



주택공간위원회
제330회 임시회

공사 주요 현안업무 보고

2025. 04.

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), 관리 및 필요한 복리시설의 건설, 개량, 공급, 관리
- 각 법령에 따른 정비사업, 도시개발사업, 역세권개발사업, 도시재생사업, 산업단지 개발·재생사업·관리업무, 상권활성화 사업 및 시장정비사업, 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)

4 자 본 금

(2025. 3. 31. 기준)

- 수권자본금 : 12조원
- 납입자본금 : 7조 6,419억원 (현금출자 5조 7,214억원, 현물출자 1조 9,205억원)

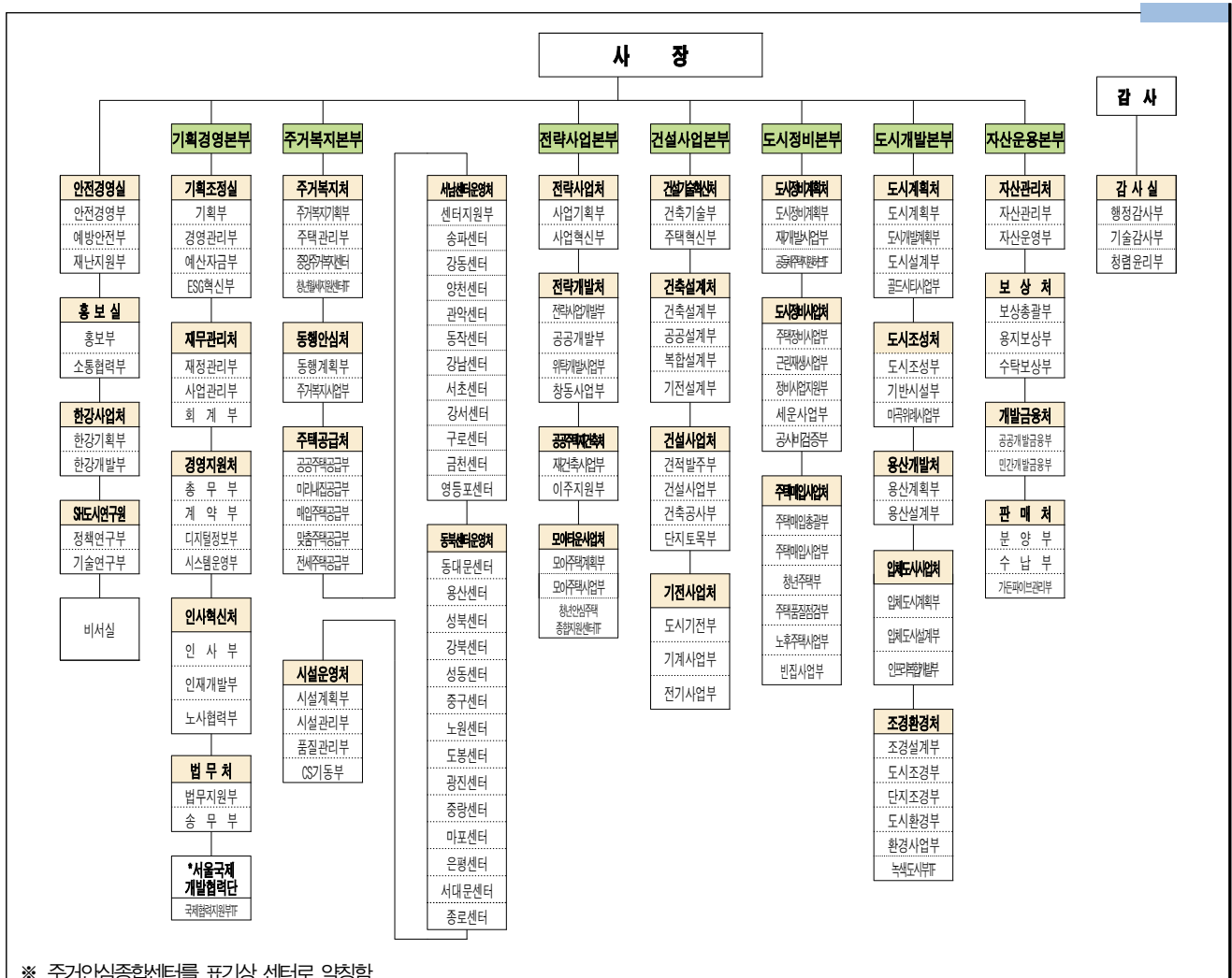
5 인력현황 : 1,386명(정원) / 1,368명(현원) (-18명)

(2025. 3. 31. 기준)

정원/현원	임원	1급	2급	3~6급 외	전문직	주거복지직
1,386/1,368 (-18)	5/5 (0)	20/25 (5)	69/70 (1)	813/816 (3)	58/53 (-5)	421/399 (-22)

- ※ 정원외 정수 (106명/97명) 별도
- ※ '3~6급외'는 육아휴직, 임금피크제 등으로 인한 별도정원이 포함된 현원임.
- ※ 파견자, 휴직자 등 모두 포함하여 현원 산정

6 조직도 : 사장, 감사, 7본부, 4실 1원 31처, 106부 26센터 5TF (*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	
토지 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. ESG 경영 추진
2. 해빙기 안전점검 시행
3. 국내 최초 ZEB 3등급 공동주택 고덕 온빛채 입주 개시

