



주택공간위원회  
제320회 임시회

---

# 공사 주요 현안업무 보고

---

2023. 9. 4.

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)

#### 4 자 본 금

(2023. 7. 31. 기준)

- 수권자본금 : 8조원
- 납입자본금 : 7조 3,985억원 (현금출자 5조 4,780억원, 현물출자 1조 9,205억원)

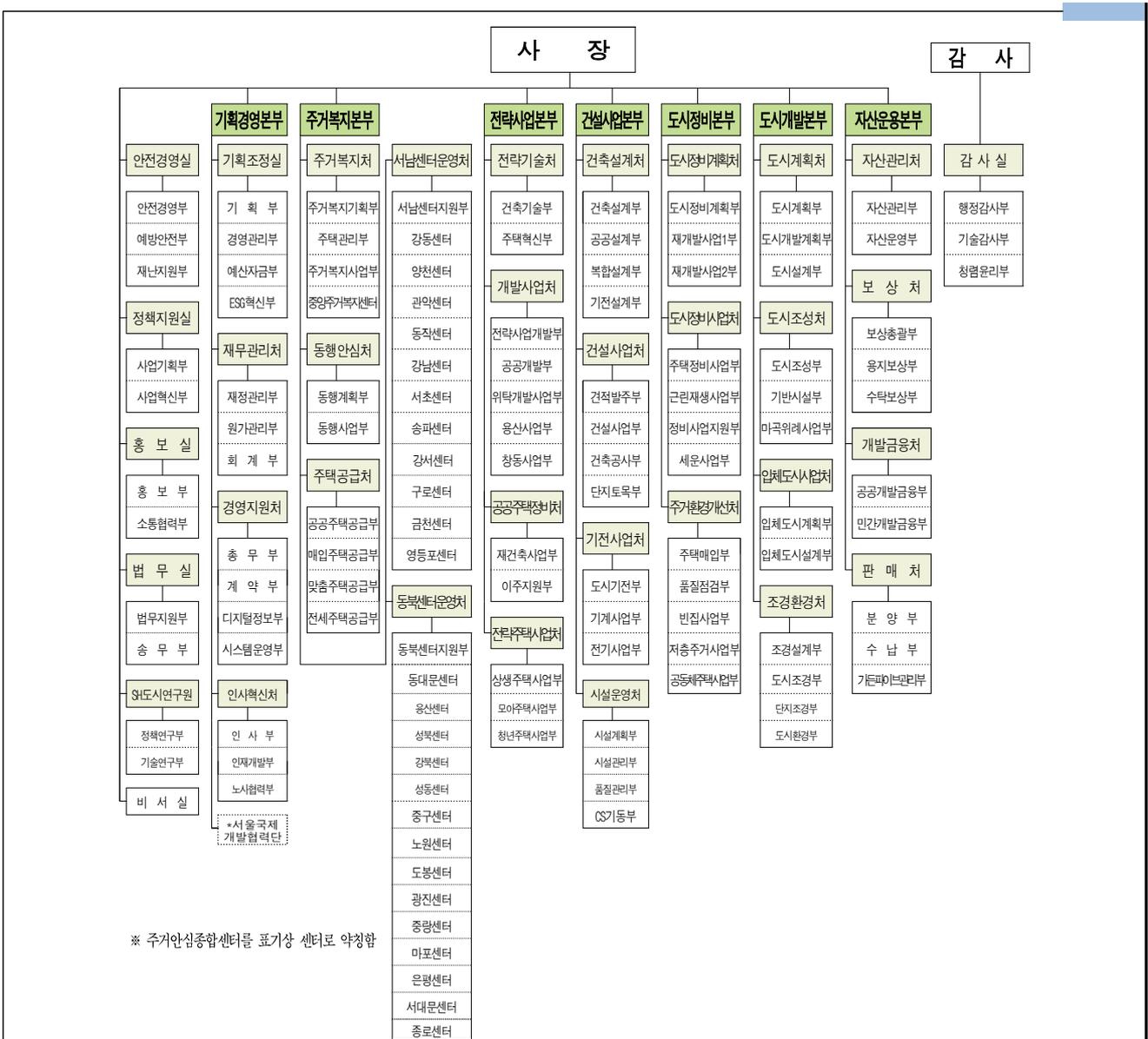
#### 5 인력현황 : 1,386명(정원) / 1,373명(현원) (-13명)

(2023. 7. 31. 기준)

정원/현원	임원	1급	2급	3~6급 외	전문직	주거복지직
1,386/1,373 (-13)	5/5 (-)	20/24 (4)	69/71 (2)	813/802 (-11)	58/51 (-7)	421/420 (-1)

- ※ 정원외 정수 (159명/145명) 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, 101부 26센터 (\*한시조직 1단 별도)



## 7 2022년 회계결산

### □ 최근 5년간 재무지표

(단위: 억 원)

구 분		2022년	2021년	2020년	2019년	2018년
자 산 현 황	자 산	279,625	271,481	266,239	247,555	227,990
	부 채	181,687	176,341	175,299	162,481	148,883
	자 본	97,938	95,140	90,940	85,074	79,107
손 익 현 황	매출액	19,135	24,928	23,606	13,574	21,635
	당기순이익	1,619	1,398	1,314	1,094	1,241
부 채 비 율		186%	185%	193%	191%	188%

### □ 부채 내역

(단위: 억 원)

구 분		2022년	2021년	증 감	비 고
총 부채(A+B)		181,687 (100%)	176,341 (100%)	5,346	
금융부채(A)		63,283 (34.8%)	55,042 (31.2%)	8,241	
정책 자금	소 계	57,732	52,902	4,830	· 청신호·공공전세주택 등 관련 주택도시기금 차입
	주택도시기금	57,732	52,902	4,830	
민간 자금	소 계	5,551	2,140	3,411	· 세운4구역 관련 2,000억 공모사채 상환 및 중장기할인어음 발행 · 성뒤마을 관련 3,000억 은행차입금 증가 · 성뒤마을(361억)·강동산업단지(50억) 관련 용지보상채권 발행
	공 모 사 채	-	2,000	△2,000	
	은 행 여 신	3,000	-	3,000	
	중장기할인어음	2,000	-	2,000	
	용지보상채권	551	140	411	
비금융부채(B)		118,404 (65.2%)	121,299 (68.8%)	△2,895	
미지급금		4,160	3,470	690	· 위례, 향동 등 사업관련 미지급금 증가
선 수 금		9,522	20,294	△10,772	· 마곡·문정 등 택지매각 관련 분양선수금 감소
장기임대보증금		91,288	85,645	5,643	· 청신호, 다가구주택 및 고덕강일 (13단지) 등 증가
예수금 등 기타		13,434	11,890	1,544	· 고덕강일 오수관로 관련 공사손실충당부채 등 증가

