

천호1 도시환경정비사업 공동시행 참여 동의안 심 사 보 고 서

의 안 번 호	1011
------------	------

2016. 03. 04
도시계획관리위원회

1. 심사경과

- 가. 제안일자 및 제안자 : 2016년 2월 11일 서울특별시장
- 나. 회부일자 : 2016년 2월 15일
- 다. 상정 및 의결 일자
 - 제266회 임시회 제4차 도시계획관리위원회(2016. 3. 4. 상정·의결)

2. 제안설명의 요지(변창흠 SH공사 사장)

제안이유

- 가. 강동구 천호동 일대 노후 재래시장(동서울시장, 천호시장) 및 집창촌의 정비를 위하여 천호재정비촉진계획에 따라 추진되고 있는 천호1 도시환경정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 제3항에 의거 해당조합과 SH공사가 공동으로 사업 시행함으로써,
- 나. 도시 및 주거환경을 개선하는 공공의 목적을 달성함과 동시에 SH공사가 지속적인 수익을 창출할 수 있는 도시재생분야 신규 사업을 발굴·추진하고자 지방공기업법 제65조의3 및 동법 시행령 제58조의2에 따라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대하여 시의회 의결을 받고자 함.

□ 주요내용

가. 사업명 : 천호1 도시환경정비사업

나. 위 치 : 서울시 강동구 천호동 423-200번지 일원

다. 규 모 : 4개동 총 1,263세대(분양 882, 임대 117, 오피스텔 264)

라. 사업방식 : 천호1 도시환경정비사업조합과 공동사업시행

마. 도시계획사항 : 일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역

바. 주체별 업무추진 내용

- SH공사 : 건설사업관리 업무, 초기 사업비(150억원) 조달
- 조 합 : 시공사 선정, 이주 및 철거 업무 등
- 시공사 : 주택건설, 사업비 및 공사 중 부족금 조달

사. 총 사업비 : 7,116억원

- 보상비 : 1,543억원
- 공사비 : 3,488억원
- 기 타 : 2,085억원

3. 참고사항

가. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법

나. 천호1 도시환경정비사업 공동사업시행 추진(안) 1부.

다. 천호1 도시환경정비사업 투자타당성 분석보고서 1부.

4. 검토보고 요지(조정래 수석전문위원)

□ 동의안 제출 배경

- 이 동의안은 강동구 천호동 일대 노후 재래시장(동서울시장, 천호시장) 및 집창촌의 정비를 위하여 천호재정비촉진계획에 따라 추진되고 있는 총사업비 200억원 이상 신규 투자 사업인 천호1 도시환경정비

사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조제3항1)에 따라 SH공사가 해당조합과 공동 사업시행자²⁾로 참여하고자 시의회 의결³⁾을 받고자 하는 사안임.

- 이 사업의 참여 배경은 2014년 9월 18일 조합에서 공사의 참여 요청⁴⁾에 따른 것으로, SH공사는 사업성 검토, 투자심사위원회 심의(2015.7.16) 및 이사회 의결(2015.11.24)을 거쳐 도시재생분야의 새로운 사업발굴을 위해 참여 결정하게 된 것이며, 시의회 의결이후 조합총회에서 조합원 동의를 거쳐 공동사업시행 협약을 체결할 예정임.

