



주택공간위원회
제338회 임시회

공사 주요 업무 보고

2026. 07.

서울주택도시개발공사

I. 공사 일반현황

1] 설립목적 : 서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례

- 도시의 개발·정비, 토지의 개발과 공급, 주택의 건설·개량·공급 및 관리 등을 통하여 시민복리 증진과 주거생활안정에 이바지하고 지역경제 발전 및 지역개발 활성화에 기여함

2] 사업범위

- 토지의 취득·개발·비축·공급(분양 또는 임대, 이하 같음)·운영 및 관리
- 토지 및 도시의 개발·정비·활성화에 관한 사업(주택건설·산업시설·공공시설용지 등의 개발사업, 도시개발·도시계획시설·도시 및 주거환경정비·재정비촉진사업, 역세권 개발사업 및 부동산 개발업, 빈집·소규모주택정비사업, 도시재생·상권 활성화·시장정비사업, 복합단지 개발사업)
- 주택(복리시설 포함) 및 건축물의 건설 등에 관한 사업(주택 및 건축물의 건설·개량·매입·비축·공급·운영 및 관리, 주민 재정착 및 창업지원 등 공공지원을 위한 건축물의 건설·개량·매입·공급·운영 및 관리, 노인복지시설의 설치·운영 및 관리)
- 주거복지사업
- 지역경제 발전 및 지역개발 활성화 등에 관한 사업(사회기반시설에 대한 민간투자사업, 주차장의 설치·운영 및 관리, 한강 수상 및 수변 개발에 따른 건설·운영 및 관리, 체육시설의 설치·운영 및 관리, 관광사업의 개발·조성·운영 및 관리, 도심항공 교통(UAM)에 관한 기반 조성 사업, 방송통신시설 설치·운영 및 관리)
- 국가 또는 시가 대행 또는 위탁한 업무, 그 밖에 도시개발과 관련이 있는 사업
- 위 업무에 해당하는 외자유치·외국인투자사업, 부대되는 사업 및 업무 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)
- 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)
- 2024.12 : 제16대 황상하 사장 취임
- 2025.02 : 직제개편(7본부 4실 1원 31처 106부 26센터)
- 2025.07 : 사명 변경(⇒ 서울주택도시개발공사)
- 2026.03 : 직제개편(7본부 6실 1원 30처 100부 26센터)

4 자본금

(2026.06.30. 기준)

- 수권자본금 : 12조원
- 납입자본금 : 7조 9,005억원 (현금출자 5조 9,800억원, 현물출자 1조 9,205억원)

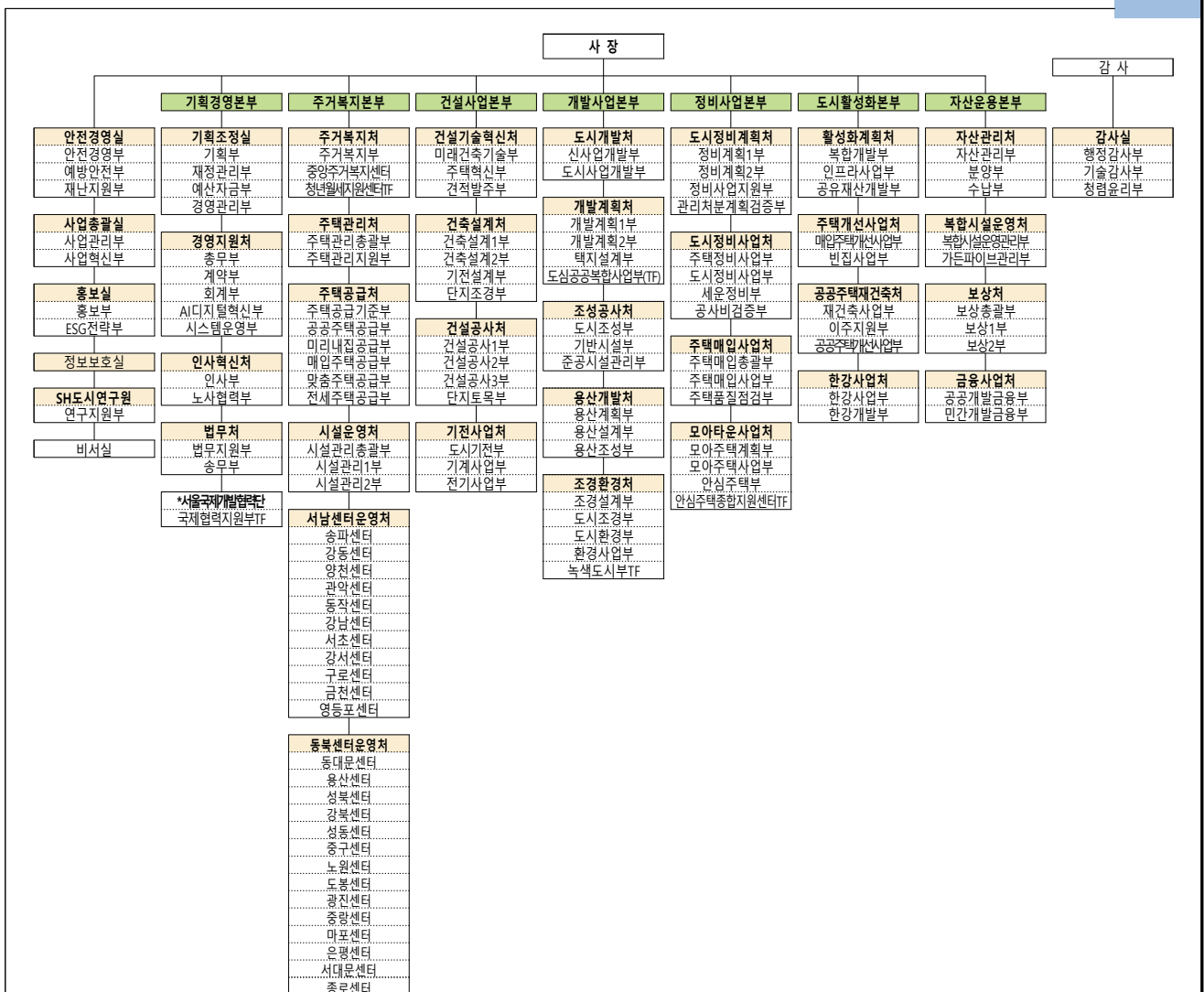
5 인력현황 : 1,402명(정원) / 1,367명(현원) (-35명)

(2026.06.30. 기준)

정원/현원	임원	1급	2급	3~6급 외	전문직	주거복지직
1,402/1,367 (-35)	5/5 (-)	20/24 (4)	69/73 (4)	826/793 (-33)	58/53 (-5)	424/419 (-5)

- ※ 정원외 정수 (103/103명) 별도
- ※ 파견자, 휴직자 등 모두 포함하여 현원 산정

6 조직도 : 사장, 감사, 7본부, 6실 1원 30처 100부 26센터 5TF (*한자조직 1단 별도)



※ 주거안심종합센터를 표기상 센터로 약칭함

8 2025년 회계결산

□ 최근 5년간 재무지표

(단위 : 억 원)

구 분		2025년	2024년	2023년	2022년	2021년
자 산 현 황	자 산	320,706	303,015	276,397	279,625	271,481
	부 채	215,830	200,236	177,069	181,687	176,341
	자 본	104,876	102,779	99,328	97,938	95,140
손 익 현 황	매 출 액	11,999	12,903	12,994	19,135	24,928
	당기순이익	1,011	1,526	1,068	1,619	1,398
부 채 비 율		206%	195%	178%	186%	185%

□ 부채 내역

(단위 : 억 원)

구 분		2025년	2024년	증 감	비 고
총 부채(A+B)		215,830 (100%)	200,236 (100%)	15,594	
금융부채(A)		90,536 (41.9%)	70,751 (35.3%)	19,785	
정책 자금	소 계	59,225	54,281	4,944	· 청년신혼부부매입주택, 고덕강일3단지 등 관련 주택도시기금 차입
	주택도시기금	59,225	54,281	4,944	
민간 금융	소 계	29,453	14,648	14,805	· 구룡(6,000억), 용산(5,700억), 세운4 (1,500억), 영등포(800억), 마곡 지식산업 센터(800억), 성뒤(100억) 공모사채 증가 · 구룡(263억), 영등포(53억) 용지보상채권 발행 ※ 성뒤마을(361억), 강동산업단지(50억) 용지보상채권 감소
	공모사채	28,800	13,900	14,900	
	용지보상채권	653	748	△95	
금융리스부채		1,858	1,822	36	· 씨드큐브 업무시설 관련 금융리스부채 36억 증가
비금융부채(B)		125,294 (58.1%)	129,485 (64.7%)	△4,191	
선수금		3,068	4,644	△1,576	· 은평·내곡 등 분양선수금 감소
예수금		5,497	6,379	△882	· 수탁보상 등 대행사업 예수금 감소 ※ 역세권청년 주거비지원, 장기안심주택사업 장기예수금 증가
장기예수금		7,760	7,139	621	
장기임대보증금		99,392	96,624	2,768	· 다가구주택, 고덕강일2단지 등 증가
공사손실충당부채 등 기타		9,577	14,699	△5,122	· 용산 보유세 관련 공사와 코레일간 1심 소송 결과 부채 4,263억 지급 등

9 2026년도 예산

□ 수입예산

(단위 : 억 원)

구 분	2026(A)	2025(B)	증감(A-B)	편성차트
계	57,113	79,009	△21,896	A 3D pie chart showing the composition of the 2026 revenue budget. The largest portion is '부채수입' (Debt Revenue) at 54.1%, followed by '영업수익' (Operating Income) at 31.8%. Other categories include '유보자금' (Reserve Funds) at 4.9%, '자본잉여금' (Capital Surplus) at 4.6%, '자산처분' (Asset Disposal) at 0.8%, and '영업외수익' (Non-operating Income) at 0.8%. '자본금' (Capital) accounts for 2.9%.
영 업 수 익	18,179	19,318	△1,139	
영 업 외 수 익	448	406	42	
자 산 처 분	461	916	△455	
부 채 수 입	30,919	46,240	△15,321	
자 본 금(출자)	1,632	1,682	△50	
자본잉여금(국고)	2,654	3,966	△1,312	
유 보 자 금 등	2,820	6,481	△3,661	

□ 지출예산

(단위 : 억 원)

구 분	2026(A)	2025(B)	증감(A-B)	편성차트
계	57,113	79,009	△21,896	A 3D pie chart showing the composition of the 2026 expenditure budget. The largest portion is '토지개발 및 주택분양사업' (Land Development and Housing Sales Project) at 29.6%, followed by '토지 및 주택 임대사업' (Land and Housing Leasing Project) at 22.3%. Other categories include '재무활동' (Financial Activities) at 23.6%, '대행사업' (Agency Business) at 9.7%, '주택 및 토지 등 공급' (Housing and Land Supply) at 7.8%, '법인세' (Corporate Tax) at 0.5%, '행정운영활동' (Administrative Operations) at 2.8%, '영업외활동' (Non-operating Activities) at 3.4%, and '예비비' (Reserve Fund) at 0.2%.
토 지 개 발 및 주택분양사업	16,906	20,681	△3,775	
토 지 및 주택 임 대 사 업	12,733	18,573	△5,840	
주택 및 토지 등 공 급	4,468	4,243	225	
대 행 사 업	5,564	6,899	△1,335	
법 인 세	285	368	△83	
재 무 활 동	13,456	24,115	△10,659	
행 정 운 영 활 동	1,624	1,524	100	
영 업 외 활 동	1,962	2,390	△428	
예 비 비	115	216	△101	