## 8 2023년도 예산

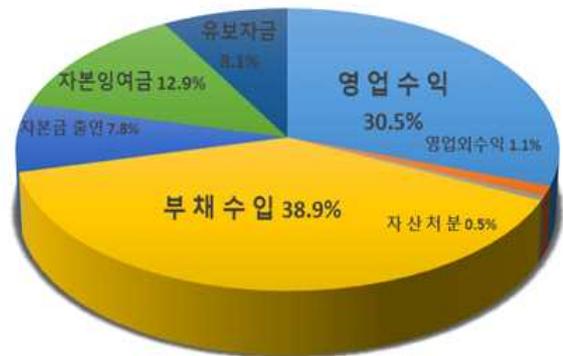
### □ 예산편성 기본방향

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

### □ 2023년 수입예산

(단위: 억 원)

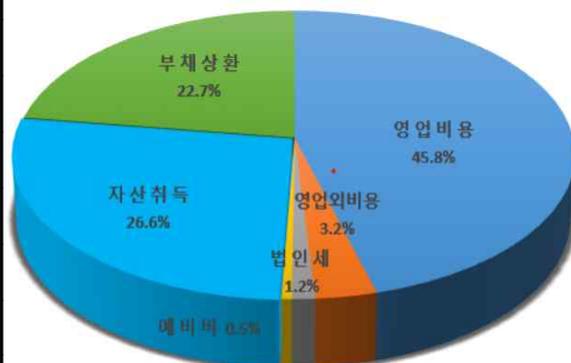
구분	2023(A)	2022(B)	증감(A-B)
계	41,163	49,632	△8,469
영업수익	12,545	13,424	△879
영업외수익	472	281	191
자산처분	213	248	△35
부채수입	16,029	21,172	△5,143
자본금(출자)	3,231	3,155	76
자본잉여금(국고)	5,324	6,352	△1,028
유보자금등	3,349	5,000	△1,651



### □ 2023년 지출예산

(단위: 억 원)

구분	2023(A)	2022(B)	증감(A-B)
계	41,163	49,632	△8,469
영업비용	18,850	16,369	2,481
영업외비용	1,303	1,232	71
법인세	489	227	262
예비비	216	200	16
자산취득	10,963	19,342	△8,379
부채상환	9,342	11,644	△2,302
보조금반환	0	18	△18
기타자본적지출	0	600	△600



※ 지출예산은 비현금성 지출인 감가상각비를 제외한 금액(자금운영계획) 기준임.

## II. 공사 주요 현안업무

---

1. 무량판 공법 적용 공동주택 단지 긴급안전점검
2. SH형 건설사업관리 운영방안 마련
3. 한강개발사업 전담조직 구성 및 사업참여 검토
4. AI서울사업단(TF) 신설
5. 공사 소유 반지하주택 안전확보 및 주거상향 추진
6. 명일1동 주민센터 복합화사업 추진 현황
7. 반지하주택 정비를 위한 자율주택정비사업 추진
8. 상생주택 사업 시행 탄력 추진
9. 답십리 제17구역 주택재개발 정비사업 추진 현황
10. 서울창동도시재생리츠 사업 추진현황

# 1 무량판 공법 적용 공동주택 단지 긴급안전점검

건설사업처장 : 이철규 ☎3410-8900 건축공사부장 : 정용찬 ☎8926 담당 : 김대성 ☎8935

무량판 공법을 적용한 공동주택 단지에 대한 입주민의 불안에 선제적으로 대응하고자 긴급안전점검을 시행하여 안전성을 확인하고 입주민의 불안을 해소하고자 함.

## □ 무량판 구조 공동주택 현황 (2017년 이후)

구 분	1차 계획(완료)		2차 계획(예정)	비 고
	건설중 단지	준공 단지	준공 단지	
지상	4	-	27	
지하	-	8		
계	4	8	27	

## □ (1차 계획, 완료) 긴급안전점검 결과

- 점검일정 : '23.08.01. ~ '23.08.04
- 점검단지
  - 건설중 단지 : 고덕2단지 외 3개 단지 지하주차장 및 지상층 (4개단지)
  - 준공 단지 : 향동2단지 외 7개 단지 지하주차장(8개단지)
- 점검자
  - 전문업체 : 엔지니어링구조사무소(건축구조기술사), 안전진단전문기관
- 점검방법 : 구조체 품질 조사
  - 철근탐지기를 이용한 배근상태 확인, 콘크리트 비파괴 압축강도측정
- 점검결과

건설 중인 단지	준공단지
[지하주차장·지상층 슬래브, 기둥] - 철근배근 · 도면에 준하여 배근 - 철근콘크리트 설계기준 강도이상 발현	[지하주차장 드롭판넬 슬래브 및 기둥] - 철근배근 · 도면에 준하여 배근 - 철근콘크리트 설계기준 강도이상 발현

☞ 구조체의 안전성 문제 없음

## □ (2차 계획, **진행중**) 긴급안전점검 계획

### ○ 추진경위

- '23.08.09 : 무량판 공법을 적용한 공동주택 안전점검 계획 보고(부시장)
- '23.08.09 : 무량판 공법을 적용한 공동주택 안전점검 실시 통보(國→SH)
- '23.08.18 : 안전점검 매뉴얼 배포(國→SH)

### ○ 점검일정

- 설계도서 검토 : '23.08.28.~09.06
- 구조체 품질조사 : '23.09.07.~09.17

### ○ 점검단지

- '17년 이후 무량판 공법을 적용한 준공단지 27개(지상, 지하)

### ○ 점검자

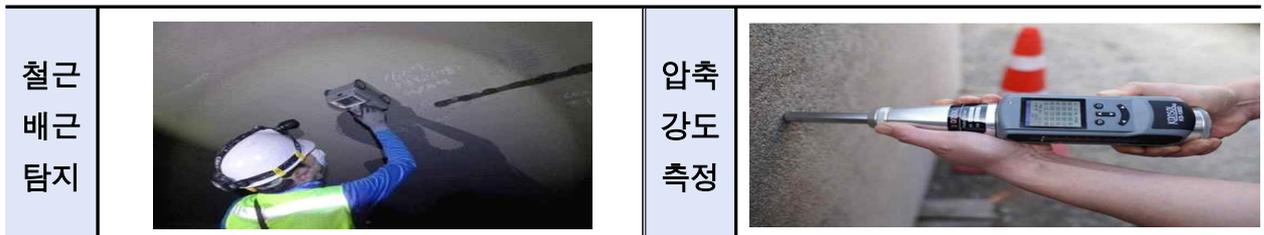
- 전문업체 : 엔지니어링구조사무소(건축구조기술사), 안전진단전문기관
- 국토안전관리원, 지자체(필요시), 입주자(요청시) 입회

