



주택공간위원회
제331회 정례회

공사 주요 현안업무 보고

2025. 06.

서울주택도시개발공사

I. 공사 일반현황

1] 설립목적 : 서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례

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

2] 사업범위

- 토지의 취득, 개발, 비축, 공급(분양 또는 임대) 및 관리
- 주택 등 건축물의 건설, 개량, 공급(분양 또는 임대), 관리 및 필요한 복리시설의 건설, 개량, 공급, 관리
- 각 법령에 따른 정비사업, 도시개발사업, 역세권개발사업, 도시재생사업, 산업단지 개발·재생사업·관리업무, 상권활성화 사업 및 시장정비 사업, 재정비촉진사업, 관광지 등의 개발·운영관리, 부동산 개발업 등과 그 밖에 도시개발과 관련이 있는 사업
- 한강 수상 및 수변 개발에 따른 건설 및 운영·관리사업
- 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)
- 2022.03 : 직제개편(7본부 6실 1원 25처 95부 26센터)
- 2023.01 : 직제개편(7본부 6실 1원 27처 101부 26센터)
- 2024.02 : 직제개편(7본부 6실 1원 27처 99부 26센터)
- 2024.12 : 제16대 황상하 사장 취임
- 2025.02 : 직제개편(7본부 4실 1원 31처 106부 26센터)
- 2025.05 : 사명 변경 조례 개정(⇒ 서울주택도시개발공사)

4 자본금

(2025. 5. 31. 기준)

- 수권자본금 : 12조원
- 납입자본금 : 7조 6,462억원 (현금출자 5조 7,257억원, 현물출자 1조 9,205억원)

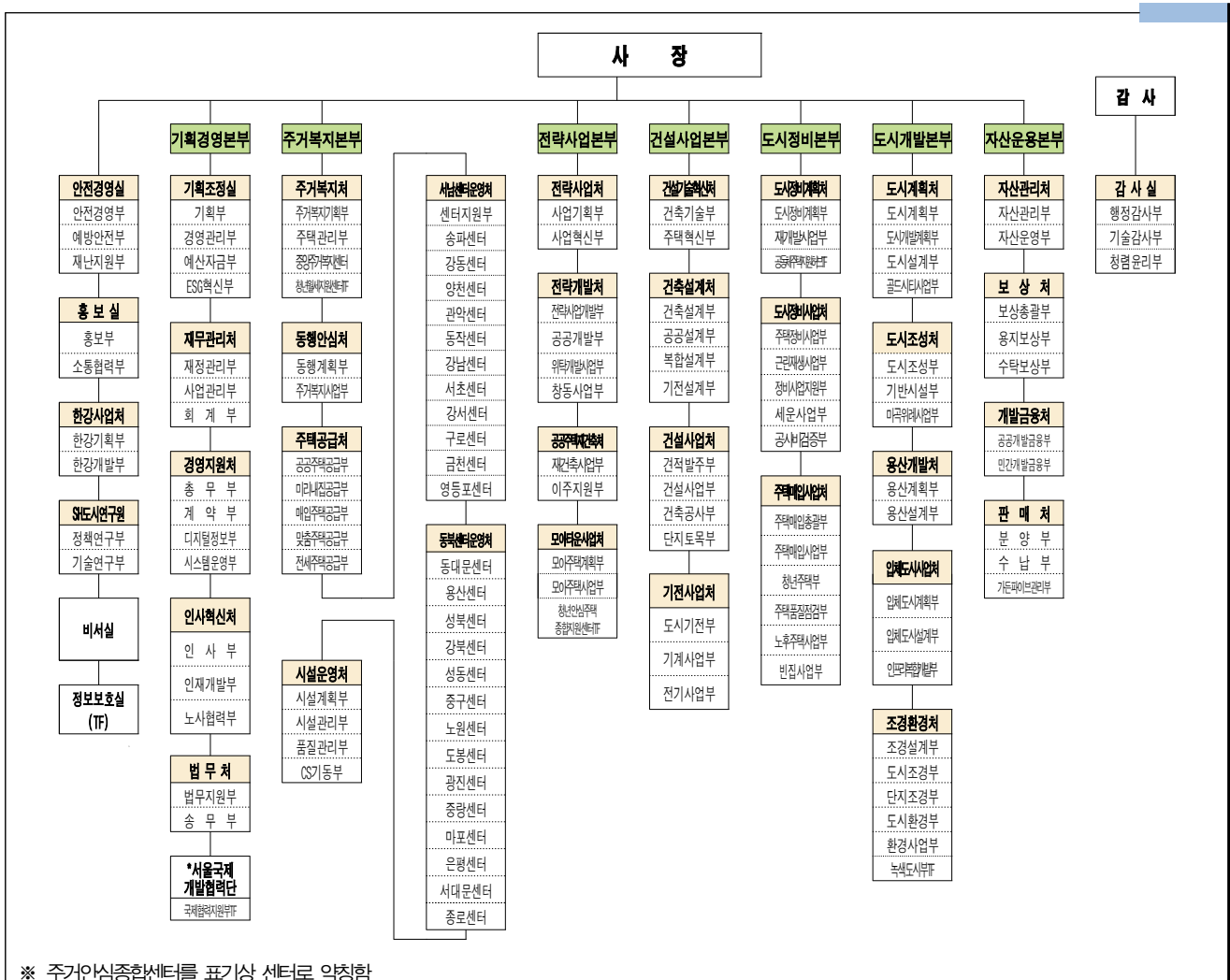
5 인력현황 : 1,386명(정원) / 1,415명(현원) (+29명)

(2025. 5. 31. 기준)

정원/현원	임원	1급	2급	3~6급 외	전문직	주거복지직
1,386/1,415 (29)	5/5 (0)	20/24 (4)	69/70 (1)	813/847 (34)	58/53 (-5)	421/416 (-5)

- ※ 정원외 정수 (106명/102명) 별도
- ※ '3~6급외'는 육아휴직, 임금피크제 등으로 인한 별도정원이 포함된 현원임.
- ※ 파견자, 휴직자 등 모두 포함하여 현원 산정

6 조직도 : 시장, 감사, 7본부, 4실 1원 31처, 106부 26센터 6TF (*한시조직 1단 별도)



7 2024년 회계결산

□ 최근 5년간 재무지표

(단위: 억 원)

구 분		2024년	2023년	2022년	2021년	2020년
자 산 현 황	자 산	303,015	276,397	279,625	271,481	266,239
	부 채	200,236	177,069	181,687	176,341	175,299
	자 본	102,779	99,328	97,938	95,140	90,940
손 익 현 황	매출액	12,903	12,994	19,135	24,928	23,606
	당기순이익	1,526	1,068	1,619	1,398	1,314
부 채 비 율		195%	178%	186%	185%	193%

□ 부채 내역

(단위: 억 원)

구 분		2024년	2023년	증 감	비 고
총 부채(A+B)		200,236 (100%)	177,069 (100%)	23,167	
금융부채(A)		70,751 (35.3%)	59,601 (33.7%)	11,150	
정책 자금	소 계	54,281	51,138	3,143	· 매입주택, 고덕강일(3단지), 마곡 (10-2단지) 등 관련 주택도시기금 차입
	주택도시기금	54,281	51,138	3,143	
민간 금융	소 계	14,648	8,463	6,185	· 구룡4(6,100억), 성뒤마을(900억) 공모사채 증가 · 구룡 310억 용지보상채권 발행 ※ 성뒤마을(119억), 강동산업단지(6억) 용지보상채권 감소 · 씨드큐브 업무시설 관련 금융리스부채 1,822억 증가
	공 모 사 채	13,900	6,900	7,000	
	중장기할인어음	-	1,000	△1,000	
	용지보상채권	748	563	185	
비금융부채(B)		129,485 (64.7%)	117,468 (66.3%)	12,017	
미지급금		5,550	4,206	1,344	· 위례 등 사업관련 미지급금 증가
예 수 금		13,518	11,174	2,344	· 역세권청년주택 주거비지원, 장기안심 주택사업 등 대행사업 관련 예수금 증가
장기임대보증금		96,624	93,410	3,214	· 다가구주택, 도시형생활주택 등 증가
공사손실충당부채 등 기타		13,793	8,678	5,115	· 용산 보유세 관련 부채 4,263억 증가, 당기법인세부채 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	
영 업 수 익	16,355	15,945	410	
영 업 외 수 익	327	485	△158	
자 산 처 분	916	511	405	
부 채 수 입	35,221	25,677	9,544	
자 본 금(출자)	1,853	2,985	△1,132	
자본잉여금(국고)	3,596	5,328	△1,732	
유 보 자 금 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	
토 지 개 발 및 주택분양사업	12,968	15,195	△2,227	
토 지 및 주택 임 대 사 업	12,472	13,365	△893	
주택 및 토지 등 공 급	4,237	4,244	△7	
대 행 사 업	6,917	5,530	1,387	
법 인 세	368	264	104	
재 무 활 동	23,657	12,634	11,023	
행정운영활동	1,524	1,622	△98	
영 업 외 활 동	1,355	1,172	183	
예 비 비	216	359	△143	

