

2. 마곡 16BL 공동주택 건설사업

도시조성처장 : 윤형식 ☎3410-7638 마곡위례사업장 : 권오중 ☎7680 담당 : 고유리 ☎7682
건축설계처장 : 이세정 ☎3410-7959 복합설계부장 : 송정주 ☎7948 담당 : 김성호 ☎7949

마곡 도시개발사업구역 내 미매각부지에 대한 용도변경(택시차고지 등 →공동주택)을 통해 토지임대부 주택 등을 건설하는 주택건설사업을 추진코자 관련 법령에 따라 시의회에 보고하고자 함.

I

관련근거

- 시의회 보고
 - 지방공기업법 제65조의3(신규투자사업의 타당성 검토) 제②항
 - ▶ 신규투자사업 타당성 검토 제외 사업에 대한 서울시 의회 보고
- 사업추진
 - '20.08.04. 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」 발표(국토부, 기재부)
 - ▶ 마곡 미매각부지(택시차고지, 편익용지) 내 공동주택 건설 결정
 - '22.10.26. 「공공분양 50만호 공급대책」 발표(국토부)
 - ▶ 분양주택 유형(나눔형: 토지임대부) 결정

II

추진경위

- 주택공급 관련
 - '20.08.04: 서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안 발표(국토부, 기재부)
 - ▶ 마곡 미매각부지(택시차고지 등) 내 공동주택 건설 결정
 - '21.07.12: 마곡 미매각부지 주택건설사업 추진계획 변경(안) 수립(SH)
 - '21.12.23: SH 투자심사실무위원회 심의(조건부 가결)
 - '22.01.~11: 외부기관 타당성 검토를 위한 지방공기업평가원 협의
 - ▶ 지구단위계획과 불부합하여, 지방공기업평가원의 검토 진행 불가
 - '22.10.26: 공공분양 50만호 공급 발표(국토부)

- ▶ 분양주택 유형(나눔형: 토지임대부) 결정
- '23.04.25. : 지방공기업 평가원의 타당성 검토 면제(국무회의 의결)
- '23.6.15. : SH 투자심사실무위원회 의결(원안가결)
- '23.09.08. : SH 투자심사위원회 의결(원안가결)

○ 공정 관련

- '21.12.30. : 설계용역 계약(국토교통부 주관 공공주택 설계공모 당선작)
- '22.06.30. : 기본설계 기술자문위원회 심의
- '22.10.13: 마곡도시개발사업 개발계획 및 실시계획 변경 신청(SH→市)
 - ▶ 주요 변경내용: 택시차고지, 편익용지 등 → 공동주택 16단지
- '23.07.05. : 마곡 개발계획 및 실시계획 변경을 위한 市 도시계획위원회 심의
 - ▶ 조건부 가결: 통합심의위원회 상정 전, 건축물의 배치에 대한 조치계획 보고

연번	도시계획위원회 의견	SH 검토결과
1	북측 서남물재생센터 경계부는 도시개발계획 변경이 없는 범위 내에서 건축배치 계획상 적정 완충공간(조경 등)을 확보할 것	대상지 북측 서남물재생센터 경계부는 도로소음 등을 차단하기 위하여, 수목을 식재하여 공동주택과 도로 사이에 적정 완충공간을 확보하였음.
2	저층부 근생시설은 북측 도로(양천로)변이 아니라 동측 도로(마곡서로)변으로 조정 검토할 것	근생시설은 북측(양천로, 서남물재생센터) 소음 및 악취를 저감하기 위하여 북측에 배치하였음. ※ 동측 도로변인 1601동 1602동 하부 또는 전면 에 근생시설을 배치할 경우, 최소 18 ~ 58세대 감소함.

※ 도시계획위원회 의견에 따라 SH 검토결과에 대하여 도계위 보고 완료('23. 9. 6.)

- '23.09.14. : 마곡 개발계획 및 실시계획 변경 고시(서고시 제2023-409호)
- '23.09.21. : 서울시 제2023-2차 통합심의위원회
 - ▶ 조건부 가결: 양천로 전면부 옥상녹화 개방감 확보 등

연번	통합심의의견	SH 조치계획
1	어린이집 가까운 곳으로 drop-off-zone 계획 변경 및 우천대비 구조물 설치 필요	어린이집 전면부로 drop-off-zone 및 키즈스테이션 위치 변경함.
2	타워동 복도 내 채광 및 환기개선 검토, 피난계단 채광창 계획 검토	1601동, 1602동 코어 레이아웃 수정 및 창 추가하여 채광 및 환기 개선함.
3	세대 내 공간배치 계획 검토(창문, privacy 등을 고려한 레이아웃)	코너타입의 가구배치는 조망방향 고려하여 계획되어 있으며 소파후면 창문은 조망창이 아님.

