

도시계획관리위원회  
제299회 임시회

---

# 용산 도시재생혁신지구 국가시범사업 추진 보고

---

2021. 3. 3.

 서울주택도시공사

# 목 차

---

I. 추진근거

---

II. 추진경위

---

III. 사업개요

---

IV. 타당성 검토결과

---

V. 향후 추진계획

---

# 용산 도시재생혁신지구 국가시범사업(시유지)

「용산 도시재생혁신지구 국가시범사업지구」 내의 시유지 부지를 활용하여 신산업 앵커시설, 청년주택, 자동차정류장을 복합화하여 건설함으로써, 쇠퇴한 용산 전자상가 일대에 도심산업의 활성화 동력을 확보하고 서울시의 공공주택 공급목표 달성에 이바지하고자 함

## I 추진근거

- 용산 도시재생혁신지구 지정 및 혁신지구계획 승인 고시 [국토교통부 고시 제 2019-831호(2019.12.27.)]
- 용산 도시재생혁신지구 사업시행대상자 지정알림 [서울시 재생정책과-8006호 (2020.06.08.)]

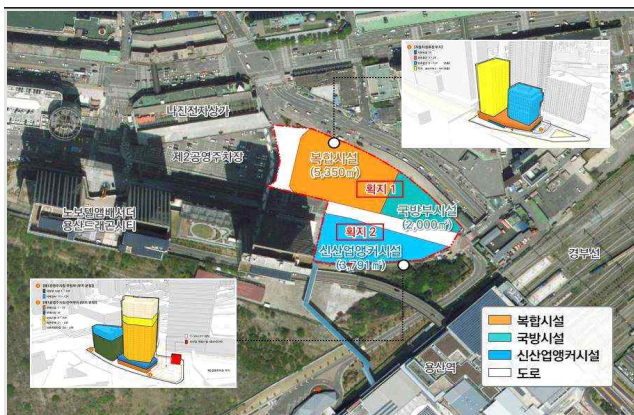
## II 추진경위

- 2019.11.29. : 혁신지구 국가시범지구 지정 요청(LH(제안)→市(제출)→국토부)
- 2019.12.27. : 국가시범지구 지정 및 혁신지구계획 승인 고시(국토부)
- 2020.02.24. : 용산 도시재생혁신지구 SH공사 사업참여 검토요청(SH→市)
- 2020.03.~05. : 용산 도시재생혁신지구 SH공사 사업참여관련 관계기관 협의
- 2020.06.08. : 용산 도시재생혁신지구 SH공사 사업시행 대상자 지정알림(市→SH)
- 2020.07.09. : 신규 투자사업 타당성 검토 제외대상 확인
- 2020.07.~10. : 사업타당성 검토 용역 수행(검토결과 : 적정)
- 2020.09.13. : 서울시 공유재산심의(검토결과 : 적정)
- 2020.11.12. : 투자심사실무위원회(원안 가결)
- 2020.11.23. : 공유재산관리계획 심의(市→시의회)
- 2020.12.08. : 투자심사위원회(원안 가결)
- 2021.01.15. : SH 이사회(원안 가결)

### III 사업개요

#### □ 대상지 현황

- 대 상 지 : 용산구 한강로3가 40-1051  
 [용산 도시재생혁신지구 국가시범사업 中 자동차정류장(시유지)]
- 면 적 : 3,791 $m^2$  (일반상업지역, 지구단위계획구역, 자동차정류장)
- 이용현황 : 자동차정류장



구 분		면적( $m^2$ )
합계		13,963
제1공영주차장 (유수지)	복합시설	5,350
	국방부시설	2,000
자동차정류장	신산업앵커시설	3,791
기반시설	도로	2,822

□ 사업시행 개요

- 사업시행자 : 서울주택도시공사(SH)
- 추진근거 : 도시재생법(제45조 혁신지구재생사업의 시행방법)에 따른 도시재생사업
- 개발면적 : 3,791 m<sup>2</sup>
- 추정 사업비 : 1,219억원 (토지비 제외)
  - ※ 재정보조 : 625억 [국비 250억원, 지방비(매칭) 375억원]
- 시설 용도 : 자동차정류장, 신산업앵커시설, 청년주택(320호)

□ 건축계획 (자동차정류장 부지)

	<b>건축개요(총괄)</b>														
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 대지면적 : 3,791 m<sup>2</sup></li> <li>▶ 연 면 적 : 46,730 m<sup>2</sup></li> <li>▶ 건폐율 / 용적률 : 55% / 800%</li> <li>▶ 최고층수 : 지하6층, 지상28층</li> <li>▶ 도입시설 : 신산업앵커시설(입주·공유·지원), 행복주택, 자동차정류장</li> </ul>														
<b>신산업앵커시설</b>	<b>행복주택</b>	<b>자동차정류장</b>													
▶ 연면적 : 22,039 m <sup>2</sup>	▶ 연면적 : 18,451 m <sup>2</sup>	▶ 연면적 : 6,240 m <sup>2</sup>													
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">구분</td> <td style="text-align: center;">면적(m<sup>2</sup>)</td> <td style="text-align: center;">운영방식</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">입주공간</td> <td style="text-align: center;">16,115</td> <td style="text-align: center;">유상임대</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">공유공간</td> <td style="text-align: center;">4,002</td> <td style="text-align: center;">무상임대</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">지원시설</td> <td style="text-align: center;">1,922</td> <td style="text-align: center;">무상임대</td> </tr> </table>	구분	면적(m <sup>2</sup> )	운영방식	입주공간	16,115	유상임대	공유공간	4,002	무상임대	지원시설	1,922	무상임대	▶ 세대수 : 320호 (전용29)		
구분	면적(m <sup>2</sup> )	운영방식													
입주공간	16,115	유상임대													
공유공간	4,002	무상임대													
지원시설	1,922	무상임대													

