주택공간위원회
제327회 정례회

공사 주요 업무 보고

2024. 11.

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

(2024. 9. 30. 기준)

ㅇ 수권자본금 : 8조원
ㅇ 납입자본금 : 7조 4,031억원 (현금출자 5조 4,827억원, 현물출자 1조 9,205억원)

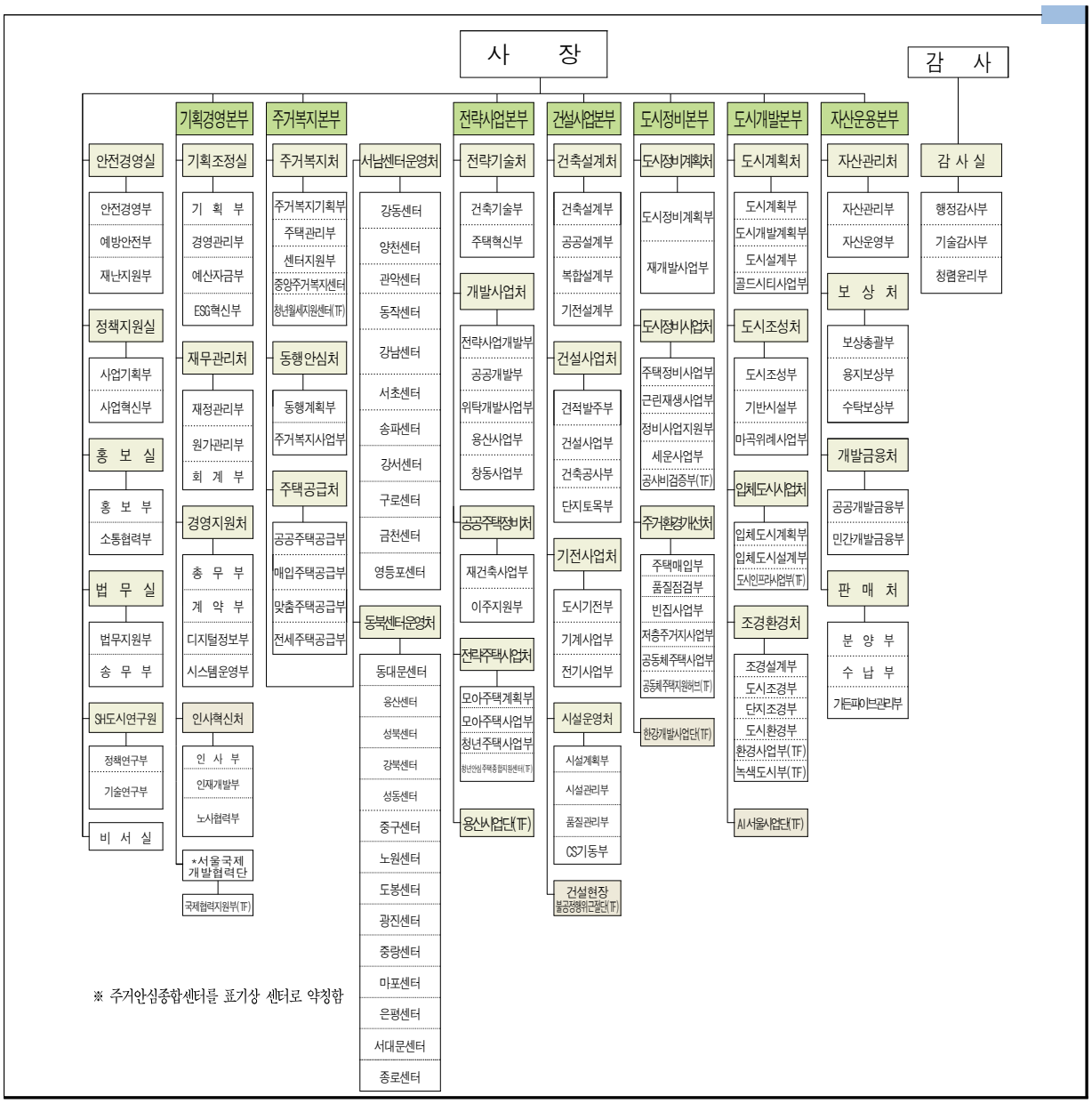
5 인력현황 : 1,386명(정원) / 1,400명(현원) (+14명)

(2024. 9. 30. 기준)

정원/현원	임원	1급	2급	3~6급 외	전문직	주거복지직
1,386/1,400 (14)	5/5 (0)	20/25 (5)	69/72 (3)	813/820 (7)	58/54 (-4)	421/424 (3)

※ 정원외 정수 (100명/100명) 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, 99부 26센터 12TF (*한시조직 1단 별도)



7 2023년 회계결산

□ 최근 5년간 재무지표

(단위: 억 원)

구 분		2023년	2022년	2021년	2020년	2019년
자산 현황	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
손익 현황	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	
	정책자금	소 계	51,138	57,732	△6,594	· 매입임대 주택도시기금 국토교통부 반환(9,920억) 등에 따른 감소
		주택도시기금	51,138	57,732	△6,594	
	민간자금	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 2024년도 예산

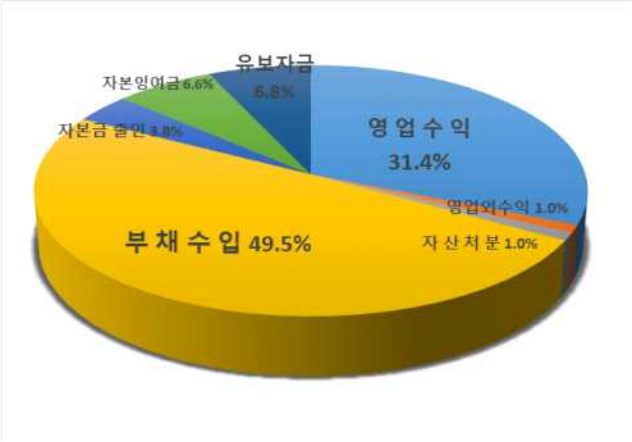
□ 예산편성 기본방향

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

□ 수입예산

(단위 : 억원)

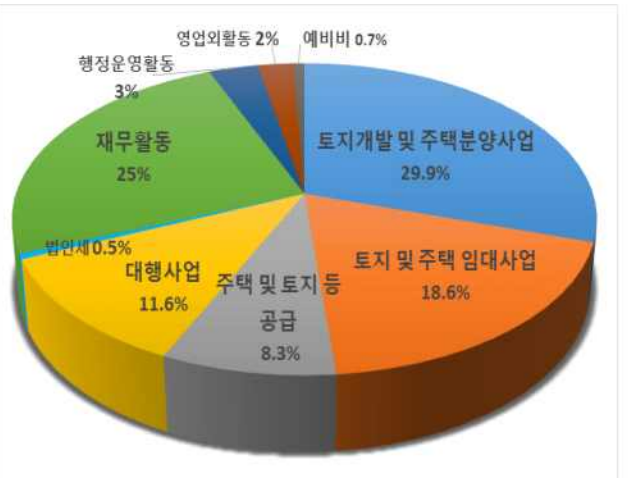
구 분	2024(A)	2023(B)	증감(A-B)	편성차트
계	50,786	55,744	△4,958	
영 업 수 익	15,945	13,294	2,651	
영 업 외 수 익	485	782	△297	
자 산 처 분	511	603	△92	
부 채 수 입	25,145	18,929	6,216	
자 본 금(출자)	1,906	3,231	△1,325	
자본잉여금(국고)	3,340	5,324	△1,984	
유 보 자 금 등	3,454	13,581	△10,127	



□ 지출예산

(단위 : 억원)

구 분	2024(A)	2023(B)	증감(A-B)	편성차트
계	50,786	55,744	△4,958	
토지개발 및 주택분양사업	15,196	6,898	8,298	
토지 및 주택 임 대 사 업	9,446	14,923	△5,477	
주택 및 토지 등 공 급	4,211	4,035	176	
대 행 사 업	5,882	5,593	289	
법 인 세	264	489	△225	
재 무 활 동	12,634	20,653	△8,019	
행정운영활동	1,622	1,635	△13	
영 업 외 활 동	1,172	1,303	△131	
예 비 비	359	215	144	



* 지출예산은 비현금성 지출인 감가상각비(3,371억)를 제외한 금액(자금운영계획 기준임.)

* 2023년 및 2024년 추경예산 반영 금액임.

Ⅱ. 공사 경영전략

미션
"천만시민과 함께 주거안정과 주거복지에 기여"
비전
집 걱정 없는 고품격 도시 건설
5대 경영 목표
서울형 주거복지 실현
고품격 도시 조성 선도
고품질 백년주택 건설 선도
ESG·열린경영 실천
백년기업 기반 구축
KPI
25개주거안심 종합센터구축
공공주택 2만호/년공급
거점지역개발 10개추진
부동산금융사업 혁신
'서울형건축비' 기준 수립
노후 임대주택 재정비(34개 단지)
ESG경영 활성화 및 확산
고객만족도 최고 등급 지향
경영평가 상위등급(20%) 달성
지방공기업 관련 제도개선
20대 전략 과제
서울형 주거복지체계 구축 및 실행
전략거점 개발사업 활성화
서울형 건축비 기준 등 주택품질혁신
ESG경영 실천을 위한 기반 구축
중장기 재무 건전성 확보
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 시설관리 체계화·효율화
보상·판매 및 부동산 운영사업 강화
미래 건축기술 선도
시민 만족도 제고
불합리한 제도 개선
58개 실행 과제
12개 과제
12개 과제
10개 과제
11개 과제
13개 과제

Ⅲ. 중점 전략과제

1. 서울형 주거복지 실현

2. 고품격 도시조성 선도

3. 고품질 백년주택 건설

4. ESG · 열린경영 실천

5. 백년기업 기반 구축

1. 서울형 주거복지 실현

1 서울형 주거복지 체계 구축 및 실행

2 수요자 중심의 공공주택 공급 추진

3 입주민 복지서비스 지원

4 반지하 소멸 추진

1 서울형 주거복지 체계 구축 및 실행

1-1. 서울형 주거복지 모델 구축 및 복지서비스 제공

주거복지처장 : 남상국☎3410-7240 주거복지기획부장 : 류재식☎7247 담당 : 배기덕☎7248
중앙주거복지센터장 : 이정규☎2135-5697 담당 : 안이슬☎5696
청년월세지원센터장 : 이주봉☎7475 담당 : 봉영민☎7476

○ 주거안심종합센터를 주축으로 수요자 맞춤 주거복지 서비스를 원스톱으로 제공하는 서울형 주거복지 모델 구축

□ 사업개요

○ 주거안심종합센터 설치 추진 및 주거상담소 성과평가 실시

– 市 정책방향에 따라 주거안심종합센터 설치 및 개소(대상 : 16개 자치구) 추진

※ 서울시 25개 자치구 중 주거상담소 공사 직영 9개 자치구 설치 완료

– 주거상담소의 안정적이고 지속적인 운영 도모를 위한 성과평가 실시

○ 서울형 주거취약계층 주거상향 지원 사업

– (사업대상) 쪽방, 고시원 등 비주택거주자 및 아동주거빈곤가구 등

– (지원내용) 임대주택 입주, 이주비 및 생필품, 정착 지원 등

○ 1인가구 주택관리서비스 지원 사업

– (사업대상) 서울시 거주 임차가구 중 기준중위소득 120%이하 1인가구, 다인 수급자 가구, 만65세 이상 기준중위소득120%이하 부부가구, 전세사기피해자

– (지원내용) 주거관련 단순 긴급 생활불편처리, 소규모 집수리 서비스, 정리 수납 등 공간활용 컨설팅

○ 서울시 청년월세 지원 사업

– (사업대상) 신청일 기준 서울시 거주 만19세~39세이하 청년1인 가구

– (지원내용) 월 20만원 이하 지원(최대12개월/240만원), 생애1회

□ 추진실적

○ 주거안심종합센터 주거상담소 성과평가 추진

– 평가대상 : 주거안심종합센터 주거상담소(25개소)

- 평가기간 : ‘24.10.21. ~ 12.20.(2개월)
- 수행업체 : 한국능률협회컨설팅(KMAC)
- 평가항목
  · 조직 및 인력운영, 재정구조 및 예산집행의 효율성, 운영위원회 구성 및 활동
  · 상담의 충실성, 사례관리 실행 체계, 사례관리 수행의 전문성
  · 조사 및 교육의 수행, 지역사회 네트워크 등

○ **서울형 주거취약계층 주거상향 지원 사업**(2024.09.30. 기준)
- 쪽방 등 비주택 거주자 주거상향(3,926세대), 이사비(3,005세대), 정착지원(1,116세대)
- 대상자 발굴을 위한 주거취약 밀집지역 ‘찾아가는 주거상담소’ 집중 실시(반기별 51회)
- 사각지대 대상자 연계를 위한 관련 기관협약(서울시립다시서기종합지원센터, 서울시립영등포보현종합지원센터, 대한결핵협회 미소꿈터)

○ **1인가구 주택관리서비스 지원 사업**(2024.09.30. 기준)
- 1인가구 이외 주거약자(다인수급자, 어르신부부, 전세사기피해자)로 지원대상 확대
- 주택관리 서비스 1,677세대(2,221건) 제공 완료
- 전세사기 피해자 수요 선제 발굴(419가구)

○ **서울시 청년월세 지원 사업**(2024.09.30. 기준)
- ’24년 신규지원 대상자 2만5천명 모집 및 선정, 지급자격 심사

▢ 추진계획

○ 2024.12. : 주거상담소(25개소) 성과평가 결과 보고

○ 2025.03. : 1인가구 주택관리서비스 개선 및 표준화를 위한 매뉴얼 갱신

○ 2025.04. ~ 11. : 찾아가는 주거상담소 실시(반기별 51회)

○ 2025.04. : 2025년 청년월세지원 모집공고(5~7월: 대상자 심사 및 선정)

1 서울형 주거복지 체계 구축 및 실행

1-2. 주거약자와 동행하는 촘촘한 주거복지 추진

동행안심처장 : 한상균 ☎6940-8789 동행계획부장 : 강호동 ☎8790 담당 : 송민수 ☎8792
담당 : 강유리 ☎8794

○ 주거복지 사각지대에 있는 소외계층을 찾아 촘촘하고 지속가능한 주거복지를 제공하는 동행사업 추진

□ 「동행플러스주택」 협력 사업

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

분야	일자리	안전	돌봄
사업 프로그램	❶ 단지내 택배배송 공동작업 ❷ 아이돌봄 전문가 양성	❸ 공용부 AI CCTV 안전관리시스템 운영	❹ 아이돌봄서비스 제공 ❺ 산림치유프로그램 운영

○ **추진실적** : 서울시·SH(동행계획부)·민간기관 3자 협력체계를 토대로 시범사업 대상단지(송파구 거여3단지, 위례23단지) 내 5개 사업 정상운영

○ **추진계획** : 2024년 운영 성과평가 및 주민의견조사 시행 후 결과를 토대로 프로그램 보완 및 사업별 대상단지 추가 발굴

□ 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 89호 공급(2024.10월말 기준)

○ **추진계획** : 바로도움주택 입주 수기 공모전 개최 및 전문가-실무자 간 다각적 워크숍 진행하여 운영 고도화

2 수요자 중심의 공공주택 공급 추진

2-1. 공공임대주택의 안정적 공급

주택공급처장 : 엄규범☎6940-8747 공공주택공급부장 : 김은정☎8748 담당 : 최윤희☎8756

ㅇ 공공임대주택의 차질없는 공급 추진으로 서울시민 주거안정 기여

□ 2024년 공공임대주택 공급계획 및 실적

ㅇ 총 공급물량: 22,346호 (신규공급: 13,941, 재공급: 8,405)