※ 현재 조치계획에 대하여 市 협의 중

Ⅲ 사업개요

□ 대상지 현황

- 위 치: 강서구 마곡동 753번지 일원 (24,899.4㎡)
 - 마곡도시개발구역 공동주택용지 16BL
- 면 적 : 24,899.4㎡(10,575평) (서울주택도시공사 100%)
- 도시계획: 제3종일반주거지역, 공항시설보호지구(57.86m)
- 이용현황 : 나대지



□ 사업계획(안)

- 목 적 : 마곡지구 내 미매각부지(택시차고지 등)에 공동주택(나눔형, 통합공공임대주택)을 건설하여, 정부의 주택정책을 실현하고,저렴한 주택공급을 통해 무주택 서민의 주거 안정 도모
- 사업방식 : 「도시개발법」 및 「공공주택특별법」에 따라, 마곡도시개발구역 내 공공주택 건설사업(SH 자체사업)
- 주택공급계획(안): 608호

평형	세대 수			
	계	분양 (토지임대부)	임 대	
			통합공공	장기전세
39㎡	114	50	64	-
51㎡	88	28	44	16
59㎡	281	147	61	73

84㎡	125	79	11	35
합 계	608	304	180	124

○ 건축개요(안) - '23.09. 통합심의 의결(안) 기준

구 분	내 용	
지역지구	제3종 일반주거지역, 최고고도지구(해발고도 57.86m)	
대지면적	24,899.4㎡	
용적률	223.70%(법정 230% 이하)	
건폐율	28.76%(법정 50% 이하)	
높이	45.45m(해발고도 57.85m)	
건축규모	공동주택(지하2층~지상15층, 6개동)	
건축면적	7,162.23㎡	
연면적	84,729.05㎡(용적률 산정 55,700.60㎡)	
공동주택	82,978㎡	
생활 SOC (서울형 키즈카페)	713㎡	※ 운영기관: 강서구청 가족정책과
근린생활시설	1,038㎡	
주차대수	650대(법정 544대, 세대 당 1.05대)	

※ 자세한 건축계획(안)은 붙임 3 참조

○ 배치도 및 조감도



IV 사업 타당성 분석 결과

□ 사업타당성 검토 결과 : 적정

- 재무적 타당성 분석 결과, 기준(NPV \geq 0, PI \geq 1, IRR \geq 4.5%) 충족
- 경제적 타당성은 공공주택 공급에 대한 편익발생으로 기준 충족
- 평균 DSCR: 3.46(DSCR \geq 1)로 부채상환 가능함.
 - 발행 공사채(약 1,577억원)는 공동주택 준공(2027년) 시, 일괄 상환 가능

구분	재무적 타당성	경제적 타당성	비고
NPV	4,340백만원	482,247백만원	NPV \geq 0
PI(B/C)	1.015	2.864	PI(B/C) \geq 1
IRR	4.69%	36.37%	IRR \geq 4.5%
DSCR	평균 3.46 (누적 5.35)		DSCR \geq 1

※ 자세한 사항은 붙임2 참고

V 향후 추진계획

- '23. 12. : 시의회 보고
- '23. 12. : 사전예약 공고
- '25. 09.~ '27. 03. : 공동주택 건설공사

[붙임 1] 위치도



[붙임 2] 사업타당성 검토 결과

□ 사업타당성 검토 결과 : 적정

- 재무적 타당성 분석 결과, 기준(NPV≥0, PI≥1, IRR≥4.5%) 충족
- 경제적 타당성은 공공주택 공급에 대한 편익발생으로 기준 충족

구분	재무적 타당성	경제적 타당성	비고
NPV	4,340백만원	482,247백만원	NPV ≥ 0
PI(B/C)	1.015	2.864	PI(B/C) ≥ 1
IRR	4.69%	36.37%	IRR ≥ 4.5%

□ 총사업비 및 자원조달

○ 총 사업비

(단위: 백만원)

구분	경상가	불변가	할인가	비고
비용	894,084	575,061	291,022	
건설기간 사업비	326,585	273,553	239,600	
용지비	104,600	93,343	85,350	
건축비	193,115	156,878	134,366	
기타	28,870	23,332	19,885	부대비, 제세공과금, 예비비
운영기간 운영비	567,499	301,509	51,422	
수선유지비	76,052	40,104	10,815	교통유발부담금
임대보증금 상환	171,362	135,621	18,711	
재산세	55,940	15,230	5,622	
법인세	264,145	110,554	16,273	
수입	1,632,468	855,539	295,362	
건설기간(국고보조금)	15,265	15,265	13,601	
운영기간 수입	1,617,203	840,274	281,761	
분양금 수익	104,181	87,758	70,421	
임대료수익	243,336	163,042	61,797	
임대보증금 수령	171,362	135,621	86,928	
토지잔존가치	1,098,323	453,854	62,616	
현금수지			4,340	PI: 1.015

