

수서역세권 공공주택지구 조성사업 공동시행 참여 동의안 검 토 보 고

의 안 번 호	1337
------------	------

2020.2.25.
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2020.2.5. 서울특별시시장 제출 (2020.2.12. 회부)

2. 제안이유

가. 사업의 당위성

- 「2030서울플랜」, 「수서·문정 지역중심 육성 종합관리방안」(서울시, '16.04.) 등에 따라, 수서역 일대를 신산업 전략 거점으로 육성하기 위하여 서울주택도시공사가 “수서역세권 공공주택지구 조성사업”(KR, LH 시행 중)의 공동사업시행자로 참여하고자 함.

나. 사업의 필요성

- 본 사업대상지는 서울 강남에 위치한 전국단위의 교통요충지로 체계적인 개발을 통해 주변 지역과의 동반 가치 상승 및 주민편의 증진이 기대되는 지역으로, 서울시와 전국에 생산유발, 부가가치유발, 소득유발, 고용유발 등의 효과가 파급될 것으로 분석됨.
- 국토부, LH의 공공주택지구 지정에 따라 개발이 착수된 상황으로 서울시의 전략적 도시관리계획 실현을 위해 서울주택도시공사의 참여 및 역할 수행이 요구됨.

다. 사업의 기대효과

- 본 사업은 SRT 개통과 더불어 증대되는 역세권 및 배후지역의 개발수요에 대응하여 공공주택 공급을 통한 청년층 및 주거취약자의 주거안정을 도모하고 업무·유통시설용지 공급을 통해 문정지구 등 주변 지역과의 업무·R&D·생산·물류기능 연계로 시너지효과가 기대됨.

라. 제안근거

- 본 사업은 총사업비 200억 원 이상의 신규 투자사업으로, 지방공기업법 제65조의3 및 같은 법 시행령 제58조의2에 따라 사업추진에 대한 시의회 의결을 받고자 함.

3. 주요내용

가. 사 업 명 : 수서역세권 공공주택지구 조성사업(국토부장관 승인)

나. 위치·면적 : 강남구 수서동 187번지 일원 / 386,479m²

다. 도시계획 : (변경 전)개발제한구역, 자연녹지지역

(변경 후)제2종·제3종 일반주거지역, 준주거지역,
일반상업지역

라. 사업기간 : '16.06.29.(지구지정고시일) ~ '21.12.31.

마. 시 행 자 : 한국토지주택공사(LH), 한국철도시설공단(KR),
서울주택도시공사(SH, 예정)

※ 공동사업시행 합의(안) 요약

구분	지분율	담당업무			
		본지구		훼손지	
		인허가/설계/공사/공급	보상	인허가/설계	보상/공사/공급
KR	45%	협조	담당구역	총괄시행	협조
LH	45%	총괄시행	담당구역	협조	협조
SH	10%	업무·유통시설용지 도입용도계획 수립	-	협조	총괄시행

바. 사 업 비 : 5,378억원

(용지비 4,281억원, 조성비 523억원, 기타 574억원)

사. 참고자료

- 수서역세권 공공주택지구 조성사업 사업타당성 검토보고서 1부

4. 검토의견

가. 사업개요

- “수서역세권 공공주택지구 조성사업”은 지난 2016년 공공주택지구로 지정·고시¹⁾된 이후 2018년 지구계획이 승인²⁾됨에 따라 행복주택 1,910호와 신혼희망타운(공공분양 및 임대) 621호³⁾, 업무·유통시설, 상업시설, 환승센터(철도), 복합커뮤니티시설, 학교, 공원, 녹지, 주차장 등이 건설·공급될 계획임.

- 대상지는 공공주택지구 지정 이전에는 개발제한구역 및 자연녹지지역이었으나, “수서역세권 공공주택지구 지구계획”이 승인⁴⁾되면서 개발제한구역 해제 후 용도지역은 제2종·제3종 일반주거지역, 준주거지

1) 국토교통부고시 제2016-396호(2016.6.29.), “수서역세권 공공주택지구의 지정 및 지형도면 등”

2) 국토교통부고시 제2018-7호(2018.1.9.), “수서역세권 공공주택지구 지구계획 승인”

3) 수서역세권 신혼희망타운 조성계획은 2017년 11월 19일 “사회통합형 주거사다리 구축을 위한 주거복지 로드맵”을 통해 발표되었으며, 어린이집, 공동육아방, 실내놀이터 등 육아시설과 통학길 및 수납공간 특화 등 신혼부부 맞춤형 설계를 통해 신혼부부 특화형 공공주택을 건설한 후 공급물량 전부를 신혼부부에게 공급하는 사업임.

신혼희망타운에는 전용면적 60㎡이하 분양형 및 임대형 공공주택이 건립되며, 신혼부부(혼인기간 7년 이내 무주택세대구성원), 예비신혼부부(공고일로부터 1년 이내에 혼인사실을 증명할 수 있는 자), 한부모가족(6세 이하의 자녀가 있는 무주택세대구성원) 중 도시근로자 월평균 소득 120% 이하(임대형 중 국민임대는 70%, 행복주택은 100% 이하)인 가구를 공급대상으로 하고 있음.(참조 : 국토교통부 마이홈 홈페이지(myhome.go.kr))

4) 국토교통부고시 제2018-7호(2018.1.9.), “수서역세권 공공주택지구 지구계획 승인”

역, 일반상업지역으로 변경·결정되었음.

