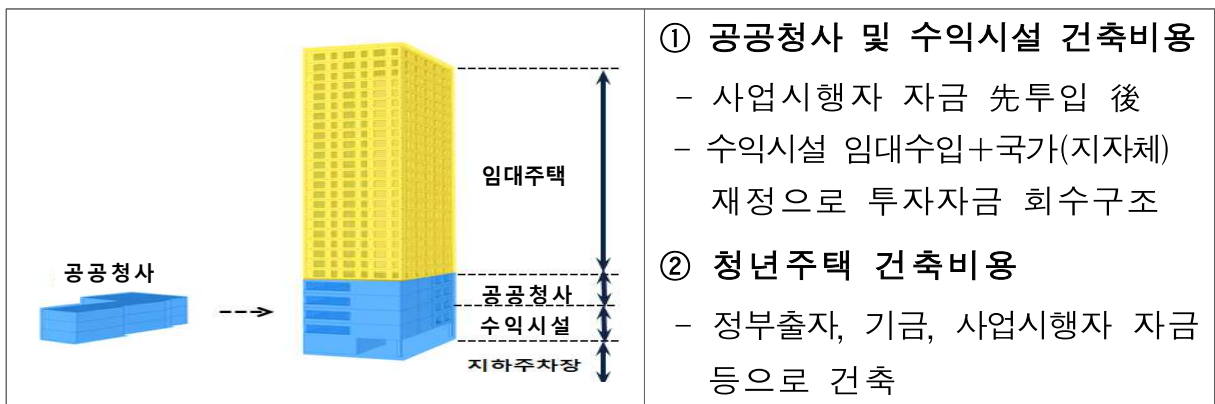
## [붙임-2] 노후 공공청사 복합개발사업 개요

(출처: 국토교통부 보도자료, 2019.1.9.)

### □ 추진 배경

- 공공임대주택 수요가 높은 도심의 경우 용지 부족으로 신규 건설에 애로
  - 노후 공공청사는 상당수가 도심에 위치하고 저층으로, 재건축시 활용 가치가 높지만, 공공청사 건립 자원 부족 등으로 방치되고 있는 상황
- ⇒ 노후 공공청사를 임대주택·청사·수익시설로 복합개발시 도심 임대주택 공급, 청사신축으로 인한 도심재생, 공공서비스 질 제고 등 다양한 효과 기대

### < 노후 공공청사 복합개발 개념도 >



### □ 사업구조

- 지자체와 공동사업 시행하며, 개발 후 新청사와 수익시설은 지자체에 귀속, SH 등 사업시행자는 임대주택(소유) 및 수익시설(운영권) 운영·관리



## [붙임-3]주차장 관계 법령

### ○ 「공공주택 특별법」

제40조의6(건축기준 등에 대한 특례) 국토교통부장관은 제40조의2제1항제1호의 부지에 건설하는 공공주택사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 다음 각 호의 사항에 대하여 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있다.

#### 4. 「주차장법」 제12조의3, 제19조 및 「주택법」 제35조에 따른 주차장의 설치기준

### ○ 「공공주택 특별법 시행령」

제35조(공공시설 부지에서의 건축기준 등에 관한 특례) ① 법 제40조의6 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다.

8. 주차장 : 「주차장법 시행령」 별표 1에서 정한 부설주차장의 설치기준을 100분의 50의 범위에서 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제8항에 따라 완화 적용을 받은 경우에는 추가로 완화 적용할 수 없다.

### ○ 「공공주택 업무처리지침」

제32조(주차장) ① 공공임대주택에는 다음 **별표 4**에서 정하는 각 호의 주차대수 이상의 주차장을 설치하여야 한다.

#### ② 삭제 <2012. 5. 31.>

③ 공공주택사업자는 장기공공임대주택을 건설하는 경우 장애인, 노약자 등이 주차장을 편리하게 이용할 수 있도록 설계하여야 한다. 다만, 지하에 설치하는 주차장은 주동과 지하주차장이 통합되는 형태를 원칙으로 하되, 주차배분, 주차규모, 주동과 지하주차장 간의 거리 등을 감안하여 불가피한 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제1항에도 불구하고 만 65세 이상의 자를 대상으로 우선 공급하는 고령자용 주택을 건설하는 경우에는 세대당 주차대수가 0.3대(세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 0.2대)이상이 되도록 하여야 한다.

#### ⑤ 삭제 <2016. 10. 11.>

#### ⑥ 삭제 <2016. 10. 11.>

⑦ 공공주택사업자는 제1항부터 제6항에 따라 설치한 공공임대주택의 주차장 일부를 승용차 공동이용을 위한 전용주차 구획으로 정할 수 있다.

별표 4 주차장 설치기준

3. 행복주택 <신설, 2016.10.11>

주차장 설치기준(대/세대)		
구분	서울특별시, 광역시 및 수도권내 시지역(지방자치법 제7조제2항 도농 복합형태 시는 제외)	그 밖의 지역
청년, 창업지원주택 및 지역전략산업지원 주택 입주자	0.50	0.70
대학생	0	
신혼부부	1.00	
주거급여수급자	0.30	
고령자	0.30	
산단근로자	0.85	
예외조항	철도산업발전 기본법에 의한 철도역 또는 도시철도법에 따른 역사에서 반경 500m이내에 건설하는 경우 주차장 설치기준의 2분의 1 범위에서 완화하여 적용할 수 있고, 공공 주차장과 행복주택을 복합개발하여 행복주택 입주자가 공공 주차장을 이용할 수 있다고 사업승인권자가 인정하는 경우에는 행복주택 주차장 설치기준의 2분의 1범위에서 공공 주차장만큼 행복주택 주차장을 확보한 것으로 본다. 단, 전단의 조건에 따라 이미 완화 적용한 경우는 제외한다.	

○ 「주택건설 기준 등에 관한 규정」

**제27조(주차장)** ① 주택단지에는 다음 각 호의 기준(소수점 이하의 끝수는 이를 한 대로 본다)에 따라 주차장을 설치하여야 한다.

2. 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 원룸형 주택은 제1호에도 불구하고 세대당 주차대수가 0.6대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.5대) 이상이 되도록 주차장을 설치하여야 한다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치기준의 2분의 1의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있다.

○ 「서울시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」

**제11조의2(원룸형 임대주택의 주차장 설치기준)** 원룸형 임대주택에는 「주택건설기준 등에 관한

규정」 제27조제1항제2호에 따라 세대당 주차대수가 0.5대(세대당 전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 0.4대) 이상이 되도록 주차장을 설치하여야 한다.

○ 「서울특별시 주차장 설치 및 관리 조례」

제20조(부설주차장의 설치기준) ① 부설주차장을 설치하여야 할 시설물의 종류와 설치기준은 별표 2와 같다.

별표 2 부설주차장의 설치대상시설물종류 및 설치기준

시설물	설치기준
3. 제1종 근린생활시설 (`제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종 근린생활시설, 숙박시설	시설면적 134㎡당 1대
9. 그 밖의 건축물	○ 대학생기숙사: 시설면적 400㎡당 1대 ○ 대학생기숙사를 제외한 그 밖의 건축물: 시설면적 200㎡ 당 1대