주택공간위원회
제315회 정례회

공사 주요업무 보고

2022. 11.

서울주택도시공사

Ⅰ. 공사 일반현황

1 설립목적 : 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례

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

2 사업범위

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

3 주요연혁

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

4 자 본 금

(2022. 9. 30. 기준)

ㅇ 수권자본금 : 8조원

ㅇ 납입자본금 : 7조 2,922억원 (현금출자 5조 3,717억원, 현물출자 1조 9,205억원)

5 인력현황 : 1,386명(정원) / 1,354명(현원) (-32명)

(2022. 9. 30. 기준)

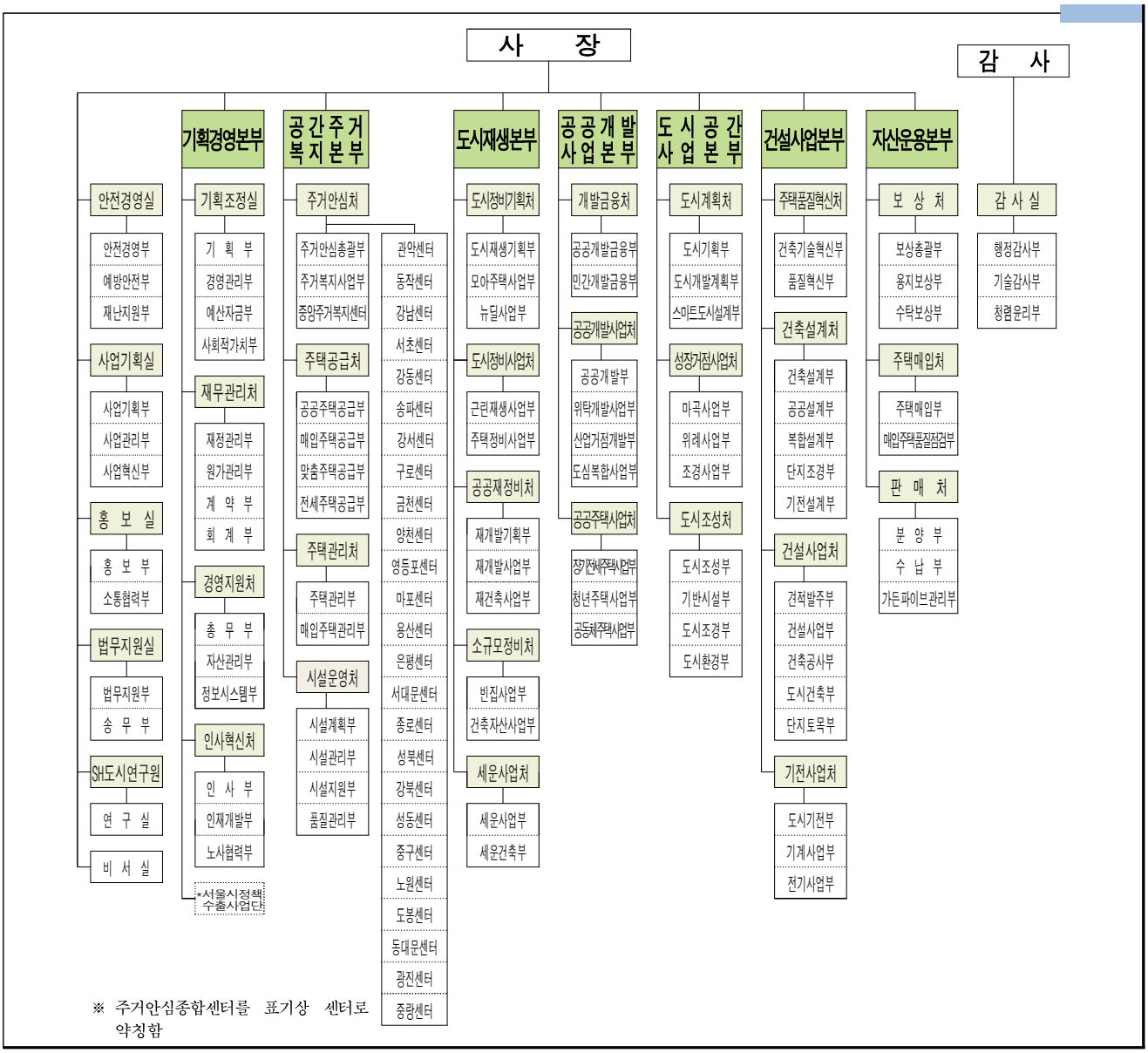
정원/현원	임원	1급	2급	3~6급 외	전문직	주거복지직
1,386/1,354 (-32)	5/4 (-1)	20/24 (4)	69/70 (1)	813/793 (-20)	73/51 (-22)	406/412 (6)

※ 정원외 정수 (159명/146명) 별도

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

※ 파견자, 휴직자 등 모두 포함하여 현원 산정

6 조직도 : 사장, 감사, 7본부, 6실 1원 25처, 95부 26센터(*한시조직 1단 별도)



※ 주거안심종합센터를 표기상 센터로 약칭함

7 2021년 회계결산

▢ 최근 5년간 재무지표

(단위: 억 원)

구 분		2021년	2020년	2019년	2018년	2017년
자산 현황	자 산	271,481	266,239	247,555	227,990	224,542
	부 채	176,341	175,299	162,481	148,883	148,868
	자 본	95,140	90,940	85,074	79,107	75,674
손익 현황	매출액	24,928	23,606	13,574	21,635	25,212
	당기순이익	1,398	1,314	1,094	1,241	2,159
부 채 비 율		185%	193%	191%	188%	197%

▢ 부채 내역

(단위: 억 원)

구 분		2021년	2020년	증 감	비 고
총 부채(A+B)		176,341 (100%)	175,299 (100%)	1,042	
금융부채(A)		55,042 (31.2%)	48,856 (27.9%)	6,186	
정책자금	소 계	52,902	39,447	13,455	· 청신호·다가구주택 등 관련 주택도시기금차입
	주택도시기금	52,902	39,447	13,455	
민간자금	소 계	2,140	9,409	△7,269	· 고덕강일·마곡 관련 공모사채 7,400억 상환 · 성뒤마을·강동산업단지 관련 용지보상채권 131억 발행
	공 모 사 채	2,000	9,400	△7,400	
	중장기할인어음	-	-	-	
	용지보상채권	140	9	131	
비금융부채(B)		121,299 (68.8%)	126,443 (72.1%)	△5,144	
미지급금		3,470	8,128	△4,658	· 위례·마곡 등 사업관련 미지급금 감소
선 수 금		20,294	23,343	△3,049	· 마곡·문정 등 택지매각 관련 분양선수금 감소
장기임대보증금		85,645	79,385	6,260	· 위례(13블럭), 고덕강일(6·7단지) 등 임대보증금 증가
예수금 등 기타		11,890	15,587	△3,697	· 장기미집행도시공원 등 대행사업 예수금 및 공사손실충당부채 등 감소

8 2022년도 예산

▢ 예산편성 기본방향

- 스마트 시민기업으로서 경영목표 달성을 위한 적극적 예산 편성
- 市 정책 변화, 조직·인력 변화 등 내·외부 환경변화에 대응하는 탄력적 운용

▢ 2022년 수입예산

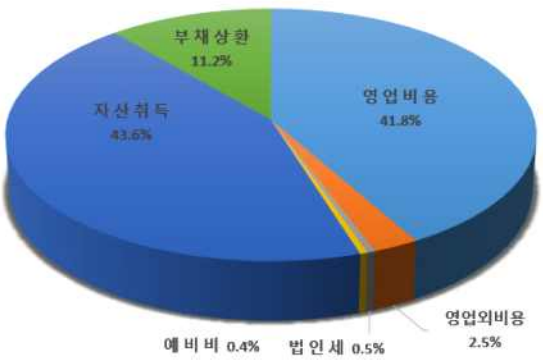
(단위 : 억원)

구 분	2022(a)	2021(b)	증감(a-b)
계	49,669	61,512	△11,843
영 업 수 익	13,356	26,602	△13,246
판매사업수익	7,950	20,676	△12,726
임대사업수익	1,465	1,326	139
관리사업수익	0	1	△1
대행사업수익	3,941	4,599	△658
영업외수익	256	238	18
자 산 처 분	117	157	△40
부 채 수 입	21,433	21,652	△219
자본금 출연	3,155	2,824	331
자본잉여금	6,352	6,989	△637
유 보 자 금	5,000	3,050	1,950

▢ 2022년 지출예산

(단위 : 억원)

구 분	2022(a)	2021(b)	증감(a-b)
계	49,669	61,512	△11,843
영 업 비 용	20,769	25,629	△4,860
택지개발사업비	7,993	11,564	△3,571
주택건설사업비	2,160	2,246	△86
임 대 사 업 비	1,176	972	204
대 행 사 업 비	6,430	8,032	△1,602
인 건 비 ·경 비	3,010	2,815	195
영업외비용	1,232	1,249	△17
법 인 세	227	712	△485
예 비 비	200	410	△210
자 산 취 득	21,668	21,775	△107
부 채 상 환	5,573	11,237	△5,664
기타자본적지출	0	500	△500



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

Ⅱ. 중점 전략과제

1. 고품질 공공주택 공급 확대

2. 주거생활 안정과 도시경쟁력 강화를 위한 기반 조성

3. 주거복지서비스 강화

4. 사회적 가치를 실현하는 시민기업

5. 지속성장 기반마련

1. 고품질 공공주택 공급 확대

1 품질혁신을 통한 살고 싶은 주택 공급

2 지속가능한 공공주택 공급기반 마련

1 품질혁신을 통한 살고싶은 주택 공급

1-1. 고품질 주택 건설

주택품질혁신처장 : 이원철☎3410-7802 건축기술혁신부장 : 이동화☎7803 담당 : 안혜선☎7805

ㅇ 서울시 임대주택 3대 혁신발표에 발맞춰 고품질 임대주택 추진전략 (V.I.P)을 마련하여 임대주택 품질혁신 실현

□ 개 요

ㅇ 누구나 살고 싶고 모두가 부러워하는 서울형 고품질 주택 건설

- 양적 공급에 치우쳤던 공공주택 정책 패러다임을 전환하여 품질 혁신을 통해 고품질 주택 건설 추진
- 임대주택 평형 확대 및 민간에 버금가는 고품질 주거 공간 제공

※ 인테리어 마감자재 품질강화, 고품격 커뮤니티 공간 확충

□ 추진전략

ㅇ 공공주택 전반의 품질 혁신을 위한 V.I.P 전략체계 수립

V 임대주택 가치 향상 ALUE | 혁신 기술 도입 NNOVATION P 입주민 자부심 RIDE

- (Value) 가치중심 공간 설계를 통한 임대주택 고급화
- (Innovation) 혁신기술의 적극적인 도입을 통해 향상된 주거성능 확보
- (Pride) 민간수준의 마감자재 도입으로 입주민 자부심

□ 추진현황

ㅇ (완전한 소셜믹스) 상위계획 ~ 설계단계까지 준비된 소셜믹스 계획 추진

- (추진기준) 설계단계에서 층별, 동별 완전 혼합배치 설계 시행

구 분	현행 (2006)	추진방안
혼합배치 기준	- 동별 / 라인별 분리원칙 - 부득이한 경우 동 내 혼합	- 임대/ 분양 가급적 동일 평형계획 - 설계단계에서 세대별 혼합배치 시행 - 동일 평형 임대/ 분양 완전 혼합 - 이형 평형의 경우 가급적 동내혼합 유도

○ (고급화 실행과제 선정) 혁신방안 핵심과제 도출 및 실행계획 수립

추진전략	실행과제(단위세대)	실행과제(공용공간)
01 V 가치 향상 VALUE 가치 중심 공간 설계	✓ (층고) 층고상향(2.4m) 및 인테리어 천장 ✓ (플러스) 알파룸, 드레스룸, 파우더룸 ✓ (수납) 현관/주방 팬트리 공간 ✓ (서비스) 세탁/건조실, 실외기실 ✓ (기타) 주방와이드창	✓ (최상층) 커뮤니티공간, 옥상정원 (市) ✓ (반려동물) 펫파크, 펫클린룸 (市) ✓ (조경) 수경시설, 육생/수생비오톱 ✓ (커뮤니티) 피트니스, 수영장 (市) ✓ (육아) 공동육아방
02 I 혁신 기술 INNOVATION 주거성능 확보	✓ (소음) 층상배관, 층간차음 강화 ✓ (IOT) 스마트폰 보안/방범/안전 제어 ✓ (스마트) 스마트플러그,스마트온수절감 ✓ (친환경) 제균환기필터, 친환경 자재 ✓ (빌트인) 에어컨,전기쿡탑	✓ (방범) Iot비상호출, 360° 카메라 ✓ (출입) 스마트 원패스 ✓ (주차) 주차대수 확대, 방문차량 통합관리 ✓ (무장애) UD, CPTED 설계 ✓ (전기차) 전기차 충전시설 확대
03 P 자부심 PRIDE 마감자재 고급화	✓ (주방) 대면형주방, 주방하부수납(市) ✓ (거실) 아트월, 현관 중문 ✓ (마감) 바닥/벽 마감자재 고급화 ✓ (창호) 입면분할창,푸쉬형도어록 ✓ (조명) LED 간접조명, 디밍제어	✓ (외벽) 외벽마감 고급화 (저층/상층) ✓ (문주) 단지 출입구 문주 디자인 강화 ✓ (출입구) 지상/지하 출입구 디자인 강화 ✓ (홀) 엘리베이터 홀 바닥/벽체 마감 강화 ✓ (커뮤니티) 커뮤니티 공간 디자인 강화

○ (임대주택 평면확대) 市 1.5배 평면확대에 따른 가구원수별 단위세대 면적 기본(안) 수립

구 분		1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구
서울시	면적	40㎡ 이하	70㎡ 이하		70㎡ 초과
SH	면적	25㎡~40㎡	41㎡~58㎡	59㎡~71㎡	72㎡~84㎡
	주력평면 (sub)	31㎡ (26㎡)	51㎡ (46㎡, 55㎡)	59㎡ (71㎡)	74㎡, 84㎡ (-)

□ 향후 추진계획

○ 고품질 임대주택 하계5단지 시범사업 추진

○ 장수명 · 고품격 100년 주택 표준모델 수립 추진(2023년 상반기 예정)

1-2. 철저한 하자관리시스템 구축

주택품질혁신처장 : 이원철☎3410-7802 품질혁신부장 : 이순구☎7750 담당 : 김동영☎7751

> ㅇ 하자저감 및 고객만족도 향상을 위해 하자관리시스템을 강화하고 하자 보수 시 클린키트 사용으로 입주민 하자 보수 만족도 제고

□ 추진배경

ㅇ 하자저감을 위한 하자관리시스템 강화 필요

- 입주민의 하자보수 관심도 및 품질 확보 요구 증가에 따른 철저한 하자관리 시스템 구축 필요

ㅇ 하자보수 작업 시 보수 작업자의 청결성 확보 요구

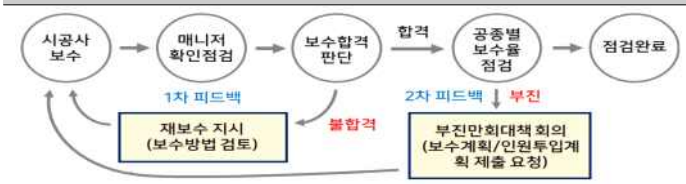
□ 하자관리 시스템 개선

ㅇ 입주자 사전 점검 제도 강화

- 하자보수 동별 전담 관리자 지정으로 집중적인 하자 보수 체계 구축
- 카카오톡을 통한 하자접수 및 상담으로 실시간 하자처리 시스템 시행

ㅇ 입주 후 하자보수 작업환경 개선을 위한 클린키트 도입

- 하자보수 작업자 방문 시 위생 및 청결을 위한 클린키트 사용 의무화

입주자 사전 점검 제도 강화	하자보수 클린키트
	
	작업조끼 / 작업매트 / 일회용덧신 / 섬유탈취제

□ 시범 적용 (위례 15,17단지)

ㅇ 동별 전담 관리자 지정과 신속한 하자 접수 및 대응에 따른 입주민 만족도 제고

ㅇ 하자보수 작업자 클린키트 사용으로 청결성 확보 및 고객만족도 향상

□ 향후 추진계획

ㅇ 2023년 신규 입주 예정단지 전면 도입 및 시행

1-3. 친환경 에너지 기술 적용 확대

기전사업처장 : 박철규☎3410-8954 도시기전부장 : 김수경☎8955 담당 : 권협성☎8962

○ 기후 환경에 대응하기 위한 친환경 기술 확대 적용 및 고효율 기자재 도입으로 공공주택 품질혁신 및 온실가스 저감

□ 친환경 기술 확대 적용

적용기술	추진내용
절수기기	물절약 효과가 우수한 절수기기 적용
전기자동차 충전설비 확대	전기자동차 수요 증가 대비 및 온실가스 감축을 위해 정부기준(5%) 보다 강화된 충전설비 설치(10%)
지능형 홈네트워크	임대/분양 구분 없이 세대 난방 등 제어요소가 적용된 홈네트워크 설비 적용

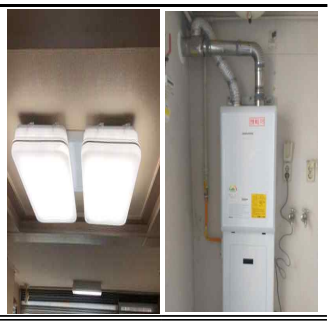
전기자동차 충전설비

지능형 홈네트워크

절수기기

□ 고효율 기자재 도입

적용분야	추진내용
실내 공기질 향상	실내 공기질 향상을 위해 필터(헤파필터) 성능이 개선된 세대 환기 유니트 적용
안전, 방범 스마트 기술강화	안전, 사생활 보호 및 방범 성능이 우수한 광각카메라, 블랙박스 도어폰 적용
빌트인 가전 확대 설치	소형세대에 고효율 에어컨, 주방 전기레인지(인덕션) 등 빌트인 가전 적용설치
고효율 기자재로 전환	기존 주택의 에너지 절약을 위한 고효율 컨덴싱 보일러, 고효율 펌프, LED 조명으로 교체 설치

			
실내 공기질 향상	방범 스마트 기술	빌트인 가전	고효율 기자재 교체

□ 건축물 온실가스 감축

적용기술	추진내용
패시브 요소	고기밀 창호, 벽체 단열성능 향상
액티브 요소	LED 조명 및 고효율 펌프, 환기시스템 적용
신재생에너지	태양광, 지열, 연료전지 적용

건축물 온실가스 감축

□ 적용효과

- ㅇ 에너지 절약형 기술 및 제품 적용으로 관리비 절감효과 기대
- ㅇ 안전성 향상을 통한 주거 만족도 향상
- ㅇ 탄소절감 기술 구현을 통한 온실가스 감축

2 지속가능한 공공주택 공급기반 마련

2-1. 건물분양주택 공급

사업기획실장:김병연 ☎3410-7705 사업관리부장:소동진 ☎7715 담당: 정태상 ☎7717

ㅇ 건물분양주택(토지임대부 분양주택)은 공공에서 어렵게 확보한 택지를 매각하지 않고 건물만 분양하는 방식의 주택으로, 양질의 부담가능 (반값 수준)한 주택을 공급하여 주택구입 초기비용을 최소화하고, 청년과 무주택 서민들이 주택을 마련할 수 있는 주거사다리 제공

ㅇ 또한, 공공이 토지를 영구적으로 보유하여, 서울시민의 주거안정을 위한 자산으로 계속 활용 가능하여 제도개선을 통해 지속 공급 예정으로 국토부, 서울시와 최종협의를 거쳐 연내 시범사업 사전예약 시행 예정

□ 추진배경 및 현황

ㅇ 정부는 2020년 8·4 대책으로 토지임대부 주택 공급계획을 수립 하였으나, 환매기관을 LH공사로 제한하고 시세차익을 불허하는 내용을 포함한 주택법 개정으로 무주택 서울시민을 위한 토지임대부 주택의 공급이 사실상 불가능한 실정이었음.

