



주택공간위원회
제326회 임시회

공사 주요 현안업무 보고

2024. 9.

서울주택도시공사

I. 공사 일반현황

1] 설립목적 : 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례

- 택지의 개발과 공급, 주택의 건설, 개량, 공급 및 관리 등을 통하여 시민의 주거생활 안정과 복지향상에 기여함

2] 사업범위

- 토지의 취득, 개발, 비축, 공급(분양 또는 임대) 및 관리
- 주택 등 건축물의 건설, 개량, 공급(분양 또는 임대) 및 관리 및 필요한 복리시설의 건설, 개량, 공급 및 관리
- 각 법령에 따른 정비사업, 도시개발사업, 역세권개발사업, 도시재생사업, 산업단지 개발, 재생사업 및 관리업무, 상권활성화 사업 및 시장정비사업, 재정비촉진사업, 관광지 등의 개발, 운영 및 관리, 부동산 개발업
- 주차장의 건설 및 관리·운영사업
- 도시기반시설 등 도시계획사업의 시행
- 주거복지사업, 산업거점개발사업 등 지역경제 활성화에 기여하는 사업
- 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 업무
- 시장의 승인을 받은 해외건설사업, 외자유치 및 외국인 투자사업 등

3] 주요연혁

- 1988.12 : 『서울특별시도시개발공사설치조례』 제정
- 1989.02 : 서울특별시도시개발공사 설립(자본금 3천억원, 정원 389명)
- 1990.03 : 사옥 이전(중구 정동 ⇒ 성동구 성수1가동)
- 1998.12 : 사옥 이전(⇒ 강남구 개포동 現사옥)
- 2004.03 : 사명 변경(⇒ 서울특별시 SH공사)
- 2016.09 : 사명 변경(⇒ 서울주택도시공사)
- 2018.03 : 직제개편(6본부, 5실, 1원, 16처, 1단, 64부, 12센터)
- 2019.03 : 직제개편(7본부 6실 2원 26처 87부 14센터)
- 2021.03 : 직제개편(7본부 6실 2원 27처 89부 14센터)
- 2021.11 : 제15대 김헌동 사장 취임
- 2022.03 : 직제개편(7본부 6실 1원 25처 95부 26센터)
- 2023.01 : 직제개편(7본부 6실 1원 27처 101부 26센터)
- 2024.02 : 직제개편(7본부 6실 1원 27처 99부 26센터)

4 자 본 금

(2024. 7. 31. 기준)

- 수권자본금 : 8조원
- 납입자본금 : 7조 4,031억원 (현금출자 5조 4,827억원, 현물출자 1조 9,205억원)

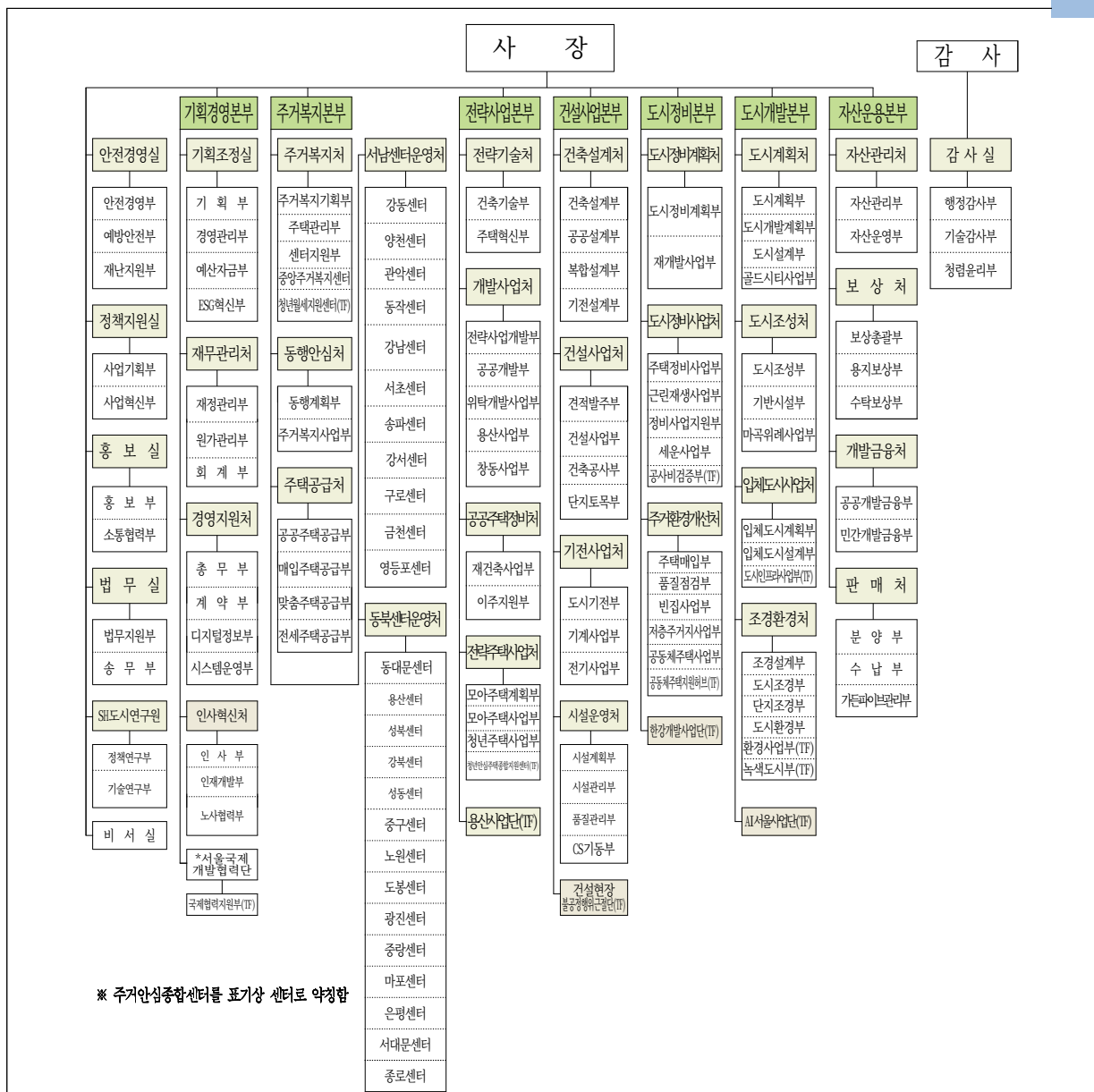
5 인력현황 : 1,386명(정원) / 1,361명(현원) (-25명)

(2024. 7. 31기준)

정원/현원	임원	1급	2급	3~6급 외	전문직	주거복지직
1,386/1,361 (-25)	5/5 (0)	20/26 (6)	69/72 (3)	813/792 (-21)	58/54 (-4)	421/412 (-9)

- ※ 정원외 정수 (100명/100명) 별도
- ※ '3~6급외'는 육아휴직, 임금피크제 등으로 인한 별도정원이 포함된 현원임.
- ※ 파견자, 휴직자 등 모두 포함하여 현원 산정

6 조직도 : 사장, 감사, 7본부, 6실 1원 27처, 99부 26센터 12TF (*한시조직 1단 별도)



7 2023년 회계결산

□ 최근 5년간 재무지표

(단위: 억 원)

구 분		2023년	2022년	2021년	2020년	2019년
자 산 현 황	자 산	276,397	279,625	271,481	266,239	247,555
	부 채	177,069	181,687	176,341	175,299	162,481
	자 본	99,328	97,938	95,140	90,940	85,074
손 익 현 황	매출액	12,994	19,135	24,928	23,606	13,574
	당기순이익	1,068	1,619	1,398	1,314	1,094
부 채 비 율		178%	186%	185%	193%	191%

□ 부채 내역

(단위: 억 원)

구 분		2023년	2022년	증 감	비 고
총 부채(A+B)		177,069 (100%)	181,687 (100%)	△4,618	
금융부채(A)		59,601 (33.7%)	63,283 (34.8%)	△3,682	
정책 자금	소 계	51,138	57,732	△6,594	· 매입임대 주택도시기금 국토교통부 반환(9,920억) 등에 따른 감소
	주택도시기금	51,138	57,732	△6,594	
민간 자금	소 계	8,463	5,551	2,912	· 세운4(4,000억), 성취마을(2,000억), 강동산업단지(900억) 공모사채 발행 · 성취마을 관련 3,000억 은행차입금 감소 · 세운4 관련 1,000억 중장기할인어음 감소 · 성취마을(10억)·강동산업단지(2억) 관련 용지보상채권 발행
	공 모 사 채	6,900	-	6,900	
	은 행 여 신	-	3,000	△3,000	
	중장기할인어음	1,000	2,000	△1,000	
	용지보상채권	563	551	12	
비금융부채(B)		117,468 (66.3%)	118,404 (65.2%)	△936	
미지급금		4,206	4,160	46	· 문정 등 사업관련 미지급금 증가
선 수 금		4,537	9,522	△4,985	· 고덕강일 택지매각 관련 분양선수금 감소
장기임대보증금		93,410	91,288	2,122	· 다가구주택, 도시형생활주택 등 증가
예수금 등 기타		15,315	13,434	1,881	· 역세권청년주택·장기안심주택 대행사업 예수금 등 증가

8 2024년도 예산

□ 예산편성 기본방향

- 「집 걱정 없는 고품격 도시건설」을 위한 효율적 예산편성
- 행정안전부 및 서울시의 지방공기업 예산편성기준에 부합하고, 핵심사업 성과 창출 극대화를 위한 주요 사업 예산 편성

□ 수입예산

(단위 : 억원)

구 분	2024(A)	2023(B)	증감(A-B)	편성차트
계	50,786	55,744	△4,958	
영업수익	15,945	13,294	2,651	
영업외수익	485	782	△297	
자산처분	511	603	△92	
부채수입	25,145	18,929	6,216	
자본금(출자)	1,906	3,231	△1,325	
자본잉여금(국고)	3,340	5,324	△1,984	
유보자금등	3,454	13,581	△10,127	

□ 지출예산

(단위 : 억원)

구 분	2024(A)	2023(B)	증감(A-B)	편성차트
계	50,786	55,744	△4,958	
토지개발 및 주택분양사업	15,196	6,898	8,298	
토지 및 주택 임대사업	9,446	14,923	△5,477	
주택 및 토지 등 공급	4,211	4,035	176	
대행사업	5,882	5,593	289	
법인세	264	489	△225	
재무활동	12,634	20,653	△8,019	
행정운영활동	1,622	1,635	△13	
영업외활동	1,172	1,303	△131	
예비비	359	215	144	

* 지출예산은 비현금성 지출인 감가상각비(3,371억)를 제외한 금액(자금운영계획 기준임.)

