



주택공간위원회  
제314회 임시회

# 개포(구룡마을) 도시개발사업 추진현황

2022. 9. 21. (수)

**서울주택도시공사**  
(도시공간사업본부)

# 개포(구룡마을) 도시개발사업 추진현황

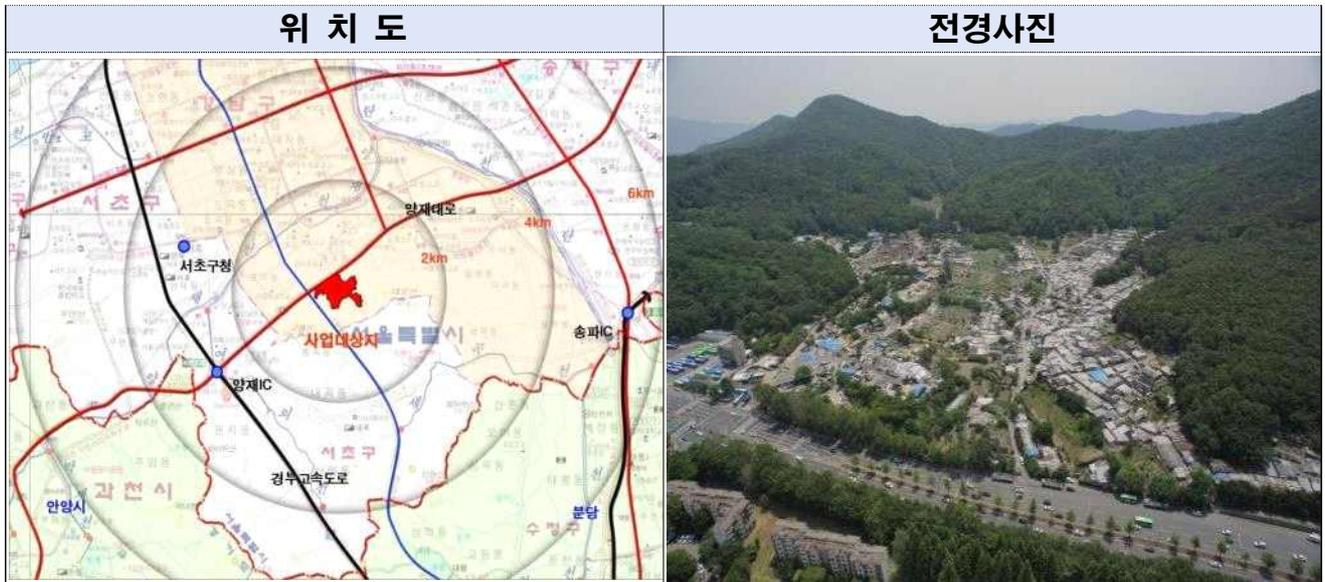
성장거점사업처장:김영배 ☎3410-7679 개포미래도시부장:안성택 ☎7614 담당:유우석 ☎7616

본 사업은 2017.12.20. 신규사업추진 시의회 의결되었으며, 행정안전부 「지방공사채 발행운영기준」에 따라 공사채 발행금액이 당초 사업계획 대비 10%이상 증가되어 시의회 재보고하고자 함.

## I 사업개요 및 추진경위

### □ 사업개요

구 분	주요 내용						
· 사업명	개포 (구룡마을) 도시개발사업						
· 위치	서울시 강남구 개포동 567번지 일원						
· 사업면적	266,502 m <sup>2</sup>						
· 지장물 및 토지 현황	물건	합계	주거용비닐 간이공작물	영업	종교시설	공공	VH 등 기타
		2,224	1,821	59	8	124	212
	토지	합계		사유지		국·공유지	
		485필지	266,502 m <sup>2</sup>	317필지	239,938 m <sup>2</sup>	168필지	26,564 m <sup>2</sup>
· 용도지역	자연녹지 → 제2종 일반주거지역, 준주거지역						
· 주택건설	총 2,838세대 (분양 1,731세대, 임대 1,107세대)						
· 사업기간	'16.12.08. ~ '25.12.31.						
· 사업방식	수용 · 사용방식						
· 시행자	서울주택도시공사						