ㅇ 이에, 2022년 6월부터 국토교통부 및 국회와 토지임대부 사업 제도개선을 논의중에 있음.

- 제도개선 사항

① 임대기간 연장, ② 시세차익 인정 및 민간거래 허용, ③ 분양가 및 임대료 산정기준 개선, ④ 주택 명칭 변경, ⑤ 전매기간 내 환매기준 변경

□ 시범사업 준비현황

- ㅇ 토지임대부 분양주택은 대통령과 야당 후보의 공약사항으로, SH공사가 보유한 고덕강일지구 등에 공급할 준비가 되어 있음.
- ㅇ 즉시 사전예약 실시가 가능하도록 시스템이 구축되어 있으므로, 국토교통부와 최종 협의가 이루어지면 시장에 공급할 계획임

□ 시범사업 추진경위 (고덕강일지구)

- ㅇ 2022.04.~현재 : 지구계획 및 주택건설사업계획 변경승인 추진 중
  - 2022.04.13. : 지구계획 변경 신청 (서울주택도시공사 → 국토부)
  - 2022.04.20. : 주택건설사업계획 변경 신청 (서울주택도시공사 → 서울시)
- ㅇ 2022.05. : '역세권 첫집주택' 시범사업으로 추진 결정(국토부, 서울시)
- ㅇ 2022.06.14. : 제도개선 건의(서울시 → 국토부)
- ㅇ 2022.06.15. : 공공주택건설사업 관련 협조 요청(서울시 → 국토부)

□ 시범사업 추진계획

- ㅇ 토지임대부 분양주택 제도개선 지속 추진
  - 국토부 주택정책과에 건의한 제도개선(안) 협의 지속
- ㅇ 고덕강일 지구계획 및 사업계획 변경 추진
  - (추진내용) 국토부와 충분히 사전 협의 후 지구계획 변경승인(국토부) 및 후속 주택건설사업계획 변경승인(서울시) 추진
  - (변경내용) 주택공급유형 변경 (신혼희망 ⇨ 토지임대부로 변경)
- ㅇ 2022년 하반기 : 국토부와 일정 협의하여 사전예약공고
- ㅇ 2023년 상반기 : 공사착공
- ㅇ 2025년 하반기 : 본청약 및 공사준공

2-2. 상생주택사업을 통한 장기전세 공급 확대

공공주택사업처장 : 김용섭☎6940-8875 장기전세주택사업부장 : 강동수☎8815 담당 : 박영민☎8817

ㅇ 서울시 장기전세 시즌2 공급목표(2026년까지 3만호) 중 민간토지사용형(SH주도) 등 약 3천세대 공급을 목표로 상생주택사업을 추진 중으로, 토지공모(2022년 5월, 1차) 결과 총 22개의 민간토지가 접수되었음.

- 대상지 선정 : 민간토지사용형(SH) 4개소, 민간공공협력형(市) 6개소

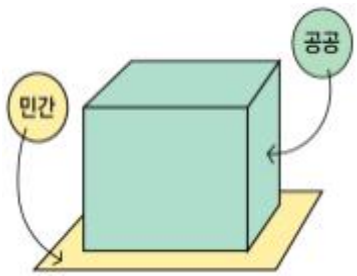
ㅇ SH공사는 민간토지사용형 중 1개소를 시범사업 대상지로 우선 추진하여 2022년 내 상생협상회의 개최를 목표로 서울시 및 토지주와 사업계획 등 실무협의 진행 중임.

□ 개 요

ㅇ 상생주택은 저이용 민간토지의 활용 및 공공재원을 결합하여 장기간 안정적 거주가 가능한 공공임대주택으로,

ㅇ 공사는 서울시 상생형 장기전세주택 공급목표(2026년까지 3만호) 중 민간토지사용형 등 사업에 참여하여 약 3천호 공급 계획

< 상생주택(장기전세)이란?>



- 공공이 민간의 토지 사용 (토지사용협약)
- 공공은 토지사용에 대한 대가로 민간에 사용료 지급
- 공공이 토지 사용기간 동안 공공주택 건설·운영
- 민간토지사용형, 공동출자형, 민간공공협력형 등

□ 추진경위

ㅇ 2021.11.09. : 상생형 장기전세주택 공급확대 방안 수립(서울시)

ㅇ 2022.03.07. : 민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준 수립(서울시)

ㅇ 2022.03. ~ 05. : 상생주택 토지공모(22개 토지접수)

ㅇ 2022.09.20. : 상생주택 서울시조례 제정을 위한 공청회 개최(서울시)

□ 추진현황

- ㅇ 상생주택 시범사업 추진계획 수립(2022.06.02.)
- ㅇ 상생주택 접수 후보지에 대한 검토 요청(2022.06.09., 서울시→공사)
  - 민간토지활용형(4개소), 민간공공협력형(6개소) 추진 검토 요청
- ㅇ 사업계획 및 사업시행조건 등 상생실무협의 개최(서울시, SH, 토지주)
  - 도시관리계획, 건축계획, 사업타당성, 기타 법규 및 세금 관련 검토
- ㅇ 상생주택 토지사용협약서(안) 작성 및 서울시 협의
- ㅇ 민간토지사용형(4개소) 사업계획 검토 및 서울시 협의

구 분	추진현황	비고
A사업지	- 사업시행 조건 등 토지주 실무협의 진행(2022.6월 이후) - 지구계획 수립을 위한 용역 착수(2022.9월) - 지구계획 수립(안) 유관기관 협의 진행	
B사업지	- 사업시행 조건 등 토지주 실무협의 진행(2022.6월 이후) - 토지임차면적 확정 통보 예정(2022.10월) - 상생협상회의 개최 예정(2022.12월)	
C사업지	- 사업시행 조건 등 토지주 실무협의 진행(2022.6월 이후) - 수익용 자산 변경 등에 대한 서울시교육청 협의	
D사업지	- 사업시행 조건 등 토지주 실무협의 진행(2022.6월 이후)	

- ㅇ 종합부동산세, 공공주택특별법 개정 요구(국토부, 서울시, SH)

□ 향후 추진계획

- ㅇ 2026년까지 약 3천세대 공급 목표(민간토지사용형 등)
- ㅇ 시범사업지 상생협상회의 개최 예정(2022.12월)
- ㅇ 민간토지 공모(2차) 예정(2023년 상반기)
- ㅇ 수시모집(민간제안방식 등) 사업지 확대방안 검토(2023년 하반기)
- ㅇ 종합부동산세 개정 등 사업활성화를 위한 제도 개선

2-3. 노후 임대주택 재정비사업 추진현황

공공재정비처장 : 문광만☎6940-8840 재건축사업부장 : 채민석☎8865 담당 : 최수인☎8866

ㅇ 노후 공공주택단지를 기피시설이 아닌 주민들이 모여드는 열린 거점으로 조성하기 위하여 34개 단지에 대한 재정비 로드맵을 수립하고 시범사업(하계5, 상계마들) 추진

□ 재정비사업 개요

ㅇ 관련근거 : 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법

ㅇ 재정비사업 정의

- 장기공공임대주택 단지 전체를 소유하고 있는 경우 건축물관리법에 따라 기존 시설물을 해체하고, 공공주택특별법에 따라 기존 세대수 이상 공공주택을 건설·공급하는 사업

(특례 : 의무임대기간 배제, 건폐율·용적률·높이제한 완화, 공원녹지 면제 등)

ㅇ 사업대상 : 영구·공공 임대 34개 단지, 39,802세대

□ 시범사업(하계5) 개요

ㅇ 대지위치 : 노원구 하계동 272(28,785.3㎡)

ㅇ 용도지역 : 제2종일반주거 → 준주거

ㅇ 건축규모 : 지하4층 ~ 지상 35층, 7개동

ㅇ 연 면 적 : 182,086㎡, 용적률 435%

ㅇ 이주대책 : 어린이공원 및 인근 공가활용

ㅇ 비주거시설 : 생활SOC, SH노원센터 등 10,000㎡ 이내

ㅇ 주택건설 : 영구임대 640호 → 1,336호(696호 증)

- 임대 988호(통합임대 640, 장기전세 348), 분양 348세대

ㅇ 사업기간 : 2019.04. ~ 2030.12.

ㅇ 총사업비 : 약 5,060억원

□ 추진경위

- ㅇ 2021.09.17. : 「장기임대주택법」 개정 시행(‘재정비사업’ 신설)
- ㅇ 2021.12.03. : 하계5단지 국제설계공모 당선작 선정
- ㅇ 2022.01.17. : SH-노원구 업무협약 체결
- ㅇ 2022.04.18. : 「서울 임대주택 혁신 방안」 발표(하계5 시범사업 추진)
- ㅇ 2022.05.~ : 하계5단지 기본설계 진행중
  상계마들단지 설계공모 진행중

□ 추진방향 및 전략

- ㅇ 재정비사업 로드맵 수립
  - ‘노후공공주택단지 재정비사업 종합개발계획 수립용역’ 진행중
    : 노후임대단지 현황판 작성, 단지별 입주 및 상가분양 현황조사 진행중
  - 교육환경보호구역 내 일조영향 검토를 위해 ‘일조시뮬레이션 용역’ 진행 중
    : 20개단지 중 6개 단지(중계4,대치1,가양4,8,9-1,수서1-1) 검토완료
- ㅇ 시범사업 추진방안
  - 임대주택 혁신방안 실현을 위한 ‘공공주택 혁신T/F’ 구성 및 운영중
  - 임대주택 혁신방안을 반영한 사업추진계획(건축계획, 이주대책 등) 변경 수립
  - 국내 최초 노후공공주택 재정비사업으로 선도적 사업추진 및 사업모델 마련

□ 향후계획

- ㅇ 2022.11. : 상계마들단지 당선작 선정
- ㅇ 2023.04. : 노후임대단지 중장기 종합개발계획 수립
- ㅇ 2023.07. : 하계5단지 주택건설사업계획 승인(지구단위계획 변경 의제)
- ㅇ 2024.07. : 하계5단지 이주주택 착공
- ㅇ 2030.12. : 하계5단지 준공

2-4. 공공재개발사업 추진 현황

공공재정비처장 : 문광만☎6940-8840 재개발기획부장 : 박진수☎8841 담당 : 정임항☎8842

ㅇ 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업에서 공공시행자(SH·LH) 참여로 사업의 투명성을 확보하고, 도심 내 주택 공급 기반 강화

ㅇ (1차 공공재개발) 12개소(기존 6, 신규6)가 선정되어 사업 추진 중

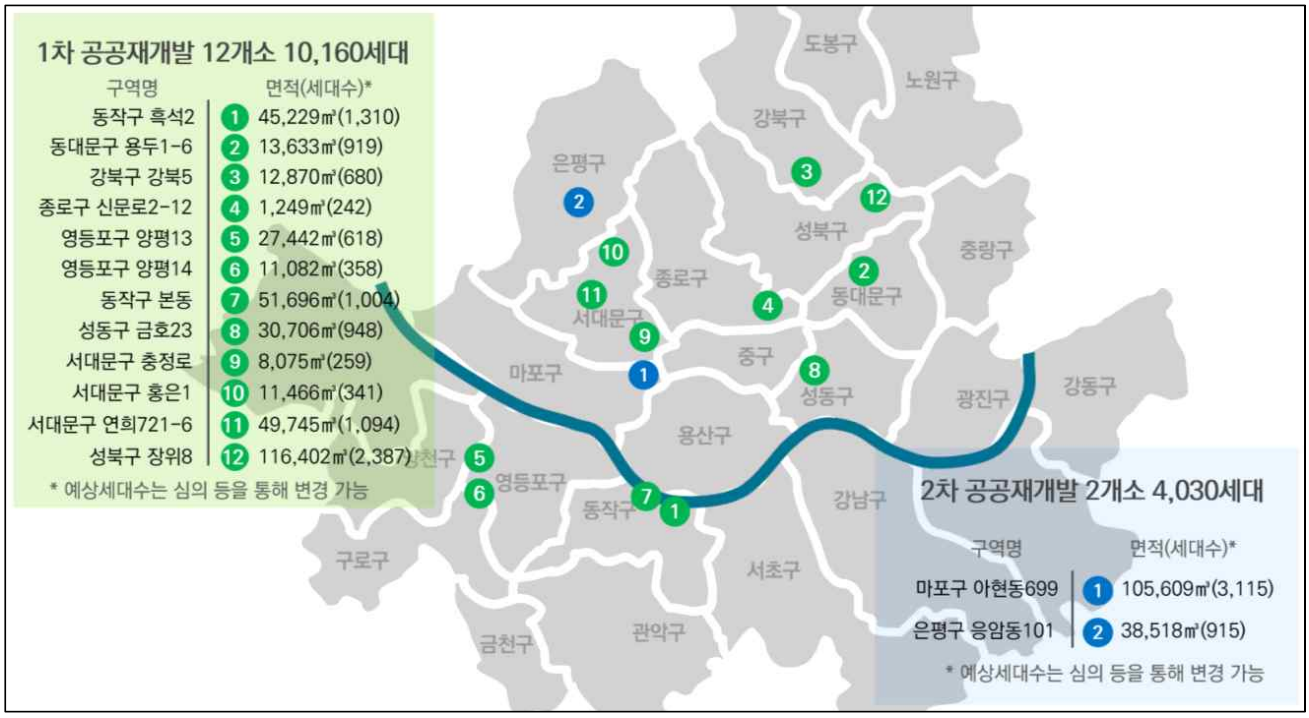
- 기존구역 : 5개소에서 사업시행 약정 및 정비계획 변경 중이며, 이 중 3개소는 건설업자(공동시행자) 선정 추진 중
- 신규구역 : 6개소와 준비위원회의 약정 체결 및 정비계획을 수립

ㅇ (2차 공공재개발) 8개소(SH 2, LH 6)가 선정되었으며, SH 2개소는 10월 중 주민설명회 추진 예정

□ 사업현황 (SH공사 시행)

ㅇ 1차 공공재개발 : 12개소, 10,160세대

ㅇ 2차 공공재개발 : 2개소, 4,030세대



□ 추진현황

[1차 공공재개발]

ㅇ 2020.09.21. ~ 2020.11.04. : 후보지 공모

ㅇ 2021.01.14. : 기존구역 후보지 선정

- SH 6개소 (흑석2, 용두1-6, 양평13, 양평14, 강북5, 신문로2-12)

ㅇ 2021.03.29. : 신규구역 후보지 선정

- SH 6개소 (본동, 금호23, 홍은1, 충정로1, 연희동721-6, 장위8)

ㅇ 2021.09. : 신규구역 6개소 준비위원회의 지원 약정 체결

ㅇ 2021.12. : 사업시행 약정 체결 (용두1-6, 흑석2, 신문로2-12, 강북5)

ㅇ 2022.06.29. : 양평13 공동사업시행(SH+조합) 약정 체결

ㅇ 2022.09.29. : 용두1-6 건설업자(공동사업시행) 협약 체결

ㅇ 정비계획 입안 제안 추진 중 (SH → 자치구)

- 입안제안 완료 : 3개소 (신문로2-12, 충정로1, 연희동721-6)

- 추진 중 : 8개소 (흑석2, 용두1-6, 강북5, 양평13, 본동, 금호23, 홍은1, 장위8)

[2차 공공재개발]

ㅇ 2021.12.30. ~ 2022.02.28. : 후보지 공모 (59개소 신청접수)

ㅇ 2022.08.25. : 2차 공공재개발 후보지 선정

- SH 2개소 (아현동 699, 응암동 101)

□ 향후계획

[1차 공공재개발]

ㅇ 2022.10.26. : 강북5 건설업자(공동사업시행) 선정 입찰 마감

ㅇ 2022.10.29. : 흑석2 건설업자(공동사업시행) 선정 주민총회

ㅇ 2022. 하반기 : 정비계획 입안 제안

[2차 공공재개발]

ㅇ 2022.10.18. : 아현동 699 주민설명회

ㅇ 2022.10.25. : 응암동 101 주민설명회

2. 주거생활 안정과 도시경쟁력 강화를 위한 기반 조성

1 주거생활 안정을 위한 지역활성화

2 공익적 부동산 개발 및 운영

3 도시경쟁력 강화를 위한 기반시설 공급

1 주거생활 안정을 위한 지역활성화

1-1. SH 참여형 도시정비사업 지속 추진

도시정비기획처장 : 김주민☎3410- 7317 모아주택사업부장 : 정희석☎7345 담당 : 김새울☎7346

ㅇ SH참여형 모아주택·모아타운 거점사업 공동사업시행 추진 및 공공참여형 모아타운 사업모델을 구축하여, 서울시 주택정책사업의 선제적 대응과 실현을 통해 주택공급 확대 및 주거환경 개선에 기여

□ 사업개요

ㅇ 사업개념 : 재개발이 어려운 저층주거지를 대상으로 블록단위 '모아주택'을 지역단위 '모아타운'으로 확대하는 새로운 정비방식

- 모아타운 : 10만㎡ 이내 노후도 50%이상인 '소규모주택정비 관리지역'
- 모아주택 : 지하주차장 및 녹지 조성 가능 규모(1,500㎡)의 '소규모주택정비사업'

