

시 민

주무관	주거재생정책관	주택정책실장	행정2부시장	서울특별시장
이기철	진희선	이건기	김병하	11/11 박원순
협 조	주택정책과장 주거재생과장 재개발팀장			서성만 김승원 김재경

문서번호	주거재생과-14465
결재일자	2013.11.11.
공개여부	비공개
방침번호	서울특별시장 방침 제297호

백사마을 주거지보전사업 시행계획

희망서울

2013. 11.

주택정책실
주거재생과

사전 검토항목

::: 해당사항이 없을 경우 '무 ■' 표시하시기 바랍니다.

검토항목	검 토 여 부 (■ 표시)
시민참여 고려사항	● 시민 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 이해당사자 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 전문가 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 음브즈만 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
법령및기타 고려사항	● 법령규정 : 교통 <input type="checkbox"/> 환경 <input type="checkbox"/> 재해 <input type="checkbox"/> 기타 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 기타사항 : 고용효과 <input type="checkbox"/> 노동인지 <input type="checkbox"/> 균형인지 <input type="checkbox"/> 홍보 <input type="checkbox"/> 취약계층 <input type="checkbox"/> 성인지 <input type="checkbox"/> 장애인 <input type="checkbox"/> 디자인 <input type="checkbox"/> 갈등발생 가능성 <input type="checkbox"/> 유지관리 비용 <input type="checkbox"/> 무 ■
	● 중앙부처 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
타자원 의 활 용	● 민간단체 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 기업 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 관계기관 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
관계기관 및 단체 협의	● 민간단체 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 시산하기관 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■

백사마을 주거지보전사업 시행계획

- 백사마을 주거지보전사업 계획('12.6.8) 관련 -

- 백사마을 일부 지역에 주거지 보전을 통해 새로운 저층 임대주택의 주거 유형을 제시하고자 「백사마을 디자인가이드라인」을 수립 중에 있으며,
- 일조, 바람길 등 분석결과를 반영, 당초대비 세대수, 용적률, 사업비 등을 변경하여 사업을 시행하고자 함

I 사업현황

- 위 치 : 노원구 중계본동 30-3번지 일대(면적 : 42,773m²)
- 건물현황 : 건축물 354동 (464세대 거주 - 소유자 116, 세입자 348)
- 사업규모

구 분		내 용	동 수
건물동	계	46,731m ² (건축연면적)	335동
	주 택	28,950m ²	307동
	근린생활시설	903m ²	15동
	커뮤니티시설	1,125m ² (작은도서관, 어린이집 등)	13동
	지하주차장	15,753m ² (488대, 2동)	
세대수	전유(100%)	615세대 (공유 20% 전환시 661세대)	

※ 주택재개발구역 : 용적률 200%, 20층이하(평균16층), 1,720세대

- 소요예산 : 197,340백만원
 - 설계·감리비 : 3,400백만원
 - 공 사 비 : 65,540백만원 (이설비 : 630백만원)
 - 토지매입비 : 128,400백만원
- 사업기간 : 2012.6 ~ 2017.12

II

추진경위

○ '12.06.08 : 백사마을 주거지보전사업 시행계획 수립(시장방침)

- 70년대 주거, 문화 보존 및 마을공동체 활성화 추진
- 리모델링 및 신축을 통해 임대주택 1,000세대 확보

○ '12.06.21 : 정비계획 변경 결정

- 용적률 200%이하, 최고20층(평균16층), 1,720세대(분양)
- 주거지보전구역의 기존주택을 신축 및 리모델링하여 17%이상 임대주택 확보 (서울시 별도추진)

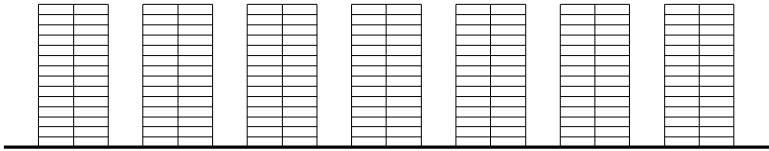

○ '12.12.24 : 주거지보전사업 디자인가이드라인 용역시행 ('12.12~'13.12)

