

# 서울주택도시공사 중계본동 주택재개발정비사업 추진 동의안

의안 번호	1874
----------	------

제출년월일 : 2017년 6월 2일  
제출자 : 서울특별시

## 1. 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 강제이주된 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.

## 2. 주요내용

가. 사업명 : 중계본동 주택재개발 정비사업

나. 위 치 : 서울시 노원구 중계본동 30-3번지 일원

다. 면 적 : 188,900 $m^2$

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 (중전자산 1,644억원 제외)

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

아. 사업성 분석

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

### 3. 참고사항

가. 관계법령 : 도시 및 주거환경정비법

나. 중계본동 주택재개발정비사업 추진(안) 1부

다. 중계본동 주택재개발정비사업 사업타당성 분석보고서 1부

※ 작성자 : 서울주택도시공사 도시재생본부 재생사업기획처 도시재생사업부  
(부장 조범주 ☎3410-7336 / 담당 이수원 ☎3410-7338)