



---

**양육친화주택사업**  
**[당산공영주차장, 남부여성발전센터]**

---

2025. 06.

**서울주택도시개발공사**

# 양육친화주택사업

「당산공영주차장」 및 「남부여성발전센터」

전략개발처장 : 윤영석 ☎3410-7540    공공개발부장 : 도영석 ☎7541    담당 : 김재민 ☎7546  
담당 : 김정하 ☎7548

본 사업은 서울시 양육친화주택 ‘아이사랑 홈’ 선도사업 및 국토부 특화 공공임대주택 공모사업으로 추진 중으로, 양육기정을 위한 공공임대주택과 양육 관련 공공시설을 조성하여 저출생 극복 및 지역활성화에 기여하고자 함

## I

### 관련근거

- 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

## II

### 추진경위

- '23.11.29. : 양육친화주택 ‘아이사랑 홈’ 정책 발표 (市 여성가족실 보도자료)
  - 당산공영주차장, 남부여성발전센터 부지 선도 사업대상지 선정
- '24.11.06. : 지방재정투자심사 면제 협의 완료 (행안부→국토부→市)
- '24.11.22. : 행정1부시장 방침 수립 (市 여성가족실)
  - 「양육친화주택 아이사랑홈 조성계획」, 행정1부시장 방침 제 231호
- '25.01.14. : 국토부 특화 공공임대주택 공모사업(지역제안형) 선정
- '25.03.04. : 지방공기업 타당성검토 면제확인 통보 (市 공기업담당관→SH)
- '25.04.16. : 공사 투자심사위원회 개최 (원안가결)
- '25.05.28. : 공사 제413회 이사회 개최

# III 사업개요

구분	당산 공영주차장 부지	남부여성발전센터 부지											
위치	영등포구 당산동3가 2-1, 4	금천구 시흥동 산 139-2											
사업방식	SH 자체사업 (시유지 현물출자 및 부족재원 지원)	SH 자체사업 (시유지 현물출자 및 부족재원 지원)											
사업비	2,994억 (경상가 기준, 토지비 1,887억 제외)	1,794억 (경상가 기준, 토지비 728억 제외)											
	<table border="1"> <tr> <th>국비</th> <th>시비</th> <th>SH</th> </tr> <tr> <td>371억</td> <td>942억</td> <td>1,681억 (기금385억 포함)</td> </tr> </table>	국비	시비	SH	371억	942억	1,681억 (기금385억 포함)	<table border="1"> <tr> <th>국비</th> <th>시비</th> <th>SH</th> </tr> <tr> <td>199억</td> <td>952억</td> <td>643억 (기금205억 포함)</td> </tr> </table>	국비	시비	SH	199억	952억
국비	시비	SH											
371억	942억	1,681억 (기금385억 포함)											
국비	시비	SH											
199억	952억	643억 (기금205억 포함)											

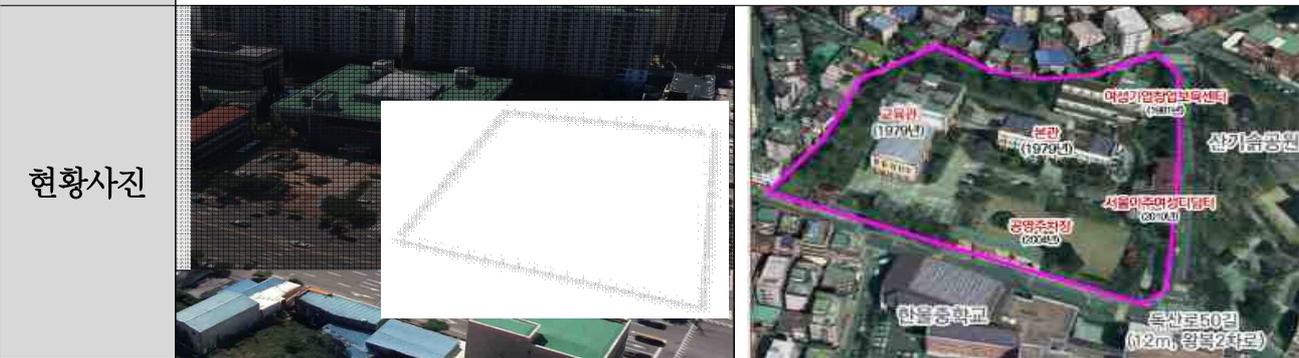
대지면적	7,127㎡	15,067㎡
용도지역	現 준주거지역(일반상업 상향 계획)	現 제1종 일반주거지역(제2종 상향 계획)
이용현황	공영주차장 (243면)	여성발전센터(건축물 6동, 연면적 10,934㎡)

