

# 3. 아현동 699번지 일대 등 2개소 공공 재개발사업(안) 보고

도시정비계획처장 : 김영배 ☎3410-7317 재개발사업부장 : 박진수 ☎8841 담당 : 김성재 ☎8847

아현동 699번지 일대 등 2개소 공공재개발사업은 「지방공기업법」 제65조의3 제2항 따라 ‘국가 정책적으로 추진이 필요한 사업’으로 신규 투자사업 타당성 검토에 제외되어 본 사업의 내용 및 추진계획을 시의회 보고안건으로 상정하고자 함

## I 관련근거

- 시의회 보고
  - 지방공기업법 제65조의3(신규투자사업의 타당성 검토) 제②항
    - ▶ 신규투자사업 타당성 검토 제외 사업에 대한 서울시 의회 보고
- 정부정책 추진방향
  - 2020.05.06: 「수도권 주택공급 기반 강화 방안」 발표(국토부)
    - ▶ SH·LH를 활용, 주택공급확대를 위한 **공공재개발 제도 발표**
  - 2021.04.13: 「도시 및 주거환경정비법」 ‘공공재개발사업’ 신설
    - ▶ 공공재개발 법제화 완료
    - ▶ **2021.07.06. 국무회의**를 거쳐 2021.07.13. 시행령 공포

## II 추진경위

- 2021.01/03. : 1차 공공재개발사업 후보지 선정  
(SH 참여 12개소, 서울시 후보지선정위원회 선정 및 배분)
  - 기존구역 6개소(흑석2, 용두1-6, 양평13, 양평14, 강북5, 신문로2-12)
  - 신규구역 6개소(본동, 금호23, 흥은1, 충정로1, 연희동721-6, 장위8)

- 2021.09.09. : 서울주택도시공사 이사회 의결  
(1차 공공재개발사업 후보지 12개소)
- 2021.12.17. : 1차 공공재개발사업 후보지 12개소 시의회 보고
- 2022.08.25. : 2차 공공재개발사업 후보지 선정  
(SH 참여 2개소, 서울시 후보지선정위원회 선정 및 배분)
  - 신규구역 2개소(아현동 699, 응암동 101)
- 2023.01.27. : 서울주택도시공사 이사회 의결(은평구 응암동101번지)
- 2023.05.24. : 서울주택도시공사 이사회 의결(마포구 아현동699번지)
- 2023.11.28. : 신규 투자사업 타당성 검토 면제대상 통보(서울시→SH)

### Ⅲ 공공재개발사업

#### □ 사업개요

- 사업목적 : 공공이 참여하여, 공공성 요건(임대공급 확대) 충족 시 사업비 지원, 도시규제 완화 등을 통해 주택공급 기반 강화
- 대 상 : 사업성 부족 등으로 정체된 정비구역(=기존구역)  
정비구역으로 지정되지 않은 구역 또는 해제된 구역  
(=신규구역)
- 시 행 자 : SH(단독) 또는 SH+조합(공동)
- 주요 인센티브(용적률 상향, 사업비 지원 등)

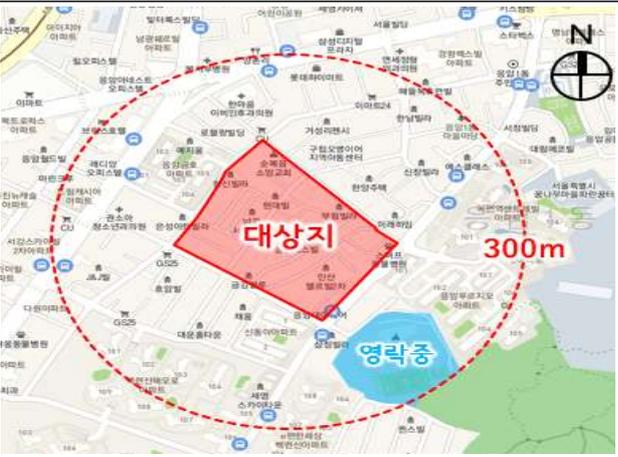
도시규제 완화
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 용도지역 상향</li> <li>✓ 용적률 상향 (도계위 심의거쳐 최대 120%)</li> </ul>