* 지출예산은 비현금성 지출인 감가상각비(3,691억)를 제외한 금액

* 2025년 및 2026년 추경예산 반영한 금액

Ⅱ. 공사 경영전략

미션

“ 시민복리 증진과 주거생활 안정에
이바지하고
지역경제 발전 및 지역개발 활성화에 기여

비전

시민이 행복한 매력도시 서울을 만드는
도시전문 공기업

핵심
가치

시민행복

변화·혁신

상생·협력

안전·책임

6대
전략
목표

총총한
주거복지
실현

시민행복
도시가치
창출

스마트
건설혁신
구현

미래서울
성장동력
확보

ESG·안전
경영실천

지속성장
조직기반
확립

18대
전략
과제

시민수요
기반
공공주택
공급

공공·민간
협력형
도시정비
선도

미래
건설기술·
설계 혁신

미래서울
도시
개발 역할
강화

전사적
친환경
경영 실현

4차산업
전환을
준비하는
업무혁신

통합
주거복지
서비스
체계화

소규모 주택
및
도시정비
활성화

통합
건설관리
체계 강화

공간
재구조화를
통한
지역경제
활성화

이해관계자
중심의
안전,
인권경영
실현

중장기
리스크
관리 강화
및
재무건전성
확보

공공주택
스마트
유지관리
체계 구축

체계적인
노후
공공주택
재정비 확산

건설현장
안전관리
선도

부동산
자산
개발 및
관리·운용
고도화

투명·열린
경영으로
시민 신뢰
제고

조직
전문성
강화 및
경영
효율화

Ⅲ. 중점 전략과제

1. 주택공급 확대 및 안정적 주거기반 조성

2. 공공주도 정비사업 지원 확대

3. 도시 활성화를 통한 시민 행복 창출

4. 지속성장 가능한 조직 기반 확립

1. 주택공급 확대 및 안정적 주거기반 조성

① 2026년 공공주택 공급 계획 및 실적

② 저출생 대책 양육친화주택 사업 추진

③ 미리내집 공급제도 개선

1 주택공급 확대 및 안정적 주거기반 조성

1-1. 2026년 공공주택 공급 계획 및 실적

주택공급기준부장 : 김진희 ☎8711 담당: 박경화 ☎8712
 공공주택공급부장 : 나승중 ☎8772 담당: 임효진 ☎8774
 주택공급처장 : 이경택 ☎6940-8710
 미리내집공급부장 : 김채원 ☎8757 담당: 김윤희 ☎8755
 매입주택공급부장 : 이원경 ☎8560 담당: 고유란 ☎8551
 맞춤형주택공급부장 : 신은영 ☎8740 담당: 부숙영 ☎8530
 전세주택공급부장 : 이재용 ☎8720 담당: 최미선 ☎8736
 자산관리처장 : 이우용 ☎3410-7374 분 양 부 장 : 김은영 ☎7375 담당: 최세경 ☎7378

○ 공공주택을 차질 없이 공급하여 서울시민의 주거생활안정에 기여

□ 공공임대 공급 : [계획] 20,477호 [실적] 8,319호

○ 신규공급 : [계획] 9,777호 [실적] 2,750호

임대유형		전용면적(㎡)	공급호수		공급시기
			계획	실적 (06.30. 기준)	
신규공급 총계			9,777	2,750	-
건설형	소 계		126	247	-
	통합공공임대	30~85	126	-	8월
	행복주택	40이하	-	247	5, 8, 12월
매입형	소 계		4,651	1,359	-
	행복주택	40이하	154	9	5, 8, 12월
	재개발	35~59	704	96	3,4,10,12월
	장기전세	29~114	1,090	249	4,8,12월
	매입임대	85이하	1,354	539	연중 수시
	청년안심	14~49	1,349	466	3,7,12월
임차형	소 계		5,000	1,144	-
	전세임대	85이하	3,500	643	연중수시
	장기안심	85이하	1,500	501	4,9월

※ 건설형 공급물량의 경우 준공 일정 등에 따라 조정될 수 있음

※ 리츠형 공급분(행복주택 86호) 포함, 장기전세에 미리내집(장기전세Ⅱ) 물량 포함

※ 매입형 장기전세 및 행복주택 공급물량은 서울시 결정에 따라 조정될 수 있음

※ 매입임대는 2026년 준공예상 물량임

○ 재공급(예비입주자 포함) : [계획] 10,700호 [실적] 5,569호

임대유형		전용면적(㎡)	공급호수		공급시기
			계획	실적 (06.30. 기준)	
재공급 계			10,700	5,569	-
건설형	소 계		4,900	1,808	-
	국민임대	29 ~ 59	1,200	-	8월
	영구임대	24 ~ 41	1,200	-	12월
	공공 및 주거환경	39 이하	60	30	연중 수시
	행복주택	10 ~ 59	900	742	5,8,12월
	장기전세	35 ~ 124	1,400	954	4,8,12월
	도시형생활주택 등	50 이하	140	82	연중 수시
매입형	소 계		5,800	3,761	-
	행복주택	10 ~ 59	1,300	1,087	5,8,12월
	장기전세	29 ~ 129	400	392	4,8,12월
	재개발	35 ~ 59	1,500	556	7월
	매입임대	85 이하	2,100	1,582	연중 수시
	청년안심	14 ~ 49	500	144	3,7,12월

※ 리츠형 공급분(장기전세, 행복주택, 재개발임대) 포함

※ 재공급주택 공급 계획은 퇴거 등 공가 발생을 예측한 수치임

※ 장기전세에 미리내집(장기전세Ⅱ) 물량 포함

□ 공공분양(본청약) 공급 : [계획] 1,686호 [실적] 381호

유형	단지명	공급방법	전용면적 (㎡)	공급호수		공고시기
				계획	실적 (06.30. 기준)	
분양 공급 총계				1,686	381	-
건설형 (토지임대부)	마곡 17단지	소계		381	381	-
		사전청약	59	260	138	2023.09 공고
		신규청약	59	95	217	2026.2월 공고
			84	26	26	
	고덕강일 3단지	소계		1,305		-
		사전청약	49	590	-	2022.12 1차 공고
			59	500	-	2023.06 2차 공고
		신규청약	59	215	-	2026.8월 공고(예정)

※ 사전청약 당첨자가 본청약 시 재신청을 하지 않는 경우, 포기로 간주(신규 물량으로 공급)

1 주택공급 확대 및 안정적 주거기반 조성

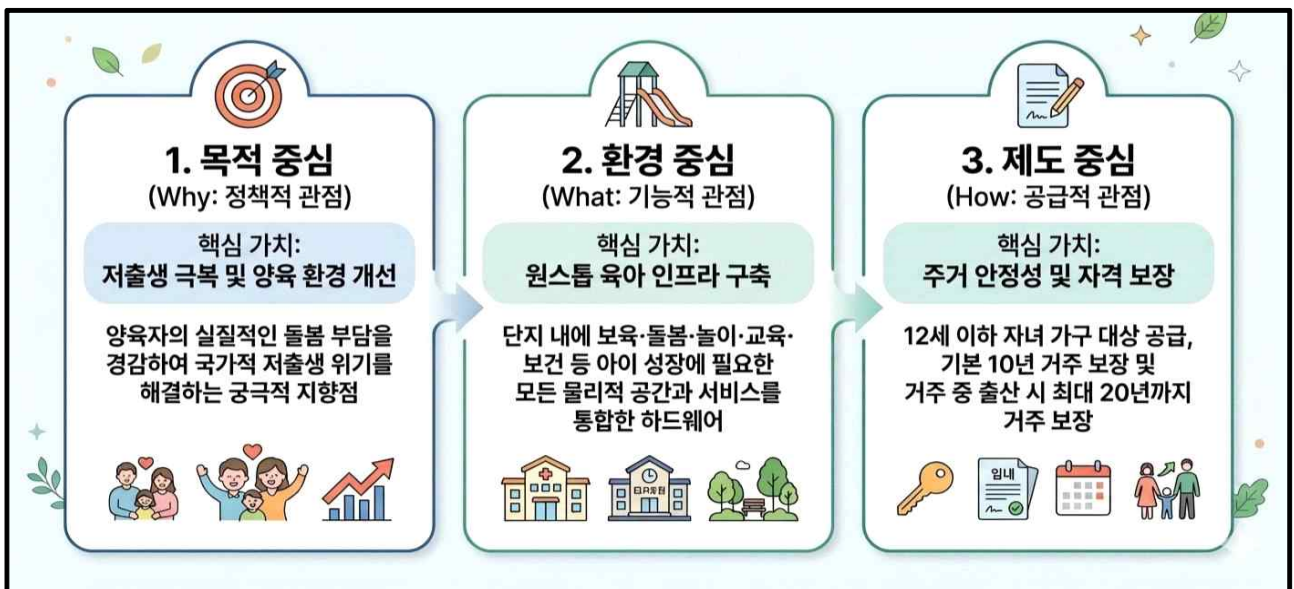
1-2. 저출생 대책 양육친화주택 사업 추진

건축설계처장:이세정 ☎3410-7945 건축설계부장:박준규 ☎7946 담당:이수원 ☎7947

- **육아 인프라 통합 주택 ‘양육친화주택’ 사업 추진**하여 양육자의 실질적 돌봄 부담 경감과 저출생 위기에 대응

□ 양육친화주택(아이사랑홈) 개요

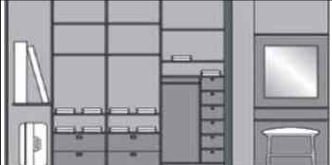
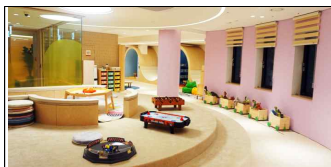
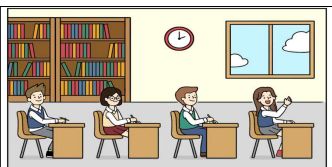
- (정책적 관점) **양육자의 돌봄 부담 경감**을 통한 저출생 문제 해소
- (기능적 관점) 보육, 돌봄, 놀이, 교육 등 **육아관련 인프라가 통합된 주택**
- (공급적 관점) **12세 이하 자녀를 둔 양육가구**에게 공급하는 주택



□ 추진배경

- '23.11.29. : 저출생 대책 ‘양육친화주택’ 정책 발표
- '24.11.22. : 양육친화주택 아이사랑홈 조성계획 수립 (행정1부시장 방침)
- '25. 1.31. : 국토부 특화 공공임대주택 공모사업(지역제안형) 선정
 - 입주대상 : 서울시 거주 무주택세대주로서 **12세 이하 자녀를 둔 사람**
 - 선정방법 : 월평균소득, **12세 이하 자녀수**, **어린 자녀 연령** 등을 평가하여 가점제를 통해 입주자 선정

□ 사업지 개요 및 특화설계 방안

구 분		당산 아이사랑홈 건설공사	금천 아이사랑홈 건설공사	
기본방향		복합문화형 양육인프라 조성 (300세대 이상)	지역거점형 복합도시 구현 (100세대 이상)	
위 치		영등포구 당산동3가 2-1 외 1	금천구 시흥동 산 139-2	
건설호수		통합공공임대 380세대 이상 (59㎡: 292세대, 84㎡: 88세대)	통합공공임대 200세대 이상 (59㎡: 120세대, 84㎡: 80세대)	
조 감 도				
추진일정		○ '27. 2. : 주택건설사업계획 승인 ○ '27.10. : 건설공사 착공 ○ '31.上. : 건설공사 준공 및 입주	○ '27. 4. : 주택건설사업계획 승인 ○ '27.12. : 건설공사 착공 ○ '31.上. : 건설공사 준공 및 입주	
양육시설		어린이집, 키움센터, 상상나라, 서울형 키즈카페, 장난감도서관, 근린생활시설(보건/교육)	어린이집, 육아종합지원센터, 서울형 키즈카페 근린생활시설(보건/교육)	
특 화 설 계	주택 평면	가변형 평면	개방형 평면	수납공간 확대
		자녀의 성장을 고려한 가변형 평면구성	아동의 안전 및 관찰을 위한 개방형 평면	육아용품 보관을 위한 수납공간 확대
				