ㅇ 모아주택 공동사업시행 지원 혜택

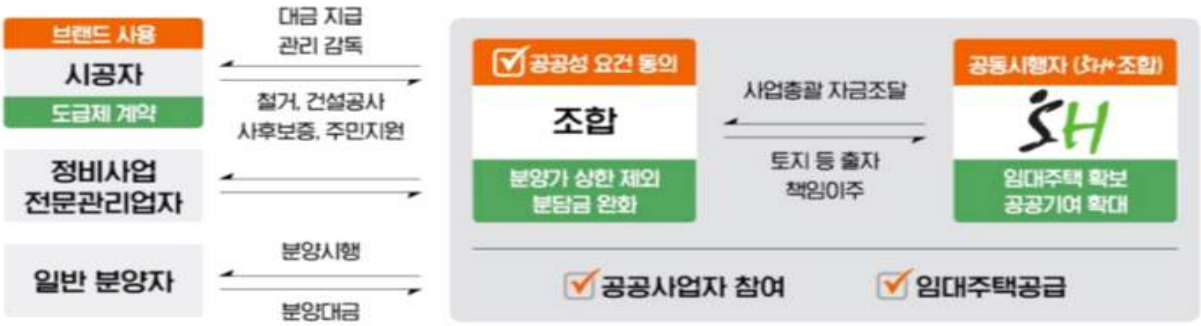
- **(사업지원 인센티브)** 공공이 참여 시 다양한 인센티브를 부여하여 사업성 제고
  - ▸ 전체 세대수의 10%이상 임대주택 확보 시 분양가상한제 적용 제외
  - ▸ 모아타운 관리지역 종상향에 따른 용적률 증가 시 임대주택 기부채납 비율 완화 (기존) 증가하는 용적률의 50% → (변경) 증가하는 용적률의 30%
- **(체계적인 사업관리)** 사업 전반의 행정·기술 업무지원 및 사업자금 공동관리
- **(이주대책 지원강화)** 이주비 지원 및 SH공공임대 임시거주 주택 공급
  - ▸ 종전자산의 70% 또는 권역별 평균전세가격의 70%까지 융자지원

□ 공사의 역할

ㅇ 공공참여 모아주택·모아타운 거점사업 사업총괄관리

- 모아주택 공동사업시행 및 모아타운 내 거점사업의 공동사업시행으로 정책 활성화 및 모아타운 내 거점사업 공동사업시행으로 사업성개선

○ 공동사업시행 사업구도



□ 추진현황

○ 서울시 모아타운 추진 목표(2026년까지 100개소 지정) 달성을 위해 SH의 선제적인 시범사업 추진

- **(모아타운)** 38개소 선정완료
  - ▸ 선정완료 : 기존 모아타운 17개소, 2022년 공모선정 21개소
  - ▸ 하반기 추가 공모를 통해 대상지 선정 중(39개소 접수)
- **(모아주택)** 가로주택정비사업 16개소 공동사업 시행 및 SH 참여형 모아주택 후보지 선정 중

※ 2022년 모아주택(가로주택정비형) 공모일정

공모 공고	공모 접수	후보지 선정	사업성검토	사업지구 확정
공모진행 가이드라인 안내	공모접수 동의율 50% 이상 : 41개소 접수	기초조사 및 계량평가 대상지 선정	추정분담금 제시, 공동사업 주민협의	주민 동의 시 공동사업 추진
'22.07월(완료)	'22. 10월(완료)	'22.11월	'22.12월~'23년	'23년

□ 추진계획

○ 공공참여형 모아타운 사업모델 구축 및 시범사업 추진

- 기존의 사업방식에서 사업구도를 확대하고 모아타운 시범사업 추진을 통한 시책사업의 능동적 참여 및 노후 저층주거지 주거환경개선

1-2. 노후 매입임대를 활용한 커뮤니티 공간 조성

시설운영처장: 허 원☎3410- 7265 시설지원부장: 정 우 진☎7845 담당: 안 수 빈☎7847

ㅇ 활용 가능한 매입임대주택 공실 반지하를 자치구와 연계하여 지역주민을 위한 주민 커뮤니티 공간으로 활용하여 지역주민 만족도 향상 및 삶의 질 개선에 기여

□ 사업개요

ㅇ 우리공사 보유 매입임대주택 공실 반지하를 자치구와 연계하여 지역주민을 위한 지역주민 커뮤니티 공간으로 운영

ㅇ 사업방법: 활용가능 반지하를 자치구에 무상임대(업무협약 체결)

- 공 사: 활용대상 시설 무상임대 제공
- 자치구: 공사 반지하를 활용하여 지역주민을 위한 커뮤니티시설 조성, 운영 및 관리

□ 추진현황

ㅇ 2020.10. : 은평구청 반지하 공간 활용 업무협약 체결 및 반지하 2호 활용

ㅇ 2021.06. : 반지하 공간 활용 부서 수요조회(SH공사→자치구)

ㅇ 2021.08. : 은평구청 반지하 1호 활용

ㅇ 2021.09. : 양천구청 반지하 공간 활용 업무협약 체결 및 반지하 1호 활용
구로구청 반지하 공간 활용 업무협약 체결 및 반지하 3호 활용

ㅇ 2021.11. : 반지하 공간 활용 부서 수요조회(SH공사→성북구청)

ㅇ 2022.04. : 양천구청 반지하 2호 활용

ㅇ 2022.05. : 은평구청 반지하 3호 활용

ㅇ 2022.09. : 반지하 공간 활용 부서 수요조회(SH공사→자치구)

□ 추진실적

ㅇ 은평구청 반지하 활용대상 및 사용용도(6호)

소재지	호수	규모(㎡)	사용용도	사용기간
불광동 76-7	B102	34.71	향림마을 사랑방(주민공동체, 마을기업 활성화)	'20.10.~'25.10.
불광동 480-218	B101	32.84	어르신 참여 프로그램 운영 등 어르신 쉼터	'22.09.~'27.09.
응암3동 755-22	B102	38.76	주민 참여 프로그램 운영(하루작업실, 관절가동운동 등), 주민쉼터	'22.06.~'27.05.
갈현동 243-4	B101	42.44	주민 참여 프로그램 운영	'22.06.~'27.05.
역촌2동 65-41	B101	46.15	주민자치회 회의실 및 주민자치 프로그램 운영	'22.06.~'27.05.
	B102	36.02		

ㅇ 구로구청 반지하 활용대상 및 사용용도(3호)

소재지	호수	규모(㎡)	사용용도	사용기간
고척동 241-20	B102	35.25	주민 사랑방(치매예방 운동교실, 재활용 공예 등 프로그램 지원)	'21.09.~'26.09.
오류동 156-43	B101	59.9	어르신 일자리 작업장(꽃송이 버섯 재배 이론 및 실습)	'21.09.~'26.09.
	B102	59.9	청년 프로젝트 실험실(청년 대상 IT 전문교육 및 취업역량 강화 교육)	'22.01.~'26.12.

ㅇ 양천구청 반지하 활용대상 및 사용용도(3호)

소재지	호수	규모(㎡)	사용용도	사용기간
신월동 71-16	B101	48.2	ESG(환경·사회·협치) 실천 주민 커뮤니티 공간	'21.10.~'22.12.
	B102	45.09	주거복지 에너지효율개선 연구소(재생에너지 태양광 패널 이론, 실기 등)	'22.04.~'24.03.
목3동 714-9	B102	45.04	간단 집수리 교육장(노인가구, 여성가구, 장애인 가구 등 대상)	'22.04.~'24.03.

□ 향후계획

ㅇ 활용가능한 반지하는 자치구에 수요 조회 후, 지역주민을 위한 커뮤니티 공간으로 조성할 수 있도록 여러 기관과 지속적 협의

ㅇ 활용이 어려운 반지하 주택은 정밀안전진단 시행 후 재건축 가능 여부 판별 후 다양한 방식의 재건축 사업 추진 검토 및 폐쇄 조치

2 공익적 부동산 개발 및 운영

2-1. 노후 공공시설 복합개발을 통한 공공주택 공급

공공개발사업처장(代) : 김주완☎3410-7541 공공개발부장 : 김주완☎7541 담당 : 권동혁☎7548

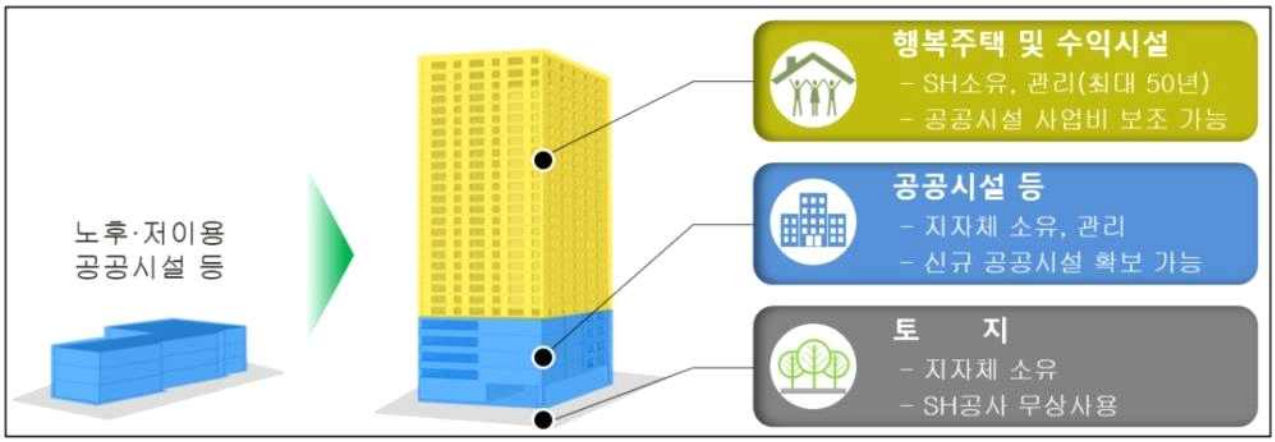
ㅇ 노후·저이용 공공시설을 공공시설, 공공주택, 편익시설 등 복합시설로 재건축하여 지역주민의 삶의 질 만족도 향상 및 주거안정 실현

□ 개 요

ㅇ 노후·저이용 공공시설 등의 미활용 되고 있는 연면적을 활용하여, 공공청사, 행복주택, 수익·편익시설 등을 갖춘 복합시설로 재건축

ㅇ 기존의 공공시설 면적은 그대로 유지 또는 확대하면서 주택 또는 편익시설 등을 추가 확보·공급하는 사업으로

ㅇ SH공사의 사업비 활용을 통해 지자체의 부족한 재원을 확충하여 지역주민의 삶의 질 만족도 향상 및 젊은 층의 주거안정 실현에 기여



□ 추진경위

ㅇ 주택공급 5대 혁신방안 및 8만호 추가공급 발표 (2018.12.26.)

- 기존 부지활용(2.5만호) : 기존계획 24,190, 복합화 신규 발굴 1,500호
- 도심형 주택공급(3.5만호), 저층주거지 활성화(1.6만호), 정비사업 등 활용(0.4만호)

○ 서울시 공공임대주택 공급 활성화방안 (서울시, 2018.12.28.)

○ 8만호 공공주택 공급 세부 실행계획 (서울시, 2019.1.30.)

○ 공공시설 복합화사업 현황 및 추진계획 보고 (2020.4.27.)

□ 추진현황

○ 완료사업 (공사 준공) : 1개소(180호)

대상지	면적(㎡)	세대수	토지소유자	진행사항
오류1동 주민센터	1,048	180	구유지	준공(2020.10)

○ 계속사업 (이사회 의결 완료 기준) : 7개소(1,262호)

대상지	면적(㎡)	세대수	토지소유자	진행사항
면목 행정복합타운 개발사업	14,060	702	시유지, 구유지, 사유지	기본설계
청석 거주자 우선 주차장	1,068	36	구유지	착공('21.08)
한누리 공영 주차장	1,323	46	구유지	착공('21.08)
신촌동 주민센터	2,115	100	국유지, 시유지, 구유지	사업계획(안) 서대문구 협의 중
가리봉동 구 시장부지	3,708	174	구유지	기본설계
명일1동 주민센터	1,772	160	구유지	사업비 지원 협의 중
동작구 생활SOC	1,258	44	구유지, 사유지	기본설계 (구청 요청에 따른 용역 중지)

○ 협의 중인 사업 : 6개소 (740호)

대상지	면적(㎡)	세대수	토지소유자	진행사항
양천구 새서울 주차장	2,905	83	시유지 (주차장특별회계)	사업계획(안) 양천구 협의 중
구로구 구로시립 도서관	1,737	168	시유지(체비지)	서울시, 교육청 간 비용 부담 등 협의 중
개봉1동 주민센터	3,790	133	시유지 (주차장특별회계)	사업계획(안) 서울시 협의 중
동대문구 햇살 어린이집	800	88	시유지(체비지)	사업계획(안) 시, 구 협의 중
동대문구 메꽃 어린이집	1,050	32	시유지(체비지)	사업계획(안) 시, 구 협의 중
중구 회현동 주민센터	2,389	236	구유지	사업계획(안) 시, 구 협의 중

2-2. 공유지 위탁개발사업 추진

공공개발사업처장(代) : 김주완☎3410-7541 위탁개발사업부장 : 김윤희☎7423 담당 : 오민택☎7425

ㅇ 공유지 위탁개발 사업 추진으로 분양 및 매각사업 외 공공토지의 개발 및 운영관리를 통해 수익창출 및 공익 실현에 기여

□ 사업구조

- 위탁기관(지방자치단체)의 재정투입을 최소화하여 공공복지 실현 및 공사의 지속적이고 안정적인 수입원 확보

□ 추진현황

ㅇ '등촌동 어울림플라자 위탁개발사업' 건설공사 착공

- (2017.12) 위수탁계약 체결 및 개발사업계획 승인
- (2022.08) 건설공사 착공

ㅇ '대림동 디딤플라자 위탁개발사업' 타당성조사 약정체결 및 과업 착수

- (2018.06) 위탁개발사업 수탁자 선정
- (2022.06) 타당성조사 약정 체결(市-한국지방행정연구원)

□ 향후 추진계획

ㅇ 지역별 특성을 고려한 시설도입(ex. 복지, 문화, 교육)을 통한 지역 주민의 복지수요 충족 및 지역역량 강화

- 주민 편의시설 및 공동이용시설 확보로 지역 일자리 창출 및 커뮤니티 활성화 기대

ㅇ 市/區의 유휴부지 개발계획 수립 및 사업성 검토 시 기관간 긴밀한 협업체계 구축

3 도시경쟁력 강화를 위한 기반시설 공급

3-1. 도심 제조업 산업재생 및 복합공간 건설

공공개발사업처장(代) : 김주완☎3410-7541 산업거점개발부장 : 최봉석☎7555 담당 : 서이강☎7559
위탁개발사업부장 : 김윤희☎7423 담당 : 오민택☎7425

ㅇ 도심 제조업에 종사하는 소상공인을 위한 공익형 업무시설과 도시형 첨단 지식산업센터, 기숙사, 청년창업주택 등의 건설, 공급, 운영을 통하여 공공 주도의 창업, 혁신 인큐베이터 역할 수행

□ 개 요

ㅇ 도심제조업의 고도화 및 산업경쟁력 향상을 통한 4차산업혁명 대응과 일자리 창출을 위한 제조업 지원 스마트앵커 공급

– 도시형 소공인 생산성 증대와 경쟁력 강화, 행복주택 등 복합시설 건립을 위해 중구 신당메이커스파크 건립사업 등 건설 및 운영 추진

ㅇ 산업구조 고도화에 따른 공공 부지의 전략적 활용이 필요함에 따라 공사 자체 개발을 통한 강소기업 지원 및 신사업 상생 도모

- 미래 혁신생산 거점 구축을 위한 마곡지구, 고덕강일지구에 R&D센터 및 복합지식산업센터 건립 및 운영 추진

□ 추진경위

ㅇ 2018년 서울시 경제활성화 시책사업으로 ‘도시제조업의 고도화 및 산업경쟁력 향상을 통한 일자리 창출 목표’ 정책 발표

ㅇ 서울시와의 협업을 통하여 도시제조업 집적지에 공익형 업무시설(지식산업센터 등) 공급사업 참여

□ 추진현황

구분	중랑 패션봉제 스마트앵커	마포 출판인쇄 스마트앵커	중구 인쇄 스마트앵커
위치	상봉동 110-38 일대	성산동 275-55 일대	예관동 52-11 일대
대지면적	1,567.6m^2	1,568.9m^2	1,198.7m^2
연면적	8,198.02m^2	7,444.03m^2	9,482.59m^2
층수	지하4층/지상7층	지하3층/지상5층	지하3층/지상12층
용도	공장(지식산업센터)	공장(지식산업센터)	공장(지식산업센터)
추진현황	- 2020.06. : 위수탁계약 체결 - 2020.08. : 개발사업계획서 승인 - 2022.09. : (변경) 개발사업계획서 작성	- 2020.12. : 위수탁계약 체결 - 2021.03. : 개발사업계획서 승인 - 2022.04~ : 개발사업계획 변경 검토	- 2010.03. : 위수탁계약 체결 - 2021.04. : 개발사업계획서 승인 - 2022.04~ : 개발사업계획 변경 검토

구분	중구 신당메이커스파크	마곡 공공형 R&D센터	고덕강일 공공형 복합지식산업센터
위치	신당동 140-29 일대	마곡동 777 일대	고덕동 353-29 일대
대지면적	1,129.2m^2	12,949m^2	5,736m^2
연면적	8,136.44m^2	73,956.16m^2	35,063.29m^2
층수	지하1층/지상21층	지하4층/지상14층	지하5층/지상13층
용도	공동주택, 업무시설 등	공동주택, 업무시설 등	공장(지식산업센터), 주차장전용, 공동주택 등
추진현황	- 2022.01. : 수탁기관 선정 - 2022.01~ : 사업계획 협의 중	- 2022.07.~ : 사업계획(안) 변경 수립 - 2022.08.~ : 실시설계 변경	- 2022.01.: 타당성 예비검토 완료 - 2022.02.~: 본검토 추진

