서울주택도시공사 중계본동 주택재개발정비사업 추진 동의안
검 토 보 고 서

의안 번호	1874

2017. 6. 16
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

○ 2017. 6. 2. 서울특별시장 제출 (2017.6.8. 회부)

2. 제안이유

가. 본 사업지는 노원구 중계본동 30-3번지 일원 약 188,900㎡에 대하여 2009년 정비계획이 수립되어 추진되었으나 현재까지 후속사업진행이 부진한 상황으로, 종전 사업시행자인 LH공사에서 2016년에 사업을 포기함에 따라 사업이 정체된 상황임. 특히, 해당지역은 1967년대 청량리 등 도심 개발로 인하여 강제 이주된 주민들이 거주하고 있으며, 오랜기간 개발제한구역으로 지정되어 기반시설이 극히 불량하고, 주거환경이 열악하여 시급한 정비가 요구되고 있음.

나. 이에 해당 주민대표회의에서 조속한 사업 정상화의 염원을 담아 주민동의율 75.3%(법정동의율 : 67%)를 확보하여 서울주택도시공사에 사업참여를 요청한 바, 정체된 사업장의 조기 정상화를 통한 열악한 주거환경 개선, 지역 주민들의 주거안정, 지역경제의 활성화를 위한 서울주택도시공사의 역할 강화 및 신규사업의 발굴을 위하여 지방 공기업법 제65조의3 및 동법 시행령 제58조의2에 따라 총 사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대하여 시의회 의결을 받고자 함.

3. 주요내용

가. 사업명 : 중계본동 주택재개발 정비사업

나. 위　치 : 서울시 노원구 중계본동 30-3번지 일원

다. 면　적 : 188,900㎡

라. 사업추진방식 : 서울주택도시공사를 단독시행자로 지정하여 사업 시행

마. 도시계획사항 : 제2종일반주거지역, 자연녹지지역

바. 주체별 업무추진 내용

- 정비계획수립권자 : 서울특별시
- 사업시행계획승인권자 : 노원구청
- 사업시행자 : 서울주택도시공사

사. 총 사업비 : 5,770억원 (종전자산 1,644억원 제외)

- 사업비항목 : 용지비 등 1,084억원, 공사비 3,598억원,
  기타사업비 1,088억원
- 재원조달 : 주택도시기금 221억원, 자체조달 200억원
  시공사 PF조달 약 425억원,
  잔여재원 분양수익금 충당

아. 사업성 분석

- 재무성 분석 : PI　=　1.02, FNPV　=　10,928백만원
- 경제성 분석 : B/C　=　0.95, NPV　=　- 32,873백만원

4. 참고사항

가. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법

나. 중계본동 주택재개발정비사업 추진(안) 1부

다. 중계본동 주택재개발정비사업 사업타당성 분석보고서 1부

5. 검토의견

□ 제출배경

○ 이 동의안은 노원구 중계동 30-3 일원의 중계본동 주택재개발정비구역을 서울주택도시공사(이하 "SH공사")가 단독시행자로 참여하여 시행하려는 것으로 「지방공기업법」 제65조의3제1항에 따라 총사업비 200억원 이상의 신규 투자사업 추진에 대한 시의회의 의결을 받고자 서울특별시장이 2017년 6월 2일 제출하여 6월 8일 우리 위원회에 회부된 사안임.

□ 사업의 개요

○ 중계본동 주택재개발 정비사업은 노원구 중계본동 30-3번지 일대(획지 1) 188,900㎡(약 57,142평)에 공동주택 총 1,785세대를 건립·분양·공급[1]하려는 사업으로, 지난 2009년 5월 28일 최초 정비계획이 수립되고 같은 해 6월 11일 한국토지주택공사(이하 "LH공사")가 사업시행자로 지정·고시되었으나, 2012년 6월 21일 서울시 주거지보전계획에 따라 정비계획이 변경·결정되면서 사업성이 악화되자 2016년 1월 21일 LH공사는 사업포기를 결정하였음.

