

2. 하계5단지 노후임대 재정비사업 보고

공공주택정비처장 : 이동구 ☎6940-8864 재건축사업부장 : 이동화 ☎8865 담당 : 박태원 ☎8870

노후화된 공공임대주택의 주거환경을 개선하고, 노원구 일대에 공공주택을 공급하여 서울시민의 주거안정에 기여하는 하계5단지 노후임대 재정비사업을 추진하고자 관련 법령에 따라 시의회에 보고함.

I

관련근거

○ 시의회 보고

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

지방공기업법 제65조의3(신규투자사업의 타당성 검토)

- ① 공사의 사장은 대통령령으로 정하는 규모 이상의 신규 투자사업을 하려면 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업의 필요성과 사업계획의 타당성 등을 검토(이하 “신규 투자사업 타당성 검토”라 한다)하여 지방자치단체의 장에게 보고하고 의회의 의결을 받아야 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업은 대통령령으로 정하는 절차에 따라 신규 투자사업 타당성 검토 대상에서 제외한다.
이 경우 공사의 사장은 신규 투자사업 타당성 검토 제외 사업의 내역 및 사유를 지체 없이 지방자치단체의 장과 의회에 보고하여야 한다

○ 사업추진

- '20.08.04: 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」 발표(국토부)
 - ▶ 노후공공임대 재정비 시범사업 추진(0.3만호+ α)
- '22.04.18: 「서울시 임대주택 혁신 방안」 발표(서울시)
 - ▶ 노후임대 재정비 선도사업(하계5, 상계마들) 추진

II

추진경위

- '20.08.04: (국토부) 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안」 발표
- '21.08.03: (국토부) 행복주택 후보지 선정
- '21.09.17: 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 개정시행
- 노후 공공임대주택 재정비사업 근거 마련
- '21.12.03: (SH) 하계5단지 공공주택 국제설계공모 당선작 선정
- '22.04.06: (행안부) 투자심사 면제
- '22.01.17: (SH-노원구) MOU체결
- '22.04.18: (서울시) 「서울 임대주택 혁신 방안」 발표
- 노후임대 재정비 선도사업(하계5, 상계마들) 추진
- '22.06.07: (서울시) 신규투자사업 타당성 검토 제외
- '22.11.04: (SH) 하계5단지 재정비사업 추진계획 변경
- 중현어린이공원을 활용한 1,2 공구 분할시행, 이주주택 건설
- '23.07.17: (SH-서울시) 주요현안 토론회
- 단독부지 활용 계획을 통한 통합공구 시행 추진
- '23.08.29: (SH) 하계5단지 재정비사업 사업계획 변경
- 하계5 단독부지 통합공구 시행, 이주대책 변경, 생활SOC 축소
- '23.11.07: (SH) 투자심사실무위원회 의결(조건부 가결)
- '23.11.24: (SH) 투자심사위원회 의결(조건부 가결)
- '23.12.21: (제411회 국회) 노후임대재정비 선도사업 국고보조금 교부 확정
- '24.03.27: (SH) 이사회 의결(원안 의결)

III

사업개요

- 사업방식: 「장기임대주택법」에 의한 재정비사업(공공주택특별법 준용)
- 대지위치: 서울시 노원구 하계동 272

- 대지면적: 28,785.3㎡
- 용도지역: 제2종 일반주거지역 → **준주거지역**
- 사업규모
 - 공공주택 1,336호(통합공공임대 640, 장기전세 200, 공공분양 346, 토지임대부 150)
 - 비주거시설(생활SOC, 근린생활시설 등) 약 7,000㎡
- 사업기간: '24.12.~'29.10.
- 사 업 비: 약 6,288억원[토지비(장부가) 169억원, 국고보조금 494억원 반영]
- 사업개요 전후 비교

구 분		당 초	변 경					비 고
대지위치		서울시 노원구 하계동 272						
대지면적		28,785.3㎡						
용도지역		제2종 일반주거지역	준주거지역					
건폐율		20.7%	41.12%					
연면적		26,802㎡	192,344.55㎡ (지상 127,551.59㎡)					
용적률		93.11%	443.11%					증 ▲350
생활SOC		-	3,300㎡					
주거 면적		33㎡	계	36㎡	46㎡	59㎡	84㎡	
세대수	임대	640	640	410	205	25	-	
	장기전세	-	200	-	-	150	50	
	공공분양	-	346	-	-	229	117	
	토지임대부	-	150	-	150	-	-	
	소 계	640	1,336	410	355	404	167	
계		640	1,336					증 ▲696