주거복지서비스 강화

4. 장기전세주택2(미리내집) 공급추진
5. 고효율 LED등기구 교체로 입주민의 주거편의 향상

재정비사업을 통한 주택공급 기반 조성

6. 재정비 선도사업(상계마들·하계5) 이주 시행
7. 모아타운 공공관리 추진
8. 공공재개발 및 공공재건축 사업 추진
9. 답십리 제17구역 주택재개발정비사업 준공인가 완료

전략적 개발 및 특화도시 조성

10. 그레이트 한강 개발사업 참여
11. 국제업무기능 중심 융복합 입체도시 조성
12. 입체적 도시공간 창출로 고품격 주거도시 조성

1 ESG 경영 추진

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

- 공사의 지속가능한 경영을 위해 **중장기적 관점의 ESG경영 체계를 구축**하고, 이사회 내 ESG경영위원회 구성 및 지속가능보고서 발간 등 **내·외부 이해관계자 중심의 ESG경영 내재화 및 확산** 추진

□ 추진 개요

- 공사 경영계획과 연계한 중장기 경영전략을 수립 및 중장기 목표 달성을 위한 ESG경영 추진
- ESG경영 중장기 전략체계(안) : 2025년 ~ 2029년

품격있는 도시 조성에 ESG가치를 더하는 SH				
목표	인권경영 우수기업, 정보공개 종합평가 우수기관 선정(단기) / CSDDD 우수 대응 기관, 비재무정보 공시 우수 기관 선정 (중장기)			
추진 전략	Environment (환경) "환경친화적 경영으로 고품질 주거생태계 조성"	Social (사회) "이해관계자와 함께하는 안전 인권 행복 동행"		Governance (거버넌스) "투명 연린 경영으로 시민 신뢰 제고"
	온실가스 감축 및 에너지 효율 제고	중대재해 예방	인권경영 체계 고도화	윤리 · 투명경영
	생물다양성 및 자연자원 보전	중대시민재해 예방	공급망 관리 고도화	의사결정/정보공개 체계 혁신
	친환경 설계 및 구매 강화	천만시민이 안전한 서울	천만시민 주거복지 실현	지속가능경영 인프라 구축

□ 추진방향

- ESG경영 중장기 추진 전략 고도화
 - 대내외 환경 변화를 반영해 2025~2029 중장기 추진 전략 롤링
- 핵심성과지표(KPI) 확정 및 내부 평가 체계 연계
 - 전사 지표 및 과제 수립, 내부 평가체계와 연계하여 성과 평가 체계 구축
- ESG경영위원회 운영방식 개편
 - 이사회 산하 위원회로 개편 및 위원 구성, 안건, 개최 시기 등 확정

□ 추진실적

○ ESG-KPI 지표 수립

- E(9),S(10),G(8) 분야별 27개 추진과제(KPI) 설정 및 33개 세부 성과 측정 과제 확정

분야	ESG경영 중장기 추진 전략	KPI 추진 방향
E (환경)	환경친화적 경영 추진	온실가스 감축 및 에너지 효율 제고
		생물다양성 및 자연자원 보전
		친환경설계 적용 및 녹색구매 강화
		환경경영 고도화
S (사회)	이해관계자 중심의 인권·안전 경영 추진	건설안전 추진(근로자 삶의 질 향상)
		주거안전 추진(입주민 삶의 질 향상)
		인권경영 안정화
		서울형 고품격 주거복지서비스 제공
G (지배구조)	투명·열린 경영을 통한 시민 신뢰 제고	청렴 선도 기업 실현
		ESG경영 추진체계 정비 및 고도화

○ ESG경영위원회 운영 방식 개편

- 서울주택도시공사 정관 개정(안) 이사회 부의(2025.03)
→ 이사회 내 소위원회 설치 근거 마련 및 ESG경영위원회 운영규정(안) 보고

○ 2024 SH 지속가능경영보고서 발간 추진

- 보고서 용역 발주(2024.12) 및 착수보고(2025.02)
- 내·외부 이해관계자 대상 이중 중대성평가 및 중간보고회 실시(2025.03)

○ ESG경영 내재화 및 확산

- 서울시 투자기관 간 협업을 통한 ESG경영 확산 추진(2025.03~12)

□ 향후 계획

- 2025년 제1회 ESG경영위원회 개최(2025.04)
- 2024 지속가능경영보고서 발간(2025.07)
- ESG경영위원회 운영방식 개편 및 운영규정 제정(2025.08)
- 서울시 투자기관 연계 ESG경영 확산 행사 개최(2025.09 ~ 12)

2 해빙기 안전점검 시행

안전경영실장 : 배양수 ☎3410-7901 예방안전부장 : 이재원 ☎7928 담당 : 차나은 ☎7930

- 건설공사장 및 시설물 등에 대한 해빙기 현장점검을 실시하고, 지반 침하, 균열, 배수로 이상 등 각종 위험요인을 사전에 발견 및 조치하여 안전사고를 예방

□ 점검 개요

- 점검기간 : 2025.02.07. ~ 2025.03.28.(50일간)
- 참여인원 : 총 58명(SH 43명, 외부위원 15명)
- 점검대상 : 해빙기 취약 시설 41개소

