



주택공간위원회
제335회 임시회

공사 주요 현안업무 보고

2026. 04.

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 시민복리 증진과 주거생활안정에 이바지하고 지역경제 발전 및 지역개발 활성화에 기여함

2] 사업범위

- 토지의 취득·개발·비축·공급(분양 또는 임대, 이하 같음)·운영 및 관리
- 토지 및 도시의 개발·정비·활성화에 관한 사업(주택건설·산업시설·공공시설용지 등의 개발사업, 도시개발·도시계획시설·도시 및 주거환경정비·재정비촉진사업, 역세권 개발사업 및 부동산 개발업, 빈집·소규모주택정비사업, 도시재생·상권 활성화·시장정비사업, 복합단지 개발사업)
- 주택(복리시설 포함) 및 건축물의 건설 등에 관한 사업(주택 및 건축물의 건설·개량·매입·비축·공급·운영 및 관리, 주민 재정착 및 창업지원 등 공공지원을 위한 건축물의 건설·개량·매입·공급·운영 및 관리, 노인복지시설의 설치·운영 및 관리)
- 주거복지사업
- 지역경제 발전 및 지역개발 활성화 등에 관한 사업(사회기반시설에 대한 민간투자사업, 주차장의 설치·운영 및 관리, 한강 수상 및 수변 개발에 따른 건설·운영 및 관리, 체육시설의 설치·운영 및 관리, 관광사업의 개발·조성·운영 및 관리, 도심항공 교통(UAM)에 관한 기반 조성 사업, 방송통신시설 설치·운영 및 관리)
- 국가 또는 시가 대행 또는 위탁한 업무, 그 밖에 도시개발과 관련이 있는 사업
- 위 업무에 해당하는 외자유치·외국인투자사업, 부대되는 사업 및 업무 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)
- 2026.03 : 직제개편(7본부 6실 1원 30처 100부 26센터)

4 자본금

(2026.03.31. 기준)

- 수권자본금 : 12조원
- 납입자본금 : 7조 7,975억원 (현금출자 5조 8,770억원, 현물출자 1조 9,205억원)

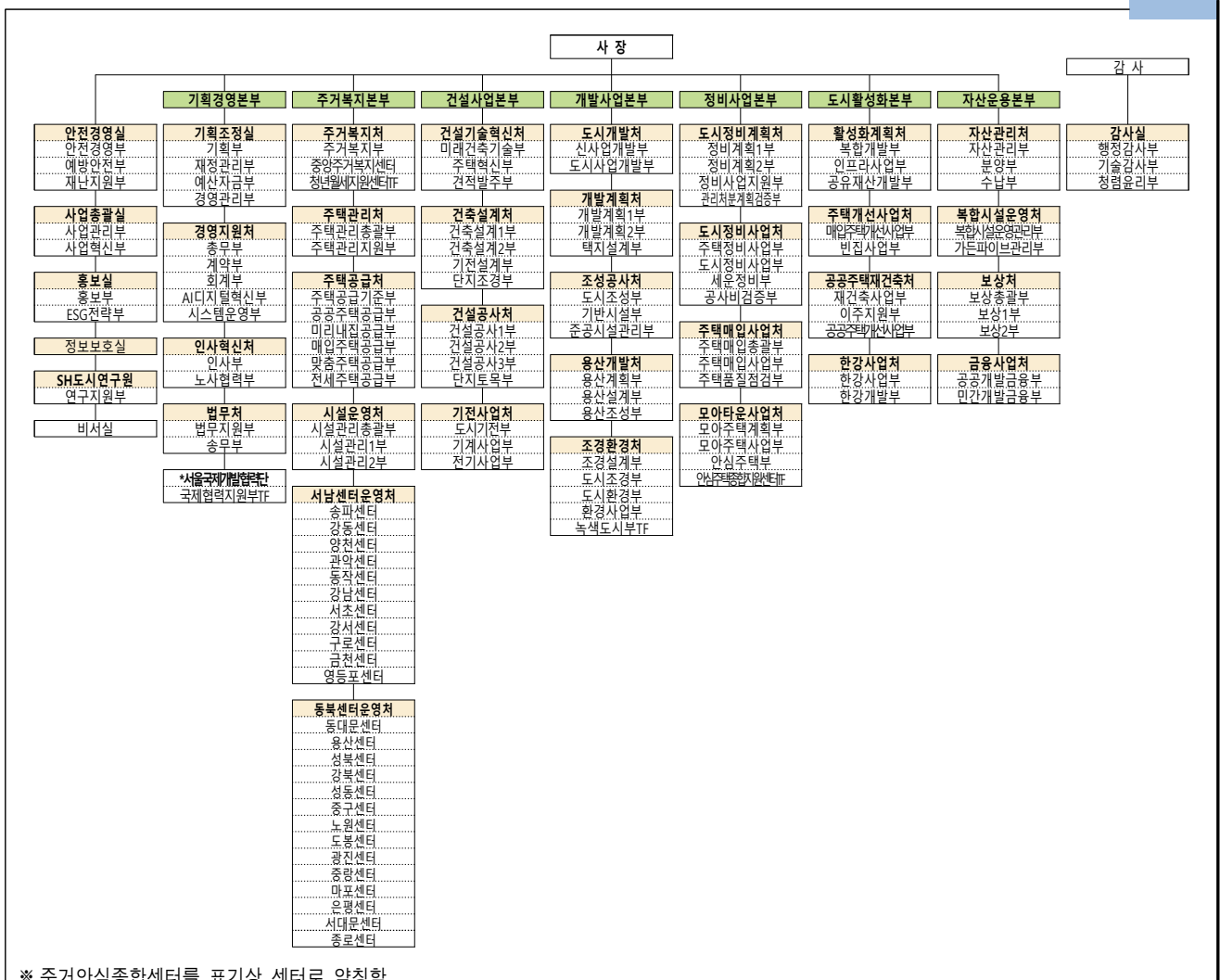
5 인력현황 : 1,402명(정원) / 1,319명(현원) (-83명)

(2026.03.31. 기준)

정원/현원	임원	1급	2급	3~6급 외	전문직	주거복지직
1,402/1,319 (-83)	5/4 (-1)	20/25 (5)	69/73 (4)	826/760 (-66)	58/53 (-5)	424/404 (-20)

- ※ 정원외 정수 (103/102명) 별도
- ※ 파견자, 휴직자 등 모두 포함하여 현원 산정

6 조직도 : 시장, 감사, 7본부, 6실 1원 30처 100부 26센터 4TF (*한자조직 1단 별도)



* 주거안심종합센터를 표기상 센터로 약칭함

7 2025년 회계결산

□ 최근 5년간 재무지표

(단위 : 억 원)

구 분		2025년	2024년	2023년	2022년	2021년
자 산 현 황	자 산	320,706	303,015	276,397	279,625	271,481
	부 채	215,830	200,236	177,069	181,687	176,341
	자 본	104,876	102,779	99,328	97,938	95,140
손 익 현 황	매 출 액	11,999	12,903	12,994	19,135	24,928
	당기순이익	1,011	1,526	1,068	1,619	1,398
부 채 비 율		206%	195%	178%	186%	185%

□ 부채 내역

(단위 : 억 원)

구 분		2025년	2024년	증 감	비 고
총 부채(A+B)		215,830 (100%)	200,236 (100%)	15,594	
금융부채(A)		90,536 (41.9%)	70,751 (35.3%)	19,785	
정책 자금	소 계	59,225	54,281	4,944	· 청년신혼부부매입주택, 고덕강일3단지 등 관련 주택도시기금 차입
	주택도시기금	59,225	54,281	4,944	
민간 금융	소 계	29,453	14,648	14,805	· 구룡(6,000억), 용산(5,700억), 세운4(1,500억), 영등포(800억), 마곡 지식산업센터(800억), 성뒤(100억) 공모사채 증가 · 구룡(263억), 영등포(53억) 용지보상채권 발행 ※ 성뒤마을(361억), 강동산업단지(50억) 용지보상채권 감소
	공모사채	28,800	13,900	14,900	
	용지보상채권	653	748	△95	
금융리스부채		1,858	1,822	36	· 씨드큐브 업무시설 관련 금융리스부채 36억 증가
비금융부채(B)		125,294 (58.1%)	129,485 (64.7%)	△4,191	
선수금		3,068	4,644	△1,576	· 은평·내곡 등 분양선수금 감소
예수금		5,497	6,379	△882	· 수탁보상 등 대행사업 예수금 감소 ※ 역세권청년 주거비지원, 장기안심주택사업 장기예수금 증가
장기예수금		7,760	7,139	621	
장기임대보증금		99,392	96,624	2,768	· 다가구주택, 고덕강일2단지 등 증가
공사손실충당부채 등 기타		9,577	14,699	△5,122	· 용산 보유세 관련 공사와 코레일간 1심 소송 결과 부채 4,263억 지급 등

8 2026년도 예산

□ 수입예산

(단위 : 억 원)

구 분	2026(A)	2025(B)	증감(A-B)	편성차트
계	57,887	79,009	△21,122	
영업수익	18,489	19,318	△829	
영업외수익	448	406	42	
자산처분	461	916	△455	
부채수입	31,383	46,240	△14,857	
자본금(출자)	1,632	1,682	△50	
자본잉여금(국고)	2,654	3,966	△1,312	
유보자금등	2,820	6,481	△3,661	

