주택공간위원회
제316회 임시회

공사 주요업무 보고

2023. 2.

서울주택도시공사

Ⅰ. 공사 일반현황

1 설립목적 : 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례

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

2 사업범위

- ㅇ 토지의 취득, 개발, 비축, 공급(분양 또는 임대) 및 관리
- ㅇ 주택 등 건축물의 건설, 개량, 공급(분양 또는 임대) 및 관리 및 필요한 복리시설의 건설, 개량, 공급 및 관리
- ㅇ 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
- ㅇ 주차장의 건설 및 관리·운영사업
- ㅇ 도시기반시설 등 도시계획사업의 시행
- ㅇ 주거복지사업, 산업거점개발사업 등 지역경제 활성화에 기여하는 사업
- ㅇ 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 업무
- ㅇ 시장의 승인을 받은 해외건설사업, 외자유치 및 외국인 투자사업 등

3 주요연혁

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

4 자 본 금

(2023. 1. 31. 기준)

- ㅇ 수권자본금 : 8조원
- ㅇ 납입자본금 : 7조 2,982억원 (현금출자 5조 3,777억원, 현물출자 1조 9,205억원)

5 인력현황 : 1,386명(정원) / 1,357명(현원) (-29명)

(2023. 1. 31. 기준)

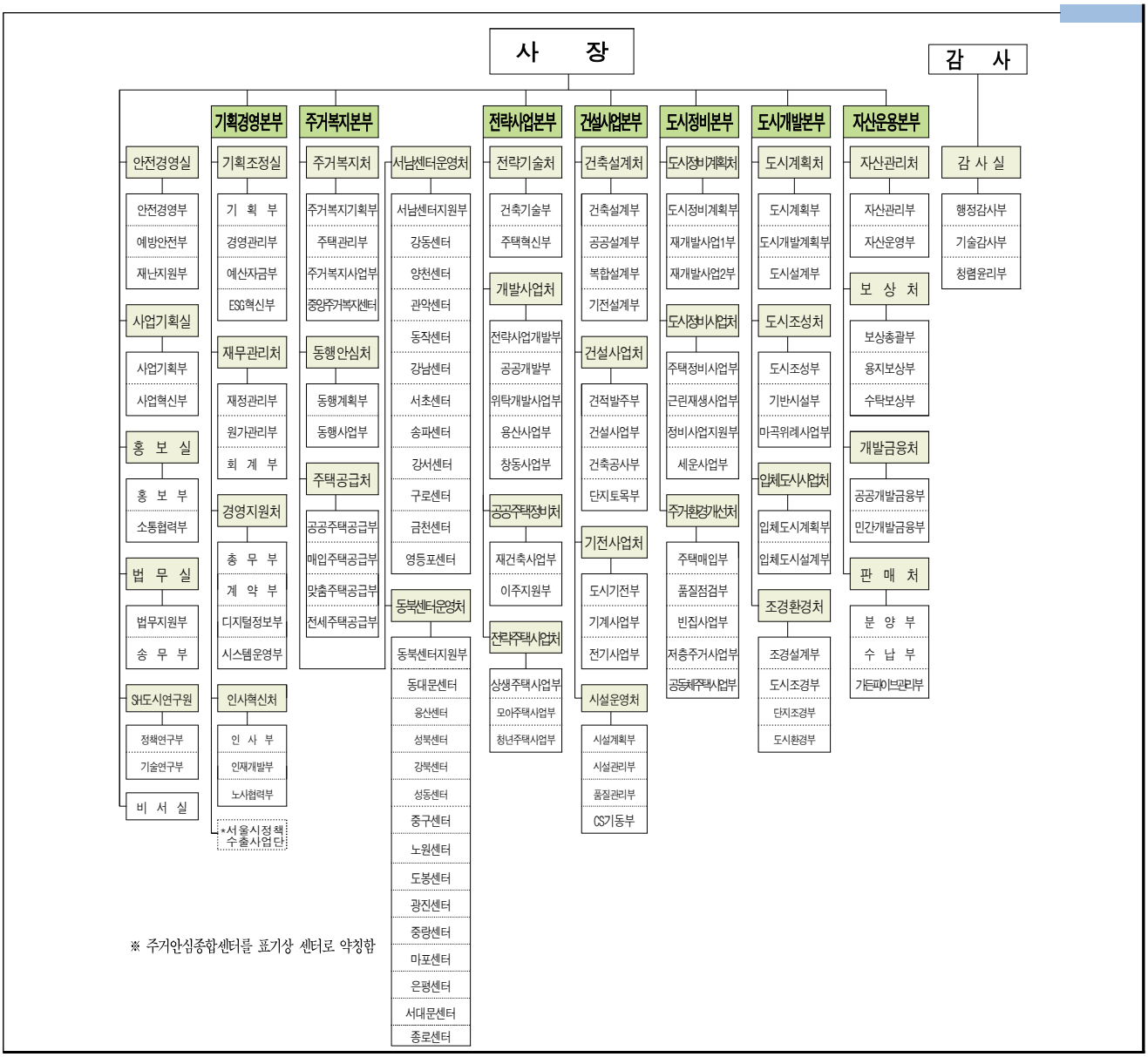
정원/현원	임원	1급	2급	3~6급 외	전문직	주거복지직
1,386/1,357 (-29)	5/4 (-1)	20/23 (3)	69/71 (2)	813/819 (6)	58/51 (-7)	421/389 (-32)

※ 정원외 정수 (159명/157명) 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 2021년 회계결산

❑ 최근 5년간 재무지표

(단위: 억 원)

구 분		2021년	2020년	2019년	2018년	2017년
자 산 현 황	자 산	271,481	266,239	247,555	227,990	224,542
	부 채	176,341	175,299	162,481	148,883	148,868
	자 본	95,140	90,940	85,074	79,107	75,674
손 익 현 황	매출액	24,928	23,606	13,574	21,635	25,212
	당기순이익	1,398	1,314	1,094	1,241	2,159
부 채 비 율		185%	193%	191%	188%	197%

❑ 부채 내역

(단위: 억 원)

구 분			2021년	2020년	증 감	비 고
총 부채(A+B)			176,341 (100%)	175,299 (100%)	1,042	
금융부채(A)			55,042 (31.2%)	48,856 (27.9%)	6,186	
	정책자금	소 계	52,902	39,447	13,455	· 청신호·다가구주택 등 관련 주택도시기금차입
		주택도시기금	52,902	39,447	13,455	
	민간자금	소 계	2,140	9,409	△7,269	· 고덕강일·마곡 관련 공모사채 7,400억 상환 · 성뒤마을·강동산업단지 관련 용지보상채권 131억 발행
		공 모 사 채	2,000	9,400	△7,400	
		중장기할인어음	-	-	-	
		용지보상채권	140	9	131	
비금융부채(B)			121,299 (68.8%)	126,443 (72.1%)	△5,144	
	미지급금		3,470	8,128	△4,658	· 위례·마곡 등 사업관련 미지급금 감소
	선 수 금		20,294	23,343	△3,049	· 마곡·문정 등 택지매각 관련 분양선수금 감소
	장기임대보증금		85,645	79,385	6,260	· 위례(13블럭), 고덕강일(6·7단지) 등 임대보증금 증가
	예수금 등 기타		11,890	15,587	△3,697	· 장기미집행도시공원 등 대행사업 예수금 및 공사손실충당부채 등 감소

※ 2022년 회계연도 결산: 3월 중 완료 예정

8 2023년도 예산

❑ 예산편성 기본방향

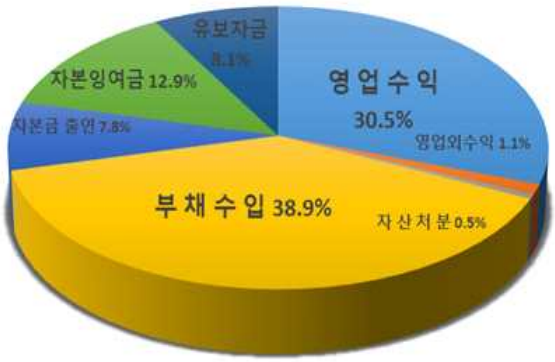
ㅇ 「집 걱정 없는 고품격 도시건설」을 위한 효율적 예산편성

ㅇ 행정안전부 및 서울시의 지방공기업 예산편성기준에 부합하고, 핵심 사업 성과 창출 극대화를 위한 주요 사업 예산 편성

❑ 2023년 수입예산

(단위: 억 원)

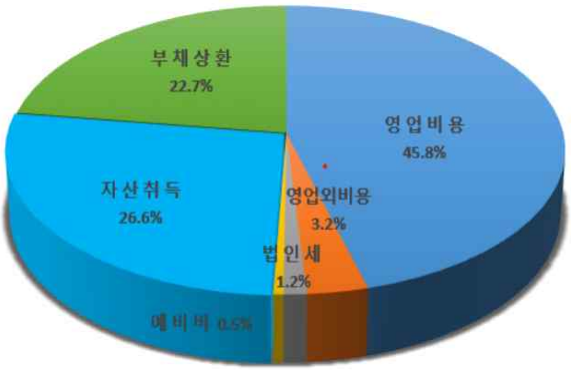
구 분	2023(A)	2022(B)	증감(A-B)
계	41,163	49,632	△8,469
영 업 수 익	12,545	13,424	△879
영 업 외 수 익	472	281	191
자 산 처 분	213	248	△35
부 채 수 입	16,029	21,172	△5,143
자 본 금(출자)	3,231	3,155	76
자본잉여금(국고)	5,324	6,352	△1,028
유 보 자 금 등	3,349	5,000	△1,651



❑ 2023년 지출예산

(단위: 억 원)

구 분	2023(A)	2022(B)	증감(A-B)
계	41,163	49,632	△8,469
영 업 비 용	18,850	16,369	2,481
영 업 외 비 용	1,303	1,232	71
법 인 세	489	227	262
예 비 비	216	200	16
자 산 취 득	10,963	19,342	△8,379
부 채 상 환	9,342	11,644	△2,302
보 조 금 반 환	0	18	△18
기타자본적지출	0	600	△600



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

Ⅱ. 중점 전략과제

1. 서울형 주거복지 실현

2. 고품격 도시조성 선도

3. 고품질 백년주택 건설 선도

4. ESG · 열린경영 실천

5. 백년기업 기반 구축

1. 서울형 주거복지 실현

1 주거복지서비스 강화로 약자와의 동행 실천

2 임대주택 공급으로 주거취약계층 주거안정 기여

3 주택관리 및 입주민 서비스 강화

4 반값주택 공급으로 주거사다리 기반 강화

1 주거복지서비스 강화로 약자와의 동행 실천

1-1. 반지하 거주 취약계층 주거상향 지원

주거환경개선처장: 손오성	☎3410-8622	저층주거사업부장:정우진	☎7845	담당 :이상호	☎7852
		주택매입부장:이주봉	☎7400	담당 :정운기	☎7402
동행안심처장: 유호석	☎6940-8789	동행계획부장: 강호동	☎8790	담당 :홍지현	☎8791

ㅇ 침수 등 주거위기에 놓인 반지하 주택 거주자를 지상으로 이주시키고, 반지하를 매입·임차하여 불안한 주거 장소를 비주거용으로 전환시켜 주거 취약계층의 주거복지 강화에 기여

□ 추진방안

ㅇ 공사 매입임대 반지하거주자 지상이주 활성화

- 대체임대주택(지상) 제공 : 현 거주지에서 가까운 거리의 동일한 유형 제공
- 이사비 지급 : 이주완료 거주자에게 이사비 지급
- 임대료 차액 보전 : 남은 계약기간동안 현 임대주택과의 임대료 차액 보전
- 대상 : 현재 SH공사 매입임대 반지하 231호(2023.01.31.기준)

안내문발송 (완료) ⇒ 주거상담사 상담실시 ⇒ 대체주택 물색 ⇒ 약정서 및 변경계약체결 ⇒ 이주 및 이사비 지원

ㅇ 서울시 반지하 주택 매입

- 매입임대확보방식을 기존의 '매입약정 방식' → '반지하주택 매입 방식'으로 변경하여 침수피해 반지하 주거 소멸에 기여
  - ▸ 매입기간 : 2022년 ~ 2024년(3년간)
  - ▸ 연도별 매입 목표물량 : 3년간 총 11,250호

(단위 : 호)

구 분		계	2022년	2023년	2024년
계		11,250	1,000	5,250	5,000
기존주택	지상층	4,850	700	2,400	1,750
	지하층	2,150	300	1,050	800
반지하 철거 후 신축		4,250	-	1,800	2,450

– 활용방안

반지하 매입		안전점검		A~D등급
				자치구 연계 커뮤니티 시설로 활용
반지하 주택 매입	⇒	안전점검 또는 정밀안전진단 시행	⇒	E등급
				철거 후 신축 (자체사업, 모아주택등)
				공간 폐쇄
				환경이 열악하여 활용불가시 (추후 재건축등 검토)

□ 추진계획

ㅇ SH공사 매입임대 반지하 거주세대 상담 및 주거이전

ㅇ 반지하 주택 매입(5,250호), 주택 활용방안 수립 및 추진

1-2. 주거안심종합센터 확대로 주거복지서비스 강화

주거복지처장 : 정영석☎3410-7240 주거복지기획부장 : 류재식☎7247 담당 : 배기덕☎7248

ㅇ 서울시민의 원스톱 주거복지 전문기관인 '주거안심종합센터' 설치를 통한 SH공사 주거복지 역할 강화

ㅇ 1자치구 1주거안심종합센터를 통한 주택관리·주거상담·주거상향 종합지원

□ 사업개요

ㅇ (추진방향) 서울시 주거복지 전달체계 통합을 통한 서울시민의 주거복지 향상

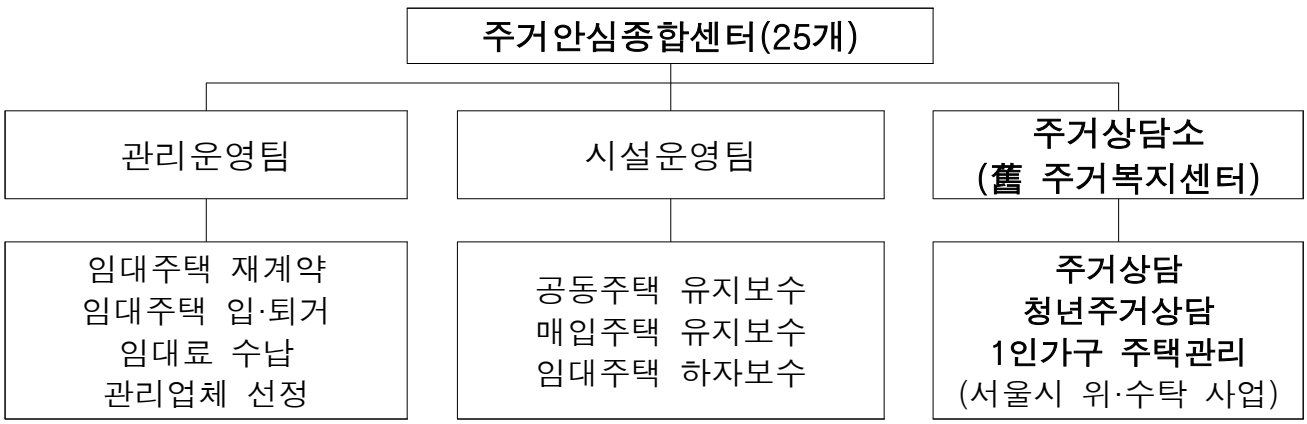
ㅇ (사업내용) 1區 1주거안심종합센터 운영을 통한 원스톱 주거복지 서비스 제공

- 주거 상담, 주거비 지원, 주택공급 및 입주, 주택관리 등 주거복지 통합 서비스

(통합) 주거안심종합센터(1구 1센터)

현 행	SH 지역센터	지역주거복지센터	(前)청년주거상담센터
주요 역할	· 임대주택 일반 관리 · 임대계약, 시설보수 등	· 주거취약계층 발굴 및 지원 · 상담, 사례관리, 자원연계	· 청년, 신혼부부 특화 주거 상담 · 청년 주거정책 연구 및 관리
운영 주체	SH	SH(9개소) 및 민간(16개소)	민간
운영 개수	총 13개소	총 25개소	(전) 1개소

□ 주거안심종합센터 구성



□ 추진경위

○ 2021.12.20. : SH공사 혁신 추진계획(서울특별시장 방침 제93호)

- 5대혁신 방안) 1. '주거복지를 시민 모두의 권리로! 주거복지종합센터 설립'

○ 2022.02.28. : 서울시 주거복지센터 및 청년월세지원센터 대행사무위·수탁 계약 체결

- 사업기간 : 2022.04.01. ~ 2024.03.31.(2년간)

○ 2022.03.07. : 주거안심종합센터(25개소) 직제 반영

○ 2022.04.25. : 용산주거안심종합센터 개소

- 위치 : 용산구 한강로2가 426외 1, 용산베르디움프렌즈 커뮤니티시설 207호

○ 2022.08.25. : 강동주거안심종합센터 개소

- 위치 : 강동구 상일로 6길 51(상일동, 다올빌딩) 5층(舊 강동센터)

○ 2022.10.25. : 양천주거안심종합센터 개소

- 위치 : 양천구 오목로 336(협성빌딩) B동 3층(舊 양천 · 영등포센터)

○ 2022.12.21. : 동대문주거안심종합센터 개소

- 위치 : 동대문구 왕산로 10(한성빌딩) 5층, 6층

□ 추진계획

○ 2023년 1분기 : 중랑주거안심종합센터 개소

○ 2023년 3분기 : 서초, 도봉주거안심종합센터 개소

○ 2023년 4분기 : 성동, 중구주거안심종합센터 개소

- SH공사 지역센터와 주거상담소(지역별 주거복지센터) 간 통합 가능한 자치구부터 통합공간을 마련하여 주거안심종합센터 순차 개소('22년 4개소, '23년 5개소)
- 제3자 위탁 기간이 만료되는 '24년부터 25개 전 자치구 주거안심종합센터 개소

※ 서울시 협의 결과, 인력 충원 현황 및 센터 여건 등에 따라 변동 가능

SH공사 직영 9개소	민간 비영리법인 16개소(제3자 위탁)
용산, 강동, 양천, 동대문, 중랑, 서초, 도봉, 성동, 중구(9개소)	성북, 강북, 노원, 은평, 서대문, 금천, 영등포, 관악, 송파, 종로, 광진, 마포, 강서, 구로, 동작, 강남(16개소)

2 임대주택 공급으로 주거취약계층 주거안정 기여

주택공급처장 : 남상국☎6940-8747 공공주택공급부장 : 김은정☎8748 담당 : 권준희☎8756

ㅇ 공공임대주택을 지속 공급하여 주거 걱정없는 주거안심 도시 구현

□ 2022년 임대주택 공급실적

ㅇ 장기전세 1,426호, 행복주택 3,729호 등 총 26,954세대 공급 완료

- 신규 11,578세대, 재공급(예비입주자 포함) 15,376세대 공급

□ 2023년 임대주택 공급계획

ㅇ 총 공급물량 : 27,957세대(신규 : 16,757, 재공급 : 11,200)

- 유형별 신규 공급 계획 : 16,757세대

임대 유형		전용면적 (㎡)	공급물량 (세대)	공급시기
총계			16,757	
건설형	소계		256	
	행복주택	17 ~ 32	256	6월,12월
매입형	소계		8,501	
	행복주택	30 ~ 59	1,631	6월,12월
	행복주택(리츠)		106	9월,12월
	재개발임대	30~59	1,793	준공계획에 따라
	매입임대	35~85	3,359	연중수시
	역세권청년주택	14~41	1,612	6월, 12월
임차형	소계		8,000	
	전세임대	85이하	3,000	연중 수시
	장기안심	85이하	5,000	연중 수시

※ 준공 또는 매매계약 체결 일정에 따라 변동될 수 있음

– 유형별 재공급(예비입주자) 계획 : 11,200세대

공급대상	공급세대	공급시기	공급 대상
합 계	11,200		
국민임대	1,700	4월	철거민 등 특별공급 및 일반공급
영구임대	1,000	10월	
재개발임대	1,500	4월	
재개발임대(리츠)	300	4월	
공공 및 주거환경	850	7월	
장기전세	1,000	2월, 7월	
장기전세(리츠)	300	7월, 12월	
행복주택	1,000	6월, 12월	
행복주택(리츠)	1,200	4월, 12월	
다가구	800	연중 수시공급	일반·장기미임대 · 긴급주거지원 등
원룸	500		
청년매입임대	100		
신혼부부매입임대 Ⅰ	400		
건설형 도시형생활주택 등	150		
역세권청년주택	400	6월, 12월	일반공급

※ 공가 및 예비입주자 대기자 수에 따라 변동될 수 있음

3 주택관리 및 입주민 서비스 강화

3-1. 노후임대주택 품질개선

시설운영처장 : 박철규☎3410-7265 시설계획부장 : 이재원☎7266 담당 : 황동학☎7273

ㅇ 노후임대주택 단지별 통합수선(리모델링)으로 주민이 거주하는 전·공용부 시설의 고품질화 및 입주민 삶의 질 개선

□ 개 요

ㅇ 공공임대주택 수선 방식을 공종 주기별 관리에서 단지별 통합수선으로 개선하여 시민이 체감할 수 있는 개·보수 추진

- 사업 대상 : 준공 후 20년 ~ 27년 경과된 서울시 및 공사 소유 노후임대주택 단지 (서울시 : 78개단지 36,146세대, 공사 : 16개단지 7,308세대)

< 품질개선대상 임대주택현황 >

'22.05.31 기준

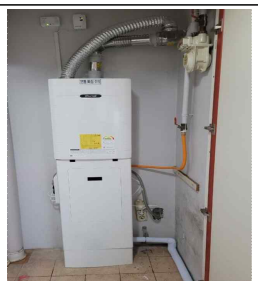
유 형		임대주택현황		20년 미만		20년 이상 27년 미만		27년 이상	
		단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수
합 계		654	237,289	521	156,781	94	43,454	39	37,054
공동주택	영구임대	17	22,672	–	302	–	–	17	22,370
	공공임대	17	17,432	2	1,015	8	5,704	7	10,713
	재개발임대	256	67,674	167	27,763	78	36,146	11	3,765
	주거환경	13	1,963	1	153	8	1,604	4	206
	기타임대	351	80,283	351	80,283	–	–	–	–
매입임대(다가구 등)		–	47,265	–	47,265	–	–	–	–

□ 추진현황

ㅇ 홍제유원 아파트 품질개선 시범 착수

- 단지 개요
  - ▸ 단지명 : 홍제유원 (재개발임대, 서대문구 세검정로 134)
  - ▸ 규 모 : 지하1층 ~ 지상15층 아파트 1개동, 임대 150세대(전용28㎡)

- (품질개선) **전용부 설계완료 및 샘플세대 시공** ('23.02 준공)
  ▸ 고품질창호, 단열 현관문, 주방가구 교체 및 설치, 마감자재 고급화 등으로 에너지 절감 및 건강한 주거공간 제공

			
단열 현관문	단열 이중창	친환경콘덴싱보일러	LED등기구

- (이주대책) 거주민 임시거주시설로 주변 **공가세대 확보 방안 검토 및 협의**

ㅇ **연차별 노후임대주택 품질개선 추진**

- 2022년 홍제유원 시범단지 추진을 시작으로 2026년까지 옥수하이츠 등 총 9개 단지의 품질개선 사업 추진
- 2027년 이후 85개단지를 대상으로 순차적 추진 예정

< 연차별 단지 품질개선 추진계획 >

구 분		2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년이후
단 지 수		1개	2개	2개	2개	2개	85개
세 대 수		150세대	484세대	772세대	781세대	868세대	40,399세대
소요 예산 (억원)	합 계	52억	169억	269억	272억	302억	14,079억
	공용부	11억	36억	57억	58억	64억	2,977억
	전용부	41억	133억	212억	214억	238억	11,102억

※단지확대를 위한 연차별 계획은 2022년 시범 단지 시행 결과에 따라 변동 가능

□ 추진계획

ㅇ **홍제유원 시범 단지 추진일정**

- '23.02. : 샘플세대 준공(품평회: 3월 예정)
- '23.03. ~ 05. : 공사 발주 및 이주대책 수립
- '23.06. ~ '24.05.: 이주 및 공사 (단계적 이주)
- '24.06. : 준공

3-2. 소규모 매입주택 관리서비스 강화

주거복지처장 : 정영석☎3410-7240 주택관리부장 : 양일병☎7255 담당 : 지효연☎7258

ㅇ 매입임대주택 등 소규모주택 위탁관리를 통한 주택관리서비스 제공 및 입주민 만족도 제고

□ 사업개요

ㅇ 주택관리 전문업체에 소규모주택 관리를 위탁하여 입주민 불편을 최소화하고 안전관리에 철저를 기하는 주택관리서비스 제공

□ 추진실적

ㅇ 소규모주택 위탁관리 시범사업 시행('22.07월)

- 대상 : 3개 자치구 소규모주택 총 3,862호
- 기관별 수행업무

구 분		S H	위탁업체
임대 운영	임대 업무	· 임대 공급, 임대료 수납 · 화재보험 등 재산관리	· 입·퇴거시 열쇠불출 · 공가관리 및 계약예정자 주택열람
	자산 관리	· 수선유지기준 등 지침 수립 · 최초 개보수, 하자관리	· 입·퇴거세대 시설물 점검 · 경미한 보수, 하자접수
주택관리		· 주택관리기준 등 지침수립 · 위탁관리업체 선정, 관리	· 계량기 검침 및 호별 배분/수납 · 공용부분 청소 등

□ 추진계획

ㅇ 소규모 매입주택 전면 위탁관리 시행

- 기 시행중인 3개 자치구를 포함한 서울시 25개 자치구 관할 소규모 매입주택 전체에 대하여 전면 위탁관리 시행 예정
- 현재 전면 위탁 시 필요한 적정 인원 배치기준, 위탁수수료 분담비율 산출 등 소규모 매입주택 위탁관리 기준 수립 용역 진행 중

