주택공간위원회
제318회 임시회

공사 주요 현안업무 보고

2023. 4.

서울주택도시공사

Ⅰ. 공사 일반현황

1 설립목적 : 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례

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

2 사업범위

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

3 주요연혁

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

4 자 본 금

(2023. 3. 31. 기준)

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

5 인력현황 : 1,386명(정원) / 1,346명(현원) (-40명)

(2023. 3. 31. 기준)

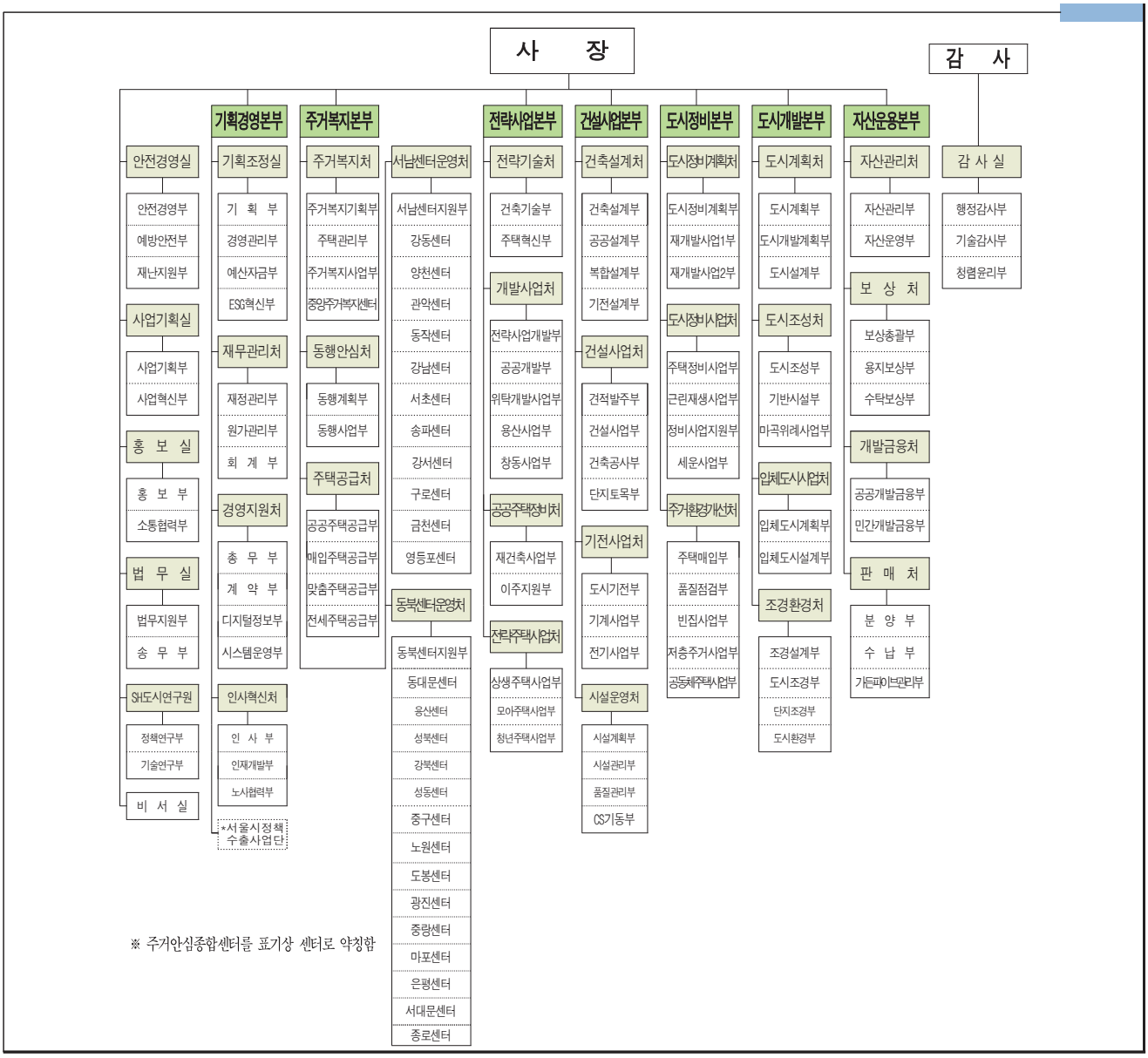
정원/현원	임원	1급	2급	3~6급 외	전문직	주거복지직
1,386/1,346 (-40)	5/4 (-1)	20/22 (2)	69/71 (2)	813/809 (-4)	58/51 (-7)	421/389 (-32)

※ 정원외 정수 (159명/145명) 별도

※ '3~6급외'는 육아휴직, 임금피크제 등으로 인한 별도정원이 포함된 현원임.

※ 파견자, 휴직자 등 모두 포함하여 현원 산정

6 조직도 : 사장, 감사, 7본부, 6실 1원 27처, 101부 26센터 (*한시조직 1단 별도)



7 2022년 회계결산

▢ 최근 5년간 재무지표

(단위: 억 원)

구 분		2022년	2021년	2020년	2019년	2018년
자산 현황	자 산	279,625	271,481	266,239	247,555	227,990
	부 채	181,687	176,341	175,299	162,481	148,883
	자 본	97,938	95,140	90,940	85,074	79,107
손익 현황	매출액	19,135	24,928	23,606	13,574	21,635
	당기순이익	1,619	1,398	1,314	1,094	1,241
부 채 비 율		186%	185%	193%	191%	188%

▢ 부채 내역

(단위: 억 원)

구 분			2022년	2021년	증 감	비 고
총 부채(A+B)			181,687 (100%)	176,341 (100%)	5,346	
금융부채(A)			63,283 (34.8%)	55,042 (31.2%)	8,241	
	정책자금	소 계	57,732	52,902	4,830	· 공공전세주택 등 관련 주택도시기금 차입
		주택도시기금	57,732	52,902	4,830	
	민간자금	소 계	5,551	2,140	3,411	· 세운4구역 관련 2,000억 공모사채상환 및 중장기할인어음 발행 · 성뒤마을 관련 3,000억 은행차입금 증가 · 성뒤마을(361억)·강동산업단지(50억) 관련 용지보상채권 발행
		공 모 사 채	-	2,000	△2,000	
		은 행 여 신	3,000	-	3,000	
		중장기할인어음	2,000	-	2,000	
		용지보상채권	551	140	411	
비금융부채(B)			118,404 (65.2%)	121,299 (68.8%)	△2,895	
	미지급금		4,160	3,470	690	· 위례, 항동 등 사업관련 미지급금 증가
	선 수 금		9,522	20,294	△10,772	· 마곡·문정 등 택지매각 관련 분양선수금 감소
	장기임대보증금		91,288	85,645	5,643	· 다가구주택 및 고덕강일 13단지) 등 증가
	예수금 등 기타		13,434	11,890	1,544	· 고덕강일 오수관로 관련 공사손실충당부채 등 증가