○ 지출예산

(단위 : 억 원)

구 분	2026(A)	2025(B)	증감(A-B)	편성차트
계	57,887	79,009	△21,122	
토지개발 및 주택분양사업	17,680	20,681	△3,001	
토지 및 주택 임대사업	12,733	18,573	△5,840	
주택 및 토지 등 공급	4,468	4,243	225	
대행사업	5,564	6,899	△1,335	
법인세	285	368	△83	
재무활동	13,456	24,115	△10,659	
행정운영활동	1,624	1,524	100	
영업외활동	1,962	2,390	△428	
예비비	115	216	△101	

* 지출예산은 비현금성 지출인 감가상각비(3,691억)를 제외한 금액

* 2025년 추경예산 반영한 금액

II. 공사 경영전략

“ **시민복지 증진과 주거생활 안정에
이바지하고** ”
지역경제 발전 및 지역개발 활성화에 기여

미션

비전

**시민이 행복한 매력도시 서울을 만드는
도시전문 공기업**

핵심
가치

시민행복

변화·혁신

상생·협력

안전·책임

6대
전략
목표

촉촉한
주거복지
실현

시민행복
도시가치
창출

스마트
건설혁신
구현

미래서울
성장동력
확보

ESG·안전
경영실천

지속성장
조직기반
확립

18대
전략
과제

시민수요
기반
공공주택
공급

공공·민간
협력형
도시정비
선도

미래
건설기술·
설계 혁신

미래서울
도시
개발 역할
강화

전사적
친환경
경영 실현

4차산업의
전환을
준비하는
업무혁신

통합
주거복지
서비스
체계화

소규모 주택
및
도시정비
활성화

통합
건설관리
체계 강화

공간
재구조화를
통한
지역경제
활성화

이해관계자
중심의
안전,
인권경영
실현

중장기
리스크
관리 강화
및
재무건전성
확보

공공주택
스마트
유지관리
체계 구축

체계적인
노후
공공주택
재정비 확산

건설현장
안전관리
선도

부동산
자산
개발 및
관리·운영
고도화

투명·열린
경영으로
시민 신뢰
제고

조직
전문성
강화 및
경영
효율화

Ⅲ. 공사 주요 현안업무

저출생 극복 탄생 응원

1. SH저출생극복혁신위원회 운영
2. 2026년 상반기 미리내집 공급 추진계획

공공주택 지속 공급 및 기반 조성

3. 마곡 17단지 토지임대부 분양주택 공급
4. 체계적인 노후 공공주택 재정비 확산
5. 모아타운 공공관리 사업 확대 추진

안전 및 지속가능 경영 추진

6. 핵심사업 신속추진을 위한 직제개편 시행
7. AI CCTV 도입으로 통합안전 관리체계 구축
8. 해빙기 대비 건설현장 및 임대주택 응벽 안전점검

도시개발 전략 및 기반 구축

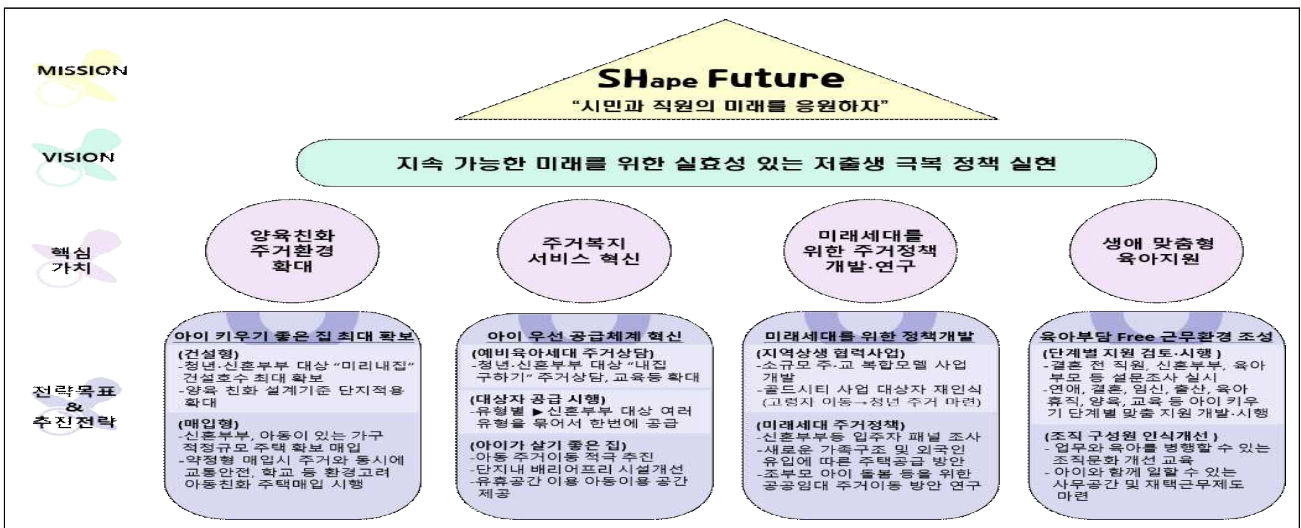
9. 시활용 도시계획 정보검색 서비스 실증 시범사업
10. 보상업무 거버넌스 고도화
11. 서울상계 일반산업단지(S-DBC) 조성사업 추진

1 SH저출생극복혁신위원회 운영

홍보실장 : 이석중 ☎3410-7013 ESG전략부장 : 김윤지 ☎7058 담당 : 김대영 ☎7060

- 국가적 위기인 저출생 문제 대응을 경영의 핵심 과제로 설정하고 「SH저출생 극복혁신위원회」를 발족·운영하여 실효성 있는 저출생 극복 정책을 실현

□ 사업내용



<SH 저출생 극복 전략체계>

- 위원회 구성 : 위원장(사장), 8개 소위원회 구성(전사 참여)
- 주요추진 업무
 - 공사의 기존 업무를 '저출생 극복 대응'을 위한 목표로 재구성
 - 전사적 실행 조직체계를 바탕으로, 공동목표 달성을 위한 전력 추진
 - 양육친화 조직문화 조성을 위한 다양한 직원대상 설문조사 등 시행

□ 추진성과

구분	운영성과											
아이 키우기 좋은 집 최대 확보	○ 미리내집 건설(예정) 물량 *'25.12. 통합공정관리 회의자료											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>지구명</th> <th>사업기간</th> <th>전용면적</th> <th>총 건설물량(호)</th> <th>미리내집(호)</th> <th>비율(%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>용산외12</td> <td>~'33.12</td> <td>60㎡ 이하, 60㎡~85㎡</td> <td>20,160</td> <td>4,219</td> <td>20.9</td> </tr> </tbody> </table>	지구명	사업기간	전용면적	총 건설물량(호)	미리내집(호)	비율(%)	용산외12	~'33.12	60㎡ 이하, 60㎡~85㎡	20,160	4,219
지구명	사업기간	전용면적	총 건설물량(호)	미리내집(호)	비율(%)							
용산외12	~'33.12	60㎡ 이하, 60㎡~85㎡	20,160	4,219	20.9							
	○ 신축약정 매입임대 신혼·신생아 매입 우대조건 운영 <ul style="list-style-type: none"> - 육아관련 시설이 200m 이내 다수 존재 우대 - 세대별 전용면적 50㎡ 이상 계획 시 우대 											

