

# 1. 위례 A1-14BL 공동주택 건설사업

도시조성처 : 윤형식 ☎3410-7638 마곡위례사업부장 : 권오중 ☎7680 담당 : 정희재 ☎7688  
건축설계처장 : 이세정 ☎3410-7959 공공설계부장 : 정우진 ☎7967 담당 : 조운상 ☎7968

위례 택지개발사업지구 내 공동주택용지에 LH와 공동사업으로 나눔형 (이익공유형) 분양주택 등을 건설하는 주택건설사업을 추진코자 관련 법령에 따라 시의회에 보고함.

## I

### 관련근거

#### ○ 시의회 보고

- 지방공기업법 제65조의3(신규투자사업의 타당성 검토) 제②항
  - ▶ 신규투자사업 타당성 검토 제외 사업에 대한 서울시 의회 보고

#### ○ 사업추진

- '22.10.26. 「공공분양 50만호 공급대책」 발표(국토부)
  - ▶ 분양주택 유형(나눔형 : 이익공유형) 결정
- '23.06.12. : 공동사업시행 협약 체결
  - ▶ (주택유형) 분양은 이익공유형, 임대는 장기전세주택
  - ▶ (사업주관) SH가 설계, 시공, 분양, 유지관리 등 일괄 수행하고, LH는 지분참여

## II

### 추진경위

#### ○ 주택공급 관련

- '15.12.31. : 송파거여(위례 A1-14BL) 공공주택 건설 사업계획 승인
  - ▶ 국토교통부고시 제2015-1023호, (행복주택 998호, 사업시행자: LH)
- '20.03.12. : A1-14BL 사업시행자 변경 협의(국토부, SH, LH)
- '21.01.15. : SH-LH 공동협약 체결(위례A1-14BL 신혼희망타운)
- '21.10.08. : 주택건설사업계획 승인 신청(신혼희망타운, SH → 국토부)

- '22.10.26: 공공분양 50만호 공급 발표(국토부)
- ▶ 분양주택 유형(나눔형: 이익공유형) 결정
- '23.04.25. : 지방공기업 평가원의 타당성 검토 면제(국무회의 의결)
- '23.06.12 위례 A1-14BL 공동사업시행 협약 (SH - LH)

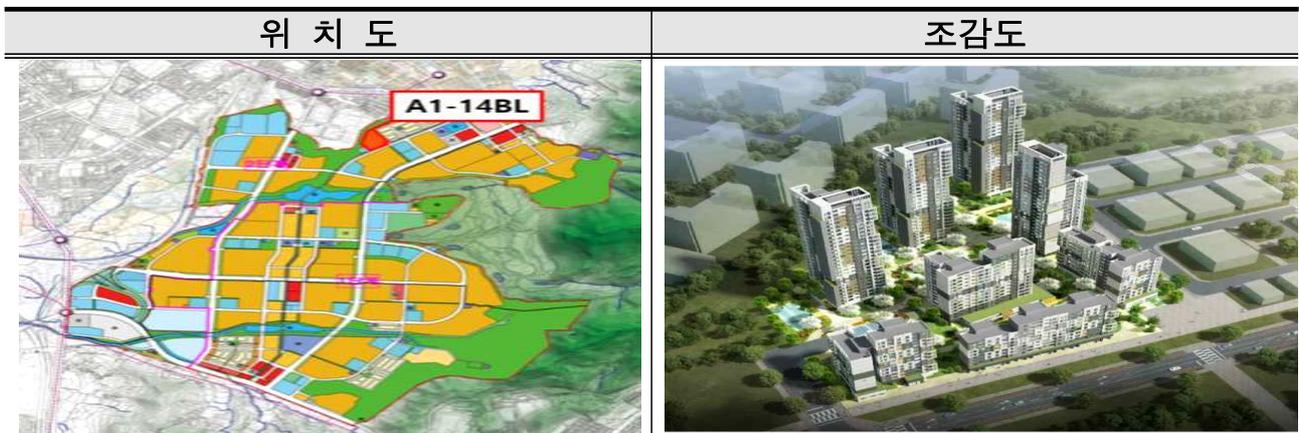
- (주택유형) 분양은 이익공유형, 임대는 장기전세 주택으로 결정
- (사업주관) 기존 협약과 동일하게 SH가 설계, 시공, 분양, 유지관리 등 일괄 수행하고 LH는 공동사업 보조자로 지분 참여 (사업비 분담, 분양수익 공유)
- (지분구조) 분양주택 [SH:LH = 50%:50%], 임대주택 [SH 100%],  
공유시설은 '공통부분 지분율'

- '23.08.14. : 사업승인 및 구조계획 관련 국토부 사전 협의
- '23.08.17. : 투자심사실무위원회(결과 : 조건부가결)
- '23.09.08. : 투자심사위원회(결과 : 원안가결)
- '23.09.11. : 주택건설사업계획 승인 신청

### Ⅲ 사업개요

#### □ 대상지 현황

- 위 치 : 서울시 송파구 거여동 647번지
  - 위례택지개발사업지구 A1-14BL
- 지역·지구 : 제3종 일반주거지역, 도시지역
- 대지면적 : 22,501.6㎡
- 이용현황 : 조성공사 완료 나대지



## □ 사업계획(안)

- 사업시행 : LH·SH 공동사업시행
- 사업방식 : 「공공주택특별법」에 따른 공공주택건설사업
- 사업기간 : 2023년 11월(승인) ~ 2027년 12월(준공)
- 연 면 적 : 74,176.48㎡ (대지면적 : 22,501.6㎡)
- 규 모 : 지하 2층, 지상27층
- 주택공급 : 555세대 (장기전세 185, 이익공유형 분양주택 370)



## ○ 건축개요

구 분		내 용					
건축규모		지하 2층 / 지상 27층, 8개동					
건축면적		5,381.10㎡(연면적 : 74,176.48㎡)					
건폐율 / 용적률		23.92%(법정50%) / 199.72%(법정200%)					
규모 (㎡)	구 분	연면적		주요 용도			
	공공주택	45,244.17㎡		이익공유형 분양주택, 장기전세주택			
	부대시설	28,931.59㎡		근린생활시설 등			
세대주택 (여)	구분		전용49㎡		전용59㎡		전용84㎡
	세대수	임대	185	373	-	182	-
		분양	188		182		
	합 계				555		

※사업추진과정에서 주택건설사업계획승인에 따라 건축계획(안)은 변동될 수 있음

## IV 사업 타당성 분석 결과

### □ 재무적 · 경제적 타당성

- 재무적 타당성 분석 결과, 기준(NPV≥0, PI≥1, IRR≥4.5%) 충족
  - 경제적 타당성은 공공주택 공급으로 주거안정 편익이 크게 발생하여 기준 충족
- (불변가 기준)