- 사업대상지(강남구 수서동 187번지 일대 386,479 m^2)인 수서역세권 공공주택지구는 2030 서울도시기본계획에 따른 12개 지역중심의 하나인 “수서·문정 지역중심”에 위치하고 있으며, 대상지 인근에는 지하철 3호선 및 분당선 수서역과 SRT 수서역, 수서차량기지가 위치하고 있고, 분당-수서 간 고속화도로와 서울외곽순환도로, 서울-용인간 고속국도, 동부간선도로 등 광역교통시설이 위치하고 있음.
 - 특히 수서역 일대는 제3차 국가철도망구축계획(2016~2025)에 따라 GTX-A(삼성~동탄)와 수서-광주 복선전철이 예정되어 있는 등 동남권과 수도권 남부, 지방도시를 연결하는 중심지역으로 급부상하고 있음.
 - 또한 인근지역에는 세곡2 공공주택지구, 가락동 농수산물도매시장, 문정도시개발사업지구, 동남권유통단지, 위례신도시 등이 입지하고 있음.
- 수서 역세권 공공주택지구는 주택건설용지(공동주택)와 업무·유통시설용지, 상업시설용지, 철도용지, 복합커뮤니티시설용지, 학교 및 주차장 등 공공시설용지로 구분·구성될 예정임.(토지이용계획 참고)
 - 철도용지에서는 KR공단이 단독으로 “수서역 환승센터 복합개발사업”을 추진 중에 있으며, 사업주관자 공모를 통해 선정될 민간사업자와 KR공단이 공동으로 출자회사를 설립하여 개발·건설 후 30년간 사업운영을 실시할 예정임.⁵⁾⁶⁾
 - 공동주택용지(A1~A3)는 행복주택 및 신혼희망타운(공공분양 및 임대)으로

5) KR공단이 철도환승센터 건설공사에 기투입한 비용(철도부지 매입비 및 지하화비용 등) 중 공단이 자체적으로 조달한 비용은 사업비에 포함하며 분담할 비용은 공동시행자 간의 협의를 통해 결정할 예정임.

6) 한국철도시설공단 공고 제2019-148호, “수서역 환승센터 복합개발사업 사업주관자 모집 공고”

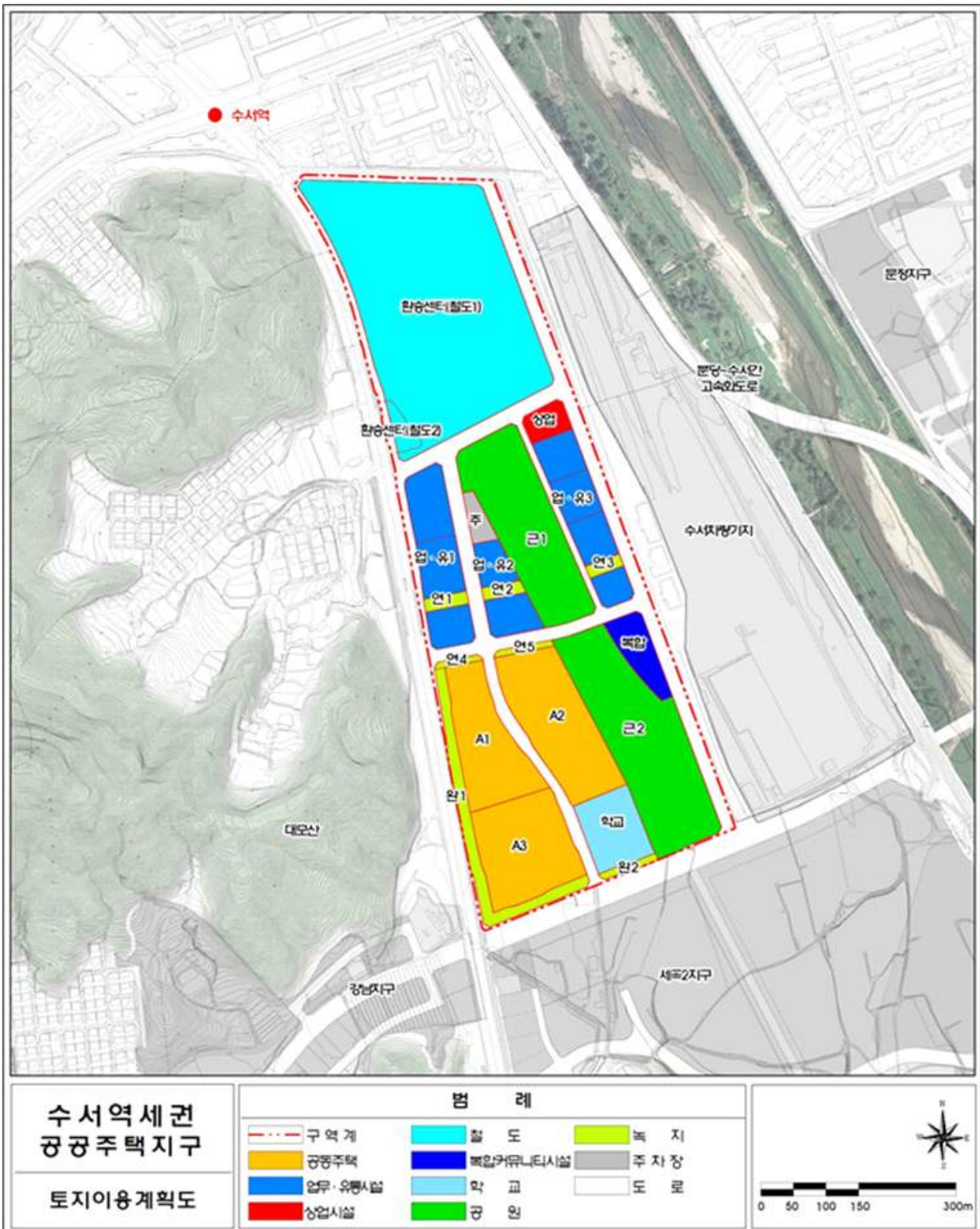
조성·공급될 예정이며, 그 밖에 철도용지를 제외한 공공시설용지 중 업무·유통용지, 상업용지, 복합커뮤니티시설용지 등은 국가·지자체와 수의계약하는 면적을 제외하고는 경쟁입찰을 통해 민간에 분양될 예정임.