### ○ 점검방법

점검분야	중점점검 사항
설계도서 검토	(구조계산서) 설계하중 및 전단보아설계 적정성 (구조도면) 구조계산서에 따른 도면 작성 여부
구조체 품질 조사	(콘크리트 강도) 슈미트해머를 이용한 강도 추정 (전단보강 철근배근) 철근탐지기를 이용하여 도면과 비교

※ 국토안전관리원의 「무량판 구조 아파트 긴급안전점검 매뉴얼」의 점검방법 준수

### ○ 점검결과 검증



## 2 SH형 건설사업관리 운영방안 마련

전략기술처장 : 이원철 ☎3410-7802 건축기술부장 : 오상욱 ☎7803 담당 : 허정아 ☎7809

- 최근 공사현장 붕괴사고가 지속 발생함에 따라 시공품질 및 안전관리 등이 더욱 중요시되고 있어 이에 효과적이고 내실화된 서울형 건설사업관리 운영 추진

### □ 추진배경

- 공사현장 건설사업관리 중요성 증대에 따른 적정대가 지급 및 책임강화
- 협업체계 미흡과 종이문서 작업에 따른 투명성 부족 및 업무생산성 저하
- 건설공사 안전성 및 품질관리 향상을 위한 우수 기술자 투입 필요

### □ SH형 건설사업관리 운영 추진(안)

- 건설사업관리 용역대가 및 기술인 임금 적정지급 추진
  - (용역대가) 품질확보를 위한 투입 인원수 조정 및 업무여건 개선을 위한 적정 주재비 반영
    - ※ 시공단계 난이도 적용 확대, 주재비 요율 상향 등
  - (적정임금) 입찰공고시 적정임금\* 명시 및 지급확약, 대가 지급현황 사후확인 시행 등 (\*국토부 고시에 의거한 건설사업관리인 노임가격)

구 분	현 행	개 선
1000세대 기준	107억	133억 (현행대비 125%)

### ○ 감리업무에 대한 책임 강화

- 벌점 부과 대상자 확대

구 분	현 행	개 선
벌점대상자 확대	- 건설사업관리용역 사업자 - 건설사업관리 책임기술인(책임감리)	- 건설사업관리용역 사업자 - 건설사업관리 책임기술인(책임감리) - 건설사업관리 기술인(보조감리)

- 골조품질 사후 확인제 실시

※ 시점 : 공정 40% 골조공사 완료 시점 (시공평가 시)

※ 확인 : 주요 구조부위 골조 강도측정, 철근탐사 시행

※ 조치 : 점검결과 시공평가 반영 / 하자발생 시 보강조치 및 벌점부과

○ 건설사업관리 용역사 평가기준 개선

- 안전성 및 품질관리 향상을 위한 기술인 대면평가 대상자 확대를 통한 기술인 역량 평가 강화

구 분	현 행	개 선
면접평가 대상	책임건설사업관리기술인 1인, 건축분야 건설사업관리기술인 1인 ☞ 평가대상자 2인	책임건설사업관리기술인 1인, 건축분야 건설사업관리기술인 3~4인 ☞ 평가대상자 4~5인

○ 건설사업관리 효율화 방안 도입 : 스마트앱 활용

- 스마트 건설시스템 도입을 통한 건설사업관리 업무 효율성 제고 및 실시간 현장관리 체계 구축

실시간 현장 관리	효율성 및 투명성	데이터관리
	<div style="display: flex; justify-content: space-around; font-size: small;"> <div>시공사 (접속자재 요청)</div> <div>감리단 (확인·보완·승인)</div> <div>발주청 (실시간 모니터링)</div> </div> 	
실시간 현장관리 및 점검 (시공사-감리단-발주청 실시간공유)	디지털 기반의 업무효율성 및 투명성 제고	데이터 보관 및 검색 등 준공 후 관리 용이

□ 기대효과

- 내실화된 공사현장 관리·감독체계를 통한 시공품질 및 안전관리 강화
- 시민의 주거환경 개선 및 건설산업의 선진화 기여

□ 향후계획

- 내·외부 검토 및 관련부서 협의를 통해 보완 및 추진 예정

### 3

## 한강개발사업 전담조직 구성 및 사업참여 검토

한강개발사업단(TF)장:이석중 ☎3410-8588 한강기획부(TF)장:지유택 ☎8598 담당:권준희 ☎8590

- 그레이트 한강 프로젝트 세부 전략사업 중 공사가 참여 가능한 사업의 공공성 확보 및 신속 추진을 위해 전담조직 구성하여 사업참여 검토

### □ 추진경위

- '23. 3. 9. 「그레이트 한강 프로젝트」 발표
- '23. 3.26. 시장 유럽 출장 기자간담회(덴마크 코펜하겐)
  - 한강변 개발 일관된 추진 위해 전담조직 신설(SH공사내 본부 신설 또는 별도 법인)
- '23. 3.30. 사장 요청사항 제39호
  - 시장 발표 '한강 전담조직' 공사 설치 시 본부 신설 등 검토 요청
- '23. 4. 4. 그레이트 한강(한강르네상스2.0) 현안사항 논의(행정부시장)
- '23. 6.12. 임시조직(TF) 설치 및 정비(안)(사장 방침 제275호)
- '23. 7.25. 한강개발사업단TF 인사발령

### □ 조직구성



□ **인력현황 : 정원 12명/현원 7명**

(정원/현원)

구 분	계	단장	부장	부원
계	12/7	1/1	2/2	9/4
한강기획부	6/4	1/1	1/1	4/2
한강개발부	6/3	-	1/1	5/2

□ **추진방법**

- 단기간 시설물·인력 구축해 직접 참여하기 어려우므로 사업리스크 방지 하고 신속성, 공공성 확보를 위해 민자사업 추진을 위한 특수목적법인 (SPC) 설립 시 지분참여 방식으로 사업에 참여
- 민자사업 운영 종료 후 해당 인프라가 서울시로 기부채납되는 시점에 인력 등을 갖추어 직접 운영 방안 검토