구분	운영성과															
<p>아이 우선 공급 체계 혁신</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 미리내집 공급실적 '24년 1,022호 → '25년 2,580호 [증 152%] <table border="1" data-bbox="485 297 1445 400"> <thead> <tr> <th>구분</th> <th>계</th> <th>건설형</th> <th>매입형</th> <th>보증금 지원형</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025</td> <td>2,580</td> <td>1,252</td> <td>571 (신설)</td> <td>757 (신설)</td> </tr> <tr> <td>2024</td> <td>1,022</td> <td>1,022</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> ○ 주거이동 심의위원회 운영계획 수립·운영 <ul style="list-style-type: none"> - 임대규정 시행내규 제3조 2 “자녀양육 및 세대원 증가 등”에 대한 심의 절차 마련 ('25.3.) 및 분기별 위원회 운영(4회) 	구분	계	건설형	매입형	보증금 지원형	2025	2,580	1,252	571 (신설)	757 (신설)	2024	1,022	1,022	-	-
구분	계	건설형	매입형	보증금 지원형												
2025	2,580	1,252	571 (신설)	757 (신설)												
2024	1,022	1,022	-	-												
<p>미래세대를 위한 정책개발</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 데이터 분석을 통한 양육가구 지원 주거 이동 기준 연구 <ul style="list-style-type: none"> - SH임대주택 거주 22만 가구 데이터 근거 막내 자녀가 초등기인 9,215가구 기준 현황 파악 - 직원의식 개선을 위해 연구결과 “아이 키우기 좋은 주거환경을 위하여” 백서 제작·배포 															
<p>육아부담Free 근무환경 조성</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ SH 육아관련 정책 평가 및 개선방향 설문조사('25.3.) <ul style="list-style-type: none"> - 우리공사 육아정책 이해도 측정 및 아이디어 수집 ○ MZ세대 부모를 위한 SH 육아지원 가이드 제작·배포('25.5.) <ul style="list-style-type: none"> - 직원들이 알기쉬운 육아정책 안내 리플렛 제작·배포 ○ SH 양육부모 대상 교육 실시('25.11 ~ 12) <ul style="list-style-type: none"> - 사춘기 자녀와 소통하기, 워킹맘&워킹대디 일·가정 양립을 위한 시간 관리, 달라진 고교학점제 공부하기 															
<p>추진성과 확산·환류</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 돌봄, 지역공동체 그리고 포용의 경험 동아시아 콘퍼런스 개최 (주제2) 공유 미래를 위한 지역사회 회복과 돌봄 <ul style="list-style-type: none"> - (일본) 사카이시 안심 육아 돌봄사례 - (대만) 고령 저출생 사회의 공공임대 주택 실천 사례 - (한국) 저출생 극복을 위한 SH공사의 노력 ○ 나는 서울로-서울시 투자기관 미혼남녀 만남행사 <ul style="list-style-type: none"> - 참여기관: 서울주택도시개발공사, 서울교통공사, 서울시설공단, 서울물재생시설공단, 서울시 농수산물공사, 서울에너지공사(미혼 남녀 12명 참여/2쌍 커플탄생) ○ 'SH놀이하는 아빠들(스놀파)' 운영 <ul style="list-style-type: none"> - 스놀파 참여 아빠 모집 선정('25.10.16.) - 2025 스놀파 발대식 및 아빠 육아 전문가 강의('25.10.21.) - 오픈채팅방 개설, 매주 1개 놀이미션 진행 (5회) - 아빠들 소모임 개최 (2회), 육아용품 나눔 행사 진행 - SH놀이하는 아빠들(스놀파) 해단식 ('25.12.24.) <div data-bbox="464 1084 756 1317" data-label="Image"> </div> <div data-bbox="464 1323 756 1547" data-label="Image"> </div>															

□ 향후계획

- 아이키우기 좋은 서울을 만들기 위한 공사의 노력 발굴
 - 미리내집, 양육친화주택 등 저출생 극복을 위한 주택공급 확대
 - 양육환경 조성을 위한 주거정책 전달 효율성 제고 노력
 - 양육세대를 위한 새로운 정책 제안을 위한 연구 및 실무적용 검토
- 아이키우기 좋은 SH 조직문화 개선을 위한 지속사업 추진
 - 연도별 우리공사 육아정책 체감도 측정을 위한 설문조사 실시

2 2026년 상반기 미리내집 공급 추진계획

주택공급처장: 이경택☎6940-8710 미리내집공급부장: 김채원☎6940-8757 담당: 김윤희☎6940-8755
 매입주택공급부장: 이원경☎3410-8560 담당: 고유란☎3410-8551
 맞춤형주택공급부장: 신은영☎3410-8540 담당: 김지원☎3410-8530

- 2026년 상반기 장기전세2(미리내집, 448호)·장기안심(연계형, 1,500호) 공급 및 보증금 분할납부제 도입을 통해 (예비)신혼부부들의 임대보증금 마련 부담 완화

□ 2026년 상반기 미리내집 공급 계획(안)

공급유형	회차	공고일 (예정)	공급호수			대상단지	청약 접수일	당첨자 발표일
			소계	신규	재공급			
계			1,948	1,624	324			
장기전세II (아파트형)	7차	'26.4.24.	448	124	324	동작하이팰리스 등 24개 단지	'26.5.6.~8.	'26.8.21.
장기안심 (보증금지원형)	1차	'26.4.30.	1,500	1,500	-	서울 전역	'26.5.11.~13.	'26.7.31.

※ 서울시 협의에 따라 공급일정 및 호수 변경 가능

□ 2026년 미리내집(아파트형) 공급 개선 사항

- 신혼부부 입주 부담 완화를 위한 보증금 분할납부제 시행
 - (납부방식) 입주시 보증금 70%만 납부, 나머지 30%는 납부유예하고 거주기간 동안 시세보다 저렴한 유예이자만 납부
 - (이자율) 전년도 1년 만기 정기예금 평균 이자율 적용(2026년 기준 연 2.73%)
 - (시행방식) 계약 전 분할납부 적용여부 선택, 입주 후 유예금 중도상환 허용(일괄납부), 퇴거 시 실제 납부한 보증금만 반환
 - (적용대상) 2026년 4월 이후 장기전세주택2 신규 계약 체결 대상자
- 추진효과
 - 신혼부부 초기 전세자금 부담을 낮춰 주거 진입장벽 획기적 완화

3 마곡 17단지 토지임대부 분양주택 공급

자산관리처장 : 이우용 ☎3410-7374 분양부장 : 김은영 ☎7375 담당 : 조혜원 ☎7494

- 마곡지구 17단지 토지임대부 분양주택 총 381호에 대한 입주자 모집공고(2026.02.27.) 결과, 특별공급은 평균 69.7:1, 일반공급은 평균 124.6:1의 경쟁률을 기록

□ 공급개요

○ 공급호수

(단위 : 호)

지구 및 단지	주택형	총계	사전청약 당첨자	구분						
				특별공급						일반공급
				소계	철거민	청년	신혼부부	생애최초	신생아	
마곡 17	합계	381	147	162	1	30	30	30	71	72
	59㎡	355	147	143	-	30	26	26	61	65
	84㎡	26	-	19	1	-	4	4	10	7

○ 건물분양가 및 토지임대료

지구 및 단지	주택형	건물분양가	월 토지임대료
마곡 17단지	59㎡	2.9억 ~ 3.4억 원	663,900원
	84㎡	4억 ~ 4.5억 원	946,000원

○ 공급 일정 및 방법

구분	일정	방법
입주자 모집공고	2026. 2.27.(금)	공사 홈페이지·청약시스템, 일간지 2개사 공고
현장 견본주택 운영	2026. 3. 7.(토) ~ 3. 9.(월)	마곡 17단지 현장 세대 공개
사전청약 당첨자 접수	2026. 3.10.(화) ~ 3.11.(수)	공사 청약시스템을 통해 접수 (고령자·장애인 대상 방문 접수 동시 진행)
특별공급 접수	2026. 3.12.(목) ~ 3.13.(금)	
일반공급 접수	2026. 3.16.(월) ~ 3.18.(수)	

□ 접수결과 및 향후계획

○ 사전청약 당첨자 접수 결과

- 접수 기간 : 2026. 3.10.(화) ~ 3.11.(수)
- 접수 현황

(단위 : 호)

구분	공급(세대)	신청(세대)	포기(세대)	신청률
사전청약 당첨자	175	147	28	84%

※ 사전청약 접수 포기 물량(28호)을 일반공급 물량으로 전환하여 공급

○ 특별공급 접수 결과

- 접수 기간 : 2026. 3.12.(목) ~ 3.13.(금)
- 접수 현황

(단위 : 호)

구분	공급(세대)	신청(세대)	경쟁률*
총계	162	11,289	69.7 : 1
철거민	1	1	1.0 : 1
청년	30	4,937	164.6 : 1
신혼부부	30	3,501	116.7 : 1
생애최초	30	1,249	41.6 : 1
신생아	71	1,601	22.5 : 1

* 경쟁률은 소수점 둘째 자리에서 반올림하였음

○ 일반공급 접수 결과

- 접수 기간 : 2026. 3.16.(월) ~ 3.18.(수)
- 접수 현황

(단위 : 호)

구분	일반공급 확정물량	신청(세대)			계	경쟁률*
		1순위자		2순위자		
		3.16.(월)	3.17.(화)	3.18.(수)		
합계	72	5,253	1,660	2,061	8,974	124.6 : 1
59㎡	65	4,135	1,300	1,582	7,017	108.0 : 1
84㎡	7	1,118	360	479	1,957	279.6 : 1

* 경쟁률은 소수점 둘째 자리에서 반올림하였음

○ 향후 계획

- 당첨자 발표 : 2026. 4. 2.(목) 16:00 이후
- 당첨자 서류접수 : 2026. 4. 6.(월) ~ 4. 9.(목)
- 계약 체결 : 2026. 6.24.(수) ~ 6.26.(금)
- 입주 : 2026. 8.28.(금) ~ 10.26.(월)

4 체계적인 노후 공공주택 재정비 확산

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

- 준공 30년 이상 경과한 노후 공공임대주택의 체계적 재정비로 고밀·고품질 공공주택을 건설하여, 주택공급 확대 및 입주자 삶의 질 향상 도모

□ 노후 공공임대주택 현황

- 대상단지 : SH소유 영구/공공 임대 34개 단지, 39,802세대 ('88~'05년 준공)
- 권역별 단지현황 (준공 30년 도래단지)

구 분	2026년		2031년		2036년		합 계	
	단지	세대수	단지	세대수	단지	세대수	단지	세대수
동북권	11	12,622	3	2,738			14	15,360
동남권	3	5,345	2	1,258			5	6,603
서북권	1	1,807	0		1	820	2	2,627
서남권	9	13,309	3	1,708	1	195	13	15,212
계	24	33,083	8	5,704	2	1,015	34	39,802

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

□ 관련근거

- 기본법 : 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법
 - 사업 추진근거 : 장기임대주택법 제9조 '장기공공임대주택 재정비사업의 실시 등'
- 시행법 : 공공주택 특별법(준용)

□ 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 ('89준공): 사업승인 및 이주 완료
- 상계마들('88준공): (2024.12. ~ 2026.01.)