* 2023년 및 2024년 추경예산 반영 금액임.

Ⅱ. 공사 경영전략



5대 경영 목표	서울형 주거복지 실현	고품격 도시 조성 선도	고품질 백년주택 건설 선도	ESG·열린경영 실천	백년기업 기반 구축
KPI	25개 주거안심 종합센터 구축 - 공공주택 2만호/년 공급	- 거점지역 개발 10개 추진 - 부동산 금융사업 혁신	'서울형 건축비' 기준 수립 - 노후 임대주택 재정비(34개 단지)	- ESG경영 활성화 및 확산 - 고객만족도 최고 등급 지향	- 경영평가 상위등급(20%) 달성 - 지방공기업 관련 제도개선
20대 전략 과제	서울형 주거복지체계 구축 및 실행	전략거점 개발사업 활성화	서울형 건축비 기준 등 주택품질 혁신	ESG경영 실천을 위한 기반 구축	중장기 재무 건전성 확보
	수요자 중심으로 공공주택 공급사업 혁신	공공 주도 정비사업 선도	건설 프로세스 혁신	투명경영·청렴문화 확립	조직역량 강화
	입주민 등 주거지원 서비스 체계화	도시공간 개발 및 지역 활성화	건설산업 혁신 선도	안전경영 체계 구축 및 역량강화	SH형 인재육성 및 직원 만족도 제고
	공공주택 관리 체계화·효율화	보상·판매 및 부동산 운영사업 강화	미래 건축기술 선도	시민 만족도 제고	불합리한 제도 개선
58개 실행 과제	12개 과제	12개 과제	10개 과제	11개 과제	13개 과제

1

신혼부부 특화 장기전세주택2 공급 개시

주택공급처장 : 엄규범 ☎6940-8747 공공주택공급부장 : 김은정 ☎8748 담당 : 고현정 ☎8753

- 저출산 대책 일환으로 **신혼부부 공공주택 대상 별도의 소득자산 기준 및 출산 후 인센티브 등을 부여**하는 장기전세주택2 공급

□ 장기전세주택2 개요

- 기존 장기전세주택보다 소득기준, 재계약 조건 등을 파격적으로 완화한 (예비)신혼부부 특화형 장기전세주택
 - 무주택 기간이 길고, 자녀가 많을수록 유리한 기존 장기전세주택과 달리, 무주택 기간 가점을 폐지해 (예비)신혼부부 입주기회 확대
- 입주대상 및 세부 자격기준

입주대상	혼인기간 7년 이내인 (예비)신혼부부
거주기간	입주시 최장 10년 거주 (입주 후 1자녀 이상 출산시 최대 20년 거주가능)
소득기준	60㎡이하 : 120%이하(맞벌이180%), 60㎡초과 150%이하(맞벌이 200%)
자산기준	총자산 6.55억 이하 및 자동차가액 3,708만원 이하
가점기준	서울특별시 연속 거주기간, 주택청약저축 납입횟수 *(예비)부부합산 가능

□ 2024년 공급실적

(’24.08.31기준)

구분	공고일	모집 호수	전용면적(㎡)	대상지	당첨자발표	입주예정일
장기전세주택2	’24.7.11	신규 300호	49,59㎡	올림픽파크 포레온	’24.10.07	’24.12~
	’24.8.30	신규 288호	49~84㎡	롯데캐슬 이스트폴 외 5개 단지	’24.12(예정)	’25.02~
장기전세주택	’24.6.27	신규 746호	29,39, 49,59㎡	올림픽파크 포레온	’24.11.15	’24.12~
		재공급 107호	101,114㎡	신내3, 강일,마곡지구 등		
	’24.8.29	신규 337호	29~84㎡	롯데캐슬 이스트폴 외 9개 단지	’25.2(예정)	’25.03~

○ (장기전세주택2)

- 「제1차 장기전세주택2 모집공고('24.7.11)」 300호 모집에 1만7천여 명 신청으로 평균경쟁률 59.8 대1 기록, 심사 진행 중
- 「제2차 장기전세주택2 모집공고('24.8.30)」 서울시 매입형 총 5개 신규단지 288호 모집, 신혼부부라도 대형평수(79, 82㎡) 지원이 가능하여 신혼부부 실거주 만족도 제고 기대

○ (장기전세주택)

- 「제44차 장기전세주택 모집공고('24.6.27)」 853호 모집에 1만2천여 명 신청으로 평균경쟁률 14.3 대1 기록, 심사 진행 중
- 「제45차 장기전세주택 모집공고('24.8.29)」 서울시 매입형 롯데캐슬 이스트폴, 힐스테이트 문정 등 총 9개 신규단지 337호 모집

□ **2024년 ~ 2026년 공급계획**

구분		계	2024년	2025년	2026년
총계		5,584	2,088	1,338	2,158
장기전세주택2	소계	2,684	588	638	1,458
	건설형	927	-	151	776
	매입형	1,757	588	487	682
장기전세주택	건설+매입	2,900	1,500	700	700

- (장기전세주택2) 서울시에서 ‘저출생대응 신혼부부 공공주택 확대 방안’ 발표로 3년간 총 2,684호 공급 예정
- (장기전세주택) ’24년 총 1,500여 세대, 3년 간 총 2,900세대 공급 목표

2

임대주택 보유세 면제 추진으로 재정건전성 제고 추진

자산관리처 : 조남식 ☎3410-7331 자산관리부장 : 이상석 ☎7183 담당 : 고도영 ☎7185

- 주거약자의 주거비 감면에 기여하는 **공공임대주택에 대한 보유세를 면제**받아 재정건전성을 제고하고, 공공임대주택 시설물 개선 등 주거복지서비스 비용으로 활용

□ 추진방향

- 공공임대주택 재산세 및 종합부동산세 면제 건의 지속추진
 - 중앙부처, 지자체, 국회 등 대상 지방세 특례제한법 등 개정건의
- 보유세 면제 관련 사회적 공감 제고를 위한 공론화 활동 병행
 - 종합부동산세 위헌소송(위헌법률심판 및 헌법소원심판) 추진
 - 지방개발공사 등 유관기관 공동 세미나 및 기자설명회, 정책토론회 등 개최

□ 추진실적(2023년 ~ 2024년)

- 종합부동산세법 개정 시행(2023.04.18.)
 - 공공주택사업자 세율 감소(최대 5% → 2.7%)

법령명	개정 이전	개정 이후
종합부동산세법 제9조제2항	- 공공주택사업자의 경우 개인과 동일하게 3주택 이상 보유시 종과 누진세율 (0.5~5.0%) 적용	- <u>공공주택사업자의 경우</u> 3주택 이상 보유시에도 2주택 이하 <u>기본 누진세율</u> (0.5~2.7%)적용

- 종합부동산세법 시행령 개정 시행(2023.09.05.)
 - 공공임대 부속토지 및 공공주택사업자 소유 민간임대 부속토지 종부세 합산배제

법령명	개정 이전	개정 이후
종합부동산세법 시행령 제4조제1항 제22호, 제23호	종합부동산세가 합산배제되는 공공임대주택 및 등록 민간임대주택의 건물부와 부속토지의 소유자가 상이한 경우 - 부속토지는 종합부동산세 과세	- <u>공공임대주택의 부속토지의 경우 종합 부동산세 합산배제</u> - <u>공공주택사업자가 소유한 등록 민간임대 주택의 부속토지의 경우에도 합산배제</u>

○ 2023년 공사 주택 종합부동산세 감소액 : 약 211억 원

주택 종합부동산세		감소액
2022	2023	
294억원	83억원	211억원

※ 일련의 제도개선 과정에 대한 창의성, 성과제고, 파급효과 등 인정받아
2023년 9월 22일 제18회 지방공공기관의
날 기념식 에서 지방공공기관 혁신
최우수상(행정안전부 장관상)을 수상



○ 중앙부처(국무조정실, 기획재정부, 국토교통부, 행정안전부) 대상 보유세 면제 2차례 건의(2024.02.22., 08.02.)