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

* 2024년 예산은 추경예산 반영한 최종예산 금액

Ⅱ. 공사 경영전략



Ⅲ. 공사 주요 현안업무

안전 및 지속가능 경영 추진

1. 재난 예방 및 대응을 위한 재난안전상황실 개선
2. 온실가스 배출량 국제표준(ISO 14064) 검증

신규 주택공급 확대 및 주거복지 증진

3. 기존주택 전세임대 新유형 공급(든든주택)
4. 2025년 미리내집(아파트) 공급 추진 현황
5. 저출생 극복을 위한 양육친화주택 조성
6. 노후 공공기숙사 리모델링 사업 추진
7. 서울국제정원박람회 ‘미리내집 정원’ 조성

주거환경개선 및 정비사업 활성화

8. 반지하주택 연계 소규모정비사업 추진
9. 아현동 699번지 일대 공공재개발사업 추진

도시개발 전략 및 기반 구축

10. 용산국제업무지구 광역교통개선대책 등 추진
11. 그레이트 한강 개발사업 참여
12. 보상업무 질적·양적 향상을 위한 거버넌스 구축

1 재난 예방 및 대응을 위한 재난안전상황실 개선

안전경영실장 : 배양수 ☎3410-7901 재난지원부장 : 박현석 ☎7936 담당 : 김건후 ☎7937

- 각종 재난에 대한 선제적 예방과 신속한 대응체계를 구축하고, 건설공사장 안전관리 강화를 위해 재난안전상황실 개선 추진

□ 재난안전상황실 개요

- 운영근거 : 「재난 및 안전관리 기본법」 제18조(재난안전상황실)

‘재난관리책임기관의 장은 재난안전상황실을 설치·운영할 수 있다’

- 위치 및 규모 : 서울주택도시개발공사 사옥 4층(92.9㎡)
- 주요기능
 - 재난 및 안전사고 발생 시 컨트롤타워 역할 수행
 - 실시간 재난상황 모니터링 및 전파

□ 개선사항

- 추진경위
 - 2025.02.28. : 사장 요청사항 「재난안전상황실 개선」
 - 2025.03.~04. : 타공공기관 우수사례 조사 및 방문회의 실시
 - 2025.04.18. ~ 05.30. : 재난안전상황실 개선 공사 시행
 - 2025.06.02. : 재난안전상황실 설치 및 운영개시
- 개선방향 : 화상회의 장비, DID모니터 등 최신 시스템을 도입하여, 실시간 재난 대응 및 상황 공유 기능을 강화하고 안전상황 통합관리 역량을 제고
- 개선사항
 - 공간확장 : (당초) 8.2m×7.2m, 59.0㎡ → (변경) 12.9m×7.2m, 92.9㎡
 - 건설현장 실시간 현황 관리(CCTV 등)를 위한 DID모니터 설치

- 재난상황 발생 시 즉각 대응을 위한 대형 화상회의 시스템 구축
- 스마트 안전관리 통합 플랫폼 운영을 위한 최신 시스템 구축

○ 내·외부 전경

- 당초



- 현재(개선)



□ 기대효과

- 초기대응 강화 : 첨단 장비 도입으로 재난 발생 시 실시간 정보 전달과 신속한 의사결정 가능
- 통합관제 및 협업체계 구축 : 건설현장 CCTV 통합관제와 스마트 안전관리 플랫폼 연계로 현장 상황을 실시간으로 파악하고 다양한 상황에 대한 종합적 판단 및 대응 가능

2 온실가스 배출량 국제표준(ISO 14064) 검증

조경환경처장 : 민주현 ☎3410-7739 녹색도시부(TF)장 : 오형준 ☎7740 담당 : 김지현 ☎7742

『기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법』 및 정부와 서울시의 탄소중립 정책에 따라, 우리공사에서 발생한 온실가스 배출원별 배출량을 분석·산정하여 「2024년도 온실가스 인벤토리」를 구축하고 환경부 공인 검증기관으로부터 국제표준 ISO 14064 인증 취득 완료

□ 온실가스 인벤토리 개요

○ 온실가스 배출량 검증 범위

우리공사 조직경계 범위		검증내용
Scope 1 (공사 조직경계 내 직접배출량)	본사 외 30개 사업장 건물 및 차량	- 보일러(도시가스LNG), - 이동연소 : 승용,승합(휘발유, 경유)
Scope 2 (공사 조직경계 내 간접배출량)		- 전력(한국전력공사) - 스팀(한국지역난방공사)

- 사업장 건물 : 31개소 (소유 : 10개소, 임차 : 21개소)

※ SH사옥, 가든파이브 사무실, 공동체지원허브, 국제협력지원부 사무실, 세운사업처 사무실, 역세권청년주택종합지원센터 및 우리공사 주거안심종합센터

- 차량 : 13대 (소유 : 11대, 임차 : 2대)

※ 전기차량 제외

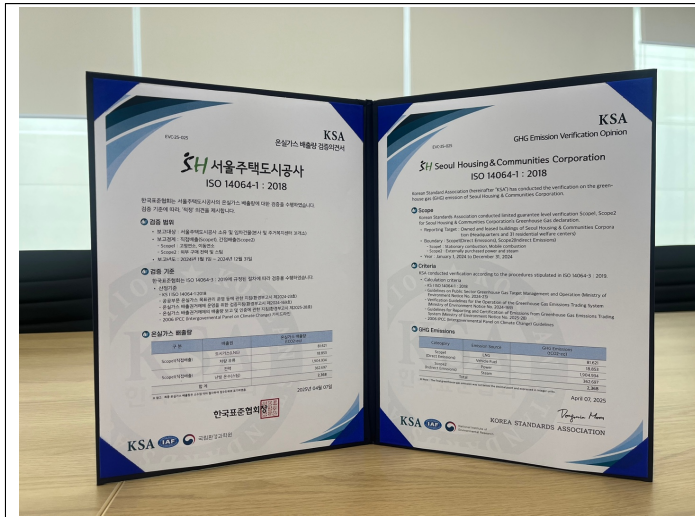
□ 국제기준에 따른 온실가스 배출량 검증 결과

○ 2024년도 우리공사 온실가스 직접배출량

[단위 : tCO₂eq]

총 온실가스 배출량	Scope 1	Scope 2
2,368.105	100.474	2,267.631

○ ISO 14064 인증서 획득



「국제기준 ISO 14064」, 「온실가스 배출권거래제의 배출량 보고 및 인증에 관한 지침 기준」, 「공공기관 온실가스 목표 관리제 운영 등에 관한 지침」 검증기준에 따라 검증 완료

□ 향후계획

- 2025.12. : 2024년도 Scope 3 (조직경계 외 간접배출량) 온실가스 배출량 산정 및 국제기준 검증 추진 예정

※ 공공기관 최초 2023년도 Scope 3 배출량 환경정보 공시 및 ‘그린리포트’ 발행 완료 (2025년 2월)

- * 그린리포트란? 기업이나 기관이 환경측면에서 수행한 활동, 성과, 추진계획 등을 정리하여 대내외에 공개하는 보고서

□ 기대효과

- ISO 국제기준 및 「공공부문 온실가스 목표관리제 기준」에 따라 온실가스 배출원·배출량 산정 및 검증 완료하여 우리공사 환경정보 데이터의 정확성 확보
- 2030 국가 온실가스 감축목표(NDC) 및 2050 서울시 기후행동계획 등 기후변화정책에 대응하고 우리공사 2030 환경경영계획 및 온실가스 감축 로드맵에 따라 탄소중립 이행
- 우리공사 「ESG 지속가능경영보고서」 (2025.07월 발간예정) 환경공시 정보의 객관성 및 신뢰성 확보

3

기존주택 전세임대 新유형 공급 (든든주택)