철거 및 착공

○ 후속사업

- 가양9-1 : 사업 기본계획(안) 수립
- 성산 : 공공주택지구 지정 제안

구 분		가양9-1단지	성산단지
위 치		서울특별시 강서구 가양동 1489	서울특별시 마포구 성산동 595
대지면적		25,329.3 m ²	39,883 m ²
현 황		공공임대 914호('92준공)	영구임대 1,807호('91준공)
재 정 비 계 획	주택 공급	공공주택 1,760호 (임대 914, 추가물량 846)	공공주택 2,952호 (임대 1,807, 추가물량 1,145)
	건축 규모	지하4층~29층(용적률 597%)	지하5층~49층(용적률 591%)
	사업 기간	'28.~'34.	'29.~'35.
	조 감 도		

- 이주대책 : 즉시 실행 가능한 '공사 공사활용'과 '매입임대 신규매입'을 우선 추진하고, 이외 이주대책 방안은 공급시기에 맞춰 전략적 병행 활용

○ 그 외 단지별 재정비사업 정비계획

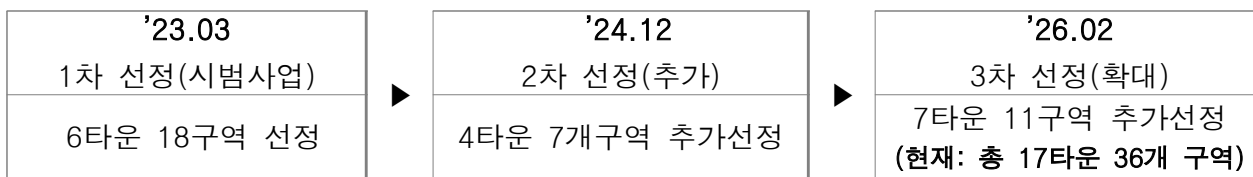
- 국토부 및 서울시의 주택정책에 맞춰 노후 공공임대주택 재정비사업을 체계적으로 지속 추진
- 노후도(준공+30~40년)를 기준으로 ① 단지개발여건, ② 주거환경개선효과, ③ 주택공급효과, ④ 사업추진 용이성, ⑤ 사업성 등을 종합적으로 고려하여 시행

5 모아타운 공공관리 사업 확대 추진

모아타운사업처장: 김희복 ☎3410-7411 모아주택계획부장: 박희정 ☎7412 담당: 민지홍 ☎7415

- 사업여건이 불리한 지역에 **관리계획 수립·지원 및 조합설립 지원을 통해 모아타운 사업활성화를 지원하고자 모아타운 공공관리 사업지 확대**

□ 추진경위

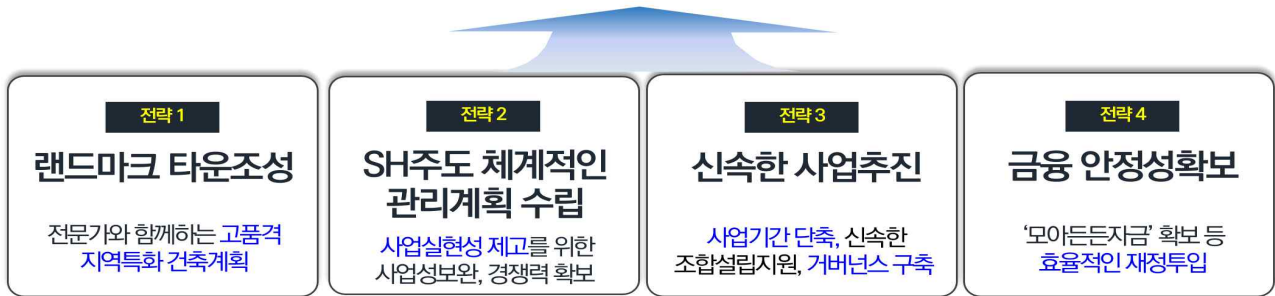


- 2023년 : 모아주택·모아타운 활성화를 위한 공공관리 시범사업 시작
- 2025년 : 모아타운 공공관리 확대
 - 신속한 사업추진과 성공 가능성을 높이기 위해 SH가 직접 발굴 및 참여해 관리계획을 수립하고 공동사업시행을 추진하는 '공공제안형 모아타운' 방식 최초 도입
- 2025.11. SH참여 모아타운 공공관리사업 대상지 공모
- 2026.02. 市 선정위원회 개최
 - 선정결과 : 7곳 모아타운 조건부선정(신규6, 기존1)
 - 공공관리 대상지 세부현황

구 분	위 치	사업시행 구역	면 적 (㎡)	
신규	1	사당동 449	2	60,826
	2	잠실동 329	1	36,766
	3	신월동 480-1	1	41,708
	4	삼성동 84	1	34,802
	5	개봉2동 304	1	34,860
	6	개봉2동 305	3	80,712
기존	7	개봉동 20	2 (통합조건)	39,210
계	7개 타운		11	328,884

□ 추진방향

“ 주민과 함께하는 고품격 모아타운 신속추진 ”

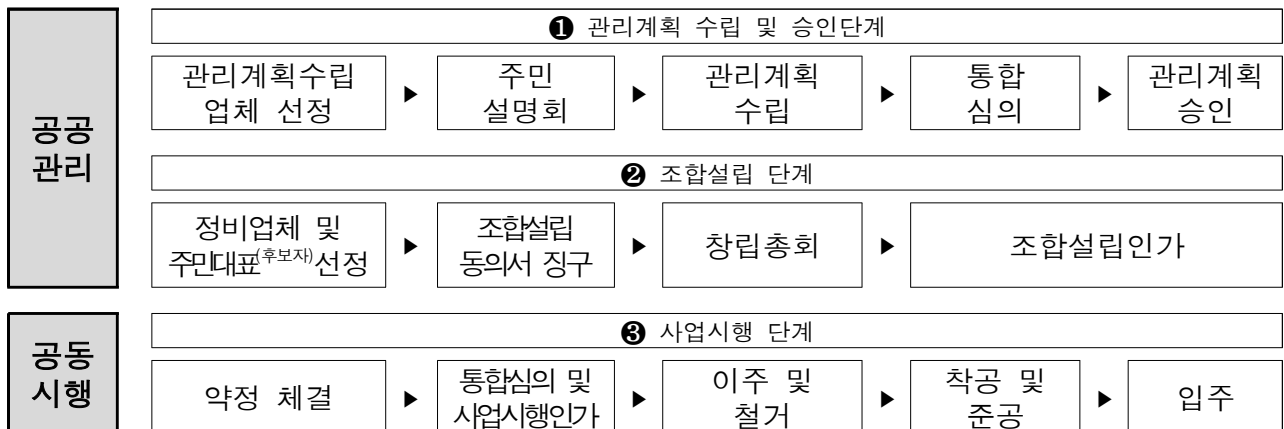


□ 추진계획

○ 공공제안형 모아타운 표준모델 수립

- MP 전문가그룹 구성 및 디자인 가이드라인 제시로 실현 가능한 고품격 지역 특화계획 수립
- SH 직접 관리계획 수립을 통한 사업 실현성 극대화
- 사업기간 단축 및 리스크관리로 신속한 사업 추진

○ 추진 절차



○ 향후 추진계획 ('25년 공공관리 사업 대상지 - 5개 자치구 7개 타운)

- 2026.04. : 관리계획 업체 선정
- 2026.06. : 주민설명회 개최
- 2027.하반기 : 통합심의
- 2028. : 관리계획 승인·고시

※ 각 사업지구의 주민 동의를 및 사업여건에 따라 일정 변경될 수 있음

6 핵심사업 신속추진을 위한 직제개편 시행

기획조정실장 : 허정식 ☎3410-7011 경영관리부장 : 강호동 ☎7074 담당 : 강인결 ☎7080

- 주택공급 확대, 서울의 도시경쟁력 강화, 정비사업 신속 추진을 위한 공사 직제개편 시행

□ 추진 배경

- 저출생 대응 공공주택 공급 및 촘촘한 주거복지를 위한 역량 결집
- 미래서울 도시경쟁력 강화 적극 추진
- 정비사업 신속 추진 및 지원 확대
- 지속성장 조직기반 확립 위한 효율적 조직설계

□ 기구변화 내역

- 실·처 단위 기구 변화 주요 골자 (실·처 단위 증감 없음)

구분	현행	개정	비고
총계	사장 감사 7본부	사장 감사 7본부	
	5실 1원 31처 1단	6실 1원 30처 1단	실(+1), 처(△1)
정규조직	사장 감사 7본부	사장 감사 7본부	
	4실 1원 31처	6실 1원 30처	실(+2), 처(△1)
임시조직(TF)	1실	-	실(△1)
한시조직	1단	1단	서울국제개발협력단