- 유형별 신규공급 실적 : 11,149세대

(2024.9.30.기준, 단위:호)

임대유형		전용면적(㎡)	공급계획	공급실적	공급시기
총 계			13,941	11,149	
건설형	소 계		997	997	
	국민임대	29~49	260	260	9월
	행복주택	17~46	737	737	6월
매입형	소 계		5,444	4,776	
	행복주택	26~40	198	58	6월,12월
	장기전세주택	79~84	1,819	1,728	6,7,8,12월
	재개발임대	30~59	621	291	연중 수시
	매입임대	35~85	979	1,780	연중 수시 (매입물량에 따라)
	청년안심주택	14~49	1,827	919	연 3회
임차형	소 계		7,500	5,376	
	전세임대	85이하	4,000	2,291	연중 수시
	장기안심	85이하	3,500	3,085	연중 수시

※ 2024년 매입형 공공임대주택 관련 서울시 방침에 따라 행복주택 중 일부물량 장기전세로 전환

※ 매입임대 공급일정 및 공급세대수는 혼합형 호수 및 준공 후 시설물 인수인계 시점에 따라 지연·변동될 수 있음

※ 장기안심 공급물량에 청년안심주택 주거비지원사업 포함

- 유형별 재공급 실적: 6,713세대

공급대상	공급계획	공급실적	공급시기
합 계	**8,405**	**6,713**	
국민임대	1,000	1,060	9월
영구임대	500	101	12월
재개발임대	1,500	-	연중 수시
공공 및 주거환경	60	46	연중 수시
장기전세	1,100	107	6월,12월
행복주택	1,000	1,535	4월, 6월, 12월
매입임대	2,645	2,899	연중 수시
건설형 도시형생활주택 등	100	69	연중 수시
청년안심주택	500	896	연중 수시

□ 주택매입 실적

ㅇ 매입임대 목표 및 실적

(2024.09.30. 기준, 단위: 호)

구분	계	기존주택매입				신축약정매입		
		소계	반지하	아파트	미분양 신축	소계	청년 (기숙사포함)	신혼1
목표	3,351	2,639	1,639	300	700	712	500	212
실적	776	729	712	0	17	47	14	33

※ 전세사기 600호 예산 미편성, 특별법 개정 지연 등 사유로 목표 물량에서 제외

※ 매입까지는 통상 6개월 이상 소요되기 때문에 실적은 11월 이후에 집계 가능

※ 매입심의 가결 2,997호(실적포함 총 3,773호)로 실적 증가 예상

ㅇ 추진경위

- '24.04.23. : 매입공고 시행(기존주택(반지하/아파트·미분양신축주택), 신축약정형)
- '24.05.08. : 주택매입사업설명회 개최
- '24.06.25. : 제1차 기존주택(반지하) 매입심의 개최 (* 반지하는 연내 상시접수)
- '24.08.07. ~ 08.08. : 제1차 신축약정 매입심의 개최
- '24.08.13. : 제1차 기존주택(아파트·미분양신축) 매입심의 개최
- '24.09.24. : 제2차 기존주택(반지하) 매입심의 개최

ㅇ 향후 추진계획

- 기존주택 물량을 신축약정으로 유형 변경 협의 중이며, 2차 공고 추진

2 수요자 중심의 공공주택 공급 추진

2-2. 장기전세주택2(미리내집) 공급

주택공급처장 : 엄규범☎6940-8747 공공주택공급부장 : 김은정☎8748 담당 : 고현정☎8753

○ 저출산 대책 일환으로 신혼부부 공공주택 대상 별도의 소득자산 기준 및 출산 후 인센티브 등을 부여하는 장기전세주택2 공급

□ 장기전세주택2 개요

○ 기존 장기전세주택보다 소득기준, 재계약 조건 등을 파격적으로 완화한 (예비)신혼부부 특화형 장기전세주택

– 무주택 기간이 길고, 자녀가 많을수록 유리한 기존 장기전세주택과 달리, 무주택 기간 가점을 폐지해 (예비)신혼부부 입주기회 확대

○ 입주대상 및 세부 자격기준

입주대상	혼인기간 7년 이내인 (예비)신혼부부
거주기간	입주시 최장 10년 거주 (입주 후 1자녀 이상 출산시 최대 20년 거주가능)
소득기준	60㎡이하 : 120%이하(맞벌이180%), 60㎡초과 150%이하(맞벌이 200%)
자산기준	총자산 6.55억 이하 및 자동차가액 3,708만원 이하
가점기준	서울특별시 연속 거주기간, 주택청약저축 납입횟수 *(예비)부부합산 가능

□ 2024년 공급실적

('24.9.30.기준)

구분	공고일	모집호수	전용면적(㎡)	대상지	당첨자 발표	입주예정일	평균 경쟁률
장기전세2	(1차) '24.7.11	신규 300호	49,59㎡	올림픽파크 포레온	'24.10.07	'24.12~	59.8:1
	(2차) '24.8.30	신규 327호	49~84㎡	롯데캐슬 이스트폴 외 5개 단지	'24.12.27	'25.01~	50.0:1
장기전세1	(44차) '24.6.27	신규 746호	29,39, 49,59㎡	올림픽파크 포레온	'24.11.15	'24.12~	14.3:1
		재공급 107호	101,114㎡	신내3, 강일,마곡지구 등			
	(45차) '24.8.29	신규 355호	29~84㎡	롯데캐슬 이스트폴 외 9개 단지	'25. 2. 7	'25.03~	49.3:1

□ 2024년 ~ 2026년 공급계획

구분		계	2024년	2025년	2026년
총계		5,623	2,127	1,338	2,158
장기전세주택2	소계	2,723	627	638	1,458
	건설형	927	-	151	776
	매입형	1,796	627	487	682
장기전세주택1	건설+매입	2,900	1,500	700	700

□ 장기전세주택 Ⅰ·Ⅱ 주요 특징 비교

항목	장기전세주택 Ⅰ	장기전세주택 Ⅱ
거주기간	- 최장 20년 거주 가능	- 입주시 **최장 10년 거주 가능** - 입주후 **1자녀 이상 출산시 최장 20년 거주 가능**
소득기준	- 60㎡이하: 월평균소득 100%이하 - 60㎡초과85㎡이하: 평균소득 120%이하 - 85㎡초과: 월평균소득 150%이하	- 60㎡이하: 월평균소득 **120%**(맞벌이180%)이하 ※ 공급량 30%는 월평균소득 100%이하에 우선 배정 - 60㎡초과: 월평균소득 **150%**(맞벌이200%)이하 ※ 공급량 30%는 월평균소득 120%이하에 우선 배정
자산기준	- 부동산(21,550만원 이하) 및 자동차가액(3,708만원 이하)	- **총자산(6.55억원이하)** 및 자동차가액(3,708만원 이하)
입주자 선정시 가점기준	① 공급신청자의 서울특별시 연속 거주기간 (만19세 이후) ② 공급신청자의 무주택기간 (만 30세 이후 또는 혼인신고일중 앞선 날짜) ③ 공급신청자의 (만)나이 ④ 공급신청자의 부양가족수 ⑤ 공급신청자의 미성년자녀의 수 ⑥ 공급신청자의 주택청약종합저축 납입횟수 * 85㎡이하의 경우 해당 ⑦ 공급신청자의 주택청약종합저축 가입기간 * 85㎡초과의 경우 해당 ⑧ 공급신청자가 만65세 이상 3년이상 부양하는 경우 ⑨ 무주택세대구성원 전원의 소득기준	① 공급신청자의 서울특별시 연속 거주기간 (만19세 이후, ((예비)부부합산 가능)) ② 공급신청자의 주택청약종합저축 납입횟수 ((예비)부부합산 가능)

3 입주민 복지서비스 지원

3-1. 입주민 공동체 활성화 및 소통 지원

동행안심처장 : 한상균☎6940-8789 주거복지사업부장 : 이우호☎7241 담당 : 김진희☎7246
주거복지처장 : 남상국☎3410-7240 주택관리부장 : 양일병☎7255 담당 : 임종우☎7262

ㅇ 지역 커뮤니티 활성화를 통해 입주민 간 원활한 소통으로 갈등완화 및 활기찬 삶을 영위할 수 있도록 지원

□ 사업개요

ㅇ 입주민 공동체 문화 확산을 위한 공동체 활성화 전문가(공동체 코디네이터) 지원 사업 및 종합사회복지관 연계를 통하여 단지 내 공동체 활성화 문화 확산

ㅇ 임차인대표회의 미구성 단지 현장 밀착형 법률자문 제공 등을 통하여 임차인대표회의 구성 제고 및 활성화

□ 추진실적(2024년)

ㅇ 총 8명의 공동체 코디네이터를 위촉하여 임대주택 단지 지원

- 자치구 수요자 맞춤형 공동체 주택 신규입주 지원 및 모니터링
- 기존 임대주택 단지(영구임대단지, 청년안심주택, 협동조합형 주택, 소규모 주택 등)로 지원 범위 확대

· 입주민의 다양한 요구에 맞추어 공동체 활성화 지원

구분	내용
입주민 공동체 정착 지원	입주민 공동체 교육 및 관리규약 제정 지원
SH 주거복지서비스 연계	청년대상 금융교육, 자살 및 고독사 예방사업, 마음건강 위기가구 지역사회 연계 SH 주거복지서비스 연계 등
복지유관기관 연계	종합사회복지관과 연계하여 임대주택단지 내 입주민 대상 마을 공동체 활성화 프로그램 지원 - 신내12단지 공동체 활성화 프로그램 지원 (2024.3. ~ 11. 주2회 진행)

○ 임차인대표회의 구성 제고 및 활성화

– 임차인대표회의 구성의무단지 중 미구성 단지를 대상으로 법률지원 추진

– 임차인대표회의 구성 지원 역량 강화를 위한 교육 진행

· 센터 직원 및 관리사무소 직원을 대상으로 임차인대표회의 역량 강화를 위한 교육 추진('24.5.)

· 임차인대표회의 미구성단지의 임차인을 대상으로 교육 진행(총 29회)

– 임차인대표회의 구성 지원을 위한 홍보 추진

· 임차인대표회의 구성지원 홍보를 위해 입주민 홍보물(3단 리플렛) 제작 및 배포

· SH공사 매체를 활용한 홍보 진행(공사홈페이지, 네이버블로그, 유튜브 등)

유튜브(SH tv)	네이버블로그

□ 추진계획

○ 입주민 커뮤니티 지원을 위한 공동체 코디네이터 사업 점진적 확대 운영

– 공동체 프로그램 수요 증가로 인해 '25년 공동체 코디네이터 인력 증원 검토

– 여가·취미, 건강·운동, 주거환경 개선 등 커뮤니티 프로그램, 입주민 맞춤형 프로그램 운영 지원

– 종합사회복지관과 입주민 맞춤형 프로그램 운영 등으로 활기찬 일상생활 지원

○ 임차인대표회의 구성 제고 및 활성화

– 임차인대표회의 구성의무단지 중 미구성 단지 대상 법률지원 지속 추진

– 임차인대표회의 구성 지원 직원 역량 강화를 위한 추가 교육 진행

3 입주민 복지서비스 지원

3-2. 입주민 일자리 및 돌봄서비스 제공

동행안심처장 : 한상균☎6940-8789 주거복지사업부장 : 이우호☎7241 담당 : 심유진☎7242

ㅇ 입주민에게 일자리를 제공하고, 취약계층에 돌봄 서비스를 제공하여 입주민의 생활 안정을 적극적으로 지원

□ 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)

ㅇ 희망돌보미(사무지원 분야) 136명 채용

- '24년 희망돌보미 채용목표인원은 120명으로 총 136명 채용 완료하였으며, 희망돌보미 근무기간은 3월부터 12월까지(10개월) 활동

ㅇ SH 노인희망일자리 상담 사업 1차 시행, 271건 서비스 제공

ㅇ 찾아가는 마음건강 서비스 사업 2차 시행

□ 추진계획

ㅇ 입주민 일자리 제공 사업 확대

- 희망돌보미 200명으로 확대 채용(사무지원, 취약계층돌봄분야를 통합)
- SH 노인 희망일자리 상담 사업 관련 3자 업무협약 내용 보완 확대 추진

ㅇ 입주민 마음건강 돌봄 지속 추진

- 찾아가는 마음건강 서비스 : 기존 임대주택 입주민 → 지역주민으로 대상 확대
- 유관기관과 협력하여 서비스대상자 발굴(구청, 소방서, 한전, 수도사업소 등)

4 반지하 소멸 추진

4-1. 반지하 주택 매입

주거환경개선처장 : 이준용☎6940-8622 주택매입부장(직대) : 정희준☎7402 담당 : 박소연☎7410

ㅇ 침수피해를 입은 반지하주택을 매입함으로써 서울 시민의 주거 안정과 생활환경 개선에 기여

□ 반지하주택 매입 실적

ㅇ 2024년 반지하주택 매입실적 총 759호(지상층 430호 반지하 329호)

구분	합 계	기존주택 매입			철거후 신축매입약정		
		소계	지상층	반지하	소계	청년 (기숙사포함)	신혼Ⅰ
실적	759	712	386	326	47	14 (1)	33 (2)

※ 매입까지는 통상 6개월 이상 소요되기 때문에 실적은 11월 이후에 집계 가능

※ 매입심의 가결 736호(실적포함 총 1,495호)로 실적 증가 예상

□ 추진경위

ㅇ 2024.04.23. : 매입공고 시행(기존주택(반지하))

ㅇ 2024.05.08. : 주택매입사업설명회 개최

ㅇ 2024.06.25. : 제1차 기존주택(반지하) 매입심의 개최 (*반지하는 연내 상시접수)

ㅇ 2024.09.24. : 제2차 기존주택(반지하) 매입심의 개최

□ 향후 추진계획

ㅇ 반지하주택은 공사 홈페이지 온라인 연중 상시접수, 심의 진행하여 연말까지 적극 매입 예정

4 반지하 소멸 추진

4-2. 반지하 거주자 주거상향

동행안심처장 : 한상균 ☎6940-8789 동행계획부장 : 강호동 ☎8790 담당 : 송민수 ☎8792

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

□ 반지하주택 유형별 주거상향 실적

('24.09.30.기준, 단위 : 호)

구분	총 현황	미관리 대상 (폐쇄 등)	관리 대상 (a+b)	이주완료(a)					이주대상(b)		
				소계	'21	'22	'23	'24.9.	소계	진행중	거주
기존	713	425	288 (100%)	232 (80%)	43 (15%)	61 (21%)	110 (38%)	18 (6%)	56 (20%)	28 (10%)	28 (10%)
신규 매입	526	286	240 (100%)	193 (80%)	-	-	6 (2%)	187 (78%)	47 (20%)	-	47 (20%)

□ 기존 반지하주택 이주거부가구 주거상향 추진

ㅇ 이주거부 가구 주거상향 위원회 실시(2024.05)

– (추진배경) 제도적 지원 강화에도 불구하고 지상이주 거부하는 가구 다수

※주요 이주거부 사유 : 고령에 따른 이주 부담, 현 지지체계(복지관 등)와 분리 불안감 등

– (추진내용) ① 가구별 이주거부사유·희망 대체주택 등 이주거부현황 파악

② 주거상향 유관부서 및 외부 전문가로 구성한 위원회에서 다각적·맞춤형 주거상향 대책 수립

– (결과활용) 이주거부 유형별·가구별 맞춤형 주거상향 대책 추진

이주거부유형	호수	맞춤형 주거상향 대책
합 계	28호	-
(유형A) 희망 대체주택 부재	12호	▸가구별 희망 대체주택 확보 및 지원
(유형B) 이주 완강 거부	14호	▸맞춤형 리플렛 제작 및 배포, 지속적 이주설득(지지체계 중심) 등
(유형C) 기타 인지장애 등	2호	▸무리한 이주는 건강상 어려워 재해예방시설 등 안전 관리