	단지 설계	원스톱 양육인프라	외부 활동공간	부모 휴식공간
		단지 내 양육인프라 구축	옥상정원 등 단지 내 활동공간 확보	양육자의 부담경감을 위한 휴식공간 확보
				
	커뮤 니티	보육/돌봄	놀이/문화	보건/교육 등 양육지원
		어린이집, 키움센터 육아보육지원센터	키즈카페, 장난감도서관 상상랜드 (당산)	의원, 약국, 학원 ※근린생활시설
				

1 주택공급 확대 및 안정적 주거기반 조성

1-3. 미리내집 공급제도 개선

주택공급처장:이경택 ☎6940-8710 미리내집공급부장:김채원 ☎8757 담당:김윤희 ☎8755

- 미리내집 공급제도를 지속 개선하여 신혼부부의 초기 주거비 부담을 완화하고 출산가구 지원을 확대

미리내집 2026년 주요 개선사항

목적	주요 내용
① 보증금 부담 완화	▶ 최초 임대보증금 30% 납부유예(분할납부제 시행)
② 출산가구 지원	▶ 4,5자녀 임대보증금 및 우선매수청구권 혜택 부여
③ 공급기준 개선	▶ 가구원 수 변동에 따른 면적 재신청시 적용 감점 폐지

□ (보증금 부담 완화) 미리내집 분할납부제 시행

○ 사업개요

- 미리내집 임대보증금의 30%를 퇴거 시까지 납부 유예하여 입주시 보증금 부담 완화
- 입주 시 보증금의 70%(계약금10% + 중도금60%) 만 납부하고, 유예보증금은 저금리 이자(연 2.73%)만 부담

보증금 납부시기	기존 세대	분할납부세대
계약 시	계약금 10% 납부	계약금 10% 납부
입주 시	잔금 90% 납부	중도금 60% 납부
퇴거 시	-	잔금 30% 납부(유예보증금)

○ 추진현황

- ('26.3.) 제도 도입을 위한 이사회 의결
- ('26.3.) 보증기관 및 시중은행 간 변경 계약서에 따른 대출 실행 협의 완료
- ('26.4.~) 신규 계약자 대상 분할납부제 시행

○ 추진성과

- ('26.4~7.) 2026.4~7월 계약자 352명 중 311명 신청(88.3%)
- 초기 임대보증금 약 496억원 부담 완화

□ (출산가구 지원) 미리내집 다자녀(4·5자녀)가구 혜택 확대

○ 사업개요

- 저출생 극복을 위한 출산 장려를 위해 4·5자녀 가구 지원기준 확대
- 미리내집 입주 후 1자녀 이상 출산한 4자녀 가구는 시세의 60%, 5자녀 이상 가구는 시세의 50% 수준으로 임대보증금 적용 및 우선매수청구권 행사
- 보증금은 재계약 시, 매매가격은 20년 거주 후 우선매수청구권 행사 시 적용

출산기준	매매가격
(기존) 입주 후 2명 이상 출산시	시세의 90%
(기존) 입주 후 3명 이상 출산시	시세의 80%
(신설) 4자녀 가구(입주 후 1명 이상 출산 시)	시세의 60%
(신설) 5자녀 가구(입주 후 1명 이상 출산 시)	시세의 50%

○ 추진현황

- ('26.4.24.) 7차 미리내집 입주자 모집공고부터 적용

□ (공급기준 개선) 세대원 증가에 따른 면적 변경 신청 시 감점 폐지

○ 사업개요

- 결혼·출산 등으로 세대원 수가 변경된 경우, 면적을 변경하여 재신청 시 기존 재당첨 감점(-2 ~ -6점) 미적용
- 생애주기에 맞는 주거이동을 지원하여 수요자 중심의 주거복지 강화

○ 추진현황

- ('26.6.1.) 「서울시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙」 개정
- ('26.6.1.~) 조례 시행 이후 당첨자 및 예비자 선정시 적용

□ 기대효과

- 신혼부부의 초기 주거비 부담 완화 및 공공주택 입주 접근성 제고
- 출산가구에 대한 주거지원 강화 및 내 집 마련 기회 확대
- 생애주기에 따른 주거이동 지원으로 수요자 중심의 촘촘한 주거복지 실현

2. 공공주도 정비사업 지원 확대

- ① 공공참여 모아타운 확대 및 공공지원 강화
- ② 공공재개발·재건축을 통한 주거환경 정비
- ③ 정비사업 공공지원 확대

2 공공주도 정비사업 지원 확대

2-1. 공공참여 모아타운 확대 및 공공지원 확대

모아타운사업처장: 김희복 ☎3410-7411 모아주택계획부장: 박희정 ☎7412 담당: 임미봉 ☎7413
모아주택사업부장: 이정호 ☎7345 담당: 유소라 ☎7350

- 주민 주도로 사업추진이 어려운 사업지에 SH참여로 인센티브를 부여, 조합설립 등 밀착 지원 등을 통해 사업추진 동력 마련

□ 사업개요

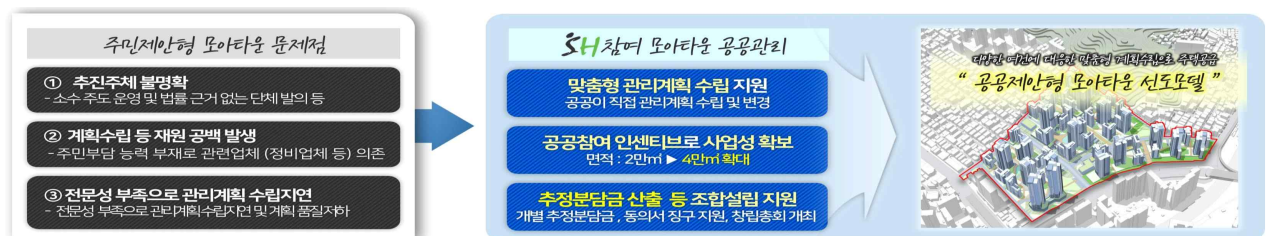
- 모아타운 공공관리(市 대행사업)
 - ‘모아주택·모아타운’ 사업 활성화를 위해 특수한 여건(고도제한, 도시계획규제, 문화재, 구릉지 등)으로 사업추진에 어려움이 예상되는 곳에 관리계획 수립·지원 및 조합설립을 지원하고 주민동의에 따라 공동사업시행 등 시행
 - (현황) 총 14개 모아타운 21개 구역 시행 중

□ 추진경위

- '23년 ~ : 모아주택·모아타운 활성화를 위한 공공관리 시범사업 시작



- '25년 : (확대) SH가 직접 수립하는 ‘공공제한형 모아타운’ 추가
 - 신속한 추진과 성공 가능성 제고를 위하여 SH가 발굴·참여하여 직접 관리계획 수립 및 ‘공동사업시행’ 추진하는 ‘공공제한형 모아타운’ 방식을 최초 도입 (6곳 선정)



관리계획 수립 초기부터 전문적 관리 및 실행력 제고 ▶ 주민 체감도 높은 신속·안정적 정비모델 실현

– SH참여 모아타운(공동사업시행) 장점

각종 인센티브 적용을 통한 사업성 향상



사업시행구역
면적확대
(2만㎡ → 4만㎡)



(중상향)임대주택
기부채납 비율 감소
(50% → 30%)



분양가 상한제
제외



사업비
처리용자 지원

□ 추진현황

○ 사업지별 추진현황

구 분		대상지 공모	대상지 선정	관리 계획	전문가 자문	통합 심의	관리계획 승인·고시	조합설립 동의서 징 구	조합설립 인가	통합 심의	사업 시행 인가
사업명	구역										
자치구 공모	풍납동 483	2			완료			징구 중			
	쌍문동 524	1			완료			징구 중			
	쌍문동 494	1			완료			징구 중			
	등촌2동 515-44	3			완료				공동사업 시행 MOU		
	등촌2동 520-3	2			완료				조합 설립 창립 총회		
	방학동618	1			완료			징구 중			
	응봉동265	1	완료		재자문 예정						
	개봉동20	1	완료			예정					
	소 계	8개 타운 12개구역									
공공제안형	개봉2동304	1	완료	수립 중							
	개봉2동305	3	완료	수립 중							
	사당동449	2	완료	수립 중							
	삼성동84	1	완료	수립 중							
	잠실동329	1	완료	수립 중							
	신월동480-1	1	완료	수립 중							
	소 계	6개 타운 9개 구역									
계		14개 타운 21구역									

※ 석관동(2), 월계동, 쌍문동(일부구역) 주민요청에 따라 공공관리 종료

□ 향후 추진계획

- '26. 7.~ : 주민설명회 개최 (사업지별 순차적으로 진행)
- '26. 下 : 풍납동 · 쌍문동 · 방학동 조합설립 창립총회
- '27. 下 : 공공제안형 통합심의
- '28. : 관리계획 승인 · 고시

2 공공주도 정비사업 지원 확대

2-2. 공공재개발·재건축을 통한 주거환경 정비

도시정비계획처장 : 문광만 ☎3410-7317 정비계획1부장 : 박진수 ☎7318 담당 : 문상만 ☎7319
정비계획2부장 : 김주연 ☎8841 담당 : 최동현 ☎8842

- 공공재개발 및 공공재건축 사업의 안정적 추진을 통해 공공정비사업 활성화와 주택공급 확대에 기여

□ 추진근거

- '20.05.06. : 수도권 주택공급 기반 강화 방안 발표(국토교통부)
 - 공공성을 강화한 정비사업 활성화, 공공재개발 2만호 발표
- '20.08.04. : 서울권 등 수도권 주택공급 확대방안 발표(국토교통부)
 - 공공참여형 고밀재건축 도입, 공공재개발 추가 2만호 발표
- '25.09.07. : 주택공급 확대방안(관계부처 합동)
 - 수도권 내 주택공급 확대, 재개발·재건축 등 정비사업 활성화

□ 추진방향

목표	“신속, 투명, 고품질” 공공정비사업 추진		
추진 방향	신속한 공공정비	투명한 사업추진	고품질 주택 건설
	공공정비사업 신속 추진방안 수립	공공시행자 신뢰도 제고 노력	민간과 차별화된 고품질 주택 건설
내용	√ 관련제도 제·개정을 통한 공공정비사업 행정절차 처리기간 단축 √ 리츠 활용 등 다양한 자금 확보방안 마련을 통해 정비사업 신속추진 기반 구축	√ 정비사업 데이터 관리체계 구축 ⇒ 도시정비포털 개정 √ 공공정비사업 홍보체계 구축 ⇒ 소식지 간담회 활성화 홍보영상 √ 주민, 지자체 등 이해관계자 협력체계 구축	√ SH 백년주택 품질혁신 기준 활용 √ 공공정비사업 재정지원 확대 등 민간과 차별화된 인센티브 확보방안 수립 √ 공공조합원 등 정비사업 참여방식 확대 추진

□ 추진현황

○ 절차도 및 추진현황(완료기준)



○ 2026년 추진계획

(: 2026년 목표)