□ **서울시 Great 한강 프로젝트 참여 추진사업(안)**

순번	사업명	위 치	총사업비 (억원)	사업기간	공사 참여
계			8,350	-	
1	서울 리버버스	마곡~잠실	600	'23.3~'24.12	긍정검토
2	수상관광호텔	미정	1,000	'23 하반기~'28	긍정검토
3	서울링(대관람차)	미정	4,000	'22.~'27.	긍정검토
4	잠실 Marina	잠실한강공원	850	'23.3~'26.4.	검토중
5	한강아트피어	이촌 한강공원	300	'23.3~'25.12.	긍정검토
6	곤돌라	미정	1,500	'23.~'27.	검토중
7	집라인	미정	100	'23.~'25.	검토중

※ 총사업비는 향후 사업계획에 따라 변동될 수 있음

## 4 AI서울사업단(TF) 신설

AI서울사업단(TF)장: 남시명 ☎3410-7576 AI서울사업부(TF)장: 최문석 ☎7417 담당: 김근태 ☎7418

‘양재 AI 혁신지구’ 내 AI기업 육성 앵커시설 조성을 위하여 서울특별시  
방침에 근거한 공사 내 전담조직을 신설('23. 6. 12.)

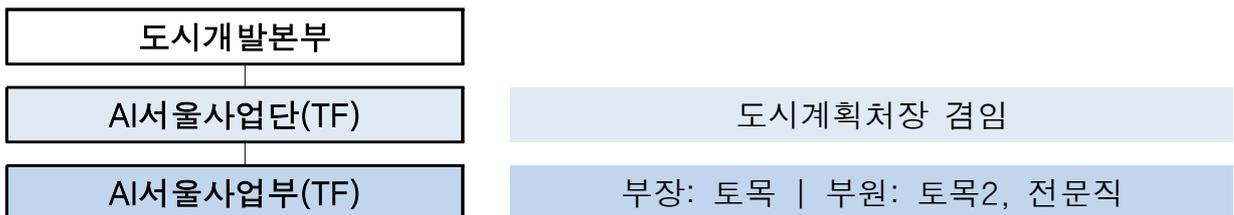
### □ 신설근거

- ‘양재 AI 혁신지구’ 내 AI기업 육성 앵커시설 조성을 위한 서울시 경제정책실 중심의 실행체계 구성계획(시장 방침 제42호('23. 4. 26.) 내용 중)에 따라 공사 내 전담 조직 신설

### □ 조직구성

- '23. 6. 12. ‘임시조직(TF) 설치 및 정비(안)’ 수립 후 '23. 7. 25. 인력 배치 완료

※ 조직 구성 현황 ('23. 8. 현재)



### □ 담당업무

- (주요업무) ‘양재 AI 혁신지구’ 내 AI기업 육성 앵커시설 조성을 위한 도시개발사업(2개소) 시행
- (기타업무) 마곡, 강동 산업단지 내 산업지원시설 및 일자리연계형 지원주택 조성계획 수립 및 운영 업무

### □ 향후계획

- 조사설계용역 등을 발주하여 도시개발사업(구역지정 및 개발계획 수립, 실시계획 수립 등) 시행

# 5

## 공사 소유 반지하주택 안전확보 및 주거상향 추진

동행안심처장 : 유호석 ☎6940-8789 동행계획부장 : 강호동 ☎8790 담당 : 홍지현 ☎8791

동행안심처장 : 유호석 ☎6940-8789 동행사업부장 : 최영화 ☎8796 담당 : 조의진 ☎8800

- 공사 소유 반지하주택 거주자의 안전한 주거권 보장을 위해 재해예방시설 지원 및 지상층으로의 주거상향 적극 추진

### □ 재해예방시설 지원

- 설치대상: 공사 소유 반지하주택 거주 194세대 ('23.06월말 기준)
- 설치품목: 개폐형방범창, 차수판
- 시설설치 추진현황 ('23.06월말 기준)

구분	반지하 거주세대	현장조사 완료	시설설치 필요	시설설치 완료
호수	194호	194호	57호	57호
비율	100%	100%	29.4%	100%

▶ 현장여건 상 침수우려가 없거나 근시일 내 퇴거예정인 세대에 대해서는 설치제외

- 품목별 세부현황 ('23.06월말 기준)

구분	합계	피난시설	침수방지시설	
		개폐형방범창	창문형차수판	대문형차수판
호수	64건	36건	19건	9건

▶ 총 57호 중 1개 시설 설치 : 51호 / 2개 시설 설치 : 5호 / 3개 시설 설치 : 1호

- 재해예방시설 설치 사진



## □ 반지하주택 주거상황 추가지원 대책 수립

○ 반지하주택 거주자 특성조사 결과 분석('23.5월) → 맞춤형 대책수립('23.6월)

거주자 특성조사* 결과	추가 지원대책
▶ '경제적 부담감' 사유로 지상이주 거부(63.4%)	▶ 반지하 임대보증금 및 임대료를 유지→ 지상이주
▶ 대부분 현재 거주하는 자치구로 이주 희망	▶ 대체주택 선택폭 확대, 주거이동 제한 완화 등
▶ 주택 이동제한 완화 필요(70.1%)	

### \* 공사 소유 반지하주택 거주자 특성조사 개요

- (조사대상) 공사 소유 반지하주택 거주자 중 개인정보제공동의 187가구
- (조사내용) 주거상황 희망 여부, 이주거부 사유, 선호지역 및 주택형태 수요조사 등
- (조사기간 및 방법) '23. 3월~5월, 방문 면담조사

### ○ (대책1) 반지하 보증금 및 임대료 적용 지상이주 추진

- 상호전환, 임대보증금 상승분 납부유예 등을 통해 반지하 보증금 및 임대료를 그대로 유지하여 지상이주 가능한 방안 마련

### ○ (대책2) 대체주택 선택폭 확대

- 신규 및 재공급 예정 주택, 장기미임대 주택 등 일부물량 공급 유보하여 대체 주택 선택폭 확대 등

### ※ 지상이주실적

('23.07.31. 기준, 단위: 호)

총 현황	미거주 (폐쇄, 자치구활용)	관리대상 계 (a+b+c+d)	이주완료(a)				이주 진행중 (b)	잔여 이주대상 (c)	기관계약분 (다가구복지시설) (d)
			소계	2021	2022	'23.7.31			
713	374	339 (100%)	144 (42%)	43 (12%)	61 (18%)	40 (12%)	31 (9%)	150 (44%)	14 (5%)