구 분	재무적 타당성	경제적 타당성	비 고
NPV	19,214백 만 원	245,556백 만 원	NPV ≥ 0
PI(B/C)	1.041	2.18	PI(B/C) ≥ 1
IRR	7.72%	31.57%	IRR ≥ 4.5%

### □ 자원조달계획(붙임2 참고)

- 건설기간 중 공사채 발행금액은 약 1,258억원이며, 공동주택을 준공하는 2027년과 운영1년차인 2028년에 상환 가능
  - ※ 건설기간 종료시점 공사채 잔액은 298억이며, 운영개시시점 수령하는 장기 전세 임대보증금 유입액 689억을 재원으로 즉시 상환이 가능
- 평균 DSCR : 4.57 (DSCR ≥ 1)로 공사채 상환에는 문제가 없을 것으로 판단됨
  - ※ DSCR(부채상환능력) : 잉여현금흐름 / 원리금 상환액

### □ 검토결과

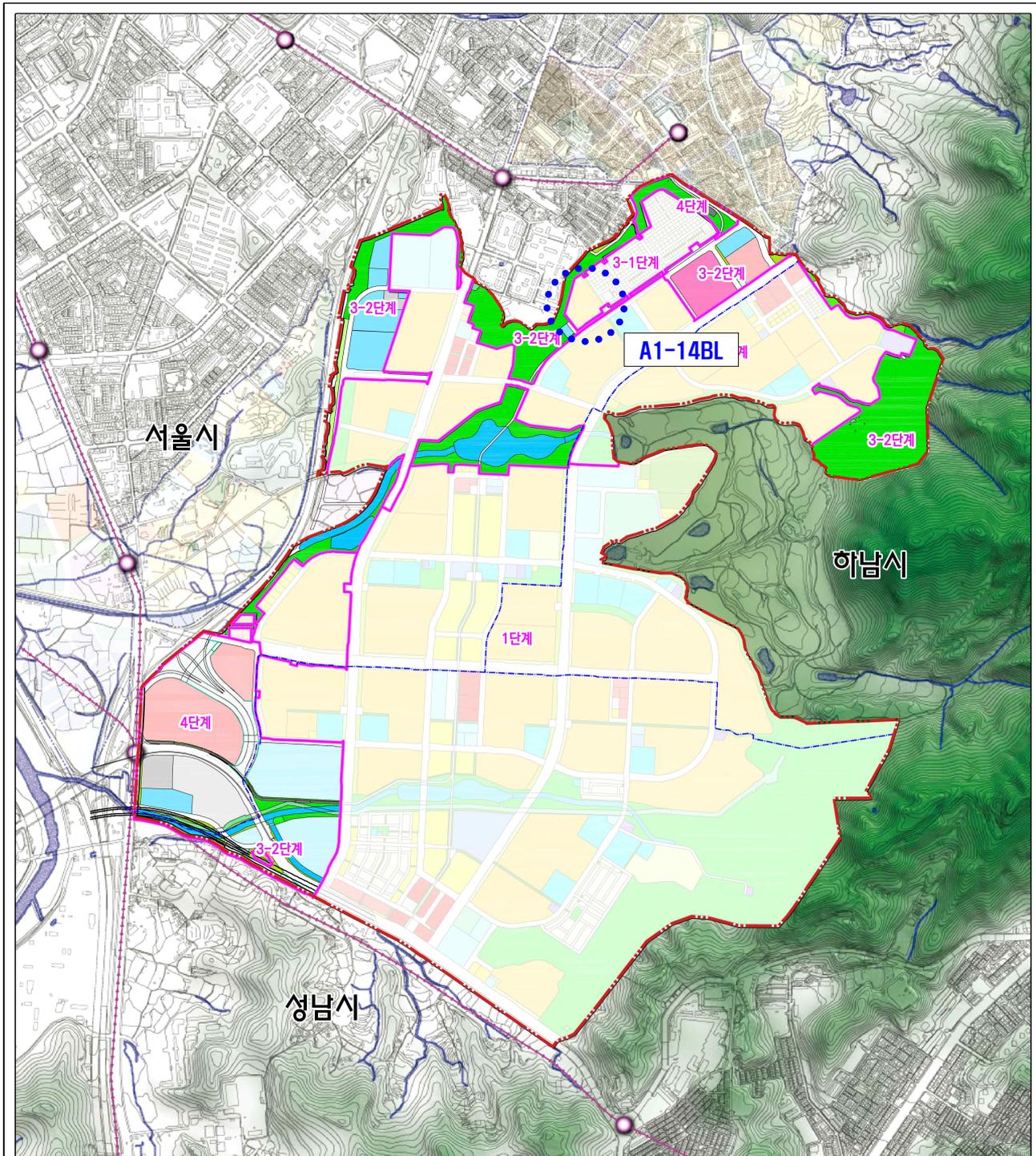
- 사업비 수지분석 결과(경상가 기준) 위례 A1-14BL 공동주택 건설사업에 투입되는 사업비는 총 1조 788억원이며, 창출되는 수입은 총 1조 4,610억원으로 총 3,821억원의 편익이 발생하는 것으로 분석됨
- 재무적 타당성은 NPV=19,214백만원, PI=1.041, IRR=7.72%이며, 경제적 타당성 또한 NPV=245,556백만원, PI=2.18, IRR=31.57% 로서 재무적, 경제적 타당성은 기준을 충족한 것으로 분석됨
- 해당 사업으로 인해 발생하는 공사채 발행은 1,258억원이며, 해당 금액은 이익공유형 분양금 수입 및 장기전세 보증금 수입을 통해 2028년 전체 상환이 가능한 것으로 분석됨

V

## 추진계획(안)

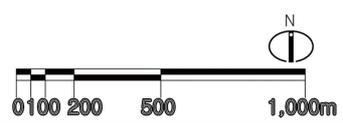
- '23.12. : 시의회 보고 및 주택건설사업계획 승인
- '23.12. : 사전예약 공고
- '24.12. : 공사착공
- '27.12. : 공사 준공

# [붙임 1] 위치도



단독주택	도시지원시설용지	전기공급설비	체육시설
공동주택(연립주택)	신교통	열공급설비	교육연구시설
공동주택(아파트)	주차장	가스공급설비	종교시설
근린생활시설용지	자동차정류장	학교	종합의료시설
준주거용지	일반광장	문화시설	기숙사
일반상업용지	교통광장	사회복지시설	위험물저장 및 처리시설
근린상업용지	공원·녹지	하천	철도
업무시설용지	공공공지	유수지	
복합용지	수도공급설비	하수도	