ㅇ 추진일정

- '23.1분기 : 위탁관리 기준 수립 용역 준공
- '23.2분기 : 위탁관리 계획 수립 및 업체 선정
- '23.3분기 : 소규모 매입주택 전면 위탁관리 시행

4 반값주택 공급으로 주거사다리 기반 강화

판매처장 : 김주민☎3410-7374 분양부장 : 지유택☎7375 담당 : 김채원☎7494

ㅇ 토지는 공공이 소유하고 건물만 분양하는 반값주택 공급으로 주택가격 안정화에 기여하고, 무주택 시민의 주거사다리 기반 강화

□ 토지임대부 분양주택 사업개요

ㅇ 토지소유권은 주택건설사업 시행자가 가지고, 건축물 및 복리시설 등에 대한 소유권은 주택을 분양받은 자가 가지는 주택 (「주택법」 제2조 제9호)

ㅇ 기존 분양과 임대의 중간모델로서, ① 초기 자금부담은 적고 ② 안정적으로 거주하면서 ③ 자산 축적할 수 있는 공급방식 필요

□ 추진경위

ㅇ 2022.08.16. : 국토교통부 「희망은 키우고, 부담은 줄이는 국민 주거안정 실현방안」

ㅇ 2022.10.26. : 국토교통부 「청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획」

ㅇ 2022.12.29. : 공공주택특별법 시행규칙 개정(제23조의4, 별표6의6)

ㅇ 2022.12.30. : 고덕강일지구 3단지 토지임대부 분양주택 사전예약 공고

□ 사전예약 추진(고덕강일 3단지)

ㅇ 공급대상 : 고덕강일지구 3단지 토지임대부 분양주택

건설 호수	사전예약 공급호수	공급구분				추정 분양가격(천원)	
		특별공급			일반공급		
		청년	신혼부부	생애최초		건물가격	토지임대료
715	500	75	200	125	100	355,375	401(월)

※ 추정분양가격은 본 청약 입주자모집공고 시 변경 될 수 있으며 토지임대료는 부가세 제외금액

ㅇ 입주자격

- 사전청약 입주자모집공고일 현재 서울시, 인천시, 경기도 거주 무주택세대구성원(청년의 경우 무주택자)로, 아래 요건을 갖춘 자에게 공급

지원대상		지원요건		
		자격	소득	자산
특별공급	청년	- 주택소유 이력이 없고, 19~39세, 미혼	- 1인가구 월평균소득 140% 이하	- 순자산 2.6억원 이하 (부모 순자산 975백만원이하)
	신혼부부	- 예비 신혼부부 또는 혼인 7년이내 신혼부부 - 6세이하 자녀가 있는 부부, 또는 한부모 가족(6세이하 자녀)	- 월평균소득 130% 이하 (맞벌이 140%)	- 순자산 3.41억원 이하
	생애최초	- 주택소유이력이 없고, - 배우자 or 미혼자녀가 있는 - 소득세 5년 이상 납부자	- 월평균소득 130% 이하	- 순자산 3.41억원 이하
일반공급		- 무주택세대구성원	- 월평균소득 100% 이하	- 순자산 3.41억원 이하

ㅇ 공급일정

일정구분		접수기간
특별공급	청년	2023.02.27.(월) 10:00 ~ 02.28.(화) 17:00
	신혼부부	
	생애최초	
일반공급(1순위)		2023.03.02.(목) 10:00 ~ 03.03.(금) 17:00
일반공급(2순위)		2023.03.06.(월) 10:00 ~ 17:00
당첨자 발표		2023.03.23.(목) 14:00

ㅇ 조감도

<조감도>

<단지 배치도>

2. 고품격 도시조성 선도

1 지역별 거점 개발 및 도시경쟁력 강화

2 고품격 주거지 조성 및 지역활성화 기반 구축

3 역세권 개발 등 저이용 토지 복합개발

4 낙후지역 공공재정비 참여로 지역활성화

1 지역별 거점 개발 및 도시경쟁력 강화

1-1. 용산국제업무지구 조성

개발사업처장 : 이상협 ☎3410-7540 용산사업부장 : 윤성환 ☎7565 담당 : 정유경 ☎7566

ㅇ 서울시의 용산국제업무지구 개발구상(2022.07.)에 따라 용산을 융복합국제도시, 입체교통도시, 녹지생태도시, 스마트도시로 개발하여 서울의 글로벌 도시경쟁력 강화

□ 사업개요

ㅇ 위 치 : 용산구 한강로3가 40-1일원

ㅇ 개발면적 : 약 493천㎡(한국철도 72%, 국공유지 23%, 사유지 5%)

ㅇ 사업기간 : 2023.12.~2028.12.

ㅇ 시 행 자 : SH(지분율 30%), 코레일(지분율 70%) 공동사업시행

□ 추진방향

ㅇ 융복합국제도시 개발

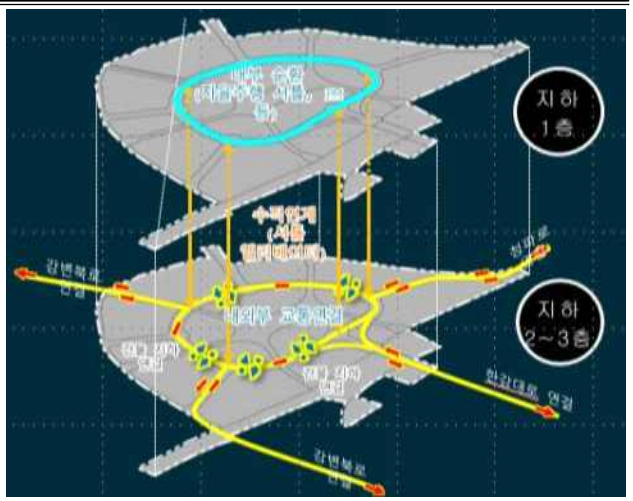
- 국제업무시설, 업무복합시설, 주거복합시설 등으로 구성된 고밀도 직주혼합도시 추진

위 치 도	토지이용계획(안)

ㅇ 녹지생태도시 조성

- 철도부지 상부 선로데크(인공지반 및 공원녹지) 조성
- 선로데크공원 조성을 통해 용산공원~한강의 연속 녹지네트워크 구축

ㅇ 입체교통도시(지하도로) 개발 : 루프형 순환도로, 강변북로 지하연결

공원조성 개념도	지하도로 개념도(루프형 순환체계)
	

ㅇ 스마트도시 조성 : 기후위기, 디지털전환, 글로벌 기술경쟁 심화 등 글로벌 이슈에 대응해 인공지능(AI), 미래항공 교통(UAM), 자율주행, 스마트 물류, 스마트 에코, 사물인터넷 등 구현

조 감 도

□ 추진일정

※ 市 개발구상 발표('22.7.) 기준

'23.상반기		'24.하반기		'25.하반기		'27.하반기		(계속)
구역지정 /개발계획 수립	⇒	실시계획인가 /기반시설 착공	⇒	앵커부지 착공	⇒	기반시설 설치 완료	⇒	개별부지 개발
서울시		서울시 SH/코레일		SH/코레일		SH/코레일		민간 SH/코레일

1-2. 창동 · 상계 활성화 추진

개발사업처장 : 이상협☎3410-7540 창동사업부장 : 김재훈☎7570 담당 : 박정수☎7571

ㅇ 창동·상계를 광역교통, 상업·업무, 문화·산업, 공공시설, 주거 기능을 망라하는 신경제중심지로 조성하여 동북권 거점 구축 및 지역활성화

□ (전체사업) 창동 · 상계 도시재생활성화 사업개요

ㅇ 위　　치 : 도봉구 창4,5동 일원/노원구 상계 2,6,7,10동 일원

ㅇ 면　　적 : 도시재생활성화 지역 약 98만㎡

- 집중사업지역 : 약 58만㎡, 활성화연계지역(기성상업지역) : 약 40만㎡

□ (선도사업) 창동 도시개발사업 개요

ㅇ 위　　치 : 서울특별시 도봉구 창동 일원

ㅇ 개발면적 : 27,423㎡

ㅇ 사업기간 : 2017.09. ~ 2025.12.

ㅇ 개발계획 : 창업 및 문화산업단지, 복합환승센터, 소공원, 광장 등

위 치 도	전 체 조 감 도

○ 1지구 : 창동 씨드큐브(창업 및 문화산업단지)

- 대지면적 : 10,746.30㎡
- 용적률/건폐율: 795.86% / 56.88%
- 연 면 적 : 143,551.39㎡
- 층 수 : 지하7층 ~ 지상49층
- 공사기간 : '19.11. ~ '23.05.(41개월)
- 시 설 : 업무시설, 오피스텔(792실), 판매 및 근생시설, 문화 및 집회시설, 공영주차장

씨드큐브 조감도

○ 2지구 : GTX-C 추진 일정과 연계하여 복합환승센터 사업 추진

○ 2023년 추진계획

- 상반기 : 실시계획변경(공영주차장 연결통로 조성) 신청(1지구), 사업계획 수립 및 사업성 검토(2지구)
- 하반기 : 임대마케팅 및 공급 추진(1지구), 투자심사 추진(2지구)

□ (후속사업) 상계 바이오혁신성장산업단지 개발사업

구 분	창동차량기지	도봉면허시험장
위치(면적)	노원구 상계동 820 일대(179,578㎡)	노원구 상계동 611-1번지(67,420㎡)
현 황	지하철 차량기지	면허시험장
개발방향	·앵커시설(서울대병원 등) 및 서울형 미래성장산업단지 조성 ·노원역과 연계한 상업문화 콤플렉스 개발	
위 치 도 및 현황사진		

○ 2023년 추진계획

- 상반기 : 도봉면허시험장 이전관련 관계기관(의정부시, 노원구, 경찰청, 기획재정부, 도로교통공단 등) 협의 및 방안 수립
- 하반기 : 사업추진방향 확정 및 계획 수립

2 고품격 주거지 조성 및 지역활성화 기반 구축

2-1. 고품격 주거도시 조성

도시계획처장:남시명☎3410-7576 도시계획부장 : 윤형식☎7577 담 당 : 김 경 태 ☎ 7 5 7 9
도시개발계획부장 : 송재원☎7587 담 당 : 최 유 리 안 나 ☎ 7 5 9 2

ㅇ 공공주택부지의 효율적 활용을 통한 고품격 주거도시 조성 선도

□ 서초 성뒤마을 사업

ㅇ 사업개요

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

토지이용계획도	조감도

ㅇ 추진방향

- 용적률 상향 등을 통한 토지자원의 효율적 활용 및 고품질 주택 공급으로 무주택 시민의 내집마련 기회 확대
- 지역여건 고려 및 시 관계부서 협의 후, 사업지구 개발밀도의 전략적 완화 적용 추진

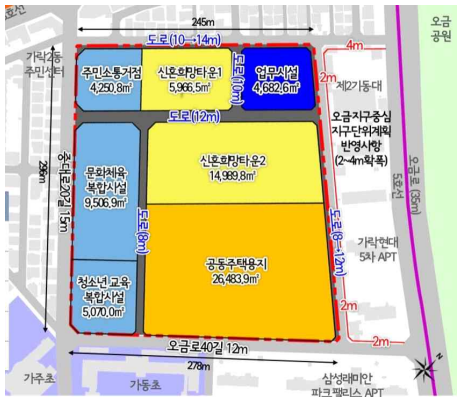
ㅇ 2023년 추진계획

- 단지조성
  - ▸ 종상향 및 층수 완화 등을 위한 지구계획 변경 추진
  - ▸ 단지조성공사 실시설계 추진
- 보상
  - ▸ 자진이주 독려 및 행정대집행

□ 옛 성동구치소 부지 개발사업

ㅇ 사업개요

- 위　　치 : 서울특별시 송파구 가락동 162번지
- 개발면적 : 78,758.2㎡
- 주택건설 : 1,150세대 (공공분양 1,050, 임대 100)
- 사업기간 : 2019.04. ~ 2027.12.

위치도	토지이용계획도
	

조 감 도

ㅇ 추진방향 : 지역 기피시설 부지를 주거+업무+문화 복합개발을 통한 지역거점으로 탈바꿈

ㅇ 2023년 추진계획

- 단지조성
  - ▸ 신규사업 행정절차(이사회, 시의회 의결) 이행 및 기반시설(도로) 조성공사 착공
- 주택건설
  - ▸ 신혼희망타운1,2 및 공동주택용지설계·시공 입찰 방식 결정 및 입찰공고

□ 서울영등포 공공주택지구 조성사업

ㅇ 사업개요

- 위　　치 : 영등포구 영등포동 442-63일원
- 개발면적 : 9,849.9㎡
- 주택건설 : 782호(임대461호, 공공분양 182호, 민간분양 139)
- 사업기간 : 2020.07. ~ 2026.12.
- 사업주체 : LH, SH, 영등포구(공동사업시행)

토지이용계획도	위치도

조 감 도

ㅇ 추진방향 : 노후불량주택이 밀집한 영등포 쪽방촌의 재정비를 통해 주거환경 개선 및 고품격 주거도시 조성

ㅇ 2023년 추진계획

- 단지조성 : 참여지분, 업무분장 및 사업비 정산방안 등을 반영한 공동사업자 기본 및 실시협약 체결
- 보상 : 협의보상 추진

2-2. 동남권 지역 활성화 인프라 구축

도시계획처장 : 남시명☎3410-7576 도시개발계획부장 : 송재원☎7587 담당 : 김태완☎7593
조경환경처장: 조상권☎3410-7739 조경설계부장 : 민주현☎7740 담당 : 박혜빈☎7745

ㅇ 직주근접형 도시개발 추진, 동남권 지역활성화로 양질의 일자리 창출 기여

□ 강동일반산업단지 조성사업

ㅇ 사업개요

- 위치 : 서울시 강동구 상일동 404번지 일원 (78,136㎡)
- 사업기간 : 2020.11.12. ~ 2023.12.31.
- 토지이용계획 : 산업시설(34.8%), 지원시설(16.6%), 복합시설(7.3%), 기타시설(7.3%), 도로·공원녹지·주차장 등(34%)

ㅇ 추진방향 : 경제적 파급효과가 높은 첨단지식기반산업 유치를 통한 고부가가치 산업클러스터의 구축 및 자족기능을 갖춘 경제도시로의 성장 도모

토지이용계획도	조감도

ㅇ 2023년 추진계획

- 단지조성
  - ▸「강동일반산업단지 활성화를 위한 복합개발 기본구상 및 산업화 방안 수립 용역」 결과를 반영한 산업단지계획 변경 추진
  - ▸ 단지조성공사 실시설계 및 공사 착공
- 보상 : 행정대집행 및 지장물 이주 완료

□ 수서역세권 공공주택지구 조성사업

ㅇ 사업개요

- 위치 : 수서동 187일원 (386,479㎡)
- 토지이용계획 : 공동주택(17.5%), 업무·유통(10.6%), 환승센터(26.4%), 공원(18.5%), 도로(16.9%), 녹지・학교 등(10.1%)
- 사업기간 : 2016.06.29. ~ 2026.12.31.
- 시행자 : LH(45%), KR(45%), SH(10%)

ㅇ 추진방향 : 동남권 광역교통의 요충지인 수서역 인근의 업무・상업・주거 복합개발을 통해 신성장 전략거점으로서의 입지 강화

위 치 도	토지이용계획도

ㅇ 2023년도 추진계획

- 단지조성
  - ▸ 공동주택(A1, A2, A3) 건설사업 준공 및 입주(LH 주관)

구 분	합계	A1(행복주택)	A2(행복주택)	A3(신혼희망타운)
세대수	2,531 2,117(임대), 414(분양)	830(임대)	1,080(임대)	414(분양), 207(임대)

  - ▸ 훼손지 복구사업 실시계획인가 신청(SH주관)
- 보상
  - ▸ 훼손지 복구사업 토지 및 물건조사, 보상계획 공고(SH주관)

3 저이용·노후 공공시설 활용 복합개발 추진

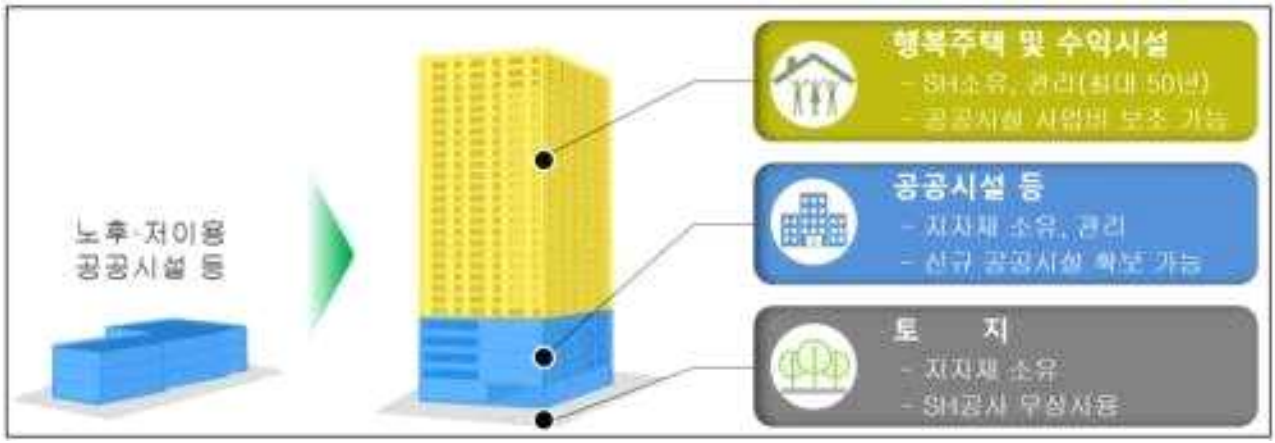
개발사업처장 : 이상협☎3410-7541 공공개발부장 : 최문석☎7541 담당 : 권동혁☎7548

ㅇ 노후·저이용 공공시설을 공공시설, 공공주택, 편익시설 등 복합시설로 재건축하여 지역주민의 삶의 질 만족도 향상 및 주거안정 실현

□ 개 요

ㅇ 활용도가 낮은 노후·저이용 공공시설 등의 면적 및 용도를 유지 또는 확대하면서, 미활용 되고 있는 연면적을 공공청사, 행복주택, 수익·편익시설 등 복합시설로 재건축하여,

ㅇ 지자체 사업비 절감을 통해 부족한 재원을 확충하고 지역주민의 삶의 질 만족도 향상 및 젊은 층의 주거안정 실현에 기여



□ 추진경위

ㅇ 주택공급 5대 혁신방안 및 8만호 추가공급 발표 (2018.12.26.)

- 기존 부지활용(2.5만호) : 기존계획 24,190, 복합화 신규 발굴 1,500호
- 도심형 주택공급(3.5만호), 저층주거지 활성화(1.6만호), 정비사업 등 활용(0.4만호)

ㅇ 서울시 공공임대주택 공급 활성화방안 (서울시, 2018.12.28.)

ㅇ 8만호 공공주택 공급 세부 실행계획 (서울시, 2019.01.30.)

ㅇ 공공시설 복합화사업 현황 및 추진계획 보고 (2020.04.27.)

□ 추진현황

ㅇ 완료사업 (공사 준공) : 1개소(180호)

대상지	면적(㎡)	세대수	토지소유자	진행사항
오류1동 주민센터	1,048	180	구유지	준공('20.10)

ㅇ 계속사업 (이사회 의결 완료 기준) : 7개소(1,262호)

대상지	면적(㎡)	세대수	토지소유자	진행사항
면목 행정복합타운 개발사업	14,060	702	시유지, 구유지, 사유지	기본설계
청석 거주자 우선 주차장	1,068	36	구유지	착공('21.08)
한누리 공영 주차장	1,323	46	구유지	착공('21.08)
신촌동 주민센터	2,115	100	국유지, 시유지, 구유지	사업계획(안) 서대문구 협의 중
가리봉동 구 시장부지	3,708	174	구유지	기본설계
명일1동 주민센터	1,772	160	구유지	사업비 지원 협의 중
동작구 생활SOC	1,258	44	구유지, 사유지	기본설계 (구청 요청에 따른 용역 중지)

ㅇ 협의 중인 사업 : 6개소 (740호)

대상지	면적(㎡)	세대수	토지소유자	진행사항
양천구 새서울 주차장	2,905	83	시유지 (주차장특별회계)	사업계획(안) 양천구 협의 중
구로구 구로시립 도서관	1,737	168	시유지(체비지)	서울시, 교육청 간 비용 부담 등 협의 중
개봉1동 주민센터	3,790	133	시유지 (주차장특별회계)	사업계획(안) 서울시 협의 중
동대문구 햇살 어린이집	800	88	시유지(체비지)	사업계획(안) 시, 구 협의 중
동대문구 메꽃 어린이집	1,050	32	시유지(체비지)	사업계획(안) 시, 구 협의 중
중구 회현동 주민센터	2,389	236	구유지	사업계획(안) 시, 구 협의 중

4 낙후지역 공공재정비 참여로 지역활성화

4-1. 공공재개발 사업 추진 현황

도시정비계획처장:강성민☎3410-7901 재개발사업1부장:박진수☎8841 담당:최동현☎8842

ㅇ 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업에서 공공시행자(SH·LH) 참여로 사업의 투명성을 확보하고, 도심 내 주택 공급 기반 강화

ㅇ (1차 공공재개발) 12개소(기존 6, 신규6)가 선정되어 사업 추진 중

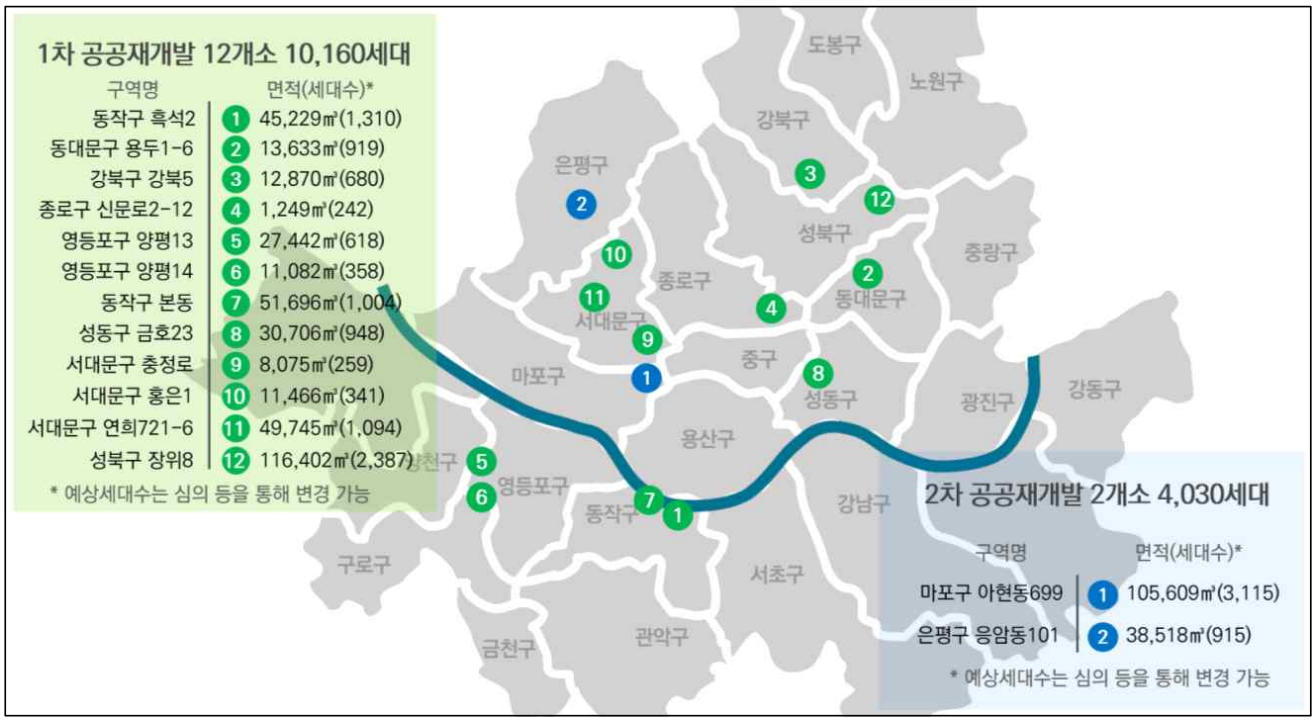
- 기존구역 : 5개소에서 사업시행 약정 및 정비계획 변경 중이며, 이 중 3개소는 건설업자(공동시행자) 선정 추진 중
- 신규구역 : 6개소와 준비위원회의 약정 체결 후 정비계획 수립 추진 중

ㅇ (2차 공공재개발) 2개소가 선정되었으며, 2차 공공재개발사업 추진(안) 이사회 부의 예정

□ 사업현황 (SH공사 시행)

ㅇ 1차 공공재개발 : 12개소, 10,160세대

ㅇ 2차 공공재개발 : 2개소, 4,030세대



□ 추진현황

[1차 공공재개발]

- ㅇ 2020.09.21. ~ 2020.11.04. : 후보지 공모
- ㅇ 2021.01.14. : 기존구역 후보지 선정
  - 6개소 (흑석2, 용두1-6, 양평13, 양평14, 강북5, 신문로2-12)
- ㅇ 2021.03.29. : 신규구역 후보지 선정
  - 6개소 (본동, 금호23, 홍은1, 충정로1, 연희동721-6, 장위8)
- ㅇ 2021.09. : 신규구역 6개소 준비위원회의 지원 약정 체결
- ㅇ 2021.12. : 사업시행 약정 체결 (용두1-6, 흑석2, 신문로2-12, 강북5)
- ㅇ 2022.06.29. : 양평13 공동사업시행(SH+조합) 약정 체결
- ㅇ 2022.09.29. : 용두1-6 건설업자(공동사업시행) 협약 체결
- ㅇ 2022.10.29. : 흑석2 건설업자 선정 주민총회
- ㅇ 2023.01.07. : 강북5 건설업자 선정 주민총회
- ㅇ 정비계획 입안 제안 추진 중 (SH → 자치구)
  - 입안제안 완료 : 6개소(신문로2-12, 충정로1, 연희동721-6, 양평13, 홍은1, 강북5)
  - 추진 중 : 5개소(흑석2, 용두1-6, 본동, 금호23, 장위8)

