



광명7구역 공공재개발사업 신규사업 참여 보고

2022. 6.



광명7구역 공공재개발사업 신규사업 참여 보고

□ 보고배경

- 본 사업은 정부의 수도권 주택공급 기반 강화방안('20.5.6, 국토교통부)에 따라 추진되는 GH공사 최초의 공공재개발사업으로 낙후된 원도심의 주거환경을 개선하고, 양질의 저렴한 공공주택을 공급하는 사업임
- 지방공기업법 제65조의3 제2항에 따라 신규 투자사업 타당성 검토 제외대상에 해당되어 사업의 내용 및 사유를 도의회에 보고하고 사업에 참여코자 함

◆ 신규 투자사업 타당성검토 대상 제외【지방공기업법제65조의3제2항제5호】

- 긴급한 경제적·사회적 상황 대응 등을 위하여 국가 정책적으로 추진이 필요한 사업으로 국무회의를 거쳐 확정된 사업

□ 주요내용

- 사업명 : 광명7구역 공공재개발사업
- 위치 : 경기도 광명시 광명동 270-3번지 일원
- 사업면적 : (부지면적)119,791㎡ / (연면적)398,885㎡
 - 공동주택 : 2,874호(조합원분양 1,950호, 일반분양 417호, 임대 507호)
 - 근린생활시설 : 3,472㎡
- 총사업비 : 11,679억원
 - 토지비 804억원, 건축비 8,435억원, 부대비 1,940억원, 예비비 500억원
- 사업기간 : 2022년 ~ 2030년

□ 사전사업성 검토 결과

○ 재무적 타당성 분석

구분	금액	비고
재무적 순현재가치 (FNPV)	17,598백만원	(FNPV > 0) → 타당성 확보
수익성지수(PI)	1.03	(PI > 1) → 타당성 확보
재무적 내부수익률(FIRR)	19.38%	(FIRR > 4.5%) → 타당성 확보

○ 경제적 타당성 분석

구분	금액	비고
순현재가치(NPV)	△85,766백만원	(NPV < 0) → 타당성 미확보
편익비용비율(B/C)	0.92	(PI < 1) → 타당성 미확보
내부수익률(IRR)	3.98%	(IRR < 4.5%) → 타당성 미확보

○ 지역경제에 미치는 영향

구분	지역내	지역외	계
생산유발효과	913,846백만원	591,513백만원	1,505,359백만원
부가가치유발효과	293,069백만원	173,996백만원	467,065백만원
소득유발효과	205,307백만원	79,783백만원	285,090백만원
고용유발효과	6,979명	2,735명	9,714명

○ 정책성 검토

- 본 사업은 정부의 「수도권 주택공급 기반 강화방안(’20.5.6)」에 따라 개정·시행된 도시 및 주거환경정비법 제2조에 따른 ‘공공재개발사업’으로 道 주택공급 확대와 낙후된 원도심의 주거환경개선에 기여하는 공익적인 사업임

□ 종합의견

- 본 사업은 정부 수도권 주택공급확대 정책에 기여하고 정비구역 해제 지역 주민의 요청에 의해 추진하는 GH공사 최초 공공재개발사업임
- 공공재개발사업은 인허가 절차 간소화 및 용적률 상향, 사업비 지원 등의 인센티브를 통해 신속한 사업진행이 가능하며, GH공사는 광명7구역 공공재개발사업을 성공적으로 추진하여 원도심 정비사업을 주도하고, 낙후된 원도심 주거환경개선에 기여코자 함

※ 참고사항 : 광명7구역 공공재개발사업 신규참여 추진계획

□ 추진배경

- 정부는 수도권 주택공급 기반 강화방안('20.5.6, 국토교통부)에 따라 원도심 주택공급 확대를 위해 재개발사업의 신속한 인허가 및 수익성 향상 등 인센티브를 부여하는 '공공재개발사업'을 도입함
- 광명7구역은 2007년 광명재정비촉진지구로 지정·관리되었으나, 글로벌 금융위기에 따른 분양수요 감소 등으로 사업성이 악화되자 2014년도에 주민동의를 거쳐 정비구역에서 해제됨
- GH공사는 2020년 12월 공공재개발 후보지 공모('20.12.23~'21.3.22)를 실시하였으며, 후보지 선정위원회 개최를 통해 광명7구역을 최종 후보지로 선정하고, 토지거래허가구역을 지정·고시함
- 본 사업은 광명시 구도심의 주거환경 개선과 함께 직주근접성이 높은 신축주택 공급으로 경기도 주거복지 및 주거안정화를 도모할 수 있음

