



주택공간위원회  
제324회 정례회

# 공사 주요 현안업무 보고

2024. 6.

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(종구 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 자본금

(2024. 5. 31. 기준)

- 수권자본금 : 8조원
- 납입자본금 : 7조 4,097억원 (현금출자 5조 4,892억원, 현물출자 1조 9,205억원)

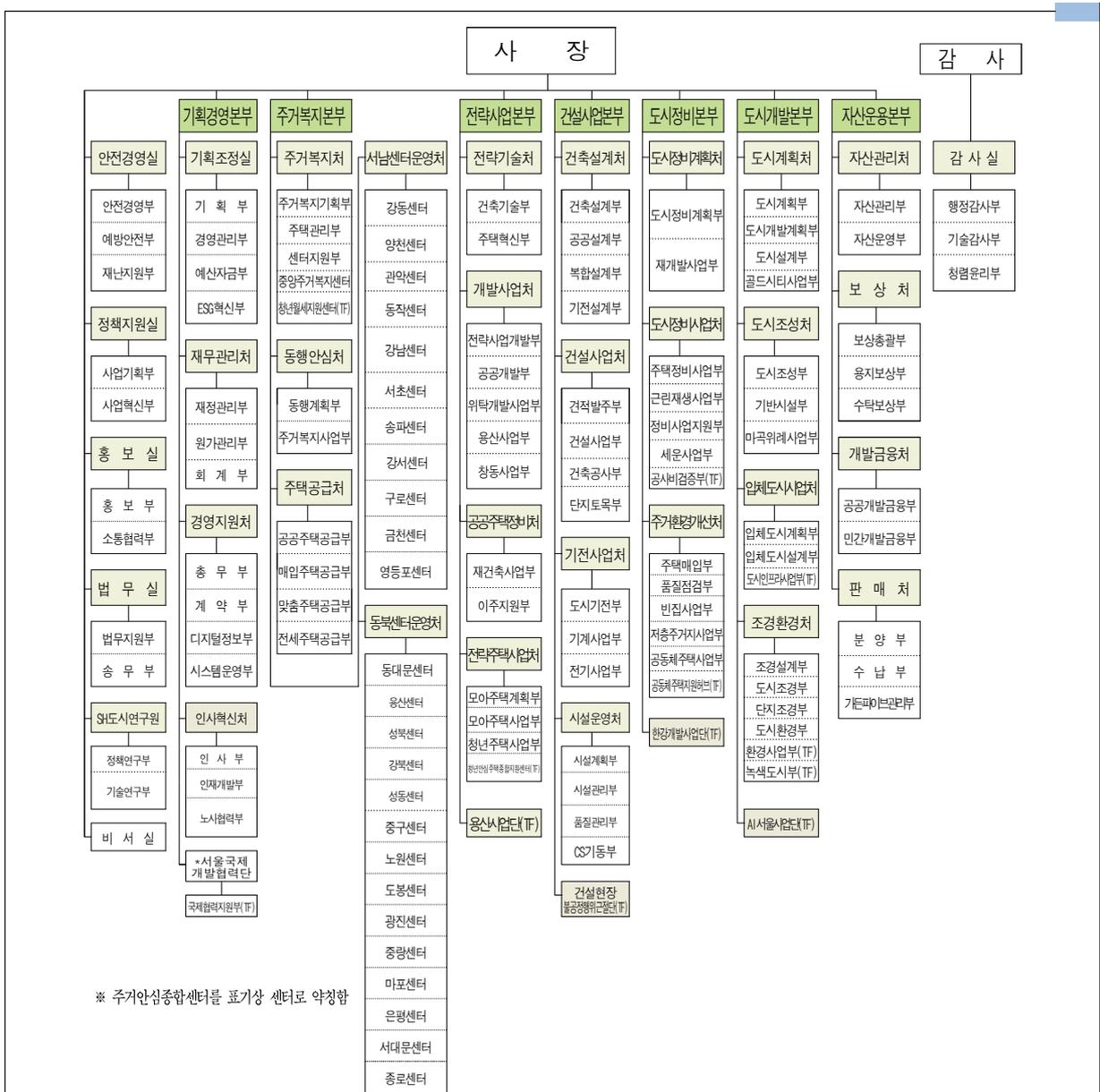
#### 5 인력현황 : 1,386명(정원) / 1,366명(현원) (-20명)

(2024. 5. 31. 기준)

정원/현원	입원	1급	2급	3~6급 외	전문직	주거복지직
1,386/1,366 (-20)	5/5 (0)	20/25 (5)	69/72 (3)	813/795 (-18)	58/54 (-4)	421/415 (-6)

- ※ 정원외 정수 (106명/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), 성뒤마을(2,000억), 강동산업단지(900억) 공모사채 발행 · 성뒤마을 관련 3,000억 은행차입금 감소 · 세운4 관련 1,000억 중장기할인어음 감소 · 성뒤마을(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)

구분	2024(A)	2023(B)	증감(A-B)	편성차트
계	45,834	55,744	△9,909	
영업수익	13,880	13,294	586	
영업외수익	484	782	△298	
자산처분	511	603	△92	
부채수입	23,426	18,929	4,497	
자본금(출자)	1,906	3,231	△1,325	
자본잉여금(국고)	3,340	5,324	△1,984	
유보자금 등	2,287	13,581	△11,294	

### □ 지출예산

(단위 : 억원)

구분	2024(A)	2023(B)	증감(A-B)	편성차트
계	45,834	55,744	△9,909	
토지개발 및 주택분양사업	11,131	6,898	4,233	
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	11,747	20,653	△8,906	
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

**미션** “천만시민과 함께 주거안정과 주거복지에 기여”

**비전** 집 걱정 없는 **고품격 도시 건설**

<b>5대 경영 목표</b>	<b>서울형 주거복지 실현</b>	<b>고품격 도시 조성 선도</b>	<b>고품질 백년주택 건설 선도</b>	<b>ESG·열린경영 실천</b>	<b>백년기업 기반 구축</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>25개 주거안심 종합센터구축</li> <li>공공주택 2만호/년공급</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>거점지역개발 10개추진</li> <li>부동산금융사업 혁신</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>'서울형건축비 기준 수립</li> <li>노후 임대주택 재정비(34개 단지)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESG경영 활성화 및 확산</li> <li>고객만족도 최고 등급지향</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>경영평가 상위등급(20%) 달성</li> <li>지방공기업 관련 제도개선</li> </ul>
<b>KPI</b>	서울형 주거복지체계 구축 및 실행	전략거점 개발사업 활성화	서울형 건축비 기준 등 주택품질혁신	ESG경영 실천을 위한 기반 구축	중장기 재무 건전성 확보
<b>20대 전략 과제</b>	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 시설관리 체계화·효율화	보상·판매 및 부동산 운영사업 강화	미래 건축기술 선도	시민 만족도 제고	불합리한 제도 개선
<b>58개 실행 과제</b>	12개 과제	12개 과제	10개 과제	11개 과제	13개 과제

### Ⅲ. 공사 주요 현안업무

---

1. ESG 경영 추진
2. 환경경영계획 및 온실가스 감축 로드맵 수립
3. 임차인대표회의 구성 활성화 지원
4. 「SH 품질점검단」 운영 및 골조품질 확인제 도입
5. 서울 지방상생을 위한 순환도시조성사업(골드시티) 추진
6. 그레이트 한강 프로젝트 추진
7. 양육친화형 청년안심주택 건축 기준 마련
8. 선도 재정비사업 단계별 이주대책 시행
9. 재정비 선도사업(하계5단지) 사업계획승인 추진
10. 관악문화플라자 및 공공주택 복합화사업 추진
11. 혁신파크 건축물 철거 및 임시 휴게공간 조성
12. 장위8구역 공공재개발사업 추진

# 1 ESG 경영 추진

기획조정실장 : 신동국 ☎3410-7011 ESG혁신부장 : 김윤지 ☎7058 담당 : 조경태 ☎7063

- 우리공사의 지속가능한 경영 추진을 위해 ESG경영 전략체계를 구축하고 이를 실천하고자 **2024년도 ESG경영 추진계획을 수립함**

## □ 추진개요

- 공사 중장기 전략과 연계된 SH ESG 경영 전략체계 마련
- ESG경영 중장기 전략체계(2024~2028)
  - 비 전 : “품격있는 도시조성에 ESG 가치를 더하는 SH”