8 2023년도 예산

☐ 예산편성 기본방향

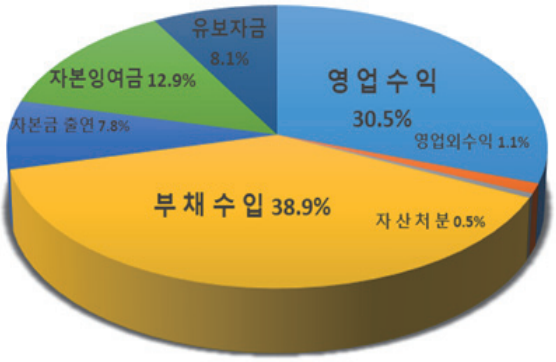
○ 「집 걱정 없는 고품격 도시건설」을 위한 효율적 예산편성

○ 행정안전부 및 서울시의 지방공기업 예산편성기준에 부합하고, 핵심사업 성과 창출 극대화를 위한 주요 사업 예산 편성

☐ 2023년 수입예산

(단위: 억 원)

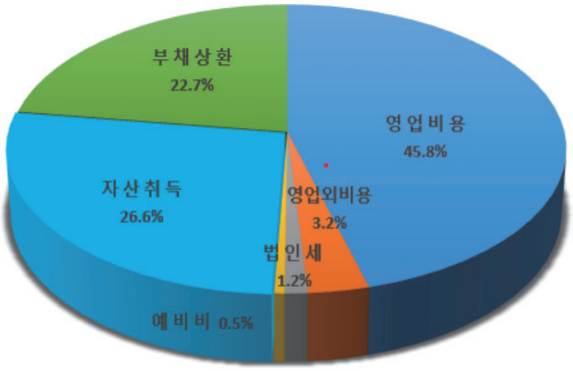
구 분	2023(A)	2022(B)	증감(A-B)
계	41,163	49,632	△8,469
영 업 수 익	12,545	13,424	△879
영 업 외 수 익	472	281	191
자 산 처 분	213	248	△35
부 채 수 입	16,029	21,172	△5,143
자 본 금(출자)	3,231	3,155	76
자본잉여금(국고)	5,324	6,352	△1,028
유 보 자 금 등	3,349	5,000	△1,651



☐ 2023년 지출예산

(단위: 억 원)

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



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

Ⅱ. 공사 주요 현안업무

1. 고덕강일3단지 토지임대부 분양주택 사전예약
2. SH참여 모아타운 공공관리사업 본격 추진
3. SH작은도서관 운영지원 추진
4. 공사 소유 반지하주택 안전확보 및 주거상향 추진
5. 공공임대주택 임대료 인상
6. 사이버주택전시관(SH meta Seoul) 공식서비스 개시
7. 사업기획 단계 '기획디자인 공모' 시행
8. 위례선 도시철도 건설사업 추진 현황
9. 건설기술 혁신을 위한 BIM 선도사업 시행
10. 정비사업 공사비 검증 업무 실행 준비
11. ESG 경영 체계 수립

1 고덕강일3단지 토지임대부 분양주택 사전예약

판매처장 : 김주민☎3410-7374 분양부장 : 지유택☎7375 담당 : 김채원☎7382

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

□ 토지임대부 분양주택 개요

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

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

□ 추진경위

ㅇ '22.10.26. : 국토교통부 「청년·서민 주거안정을 위한 공공주택 50만호 공급계획」

ㅇ '22.12.30. : 고덕강일지구 3단지 토지임대부 분양주택 사전예약 공고

ㅇ '23.02.27.~ 03.06. : 고덕강일지구 3단지 사전예약접수

ㅇ '23.03.23. : 고덕강일지구 3단지 토지임대부 분양주택 사전예약 당첨자 발표

□ 공급대상

ㅇ 공급대상 : 고덕강일 3단지 전용 59㎡, 500세대

ㅇ 공급가격 : 건물가격 3.55억원, 토지임대료 40만원

※ 추정가격으로, 본 청약 시점 법령 기준으로 최종 결정됨

□ 사전예약 경쟁률

ㅇ 경쟁률 : 총 500호 모집에 19,966명 접수하여 전 유형 평균경쟁률 40:1, 최고경쟁률 청년유형 118:1로 마감

- 특별공급 : 400호 모집/13,262명 접수, 경쟁률 33:1
- 일반공급 : 100호 모집/6704명 접수, 경쟁률 67:1

구분	특별공급				일반공급	총 경쟁률
	청년	신혼부부	생애최초	소계		
공급(호)	75	200	125	400	100	500
접수(호)	8,871	2,912	1,479	13,262	6,704	19,966
경쟁률	118:1	15:1	12:1	33:1	67:1	40:1

□ 사전예약 신청자 분포

ㅇ 유형별·연령별 분포

- 20~30대가 약 80%이며, 청년·신혼신청자가 약 60%로 젊은 층의 신청이 두드러짐.

구 분		20대이하	30대	40대	50대	60대 이상	합 계
비 율		31%	50%	9%	6%	4%	100%
합 계		6,095	9,990	1,784	1,267	830	19,966
특별	청 년(75)	4,113	4,758	-	-	-	8,871(44%)
	신혼부부(200)	546	2,039	306	17	4	2,912(15%)
	생애최초(125)	28	404	442	435	170	1,479(7%)
일 반(100)		1,408	2,789	1,036	815	656	6,704(34%)

ㅇ 지역별 분포 : 서울지역이 75%로 대부분을 차지

구 분	당해(서울시)	수도권	합계
비 율	75%	25%	100%
합 계	14,942	5,024	19,966

□ 토지임대부 분양주택 사전예약 일정

구분	'22년 하반기(완료)	'23년 상반기	'23년 하반기
토지임대부 분양주택	• 고덕강일3단지 500호	• 마곡 10-2 260호 • 고덕강일3단지 400호 (잔여분)	• 마곡택시차고지 210호 • 면목행정타운 240호
합 계	500호	660호	450호
총 계	1,610호		

※ 상기 공급계획은 사전예약에 대한 물량으로 추후 변경될 수 있음.

2 SH참여 모아타운 공공관리사업 본격 추진

전략주택사업처장 : 정병석☎6940-8875 모아주택사업부장 : 조창희☎7345 담당 : 임미봉☎7346

ㅇ 공공관리 참여 요청한 7개 자치구 15개 모아타운 사업지 중 현장여건이 열악하고 사업추진에 어려움이 예상되는 모아타운 사업지 4개 자치구 6개소 선정(성북, 도봉, 노원, 송파)

ㅇ 모아주택·모아타운 활성화를 위해 세부지침 수립 등 본격사업 추진 중

□ 개 요

ㅇ 모아타운 공공관리 사업지 현황

연번	자치구	위 치	면적(㎡)	추진현황	지역여건
1	성북구	석관동 334-69 일대	74,114	관리계획 수립 중	문화재주변 (의릉)
2		석관동 261-22 일대	48,178		
3	도봉구	쌍문동 524-87 일대	82,630	관리계획 수립 중	고도제한지구 (북한산)
4		쌍문동 494-22 일대	31,303		
5	노원구	월계1동 534 일대	51,621	관리계획 수립 중	제1종일반주거지역
6	송파구	풍납동 483-10 일대	43,339	관리계획 수립 중	문화재주변 (풍납토성)

□ 추진경위

ㅇ '23. 1. 6 : 모아타운 공공관리 시범사업 대행계약 체결

ㅇ '23. 3. 8 : 시범사업 대상지 4개 자치구 6개소 선정완료
(공공관리 요청한 7개 자치구 15개 사업지 중)

ㅇ '23. 3 ~ : 모아타운 공공관리 본격 추진 중

□ SH공사 역할(모아타운 활성화를 위한 총괄 공공코디네이터)