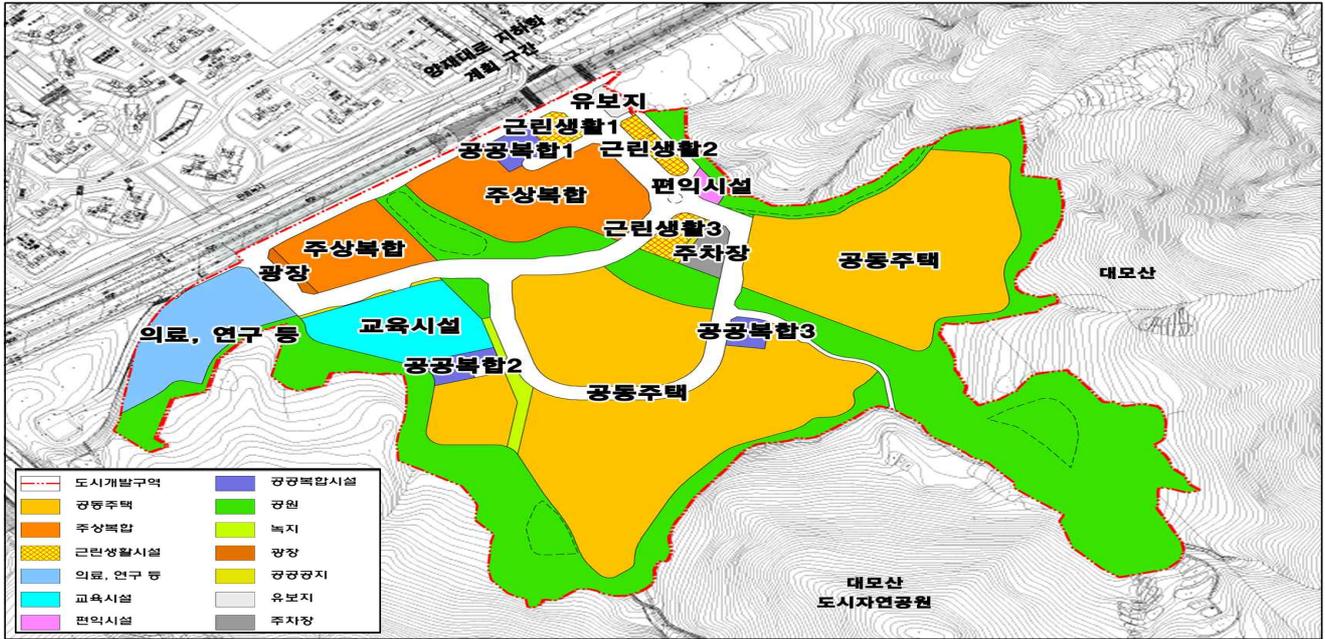
## □ 추진경위

- 2011.12.30. : 도시개발구역지정 제안(수용·사용방식)
- 2012. 5~7. : 서울시 도시계획위원회 심의(수용·사용방식⇒미분할 혼용방식 변경)
- 2012. 8. 2.~2014. 8. 3. : 구역지정 및 해제(2년 내 개발계획 미수립 실효)
- 2014.12.18. : 사업 재추진 발표(서울시)
- 2015. 5~7. : 구역지정 및 개발계획 요청(SH→강남구→서울시)
- 2016.12. 8. : 구역지정 및 개발계획 수립 고시(서울시고시 제2016-397호)
- 2017. 2~9. : 사업타당성 검토(지방공기업평가원)
- 2017.10.13. : SH공사 투자심사위원회 의결
- 2017.10.23. : 사업추진안 SH공사 이사회 의결
- 2017.12.20. : 사업추진안 제277회 시의회 도시계획관리위원회 의결
- 2017.12.28. : 개발계획 변경 및 실시계획 인가서 제출(SH→강남구)
- 2018. 7. 5. : 지방공사채 발행 승인 통보(서울시→SH)
  - ※ 승인금액 : 5,785억원, 발행기간 : 2018~2020년(3년)
- 2018.12.31. : 실시계획 인가서 보완 제출(강남구→서울시)
- 2020. 6.11. : 개발계획변경 및 실시계획인가 고시(서울시고시 제2020-238호)
- 2022. 8.31. : 지방공사채 발행승인 신청(안) SH공사 이사회 의결