□ 향후 추진계획

ㅇ 서울의 국가경쟁력 제고 및 지속적 성장을 위한 차세대 동력산업 육성 대상지 발굴

ㅇ 스마트앵커 활성화를 위한 홍보활동 및 입주시설 지원방안 마련

3-2. 마곡산업단지 활성화를 위한 잔여부지 사업모델 수립

마곡산업단지관리단장 :박용일 부장☎2088-2679 담당 : 신수철 ☎2467 김동남 ☎2471

ㅇ 마곡산업단지 활성화를 위해 지식산업센터 공급 및 사업화 방안을 고도화하여, 잔여부지 사업모델 수립

□ 개 요

ㅇ 마곡산업단지 내 잔여부지(D1, D2, D6, D35)에 대하여 기존 공급 계획 때와 달라진 입주기업 수요 및 주변지역 발전 속도, 상권 성숙도, R&D 산업환경 등을 분석하고 공공성 강화 차원의 마곡형 R&D센터 사업모델 수립

□ 지식산업센터 건립 현황

ㅇ 공공형 1개소(D15), 민간형 4개소(D38, 18-A, 18-B, D13)

번호	상태	블록명	면적(㎡)	추진방식	비 고
❶	분양 완료	D15	9,317	공공형	착공 준비중
❷		D38	5,884	민간형	공사중('22.4월 착공)
❸		D18-A	10,086	민간형	공사중('22.1월 착공)
❹		D18-B	11,679	민간형	착공 준비중
❺		D13	15,006	민간형	착공 준비중
❻	공급 예정	D1	15,385	-	공급방안 수립
❼		D2	11,868	-	
❽		D6	13,005	-	
❾		D35	10,530	-	
계			102,760		

□ 잔여부지 공급방안

ㅇ SH주도의 공공형 지식산업센터 건립사업 확대

- 신산업 성장동력 확보를 위한 공공형 지식산업센터의 공급 필요성 대두
- 공사가 직접 지식산업센터를 건립 및 공급하여 산업단지 정책적 목적에 적합하도록 공익실현 최대화 (※ 공공의 토지보유를 통해 미래변동성 대비)

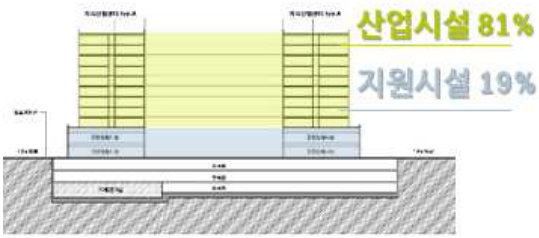
ㅇ 관련 용역결과 주요 도출내용

① 잔여부지 적정 공급시기 ▶ 2027년 개발착수

- 마곡 인근 권역으로 세부 수요공급분석 시 인근 대규모 지식산업센터 개발부지 다수로 2024~2028년까지 수요가 충족된 이후에 공급 필요

② 잔여부지 공급 우선순위 ▶D6→D1→D2, D35(전략적 자산으로 공급순위 별도 수립)

③ 적합한 사업유형과 공급방향성 ▶ 대안2 주거기능복합형(직주일치형)

구 분	대안1 (지식산업센터 단일형)	대안2 (지식산업센터+주거기능 복합)
개념도	 ※ 마곡지구 고도제한(해발고도 57.86m)적용	 ※ 마곡지구 고도제한(해발고도 57.86m)적용
공급 형태	공공임대형 지식산업센터 (산업시설용지)	공공임대형 주거복합 지식산업센터 (복합시설용지)
필요성	공공형 지식산업센터 기능을 창업기업 성장단계에 따라 세분화하여 공급필요	정부주택정책 기조 + 미래변동성 대비 여력 확보 + 산업단지 내 주거복합수요 예상
시설 구성	산업시설 81%, 지원시설 19%	산업시설 51%, 지원시설 11%, 주거시설(임대주택) 38%
장점	집중 육성 타겟군을 특화하여 기계획부지와 시너지 공급 유도	마곡산업단지 내 근로자, 연구원에게 직주일치형(업무+주거) 복합시설 공급으로 마곡단지 활성화

□ 향후 추진계획

ㅇ 용역결과(대안2) 실행을 위한 서울시 유관부서 협의 및 계획변경 추진

ㅇ 잔여부지 직주일치형 사업 혁신모델을 통한 마곡 산업단지 활성화 제고

3. 주거복지서비스 강화

1 주거복지 전문공기업으로서의 역할 강화

2 촘촘한 주거안전망 확충

1 주거복지 전문 공기업으로서 역할 강화

1-1. 1인가구 주택관리서비스 강화 추진

주거안심처장:이창배☎3410-7240 중앙주거복지센터장 : 이정규☎2135-5697 담당:박유진☎4908

ㅇ 서울시 '약자와의 동행' 정책방향에 따른 현장에 부합하는 1인가구 주택관리서비스의 지침 개발 및 교육 등을 통한 지원역량 강화 추진

□ 개 요

ㅇ 시행기간 : 2021년 10월 ~ (※2021년~2022년간 시범사업 추진)

ㅇ 지원대상 : 서울시에 거주하는 1인 임차가구

ㅇ 사업내용 : 신속생활 불편처리, 홈케어, 클린케어서비스 지원

구분	주요내용
신속생활 불편처리	1인가구의 주거관련 단순·긴급 생활불편처리
홈케어서비스	지역 내 집수리업체 활용, 1인가구 맞춤형 소규모 집수리
클린케어서비스	독거노인 등 대상 정리정돈, 청소 등 환경개선 지원
여성청년특화서비스	여성·청년 1인가구에 여성기사 파견 및 집수리 지원

ㅇ 지원규모 : 1가구당 상한액(50만원) 내 현물지원

- 중위소득 120% 이하 : 상한액 내 전액 무료, 기준 초과시 50% 신청인 자부담

※ (기준중위소득 120% 환산) 2,333,744원(`22년 1인가구 기준)

ㅇ 사업실적 (2021.10 ~ 2022.09)

(단위: 건)

구분	지원 가구수	신속생활 불편처리	홈케어서비스	클린케어서비스	여성 등 특화서비스
2021년(10~12월)	1,094	324	646	77	47
2022년(1~9월)	1,107	305	987	59	49
총계	2,201	629	1,633	136	96

※ 지원가구 당 신속생활 불편처리 및 홈케어서비스 등 중복지원 사례 존재

□ 추진경위

ㅇ 시범사업에 따른 개선(안) 도출 : 市 주거안심지원반↔중앙주거복지센터

- 각 센터별 지원 품질 격차 해소를 위한 표준화, 지원 배제 대상 등을 검토한 지침 개발 필요

□ 추진현황

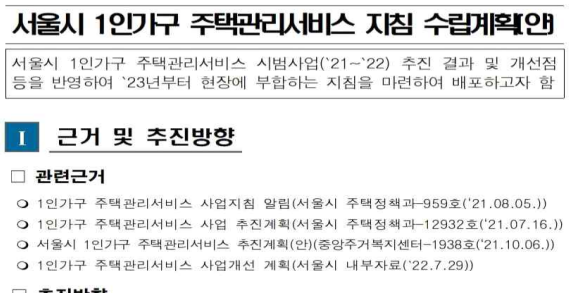
○ 『1인가구 주택관리서비스』 사업 매뉴얼(지침) 개발 일정 수립 및 지침 초안 작성 추진 : 2022.10월 1주차

- 2023년 적용을 목표로 서울시민(1인가구)의 주거편의 증진을 위한 맞춤형 주택관리서비스 모델의 개발 계획 확정

○ 사업 매뉴얼 방향성 정립을 위한 실무자 회의 추진 : 2022.10.13(목)

- 각 지역상담소의 주택관리코디네이터를 대상으로 사업 시행 중 애로사항 및 개선사항에 대한 브레인스토밍 실시
- 사업 활성화를 위한 지원대상 선정, 협력 주체, 기관별 역할 등 논의 추진

지역 주거상담소 담당 실무자 회의('22.10.13)



서울시 1인가구 주택관리서비스 지침 수립계획(안)

서울시 1인가구 주택관리서비스 시범사업('21~'22) 추진 결과 및 개선점 등을 반영하여 '23년부터 현장에 부합하는 지침을 마련하여 배포하고자 함

Ⅰ 근거 및 추진방향

□ 관련근거

- 1인가구 주택관리서비스 사업지침 알림(서울시 주택정책과-959호('21.08.05.))
- 1인가구 주택관리서비스 사업 추진계획(서울시 주택정책과-12932호('21.07.16.))
- 서울시 1인가구 주택관리서비스 추진계획(안)(중앙주거복지센터-1938호('21.10.06.))
- 1인가구 주택관리서비스 사업개선 계획(서울시 내부자료('22.7.29))

1인가구 주택관리서비스 지침 수립계획(안)

□ 향후 추진계획

○ 현장-집수리 전문가-서울시 등과의 협력을 통한 사업 지침 수립 추진

- 초안 확정(10월) → 전문가 검토(11월) → 실무자 교육(12월) → 지침 반영('23.1월)

사업 지침 수립 일정(안)

실무자회의	회의결과 검토 방향 수립	사업지침 초안작성	전문가 검토
2022.10.13.(목) 오전10시	2022.10월 2주차	2022.10월 3주차 ~ 10월 4주차	2022.11월 1주차

서울시 보고 및 지침 제정	지침 배포	실무자 교육	지침 반영 및 시행
2022.11월 2주차 ~11월 3주차	2022.11월 4주차	2022.12월 2주차	2023. 1월~

※ 업무 추진 상황에 따라 일정 변동 가능

1-2. 임차인대표회의 활성화 지원

주택관리처장 : 정영석☎3410-7310 주택관리부장: 양일병☎7255 담당 : 한세리☎7257

ㅇ 입주민설명회 개최, 역량강화 교육, 법률지원 및 법령개정 건의 등을 통해 임차인대표회의 구성 지원 및 임차인 권익 보호

□ 개 요

ㅇ 임차인 대표회의 구성현황

구 분		2021년12월 구성현황		2022년 달성목표		2022년 9월 기준	
		단지수	비율	단지수	비율	단지수	비율
합 계		173	50.0%	182	51.7%	189	53.4%
혼합단지	구성의무단지	67	39.9%	70	40.7%	69	39.7%
임대전용	구성의무단지	106	59.6%	112	62.2%	120	66.7%

ㅇ 구성률 저조 사유

- **(역할한계)** 현행 법령상 입주자대표회의와 달리 주택관리 관련 의결권이 없고, 임대사업자와의 협의권만 있어 역할에 한계, 상대적 박탈감
- **(법적미비)** 임차인대표회의는 민특법상 구성의무만 있고 신고·벌칙조항이 없어 구성에 소극적, 무관심
- **(주민불신)** 소수의 과거 임차인대표의 업체선정에 부당개입, 잡수입 전횡 등으로 인하여 일부 입주민의 임차인대표회의 구성 반대

□ 추진방안

구분	추진방안	사업내용
단기 과제	미구성단지 법률전문가 투입	▸ 법률지원단(법무법인+외부전문가) 구성하여 단지별 맞춤지원 – 2022.05.~2022.11. : 미구성단지 10개 선정
	임차인대상 홍보 및 설명회	▸ (미구성단지 임차인) 홍보 및 설명회 – 교육자료 제작, 반기별 1회 이상 홍보 및 센터별 연1회 설명회
	직원.관리주체 교육 및 실적 평가, 포상	▸ (교육) 대표회의 구성지원 역량 강화교육 실시 ▸ (실적평가) 구성 지원실적 내부 성과평가에 반영 및 포상

구분	추진방안	사업내용
장기 과제 (제도 개선)	혼합주택 단지대표회의 구성	▸ 입주자대표회의, 임대사업자, 임차인대표회의를 구성원으로 하는 '혼합주택단지대표회의(가칭)'을 구성, 혼합단지 관리에 관한 사항을 공동으로 결정할 수 있도록 권한 부여
	선거관리위원회 운영경비 부과	▸ 임차인대표회의 구성을 위해 선거관리위원회 구성이 선행되어야 하는 바, 선거관리위원회 운영경비 부과에 대한 법적 근거 마련 필요

□ 현황 및 실적

ㅇ 2022년 법률지원 사업 추진 현황

- 임차인대표회의 미구성 10개 단지 대상으로 법률전문가를 투입하여 현장 밀착형 법률자문 제공, 갈등중재 및 임차인대표회의 구성을 위한 전문적인 지원 추진

  ▸ 2022.09.기준 10개 단지 중 2개 단지 구성완료(상도SH빌, 면목)

ㅇ 임차인 대상 교육자료 제작 및 활용

- 임차인대표회의 필요성, 역할, 구성방법 담은 카드뉴스 제작(2022.10.)
- 카드뉴스 제작 이후 SH 공사 누리집・블로그 등에 게시

□ 향후 계획

ㅇ 센터 및 관리주체 지원역량 강화교육 실시 : 2022.11.

- 전체 센터 직원 및 미구성 단지 관리사무소장, 관리직원 대상 임차인대표회의 구성 및 운영 관련 법조항 적용, 지원 및 민원사례 중심으로 교육 실시

ㅇ 임차인대표회의 구성실적 센터 BSC평가 연계 및 포상 시행 : 2022.12.

- 센터별 업무점검 시, 관할 단지 임차인대표회의 구성지원 및 구성실적을 종합적으로 평가하여 센터 조직성과관리(BSC) 점수에 반영 및 우수센터 포상 실시

1-3. 임대주택 시설관리 서비스 강화

시설운영처장 : 허원☎3410-7265 품질관리부장 : 홍순호☎7854 담당 : 이철용☎7857

ㅇ 시설민원 접수체계 일원화 및 24시 민원 접수 체계를 구축하여, 업무효율성 향상 및 고객만족도 증대

□ 추진배경

ㅇ 시설민원 접수채널의 이원화로 업무효율성 저하 및 입주민 불만제기

ㅇ 업무 외 시간 긴급 민원 발생 시, 응대 및 처리시스템 미흡

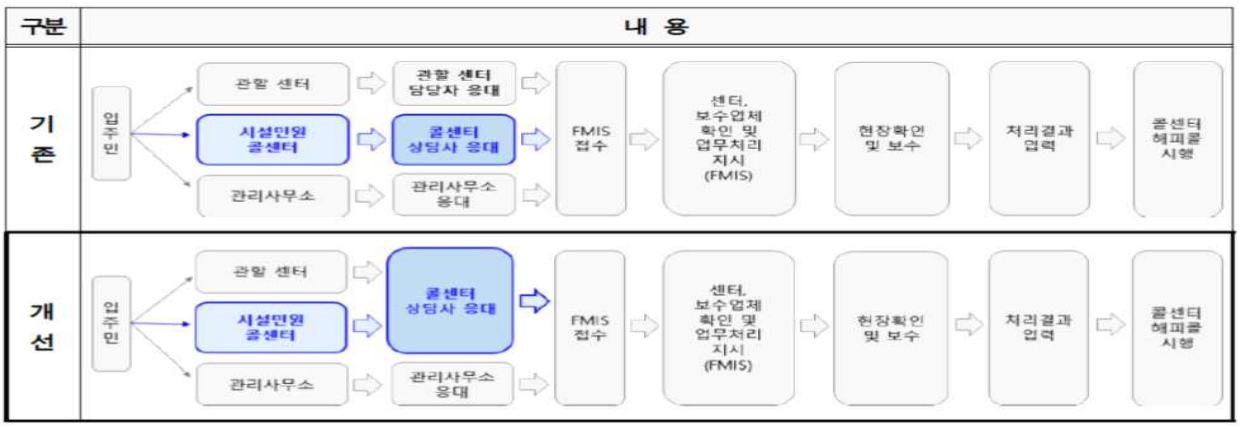
– 업무 외 시간 누수와 같은 긴급민원 발생 시, 민원인이 각 센터 당직실로 직접 연락해야 하는 불편함 초래

□ 추진현황 및 실적

ㅇ 시설민원 접수체계 일원화 시행

- 대표 ARS를 통해 지역센터로 인입되는 시설민원을 콜센터로 연결되도록 하여, 시설민원 접수 일원화를 통한 체계적인 접수시스템 구축
- 접수체계 일원화를 통한 접수 누락 방지 및 보수처리지연 최소화

<시설민원 보수체계 전체 흐름도>



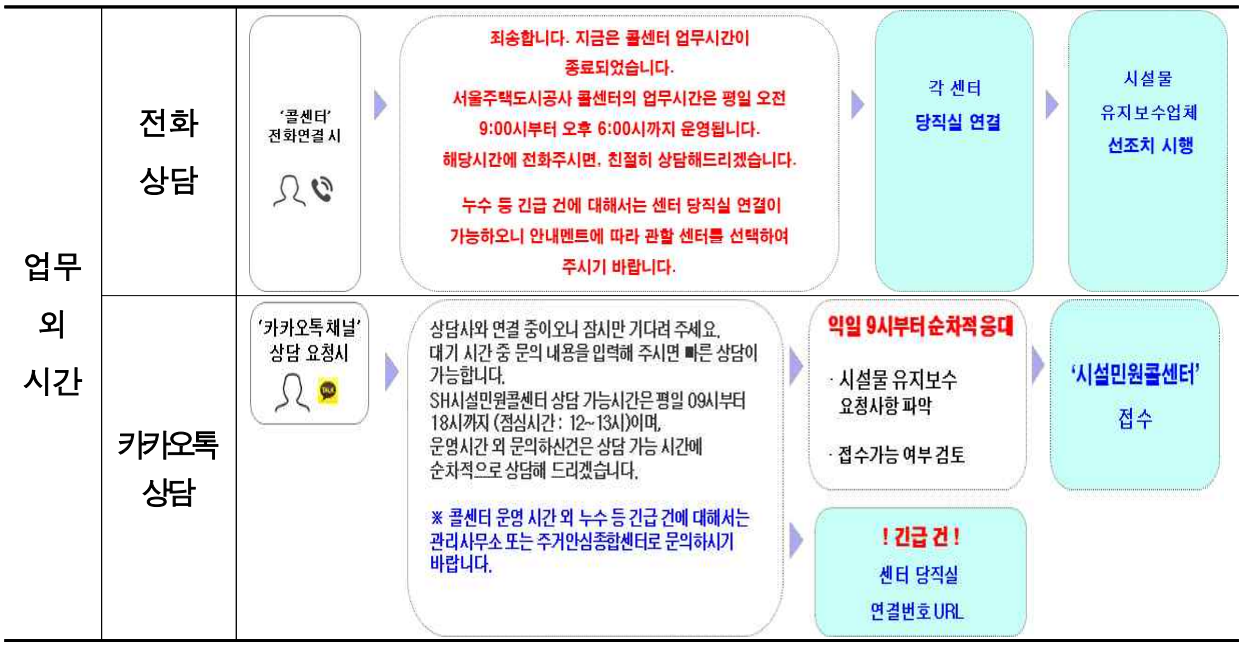
※ 관리사무소로 접수되는 시설민원의 경우, 입주민의 접근성 및 보수요청 현장파악 등이 용이하므로, 효율적인 보수업무 추진을 위해 접수창구 유지