구 분	입안 제안	정비계획 결정고시	시행자 지정	건설업자 선정	통합 심의	사업시행 계획인가	관리처분 계획인가	이주 및 철거	착공 및 준공	이전고시 및 청산
공공 재개발 (13)	양평13	완료					관리처분 계획인가			
	용두1-6	완료				사업시행 계획인가				
	강북5, 흑석2, 장위8, 연희2, 홍은1 (5)	완료			통합 심의					
	충정로1, 본동, 신문로2-12 (3)	완료		공동사업 시행협약 체결						
	응암101	완료	시행자 지정							
	아현1	완료	정비계획 결정고시	시행자 지정						
	양평14	입안 제안								
공공 재건축 (2)	신길13구역	완료					관리처분 계획인가			
	강변강서 아파트	완료	정비계획 결정고시							

○ 연차별 공급계획

- 총 15개 구역, 주택 14,558호(임대 3,775호 포함) 공급 예정

연 도	합 계	2032년	2033년	2034년 이후
분 양	10,783 (666)	1,863 (666)	4,831	4,089
임 대	3,775 (129)	556 (129)	1,765	1,454
소 계	14,558 (795)	2,419 (795)	6,596	5,543

* () 재건축 공급 호수

2 공공주도 정비사업 지원 확대

2-3. 정비사업 공공지원 확대

도시정비계획처장:문광만 ☎3410-7317 관리처분계획검증부장:송재원 ☎7310 담 당: 정 지 영 ☎7311
도시정비사업처장:이창신 ☎3410-7357 공 사 비 검 증 부 장:조영태 ☎7142 담 당: 정 수 현 ☎7146

- 정비사업 관리처분계획 및 공사비 검증 등 공공지원 확대를 통해 원활한 정비사업 추진과 서울시 신속 주택공급에 기여

□ 관리처분계획 타당성 검증 신규참여 및 확대 전개

- (서울시) 정비사업 인허가 규제 혁신 방안(시장방침, '25.10.31.)
 - SH 관리처분계획 타당성 검증 참여로 정비사업 활성화 및 기간 단축
- '26년 정비사업 관리처분계획 타당성 검증현황
 - 3개 정비사업 검증 완료 (시범2, 일반1)

여의도 대교(시범)	잠실 한양3차(시범)	양평12구역 재개발(일반)
		
-위치: 영등포구 여의도동 41	-위치: 송파구 방이동 225	-위치: 영등포구 영등포로11길 19
-세대수: 912세대	-세대수: 507세대	-세대수: 707세대
-도시계획: 제3종 준주거(49층)	-도시계획: 제3종일반(33층)	-도시계획: 준공업지역
-검증기간: '26.03.03.~'04.10.(28일)	-검증기간: '26.04.07.~'05.19.(28일)	-검증기간: '26.04.27.~'06.05.(25일)

- 4개 정비사업 검증 예정(양평제13, 신길제2, 신길제13, 한남제5구역)

□ 정비사업 공사비 검증 지속 · 확대 추진

- '26년 정비사업 공사비 검증현황
 - 2개 정비사업(가재울8, 삼선5) 검증 완료, 1개 정비사업(양평12) 검증 진행 중

구 분	가재울8 재개발	삼선5 재개발	양평12 재개발
검증기간	'26.04.~'26.06.	'26.04.~'26.07.	'26.07.~'26.08.
검증대상	410억원(증액)	1,385억원(증액)	762억원(증액)
검증결과	87억 감액 (21.23%)	131억 감액 (9.49%)	검증 진행 중

- 1개 정비사업(신길2) 사전협의 완료 후 8월 검증 착수(예정)

3. 도시 활성화를 통한 시민 행복 창출

① 도심복합화 사업의 추진

② 체계적인 노후 공공주택의 재정비 추진

③ 노후 임대주택 품질개선사업 추진

④ 유휴공간 활용을 통한 지역 활력 제고

3 도시 활성화를 통한 시민 행복 창출

3-1. 도심복합화 사업의 추진

개발계획처장 : 이상협 ☎3410-7576 도심공공복합사업부장(TF):정임향 ☎6940-8801 담당:이준호 ☎8802

- '26.04.13. 市 「서울형 공공참여 주택사업 신속 추진계획」에 따라 SH 사업참여 결정된 **도심 공공주택 복합사업의 신속·원활한 추진**

□ 추진 경위

- 서울시 내 추진현황 총괄표

기존 공모 ('21.03.~'23.12.)							신규 공모 ('26.03.)
총계	사업추진 중					기타 (사업철회 및 답보)	
	소계	후보지	지구지정 제안	지구지정	사업승인		
55	34	3	10	14	7	21	44

- '21.03.~'23.12. 서울시 내 후보지(55개소,10차) 선정 (LH시행)
- '26.03.11. 서울시 내 후보지 신규 공모 (국토부공고 제 2026-317호)
 - 5.8. 공모신청 마감 (주민 → 자치구) [44개소, 약 6만호]
 - 5.26. 후보지 추천 (자치구 → 국토부)
 - 7월 후보지선정위원회 심의 및 후보지 선정
- '26.04.13. 市 「서울형 공공참여 주택사업 신속 추진계획」 발표
 - “도심공공주택복합사업” SH 참여 결정 ('31년까지 2.5만호 신규 선정)
- '26.04.17. SH 도심공공주택복합사업부(TF) 신설
- '26.04.24.~현재 유관기관(서울시) 협의

□ 사업 특징

- (인센티브 제공) 용도지역 상향 및 용적률 완화
- (주민부담 완화) 분양가상한제 제외, 공원녹지 의무확보 완화
- (사업기간 단축) 설계·시공 통합공모, 통합심의 확대

□ 향후 추진계획

- '26.07.~ 신규 공모 사업 등 SH 사업참여 결정

3 도시 활성화를 통한 시민 행복 창출

3-2. 체계적인 노후 공공주택의 재정비 추진

공공주택재건축처장:오상욱 ☎6940-8864 재건축사업부장:박용상 ☎8865 담당:노재윤 ☎8866

- 준공 30년 이상 경과한 노후 공공주택의 체계적 재정비로 고밀·고품질 공공주택을 건설하여, 주택공급 확대 및 입주자 삶의 질 향상 도모

□ 대상단지 현황

- SH소유 영구/공공임대 34개 단지, 39,802세대 ('88~'05년 준공)
- 권역별 단지현황 (준공 30년 도래단지)

구 분	2026년		2031년		2036년		합 계	
	단지	세대수	단지	세대수	단지	세대수	단지	세대수
동북권	11	12,622	3	2,738			14	15,360
동남권	3	5,345	2	1,258			5	6,603
서북권	1	1,807	0		1	820	2	2,627
서남권	9	13,309	3	1,708	1	195	13	15,212
계	24	33,083	8	5,704	2	1,015	34	39,802

※ 동북권(노원, 중랑), 동남권(강남, 송파), 서남권(강서, 양천, 영등포), 서북권(마포)

□ 관련근거

- 기본법 : 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법
 - 사업 추진근거 : 장기임대주택법 제9조 「장기공공임대주택 재정비사업의 실시」 등
- 시행법 : 공공주택 특별법(준용)

□ 추진계획

- 선도사업

- 하계5 ('89준공)
- 상계마들('88준공)

사업승인 및 이주 완료
(2024.12. ~ 2026.01.)



철거 및 착공

○ 후속사업

- 가양9-1 : 사업 기본계획(안) 수립
- 성산 : 공공주택지구 지정 제안

구 분		가양9-1단지	성산단지
위 치		서울특별시 강서구 가양동 1489	서울특별시 마포구 성산동 595
대지면적		25,329.3㎡	39,883㎡
현 황		공공임대 914호('92준공)	영구임대 1,807호('91준공)
재 정 비 계 획	주택 공급	공공주택 1,760호 (임대 914, 추가물량 846*)	공공주택 2,952호 (임대 1,807, 추가물량 1,145*)
	건축 규모	지하4층~29층 (용적률 597%)	지하5층~49층 (용적률 591%)
	사업 기간	'28~'34.	'29.~'35.
	조 감 도		

- 중계4 : 서울시 “무주택 시민 주거안정 종합대책('26.3.31)”에 따라 재정비 후속사업으로 추진 예정(임대 1,979, 추가물량 2,320*)

* 추가물량은 서울시 주택정책을 반영하여 토지임대부 주택 4,000호 확보 목표로 계획

- 이주대책 : 즉시 실행 가능한 ‘공사 공가활용’과 ‘매입임대 신규매입’을 우선 추진하고, 이외 이주 대책방안은 공급시기에 맞춰 전략적 병행 활용

○ 그 외 단지별 재정비사업 정비계획

- 국토부 및 서울시의 주택정책에 맞춰 노후 공공임대주택 재정비사업을 체계적으로 지속 추진
- 노후도(준공+30~40년)를 기준으로 ① 단지개발여건, ② 주거환경개선효과, ③ 주택공급효과, ④ 사업추진 용이성, ⑤ 사업성 등을 종합적으로 고려하여 시행

3 도시 활성화를 통한 시민 행복 창출

3-3. 노후 임대주택 품질개선사업 추진

공공주택재건축처장:오상욱 ☎6940-8864 공공주택개선사업부장:이순구 ☎8856 담 당: 박 지 영 ☎8857

- 「서울형 고품질 임대주택」 공급을 위해 준공 후 20년 이상 27년 미만의 재개발 임대주택 단지를 대상으로 품질개선사업 추진

□ 대상단지 현황

- 준공 후 20년 이상 27년 미만 공공임대주택 100개 단지 46,010세대
 - 서울시 소유 84개 단지 38,921세대, SH 소유 16개 단지 7,089세대

□ 관련근거

- 서울 임대주택 혁신방안 [’22.4.26. 시장방침 제112호]
- 노후 공공임대주택 품질개선 기본계획 [’23.9.1. 주택정책과-16436]
- 노후 공공임대주택 시설개선 사업변경 추진계획 [’23.11.7. 시장방침 제541호]

□ 추진계획

- 우선 추진 4개 단지
 - 시민(입주민)이 임대주택의 품질개선을 체감할 수 있도록 공종별 수선 주기 관리에서 단지별 통합수선으로 개선

연번	단 지 명	자 치 구	사용승인	동수	세대수	비 고
1	홍제유원(홍제1)	서대문구	1994	1	150	’25년 추진 완료
2	옥수하이츠(옥수8)	성 동 구	1997	1	238	’26년 추진 중
3	인왕산현대(홍제4)	서대문구	1998	1	246	
4	전농동아(답십리6-4)	동대문구	1997	1	220	
합 계				4	854	

○ 공사범위 및 항목

- 주택 내구성 강화로 주택수명 연장 및 주거약자의 안전 및 편의시설 보강

전용부	- 내구성 강화를 위한 마감자재 교체 위주(타일, 도배, 장판, 창호, 조명기구 등) - 난방배관 교체, 간이형 스프링클러 설치 - 주거약자 세대 무장애항목(안전손잡이, 접이식 의자 등) 검토 설치[희망세대 한정]
공용부	- 장기수선 공사범위로 한정(도장, CCTV, 바닥포장 등) - 수선유지비 항목 제외(우편함, 계단난간, 조명, 경비실 개선, 지하주차장 캐노피 등)

○ 후속단지(3개소) 추진현황

구 분		옥수하이츠	인왕산현대	전농동아
위 치		성동구 한림말길 50 (옥수동)	서대문구 통일로34길 46 (홍제동)	동대문구 서울시립대로 31 (전농동)
사 용 승 인		1997.09.	1998.02.	1997.12.
규 모		1개동 (지하1층~지상18층)	1개동 (지하2층~지상18층)	1개동 (지하1층~지상22층)
세 대 수		238세대 (전용 30.42㎡)	246세대 (전용 32.67㎡)	220세대 (전용 32.01㎡)
사업비	단 지	185억원	200억원	178억원
	호 당	78백만원	82백만원	81백만원
건 본 주 택	전			
	후			