- 이후 중계본동 주민대표회의가 SH공사의 사업시행자 지정을 요청[2]

---

1) 임대주택은 주거지보전구역(획지2)을 통해 서울시가 별도 공급할 계획으로, 이 사업 대상지역에서는 제외됨("제1종지구단위계획 변경 및 정비계획 변경 고시", 서울시고시 제2012-159호, 2012.6.21)

2) 「도시 및 주거환경정비법」 제8조(주택재개발사업 등의 시행자)

④ 시장·군수는 정비사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 직접 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다. 이하 이 조 및 제9조에서 같다)을 시행하거나, 시장·군수가 토지등소유자·「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제12호에 따른 민관합동법인 또는 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자(이하 "지정개발자"라 한다) 또는 주택공사등(주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다. 이 경우 시장·군수는 제1호, 제2호 및 제8호에 해당하는 경우에만 지정개발자를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

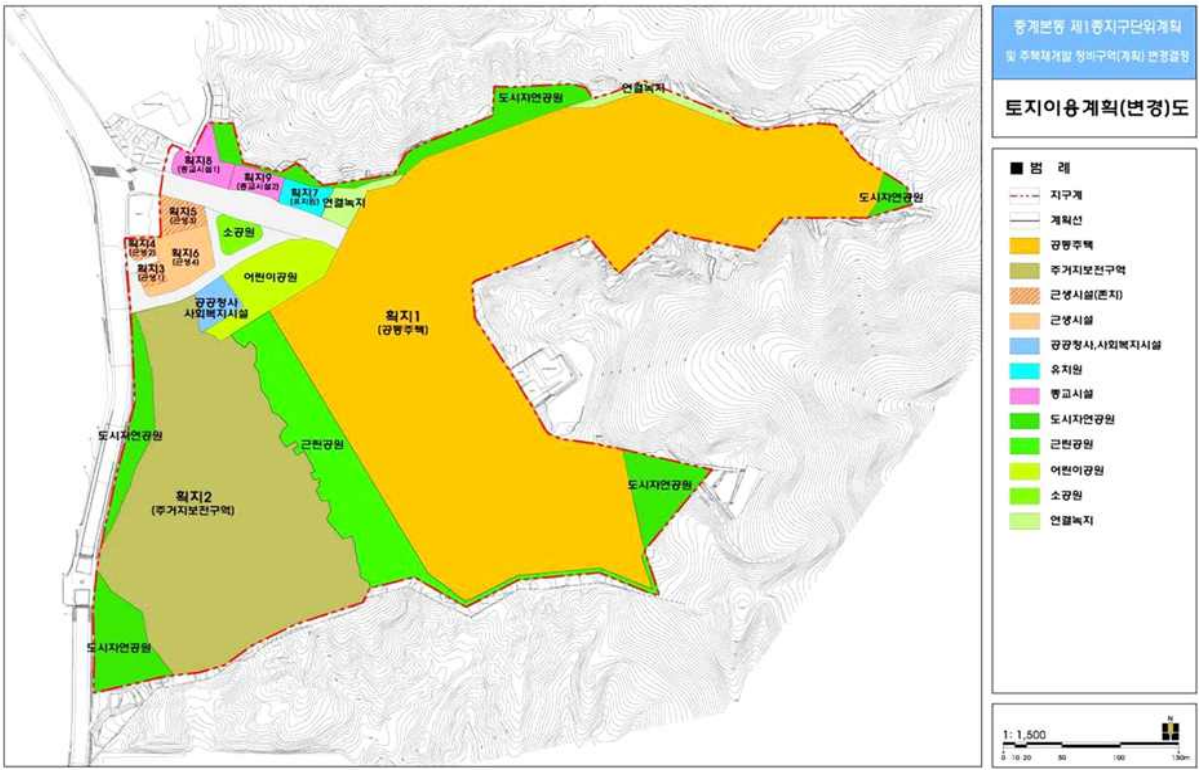
(주민동의율 75.23%)함에 따라 2017년 2월 10일 SH공사·노원구청·주민 간 양해각서(MOU)를 체결하고, 3월 16일 지방공기업평가원의 사업타당성 검토를 완료한 후, 공사 투자사업심사 운영내규에 의한 투자심사와 이사회 의결을 거쳐 신규투자사업 참여를 결정하였음.