주택공급처장 : 엄규범 ☎6940-8747 전세주택공급부장 : 송호운 ☎8720 담당 : 김복희 ☎8725

- 전세사기 등으로 기피되는 **非아파트 전세시장의 안정화**를 위해
다가구, 다세대주택을 신혼부부 등에게 공급하는 **전세임대 신규 유형 도입**
- ※ (전세임대) 입주대상자가 보증금 한도액 범위 내에서 주택을 물색하면
주택의 소유자와 공사가 임대차계약을 체결하여 입주대상자에게 재임대하는 제도

□ 사업개요

공급호수	· 서울특별시 전 지역 1,200호			
대상주택	· 보증금 3억이하의 단독주택, 공동주택(연립, 다세대 등), 도시형생활주택 ※ 「공동주택관리법」 제2호제1항제2호 의무관리대상 공동주택은 제외			
신청자격	· 공고일 기준 무주택세대구성원으로 아래에 해당하는 가구 ▶ 1순위 : 신생아가구, 다자녀가구 / 2순위 : 신혼부부, 예비 신혼부부 ▶ 소득, 자산기준 없음			
지원금액 월임대료	· 지원금액 : 1.6억 이내로 임대보증금을 지원 · 임대료 : 지원보증금의 연 1.2%~2.2%의 이자를 임대료로 납부			
	지원금	4천만원 이하	4천만원 ~ 6천만원 이하	6천만원 초과
	적용금리 (임대료)	연 1.2% (약 4만원이내)	연 1.7% (약 5.7만~8.5만원)	연 2.2% (약11만~29만원)
최대 거주기간	· 최장 8년(3회 재계약)			

□ 공급계획(예정)

- 공 고 일 : 2025.06.30.(월)
- 청약 접수 : 2025.07.14.(월) ~ 07.18.(금)
- 대상자발표 : 2025.09.22.(월)

4

2025년 미리내집(아파트) 공급 추진 현황

주택공급처장:엄규범 ☎6940-8747 미리내집공급부장: 김진희 ☎8757 담당: 안지현 ☎8755

- 2025년 공급실적 : 공급목표 1,000호 대비 367호 공급
 - 다방면 정책 홍보 효과로 신혼부부의 관심 증대(평균 경쟁률 64:1, 역대 최고)
- 하반기 공급 계획 : 3, 4분기 (2회) 예정

□ 2025년 미리내집 공급 현황(2025.5월말 기준)

- 공급계획 : 1,000호 (신규공급 : 500, 재공급 : 500)
 - 공급실적 : 367호 (신규공급 : 223, 재공급 : 144)
 - 입주자 모집 : 2025.4.11. 제4차 미리내집 모집 공고
 - 대상 단지 : 이문아이파크자이, 중화롯데캐슬SK뷰 등 15개 단지
 - 신청접수 결과 : 총 23,608명 신청
- ※ 청약경쟁률: (평균) 64:1 (이전 공고 최고 평균경쟁률인 60:1 상회)
(최고) 759:1 (구로구 호반써밋 개봉 59㎡ / 258,750천원)

<적극적인 미리내집 홍보>

- ☑ 마곡 코엑스 '마이비 베이비페어' (3.27.~ 3.30.)
미리내집 홍보부스 운영(현장 상담 창구 운영)
- ☑ 서울시장 미리내집 방문행사(롯데캐슬아스트폴개최(3.31.))
 - 저출산고령화극복위원회 부위원장,
미리내집 입주자와 간담회 실시
- ☑ 2025 서울 국제정원박람회(5.22~ 10.20.)
'미리내집 정원' 운영



마곡 베이비페어



서울국제정원박람회



서울시장 미리내집 방문행사



□ 하반기 공급 계획

- 공급시기 : 3, 4분기 예정 (2회)
 - 대상단지 : (건설형) 마곡10-2단지
(매입형) 동작하이팰리스, 힐스테이트 장승배기역 등

5

저출생 극복을 위한 양육친화주택 조성

전략개발처장 : 윤영석 ☎3410-7540 공공개발부장 : 도영석 ☎7541 담당 : 김재민 ☎7546

- 저출생 위기 극복을 위해 양육가구가 선호하는 중형면적의 주택에 돌봄·육아시설과 양육인프라 등을 통합한 ‘양육친화주택’ 조성

□ 사업개요

- 양육가구가 선호하는 중형면적 중심 주택계획에 양육과 관련된 다양한 수요를 주거지 내에서 해결할 수 있도록, 돌봄·육아시설 및 양육 인프라 등을 함께 조성
- 특화 공공임대주택사업 선정을 통해 통합공공임대 임대료 기준을 준용하되, 사업시행자가 양육가구를 대상으로 별도 공급기준 수립 (소득기준, 거주기간 제한 등)

□ 추진경위

- 2023.11.29. : 양육친화주택 ‘아이사랑 홈’ 정책 발표 (市 여성가족실 보도자료)
 - 당산공영주차장, 남부여성발전센터 부지 선도 사업대상지 선정
- 2024.11.06. : 지방재정투자심사 면제 협의 완료 (행안부→국토부→市)
- 2024.11.22. : 행정1부시장 방침 수립 (市 여성가족실)
 - 「양육친화주택 아이사랑홈 조성계획」, 행정1부시장 방침 제231호
- 2025.01.14. : 국토부 특화 공공임대주택 공모사업(지역제안형) 선정
- 2025.03.04. : 지방공기업 타당성검토 면제확인 통보 (市 공기업담당관→SH)
- 2025.03.31. : 공사 투자심사실무위원회 개최 (원안가결)
- 2025.04.16. : 공사 투자심사위원회 개최 (원안가결)
- 2025.05.28. : 공사 이사회 의결

□ 추진 대상사업

구 분	당산 공영주차장 부지		남부여성발전센터 부지													
위 치	영등포구 당산동3가 2-1, 4		금천구 시흥동 산 139-2													
사업방식	SH 자체사업 (시유지 현물출자 및 부족재원 지원)		SH 자체사업 (시유지 현물출자 및 부족재원 지원)													
대지면적	7,127.3㎡		15,067㎡													
용도지역	준주거지역(일반상업 상향 계획)		現 제1종 일반주거지역(제2종 상향 계획)													
이용현황	공영주차장 (243면)		여성발전센터(건축물 6동, 연면적 10,934㎡)													
총사업비	2,994억원		1,794억원													
건축개요	<table><tr><th>구 분</th><th>기획설계(안)</th></tr><tr><td>건폐율/용적률</td><td>59% / 680%</td></tr><tr><td>규모</td><td>지하6층 ~ 지상35층</td></tr></table>		구 분	기획설계(안)	건폐율/용적률	59% / 680%	규모	지하6층 ~ 지상35층	<table><tr><th>구 분</th><th>기획설계(안)</th></tr><tr><td>건폐율/용적률</td><td>26% / 180%</td></tr><tr><td>규모</td><td>지하2층 ~ 지상10층</td></tr></table>		구 분	기획설계(안)	건폐율/용적률	26% / 180%	규모	지하2층 ~ 지상10층
	구 분	기획설계(안)														
	건폐율/용적률	59% / 680%														
	규모	지하6층 ~ 지상35층														
	구 분	기획설계(안)														
	건폐율/용적률	26% / 180%														
	규모	지하2층 ~ 지상10층														
	시 설 별 연 면 적	공공시설	합계	76,103㎡	공공시설	합계	42,847㎡									
			서울상상나라	8,212㎡		여성발전센터	3,103㎡									
			융합형키움센터	729㎡		아이행복센터	2,783㎡									
			서울형키즈카페	1,122㎡		마을행복센터	4,324㎡									
			장난감 도서관	337㎡		디딤터	1,548㎡									
			공영주차장	10,475㎡ (268대)		공영주차장	4,297㎡ (130대)									
주거시설		근린생활시설	2,953㎡	주거시설	근린생활시설	755㎡										
		양육친화주택	52,275㎡		양육친화주택	26,035㎡										
			380세대 (59㎡ 292호, 84㎡ 88호)			200세대 (59㎡ 120호, 84㎡ 80호)										
		주차대수	751대 (법정 688대)		주차대수	409대 (법정 409대)										

현황사진		
------	---	--

※ 건축계획 및 사업비는 현상설계공모 결과, 인허가 과정에서 변경될 수 있음

□ 향후 계획

- 2025.하반기 : 현상설계 공모
- 2026.하반기 : 주택건설사업계획 승인 및 공사발주
- 2030.상반기 : 공사 준공 및 입주

□ 기대효과

- 공공이 조성·공급하는 「양육친화주택 아이사랑홈」을 통해 주택문제와 돌봄 부담을 동시에 해소하여, 자녀를 안정적으로 양육할 수 있는 주거환경을 조성