- 본부 명칭 및 직제순 변경: SH 정체성을 반영한 본부 명칭 부여 및 SH 본연의 기능으로서 건설 및 개발사업 강조

(현행) 전략사업본부, 건설사업본부, 도시정비본부, 도시개발본부

- (변경) 건설사업본부, 개발사업본부, 정비사업본부, 도시활성화본부

○ 기구변화 방향

- 사업총괄실, 정보보호실 등 시급히 필요한 조직의 신설
- 중복기능 통폐합을 통한 효율적 조직재설계 방안의 조속한 이행으로 사업추진 동력 확보

○ 기구 개편 주요내용

구분	주요내용	기구 변화
저출생 대응 공공주택 공급·촉촉한 주거복지	SH 임대주택 공급기준·제도 개선	· 주택공급기준부 → 신설
	소규모 주택 및 공가 관리 강화를 통한 시민 체감 주택관리	· 주택관리처 → 신설
	공공주택 공급 위한 적기 시공	· 건설공사3부 → 신설
	소규모 노후주택 안전 점검·개선 시공 및 빈집 관리· 활용 적극 추진	· 주택개선사업처 → 신설
미래서울 도시경쟁력 강화	신사업추진 동력 확보 위한 조직 정비	· 도시개발처 → 신설 · 활성화계획처 → 신설
	복합시설공급·운영·시설관리 기능 강화	· 복합시설운영처 → 신설
	미인계시설물 관리 전담조직 구성	· 준공시설관리부 → 신설
	용산 국제업무지구 융복합 입체도시 조성	· 용산조성부 → 신설
정비사업 신속 추진 및 지원 확대	정비사업 추진 조직 일원화	· 정비사업 담당 부서 → 일원화 * 모아타운사업처 (정비사업 소관 본부로 이관)
	공공참여 모아타운 확대, 공공재개발·재건축, 관리처분계획 타당성 검증 수행 등	· 관리처분계획검증부 → 정규조직화 * 관련 부서 인력 보강
지속성장 조직 기반 확립 위한 효율적 조직설계	전사적 사업총괄관리(Project Management) 강화	· 사업총괄실 → 신설
	정보의 안전한 관리 및 정보보호 충실화	· 정보보호실 → 정규조직화
	기획조정실, 재무관리처 통합을 통한 기획, 재정, 예산, 원가관리 기능 일원화	· 재무관리처 → 폐지
	전사적 기능조정 및 효율화	· 업무이관 및 통폐합

□ 정원 조정 내역

○ 총정원 변화: 1,386명 → 1,402명 (+16명)

○ 사무직·기술직 증원 내역

- 원활한 사업 추진을 위한 실무인력(3급 이하) 증원(13명)

○ 주거복지직 증원 내역

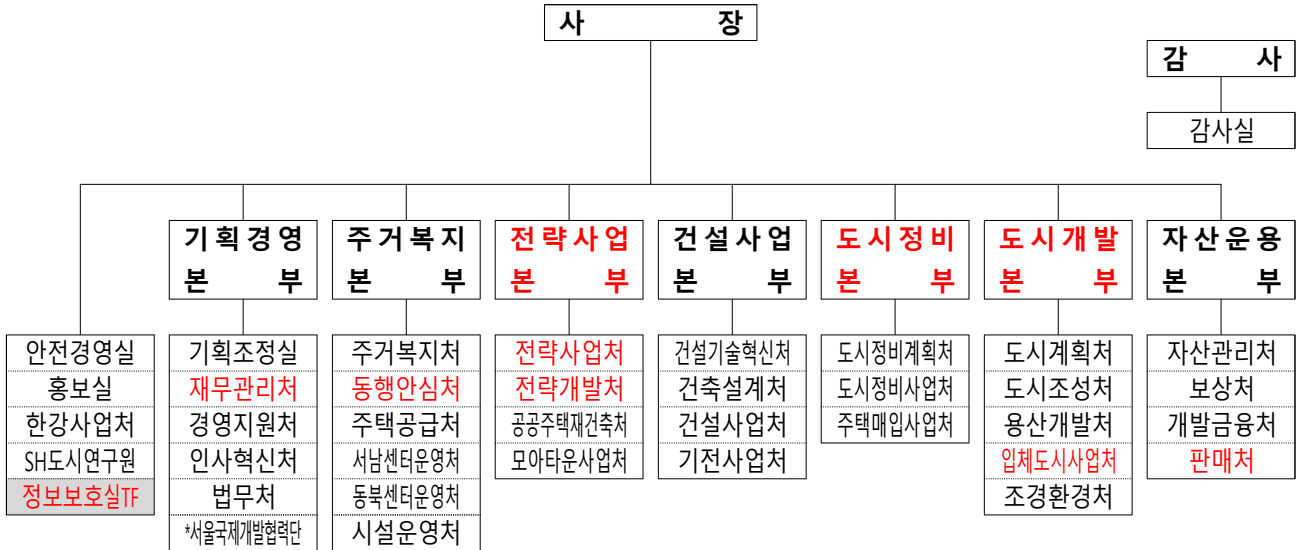
- 사무원(2명), 기술원(1명) 증원하여 임대주택 관리 현장 대응

참고자료

기구 개편 신·구대비표

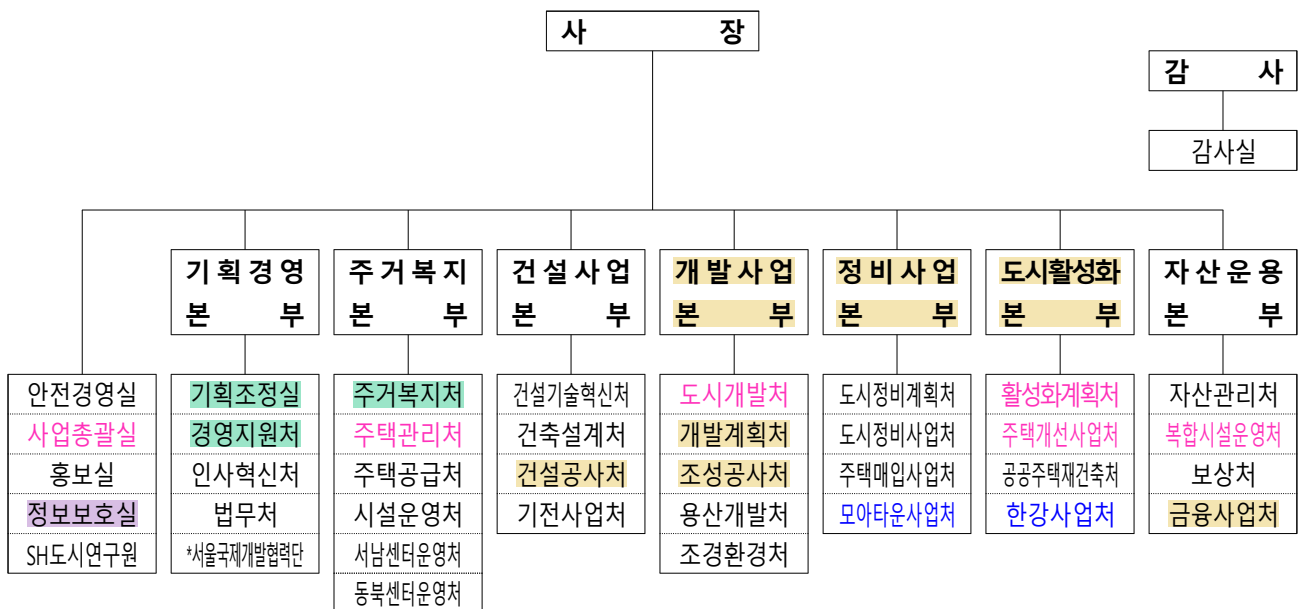
[현 행]

사장, 감사, 7본부, 5실 1원 31처
 * 한시조직 1단
 ※ TF 포함



[개 편]

사장, 감사, 7본부, 6실 1원 30처
 * 한시조직 1단



■ 신설 ■ 정규조직화 ■ 통합 ■ 소속 이동 ■ 명칭 변경 ■ 폐지

7 AI CCTV 도입으로 통합안전 관리체계 구축

기전사업처장 : 이승만 ☎3410-8954 전기사업부장 : 이성재 ☎8978 담당 : 장재욱 ☎8984

- 영상 녹화 및 감시 기능만 있는 기존 CCTV를 고도화한 인공지능(AI) 영상분석 기반의 통합안전 관리체계로 구축하여 화재·범죄 등 위험요인을 선제적으로 감지·대응함으로써 주민 안전을 향상