▲지역 현황 분석 ▲주민 설명 및 안내 ▲사업성 분석 ▲사업시행구역 설정 ▲모아주택 건축기획 ▲조합설립 행정지원 ▲개별 모아주택 주민이 희망할 경우 공동사업시행(거점사업) ▲모아타운 내 정비기반시설 조성

□ 향후 추진계획

모아타운 공공관리	2023년		2024년		2025년		2026년		2028년 이후
	관리계획수립 선도구역 조합설립인가 · 통합심의	>	통합심의	>	사업시행인가 (관리처분계획 포함)	>	이주 및 착공	>	준공 및 입주
			거점사업(공동사업) 시행 시						

3 SH작은도서관 운영지원 추진

주거복지처장 : 정영석☎3410-7240 부장 : 김진아☎7241 담당 : 조아름☎7244

ㅇ 입주민 및 자원활동가의 자율적인 참여로 운영되는 작은도서관의 초기 운영을 지원하여 주민 자치운영 기반을 마련하고 마을공동체 형성의 커뮤니티 공간으로써 구심적 역할 수행

□ 개 요

ㅇ 대상단지 : SH공사 임대단지 중 90% 이상 입주한 신규단지 및 기존 SH작은도서관 중 리모델링 사업 선정 10개 단지

ㅇ 지원내용 : 6개월간 관리운영 서비스 제공(코디네이터, 도서, 개관식, 프로그램 등)

□ 추진경위

ㅇ ’22. 10. 14. : 거여3단지(리모델링단지) 관리운영 지원

ㅇ ’22. 11. 23. : 상암3-8단지(리모델링단지) 관리운영 지원

ㅇ ’22. 12. 29. : 2023년 작은도서관 코디네이터 7명 위촉

ㅇ ’23. 4. 03. : 고덕강일14단지(신규개소단지) 관리운영 지원

□ 추진실적

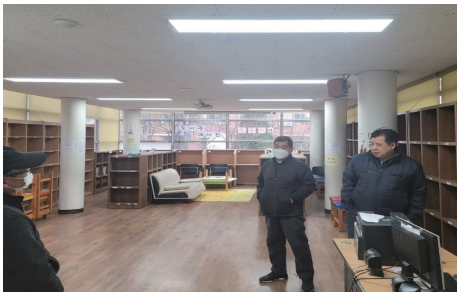
ㅇ ’12년 ~ ’23년 : 총 62개 SH작은도서관 관리운영 지원

- ’22년 6개소 지원 : (신규개소단지) 항동2단지, 위례18단지, 고덕강일6, 14단지
  (리모델링단지) 거여3단지, 상암3-8단지
  ※ 리모델링단지 6개소(우선사업) 중 4개소 운영지원 미신청

ㅇ ’23. 04. 현재 : 3개소 지원 진행 중
(고덕강일14단지, 거여3단지, 상암3-8단지)

지원단지	거여3단지 (리모델링)	상암3-8단지 (리모델링)	고덕강일14단지 (신규개소)
지원기간	’22. 10. 14. ~ ’23. 4. 11.	’22. 11. 23. ~ ’23. 5. 21.	’23. 4. 3. ~ ’23. 9. 29.
개관식	’23. 3. 24.	’23. 04. 22. 예정	’23. 3분기 예정

ㅇ 리모델링단지 공간개선 현황

단지	리모델링 전		리모델링 후
거여3단지		▶	
상암3-8단지		▶	

□ 향후 추진계획

ㅇ ’23년 하반기 : 고덕강일13단지 등 5개 단지 작은도서관 관리운영 지원 추진

- 신규 도서관 개소단지(고덕강일13단지) 운영지원 추진
- 작은도서관 리모델링 4개 단지(양재리본1단지, 구파발 10-3단지, 서초네이처힐 5단지, 서초네이처힐 가든) 준공 후 입주민 수요조사를 실시하여 도서관 운영 지원 추진

4 공사 소유 반지하주택 안전확보 및 주거상향 추진

동행안심처장:유호석☎6940-8789 동행계획부장:강호동☎8790 담 당 :홍 지 현 ☎ 8791
동행사업부장:최영화☎8796 담 당 :조 의 진 ☎ 8800

ㅇ 공사 소유 반지하 매입임대주택에 거주하는 입주민의 안전한 주거권 보장 및 쾌적한 주거환경 제공을 위해 재해예방시설을 지원하고 지상층으로의 주거상향을 다각적으로 추진

□ 재해예방시설 지원

ㅇ 추진배경

- 국지성 집중호우 등 특정지역에 집중적이고 지역 간 차이가 큰 예측하기 어려운 극한 기후 현상이 증가
  ▷ '22.8월 중부지방 폭우는 1일 강우량 300mm이상, 서울 시간당 강우량은 140mm이상으로 115년 만에 최고 수준
- 현재 보유하고 있는 (반)지하 매입임대는 입주자의 퇴거를 기다리지 않고, 모두 침수방지시설 선제 보강 권고(국토부, 서울시)

ㅇ 설치대상: 공사 소유 반지하주택 거주 213세대('23.03월말 기준)

ㅇ 소요예산: 650백만원

ㅇ 설치품목: 개폐형방범창, 차수판, 역류방지밸브, 배수펌프 등

종류	피난시설	침수방지시설			배수시설
	개폐형방범창	대문형차수판	창문형차수판	역류방지밸브	배수펌프·경보기
사진					
설계수량 (현장조사 후 재산정)	213	45	45	90	5
	100% (전체 호)	약 20%	약 20%	약 40%	약 2%
설치기준	피난·구조 용이한 위치	침수위험성 현저	침수위험성 현저	거주자 하수역류 경험 (조사결과 따름)	차수판 설치에도 불구하고 침수위험 또는 차수판 설치 불가능
규격	방충망형 또는 창틀형	지주식 (높이 0.4m)	지주식 (높이 0.4m)	배수구 별	우·오수 배수펌프(0.75kw)

ㅇ 향후 추진계획

- 2023.04.10. : 재해예방시설 설치 공사 입찰공고
- 2023.04월말 : 재해예방시설 설치 공사 착공
- 2023.06월말 : 재해예방시설 설치 완료
- 2023.3분기 : 반지하주택 거주자 특성조사 결과 등에 따른 추가 설치
- 2023.4분기 : 유지관리 인수인계(센터)

□ 반지하주택 거주자 주거상향 추진

ㅇ 공사 소유 반지하주택 거주자 특성조사 실시

- (조사목적) 세대별 미이주 사유 및 이주 시 필요한 지원사항 등 면담 조사 실시하고, 결과분석을 통해 주거상향 독려
- (조사대상) 공사 소유 반지하 주택에 거주 중인 213세대('23.03월말 기준)
- (조사내용) 주거상향 희망 여부, 주거상향 미희망 시 이주거부 사유, 맞춤형 대체주택 제공을 위한 수요조사 등

ㅇ 단계별·맞춤형 주거상향 추진

- (단계별) 수해지역 및 상습침수 우려되는 지역 내 '우선관리가구' 24세대 선정 → 최우선적 주거상향 집중 추진
- (맞춤형) 재정부담 최소화, 이동부담 최소화 할 수 있는 제도개선 검토 및 실시
  ▷ 예시: 보증금 및 임대료 납부유예 기간 추가 연장, 선택 가능한 공가 풀 확대 제공, 타 유형 주택으로 이동 검토 등