6

노후 공공기숙사 리모델링 사업 추진

주택매입사업처장 : 이준용 ☎6940-8622 노후주택사업부장 : 채민석 ☎7845 담당 : 최아윤 ☎7846

- 장기간 공가상태인 노후 다인실 셰어형 공공기숙사를 1인실로 전환하고, 전면 리모델링을 통해 건축물 성능을 개선함으로써 대학생 주거수요와 라이프스타일을 반영한 청년 맞춤형 주택공급 활성화 기대

□ 사업개요

구 분	공릉	공릉 모듈러	갈현
주 소	노원구 공릉동 120-10	노원구 공릉동 657-7	은평구 갈현동 3-4
규 모	1개동, 지상 4층	1개동, 지상 4층	1개동, 지상 5층
	7호(2~3인실) ⇨ 11호(1인실)	22호(2인실) ⇨ 21호(1인실)	22호(2인실) ⇨ 20호(1인실)
호별 평균 전용 면적	10㎡ ⇨ 14.5㎡	11㎡ ⇨ 24㎡	11㎡ ⇨ 24㎡
개선 사항	(욕실 포함) 1인실 전환 및 전용면적 확장, 승강기 신설, 주차장 및 보안시설 개선, 건축물 에너지 성능 개선 및 전면 리모델링		
조감도			

□ 추진목적 및 방향

- 대학생의 쉼어형 공공기숙사 비선호 경향에 따른 공실률 증가
 - ➡ 확장된 독립 생활공간 제공 및 1인실(욕실 포함) 주거 공간 변경
- 시설 노후화, 승강기 미설치에 따른 거주자 불편민원 증가
 - ➡ 대학생의 라이프스타일과 선호요소를 반영한 공유 공간 설계

주거공간	공유공간	
	소음, 진동 차단 운동실	1인가구 배달수요 공간
주거의질적 향상 “ 1인실 면적 확보 9.5m²이상 (욕실제외) 가구 설치 수납장, 책상, 침대 가전기기 설치 개인 냉장고, 에어컨 개인공간 확장형 발코니 최대 2인실 확장형 발코니		

□ 추진경위

- 2023.11. : 공공기숙사 리모델링 사업 시행방침 수립
- 2024.01. ~ 03. : (市)사업계획 사전검토, 기술용역타당성심사, 공공건축심의위원회
- 2024.05. ~ 08. : 설계공모 설계 착수
- 2024.09. ~ 2025.02. : 건축심의 및 건축(대수선) 허가
- 2025.03. ~ 05. : 설계 준공 및 공사 발주

※ 공사일정 및 현장관리 등을 고려, 갈현 / 공릉, 공릉 모듈러 : 2건으로 분리 발주

□ 향후 추진계획

- 2025.06. ~ : 공사 발주 및 착공
- 2026. 상반기 : 공사 준공

7

서울국제정원박람회 ‘미리내집 정원’ 조성

조경환경처장 : 민주현 ☎3410-7739 조경설계부장 : 오형준 ☎7740 담당 : 김세현 ☎7743

- 서울시 공원녹지 정책인 「정원도시 서울」의 일환으로 매년 개최되는 ‘서울국제정원박람회’에 참여하여 정원문화 확산 및 정원산업 활성화에 기여
- 서울주택도시개발공사는 기관정원 ‘미리내집 정원’을 조성하여, 주거 외부공간의 미래 방향을 시민과 공유하고 공사 주요 사업을 홍보

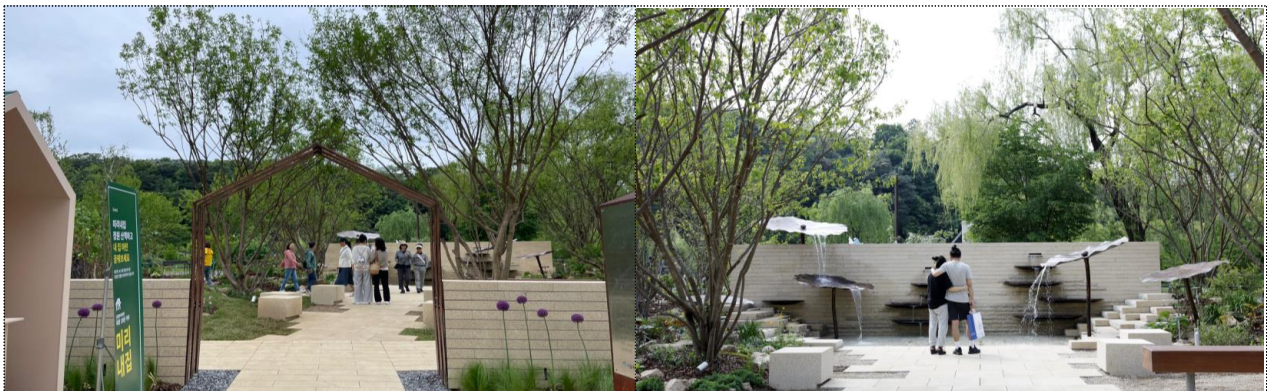
□ 2025 서울국제정원박람회 ‘미리내집 정원’ 조성 개요

- 명 칭 : 미리내집 정원
(작품정원-기관정원)
- 위 치 : 동작구 보라매공원 내 SH 기관정원
- 면 적 : 1,623㎡
- 행사기간 : 2025.05.22. ~ 10.20.
(박람회기간 종료 후에도 정원 존치)



- 조성컨셉 : 생명과 상상을 담는 ‘미리내집’의 정원
 - (체험형) 신혼부부들이 새로운 생명을 품고 꿈을 키워나갈 수 있는 미래 주거의 모습을 담은 체험형 상설 정원 구성
 - (연계형) SNS, 퀴즈 등 참여형 홍보수단을 활용, 예비 신혼부부 등이 ‘미리내집’에 대해 실질적 관심으로 연계되도록 홍보 동선 구성

○ 조성사진



< 정원 입구 >

< 메인 공간 >

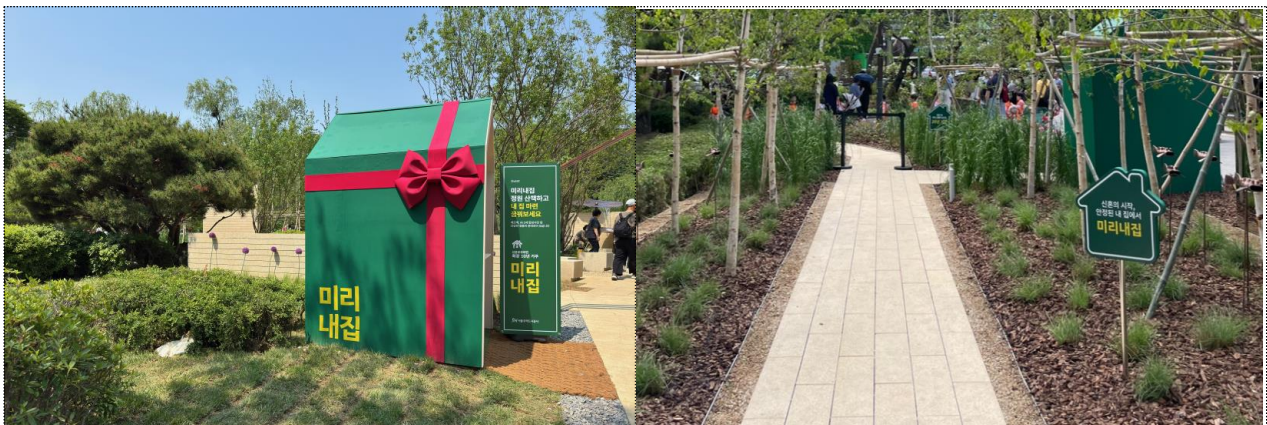
□ ‘미리내집 정원’ 홍보 프로그램 운영(05.22.~06.01, 11일간)

○ 기획 방향

신혼부부가 살고 싶은 미래의 ‘내집’과 ‘내가족’에 대한 꿈을 미리내집의 주요 정책 혜택과 연계해 홍보하고 체험 고객에게 다양한 기념물품 증정

○ 홍보 프로그램 운영

- 동선을 따라가며 미리내집의 단계적 혜택과 정책을 인지할 수 있도록 이벤트부스(3개소) 및 POP물(9개소) 설치
- 퀴즈 참여, 유튜브 채널 구독과 연계한 기념물품(2세 합성사진, 에코백) 증정



