



주택공간위원회
제333회 정례회

공사 주요 업무 보고

2025. 11.

서울주택도시개발공사

I. 공사 일반현황

1] 설립목적 : 서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례

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

2] 사업범위

- 토지의 취득, 개발, 비축, 공급(분양 또는 임대) 및 관리
- 주택 등 건축물의 건설, 개량, 공급(분양 또는 임대), 관리 및 필요한 복지시설의 건설, 개량, 공급, 관리
- 각 법령에 따른 정비사업, 도시개발사업, 역세권개발사업, 도시재생사업, 산업단지 개발·재생사업·관리업무, 상권활성화 사업 및 시장정비 사업, 재정비촉진사업, 관광지 등의 개발·운영관리, 부동산 개발업 등과 그 밖에 도시개발과 관련이 있는 사업
- 한강 수상 및 수변 개발에 따른 건설 및 운영·관리사업
- 도시기반시설 등 도시계획사업의 시행
- 주거복지사업, 산업거점개발사업 등 지역경제 활성화에 기여하는 사업
- 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 업무
- 시장의 승인을 받은 해외건설사업, 외자유치 및 외국인 투자사업 등

3] 주요연혁

- 1988.12 : 『서울특별시도시개발공사설치조례』 제정
- 1989.02 : 서울특별시도시개발공사 설립(자본금 3천억원, 정원 389명)
- 1990.03 : 사옥 이전(중구 정동 ⇒ 성동구 성수1가동)
- 1998.12 : 사옥 이전(⇒ 강남구 개포동 現사옥)
- 2004.03 : 사명 변경(⇒ 서울특별시 SH공사)
- 2016.09 : 사명 변경(⇒ 서울주택도시공사)
- 2018.03 : 직제개편(6본부, 5실, 1원, 16처, 1단, 64부, 12센터)
- 2019.03 : 직제개편(7본부 6실 2원 26처 87부 14센터)
- 2021.03 : 직제개편(7본부 6실 2원 27처 89부 14센터)
- 2022.03 : 직제개편(7본부 6실 1원 25처 95부 26센터)
- 2023.01 : 직제개편(7본부 6실 1원 27처 101부 26센터)
- 2024.02 : 직제개편(7본부 6실 1원 27처 99부 26센터)
- 2024.12 : 제16대 황상하 사장 취임
- 2025.02 : 직제개편(7본부 4실 1원 31처 106부 26센터)
- 2025.07 : 사명 변경(⇒ 서울주택도시개발공사)

4 자 본 금

(2025.09.30. 기준)

- 수권자본금 : 12조원
- 납입자본금 : 7조 7,543억원 (현금출자 5조 8,338억원, 현물출자 1조 9,205억원)

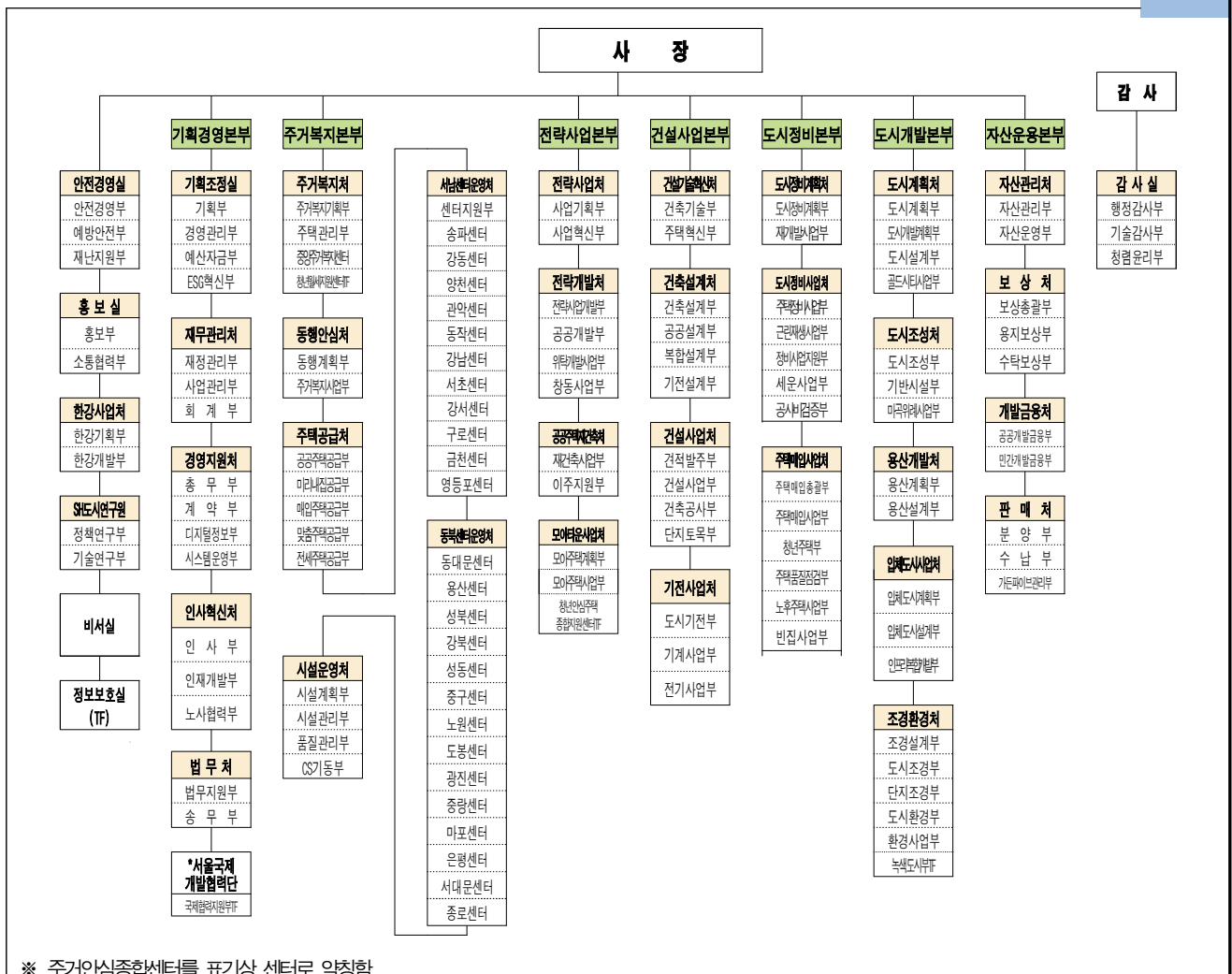
5 인력현황 : 1,386명(정원) / 1,407명(현원) (+21명)

(2025.09.30. 기준)

정원/현원	임원	1급	2급	3~6급 외	전문직	주거복지직
1,386/1,407 (21)	5/5 (0)	20/24 (4)	69/73 (4)	813/840 (27)	58/53 (-5)	421/412 (-9)

- ※ 정원외 정수 (106명/101명) 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)



※ 주거인심종합센터를 표기상 센터로 약칭함

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 자금	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 · 창동 씨드큐브 업무시설 소유권 이전약정(창동리츠→공사) 관련 기업 회계상 금융리스부채 1,822억 인식
	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 공사와 코레일간 1심 소송 결과 부채 4,263억 인식 등

8 2025년도 예산

□ 수입예산

(단위 : 억 원)

구 분	2025(A)	2024(B)	증감(A-B)	편성차트
계	79,009	54,385	24,624	
영 업 수 익	19,318	15,945	3,373	
영 업 외 수 익	406	485	△79	
자 산 처 분	916	511	405	
부 채 수 입	46,240	25,677	20,563	
자 본 금(출자)	1,682	2,985	△1,303	
자본잉여금(국고)	3,966	5,328	△1,362	
유 보 자 금 등	6,481	3,454	3,027	

○ 지출예산

(단위 : 억 원)

구 분	2025(A)	2024(B)	증감(A-B)	편성차트
계	79,009	54,385	24,624	
토지개발 및 주택분양사업	20,681	15,195	5,486	
토지 및 주택 임대사업	18,573	13,365	5,208	
주택 및 토지 등 공급	4,243	4,244	△1	
대 행사업	6,899	5,530	1,369	
법 인 세	368	264	104	
재 무 활 동	24,115	12,634	11,481	
행정운영활동	1,524	1,622	△98	
영 업 외 활 동	2,390	1,172	1,218	
예 비 비	216	359	△143	

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

* 2024년 및 2025년 모두 추경예산 반영한 금액

II. 공사 가치체계

VISION

시민이 행복한
매력도시 서울을 만드는
도시전문 공기업

MISSION

시민복지 증진과 주거생활 안정에 이바지하고
지역경제 발전 및 지역개발 활성화에 기여

CORE VALUE



Ⅲ. 중점 전략과제

1. 촘촘한 주거복지 실현

2. 시민행복 도시가치 창출

3. 스마트 건설혁신 구현

4. ESG · 안전경영 실천

5. 지속성장 조직기반 확립

1. 촘촘한 주거복지 실현

① **시민수요 기반 공공주택 공급**

② **통합 주거복지 체계 구축 및 실행**

③ **공공주택 주거만족도 제고**

④ **주택매입 및 반지하 소멸 추진**

1 시민수요 기반 공공주택 공급

1-1. 공공임대주택의 안정적 공급

주택공급처장 : 엄규범 ☎6940-8747 공공주택공급부장 : 나승중 ☎8748 담당 : 김채원 ☎8769
 미리내집공급부장 : 김진희 ☎8757 담당 : 안지현 ☎8755
 매입주택공급부장 : 하은희 ☎8560 담당 : 양지현 ☎8558
 맞춤형주택공급부장 : 손현모 ☎8540 담당 : 김효진 ☎8530
 전세주택공급부장 : 송호윤 ☎8720 담당 : 최미선 ☎8736

- 공공임대주택을 차질 없이 공급하여 시민의 주거생활 안정에 기여
- 2025년 공급실적 : 공급계획 24,310호 중 19,255호 공급(계획대비 79.2%)

□ 2025년 공공임대주택 공급실적

- 총 공급계획 : 총 24,310호 계획 (신규공급 : 14,575, 재공급 : 9,735)
- 총 공급실적 : 총 19,255호 공급 (계획대비 79.2%)
 - 신규공급 : 14,575호 중 11,829호 공급(계획대비 81.1%)

(2025년 9월 기준)

임대 유형		전용면적(㎡)	공급계획	공급실적
총계			14,575	11,829
건설형	소계		471	232
	통합공공임대	29㎡~49㎡	28	-
	행복주택	18㎡~25㎡	247	36
	국민임대	59㎡~84㎡	196	-
	장기전세2	41㎡~84㎡	-	196
매입형	소계		7,104	6,533
	행복주택	30㎡~33㎡	259	267
	재개발임대	30㎡~59㎡	1,063	1,629
	매입임대	35㎡~85㎡	3,201	1,854
	청년안심주택	14㎡~49㎡	1,411	1,754
	장기전세	41㎡~100㎡	670	517
	장기전세2	41㎡~84㎡	500	512
임차형	소계		7,000	5,064
	전세임대	85㎡이하	3,500	1,353
	장기안심	85㎡이하	3,500	3,711

- ※ 입주자모집공고 기준, 전세임대 및 장기안심의 경우 계약 체결 기준
- ※ 리츠형 공급분(장기전세, 행복주택, 재개발임대) 포함
- ※ 매입형 장기전세 및 행복주택 공급물량은 서울시 결정에 따라 조정될 수 있음
- ※ 장기안심 공급물량에 역세권청년주택 주거비지원사업 포함

- 재공급(예비입주자 포함) : 9,735호 중 7,426호 공급(계획대비 76.3%)
 - ▶ 국민임대, 영구임대, 공공·주거환경임대, 도시형생활주택 등 포함

1 시민수요 기반 공공주택 공급

1-2. 저출생 극복을 위한 공공주택 공급 혁신

주택공급처장: 엄규범 ☎6940-8747 미리내집공급부장: 김진희 ☎6940-8757 담당: 안지현 ☎6940-8755
 매입주택공급부장: 하은희 ☎3410-8560 담당: 한혜진 ☎3410-8563
 맞춤형주택공급부장: 손현모 ☎3410-8540 담당: 김효진 ☎3410-8530

- **미리내집(장기전세주택 II) 유형의 지속적인 공급으로 신혼부부 주거안정 및 출산률 제고에 기여**

□ 2025년 미리내집 공급실적

- 총 3,500호 대비 1,216호 공급

(2025년 9월 기준)

구 분	계	장기전세 II (아파트형)	매입임대 (매입임대 연계형)	장기안심 (민간임대 연계형)
공급계획	3,500	1,000	2,000	500
공급실적	1,216	852	164	200

- 공급실적 세부내역 : 총 1,216호(신규 1,072호, 재공급 144호)

공급유형	회차	공고일 (경쟁률)	호 수			전용 면적 (㎡)	대상지	당첨자 발표 (입주일)
			소계	신규	재공급			
계			1,216	1,072	144			
장기전세 II (아파트형)	소 계		852	708	144			
	4차	2025.04.11 (64:1)	367	223	144	41~84	이문아이파크자이 외 14개단지	'25.8.8. ('25.9~)
	5차	2025.07.28 (40:1)	485	485	-	43~84	마곡10-2단지 외 5개단지	'25.12.5. ('26.1~)
매입임대 (매입임대 연계형)	25-1	2025.08.29 (51.6:1)	164	164	-	41~84	서울 전역	'26.1.7. ('26.1~)
장기안심 (민간임대 연계형)	25-1	2025.04.28 (3:1)	200	200	-	85이하	서울 전역	'25.7.31. ('25.8~)

- **10월 이후 공급계획** : 2,284호 공급 예정(연간 실적 총 3,500호)

2 통합주거복지체계 구축 및 실행

2-1. 주거안심종합센터 구축 및 복지서비스 제공

주거복지처장 : 남상국 ☎3410-7240

주거복지기획부장 : 하현영 ☎7247

담당: 이정수 ☎7248

중앙주거복지센터장 : 이정규 ☎2135-5697

담당: 안이슬 ☎5696

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

□ 운영 개요

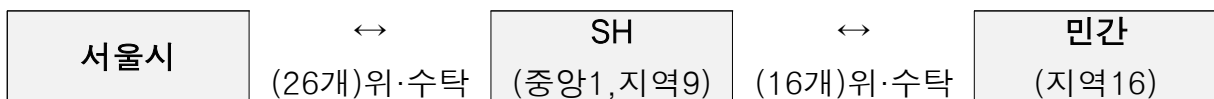
- 추진방향 : 서울시 주거복지 전달체계 통합을 통한 서울시민 주거복지 향상
- 사업개요 : 1구 1주거안심종합센터 운영을 통한 원스톱 주거복지서비스 제공
 - 주거 상담, 주거비 지원, 주택공급 및 입주 등 주거복지 통합 서비스 제공
- 운영근거 : 주거기본법 제22조, 서울시 주거기본조례 제19조

□ 운영현황

- SH 대행사업 수행기간

- (1차): '22.04.01.~'24.03.31. (2차): '24.04.01.~'26.03.31.

《주거복지센터 운영현황》



- 제3자 위탁운영 용역기간

- (1차): '22.04.01.~2023.12.31. (2차):~'24.12.31. (3차): ~'25.12.31.

□ 향후 운영방안

- SH 주거복지센터 운영 사무 대행 재협약 체결 추진 예정('25.12.)

- 현 협약 기간 종료(~'26.03.31.)에 따른 재협약('26.04.01.~'27.12.31.)

※ 관련근거: 주거복지센터 운영 사무 대행 재협약 체결 통보(사→공사, '25.09.29)

- 26년도 제3자 위탁(16개 자치구) 주거상담소 운영자 공모 추진 예정('25.11.)

2 통합 주거복지 체계 구축 및 실행

2-2. 주거취약계층과 동행하는 촘촘한 주거복지 추진

동행안심처장 : 이경택 ☎6940-8789 동행계획부장 : 최영화 ☎8790 담당 : 강유리 ☎8794

- 긴급임시사용주택(바로도움주택)의 상시 운영체계를 구축하여, 긴급한 주거지원이 필요한 세대에 신속하게 주택을 공급

□ 긴급임시사용 주택 사업개요

- 지원대상 : 지방자치단체 장이 긴급한 주거지원이 필요하다고 인정하는 사람
- 지원주택 : 입주자(예비자 포함) 선정 후 잔존하는 공가(구별 5호 이내)
- 사용기간 및 임대조건 : 최장 12개월 거주 가능, 임차료 면제
(단, 공과금 등 사용료는 임차인 부담)
- 추진절차

주거위기가구 주거지원 요청	주거위기상황 접수 및 전달	긴급주거지원 대상자 자격 인정	바로도움주택 제공	입주 및 시설 관리						
주거위기상황 발생	<table border="1"> <tr> <th>접수경로1</th> <th>접수경로2</th> </tr> <tr> <td>SH 콜센터 SH 동행계획부</td> <td>지방자치단체</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">지방자치단체 (긴급임시주택담당자)</td> </tr> </table>	접수경로1	접수경로2	SH 콜센터 SH 동행계획부	지방자치단체	지방자치단체 (긴급임시주택담당자)		지방자치단체장 긴급주거지원 대상자 자격 인정 및 선정 SH 동행계획부 ※ 공문으로 통보	6개월 사용대차 (임대보증금 및 임대료 면제) ※ 자치구당 최대5호	(SH지역센터) 입주자 및 시설 관리
접수경로1	접수경로2									
SH 콜센터 SH 동행계획부	지방자치단체									
지방자치단체 (긴급임시주택담당자)										

□ 운영실적

- 자치구별 운영실적 : 총 91호 공급(2023.11 ~2025.09)

(2025.09.30. 기준)

합계	강남구	강동구	강북구	강서구	관악구	광진구	구로구	금천구	노원구	도봉구	동대문구	동작구
91	5	5	3	5	3	1	5	5	5	4	5	3
마포구	서대문구	서초구	성동구	성북구	송파구	양천구	영등포구	용산구	은평구	종로구	중구	중랑구
3	1	4	2	4	5	5	5	2	2	2	2	5

※ 공가 없는 자치구(성동구, 용산구, 종로구, 중구)는 인접 자치구 공가 물량 확보

3 공공주택 주거만족도 제고

3-1. 혼합단지 갈등해소 노력

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

- 혼합단지 임차인의 권익을 보호하고 입주자 간 갈등을 완화하기 위해 제도개선을 지속 추진하여 입주자의 생활 안정과 삶의 질 향상을 지원

□ 혼합단지 개요

- 혼합단지 현황 : 총 793개 단지 중 468개 단지(58.8%, 2025.08.31. 기준)
- 주요 갈등 유형
 - 서로 다른 법규에 근거하여 선출되는 주민대표기구(입주자대표회의, 임차인 대표회의)의 역할 범위에 따른 갈등
 - 부대·복리시설 등 공용공간의 임차인 사용 제한 및 잡수입 처리 등 관련 갈등