<시설민원 접수체계 개선 현황>

구분	기존		개선		비고
	민원접수	FMIS입력	민원접수	FMIS입력	
전용부	콜센터	콜센터	**콜센터**	**콜센터**	- 임대전용단지, 혼합단지 모두 포함
공용부	관리사무소	관리사무소	**콜센터**	**콜센터**	
하자소송단지	관리사무소	관리사무소	**콜센터**	**콜센터**	
신규 입주단지 하자보증기간 중	관리사무소	관리사무소	**콜센터**	**콜센터**	

ㅇ 상시 응대 가능한 접수체계 구축

- 누수와 같은 중대 민원의 경우 업무 외 시간에도 민원접수가 가능하도록 접수시스템 개선
- 24시 민원접수 시스템 구축으로 입주민 만족도 및 신뢰도 향상



□ 향후 추진계획

ㅇ 시설민원 접수체계 일원화 확대 지속 시행

- 대표 ARS를 통해 지역센터로 인입되는 시설민원을 콜센터로 연결
- 조직개편에 따라 추가 개소되는 지역센터에 시스템 구축 확대 지속
  - ▸ 현재 14개 센터 일원화 시행 완료하였으며, 추가 개소되는 센터에 대해서 순차적으로 적용 예정(2022년 하반기 및 2023년도에 총 7개 센터 개소 예정)

1-4. 노후 임대주택 품질개선

시설운영처장 : 허 원☎3410-7265 시설계획부장 : 박준석☎7266 담당 : 정민희☎7275

ㅇ 노후임대주택 단지별 통합수선(리모델링)으로 주민이 거주하는 전·공용부 시설의 고품질화 및 입주민 삶의 질 개선

□ 개 요

ㅇ 공공임대주택 수선 방식을 공종 주기별 관리에서 단지별 통합수선으로 개선하여 시민이 체감할 수 있는 개·보수 추진

- 사업 대상: 준공 후 20~27년 경과된 노후임대주택 단지

< 품질개선대상 임대주택현황 >

2022.05.31 기준

유 형		임대주택현황		20년 미만		20년 이상 27년 미만		27년 이상	
		단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수
합 계		654	237,289	521	156,781	94	43,454	39	37,054
공동주택	영구임대	17	22,672	-	302	-	-	17	22,370
	공공임대	17	17,432	2	1,015	8	5,704	7	10,713
	재개발임대	256	67,674	167	27,763	78	36,146	11	3,765
	주거환경	13	1,963	1	153	8	1,604	4	206
	기타임대	351	80,283	351	80,283	-	-	-	-
매입임대(다가구 등)		-	47,265	-	47,265	-	-	-	-

※ 서울시 : 78개 단지 36,146세대, SH공사 : 16개 단지 7,308세대

□ 추진현황

ㅇ 품질개선 시범 착수(홍제유원 아파트)

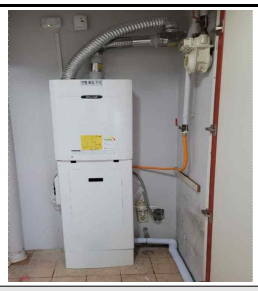
– 단지 개요

▸ 단지명: 홍제유원 (재개발임대, 서대문구 세검정로 134)

▸ 규 모: 지하1층 ~ 지상15층 아파트1개동, 임대 150세대(전용28㎡)

– **(품질개선)** 단위세대 리모델링 설계 진행 중(2022.08.~)

▸ 고품질창호, 단열 현관문, 주방가구 교체 및 설치, 마감자재 고급화 등으로 에너지 절감 및 건강한 주거공간 제공

			
단열 현관문	단열 이중창	친환경콘덴싱보일러	LED등기구

- **(이주대책)** 거주민 임시거주시설로 주변 공가세대 확보 방안 검토 및 협의

○ 연차별 노후임대주택 품질개선 추진

- 2022년 홍제유원 시범단지 추진을 시작으로 2026년까지 옥수하이츠 등 총 9개 단지의 품질개선 사업 추진
- 2027년 이후 85개단지를 대상으로 순차적 추진 예정

< 연차별 단지 품질개선 추진계획 >

구 분		2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	2027년이후
단 지 수		1개	2개	2개	2개	2개	85개
세 대 수		150세대	484세대	772세대	781세대	868세대	40,399세대
소요 예산 (억원)	합 계	52억	169억	269억	272억	302억	14,079억
	공용부	11억	36억	57억	58억	64억	2,977억
	전용부	41억	133억	212억	214억	238억	11,102억

※ 단지확대를 위한 연차별 계획은 2022년 시범 단지 시행 결과에 따라 변동 가능

□ 향후 추진계획

○ 홍제유원 시범 단지 추진일정

- 2022.11 ~ 12 : 샘플세대 시공 및 품평회
- 2023.01 ~ 03 : 공사 발주
- 2023.03. : 이주 시작 (단계적 이주)
- 2023.04 ~ 2024.03 : 철거 및 공사
- 2023.04. : 준공

2 촘촘한 주거안전망 확충

2-1. 주거취약계층의 상담 및 지원 강화

주거안심처장 : 이창배☎3410-7240 중앙주거복지센터장 : 이정규 ☎2135-5697 담당 : 김윤지☎5696

ㅇ 서울시 '약자와의 동행 – 촘촘한 주거안전망 확충' 방향에 따라 사각지대 없는 주거상담 및 주거상향 지원사업 추진

□ 개 요

ㅇ 서울시 주거안심종합센터 주거상담소 상담용 매뉴얼 개발 및 배포를 통한 일관성 있는 주거 상담 체계 구축

ㅇ 서울형 주거취약계층 주거상향사업 기획 및 시행으로 서울시 전 지역의 반지하·쪽방 거주자 등 주거취약계층의 주거상향 체계 마련

□ 추진현황

ㅇ (주거상담 매뉴얼 개발) 서울지역에 산재된 공공·민간 주거정책 조사를 통한 서울형 주거상담 매뉴얼 제작 및 배포 : 매년 1회 제작

- 공공임대주택, 주거급여 및 바우처 등 주거비 지원, 주택개량, 민간 공모사업 등 시기별로 수시로 변하는 주거복지제도를 조사·매뉴얼화하여 지역 주거상담소(舊 주거복지센터)에 배포

<서울시 주거안심종합센터 주거상담 매뉴얼 구성(2022년 기준)>

구분	공공임대 등	주택금융	주택개량	주거비지원	위기가구 지원	기타 서비스
구성	20종	23종	11종	14종	9종	14종

- 매뉴얼 및 대시민 홍보물 제작, 실무자 교육을 통한 지속적인 주거복지 정보 안내 및 숙지로 각 지역의 주거상담 표준화 도모

주거상담 매뉴얼 제작 → 대시민 홍보물 제작 → 실무자 교육 → 전문 주거상담

ㅇ (서울형 주거상향사업) 사각지대 없는 주거취약계층 주거상향 추진

- SH공급 임대주택에 입주하는 주거취약계층의 보증금, 이주비, 재정착 지원 등을 통한 서울시 주거취약계층 주거상향 사각지대 제로화 추진

※ 보건복지부 사회보장위원회 신규사업 협의 진행 중('22.10월 현재)

- 기존 주거상향사업의 문제점(LH한정지원, 주거복지재단 기금고갈 등)을 획기적으로 개선하여 서울 전 지역에서 사각지대 없는 주거상향 실현

〈서울형 주거취약계층 주거상향사업 주요내용〉

○ 지원대상 : 『주거취약계층 주거지원 업무처리지침』 제3조에 의하여 공급되는 공공임대 입주자

– 쪽방, 고시원 및 여인숙, 비닐하우스, 컨테이너 및 움막, PC방 및 만화방, 재해우려 (반)지하층 거주자 등

○ 지원내용 : 보증금, 이사비 및 생필품비 등 지원

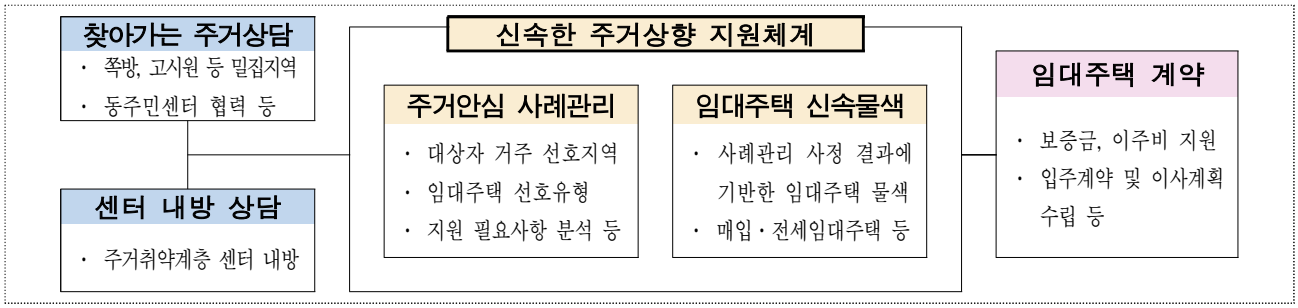
구분	보증금	이사비	생필품비	합계
지원금액	100만원	20만원 상한	30만원 상한	150~250만원
지원방법	입주기간 무이자 융자지원	상한액 내 전액 지원		

○ 추진방법 : 서울시(주거안심지원반)·자치구·SH주거안심종합센터 협력체계를 통한 지원

수행기관	주요 역할	비고
서울시(주택정책과)	사업총괄, 행정지원, 사업비(예산, 기금) 확보 등	
자치구	입주대상자 신청접수, 조사 및 선정 등	
서울주택도시공사	주택공급, 보증금 융자, 이주비(이사비, 생필품) 지원, 사후관리 등	

※ 본 사업은 복지부 사회보장위원회 신규사업 협의 진행 중('22.10월 현재)으로 추후 내용 변동 가능

<서울형 주거취약계층 주거상향사업 지원 체계도(안)>



□ 향후 추진계획

ㅇ 보건복지부 사회보장 신규사업 협의(서울시↔복지부) : 2022.10 ~ 11월

ㅇ 사업 추진을 위한 서울시(주거안심지원반) 협의 : 2022.11 ~ 12월

ㅇ 실무자 교육 및 사업 추진 : 2023.1월 ~

2 촘촘한 주거안전망 확충

2-2. 자살 및 고독사 방지 노력

주거안심처장 : 이창배☎3410-7240 주거복지사업부장 : 김진아☎7241 담당 : 정보석☎7243

ㅇ 주거복지 전문 공기업으로서 생명존중문화 확산, 주거안전망 확보 및 사회적 관계망 형성 등을 통해 입주민 자살 및 고독사 예방을 추진함으로써 입주민의 생명보호에 기여

□ 개 요

ㅇ 추진배경 : 입주민의 자살 및 고독사가 지속적으로 발생함에 따라 입주민의 생명보호에 기여할 수 있는 지속적인 사업 추진 필요

ㅇ 추진방향 : 입주민의 자살 및 고독사 예방을 위하여 고립된 개인의 관계 형성을 지원하고, 입주민이 겪을 수 있는 어려움을 보완하는 사업 추진

□ 추진현황

ㅇ 자살예방교육 실시 및 생명존중 홍보물 배포

- 공사 임직원, 임대주택 관리사무소 직원 대상 한국생명존중희망재단 생명지킴이 교육 실시 (847명 수료)
- 위기대응 사회서비스 홍보 포스터 및 자살 유가족을 위한 리플릿 배포

ㅇ 자살 고위험군 대상 '찾아가는 마음건강 서비스'실시

- 임대주택 입주민 중 정신적 문제로 인해 어려움을 겪는 세대 대상 1:1 맞춤형 심리 상담 서비스 제공 (55명 진행)

ㅇ 자살예방 유관기관과의 협력 활동

- 한국생명존중희망재단, 서울시자살예방센터와 온라인 교육자료 협조 및

자살예방을 위한 홍보물(포스터, 리플릿) 등 활용 협조

- 은평구 보건소 협력사업 「청년 생명존중 마음건강 증진 사업」 운영하여 청년 가구 대상 우울선별검사 및 유관기관 연계 도모 (122명 검사)

ㅇ 사회적 고립가구 발굴 및 돌봄 서비스 연계

- 찾아가는 마음건강 서비스 대상 기준에 '고립 청(소)년, 독거노인' 포함
- 안부 전화(안심콜서비스) 실시: 만70세 이상 홀몸 어르신 대상 (55명)
- IoT기기(돌봄플러그) 설치: 장애인 지원주택 입주민 대상 (75명)

ㅇ 입주민의 고독사 예방을 위한 마음 잇는 건강 나눔 사업 실시

- 임대주택 입주민 중 중장년층 독거가구를 대상으로 유제품 배달원을 통해 주3회 유제품을 배달하고 안부 인사를 실시하는 사업 (60명)

ㅇ 일자리 제공(희망돌보미, 찾아가는 일자리 상담) 및 상담 서비스(찾아가는 마음건강 서비스, 주거위기가구 주거상담) 등 병행 추진

□ 향후 추진계획

ㅇ 자살예방교육 대상자 확대 및 맞춤형 교육 프로그램 운영

ㅇ 찾아가는 마음건강 서비스 대상 발굴 시 자살 고위험군 지속 발굴

- 임대주택 관리업체 등 대상 지속적인 서비스 홍보 및 발굴 협조 요청

ㅇ 자살 고위험군 및 사회적 고립가구 지원을 위한 유관기관과 연계 추진

- 해당 입주민의 개인정보 제공 동의 후 자살예방 관련 유관기관(서울시 자살 예방센터, 정신건강복지센터 등) 연계 추진

ㅇ 지역사회와의 협력을 통한 사회적 관계망 형성 지원

- 입주민 자생단체 및 지역 내 사회복지관 등과 협력하여 공동체 행사 지원

2-3. 주거복지 전문인력 양성

인사혁신처장 : 민동조☎3410-7168 인재개발부장 : 홍은수☎7051 담당 : 김다빈☎7053

ㅇ 주거복지 전문인력 양성을 통한 주거밀착형 고품격 주거복지종합 서비스 제공

□ 개 요

ㅇ 서울시민 주거고민 원스톱 해결을 위해 현장밀착형 주거복지 서비스 강화 필요

ㅇ 원스톱 주거복지 서비스 실행을 위한 주거복지 전문인력 양성

□ 추진현황

ㅇ 주거복지사 자격 취득을 위한 교육지원체계

ㅇ 주거복지사 자격 취득 지원 과정 운영

- 2022년 주거복지사 자격취득 지원방안 수립(2022.05.27.)
- 주거복지사 자격취득 지원과정 운영 : 교육과정 지원대상 114명 선정
  - ▸ 주거복지사 사전이수 필수 및 선택과정 운영 : 76명 이수 중
  - ▸ 주거복지사 3분기 현장실습 지원 : 45명 수료
  - ▸ 시험대비반 개설·운영 중(2022.10.01. ~) : 76명 입과

□ 향후 추진계획

ㅇ 주거복지사 현장실습 운영(4분기)

ㅇ 차년도 지원자 모집 및 자격취득 지원과정 운영

4. 사회적 가치를 실현하는 시민기업

1 ESG경영 실천기반 구축

2 열린행정 · 투명경영 선도

3 인권경영 · 노사협치 실천

1 ESG경영 실천기반 구축

1-1. 전사적 ESG경영체계 구축

기획조정실장 : 김선직☎3410-7011 사회적가치부장 : 강호동☎7058 담당 : 서지은☎7061

ㅇ 공사의 비재무적 가치 활동 강화를 통해 기후변화 대응과 지역사회 발전 기여, 공정하고 투명한 지배구조를 구축하고 기업 활동의 지속 가능성을 제고

□ 개 요

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

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

□ 추진경위

ㅇ 산업통상자원부, K-ESG 가이드라인 발표(2021.12.)

ㅇ 기획재정부, 공공기관 통합공시에 ESG 강화(2022.6.)

ㅇ 행정안전부, 공기업 경영평가에 ESG항목 도입 검토(2022.2.)

□ 추진현황

ㅇ 사회적 가치 중심 경영체계 구축(2019.5. ~ 2022.4.)

- '사회적 가치 혁신계획'수립 및 추진을 통해 우리 공사 본연의 공익성을 더욱 강화하는 방향으로 사회적 가치 중심 경영체계를 구축

※ 인권경영 강화, 안전부문 예산확대, 공공일자리 창출, 일-가정 양립 등

ㅇ ESG경영 도입 대비 임직원 교육 실시(2022.08.)