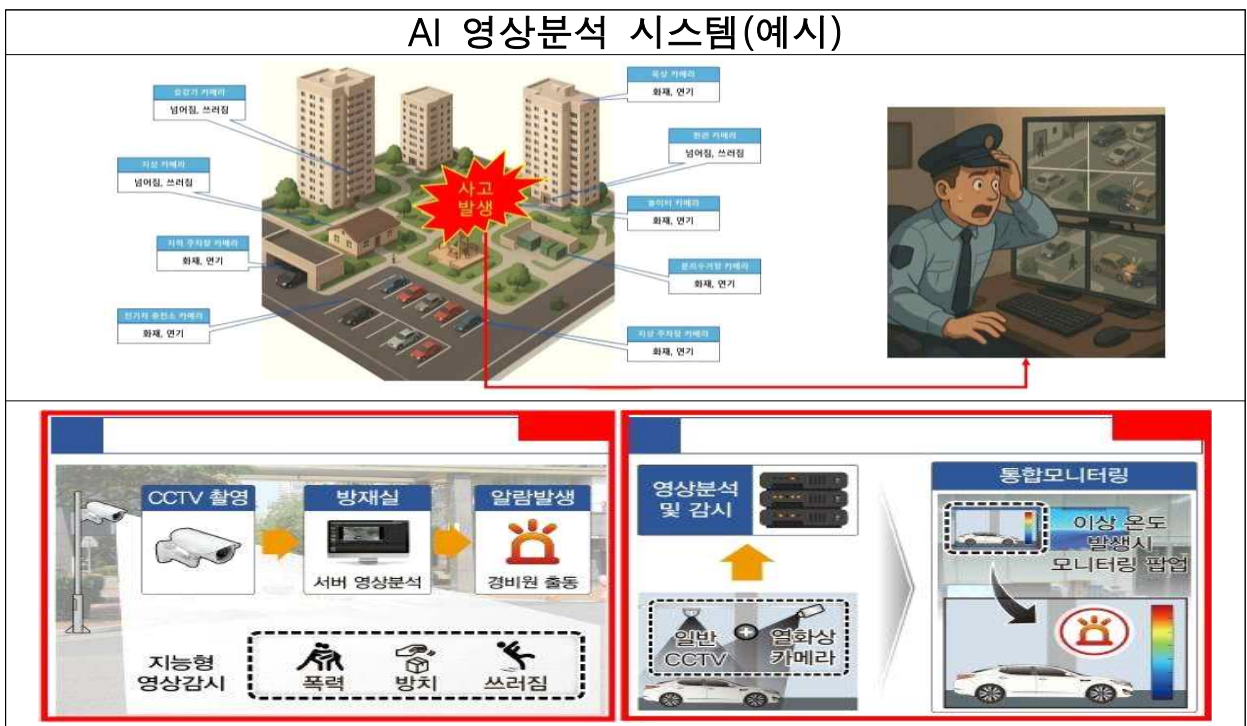
□ 추진방안

○ 기반시설 분야

- 추진사항: 지능형 영상분석 기능 반영된 CCTV 시범 도입
- 대 상 지: 고덕강일지구 망월천 및 고덕천 주변 산책로(64대, 설치예정)

○ 공동주택 분야

- 추진사항: 지능형 영상분석기능을 적용한 통합안전 관리체계 시범 도입
- 대 상 지: 고덕강일지구 3단지 아파트 (2026년 11월 준공 예정)
- ※ 전기차 충전구역 화재감시 및 범죄예방 통합안전 관리체계 구축(예시 참조)



□ 향후계획

- 시범 도입 효과 분석 후 확대 적용 방안 별도 검토

8



해빙기 대비 건설현장 및 임대주택 옹벽 안전점검

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

- 해빙기 대비 옹벽 붕괴, 지반 침하 등 안전사고 예방 및 현장 안전관리 체계 강화를 위해 사장 주관 현장 안전점검 실시

□ 점검개요

- 점검 일정 및 대상

점검 일정	현장(단지)명	점검사진
3.16.(월)	서울시 노동자복지관 복합화사업 건설공사	
	마곡 16단지 공공주택 건설공사	
	마곡동 1410 공공주택 건설공사	
3.19.(목)	수색대림 아파트 옹벽	
	무악현대 아파트 옹벽	
	미아벽산 아파트 옹벽	

- 점검 방식

- 사장 주관 현장 방문 안전 점검
- 건설현장 및 노후 임대주택 옹벽 대상 안전관리 실태 확인

□ 점검내용

- 건설현장

- 해빙기 지반 약화에 따른 절토면 붕괴 및 토사 유실 위험요인 점검
- 말뚝 시공 등 중장비 전도 위험 방지조치 이행 여부 확인
- 현장 안전관리계획 수립 및 위험요인 관리 상태 점검

○ 임대주택 응벽 점검

- 응벽 균열, 기울어짐, 석축 배부름 등 구조 이상 여부 확인
- 배수시설(배수공, 배수로 등) 기능 정상 여부 점검
- 노후 시설물 안전관리 상태 및 보강 필요 여부 확인

□ 점검 결과 및 조치 현황

○ 점검 결과

- 전반적으로 현장 안전관리 상태는 양호하며, 건설현장 절토면 및 장비 작업구간 중심으로 해빙기 취약요인 중점 관리 필요
- 임대주택 응벽은 자동화 계측기를 설치하여 실시간 모니터링 중이며, 균열 및 배수 상태 등 주요 항목에 대해 이상 여부를 확인하고 지속 관리 필요

○ 조치 현황 및 계획

- 경미한 사항은 현장에서 즉시 시정 조치 완료
- 보완이 필요한 사항은 관련 부서 및 센터에 통보하여 조속한 개선 조치 추진
- 해빙기 기간 중 자체 점검반 및 외부 전문가 참여 점검을 병행하여 지속 관리 예정

□ 향후 계획

- 해빙기 취약시설에 대한 상시 점검체계 유지 및 안전관리 강화
- 건설현장 및 임대주택 시설물에 대한 선제적 위험요인 발굴 및 개선 지속 추진
- 재난·안전사고 예방을 위한 현장 중심 안전관리 체계 고도화

9 시활용 도시계획 정보검색 서비스 실증 시범사업

개발계획처장 : 이상협 ☎3410-7576 택지설계부장 : 최의택 ☎7602 담당 : 박근철 ☎7603

- 공사 도시계획 업무 관련 법규, 지침, 사례 등을 토대로 **효율적 도시 계획 업무를 지원**하는 **지능형 검색 서비스 기획 및 실증사업 추진**

□ 개요

- 지능형 도시계획 정보검색 서비스 기획 및 실증
 - (정의) 도시계획 관련 법령·지침, 고시, 지역자료 등을 검색·요약하여 실무자가 즉시 업무에 활용할 수 있도록 **정보 접근성을 높여주는 인공지능 비서 서비스**
 - (내용) 서비스 주요 기능 발굴 및 정의, 데이터 활용 및 연계 방안 수립, 서비스 운영 방안 검토, 사용자 화면(User Interface) 설계 등

□ 추진현황

- 서울AI재단 AI 행정 도입 컨설팅을 통해 SH 도시계획 업무지원을 위한 지능형 정보검색 서비스 기획 완료('25.06.~'25.12.)

1단계 (2026~2027)



지능형 도시계획 정보검색 서비스 구축

목표

문서 통합 검색 및 활용 정착

기능

자연어 검색, 기준 확인,
변경 비교

2단계 (2027~2028)



빅데이터 연계 서비스 확장

목표

공간/입지 데이터 분석 확장

기능

조건 기반 탐색, 분석 대시보드

3단계 (2029~)



시뮬레이션 서비스 고도화

목표

시각적 의사결정 지원

기능

조감도 생성, 시나리오 비교,
3D 시뮬레이션

<AI 도입 전략 및 로드맵 수립>

□ 기대효과

- AI 활용 맞춤형 도시계획·설계 업무 환경 구축 및 업무 효율성, 전문성 극대화

 실무자 관점 (Practitioner)	 조직 관점 (Organization)	 미래 관점 (Future)
<ul style="list-style-type: none">• 정보 탐색 시간 절감: 분산된 문서 통합 검색으로 반복 업무 부담 감소• 정확한 기준 파악: 법령·계획서 기준 자동 추출로 신뢰도 높은 판단 지원• 근거 기반 의사결정: 심의 대응 시 명확한 근거 자료 즉시 확보	<ul style="list-style-type: none">• 지식 자산화: 과거 사업 검토 이력 축적, 담당자 변경 시 업무 공백 최소화• 업무 품질 균질화: 부서 간 노하우 공유로 도시계획 업무 표준 정립• 신규 직원 온보딩: 선배 실무자의 판단 근거 학습으로 적응 기간 단축	<ul style="list-style-type: none">• 공공 AI 선도: 서울시 산하 기관 및 전국 도시공사 확산 모델 제시• 디지털 전환 기반: 빅데이터·시뮬레이션 확장을 통한 스마트 도시계획 실현• 선도 기관 도약: SH를 미래형 도시계획의 중심 기관으로 포지셔닝

□ 향후 추진계획

- 「지능형 도시계획 정보검색 서비스 실증 시범사업」 추진 ('26.04.~'26.12.)
 - '26.04.: 서비스 개발 기획
 - '26.05.~'26.07.: 서비스 모델 개발 및 시스템 구축
 - '26.08.~'26.11.: 서비스 실증(시범 적용 및 개선)
 - '26.12.: 서비스 안정화 방안 수립

10 보상업무 거버넌스 고도화

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

- 서울시·LX·지방공기업 간 다각적 거버넌스 구축을 통해 보상 행정의 표준 모델을 정립하고, 기관별 역할 분담 기반의 직무 고도화로 보상 업무의 전문성·공정성·신뢰성을 획기적으로 제고하고자 함.