	Environmental	Social	Governance			
목표	온실가스감축 목표 100%달성 제로에너지 주택 공급 목표 100% 달성	중대재해 Zero 인권경영우수등급	부정부패 Zero 정보공개 종합평가 우수			
전략방향	환경친화적 경영으로 고품질 주거생태계 조성	지속가능한 도시 조성으로 시민의 삶의 질 향상	투명·열린 경영으로 시민 신뢰 제고			
중점요소 + 전략과제	환경 경영	친환경경영 활성화	안전	재난·재해로부터 안전한 주거 환경 조성	윤리·투명 경영	윤리경영으로 공정·투명한 경영체계 확립
	환경보전	에너지·자원의 효율적 사용으로 환경보전 강화	인권· 인적자원	사람 중심의 지속가능한 기관 운영	지속가능 경영인프라	ESG 경영활성화 및 외부로의 확산
	친환경 전환	제로에너지 주거공간 조성으로 녹색도시 선도	주거복지· 상생협력	서울형 주거복지서비스 및 상생협력 확대	소통·참여	이해관계자 소통 다각화로 시민접근성 강화

## □ 추진성과

- SH ESG 중장기 전략체계 고도화(2024.04.)
  - E(환경) : 환경경영의 기반마련(2023)이후 실천적 메시지로 변경
    - \* 친환경경영 기반 조성 → 친환경경영 활성화
  - S(사회) : 안전영역 구체화 및 주거복지 상생협력 강조
    - \* 시민과 근로자 → 재난·재해, 동반성장 → 상생협력
  - G(지배구조) : ESG 경영 활성화 및 외부확산 강조
    - \* 정립 및 내재화 → 활성화 및 외부로의 확산
- 전사적 ESG 실천과제 공모 및 추진부서 확정(2024.04.)
  - E(9개),S(10개),G(9개) 분야별 최종 28개 세부 추진과제 및 추진부서 확정

- 2024년 제1회 ESG경영위원회 개최(2024.05.)
  - 2023년 지속가능경영보고서 발간관련 자문 및 의견수렴
  - 2024년 ESG경영 추진계획 및 인권경영 추진계획 심의
- 임직원 내재화 캠페인 개최(2024.05.)
  - 전 임직원이 함께 ESG경영을 실천하는 내재화 행사진행
  - 임원, 노동이사, 중견사원, 신입사원이 한 팀이 되어 25km를 걸으며, ESG경영에 대한 가치를 알리는 동시에 세계의 가난한 사람들을 위해 기부하는 행사 참여
  - 직원들의 행사참여를 독려하기 위해 온라인 응원 캠페인 및 기부펀딩 행사, ESG실천 인증 챌린지, 친환경 에코 카페 등을 동시진행
- ESG 경영 성과 공시를 위한 지속가능경영보고서 발간 추진 중(2024.01~.06.)

임직원 내재화 캠페인	지속가능경영보고서																																																												
	<p><b>Contents</b></p> <table border="0"> <tr> <td><b>Intro</b></td> <td><b>ESG System</b></td> <td><b>Sustainable Housing Expert</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CEO Message 05</td> <td>ESG경영추진체계 및 현황 13</td> <td>주거안정률 위한 주택금융 확보 20</td> <td></td> </tr> <tr> <td>서울주택도시공사 소개 06</td> <td>역세권까지 판매처 소통 14</td> <td>시민이 부양 가능한 주택 공급 22</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SH Mission &amp; Vision 08</td> <td>이중중점성 평가 16</td> <td>안정하고 생활할 수 있는 주거공간 조성 23</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Business Overview 09</td> <td>ESG Highlight 18</td> <td>주거취약계층 삶의 보호 25</td> <td></td> </tr> </table> <p><b>ESG Performance</b></p> <table border="0"> <tr> <td><b>Environmental</b></td> <td><b>Social</b></td> <td><b>Governance</b></td> <td><b>Appendix</b></td> </tr> <tr> <td>탄소중립 실현을 위한 대응방안 수립 29</td> <td>사명감/역대급 보안전언언어 26</td> <td>공시 활용을 위한 이해관계자 관리구분 59</td> <td>ESG Data 65</td> </tr> <tr> <td>환경영향 저감 및 생물다양성 증진 35</td> <td>재난(천문) 보호 및 기후변화 대응 47</td> <td>지속가능성 가치 창출 및 경영연계 60</td> <td>GRI Index 75</td> </tr> <tr> <td></td> <td>공정경쟁 유도와 혁신성장 48</td> <td>이해관계자 대응 및 전문성 강화 61</td> <td>SASB Index 80</td> </tr> <tr> <td></td> <td>일자리창출 강화 49</td> <td>윤리경영 강화 62</td> <td>TCFD Index 81</td> </tr> <tr> <td></td> <td>인종/성별/이성애/고도노 50</td> <td></td> <td>UN SDGs &amp; WINGC 82</td> </tr> <tr> <td></td> <td>직원 경력적 경력개발 조성 51</td> <td></td> <td>채사 공문서작성 83</td> </tr> <tr> <td></td> <td>다양성 및 포용성 확대 52</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>합의사 휴먼리딩 활동 강화 53</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>지역성생 및 사회공헌 54</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	<b>Intro</b>	<b>ESG System</b>	<b>Sustainable Housing Expert</b>		CEO Message 05	ESG경영추진체계 및 현황 13	주거안정률 위한 주택금융 확보 20		서울주택도시공사 소개 06	역세권까지 판매처 소통 14	시민이 부양 가능한 주택 공급 22		SH Mission & Vision 08	이중중점성 평가 16	안정하고 생활할 수 있는 주거공간 조성 23		Business Overview 09	ESG Highlight 18	주거취약계층 삶의 보호 25		<b>Environmental</b>	<b>Social</b>	<b>Governance</b>	<b>Appendix</b>	탄소중립 실현을 위한 대응방안 수립 29	사명감/역대급 보안전언언어 26	공시 활용을 위한 이해관계자 관리구분 59	ESG Data 65	환경영향 저감 및 생물다양성 증진 35	재난(천문) 보호 및 기후변화 대응 47	지속가능성 가치 창출 및 경영연계 60	GRI Index 75		공정경쟁 유도와 혁신성장 48	이해관계자 대응 및 전문성 강화 61	SASB Index 80		일자리창출 강화 49	윤리경영 강화 62	TCFD Index 81		인종/성별/이성애/고도노 50		UN SDGs & WINGC 82		직원 경력적 경력개발 조성 51		채사 공문서작성 83		다양성 및 포용성 확대 52				합의사 휴먼리딩 활동 강화 53				지역성생 및 사회공헌 54		
<b>Intro</b>	<b>ESG System</b>	<b>Sustainable Housing Expert</b>																																																											
CEO Message 05	ESG경영추진체계 및 현황 13	주거안정률 위한 주택금융 확보 20																																																											
서울주택도시공사 소개 06	역세권까지 판매처 소통 14	시민이 부양 가능한 주택 공급 22																																																											
SH Mission & Vision 08	이중중점성 평가 16	안정하고 생활할 수 있는 주거공간 조성 23																																																											
Business Overview 09	ESG Highlight 18	주거취약계층 삶의 보호 25																																																											
<b>Environmental</b>	<b>Social</b>	<b>Governance</b>	<b>Appendix</b>																																																										
탄소중립 실현을 위한 대응방안 수립 29	사명감/역대급 보안전언언어 26	공시 활용을 위한 이해관계자 관리구분 59	ESG Data 65																																																										
환경영향 저감 및 생물다양성 증진 35	재난(천문) 보호 및 기후변화 대응 47	지속가능성 가치 창출 및 경영연계 60	GRI Index 75																																																										
	공정경쟁 유도와 혁신성장 48	이해관계자 대응 및 전문성 강화 61	SASB Index 80																																																										
	일자리창출 강화 49	윤리경영 강화 62	TCFD Index 81																																																										
	인종/성별/이성애/고도노 50		UN SDGs & WINGC 82																																																										
	직원 경력적 경력개발 조성 51		채사 공문서작성 83																																																										
	다양성 및 포용성 확대 52																																																												
	합의사 휴먼리딩 활동 강화 53																																																												
	지역성생 및 사회공헌 54																																																												