[2차 공공재개발]

- ㅇ 2021.12.30. ~ 2022.02.28. : 후보지 공모
- ㅇ 2022.08.25. : 2차 후보지 선정 (2개소 : 아현동699, 응암동101)
- ㅇ 2022.10.18. : 아현동699 공공재개발사업 주민설명회
- ㅇ 2022.10.25. : 응암동101 공공재개발사업 주민설명회

□ 향후계획

[1차 공공재개발]

- ㅇ 2023.1분기 : 흑석2 및 강북5 건설업자(공동사업시행) 협약 체결
- ㅇ 2023.1분기 : 정비계획 수립(변경) 고시

[2차 공공재개발]

- ㅇ 2023.01.27. : 응암동101 공공재개발사업(안) 이사회 부의
- ㅇ 2023.1분기 : 아현동699 공공재개발사업(안) 이사회 부의

4-2. 소규모주택정비사업 활성화 지원

전략주택사업처장 : 정병석☎3410-8875 모아주택사업부장 : 조창희☎7345 담당 : 임미봉☎7346

ㅇ 공공주도 모아타운, 모아주택 정책사업의 원활한 추진을 지원하기 위하여 사업모델 구축 및 절차 개선 등 선제적 대응

□ 추진개요

ㅇ 공공관리 모아타운 사업모델 구축으로 선제적인 정책사업 발굴

- 구청과 협력하여 관리계획을 수립하여 체계적인 도시계획을 통해 모아주택 시행 효율화 도모
- 선제적으로 시범사업대상지를 발굴하여 공공관리 모아타운 관리계획 수립 지원으로 신규사업 추진

□ 추진현황

ㅇ 공공관리 모아타운 대행계약 체결('23.01)

- 모아타운 관리계획 수립 지원
- 거점사업 발굴 및 추진
- 모아주택 사업시행에 대한 상담 및 사업성분석 지원
- 모아주택 주민합의체 구성 및 조합설립의 지원
- 모아주택 건축품질 향상을 위한 지원

□ 추진계획

ㅇ 공공관리 모아타운 대상지 선정

ㅇ 관계기관 협의 및 공공관리 모아타운 사업모델 구축

4-3. 공공재건축 사업 추진

도시정비계획처장 : 강성민☎3410-7317 재개발사업2부장 : 김진호☎7332 담당 : 박광훈☎8856

ㅇ 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업에서 공공시행자(SH·LH) 참여로 사업의 투명성을 확보하고, 도심 내 주택 공급 기반 강화

ㅇ (기존 사업대상지) 2개소(신길13, 강변강서아파트)가 공동사업시행(SH↔조합)약정 체결되어 사업 추진 중

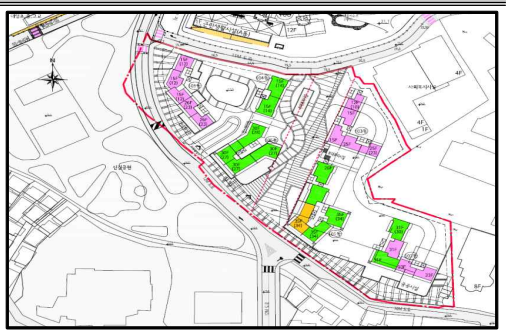
- 신길13구역 : 사전기획 절차 完, 3자간(SH↔조합↔시공사) 공사도급계약 체결, 정비계획변경 입안 절차 진행 중
- 강변강서아파트 : 인접필지(상가・나대지) 정비구역 편입 관련 토지소유자 및 조합 간 협상 진행 중이며, 이후 사전기획 추진(예정)

ㅇ (신규 사업후보지) 1개소(왕궁아파트)가 사전컨설팅 신청에 따라 현재 유관기관 협의 중이며, 주민설명회 이후 사업 참여 여부 결정

□ 기존 사업대상지 사업현황(SH공사 및 조합 공동 시행)

ㅇ 신길13구역 정비계획변경(안) : 266세대 → 607세대

ㅇ 강변강서아파트 심층컨설팅(안) : 213세대 → 254세대

구 분	위치도	배치도(안)
[신길13구역] · 구역면적 : 15,120.0㎡ · 용도지역 : 제3종일반 → 준주거		
[강변강서아파트] · 구역면적 : 3,775.3㎡ · 용도지역 : 제3종일반 → 준주거		

□ 추진현황

[신길13구역 공공재건축]

- ㅇ 2020.09. ~ 2021.07. : 사전컨설팅 및 심층컨설팅, 유관기관 협의 시행
- ㅇ 2021.10.21. : 신규투자사업 타당성검토 제외대상 확인(市→SH)
- ㅇ 2021.12.17. : 시의회 보고
- ㅇ 2021.12.21. : 공동사업시행 약정 체결
- ㅇ 2022.01. ~ 09. : 사전기획(자문회의 및 주민설명회 등) 추진
- ㅇ 2022.06.09. : 3자간(SH↔조합↔시공사) 공사도급계약 체결
- ㅇ 2022.10.05. : 정비계획변경(안) 주민공람공고
  - 공람기간 : '22.10.06. ~ '22.10.20.
- ㅇ 2022.10.22. : 정비계획변경(안) 유관기관(부서) 검토의견 및 주민공람 공고 결과에 따른 조치계획 제출
- ㅇ 2022.11.02. : 제240회 영등포구의회 임시회 의결
  - 안건 / 의결결과 : 신길13 재정비촉진계획변경(안) / 원안가결
- ㅇ 2022.12.23. : 정비계획변경(안) 공청회 개최

[강변강서아파트 공공재건축]

- ㅇ 2020.09. ~ 2021.07. : 사전컨설팅 및 심층컨설팅, 유관기관 협의 시행
- ㅇ 2021.10.21. : 신규투자사업 타당성검토 제외대상 확인(市→SH)
- ㅇ 2021.12.17. : 시의회 보고
- ㅇ 2022.03.03. : 공동사업시행 약정 체결
- ㅇ 2022.04. ~ 11. : 협력업체 선정 및 유관기관(시, 자치구 등) 협의 시행
- ㅇ 2022.12.07. : 인접필지(나대지) 정비구역 편입에 따른 협약 체결
  - 당사자 : 강변강서아파트 주택재건축정비사업조합↔나대지 소유자 4인

□ 향후계획

[기존 사업대상지]

- ㅇ 2023.상반기 : 신길13구역 정비계획변경 입안, 강변강서아파트 조합 총회(정비구역 추가 편입 관련 결정)
- ㅇ 2023.하반기 : 신길13구역 정비계획변경 고시 및 후속절차 추진, 강변강서아파트 사전기획 추진

[신규 사업후보지]

- ㅇ 2023.상반기 : 왕궁아파트 사전컨설팅 주민설명회 개최 및 사업 참여 여부 결정

3. 고품질 백년주택 건설 선도

1 고품질 백년주택 건설 선도

2 노후주택 재정비로 고품질 임대주택 건설

3 건설 프로세스 혁신 및 건설문화 선진화 선도

1 고품질 백년주택 건설 선도

전략기술처장 : 이원철☎3410-7802 건축기술부장 : 이동화☎7803 담당 : 안혜선☎7805

ㅇ 친환경 주택성능 및 미래 주거 트렌드를 반영한 고품질·장수명 백년주택 기반을 구축하여 누구나 살고 싶은 집으로 공공주택 인식 전환 및 고객만족도 증대

□ 추진방향

ㅇ 공공주택 정책의 패러다임 전환(양적공급→질적공급)에 따라 주거서비스 향상을 통한 시민고객의 만족도 제고

ㅇ 공공주택 대시민 정보제공 확대를 통해 백년주택 적극 홍보 및 고객 만족 경영 실현 도모

□ 추진내용

ㅇ 공공주택 패러다임 전환에 발맞춘 백년주택 표준평면 모델 개발완료

- 추진전략
  - ▸ 가치 향상(Value) : 가치중심 공간 설계를 통한 공공주택 고급화
  - ▸ 혁신 기술(Innovation) : 혁신기술의 적극적인 도입을 통해 향상된 주거성능 확보
  - ▸ 입주민 자부심(Pride) : 민간수준의 마감자재 도입으로 입주민 자부심 향상

- 추진성과
  - ▸ **(면적기준)** 단위세대 면적 1.5배 확대

구 분		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구
서울시	면적	40㎡ 이하	70㎡ 이하		70㎡ 초과
SH	면적	25㎡~41㎡	42㎡~58㎡	59㎡~71㎡	72㎡~84㎡
	주력평면 (sub)	**31㎡** (26㎡)	**51㎡** (46㎡, 55㎡)	**59㎡** (71㎡)	**74㎡, 84㎡** (-)

▸ **(표준평면)** 백년주택 표준평면(주력/ 일반평면, 사회적 약자 평면 등) 모델 개발

ㅇ 시민의 궁금증을 해결하는 백년주택 사이버 주택전시관 구축추진

- 추진전략

▸ 시간과 장소 제약 없이 '내가 살 집에 대한 정보' 확인·체험 공간 제공

▸ 고객이 필요로 하는 정보 제공을 통해 고객만족 경영실현 및 시민친화 기업 도약

- 추진성과

▸ 백년주택 사이버 주택전시관 구축

[표준평면관] 표준평면을 체험할 수 있는 독립 공간

[주택전시관] 건설형 사업의 단지정보, 사이버주택 체험 공간

[백년주택관] 백년주택 홍보효과 극대화를 위한 전시 공간

메인홀	표준평면관	주택전시관	백년주택관

ㅇ 백년주택 기반조성을 위한 서울형 건축비 표준모델 수립

- 추진배경 및 목적

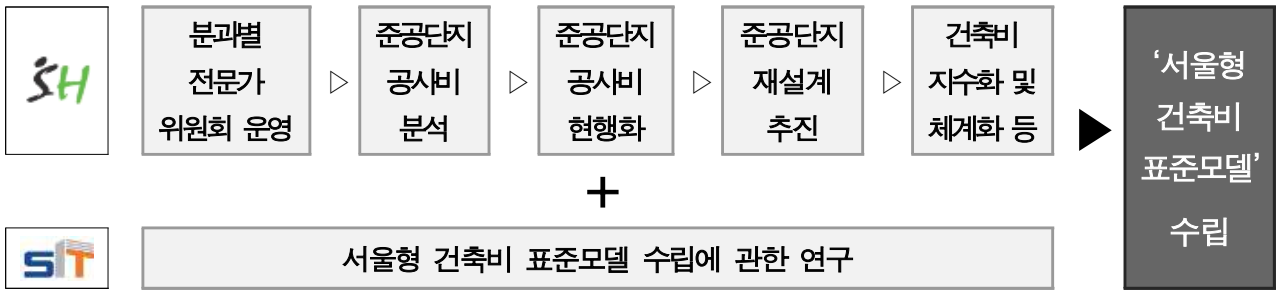
추진배경		추진목적
·주택용지의 효율적 이용 ·공공주택 공급 확대 및 품질혁신 요구 ·국토부 기본형 건축비 한계	▶	·고품질·장수명 주택 실현을 위한 기반마련 ·공공주택의 고급화, 브랜드화 ·성공적인 건물분양형 반값아파트 실현

- 추진전략 : 서울형 건축비 표준모델 수립을 위한 성능향상 항목 선정

항목	세부내용	주요성능
구조성능 (Platform)	100년간 지속가능한 물리적 성능	- 콘크리트 강도 및 품질강화 등
스마트홈 (Artificial intelligence)	정보통신 기반의 미래 혁신기술 도입	- 스마트폰 기반 홈 제어 등
에너지 성능 (Renewable energy)	탄소중립 시대를 대비한 에너지 성능	- 에너지절감률 70% 이상 등
주거환경 강화 (Advanced value)	주거환경 강화를 통한 가치향상	- 공기질, 안전, 소음 등 성능강화 등
디자인 고급화 (Design)	디자인 고급화, 유니버셜 디자인	- 마감자재 고급화, 빌트인가구 등
주거유형 (Identity)	미래 주거의 정체성 재정립	- 건물분양형 주택, 소셜믹스 등
녹색환경 (Green environment)	주거공간의 녹색환경 조성	- 녹지, 비오톱 등 생태환경 등
유지관리 (Maintenance)	LCC기반의 리모델링 및 유지관리	- 전용/공용 공간 수리용이성 강화 등

- 추진현황
  - ▸ 고품격 백년주택 건립을 위한 분과별 전문가위원회 운영
  - ▸ 서울기술연구원(SIT)과의 협업체계 구축(22.08) 및 공동연구 수행
  - ▸ 준공단지 공사비 분석 및 재설계 용역시행 등을 통한 건축비 표준모델 수립 추진

※ 서울형 건축비 수립 단계별 추진 절차



□ 추진계획

- ㅇ 사이버 주택전시관 구축완료 및 대시민 서비스 개시
- ㅇ 장수명 · 고품격 백년주택 서울형 건축비 표준모델 수립 완료(2023년 상반기 예정)

2 노후주택 재정비로 고품질 임대주택 건설

공공주택정비처장 : 배양수☎6940-8864 재건축사업부장 : 채민석☎8865 담당 : 최수인☎8866

ㅇ 노후 공공주택단지를 기피시설이 아닌 주민들이 모여드는 열린 거점으로 조성하기 위하여 34개 단지에 대한 재정비 로드맵을 수립하고 시범사업(하계5, 상계마들) 추진

□ 재정비사업 개요

ㅇ 정의 : 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 제9조

- 장기공공임대주택 단지 전체를 소유하고 있는 경우 건축물관리법에 따라 기존 시설물을 해체하고, 공공주택특별법에 따라 기존 세대수 이상 공공주택을 건설·공급하는 사업
- 특례 : 의무임대기간 배제, 건폐율·용적률·높이제한 완화, 공원녹지 면제 등

ㅇ 사업대상 : 영구/공공 임대 34개 단지, 39,802세대

□ 시범사업 개요

구분	하계5단지	상계마들단지
사업 계획	· 2종일반주거 → 준주거 · 용적률 435%, 지하4층~지상35층 · 세대수: 1,336세대(증 696세대) · 비주거: 주민센터, 보건지소 등 9,000㎡ · 이주: 이주용주택 건설 및 일부 공가이주	· 2종일반주거 → 3종일반주거 · 용적률 326%, 지하2층~지상17층 · 세대수: 364세대(증 194세대) · 이주: 주변 공공주택 공가이주
추진 일정	· '23. 8. 사업승인 · '24. 7. 착공 · '30.12. 준공 	· '23.12. 사업승인 · '24. 1. 이주 · '24. 7. 착공 · '27. 4. 준공

□ 추진경위

ㅇ ’21.09. : 장기임대주택법 및 시행령 개정 시행

ㅇ ’21.12. : 하계5단지 공공주택 국제설계공모 당선작 선정

ㅇ ’22.01. : SH-노원구 MOU체결

ㅇ ’22.11. : 상계마들단지 대한민국 공공주택 설계공모 당선작 선정

ㅇ ’22.12. : 하계5단지 주민설명회 개최

□ 추진방향 및 전략

ㅇ 재정비사업 로드맵 수립

- ‘노후공공주택단지 재정비사업 종합개발계획 수립용역’ 진행 중
  - ▸ 노후임대단지 현황판 작성, 단지별 입주 및 상가분양 현황조사 진행중
- 교육환경보호구역 내 일조영향 검토를 위해 ‘일조시뮬레이션 용역’ 진행 중
  - ▸ 20개단지 중 13개 단지 검토완료

ㅇ 시범사업 추진방안

- (이주대책) 인근 부지 이주용주택 건설 및 인근 임대주택 공가활용
  - ▸ 원활한 이주를 위해 주거 및 상가입주민 면담 지속 추진
- (재원조달) 총 532억원(하계5 435억원, 상계마들 97억원) 시비지원 요청
  - ▸ 공사채 발행승인 등 사업비 조달을 위한 정부 및 시 재정지원 지속 요청

□ 추진계획

ㅇ (로 드 맵) ’23.04. 노후임대단지 중장기 종합개발계획 수립

ㅇ (하 계 5) ’23.08. 주택건설사업계획 승인(지구단위계획 변경 의제)
’24.07. 이주주택 착공

ㅇ (상계마들) ’23.12. 주택건설사업계획 승인(지구단위계획 변경 의제)
’24.07. 착공

3 건설 프로세스 혁신 및 건설문화 선진화 선도

전략기술처장	:이원철 ☎3410-7802	건축기술부장	: 이동화 ☎7803	담당	:안혜선 ☎7805
건설사업처장	:이철규 ☎3410-8900	견적발주부장	: 박상하 ☎8914	담당	:조영태 ☎8916
안전경영실장	:문광만 ☎3410-7901	예방안전부장	: 김회복 ☎7928	담당	:신연철 ☎7929

ㅇ 공업화 건축 공법 기술 향상과 건설기술 프로세스 고도화 및 제도개선 등을 통해 건설문화 선진화 선도

□ 추진전략

ㅇ 건설현장 관행 개선 및 안전성·건설품질 향상을 위한 제도개선 추진

- 안전·품질저하 문제 개선을 통해 고품질 백년주택 건설기반 마련

ㅇ 공공주택 BIM적용 및 공업화 건축 공법 추진 등 건설기술 프로세스 고도화

- 설계품질 개선, 기존 공법의 문제점 보완 등을 통한 건축물 품질 강화

□ 추진과제

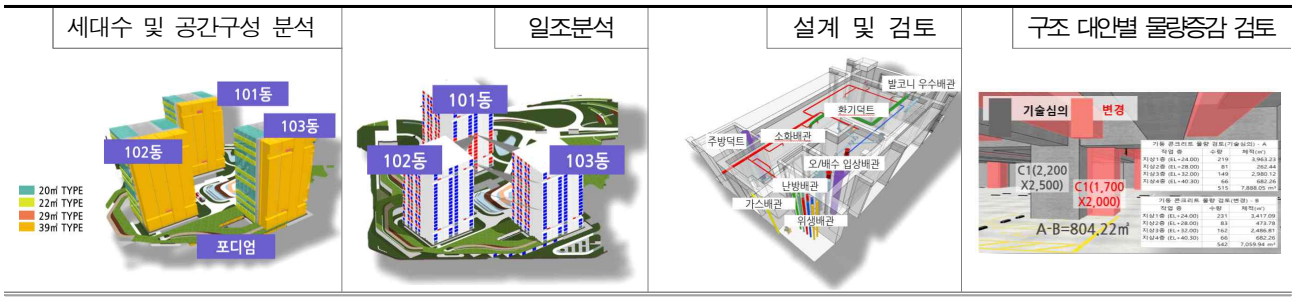
ㅇ 직접시공제 및 적정임금제 시행을 통한 건설문화 선진화 선도

- 추진방향
  - · (직접시공제) 하도급 시공에서 발생하는 안전·품질저하 문제를 개선하기 위해 직접시공 의무비율 지정 → 고질적인 불법 다단계 하도급 관행 개선
  - · (적정임금제) 건강한 임금문화 정착을 위해 제도개선을 추진하여 건설현장 안전성과 건설품질 향상
- 기대효과
  - · 건설현장 안전성과 건설품질 향상을 통한 건설문화 선진화 선도

ㅇ 공공주택 BIM 적용을 통한 스마트 건설 경쟁력 강화

- 추진 방향
  - ▶ 국토교통부 등 공공주도 BIM 의무화를 통한 스마트 건설기술 확산
  - ▶ SH BEST 2030 로드맵 수립을 통한 Three Zeros(품질불만, 내역오류, 안전사고 '0') 실현

- 기대효과
  - ▸ 공공주택 BIM 적용으로 업무방식 혁신 및 3차원 디지털 기술 경쟁력 강화
  - ▸ BIM 적정대가 지급기준 마련을 통한 공정거래 유도 및 확산 선도
  - ▸ 공공주택 품질 향상을 통한 고객만족 및 공사 이미지 제고



SH BIM 적용 기술현황

○ 공업화 건축(모듈러, PC방식) 공법추진을 통한 탄소중립시대 ESG 경영강화

- 추진방향
  - ▸ 기존 공법(RC조 방식)의 단점을 보완하여 모듈러 표준모델 개발 등을 통한 기술력 향상
  - ▸ PC공법 시범사업 추진으로 공기단축, 원가절감 등 실현방안 도출
- 기대효과
  - ▸ 탄소배출량 절감을 통한 탄소중립 기여 및 ESG 경영강화
  - ▸ 건설생산성 및 시공 안정성 향상 등

모듈러 공법 표준화 모듈 개발 | PC공법 시범적용 추진

□ 추진계획

○ **'BIM 설계도입'**(총 공사비 500억원 이상 공동주택에 적용되며, 면목행정문화중심 복합타운 적용), **'PC공법 시범사업'**(방화 차고지 복합사업 적용검토 중) **추진 등을 통한 건설프로세스 고도화**

○ **건설문화 선진화 선도를 위한 제도개선 추진**

- 행정안전부 회계예규(입찰관련) 개정 지속 협의

4. ESG 열린경영 실천

1 시민 중심의 열린 · 투명 경영 실천

2 모두 안심하는 안전경영 실천

3 전사적 ESG경영 추진

1 시민 중심의 열린 · 투명 경영 실천

1-1. 분양주택 원가, 자산 등 지속 공개

재무관리처장:심우섭☎3410-7050 원가관리부장:조미숙☎7129 담 당 : 김 민 규 ☎ 7 1 2 4
자산관리처장:한상균☎3410-7331 자산관리부장:조남식☎7183 담 당 : 황 영 선 ☎ 7 1 8 4

ㅇ 분양주택 원가, 자산현황, 설계도서, 사업결과 등 공공데이터의 지속적 공개를 통하여 시민의 알 권리 충족 및 공기업 경영의 투명성, 신뢰성 확보

□ 분양원가 공개

ㅇ 공개실적

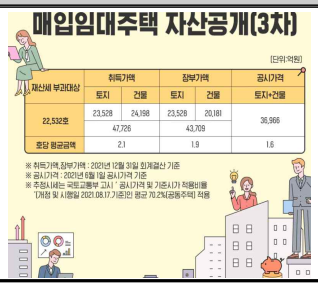
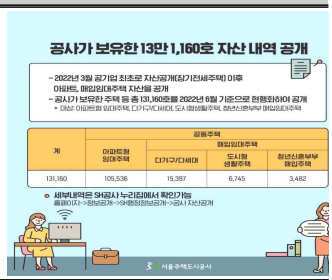
구 분	'20 ~ '21	'22	
		상반기	하반기
과거10년 주요단지 (28개 단지) (21개 항목)	-	1월 : 오금지구(2개 단지) 항동지구(2개 단지) 2월 : 세곡2지구 (5개 단지) 3월 : 내곡지구 (6개 단지)	7월 : 마곡지구 (13개 단지)
준공정산 예정단지 (4개 단지) (71개 항목)	항동4단지 고덕강일4단지	-	11월 : 고덕강일지구 2개 단지 (고덕강일 8,14)

ㅇ 추진계획 : 기존 공개항목인 건축비에 토지비 및 공사 정보 추가 공개

- 2023년 1분기 : 마곡지구 9단지 분양원가 공개
- 2023년 4분기 : 위례A1-5BL, 12BL 분양원가 공개

□ 자산공개

ㅇ 공개실적

1차 장기전세주택 자산공개('22.3.7)	2차 아파트 등 자산공개('22.4.29)	3차 매입임대주택 자산공개('22.10.13)	4차 임대주택등 자산 업데이트 공개 ('23.2월 중 언론보도 예정)
			

ㅇ 추진계획 : 건물자산 → 토지자산 공개 확대(2분기 토지자산 공개)

1-2. 지도기반 공공(임대)주택 정보 제공

주택공급처장 : 남상국☎6940-8747 공공주택공급부장 : 김은정☎8748 담당 : 권준희☎8756

ㅇ 수요자 중심의 공공(임대) 주택을 투명하게 공개하는 'SH 주택정보 홈페이지' 구축으로 고객만족도 제고

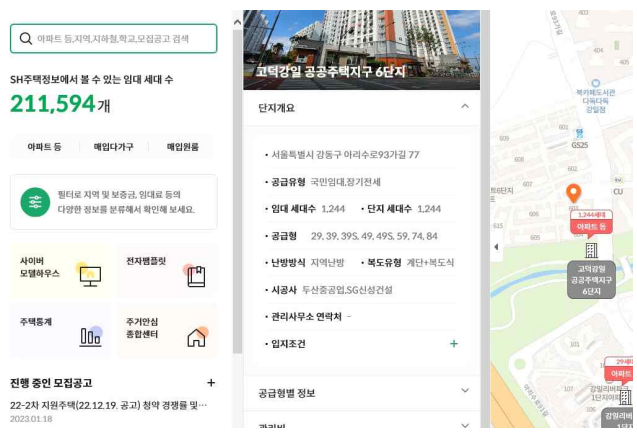
□ 추진내용

ㅇ 기존 리스트 기반의 정보 제공 방식을 개선, 지도기반 홈페이지를 구축하여 민간 부동산포털 수준의 직관성 높은 서비스 제공

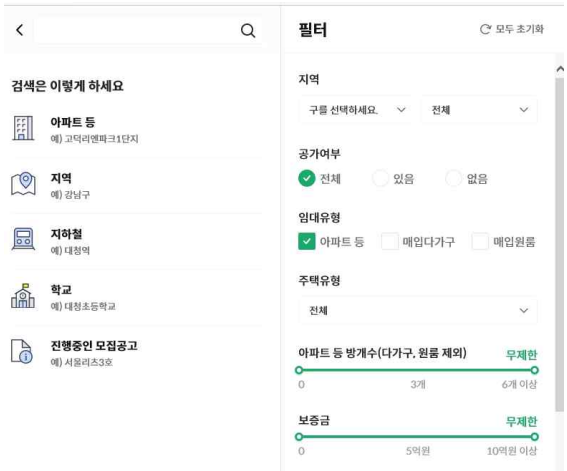
ㅇ 다양한 필터(임대료, 보증금, 세대수 등)를 이용하여 사용자들이 원하는 임대주택을 쉽게 찾을 수 있도록 개선

