



주택공간위원회  
제328회 임시회

---

# 공사 주요 업무 보고

---

2025. 02.

서울주택도시공사

# I. 공사 일반현황

## 1] 설립목적 : 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례

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

## 2] 사업범위

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

## 3] 주요연혁

- 1988.12 : 『서울특별시도시개발공사설치조례』 제정
- 1989.02 : 서울특별시도시개발공사 설립(자본금 3천억원, 정원 389명)
- 1990.03 : 사옥 이전(중구 정동 ⇒ 성동구 성수1가동)
- 1998.12 : 사옥 이전( ⇒ 강남구 개포동 現사옥)
- 2004.03 : 사명 변경( ⇒ 서울특별시 SH공사)
- 2016.09 : 사명 변경( ⇒ 서울주택도시공사)
- 2018.03 : 직제개편(6본부, 5실, 1원, 16처, 1단, 64부, 12센터)
- 2019.03 : 직제개편(7본부 6실 2원 26처 87부 14센터)
- 2021.03 : 직제개편(7본부 6실 2원 27처 89부 14센터)
- 2021.11 : 제15대 김헌동 사장 취임
- 2022.03 : 직제개편(7본부 6실 1원 25처 95부 26센터)
- 2023.01 : 직제개편(7본부 6실 1원 27처 101부 26센터)
- 2024.02 : 직제개편(7본부 6실 1원 27처 99부 26센터)
- 2025.02 : 직제개편(7본부 4실 1원 31처 106부 26센터)



## 7 2023년 회계결산

### □ 최근 5년간 재무지표

(단위: 억 원)

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

### □ 부채 내역

(단위: 억 원)

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

## 8 2025년도 예산

### □ 예산편성 기본방향

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

### □ 수입예산

(단위 : 억원)

구 분	2025(A)	2024(B)	증감(A-B)	편성차트
계	63,714	54,385	9,329	
영업수익	16,355	15,945	410	
영업외수익	327	485	△158	
자산처분	916	511	405	
부채수입	35,221	25,677	9,544	
자본금(출자)	1,853	2,985	△1,132	
자본잉여금(국고)	3,596	5,328	△1,732	
유보자금 등	5,446	3,454	1,992	

### □ 지출예산

(단위 : 억원)

구 분	2025(A)	2024(B)	증감(A-B)	편성차트
계	63,714	54,385	9,329	
토지개발 및 주택분양사업	12,968	15,195	△2,227	
토지 및 주택 임대사업	12,472	13,365	△893	
주택 및 토지 등 공급	4,237	4,244	△7	
대행사업	6,917	5,530	1,387	
법인세	368	264	104	
재무활동	23,657	12,634	11,023	
행정운영활동	1,524	1,622	△98	
영업외활동	1,355	1,172	183	
예비비	216	359	△143	

\* 지출예산은 비현금성 지출인 감가상각비(3,705억)를 제외한 금액

\* 2024년 예산은 추경예산 반영한 최종예산 금액

# II. 공사 경영전략

**미션** “천만시민과 함께 주거안정과 주거복지에 기여”

**비전** 집 걱정 없는 **고품격 도시 건설**

<b>5대 경영 목표</b>	<b>서울형 주거복지 실현</b>	<b>고품격 도시 조성 선도</b>	<b>고품질 백년주택 건설 선도</b>	<b>ESG·열린경영 실천</b>	<b>백년기업 기반 구축</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>25개 주거안심 종합센터 구축</li> <li>공공주택 2만호/년 공급</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>거점지역개발 10개 추진</li> <li>부동산 금융사업 혁신</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>'서울형 건축비' 기준 수립</li> <li>노후 임대주택 재정비(34개 단지)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESG경영 활성화 및 확산</li> <li>고객만족도 최고 등급 지향</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>경영평가 상위등급(20%) 달성</li> <li>지방공기업 관련 제도개선</li> </ul>
<b>KPI</b>	서울형 주거복지체계 구축 및 실행	전략거점 개발사업 활성화	서울형 건축비 기준 등 주택품질혁신	ESG경영 실천을 위한 기반 구축	중장기 재무 건전성 확보
<b>20대 전략 과제</b>	수요자 중심으로 공공주택 공급사업 혁신	공공 주도 정비사업 선도	건설 프로세스 혁신	투명경영·청렴문화 확립	조직역량 강화
	입주민 등 주거지원 서비스 체계화	도시공간 개발 및 지역 활성화	건설산업 혁신 선도	안전경영 체계 구축 및 역량강화	SH형 인재육성 및 직원 만족도 제고
	공공주택 시설 관리 체계화·효율화	보상·판매 및 부동산 운영사업 강화	미래 건축기술 선도	시민 만족도 제고	불합리한 제도 개선
<b>58개 실행 과제</b>	12개 과제	12개 과제	10개 과제	11개 과제	13개 과제

## Ⅲ. 중점 전략과제

---

1. 서울형 주거복지 실현

---

2. 고품격 도시조성 선도

---

3. 고품질 주택건설 선도

---

4. ESG · 열린경영 실천

---

5. 백년기업 기반 구축

---

# 1. 서울형 주거복지 실현

① 수요자 중심의 공공주택 공급 추진

---

② 서울형 주거복지 체계 구축 및 실행

---

③ 공공주택 주거만족도 제고

---

④ 주택매입 및 반지하 소멸 추진

---

# 1 수요자 중심의 공공주택 공급 추진

## 1-1. 공공주택의 안정적 공급

주택공급처장 : 엄규범 ☎6940-8747 공공주택공급부장 : 나승중 ☎8748 담당 : 김채원 ☎8769  
판매처장 : 오홍태 ☎3410-7374 분양부장 : 김진아 ☎7375 담당 : 조혜원 ☎7494

- 공공주택을 차질 없이 공급하여 주거 걱정 없는 주거안심 도시 구현

### □ 2025년 공공임대주택 공급계획

- 총 공급물량 : 24,310호 (신규공급 : 14,575, 재공급 : 9,735)
  - 신규공급 : 14,575호 (건설형 471, 매입형 7,104, 임차형 7,000)

임대 유형	전용면적(㎡)	공급세대	공급시기	
총계		14,575		
건설형	소계	471		
	통합공공임대	29㎡~49㎡	28	6월, 12월
	행복주택	18㎡~25㎡	247	6월, 12월
	국민임대	59㎡~84㎡	196	10월
매입형	소계	7,104		
	행복주택	30㎡~33㎡	259	6월, 12월
	재개발임대	30㎡~59㎡	1,063	준공계획에 따라
	매입임대	35㎡~85㎡	3,201	연중수시
	청년안심주택	14㎡~49㎡	1,411	3,7,12월
	장기전세주택	41㎡~84㎡	1,170	4월, 7월, 11월
임차형	소계	7,000		
	전세임대	85㎡이하	3,500	연중 수시
	장기안심	85㎡이하	3,500	연중 수시

※ 리츠형 공급분(장기전세, 행복주택, 재개발임대) 포함

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

※ 장기안심 공급물량에 역세권청년주택 주거비지원사업 포함

- 재공급(예비입주자 모집) : 9,735호

공급대상	공급세대	공급시기	공급 대상
합 계	9,735		
국민임대	1,000	10월	철거민 등 특별공급 및 일반공급
영구임대	1,000	12월	
재개발임대	1,500	10월	
공공 및 주거환경	60	연중수시	
행복주택	2,200	6월, 12월	
장기전세	1,000	4월, 12월	
매입임대	2,375	연중 수시	일반·장기미임대·긴급주거지원 등
건설형 도시형생활주택 등	100	연중 수시	유형별 상이
청년안심주택	500	연중 수시공급	일반공급

□ **공공분양주택(나눔형) 공급계획 : 121세대**

단지명		전용면적 (㎡)	공급세대	공급시기	비고
공급 예정	마곡 10-2단지	59	95	2025.12 (예정)	토지임대부 (본청약)
		84	26		
		소계	121		

※ 위 단지의 전체 분양 물량 381세대 중 260세대는 사전예약(2023.09.27.)으로 공급 하였으며, 사전예약 당첨자는 본청약 시 재신청해야 최종 당첨자로 선정됨

※ 사전예약 부적격 및 포기 물량을 본청약 물량으로 전환하여 공급 예정으로, 최종 공급 물량은 증가할 수 있음

# 1 수요자 중심의 공공주택 공급 추진

## 1-2. 저출생 극복을 위한 공공주택 공급 혁신

주택공급처장 : 엄규범 ☎6940-8747    미리내 집공급부장 : 김진희 ☎8757    담당 : 안지현 ☎8755  
 매입주택공급부장 : 하은희 ☎8560    담당 : 김아령 ☎8563  
 맞춤형주택공급부장 : 손현모 ☎8540    담당 : 김효진 ☎8536

- 저출생 대책으로 2024년 출범한 ‘미리내집(장기전세주택 II)’ 공급을 금년 대폭 확대하여 신혼부부 주거안정 및 출산률 제고에 기여

### □ 2024년 미리내집 공급실적 : 1,022호

모집호수	전용면적(㎡)	대상지	당첨자발표	입주예정일	평균경쟁률
신규 300호	49,59㎡	올림픽 파크 포레온	2024.10.07	2024.12~	59.8:1
신규 327호	49~84㎡	롯데캐슬 이스트폴 외 5개 단지	2024.12.27	2025.01~	50.0:1
총 395호 (신규304+재공급91)	41~84㎡	메이플 자이 외 35개 단지	2025.04.25	2025.05~	38.2:1

### □ 2025년 미리내집 공급 확대 계획

- 매입임대, 민간임대주택 활용하여 미리내집 총 3,500호 공급

#### “미리내집”

장기전세주택 II + 매입임대 연계 + 민간임대 연계

신규·재공급	입주 후 출산 시 ✓10년 거주 후 장기전세II(아파트) 입주 지원 ✓거주기간 10년 연장 ✓우선매수청구권 부여
기 존	2025년 신규

#### ○ 연간 일정

구 분	공급호수	공급시기	공급 대상지
장기전세주택 II	1,000 (신규500, 재공급500)	4,7,11월	이문아이파크자이, 동작하이팰리스, 잠실 르엘, 힐스테이트 장승배기역 등
매입임대 연계형	2,000	미정	서울 전역
민간임대(장기안심) 연계형	500	4,8,12월	서울 전역

## 2 서울형 주거복지 체계 구축 및 실행

### 2-1. 주거안심종합센터 운영체계 효율화 및 맞춤형 서비스 제공

주거복지처장 : 남상국 ☎3410-7240 주거복지기획부장 : 하현영 ☎7247 담당 : 김 권 ☎7250  
중앙주거복지센터장 : 이정규 ☎2135-5697 담당 : 전정민 ☎6953-4904  
청년월세지원센터장(代) : 함경숙 ☎7477 담당 : 봉영민 ☎7476

- 주거안심종합센터와 주거상담소의 효율적인 운영방향 수립 및 서울형 주거복지 실현을 위한 맞춤형 서비스 제공

#### □ 사업개요

- 주거안심종합센터 운영체계 효율화
  - 市 협의 등을 통한 주거안심종합센터 및 주거상담소의 효율적 운영방안 수립
  - ※ 주거상담소(16개 자치구) 제3자 위탁 지속(2025.01.01. ~ 2026.03.31.) 市 승인
- 대상별 맞춤형서비스 제공

주거취약계층	1인가구	청년계층
<ul style="list-style-type: none"><li>■ 찾아가는 주거상담소등을 통한 대상자 발굴로 주거취약계층 주거상황 및 정착 지원</li><li>■ 임대주택 입주, 이주비 및 생필품, 정착 지원 등</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 맞춤형 주거복지서비스 개발 및 확대 시행 (다인가구, 전세사기 피해자 등 포함)</li><li>■ 신속생활 불편처리, 홈케어, 클린케어 지원</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>■ 청년계층의 주거비 부담 완화를 위한 청년월세 지원 신규 대상자 선정 및 지급 관리 추진</li><li>■ 월 20만원 이하 지원(최대12개월/240만원), 생애 1회</li></ul>

#### □ 추진실적(2024년)

- 주거취약계층 주거상황 : 5,297세대 입주완료 및 6,253세대 정착지원
- 1인가구 주택관리서비스 : 1,946세대(2,565건) 제공
- 서울시 청년월세지원 : 2024년 신규지원 대상자 선정(2만 5천명) 및 지급 관리

#### □ 추진계획(2025년)

- 주거취약계층 주거상황 : 3,900세대 입주완료(2024년 목표 3,750세대)
- 1인가구 주택관리서비스 : 1,350세대 제공
- 서울시 청년월세지원 : 2025년 신규지원 대상자 선정(2만 5천명) 및 지급 관리

## 2 서울형 주거복지 체계 구축 및 실행

### 2-2. 주거취약계층과 동행하는 촘촘한 주거복지 추진

동행안심처장 : 이경택 ☎6940-8789 동행계획부장 : 박효정 ☎8790 담당 : 송민수 ☎8792  
담당 : 강유리 ☎8794

- 주거복지 사각지대에 있는 소외계층을 발굴하여 촘촘하고 지속가능한 복지를 제공하는 동행사업 추진

#### □ 「동행플러스주택」 사업

- 사업개요 : 서울시·SH·민간기관 간 3자 협력체계를 구축하여 일자리, 안전, 돌봄 등 임대주택 입주민의 복지수요를 고려한 맞춤형 주거복지서비스 설계 및 적용

분야	일자리	안전	돌봄
사업 프로그램	① 단지내 택배배송 공동작업 ② 아이돌봄 전문가 양성	③ 공용부 AI CCTV 안전관리시스템 운영	④ 아이돌봄서비스 제공 ⑤ 산림치유프로그램 운영

- 추진실적 : 시범사업 대상단지(송파구 거여3단지, 위례23단지) 내 5개 사업 정상운영
- 추진계획 : 2024년 운영 성과평가 및 만족도조사 결과를 토대로 프로그램 보완 및 각 사업별 대상단지 확대 검토

#### □ 바로도움주택 사업(긴급 주거지원을 위한 임시사용주택)

- 사업개요 : 갑작스러운 사유로 거주지를 잃거나 잃을 상황에 처한 주거 위기가구에게 주택 무상 제공(자치구당 최대 5호 공급)
- 추진실적 : 2023.11.30. 개소하여 108호 공급(2024.12.31. 기준)
  - 바로도움주택 운영 개선 관련 자문위원회 및 자치구 대상 워크숍 개최
  - 25개 자치구 의견을 수렴하여 업무매뉴얼 개정을 통한 운영 활성화
- 추진계획 : 입주 시기 공모전 및 전문가-실무자 간 다각적 워크숍 개최

## 2 서울형 주거복지 체계 구축 및 실행

### 2-3. 입주민 생활 안정과 삶의 질 향상 지원

동행안심처장 : 이경택 ☎6940-8789 주거복지사업부장 : 이영석 ☎7241 담당 : 심유진 ☎7242

- 입주민에게 일자리를 제공하고, 취약계층에 돌봄 서비스를 지원하여 안정적인 생활기반을 조성

#### □ 사업개요

구 분	서비스형태	사업내용
희망돌보미 (사무지원)	직접고용	임대주택 입주민에게 권역별 센터에서 사무행정 지원업무 일자리 제공
SH노인희망 일자리상담	취업알선	구직을 희망하는 만60세 이상 임대주택 입주민을 대상으로 대한노인회 취업지원 센터를 통해 일자리 연계 취업알선형 서비스 지원
입주민 마음건강 돌봄	-	임대주택 입주민 중 정신적 문제로 어려움을 겪는 세대 대상 맞춤형 상담 및 증상 관리 서비스 제공

#### □ 추진실적(2024년)

- 희망돌보미(사무지원 분야) 137명 채용
- SH 노인희망일자리 상담 사업 2회(6월, 10월) 시행(366건 서비스 제공)
- 찾아가는 마음건강 서비스 사업 2회(4월, 8월) 시행(120명 대상 135회 제공)

#### □ 추진계획(2025년)

- 입주민 일자리 제공 사업 확대
  - 희망돌보미 200명으로 확대(2024년 120명 목표) 및 조기 채용 실시
  - SH 노인 희망일자리 상담 사업 관련 서비스 제공 확대(385건)
- 입주민 마음건강 돌봄 지속 추진
  - 찾아가는 마음건강 서비스 : 기존 임대주택 입주민에서 지역주민으로 대상 확대
  - 유관기관과 협력하여 서비스대상자 발굴(구청, 소방서, 한전, 수도사업소 등)

## 3 공공주택 주거만족도 제고

### 3-1. 혼합단지 갈등해소 노력

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

- 혼합단지 임차인의 권익을 보호하고 입주자 간 갈등 완화 노력을 통해 입주자의 생활 안정과 삶의 질 향상을 지원

#### □ 추진개요

- 혼합단지 현황 : 총 758개 단지 중 448개 단지(59.1%, 2024.12.31. 기준)
- 주요 갈등 유형
  - 접수입 및 관리비 처리 관련 분양-공공임대 입주자 간 이해관계 차이
  - 주택관리업자 선정 권한 관련 입주자 간 갈등
  - 부대·복리시설 등 공용공간의 임차인 사용 제한
  - 서로 다른 법규에 근거하여 선출되는 주민대표기구(입주자대표회의, 임차인대표회의)의 역할범위에 따른 갈등

#### □ 추진현황 및 계획

- 제도개선 추진현황(법률개정 건의노력)
  - 공공임대 임차인 차별 해소 : 공동주택관리법 상 '사용자' 정의에 공공임대 주택 임차인 포함하여 동등한 권리 부여
  - 공동 의사결정기구 마련 : 입주자대표회의, 임차인대표회의 및 임대사업자(SH)가 참여하는 '혼합주택단지 대표회의' 구성하여 관리방법을 결정
  - 법적 의무화 : 혼합주택단지대표회의 구성, 관리규약 제·개정 시 신고를 의무화
- 추진 계획
  - 혼합단지 갈등 완화를 위한 지속적 교육 실시 및 관련 사례집 제작 배포
  - 법적, 제도적 미비한 부분에 대한 지속적 개선 건의 추진

### 3 공공주택 주거만족도 제고

#### 3-2. 부정 입주자 관리 강화

주거복지처장 : 남상국 ☎3410-7240 주택관리부장 : 박한진 ☎7255 담당 : 이혁표 ☎7263

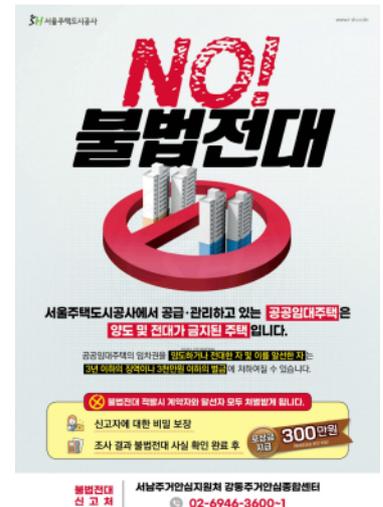
- 공공임대주택 입주자 불법전대 근절을 통한 입주자 관리 강화 및 공급 질서 확립에 따른 입주 선순환 구조 정착

#### □ 추진방향

- 공공임대 입주자의 불법적인 주택 전대가 이루어지지 않도록 예방활동 및 철저한 적발, 처벌을 통해 임대주택 공급 질서 확립

#### □ 추진실적

- 예방활동 : 불법전대 금지 홍보 포스터 배부
- 적발활동 : 불법전대 실태조사 실시, 숙박 공유 플랫폼(에어비앤비, 당근마켓, 직방)과 협조체계 구축 및 신고자 포상제도 운영(300만원)
- 적발실적 : 2024년 불법전대 총 11건 적발 (7건 주택 환수, 4건 고발 및 퇴거절차 진행 중)
- 제도개선 건의 불법전대자 공공임대주택 입주제한 강화(4년→영구), 임대료 최대 30배 불법거주배상금 부과토록 「공공주택특별법」 개정 건의



#### □ 추진계획

- 2025년 거주실태조사 실시 : 2025년 2분기 ~ 4분기
  - ※ 예산, 행정절차 등 고려하여 불법전대 의심세대 추가조사 방안 검토
- 공유 형태의 불법전대 적발을 위한 숙박공유업체 협조체계 확대 건의 (SH→국토교통부)
  - ※ 소규모 부동산 단기임대 플랫폼(삼삼엠투 등) 협조체계 구축 건의 예정

## 3 공공주택 주거만족도 제고

### 3-3. 임대주택 시설개선 추진

시설운영처장 : 박선준 ☎3410-7265 시설관리부장 : 류광희 ☎7279 담당 : 김재형 ☎7283  
시설운영처장 : 박선준 ☎3410-8954 CS기동부장 : 정우진 ☎8827 담당 : 한정은 ☎8828

- 노후 조경공간을 수요자 맞춤형 복합휴게공간으로 재조성하고, 중대 긴급 시설민원 등에 대해 체계적이고 신속하게 대응

#### □ 사업개요

- 수요자 맞춤형 복합휴게공간 개선사업 추진
  - 임대아파트 내 입주민 고령화와 어린이 감소로 놀이터 이용도가 낮은 바, 수선주기가 경과한 노후 어린이놀이터를 모든 연령대가 이용할 수 있는 복합휴게공간(놀이, 운동, 휴게시설+오감자극 식물)으로 재 조성

수요맞춤형 복합휴게시설

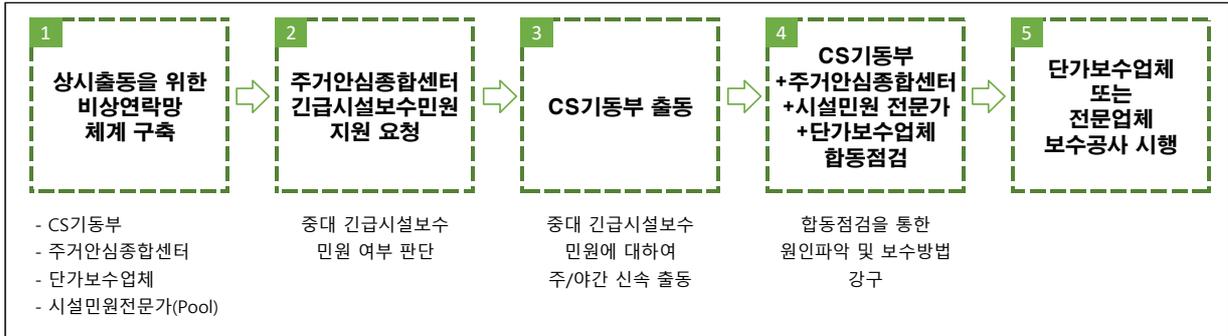


노령자 특화시설



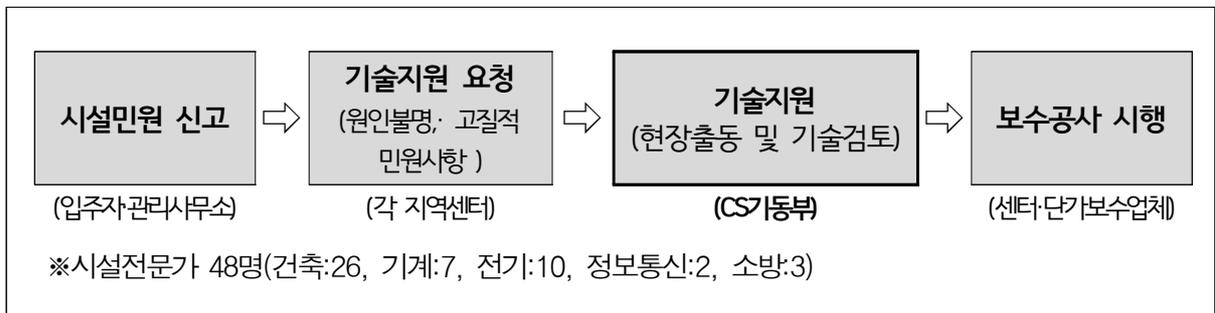
○ 중대 긴급 시설민원에 대한 긴급출동(1:2:1) 체계 운영

- 중대 긴급 시설민원 발생 1시간 이내 신속대응체계 가동, 2시간 이내 원인 파악, 1일 이내 긴급보수/응급조치 완료 목표



○ 시설민원 적극 대응을 위한 기술지원 체계 운영

- 전문가 기술지원을 통해 원인불명, 고질적 시설민원 등을 근본적으로 해결



□ 추진계획

○ 수요자 맞춤형 복합휴게공간 개선사업 추진

- 2025.02. : 사업 대상단지 선정
- 2025.03. ~ 10. : 공사발주 및 준공

○ 중대 긴급 시설민원에 대한 긴급출동 및 기술지원 업무

- 중대 긴급 시설민원 발생 시 신속히 출동하여 현장조사 및 기술지원을 통해 시설물을 정상 운영토록 상시 조치

## 4 주택매입 및 반지하 소멸 추진

### 4-1. 주택매입 확대

주택매입사업처장 : 이준용 ☎6940-8622

주택매입총괄부장 : 서현수 ☎7400

담당 : 손모아 ☎7405

주택매입사업부장 : 박준규 ☎7385

담당 : 한상혁 ☎7392

- 반지하를 포함한 주택 매입을 확대하여, 서울 시민의 주거안정에 기여

#### □ 2025년 매입목표

- 목표: 5,350호 [구축매입 1,366호, 신축매입약정 3,984호]

- 전년대비 목표물량 1,399호 증가(2024년 3,951호 → 2025년 5,350호)

※ 장기전세주택 II(미리내집) 연계 신혼 II 물량 신규 추진 : 2,437호

(단위: 호)

합계	구축매입					신축매입약정						
	소계	반지하	지상	미분양 신축	신혼 II	소계	일반	청년	기숙사	신혼 I	신혼 II	리모델링 I
5,350	1,366	318	398	250	400	3,984	500	500	500	420	2,037	27

- 2024. 10. 31. 사전 매입공고(2,800호) : 구축매입 400호, 신축매입약정 2,400호

#### □ 신축매입약정 촉진방안

구분	기존	개선	비고
매입기간 단축	공고~약정체결까지 평균 8개월 소요	(개선) 평균 5개월 소요 (3개월 단축)	행정절차 개선
	▶매입심의 관련 절차(서류검토·현장확인, 매입심의 등) : 60일 → 30일 (30일 단축)		
	▶심의 조건부 사항 및 건축 실시설계 협의 : 70일 → 20일 (50일 단축)		
	▶1차 감정평가 : 15일 → 10일 (5일 단축)		
자금지원 강화	토지분 선금 지급	(유지) 토지분 선금 지급 (신설) HUG 특약*보증 시 총 사업비의 90%까지 1금융권 대출 지원 * 30세대 이상 규모, 토지를 HUG에 신탁, 시공사 신용평가등급 C 이상 요건 충족 시	SH공사-HUG MOU 추진
대금지급 비율 상향	40%(약정금) 20%(계약금) 40%(잔금)	(개선) 50%(약정금) 30%(계약금) 20%(잔금)	사업자 자금난 해소
사전컨설팅 도입	-	(신설) 단계별 상세 절차 및 소요기간 등 안내	사업자 미리내집 이해도 제고