## □ 추진계획

- 2024년도 ESG 실행과제 추진 실적 점검(분기별)
- 전직원 대상 ESG 교육실시 및 ESG경영 내재화 캠페인 개최
- 지속가능경영보고서 발간에 따른 홍보 및 소통공유회 실시
- 대외적인 ESG 네트워크 강화(\*유엔글로벌콤팩트 멘토링 참석 등)

## 2 환경경영계획 및 온실가스 감축 로드맵 수립

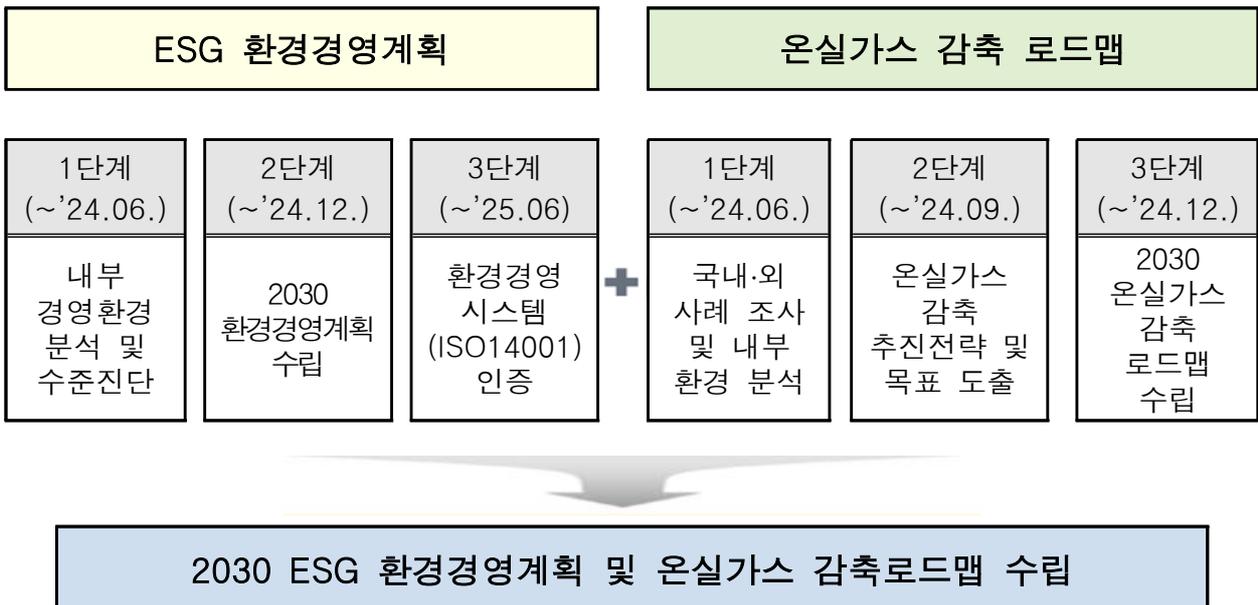
조경환경처장 : 조상권 ☎3410-7739 녹색도시부장(TF) : 민주현 ☎7740 담당 : 김지현 ☎7742

- 정부 및 서울시의 탄소중립 대응정책에 따라 우리공사 2030 ESG 환경경영계획 및 단계별 온실가스 감축 로드맵을 수립하고 ISO 14001(환경경영시스템) 인증 도입

### □ 추진배경

- (법 제정) 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 제정 (2021.09)
  - 제26조(공공부문 온실가스 목표관리)에 따라 우리공사는 온실가스 목표관리 대상기관임
- (기본계획 수립) 2030년 온실가스 감축목표 달성을 위한 “제1차 국가 탄소중립 녹색성장 기본계획” 수립 (2023.04)
- (서울시) 탄소중립 기본계획 발표 (2024.04)

### □ 추진방향



## □ 추진경위

- 2023.11 : 2030 환경경영계획 및 온실가스 감축 로드맵 수립 발주
- 2024.01 : 과업착수
- 2024.05 : 온실가스 조직경계 설정 완료 및 Scope 1,2,3 배출량 산정 중

## □ 추진계획

- 2024.06 : 온실가스 배출량 목록체계(인벤토리) 구축  
※ 인벤토리 : 연도별·시설단위별 직, 간접 온실가스 배출량 목록 및 산정틀
- 2024.하반기 : 제3자 검증 시행 및 온실가스 감축방안 수립
- 2025.01 : 2030 환경경영계획 및 온실가스 감축 로드맵 수립 완료
- 2025.상반기 : ISO14001(환경경영시스템) 인증 도입



## □ 기대효과

- 우리공사의 2030 목표 중기 온실가스 감축 로드맵 수립을 통하여 연도별 정확한 온실가스 배출량 산정 및 체계적 관리
- 국가 온실가스 종합관리시스템(NGMS)에 검증된 온실가스 배출량 및 감축량 보고
- 실효적이고 체계적인 감축시나리오 바탕으로 감축목표 및 방안 수립
- 국가 및 서울시 탄소중립 정책에 체계적 대응
- 기후변화 대응 관련 내용 반영하여 ESG 지속가능경영보고서 공시

### 3 임차인대표회의 구성 활성화 지원

주거복지처장 : 남상국 ☎3410-7240 주택관리부장: 양일병 ☎7255 담당 : 이성호 ☎7256

- 입주민설명회 개최, 역량강화 교육, 법률지원 및 법령개정 건의 등을 통해 임차인대표회의 구성 지원 및 임차인 권익 보호

#### □ 개요

- 임차인 대표회의 구성 현황

(2023년 12월 기준)

구분	구성 의무단지	구성 단지수	구성 비율
합계	363	213	58.8%
혼합단지	180	79	43.9%
임대전용	183	134	73.6%

- 구성률 저조 사유

- (역할한계) 현행 법령상 입주자대표회의와 달리 주택관리 관련 의결권이 없고, 임대사업자와의 협의권만 있어 역할에 한계
- (법적미비) 임차인대표회의는 민간임대주택에 관한 특별법상 구성의무만 있고 신고·벌칙조항이 없어 구성에 소극적
- (주민불신) 소수의 과거 임차인대표의 업체선정에 부당개입, 잡수입 전횡 등으로 인하여 일부 입주민의 임차인대표회의 구성 반대

#### □ 추진현황

구분	추진방안	사업내용
단기 과제	미구성단지 법률전문가 투입	▶ 법률지원단(법무법인+외부전문가) 구성하여 단지별 맞춤지원
	미구성단지 대상 교육 및 홍보	▶ 미구성단지 임차인 대상 교육 : 연 4회 - 센터별 분기별로 1개이상 단지 선정하여 임차인 교육시행 ▶ 임차인대표회의 구성 홍보 추진 - SH공사 홍보매체 활용하여 홍보 추진

구분	추진방안	사업내용
	직원·관리주체 교육	▶ 임차인대표회의 구성지원 역량 강화교육 실시 : 연2회
장기 과제 (제도 개선)	선거관리위원회 구성 운영 근거 마련	▶ 임차인대표회의 구성을 위해 선거관리위원회 구성이 선행되어야 하는 바, 선거관리위원회 구성·운영에 대한 법적 근거 마련 필요
	혼합주택 단지대표회의 구성	▶ 입주자대표회의, 임대사업자, 임차인대표회의를 구성원으로 하는 '혼합주택단지대표회의(가칭)'을 구성, 혼합단지 관리에 관한 사항을 공동으로 결정할 수 있도록 권한 부여

## □ 향후 계획

### ○ 법령 개정 지속 건의(공사 → 국토교통부)

- 임차인대표회의 구성 및 권익 보호를 위해 관련 법령 개정 건의  
(총 3회, 2023.05.02./ 2024.01.26./ 2024.04.29.)
- 주요내용
  - 임차인 대표 선출을 위한 선거관리위원회 구성·운영 근거 규정 신설
  - 해당 소재지 관할 구·시·군 관할 선거관리위원회에 선거 관리의 위임 또는 지원 요청 규정 신설
  - 혼합주택단지 증가 및 지속적 갈등 발생 해소를 위한 '혼합주택단지대표회의' 필요성 제시 및 공동 결정 사항 규정 신설위임 또는 지원 요청 규정