III

현안사항 검토

건축 밀도계획

○ 당초 세대수 계획

구 분	건 설 유 형	비 고
재개발 정비계획 ('09.5)		1,297세대 (아파트)
사업시행 계획 ('12.6)		1,000세대 (단독주택)

○ 환경성 분석 결과

- 용적률이 높을수록 일조, 바람길 등 환경조건 불리
- 지형조건에 맞게 저층(1~3층) 적용이 주거환경에 유리
- 적정 용적률 및 층수, 세대수 변경

○ 밀도계획 변경

구분	현황	재개발 정비계획 ('09.5)	사업시행 계획 ('12.6)	주거지보전사업 ('13.11)
용적률	63%	200%	126~132%	107%
주택유형	단독주택	아파트	단독주택	단독주택
층수	1층	최고 20층 (평균16층)	2~3층	1~3층
세대수	464세대 - 소유자 : 116 - 세입자 : 348	1,297세대	1,000세대	615세대 (공유 20% 전환시 661세대)

* 재개발구역 기존 총세대수 : 1,653세대(소유자 332, 세입자 1,297)

※ 임대단위 유형

615세대 (100% 전유)				661세대 (전유 529, 공유 132)																		
전유임대단위		전유임대단위 수		전유(공유) 임대단위		전유(공유) 임대단위 수		전용면적(m ²)														
1E	154	25%	24~29	1E	106	16%	24~29															
2E	246	40%	36~39	2E	258	39%	36~39															
3E	154	25%	43~49	3E	132	20%	43~49															
4E	62	10%	55~59	4E	33	5%	55~59															
계	615	100%		소계	529	80%																
<div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">유형 전용면적</p> <p style="text-align: center;">R DK TB e 1E 24~29</p> </div> <table border="1" style="margin-top: 10px; width: 100%;"> <tr> <td>1E</td> <td>방 1 (전유임대)</td> <td>L</td> <td>거실겸 방</td> </tr> <tr> <td>1S</td> <td>방 1 (공유임대)</td> <td>DK</td> <td>식사공간 + 부엌</td> </tr> <tr> <td>R</td> <td>방</td> <td>TB</td> <td>화장실 + 욕실</td> <td>e</td> <td>현관</td> </tr> </table>				1E	방 1 (전유임대)	L	거실겸 방	1S	방 1 (공유임대)	DK	식사공간 + 부엌	R	방	TB	화장실 + 욕실	e	현관	1S	93	14%	20~29	
				1E	방 1 (전유임대)	L	거실겸 방															
				1S	방 1 (공유임대)	DK	식사공간 + 부엌															
				R	방	TB	화장실 + 욕실	e	현관													
2S	40	6%	28~36																			
소계	132	20%																				
계	661	100%																				
<div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px;"> <p>1S 전용면적 24.0 24.0</p> <p>실사용면적 21.5 21.5</p> <p style="text-align: center;">R DK TB e DK R</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">공유(현관, 화장실/욕실).</p> </div>				<p>1S 전용면적 24.0 24.0</p> <p>실사용면적 21.5 21.5</p> <p style="text-align: center;">R DK TB e DK R</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">공유(현관, 화장실/욕실).</p>																		

□ 사업비 계획

- 단독주택 신축시 아파트보다 단위면적당 공사비 증가, 세대수 감소
 - 재개발 매입임대주택(아파트)보다 세대당 1억원(2.1→3.1억원) 추가 부담
 - 용적률 1/2 하향(200→107%), 세대수 감소(1,297→615세대)
- 아파트 위주에서 탈피하여 새로운 주거유형을 도입하기 위해서는 일정부분 시 재정 투입 불가피
 - 기존 주거지(지형,터,길) 보전하여 마을공동체 유지 및 저층 임대주택 건립

※ 사업비

구 분	재개발 정비계획 (’09.5.28)	주거지보전사업
세 대 수	1,297세대	615세대 (공유 20% 전환시 661세대)
용 적 륜	200%	107%
연 면 적	122,837㎡	46,731㎡
총사업비	2,661억원	1,933억원
토지매입비	1,284억원	1,284억원
건축비등	1,377억원 (370만원/3.3㎡)	649억원 (459만원/3.3㎡)
세대당 사업비	2.1억원	3.1억원