※ 지상이주실적(참고)

('23.03.31. 기준, 단위: 호)

구 분	총 현황	미거주 (폐쇄, 자치구활용)	지상이주대상					
			계	이주실적				'23.04.01.~ 이주대상
				소계	2021	2022	'23.03.31.	
매입임대 반지하	713	374	339 (100%)	126 (37%)	43 (13%)	61 (18%)	22 (6%)	213 (63%)

□ 기대효과

ㅇ 집중호우시기 이전 재해예방시설 지원하여 재난으로부터 안전한 주거공간 창출

ㅇ 공사 소유 반지하주택 현황 파악 및 분석으로 지속가능한 정책 수립

ㅇ 다양한 맞춤형 지원대책 수립·실행으로 주거취약계층의 주거권 보장

5 공공임대주택 임대료 인상

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

ㅇ 2012년 이후 동결되었던 공공임대주택(영구·국민 등 7개 임대 유형) 임대료의 정상화를 위해 공공주택임대료조정위원회에 임대료 인상안 상정하여 임대료 5% 인상 결정

□ 개 요

ㅇ 공공임대주택 임대료(보증금 및 월임대료) 인상 결정

- 공공주택임대료조정위원회('23.1.6.)에서 공공임대주택 임대료 인상안 심의하여 5% 인상 의결
- 장기전세 · 행복주택 · 역세권 청년주택은 관련규정에 따라 임대시세 반영하여 5% 한도내로 인상하고, 영구 · 국민 · 공공 · 재개발 · 주거환경 · 매입임대 · 기타임대는 일괄 5% 인상

□ 추진경위

ㅇ '23. 1. 6. : 제2회 공공주택임대료조정위원회 심의 의결

ㅇ '23. 1.27. : 이사회 의결(임대보증금 인상분 납부유예(1년))

ㅇ '23. 2. 7 ~ 3.24. : 임차인대표회의 임대료 인상 관련 의견 제출

ㅇ '23. 4. 4 : 제3회 공공주택임대료조정위원회 심의 의결

□ 임대료조정위원회 추가 개최 사유 및 결과

ㅇ 임차인대표회의 임대료 인상 반대

- 인상안 결정 과정에서 사전 협의 미이행, 위원회 구성에서 당사자 배제 문제 제기
- 공공요금 폭탄, 부동산 하락 시기 등을 감안 임차인 부담 경감을 위해 동결 요구

ㅇ 심의결과 : 기 결정된 임대료 인상비율(5%) 유지

□ 향후 추진계획

ㅇ 부동산 시장 하락기에 임대료 인상에 따른 반발이 예상되므로 객관적 자료(최근 10년간 주거비물가지수, 주변 시세와의 격차 등)을 토대로 입주민 설득

6 사이버주택전시관(SH meta Seoul) 공식서비스 개시

전략기술처장 : 이원철☎3410-7802 건축기술부장 : 이동화☎7803 담당 : 허정아☎7809

ㅇ 서울시민 누구나 장소와 시간에 구애받지 않고 공공주택 가상체험 공간을 손쉽게 체험할 수 있는 사이버 공간 플랫폼 구축

□ 추진배경

ㅇ 체험형 컨텐츠를 통한 소비자 친화형 대시민 정보 제공 창구 확대 필요

ㅇ 기존 2D형상정보에서 입체적 형태 정보와 가구, 마감자재 등 다양한 정보가 결합된 다차원 정보를 제공하여 공사 품질 수준 홍보 필요

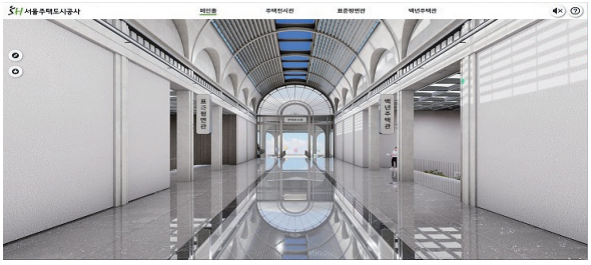
□ 운영개요

ㅇ 운영개시 : 2023. 3. 15.(수)

ㅇ 접속방법 : 우리공사 홈페이지 통해 접속

ㅇ 공개내용

- 주택전시관 : 각 지역별 준공사업 현황(기 제공된 사이버 모델하우스 포함)
- 표준평면관 : 백년주택 표준평면 각 타입별(31, 51, 59, 74, 84㎡) 모델하우스 체험
- 백년주택관 : 사업 홍보 컨텐츠 (분양원가, 백년주택, 청약시스템 등)



메인홀

주택전시관

표준평면관

백년주택관

□ 기대효과

ㅇ 백년주택의 다양한 사이버 체험공간을 마련하여 향후 신규 공공주택사업으로 확장 가능한 디지털 플랫폼 기반 조성

7 사업기획 단계 '기획 디자인 공모' 시행

전략기술처장 : 이원철☎3410-7802 주택혁신부장 : 황의택☎7750 담당 : 김새울☎7751

ㅇ 사전공모를 통한 '선(先)디자인 후(後)사업계획' 방식 도입
- 기획 디자인 공모를 통한 창의적 디자인 확정 후 사업계획(공사비 책정 등)을 수립하여 우수한 디자인의 실행력 담보

□ 추진배경

ㅇ 도시·건축디자인 혁신 서울시장 기자회견 ('23.2.9)
- 기획 단계부터 창의적 디자인과 적정사업비 책정
- 성냥갑 아파트 퇴출 2.0 재시동
  [초고층 아파트 건립 허용, 우수 디자인 가이드라인 적용]

ㅇ 도시·건축 디자인 혁신 추진계획 서울시장 방침수립 ('23.3.3.)
- 기획 디자인 시범사업 추진
  · 서울시 : 노들섬, 제2세종문화회관 / SH : 수서역 공영주차장 복합개발 사업

□ 기획 디자인 공모 내용

ㅇ 사업기획 단계 업무절차 개선 (기획 디자인 공모 시행)

기존	사업대상지 선정 서울시 추진요청/ 자체 발굴	▶	사업기획 PA자문/용역 개략사업성검토	▶	사업타당성 조사/분석 사업타당성 검토용역	▶
	사업계획 투자심사 이사회·시의회	▶	사업시행 설계공모 의뢰			
개선	사업대상지 선정 서울시 추진요청 /자체발굴	▶	사업기획 PA자문/용역 개략사업성검토	▶	디자인공모 기획 디자인 공모 및 적정 공사비산출	▶
	사업타당성 조사/분석 사업타당성 검토용역	▶	사업계획 투자심사 이사회·시의회	▶	사업시행 설계공모 의뢰	

□ 현안사항

ㅇ 현행 '분양가 상한제 기본형건축비'로는 디자인 혁신 및 100년 주택 성능 확보 한계

ㅇ 혁신 디자인 적용 시 공사비 증가에 따른 재정부담 가중 및 사업성 확보 어려움
☞ 혁신 디자인 비용을 분양가 상한제 가산비용으로 인정필요

□ 향후 추진계획

○ 디자인 가산비용 인정 토대 마련 추진(서울시 협의)