## 토지이용계획도



# [붙임 2] 총 사업비 총괄표

## <총사업비>

구 분		신규집사	
		산정근거	금액(백만 원)
총 계			1,078,881
건설 기간	용지비	소 계	25,686
		보상비	· 토지 보상비/지장물 보상비/이주 대책비/이주단지 조성비 등 20,180
		용지부대비	· 제부담금 : 상/하수도 원인가부담금, 지역난방시설 부담금, 학교용지부담금 5,506
	조성비	소 계	42
		조사설계감리비	· 교통영향분석개선대책 용역비 기지출비용 반영 42
	건축비	소 계	137,873
		건축공사비	· 임대주택/분양주택: 기본형건축비 및 가산비용 준용 · 근린생활시설 : 한국감정원 건축단가표 건축비 단가 준용 129,287
		건축설계감리비	· 건축설계비: 건축사 업무대가기준(국토부) · 감리비: 지자체 예산편성 운영기준 · 손해배상공제료: 엔지니어링공제조합, 설계건설사업관리 공제요율 8,585
	부대비	소 계	11,592
		직접인건비 등	· SH기준 : 직접인건비(2.00%), 판매비(0.45%), 일반관리비(5.55%) 11,592
	기타비용	소 계	17,397
		제세공과	· 건물취득(주택 및 근린생활시설) 취득세 납부금액 1,783
		예비비	· 사업비(용지부대비·조성·건축·부대비)의 10% 15,614
	금융비용	소 계	8,815
		장기전세기금이자	· 건설기간 장기전세 기금 차입금 부담 이자비용(이율 2.3%) 550
		SH조달이자	· 건설기간 SH사업비 조달에 따른 금융비용(이율 4.5%) 8,265
	건설기간 기타	소 계	98,768
		LH 정산금액	· 건설기간 공동사업자의 지분참여에 따른 현금 정산액 98,768
건설기간 계:			300,172
운영 기간	운영비용	소 계	773,121
		수선유지비	· 임대주택의 SH수선유지비율 적용 44,207
		재산세	· 임대주택 보유에 따른 재산세 부담액 14,252
		법인세	· 공공주택 건설사업 운영에서 발생하는 법인세 부담액 136,504
		이익공유형 환매	· 거주무기간 경과 후 입주자 환매시 취득비용 414,884
		이익공유형 환매취득세	· 거주무기간 경과 후 입주자 환매시 소유권 이전 취득세 부담액 8,114
		보증금 반환	· 사업종료시점의 임대주택 및 업무시설 보증금 반환금 120,778
	LH 정산금액	· 운영기간 공동사업자의 지분참여에 따른 현금 정산액 34,382	
	금융비용	소 계	5,589
		장기전세기금이자	· 운영기간 통합공공임대기금 차입금 부담 이자비용(이율 2.3%) 4,248
	SH조달이자	· 운영기간 SH사업비 조달에 따른 금융비용(이율 4.5%) 1,341	
운영기간 계:			778,710

- 주: 1) 상기 사업비 금액은 경상가격 기준 금액임  
 2) 추정된 불변가를 기준으로 GDP디플레이터 및 소비자물가상승률을 반영하여 경상가 산정  
 3) 총 사업비용 중 SH공사에 귀속되는 현금수지를 반영(LH공사와 지분참여 사업에 해당하며, SH공사의 사업참여 지분율은 장기주택공급 100%, 이익공유형 분양주택 공급 50%, 근린생활시설 공급 65.64%에 해당)  
 4) 직접적인 사업비는 SH공사가 선 부담하며, 협약서상 정해진 시기에 상호 정산을 수행

## <재원조달 분석 총괄>

구 분		합계	건설기간	운영기간	운영종료
<b>현금유출</b>					
총 투자비		192,589	192,589	-	-
운영비		871,889	98,768	520,367	252,754
수선유지비_임대주택		44,207	-	41,525	2,683
이익공유형 기간후 매입액		414,884	-	414,884	-
이익공유형 기간후 매입 취득세		8,114	-	8,114	-
재산세		14,252	-	13,503	749
법인세		136,504	-	7,959	128,545
임대보증금 반환		120,778	-	-	120,778
공동사업자 정산금액		133,150	98,768	34,382	-
조달 현금유출		150,415	104,848	45,567	-
장기전세기금 이자상환		4,798	550	4,248	-
장기전세기금 원금상환		10,175	-	10,175	-
SH공사 기타조달금 이자상환		9,606	8,265	1,341	-
SH공사 기타조달금 원금상환		125,837	96,033	29,803	-
<b>현금유출합계</b>		<b>1,214,893</b>	<b>396,205</b>	<b>565,934</b>	<b>252,754</b>
<b>현금유입</b>					
토지잔존가치		581,980	-	-	581,980
분양수익		731,116	239,354	491,762	-
이익공유형 최초공급		235,500	235,500	-	-
이익공유형 최종매각		491,762	-	491,762	-
분양수익_근린생활시설		3,854	3,854	-	-
운영수익		120,778	-	120,778	-
임대보증금 수령_장기전세		120,778	-	120,778	-
유상 자금보조		156,851	156,851	-	-
SH토지출자		20,839	20,839	-	-
장기전세기금 차입		10,175	10,175	-	-
SH공사 조달		125,837	125,837	-	-
여유자금 운영수익		27,167	-	26,437	730
이자수익		27,167	-	26,437	730
<b>현금유입합계</b>		<b>1,617,892</b>	<b>396,205</b>	<b>638,977</b>	<b>582,710</b>
<b>현금수지</b>		<b>402,999</b>	<b>-</b>	<b>73,044</b>	<b>329,956</b>