<사례>

구 분	사업비 (3.3㎡당)
건설임대 (아파트)	평균 364만원
재개발 매입임대	평균 351만원

* 건축비등 : 건축비+대지조성비+조경비등

* 건설임대주택 : SH공사와 시공자간 계약금액

* 주거지보전사업 : 공사 도급계약시 건축비 367만원(낙찰률 80%) 소요

□ 임대보증금 및 임대료 산정

○ 산정방식

구 분	임대보증금	임 대 료
내 용	사업비의 20%	사업비의 10% 상당 금액의 금리등 합산한 금액

○ 현황 및 문제점

- 임대료는 매입 임대주택보다 평균 5만원 낮고, 임대보증금이 매입 임대주택보다 평균 1천만원 높음

* 매입임대(22백만원), 주거지보전(32백만원)

- 임시 이주 재개발 임대주택보다 높을 경우 재입주 불가 예상

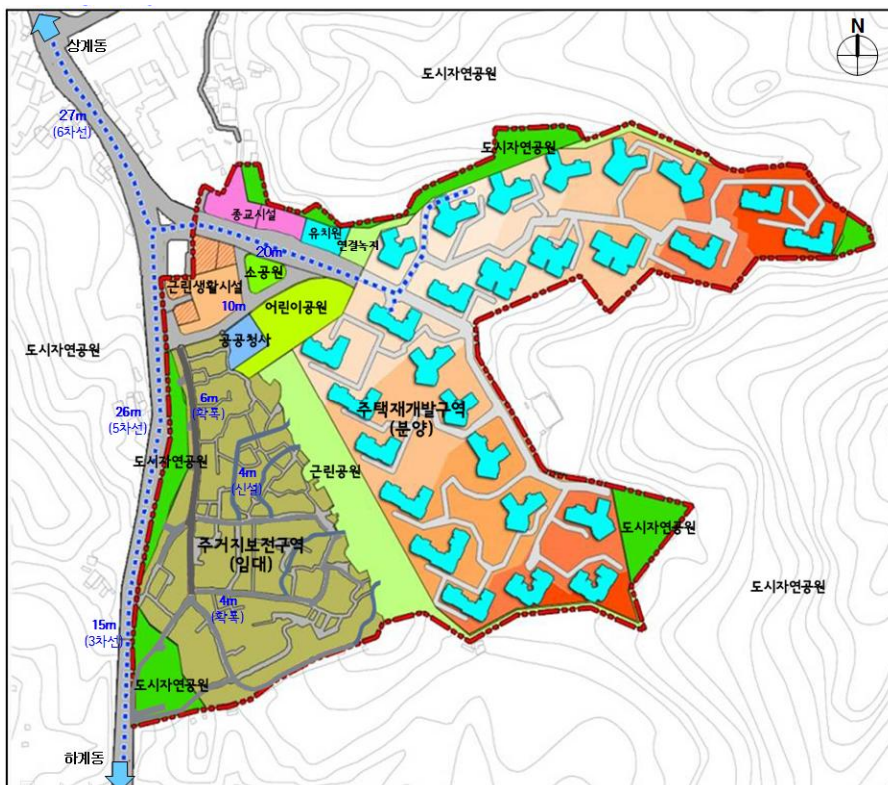
※ 임대보증금 및 임대료 비교

구 분		건설임대주택	재개발 매입임대주택	주거지보전사업
임대보증금 (임대료)	평 균	20,577 (251)	22,472 (194)	32,463 (145)
	30㎡이하	-	9,234 (120)	21,396 (95)
	30초과~40㎡이하	9,540 (120)	16,391 (167)	28,774 (128)
	40초과~50㎡이하	19,900 (275)	29,629 (247)	36,152 (161)
	50초과~60㎡이하	32,290 (357)	34,635 (240)	43,5630 (194)

○ 해결방안

- 원주민 재정착률을 높이기 위해서는 임대보증금 하향 조정
- 임대보증금 장기저리 용자, 기초수급자 임대료 일부 지원
- 재개발 매입 임대주택 임대보증금 수준으로 낮추기 위한 시비 투입 등