< 사 업 추 진 개 요 >

<table>
<tr><th>구 분</th><th colspan="6">주요 내용</th><th>비 고</th></tr>
<tr><td>지구명칭</td><td colspan="6">• 서울 중계본동 주택재개발정비구역</td><td></td></tr>
<tr><td>위 치</td><td colspan="6">• 서울시 노원구 중계동 30-3 일원</td><td></td></tr>
<tr><td>사업유형</td><td colspan="6">• 「도시 및 주거환경 정비법」에 의한 주택재개발사업</td><td></td></tr>
<tr><td>사업면적</td><td colspan="6">• 188,900㎡
(공동주택용지 : 96,587㎡, 주거지보전구역: 42,773㎡)</td><td></td></tr>
<tr><td>주택건설호수</td><td colspan="6">• 공동주택지역 : 총 1,785세대
• 주거지보전구역 : 서울시 별도 추진</td><td>LH공사 추진(안)</td></tr>
<tr><td>용도지역</td><td colspan="6">• 제2종일반주거지역(91.9%), 자연녹지지역 (8.1%)</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">토지소유현황(㎡)</td><td>계</td><td>사유지</td><td>국유지</td><td>시유지</td><td>구유지</td><td>혼합지[1]</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td>188,900</td><td>105,044</td><td>19,357</td><td>2,211</td><td>26,416</td><td>35,872</td></tr>
<tr><td rowspan="2">건축물현황(동)</td><td colspan="2">계</td><td colspan="2">유허가</td><td colspan="2">무허가</td><td>미등재</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">1,170</td><td colspan="2">645</td><td colspan="2">323</td><td>202</td></tr>
<tr><td rowspan="2">권리자현황(인)</td><td colspan="2">계</td><td colspan="2">토지+건축물</td><td colspan="2">토지</td><td>건축물</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="2">1,415</td><td colspan="2">900</td><td colspan="2">367</td><td>148</td></tr>
<tr><td rowspan="4">거주가구 및 인구</td><td colspan="3">거주가구</td><td colspan="3">거주인구</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td><td>계</td><td>가옥주</td><td>세입자</td></tr>
<tr><td>1,653</td><td>332</td><td>1,321</td><td>3,494</td><td>654</td><td>2,840</td></tr>
<tr><td>100</td><td>20.1</td><td>79.9</td><td>100</td><td>18.7</td><td>81.3</td></tr>
<tr><td>사업시행방안</td><td colspan="6">• 서울주택도시공사를 사업시행자로 하는 단독시행자 방식
(주민동의율 75.23%)</td><td></td></tr>
<tr><td>기타사항</td><td colspan="6">• 개발제한해제 면적 : 155,541㎡</td><td></td></tr>
</table>

7. 당해 정비구역안의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 시장·군수 또는 주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때. 이 경우 제4조제4항제2호에 따라 토지등소유자가 정비계획의 수립에 대한 입안을 제안한 경우 입안제안에 동의한 토지등소유자는 주택공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수 및 제26조에 따른 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다.

<토지이용계획도>



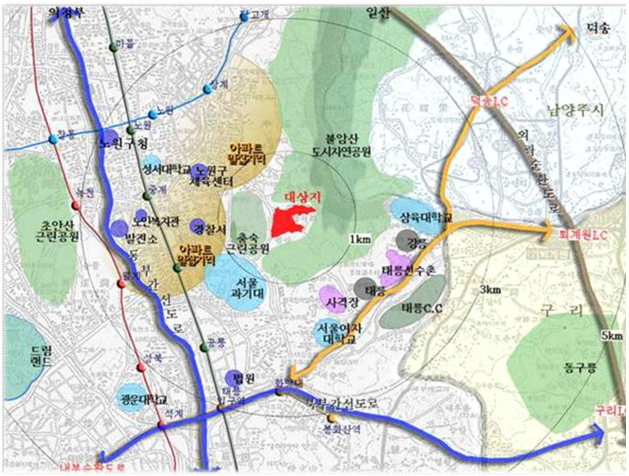
<토지이용계획>

구 분		면적(㎡)
합 계		188,900
주거용지	소 계	139,360
	공동주택용지	96,587
	주거지보전구역	42,773
기타시설용지	소 계	7,305
	근린생활시설용지	3,926
	유치원용지	927
	종교시설용지	2,452
기반시설용지	소 계	42,235
	도 로	6,446
	공원.녹지	34,658
	공공청사 등	1,131

<공동주택 건설계획>

구 분		계 획 (안)
지역지구		제2종 일반주거
건축규모		지하2층 지상20층
대지면적		96,587 ㎡
연면적		274,545.5 ㎡
건축면적		17,619.3 ㎡
건폐율		18.24 %
용적율		199.00 %
주차대수		2,261대
공급세대(분양)	계	1,785세대 (100%)
	59㎡	403세대 (22.5%)
	84㎡	1,179세대 (66.1%)
	98㎡	109세대 (6.1%)
	98T㎡	28세대 (1.6%)
	110㎡	60세대 (3.4%)
	126㎡	6세대 (0.3%)

<위치도>



<전경사진>

□ 검토사항

○ ‘17.3월 지방공기업평가원이 수행한 사업 타당성 검토결과[3] 중계본동 주택재개발정비사업의 전반적 타당성은 「보통」인 것으로 분석되었음.