□ 추진계획

○ 중앙부처(기획재정부, 행정안전부) 및 국회 대상 보유세 면제 건의 요청

- 지방세특례제한법 제31조(임대주택 등에 대한 감면) 개정을 통해 공공주택사업자가 운영하는 임대주택의 경우 주택유형, 면적 등에 관계없이 재산세 면제될 수 있도록 건의

▶ 종부세의 경우 종합부동산세법 제6조에 따라, 재산세 면제 시 준용하여 면제됨

○ 관할 지자체 및 공공임대사업 소관 중앙부처 대상 협조요청

- 공공임대주택 공급확대 등 국정과제 원활한 이행을 위하여, 지자체(서울특별시) 및 공공임대주택 소관부처(국토교통부) 차원 협조 필요

○ 세부일정

- 2024.08. ~ 09. : 학회 연계(한국도시행정학회 · 한국세무학회) 보유세 정책토론회 개최
- 2024. 4분기 : 중앙부처(기재부, 행안부, 국토부) 및 지자체(서울특별시) 대상 보유세 면제 건의 및 협조요청

3

노후공공임대주택 재정비로 양질의 공공주택 공급

공공주택정비처 : 정병석 ☎6940-8864 재건축사업부장 : 이동화 ☎8665 담당 : 노재운 ☎8866

- 준공 후 30년 이상 지난 **노후공공임대주택을 재정비로 고품질 주택을 건설**하여 입주자의 삶의 질 향상

☐ 추진방향

고품질 주거공간

새로운 라이프스타일 대응 위한 평형 확대 및 내·외부 공간개선

주택공급 확대

저이용부지의 고밀·복합개발 통한 도심형 공공주택 양적 확대

통합 공동체

다양한 세대와 계층이 함께 생활할 수 있는 거주공간 구현



공공임대주택 입주자의 삶의 질 향상

☐ 선도사업 추진계획

구 분	하계5단지	상계마들단지
위 치	서울특별시 노원구 하계동 272	서울특별시 노원구 상계동 771-3
사업면적	28,785.3㎡	7,878.3㎡
현 황	영구임대단지 (전용33㎡, 640세대, '89 준공)	영구임대단지 (전용33㎡, 170세대, '88 준공)
건축규모	지하4층~지상47층(용적률 467%)	지하2층~지상20층(용적률 327%)
공급계획	공공주택 1,336세대 ^{※)} (통합공공임대 640, 장기전세 200, 토지임대부 분양 150, 일반분양 346)	공공주택 363세대 ^{※)} (통합공공임대 170, 장기전세 12, 토지임대부 18, 공공분양 163)
사업기간	'24.12. ~ '29.12.	'24.12. ~ '28.09.
조감도		
2024년 추진계획	- (2분기)시의회보고 - (4분기)사업계획 승인	- (1분기)시의회보고 - (4분기)사업계획 승인

※) 시의회 보고 기준 공급 유형으로 '저출생 대응 신혼부부 주택 확대방안' 반영하여 공급 유형 변경 예정 (토지임대, 일반분양 전 세대 장기전세 전환)

○ 추진경위

[하계5단지]

- 2021.12.03. : 하계5단지 국제설계공모 당선작 선정
- 2022.04.18. : 「서울 임대주택 혁신 방안」 발표(하계5, 상계마들 시범사업 추진)
- 2022.11.04. : 「하계5단지 재정비사업 추진계획 변경 검토보고」
 - 공원부지를 활용한 이주대책 마련(2개 공구 분할 시행)
- 2023.08.29. : 「하계5단지 재정비사업 사업계획 변경 검토보고」
 - 신속한 정책실현을 위하여 통합공구 시행, 건축계획, 이주방안 등 사업계획 변경
 - ※ 사업계획 승인 시점('23년→'24년)은 늦어졌으나, 준공시점은 앞 당겨('30년→'29년) 추진
- 2023.11.24. : (SH) 투자심사 위원회 의결
- 2023.12.21. : (국토부) 노후임대재정비 선도사업(하계5,상계마들) 국보보조금 지원확정
- 2024.03.27. : (SH) 이사회 의결
- 2024.04.24. : 시의회 보고
- 2024.05.29. : 서울시 저출생대응 방안 발표
- 2024.06.20. : 통합심의위원회 사전자문 시행(9월 통합심의 예정)

[상계마들]

- 2022.10.28. : 제5회 대한민국 공공주택 설계공모대전 당선작 선정
- 2023.08.28. : 추진계획 변경(안) 수립
 - 사업성 확보를 위한 주택유형 변경: 공동주택 365호[토지임대부 20호, 공공분양 175호, 임대 170호]
- 2023.10.20. : (SH) 투자심사 위원회 의결
- 2023.12.28. : (SH) 이사회 의결
- 2024.02.26. : 시의회 보고
- 2024.03.18. : 추진계획 변경(안) 수립
 - 임대주택 확대 반영: 공동주택 363호[토지임대부 18호, 공공분양 163호, 장기전세 12호 통합 공공임대 170호]
- 2024.05.29. : 서울시 저출생대응 방안 발표
- 2024.06.20. : 통합심의위원회 사전자문 시행(9월 통합심의 예정)

□ 향후 추진계획

○ 후속사업 추진계획(우선)

구 분	성산단지	가양 9-1단지
위 치	마포구 성산동 595	강서구 가양동 1489
사업면적	39,883㎡	25,329.3㎡
현 황	영구임대단지 (전용25,32,39㎡, 1,807세대, '91 준공)	공공임대단지 (전용 34,39,49㎡, 914세대, '92 준공)
조감도		
2024년 추진계획	- 공공주택 지구지정 용역 착수 - 기획설계 완료	- 사업추진 시행방안 결정 - 사업성 검토

○ 그 외 단지별 재정비 추진계획

- 노후도(준공+30~40년)를 기준으로 ① 단지개발여건 ② 주거환경개선효과 ③ 주택공급효과 ④ 사업추진 용이성 ⑤ 사업성 등 종합적으로 고려하여 추진 예정

4 SH 참여 공공관리로 모아타운 선도사업 추진

전략주택사업처장 : 이동구 ☎6940-8875 모아주택사업부장 : 박희정 ☎7328 담당 : 임미봉 ☎7353

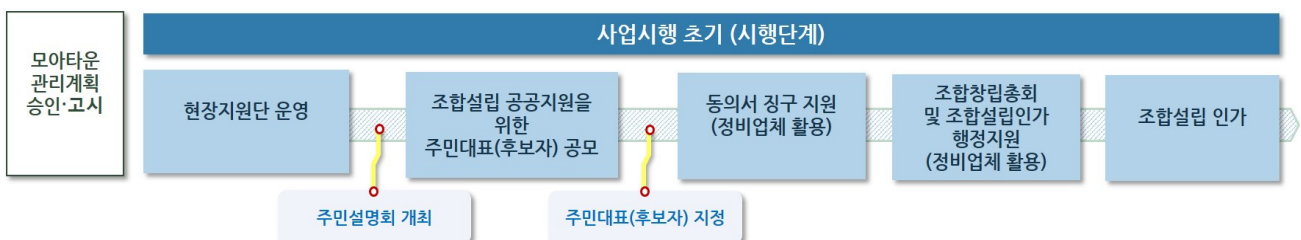
- SH참여 공공관리를 통해 도시계획 규제완화, 용적률 상향 등 사업성 개선방안 수립하여 관리계획 반영 및 조합설립지원으로 모아타운 선도사업 추진

□ 공공관리 모아타운 지원내용

- 사업성 개선을 위한 관리계획 수립지원
 - 공공참여로 도시계획 규제완화, 용적률 상향 등 사업성 개선방안을 반영한 관리계획 수립지원 (주민설명회, 건축기획 설계, 사업성 분석 등)



- 신속하고 투명한 조합설립지원 (관리계획 승인·고시 이후)
 - 추진위원회 구성단계가 생략되어 주민 자체적으로 조합설립에 어려움이 있어 신속 사업추진을 위한 조합설립지원
 - 조합설립 동의서 징구 및 조합설립인가 행정절차 지원으로 비용절감



□ 공공관리 모아타운 추진현황 (4개 자치구 6개 사업지)

구분	자치구	위 치	면 적(㎡)	사업·행 구 역	세대수			추진 단계
					계	분양	임대	
1	송파구	풍납동 483일대	46,870	2	930	836	94	· 관리계획 승인('24.4.18) · 조합설립 지원('24.5~)
2	도봉구	쌍문동 524일대	83,523	5	1,901	1,534	367	· 선지정 고시('23.11.19) · 관리계획 승인 신청 [8월 23일 통합심의 예정]
3		쌍문동 494일대	37,322	2	817	649	168	
4	성북구	석관동 334일대	74,114	5	1,675	1,443	232	· 선지정 고시('23.11.23) · 관리계획 승인 신청(예정) [9월 통합심의 예정]
5		석관동 261일대	48,178	2	1,340	1,107	233	
6	노원구	월계1동 534일대	50,119	3	1,194	1,026	168	· 관리계획 승인 신청(예정) [10월 통합심의 예정]
소 계				19	7,857	6,595	1,262	

□ 향후 추진계획

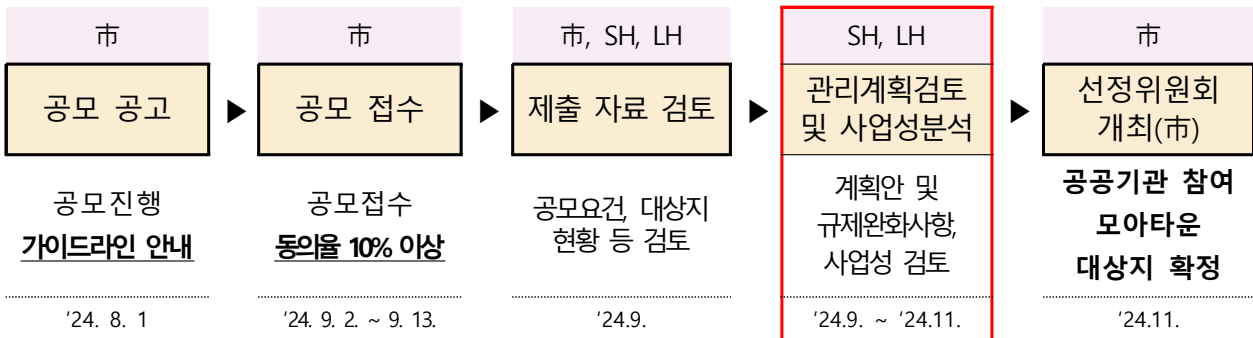
- 2024. 하반기 : 모아타운 공공관리 사업 대상지 공모(서울시) 중으로 공공참여 확대 예정