구분	기획설계(안)		
	건폐율/용적률	59% / 680%	
규모	지하6층 ~ 지상35층		
합계	76,103 ㎡		
	시설별 연면적	시설별 연면적	
공공시설	서울상상나라	어린이 복합문화시설	8,212 ㎡
	융합형키움센터	방과후 돌봄	729 ㎡
공공시설	서울형키즈카페		1,122 ㎡
	장난감 도서관		337 ㎡
공공시설	공영주차장 (268대)		10,475 ㎡
	근린생활시설		2,953 ㎡
주거시설	양육친화주택		52,275 ㎡
	양육친화주택	380세대 (59㎡ 292호, 84㎡ 88호)	
주차대수	751대 (법정 688대)		

구분	기획설계(안)		
	건폐율/용적률	26% / 180%	
규모	지하2층 ~ 지상10층		
합계	42,847 ㎡		
	시설별 연면적	시설별 연면적	
공공시설	여성발전센터	여성 취업 창업 교육시설	3,103 ㎡
	아이행복센터	어린이집 방과후 돌봄	2,783 ㎡
공공시설	마을행복센터	생활SOC	4,324 ㎡
	이주여성디딤터		1,548 ㎡
공공시설	공영주차장 (130대)		4,297 ㎡
	근린생활시설		755 ㎡
주거시설	양육친화주택		26,035 ㎡
	양육친화주택	200세대 (59㎡ 120호, 84㎡ 80호)	
주차대수	409대 (법정 409대)		

※ 양육가정 고려 주거 세대당 주차대수 1대 이상 확보/ 공공시설, 공영주차장, 근생 주차장은 통합운영



※ 건축계획 및 사업비는 현상설계공모 결과, 인허가 과정에서 변경될 수 있음

## IV 타당성 검토 결과

### □ 투자심사위원회 결과

- '25.03.31. : 투자심사실무위원회 개최 (원안가결)
- '25.04.16. : 투자심사위원회 개최 (원안가결)

### □ 타당성 검토 결과

구분	재무성 분석		경제성 분석	
	당산 공영주차장	순현재가치(NPV)	2백만원	순현재가치(NPV)
수익성 지수(PI)		1.00	편익/비용 비율(B/C)	1.026
내부수익률(IRR)		4.50%	내부수익률(IRR)	4.75%

구분	재무성 분석		경제성 분석	
	남부여성발전센터	순현재가치(NPV)	10백만원	순현재가치(NPV)
수익성 지수(PI)		1.00	편익/비용 비율(B/C)	1.114
내부수익률(IRR)		4.50%	내부수익률(IRR)	5.74%

※ 우리공사 재무적 관점에서 분석 : 실제 비용발생하지 않는 토지매입비 제외

- 타당성 검토 결과, 두 사업 모두 재무적 타당성( $PI \geq 1.0$ )과 사회적 편익( $B/C \geq 1.0$ )이 양호하며, 주요 시책사업인 점을 감안하여 적기 사업 추진 필요

### □ 사업비 재원조달

(경상가, 단위: 억원)

구분	재원조달				
	합계	국고보조금	서울시보조금	SH공사	주택도시기금
당산 공영주차장	2,994	370	942	1,296	385
남부여성발전센터	1,794	199	952	438	205

※ SH공사 재원은 지방공사채 발행을 통해 조달예정

- 당산 공영주차장 (평균 DSCR : 8.80 / 누적 DSCR : 1.30) / 남부여성발전센터 (평균 DSCR : 4.82 / 누적 DSCR : 1.01) 모두  $DSCR \geq 1$  로, 각 사업별 현금 흐름으로 공사채 상환에는 지장이 없을 것으로 검토

V

## 향후계획

### □ 추진일정

- '25.06. : 시의회 보고
- '25.하반기 : 현상설계 공모
- '26.하반기 : 주택건설사업계획 승인 및 공사발주
- '30.상반기 : 공사 준공 및 입주

# [붙임 1] 신규투자사업 타당성검토 면제근거

○ '24.10.18. : 지방재정투자심사 면제 협의 결과 통보 (행안부→국토부)



## 행 정 안 전 부

수신 수신자 참조  
(경유)

제목 2024년도 지방재정 투자심사 협의면제 검토 결과 통보

### 1. 근거

- 가. 지방재정투자사업 심사규칙 제4조의3
- 나. 재정정책과-2083(2024. 5. 27.)
- 다. 부산광역시 재정혁신담당관-5317(2024. 6. 7.)
- 라. 경기도 예산담당관-10790(2024. 6. 7.)
- 마. 국토교통부 도시재생과-2050(2024. 6. 11.)
- 바. 전라남도 예산담당관-11089(2024. 10. 8.)