□ 사업개요

○ 추진배경

- 대규모 개발사업의 복잡화에 따른 보상업무의 전문성 및 일관성 확보를 위해 유관기관 간 유기적 거버넌스 체계 구축 필요성 증대
- 지방분권 및 정책 환경 변화에 대응하여 서울시·LX 등 정책 및 실무 유관기관과의 실질적 협력 체계 마련을 통한 보상 행정의 신뢰도 제고

○ 추진목적

- (전문성 강화) 서울시 보상학교 연계 및 LX 지적 교육을 통해 실무자의 직무 역량을 강화하고 보상 오류 제로(Zero)화 달성
- (협업 네트워크) LH, 지방공기업 및 국토 전문기관과의 다각적 네트워크를 구축하여 보상 기준의 정합성 확보 및 우수사례 확산
- (효율성 제고) 지적 측량 등 기초조사 단계부터 LX와의 협업체계를 가동하여 사업 기간 단축 및 보상 절차의 투명성 강화

○ 주요내용

- 서울시(토지관리과) 협력 기반 보상 교육 체계 운영

- ▶ 서울시 보상학교와 연계한 전문 직무교육 과정 이수 및 인적 교류
- ▶ 우리 공사의 풍부한 현장 노하우를 바탕으로 심화교육 시행

- 유관기관(LH 및 지방개발공사) 거버넌스 내실화

- ▶ 수도권 공사(SH·LH·GH·iH) 협의회 정례화를 통한 공동 현안 대응
- ▶ 전국 지방개발공사 공익협의회 운영을 통한 보상 노하우 전국 확산 및 제도개선 건의

- LX(한국국토정보공사) 업무협약(MOU) 체결 및 협력 강화

- ▶ 보상 대상 토지 및 지장물의 정확한 판별을 위한 지적 측량 기술 지원 및 데이터 공유 체계 구축
- ▶ LX와 협력하여 보상 업무담당자 대상 지적 측량에 대한 이해도 증진을 위한 교육 시행

□ 추진 목표

구분	시기	목표
보상교육 서울시 협력 강화	2026.03. ~ 12.	보상 전문가 양성 및 서울시와 소통 강화
거버넌스 정례 운영 (LH 및 지방개발공사)	2026.04. ~ 12.	기관 간 안건 공유 및 보상 제도 개선 공동 대응
LX 협력 체계 구축	2026.03. ~ 12.	지적 측량 협력 및 보상 업무 효율화 기반 구축

□ 추진실적

- 2025.12. : 공동사업시행자(LH, GH, iH) 보상협의회 참여
- 2026.02. : SH-LX 업무협약 체결
- 2026.03. : 서울시 보상학교 기초반 교육 서울시-SH 공동개최

□ 추진계획

- 2026.04. : 공동사업시행자(LH, GH, iH) 보상협의회 개최
- 2026.04. : ‘지적 측량의 이해’ 직무교육 실시(LX 협조)
- 2026.05. : 지방개발공사 ‘공익사업협의회’ 창립총회 개최

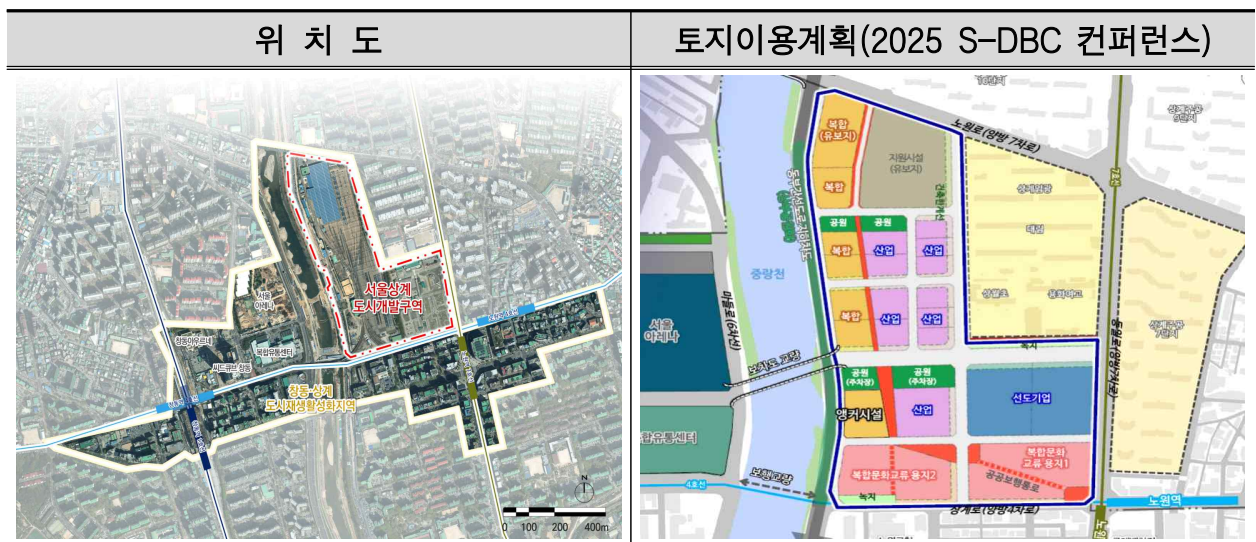
11 서울상계 일반산업단지(S-DBC) 조성사업 추진

활성화계획처장 : 송치정 ☎3410-7540 인프라사업부장 : 김세창 ☎7614 담당 : 김영관 ☎7615

- 도심 저이용부지인 지하철4호선 **창동 차량기지**와 **도봉 면허시험장 부지**를 활용하여 창동·상계를 광역교통, 상업·업무, 문화·산업, 공공시설, 주거 기능이 망라된 **동북권 신경제 중심지로 조성**

□ 사업개요

- 사업명 : (가칭)서울상계 도시개발사업[S-DBC]
- 위치 : 노원구 상계동 820번지 일대(창동차량기지 및 도봉면허시험장)
- 면적 : 246,998㎡(74,717평)
- 사업방식 : 일반산업단지 조성사업
- 사업기간 : 구역지정일 ~ 2032년(예정)
- 위치도 및 토지이용계획도



○ 대상지현황

구 분	창동 차량기지	도봉면허시험장 부지
면 적	179,578㎡(54,322평)	67,420㎡(20,395평)
토지소유현황	서울교통공사(99%),서울시 및 국유지(1%)	경찰청(73%),서울시(18%),노원구(9%)
도시계획	자연녹지지역(철도)	자연녹지지역(공공청사)

○ 추진방향

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

○ 추진경위

- '17.03.02. : 창동상계 도시재생활성화계획 고시
- '18.12.31. : 진접차량기지 착공
- '24.03.26. : '강북 전성시대' 발표(화이트사이트 적용, 상업용지 상한 해제 등)
- '24.05.27. : 입주관심 기업대상 설명회 개최(81개사 130여명 참여)
- '25.11.24. : S-DBC 국제컨퍼런스 개최
- '26.01.30. : 산업단지 지정 및 개발계획 승인 신청(SH → 市)

○ 추진계획

- 2026년 : 차량기지 남양주 진접 이전, 구역지정, 기반시설 설계 착수
- 2027년 : 차량기지 철거 착수, 실시계획 인가
- 2028년 : 기반시설 조성 착수

조 감 도



IV. 주요 사업지구 현황

1. **위례 택지개발사업**
2. **마곡 도시개발사업**
3. **창동 도시개발사업**
4. **문정 도시개발사업**
5. **개포(구룡마을) 도시개발사업**
6. **용산국제업무지구 도시개발사업**
7. **내곡 공공주택사업**
8. **세곡2 공공주택사업**
9. **향동 공공주택사업**
10. **고덕강일 공공주택사업**
11. **서초 성뒤마을 공공주택사업**
12. **신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택사업**
13. **송파 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 44,693세대 (SH 구간 : 9,929세대)
- 사업기간 : 2006.07. ~ 2026.10.
 - (1~4-2단계) 준공, (4-3단계) ~2026.5., (5단계) ~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	44,693	40,346	3,723	624	9,929	9,008	656	265

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 2026.05. : 개발계획 및 실시계획(변경) 인가
 - 4-3단계 사업준공 대비 확정측량 결과 반영
 - 2026.05. : 4-3단계 사업준공
 - 2026.09. : 개발계획 및 실시계획(변경) 인가
 - 5단계 사업준공 대비 확정측량 결과 반영
 - 2026.10. : 5단계 사업준공
- 주택건설
 - A1-14BL 토공사, 기초공사 및 골조공사(공정율 22%) 추진

2 마곡 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 강서구 마곡동 일원
- 개발면적 : 3,669천㎡
- 주택건설 : 12,444세대(단독주택 15호 포함)
- 사업기간 : 2007.12. ~ 2026.12.
- (1,2공구) 준공, (3공구) ~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
공동주택	세대	12,444세대	6,230세대	3,455세대	2,759세대
	비율	100%	50%	28%	22%

※ 단독주택 15호 포함

택지공급현황

구분	택지공급면적(㎡)								
	계	주거용지	상업용지	업무용지	산업용지	복합용지	지원용지	도시기반시설	기타시설
계	3,668,801.7	620,167.3	82,806.3	305,302.1	603,779.0	125,227.0	82,492.3	1,815,319.1	33,708.6
1공구 (부분준공완료)	2,545,026.1	503,088.9	82,806.3	183,528.7	539,202.3	-	41,966.6	1,184,324.0	10,109.3
2공구 (부분준공완료)	355,274.0	-	-	121,773.4	54,946.7	-	10,169.7	157,719.9	10,664.3
3공구	768,501.6	117,078.4	-	-	9,630.0	125,227	30,356.0	473,275.2	12,935.0

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 2026.06. : 개발계획 및 실시계획(변경) 승인 신청
 - 명소화 사업추진을 위한 특별계획구역 변경
 - 2026.12. : 3공구 사업준공
- 주택건설
 - R&D센터 및 도전숙 건설공사 공사준공(8월)
 - 16단지 골조공사(공정율 45%) 추진, 17단지(舊10-2단지) 공사준공(5월)

3 창동 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 서울특별시 도봉구 창동 일원
- 개발면적 : 27,423㎡
- 사업기간 : 2017.09. ~ 2030.12.