현 행	확 대
풍납동 모아타운 등 6개소	11개 (5개소 추가)

※서울시 모아타운 대상지 총 98개소(2024.07.31. 기준)

- 공모기간 : 2024.08.01. ~ 09.13.
- 지원내용 : 관리계획수립(변경), 조합설립, 공동사업시행 등 업무지원
- 선정방법 : 市주관 선정위원회에서 최종 대상지 선정
- 대상지 선정 절차에 사업성 검토(규제완화) 포함하여 공공의 참여가 필요한 사업지 선정하여 공동사업 추진

○ 추진일정



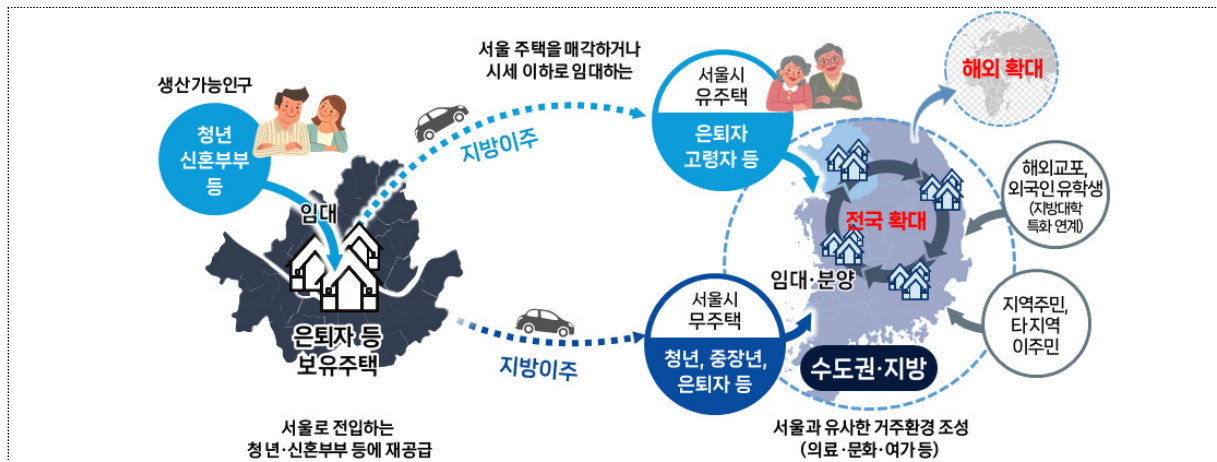
5 골드시티 시범사업(삼척, 보령) 추진현황

도시계획처장 : 남시명 ☎3410-7576 골드시티사업부장 : 이철승 ☎8576 담당 : 김경태 ☎8577

- **초고령사회와 지방 소멸 위기에 대응**하여 여유로운 인생2막을 위해 지방 이주를 희망하는 은퇴자, 유학생 등 서울시민을 대상으로 **서울-지방 순환도시조성사업**인 골드시티(삼척, 보령) 사업 추진

□ 사업개요

- 인생의 황금기를 맞아 여유 있고 풍족한 삶을 즐기고 싶은 서울시민(대학생+은퇴자) 등에게 일자리, 거주, 여가활동이 가능한 지방 신도시 내 주택을 제공하고,
- 기존 서울 주택은 청년·신혼부부 등에 재공급하여 소멸위기 지역 활성화와 서울 도시(고령화, 저출생) 문제를 해소하는 서울-지방 상생형 순환도시조성사업



□ 삼척 골드시티 추진 현황

○ 대상지 개요

- 위 치 : 강원특별자치도 삼척시 일원
- 면 적 : 302,258 m²
- 사업방식 : 도시개발사업

<업무협약(2023.11.08.)>



○ 추진현황

- 2023.11.08. : 골드시티 업무협약(서울시, 강원도, 삼척시, SH, 강원개발공사)
- 2023.12.~ : 삼척-SH 실무협의체 구성 및 협의 추진(6회)
- 2024.03.04. : 골드시티사업부 신설
- 2024.02.~05. : 신규사업지 대상 기본구상 및 지구(구역)지정 제안
용역 발주 및 계약
- 2024.07.~ : 구역지정 요청서 작성(전략환경영향평가, 재해영향성 검토) 추진 중

○ 추진계획

- 2024.09. : 도시개발구역 지정 제안(SH→삼척시)
 - 2025.04. ~ 2027.상반기 : 도시개발구역 지정, 개발계획 및 실시계획 승인
 - 2027.하반기 : 보상 및 조성공사 착공
- ※ 상기 일정은 관계기관 협의 및 심의 등에 따라 변경될 수 있음

□ 보령 골드시티 추진 현황

○ 대상지 개요 : 대상지 및 개발규모 협의 중

○ 추진현황

- 2024.07.17. : 골드시티 업무협약
(서울시, 충청남도, 보령시, SH, 충남개발공사)
- 2024.08.09. : 서울시 주관 실무협의체 구성 등 후속업무 논의
(충청남도, 보령시, SH, 충남개발공사)

○ 추진계획

- 2024.08. : 협약기관 간 실무협의체 구성 및 대상지 선정
- 2025.하반기 : 보령시 도시기본계획 변경
- 2026.하반기 : 구역지정 및 개발계획 승인
- 2027.하반기 : 실시계획 승인
- 2028.상반기 : 보상 및 조성공사 착공

※ 상기 일정은 관계기관 협의 및 심의 등에 따라 변경될 수 있음

<업무협약(2024.07.17.)>



- 저출생 위기 극복을 위해 양육가구가 선호하는 **중형면적의 주택계획과 돌봄육아시설 및 양육인프라 등을 통합하는 양육친화주택 조성**

□ 사업개요

- 양육가구가 선호하는 중형면적 중심 주택계획과 양육과 관련된 일을 모두 해결할 수 있도록 돌봄·육아시설 및 양육 인프라 등을 공공 주택과 함께 조성
- 양육가구 등 입주대상자 등은 통합공공임대 소득 기준 및 임대료 기준을 준용하되, 거주기간을 제한하여 최장 12년 거주
(※ 세부기준 국토부-市 협의 중)
- 입지요건, 부지규모 등에 따라 3가지 유형으로 분류

구 분	① 복합문화형	② 지역거점형	③ 지역사회통합형
특징	대규모 어린이시설 유형	일상돌봄 유형	최소한의 돌봄시설 유형
입지요건	배후수요가 탄탄하고 규모의 경제가 있는 입지	지역주민을 포함한 돌봄시설 수요확보 가능 입지	지역자원(돌봄시설, 주차장 등) 활용하여 시설 최소화 가능 입지
도입시설	주택, 생활지원시설, 보육시설, 양육인프라, 복합문화시설, 지하주차장 등	주택, 생활지원시설, 보육시설, 양육인프라, 지하주차장 등	주택, 생활지원시설, 보육시설(어린이집), 지하주차장 등
주택규모	300세대 이상	100세대 이상	100세대 미만

□ 추진 대상사업

구 분	복합문화형	지역거점형
위 치	당산공영주차장 부지 (영등포구 당산동 소재)	남부여성발전센터 부지 (금천구 시흥동 소재)
특 징	300세대 이상, 양육기반시설, 복합문화시설	100세대 이상, 일상돌봄서비스
용 도 지 역	준주거지역	제1종일반주거지역
대 지 면 적	7,127 m ²	15,067 m ²

구 분	복합문화형	지역거점형
건 축 규 모	지하 4층 ~ 지상 35층	지하 2층 ~ 지상 8층
도 입 시 설	양육친화주택, 생활지원시설, 양육인프라, 복합문화시설, 지하주차장 등	양육친화주택, 생활지원시설, 보육시설, 양육인프라, 지하주차장 등
세 대 수	380세대 (59㎡:190세대, 84㎡:190세대)	150세대 (59㎡:90세대, 84㎡:60세대)
총 사 업 비	2,471억 원	1,344억 원
조 감 도		

☐ 추진경위

- 2023.11. : 양육친화주택 ‘아이사랑홈’ 언론보도(서울시)
- 2023.12. : (남부여성발전센터)복합시설 조성계획 방침 수립(서울시)
- 2023.12. ~ 현재 : (당산동, 남부여성발전센터)사업방식, 개략 사업성 검토 등 업무 협의
- 2024.05. : (당산동)건축기획설계용역 계약 및 착수(SH)
- 2024.07. : (당산동)사업타당성 검토 계약 및 착수(SH)

☐ 향후 계획

- 2024. 하반기 (당산동, 남부여성발전센터)
(서울시) 공유재산심의, 지방재정투자심사 면제절차 이행
(S H) 사업성 검토, 투자심사*, 이사회 등 내부절차 이행

* 서울시 지방재정투자심사 면제절차 완료 시

☐ 기대효과

- 공공이 조성해 공급하는 「양육친화주택 아이사랑홈」 을 통하여 ‘주택문제’와 ‘돌봄부담’ 문제 해결로 자녀를 안정적으로 양육할 수 있는 환경 조성

7

그레이트 한강 프로젝트 추진

한강개발사업단장 : 이석중 ☎3410-8588 한강기획부장 : 황갑복 ☎8589 담당 : 권준희 ☎8590

한강개발부장 : 조의상 ☎8585 담당 : 김유수 ☎8596

- SH가 한강버스 사업, 대관람차 조성사업, 한강 수상관광호텔 조성사업 등 한강 그레이트 인프라 사업 및 **한강 주변개발 사업에 주도적이고 총괄적 역할을 시행**