◆ 추진근거

- 「도시 및 주거환경정비법」제2조에 의한 공공재개발사업
- 국토교통부('20.5.6) 「수도권 주택공급 기반 강화 방안」

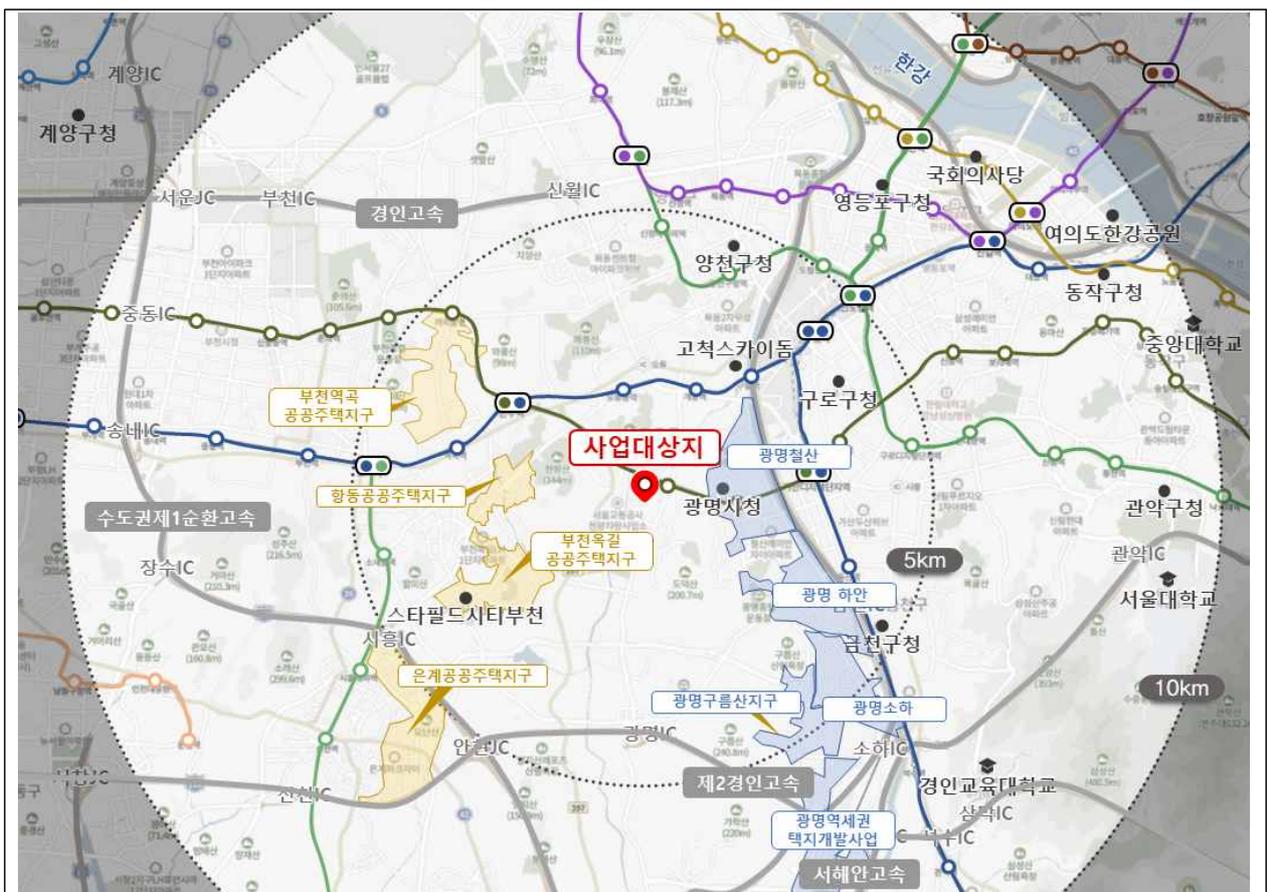
□ 사업개요

- 위 치 : 경기도 광명시 광명동 270-3번지 일원
- 사업면적 : (부지면적)119,791㎡ / (연면적)398,885㎡
 - 공동주택 : 2,874호(조합원분양 1,950호, 일반분양 417호, 임대 507호)
 - 근린생활시설 : 3,472㎡
- 총사업비 : 11,679억원
 - 토지비 804억원, 건축비 8,435억원, 부대비 1,940억원, 예비비 500억원
- 사업기간 : 2022년 ~ 2030년

□ 추진경위

- '07. 07. : 광명재정비촉진지구 지정 · 고시
- '09. 12. : 광명지구 재정비촉진계획 결정 고시
- '15. 01. : 정비구역 해제
- '20. 05. : 수도권 주택공급 기반 강화방안 발표
- '20. 12. ~ '21. 03. : 경기도 공공재개발 후보지 공모
- '21. 07. : 경기도 공공재개발 후보지 선정 · 발표(4개 구역)
 - ☞ 토지거래허가구역 지정 고시(국토교통부)
- '21. 12 : 광명7구역 공공재개발사업 주민설명회 개최
- '21. 12. ~ '22. 04. : 사업타당성 조사용역(건설경제연구원)
- '22. 04. : 사업타당성 검토 제외대상 확인(경기도)
- '22. 05. : 투자심의위원회 심의 및 이사회 심의(원안의결)