□ 혼합단지 갈등 해소 추진

- 제도개선 추진현황
 - 2024.01.26. : 공동주택관리법 및 동법 시행령 일부 개정(안) 건의[SH → 국토교통부]
 - 2024.12.26. : 공동주택관리법 및 동법 시행령 일부 개정(안) 건의[SH → 국토교통부]
 - 2025.03.07. : 서울특별시의회 「공동주택관리법」 개정 촉구 건의안 의결
 - 제안자 : 주택공간위원회(대표발의 : 최진혁 의원)

- ▶ 혼합주택단지 내 임차인의 법적 지위를 명확히 규정
- ▶ 혼합주택단지의 중 관리사항에 대한 임차인 협의 대상 및 범위 확대
- ▶ 혼합주택단지의 공동결정사항에 대한 관리주체의 집행의무 근거 마련

- 2025.07.21. : ‘혼합주택단지 대표회의’ 구성 법률 개정안 국회의원실 설명 및 제출

- ▶ 혼합주택단지대표회의 명문화 및 구성 근거 마련
- ▶ 혼합주택단지대표회의 결정사항 및 공통관리규약 제정 등

○ 향후 계획

- 법적, 제도적 미비한 부분에 대한 지속적 개선 건의 추진

3 공공주택 주거만족도 제고

3-2. 공동생활 저해자 관리 강화

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

- 공공임대주택에 거주하는 임차인의 질서유지 의무 위반에 대한 공정하고 객관적인 제재 기준 마련을 통한 쾌적한 주거환경 조성

□ 추진개요

- 공공임대주택 내 타인의 주거생활을 현저하게 방해하는 임차인에 대한 재계약 거절이 가능하도록 「공공주택 특별법 시행규칙」 개정 건의(2024.08.26.) 결과 관련 규정 개정 시행(2025.08.01.)
 - 시행규칙 별지 표준임대차계약서 개정으로 임차인의 질서유지 의무 조항 및 위반자에 대한 재계약 거절 조항 신설

□ 추진현황

- 추진 실적
 - 공공임대주택 공동생활 질서유지 의무 위반자 제재 기준 수립(2025.08.25.)
 - (적용대상) 공사가 관리하는 모든 유형의 공공임대주택 임차인
 - (적용행위) 고의/반복적 쓰레기 무단투척, 소음·악취, 폭행·폭언 등 질서유지 의무를 위반한 경우
 - (제재절차) 사실확인 → 서면경고 → 면담 및 설득 → 재계약 거절 최종 예고 → 심의·의결 위원회 개최 → 재계약 거절 통보
 - 주거질서 위반행위 심의위원회 운영 계획(안) 수립(2025.10.01.)
- 기대효과 및 향후 계획
 - 공동생활을 현저하게 방해하는 임차인에 대한 재계약 거절 등의 조치로 다수 임차인의 안정적인 주거생활 보장
 - 재계약 거절 시 의견진술권을 보장하여 제재 대상 임차인이 부당하게 주거권을 침해받지 않도록 유의하여 운영

3 공공주택 주거만족도 제고

3-3. 임대주택 시설개선 추진

시설운영처장 : 박선준 ☎3410-8954 시설계획부장 : 이승만 ☎7266 담당 : 손아람 ☎7275
담당 : 장석호 ☎7268

- 공공임대주택 수선방식을 품목별 수선에서 단지별 통합수선으로 변경하여 시민이 체감할 수 있는 시설개선 추진
- 조명기구를 고효율 LED등기구로 교체하여 주거환경 개선

□ 노후 공공임대주택 품질개선사업 시행

○ 추진방향

- 전용부 : 세대 내부 전면 철거 후 리모델링
(창호, 주방가구, 욕실, 도배/장판, 조명, 보일러 등)
- 공용부 : 지하주차장, 부대복리시설, 외부공간 개선
(외벽재도장, 승강기, 경로당, 놀이터 등)

○ 추진실적

- 대상단지 : 흥제유원아파트 (재개발임대, 서대문구 세검정로 134)
- 규 모 : 지하1층 ~ 지상15층 아파트1개동, 임대 150세대 (전용28㎡)
- 사업기간 : 2022.08. ~ 2025.07. (18개월)
- 사 업 비 : 8,950백만원 [1세대 기준: 5,967만원(전용28㎡, 150세대)]

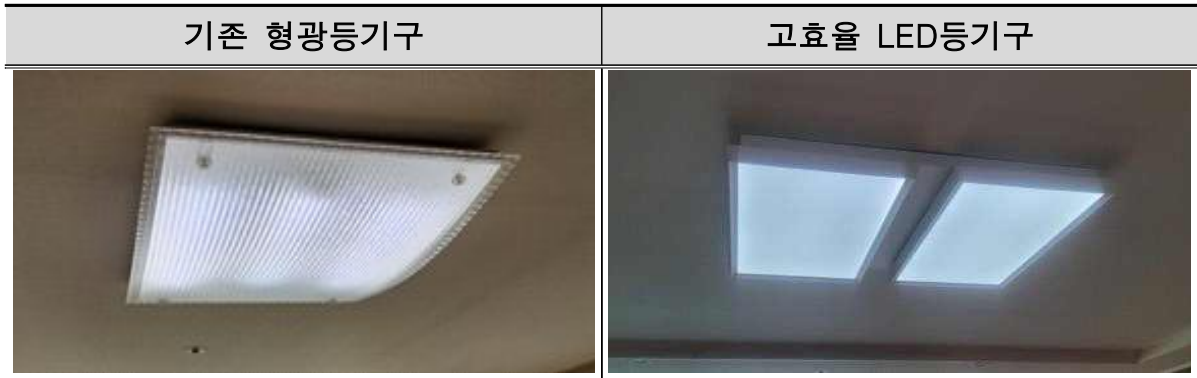
○ 후속단지 추진계획

- 대상단지 : 총 704세대 (옥수하이츠 238세대, 인왕산 현대 246세대, 전농동아 220세대)
- 2025. 12. : 설계용역 계약 체결 및 진행
- 2026. 04. : 입주민 이주 개시
- 2026. 07. : 공사 착공
- 2027. 07. : 공사 준공

□ 고효율 LED등기구 교체 시행

○ 추진방향

- 노후 형광등을 고효율 LED등기구로 교체하여 주거환경을 개선하고, 에너지효율을 제고함으로써 입주민의 전기요금 부담을 경감



○ 추진실적

- 수선주기 도래에 따른 계획수선 : 임대아파트 34개 단지 (6,705세대)
- 취약계층 에너지복지사업 : 영구임대아파트 2개 단지 (1,386세대)

세대수	수량(EA)	전력 절감량(kW)	에너지 절감량(MWh/년)	전기요금 절감량(천원/년)
8,091	91,763	1,700	2,730	360,360

※ 전력 절감량 : 세대 당 평균 에너지 절감량(0.21kW) × 세대 수

※ 에너지 절감량 : 전력 절감량 × 일평균점등시간(4.4시간) × 365일

※ 전기요금 절감량 : 에너지 절감량 1kWh 당 132원 (주택용전력량 요금, VAT 포함)

○ 추진계획

- 2025.11.30 : 공사 준공
- 2026.01 ~ 05 : 에너지 절감량 산정 후 한국전력공사에 에너지 절감량에 따른 지원금 신청.

4 주택매입 및 반지하 소멸 추진

4-1. 주택매입 확대

주택매입사업처장 : 백경희 ☎6940-8622 주택매입총괄부장 : 서현수 ☎7400 담당 : 손모아 ☎7405
주택매입사업부장 : 박준규 ☎7385 담당 : 박지영 ☎7386

- 반지하를 포함한 주택 매입을 확대하여, 서울 시민의 주거안정에 기여
- 매입활성화를 통해 2025년 목표(국토부 계획물량) 달성 예정

□ 2025년 매입계획 및 실적

- 국토부 : 3,254호 (기축 740호, 신축 2,514호) * 승인 물량 중 SH 해당
- 서울시 : 5,350호 (기축 1,366호, 신축 3,984호)

- 전년 대비 계획물량 1,399호 증가(2024년 3,951호 → 2025년 5,350호)

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

(2025. 9. 30. 기준, 단위: 호)

구분	합계	기축						신축						
		계	일반				신혼II	계	일반	청년	가수사	신혼I	신혼II	리모델링
			소계	반지하	지상	미분양 신축								
국토부	3,254	740	590	590		150	2,514	510	547	200	167	1,063	27	
서울시	5,350	1,366	966	318	398	250	400	3,984	500	500	500	420	2,037	27
실적 (9월말)	2,112 (國)65% (市)39%	759	610	223	290	97	149	1,353	36	465	314	80	458	-
'25년 매입예상	3,604 (國)111% (市)67%	1,043	796	245	311	240	247	2,561	406	661	314	90	1,063	27

※ 연말까지 국토부 계획 전량 달성 예상

※ 국토부 추가 승인 확보가 필요하며, 국토부 공급계획 변경 예정(유형변경 및 추가승인)으로
상기 국토부 계획 물량 변동될 수 있음.

□ 매입임대주택 활성화 방안

- 2025년 사전 매입공고(2024. 10. 31.) : 2,800호(기축 400호, 신축 2,400호)
 - [기축] 신혼II 400호, [신축] 신혼II 2,100호, 청년(기숙사) 300호
 - ※ [기축] 신혼II 400호에 대한 추가(수정) 공고(2024.12.13.)
- 신축매입 활성화 방안 마련

구 분	기 존	개 선	비 고
자금지원 강화	토지분 선금 지급	(유지) 토지분 선금 지급 (신설) HUG 특약*보증 시 총 사업비의 90%까지 1금융권 대출 지원 * 30세대 이상 규모, 토지를 HUG에 신탁, 시공자 신용평가등급 C 이상 요건 충족시	SH-HUG MOU 체결
대금지급 비율 상향	40%(약정금) 20%(계약금) 40%(잔금)	(개선) 50%(약정금) 30%(계약금) 20%(잔금)	사업자 자금난 해소
사전컨설팅 도입	-	(신설) 단케별 상세 절차 및 소요기간 등 안내	사업자 미리내집 이해도 제고

- 신혼II(미리내집) 주택유형 확대
 - [이전] 아파트, 주거용오피스텔 → [개선] 다세대, 연립, 도시형생활주택까지 확대
- 호당 매입단가 상한 폐지
 - [이전] 도심역세권 4.5억원, 일반 4억원 → [개선] 상한 폐지(반지하 외), 단, 호당 매입예산 고려
- 단일매입 건 500억원 미만 매입기준 폐지
- 매입건수 제한 완화
 - 동일 매도인의 연간 약정체결 제한건수 완화(3건→4건)
- 기축(반지하) 계약서 개정
 - 소유권이전등기 완료 후 잔금 지급기한(180일) 조항 신설 등

4 주택매입 및 반지하 소멸 추진

4-2. 반지하 공간 활용 공유창고 사업 추진

주택매입사업처장 : 백경희 ☎6940-8622 노후주택사업부장 : 채민석 ☎7845 담당 : 서종인 ☎7852

- SH가 보유한 매입임대주택 중 **공가 상태인 반지하 세대를 공유창고로 조성 및 운영**하여 청년 및 노후주택 거주민들의 협소하고 열악한 주거여건을 개선하고 삶의 질 향상을 도모

□ 사업개요

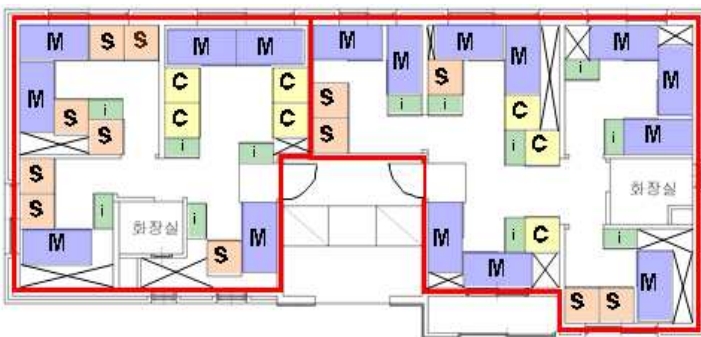
- 주거시설로 활용이 불가하여 방치된 반지하 세대의 활용방안 마련
- 노후주택 및 협소주택 등의 협소하고 열악한 주거여건 개선 및 삶의 질 향상
- 민간 전문업체 참여를 통한 효율성 및 수익성 확보



□ 추진방안

- 매입주택 반지하 부분만 제2종 근린생활시설로 용도변경 및 활용
- 제안서 공모 통해 전문업체 선정 후 시설구축 및 운영 위탁계약 체결
- 사업대상지 : 성북구 안암동1가 105-2 외 9개 매입다가구 주택
 - 선정기준: 안정성 확보를 위한 RC조 건물, 사업성 및 이용 수요가 높은 입지

※유닛 배치도(예시) (안암동1가 105-2 반지하 2호)



Unit 타입	크기 (폭×깊이×높이)	수량
큐브(C)	0.9m x 0.9m x 0.9m	14
슬림(i)	0.9m x 0.45m x 1.8m	12
스몰(S)	0.9m x 0.9m x 1.8m	12
미디움(M)	0.9m x 1.8m x 1.8m	16
합 계		54

□ 기대효과

- 민간 공유창고 대비 차별성 확보를 통한 공공성 강화
 - 공공에서 운영하는 공유창고로서 SH 고유 브랜드 도입
 - 지역주민 대상 시세의 80% 수준 이용료 적용, SH 입주민 무상 이용 검토
- 방치된 공간을 수익시설로 활용함으로써 수선유지비 절감 및 수익확대
 - 사업대상지 10개 대상 초기사업비 및 운영비 등 고려하여 사업성분석 진행
 - 가동률 70% 가정 시 PI=1.6, 투자금 회수기간 약 50개월로 사업성 양호, 연 2.4억 순이익 발생(10개 점포 기준)
- 민간 전문업체와 협업을 통해 운영 효율성 및 자원 절감 기대
 - 전문업체에 시설구축부터 운영까지 위탁하여 비용 및 행정력 최소화
 - IT 기술을 활용한 무인자동화시설 구축 및 웹 플랫폼 사용(인건비 발생 없음)

□ 추진현황 및 계획

- 추진일정
 - 2025.07. : 이사회 부의안 원안 가결
 - 2025.11. : 제안서 공모를 통한 공유창고 위탁업체 선정
 - 2025.12. : 대상지별 세부 조성계획 및 브랜드 개발
 - 2026.02. : 철거/인테리어공사 및 소방시설공사 착수
 - 2026.07. : 순차별 창고시설 구축 및 운영 착수
- 사업모델 개선 및 확대 검토
 - 1단계 사업성과(이용률, 수익률, 민원 등) 분석을 통해 개선사항 도출 및 사업지 확대
 - 민간 전문업체와의 협업 체계 정비 및 표준화된 운영 모델 개발

※반지하 건축물 총괄 현황

(단위: 동)

전체	시범사업지	* 활용검토	활용불가	활용불가사유
677	10	166	501	· 구조적 안전성 미확보(연와조·조적조 등): 467동 · 재개발, 멸실, 폐쇄 등: 8동 · 거주 및 활용 중(자치구연계형 등): 26동

* 활용검토: 공유창고 사업성, 접근성 및 인근 수요조사 등을 검토하여 추가 사업대상지 선정 예정

2. 시민 행복 도시가치 창출

- ① 전략거점 개발로 도시경쟁력 강화
- ② 지역특화단지 조성 및 도시공간 재구조화
- ③ 공공·민간 협력형 도시정비 선도
- ④ 체계적인 노후공공주택 재정비 확산

1 전략거점 개발로 도시경쟁력 강화

1-1. 국제업무기능 중심 융복합 입체도시(용산)

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

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

□ 사업개요

- 위치 : 용산구 한강로3가 40-1번지 일원
- 개발면적 : 약 495천㎡
(코레일 73%, 국·공유지 22%, 사유지 5%)
- 사업기간 : 2024.11.28.~2028.12.31.
- 사업방식 : 수용·사용 방식(도시개발사업)
- 시행자 : SH, 코레일 공동사업시행
- 사업비 : 14.3조원



□ 추진실적

- 2025.04. : 구역지정·개발계획 변경(안) 및 실시계획 인가 신청(→용산구)
- 공람공고(공람기간: 5.9.~5.28.), 용산구 도시계획위원회 자문(6.17.)
- 2025.05. : 광역교통개선대책 기반시설 설계용역 계약 체결 및 착수
- 지하철도 3개 노선, 평면도로 1개 노선
- 2025.06. : 구역지정·개발계획 변경(안) 및 실시계획(안) 인가 요청(용산구→서울시)
- 2025.10. : 단지조성공사 입찰 공고

□ 향후계획

- 2025.11. : 구역지정·개발계획(변경) 및 실시계획 인가
- 2025.12. : 단지조성공사 착공
- 2028.12. : 단지조성공사 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