# 4

## 「SH 품질점검단」 운영 및 골조품질 확인제 도입

전략기술처장: 이원철 ☎3410-7802 / 주택혁신부장: 황의택☎7750 / 담당 : 김동영 ☎7751 , 이광근 ☎7755

- 우리공사에서 시행하는 건설공사의 품질향상 및 하자발생 최소화를 위해 「SH 품질점검단」 상시 운영 및 「골조품질 확인제」 도입
- 품질우수 현장에 대한 우대방안 마련과 부실업체 및 기술인에 대한 제재강화를 통해 견실한 건설공사 시공관리 도모

### □ 추진배경

- LH 검단 아파트 지하주차장 붕괴사고 등 사회적 이슈에 따른 대응방안 모색
- 고품질 백년주택 건설을 위한 건설 전 과정의 품질 점검 및 확인 필요
- 부실업체 및 기술인 제재에 대한 실효성 미미

### □ 추진 방안

- 품질점검단 운영 (2024.04. ~ 시행중)
  - 점검 대상 : 우리공사가 건설하는 주요 건설공사(2024년 기준 14개 건설현장)
  - 점검 항목 : 현장 점검, 자재/공장 검수, 품질계획서 등 서류 검토
  - 점검 시기 : 분기별 1회 점검 (2월, 5월, 8월, 11월)
  - 점검단 구성 및 인원 : 공종별 외부전문가 및 내부 직원(현장별 총 5~7인)
- 골조품질 확인제 및 점수 도입 (비파괴 검사 시행)
  - 검사 대상 : 건설기술진흥법에 따른 건축물에 대한 정기안전점검 대상인 사업
  - 검사 주체 : 해당공사의 정기안전점검 업체
  - 검사 시점 : 골조공사단계, 공정률 40% 시점
  - 검사 방법 : 전문가 현장 조사 후 비파괴 검사 실시 (공사감독 등 입회)

콘크리트 강도 측정	철근탐사
	
주요구조부 반발경도 측정(슈미트해머)	철근 배근 확인(철근탐사장비 활용)

- 검사 부위 : 주요구조부(코어, 기둥, 내력벽) 위주로 공사감독과 협의 후 검사 위치 확정
- 골조품질 점검 점수 도입 (비파괴 검사결과에 따른 정량평가, 최대 5점 감점)
  - 시공 및 건설사업관리용역 평가\* 시 골조품질점수 반영(내부 평가 기준 개정 예정)
  - \* 공공기관 입찰 시 시공 및 건설사업관리용역 평가 점수에 활용

## □ 점검결과에 따른 제재/우대 방안

- 품질점검 우수 우대방안 : 품질우수 통지서 발부 또는 시장 표창 수여 검토
  - 품질우수통지서 발부 시 경고 누적건수 1회 경감
- 품질점검 또는 골조품질 미흡 시 제재방안 : 주의장 또는 경고장 발부
  - 우리공사 계약특수조건에 따라 주의/경고 누적 시 입찰참가자격 제한 (6개월~1년)

경고 누적건수	3회	4회	5회 이상
입찰참가자격 제한	6개월	8개월	12개월

- 업체(건설사업자 및 건설사업관리용역사업자)과 소속기술인을 모두 제재하는 양벌규정 적용
- 골조품질 미흡으로 인한 경고장 발부 시 '기술인 교체' 요청
- 중대한 부실 발생 시 벌점 부과

## □ 기대 효과

- 품질점검을 통한 부실시공 근절 및 주택품질 향상
- 입주자 만족도 향상 및 고품질 백년주택 품질혁신 기여
- 입찰 참여기회 차단 등 불이익을 통해 견실한 건설공사 관리 기대

## □ 향후 계획

- 2024.05. : 2분기 품질점검 시행
  - 총 7개 현장 점검 완료
- 2024.07. : 골조품질 확인제 시행
  - 시공 및 건설사업관리용역 평가 기준 개정 후 골조품질 확인 점수 도입

## 5 서울-지방상생을 위한 순환도시조성사업(골드시티) 추진

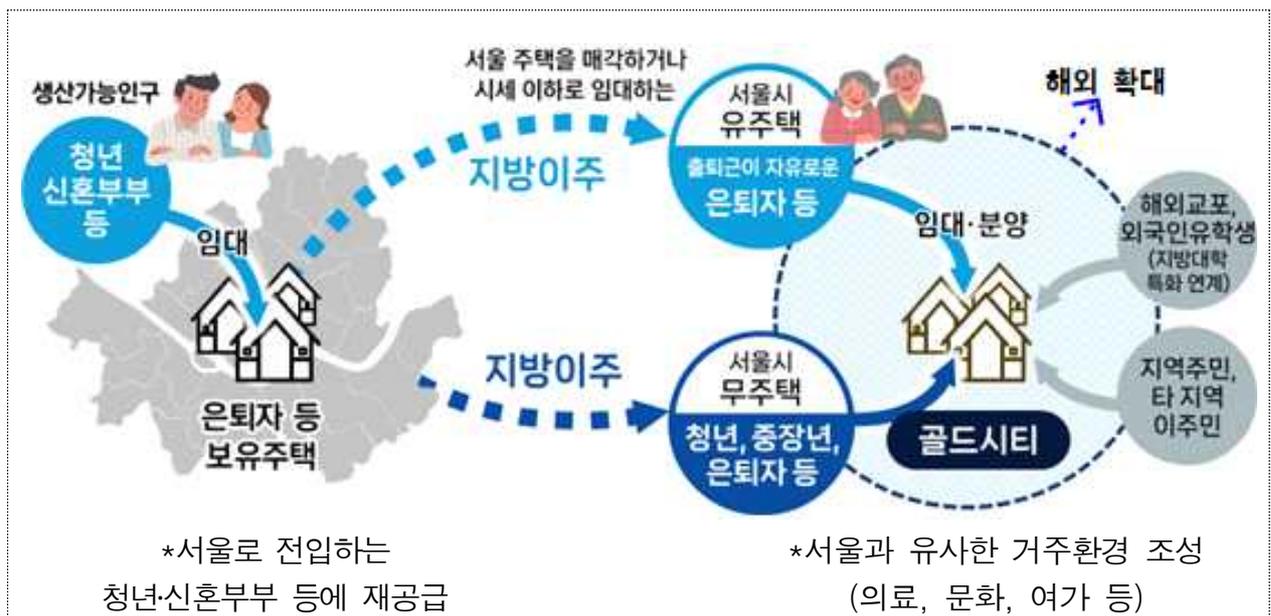
도시계획처장 : 남시명 ☎3410-7576 골드시티사업부장 : 이철승 ☎8576 담당 : 김경태 ☎8577  
 SH도시연구원장 : 손오성 ☎3410-8500 기술연구부장 : 이영민 ☎8509 담당 : 성진욱 ☎8521  
 정책지원실장 : 김병연 ☎3410-7705 사업기획부장 : 김주일 ☎7706 담당 : 김한나 ☎7711

- 초고령사회와 지방 소멸 위기에 대응하여 여유로운 인생2막을 위해 **지방 이주를 희망하는 은퇴자, 유학생 등 서울시민을 대상으로 골드시티 사업 추진**

### □ 골드시티 개요

- 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, 저출산) 문제를 동시 해소하는 서울-지방 상생형 순환도시조성사업

※ 이주자는 서울 보유 주택을 SH(또는 리츠)에 유동화 또는 임대하고 주택 연금을 활용하여 노후자금을 추가 확보, 골드시티 우선 입주



## □ 추진실적

- 2023.11.08. : 서울시-강원도-삼척시-SH-강원개발공사 업무협약 체결
- 2023.11. ~ : 골드시티 시범사업(삼척) 추진 및 타 지자체 협의
  - 2024.01.22. 삼척 시범사업 실무협의체 구성
  - 2024.02.16. 삼척 골드시티 시범사업 개략기본구상 용역 착수
  - 2024.03.04. 골드시티사업부 신설
    - ※ 시범사업 추진 및 기타 골드시티 사업 추진 희망 타 지자체 대응
  - 2024.04. 골드시티 정책 사업에 대한 인식조사 실시 (1,500명 대상)
    - ※ 서울시민 58.5%, 골드시티 이주 의향... 주거비용 저렴 기대
    - 이주 시 60세 이상 자가 보유자 36.5%는 ‘서울주택 팔고 가겠다.’