□ 추진계획

ㅇ **기존주택** : 이주거부 유형별·가구별 맞춤형 주거상향 대책 지속 추진

ㅇ **신규매입주택** : 신규 매입 상시 진행에 따라 반지하가구 거주현황 파악 및 지상이주 진행(동호선정 방식으로 인근 매입임대주택 이주를 우선 지원)

4 반지하 소멸 추진

4-3. 반지하 공간 활용

주거환경개선처장 : 이준용☎3410-8622 저층주거사업부장 : 채민석☎7845 담당 : 이상호☎7852

저층 주거지에 부족한 경로당, 주민회의실, 교육장 등 커뮤니티 시설을 제공하기 위한 자치구 연계형 반지하 공간 활용 사업 추진

☐ 사업개요

- ㅇ 사업목적 : 지역주민 커뮤니티시설 등 복리시설로 운영
- ㅇ 사업방법 : 활용 가능한 반지하 공가 수요가 있는 자치구에 무상임대

☐ 활용실적

구분	은평구청 (6호)	구로구청 (3호)	양천구청 (5호)
용도	- 주민사랑방 - 경로당 - 주민 참여 프로그램 운영	- 주민사랑방 - 어르신 일자리 지원 교육 - 청년 프로젝트 실험실	- 주민 커뮤니티 공간 - 간단 집수리 교육장 - 돌봄 도시락 사업 등
사진			
구분	성북구청 (2호)	도봉구청 (3호)	관악구청 (5호)
용도	- 소상공인 및 지역주민 커뮤니티 공간	- 노인 일자리 참여 어르신 상담 및 교육	- 수방거점
사진			

☐ 향후계획

- ㅇ 활용 가능한 반지하 공간이 다수 분포한 자치구 대상 추가 수요 조회
- ㅇ 협약 체결 자치구와 반지하 공간 추가 활용에 대해 지속적 협의
- ㅇ 신규 반지하 활용 사업방식(민간참여형 등) 검토

2. 고품격 도시조성 선도

1 전략거점 개발로 도시경쟁력 강화

2 고품격 주거도시 및 지역특화단지 조성

3 공공재정비 사업 선도로 지역활성화 추진

1 전략거점 개발로 도시경쟁력 강화

1-1. 국제업무기능 중심 융복합 입체도시(용산)

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

○ 서울시의 용산국제업무지구 개발구상에 따라 용산을 **융복합 국제업무도시, 입체보행녹지도시, 스마트 에코도시, 동행감성도시로 개발**하여 서울의 글로벌 도시경쟁력 강화

□ 사업개요

○ 위 치 : 용산구 한강로3가 40-1번지 일원

○ 개발면적 : 약 495천㎡
(코레일 73%, 국·공유지 22%, 사유지 5%)

○ 사업기간 : 구역지정일~2028.12.

○ 시 행 자 : SH공사, 코레일 공동사업시행

□ 추진경위

○ 2019.12.24. : 서울시 방침 결정 ※ SH-코레일 공동사업시행

○ 2020.01.22. / 03.25. : 용산정비창 개발사업 양해각서/기본협약 체결

○ 2021.03.08. : 투자심사위원회 원안가결

○ 2021.03.22. / 06.18. : 이사회 원안가결/시의회 보고

○ 2021.05.20. : 용산역세권 도시개발사업 공동사업시행 실시협약 체결

○ 2022.07.26. : '용산국제업무지구 개발구상' 발표 (서울특별시장)

○ 2024.02.05. : 개발계획(안) 대외발표 ※ 서울시-SH-코레일 합동

○ 2024.02.14. : 구역지정 및 개발계획(안) 제안 (SH, 코레일→용산구)

- 용산구: 주민열람 공고(2.26.~3.11.), 區 도계위 자문(3.22.), 구역지정 요청(3.29.)

○ 2024.06.05. : 제8차 서울특별시 도시계획위원회 심의(수정가결) 완료

□ 추진방향

○ 개발목표 : 입체융복합 수직도시, 자연친화 미래도시

○ 4대 핵심전략

① 용도와 기능이 어우러진 '융복합 국제업무도시'

- 업무와 교류, 주거와 놀이가 융합된 글로벌 콤팩트 시티
- 용도와 기능이 수직·수평으로 복합된 융합혁신도시

융복합 국제업무도시

② 자연과 보행이 활동의 중심이 되는 '입체보행녹지도시'

- 다층화된 공간구조를 형성을 통한 입체복합도시 구현
- 수직과 수평의 녹지조성을 통해 도시녹화 100% 실현

③ 서울형 탄소중심도시의 시작 '스마트 에코도시'

- 대중교통 중심, 신교통수단 구축을 통한 친환경 스마트 교통도시 조성
- 기후변화에 대응하는 에너지 자립도시 조성

④ 시민과 세계인의 활력이 모이는 '동행감성도시'

- 감성문화공간 제공, 세계인이 참여하는 축제·이벤트 공간 조성

입체보행 녹지도시

동행감성도시

□ 추진계획

- ㅇ 2024. 하반기 : 도시개발구역지정 및 개발계획 수립
- ㅇ 2025. 상반기 : 실시계획 인가
- ㅇ 2025. 하반기 : 기반시설 착공 및 용지분양 착수
- ㅇ 2028. 하반기 : 기반시설 준공

1 전략거점 개발로 도시경쟁력 강화

1-2. 동북권 신경제 활성화 사업(창동 · 상계)

개발사업처장 : 이상협☎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, 주거기능이 망라된 동북권 신경제 중심지로 조성

□ 창동역 복합환승센터 개발사업

○ 사업개요

- 위　　치 : 서울창동 도시개발구역 2지구(창동 1-29)
- 면　　적 : 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

- 2024.하반기 : 복합환승센터 개발계획수립 및 조사설계용역 착수
- 2025. : 개발계획 변경신청(도시개발사업) 및 복합환승센터 지정 신청

□ 상계 혁신성장산업단지 개발사업(S-DBC 개발사업)

ㅇ 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

ㅇ 추진방향

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

ㅇ 추진계획

- 2024 : 전략적 개발방안 수립(개발계획 수립)
- 2025 : 구역지정 및 개발계획수립 신청 및 기반시설 설계 등
- 2026 : 창동차량기지 남양주 진접 이전, 기존 시설 철거
- 2027 : 실시계획 인가, 보상 및 기반시설 조성착수

1 전략거점 개발로 도시경쟁력 강화

1-3. 그레이트 한강 프로젝트

한강개발사업단장 : 이석중☎3410-8588 한강기획부장 : 황갑복☎8589 담당 : 권준희☎8590
한강개발부장 : 조의상☎8585 담당 : 김유수☎8596

○ SH가 한강버스 사업, 대관람차 조성사업 등 그레이트 한강 사업 및 한강 주변 개발 사업에 주도적이고 총괄적 역할 시행

【한강버스 사업】

□ 사업개요

○ 위　　치 : 마곡 ~ 잠실
○ 사업규모 : 선박 8척 및 선착장 7개 운영 예정
○ 총사업비 : 약 542억 원

□ 추진경위

○ 2023.10.13. : 한강버스 사업 참여 검토 요청(市→SH)
○ 2023.11.14. : 한강버스 도입 및 운영 공공성 강화 방안
○ 2024.02.19. : 한강버스 출자안 이사회 원안의결
○ 2024.02.29. : 출자동의안 시의회 가결
○ 2024.06.26. : 주식회사 한강버스 법인 설립
○ 2024.08.28. : 선착장(부대시설) 공사 착공

□ 향후 추진계획

○ 2024.12. ~ 2025.02. : 선박 한강 인도(예정)
○ 2024.12. ~ 2025.03. : 한강버스 시범운항(예정)
○ 2025.03. : 정식운항(예정)

【대관람차 조성사업】

□ 사업개요

- ㅇ 위　　치 : 마포구 상암동 평화의 공원 일대
- ㅇ 사업규모 : 높이 216m (대관람차 180m)
- ㅇ 총사업비 : 약 10,871억 원
- ㅇ 주요시설 : 대관람차(캐빈 64개), 공연·전시장 및 편의시설, 부대시설(분수쇼 등)

□ 추진경위

- ㅇ 2023.09.27. : 공동사업제안자 공모 시행
- ㅇ 2023.11.28. : 공동사업제안자 선정
- ㅇ 2023.11.29. : 서울시에 최초제안서 제출
- ㅇ 2023.12.18. : 민간제안사업 사전검토 의뢰(서울연구원 공공투자관리센터)
- ㅇ 2024.02.29. : 적격성 조사 요청(KDI PIMAC)
- ㅇ 2024.04.~09. : 적격성조사를 위한 질의 및 답변서 제출
- ㅇ 2024.09.27. : 지방공공기관 혁신 및 투자활성화 우수사례 선정 (행정안전부 장관상(최우수상) 수상)

□ 향후 추진계획

- ㅇ 2025.03. : KDI 민자적격성조사 완료 및 민간투자 대상사업 지정
- ㅇ 2025.상반기 : 제3자 제안 공고
- ㅇ 2025.하반기 : 실시협약 체결 및 사업시행자 지정
- ㅇ 2026.04 : 착공 예정(예정)

2 고품격 주거도시 및 지역특화단지 조성

2-1. 고품격 주거도시 조성

도시계획처장: 남시명☎3410-7576	도시개발계획부장: 송재원☎7587	담 당 :	이 강 환 ☎ 7 5 9 5
	도시개발계획부장: 송재원☎7587	담 당 :	최유리안나☎ 7 5 9 2
보상처장 : 유병욱☎3410-7208	수탁보상부장 : 조국영☎7625	담 당 :	정 두 진 ☎ 7 6 2 7
	용지보상부장 : 전종복☎7867	담 당 :	장 종 수 ☎ 7 8 6 9

ㅇ (개포 도시개발사업) 주거환경이 열악하여 낙후된 구룡마을 정비를 통해 무주택 시민의 내집 마련 기회 확대 및 고품격 도시환경 조성

ㅇ (서초 성뒤마을 공공주택사업) 훼손된 지역 정비를 통한 도시 경관 회복 및 문화·예술, 교육·교류 환경이 일상 속에 함께하는 공유 정주공간을 조성

□ 개포(구룡마을) 도시개발사업

ㅇ 사업개요

- 위　　치 : 서울특별시 강남구 개포동 478번지 일원
- 개발면적 : 267,466.4㎡
- 주택건설 : 3,520세대 (공공분양 1,073, 일반분양 740, 임대 1,707)
- 사업기간 : 2016.12.08. ~ 2027.12.31.

위치도	토지이용계획도

ㅇ 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**

– 용도지역·층수·용적률 상향을 반영한 개발계획 변경승인(2,838호→3,520호)

○ **추진계획(2024년)**

– 단지조성 : 개발계획 변경 인가(`24.7.18.) 반영한 실시계획 변경 추진

– 보상 : 보상 수용재결

□ 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.

토지이용계획도	조감도

○ **추진방향**

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

○ **추진실적**

– 용도지역·층수·용적률 상향을 반영한 지구계획 변경승인(821호→1,600호)

– 단지조성공사 실시계획 추진 및 발주

○ **추진계획(2024년)**

– 보상 : 수용재결금 지급·공탁, 자진이주 독려

2 고품격 주거도시 및 지역특화단지 조성

2-2. 지역 특화단지 조성

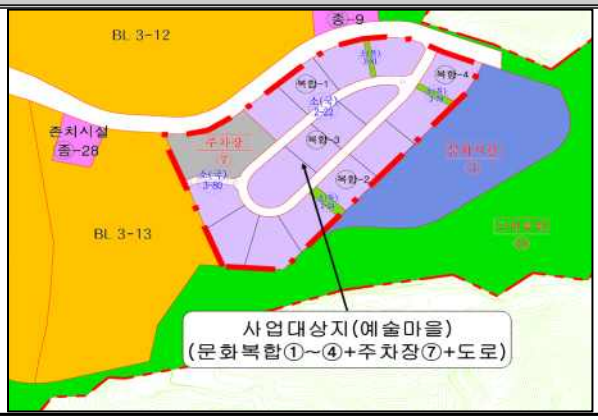
도시계획처장 : 남시명☎3410-7576 도시계획부장 : 송치정☎7577 담당 : 김견영 ☎7582
도시설계부장 : 최의택☎7597 담당 : 고유리 ☎7599

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

□ 서북권 문화예술복합단지 조성(은평 예술마을 조성 공모사업)

ㅇ 사업개요

- 위치(면적) : 은평구 진관동 175 일원(27,891.6㎡)
- 사업기간 : 2025년 ~ 2030년
- 도시계획 : 제2종일반주거지역(문화복합용지 및 주차장)

토지이용계획도	조감도
	

ㅇ 추진방향

- 은평지구 내 다양한 문화시설(각종 미술/문학관, 한옥마을 등)과 연계한 도심 내 문화예술복합단지 조성을 통해 시민의 문화·여가생활 욕구 충족 및 도시 미래가치 제고
- 복합·입체적인 예술마을 컨셉 구현을 위한 민간사업자 공모 시행하여, 창의적이고 혁신적인 예술마을 조성 추진

ㅇ 추진계획

- 2024.11.6. : 사업신청서류 접수 마감

- 2024.11월중 : 우선협상대상자 선정
- 2025.1분기 : 사업협약 체결
- 2025.2분기 : 토지매매계약 체결 및 사업착수

□ 동남권 복합 스포테인먼트 공간 조성(문정역 유휴공간 혁신 프로젝트)

ㅇ 사업개요

- 위 치 : 문정도시개발구역 문정컬처밸리(도시계획시설 중 광장)
- 개발면적 : 18,814.08㎡
- 사업기간 : 2023.11. ~ 2025.12.

토지이용계획도	기본계획(안)

ㅇ 추진방향

- 지하철 역사 유휴공간 혁신 프로젝트 사업지로 선정되어 “건강여가(스포테인먼트)” 공간으로 특화하고, 정원도시 개념을 접목하여 풍부하고 활력있는 지역 명소화로 구현
- 누구나 언제든지 이용가능한 다양한 운동공간과 일상 속 도시정원을 경험할 수 있는 스포츠가든으로 조성

ㅇ 추진계획

- 유니버설디자인 컨설팅 및 공공디자인심의(’24.10.) 의결 → 실시설계 반영
- 실시설계 완료(’24.12.) 및 공사 준공(’25.12.) 예정

3 공공재정비 사업 선도로 지역활성화 추진

3-1. 공공재개발 및 공공재건축 사업 추진

도시정비계획처장 : 김영배☎3410-7317 재개발사업부장 : 박진수☎8841 담당 : 최동현☎8842
도시정비계획부장 : 장상옥☎7318 담당 : 최유미☎7320

공공재개발 및 공공재건축 선도사업을 안정적으로 추진하고, 공공성 확보 및 사업성 개선을 통한 정비사업 활성화 및 주택공급 확대

□ 추진근거

○ 수도권 주택공급 기반 강화 방안 발표(국토교통부, 2020.05.06.)

- 공공성을 강화한 정비사업 활성화, 공공재개발 2만호 발표

○ 서울권 등 수도권 주택공급 확대방안 발표(국토교통부, 2020.08.04.)

