

- 수서역세권 공공주택지구 조성사업 공동시행 참여 동의안-

제안 설명서

존경하는 김인제 위원장님!

그리고 도시계획관리위원회 위원님 여러분!

서울주택도시공사 사장 김세용입니다.

의안번호 제1337번 「수서역세권 공공주택지구 조성사업 공동시행 참여 동의안」에 대하여 제안 설명 드리겠습니다.

본 사업은 강남구 수서동 187번지 일원 약 38만 m^2 에 공공주택지구를 조성하는 사업으로서, 수서SRT 역세권 복합개발과 더불어 청년, 신혼부부 등 실수요자를 위한 임대, 분양주택 공급 확대를 목적으로 하는 정부 주거복지 정책사업의 일환입니다.

본 사업지구는 국토교통부 장관의 고시로 2016년 6월 29일 지구지정 후 2018년 1월 9일 지구계획 승인 되었고, 현재는 우리공사가 미참여한 상태로 한국철도시설공단과 한국토지주택공사가 50 대 50의 지분으로 공동사업을 시행 중에 있습니다.

한편, 서울시는 2014년 ‘2030 서울플랜’을 수립하여 수서·문정 지역중심을 광역교통기능과 연계한 업무·R&D·물류 복합기반으로 조성하기 위한 정책적 근거를 구축하였으며, 개발제한구역 등 미개발지역은 장기적 관점에서의 활용방안을 구상하고자 2016년 ‘수서·문정 지역중심 육성 종합관리방안’을 수립하였습니다.

이에 서울시는 국토교통부의 개발제한구역 일시 해제 및 공공주택지구 지정 등 성급한 사업 추진에 대응하고 ‘수서·문정 지역중심 육성 종합관리방안’의 실현을 위해 공익적 개발의 실현주체로서 우리공사가 본 사업에 참여하기를 제안하였으며, 우리공사는 적극적으로 참여의사를 밝혔습니다.

우리공사의 사업 참여에 대한 기존 사업시행자와 강남구청의 반대에도 불구하고 지속적인 협의 촉구와 항의방문을 통하여, 비로써 2019년 5월 우리공사가 지분을 10%로 참여하고 ‘훼손지 복구사업’과 ‘업무·유통시설용지 도입 용도계획 수립’을 담당하는 것으로 합의를 이끌어 내었으며 현재 공동사업시행 기본협약 체결을 앞두고 있습니다.

본 사업 참여를 염두하고 2018년에 선제적으로 의뢰한 지방공기업평가원의 타당성검토 결과, 경제성과 정책성은

양호하고 재무성은 보통수준으로 평가되었으나, 이 후 일부 공공임대주택단지가 공공분양주택단지로 전환되는 등 지구 계획이 변경됨으로써 순현재가치(FNPV) 803억원, 수익성 지수(PI) 1.127, 내부수익률(FIRR) 10.53%으로 재무성이 대폭 향상되었으며, 우리공사 투자심사위원회를 거쳐 이사회에서 가결 되었습니다.

우리공사의 사업 참여 협의기간 동안 보상이 완료되는 등 사업이 상당부분 추진되어 우리공사의 참여비율이 과소한 점이 아쉽습니다만, 사업시행자로서의 지위를 적극 활용하고 ‘업무·유통시설용지 도입용도계획 수립’을 통하여 서울시의 도시관리정책이 실현될 수 있는 확고한 담보를 마련할 계획이며 더불어 우리공사의 역할을 확대할 수 있는 기회로 삼고자 합니다.

이상으로 「수서역세권 공공주택지구 조성사업 공동시행 참여 동의안」에 대한 제안 설명을 마치겠습니다.

본 동의안이 원안대로 통과될 수 있도록, 존경하는 김인제 위원장님을 비롯한 위원님 여러분의 적극적인 지원을 부탁드립니다.

감사합니다. 끝.