### ※ 삼척 골드시티 시범사업 개요

- 위치/면적 : 강원특별자치도 삼척시 ○○동 일원 약 50만㎡
- 개발방식 : 도시개발사업 (삼척시, SH공사 사업시행)
- 주요시설 : 스마트팜, 의료·양로, 테마거리, 실버타운, 아파트, 타운하우스 등
  - \* 해당 법령에 따라 부동산 투기 방지 등을 위해 구체적인 사업구역 비공개

## □ 추진계획

- 2024.06.~ : 골드시티 시범사업(삼척) 활성화를 위한 사업화전략 수립  
골드시티 대상지 선정기준 및 확대 추진방안 마련  
골드시티 입주자 선정기준 마련
- 2024년 하반기 : 사업 활성화를 위한 법·제도 개선 및 삼척 시범사업  
도시개발구역지정 신청

## 6 그레이트 한강 프로젝트 추진

한강개발사업단장 : 이석중 ☎3410-8588 한강기획부장 : 지유택 ☎8589 담당 : 권준희 ☎8590  
한강개발부장 : 조의상 ☎8585 담당 : 김유수 ☎8596

### 【대관람차 조성사업】

#### □ 사업개요

- 위 치 : 마포구 상암동 평화의 공원 일대
- 사업규모 : 높이 216m (대관람차 180m)
- 총사업비 : 약 10,871억 원



#### □ 추진경위

- 2023.09.27. : 공동사업제안자 공모 시행
- 2023.10.11. : 공모사업 현장설명회 개최
- 2023.11.28. : 공동사업제안자 선정위원회 개최
- 2023.11.29. : 서울시에 최초제안서 제출
- 2023.12.18. : 민간제안사업 사전검토 의뢰(서울연구원 공공투자관리센터)
- 2024.02.29. : 적격성 조사 요청(PIMAC)

#### □ 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 리버버스 사업]

## □ 사업개요

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



## □ 추진경위

- 2023.10.13. : 한강 리버버스 사업 참여 검토 요청(市→SH)
- 2023.11.14. : 한강 리버버스 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. : 한강 리버버스 출자안 이사회 원안결
- 2024.02.29. : 출자동의안 시의회 가결
- 2024.04.05. : 기업결합신고 심사완료(공정거래위원회)
- 2024.04.11. : 한강 리버버스 착공식 개최(통영)

## □ 추진계획

- 2024.06. : 회사설립 및 법인등기(예정)
- 2024.10. : 리버버스 운항 개시(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 1,200억 원(추정)



### □ 추진경위

- 2023.09.07. : 수상관광호텔 건립 입지관련 용역 시행
  - 기초시장조사용역(2023.09.~10.) 및 기본구상수립용역(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.)

### □ 추진계획

- 2024.06 ~ 09. : 사업타당성 및 출자타당성 검토 완료
- 2024.10 ~ 11. : 투자심사
- 2024.12. : 이사회 의결 및 시의회 의결

## 7

## 양육친화형 청년안심주택 건축 기준 마련

전략주택사업처장 : 정병석 ☎6940-8875 청년주택사업부장 : 양선경 ☎8876 담당 : 서혜진 ☎8877

- 서울시 「저출생 대응 신혼부부 주택 확대 방안」 발표에 따라 시책 사업 수행을 위하여, 「양육친화형 청년안심주택 건축기준」을 마련하여, 청년·신혼부부 계층의 주거 사다리를 구축하고자 함

## □ 사업 현황

- 청년안심주택 사업 실적

(단위: 호)

구분		인허가 실적	공급 실적
사업지수		140건	51건
세대수	청년	32,921 (70%)	12,129 (72%)
	신혼부부	14,418 (30%)	4,696 (28%)
	계	47,339 (100%)	16,825 (100%)

- 청년안심주택의 신혼부부 세대 비율은 30% 수준으로, 신혼부부 주택 공급량이 부족

## □ 추진 배경

- 청년안심주택 입주자 만족도 조사 결과 (2022.12.)

- 전용공간 면적, 임대료 수준, 실내 마감 수준등의 항목에서 청년계층 대비 신혼부부 계층의 만족도가 전반적으로 저조
- 청년안심주택의 커뮤니티 시설은 세탁실, 스터디룸, 운동시설, 북카페등 청년계층을 위한 공간으로 구성되어, 신혼부부 계층에 특화된 커뮤니티 시설은 미비

- 신혼부부 입주세대 현황

(2023.11.기준)

신혼부부 세대수 [A+B]	유자녀 세대수 [A]	무자녀 세대수 [B]	비고
4,396호 (100%)	255호 (6%)	4,141호 (94%)	2022년 서울시 신혼부부 무자녀세대 비율(혼인5년이내) : 50%

- 청년안심주택의 신혼부부 세대중 무자녀 세대수 비율은 94%로, 현재 청년 안심주택 평형기준은 무자녀 신혼부부가 생활하기는 적합하지만, 장기적으로 자녀를 양육할 수 있는 생활 환경 조성이 요구되고 있음
- 청년안심주택 2인 이상 세대기준 : 전용면적 40㎡이상(방 2개 이상 권장)

## □ 추진방향

### ○ 「양육친화형 청년안심주택 건축기준」 수립 추진

- 양육친화적 평면 기준 마련
  - 현재 2인 이상 세대 기준은 전용면적 40㎡이상(방 2개 이상 권장)이나, 신혼 부부유형의 전용 면적 기준을 세분화하여 자녀양육이 가능한 면적기준 도입 (전용면적 확대) 검토
  - 신혼부부 특성과 세대원 구성 변화를 반영하여 알파룸 · 자녀방 등 다양한 구조의 표준 평면 마련
- 마감자재 및 빌트인 가전 설치 기준 마련
  - 마감자재 고급화 및 빌트인 가전 설치 항목 · 사양 검토
- 맞춤형 육아 시설 설치 도입 검토
  - 커뮤니티시설의 공동 육아 나눔터, 서울형 키즈카페 등 맞춤형 육아 시설 설치 도입 검토

## □ 추진계획 (안)

- 2024.06. : 추진 방향 설정
- 2024.09. : 양육친화형 청년안심주택 건축기준 마련
- 2024.10. : 시범적용 및 개선사항 발굴
- 2025 이후 : 전면 적용 추진

## 8 선도 재정비사업(상계마을·하계5) 단계별 이주대책 시행

공공주택정비처장 : 이동구 ☎6940-8864 이주지원부장 : 임치선 ☎8884 담당 : 서지은 ☎8885

- 노후공공임대 재정비 시범사업인 상계마을·하계5단지에 대한 단계별 이주대책 지원을 통하여 입주민의 불편 최소화 및 원활한 사업추진 도모

### □ 선도 재정비사업 현황

구 분	하계5단지	상계마을단지
위 치	서울특별시 노원구 하계동 272	서울특별시 노원구 상계동 771-3
사업면적	28,785.3㎡	7,878.3㎡
현 황	영구임대단지 (전용33㎡, 640세대, '89준공)	영구임대단지 (전용33㎡, 170세대, '88준공)
건축규모	지하4층~지상49층(용적률 443%)	지하2층~지상20층(용적률 326%)
공급계획	공공주택 1,336세대 (통합공공임대 640, 장기전세 200, 토지임대부 분양 150, 일반분양 346)	공공주택 363세대 (통합공공임대 170, 장기전세 12, 토지임대부 18, 공공분양 163)
사업기간	2024.12. ~ 2029.10.	2024.12. ~ 2028.09.
2024년 추진계획	- (2분기) 시의회보고 - (4분기) 사업계획 승인 신청	- (1분기) 시의회보고 - (3분기) 통합심의 - (4분기) 사업계획 승인 신청

### □ 임시 이주대상자 현황

합계	주거임차인			상가임차인		
	소계	하계5	상계마을	소계	하계5	상계마을
소계	692	555	137	10	9	1
수급자등	296	226	70	-		
일반	396	329	67			

※ 공급호수 : 상계마을 170호, 하계5 640호(표는 입주호수 기준임)

## □ 단계별 이주대책 지원 계획

- 이주 준비단계에서부터 임시이주 및 재입주시까지 입주민들의 불편이 최소화될 수 있도록 단계별 촘촘한 이주대책 지원



## ○ 이주에 따른 주민 소통 계획

- 이주 설문조사(2024.06) : 이주주택 선호도 및 이주시 필요 서비스 조사
- 주민설명회(2024.08) : 이주 지원 방안 및 이주 일정 등 안내
- 입주민 간담회(분기) : 분기별 '찾아가는 주민소통 간담회' 운영