※ 사업추진과정에서 일부 변경될 수 있음

○ 조감도



당초(13개동, 최고층수 5층, 640세대)



변경(6개동, 최고층수 49층, 1,336세대)

○ 이주대책

- (이주대상) 총 640호 중 559호('24. 2월 말 기준)
- (이주방안) 공사보유 공가(매입임대, 영구·공공임대) 및 전세임대 주택을 활용

※ 이주단지 적합성

- ① (거리) 하계5단지 인접거리 5km 이내 노원구 및 인접지역
- ② (규모) 집단이주를 위한 **중규모(50세대 이상)** 확보, **희망 세대에 한해 개별이주**
- ③ (면적) 기존 면적을 고려하여 **전용면적 29㎡ ~ 50㎡**로 선정
- ④ (시기) 사업계획 승인 이후 '25년 이주 기준

- (이주주택 현황)

(전용29~50㎡, 단위: 호)

우선순위	주택 유형		계	확보완료	확보예정	지역
-	소 계		1,278+a	625	653+a	-
1순위	매입임대①	신축약정	597	397	200	노원,중랑, 도봉,동대문
2순위	매입임대②	기축매입	340	-	340	
3순위	영구·공공임대		341	228	113	노원,중랑
4순위	전세임대		+a	-	+a	(주민희망지)

* 1,278호 중 상계마을 이주 후(139호) 잔여분(1,139호) 활용 예정

※ 추후 매입여건 등에 따라 세부호수 조정될 수 있음

- (맞춤형 이주) 세대별 코디네이터 매칭을 통해 맞춤형 이주 서비스 지원

IV 사업타당성 검토결과

□ 재무적, 경제적 타당성 검토결과

- 재무적 타당성: 기준(NPV≥0, PI≥1, IRR≥4.5%) 충족
- 경제적 타당성: 임대주택 공급으로 주거안정 편익이 발생하여 기준 충족

구분	재무적 타당성	경제적 타당성	비 고
NPV	6,295 백만원	130,974 백만원	NPV≥0
PI(B/C)	1.01	1.31	PI(B/C)≥1
IRR	4.82%	9.53%	IRR≥4.5%

□ 총 투자비 및 재원조달

- 공사채 발행금액 총 3,861 억원(건설기간 3,861억원)은 준공시점에서 상환 가능
- 평균 DSCR: 3.21 / 누적 DSCR: 2.09(DSCR \geq 1)이며, 공사채 발행 후 준공시점까지 전액 상환 가능한 현금흐름(+ 36억원)으로 공사채 상환에는 지장이 없을 것으로 판단됨

□ 검토결과

- 재무성 분석 결과 NPV 6,295백만원, PI 1.01로 기준(NPV \geq 0, PI \geq 1, IRR \geq 4.5%)에 충족
- 경제성 분석 결과 NPV 130,974백만원, 편익-비용 비율(B/C Ratio) 1.31로 기준(NPV \geq 0, B/C \geq 1, IRR \geq 4.5%) 충족
- 공사채 발행금액은 약 3,861억원으로 준공시점에서 상환 가능

V

추진계획

□ 사업관련

- 2024.08: 공공주택 통합심의 위원회 개최
- 2024.11: 주택건설 사업계획 승인 신청
- 2024.12: 주택건설 사업계획 승인
- 2025.12: 착공(철거공사)
- 2029.10: 준공

□ 이주관련

- 2024.05: 하계5단지 주민설명회 개최(임차인 대표위원회 등)
- 2024.08: 사업계획 공고(이주계획 및 시기 등 전반사항) 및 임차인 의견 수렴
- 2025.01: 임시이주 개시
- 2025.07: 임시이주 완료
- 2029.12: 재입주 개시