## □ 기대효과

- 집중호우시기 이전 재해예방시설 지원하여 재난으로부터 안전한 주거공간 창출
- 추가 지원대책을 통해 주거상황을 신속하게 추진함으로써 재난에 취약한 반지하 거주자의 안전 확보 및 주거권 보장

## 6 명일1동 주민센터 복합화사업 추진 현황

개발사업처장 : 이상협 ☎3410-7540 공공개발부장 : 권동혁 ☎7541 담당 : 김재민 ☎7546

- 명일1동 주민센터 복합화사업은 저이용되고 있는 공공시설을 활용하여, 공공주택과 주민센터, 생활SOC시설 등을 복합화하는 사업으로
- 강동구와 MOU 체결('20.02.), SH 투자심사 및 이사회 의결('20.04.), 설계용역 계약 체결 및 주택건설사업계획 승인('21.02.~'22.07), 현재 23년도 하반기 주택건설사업계획 변경 및 기존 건물 해체공사 진행 중으로, '24년 ~ '26년 공사 착공 및 준공을 목표로 사업 추진 중

### □ 사업개요

- 위 치 : 강동구 명일동 327-5,6(1,772.2㎡, 구유지)
- 도시계획 : 준주거지역
- 이용현황 : 주민센터(임시 이전) 및 강동청소년회관(폐쇄)
- 사업방식 : 공공주택건설사업(자체사업/강동구 협약-토지무상사용)
- 사업기간 : '20년 ~ '26년
- 총사업비 : 608억원(국비 58억, 시비 109억, 구비 223억, SH 218억)
- 건축계획

구 분		계 획(안)	
건폐율/용적률 총수		63.23%/499.98% 지하5층, 지상13층	
시 설 별 면 적	합계	14,829.05 ㎡	
	공 공 시 설	주민센터	2,231.24 ㎡
		노유자시설	1,980.44 ㎡
		운동시설	2,431.05 ㎡
	근생시설	1,524.88 ㎡	
	공공주택	6,661.44 ㎡	
세대수 / 주차대수		101세대 / 70면	



## □ 추진경위

- '20.02.26. : MOU 체결(SH-강동구)
- '20.04.13. : 투자심사위원회 개최 (원안 가결)
- '20.04.24. : 이사회 의결
- '20.04.24. : 시의회 보고
- '21.02.25. : 설계용역 계약체결
- '22.07.04. : 주택건설사업계획 승인(조건부 승인: 임대주택 평형확대)
- '22.07. ~ '23.05 : 사업비 증액에 따른 사업계획 변경 및 재정분담 방안 협의
  - (사업계획 변경) 사업승인 조건 반영, 타당성 확보를 위한 일부 수익시설 반영
  - (재원분담) 변경 사업계획을 기준으로 기관별 재정분담 협의 완료  
(국비 58억, 시비 109억, 구비 223억, SH 218억)
- '23.05.15. : 시비보조금 지원 계획 알림 (공공주택과-5779호)
- '23.05. ~ '23.06 : 분담사업비 확정 및 구-SH 사업협약 협의·조정
- '23.06.30. : 사업 실시협약서 체결(SH-강동구)

## □ 추진실적

- 사업비 증가에 대한 자구책 마련 및 기관별 재정분담 방안 협의 완료
- 강동구-SH 사업실시협약 체결

## □ 향후계획

- '23.08.24 : 공공주택통합심의위원회 (변경) 심의
- '23.10. : 주택건설사업계획 (변경) 승인
- '23.12. : 기존시설 철거 및 해체공사 완료
- '24.상반기 ~ '26.하반기 : 건설공사 착공 및 준공

# 7 반지하주택 정비를 위한 자을주택정비사업 추진

전략주택사업처장 : 정병석 ☎6940-8875 모아주택사업부장:조창희 ☎3410-7345 담당:송덕근 ☎7347

○ 천만 서울시민의 안전을 위협하는 반지하주택을 없애 나가겠다는 市의 정책적 기조에 발맞추어 자을주택정비사업을 활용하여 반지하주택의 점진적인 소멸에 기여

## □ 사업개요

- 반지하세대가 포함된 노후주택을 자을주택정비사업 방식으로 시행하여, 반지하주택 소멸 및 노후주택 정비, 임대주택 확보
- '26년까지 서울시 전역의 반지하주택이 포함된 주택 100개소 정비사업 추진 예정이며, 이번 심의결과에 따라 하반기 추가공모(수시전환) 예정임

## □ 추진경위

- '23. 6. 7 ~ 8. 1 : 자을주택정비사업 제1차 매입공고 및 신청접수
- '23. 8. 2 ~ 8.27 : 현장조사 및 감정평가

## □ 자을주택정비사업 활용 반지하주택 정비 계획

- 반지하주택 해소 목표 물량

구 분	~ '23년	'24년	'25년	'26년	합 계
사업지(개소)	24	20	26	30	100
반지하주택 소멸 (세대)	96	80	104	120	400

- 공모접수 현황

구 분	목표 (개소)	1차 접수 (개소)	달성율(%)	반지하주택 소멸(세대)
~'23년	24	18	75	53

※ 하반기 자을주택정비사업 추가 매입공고(수시접수)를 통해 목표달성 예정

## □ 향후계획



## 8 상생주택 사업 시행 탄력 추진 (종부세 합산 배제 발표)

전략주택사업처장: 정병석 ☎6940-8875 상생주택사업부장: 강동수 ☎8815 담당: 박영민 ☎8817

- 민선8기 공약사업으로 추진 중인 상생주택 사업이 최근 사업 대상 부지의 다량 확보 및 사업 대상지에 대한 종합부동산세 합산배제 등 제도개선에 따라 본격적인 사업 추진 중

### □ 사업개요

#### ○ 사업구조

구분	개념도	특징	비고
민간토지 사용형		공공이 민간의 토지를 임차하여 건물을 건축하여 장기전세주택 공급	SH 시행

#### ○ 사업목표

- 민간토지를 모집하여 상생주택(장기전세주택)을 계획, 건설, 공급
- 2026년까지 약 3천호 공급 목표(사업승인)