## II

# 사업시행 계획(실시계획 인가)

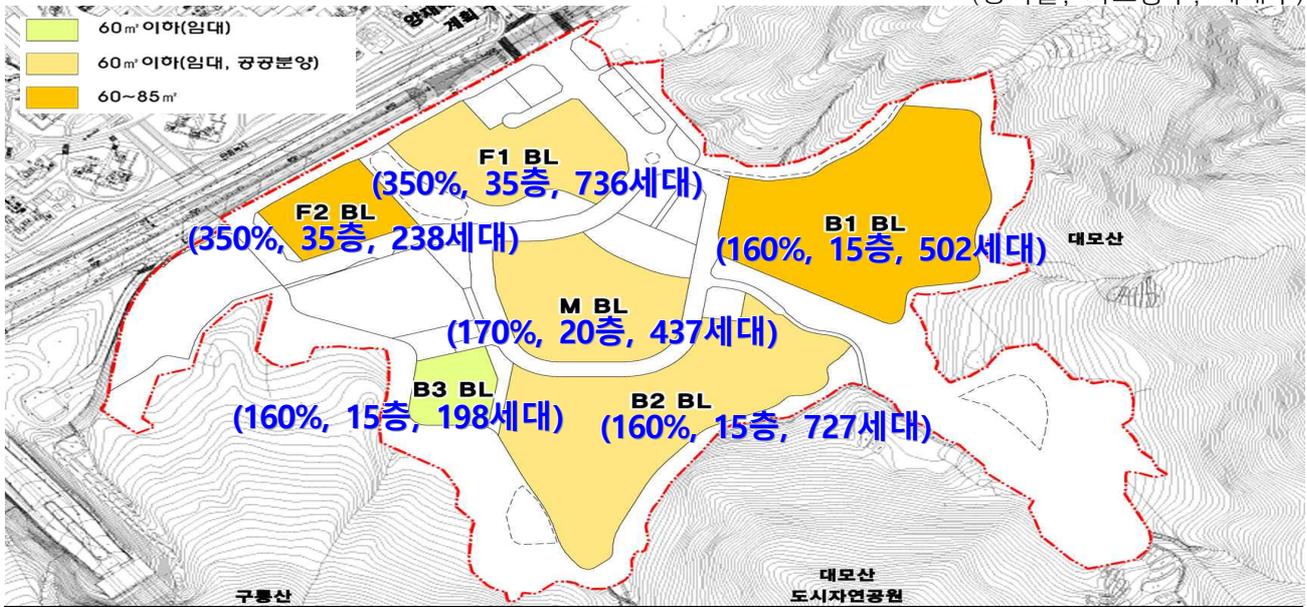
### □ 토지이용계획



구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계		266,502	100.0	
주거 용지	소계	119,280	44.8	
	공동주택	91,933	34.5	
	주상복합	23,159	8.7	
	근린생활시설	4,188	1.6	
도시 기반 시설 용지	소계	136,583	51.2	
	공원	88,235	33.2	
	근린공원	77,166	29.0	
	소공원	11,069	4.2	
	녹지	1,446	0.5	
	연결녹지	1,446	0.5	
	공공공지	594	0.2	
	광장	513	0.2	
	교육시설	9,740	3.7	
	편익시설	660	0.2	종교시설 포함
	공공복합시설	4,150	1.6	
	유보지	694	0.3	
	주차장	1,593	0.6	
	저류지	(6,958)	(2.6)	공원내 중복결정
도로	28,958	10.7		
기타시설 용지	소계	10,639	4.0	
	의료, 연구 등	10,639	4.0	

## □ 주택건설계획

(용적률, 최고층수, 세대수)



세대수(세대)				
합계	분양			임대(SH)
	소계	공공(SH)	일반(민간)	
2,838	1,731	991	740	1,107

## Ⅲ 지방공사채 발행 추진

### □ 지방공사채 발행 필요성

○ 본 사업의 지방공사채 승인 발행기간('18~'20)이 만료되어, 해당사업 실시 계획인가('20.6.)이후 보상 등을 추진하기 위한 사업비가 필요함

#### ○ 관련 추진경위

- 2017. 2~9. : 사업타당성 검토(지방공기업평가원)
- 2017.10.13. : SH공사 투자심사위원회 의결
- 2017.10.23. : 사업추진안 SH공사 이사회 의결
- 2017.12.20. : 사업추진안 제277회 시의회 도시계획관리위원회 의결
- 2018. 7. 5. : 지방공사채 발행 승인 통보(서울시→SH)

※ 승인금액 : 5,785억원, 발행기간 : 2018~2020년

- 2022. 8. 2. : 사업타당성 검토 현행화(가울회계법인)

- 2022. 8.31. : 지방공사채 발행승인 신청(안) SH공사 이사회 의결

※ 발행금액 : 7,806억원, 발행기간 : 2023~2025년

## □ 재원조달계획(공사채 규모)

(단위: 억원)

사업비					재원조달				
계	토지비	조성비	건축비	금융비용 등	계	공사채	주택도시 기금	자체자금	분양수입 등
19,665	7,301	1,218	4,552	6,594	19,665	7,806	680	104	11,075
100%	37.13%	6.19%	23.15%	33.53%	100%	39.70%	3.46%	0.53%	56.31%

## □ 관련절차 검토

- (관련기준) 지방의회의 의결을 받은 공사채 발행금액이 당초 사업계획 대비 10%이상 증가할 경우 행정안전부 「지방공사채 발행·운영기준」에 따라 지방의회(해당 상임위) 재보고
- (검토결과) '22년 공사채 발행 승인 신청금액이 '18년 최초 발행 승인 대비 약 35% 증가(당초 5,785억 → 변경 7,806억 원)함에 따라 시의회 재보고 사항임