※ 홍제유원 시범사업 사업비 : 8,953백만원(60백만원/세대)

○ 사업추진 일정

- '26. 7. 건본주택 품평회 및 주민설명회(주민동의서 접수)
- '26. 10. ~ 이주 개시
- '26. 12. ~ 품질개선공사 착공
- '27. 12. 품질개선공사 준공
- '28. 1. ~ 2. 입주 점검
- '28. 3. ~ 재이주

3 도시 활성화를 통한 시민 행복 창출

3-4. 유휴공간 활용을 통한 지역 활력 제고

주택개선사업처장: 백경희 ☎6940-8622 매입주택개선사업부장: 채민석 ☎8612 담당: 서종인 ☎8613

- 공사가 보유한 매입임대주택 중 주거시설로 활용이 불가하여 공가 상태인 반지하 세대를 자치구 연계형 반지하 공간활용 사업, 공유창고 사업, 민간 임대사업으로 활용하여 지역 주민을 위한 편의시설 공급

□ 자치구 연계형 반지하 공간 활용사업

- 사업개요 및 목적
 - 공실 반지하 공간을 자치구와 연계하여 지역주민을 위한 커뮤니티 등으로 활용
 - 활용가능 반지하 공간을 수요조사 후 자치구에 임대
- 추진현황(49호 활용 중, '26.06 기준)

자치구	호수	사용용도
은평구청	5호	주민사랑방, 경로당, 주민참여 프로그램
구로구청	4호	어르신 일자리지원 관련 교육공간, 청년프로젝트 실험실
양천구청	10호	주민커뮤니티 공간, 돌봄 도시락사업, 간단 집수리 교육장, 수방거점
성북구청	2호	소상공인 및 지역주민 커뮤니티 공간
도봉구청	9호	노인 일자리 참여 어르신 상담 및 교육공간
관악구청	8호	수방거점 시설
동작구청	1호	수방거점 시설
강북구청	2호	어르신 일자리 지원 및 쉼터
중랑구청	1호	수방거점
강서구청	5호	마을관리 거점 시설, 경로당, 수방거점
영등포구청	2호	수방거점
합 계	49호	

- 향후계획
 - 사업 활성화를 위해 자치구 대상으로 반지하 활용 안내 및 홍보
 - 자치구와 반지하 추가 활용 수요 조사 실시

□ 반지하 공간 활용 공유창고 사업

○ 사업개요

- 주거사용 불가한 반지하 세대를 활용한 공유창고 조성하여, 노후·협소주택 등 열악한 주거여건 개선



<공유창고 조성 전>

○ 추진방안

- 전문업체 선정 후 시설구축 및 운영 위탁계약 체결
※ 효율성 및 수익성 확보
- 반지하 부분만 제2종 근린생활시설로 용도변경



<공유창고 조성 후>

○ 사업대상지

- 서초구 강남대로2길 83 외 9개 매입다가구 주택(28호)
(선정기준: 안정성 확보를 위한 RC조 건물, 사업성 및 이용 수요가 높은 입지)

○ 향후계획

- '26.7.~ 9. 순차별 창고시설 구축 완료 및 운영 착수
- '27.~ 1단계 사업 성과(이용률, 수익률, 민원 등) 분석을 통해 개선사항 도출하여 사업지 확대 검토

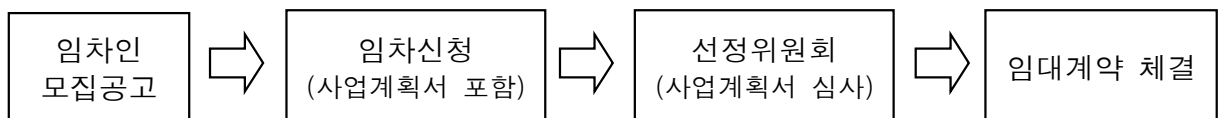
□ 반지하 공간 활용 민간 비주거시설 임대사업

○ 사업개요

- 주거사용 불가한 반지하 세대를 민간기업 대상 비주거시설 임대사업 추진하여 생활 SOC 공급확대 기여

○ 추진방안

- 임차인 모집공고 시 사업계획서 제출·심사를 통해 임차인 선정



○ 사업대상지(시범): 14호(문정동 소재)

○ 향후계획

- '26.下 건축물 용도변경, 감정평가 진행, 시설일부 철거 및 마감 개선

4. 지속성장 가능한 조직 기반 확립

① 인공지능 전환 계획에 따른 단계적 추진

② 고품질 주택건설을 위한 친환경 스마트 설계 추진

③ 전략적 ESG 경영체계의 구축 및 확산

□ ‘기반구축’ 단계(2026~2027) 추진현황

○ 사업개요

- 사업명 : 민원 챗봇 및 내부 업무지원 SH-AI포털 구축
- 사업기간 : 2026. 6. ~ 2027. 4.(10개월)
- 구축내용

구분	상세기능	설명
AI 민원 챗봇 (대시민용)	단순민원, 주택관리, 시설물 문의 응대	· 민원인들이 자주묻는 질문을 학습시켜, AI챗봇이 24시간 질의·응답하는 서비스
SH - AI포털 (내부직원용)	외부 생성형 AI	· ChatGPT 등 외부 AI 연계 · 외부지식, 아이디어 도출 활용 · 개인정보 관련 보안 적용
	내부 생성형 AI	· 국내 생성형 AI모델 도입 · 정보유출 우려 없이 질의응답 가능토록 지원
	AI 지식검색 (기록물, 민원, 사규 등)	· 공사 보유 축적자료 기반 검색, 요약, 분석 등 지원
	기타	· 최신 법령 검증 · 민원 · 문서 초안생성 등
AI 인프라	· GPU서버, AI모델, 벡터DB 등 AI 개발을 위한 기반 인프라 도입	

○ 추진경과

- '26. 1. : 정보화 과업심의위원회, 국정원 보안성 심사
- '26. 3. : 입찰공고
- '26. 5. : 기술평가 및 사업자 선정
- '26. 6. : 사업착수(착수일로부터 10개월)

○ 추진계획

- '26.12. : 1차 오픈(민원 챗봇 및 AI포털)
- '27. 4. : 최종 오픈 및 사업준공

4 지속성장 가능한 조직 기반 확립

4-2. 고품질 주택건설을 위한 친환경 스마트 설계 추진

건축설계처장:이세정 ☎3410-7945 건축설계부장:기동연 ☎7959 담당:한정은 ☎7960

- 친환경설계 및 스마트설계 추진을 통해 시 기반 스마트기술을 선도적으로 반영하여 탄소중립 실현

□ 친환경 설계추진

- 제로에너지 건축물 인증 취득
 - 고덕온빛채(고덕강일2단지): 국내최초 공동주택 제로에너지 3등급 취득('25년)
 - 인증 추진현황

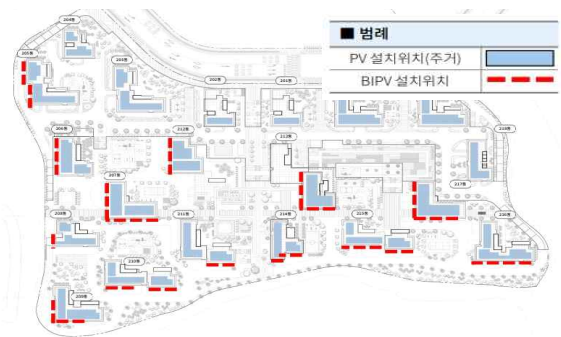
구분	사업지구	비고
예비인증 완료 ('25년~'26년)	관악문화플라자, 연희공공주택, 중랑창업지원센터, 상계마들단지, 성뒤A1, 송파창의혁신(1,2단지), 신촌동주민센터 복합화(4등급)	8건
예비인증 예정 ('26년~'27년)	하계5단지, 세곡6단지, 구룡마을(M,B2), 금천아이사랑홈, 당산아이사랑홈, 면목행정중심복합타운	6건

※ '26년 현재 공동주택 제로에너지 5등급, 공공시설 제로에너지 4등급 의무

- 에너지자립률 향상을 위한 친환경 설계 도입
 - 고단열·고기밀 외피와 고효율 기자재를 적용하고, 신재생에너지 및 에너지 모니터링 시스템을 도입하는 등 설계 초기단계부터 친환경 설계요소를 적극 반영



<주요 친환경설계 적용사항>



<신재생에너지(태양광) 배치도(구룡마을B2)>

□ 스마트 설계추진

○ BIM(Building Information Modeling) 기반 스마트 설계

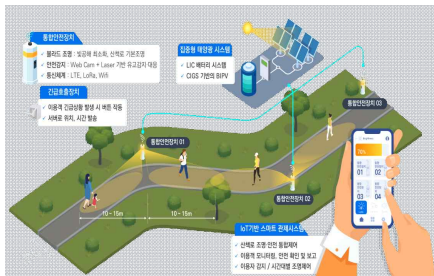
- 기본설계 단계부터 BIM 기반 설계검토를 통해 설계오류 최소화 및 시공성·유지관리성 사전 확보



※ 총공사비 100억원 이상 전 사업 실시설계단계 BIM 적용 추진중

○ 스마트단지 조성방안 검토

- 주거공간에 스마트설계를 도입하기 위한 선제적 검토 및 추진계획 수립

구 분	내 용	
스마트 조명 계획		공간,시간별로 지점별 조도를 분석하고 이용자별 패턴에 따라 AI 및 IoT를 활용해 자동 제어하는 조명시스템 구축
스마트 조경관리시스템 도입		기상데이터와 연계한 토양센서를 통해 관수하고 폭염 및 미세먼지 저감을 위해 쿨링포그를 자동 살포하는 스마트 조경관리 시스템 구축
스마트택배 및 보안·환경관리 기반조성		(로봇택배,드론택배) 단지 내 배송 zone, 충전시설 등 구획을 통해 스마트 배송서비스 및 환경·보안관리시스템 기반 구축

4

지속성장 가능한 조직 기반 확립

4-3. 전략적 ESG 경영체계의 구축 및 확산

홍보실장직무대행:홍지현 ☎3410-7014 ESG전략부장:김윤지 ☎7058 담당:이성호 ☎7059

- 전사적 ESG경영 실천을 위해 ESG 경영체계를 구축·운영하여 SH의 지속 가능한 경영을 추진하고자 함

□ 추진배경

- 기후위기 및 사회 양극화 등 글로벌 ESG 스탠다드 확산에 선제적으로 대응하고자, 2023년 5월 'SH ESG 중장기 경영전략'을 수립하고 전사적 이행 관리체계를 가동함

□ 추진경위

- '23.05. SH ESG 중장기 경영전략('23~'27) 수립 완료 및 선포
- '24.04. ESG 경영 내재화 행사(옥스팜 트레일 워커)
- '24.05~12. ESG 리더 및 실행과제 운영 (총 25개 과제)
- '25.02. 공공기관 최초 '그린리포트' 발행 및 환경경영 선포식 개최
- '25.04. 전사적 성과관리를 위한 ESG-KPI 체계(24개 지표) 수립
- '25.12. 이사회 내 ESG 경영위원회 신설 및 회의 개최
- '26.04. 협력사 상생·동반성장을 통한 SH ESG경영 계획 수립
- '26.07. 서울시 투자기관 ESG 실무협의체*(2025.5월 출범) 회의