- 공공참여형 고밀재건축 도입, 공공재개발 추가 2만호 발표

□ 사업개요 및 추진현황

○ 총 16개구역 추진 중으로, 주택 약 15,000호(임대 약4,500호 포함) 공급 예정

- 공공재개발사업 14개 구역, 공공재건축사업 2개 구역

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

* ▭ : 공공재건축

□ 추진계획

ㅇ 공공재개발사업

(▭ : 2025년 목표)

구 분	사전 기획	입안 제안	정비계획 심의	결정 고시	통합 심의	시행계획 인가
양평14 등 3개구역 (양평14,금호23,아현동699)	사전기획 완료					
본동 등 4개구역 (본동,신문로2-12,응암101,충정로1)	완료		정비계획심의 및 결정고시			
강북5 등 3개구역 (강북5,홍은1,장위8)	완료				통합심의 완료	
용두1-6 등 4개구역 (용두1-6,양평13,흑석2,연희2)	완료				시행계획인가 추진	

ㅇ 공공재건축사업

(▭ : 2025년 목표)

구 분	사전 기획	입안 제안	정비계획 심의	결정 고시	통합 심의	시행계획 인가
신길13구역	완료					시행계획 인가 추진
강변강서아파트	사전기획 완료					

3 공공재정비 사업 선도로 지역활성화 추진

3-2. 정비사업 공사비 검증 시행

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

민간 정비사업 공사비 검증 시행으로 사업 갈등을 완화시키고 공공의 역할을 확대하여 원활한 정비사업 지원 및 주택공급 활성화에 기여

□ 추진개요

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

○ 검증절차

검증신청* 및 자료제출	▶	공사비 검증	▶	검증확인 및 소명자료 제출	▶	검증 자문위원회 개최	▶	검증완료 (보고서 제출)
시행자→공사		공사		시행자↔공사		내 · 외부 전문가		공사→시행자

□ 추진실적

○ 공사비검증 자문위원회 운영기준 제정(2024.05.28.)

– 공사비검증의 전문성 및 공정성을 제고하기 위한 자문위원회 구성 및 운영

○ 공사비검증 시범사업 실시(2024.04. ~ 08.)

– 재개발, 행당 제7구역 검증요청 280억원, 검증결과 172억원(108억원 감)

– 재건축, 신반포 22차 검증요청 881억원, 검증결과 661억원(220억원 감)

○ 공사비검증 본격 업무 시행 中(2024.09 ~ 현재)

– 서초신동아(재건축), 대조1구역(재개발) 2개소

□ 추진계획

○ 정비사업 공사비검증(상시접수) 업무 수행

○ 실수요자(조합·시공자) 중심의 맞춤형 공사비검증 안내 및 홍보 시행

3 공공재정비 사업 선도로 지역활성화 추진

3-3. 모아타운 사업 본격 추진

전략주택사업처장 : 이동구☎6940-8875 모아주택계획부장 : 박희정☎7328 담당 : 임미봉☎7353

○ SH참여 공공관리를 통해 도시계획 규제완화, 용적률 상향 등 사업성 개선방안 수립하여 관리계획 반영 및 조합설립지원으로 모아타운 선도사업 추진

□ 공공관리 모아타운 사업내용

▲쌍문(2)·석관(2)·월계 모아타운 ▲ 풍납동 모아타운

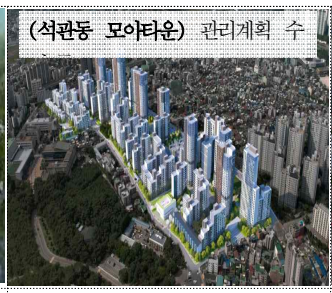
□ 공공관리 모아타운 추진현황 (4개 자치구 6개 사업지)

구분	자치구	위 치	면 적(㎡)	사업시행 구 역	추진현황	지역여건
1	송파구	풍납동 483일대	46,870	2	· **관리계획 승인('24.4.18)** · 조합설립 지원('24.5~)	문화재주변 (풍납토성)
2	도봉구	쌍문동 524일대	83,523	5	· 선지정 고시('23.11.19) **· 관리계획 승인('24.10.17)** · 조합설립 지원 ('24.11~)	고도제한지구 (북한산)
3		쌍문동 494일대	37,322	2		
4	성북구	석관동 334일대	74,114	5	· 선지정 고시('23.11.23) **· 관리계획 승인 신청** [11월 통합심의 예정]	문화재주변 (의릉)
5		석관동 261일대	48,178	2		
6	노원구	월계1동 534일대	50,119	3	**· 관리계획 승인 신청(예정)** [12월 통합심의 예정]	제1종일반 주거지역
소 계				19		

○ 규제사항 반영한 건축기획(안) 수립

▲문화재앙각·조망가로 특화경관지구

▲북한산 고도제한, 주요조망가로



▲문화재 앙각규제

▲1종 일반주거 지역 용도제한

□ 향후 추진계획

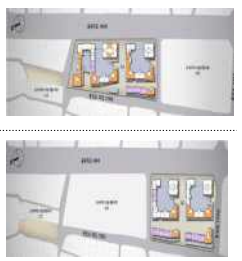
○ 2024.09.13. : 2024년 공공기관 참여 모아타운 공공관리사업 대상지 공모 접수 완료 (市)

▹ 11개 자치구 16개 모아타운(37개 구역) 접수

○ 2024.09 ~ : 공모 신청 대상지 사업성 분석 진행 중 (SH · LH)

○ 2024.11. : 대상지 선정위원회 개최 예정 (市)

○ 2024.12. : SH참여 모아타운 공공관리 사업 추가 시행



사업시행구역 확대 (2만㎡→4만㎡)

관리계획 수립(SH)

분양가상한제 제외

3. 고품질 백년주택 건설

1 주택품질 혁신기준 고도화

2 고품질 공동주택 건설

3 건설산업 혁신 선도

1 주택품질 혁신기준 고도화

1-1. 백년주택을 위한 주택 건설기준 고도화

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

ㅇ 2023년도 수립한 SH형 건축비 및 백년주택 설계기준과 연계하여 고품질 주택 건설을 위한 SH 자재기준 및 에너지절감주택 건설기준 고도화

□ 추진배경

ㅇ 고품질 백년주택 건설을 위한 등급별 자재기준 수립

ㅇ 공동주택의 효율적인 에너지 성능 개선을 통한 녹색건축물 건립 강화

□ 추진실적

ㅇ SH 자재기준 수립 추진(고도화)

1단계(2023년)	2단계(2024년) - 고도화 추진
[주요 자재별 스펙북 제작]	[SH형 자재기준(SS) 고도화]
- 주요자재(37개품목) 성능·품질·단가 비교	- 해외 자재 관련 기준 사례분석
- 자재별 등급화, 백년주택 설계기준 수립	- 해외 우수자재 벤치마킹
- 사업부서 사용편의를 위한 책자 배포	- 접근성 향상을 위한 디지털 자료화

※ 1단계 주요 자재별 스펙북 제작내용

○ **제로에너지 설계기준 마련**

– 제로에너지 5등급 주택 건설기준 및 단계별 추진 로드맵 마련

– 향후 공동주택 4등급 적용 확대에 대한 대응 방안 마련

구분				SH 공동주택 제로에너지 5등급, 4등급 설계기준	
패시브	외벽		직접	0.15 W/㎡K	경질2종2호 150㎜
			간접	0.21 W/㎡K	경질2종2호 110㎜
	지붕		직접	0.13 W/㎡K	경질2종2호 175㎜
			간접	0.21 W/㎡K	경질2종2호 110㎜
	바닥		직접	0.17 W/㎡K	경질2종2호 120㎜
			간접	0.22 W/㎡K	경질2종2호 100㎜
	창호	확장	직접	0.8 W/㎡K	22㎜ 로이복층 이중창(Ar)
		비확장	간접	1.5 W/㎡K	16㎜ 일반복층 이중창
			직접	2.1 W/㎡K	22㎜ 로이복층유리
	현관문		직/간접	1.3 W/㎡K	–
	방화문			1.2 W/㎡K	–

<ZEB 5등급 및 4등급 기준 수립>

<열원설비 로드맵 수립>

□ 향후 추진방향

○ **(SH자재기준)** 하자·민원 등 문제중심학습(Problem Based Learning, PBL) 및 해외기준 벤치마킹을 통한 주요 공간 및 자재 성능 개선 추진 완료(12월 예정) 및 추진항목 확대 검토

○ **(제로에너지 설계기준)** 기준 적용에 대한 모니터링 및 환류체계 구축을 통한 제로에너지 관련 기준 강화에 대한 선제적 대응

1 주택품질 혁신기준 고도화

1-2. 백년주택을 위한 구조시스템 표준화 추진

전략기술처장 : 이원철 ☎3410-7802 건축기술부장 : 오상욱 ☎7803 담당 : 박찬원 ☎7806

ㅇ 라멘-PC(OSC공법) 도입을 위한 백년주택 구조시스템 연구

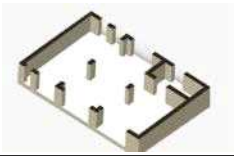
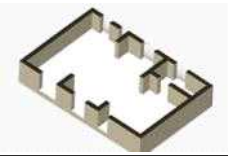
□ 추진배경

ㅇ 건설현장의 숙련인력 부족 및 인건비 상승에 따른 생산성 향상필요

ㅇ 공동주택의 품질 향상과 안전확보 필요

ㅇ 건설방식 개선을 통한 탄소중립 실현 등

□ 공동주택 구조시스템 종류

벽식구조	무량판구조	복합구조	라멘구조
			

□ 추진계획

ㅇ 백년주택 구조시스템 검토 : 라멘-PC(OSC공법)

- 비용, 시공성, 유지관리, 계획(층고, 층간소음 등) 종합적인 적용성 검토

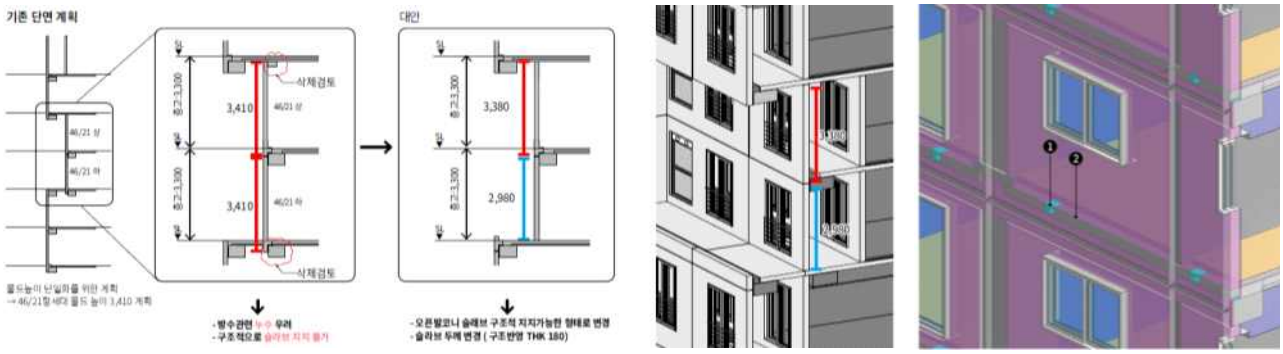
ㅇ 라멘-PC 구조 도입을 위한 기반 마련

- 라멘 구조가 적용된 표준 단위세대 모델 개발 및 표준규격 연구

□ 백년주택 구조시스템(라멘-PC) 단계별 도입방안

□ 추진실적

○ PC(Precast Concrete) 공동주택 설계 가이드라인 수립 용역 착수 및 체계적인 가이드라인 수립을 위한 공정회의 지속 추진(1~10차)



○ PC(Precast Concrete) 공동주택 BIM(Building Information Modeling) 도면 작성

○ 전문가 자문회의 개최 및 PC(Precast Concrete) 생산공장 방문을 통한 생산시스템 탐구 등

음성공장	아산공장
* 통합생산/현장 관리체계 구축 * 부재의 바코드화를 융합하여 부재의 종류 및 야적된 위치를 체계적으로 분류 * 야적장 모든 라인에 오버헤드 크레인과 대차를 사용하여 부재의 체계적인 야적 가능	HCS(Hollow Core Slab) 생산 시스템 * 슬래브 단면 내 다수의 중공을 내어 자동 성형화하는 제품으로 콘크리트 물량 정감 및 경량화 가능 슬래브 * 자동 설비 시스템 구축으로 인력수행 최소화로 생산 원가 절감

□ 향후 추진방향

○ PC(Precast Concrete) 공동주택 설계 가이드라인 수립 및 스마트 건설기술 기반의 미래 건설 산업 패러다임 변화 선도

2 고품질 공동주택 건설

2-1. 노후 임대주택 재정비로 고품질 주택 건설

공공주택정비처장 : 정병석☎6940-8864 재건축사업부장 : 이동화☎8865 담당 : 노재윤☎8866

○ 준공 후 30년 이상 지난 노후공공임대주택 재정비를 통해 고품질 주택을 건설하여 입주자의 삶의 질 향상

☐ 추진방향

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	영구임대단지 (전용33㎡, 640세대, '89준공)	영구임대단지 (전용33㎡, 170세대, '88준공)
건축규모	지하4층~지상47층(용적률 467%)	지하2층~지상19층(용적률 327%)
공급계획	공공주택 1,336세대 (통합공공임대 640, 장기전세 696)	공공주택 363세대 (통합공공임대 170, 장기전세 193)
사업기간	'24.12. ~ '29.10.	'24.12. ~ '28.12.
조감도		
2024년 추진계획	- (2분기)시의회보고 - (4분기)사업계획 승인	- (1분기)시의회보고 - (4분기)사업계획 승인

ㅇ 추진경위

[하계5단지]

- 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)
- 2023.08.29. : 「하계5단지 재정비사업 사업계획 변경 검토보고」
  · 신속한 정책실현을 위하여 통합공구 시행, 건축계획, 이주방안 등 사업계획 변경
  ※ 사업계획 승인 시점('23년→'24년)은 늦어졌으나, 준공시점은 앞 당겨('30년→'29년) 추진
- 2023.11.24. : (SH) 투자심사 위원회 의결
- 2023.12.21. : (국토부) 노후임대재정비 선도사업(하계5,상계마들) 국보보조금 지원확정
- 2024.03.27. : (SH) 이사회 의결
- 2024.04.24. : 시의회 보고
- 2024.05.29. : 서울시 저출생대응 방안 발표
- 2024.06.20. : 통합심의위원회 사전자문 시행
- 2024.09.24. : 통합심의위원회 개최
- 2024.10.02. : 이주대책 및 사업계획 공고

[상계마들]

- 2022.10.28. : 제5회 대한민국 공공주택 설계공모대전 당선작 선정
- 2023.08.28. : 추진계획 변경(안) 수립
  · 사업성 확보를 위한 주택유형 변경: 공동주택 365호[토지임대부 20호, 공공분양 175호, 임대 170호]
- 2023.10.20. : (SH) 투자심사 위원회 의결
- 2023.12.28. : (SH) 이사회 의결
- 2024.02.26. : 시의회 보고
- 2024.03.18. : 추진계획 변경(안) 수립

· 임대주택 확대 반영: 공동주택 363호[토지임대부 18호, 공공분양 163호, 장기전세 12호 통합공공임대 170호]

- 2024.05.29. : 서울시 저출생대응 방안 발표
- 2024.06.20. : 통합심의위원회 사전자문 시행
- 2024.09.24. : 통합심의위원회 개최
- 2024.10.02. : 이주대책 및 사업계획 공고

□ 향후 추진계획

○ 후속사업 추진계획(우선)