○ 자원조달

- 건설기간 중 공사채 발행금액은 약 157,684백만원이며, **공동주택 입주 시 (2027년) 일괄 상환 가능**
- 평균 **DSCR: 3.46** / 누적 DSRC : 5.35 (**DSCR ≥ 1**)로 **부채 상환 가능**

구 분		계	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ~2067	
사 업 비	계	916,172	355	119,111	88,001	95,601	35,334	577,770	
	건설 사업비	용지비	104,600	313	102,397	337	350	1,203	
		건축비	193,115		14,520	76,925	80,523	21,147	
		부대비	15,886	25	1,205	6,274	6,567	1,815	
		제세공과	2,293					2,293	
		예비비	10,691	17	803	4,177	4,372	1,323	
	금융비 등	주택도시기금 이자	11,615		186	289	412	412	10,316
		공사채 발행 이자	10,473				3,377	7,096	
		보증금 상환	171,362						171,362
		수선유지비	76,010					45	75,966
		교통유발부담금	42						42
		재산세	55,940						55,940
		법인세	264,145						264,145
	계	1,776,479	8,641	112,957	85,869	95,601	44,001	1,429,411	
재 원 조 달	자체 자금 등	분양금	104,181				104,181		
		임대보증금	171,362				94,879	76,483	
		임대료 수입	243,336				2,625	240,711	
		국고보조금	15,265	3,053	3,816	3,816	4,579		
		이자수익	41,939		83	21		41,834	
		토지잔존가치	1,098,323						1,098,323
		SH자체조달 (기투입토지비)	102,072		102,072				
차입금	공사채 발행	157,684 (157,684)			75,046	82,639	(157,684)		
	주택도시기금	27,941 (27,941)	5,588	6,985	6,985	8,382		(27,941)	

세대별 분양면적표

구분	TYPE	세대수	세대비율	전용면적	주거용용		공공면적	기타용용			소계	계면적	대지비율	비고
					부채공용	재단실		부대시설	기,전,기실(기타)	지하주차장				
	39A	114	18.75%	3923	433	1380	5737	197	592	2505	3295	9032	24.09	
	51A	73	12.01%	5130	488	1805	7422	238	774	3276	4308	11731	31.49	
	51UD	15	2.47%	5137	565	1807	7509	258	775	3280	4314	11824	31.54	주거용지용 세대
	59A	174	28.62%	5953	543	2095	8591	299	899	3802	5000	13591	36.55	
	59B	77	12.66%	5951	511	2094	8556	299	898	3800	4998	13554	36.53	
	59C	15	2.47%	5955	733	2095	8783	300	899	3803	5001	13785	36.56	
	59D	15	2.47%	5987	621	2107	8715	301	904	3823	5028	13743	36.75	
	84A	11	1.81%	8453	836	2974	12264	425	1276	5398	7099	19363	51.89	
	84B	57	9.38%	8498	760	2990	12248	427	1283	5427	7137	19385	52.17	
	84C	57	9.38%	8475	640	2982	12097	426	1279	5412	7118	19215	52.03	
합계		608	100.00%	36,324.65	3,366.01	12,781.08	52,471.74	1,827.27	5,482.46	23,196.91	30,506.64	82,978.38	22,299.40	

근린생활시설 및 생활형SOC시설

■ 근린생활시설

구분	전용면적	공용면적	기타용용면적		소계	계면적	대지비율	비고
			지하주차장면적	기,계,전,기실				
지하층		23.89			23.89	23.89		
지하 소계		23.89			23.89	23.89		
지상층	209.34	89.72	158.09	69.95	228.04	527.10		
지상층	193.24	82.82	145.93	64.57	210.50	486.56		
지상 소계	402.58	172.54	304.02	134.52	438.54	1,013.66		
합계	402.58	196.43	304.02	134.52	438.54	1,037.56	1,900.00	

■ 생활형 SOC시설

구분	전용면적	공용면적	기타용용면적		소계	계면적	대지비율	비고
			주차장면적	기,계,전,기실				
지하층		14.08			14.08	14.08		
지하 소계		14.08			14.08	14.08		
지상층								
지상층	237.16	101.64	260.59	99.65	360.24	699.04		
지상 소계	237.16	101.64	260.59	99.65	360.24	699.04		
합계	237.16	115.71	260.59	99.65	360.24	713.11	700.00	