## 4 주택매입 및 반지하 소멸 추진

### 4-2. 반지하 거주자 주거상향 및 안전관리

동행안심처장 : 이경택 ☎6940-8789 동행계획부장 : 박효정 ☎8790 담당 : 송민수 ☎8792

담당 : 남자경 ☎8791

- 기존 반지하 거주자 및 신규매입 주택의 반지하 거주자를 대상으로 주거상향(지상이주) 정책을 적용함으로써 반지하주택 소멸을 추진

#### □ 반지하주택 유형별 주거상향 실적

(2024.12.31.기준, 단위: 호)

구분	총 현황	미관리 대상 (폐쇄 등)	관리 대상 (a+b)	이주완료(a)					이주대상(b)		
				소계	'21	'22	'23	'24	소계	진행중	거주
기존	713	425	288 (100%)	239 (82%)	43 (15%)	61 (21%)	110 (38%)	25 (8%)	49 (18%)	23 (9%)	26 (9%)
신규매입	605	336	269 (100%)	219 (81%)	-	-	6 (2%)	213 (79%)	50 (19%)	12 (5%)	38 (14%)

#### □ 미이주 반지하주택 안전관리

##### ○ 침수재난 대비·대응체계 구축

- (사전대비) ① (대피안내) 거주자 맞춤형 리플렛 제작·배포, 가구별 인근 대피소 안내
- ② (시설점검) 센터에 기설치 재해예방시설 사전 점검 요청
- (상황전파) 침수예보 발령 시 반지하 쉼 가구에 전파 체계 구축

##### ○ 거주 중 반지하가구(기존·신규) 재해예방시설 설치

- 현장조사 후 주택의 구조적 현황에 따라 개폐형방범창, 차수판 등 설치 완료

#### □ 추진계획

##### ○ 기존주택

- (주거상향) 센터별 주거상향 담당자 대상 워크숍 추진으로, 이주거부가구 주거상향 우수 사례·노하우 공유 및 상담 역량 강화 교육
- (안전관리) 재해예방시설 및 안전관리체계 운용 교육 및 모의 운용 실시

- 신규매입주택 : 신규 매입 상시 진행에 따라 반지하 거주현황 파악 및 지상이주 신속 진행(동호선정 방식으로 인근 매입임대로의 이주를 우선 지원)

## 4 주택매입 및 반지하 소멸 추진

### 4-3. 반지하 공간의 효율적 활용

주택매입사업처장:이준용☎6940-8622 노후주택사업부장:채민석☎7845 담당:이종윤☎7849

- 공가 상태인 반지하 세대를 주거 외 용도로 활용하고자 **자치구 연계형 반지하 공간활용 사업, 반지하 한 칸 더 프로젝트를 추진**

#### □ 기존 반지하 활용 현황

- 매입주택 반지하 현황 (2024.12.31. 기준)

반지하 주택		반지하주택 활용현황 (호수)		
동수	반지하 호수	생활 SOC (자치구 활용)	이주거부	공가
621	1,318	23	26	1,269

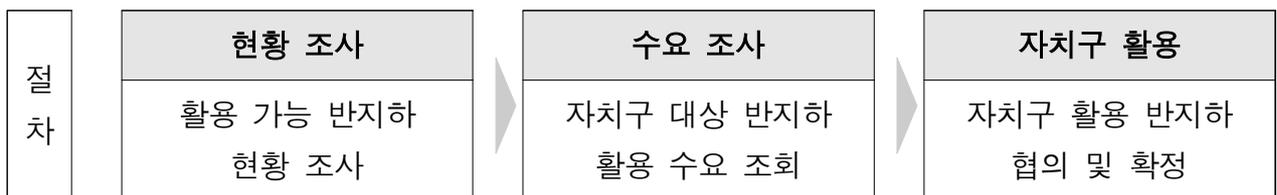
- 반지하 주택 미활용 사유

- 열악한 시설물 상태 및 구조안전성 등으로 인한 활용 제약
  - 침수 이력 등 민간에서 거래가 어려운 정도의 노후주택으로서 시설물 상태 불량
  - 반지하 주택 상당부분이 내진성능 확보가 어려운 조적조로서 신속한 철거 요구됨
- 주변환경 및 접근성 불량으로 인한 활용 제약
  - 상당수가 노후시가지 및 구릉지 등에 위치하여 활용 수요가 제한됨

#### □ 자치구 연계형 반지하 공간 활용사업 (23호 활용 중)

- 사업개요

- 추진방향 : SH - 자치구 연계 반지하 공간 활용사업 추진



○ 자치구 연계형 반지하 활용 현황

자치구	호수	사용용도	비고
은평구청	5호	주민사랑방, 경로당, 주민참여 프로그램	사용중단 호수 제외
구로구청	3호	어르신 일자리지원 관련 교육공간, 청년프로젝트 실험실	
양천구청	4호	주민커뮤니티 공간, 돌봄 도시락사업, 간단 집수리 교육장	
성북구청	2호	소상공인 및 지역주민 커뮤니티 공간	
도봉구청	3호	노인 일자리 참여 어르신 상담 및 교육공간	
관악구청	5호	수방거점 시설	
동작구청	1호	수방거점 시설	
합 계	23호		

○ 기대효과

- 자치구 무상임대를 통해 지방세 감면 및 지역 공동체 활성화

○ 추진계획

- 1~2분기 : 활용 가능 반지하 세대 현황조사 및 자치구 수요조사
- 3~4분기 : 자치구 협약 및 반지하 공간 활용

**반지하 한 칸 더 프로젝트 (안암동 1가 105-1 시범사업 추진)**

○ 사업개요

- 공실 반지하 세대를 공유창고로 개선하여 지역 주민들에게 제공하는 사업

○ 기대효과

- 방치 공간 활용 : 노후 반지하 공간을 단열, 방수 등의 보수를 통해 공유창고로 개조하여 자원의 효율적 활용 및 공공 자산 가치 증대
- 주민 생활 편의성 향상 : 물품 공간 확보를 통한 생활 편의성 확보

○ 추진계획(2025년)

- 3분기 : 안암동1가 105-1 대수선(리모델링) 공사 준공

## 2. 고품격 도시조성 선도

① 전략거점 개발로 도시경쟁력 강화

---

② 고품격 주거도시 및 지역특화단지 조성

---

③ 공공재정비 사업 선도

---

# 1 전략거점 개발로 도시경쟁력 강화

## 1-1. 국제업무기능 중심 융복합 입체도시(용산)

용산개발처장 : 이상협 ☎3410-7540 용산계획부장 : 김재훈 ☎7565 담당 : 정유경 ☎7566

- 옛 용산정비창 부지를 **융복합 국제업무도시, 입체보행녹지도시, 스마트 에코도시, 동행감성도시**로 개발하여 서울의 글로벌 도시경쟁력 강화

### □ 사업개요

- 위 치 : 용산구 한강로3가 40-1번지 일원
- 개발면적 : 약 495천㎡  
(코레일 73%, 국·공유지 22%, 사유지 5%)
- 사업기간 : 2024.11.28.~2028.12.31.
- 시 행 자 : SH공사, 코레일 공동사업시행



### □ 추진경위

- 2019.12.24. : 서울시 방침 결정 ※ SH공사-코레일 공동사업시행
- 2021.05.20. : 공동사업시행 실시협약 체결 (SH공사-코레일)
- 2022.07.26. : '용산국제업무지구 개발구상' 발표 (서울시장)
- 2024.02.05. : 개발계획(안) 대외발표 (서울시·SH공사·코레일)
- 2024.02.14. : 구역지정 및 개발계획(안) 제안 (SH공사·코레일→용산구)
- 2024.06.05. : 제8차 서울특별시 도시계획위원회 심의(수정가결)
- 2024.10.10. : 대도시권 광역교통위원회(수도권위) 심의(의결보류(보완))
- 2024.11.13. : 대도시권 광역교통위원회(수도권위) 재심의(조건부가결)
- 2024.11.28. : 구역지정 및 개발계획 수립 고시 (서고시 제2024-577호)  
범정부 협력사업 공동협약 체결 (국토부·서울시·SH공사·코레일)
- 2024.12.20. : 사업시행자 지정 (SH공사·코레일)

### □ 향후계획

- 2025. 상반기 : 실시계획인가 신청
- 2025. 하반기 : 실시계획인가, 기반시설 공사 착공 및 토지분양 착수
- 2028. 하반기 : 기반시설 공사 준공

### □ 개발목표 및 핵심전략

일·주거·여가를 한 곳에서 누리는 **입체복합 수직도시** + 기후변화 대응을 위한 **자연친화 미래도시**

- 용도와 기능이 어우러진 **융복합 국제업무도시**
- 자연과 보행이 활동의 중심이 되는 **입체보행 녹지도시**
- 서울형 탄소중립도시의 시작 **스마트 에코도시**
- 시민과 세계인의 활력이 모이는 **동행감성도시**

### □ 토지이용계획 및 인구수용계획

○ 토지이용계획 : 전체를 복합용도로 계획(복합용지 약60%, 기반시설 약40%)

구분	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	비고		
합계	494,601	100.0			
복합용지	소계	296,335		59.9	
	국제업무	88,557		17.9	
	업무복합	104,905		21.2	
	업무지원	95,239		19.3	
	복합문화	7,634		1.5	
공공시설용지	소계	198,266		40.1	
	도로	88,022		17.8	
	공공면적녹지	소계		110,244	22.3
		문화공원		72,400	14.6
		소공원		5,200	1.1
		경관녹지		32,644	6.6

\* 도로 : 중복입체적결정 포함시 133,166㎡ = (단일도로시설) 88,022㎡ + (중복결정)공원·녹지·철도 43,458㎡ + (입체결정)복합문화용지(D1) 1,686㎡

○ 인구수용계획 : 건설호수 6,000호, 계획인구 12,300인 (2.05인/호)

구분	건설호수(호)	구성비(%)	수용인구(인)	주택배분계획도
공동주택	3,500	58.4	7,176	
60㎡ 이하	525	8.8	1,076	
60-85㎡	2,088	34.8	4,281	
85㎡ 초과	887	14.8	1,819	
오피스텔	2,500	41.6	5,124	
60㎡ 이하	1,381	23.0	2,831	
60-85㎡	1,119	18.6	2,293	

# 1 전략거점 개발로 도시경쟁력 강화

## 1-2. 동북권 신경제 활성화 사업(창동 · 상계)

전략개발처장 : 윤영석 ☎3410-7540 창동사업부장 : 김진호 ☎7570 담당 : 박정수 ☎7571

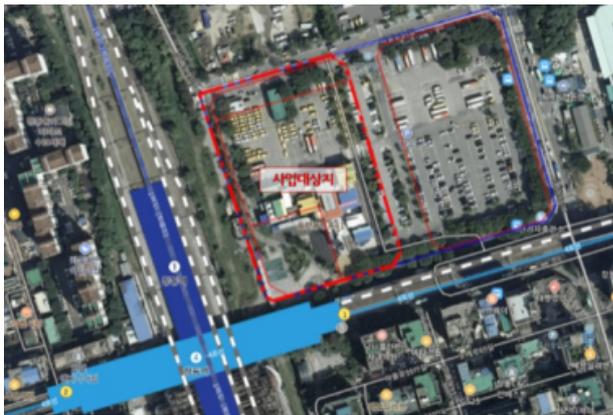
- ‘창동역 복합환승센터’ 및 ‘상계 혁신성장산업단지’ 개발사업 추진 등을 통해, 창동 · 상계를 광역교통, 상업 · 업무, 문화 · 산업, 공공시설, 주거 기능이 망라된 동북권 신경제 중심지로 조성

### □ 창동역 복합환승센터 개발사업

#### ○ 사업개요

- 위치 : 서울창동 도시개발구역 2지구(창동 1-29)
- 면적 : 8,370㎡ [서울주택도시공사(100%)]
- 사업방식 : 도시개발사업, 복합환승센터 개발사업
- 계획시설 : 환승시설(환승주차장 276면 등), 주거시설(280세대), 상업·업무 복합시설

복합환승센터 위치도



조감도



※ GTX-C 창동역 조성계획 등에 따라 계획변동 가능

#### ○ 추진방향

- GTX-C(수원-양주덕정역) 창동역 신설과 연계하여, 동북권 광역교통중심지로서의 기능 및 위상 강화를 위한 복합환승센터 개발 추진

#### ○ 추진계획

- 2025년 : 개발계획 변경신청(도시개발사업) 및 복합환승센터 지정 신청

## □ 상계 혁신성장산업단지 개발사업(S-DBC 개발사업)

### ○ 사업개요

- 위 치 : 노원구 상계동 820번지, 611-1번지 일원
- 면 적 : 창동차량기지(179,578㎡), 도봉면허시험장(67,420㎡)
- 사업방식 : 도시개발사업, 일반산업단지 조성사업(추진검토 중)

### 조 감 도



### ○ 추진방향

- 대규모 시설 이전지(창동차량기지 등)에 일자리, 문화, 교통, 주거 기능을 모두 갖춘 서울 동북권 미래 성장산업 거점을 조성

### ○ 추진계획

- 2025년 : 구역지정 및 개발계획수립 신청 및 기반시설 설계 등
- 2026년 : 창동차량기지 남양주 진접 이전, 기존 시설 철거
- 2027년 : 실시계획 인가, 보상 및 기반시설 조성착수

# 1 전략거점 개발로 도시경쟁력 강화

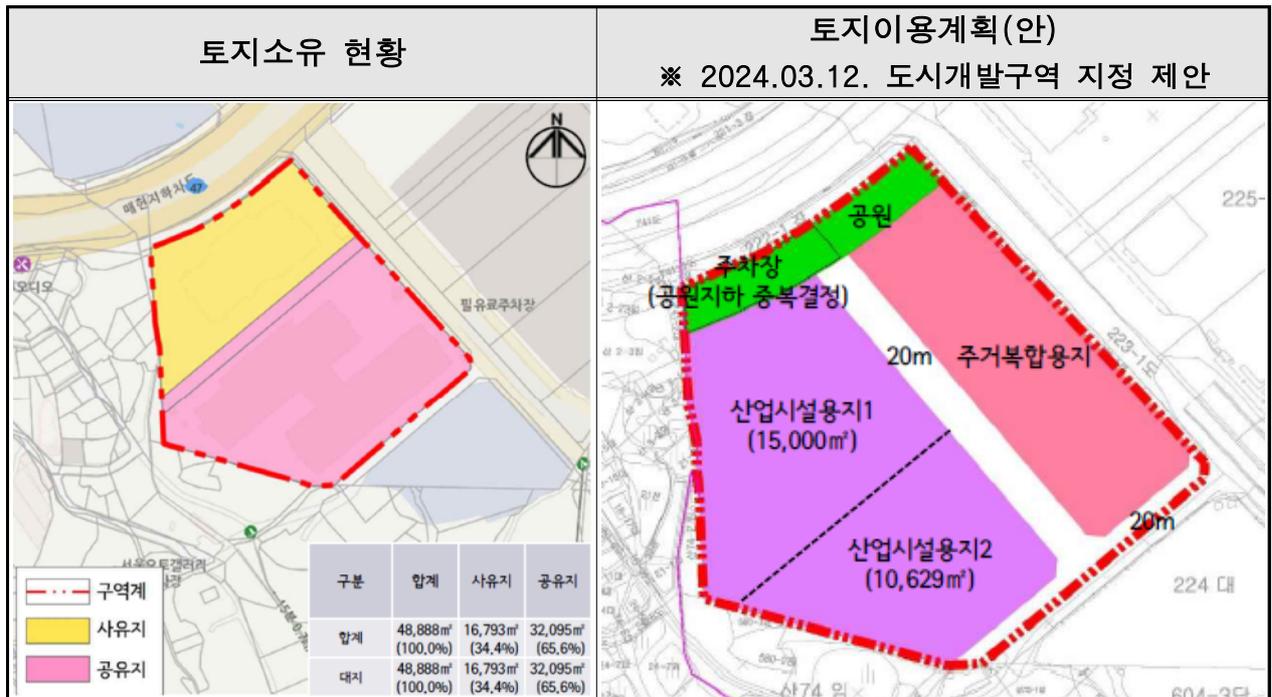
## 1-3. AI 혁신 거점 신성장 전략사업

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

- 양재동 양곡도매시장 부지에 **SI기업 육성 핵심 앵커시설인 「AI 서울 테크시티」**를 도시개발사업으로 조성하여, 도시 경쟁력을 높이고 AI 산업 생태계의 새로운 성장 기반을 마련

### □ 사업개요

- 위치 및 면적 : 서초구 양재대로 12길 36 일원, 48,888㎡
  - 시유지(양곡도매시장) 32,095㎡(66%), 사유지(농협은행) 16,793㎡(34%)
- 도시계획 : 일반상업지역, 양재택지 지구단위계획구역
  - 용적률 400%, R&D공간 추가확보 필요 시 200% 추가 가능
- 사업방식 : 도시개발사업(서울주택도시공사 시행)
- 건축규모 : 연면적 211,415㎡, 최고층수 10~12층
- 도입시설 : 산업시설, 주거시설, 상업시설
  - 산업용지 및 시설 약 6만㎡ 기부채납



## □ 추진경위

- '23. 4. 26. : AI 서울 테크시티 조성계획(서울시장 방침 제42호)
  - 시유지 현물출자, SH 도시개발사업 단독시행
- '23. 5. 15. : AI 서울 테크시티 조성사업 시행 계획 보고(SH시장 방침 제223호)
- '24. 3. 12. : '양재 AI 도시개발구역' 지정 제안서 제출(SH→區)
- '24. 3. 28. : 공람공고(서초구 공고 제2024-707호, 3. 29. ~ 4. 12.)
- '25. 2. 5. : 市 'AI 산업육성 전략 자문회의' 개최
  - 목적 : AI 핵심강국 진입·경쟁력 확보 전략 청취, AI 시장 돌파구 모색 등
  - 참석 : 서울시장, AI분야 대기업·스타트업 대표 및 교수 등 전문가
  - 서울시장 모두발언
    - AI로 승부하기 위해서는 최선의 준비가 필요하며, 이는 서울시 역할
    - '청년취업사관학교', 서울 소재 대학에서 총 1만 명의 AI 인재 배출 목표
    - 현재 '서울AI허브'에 이어 더 큰 규모의 'AI 테크시티' 준비
- '25. 2. 11. : 'AI 산업 육성 7대 핵심 전략' 발표(AI SEOUL 2025)  
[7대 핵심전략 중 인프라 관련]
  - 현재의 AI 허브(연면적 2만 7천㎡)보다 규모를 10배 확장한 'AI 서울 테크시티'(연면적 27만㎡)을 양재 AI 혁신지구에 조성
  - 국내·외 대학원, 세계적인 연구기관 및 문화·주거공간을 갖춘 '직·주·락' 복합공간으로 연구에만 전념할 수 있는 '서울 속 AI 산업도시'로 조성

## □ 향후계획

- 市 'AI 서울 비전' 정책 발표를 토대로 서울시 협의 및 개발방향을 설정(시유지 지구단위계획 수립 등)하여 사업계획 수립 및 절차 이행

# 1

## 전략거점 개발로 도시경쟁력 강화

### 1-4. 그레이트 한강 개발사업 참여

한강개발사업처장 : 황갑복 ☎3410-8588 한강기획부장(代) : 권준희 ☎8590 담당 : 권준희 ☎8590

- 그레이트 한강 프로젝트 실행을 통해 세계 TOP5 도시로 도약 실현 및 한강을 거점으로 한 주변 개발사업 추진 기반 마련

#### □ 2024년 주요 실적

##### ○ 한강버스

- 2024.06.26. : (주)한강버스 설립
- 2024.11.25. : 한강버스 진수식(사천)

##### ○ 대관람차

- 2024.03.21. : 대관람차 사업설명회
- 2024.09.27. : 지방공공기관 투자활성화 우수사례 선정 ‘행정안전부장관상(최우수상)’ 수상
- 2024.11.13. : 민간투자 국제컨퍼런스 민자사업 신유형 우수사례 선정

#### □ 2025년 추진계획 및 일정

##### ○ 한강버스

- 시범운행 개시를 통해 향로, 접·이안 등의 충분한 점검 및 안전사고 예방
- 선착장 명소화·활성화로 수익성 개선
- 2025. 상반기 중 안전 운항 테스트 및 1단계 운항 개시

##### ○ 대관람차

- 민간투자 대상사업 지정을 위한 KDI PIMAC 적격성 조사 적극대응
- 우선협상대상자 선정 위한 경쟁력 있고 수준 높은 제안서 작성
- 2025. 1분기 : KDI 민자적격성 조사완료
- 2025. 2분기 : 민간투자사업 지정
- 2025. 3분기 : 제3자 제안공고

## 2 고품격 주거도시 및 지역특화단지 조성

### 2-1. 고품격 주거도시 조성

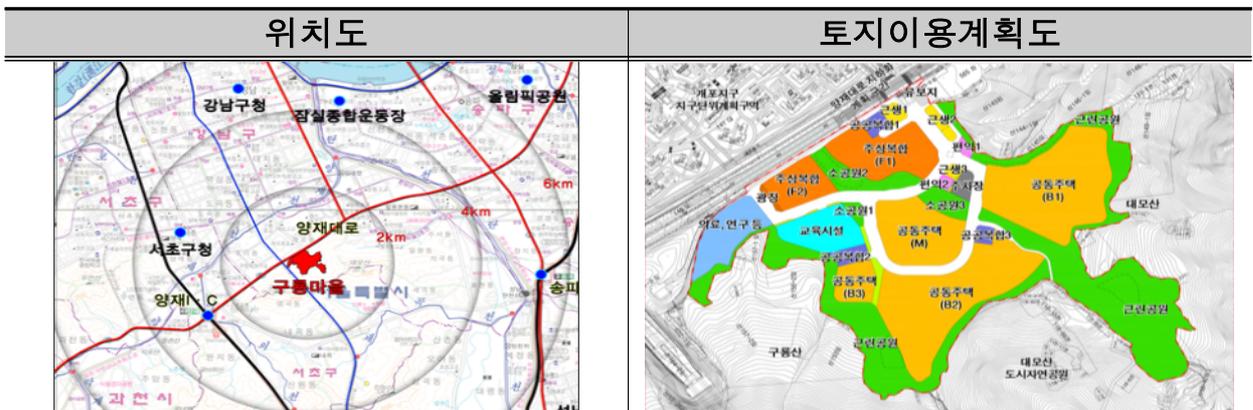
도시계획처장 : 강성민 ☎3410-7576	도시개발계획부장 : 최문석 ☎7587	담당 : 이강환 ☎7595
		담당 : 김영관 ☎7590
보상처장 : 조국영 ☎3410-7208	수탁보상부장 : 배기덕 ☎7625	담당 : 정두진 ☎7627
	용지보상부장 : 정희준 ☎7867	담당 : 장종수 ☎7869
건축설계처장 : 이세정 ☎3410-7945	건축설계부장 : 기동연 ☎7959	담당 : 백민기 ☎7962
	공공설계부장 : 오용훈 ☎7967	담당 : 양승재 ☎7972

- (개포 구룡마을 도시개발사업) 신혼부부 수요가 높은 강남지역에 신규주택을 공급하여 무주택 신혼부부에게 미리내집 공급 기회 확대
- (서초 성뒤마을 공공주택사업) 정원도시, 창의혁신디자인을 갖춘 최적의 미리내집 정주공간 조성
- (송파 창의혁신지구 개발사업) 기피시설 이적지에 디자인 혁신을 도입한 주거·문화·업무시설 등을 건립하여 지역거점 공간 조성

#### □ 개포(구룡마을) 도시개발사업

##### ○ 사업개요

- 위 치 : 서울특별시 강남구 개포동 478번지 일원
- 개발면적 : 267,466.4 m<sup>2</sup>
- 주택건설 : 3,520세대(공공분양 853, 일반분양 960, 통합임대 1,107, 장기전세 600)
- 사업기간 : 2016.12. ~ 2030.02.
- 예정사업비 : 26,631억 원(용지비 14,159억원, 조성비 1,594억원, 건축공사비 10,878억원 등)



○ 추진방향

- 화재·수해 등 잦은 재해 및 열악한 주거환경으로 시급한 정비가 필요한 구룡마을 개발을 통해, 거주민 재정착 및 무주택 시민을 위한 강남지역 내 공공주택 물량 확보로 고품격 주거도시 조성

○ 추진실적(2024년)

- 24.07. 용도지역·층수·용적률 상향 등 계획 변경승인(당초 2,838호→변경 3,520호)
- 24.12. 개포 구룡마을 설계공모 공고
- 보상협의 및 수용재결 신청 완료 (보상협의율 : 토지 67%, 지장물 27.5%)

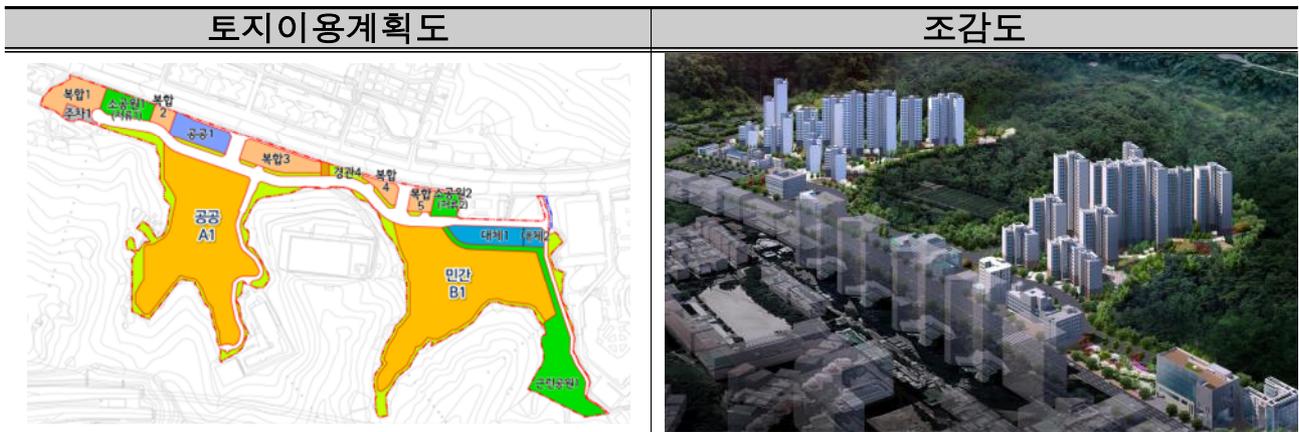
○ 추진계획(2025년)

- 단지조성 : 설계공모 결과를 반영한 계획 변경('25.9) 및 조성공사 착공('25.10)
- 건축 : 설계공모를 통한 당선작 선정('25.3) 및 기본설계 추진
- 보상 : 보상 수용재결금 지급 및 공탁, 이주완료('25.6)
- ※ 미리내집 공급 물량 : 서울시와 별도 협의 중