□ 점검대상 및 내용

점검대상	점검사항	비고
건설현장	- 인접 노후주택, 축대(옹벽), 경사지 안전성 및 주변도로 함몰 징후 - 흠막이 주변 지반 균열 상태 및 흠막이 상단 인접 토류판과 이음부 간격 - 버팀대 상태, 버팀목 및 흠막이 판 거푸집 동바리 설치 상태 - 구조, 기초, 시공, 계측 관련 자료 확인 및 현장 점검 등 확인	15개소
도로·옹벽·석축	- 옹벽 파손 및 손상, 균열발생 여부/ 누수, 층 분리 및 박락, 백태 발생여부 - 철근 노출 발생 여부 / 배수공 막힘 여부 등 주변 배수관리 상태 확인	18개소
사면·기타(교량)	- 건축물의 지반침하, 균열 및 부등침하, 지붕 누수 여부 - 주요 부재의 구조적 균열과 변형 발생여부 - 축대, 옹벽, 담장의 침하, 균열 배부름, 배수구 막힘 등 안전상태 - 기타 출입통제 등 안내표지판 설치 여부	8개소

□ CEO 참여 안전점검 실시

3월12일	3월27일	3월28일
		
관악드럼/벽산블루밍 아파트 옹벽 안전점검	마곡 10-2단지 외 2개 현장 (시의회 합동 안전점검)	내곡지구외 도로 외 1개 현장 안전점검

□ 점검결과

(단위: 개소)

구분	점검대상	점검결과						위험시설 사용금지
		이상 없음	지적 현장	조치사항(단위: 건수)				
				소계	현장 조치	보수 보강	정밀 진단	
계	179	22	157	157	154	3	－	－
건설현장	153	0	153	153	153	－	－	－
도로·옹벽·석축	18	15	3	3	－	3	－	－
사면	5	4	1	1	1	－	－	－
기타(교량)	3	3	0	－	－	－	－	－

□ 조치사항

구분	점검대상
건설현장	- 작업도로 노면 평탄화로 장비 안전성 확보 - 작업도로내 근로자 보행 공간 추락방지 시설 보완 - 안전난간 주변 시인성 확보위해 위험표지판 등 추가 설치 - 우기 전 무너짐 우려있는 사면보호 조치 - 흙막이 CIP 배근 보완 및 관입 깊이 확보 조치 - 시스템 비계 연결핀, 벽이음 등 도면에 맞게 보완 - 파이프서포트 구조계산서 준수 및 수직도 보완
도로·옹벽·석축	- 옹벽 주변 시설물 균열 및 박리부위 보수 완료
사면	- 산마루 측구 배수로 낙엽 제거 등 통수 조치

※ 옹벽·석축 및 사면, 건설현장 등 지속 관찰 및 관리

3 국내 최초 ZEB 3등급 공동주택 고덕 온빛채 입주개시

건설사업처장 : 이철규 ☎3410-8900 건설사업부장 : 이동화 ☎8901 담당 : 김백규 ☎8904
 기전사업처장 : 김학진 ☎3410-8954 도시기전부장 : 윤종호 ☎8955 담당 : 양대웅 ☎8956
 건설기술혁신처장 : 이동구 ☎3410-7802 주택혁신부장 : 정희석 ☎8827 담당 : 주지영 ☎7754

- 국내 최초로 500세대 이상 중·고층 규모에서 제로에너지 건축물(ZEB) 3등급 인증을 획득한 ‘고덕 온빛채’ (고덕강일 2단지)의 입주개시로 쾌적하고 편안한 주거환경 확산과 입주민들의 주거비용 절감에 기여

○ 공사개요(고덕강일 2단지)

건축규모	아파트 6개동, 지하2층~지상18층
연 면 적	62,196.23 m ² (18,814평)
건폐율/용적률	27.54% / 196.29%
세 대 수	697세대 (행복주택 437세대/ 국민임대 260세대)
시 공 사	(주)태영건설 외 2개사
공사기간	2022.02.25.~2025.03.20.
공사비	136,702 백만원



○ 추진목적 및 배경

- 국내 제로에너지 보급방안 보다 앞선 ZEB 3등급 적용을 통한 미래지향적 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 : 기본설계착수
- 2022. 02 : 건설공사 착공
- 2025. 03 : 건설공사 준공

□ 제로에너지아파트-민간 분양주택 성능 비교

구 분		민간 분양주택 (서울시 녹색건축설계기준 최소 기준)	고덕강일2BL	비 고
에너지효율등급		1+	1+++	
에너지자립율		-	62.61%	
패시브	단열성능	내단열 130mm	외단열120mm+내단열80mm	열손실량 민간 주택 대비 약 36.8% 절감 (49㎡기준)
	창호	22T 로이복층유리 (블라인드, 기밀테이프 미적용)	47mm 로이삼중유리 (창호 외측 블라인드, 창호접합부기밀테이프적용)	
	열교차단재	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 (총63공 x 235m 천공,냉난 방능력: 977.48 Kw)	
에너지관리시스템		미적용	BEMS 적용	

□ 입주지원 계획

입주대비 1단계 점검	준공	입주대비 2단계 점검 (고객초청행사)	입주대비 3단계 점검	입주개시	입주지원 센터	하자119 센터
D-8	D	D+23	D+38	D+60	190일간	175일간
'25.03.12.	'25.03.20.	'25.04.12.~13.	'25.04.28. ~05.18.	'25.05.19.	'25.05.09. ~11.14.	'25.11.15. ~'26.05.8.