## ○ 이주코디네이터 운영

- 이주 전문기관 선정(경쟁입찰)을 통한 이주 만족도 및 효율성 제고



## □ 이주주택 확보

- ① 인근 임대주택 공가, ② 매입임대 신규 매입, ③ 전세임대 활용

☞ 이주주택 적합성 검토 후 이주호수(692호) 초과 확보(예정)

적합성 기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>① (거리) 기존 단지 5~7km 이내 노원구 및 인접지역</li> <li>② (규모) 집단이주를 위한 중규모(50세대) 이상 단지 위주</li> <li>③ (면적) 기존 면적과 유사하거나 더 넓은 전용면적 30~50㎡</li> <li>④ (기타) 승강기 설치, 교통편의성(버스·지하철 인접 1km 이내) 고려</li> </ul>
--------	---

## 9 재정비 선도사업(하계5단지) 사업계획승인 추진

건축설계처장 : 이세정 ☎3410-7945 건축설계 부장 : 기동연 ☎7959 담당 : 백민기 ☎7962

- 노후 공공임대 재정비사업은 노후화된 영구임대주택을 철거하고 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택을 건설·공급하는 사업으로서,
- 선도사업인 하계5단지의 사업성 개선 및 사업기간 단축을 위해 통합 공구로 사업계획을 재수립하여 연내 사업계획승인 추진

### □ 사업 개요

- 단 지 명 : 하계5단지
- 위 치 : 서울특별시 노원구 하계동 272번지
- 대지면적 : 28,785.3㎡
- 용도지역 : (당초) 2종일반주거 → (변경) 준주거(예정)
- 건폐율/용적율 : 34.68% / 467.12%
- 건립규모 : 공공주택 1,336호
  - 36㎡ : 410호, 46㎡ : 355호, 59㎡ : 404호, 84㎡ : 167호
  - 통합공공임대 640, 장기전세 200, 건물분양 346, 일반분양 150

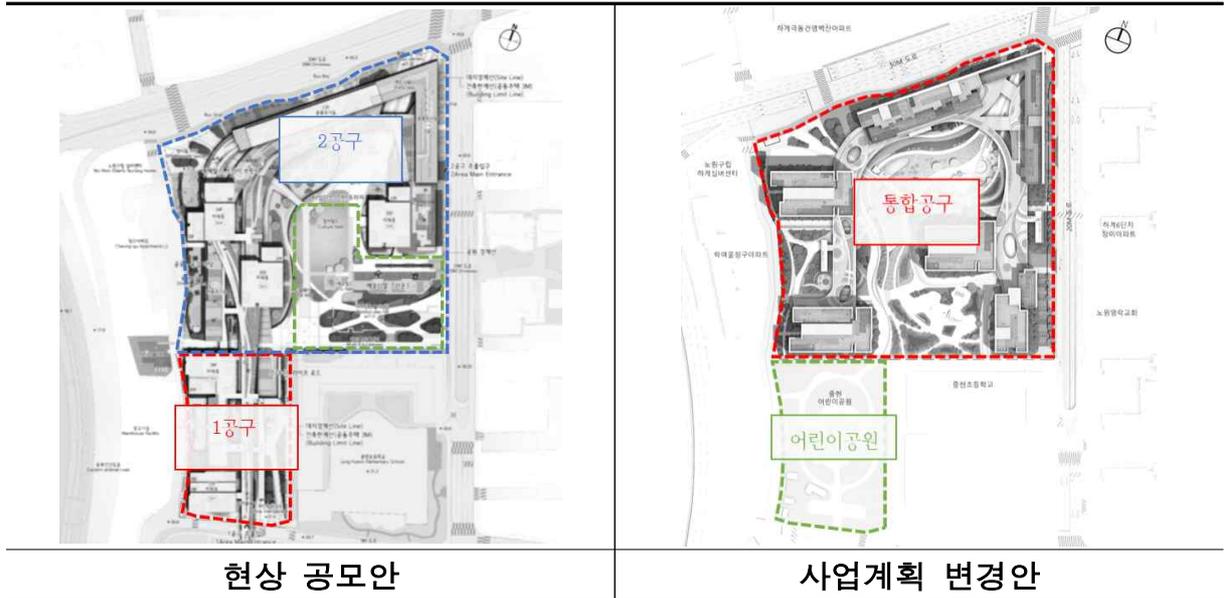
<조감도>



## □ 현안사항 및 대책

### ○ 사업계획 변경

- 사업기간 단축 및 사업성 개선을 위해 순환형 개발(1,2공 분할공구)에서 통합 개발(통합공구)로 사업방식 변경



### ○ 연내 사업계획 승인을 위한 관계기관 협조 요청

- 환경영향평가 면제절차 심의신청에 따른 협조요청
- 소방성능심의 이전 사업계획승인 협의 절차 선행 추진

## □ 추진경위

- 2021.06.22. : 하계5단지 재정비사업 추진계획 수립
- 2024.03.27. : 이사회 보고 및 의결
- 2024.04.24. : 제323회 서울시의회 보고(하계5단지 재정비사업)

## □ 향후계획

- 2024.08. : 공공주택통합심의
- 2024.12. : 주택건설사업계획 승인
- 2025.01. : 임시이주 안내 및 시행
- 2025.12. : 공사 착공(철거 공사)
- 2029.10. : 공사 준공

# 10 관악문화플라자 및 공공주택 복합화사업 추진

개발사업처장 : 이상협 ☎3410-7540 위탁개발사업부장 : 안성택 ☎7423 담당 : 안정환 ☎7427

- ‘관악문화플라자 및 공공주택 복합화 사업’은 ‘금천경찰서 이전 적지’에 시립도서관과 공공주택을 복합화하여 건립하는 사업으로,
- 공공문화시설을 확충하여 지역 문화 인프라를 개선하고, 공공주거 공급을 통하여 신혼부부 및 청년을 포함한 다양한 세대의 주거 문제 해소에 기여

## □ 사업개요

- 위 치 : 서울시 관악구 신림동 544
- 지역지구 : 제3종 일반주거지역(준주거 상향 조정 예정)
- 용 도 : 공공임대주택(276세대), 근린생활시설, 서울시립도서관
- 대지면적 : 5,480㎡(시유지 100%)
- 연 면 적 : 38,532㎡(공공주택 등 32,828㎡ / 도서관 5,704㎡)
- 규 모 : 지하 3층 ~ 지상 20층
- 총사업비 : 약 1,139억원(토지비 제외)
- 사업방식 : 공공주택건설(SH) + 도서관건립(서울시 재정/SH대행)
- 위치 및 조감도



## □ 추진경위

- 2019.11. : 난곡사거리일대 유희부지 세부실행계획 수립(서울시)
- 2020.04. ~ 07. : 사업계획 변경(2회)
- 2020.09. ~ 11. : SH 내부 행정절차 이행(투자심사 및 이사회 등)
- 2021.03. : 시의회 보고
  - 시의회 요청사항 : 평형 확대
- 2021.03. : 시의회 요청에 대한 조치사항 서울시 보고
  - 서울시 요청사항 : 분양임대, Social Mx 검토
- 2021.04. ~ 2022.07. : 다양한 사업계획변경(안) 검토(서울시 요청)
  - ①분양임대(안), ②장기전세(안), ③지분적립형 분양(안), ④토지임대부 분양(안)
- 2022.06. : 서울시립도서관(관악) 건립 변경계획 방침 수립(서울시)
  - 도서관 규모축소(-1,000㎡) / 권역도서관→일반도서관 추진
- 2022.08. : 사업계획 변경(안) 수립
  - 임대주택 / 주거 최소면적 확대(20㎡→31㎡) / 도서관 규모축소(6,500㎡→5,500㎡)
- 2022.09 : 기존시설물 선철거 검토(서울시 요청)
- 2022.12. / 2023.03. : 설계공모 / 설계용역 착수
- 2023.03. ~ 2024.03. : 기존시설물 선철거 완료
- 2023.08. ~ 2024.02. : 생활SOC 건립 관련 유관기관 협의(서울시·관악구·SH)
- 2024.05. : 공공주택통합심의위원회 심의