□ 서초 성뒤마을 공공주택사업

○ 사업개요

- 위치 : 서울특별시 서초구 방배동 565-2
- 개발면적 : 133,004㎡
- 주택건설 : 1,600세대(공공분양 310, 행복주택 220, 장기전세 370, 민간분양 700)
- 사업기간 : 2017.09. ~ 2029.03.
- 예정사업비 : 6,961억 원(용지비 4,490억원, 조성비 430억원, 건축공사비 2,041억원 등)



○ 추진방향

- 다수의 시민이 원하는 강남권역 내 토지자원의 효율적 활용 및 고품질 주택건설을 통해 공공주택 물량 확보 및 고품격 주거도시 조성



## 2 고품격 주거도시 및 지역특화단지 조성

### 2-2. 지역특화단지 조성

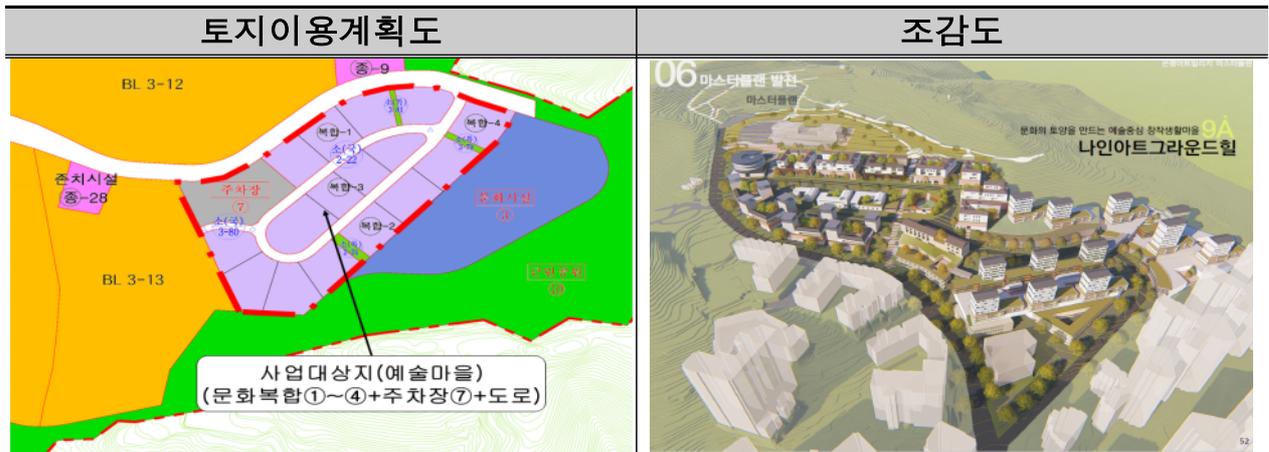
도시계획처장 : 강성민 ☎3410-7576    도시계획부장 : 김주일 ☎7577    담당 : 현재혁 ☎7585  
도시설계부장 : 최의택 ☎7597    담당 : 고유리 ☎7599

- 은평 예술마을, 문정 컬처밸리 등 지역 특색을 살린 문화복합단지 조성을 통한 랜드마크 구축 및 지역경제 활성화 도모

#### □ 서북권 문화예술복합단지 조성(은평 예술마을 조성 공모사업)

##### ○ 사업개요

- 위치(면적) : 은평구 진관동 175 일원(27,891.6㎡)
- 사업기간 : 2025년 ~ 2030년
- 도시계획 : 제2종일반주거지역(문화복합용지 및 주차장)
- 필지수 : 16개 필지(매각 예정 금액 약 820억원)



##### ○ 추진방향

- 은평지구 내 다양한 문화시설·한옥마을과 연계한 도심 문화예술복합단지 조성을 위해 민간사업자 공모 시행하여, 창의적이고 혁신적인 예술마을 조성 추진

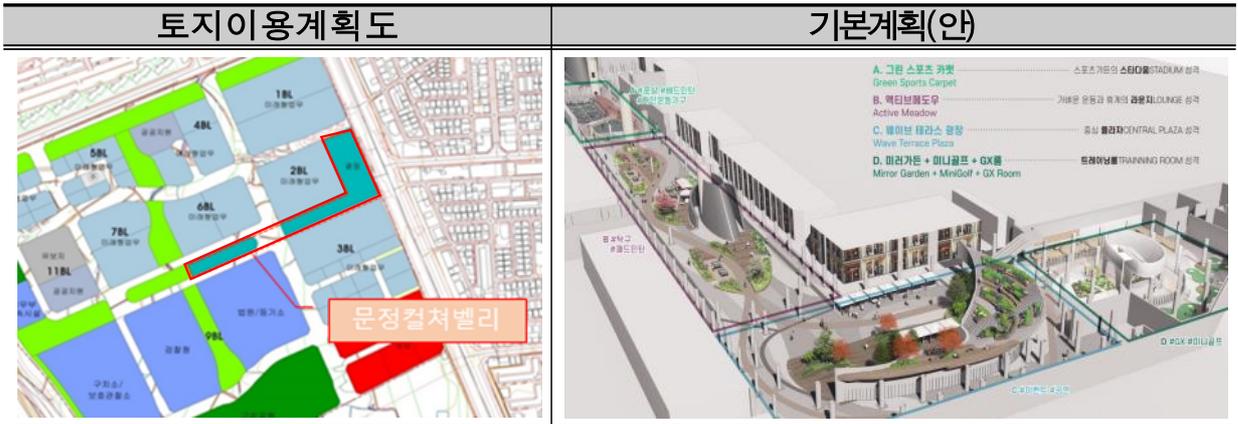
##### ○ 추진계획

- 2025. 3. : 예술마을 지구단위계획 변경 추진
- 2025. 9. : 예술마을 지구단위계획 변경 완료
- 2025. 11. : 예술마을 민간사업자 공모 진행

# □ 동남권 복합 스포테인먼트 공간 조성(문정역 유희공간 혁신 프로젝트)

## ○ 사업개요

- 위치 : 문정도시개발구역 문정컬처밸리
- 이용 현황 : 광장(도시계획시설)
- 개발면적 : 18,814.08 m<sup>2</sup>
- 사업기간 : 2023.11. ~ 2026.12.



## ○ 추진방향

- 지하철 역사 유희공간 혁신 프로젝트 사업지로서 “건강여가(스포테인먼트)” 공간으로 특화하고, 정원도시 개념을 접목하여 풍부하고 활력있는 지역 명소화로 구현



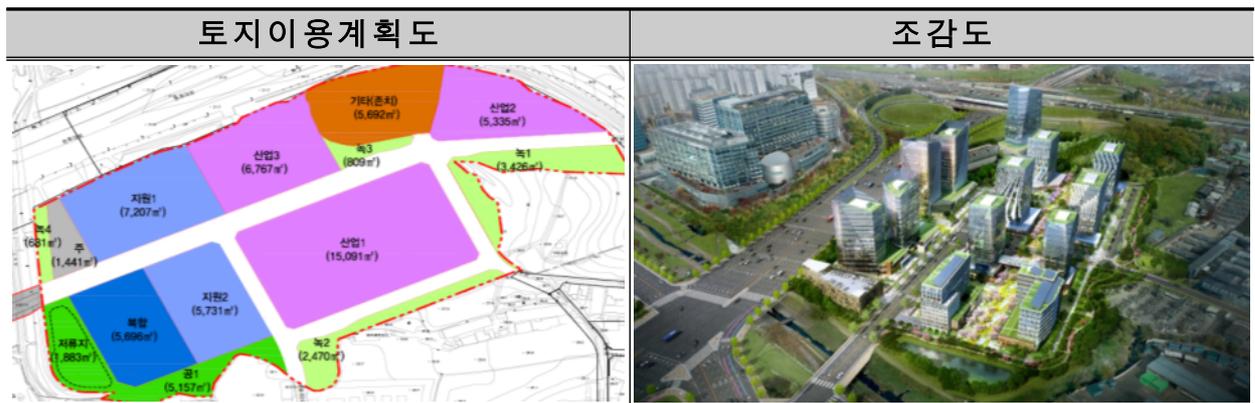
## ○ 추진계획

- `25. 4월 설계 완료, 6월 공사발주 후 10월 착공 추진

## □ 동남권 산업클러스터 단지조성(강동 일반산업단지)

### ○ 사업개요

- 위치 : 서울특별시 강동구 강일동 404번지 일원
- 개발면적 : 78,144㎡ [산업단지 78,144㎡, 산업단지 외(지구 외 진입도로) 3,950㎡]
- 사업기간 : 2020. 11. ~ 2026. 12.
- 도시계획 : 준공업지역(330~350%)
- 예정사업비 : 1,925억원



### ○ 추진방향

- 동남권 지역을 대표하는 산업단지 활성화를 위한 주요 현안 해소 추진
- (미분양 리스크 해소) 입주조건 완화 등 관계기관 협의를 통한 산업단지 변경계획(안) 수립 및 진입로 교통개선방안 검토
- (기반시설 조성) 단지조성공사 착공 및 착공에 따른 설계보완

### ○ 추진계획

- `25년 단지조성공사 착공 및 산업단지계획 변경 추진

### 3 공공재정비 사업 선도

#### 3-1. 공공재개발 및 공공재건축 사업 추진

도시정비계획처장 : 남시명 ☎3410-7317 도시정비계획부장 : 장상옥 ☎7318 담당 : 최유미 ☎7320

재개발사업부장 : 김주연 ☎8841 담당 : 최동현 ☎8842

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

#### □ 추진근거

- 2020.05.06. : 수도권 주택공급 기반 강화 방안 발표(국토교통부)
  - 공공성을 강화한 정비사업 활성화, 공공재개발 2만호 발표
- 2020.08.04. : 서울권 등 수도권 주택공급 확대방안 발표(국토교통부)
  - 공공참여형 고밀재건축 도입, 공공재개발 추가 2만호 발표

#### □ 추진방향

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

## □ 사업개요 및 추진현황

- 총 16개 구역 추진 중으로, 주택 약 15,000호(임대 약 4,500호 포함) 공급 예정
  - 공공재개발사업 14개구역, 공공재건축사업 2개구역

구분	사전기획 추진중	정비계획 수립중	정비계획 입안심의	건설업자 선정	통합심의 추진중	통합심의 완료	비고
합 계 (16개구역)	3	2	3	4	2	2	
공공재개발 (14개구역)	2	2	3	4	2	1	
공공재건축 (2개구역)	1	-	-	-	-	1	
구역명	응암,아현 강변강서	양평14 금호23	흑석2,본동 신문로2-12	연희2,장위8, 홍은1, 충정로1	강북5, 용두1-6	양평13, 신길13	

\*  : 공공재건축

## □ 추진계획

- 공공재개발사업

(  : 2025년 목표 )

구분	사전 기획	입안 제안	정비계획 결정고시	건설업자 선정	통합 심의	시행계획 인가
양평14 등 4개구역 (양평14,금호23,아현동699,응암101)	사전기획 완료					
신문로2-12구역		완료	정비계획 결정고시			
장위8 등 3개구역 (장위8,홍은1,본동)		완료		건설업자 선정		
흑석2 등 3개구역 (흑석2,연희2,충정로1)		완료			통합심의 추진	
강북5 등 3개구역 (강북5,양평13,용두1-6)		완료				시행계획인가 추진

- 공공재건축사업

(  : 2025년 목표 )

구분	사전 기획	입안 제안	정비계획 결정 고시	건설업자 선정	통합 심의	시행계획 인가
신길13구역			완료			시행계획 인가 추진
강변강서아파트	사전기획 완료					

### 3 공공재정비 사업 선도

#### 3-2. 공사비 검증을 통한 정비사업 공공지원 확대

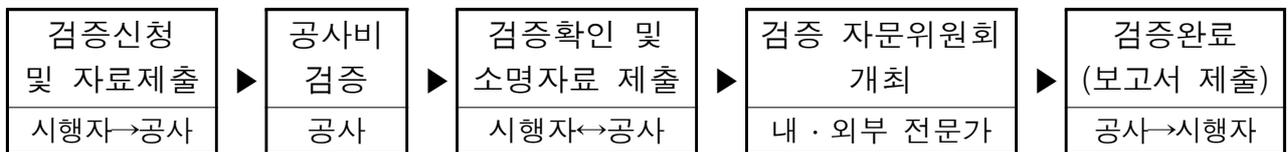
도시정비사업처장 : 조창희 ☎3410-7357 공사비검증부장 : 조영태 ☎7142 담당 : 정인준 ☎7143

- 정비사업 **공사비 갈등관리를 위한 공사비검증 업무를 체계적으로 수행** 하여 민간 정비사업에 대한 공공의 역할 확대 및 원활한 사업 추진 지원

#### □ 추진개요

- 서울시 정비사업 지원기구 업무대행기관 지정(2023.09.)으로 민간 정비사업 공사비 검증업무 추진

#### ○ 검증절차



#### □ 추진실적

- 2024.05.28. : 공사비검증 자문위원회 운영기준 제정
- 2024.04. ~ 08. : 공사비검증 시범사업 시행
  - **행당 제7구역(재개발)** 검증요청 280억원, 검증결과 172억원(108억원 감)
  - **신반포 22차(재건축)** 검증요청 881억원, 검증결과 661억원(220억원 감)
- 2024.09. ~ : 공사비검증 본격 착수
  - 현재 서초신동아(재건축), 대조1구역(재개발) 2개소 시행 중

#### □ 2025년 추진계획

- (상시) 정비사업 공사비검증 업무 수행
- 공사비검증 관리카드 도입 및 활성화
  - 공사비 검증내역에 반영된 고가의 견적자재 관련 관리카드 제공
    - 관리카드 포함내용 : 브랜드, 규격, 수량, 세부기능 등
- 실수요자(조합·시공사) 중심의 맞춤형 공사비검증 안내 및 홍보

### 3 공공재정비 사업 선도

#### 3-3. 소규모주택 정비사업 활성화 지원

모아타운사업처장 : 정병석 ☎6940-8875 모아주택계획부장 : 박희정 ☎7328 담당 : 김재윤 ☎7353

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

#### □ 모아타운 공공관리 추진 전략

“주민과 함께하는 고품격 모아타운 신속추진”



#### □ 모아타운 공공관리 추진실적 및 현황

- 모아타운 공공관리 확대[6개소<sup>(19구역)</sup>→10개소<sup>(27구역)</sup>]로 노후주거지 공공지원
- 모아타운 시범사업 현황[6개소<sup>(19구역)</sup>]

구분	자치구	위 치	면 적(㎡)	사업 구역	규제	총 세대수 (임대)	추진 단계	주민요구 사항
시 범	송파구	풍납동 483일대	46,870	2	문화재 경관	930 (94)	· 관리계획 승인('24.4.18) · 조합설립 지원	· 구역통합 (2개→1개)
	도봉구	쌍문동 524일대	83,526	5	고도	1,935 (371)	· 선지정 고시('23.11.19) · 관리계획 승인('24.10.17) · 조합설립 지원	· 개별구역사행 (7개)
		쌍문동 494일대	37,319	2	경관	799 (164)		
	성북구	석관동 334일대	74,114	5	문화재	1,704 (318)	· 선지정 고시('23.11.23) · 관리계획 수립 중 ['25년2월 통합심의 예정]	· 일부구역 통합반대
석관동 261일대		48,178	2	1,183 (115)				
	노원구	월계1동 534일대	50,119	3	구릉지	877 (60)	· 관리계획 수립 중	· 개 구역체척 (3개→2개)
소계		6개 타운	340,126	19		7,428 (1,122)	-	

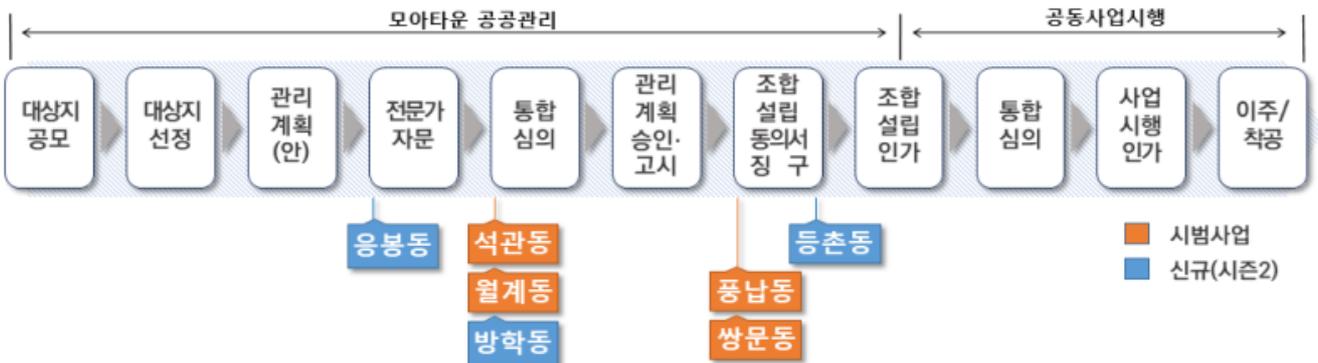
## ○ 규제완화 반영한 건축기획(안) 수립



## ○ 모아타운 신규사업<sup>시즌2</sup> 현황[4개소<sup>(8구역)</sup>]

구분	자치구	위 치	면 적(㎡)	사업 구역	규제	총 세대수 (입대)	추진 단계	주민요구 사항
신규 (시즌2)	강서구	등촌2동 515-44일대	65,498	3	경관 고도 공항	1,477 (313)	· 관리계획 승인(23.11월) · 조합설립 및 관리계획 변경	· 구역 통합 (3개→2개)
		등촌2동 520-39일대	64,171	2		666 (144)		· 구역통합 (2개→1개)
	성동구	응봉동 265	37,287	2	구릉지	1,379 (287)	· 관리계획 수립 중 · 사전자문 '25.2	· 구역통합 (2개→1개)
	도봉구	방학동 618	19,699	1	-	568 (94)	· 관리계획 수립 중 · 주민공람 '25.1	· 공공과 공동사업
소계		4개 타운	145,891	8		4,090 (838)	-	

## ○ 추진현황



## □ 향후 추진계획

- 2025.02. : 풍납동, 쌍문동 조합설립 동의서 징구 및 조합설립 인가 지원
- 2025.02. : 풍납동 검인(연번)동의서 발급 신청
- 2025.02. : 등촌동 관리계획 변경 및 사업시행인가 지원
- 2025.03. : 석관동 관리계획 승인·고시 예정
- 2025.03. : 월계동 관리계획 통합심의 예정
- 2025.06. : 응봉동 관리계획 사전자문 예정

## 3. 고품질 백년주택 건설

① 디자인 설계 · 기술 강화를 통한 주택 품질 혁신

---

② 고품질 공동주택 건설

---

③ 건설산업 혁신 선도

---

# 1 디자인 설계 · 기술 강화를 통한 주택 품질 혁신

## 1-1. 도시·건축·디자인 혁신 설계 추진

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

복합설계부장 : 채민창 ☎7946 담당 : 홍성혁 ☎7951

- 사업별 특성에 맞춘 특색있는 건축물 설계로 서울의 주거환경 및 주택 품질 혁신 추진

### □ 사업개요

#### ○ 혁신 설계 방향

- ① 자연 지형과 더불어 함께하는 친환경 설계 추진
- ② 가용택지 고갈에 따른 수직적 · 입체적 · 독창적 설계 추진
- ③ 기존의 틀에서 벗어나지 않는 혁신적 설계안 도출

#### ○ 사업별 특성을 반영한 디자인 특화 설계 실시(5개 사업)

##### 자연과 함께하는 단지

###### 성뒤마을

우면산과  
조화된 정원

###### 세곡6

세곡천변과  
함께하는  
스카이라인

##### 수직적 입체복합도시

###### 창동역

수직의 입체  
복합도시 구현

###### 신사옥

독창적인  
랜드마크  
설계추진

##### 디자인 혁신 단지

###### 개포 구룡마을

북사면 지형의  
강남 마지막 판자촌을 재탄생  
시키는 공모 시행

세곡6단지



창동역 복합환승센터



신사옥



### □ 추진계획

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
성뒤마을 A1	기본설계	사업계획승인	실시설계	공사발주
세곡 6단지	기본설계	통합심의	사업계획승인	실시설계
창동역 복합환승센터	기본설계	기본설계	통합심의	사업승인 신청
신사옥	건축기획	건축기획	건축기획	설계공모 공고
개포 구룡마을	당선작 선정	설계용역 착수	기본설계	통합심의

# 1 디자인 설계 · 기술 강화를 통한 주택 품질 혁신

## 1-2. 국내 최초 제로에너지 3등급 공동주택 준공 및 입주

건설사업처장 : 이철규 ☎3410-8900 건설사업부장 : 이동화 ☎8901 담당 : 김백규 ☎8904

- 500세대 이상 중·고층규모 국내최초 제로에너지 건축물(ZEB) 3등급 인증 공동주택 준공으로 미래지향적 에너지 제로, 탄소제로 주거단지 실현

### □ 사업개요

#### ○ 건축개요

건축규모	아파트 6개동, 지하2층~지상18층
연면적	62,196.23㎡ (18,814평)
건폐율/용적률	27.54% / 196.29%
세대수	697세대 (행복주택 437세대/ 국민임대 260세대)
시공사	(주)태영건설 외 2개사
공사기간	2022. 2.25.~2025. 3.20.(1,120일)
공사비	116,092 백만원



#### ○ 추진목적 및 배경

- ‘국내 제로에너지 보급 확산 방안’ 보다 앞선 ‘ZEB 3등급 적용’을 통한 미래 지향적 에너지 제로, 탄소제로 주거단지 실현

국내 제로에너지 보급 확산 방안					
구분	'20년	'24년	'25년	'30년	'50년
정부 로드맵	공공(1,000㎡ 이상) ZEB 5등급	공공(500㎡ 이상) ZEB 5등급 공공(30세대 이상, 공동주택) ZEB 5등급	공공(1,000㎡ 이상) ZEB 4등급 민간(1,000㎡ 이상, 공동주택) ZEB 5등급	공공(대상 검토 중) ZEB 3등급 수준 민간(500㎡ 이상) ZEB 5등급 수준	공공(대상 검토 중) ZEB 1등급 수준
고덕강일 2BL	2018년 기본설계 착수	----->		ZEB 3등급 공사 준공	

#### ○ 추진경위

- 2018.01. : 기본설계 착수
- 2019.12. : 기술제안 입찰 실시설계 적격자 선정
- 2022.02. : 건설공사 착공
- 2025.02. : 현재 마감 및 부대토목 마무리 공사 중(공정 91%)

## □ 제로에너지아파트-민간 분양주택 성능 비교

구 분		민간 분양주택 (서울시 녹색건축설계기준 최소 기준)	고덕강일 2BL	비 고
에너지효율등급		1+	1+++	
에너지자립율		-	62.61%	
패시브	단열성능	내단열 130mm	외단열 120mm+내단열 80mm	열손실량 민간 주택 대비 약 36.8% 절감 (49㎡기준)
	창호	22T 로이복층유리 (블라인드, 기밀테이프 미적용)	47mm 로이삼중유리 (창호 외측 블라인드, 창호접합부기밀테이프적용)	
	열교 차단재	미적용	열교차단재 적용	
액티브	태양광 PV	총 발전용량 : 445KW 총 설치매수: 890매 (옥상 : 890매)	총 발전용량 : 1,013.43KW 총 설치매수: 2,026매 (벽면 : 1,128매 + 옥상 : 898매)	전기, 냉난방비용 세대당 월 22,000원 절감 (39㎡기준)
	지열	미적용	적용 (총 63공 x 235m 천공, 냉난방 방능력: 977.48 Kw)	
에너지관리시스템		미적용	BEMS 적용	

- ※ 1) 패시브 : 에너지 사용량 절감을 위한 건축물 배치·형태·단열 등 건축계획  
2) 액티브 : 고효율기자재, 신재생발전설비 등 친환경에너지 생산·사용 설비

## □ 추진계획

- 2025.03. : 제로에너지건축물 본인증
- 2025.03. : 공사 준공
- 2025.05. : 입주 개시

※ (참고) 준공 및 입주 세부일정

입주대비 1단계 점검	▶	준공	▶	입주대비 2단계 점검 (고객초장행사)	▶	입주대비 3단계 점검	▶	입주	▶	입주지정 기간 종료
D-8		D		D+23		D+38		D+60		D+120
2025.3.12.		2025.03.20.		2025.04.12.		2025.04.27.		2025.05.19.		2025.07.18.