# [붙임 3] 건축계획(안)

■ 부대복리시설개요

구분	구분	설계기준	계획	비고
부대시설	전입도로	12m 이상(50세대이상 1천세대 미만)	17m	
	입근내도로	7m이상 도로폭자(1.5m 보도포함)	8.5m이상	
	관리사무소	10㎡~(555세대당 50)10.0㎡~35.25㎡	225.82㎡	평계상 66.08㎡/MD*38.09㎡포함
	엘리베이터	-	49.30㎡	
	용역청구시설	-	46.00㎡	
	기계·전기실 등	-	985.37㎡	
	비상급수시설	아파트 : 세대당 0.5톤 + 비상용수 37.2톤 : 314.7톤 근린생활시설 : 37.2톤	361.00톤	
	우수정용시설	용량 : 세대수 × 2.5(인/세대) × 176.7(인/일) × 0.5 = 122.6(km/일) 이상	37.20톤	
	인내포차량 등	300세대 이상, 단지규모구분(단독주택합계내린, 개시만)	140 ㎡/일	지구단위계획 기준
	보안등	도로내 간격 50m 이내 설치	50㎡/내 설치	
복리시설	자전거보관시설	유동 : 세대수×0.3대, 상가 : 30대, 복자관 및 관리소 : 15대, 용이타 및 운동시설 : 10대	265 대	지구단위계획 기준
	주방공공시설 종합실	100~1,000세대/만 : 세대당 X 2.5 X 1.25 : 1,734.38㎡이상	2,786.65㎡	서울시 주택조례
	점점당	500이상~1,000세대/만 : 158㎡ 이상	239.07㎡	서울시 주택조례
	어린이놀이터	150세대 이상	761.83㎡	주택건설에관한 규정
	어린이집	500~1,000세대/만	363.90㎡	유아놀이터 : 167.09㎡
	주방공동시설	500이상~1,000세대/만 : 330㎡ 이상	232.33㎡	주택건설에관한 규정
	혁신도서관	500세대 이상	163.88㎡	서울시 주택조례
	다용도복합센터	점점당 최소 66㎡	87.64㎡	주택건설에관한 규정, 이동복합
	지상 주민공동시설	키즈스튜디오, 스마트세탁방, 게스트하우스	102.71㎡	-
	지하 주민공동시설	피트니스센터, 커뮤니티센터	835.29㎡	-
기타 복리시설	개발상고, 재활용품보관소	976.85㎡	-	
근린생활시설	세대당 6㎡ 이하 : 3,330㎡ 이하	452.98㎡	지구단위계획 기준	

■ 설계개요

구분	개요	비고	
사업명	위례 A1-148L 공공주택 건립공사		
소재지	서울특별시 용마루 위례역(지계별사업지구내 A1-148L)		
지역지구	제3종 일반주거지역, 지구단위계획구역		
공도	공공주택 (아파트 및 부대복리시설)		
용도	공공주택		
대지면적(㎡)	22,357.60	22,501.60	
건축면적(㎡)	4,605.81	4,605.81	
지상층	44,056.43	44,290.76	
지하층	27,034.86	27,253.51	
합계	71,091.29	71,544.27	
용적률상징면적(㎡)	44,056.43	44,290.76	
건폐율	20.47%	(범용 : 50%이하) (한정 : 200%이하)	
용적률	196.63%		
주거대수	아파트	605 대	611 대 (지타 100%) 합 계 614 대
	근린생활시설	134㎡당 1 대	
조정면적	구분	법정	계획
	면적	4,500.32㎡	20.00%
규모	지하층, 지상 8~27층, 87기동	40.77%	지타와 20%이상
평균층수	17.11층		지타와 16%
구조	철근콘크리트외(내구주)		
난방설비	지역난방		
공급방식	이력공급(분양) : 370세대(66.7%), 장기전세(매매) : 185세대(33.3%)		

■ 주차설치개요

구분	임대형 (2,5X5.0)	확장형 (2.6X5.2)	가족배려		경쟁 (2.0X3.6)	장애인 (3.3X5.0)	친환경주차 (2.5X5.0)	근린생활시설 (2.6X5.2)	합계
			확장(2.6X5.2)	임상부(3.3X5.0)					
설치대수	234	185	24	31	49	19	62	3	614
설치비율	38.11%	30.13%	38.71%	50.00%	7.96%	3.09%	10.10%	0.49%	100.00%

■ 용도별면적(공공주택)

구분	지상층	지하층	소계	비고
아파트	42,778.11	1,096.74	43,874.85	
복리시설	997.20	1,812.14	2,789.34	주민공동시설, 등
부대시설	321.12	983.37	1,304.49	관리사무소, 엘리베이터, 등
지하주차장	-	23,140.61	23,140.61	
소계	44,056.43	27,034.86	71,091.29	

■ 공공주택 면적표

TYPE	세대수	세대비율	전용면적	주거공용면적		비고
				백제공용	코어면적	
50A	358	64.50%	50.15	4,458.0	17,632.3	
50AS	15	2.70%	50.15	4,458.0	17,632.3	
59A	182	32.79%	59.94	5,381.1	21,313.6	
합계	555	100.00%	29,615.03	2,632,548.2	10,530,523.1	
설계면적	555	100.00%	29,615.03	2,632,548.2	10,530,540.0	
오차	-	-	0.0082	-	0.0769	

■ 용도별면적(근린생활시설)

구분	TYPE	지상층	지하층	전용면적		비고
				소계	백제공용	
근린생활시설	근린생활시설	234,390.0	14,080.0	248,470.0	-	
	편의점(지주포용)	-	55,520.0	55,520.0	-	
	지하주차장	-	149,050.0	149,050.0	-	
	합계	234,390.0	218,650.0	452,980.0	-	

■ 근린생활시설 면적표

TYPE	소계	공용면적		소계	비고
		회상실 등	지하주차장		
상가-1	51.72	30.2279	40.1880	70.4159	122.1359
상가-2	44.56	26.0432	34.6204	60.6636	104.2276
상가-3	44.43	25.5672	34.5234	60.4906	104.9206
상가-4	51.11	29.8714	39.7140	69.5854	120.6954
합계	191.82	112.1097	149.0498	261.1595	452.9795
설계면적	191.82	112.1100	149.0500	261.1600	452.9800
오차	-	0.0003	0.0002	0.0005	0.0003



구분	A1-148L		비고
세대수	50A	358 세대	64.50 %
	50AS	15 세대	2.70 %
	59A	182 세대	32.79 %
	합계	555 세대	100.00 %
			분양/임대(양기전세)



## [붙임 4] 이익공유형 개념 및 토지임대부와의 비교

### □ 이익공유형 개념

- 시세보다 저렴하게 가격으로 주택을 공급(분양가상한제 80% 이하) 하되 처분은 공공에만 가능, 처분시 손익은 공공과 공유(70:30)
  - 공급가격 : 분양가상한제 공급가격의 80% 이하로 공급
  - 환매가격 : 시세차익의 70%는 입주자, 30%는 사업시행자에게 귀속  
(산식) 환매가격 = 공급가격 + (환매시점 감정평가액 - 공급가격) × 70%
- 입주자는 5년의 거주요건을 달성해야하며 최초 입주자는 해당 주택을 처분하려는 경우 공공주택사업자에게 해당주택의 매입을 신청하여야 함

	5년 내에 매입 신청 최초공급가격	5년이 경과 후 매입 신청 최초공급가격
매입가격 산정	+	+
	거주기간에 따른 정기예금 금리	(시세감정가액-최초공급가격)×70%
환매 이후 주택처분 방법	이익공유형 분양주택으로 재공급	일반주택으로 매각(시세)