【한강버스 사업】

□ 사업개요

- 위 치 : 마곡 ~ 잠실
- 사업규모 : 선박 8척 및 선착장 7개 운영 예정
- 총사업비 : 약 542억 원



□ 추진경위

- 2023.10.13. : 한강버스 사업 참여 검토 요청(市→SH)
- 2023.11.14. : 한강버스 도입 및 운영 공공성 강화 방안
 - 1개 노선 · 선박 8척 운행
 - SH 51%, 이크루즈 49% 사업비 부담
 - (SH) 공공성·투명성 확보 위해 경영 및 회계 담당
 - (이크루즈) 운항 전문성·효율성 확보 위해 선박 운항 담당

- 2024.02.19. : 한강버스 출자안 이사회 원안결
- 2024.02.29. : 출자동의안 시의회 가결
- 2024.04.11. : 한강버스 착공식 개최(통영)
- 2024.06.26. : 주식회사 한강버스 법인 설립 완료
- 2024.08.06. : 한강버스 기자설명회(미래한강본부)
 - 한강버스 운항 안전 및 운영체계 안정성 확보 위해 시범운항 추진
 - 시범운항 계획

단 계		'24.10월	'24.11월	'24.12월	'25.1월	'25.2월
1단계	■선박 및 시설, 설비 검증 - 선박, 선착장, 관제시스템	(10주)				
2단계	■인력 훈련 - 선박 운항, 안전, 선착장 운영 인력		(14주)			
3단계	■항로 검증 - 항주파 영향 검토 및 최적 항로 확정			(8주)		
4단계	■비상 대응 훈련 - 상황별 대응매뉴얼에 따른 훈련				(4주)	
5단계	■영업 시운항 - 종사자 숙련도 향상, 운항체계 최종 점검					(4주)

□ 향후 추진계획

- 2024.10월말 : 한강버스 취항식(예정)
- 2024.10. ~2025.02. : 한강버스 시범운항(예정)
- 2024.03. : 정식운항 실시(예정)

【대관람차 조성사업】

□ 사업개요

- 위 치 : 마포구 상암동 평화의 공원 일대
- 사업규모 : 높이 216m (대관람차 180m)
- 총사업비 : 약 10,871억 원
- 주요시설 : 대관람차(캐빈 64개), 공연·전시장 및 편의시설, 부대시설(분수쇼, 집라인 등)



□ 추진경위

- 2023.09.27. : 공동사업제안자 공모 시행
- 2023.11.28. : 공동사업제안자 선정
- 2023.11.29. : 서울시에 최초제안서 제출
- 2023.12.18. : 민간제안사업 사전검토 의뢰(서울연구원 공공투자관리센터)
- 2024.02.29. : 적격성 조사 요청(PIMAC)
- 2024.04.05. : KDI PIMAC 현장방문(적격성조사 관련 현장방문)
- 2024.04.~08.(현재). : 적격성조사를 위한 질의 및 답변서 제출(진행)

□ 향후 추진계획

- 2024.11. : 제안서 검토 및 PIMAC 적격성조사
- 2024.12. : 기재부 민간투자 대상사업 지정
- 2025.상반기 : 제3자 제안 공고 (우선협상대상자 선정)
- 2025.하반기 : 실시협약 체결 및 사업시행자 지정
- 2026.04 : 착공 예정

【한강 수상관광호텔 사업】

□ 사업개요

- 위 치 : 여의도 한강공원 수변(서강대교~마포대교 사이 부근)
- 사업규모 : 208실 (4층, 하부체 11,200㎡ / 연면적 26,800㎡)
- 총사업비 : 약 1,000억 원(추정)



□ 추진경위

- 2023.09.07. : 수상관광호텔 건립 입지관련 용역 시행
 - 기초 시장조사 용역(2023.09.~10.) 및 기본구상 수립용역(2023.09.~12.)
- 2023.10.27. : 수상호텔 추진 계획 및 시장조사 용역 결과 보고(市)
- 2023.12.21. : 수상호텔 사업구조화 및 타당성분석 용역 입찰공고
- 2024.03.11. : 용역 계약체결 (용역기간: 2024.03. ~ 09.)

□ 향후 추진계획

- 2024.12. : 투자심사 예정
- 2025.상반기 : 이사회·시의회 의결 예정
- 2026. : 착공예정

8

국제업무기능 중심 융복합 입체도시 조성

용산사업단장 : 이상협 ☎3410-7540 용산계획부 : 김재훈 ☎7565 담당 : 정유경 ☎7566

- 서울시의 용산국제업무지구 개발계획(안)('24.02.)에 따라 **용산을 융·복합 국제업무도시, 입체보행녹지도시, 스마트 에코도시, 동행 감성도시로 개발**하여 서울의 글로벌 도시경쟁력 강화

□ 사업개요

- 위 치 : 용산구 한강로3가 40-1번지 일원
- 개발면적 : 약 494천㎡
(코레일 73%, 국·공유지 22%, 사유지 5%)
- 사업기간 : 구역지정일 ~ 2028.12.
- 시 행 자 : SH공사, 코레일 공동사업시행



□ 추진경위

- 2019.12.24. : 서울시 방침 결정 ※ SH-코레일 공동사업시행
- 2020.01.22./03.25. : 용산정비창 개발사업 양해각서/기본협약 체결
- 2021.03.08./03.22. : 투자심사위원회 원안가결/이사회 원안가결
- 2021.05.20. : 용산역세권 도시개발사업 공동사업시행 실시협약 체결
- 2021.06.18. : 시의회 보고
- 2022.07.26 : '용산국제업무지구 개발구상' 발표 (서울시)
- 2023.03.~ : 개발계획 수립을 위한 MP단 및 실무협의체 구성·운영

※ MP단 및 실무협의체 구성·운영

- MP단 구성: 총괄계획가(MP) 구자훈 교수 외 5인
- 운영기간 : 2023.3.~개발계획 수립 시(총 14회 운영)
- 실무협의체 : 서울시-SH·코레일(총 36회 운영)

- 2023.11.~2024.01. : 개발계획(안) 정부 관계부처 회의 (대통령실, 국무조정실, 국토부 등)
- 2024.02.05. : '용산국제업무지구 개발계획(안)' 발표 (서울시)
- 2024.02.14. : 용산국제업무지구 구역지정 제안서 제출 (→용산구)
- 2024.02.26.~03.11. : 공람공고 및 관계기관 협의

- 2024.03.22. : 용산구 도시계획위원회 자문
- 2024.03.29. : 용산국제업무지구 구역지정 요청 (용산구→서울시)
- 2024.04.03./06.05. 서울시 도시계획위원회 사전자문/심의 (결과: 수정가결)

□ 개발계획(안)

○ 개발목표 및 4대 핵심전략

- (개발목표) 빠르게 변화하는 도시패러다임을 유연하게 담아내고 4차 산업혁명, 기후·인구·기술 변화에 대비한 미래도시 계획을 위한 목표 수립
- (핵심전략) 융복합 국제업무도시 / 입체보행 녹지도시 / 스마트 에코도시/ 동행감성도시

【 개발목표 】



【 4대 핵심전략 】



○ 기본구상

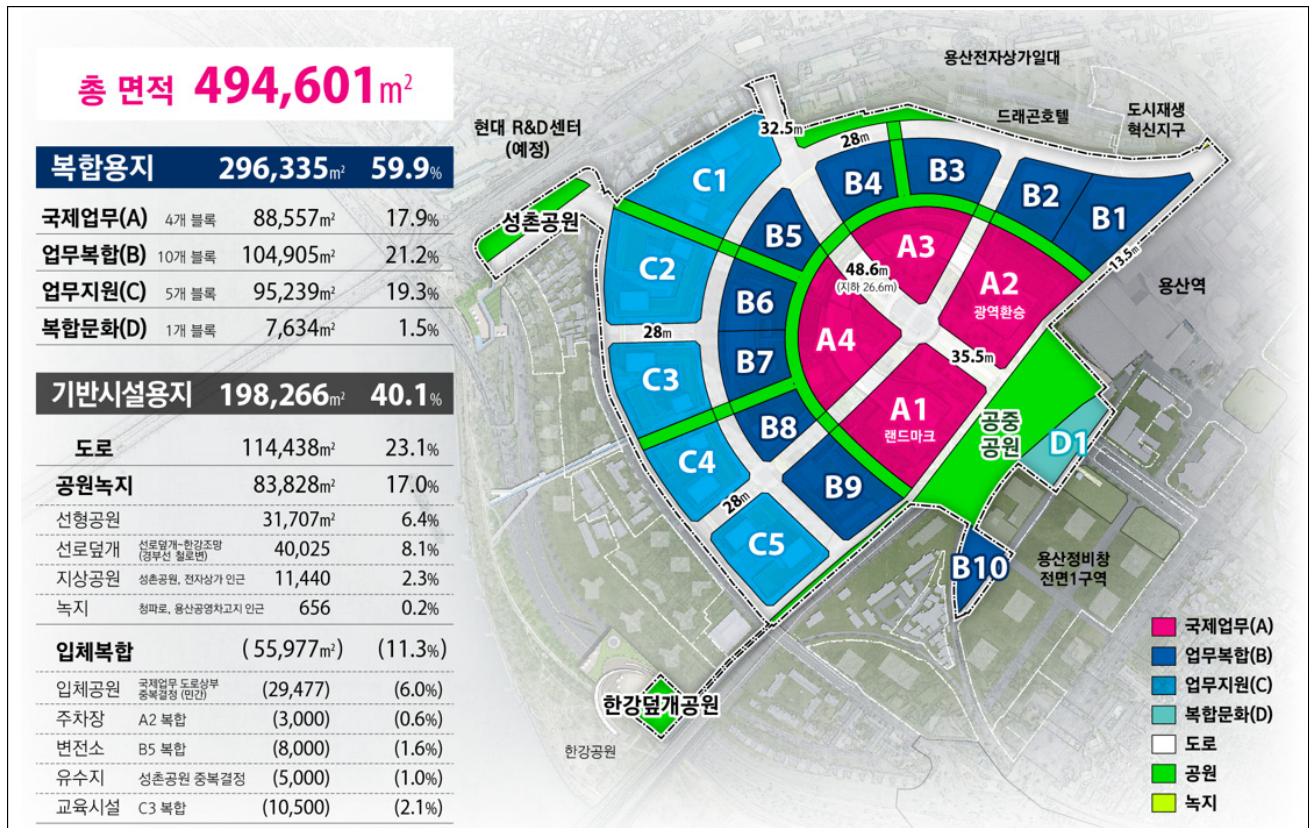
- (공간구조 구상) 업무·교류·주거·놀이가 보행일상권(반경 약 600m) 내에서 가능한 글로벌 컴팩트시티 구현
- (공간 설정) 도입 기능 및 용도에 따라 3개의 존으로 구분