## 2 고품질 공동주택 건설

### 2-1. 청년, 신혼부부를 위한 고품질 소형주택 건설 추진

건설사업처장 : 이철규 ☎3410-8900 건축공사부장 : 황의택 ☎8926 담당 : 김대성 ☎8928

건설사업부장 : 이동화 ☎8901 담당 : 하두표 ☎8903

- 주택성능 향상 및 품질 혁신을 통하여 청년, 신혼부부 대상 고품질·고품격 소형주택 건설 추진

#### □ 추진방안

- 개방감 극대화를 위한 층고(천장고) 상향(마곡 건설형 도전숙)
  - 천장고 상향(現2.3m→改2.4m)을 통해 개방감과 환기를 확보함으로써 고품질 주택공급으로 임대주택 패러다임 전환
- 빌트인가구 및 시스템에어컨 등 고품질 마감재 업그레이드(마곡 건설형 도전숙)
  - 작은공간도 합리적으로 활용 가능한 핏사이징\* 공간특화로 빌트인가구 확대 및 잦은 이사 등 생활비품 구비가 어려운 청년층을 위한 시스템 에어컨 설치
    - (기타) 냉장고, 세탁기, 전기쿡탑, 책상 등 풀옵션 제공
    - \* 청년 생활방식과 눈높이에 맞춘, 불필요한 규모는 줄이는 대신 필요한 공간은 적절하게 설계
- 주방가구 품질개선을 통한 고급화(고덕강일 3단지)
  - 최신 민간 트렌드 반영, 자재 고급화 및 기능성 증대를 통한 거주만족도 향상
    - (기타) 시스템창호, 롱브릭벽돌 외장마감, 포셀린타일 아트월 등 적용

층고(천장고) 상향	시스템 에어컨, 빌트인가구	주방가구 고급화
공용부 복도, E/V홀 등 층고 상향	에어컨, 빌트인가구, 세탁실 등	소형가전 수납공간 확보, 하부장 특화 엔지니어스톤 상판, 기능성 악세사리 등
		

#### □ 추진계획

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
층고 상향	설계보완	인테리어설계	현장 샘플시공	본 시공
빌트인가구 및 A/C	인테리어 설계	현장 샘플시공	자재발주	본 시공
주방가구 고급화	인테리어 설계	현장 샘플시공	보완사항 검토	시공(안) 확정

## 2 고품질 공동주택 건설

### 2-2. 노후 임대주택 재정비로 고품질 주택 건설

공공주택재건축처:오상욱 ☎6940-8864 재건축사업부장: 박용상 ☎8865 담당: 노재운 ☎8866

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

#### □ 추진목표

고품질 주거공간	새로운 라이프스타일 대응 위한 평형 확대 및 내·외부 공간개선
주택공급 확대	저이용부지의 고밀·복합개발 통한 도심형 공공주택 양적 확대
통합 공동체	다양한 세대와 계층이 함께 생활할 수 있는 거주공간 구현
▼	
공공임대주택 입주자의 삶의 질 향상	

#### □ 선도사업 추진계획

구 분	하계5단지	상계마들단지
위 치	서울특별시 노원구 하계동 272	서울특별시 노원구 상계동 771-3
사업면적	28,785.3㎡	7,878.3㎡
현 황	영구임대 640세대, 1989준공	영구임대 170세대, 1988준공
건축규모	지하5층~49층(용적률 590%)	지하4층~29층(용적률 593%)
공급계획	공공주택 1,336세대 (통합공공임대 640, 장기전세 696)	공공주택 363세대 (통합공공임대 170, 장기전세 193)
사업기간	2022.08. ~ 2030.04.	2023.01. ~ 2028.09.
조 감 도		
2025년 추진계획	- 1분기 : 주택건설사업계획 승인(하계5) - 1~3분기 : 실시설계	- 2분기 : 이주개시 - 4분기 : 이주완료, 공사발주(상계마들)

## ○ 건축설계 추진방향

- (체계적 공정관리) 각종 심의 및 지문 등 철저한 일정관리로 신속 효율적 공정 이행
- (입주민 소통강화) 이주 주민설명회 참여 및 기존 입주민 요구사항 반영
- (창의적 설계도출) 기존 입주민 라이프스타일과 신규 입주자 니즈 반영, 공사 내 젊은 설계전문가 인력 활용하여 창의적이고 실효적 개선사항 도출

## ○ 입주민 이주대책

- 선도시업지 이주주택 106%(726호) 확보 및 현장점검 완료, 연내 이주완료 추진
  - (영구·공공) 인접구 공가 확보 지속, (매입임대) 24-1차 신축매입 공고 시 '재정비 이주주택 우선매입' 물량 중 준공 완료분 추가 확보 예정
- 근거리(7km이내)·집단지주(20호 이상)를 통해 거주지 변경 및 주민 공동체 해체 예방

### <단계별 맞춤형 지원체계>



## ○ 추진경위

### [하계5]

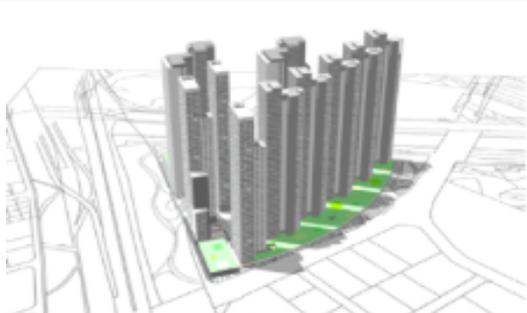
- 2021.12.03. : 하계5단지 국제설계공모 당선작 선정
- 2022.04.18. : 「서울 임대주택 혁신 방안」 발표  
(하계5, 상계마들 시범사업 추진)
- 2022.11.04. : 「하계5단지 재정비사업 추진계획 변경 검토보고」  
· 공원부지를 활용한 이주대책 마련(2개 공구 분할 시행)
- 2023.07.17. : 주요 현안 토론회 개최(행정2부시장)  
· 단독부지 활용 계획을 통한 통합공구 시행 추진
- 2023.12.21. : 선도 재정비사업(하계5,상계마들) 국가보조금 교부 확정
- 2024.03.27. : (SH) 제397회 이사회 의결 [사업계획 확정]
- 2024.04.24. : (시의회) 제323회 서울시 시의회 보고
- 2024.05.29. : 서울시 저출생대응 방안 발표 (장기전세주택 1·II 확대)
- 2024.09.24. : 통합심의위원회

- 2024.10.02. : 이주대책 및 사업계획 공고
- 2025.02. : 사업계획 승인(예정)

**[상계마들]**

- 2022.10.28. : 제5회 대한민국 공공주택 설계공모대전 당선작 선정
- 2023.08.28. : 추진계획 변경(안) 수립 (사업성 확보를 위한 주택유형 변경)
- 2023.10.20. : (SH) 투자심사 위원회 의결
- 2023.12.21. : 선도 재정비사업(하계5,상계마들) 국가보조금 교부 확정
- 2023.12.28. : (SH) 이사회 의결
- 2024.02.26. : 시의회 보고 → 임대주택 확대반영
- 2024.05.29. : 서울시 저출생대응 방안 발표 (장기전세주택 I·II 확대)
- 2024.09.24. : 통합심의위원회 개최
- 2024.10.02. : 이주대책 및 사업계획 공고
- 2024.12.30 : 사업계획 승인

**□ 후속사업 추진계획**

구 분	성산단지	가양9-1단지
위 치	서울특별시 마포구 성산동 595	서울특별시 강서구 가양동 1489
사업면적	39,883㎡	25,329.3㎡
현 황	영구임대 1,807세대, '91준공	공공임대 914세대, '92준공
건축규모	지하5층~49층(용적률 590%)	지하4층~29층(용적률 593%)
공급계획	공공주택 2,952세대 (임대 1,807, 장기전세 1,145)	공공주택 1,928세대 (임대 914, 장기전세 1,014)
사업기간	2025.~2032.	2025.~2032.
조 감 도		
2025년 추진계획	- 2~3분기: 투자심사 - 4분기: 설계공모 사전절차 이행	- 1~2분기: 투자심사 - 3~4분기: 이사회, 설계공모 사전절차 이행

○ 추진방향 : 지역발전 및 사업성 고려, 주택공급(장기전세 II 등) 확대

## 3 건설산업 혁신 선도

### 3-1. 건설근로자 적정임금제 시행 강화

안전경영실장 : 배양수 ☎3410-7901 예방안전부장 : 이재원 ☎7928 담당 : 신연철 ☎7929

- 적정임금제 지속 이행으로 적정임금제도 안정화 및 제도 개선을 추진하여 건설현장의 선진 근로환경 조성

#### □ 사업개요

- 적정임금제 이행으로 건설근로자의 임금을 보장을 통한 건설근로자 보호 방안 마련과, 제도 시행·정착 노력으로 건설현장 선진 근로환경 조성 실현
  - ※ 적정임금제 : 건설공사 현장에서 근로자에게 발주자가 정한 금액(시중노임) 이상의 임금을 의무적으로 지급하도록 하는 제도

#### □ 추진실적

- 건설현장 정기 안전점검 시 적정임금제 이행 점검(분기 1회)
  - 노무비명세서와 서울시 표준근로계약서 일치 여부 및 적정임금(시중노임단가 이상) 지급 여부 확인 : 미이행 및 시정조치 2회 이상 시 건설공사 시공평가 감점(-3점) 조치
- 근로자 대상 적정임금 제도 홍보·교육·설문 실시
- 스마트 안전관리 통합플랫폼 활용 적정임금 신고모바일 신고채널 구축

#### □ 추진계획

- 건설현장 적정임금제 이행 점검 지속 시행으로 건설근로자 임금(시중노임단가 이상) 지급 보장
- 스마트 안전관리 통합플랫폼 적정임금 신고채널 전 현장 근로자 활용 확대
- 건설현장 근로자 대상 제도 교육·홍보 활동 강화 : 필요 시 건설근로자공제회 교육 협조 요청
- 등급별 차등임금 적용 제도개선 노력으로 청년근로자 유입 유도 (연구실 협업)

### 3 건설산업 혁신 선도

## 3-2. SH형 건축비 대시민 공개

건축기술혁신처장 : 이동구 ☎3410-7802 건축기술부장 : 정용찬 ☎7803 담당 : 박찬원 ☎7806

- SH형 건축비 및 산출 프로그램 등을 시민에게 공개하여 투명하고 신뢰도 높은 공사비 기준 제시

### □ 추진개요

- 복잡한 공사비 정보를 직관적으로 제공하여 서울시민의 이해도를 높이고 신뢰를 회복
- 재개발·재건축 사업 대상지별 상이한 여건과 공사비 갈등으로 인한 사업 지연을 최소화하기 위해 투명한 공사비 기준을 제시

### □ 추진방향

- 사이버 주택전시관 내 공사비 산출 프로그램 개발 및 서비스 개시
  - ① 공사개요(평형별 세대수, 단지면적, 특화수준 등) 기입 ▷ ② 주택성능 및 자재수준 선택 ▷ ③ 최종 상세 공사비 결과보고서 제공
- 수요자 맞춤형 건축비 산출 가능
  - 주택성능(14개), 외부마감(8개) 및 내부마감(16개)의 구성을 통해 다양한 경우의 수를 제공하여 수요자가 원하는 주택품질 및 공사비 적정수준 제공
  - 항목별 공사비 지속 업데이트를 통한 신뢰도 높은 서비스 지원



### □ 기대효과

- (주거 품질 향상) 사이버 주택전시관을 통한 투명한 정보 제공으로, 주거환경과 시설 등에 대한 입주자 이해도를 높여 주거품질 향상 유도
- (투명성 및 신뢰도 향상) 복잡한 공사비 정보에 대한 일반시민의 이해도 향상을 통해 재개발·재건축 과정의 주민 간 갈등을 예방하고 이해관계자 간 신뢰도 증대

## □ 추진계획(2025년)

구 분	1분기	2분기	3분기	4분기
SH형 건축비 산출 기준 시민 공개	공사비 산출프로그램 개발 추진	프로그램 개발 완료 및 서비스 개시	민간 재건축 조합에 서비스 시범개시	최종 오류 수정 및 서비스 공개

## (참고) SH형 건축비 개요

(고품질 장수명 주택 공급) 서울의 도시디자인 경쟁력 확보와 서울시내 가용택지의 효율적인 활용을 위해 장수명 공공주택 공급 필요  
 (기존제도의 한계 개선) 후분양시 선택품목 '제시불가', 콘크리트 품질강화, 자재 고급화 등의 주택성능 강화비용에 대한 '건축비 반영 제한'

▶ 고품질 공공주택 건설 및 기존제도의 한계 개선을 위한 SH형 건축비 수립

### ○ SH형 건축비 주요내용

구 분	당 초	변 경		
		일반사업지	전략사업지	
정 의	주택법 제57조에 따른 분양가 상한제 공동주택에 해당하는 사업	SH형 건축비 전략사업 대상지에 해당하지 않는 사업	준주거지역(용적률 400%이상) 이상의 용도지역에 건설되는 500세대 이상의 사업	
목 표	구조성능 50년, 주거성능 20년 재건축이 요구되는 주택	구조성능 100년, 주거성능 30년 지속가능한 주택	구조성능 100년, 주거성능 30년 지속가능한 하이엔드주택	
공사비 (*24.11월 기준)	평당 9,878천원	평당 12,727천원	평당 15,480천원	
계 획	대 지	택지지구 내 필지	택지지구 내 필지	도심지, 고밀도구역 내 필지
	평 면	1~4인가구: 전용17~59㎡	1~4인가구: 전용31~74,84㎡	
성 능	구 조	콘크리트 강도 24Mpa이상	콘크리트 강도 30Mpa이상	
		피복두께 30mm	피복두께 40mm	
	에 너 지	에너지효율 1등급	에너지효율 1++등급	
		-	제로에너지 5등급	
층 고	단위세대 내부 2.3M	단위세대 내부 2.4M		
	지하주차장 2.7M	지하주차장 2.7M	지하주차장 3.1M	
통 신	초고속통신 1등급	초고속통신 1등급	초고속통신 특등급	
	홈네트워크 4등급	홈네트워크 3등급	홈네트워크 2등급	
마 외 부 감 내 부	입면특화	입면특화 강화	커튼월룩	
	강화마루	강화마루+아트월	포세린타일+아트월	

※ 당초 공사비는 가산비 및 추가선택품목 비용이 '미포함' 되어있으며, SH형 건축비는 백년주택의 요구 품질 및 성능을 지정하여 공사비에 가산비가 일괄 반영된 공공주택 건설 공사비

※ SH형 건축비는 분양가상한제, 사업성 등의 사업여건을 고려하여 성능/마감 등의 적용기준 변경 등 적용단가 조정 가능

## 4. ESG · 열린경영 실천

① 열린 경영 지속 추진

---

② 전사적 ESG 추진

---

③ 시민 · 근로자 중심 안전경영 실천

---

# 1 열린 경영 지속 추진

## 1-1. 공공데이터 지속 공개 및 시스템 고도화

재무관리처장 : 장대희 ☎3410-7050 재정관리부장 : 이준철 ☎7037 담당 : 최광석 ☎7040  
재무관리처장 : 장대희 ☎3410-7050 사업관리부장 : 김건일 ☎7129 담당 : 박지현 ☎7124  
건축설계처장 : 이세정 ☎3410-7945 건축설계부장 : 기동연 ☎7959 담당 : 안수빈 ☎7966  
건설사업처장 : 이철규 ☎3410-8900 건설사업부장 : 이동화 ☎8901 담당 : 김백규 ☎8904

- 공공데이터의 지속적인 공개를 통하여 시민의 알 권리 충족, 경영 투명성 · 신뢰성 확보

### □ 원가공개

- 추진방향 : 분양주택 공급 및 준공 후 분양원가 공개 지속

- 추진실적(2024년)

- 분양원가 공개 관련 규정 정비 완료(2023.12.)
  - 「서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례」, 우리 공사의 정관 및 사규를 정비하여 분양원가를 지속적으로 공개할 제도적 근거 마련
- 분양원가 공개 실적
  - 2020년~2023년: 7개 지구 35개 단지 공개 완료(공사 홈페이지에 게시)

구 분	2020 ~ 2021	2022	2023	
			상반기	하반기
과거10년 주요단지 (28개 단지, 21개 항목)	-	1월:오금(2개) 향동(2개) 2월:세곡2지구(5개) 3월:내곡지구(6개) 7월:마곡지구(13개)	-	
최근 준공 단지 (7개 단지, 71개 항목)	'20:향동4단지 '21:고덕강일4단지	11월:고덕강일 8,14단지	3월:마곡9단지	8월:위례A1-5BL 12월:위례A1-12BL

- 2024년 6월: 지난 20년간[2005년 이후] 공급한 분양주택 142개 단지의 분양원가(총액) 공개 완료(공사 홈페이지에 게시)

- 추진계획(2025년) : 공사에서 건설 및 공급하는 분양주택의 준공 이후 공개(예정)  
(마곡 10-2단지 26년 4월 준공 이후 공개 예정)

## □ 사업결과 공개

### ○ 추진방향

- 공사의 투명경영 구현을 위하여 공사가 시행한 주요 개발사업의 사전 타당성 검토 내역과 사업결과를 공개하여 신뢰성 확보

### ○ 추진실적(2024년)

- 동남권 유통단지 및 세곡2지구 총 2개 지구 사업결과 공개
- 동남권 유통단지(2024.10.)



- 동남권 유통단지 사업결과 분석을 통해 각종 개발사업의 참여방식 모색
- 세곡2지구(2024.10.)



- 자산가치 변동 및 용적률 상향에 따른 사업수지 분석

### ○ 추진계획(2025년)

- 준공지구 사업결과 공개 준비(2025.12. : 항동지구 준공예정)

## □ 자산공개

### ○ 추진방향 : 시민 알권리 충족을 위하여 공사 보유자산 공개

- 임대주택 및 상가, 토지 등 공사 보유자산의 취득 및 장부가액, 공시가격 및 시세 등 비교 자료 공개

○ 추진실적 : 공사 소유 임대주택, 상가 등 유형별 자산 공개

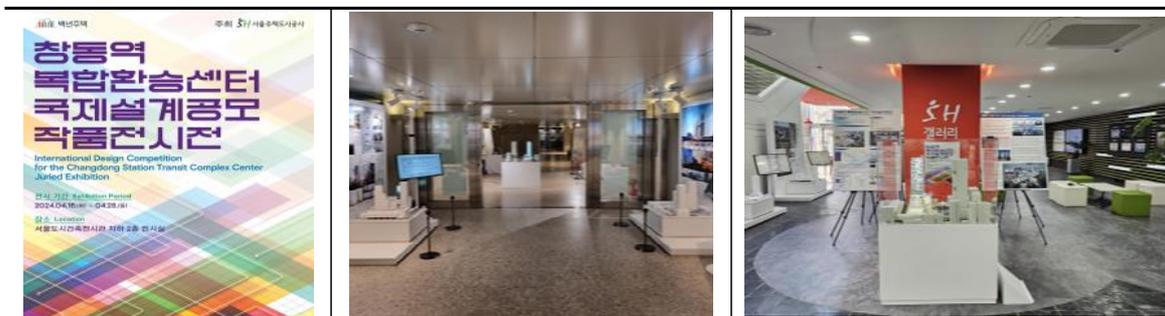
- '22.03.07. : 1차 자산공개(장기전세주택) 완료
- '22.04.29. : 2차 자산공개(아파트 전체) 및 사장님 기자설명회 실시
- '22.10.13. : 3차 자산공개(매입임대주택) 완료
- '22.12.30. : 4차 자산공개(공공임대주택) 홈페이지 공개 완료
- '23.12.29. : 5차 자산현황(공공임대주택, 용지 및 상가 등) 홈페이지 공개
- '24.12.30. : 6차 자산현황(공공임대주택, 용지 및 상가 등) 홈페이지 공개

1차 공개	2차 공개	3차 공개
4차 공개	5차 공개	6차 공개

○ 추진계획 : 공공임대주택 및 토지등 자산공개내역 현행화 및 신규 취득 자산 추가 공개

□ 건설정보 공개

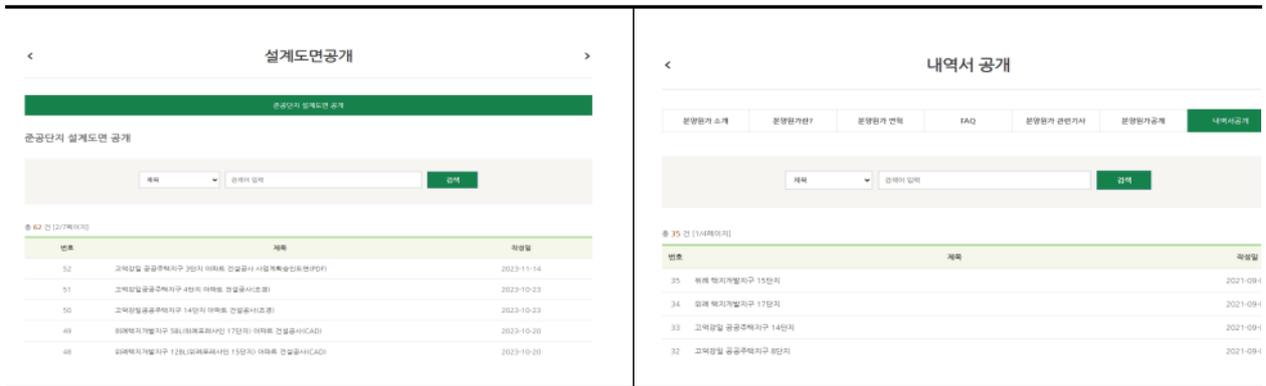
- 추진방향 : 사업 추진과정별 건설정보를 공개하여 사업 신뢰도 향상 및 시민소통 강화
- 사업단계별 건설정보 공개 방안
  - 설계단계 : 설계공모 결과, 계획안 공개(작품 전시회, 보도자료 배포 등)



- 착공 시 : 사업계획승인 도면 공개
- 공사 중 : 건설과정 유튜브 영상 공개



- 준공 후 : 준공도면 및 내역서 공개



### ○ 추진계획

설계공모 결과(계획안)	사업승인 도면	건설과정 유튜브 영상	준공도면 및 내역서
설계공모 당선작 선정 후 공개	2025년 착공사업 공개(2,4분기)	고덕강일 3단지 공개(분기 1회)	2025년 준공사업 공개

# 1 열린 경영 지속 추진

## 1-2. SH시민주주단을 통한 열린경영 실천

홍보실장 : 이석중 ☎3410-7013 소통협력부장 : 김은영 ☎7066 담당 : 신우식 대리 ☎7071

- SH시민주주단 운영을 통해 시민협력 거버넌스 체계 구축을 추진하여 ESG 열린 경영 실천

### □ 시민참여 경영 및 열린 경영 실천

#### ○ SH시민주주단 운영 개요

- 서울시민과 함께 공사 경영성과 및 사업계획 등에 대한 평가·환류기능을 수행하여 시민참여 경영 및 열린 경영 실천에 기여하고자 함

#### ○ 추진실적

- 3기 시민주주단 모집(100인)
  - 청년층 주거안정의 실효적인 목소리 청취를 위해 청년 중심으로 구성
- 시민주주단 총회
  - 공사 주요사업 성과 및 계획을 공유
- 공사 사업교육
  - 양질의 정책 제안 활동 활성화를 위한 교육 실시
- 공사 사업현장 견학
  - 주요 현장 견학을 통해 공사 사업에 대한 시민주주단 이해도 강화
- 정책토론회
  - 상호토론을 통해 시민의 니즈를 반영한 정책수립 및 업무 추진
- 자문위원단 활동을 통한 시민의견 직접 개선
  - 부서의 각종 자문위원으로 활동하여 시민과의 직접 소통 강화

#### ○ 추진계획

- 3기 SH시민주주단 운영을 통한 시민참여 경영 정착
  - 시민주주단의 정책제안 기능 활성화 및 시민참여 경영 강화를 위해 총회, 사업교육, 현장견학, 정책토론회 등을 지속 추진

## 2 전사적 ESG 추진

### 2-1. 적극적 환경경영 추진

조경환경처장 : 민주현 ☎3410-7739 녹색도시(TF)부장 : 오형준 ☎7740 담당 : 김지현 ☎7742

- 정부 및 서울시의 탄소중립 대응정책에 따라 우리공사 2030 ESG 환경 경영계획 및 단계별 온실가스 감축 로드맵을 수립하고 ISO14001(환경 경영시스템) 인증 도입

#### □ 추진배경

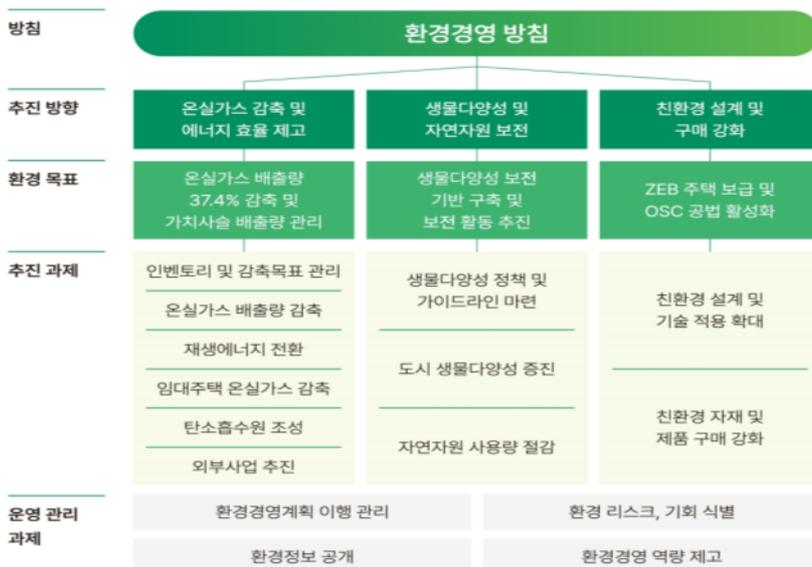
- (법 제정) 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 제정 (2021년 09월)
- (기본계획 수립) 2030년 온실가스 감축목표 달성하기 위한 “제1차 국가 탄소 중립 녹색성장 기본계획” 수립(2023년 4월) 대상기관임
- (서울시) 탄소중립 기본계획 발표(2024년 4월)

#### □ 추진경위

- 2023.10.25. : 환경경영계획 및 온실가스 감축 로드맵 수립 시행계획 보고
- 2024.12.02. : ESG경영위원회 시행
- 2025.01.24. : 2030 환경경영계획 및 온실가스 감축 로드맵 수립 보고

#### □ SH 2030 환경경영체계 구축

- 3개의 환경경영 목표달성을 위한 연도별·부서별 40개의 추진과제로 구성



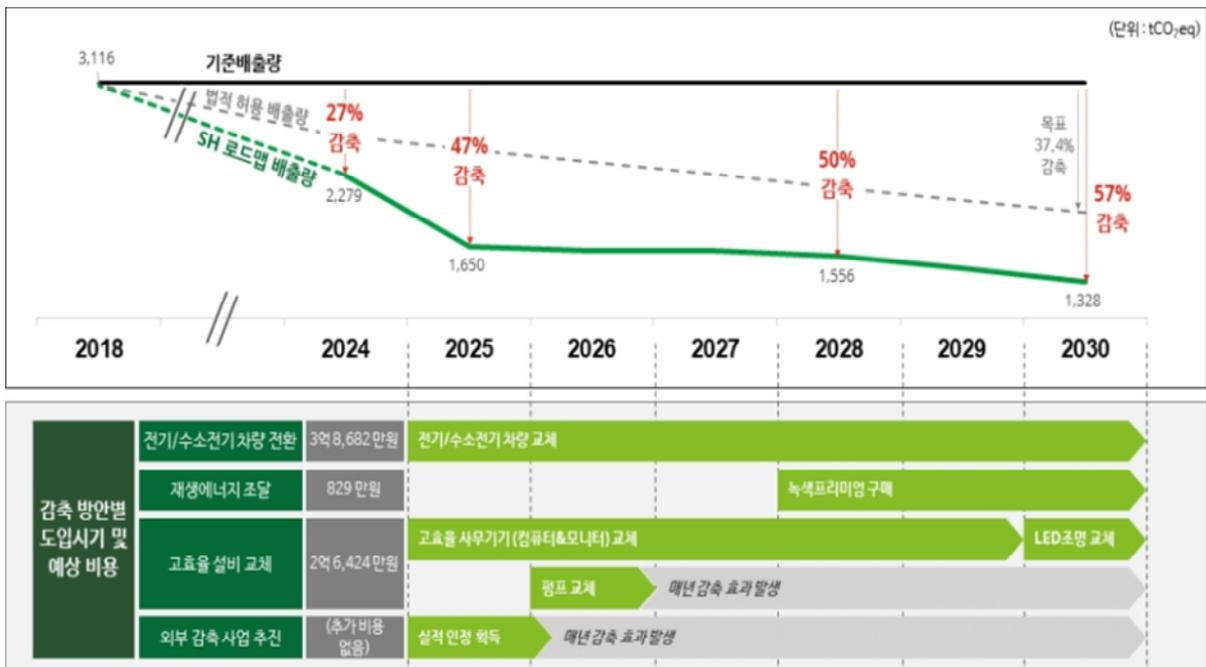
## □ SH 2030 온실가스 감축 로드맵 수립

### ○ 우리공사 총 온실가스 배출량

(tCO<sub>2</sub>eq)

총 온실가스 배출량	조직경계 내		조직경계 외
	직접배출량 (Scope1)	간접배출량 (Scope2)	간접배출량 (Scope3)
425천톤	0.08톤	2천톤	423천톤