### □ 토지임대부와의 비교

구분	토지임대부	이익공유형
내용	건물만 분양	낮은 분양가, 시세차익 공유
분양가	분양가 상한제	분양가 상한제의 80% (시세의 약 60%)
거주의무기한	- (전매제한기한 : 5년)	5년
처분가격	분양가격(건물) + 1년 정기예금금리 적용이자	분양가격과 처분손익 70%의 합
처분방법	최초거주자→공공주택사업자→토지 임대부 재공급	최초거주자→공공주택사업자→일반 분양가능→이후 거주자→사인간의 거래 가능
공급지역	서울(고덕강일, 마곡)	수도권(서울지역 없음)

※ 토지임대부 개정안(이종배 의원 발의) : 전매제한(10년)후 분양가격 + 시세차익 70%의 처분가격과 이후 사인간의 거래 가능

※ 이익공유형 개정안: 거주무기한 5년 후, 일반분양가능 관련 LH-국토부 간 제도개선 중

## [붙임 5]

# 위례A1-14BL 공공주택 건설사업 공동사업시행 협약서

서울주택도시공사(이하 'SH'라 한다)와 한국토지주택공사(이하 'LH'라 한다)는 무주택 서민들의 내집 마련 기회를 획기적으로 제고하기 위해 시행하는 위례 A1-14BL 공공주택 건설사업의 성공적 추진을 위하여 다음과 같이 협약한다.

## 제 1 장 총괄사항

제1조(목적) 본 협약은 「공공주택 특별법」 제4조에 의거하여 서울특별시 송파구 위례택지개발사업지구 내 공동주택 용지 A1-14BL(이하 '위례 A1-14BL'라 한다)에 이익공유형 분양주택 및 장기전세주택을 건설하는 사업의 공동사업시행자로서 양 기관의 상호 협력을 통해 원활한 사업추진에 필요한 원칙과 기준을 정하는 데 그 목적이 있다.

제2조(정의) 본 협약에서 사용되는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. '이익공유형 분양주택'이라 함은 「공공주택 특별법」 제2조, 「공공주택 특별법 시행규칙」 제23조의4 등에 따라 위례A1-14BL에 공급하는 공공분양주택과 부대복리시설을 말한다.
2. '장기전세주택'이라 함은 「공공주택 특별법 시행령」 제2조 등에 따라 위례A1-14BL에 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택과 부대복리시설을 말한다.
3. '시행자'라 함은 위례A1-14BL의 공동사업시행 주체로서 'SH' 및 'LH'를 말한다.
4. '건설사업기간'이라 함은 위례A1-14BL의 사업승인 예정월부터 사용검사 예정월까지의 기간을 말한다.
5. '사업대지'라 함은 위례A1-14BL 이익공유형 분양주택 및 장기전세주택 건설을 위한 전체 사업면적에 해당하는 대지를 말한다.
6. '사업비'라 함은 사업대지 매입비, 설계비, 건설공사비, 건설사업관리용역 등 사업추진에 필요한 각종 용역비, 건설폐기물처리비, 기타 부

담금, 분담금 및 기투입비용(설계용역기성금, 주택도시기금 이자) 등 위례A1-14BL 공공주택 건설사업을 위해 소요되는 비용 일체[간접비(본사 관리비 등 고정비용에 한함) 제외]를 말한다.

7. '사업계획'이라 함은 A1-14BL 공공주택 건설사업을 시행하기 위해 주택평형별 배분, 주택계획, 사업성분석, 투자계획 및 매출추정 등에 관한 계획을 수립하는 것을 말한다.
8. '설계업무'라 함은 A1-14BL 공공주택의 건설을 위한 설계용역의 발주 및 계약업무와 「건축사법」 등에 따른 설계업무의 전과정(계획, 중간, 실시설계)을 관리 및 감독하는 것을 말한다.
9. '인·허가업무'라 함은 위례A1-14BL에 이익공유형 분양주택 및 장기전세주택을 건설, 공급하기 위해 '주택건설사업계획(변경)승인' 등 관련 법규에서 정하는 바에 따라 추진하는 일체의 업무를 말하며, 승인권자 및 관계기관 등에서 시행하는 인·허가 관련 각종 자문, 심의, 협의 업무를 포함한다.
10. '사업지분'이라 함은 공동사업시행에 따른 양 기관 각각의 사업비투자 및 분양대금 회수금액의 기준이 되는 지분율을 말한다.

**제3조(사업규모와 범위) ①** 본 사업의 규모는 다음과 같다.

1. 사업명 : 위례A1-14BL 공공주택 건설사업
2. 위치 : 서울특별시 송파구 위례택지개발사업지구 내 A1-14BL
3. 사업면적 : 22,500.00㎡
4. 대지면적 : 22,500.00㎡
5. 세대수 : 600세대

\* 국토교통부고시제2020-491(2020.07.07)호에 따른 위례지구 택지개발사업 개발계획 승인 위례A1-14BL 세대수 기준이며, 장기전세주택은 전체 호수의 3분의 1이하로 한다.

6. 사업내용 : 위례A1-14BL 이익공유형 분양주택 및 장기전세주택 건설
7. 시행자 : SH, LH
8. 건설사업기간 : 2023.11(사업승인 예정월) ~ 2027.06(사용검사 예정월)
9. 사업승인조건 및 관계법령에 따라 협의 시행하는 사업

10. 기타 사업시행의 목적 및 범위 안에서 쌍방이 필요하다고 합의한 사항  
① 제1항의 사업규모가 상위계획 변경, 설계업무 추진 중 인·허가 조건 반영 등의 사유로 인해 변경이 발생하는 경우 변경된 내용을 사업규모로 한다.

**제4조 (사업기본방향)** ① 'SH'는 본 사업의 시행을 위한 일체의 업무를 주관하여 수행한다.

② 양 기관은 공공분양주택에 한하여 사업비 분담(SH 50%, LH 50%) 방식으로 참여하며, 장기전세주택은 'SH'가 일괄 시행한다.

**제5조(역할 및 업무분담)** ① 양 기관은 원활한 사업추진을 위하여 다음 각 호의 상호 역할 및 업무를 분담하여 수행한다.

1. 'SH'의 역할 및 업무

가. 이익공유형 분양주택 및 장기전세주택의 사업계획, 설계 및 인허가업무

나. 이익공유형 분양주택 및 장기전세주택 건설공사 계약 및 관리 업무

다. 이익공유형 분양주택 및 장기전세주택 건설사업관리용역 계약 및 관리 업무

라. 이익공유형 분양주택 및 장기전세주택의 분양시행소유권 이전 임대시행운영관리업무

마. 이익공유형 분양주택 및 장기전세주택의 하자처리 및 유지관리 업무

2. 'LH'의 역할 및 업무

가. 'LH'가 본 사업과 관련하여 「기 시행한 설계용역 등」에 대한 타절준공 등 계약관계 정리

나. 'LH'가 기 취득한 주택건설사업계획 승인의 취소

다. 인.허가 조건의 반영, 단계별 설계도서 확정, 건설공사 계약, 설계변경 및 분양시행 등 사업계획에 영향을 미치는 주요업무에 대한 의사결정 참여

② 제1항에 규정되지 아니한 업무는 양 기관이 상호 협의하여 결정한다.