1. 국제업무존	2. 업무복합존	3. 업무지원존
국제업무, 전시컨벤션, 상업문화, 광역환승 기능	ICT 기반의 미래신산업 업무기능	교육시설 및 내외국인 주거 등 지원업무 기능
- (Work) 다국적기업 - (Culture) 상업문화시설 - (Mice) 전시컨벤션 호텔 - (Transit) 용산역 연계	- (Work) 디지털 관련 4차산업 기업 - (Live) 외국인, 기업종사자 주거 시설 * 용산전자상가, 현대R&D센터기능연계 * 업무 50%이상, 주거 30%이하	- (Work) 일자리 창출을 위한 국내기업 업무공간 유치 - (Live) 기업종사자, 일반 주거 * 업무 30%이상, 주거 50%이하

○ 토지이용계획(안)

- 단계적 개발이 가능한 격자형 도로망과 방사형 공원·녹지 체계를 계획
- 효율적 토지활용을 위해 구역 전체를 복합용도 계획

【 토지이용계획(안) 】



□ 추진계획

- 2024. 하반기 : 도시개발구역지정 및 개발계획 수립
- 2025. 상반기 : 실시계획 인가
- 2025. 하반기 : 기반시설 착공 및 용지분양 착수
- 2028. 하반기 : 기반시설 준공

9

남산타운 승강기 및 연결통로 설치 추진

시설운영처장 : 박선준 ☎3410-7265 시설관리부장 : 류광희 ☎7279 담당 : 우형식 ☎7284

- 남산타운 임대아파트 관리동과 주거동 간 높이 차이(약 20m)로 인한 입주민의 이동동선 불편을 개선하고자 승강기 및 연결통로를 설치하는 사업 추진

□ 단지개요

주소	서울특별시 중구 다산로 32		
동수	7개동	세대수	2,034세대
사용승인	2000.06.	입주개시일	2000.08.
관리면적 (전용면적)	121,023㎡(32.76㎡)	주택유형	재개발임대

□ 추진배경

- 남산타운 임대아파트는 매봉산 경사지에 위치하여 임대관리동과 주거동 간 상당한 높이차이가 있어 승강기 설치 필요
- 임대관리동 1층에서 주거동까지 한번에 연결되는 수직 이동동선 확보로 입주민 이동동선 개선

□ 추진경위

- 2021.10. : 승강기 설치 위치, 구조 안전성 등 전문가 자문
- 2022.04. : 사업시행 방침 수립(서울시, 중구청)
- 2024.05. : 승강기 및 연결통로 실시설계 완료(SH공사)

□ 사업계획(안)

- 임대관리동 건축현황
 - 지하1층~지상3층(1층:어린이집, 3층:관리사무소), 연면적 2,542.43㎡

○ 사업계획(안)

기 준	개 선 (안)
관리동 옥탑층 도보 이동 후 연결통로 통하여 주거동으로 이동 도보 3층 이동(보행약자 접근 어려움)	관리동 옥탑층까지 엘리베이터 이동 후 연결통로 통하여 주거동으로 이동 엘리베이터 탑승으로 이동 편의성 확보

○ 승강기 및 연결통로 실시설계(안)

설계(안)	예상완성도
기존 계단실 천공하여 엘리베이터 승강장 설치	
기존 계단실 지붕 해체하여 옥상승강장 별도 확보 예정(1,2,3,옥상, 연결통로층)	

□ 향후 추진계획

- 2024.12. : 공사발주 및 행위신고 (SH공사)
- 2025.03. : 어린이집 이전 완료 (중구청)
 - ※ 공사기간 어린이 안전을 위해 1층 어린이집 이전 추진
- 2025.03~09. : 공사시행 (SH공사)

10 방화동 행복주택 건설공사 준공

도시정비사업처장 : 조창희 ☎3410-7357 근린재생사업부장 : 이순구 ☎7358 담당 : 박현우 ☎7362

- 서울시로부터 출자 받은 방화동 850번지(舊 성지중고 부지)에 행복주택 315세대를 건립하여 청년 및 신혼부부 주거 안정에 기여

□ 사업개요

대지면적	9,000.3㎡					
시공사	(주)서해종합건설					
감리단	(주)아이티엠코퍼레이션건축사사무소 외 2개사					
공사기간	2020.09.11. ~ 2024.07.31.					
계약금액	33,264,404 천원					
사업 개요	연면적	25,767.7㎡	건폐율	39.64%	용적률	239.0%
	층 수	행복주택 315세대 지하1층~지상15층(4개동)				
	용 도	공동주택(아파트 및 부대복리시설)				



□ 추진경위

- 2015.09.10. : 사업추진 방침 수립 (시유지 출자 SH자체사업)
- 2016.7. ~ 2018.4. : 주민대표 면담(4회) 및 주민설명회 개최(3회)
- 행복주택 건설 반대에 대해 주민센터 기부채납 결론 도출
- 2020.04.09. : 주택건설사업계획승인 완료
- 2022.07.15. : 주민센터 공사 준공
- 2021.01.04. : 방화동 행복주택 건설공사 착공(서해종합건설)
- 2024.07.31. : 행복주택 공사 준공

□ 모집공고 결과(입주자 모집공고 : 2023.12.28.)

- 접수결과(행복주택, 평균경쟁률 14.4:1)

공급유형	공급구분	모집세대수	접수자(명)	경쟁률
29	청년	85	3,586	42.2 : 1
29S	고령자	24	53	2.9 : 1
44	신혼부부	168	618	3.7 : 1
	주거급여수급자	38	285	8.6 : 1
합계		315	4,542	14.4 : 1

단지 전경 및 전용부			
외부전경	44type 내부	29type 내부	복도 내 세대 전용창고 조성
			

□ 주요 추진현황

- 주민센터 준공 및 개소
 - 주민의견 수렴하여 주민센터 건립(부지 포함 강서구청에 기부채납 예정)
- 매일경제 주관 제28회 살기 좋은 아파트 우수상(주거복지부문) 수상
 - 공신력 있는 외부기관 주관 대회 참여를 통해 입주민들에게 임대주택의 시공품질 및 디자인에 대한 인식 제고

주민센터개소(2023.04.18.)	살기 좋은 아파트 수상(우수상, 2024.7.16.)
	

□ 향후 추진계획

- 2024.08.31. ~ 2024.09.01. : 입주자 초청 점검 행사 실시
- 2024.09.30. ~ : 입주개시

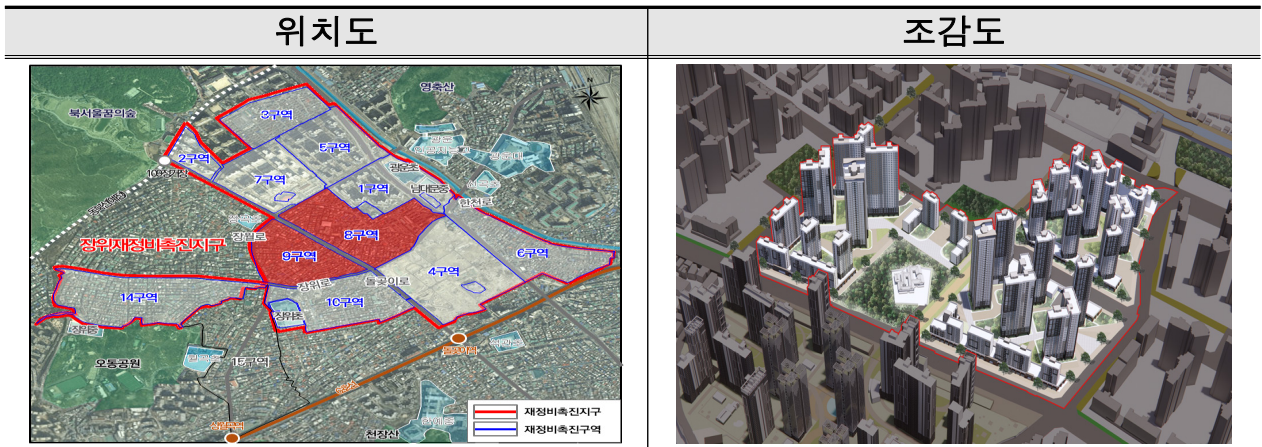
11 장위8구역 공공재개발사업 진행사항

도시정비계획처:김영배☎3410-7317 재개발사업부:박진수☎6940-8841 담당:김성재☎6940-8847

- 「장위8구역 공공재개발사업」에 서울주택도시공사가 공공시행자로 참여하여, 사업의 투명성을 확보하고 도심 내 주택공급 기반을 강화
 - 공공재개발 사업지 선정(2023.12.31.), 재정비촉진계획 결정(변경) 고시(2023.12.31), 주민대표회의 구성(2024.04.29.) 완료, 건설업자 선정을 위한 입찰공고(준비 중)