4

장기전세주택2(미리내집) 공급추진

주택공급처장 : 엄규범 ☎6940-8747 미리내집공급부장 : 김진희 ☎8757 담당 : 김윤희 ☎8753

- 제4차 장기전세주택2(미리내집) 367호를 공급하여(신규223+재공급144)
신혼부부 공공주택을 확대하고, 서울시 저출산 대책에 기여

□ 장기전세주택2(미리내집) 개요

특징	소득기준·재계약 조건 등을 파격적으로 완화하고, 출산에 따른 인센티브를 제공하는 신혼부부 특화형 장기전세주택		
	입주 후 1자녀 ^{이상} 출산	⇒	▶ 거주기간 10년 연장 (기본 10년) ▶ 재계약 시 소득·자산심사 생략
	입주 후 2자녀 ^{이상} 출산	⇒	▶ 입주 10년차부터 넓은 평형 주거이전 ▶ 20년 거주 후 '우선매수청구권' 부여
공급기준	대 상	혼인기간 7년 이내인 (예비)신혼부부	
	소 득	60㎡이하 : 120%이하(맞벌이 180%), 60㎡초과 : 150%이하(맞벌이 200%)	
	자 산	총자산 6.4억 이하 및 자동차가액 3,803만원 이하 ※ 출생 자녀수에 따라 최대 120% 까지 완화 적용	
	가 점	서울특별시 연속 거주기간, 주택청약저축 납입횟수 *(예비)부부합산 가능	
공급실적	2024년 총 3회 공고, 1,022호 공급 ^{올림픽파크포레온 300호 등}		

□ 제4차 장기전세주택2(미리내집) 공급계획

- 공 고 일 : 2025.04.11.(금)
- 공급대상 : 15개 단지, 367호(신규 223호, 재공급 144호)

구 분	대 상 단 지	면적(㎡)	호수
	계		367
신규공급	이문 아이파크자이, 중화 롯데캐슬SK뷰	41~84	223
재공급	고덕 래미안힐스테이트 등 13개 단지	49~84	144

○ 향후일정

- 청약 접수: 2025.04.24.(목) ~ 04.25.(금)
- 당첨자 발표: 2025.08.08.(금)

5

고효율 LED등기구 교체로 입주민의 주거만족도 향상

시설운영처장 : 박선준 ☎3410-8954 시설계획부장 : 이승만 ☎7266 담당 : 장석호 ☎7268

- 조명기구를 **고효율 LED등기구로 교체**하여 주거환경을 개선하고, 에너지효율을 제고함으로써 입주민의 **전기요금 부담을 경감**

□ 추진방향

- 수선주기 도래에 따른 계획수선 : 임대아파트 34개 단지(9,082세대)
 - 수선주기(10년)가 경과한 단지를 대상으로 시행
- 취약계층 에너지복지사업 : 영구임대아파트 2개 단지(1,769세대)
 - 대상단지: 대치1단지, 서초포레스타6단지
 - SH/서울시/한국에너지재단 취약계층 에너지복지사업 MOU(22~27년)를 통한 사업 시행 : 국비(70%), 시비(15%), 공사(15%) 예산 투입

□ 추진효과

- 노후형광등을 LED등기구로 교체하여 주거환경 개선
 - 노후 형광등에 비해 에너지효율이 높은 LED등기구로 교체하여 등기구 수명 연장 및 유지보수비용 절감
 - 다양한 디자인과 편안한 조명 환경을 제공하여 실내 주거환경 개선

기존 형광등기구	고효율 LED등기구
	

○ 고효율 LED등기구 설치로 에너지효율 향상

교체 대상 세대 수	교체수량 (EA)	전력 절감량 (kW)	에너지 절감량 (MWh/년)
10,851	123,007	2,280	3,660

- 전력 절감량(kW) 산정 : 세대 당 평균 에너지절감량(0.21kW) × 세대 수
- 에너지 절감량 산정(MWh/년) : 전력 절감량 × 일평균점등시간(4.4시간) × 365일

○ 에너지효율 향상을 통한 기대 효과

구 분	입주민	SH
내 용	에너지 절감량(kWh)에 비례하여 전기요금 절감	전력 절감량(kW)에 비례하여 지원금 수령
효 과	연간 전기요금 절감액 약 483백만원 예상 (세대 당 월간 약 4천원)	약 175백만원 지원금 수령 예상 (한전 → SH)
비 고	에너지 절감량 1kWh 당 132원 (주택용전력량 요금, VAT 포함)	전력 절감량 1kW 당 77,000원 지원 (SH-한전 에너지효율향상 MOU, 2019.06.)

□ 추진계획

- 2025.04 ~ 05. : 제작구매 발주 및 계약체결
- 2025.05 ~ 06. : 공사 발주 및 착공
- 2025.07. : 납품 검사 및 샘플 시공
- 2025.11. : 납품 완료 및 공사 준공
- 2026.01. : 에너지 절감량 산정 및 한전 지원금 신청

6 재정비 선도사업(상계마들 · 하계5) 이주 시행

공공주택재건축처장 : 오상욱 ☎6940-8864 이주지원부장 : 임치선 ☎8884 담당 : 서지은 ☎8885

- 노후공공임대 재정비 선도사업인 하계5와 상계마들 단지 입주민들의 주거안정과 원활한 이주지원을 위해, 이주대책 수립 및 입주지원센터 운영

□ 선도 재정비사업 현황

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(전용 33㎡) '89준공	영구임대 170세대(전용 33㎡) '88준공
건축규모	지하4층~지상49층 (용적률 476%)	지하2층~지상19층 (용적률 327%)
공급계획	공공주택 1,336세대 (통합공공임대 640, 장기전세 696) (전용면적 39, 49, 59, 84㎡)	공공주택 363세대 (통합공공임대 170, 장기전세 193) (전용면적 39, 45㎡)
사업기간	2021.08. ~ 2029.12.	2022.06 ~ 2028.10
조 감 도		