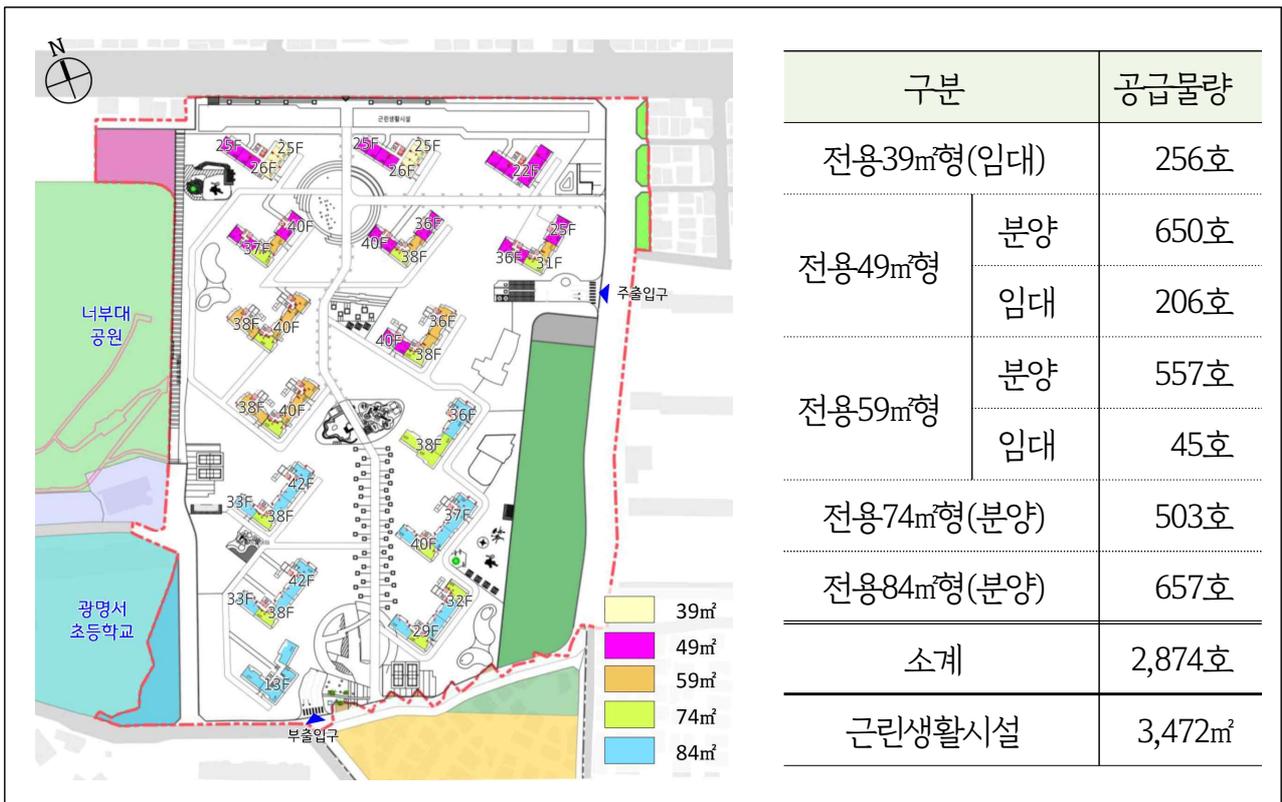
□ 위치도



□ 토지이용계획



□ 건축계획

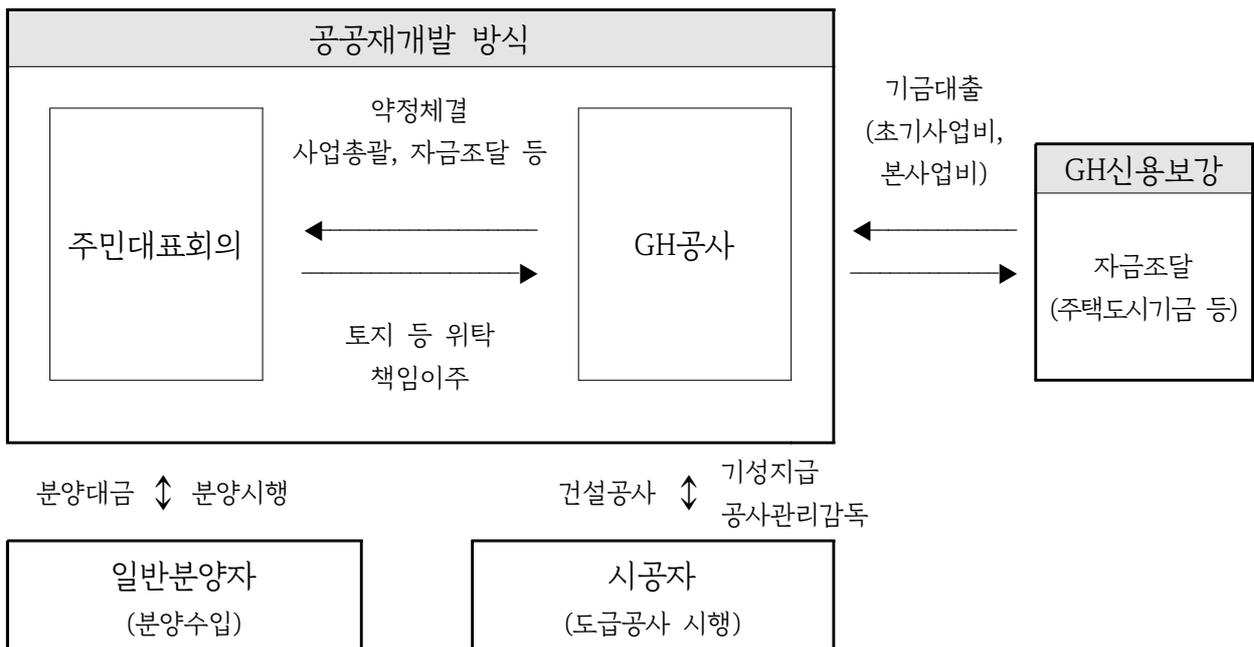


□ 사업여건

- 국내 최대 지식산업센터 집적지인 가산디지털단지의 배후지역으로 접근성(1.1km) 양호
- 지하철 7호선 광명사거리역 도보 이용가능(200m), 제2경인고속도로 광명IC (4.2km), 서부간선도로(1.0km) 이용가능
- 광명시청(1.0km), 가산디지털단지(1.1km), 광명스피돔(0.5km)이 인접함
- 관련 규정에 따라 용적률 상향, 분양가상한제가 미적용되며, 주변 부동산 시장여건에 따라 가격경쟁력 확보 가능함