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

※ 주제 : 'ESG이해와 추진전략'/강사:스타트업'웰로' 신지현CSO/수강:764명

□ 향후 추진계획

ㅇ 중장기 ESG경영 추진계획 수립

- ESG 경영의 미션, 핵심가치, 전략방향 수립
- 전사 중장기 경영전략 연계 중장기 ESG 경영목표 및 전략과제 수립

ㅇ ESG경영 성과 대외 공표

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

ㅇ 임직원 ESG 추진역량 강화

- 전직원 ESG경영 이해도 제고를 위한 교육 실시

<2021년도 사회적 가치 성과측정 결과>

사회적가치 총 성과: 2,232,350,615,291원 (전년 대비 118% 수준)

(단위: 백만원)

시민		공동체		지구환경	
2,117,874		95,607		18,869	
삶의 질	2,113,466	경제	81,218	자원사용 절감	13,962
주거안정	2,045,886	도시경제활성화	1,396	에너지 사용	13,950
주거복지	67,580	일자리	79,823	비재생자원 사용	12
		상생	10,679	원재료 사용	-
지역사회 공헌	4,409	협력사	1,689	용수 사용	-
문화사업	1,028	근로자	4,638		
복지사업	3,380	도시공동체	4,065	오염물질 배출 저감	4,908
		거버넌스	155	온실가스 배출	4,488
		사회적책임	132	대기오염 배출	419
		안전보건	3,709	폐기물 배출	-
		근로자	2,682	수질오염 배출	-
		도시공동체	1,027		
[시민 성과비중] 94.87%		[공동체 성과비중] 4.28%		[시민 성과비중] 0.85%	

1-2. 사회공헌 활동 확대

홍보실장 : 허정식☎3410-7013 부장 : 임치선☎7066 담당 : 성혜경, 홍지욱☎7070, 7068

ㅇ 기업의 사회적 책임 강화 및 지속가능경영의 토대를 마련하기 위한 서울시민 대상 사회공헌활동 콘텐츠 혁신 지속 추진

□ 개 요

ㅇ 사회공헌활동 콘텐츠 혁신을 통한 사회적 책임 실현

- 업(業) 연계 또는 ESG 경영에 부합하는 사회공헌활동 신규 개발 추진
- 기존 사회공헌활동 프로그램 운영 개선을 통한 콘텐츠 혁신 도모
- 사회문제 해결 주체로서의 기업에 대한 시민의 기대에 부응하기 위한 시민 및 임직원 공동 참여형 콘텐츠 발굴 및 홍보 강화

□ 추진현황

ㅇ 사회공헌활동 추진체계도(2022년 10월 기준)

분 야	함께 행복한 공동체		모두를 위한 도시	
사업목표	대시민 문화사업	취약계층 자립지원	미래세대 양성	지역사회 연대
주요사업	그림그리기 대회 예빛섬 영화제	의료서비스 지원 원어민 영어교실 사랑의 김장나눔 계절 맞춤형 지원	SH어반스쿨	주거환경개선 재난안전지원 소셜벤처지원 친환경캠페인
나눔 및 기타활동	임직원 자원봉사, 사랑의 헌혈, 급여끝전 모으기 등			

- 2022년 공사의 사회공헌활동은 ESG경영 기반 및 업(業)과 연계한 활동 중심으로 운영

- 3개 분야 21개 사업으로 주요 사업 분야는 ‘함께 행복한 공동체’ 사업(어린이 그림그리기 대회, 계절 맞춤형 지원 등), ‘모두를 위한 도시’ 사업(SH어반스쿨, 주거환경개선 등), ‘나눔 및 기타활동’사업(임직원 자원봉사, 급여끝전 모으기 등)으로 나누어짐. 2022년 신규 사업으로 환경을 테마로 한 「함께 걷기SH 캠페인」을 추진 중

ㅇ 사회공헌활동 분야별 주요사업 추진 내역

- 함께 행복한 공동체

▸ 어린이 그림그리기 대회 : 공사 최장수 사회공헌 프로그램으로 20년도부터 코로나19 거리두기에 따라 온라인으로 전환 운영, 2,520명 참가

▸ 계절 맞춤형 지원 : 취약계층 혹서기 대비를 위한 여름용품 지원, 호국보훈의 달을 맞아 보훈가족 350명 대상 냉방·생활 용품 키트 지원

어린이그림그리기대회 수상자 인터뷰

계절 맞춤형 지원 – 여름나기 키트 전달

- 모두를 위한 도시

▸ SH어반스쿨 : ‘지속가능 주거&도시’ 테마로 운영하는 청(소)년 대상 주거 아카데미, 제주도 및 해외 지역(일본 도쿄) 주거 선진사례 탐방

▸ 주거환경개선 지원사업 : 서울시 소재 노숙인 등 취약계층 쉼터 및 자치 쪽방 3개 기관 대상으로 기존보다 지원규모 확대하여 사업 운영

<SH어반스쿨> 입학식

주거환경개선 사업현장 자원봉사

- 나눔 및 기타활동

▸ 임직원 자원봉사 : 사업 추진 시 임직원 봉사 참여 기회 제공하여 사회공헌활동에 대한 임직원 이해도 향상(SH어반스쿨, 주거환경개선 등)

▸ 급여끝전 모으기 : 임직원 매월 급여에서 1,000원 미만 끝전 모은 기금 1,060만원을 8월 서울지역 수해복구 지원금으로 기부

<table>
<tr>
<td>
</td>
<td>
아시아타임즈
2022년 08월 25일 (목)
SH공사, 임직원 끝전 모아 수해복구 지원금 1060만원 기부
임직원 자발 참여…2005년부터 '급여끝전 모으기' 시행
[아시아타임즈=신아연 기자] 서울주택도시공사(SH공사) 임직원들이 수해 극복에 동참하기 위해 피해 복구 지원금 1060만원을 기부했다.</td>
</tr>
<tr>
<td>임직원 자원봉사</td>
<td>급여끝전 모으기 보도기사</td>
</tr>
</table>

□ 추진계획

ㅇ 사회공헌활동 콘텐츠 혁신 지속 추진으로 지역사회 기여

- 사회공헌활동 콘텐츠 혁신 지속 추진을 통한 운영 내실화 도모
- ESG 경쟁력 제고 및 시민과의 교류 확대를 위한 환경 관련 사회공헌 활동 지속 개발 및 운영
- 사회공헌활동 2024년~2028년 중장기 계획 수립을 통해 안정적인 공기업 사회공헌 운영 모델 구축 및 사회적 파급력 확대

ㅇ 임직원 봉사활동 참여 활성화

- 사회공헌활동 프로그램 연계를 통한 봉사활동 기회 제공 확대
- 자체 자원봉사 활동 프로그램 개발

□ 기대효과

ㅇ 환경 관련 프로그램 강화를 통한 ESG 경쟁력 제고 및 사회적 책임 실행

ㅇ 시민 참여형 사회공헌활동 수행으로 긍정 이미지 제고

ㅇ 사회공헌활동 중장기 계획 수립으로 공사 사회공헌활동 핵심역량 및 전문성 강화

2 열린행정 · 투명경영 선도

2-1. 분양원가 공개 확대

재무관리처장 : 심우섭 ☎3410-7050 원가관리부장 : 조미숙 ☎7129 담당 : 김민규☎7124

○ 서울시민의 알 권리 보장 및 투명경영을 실천하고자 분양원가 공개 추진

○ 현재까지 6개 사업지구 30개 단지 분양원가를 공개하였으며, 향후 준공 및 정산작업 후 순차적으로 공개 예정

- 2021년 : 고덕강일 4단지(12월)
- 2022년 : 오금·항동지구(1월), 세곡2지구(2월), 내곡지구(3월), 마곡지구(7월)

□ 분양원가 공개 현황 및 계획

○ 대상단지 : 7개지구 35개단지 (6개지구 30개단지 공개완료)

○ 공개현황

구 분	2020~2021	2022		2023 이후
		상반기	하반기	
과거10년 주요단지 (28개 단지) (21개 항목)	-	1월:오금(2개)항동(2개) 2월:세곡2지구(5개) 3월:내곡지구(6개)	7월:마곡지구(13개)	(공개완료)
준공정산 예정단지 (7개 단지) (71개 항목)	'20.7월:항동4 '21.12월:고덕강일4	-	10월:마곡9 12월:고덕강일 8,14	위례 A1-5, A1-12BL

□ 분양원가 21개 공개항목(과거 주요사업단지)

구 분		상세 항목
택지조성원가(10개)		1~10. 용지비, 용지부담금, 조성비, 기반시설설치비, 이주대책비, 직접인건비, 판매비, 일반관리비, 자본비용, 그밖의 비용
준공건설원가(11개)	건 축	11. 건축공사비
	전 기	12~13. 전기공사비, 정보통신공사비
	기 타 직접공사비	14~21. 자재비, 설계 및 조사용역비, 감리비, 이설비, 기타부대비, 하자보수적립액, 차입금이자, 직접인건비

□ 분양원가 71개 공개항목(준공정산 단지)

<table>
<tr><th colspan="4">구 분</th><th>상세 항목</th></tr>
<tr><td colspan="4">택지조성원가(10개)</td><td>1~10. 용지비, 용지부담금, 조성비, 기반시설설치비, 이주대책비, 직접인건비, 판매비, 일반관리비, 자본비용, 그밖의 비용</td></tr>
<tr><td rowspan="8">준공
건설
원가
(61개)</td><td rowspan="7">Ⅰ.직접
공사비
(59개)</td><td rowspan="5">도급
공사비
(47개)</td><td>토 목
(9개)</td><td>1~9. 조경공사, 토공사, 흙막이공사, 옹벽공사, 석축공사, 우수공사, 오수공사, 포장공사, 부대시설공사</td></tr>
<tr><td>건 축
(19개)</td><td>10~28. 공통가설공사, 가설공사, 기초 및 토공사, 철근콘크리트공사, 조적공사, 미장공사, 방수공사, 목공공사, 금속공사, 지붕 및 홈통공사, 창호공사, 유리공사, 석공공사, 타일공사, 도장공사, 수장공사, 기타공사, 골재비 및 운반비, 품질시험비</td></tr>
<tr><td>기계설비
공사
(8개)</td><td>29~36. 급수설비공사, 급탕설비공사, 오배수 및 환기설비공사, 위생기구설비공사, 난방설비공사, 가스설비공사, 특수설비공사(냉매+가대+냉난방기), 자동제어설비공사</td></tr>
<tr><td>그밖의 공종
(4개)</td><td>37~40. 소방설비공사, 승강기공사, 전기공사, 정보통신공사</td></tr>
<tr><td>그밖의
공사비
(7개)</td><td>41~47.제경비 등의 간접비, 수급사 일반관리비, 수수료 및 용역비 등 시운전비, 물가변동, 수급사 이윤, 매입세 등 제세공과금</td></tr>
<tr><td colspan="2">지급자재비
(6개)</td><td>48~53. 건축공사, 토목공사, 조경공사, 기계공사, 전기공사, 통신공사</td></tr>
<tr><td colspan="2">기타 직접공사비
(6개)</td><td>54~59. 감리비, 설계비, 이설비, 폐기물처리비, 기타부대비, 하자보수적립액</td></tr>
<tr><td colspan="3">Ⅱ. 그밖의 비용 (2개)</td><td>60~61. 건설자금이자, 직접인건비 및 경비</td></tr>
</table>

□ 향후 추진계획

ㅇ 5개 단지 분양원가 공개

- 2022년 하반기 : 고덕강일지구 8,14단지, 마곡지구 9단지 공개
- 2023년 상반기 : 위례신도시 A1-5BL, A1-12BL 공개

ㅇ 주택시장 변동 상황을 면밀히 검토한 후 원가공개 제도에 대한 후속 연구 추진

2-2. 공사 자산공개 추진

경영지원처장 : 조한보☎3410-7012 자산관리부장 : 조남식☎7183 담당 : 황영선☎7184

○ 시민 알 권리 충족, 공사경영 투명성 확보를 위해 총 3회에 걸쳐 공사 보유 자산을 공개 ○ 현재까지 공사 보유 아파트와 매입임대주택 자산을 공개하였으며, 2023년 토지자산 공개 추진

□ 공개대상

○ 주택 및 건물 : 129,370호

(단위: 호)

구 분	계	아파트	다세대/다가구	도시형 생활주택	청년/신혼부부	기타 (사옥, 상가 등)
주택 및 건물	129,370	101,998	14,137	6,312	2,083	4,840

○ 토지 : 10,879건(필지)

□ 추진실적

○ 1차 자산공개(2022.03.07.)

- 공개대상 : 장기전세주택 총 28,282호, 시세 약 32조원

(단위: 억원)

재산세 부과대상	취득가액		장부가액		공시가격	추정시세
	토지	건물	토지	건물		
28,282호	33,234	41,156	33,141	29,153	165,041	321,067
	74,390		62,294		165,041	321,067
호당 평균	2.6		2.2		5.8	11.3

○ 2차 자산공개(2022.04.29.)

- 공개대상: 아파트 총 101,998호, 시세 약 50조원

(단위: 억원)

재산세 부과대상		취득가액		장부가액		공시가격	추정시세
		토지	건물	토지	건물		
총 계	101,998호	70,177	89,255	70,177	58,741	347,428	494,912
		159,432		128,918			
2000년 이전	36,897호	9,742	8,963	9,742	1,847	60,760	86,553
		18,705		11,589			
2000년 이후	65,101호	60,435	80,292	60,435	56,894	286,668	408,359
		140,727		117,329			
호당 평균		1.6		1.3		3.4	4.9

○ 3차 자산공개(2022.10.13.)

- 공개대상: 매입임대주택 총 22,532호, 시세 약 5조원

(단위: 억원)

재산세 부과대상		취득가액		장부가액		공시가격	추정시세
		토지	건물	토지	건물		
총 계	22,532호	23,528	24,198	23,528	20,181	36,966	52,658
		47,726		43,709			
호당평균		2.1		1.9		1.6	2.3
~2010년 이전	2,612호	1,563	1,161	1,563	551	2,783	3,965
		2,724		2,114			
~2015년 이전	7,379호	5,140	6,820	5,140	4,919	11,454	16,316
		11,960		10,059			
~2021년 이전	12,541호	16,823	16,219	16,823	14,713	22,729	32,377
		33,042		31,536			

□ 향후 추진계획

○ 2022.12월 : 주택, 건물 전체 자산공개

○ 2023년 : 토지 자산공개

3 인권경영 · 노사협치 실천

3-1. 인권경영 고도화

기획조정실장 : 김선직☎3410-7011 사회적가치부장 : 강호동☎7058 담당 : 노윤서☎7059

ㅇ 인권경영의 대내외적 요구 증대와 선도적 인권경영 추진의 필요성에 따라 수립된 인권경영 중장기 실행계획에 따라 인권경영 실행체계를 확대하고 전사적인 인권경영 이행을 통한 인권경영 고도화 추진

□ 개 요

ㅇ 공사 인권경영 체계적·전략적 추진을 위한 인권경영 이행체계의 고도화

ㅇ 공사 인권경영 중장기 전략에 따른 '사람 중심의 스마트 시민기업' 실현

ㅇ ESG 경영에 대한 대내외적 요구와 선도적인 ESG 경영 추진 필요성 증대로 환경(Environment) 및 사회(Social) 부분에 중점을 둔 과제 추진

□ 추진경위

ㅇ 공공기관 인권경영 매뉴얼 발행(국가인권위원회)

ㅇ 인권경영 추진 계획 수립(2018. 11. 22.)

ㅇ 인권경영 체계구축 실행계획 수립(2019. 02. 27.)

ㅇ 서울주택도시공사 인권경영 제2기 기본계획 수립(2021. 12. 10.)

□ 추진현황

ㅇ 서울주택도시공사 인권경영 제1기 기본계획 수립 및 추진(2018.11.~2021.11.)

1단계	인권경영 체계 구축
⬇	1. 인권경영 추진 시스템 구축 2. 인권경영 선언 및 공표 3. 기관(기업)내 각 부서 확산 4. 기관(기업)의 영향권 내에 있는 모든 협력사에 확산

2단계	**인권영향평가의 실시** 1. 기관(기업)운영 인권영향평가 실시 2. 주요사업 인권영향평가 실시
⬇	
3단계	**인권경영(사업) 실행, 공개** 1. 인권경영(사업) 실행 2. 인권경영 전 과정 공개
⬇	
4단계	**구제절차의 제공** 1. 구제절차 연구와 준비 2. 구제절차 수립 3. 구제절차 시행 4. 구제절차 시행에 대한 평가와 개선

○ 서울주택도시공사 인권경영 제2기 기본계획 수립 및 추진(2021.12.~)

- 인권경영 중장기 전략 실행과제 수립(2021.10.) 내용을 반영한 인권경영 제2기 기본계획을 수립하여 추진계획을 전략적으로 고도화함

비전	사람 중심의 스마트 시민기업		
추진방향	1 인권경영 체계 고도화	2 공급망 내 인권 가치 창출	3 지역사회를 위한 인권경영 실천
전략목표 및 과제	**인권경영 체계 고도화** ① 인권경영 이행체계 구축 ② 인권경영 추진의 제도적 근거 고도화 ③ 이해관계자 의견 수렴 프로세스 구축 ④ 성과 공시·모니터링	**공급망 인권경영 확산** ⑫ 협력사 행동강령 수립	**취약계층 접근성 강화** ⑮ 정보 접근성 강화 ⑯ 건축 접근 편의성 제고
	임직원 인권침해 피해 최소화 ⑤ 악성 민원 대응 체계 수립 ⑥ 근로시간 관리 강화 ⑦ 직장 내 성희롱 모니터링 체계 구축 ⑧ 인권 모니터링·상담 고도화	**사업 운영 인권 리스크 최소화** ⑬ 협력사 인권 리스크 평가	**지역사회 인권 침해 최소화** ⑰ 사업 인권침해 방지 체계 구축 ⑱ 정보보호 관리체계 강화
	임직원 인권 가치 창출 ⑨ 다양성 및 포용성 강화 ⑩ 여성 리더십 강화 ⑪ 인권경영 역량 강화	**공급망 인권경영 이행 도모** ⑭ 협력사 인권경영 지원	**미래세대를 위한 가치 창출** ⑲ 사업운영과정에서의 지역주민 환경권 보호
영향범위	임직원	협력사	시민·입주민

□ 향후 추진계획

ㅇ 2024~2028 인권경영 중장기 전략 및 실행과제 개선 수립

- 인권경영 중장기전략 실행과제 모니터링 환류 및 국내·외 환경변화를 반영한 전략과제 및 실행과제 개선

ㅇ 공급망 내 인권가치 창출을 위한 체계 강화 및 실행

- 공급망(용역사, 입주고객 등)의 인권경영 참여 필요성 증대 및 공급망 인권리스크 문제 대두로 협력사의 자발적인 인권경영 이행 도모 필요
- 공사 협력사를 대상으로 인권경영 확산과 인권경영 이행 역량을 강화하고 공급망의 사회적 책임에 대한 자발적 이행을 도모하고자 협력사 지원 프로그램(인권존중 분야 우수협력사 선정·포상) 운영

ㅇ 인권경영 성과 대내외 공시 및 환류

- 인권경영 추진성과 대내외 공시 및 인권경영 성과보고서 발간
- 인권경영 평가를 위한 환류체계 수립 및 지수 도입으로 공사 사회적 책임 이행과 인권경영 추진에 객관적 지표를 도입하여 체계적인 관리 역량 확보

※ 구성: 인권영향평가 체크리스트 이행수준(60)+인권경영 정량성과(30)+임직원 인권 이슈(10)

3-2. 감정노동자 권익보호 및 힐링 프로그램 운영

인사혁신처장 : 민동조 ☎3410-7168 노사협력부장 : 황갑복 ☎7176 담당 : 김민성 ☎7181

ㅇ 감정노동자 권익보호와 임직원 마음건강 증진을 위한 근로자 지원 프로그램(EAP)을 근로자의 수요에 맞추어 다각화하여 운영

□ 추진배경

ㅇ 임직원 마음건강 증진을 위한 심리상담 및 힐링프로그램 운영 필요

- (심리상담) 상담기관 위탁운영을 통한 직원 심리상담 지원
- (힐링 프로그램) 직무별·계층별 등 맞춤형 힐링 프로그램 운영
- **(진료비지원) 고위험군 정신과 진료비 지원**

□ 주요내용

ㅇ 2022년도 실적

- **감정노동자 힐링캠프「소풍」: 상·하반기 각 1회씩, 총 2회 실시**
- 심리상담(정서/대인관계/직무/가족 등) : 356건(150명)
- 맞춤형 힐링프로그램: 4회(41명)
- 온라인 마음건강검진: 1회(315명)