[붙임 1] 사업개요 상세

□ 사업개요

- 대지위치 : 서울시 노원구 하계동 272
- 사업방식 : 「장기임대주택법」에 따른 재정비사업(공공주택특별법 준용)
- 사업기간 : '24.12.~'29.10.
- 대지면적 : 28,785.3㎡
- 용도지역 : 제2종일반주거지역 → **준주거지역**
- 건축규모 : 6개 동, **지하4층 ~ 49층** (용적률453%, 데크포함)
- 연 면 적 : 192,344.55㎡
- 주택공급 : 640세대 → **1,336세대** (증 696호)
 - 통합공공임대640세대, 장기전세200세대, 토지임대부150세대, 공공분양346세대

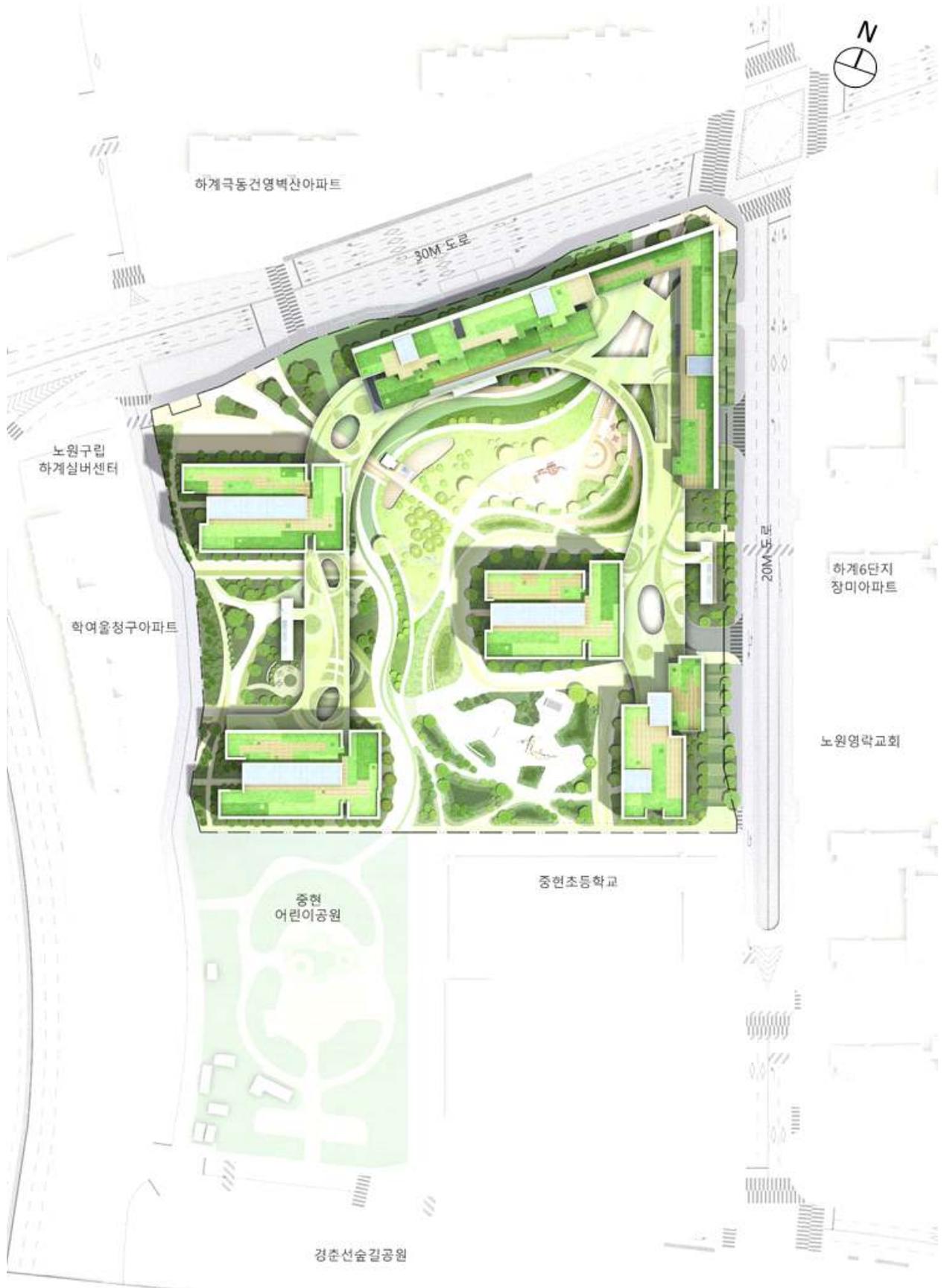
구 분	전용면적	주 택 유 형					비고
		계	통합임대	장기전세	공공분양	토지임대	
	36㎡	410	410	-	-	-	
	46㎡	355	205	-	-	150	
	59㎡	404	25	150	229	-	
	84㎡	167	-	50	117	-	
	소계		640	200	346	150	
합 계			1,336				