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㎡

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 2026.상반기 : 서울시 도시계획위원회 심의 추진
- 실시계획
 - 2026.하반기 : 실시계획 변경(안) 수립 및 신청 추진
- 2지구 개발사업 추진
 - 창동역 복합환승센터 사업계획 대안 검토 및 기본설계 추진

4 문정 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 송파구 문정동 일원
- 개발면적 : 548,239.7㎡
- 사업기간 : 2007.06. ~ 2026.12.
 - (1,2공구) 준공, (3,4공구) ~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

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 철도시설(문정역 출입구 및 지하연결통로) 반영을 위한 도시계획 시설 중복결정 협의

5 개포(구룡마을) 도시개발사업

사업개요

- 위치 : 서울시 강남구 개포동 567-1번지 일원
- 개발면적 : 267,466.4㎡
- 주택건설 : 3,739세대(공공분양 219, 일반분양 722, 통합임대 1,107, 장기전세 1,691)
- 사업기간 : 2016.12. ~ 2030.02.

토지이용 계획(개발계획 변경 및 실시계획 변경 시 조정 예정)

- 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(개발계획 변경 및 실시계획 변경 시 조정 예정)

구 분	평형별 세대수(전용기준)			비 고
	계	60㎡이하	85㎡이하	
계	3,739	2,779	960	'25.12. 도계위 심의기준
임 대	2,798	2,696	102	
분 양	941	83	858	

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 2026.04. : 개발계획 및 실시계획(변경) 승인 고시
- 단지조성
 - 2026.09. : 단지조성공사 착공(26년 공정을 5%)
- 보상
 - 임시이주 및 자진이주 독려
 - 이의재결(중앙토지수용위원회) 및 행정소송
 - 명도소송 판결 등에 따른 강제집행 추진
- 주택건설
 - 2026.06. : 공동주택 F2 설계공모 공고
 - 2026.10. : 공동주택 F1,M,B2 주택건설사업계획 승인

6 용산국제업무지구 도시개발사업

사업개요

- 위치 : 용산구 한강로3가 40-1 일원
- 개발면적 : 456,099㎡
- 사업시행자 : SH, 코레일(지분을 3:7)
- 주택건설 : 5,350세대
(공동주택 3,500(분양 2,625, 임대 875), 오피스텔 1,850)
- 사업기간 : 2024.11.28.~2028.12.31.

토지이용 계획

- 복합용지 : 265,330㎡(58.2%)
 - 국제업무 82,938㎡(18.2%), 업무복합 81,036㎡(17.8%), 업무지원 93,723㎡(20.5%), 복합문화 7,633㎡(1.7%)
- 공공시설용지 : 190,769㎡(41.8%)
 - 도로 103,965㎡(22.8%), 공원녹지 86,804㎡(19.0%)

주택건설 계획

구 분	건설호수(호)	구성비(%)	수용인구(인)	비 고
공동주택	3,500	65.4	7,176	
60㎡ 이하	525	9.8	1,077	
60-85㎡	2,227	41.6	4,566	
85㎡ 초과	748	14.0	1,533	
오피스텔	1,850	34.6	3,793	
60㎡ 이하	335	6.3	687	
60-85㎡	1,056	19.7	2,165	
85㎡ 초과	459	8.6	941	

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 2026.07 : 개발계획(변경) 및 실시계획(변경) 인가 신청 (사업시행자→區→市)
 - 주택 규모 변경 사항 반영
- 단지조성
 - 단지조성공사 진행(26년 공정을 10%)

7 내곡 공공주택사업

사업개요

- 위치 : 서초구 내곡동, 신원동, 원지동, 염곡동 일원
- 개발면적 : 811,616.1㎡
- 주택건설 : 4,828세대(분양 2,690, 임대 2,138)
- 사업기간 : 2009.12. ~ 2027.12.
 - (1공구) 준공, (2공구) ~2027.12. (3공구) ~2026.12.

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%),
혜순지복구용지 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	125	단독주택 38호 도시형 생활주택 87호 포함
임대	2,138	1,942	109	0	87	
분양	2,690	597	1156	899	38	

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 지구계획(변경) 검토
 - 새원마을 협의보상 결과 등을 감안하여 사업기간 연장 등 필요
- 보상
 - 2공구(새원마을) 협의계약 체결 및 수용재결 신청 예정

8 세곡2 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 강남구 수서동, 을현동, 자곡동 일원
- 개발면적 : 770,494.9㎡
- 주택건설 : 4,331세대
(공동주택 4,108, 도시형생활주택 87, 단독주택 136)
- 사업기간 : 2009.12.~2026.12.
- (1,2공구) 준공, (3,4공구) ~2026.06., (5공구) ~2026.12.

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	-	

2026년 추진계획

- 개발계획
- 공구분할 등을 통한 사업준공 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. ~ 2026.12.
 - (1공구) 준공, (2,3,4,5,7공구) ~2026.06., (6공구) ~2026.12.

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)

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 사업(부분) 준공 추진

10 고덕강일 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 강동구 고덕동, 강일동, 상일동 일원
- 개발면적 : 1,659,312.1㎡
- 주택건설 : 11,872세대
(공공주택 9,040, 민간분양 2,808, 단독주택 24)
- 사업기간 : 2011.12.~2026.12.
- (1공구) 준공, (2공구) ~2026.12.

토지이용 계획

- 주택용지 : 508,649.1㎡(30.7%)
- 공공용지 : 961,885㎡(57.9%)
- 도시지원시설 174,336.6㎡(10.5%), 공원·녹지 471,450㎡(28.4%), 기타공공시설 316,098.4㎡(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	-	-	

2026년 추진계획

- 개발계획
- 2026.05. 지구계획(변경) 승인 신청(SH→국토부)
- 보상
- 국·공유지 미보상 필지 보상 추진
- 주택건설
- 2026.11. : 3단지 공사준공

11 서초 성뒤마을 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 서울특별시 서초구 방배동 565-2
- 개발면적 : 133,004㎡
- 주택건설 : 1,600세대
(공공분양 292, 행복주택 90, 장기전세 518, 민간분양 700)
- 사업기간 : 2017.09. ~ 2029.09.

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	73	308	454	565	100	100	
공공분양	292	37	163	-	92	-	-	
행복주택	90	18	72	-	-	-	-	
장기전세	518	18	73	204	223	-	-	
민간분양	700	-	-	250	250	100	100	

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 지구계획(변경) 및 생태육교 도시계획시설 결정(변경)
- 단지조성
 - 단지조성공사 진행(26년 목표 공정율 40%)
- 보상
 - A1블록 이주완료
- 주택건설
 - 2026.09 : 건설공사 발주 및 착공

12 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 중랑구 신내동 122-3일원
- 개발면적 : 56,378.5㎡
- 주택건설 : 798세대(공공임대 및 장기전세주택)
- 사업기간 : 2019.12. ~ 2029.12.

토지이용 계획

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고	
총계	56,378.5	100.0		
공공주택 복합용지	27,011	47.9		
기반	소계	29,367.5	52.1	
	도로	2,101.5	3.7	
시설 용지	공원	26,469	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	

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 신내4 지구계획(변경) 검토
 - 입체보행로 설치(주민협의체 요구사항) 등 현안 사항 검토
 - 도로구역 변경 결정 및 재산이관 등 후속업무 추진
- 단지조성
 - 단지조성공사 진행(26년 공정을 10%)
- 보상
 - 2026.2분기 : 지구 밖 사업(1필지)에 대한 수용재결 신청 예정

13 송파 창의혁신(성동구치소 이적지) 개발사업

사업개요

- 위 치 : 서울특별시 송파구 가락동 162번지
- 개발면적 : 78,758.2㎡
- 주택건설 : 1,240세대
- 사업기간 : 2019.06. ~ 2029.05.

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	50㎡	59㎡	84㎡	
공공분양 및 장기전세	1,240	123	768	349	

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 공사채 발행 승인 이사회 의결 및 승인 신청(SH→행정안전부)
 - 주민소통 거점시설 공공기여 규모 협의
- 기반시설 조성공사
 - 2026.12. : 기반시설 조성공사 완료
- 주택건설
 - 토공사, 기초공사 및 지하층 골조공사(공정률 3%) 추진

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

2026년 추진계획

- 개발계획
 - 2026.04. : 산업단지계획(변경) 인가
 - 2026.12. : 산업단지 관리기본계획 수립(區)을 위한 업무지원
- 단지조성
 - 단지조성공사 진행(26년 공정을 50%)