## □ 주요 변동내용

구분	'18년 최초 발행 승인 시	'22년 발행 승인 신청 시
사업기간	2016.12.08. ~ 2020.12.31.	2016.12.08. ~ 2025.12.31.
사업면적	266,304㎡	266,502㎡(증 198㎡)
세대 수	총 2,692세대 - 분양 1,585(자체건설 841) - 임대 1,107	총 2,838세대(증 146세대) - 분양 1,731(자체건설 991) - 임대 1,107
총사업비	총 10,356억원 - 토지비: 4,344억원 - 조성비: 872억원 - 건축비: 3,205억원 - 부대비: 1,476억원 - 기 타: 459억원	총 19,665억원(증 9,309억원) - 토지비: 7,301억원(증 2,957억원) - 조성비: 1,218억원(증 346억원) - 건축비: 4,552억원(증 1,347억원) - 부대비 <sub>1</sub> ): 2,544억원(증 1,068억원) - 기 타 <sub>2</sub> ): 4,050억원(증 3,591억원)
발행금액	5,785억원	7,806억원(증 2,021억원, 35%)

1) 부대비 : 판매비, 일반관리비, 예비비

2) 기 타 : 금융비용, 법인세('22년 발행시 건설기간 내 택지 및 주택분양 차익 증가로 인한 법인세 부담액 3,734억원 포함)

# IV 타당성검토 결과

## □ 타당성 검토 결과(요약)

○ 타당성 검토 결과: **다소 양호**

구분	타당도	주요내용							
경제성	양호	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 순현재가치(NPV) : 9,714억원 (기준: NPV &gt; 0)</li> <li>▶ 편익비용비(B/C) 1.81 (기준: B/C &gt; 1)</li> <li>▶ 내부수익률(IRR) 11.92% &gt; 4.5% (기준: IRR &gt; 4.5%(할인율))</li> </ul>							
재무성	다소양호	<table border="1" style="margin-bottom: 10px;"> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">수지 분석</td> <td>총 비용</td> <td style="text-align: right;">2,569,266백만원</td> </tr> <tr> <td>총 수익</td> <td style="text-align: right;">4,229,255백만원</td> </tr> <tr> <td>순이익</td> <td style="text-align: right;">1,659,989백만원</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 재무적순현재가치(FNPV) : 2,381억 원 (기준: FNPV &gt; 0)</li> <li>▶ 수익성지수(PI) : 1.16 (기준: PI &gt; 1)</li> <li>▶ 재무적내부수익율(FIRR): 11.42%(기준 FIRR &gt; 4.5%(할인율))</li> <li>▶ 추정사업이익율 : 15.63%</li> </ul>	수지 분석	총 비용	2,569,266백만원	총 수익	4,229,255백만원	순이익	1,659,989백만원
수지 분석	총 비용	2,569,266백만원							
	총 수익	4,229,255백만원							
	순이익	1,659,989백만원							
정책성	다소양호	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 대규모 무허가 판자촌이 밀집되어 주거환경이 극도로 열악한 지역을 쾌적한 도시로 조성, 공공복리를 증진하는 사업으로 지역주민의 주거 복지 향상에 기여</li> <li>▶ 서울시 내 생산부가가치유발 및 취업유발 효과가 클 것으로 기대</li> </ul>							

○ 사업수지(경상가 기준) ※ 분석기간 : 건설기간+운영기간 내(2021~2068)

지출		금액(백만원)	수입		금액(백만원)
합 계		2,569,266	합 계		4,229,255
투자비	소 계	1,561,496	분양 수입	소 계	2,191,792
	용지비	730,087		택지분양	1,182,716
	조성비	121,796		공공분양 주택	989,480
	건축비	455,199		상 가	19,594
	부대비	254,413			
기타	소 계	1,007,770	기타	소 계	2,037,463
	법인세	700,926		공공임대 임대료	166,021
	금융비용	55,597		국고보조금	64,654
	임대운영비	144,613		토지잔존가치	1,483,102
	임대보증금 반환	106,634		임대보증금 수입	106,634
				이자수익	217,052
유출입차					1,659,989

- 2022. 9. : 공사채 발행승인 신청
- 2022.12. : 공사채 심의 및 결과통보
- 2022.12.~2023. 1. : 보상계획공고 및 이의신청 접수
- 2023. 2. : 보상협의회 개최
- 2023. 3. : 감정평가
- 2023. 4~5. : 보상협의 계약
- 2023. 6. : 수용재결 신청
- 2023.12. : 수용재결금 공탁
- 2024. 3. : 공사 착공