위 치 도



구 분		주 요 내 용		
· 사업명		수서 역세권 공공주택지구 조성사업		
· 위치		서울시 강남구 수서동 187번지 일원		
· 사업면적		386,479 m ²		
· 용도지역	구 분		면적(m ²)	구성비(%)
	합 계		386,479	100.0
	주거지역	소 계	111,803	28.9
		제2종일반주거지역	12,986	3.4
		제3종일반주거지역	88,541	22.9
		준주거지역	10,276	2.7
	상업지역	소 계	196,536	50.9
		일반상업지역	196,536	50.9
	녹지지역	소 계	78,140	20.2
		자연녹지지역	78,140	20.2
· 주택건설계획	총 2,531호(행복주택 1,910호, 신혼희망타운(공공분양) 621호)			
· 사업시행기간	2016.6.29.(지구지정고시일) ~ 2021.12.			
· 사업방식	공공주택사업(「공공주택 특별법」 제2조)			
· 사업시행자	철도용지 : 한국철도시설공단(단독개발) 그 외 용지 : 한국토지주택공사, 한국철도시설공단, 서울주택도시공사(공동개발)			

〈토지이용계획〉



구 분		면 적(㎡)	비율(%)	비 고
총 계		386,479	100.0	
주택건설용지	소 계	67,467	17.5	
	공동주택	67,467	17.5	2,531호
공공시설용지	소 계	319,012	82.5	
	업무·유통	41,189	10.6	
	상 업	3,301	0.9	
	환승센터(철도)	102,208	26.4	
	복합커뮤니티	6,385	1.7	
	학 교	10,624	2.7	1개소
	공 원	71,368	18.5	2개소
	녹 지	16,202	4.2	7개소
	주 차 장	2,358	0.6	1개소
	도 로	65,377	16.9	

나. SH공사의 사업참여 배경 및 역할

- 서울시(도시계획과)는 수서역세권 공공주택지구 지정 이전인 2015년 2월부터 수서역세권 일대와 가락시장, 문정도시개발사업지구, 동남권유통단지 등을 포함한 “수서·문정 지역중심 육성 종합관리방안”을 수립하기 시작했음⁷⁾.
- 그러나 서울시의 종합관리방안이 마련되기 이전인 2015년 7월 31일 국토부는 수서역세권 공공주택지구 지정에 대한 주민공람을 실시하였고⁸⁾, 당시 서울시는 ‘개발제한구역을 일시에 해제하고 자연녹지지역을 상업지역으로 변경하는 등 국토부의 성급한 사업추진에 우려와 반대를 표명한다’는 입장을 공개적으로 발표⁹⁾하며, 서울시가 수립 중인 “수서·문정 지역중심 육성 종합관리방안”을 토대로 수서역세권 일대를 서

7) 서울시 보도자료(2015.2.23.), “서울시 수서역 일대 미래형 복합도시 청사진 마련”

8) 국토교통부 보도자료(2015.7.30.), “KTX 수서역세권 개발사업 주민공람 개시”

9) 서울시 보도자료(2015.7.31.), “서울시, 수서역 일대 성급한 공공주택지구 지정 반대”

울시와 함께 단계적·체계적으로 개발할 것을 요구하였음.

- 이에 따라 국토부와 서울시는 2016년 1월부터 실무회의를 통해 LH공사 및 KR공단, 그리고 SH공사의 공동사업시행방안을 논의¹⁰⁾하기 시작했으나, 2016년 2월 강남구청에서 “SH공사의 사업참여 반대 및 SH공사가 공동시행자로 참여할 경우 강남구청도 공동시행자로 포함시켜줄 것”을 공식적으로 요구¹¹⁾해옴에 따라 강남구청을 포함한 4개 기관의 역할과 업무범위, 참여지분을 등에 대한 논의가 시작되었음.
- 강남구청은 SH공사의 공동사업시행자 참여를 지속적으로 반대해왔으나, 2018년 수서역세권 지구계획이 승인¹²⁾되자 사업참여 의사를 철회(2018년 11월)¹³⁾하였음. 이후 SH공사는 참여지분율을 당초계획보다 낮은 10%로 조정¹⁴⁾하고 “업무·유통시설용지 도입용도 계획 수립” 업무와 “훼손지 복구사업”의 보상 및 공사, 공급업무를 수행하기로 LH공사 및 KR공단과 상호 합의하였음¹⁵⁾.

10) 국토부·서울시·LH공사·SH공사 실무회의(2016.1.22.)

11) 강남구청 교통정책과-2519호(2016.2.18.), “KTX수서역세권 공공주택지구 지정관련 협조 요청”

12) 국토교통부고시제2018-7호(2018.1.9.), “수서역세권 공공주택지구 지구계획 승인”

13) 수서역세권 공공주택지구 관계기관 TF 실무회의 7차(2018.11.2.)

14) 공동시행에 대한 사업비 및 수익을 기관별 지분율에 따라 분담·정산하는 방식으로, 최초 수서역세권 공공주택지구 지정 시 LH공사 및 KR공단이 각각 50%씩의 참여지분율로 사업을 시행할 예정이었으나, SH공사와 강남구청의 사업참여가 논의되는 과정에서 SH공사의 참여지분율은 31.67%로 협의가 진행되었고, 최종적으로는 10%로 협의·조정되었음.

구 분	2015.5월	2017.9월	2019.12월
LH공사	50.0%	31.67%	45.0%
KR공단	50.0%	31.67%	45.0%
SH공사	-	31.67%	10.0%
강남구청	-	5.0%	-

15) 시의회 동의절차를 이행한 후 LH공사 및 KR공단과 협약을 체결할 예정으로, 현재 기관 간 기본협약변경 체결에 대한 협의는 완료한 상태임.(LH공사 청년주택계획처-4087(2019.12.23.), “수서역세권 공동사업시행 기본협약(변경) 체결 회신요청”)

구분	지분율	담당업무			
		본지구		훼손지	
		인허가/설계/공사/공급	보상	인허가/설계	보상/공사/공급
KR	45%	협조	담당구역	총괄시행	협조
LH	45%	총괄시행	담당구역	협조	협조
SH	10%	업무유통시설용지 도입용도계획 수립	-	협조	총괄시행