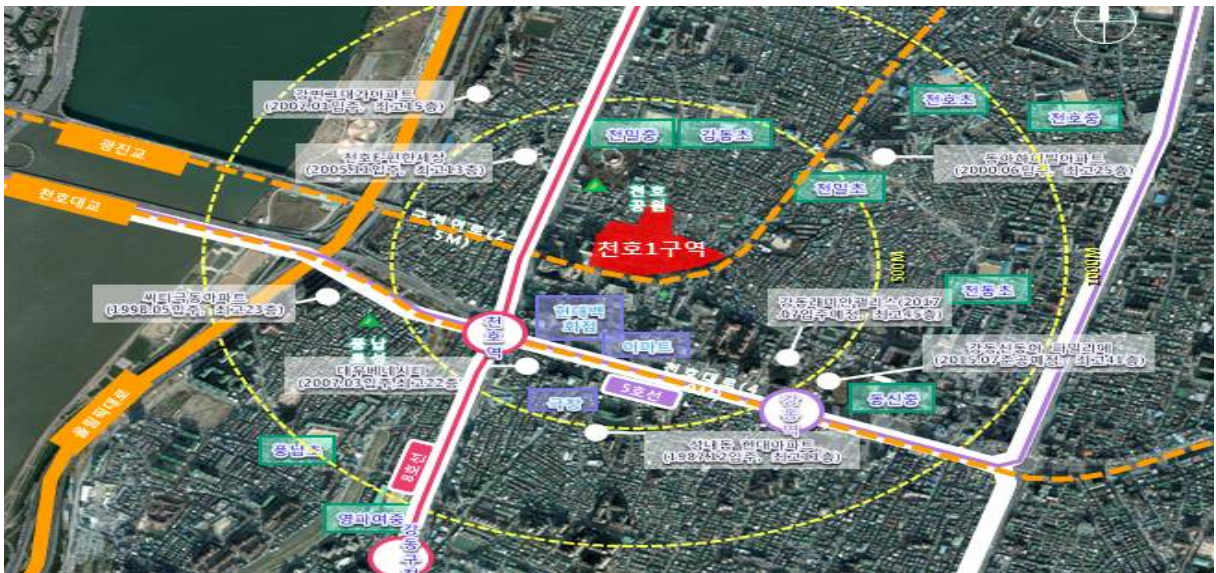
- 2014. 9.18. : 조합, SH공사 사업참여 요청
- 2014.12.29. : 천호1도시환경정비사업 참여계획 보고(사장 방침)
 - SH공사와 조합간 양해각서(MOU) 체결
- 2015.07.16. : 투자심사위원회 원안 가결
 - 사업비 정산기준 마련, 미분양 리스크에 대한 시공사 부담안 마련
- 2015.10.15. : 자금조달 관련 조합회의
 - 초기 투자금액 : 한도액 설정하여 공사가 조달
 - 공사 중 투입 사업비 : 분양 회수금에서 우선 총당, SH공사 여건상 조달 어려운 경우 시공자 부담토록 약정 추진
- 2015.11.24. : 이사회 원안 가결

- 1) 도시환경정비사업은 조합 또는 토지등 소유자가 시행하거나 조합 또는 토지등소유자가 조합원 또는 토지등소유자의 과반수의 동의를 얻어 시장·군수, 주택공사 등, 건설업자, 등록사업자 또는 대통령령이 정하는 요건을 갖춘 자와 공동으로 이를 시행할 수 있음.
- 2) 공동사업시행자로서 SH공사의 지위는 민법상 조합에 해당함.
- 3) 「지방공기업법」 제58조의2 제1항제1호에 따라 SH공사가 총사업비 200억원 이상의 신규 투자 사업을 할 경우 시의회의 의결을 받아야 함. 그러나, 이 규정은 공사가 독자적으로 신규 사업에 투자할 경우에 해당되는 것으로 공사가 공동사업시행자로 참여할 경우, 시의회 의결 총사업비 기준이 전체 사업에 소요되는 총사업비인지, 공사가 실제로 지출하는 투자비를 기준으로 해야 하는지 명확하지 않음. 향후 공사의 공동사업시행자로서 사업 참여기회가 많아 질 수 있다는 점에서, 공사의 책임경영 추구 및 사업성 예측능력 제고, 행정낭비 최소화 등을 위해 법률 개정 건의가 필요하다고 사료됨.
- 4) 조합은 사업의 투명성 확보 및 SH공사의 관리 노하우 등을 통한 사업비 절감, 민원 등 적극적인 갈등 조정 역할에 대한 기대로 사업 참여요청을 한 것으로 파악됨.

□ 천호1도시환경정비구역 현황

- 천호1구역은 천호재정비촉진지구⁵⁾내 3개의 재정비촉진구역 중 하나로, 지하철5호선과 8호선이 인접하여 있고, 사업대상지 반경 750m 이내에 천호역과 강동역이 위치하고 있음.

〈위치도〉



- 사업대상지는 2009년 1월 도시환경정비구역으로 지정되어 2012년 조합설립인가를 받아 사업시행인가(2015.3.18)를 받은 지역이며, 금년 말까지 시공자를 선정할 예정임. SH공사와 조합의 공동사업시행 협약은 금년 상반기 조합원 총회를 통하여 체결할 예정이며, 현재 조합과 공동시행약정서 협의 중에 있음.
- 대상지는 현재 제3종일반주거지역, 준주거지역 및 일반상업지역이 혼재되어 있으며 20년 이상된 건축물이 92%, 40년 이상된 건축물은 약

5) 2003.11월 천호뉴타운지구 지정(서고 제372호), 2014.7월 재정비촉진지구 의제고시(서고 제2014-281호), 2015.10월 재정비촉진계획변경 결정 고시(서고 제2015-321호)된 곳으로 3개의 재정비촉진구역(1,2,3구역)과 8개의 존치관리구역으로 지정되어 있음. 천호2구역(10,106.8㎡)은 사업시행인가를 받았으며, 3구역(23,266.4㎡)은 조합설립인가 준비 중에 있음.