### ○ 2030년 온실가스 감축을 및 감축방안



- 온실가스 감축 로드맵 적용 시, 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법」에 따른 2030년 감축목표 37.4%를 상회하여 2030년 기준 57.4% 감축 가능 (2030년 예상 배출량 1,328tCO<sub>2</sub>eq)

※ 탄소중립법에 따른 감축 대상 : 조직경계 내 배출량

## □ ESG 환경정보 공시

### ○ 그린리포트 발간을 통한 공공기관 최초 Scope3 배출량 공시(2025.02.03.)

※ 그린리포트 : 우리공사 환경경영 추진 의지 및 온실가스 감축 대내외 성과 및 추진계획 공표

## □ 추진계획

- 2025.02 ~ : ISO 14001(환경경영시스템) 인증 과업 착수
- 2025.08. : ISO 14001(환경경영시스템) 인증 취득

## 2 전사적 ESG 추진

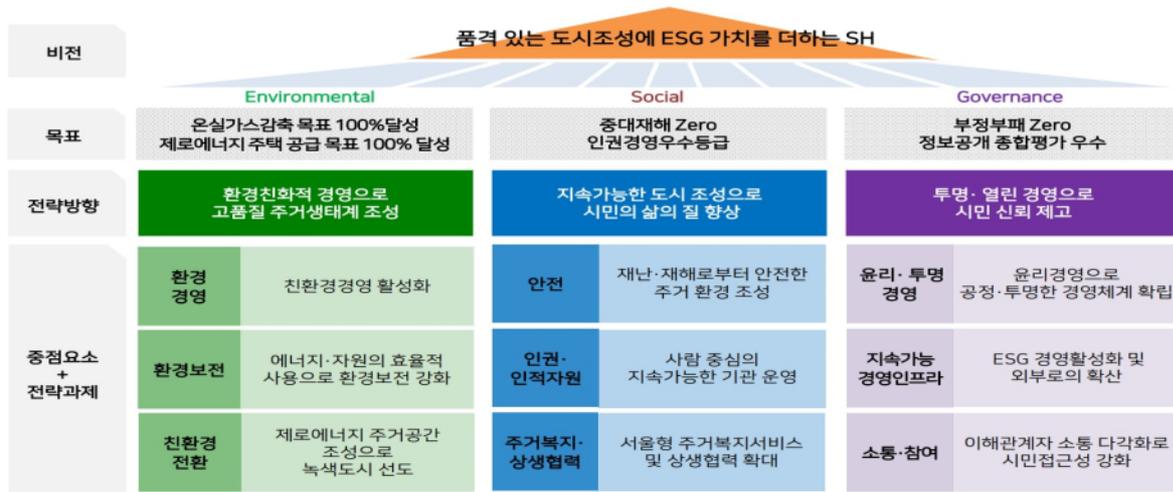
### 2-2. ESG경영 추진

기획조정실장 : 유호석 ☎3410-7011 ESG혁신부장 : 김윤지 ☎7058 담당 : 조정태 ☎7063

- 세계적인 ESG경영 강화 트렌드에 따라, 국내 ESG경영 공시 의무화 흐름에 대응하여 ESG중장기 경영전략을 확립하고 중장기 실행과제 추진 및 임직원 내재화 등 전사적 ESG경영 추진

#### □ 추진 개요

- 공사 중장기 경영전략과 연계하여 중장기 경영전략 수립, 중장기 목표 달성을 위한 ESG경영 추진
- ESG경영 중장기 전략체계(2024~2028)



#### □ 추진방향

- ESG경영 중장기 추진 전략 고도화
  - 대내외 환경 변화를 반영해 2025~2029 중장기 추진 전략 롤링
  - 공사 내 인권, 윤리, 안전 등 별도 전략체계 간 연계·통합 추진
- 핵심성과지표(KPI) 확정 및 내부 평가 체계 연계
  - 전사 지표 수립 및 추진 과제 지정, 기존 평가체계(BSC, 경영평가)와 연계하여 성과 평가 체계 구축

- ESG경영위원회 운영방식 개편
  - 이사회 산하 위원회로 개편 및 위원 구성, 안건, 개최 시기 등 확정
  - 기존 외부 전문가 중심의 기구에서 경영진 주도 위원회로 변경
- 전사적 ESG경영 추진을 위한 내재화 및 확산 노력 지속

## □ 추진실적

- ESG경영 중장기 추진체계 구축
  - 공사 중장기 경영전략과 연계하여 전략방향 및 실행과제 조정(2024.04)
  - ESG경영위원회 정원 확대 및 성별 다양성 확보를 위한 운영지침 개정(2024.07)
  - ESG-KPI 수립 용역 추진(2024.09)
  - 2024년 중장기 실행과제 평가 및 개선사항 도출(2024.12)
- ESG경영 내재화 추진
  - 국제구호단체 '옥스팜'과 연계한 트레일워커 캠페인 개최(2024.05)
  - 지속가능경영보고서 활용 임직원 내재화 캠페인(2024.12 ~ 2025.01)
- ESG경영위원회 운영(2024.05, 11)
  - 연간 ESG·인권경영 추진계획 및 실적 심의, 지속가능경영보고서 발간 보고
- ESG경영 확산 및 이해관계자 소통 추진
  - 2023 지속가능경영보고서 발간(2024.07) 및 2024년 보고서 제작 추진(2024.12)
  - 대내외 이해관계자 대상 파트너십 행사 개최(2024.10)

## □ 추진성과

- 2024 대한민국 환경대상 'ESG경영' 부문 본상 수상(2024.07)
- 2024 국가공헌대상 'ESG경영' 부문 행정안전부 장관상 수상(2024.09)

## □ 향후 계획

- ESG경영 추진계획 수립 및 KPI 확정(2025.01. ~ 03.)
- ESG경영위원회 운영지침 개정(2025.04. ~ 06.)
- 2024 지속가능경영보고서 발간(2025.07. ~ 09.)
- ESG경영 내재화 및 외부 확산(2025.10. ~ 12.)

## 2 전사적 ESG 추진

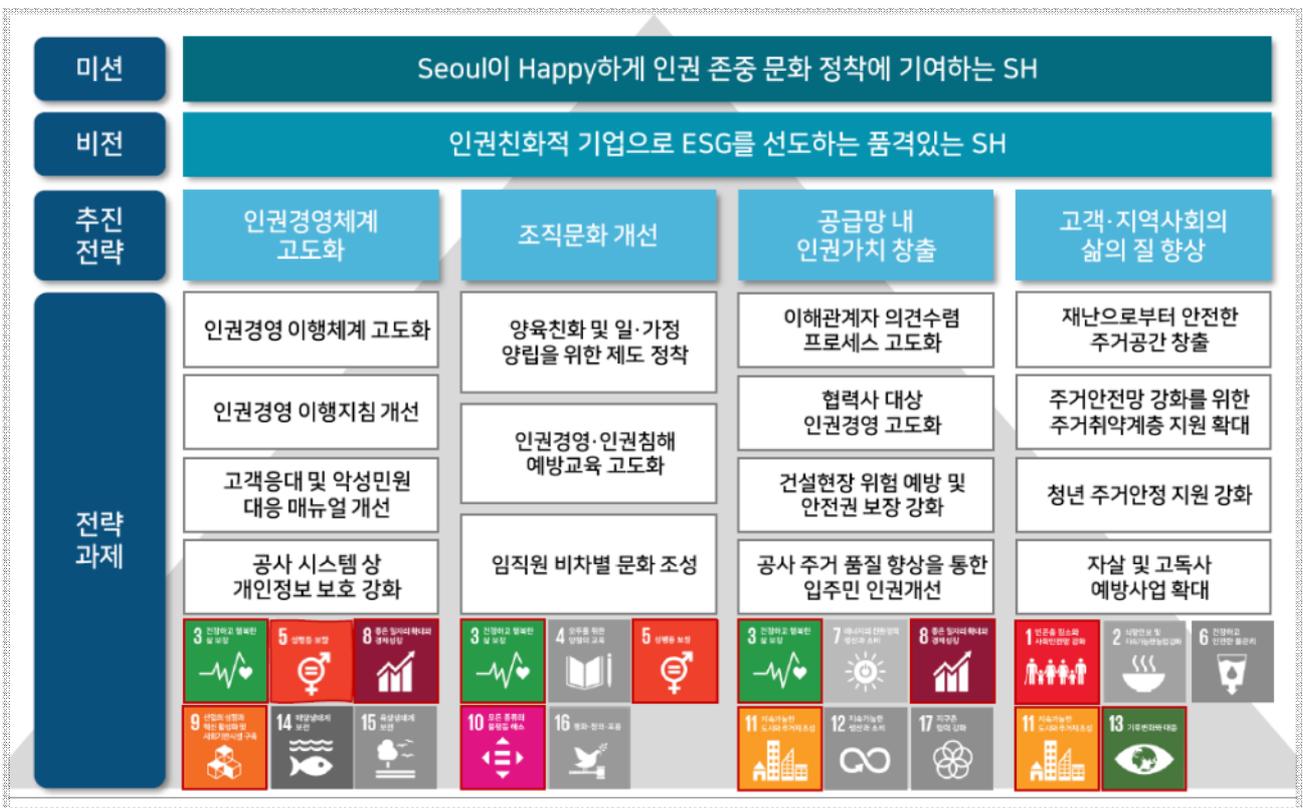
### 2-3. 인권경영 안정화

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

- 공급망 내 인권경영 확산으로 이해관계자 소통형 인권경영 및 공급망과의 동반성장 실현

#### □ 추진개요

- 기본계획



#### ○ 추진방향

- 전사·ESG경영 중장기 경영전략을 연계한 ‘인권경영 중장기 전략체계’ 실행
- 이해관계자, 서울시민, 지역사회와 함께 만들어가는 인권경영 실현
- 인권경영 성과에 대한 외부 전문기관의 객관적 인증 및 평가를 통한 인권경영 이행역량 강화 및 공급망 내 인권경영 확산 도모

## □ 추진실적

- 다양한 캠페인, 교육 실시 등 조직문화 개선 노력을 통한 인권경영 내재화
  - ‘오늘도 더 나은 오피스’ 캠페인, 관리자 맞춤형 직장 내 괴롭힘 예방교육(역갑질 사례 및 대처방안 교육) 및 전임직원 대상 사례 위주 인권침해 예방교육 실시
  - 사전 수요조사를 통해 교육 환류체계 구축하여 수요자 맞춤형 인권경영 교육 실시(온라인, 오프라인)
- 이해관계자와의 소통 기반 공급망 내 인권경영 동반이행 체계 구축
  - 협력사 대상 불공정행위 실태조사, 인권경영 관련 설문조사 등을 통한 이해관계자 소통형 인권경영 추진
  - 찾아가는 협력사 인권경영 지원 프로그램을 통한 인권경영 모범 파트너사 (3개사) 선정 추진 및 이해관계자 참여형 SH 파트너십 개최 등을 통한 공급망 내 인권경영 동반이행 체계 고도화

## □ 추진성과

- (공기업 최초) 2년 연속 인권경영시스템 ‘우수기업’ 인증 획득
- (공공부문 최초) 제23회 글로벌스탠더드경영대상 ‘인권경영 대상’ 수상

## □ 추진계획

- 2025~2029 전사·ESG경영 중장기 경영전략 수립에 따른 인권경영 세부 실행과제 추진
  - ESG 경영전략 수립에 따른 실무자 회의 조직 운영, 분기별 실적점검, 교육·캠페인 추진
- 인권경영 성과 대외 확산·공표
  - 인권영향평가 보고서 및 인권경영성과보고서 지속 발간
  - 공급망 내 인권경영 확산 캠페인 실시

# 3 시민·근로자 중심 안전경영 실천

## 3-1. 건설안전 추진으로 근로자 삶의 질 향상

건설사업처장: 이철규 ☎3410-8900 건축공사부장: 황의택 ☎8927 담당: 박동휘 ☎8929  
 담당: 전해린 ☎8930

○ 근로자 중심 건설현장 조성을 통한 안전관리 향상 및 선진화된 안전문화 정착

### □ 추진방안

○ 색채심리 적용 안전관리 계획 수립 및 시범 적용, 안전디자인 규격화

- 색채별 구간 구획 및 표준화를 통해 근로자에게 직관성, 시인성 부여(마곡R&D 시범도입)
- 안전표지(금지/경고/지시 등) 픽토그램 규격화로 근로자의 신속한 인지성 강화



○ 고층건축물 안전관리계획 강화

- 초고층 및 고층 건축물에 대한 민간 우수 안전관리사례 조사로 개선사항 도출
- 고층건축물 특화 추락·낙하·비래 등 방지 안전시설물 설치 매뉴얼 수립
- 스마트 안전장비(위험요소 모니터링, 구조물 위험 경보알림 장비 등) 확대 적용

○ 안전의식 고취 및 사고 예방활동 시행

- 감성안전교육, 스트레스 관리 교육, VR교육 등으로 안전 불감증 예방
- 외국인 근로자 안전 확보 위해 외국어 안전콘텐츠 배포 및 외국인 근로자와의 원활한 의사소통 방안 마련 등

### □ 추진계획

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
색채심리 적용 및 안전디자인 규격화	색채디자인 적용 사례조사	사업지구 적용 방안 검토	계획 수립	시범 도입 (마곡R&D)
고층건축물 안전관리계획 강화	재해 발생현황 조사	안전관리현황 검토	민간우수사례 조사	안전매뉴얼 수립
안전의식 고취 및 예방활동	· 감성안전교육 · VR교육 (사고 가상체험)	· 스트레스 관리교육 · VR교육 (사고 가상체험)	· 감성안전교육 · VR교육 (사고 가상체험)	· 스트레스 관리교육 · VR교육 (사고 가상체험)
외국인 근로자 안전 환경 조성	외국어 안전콘텐츠 발굴(번역)	외국인 근로자 의사소통 방안 마련	외국어 안전 콘텐츠 제작 및 배포	외국인 안전 및 스트레스 관리 교육

### 3 시민·근로자 중심 안전경영 실천

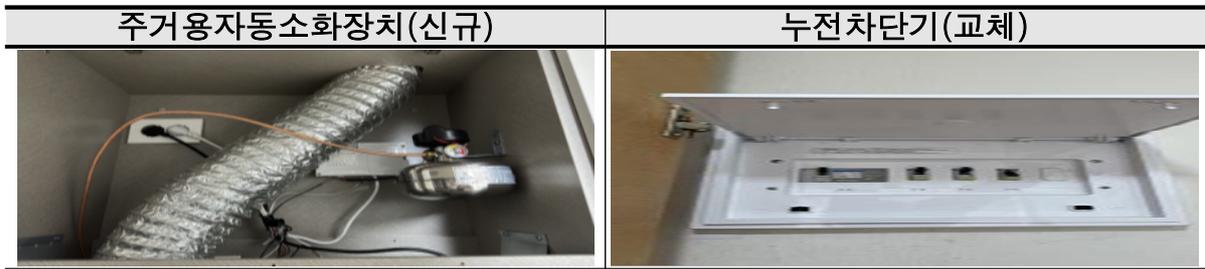
#### 3-2. 주거안전 추진으로 입주민 삶의 질 향상

시설운영처장 : 박선준 ☎3410-7265    시설계획부장 : 이승만 ☎7266    담당 : 이태홍 ☎7270  
 시설관리부장 : 류광희 ☎7279    담당 : 양승진 ☎7280

- 노후주택 소방시설 확충 및 전기차 화재 대응방안 수립으로 화재에 대한 입주민 불안감 해소 및 주거안전 확보

#### □ 추진방안

- 노후주택 소방시설 확충을 통해 입주민 주거안전 확보
  - 주방 렌지후드 상부장에 주거용 자동소화장치 신규 설치
  - 기존 노후 누전차단기를 최신 누전차단기로 교체하여 전기화재 예방



- 전기차 화재 대응방안 수립 및 시행
  - 관리원 교육 및 소방시설 점검 강화를 통해 소방시설 정상작동 유지
  - 전기차 충전구역 등 화재취약지역에 화재감시 CCTV 설치
  - 지하주차장 노후 소방시설 성능개선(감지기, 스프링클러 헤드)
  - 기타 화재 대응 방안은 정부(서울시) 대응방향에 맞춰 검토 중



#### □ 추진계획

- 노후주택 소방시설 확충
  - SP설비가 없는 영구임대아파트 주방에 자동소화장치 설치(3개단지) 및 노후 누전차단기 교체(20개단지)
- 정부정책(서울시)에 발맞춰 전기차 화재대응 수립 시행

## 5. 백년기업 기반 구축

① 미래를 위한 신규 사업 발굴

---

② 미래 성장을 위한 재정건전성 확보

---

# 1 미래를 위한 신규 사업 발굴

## 1-1. 서울 도시공간 종합계획 수립 연구

도시계획처장 : 강성민 ☎3410-7576 도시계획부장 : 김주일 ☎7576 담당 : 감기홍 ☎7579

- 100년 미래 서울을 준비하는 SH공사의 **주요 도시계획 추진전략 및 공간적/사업적 실현방안**을 서울연구원과 함께 도시공간 종합계획 수립

### □ 추진배경

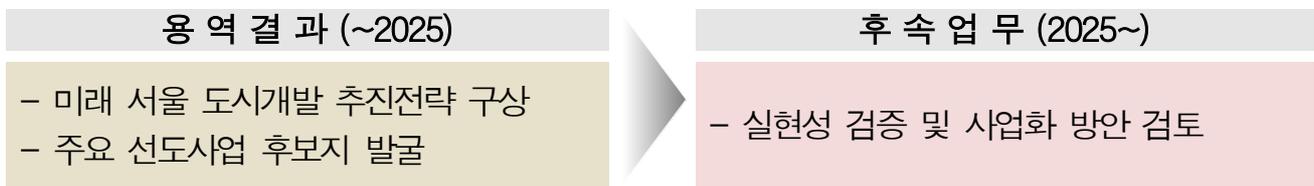
- 100년 미래 서울의 도시공간 비전제시 및 도시개발 실행전략 마련을 위하여 서울시와 SH가 역할을 분담해 전략수립 및 실현방안 모색
  - ※ 市 : 도시비전 및 전략계획 제시 / SH : 추진전략 및 실현방안 수립

### □ 추진현황

- 「100년 서울 도시비전 및 미래공간 추진전략 수립 용역」 진행 (수행기관: 서울연구원)
- 연구(용역) 중점사항

서울 도시공간 변천과 주요 특성에 대한 <b>진단 및 주요 시사점 도출</b>	100년 미래 서울이 추구해야 할 <b>도시비전 및 주요 공간전략 설정</b>
주요 도시계획 공간전략 실현 위한 <b>구체적 도시개발 유형 및 추진전략 제시</b>	유형별 도시개발 추진전략 적용한 <b>후보대상지 발굴 및 추진 로드맵 제시</b>

- 연구결과 실현화방안 검토



### □ 추진계획

- 2025.06. : 서울 도시비전 및 미래공간 추진전략 수립용역 준공(예정)
- 2025.06.~ : 미래공간 추진전략 실현화방안 검토 및 로드맵 수립

# 1 미래를 위한 신규 사업 발굴

## 1-2. 지속가능한 주택공급을 위한 대상지 발굴

도시계획처장 : 남시명 ☎3410-7576 도시계획부장 : 송치정 ☎7577 담당 : 이준호 ☎7580

- 서울시 내 택지 부족에 따른 주택공급이 어려워짐에 따라, 학교 등 미집행도시계획시설, 자연녹지, 저이용·미개발지, 폐교부지, 공공기관 이적지 등에 대해 개발계획 검토, 계획안 제시하여 지속 가능한 주택공급을 위한 대상지 발굴업무 지속 추진

### □ 추진 개요

- 저출생 극복을 위한 미리내집(장기전세주택II)의 획기적인 공급 확대를 위해 신규 개발사업 후보지 지속 발굴 필요
- SH공사의 단기, 중기, 장기 경영계획 목표달성을 위해 지속적 사업지 발굴 필요

### □ 추진 방향

- 신규 개발사업 후보지를 발굴하고 개발계획을 선제적으로 검토하여, 정책 결정 시 신속한 사업 추진으로 주택공급 활성화에 기여
- 체계적인 신규 사업지 발굴을 위해 「신규사업지 대상 기본구상 및 지구(구역)지정 제안 용역」 추진 중(기간 '24.05.17.~'26.05.16.)
  - 과업내용 : 신규사업지 대상 기본구상 및 지구(구역)지정 절차 수행
  - 주요 내용
    - 개발가능사업지 발굴 및 주변지역 현황 조사
    - 개발컨셉 제시, 대안비교분석을 통한 사업구역 설정, 상위계획 검토
    - 사업추진을 위한 각종 도서 작성 및 정책제안, 제도개선사항 도출 등

### □ 사업대상지 발굴 대상

- 서리풀지구 등 GB 내 예정사업지 적극 추진
- 학교 등 미집행도시계획시설, 서울의료원 등 공공기관 이적지
- 학령인구 감소에 따른 폐교부지, 저이용·미개발 자연녹지지역 등

# 1 미래를 위한 신규 사업 발굴

## 1-3. 골드시티 개발 추진

전략사업처장:김주일 ☎3410-7706

사업기획부장:권오경 ☎7706

담당:김한나 ☎7711

도시계획처장:강성민 ☎3410-7576

골드시티사업부장:이철승 ☎8576

담당:김경태 ☎8577

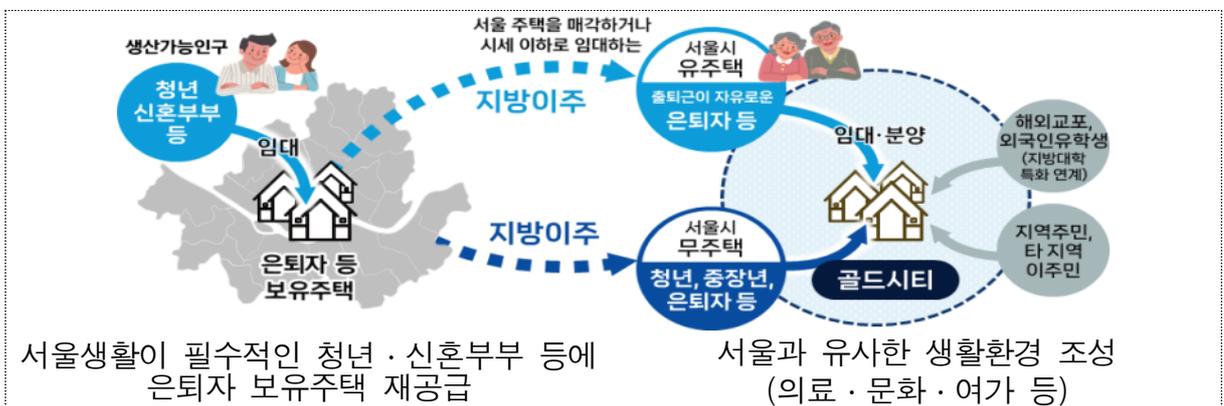
- 서울 도시문제(저출생, 고령화, 주거 불안 등) 및 지방 소멸 위기에 대응하기 위하여 **서울-지방상생형 순환주택조성사업(골드시티) 추진**

### □ 추진배경

- 국토의 균형발전과 효율적 활용을 위한 서울-지방 동반성장 필요성 대두
  - 수도권은 남한면적의 11.8%이나 50.5%의 인구가 밀집, 소멸위험지역은 130개 시·군·구(약 56.8%)로 지방 소멸위기 심화 (2024년 3월 기준)
- 베이비부머 세대의 은퇴 및 고령화에 따른 맞춤형 공공 주거대책 필요
  - 2023년, 1차 베이비부머(55~63년생) 약 730만 모두 만 60세 이상 고령층 진입
- 저출산을 야기하는 주요 원인으로 청년·신혼부부의 주거불안 문제 대두
  - 2023년 기준, 서울 합계 출산율 0.55명

### □ 추진방향

- 지방 이주를 희망하는 청년, 은퇴자 등 서울시민에게 일자리와 주거, 여가 활동이 가능한 신도시 내 주택을 제공하고
- 서울 기존 주택은 청년·신혼부부에게 재공급하는 서울-지방상생형 순환도시조성사업
  - (서울시) 서울 주택 재공급 통해 주택부족, 저출생, 고령화 등 서울 도시문제 해결
  - (지방) 인프라 및 이주자 맞춤형 정주환경 제공으로 인구분산과 지역 활성화 기대



- (사업내용) 자연환경과 도시인프라(병원, 문화여가 등)를 갖춘 지방도시에 지역 편의시설과 고품질 백년주택 및 관광·휴양·요양·의료·교육시설 등을 조성

## □ 추진실적

### [시범사업]

#### ○ 골드시티 제1호(동해안 삼척) 사업 추진

- '23.11.08. : 업무협약 체결
  - 서울시-강원도-삼척시-SH-강원개발공사
- '24.09.30. : 도시개발구역 지정 제안 요청(SH→삼척시)
  - 삼척시에서 구역지정 절차 이행
- '25.01.17. : 삼척시 도시계획위원회 자문

삼척 골드시티 업무협약('23.11.08.)



#### ○ 골드시티 제2호(서해안 보령) 사업 추진

- '24.07.17. : 업무협약 체결
  - 서울시-충청남도-보령시-SH-충남개발공사
- '24.08.20. : 실무협의체 구성(서울시→타 협약기관)
- '24.09.~'25.01. : 보령시 관계부서 협의
  - 보령시 대외협력과, 도시과, 기획감사실 등

보령 골드시티 업무협약('24.07.17.)