ㅇ 주요 프로그램

대상	프로그램	내 용
전 직원	(본사/센터)맞춤형 힐링프로그램	- 직무스트레스검사, 피지컬 리커버리, 뇌파상담 등 힐링프로그램 진행
	정신건강 특강	- 성격 분석, 스트레스 해소방법 등 분야별 특강 진행
감정노동자	**힐링캠프「소풍」**	**- 민원접점부서 소속 감정노동자 힐링캠프 진행** **- 그룹상담, 힐링프로그램, 스트레스관리 특강 등 프로그램 포함**
임산부	임산부 지원	- 임산부 심리건강 및 슬기로운 양육방법 안내
2040세대	MZ세대별 힐링	-가족이해 및 아빠 양육지원, MBTI성격 및 힐링치유 등 진행
관리자	내마음 보고서	- 온라인 검사를 통한 심리특성 파악 및 성찰 보고서 제공
고위험군	**정신과진료비 지원**	**- (고위험군) 정신과 진료비 지원(45만원내/인)**

5. 지속성장 기반마련

1 중장기 재무관리 강화

2 사회적 책임을 다하는 스마트 인재 육성

1 중장기 재무관리 강화

1-1. 중장기 재무 리스크 관리 강화

재무관리처장 : 심우섭☎3410-7050 재정관리부장 : 지유택☎7037 담당 : 이준철☎7040

ㅇ 재무리스크 컨트롤 타워로서 재정점검회의를 운영하여 적정 부채 관리 및 지속적 당기순이익 유지하고, 중장기 재정건전성 확보

ㅇ 중장기 재정대책(손익 및 유동성 개선 대책) 지속 추진 및 점검

□ 재무리스크 관리체계

중장기 경영 목표

백년기업 기반구축을 위한 중장기 재정건전성 확보

↑

세부 목표

적정 부채관리	지속적 당기순이익 유지
· 행정안전부 부채한도 준수 · 정책사업 추진에 따른 재정기반 확보	· 임대사업 적자에 대한 대책 마련 · 정책변화에 따른 제도개선 추진

↑

총괄 관리

재정점검회의

· 재정건전성 컨트롤타워
· 부채 및 손익관리
· 중장기 재정대책 추진 점검

↑

관리 방안

재무관리	리스크관리	
중장기 재무관리계획	사업 타당성	사업관리
·사업계획에 따른 재무전망 및 목표설정 ·개선과제 발굴 및 대책마련	〔투자심사위원회〕 신규 투자사업 검토 및 승인	〔심사분석〕 공정관리/실적관리 〔PM관리〕 사업리스크 관리

□ 적정 부채비율 및 부채 관리

ㅇ 중장기 부채전망

(단위:억원,%)

구 분	2022	2023	2024	2025	2026
부채총계	185,918	197,967	236,428	248,284	243,459
금융부채	65,660	77,808	117,929	114,834	101,960
비금융부채	120,258	120,159	118,499	133,450	141,499
부채비율	191%	181%	214%	221%	214%

ㅇ 부채비율이 상한선을 초과하지 않도록 부채관리 지속 추진

- 행정안전부 공사채 발행기준 부채비율 : 300%

ㅇ 행정안전부 부채관리계획에 따른 부채관리계획 추가 수립

- 조성공사 진행률, 택지매각 관리로 선수금 증가 방지하고 공사채 승인금액 대비 감축 발행 및 판관비 절감으로 금융부채 관리 시행

□ 유동성 및 손익 개선 대책 지속 추진

ㅇ 임대주택 보유세 면제 및 임대주택 사업비 정부 보전 건의

- 2021년 기준 임대주택 '보유세 : 705억 원, 수선유지비 : 1,000억 원'

ㅇ 한국채택국제회계기준(K-IFRS) 도입

- 한국채택국제회계기준 도입으로 감가상각비 미적용 및 자산가치 증가 인정

현행 회계기준	한국채택국제회계기준(K-IFRS)
· 최초 토지 및 건물 취득가격 · 자산가치 상승 불인정 · 건물 취득가격 기준 감가상각 적용	· 현 시점의 토지 및 건물의 공정가격 · 자산가치 상승 인정 · 감가상각 미적용

ㅇ 매입임대주택 미지급 출자금 조속 정산

(단위:억원)

미지급 출자금 총액	1차 정산 (`22년~`26년)	2차 정산 (`27년 이후)	비고
5,695(100%)	1,318(23%)	4,377(77%)	2차 정산계획(미정)

ㅇ 사업지연으로 인한 재무 리스크 발생 방지

- 2022년 중장기 재무관리계획 기준 사업계획 지연 방지하기 위한 사업관리 강화 (신규사업 계획부터 준공까지 로드맵 수립 및 공정회의 시행)

1-2. 공사 보유 주택의 보유세 감면 추진

경영지원처장 : 조한보☎3410-7012 자산관리부장 : 조남식☎7183 담당 : 조재윤☎7189

ㅇ 서울시민의 주거안정을 위해 공급하는 공공임대주택에 재산세와 종합부동산세가 부과됨에 따라 임대사업 손실이 가중

ㅇ 사업비용 절감과 안정적이고 지속적인 공공임대주택 공급확대를 위하여, 공공임대 목적의 부동산 보유세를 감면하는 법령 개정을 건의

□ 추진배경

ㅇ 정부 정책목표 달성을 위해 보유·운영하는 임대주택에 대한 세금이 지속적으로 발생

- 임대주택 공급 지속 확대 시 향후 연간 1,000억원 이상의 보유세 발생
- 반면 서민 주거안정을 위해 임대료는 10년간 동결

ㅇ 공공임대주택 유지비용 절감, 안정적인 공급 확대를 위해 공공주택 사업자의 보유세 감면 필요

□ 추진방향

ㅇ 보유세 납부현황

(단위: 억원)

구 분	합 계	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년
계 (전기 대비)	3,079	383 (△123)	466 (83)	546 (80)	619 (73)	1,065 (446)
재산세 (전기 대비)	2,120	266 (△127)	387 (121)	414 (27)	450 (36)	603 (153)
종합부동산세 (전기 대비)	959	117 (4)	79 (△38)	132 (53)	169 (37)	462 (293)

– 주택가격 상승, 종부세율 상승(3.2%→6%) 등으로 보유세 부담 급증

※ 2021년 보유세는 2020년 대비 72%(446억 원) 증가

– 향후 주택 보유량 증가 및 주택가격 상승에 따른 세부담 증가 예상

○ 임대주택 공급 활성화를 위하여 SH 임대주택 보유세 면제 건의

※ 지방세특례제한법 개정을 통한 재산세, 종합부동산세 면제
(재산세 미부과시 종부세 과세대상에서 제외)

□ 추진현황

○ 국회, 정부, 서울시 건의활동 현황

- 2022.07.13. : 기획재정부(재산세제과), 행정안전부(지방세특례제도과) 방문 건의사항 제출
- 2022.09.05. : 지방세특례제한법 일부개정법률안 발의(유경준 의원 대표발의) (의안번호 2117248, 지방공사 보유 공공임대주택 재산세 면제)
- 2022.09.19. : 국회방문 및 건의사항 제출

□ 추진방안

○ 지방세특례제한법 개정 건의(안)

법령명	현 행	개 정 (안)	개정사유
지방세특례제한법 제85조의2 제1항	-지방공사가 목적사업에 직접 사용하는 부동산에 대하여 취득세, 재산세 각 50% 감면	-공공주택특별법에 따른 **공공임대주택 취득세 면제** -지방공사가 목적사업에 직접 사용하는 **공공임대주택 재산세 면제**	-재산세 부담완화로 공공임대주택 활성화를 지원하여 서민의 주거안정 및 주거수준 향상 도모

□ 향후 추진계획

○ 국회 소관 위원회(기획재정위원회/행정안전위원회) 소속 의원실에 법령 개정 건의

○ 정부(기획재정부/행정안전부) 시행령 개정 건의를 병행하여 공공임대주택 보유세가 감면될 수 있도록 지속 노력

2 사회적 책임을 다하는 스마트 인재 육성

인사혁신처장 : 민동조☎3410-7168 인재개발부장 : 홍은수☎7051 담당 : 연은경☎7052

ㅇ 경영환경 변화 대응 및 미래성장 사업기반 구축을 위한 변화 주도 리더 육성, 주택·도시 분야 전문인재 육성

□ 개 요

ㅇ 환경대응 민첩성, 리스크 관리 등 리더의 역할 변화에 따른 리더십 역량 개발 및 차세대 리더 육성

ㅇ 직무전문성 및 미래대응 역량 강화를 위한 직무교육 신규과정 확대 개설

□ 추진경위

ㅇ 소통방식, 업무환경 등의 변화 대응을 위한 리더십 역량 개발 필요

ㅇ 높은 수준의 ESG 경영체계 및 정보공시 요구, 사회재난·안전에 대한 책임 강화 등 경영환경 및 주택시장의 변화에 따른 대응전략 필요

ㅇ 고품질 주택건설 및 품질관리 강화에 따른 미래 이슈, 4차 산업, 스마트 건설기술 관련 교육 확대 필요

□ 추진현황

ㅇ 핵심 중간리더 육성 과정 운영 현황

구분	교육과정명	교육대상	교육기간	교육시간	교육인원
직급별 리더십	1·2급 승진자	1·2급 승진자	2022.06.27.~09.02.	27시간	36명
	3급 부장 및 센터장 리더십	3급 부장·센터장	2022.09.20., 09.27.	7시간	46명
	커리어 패스파인더	3급 차장	2022.06.29.~10.18.	22시간	25명
여성 리더십	여성 관리자 역량강화	신임 여성 부장	2022.06.15.~06.17.	18시간	4명
	여성 중간관리자 역량강화	여성 8급 과장	2022.5.20.	7시간	24명

ㅇ 직무교육 신규과정 확대 개설 운영 현황

구분	교육과정명	교육대상	교육기간	교육인원
법 개정· 정부정책 대응	ESG 경영(간부 교육)	부장급 이상	2022.06.30.	141명
	ESG 경영(임직원 교육)	전 직원	2022.08.18.	760명
	중대재해예방교육	전 임직원	2022.05.09.~05.13.	1,230명
건설 직무역량 강화	국토정책기본이해, 국토계획법 등 29개 과정	전 임직원	2022.~현재	236명

□ 향후 추진계획

ㅇ 과장급 리더십 과정 운영

- 4급·8급 과장급 리더십 교육 운영: 2022.11.21., 11.23.

ㅇ 데이터기반 의사결정 및 스마트 건설기술 분야 직무교육 과정 운영

- 정보화 교육 운영: 2022.11.21.~11.25.
- 건설VE 전문교육, 감독관BIM 기본교육, 건설 전문교육 운영: 2022.11.~12.

Ⅲ. 주요 사업 추진현황

1. 택지조성 사업

2. 주택건설 사업

3 도시재생 사업

4. 도시계획시설 사업 및 기타사업

5. 프로젝트파이낸싱 사업

6. 유통단지 조성사업

1 택지조성 사업

사업지구 : 16개 지구 13,983천㎡

사업지구	개발면적 (천㎡)	지구지정	개발계획 승 인	실시계획 승인(인가)	착공/준공	2022년 목표공정	2022년 추진실적
합 계	13,982.8						
택지개발 소계(1)	1,655						
위례	1,655	'06.07.21	'08.08.05	'10.11.03	'15.12/'24.12	-개발계획 및 실시계획 변경승인	-개발계획 및 실시계획 변경승인
도시개발 소계(5)	8,000						
마곡	3,666	'07.12.28	'07.12.28	'08.12.30	`09.09/`22.12	-개발계획 및 실시계획 변경승인	-개발계획 및 실시계획 변경승인
은평	3,493	'04.02.25	'04.02.25	'04.12.20 .(1,2지구) '06.12.28. (3지구)	'04.12/'13.06	-실시계획 변경 인가	-실시계획 변경 인가
창동	27	'17.09.28	'17.09.28	'18.11.29	'19.07/	-실시계획변경 인가	-실시계획 변경 인가
문정	548	'07.06.28	'07.06.28	'09.05.28	'10.11 / '16.07	-개발계획 변경승인 및 사업준공	-사업준공(2공구)
개포 (구룡)	266	'16.12.08	'16.12.08	'20.06.11	-	-계획변경 검토 및 실시설계	-계획변경 검토 및 실시설계
공공주택 소계(10)	4,327.8						
내곡	811	'09.12.03	'10.04.27	'10.04.27	'11.11/'18.05	-지구계획변경(안) 수립	-지구계획변경(안) 수립
세곡2	770	'09.12.03	'10.04.27	'10.04.27	'11.12/'17.04	-지구계획 변경승인	-지구계획 변경 검토
항동	662	'10.05.26	'10.11.15	'10.11.15	'15.10/'20.05	-지구계획 변경승인 및 사업 준공	-지구계획 변경승인 및 사업 부분준공
오금	128	'12.07.06	'12.12.21	'12.12.21	'13.12/'18.01	-지구계획 변경승인 및 사업 부분준공	-지구계획 변경승인 및 사업 부분준공
고덕강일	1,659	'11.12.08	'12.12.21	'12.12.21	'17.09/'23.12	-지구계획 변경승인	-지구계획 변경승인
강동산단	78	'20.11.12	'20.11.12	'20.11.12	-	-산업단지계획 변경승인	-산업단지계획 변경승인
성뒤마을	133	'17.09.27	'19.01.08.	'19.01.08.	-	-지구계획변경 승인	-지구계획 변경검토
연희	4.9	'19.01.24	'20.03.25	'20.03.25	-	-지구계획 변경 검토	-지구계획 변경 신청
증산	6.9	'19.01.24	'20.03.25	'20.03.25	-	-지구계획 변경 검토	-지구계획 변경 신청
신내4	75	'19.12.27	'21.06.14	'21.06.14	-	-지구계획변경 검토	-지구계획변경 검토

2 주택건설 사업

사업지구 : 6개 단지, 2,976세대(분양 1,573/임대 1,403)

○ 시공 중인 건설현장

사업명	대지 면적 (㎡)	규 모	세대수			착공	준공	2022년 추진실적		2023년 추진계획	
			계	분양	임대			공정률	추진내용	공정률	추진내용
고덕 강일 2단지	20,601	아파트 6개동 (B2~18F)	697	-	697	'22.02.	'24.12	8.8%	-지하층 골조공사	68%	-지상층 골조공사
공덕동 행복 주택	8,230	아파트2개동 지역편의시설 (B2~20F)	350	-	350	'19.07.	'23.01	85%	-내·외부 마감공사 -부대토목공사	92%	- 내·외부 마감공사 - 부대토목공사

○ 2023년 신규 착공예정 현장

사업명	대지 면적 (㎡)	규 모	세대수			착공	준공	2022년 추진실적	2023년 추진계획	
			계	분양	임대				공정률	추진내용
답십리 제17구역	13,850	아파트 6개동 (B2~21)	326	326	-	'22.05	'25.02 (예정)	-이주 및 철거 공사	17%	-공사 착공 -지하층 골조공사 -지상층 골조공사
고덕강일 3단지	51,845	아파트 17개동 (B2~29)	1,305	1,305	-	'23.03 (예정)	'25.11 (예정)	-공사 발주	15%	-공사 착공 -지하층 골조공사
연희 공공주택 복합시설	4272.6	아파트1개동 (B2~7)	154	-	154	'23.05 (예정)	'25.08 (예정)	- 실시설계	10%	-공사 착공 -지하층 골조공사
증산 공공주택 복합시설	5,502.3	행복주택 복합시설 (B1~13F)	166	-	166	'23.11 (예정)	'25.12 (예정)	- 실시설계	5%	-공사 착공

3 도시재생 사업

사업지구

사 업 명		면적 (천㎡)	사업비 (2022년)	2022년 추진계획
계		1,252.1	168,868 (1,422)	
공공시설 복합개발	신촌동주민센터	2.1	271 (69)	- '23.03. 주택건설사업계획 승인 - '23.12. 건설공사 착공
	청석 주차장	1.1	90 (34)	- 건설공사 추진('23년.11월 준공)
	한누리 주차장	1.4	105 (39)	- 건설공사 추진('24년.03월 준공)
	명일1동 주민센터	1.7	403 (39)	- '23.02. 주택건설사업계획 변경승인 - '23.11. 건설공사 착공
	노동자 복지관	1.6	580 (21)	- '23.01. 주택건설사업계획 승인 - '23.06. 공사발주
	가리봉 (구)시장부지	3.7	448 (160)	- '22.12. 주택건설사업계획 승인 - '23.03. 건설공사 착공
	상도동 생활SOC	1.2	171 (13)	- '23.06 주택건설사업계획 승인 - '23.11 공사발주
	방화동 행복주택	9	336 (252)	- 건설공사 추진('23년.08월 준공)
앵커시설 정 비	해방촌 신흥시장	0.8	35 (12)	- '22.04. 건설공사 준공
	양남시장	2	104 (10)	- 관리처분계획 변경인가 - '22.12 공사착공
주 택 재 개 발	답십리 제17구역	14	1,360 (72)	- '22.01 이주완료 및 철거개시 - '22.04 철거완료/ '22.05 건설공사 착공
	중계본동	186	13,785 (50)	- '22.04 공동주택 시공자 계약체결 - '22.10 토지등소유자 분양신청
주 택 재 건 축	강남아파트	24	100 (-)	- '22.08 건설공사 준공 - '22.09 입주개시
	신길13구역	15	300 (1)	- 조합설립 승인 - 조합-SH공동시행 약정 체결(조합설립 시)
도시환경 정 비	세운4구역	32	19,298 (635)	- '22.08. 문화재 발굴조사 착수 - '22.11. 기존건축물 철거 완료
가로주택 정 비	관악효신	3.1	243 (8)	- '22.05 공사 준공 - '22.12 조합 청산 완료
	역삼목화	0.8	45 (25)	- '22.11 매도청구 소송 완료
	망원인경 서진빌라	0.7	25 (-)	- '22.11 통합심의 접수
	양재한신	8.0	600 (-)	- '22.12 설계자 선정 완료
	오금동143일대	2.2	161 (-)	- '22.12 통합심의 완료
	오금동147일대	2.3	175 (-)	- '22.12 통합심의 완료

사 업 명		면적 (천㎡)	사업비 (2022년)	2022년 추진계획
노후임대 재정비	하계5	28.8	4,530 (26)	- '22.12 주택건설사업계획 승인
	상계마들	7.8	1,108 (-)	- '22.12 설계공모 당선작 선정
도시재생 뉴딜사업	홍릉 일대	497	5,043 (45)	- '22.09 : R&D센터 설계공모 당선작 선정 - '22.10 : 사회혁신 커뮤니티 설계공모
	안암 캠퍼스타운 일대	170	48,625 (9)	- '22.12 : 활성화계획 변경
	독산동 우시장 일대	232	69,708 (33)	- '22.12 : 공공주택 사업계획 승인
	용산 혁신지구	3.8	1,219 (-)	- 22.12 : 설계공모