## □ 향후계획

- 2024. 하반기 : 주택건설사업계획 승인
- 2025. 하반기 : 건설공사 착공
- 2028. 하반기 : 건설공사 준공

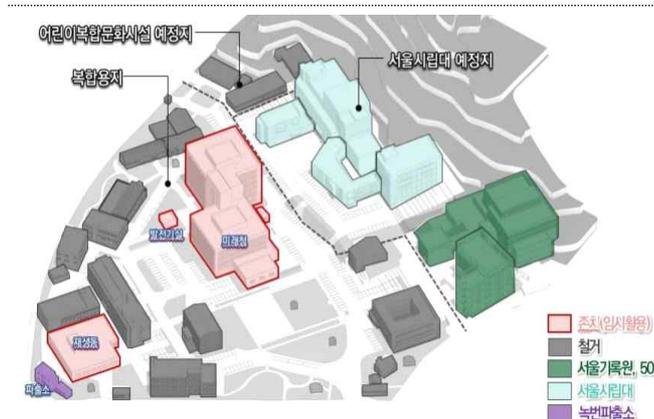
# 11 혁신파크 건축물 철거 및 임시 휴게공간 조성

조경환경처장 : 조상권 ☎3410-7739    환경사업부장 : 오근우 ☎8775    담당 : 안도석 ☎8779

- 서울시 대행사업으로 추진 중인 ‘서울혁신파크 부지조성 공사’ 사업지 내 노후화 된 건축물에 대한 철거공사를 시행하고,
- 상부 공간에 대한 잔디광장을 포함한 임시 휴게공간을 조성하여, 지역주민을 위한 휴식공간을 제공

## □ 대행사업 개요

- 위치 : 서울특별시 은평구 통일로 684일대(면적 111,114㎡)
- 규모 : 관리부지 59,371㎡ 및 건축물 33개동(23개동 철거, 연면적 약 15,493㎡)



< 철거대상 건축물현황 >



< 혁신파크 복합개발사업 공간배치구상(안) >

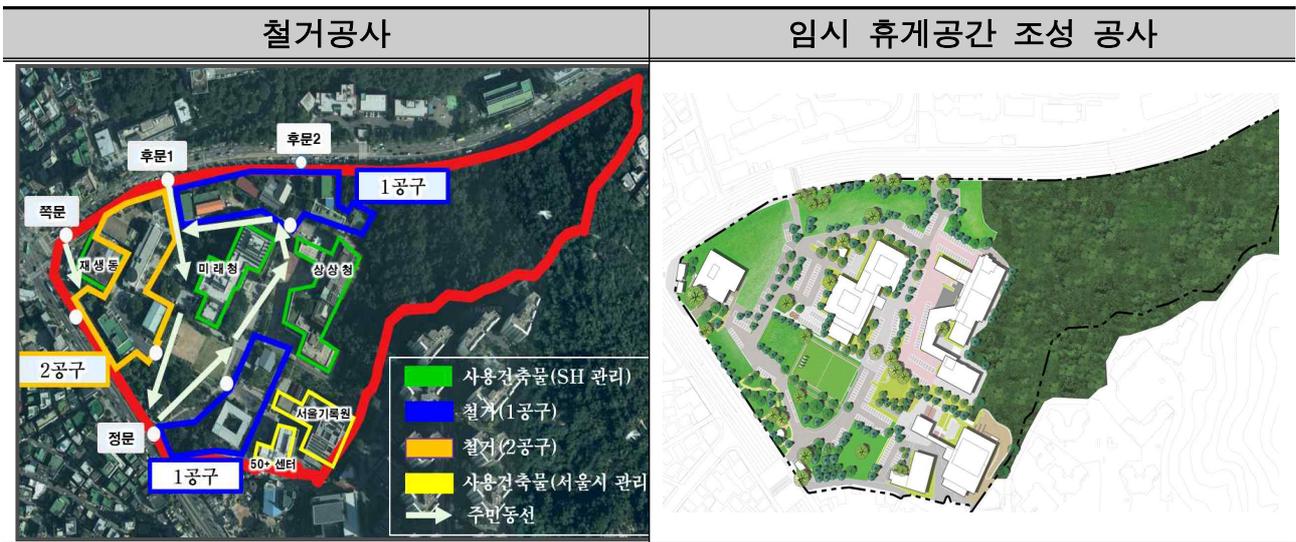
※ 미디어콘텐츠와 R&D 등 서울의 미래경제 이끌어 나갈 융복합 창조산업 클러스터 ‘서울창조타운’ 기본구상 수립중(서울시 서부권사업과)

## ○ 대행계약 주요내용

대행계약		
구분	관리대행	부지조성공사 대행
대행기간	5년(2024.1.1.~2028.12.31.)	2년(2024.1.1.~2025.12.31.)
대행범위	- 토지, 건물 관리 - 부지 및 시설의 안전관리, 유지보수 - 부지 및 시설물 임대료, 주차료 징수	- 기존 건축물 철거(23개동) - 철거후 상부공간 임시녹지조성(약1만㎡) - 기존 시설 유지 위한 보강사업
24년 대행사업비	약 30억 (위탁용역 약 27억, 대행수수료 약 3억)	약 39억 (부지조성공사 약 36억, 대행수수료 약 3억)

○ 부지조성공사 주요 내용

구 분	주요과업	공사금액(원)
철거공사	1,2공구 석면해체 및 건축물 철거(연면적 15,493m <sup>2</sup> )	약 35억원
폐기물처리	철거후 건설폐기물 처리	약 22억원
임시 휴게공간 조성	철거 후 상부공간(대지면적 10,600m <sup>2</sup> ) 잔디광장 조성	약 3억원
석면, 설계 및 감리	석면조사, 공사 설계 및 감리비	약 5억원
합계		약 65억원



□ 추진경위

- 2023.11.08. : 서울혁신파크 관리 대행 및 부지조성공사 대행 계약 체결
- 2024.04.26. : 철거공사 계약체결(1,2공구)
- 2024.05.27. : 해체계획서 작성(1,2공구)

□ 향후계획

- 2024.06~07. : 석면해체 작업 및 해체심의
- 2024.08. : 철거공사 실착공
- 2024.10. : 임시휴게공간 조성공사 착공
- 2025.상반기 : 철거공사 및 임시휴게공간 조성공사 준공

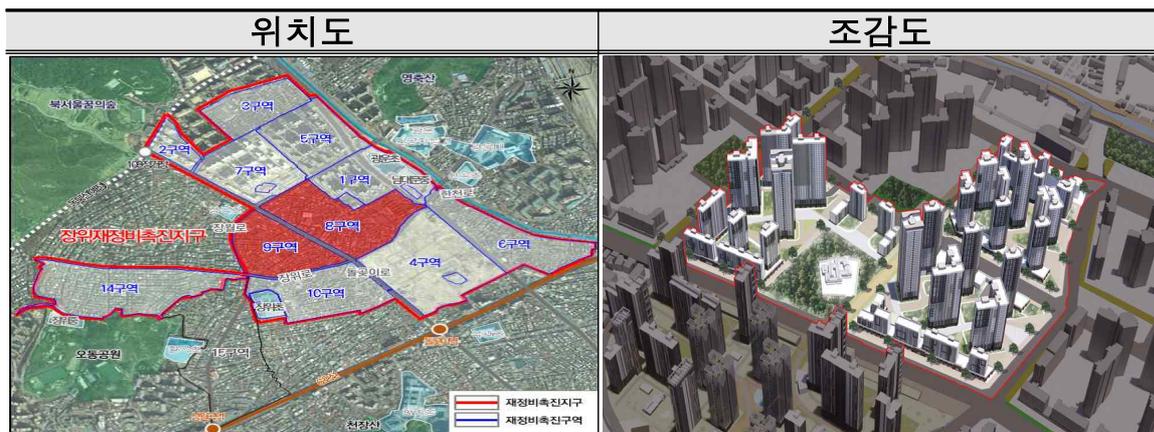
## 12 장위8구역 공공재개발사업 추진

SH 도시정비계획처장: 김영배 ☎3410-7317 재개발사업부장: 박진수 ☎8841 담당: 김성재 ☎8847

- 「장위8구역 공공재개발사업」에 서울주택도시공사가 공공시행자로 참여하여, 사업의 투명성을 확보하고 도심 내 주택공급 기반을 강화
  - 재정비촉진계획 결정(변경) 고시(2024.12.31), 사업시행자 지정(2024.01.10), 주민대표회의 구성(2024.04.29.) 완료
  - 주민 대표회의와 사업 시행 약정체결(2024.05 ~ 06), 건설업자 등 공동사업 시행자 선정(2024.12), 사업시행계획 인가고시(2025.12) 등 후속업무 추진예정