구 분	성산단지	가양 9-1단지
위 치	마포구 성산동 595	강서구 가양동 1489
사업면적	39,883㎡	25,329.3㎡
현 황	영구임대단지 (전용25,32,39㎡,1,807세대, '91 준공)	공공임대단지 (전용 34,39,49㎡, 914세대, '92준공)
조감도		
2024년 추진계획	- 공공주택 지구지정 용역 착수 - 입주민 사전설문조사	- 사업추진 시행방안 결정 - 사업성 검토

○ 그 외 단지별 재정비 추진계획

- 노후도(준공+30~40년)를 기준으로 ① 단지 개발여건 ② 주거환경 개선효과 ③ 주택공급 효과 ④ 사업추진 용이성 ⑤ 사업성 등 종합적으로 고려하여 추진 예정

2 고품질 공동주택 건설

2-2. 공공(임대)주택 품질 향상 추진

건축설계처장 : 이세정 ☎3410-7945 건축설계부장 : 기동연 ☎7959 담당 : 김예사랑 ☎7965
건설사업처장 : 이철규 ☎3410-8900 견적발주부장 : 박상하 ☎8914 담당 : 김서연 ☎8915
기전사업처장 : 박우석 ☎3410-8954 도시기전부장 : 최용석 ☎8955 담당 : 김상호 ☎8964
기계사업부장 : 정지영 ☎8967 담당 : 손명보 ☎8969
전기사업부장 : 고순신 ☎8978 담당 : 박원준 ☎8980

○ 공공(임대)주택의 고급화, 시스템화, 커뮤니티 활성화로 입주민에게 고품질 주거공간 제공

□ 사업개요

고급화	시스템화	커뮤니티 활성화
고품질 디자인 건설자재	각종 시스템 편리화	공유공간 개선

□ 추진방향

○ 고급화(고품질 디자인 건설자재 적용)

– 주방가구 특화 : 가구 자재 고급화 아이템 적용 및 주방가구 디자인 및 품질 개선 아이디어 공모를 통한 품질 향상

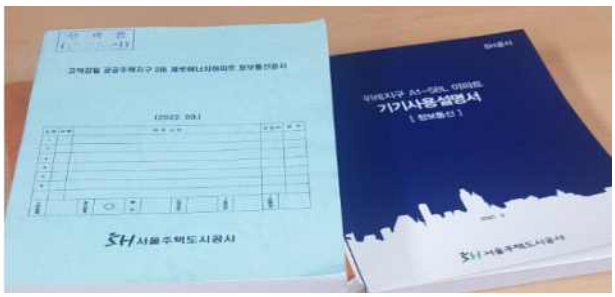
기 존	개 선

- 위생기구 고급화 : 시장조사를 통해 고품질 위생도기 반영(고덕강일 3단지)

기 존		개 선	
하부분리형	수로노출형	일체형	수로가림형

o 시스템화

- QR코드를 이용한 세대 정보 제공(고덕강일 2단지 시범적용)

기 존	개 선
	
도면, 유지관리지침서 출력물	QR코드 핸드폰 인증으로 정보 열람

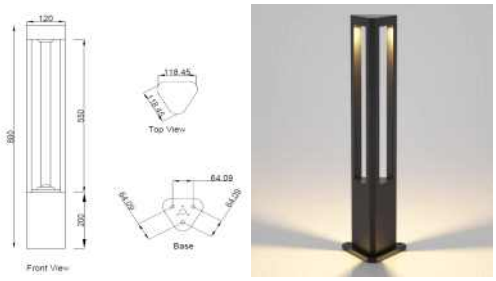
- 다기능 생활정보기 도입(고덕강일 3단지)

  : 일괄소등, 가스차단, 엘리베이터 호출, 주차위치, 날씨 등의 기능 일괄 제공

기 존(일괄소등스위치)	개 선(다기능 생활정보기)

ㅇ **커뮤니티 활성화(공유공간 개선 등)**

- 커뮤니티 시설 고급화, 공유식당 도입
  : 민간단지 견학, 우수사례 조사하여 우리공사 도입방안 검토
- 단지 내 산책로 감성조명 설치로 주거 환경 개선(고덕강일 2단지)

종 전(보안등)	개 선(감성조명 적용)
	

□ 2024년 추진실적

ㅇ **고급화**

- 디자인 공모를 통한 고덕강일 3단지 주방가구 제작납품 구매 시행
  · 사업대상 : 고덕강일 3단지 주방가구
  · 사업방식 : 협상에 의한 계약을 통한 구매(디자인 제안서 공모)
  · 추진일정

주방가구 공모 검토	⇒	입찰공고	⇒	제안서 평가	⇒	협상적격자 선정 및 협상	⇒	계약체결 (예정)
23.9.6. ~ 24.4.12		24.5.23.		24.7.24.		24.7.31. ~ 24.10.11.		24.10.21.

- 세대 위생기구 고급화 실현 현장 적용 기준 수립

ㅇ **시스템화**

- 고덕강일 3단지 다기능 생활정보기 도입 검토보고
- 고덕강일 2단지 QR코드를 활용한 단위세대 관리정보제공(안)수립

ㅇ **커뮤니티 활성화**

- 고덕강일 2단지 감성조명 적용
- 커뮤니티시설 사례 조사 및 도입방안 검토

3 건설산업 혁신 선도

3-1. 건설현장 선진화

건설사업처장 : 이철규☎3410-8900 건설현장불공정행위근절단(TF)반장 : 박상하☎8914 담당 : 윤홍근☎8939

○ 건설현장의 고질적인 하도급 문제를 개선하기 위해 직접시공제를 확대하고, 하도급 풍토개선을 통한 공정한 건설문화 선도

□ 추진방향

직접시공제 제도개선	**건설현장 선진화를 통한 고품질 백년주택 선도** ■ 적용현장 확대시행 ■ 직접시공계획서 작성 매뉴얼 수립, 배포
하도급 풍토개선	**하도급 풍토개선을 통한 공정한 건설문화 선도** ■ 하도급 시 원도급액 대비 적정 비용지급 강화 – 하도급 적정성 심사 강화, 불법하도급 적발 시 불이익 처분 강화

□ 2024년 추진실적

○ **‘직접시공 업무 지침서’ 수립**

– 직접시공 계획서 작성요령, 직접시공 준수여부 확인 방법 등 사용자 중심의 지침서 수립

○ **직접시공제 확대 정착을 위한 현장관계자 순회교육 실시**

– 선도사업 현장에 직접시공 단계별 업무 착안사항 등 현장 밀착형 교육 실시

○ **분기별 불법하도급 자체점검 지속 실시**

– 1분기 54개, 2분기 72개, 3분기 83개 현장 자체점검 결과 불법하도급 적발 현장 없음

□ 향후 추진계획

○ **‘직접시공 업무 지침서’ 수립에 따른 관련 규정 의무화**

– ‘공사계약 특수조건’ 및 ‘하도급 관리지침’ 등 개정요청으로 관련 규정 의무화

○ **‘직접시공 업무 지침서’ 수립에 따른 현장관계자 순회교육 실시**

– 직접시공 확대 대상 사업에 대해 ‘직접시공 업무 지침서’ 교육 실시

○ **분기별 직접시공 이행실태 및 불법하도급 자체점검 지속 실시**

3 건설산업 혁신 선도

3-2. 건설 일자리 혁신 추진

안전경영실장 : 문광만☎3410-7901 예방안전부장 :김회복 ☎7928 담당 : 신연철☎7929
건설사업처장 : 이철규☎3410-8900 건설사업부장 :이재원 ☎8901 담당 : 하두표☎8903

ㅇ 기능등급별 적정임금제를 도입하고 청년기술인 양성 프로그램을 운영하여 건설근로자 삶의 질 향상 및 청년근로자 유입 확대 추진

□ 추진방향

ㅇ 적정임금제 기준 제안

■ 기능등급에 따른 적정임금기준 마련
- 건설근로자공제회와 협의 통해 기능등급별 적정임금기준 마련

■ 시범사업을 통한 적정임금기준 검토
- SH형 기능등급별 적정임금체계 시범사업 추진

→ ■ 건설근로자 삶의 질 향상
■ 청년근로자 유입확대

ㅇ 청년 건설기술인 양성 프로그램 운영

- 대상 현장: 고덕강일3단지
- 대상 공정: 철근콘크리트공사(거푸집, 철근, 콘크리트 타설), 비계공사 등

청년 건설기술인 고용(시공사)

청년 건설기술인 양성 프로그램 운영

■ 현장 숙련기능인과 1:1 도제식 훈련
- 교육 내용 및 현장 실습(공사) 결과 제출

■ 현장 견학 실시
- 고덕강일2, 답십리 등(유사공정 진행 현장 위주)

■ 청년 건설기능인과 간담회 개최(1~2회/년)
- 일정기간 현장 근로 후 소회, 애로사항 등 청취

■ 공사진행 과정 유튜브 제작 시 참여
- 현장 업무 진행사항 및 느낀 점, 개선사항 등

→ 청년근로자 유입 확대

□ 2024년 추진계획 및 실적

ㅇ 적정임금제 : 기능등급별 적정임금기준 마련, SH형 기능등급별 적정임금 체계 제시

ㅇ 청년 건설기능인 양성 프로그램 : 도제식 훈련, 간담회, 유튜브 참여

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: 박홍주☎3410-7050 재정관리부장 : 이준철☎7037 담 당 : 최광석☎7040
재무관리처장: 박홍주☎3410-7050 원가관리부장 : 박한진☎7129 담 당 : 박지현☎7124
건축설계처장: 이세정☎3410-7945 건축설계부장 : 기동연☎7959 담 당: 박용상☎7960
건설사업처장: 이철규☎3410-8900 건설사업부장: 이재원☎8901 담 당: 김백규☎8904

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

□ 원가공개

○ 추진방향 : 분양원가 공개 관련 제도적 근거를 마련하여 분양원가 공개 지속

○ 추진실적 : 분양원가 공개 관련 규정 정비

– 정비 목적 : '서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례' 개정 완료(23년 10월)에 따라 우리 공사의 정관 및 사규를 정비하여 분양원가를 지속적으로 공개할 제도적 근거 마련

– 대상 규정 : 서울주택도시공사 정관, 사규

– 개정 내용 : 분양원가 공개 항목, 시기, 방법 등 관련 규정 신설('23.12.26.)

– 분양원가 공개 현황

· 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) 항동(2개) 2월:세곡2지구(5개) 3월:내곡지구(6개) 7월:마곡지구(13개)	-	
최근 준공 단지 (7개 단지, 71개 항목)	'20:항동4단지 '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)

○ 향후 추진계획 : 공사에서 건설 및 공급하는 분양주택의 준공 이후 공개(예정)

(마곡 10-2단지 26년 4월 준공 이후 공개 예정)

□ 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

○ 추진경위 : 공사 소유 임대주택, 상가 등 유형별 자산 공개

- '21.12. 9. : 사장 요청 및 훈시 사항 전달(1호)
- '22. 3. 7. : 1차 자산공개(장기전세주택) 완료
- '22. 4.29. : 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

○ 추진실적 : 공사 보유자산의 장부가액, 취득가액 및 공시가격 (추정시세) 현행화 및 신규 취득 자산 추가 공개

- '24. 1.28. : 5차 자산현황(공공임대주택, 용지 및 상가 등) 언론보도
- '24.11월중 : 6차 자산공개 예정

□ 건설정보 공개

○ 추진방향 : 사업 추진과정별 건설정보를 공개하여 사업 신뢰도 향상 및 시민소통 강화

○ 2024년 추진실적

- 설계단계 : 설계공모 결과, 계획안 공개(작품 전시회, 보도자료 배포 등)
  · 설계공모 3개 사업 실시 : 성뒤마을 A1, 창동역 복합환승센터, 영등포 공공주택
- 착공 시 : 사업계획승인 도면 공개(고덕강일 3단지 등 5개 단지 공개 완료)
  · 사업계획승인(4개) : 고덕강일3단지 등 4개단지, 건축허가(1개) : 등촌동 어울림프라자
- 공사 중 : 건설과정 유튜브 영상 공개(고덕강일 2단지 등 3개 단지 공개 중)
- 준공 후 : 준공도면 및 내역서 공개(8개 지구 40개 단지 공개 완료)

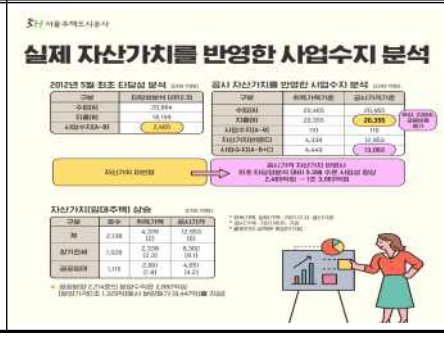
□ 사업결과 공개

ㅇ 추진방향

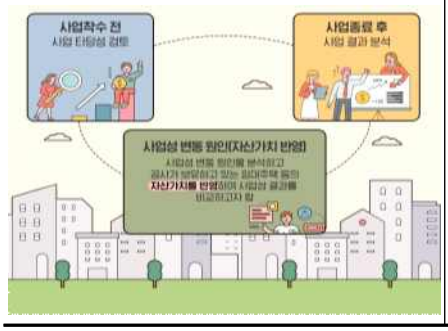
- 공사의 투명경영 구현을 위하여 공사가 시행한 주요 개발사업의 사전 타당성 검토 내역과 사업 결과를 공개하여 신뢰성 확보

ㅇ 추진실적: 3개 지구 사업결과 공개(내곡, 세곡2, 오금)

- 내곡지구(2022.09.)

내곡지구 사업결과 평가	사업수지 분석 결과	건물만 분양주택 비교
		

- 세곡2지구(2023.03.)

세곡2지구 사업결과 평가	사업수지 분석 결과	제도개선 추진사항
		

- 오금지구(2023.12.)

오금지구 사업결과 평가	사업수지 분석 결과	혁신정책 추진사항

- 사업결과 공개 제도화(2023년 공사 설립 및 운영 조례와 정관 개정)

ㅇ 향후 추진계획

- 택지개발, 도시개발, 공공주택지구 등 주요 개발사업 준공 시 공개

1 열린 경영 지속 추진

1-2. 건설현장 진행상황 공개

건설사업처장 : 이철규 ☎3410-8900 건설사업부장 : 이재원 ☎8901 담당 : 강지훈 ☎8907

ㅇ 입주예정자가 직접 참여하는 안전 시민참여단을 모집, 건설현장을 공개하여 신뢰성 확보

□ 추진목적

ㅇ 대시민(고객) 현장 내 정보 공유를 통한 건설현장 신뢰도 제고

ㅇ 차별화된 안전관리를 통한 안전도시 조성 도모

□ 추진현황 및 내용

ㅇ 추진현황

대상현장	답십리 제17구역	고덕강일 3단지	비 고
추진일자	2024.05.19.	2024.05.24.	-

ㅇ 추진내용

현장 보고 및 질의응답	시민참여단 안전 합동점검	

ㅇ 답십리 제17구역 : 현장 안전점검 실시 및 공사 진행사항 정보 공유
단위세대 및 공용부 마감재 및 옵션사항 등 공유

ㅇ 고덕강일 3단지 : 월간 및 연간 공정계획 정보 공유, 입주시기 및 토지임대료, 분양가 변동 관련 내용 공유 등

□ 향후계획

ㅇ 하반기 안전 시민참여단 실시 예정(2024.10. ~ 11.)