4 도시계획시설 사업 및 기타 사업

도시계획 시설사업

사업지구	면적(천㎡)	착공/준공	2022년 목표공정	2022년 추진실적
양재천 우안도로 개설공사	태봉로 확장 (4→6차로 확폭, L=186m), 양재천우안로신설 (4차로,L=1,186m) 교량2개소, 지하차도2개소	17.07/ 23.12	100%	95%
도시철도8호선 문정역 연결통로 설치 및 부대시설 이/신설 공사	연결통로 2개소 설치 지하철 출입구 2개소 이설, 환기구2개소 이설 등	18.03/ 22.12	100%	100%
내곡지구 외 도로공사	6개노선 도로신설(확장)공사 [L=2,609m,교량 6개소]	19.02/ 23.06	33%	33%
성동구치소 이전적지 기반시설 조성공사	84천㎡	23.09/ 24.12	-	-
망월천 하천정비공사	L=859m	23.04/ 24.10	-	-

5 프로젝트파이낸싱 사업

프로젝트파이낸싱 사업

구분	사업명	유 형	시행(참여)목적	출자사 및 지분	사업개요 및 주요추진계획
공모 주체 사업	서울 동남권 물류단지 PF사업	물류시설 건설운영	-물류거점조성 -사업의 공공 역할 수행	-(주)한진 외 5개사 <자본금:500억원> -SH지분출자 : 19.9%(99.5억원)	○ 위치 : 동남권 물류단지 내 ○ 면적 : 147,112㎡ ○ 시설 : 물류터미널, 집배송센터등 ○ 기간 : '11.04. ~ '45.04 ○ 현황 : 토지·시설물 임대 및 운영 ○ '22년 추진계획 : 토지·시설물 임대 및 운영
지분 참여 사업	세빛섬 조성 및 운영사업	수상문화 레저시설 건설운영	-수익성 위주 사업 지양 -사업의 공공성 및 신뢰성 확보	-(주)효성외 5개사 <자본금:429억원> -SH지분출자 : 29.9%(128억원) ※사업비 지급보증 239억원 별도	○ 위치 : 한강시민공원 반포지구 ○ 규모 : 인공섬 3개소 ○ 시설 : 컨벤션홀, 상업시설 등 ○ 기간 : '09.03. ~ '44.09. ○ 현황 : 시설운영 ○ '22년 추진계획 : 시설 운영, 사업성 개선방안 협의 및 시 지원 요청 등
리츠 사업	서울투자 운용(주)	자산 관리회사	-서울리츠 투자자산 자산관리 -공공임대리츠 건설·임대운용	- 우리은행 등 5개 금융기관 <자본금:100억원> - 공사출자: 35.1%(35.1억원)	○ 설립목적: (주)서울리츠임대주택 제1호~4호 등 자산관리 ○ 위치: 강남구 개포동 강남우체국 6층 ○ 정원: 23명 ○ '23년 추진계획 - ㈜서울리츠제1호~4호·토지지원리츠 등 11개 수탁리츠 자산관리
	서울리츠 임대주택 제1호 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-행복주택 건설 및 임대운용	- 공사 및 주택도시기금 <자본금:176억> - 공사출자: 43.6%(76억원)	○ 위치: 은평편익용지3 등 5개 부지 ○ 면적: 33,928㎡ ○ 규모: 전용 23~44㎡, 1,898세대 ○ 공급방식: 행복주택 ○ '23년 추진계획: 자양동(300세대) 건설, 행복주택·근린상가 공급 및 운용

프로젝트파이낸싱 사업

구분	사업명	유 형	시행(참여) 목적	출자사 및 지분	사업개요 및 주요추진계획
리츠 사업	서울리츠 임대주택 제2호 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자 회사	-재개발공공주택 매입 및 청년 공공주택공급	- 공사 및 서울시 <자본금:872억> - 공사출자:17.8% (156억)	○ 매입대상자산: 재개발공공주택 중 철거세입자 물량을 제외한 잔여분 ○ 규모: 전용 29~44㎡ ○ 영업인가 규모: 5,245호 ○ 공급방식: 행복주택 ○ '22년 추진계획: 행복주택 추가 매입·운용 관리 및 명일동 현장 착공
	서울리츠 임대주택 제3호 위탁관리 부동산투자 회사	부동산 투자 회사	-공사소유 대형장기 전세 매입 운영	- 공사 및 서울시 자본금:1,472억 - 공사출자:14% (202억) ※ 2027년까지 총 2,270억, 공사출자 11%(243억)	○ 위치: 강일지구 등 14개 지구 ○ 매입규모: 30개단지 2,450호 ○ 전용면적: 90~129㎡ ○ 공급방식: 대형 장기전세주택 ○ '22년 추진계획: 출자금 추가 납입 및 장기전세 자산 운영
	서울리츠 임대주택 제4호 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자 회사	-재건축 일반 분양 물량 매입 -8년 임대 후 분양	- 주택도시기금, 공사 및 민간 <자본금:138억> - 공사출자: 30%(41억)	○ 위치: 관악구 신림동 1644 ○ 면적: 24,558.1㎡ ○ 규모: 전용 44~59㎡, 139세대 ○ 운영계획: 8년간 공공지원 민간임대 주택으로 운영 후 분양 ○ 추진계획: 준공 및 임대운영개시 (22년 8월)
	서울 사회주택 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-사회주택 건축 및 리모델링	- 공사 및 민간 <자본금:51억> - 공사출자: 98%(50억)	○ 위치: 대치동 959-5번지 등 총 4개 ○ 영업인가 규모 : 251세대 ○ 공급방식: 사회주택 ○ '22년 추진계획: 운영관리

구분	사업명	유 형	시행(참여) 목적	출자사 및 지분	사업개요 및 주요추진계획
리츠 사업	사회주택 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 ○ 면적: 21,630㎡ ○ 운용방식: 사회적 경제주체를 공모하여 토지매입 / 30년간 부지임대 후 건축물 매수 ○ '23년 추진계획 : 토지 임대운용 및 재구조화 검토
	사회주택 토지지원 제2호 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	- 사회주택 토지 매입 및 임대	- 주택도시기금, 공사 <자본금 : 545억> - 공사출자 : 26.6%(145억)	○ 운영방식: 사회적 경제주체를 공모하여 토지매입 / 30년간 부지임대 후 건축물 매수 ○ '23년 추진계획: 재구조화 검토
	서울창동 창업문화 도시재생 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-도시재생 복합개발	- 주택도시기금,공사 및 민간 <자본금 : 2,489억> - 공사출자 : 47.3%(1,176억)	○ 위치: 도봉구 창동 1-28호 ○ 대지면적: 10,746㎡ - 연면적: 143,551㎡(지하 7층~지상 49층) ○ 공사기간 : 2019.11~2023.05 ○ 사업기간 : 건설 후 11년 임대 (2023년 준공, 2034년 청산예정) ○ '23년 추진계획: 준공 및 임대운용개시 (23년 5월 예정)
	서울 도시재생 공간지원 위탁관리 부동산 투자회사	부동산 투자회사	-도시재생 활성화구역 종후 자산 매입 및 임대	- 주택도시기금,공사 <자본금 : 360억> - 공사출자 : 30.0%(108억)	○ 위치: 서울 도시재생활성화구역 천호동 423-200번지 등 3개 부지 ○ 사업비 :1,800억원 ○ 사업기간 : 2020.06~2034.11 ○ '23년 추진계획 : 신규자산 추가매입 및 임대운용

6 유통단지 조성사업

사업개요

- ㅇ 위　　치 : 송파구 문정동 634 일원
- ㅇ 사업기간 : 2004.11. ~ 2023.12.
- ㅇ 개발면적 : 560,694㎡
- ㅇ 단지구성 : 전문상가단지, 활성화단지, 물류단지

개발개요

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

전문상가단지 공급(계약) 현황

(2022.09.30.현재)

구　분	건설호수	계약호수	계약률	입점호수	입점률	
					계약대비	건설대비
계	8,370	7,865	94%	7,785	96%	88%
라이프	5,366	5,114	95%	5,102	99%	95%
웍 스	734	733	99%	733	100%	99%
툴	2,270	2,018	89%	1,950	97%	86%

2022년 추진계획

- ㅇ 라이프동 : 24호(분양21호, 임대3호) 공급
- ㅇ 툴동 : 160호(분양39호, 임대121호) 공급

Ⅳ. 주요 사업지구 현황

1. 위례 택지개발사업

2. 마곡 도시개발사업

3 창동 도시개발사업

4. 문정 도시개발사업

5. 개포(구룡마을) 도시개발사업

6. 내곡 공공주택사업

7. 세곡2 공공주택사업

8. 항동 공공주택사업

9. 고덕강일 공공주택사업

10. 서초 성뒤마을 공공주택사업

11. 성동구치소 이적지 일대 개발사업

12. 강동 일반산업단지 조성 사업

13. 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구

1 위례 택지개발사업

사업개요

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

ㅇ 개발면적 : 6,754천㎡ (SH 지분 면적 : 1,655천㎡)

ㅇ 주택건설 : 총 44,458호 (SH공사 구간 : 9,739호)

ㅇ 사업기간 : 2006.07. ~ 2024.12.

토지이용 계획

구분		계	주택용지	공공시설용지					
				소계	도로	공원녹지	학교	도시지원	기타
전체	면적(㎡)	6,754천	2,495천	4,259천	1,201천	1,580천	233천	145천	1,100천
	비율(%)	100	37	63	18	23	3	2	17
SH	면적(㎡)	1,655천	545천	1,110천	272천	368천	45천	-	425천
	비율(%)	100	33	67	16	22	3	-	26

※ 2022.09. 개발계획(19차) 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

2022년 추진계획

ㅇ 택지조성

- 2022.10 : 택지 내 잔여공사 완료

ㅇ 사업준공

- 2022.12 : 3-1단계 구간 부분준공

2 마곡 도시개발사업

사업개요

- ㅇ 위　　치 : 강서구 마곡동 일원
- ㅇ 개발면적 : 3,668천㎡
- ㅇ 주택건설 : 11,836호 (단독 15세대 포함)
- ㅇ 사업기간 : 2007.12. ~ 2022.12.

토지이용 계획

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

주택건설 계획

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

※ 단독주택 15호

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

2022년 추진계획

- ㅇ 도시계획
  - 2022.12 : 개발계획 및 실시계획 변경 승인
- ㅇ 택지조성
  - 일부 기반시설 공사 진행 중
- ㅇ 사업준공
  - 2022.12 : 사업준공 기한 연장 예정(2022.12→2024.12)

3 창동 도시개발사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울특별시 도봉구 창동 일원

ㅇ 개발면적 : 27,423㎡

ㅇ 사업기간 : 2017.09. ~ 2025.12.

토지이용 계획

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

2022년 추진계획

ㅇ 도시개발사업

- 2022.하반기 : 실시계획 변경 신청

ㅇ 창업 및 문화산업단지(씨드큐브 창동, 1지구)

- 건설공사중(2023년 5월 준공예정)

ㅇ 창동역 복합환승센터(2지구)

- 2022.하반기 : 사업방식검토

· 건축계획, 사업성 분석, 사업시행 방식(GTX-C 부대사업 비교검토 포함) 등

4 문정 도시개발사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울시 송파구 문정동 일원

ㅇ 개발면적 : 548,239.7㎡

ㅇ 사업기간 : 2007.06. ~ 2022.12.

토지이용 계획

ㅇ 업무·상업용지 : 171,389.3㎡ (31.2%)

ㅇ 공공용지 : 공공용지 : 376,850.4㎡ (68.8%)

- 공공청사 120,202㎡(21.9%), 공원·녹지 112,371.2㎡(20.5%), 광장 17,054.3㎡(3.1%), 도로 111,635.8㎡(20.5%), 주차장 3,292.4㎡(0.6%), 공공지원용지 12,294.7㎡(2.2%)

택지공급현황

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

2022년 추진계획

ㅇ 사업준공

- 2022.7 : 2공구 부분준공

ㅇ 지역관리 및 상생발전을 위한 문정 핵심앵커시설 활용·관리 방안 마련

5 개포(구룡마을) 도시개발사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울시 강남구 개포동 567-1번지 일원

ㅇ 개발면적 : 266,502㎡

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

ㅇ 사업기간 : 2016.12. ~ 2025.12.

토지이용 계획

ㅇ 주택용지 : 119,280㎡(44.8%)

ㅇ 공공용지 : 147,222㎡(55.2%)

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

주택건설 계획

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

2022년 추진계획

ㅇ 개발계획 변경 검토

- 실시계획 인가조건 해결방안 마련

ㅇ 보상

- 보상계획 공고

6 내곡 공공주택사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서초구 내곡동, 신원동, 원지동, 염곡동 일원

ㅇ 개발면적 : 811,616.1㎡

ㅇ 주택건설 : 4,630세대

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

ㅇ 사업기간 : 2009.12. ~ 2025.12.

토지이용 계획

ㅇ 주택용지 : 254,830㎡(31.4%)

ㅇ 공공용지 : 556,786.1㎡(68.6%)

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

주택건설 계획

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

2022년 추진계획

ㅇ 지구계획 변경(17차) 승인

- 3공구 지구계획 변경

7 세곡2 공공주택사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 강남구 수서동, 율현동, 자곡동 일원

ㅇ 개발면적 : 770,494.9㎡

ㅇ 주택건설 : 4,331세대

(공동주택 4,108세대, 도시형생활주택 87세대, 단독주택 136대)

ㅇ 사업기간 : 2009.12. ~ 2022.12.

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	
분　　양	1,246	491	755	※미포함 도시형생활주택87호 민간분양 987호 단독주택 136호
장기전세	990	694	296	
국민임대	729	729	-	
영구임대	156	156	-	

2022년 추진계획

ㅇ 강남구 매입 도서관용지 지구계획 변경 등

8 항동 공공주택사업

사업개요

- ㅇ 위　　치 : 서울시 구로구 항동 일원
- ㅇ 개발면적 : 662,438.3㎡
- ㅇ 주택건설 : 5,132세대 - 공공 3,368세대, 민간 1,764세대
  (공공 : 분양1,316세대, 국민임대 1,181세대, 행복주택 871세대)
- ㅇ 사업기간 : 2010.05. ~ 2023.09.

토지이용 계획

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

주택건설 계획

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

2022년 추진계획

- ㅇ 1공구 사업 준공

9 고덕강일 공공주택사업

사업개요

- ㅇ 위　　치 : 서울시 강동구 고덕동, 강일동, 상일동 일원
- ㅇ 개발면적 : 1,659,344㎡
- ㅇ 주택건설 : 12,057세대
  (공공주택 9,225, 민간분양 2,808, 단독주택 24)
- ㅇ 사업기간 : 2011.12. ~ 2024.12.

토지이용 계획

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

주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)					비 고
	계	39㎡이하	49㎡이하	59㎡이하	84㎡이하	
계	9,225	3,651	2,314	3,028	232	
분 양	2,916	-	1,378	1,538	-	
장기전세	1,722	-	-	1,490	232	
행복주택	1,514	1,514	-	-	-	
국민임대	3,073	2,137	936	-	-	

2022년 추진계획

- ㅇ 지구계획 변경
- ㅇ 광역교통개선대책 부담금 납부(도시철도 9호선 연장)
- ㅇ 「강동구 자원순환센터 건립사업」 강동구 협약 체결 및 분담금 납부

10 서초 성뒤마을 공공주택사업

사업개요

- ㅇ 위　　치 : 서울특별시 서초구 방배동 565-2
- ㅇ 개발면적 : 133,004㎡
- ㅇ 주택건설 : 821세대
  (공공분양 211, 행복주택 310, 민간분양 300)
- ㅇ 사업기간 : 2017.09. ~ 2025.10.

토지이용 계획(안)

- ㅇ 주택용지 : 54,239㎡(40.8%)
- ㅇ 공공용지 : 64,863㎡(48.7%)
- ㅇ 업무시설용지 : 13,902㎡(10.5%)

주택건설 계획

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

2022년 추진계획

- ㅇ 지구계획 변경
  - 고밀 복합개발 방안 검토
- ㅇ 보상
  - 2022.11 : 수용재결 확정(예정)
  - 2022.12 ~ 2023.01 : 수용재결금 지급 및 공탁
  - 2023.01 ~ : 자진이주 독려 등

11 성동구치소 이적지 일대 개발사업

사업개요

- ㅇ 위　　치 : 서울특별시 송파구 가락동 162번지
- ㅇ 개발면적 : 78,758.2㎡
- ㅇ 주택건설 : 1,300세대
- ㅇ 사업기간 : 2019.06. ~ 2025.12.

토지이용 계획

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

주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)			비 고
	계	59㎡이하	84㎡이하	
계	1,300	700	600	
공공분양	1,300	700	600	

※ 주택건설사업계획 승인 과정에서 세대수가 일부 변경될 수 있음

2022년 추진계획

- ㅇ 주택건설
  - 주택 공급유형 결정 및 사업타당성 심사(지방공기업평가원) 추진
  - 신혼희망타운 1, 2 기본·실시설계

12 강동 일반산업단지(엔지니어링복합단지)조성 사업

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울시 강동구 상일동 404번지 일원

ㅇ 개발면적 : 78,136㎡

ㅇ 사업기간 : 2020.11. ~ 2023.12.

토지이용 계획(안)

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

2022년 추진계획

ㅇ 보상

- 2022.03 ~ 04 : 수용재결금 지급 및 공탁(1차)
- 2022.07 ~ : 자진이전(이주) 독려
- 2022.08 ~ 09 : 수용재결금 지급 및 공탁(2차)

ㅇ 택지조성

- 2022.01 : 산업단지계획변경(1차) 승인
- 2022.04~ : 일반산업단지 조성 실시설계

13 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구

사업개요

ㅇ 위　　치 : 서울시 중랑구 신내동 122-3일원

ㅇ 개발면적 : 75,339.2㎡

ㅇ 주택건설 : 990세대 → 평형 확대 관련 계획변경 검토 중

ㅇ 사업기간 : 2019.12. ~ 2026.12.

토지이용 계획

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

2022년 추진계획

ㅇ 개발계획

- 지구계획 변경 검토
- 주택건설사업계획 변경 검토

ㅇ 보상

- 수용재결금·이의재결금 지급 및 공탁
- 자진이주 독려