< 이벤트 부스 >

< 미리내집 POP물 >

□ 기대효과

- 다양한 체험 이벤트 운영을 통해 시민과의 소통을 강화하고, 정원 공간을 활용한 친근한 정책 홍보로 공사 이미지 및 사업 인식 제고
- 친환경적이고 사회적 책임을 다하는 주거정책 방향성을 시민과 공유함으로써 공사의 ESG 가치 실현에 기여

※ 2025 서울국제정원박람회 관람객수 현황 [2025.06.03. 화 24시 기준]

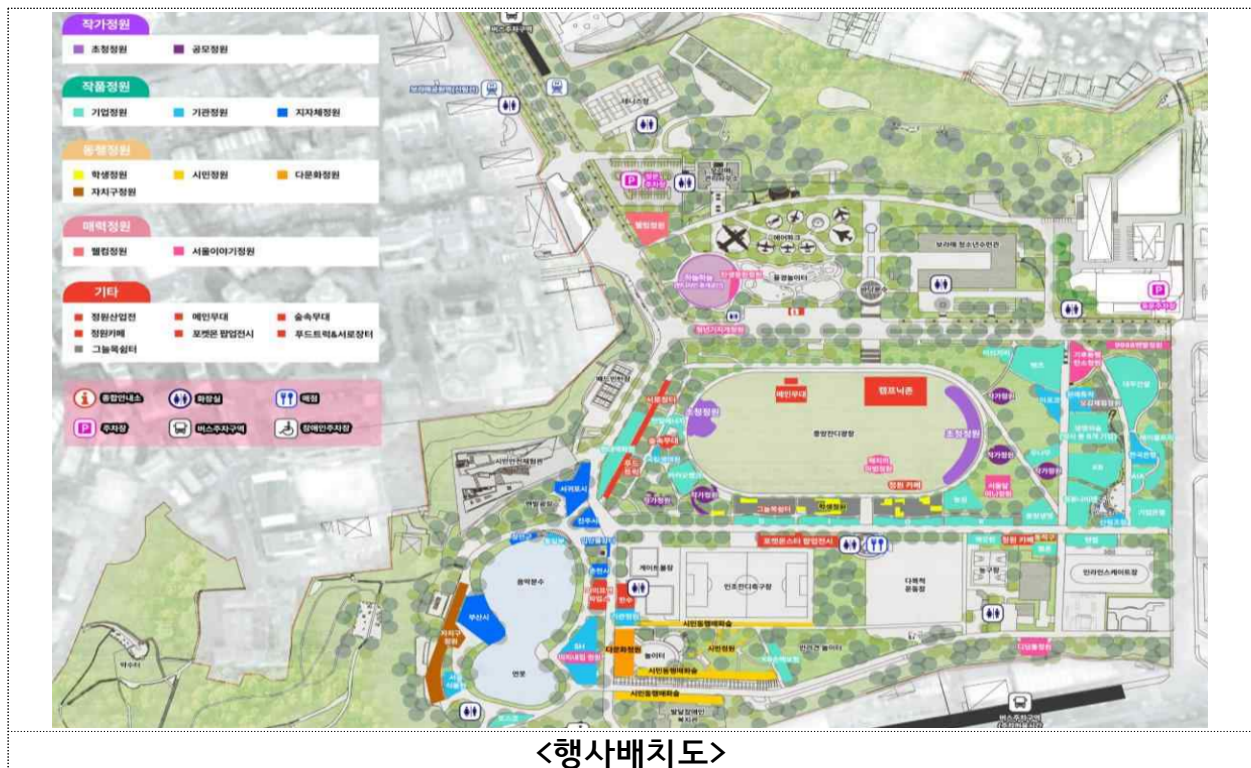
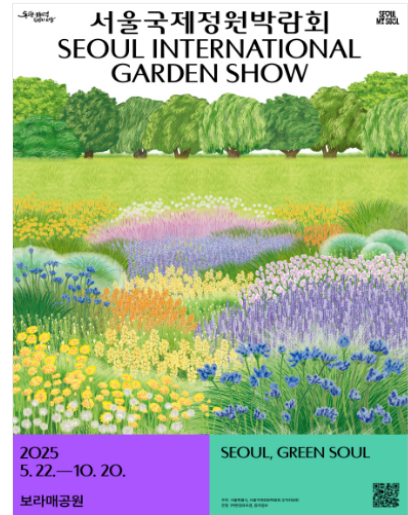
- 누적관람객 1,474,560명

▶ 작년 동기간 보라매 방문객(286,163명) 대비 418% 증가

			(단위 : 명)					
구분		누적	1~8일차 5.29(목)	9일차 5.30(금)	10일차 5.31(토)	11일차 6.1(일)	12일차 6.2(월)	13일차 6.3(화)
박람회 관람객수	서울국제 정원박람회	1,474,560	873,274	100,749	141,975	131,288	80,758	146,516
날씨 최고기온(℃)		-	-	맑음 29℃	맑음 29℃	맑음 29℃	흐림비 23℃	맑음 25℃
참고	2024 동기간 보라매공원 방문객	방문객수 (타이퍼 일자)	286,163	177,779	19,898	23,250	24,278	20,727
		증감수 (증감률)	1,188,397 (418%)	695,495 (391%)	80,852 (406%)	118,726 (510%)	107,011 (441%)	60,032 (289%)
							20,234	126,283 (624%)

□ 2025 서울국제정원박람회 개요

- 사 업 명 : 2025 서울국제정원박람회
(Seoul International Garden Show 2025)
- 위 치 : 동작구 보라매공원 일대 (약 40만㎡)
※('24년) 독섬 서울국제정원박람회 780만명 방문, 90개 정원 조성
- 행사기간 : '25. 5. 22. ~ 10. 20. (5개월, 예정)
- 행사주제 : Seoul, Green Soul
- 사업내용
 - 국제공모·시민 및 기업 참여 등을 통한 정원 조성
 - 정원산업전, 각종 학술행사, 정원문화프로그램 운영 등



※ 정원 조성(111개)

구분	명칭	개소수	구분	명칭	개소수
작가정원(7)	초청정원	2	작품정원(33)	기업정원	20
	작가정원	5		기관정원	8
동행정원(62)	학생정원	10		지자체정원	5
	시민정원	16	매력정원(9)	웰컴정원	1
	다문화정원	11		서울이야기정원	7
	자치구정원	25		스타터정원	1

8

반지하주택 연계 소규모정비사업 추진

모아타운사업처장: 정병석 ☎6940-8875 모아주택사업부장: 이정호 ☎3410-7345 담당: 송덕근 ☎7347

- 반지하주택 연계 소규모정비사업(자율주택) 추진을 통해 노후저층 주거지 정비, 양질의 임대주택 확보, 반지하주택의 점진적 소멸 및 주거안전망 강화에 기여

□ 정책동향

- 최근 서울시 소규모주택정비사업 활성화를 위해 3년 간 한시적으로 용적률을 법적 상한까지 대폭 완화 발표 (2025.05.18.)

자율주택정비사업은 “조건 없이” 법적 상한까지 용적률 적용 가능

☑ 자율주택 · 소규모재건축 · 소규모재개발 조례 용적률 완화 운영기준

▷ 용도지역 변경이 없는 경우

용도지역	조례 용적률		법정상한 용적률
제2종 일반	200%	➔	250%
제3종 일반	250%		300%

□ 반지하주택 연계 소규모주택정비사업 계획

- 총괄계획

구 분	~ 2023년	2024년	2025년	2026년	합 계
사업지(개소)	24	20	26	30	100
반지하주택 소멸(세대)	96	80	104	120	400

※ 서울시 기존주택 등 매입임대주택 공급계획(반지하주택 등 매입) 반영

□ 추진실적

○ 추진현황 (2023년 ~ 2024년)

구분		개소	세대	소멸 반지하(세대)
2023년 (1차·2차)	일반	1	10	57
	청년	9	249	
	신혼	4	50	
	계	14	309	
2024년 (1차,2차)	청년	5	70	27
	신혼	3	34	
	계	8	104	
합 계		22	413	84

□ 기대효과

기대효과1

반지하 주택 소멸

반지하 침수 등 **위험요소 제거**



기대효과2

노후저층주거지 정비

주거환경 개선



기대효과3

**양질의 청년·
신혼부부 임대주택 공급**

다양한 시설이 조성된
청년·신혼 살터 조성



□ 향후계획

- 2025. 상반기 : 반지하주택 연계 소규모주택정비사업 대상지 공모 및 접수
소규모정비사업 대상지 선정 심의위원회 개최
- 2025. 하반기 : 도면협의 및 매매약정 체결