□ 공공재개발 사업추진방식

- 사업수행주체 : GH공사 단독
 - GH공사는 「도시 및 주거환경정비법」 제26조 제1항에 의한 공공시행자로 참여
 - 관계법령에 따라 초기자금(사업비의 50%)은 주택도시기금 용자가 가능하며, 이후 일반분양금 및 조합원부담금으로 충당하는 구조로 공사 측 재정부담이 낮음
- 사업추진 구조



※ 사업시행자 지정시까지 주민동의에 의해 추진체계 변동가능성 있음

□ **공급조건**

○ 일반분양

- 주변시세 대비 80%로 분양 공급
- 분양단가(전용기준) 12,821천원/㎡ = 주변시세가 × 80%

구 분	전용면적 (㎡)	세대수 (호)	분양단가 (천원/㎡)	호당분양가 (백만원)	총분양수익 (백만원)
49형	48.97	286	12,821	628	179,568
59형	59.98	15	12,821	769	11,535
74형	74.99	50	12,821	961	48,074
84형	84.98	66	12,821	1,090	71,911
합 계		417			311,087

○ 조합원 분양

- 일반분양 대비 60%로 분양 공급(권리가액, 분담금 포함)

구 분	전용면적 (㎡)	세대수 (호)	분양단가 (천원/㎡)	호당분양가 (백만원)	총분양수익 (백만원)
49형	48.97	364	7,693	377	137,125
59형	59.98	542	7,693	461	250,086
74형	74.99	453	7,693	577	261,328
84형	84.98	591	7,693	654	386,356
합 계		1,950			1,034,895

○ 재개발 임대주택

- 「도시 및 주거환경정비법」 제79조와 동법 시행령 제68조에 따라 건축비와 부속토지(감정가격)으로 처분

구 분	기준면적 (㎡)	세대수 (호)	처분단가 (천원/㎡)	호당분양가 (백만원)	총처분수익 (백만원)
39형	91.54	237	2,748	169	39,945
49형	110.55	143	2,858	208	29,733
합 계		380			69,678

○ 국민주택규모주택 : 분양수익금

- 「도시 및 주거환경정비법」 제55조에 따라 건축비(공공건설임대주택의 표준건축비)으로 처분

구 분	기준면적 (㎡)	세대수 (호)	처분단가 (천원/㎡)	호당분양가 (백만원)	총처분수익 (백만원)
39형	91.54	19	952	87	1,655
49형	110.55	63	955	106	6,652
59형	131.69	45	923	122	5,469
합 계		127			13,776

○ 근린생활시설

구 분	분양면적 (㎡)	분양단가 (천원/㎡)	총분양수익 (백만원)
합 계	3,472	13,200	45,829

□ 추정비례율

- 추정분담금 검증 및 비례율 검토, 주민동의 등을 거쳐 사업진행
- 용적률 상향(270%), 분양가상한제 제외 등 사업성 향상으로 인해 비례율 110.5%로 참여 가능
- 단, 재개발사업의 특성상 비례율은 지속적으로 변동되며, 변동된 사항은 조합원 설명회 등을 통해 안내 예정

<사업대상지 비례율 산정 결과>

종전자산 (백만원)	종후자산 (백만원)	사업비 (백만원)	비례율 (%)	호당추가분담금	
				권리가액 (백만원/호)	추가분담금 (백만원/호)
494,300	· 총 1,475,265 원조합원 1,034,895 일반분양 311,087 임대주택 69,678 소형주택 13,776 근린생활시설 45,829	928,975	110.5%	280	251