사업성 보장
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 분양가상한제 적용 제외</li> </ul>

사업비 지원
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 주택도시기금 사업비조달 이자 지원</li> </ul>

신속한 인허가
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 도시계획 수권소위</li> <li>✓ 사업계획 통합심의로 절차 간소화</li> </ul>

## □ 사업대상지 개요

구 분	아현동 699번지 일대	응암동 101번지 일대
위치도		
개 요	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업유형 : 주택정비형 재개발사업</li> <li>- 위 치 : 마포구 아현동 699번지 일대</li> <li>- 규 모 : 105,609㎡</li> <li>- 토지등소유자 수 : 2,265명</li> <li>- 주택건립계획 : 3,325세대(임대 : 939세대)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업유형 : 주택정비형 재개발사업</li> <li>- 위 치 : 은평구 응암동 101번지 일대</li> <li>- 규 모 : 38,518㎡</li> <li>- 토지등소유자 수 : 573명</li> <li>- 주택건립계획 : 997세대(임대 : 247세대)</li> </ul>
현 황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 후보지 선정 : 2022.08.25.</li> <li>- 주민설명회 개최 : 2022.10.18.</li> <li>- 준비위원회의 약정체결 : 2023.06.13.</li> <li>- 사전기획 접수 : 2023.11.23.</li> <li>- 사전기획 접수(안) 보완 후 재접수 : 2024.04.02.</li> <li>· 보완 내용 : 공유지분자 등을 포함한 명부 작성 등</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 후보지 선정 : 2022.08.25.</li> <li>- 주민설명회 개최 : 2022.10.25.</li> <li>- 준비위원회의 약정체결 : 2023.06.13.</li> <li>- 사전기획 접수 : 2023.12.05.</li> <li>- 사전기획 접수완료 및 진행중 : 2023.12.~</li> <li>· 사전기획 자문회의 상정(안) 수립 준비 중</li> </ul>

## IV 사업시행 검토

### □ 지방공기업법에 따른 신규투자사업 타당성 검토 : 제외 대상

- 본 사업은 국가 정책적으로 추진이 필요하여 국무회의를 거쳐 확정된 사업으로, 지방공기업법 제65조의3 제2항 5호 나목에 따라 타당성 검토 제외 대상임

지방공기업법 제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토)

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업은 대통령령으로 정하는 절차에 따라 신규 투자사업 타당성 검토 대상에서 제외한다. 이 경우 공사의 시장은 신규 투자사업 타당성 검토 제외 사업의 내역 및 사유를 지체 없이 지방자치단체의 장과 의회에 보고하여야 한다.

- 5. 지역 균형발전, 긴급한 경제적·사회적 상황 대응 등을 위하여 국가 정책적으로 추진이 필요한 사업으로서  
다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사업  
나. 국가 정책적으로 추진이 필요하여 국무회의를 거쳐 확정된 사업

※ 타당성 검토 제외대상 확인문서 : 붙임. 참조

## □ 사업참여 검토 : 우리공사 방침에 따른 정비사업 비례율 80% 이상 시 사업 참여

### ○ 사업성 분석

- 사업 참여를 위한 사업성 분석은 경제성, 재무성, 정책성 등 분석이 필요하나 재개발사업은 기존 개발사업과 달리 주민부담의 사업구조로 주민의 사업비 부담여부가 사업에 중요한 요소이므로, 주민부담 부분을 산정하기 위해 비례율 검토가 필요

### ○ 비례율 검토

- 우리공사 내 사업참여 기준 비례율(사장 방침 제350호, 2021.06.16.)은 80%로, 본 사업참여 대상지(아현동699번지, 응암동101번지) 모두 상회하여 사업 참여 가능 예상