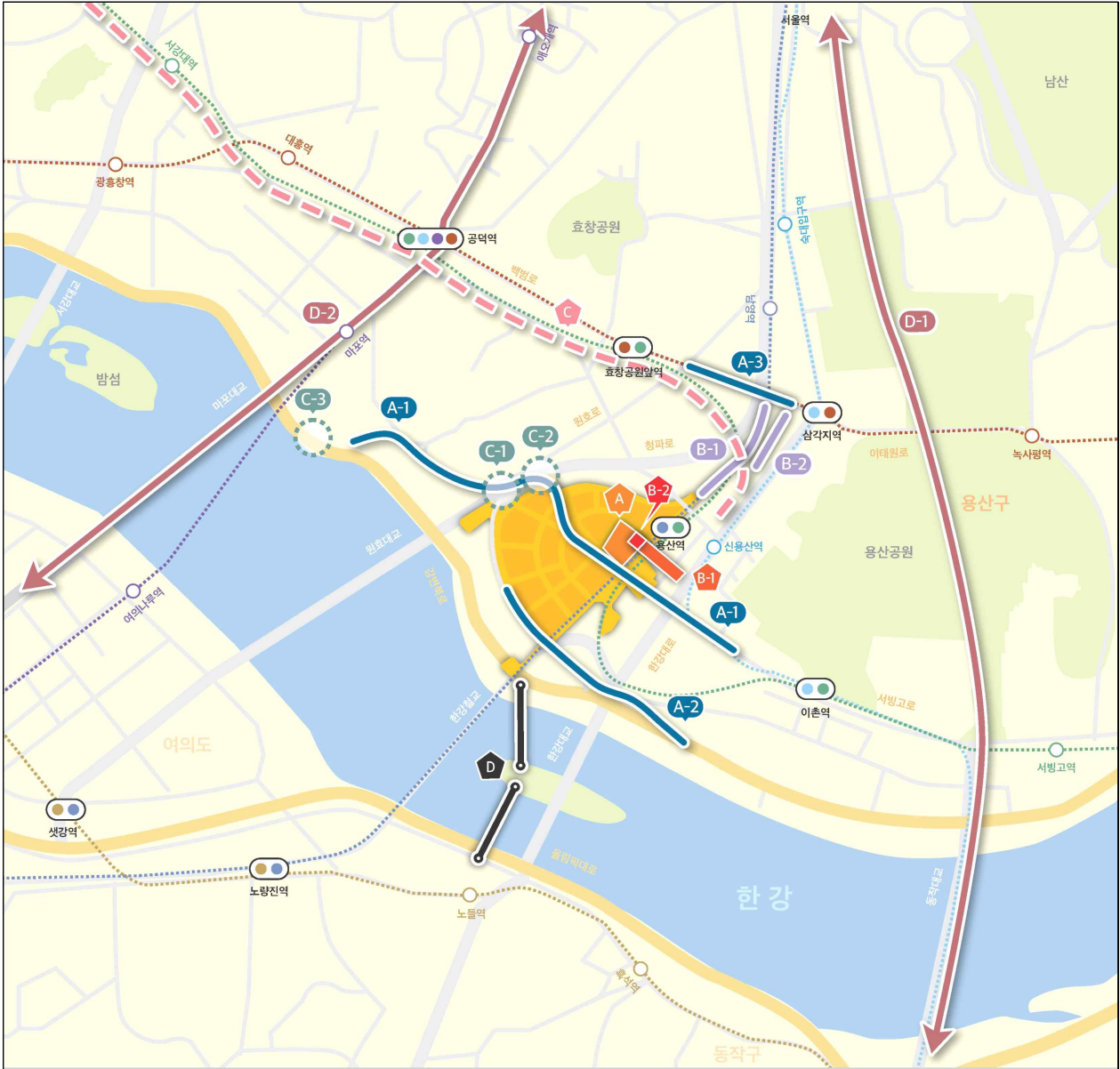
- 토지이용계획 : 전체를 복합용도로 계획(복합용지 약60%, 기반시설 약40%)

구 분		면 적(m ²)	구성비(%)	비 고	
합 계		494,601	100.0		
복합용지	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		
공공시설용지	소 계	198,266	40.1		
	도로	88,022	17.8		
	공원녹지	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	



용산국제업무지구 도시개발사업 광역교통개선대책

도로 교통	구분	구분	구분	구분	구분	구분	구분	
A-1	동서방향 연결도로 신설	2.4km	3,900억원	A	광역환승센터 신설	-	2,700억원	
A-2	강변북로 연결도로 신설	1.5km	1,380억원	B-1	지하보행·환승통로 신설	-	665억원	
A-3	삼각지 고가차도 철거 지하화	0.7km	940억원	B-2	GTX-B 출입구 추가신설	-	155억원	
B-1	남북방향 연결도로 신설	0.75km	1,540억원	-	대중교통 운영 및 초기비용 지원	-	30억원	
B-2	용산역 전면~백범로 연결도로 신설	0.33km	260억원	철도	C	공항공철도 용산역 직결운영	-	1,200억원
C-1	원효대교 복단 교차로 개선	-	250억원	기타	D	한강보행교(아트브릿지) 신설	-	1,100억원
C-2	국제업무지구 서측연결 교차로 개선	-	160억원	-	교통수요관리방안	-	-	
C-3	강변북로 원효로간 진출입체계 개선	-	500억원					
D-1	동작 ~ 서율역간 도로 신설	6.0km	8,730억원					
D-2	서~북 지하간선도로 신설	9.0km	12,270억원					

1 전략거점 개발로 도시경쟁력 강화

1-2. 동북권 신경제 활성화 사업(S-DBC)

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

- 창동·상계지역을 수도권 동북부의 일자리·문화산업 중심지로 육성하고자 다양한 기능이 융합된 최첨단 복합도시 및 미래산업 클러스터로 조성

□ 창동·상계 신경제중심지

○ 비전 및 목표

- 위치 : 서울시 도봉구, 노원구(창동역 및 노원역 일대 약 980,000㎡)
- 목표 : 창동·상계지역을 서울뿐만 아니라 수도권 동북부의 일자리·문화 산업 중심지로 육성
- 비전
 - 스마트 도시 : 문화예술, 혁신성장산업 거점 조성 / 특화분야 중심 생태계 구축
 - 문화도시 : 미래형 모빌리티 시범도시화 / 복합산업·문화 콤플렉스 도입
 - 감성도시 : 높은 수준의 녹지·오픈 스페이스 창출 / 중랑천 수변 통합 여가공간 조성·운영

신경제중심지 현황



○ 도입기능 구상

① 광역중심 상업 및 업무기능

- GTX-C, 전사·컨벤션, 특급호텔·회의공간, 공항버스터미널, 통합환승역사, 복합상업공간

② 문화·예술 기능

- 서울아레나, 문화예술공방, 사진미술관, 로봇과학관, 문화특화산업공간

③ 생활 지원기능

- 상업유통, 편익시설, 쇼핑몰, 지역중심업무, 세대융합형주거기능, 전사 문화공간, 도매시장

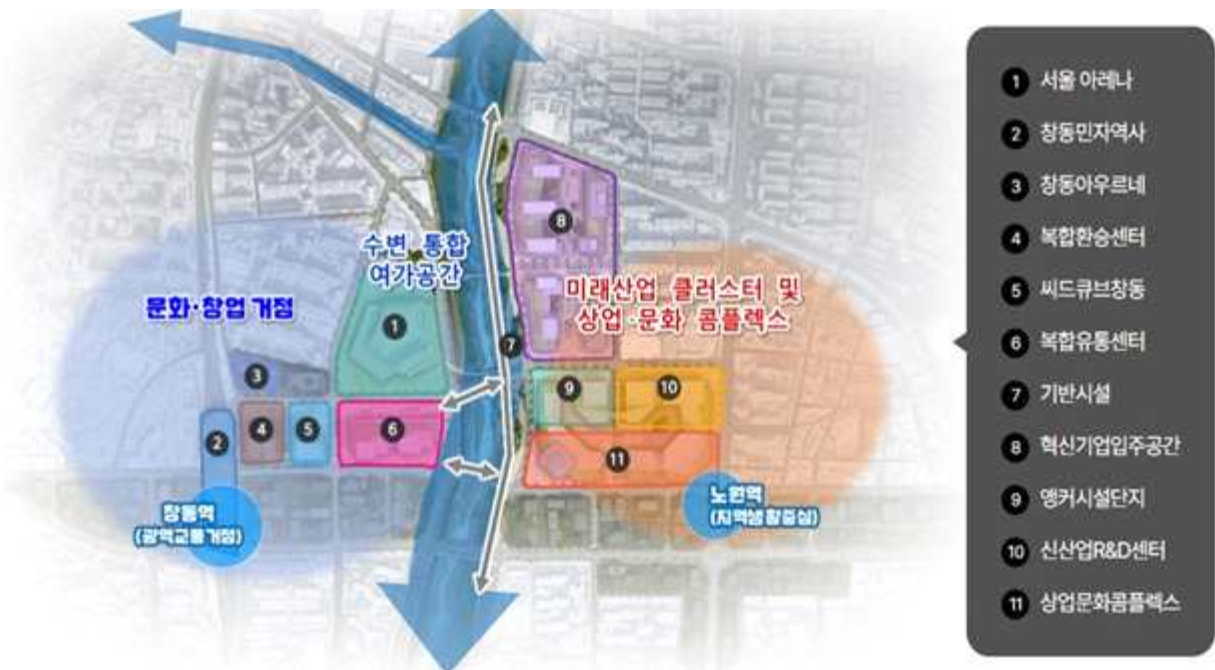
④ 미래기술 기반 산업기능

- 스타트업 공간, 지식혁신텐션, UAM터미널, 중소기업업무 공간, Living Lab, 대기업·다국적기업 앵커공간, 데이터플랫폼



신경제중심지 조감도(안)

신경제중심지 도입기능(안)



□ 창동차량기지 일대 디지털바이오시티(S-DBC) 구축

○ 사업개요

- 위치 : 노원구 상계동 820번지 일대
- 사업규모 : 246,998 m²
- 시행자 : SH(예정)
- 사업기간 : 2026년 ~ 2032년(예정)
- 사업방식 : 도시개발사업
(산업단지 중복 지정)
- 이용현황 : 창동차량기지, 도봉면허시험장



○ 대상지 현황

구분	창동 차량기지	도봉면허시험장 부지
위치	노원구 상계동 820번지 일대	노원구 상계동 807-1 일원
면적	176,578 m ² (54,322평)	67,420 m ² (20,430평)
토지소유현황	서울교통공사(99%), 서울시 및 국유지(1%)	경찰청(73%), 서울시(18%), 노원구(9%)
도시계획	자연녹지지역, 도시계획시설(철도)	자연녹지지역(공공청사)

대상지 현황



○ 추진경위

- ~ 2023. : 진접차량기지 이전 이후 창동차량기지 소유권 처리관련 협의
- 2023.07.27. : 창동차량기지 활용관련 현안보고(시 재정기획관)
 - 진접기지 교통공사 현물출자, 창동기지 도시개발사업 추진 등
- 2024.03.26. : '강북 전성시대' 발표(화이트사이트 적용, 상업용지 상한 해제 등)
- 2024.05.27. : 입주관심 기업대상 설명회 개최(81개사 130여명 참여)
- 2024.10.28. : 조사설계용역 계약체결(서영엔지니어링 외 3개사)
- 2025.11. 현재 : 개발계획(안) 수립 중

○ 사업추진 목표

- 서울의 미래를 이끄는 디지털바이오 시티(S-DBC) 조성
- 융·복합 기반 디지털바이오 R&D중심의 첨단 산업 클러스터 조성
- 선도기업 유치 및 공공앵커(서울형 랩 센트럴)에 의한 산업 활성화

디지털바이오시티 조감도(안)



○ 향후계획

- 2026년 : 구역지정고시 및 개발계획수립
- 2027년 : 실시계획인가 및 토지보상 착수
- 2028년 : 대지조성 및 토지공급
- 2032년 : 사업 준공

1 전략거점 개발로 도시경쟁력 강화

1-3. 그레이트 한강 프로젝트

한강사업처장 : 황갑복 ☎3410-8588 한강기획부장 : 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

- 위치 : 마곡 ~ 잠실 노선(김포대교 ~ 잠실대교 31.5Km)
- 규모 : 선박 12척(예비선 포함), 7개 선착장 운영
 - * 선착장 : 잠실, 뚝섬, 옥수, 압구정, 여의도, 망원, 마곡
- 사업내용 : 수상대중교통 품질 제고 및 관광수단 확대
- 총사업비 : 1,523억 원
- 운영주체 : (주)한강버스[(지분구조) SH 51% : 이크루즈 49%]
- 사업기간 : 2023.03. ~ 2045.(운영기간 20년)

○ 추진경위

- 2023.11.14. : 한강 리버버스 도입 및 운영 공공성 강화 방안
 - * 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. : (주)한강버스 법인 설립
- 2025.02.27. : 한강버스 101, 102호선 인도 완료
- 2025.03.07. : 실시협약 체결(서울시-(주)한강버스)
- 2025.03.~ : 시범운항 시작(설비점검, 운항인력 훈련, 항로 검증 등)
- 2025.6.~8. : 시민체험운항 시행
- 2025.09. : 한강버스 103, 104, 109, 110, 111, 112호선 인도 완료

- 2025.09.18. : 한강버스 정식운항 개시
- 2025.09.29. : 한강버스 무승객 시범운항 전환

○ 추진계획

- 2025.11. : 한강버스 승객 탑승 운항 재개

○ 운영계획

- 이용요금 : 일반 3,000원(환승할인 적용 및 기후동행카드 도입)
- 운항노선 : 7개 선착장(마곡⇄잠실, 양방향 편도), 급행(마곡⇄여의도⇄잠실) 포함
- 운항시간

구분	정식운항 (2025.09.18.~2025.09.28.)	비고
투입 선박	4척	하이브리드
운항 횟수	14항차	상행 7항차, 하행 7항차
운항 시간	11:00 ~ 21:37	-
운항 간격	1시간 ~ 1시간 30분	-
소요 시간	완행 127분	급행 미운영

○ 선박 및 선착장

- 선박 : 8척(하이브리드 4척, 전기 4척) 인도 완료되었으며, 하이브리드 선박 4척은 연내 인도 예정
- 선착장 : 모든 업체 입점 완료하였으며, 5월말부터 순차영업 개시
- * (1층) 편의점(CU), (2층) 치킨 Pub(BBQ), (3층) 선착장별 특색있는 카페

< 선착장별 입점 업체 >

구분	잠실	여의도	압구정	뚝섬	망원	마곡	옥수
3층	테라로사	스타벅스	시나본	바이닐	뉴케이스	1층 규모 선착장	
2층	BBQ치킨						
1층	CU(편의점)						

○ 접근성 개선 등 기타 추진사항

- 기존 시내버스 및 따릉이 연계 외 다람쥐버스(교통실) 및 셔틀버스((주)한강버스) 도입 등 접근성 개선 방안 추가

* 노선버스 및 따릉이 8.1. 부터 운영, 무료 셔틀버스는 8.5. 운영 개시

선착장	교통실		(주)한강버스
	노선버스	따릉이	
마곡	노선 신설 1개	15대	무료 셔틀버스
망원	노선 조정 2개 다람쥐 버스 1개	30대	-
여의도	-	30대	-
압구정	노선 조정 2개	30대	무료 셔틀버스
옥수	-	20대	-
뚝섬	-	30대	-
잠실	노선 조정 2개	30대	무료 셔틀버스

※ (여의도) 보행접근성 개선을 위한 공사(계단 확장 및 경사로 신설) 완료('25.5)

○ 대중교통시스템

환승할인	시설정비	운항정보
<ul style="list-style-type: none"> - 통합환승할인·기후동행카드 적용 관련 대중교통 조례개정(5.19.공포) - 6.28.부터 한강버스 반영 	<ul style="list-style-type: none"> - 교통카드 단말기 등 선착장설치 완료('25.5.) - 티머니 교통카드 시스템 준공(6.27.) 	<ul style="list-style-type: none"> - 모빌리티앱(카카오맵, 네이버지도)연계하여 실시간으로 운항정보, 경로 등 제공

□ 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
- 2025.10. : 민간투자사업 적격성조사 진행 중

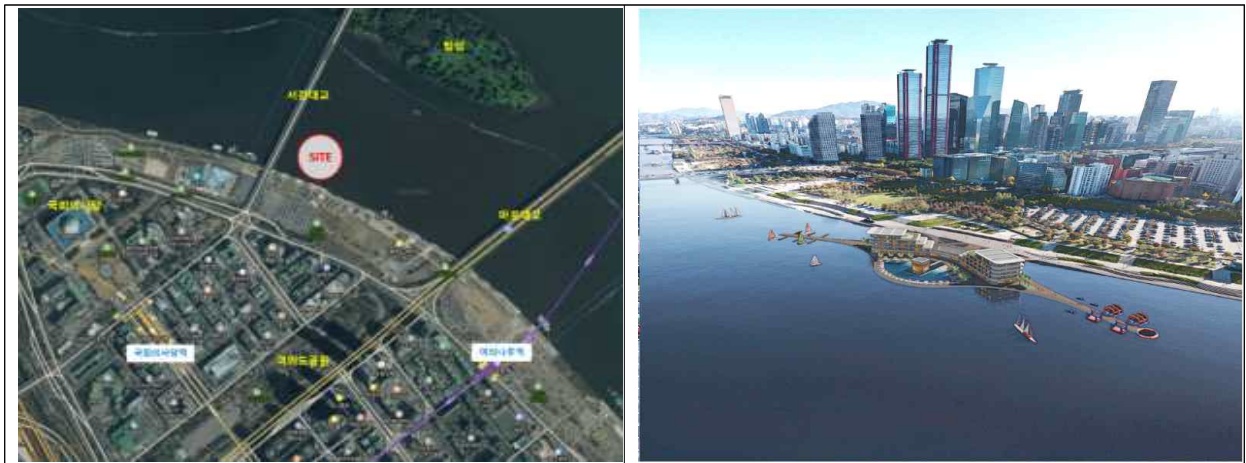
○ 추진계획

- 민간투자 대상사업 지정을 위한 KDI PIMAC 적격성 조사 적극대응
- 적격성 조사 완료 후 제3자제안공고 등 후속절차 이행

□ 한강 수상호텔 사업

○ 사업개요

- 위치 : 여의도 한강공원 수변 (서강대교~마포대교 사이)
- * 부대시설 : F&B, 연회장, 로비&카페, 플로팅 트랙, 전망데크 등
- 사업규모 : 121실 (4층, 하부체 9,800㎡ / 연면적 10,128㎡)
- 사업내용 : 도시 브랜드 이미지 제고를 위한 한강 특화형 수상호텔 조성
- 총사업비 : 약 859억 원(부가세 제외)
- 사업기간 : 2023.하반기 ~ 2028.(운영개시)



□ 추진경위

- 2023.09.~12. : 수상관광호텔 건립 입지조사 및 기본구상 용역 시행
- 2024.03.~10. : 수상호텔 사업구조화 및 타당성분석 용역 시행
- 2024.12.~2025.05. : 수상호텔 적정 성급(5·3.5성급) 및 사업구조 검토
- 2025.06.~08. : 수상호텔 공간기획 관련 용역 시행

□ 추진계획

- 2026. 상반기 : 투자심사 및 이사회 의결
- 2026. 하반기 : SPC 설립 및 전문 운영사 선정
- 2027. : 착공
- 2028. : 준공 및 운영시작