- 경제적 타당성[4]은 총 비용 6,620억 2백만원, 총 편익 6,291억 2천9백만원에 따른 순편익 -328억 7천3백만원이 발생하여 수익률은 5.09%로 나타나 타당성 확보가 어려운 것으로 분석되었음.

---

3) 사업 타당성 여부는 개발환경·기술성·시장성·경제성·재무성·정책성 측면에서 분석하였음. (지방공기업평가원, 중계본동 주택재개발정비사업 타당성 검토, 2017.3)

4) 사업의 경제적 타당성을 평가하기 위해서는 화폐의 시간가치를 고려한 분석방법을 적용할 필요가 있음. 세 가지 분석방법을 적용함. ① 순현재가치(NPV)법은 순현금흐름을 적정한 할인율로 할인한 현재가치가 양(+)의 값을 가질 경우, ② 비용편익비(B/C Ratio)는 현금유입(benefit)의 현재가치를 현금유출(cost)의 현재가치로 나눈 값이 1보다 클 경우, ③ 내부수익률(IRR)법은 순현금흐름의 현재가치(NPV)가 0이 되는 할인율(IRR)이 투하자본에 대한 기회비용보다 클 경우, 당해 투자사업의 경제적 타당성을 확보할 수 있음. 이 사업의 비용과 편익을 현재가치로 환산하기 위해 적용하는 사회적 할인율은 공공투자사업에 대해 한국개발연구원이 제시한 5.5%를 적용함.

(단위 : 백만 원)

구 분		금 액	비 고
편 익 비 용 분 석 (현재가치)	총 편 익	629,129	도시재개발 편익 + 주거안정화 편익
	총 비 용	662,002	총사업비 + 운영비 - 토지잔존가치
	순 편 익	△32,873	순편익 < 0 → 경제적 타당성 미확보
경제적 타당성	NPV	△32,873	NPV < 0 → 경제적 타당성 미확보
	B/C ratio	0.9503	B/C ratio < 1 → 경제적 타당성 미확보
	IRR	5.09%	IRR < 할인율(5.5%) → 경제적 타당성 미확보

- 민감도 분석[5]에서는 비용 감소율이 4.97%이거나 편익이 5.23%이상 증가할 경우에만 당해 사업이 경제적 타당성을 확보할 수 있는 것으로 분석됨으로써, 전반적으로 이 사업의 경제적 타당성은 다소 미흡한 것으로 나타남[6].

구 분	경제적 타당성(NPV > 0) 확보 조건	비 고
비용 감소율	4.97% 이상	
편익 증가율	5.23% 이상	

○ 반면, 재무적 타당성 분석 결과 총수익 7,770억 6천3백만원, 총비용 7,414억 5천5백만원, 순이익 356억 8백만원으로 나타났고, 순현재가치(NPV) 및 수익성지수(PI), 내부수익률(IRR) 모두 타당성을 확보하는 것으로 분석되어, 전반적으로 당해 사업의 재무적 타당성이 있는 것으로 확인되었음.

---

5) 경제적 타당성 분석에 사용된 비용/편익에는 자산가치 증가, 운영비 절감, 주택공급 및 가격하락 등에 따른 소비자 및 생산자 편익 등이 반영되어 있어 시장변동에 따라 이들 요인이 변동하게 되면 사업수지 및 순현금흐름, NPV, B/C Ratio, IRR에 영향을 미치게 되므로 이에 대한 민감도 분석이 필요함.

6) 그러나 도시재개발사업의 시행에 있어서 편익추정에서 제외한 간접적 편익인 외부효과(주변지역 가치상승, 공공서비스 비용 절감효과 등)가 중요하므로 정책성 분석의 중요성을 고려할 필요가 있겠음.