2 전사적 ESG 추진

2-1. 적극적 환경경영 추진

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

ㅇ 정부 및 서울시의 탄소중립 대응정책에 따라 우리공사 2024~2030년 ESG 환경경영계획 및 단계별 온실가스 감축 로드맵을 수립하고 ISO14001(환경경영시스템) 인증 도입

□ 추진배경

ㅇ (법 제정) 기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 제정(2021.09.)

- 제26조(공공부문 온실가스 목표관리)에 따라 우리공사는 온실가스 목표관리 대상기관임

ㅇ (기본계획 수립) 2030년 온실가스 감축목표 달성하기 위한 “제1차 국가 탄소중립 녹색성장 기본계획” 수립(2023.04.)

ㅇ (서울시) 탄소중립 기본계획 발표(2024.04)

□ 추진방향

ESG 환경경영계획			온실가스 감축 로드맵		
1단계 (~’24.06.)	2단계 (~’24.12.)	3단계 (~’25.06)	1단계 (~’24.06.)	2단계 (~’24.09.)	3단계 (~’24.12.)
내부 경영환경 분석 및 수준진단	2030 환경경영계획 수립	환경경영 시스템 (ISO14001) 인증	국내·외 사례 조사 및 내부 환경 분석	온실가스 감축 추진전략 및 목표 도출	2030 온실가스 감축 로드맵 수립

2030 ESG 환경경영계획 및 온실가스 감축로드맵 수립

□ 추진경위

○ 2024.01~07 : 온실가스 배출량 조사·분석 및 온실가스 인벤토리 구축

– 우리공사 온실가스 배출량 분석 결과 (tCO_2eq)

총 온실가스 배출량	Scope 1	Scope 2	Scope 3
424,916.109	83.757	2,195.403	422,636.949

※ 인벤토리 : 연도별·시설단위별 직, 간접 온실가스 배출량 목록 및 산정툴

○ 2024.08~09 : ISO 14064 국제기준에 따른 우리공사 온실가스 인벤토리 검증 완료 및 인증 획득

□ 추진계획

○ 2024.11 : ESG 경영위원회 시행

○ 2024.12 : 2030 온실가스 감축계획 및 환경경영 방침 수립

○ 2025.01 : 그린리포트 발간 (공공기관 최초 Scope3 배출량 공시)

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

○ 2025.상반기 : ISO14001(환경경영시스템) 인증 도입

공사 내외부 환경진단	온실가스 배출량 산정	목표 설정	감축방안 수립	ISO14001
배출원 조사 및 조직경계 설정	배출량 산정 및 제3자 검증 시행	목표연도 및 감축 목표 설정	부문별, 연도별 감축방안 및 이행체계 구축	환경경영시스템 인증 도입

< 로드맵 절차도 >

□ 기대효과

○ 그린리포트 발간을 통해 공공기관 최초 Scope 3 배출량 공시

– 선제적·능동적으로 ESG 환경분야(E) 이슈 및 글로벌 트렌드 대응

○ 우리공사의 2030 목표 중기 온실가스 감축 로드맵 수립을 통하여 연도별 정확한 온실가스 배출량 산정 및 체계적 관리

○ ISO 14001 인증 획득을 통한 환경경영시스템 신뢰성 확보 및 지속적인 ESG 환경경영 추진

2 전사적 ESG 추진

2-2. ESG경영 추진

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

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

□ 추진 개요

ㅇ 공사 중장기 경영전략과 연계하여 중장기 경영전략 수립, 중장기 목표 달성을 위한 ESG경영 추진

ㅇ ESG경영 중장기 전략체계(2024~2028)

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	환경친화적 경영으로 고품질 주거생태계 조성	지속가능한 도시 조성으로 시민의 삶의 질 향상	투명·열린 경영으로 시민 신뢰 제고
중점요소 + 전략과제	환경경영 : 친환경경영 활성화	안전 : 재난·재해로부터 안전한 주거 환경 조성	윤리·투명경영 : 윤리경영으로 공정·투명한 경영체계 확립
	환경보전 : 에너지·자원의 효율적 사용으로 환경보전 강화	인권·인적자원 : 사람 중심의 지속가능한 기관 운영	지속가능 경영인프라 : ESG 경영활성화 및 외부로의 확산
	친환경 전환 : 제로에너지 주거공간 조성으로 녹색도시 선도	주거복지·상생협력 : 서울형 주거복지서비스 및 상생협력 확대	소통·참여 : 이해관계자 소통 다각화로 시민접근성 강화

□ 추진방향

ㅇ 중장기 목표 달성을 위한 ESG경영 실행과제 수립 및 추진

- 전사적 ESG경영 추진을 위한 E,S,G 분야별 약 30개 실무 과제 선정 및 추진
- 과제 수행 우수 부서 및 실무 담당자에 대한 평가 및 보상 추진

ㅇ ESG경영위원회 운영

- 공사 상임이사, 외부 민간 ESG경영 전문가 등 8인으로 구성된 위원회 운영
- ESG경영 관련 공사의 주요 업무계획에 대한 심의·의결 및 자문 기능 수행

- ESG-KPI 구축 및 평가체계 운영
  - 외부 ESG경영 평가에 대응하기 위한 내부 평가체계 구축 및 운영 추진
- 임직원 내재화 및 ESG경영 대외 확산

□ 추진실적

- ESG경영 중장기 경영전략 고도화(2024.04)
  - 공사 중장기 경영전략과 연계하여 전략방향 및 전략과제 수정
- 2024년 제1회 ESG경영위원회 개최(2024.05)
  - 연간 ESG경영·인권경영 추진계획 심의, 지속가능경영보고서 발간 보고
- 2024년 ESG경영 연간 추진계획 수립(2024.05)
- ESG경영 내재화 행사 개최(2024.05)
  - 국제구호단체 '옥스팜'과 연계하여 전 임직원 대상 내재화 캠페인 개최
- 2023 지속가능경영보고서 발간(2024.07)
  - 공사 첫 번째 지속가능경영보고서 발간 및 배포
- 2024 ESG리더 워크숍 개최(2024.09)
  - ESG경영 중장기 실행과제 현업부서 담당자 대상 이론 강의 및 ESG실습 강의 제공
- ESG-KPI 수립 용역 발주(2024.09)
  - ESG경영 평가 체계 구축을 위한 핵심성과지표(KPI) 발굴 용역 발주

□ 추진성과

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

□ 향후 계획

- 공사 중장기 경영전략 변경에 따른 ESG경영 추진계획 수립
- 전사적 ESG경영 추진을 위한 내재화 및 확산 노력

2 전사적 ESG 추진

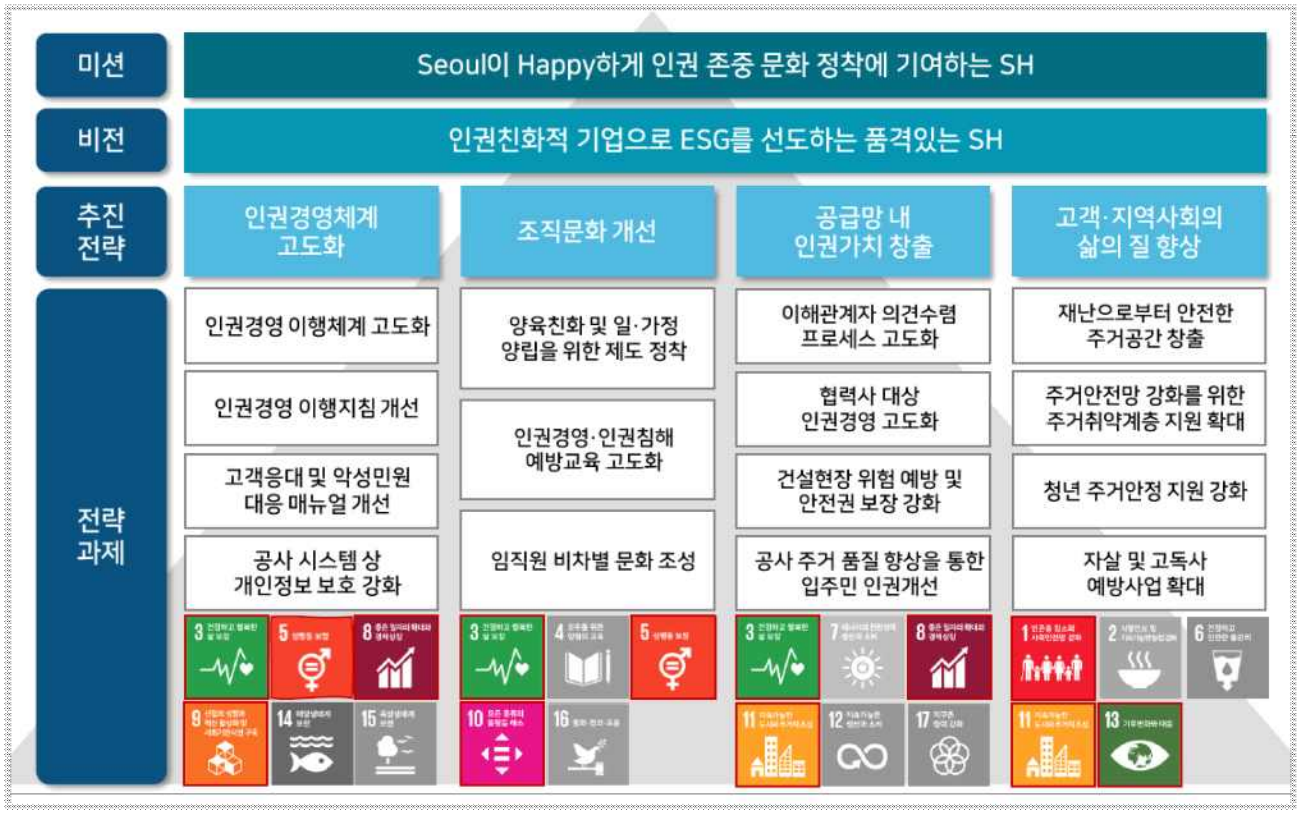
2-3. 인권경영 활성화

기획조정실장 : 유호석☎3410-7011 ESG혁신부장 : 김윤지☎7058 담당 : 이지수☎7061

ㅇ 공급망 내 ESG·인권경영 동반 이행 체계 구축 및 확산으로 이해관계자 소통형 인권경영 및 공급망과의 상생협력체계 실현

□ 추진개요

ㅇ 기본계획



ㅇ 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

- ㅇ **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)
- ㅇ **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

- ㅇ **(공사 최초) 2년 연속 인권경영시스템 ‘우수기업’ 인증 획득**

□ 추진계획

- ㅇ **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
- ㅇ **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. 재난 대비 관리 강화

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

ㅇ 임대주택, 중대시민재해시설 등에서 발생할 수 있는 재난에 대해 사전에 대비 방안을 추진하여 재난 관리 강화

□ 추진방향

ㅇ **재난 대비 점검 및 훈련**

– 주요 시설물 실시간 모니터링 시행

· 대상 : 임대주택 부속 옹벽 총 9개소(중대시민재해 대상 옹벽 8개소 포함)

· 방법 : 대상시설물에 실시간 계측기를 설치하여, 계측정보를 인터넷 기반 플랫폼을 통해 모니터링

– 재난 대비 모의훈련

· 재난대응체계 구축·이행을 위한 비상대피 합동 모의훈련

⇒ 대상 : 중대시민재해 시설물 중 제1종 시설물(탄천우안진출램프 등)

ㅇ **재난 대비 장비·자재 지원**

– 풍수해 및 화재 등 재난에 대비하여 임대주택에 장비·자재 지원

· 재해에 취약한 임대주택 단지에 재난 예방에 필요한 장비 및 자재를 적극적으로 지원하여 재난 상황 발생 시 적시 초기 대응 가능하도록 조치

□ 추진계획

ㅇ **재난 대비 점검 및 훈련**

– 중대시민재해 대상 시설물 상시 실시간 모니터링

– 모의훈련 시행 통해 개선사항 발굴하여 재난 대응역량 향상

ㅇ **재난 대비 장비·자재 지원**

– 사전 점검 결과, 담당부서·관리업체 요청 등에 따라 재난 대비 장비·자재 지급

3 시민·근로자 중심 안전경영 실천

3-2. 공사 현장 동영상 촬영 및 공개

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

ㅇ 건설공사 과정에 대한 동영상 기록 및 공개로 안전사고 예방 및 부실 공사 방지는 물론 고품질 시공기반조성, 사고 재발방지 대책강화 도모

□ 추진목적

ㅇ 건설공사의 부실공사 방지 및 품질·안전 확보

ㅇ 공사과정 동영상의 주기적 공개를 통한 입주예정자 신뢰 확보

□ 추진현황

ㅇ 2022.10. : 공사장 동영상 기록관리 시행 (고덕2, 답십리17구역 등)

ㅇ 2023.08. ~ : 공사과정 동영상 기록관리 과정 유튜브 영상 공개 실시(고덕2 외 2개 현장)

시기	2023.08.	2023.10.	2023.12	2024.03	2024.8	2024.9
공개 현장	고덕강일2BL (골조품질관리)	등촌동 어울림프라자 (도심지 공사)	고덕강일3단지 (흙막이 공사)	고덕강일2BL (내장공사)	고덕강일3단지 (골조공사)	등촌동 어울림프라자 (혹서기 현장관리)

□ 공사현장 동영상 공개 추진 방안 및 추진실적

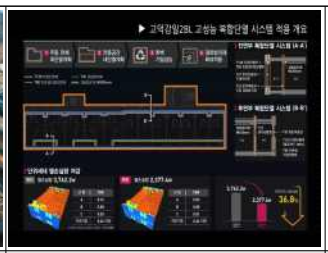
ㅇ 현장 전경 영상, 공사진행현황, 중점관리사항 및 관계자 인터뷰 등을 포함한 동영상 제작 및 공사 유튜브 채널을 통한 주기적(분기별) 공개

– 공사 진행현황 영상 예시(고덕강일3단지)

흙막이 공사	▶	파일공사	▶	골조공사/ 풍수해 대비	▶	스마트 안전관리	▶	시스템 창호	▶	단열, 미장, 방수	▶	가구 등 마감공사
'23.12		'24.04		'24.08		'24.10		'24.12		'25.03		'25.06~

– 영상 공개 (고덕강일2단지, 2024. 3.)