- 주택건설 사업계획 승인 시 '도시·건축 디자인 혁신' 추진사항 반영토록 승인조건 명시를 통해 가산비용으로 인정받을 수 있도록 추진

<공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙> : 현행 [별표 1의3]건축비 가산비용의 항목별 내용 및 산정방법 4. 주택건설사업계획의 승인에 부가되는 조건을 충족하기 위하여 추가되는 비용 (사업계획승인권자로부터 사업계획에 포함하여 승인을 받은 비용으로 한정)

○ 시범사업 추진 : 수서역 공영주차장 복합개발 사업

- '23.08 : 디자인 공모 공고
- '23.12 : 디자인 공모(안) 공사비 검증
- '25.초 : 설계공모 시행 및 설계 착수
- '26.상반기 : 공사 착공

8 위례선 도시철도 건설사업 추진현황

도시조성처장 : 최칠문☎3410-7638 부장 : 송치정☎7680 담당 : 정해륜☎7687

ㅇ 위례지구 광역교통개선대책 일환으로 추진중인 위례선 도시철도 건설사업은 국토부 사업계획승인('22.11.28.) 득하고 `22.11 공사 착공하여 `25.9 개통 예정

□ 개 요

ㅇ (사 업 명) 위례선 도시철도 건설공사

ㅇ (위 치) 마천역(5호선)~ 복정역(8호선, 수인분당선)/남위례역(8호선)

ㅇ (사업규모) 연장 5.4km, 정거장 12개소, 차량기지 1개소

ㅇ (사업기간) '21.12~'25.09(45개월), 현재 공정률 7%

ㅇ (사업시행) 서울시(도시기반시설본부) ※ 턴키시공사(한신공영 컨소시움)

ㅇ (사 업 비) 2,614억원

□ 추진경위

ㅇ '14.05 위례 광역교통개선대책 변경안 확정(국토부)

ㅇ '15.06 서울시 도시철도망구축계획 변경 고시(국토부)

ㅇ '20.10 기본계획 승인 고시(국토부)

ㅇ '21.05 일괄입찰방식(T/K)으로 기본설계 착수

ㅇ '21.12 실시설계적격자 선정, 우선시공분 착수(한신공영)

ㅇ '22.02 우선시공분 공사시행을 위한 토지사용 승낙(SH→서울시 도기본)

ㅇ '22.06 실시설계 완료, 사업계획 승인 신청

ㅇ '22.11 사업계획 승인(국토부)

ㅇ '22.11~ 공사착공 ※ '25.9 준공 예정

□ 사업 추진현황

ㅇ ‘위례선 도시철도 건설사업’은 위례신도시 교통개선 대책의 일환으로 총 2,614억원을 투입하여 5.4km 구간에 12개의 정거장 및 차량기지를 설치하는 사업임.

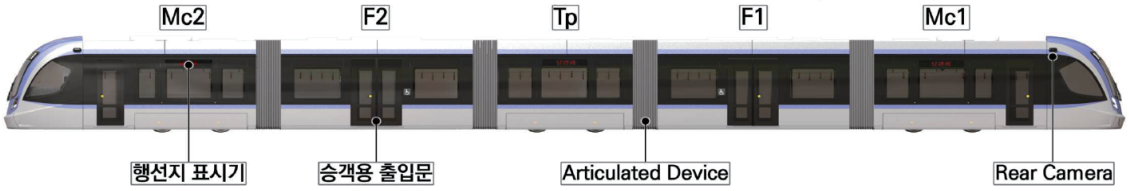
- 도시철도 건설사업의 원활한 사업 추진을 위해 위례지구 사업시행자인 SH·LH가 사업비 전액을 부담(광역교통개선부담금)
- 노선은 마천역(5호선)에서 시작하여 단독주택 단지, 위례호수공원, 트랜짓몰, 중앙광장을 거쳐 복정역(8호선, 수인분당선), 남위례역(8호선)과 연결함으로서 4개 지점에서 3개 노선의 지하철 환승 가능

- 차량기지는 공원 하부공간에 설치하고 대부분 상부 공간을 공원화하여 소음 등 주변지역의 생활불편이 발생하지 않도록 계획

ㅇ 사업시행자인 서울시(도시기반시설본부)는 ’21.12 턴키방식으로 한신공영 컨소시엄을 시공사로 선정하고 ’22.11 공사 착공하여 ’25.9 개통 예정

- 트램 방식의 친환경 신교통수단 도입으로 위례신도시는 대중교통의 접근성이 크게 개선되고 위례 트랜짓몰(transit mall, 대중교통전용지구) 등 활성화 통한 지역경제 발전 기대

차량형식 : 배터리 탑재 무가선 저상 트램 (버스 4대분량 승객 운송)
차량규격 : 길이 33.9m, 폭원 2.65m
운행간격 : 첨부 5분 (10편성 운행 예정)



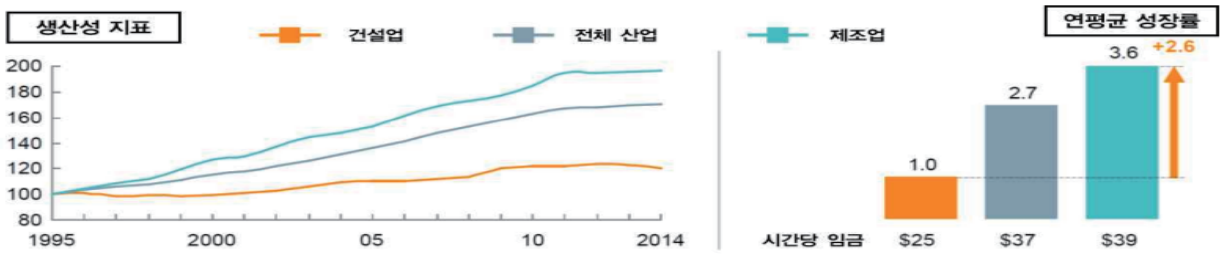
9 건설기술혁신을 위한 BIM 선도사업 시행

입체도시사업처장 : 윤영석☎3410-7229 입체도시설계부장 : 박준규☎7690 담당 : 이승택☎7613

ㅇ 건설산업 생산성 혁신을 위한 스마트 건설기술의 핵심인 BIM 도입을 선도하여 사업 가치를 제고하고, 기술경쟁력 강화에 기여
ㅇ 3차원 입체설계를 바탕으로 설계품질을 혁신하여 비용 절감, 안전성·생산성 개선을 달성

□ 추진배경

ㅇ 건설산업 생산성은 20년째 정체되어, 현재는 제조업의 절반 수준



- 건설업 디지털화는 6%로 최하위 수준(농업 11%, 제조업 25%, 정보통신 95%)
- 선진국(미국, 영국, 싱가폴)은 BIM 사용 의무화로 디지털 전환 가속화

※ BIM(Building Information Modeling, 건설 정보 모델)
3차원 설계기술로, 건설 전 단계(설계-시공-유지관리)에 걸쳐 정보를 통합적으로 관리 가능

ㅇ 국토부는 스마트 건설 활성화 방안을 수립하고, 단계별 BIM 의무화 추진

- BIM 도입 확대를 위해 신규 공공사업 BIM 도입 순차적 의무화 추진

<table>
<tr><th rowspan="2">구 분</th><th colspan="4">1단계</th><th colspan="2">2단계</th><th>3단계</th></tr>
<tr><th>'22.下</th><th>'23</th><th>'24</th><th>'25</th><th>'26</th><th>'28</th><th>'30</th></tr>
<tr><td>도로</td><td colspan="4">1,000억</td><td rowspan="3">500억</td><td rowspan="3">300억</td><td rowspan="3">300억 미만</td></tr>
<tr><td>철도, 건축</td><td>지침·기준 정비</td><td colspan="3">1,000억</td></tr>
<tr><td>하천, 항만 등</td><td colspan="2">지침·기준 정비</td><td colspan="2">1,000억</td></tr>
</table>