### □ 추진현황

#### ○ 8개 사업지 약 2,000세대 추진 중

연번	위치	면적(㎡)	용도지역	세대수	비고
1	市 공모 사업지 송파구 00동	33,837	제1종→제2종일반	약 800호	· 협약 체결 예정(하반기)
2	SH자체 발굴 사업지 동대문구 00동	1,054	일반상업,제3종-일반상업	약 80호	· 협약 체결 예정(하반기)
3	市 공모 사업지 강서구 00동	13,489	자연녹지-제2종일반	약 230호	· 교육청 협의중
4	市 추가 사업지	노원구 00동	자연녹지→3종/준주거	약 260호	· 사업계획 검토
5		구로구 00동	준공업→준공업	약 160호	· 사업계획 검토
6	SH자체 발굴 사업지	강북구 00동	제1종일반,자연녹지-2종	약 100호	· 사업계획 검토
7		강동구 00동	제3종일반→준주거	약 100호	· 사업계획 검토
8		송파구 00동	제2종일반→준주거	약 360호	· 사업계획 검토

## □ 기대효과

- 상생주택 확대에 따른 장기전세주택 공급 확대
  - 서울시민의 주거복지 및 주거안정 기여 및 주택가격 안정 기여
- 상생주택사업 대상지 접수 확대 예상
  - 상생주택 사업 시 부속토지 종합부동산세 합산배제
  - 토지 신규접수 증가 예상(기재부 발표 이후, 1달 내 5건 이상 접수)

## □ 향후 일정

- 우선 추진 대상지(송파구 ○○동) 사업 신속 추진
  - 종합부동산세 개정에 따른 토지사용협약서 신속 체결 예상('23년 하반기)
  - 향후 추진 일정



※ 현재 검토중 사업대상지 8개 사업지에 대하여 사업추진 가속화

## 9

# 답십리 제17구역 주택재개발 정비사업 추진 현황

도시정비사업처장 : 이준용 ☎3410-7357 주택정비사업부장 : 이창신 ☎7481 담당 : 이은성 ☎7482

정비사업지원부장 : 이경택 ☎7301 담당 : 서다빈 ☎7306

- 동대문구 답십리동 12번지 일대(13,850.9㎡)에 대하여 우리공사 단독시행 방식으로 주택재개발 정비사업을 추진하여 2025년까지 공동주택 326세대 (분양 268세대, 임대 58세대)를 건립 및 공급하는 사업임

### □ 사업개요

- 사업명 : 답십리제17구역 주택재개발 정비사업
- 위치 : 동대문구 답십리동 12번지 일원
- 사업규모 : 공공주택(326호), 기반시설(도로, 공원)
  - 분양 : 268호[토지등소유자 147호, 일반분양 121호], 임대58호
- 사업기간 : 2011.07 ~ 2025.10 (공사기간 : 22.05.23.~25.02.25.)
- 시공사 : DL건설 (공사비 : 731억원)
- 총사업비 : 1,259억원

### □ 추진경위

- 2007.11.29. : 정비구역 지정 고시
- 2011.07.28. : 사업시행자(서울주택도시공사) 지정 고시
- 2013.07.25. : 정비계획 변경 고시
- 2016.10.13. : 사업시행계획 인가
- 2018.10.28. : 시공사 계약 [DL건설(주) (舊 (주)삼호)]
- 2019.02.28. : 토지등소유자분양신청 완료
- 2020.03.05. : 관리처분계획 인가 고시
- 2021.12.31. : 이주 완료
- 2022.01.27. : 사업시행계획 변경인가
- 2022.05.23. : 건설공사 착공
- 2022.10.06. : 관리처분계획 변경인가 고시

## □ 건축계획

구분		공동주택 건축계획						조감도	
대지면적		12,307.86㎡							
건축규모		지하2층 / 지상 7~21층, 6개동							
건축면적 / 연면적		3,344.697㎡ / 44,577.97㎡							
건폐율 / 용적률		27.18% / 243.11%							
공급호수 (호)	전용(㎡)	임대			분양				
		29	41	53	소계	59	84	소계	
	28	24	6	58	150	118	268		
	326 세대								

## □ 공사현황

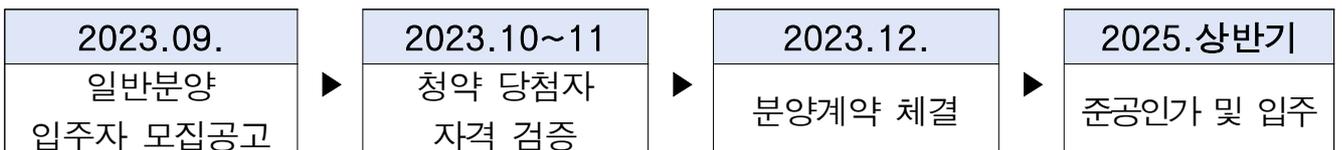
- 공정률(계획/실시) : 19.77% / 18.78%
- 주요 공사내용 : 지하주차장 및 지상 1~2층 골조공사 진행

## □ 향후계획

- 2023.09. : 일반분양 입주자 모집공고
  - 일반분양 개요

구분	타입					계
	59A	59B	84A	84B	84C	
세대수	41	22	27	23	8	121

- 분양가격은 관리처분계획(제29조)에 따라 감정평가(2개의 공인감정기관) 평균금액 기준으로 인근지역 아파트 거래시세 및 최근 분양사례 등을 종합하여 주민대표회의와 협의 중이며,
- 현재 분양 대행업체를 선정하여 사이버모델하우스 및 분양사무실 운영 준비 중에 있음
- 2023.12. : 일반분양 및 토지등소유자 분양계약 체결
- 2025.02 : 준공인가
- 2025.03 : 입주



# 10 서울창동도시재생리츠 사업 추진현황

개발금융처장 : 이태중 ☎3410-8568 민간개발금융부장 : 김진희 ☎8569 담당 : 하정민 ☎8574

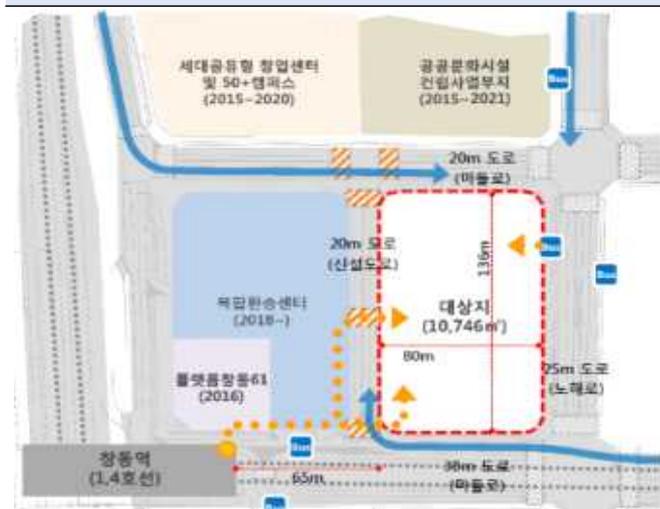
- 리츠방식으로 창동 도시재생활성화지역 창업문화산업단지 건설 및 서울 동북권 지역의 경제기반형 도시재생사업을 통해 강남북 균형발전 도모