- SH공사가 수행할 “업무·유통시설용지 도입용도 계획수립” 업무와 관련하여 현 지구단위계획에서는 “업무·유통시설용지”의 공급방법(경쟁입찰을 통한 최고가 낙찰)만을 정해놓고 있어, SH공사는 이를 보완하기 위해 업무·유통시설용지에 대한 체계적이고 단계적인 개발방안을 마련할 예정임.
- SH공사는 2016년 서울시가 수립한 “수서·문정 지역중심 육성 종합관리방안”에서 검토된 내용을 토대로, 수서역세권 일대를 ‘첨단유통, 지식서비스, 차세대 신기술·신산업의 전국단위 교류·지원공간’으로 조성하기 위한 세부실행계획을 수립할 계획임.
- 한편 “훼손지 복구업무”는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」(이하 「개발제한구역법」)에 따라 도시·군관리계획의 입안권자¹⁶⁾가 의무적으로 시행해야하는 사업(붙임2 참고)으로서, 공공주택지구 지정에 따른 개발제한구역 해제 면적의 10~20%수준 내에서, 해제지역이 아닌 다른 개발제한구역 내의 훼손지¹⁷⁾를 복구하는 사업임.
- 복구예정인 훼손지는 강남구청과의 협의¹⁸⁾결과에 따라 ‘강남구 율현동

16) 해당 도시지역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수

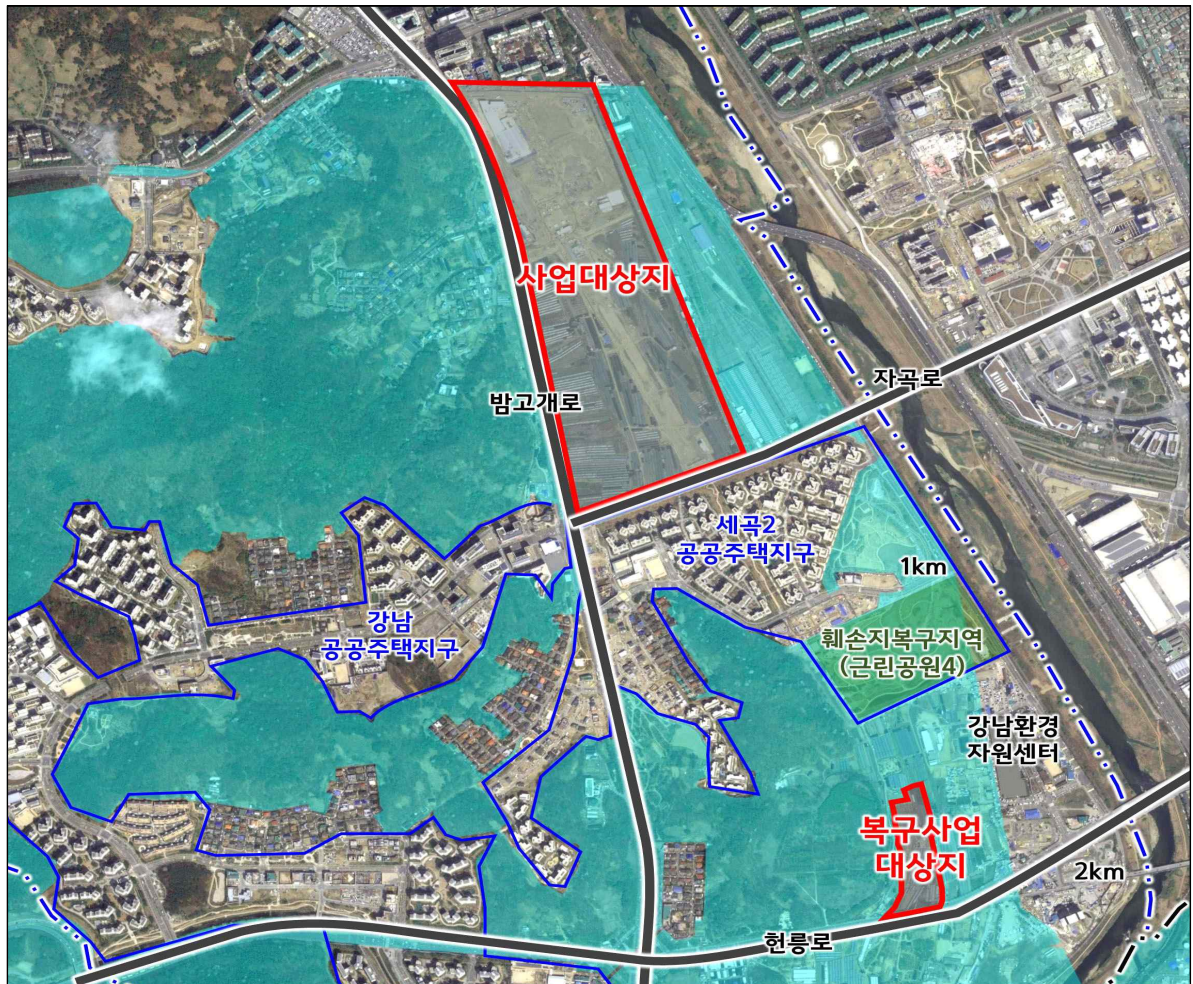
17) 「개발제한구역법」 제4조제4항제1호 및 제2호

1. 건축물 또는 공작물 등 각종 시설물이 밀집되어 있거나 다수 산재되어 녹지로서의 기능을 충분히 발휘하기 곤란한 곳. 이 경우 각종 시설물의 적법 또는 불법여부는 고려하지 아니한다.
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시·군관리계획으로 결정된 공원으로 서 훼손된 녹지를 복원하거나 녹지기능을 제고하기 위하여 공원으로 조성이 시급한 곳

18) 강남구청 공원녹지과-18054(2017.6.21.), “수서역세권 공공주택지구 사업 시행에 따른 개발제

145-3 외 53필지'(면적 : 44,920㎡, 개발제한구역 해제면적의 11.6%)로 선정¹⁹⁾되었으며, SH공사는 훼손지 복구사업에 대한 '설계 및 인허가, 보상, 공사' 등을 총괄하며 해당지역을 운동 및 조경시설을 갖춘 공원으로 조성할 계획임(붙임3 참고).