50%, 토지 등 소유자가 469명(공유자 등 포함)이며, 이 중 조합원은 167명, 세입자는 41가구임.

〈추진경위〉	〈향후계획〉
- 2006. 07. 26. : 추진위원회 승인	- 2016 상반기 : 조합총회(공동사업시행 결정) 및 공동사업시행 협약 체결
- 2009. 01. 02. : 정비구역 지정	- 2017 하반기 : 이주 및 철거
- 2012. 09. 21. : 조합설립인가	- 2018 상반기 : 공사착공
- 2013. 04. 11. : 설계 및 정비업체 계약	- 2020 하반기 : 준공
- 2015. 03. 18. : 사업시행인가	
- 2015. 10. 15. : 촉진계획변경결정고시	

□ 천호1 도시환경정비구역 사업개요

- 대상지의 총 면적은 38,508.2㎡(대지면적 27,510㎡)이며, 용적률 약 516%, 아파트 999세대(분양 882, 임대 117세대), 오피스텔 264세대6), 기타 판매 및 업무시설 등을 건설할 계획임. 총사업비는 7,116억원이며, 이 중 SH공사의 투자금은 150억원임. 사업기간은 2003년부터 2020년까지(SH공사는 공동사업 시행 약정 체결 시부터 참여)임.

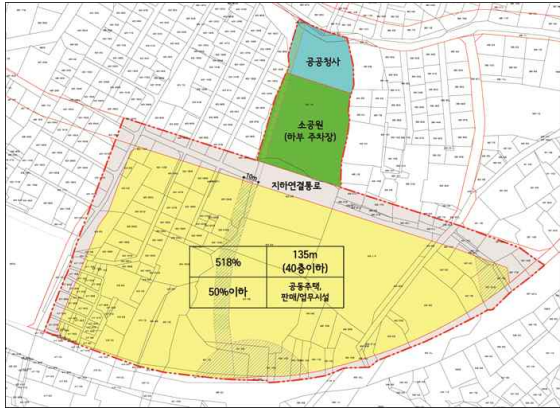
〈사업개요〉

구 분	건 축 계 획 (안)
대지면적	27,510㎡ (총 면적 38,508.2㎡)
건축면적/연면적	13,650㎡ / 232,697.2㎡
건폐율/용적율	49.62% / 515.98%
규모	4개동, 지하5층 ~ 지상40층
세대수	1,263세대 (분양 882세대, 임대 117세대, 오피스텔 264세대)
비주거시설	판매시설 47,616.06㎡, 업무시설 3,670.92㎡, 운동시설 3,251.73㎡
사업기간	2003 ~ 2020 (SH공사는 공동사업 시행 약정 체결 시부터 참여)
사업비	7,116억원 (SH공사의 투자금은 150억원)

※ 도로 및 공원 : 9,561.2㎡(24.8%), 공공청사 : 1,437㎡(3.7%)

- 6) 분양의 경우(총 882호), 84㎡ : 384세대(43.5%), 59㎡이하 : 352세대(39.9%), 84㎡초과 : 146세대(16.6%)이고, 임대는 총 117호로, 이 중 49㎡가 99세대(84.6%)임.

<건축계획(안)>



재정비촉진계획 결정도



조감도

□ 검토사항

▶ 천호1도시환경정비사업 자체의 사업성

- 한국산업관계연구원의 「천호1 도시환경정비사업 사전사업타당성 분석 보고서」 (2016.1)에 따르면,
 - 사업수지에 있어 총 41,948백만원의 수익이 발생하며, 사업기간인 1차~6차년도까지의 연도별 사업수지는 순현재가치(NPV) 분석결과 1차년도 (-)4,301백만원, 2차년도 (-)11,227백만원, 3차년도 (-)19,221백만원, 4차년도 (-)106,306백만원, 5차년도 (-)602백만원, 6차년도 156,836백만원이며, 6개년의 NPV합계는 15,179백만원으로 분석되었고, 순현재가치 외에 수익성 지수(PI)는 1.03, 내부수익률 10.1%로 분석⁷⁾ 되어 사업타당성은 확보되는 것으로 나타났으며, 비레율은 128.26%로 분석되어 분양이 완료될 경우 수지가 있는 사업으로 나타났음.