□ 대상지 개요

- 위 치 : 서울시 성북구 장위동 85일대
- 면 적 : 121,634 m^2 (토지등소유자 : 1,277명)
- 용도지역 : (당초) 1종/2종(7층)일반주거지역 → (변경) 1종/2종 일반주거지역
- 용 적 율 : 299.98%
- 건축계획 : 공동주택 2,846세대(임대 784세대)



□ 추진경위

- 2021.03.29. : 공공재개발 공모 후보지 선정(서울시)
- 2021.09.09. : 공공재개발사업 추진 관련 시의회 보고
- 2021.04. ~ 2023.03. : 정비구역 지정을 위한 사전기획 수립(市→區,SH)

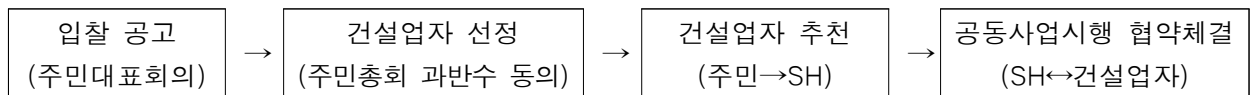
- 2023.12.28. : 장위8구역 재정비촉진계획(변경) 결정 고시(서울시)
- 2024.01.10. : 장위8구역 공공재개발사업 사업시행자지정 고시(성북구)
- 2024.04.29. : 주민대표회의 구성 고시(성북구)
- 2024.07.29. : SH공사와 주민대표회의 간 사업시행약정체결 완료

□ 건축계획

건축 배치도		세부 내용	
	구 분	계 획 내 용	
		용 도	공공주택 및 부대복리시설
	용도지역	당 초	1종/2종(7층)
		변 경	1종/2종
	용 적 륜	법 적 상 한	300% 이하
		건 축 계 획	299.98%
	층 수	35층 이하 / 지하 3층	
주택계획	임 대	784세대	
	분 양	2,062세대	
	소 계	2,846세대	

□ 향후 추진계획

- 2024.08.~12. : 건설업자 등 공동사업시행자 선정 추진
 - 주민대표회의 : 건설업자 선정 및 SH공사에 건설업자 추천
 - SH 공사 : 추천된 건설업자와 공동사업시행 협약 체결
- ※ 건설업자 선정과정



- 2025.01. ~ 12. : 사업시행계획인가 절차 이행
- 2026.01. ~ 2027.06. : 관리처분계획인가 절차 이행

1 위례 택지개발사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 송파구 장지동, 거여동, 성남시, 하남시 일원
- 개발면적 : 6,754천㎡ (SH 지분 면적 : 1,659천㎡)
- 주택건설 : 총 44,458세대 (SH공사 구간 : 9,739세대)
- 사업기간 : 2006.07. ~ 2024.12.

토지이용 계획

구분		계	주택 용지	공공시설용지					
				소계	도로	공원녹지	학교	도시지원	기타
전체	면적 (㎡)	6,754천	2,495천	4,259천	1,081천	1,458천	233천	145천	1,342천
	비율 (%)	100	37	63	16	22	3	2	20
SH	면적 (㎡)	1,659천	540천	1,119천	331천	338천	45천	－	208천
	비율 (%)	100	33	67	20	20	3	－	13

※ 2023.12. 개발계획(22차) 승인 기준

주택건설 계획

구분	위례지구				SH구간			
	계	공동주택	주상복합	단독	계	공동주택	주상복합	단독
호수	44,458	40,346	3,488	624	9,739	9,053	421	265

2024년 추진계획

- 계획변경
 - 2024.06. : 개발계획 23차 및 실시계획 21차 변경 승인
 - 2024.10. : 개발계획 24차 및 실시계획 22차 변경 승인
- 사업준공
 - 2024.10. : 3-2단계 구간 부분준공
- 주택건설
 - A1-14BL 공사발주(8월) 및 착공(12월) 추진

2 마곡 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 강서구 마곡동 일원
- 개발면적 : 3,669천 m²
- 주택건설 : 12,429세대 (단독 15세대 별도)
- 사업기간 : 2007.12. ~ 2024.12.

토지이용 계획

구분	계	주거	상업	업무	산업시설	지원시설	공공 등
면적(m ²)	3,669천	595천	83천	305천	729천	83천	1,874천
비율	100%	16%	2%	9%	20%	2%	51%

주택건설 계획

구 분		소 계	분양	장기전세	임대
공동	세대	12,444세대	6,230세대	3,455세대	2,759세대
주택	비율	100%	50%	28%	22%

※ 단독주택 15호

2024년 추진계획

- 도시계획
 - 2024.04. : 실시계획 변경 승인
 - 2024.08. : 개발계획 및 실시계획 변경 승인
- 택지조성
 - 일부 기반시설 공사 진행 중
- 사업준공
 - 3공구 일부 공구 분할 검토 및 준공 추진
- 주택건설
 - 10-2단지 건설공사(공정률 17%), R&D센터 및 도전숙 건설공사(공정률 11%) 진행중
 - 16단지 공사발주(8월) 및 착공(11월) 추진

3 창동 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 서울특별시 도봉구 창동 일원
- 개발면적 : 27,423㎡
- 사업기간 : 2017.09. ~ 2025.12.

토지이용 계획

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계	27,423.0	100.0	
창업 및 문화산업단지* (씨드큐브 창동)	10,746.3	39.2	1지구(리츠사업) - 오피스텔 792호 (공공지원민간임대주택 792호)
복합환승센터	8,369.6	30.5	2지구
소 공 원	1,400	5.1	
광 장	2,162	7.9	
도 로	4,745.1	17.3	1지구 : 3,783.1㎡ 2지구 : 962.0㎡

2024년 추진계획

- 도시개발사업
 - 관련기관 협의 및 실시계획 변경 인가(공구분할 등)
- 1지구(씨드큐브 창동)
 - 부분준공 및 공영주차장 소유권 서울시 이관
- 2지구(창동역 복합환승센터)
 - 사업계획 수립, 투자심사 등
 - 사업추진(안) 이사회 및 시의회 의결

4 문정 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 송파구 문정동 일원
- 개발면적 : 548,239.7㎡
- 사업기간 : 2007.06. ~ 2024.12.

토지이용 계획

- 업무·상업용지 : 171,389.3㎡ (31.2%)
- 공공용지 : 공공용지 : 376,850.4㎡ (68.8%)
 - 공공청사 120,202㎡(21.9%), 공원·녹지 112,371.2㎡(20.5%), 광장 17,054.3㎡(3.1%), 도로 111,635.8㎡(20.5%), 주차장 3,292.4㎡(0.6%), 공공지원용지 12,294.7㎡(2.2%)

택지공급현황

구 분	택지공급면적(㎡)					
	계	업무용지	상업용지	공공청사	도시기반 시설	공공지원
계	548,239.7	151,575.2	19,814.3	120,202	244,353.7	12,294.7
1공구 (부분준공완료)	149,005.5	-	-	111,167.2	31,228.3	6,610.0
2공구 (부분준공완료)	309,377.1	151,575.0	19,814.3	-	137,987.8	-
3공구	89,857.1	-	-	9,034.8	75,137.6	5,684.7

2024년 추진계획

- 개발계획
 - 3공구 사업준공 추진
 - ‘문정역 유희공간 프로젝트’ 실시설계 및 문정지구 실시계획 변경

5 개포(구룡마을) 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 강남구 개포동 567-1번지 일원
- 개발면적 : 267,466.4㎡
- 주택건설 : 3,520세대(분양 1,813, 임대 1,707)
- 사업기간 : 2016.12. ~ 2025.12.

토지이용 계획

- 주택용지 : 117,145.0㎡(43.8%)
- 공공, 기타시설용지 : 150,321.4㎡(56.2%)
 - 도로 30,344.0㎡(11.3%), 공원녹지 90,125㎡(33.7%), 의료/연구 11,302.4㎡(4.2%) 등

주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)			비 고
	계	60㎡이하	85㎡이하	
계	3,520	2,560	960	
임 대	1,707	1,707	0	
분 양	1,813	853	960	

2024년 추진계획

- 개발계획
 - 개발밀도 상향을 반영하여 개발계획 변경 고시 및 실시계획 변경 인가
 - ▶ 개포(구룡마을) 도시개발사업 개발계획 변경 및 지형도면 고시 알림('24.07.18.)
 - ※ 세대수 : 2,838세대 → 3,520세대 / 용도지역 : 제2종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 / 용적률(층수) : 160~170%(최고 15~20층) → 230~240%(최고 20~25층)
- 보상
 - 협의계약 체결, 이주대책 등 신청접수, 재결 및 공탁
- 주택건설
 - 설계공모 추진(공동주택 3개단지(M,B2,B3), 주상복합 1개단지(F1))
 - ▶ 도시계획위원회 의견 검토하여 설계용역 현상설계 공모 추진

6 내곡 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 서초구 내곡동, 신원동, 원지동, 염곡동 일원
- 개발면적 : 811,616.1 ㎡
- 주택건설 : 4,630세대
(단독 22, 분양 2,470, 임대 2,051, 도시형생활주택 87)
- 사업기간 : 2009.12. ~ 2025.12.