## □ 사업개요

- 위 치: 서울시 도봉구 창동 1-28
- 사업시행자: (주)창동창업문화산업단지도시재생위탁관리부동산투자회사
  - (출자자) 주택도시기금(52.62%), 서울주택도시공사(47.26%), 서울투자운용(0.12%)
- 사업기간: 2018.12. ~ 2034.05.(개발기간 5년, 운영 11년 뒤 청산)
- 총사업비: 약 6,554억원(VAT포함)
  - 건설비 3,609억원 / 토지비 1,225억원 / 부대비 등 1,720억원
- 건축개요

구 분	내 용
건축규모	지하7층, 지상49층
면적	대지면적 10,746m <sup>2</sup> /연면적 143,533m <sup>2</sup> /건축면적 6,243m <sup>2</sup>
건폐율 / 용적률	58.10% (법정 60%) / 796.11% (법정 800%)
공사기간	2019.11. ~ 2023.07. (44개월)

위 치 도



건물전경



## □ 추진경위

- 2017.03. 창동·상계 도시재생 활성화 계획 고시
- 2017.09. 창동 도시개발구역 지정 및 개발계획 결정고시
- 2018.03. 국제현상설계 공모 (市 도시공간개선단)
- 2018.10. 기본설계 기술제안 사업자 선정 (대림산업 컨소시엄)
- 2019.11. 공사 착공
- 2023.07. 공사 준공 (사용승인: 도봉구청)

## □ 도입시설 및 운영 계획

- 준공 후 11년 간 운영 후 시설별 매각하여 리츠 청산

구 분	오 피 스	오 피 스 텔	판 매 시 설	공영주차장
규 모	46,209㎡	58,198㎡ (792실)	27,739㎡	11,387㎡ (267면)
운 영 방 식	책임임차 (11년 후 SH가 매입)	공공지원 민간임대주택	민간임대	기부채납 (서울시)
운 영 기 관	SH	리츠	리츠	도봉구 시설관리공단

※ 당초 사업계획 대비 임대주택 유형 등 변경(관할 자치구와 협의) 및 건축허가 변경 반영

## □ 향후 추진 계획

- 2023.08.01.~09.30. 오피스텔 입주 개시
- 2034.05. 매각 및 사업 청산

### Ⅲ. 주요 사업지구 현황

---

1. 위례 택지개발사업
2. 마곡 도시개발사업
3. 창동 도시개발사업
4. 문정 도시개발사업
5. 개포(구룡마을) 도시개발사업
6. 내곡 공공주택사업
7. 세곡2 공공주택사업
8. 향동 공공주택사업
9. 고덕강일 공공주택사업
10. 서초 성뒤마을 공공주택사업
11. 송파 창의혁신(성동구치소 이적지)개발사업
12. 강동 일반산업단지 조성 사업
13. 신내(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구

# 1 위례 택지개발사업

## 사업개요

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

※ 2022.12. 개발계획(20차) 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

## 2023년 추진계획

- 택지조성
  - 2023.12 : 택지 내 잔여공사 완료
- 사업준공
  - 2023.12 : 3-2단계 구간 부분준공

## 2 마곡 도시개발사업

### 사업개요

- 위 치 : 강서구 마곡동 일원
- 개발면적 : 3,668천㎡
- 주택건설 : 11,836호 (단독 15세대 포함)
- 사업기간 : 2007.12. ~ 2024.12.

### 토지이용 계획

구분	계	주거	상업	업무	산업시설	지원시설	공공 등
면적(㎡)	3,668천	595천	83천	305천	729천	83천	1,873천
비율	100%	16%	2%	9%	20%	2%	51%

### 주택건설 계획

구분		소계	분양	장기전세	임대
공동주택	세대	11,821세대	5,911세대	3,207세대	2,703세대
	비율	100%	50%	27%	23%

※ 단독주택 15호

※ 10-2단지(577호) 지장물(군부대)로 인하여 2023년 착공 예정

### 2023년 추진계획

- 도시계획
  - 2023.12 : 개발계획 및 실시계획 변경 승인
- 택지조성
  - 일부 기반시설 공사 진행 중
- 사업준공
  - 3공구 일부 공구 분할 및 준공 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㎡

#### 2023년 추진계획

- 도시개발사업
  - 2023.상반기 : 실시계획 변경(안) 검토 및 신청
  - 2023.하반기 : 관련기관 협의 및 실시계획 변경 인가
- ※ 복합환승센터 사업방식 결정 관련 실시계획 변경이 필요한 경우
- 창업 및 문화산업단지(씨드큐브 창동, 1지구): 준공 완료(2023.07월)
- 창동역 복합환승센터(2지구)
  - 2023.상반기 : 사업계획 검토
  - 2023.하반기 : 사업계획 수립

## 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

### 2023년 추진계획

- 3공구 사업준공 추진
- 「도시철도 8호선 문정역 연결통로 및 부대시설 이/신설공사」 준공 및 개통
- 「문정컬처밸리 활성화 실현방안 기본계획 수립용역」 시행

## 5 개포(구룡마을) 도시개발사업

### 사업개요

- 위 치 : 서울시 강남구 개포동 567-1번지 일원
- 개발면적 : 267,466.4㎡
- 주택건설 : 2,838세대(분양 1,731세대, 임대 1,107세대)
- 사업기간 : 2016.12. ~ 2025.12.

### 토지이용 계획

- 주택용지 : 119,280㎡(44.8%)
- 공공용지 : 147,222㎡(55.2%)
  - 도로 28,958㎡(10.7%), 공원녹지 89,681㎡(33.7%), 의료/연구 10,639㎡(4%) 등

### 주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)			비 고
	계	60㎡이하	85㎡이하	
계	2,838	2,098	740	
임 대	1,107	1,107	0	
분 양	1,731	991	740	

### 2023년 추진계획

- 개발계획 변경 검토
  - 실시계획 인가조건 이행방안 검토 및 관계기관 협의
- 보상
  - 보상계획 공고, 보상협의회 개최, 감정평가 및 보상협의 등

## 6 내곡 공공주택사업

### 사업개요

- 위 치 : 서초구 내곡동, 신원동, 원지동, 염곡동 일원
- 개발면적 : 811,616.1㎡
- 주택건설 : 4,630세대  
(단독 22호, 분양 2,470호, 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	

### 2023년 추진계획

- 지구계획 변경
  - 지구계획 변경 검토 및 관련기관 협의
  - 2023.12. : 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 4,108세대, 도시형생활주택 87세대, 단독주택 136대)
- 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	
분 양	1,246	491	755	※미포함
장기전세	990	694	296	도시형생활주택87호 민간분양 987호
국민임대	729	729	-	단독주택 136호
영구임대	156	156	-	

## 2023년 추진계획

- 도서관 용지 허용용도 및 경관녹지11 지구계획 변경 검토

## 8 | 향동 공공주택사업

### 사업개요

- 위 치 : 서울시 구로구 향동 일원
- 개발면적 : 662,438.3㎡
- 주택건설 : 5,132세대 - 공공 3,368세대, 민간 1,764세대  
(공공 : 분양1,316세대, 국민임대 1,181세대, 행복주택 871세대)
- 사업기간 : 2010.05. ~ 2024.09.