현장전경 드론영상



사업특성 설명

단계별 진행 현황 (평활도 검측)

소방시설 점검

ㅇ 고덕강일3단지 외 2개현장 공사현장 동영상 유튜브 순차 공개 (2024.01~)

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 : 남시명 ☎3410-7576 도시계획부장 : 송치정 ☎7576 담당 : 권오경 ☎7578

○ 100년 미래 서울을 준비하는 SH공사의 **주요 도시계획 추진전략 및 공간적/사업적 실현방안**을 서울연구원과 함께 구상

□ 추진배경

○ 100년 미래 서울의 도시공간 비전제시 및 도시개발 실행전략 마련을 위하여 서울시와 SH가 각각 전략 수립 및 사업화 방안 등 검토

※ 市 : 도시비전 및 전략계획 제시 / SH : 추진전략 및 실현방안 수립에 초점

□ 추진현황

○ 연구 중점사항

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

○ 연구결과 실현화방안 검토

용 역 결 과 (~2025)	후 속 업 무 (2025~)
– 미래 서울 도시개발 추진전략 구상 – 주요 선도사업 후보지 발굴	– 실현성 검증 및 사업화 방안 검토

□ 추진계획

○ 2025.03. : 서울 도시비전 및 미래공간 추진전략 수립용역 준공 예정

○ 2025.04.~ : 미래공간 추진전략 실현화방안 검토 및 로드맵 수립

1 미래를 위한 신규 사업 발굴

1-2. 골드시티 개발 추진

정책지원실장:김병연☎3410-7705 사업기획부장:김주일☎7706 담당:김한나☎7711
도시계획처장:남시명☎3410-7576 골드시티사업부장 :이철승☎8576 담당:김경태☎8577

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

□ 추진배경

ㅇ 국토의 균형발전과 효율적 활용을 위한 서울-지방 동반성장 필요성 대두

- 수도권은 남한면적의 11.8%이나 50.5%의 인구가 밀집, 소멸위험지역은 118개 시·군·구(약 51.8%)로 지방 소멸위기 심화('23년 2월 기준)

ㅇ 베이비부머 세대의 은퇴 및 고령화에 따른 맞춤형 공공 주거대책 필요

- `23년, 1차 베이비부머(55~63년생) 약 730만 모두 만 60세 이상 고령층 진입

ㅇ 저출생을 야기하는 주요 원인으로 청년·신혼부부의 주거불안 문제 대두

- `23년 기준, 서울 합계 출산율 0.55명

□ 추진방향

ㅇ 지방 이주를 희망하는 청년, 은퇴자 등 서울시민에게 일자리와 주거, 여가 활동이 가능한 신도시 내 주택을 제공하고

ㅇ 서울 기존 주택은 청년·신혼부부에게 재공급하는 서울-지방상생형 순환도시조성사업

- (서울시) 서울 주택 재공급 통해 주택부족, 저출생, 고령화 등 서울 도시문제 해결
- (지 방) 인프라 및 이주자 맞춤형 정주환경 제공으로 인구분산과 지역 활성화 기대

서울생활이 필수적인 청년·신혼부부 등에 은퇴자 보유주택 재공급

서울과 유사한 생활환경 조성 (의료·문화·여가 등)

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

□ 추진실적

[시범사업]

○ 골드시티 제1호(동해안 삼척) 사업 추진

- ’23.11.08.: 서울시-강원도-삼척시-SH-강원개발공사 업무협약 체결
- ’24.09.30.: 도시개발구역 지정 제안 요청(SH→삼척시)

○ 골드시티 제2호(서해안 보령) 사업 추진

- ’24.07.17.: 서울시-충청남도-보령시-SH-충남개발공사 업무협약 체결
- ’24.08.20.: 실무협의체 구성 및 후속업무 추진(서울시→타 협약기관)

삼척 골드시티 업무협약(’23.11.08.)	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
  (24년 말 법률개정안 공포)

※ 사업 추진기반 마련 및 사업 활성화를 위하여 기재부, 행안부, 국토부, 대통령 직속 저출산고령사회위원회 등 관계 부처와 제도개선 발굴·협의 지속

□ 추진계획

○ ’24.10.~12. : 삼척 골드시티 구역지정 관련 주민공람 및 관계부서 협의

○ ’24.12. : 보령 골드시티 대상지 선정

○ ’25.06. : 삼척 골드시티 구역지정 승인

2 미래 성장을 위한 재정건전성 확보

2-1. 임대주택 보유세 면제 추진으로 재무건전성 제고 추진

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

ㅇ 주거약자의 주거비감면에 기여하는 공공임대주택에 대한 보유세를 면제받아 재정건전성을 제고하고, 공공임대주택 시설물 개선 등 주거복지서비스 비용으로 활용

□ 추진방향

ㅇ **공공임대주택 재산세 및 종합부동산세 면제 건의 지속추진**

– 중앙부처, 지자체, 국회 등 대상 지방세 특례제한법 등 개정건의

ㅇ **보유세 면제 관련 사회적 공감 제고를 위한 공론화 활동 병행**

– 종합부동산세 위헌소송(위헌법률심판 및 헌법소원심판) 추진

– 지방개발공사 등 유관기관 공동 세미나 및 기자설명회, 정책토론회 등 개최

□ 추진실적(2024년)

ㅇ **지속적인 제도개선 건의 결과, 공공주택사업 소관부처인 국토교통부와 감면확대 관련 공감대 형성**

– 2023년도 4분기 중앙규제 개선 건의과제(재산세 면제) 검토 결과 회신

• (국토부) 국정과제 원활한 이행 및 공공성 고려할 때 감면확대 필요

• (행안부) 국토부에서 감면건의서 제출 및 올해 예비타당성 검토 진행 예정

ㅇ **중앙부처 등 대상 보유세 면제 건의 8회 추진**

ㅇ **정책토론회 2회, 보도자료 6회 배포 등 공론화 활동 적극 추진**

– 정성호 등 국회의원 9명 공동주최 및 중앙부처 담당 실무과장 참석 국회 토론회 등

“공공임대주택 보유세, 어떻게 개선할 것인가?” 정책토론회('24. 8.22.)	국회의원 주최 “지속가능한 공공임대주택 공급 확대를 위한 토론회” ('24. 9.30.)

○ **공공임대주택 보유세 관련 정부 입법예고(1회) 및 의원 입법발의(2회)**

– 지방공사-LH 재산세 차별조항 관련

• 지방세특례제한법 일부개정법률안 발의(문진석의원 등 10인, ’24.06.28.)

• 지방세특례제한법 일부개정법률안 (재)입법예고(행안부, ’24.09.24.)

– 종합부동산세 면제 관련

• 종합부동산세법 일부개정법률안 발의(문진석의원 등 11인, ’24.09.30.)

□ 추진계획

○ **중앙부처(기획재정부, 행정안전부) 및 국회 대상 보유세 면제 건의 요청**

– 개선방향

▸ (단기) 민간임대주택 대비 불리한 재산세 감면 기준 정상화(지특법 제31조)
종합부동산세 면제(종합부동산세법 제8조 또는 동법 시행령 제3조 등)

▸ (중장기)공공임대주택 보유세 면제(지특법 제31조, 제177조의2)

○ **관할 지자체 및 공공임대사업 소관 중앙부처 대상 협조요청**

– 공공임대주택 공급확대 등 국정과제 원활한 이행을 위하여, 지자체(서울특별시) 및 공공임대주택 소관부처(국토교통부) 차원 협조 필요

○ **종합부동산세 위헌소송 병행 추진**

– 투기 목적이 아닌 주거취약계층을 위한 주거복지 자산인 공공임대주택에 다주택자에 준하는 과세기준을 적용하는 것은 불합리

○ **세부일정**

– 2024년 11월 : iH주관 수도권 지방공사 연대 세무회계분야 워크숍

– 2024년 12월 : 국토교통부 지방세 감면건의서 제출 요청 및 국회의원 입법발의 건의 추진

2 미래 성장을 위한 재정건전성 확보

2-2. 중장기 재정건전성 확보

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

ㅇ 지속가능 경영 기반 구축을 위한 부채 및 손익관리 시행

□ 추진방향

중장기 목표	중장기 재정건전성 확보	
세부 목표	적정 부채관리	지속적 당기순이익 유지
	· 행정안전부 부채한도 준수(300%) · 정책사업 추진에 따른 재정기반 확보	· 임대사업 적자에 대한 대책 마련 · 정책변화에 따른 제도개선 추진
관리 방법	리스크관리실무회의(재정건전성 컨트롤타워)	
	• 부채 및 손익관리	• 중장기 재정대책 추진 점검

□ 적정 부채관리

ㅇ 부채비율은 행정안전부 기준 300%는 충족하나, 신규 사업으로 인한 공사채 상환이 지연되지 않도록 중점추진사업 지속 관리

ㅇ 대행사업 예수금 적기 집행, 신규 사업 현물출자 자본 확충, 공사채 승인금액 대비 발행규모 감축 및 판관비 절감 등으로 부채비율 관리

□ 손익 관리

ㅇ 신규 사업 조속 추진 및 지속적인 모니터링

- 성뒤마을, 개포(구룡), 용산에서 2025년 매출이 발생 가능하도록 사업 추진
- 통합공정관리 및 리스크관리실무회의 시행으로 사업추진 모니터링 및 사업 추진을 독려하여 목표 달성 추진

ㅇ 용지별 전략적 택지매각, 택지조성공사 진행률 제고, 소송 등 우발부채 관리, 공공임대주택 보유세 감면, 장기전세주택 국고보조금 지원 등 지속 추진

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 : 17개 지구 14,049.8천㎡

사업지구		개발면적 (천㎡)	지구지정	개발계획 승 인	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 안가	지구계획 변경 검토
도시개발 소계(4)		7,975						
	마곡	3,668	'07.12.28	'07.12.28	'08.12.30	`09.09/`24.12	계획변경 안가	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 추진	3공구 사업 준공 검토
	개포(구룡)	266	'16.12.08	'16.12.08	'20.06.11	-	개발계획 변경 승인	실시계획 변경추진
공공주택 소계(10)		4,259.8						
	내곡	811	'09.12.03	'10.04.27	'10.04.27	`11.11./`20.08 .(1공구 부분준공)	지구계획 변경신청	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/ '25.12	지구계획 변경승인	지구계획 변경 검토
	오금	128	'12.07.06	'12.12.21	'12.12.21	'13.12/ '25.12	지구계획 변경승인	지구계획 변경 검토
	고덕강일	1,659	'11.12.08	'12.12.21	'12.12.21	'17.09/ '23.12	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	75	'19.12.27	'21.06.14	'21.06.14	-	지구계획변경	계획변경 상수도이설 발주검토
지구단위계획 소계(1)		78						
	송파 창의혁신	78	'21.11.25	'21.11.25	-	'24.09/-	세부개발 계획 수립	지구계획 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 : 9개 단지, 5,479세대(분양 3,308/임대 2,171)

○ 시공 중인 건설현장(2024년 준공단지 포함)

사업명	대지 면적 (㎡)	규 모	세대수			착공일	준공일	2024년 추진계획		2024년 추진실적	
			계	분양	임대			공정률	추진내용	공정률	추진내용
계	132,854		3,721	1,954	1,767						
고덕 강일 2단지	20,601	아파트 6개동 (B2~18F)	697	-	697	'22.05	'25.03	88%	-내외부 마감공사	88%	-내외부 마감공사
고덕 강일 3단지	51,845	아파트 17개동 (B2~29)	1,305	1,305	-	'23.05	'26.11	32%	-지하층 및 지상층 골조공사	32%	-지하층 및 지상층 골조공사
마곡 10-2 단지	23,057	아파트 10개동 (B2~16)	577	381	196	'23.08	'26.04	37%	-지하층 및 지상층 골조공사	37%	-지하층 및 지상층 골조공사
마곡 도전숙	12,949	업무시설, 공동주택 201세대 (B3~12F)	201	-	201	'23.11	'26.03	26%	-흙막이공사 -기초공사 -지하층골조공사	26%	-흙막이공사 -기초공사 -지하층골조공사
답십리 제17 구역	12,307	아파트 6개동 (B2~21F)	326	268	58	'22.05	'25.02	97%	-내외부 마감공사	97%	-내외부 마감공사
자양1 행복 주택	3,095	아파트1개동 지역편의시설 (B3~27F)	300	-	300	'22.03	'24.10	100%	-내부 마감공사 -조경공사	100%	-공사 준공
방화동 행복주택	9,000	아파트 4개동 (B1~15)	315	-	315	'21.04	'24.04	100%	- 준공		

○ 2024년 신규 착공예정 현장

사업명	대지 면적 (㎡)	규 모	세대수			2024년 사업비	착공일	준공일	2024년 추진계획	2024년 추진실적	
			계	분양	임대					공정률	추진내용
계	72,339		1,758	1,354	404	188					
마곡 16단지	24,899	아파트 6개동 (B2~15층)	608	304	304	20	'24.12.	'27. 6.	설계용역 준공 및 공사발주, 착공	-	공사발주
송파 창의혁신 공공주택	47,440	아파트 2개단지 21개동 (B3~22층)	1,150	1,050	100	168	'24.12.	'27.12..	기본설계용역준공, 실시설계적격자 선정 및 우선시공	-	기술제안입찰 공고

3 도시정비 사업

사업지구

사 업 명		면적 (천㎡)	사업비 (2024년)	2024년 추진계획	2024년 추진실적
계		1,249.2	170,573 (1,617)		
공공시설 복합개발	신촌동주민센터	2.1	271 (2)	- 사업계획 변경 및 사업비 조달 업무협의(서대문구) ** 설계용역 일시 중단 중*	- 사업계획 변경 완료(6월) - 설계용역 재개(7월) - 공공주택통합심의(10월)
	청석 주차장	1.1	90 (41)	- 건설공사 추진 (골조 및 마감공사)	- 공사시행(골조공사)
	한누리 주차장	1.4	105 (39)	- 건설공사 추진 (공사재개 및 골조공사)	- 공사시행(토공사)
	명일1동 주민센터	1.7	590 (44)	- 주택건설사업계획 변경승인 - 설계준공 및 공사발주	- 주택건설사업계획 변경승인(6월)
	노동자 복지관	1.6	580 (19)	- 설계준공 및 공사발주	- 설계용역 준공(2월) - 공사 발주(7월)
	가리봉 (구)시장부지	3.7	448 (40)	- 건설공사 착공	- 협약 해지협의
	상도동 생활SOC	1.2	171 (0.2)	- 사업계획 변경 협의(동작구) ** 설계용역 일시 중단 중*	- 사업계획 변경 협의(동작구) ** 설계용역 일시 중단 중*
	방화동 행복주택	9	336 (253)	- 건설공사 추진 (골조 및 마감공사)	- 공사 준공(7월)
앵커시설 정 비	양남시장	2	109 (3)	- 건설공사 추진 (골조 및 마감공사)	- 공사시행(골조공사 및 마감공사)
주 택 재 개 발	답십리 제17구역	14	1,472 (289)	- '24.07. 재개발임대 공급대상자 확정 - 공동주택 일반분양 완료 - '24.06. 상가 분양	- 재개발임대주택(복구역 회귀) 공급대상자 확정 - 공동주택 일반분양 완료(3월) - 상가 분양 진행 중
	중계본동	187	12,129 (390)	- '24.04. 이주공고 및 이주개시 - 협의보상 및 수용재결	- '24.04. 보상 협의계약 실시 - '24.06. 미협의자 수용재결 신청
주 택 재 건 축	강남아파트	24	3,648 (-)	- 사업 완료	- 사업 완료
	신길13구역	15	300 (-)	- '23.09. 도시재정비 (수권)소위원회 통과	- 통합심의 추진 ·통합심의 접수(3월) / 상정(9월) / 심의개최(10월)

사 업 명		면적 (천㎡)	사업비 (2024년)	2024년 추진계획	2024년 추진실적
도시정비형 재 개 발	세운4구역	32	18,157 (345)	- 촉진계획변경고시 - 문화재발굴조사 및 유구이전 작업완료 - 오염토·토사반출 완료	- 촉진계획변경요청(7월) - 문화재발굴조사 및 유구이전 작업완료(7월) - 오염토·토사반출 완료예정(12월)
가로주택 정 비	역삼목화연립	0.8	45 (25)	- 공사 진행	- 공사 준공(11월 예정)
	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	5,550 (32)	-공공주택통합심의 -사업계획승인	공공주택통합심의
	상계마들	7.8	1,021 (8)	-공공주택통합심의 -사업계획승인	공공주택통합심의
도시재생 뉴딜사업	홍릉 일대	497	5,043 (45)	- '24.03 : 부지매각 추진 - '24.06 : 위수탁 협약 변경 체결	- 장기 미매각 부지 매각 (청량리 950번지) - 첨단의료기기 복합센터 설계공모(8월) - R&D 지원센터 실시설계 완료
	안암 캠퍼스타운 일대	170	48,625 (9)	- '24.04 : 안암 어울림 센터 공사 착공 - '24.06 : 업무협약 변경 - '24.12 : 안암 스타트업하우징 공사발주	- 업무협약 변경 - 어울림센터 공사시행 (골조공사) - 스타트업하우징 실시설계
	독산동 우시장 일대	232	69,708 (33)	- '24.08 : 공사 착공	- 서울시와 위수탁협약서 변경 협의
	용산 혁신지구	3.8	1,214 (0.1)	- '24.하반기 : 설계공모 추진	- 시행계획 수립 및 설계공모 추진