* 구성 : SH, 서울교통공사, 서울시설공단, 서울물재생시설공단, 서울농수산식품공사, 서울에너지공사

□ SH-ESG 경영체계

비전	품격있는 도시조성에 ESG가치를 더하는 SH
전략 (Strategy)	• 전사 통합 ESG 경영전략 체계 운영 ('26년~'30년 개편 → 사회적 가치 창출 강화)
성과측정 (KPI)	• 3대 영역(E·S·G), 10개 전략방향, 24개 핵심성과지표(KPI) • 34개 성과측정 과제 및 실행과제 11개 운영
거버넌스 (Governance)	• ESG 경영위원회: 이사회 내 소위원회(9인 이내, 비상임이사 과반) 운영 • 자문위원단: 외부 전문가 7인으로 구성된 전문 자문 체계 • ESG 리더: 부서별 실무 담당자를 리더로 지정하여 현장 이행력 강화
내재화·확산 (Internalization)	• 임직원 ESG 주간(EaSyGo, SH), 지속가능경영보고서 발간('23~'25) • 외부기관(Oxfam, UNGC 등) 협력

□ ESG 경영체계 고도화 성과



□ ESG 실행문화 내재화 및 참여 확산

- 다시입다 다시서다 캠페인 - 서울시립 다시서기희망지원센터 연계 임직원 외투 기부
- 서울시 탄소중립 녹지조성 공동사업 - 국유 유휴지 녹지조성 행사 참여
- 서울시 투자기관 ESG 실무협의체 구성 - 서울시 6개 기관 ESG 경영 우수사례 공유
- 옥스팜 슈퍼스토어 ESG 바자회 - 순환소비 자선행사 참여, 판매금 기부
- 2026 SH EaSyGo Week 운영 - ESG 관련 다양한 활동 및 교육, 실천 캠페인 진행

□ ESG 평가 및 수상실적

AA	• 2025년 제1회 대한민국 최우수 ESG 공공기관 부문 대상 한경미디어그룹 • 2025년 서울특별시 환경상 우수상(환경기술/경영 부문) 서울특별시 • 제16회 순환골재 및 순환골재 재활용제품 우수활용사례 공모 기후에너지환경부장관 표창
서스틴베스트 평가('26.01) 94.25점 (23위/자본재 섹터 172개사 중)	• 제12회 마이클포터상 ESG(지배구조) 우수성 부문 수상 • 공공 녹색구매 이행 우수기관 기후에너지환경부장관상

IV. 주요 사업 추진현황

1. 택지조성 사업

2. 주택건설 사업

3 도시정비 사업

4. 프로젝트파이낸싱 사업

5. 유통단지 조성사업

1

택지조성사업 : 20개 지구 14,811천 m²

사업지구		개발면적 (천㎡)	지구지정	개발계획 승 인	실시계획 승인(인가)	단지조성공사 착공/준공	2025년 실적	2026년 계획
택지개발 소계(1)		1,659						
	위례	1,659	'06.07.21	'08.08.05	'10.11.03	'15.12./'23.09.	개발계획(변경) 신청	사업(부분) 준공
도시개발 소계(7)		8,755						
	마곡	3,668	'07.12.28	'07.12.28	'08.12.30	'09.09./'24.12.	개발계획(변경) 신청	사업(부분) 준공
	은평	3,493	'04.02.25	'04.02.25	'04.12.20. (1,2지구) '06.12.28. (3지구)	'04.12./'13.06.	개발계획 및 실시계획(변경)	사업(부분) 준공
	문정	548	'07.06.28	'07.06.28	'09.05.28	'10.11./'16.07.	개발계획 및 실시계획(변경)	사업(부분) 준공
	개포(구룡)	266	'16.12.08	'16.12.08	'20.06.11	-	개발계획(변경) 신청	개발계획(변경) 단지조성공사 착공
	용산	456	'24.11.28	'24.11.28	'25.11.20.	'25.12.29.	실시계획인가 조성공사 착공	개발계획(변경)
	창동	27	'17.09.28	'17.09.28	'24.01.18. (1지구)	-	개발계획(변경) 신청	실시계획(변경) 신청
	삼척 (골드시티)	297	'25.05.22.	-	-	-	구역 지정	개발계획 수립 협위
공공주택 소계(10)		4,240.8						
	내곡	811	'09.12.03	'10.04.27	'10.04.27	'11.11./'18.05.	지구계획(변경)	지구계획(변경)
	세곡2	770	'09.12.03	'10.04.27	'10.04.27	'11.12./'17.09.	공구분할 및 사업준공 협의	사업(부분) 준공
	향동	662	'10.05.26	'10.11.15	'10.11.15	'15.10./'20.05.	지구계획(변경)	사업(부분) 준공
	오금	128	'12.07.06	'12.12.21	'12.12.21	'13.12./'18.01.	지구계획(변경)	사업(부분) 준공
	고덕강일	1,659	'11.12.08	'12.12.21	'12.12.21	'17.09./'25.11.	사업(부분) 준공	사업(부분) 준공
	성뒤마을	133	'17.09.27	'19.01.08.	'19.01.08.	'25.06./'28.04.	지구계획(변경) 관계기관 협의	지구계획(변경)
	연희	4.9	'19.01.24	'20.03.25	'20.03.25	'20.07./'27.08.	지구계획(변경) 신청	지구계획(변경)
	증산	6.9	'19.01.24	'20.03.25	'20.03.25	-	사업추진 중단	-
	영등포	10	'20.07.17	'22.09.08	'22.09.08	-	지구계획(변경)	단지조성공사 착공
	신내4	56	'19.12.27	'21.06.14	'21.06.14	'25.12.31.	단지조성공사 착공	공사 시행
지구단위계획 소계(1)		78						
	송파 창의혁신	78	'21.11.25	'21.11.25	-	'24.09./'26.12.	공사체발행 승인	지구단위계획(변경) 협의
산업단지 소계(1)		78						
	강동산단	78	'20.11.12	'20.11.12	'20.11.12	'25.06./'27.05.	단지조성공사 착공	공사 시행

2

주택건설사업

시공 중인 현장 : 9개 단지, 4,497세대(분양 2,599 / 임대 1,898)

사업명	대지 면적 (㎡)	규 모	세대수			착공일	준공일	2025년 실적		2026년 추진계획	
			계	분양	임대			공정률	추진내용	공정률	추진내용
계	175,250		4,497	2,599	1,898						
고덕 강일 3단지	51,845	아파트 17개동 (B2~29F)	1,305	1,305	-	'23. 5.	'26.11.	73%	-골조공사완료 -마감공사	100%	-공사준공
위례 A1-14BL	22,501	아파트 8개동 (B2~27F)	555	370	185	'25. 6.	'28. 6.	2.2%	-착공 및 토공사	22%	-토공사 -지하층 골조
송파 창의혁신 공공주택	47,440	아파트 2개단지 16개동 (B3~22F)	1,240	620	620	'25.12.	'29.05.	0.1%	-착공 및 토공사	10%	-토공사 -지하층 골조
마곡 도전숙	12,949	업무시설, 공동주택 201세대 (B3~12F)	201	-	201	'23.11.	'26. 8.	82%	-마감공사	100%	-마감공사 -공사준공
마곡 16단지	24,899	아파트 6개동 (B2~15층)	608	304	304	'24.12.	'27.11.	7.4%	-토공사	45%	-지상층 골조공사
연희 공공주택	4,273	행복주택, 지역편의시설, 펌프장 (B2~6층)	96	-	96	'25. 6.	'27. 9.	4%	-기초 및 지정공사 -지하층 골조공사	30%	-지하, 지상층 골조공사
마곡동 1410 (방화 차고지)	2,864	아파트 생활SOC 3개동 (B2~9F)	75	-	75	'25. 4.	'27.12.	0.1%	-착공 및 토공사	47%	-지상층 골조공사
관악문화 플라자 및 공공주택	5,480	아파트 1개동 도서관 (B3~20F)	276	-	276	'26. 6.	'29. 7.	-	- 설계용역 준공 - 공사발주	3%	-공사준공 -기초 및 지정공사
중랑창업 지원센터	2,999	업무시설, 공동주택 141세대 (B2~12F)	141	-	141	'26. 7	'28. 7	0%	-계약심사	2%	- 공사착공 - 토공사

신규착공 현장 : 2개 단지, 1,106세대(분양 399 /임대 707)

사업명	대지 면적 (㎡)	규 모	세대수			착공일	준공일	2025년 실적		2026년 추진계획	
			계	분양	임대			공정률	추진 내용	공정 률	추진 내용
계	39,924		1,106	399	707						
성뒤마을 A1	30,350	아파트 15개동 (B2~20층)	900	292	608	'26.09.	'29.09.	-	주택건설사업 계획 승인	-	공사발주, 착공
세곡 6단지	9,574	아파트 6개동 (B2~12층)	206	107	99	'26.12.	'28.11.	-	공공주택통합 심의	-	설계용역 준공 및 공사발주, 착공

사 업 명		면적 (천㎡)	2025년 실적	2026년 추진계획
공공시설 복합개발	창동 환승주차장 복합화사업	8.7	1. 개발계획 - '25.05 개발계획 변경 신청 (SH→도봉구) - '25.09 도봉구 도시계획위원회 자문 2. 건설공사 - '25.09. 설계용역 일시중단	1. 개발계획 - 개발계획(2지구) 변경 고시 - 실시계획(2지구) 변경 신청 2. 건설공사 - 사업성 관련 행정절차 이행 후 설계용역 재개 여부 결정
	등촌동 어울림센터	6.6	- 건설공사 준공	- 개발수수료 수취
	청석 주차장	1.1	- 공사추진(공정률 83%)	- 공사준공
	한누리 주차장	1.4	- 공사추진(공정률 67%)	- 공사준공
	명일1동 주민센터 복합화	1.7	- 공사착공	- 토공사
	노동자복지관 및 공공주택	1.6	- 착공 - 토공사, 가시설 공사	- 골조공사
	가리봉 (구)시장부지	3.7	- 협약해지 검토 - 임시주차장 조성 - 중재심의(2차: 11.17)	- 대안사업 추진
	회현제2시민아파트 도시계획시설	4.4	- 타당성조사 의뢰	- 타당성조사 완료 - 기획설계 완료
	용산 도시재생 혁신지구	3.8	- 3차 사업운영위원회 - 설계용역 계약	- 사업승인 신청
	독산동 산업문화 어울림센터	1.0	- 공사시행(골조공사)	- 공사준공
	안암 어울림센터	0.3	- 공사준공	
	안암 스타트업 하우징	0.3	- 설계준공. 해체공사 완료	- 공사준공
	중랑 패션봉제 스마트앵커	1.6	- 지하층 골조공사 완료	- 건설공사 준공
	면목행정 복합타운	14.0	- 중간 및 실시설계 발주	- 중간 및 실시설계
	신촌동 주민센터 복합화	2.1	- 실시설계	- 계약심사 - 공사착공
	연남동 공공주택	0.2	- 공사발주 - 공사착공	- 공사준공
	당산동 양육친화주택	7.1	- (재)설계공모 공고	- 공공주택 통합심의 - 주택건설사업계획 승인 접수
	남부여성 발전센터 양육친화주택	15.0	- 설계공모 준비	- 공공주택 통합심의
	도봉 소방학교	10.8	- 설계공모 추진	- 기본설계