7) ① 순현재가치(NPV)법은 순현금흐름을 적정한 할인율로 할인한 현재가치가 양(+)의 값을 가질 경우, ② 수익성지수(PI)는 투자로 인해 발생하는 현금유입의 현재를 현금유출의 현재로 나눈 비율로 수익성지수(PI)가 1보다 큰 경우, ③ 내부수익률(IRR)법은 순현금흐름의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율(IRR)이 투자자본에 대한 기회비용보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음. 이 사업분석시 현재가치는 2014년 12월 31일을 기준으로 연 5.5%(공사의 투자심사제도 사업성 분석기준 적용)의 할인율을 적용하여 추정된 것임.

〈수지분석결과〉

(단위 : 백만원)

구 분		1차년도	2차년도	3차년도	4차년도	5차년도	6차년도	
투자비 (지출)	소 계	711,649	4,301	11,842	162,466	215,513	160,253	157,273
	보상비	154,257	0	0	0	30,851	23,139	100,267
	공사비	366,575	0	0	54,993	159,577	115,017	36,987
	용역비	15,805	2,566	4,405	4,387	1,565	973	1,908
	부대경비	51,365	1,552	7,437	16,368	5,128	5,143	15,737
	이주비대여금	74,211	0	0	74,211	0	0	0
	이주비대여금 이자	11,558	0	0	3,302	3,302	3,302	1,651
	사업비대여금 이자	30,525	183	0	8,164	11,817	10,360	0
	건설사업관리비	7,352	0	0	1,041	3,271	2,319	721
수입	소 계	753,596	0	0	141,062	90,740	159,507	362,287
	주택분양수입	362,938	0	0	133,006	71,781	126,672	31,479
	비주거 분양수입	291,427	0	0	8,056	6,449	25,328	251,594
	임대주택 매도	25,021	0	0	0	12,511	7,506	5,004
	이주비대여금 반환	74,211	0	0	0	0	0	74,211
수지	총 액	41,948	-4,301	-11,842	-21,405	-124,772	-746	205,015
	NPV	15,179	-4,301	-11,227	-19,221	-106,306	-602	156,836
6개년 수지							41,948	
6개년 NPV							15,179	

〈분양수입 분석조건 및 년차별 수입〉

(단위 : 백만원)

구분	합계	2015년 (1년차)	2016년 (2년차)	2017년 (3년차)	2018년 (4년차)	2019년 (5년차)	2020년 (6년차)
분양수입 총계	654,364.4	0.0	0.0	141,061.7	78,229.7	152,000.5	283,072.5
주거(조합원)	-59,302.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-59,302.8
주거(일반)	422,240.4	0.0	0.0	133,005.7	71,780.9	126,672.1	90,781.7
오피스텔	67,839.6	0.0	0.0	7,123.2	5,427.2	5,088.0	50,201.3
판매시설	200,441.5	0.0	0.0	0.0	0.0	17,037.5	183,404.0
오피스 (업무시설)	8,883.6	0.0	0.0	932.8	1,021.6	1,776.7	5,152.5
운동시설	14,262.1	0.0	0.0	0.0	0.0	1,426.2	12,835.99

주1) 조합원 분양수입 = (조합원 분양가 × 조합원수) - 추정 종전자산총액
 = 89,118.6백만원 - 148,421.4백만원

〈사업성 분석결과〉

(단위 : 백만원)

구 분	분석결과	분석기준	
수 지	41,948	-	
순현재가치(NPV)	15,179	분석값 > 0	
내부수익률(IRR)	10.1%	분석값 > k	
수익성지수(PI)	1.03	분석값 > 1.0	
비례율	(A-B)/C×100(%)	128.26%	
	총수입(A)	902,018	수입+분양예정자 종전자산
	총사업경비(B)	711,649	
	분양예정자 종전자산(C)	148,421	사유지 종전자산-현금청산분

※총수입에 분양예정자 종전자산이 포함된 것은 조합원 분양수입 총계를 산출할 때 추정 종전자산을 제하였기 때문에 이를 다시 총수입에 포함시킨 것임(분석 보고서, 28 및 34쪽).