(금액 : 백만 원)

구 분		금 액	비 고
수 지 분 석 (경상금액)	총 수 익	777,063	분양수입
	총 비 용	741,455	투자비 + 금융비용 + 법인세
	순 이 익	35,608	순이익 > 0
재무적 타당성	FNPV	10,928	FNPV > 0 → 재무적 타당성 확보
	PI	1.0199	PI > 1 → 재무적 타당성 확보
	FIRR	8.32%	FIRR > 할인율(5.5%) → 재무적 타당성 확보

- 다만, 재무적 타당성을 확보할 수 있는 기준은 차입이자율 4.75% 이하, 분양가 인하 2.33% 이하, 투자비 증가 2.38% 이하, 분양률 95.03% 이상을 유지 시에만 가능한 것으로 나타나, 여건이 지속적으로 악화될 경우 재무적 타당성을 확보하기 어려울 수 있으므로 사업 추진 시 환경변화에 유의하면서 신속하고 적절하게 대응할 수 있는 체계를 구축할 필요가 있겠음.

구 분	재무적 타당성(FNPV > 0) 확보 조건	비 고
차입이자율(할인율)	4.75%(8.32%) 이하	
분양가 변화	2.33% 이내 인하	
투자비 변화	2.38% 이내 증가	
계획기간 내 분양률	95.03% 이상	미분양분 3년간 70% 회수

○ 그 밖에 개발환경 · 기술성 · 시장성 · 정책성 분야에 대한 분석결과는 대체로 긍정적으로 평가되었음.

분석방법	타당도	주요내용
경제성	▽	• B/C ratio 0.9503<1 • 그 외 NPV △32,873백만원<0, IRR 5.09%<5.5% (할인율) • 경제적 타당성(NPV>0) 확보조건 : 비용 감소율 4.97% 이상, 편익 증가율 5.23% 이상
재무성	△	• PI 1.0199 > 1 • 그 외 FNPV 10,928백만원 > 0, FIRR 8.32% > 5.5% (할인율) • 사업환경 변화에 대한 민감도는 낮지만 여건이 지속적으로 악화될 경우 재무적 타당성을 확보하기 어려울 수 있음
정책성	●	• 관련법 및 상위계획, 정책방향 등과 부합 • 수도권 산업벨트를 지원하고 지역주민의 삶의 질 향상 가능 • 파급효과 - 서울시 생산유발 4,803억 원, 부가가치유발 1,665억 원 취업유발 3,744명 - 전국 생산유발 8,937억 원, 부가가치유발 2,763억 원, 취업유발 5,453명 • 다만 지역 간 사업연관분석은 본 사업 투자에 따른 기회비용은 고려하지 않음
개발환경	○	• 지경학적 입지 강점과 기회요인 • 다만, 개발부합성 여부 등에 대한 법제도적 검토가 반드시 필요
시장성	○	• 핵심영향변수의 강점으로 「양호」 수준의 마켓 포지션 상태 • 「국내외 경제」 불안 + 「부동산시장」 하강 < 「마케팅」 강점 국내외 경제 ↘ / 부동산 시장 ↘ / 마케팅 ⇑
기술성	●	• 개발기본계획의 적정 검토 - 주택용지, 정비기반시설 등이 전반적으로 적정한 수준에서 면적배분이 이루어졌다고 판단됨 - 도로율과 주차장용지는 기준에 다소 미달되나 주거지보전구역의 계획을 감안할 때 조정 가능하며, 공원녹지는 기준을 다소 상화하나 산지인 주변환경을 고려하여 완충역할을 부여하거나 조정할 수 있음 • 사업비 적정 산정 - 총사업비는 728,446백만 원으로 추정되어 계획안의 813,053백만 원에 비해 낮게 추정되었으며, 용지비를 제외한 사업비 총합은 0.2% 감소하여 사업비는 적정한 수준에서 계상된 것으로 판단됨

주) ◎ 매우양호 ● 양호 ○ 다소 양호 △ 보통 ▽ 다소 미흡 ▼ 미흡 × 매우 미흡 ? 미지수

- 특히 정책성 분석결과 이 주택재개발사업은 관련법 및 상위계획, 사업방식 및 정책방향과 부합하는 사업으로서, 노원구의 지역낙후도가 서울시 25개 자치구 중 19위를 차지하고[7] 중계본동 백사마을의 경우 노후불량건축물이 밀집하고 정비기반시설이 열악한 점 등을 고려할 때 사업추진의 시급성은 높다고 판단됨.

