

서울주택도시공사 세운4구역 도시환경정비사업 추진 동의안

| | |
|----------|-----|
| 의안 번호 | 435 |
|----------|-----|

제출년월일 : 2019년 2월 1일
제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 본 사업지는 2004.2 도시환경정비구역으로 지정되고 당초 종로구청이 사업시행자로 지정되었다가 2007.9 서울주택도시공사로 사업시행자 변경 지정되어 2009.4 사업시행인가를 신청하였으나, 구역에 인접한 종묘가 유네스코에서 사적지로 지정됨에 따라 그간 문화재 심의 문제로 장기 지체되었고 최근 문화재심의 완료(2018.4.20.) 및 사업시행인가(2018.6.29.)를 득하였음.
- 나. 본 사업지는 40년이상 건물이 88%(174개동), 목조건물이 70%(138개동)이며, 화재시 소방차량의 내부진입이 불가능한 구조로 대형사고 위험이 상존하고 있으며, 2008년 선보상 및 대체영업장을 이주를 추진하여 구역 내 임차상인 대부분이 대체영업장 및 타 지역으로 이주하여 상권 몰락 및 슬럼화가 가속되고 있는 실정이며, 토지등소유자들은 임차상인 이주 이후 임대료 수입 단절, 상권 몰락 등 재산권 행사에 제한을 받고 있어 조속한 사업추진을 요구하고 있음.
- 다. 정체된 사업장의 정상화를 통한 열악한 도심환경 개선, 지역 경제의 활성화를 위하여 지방공기업법 제65조의3 및 동법 시행령 제58조의 2에 따라 총 사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대하여 시의회 의결을 받고자 함.

2. 주요내용

가. 사업명 : 세운4구역 도시환경정비사업

나. 위 치 : 서울시 종로구 예지동 85번지 일원

다. 면 적 : 32,224 m^2 (연면적 301,546 m^2)

라. 사업추진방식 : 서울주택도시공사를 단독시행자로 지정하여 사업 시행

마. 도시계획사항 : 일반상업지역, 재정비촉진지구

바. 주체별 업무추진 내용

- 정비계획 수립권자 : 서울특별시
- 사업시행계획 승인권자 : 종로구청
- 사업시행자 : 서울주택도시공사

사. 총 사업비 : 1조 7,315억원

- 사업비항목 : 용지비 5,876억원, 공사비 9,368억원,
금융비용 등 기타 2,071억원
- 자원조달 : 공사 자체자금 1,469억원, 공사채 8,560억원,
분양수입금 7,286억원

아. 사업성 분석

- 재무성 분석 : $PI=1.0089$, $FNPV=118$ 억원
- 경제성 분석 : $B/C=0.8985$, $NPV=-1,156$ 억원

3. 참고사항

가. 관계법령 : 도시및주거환경정비법

나. 세운4구역 도시환경정비사업 사업타당성 분석보고서 1부

※ 작성자 : 서울주택도시공사 도시재생본부 세운사업단 세운사업부

(부장 허정식 ☎070-7705-7974 / 담당 이준철 ☎070-7705-7518)