□ 이주대상자 현황

(2025.03.20, 단위: 호, 괄호 안은 공급호수임)

구분	소계		하계5	상계마들
소계	675 (810)	100%	540 (640)	135 (170)
수급자등	301	44%	230	71
일반	374	56%	310	64

* (수급자등) 영구임대 입주자 중 생계 · 의료급여수급자, 국가유공자, 한부모가정 등

* (일반) 도시근로자 월평균소득 50%이하(장애인은 100% 이하)

□ 선도단지 이주대책

○ 노원구 및 연접구 소재 영구·공공·매입임대 주택으로 이주

– 이주주택 확보 현황

(2025.03.20, 전용 30~70㎡, 단위 : 호)

구 분		합계	하계5	상계마들
누 계 (확보율)		747 (100%)	598 (100%)	149 (100%)
영구·공공임대		347 (46%)	280 (47%)	67 (45%)
매입 임대	소 계	400 (54%)	318 (53%)	82 (55%)
	신축약정	292	89	66
	기축매입	108	229	16

□ 이주 진행현황

○ 하계5단지

구 분		2025년(분기)				비고
		1	2	3	4	
센터개소·안내문배포	목표	2 3				
	실적					
신청접수	목표	3 4				
	실적					
계약이주	목표		5 6			
	실적					
(미퇴거시) 명도소송	목표		6		11	
	실적					

○ 상계마들단지

구 분		2025년(분기)				비고
		1	2	3	4	
센터개소·안내문배포	목표	1				
	실적					
(1·2순위) 신청접수	목표	2 3				신청접수율: 100% (75/75)
	실적					
(1·2순위) 계약이주	목표		4 5			
	실적					
(3 순 위) 신청접수	목표		4			
	실적					
(3 순 위) 계약이주	목표		5 6			
	실적					
(미퇴거시) 명도소송	목표		6		11	
	실적					

□ 이주지원센터 운영현황

구분	하계5단지 이주지원센터	상계마들단지 이주지원센터
개 소 일	2025. 2. 25.(화)	2025. 1. 22.(수)
위 치	관리사무소 인근 공실 상가(2호)	단지 입구 임차인대표회의실(1호)
운영기간	개소일~이주 종료 시까지, 월-토 09:00-18:00	
상담인력	팀장 2인, 팀원 8인	팀장 1인, 팀원 4인
담당업무	- 세대별 이주성향 파악 및 이주 관리카드 작성 업데이트 - 이주 관련 제반상담 및 세대 특성별 맞춤형 이주주택 추천 - 고령자, 장애인 등 이동 취약계층에 찾아가는 방문상담 실시 - 이주 민원 대응 및 미퇴거세대 대상 지속 이주 독려 등	

□ 이주 지원사항

구분	지원내용	법적근거
주 거	① 주거이전비 · 사업시행으로 사업지구에 편입되는 주거용 건물의 소유주나 세입자에게 지급하는 생활보상금 (1인 1,000만원, 2인 1,500만원, 3인 2,100만원)	「토지보상법 시행규칙」 제54조
	② 이사비 · 사업시행으로 인해 이사할 때 발생하는 실비 지원 (33㎡이상 49.5㎡미만 130만원)	「토지보상법 시행규칙」 제55조 및 별표4
	③ 공공임대주택 · 사업지구 내 건설되는 재정착용 공공임대주택	「장기임대주택법 시행령」 제6조의4
	④ 임시이주주택 · 사업기간 동안 주민들이 이주하여 임시로 거주할 수 있게 사업시행자가 이주대책으로 마련한 주택	「장기임대주택법」 제6조 1호, 「공특법 시행규칙」 제23조의2
상 가	⑤ 영업보상 · 영업에서 발생하는 일정기간 동안의 소득 또는 이익과 영업장소의 폐업 또는 휴업에 대한 손실을 보상	「토지보상법 시행규칙」 제45조, 47조
	⑥ 상가분양권 · 사업지구 내 건설되는 상가 분양권 지급	「SH공사 보상업무규정」

7

모아타운 공공관리 추진

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

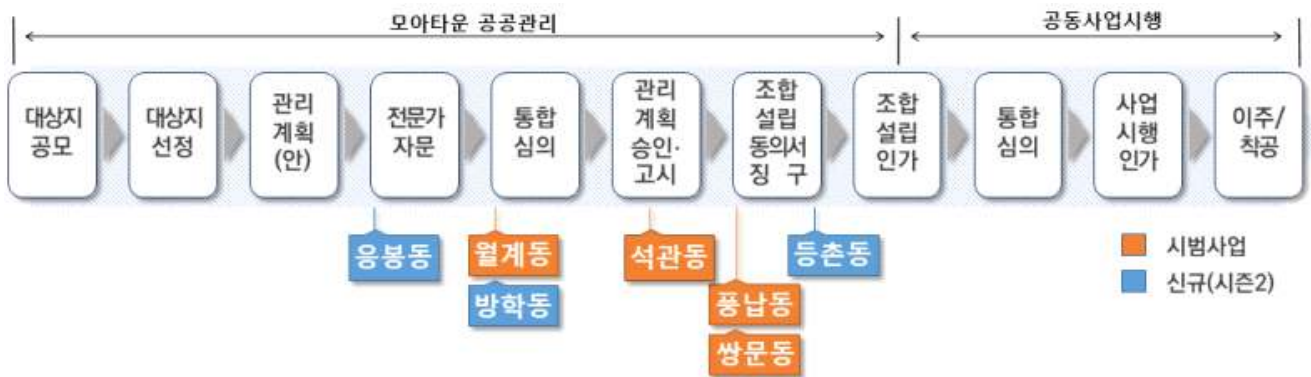
- SH공사 모아타운 공공관리 사업 관리계획 수립 후 조합설립(풍납동, 쌍문동, 등촌동) 지원 본격 추진