### [제도개선]

- (한국주택금융공사) 실버타운 이주시에도 주택연금 수령이 가능하도록 운용
  - '24.05.16. : 실거주 요건 완화 등 '주택연금 혜택 확대방안' 발표
- (기재부) 지방공사, 고령자 보유주택 매입대금의 분할지급 가능하도록 개선
  - '24.07.23. : '시니어 레지던스 공급 확대방안(관계부처 합동)' 발표
- (행안부) 지방공기업의 타 관할구역 사업 추진을 위한 제도적 기반 마련중
  - '24.07.31.~09.09. : 「지방공기업법」 일부개정법률(안) 입법예고
  - '24.09.~10. : 법제처 심사 및 차관국무회의 심의(10.29.), 국회제출(10.30.)
  - '25년 상반기 : 국회심의·의결, 국무회의 상정·대통령재가 및 공포 예정
    - ※ 국회심의의결 : 상임위원회 상정 → 법안심사소위원회 심사 → 상임위원회 의결 → 법제사법위원회 심사 → 본회의 심의의결 → 정부이송

## □ 추진계획

- '25.02.~ : 보령 도시기본계획 수립(재수립) 절차 이행(보령시)
  - SH - 보령시 협력을 통해 개발기본구상 및 사업화전략 수립 병행 추진
- '25.02. : 삼척 골드시티 도시개발구역 지정 요청(삼척시→강원도)
  - '25.03.~05. 관계부서(기관) 협의, 도 도시계획위원회 심의, 전략환경영향평가 협의
- '25.06. : 삼척 골드시티 구역지정 승인

## 2 미래 성장을 위한 재정건전성 확보

### 2-1. 임대주택 보유세 면제 추진

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

- 공공임대주택에 과중하게 과세되고 있는 보유세 제도개선을 통한 공사 재무건전성 및 사업 지속가능성 제고, 공공임대주택 공급확대 기반 마련

#### □ 추진방향

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

#### □ 주요성과(2024년 이후)

- 종합부동산세법 시행령 개정 예정(2025.01.17. 입법예고)
  - LH·지역주택도시공사 소유 공공임대주택에 부과되는 종합부동산세를 가액 및 면적과 무관하게 합산배제(비과세)

법령명	개정 이전	개정 입법예고('25.01.17.)
종합부동산세법 시행령 제3조 제1항, 제2항	- (공통) 5년 이상 계속 임대 - (건설형) 9억원 이하, 149㎡ 이하 (매입형) 6억원 이하	- (공통) 5년 이상 계속 임대 - LH, 지역주택도시공사 소유 공 공임대주택의 경우 가액·면적 기준 제외

- 공사에 미치는 효과
  - 2024년 대비 연간 약 65.3억 원의 종합부동산세 절감효과 추정
  - 구룡마을, 성뒤마을 등 강남권 사업지구에 공급될 임대주택의 종합부동산세 리스크를 해소하여 공공임대주택 공급 확대 기반 마련

- (참고) 연도별 주택 종합부동산세 납부금액

주택 종합부동산세 납부액(억 원)					
구 분	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년(추정)
종부세	362.5	294.4	82.8	84.1	18.8

### ○ 지방세특례제한법 개정 시행(2025.01.01.)

- 지방공사-LH 재산세 차별조항 개선

법령명	개정 이전	개정 이후
지방세특례 제한법 제31조제6항	- LH의 공공매입임대주택 재산세 50% 감면	- LH, 지역주택도시공사의 공공매입임대주택 재산세 50% 감면

- 공사에 미치는 효과: 2024년 대비 연간 약 1.7억 원의 재산세 절감효과

### ○ 공공임대주택 보유세 감면 관련 개정법률안 발의

- (심의 중) 공공임대주택-민간임대주택 재산세 차별조항 개선
  - 지방세특례제한법 일부개정법률안(정성호의원 등 10인, 2024.10.28.)
- (심의 중) 공공임대주택 종합부동산세 면제
  - 종합부동산세법 일부개정법률안(정성호의원 등 10인, 2024.10.28.)
- (2025.01.01. 개정 시행) 지방공사-LH 재산세 차별조항 개선
  - 지방세특례제한법 일부개정법률안(행안부, 2024.10.31.)

## □ 추진계획

### ○ 개정발의안 심의 관련 국회·중앙부처에 대한 적극 협조

- 공공-민간임대 재산세 차별조항 개선(지방세특례제한법, 정성호 의원)
- 공공임대주택 종부세 면제(종합부동산세법, 정성호 의원)

### ○ 보유세 면제를 위한 지방세특례제한법 등 개정 지속 건의 추진

- (단기) 민간임대주택 대비 불리한 재산세 감면 기준 정상화(지특법 제31조)
- (중장기) 공공임대주택 보유세 면제(지특법 제31조, 제177조의2)

### ○ 종합부동산세 위헌소송 병행 추진

- 위헌법률심판 제청(2024.12.05.) 결과에 따라 후속 절차 신속 추진

## 2 미래 성장을 위한 재정건전성 확보

### 2-2. 지속가능한 재정기반 구축 및 리스크 관리

재무관리처장: 장대희 ☎3410-7050 재정관리부장: 이준철 ☎7037 담당: 최광석 ☎7040

- 개발계획부터 입주시까지 **통합공정관리 및 주기적인 리스크 점검**으로 지속적 당기순이익 유지 및 적정 부채관리

#### □ 손익전망 및 관리방안

(단위: 억원)

구 분	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
매 출 액	11,362	15,593	24,664	29,633	37,313
영업이익	552	630	1,331	1,770	1,874
당기순이익	964	650	1,173	1,213	1,242

- 통합공정관리 및 리스크관리회의 시행으로 신규수익사업 조속 추진
  - 성취, 개포(구룡), 송파창의혁신 등 신규수익사업에서 2025년 매출발생이 가능하도록 개발계획부터 입주까지 지구별 통합공정관리로 공정별 추진 현황 공유 및 사업추진을 독려하고, 리스크관리실무회의 개최를 통한 재무리스크 사전점검 및 손익목표 달성 추진
- 전략적 용지매각, 토지조성공사 진행률 제고, 소송 등 우발부채 관리, 공공임대주택 보유세 감면, 장기전세주택 국고보조금 지원 등 지속 추진

#### □ 부채전망 및 관리방안

(단위: 억원)

구 분	2024년	2025년	2026년	2027년	2028년
부채 총계	205,605	235,331	266,833	297,707	281,441
금융부채	80,774	105,368	135,923	154,404	128,803
비금융부채	124,831	129,963	130,910	143,303	152,638
자본 총계	101,722	105,296	110,155	114,381	118,638
부채비율	202%	223%	242%	260%	237%

- 부채비율은 행정안전부 기준 300%이내 이나, 통합공정관리 시행으로 신규 수익사업을 적기에 추진하여 공사채 조기상환 시행
- 대행사업 예수금 적기 집행, 공사채 승인금액 대비 발행규모 감축 및 판관비 절감, 출자금 확충 등으로 부채비율 관리

## IV. 주요 사업 추진현황

---

1. 택지조성 사업

---

2. 주택건설 사업

---

3 도시정비 사업

---

4. 도시계획시설 사업 및 기타사업

---

5. 프로젝트파이낸싱 사업

---

6. 유통단지 조성사업

---

1

택지조성 사업

사업지구 : 17 개지구 14,525.8천 m<sup>2</sup>

사업지구	개발면적 (천㎡)	지구지정	개발계획 승인	실시계획 승인(인가)	착공/ 준공	2024년 추진실적	2025년 추진계획
택지개발 소계(1)	1,659						
위례	1,659	'06.07.21	'08.08.05	'10.11.03	'15.12/'26.10	계획변경 인가	지구계획 변경 검토
도시개발 소계(4)	8,470						
마곡	3,668	'07.12.28	'07.12.28	'08.12.30	'09.09/'26.12	계획변경 인가	지구계획 변경 검토
은평	3,493	'04.02.25	'04.02.25	'04.12.20. (1,2지구) '06.12.28. (3지구)	- 착공 : '04.12.14. - 부분준공: '17.8.24. (1,2지구(일부)) '18.11.8. (3지구 일부) '21.7.22. (2,3지구 일부)	은평 예술마을 민간사업자 공모 재공고 ( '24.8.)	지구계획 변경 검토
문정	548	'07.06.28	'07.06.28	'09.05.28	'10.11/ '16.07	실시계획 변경 검토	실시계획 변경 추진
개포(구룡)	266	'16.12.08	'16.12.08	'20.06.11	-	개발계획 변경 승인	계획변경 (공모결과반영)
용산	495	'24.11.28	'24.11.28	-	-	개발계획 수립	실시계획 인가
공공주택 소계(10)	4,240.8						
내곡	811	'09.12.03	'10.04.27	'10.04.27	'11.11./'20.08. (1지구 부분준공)	지구계획 변경 승인	공사발주
세곡2	770	'09.12.03	'10.04.27	'10.04.27	'11.12/ '17.09	지구계획 변경 추진	지구계획 변경 검토
항동	662	'10.05.26	'10.11.15	'10.11.15	'15.10/ '20.05	지구계획 변경승인	지구계획 변경 검토
오금	128	'12.07.06	'12.12.21	'12.12.21	'13.12/ '18.01	지구계획 변경승인	지구계획 변경 검토
고덕강일	1,659	'11.12.08	'12.12.21	'12.12.21	'17.09/ '25.07	지구계획 변경 승인	지구계획 변경신청
성뒤마을	133	'17.09.27	'19.01.08.	'19.01.08.	-	지구계획 변경 승인	지구계획 변경 승인
연희	4.9	'19.01.24	'20.03.25	'20.03.25	'20.07.01	주택건설사업 계획변경승인	지구계획 변경 검토
증산	6.9	'19.01.24	'20.03.25	'20.03.25	-	사업추진 중단	사업추진 중단
영등포	10	'20.07.17	'22.09.08	'22.09.08	'25.12./ '31.12.	실시협약 체결	기본설계
신내4	56	'19.12.27	'21.06.14	'21.06.14	-	지구계획변경 주택건설사업 변경승인	본공사 발주 및 착공
지구단위계획 소계(1)	78						
송파 창의혁신	78	'21.11.25	'21.11.25	-	'24.09/-	세부개발 계획 수립	(필요시)지구 단위계획 변경 검토
산업단지 소계(1)	78						
강동산단	78	'20.11.12	'20.11.12	'20.11.12	'25.03. ~27.02.	실시설계 수립	산업단지 계획변경 신청

## 2

## 주택건설 사업

사업지구 : 7개 단지, 4,014세대(분양 2,258 /임대 1,756)

○ 시공 중인 건설현장(2025년 준공예정단지 포함)

사업명	대지 면적 (㎡)	규 모	세대수			착공일	준공일	2024년 추진실적		2025년 추진계획	
			계	분양	임대			공정률	추진내용	공정률	추진내용
계	148,753		4,014	2,258	1,756						
자양1 행복 주택	3,095	아파트1개동 지역편의시설 (B3~27F)	300	-	300	'22. 3	'24.12	100%	-내부 마감공사 -조경공사	100%	-입주(2월)
답십리 제17 구역	12,307	아파트6개동 (B2~21F)	326	268	58	'22. 5	'25. 3	94%	-내외부 마감공사	100%	-공사준공(3월)
고덕 강일 2단지	20,601	아파트6개동 (B2~18F)	697	-	697	'22. 2	'25. 3	88%	-내외부 마감공사	100%	-공사준공(3월)
고덕 강일 3단지	51,845	아파트 17개동 (B2~29F)	1,305	1,305	-	'23. 5	'26.11	32%	-흡막이공사 -골조공사	73%	-지상층 골조공사 -마감공사
마곡 10-2 단지	23,057	아파트 10개동 (B2~16F)	577	381	196	'23. 8	'26. 4	37%	-지하층 및 지상 층 골조공사	96%	-지상층 골조공사 -마감공사
마곡 도전숙	12,949	업무시설, 공동주택 201세대 (B3~12F)	201	-	201	'23.11	'26. 5	22%	-흡막이공사 -기초공사 -지하층골조공사	83%	-지상층 골조공사 -마감공사
마곡 16단지	24,899	아파트 6개동 (B2~15F), 근린생활시설	608	304	304	'24.12	'27. 8	0%	-착공	11%	-기초공사 -지하층골조공사

## 사업지구 : 5개 단지, 1,974세대(분양 1,370 /임대 604)

### ○ 2025년 신규 착공예정 현장

사업명	대지 면적 (㎡)	규 모	세대수			2025년 사업비 (억원)	착공일	준공일	2024년 추진실적	2025년 추진계획	
			계	분양	임대					공정률	추진내용
계	77,356		1,974	1,370	604	402					
연희 공공주택	4,273	아파트 1개동 (B2~6F)	96	-	96	85	'25. 6	'27. 6	-사업계획(변경) 승인 - 실시설계 진행	20%	-기초공사 -골조공사
위례 A1-14BL	22,502	아파트 8개동 (B2~27F)	555	370	185	215	'25. 6	'28. 5	-사업계획(변경) 승인 - 실시설계 진행	10%	-기초공사 -골조공사
연남동 공공임대 주택	277	다세대주 1개동 (5F)	8	-	8	12	'25. 6	'26. 6	-사업계획승인 - 실시설계 진행	40%	-골조공사
송파 창의혁신 공공주택	47,440	아파트 2개 단지 21개동 (B3~22F)	1,240	1,000	240	53	'25. 9	'28.12	- 사업계획승인 - 실시설계 적격자 선정	3%	-가설공사 -토공사
마곡동 1410 (방화동 168-50)	2,864	아파트 3개동 (B2~9F)	75	-	75	37	'25. 4	'27. 2	실시설계 진행	15%	-토공사 -흙막이공사

### 3

## 도시정비 사업

### 사업지구

사업명		면적 (천㎡)	2025년 사업비 (억원)	2024년 추진실적	2025년 추진계획
계		1,260.8	45,161 (1,617)		
공공시설 복합개발	신촌동주민센터	2.1	2	- 사업계획 변경 완료(6월) - 설계용역 재개(7월) - 공공주택통합심의(10월) - 주택건설사업계획 승인(12월)	- 실시설계 - 공사발주 및 착공(12월)
	청석 주차장	1.1	143 (97)	- 공사추진 (공정률 40%)	- 공사시행
	한누리 주차장	1.4	172 (87)	- 공사추진 (공정률 25%)	- 공사시행
	명일1동 주민센터	1.7	44	- 주택건설사업계획 변경승인(6월) - 실시설계	- 착공(4월) - 흙막이, 토공사
	노동자 복지관	1.6	19	- 설계준공 및 공사발주 - 착공(2024.12)	- 기초공사 - 지하층골조공사
	가리봉 (구)시장부지	3.7	448 (40)	- 협약해지 검토	- 관계기관의 대안사업 결정을 위한 업무지원 및 대안사업 추진
	회현제2시민아파 트 도시계획시설	4.4	497 (10)	- 대행계약 체결 준비	- 지방재정투자사업 타당성 조사
	방화동 행복주택	9		- 공사 준공	
	관악문화플라자 복합화	5.4	58	- 주택건설사업계획 승인(11월) - 실시설계	- 착공(9월) - 흙막이, 토공사
	중량창업지원센터 복합화	3.0	28	- 주택건설사업계획승인	- 착공(9월) - 가설 및 토공사
앵커시설 정비	양남시장	2	109 (3)	- 골조공사 완료 (2단계 품질점검 시행)	- 건설공사 준공
주택 재개발	답십리 제17구역	14	1,476 (346)	- 일반분양전 세대 계약 체결 - 관리처분계획변경인가 - 임대주택 공급대상자 확정 - 정비계획(경관시행) 변경인가	- 사업시행계획 변경인가 - 상가 분양 실시 - 준공인가 및 입주 - 주민전체회의 개최 및 사업비 정산
	중계본동	187	12,135 (780)	- 관리처분계획인가 고시 - 수용재결(1차,2차) 확정 - 정비계획변경 입안제안 - 재결금 지급 및 공탁 완료	- 정비계획변경 고시 - 사업시행계획변경인가 고시 - 공사 착공 - 협의계약, 수용재결(계속) - 이의재결 및 행정소송

사업명		면적 (천㎡)	2025년 사업비 (억원)	2024년 추진실적	2025년 추진계획
주택 재건축	강남아파트	24	3,648 (-)	- 사업 완료	- 사업 완료
	신길13구역	15	300 (-)	- 사업시행계획인가 완료	- 통합심의 추진 ·통합심의 접수(3월) / 상정(9월) / 심의개최(10월)
도시정비형 재개발	세운4구역	32	18,157 (95)	- 촉진계획변경요청(7월) - 문화재발굴조사 및 유구이전 작업완료(7월) - 오염토·토사반출 완료(12월)	- 촉진계획변경고시 - 통합심의
가로주택 정비	역삼목화연립	0.8	45 (25)	- 공사 진행	- 공사 진행(마감공사 중)
	망원인경 서진빌라	0.7	25 (-)	- 공동사업시행 약정 해지에 따른 후속절차	- 사업시행수수료 수취
	한신양재	8.0	600 (-)	- 공동사업시행 약정 해지에 따른 후속절차	- 초기사업비 반환 청구소송 진행 중
	오금동143일대	2.2	161 (-)	- 사업시행계획인가	- 사업시행계획인가
	오금동147일대	2.3	175 (-)	- 사업시행계획인가	- 사업시행계획인가
노후임대 재정비	하계5	28.8	32	-공공주택통합심의 -사업계획승인 신청	-사업계획승인 -실시설계
	상계마들	7.8	8	-공공주택통합심의 -사업계획승인	-실시설계 -공사발주
도시재생 뉴딜사업	홍릉 일대	497	4,893 (72)	- 도시재생활성화계획 변경 - 스타트업 랩: 설계공모 준비 - R&D지원센터: 공사 발주 - 첨단의료기기개발센터 및 바이오헬스센터: 설계공모	- 도시재생활성화계획 변경 - 스타트업 랩: 설계공모 및 실시설계 - R&D지원센터: 공사 시행 - 첨단의료기기개발센터 및 바이오헬스센터: 실시설계
	안암 캠퍼스타운 일대	170	486 (66)	- 업무협약 및 위·수탁 협약 변경, 창업 육성 지원 - 어울림센터: 공사 착공 - 스타트업 하우스: 실시설계	- 도시재생활성화계획 변경 - 어울림센터: 공사 준공 - 스타트업 하우스: 사업계획승인, 공사 시행
	독산동 우시장 일대	232	286 (99)	- 공사 계약 체결(12.27.)	- 독산동 산업문화 어울림센터 조성사업 공사 시행
	용산 혁신지구	3.8	1,214 (22.7)	- 설계공모	- 설계착수 및 지구계획변경 신청

## 4 도시계획시설 사업 및 기타 사업

### 도시계획 시설사업

사업지구	면적(천㎡)	착공/준공	2024년 추진계획	2024년 추진실적
양재천 우안도로 개설공사	태봉로 확장 (4→6차로 확폭, L=186m), 양재천우안로신설 (4차로,L=1,186m) 교량2개소, 지하차도2개소	17.07/ 24.12.	99%	준공
내곡지구 외 도로공사	6개노선 도로신설(확장)공사 [L=2,609m,교량 6개소]	19.02/ 25.12.	75%	공사추진
성동구치소 이전적지 기반시설 조성공사	78천㎡	24.09/ 26.05	착공	공사추진
망월천 하천정비공사	L=859m	23.11/ 28.01	13%	공사추진

5

프로젝트파이낸싱 사업

프로젝트파이낸싱 사업

구분	사업명	유형	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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위치 : 동남권 물류단지 내</li> <li>○ 면적 : 147,112㎡</li> <li>○ 시설 : 물류터미널, 집배송센터등</li> <li>○ 기간 : '11.04. ~ '45.04</li> <li>○ 현황 : 토지·시설물 임대 및 운영</li> <li>○ '25년 추진계획 : 토지·시설물 임대 및 운영, 경영 효율화 및 중소기업체 지원 방안 검토</li> </ul>
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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위치 : 한강시민공원 반포지구</li> <li>○ 규모 : 인공섬 3개소</li> <li>○ 시설 : 컨벤션홀, 상업시설 등</li> <li>○ 기간 : '09.03. ~ '44.09.</li> <li>○ 현황 : 시설 임대 및 운영</li> <li>○ '25년 추진계획 : 시설 운영, 옥외광고 시행 등 사업성 개선방안 협의 등</li> </ul>
리츠 사업	서울투자 운용(주)	자산 관리회사	-서울리츠 투자자산 자산관리 -공공임대리츠 건설·임대운용	- 우리은행 등 5개 금융기관 <자본금:100억원> - 공사출자: 35.1%(35.1억원)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 설립목적 : (주)서울리츠임대주택 제1호~4호 등 자산관리</li> <li>○ 위치 : 강남구 개포동 강남우체국 6층</li> <li>○ 정원 : 25명</li> <li>○ '25년 추진계획 - (주)서울리츠제1호~4호·토지지원리츠 등 10개 수탁리츠 자산관리</li> </ul>
	서울리츠 임대주택 제1호 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-행복주택 건설 및 임대운용	- 공사 및 주택 도시기금 <자본금:176억> - 공사출자: 43.6%(76억원)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위치 : 은평편익용지3 등 5개 부지</li> <li>○ 면적 : 33,930㎡</li> <li>○ 규모 : 전용 23~44㎡, 1,898세대</li> <li>○ 공급방식 : 행복주택</li> <li>○ '25년 추진계획 : 행복주택·근린상가 공급·운영</li> </ul>

## 프로젝트파이낸싱 사업

구분	사업명	유형	시행(참여) 목적	출자사 및 지분	사업개요 및 주요추진계획
리츠 사업	서울리츠 임대주택 제2호 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자 회사	-재개발공공주택 매입 및 청년 공공주택공급	- 공사 및 서울시 <출자금:872억> - 공사지분: 26.6% (출자금 156억)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 매입대상자산: 재개발공공주택 중 철거세입자 물량을 제외한 잔여분</li> <li>○ 규모: 전용 29~44㎡</li> <li>○ 영업인가 규모: 5,328호(현재4,897호)</li> <li>○ 공급방식: 행복주택</li> <li>○ '25년 추진계획 : 행복주택 추가 매입·운영 관리 및 명일동 통합공공임대 주택 착공</li> </ul>
	서울리츠 임대주택 제3호 위탁관리 부동산투자 회사	부동산 투자 회사	-공사소유 대형장기 전세 매입 운영	- 공사 및 서울시 자본금:1,864억 - 공사출자: 12.4% (230억) ※ 2027년까지 총 2,270억, 공사출자 10.7%(243억)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위치: 강일지구 등 14개 지구</li> <li>○ 매입규모: 30개단지 2,450호</li> <li>○ 전용면적: 90~129㎡</li> <li>○ 공급방식: 대형 장기전세주택</li> <li>○ '25년 추진계획 : 출자금 추가 납입 및 장기전세주택 자산 운용</li> </ul>
	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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위치: 관악구 신림동 1644</li> <li>○ 면적: 24,558.1㎡</li> <li>○ 규모: 전용 44 ~59㎡, 139세대</li> <li>○ 운영계획: 8년간 공공지원 민간임대 주택으로 운영 후 분양</li> <li>○ '25년 추진계획 : 임대운영</li> </ul>
	서울 사회주택 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-사회주택 건설 및 리모델링	- 공사 및 민간 <자본금:51억> - 공사출자: 98%(50억)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 위치: 대치동 959-5번지 등 총 4곳</li> <li>○ 규모 : 90실 (현재 70실)</li> <li>○ 공급방식: 사회주택</li> <li>○ '25년 추진계획 : 사회주택리츠 해산 및 청산 진행</li> </ul>

구분	사업명	유형	시행(참여) 목적	출자사 및 지분	사업개요 및 주요추진계획
리츠 사업	서울사회주택 토지지원 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	- 사회주택 토지 매입 및 임대	- 주택도시기금, 공사 <자본금 : 1,200억> - 공사출자 : 33.3%(400억)	○ 위치 : 미아동 312-4 등 17개 부지(매각 1개 포함) ○ 토지 면적 : 21,860㎡ ○ 운용방식 : 사회적 경제주체를 공모하여 토지매입 / 30년간 부지임대 후 건축물 매수 ○ '25년 추진계획 : 토지 임대운용 및 재구조화 검토
	서울창동 창업문화 도시재생 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-도시재생복합 개발	- 주택도시기금,공사 및 민간 <자본금 : 2,489억> - 공사출자 : 47.3%(1,176억)	○ 위치 : 도봉구 창동 1-28 일원 ○ 대지 면적 : 10,746㎡ ○ 규모 : 지하7층/지상49층, 연면적 143,533㎡ ○ 사업기간 : 건설 후 11년 임대 운용 (2023년 준공, 2034년 청산) ○ '25년 추진계획 : 상업·오피스텔 임대차 마케팅 및 입주 지원
	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 5개 사업장 ○ 사업비 : 1,800억원 ○ 사업기간 : 2020.06~2037.11 ○ '25년 추진계획 : 마장동 사업장 매입 및 기존사업장 임대운용

## 6 유통단지 조성사업

### 사업개요

- 위 치 : 송파구 문정동 634 일원
- 사업기간 : 2004.11. ~ 2025.12.
- 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

(2025.1.31.기준)

구 분	건설호수	계약호수	계약률	입점호수	입점률	
					계약대비	건설대비
계	8,370	7,822	93%	7,822	100%	93%
라이프	5,366	5,106	95%	5,106	100%	95%
웍 스	734	732	99%	732	100%	99%
틀	2,270	1,984	87%	1,984	100%	87%

# V. 주요 사업지구 현황

---

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

# 1 위례 택지개발사업

## 사업개요

- 위 치 : 서울시 송파구 장지동, 거여동, 성남시, 하남시 일원
- 개발면적 : 6,754천㎡ (SH 지분 면적 : 1,659천㎡)
- 주택건설 : 총 44,458세대 (SH공사 구간 : 9,739세대)
- 사업기간 : 2006.07. ~ 2026.10.

## 토지이용 계획

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

※ 2023.12. 개발계획(22차) 승인 기준

## 주택건설 계획

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

## 2025년 추진계획

- 계획변경
  - 2025.02. : 개발계획 25차 및 실시계획 23차 변경 승인
  - 2025.09. : 개발계획 26차 및 실시계획 24차 변경 승인
  - 2025.11. : 개발계획 27차 및 실시계획 25차 변경 승인
- 사업준공
  - 2025.12. : 4-2단계 구간 준공
- 주택건설
  - A1-14BL 공사발주(3월) 및 착공(6월) 추진

## 2 마곡 도시개발사업

### 사업개요

- 위 치 : 강서구 마곡동 일원
- 개발면적 : 3,669천 m<sup>2</sup>
- 주택건설 : 12,429세대 (단독 15세대 별도)
- 사업기간 : 2007.12. ~ 2026.12.

### 토지이용 계획

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

### 주택건설 계획

구분		소계	분양	장기전세	임대
공동	세대	12,444세대	6,230세대	3,455세대	2,759세대
주택	비율	100%	50%	28%	22%

※ 단독주택 15호

### 2025년 추진계획

- 주택건설
  - 10-2단지 건설공사 마감공사(공정률 96%) 추진
  - R&D센터 및 도전숙 건설공사 마감공사(공정률 83%) 추진
  - 16단지 건설공사 기초 및 지하층공사(공정률 11%) 추진

### 3 창동 도시개발사업

#### 사업개요

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

#### 토지이용 계획

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

#### 2025년 추진계획

- 도시개발사업
  - 관련기관 협의 및 실시계획 변경 인가(공구분할 등)
- 1지구(씨드큐브 창동)
  - 부분준공 및 공영주차장 소유권 서울시 이관
- 2지구(창동역 복합환승센터)
  - 사업계획 수립, 투자심사 등
  - 사업추진(안) 이사회 및 시의회 의결
  - 공공주택 통합심의(3분기) 및 사업계획승인 신청(4분기)

## 4 문정 도시개발사업

### 사업개요

- 위 치 : 서울시 송파구 문정동 일원
- 개발면적 : 548,239.7㎡
- 사업기간 : 2007.06. ~ 2026.12.

### 토지이용 계획

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

### 택지공급현황

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

### 2025년 추진계획

- 개발계획
  - 실시계획 변경 인가[철도시설(문정역 등) 변경, 컬처밸리 변경(안) 반영](`25.9.)
- 단지조성
  - 「문정역 유희공간 혁신 프로젝트」 조성공사 착공(`25.7.)