2 지역특화단지 조성 및 도시공간 재구조화

2-1. 지역특화단지 조성

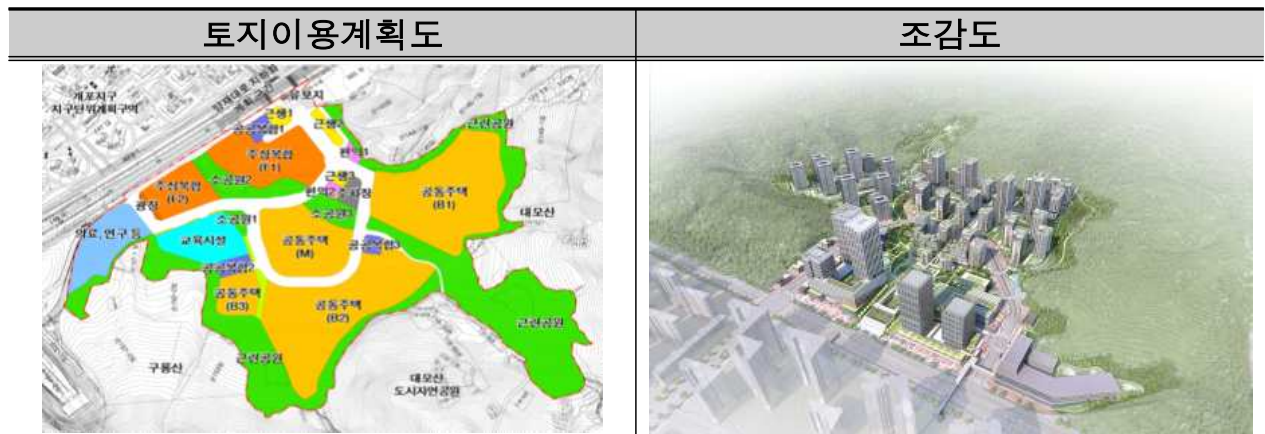
도시계획처장 : 강성민 ☎3410-7576 도시개발계획부장 : 최문석 ☎7587 담당 : 조훈규 ☎7589
보상처장 : 조국영 ☎3410-7208 수탁보상부장 : 배기덕 ☎7625 담당 : 우승균 ☎7627
건축설계처장 : 이세정 ☎3410-7945 건축설계부장 : 기동연 ☎7959 담당 : 최수연 ☎7960

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

□ 개포(구룡마을) 도시개발사업

○ 사업개요

- 위치 : 서울특별시 강남구 개포동 478번지 일원
- 개발면적 : 267,466.4 m²
- 주택건설계획 : 3,520세대(공공분양 853, 일반분양, 960, 통합임대 1,107, 장기전세 600)
- 사업기간 : 2016.12. ~ 2030.02.
- 사업비 : 2조 6,631억 원



○ 추진실적

- 2024.12.~2025.03. : 건축 및 토지이용계획 설계공모 및 당선작 선정
- 2025.08. : 보상협의 및 수용재결 완료

- ▶ 이주현황 : 총 1,107세대 중 342세대(30.9%) 미이주
- 2025.09. : 개발계획 및 실시계획(변경) 인가 신청(SH→강남구→서울시)
- ▶ 주택건설계획: 3,520세대→3,739세대(증 219세대)

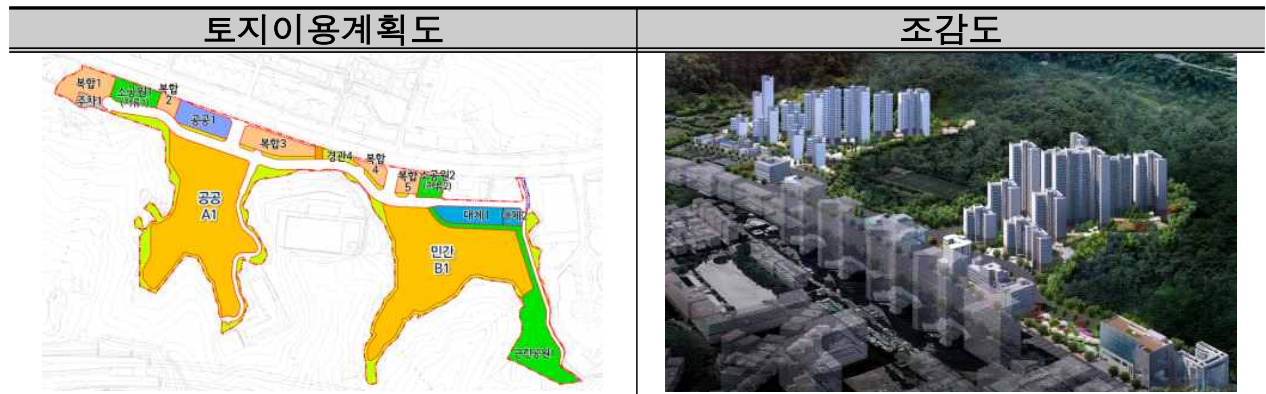
○ **향후계획**

- 개발계획 : 2025.12. 도시계획위원회 심의 및 개발계획 승인
2026.02. 실시계획인가
- 단지조성 : 2026.04. 단지조성공사 착공
- 건축공사 : 2026.08. 공공주택 주택건설사업계획 승인

□ **서초 성뒤마을 공공주택사업**

○ **사업개요**

- 위치 : 서울특별시 서초구 방배동 565-2
- 개발면적 : 133,004 m²
- 주택건설계획 : 1,600세대(공공분양 292, 일반분양 700, 행복주택 90, 장기전세 518)
- 사업기간 : 2017.09. ~ 2029.03.
- 사업비 : 6,961억 원



○ **추진실적**

- 2023.07. : 보상협의 및 수용재결 완료
 - ▶ 이주현황 : 총 223건 중 36건(16%) 미이주
- 2025.04~06 : 단지조성공사 발주 및 공사착공(오염토양 처리 중)
- 2025.05. : B1(민간매각) 부지 현상설계공모
- 2025.08. : B1(민간매각) 부지 현상설계공모(유찰) 재공고
- 2025.09. : A1(자체건설) 부지 주택건설 사업계획(변경) 승인

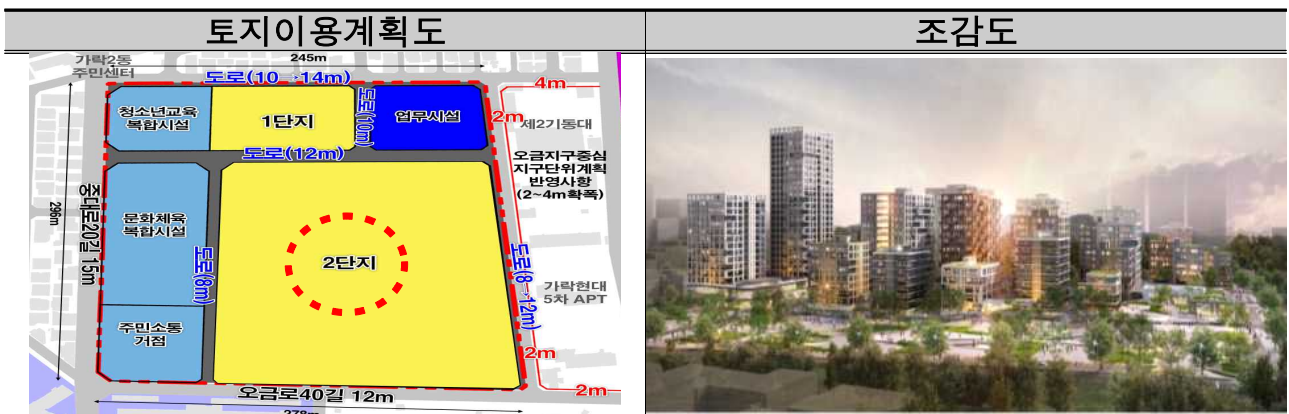
○ 향후계획

- 2025.06.~2028.04. 단지조성공사 시행 및 공사완료
- 2025.12. (B1)민간매각
- 2026.03. (A1)공공주택 공사 착공, 이주완료

□ 송파 창의혁신지구 개발사업

○ 사업개요

- 위치 : 서울시 송파구 가락동 162번지
- 개발면적 : 78,758.2㎡
- 사업방식 : 지구단위계획사업
- 주택건설계획 : 1,240세대(공공분양 및 장기전세)
- 사업기간 : 2017.12. ~ 2028.12.
- 사업비 : 1조 2,325억 원



○ 추진실적

- 2024.09.~ : 기반시설 조성공사 착공 및 공사 중(공정률 49%)
- 2024.06~2025.01. : 공공주택 기술제안입찰 공고 및 적격자 계약 체결
- 2025.09. : 주택건설 사업계획(변경) 승인

○ 향후계획

- 단지조성 : 2024.09.~2026.06. 기반시설 조성공사 시행 및 공사완료
- 건축공사 : 2025.11.~2029.04. 공동주택 건설공사 착공 및 시행

2 지역특화단지 조성 및 도시공간 재구조화

2-2. 도시공간 재구조화 추진

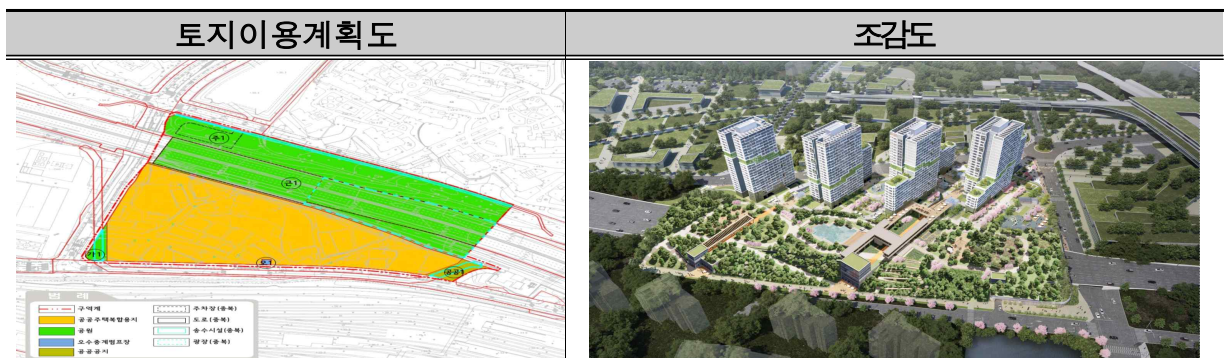
입체도시사업처장: 최봉석 ☎3410-7229 입체도시계획부장: 강동수 ☎7230 담당: 한 경 일 ☎7231
 입체도시설계부장: 하 영 ☎7690 담당: 오 온 유 ☎7695
 보 상 처 장: 조국영 ☎3410-7208 수탁보상부장: 배기덕 ☎7625 담당: 정 승 채 ☎7636

- **(신내4 공공주택사업)** 북부간선도로 입체화를 통해 도로로 단절된 주변지역을 연결하여 생활SOC와 공동주택 건설 등 도시공간 재창조 및 지역 활성화
- **(장지차고지 입체복합화사업)** 저이용 공공시설(공영차고지)을 입체·복합화하여 차고지의 현대화와 공공주택·생활SOC을 공급함으로써 주거환경 개선 및 지역활력 제고
- **(문정 스포츠가든)** 문정컬처벨리 공간에 다양한 운동공간과 일상 속 도시정원을 경험할 수 있는 지역 특화공간 조성을 통하여, 랜드마크 구축 및 지역경제 활성화

□ 신내4 공공주택사업

○ 사업개요

- 위치 : 종량구 신내동 122-3(북부간선 신내IC~종량IC 구간)
- 개발면적 : 56,375㎡(북부간선 307m 구간포함)
- 사업방식 : 공공주택지구 조성사업(서울시 대행사업)
- 주택건설계획 : 798세대 (통합공공임대 234세대, 장기전세 564세대)
- 사업기간 : 2019.12. ~ 2029.12.
- 사업비 : 5,830억원



○ 추진실적

- 2022.01. : 보상협의 및 수용재결 완료
- 2024.08. : 광역상수도 이설공사 착공 및 공사 중(공정률 17%)
- 2024.10. : 주택건설 사업계획(변경) 승인
- 2025.09. : 지구지정(변경) 및 지구계획(변경) 승인 신청(SH→서울시)
- 2025.10. : 공공주택지구 조성 및 건설공사 발주
 퇴거 청구소송 승소에 따른 미이주(영업장 2건) 퇴거 완료

▶ 이주현황 : 거주자 1세대 미이주(퇴거 청구소송 중), 미철거 3동

○ 향후계획

- 2024.08.~2026.08 : 광역상수도 이설공사 시행 및 공사완료
- 2025.11. : 건설공사(인공데크, 공원조성 및 건축공사) 착공
- 2029.10. : 건설공사 준공

□ 장지차고지 입체복합화사업

○ 사업개요

- 위치 : 서울시 송파구 장지동 862일원
- 개발면적 : 38,119 m²
- 사업방식 : 공공주택건설사업(서울시 대행사업)
- 주택건설계획 : 658세대(장기전세 345, 통합공공임대 313)
- 사업기간 : 2019.11.~ 2029.12.
- 사업비 : 3,767억원



○ 추진실적

- 2019.11. ~ 2020.05. : 국제설계공모 및 당선작 선정
- 2024.05. : 공공주택 통합심의위원회 심의
- 2024.12. : 주택건설사업계획 승인
- 2025.10. : 임시차고지 공사 착공, 대형공사 입찰방법 심의 신청(SH→서울시)

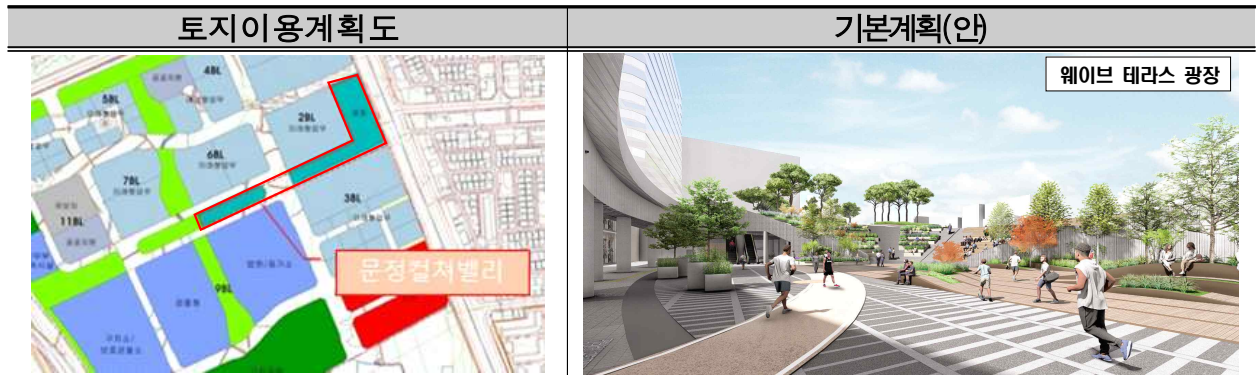
○ 향후계획

- 2025.12. : 기본설계 기술제안 입찰공고
- 2026.03. : 임시차고지 이전 완료
- 2026.06. : 건설공사 계약 및 착공

□ 문정 스포츠가든

○ 사업개요

- 위 치 : 문정도시개발구역 문정컬처밸리[광장(도시계획시설)]
- 개발면적 : 18,722.3㎡



- 도입용도 : ①개인 운동시설, ②조경공간, ③문화공간(기존 광장), ④모임공간(문정역)

○ 추진실적

- 2025.05. : 조성공사 발주 서울시 계약심사
문정 개발계획 및 실시계획 변경인가 신청(SH→송파구)
- 2025.07. : 문정역 스포츠가든 조성공사 발주
- 2025.09. : 송파구 정책자문위원회 자문 수행

○ 향후계획

- 2025.11. : 문정 개발계획 및 실시계획 변경인가 및 조성공사 실착공
- 2026.06. : 공사 준공

3 공공·민간 협력형 도시정비 선도

3-1. 공공재개발 및 공공재건축 사업 추진

도시정비계획처장 : 남시명 ☎3410-7317 도시정비계획부장 : 장상욱 ☎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
- 2025.09.07. : 주택공급 확대방안(관계부처 합동)
 - 수도권 내 주택공급 확대, 재개발·재건축 등 정비사업 활성화

□ 추진방향

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

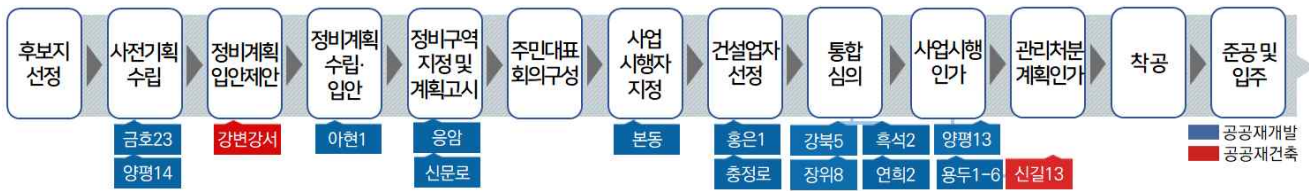
□ 사업개요 및 추진현황

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

구분	사전기획 추진중	정비계획 수립중	정비계획 입안심의	건설업자 선정중	통합심의 추진중	사업시행인가 추진중	비고
합 계 (16개구역)	2	2	2	3	4	3	
공공재개발 (14개구역)	2	1	2	3	4	2	
공공재건축 (2개구역)	-	1	-	-	-	1	
구역명	금호23, 양평14	아현1, 강변강서	응암, 신문로2-12	홍은1, 충정로1, 본동	강북5, 흑석2, 장위8, 연희2	양평13, 용두1-6 신길13	

* : 공공재건축, 강변강서는 사전기획 및 정비계획수립 병행 추진 중

○ 추진현황



○ 추진계획

(: 2025년 목표)

구분	사전 기획	입안 제안	정비계획 결정고시	건설업자 선정	통합 심의	시행계획 인가
공공 재개발	금호23 등 2개구역 (금호23, 양평14 동의서장구)	사전기획 추진중				
	아현 1구역	완료	심의도서 작성			
	응암, 신문로 2개구역	완료		정비계획 결정고시		
	본동		완료		시행자 지정	
	홍은1, 충정로 2개구역		완료		건설업자 선정	
	강북5 등 4개구역 (강북5, 흑석2, 장위8, 연희2)		완료			통합심의 추진
	양평13, 용두1-6 2개구역		완료			
공공 재건축	신길13구역		완료			시행계획 인가추진
	강변강서아파트	완료	심의도서 작성			

○ 공공재개발·재건축 연차별 공급계획

(단위 : 호수)

연 도	합 계	2031년	2032년	2033년	2034년 이후
분 양	11,217 (582)	353	3,903 (582)	2,766	4,195
임 대	4,085 (208)	204	1,426 (208)	1,413	1,042
소 계	15,302 (790)	557	5,329 (790)	4,179	5,237

*() : 공공재건축 대상 공급 물량

□ 주택공급 확대방안(9.7) 주요 내용 검토

2025.09.07. 주택공급확대방안 관련 주요 변경사항

임대주택 매각가격 상황 :
사업성 개선

(현행 : 표준형 369.8만원/평 →
개선: 기본형 538.9만원/평, '25기준)



공공재개발 용적률

인센티브 상황 : **사업성 개선**

(현행 : 1.2배 → 개선 : 1.3배)



사업시행수수료 지원 :

토지등소유자 부담분 감소

(현행 : 지원 X → 개선 : 수수료의
10~15% 국비지원)