□ 모아타운 공공관리 추진실적 및 현황

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 - 주민설명회(25. 3.20)	· 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	76,336	5	문화재	1,703 (334)	· 선지정 고시(23.11.23) · 관리계획 승인(25. 3.20)	· 일부구역 통합반대
		석관동 261일대	52,019	2		1,178 (186)		
	노원구	월계1동 534일대	50,119	3	구릉지	877 (60)	· 관리계획 수립 중	· 개 구역제척 (3개→2개)
소계		6개 타운	346,189	19		7,422 (1,209)	-	
신 규 (시 준 2)	강서구	등촌2동 515-4일대	65,498	3	경관 고도	1,477 (313)	· 관리계획 승인(23.11월) · 조합설립 지원 · 관리계획 변경	· 구역 통합 (3개→2개)
		등촌2동 520-3일대	64,171	2	공항	666 (144)		· 구역통합 (2개→1개)
	성동구	응봉동 265	37,287	2	구릉지	1,379 (287)	· 관리계획 수립 중	· 구역통합 (2개→1개)
	도봉구	방학동 618	19,699	1	-	568 (94)	· 관리계획 수립 중 - 주민공람 '25.1	· 공공과 공동사업
소계		4개 타운	186,655	8		4,090 (838)	-	
총계		10개 타운	532,844	27		11,512 (2,047)	-	

※ 공공주택 공급계획 물량 : 2,047세대

○ 추진현황



□ 모아타운 공공관리 조합설립 추진 지원 현황

○ 조합설립 지원 추진 방안

- 조합설립 지원을 위한 협의주체 주민대표^(후보자) 선정
- 정비업체 활용 조합설립 공공지원 추진
 - 조합설립 동의요건 충족여부에 따라 단계별 지원 시행(2단계)

구분	1. 조합설립을 위한 동의서 징구 용역	2. 창립총회 및 조합설립인가 지원 용역
주요 과업	▶ 토지 등 소유자 현황파악 (명부작성) ▶ 연번동의서 발급관련 관계기관 협의 및 업무 ▶ 조합설립(대표선임)을 위한 동의서 징구 ▶ 용역사사무실 임대 및 운영·관리 ▶ 동의서 징구 지원	▶ 조합정관 및 규정 작성 ▶ 창립총회 개최를 위한 업무 ▶ 임원 선출 준비 ▶ 조합설립인가 후 사업자등록 및 법인등기 업무

○ 조합설립 지원 현황

풍납동 공공관리	쌍문동 공공관리	등촌동 공공관리
▶ 주민대표 후보자 선정 ▶ 정비업체 선정/사무소 개소 ▶ 조합설립 지원 주민설명회 개최	▶ 주민대표 후보자 선정 ▶ 정비업체 선정/사무소 개소	▶ 구역통합 조합설립 지원 ▶ 구역통합 관리계획 변경지원

□ 향후 추진계획

- 2025.04. : 풍납동, 쌍문동검인(연번)동의서 발급 신청 및 동의서 징구
- 2025.04. : 등촌동조합설립 인가(1개 구역, 4개 구역 동의서 징구 중)
- 2025.05. : 월계동관리계획 통합심의
- 2025.06. : 응봉동관리계획 사전자문
- 2025.06. : 등촌동주민설명회 개최

8

공공재개발 및 공공재건축 사업의 안정적 추진

도시정비계획처장 : 남시명 ☎3410-7317 도시정비계획부장 : 장상옥 ☎7318 담당 : 서봉식 ☎7319
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 정비 사업 신속추진 기반 구축	√ 정비사업 데이터 관리체계 구축 ⇒ 도시정비포털 개정 √ 공공정비사업 홍보체계 구축 ⇒ 소식지, 간담회 활성화, 홍보영상 √ 주민, 지자체 등 이해관계자 협력체계 구축	√ SH 백년주택 품질혁신 기준 활용 √ 공공정비사업 재정지원 확대 등 민간과 차별화된 인센티브 확보방안 수립 √ 신탁방식, 공공조합원 등 정비 사업 참여방식 확대 추진

□ 사업개요 및 추진현황

- 총 16개 구역 추진 중으로, 주택 약15,000호(임대 약4,500호 포함) 공급 예정
 - 공공재개발사업 14개구역, 공공재건축사업 2개구역

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

* : 공공재건축, 강변강서는 사전기획 및 정비계획수립 병행 추진 중

○ 추진현황



○ 추진계획

(: 2025년 목표)