**제6조(업무수행 명의 및 책임)** ① 다음 각 호의 업무는 'SH' 단독명의로 수행한다.

1. 각종 용역 및 공사계약

2. 준공이후 토지에 대한 소유권 등기

3. 분양주택 **분양** (「공공주택특별법」제49조10 등에 따른 이익공유형 분양주택의 공급·처분 등에 관한 사항 포함) 및 근린생활시설 분양
  4. 장기전세주택 임대
  5. 주택 관리 등의 제반계약
- ② 사업으로 인해 발생한 민원사항에 대하여는 'SH'가 우선 처리하되, 양 기관의 상호협의를 필요한 사항은 공동으로 처리한다.
  - ③ 제1항 및 제2항에 규정되지 아니한 업무에 대하여는 양 기관 공동명의 시행을 원칙으로 한다. 다만, 업무 성격상 단독명의로 요구되는 사항에 대하여는 양 기관 합의에 의해 단독명의로 시행할 수 있다.

**제7조(실무협의체)** ① 양 기관은 사업협약 체결일로부터 30일 이내에 실무협의체를 구성하여야 한다.

- ② 실무협의체 구성원은 업무 추진에 차질이 없는 범위 내로 각 5인 이내씩 선정한 10인 이내로 상호 협의하여 결정한다.(단, 각각 동수로 선정)
- ③ 실무협의체에서 결정한 사항은 상호 성실하게 준수하여야 하며 이견이 있을 경우에는 협의 결정한 날로부터 2주 이내에 이견을 제시하여 재협의 하여야 한다.
- ④ 실무협의체는 다음 사항을 포함한 제반사항을 협의한다.
  1. 공동시행 구성원간의 협의 또는 합의를 거치고자 하는 사항
  2. 설계업무, 공사계약, 설계변경, 분양시행, 사업비 정산 등 비용이 수반되고 공동사업의 성실이행을 위하여 상호협의를 필요한 제반 사항 등
  3. 기타 협약서에 규정하지 아니한 사항

**제8조(사업 지분)** ① 동협약서 제4조②항에 따라, 양 기관의 '사업유형별 사업지분율'은 아래와 같이 결정한다.

1. SH는 전체 분양주택의 50%, 장기전세주택의 100%로 한다.
  2. LH는 전체 분양주택의 50%로 한다.
- ② 단지내 부대복리시설 등 공유시설의 사업비와 수익, 사업추진에 필요한 각종 용역비 및 분담금 등 공통비용에 관한 '공통부분 지분율'은 전체 전용면적의 합계에 대한 각 기관의 사업범위의 전용면적 비율로 한다.

**\* 제8조 2항에 따른 양기관 공통부분 지분율 산출 방법**

SH : (분양주택 전용면적의 합계×50%+장기전세주택 전용면적의 합계)/전체 주택 전용면적의 합계

LH : (분양주택 전용면적의 합계×50%)/전체 주택 전용면적의 합계

③ 공통부분 지분율 등에 대한 분쟁을 최소화하기 위해 공공분양주택 및 장기전세주택은 동일평형을 우선으로 시행하되, '위례A1-14BL'의 토지 이용 및 사업성이 극대화 될 수 있도록 계획하고 상호 협의 후 변경한다.

**제9조(사업비분담)** ① 양 기관은 제8조 1항 및 2항에 따른 지분율에 따라 사업비를 분담하되, 정산완료 이후 하자 및 민원에 따른 사업비 증감 부분 또는 사업으로 인하여 생긴 손실에 대하여도 제8조 1항 및 2항에 따른 지분율로 부담한다.

② 사업비 범위는 사업대지 매입비, 설계비, 건설공사비, 건설사업관리 용역 등 사업추진에 필요한 각종 용역비, 건설폐기물처리비, 각종 부담금 및 분담금 등으로 하고 이 외 사업과 연관되어 필요한 비용이 포함된다. 이 경우 사업대지 매입비는 택지개발업무처리지침에 따른 택지공급가격 기준에 따라 산정한다.

③ 본 협약 체결 전 'LH'가 기존 행복주택 사업과 관련하여 기 투입한 비용 (설계용역기성금, 주택도시기금 이자)은 사업비에 포함한다.

**\* 기투입비용 산출금액 : 2,585,400,760원**

1. 각종용역비 기성금액 : 889,458,780원(설계용역비, 설계보상금, 예비지반조사비 포함)

2. 주택도시기금 이자 : 1,695,941,980원 (2021년 9월 24일 기준)

④ 사업비에는 'SH'의 회계처리절차에 따른 'SH'의 본 사업 직접담당부서의 간접비(인건비 및 경비) 배분액 및 양 기관이 사업비 조달을 위해 차용한 경우 그 차용금에 대한 이자(분양원가에 산입될 건설자금이자)를 포함한다. 단, 차용금에 대한 이자는 사업과 관련되어 'LH'가 'SH'가 지정한 계좌에 사업비를 입금한 경우에는 달리 정할 수 있다.

⑤ 위례신도시 공동사업시행 실시협약서 제16조 5항의 용지 대금의 수납 및 배분은 위례신도시 공동사업시행 기본협약서 제4조의 양 기관 지분율 (LH 75%, SH 25%)에 따른다.

## 제 2 장 사업관리 업무

- 제10조 (설계 및 인허가 추진)** ① 'SH'는 설계용역 계약 및 관리업무를 수행한다.
- ② 설계용역 계약관리는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」(이하 '지방계약법'이라 한다.) 및 관련 예규와 'SH' 내부기준 등에 따라 관리하며, 대가의 검사 및 지급은 사업비 범위 내에서 'SH'가 결정 후 집행한다.
- ③ 설계기법, 건축물의 구조형식, 적용 자재 및 공법, 마감재 수준, 특화설계 방안, 기계·전기통신 설비 성능수준, 단위 공사비 등 일체의 설계 관련 제반 사항은 'SH'의 관련 기준을 적용한다.
- ④ 실시설계 및 인허가 완료에 따른 시설공사 발주시 예정가격은 '지방계약법' 및 관련 예규와 'SH' 견적기준에 따라 작성한다.
- ⑤ 기본 및 실시설계 추진 중, 본 협약에서 정한 사업목적 달성에 필요한 신규 용역을 시행할 필요가 있는 경우에는 사전에 상호 협의 후 'SH'에서 시행하고, 비용은 사업비에 반영 후 추후 정산한다.
- ⑥ 본 사업의 신규 또는 변경 사업계획 승인 신청시에는 양 기관을 공동 사업시행자로 하여, 국토교통부 장관의 승인을 득하도록 한다.
- ⑦ 'SH'는 본 사업에 필요한 주택건설사업(변경)승인, 제 영향평가(법정 건축물 성능인증 취득업무 포함), 착공신고 및 준공 관련 인·허가를 주관하여 수행한다.
- ⑧ 'SH'는 인·허가 관련 결정 통보문서 접수 즉시 'LH'에 통보하여, 후속 업무 추진에 차질이 없도록 해야 한다.
- ⑨ 사업계획(면적, 세대수, 세대평형, 사업비 등) 변경사항 발생시 실무협의체를 통해 확인 후 조정한다.