- 제공 정보 : 보증금, 임대료, 관리비, 공가, 예비입주자 대기현황, 퇴거자 통계, 공급계획, 평면도, 면적, 세대수, 편의시설 등

ㅇ '22.12.19 홈페이지 구축완료 (시범 운영 '22.12.19~'23.01.31)



지도기반의 공공임대주택 정보 제공



임대유형, 방 개수, 임대료 등 필터를 이용한 주택 정보 검색

□ 추진효과

ㅇ 지도기반의 직관적인 임대주택 정보 제공으로 수요자 편의 제고

ㅇ 공가 수, 단지별 예비입주자 수 등 투명한 정보 제공으로 공사 신뢰도 강화

2 모두가 안심하는 안전경영 실천

2-1. 재난 대응 예·경보 및 대피체계 운용

안전경영실장 : 문광만☎3410-7901 재난지원부장 : 최봉석☎7936 담당 : 성정제☎7937

ㅇ 임대주택, 중대시민재해시설, 공사현장 등에서 발생할 수 있는 재난에 대해 신속하고 안전하게 대응할 수 있는 재난관리 체계 구축

□ 추진방안

ㅇ 재난 예·경보 및 대피체계 구축 고도화

- 재난 예·경보 및 대피체계 정기점검 실시
  - ▸ 대상 : 임대주택단지, 중대시민재해시설
  - ▸ 점검 내용 : 경보 전파를 위한 다중이용시설 음성방송 작동 점검(용역 시행)
- 대시민 재난 대응요령 홍보
  - ▸ 임대주택 단지별 지정 대피소 안내포스터, 위험시설 경고표지 제작·배포

ㅇ 경보 전파 및 대피 등 재난 대응 역량 강화

- 관리시설별 재난관리담당자 재난 대응절차 등 교육
  - ▸ 대상 : 본사/센터 사옥관리자, 공사감독관, 시설관리부/센터 임대주택 담당자
  - ▸ 교육내용 : 재난별 예·경보 전파 및 대피소 안내 요령
- 재난 경보·대피 모의훈련
  - ▸ 추진 목적 : 위기경보 발령 시 행동절차 훈련을 통한 대응 역량 강화
  - ▸ 시나리오 예시 : 건설현장 인근 근원지 지진경보 발령

□ 2023년 추진계획

ㅇ 1분기 : 재난관리담당자 교육

ㅇ 3,4분기 : 관리시설 경보체계 정기점검 시행

ㅇ 재난 경보·대피 모의훈련(연중 계속)

2-2. 안전사고 예방 강화 및 건설근로자 안전의식 고취

안전경영실장 : 문광만☎3410-7901 예방안전부장 : 김회복☎7928 담당 : 신연철☎7929

ㅇ 건설현장의 안전사고 예방조치를 강화하고, 적극적 안전관리활동, 자율 안전체제 구축을 통해 근로자 안전의식 고취 방안 마련

□ 추진방안

ㅇ 안전사고 예방조치 강화

- 건설현장 통합관리 플랫폼 구축 : 실시간 현장 모니터링, 스마트 안전장비 활용한 현장관리, 근로자 출역관리, 위험성 평가 등을 통해 산업재해 예방
- 위험공종(하수암거 작업, 지하구조물 등) 안전 경보시스템 도입
- 건축물 해체공사 SH형 안전관리 특화 방안 적용
- 공사장 주변 안전관리 강화로 시민 안전사고 예방 : 공사차량 통제관리 및 주변 안전모니터링 장치 설치 운영 방안 마련

ㅇ 건설근로자 안전교육 및 안전의식 고취

- 감성안전 순회교육 실시
- 안전 모범현장 운영: 안전통로, 안전 체험공간 설치 등
- 안전문화 진흥활동 지속 추진

□ 2023년 추진계획

세부사업명	계 획			
	1분기	2분기	3분기	4분기
건설현장 통합관리 플랫폼 구축	구축		시범적용	-
위험공종 안전 경보시스템	계획수립	계획수립	직원교육	현장시현
건축물 해체공사에 SH형 안전관리 적용	신내4, 강동산단 철거현장 시범적용		시범적용결과 검토	실무매뉴얼 개정
공사장 주변 안전관리	사례조사 및 분석		방침수립·시행	
감성안전 순회교육	계획수립	1차교육	-	2차교육
모범현장 운영	현장관리	현장관리	현장관리	현장관리
안전문화 진흥활동	지속 시행			

3 전사적 ESG경영 추진

3-1. 인권 경영 고도화

기획조정실장 : 김선직☎3410-7011 ESG혁신부 : 박수연☎7058 담당 : 노윤서☎7059

ㅇ 인권경영의 대내외적 요구 증대와 선도적 인권경영 추진의 필요성에 따라 수립된 인권경영 중장기 실행계획에 따라 인권경영 실행체계를 확대하고 전사적인 인권경영 이행을 통한 인권경영 고도화 추진

□ 개 요

ㅇ 공사 인권경영 체계적·전략적 추진을 위한 인권경영 이행체계의 고도화

ㅇ 공사 인권경영 중장기 전략에 따른 '인권친화적 기업으로 ESG를 선도하는 품격있는 SH' 실현

ㅇ ESG 경영에 대한 대내외적 요구와 선도적인 ESG 경영 추진 필요성 증대로 환경(Environment) 및 사회(Social) 부분에 중점을 둔 과제 추진

□ 추진경위

ㅇ 공공기관 인권경영 매뉴얼(국가인권위원회 발행11-1620000-000700-01)

ㅇ 「인권경영 추진 계획(안)」(사회적가치부(TF)-739호, 2018. 11. 22.)

ㅇ 「인권경영 체계구축 실행계획」(사장 방침 제129호, 2019. 02. 27.)

ㅇ 「서울주택도시공사 인권경영 제2기 기본계획」(사장 방침 제654호, 2021. 12. 10.)

ㅇ 「 2022년도 인권경영 추진계획(안)」(사회적가치부-118호, 2022. 03. 25.)

□ 추진현황

ㅇ 서울주택도시공사 인권경영 제1기 기본계획 수립 및 추진(2018.11.~2021.11.)

1단계	인권경영 체계 구축
⇩	1. 인권경영 추진 시스템 구축 2. 인권경영 선언 및 공표 3. 기관(기업)내 각 부서 확산 4. 기관(기업)의 영향권 내에 있는 모든 협력사에 확산

2단계	인권영향평가의 실시
⇩	1. 기관(기업)운영 인권영향평가 실시 2. 주요사업 인권영향평가 실시
3단계	인권경영(사업) 실행, 공개
⇩	1. 인권경영(사업) 실행 2. 인권경영 전 과정 공개
4단계	구제절차의 제공
	1. 구제절차 연구와 준비 2. 구제절차 수립 3. 구제절차 시행 4. 구제절차 시행에 대한 평가와 개선

○ 서울주택도시공사 인권경영 제2기 기본계획 수립 및 추진(2021.12. ~)

- 인권경영 중장기 전략 실행과제 수립('21.10.) 내용을 반영한 인권경영 제2기 기본계획을 수립하여 추진계획을 전략적으로 고도화함

비전	사람 중심의 스마트 시민기업		
추진방향	1 인권경영 체계 고도화	2 공급망 내 인권 가치 창출	3 지역사회를 위한 인권경영 실천
전략목표 및 과제	**인권경영 체계 고도화** ① 인권경영 이행체계 구축 ② 인권경영 추진의 제도적 근거 고도화 ③ 이해관계자 의견 수렴 프로세스 구축 ④ 성과 공시·모니터링	**공급망 인권경영 확산** ⑫ 협력사 행동강령 수립	**취약계층 접근성 강화** ⑮ 정보 접근성 강화 ⑯ 건축 접근 편의성 제고
	임직원 인권침해 피해 최소화 ⑤ 악성 민원 대응 체계 수립 ⑥ 근로시간 관리 강화 ⑦ 직장 내 성희롱 모니터링 체계 구축 ⑧ 인권 모니터링·상담 고도화	**사업 운영 인권 리스크 최소화** ⑬ 협력사 인권 리스크 평가	**지역사회 인권 침해 최소화** ⑰ 사업 인권침해 방지 체계 구축 ⑱ 정보보호 관리체계 강화
	임직원 인권 가치 창출 ⑨ 다양성 및 포용성 강화 ⑩ 여성 리더십 강화 ⑪ 인권경영 역량 강화	**공급망 인권경영 이행 도모** ⑭ 협력사 인권경영 지원	**미래세대를 위한 가치 창출** ⑲ 사업운영과정에서의 지역주민 환경권 보호
영향범위	임직원	협력사	시민·입주민

○ 서울주택도시공사 인권경영 중장기 비전 수립(2022. 12.)

- 공사 新 미션 및 비전체계('22. 3.수립)와 연계하여 대내외 여건 및 정책 변화에 부합하는 '서울주택도시공사 인권경영 중장기 비전'을 신규로 정립

<인권경영중장기 新 비 전>
"인권친화적 기업으로 ESG를 선도하는 품격있는 SH"

□ 추진계획

○ '2023-2027 중장기 경영계획' 최종 수립 후 연계하여 인권경영 중장기 전략 및 실행과제 개선 수립

- 인권경영 중장기전략 실행과제 모니터링 환류 및 국내·외 환경변화를 반영한 전략과제 및 실행과제 개선

○ 공급망 내 인권가치 창출을 위한 체계 강화 및 실행

- 공급망(용역사, 입주고객 등)의 인권경영 참여 필요성 증대 및 공급망 인권 리스크 문제 대두로 협력사의 자발적인 인권경영 이행 도모 필요
- 공사 협력사를 대상으로 인권경영 확산과 인권경영 이행 역량을 강화하고 공급망의 사회적 책임에 대한 자발적 이행을 도모하고자 협력사 지원 프로그램(인권존중 분야 우수협력사 선정·포상) 운영

○ 인권경영 성과 대내외 공시 및 환류

- 정기적인 인권경영 추진성과 대내외 공시 및 인권경영 성과보고서 확산

언론공개	홈페이지 공개	보고서 발간	이해관계자 공유회
• 주요행사 언론보도	• 홈페이지-인권경영 파트 – 목표-조직-추진체계 – 지침, 선언문, 위원회 결과 – 인권침해구제 매뉴얼	• 인권영향평가 보고서 • 인권경영 성과보고서 • UNGC 10대원칙 이행보고서	• UNGC 인권그룹 공유회 • UNGC 10대 리드 공유회 • 이해관계자 소통공유회 – 시민협력사업주민에 확산 • 서울 5대 공기업 공유회 – 인권침해구제처리 확산

- 인권경영 평가를 위한 인권경영지수 도입으로 공사 사회적 책임 이행과 인권경영 추진에 객관적 지표를 개발하여 체계적인 관리 역량을 확보하고 지속적인 모니터링을 통해 실적을 점검하고 개선

※ 인권경영지수 구성: 인권영향평가체크리스트 이행수준(60)+인권경영 정량성과(30) +SH인권센터 인권침해 구제율(10)

영역(총점)	분류	주요내용	배점
인권경영 체크리스트 이행 수준(60)	기관운영 인권영향평가	총 10개 분야(156개 지표) 분야별 각 4점	40
	주요사업 인권영향평가	분야별(48개 지표) 각 5점	20
인권경영 정량성과 관리 수준(30)	임직원	인권경영위원회 개최, 장애인 고용비율, 여성 관리자 비율, 안전경영위원회 개최, 성희롱 예방 교육 참석 비율 등	18
	협력사	협력사 인권경영 이행 문서 징구, 협력사 실사 비율	7
	지역사회	개인정보 유출건수, 환경교육 운영, 기후변화대응 가이드라인 이행실적 보고	5
SH인권센터 인권침해 구제율 (10)			10
총 계			100

3 전사적 ESG경영 추진

3-2. ESG경영 체계수립

기획조정실장 : 김선직☎3410-7011 ESG혁신부장 : 박수연☎7058 담당 : 임효진☎7063

ㅇ 공사의 비재무적 가치 활동 강화를 통해 기후변화 대응과 지역사회 발전 기여, 공정하고 투명한 지배구조를 구축하여 기업의 지속가능성을 제고

□ 개 요

ㅇ 경영의 메가트렌드로 급부상한 ESG경영의 공공기관 도입요구가 증대함에 따라 전사 ESG 경영체계를 구축

※ ESG경영 : 친환경(Environmental), 사회책임경영(Social), 투명한 지배구조(Governance)을 강조하는 지속가능경영 전략

□ 추진경위

ㅇ 산업통상자원부, K-ESG 가이드라인 발표('21.12.)

ㅇ 기획재정부, 공공기관 통합공시에 ESG 강화('22.6.)

ㅇ 행정안전부, 공기업 경영평가에 ESG항목 도입 검토('22.2.)

□ 추진현황

ㅇ ESG경영 추진을 위한 중장기 경영계획 작성('22.8)

- 중장기 경영목표를 사회적 가치 선도 기업 실현에서 ESG·열린경영 실천으로 변경하여 ESG경영 관련 전략과제 및 실행과제를 강화하고 전사적 ESG 경영의 추진기반 마련

ㅇ ESG경영 도입 대비 임직원 교육 실시('22.8.)

- 현 정부의 'ESG경영 확산' 정책 기조에 부응해 본격적인 ESG경영 도입을 준비하기 위한 간부 및 일반직원 역량강화 교육 실시

※ 주제:'ESG이해와 추진전략'/강사:스타트업'웰로' 신지현CSO/수강:764명

ㅇ 전사적인 ESG 중장기전략 용역 추진('22.9 ~ '23.3)

1 ESG경영 중장기전략 수립 용역 착수 보고('22.11)	⇒	2 내외부 환경분석('22.12)	⇒	3 ESG 수준진단('22.12)
• ESG관련 법제화 동향 및 트렌드 강의, 과업 추진 계획 보고 (대상: K-ESG 가이드라인 구성항목 유관 처·실장)		• 공사 임직원 및 이해관계자 대상 ESG 인식수준 설문조사 (이해관계자: SH시민주주단, 협력사) • 유관부서 실무자 심층인터뷰		• SH-ESG 수준진단 모델 개발 및 현 ESG수준 진단

⇓

6 비전 체계(안) 확정	⇐	5 워크숍 실시 ('23.02.)	⇐	4 비전 체계(안) 도출 ('23.01)
• 비전 최종결정 및 공유		• SME 워크숍 진행으로 ESG 경영 비전 및 전략체계도 작성		• 내외부 환경분석을 통해 ESG 비전 체계(안) 도출

□ 향후 추진계획

ㅇ 중장기 ESG경영 추진계획 수립

- ESG 영역별 전략과제 및 실행과제 정의서 등 세부 계획 수립

ㅇ ESG 경영체계 구축

- ESG경영 위원회 구성 및 내부성과관리 연계방안 수립

ㅇ ESG경영 성과 대외 공표

- 정기적인 ESG경영 공시 및 지속가능경영보고서 발간
- ESG 경영성과의 화폐가치 측정 실시, 대외 홍보

ㅇ 임직원 ESG 추진역량 강화

- 전직원 ESG경영 이해도 제고를 위한 교육 실시

5. 백년기업 기반 구축

1 미래를 위한 택지확보 및 사업 발굴

2 미래 성장을 위한 재정건전성 확보

1 미래를 위한 택지 확보 및 사업 발굴

- 골드(은퇴자 · 고령자) 타운 정책 추진

사업기획실장:김병연☎3410-7705 사업기획부장:김주일☎7706 담당:김한나☎7711

ㅇ 서울시 고령화에 선제적으로 대응하기 위해 은퇴자·고령자의 특성과 생활패턴을 고려한 다양한 주거유형 발굴 등 사업 추진

□ 골드빌리지 추진

※ 골드빌리지란?

- 고령자의 생애주기별 기능상태 변화에 따른 필요시설을 주택과 복합개발하여 **여가, 생활, 의료서비스와 연계**하고,
- **가족이 사는 지역사회 내**에서 일상을 공유하며 보다 편안하고 안정적인 노후를 보낼 수 있도록 하는 **세대공존형 시니어 하우징**

ㅇ 2022.02.21. 고령자, 은퇴자 대상 골드빌리지(범용모델) 기획

ㅇ 2022.05.17. 서울시장 공약 발표

- 어르신들이 건강한 노년을 보낼 수 있도록 '서울형 공공실버타운' 조성

ㅇ 2022.07.31. 서울시장 언론 발표 (市, SH 싱가폴 출장중)

- 자녀와 교류하며 노후생활을 할 수 있도록 '세대공존형 골드빌리지' 조성 (시립고덕양로원, 서울 혁신파크 부지 내)

ㅇ 22.10 ~ 12. 골드빌리지 맞춤형 서비스 공급 및 운영체계 구축 용역

□ 2023년도 추진계획

ㅇ 골드빌리지 사업 대상지별 사업 추진 방안 마련

- **(시립고덕양로원)** 사업방식 확정, 사업계획 보완 및 타당성 검토
- **(서울 혁신파크 부지)** 지구단위계획 변경 지원 및 전략 수립용역 추진

2 미래 성장을 위한 재정건전성 확보

재무관리처장 : 심우섭☎3410-7050 재정관리부장 : 박용일☎7037 담당 : 이준철☎7040

ㅇ 지속가능 경영을 위한 부채 및 유동성 관리 시행

□ 부채관리 대책

ㅇ 정부 부채관리 강화 기조에 맞춰 재정점검회의 통합운영 및 재정현안 수시 점검체계 구축하여 부채 집중 및 상시 관리 시행

ㅇ 조성공사 진행률, 택지매각 관리로 선수금 증가 방지, 공사채 승인 금액 대비 감축 발행, 판관비 절감, 대행사업 예수금 관리, 유형자산 재평가 등 시행

□ 유동성 대책

ㅇ 레고랜드 사태 등 금융시장 불안 및 차입금리 상승에 따른 유동성 대책 시행

- 유동성 위기 단계별 대책 수립

○ 1단계 : 자금수지 불일치에 대비하여 일시차입금 한도 설정(2023년도 한도:3,000억원)

○ 2단계 : 금융시장 변동성을 상시 확인, 중장기할인어음 약정 등으로 유동성 위험에 대비

○ 3단계 : 자금경색 예상 시 거래은행과 한도차입약정 체결

- 서울시 미지급 매입임대 출자금, 집단에너지 부가세(소송 중) 미수금 등 8,104억원으로 유동성 확보
- 공공 성격의 자산(공공임대주택)에 대한 보유세(종합부동산세, 재산세 2021년 기준 705억원) 관련 법령 개정 추진하여 현금 확보

Ⅲ. 주요 사업 추진현황

1. 택지조성 사업

2. 주택건설 사업

3 도시재생 사업

4. 도시계획시설 사업 및 기타사업

5. 프로젝트파이낸싱 사업

6. 유통단지 조성사업

1 택지조성 사업

사업지구 : 16개 지구 13,989천㎡

사업지구	개발면적 (천㎡)	지구지정	개발계획 승 인	실시계획 승인(인가)	착공/준공	2022년 추진실적	2023년 추진계획
합 계	13,988.8						
택지개발 소계(1)	1,659						
위례	1,659	'06.07.21	'08.08.05	'10.11.03	'15.12/'24.12	-사업준공(3-1단계) -개발계획 및 실시계획 변경승인	-개발계획 및 실시계획 변경승인
도시개발 소계(5)	8,002						
마곡	3,668	'07.12.28	'07.12.28	'08.12.30	`09.09/`24.12	-사업준공(2공구) -개발계획 및 실시계획 변경승인	-개발계획 및 실시계획 변경승인
은평	3,493	'04.02.25	'04.02.25	'04.12.20 .(1,2지구) '06.12.28. (3지구)	'04.12./ '17.12(1지구) '23.12(2지구) '25.12(3지구)	-실시계획 변경 인가	-실시계획 변경 인가
창동	27	'17.09.28	'17.09.28	'18.11.29	'19.07/	-실시계획변경 인가	-실시계획변경 인가
문정	548	'07.06.28	'07.06.28	'09.05.28	'10.11 / '16.07	-2공구 사업 준공	-3공구 사업 준공 검토
개포 (구룡)	266	'16.12.08	'16.12.08	'20.06.11	-	-계획변경 검토 및 실시설계	-계획변경 검토 및 실시설계
공공주택 소계(9)	4,249.8						
내곡	811	'09.12.03	'10.04.27	'10.04.27	'11.11/'18.05	-지구계획 변경신청	-지구계획 변경승인
세곡2	770	'09.12.03	'10.04.27	'10.04.27	'11.12/'17.04	-지구계획 변경승인	-지구계획 변경 승인
항동	662	'10.05.26	'10.11.15	'10.11.15	'15.10/'24.09	-지구계획 변경승인 및 사업 부분준공	-지구계획 변경승인
오금	128	'12.07.06	'12.12.21	'12.12.21	'13.12/'18.01	-사업 부분준공	-지구계획 변경승인
고덕강일	1,659	'11.12.08	'12.12.21	'12.12.21	'17.09/'23.12	-지구계획 변경승인	-지구계획 변경승인
성뒤마을	133	'17.09.27	'19.01.08.	'19.01.08.	-	-지구계획 변경 검토	-지구계획 변경 승인
연희	4.9	'19.01.24	'20.03.25	'20.03.25	-	-지구계획 변경 신청	-지구계획 변경 승인
증산	6.9	'19.01.24	'20.03.25	'20.03.25	–	-지구계획 변경 신청	-지구계획 변경 승인
신내4	75	'19.12.27	'21.06.14	'21.06.14	–	-지구계획 변경 신청	-지구계획 변경 승인
산업단지 소계(1)	78						
강동산단	78	'20.11.12	'20.11.12	'20.11.12	-	-산업단지계획 변경 승인	-산업단지계획 변경 승인

2 주택건설 사업

사업지구 : 8개 단지, 3,888세대(분양 1,954/임대 1,934)

○ 시공 중인 건설현장

사업명	대지면적(㎡)	규 모	세대수			착공	준공	2022년 추진실적		2023년 추진계획	
			계	분양	임대			공정률	추진내용	공정률	추진내용
고덕강일 2단지	20,601	아파트 6개동 (B2~18F)	697	-	697	'22.05.	'24.12	12%	-지하층 골조공사	40%	-지상층 골조공사
답십리 제17구역	12,307	아파트 6개동 (B2~21F)	326	268	58	'22.05	'25.02	13.5%	-철거, 흙막이 공사	30%	-지하 및 지상층 골조공사
공덕동 행복주택	8,230	아파트2개동 지역편의시설 (B2~20F)	350	-	350	'19.07.	'23.02	93%	-지상층 골조공사	100%	- 내·외부 마감공사 - 부대토목공사
자양1 행복주택	3,095	아파트1개동 지역편의시설 (B3~27F)	300	-	300	'22.03	'24.10	22.1%	-지하층 골조공사	78%	- 지상층 골조공사 - 내·외부 마감공사

○ 2023년 신규 착공예정 현장

사업명	대지면적(㎡)	규 모	세대수			착공	준공	2022년 추진실적	2023년 추진계획	
			계	분양	임대				공정률	추진내용
고덕강일 3단지	51,845	아파트 17개동 (B2~29)	1,305	1,305	-	'23.05 (예정)	'26.10 (예정)	-공사 발주	15%	-공사 착공 -지하층 골조공사
마곡 10-2단지	23,057	아파트 10개동 (B2~16)	577	381	196	'23.06 (예정)	'26.02 (예정)	-서울시 계약심사	20%	-공사착공 -지하층 골조공사
마곡 도전숙	3,869	도시형생활 주택 (B4~14F)	201	-	201	'23.08 (예정)	'26.02 (예정)	- 통합심의	15%	-공사착공 -지하층 골조공사
노동자 복지관 복합화	1,657	노동복지관 통합공공임대주택 (B4~18F)	132	-	132	'23.12 (예정)	'25.12 (예정)	- 통합심의	5%	- 공사 착공

3 도시재생 사업

사업지구

사 업 명		면적 (천㎡)	사업비 (2023년)	2023년 추진계획
계		1,248.2	171,555 (1,422)	
공공시설 복합개발	신촌동주민센터	2.1	271 (5)	- '23.하반기. 주택건설사업계획 승인 - '24.상반기. 건설공사 착공
	청석 주차장	1.1	90 (41)	- 건설공사 추진('23년.11월 준공)
	한누리 주차장	1.4	105 (39)	- 건설공사 추진('24년.03월 준공)
	명일1동 주민센터	1.7	590 (46)	- '23.상반기. 주택건설사업계획 변경승인 - '24.상반기. 건설공사 착공
	노동자 복지관	1.6	580 (25)	- '23.상반기. 주택건설사업계획 승인 - '23.하반기. 공사발주
	가리봉 (구)시장부지	3.7	448 (40)	- '23.02. 주택건설사업계획 승인 - '23.04. 건설공사 착공
	상도동 생활SOC	1.2	171 (13)	- '23.하반기. 통합심의 완료 - '24.상반기. 주택건설사업계획 승인
	방화동 행복주택	9	336 (253)	- 건설공사 추진('23년.08월 준공)
앵커시설 정 비	양남시장	2	109 (3)	- 건설공사 추진('25.04월 준공)
주 택 재 개 발	답십리 제17구역	14	1,259 (295)	- '23.06 입주자 모집공고 - '23.11 일반분양 계약체결
	중계본동	186	12,178 (43)	- '23.09 관리처분계획 인가
주 택 재 건 축	강남아파트	24	3,648 (-)	- '23.12 이전고시 신청
	신길13구역	15	300 (1)	- 조합설립 승인 - 조합-SH공동시행 약정 체결(조합설립 시)
도시환경 정 비	세운4구역	32	19,298 (635)	- '23.09. 문화재 발굴조사 완료 건설공사 착공
가로주택 정 비	역삼목화	0.8	45 (25)	- '22.11 매도청구 소송 완료
	망원인경 서진빌라	0.7	25 (-)	- '22.11 통합심의 접수
	양재한신	8.0	600 (-)	- '22.12 설계자 선정 완료
	오금동143일대	2.2	161 (-)	- '22.12 통합심의 완료
	오금동147일대	2.3	175 (-)	- '22.12 통합심의 완료
노후임대 재정비	하계5	28.8	5,550 (32)	- '23.08 주택건설사업계획 승인
	상계마들	7.8	1,021 (8)	- '23.12 주택건설사업계획 승인