### ○ 비례율 분석 결과(요약)

구분	면적 (㎡)	세대수	용적률	수입	지출	종전자산	비례율
아현동 699	105,609	3,325	299.11%	20,345억	10,912억	11,205억	82.63%
응암동 101	38,518	997	299.91%	5,430억	3,692억	2,109억	82.40%
계	144,127	4,322	-	25,775억	14,604억	13,314억	-

※ 사전기획(안)을 기준으로 산정하였으며, 정비계획 수립 및 사업시행인가, 관리 처분인가 절차 진행 시 사업비 검증을 통해 비례율은 조정될 수 있음

※ 비례율 산정기준(서울시 정비사업 사업비 추정 프로그램 사용)

구 분		내 용	
수입	공동주택	일반분양	• 시세의 70%를 기준으로 하되, 지역 특성을 고려, 60~80% 범위 내 결정
		토지등소유자분양	• 일반분양가의 85% 적용 ※ 구역특성에 따라 별도 적용 가능
		공공지원 민간임대	• 일반분양가와 동일 단가 적용
		재개발 임대주택	• ‘도시 및 주거환경정비법 시행령 제68조’ 및 ‘서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제41조’에 따라 ‘건축비와 부속토지의 가격을 합한 금액’으로 적용
		국민주택규모 주택	• ‘공공주택 특별법’ 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택 표준건축비를 기준으로 샷시비용과 지하층 건축비 가산
근린생활시설 등		• 시세를 기준으로 70% 수준으로 추정	
지출	공사비		• 건축 총수 규모 등을 감안, 인근 공사비 시세 적용
	공사비 외 정비사업비		• 서울시 정비사업 정보몽땅(사업비 추정 프로그램) 사용
	이자비용		• 차입이자율 3.5%, 사업기간의 1/2 적용
	수수료		• 추정분담금 검증 시 감리 등을 감안, 정비사업비의 3% 적용
비례율		$= \frac{\text{수입} - \text{지출}}{\text{종전자산평가금액}} \times 100\%$	
분담금		$= \text{토지등소유자 분양금액} - \text{종전자산평가금액} \times \text{비례율(권리가액)}$	

## V 추진 계획

- 2024. 03.~12. : 정비계획 입안을 위한 사전기획(안) 제출(SH→구)
- 2025. 06. : 정비계획 결정 및 정비구역 지정
- 2025. 12. : 주민대표회의 구성 및 사업시행자 지정
- 2027. 12. : 사업시행계획 인가
- 2029. 06. : 관리처분계획 인가
- 2030. 12. : 이주철거 및 착공
- 2034. 06. : 준공 및 이전고시

붙임 : 1. 사업개요 상세 1부.  
2. 신규 투자사업 타당성 검토 면제 통보 1부.

# [붙임 1] 사업개요 상세

## □ 아현동699번지 일대 공공재개발사업 사업개요

- 대지위치 : 서울시 마포구 아현동 699
- 사업방식 : 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택정비형 재개발사업
- 용도지역변경(주요)
  - 제2종 일반주거지역(7층) → 제2종 일반주거지역
- 건축규모 : 지하3층 ~ 24층 (용적률299.11%)
- 연 면 적 : 376,773.71㎡
- 토지이용계획(안)