※ 상기 변경사항의 시행 시기 및 집행 방식은 국토교통부의 추가 검토를 거쳐 확정될 예정임

○ 공공 재개발·재건축 주요 개선 사항

구분	현행	개선
(주민)임대주택 매각가격 상황	표준형:3.3m ² 당 369.8만원	기본형80%: 3.3m ² 당 538.9만원 ⇒ 정비사업의 사업성 개선
용적률 인센티브 상황	(재건축)법적상한 용적률 1.0배 (재개발)법적상한 용적률 1.2배	법적상한 용적률 1.3배 ⇒ 공공재개발 유인 요소, 사업성개선, 임대공급 확대
임대주택 직접 보유, 운영	서울시 보유, SH 위탁 관리·운영	SH 보유·관리·운영 ⇒ SH자산 증가
사업시행수수료 지원	토지등소유자 부담 전체사업비의 3%	일부 국비 지원 (사업시행수수료의 10~15%, 전체사업비의 0.3%~0.45% 수준) ⇒ 주민부담 완화, 공공재개발 유인 요소

3 공공·민간 협력형 도시정비 선도

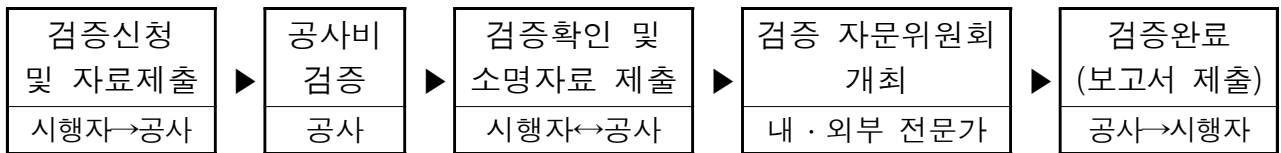
3-2. 공사비 검증을 통한 정비사업 공공지원 확대

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

- 정비사업 공사비 검증의 체계적 수행으로 **공사비 갈등을 완화시키고 원활한 사업추진 도모 및 주택공급 활성화에 기여**

□ 추진개요

- 서울시 정비사업 지원기구 업무대행기관 지정('23.09.)으로 민간 정비사업 공사비 검증업무 추진
- 검증절차



□ 추진실적

- 공사비검증 관리카드 도입 시행(2025.01.21.)
 - 공사비 검증과정에서 확인된 고가의 자재, 무상제공품목 등에 대한 세부 정보자료를 조합에 제공하여 시공자와의 갈등 예방 및 최소화
- 공사비 검증완료
 - **서초 신동아(재건축)** 요청 3,360억원, 결과 2,736원(감 624억원)
 - **대조 1구역(재개발)** 요청 1,776억원, 결과 1,184억원(감 592억원)
- 공사비 검증 진행 중
 - 장안현대(재건축), 제기1(재건축), 청량리7구역(재개발) 3개소 11월 완료 예정
 - 흑석9(재개발), 방화3(재건축) 2개소는 서류미비하여 보완 후 11월 착수 예정

□ 2026년 추진계획

- (상시) 정비사업 공사비검증 업무 수행
- 고객(조합·시공사) 중심의 맞춤형 서비스 확대 실현
 - 공사비검증 안내·홍보, 착수전 간담회실시, 결과보고서 직접전달 설명

3 공공·민간 협력형 도시정비 선도

3-3. 모아타운 활성화 정책 추진 본격화

모아타운사업처 : 정병석 ☎6940-8875 모아주택계획부장 : 박희정 ☎7328 담당 : 임미봉 ☎7327

- 서울시-민간과의 적극적인 협력을 바탕으로 **모아타운 정책 본격 추진**을 통한 시민이 체감할 수 있는 주택공급 확대에 기여

□ 정책동향

- (서울시) 「모아주택 활성화 방안」 발표(2025.08.19.), “모아타운 확대 지정에 이어 속도감 있는 공급”으로 정책 전환

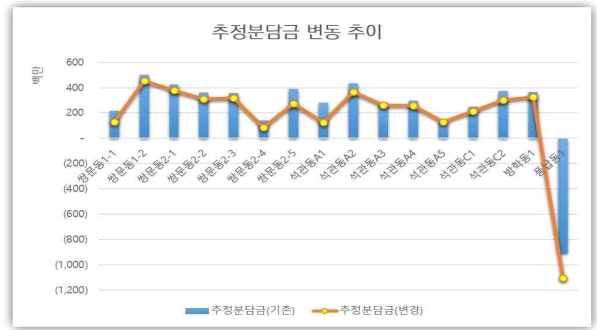
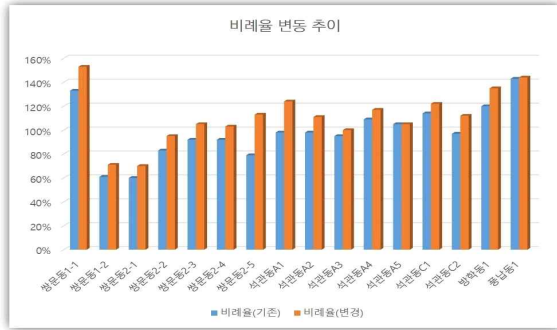
주요 내용

- ① 사업성 보정계수 적용하여 임대주택 완화
- ② 역세권 등 우수입지 **준주거지역 상향** (역세권 350m, 간선도로변 50m)
- ③ 조합 초기사업비 직접 용자 신설 (최대 20억원 용자)
- ④ 모아주택 본공사비 용자 신설 (하나은행 연계 총 사업비 70% 용자)
- ⑤ 25년 SH참여 모아타운 대상지 공모 (25년 15곳 내외)
- ⑥ 사업성분석 확대(서울전역), 임대매입 현실화(기본형80%)
- ⑦ 조합설립 등 공공지원 (정비업체 선정, 조합지원, 전자투표·온라인 총회 등)
- ⑧ 관리계획·건축계획 병행수립으로 행정기간 단축

□ 정책 영향분석 (SH참여 공공관리)

- 사업성 개선, 속도감 있는 사업 추진 가능
 - 사업성 보정계수 적용 및 매입가격 조정 등으로 당초 대비 비례율 10~30% 상승으로 사업성 개선에 따라 사업추진 동력 확보

※SH참여 공공관리 사업지 사업성 변화 추이



□ 세부실행계획

- 2025년 SH참여 모아타운 대상지 공모 시행 (2025년 11월)
 - 모아타운 선정 전부터 SH가 직접 관리계획 수립 · 제안 하는 ‘공공제안형’ 추가 신설
- SH 사업성 분석 대상 확대 시행 (2025.10~)
 - (대상확대) 모아타운 내 모아주택 → 모든 모아주택
 - (요건완화) 동의율 30% → 20%
- 임대주택 매입가격 조정 완료
 - 임대주택 매입가격 : 건축비 조정 (표준형 건축비 → 기본형 건축비 80%)
- SH협업 금융상품 개발 협의
 - 하나은행 MOU체결 완료('25.9), 상품 세부내용 협의 등

□ 향후 일정

- 2025.12. : 선도 모아타운(풍납동) 조합 설립 완료
- 2026.상반기. : 쌍문동 모아타운 조합설립 완료
- 2026 ~ : 모아타운 · 모아주택 SH 신속 공공지원 지속

4 체계적인 노후공공주택 재정비 확산

4-1. 노후공공임대주택 재정비사업 추진

공공주택재건축처장 : 오상욱 ☎6940-8864 재건축사업부장 : 박용상 ☎8865 담당 : 노재윤 ☎8866

- 준공 후 30년 이상 지난 노후공공임대주택을 재정비 사업을 통해 고품질 주택으로 건설하여 입주자의 삶의 질을 향상하고자 함

□ 노후 공공임대주택 현황

- 대상단지 : SH소유 영구/공공 임대 34개 단지, 39,802세대 (1988~2005년 준공)
- 권역별 단지현황 (준공 30년 도래단지, 세부현황 붙임 참조)

구 분	2025년		2030년		2035년		합 계	
	단지	세대수	단지	세대수	단지	세대수	단지	세대수
동북권	9	10,855	5	4,505	-	-	14	15,360
동남권	3	5,345	2	1,258	-	-	5	6,603
서북권	1	1,807	-	-	1	820	2	2,627
서남권	9	13,309	2	1,208	2	695	13	15,212
계	22	31,316	9	6,971	3	1,515	34	39,802

※ 동북권(노원, 중랑), 동남권(강남, 송파), 서남권(강서, 양천, 영등포), 서북권(마포)

□ 관련 근거

- 기본법령 : 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법(약칭 : 장기임대주택법)
- 추진법령 : 공공주택특별법(준용)
- 재정비사업 추진근거 : 장기임대주택법 제9조

「장기공공임대주택 재정비사업의 실시 등」

□ 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
▼ ← 노후 공공임대 재정비 공공임대주택 입주자의 삶의 질 향상	



□ 재정비사업 추진계획

○ 선도사업

- 하계5(1989) : 2025. 2월 사업승인
 - 상계마들(1988) : 2024.12월 사업승인
- 연내 이주 완료,
착공(철거) 목표

○ 후속사업(우선 추진)

- 성산 : 공공주택지구지정 추진 중
- 가양9-1 : 설문조사 후 기획설계 추진 중

구 분	성산단지	가양9-1단지
위 치	서울특별시 마포구 성산동 595	서울특별시 강서구 가양동 1489
사업면적	39,883㎡	25,329.3㎡
현 황	영구임대 1,807세대, '91준공	공공임대 914세대, '92준공
건축규모	지하5층~49층(용적률 590%)	지하4층~29층(용적률 593%)
공급계획	공공주택 2,952세대 (임대 1,807, 장기전세 1,145)	공공주택 1,928세대 (임대 914, 장기전세 1,014)
사업기간	2028년 ~ 2033년	2028년 ~ 2033년
조 감 도		

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

○ 향후 재정비사업 계획(확대 추진)

- 선도·후속사업 이외의 단지는 노후도(준공+30~40년)를 기준으로,
 - ① 단지개발여건
 - ② 주거환경개선효과
 - ③ 주택공급효과
 - ④ 사업추진 용이성
 - ⑤ 사업성 등을 종합적으로 고려하여 추진 예정
- 또한, 정부의 9.7 주택공급 확대정책에 따라 국토부, 서울시 등과 긴밀히 협력하여 노후 공공임대주택 전면 재건축을 적극적으로 추진할 계획임

4 체계적인 노후공공주택 재정비 확산

4-2. 선도사업(하계5,상계마들) 이주 시행

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

- 노후임대 재정비 선도사업(하계5·상계마들단지) **입주민의 원활한 이주 시행을 통한 사업 추진기반 확보**

□ 재정비 선도사업 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㎡) 1989준공	영구임대 170세대(전용 33㎡) 1988준공
건축규모	지하4층~지상49층 (용적률 467%)	지하2층~지상19층 (용적률 328%)
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

(2025.09.30, 단위: 호, 괄호 안은 건설호수)

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)

□ 선도사업(하계5 · 상계마들) 이주대책

○ 이주주택 확보

- 노원구 및 연접구 소재 영구·공공·매입임대 공가 확보(이주대상자의 116%)

(‘25. 9. 30, 전용 30~70㎡, 단위 : 호)

구 분		합 계	하계5	상계마들
누 계 (확보율)		781 (100%)	622 (100%)	159 (100%)
영구·공공임대		358 (46%)	282 (45%)	76 (48%)
매입 임대	소 계	423 (54%)	340 (55%)	83 (52%)
	신축약정	315	249	66
	기축매입	108	91	17

○ 이주지원 실시

- 보상금(주거이전비·이사비) 지급 및 재정비 후 재입주 권리보장 등

구 분	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 「공특법 시행규칙」 23조의2
상 가	⑤ 영업보상	· 영업에서 발생하는 일정기간 동안의 소득 또는 이익 과 영업장소의 폐업 또는 휴업에 대한 손실을 보상	「토지보상법 시행규칙」 제45조, 47조
	⑥ 상가분양권	· 사업지구 내 건설되는 상가 분양권 지급	「SH 보상업무규정」

○ 이주지원센터 운영

- 이주관련 문의 상담, 제반 서비스를 제공하는 단지 내 이주지원센터 운영

구 분	하계5단지 이주지원센터 (2025.08.29. 운영종료)	상계마들단지 이주지원센터 (2025.07.05. 운영종료)
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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 진행현황

○ 하계5단지 : 538호/540호(99%)

※ 미퇴거(2호) : 이주예정(1호), 명도소송 중(1호)

구 분	2025년(분기)				'26	비 고
	1	2	3	4	1	
센터개소·안내문배포	목표	2 3				
	실적	2 3				
신청접수	목표		3 4			
	실적		3 4			
계약이주	목표		5	8		
	실적		5	8		
(미퇴거시) 명도소송	목표			8	1*	명도소송(1호)
	실적			8	1*	

* 본안소송 일정이며 명도단행가처분 인용시 '25년 연내 명도집행 예정

○ 상계마들단지 : 135호/135호(100%)

구 분	2025년(분기)				비 고
	1	2	3	4	
센터개소·안내문배포	목표	1			
	실적	1			
(1·2순위) 신청접수	목표		2 3		
	실적		2 3		
(1·2순위) 계약이주	목표		4 5		
	실적		4 5		
(3 순 위) 신청접수	목표		4		
	실적		4		
(3 순 위) 계약이주	목표		5 6		
	실적		5 6 완료		

3. 스마트 건설혁신 구현

① 미래 건설기술·설계 혁신 선도

② 통합 건설관리 체계 강화

1 미래 건설기술·설계 혁신 선도

1-1. 도시·건축·디자인 혁신 설계 추진

건축설계처장 : 이세정 ☎3410-7945 건축설계부장 : 기동연 ☎7959 담당 : 최수연 ☎7960

- 「서울시 도시·건축 디자인 혁신방안(2023.2월)」에 따라 사업별 특성에 맞춘 특색있는 건축물 설계로 서울의 주거환경 및 주택 품질 혁신 추진

□ 사업개요

○ 혁신 설계 방향

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

자연과 함께하는 단지		수직적 입체복합도시		디자인 혁신 단지	
성뒤마을	세곡6	하계5	영등포S-1	구룡마을	상계마을
우면산과 조화된 정원	세곡전변과 함께하는 스카이라인	생활SOC와 주거가 함께하는 입체복합도시	준초고층 규모의 수직 주상복합	강남 마지막 판자촌 재탄생 '자기면역도시'	인근 주민에게 열려있는 모두의 공원



□ 추진실적

- 자연과 함께하는 단지: 획일화된 아파트 탈피, 지역고려 특화설계
 - 서초 성뒤마을: 무허가 판자촌이 난립한 우면산 지역을 자연친화적인 '정원도시'로 재탄생
 - 2025.04. : 공공주택 통합심의위원회
 - 2025.09. : 주택건설사업계획 승인(변경)
 - 2025.10. : 서울시 건설기술심의
 - 세곡 6단지: 세곡천변의 아름다운 경관을 살려 함께하는 단지 실현
 - 2025.03. : 공공주택 통합심의위원회 사전자문
 - 2025.10. : 공공주택 통합심의위원회
- 수직적 입체복합도시: 가용택지 고갈에 따른 수직입체도시 설계
 - 하계 5단지 : 주민센터, 보건소 등 생활SOC와 주거 결합 선도 단지
 - 2025.02. : 주택건설사업계획 승인
 - 2025.08. : 공공주택 통합심의위원회(변경)
 - 영등포 S-1bL: 영등포 인근 지역성을 고려한 업무·상업·주거 복합단지
 - 2025.05. : 소방성능 사전검토 2차 심의
 - 2025.09. : 주택건설사업계획 승인
- 디자인 혁신 단지: 창의·혁신적인 설계로 디자인 혁신
 - 개포 구룡마을: 토지이용계획 수정을 허용하여 건축 제약 조건 완화
 - 2025.03. : 설계공모 심사위원회 및 당선작 선정
 - 2025.04. : 공동주택(F1,M,B2) 설계용역 계약 및 착수
 - 상계마을: 인근 주민에게 열려있는 모두의 공원 컨셉 단지 구현
 - 2025.03. : 서울시 건설기술심의
 - 2025.12. : 건설공사 발주

1 미래 건설기술 · 설계 혁신 선도

1-2. 노인 · 양육특화 주거모델 설계가이드 개발 추진

건설기술혁신처장 : 이동구 ☎3410-7802 건축기술부장 : 정용찬 ☎7803 담당 : 최아람 ☎7808

- 초고령 사회 진입과 저출산 시대에 대응하여, 노인가구와 양육가구의 특성과 생활방식에 부합하는 「SH형 노인·양육특화 주거모델」 기준 마련

□ 추진배경 및 목표

- (초고령 · 저출산 사회 진입) 노인가구와 양육가구의 특성과 생활방식에 부합하는 돌봄 · 지원 맞춤형 설계기준 제시
- (생애주기별 주거 수요에 대응) 생애주기별 가구구성, 돌봄수준의 변화에 대응하여 주거, 단지 및 지역사회를 연계한 주거모델 개발

□ 추진내용

- 노인가구와 양육가구의 주거유닛 ▶ 단지 ▶ 복지서비스 ▶ 지역사회 연계 방안을 고려하여 유형별·공간별 설계기준 개발
- 실무 적용성 향상을 위한 공간별 세부 설계가이드(패턴북)와 실증단지 적용 검토
 - 패턴북 : 입지별·사용자별·주거행태별 필요에 따라 전략적 조합이 가능한 공간계획 가이드
 - 실증단지 적용 : 노인, 양육 특화 각 1개 단지 실증 적용하여 실행 가능여부 검토



- 「SH형 미래주거모델 기획 및 가이드 수립」 용역착수(2025.08) 및 추진
※ 용역기간 : 2025.8.1.~12.31. / 용역비 : 109백만원(VAT포함)

2 통합 건설관리 체계 강화

2-1. 「하자종합점검단」 운영으로 하자 처리절차 고도화

건설기술혁신처장 : 이동구 ☎3410-7802 주택혁신부장 : 정희석 ☎7750 담당 : 김새울 ☎7753

- SH 「하자저감 및 관리매뉴얼」 및 「건설공사집행규정 시행내규」에 따라 **건설공사 준공 180일 전부터 준공 후 하자담보책임기간 종료 시까지 하자종합점검단을 운영**하며 입주민 불편사항 최소화
- **최근 준공단지인** 답십리 제17구역 주택재개발정비사업(2025.03.28. 입주개시) 및 고덕강일 2BL 제로에너지아파트(2025.05.19. 입주개시)는 시공사가 상주하며 하자처리 중에 있으며 **입주 후 1년 간 지속 상주 및 관리 시행**

□ 신규입주 공동주택 하자종합점검단 운영

- 시행대상 : 100세대 이상 자체 건설형 공동주택
- 목적 : 준공 및 입주 시까지 발생가능한 문제점 사전대처, 입주대비 하자 점검, 입주 후 하자/잔손보기 처리총괄
- 입주 단계별 조직구성