※ 사업추진과정에서 일부 변경될 수 있음

- 비주거시설 : **생활SOC**, 노원주거안심종합센터, 근린생활시설 등

구 분	세부 용도	전용면적(㎡)	비고	
비주거시설	생활SOC (※협의중)	하계2동주민센터	2,200	추후 MD 용역 등 노원구와 지속적인 협의를 통해 시설 및 면적 조정 예정
		중독관리통합지원센터	300	
		기억키움센터	200	
		장애인 주간보호센터	450	
		지체장애인협회 사무실	50	
		공동육아방	100	
	소 계		3,300	
	근린생활시설	임대	1,160	
		분양	1,200	
		소 계	2,360	
노원주거안심종합센터		850		
합 계		6,510		

○ 배치도



※ 설계중 변경될 수 있음

○ 조감도



○ 투시도



[붙임 2] 사업타당성 검토 결과 상세

□ 재무성 분석(불변가 기준)

- 지출: 9,006억원 (건설기간: 5,172억원 / 운영기간 및 종료: 3,834억원)
- 수입: 11,259억원 (건설기간: 4,931억원 / 운영기간 및 종료: 6,328억원)

(단위: 백만원)

세부내역 구분		합 계	건설기간	운영기간	운영종료
현금유출	용지비	35,243	35,243	-	-
	조성비	16,143	16,143	-	-
	건축비	397,330	397,330	-	-
	부대비	35,184	35,184	-	-
	예비비	23,424	23,424	-	-
	운영경비	185,336	9,904	98,702	76,730
	임대보증금 반환	207,978	-	-	207,978
	계	900,639	517,229	98,702	284,708
현금유입	분양수익	329,087	329,087	-	-
	임대보증금 수령	207,978	116,489	91,489	-
	임대료 수익	123,457	1,499	120,528	1,430
	국고보조금	46,004	46,004	-	-
	토지잔존가치	419,389	-	-	419,389
	계	1,125,915	493,079	212,017	420,819
수입 - 지출		225,276	(24,150)	113,315	136,111

구 분	합 계	건설기간	운영기간	운영종료
현금유출현가	(483,588)	(419,805)	(27,814)	(35,969)
현금유입현가	489,883	367,788	68,929	53,166
순현금흐름현가	6,295	(52,017)	41,115	17,196

□ 재무적, 경제적 타당성 검토 결과

- 재무적 타당성: 기준(NPV \geq 0, PI \geq 1, IRR \geq 4.5%) 충족
- 경제적 타당성: 임대주택 공급으로 주거안정 편익이 발생하여 기준 충족

구분	재무적 타당성	경제적 타당성	비고
NPV	6,295 백만원	130,974 백만원	NPV \geq 0
PI(B/C)	1.01	1.31	PI(B/C) \geq 1
IRR	4.82%	9.53%	IRR \geq 4.5%

□ **재원조달계획(경상가 기준)**

- 공사채 발행금액 총 3,861 억원(건설기간 3,861억원)은 준공시점에서 상환 가능
- **평균 DSCR: 3.21 / 누적 DSCR: 2.09**(DSCR ≥ 1)이며, 공사채 발행 후 준공시점까지 전액 상환 가능한 현금흐름(+ 36억원)으로 **공사채 상환에는 지장이 없을 것으로 판단됨**

※ DSCR(부채상환능력) : 잉여현금흐름 / 원리금 상환액

- 총 투자비 및 재원조달

(단위: 백만원)