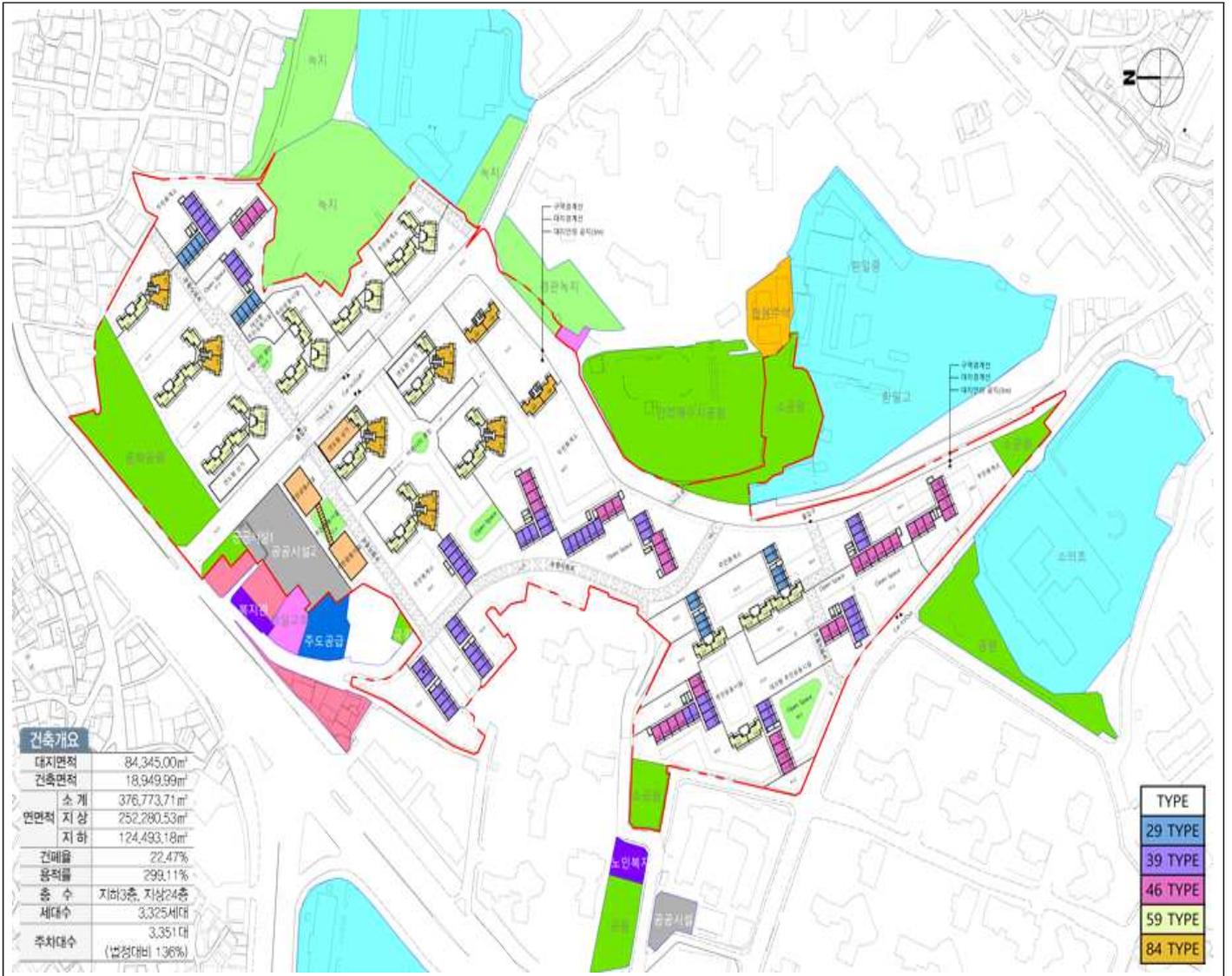
구분	명칭	면 적(㎡)	비 율(%)	토지이용계획도
합	계	105,609.2	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	18,681.2	17.7	
	도 로	8,631.2	8.2	
	문화공원	4,901.6	4.6	
	소공원	4,840.2	4.3	
	녹지	308.1	0.3	
획지	소 계	84,345.0	79.9	
	획지1	23,541.3	22.3	
	획지2	60,803.7	57.6	

- 주택공급 : 3,325세대
  - 토지등소유자 분양(2,265세대), 일반분양(121세대), 공공임대 등(939세대)

구 분	주 택 유 형							비 고
	계	조합원 분양	일반 분양	소계	공공임대주택			
					의무 공공임대	소형 주택		
전용면적	29㎡	341	-	-	341	111	101	
	36㎡	1,061	634	-	427	240	316	
	46㎡	777	606	-	171	-	171	
	59㎡	842	800	42	-	-	-	
	84㎡	304	224	79	-	-	-	
	소계	3,325	2,265	121	939	351	588	