〈훼손지 복구사업 대상지〉



한구역 훼손지 복구계획 관련 협조 요청 회신”

강남구청 공원녹지과-21674(2017.7.20.), “수서역세권 공공주택지구 개발제한구역 훼손지 복구계획(안) 협의 회신”

강남구청 공원녹지과-24975(2017.8.23.), “수서역세권 공공주택지구 개발제한구역 훼손지 복구계획(안) 및 지구계획 승인신청 관련 조경분야 의견 회신(추가)

국토교통부 행복택지기획과-1752(2017.10.11.), “중앙도시계획위원회 심의결과 알림(수서역세권)

- 19) 이 지역은 인근에 돌산근린공원(도시계획시설)을 포함한 임야가 위치하고 있어 이를 훼손한 후 불법경작을 할 우려가 있고, 자동차 매매단지에서 주변농지를 불법 형질변경 후 주차장으로 활용하고 있는 등 추가적인 훼손시설물 확산방지가 필요한 상태임(수서역세권 공공주택지구 개발제한구역 훼손지 복구계획(안), 2017.9.28.)

〈훼손지내 지장물 현황〉

구 분	필지수	부지면적(㎡)	비율(%)
합 계	34	35,214	100.0
적치장	1	1,268	3.6
비닐하우스(재배용)	23	22,721	64.5
비닐하우스(재배, 주거, 창고 용도 혼재)	10	11,225	31.9

〈훼손지 복구사업 대상지 현황〉

키 맵	① 적치장	② 방치된 비닐하우스
	③ 주거 및 창고	④ 창고
	⑤ 주거 및 창고	⑥ 창고

다. 사업타당성

- '18.4월 지방공기업평가원이 수행한 사업 타당성 검토결과²⁰⁾ 수서역

세권 공공주택지구 조성사업의 전반적 타당성은 「다소 양호」인 것으로 분석되었음.

- **경제성 분석**²¹⁾ 결과, 총 비용 1조 5,299억 8천9백만원 및 총 편익 1조 6,070억 9천5백만원에 따라 771억 6백만원의 순편익이 발생하여 내부수익률(IRR)은 4.87%로 나타나 이 사업은 경제적 타당성을 확보하는 것으로 분석되었음.

(단위: 백만원)

구 분		금 액	비 고
편 익 비 용 분 석 (현재가치)	총 편 익	1,607,095	주거공간제공 편익+업무시설이용 편익+상업시설이용 편익
	총 비 용	1,529,989	총사업비 + 운영비 - 토지잔존가치
	순 편 익	77,106	순편익 > 0 → 경제적 타당성 확보
경제적 타당성	NPV	77,106	NPV > 0 → 경제적 타당성 확보
	B/C ratio	1.0504	B/C ratio > 1 → 경제적 타당성 확보
	IRR	4.87%	IRR > 할인율(4.5%) → 경제적 타당성 확보

- 불확실성이 경제적 타당성에 미치는 영향을 파악하기 위해 실시한 **민감도 분석**²²⁾ 결과, 편익이 4.8% 감소하거나 비용이 5.

20) 사업 타당성 여부는 경제성·재무성·정책성·개발환경·기술성 측면에서 분석하였음. (지방공기업평가원, 수서역세권 공공주택지구 조성사업 타당성 검토, 2018.4)

21) 사업의 경제적 타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있음. 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 순현금흐름의 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 한국개발연구원이 제시한 4.5%를 적용함(지방공기업평가원, 수서역세권 공공주택지구 조성사업 타당성 검토, p.222, 2018.4).

22) 경제적 타당성 분석에 사용된 비용/편익에는 주거공간 및 업무시설, 상업시설이용 편익 등이 반영되어 있어 시장변동에 따라 이들 요인이 변동하게 되면 사업수지 및 순현금흐

0% 이상 증가될 경우 B/C값이 1.0을 하회하여 이 사업은 경제적 타당성을 확보하지 못하는 것으로 분석되었음.

구 분	경제적 타당성(NPV>0) 확보 조건	비 고
편익 감소율	4.8% 이하	
비용 증가율	5.0% 이하	

- 재무적 타당성 분석에서는 총수익 6,770억 2백만원, 총비용 6,092억 7백만원, 순이익 677억 9천5백만원으로 나타나, 순현재가치(FNPV) 및 수익성지수(PI), 재무적 내부수익률(FIRR) 모두 타당성을 확보하는 것으로 분석되어, 전반적으로 재무적 타당성은 보통인 것으로 분석되었음.

(금액: 백만 원)

구 분		금 액	비 고
수 지 분 석 (경상금액)	총현금유입	677,002	분양수입
	총현금유출	609,207	투자비, 금융비용, 법인세
	순현금흐름	67,795	순이익> 0
재무적 타당성	FNPV	17,632	FNPV>0 → 재무적 타당성 확보
	PI	1.0335	PI>1 → 재무적 타당성 확보
	FIRR	5.59%	FIRR> 할인율(4.5%) → 재무적 타당성 확보

- 이 사업의 재무적 타당성은 분양가 변화율 3.80% 이내 인하, 투자비 변화율 3.95% 이내 증가, 계획기간 내 분양률 94.48% 이상인 조건 하에서 확보될 수 있는 것으로 분석되었는 바, 사업여건이 당초계획보다 악화될 경우 재무적 타당성을 확보하기 어

름, NPV, B/C Ratio, IRR에 영향을 미치게 되므로 이에 대한 민감도 분석이 필요함.

려울 수 있으므로, 사업추진 시 환경변화에 유의하고 계획적인 사업추진을 도모해야 할 것임.

구 분	재무적 타당성(FNPV>0) 확보 조건	비 고
분양가 변화율	3.80% 이내 인하	
투자비 변화율	3.95% 이내 증가	
계획기간 내 분양률	94.48% 이상	

- 한편, SH공사는 2016년 공공주택지구 지정·고시 이후 관계기관 (LH공사 및 KR공단, 강남구청)과 함께 공동사업시행을 준비하는 과정에서 2018년 4월 지방공기업평가원을 통해 이 사업의 타당성검토를 완료하였으나, 이후 사업참여 결정이 지연되며 SH공사의 업무범위와 역할, 지분참여율 등이 당초 계획보다 축소조정(지분참여율의 경우, 31.67%→10%로 축소)되었고, 공동사업시행자인 LH공사와 KR공단은 SH공사의 사업참여가 지연되는 동안 공동으로 사업을 시행해옴에 따라, 사업참여 시점에서의 실제 사업비 지출액을 반영한 재무적 타당성에 대한 재검토가 요구되었음²³⁾.