### □ 대상지 개요

- 위 치 : 서울시 성북구 장위동 85일대
- 면 적 : 121,634㎡(토지등소유자 : 1,277명)
- 용도지역 : (당초) 1종/2종(7층)일반주거지역→(변경)1종/2종 일반주거지역
- 용 적 률 : 299.98%
- 건축계획 : 공동주택 2,846세대(임대 784세대)

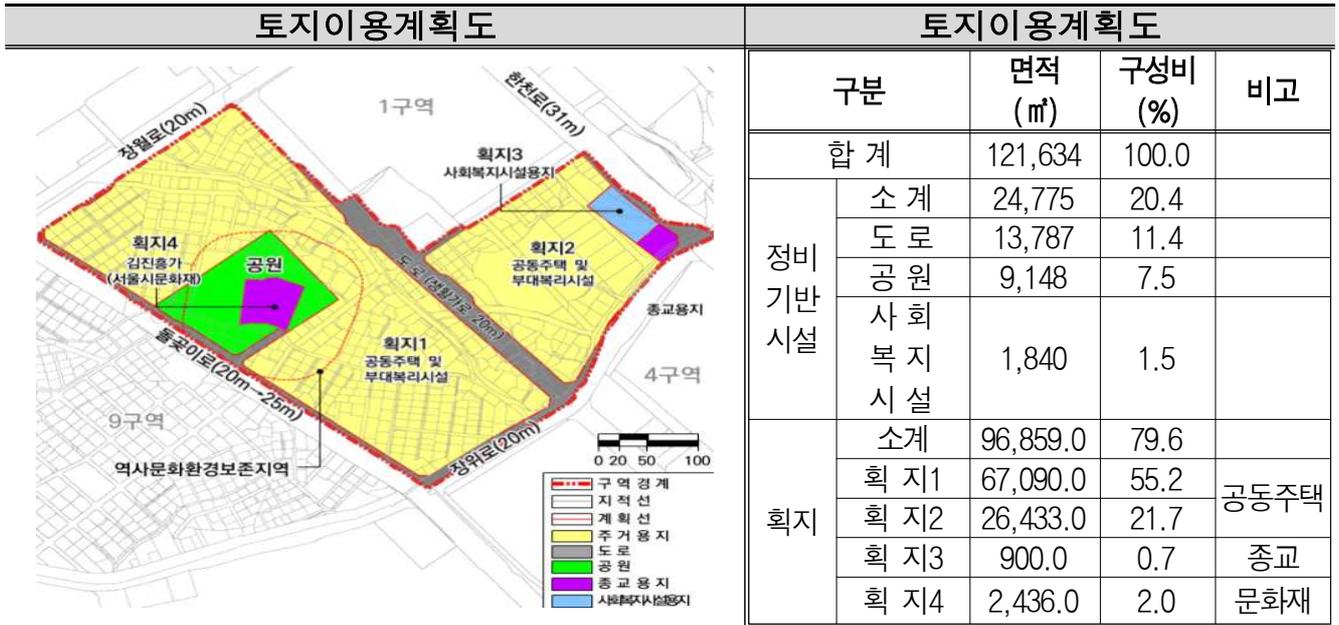


### □ 추진경위

- 2021.03.29. : 공공재개발 공모후보지 선정(서울시)
- 2021.04 ~ 2023.03. : 정비구역 지정을 위한 사전기획 수립(市→區,SH)
- 2023.12.28. : 장위8구역 재정비촉진계획 변경결정 고시(서울시)
- 2024.01.10. : 장위8구역 공공재개발사업 사업시행자지정 고시(성북구)
- 2024.04.29. : 주민대표회의 구성 고시(성북구)

# □ 사업계획

## ○ 토지이용계획



## ○ 건축계획



# □ 추진계획

- 2024.05. ~ 06. : 정비사업 전문관리용역 계약 및 SH↔주민대표회의 협약체결
- 2024.12. : 건설업자 등 공동사업시행자 선정 추진
- 2025.12. : 사업시행계획 인가 고시
- 2027.06. : 관리처분계획 인가 고시

## IV. 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. 신내4(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

※ 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
  - 위례 A1-14BL 설계용역 준공(2024.08) 및 공사발주 (2024.12)

## 2 마곡 도시개발사업

### 사업개요

- 위 치 : 강서구 마곡동 일원
- 개발면적 : 3,669천 m<sup>2</sup>
- 주택건설 : 12,429호 (단독 15세대 별도)
- 사업기간 : 2007.12. ~ 2024.12.

### 토지이용 계획

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

### 주택건설 계획

구분		소계	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 10%), R&D센터 및 도전숙 건설공사(공정률 6%) 진행중

### 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
  - 설계공모 및 용역착수(4월), 공공주택 통합심의(10월)

## 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 : 2,838세대(분양 1,731세대, 임대 1,107세대)
- 사업기간 : 2016.12. ~ 2025.12.

### 토지이용 계획

- 주택용지 : 119,280㎡(44.6%)
- 공공, 기타시설용지 : 148,186.4㎡(55.4%)
  - 도로 28,958㎡(10.7%), 공원녹지 89,982㎡(33.6%), 의료/연구 11,302.4㎡(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	

### 2024년 추진계획

- 개발계획
  - 개발밀도 상향을 반영하여 개발계획 변경 인가
    - 용도지역 : 제2종일반주거지역→제3종일반주거지역)
    - 용적률(층수) : 160~170%(최고15층~20층)→230~240%(최고20층~25층)
- 보상
  - 협의계약 체결, 이주대책 등 신청접수
- 주택건설
  - 설계공모 실시(공동주택 3개단지(M,B2,B3), 주상복합 1개단지(F1))
    - 개발계획 변경 인가 및 실시계획 변경 고시 일정에 맞춰 설계용역 현상설계 공모 추진

## 6 내곡 공공주택사업

### 사업개요

- 위치 : 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	

### 2024년 추진계획

- 지구계획 변경
  - 2024.06. : 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 4,108세대, 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	※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 | 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. ~ 2024.12.

### 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

- 2024.07. : 지구계획변경(15차) 승인 예정

## 9 고덕강일 공공주택사업

### 사업개요

- 위치 : 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	
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, 공구분할, 중복결정 등)
- 주택건설
  - 2단지 마감공사(공정률 80%), 3단지 기초공사(공정률 17%) 진행 중
- 단지조성 : 기반시설 조성공사 준공

## 10 서초 성뒤마을 공공주택사업

### 사업개요

- 위치 : 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)							비고
	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	

### 2024년 추진계획

- 개발계획
  - 지구계획 변경 승인
  - 단지조성공사 발주
- 보상
  - 행정소송 대응, 자진이주 독려 및 미이주자 대상 토지인도소송 추진
- 주택건설
  - A1블록 설계공모 실시(3월) 및 설계자 선정(7월), 통합심의(12월)

# 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	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	1,150	218	601	331	
공공분양	1,050	168	551	331	
통합공공임대	100	50	50	-	

※ 기본계획안으로 사업승인과정에서 변경될 수 있음.

## 2024년 추진계획

- 개발계획 및 기반시설 조성
  - 세부개발계획 수립 및 결정 / 기반시설(도로) 조성공사 착공
- 주택건설
  - 송파 창의혁신 공공주택건설사업 사업계획승인
  - 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	26,612	12,633	12,548	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

### 2024년 추진계획

- 개발계획
  - 산업단지계획 변경(유치업종 완화 및 복합개발방안 반영 등)
- 단지조성
  - 단지조성공사 실시설계 및 공사 발주
- 보상
  - 미이전 지장물 소유자 대상 토지인도 및 부당이득금반환 소송 진행

## 13 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구

### 사업개요

- 위치 : 서울시 중랑구 신내동 122-3일원
- 개발면적 : 56,375㎡
- 주택건설 : 798세대(분양 391호, 임대 407호) ※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

[사업대상 부지 규모 및 평형 변경에 따른 사업계획 변경 진행 중]
- 선행공사
  - 2024.06. : 광역상수도 이설공사(D2400×3 / L=1.5km) 착공
- 보상
  - 자진이주 독려, 명도소송 진행