D-180	D-60	D-5일	준공	임대 : M-30 분양 : M-50	2단계 점검 +15일 ~ M	입주 개시 (M)	M+180일	M+365일
-------	------	------	----	------------------------	--------------------	-----------------	--------	--------

예비조 사 1차	예비조 사 2차	입주대비 1단계 점검	입주대비 2단계 점검	입주대비 3단계 점검	입주지원센터 (M-10~M+180)	하자119센터 (M+181~ M+365)
준공 사전 대비	준공 가능 점검	하자 적출, 조치	입주자 사전점검	입주 전 하자 완료 여부 확인	입주지원, 하자관리	하자관리

□ 입주 단계별 세부업무

○ 준공 전

구 분		조사 시점	목 적
예비 조사	1단계	준공 180일 전	- 준공 및 입주 시 까지 발생가능한 문제점의 사전대처
	2단계	준공 60일전	- 실질적인 준공(입주대비 점검) 가능 여부 판단 - 부진 공종에 대한 사전 조치

○ 입주 전·후

구 분	매뉴얼	기 준	주요 내용	비고
입주전	1단계 점검	준공 5일 전	- 전문 매니저 점검	전문 종합 입주 관리 용역사
	2단계 점검	입주개시 45일 전	- 입주자 사전 점검	
	3단계 점검	입주 직전	- 전문 매니저 점검	
입주 후	1년	입주지원센터	입주후~ 6개월	- 입주안내 데스크 운영 - 하자상담실 운영
		하자119센터	입주센터 종료후 6개월	- 하자 상담실 운영
	1년 이후	센터관리	분양 :연차별 하자종료시 임대:지속 관리	- 하자 접수 및 처리

- 1~3단계 점검 사진



□ 2025년 준공단지 하자종합점검단 운영 현황

- 답십리 제17구역 시공사 보수전담직원 2명 상주하여 하자 처리 중
 - 2025.09.30. 기준 하자처리율 96.04% (5,929건 접수, 5,694건 처리)
- 고덕강일 2BL 시공사 보수전담직원 2명 상주하여 하자 처리 중
 - 2025.09.30. 기준 하자처리율 96.30% (3,105건 접수, 2,990건 처리)

4. ESG · 안전경영 실천

① 전사적 ESG 추진

② 열린 경영 지속 추진

③ 시민 · 근로자 중심 안전경영 실천

1 전사적 ESG 추진

1-1. 적극적 환경경영 추진

조경환경처장 : 민주현 ☎3410-7739 녹색도시부장 : 오형준 ☎7740 담당 : 김수영 ☎7747

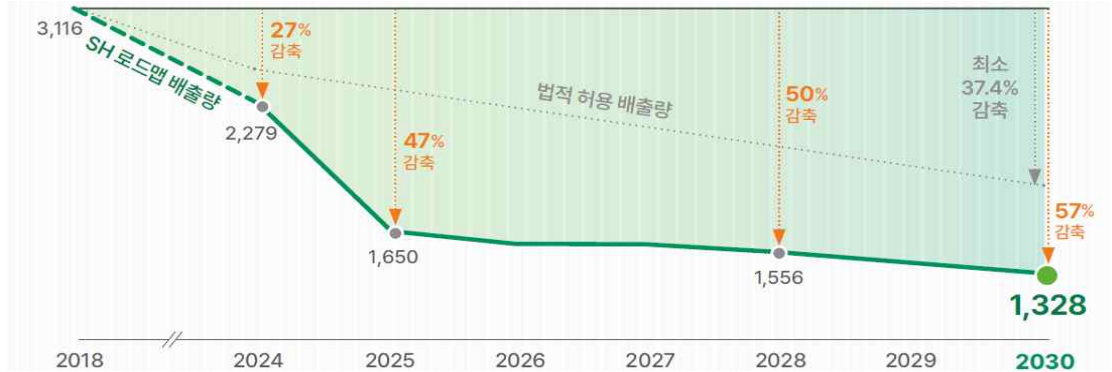
- 온실가스 배출량 산정을 통한 2030 온실가스 감축 로드맵 수립과 환경경영계획 구축을 통한 ESG 경영기반 강화

□ 추진배경

- 탄소중립기본법 제정과 서울시 탄소중립 기본계획 발표 등 법·제도 기반 마련됨에 따라 공사 차원의 환경경영 추진을 위해 환경경영 목표, 추진방향, 연도별 추진방안 등 체계화

□ 추진실적

- 2025.01. 2030 서울주택도시개발공사 온실가스 감축목표 수립
 - 공공부문 온실가스 목표관리 운영 등에 관한 지침에 따른 2030 감축목표 37.4%를 상회하여 57.4% 온실가스 감축 목표 수립



- 2025.02. SH 환경경영방침 및 환경경영체계 수립
 - 우리공사 ESG 환경경영체계 구축 인증 및 환경경영 공신력 및 신뢰성 확보
- 2025.03. 2024년 온실가스 배출량 산정
 - 공사의 온실가스 배출량(2,368.105 tCO2eq) 산정 및 제3자 검증 완료
- 2025.07. 환경경영시스템(ISO14001) 인증 획득

□ 향후계획

- 2026.06. 2025년 온실가스 배출량 산정
- 2026.08. 공사의 외부감축사업 발굴 및 온실가스 감축량 관리체계 구축
- 2026.12. 환경리스크 파악 및 관리방안 수립

1 지속가능한 기관 경영 추진

1-2. ESG경영 추진

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

- SH의 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

□ 추진개요

- 공사 중장기 경영전략과 연계하여 중장기 경영전략 수립, 중장기 목표 달성을 위한 ESG경영 추진
- ESG경영 중장기 전략체계(안)(2025~2029)

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 24개 성과지표(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

- 이사회 내 위원회 설치

- ESG경영 거버넌스 부문 고도화 및 중요한 의사결정 사항에 대한 이사회 역할 범위 확대 목표
- 정관 개정('25.8)에 따라 이사회 운영규정 개정 및 ESG 경영위원회 설치

- ESG경영위원회 운영규정 제정(안) 방침 수립('25.8)

- 비상임이사(사외이사, 노동이사) 참여 및 외부 전문가 자문위원 구성

- 9인 이내의 이사를 위원(비상임이사 5, 상임이사 및 노동이사 4)으로 선임

- 외부 ESG 자문위원단(ESG 전문가) 5명 별도 운영을 통한 위원회 보조

- 운영 규정 제정 및 위원회 구성, 개최 주기, 상정 안건 등 명시

- 세부 추진실적

- ESG경영위원회 운영규정 제정(안) 사규심의 : 2025.10.13.
- 이사회 부의 : 2025.10.30.

○ 2024 SH 지속가능경영보고서 발간

- 2024년 ESG 성과 기반 보고서 발간(2025.07) 및 COP 등록 완료(UNGC)

○ ESG경영 내재화

- SH 다시입다, 다시서다 캠페인 개최(2025.01)

※ 서울시립 다시서기지원희망센터와 연계한 임직원 기부 캠페인 개최

○ ESG경영 확산

- 서울시 투자기관 간 협업을 통한 ESG경영 확산 추진(2025.03~12)
- 강남구, 자산관리공사 등과 연계한 연간 ESG 확산 행사 추진(2025.05~11)
- 옥스팜 슈퍼스토어 참여 '순환 소비' 개념 직원 전파(2025.10.)



□ 향후 계획

- ESG 내재화 캠페인 개최(2025.10.25)
 - 기후변화 대응을 위한 옥스팜 슈퍼스토어 자선행사 참여
 - ※ 기관 임직원의 기부물품을 활용, 바자회에서 판매 후 판매금액 기부
- 서울시 투자기관 ESG 컨퍼런스 및 저출산 극복 행사 개최(2025.11)
 - 기관별 ESG 경영 추진 성과 및 추진 방향에 대한 합동 컨퍼런스 개최
 - 저출생 극복을 위한 투자기관 연계 캠페인 병행 추진
- ESG 중심, 공사 홈페이지 개편(2025.11~12)
- 사규 제정 공포 (2025.11)
- ESG경영위원회 운영방식 개편(안) 방침 수립 (2025.11)
- 2025년 지속가능경영보고서 발간 용역 발주(2025.12)
- 2025년 제2회 ESG 경영위원회(개편 위원회) 개최(2025.12)

1 전사적 ESG 추진

1-3. 인권경영 안정화

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

- 인권경영체계 고도화를 통해 조직과 공급망 전반에 인권가치를 확산시키고, 지속가능한 인권경영 실현

□ 추진개요

- 인권경영 중장기 전략체계 및 추진과제

미션	Seoul이 Happy하게 인권 존중 문화 정착에 기여하는 SH		
비전	인권친화적 기업으로 ESG를 선도하는 품격있는 SH		
전략방향	1 인권경영체계 고도화 인권경영 이행체계 고도화 ① 인권경영 관련 규정 고도화 ② 인권영향평가 시행 ③ ESG경영위원회 고도화 ④ 인권침해 구제제도 개선	2 공급망 내 인권 가치 창출 공급망 인권경영 기반 강화 ⑨ 협력사 행동규범 이행 체크리스트 고도화 ⑩ 불공정행위 근절 대응체계 구축	3 고객·지역사회의 삶의 질 향상 안전한 주거공간 조성 ⑭ 재난예방 시스템 운영 ⑮ 스마트 플랫폼 적용 확대 ⑯ 노후 소규모주택 안전관리 시행
전략과제	임직원 인권침해 예방 ⑤ 휴대용 보호장비 확대 운영 ⑥ 일생활 균형 제도 운영	공급망 인권보호 강화 ⑪ 협력사 인권영향평가 경려화 ⑫ 건설현장 근로자 인권보호 강화	지역사회 인권 침해 최소화 ⑰ 고독사 위험군 지원 ⑱ 사이버안전망 구현 및 정보보안 강화
	임직원 인권 인식 내재화 ⑦ 조직문화 개선 ⑧ 인권경영 역량 강화	공급망 인권가치 확산 ⑬ 협력사와의 소통 확대	지속가능경영 활성화 ⑲ 환경경영체계 활성화 ⑳ 시민 참여 및 소통 확대

□ 추진실적

- 인권경영 중장기 전략체계(2025~2029) 고도화
 - 전사·ESG 중장기 경영전략 및 실행과제와의 연계성 강화
- 인권영향평가 실시 및 주요 인권이슈 발굴, 개선 추진
 - 주요사업 인권영향평가(인권침해 구제제도) 실시

- 협력사 행동규범 이행 모니터링을 위한 지표 개선 및 평가 실시
 - 기존 행동규범 이행 체크리스트 고도화(노무사 점검 지표 신설 등)
 - 협력사(5개사) 인권영향평가 실시 및 우수 협력사 선정
- 2025.10. : 공급망 관리 전략 수립 컨설팅 용역 추진

□ 향후 계획

- 2025.11. : 협력사 대상 컨퍼런스 개최
 - 행사제목 : 2025 SH 협력사 책임경영 컨퍼런스 (2025 SH Responsible Partnership Conference)
 - 주요내용 : SH 우수협력사 수상, 협력사 대상 건설-안전, 인권-청렴, 계약 분야 교육 등
- 2025.12. : 인권경영 이행지침 개정
 - 개정 사유 : ESG경영위원회 운영규정 제정에 따른 일부 조항 재정비
- 2025.12. : 인권경영 성과 대외 확산
 - 인권영향평가 보고서 및 인권경영성과보고서 발간, 공개

2 열린 경영 지속 추진

2-1. 공공데이터 지속 공개 및 시스템 고도화

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

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

□ 원가공개

- 추진방향: 분양주택 공급 및 준공 후 분양원가 공개 지속

- 추진실적(2025년 이전)

- 분양원가 공개 관련 규정 정비 완료(2023.12.)

- 「서울특별시 서울주택도시개발공사 설립 및 운영에 관한 조례」 및 「공사 정관 및 사규」를 정비하여 분양원가를 공개할 제도적 근거 마련

- 분양원가 공개 실적

- 2020년~2023년 : 7개 지구 35개 단지 공개 완료(공사 홈페이지에 게시)

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

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

- 추진계획(2026년 이후) : 공사에서 건설 및 공급하는 분양주택의 준공 이후 원가 공개

□ 사업결과 공개

○ 추진방향

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

○ 추진실적: 4개 지구 사업결과 공개(내곡, 세곡2, 오금, 동남권 유통단지)

- 내곡지구(2022.09.)

내곡지구 사업결과 평가

사업성 변동 원인(자산가치 반영)
사업성 변동 원인을 분석하고 공사가 반영하고 있는 임대주택 등의 자산가치를 반영하여 사업성 결과를 비교하고 있다.

실제 자산가치를 반영한 사업수지 분석

구분	타당성분석(내곡지구)	공사 자산가치를 반영한 사업수지 분석
수입총액	20,450	20,450
지출총액	18,179	20,365
사업수지(수-음)	2,271	100
자산가치(수-음)	-	4,339
사업수지(수-음)	-	18,984

자산가치 미반영 → 실제 타당성분석(내곡) 수증(2,271) - 음수(4,339) = -2,068

건물분양주택 공급시 자산 비교

일반주택
- 임대주택 : 2.138호
- 분양 : 2,022호(2024년)
- 임대주택성분 11%

건물분양주택
- 임대주택 : 2.138호
- 분양 : 2,022호(2024년)
- 임대주택성분 11% (임대주택+건물분양주택별지) 임대주택성분 2.4%

공사는 건물분양주택공급으로 시민을 위한 저렴한 주택을 공급하고 공공자산가치를 증대시킬 계획

- 세곡2지구(2023.03.)

내곡지구 사업결과 평가

사업성 변동 원인(자산가치 반영)
사업성 변동 원인을 분석하고 공사가 반영하고 있는 임대주택 등의 자산가치를 반영하여 사업성 결과를 비교하고 있다.

실제 자산가치를 반영한 사업수지 분석

구분	2011년 11월 최초 타당성 분석	공사 자산가치를 반영한 사업수지 분석
수입총액	18,290	17,794
지출총액	18,900	17,794
사업수지(수-음)	-610	16,872
자산가치(수-음)	-	2,352
사업수지(수-음)	-	19,224

자산가치 미반영 → 최초 타당성 분석(세곡2) 수증(1,610) - 음수(2,352) = -742

제도개선 추진사항

사업타당성 현황
최초 타당성 분석은 임대주택의 자산가치 미반영(건물별 가치 미인정) → 변경되는 임대주택 자산가치 미반영(건물별 가치 미인정) → 공공자산가치를 반영

회계기준
임대주택 회계기준 → 한국채택국제회계기준(K-IFRS) → 최초 분석 및 회계 처리가 국제회계기준에 준하는 건물 자산가치 반영 적용 → 공공자산가치 반영

- 오금지구(2023.12.)

오금지구 사업결과 평가

사업성 변동 원인 분석(자산가치 반영)
사업성 변동 원인을 분석하고 공사가 반영하고 있는 임대주택 등의 자산가치를 반영하여 사업성 결과를 비교하고 있다.

실제 자산가치를 반영한 사업수지 분석

구분	최초 타당성 분석(오금지구)	공사 자산가치를 반영한 사업수지 분석
수입총액	4,961	4,927
지출총액	4,261	4,927
사업수지(수-음)	700	440
자산가치(수-음)	-	2,099
사업수지(수-음)	-	6,149

공급내주체 자산가치 반영 시 최초 타당성 분석(오금) 700 - 음수(2,099) = -1,399

SH공사가 추진한 혁신정책

구분	일반주택	일반주택	일반주택	일반주택	일반주택	일반주택
주택공급량	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
주택가격	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
주택수익률	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
주택수익률	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
주택수익률	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
주택수익률	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000

- 동남권 유통단지(2024.10.)

① 사업개요 (총괄)

구분	종류	사업면적(㎡)	사업기간	사업비(억 원)
주요 시설	물류창고	300,000	2024.10.~2025.12.	150,000
주요 시설	물류창고	300,000	2024.10.~2025.12.	150,000
주요 시설	물류창고	300,000	2024.10.~2025.12.	150,000
주요 시설	물류창고	300,000	2024.10.~2025.12.	150,000
주요 시설	물류창고	300,000	2024.10.~2025.12.	150,000

② 전체 사업수지 분석 (자산가치 반영)

자산가치

구분	자산가치	자산가치	자산가치
수입총액	1,000	1,000	1,000
지출총액	1,000	1,000	1,000
사업수지(수-음)	1,000	1,000	1,000
자산가치(수-음)	1,000	1,000	1,000
사업수지(수-음)	1,000	1,000	1,000

자산가치를 반영한 사업수지 분석

구분	자산가치	자산가치	자산가치
수입총액	1,000	1,000	1,000
지출총액	1,000	1,000	1,000
사업수지(수-음)	1,000	1,000	1,000
자산가치(수-음)	1,000	1,000	1,000
사업수지(수-음)	1,000	1,000	1,000

서울주택도시공사 신규사업 추진방향

향후 신규사업 추진시 **임대주택 비중 확대**를 통한 **사업성 향상**을 목표로 추진할 계획이며, **자산가치 반영**을 통한 **사업성 향상**을 목표로 추진할 계획

○ 추진계획: 준공지구 사업결과 공개(2026.12. 항동지구 준공 예정)

□ 건설정보 공개

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

○ 사업단계별 건설정보 공개 방안

- 설계단계 : 설계공모 결과, 계획안 공개(작품 전시회, 보도자료 배포 등)
 - 2025. 3.31. : 개포 구룡마을 설계 공모 당선작 선정 보도자료 배포
 - 2025. 4. 4. ~ 4.18. : 개포 구룡마을 당선작 작품 전시회
 - 2025. 6.25. : 당산동 양육친화주택 설계공모 공공건축 설계공모 플랫폼 게시
- 공사단계 : 사업계획승인(착공 시), 건설과정(공사 중), 준공도면 공개(준공 시)
 - 사업계획승인 도면 : 서울주택도시개발공사 누리집(정보공개-설계도면공개)

고덕강일 3단지	고덕강일 2단지	마곡 10-2단지	등촌동 어울림	송파창의혁신	위례A1-14
2023.11	2024.1	2024.5	2024.7	2025.10.	2025.10

- 건설과정 : 고덕강일 3단지 아파트 건설공사(SH 유튜브)

착공식	흙막이 공사	파일 공사	철근 콘크리트	스마트 안전장비	거푸집 공사	폭염 예방	PL창호 공사
2023.6	2023.12	2024.4	2024.8	2024.10	2025.3	2025.6	2025.9

- 준공도면 및 내역서 : 서울주택도시개발공사 누리집(정보공개-설계도면공개)

마곡지구 등 34개 단지	내곡 1단지 등 2개 단지	공덕 행복주택 1개 단지	고덕강일 2단지 1개 단지
2022년	2023년	2024년	2025년