사 업 명		면적 (천㎡)	사업비 (2023년)	2023년 추진계획
도시재생 뉴딜사업	홍릉 일대	497	5,043 (45)	- '22.09 : R&D센터 설계공모 당선작 선정 - '22.10 : 사회혁신 커뮤니티 설계공모
	안암 캠퍼스타운 일대	170	48,625 (9)	- '22.12 : 활성화계획 변경
	독산동 우시장 일대	232	69,708 (33)	- '22.12 : 공공주택 사업계획 승인
	용산 혁신지구	3.8	1,219 (-)	- 22.12 : 설계공모

4 도시계획시설 사업 및 기타 사업

도시계획 시설사업

사업지구	면적(천㎡)	착공/준공	2022년 추진실적	2023년 추진계획
양재천 우안도로 개설공사	태봉로 확장 (4→6차로 확폭, L=186m), 양재천우안로신설 (4차로,L=1,186m) 교량2개소, 지하차도2개소	17.07/ 24.03.	98.6%	99%
도시철도8호선 문정역 연결통로 설치 및 부대시설 이/신설 공사	연결통로 2개소 설치 지하철 출입구 2개소 이설, 환기구2개소 이설 등	18.03./ 23.04.	95%	100%
내곡지구 외 도로공사	6개노선 도로신설(확장)공사 [L=2,609m,교량 6개소]	19.02/ 24.06.	34%	85%
신내4 신내역로 우회전차로 신설공사	도로확장(B=3.0m, L=180m) 오수관로 이설(D400mm, L=163m)	22.07./ 23.05.	5%	100%
성동구치소 이전적지 기반시설 조성공사	84천㎡	23.09/ 24.12	-	5%
망월천 하천정비공사	L=859m	23.04/ 24.10	-	20%

5 프로젝트파이낸싱 사업

프로젝트파이낸싱 사업

구분	사업명	유 형	시행(참여)목적	출자사 및 지분	사업개요 및 주요추진계획
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 ○ '23년 추진계획 : 토지·시설물 임대 및 운영, 경영 효율화 및 중소물류업체 지원 방안 검토
지분 참여 사업	세빛섬 조성 및 운영사업	수상문화 레저시설 건설운영	-수익성 위주 사업 지양 -사업의 공공성 및 신뢰성 확보	-(주)효성외 5개사 <자본금:429억원> -SH지분출자 : 29.9%(128억원) ※사업비 지급보증 239억원 별도	○ 위치 : 한강시민공원 반포지구 ○ 규모 : 인공섬 3개소 ○ 시설 : 컨벤션홀, 상업시설 등 ○ 기간 : '09.03. ~ '44.09. ○ 현황 : 시설 임대 및 운영 ○ '23년 추진계획 : 시설 운영, 사업성 개선방안 협의 및 재무구조 재구조화 등
리츠 사업	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: 23명 ○ '23년 추진계획 - ㈜서울리츠제1호~4호·토지지원리츠 등 11개 수탁리츠 자산관리
	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: 33,928㎡ ○ 규모: 전용 23~44㎡, 1,898세대 ○ 공급방식: 행복주택 ○ '23년 추진계획: 행복주택·근린상가 공급·운영 및 자양1구역 1-2획지 행복주택 공사 진행

프로젝트파이낸싱 사업

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 <자본금:872억> - 공사출자: 26.6% (156억)	○ 매입대상자산: 재개발공공주택 중 철거세입자 물량을 제외한 잔여분 ○ 규모: 전용 29~44㎡ ○ 영업인가 규모: 5,328호(현재4,521호) ○ 공급방식: 행복주택 ○ '23년 추진계획: 행복주택 추가 매입·운용 관리 및 명일동 통합공공임대주택 공사 착공
	서울리츠 임대주택 제3호 위탁관리 부동산투자 회사	부동산 투자 회사	-공사소유 대형장기 전세 매입 운용	- 공사 및 서울시 자본금:1,609억 - 공사출자: 13.5% (218억) ※ 2027년까지 총 2,270억, 공사출자 10.7%(243억)	○ 위치: 강일지구 등 14개 지구 ○ 매입규모: 30개단지 2,450호 ○ 전용면적: 90~129㎡ ○ 공급방식: 대형 장기전세주택 ○ '23년 추진계획: 출자금 추가 납입 및 장기전세주택 자산 운용
	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 ○ 면적: 24,558.1㎡ ○ 규모: 전용 44 ~59㎡, 139세대 ○ 운영계획: 8년간 공공지원 민간임대 주택으로 운영 후 분양 ○ '23년 추진계획: 임대운영
	서울 사회주택 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-사회주택 건축 및 리모델링	- 공사 및 민간 〈자본금:51억〉 - 공사출자: 98%(50억)	○ 위치: 대치동 959-5번지 등 총 4곳 ○ 규모 : 90실 (현재 70실) ○ 공급방식: 사회주택 ○ '23년 추진계획 : 사회주택리츠 해산 및 청산 실시

구분	사업명	유 형	시행(참여) 목적	출자사 및 지분	사업개요 및 주요추진계획
리츠 사업	사회주택 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 ○ 면적: 21,630㎡ ○ 운용방식: 사회적 경제주체를 공모하여 토지매입 / 30년간 부지임대 후 건축물 매수 ○ '23년 추진계획 : 토지 임대운용 및 재구조화 검토
	사회주택 토지지원 제2호 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	- 사회주택 토지 매입 및 임대	- 주택도시기금, 공사 <자본금 : 545억> - 공사출자 : 26.6%(145억)	○ 운영방식: 사회적 경제주체를 공모하여 토지매입 / 30년간 부지임대 후 건축물 매수 ○ '23년 추진계획: 재구조화 검토
	서울창동 창업문화 도시재생 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-도시재생복합 개발	- 주택도시기금,공사 및 민간 〈자본금 : 2,489억〉 - 공사출자 : 47.3%(1,177억)	○ 위치: 도봉구 창동 1-28 일원 ○ 면적: 10,746㎡ ○ 규모: 지하7층/지상49층, 143,551㎡ ○ 공사기간 : 2019.11.~2023.07. ○ 사업기간 : 건설 후 11년 임대(2023년 준공, 2034년 청산) ○ '23년 추진계획: 공사준공
	서울 도시재생 공간지원 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-도시재생 활성화구역 종후 자산 매입 및 임대	- 주택도시기금,공사 <자본금 : 360억> - 공사출자 : 30.0%(108억)	○ 위치: 서울 도시재생활성화구역 천호동 423-200번지 등 3개 부지 ○ 사업비 :1,800억원 ○ 사업기간 : 2020.06~2034.11 ○ '23년 추진계획 : 신규자산 추가매입 및 임대운용

6 유통단지 조성사업

사업개요

- 위　　치 : 송파구 문정동 634 일원
- 사업기간 : 2004.11. ~ 2023.12.
- 개발면적 : 560,694㎡
- 단지구성 : 전문상가단지, 활성화단지, 물류단지

개발개요

구　분	전문상가단지	활성화단지	물류단지
개발주체	SH공사	민　간	공공 · 민간합동
면　　적	145,067㎡	154,589㎡	261,038㎡
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 공급(계약) 현황

(2023.01.31.기준)

구　　분	건설호수	계약호수	계약률	입점호수	입점률	
					계약대비	건설대비
계	8,370	7,867	94%	7,864	100%	94%
라이프	5,366	5,117	95%	5,114	100%	95%
웍 스	734	733	99%	733	100%	99%
툴	2,270	2,017	89%	2,017	100%	89%

2023년 추진계획

- 라이프동 : 22호(분양22호) 공급
- 웍 스 동 : 1호(분양1호) 공급
- 툴　　동 : 52호(분양52호) 공급

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. 항동 공공주택사업
9. 고덕강일 공공주택사업
10. 서초 성뒤마을 공공주택사업
11. 성동구치소 이적지 일대 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	주택용지	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

ㅇ 위　　치 : 강서구 마곡동 일원

ㅇ 개발면적 : 3,668천㎡

ㅇ 주택건설 : 11,836호 (단독 15세대 포함)

ㅇ 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

구 분		소 계	분양	장기전세	임대
공동 주택	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

ㅇ 도시계획

- 2023.12 : 개발계획 및 실시계획 변경 승인

ㅇ 택지조성

- 일부 기반시설 공사 진행 중

ㅇ 사업준공

- 3공구 일부 공구 분할 및 준공 추진

3 창동 도시개발사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울특별시 도봉구 창동 일원

ㅇ 개발면적 : 27,423㎡

ㅇ 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

ㅇ 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

ㅇ 창업 및 문화산업단지(씨드큐브 창동, 1지구)

- 건설공사 중(2023년 7월 준공예정)

ㅇ 창동역 복합환승센터(2지구)

- 2023.상반기 : 사업계획 검토
- 2023.하반기 : 사업계획 수립

4 문정 도시개발사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울시 송파구 문정동 일원

ㅇ 개발면적 : 548,239.7㎡

ㅇ 사업기간 : 2007.06. ~ 2024.12.

토지이용 계획

ㅇ 업무·상업용지 : 171,389.3㎡ (31.2%)

ㅇ 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

ㅇ 3공구 사업준공 추진

ㅇ 「도시철도 8호선 문정역 연결통로 및 부대시설 이/신설공사」 준공 및 개통

ㅇ 「문정컬쳐밸리 활성화 실현방안 기본계획 수립용역」 시행

5 개포(구룡마을) 도시개발사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울시 강남구 개포동 567-1번지 일원

ㅇ 개발면적 : 266,502㎡

ㅇ 주택건설 : 2,838세대(분양 1,731세대, 임대 1,107세대)

ㅇ 사업기간 : 2016.12. ~ 2025.12.

토지이용 계획

ㅇ 주택용지 : 119,280㎡(44.8%)

ㅇ 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

ㅇ 개발계획 변경 검토

- 실시계획 인가조건 이행방안 검토 및 관계기관 협의

ㅇ 보상

- 보상계획 공고, 보상협의회 개최, 감정평가 및 보상협의 등

6 내곡 공공주택사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서초구 내곡동, 신원동, 원지동, 염곡동 일원

ㅇ 개발면적 : 811,616.1㎡

ㅇ 주택건설 : 4,630세대

(단독 22호, 분양 2,470호, 임대 2,051, 도시형생활주택 87)

ㅇ 사업기간 : 2009.12. ~ 2025.12.

토지이용 계획

ㅇ 주택용지 : 254,830㎡(31.4%)

ㅇ 공공용지 : 556,786.1㎡(68.6%)

- 도로 90,540㎡(11.2%), 공원녹지 218,679.1㎡(26.9%), 교육시설 24,355㎡(3.0%), 훼손지복구용지 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

ㅇ 지구계획 변경

- 2023.06. : 지구계획 변경 검토 및 관련기관 협의
- 2023.12. : 지구계획 변경 승인 신청(관련기관 협의 완료 시)

7 세곡2 공공주택사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 강남구 수서동, 율현동, 자곡동 일원

ㅇ 개발면적 : 770,494.9㎡

ㅇ 주택건설 : 4,331세대

(공동주택 4,108세대, 도시형생활주택 87세대, 단독주택 136대)

ㅇ 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	-	

2023년 추진계획

ㅇ 강남구 매입 도서관용지 지구계획 변경 등

8 항동 공공주택사업

사업개요

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

토지이용 계획

- ㅇ 주택용지 : 251,054.8㎡(37.8%)
- ㅇ 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 1단지 419호(민간) 5단지 634호(민간) 6단지 337호(민간) 7단지 345호(민간) 단독 29호(민간)
분 양	1,316	-	-	783	348	185	
국민임대	1,181	248	242	691	-	-	
영구임대	-	-	-	-	-	-	
행복주택	871	871	-	-	-	-	

2023년 추진계획

- ㅇ 지구계획변경(13차) 승인
- ㅇ 2공구 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	9,225	3,651	2,314	3,028	232	
분 양	2,916	-	1,378	1,538	-	
장기전세	1,722	-	-	1,490	232	
행복주택	1,514	1,514	-	-	-	
국민임대	3,073	2,137	936	-	-	

2023년 추진계획

- 지구계획 변경(생활대책자 민원을 고려한 상업시설용지 허용용도 변경 등)
- 고덕강일 3단지 사전예약('23.02.27.~'23.03.06.)(`22.12.30. 공고)
- 고덕강일 5단지(힐스테이트 리슈빌 강일) 809세대 입주

10 서초 성뒤마을 공공주택사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울특별시 서초구 방배동 565-2

ㅇ 개발면적 : 133,004㎡

ㅇ 주택건설 : 821세대

(공공분양 211, 행복주택 310, 민간분양 300)

ㅇ 사업기간 : 2017.09. ~ 2027.12.

토지이용 계획(안)

ㅇ 주택용지 : 54,239㎡(40.8%)

ㅇ 공공용지 : 64,863㎡(48.7%)

ㅇ 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

ㅇ 단지조성

- 종 상향 및 층수 완화 등을 위한 지구계획 변경 추진
- 단지조성공사 실시설계 추진

ㅇ 보상

- 수용재결금 지급 · 공탁, 자진이주 독려

11 성동구치소 이적지 일대 개발사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울특별시 송파구 가락동 162번지

ㅇ 개발면적 : 78,758.2㎡

ㅇ 주택건설 : 1,150세대

ㅇ 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	7,8707.7	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	
공 공 분 양	1,050	450	600	
통합공공임대	100	100	-	

※ 주택건설사업계획 승인 과정에서 세대수가 일부 변경될 수 있음

2023년 추진계획

ㅇ 개발계획 및 기반시설 조성

- 신규사업 행정절차(이사회, 시의회 의결) 이행 및 기반시설(도로) 조성공사 착공

ㅇ 주택건설

- 신혼희망타운1,2 및 공동주택용지 설계,시공 입찰방식 결정 및 입찰공고

12 강동 일반산업단지(엔지니어링복합단지)조성 사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울시 강동구 상일동 404번지 일원

ㅇ 개발면적 : 78,136㎡

ㅇ 사업기간 : 2020.11. ~ 2023.12.

토지이용 계획(안)

구분	계	산업시설용지	복합시설용지	지원시설용지	공공시설용지				기타(변전소)
					소계	도로	공원녹지	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
	소로1-441	10	268
	소로 1-440	8~10	263

※ 서울시 구간 : 산업단지계획에 포함되어 기 결정완료

2023년 추진계획

ㅇ 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 착공

ㅇ 보상

- 이의재결 및 소송

13 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구

사업개요

- ㅇ 위　　치 : 서울시 중랑구 신내동 122-3일원
- ㅇ 개발면적 : 75,339.2㎡
- ㅇ 주택건설 : 990세대(주택사업계획 변경 검토 중)
- ㅇ 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	• 입체적범위 결정 -도로/광장 : 18,417㎡ (북부간선도로 6,498㎡, 광장 3,224㎡ 북부간선도로 및 광장 중복 8,695㎡) -공원 : 25,124㎡
복합지원 시설용지	복합용지	8,991.0	11.9	
기반시설 용지	소계	14,665.2	19.5	
	도로	4,636.2	6.1	• 중복결정 : 광장 1,301㎡ ※ 지구 내 도로면적(중복결정 포함) : 22,608.2㎡
	광장	1,715.0	2.3	※ 지구 내 광장면적(중복결정 포함) : 16,932㎡
	공원	7,444.0	9.9	• 중복결정 -주차장 : 762㎡(지구면적의 1.0%) (북부간선도로 1,636㎡, 광장 854㎡ 북부간선도로 및 광장 중복 1,143㎡) ※지구 내 공원면적(중복·입체적결정 포함) : 32,568㎡(지구면적의 43.2%)
	공공공지	802.0	1.1	
	오수중계펌프장	68.0	0.1	

2023년 추진계획

- ㅇ 개발계획
  - 지구계획 변경 검토
  - 주택건설사업계획 변경 검토

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

Ⅴ. 행정사무감사 처리결과 보고서

□ 총 괄

○ 수감결과 처리요구사항 등 ---------- 총 104 건

○ 조치내역

구 분		계	완 료	추진 중	검토 중	미반영
계	계	104	87	14	3	-
	시정· 처리요구사항	33	23	9	1	-
	건 의 사 항	19	15	2	2	-
	기타(자료제출 등)	52	49	3	-	-

시정 · 처리 요구사항

<table>
<tr><th>시정 및 처리 요구사항</th><th>조치결과 및 향후추진계획</th></tr>
<tr><td>○ 최근 10년간 SH공사 승강기 교체사업과 관련하여 일부 4~5개 업체에 낙찰이 이루어져 왔음. 특정업체에 일감 몰아주기 의혹이 제기될 수 있는 만큼, 정확한 사실관계 확인과 일부 업체에 낙찰이 집중된 사유 등을 파악하고, 다른 여러 중소업체들도 낙찰 받을 수 있는 기회를 확대할 수 있는 방안을 강구할 것
(시설운영처)</td><td>□ 추진상황 : 추진완료
□ 추진내용
○ 최근 10년간 승강기 교체사업 낙찰자 현황 조사 및 검토결과
- 낙찰자 현황 : 13개 업체(총 24개 입찰건)
<table><tr><td>낙찰회수(누적)</td><td>1회</td><td>2회</td><td>3회</td><td>4회</td></tr><tr><td>업체수</td><td>7</td><td>2</td><td>3</td><td>1</td></tr></table>- 검토결과 : 승강기 교체사업은 중소기업을 대상으로 제한공개 경쟁입찰 방식에 따라 낙찰자를 선정하므로, 일감 몰아주기 등의 입찰개입은 불가능함.
□ 향후계획
○ 다수의 중소업체가 낙찰될 수 있는 방안을 적극 검토하겠음.</td></tr>
<tr><td>○ 서울시 감사결과 태양광시설 보급사업과 관련한 전반적인 사업부실이 확인되고 있으며, 전기료 절감 자료도 SH공사에서 제출한 자료와 의원이 실제로 조사한 결과가 다름. 설치 후 5년도 되지 않아 316세대에서 철거되었는데, 기설치된 태양광 설비에 대한 관리방안을 마련하고, 태양광시설 설치업체에 대한 경찰 수사결과에 따라 엄중한 조치를 강구할 것.
(기전사업처)</td><td>□ 추진상황 : 추진완료
□ 추진내용
○ 전반적인 관리(하자)에 대해서는 서울시(서울에너지공사)에서 시행중이며, 기상악화에 따른 안전사고 예방을 위해 관리사무소 안내방송 및 설치 세대 자체점검을 주기적으로 시행
○ SH공사에서 설치한 태양광 미니발전소의 고객 요청에 의한 철거 건수는 '19년 ~ '22년까지 총 127건이며, 서울시(서울에너지공사)에서 태양광 미니발전소 하자보수 등 관리 및 태양광시설 설치업체에 대한 경찰 수사결과에 따른 조치 진행 중</td></tr>
</table>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 일부 센터의 시설보수 예산 초과 집행액이 과도하며 초과집행이 반복되고 있음. 2023년 예산 편성시 초과 집행이 발생하지 않도록 시정할 것 **(시설운영처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 2023년 예산 작성 및 예산 확정(2023.01.) □ **향후계획** ○ 2023년 예산 센터 통보 및 예산 초과 집행 방지를 위한 교육실시 ○ 분기별 센터 예산 지출계획서 작성 및 월별 예산관리 실시 ○ 단가보수 설계변경 시 예산초과 여부 확인 및 수선유지비 관리시스템 구축
○ 매입임대주택에서 하자가 발생할 경우 하자보수 비용을 모두 SH 공사가 부담하고 있는데, 하자를 다수 발생 시킨 업체에 대해서는 입찰을 제한하는 등 이와 같은 사례가 반복되지 않도록 대책을 마련할 것. **(주거환경개선처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 주요하자가 발생한 부실주택의 매도인(건축주) 및 시공자에 대한 사업참여제한 방안 마련 중 ○ 진행현황 - 사업참여제한 방안(대상, 기간, 적정성 등)에 대한 법률자문 : '23.01 - 매입주택 하자 DATA('18~'22년) 집계 및 분석 : '23.01 □ **향후계획** ○ 사업참여 제한 방안 수립 - 2023년도 1차 매입공고 분부터 참여제한 적용예정
○ 공사에서 공급하는 지원주택을 보면 발달장애인 등을 고려한 편의시설이 있어야 하는데 없는 것들이 많음. 편의시설 설치시 공급자 중심이 아닌 장애유형을 고려한 수요자 중심의 공급으로 전환될 수 있도록 노력할 것 **(주거복지처)**	□ **추진상황 : 검토 중** □ **추진내용** ○ 지원주택 개요 - 개념 : 「서울특별시 지원주택 공급 및 운영에 관한 조례」 및 「공공주택특별법」 등의 적용을 받는 매입 임대주택에 주거유지 지원서비스가 함께 공급되는 임대주택 - 편의시설 : 고령자, 장애인의 경우 주거약자법에 의한 주거약자용 주택의 편의시설설치기준을 적용한 편의시설 설치(유니버설디자인 적용) 하여 입주민의 편의를 도모

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
	○ 문제점 - 입주자는 소득 및 자산기준, 주거취약성, 지원서비스 필요성 심사 등을 통해 선정하므로, 입주대상의 장애유형별 편의시설 사전 반영 및 설치는 현실적으로 어려움 ※ 장애인 지원주택의 편의시설 설치공사는 10개월~12개월 소요 □ **향후계획** ○ (시설개선) 장애인 지원주택은 기존 편의시설 설치 이외의 항목에 대해서 수요조사 실시하여 예산 범위 내에서 적극 반영될 수 있도록 검토 ○ (제도개선) 지원주택을 별도 공급 유형으로 법제화하여 편의시설 설치 등의 예산이 반영될 수 있도록 제도개선 검토 ※ 현재 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」 일부개정법(안) 국토교통위원회 상정(계류 중)
○ 임대주택 보유세와 관련하여 서울시 및 정부 관계부처와 협의하여 보유세 감면에 대해 적극 대응 및 검토를 요청할 것 **(경영지원처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 보유세 면제 제도개선 건의안 도출 및 정부 소관부처 건의 ○ 보유세 면제 추진현황 - 2022.04.04. : 대통령직인수위원회 건의사항 제출 - 2022.07.13. : 기획재정부·행정안전부 방문 건의 - 2022.07.22. : 서울시-국민의힘 당정협의회 건의사항 제출 - 2022.09.05. : 유경준 국회의원(국민의힘) 지방세특례제한법 일부개정법률안 발의 - 2022.09.19. : 국회 방문 건의 - 2022.12.23. : 서울시 출입기자 SH 초청 기자설명회 개최 - 2023.01.05. : 기획재정부 주관회의 개최 (기획재정부, 서울시, SH, LH 등 참석) 〔기획재정부 주요 답변내용〕 ▸현 정부는 정책적으로 종부세 감면 시행 중 ▸종부세 감면 시행한 결과, 현실을 따라가지 못하는 부분이 있다면 (공공주택사업자 세부담이 여전하다면) 계속 다시 검토하겠음.