- 민감도8)를, 주변 상권에 따라 분양률이 크게 좌우되는 판매시설9)을 중심으로, 기준안에 따라 대안1과 대안2로 나누어 분석10)한 결과, 대안1과 대안2 모두 사업타당성이 확보되는 것으로 나타났음.

〈판매시설 기준안과 대안별 분양률〉

구분		2015년 (1년차)	2016년 (2년차)	2017년 (3년차)	2018년 (4년차)	2019년 (5년차)	2020년 (6년차)
기준안	분양률 (누적분양률)		(0%)	(0%)	(0%)	85%	15%
						(85%)	(100%)
대안1	분양률 (누적분양률)		(0%)	(0%)	(0%)	60%	40%
						(60%)	(100%)
대안2	분양률 (누적분양률)		(0%)	(0%)	(0%)	30%	70%
						(30%)	(100%)

- 8) 사업 타당성 분석에 사용된 차입이자율(할인율) 등은 확정적이지 않기 때문에 시장상황 변동에 따라 이 요인들이 변동하게 되면 사업수지, 순현재가치, NPV, PI, IRR에 영향을 미치게 되므로, 이에 대한 민감도 분석 필요.
- 9) 주거시설에 대해서는 민감도 분석을 하지 않아 어느 시점에 어느 정도의 분양을 해야 NPV, PI, IRR 값의 기준에 적합한지 알 수 없음. 교통여건 등이 좋아 주거시설의 분양은 잘 될 것으로 판단한 때문으로 파악됨.
- 10) 대안1은 기준안 보다 보수적인 조건으로 조합원의 분양률을 50%에서 40%로 낮추어 2019년 60%, 2020년 40% 분양되는 조건으로 가정하고, 대안2는 대안1 보다 보수적인 조건으로 조합원의 분양률을 50%에서 20%로 낮추어 2019년 30%, 2020년 70% 분양되는 조건으로 가정함.

〈판매시설 기준안과 대안별 타당성 분석결과〉

구분	수익성지수(PI)	내부수익률(IRR)	순현재가치(NPV)
기준안	1.03	10.10%	15,179백만원
대안1	1.03	9.99%	14,968백만원
대안2	1.02	9.86%	14,716백만원

▶ 공동사업시행시 SH공사의 수익성

- 공동사업 시행시 업무분담으로 SH공사는 건설사업관리 업무, 초기 사업비 집행업무를 할 예정이며,
- SH공사의 사업비 분담은 총 사업비 7,116억원 중 설계 및 기타용역 비용, 조합운영비 등 초기 사업비로 150억원을 집행¹¹⁾하고, 공사 중 사업비는 분양회수금 범위 내에서 시공사가 우선 충당하되, 부족 금액에 대해서는 SH공사가 지방공사채 발행을 통해 조달할 계획이나 행정자치부의 승인이 나지 않을 경우,¹²⁾ 시공사가 부담한다는 계획임.

〈공동사업시행 분담(안)〉

구분	조합	SH공사	시공사
분담내용	- 시공사 선정 - 이주 및 철거업무	- 건설사업관리 업무 - 초기 사업비 집행 (용역비, 조합운영비, 부담금) ※ 초기사업비 한도액 설정	- 주택건설 - 사업비 선투입(보상비 등) - 공사 중 부족금 조달

※ 사업시행 수수료는 설계.공사비(3,501억원)의 2.1% : 74억원

11) SH공사 부담할 사업비 항목은 조사측량비, 설계비, 감리비, 정비사업전문관리비 등 각종 업무대행용역비, 부담금, 그리고 조합운영비임.

12) SH공사가 행정자치부와 협의한 결과, 공사가 공동사업시행자로서 사업에 참여할 경우 지방채 발행 승인은 어려울 것으로 보임. 따라서 조합과의 협약 체결시 공사 중 사업비 등에 대한 분담 및 책임소재를 분명히 할 필요가 있음.

- SH공사의 사업비 회수 방법에 있어, SH공사가 초기에 조달하는 150억원은 매 회계연도마다 분양 수입금으로 공사비, 분담금, 제세공과금 등의 기타 사업비 등을 충당한 이후 5순위로 상환하고, 사업시행수수료(74억원)는 공사비 등을 충당한 이후 3순위로 상환할 계획이며 분양수익금에 대해서는 조합과 공동관리 예정임.