9

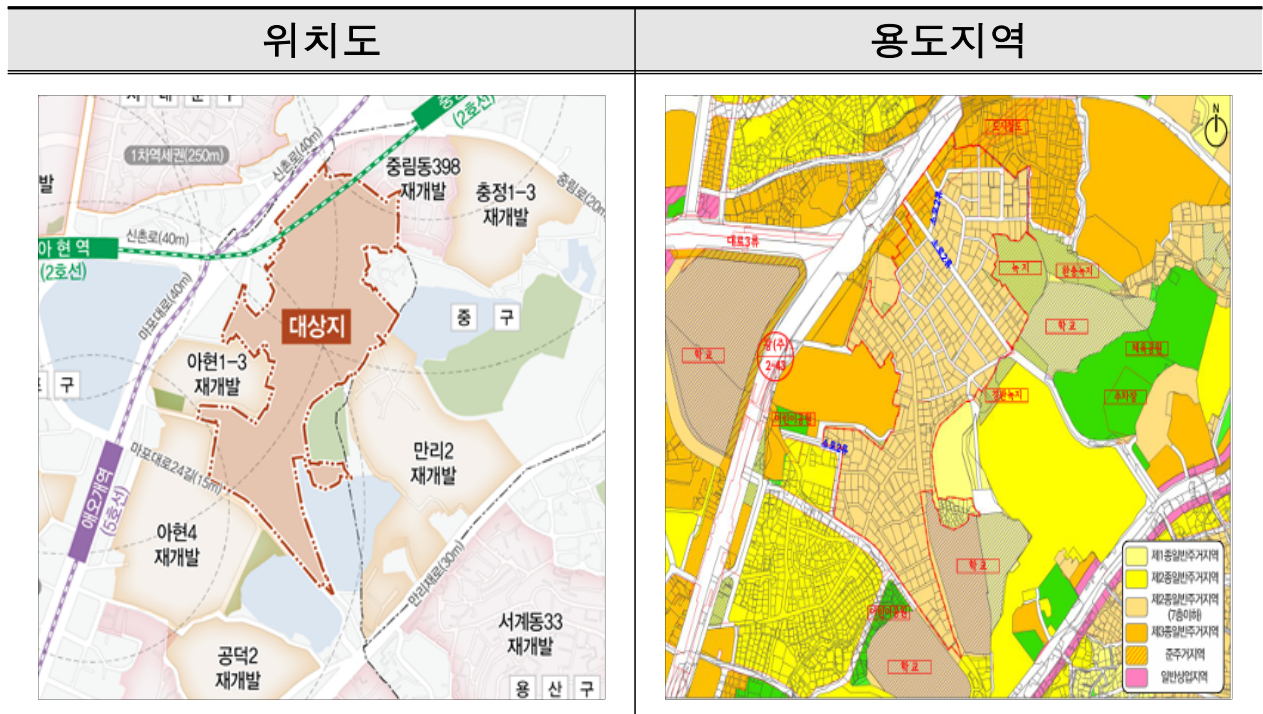
아현동 699번지 일대 공공재개발사업 추진

도시계획정비처장: 남시명 ☎3410-7317 재개발사업부장: 김주연 ☎8841 담당: 최동현 ☎8842

- 공공재개발 2차 후보지로 선정된 **아현동 699번지 일대 공공재개발 사업의 원활한 추진**을 통해 낙후된 주거환경을 개선하고 양질의 주택을 안정적으로 공급
- 사전기획 **자문회의 등 절차를 진행 중**이며, 후보지 해제기한 도래 전 **정비계획 수립 및 주민공람이 진행** 될 수 있도록 철저한 공정관리 추진

□ 대상지 개요

- 위 치 : 서울시 마포구 아현동 699번지 일대
- 면 적 : 105,609㎡(토지등소유자 : 2,227명)
- 용도지역
 - (기정)1종/2종(7층)/제3종일반/준주거 → (변경)1종/2종/제3종일반/준주거



□ 추진현황

- 2022.08.25. : 공공재개발 2차 후보지 선정
- 2024.06.12. : 공공재개발 후보지 기한 연장 심의(결과: 1년 연장)
- 2023.11.~ 2025.01. : 사전기획 신청 및 보완(1~5차, SH↔마포구청)
- 2025.03.15. : 지역구 국회의원 면담(지역구 시의원, 준비위, SH)
- 2025.04.01. : 사전기획 보완 및 신청서 제출(SH→마포구청)
- 2025.04.04. : 마포구청장 주관 간담회(구청장, 주민, SH)
- 2025.04.~ : 사전기획 자문 등 절차 추진중

□ 현안 및 진행사항

- 후보지 선정(2022.08.25) 후 2년 이내(1년 1회 연장 가능) 정비계획 입안이 되지 않을 경우, 후보지 제외
 - 관련근거 : 2021년 공공재개발 후보지 공모 공고(2021.12.30.)
 - 후보지 해제 기한 연장 여부 : 1년 연장 적용
 - 후보지 해제 기한 : 2025.08.25.
- 후보지 해제 기한 도래 전 정비계획 입안(주민공람) 추진 필요
 - 절차 : 사전기획 → 정비계획 입안제안 → 주민공람(마포구청)
- 사전기획 자문 추진중(1차·2차 자문 완료, 3차 자문 진행중)

□ 향후계획

- 2025.06. : 사전기획 자문 완료
- 2025.07. : 사전기획 주민설명회(마포구청), 가이드라인 통보(서울시)
- 2025.08. : 입안제안(주민) 및 주민공람(마포구청)
- 2026.03. : 정비구역 및 정비계획 결정 고시(서울시)

용산개발처장 : 이상협 ☎3410-7564 용산설계부장 : 윤성환 ☎7813 담당 : 박정수 ☎7814

- 융복합 국제업무도시, 입체보행녹지도시, 스마트 에코도시, 동행감성 도시로 조성되는 용산국제업무지구의 광역교통개선대책 추진

□ 용산국제업무지구 도시개발사업 개요

- 위 치 : 용산구 한강로3가 40-1번지 일원
- 개발면적 : 약 456천㎡
- 사업기간 : 2024.11.28.~2028.12.31.
- 시 행 자 : SH공사, 코레일 공동사업시행
- 총사업비 : 약 14.3조원 (SH공사 30% 약 4.3조원)



□ 용산국제업무지구 광역교통개선대책 개요

- 광역교통개선대책 수립권자 : 서울특별시
- 광역교통개선대책 사업비 : 3조 5,780억원(사업시행자 1조 3,030억원)
- 광역교통개선대책 주요 사업내용

- 도로개설 10건, 2조 9,930억원 (사업시행자 4건 7,280억원)
- 대중교통 신설 등* 7건, 5,850억원 (사업시행자 5건 5,750억원)
- *광역환승센터, 지하보행·환승통로 신설, GTX-B 출입구 신설 등

○ 추진경위

- 2024.09.~11. : 광역교통개선대책 협의
- 2024.11.18. : 광역교통개선대책 확정
- 2024.11.28. : 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립 고시 (서고시제2024-577호)
- 2024.12.20. : 사업시행자 지정 (SH공사·코레일)
- 2024.02.~2025.현재 : 단지조성공사 기본 및 실시설계 중
- 2025.05.16. : 광역교통 기반시설(구역 외 도로 4건) 설계용역 계약체결 및 설계 착수

○ 사업시행자 시행 분 광역교통개선대책 사업별 개요



구분	동서방향 연결도로 신설공사(1구간)	강변북로 연결도로 신설공사	남북방향 연결도로 및 용산역 전면~백범로 연결도로 신설공사
개설 목적	경부선으로 단절된 사업지구 동서방향 (마포구-용산구) 연결	사업지 남측(이촌로)과 강변북로 직접 연결 및 기존도로 교통량 분산	B-1 지하차도 신설 및 고가차도 개량 통한 남북방향(청파로~사업지 북측) 직접 연결 B-2 용산역 전면부 평면도로 개설 통한 한강대로 교통량 분산 및 혼잡 개선
규모	B=9~16.5m L=1,385m(2차로) [터널, 지하차도 등]	B=11~20m L=1,500m(2~4차로) [터널, 지하차도 등]	B-1 B=7.25~21m, L=750m(4차로) [교량, 지하차도 등] B-2 B=20m, L=330m(2~4차로) [평면도로]