3 시민·근로자 중심 안전경영 실천

3-1. 건설안전 추진으로 근로자 삶의 질 향상

건설사업처장:이철규 ☎3410-8900 건축공사부장:황의택 ☎8927 담당:전혜린 ☎8930
 안전경영실장:배양수 ☎3410-7901 예방안전부장:이재원 ☎7928 담당:최종오 ☎7931

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

□ 색채심리를 적용한 안전관리 시행

○ 추진배경

- 국내 건설현장 고령화 및 내국인 기피현상 등으로 외국인 건설근로자 비중 확대
- 안전디자인 사용기준 부재로 인한 현장별 안전보건표지 혼용
- 사고 예방을 위한 기술적/경영시스템 접근의 한계→자율적 안전관리체계 접근 필요

○ 추진개요

- 색채별 구간 구획과 표준화를 통해 근로자에게 직관적 인식과 시인성 부여
- 안전표지(금지/경고/지시 등) 픽토그램 규격화로 근로자의 신속한 인지성 강화

○ 추진실적

- SH 안전디자인(색채 기반 안전구역 디자인) 계획 수립 및 디자인 용역 계약 체결

※ 「SH 안전디자인 개발 용역」 개요

- 용역기간: 2025. 10. 23.~2025. 12. 23.(2개월)
- 용역내용: SH 특화 안전보건표지 기준 수립, 색채 안전 구간구획 디자인 개발

- 색채 안전디자인 시범 적용 현황

구분	위험구간	자재구획	안전통로	휴게시설
색채구획	빨간색	파란색	노란색	초록색
적용구간	- 안전난간대 - 각종 개구부 덮개	- 자재검수장 - 자재야적장	- 보행통로, 난간대 - 동바리, 비계구간 - L/C 수직통로	- 안전보건실 - 근로자 휴게시설 - 화장실 샤워실 흡연시설등
시범적용사진				

○ 향후 추진계획

- 2025.12월 : SH 안전디자인(안전보건표지) 수립 완료 및 SH 전 현장 전파

□ 안전의식 고취 및 사고 예방활동 시행

○ 추진배경

- 강압적인 안전관리 방식에서 벗어나 근로자 친화 교육으로 자율 안전의식 고취 필요
- 근로자가 안전 위험요인을 체감할 수 있는 실효성 있는 교육 요구 증대

○ 추진개요

- 근로자 고충 청취와 스트레스 관리 교육을 통한 불안정한 행동 예방 및 산업재해 저감
- VR안전체험 장비를 활용한 안전사고 가상 체험으로 근로자의 위험 인지 역량 향상
- 테마별(계절, 위험요인 등) 다국어 안전콘텐츠 게시로 외국인근로자 안전 확보

○ 추진실적

- 감성안전 순회교육 및 심리상담(총 14개 현장, 19회)
- 건설근로자 스트레스 관리 순회교육 실시(총 7개 현장, 7회)
- 신규 VR 장비·콘텐츠 구입 및 근로자 VR 안전교육 실시(분기별)
- 외국인근로자 안전을 위한 다국어 안전콘텐츠 배포 및 현장간담회 실시

			
감성안전 교육	근로자 심리 상담	건설근로자 VR교육	다국어 현수막 게시

3 시민·근로자 중심 안전경영 실천

3-2. SH-서울소방재난본부 화재안전 협력체계 구축

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

- 서울소방재난본부와 체결한 업무협약(2025.6.25.) 일환으로, 노후 임대주택의 화재 예방과 신속한 대응체계 구축을 위해 **합동훈련 및 입주민 교육을 추진**하여 재난사고를 사전에 예방하고 안전한 주거 환경 조성에 기여

□ SH-서울소방재난본부 화재안전 협력체계 구축

- 입주민 대상 ‘찾아가는 화재 예방 및 대피 교육’ 실시
 - 서울 소방재난본부와 업무 협력을 통해 우리 공사 임대주택 입주민을 대상으로 ‘찾아가는 화재 예방 및 대피교육’을 실시
 - 대상단지 : 스프링클러가 미설치 된 노후 임대아파트(80개 단지)
 - 교육내용 : 화재 예방 수칙, 대피 요령 등 입주민 대상 실습형 안전교육
 - 교육주관 : 각 관할 소방서
 - 교육방식 : 입주민 대상 직접 방문 대면 교육
 - 기대효과 : 임대주택 내 화재 사고 예방 및 입주민의 대처 능력 강화
- 화재 대응 합동 훈련 실시
 - 실제 임대주택에서 화재가 난 상황을 가정한 시나리오를 기반으로 강서 소방서와 협력하여 입주민이 직접 참여하는 대피훈련을 실시
 - 훈련장소 및 일시 : 가양4단지 / 2025.7.16.
 - 참석인원 : 최진혁 시의원, 진교훈 강서구청장, SH, 강서소방서
 - 훈련내용 : 소방차(10대) 출동, 연막탄 시연, 사다리차, 소방호스 활용한 실제 화재 진화 시연, 응급구조(심폐소생술, AED) 등
 - 기대효과 : 관리사무소 직원의 초기 대응 능력과 입주민의 대피 요령 숙지도 향상



업무 협약식(25.6.25)



화재대응 합동 훈련(25.7.16.)

○ 아파트 실물 화재 실험 및 합동 훈련 실시

– 해체공사 현장에서 실제 발화를 통한 실증 실험 및 훈련을 추진

· 훈련장소 및 일시 : 상계마들 해체공사 현장 / 2025.10.1.

· 참석인원: SH, 서울소방재난본부, 노원소방서

· 훈련내용

▶ 리튬이온배터리 발화 및 열폭주 성상 관측실험

▶ 현관문, 계단실 방화문 개폐에 따른 연기확산 비교

▶ 자동확산소화기 화재확산 지연 효과 확인 실험

· 기대효과: 훈련에서 도출된 데이터를 분석하여 향후 소방시설 개선 및 제도 보완의 실질적 근거로 활용



실물 화재 실험 및 합동 훈련(25.10.1)

5. 지속성장 조직기반 확립

① 미래서울 성장동력 확보

② 미래 성장을 위한 재정건전성 확보

1 미래서울 성장동력 확보

1-1. 지속가능한 주택공급을 위한 대상지 발굴

도시계획처장: 강성민 ☎3410-7576 도시계획부장: 김주일 ☎7577 담당: 문상만 팀장 ☎ 7578

- 서울시 내 택지 부족에 따른 주택공급이 어려워짐에 따라, 저이용·미개발지, 공공기관 이적지에 대해 개발계획 검토, 계획안 제시하여 **지속 가능한 주택공급을 위한 대상지 발굴업무** 지속 추진

□ 추진 개요

- 저출생 극복을 위한 미리내집의 획기적인 공급 확대를 위해 신규 개발사업 후보지 지속 발굴 및 사업 추진

□ 추진실적

신규 개발사업 발굴대상	추진실적	비고
훼손된 GB 등	○ 서리풀지구 사업 참여(SH-LH 50:50 추진) ※ 2025년 내 업무분담 등을 위한 기본협약 체결 예정	
학교 등 미집행시설	○ 사업지구 내 장기 미집행 시설 용도 변경 검토 - 변경내용: 학교 등 → 공동주택 등	
공공기관 이적지	○ 한국교육개발원 부지 사업 참여(SH-LH 45:55 추진) ※ 2024.3 국토부-서울시 간 SH-LH 공동사업 추진 기 협의 완료	
저이용/ 미개발부지	○ 서울시 내 저이용·미개발지 대상 전략사업 후보지 발굴 및 선도사업 시행 방안 검토 ※ '100년 서울 도시비전 및 미래공간 추진전략 수립 용역(2023.09. ~ 2025.07.)' 시행	

□ 향후계획

- 지속 가능한 주택공급을 위하여 대상지 발굴업무 지속 시행하고,
- 신규 개발사업 발굴 대상지에 대하여 관계기관 협의 등 업무 추진

2 미래 성장을 위한 재정건전성 확보

2-1. 임대주택 보유세 면제 추진으로 재정건전성 제고

자산관리처장:이상석☎3410-7331 자산관리부장 :김건우☎7332 담 당 : 변 영 우 ☎ 7 1 8 5

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

□ 추진방향

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

□ 주요성과(2024년 이후)

- 「종합부동산세법 시행령」 개정(2025.02.28. 시행)
 - LH 및 지방주택공사 소유 공공임대주택의 경우 가격 및 면적과 무관하게 종합부동산세 합산배제(비과세) 적용

법령명	공공임대주택 합산배제 요건	
	개정 이전	개정 이후
「종부세법 시행령」 제3조 제1항 제1호 및 제2호	- (공통) 5년 이상 계속 임대 - (건설형) 9억원 이하, 149㎡ 이하 (매입형) 6억원 이하	- (공통) 5년 이상 계속 임대 - LH, 지방주택공사 소유 공공임대 주택의 경우 가격·면적 기준 미적용

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

- (참고) 연도별 주택 종합부동산세 납부금액

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

○ 「지방세특례제한법」 개정(2025.01.01. 시행)

- 지방공사-LH공사 재산세 차별조항 개선

법령명	개정 이전	개정 이후
「지방세특례제한법」 제31조 제6항	- LH공사의 공공매입임대주택 재산세 50% 감면	- LH공사 및 지방주택공사의 공공매입임대주택 재산세 50% 감면

- 공사에 미치는 효과: 2024년 대비 약 1.7억 원의 재산세 절감효과 추정
- (참고) 연도별 주택 재산세 납부금액

주택 재산세 납부액(억 원)					
구 분	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년(추정)
재산세	320	403	395	402	431

○ 공공임대주택 보유세 감면 관련 개정법률안 발의

- (심의 중) 공공임대주택-민간임대주택 재산세 차별조항 개선
 - 지방세특례제한법 일부개정법률안(정성호의원 등 10인, 2024.10.28.)
- (심의 중) 공공임대주택 종합부동산세 면제
 - 종합부동산세법 일부개정법률안(정성호의원 등 10인, 2024.10.28.)

□ 추진계획

○ 개정발의안 심의 관련 국회·중앙부처에 대한 적극 협조

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

○ 보유세 면제를 위한 지방세특례제한법 등 개정 지속 건의 추진

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

2 미래 성장을 위한 재정건전성 확보

2-2. 지속가능한 재정기반 구축 및 리스크관리

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

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

□ 손익전망 및 관리방안

(단위 : 억 원)

구 분	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
매 출 액	14,588	22,252	20,823	24,315	31,704
영업이익	252	737	1,025	1,499	1,395
당기순이익	661	1,040	1,086	1,129	1,192

- 통합공정관리 및 리스크관리를 통한 신규사업 신속 추진
 - 성취, 개포(구룡), 송파창의혁신 등 신규사업에서 매출 발생이 가능하도록 개발계획부터 입주까지 통합공정관리 및 리스크관리실무회의를 통해 손익목표 달성
- 전략적 용지매각, 단지조성공사 진행률 제고, 소송 등 우발부채 관리, 공공임대주택 보유세 감면, 장기전세주택 국고보조금 지원 등 지속 추진

□ 부채전망 및 관리방안

(단위: 억 원)

구 분	2025년	2026년	2027년	2028년	2029년
부채 총계	224,717	277,252	306,329	307,444	328,145
금융부채	87,534	127,539	128,616	119,380	118,569
비금융부채	137,183	149,713	177,713	188,064	209,576
자본 총계	104,486	110,859	114,839	118,953	122,960
부채비율	215%	250%	267%	258%	267%

- 신규사업 적기 추진으로 공사채 조기상환
(행정안전부 기준 부채비율 300% 이내로 관리)
- 예산절감 및 자본 확충 등으로 적정 부채 관리

IV. 주요 사업 추진현황

1. 택지조성 사업

2. 주택건설 사업

3 도시정비 사업

4. 프로젝트파이낸싱 사업

5. 유통단지 조성사업

1

택지조성사업 : 19개 지구 14,822.8천 m²

사업지구	개발면적 (천㎡)	지구지정	개발계획 승 인	실시계획 승인(인가)	단지조성공사 착공/준공	2025년 추진계획	2025년 실적
택지개발 소계(1)	1,659						
위례	1,659	'06.07.21	'08.08.05	'10.11.03	'15.12./'23.09.	계획 변경 검토	개발·실시계획 변경 승인('25.4.)
도시개발 소계(5)	8,767						
마곡	3,668	'07.12.28	'07.12.28	'08.12.30	'09.09./'24.12.	계획 변경 검토	개발·실시계획 변경 신청('25.9.)
은평	3,493	'04.02.25	'04.02.25	'04.12.20. (1,2지구) '06.12.28. (3지구)	'04.12./'13.06.	계획 변경 검토	개발·실시계획 변경 승인('25.5.)
문정	548	'07.06.28	'07.06.28	'09.05.28	'10.11./'16.07.	실시계획 변경 추진	개발·실시계획 변경 신청('25.5.)
개포(구룡)	266	'16.12.08	'16.12.08	'20.06.11	-	계획변경 (공모결과변경)	개발·실시계획 변경 신청('25.6.)
용산	495	'24.11.28	'24.11.28	-	-	실시계획 인가	실시계획인가 신청('25.4.)
삼척 (골드시티)	297	'25.05.22.	-	-	-	지구지정	지구지정('25.5.)
공공주택 소계(10)	4,240.8						
내곡	811	'09.12.03	'10.04.27	'10.04.27	'11.11./'18.05.	공사발주 (새원마을)	2공구새원마을 보상 계획 공고 (25.7.)
세곡2	770	'09.12.03	'10.04.27	'10.04.27	'11.12./'17.09.	지구계획 변경 검토	지구계획 변경 신청('25.10.)
향동	662	'10.05.26	'10.11.15	'10.11.15	'15.10./'20.05.	지구계획 변경 검토	지구계획 변경 신청('25.7.)
오금	128	'12.07.06	'12.12.21	'12.12.21	'13.12./'18.01.	지구계획 변경 검토	지구계획 변경 신청('25.10.)
고덕강일	1,659	'11.12.08	'12.12.21	'12.12.21	'17.09./'25.07.	지구계획 변경 신청	지구계획 변경 신청('25.05.)
성취마을	133	'17.09.27	'19.01.08.	'19.01.08.	'25.06./'28.04.	지구계획 변경 승인	단지조성공사 착공('25.06.)
연희	4.9	'19.01.24	'20.03.25	'20.03.25	'20.07./'27.08.	지구계획 변경 검토	지구계획 변경 검토
증산	6.9	'19.01.24	'20.03.25	'20.03.25	-	사업추진 중단	-
영등포	10	'20.07.17	'22.09.08	'22.09.08	-	지구계획 변경 검토	지구계획 변경 검토
신내4	56	'19.12.27	'21.06.14	'21.06.14	-	공사 발주 및 착공	지구계획 변경 신청('25.09.) 공사발주('25.10.)
지구단위계획 소계(1)	78						
송파 창의혁신	78	'21.11.25	'21.11.25	-	'24.09./'26.06.	지구단위계획 변경검토	공사채 발행 신청 (25.09.)
산업단지 소계(1)	78						
강동산단	78	'20.11.12	'20.11.12	'20.11.12	'25.06./'27.05.	산업단지 계획 변경 신청	계획변경 승인('25.05.) 단지조성공사 착공('25.06.)

2

주택건설사업

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

사업명	대지 면적 (㎡)	규 모	세대수			착공일	준공일	2025년 추진계획		2025년 실적	
			계	분양	임대			공정률	추진내용	공정률	추진내용
계	148,753		4,014	2,258	1,756						
자양1 행복 주택	3,095	아파트1개동 지역편의시설 (B3~27F)	300	-	300	'22. 3	'24.12	100%	-입주(2월)	100%	-입주(2월)
답십리 제17 구역	12,307	아파트6개동 (B2~21F)	326	268	58	'22. 5	'25. 3	100%	-공사준공(3월)	100%	-공사준공(3월) -입주중(3월~)
고덕 강일 2단지	20,601	아파트6개동 (B2~18F)	697	-	697	'22. 2	'25. 3	100%	-공사준공(3월)	100%	-공사준공(3월) -입주중(5월~)
고덕 강일 3단지	51,845	아파트 17개동 (B2~29F)	1,305	1,305	-	'23. 5	'26.11	73%	-지상층 골조공사 -마감공사	64%	-지상층 골조공사 -마감공사
마곡 10-2 단지	23,057	아파트 10개동 (B2~16F)	577	381	196	'23. 8	'26. 4	96%	-지상층 골조공사 -마감공사	85%	-지상층 골조공사 -마감공사
마곡 도전숙	12,949	업무시설, 공동주택 201세대 (B3~12F)	201	-	201	'23.11	'26. 5	83%	-지상층 골조공사 -마감공사	63%	-지상층 골조공사 -마감공사
마곡 16단지	24,899	아파트 6개동 (B2~15F), 근린생활시설	608	304	304	'24.12	'27.11	5%	-기초공사 -지하층골조공사	2%	-토공사

신규착공 현장 : 5개 단지, 1,974세대(분양 990 /임대 987)

사업명	대지 면적 (㎡)	규 모	세대수			2025년 사업비 (억원)	착공일	준공일	2025년 추진계획		2025년 실적	
			계	분양	임대				공정률	추진 내용	공정률	추진 내용
계	77,356		1,974	990	984	402						
연희 공공주택	4,273	아파트 1개동 (B2~6F)	96	-	96	85	'25. 6	'27. 8	20%	-기초공사 -골조공사	2%	-기초공사 -골조공사
위례 A1-14BL	22,502	아파트 8개동 (B2~27F)	555	370	185	215	'25. 6	'28. 5	10%	-기초공사 -골조공사	1%	-토공사
연남동 공공임대 주택	277	다세대주 1개동 (5F)	8	-	8	12	'25.11	'26.10	40%	-골조공사	1%	-착공준비 -토공사
송파 창의혁신 공공주택	47,440	아파트 2개 단지 16개동 (B3~22F)	1,240	620	620	53	'25.11.	'28.12	3%	-가설공사 -토공사	0%	-가설사무실 설치 준비
마곡동 1410 (방화동 168-50)	2,864	아파트 3개동 (B2~9F)	75	-	75	37	'25. 6	'27. 2	15%	-토공사 -흙막이공 사	0%	-오염토 처 리중

3

도시정비사업

사업명		면적 (천㎡)	사업비 (억원)	2025년 추진계획	2025년 실적
계		1,257.6	45,238		
공공시설 복합개발	신촌동주민센터	2.1	2	- 실시설계 - 공사발주(12월)	- 실시설계 중 - 국가 유산청 협의 진행 (舊 신촌역사 관련)
	청석 주차장	1.1	143	- 공사시행	- 마감공사 중(74.76%)
	한누리 주차장	1.4	172	- 공사시행	- 골조공사 중(43.31%)
	명일1동 주민센터	1.7	44	- 착공(4월) - 흙막이, 토공사	- 기존건축물 철거진행중 - 착공(11월) 예정
	노동자 복지관*	1.6	19	- 기초공사 - 지하층골조공사	- 토공사 진행중
	가리봉 (구)시장부지	3.7	448	- 관계기관의 대안사업 결정을 위한 업무지원 및 대안사업 추진	- 구로구와 대안사업 협의 중 - 사업부지 내 임시주차장 조성
	회현제2시민아파 트 도시계획시설	4.4	497	- 지방재정투자사업 타당성 조사	- 지방재정투자사업 타당성 조사 의뢰
	방화동 행복주택	9		- 준공 및 입주	- 준공 및 입주('25.3.31.)
	관악문화플라자 복합화	5.4	58	- 착공(12월) - 흙막이, 토공사	- 계약심사 완료 - 공사발주 진행중
	중랑창업지원센터 복합화	3.0	28	- 공사발주(11월)	- 실시설계 중 - 건설기술심의, 구조심의 완료 - 계약심사 진행 중
앵커시설 정비	양남시장	2	109	- 건설공사 준공	- 건설공사 준공(4월) 및 입주('25.05.01.)
주택 재개발	답십리 제17구역	14	1,476	- 사업시행계획 변경인가 - 상가 분양 실시 - 준공인가 및 입주 - 주민전체회의 개최 및 사업비 정산	- 사업시행 변경인가(25.01.) - 상가(일반분양) 3호 중 2호 분양 완료(진여 1호 진행 중) - 준공인가 완료(25.03.25.) 및 입주개시 완료(25.03.28.)
	중계본동	187	12,135	- 정비계획변경 고시 - 사업시행계획변경인가 고시 - 공사 착공 - 협의계약, 수용재결(계속) - 이의재결 및 행정소송	- 통합심의(25.04.24) - 정비계획변경(주민공람) - 철거공사 착공(25.05.08) - 협의계약, 수용재결(계속) - 이의재결 및 행정소송
주택 재건축	강남아파트	24	3,648	- 사업 완료	- 사업완료('22.9 입주)
	신길13구역	15	300	- 통합심의 추진 - 통합심의 접수(3월) / 상정(9월) / 심의개최(10월)	- 통합심의 조건부 의결('24.10.) - 사업시행인가 접수('25.5.)