## 5 개포(구룡마을) 도시개발사업

### 사업개요

- 위치 : 서울시 강남구 개포동 567-1번지 일원
- 개발면적 : 267,466.4㎡
- 주택건설 : 3,520세대(공공분양 853, 일반분양 960, 통합임대 1,107, 장기전세 600)
- 사업기간 : 2016.12. ~ 2027.12.

### 토지이용 계획

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

### 주택건설 계획

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

### 2025년 추진계획

- 단지조성
  - 설계공모 결과를 반영한 계획 변경('25.9.) 및 조성공사 착공('25.10.)
- 보상
  - 보상 수용재결금 지급 및 공탁, 이주완료('25.6.)
- 주택건설
  - 설계공모 심사 및 당선작 선정(1분기)
    - ※ 공동주택 3개 단지(M, B2, B3), 주상복합 1개 단지(F1)
  - 공공주택 통합심의(4분기)

## 6 용산국제업무지구 도시개발사업

### 사업개요

- 위치 : 용산구 한강로3가 40-1 일원
- 개발면적 : 494,601 m<sup>2</sup>
- 사업시행자 : SH공사, 코레일(지분율 3:7)
- 주택건설 : 6,000세대  
(공동주택 3,500(분양 2,625, 임대 875), 오피스텔 2,500)
- 사업기간 : 2024.11.28.~2028.12.31.

### 토지이용 계획

- 복합용지 : 296,335 m<sup>2</sup>(59.9%)
  - 국제업무 88,557 m<sup>2</sup>(17.9%), 업무복합 104,905 m<sup>2</sup>(21.2%), 업무지원 95,239 m<sup>2</sup>(19.3%), 복합문화 7,634 m<sup>2</sup>(1.5%)
- 공공시설용지 : 198,266 m<sup>2</sup>(40.1%)
  - 도로 88,022 m<sup>2</sup>(17.8%), 공원녹지 110,244 m<sup>2</sup>(22.3%),

### 주택건설 계획

구 분	건설호수(호)	구성비(%)	수용인구(인)	비 고
공동주택	3,500	58.4	7,176	
60 m <sup>2</sup> 이하	525	8.8	1,076	
60-85 m <sup>2</sup>	2,088	34.8	4,281	
85 m <sup>2</sup> 초과	887	14.8	1,819	
오피스텔	2,500	41.6	5,124	
60 m <sup>2</sup> 이하	1,381	23.0	2,831	
60-85 m <sup>2</sup>	1,119	18.6	2,293	

### 2025년 추진 계획

- 실시계획인가 신청, 기반시설 공사 착공
  - 2025. 상반기 : 실시계획인가 신청
  - 2025. 하반기 : 실시계획인가, 기반시설 공사 착공 및 토지분양 착수

## 7 내곡 공공주택사업

### 사업개요

- 위치 : 서초구 내곡동, 신원동, 원지동, 염곡동 일원
- 개발면적 : 811,616.1㎡
- 주택건설 : 4,828세대(단독 38, 분양 2,690, 임대 2,138, 도시형생활주택 87)
- 사업기간 : 2009.12. ~ 2025.12.

### 토지이용 계획

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

### 주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)				비 고
	계	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과	
계	4,703	2,539	1,265	899	단독주택 38호 별도 도시형 생활주택 87호 별도
임 대	2,051	1,942	109	0	
분 양	2,652	597	1156	899	

### 2025년 추진계획

- 개발계획
  - 3공구 조성사업 및 사업준공 추진
- 보상
  - 상반기 내 물건조사 및 보상계획 공고 후 하반기 보상협의 실시

## 8 세곡2 공공주택사업

### 사업개요

- 위 치 : 강남구 수서동, 율현동, 자곡동 일원
- 개발면적 : 770,494.9㎡
- 주택건설 : 4,331세대  
(공동주택 4,108, 도시형생활주택 87, 단독주택 136)
- 사업기간 : (3공구) 2009.12. ~ 2025.12. (4공구) 2009.12. ~ 2025.10.

### 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	-	

### 2025년 추진계획

- 개발계획
  - 지구계획 변경 추진(근린공원2호 변경, 측량결과 반영 등)

## 9 향동 공공주택사업

### 사업개요

- 위 치 : 서울시 구로구 향동 일원
- 개발면적 : 662,438.3㎡
- 주택건설 : 5,132세대 - 공공 3,368세대, 민간 1,764세대  
(공공 : 분양 1,316, 국민임대 1,181 행복주택 871)
- 사업기간 : 2010.05. ~ 2025.12.

### 토지이용 계획

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

### 주택건설 계획

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

### 2025년 추진계획

- 2025.06. : 지구계획변경(16차) 승인
- 2025.12. : 지구계획변경(17차) 승인 및 실시계획변경(10차) 인가

## 10 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 : (1공구) 2011.12.~2025.12. (2공구) 2011.12.~2026.12.

### 토지이용 계획

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

### 주택건설 계획

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

### 2025년 추진계획

- 개발계획
  - 지구계획 변경 추진(근린공원2호 변경, 측량결과 반영 등)
- 주택건설
  - 2단지 준공(3월)
  - 3단지 골조 및 마감공사(공정률 73%) 추진

# 11 서초 성뒤마을 공공주택사업

## 사업개요

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

## 토지이용 계획(안)

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

## 주택건설 계획

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

## 2025년 추진계획

- 단지조성
  - 조성공사 착공('25.5.) 및 생태통로 반영 등 지구계획 변경 승인('25.9.)
- 보상
  - 이주완료
- 주택건설(A1BL)
  - 주택건설사업계획 변경승인(2분기), 건설공사 발주(4분기)

## 12 송파 창의혁신(성동구치소 이적지) 개발사업

### 사업개요

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

### 토지이용 계획

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

### 주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)				비 고
	계	49㎡	59㎡	84㎡	
계	1,240	187	673	380	-
공공분양 및 장기전세	1,240	187	673	380	공공분양 및 장기전세 세부 세대수는 추후 결정

### 2025년 추진계획

- 단지조성
  - 기반시설 조성공사 진행
- 주택건설
  - 건설공사 우선시공분 착공(1분기) 및 본공사 착공(3분기)
  - 기술제안입찰안 변경사업승인(2분기)

# 13 강동 일반산업단지(엔지니어링복합단지)조성 사업

## 사업개요

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

## 토지이용 계획(안)

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

## 지구외도로 현황

구분	도로명	폭원(m)	연장(m)
서울시	중로 1-411	21	77
	소로 1-210	12	26
	소로 2-220	8~9	144
하남시	대로 2-2	30~82	5,037
	중로 3-6	12	104
	소로 1-730	8	362
	소로 2-732	8	305
	소로1-441	10	268
	소로 1-440	8~10	263

※ 서울시 구간 : 산업단지계획에 포함되어 기 결정완료

## 2025년 추진계획

- 단지계획 및 조성
  - 단지조성공사 착공
  - 강동 일반산업단지 활성화를 위한 활성화 방안 검토
  - 지구 외 도로 도시계획시설(변경) 결정을 위한 관계기관 협의
- 보상
  - 미이전 지장물 이주 및 철거

## 14 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구

### 사업개요

- 위치 : 서울시 중랑구 신내동 122-3일원
- 개발면적 : 56,375㎡
- 주택건설 : 798세대(공공임대 및 장기전세주택)
- 사업기간 : 2019.12. ~ 2029.12.

### 토지이용 계획

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

### 2025년 추진계획

- 개발계획
  - 2025.09. : 지구지정변경 및 지구계획변경 승인
- 본공사
  - 2025.06. : 본공사 발주(10월 착공 예정)
- 보상
  - 자진이주 독려, 명도소송 완료

# VI. 행정사무감사 처리결과 보고서

## □ 총 괄

- 수감결과 처리요구사항 등 ..... 총 60 건
- 조치내역

구	분	계	완 료	추진 중	검토 중	미반영
계	계	60	45	14	1	-
	시정·처리요구사항	24	14	10	-	-
	건의사항	14	9	4	1	-
	기타(자료제출 등)	22	22	-	-	-

# 시정·처리 요구사항

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>1. 주거안심종합센터 변호사 배치 관련, 주거안심종합센터에 변호사가 상주하는지? SH는 대응방안 검토 요청 (중앙주거복지센터)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주거안심종합센터 내 변호사 배치 관련 서울시(주택정책과) 협의 추진(2024.11.~12.)</li> <li>- 비영리 공익변호사 단체 등과의 협약을 통해 주거상담소 등에서 확인되는 주거관련 법률 사건의 전문상담 및 소송 지원 시범사업 추진 검토</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울시 주택정책과 협의 및 사업계획 수립(2025.01.~02.)</li> <li>- 서울시 협의 결과를 반영하여 사업계획 수립 및 추진</li> </ul>
<p>2. 임대주택 관리 실태조사를 통해 개선점을 도출. (주택관리부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 불법전대 예방을 위해 공유숙박 업체와 협조체계 구축</li> <li>- 대상 : 에어비앤비, 당근마켓, 직방</li> <li>- 조치사항 : 등록대상에서 임대주택 삭제, 업체별 전대 담당자 지정 등</li> <li>○ 공공주택특별법 등 개정 건의 완료(공사→국토교통부)</li> <li>- 불법전대자 공공임대주택 입주제한 강화(4년→영구, 2024.10.17.)</li> <li>- 임대료 최대 30배 불법거주배상금 부과(2024.12.02.)</li> <li>○ 공공주택특별법에 따라 매년 거주 실태조사를 실시 중이며, 부적격자 적발 및 예방 강화를 위한 개선방안 검토</li> <li>- 사회보장정보시스템 등 자료조사 및 세대 방문조사를 통해 계약자 본인 거주 확인 철저</li> <li>- 연중 실태조사 기간 내 본인 거주 여부가 확인되지 않는 경우 전대 의심세대 및 집중조사 대상으로 선정하여 본인 거주여부 확인 또는 조사에 응할 수 없는 불가피한 사유가 파악될 때까지 추가 조사 실시</li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
	<input type="checkbox"/> <b>향후계획</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2025년 거주실태조사 방침 개선사항 반영 검토 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 법적 문제 및 예산, 행정절차 등 고려하여 불법전대 의 심세대 추가조사 방안 반영 검토</li> </ul> </li> <li>○ 국토교통부에 공유숙박업체 협조체계 확대 건의 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 실태조사만으로 적발이 어려운 숙박공유 형태의 불법 전대를 적발하기 위해 국토교통부에 숙박공유업체와 협조체계를 확대·강화 건의</li> </ul> </li> </ul>
<p>3. 골드시티사업 추진 시 타 지방 공사와 마찰이 생길 것 같은데, 지방공기업과 공사 설립조례 개정을 통해 근거를 먼저 마련하는 것이 합리적으로 보임. (사업기획부)</p>	<input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진완료</b> <input type="checkbox"/> <b>추진내용</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지방공사 간 협력사업 추진을 위한 제도개선 건의 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 타 지방공사의 경우 설립·운영 조례 상 시장 등의 승인 시 관할 외 지역 사업이 가능함을 명시</li> </ul> </li> <li>○ 2024년 7월, 행안부는 지자체 간 상호협의를 거친 경우 관할지역 외 사업추진이 가능하도록 「지방공기업법」 개정안을 입법 예고(07.31.~09.09.)하여, 골드시티 사업 추진을 위한 제도적 기반을 마련</li> </ul> <input type="checkbox"/> <b>향후계획</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지방공기업법 개정 후 SH공사 설립·운영조례 및 정관 개정 추진</li> </ul>
<p>4. 임대주택 방역 시행 전 원인을 정확히 파악하고, 제품·횟수·품질 등을 높일 수 있도록 할 것. 또한 지역사회 네트워크를 활용하고, 정리·청소·소독이 원스톱으로 해결 가능하도록 방안을 수립할 것. (주택관리부)</p>	<input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진 중</b> <input type="checkbox"/> <b>추진내용</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 영구임대단지 대상 정기소독 참여율 제고를 위한 공문 발송 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 소독실시 전 안내문 부착, 안내방송 실시</li> <li>- 소독업체 관리감독 철저 요청</li> </ul> </li> <li>○ 소독 미실시 세대에 대한 추가 소독, 재방문 소독 등 참여율 제고 위한 방안 검토</li> </ul> <input type="checkbox"/> <b>향후계획</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정기소독 참여율 재조사 및 관련 민원 모니터링(2025년 1분기) <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 소독횟수 증가, 약품변경에 따른 품질 증가 등은 관리비(소독비) 증가 요인으로 추후 면밀히 검토 및 입주자 의견 수렴하여 추진</li> </ul> </li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>5. 골드시티 관련, 서울시민이 얻을 메리트 (우선 입주나 특별공급 우대 등)도 검토할 필요가 있으며, 용역 과업에 해당사항을 포함시킬 것. (골드시티사업부, 정책연구부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「골드시티 시범사업 사업화 전략 수립 용역」에 골드시티에 거주하거나 방문하는 서울시민이 받을 수 있는 혜택방안 검토를 반영하여 추진 중</li> <li>○ 「골드시티 입주기준 수립을 위한 기존주택 활용방안 연구용역」을 통해 골드시티 입주를 희망하는 서울시민 중 소유주택 공여자(임대/매도)에게 골드시티를 우선 공급할 수 있도록 기존주택 활용가치를 기준으로 입주자 선정기준 수립, 관련 제도 검토 중</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 용역 결과를 바탕으로 추진할 내용 또는 수립전략에 대해 작성</li> </ul>
<p>6. 매입임대 사업비 정산은 서울시와 공사의 입장차이가 크기 때문에 탐다운 방식으로 정리가 필요. (주택매입총괄부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1차 정산(2012~2018년) : 감사원 감사결과*에 따라 1,615억원 중 1,444억원 정산 완료(잔여분 171억원 2025년 수령 예정)</li> <li>* 2020. 6. 22.~7. 17. 감사원 지방행정감사1국 제1과 감사결과 : 공공임대주택 매입 사업비 미지급(서울특별시: 주의)</li> <li>○ 2차 정산(2019~2023년): 서울시-SH공사 간 정산 기준에 대한 의견 차이로 지속 협의 중(서울시: 실제보증금 반영 ↔ 공사: 1차 정산 기준*에 따라 정산)</li> <li>* 1차 정산 기준: 서울시 수립·시달 「매입임대주택 공급계획」에 명시된 재정분담기준</li> <li>- 서울시에서 검토 중인 실제보증금 산출근거 등에 대한 자료 요청(공사→서울시, 2024. 11. 26.)</li> <li>※ (공사의견) 기준 보증금은 공급 유형과 순위 등에 따라 상이하고, 상호전환 비율(입주자 요청) 등을 고려했을 때 실제 수령하는 보증금은 서울시 요구안과 차이가 크다는 입장임.</li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
	<input type="checkbox"/> <b>향후계획</b> ○ 당초 사업비 정산(2012~2018년) 기준에 따라 정산토록 서울시와 지속 협의
7. 매입임대 하자관리 시 공사는 별도 비용을 투입하여 하자적출 용역을 실시하고 있는데, 매입임대 매매계약 추진 전 철저한 품질점검이 필요 (주택품질점검부)	<input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진완료</b>  <input type="checkbox"/> <b>추진내용</b> ○ 매입임대주택의 하자검사용역은 하자담보책임기간(2~10년) 만료 전 적극적인 하자검사를 통해 건축주의 하자보수 이행을 유도하고자 실시하는 용역으로, 고객 입주이후 공사의 수선유지 비용을 최소화하기 위해 시행하고 있음. ○ 공사는 매매약정 체결 후 기초, 필로티, 골조, 마감, 준공, 인수인계 전 최종확인단계로 구분하여 총 7회 품질점검을 시행하고 있으며, 매매계약 전까지 하자 발생 최소화를 위하여 만전을 기하겠음. - 품질점검부 : 기초~인수인계전 단계 총 6회 - 품질점검위원 : 기초~인수인계전 소단계 총 7회 - 주거안심종합센터 : 마감~인수인계전 단계 총 3회  <input type="checkbox"/> <b>향후계획</b> ○ 매매계약 추진 전 단계별 품질점검 지속 추진
8. 매입임대 관리업체 선정 시, 계약기간을 2년으로 변경하는 것을 검토할 것. (주택관리부)	<input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진 중</b>  <input type="checkbox"/> <b>추진내용</b> ○ 1년 주기 업체 변경에 따른 입주민 불편사항을 줄이기 위해 2025년 용역부터는 계약기간을 2년으로 늘리는 방안 검토 중 - 2024년 매입주택 위탁관리 용역기간이 2025.06.30. 종료될 예정(계약기간 : 2024.07.01. ~ 2025.06.30.)  <input type="checkbox"/> <b>향후계획</b> ○ 2025년 매입주택 위탁관리 용역에 계약기간 변경 (1년→2년) 반영여부 결정 및 신규 용역 개시 예정 - 용역계획 방침수립 및 입찰공고 : 2025.04~05. - 신규 용역 개시 : 2025.07.01.

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>9. 평창동 소재 토지를 토지 지원리츠 사업을 통해 선 매입 했는데, 사회주택을 활성화한다는 명목으로 건축행위가 불가한 토지를 부적절한 금액으로 매입한 것은 이해가 되지 않으므로 서울시의 감사가 필요해 보임. (공공개발금융부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 평창동 사업장은 2020년 토지지원리츠가 매수하였고, 2024년 공개매각(온비드 시스템 최고가 경쟁입찰)을 통해 매각 하였음.</li> <li>○ 현재 사회주택은 재구조화를 통해 토지 매입을 포함한 신규사업이 중단되었으며, 운영 중인 사회주택은 철저하게 모니터링 및 점검 예정</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울시 등에서 감사가 진행될 경우 적극 협조 예정</li> </ul>
<p>10. 미매각 부동산들이 방치 중인데 근본적인 해소 대책이 필요함. 가든파이프의 경우 매각이 안 되면, 임대로 적극 전환하여 관리할 것. (분양부, 가든파이프 관리부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 미매각용지에 대하여 보다 유연한 매각조건을 부여하고, 수요자 유인책을 마련하기 위해 사규 개정 및 매매 예약제 도입 완료 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 납부이자 감면대상 확대 등 토지공급 관련 사규 개정 (분양규정 등)</li> <li>- 유찰토지 등에 대해 매매예약 후 6개월 이내 범위에서 계약을 체결하는 매매예약제를 도입 방침 수립</li> </ul> </li> <li>○ 가든파이프 상가 활성화를 위하여 라이프동 패션관 용도변경 및 툄통 매각활성화 방안 수립 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 라이프동 : 업무시설로 용도변경(3개호, 2024.11.21.)</li> <li>- 툄통 : 구역별(A-E) 단계적 매각 추진과 임대공급 전환을 포함한 활성화 방안 마련</li> </ul> </li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 미매각용지 : 매각설명회 개최 등 적극적인 홍보를 통해 매매수요 발굴</li> <li>○ 가든파이프 : 활성화를 위한 방안을 시행하는 동시에, 공실 전량 매각이 가능한 현실성 있는 가격으로 감정평가 실시</li> </ul>
<p>11. 국토부 지침에 따르면</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>구룡마을은 이주자택지 공급이 가능하다고 판단 되는데, 이에 대해 면밀히 검토하여 보고할 것. (수탁보상부)</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>추진내용</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개포(구룡마을) 도시개발사업은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 관련 규정에 따라 이주대책을 수립 및 공고(2023.11.30.)</li> <li>- 다만, 해당 사업지구에는 이주자택지 공급 대상자 (자기 토지상 주거용 건축물* 소유자)가 존재하지 않아 이주대책 공고 시에도 이주자 택지 공급유형이 제외되었음</li> <li>* 적법한 건축물이나 89.01.24. 이전 무허가건축물에 거주하는 자</li> <li>○ 서울주택도시공사는 토지협의양도자에게 분양주택을 특별공급 가능하도록 국토부에 법령개정을 건의하는 등 원활한 사업추진을 위해 노력 중</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 구룡마을 사업 실시계획인가 조건인 거주민들의 구룡마을 재정착을 위하여 주택특별공급 대책에 따라 임대아파트를 제공 예정이며,</li> <li>○ 구룡마을 거주민의 임시이주 부담을 줄여줄 수 있도록 임시이주지 보증금을 면제하고 임대료도 60% 감면(기초수급자의 경우 100% 감면)하여 제공하고,</li> <li>○ 거주민들이 선호하는 구룡마을 인근 행복주택(헬리오 시티, 디에이치퍼스티지아이파크 등)을 확보하여 공급하고, 임시이주자들에게 공사와 연계한 취업알선 센터를 통해 취업을 지원할 예정임</li> </ul>
<p>12. 근린생활시설용지 관련, 권익위는 유사 피해가 발생</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진완료</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>추진내용</b></p>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>하지 않도록 분양공고 시 유의사항 등 제반정보를 명확히 제공하라고 하였음. SH의 재정 건전성 제고를 위해 토지매각에 각별히 신경써주시기 바람.</p> <p>(분양부)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국권위 요청사항이 공사에 전달되기 이전부터 매수자의 혼란을 방지하기 위해 선제적으로 부지전면 녹지에 대한 상세현황 및 유의사항을 공고문에 추가하여 공고함.</li> </ul> <div style="border: 1px dashed gray; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>“부지 전면 가로수 또는 녹지 내 수목에 대하여 제거 또는 변경을 요구할 수 없으며, 현재 미시공 된 상태이더라도 향후 계획을 반드시 확인하시기 바랍니다.” (2022년 공고)</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 상기 추가 유의사항을 고덕강일 근린생활시설7 외에도 전면에 녹지가 있는 토지에 대하여는 모두 공고문에 추가하는 것으로 그 대상을 확대하고, 공급예정 토지에 대해 유의사항 등 유관부서의 공고문 확인 절차 선행</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 고덕강일 근린생활용지7-2 매각 시 외부전문가 자문회의에서 제안된 매각전략을 고려하여 토지 활용방안(토지여건 보완 후 매각 추진)을 마련하고, 유관부서에 조치 요청할 예정</li> <li>○ 기타 토지 분양시에도 공고문에 대상토지 및 주변현황, 유의사항 등을 상세하고, 명확히 제공토록 추진</li> </ul>
<p>13. 재개발임대 수수료가 계속 동결되고 있는데, 빠른시간 내에 용역 등을 추진하여 해결할 것.</p> <p>(주택관리부)</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진 중</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>추진내용</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 재개발·재건축 위수탁수수료 연구 의뢰(주택관리부 → SH도시연구원)</li> <li>○ 재개발·재건축 위수탁수수료 분석 용역 계약체결 및 진행 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계약기간 : 2024.12. ~ 2025.04.</li> <li>- 계약업체 : 상지회계법인</li> <li>- 과업내용 : 회계원장 등을 활용하여 위수탁수수료 집행내역 집계</li> </ul> </li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 회계법인의 위수탁수수료 분석 용역과 SH도시연구원의 연구 등을 종합하여 서울시 담당부서와 위수탁수수료 증액 협의</li> </ul>
<p>14. 중장기 재무관리계획 상</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진완료</b></p>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>신규사업 전망이 너무 낙관적으로 분석되어 있는데, 민감도 분석과 체계적인 리스크 관리가 필요함. (재정관리부)</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>추진내용</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (중장기 재무관리계획) 공사는 통상 중장기 재무관리계획 작성 시 1천억원 내외의 당기순이익을 목표로 수립하여 관리하고 있으나, 2025년은 기존사업의 마무리 및 신규사업의 초기단계인 점과 부동산 경기불황 등을 감안하여 손익을 보수적으로 전망하였음</li> <li>○ (민감도 분석) 중장기 재무관리계획 이사회 부의 시 신규사업의 지연, 공공주택 물량 확대 계획 등에 따른 민감도 분석을 실시하여 보고하였음</li> <li>○ (리스크 관리) 2024년 기존사업 용지매각실적, 사업지구별 리스크 점검 등 8회, 주요 신규사업 통합공정관리 5회, 총 13회 리스크를 점검하여 관리하였음</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2025년에도 지속적인 리스크관리회의 개최로 리스크를 점검하고 현안사항 대책을 마련 예정임</li> <li>○ 개발계획 단계부터 입주 시까지 통합공정관리를 위한 추진체계 구축, 주기적으로 점검하여 신규사업이 적기 추진될 수 있도록 관리할 예정임</li> </ul>
<p>15. 새원마을 보상 이후 별도 추진 사항 없이 방치되고 있는데, 서울시와 신중하게 세부계획을 수립하여 결과를 도출할 것. (도시계획부, 수탁보상부)</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진완료</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>추진내용</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 새원마을은 서울시장 방침(선택적 존치)에 따라 내곡지구에 편입(2011.02.)되어 102동 중 80동은 보상완료(2015.06.), 22동이 잔류하여 장기간 유보지로 관리되어 왔음.</li> <li>○ 이후 잔류 주민들과 이주활성화 방안 수립 (2023.10. ~ 2024.01.) 및 관계기관 협의 등을 거쳐 지구계획 변경 완료 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 이주활성화 방안 ①선택적 존치 → 전면수용, ②역세권 이주단지</li> <li>- 지구계획 변경 승인(국토교통부 고시 제2024-933호) <ul style="list-style-type: none"> <li>· 유보지(새원마을) → 업무, 자족, 사회복지, 체육시설</li> <li>· 체육시설 → 역세권 이주단지(공동주택, 단독주택)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2024.12.31 내곡지구 지구계획 변경 승인 고시에 따라 보상 추진</li> <li>※ 보상추진 계획 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2025.01 ~ 06 : 물건조사 및 보상계획 공고</li> <li>- 2025.07 ~ 09 : 감정평가</li> <li>- 2025.10 ~ 11 : 협의보상</li> </ul> </li> </ul>
<p>16. 근로기준법에서 임신·육아·출산·사산 시 시간외근로를 금지하고 있음에도 근로한 경우가 있는데, 각별히 유의해주시기 바람. (인사부)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진완료</b></li> <li><input type="checkbox"/> <b>추진내용</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 임신부 직원 등의 시간외근무 신청 시 시스템 내 유의문구*를 상시노출 되도록 업무시스템 개선 요청 완료(2025.01.03.)</li> <li>* 근로기준법 제71조(시간외근로) 및 제74조(임산부의 보호)는 임신부 직원의 시간외 근무를 금지하고 출산 후 1년 이내 직원의 시간외근무를 하루 2시간, 일주일 6시간으로 제한</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 복무실태 점검 시 주기적 모니터링 진행 후 유의사항 안내</li> <li>- 25년 1월, 25년 7월 복무실태 점검 시 모니터링 진행</li> </ul> </li> </ul>
<p>17. 직원 수 대비 적정 법인카드 총량을 산정하고, 분실방지 등 개선방안을 수립할 것. (회계부)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진완료</b></li> <li><input type="checkbox"/> <b>추진내용</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 법인카드 사용내역을 모니터링하여 분실 및 장기 미사용 카드 등 64매에 대한 일괄 해지처리 완료</li> <li>○ 법인카드 발급·사용내역과 연동하여 장기 미사용 카드는 회계부서와 관리부서에 자동 통보하여 조치(분실·회수 등 처리)하는 시스템 구축을 전산부서에 요청</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 법인카드 관리 전산프로그램 개발 완료 (1분기)</li> <li>○ 법인카드 적정 발급량 산정 및 조치 (상반기) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주사용카드 파악, 인원 및 업무에 따른 수량조회 등 추진</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 적정량 초과 발급분에 회수 등 조치</li> </ul>
<p>18. 저장강박세대로 인한 임대주택 화재 발생 사례가 있는데, 현재는 세대별 방문점검에 한계가 있으므로 점검시스템 도입을 검토할 것. (센터지원부)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</li> <li><input type="checkbox"/> 추진내용 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 저장강박 의심가구 현황 조사 실시 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 조사기간 : 2024.11.28.~12.13.</li> <li>- 조사목적 : 화재예방을 위한 기초자료로 활용</li> <li>- 조사결과 : 69개 단지 188가구</li> </ul> </li> <li>○ 저장강박세대에 대한 모니터링 및 지원대책 수립 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 저장강박증 치유 및 지원서비스 마련 (연 2회)</li> <li>- 저장강박 의심가구 소방점검 중점 실시 (연 1회)</li> <li>- 저장강박 의심가구 현황 지속관리 및 모니터링 실시 (수시)</li> </ul> </li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> 향후계획 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 화재예방을 위한 모니터링 및 소방점검 지속실시</li> <li>○ 저장강박세대 관리 및 지원서비스 실시</li> </ul> </li> </ul>
<p>19. 관리사무소 직원의 하자 발생 세대에 대한 욕설 등 갑질 사례가 있는데, 시정해주시기 바람. (주택관리부, 강서주거안심종합센터)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</li> <li><input type="checkbox"/> 추진내용 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공동주택 위·수탁관리업체에 폭언 직원에 대한 사실관계 조사 후 위탁관리업체 인사규정에 의거 처리 및 직원 교육 실시 요청(2024.11.19.)</li> <li>- 관리소장(책임자) 및 당사자에 대하여 자체 인사규정에 의거 징계위원회 회부 결과, 책임자인 관리소장 경고 조치 및 당사자 퇴사 처리(2024.12.31.)</li> <li>- 관리소 직원을 대상으로 입주민 민원응대 교육 실시(2024.11.27.)</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> 향후계획 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공동주택 위탁관리업체에 위·수탁계약사항 준수 및 고객 만족도 향상을 위한 주기적인 직원 교육 요청 예정</li> </ul> </li> </ul>
<p>20. 혼합단지 주택관리업자 선정, 임대세대가 과반임</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
<p>에도 이들의 권리를 대변하는 SH의 역할이 없는 상황인데, 이에 대한 개선을 요청. 특히 마곡지구 특정 단지는 민원이 지속적으로 제기되고 있음에도 업체와 6년간 계약이 유지되고 있는데 시정해주시기 바람. (주택관리부, 강서주거안심종합센터)</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>추진내용</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 임대사업자로서 임차인들의 의견을 반영하기 위해 주택관리업자 선정 시 설문조사를 실시하도록 전 주거안심종합센터에 안내</li> <li>○ 혼합단지 관리방법 주요사항(사전협의, 공동결정 사항)을 전 센터에 안내(총 2회)</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 마곡엠밸리 6단지 1월 중 임대세대 만족도 설문조사(업자선정 방법 및 현 업체 만족도 평가)를 실시 후 임차인 의견을 최대한 반영하여 입주자대표회의와 협의 후 업체 선정 예정</li> <li>- 입주자대표회의와 협의가 되지 않을 경우 관련 법령에 따라 임대사업자로서 주택관리업자 선정 역할 수행 예정</li> </ul>
<p>21. 주거안심종합센터 인력 배치 시, 전문자격증 소지 직원채용 관련 지침과 인력배치기준이 상이한 부분에 대한 개정 필요. (중앙주거복지센터)</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진 중</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>추진내용</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울시 주거복지센터 사업지침 내 자격증(사회복지사, 주거복지사) 보유자 배치 기준의 현행화를 위한 서울시(주택정책과) 협의 추진(2024.12월)</li> <li>- 대행협약서와 동일하게 '센터당 자격증 보유 인력 3인 이상 배치'로 변경 검토</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울시 주택정책과와 협의하여 사업지침 개정 및 시행</li> </ul>
<p>22. 임대주택 공가 종류 중 실질적인 공가에 해당되지 않는 유형(공급불가 공가)은 표현 변경을 검토. (공공주택공급부)</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진 중</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>추진내용</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 타기관 공가관리지침 비교 분석 및 공사 개정안 검토</li> <li>- 타기관 공가관리지침을 비교시 많은 기관에서 공가의</li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
	<p>정의에서 보수 중 공가를 제외하거나 퇴거후 일정 기간동안 공가에서 제외하고 있음</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 행정사무감사 지적사항 취지 및 타기관 지침을 비교분석하여 공사 개정안 검토 중</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2025년 1분기 중 관련지침 개정예정(공공임대주택 공가 공급 및 관리 지침)</li> </ul>
<p>23. 위탁관리업체 관리운영 관련, 종합평가 시 부적격업체에 대한 제재가 없는데, 업체 관리운영에 대한 개선 필요. (주택관리부)</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진 중</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>추진내용</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택관리업자 선정은 국토부 고시를 준용하여 적격심사를 통한 경쟁입찰로 선정</li> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 양질의 주택관리서비스 제공 유도를 위해, 주택관리업자 종합평가 결과 실적이 우수한 위탁관리업체 (종합평가 결과 85점 이상이면서 상위 40% 이내인 경우)에 한하여 재계약(연장) 대상으로 선정</li> </ul> <li>○ 현재 시행 중인 주택관리업자 종합평가는 단지별 평가임을 고려, 주택관리업자 종합평가 고도화 용역을 추진하여 주택관리업체에 대한 평가 기준 검토 중</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 연장 불가 업체가 동일 단지 신규 입찰 참가 적격심사 시 감점을 부여하는 등의 패널티 부여 방안 검토 예정</li> </ul>
<p>24. 특정업체에서 반복해서 수의계약을 체결하는 경우가 있는데, 중소기업들에게 다양한 참여 혜택을 줄 수 있도록 계약기준 개선 필요.</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진완료</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>추진내용</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공사는 지방계약법 및 관련 법령에서 정한 수의계약 가능 대상과 범위를 준수하고 있으며 계약업무의 공정성 강화를 위하여 2017년 6월 수의계약 제도개선 방안을 수립해 운용 중</li> </ul>