□ 사업 시행(안) 및 운영 방안

- 사업시행(안)
  - (사업시행자) SH 단독 시행으로 시유지 시행계획수립, 건축 설계 및 시공 업무 전반을 담당
  - (추진방식) LH에서 발주준비 중인 시행계획수립 용역에 시유지 건축현상 설계 공모를 포함하여 일괄 추진하되 설계자 선정 후 시유지 건축설계 감독은 SH에서 수행

○ 시설별 소유 및 운영 계획

분류	용도		소유	운영
토지	사업대상부지		서울시	무상사용허가
건물	행복주택		SH	SH 30년 운영
	신산업 앵커시설	입주공간	서울시	SH 30년 운영
		공유공간, 지원시설	서울시	
자동차정류장		서울시	서울시	

※ 신산업앵커시설 및 자동차정류장 완공 후 서울시에 기부채납 예정

## IV 타당성 검토 결과

□ 지방공기업법에 따른 지방공사 신규투자사업 타당성 검토 : 제외

- 본 사업은 지방재정법 시행령 제41조(재정투자사업에 대한 심사) 및 지방재정투자사업 심사규칙 제3조(투자심사의 구분 등) 2항에 의거, **투자심사 제외 대상사업**

〈 투자심사 제외 사업〉

사업명	관계법률 및 소관부처
22. 도시재생사업 (도시재생특별위원회의 심의를 거친 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 사업으로 한정한다)	「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 (국토교통부)

- 지방공기업법 제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토) 제2항 1호 나목에 의거, 지방재정법에 따른 투자심사 면제에 의한 **타당성 검토 면제 사업임**

<p>지방공기업법 제65조의3(신규 투자사업의 타당성 검토)</p> <p>② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업은 대통령령으로 정하는 절차에 따라 신규 투자사업 타당성 검토 대상에서 제외한다. 이 경우 공사의 사장은 신규 투자사업 타당성 검토 제외 사업의 내역 및 사유를 지체 없이 지방자치단체의 장과 의회에 보고하여야 한다.</p> <p>1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 조사·심사 등을 거쳤거나 제외된 사업          나. 「지방재정법」 제37조에 따른 투자심사(해당 공사를 설립한 지방자치단체의 장이 실시한 투자심사에 한정한다)</p>
---

※ 타당성 검토 제외대상 확인문서 : 붙임 참조



□ SH내부 타당성 검토결과(수행기관 : 인덕회계법인)

○ 타당성 검토 결과

분석항목	순현재가치[(F)NPV]	PI 또는 B/C	내부수익률[(F)IRR]
재무성	6,827백만원	1.06	-
경제성	4,244백만원	1.03	4.75%

○ 자금조달(단위: 억원)

합계	SH공사 조달	주택도시기금	국고보조금	혁신지구 지원금
1,354	431	170	127	625 (국비 250 + 시비 375)

□ 타당성 검토 결과 및 의견 : 재무적·경제적 타당성 양호

- (재무성) NPV = 6,827백만원, PI = 1.06로서 재무적 타당성 기준( $PI \geq 1$ ) 만족
- (경제성) NPV = 4,244백만원, B/C = 1.03로서 경제적 타당성 기준( $BC \geq 1$ ) 만족

※ 분석기준 :  $PI \geq 1$ ,  $B/C \geq 1$  일 경우 사업성이 있다고 판단. [지방공기업 신규 투자사업 타당성검토 매뉴얼(2020.11.23.)]

□ 투자심사위원회 결과

- 2020.11.12. : 투자심사실무위원회 (원안가결)
- 2020.12.08. : 투자심사위원회 (원안가결)

## V 향후 추진계획

- 2021.02. : 설계공모를 통한 설계자 선정(LH)
- 2021.07. : 시행계획 인가 (주택건설사업승인 포함)
- 2022.10. : 공사착공
- 2026.04. : 공사준공

코로나19바이러스감염병 예방 및 확산방지에 적극 동참합시다!



서울특별시



수신자 수신자 참조  
(경유)

제목 신규투자사업 타당성 검토 제외대상 확인 통보

- 1. 서울주택도시공사 공유재산개발부-1498(2020.6.23.)호 관련입니다.
- 2. 귀 공사에서 신청하신 사업타당성 검토 제외대상 확인요청과 관련하여 우리시 사업타당성검토 면제심의 소위원회에서 다음과 같이 심의 의결되었음을 알려드립니다.

안건번호	심의안건	심의의결	사업계획의 적정성 검토 필요여부
제2020-1호	금천경찰서 이전부지 공 공주택 건설사업	면제대상 해당	필요
제2020-2호	용산 도시재생혁신지구사 업	면제대상 해당	필요

서울특별시장

수신자 서울주택도시공사 사장, 공공주택과장, 재생정책과장

주무관 이창환 공기업1팀장 이해진 공기업담당관 김미정 07/06

합조자  
 시행 공기업담당관-8248 (2020.07.08.) 접수 공유재산개발부-1637 (2020.07.09.)  
 서울특별시 중구 세종대로 110 (태평로1가), 서 / chlee83@seoul.go.kr  
 우 04524 을시청8층  
 전화 전송 02-2133-0864 / chlee83@seoul.go.kr / 부문공개(5)(5)