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
	□ **향후계획** ○ 공공임대 보유세 면제 지속 건의 - 정부 소관부처, 국회 등 법령개정 등 건의사항 제출 및 지속 협의 ○ 다양한 방식으로 법령개정 필요성 공론화 - 공공임대주택 보유세 면제 공개 토론회·세미나 등 개최
○ 맞춤형 공동체 주택(자치구 수요자 맞춤형 주택)의 경우 주택의 유형이 너무 다양하며, 비합리적인 유형도 존재함. 임대주택 입주와 관련하여 자치구에만 맡기지 말고 공사에서도 입주자격을 철저히 확인하여 전반적인 제도 운영 사항에 대한 점검을 실시하여 조치할 것 **(주택공급처)**	□ **추진상황 : 추진 중** □ **추진내용** ○ 자치구 수요자맞춤형 주택 공급유형의 재검토 ○ 해당 주택 당첨자의 적격성 검토 □ **향후계획** ○ 해당 주택 공급유형의 재검토 요청(2023.01.) - 각 자치구에 수요자맞춤형 주택 공급유형의 단순화 검토 요청 ○ 자치구의 당첨자 선정에 대한 적합성 검토 - 각 자치구에 당첨자 명단 통보시 당첨자의 신청서류를 첨부하도록 하여 선정된 자의 적격여부에 대해 검토
○ 매입임대주택의 목표 대비 실적이 저조한 사유가 매입임대주택 사업방식 또는 운영방식 중 어느 곳에 문제가 있는지 명확히 구분하여 파악하고, 매입임대주택 공급 활성화 방안 마련과 함께 소규모 건설업체들과의 상생 방안도 강구할 것 **(주거환경개선처)**	□ **추진상황 : 추진 중** □ **추진내용** ○ 실적저조 사유 - 서울시 내 토지가격의 지속적인 상승, 원자재 가격 인상 - 반지하주택 매입 방식으로 사업 전환 ○ 매입사업 추진방향 - 매입임대주택 사업 방식 다양화(2022.12.) : 기존 신축 매입약정방식의 주택 매입 방식에서 반지하 기존주택 매입, 반지하 철거후 신축약정 방식 신설 - 매입 우대 조건 추가(2022.12.) : 매입우대 사항에 ①침수이력 ② 세대수(20세대 이상) ③ 입지편의성 ④ 주차계획 조건 추가

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
	□ **향후계획** ○ 외부 기관(HUG) 협약을 통한 사업비 지원(2023년 상반기) - 매입임대주택 사업자에 대한 대출 상품 지원 및 안내 ○ 연간 공고 일정 조정 검토(2023년 중) - 사업 방식 별 공고 횟수 추가, 목표물량 조정 등 검토
○ 김헌동 사장 취임 이후 반값 아파트와 분양원가 공개에 대한 홍보만 치중할 뿐 정작 임대주택 공급 실적은 매우 저조함. 지금이라도 저렴한 임대료로 장기간 거주 가능한 공공주택을 어떻게 공급할 것인지 계획을 수립하여 추진할 것 **(사업기획실)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 서울혁신파크 부지 조성 계획 발표(서울시) - 일자 : '22.12.19 언론보도 - 내용 : 일자리 창출공간, 미래형 주거단지, 상업·문화 복합공간 조성 - 시행 : SH공사 참여 및 일부시설 민관협력 개발방식 추진 ○ GIS기반 신규사업 가용지 활용시스템 구축(SH공사) - 일자 : '22.12.16 - 내용 : 서울시 내 개발 가능토지조사를 통한 토지 데이터 베이스 구축 및 이를 활용한 공사 주도 사업계획 수립 후 서울시 등에 제안을 통한 신규사업 후보지 지속 발굴 - 대상지 : 대규모 이전적지, 복합개발 가능 국·공유지, 저이용·미개발 토지 등 ○ '청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획 발표 (국토부) - 일자 : '22.10.26 - 내용 : 나눔형 25만호(서울도심 토지임대부 등 방식 공급) - SH공사 물량 : 20개소 9,564호 □ **향후계획** ○ '23년 1분기. : SH 공공주택(건설형) 공급계획 수립 ○ '23년. : 신규사업 후보지 지속 발굴
○ 주거취약계층을 중심으로 지원되어야 할 임대주택사업 예산이 상대적으로 자산과 소득수준이 높은 계층에 더 많이 투입되고 있음. 주거 안정이 필요한 대상에게 더 많은 지원을 할 수 있도록	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 행정안전부 지방공기업 예산편성기준 및 서울시 지방공기업 예산편성기준에 따라 공사 사업계획을 토대로 2023년 예산편성 완료 ○ 주거취약계층 임대주택 수선유지비 등 임대사업원가 (임대직접비) 458억원 증액 편성

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
예산편성 과정에서부터 철저히 살펴 조치할 것. **(기획조정실)**	○ 임대사업원가 외 주거취약계층 지원 및 주거복지사업 추진을 위한 경비 증액 편성 - 경로당, 영구임대 등 주거취약계층 관리비 지원 관련 일반보전금 증액 - 주거취약계층 지원 사업 관련 간담회, 물품지원 행사실비 보상금 증액 - 촘촘한 주거복지 실현을 위한 주거안심종합센터 확대에 따른 임차비용 및 주거취약계층 희망돌보미 사업비, 입주자모집공고 등 관련 예산 증액 **□ 향후계획** ○ 공사 사업계획 및 주거취약계층 지원업무 실무부서의 사업 추진 현황을 고려하여, ○ 필요 시, 추가경정 예산편성, 예산조정 및 전용 등 적극적 예산운용을 통해 주거안정이 필요한 대상에게 예산집행이 가능하도록 계속 지원
○ 사옥 이전 추진에 노조가 반대하는 만큼 본사를 중심으로 절반만 이전하는 방안도 검토가 필요하며, 한편 사옥 신축시 층수와 관련한 인근 지역의 일조권, 조망권 침해 여부도 검토가 필요함. 이에 대한 인근 지역주민의 의견 수렴을 실시할 것 **(경영지원처)**	**□ 추진상황 : 추진 중** **□ 추진내용** ○ 신내부지 고밀복합개발을 위한 기본구상 및 사업화전략 수립 용역 시행 중 - 기본구상 시 인근지역의 일조권, 조망권에 대한 검토 진행 ○ 사옥이전 관련 신내동 주민대표 면담 실시(2022.12.13.) **□ 향후계획** ○ 용역을 통한 일조권, 조망권을 침해하지 않는 최적 방안 마련
○ SH공사 사옥이전에 대해 서울시 및 중랑구와 지속적으로 협의하여 조속히 추진할 것	**□ 추진상황 : 추진완료** **□ 추진내용** ○ 신내부지 고밀복합개발사업 실무협의회 구성 및 운영

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
(경영지원처)	- 사업의 성공적인 추진을 위해 서울시 · 중랑구 · SH공사 협력체계 구축(2022.10.27.) - 제1차 실무협의회 개최(2022.11.29.)하여 기관별 의견 공유 □ **향후계획** ○ 실무협의회를 통한 기관별 의견 공유로 지속적인 협의 추진
○ 반지하 주택 매입시 서울시 주택정책실과 서로 이견이 없도록 하고, 불필요한 인접지까지 매입하지 않도록 이에 대해 검토하기 바람. 또한 매입임대주택을 반대하는 자치구도 있을 수 있으므로, 향후 자치구와 적극 협력하여 추진하고 반지하 주택을 매입한 후 활용방안을 마련할 것. (주거환경개선처)	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 매입공고 시 서울시 요청사항 반영('22~'23) - 2022년 제1차 반지하주택 매입공고 수정('22.11.04) - 2022년 제2차 반지하주택 매입공고 수정('22.12.15) - 반지하주택 매입 2차 공고 수정 요청(주택정책과-6909. '22.12.12) ○ 매입공고 진행 시 자치구 사전 협의('22~'23) □ **향후계획** ○ 공고 시행 전/후 서울시 등과 사전 협의를 통한 의견 수렴 및 반영 ○ 기존 매입 자제 요청 자치구에 반지하주택 매입사업 적극 협조 요청 ○ 반지하주택 매입 후 ① 자치구 연계 커뮤니티 시설 활용 ② 안전전검 및 철거 후 신축 등 다각적으로 활용 추진
○ 일부 설계사무소가 매입임대주택을 101건이나 설계했고, 브로커처럼 활동한 정황이 확인되는바, 특정 업체가 매입임대주택의 설계를 상당수 시행하게 된 계기와 SH공사 퇴직자와의 관련성 등은 없는지 점검을 실시할 것 (주거환경개선처)	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 점검결과 - 매도신청자의 설계사무소 선정 등에 관여한 사실은 없으나, - 사업자가 편의상 동일 설계사무소와 지속적으로 동업하는 과정에서 일부 설계사무소에 대한 편중 가능성 존재 ○ 개선사항 - 매입공고 시 동일 설계사무소의 참여 횟수를 공고별 3건으로 제한(2022.12.)

<table>
<tr><th>시정 및 처리 요구사항</th><th>조치결과 및 향후추진계획</th></tr>
<tr><td></td><td>□ 향후계획
○ 매도신청자 대상 공사 전·현직자 참여 여부 조사 및 설계사무소와 관련성 검토 예정(2023년 중)</td></tr>
<tr><td>○ 매입임대주택의 공실분 재공급 시 관리가 되지 않은 채로 주택 공개가 이루어지는 사례가 있음. 선공개 후 수선이 아니라 선수선 후 공개하여 매입임대주택에 대한 이미지 제고시킬 것
(시설운영처)</td><td>□ 추진상황 : 추진완료
□ 추진내용
○ 도배 및 장판교체공사 절차개선 완료(2021.04)
<table>
<tr><th>구분</th><th>당 초</th><th>변 경</th></tr>
<tr><td>교체 기준</td><td>매입임대주택 공급 시 당첨자 도배지·장판지 선택</td><td>매입임대주택 공급 시 당첨자 도배지·장판지 선택절차 생략</td></tr>
</table>
- 당초 매입임대주택 당첨자의 도배지·장판지 선택에 따라 도배·장판 공사 지연 발생
- 당첨자 도배지·장판지 선택절차를 생략하여 임대주택 사전공개 전 시설보수공사 시행될 수 있도록 기준개정 완료(공간주거복지본부장 방침 제31호)</td></tr>
<tr><td>○ 블라인드(어플)를 통해 성비위 사건발생을 인지했음에도 피해자가 회사에 신고하지 않은 사례가 있었음. 성비위에 대한 경각심을 높이고 피해자의 철저한 보호, 가해자에 대한 엄격한 인사조치 및 교육을 통해 성비위 사건이 재발하지 않도록 조치할 것
(인사혁신처)</td><td>□ 추진상황 : 추진완료
□ 추진내용
○ 성비위 발생 사실 인지 즉시 가해자와 피해자를 분리하고, 조사 결과 성비위로 인정될 경우 가해자를 직위해제 한 후 징계절차를 진행
○ 성희롱 성폭력 예방교육 지속 실시
- 전직원 대상 성희롱 성폭력 예방교육 연2회 실시
- 찾아가는 맞춤형 성희롱 성폭력 예방교육 실시
□ 향후계획
○ 지속적인 성인지 감수성 교육과 전직원 대상 성희롱 성폭력 처리 매뉴얼 홍보로 성비위 사건 재발 방지 계획</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>시정 및 처리 요구사항</th><th>조치결과 및 향후추진계획</th></tr>
<tr><td>○ 임대주택 공동이용시설 920개 중 84개가 미개소된 상태로 방치되고 있으므로 이에 대한 개선방안을 마련할 것
(주거복지처)</td><td>□ 추진상황 : 추진 중
□ 추진내용
○ 2023년 1/4분기 임대주택 공동이용시설 미개소 현황 파악 및 임대주택 공동이용시설 유휴공간 활용방안 용역 발주
○ 2023년 2/4분기 임대주택 공동이용시설 유휴공간 활용방안 용역 시행
○ 2023년 3/4분기 임대주택 유휴공간 활용방안 용역결과에 따른 개선방안 수립
□ 향후계획
○ 임대주택 공동이용시설 미활용 공간을 지역적 특성이 반영된 공간 분류 및 주민활용 방안에 따른 공간 유형화 추진으로 공동체 활성화 도모</td></tr>
<tr><td>○ 서울역 일대 앵커시설 매입 예산액은 150억원에 달하나 미이용 방치되고 있는 시설이 많은 것으로 확인됨. 이는 SH공사가 도시재생과 관련한 역할을 다하지 못하고 있는 증거로서, 도시재생 앵커 시설의 총괄관리자로서의 의무를 이행하도록 노력할 것
(도시정비사업처)</td><td>□ 추진상황 : 추진완료
□ 추진내용
○ 서울시에서 “서울역 일대 앵커시설(8개소)”의 시설 운영(직영 또는 민간위탁)과 유지관리를 수행하고 있고, 공가시설의 활용주체를 모집 중
□ 향후계획
○ 공사는 앵커시설 부지매입 및 시공 대행자로서 사업이 원활하게 추진될 수 있도록 서울시에 지속 협조</td></tr>
<tr><td>○ 기존 임대아파트 단지에 전기자동차 충전소 설치에 대한 다양한 설치 반대사유가 존재하므로, 이에 대한 대책을 마련하고 임대주택 내 전기차 현황을 정확하게 파악할 것.
(시설운영처)</td><td>□ 추진상황 : 추진 중
□ 추진내용
○ SH공사가 소유 및 관리중인 임대아파트의 전기자동차 충전설비 설치 현황
<table>
<tr><th rowspan="3">단지유형</th><th colspan="5">충전설비 설치 현황</th><th rowspan="3">비고</th></tr>
<tr><th rowspan="2">합계</th><th colspan="3">총주차면수 대비 설치율</th><th rowspan="2">미설치 단지</th></tr>
<tr><th>소계</th><th>2%이상</th><th>2%미만</th></tr>
<tr><td>임대전용</td><td>207</td><td>107</td><td>57</td><td>50</td><td>100</td><td></td></tr>
<tr><td>임대분양혼합</td><td>358</td><td>339</td><td>172</td><td>167</td><td>19</td><td></td></tr>
<tr><td>합 계</td><td>565</td><td>446</td><td>229</td><td>217</td><td>119</td><td></td></tr>
</table></td></tr>
</table>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
	○ 충전설비 설치시 문제점 - 의무설치 관련 개정 법령 미숙지에 따른 협조 부족 - 전용충전구역 지정에 의한 주차난 가중으로 충전기 설치 반대 - 충전사업자와 입주민간 충전기 유형 및 설치 위치 관련 이견 발생 **□ 향후계획** ○ 임대전용단지중 미설치 단지를 우선으로 설치 추진. ○ 원활한 충전설비 설치를 위하여 주거안심센타를 대상으로 관련 법령 및 지침 등 교육 시행 ○ 문제 발생시 입주민과 충전기 유형 및 설치 시기 조정 등을 통하여 효율 적인 설치 유도. ○ 단지별 입주민 차량 조사시 전기차 보유 현황을 별도로 관리 토록 하고, 보유량 분석을 통한 추가 설치 지원 추진.
○ 2020년부터 임대주택 임대료 및 관리비 체납자가 지속 증가하고 있는데, 공사 자체적으로 체납자 대응 절차가 정해져 있으나, 주거복지 차원에서의 추가적인 대책도 강구하기 바람. 특히 봉천동 탈북모자 사망사건에 이어 신정양천 북한이탈주민 고독사 사건이 발생하는 등 유사 사고가 지속되고 있으므로, 관계 중앙부처 등 관련기관과의 유기적인 관리시스템 구축과 임대료 등 체납가구에 대한 종합적인 점검시스템 마련과 주거복지대책을 마련해주기 바람 **(주거복지처)**	**□ 추진상황 : 추진완료** **□ 추진내용** ○ 복지 사각지대에 놓인 위기가구 발굴 · 지원을 통한 선제적인 복지서비스 지원을 위하여, 3개월 이상 체납가구 정보를 행정정보 공동이용센터를 통해 보건복지부에 제공 ○ SH공사 임대주택 장기체납 세대에 대하여 주거지원 상담 제공 및 분야별 복지자원 연계실시 ○ 임대주택 입주민 유관기관과의 협력을 통한 다양한 주거복지 서비스 제공사업 추진 - 주거위기가구 주거상담 사업 (2022년 2,972건 실시) : 공사 임대주택 입주민 중 3개월 이상 임대료 체납 세대를 대상으로 제공하는 주거상담 및 분야별(주거,금융,일자리, 보건·복지 등) 자원 연계 서비스 제공 - 희망돌보미 일자리 지원 사업 (2022년 203명 채용) : 임대료 체납 등 경제적으로 어려운 입주민들에게 돌봄 서비스 관련 일자리를 제공하여 근로소득 지급을 통한 경제적 문제 해결 지원 - 주거급여 직접수납(2022년 40,712건 수령) : 주거급여 직접수납을 통해 납부 편의성을 제고하고, 체납을

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
	미연에 방지하여 입주민의 주거안정에 기여 - 자살·고독사 예방 사업(2022년 847명 교육 실시) : 자살예방 홍보활동 및 입주민 대상 지원 행사 개최(명절 반찬, 방한용품), 유관기관과의 협력 활동 - 찾아가는 마음건강 서비스(2022년 55명 상담) : 임대주택 입주민 중 정신적인 문제로 어려움을 겪는 세대를 대상으로 제공하는 1:1 심리상담 서비스 제공 □ **향후계획** ○ 보건복지부에 복지사각지대 발굴자료 지속 제공 ○ 취약계층 발굴을 위한 대상자 확대 노력 - 서비스 대상자 발굴 확대를 위한 주거복지사업 지속 및 확대 ○ 서울시 맞춤형 주거복지 정책 수립 및 주거복지 서비스 연계를 위한 주거급여 조사권 지방공기업으로의 이양을 위한 제도개선 건의 - 서울시 및 국토교통부에 주거급여 제도개선 건의 추진 중
○ 동자동 쪽방촌 같은 곳에서는 보증금 없이 월세를 선납하여 거주하는 경우도 있으므로, 임대주택의 임대료 납부 유형을 보증금과 월세로 단순화하지 말고 수요자 중심으로 다양화하는 방안도 마련할 것 **(주택공급처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 임대주택의 임대보증금 및 임대료는 공공주택특별법 등 관련 법령과 국토교통부 고시 「국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료」(임대유형별 상이) 등에 의하여 운영 ○ 임대보증금 및 임대료의 60%까지 상호전환 가능하게 하여, 입주자의 의사에 따라 탄력적으로 운영
○ 역세권청년주택 당첨자 명단 유출과 같은 동일한 사항이 재발하지 않도록 주기적으로 점검할 것 **(경영지원처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 홈페이지 프로그램 수정을 통한 자료관리 시스템 접근 불가 설정 ○ 웹방화벽 보안 강화를 통한 홈페이지 자료관리 시스템 접근 불가 설정 □ **향후계획** ○ 홈페이지 프로그램 수정 시 취약점 점검을 통한 사전 대응 ○ 홈페이지 프로그램 변경 또는 신규 구축 시 보안장비(웹방화벽) 시스템 접근 불가 설정

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 가든파이브 툴동 신임 대표이사 선출시 SH공사 출신 직원을 선임하는 것이 타당한지 여부와 함께 관리단 운영에 대한 점검을 실시할 것 **(판매처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 관리법인 대표이사 선정기준 - 각 관리법인 관리규약에 따라 상가소유자 (구분소유자) 들의 대표들로 구성된 관리위원회에서 선정 - 공개채용을 통해 점수 또는 표를 가장 많이 받은 사장지원자가 선정 ○ 공사출신 대표이사 선정사유 - 가든파이브 오픈(2009년 ~ 2015년)시 미분양 상가 대량 발생으로 공사출신 사장을 선호 - 최근 공사 지분 감소와 상가 활성화로 민간영역의 집합건물 관리 경험이 있는 전문가를 선호 ※ 툴동 대표이사는 외부전문가로 선정(2022년 12월) □ **향후계획** ○ 관리위원회를 적극적인 감시, 감독 역할을 통해 불공정 사례발생 방지
○ 하자관련 콜센터 상담 인원이 11명으로 임대주택 규모에 비해 인력이 부족한 것으로 보이므로 상담이 원활하게 진행될 수 있도록 인력보충을 검토할 것. 또한 하자관리 시스템과 관련하여 동별 전담 관리자를 지정하여 시범적용 하고 있는 사항을 일부 단지 관리사무소는 모르고 있는 상황으로 확인되는바, 각 임대주택 단지에 안내를 실시할 것. **(시설운영처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 시설민원 콜센터 운용 - 시설민원의 신속하고 원활한 접수 및 처리를 위하여 전문인력 및 용역업체를 선정하여 위탁 운영 중('19.08 개소) ▸ 운영 인력 현황 : 15명 (관리자 4명, 상담원 11명) - 시설민원 접수채널을 콜센터로 일원화하여 입주민 혼선 방지 및 업무효율성 향상 ▸ 관할 지역센터로 들어오는 시설민원 전화를 콜센터로 착신 전환 ▸ 기존 : 콜센터 민원접수(전용부), 관리사무소 민원접수(공용부, 하자소송단지) 변경 : 콜센터 민원접수(전용부, 공용부, 하자소송단지) - 긴급 민원에 대한 24시 응대를 통한 신속한 보수처리 제공 ▸업무시간 : 상담사 즉시 응대 ▸업무 외 시간 : 전화 및 카카오톡 상담요청 시, 각 센터 당직실 즉각 연결

<table>
<tr><th>시정 및 처리 요구사항</th><th>조치결과 및 향후추진계획</th></tr>
<tr><td></td><td>
- 상담원 1인당 일평균 업무량은 통화건수 31건, 통화시간 1시간 44분으로 인원배치 및 업무량은 적정
※ 3개월간(2022년 8월~10월) 1인당 통화건수 및 시간 검토
○ 동별 전담관리자 시범도입 시행
- 대상단지 : 위례포레샤인 15단지, 17단지 입주대비 3단계(입주일-30일전) 점검 시
- 시범 도입 현황
<table>
<tr><th>구 분</th><th>위례포레샤인 15단지</th><th>위례포레샤인 17단지</th></tr>
<tr><td>운영기간</td><td>21.07.05 ~ 21.10.02
(90일)</td><td>21.07.05 ~ 21.09.30
(81일)</td></tr>
</table>
〔동별 전담매니저란?〕
- 목적 : 입주자 사전점검결과에 대한 시공사의 조치결과 확인
- 운영시기 : 입주자 사전점검 후 입주지정기간 까지 (現 관리사무소장 배치 전)
- 운영방법 : 종합입주관리 용역사의 동별 전담관리자가 담당 동을 집중 점검
※ 입주자 사전점검 결과에 대한 조치여부를 입주 전에 집중적으로 확인하기 위해 시행하는 제도
□ 향후계획
○ 향후 센터 추가 개소에 따라 업무량을 분석하여 인원 충원 검토 예정
○ 임대주택 단지 안내 실시 : 2023년 상반기
- 2023년 준공 예정인 임대단지에 동별 전담관리자 안내 및 홍보 실시
</td></tr>
<tr><td>○ 타 임대유형과 달리 장기전세주택은 임대료만 최대 5% 인상하는 것은 과도하고 불합리함. 인상폭을 1~2% 선으로 하향 조정하는 방안 등 서민 주거안정을 위해 일회성이 아닌 전반적인 제도 및 시스템 개선 등 장기전세</td><td>
□ 추진상황 : 추진완료
□ 추진내용
○ ‘공공주택임대료조정위원회’ 설치 및 운영(서울시)을 통해 합리적이고 객관적인 임대료 산정
- 설치근거 : 「서울시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례」
- 구성 : 시의원, 관련 학계 전문가 등
</td></tr>
</table>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
임대료 결정기준과 관련한 제도 개선을 마련할 것 **(주택공급처)**	□ **향후계획** ○ 2022.08.~2022.12. : 서울시 장기전세주택 입주자격 및 보증금체계 개선방안 연구과제 진행 중(서울연구원) - 연구목적 : 장기전세주택 자산기준의 형평성 개선 및 실수요자가 부담 가능한 보증금체계로의 개정 ○ 2023.01.~ : 서울시 유관 부서, 공사 관련 부서 및 실무자 연구과제 관련 검토 진행 중
○ 노후 공공임대 재정비와 관련하여, 임대단지는 별도의 안전진단을 받지 않아도 재건축을 추진할 수 있다고는 하나, 재건축 추진 관련한 세부 기준 등 관련 법이 없는 상태임. 향후 입법건의를 하여 조속히 재정비 기준 설정 및 마스터플랜을 마련하고, 재원조달 및 거주민 이주방안 등도 차질없이 준비할 수 있도록 할 것 **(공공주택정비처)**	□ **추진상황 : 추진 중** □ **추진내용** ○ 재정비사업관련 특별법을 신설하고자 용역 추진('22.12) - 재정비사업 범위 확대 - 토지이용 고도화를 위해 용적률 등 규제완화 범위 확대 - 사업비, 생활SOC운영비, 임대료 차액 등 국고지원 명문화 - 이주대책 수립을 위한 공공자산 활용범위 확대 □ **향후계획** ○ 특별법 제정 연구용역 완료 : 2023년 상반기
○ 분양원가 공개와 관련하여 LH공사가 아니더라도 수도권 내 공사나 타 기관들과 MOU를 체결하거나 협의체를 구성하는 등의 노력을 통해 분양원가 공개를 확산할 수 있도록 할 것 **(재무관리처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 분양원가 공개는 각 공사가 자체적으로 판단, 추진할 사항임 - 분양원가 공개는 각 공사의 경영여건에 따라 결정할 사항으로 법적 의무사항이 아니며, 타 공사의 업무에 직접 관여할 경우 경영권 침해 및 지방자치권 침해의 소지가 있음 ○ 타 공사가 분양원가를 공개할 경우 선도기업으로서 분양원가 공개 경험을 공유하는 등 적극 협조할 것임

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
	□ **향후계획** ○ 분양원가 공개에 대한 타 공사 의견 타진 - GH, IH등 주택분양을 수행한 지방공사의 원가공개 입장 확인 - 분양원가 공개 동참의사가 확인될 경우 MOU 또는 협의체 구성 등 가능한 방안을 협의할 예정임
○ 뇌물수수 사건에 대한 경찰의 불기소 처분 당시 공사 자체적으로 직위해제 등 조치를 취했어야 했다고 판단되며, 이 사건으로 인해 청렴도 평가결과가 낮아졌으므로, 이에 대한 대책을 검토하기 바람 **(인사혁신처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 수사결과 통보 후 즉시 관련자 직위해제 조치 - 2021.04.21. : 수사개시(서울지방경찰청) - 2021.10.29. : 서울중앙지방검찰청 송치 - 2021.11.01. : 수사결과 통보(→공사) - 2021.11.08. : 직위해제 조치 ○ 검찰의 기소여부 및 법원판결에 따라 후속조치 예정 □ **향후계획** ○ 청렴도 제고를 위해 뇌물수수, 성비위 등 중대 비위사실 발생 시 즉각적인 조치시행
○ 행정안전부 적정 부채비율 관리기준 200% 대비, 5년 후 공사 부채비율은 221%로 예상되는데, 향후 반지하 주택까지 매입할 계획이어서 서울시로부터의 재정지원은 필수적일 것으로 판단되는 바, 재무건전성 개선 대책을 마련하기 바람 **(재무관리처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 재무 건전성 개선 대책 추진 - 임대주택 감가상각 내용연수 변경 완료(2022.6.29.)하여 연 1천억원 이상 영업이익 증가 - 임대료 할증 주택 종부세 합산배제토록 종부세법 시행령 개정 건의 및 개정완료(2022.2.15.)하여 연 1천억원 과세위험 방지 ○ 서울시 협조 및 지원을 통한 제도 개선 추진 - 임대료 인상 : 공공주택 임대료 조정위원회 설치로 임대료 조정 체계 마련(2022.4.28.조례 개정) 및 임대료 조정위원회 개최(2023.1.6.)로 2023년 임대료 5% 인상 의결 - 매입임대 출자금 조속 지원 : 서울시 정산 변경 방침 수립 (2022.12.22.)으로 1차 정산분 정산기간 2년 단축, 297억원