사업명		면적 (천㎡)	사업비 (억원)	2025년 추진계획	2025년 실적
도시정비형 재개발	세운4구역	32	18,157	- 추진계획변경고시 - 통합심의	- 3.7 : 주민공람 - 3.13: 구의회 의견청취 ("원안가결") - 4.3 : 시·구합동보고회의 - 4.11 : 공청회 - 7.21 : 도시재정비위원회 심의 ("수정 가결")
가로주택 정비	역삼목화연립	0.8	45	- 일반분양 중	- 준공('25. 3.)
	한신아파트	3.4	416	- 이주 및 착공	- 이주 완료
	삼전동53-8번지	2.1	326	- 착공	- 이주 완료('25. 6.)
	오금동143일대	2.2	161	- 이주 및 철거	- 사업시행계획인가
	오금동147일대	2.3	175	- 이주 및 철거	- 사업시행계획인가
노후임대 재정비	하계5	28.8		- 사업계획승인 - 변경사업계획 승인 신청 - 임시이주 완료 - 철거공사 착공	- '25.02. 사업계획승인 - '25.06. 소방성능심의 신청 - '25.07. 임시이주 현황 · 주거임차인 이주(533호/540호) · 상가임차인 협의계약(4호/8호)
	상계마들	7.8		- 실시설계 - 공사발주 - 임시이주 완료 - 철거공사 착공	- '25.03. 건설기술심의 - '25.04. 실시설계ME - '25.06. 구조안전심의 - '25.06. 임시이주 완료 · 주거임차인 이주(135호/135호) · 상가임차인 이주(1호/1호)
도시재생 뉴딜사업	홍릉 일대	497	4,893	- 도시재생활성화계획 변경 - 스타트업 랩: 설계공모 및 실시설계 - R&D지원센터: 공사 시행 - 첨단의료기기개발센터 및 바이오헬스센터: 실시설계	- 도시재생활성화계획 변경 협의(SH-서울시) - 스타트업 랩: 경관심의 중 - R&D지원센터: 공사 착공 - 첨단의료기기개발센터 및 바이오헬스센터: 건축허가 협의 중
	안암 캠퍼스타운 일대	170	486	- 도시재생활성화계획 변경 - 어울림센터: 공사 준공 - 스타트업 하우스: 사업계획승인, 공사 시행	- 도시재생활성화계획 변경 협의(SH-서울시) - 어울림센터: 공사 준공 - 스타트업 하우스: 사업계획승인, 공사 발주 준비 중
	독산동 우시장 일대	232	286	- 독산동 산업문화 어울림센터 조성사업 공사 시행	- 독산동 산업문화 어울림센터 건설공사 토공사 중(11.44%)
	용산 혁신지구	3.8	1,214	- 설계착수 및 지구계획변경 신청	- 설계 용역 착수('25. 6.)

구분	사업명	유형	시행(참여)목적	출자사 및 지분	사업개요 및 현황
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
지분 참여 사업	한강버스 운영사업	한강버스 및 선착장 부대시설 운영	- 한강을 활용한 대 중교통 품질 제고 등 공공 역할 수행	(주)이르쿠스 SH 2개사 <자본금: 100억원> -공사지분: 51%(51억 원)	○ 위치 : 마곡 ~ 잠실(25.8km) (마곡, 망원, 여의도, 압구정, 옥수, 뚝섬, 잠실) ○ 면적: 한강 기암니들목부터 잠실니들목 구간 ○ 시설: 한강버스 선착장 7곳 및 선박 12척, 도선장 등 ○ 기간 : 운항개시일~20년간 ○ 현황: 선착장부대시설 임대·운영 및 한강버스 운영
지분 참여 사업	세빛섬 조성 및 운영사업	수상문화 레저시설 건설운영	-수익성 위주 사업 지양 -사업의 공공성 및 신뢰성 확보	-(주)효성의 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
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
	서울리츠 임대주택 제1호 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-행복주택 건설 및 임대운용	- 공사 및 주택 도시기금 <자본금:176억> - 공사출자: 43.6%(76억원)	○ 위치 : 은평편익용지3 등 5개 부지 ○ 면적 : 33,930㎡ ○ 규모 : 전용 23~44㎡, 1,898세대 ○ 공급방식 : 행복주택

구분	사업명	유형	시행(참여) 목적	출자사 및 지분	사업개요 및 주요추진계획
리츠 사업	서울리츠 임대주택 제2호 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자 회사	-재개발공공주택 매입 및 청년 공공주택공급	- 공사 및 서울시 <출자금:872억> - 공사지분: 26.6% (출자금 156억)	○ 매입대상자산 : 재개발공공주택 중 철거세입자 물량을 제외한 잔여분 ○ 규모 : 전용 29~44㎡ ○ 영업인가 규모 : 5,328호(현재 4,983호) ○ 공급방식 : 행복주택
	서울리츠 임대주택 제3호 위탁관리 부동산투자 회사	부동산 투자 회사	-공사소유 대형장기 전세 매입 운용	- 공사 및 서울시 자본금:1,992억 - 공사출자: 11.9% (237억) ※ 2027년까지 총 2,270억, 공사출자 10.7%(243억)	○ 위치 : 강일지구 등 14개 지구 ○ 매입규모 : 30개단지 2,450호 ○ 전용면적 : 90~129㎡ ○ 공급방식 : 대형 장기전세주택
	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 (구.강남아파트) ○ 면적 : 24,558.1㎡ ○ 규모 : 전용 44 ~59㎡, 139세대 ○ 운영계획 : 8년간 공공지원 민간임대 주택으로 운영 후 분양
	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

구분	사업명	유형	시행(참여) 목적	출자사 및 지분	사업개요 및 주요추진계획
리츠 사업	서울사회주택 토지지원 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	- 사회주택 토지 매입 및 임대	- 주택도시기금, 공사 <자본금 : 1,200억> - 공사출자 : 33.3%(400억)	○ 위치 : 미아동 312-4 등 17개 부지(매각 1개 포함) ○ 토지 면적 : 21,860㎡ ○ 운용방식 : 사회적 경제주체를 공모하여 토지매입 / 30년간 부지임대 후 건축물 매수
	서울창동 창업문화 도시재생 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	- 도시재생복합 개발	- 주택도시기금,공사 및 민간 <자본금 : 2,489억> - 공사출자 : 47.3%(1,176억)	○ 위치 : 도봉구 창동 1-28 일원 ○ 대지 면적 : 10,746㎡ ○ 규모 : 지하7층/지상49층, 연면적 143,533㎡ ○ 사업기간 : 건설 후 11년 임대 운영 (2023년 준공, 2034년 청산 후 SH 매입)
	서울 도시재생 공간지원 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	- 도시재생 활성화구역 종후 자산 매입 및 임대	- 주택도시기금,공사 <자본금 : 360억> - 공사출자 : 30.0%(108억)	○ 위치 : 서울시 내 도시재생구역 등 (천호동 423-200번지 등 6개 사업장) ○ 사업비 : 1,800억 원 ○ 사업기간 : 2020.06~2034.11 ○ '25년 추진계획: 기존사업장 임대운영

5 유통단지 조성사업

사업개요

- 위 치 : 송파구 문정동 634 일원
- 사업기간 : 2004.11. ~ 2025.12.
- 개발면적 : 560,694㎡
- 단지구성 : 전문상가단지, 활성화단지, 물류단지

개발개요

구 분	전문상가단지	활성화단지	물류단지
개발주체	SH	민 간	공공 · 민간합동
면 적	145,067㎡	154,589㎡	261,038㎡
시설내용 (추진내용)	건설호수 8,370호 (’08.10~12 준공)	업무, 교육, 복합시설 등 (5필지 중 5필지 매각완료)	물류터미널, 가공제조 집배송센터, 창고 등 (’15.05월 오픈)

전문상가단지 공급(계약) 현황

(2025.09.30.기준)

동	건립 호수	계약호수			공실호수	
		계	분양	임대	호수	비율(%)
계	8,370	7,801	5,528	2,273	569	6.8
라이프	5,366	5,107	3,260	1,847	259	4.8
웍 스	734	732	669	63	2	0.2
톨	2,270	1,962	1,599	363	308	13.5

V. 주요 사업지구 현황

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

1 위례 택지개발사업

사업개요

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

- 개발계획
 - 2025.04. : 개발계획 26차 및 실시계획 24차(변경) 승인
 - 2025.09. : 개발계획 27차 및 실시계획 25차(변경) 승인 신청
 - 위례선 계획을 반영한 토지이용계획 변경, 복합용지(E1-1) 계획 변경
- 사업준공
 - 2025.04. : 4-1단계 사업준공
 - 대상지 면적 : 38,082㎡(복합용지, 도시지원시설용지, 도로)
- 주택건설
 - A1-14BL 공사발주(3월) 및 착공(6월)

2 마곡 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 강서구 마곡동 일원
- 개발면적 : 3,669천㎡
- 주택건설 : 12,444세대(단독주택 15호 포함)
- 사업기간 : 2007.12. ~ 2026.12.

토지이용 계획

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

주택건설 계획

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

※ 단독주택 15호 포함

2025년 추진실적

- 계획변경
 - 2025.09. : 개발계획 및 실시계획(변경) 승인 신청
 - 미매각부지 활용계획 수립에 따른 계획 변경(산업시설용지→복합용지)
- 주택건설
 - 10-2단지 건설공사 마감공사(공정률 96%) 추진
 - R&D센터 및 도전숙 건설공사 마감공사(공정률 83%) 추진
 - 16단지 건설공사 기초 및 지하층 공사(공정률 5%) 추진

3 창동 도시개발사업

사업개요

- 위치 : 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 사업준공 (2024.12.11.)
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 추진실적

- 도시개발사업 개발계획 변경
 - 도봉구 도시계획위원회 자문, 주민공람공고, 관련기관 협의
- 창동역 환승센터 복합화사업(2지구)
 - 기본설계, 사업계획 대안 검토

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	120,202.0	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 추진실적

○ 개발계획

- 2025.05. : 개발계획 및 실시계획(변경) 승인 신청(SH→송파구)
 - 문정역 유희공간 혁신 프로젝트 계획 반영을 위한 변경 추진
 - ▶ 광장(컬처밸리) 개략 설계도 변경
 - ▶ 지구단위계획 시행지침 변경(문정역 유희공간 조성 및 관리방안 조항 추가 등)

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 추진실적

- 개발계획
 - 2025.06. : 개발계획 및 실시계획(변경) 승인 신청(SH→강남구)
 - 설계공모 결과 반영을 위한 개발계획 및 실시계획 변경 추진
 - ▶ 세대수 : 3,520 → 3,739세대(장기전세 1,691, 분양 941, 통합공공 1,107)
 - ▶ 용적률(층수) : 230~240%(최고20층~25층)→180~250%(최고20층~30층)
- 보상
 - 보상 이의재결(사유지, 지장물) 및 소송 진행, 이주 독려 안내 등
 - 국공유지 협의계약 및 수용재결 신청
- 주택건설
 - 설계공모 심사 및 당선작 선정('25. 3.28.)
 - 공공주택 3개 단지(F1,M,B2) 설계용역 계약 및 착수('25. 4.24.)
 - 기본설계 기술자문위원회('25. 9.29.)

6 용산국제업무지구 도시개발사업

사업개요

- 위치 : 용산구 한강로3가 40-1 일원
- 개발면적 : 494,601 m²
- 사업시행자 : SH, 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 (2024.11.28. 개발계획 수립 고시 기준)

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

2025년 추진실적

- 개발계획
 - 2025.04. 구역지정·개발계획(변경) 및 실시계획 인가 신청 (사업시행자→용산구)
 - 국토부 교환부지 제척에 따른 구역계 변경(494,601 m²→456,099 m²)
 - 구역계 변경에 따른 세대수 변경(6,000→5,350) 등
- 보상
 - 2025.07.~10. : 감정평가법인 선정 및 감정평가
 - 2025.11.~12. : 사유지 협의계약 추진

7 내곡 공공주택사업

사업개요

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

토지이용 계획

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

주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)				기타	비 고
	계	60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡초과		
계	4,828	2,539	1,265	899	115	단독주택 38호 도시형 생활주택 87호 포함
임 대	2,138	1,942	109	0	87	
분 양	2,690	597	1156	899	38	

2025년 추진실적

- 개발계획
 - 지구계획(변경) 신청을 위한 업무협약(2025.11. 신청 예정)
 - 사업기간 연장
 - 업무시설용지 지구단위계획 변경(오피스텔 제한 등)
- 보상
 - 2공구 감정평가(보상금 산정) 및 협의계약 체결

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 추진실적

- 개발계획
 - 2025.10. 지구계획(변경) 승인 신청(SH→국토부)
 - 3공구 사업준공 위한 공구분할 변경 추진

9 | 향동 공공주택사업

사업개요

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

토지이용 계획

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

주택건설 계획

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

2025년 추진실적

- 개발계획
 - 2025.07. : 지구계획(변경) 승인 신청(SH→국토부)
 - 철도 존치부지 분할측량 및 현황측량 결과 반영
 - 부분준공을 위한 공구분할(→ 신규 6공구)

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 추진실적

○ 개발계획

- 2025.05. 지구계획(변경) 승인 신청(SH→국토부)
 - 공구분할, 근린공원→자족시설 변경 등
- 2025.09. 「강동구 자원순환센터 건립사업」 분담금 납부
 - 총 1,687억 원 중 1,636억원 납부 완료
- 1공구 사업 준공 추진

○ 보상

- 국·공유지 미보상 필지 보상 추진(강동구 음식물재활용센터 필지)

○ 주택건설

- 2단지 입주개시(5월) 후 입주지원
- 3단지 골조 및 마감공사(공정률 73%) 추진

11 서초 성뒤마을 공공주택사업

사업개요

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

토지이용 계획(안)

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

주택건설 계획

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

2025년 추진실적

- 개발계획
 - 지구 밖 사업 도시계획시설(생태육교) 결정 추진
- 보상
 - B1블록(민간매각부지) 이주완료
- 단지조성
 - 2025.06. 단지조성공사 착공(오염토양 처리 중)
- 주택건설
 - A1BL 주택건설사업계획 변경승인(2025.09.01.)
 - B1BL토지매각 현상설계공모 공고 시행(2025.05.23., 08.12.)

12 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택사업

사업개요

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

토지이용 계획

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

주택건설 계획

구분	평형별 세대수(전용기준)						비 고
	계	31㎡	51㎡	59㎡	74㎡	84㎡	
계	798	234	51	260	131	122	
통합공공	234	234	-	-	-	-	
장기전세	564	-	51	260	131	122	

2025년 추진실적

- 개발계획
 - 2025.09. 지구지정(변경) 및 지구계획(변경) 승인 신청(SH→서울시)
 - 예정도 경계측량 성과 반영 지구면적 변경 : 56,375㎡→56,378.5㎡(증 3.5㎡)
 - 송수관로 선형 변경 등 도시계획시설 결정 변경 등
- 단지조성
 - 2025.10. 공공주택지구 조성 및 건설사업공사 발주
- 보상
 - 토지 인도소송 완료

13 송파 창의혁신(성동구치소 이적지) 개발사업

사업개요

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

토지이용 계획

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

주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)				비 고
	계	49㎡	59㎡	84㎡	
계	1,240	123	769	348	-
공공분양 및 장기전세	1,240	123	769	348	

2025년 추진실적

○ 개발계획

- 2025.09. 공사채 발행 승인 이사회 의결 및 승인 신청(SH→행정안전부)
- 주민소통 거점시설 공공기여 규모 협의

○ 주택건설

- 기술제안입찰안 통합심의 개최(4월)
- 기술제안입찰안 변경사업승인 완료(9월)
- 굴토심의 개최(9월)
- 건설공사 본 착공(11월)

14 강동 일반산업단지(엔지니어링복합단지) 조성 사업

사업개요

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

토지이용 계획(안)

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

지구외도로 현황

구분	도로명	폭원(m)	연장(m)
서울시	중로 1-411	21	77
	소로 1-210	12	26
	소로 2-220	8~9	144
하남시	중로 2-700	19	97

※ 하남시 구간 : 도시계획시설(변경) 결정을 위한 유관기관 협의 중

2025년 추진실적

- 개발계획
 - 산업단지 활성화 방안 검토
 - 산업단지 활성화 계획(주요 유치업종 확대 등) 수립을 위한 유관기관(서울시, 강동구) 협의, 강동구 기업유치 및 지원위원회 자문(2025.09.23.)
- 단지조성
 - 2025.06. 강동 일반산업단지 조성공사 발주 및 착공(공정률 5%)