- BIM 안착 위해 제도 정비(지침 제정, 대가 마련 등) 및 전문인력 양성 추진

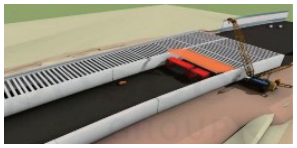
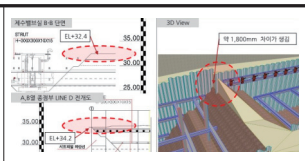
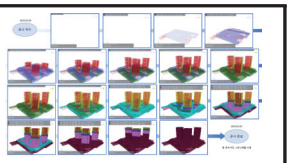
ㅇ SH공사 BIM 적용지침 제정을 통해 BIM 도입 선도

- 총 공사비 500억 원 이상 공동주택 설계에 전 공종 BIM 적용 의무화
- 공공기관 최초로 BIM 설계대가 기준 포함한 적용지침 공개
- BIM 성과품 품질관리를 위한 데이터 검토조직 운영방안 마련

□ 추진현황

ㅇ BIM 선도사업 시행으로 전사적 BIM 도입 기반 마련

- 선도사업 : 장지・신내4 입체화사업, 고덕강일2단지
- 3차원 설계 통해 복합사업 리스크 사전 검토 및 설계도서 품질 향상

			
공정 시뮬레이션	설계도서 오류검토	BIM 데이터 분석	공간모델 시뮬레이션

- 시범사업 BIM 설계・시공 지침 개발 등 건설 전 단계 적용 추진

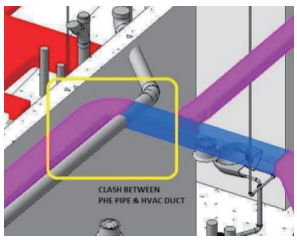
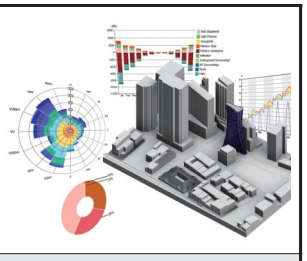
ㅇ BIM 전문가 채용 및 외부 전문기관 협력 통한 전문성 확보

- 한국BIM학회 업무협약(MOU) 및 자문위원회 운영으로 전문성 확보
- 국토교통부 '건설산업 BIM 실무자협의회' 참여기관
- 대한건축학회 뉴노멀건축위원회 참여('22년 추계학술대회 발표)

□ 추진계획

ㅇ 3차원 설계 기반 품질혁신, 사고예방, 거주환경 개선에 기여

- 공종 간 간섭검토 및 해결하여 시공단계 문제발생 최소화
- 단위세대 사이버 모델하우스(VR) 활용하여 거주성 사전 확인
- 시공(장비운용) 시뮬레이션 활용하여 사고 위험요소 사전 확인
- 건물 에너지 분석으로 저감할 수 있는 대안검토 및 의사결정 지원

			
공종 간 간섭검토	사이버 모델하우스	공사 시뮬레이션	에너지 분석

- 시공 BIM 시행 및 유지관리 단계 BIM 도입 준비

ㅇ BIM 적용사업 지속적 확대 및 체계적 도입으로 기술력 강화 추진

- 면목 행정복합타운, 하계5단지 설계 BIM 도입 확정

10 정비사업 공사비 검증 업무 실행 준비

도시정비계획처장:강성민☎3410-7317 도시정비계획부장:장상옥☎7318 담당:김세창☎7319

ㅇ 최근 정비사업에서 공사비 관련 갈등이 빈발함에 따라 서울시에서 분쟁조정을 위한 검증제도를 개선하여 공사원가 사전자문 및 공사비 검증 업무를 SH공사에서 대행토록 요청
ㅇ 이에 따라 공사에서 공사비 검증 업무 수행을 위해 준비 중

□ 업무 개요

구분	당초	개선
공사원가 사전자문 (시공사 선정 전)	서울시 계약심사과	서울주택도시공사로 이관
공사비 검증 (시공사 선정 후)	계약금액이 일정비율 이상 증액 시 조합 요청으로 시행	
	한국부동산원에서만 수행 중	서울주택도시공사 추가 지정
검증 내용	계약서 상 공사비 관련 사항 공사 물량 및 단가의 적정성 각종 보험료 등 제경비	

□ 추진경위

ㅇ '23.03.07. : 정비사업 관련 제도개선 시행 협조 요청(서울시→SH)
- 공사비 검증대행 및 공사원가 사전분석 자문제도 시행 요청(행정2부시장 방침 제46호)

ㅇ '23.03.09. : 서울시 '공사비 검증제도' 강화 추진 언론보도
- SH에 공사비 검증대행, 검증 미이행 시 처벌 등 규정 신설 건의

ㅇ '23.03.27. : 서울시 공사비 검증 및 증액신고 의무화 추진 언론보도
- 공사표준계약서상 공사비 검증결과 반영 의무규정 기재

□ 추진현황 및 향후계획

ㅇ 보다 효율적이고 객관적인 공사비 검증을 위한 전문가 자문, 사례조사, 제도개선방안 등 검토 중

ㅇ 업무수행 위한 인력 확보 및 조직 구성 등 구체적인 실행방안 준비(하반기 시행 예정)

11 ESG경영 체계수립

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

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

□ 개 요

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

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

□ 추진경위

ㅇ 산업통상자원부, K-ESG 가이드라인 발표('21.12.)

ㅇ 기획재정부, 공공기관 통합공시에 ESG 강화('22.6.)

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

□ 추진현황

ㅇ ESG경영 도입 대비 임직원 교육 실시('22.8.)

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

ㅇ 전사적인 ESG 중장기전략 용역 추진('22.9. ~ '23.3.)

- 전략수립 프로세스

1 내외부 환경분석 ('22.12.)	⇒	2 ESG 수준진단 ('22.12.)	⇒	3 비전 체계(안) 도출 ('23.01.)
• 공사 임직원 및 이해관계자 대상 ESG 인식수준 설문조사 (이해관계자:SH시민주주단,협력사) • 유관부서 실무자 심층인터뷰		• SH-ESG 수준진단 모델 개발 및 현 ESG수준 진단		• 내외부 환경분석을 통해 ESG비전 체계(안) 도출

⇓

6 ESG 중장기 전략체계 수립 ('23.03.)	⇐	5 비전 체계(안) 확정 ('23.02.)	⇐	4 워크숍 실시 ('23.02.)
• 중장기 추진과제 과제정의서 작성 • 중장기 로드맵 작성		• 비전 최종결정 및 공유 • 비전전략 체계도 작성		• SME 워크숍 진행으로 ESG 경영 비전 및 전략체계도 작성

- ESG 비전전략 체계도

※ 비전: 품격있는 도시조성에 ESG 가치를 더하는 SH

(SH의 본래 업역인 주택 공급, 주거복지서비스 제공 등을 도시조성이라는 사업 영역으로 제시하여 핵심 사업에 초점을 맞춘 ESG를 실천하겠다는 의미)