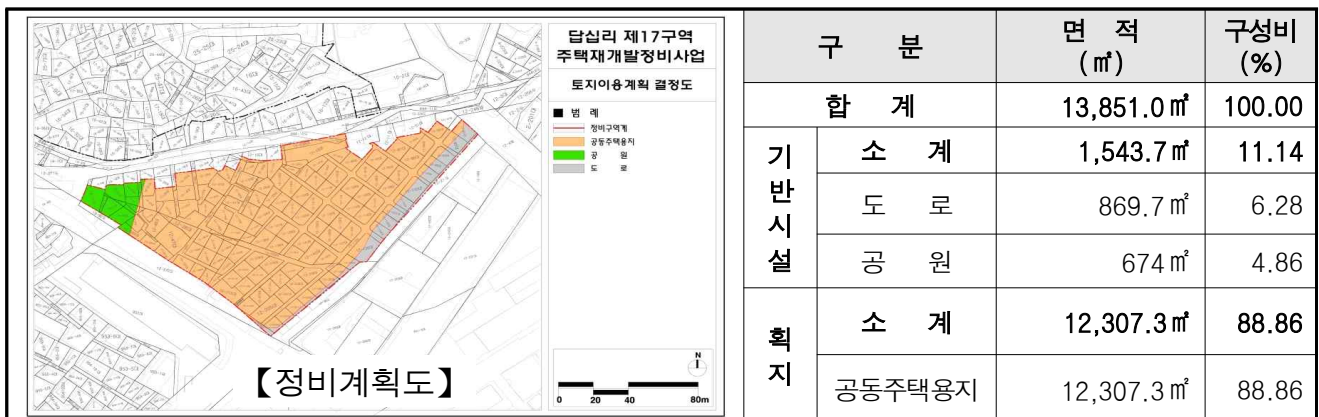
구 분		사전 기획	입안 제안	정비계획 결정고시	건설업자 선정	통합 심의	시행계획 인가
공공 재개발	응암 등 3개구역 (응암, 아현, 양평14동의사장구)	사전기획 추진중					
	금호23 구역	완료	입안 제안				
	신문로, 본동 2개구역	완료		정비계획 결정고시			
	흑석2구역	완료		정비계획 결정고시	완료	통합심의 추진	
	장위8 등 4개구역 (장위8, 홍은1, 연희2, 충정로1)	완료			건설업자 선정		
	강북5, 용두 2개구역	완료				통합심의 추진	
	양평13 구역	완료					시행계획 인가추진
공공 재건축	신길13구역	완료					시행계획 인가추진
	강변강서아파트	사전기획 및 정비계획 수립 병행 추진중					

도시정비사업처장 : 조창희 ☎3410-7357 주택정비사업부장 : 성 환 ☎7481 담당 : 백승훈 ☎7487

- 「답십리 제17구역 주택재개발정비사업」을 시행하여 고품질 주택을 공급하고, 노후 주거환경 개선 및 신규 입주유입을 통한 지역활성화에 기여
 - 사업 준공인가 완료(2025.03.25.) 및 입주 진행 중(2025.03.28. ~ 05.26.)

□ 사업개요

- 사업명 : 답십리 제17구역 주택재개발 정비사업
- 위치 : 서울시 동대문구 답십리동 12번지 일원
- 사업시행자 : 서울주택도시공사(단독시행)
- 사업규모 : 공동주택(326호), 기반시설(도로, 공원)
 - 분 양 : 268호[토지등소유자 145호, 일반분양 121호, 보류지 2호], 임 대 : 58호
- 사업기간 : 2016.10 ~ 2025.10 (사업시행인가일로부터 108개월)
 - 공사기간 : 2022.05.23. ~ 2025.03.25.(본공사)
- 시 공 사 : DL건설
- 총사업비 : 1,476억원
- 정비계획



○ 건축계획

구 분		공동주택 건축계획								조감도
대지면적		12,307.3㎡								
건축규모		지하2층 / 지상 7~21층, 6개동								
건축면적 / 연면적		3,344.697㎡ / 44,570.81㎡								
건폐율 / 용적률		27.18% / 243.06%								
공급 호수 (호)	전용(㎡)	임대				분양				
		29	41	53	소계	59	84	소계		
		28	24	6	58	150	118	268		
	합 계	326 세대								

○ 추진 경위

- 2004.07.27. : 조합설립추진위원회 승인
- 2007.11.29. : 정비계획 및 정비구역 지정
- 2010.09.10. : 조합설립추진위원회승인 취소
- 2010.09.14. : 주민대표회의 승인
- 2011.07.28. : 사업시행자 지정(SH공사)
- 2016.10.13. : 사업시행인가
- 2020.03.05. : 관리처분계획인가
- 2023.09.22. : 일반분양 입주자 모집공고
- 2025.03.25. : 준공인가 완료
- 2025.03.28. : 입주개시(입주지정기간 60일)

□ 준공 전경



□ 향후 추진계획

- 2025.09. : 주민전체회의 실시(관리처분계획 변경)
- 2025.12. : 최종 관리처분계획 변경 인가
- 2026.03. : 이전고시

한강개발사업처장 : 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 진수식(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

○ 추진계획

- 2025. 04. : 선착장 등기(선박) 추진, 운항 인력(선장 및 기관장) 훈련
- 2025. 상반기 : 안전 운항 테스트 및 1단계 운항개시
- 2025. 하반기 : 2단계 운항 확대