- ※ 호당 종전자산 253백만원/호
- ※ 추정 권리가액 = 예상 종전자산가액 × 비례율
- ※ 추정분담금 = 토지소유자 예상 분양가 - 예상권리가액

□ 사업성분석

○ 경제성 분석

(단위 : 백만원)

구 분		금 액	비 고
편익 비용 분석 (현재가치)	총 편 익	980,407	주거공간제공 편익
	총 비 용	1,066,173	총사업비 + 운영비 - 토지잔존가치
	순 편 익	△85,766	순편익 < 0
경제적 타당성	NPV	△85,766	NPV < 0 → 타당성 미확보
	B/C ratio	0.92	B/C ratio < 1 → 타당성 미확보
	IRR	3.98%	IRR < 할인율(4.5%) → 타당성 미확보

○ 재무성 분석

(단위 : 백만원)

구 분		금 액	비 고
수지 분석 (현재가치)	총현금유입	660,429	조합원분담금, 일반분양수입, 임대주택 처분수익, 근린생활시설 처분수익
	총현금유출	642,832	용지비, 건축비, 부대비 및 용역비, 판매 관리비, 부담금/제세공과금, 금융비용, 예비비
	순현금흐름	17,598	순이익 > 0
재무적 타당성	FNPV	17,598	FNPV > 0 → 타당성 확보
	PI	1.03	PI > 1 → 타당성 확보
	FIRR	19.38%	FIRR > 할인율(4.5%) → 타당성 확보

○ 정책성 분석

- 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 공공재개발사업으로 道내 주택공급 확대 및 원도심 주거환경개선을 위해 GH공사가 공공사업 시행자로 참여하는 사업임
- 재개발 사업은 신속한 정비가 필요한 반면, 각종 인허가 및 사업성 문제로 인해 대부분 사업이 표류, 정체됨

- 반면, 공공재개발은 신속한 사업추진을 위하여 인허가 절차 단축, 신규 투자 사업 타당성검토 대상 제외하고, 용도지역 상향 또는 용적률 완화, 분양가 상한제 적용 예외 등을 통해 사업성 보완
- 광명7구역은 정비기반시설이 열악하고, 노후불량건축물이 밀집되어 주민들의 원도심 주거환경개선 요구가 지속되는 바 GH공사의 공공재 개발사업 참여가 필요함
- 광명7구역 공공재개발 사업으로 인한 생산·부가가치·소득·고용유발효과 파급 예상
 - 생산유발 15,054억원, 부가가치·소득유발 7,522억원, 고용유발 9,714명

□ 민감도 분석

○ 재무성 민감도 분석

- 본 사업은 재개발사업으로 투자비 또는 회수비 변화 시 조합원의 추가부담금으로 인해 재무성 변동은 미미함
- 단, 건축비 및 분양가 변화에 따른 비례율 변화는 다음과 같으며 비례율 악화 시 시세대비 낮은 일반분양가 상향 조정

건축비 변화율					
구 분	-10%	-5%	0%	5%	10%
PI	1.026	1.027	1.027	1.028	1.029
FNPV(백만원)	15,106	16,352	17,598	18,844	20,089
FIRR	16.38%	17.84%	19.38%	21.00%	22.68%
비례율	1.26	1.18	1.11	1.03	0.95
분양가 변화율					
구 분	-10%	-5%	0%	5%	10%
PI	1.027	1.027	1.027	1.027	1.027
FNPV(백만원)	17,560	17,579	17,598	17,617	17,636
FIRR	19.37%	19.38%	19.38%	19.39%	19.39%
비례율	0.84	0.97	1.11	1.24	1.37

□ 기대효과

- 정부의 수도권 주택공급 기반 강화방안('20.5.6, 국토교통부)에 따른 공공재개발 사업으로 사업 적기추진을 통해 정부의 주택 정책목표 달성과 경기도 주택시장 안정화 도모
- 본 사업지구는 구도심이지만 지역간 접근성이 용이하며 입지가 양호한 재개발지구로서 무주택 서민 및 실수요자에게 공동주택을 저렴한 주거비용으로 공급이 가능
- 공공재개발사업 시행은 도로, 주차장, 공원 등 신설로 지역주민이 함께 활용가능한 공공시설 확보가 가능하며, 또한 조합시행시 발생 될 수 있는 사업기간 장기화 리스크를 해소할 수 있음