※ 토지이용계획



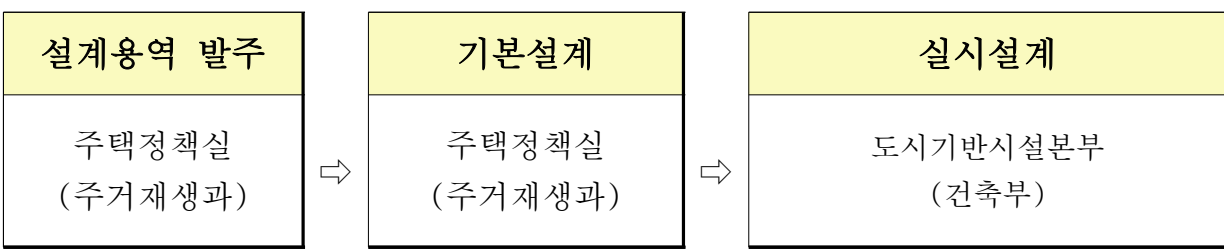
IV 건축설계 용역 시행

□ 용역 시행방법

- 용역명 : 백사마을 주거지보전구역 임대주택건설 건축설계 용역
- 위치 : 노원구 중계본동 30-3번지 일대(면적 : 42,773㎡)
- 용역기간 : 계약일로부터 300일('13.12~'14.10)
- 용역비 : 2,316백만원
- 발주방법 : 일반공개경쟁입찰(협상에 의한 계약)
* 가격 및 제안서 평가에 의한 방법
- 예산과목 : 사람 중심의 주택정비사업 추진(정책) / 노후불량주거환경 개선(성과목표) / 도시및주거환경정비사업지원(단위) / 백사마을주거지보전사업(세부) / 시설비(204-401-01), 설계비

□ 사업시행 주관부서

○ 설계용역



- 기본설계 이후 도시기반시설본부에 실시설계 업무 이관

※ 조직개편으로 재생사업추진단(가칭) 신설시 설계, 공사업무 전담

V

향후일정

- '13.11월 : 임대주택 건설 건축설계용역 발주
- '13.12월 : 임대주택 건축설계용역 계약 및 착수('13.12~'14.10)
- '15.10월 : 공사착공
- '17.12월 : 공사준공

VI

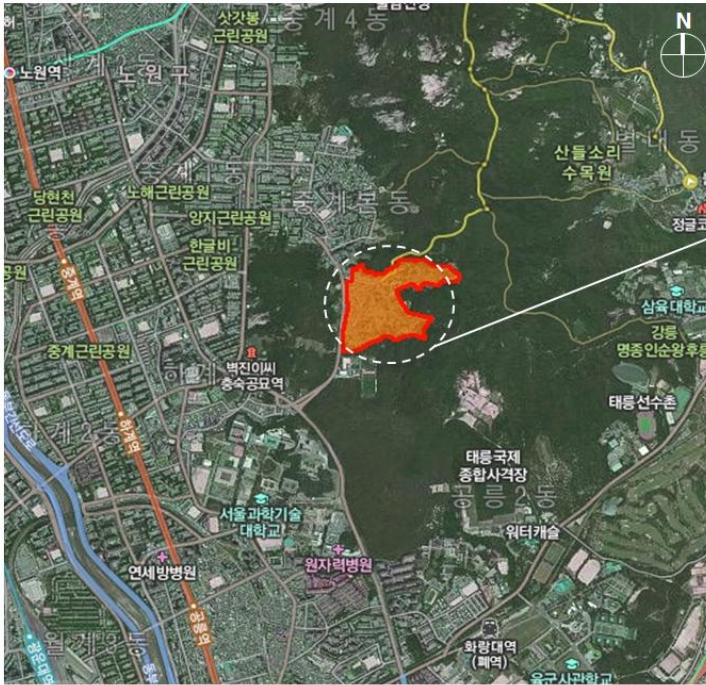
행정사항

- 건축밀도, 사업비 변경 계획 반영하여 건축설계용역 등 시행
- 임대보증금 등 하향 조정 방안 세부시행계획 수립 추진

- 붙임 1. 위치도 및 조감도 각 1부
2. 시장보고자료(PPT) 1부

■ 위치도

- **중계본동(백사마을) 주택재개발구역**
 - 위치 : 노원구 중계본동 30-3번지 일대
 - 면적 : 188,900m²



● 백사마을 주거지보전사업

- 위치 : 노원구 중계본동 30-3번지 일대
- 면적 : 42,773m²



■ 조감도