2. 2024년도 지방재정 투자심사 협의면제 요청에 대한 검토 결과를 붙임과 같이 알려드리오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙임 : 2024년도 지방재정 투자심사 협의면제 검토 결과 1부(별송), 끝.

행정안전부



수신자 국토교통부장관(공공주택정책과장), 국토교통부장관(도시재생과장), 경기도지사(예산담당관), 부산광역시장(예산담당관), 전라남도지사(예산담당관)

행정사무관 **이영미** 행정사무관 **홍성우** 재정정책과장 **김영** 2024. 10. 17  
합포차 **남수영**  
시청 재정정책과-4390 접수 공공주택정책과-3651 (2024. 10. 18.)  
우 30112 세종특별자치시 도움6로 42 정부세종청사 중앙동 1003호 / www.mps.go.kr  
전화번호 044-206-3716 팩스번호 044-204-8364 / mwork@mps.go.kr / 비공개(타)

○ '24.11.01. : 지방재정투자심사 면제 협의 결과 통보 (국토부→서울시)



## 국 토 교 통 부

수신 수신자 참조

(경유)

제목 2024년 지방재정 투자심사 협의면제 검토 결과 알림

1. 국토교통부 공공주택정책과-2050(2024.06.11.)호와 관련입니다.
2. 행정안전부가 2024년도 지방재정 투자심사 협의면제 요청에 대한 검토 결과를 통보 하여 그 내용을 알려드리니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙임 : 1. 2024년도 지방재정 투자심사 협의면제 검토 결과 통보  
2. '24년도 지방재정투자심사 협의면제 검토결과 1부, 끝.

!

### 국토교통부장관

수신자 서울특별시(공공주택과), 대전광역시(주택정책과), 광주광역시(주택정책과), 강원특별자치도(새건축과), 경기도(주택정책과), 충청남도(주택정책과), 전북특별자치도(주택정책과), 경상북도(건축관리과), 경상남도(새건축주택과)

주무관 김기훈  
발급사유분 행정사무원  
연차분 원지리  
과과장 정영

합의자

서함 : 공공주택정책과-4001 (2024. 11. 1.) 접수 : 공공주택과-5602 (2024. 11. 1.)

주 : 30108 : 세종특별자치시 드림6트 11(머징룸) 국토교통부 / <http://www.molit.go.kr>

전화 : 044-201-4878 (전송 : 044-201-5663 / [kim99@molit.go.kr](mailto:kim99@molit.go.kr) / 비공개)

○ '24.11.07. : 지방재정투자심사 면제 협의 결과 통보 (서울시→SH)

마을이 크아면 서울이 됩니다. "SEOUL MY SOUL"



# 서울특별시



수신자 수신자참조  
(경유)

## 제목 투자심사 면제협의 결과 알림

- 1. 국토교통부 공공주택정책과-4001('24.11.1.) 및 행정안전부 재정정책과-4390('24.10.17.)과 관련입니다.
- 2. 공공임대주택에 대한 국토교통부로 요청한 투자심사 면제협의 검토 결과가 통보되어 알려드리오니, 사업 추진 시 검토내용 및 조건사항 이행에 만전을 기하여 주시기 바랍니다.

- 대상 : 2025 기 준주택 중 네임임대주택사업, 양육친화주택 **아이사랑촌**, 남부여성발전센터 부지활용 양육친화주택 조성사업, 구로시립도서관 복합화사업, 도봉소방학교 이전부지 개발사업
- 결과 : 5개 사업 전부 투자심사 면제

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

## 서울특별시 장

임대주택과장, 아이돌봄담당관, 문화관광사업과장, 공기담당관, 서울주택도시공사사장

주무관	심현정	국공주택정책팀장	이화심	국공주택과장	11/66 신종권
-----	-----	----------	-----	--------	--------------

참고자

시합 공공주택과-6806 (2024.11.05.) 접수 자정관리부-3312 (2024.11.07.)  
 서울특별시 중구 서소문로 124, 세티스퀘어 6층  
 우 04514 공공주택과 (서소문동) / <http://www.seoul.go.kr>  
 전화 02-2133-7064 / 팩스 02-2133-0765 / [njsim0204@seoul.go.kr](mailto:njsim0204@seoul.go.kr) / 부록공개(s)

○ '25.02.28. : 신규 투자사업 타당성 검토 면제대상 확인 통보 (서울시→SH)

마음이 모이면 서울이 됩니다. "SEOUL MY SOUL"



## 서울특별시



수신자 서울주택도시공사사장  
(경유)

제목 신규 투자사업 타당성 검토 면제대상 확인 통보

1. 서울주택도시공사 공공개발부-322(2025.2.3.)호와 관련입니다.
2. 귀 공사의 신규 투자사업 타당성 검토 제외 대상 확인요청과 관련하여 우리시 지방공기업 신규 투자사업 타당성검토 면제심의 소위원회 심의·의결사항을 안내해드립니다.