<table>
<tr><th>시정 및 처리 요구사항</th><th>조치결과 및 향후추진계획</th></tr>
<tr><td></td><td>증액(당초 2026년까지 1,318억원 지원에서 2024년까지 1,615억원 지원으로 변경)

□ 향후계획
○ 재무 건전성 개선 대책 지속 추진
- 임대주택 보유세 감면 추진
- 한국채택국제회계 기준 도입으로 자산 공정가치 반영 및 정확한 회계 정보 제공
- 매입임대 국고지원 상향 : 매입단가 대비 지원율이 낮아 지원 단가 상향 지속 건의
○ 재정현안 수시 보고체계 구축
- 재정현안 경영진 수시 보고체계 마련하여 신속한 의사결정 지원
○ 서울시 미지급금 지원 지속 건의</td></tr>
<tr><td>○ 주거복지종합센터 관련하여, 16개는 민간용역으로 운영 중이며, 2024년부터는 모든 센터를 직영할 예정 인데, 민간업체 종사자들의 고용 불안 문제에 대한 대책을 강구할 것
(주거복지처)</td><td>□ 추진상황 : 추진 중

□ 추진내용
○ ’22.02.28. : 서울시 주거복지센터 및 청년월세지원센터 대행사무 위·수탁 계약 체결
- 서울시 전체 주거복지센터(중앙 및 지역별 주거복지센터 25개) 운영 수탁
- 사업기간 : ’22.04.01. ~ ’24.03.31.(2년간)
○ ’22.03.02. : 주거안심종합센터 서울시 지역별 주거복지 상담 및 지원사업 위탁 운영 입찰공고(16개 개별공고로 운영기관 모집)
○ 지역별 주거복지센터 16개소 제3자 위탁 운영
- 위탁기간 : ’22.04.01. ~ ’23.12.31.
- 기존 민간 위탁 지역별 주거복지센터 인력 91.25% 고용승계 (민간위탁관리위원회를 개최하여 공고문 및 계약서 등에 기존 인력의 근로조건 보호를 위한 조항 삽입)

<table>
<tr><th>SH공사 직영 9개소</th><th>민간 비영리법인 16개소
(제3자 위탁)</th></tr>
<tr><td>용산, 강동, 양천, 동대문, 중랑, 서초, 도봉, 성동, 중구</td><td>성북, 강북, 노원, 은평, 서대문, 금천, 영등포, 관악, 송파, 종로, 광진, 마포, 강서, 구로, 동작, 강남</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
	○ 주거상담소* 16개소 제3자 위탁 기간 만료 후('24년 ~) 운영 방안 서울시 협의 중 - 제3자 위탁 주거상담소 근로자의 고용 안정 및 전문성 활용, 주거복지 서비스 질 향상 등을 종합적으로 고려한 대책 마련 협의 중 * '지역별 주거복지센터' 명칭을 '주거상담소'로 변경('22.04.01.) □ **향후계획** ○ 서울시의 '24년 이후 주거상담소 운영 정책방향에 따라 제반사항을 검토하여 주거상담소 차질 없이 운영
○ 현재 반값아파트와 관련하여 제도개선을 추진 중인데, 공공의 예산이 투입된 주택에 대한 환매차익이 개인에게 돌아가면 로또청약이 될 수 밖에 없어, SH공사가 환매하는 것이 바람직하겠으나, 사인 간의 거래 허용범위에 대해서는 깊이있는 논의를 통한 합리적인 범위를 설정할 필요가 있음 **(사업기획실)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 주택법 일부개정 법률안 입법발의 (이종배 의원 대표발의) - (입법발의 시기) '22.12.28.(의안번호 19207) - (주요내용) 전매제한기한 이후 사인간 거래허용, 선납규정 신설 등 *(사유) 1) (주거사다리 역할 강화) 무주택 서민이 토지임대부 분양주택을 분양가상한제로 저렴하게 공급받아 주변 시세보다 낮은 토지임대료를 납부하며 거주하다 전매제한기간이 지나면 주거 상향을 위하여 원하는 거래를 할 수 있도록 개정 2) (과도한 시세차익 방지) 공공사업자는 주변 시세를 고려하여 적정 수준으로 토지임대료를 책정·운용할 수 있도록 하여 토지임대부 분양주택을 공급받은 자가 과도한 시세차익을 얻는 것을 제한 3) (수분양자 선택권 확대) 수분양자의 재정상황을 고려한 ①월임대료, ②보증금 전환, ③선납제도를 도입하여 수분양자의 편의 제공 □ **향후계획** ○ '23년 상반기. 개정 완료 목표 - 국토부 및 서울시와 협업
○ SH공사 정관의 사업범위에도 포함되어 있는 토지비축은 향후 SH공사가	□ **추진상황 : 추진 중** □ **추진내용**

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
새로운 사업을 해 나가는 하나의 방법이 될 수 있으므로, 부동산 하락기에 적극적인 토지비축을 할 수 있는 방안을 모색할 필요 있음. **(사업기획실)**	○ 공사 조례 개정*으로 공사 사업범위에 토지비축이 추가되었으나 근거법령 및 제도적 기반 부재로 사업 활성화에 한계 * 서울주택도시공사 설립·운영에 관한 조례 제21조 개정('17.3.23.) ○ 「공공토지의 비축에 관한 법률」에 따른 공공토지*비축은 중앙정부 주도로 LH만 수행 가능하며 지방공기업 참여 배제 *「토지보상법」 제4조에 따른 공익사업에 필요한 토지(공공개발용 토지), 토지시장 안정을 위한 수급조절용 토지, 국·공유재산 중 LH에 위탁한 토지 등 □ **향후계획** ○ SH 토지비축사업 참여를 위한 「공공토지비축법」 제도개선 추진 - 공공토지비축법 상 사업주체에 LH 외 지방공기업 추가 - 공공토지의 비축 범위 확대 (토지·건물 포함한 부동산 비축 등) ○ '23년 하반기. 법률 개정안 작성 및 관계기관 협의
○ 과거 국민임대주택을 장기전세주택으로 전환하여 공급한 적 있는데, 국민임대 자격 변동으로 인해 공가가 발생하는 장기전세를 다시 국민임대로 전환하고 있음. 임대주택 유형 전환 및 공급에 대한 법적 근거도 미약할 뿐만 아니라 장기전세주택의 공급 실적을 부풀리기 위한 편법 전환임. 서울시와 함께 이 사안을 재검토하여 선량한 주민이 피해를 보지 않도록 대책을 강구하여 제시할 것. **(주택공급처)**	□ **추진상황 : 추진 중** □ **추진내용** ○ 장기전세주택 최초 공급(2007년) - 법제화(2009년) 이전으로, 국민임대 사업승인분을 전세계약의 형태로 '장기전세'로 브랜드화하여 공급 - 자격기준 및 임대료 산정기준은 법령에 적합하게 국민임대 기준을 적용 ○ 국민임대 재전환(2016년) - 국민임대주택 입주자격에 금융자산을 포함한 '총자산' 기준 도입 - 보증금이 총자산 기준을 초과할 수 있어 불가피하게 국민임대로 재전환하여 공급 □ **향후계획** ○ 국민임대 총 자산 기준이 상향조정 됨에 따라, 국민임대로 재전환하지 않고 장기전세로 지속 공급 하는 방안 검토 중 (서울시와 협의하여 결정 예정)

건 의 사 항

건 의 사 항	조 치 결 과
○ 임대주택 승강기에 중국산 제품이 많이 사용되어 시설보수에 문제가 발생하고 있으므로 향후 중국산 제품 사용은 지양하여 승강기 사고를 예방할 필요 있음 **(시설운영처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 임대주택 승강기 교체 시 승강기 주요 부품은 한국승강기안전공단 등의 기관으로부터 인증을 득한 부품을 사용하고 있으나. 이 중 일부는 중국산 제품을 포함 - 2020년 교체사업 : 구동기 외 2개 제품 - 2021년 교체사업 : 중국산 제품 없음 □ **향후계획** ○ 품질 및 성능이 우수한 국산 제품이 선정되도록 승강기 부품 안전인증 관리에 만전을 기하는 등 철저한 품질관리 추진
○ 동절기를 대비하여 단지 내 빙판사고, 공사장 현장 사고 예방 등을 철저히 할 것 **(안전경영실)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ '2022년 겨울철 종합대책' 수립·시행 - 공공주택 대상 난방, 급수, 동파 예방, 화재 예방, 제설 대책 수립 후 주거안심종합센터·관리사무소 합동점검 실시 - 제설자재 및 장비 확보 상태, 콘크리트 타설 시 보온양생계획 및 밀폐공간 근로자 보호대책, 결빙구간 미끄럼 방지조치, 강풍으로 인한 자재 낙하 예방조치, 동결융해에 따른 사면 균열 여부 등에 대하여 건설공사장 동절기 점검 실시 □ **향후계획** ○ 상기 대책 시행기간(2022.11.15. ~ 2023.03.15.) 중 대책 철저 추진
○ SH공사가 공공재개발 사업 추진을 지원하는 장위 8구역은 현재 자문	□ **추진상황 : 추진 중** □ **추진내용** ○ 사전기획 자문회의 3차 개최 (2022.11.21)

건 의 사 항	조 치 결 과
회의 단계에 머무르며 사업이 지연되고 있음. 현재 도로 병목현상으로 교통체증이 심각한 상태인데 사장이 직접 현장 방문하여 지역 실정을 파악하고 도로를 확충할 것 **(공공주택정비처)**	○ 사전기획 주민설명회 개최 (2022.12.08.) ○ 사전기획가 검토회의(11차) 개최 (2022.12.021) - 정비계획 수립 시 병목현상이 발생하지 않도록 도로계획 수립 **□ 향후계획** ○ 2023.02. : 사전기획 완료 후 정비계획 입안 제안 ○ 2023.상반기 : 정비계획 수립 및 정비구역 지정(목표)
○ 작년 가든파이브 관리단 회장이 여직원을 성추행 했음에도 SH공사에서는 전혀 인지하지 못하고 있으며, 주요 간부들도 전혀 알고 있지 못하고 있는 것으로 확인됨. 관리단이 민간 법인이라 할지라도 SH공사도 가든 파이브에 지분을 보유하고 있고, 관리의 책임이 있는 만큼 사고 재발 방지를 위해 노력 해주기 바람 **(판매처)**	**□ 추진상황 : 추진완료** **□ 추진내용** ○ 가든파이브라이프 관리단 및 관리법인은 집합건물법과 관리규약에 의거하여 설립 · 운영되는 별도의 법인으로, 우리공사의 직접적 관리 감독은 불가 **□ 향후계획** ○ 대표위원의 비위행위 등 중요하고 민감한 사항에 관해서는 적절한 조치가 이루어질 수 있도록 가든파이브라이프 관리규약에 따른 대표위원회를 통해 철저한 감시, 감독 역할을 수행
○ 분양원가 공개와 관련한 보도자료 작성 및 배포시 단순한 수익 공개 뿐만 아니라 수익을 어디에 사용했는지 함께 공개하여 SH공사의 신뢰성을 높이도록 할 필요 있음. **(재무관리처)**	**□ 추진상황 : 추진완료** **□ 추진내용** ○ 분양원가 공개 시 수익사용내역 표기 - 공사는 2022년 분양원가를 공개하면서 공개내역서 말미에 발생수익금액을 명시함과 함께 각 수익의 사용처(임대주택 매입, 임대주택 건설 재원 활용 등)를 공개 **□ 향후계획** ○ 향후에도 분양원가 공개 시 지속적으로 수익사용내역을 명시하여 각 수익의 사용처를 투명하게 공개

<table>
<tr><th>건 의 사 항</th><th>조 치 결 과</th></tr>
<tr><td>○ SH공사는 공실 반지하 매입임대주택을 활용하여 커뮤니티 시설로 조성할 계획을 수립하고 있으나, 노후 매입임대주택을 민간에 매각을 하여 민간에서 재건축을 시행하는 방식 등도 함께 고민할 필요가 있음.
(주거환경개선처)</td><td>□ 추진상황 : 검토 중
□ 추진내용
○ 기존 SH 반지하주택 현황
(단위 : 호)
<table><tr><th>구 분</th><th>총 현황</th><th>거주중</th><th>미거주</th><th>반지하 활용</th></tr><tr><td>반지하</td><td>713</td><td>235</td><td>464</td><td>14</td></tr></table>○ 반지하 매입임대주택 활용을 위한 자치구 수요조사 실시(지속)
□ 향후계획
○ 서울시 「주거약자와의 동행」 종합대책(2022.11.) 일환으로 반지하활용 방안 우선검토 추진
- 공동창고 등 자치구 연계형 반지하 활용 우선검토
- 안전점검 결과에 따라 철거 후 신축 등 반지하 정비 시행
○ 관련 법령에 의거, 기존 임대주택 포함되는 지역의 민간 정비사업 시행 시 매각 등 절차 진행 검토</td></tr>
<tr><td>○ 임대주택 당첨자가 계약금을 납부한 후, 개인적인 사정으로 잔금을 미지급하게 될 경우, SH공사는 기납부한 계약금을 돌려주지 않거나, 위약금을 부과하고 있다고 함. SH공사와 LH공사의 경우를 조사·비교하여 보고하기 바람
(주택공급처)</td><td>□ 추진상황 : 추진완료
□ 추진내용 및 향후 추진계획
○ 자료 제출 완료 (2022.12.15.)</td></tr>
<tr><td>○ 현재 위례 15, 17단지 아파트 명칭 변경을 추진 중인데, 입주 전에 주민들이 원하는 명칭으로 변경한다면 비용을 아낄 수 있을 것으로 판단되는바 이에 대해 검토를 실시할 것
(건축설계처)</td><td>□ 추진상황 : 추진완료
□ 추진내용
○ 분양계약자 작명 참여 검토 실시 (의원 보고 : 2022.11.22)
- 우리공사는 서울시 정책에 따라 후분양(공정 90%)을 시행함에 따라 공급(공고) 2개월 전에 ‘건축물 작명위원회’를 개최하여 아파트 명칭을 결정하고 있으므로 분양계약자의 작명 참여가 어려움
- 아파트 작명은 후분양제도를 더욱 강화하는 서울시의 정책방향과 맞물려 있어 심도 있는 검토 필요</td></tr>
</table>

건 의 사 항	조 치 결 과
○ 현행 공공주택업무처리지침 상 자격요건을 초과했을 때 1회에 한해 재계약을 허용해주는 항목에 대해 SH공사에서 삭제를 건의했는데, 입주대기자가 많음에도 자격조건에 맞지 않는 사람에게 재계약 기회를 제공하는 것은 개선할 필요가 있으므로 지속적으로 제도개선 건의를 실시하기 바람 **(주택공급처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 국토교통부에 제도 개선 건의 - 「공공주택 업무처리지침 등 개선 건의」 문서 발송(2022.04.21.) : 재계약 요건 초과자의 1회 재계약 허용 관련 조항 삭제 요청 - 소관부서(공공주택정책과) 방문 건의 : 소관부서 의견 : 중장기적인 관점에서 검토 예정 □ **향후계획** ○ 제도개선을 위한 지속 건의 실시 예정
○ 사회주택종합지원센터의 민간위탁사업비 지원금의 15%~20% 반납하고 있는 바, 지원금 반납을 최소화할 수 있는 대책을 마련할 필요 있음. **(주거환경개선처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 2023년 민간위탁사업비 예산 편성 관련 서울시 협의 - 2023년 사회주택종합지원센터 예산편성 요청내역 작성 및 서울시 제출(2022.09) ○ 2022년 민간위탁사업비 미집행 예산 집행을 위한 노력 - 사무기술전문가 추가 채용(2022.11.)을 통한 인건비 집행 - 사회주택 평가모니터링 사업 진행을 통한 사업비 예산 집행 (~ 2022.12.) - 통합입주자관리시스템 개선 및 입주자 만족도 조사 시행으로 예산집행(~ 2022.12.) - 사회주택 운영관리 매뉴얼 제작을 통한 예산집행(2022.12.) - 사회주택 입주자 커뮤니티 지급을 위한 달력 및 다이어리 제작을 통한 예산집행(2022.12.) - 미집행이 예상되는 예산에 대하여 예산전용 요청 및 집행 (2022.12.) □ **향후계획** ○ 2023년 민간위탁사업비 예산편성 시 환경적 변경사항

건 의 사 항	조 치 결 과
	반영하여 지원금 반납 최소화(~ 2023.02.) - 사회주택사업 재구조화에 따른 신규사업 중단 사항 반영하여 신규사업자 관련 예산 축소
○ 마곡엠밸리 9단지 노인정 등 공용시설 내 가구, 집기를 지원하여 원활하게 운영될 수 있도록 조치할 것 **(서남센터운영처)**	□ **추진상황 : 검토 중** □ **추진내용** ○ 마곡엠밸리9단지 경로당 비품 지원 관련 회의실시 - 주민의견 : 단지 잡수입으로 비품을 구입(예상가격 3,800만원) 하고, 입주민의 찬반투표 없이 임대지분지출(1,200만원) 요구 □ **향후계획** ○ 잡수입을 사용 할 경우 분양·임대지분으로 회계 계정을 분리하여, 임대지분이 이중으로 지출되는 일이 없도록 하여야 하므로, 주민측이 요구하는 임대지분에 대한 추가지출(1,200만원)은 불가함. ○ 다만, 임대전용단지의 기준에 의거 경로당 편의시설 비품 등 구입에 대하여 200만원 한도 내에서 지원 가능하므로, 해당단지 요청시 검토 예정
○ 양천구에서 SH공사 소유 임대상가 내 유휴 공간 활용사업을 추진 중에 있는데, SH공사에서 협조가 잘 안되고 검토 조차 이루어지지 않고 있는 상황이므로 이에 대해 조치하기 바람 **(서남센터운영처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 양천구내 결식우려 아동 급식지원 활성화를 위해 '어린이 식당' 운영 계획의 일환으로 신정양천 임대상가 무상임대 추진 - 이사회 가결(2022.12.28.) ○ 양천구청과 협약서(안) 검토 중(2023.01) □ **향후계획** ○ 협약 체결 예정(2023.01.) - 협약주체: 서울주택도시공사 양천주거안심종합센터↔양천구청 - 협약기간: 협약일로부터 5년 - 협약내용: 어린이 식당 운영을 위한 시설 및 환경조성, 시설 개보수, 인력 및 사업운영에 필요한 경비 등 일체비용을 부담하는 조건

<table>
<tr><th>건 의 사 항</th><th>조 치 결 과</th></tr>
<tr><td>○ 임대주택 관리 시 관리 업무를 위탁업체에만 위임하지 말고, 관리업무가 실제로 어떻게 진행되고 있는지 전반적으로 점검하기 바람
(주거복지처)</td><td>□ 추진상황 : 추진완료
□ 추진내용
○ 주택관리업자 종합평가(점검) 기준 개선(2022.06.20.)
- 센터 관리업무 점검 강화를 통해 임대사업자로서의 공사의 역할 강화 및 고객만족도 제고에 기여
▸ 센터평가 시, 주거안심지원처별 평가 T/F팀이 현장방문 및 서면 점검하며 일부 항목은 외부전문가 평가 병행
<table><tr><th>구 분</th><th>2022.06.20.이전</th><th>2022.06.20.개선</th></tr><tr><td>평가 방법</td><td>고객평가(60%)
+센터평가(40%)</td><td>고객평가(50%)
+센터평가(50%)</td></tr><tr><td>비고</td><td>-</td><td>센터평가 시,
외부전문가 병행평가</td></tr></table>○ 가·감점 평가 항목 중 ‘민원야기 및 관리부실(감점)’에서 직장(관리사무소)내 괴롭힘 감점항목 신설(2022.06.20.)
<table><tr><th>평가 항목</th><th>평가 기준 개선</th><th>비 고</th></tr><tr><td>민원야기 및
관리부실(감점)</td><td>- (기존)부실 관리 관련 일반 민원 -0.2점, 집단 민원(20인 이상) -1점, 관리직원 불친절, 태도 및 자질 민원, 민원대처 부실 및 위수탁 계약사항 위반 -1점
- (신설) 감사 및 수시점검 등 지적사항 미이행, 직장 내 괴롭힘 발생 -1점 ※ 직장 내 괴롭힘 : 관리사무소 내 갑질, 폭언, 폭행 등 관리사무소 근로자 권리보호 미이행</td><td>건당 감점계산
(최대 -5점)</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>○ 콜센터 정규직 전환 관련하여, 노사정 협의 이후 진전이 없다는게 콜센터 측 입장인데, 정부정책, 서울시 기조 등으로 어려운 것은 이해되나 큰 틀에서는 합의가 이루어졌다고 생각함. 콜센터의 역할과 기능에 대해 면밀히 검토해주기 바람
(인사혁신처)</td><td>□ 추진상황: 추진 중
□ 추진내용
○ 공사 콜센터 정규직 전환은 정부의 ‘공공부문 비정규직 근로자 정규직 전환 가이드라인’에 따라 「노·사·전문가 협의기구」를 통해 결정해야 함.
○ 2021년 12월 「노·사·전문가 협의기구」 구성 이후 3차에 걸쳐 전체회의, 3차에 걸쳐 실무협의를 진행하여 정규직 전환 방식 및 채용방법 관련 논의를 하였으나 채용방법에 대한 이견이 지속되고 있음.</td></tr>
</table>

건 의 사 항	조 치 결 과
	□ **향후계획** ○ 공사는 기관근로자 대표 노조, 콜센터 노조와 지속적으로 협의하여 노사전문가 협의기구 회의 개최를 위해 노력할 것이며, ○ 향후 「노·사·전문가 협의기구」에서 전환방식 등의 사항이 결정되면, 서울주택도시공사 이사회 의결 및 서울시 직제 승인, 시의회 보고 등 후속절차 이행할 예정임.
○ ESG 경영 중 E는 잘 대응하고 있으나 S와 G가 부족한 것으로 보임. 업무보고에 따르면 고품질 임대주택, 첨단 기술, 첨단기능을 강조하고 커뮤니티 공간도 많이 언급되는데, 사회 공헌으로 충분한지 의문임. 공사의 투명경영도 ESG 이전에 많이 언급되었던 경영방향임. 고독사, 자살, 임대료 체납가구 등 주거 위기가구를 보호하고 공동 육아 및 새로운 일자리를 창출하는 방안 등 새로운 사업 설계가 필요하므로 이에 대한 대책을 마련하기 바람 **(기획조정실)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ (고독사 관련) 돌봄플러그(IOT)를 활용한 안부확인 시범사업 실시 : 장애인 지원주택 입주민 75가구 대상 시범사업 실시(‘22. 9월 완료) ○ (자살 예방) 입주민 자살예방 교육 등 38회 실시(자살예방교육 1회 847명, 생명존중홍보 30회, 유관기관협력 7회) ○ (주거위기가구 대응) ‘22년 긴급임시주택 12호 신규 공급(누적 실적 32호) ○ (일자리 창출) 취약계층 관련 입주민 일자리 창출 82명, 희망돌보미 일자리 지원 118명, 입주민 취업지원 334명 등 일자리 창출 사업 지속 추진 중 □ **향후계획** *S(Social, 사회), **G(Governance, 지배구조) ○ 〔S*〕 공사 본업기반 ESG 신규과제 발굴을 통한 주거복지·주택공급 중심 ESG 역량 강화 ▸ ESG 중장기 경영전략 수립을 통한 ESG 신규과제 발굴과 KPI·진단모델 등 수립(관련 용역 실시중, ~‘23. 5월 완료) ○ 〔G**〕 ESG 성과의 적극적인 대외공시를 통해 투명하고 객관적인 ESG 경영체계 구축 ▸ 대시민 ESG 정보공개 홈페이지 메뉴 개발(~‘23. 3월) ▸ ESG 성과측정(화폐화)을 통한 객관적인 성과점검 및 개선(~‘23.7월) ▸ 지속가능경영보고서 작성 및 공시(~‘24. 상반기)

건 의 사 항	조 치 결 과
○ 기존 장기전세 입주자는 20년 거주 후 퇴거해야 하나, 퇴거 후 유사 조건으로 거주할 곳이 없어 오히려 주거사다리가 단절되는 측면이 있음. 임대료 및 보증금 인상을 현실화하여 SH공사의 적자 해소와 주거사다리 역할 제고를 위한 방안 마련이 필요함. **(주택공급처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 제1회 공공주택임대료조정위원회(2022.10.17.) 및 제2회 공공주택임대료 조정위원회(2023.01.06.) 개최시 임대료 및 보증금 조정 완료
○ 사회적 혼합주택 갈등 해소와 관련하여, 서울시에서 법 개정을 추진하고 있는데, 개정이 되면 그 책임은 일반 분양자들이 지게 되어 있음. 분양자와 임차인들이 요구하는 사항을 듣고 해결방안을 모색할 것 **(주거복지처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 제도개선(안) 수정하여 국토교통부에 제출(2022.11.18) - 당초 제도개선(안)중 혼합주택단지 대표회의(가칭) 구성 및 구성비율 등에 따른 결정권 부여 부분이 분양주택 소유자의 권리 침해 및 사적 자치영역 침해 등 신규 규제 발생 우려가 있다는 의견 반영하여 문제점 보완한 제도개선(안) 제출 (서울시 주택정책과 → 국토교통부)
○ 시장 공약사업 중 SH 공사가 추진해야 하는 사업이 차질없이 진행될 수 있도록 최근의 레고랜드 사태 등으로 빚어진 금융시장 불안 등에 대비하는 등 대책을 마련하여 추진할 필요 있음. **(기획조정실)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 금융시장 경색 전 사전대응으로 2023년 상반기까지 자금조달 및 상환 완료 - 신규사업 추진 및 경상경비 지출을 위한 유동성 확보 - 레고랜드 사태로 인한 자금시장 경색 신호 발생 이후, 공사 유동성 대책에 따라 여신한도 약정 등 체결 □ **향후계획** ○ 금융시장 상황을 면밀히 모니터 하여 필요한 경우 자금