7) 2015년 LH공사 의뢰로 한국지역개발학회가 실시한 중계본동 주택재개발사업 타당성조사결과 참조 (지방공기업평가원, 중계본동 주택재개발정비사업 타당성 검토(2017.3), p.306~307)

○ 한편, LH공사는 2009년 사업시행자로 지정된 이후 2016년 지정 취소될 때까지 7년간 사업이 표류한 이유로 서울시의 주거지보전구역[8] 지정으로 인한 **사업성 부족(약 650억 손실)**을 제시한바 있음.

<주거지보전구역 조감도>
자료 : 백사마을 주거지보전구역 임대주택건설 설계용역 기본설계, 서울특별시(2014)

- 그럼에도 SH공사가 '17.2월 사업참여를 결정하게 된 궁극적 배경은 국가 또는 지자체가 도시영세민을 이주시켜 형성된 주택재개발 구역[9]의 경우 사업시행자에게 국공유지를 무상양여[10]할 수 있도록 「도시 및 주거환경정비법」이 개정[11]되었기 때문임. 이로 인해 S

8) 서울시는 지난 2011년부터 중계본동 주택재개발정비사업구역의 원형보전 개발 방안을 모색해왔으며 2012년 주거지보전사업 시행계획을 수립하고 2014년 주거지보전구역에 한해 기본설계 용역을 실시해왔음.

9) 중계본동 백사마을은 1967년 청계고가도로 건설로 철거된 청계천 철거민과 도로개설 등 도시계획사업으로 인한 영등포, 용산, 안암동 판자촌 철거민, 도시정화사업의 일환으로 용산구·서대문구·마포구·중구·동대문구 외 기타지역에서 철거된 1,135가구가 집단이주하며 생겨난 대표적인 철거민 주거지임.(저소득층 주거지 변천사 연구, 서울특별시, 2014)

10) 공유지 무상양여 면적 4,100㎡ → 28,627㎡(증 24,527㎡)(추정평가액 약 350억 원)

H공사는 공유지 무상양여분(약 350억원)에 상응한 사업성 확보가 가능해 졌고, 사업시행자 선정 이후 중소형 위주로 공급세대수를 조정함으로써 추가적 사업성(분양수입 증가액 약 412억원) 확보도 가능해져 사업성 부족으로 인한 사업지연 요인은 보완된 것으로 분석됨.

(단위 : 천원)

평형	세대수			분양수입 증가액 추정	
	LH계획(안)	변경 후	차이	세대당 분양가	분양수입 증가액
25평	403	1,270	867	347,582	275,756,412
34평	1,179	821	△ 358	434,400	-137,927,138
38평 이상	203	0	△ 203	평형별 분양가(38~53평)	-96,578,570
계	1,785	2,091	306		41,250,705

※ LH 분양가 기준(2014년도 평가)으로 추정산출한 금액으로 조합원 분양가 및 미분양율 및 할인율 동일 적용

○ SH공사가 이 사업을 위해 필요한 재원 7,414억 5천5백만원을 충당하기 위해 필요한 차입금의 규모는 총 2,083억 8천만원으로, SH공사의 부채가 당해 사업에 필요한 공사채 발행 규모를 합산하여도 행정자치부 공사채 발행한도 범위 내[12]에 있음.

---

11) 「도시 및 주거환경정비법」[법률 제13912호, 2016.1.27. 일부개정, 시행 2016.7.28.]

제68조(국유지 · 공유지의 무상양여 등) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역에서 국가 또는 지방자치단체가 소유하는 토지는 제28조제4항에 따른 사업시행인가의 고시가 있은 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 보며, 「국유재산법」, 「공유재산 및 물품 관리법」 및 그 밖에 국유지 · 공유지의 관리 및 처분에 관하여 규정한 관계 법령에도 불구하고 해당 사업시행자에게 무상으로 양여된다. 다만, 「국유재산법」 제6조제2항에 따른 행정재산 또는 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항에 따른 행정재산과 국가 또는 지방자치단체가 양도계약을 체결하여 정비구역 지정 고시일 현재 대금의 일부를 수령한 토지에 대하여는 그러하지 아니하다.