※ 사업추진과정에서 변경될 수 있음

# ○ 배치도



## □ 응암동101번지 일대 공공재개발사업 사업개요

- 대지위치 : 서울시 은평구 응암동 101
- 사업방식 : 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택정비형 재개발사업
- 용도지역변경(주요)
  - 제2종 일반주거지역(7층) → 제2종 일반주거지역
- 건축규모 : 지하3층 ~ 38층 (용적률299.91%)
- 연 면 적 : 153,963.37㎡
- 토지이용계획(안)

구분	명칭	면 적(㎡)	비 율(%)	토지이용계획도
합	계	38,757.0	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	5,313	13.7	
	도 로	3,016	7.8	
	공 원	2,297	5.9	
획지		33,444	86.3	

### ○ 주택공급 : 997세대

- 토지등소유자 분양(573세대), 일반분양(177세대), 공공임대 등(247세대)

구 분	주 택 유 형							비 고
	계	조합원 분양	일반 분양	소계	공공임대주택			
					의무 공공임대	소형 주택		
전용면적	39㎡	68	-	-	68	68	-	
	51㎡	72	21	-	51	44	7	
	59㎡	407	345	12	50	-	50	
	84㎡	322	177	67	78	-	78	
	114㎡	128	30	98	-	-	-	
	소계	997	573	177	247	112	135	

※ 사업추진과정에서 변경될 수 있음



# [붙임 2] 신규투자사업 타당성 검토 면제 근거



## 행정안전부



수신자 서울주택도시공사 사장  
(경유)

제목 공공재개발, 공공재건축사업 관련 질의 회신

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 서울주택도시공사 공공재정비2부-1165(2021.5.20.) 관련입니다.
3. 「도시 및 주거환경정비법」상 공공재개발·공공재건축사업이 「지방공기업법」 제65조의3에 따른 신규 투자사업 타당성 검토에서 면제되는지에 대한 질의에 대해 다음과 같이 회신합니다.
  - 정부의 주택시장 안정을 위한 대책인 「수도권 주택공급 기반 강화방안(5.6.)」, 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대 방안(8.4.)」에 따라 추진하는 사업으로개정된 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 공공재개발·공공재건축사업이라면,
  - 긴급한 경제적·사회적 상황 대응을 위하여 국가 정책적으로 추진이 필요한 사업으로 볼 수 있으므로, 「지방공기업법」 제65조의3에 따른 신규 투자사업 타당성검토 면제대상에 해당

## 행 정 안 전 부 장 관

행정사무관

박현우 서기관

김우철 공기업정책과장

전결 05/26  
박정주

협조자

시행 공기업정책과-1496 (2021.05.26.) 접수 공공재정비2부-1230 (2021.05.26.)  
우 30116 세종특별자치시 한누리대로 411 (어진동) / phw0829@mail.go.kr  
전화 044-205-3962 전송 044-205-8976 / phw0829@mail.go.kr / 공개

● 법령안 기본정보

- 대통령령 | 일부개정
- 법령안 입안자 : 국토교통부 주택정비과 양OO | 044-201-3394 | ysh4372@molit.go.kr

● 법령정비의견 반영 (정부입법계획, 정비의견 등)

● 제·개정이유 및 주요내용

● 제·개정이유

한국토지주택공사 등이 사업시행자로 참여하는 정비사업의 유형으로 공공재개발사업 및 공공재건축사업을 신설하고, 공공재개발사업 및 공공재건축사업에 대하여 용적률을 완화하여 적용할 수 있도록 하며, 정비구역의 지정권자는 공공재개발사업 또는 공공재건축사업의 사업시행계획인가에 필요한 사항을 통합심의할 수 있도록 하는 등의 내용으로 「도시 및 주거환경정비법」이 개정(법률 제18046호, 2021. 4. 13. 공포, 7. 14. 시행) 됨에 따라, 공공재개발사업의 공공임대주택 건설비율과 공공재건축사업의 세대수 기준, 공공재건축사업에 대한 용적률 완화 기준, 통합심의위원회의 구성과 통합심의를 방법 및 절차에 관한 사항을 경하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