□ 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

11 국제업무기능 중심 융복합 입체도시 조성

용산개발처장 : 이상협 ☎3410-7564 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㎡
- 사업기간 : 2024.11.28.~2028.12.31.
- 시 행 자 : SH공사, 코레일 공동사업시행
- 총사업비 : 약 14.3조원 (SH공사 30% 약 4.3조원)



□ 추진경위

[개발계획]

- 2019.12.24. : 서울시 방침 결정 ※ SH공사-코레일 공동사업시행
- 2020.03./2021.5. : 공동사업시행 기본협약/실시협약 체결 (SH공사-코레일)
- 2024.11.28. : 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립 고시 (서고시 제2024-577호)
- 2024.12.20. : 사업시행자 지정 (SH공사·코레일)
- 2025.02.27. : 지방공사채 발행계획 시의회 보고 (제328회 임시회)

[부지조성 및 기반시설 설계]

- 2024.02~2025.현재 : 부지조성공사 기본 및 실시설계 중
- 2025.02~04 : 광역교통 기반시설(구역 외 도로 3건) 설계용역 발주
 - 입찰공고(2.18), 사업수행능력평가(PQ)(3.20), 기술제안서(TP) 평가(4.17), 계약체결 및 설계착수(4.30 예정)

□ 향후계획

- 2025.04.~11. : 실시계획인가 신청 및 실시계획 인가
- 2025.09.~12. : 부지조성공사 발주 및 착공
- 2025.12. : 토지분양 착수
- 2028.12. : 사업 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%)

구 분		면 적(m²)	구성비(%)	비 고	
합 계		494,601	100.0		
복합 용지	소 계	296,335	59.9		
	국제업무	88,557	17.9		
	업무복합	104,905	21.2		
	업무지원	95,239	19.3		
	복합문화	7,634	1.5		
공공 시설 용지	소 계	198,266	40.1		
	도 로	88,022	17.8		
	공원 녹지	소 계	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)

구 분	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	

12 입체적 도시공간 창출로 고품격 주거도시 조성(신내4)

입체도시사업처장 : 최봉석 ☎3410-7229 입체도시계획부장 : 강동수 ☎7230 담당 : 한경일 ☎7231

입체도시설계부장 : 하 영 ☎7690 담당 : 오온유 ☎7695

도시조성처장 : 윤형식 ☎3410-7638 도시조성부장 : 권오중 ☎7639 담당 : 박광훈 ☎7643

- 북부간선도로 입체화를 통한 도시공간 재창출로 주민의 삶과 미래도시 전략까지 고려한 새로운 공공주택 모델 제시

□ 사업개요

- 위치/ 면적 : 종량구 신내동 122-3 일원/ 56,375㎡
- 시행자 : 서울시(SH 대행사업)
- 사업기간 : 2019년 ~ 2029년
- 건설호수/ 총사업비 : 798호(통합공공임대 234호, 장기전세 564호)/ 5,677억원

토지이용계획	조감도
	

□ 추진경위

- 2019.12.27. : 지구지정 고시(市제2019-435호)
- 2021.06.14. : 지구계획 승인 고시(市제2021-267호)
- 2022.01.06. : 주택건설사업계획 승인 고시(市제2022-5호)
- 2024.06.13. : 지구지정변경 및 지구계획변경 승인 고시(市제2024-290호)
 - 북부간선도로 인공대지 상부 공동주택 삭제 → 공원조성계획
- 2024.08.26. : 송수관로 이설공사(D2400mm 3개 관로, 총 1,490m 이설) 착공
- 2024.10.31. : 주택건설사업 변경 승인 고시(市제2024-523호)

□ 추진방향

- 북부간선도로 입체복합화를 통한 근린공원 조성으로 자동차전용도로로 단절된 생활권을 연결하여 지역 활성화 도모
 - 매력이 넘치는 입체적 공원(매력가든) 조성 및 명소적 정원도시 내 생활 밀착형 공감 오픈스페이스 조성
 - 거주자 중심의 계획 등 공공주택 품질혁신으로 공간별 특화전략 수립하여 고품질 주택 공급



□ 향후계획

- 2025.06. : 미이주자 자진 이주 독려 및 명도소송 진행
- 2025.06.~09. : 건설공사(공동주택 및 근린공원) 발주 및 착공
- 2026.08. : 송수관로 이설공사 준공
- 2029.하반기. : 건설공사(공동주택 및 근린공원) 준공

IV. 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 창익혁신(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
 - 2025.09. : 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 m²
- 주택건설 : 12,429세대 (단독 15세대 별도)
- 사업기간 : 2007.12. ~ 2026.12.

토지이용 계획

구분	계	주거	상업	업무	산업시설	지원시설	공공 등
면적(m ²)	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 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

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, 걸쳐밸리 변경(안) 반영](`25.9.)
- 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 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

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

주택건설 계획

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

2025년 추진계획

- 실시계획인가 신청, 기반시설 공사 착공
 - 2025. 04~11 : 실시계획인가 신청 및 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%),
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(경관녹지11호 변경, 측량결과 반영 등)

9 항동 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 구로구 항동 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('25.6.) 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
	소로 1-441	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
 - 지구외 도로 보상 추진

14 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구

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 추진계획

- 개발계획
 - 2025.09. : 지구지정변경 및 지구계획변경 승인
- 본공사
 - 2025.06. : 본공사 발주(09월 착공 예정)
- 보상
 - 자진이주 독려, 명도소송 완료