

어르신 자립형 공공임대주택 사업비 검토

■ 사업개요

■ 사업취지

- 구유지를 활용한 자치구 차원의 임대주택 공급
 - 취약계층의 주거안정과 서울시 공공임대주택 8만호 공급정책 기여
- 어린이집과 임대주택을 복합건물로 건축하여 효율적인 토지 이용 및 어린이집 기능보강
 - 현재 용적률 53.5%로 허용용적률 250%에 현저히 미달

■ 임대주택 및 어린이집 개요

- 위 치 : 동작구 대방동 407-40 [대지면적 758.2㎡(3종일반주거지역)]
- 규 모 : 지하1층/지상5층, 연면적 1,530㎡, 임대주택 22세대(전용 22,62㎡)
- 용 도 : 주차장(지하1층), 어린이집(지상1층), 임대주택 원룸형(지상2~5층), 근생 및 주민공동시설(지상2층 일부)
- 사업기간 : 2016. 3. ~ 2017. 6. (설계~공사완료)

■ 추진방법 (주체별 역할)

- 동작구 : 토지부담 + 공사 + 시설운영
- 서울시 : 임대주택 건축비 일부(시보조금) 지원 + 어린이집 건축비 전액 지원
- 국토교통부 : 임대주택 건축비 일부(국비) 지원

■ 추진경위

- 사업계획서 제출(동작구→서울시) : 2015. 6. 25.
- 기본계획 수립(구 방침) : 2015. 7. 2.

- 공공임대주택 사업비 지원 기준 통보(호당 46백만원 지원) : 2015. 7. 10.

■ 건축비 산출

구분	산출근거			사업비(원)	비고(원)
공사비	합 계			3,316,172,000	
	연면적(㎡)	공사비(원/㎡)	용도		
	500	1,912,000	주차장(지1층)	956,000,000	•2013년 에너지 절감형 녹색건축물 조성 공사비 가이드라인[기술심사 담당관]
	374	2,650,000	어린이집(1층)	991,100,000	
	656	2,087,000	임대주택(2~5층) (별도기준이 없어 경우당 단가 적용)	1,369,072,000	
설계비	<ul style="list-style-type: none"> • 공공발주사업에대한건축사의업무범위와대가기준 [국토해양부 고시 2013-20호 (2013.1.10)] • 설계공모심사위원수당(9인×엔지니어링대가)및 입상작 공모안 작성비용 보상(예정사업비의 1%) 적용 [서울시 공공건축물 설계발주 기준 (2013.6.25)] * 설계대가요율 4.35%적용, 감리대가요율 1.08%적용 			178,402,720	134,793,166 (임) 43,609,554 (어)
감리비				36,015,000	27,211,333 (임) 8,803,667 (어)
합 계				3,530,589,720	

■ 건축비 예산확보 재원 검토

- ※ 설계·감리비는 임대주택과 어린이집 면적비례로 용도별 건축비에 각각 분배
- ※ 지하주차장은 임대주택 건축비에 포함(·어린이집 법정주차장 지상1층 설치)

■ 임대주택 + 지하주차장 : 건축비 2,487,076천원 (설계·감리비 포함)

- 1) 시비(호당 46,000천원) : 1,012,000천원 (22호×46,000천원)
- 2) 국비(호당 44,140천원) : 971,080천원 (22호×44,140천원)
- 3) 기금(호당 32,660천원) : 718,520천원 (22호×32,660천원)
- 4) 임대보증금(호당 10,000천원) : 220,000천원 (22호×10,000천원)

※ 국비·기금 지급방식 : 연차별 지급 [1년차(20%), 2·3년차(25%), 4년차(30%)]

■ 어린이집 건축비 : 1,043,513천원 (설계·감리비 포함)

- 우리구 재정여건상 구비 확보 곤란

검토의견

1) 어린이집 건축비 국·시비 확보할 경우

⇒ 기금 283백만원이 소요되므로 동작구 자체사업 검토 가능

2) 어린이집 건축비 국·시비 확보를 못할 경우

⇒ 구비와 기금이 1,326백만원이 소요되므로 동작구 재정여건상 자체사업 어려움

- 구비 : 어린이집 건축비 1,043백만원

- 기금 : 임대주택 건축비 부족분 283백만원 (30년 거치/15년 상환)

▪ 기금 이자(이율 2%) : 연 568만원 이자 발생 (30년 거치기간 중 총 이자 = 1,704백만원)

건의사항

- 열악한 우리구 재정여건상 복합시설인 어린이집 건축비에 대한 시 지원이 추가되어야 사업추진이 될 수 있는 여건인바,
- 어린이집 건축비에 대한 시보조금 지원 요청

별첨 : 연도별 사업비 소요(안)

동 작 구

[별첨] 연도별 사업비 소요(안)

※ 어린이집 건축비 확보 가정 : 기금 283백만원 투입 [연차별 지급]

(단위:천원)

구 분		계	기투자	2016	2017	미래	비고	
내 용 별	계	3,530,589	-	1,170,417	2,360,172			
	공사	임대주택	2,325,572	-	956,000	1,369,072		
		어린이집	991,100	-	0	991,100		
		소 계	3,316,672		956,000	2,360,172		
	설계	임대주택	134,793	-	134,793	0		
		어린이집	43,609	-	43,610	0		
		소 계	178,402	-	178,403	0		
	감리	임대주택	27,211	-	27,211	0		
		어린이집	8,803	-	8,803	0		
		소 계	36,014	-	36,014	0		
	재 원 별	계	3,530,589	-	1,170,417	1,449,880	910,292	
		국비	임대주택	971,080	-	194,216	242,770	534,094
어린이집			0	-	0	0	0	
소 계			971,080	-	194,216	242,770	534,094	
시비		임대주택	1,012,000	-	866,989	145,011	0	
		어린이집	1,043,513	-	52,413	991,100	0	
		소 계	2,055,513	-	919,402	1,136,111	0	
구비		임대주택	0	-	0	0	0	
		어린이집	0	-	0	0	0	
		소 계	0		0	0	0	
기타		국민주택기금	283,996	-	56,799	70,999	156,198	연차별 지급
		임주자보증금	220,000	-	0	0	220,000	세대당 보증금 1천만원(22세대)
		소 계	503,996		56,799	70,999	376,198	