사 업 명		면적 (천㎡)	2025년 실적	2026년 추진계획
도시재생 활성화	홍릉 R&D 지원센터	1.2	- 공사시행(토공사)	- 공사시행(골조 및 마감공사)
	홍릉 첨단 의료기기·바이오 헬스 복합단지	3.3	- 건축허가(협의) 완료	- 공사 발주
	홍릉 스타트업랩	0.5	- 건축허가(협의) 완료	- 공사 발주
주 택 재 개 발	답십리 제17구역	13.8	- 사업시행계획변경 인가 - 준공인가 - 입주 개시	- 이전고시
	중계본동	187	- 통합심의 신청 - 통합심의 의결 - 철거공사 착수 - 정비계획(변경) 고시 - 사업시행(변경)계획 수립	- 사업시행(변경)계획 고시 - 공사 착공 - 토지등소유자 재분양 - 관리처분(변경)계획 수립
주 택 재 건 축	신길13구역	15	- 사업시행계획 인가 고시	- 관리처분계획 인가
도시정비형 재 개 발	세운4구역	32.2	- 재정비촉진계획 변경(안) 심의 상정 및 결정 신청 - 재정비촉진계획 변경고시 - 통합심의 신청	- 통합심의 의결 - 사업시행계획(변경)인가 신청 - 사업시행계획(변경)인가 고시
가로주택 정 비	역삼목화연립	0.8	- 준공	- 청산
	한신아파트	3.4	- 이주	- 착공
	삼전동53-8번지	2.0	- 사업시행계획 변경 인가 - 이주	- 착공
	오금동143일대	2.2	- 사업시행계획 변경 인가 - 이주	- 착공
	오금동147일대	2.6	- 사업시행계획 변경 인가 - 이주	- 착공
노후임대 재정비	하계5단지	28.7	- 주택건설사업계획 변경승인 신청	- 건설공사 착공
	상계마들단지	7.8	-	- 건설공사 착공
도시재생 뉴딜사업	홍릉 일대	497	- 도시재생활성화계획 변경 협의(SH-서울시)	- 도시재생활성화계획 변경(경미한 변경)
	안암 캠퍼스타운 일대	170	- 도시재생활성화계획 변경	- 도시재생활성화계획 변경(중대한 변경) 및 사업비 정산
	독산동 우시장 일대	232	- 독산동 산업문화 어울림센터 조성사업 공사 시행	- 사업비 정산
	용산 혁신지구	3.8	- 설계 용역 착수	- 기본설계 추진 - 영향평가 용역 발주

구분	사업명	유 형	시행(참여)목적	출자사 및 지분	사업개요 및 현황
공모 주체 사업	서울 동남권 물류단지 PF사업	물류시설 건설운영	-물류거점조성 -사업의 공공 역할 수행	-(주)한진 외 5개사 <자본금:500억원> -SH지분출자 : 19.9%(99.5억원)	- 위치 : 동남권 물류단지 내 - 면적 : 147,112㎡ - 시설 : 물류터미널, 집배송센터등 - 기간 : '11.04. ~ '45.04 - 현황 : 토지·시설물 임대 및 운영
	한강버스 운영사업	한강버스 및 선착장 부대시설 운영	- 한강을 활용한 대 중교통 품질 제고 등 공공 역할 수행	(주)이루즈, SH 2개사 <자본금: 100억원> -공사지분: 51%(51억 원)	- 위치 : 마곡 ~ 잠실(25.8km) (마곡, 망원, 여의도, 압구정, 옥수, 뚝섬, 잠실) - 면적: 한강 기암나들목부터 잠실나들목 구간 - 시설: 한강버스 선착장 7곳 및 선박 12척, 도선장 등 - 기간 : 운항개시일~20년간 - 현황: 선착장부대시설 임대·운영 및 한강버스 운영
지분 참여 사업	세빛섬 조성 및 운영사업	수상문화 레저시설 건설운영	-수익성 위주 사업 지양 -사업의 공공성 및 신뢰성 확보	-(주)효성의 5개사 <자본금:429억원> -SH지분출자 : 29.9%(128억원)	- 위치 : 한강시민공원 반포지구 - 규모 : 인공섬 3개소 - 시설 : 컨벤션홀, 상업시설 등 - 기간 : '09.03. ~ '44.09. - 현황 : 시설 임대 및 운영
	서울투자 운용(주)	자산 관리회사	-서울리츠 투자자산 자산관리 -공공임대리츠 건설·임대운용	- 우리은행 등 5개 금융기관 <자본금:100억원> - 공사출자: 35.1%(35.1억원)	- 설립목적 : (주)서울리츠임대주택 제1호~4호 등 자산관리 - 위치 : 강남구 개포동 강남우체국 6층 - 정원 : 25명
리츠 사업	서울리츠 임대주택 제1호 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-행복주택 건설 및 임대운용	- 공사 및 주택 도시기금 <자본금:176억> - 공사출자: 43.6%(76억원)	- 위치 : 은평편익용지3 등 5개 부지 - 면적 : 33,930㎡ - 규모 : 전용 23~44㎡, 1,898세대 - 공급방식 : 행복주택

구분	사업명	유 형	시행(참여) 목적	출자사 및 지분	사업개요 및 주요추진계획
리츠 사업	서울리츠 임대주택 제2호 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자 회사	-재개발공공주택 매입 및 청년 공공주택공급	- 공사 및 서울시 <출자금:872억> - 공사지분: 26.6% (출자금 156억)	- 매입대상자산 : 재개발공공주택 중 철거세입자 물량을 제외한 잔여분 - 규모 : 전용 29~44㎡ - 영업인가 규모 : 5,094호(현재 4,983호) - 공급방식 : 행복주택
	서울리츠 임대주택 제3호 위탁관리 부동산투자 회사	부동산 투자 회사	-공사소유 대형장기 전세 매입 운용	- 공사 및 서울시 자본금:2,120억 - 공사출자: 11.5% (243억) ※ 2027년까지 총 2,270억, 공사출자 10.7%(243억)	- 위치 : 강일지구 등 14개 지구 - 매입규모 : 30개단지 2,450호 - 전용면적 : 90~129㎡ - 공급방식 : 대형 장기전세주택
	서울리츠 임대주택 제4호 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자 회사	-재건축 일반분양 물량 매입 -8년 임대 후 분양	- 주택도시기금, 공사 및 민간 <자본금:138억> - 공사출자: 30%(41억)	- 위치 : 관악구 신림동 1644 (구.강남아파트) - 면적 : 24,558.1㎡ - 규모 : 전용 44 ~59㎡, 139세대 - 운영계획 : 8년간 공공지원 민간임대 주택으로 운영 후 분양
	서울 사회주택 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-사회주택 건설 및 리모델링	- 공사 및 민간 <자본금:51억> - 공사출자: 98%(50억)	- 위치 : 대치동 959-5번지 등 총 4곳 - 규모 : 90실 (현재 70실) - 공급방식 : 사회주택

구분	사업명	유 형	시행(참여) 목적	출자사 및 지분	사업개요 및 주요추진계획
리츠 사업	서울사회주택 토지지원 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	- 사회주택 토지 매입 및 임대	- 주택도시기금, 공사 <자본금 : 1,200억> - 공사출자 : 33.3%(400억)	- 위치 : 미아동 312-4 등 17개 부지(매각 1개 포함) - 토지 면적 : 21,860㎡ - 운용방식 : 사회적 경제주체를 공모하여 토지매입 / 30년간 부지임대 후 건축물 매수
	서울창동 창업문화 도시재생 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-도시재생복합 개발	- 주택도시기금,공사 및 민간 <자본금 : 2,489억> - 공사출자 : 47.3%(1,176억)	- 위치 : 도봉구 창동 1-28 일원 - 대지 면적 : 10,746㎡ - 규모 : 지하7층/지상49층, 연면적 143,533㎡ - 사업기간 : 건설 후 11년 임대 운영 (2023년 준공, 2034년 청산 후 SH 매입)
	서울 도시재생 공간지원 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-도시재생 활성화구역 종후 자산 매입 및 임대	- 주택도시기금,공사 <자본금 : 360억> - 공사출자 : 30.0%(108억)	- 위치 : 서울시 내 도시재생구역 등 (천호동 423-200번지 등 6개 사업장) - 사업비 : 1,800억 원 - 사업기간 : 2020.06~2034.11 - '26년 추진계획: 기존사업장 임대운영
	서울 도시재생 공간지원 제2호 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-도시재생 활성화구역 종후 자산 매입 및 임대	- 주택도시기금,공사 <자본금 : 600억> - 공사출자 : 50.0%(300억)	- 위치 : 서울시 내 도시재생활성화지역 등 - 사업비 : 3,000억 원 - 사업기간 : 2026~2039 - 운영방식 : 리츠가 도시재생사업에서 발생하는 주택, 상업시설 등의 자산을 협의 先매입하여 시세 이해로 임대 - '26년 추진계획: 자산 매입공모 및 매입개시
	서울신내 복합개발 프로젝트 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	공사 신사옥 건설 및 공동주택 분양	- 공사 출자 : 100%	- 위치 : 서울시 중랑구 신내동 318 - 사업비 : 5,151억 원(예상) - 사업기간 : 2026~2032 - 사업구조 : 우리공사에서 보유 토지 현물 출자하고 리츠가 업무 복합시설 건설, 준공 후 리츠 청산 시 재산 배분을 통해 업무시설 및 공연장 확보 - '26년 추진계획: 기본 설계자 공모 및 선정

5 유통단지 조성사업

사업개요

- 위 치 : 송파구 문정동 634 일원
- 사업기간 : 2004.11. ~ 2026.12.
- 개발면적 : 560,713㎡
- 단지구성 : 전문상가단지(가든파이브), 활성화단지, 물류단지

개발개요

구 분	전문상가단지(가든파이브)	활성화단지	물류단지
개발주체	SH	민 간	공공 · 민간합동
면 적	145,067㎡	154,589㎡	261,061.3㎡
시설내용 (추진내용)	건설호수 8,370호 (’08.10~12 준공)	업무, 교육, 복합시설 등 (5필지 중 5필지 매각완료)	물류터미널, 가공제조 집배송센터, 창고 등 (’15.05월 오픈)

전문상가단지(가든파이브) 공급(계약) 현황

(2026.06.30.기준)

동	건립 호수	계약호수			공실 호수	
		계	분양	임대	호수	비율(%)
계	8,370	7,772	5,542	2,230	598	7.1%
라이프	5,366	5,142	3,260	1,882	224	4.2%
웍 스	734	675	669	6	59	8.0%
툰	2,270	1,955	1,613	342	315	13.9%

※ 워크스동 불링장(57호)이 코로나19이후 장기간 운영난으로 폐점하여 일시적으로 공실 증가함

V. 주요 사업지구 현황

- | | |
|-----|----------------------------|
| 1. | 위례 택지개발사업 |
| 2. | 마곡 도시개발사업 |
| 3. | 창동 도시개발사업 |
| 4. | 문정 도시개발사업 |
| 5. | 개포(구룡마을) 도시개발사업 |
| 6. | 용산국제업무지구 도시개발사업 |
| 7. | 내곡 공공주택사업 |
| 8. | 세곡2 공공주택사업 |
| 9. | 향동 공공주택사업 |
| 10. | 고덕강일 공공주택사업 |
| 11. | 서초 성뒤마을 공공주택사업 |
| 12. | 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택사업 |
| 13. | 송파 창의혁신(성동구치소 이적지) 개발사업 |
| 14. | 강동 일반산업단지[엔지니어링복합단지] 조성 사업 |

1 위례 택지개발사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 송파구 장지동, 거여동, 성남시, 하남시 일원
- 개발면적 : 6,754천㎡ (SH 지분 면적 : 1,659천㎡)
- 주택건설 : 총 44,693세대 (SH 구간 : 9,929세대)
- 사업기간 : 2006.07. ~ 2026.10. (2006.07~2030.12. 기간 연장 예정)

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	44,693	40,346	3,723	624	9,929	9,008	656	265

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 2026.10. : 개발계획 및 실시계획(변경) 인가
 - 사업 준공 단계 구분(송파C 광장24, 복정역 환승센터 등) 및 사업기간 연장 신청
- 주택건설
 - A1-14BL 토공사, 기초공사 및 골조공사(공정율 22%) 추진