건 의 사 항	조 치 결 과
	수지 불일치를 감안한 한도차입약정을 거래은행과 체결 ○ 자금수급계획에 의거 만기도래 차입금 포트폴리오(고정 및 변동금리 차입 등) 및 만기구조 분산을 통해 공사의 적정 유동성이 확보될 수 있도록 통제하며, ○ 진행사업의 당초 대비 수익성(유동성) 악화를 초래할 리스크 관리 철저
○ SH공사의 임대사업 적자는 매년 지속적으로 증가하는 반면 이를 만회해야 할 분양이익은 분양주택 및 택지의 소진으로 인해 감소할 것으로 예상되는바, 중장기적 수익성 악화에 대비한 경영혁신과 재정 건전성 확보가 필요하며, 서울시의 책임 있는 재정 분담방안 마련이 요구됨. **(재무관리처)**	**□ 추진상황 : 추진완료** **□ 추진내용** ○ 임대사업 적자 만회 및 재무 건전성 개선 대책 추진 - 임대주택 감가상각 내용연수 변경 완료(2022.06.29.)하여 연 1천억원 이상 영업이익 증가 - 임대료 할증 주택 종부세 합산배제토록 종부세법 시행령 개정 건의 및 개정완료(2022.02.15.)하여 연 1천억원 과세위험 방지 ○ 서울시 협조 및 지원을 통한 제도 개선 추진 - 임대료 인상 : 공공주택 임대료 조정위원회 설치로 임대료 조정 체계 마련(2022.04.28.조례 개정) 및 임대료 조정위원회 개최(2023.01.06.)로 2023년 임대료 5% 인상 의결 - 매입임대 출자금 조속 지원 : 서울시 정산 변경 방침 수립(2022.12.22.)으로 1차 정산분 정산기간 2년 단축, 297억원 증액(당초 2026년까지 1,318억원 지원에서 2024년까지 1,615억원 지원으로 변경) **□ 향후계획** ○ 재무 건전성 개선 대책 지속 추진 - 임대주택 보유세 감면 추진 - 한국채택국제회계 기준 도입으로 자산 공정가치 반영 및 정확한 회계 정보 제공 - 매입임대 국고지원 상향 : 매입단가 대비 지원율이 낮아 지원단가 상향 지속 건의 ○ 재정현안 수시 보고체계 구축 - 재정현안 경영진 수시 보고체계 마련하여 신속한 의사결정 지원 ○ 서울시 미지급금 지원 지속 건의

기 타 사 항

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
○ 중랑 패션봉제 등 스마트 앵커시설 조성의 실효성이 떨어짐. 이에 대한 개선 요청 **(개발사업처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 스마트앵커 시설은 서울시 정책에 의거 위탁개발 사업방식으로 추진 중이며, 우리공사는 위탁기관(市, 지자체)의 사업제안에 따라 수탁기관으로 선정되어 사업 참여 중임 ○ 위탁개발사업의 경우 30년 내 사업비 회수 원칙에 따라 일부 재정투입이 발생할 수 있으나, 사업계획 변경 등 위탁기관과의 긴밀한 협의를 통해 재정투입 규모(예산)를 절감할 수 있도록 노력 중임.
○ 영구임대주택은 타 임대유형 대비 입주까지 대기가 상당히 소요되는 편임. 신속하게 입주할 수 있도록 대책 마련이 필요 **(주택공급처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 영구임대주택은 매년 약 1,000호 가량의 공가가 발생하며, 미계약분 및 향후 공가 발생 등을 고려하여 2배수인 2,000여명의 예비입주자를 선발하고 있음. ○ 단지별로 퇴거율 등이 상이하여, 입주신청자의 선호도가 특히 높은 일부 단지를 제외하고 대부분은 예비입주자가 1년 이내에 소진되고 있음. □ **향후계획** ○ 공가발생분 및 미계약분에 대하여 1~2개월 주기로 예비입주자에게 지속 공급 예정
○ 과거 전임 사장 시절의 임원 중 현 사장과 코드가 맞지 않는 임원이라 할지 라도 지속적으로 코드를 맞추어 가며 업무를 추진할 필요 **(인사혁신처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 공사는 지방공기업법 및 관련 규정에 따라 임원 채용 절차를 진행하고 있으며 향후 임원 공석 발생시 법에서 정한 임원 추천위원회를 통해 임원 채용을 진행할 계획임.

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
○ 매입임대주택사업 관련 올해 실적이 저조함. 서울시의 정책기조와 다른 방향으로 추진되는 것으로 보이므로 서울시와 적극 소통하여 매입임대 정책도 협력하여 추진해주기 바람. **(주거환경개선처)**	□ **추진상황 : 추진 중** □ **추진내용 및 향후계획** ○ 공고 시행 전/후 사전 협의를 통해 주요 의견을 수렴 후 추진하고자 함 - 2022년 제1차 반지하주택 매입공고 수정('22.11.04) - 2022년 제2차 반지하주택 매입공고 수정('22.12.15) - 반지하주택 매입 2차 공고 수정 요청(주택정책과-6909. '22.12.12)
○ 올해 임대주택 공급 실적은 약 8천호 인데, 그 중 건설 임대는 21호 뿐임. 영구임대아파트 거주자가 SH가 추진하는 고품질 임대 주택에 입주할 여력이 있을지 의문. 영구임대주택을 새롭게 건설 하고 공급할 계획 없는지 검토 필요 **(공공주택정비처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 재정비사업으로 건설·공급되는 장기공공임대주택의 입주자를 선정하려는 경우 기존 장기공공임대주택의 입주자였던 사람을 우선으로 선정해야 함.(장기임대주택법령 제6조의4) ○ 따라서, 기존 영구 및 공공임대 입주민은 고품질 임대주택에 기존 임대료 수준으로 재입주하게 됨으로써 주거환경이 크게 향상될 것으로 기대하고 있음. ○ 공공주택특별법령 제2조에 '통합공공임대주택' 유형이 신설('20.09.08)됨에 따라 공공임대주택 사업계획승인은 통합공공임대주택으로 진행 중임.
○ 매입임대주택 미정산 금액에 대해 서울시는 263억씩 5년 간 상환하겠다고 하는데, 차액금 상환에 대한 상호협의 필요 **(주거환경개선처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 공사의 지속적인 요청으로 서울시 정산 변경계획 수립('22.12) 완료 - '21년 미집행 잔액과 정산금 상계로 1차 정산금 정산기간 변경(5년→3년) - '22년 정산액 263억, '23년 정산액 1,180억(상계처리), '24년 정산액 170억 ○ 잔여 미지급금에 대해 지속적으로 협의 예정

<table>
<tr><th>자료제출 등 기타사항</th><th>조 치 결 과</th></tr>
<tr><td>○ 장기미임대 공가 중 매입임대, 도시형생활주택이 높은 비율을 차지하고 있으나 방치되고 있음. 공가 발생 시 별도 입주자 모집공고 없이 대기자가 입주하는 시스템 마련이 필요함
(주택공급처)</td><td>□ 추진상황 : 추진완료

□ 추진내용
○ 매입임대
- 공가 해소를 위해 매입임대주택 유형별로 연간 정례화 공급계획을 수립하여 공급중('21년부터 시행중)이며, 특히 6개월 이상 장기 미임대 공가 해소를 위해 입주자격을 완화하여 연 2회 정기공고 및 연 2~4회 수시공고를 통해 공급
<table><tr><td>일반 매입임대</td><td>2월 , 8월</td></tr><tr><td>신혼부부 매입임대</td><td>3월 , 9월</td></tr><tr><td>청년 매입임대</td><td>6월 , 12월</td></tr><tr><td>장기미임대 매입임대</td><td>2월 , 8월 및 연중 수시공급(2~4회)</td></tr></table>- 일반 매입임대 및 신혼부부 매입임대의 경우 모집공고 후 입주대기자 순번을 선정하여 당첨자 발표 후 6개월간 월별 동호 선정하여 공급하는 입주대기자 방식 시행
- 청년 매입임대 및 장기미임대의 경우 공급 과정에서 공급호수의 2배수의 예비입주자를 선정하여 당첨자의 미계약 취소분 또는 퇴거로 인한 공가 발생 시 수시로 예비 공급 추진
○ 도시형생활주택
- 이미 예비자를 선정하여 모집공고 이후 공가 발생했을 경우 별도의 모집공고 없이 예비자가 입주
- 공가 일수가 많은 도시형생활주택은 의료서비스 수요가 큰 특정 계층을 공급대상으로 하고 있어(의료안심주택) 타 주택에 비해 공급 호수 대비 수요가 적은편 이므로,
- 수요자의 관심을 제고, 공가 해소를 위해 해당 주택의 의료서비스 접근성 등을 적극 홍보</td></tr>
<tr><td>○ 가든파이브에 입점한 업체 8,370개에 대한 현황 자료 파악이 부족함. 관리동별, 층별 등 현황자료 관리 철저히 할 것
(판매처)</td><td>□ 추진상황 : 추진완료

□ 추진내용 및 향후 추진계획
○ 자료 제출 완료 (2022.12.31.)</td></tr>
</table>

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
○ SH공사 홈페이지에 사업 추진 현황이나 결과가 누락된 정보들이 다수 있음. 열린경영, 투명경영 실천을 위해 홈페이지 관리를 철저히 할 필요 있음. **(경영지원처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 홈페이지 게시내용 수시로 현행화 하여 최신의 자료 제공 ○ 홈페이지 자료 현행화 공문 시행을 통한 최신 내용 수정 완료 ○ 매월 홈페이지 점검을 통한 현행화 시행
○ 육상부 코치와 선수 간 불미스러운 사건이 발생하지 않도록 관심을 가지기 바람. **(경영지원처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 문제가 된 코치 등 지도자는 2021.12월 계약만료로 모두 퇴직하였으며, ○ 선수 애로사항 파악 및 사기진작을 위해 주기적으로 선수 격려 및 면담을 진행하였고, 선수와 운동부 담당직원이 직접 소통할 수 있도록 조치하였음 ○ 직장운동경기부 운영 관련 부패 방지 방안을 마련하여 시행하였으며, 단거리 종목으로 단일화하고 소규모 정예화하여 운영할 예정임
○ 최근 3년간 소송 건수가 999건이며, 소송비가 55억원임. 불필요한 소송은 줄일 수 있도록 노력할 것 **(법무실)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 법무 조직 확대를 통한 소송 대비 기능 강화(2018년 법무실 조직 강화) - 법무지원부(법률 자문 및 준법심사 업무)와 송무부(소송 관리 업무)를 분리하여 법률자문 및 소송 대비 기능 강화 ▸ (법무지원부) 법률자문, 준법심사을 통한 소송 예방 ▸ (송무부) 사후 소송 기능 강화를 통한 승소율 제고 □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 소송관리 내실화를 통한 소송의 효율성과 효과성 동시달성 - 소송사건 관리 체계화 : 사건 발생 본부별 전담 직원 배정, 사건 유형별 전문분야 대리인 선임 - 일부 선도 소송 직접 수행 : 공공시설 부당이득금 소송 등

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
	- 중요소송 지정 및 관리 : 변론방향 직접검토 ○ 준법심사 제도 활성화 - 준법심사 의의: 계약서·협약서·MOU 조항의 위법·부당성, 의미불명 조항, 모순되는 조항 등 사전 검토하여 수정 또는 추가 제시함으로써 불공정, 법률 시비를 사전 예방 - 홍보 강화: 준법심사 제도에 대한 홍보를 주기적으로 실시하여 준법심사 부의 누락이 없도록 만전을 기하고자 함 ○ 임직원 법무역량 강화를 위한 노력 - 임직원의 자체적인 법무역량을 강화하여 준법경영은 물론 직무수행의 자신감과 설득력을 제고하여 분쟁발생 억제 - 법률분쟁 예방을 위한 법무교육 강화 ▸ 법무지원실 경험과 현업부서 수요를 반영한 법무교육 실시함으로써 현업부서의 자체적인 법무역량 강화 ▸ 사전 계획에 따른 체계적인 교육 관리와 만족도 조사를 통한 피드백을 실시하고, 외부전문가 섭외를 통한 교육자원 확충과 특수·전문교육 실시하여 교육의 양적·질적 강화 - 법률자문 사례집 제작·배포 ▸ 중요성·반복성 있는 자문 사례에 대한 사례집 제작하여 실무부서 배포 및 임직원 공유함으로써 법률 노하우를 공유하고 실무상 법률이슈 해결에 즉시 활용할 수 있는 참고자료를 제공 ▸ 단계적인 수요조사로 실무부서의 필요를 반영하여 사례 주제를 선정함으로써 사용자 친화성과 실무적합성을 제고
○ 소규모 매입임대주택 관련 자율관리대상이 80%에 달하고 있어 관리 공백 등 문제가 발생하고 있음. 시범위탁 자치구로 송파, 은평, 동대문을 선택한 이유가 무엇인지 보고하기 바라며, 직접관리를 위한 인력규모에 대해서도 검토하여 보고하기 바람 **(주거복지처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 자료 제출 완료 (2023.01.12.)

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
○ SH공사 고문과 관련하여, 고문이 임기가 짧게는 3~6개월부터 1~2년까지 임기가 제각각인데, 이에 대해 개선 조치가 필요함 **(인사혁신처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 공사에서 위촉하는 고문은 분야 및 역할에 따라 해당 부서에서 면밀히 검토 후 적정 임기를 결정하여 위촉하고 있음.
○ 고덕강일 원가공개와 관련하여 수익률이 과도하다는 의견이 있는데 이에 대해 검토 후 보고하기 바람 **(재무관리처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 공사의 분양가격은 「주택법」 등 관계 법령에 따라 분양가상한제를 적용하여 주변시세 등을 고려하여 결정하며, 고덕강일 8단지 및 14단지의 분양가격은 주변시세 대비 약 70% 수준임 ○ 임대주택 건설재원은 정부지원이 부족하여 공사의 분양주택 수익금으로 충당하며, 고덕강일지구 8단지 및 14단지의 수익금 138,984 백만원은 임대주택 건설재원으로 사용함
○ 혼합단지 내 입주자 대표회의 구성과 관련하여 임차인 간 갈등이 발생함. 분양측 입주자대표의 갑질과 전횡이 사실일 경우 임차인 보호 대책을 마련해주기 바람. **(주거복지처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 법률자문 등 외부전문가 적극 활용하여 임차인 보호하도록 임대사업자 역할 철저 및 임대사업자 역할강화 전문교육 적극 참여 공문 시달(2023.01.13)
○ 마천지구 내 미활용 학교용지에 주택을 짓는다는 소문이 돌고 있음. 해당 사실 확인하여 추후 보고할 것 **(개발사업처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 대면보고 완료 (2022.12.09.)
○ 은평 재정비촉진지구 인접 토지 관련 보행자우선도로의 용도변경 요청과 관련하여 권익위에서 변경 권고가 있을 경우 절차에 따라	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 민원내용 : 은평 재정비촉진지구 인접 토지(진관동 355-1) 진입도로 용도변경 요청(보행자전용도로→보행자우선도로)

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
변경신청 할 것을 은평구에 의견 표명한 바 있음. 향후 이에 대해 조치해주기 바람. **(도시계획처)**	○ 추진내용 - '22.03.28 : 국민권익위원회 의견 표명(국권위→은평구) ▸보행자우선도로로 변경 의견표명 - '22.06.21 : 계획변경 요청(은평구→SH공사) ▸보행자우선도로로 변경 요청 - '21.11.~22.10. : 은평 재정비촉진계획 변경 및 실시계획 변경 인가 완료(상기 민원 외 신청건) - '22.11. : 민원내용 관련 계획변경 협의(SH공사↔서울시) - '22.12.14 : 상기 민원건 관련 은평 재정비촉진계획 변경 및 실시계획 변경 신청(SH공사→서울시) - '22.12.29 : 상기 민원건 관련 은평 재정비촉진계획 변경 및 실시계획 변경 인가 고시 (서울특별시고시 제2022-536호)
○ 역세권청년주택의 선매입이 제대로 이루어질 수 있도록 대책을 마련할 것 **(전략주택사업처)**	□ **추진상황 : 추진 중** □ **추진내용** ○ 2022년 역세권 청년주택 매입 추진실적 - 역세권 청년주택 매입공고 실시(2회) : 공고기간 외에도 매입 신청 상시 접수를 통해 지속적으로 매입 사업 추진 중 - 역세권 청년주택 14개소(617세대) 매매이행협약체결 (선매입 의무화 규정 이전 인허가 사업지) ○ 역세권 청년주택 SH선매입 활성화 기대 - "SH선매입 의무화" 적용 사업장 매입절차 본격화 - 매입공고기간 외 상시접수 도입 - 초기 자본금 회수를 위한 사업시행자의 SH선매입 적극 검토 (공사비 및 금리 인상 등 사업추진의 어려움이 발생하는 바, 범사회적 검토 필요) □ **향후계획** ○ 인허가 완료 사업지에 대하여 매입 신청 상시 접수 계속 추진 ○ 사업자에게 매입 신청 독려

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
○ 임대주택 월패드(홈네트워크) 해킹과 관련하여 보안대책을 마련하고 게이트웨이가 설치된 장비 현황을 파악할 것 **(기전사업처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 관련 기술기준* 내용(홈네트워크 망 분리 등)을 반영한 우리공사 설계기준 보안 분야 1차 개정(2022. 7. 5.) * 「지능형 홈네트워크 설비 설치 및 기술기준」 고시 ○ 해킹을 통해 세대내 불법 촬영 및 영상이 유출되는 사고를 미연에 방지코자 세대단말기(월패드) 카메라 삭제 (2023년 SH설계기준 개정, 2022.12.29.) ○ KISA '홈네트워크 보안가이드' 공고(2022.12.16.)에 따른 망 분리 구성 및 장비별 보안요구사항을 충족토록 우리공사 설계기준 보안 분야 2차 개정 추진(2023년 하반기 내)
○ 이웃간 갈등 등으로 인해 주거이동하는 경우 같은 단지로 이동하지 않도록 대책을 강구할 것 **(주택공급처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 동일 단지로 이동한 경우는 입주자의 요청에 의한 것이며, 주거이동 시 입주자 본인의 의사를 최대한 반영하여 사전협의 후 주거이동을 실시하고 있음 (2022. 11. 21. 의회 방문 설명 완료)
○ 세텍, 은평혁신파크, 용산 정비창 등에 반값아파트 공급 등 추진 일정과 계획, 계속 추진 여부 등에 대한 검토 필요 **(사업기획실)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.10.)
○ 매입임대사업의 계속 추진 또는 미추진 여부에 대한 SH공사의 확실한 의견 표명 필요 **(주거환경개선처)**	□ **추진상황 : 추진 중** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 매입임대 사업 방식을 서울 시내 침수 피해 반지하 주택을 줄여나가기 위한 일환으로 활용하기 위해, 기존 주택 매입과 반지하주택 철거 후 신축 방식을 병행하여 지속 추진 예정.

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
	○ 국토교통부, 서울시 등 관련 기관과 지속적으로 협의하여 사업 추진 및 개선 예정
○ 자금 유동화, 회계기준 변경, 보유세 제도 개선 등 SH 공사의 재정건전성 확보 위한 노력 외에 서울시 지원도 필요하므로, 이에 대한 검토 요구 **(재무관리처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 서울시 협조 및 지원을 통한 제도 개선 추진 - 임대료 인상 : 공공주택 임대료 조정위원회 설치로 임대료 조정 체계 마련(2022.4.28.조례 개정) 및 임대료 조정위원회 개최(2023.1.6.)로 2023년 임대료 5% 인상 의결 - 매입임대 출자금 조속 지원 : 서울시 정산 변경 방침 수립(2022.12.22.)으로 1차 정산분 정산기간 2년 단축, 297억원 증액(당초 2026년까지 1,318억원 지원에서 2024년까지 1,615억원 지원으로 변경) □ **향후계획** ○ 서울시 미지급금 지원 지속 건의
○ 올해 공사채를 5천억 발행하였는데, 레고랜드 사태로 지방공기업은 자체자금으로 상환하도록 한다는 발표가 있었음. 이로 인한 영향은 없는 것인지 검토를 요구함 **(기획조정실)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용** ○ 공사는 매년 초 자금수급계획 수립시 유동성 대책을 수립하여 운영하고 있으며, 실제 '22년 9월 자금시장 경색 신호 감지 이후 사전대응으로 여신한도 약정을 금융기관과 체결하여 '23년 상반기까지 신규 사업 추진 및 경상경비 지출을 위한 유동성 확보 완료 ○ 유동성 대책 - 1단계 : 자금수지 불일치에 대비하여 일시차입금 한도 설정 · 2023년 한도:3,000억원(2023년 예산총칙 제3조의 2) · 자금수지 불일치 발생 시 한도내 단기 공모채, 기업어음 발행을 통해 상시 대응 - 2단계 : 금융시장 변동성을 상시 확인하고 변동성 확대에 따른 우리공사의 유동성 위험에 대비하기 위하여 금융기관과 중장기 할인어음 약정 등의 대안 확보

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
	- 3단계 : 자금경색 예상 시 거래은행과 한도 차입약정 체결 □ **향후계획** ○ 금융시장 불안에 따른 자금유동성, 시장 리스크 주기적 모니터링 체계 구축 시행 - 재정현안 및 자금현황(자금시재, 차입금 현황, 자금시장 동향) 경영진 수시 보고체계 마련 - 분기별 시장리스크 (차입금리,지가지수) 모니터링하여 차입금리, 지가지수 기준으로 재정영향 시나리오 분석 ○ '23년 하반기 자금 조달에 차질이 없도록 자금시장 현황을 면밀히 모니터링하여 한도대출 약정 추진 예정
○ 용산정비창 개발사업 관련 코레일과 서울시 간 이견이 있는 것으로 판단되는데, 서울시에서 부지조성과 인프라구축에 5조원 투입 예정이라는 사항에 대한 사실여부와 재원조달 계획이 무엇인지 상세히 보고할 것 **(개발사업처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 대면보고 완료 (2023.01.13.)
○ 서울의료원, 세텍(SETEC), 은평혁신파크, 용산정비창, 성동구치소 반값 아파트 추진현황에 대해 보고할 것 **(사업기획실)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.10.)
○ 공공재개발 장위8구역 주요 추진현황에 대해 보고할 것 **(도시정비계획처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.10.)

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
○ 2012~2022년 현재까지 전현직 임원현황, 직책, 성명, 직급, 연봉, 퇴사일자, 입사일자 포함자료 제출 **(인사혁신처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.10.)
○ 현직 처장, 본부장의 성명, 직급, 연봉, 임기, 입사일자 등 자료제출 **(인사혁신처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.15.)
○ 태양광사업 입주민 자진 철거 현황 자료제출 **(기전사업처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.11.)
○ 2012년부터 연도별 임대주택 매입비 및 서울시 매입임대 정산금액 일체와 정산내역, 2019년 이후 받을 정산금액 및 정산계획 자료제출 **(주거환경개선처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.11.)
○ 성비위 가해자와 피해자 분리조치 및 배치현황 자료 제출 **(인사혁신처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.10.)
○ 모아타운 38개소 선정완료 대상지 현황 자료제출 **(전략주택사업처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.10.)
○ 매입임대주택 설계사사무소	□ **추진상황 : 추진완료**

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
중 다움건축사사무소의 최 ** 건축사의 청신호 건축가 여부 자료제출 **(주거환경개선처)**	□ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.15.)
○ 영구임대주택 등 구체적인 임대주택 건설계획 자료제출 **(사업기획실)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.10.)
○ 전기자동차 충전소 추가 설치계획 자료제출 **(시설운영처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.15.)
○ 고문현황(이름 임기 업무 분장 급여 등) 자료제출 **(기획조정실)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.10.)
○ 가든파이브 관리업체 관련, 3개 대표이사의 이름·기간·출신 등 현황 및 정기관리단 집회상세내역 자료제출 **(판매처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.11.)
○ 은평센터 신축공사 제외한 최근 5년간 아래 회사의 SH공사 발주공사의 계약 내역 자료제출 **(재무관리처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.11.)
○ 임대주택 공가현황 자료제출 **(주택공급처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.11.)

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
○ 최근 5년간 공가 보유세 현황 자료제출 **(경영지원처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.11.)
○ 가든파이브관리업체 관련 집회 상세내역 2018~2020년 자료제출 **(판매처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.11.)
○ 매입임대 장기공실 현황 자료제출 **(주택공급처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.10.)
○ 코로나19로 인한 시민부담 경감을 위해 SH가 추진한 사항 자료제출 **(기획조정실)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.10.)
○ 임대주택 월패드 (홈네트워크) 관련 월패드 해킹 피해사례 및 전수조사 여부, 게이트웨이가 설치된 장비 현황 파악 여부, 설치 및 미설치 비교하여 자료제출 **(기전사업처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.10.)
○ 마곡산업단지 외부위원 자문 보고서 자료제출 **(마곡산업단지관리단)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.15.)
○ 주거이동 사유가 이웃갈등이면서 같은 단지로 이동한 세대의 사유서 자료제출 **(주택공급처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 대면보고 완료 (2022.11.21.)

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
○ 주거이동 사유가 고령 질병이면서 같은 단지로 이동한 세대의 주거이동 현황을 층수 표기하여 자료제출 **(주택공급처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.15.)
○ 용산정비창 기본협약서, 투자지분율이 나온 실시협약서(설계계약서 포함), 30여 차례 실무협의 회의록 자료제출 **(개발사업처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.11.)
○ 레고랜드발 금융위기대책 자료제출 **(기획조정실)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.11.)
○ 국민임대에서 장기전세로 전환분 관련, 사장방침으로 국민임대로 재전환하였는데 관련근거 자료제출 **(주택공급처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.11.)
○ 임대아파트 내 공실상가 현황 자료제출 **(주택공급처)**	□ **추진상황 : 추진완료** □ **추진내용 및 향후 추진계획** ○ 자료 제출 완료 (2022.11.10.)