- 제11조 (건설공사, 준공 및 사용검사)** ① 공사계약은 '지방계약법' 및 관련 예규를 기본으로 하되, 필요시 설계변경 등에 따른 추가 공사비 분쟁 소지를 최소화 할 수 있는 발주방식(시공책임형 CM, 기술제안입찰방식 등)을 검토할 수 있다.
- ② 'SH'는 본 협약으로 정한 건설사업기간 내 착공, 준공 및 사용승인을 득 하여야 하며 입주자사전방문 시행 및 입주지정기간에는 입주관련 업무 일체를 주관하여 수행하여야 한다.
- ③ 'SH'가 부득이한 사유로 분양 또는 착공 시점 등의 연기가 필요한 경우에는 'LH'와 협의하여 시행한다.

④ 사업지구 내에서 발생한 민원사항, 입주민요구사항 등에 대하여는 본 협약에서 정한 양 기관 간 분담내용에 따라 처리하되, 상호협의를 필요한 사항은 실무협의체를 통해 공동 처리한다.

### 제 3 장 분양관리 업무

제12조(분양관리 등) ① 'SH'는 사업협약서에 따라 분양업무를 시행한다.

② 양 기관은 SH계좌로 분양수입금을 수납·관리한다.

③ 대금 수납방식 및 판매 제이율은 SH의 기준을 적용한다.

④ 이익공유형 분양주택은 'SH'가 「공공주택특별법」 제49조의10 등에 따라 공급·처분업무를 시행한다.

제13조(분양가 산정) 주택분양가는 사업대상지의 주택시세 및 최근 분양가 현황, 정부정책 등을 참고하여 양 기관이 실무협의체를 통해 협의하여 산정하고, 분양가 상한금액 심의를 위한 분양가심의위원회의 운영 등 관련사항은 SH 내부 규정을 따른다. 단, 본 협약서 체결이후 분양가 심의에 관한 법령 등이 변경될 경우에는 관련 법령 등을 우선 적용한다.

### 제 4 장 사업비 정산 업무

제14조(사업비 및 손익 정산) ① 양 기관은 본 협약에 따라 각자의 업무에 대한 사업비 투자 및 분양대금 회수를 한다.

② 양 기관은 설계용역, 건설공사 등 계약체결(변경계약포함) 즉시 상대방에게 계약금액을 통보한다.

③ 설계변경, 물가변동, 계약내용 변경 등 '지방계약법' 등 관련 법규에서 정한 계약금액 조정사유가 발생한 경우 양 기관은 상호 협의하여 진행하여야 한다.

④ 양 기관은 수급업체와 건설공사 준공정산 완료 후 1개월 이내 투입된 사업비 내역 및 관련 정산서류를 공동 선정한 회계법인에 제출하여 사업비 정산을 개시토록 하며, 기타 세부사항은 관련 법령이 정하는 바에 따라 이를 정산한다.

- ⑤ 양 기관은 「주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」 등 관련 법령에 따라 주택공급을 시행하고 분양주택 수입금은 제8조 1항에 따른 ‘사업유형별 사업 지분율’ 로 확정하고, 상가 수입금은 제8조 2항에 따른 ‘공통부분 지분율’ 로 확정한다.
- ⑥ 양 기관은 사업비 정산 완료 후 제4항 및 제5항에 따라 확정된 공공분양 및 상가에 해당하는 사업비와 수입금을 우선 상계 처리한다. 상계 처리 후 수익금 발생시 ‘LH’ 지분율에 해당하는 금액을 1개월 이내에 ‘SH’는 ‘LH’가 지정한 계좌에 지급하고, 손실 발생시 ‘LH’ 지분율에 해당하는 금액을 1개월 이내에 ‘LH’는 ‘SH’가 지정한 계좌에 지급하여야 한다.
- ⑦ 양 기관은 사업비 정산 완료 후 「공공주택 특별법 시행령 별표 4 의5」 등에 따라 이익공유형 분양주택의 처분 손익이 발생시 ‘LH’ 지분율에 해당하는 금액을 제6항과 같이 조치하여야 한다.
- ⑧ 제6항에서 정한 지급기일을 경과하여 입금하는 경우, 지급기일 다음 날 부터 입금일까지 지급기일 기준시점 한국은행 평균대출금리를 적용한 지연 손해금을 가산한다.
- ⑨ 본 사업의 공사준공과 입주자의 입주완료 이후 총 분양수입금에 의한 양 기관의 사업비 및 손익 정산이 완료될 경우 본 사업은 1차 완료 된 것으로 본다. 단, 1차 사업완료 전 향후 발생할 수 있는 이익공유형 분양주택의 처분 손익 배분 등에 대한 계획을 양 기관의 협의하여 수립하여야 한다.
- ⑩ 공사 준공 후 3개월경과 이후 사업완료 전, 미분양 주택 및 상가가 발생한 경우에는 처리방안을 실무협의체에서 상호 협의하여 결정한다.

## 제 5 장 기타사항

**제15조 (협약이외의 사항)** 본 협약에 규정되지 아니한 사항은 관계법령의 규정과 유관기관의 지침 등을 준용하여 결정한다.

**제16조(상호협조 및 비밀유지 의무)** 양 기관은 위례 A1-14BL 공공주택 건설사업을 추진함에 있어 상호 신의성실의 원칙에 입각하여 적극 협조하기로 하며, 본 사업과 관련된 업무수행 과정에서 취득한 업무상의 비밀을 외부로 누설하거나 유출시키지 아니한다.