1. 주거환경개선구역
2. **국가 또는 지방자치단체가 도시영세민을 이주시켜 형성된 낙후지역**으로서 대통령령으로 정하는 주택재개발구역(본문에도 불구하고 무상양여 대상에서 국유지는 제외하고, 공유지는 시장·군수 또는 **주택공사등이 단독으로 사업시행자가 되는 경우로 한정한다**)

12) 2015년 12월말 서울주택도시공사의 재무상태를 기준으로 순자산 규모는 6조 6,746억 65백만원, 공사채 발행한도 26조 6,986억6천만원으로 발행한도가 순자산의 4배 이내에 있고, 신규 승인신

○ 종합하면, 이 사업은 과거 도시개발사업 등으로 강제 철거 및 이주당한 철거민이 최근까지 거주해온 낙후지역을 정비하고자 하는 사업으로, 주거환경 개선 등을 통해 철거민 등 취약계층의 주거안정을 도모할 수 있다는 점에서 그 시급성과 필요성이 인정됨.

- 다만, 대규모 재원이 투자되는 사업임에도 경제적 타당성을 갖추고 있지 않은 점과 향후 금융시장 및 주택시장 변화에 따른 사업여건 악화로 인해 사업타당성을 확보하기 어려울 수도 있다는 점을 감안한다면, 이 사업을 추진함에 있어 환경변화에 유의하며 신속하고 적절한 대응체계를 갖출 필요가 있으며,

  공공재원을 투자하는 분양주택 공급사업인만큼 고분양가로 인한 현금청산 및 원주민 이주비율이 증가하지 않도록 대책을 마련해야 할 것임.

청액(2,083억 8천만원)을 포함한 승인 후 부채총계는 17조 2,915억 4천4백만원, 순자산대비 부채총계는 2.58배로 행정자치부 공사채 발행 심사기준을 충족하고 있음

구 분		금 액(백만 원)	비 고
순자산 규모(A)		6,674,665	2015년 12월 31일 현재 재무상태표 기준
공사채 발행한도		26,698,660	순자산의 4배 이내(지방공기업법시행령 제62조)
승인 후 부채 총계(B)		17,291,544	
	기존 부채 총계	16,989,623	2015년 12월 31일 현재 재무상태표 기준
	추가 발행예정액		당해 사업 이외 사업과 관련하여 공사채 기승인 미발액
	신규 승인 신청액	208,380	당해 사업과 관련하여 공사채 신규 발생 승인 신청할 금액
	당해연도 상환예정액		당해연도 중 공사채 상환예정액 차감
순자산 대비(B / A)		2.58배	한도 이내임

자료 : 지방공기업평가원, 중계본동 주택재개발정비사업 타당성 검토(2017), p.336

【붙임】 중계본동 주택재개발사업 추진경위 및 향후 일정

○ ‘08.01.03 : 개발제한구역 해제 및 제1종 지구단위계획구역 지정
(서울특별시 고시 제2007-490호)
○ ‘08.04.24 : 도시관리계획(용도지역)변경 결정 고시
○ ‘09.05.28 : 제1종지구단위계획 및 주택재개발정비구역 지정
(서울특별시 고시 제2009-99호)
○ ‘09.06.11 : 사업시행자 지정 고시 (LH공사)
(노원구고시 제2009-25호)
○ ‘09.08.27 : 중계본동 주택재개발사업 주민대표회의 구성 통지(승인)
○ ‘12.06.21 : 제1종지구단위계획 변경 및 정비계획 변경 고시
(서울특별시 고시 제2012-159호)
- 주거지 보전구역 별도계획 수립에 따른 건축계획 변경
○ ‘16.01.21 : 사업시행자 지정 취소 고시
○ ‘17.01.25 : 사업시행자 지정 협의 (구청 → SH공사)
- 주민동의율 75.23% (법정 66%)
○ ‘17.02.10 : 사업참여를 위한 양해각서 체결
(노원구청-SH공사-주민대표회의)
○ ‘17.03.16 : 지방공기업평가원 사업타당성 검토 완료
(착수일: 2016.11.17.)
○ ‘17.04.04 : 투자심사위원회 개최 (결과: 조건부 가결)
○ ‘17.07. : 사업시행자 지정 고시 (예정)
○ ‘17.09. : 정비계획 변경 (예정)
○ ‘17.12. : 건축심의 (예정)
○ ‘18.06. : 사업시행인가 (예정)
○ ‘18.12. : 관리처분계획인가 (예정)
○ ‘19.06. : 이주 및 철거 (예정)
○ ‘19.09. : 공사착공 (예정)
○ ‘22.09. : 공사준공 (예정)
○ ‘23.03. : 이전고시 (예정)