안건번호	심의안건	심의의결	사업계획의 적정성검토 필요여부
제2025-1호	남부여성발전센터 양육친화주택사업	타당성 검토 면제대상 해당	-
제2025-2호	당산동 공영주차장 양육친화주택사업	타당성 검토 면제대상 해당	-

3. 향후 공사는 이사회 의결 및 시의회 보고 등 필요한 절차에 만전을 기해주시기 바랍니다. 끝.

서울특별시



담당사무관

양훈

공기업1팀장

김승원

공기업담당관

02/28  
손인호

협조자

시행 공기업담당관-2367

(2025.02.28.)

접수 공공개발부-66

(2025.03.04.)

우 04624

서울특별시 중구 세종대로, 110 서울특별시청

[http://finance.seoul.go.kr/public\\_centerprises](http://finance.seoul.go.kr/public_centerprises)

전화 02-2133-6773

전송 02-2133-0864

/ [huny101@seoul.go.kr](mailto:huny101@seoul.go.kr)

/ 부분공개(5)

## [붙임 2] 타당성 검토결과 상세

### [당산 공영주차장]

#### 재무적 타당성 검토

##### ○ 재무성 분석결과

PI	IRR	NPV
1.0	4.50%	2백만원

※ 우리공사 재무적 관점에서 분석 : 실제 비용발생하지 않는 토지매입비 제외

##### ○ 운영기간 포함 사업수지

(단위 : 백만원)

구분	계 (할인 후)	계	2026	2027	2028	2029	2030 ~ 2070	
지출 (A)	계	232,353	422,562	9,153	80,865	73,183	76,318	183,042
	용지비	761	869	869	-	-	-	-
	조성비	3,293	3,759	3,759	-	-	-	-
	건축비	156,464	190,102	-	67,950	60,230	61,922	-
	부대비	12,991	15,812	-	5,265	5,281	5,265	-
	제세공과	6,645	7,907	4,525	635	635	2,112	-
	예비비	17,298	21,054	-	7,011	7,032	7,011	-
	수선유지비	13,535	53,003	-	-	-	-	53,003
	재산세	6,534	18,239	-	-	-	-	18,239
	법인세	5,515	40,883	-	4	5	8	40,866
	임대보증금 반환	9,317	70,934	-	-	-	-	70,934
수입 (B)	계	232,355	566,587	24,326	30,341	29,578	82,692	399,649
	국고보조금 수령	28,261	33,533	6,864	8,561	8,346	9,762	-
	서울시보조금 수령	71,898	85,310	17,462	21,780	21,232	24,835	-
	공공주택 보증금 수령	45,136	69,731	-	-	-	48,095	21,636
	근생시설 보증금 수령	779	1,203	-	-	-	-	1,203
	공공주택 임대료 수익	46,714	122,225	-	-	-	-	122,225
	근생시설 임대료 수익	10,155	26,569	-	-	-	-	26,569
	토지잔존가치	29,411	228,016	-	-	-	-	228,016
수지(B-A)	2	144,025	15,173	(50,524)	(43,605)	6,374	216,607	

주: 1) 불변가격 기준

□ **재원조달 및 부채상환 검토**

○ **건설기간 투자비 및 재원조달**

(단위 : 백만 원)

구 분		계	2026	2027	2028	2029
사업비 등 (A)	계	299,426	10,493	94,932	91,788	102,214
	용지비	996	996	-	-	-
	조성비	4,309	4,309	-	-	-
	건축비	232,864	-	79,477	73,867	79,520
	부대비	19,402	-	6,169	6,476	6,757
	제세공과	9,354	5,188	753	788	2,625
	예비비	25,834	-	8,214	8,623	8,997
	금융비용	6,646	-	314	2,026	4,306
	법인세	20	-	5	6	9
수입 및 재원조달 (B)	계	226,035	30,109	75,358	91,844	28,724
	국고보조금	37,051	7,410	9,263	9,263	11,115
	서울시 보조금	94,259	18,852	23,565	23,565	28,278
	SH공사 조달	129,626	-	27,094	43,566	58,965
	주택도시기금 조달	38,471	3,847	15,388	15,388	3,847
	이자수익	200	-	48	62	90
	임대주택 보증금 수령	56,055	-	-	-	56,055
	SH공사 상환	(129,626)	-	-	-	(129,626)
	수지(B-A)	(73,391)	19,616	(19,574)	56	(73,490)