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/ 24.12.	66%	준공
성동구치소 이전적지 기반시설 조성공사	84천㎡	24.09/ 26.05	착공	공사추진
망월천 하천정비공사	L=859m	23.11/ 28.01	8%	공사추진

5 프로젝트파이낸싱 사업

프로젝트파이낸싱 사업

구분	사업명	유 형	시행(참여)목적	출자사 및 지분	사업개요 및 주요추진계획
공모 주체 사업	서울 동남권 물류단지 PF사업	물류시설 건설운영	-물류거점조성 -사업의 공공 역할 수행	-(주)한진 외 5개사 <자본금:500억원> -SH지분출자 : 19.9%(99.5억원)	○ 위치 : 동남권 물류단지 내 ○ 면적 : 147,112㎡ ○ 시설 : 물류터미널, 집배송센터등 ○ 기간 : '11.04. ~ '45.04 ○ 현황 : 토지·시설물 임대 및 운영 ○ '24년 추진계획 : 토자·시설물 임대 및 운영, 경영 효율화 및 중소물류업체 지원 방안 검토
지분 참여 사업	세빛섬 조성 및 운영사업	수상문화 레저시설 건설운영	-수익성 위주 사업 지양 -사업의 공공성 및 신뢰성 확보	-(주)효성외 5개사 <자본금:429억원> -SH지분출자 : 29.9%(128억원)	○ 위치 : 한강시민공원 반포지구 ○ 규모 : 인공섬 3개소 ○ 시설 : 컨벤션홀, 상업시설 등 ○ 기간 : '09.03. ~ '44.09. ○ 현황 : 시설 임대 및 운영 ○ '24년 추진계획 : 시설 운영, 사업성 개선방안 협의 등
리츠 사업	서울투자 운용(주)	자산 관리회사	-서울리츠 투자자산 자산관리 -공공임대리츠 건설·임대운용	- 우리은행 등 5개 금융기관 <자본금:100억원> - 공사출자: 35.1%(35.1억원)	○ 설립목적: (주)서울리츠임대주택 제1호~4호 등 자산관리 ○ 위치: 강남구 개포동 강남우체국 6층 ○ 정원: 25명 ○ '24년 추진계획 - ㈜서울리츠제1호~4호·토지지원리츠 등 10개 수탁리츠 자산관리
	서울리츠 임대주택 제1호 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-행복주택 건설 및 임대운용	- 공사 및 주택도시기금 <자본금:176억> - 공사출자: 43.6%(76억원)	○ 위치: 은평편익용지3 등 5개 부지 ○ 면적: 33,930㎡ ○ 규모: 전용 23~44㎡, 1,898세대 ○ 공급방식: 행복주택 ○ '24년 추진계획: 행복주택·근린상가 공급·운영 및 자양1구역 1-2획지 행복주택 건설공사 준공

프로젝트파이낸싱 사업

구분	사업명	유 형	시행(참여) 목적	출자사 및 지분	사업개요 및 주요추진계획
리츠 사업	서울리츠 임대주택 제2호 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자 회사	-재개발공공주택 매입 및 청년 공공주택공급	- 공사 및 서울시 <출자금:872억> - 공사지분: 26.6% (출자금 156억)	○ 매입대상자산: 재개발공공주택 중 철거세입자 물량을 제외한 잔여분 ○ 규모: 전용 29~44㎡ ○ 영업인가 규모: 5,328호(현재4,569호) ○ 공급방식: 행복주택 ○ '24년 추진계획: 행복주택 추가 매입·운용 관리 및 명일동 통합공공임대주택 착공
	서울리츠 임대주택 제3호 위탁관리 부동산투자회사	부동산 투자 회사	-공사소유 대형장기 전세 매입 운용	- 공사 및 서울시 자본금:1,864억 - 공사출자: 12.4% (230억) ※ 2027년까지 총 2,270억, 공사출자 10.7%(243억)	○ 위치: 강일지구 등 14개 지구 ○ 매입규모: 30개단지 2,450호 ○ 전용면적: 90~129㎡ ○ 공급방식: 대형 장기전세주택 ○ '24년 추진계획: 출자금 추가 납입 및 장기전세주택 자산 운용
	서울리츠 임대주택 제4호 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자 회사	-재건축 일반분양 물량 매입 -8년 임대 후 분양	- 주택도시기금, 공사 및 민간 <자본금:138억> - 공사출자: 30%(41억)	○ 위치: 관악구 신림동 1644 ○ 면적: 24,558.1㎡ ○ 규모: 전용 44 ~59㎡, 139세대 ○ 운영계획: 8년간 공공지원 민간임대주택으로 운영 후 분양 ○ '24년 추진계획: 임대운용
	서울 사회주택 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-사회주택 건설 및 리모델링	- 공사 및 민간 <자본금:51억> - 공사출자: 98%(50억)	○ 위치: 대치동 959-5번지 등 총 4곳 ○ 규모 : 90실 (현재 70실) ○ 공급방식: 사회주택 ○ '24년 추진계획 : 사회주택리츠 해산 및 청산 진행

구분	사업명	유 형	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 ○ '24년 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㎡ ○ 공사기간 : 2019.11.~2023.07. ○ 사업기간 : 건설 후 11년 임대 운용 (2023년 준공, 2034년 청산) ○ '24년 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 부지 ○ 사업비 :1,800억원 ○ 사업기간 : 2020.06~2034.11 ○ '24년 추진계획 : 마장동 사업장 매입 및 기존사업장 임대운용

6 유통단지 조성사업

사업개요

- ㅇ 위　　치 : 송파구 문정동 634 일원
- ㅇ 사업기간 : 2004.11. ~ 2024.12.
- ㅇ 개발면적 : 560,694㎡
- ㅇ 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

(2024.09.30.기준)

구　분	건설호수	계약호수	계약률	입점호수	입점률	
					계약대비	건설대비
계	8,370	7,832	94%	7,832	100%	94%
라이프	5,366	5,110	95%	5,110	100%	95%
웍 스	734	732	99%	732	100%	99%
툴	2,270	1,990	88%	1,990	100%	88%

Ⅴ. 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. 송파 창의혁신(성동구치소 이적지)개발사업

12. 강동 일반산업단지 조성 사업

13. 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구

1 위례 택지개발사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울시 송파구 장지동, 거여동, 성남시, 하남시 일원

ㅇ 개발면적 : 6,754천㎡ (SH 지분 면적 : 1,659천㎡)

ㅇ 주택건설 : 총 44,458세대 (SH공사 구간 : 9,739세대)

ㅇ 사업기간 : 2006.07. ~ 2026.10.

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

※ 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

2024년 추진실적

ㅇ 계획변경

- 2024.09. : 개발계획 23차 및 실시계획 21차 변경 승인

ㅇ 사업준공

- 2024.12. : 3-2단계 구간 부분준공

ㅇ 주택건설

- A1-14BL 공사발주(10월) 및 착공('25. 1.) 추진

2 마곡 도시개발사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 강서구 마곡동 일원

ㅇ 개발면적 : 3,669천㎡

ㅇ 주택건설 : 12,429세대 (단독 15세대 별도)

ㅇ 사업기간 : 2007.12. ~ 2024.12.

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

2024년 추진실적

ㅇ 도시계획

- 2024.04. : 실시계획 변경 승인

ㅇ 택지조성

- 일부 기반시설 공사 진행 중

ㅇ 사업준공

- 사업기간 연장(~`26.12.) 및 공구 분할 검토

ㅇ 주택건설

- 10-2단지 건설공사(공정률 30%), R&D센터 및 도전숙 건설공사(공정률 18%) 진행중
- 16단지 공사발주(9월) 및 착공(12월) 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㎡

2024년 추진실적

ㅇ 도시개발사업

- 관련기관 협의 및 실시계획 변경 인가(공구분할 등)

ㅇ 1지구(씨드큐브 창동)

- 부분준공 및 공영주차장 소유권 서울시 이관

ㅇ 2지구(창동역 복합환승센터)

- 사업계획 수립, 투자심사 등
- 사업추진(안) 이사회 및 시의회 의결

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	도시기반시설	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

2024년 추진실적

ㅇ 개발계획

- 3공구 사업준공 검토
- 문정컬쳐밸리 활성화 실현방안 기본계획 수립용역」 시행

5 개포(구룡마을) 도시개발사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울시 강남구 개포동 567-1번지 일원

ㅇ 개발면적 : 267,466.4㎡

ㅇ 주택건설 : 3,520세대(공공분양 1,073, 일반분양 740, 임대 1,707)

ㅇ 사업기간 : 2016.12. ~ 2027.12.

토지이용 계획

ㅇ 주택용지 : 117,145.0㎡(43.8%)

ㅇ 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	2,780	740	
임 대	1,707	1,707	0	
분 양	1,813	1,073	740	

2024년 추진실적

ㅇ 개발계획

- 개발계획 변경 인가(`24.7.18.) 반영한 실시계획 변경 추진

‣ 용도지역 및 용적률 상향 결정사항(`24.7.18.) 실시계획 반영

· 용도지역 : 제2종일반주거지역→제3종일반주거지역

· 용적률(층수) : 160~170%(최고15층~20층)→230~240%(최고20층~25층)

ㅇ 보상

- 보상계획 공고 및 협의계약 체결, 이주대책 등 신청접수

ㅇ 주택건설

- 설계공모 추진(공동주택 3개단지(M,B2,B3), 주상복합 1개단지(F1))

‣ 도시계획위원회 의견 검토하여 설계용역 현상설계 공모 추진

6 내곡 공공주택사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서초구 내곡동, 신원동, 원지동, 염곡동 일원

ㅇ 개발면적 : 811,616.1㎡

ㅇ 주택건설 : 4,630세대

(단독 22, 분양 2,470, 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	

2024년 추진실적

ㅇ 지구계획 변경

- 2024.10. : 지구계획 변경 승인 신청(SH → 국토부)
- 2024.11. : 통합심의위원회 개최(예정)
- 2024.12. : 지구계획 변경 승인(예정)

7 세곡2 공공주택사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 강남구 수서동, 율현동, 자곡동 일원

ㅇ 개발면적 : 770,494.9㎡

ㅇ 주택건설 : 4,331세대

(공동주택 4,108, 도시형생활주택 87, 단독주택 136)

ㅇ 사업기간 : 2009.12. ~ 2024.12.

토지이용 계획

구분	계	주택 용지	공공시설용지						
			소계	업무 시설	공원 녹지	교육 시설	도로	훼손지 복구지	기타
면적 (㎡)	770,494.9	332,108.4	438,386.5	1,594.7	180,472.4	12,247.3	98,138.9	105,958.6	39,974.6
비율 (%)	100.0	43.1	56.9	0.2	23.4	1.6	12.7	13.8	5.2

주택건설 계획

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

2024년 추진실적

ㅇ 개발계획

- 경관녹지11 및 철도부지 계획변경 관련 관계기관 협의 및 계획변경 추진

ㅇ 단지조성

- 조경 인수인계 추진(경관녹지11)

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 : 분양 1,316, 국민임대 1,181 행복주택 871)
- ㅇ 사업기간 : 2010.05. ~ 2024.12.

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	-	-	-	-	

2024년 추진실적

- ㅇ 2024.09.24. : 지구계획변경(15차) 승인 및 실시계획변경(9차) 인가

9 고덕강일 공공주택사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울시 강동구 고덕동, 강일동, 상일동 일원

ㅇ 개발면적 : 1,659,344㎡

ㅇ 주택건설 : 11,872세대

(공공주택 9,040, 민간분양 2,808, 단독주택 24)

ㅇ 사업기간 : 2011.12. ~ 2024.12.

토지이용 계획

ㅇ 주택용지 : 508,776㎡(30.6%)

ㅇ 공공용지 : 961,790㎡(58.0%)

- 도시지원시설 161,066㎡(9.7%), 공원·녹지 485,086㎡(29.3%), 기타공공시설 315,638㎡(19.0%)

ㅇ 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	-	-	

2024년 추진실적

ㅇ 개발계획

- 지구계획 변경(생활대책자 민원을 고려한 상업시설용지 허용용도 변경 등)

ㅇ 주택건설

- 2단지 마감공사(공정률 76%), 3단지 기초공사(공정률 23%) 진행 중

10 서초 성뒤마을 공공주택사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울특별시 서초구 방배동 565-2

ㅇ 개발면적 : 133,004㎡

ㅇ 주택건설 : 1,600세대

(공공분양 310, 행복주택 220, 장기전세 370, 민간분양 700)

ㅇ 사업기간 : 2017.09. ~ 2027.12.

토지이용 계획(안)

ㅇ 주택용지 : 60,452㎡(45.4%)

ㅇ 공공용지 : 61,824㎡(46.5%)

ㅇ 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	

2024년 추진실적

ㅇ 개발계획

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

ㅇ 보상

- 자진이주 독려 및 행정소송 대응

ㅇ 주택건설

- A1블록 설계용역 계약체결(7월), 통합심의(12월)

11 송파 창의혁신(성동구치소 이적지) 개발사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울특별시 송파구 가락동 162번지

ㅇ 개발면적 : 78,758.2㎡

ㅇ 주택건설 : 1,240세대

ㅇ 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	7,8707.7	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	49㎡	59㎡	84㎡	
계	1,240	197	685	358	-
공 공 분 양	1,000	50	597	353	-
장 기 전 세	240	147	88	5	-

※ 기본계획안으로 사업승인과정에서 변경될 수 있음.

2024년 추진실적

ㅇ 개발계획 및 기반시설 조성

- 세부개발계획 수립 및 결정 / 기반시설(도로) 조성공사 착공

ㅇ 주택건설

- 기본설계 기술제안입찰 공고 및 시공사 선정(11월)
- 송파 창의혁신 공공주택건설사업 사업계획승인(12월)

12 강동 일반산업단지(엔지니어링복합단지)조성 사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울시 강동구 상일동 404번지 일원

ㅇ 개발면적 : 78,144㎡

ㅇ 사업기간 : 2020.11. ~ 2026.12.

토지이용 계획(안)

구분	계	산업시설용지	복합시설용지	지원시설용지	공공시설용지				기타(변전소)
					소계	도로	공원녹지	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

2024년 추진실적

ㅇ 개발계획

- 「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 발주

ㅇ 보상

- 미이전 지장물 소유자 대상 인도소송 진행

13 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구

사업개요

- ㅇ 위　　치 : 서울시 중랑구 신내동 122-3일원
- ㅇ 개발면적 : 56,375㎡
- ㅇ 주택건설 : 798세대(분양 391호, 임대 407호) ※주택사업계획 변경 추진 중
- ㅇ 사업기간 : 2019.12. ~ 2029.12.

토지이용 계획

구분		면적(㎡)	구성비(%)	비고
총계		56,375	100.0	
공공주택 복합용지		27,011	47.9	
기반시설용지	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	

2024년 추진실적

- ㅇ 개발계획
  - 2024.06. : 지구지정변경 및 지구계획변경 승인
  - 2024.10. : 주택건설사업계획 변경 승인
- ㅇ 선행공사
  - 2024.08. : 광역상수도 이설공사(D2400×3 / L=1.5km) 계약 및 착공
- ㅇ 보상
  - 자진이주 독려, 명도소송 진행