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
(계약부)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 해당 제도개선방안을 통해 법에서 정하고 있지 않은 수의계약 체결 가능 횟수를 기존 8회에서 4회로 조정해 특정업체가 반복해서 수의계약을 체결할 수 있는 범위를 제한 중이며,</li> <li>- 추정가격이 4억 원이 넘는 종합공사와 같은 큰 금액의 수의계약의 경우 법이 정한 ‘전자공개 수의계약’ 방식에 의해 체결된 계약으로, 실제로는 입찰 방식을 통해 모든 업체에게 고른 참여 혜택을 주는 공정한 방식임.</li> </ul> <p>※ 공사의 수의계약 업무에 대하여 의원님께 방문 설명 완료</p> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기준 수립을 통해 중소기업 등 사회적 약자 기업에게 다양한 혜택이 돌아가도록 업무 방식을 개선해 나갈 예정</li> </ul>

# 건의 사항

건의 사항	조치 결과
<p>1. 콜센터 직고용 관련, 향후 노사전협의체에 주택공간위원회가 참여할 수 있도록 검토할 것. (인사부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주택공간위원회의 노사전문가 협의기구 참여 가능여부 검토               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「노·사·전문가 협의기구」는 직접적 이해관계가 있는 전환 대상 근로자들의 대표가 참여하는 것이 원칙이며, 주택공간위원회가 개별 기관의 「노·사·전문가 협의기구」에 직접 위원으로 참여하기 위해서는 노·사간 합의가 필요.</li> </ul> </li> <li>○ 「노·사·전문가 협의기구」 실무협의(4차) 진행(2024. 12. 24.)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주요내용: 콜센터 근로자 정규직 전환 관련 양측 근로자 대표 의견 청취</li> <li>- (공사 근로자 대표) 콜센터 업무에 대한 직접고용 필요성에 동의할 수 없으며, 민간용역으로 운영함이 적정함.</li> <li>- (위탁 근로자 대표) 콜센터 업무가 직접고용 필요성이 없다는 내용에 동의할 수 없음.</li> <li>- (사측) 현 상황에서 공개경쟁방식에 의한 채용을 논의하는 것은 현실적으로 어려우며, 공사 직고용 방식 외에 다른 대안(120다산콜재단 통합 등)을 검토하는 것이 필요함.</li> </ul> </li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 4차 실무협의 결론에 따라 공사 및 양측 근로자 대표는 공사 직고용 방식 외에 다른 대안에 대하여 검토 후 「노·사·전문가 협의기구」 실무협의 추진.</li> </ul>
<p>2. 하계5단지 관련, 이주</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</p>

건의사항	조치결과
<p>택지 평형과 SOC사업이 줄어들었는데 주민들이 납득하겠는지? 당초 계획대로 SOC시설을 반영할 필요가 있음. 이주절차나 계획에 대해 주민들에게 설명 및 홍보가 필요.</p> <p>(재건축사업부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 단위세대 평형 확대 반영 완료 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업계획승인 신청 시 최초 주민설명회(안)으로 최소평형 전용39㎡로 확대하여 반영(2024.12.) 완료</li> </ul> </li> <li>○ 생활SOC시설 확대 반영 검토 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 생활SOC 시설별 면적 확대는 현재 상한 용적률에 근접하여 설계추진(안)과 병행 검토하여 결정이 필요하며, 전용면적 3,300㎡이내 복지, 행정관련 생활 SOC가 반영될 수 있도록 노원구와 지속 협의하여 추진 예정임</li> </ul> </li> <li>○ 이주절차·계획을 주민에게 지속적으로 설명 및 홍보 중 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주민설명회(2024.08.) 및 분기별 찾아가는 주민간담회(총 6회), 이주주택 사전공개(2024.11.), 소규모 주민협의(2024.10.~11.) 등을 통해 이주계획 및 절차 관련 지속 홍보 실시</li> </ul> </li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ (생활SOC) 노원구 지속 협의 완료 후 지역구 시의원 보고 예정</li> <li>○ (이주홍보) 이주지원센터 개소하여 실시간 현장상담체계 구축</li> </ul>
<p>3. 한강버스 관련, 대여금 등 문제점들은 SH에서 법적, 제도적으로 보완해 가면서 추진하기 바라며, 의회 지적사항을 신속 보완하여 사업정착을 위해 노력할 것.</p> <p>(한강기획부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 한강버스 사업 현안사항 적시 대응과 속도감 있는 추진 위한 조직 개편 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 한강개발사업단 사장 직속 부서로 편제(2025.01.02.)</li> <li>- 직제규정 개정 통한 정규부서 편성 예정</li> </ul> </li> <li>○ 지속가능한 한강버스 사업 구조 조성 위한 재정 건전성 제고방안 서울시와 협의완료 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 미래한강본부 시장 보고 시 한강버스 재정 건전성 제고방안 보고</li> <li>- 전기충전설비와 같은 기반시설비용 등 추가 재정 지원책</li> </ul> </li> </ul>

건의사항	조치결과
	<p>포함해 서울시-(주)한강버스 운영협약 체결 예정</p> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 2025. 2월 선박 한강 인도 시점에 도선면허 발급 후 한강버스 운영 협약 체결(서울시-(주)한강버스)</li> </ul>
<p>4. 매입임대 실적제고를 위해 노력해주시 바람. (주택매입총괄부)</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진완료</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>추진내용</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 매입실적 제고를 위해 홍보(보도자료, 블로그, SNS 홍보, 카드뉴스) 실시 및 사업설명회 개최</li> <li>○ 미분양 신축 유형 자치구 제한 폐지와 신혼·신생아 주택유형 확대* 등 매입기준 완화</li> <li>* 기존 : 공동주택(아파트), 주거용 오피스텔 변경 : 공동주택(다세대, 연립, 아파트), 도시형생활주택, 주거용 오피스텔</li> <li>○ 2025년 매입실적 달성을 위해 일부 물량에 대한 사전매입공고 실시(2024.10, 총 2,800호)</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> <b>향후계획</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 신속한 주택매입과 공급을 위해 행정절차 간소화 검토 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 매입공고 이후 약정체결까지 기간 단축(8개월→5개월)</li> </ul> </li> <li>○ 사업자의 자금난 해소에 도움이 되도록 대금지급 비율 변경* 검토</li> <li>* (現) 40%(약정금), 20%(계약금), 40%(잔금) → (改) 50%(약정금) 30%(계약금) 20%(잔금)</li> <li>○ 신규 유형(신혼II, 기숙사) 기준 등 매도자와 사전컨설팅으로 사업 이해도 제고를 통해 매입사업 활성화</li> </ul>
<p>5. 역세권 관련 유사 사업을 통폐합하여 추진하는 것이</p>	<p><input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진완료</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>추진내용</b></p>

건의사항	조치결과
<p>바람직 하며, 역세권개발 사업화 용역 범위에 이를 포함하여 시행할 것. (전략사업개발부)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「역세권 복합개발 모델 개발 및 사업화방안 용역」은 역세권을 유형별로 분류하여 지역특성을 반영한 역세권 일대 종합적인 정비계획 및 사업전략 수립 목적에 있음 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 현행 역세권 개발과 관련된 현행 법령 및 신규추진 법령 등과 연계한 유형별 역세권 복합개발 모델 개발 수립을 통한 역세권 복합개발 모델을 개발하고자 함</li> </ul> </li> <li>○ 용역 범위(제도 개선 관련) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 역세권 복합개발 사례조사 및 유형별 분류 및 사례조사 시사점 도출, 제도개선 방안 검토·수립(통폐합 등)</li> <li>- 역세권 개발과 관련된 현행 법령 및 신규 제정 추진되는 법령 등과 연계한 유형별 역세권 복합개발 모델 개발</li> </ul> </li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「역세권 복합개발 모델 개발 및 사업화방안 용역」 준공 예정(2026.03.)</li> </ul>
<p>6. 장기 임대주택 거주자는 퇴거 후 주거사다리 효과가 떨어지는 것이 아닌지 우려되는데, 이에 대한 대안을 마련할 것. (공공주택공급부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울시와 공사는 공공임대주택 공급을 통해 주거환경을 확보하고, 이후 자산형성과 소득 증대를 통해 더 나은 주거단계로 진입할 수 있게 지원하고 있음. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주시 사용한 청약통장 재사용 가능하며, 거주중 다른 임대주택 신청가능</li> <li>- 소득자산 초과시에도 재계약 가능하여 재계약 거주기간동안 타 임대주택 이전 등 대안 마련 가능 <ul style="list-style-type: none"> <li>· 소득 50%한도 내 초과시 할증하여 재계약 가능</li> <li>· 소득 50%초과 및 자산초과시에도 1회에 한하여 할증하여 재계약가능</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>○ 장기전세주택 유형은 서울시와 협의하여 감점기준을 완화하는 방안 검토 중</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p>

건의사항	조치결과
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 장기전세주택 입주인이 새로운 장기전세주택 모집공고에 신청할 경우 해당첨자에 대한 감점 기준을 완화하여 공급예정</li> </ul>
<p>7. (주)한강버스에만 사업을 맡기지 말고, 실시간으로 사업을 모니터링하여 일정대로 추진할 것. (한강기획부)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</li> <li><input type="checkbox"/> 추진내용 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 담당부서(한강개발사업단)을 사장 직속으로 편제하는 조직개편을 추진</li> <li>○ 신임 사장이 사업현황을 직접 점검하며, 의사결정의 신속성을 업무 추진의 효율성을 제고 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 선박건조 현장 방문 및 공정점검(2025.01.16.~01.17.)</li> <li>- 선박 및 선착장 부대시설 공정현황 상시 점검</li> </ul> </li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> 향후계획 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 한강 버스 사업 공정현황 및 현안사항 사장 일일보고 시행 통해 차질없는 사업 관리 추진</li> </ul> </li> </ul>
<p>8. 주거안심종합센터 인력 관리 관련, 강남구의 임대주택 수 대비 직원이 부족하여 서비스의 질이 떨어진다는 민원이 발생하고 있으므로, 인력보강을 요청. (인사부)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진 중</li> <li><input type="checkbox"/> 추진내용 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 강남/서초주거안심종합센터 분리 개소 시 각 구의 임대주택 호수를 고려하여 인력을 배치하였으며, 이후 강남주거안심종합센터 직원의 휴직 등으로 인한 결원이 2명 발생</li> </ul> </li> <li><input type="checkbox"/> 향후계획 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 양질의 임대주택 관리 서비스를 제공할 수 있도록 총원 검토</li> </ul> </li> </ul>
<p>9. 수서택지개발지구 지구단위계획을 발표했는데, SH가 적극적으로 의견을 내주기 바</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</li> <li><input type="checkbox"/> 추진내용 <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 수서택지 지구단위계획 결정(변경) 안에 대하여 의견 제출 완료(공사→서울시 도시관리과)</li> </ul> </li> </ul>

건의사항	조치결과
<p>람. (도시개발계획부, 도시계획부, 재건축사업부)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 장기 미집행 학교용지에 대한 주택용지 변경 요청</li> <li>- 재정비사업에 한하여 상한용적률 적용 기준 신설 요청</li> <li>- 수서1단지 토지분할 가능성이 있는 관계로 단지 진입로 확보를 위해 완충녹지를 포함하여 특계구역 지정 검토 요청</li> <li>- 수서6단지 단지내 공원 위치조정 조항 삽입 등 요청</li> </ul> <p>※ 제출의견에 대하여 지역구 시의원 보고 완료</p>
<p>10. 가든파이버 공실이 발생하지 않도록 노력해주시기 바람. (가든파이버관리부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 가든파이버 상가 활성화를 위하여 라이프동 패션관 용도변경 및 툄통 매각활성화 방안 수립</li> <li>- 라이프동 : 업무시설로 용도변경(3개호, 2024.11.21.)</li> <li>- 툄통 : 구역별(A~E) 단계적 매각 추진과 임대공급 전환을 포함한 활성화 방안 마련</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 가든파이버 활성화를 위한 방안을 수립 및 시행하는 동시에, 공실 전량 매각이 가능한 현실성 있는 가격으로 감정평가 실시</li> </ul>
<p>11. 불법전대 방지를 위해 공유숙박 사이트와 업무 협약을 하면 좋지 않을까? 공공주택특별법상 불법 전대자의 입주제한 기간을 강화할 필요가 있음. (주택관리부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 불법전대 예방을 위해 공유숙박 업체와 협조체계 구축</li> <li>- 대상 : 에어비앤비, 당근마켓, 직방</li> <li>- 조치사항 : 등록대상에서 임대주택 삭제, 업체별 담당자 지정 등</li> <li>○ 공공주택특별법 등 개정 건의 완료(공사→국토교통부)</li> <li>- 불법전대자 공공임대주택 입주제한 강화(4년→영구, 2024.10.17.)</li> <li>- 임대료 최대 30배 불법거주배상금 부과(2024.12.02.)</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공유숙박업체 협조체계 유지 및 확대</li> <li>- 숙박공유 사이트에 등록된 공공임대주택 신고 접수 시 지속 삭제 요청</li> </ul>

건의사항	조치결과
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 신규 공급되는 공공임대주택 목록 공유하여 등록 차단 및 삭제 지속 요청</li> <li>- 국토교통부에 다양한 업체와 협조체계 확대·강화 건의</li> <li>○ 불법전대자 입주자격 제한 근거 마련을 위한 관련 법령 개정 지속 건의</li> </ul>
<p>12. 매입임대주택 기계식 주차비율에 대한 설계 기준이 자주 바뀌고 있는데, 실적제고를 위해서라도 기준 완화를 검토할 것. (주택매입사업부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 검토 중</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기계식주차장 설치 기준 검토를 위한 현황 조사</li> <li>○ 기계식주차장 설치 적정 건축규모(세대수 등) 검토 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 현재 세대수 150세대 이상, 법정 주차대수의 40% 이하 설치 가능</li> </ul> </li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 향후계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 전체 주거안심종합센터 대상 기계식주차장 현황 조사 시행 중</li> <li>○ 기계식주차장(카리프트 포함) 제작사 대상 기계 설치를 위한 기준 및 적정 계획(건축규모 등) 조사</li> <li>○ 기계식주차장 현황 조사 시행 후, 유지보수 및 입주인 관리비 등을 고려한 설치 기준 조정 검토</li> </ul>
<p>13. 최근 수행된 정비사업 발굴 용역 중 부실한 용역이 상당수 있는데, 불필요한 용역을 중단하고 실효성 있는 용역을 수행하기 바람. (도시정비계획부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울 도심 동측(종로구, 중구) 저밀상업지역 활성화를 위한 정비사업 발굴 용역 시행 <ul style="list-style-type: none"> <li>- (필요성) 종로·중구 등 서울도심 동측은 지하철,간선도로 등 기반시설이 양호하나 개발이 정체된 노후 저밀상업지역으로, 이들 지역의 균형발전(상권활성화 및 주택공급 촉진)을 위한 맞춤형 정비방안과 제도개선방안 마련 필요</li> <li>- (기대효과) 본 용역 시행을 통해 도시정비 활성화 정책에 따른 정비사업 수요에 선제적으로 대응하여 우리공사 신규 사업모델 발굴에 기여하고, 불합리한 제도 개선을 통해 안정적인 정비사업 체계 구축</li> </ul> </li> </ul>

건의사항	조치결과
	<input type="checkbox"/> <b>향후계획</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 용역 결과를 바탕으로 신규 정비사업 발굴과 단계적 제도개선 추진</li> <li>○ SH연구원 등 공사 자체자원을 최대한 활용하여 향후 불필요한 용역으로 인한 예산낭비가 없도록 조치</li> </ul>
<p>14. 사옥이전과 관련하여 서울시 행정2부시장과 직접 만나서 협의하기 바람. (도시개발계획부)</p>	<input type="checkbox"/> <b>추진상황 : 추진 중</b> <input type="checkbox"/> <b>추진내용</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축혁신 디자인 적용을 통한 도시관리계획 및 사전협상 변경 방안에 대해 前 행정2부시장 의견, 중랑구 및 지역 국회의원 의견 등을 고려한 향후 추진방향 설정</li> </ul> <input type="checkbox"/> <b>향후계획</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축혁신 디자인 적용여부, 사업시행 및 재원확보 방안 서울시 주택정책실 실무협의</li> <li>○ SH공사 사옥이전 전반에 대해 2025. 1분기 행정2부시장 대면협의(보고) 예정</li> </ul>

# 기 타 사 항

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
1. 매입임대 관련 2023년도, 2024년도 다세대 등 빌라 주택 가격 통계 (주택매입총괄부)	<input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료 <input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)
2. 신혼 신생아 매입임대주택 입주 대기자 수 (매입주택공급부)	<input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료 <input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)
3. 한강버스 관련 - 한강개발사업단에서 진행한 모든 법률자문의뢰서와 자문결과(일자별 정리) - 이크루즈 합작 법인 설립 전에 추가 출자가 불가 한다는 내용, 대여금도 못 가져온다는 내용, 서울시와 SH와 통보했다는 내용 확인할 수 있는 공문 - 한강버스 120억 단기 대여금 관련 이사회 속기록 전체 - 전기추진체 도입 시 전문가 의견을 들었다고 하는데 누 군지, 어떤 의견인지, 자문료를 얼마를 주었는지 등 내용 일체 - 서울시 육상 충전설비, 관제시스템 추가 지원해	<input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료 <input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
주겠다고 의사표명한 내용 (한강기획부, 경영관리부)	
4. 임대주택 물건투척 관련 지난 8월 달 국토부 공공 주택특별법 시행규칙 개정안 건의한 내용 (주택관리부)	<input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료 <input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)
5. 콜센터 관련 질의(11.7.)에 대한 공사 입장 (총무부)	<input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료 <input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)
6. 골드시티 관련 사업화 전략 수립 추진을 위한 용역 내부 방침, 과업지시서 (골드시티사업부)	<input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료 <input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)
7. 강동구 공공임대주택 공실 현황 (공공주택공급부)	<input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료 <input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)
8. 역세권 복합개발 모델 개발 용역 용역비 산출근거 자료, 착수보고 및 결과보고서 (전략개발사업부)	<input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료 <input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)
9. 5년간 SM그룹과 직접 거래 또는 수주한 현황자료(자 회사 포함, 2019~현재까지) (계약부)	<input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료 <input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
10. 재개발임대주택 위탁수수료 관련 용역 추진 내역 (주택관리부)	<input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료 <input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)
11. 고덕강일 근생 6-1 필지 계약 후 계약해지 사유 (수납부)	<input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료 <input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)
12. 청년안심주택 성범죄자 입주 관련 지난 7월 12일 입주자격 제도개선 건의 내역 (맞춤주택공급부)	<input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료 <input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)
13. 장기 매매각 학교용지 현황 자료제출 (분양부)	<input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료 <input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)
14. 서울도심(종로·중구) 저밀 상업지역 활성화를 위한 정비사업 발굴용역 계약 내역서 제출 (도시정비계획부)	<input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료 <input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)
15. 가든파이버 처음 분양시점부터 연도별로 계약 현황, 관리비 현황(분양, 임대, 공실) (가든파이버관리부)	<input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료 <input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
<p>16. SLW 예산 집행내역(행사비, 분담금, 부수 설치비용)</p> <p>- 참여 기업간 협의 내용, 계약 관계, 관련 예산 편성 집행 내역</p> <p>- 스마트 홈 부스 전시 참여 업체 선정 내역, 선정방법, 공사 내 부서별 협업내역 (건축설계부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)</li> </ul>
<p>17. 가든파이프 연도별 계약 현황(분양, 임대, 공실, 관리비까지 연도별로 작성, 가든파이프 준공시점부터 모두 제출)</p> <p>(가든파이프관리부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)</li> </ul>
<p>18. 5년치 보증금 관리현황 (발생원인별로 구분) 및 실제 계좌에 있는 내역으로 제출</p> <p>(예산자금부, 회계부, 수납부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)</li> </ul>
<p>19. 전기추진체를 예비선으로 하는 계획은 언제부터였는지의 자료</p> <p>(한강기획부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)</li> </ul>
<p>20. 주택관리업자 종합평가 세부기준 및 심사서류</p> <p>(주택관리부)</p>	<p><input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료</p> <p><input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)</li> </ul>

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
21. 2020~2024년 수의계약 연도별 건수, 수의계약 평가기준표 (계약부)	<input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료 <input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2024.11.08.)
22. SH공사 전체 건축,공공, 복합 전체 설계공모내역, 20~24.9월 까지 일시, 사 업명, 심사기준, 심사위원 구성, 사업비, 계약금액, 선정업체, 업체별 계약건 수, 업체별 계약금액 (건축설계부, 도시계획부)	<input type="checkbox"/> 추진상황 : 추진완료 <input type="checkbox"/> 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2024.11.11.)