〈사업비 회수 방법〉

- ▶ 매 회계연도마다 **분양 수입금으로 아래 우선순위에 따라 사업비 상환**
 - ① 공사비
 - ② 사업비 이자 및 연체료
 - ③ 사업 추진에 필요한 사업비 (사업시행수수료 74억원)
 - ④ 시공자가 조달한 유이자 사업비
 - ⑤ 공사가 조달한 사업비(150억원)
 - ⑥ 시공자가 조달한 무이자 사업비 (공사비의 약 30%)

▶ 종합

- 종합하면, 이 동의안은 이 사업에 대한 공공성 여부, 미분양 리스크 대비 SH공사의 사업참여 당위성¹³⁾ 및 수익, 금융 및 분양시장 여건, 미분양 리스크 등을 감안하여 결정할 필요가 있음.
- 천호1도시환경정비사업은 분석결과 사업성이 있고, SH공사는 74억원의 사업시행수수료 수익을 얻을 수 있으며, 150억원의 초기 투자 사업비에 대해서는 분양수입금으로 상환받을 계획임.
- 또한, 정비사업에 공동사업 시행자로의 참여는 사업의 투명성 확보 및 도시환경정비 등 공공의 목적외에도 SH공사의 사업다각화를 통한 지속적인 수익창출, 도시재생전문기관으로서의 역할 개척이 필요하다는 점에서, 이 사업은 향후 공동시행 정비사업의 시범사업의 하나가 되는 만큼 그 의의가 크다 하겠음.

13) 당초 SH공사는 이 사업에 소요되는 공사비를 조달할 계획이었으나, 투자심사위원회(SH공사)에서 리스크 최소화 방법 제시 요구에 따라 초기사업비만 부담하는 것으로 결정함.

- 다만, 사업성과 수익성이 있고, 공동사업시 업무분담 및 미분양 리스크 등 책임한계에 대한 협약을 잘 체결한다 하더라도, 다년간에 걸쳐 시행되는 사업에 수반되는 분양 및 금융시장(금리인상 등)에 대한 미래 불확실성 등으로 미분양이 발생하여 조합원에게 손실이 돌아갈 경우 SH공사의 투자사업비 회수 순위가 후순위인 만큼, 금융 및 분양 시장에 대한 면밀한 예측 및 분석, 이에 따른 대체수단 등 대책을 강구할 필요가 있겠음.

5. 질의 및 답변 요지 : 생략

6. 토론요지 : 없음

7. 심사결과 : 원안 동의 (출석위원 전원 찬성)

8. 소수의견의 요지 : 없음

천호1 도시환경정비사업 공동시행 참여 동의안

의안 번호	1011
----------	------

제출년월일 : 2016년 2월 11일
제출자 : 서울특별시

1. 제안이유

- 가. 강동구 천호동 일대 노후 재래시장(동서울시장, 천호시장) 및 집창촌의 정비를 위하여 천호재정비촉진계획에 따라 추진되고 있는 천호1 도시환경정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조 제3항에 의거 해당조합과 SH공사가 공동으로 사업 시행함으로써,
- 나. 도시 및 주거환경을 개선하는 공공의 목적을 달성함과 동시에 SH공사가 지속적인 수익을 창출할 수 있는 도시재생분야 신규사업을 발굴·추진하고자 지방공기업법 제65조의3 및 동법 시행령 제58조의2에 따라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대하여 시의회 의결을 받고자 함.

2. 주요내용

- 가. 사업명 : 천호1 도시환경정비사업
- 나. 위치 : 서울시 강동구 천호동 423-200번지 일원
- 다. 규모 : 4개동 총 1,263세대(분양 882, 임대 117, 오피스텔 264)
- 라. 사업방식 : 천호1 도시환경정비사업조합과 공동사업시행
- 마. 도시계획사항 : 일반상업지역, 준주거지역, 제3종일반주거지역

바. 주체별 업무추진 내용

- SH공사 : 건설사업관리 업무, 초기 사업비(150억원) 조달
- 조 합 : 시공사 선정, 이주 및 철거 업무 등
- 시공사 : 주택건설, 사업비 및 공사 중 부족금 조달

사. 총 사업비 : 7,116억원

- 보상비 : 1,543억원
- 공사비 : 3,488억원
- 기 타 : 2,085억원

3. 참고사항

가. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법

나. 천호1 도시환경정비사업 공동사업시행 추진(안) 1부.

다. 천호1 도시환경정비사업 투자타당성 분석보고서 1부.

※ 작성자 : SH공사 도시재생본부 재생사업기획처 도시재생사업부
(부장 조범주 ☎3410-7336 / 담당 문상만 ☎3410-7344)