**제17조(사업의 성실 이행)** 양 기관은 사업협약에서 정한 각자의 업무에 대해 책임을 지고 각자의 업무분야에 대하여 성실히 이행하여야 한다.

**제18조(협약기간)** 협약기간은 협약체결일로부터 위례A1-14BL의 사업 종료일(사업비 및 손익 정산 완료)까지로 한다.

**제19조(협약 해제 및 해지)** ① 본 협약은 다음 각 호의 경우 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 천재지변, 기타 불가항력적인 사유로 인하여 본 사업의 계속수행이 불가능할 때
2. 기타의 사정으로 양 기관이 본 협약을 해제 또는 해지하기로 합의 하였을 때

**제20조(해석 및 협약변경)** ① 본 협약에서 정한 사항에 대하여 쌍방간에 해석상 이견이 있을 경우 실무협의체의 협의에 의하여 결정하며, 협의가 성립하지 않을 경우 사안에 원용할 수 있는 판결의 해석내용에 따르고 (각 판결의 해석이 다를 경우 상급법원의 해석을 우선한다), 사안에 부합하는 판결의 해석내용이 없을 경우에 국가기관의 유권해석에 따른다.

② 양 기관의 사정에 따라 필요할 경우 양 기관의 합의에 의해 변경 협약을 체결할 수 있다.

**제21조 (분쟁의 해결)** 본 협약과 관련한 분쟁이 발생한 경우 사업지구를 관할하는 지방법원을 관할 법원으로 한다.

**제22조(효력발생)** ① 본 협약은 양 기관이 직인 날인한 날로부터 효력이 발생한다.

② 본 협약의 체결을 증명하기 위해 시행협약서 2부를 작성하여 양 기관이 직인 날인하고 각각 1부씩 보관한다.



서울주택도시공사

사장

(인)



한국토지주택공사

사장

(인)

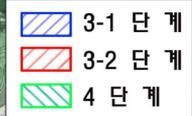
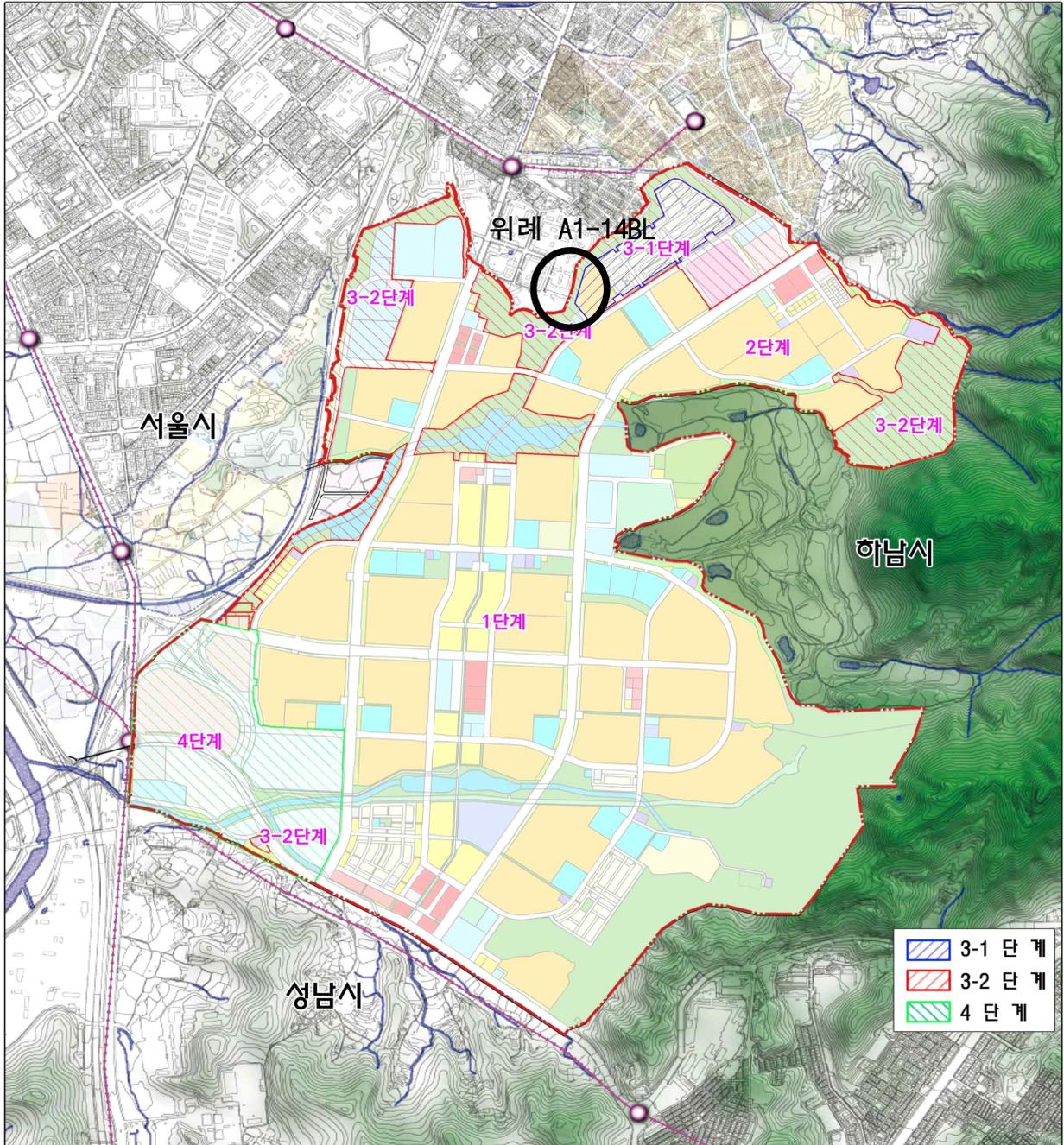
**참고 1****협약서 7조에 따른 실무협의체 각 기관 담당부서 현황**

업무 분야	담당부서		비고
	SH	LH	
설계 및 인허가업무	건설사업본부 공공설계부	공공분양사업처	
건설관리업무 (사업비정산)	도시개발본부 마곡위례사업부 /건설사업본부 건설사업부	위례사업본부 주택사업부	
분양시행업무	자산운용본부 분양부	서울지역본부 판매부	
계약 및 자금관리업무	경영지원본부 계약부	서울지역본부 조달계약부	

\* 실무협의체 구성 후 각 기관 업무사항 및 사업여건 변화에 따라 상호 협의하여 실무협의체 구성 변경 및 추가 가능

**참고 2**

**위례신도시 토지이용계획도**



단독주택	도시지원시설용지	전기공급설비	체육시설
공동주택(연립주택)	신교통	열공급설비	교육연구시설
공동주택(아파트)	주차장	가스공급설비	종교시설
근린생활시설용지	자동차정류장	학교	종합의료시설
준주거용지	일반광장	문화시설	기숙사
일반상업용지	교통광장	사회복지시설	위험물저장 및 처리시설
근린상업용지	공원·녹지	하천	
업무시설용지	공공공지	유수지	
복합용지	수도공급설비	하수도	

**단계별 조성 계획도**