구분	합계	2024	2025	2026	2027	2028	2029	~2069
총 투자비	1,404,336	56,921	55,696	139,515	150,878	162,791	116,029	722,508
사업비	628,925	103,402	54,923	137,521	143,893	150,559	85,109	-
금융비용	73,278	-	773	1,993	6,985	12,232	19,557	31,738
운영비용	411,231	-	-	-	-	-	11,362	399,869
압대보증금 반환	290,901	-	-	-	-	-	-	290,901
총 재원 조달금액	2,029,311	56,921	55,696	139,515	150,878	162,791	119,694	1,343,817
분양수익	398,340	-	-	-	-	-	398,340	-
압대보증금 수령	290,901	-	-	-	-	-	133,639	157,262
압대료 수익	219,119	-	-	-	-	-	-	219,119
국보조금	49,408	9,882	12,362	12,362	14,822	-	-	-
토지출자	16,879	16,879	-	-	-	-	-	8,435
토지잔존가치	1,054,663	-	-	-	-	-	-	1,054,663
기금차입	113,380	22,676	28,345	28,345	34,014	-	-	-
공사채발행	386,133	7,484	14,999	98,818	102,042	162,791	-	-
기금상환	(113,380)	-	-	-	-	-	(26,152)	(87,227)
공사채상환	(386,133)	-	-	-	-	-	(386,133)	-
사업수지	624,974	-	-	-	-	-	3,665	621,309

[붙임 3] 신규투자사업 사업타당성 검토 면제근거

○ '21.08.03. : (국토부) 행복주택 후보지 선정

국민의 나라 정의로운 대한민국



국토교통부



수신 수신자 참조
(경유)

제목 2021년 제3차 행복주택후보지 선정협의회 결과 알림

1. 우리부에서는 공공임대주택사업 추진과정에서 주민반대 등에 따른 사업지연이나 갈등을 최소화하기 위하여 사업부지의 적정성 등을 검토하는 「행복주택후보지 선정협의회」를 운영하고 있습니다.
2. 위와 관련하여 귀 시·도 및 시·군·구에서 관할하는 부지에 건설예정인 행복주택사업에 대한 협의회 심의결과를 아래와 같이 알려드리오니, 해당 후보지에 대한 인허가 등 관련절차 추진시 참고하시기 바랍니다.

연번	지구명	호수	위 치	시행	심의결과
1	화성병점	150	경기도 화성시 진안동 526-2 일원	화성시 내	적정
2	영광대마	150	전남 영광군 대마면 송죽리 1038-5	영광군 내	적정
3	대전인동	120	대전광역시 동구 인동 212-28 일원	동구청 내	적정
4	금산상옥	150	충남 금산군 금산읍 상옥리 366-1 일원	금산군 내	적정
5	화순동면	42	화순군 동면 대포리 1059번지 외1	화순군	적정
6	노원하계	110	노원구 하계동 272번지 외 1	SH	적정

붙임: 심의의견 1부. 끝.

○ '22.04.06. : (행안부) 투자심사 면제

코로나19바이러스감염병 예방 및 확산방지에 적극 동참합니다!



서울특별시



수신자 서울주택도시공사 사장
(경유)

제목 투자심사 면제협의 결과 알림

1. 국토교통부 공공주택정책과-108(2022. 4. 1.) 및 행정안전부 재정정책과-1298(2022. 3. 30.)과 관련입니다.
2. 귀 공사에서 추진중인 아래 공공주택사업과 관련하여 국토교통부로 요청한 투자심사 면제협의의 결과가 통보되어 알려드리오니, 사업추진 시 검토내용 및 조건사항 이행에 만전을 기하여 주시기 바랍니다.

○ 대상 사업: 하계5단지 · 상계마들단지 재정비사업, 메꽃 · 햇살어린이집 복합화사업

- 붙임 1. 투자심사 면제 협의 결과 관련 공문 각 1부.
2. 면제 협의 결과 1부. 끝.