● 주요내용

가. 공공재개발사업의 공공임대주택 건설비율(안 제1조의2 신설)

공공재개발사업을 추진하는 경우 건설·공급해야 하는 공공임대주택건설비율을 전체 세대수의 100분의 20 이하에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 비율 이상으로 정하되, 정비구역의 지정권자는 건설하는 주택의 전체 세대수가 200세대 미만이거나 정비구역의 입지, 정비사업의 규모 등을 고려할 때 공공임대주택 건설비율을 확보하기 어렵다고 인정하는 경우에는 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 공공임대주택 건설비율을 완화할 수 있도록 함.

나. 공공재건축사업의 세대수 기준(안 제1조의3 신설)

공공재건축사업을 추진하는 경우 건설·공급해야 하는 세대수를 종전 세대수의 100분의 160 이상으로 정하되, 정비구역의 지정권자는 세대수 기준에 따른 경우 도시·군기본계획에 부합하지 않게 되거나 토지 이용 현황을 고려할 때 세대수 기준을 충족하기 어려운 부득이한 사정이 있다고 인정하는 경우에는 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 세대수 기준을 완화할 수 있도록 함.

다. 공공재건축사업에 대한 용적률 완화 기준(안 제80조의3 신설)

공공재건축사업을 위한 정비구역에 대해서는 현행 주거지역에 적용되는 세부 용도지역보다 용적률 상한이 한 단계 높은 세부 용도지역으로 보도록 하되, 정비구역의 지정권자는 주택공급의 규모, 인근 토지의 이용현황 등을 고려할 때 용도지역을 달리 정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 세부 용도지역을 달리 정할 수 있도록 함.

라. 통합심의위원회의 구성과 통합심의를 방법 및 절차(안 제80조의4 및 제80조의6 신설)

- 1) 공공재개발사업 또는 공공재건축사업의 사업시행계획인가와 관련된 사항을 통합하여 심의하기 위한 통합심의위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함하여 30명 내외의 위원으로 구성하도록 함.
- 2) 통합심의위원회의 회의는 통합심의 안전과 직접 관련이 없는 위원회 위원의 출석을 생각하고 개의할 수 있으며, 통합심의 안전과 관련된 각 위원회에서 1명 이상의 위원이 출석하여 심의하도록 함.

● 입법현황

- 입법예고 (2021. 6. 18. ~ 2021. 6. 24.)
- 법제처심사완료 (2021. 6. 28.)
- 차관회의 (2021. 7. 1. / 25회)
- 국무회의 (2021. 7. 6. / 29회)
- 공포대기 (2021. 7. 6.)
- 공포 (2021. 7. 13. 대통령령 제31892호)
- 법령안 : 공포안

<공공재개발, 공공재건축사업 관련 국무회의>



## 서울특별시



수신자 수신자참조  
(경유)

제목 신규 투자사업 타당성 검토 면제대상 확인 통보

1. 서울주택도시공사 주택정비사업부-3106 (2023. 10. 19.)호 및 재개발사업1부-2704 (2023. 10. 27.)호와 관련입니다.
2. 귀 공사의 신규 투자사업 타당성 검토 제외 대상 확인요청과 관련하여 우리시 지방공사 신규 투자사업 타당성검토 면제심의 소위원회에서 다음과 같이 심의·의결하였음을 알려드립니다.

안건번호	심의안건	심의의결	사업계획의 적정성검토 필요여부
제2023-4호	중계본동 주택재개발정비사업	타당성 재검토 대상	-
제2023-5호	아현동699번지 일대 등 2개소 공공재개발사업	타당성 검토 면제대상 해당	필요없음

※ 제2023-4호 「중계본동 주택재개발정비사업」의 경우 현재 市소관부서(주거환경개선과)에서 추진방식을 재검토 중이므로, 향후 업무추진 시 市소관부서와 협의 후 추진 필요

3. 이에 공사는 이사회회의 의결 및 시의회 보고 등 사업 추진에 있어 필요한 절차에 만전을 기해주시기 바랍니다. 끝.