2 마곡 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 강서구 마곡동 일원
- 개발면적 : 3,669천 ㎡
- 주택건설 : 12,444세대(단독주택 15호 포함)
- 사업기간 : 2007.12. ~ 2026.12.
 - (1,2공구) 준공, (3공구) ~'26.12. ※ 3공구→3·4공구 공구분할, 사업기간 연장(~'28.12월) 예정

토지이용 계획

구분	계	주거	상업	업무	산업시설	지원시설	공공 등
면적(㎡)	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 주택	세대	12,444세대	6,230세대	3,455세대	2,759세대
	비율	100%	50%	28%	22%

※ 단독주택 15호 포함

택지공급현황

구 분	택지공급면적(㎡)								
	계	주거 용지	상업 용지	업무 용지	산업 용지	복합 용지	지원 용지	도시 기반 시설	기타 시설
계	3,668,801.7	620,167.3	82,806.3	305,302.1	603,779.0	125,227.0	82,492.3	1,815,319.1	33,708.6
1공구 (부분준공완료)	2,545,026.1	503,088.9	82,806.3	183,528.7	539,202.3	-	41,966.6	1,184,324.0	10,109.3
2공구 (부분준공완료)	355,274.0	-	-	121,773.4	54,946.7	-	10,169.7	157,719.9	10,664.3
3공구	768,501.6	117,078.4	-	-	9,630.0	125,227	30,356.0	473,275.2	12,935.0

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 2026.07. : 공구분할 등 개발계획 및 실시계획(변경) 승인 신청
 - 공구분할(3공구→3·4공구)
 - 2026.12. : 3공구 사업준공 및 사업기간 연장(~'28.12월)
- 주택건설
 - R&D센터 및 도전숙 건설공사 공사준공(8월)
 - 16단지 골조공사(공정율 45%) 추진

3 창동 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 서울특별시 도봉구 창동 일원
- 개발면적 : 27,423㎡
- 사업기간 : 2017.09. ~ 2030.12.

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 사업준공 (2024.12.11.)
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㎡

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 2026.下. : 서울시 도시계획위원회 심의 추진
- 실시계획
 - 2027.上. : 실시계획 변경(안) 수립 및 신청 추진
- 2지구 개발사업 추진
 - 창동역 복합환승센터 사업계획 대안 검토 및 기본설계 추진

4 문정 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 송파구 문정동 일원
- 개발면적 : 548,239.7 ㎡
- 사업기간 : 2007.06. ~ 2026.12.
 - (1,2공구) 준공, (3,4공구) ~2026.12.

토지이용 계획

- 업무·상업용지 : 171,389.3 ㎡ (31.2%)
- 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	151,575.0	19,814.3	120,202.0	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	17,054.3	-	-	-	17,054.3	-
4공구	72,802.8	-	-	9,034.8	58,083.3	5,684.7

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 철도시설(문정역 출입구 및 지하연결통로) 반영을 위한 도시계획 시설 중복결정 협의
 - 3공구(광장) 공사완료에 따른 사업준공 추진

5 개포(구룡마을) 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 강남구 개포동 567-1번지 일원
- 개발면적 : 266,502 ㎡
- 주택건설 : 3,739세대(공공분양 219, 일반분양 722, 통합임대 1,107, 장기전세 1,691)
- 사업기간 : 2016.12. ~ 2030.02.

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	3,739	2,779	960	
임 대	2,798	2,696	102	
분 양	941	83	858	

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 개발계획 및 실시계획 변경 검토
- 단지조성
 - 2026.11. : 단지조성공사 착공
- 보상
 - 임시이주 및 자진이주 독려
 - 이의재결(중앙토지수용위원회) 및 행정소송
 - 명도소송 판결 등에 따른 강제집행 추진
- 주택건설
 - 2026.08. : 공동주택 F2 설계공모 공고
 - 2026.12. : 공동주택 M,B2 주택건설사업계획 승인

6 용산국제업무지구 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 용산구 한강로3가 40-1 일원
- 개발면적 : 456,099㎡
- 사업시행자 : SH, 코레일(지분율 3:7)
- 주택건설 : 5,350세대
(공동주택 3,500(분양 2,625, 임대 875), 오피스텔 1,850)
- 사업기간 : 2024.11.28.~2028.12.31.

토지이용 계획

- 복합용지 : 265,330㎡(58.2%)
 - 국제업무 82,938㎡(18.2%), 업무복합 81,036㎡(17.8%), 업무지원 93,723㎡(20.5%), 복합문화 7,633㎡(1.7%)
- 공공시설용지 : 190,769㎡(41.8%)
 - 도로 103,965㎡(22.8%), 공원녹지 86,804㎡(19.0%)

주택건설 계획

구 분	건설호수(호)	구성비(%)	수용인구(인)	비 고
공동주택	3,500	65.4	7,176	
60㎡ 이하	525	9.8	1,077	
60-85㎡	2,227	41.6	4,566	
85㎡ 초과	748	14.0	1,533	
오피스텔	1,850	34.6	3,793	
60㎡ 이하	335	6.3	687	
60-85㎡	1,056	19.7	2,165	
85㎡ 초과	459	8.6	941	

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 2026.09 : 개발계획(변경) 및 실시계획(변경) 인가 신청 (사업시행자→區→市)
 - 국토부 - 서울시 주택호수 협의에 따라 변경 가능
- 단지조성
 - 단지조성공사 진행(26년 공정을 10%)
 - 홍보관 건설공사 추진(26년 10월 개관목표)

7 내곡 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 서초구 내곡동, 신원동, 원지동, 염곡동 일원
- 개발면적 : 811,616.1㎡
- 주택건설 : 4,828세대(분양 2,690, 임대 2,138)
- 사업기간 : 2009.12. ~ 2027.12.
 - (1공구) 준공, (2공구) ~2027.12. (3공구) ~2026.12.

토지이용 계획

- 주택용지 : 269,859㎡ (33.2%)
- 공공용지 : 541,757.1㎡ (68.6%)
 - 도로 99,135㎡(12.2%), 공원녹지 170,506.9㎡(21.0%), 교육시설 24,355㎡(3.0%),
 훼손지복구용지 99,062.9㎡(12.2%), 체육시설용지 17,842.6㎡(2.2%), 기타 130,854.6㎡(16.1%)

주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)				기타	비 고
	계	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과		
계	4,828	2,539	1,265	899	125	단독주택 38호 도시형 생활주택 87호 포함
임 대	2,138	1,942	109	0	87	
분 양	2,690	597	1156	899	38	

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 2026.12. : 지구계획(변경) 신청 및 승인
 - 새원마을 협의보상 결과 등을 감안하여 사업기간 연장 등 필요
- 보상
 - 2공구(새원마을) 협의계약 체결 후 수용재결 및 공탁

8 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.~2026.12.
- (1,2공구) 준공, (3,6공구) ~2026.06., (4,5,7공구) ~2026.12.

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	-	

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 확정측량 절차 이행 등 사업준공 추진

9 향동 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 구로구 향동 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. ~ 2027.06.
- (1,5,7공구) 준공, (3,6,8공구) ~2026.12., (2,4공구) ~2027.06.

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)

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 사업(부분) 준공 추진
 - ※ 3공구 등 지적경계처리 미완료 시 사업기간 연장 필요

10 고덕강일 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 강동구 고덕동, 강일동, 상일동 일원
- 개발면적 : 1,659,312.1㎡
- 주택건설 : 11,872세대
(공공주택 9,040, 민간분양 2,808, 단독주택 24)
- 사업기간 : 2011.12.~2026.12.
- (1공구) 준공, (2공구) ~2026.12.

토지이용 계획

- 주택용지 : 508,649.1㎡(30.7%)
- 공공용지 : 961,885㎡(57.9%)
- 도시지원시설 174,336.6㎡(10.5%), 공원·녹지 471,450㎡(28.4%), 기타공공시설 316,098.4㎡(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	-	-	

2026년 추진계획

- 개발계획
- 2026.08. 지구계획(변경) 승인 고시('26.06 승인 신청, SH→국토부)
- 보상
- 국·공유지 미보상 필지 보상 추진
- 주택건설
- 2026.11. : 3단지 공사준공

11 서초 성뒤마을 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 서울특별시 서초구 방배동 565-2
- 개발면적 : 133,004㎡
- 주택건설 : 1,600세대
(공공분양 292, 행복주택 90, 장기전세 518, 민간분양 700)
- 사업기간 : 2017.09. ~ 2031.01.

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	73	308	454	565	100	100	
공공분양	292	37	163	-	92	-	-	
행복주택	90	18	72	-	-	-	-	
장기전세	518	18	73	204	223	-	-	
민간분양	700	-	-	250	250	100	100	

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 지구계획(변경) 및 생태육교 도시계획시설 결정(변경)
- 단지조성
 - 단지조성공사 진행(26년 목표 공정율 30%)
- 보상
 - A1블록 이주완료
- 주택건설
 - 계약심사 완료

12 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 중랑구 신내동 122-3일원
- 개발면적 : 56,378.5㎡
- 주택건설 : 798세대(공공임대 및 장기전세주택)
- 사업기간 : 2019.12. ~ 2029.12.

토지이용 계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
총계		56,378.5	100.0	
공공주택 복합용지		27,011	47.9	
기반 시설 용지	소계	29,367.5	52.1	
	도로	2,101.5	3.7	
	공원	26,469	47.0	중복결정 - 주차장 : 1,116㎡(지구면적의 2.0%)
	공공공지	733	1.3	
	오수중계펌프장	64	0.1	

주택건설 계획

구분	평형별 세대수(전용기준)						비 고
	계	31㎡	51㎡	59㎡	74㎡	84㎡	
계	798	234	51	260	131	122	
통합공공	234	234	-	-	-	-	
장기전세	564	-	51	260	131	122	

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 지구박사업 실시계획 변경 고시(서울시고시 제2026-401호, '26.07.14.)
 - 지구계획(변경) 검토
 - 입체보행로 설치(주민협의체 요구사항) 등 현안 사항 검토
 - 도로구역 변경 결정 및 재산이관 등 후속업무 추진
- 단지조성 (인공데크 포함)
 - 단지조성공사 진행(인공데크 '26.7월 착공, 주택 '27.3월 착공)
- 보상
 - 지구 밖 사업(1필지) 수용재결 및 명도

13 송파 창의혁신(성동구치소 이적지) 개발사업

사업개요

- 위 치 : 서울특별시 송파구 가락동 162번지
- 개발면적 : 78,766.4㎡
- 주택건설 : 1,240세대
- 사업기간 : 2019.06. ~ 2029.05.

토지이용 계획

구분	계	주택 용지	업무 용지	공공시설용지				
				소계	도로	주민 센터	문화 체육시설	청소년 시설
면적 (㎡)	78,766.4	47,483.1	4,643.0	26,640.3	7,812.6	4,250.8	9,506.9	5,070.0
비율 (%)	100	60.3	5.9	33.8	9.9	5.4	12.1	6.4

주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)				비 고
	계	50㎡	59㎡	84㎡	
공공분양 및 장기전세	1,240	123	768	349	

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 공사채 발행 승인 이사회 의결 및 승인 신청(SH→행정안전부)
 - 주민소통 거점시설 공공기여 규모 협의
- 기반시설 조성공사
 - 2026.12. : 기반시설 조성공사 완료
- 주택건설
 - 토공사, 기초공사 및 지하층 골조공사(공정률 10%) 추진

14 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	중로 2-700	19	97

※ 하남시 구간 : 도시계획시설(변경) 결정을 위한 유관기관 협의 중

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 2026.07. : 산업단지계획(변경) 인가
 - 2026.12. : 산업단지 관리기본계획 수립(區)을 위한 업무지원
- 단지조성
 - 단지조성공사 진행(26년 공정을 30%)