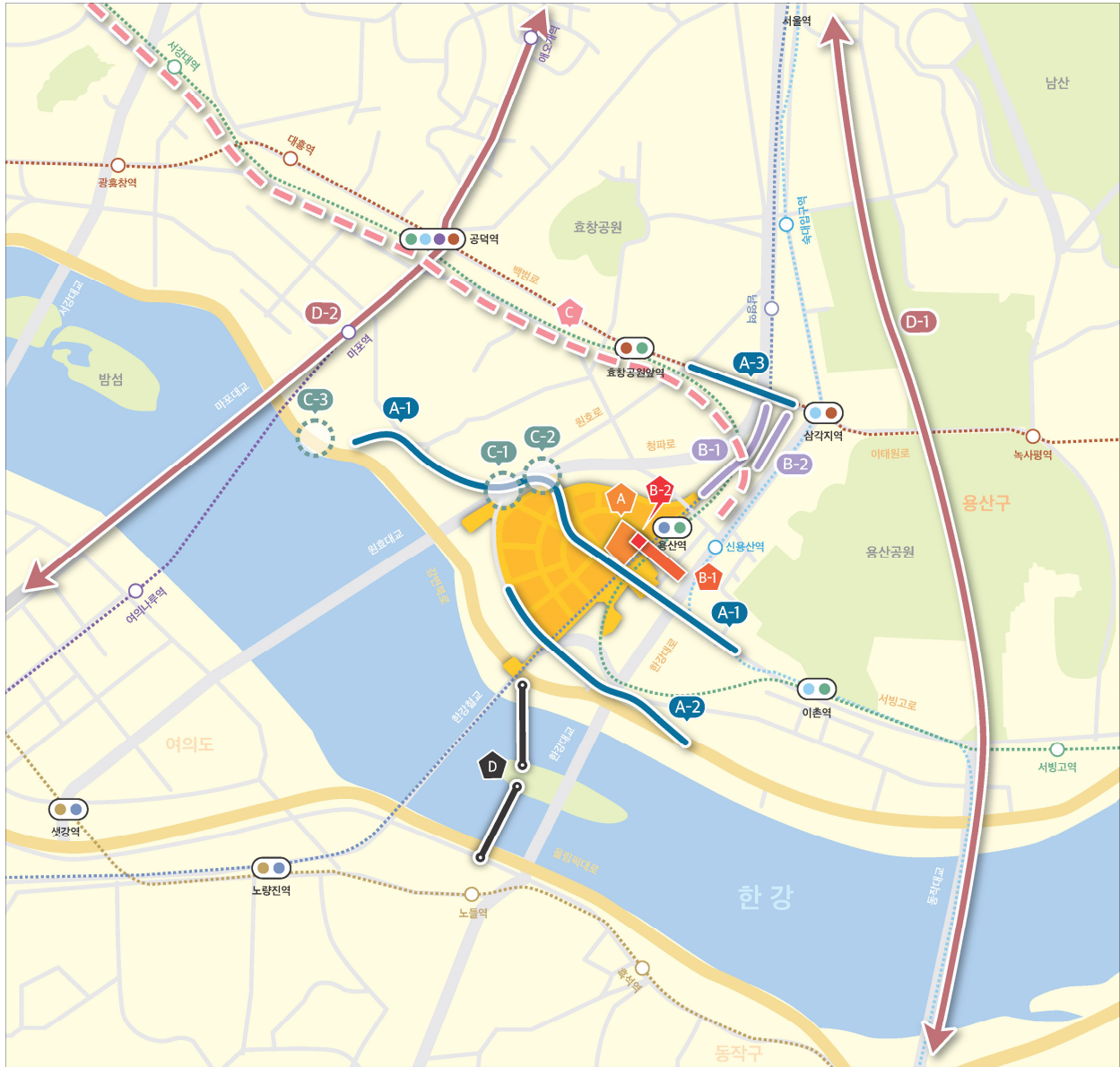
□ 향후계획

<단지조성공사>

- 2025.09. ~ 12. : 단지조성공사 발주 및 착공
- 2025.12. : 토지분양 착수
- 2028.12. : 사업 준공

<기반시설공사>

- 2025.06. ~ 2027.05. : 기반시설 실시설계
- 2027.06. : 구역 외 도로공사(광역교통) 발주 및 착공
- 2030.12. : 구역 외 도로공사(광역교통) 준공



용산국제업무지구 도시개발사업 광역교통개선대책

도로 교통	A-1	동서방향 연결도로 신설	2.4km	3,900억원
	A-2	강변북로 연결도로 신설	1.5km	1,380억원
	A-3	삼각지 고가차도 철거·지하화	0.7km	940억원
	B-1	남북방향 연결도로 신설	0.75km	1,540억원
	B-2	용산역 전면~백범로 연결도로 신설	0.33km	260억원
	C-1	원효대교 복단 교차로 개선	-	250억원
	C-2	국제업무지구 서쪽연결 교차로 개선	-	160억원
	C-3	강변북로 원효로간 진출입체계 개선	-	500억원
	D-1	동작 ~ 서울역간 도로 신설	6.0km	8,730억원
대중 교통	A	광역환승센터 신설	-	2,700억원
	B-1	지하보행 · 환승통로 신설	-	665억원
	B-2	GTX-B 출입구 추가신설	-	155억원
철도	-	대중교통 운영 및 초기비용 지원	-	30억원
	C	공항철도 용산역 직결운영	-	1,200억원
기타	D	한강보행교(아트브릿지) 신설	-	1,100억원
	-	교통수요관리방안	-	-

11 그레이트 한강 개발사업 참여

한강사업처장 : 황갑복 ☎3410-8588 한강기획부장(代) : 권준희 ☎8590 담당 : 우다솜 ☎8591

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

□ 한강버스

○ 사업개요

- 위 치 : 마곡 ~ 잠실 노선
- 규 모 : 선박 12척(예비선 포함) 및 7개 선착장 운영 예정
- 사업내용 : 대중교통 품질 제고 및 관광수단 확대
- 총사업비 : 1,284억 원(출자지분: SH 51%(51억) : 이크루즈 49%(49억))
- 사업기간 : 2023. 3. ~ 2025. 5.(운영기간 20년)

○ 추진현황

- 2023.11.14. : 한강 리버버스 도입 및 운영 공공성 강화 방안
 - * 시장 지시사항으로 SH 51% : 이크루즈 49% 사업비 부담 확정(출자금 포함)
- 2024.02.19. : 한강 리버버스 출자안 이사회 의결
- 2024.02.29. : 출자동의안 시의회 의결
- 2024.06.26. : 주식회사 한강버스 법인 설립 완료
- 2024.08.06. : 한강버스 기자설명회(시범운행 계획 발표)
- 2024.11.25. : 한강버스 인수식(사천)
- 2025.02.03. ~ 02.06. : 자체 해상 시운전
- 2025.02.10. ~ 02.11. : KOMSA 주관 해상 시운전
- 2025.02.27. : 한강버스 101, 102호선 인도 완료
- 2025.03.07. : 실시협약 체결(서울시-(주)한강버스)
- 2025.03.17. : 도선사업 면허 발급
- 2025.05. : 선착장 등기(선박) 및 운항인력 채용절차 진행 중

○ 추진계획

- 2025. 06. ~ 08. : 시민체험운항 예정
- 2025. 09. : 정식 운항 시작

□ 대관람차 및 복합문화시설 조성사업

○ 사업개요

- 위 치 : 마포구 하늘공원로 84 일대(월드컵공원 내 평화의 공원)
- 규 모 : 평화의공원 내 약 81,450㎡, 높이 216m (층수: 지하1층~지상4층)



- 공사기간 : 39개월 / 운영기간 : 30년
- 추진방식 : 민간투자사업 BTO(Build-Transfer-Operate)
- 총사업비 : 약 1조 871억원 ※최초 제안서 기준, 향후 변경 가능

○ 추진현황

- 2023.11.29. : 사업 최초제안서 제출 (컨소시엄→서울시)
- 2024.02.29. : 민간투자사업 적격성조사 요청 (서울시→KDI PIMAC)
- 2024.03.21. : 대관람차 사업설명회
- 2024.11.21. : 전략환경영향평가 주민설명회 개최
- 2025.01.23. : 전략환경영향평가(초안) 주민공청회 개최

○ 추진계획

- 민간투자 대상사업 지정을 위한 KDI PIMAC 적격성 조사 적극대응
- 2025.08. : 민간투자대상사업 지정 (기획재정부 민간투자사업 심의)
- 2025.09. : 제3자 제안공고