23) 지방공기업법 제65조의3제1항 및 제2항에 따르면 지방공기업이 200억원이상 신규투자사업을 실시할 경우, 사전에 전문기관을 통해 타당성 검토를 마친 후 지방의회의 의결을 받도록 하는 근거만 규정되어 있고, 토지이용계획의 변경 및 분석시점의 변경, 참여지분 변경에 따른 타당성 재검토에 대한 근거 규정은 마련되어 있지 않은 상태임.

이에 대해 지방공기업평가원은 SH공사와의 질의회신을 통해 타당성 재실시 대상은 “지방공사채 발행운영기준 준용” (타당성 검토 후 사업비 10% 이상 증가 또는 3년 이상 지연·보류된 경우)하고 있다는 의견을 회신해옴에 따라, 이 사업은 타당성 재실시 대상에 해당하지는 않음.

※ SH공사 역세권개발부-2221호(2019.9.23.), “지방공기업 신규투자사업 타당성 검토 재실시 관련 업무 협의”

※ 지방공기업평가원 투자분석센터-601호(2019.9.24.), “수서역세권 공공주택지구 타당성 검토 재실시 검토의견 회신”

〈사업성분석 변동내역〉

항목	'18.04. 기준	'19.09. 기준*	증감	비고
분석시점	2017년 12월	2019년 9월	-	
주택계획	(A3BL) 분양전 환공공임대주택 620세대	(A3BL) 공공분양(신혼희망타운) 635세대	증 15세대	국토부고시 2018-838호 (‘18.12.21.)
매각용지 분양수입	6,770억원	8,069억원	증 1,299억원 (A3BL 증가분 1,028억원)	A3BL 매각가 증가, 사업진행 및 인근 시세 상승 반영
용지비	4,282억원 (추정)	4,575억원 (평가확정)	증 293억원	확정금액 반영, 사업이익 증가에 따른 법인세 증가 등
조성비	523억원 (추정)	627억원 (부분확정)	증 104억원	
법인세	198억원	486억원	증 287억원	
기 타	941억원	841억원	감 100억원	
사업비	5,944억원	6,529억원	증 585억원 (증 9.8%)	
참여지분	LH : 31.67% KR : 31.67% SH : 31.67% 강남구 : 5%	LH : 45% KR : 45% SH : 10%	SH 참여지분 : 감 21.67%	제9차 실무 T/F회의 (‘19.05.27.)

자료 : 수서역세권 공공주택지구 조성사업 공동시행 참여(안), 2019.12.26., SH공사

주* : 2019년 사업타당성 재검토는 1차 지구계획 변경승인(국토교통부고시제2018-838호(2018.12.21))을 반영한 분석한 결과이며, 이후 2차 지구계획 변경승인(국토교통부고시제2019-577호(2019.10.22.))이 고시됨에 따라, 주택건설·공급호수는 635호에서 621호로, 사업대상지 면적은 386,664㎡에서 386,479㎡로 변경되었음.

- 이에 따라 재무적 타당성 재검토용역을 실시한 결과, 순현재가치(FNPV) 및 수익성지수(PI), 재무적 내부수익률(FIRR) 모두 최초 타당성 검토결과 대비 크게 개선되는 것으로 분석되었음²⁴⁾.

구 분		금 액		비 고
		'18.4	'19.9	
수 지 분 석 (경상금액)	총현금유입	677,002	806,941	분양수입
	총현금유출	609,207	655,696	투자비, 금융비용, 법인세
	순현금흐름	67,795	151,245	순이익 > 0
재무적 타당성	FNPV	17,632	80,366	FNPV > 0 → 재무적 타당성 확보
	PI	1.0335	1.127	PI > 1 → 재무적 타당성 확보
	FIRR	5.59%	10.53	FIRR > 할인율(4.5%) → 재무적 타당성 확보

24) (주)하나감정평가법인, 수서역세권 공공주택지구 조성사업 타당성 검토 용역보고서, 2019.9

○ 그 밖에 정책성 및 개발환경에 대한 분석결과는 「다소 양호」로 나타났으며, 기술성 분야에 대한 분석결과는 「보통」으로 평가되었음.

- 특히 정책성 분석 결과, 개통된 지 3년 이상 경과한 SRT 수서역에 배후 업무단지를 조성하여 자족성을 높이고, 대규모 공원 및 녹지, 공공주택지구를 조성하여 친환경적인 정주환경을 제공할 것으로 판단됨에 따라 시의성과 당위성이 높은 사업으로 평가되었음.

분석방법	타당도	주요내용
경제성	○	• B/Cratio 1.0504 > 1 • 그 외 NPV 77,106백만 원 > 0, IRR 4.87% > 4.5%(할인율) • 경제적 타당성(NPV > 0) 확보조건 : 비용 증가율 5.0% 이하, 편익 감소율 4.8% 이하
재무성	△	• PI 1.0335 > 1 • 그 외 FNPV 17,632백만 원 > 0, FIRR 5.59% > 4.5%(할인율) • 재무적 타당성(NPV > 0) 확보조건 : 분양가 감소율 3.80% 이내, 투자비 증가율 3.95% 이내, 계획기간 내 분양률 94.48% 이상 • 추가 분석결과 - PI 1.127 > 1, FNPV 80,366백만원 > 0, FIRR 10.53% > 4.5%(할인율)
정책성	○	• 본 조성사업은 SRT 개통과 더불어 증대되는 개발수요에 대응하며, 친환경적 개발 및 공공주택의 공급을 통해 공공성을 확보함 • 사업대상지의 지역낙후도, 쇠퇴지수 검토결과 도시재생 차원 및 인구유출 방지 차원에서 사업의 시의성과 필요성을 확보함 • 파급효과 - 서울시 내 생산유발 500억 원, 부가가치유발 191억 원, 소득유발 134억 원, 고용유발 364명 - 전국 생산유발 935억원, 부가가치유발 301억원, 소득유발139억원, 고용유발 364명 • 다만 지역간 사업연관분석은 본 사업 투자에 따른 기회비용은 고려하지 않음
개발환경	○	• 상위계획 및 법제도적 관련 요건에 전반적으로 부합함 • 사업대상지는 광역교통체계가 양호하고 교통접근성이 우수하며, 인근에 다양한 개발사업이 활발하게 진행되고 있음 • 정부의 부동산규제 강화에 따라 투자수요의 위축이 예상되며 금리인상 기조와 더불어 장기적으로 부동산 시장의 침체가능성이 존재하나, 지역적 특성에 따라 차이가 있을 것으로 판단됨
기술성	△	• 개발기본계획 검토 - 본 사업은 지구계획승인 완료 단계로, 개발기본계획에는 계획안 설정의 기본 방향 및 계획지표가 적절하게 반영되어 체계성과 효율성을 갖춘 계획이 수립 되었으며, 향후 실시계획 수립 시에는 전력공급계획, 도시가스공급계획, 열공 급계획 수립이 필요함 • 수요 추정 - 사업대상지에 계획된 주택공급물량 2,530호는 주택재고량, 준공실적추세의