서울특별시



주무관	최호중	공공주택계획팀장	송동욱	공공주택과장	04/04 명노준
-----	-----	----------	-----	--------	--------------

참조자

시행 공공주택과-20498 (2022. 04. 06.) 접수 재건축사업부-353 (2022. 04. 06.)
 서울특별시 중구 서소문로 124, 시티스퀘어빌딩 / hojung0827@seoul.go.kr
 우 04514 13층 (서소문동)
 전화 02-2133-7065 전송 02-2133-0756 / hojung0827@seoul.go.kr / 부분공개(5)

○ '22.06.07. : (서울시) 신규투자사업 타당성 검토 제외

코로나19바이러스감염병 예방 및 확산방지에 적극 동참합니다!



서울특별시



수신자 수신자 참조
(경유)

제목 신규 투자사업 타당성 검토 제외대상 확인 통보

1. 서울주택도시공사 재건축사업부-666(2022.5.9.)호와 관련입니다.

안건번호	심의안건	심의의결	사업계획의 적정성 검토 필요여부
제2022-2호	하계5단지 재경비사업	연체대상 해당	검토 필요
제2022-3호	상계마들단지 재경비사업	연체대상 해당	검토 필요

2. 귀 공사의 신규 투자사업 타당성 검토 제외 대상 확인요청과 관련하여 우리시 지방공사 신규 투자사업 타당성검토 면제심의 소위원회에서 다음과 같이 심의·의결하였음을 알려드립니다.

3. 이에, 공사는 사업계획의 적정성 검토 수행 후 이사회 의결을 거쳐 지체없이 사업의 내역 및 사유를 시와 시의회에 보고하여 주시기 바랍니다.