주: 1) 경상가격 기준 / 실제 현금흐름 발생하지 않는 토지비는 제외하여 작성

○ **보조금 등 시비·주택기금을 제외한 SH공사 조달금은 건설기간동안 약 1,296억원 필요**

- 양육친화주택 공급기준에 따른 임대보증금 및 임대료 수취를 통해 준공연도 민간 차입금 전액 상환 가능

# [남부여성발전센터]

## □ 재무적 타당성 검토

### ○ 재무성 분석결과

PI	IRR	NPV
1.0	4.50%	10백만원

※ 우리공사 재무적 관점에서 분석 : 실제 비용발생하지 않는 토지매입비 제외

### ○ 운영기간 포함 사업수지

(단위 : 백만원)

구 분	계 (할인 후)	계	2026	2027	2028	2029	2030 ~ 2070	
지 출 (A)	계	135,594	219,631	6,927	48,606	43,964	45,927	74,207
	용지비	347	396	396	-	-	-	-
	조성비	3,288	3,752	3,752	-	-	-	-
	건축비	94,136	114,379	-	40,861	36,197	37,322	-
	부대비	7,908	9,624	-	3,205	3,215	3,205	-
	제세공과	3,757	4,454	2,779	272	272	1,132	-
	예비비	10,529	12,815	-	4,267	4,280	4,267	-
	수선유지비	6,875	26,963	-	-	-	-	26,963
	재산세	3,996	11,154	-	-	-	-	11,154
	법인세	1,090	8,158	-	1	1	1	8,156
	임대보증금 반환	3,669	27,934	-	-	-	-	27,934
수 입 (B)	계	135,604	256,849	21,327	26,258	25,754	49,169	134,341
	국고보조금 수령	15,112	17,972	3,683	4,572	4,478	5,238	-
	서울시보조금 수령	71,120	85,525	17,643	21,686	21,276	24,920	-
	공동주택 보증금 수령	17,841	27,563	-	-	-	19,011	8,552
	근생시설 보증금 수령	240	371	-	-	-	-	371
	공동주택 임대료 수익	19,053	49,852	-	-	-	-	49,852
	근생시설 임대료 수익	3,759	9,836	-	-	-	-	9,836
	토지잔존가치	8,478	65,730	-	-	-	-	65,730
<b>수지(B-A)</b>	<b>10</b>	<b>37,218</b>	<b>14,400</b>	<b>(22,348)</b>	<b>(18,210)</b>	<b>3,243</b>	<b>60,133</b>	

주: 1) 불변가격 기준

□ **재원조달 및 부채상환 검토**

○ **건설기간 투자비 및 재원조달**

(단위 : 백만 원)

구 분		계	2026	2027	2028	2029
사업비 등 (A)	계	179,460	7,941	56,944	54,349	60,226
	용지비	453	453	-	-	-
	조성비	4,302	4,302	-	-	-
	건축비	140,116	-	47,791	44,393	47,931
	부대비	11,809	-	3,755	3,942	4,113
	제세공과	5,249	3,186	322	337	1,404
	예비비	15,725	-	4,999	5,249	5,476
	금융비용	1,803	-	76	427	1,301
	법인세	3	-	1	1	1
수입 및 재원조달 (B)	계	157,773	25,071	39,824	54,355	38,523
	국고보조금	19,883	3,976	4,971	4,971	5,965
	서울시 보조금	95,237	19,048	23,809	23,809	28,571
	SH공사 조달	43,873	-	2,848	17,382	23,643
	주택도시기금 조달	20,466	2,047	8,186	8,186	2,047
	이자수익	30	-	10	7	13
	임대주택 보증금 수령	22,157	-	-	-	22,157
	SH공사 상환	(43,873)	-	-	-	(43,873)
수지(B-A)	(21,687)	17,130	(17,120)	6	(21,703)	

주: 1) 경상가격 기준 / 실제 현금흐름 발생하지 않는 토지비는 제외하여 작성

○ **보조금 등 시비·주택기금을 제외한 SH공사 조달금은 건설기간동안 약 438억원 필요**

- 양육친화주택 공급기준에 따른 임대보증금 및 임대료 수취를 통해 준공연도 민간 차입금 전액 상환 가능