분석방법	타당도	주요내용
		공급대안에서는 수요가 미흡하나 주변공급계획을 반영한 공급대안에서는 수요가 확보되는 것으로 분석됨 - 공공임대주택으로 계획된 2,530호는 재고량추이의 공급대안에서는 수요가 확보되나, 서울시 공급계획안을 반영하면 수요가 미흡한 것으로 분석되었고, 청년주택 1,910호에 대한 수요는 충족되는 것으로 분석됨 - 상업시설용지 3,301㎡에 대한 수요는 확보되는 것으로 분석되었고, 업무시설은 건축현황추세의 공급대안을 반영할 경우 수요가 미흡하나, 주변공급계획안을 적용하면 수요가 확보되는 것으로 추정됨 ● 총 사업비 추정 - 상부건축물의 건축비 포함 총 사업비는 1,772,640백만 원으로 추정됨 - 경제성 분석에 반영할 총사업비는 1,650,292백만 원임 - 재무성 분석에 반영할 총사업비는 537,859백만 원임(낙찰률 86.4% 반영)

주) ◎ 매우양호 ● 양호 ○ 다소 양호 △ 보통 ▽ 다소 미흡 ▼ 미흡 × 매우 미흡 ? 미지수

라. 종합의견

○ 이 동의안은 LH공사와 KR공단이 공동으로 시행 중인 “수서역세권 공공주택지구 조성사업”에 SH공사가 지분 10%를 투자하여 공동사업시행자로 참여하기 위한 것으로, 국가주도로 추진되어 온 대규모 개발제한구역 해제지역 내 역세권 개발사업에 동참함으로써 2030 서울플랜 상 지역중심에 해당하는 수서역 일대의 유통·업무시설용지를 신산업 전략거점으로 조성·육성하려는 서울시의 정책의지를 반영하고, 단계적이고 체계적인 개발사업을 유도할 수 있다는 측면에서 SH공사의 사업참여는 긍정적이라고 판단됨.

- 다만, 사업참여 결정이 상당기간 지연되며 공동사업시행자로서 SH공사의 역할과 참여지분이 당초 계획보다 축소(31.67% → 10%)되었다는 점에서 뒤늦은 사업참여에 대한 비판적 시각도 존재할 수 있으나, 강남구청의 사업참여 요구로 협의가 지연되는 동안 사업이 상당부분 추진(보상완료 등)되어 SH공사의 역할과 참여지분 축소가 불가

피했던 점을 감안할 필요가 있음.

- 또한 SH공사는 공공주택지구 지정 이전부터 서울시(도시계획과)와 함께 수서역세권 일대를 포함한 가락시장, 문정도시개발사업지구, 동남권유통단지와 인근 지역인 세곡2 공공주택지구, 위례신도시 등과 연계될 수 있는 종합계획을 수립해왔고, 상대적으로 낮은 지분율로 LH공사 및 KR공단과 동등한 사업시행자로서의 지위를 확보하게 되었다는 점, 그리고 재무적 타당성 재검토결과에서도 수익성이 최초 분석 보다 개선된 점을 감안할 필요가 있음.
- 한편, SH공사가 용역·보상·공사를 총괄하게 될 훼손지 복구사업의 경우 보상비 상승을 감안하여 조속한 인허가를 추진토록 하되, 복구사업 대상지내에 적치장과 비닐하우스(재배, 주거, 창고용도 혼재)등이 혼재되어 있는 바, 면밀한 현황조사를 토대로 보상과정에서 불필요한 민원이 발생하지 않도록 주의할 필요가 있음.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 한 승 윤
연 락 처	02-2180-8207
이 메 일	syhan@seoul.go.kr

【붙임 1】 사업추진경위

- `15.05.07 : (LH-KR) 사업 공동시행 기본협약 체결
- `15.07.31~`15.08.14 : 수서역세권 공공주택지구 주민공람 실시
- `16.06.23 : 중앙도시계획위원회 심의(공공주택지구 지정)
- `16.06.29 : 수서역세권 공공주택지구의 지정 및 지형도면 등(국토교통부 고시 제2016-396호)
- `16.06.29 ~ `17.04.25 : 1차 ~ 6차 관계기관 T/F회의
- `16.09.30 ~ `19.05.27 : 1차 ~ 9차 관계기관 실무 T/F회의
- `17.05.16 : 환경영향평가 주민설명회
- `17.07.04 : 수서역세권 공공주택지구 지구계획 승인 신청
- `17.09.29 : 중앙도시계획위원회 심의(훼손지 복구계획(안))
- `18.01.09 : 수서역세권 공공주택지구 지구계획 승인(국토교통부 고시 제 2018-7호)
- `18.04. : 수서역세권 공공주택지구 조성사업 타당성검토 완료(지방공기업평가원)
- `18.04.20 : 보상계획 공고 (현재 보상 완료)
- `18.12.21 : 수서역세권 공공주택지구 지정 변경(1차) 및 지구계획 변경 (1차) 승인 (국토교통부 고시 제2018-838호)
- `19.05. : 단지조성공사 착공
- `19.10.22 : 수서역세권 공공주택지구 지정 변경(2차) 및 지구계획 변경 (2차) 승인 (국토교통부 고시 제2019-577호)
- `19.12.26 : SH공사 제348회 이사회 개최(원안의결)