### 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%), 훼손지복구용지 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)

### 2023년 추진계획

- 지구계획변경(13차) 승인
- 3공구 사업 준공

## 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	-	-	

### 2023년 추진계획

- 지구계획 변경(생활대책자 민원을 고려한 상업시설용지 허용용도 변경 등)
- 고덕강일 3단지 사전예약
  - 1차 : 전용59㎡ 500세대 `22.12.30. 공고, 2차 : 검토 중
- 고덕강일 5단지(힐스테이트 리슈빌 강일) 809세대 입주

## 10 서초 성뒤마을 공공주택사업

### 사업개요

- 위 치 : 서울특별시 서초구 방배동 565-2
- 개발면적 : 133,004㎡
- 주택건설 : 821세대  
(공공분양 211, 행복주택 310, 민간분양 300)
- 사업기간 : 2017.09. ~ 2027.12.

### 토지이용 계획(안)

- 주택용지 : 54,239㎡(40.8%)
- 공공용지 : 64,863㎡(48.7%)
- 업무시설용지 : 13,902㎡(10.5%)

### 주택건설 계획

구분	평형별 세대수(전용기준)							비 고
	계	34㎡ (고령자)	34㎡	39㎡	59㎡	66㎡	85㎡	
계	821	22	188	100	367	72	72	
공공분양	211	-	-	27	184			
행복주택	310	22	188	73	27			
민간분양	300	-	-	-	156	72	72	

### 2023년 추진계획

- 단지조성
  - 종 상향 및 층수 완화 등을 위한 지구계획 변경 추진
  - 단지조성공사 실시설계 추진
- 보상
  - 수용재결금 지급 · 공탁, 자진이주 독려

# 11 송파 창의혁신(성동구치소 이적지) 개발사업

## 사업개요

- 위 치 : 서울특별시 송파구 가락동 162번지
- 개발면적 : 78,758.2 ㎡
- 주택건설 : 1,150세대
- 사업기간 : 2019.06. ~ 2027.12.

## 토지이용 계획

구분	계	주택 용지	업무 용지	공공시설용지				
				소계	도로	주민 센터	문화체 육시설	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	59㎡이하	84㎡이하	
계	1,150	550	600	
공공분양	1,050	450	600	
통합공공임대	100	100	-	

※ 주택건설사업계획 승인 과정에서 세대수가 일부 변경될 수 있음

## 2023년 추진계획

- 개발계획 및 기반시설 조성
  - 신규사업 행정절차(이사회, 시의회 의결) 이행 및 기반시설(도로) 조성공사 착공
- 주택건설
  - 신혼희망타운1,2 및 공동주택용지 설계,시공 입찰방식 결정 및 입찰공고

## 12 강동 일반산업단지(엔지니어링복합단지)조성 사업

### 사업개요

- 위 치 : 서울시 강동구 상일동 404번지 일원
- 개발면적 : 78,136㎡
- 사업기간 : 2020.11. ~ 2023.12.

### 토지이용 계획(안)

구분	계	산업 시설 용지	복합 시설 용지	지원 시설 용지	공공시설용지			기타 (변전소)	
					소계	도로	공원 녹지		주차장
면적 (㎡)	78,136	27,193	5,696	12,938	26,617	12,633	12,543	1,441	5,692
비율 (%)	100	34.8	7.3	16.6	34.0	16.2	16.0	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

### 2023년 추진계획

- 단지조성
  - 「강동일반산업단지 활성화를 위한 복합개발 기본구상 및 산업화 방안 수립 용역」 결과를 반영한 산업단지계획 변경 추진
  - 지구외 도시계획시설 (변경)결정 추진(하남시 구간 : 도로 6개소)
  - 단지조성공사 실시설계 및 공사 발주
- 보상
  - 미이전 지장물 소유자 대상 인도소송 진행

# 13 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구

## 사업개요

- 위 치 : 서울시 중랑구 신내동 122-3일원
- 개발면적 : 75,339.2㎡
- 주택건설 : 990세대(주택사업계획 변경 검토 중)
- 사업기간 : 2019.12. ~ 2026.12.

## 토지이용 계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
총계		75,339.2	100.0	
주택건설 용지	복합용지	51,683.0	68.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입체적범위 결정</li> <li>-도로/광장 : 18,417㎡</li> <li>(북부간선도로 6,498㎡, 광장 3,224㎡</li> <li>북부간선도로 및 광장 중복 8,695㎡)</li> <li>-공원 : 25,124㎡</li> </ul>
복합지원 시설용지	복합용지	8,991.0	11.9	
소계		14,665.2	19.5	
도로		4,636.2	6.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중복결정 : 광장 1,301㎡</li> <li>※ 지구 내 도로면적(중복결정 포함) : 22,608.2㎡</li> </ul>
광장		1,715.0	2.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>※ 지구 내 광장면적(중복결정 포함) : 16,932㎡</li> </ul>
기반시설 용지	공원	7,444.0	9.9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중복결정</li> <li>-주차장 : 762㎡(지구면적의 1.0%)</li> <li>(북부간선도로 1,636㎡, 광장 854㎡</li> <li>북부간선도로 및 광장 중복 1,143㎡)</li> <li>※지구 내 공원면적(중복입체적결정 포함) : 32,568㎡(지구면적의 43.2%)</li> </ul>
공공공지		802.0	1.1	
오수중계펌프장		68.0	0.1	

## 2023년 추진계획

- 개발계획
  - 지구계획 변경 검토
  - 주택건설사업계획 변경 검토

[사업대상 부지 규모 및 평형 변경에 따른 사업계획 변경 진행 중]
- 보상
  - 자진이주 독려