서울특별시 장

수신자 서울주택도시공사 사장, 주택정책과장, 공공주택과장

주주관

서원경

공기업담당관

장혜경

공기업담당관

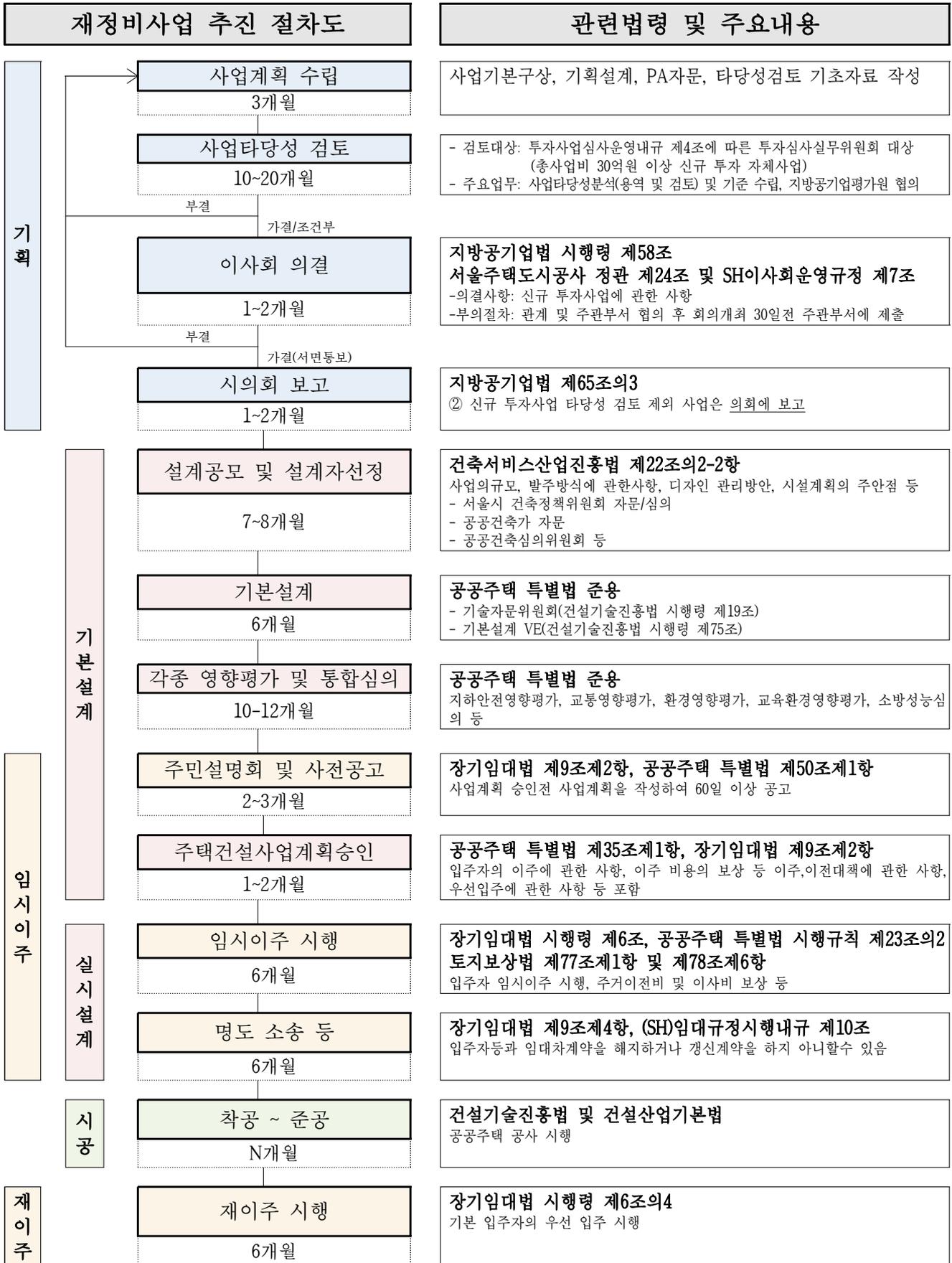
권소현

06/07

발표자

시행 공기업담당관-22726 (2022.06.07.) 접수 재건축사업부-949 (2022.06.05.)
우 04524 서울특별시 중구 세종대로 110 / wkseo@seoul.go.kr
전화 02-2133-6785 전승 02-2133-0884 / wkseo@seoul.go.kr / 부분공개(5)

[붙임 4] 재정비사업 추진절차도(요약)



[붙임 5] 재정비사업 관련법령 및 내용

구 분	관련법령 및 내용	비 고
사업대상	「장기임대법」 제2조(정의) · 공공이 단독 소유한 장기공공임대주택단지 (영구, 국민, 행복, 통합공공임대)	단지전체 소유만 사업 가능
사업주체	「장기임대법」 제2조(정의) · 정부, 지자체, LH, 지방공사	-
국고지원	-	국토부에서 수립중
규제완화	「장기임대법」 제10조(건폐율 등의 완화적용 등) 「장기임대법 시행령」 제7조(건폐율 등의 완화비율)	
	· 국토계획법 및 건축법에 따른 기준(조례)의 120% 완화 - 국토계획법 시행령 제85조 : 준주거지역: 500% 이하 - 서울시 도시계획 조례 제55조 : 준주거지역: 400% 이하	市 조례 400%의 120%완화를 통해 480% 적용
	· 10만㎡미만: 면제 · 10만㎡이상: 세대수×2㎡ 또는 사업면적의 5% (시행령으로 위임)	-
입시이주	「장기임대법」 제9조(장기공공임대주택 재정비사업의 실시 등)	
	· 공사 보유 공가(매입임대, 영구·공공임대, 전세임대 등) - 장기임대법 제6조 : 다른 장기공공임대주택(영구·공공) - 공특법 시행규칙 제23조의2 : 국민, 행복, 통공, 장기전세, 매입임대, 전세임대	市 의견 : 매입임대주택 우선 활용
	· 주거이전비 및 이사비 지원 - 토지보상법 제77조제1항: 영업이익 및 시설의 이전비용 - 토지보상법 제78조제6항: 주거이전에 필요한 비용 등	-
	· 현재 검토되고 있지 않음 - 장기임대법 제5조(임대료에 대한 국가지원) - 장기임대법 시행령 제4조(임대료에 대한 국가지원)	국토부에 요청중
	· 이주지연에 따른 대책방안 - 장기임대법 제9조제4항: 계약해지 - (SH)임대규정 시행내규 제10조: 퇴거 및 주택의 명도	명도소송, 수용채결 등
설계 및 시공	「장기임대법」 제11조(다른 법률과의 관계) · 장기공공임대주택의 건설·공급 및 관리에 관하여 정하지 아니한 사항은 주택법, 공동주택관리법, 공공주택 특별법을 적용	-
재이주	「장기임대법 시행령」 제6조의4(기존 입주자의 우선 입주) · 기존 입주민 우선입주 시행	-