토지이용 계획

- 주택용지 : 254,830 ㎡(31.4%)
- 공공용지 : 556,786.1 ㎡(68.6%)
 - 도로 90,540 ㎡(11.2%), 공원녹지 218,679.1 ㎡(26.9%), 교육시설 24,355 ㎡(3.0%),
혜손지복구용지 98,082.9 ㎡(12.2%), 체육시설용지 17,574.3 ㎡(2.2%), 기타 106,574.8 ㎡(13.1%)

주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)				비 고
	계	60 ㎡이하	60~85 ㎡이하	85 ㎡초과	
계	4,521	2,442	1,206	873	단독주택 22호 별도 도시형 생활주택 87호 별도
임 대	2,051	1,942	109	0	
분 양	2,470	500	1,097	873	

2024년 추진계획

- 지구계획 변경
 - 2024.08. : 지구계획 변경 검토 및 관련기관 협의
 - 2024.12. : 지구계획 변경 승인 신청(관련기관 협의 완료 시)

7 세곡2 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 강남구 수서동, 율현동, 자곡동 일원
- 개발면적 : 770,494.9㎡
- 주택건설 : 4,331세대
(공동주택 4,108, 도시형생활주택 87, 단독주택 136)
- 사업기간 : 2009.12. ~ 2024.12.

토지이용 계획

구분	계	주택 용지	공공시설용지						
			소계	업무 시설	공원 녹지	교육 시설	도로	훼손지 복구지	기타
면적 (㎡)	770,494.9	332,108.4	438,386.5	1,594.7	180,472.4	12,247.3	98,138.9	105,958.6	39,974.6
비율 (%)	100.0	43.1	56.9	0.2	23.4	1.6	12.7	13.8	5.2

주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)			비고
	계	60㎡이하	85㎡이하	
계	3,121	2,070	1,051	※미포함 도시형생활주택87호 민간분양 987호 단독주택 136호
분 양	1,246	491	755	
장기전세	990	694	296	
국민임대	729	729	-	
영구임대	156	156	-	

2024년 추진계획

- 개발계획
 - 경관녹지11 및 철도부지 계획변경 관련 관계기관 협의 및 변경 추진
- 단지조성
 - 기반시설 인수인계

8 | 항동 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 구로구 항동 일원
- 개발면적 : 662,438.3㎡
- 주택건설 : 5,132세대 - 공공 3,368세대, 민간 1,764세대
(공공 : 분양 1,316, 국민임대 1,181 행복주택 871)
- 사업기간 : 2010.05. ~ 2024.12.

토지이용 계획

- 주택용지 : 251,054.8㎡(37.8%)
- 공공용지 : 411,383.5㎡(62.2%)
 - 학교 22,146.7㎡(3.3%), 도로 119,923.6㎡(18.1%), 공원녹지 145,728.4㎡ (22.0%),
혜손지복구용지 80,500㎡(12.2%), 업무시설 27,956.3㎡(4.2%), 도시지원시설
6,172.9㎡(1.0%), 기타시설 8,955.6㎡(1.4%) 등

주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)						비 고
	계	39㎡이하	49㎡	59㎡	74㎡	84㎡	
계	3,368	1,119	242	1,474	348	185	※미포함
분 양	1,316	-	-	783	348	185	1단지 419호(민간)
국민임대	1,181	248	242	691	-	-	5단지 634호(민간)
영구임대	-	-	-	-	-	-	6단지 337호(민간)
행복주택	871	871	-	-	-	-	7단지 345호(민간)
							단독 29호(민간)

2024년 추진계획

- 2024.09. : 지구계획변경(15차) 승인 예정

9 고덕강일 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 강동구 고덕동, 강일동, 상일동 일원
- 개발면적 : 1,659,344㎡
- 주택건설 : 11,872세대
(공공주택 9,040, 민간분양 2,808, 단독주택 24)
- 사업기간 : 2011.12. ~ 2024.12.

토지이용 계획

- 주택용지 : 508,776㎡(30.6%)
- 공공용지 : 961,790㎡(58.0%)
 - 도시지원시설 161,066㎡(9.7%), 공원·녹지 485,086㎡(29.3%), 기타공공시설 315,638㎡(19.0%)
- 훼손지 복구용지 : 188,778㎡(11.4%)

주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)					비 고
	계	39㎡이하	49㎡이하	59㎡이하	84㎡이하	
계	9,040	3,485	2,339	2,984	232	
분 양	2,878	-	1,384	1,494	-	
장기전세	1,722	-	-	1,490	232	
행복주택	1,389	1,371	18	-	-	
국민임대	3,051	2,114	937	-	-	

2024년 추진계획

- 개발계획
 - 지구계획 변경(근린공원 2호 용지계획 변경, 세종-포천 고속도로 중복 구간 제척, 교통영향평가 변경 심의 등)
- 주택건설
 - 2단지 마감공사(공정률 70%), 3단지 기초공사(공정률 22%) 진행 중
- 단지조성 : 기반시설 조성공사 준공

10 서초 성뒤마을 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 서울특별시 서초구 방배동 565-2
- 개발면적 : 133,004㎡
- 주택건설 : 1,600세대
(공공분양 310, 행복주택 220, 장기전세 370, 민간분양 700)
- 사업기간 : 2017.09. ~ 2027.12.

토지이용 계획(안)

- 주택용지 : 60,452㎡(45.4%)
- 공공용지 : 61,824㎡(46.5%)
- 업무시설용지 : 10,728㎡(8.1%)

주택건설 계획

구분	평형별 세대수(전용기준)							비 고
	계	31㎡	36㎡	51㎡	59㎡	74㎡	84㎡	
계	1,600	70	305	460	565	100	100	
공공분양	310	-	55	100	155	-	-	
행복주택	220	70	150	-	-	-	-	
장기전세	370	-	100	110	160	-	-	
민간분양	700	-	-	250	250	100	100	

2024년 추진계획

- 개발계획
 - 주택지구밖의 사업(육교형생태통로) 추진
- 단지조성
 - 실시설계 및 공사 발주(10월)
- 보상
 - 임시이주 지원 및 자진이주 독려
 - 미이주자 대상 토지인도청구 등 소송 추진
- 주택건설
 - A1블록 설계용역 계약체결(8월), 통합심의(12월)

11 송파 창의혁신(성동구치소 이적지) 개발사업

사업개요

- 위 치 : 서울특별시 송파구 가락동 162번지
- 개발면적 : 78,758.2㎡
- 주택건설 : 1,240세대
- 사업기간 : 2019.06. ~ 2028.12.

토지이용 계획

구분	계	주택 용지	업무 용지	공공시설용지				
				소계	도로	주민 센터	문화 체육시설	청소년 시설
면적 (㎡)	78,758.2	47,440.2	4,682.6	26,635.4	7,870.7	4,250.8	9,506.9	5,070.0
비율 (%)	100	60.2	6.0	33.8	9.9	5.4	12.1	6.4

주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)				비 고
	계	49㎡	59㎡	84㎡	
계	1,240	197	685	358	-
공 공 분 양	1,000	50	597	353	-
장 기 전 세	240	147	88	5	-

※ 기본계획안으로 사업승인과정에서 변경될 수 있음.

2024년 추진계획

- 개발계획 및 기반시설 조성
 - 세부개발계획 수립 및 결정 / 기반시설(도로) 조성공사 착공
- 주택건설
 - 송파 창의혁신 공공주택건설사업 사업계획승인(12월)
 - 기본설계 기술제안입찰 공고 및 시공사 선정(12월)

12 강동 일반산업단지(엔지니어링복합단지)조성 사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 강동구 상일동 404번지 일원
- 개발면적 : 78,144㎡
- 사업기간 : 2020.11. ~ 2026.12.

토지이용 계획(안)

구분	계	산업 시설 용지	복합 시설 용지	지원 시설 용지	공공시설용지				기타 (변전소)
					소계	도로	공원 녹지	주차장	
면적 (㎡)	78,144	27,196	5,696	12,938	26,622	12,633	12,548	1,441	5,692
비율 (%)	100	34.8	7.3	16.6	34.1	16.2	16.1	1.8	7.3

지구외도로 현황

구분	도로명	폭원(m)	연장(m)
서울시	중로 1-411	21	77
	소로 1-210	12	26
	소로 2-220	8~9	144
하남시	대로 2-2	30~82	5,037
	중로 3-6	12	104
	소로 1-730	8	362
	소로 2-732	8	305
	소로 1-441	10	268
	소로 1-440	8~10	263

※ 서울시 구간 : 산업단지계획에 포함되어 기 결정완료

2024년 추진계획

- 개발계획
 - 산업단지계획 변경 관련 관계기관 협의
- 단지조성
 - 단지조성공사 실시설계 및 공사 발주
- 보상
 - 미이전 지장물 소유자 대상 토지인도 및 부당이득금반환 소송 등 진행

13 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구

사업개요

- 위 치 : 서울시 중랑구 신내동 122-3일원
- 개발면적 : 56,375㎡
- 주택건설 : 798세대(분양 391, 임대 407) ※주택사업계획 변경 추진 중
- 사업기간 : 2019.12. ~ 2029.12.

토지이용 계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
총계		56,375	100.0	
공공주택 복합용지		27,011	47.9	
기반 시설 용지	소계	29,364	52.1	
	도로	2,080	3.7	
	공원	26,487	47.0	중복결정 - 주차장 : 1,116㎡ (지구면적의 2.0%)
	공공공지	733	1.3	
	오수중계펌프장	64	0.1	

2024년 추진계획

- 개발계획
 - 2024.06. : 지구지정변경 및 지구계획변경 승인
 - 2024.10. : 주택건설사업계획 변경 승인
- 선행공사
 - 2024.08. : 광역상수도 이설공사(D2400×3 / L=1.5km) 계약 및 착공
- 보상
 - 자진이주 독려, 명도소송 진행