비전	품격 있는 도시조성에 ESG 가치를 더하는 SH		
	Environmental	Social	Governance
목표	온실가스감축 목표 100%달성 제로에너지 주택 공급 목표 100% 달성	중대재해 Zero 인권경영우수등급	부정부패 Zero 정보공개 종합평가 우수
전략방향	친환경 도시조성으로 탄소중립 실현	시민체감형 안심 도시 조성으로 삶의 질 향상	투명한 열린 경영으로 시민 신뢰 제고
중점요소 + 전략과제	환경경영: 친환경경영 기반 조성	안전: 시민과 근로자 중심의 안전도시 조성	윤리·투명경영: 윤리경영으로 공정·투명한 경영체계 확립
	환경보전: 에너지·자원의 효율적 사용으로 환경보전 강화	인권·인적자원: 사람 중심의 지속가능한 기관 운영	ESG 경영체계: ESG 경영체계 정립 및 내재화
	친환경전환: 제로에너지 주택으로 저탄소 녹색도시 선도	주거복지·상생협력: 서울형 주거복지서비스 및 동반성장 지원 확대	소통·참여: 이해관계자 소통 다각화로 시민접근성 강화

○ 전문적이고 효율적인 ESG 경영을 위한 위원회 구성('23.3.)

- ESG 경영위원회를 신설·운영함으로 공사의 ESG경영에 대한 의지를 부각시키고, ESG경영의 대원칙인 투명한 의사결정체계 구축

※ 위원구성: 내부위원 3인, 외부위원 4인(ESG전문가, 고객대표)

내부위원(당연직)	외부위원
1) 기획경영본부장 2) 주거복지본부장 3) 노동이사	1) 지방공기업평가원 김세훈 실장 2) 한국외대 경영대학 류용규 교수 3) UNGC 이은경 실장 4) 한국환경산업기술원 전창화 연구원 (시민주주단)

- 주요역할: ESG 경영관련 중요사항의 심의·의결·자문 역할 수행

□ 향후 추진계획

○ 제1회 ESG 경영위원회 개최

- 중장기 ESG 전략체계 보고 및 2023년 세부 실행계획 심의

○ 중장기 ESG경영 추진계획 수립

- ESG 영역별 전략과제 및 실행과제 정의서 등 세부 계획 수립

○ ESG경영 성과 대외 공표

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

○ 임직원 ESG 추진역량 강화

- 전직원 ESG경영 이해도 제고를 위한 교육 실시

Ⅲ. 주요 사업지구 현황

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

1 위례 택지개발사업

사업개요

- 위　　치 : 서울시 송파구 장지동, 거여동, 성남시, 하남시 일원
- 개발면적 : 6,754천㎡ (SH 지분 면적 : 1,659천㎡)
- 주택건설 : 총 44,458호 (SH공사 구간 : 9,739호)
- 사업기간 : 2006.07. ~ 2024.12.

토지이용 계획

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

※ 2022.12. 개발계획(20차) 승인 기준

주택건설 계획

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

2023년 추진계획

- 택지조성
  - 2023.12 : 택지 내 잔여공사 완료
- 사업준공
  - 2023.12 : 3-2단계 구간 부분준공

2 마곡 도시개발사업

사업개요

- ㅇ 위　　치 : 강서구 마곡동 일원
- ㅇ 개발면적 : 3,668천㎡
- ㅇ 주택건설 : 11,836호 (단독 15세대 포함)
- ㅇ 사업기간 : 2007.12. ~ 2024.12.

토지이용 계획

구분	계	주거	상업	업무	산업시설	지원시설	공공 등
면적(㎡)	3,668천	595천	83천	305천	729천	83천	1,873천
비율	100%	16%	2%	9%	20%	2%	51%

주택건설 계획

구 분		소 계	분양	장기전세	임대
공동주택	세대	11,821세대	5,911세대	3,207세대	2,703세대
	비율	100%	50%	27%	23%

※ 단독주택 15호

※ 10-2단지(577호) 지장물(군부대)로 인하여 2023년 착공 예정

2023년 추진계획

- ㅇ 도시계획
  - 2023.12 : 개발계획 및 실시계획 변경 승인
- ㅇ 택지조성
  - 일부 기반시설 공사 진행 중
- ㅇ 사업준공
  - 3공구 일부 공구 분할 및 준공 추진

3 창동 도시개발사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울특별시 도봉구 창동 일원

ㅇ 개발면적 : 27,423㎡

ㅇ 사업기간 : 2017.09. ~ 2025.12.

토지이용 계획

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

2023년 추진계획

ㅇ 도시개발사업

- 2023.상반기 : 실시계획 변경(안) 검토 및 신청
- 2023.하반기 : 관련기관 협의 및 실시계획 변경 인가

※ 1지구 부분준공 등 관련 변경

ㅇ 창업 및 문화산업단지(씨드큐브 창동, 1지구)

- 건설공사 중(2023년 7월 준공예정)

ㅇ 창동역 복합환승센터(2지구)

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

4 문정 도시개발사업

사업개요

- ㅇ 위　　치 : 서울시 송파구 문정동 일원
- ㅇ 개발면적 : 548,239.7㎡
- ㅇ 사업기간 : 2007.06. ~ 2024.12.

토지이용 계획

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

택지공급현황

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

2023년 추진계획

- ㅇ 3공구 사업준공 추진
- ㅇ 「도시철도 8호선 문정역 연결통로 및 부대시설 이/신설공사」 준공 및 개통
- ㅇ 「문정컬쳐밸리 활성화 실현방안 기본계획 수립용역」 시행

5 개포(구룡마을) 도시개발사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울시 강남구 개포동 567-1번지 일원

ㅇ 개발면적 : 266,502㎡

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

ㅇ 사업기간 : 2016.12. ~ 2025.12.

토지이용 계획

ㅇ 주택용지 : 119,280㎡(44.8%)

ㅇ 공공용지 : 147,222㎡(55.2%)

- 도로 28,958㎡(10.7%), 공원녹지 89,681㎡(33.7%), 의료/연구 10,639㎡(4%) 등

주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)			비 고
	계	60㎡이하	85㎡이하	
계	2,838	2,098	740	
임 대	1,107	1,107	0	
분 양	1,731	991	740	

2023년 추진계획

ㅇ 개발계획 변경 검토

- 실시계획 인가조건 이행방안 검토 및 관계기관 협의

ㅇ 보상

- 보상계획 공고, 보상협의회 개최, 감정평가 및 보상협의 등

6 내곡 공공주택사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서초구 내곡동, 신원동, 원지동, 염곡동 일원

ㅇ 개발면적 : 811,616.1㎡

ㅇ 주택건설 : 4,630세대

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

ㅇ 사업기간 : 2009.12. ~ 2025.12.