12 보상업무 질적·양적 향상을 위한 거버넌스 구축

보상처장 : 조국영 ☎3410-7208 보상총괄부장 : 전종복 ☎7209 담당 : 문 석 ☎7212

- LH 및 지방공기업 간 정보 교류와 인적 네트워크 구축을 통해 보상사례를 공유하고, 협력 기반의 보상업무 추진체계를 고도화하여 공정성·투명성·효율성을 제고

□ 사업개요

○ 추진배경

- 보상업무 기준과 운영방식에 대한 기관 간 상호 이해와 정합성 확보를 위해 기관 간 거버넌스 구성 필요성 증대
- 지방분권 시대에 발맞춰 LH 등 유관기관과의 협력 및 공동 대응체계 구축을 통해 보상제도의 전문성과 일관성을 강화할 기반 마련 필요

○ 추진목적

- 지방공공기관 간 협업 기반을 마련하여 보상제도의 공정성·투명성·효율성을 제고하고, 기관 간 정보 교류 및 인적 네트워크 확대, 우수사례 공유를 통한 보상업무의 질적 고도화를 도모
- 이를 통해 보상 분야 전반의 대외 신뢰도 향상 및 국민 눈높이에 부합하는 일관된 제도 운영 기반 확보 기대

○ 주요내용

- 공동사업시행자 보상협의체 구성 및 운영

- ▶ 분기별 간담회 개최
- ▶ 실무자 중심 정보교류 및 협업과제 발굴
- ▶ 보상기준, 감정평가, 이주대책 등 핵심 이슈 논의

- 전국 지방개발공사 공익협의회(가칭) 구성 및 운영

- ▶ 전국 지방공기업 간 교육 및 공동연수 추진
- ▶ 법령 적용 해석 사례, 우수 제도 운영방식 공유
- ▶ 보상업무 고도화를 위한 실질적 소통과 협업의 장 마련

□ 추진목표

구분	시기	목표
LH 및 수도권 공사 협의회(가칭)	2025.06. ~ 07.	업무협약 체결 및 분기별 정례 개최
지방개발공사 공익협의회(가칭)	2025년 하반기	창립 및 공식 발족

□ 추진실적

- 2024.12. : 수도권 지방개발공사-LH 간담회 협의
- 2025.04.03. : 「공동사업시행자 보상협의체(가칭)」 협의회 개최

- (장소) LH 경기남부지역본부
- (참석 기관) SH, LH, GH, IH 총 4개 기관
- (내용) 사업지구 현안, 제도개선사항 등 주요 안건 및 협의회 정례회
방안 논의

- 2025.04.~ 05. : 지방개발공사 공익협의회(가칭) 관련 의견 수렴

- (대상) 광역지방자치단체 산하 지방개발공사 보상부서
- (내용) 협의회 구성 및 운영방안 논의

□ 추진계획

- 2025.06.~07. : LH 및 수도권 공사 간 정기 협의체(가칭) 출범을
위한 MOU체결 및 간담회 개최(SH공사 주관)
- 2025.하반기 : 지방개발공사 공익협의회(가칭) 창립총회 및 세미나 개최

IV. 주요 사업지구 현황

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

1 위례 택지개발사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 송파구 장지동, 거여동, 성남시, 하남시 일원
- 개발면적 : 6,754천㎡ (SH 지분 면적 : 1,659천㎡)
- 주택건설 : 총 44,458세대 (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 하반기 추진계획

- 계획변경
 - 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(4월) 후 착공(6월) 추진
- 보상
 - 3-2단계 국공유지 무상귀속 및 사업완료신고
 - 4-2단계 지적확정측량

2 마곡 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 강서구 마곡동 일원
- 개발면적 : 3,669천 m²
- 주택건설 : 12,459세대 (단독 15세대 별도)
- 사업기간 : 2007.12. ~ 2026.12.

토지이용 계획

구분	계	주거	상업	업무	산업시설	지원시설	공공 등
면적(㎡)	3,669천	595천	83천	305천	729천	83천	1,874천
비율	100%	16%	2%	9%	20%	2%	51%

주택건설 계획

구 분		소 계	분양	장기전세	임대
공동	세대	12,444세대	6,230세대	3,455세대	2,759세대
주택	비율	100%	50%	28%	22%

※ 단독주택 15호

2025년 하반기 추진계획

- 계획변경
 - 2025.12. : 개발계획 및 실시계획 변경 승인
- 사업준공
 - 4공구 분할 및 3공구 사업 준공 추진
- 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
- 보상
 - 지구 내 폐천부지 미등기 필지 등 관련 소송

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 하반기 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 하반기 추진계획

- 개발계획
 - 실시계획 변경 인가[컬처밸리 변경(안) 반영]('25.7.)
- 단지조성
 - 「문정역 유희공간 혁신 프로젝트」 조성공사 착공('25.7.)

5 개포(구룡마을) 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 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 하반기 추진계획

- 단지조성
 - 설계공모 결과를 반영한 계획 변경('25.12.) 및 조성공사 착공('26.02.)
- 보상
 - 보상 수용재결금 지급 및 공탁, 이주 독려 및 토지인도소송 신속 추진
- 주택건설
 - 설계공모 당선작 계약(2분기) 후 설계 시행
 - ※ 공동주택 3개 단지(M, B2, B3), 주상복합 1개 단지(F1)
 - 공공주택 통합심의(4분기)

6 용산국제업무지구 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 용산구 한강로3가 40-1 일원
- 개발면적 : 494,601 ㎡
- 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 ㎡(59.9%)
 - 국제업무 88,557 ㎡(17.9%), 업무복합 104,905 ㎡(21.2%), 업무지원 95,239 ㎡(19.3%), 복합문화 7,634 ㎡(1.5%)
- 공공시설용지 : 198,266 ㎡(40.1%)
 - 도로 88,022 ㎡(17.8%), 공원녹지 110,244 ㎡(22.3%),

주택건설 계획

구 분	건설호수(호)	구성비(%)	수용인구(인)	비 고
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	

2025년 하반기 추진계획

- 실시계획인가, 기반시설 공사 착공
 - 2025. 11. : 실시계획 인가
 - 2025. 09~12 : 부지조성공사 발주 및 착공, 토지분양 착수
- 보상
 - 2025. 상반기 : 기본조사 및 보상계획공고
 - 2025. 하반기 : 감정평가 및 보상협의 실시

7 내곡 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 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%),
 훼손지복구용지 99,062.9㎡(12.2%), 체육시설용지 17,842.6㎡(2.2%), 기타 130,854.6㎡(16.1%)

주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)				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 하반기 추진계획

- 개발계획
 - 3공구 조성사업 및 사업준공 추진
- 보상
 - 2공구 물건조사 및 보상계획 공고(상반기) 및 보상협의 실시(하반기)

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 하반기 추진계획

- 개발계획
 - 지구계획 변경 추진(경관녹지11호 변경 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 하반기 추진계획

- 개발계획
 - 2025.06. : 지구계획변경(16차) 승인
 - 2025.12. : 지구계획변경(17차) 승인 및 실시계획변경(10차) 인가
- 보상
 - 2공구 철도시설 존치부지 내 취득부지 협의보상
 - 미준공 공구 (2,3,4,5공구) 지적확정측량

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 하반기 추진계획

- 개발계획
 - 지구계획 변경 추진(근린공원2호 변경, 측량결과 반영 등)
- 주택건설
 - 2단지 입주개시(5월) 후 입주지원
 - 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 하반기 추진계획

- 단지조성
 - 조성공사 착공('25.6.) 및 생태통로 반영 등 도시관리계획 결정('25.12.)
- 보상
 - 이주완료
- 주택건설(A1BL)
 - 주택건설사업계획 변경승인(2분기), 건설공사 발주(4분기)

12 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 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	
기 반 시 설 용 지	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 하반기 추진계획

- 개발계획
 - 2025.09. : 지구지정변경 및 지구계획변경 승인
- 본공사
 - 2025.08. : 본 공사 발주(11월 착공 예정)
- 보상
 - 자진이주 독려, 명도소송 완료

13 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 하반기 추진계획

- 단지조성
 - 기반시설 조성공사 진행
- 주택건설
 - 건설공사 우선시공분 착공(2분기) 및 본공사 착공(4분기)
 - 기술제안입찰안 변경사업승인(3분기)

14 강동 일반산업단지(엔지니어링복합단지) 조성 사업

사업개요

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

토지이용 계획(안)

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

지구외도로 현황

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

※ 서울시 구간 : 산업단지계획에 포함되어 기 결정완료

2025년 하반기 추진계획

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