【붙임 2】 관계규정

○ 「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

○ 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」

제4조(개발제한구역의 지정 등에 관한 도시·군관리계획의 입안)

④ 입안권자는 제1항에 따라 개발제한구역의 해제에 관한 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 개발제한구역 중 해제하고자 하는 지역(이하 “해제대상지역”이라 한다)에 대한 개발계획 등 구체적인 활용방안과 해제지역이 아닌 지역으로서 개발제한구역 내 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 훼손된 지역(이하 “훼손지”라 한다)의 복구계획 등 주변 개발제한구역에 대한 관리방안을 포함하여야 한다. 이 경우 복구하고자 하는 훼손지의 범위는 해제대상지역 면적의 100분의 10부터 100분의 20까지에 상당하는 범위 안에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 입안권자와 협의하여 결정한다.

1. 건축물 또는 공작물 등 각종 시설물이 밀집되어 있거나 다수 산재되어 녹지로서의 기능을 충분히 발휘하기 곤란한 곳. 이 경우 각종 시설물의 적법 또는 불법여부는 고려하지 아니한다.
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시·군관리계획으로 결정된 공원으로서는 훼손된 녹지를 복원하거나 녹지기능을 제고하기 위하여 공원으로 조성이 시급한 곳

○ 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」

제2조의2(훼손지 복구계획등) ② 법 제4조제4항 후단에 따라 복구를 하려는 훼손지(이하 "복구사업지역"이라 한다)는 다음 각 호의 요건을 갖춘 지역 중에서 법 제4조제1항에 따른 도시·군관리계획의 입안권자(이하 "입안권자"라 한다)가 국토교통부장관 및 시장, 군수 또는 구청장과 협의하여 선정하여야 한다.

1. 그 지역이 법 제4조제4항에 따른 개발제한구역 중 해제하려는 지역(이하 "해제대상지역"이라 한다)이 속한 해당 개발제한구역 내에 있을 것. 이 경우 훼손지가 여러 곳에 있는 경우에는 인접지를 우선하여 선정한다.
2. 복구함으로써 개발제한구역의 지정목적을 달성하는 효과가 클 것
3. 도시민의 여가활용을 위한 휴식공간으로서 접근성이 좋을 것

제2조의3(훼손지 복구계획등의 내용 등) ① 훼손지 복구계획등에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 복구사업지역의 위치 및 범위
2. 복구사업의 구체적인 내용
3. 복구사업의 시행자 또는 시행 예정자
4. 복구사업지역의 지장물(支障物) 등 훼손지 현황 및 실태
5. 복구사업의 시행시기
6. 복구사업에 드는 자원 및 투입계획
7. 건축물 등의 철거 등에 따른 이주대책
8. 복구사업지역 이외의 개발제한구역으로 존치되는 주변 지역에 대한 관리방안
9. 관계기관 및 이해관계인의 의견 등

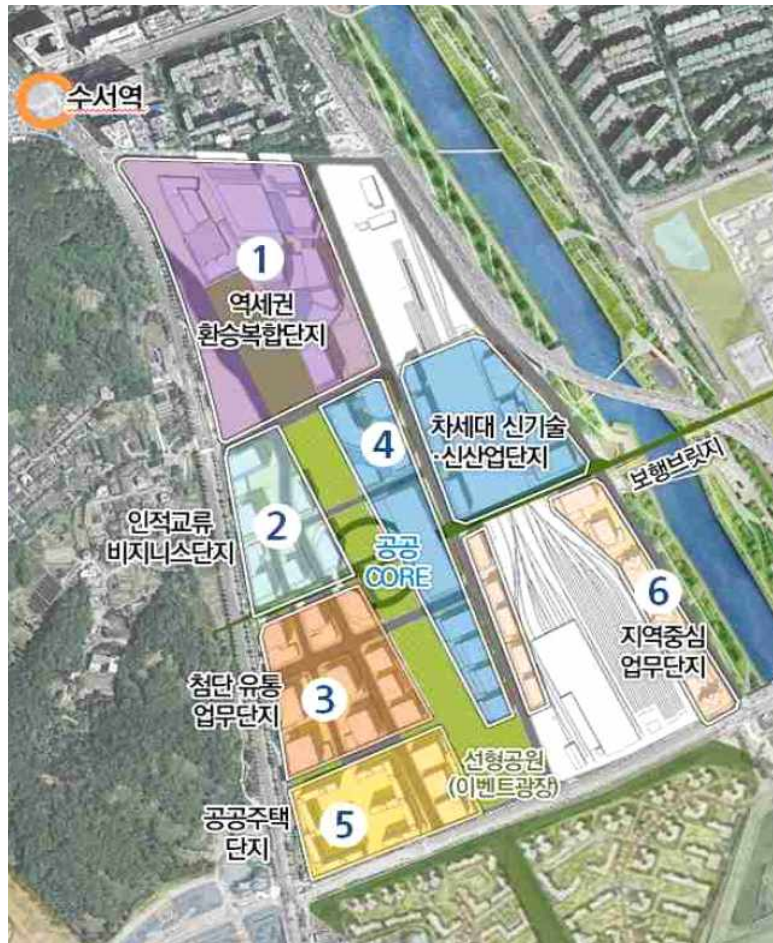
【붙임 3】 훼손지 복구사업 조성계획도(안)



구	분	면 적(m ²)	구성비(%)	비고
합	계	44,920	100.0	
산	책	8,220	18.3	
조	경	32,598	72.6	잔디밭, 식재 등
운	동	3,519	7.8	테니스장 등
편	익	583	1.3	주차장 등

【붙임 4】 수서·문정 지역중심 육성 종합관리방안(2016.4) 요약

<토지이용 구상(안)>



<개발방향>



첨단유통, 지식서비스, 차세대 신기술·신산업의 **전국단위 교류·지원공간**
전국 중소산업 활성화(지원·견인)의 전략거점 및 수도권 교류거점 육성