토지이용 계획

ㅇ 주택용지 : 254,830㎡(31.4%)

ㅇ 공공용지 : 556,786.1㎡(68.6%)

- 도로 90,540㎡(11.2%), 공원녹지 218,679.1㎡(26.9%), 교육시설 24,355㎡(3.0%), 훼손지복구용지 98,082.9㎡(12.2%), 체육시설용지 17,574.3㎡(2.2%), 기타 106,574.8㎡(13.1%)

주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)				비 고
	계	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과	
계	4,521	2,442	1,206	873	단독주택 22호 별도 도시형 생활주택 87호 별도
임 대	2,051	1,942	109	0	
분 양	2,470	500	1,097	873	

2023년 추진계획

ㅇ 지구계획 변경

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

7 세곡2 공공주택사업

사업개요

- ㅇ 위　　치 : 강남구 수서동, 율현동, 자곡동 일원
- ㅇ 개발면적 : 770,494.9㎡
- ㅇ 주택건설 : 4,331세대
  (공동주택 4,108세대, 도시형생활주택 87세대, 단독주택 136대)
- ㅇ 사업기간 : 2009.12. ~ 2024.12.

토지이용 계획

구분	계	주택용지	공공시설용지						
			소계	업무시설	공원녹지	교육시설	도로	훼손지복구지	기타
면적(㎡)	770,494.9	332,108.4	438,386.5	1,594.7	180,472.4	12,247.3	98,138.9	105,958.6	39,974.6
비율(%)	100.0	43.1	56.9	0.2	23.4	1.6	12.7	13.8	5.2

주택건설 계획

구　분	평형별 세대수(전용기준)			비고
	계	60㎡이하	85㎡이하	
계	3,121	2,070	1,051	※미포함 도시형생활주택87호 민간분양 987호 단독주택 136호
분　양	1,246	491	755	
장기전세	990	694	296	
국민임대	729	729	-	
영구임대	156	156	-	

2023년 추진계획

- ㅇ 도서관 용지 허용용도 및 경관녹지11 지구계획 변경 추진

8 항동 공공주택사업

사업개요

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

토지이용 계획

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

주택건설 계획

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

2023년 추진계획

- ㅇ 지구계획변경(13차) 승인
- ㅇ 3공구 사업 준공

9 고덕강일 공공주택사업

사업개요

- 위　　치 : 서울시 강동구 고덕동, 강일동, 상일동 일원
- 개발면적 : 1,659,344㎡
- 주택건설 : 11,872세대
  (공공주택 9,040, 민간분양 2,808, 단독주택 24)
- 사업기간 : 2011.12. ~ 2024.12.

토지이용 계획

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

주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)					비 고
	계	39㎡이하	49㎡이하	59㎡이하	84㎡이하	
계	9,040	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	-	-	

2023년 추진계획

- 지구계획 변경(생활대책자 민원을 고려한 상업시설용지 허용용도 변경 등)
- 고덕강일 3단지 사전예약
  - 1차 : 전용59㎡ 500세대 `22.12.30. 공고, 2차 : 검토 중
- 고덕강일 5단지(힐스테이트 리슈빌 강일) 809세대 입주

10 서초 성뒤마을 공공주택사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울특별시 서초구 방배동 565-2

ㅇ 개발면적 : 133,004㎡

ㅇ 주택건설 : 821세대

(공공분양 211, 행복주택 310, 민간분양 300)

ㅇ 사업기간 : 2017.09. ~ 2027.12.

토지이용 계획(안)

ㅇ 주택용지 : 54,239㎡(40.8%)

ㅇ 공공용지 : 64,863㎡(48.7%)

ㅇ 업무시설용지 : 13,902㎡(10.5%)

주택건설 계획

구분	평형별 세대수(전용기준)							비 고
	계	34㎡ (고령자)	34㎡	39㎡	59㎡	66㎡	85㎡	
계	821	22	188	100	367	72	72	
공공분양	211	-	-	27	184			
행복주택	310	22	188	73	27			
민간분양	300	-	-	-	156	72	72	

2023년 추진계획

ㅇ 단지조성

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

ㅇ 보상

- 수용재결금 지급 · 공탁, 자진이주 독려

11 성동구치소 이적지 일대 개발사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울특별시 송파구 가락동 162번지

ㅇ 개발면적 : 78,758.2㎡

ㅇ 주택건설 : 1,150세대

ㅇ 사업기간 : 2019.06. ~ 2027.12.

토지이용 계획

구분	계	주택 용지	업무 용지	공공시설용지				
				소계	도로	주민 센터	문화체 육시설	청소년 시설
면적 (㎡)	78,758.2	47,440.2	4,682.6	26,635.4	7,8707.7	4,250.8	9,506.9	5,070.0
비율 (%)	100	60.2	6.0	33.8	9.9	5.4	12.1	6.4

주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)			비 고
	계	59㎡이하	84㎡이하	
계	1,150	550	600	
공 공 분 양	1,050	450	600	
통합공공임대	100	100	-	

※ 주택건설사업계획 승인 과정에서 세대수가 일부 변경될 수 있음

2023년 추진계획

ㅇ 개발계획 및 기반시설 조성

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

ㅇ 주택건설

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

12 강동 일반산업단지(엔지니어링복합단지)조성 사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울시 강동구 상일동 404번지 일원

ㅇ 개발면적 : 78,136㎡

ㅇ 사업기간 : 2020.11. ~ 2023.12.

토지이용 계획(안)

구분	계	산업시설용지	복합시설용지	지원시설용지	공공시설용지				기타(변전소)
					소계	도로	공원녹지	주차장	
면적(㎡)	78,136	27,193	5,696	12,938	26,617	12,633	12,543	1,441	5,692
비율(%)	100	34.8	7.3	16.6	34.0	16.2	16.0	1.8	7.3

지구외도로 현황

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

※ 서울시 구간 : 산업단지계획에 포함되어 기 결정완료

2023년 추진계획

ㅇ 단지조성

- 「강동일반산업단지 활성화를 위한 복합개발 기본구상 및 산업화 방안 수립 용역」 결과를 반영한 산업단지계획 변경 추진
- 지구외 도시계획시설 (변경)결정 추진(하남시 구간 : 도로 6개소)
- 단지조성공사 실시설계 및 공사 착공

ㅇ 보상

- 이의재결 및 소송

13 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구

사업개요

- ㅇ 위　　치 : 서울시 중랑구 신내동 122-3일원
- ㅇ 개발면적 : 75,339.2㎡
- ㅇ 주택건설 : 990세대(주택사업계획 변경 검토 중)
- ㅇ 사업기간 : 2019.12. ~ 2026.12.

토지이용 계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
총계		75,339.2	100.0	
주택건설 용지	복합용지	51,683.0	68.6	• 입체적범위 결정 -도로/광장 : 18,417㎡ (북부간선도로 6,498㎡, 광장 3,224㎡ 북부간선도로 및 광장 중복 8,695㎡) -공원 : 25,124㎡
복합지원 시설용지	복합용지	8,991.0	11.9	
기반시설 용지	소계	14,665.2	19.5	
	도로	4,636.2	6.1	• 중복결정 : 광장 1,301㎡ ※ 지구 내 도로면적(중복결정 포함) : 22,608.2㎡
	광장	1,715.0	2.3	※ 지구 내 광장면적(중복결정 포함) : 16,932㎡
	공원	7,444.0	9.9	• 중복결정 -주차장 : 762㎡(지구면적의 1.0%) (북부간선도로 1,636㎡, 광장 854㎡ 북부간선도로 및 광장 중복 1,143㎡) ※지구 내 공원면적(중복·입체적결정 포함) : 32,568㎡(지구면적의 43.2%)
	공공공지	802.0	1.1	
	오수중계펌프장	68.0	0.1	

2023년 추진계획

- ㅇ 개발계획
  - 지구계획 변경 검토
  - 주택건설사업계획 변경 검토

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