□ 향후계획

- '22. 12 : 정비계획수립 및 정비구역 지정 제안
- '23. 06 : 정비구역 지정 및 사업시행자 지정
- '25. 06 : 사업시행인가
- '26. 06 : 관리처분인가
- '27. 12 : 공사 착공
- '30. 12 : 공사 준공 및 입주

※ 정비계획 승인 등의 사업계획 확정에 따라 추진

□ 타당성검토 제외대상 확인결과 통보 공문

(경기도 택지개발과-3306호, '22.4.22)

새로운 미래, 경기도 광고 신청사에서 만나요!



경기도



수신자 경기주택도시공사 사장
(경유)

제목 광명7구역 공공재개발사업 타당성 검토 제외 대상 확인결과 통보

1. 경기주택도시공사 정비사업부-280(2022.4.7.)호와 관련입니다.
2. 광명7구역 공공재개발사업 타당성 검토 제외대상 확인요청 관련하여, 「지방공기업법」 제65조의3제2항 및 같은 법 시행령 제58조의2제4항에 따른 “타당성검토 제외 대상”으로 결정 통보하오니, 공공재개발사업이 신속·적기 추진 될 수 있도록 관련 절차 이행 등 후속 조치에 만전을 기하여 주시기 바랍니다.
3. 또한, 재개발사업의 특성상 토지 등 소유자 및 세입자, 사업시행자 간의 분쟁으로 사업이 지연될 경우 사업성이 악화되어 조합원 부담금이 증가될 수 있으므로, 민원 및 갈등 예방을 위하여 주민대표(회의)와의 충분한 의견수렴 등 사업관리를 철저히 하여 주시기 바랍니다. 끝.

경기도지사



주무관 천호성 택지계획팀장 김명길 택지개발과장 전결 04/22 김기범

협조자

시행 택지개발과-3306 (2022.04.22.) 접수 정비사업부-309 (2022.04.22.)
우 16444 경기도 수원시 팔달구 효원로 1, (매산로3가, 경기 / http://www.gg.go.kr/
도청)
전화 031-8008-2368 /전송 031-8008-2389 / chsc77@gg.go.kr / 비공개

□ 공공재개발 타당성검토 제외대상 질의회신 공문

(행정안전부 공기업정책과-3426호, '21.11.25)



행정안전부



수신자 경기주택도시공사 사장
(경유)

제목 공공재개발, 공공재건축사업 관련 질의 회신

1. 귀 기관의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 경기주택도시공사 공공정비부-47(2021.11.17.)호 관련입니다.
3. 「도시 및 주거환경정비법」상 공공재개발·공공재건축사업이 「지방공기업법」 제65조의3에 따른 신규 투자사업 타당성 검토에서 면제되는지에 대한 질의에 대해 다음과 같이 회신합니다.
 - 정부의 주택시장 안정을 위한 대책인 「수도권 주택공급 기반 강화방안(5.6.)」, 「서울권역 등 수도권 주택공급 확대 방안(8.4.)」에 따라 추진하는 사업으로 개정된 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 공공재개발·공공재건축사업이라면, - 긴급한 경제적·사회적 상황 대응을 위하여 국가 정책적으로 추진이 필요한 사업으로 볼 수 있으므로, 「지방공기업법」 제65조의3에 따른 신규 투자사업 타당성 검토 면제 대상에 해당

행정안전부장관



행정사무관 박현우 공기업정책과장 전결 11/25
박정주

협조자

시행 공기업정책과-3426 (2021.11.25.) 접수 공공정비부(TFT)-57 (2021.11.25.)

우 30116 세종특별자치시 한누리대로 411 (어진동) / <http://www.mois.go.kr>

전화 044-205-3962 /전송 044-205-8976 / phw0829@mail.go.kr / 공개