

도시계획관리위원회  
제306회 임시회

「시민과 함께 “주거안정과 주거복지”에 기여하는 SH」

# 공사 주요 현안업무 보고

2022. 04 .

 서울주택도시공사

# I. 공사 일반현황

## 1] 설립목적 : 서울특별시 서울주택도시공사 설립 및 운영에 관한 조례

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

## 2] 사업범위

- 토지의 취득, 개발, 비축, 공급(분양 또는 임대) 및 관리
- 주택 등 건축물의 건설, 개량, 공급(분양 또는 임대) 및 관리 및 필요한 복리시설의 건설, 개량, 공급 및 관리
- 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
- 주차장의 건설 및 관리·운영사업
- 도시기반시설 등 도시계획사업의 시행
- 주거복지사업, 산업거점개발사업 등 지역경제 활성화에 기여하는 사업
- 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 업무
- 시장의 승인을 받은 해외건설사업, 외자유치 및 외국인 투자사업 등

## 3] 주요연혁

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

#### 4 자 본 금

(2022. 2. 28. 기준)

○ 수권자본금 : 8조원
○ 납입자본금 : 7조 1,195억원 (현금출자 5조 1,990억원, 현물출자 1조 9,205억원)

#### 5 인력현황 : 1,386명(정원) / 1,358명(현원) (-28명)

(2022. 2. 28. 기준)

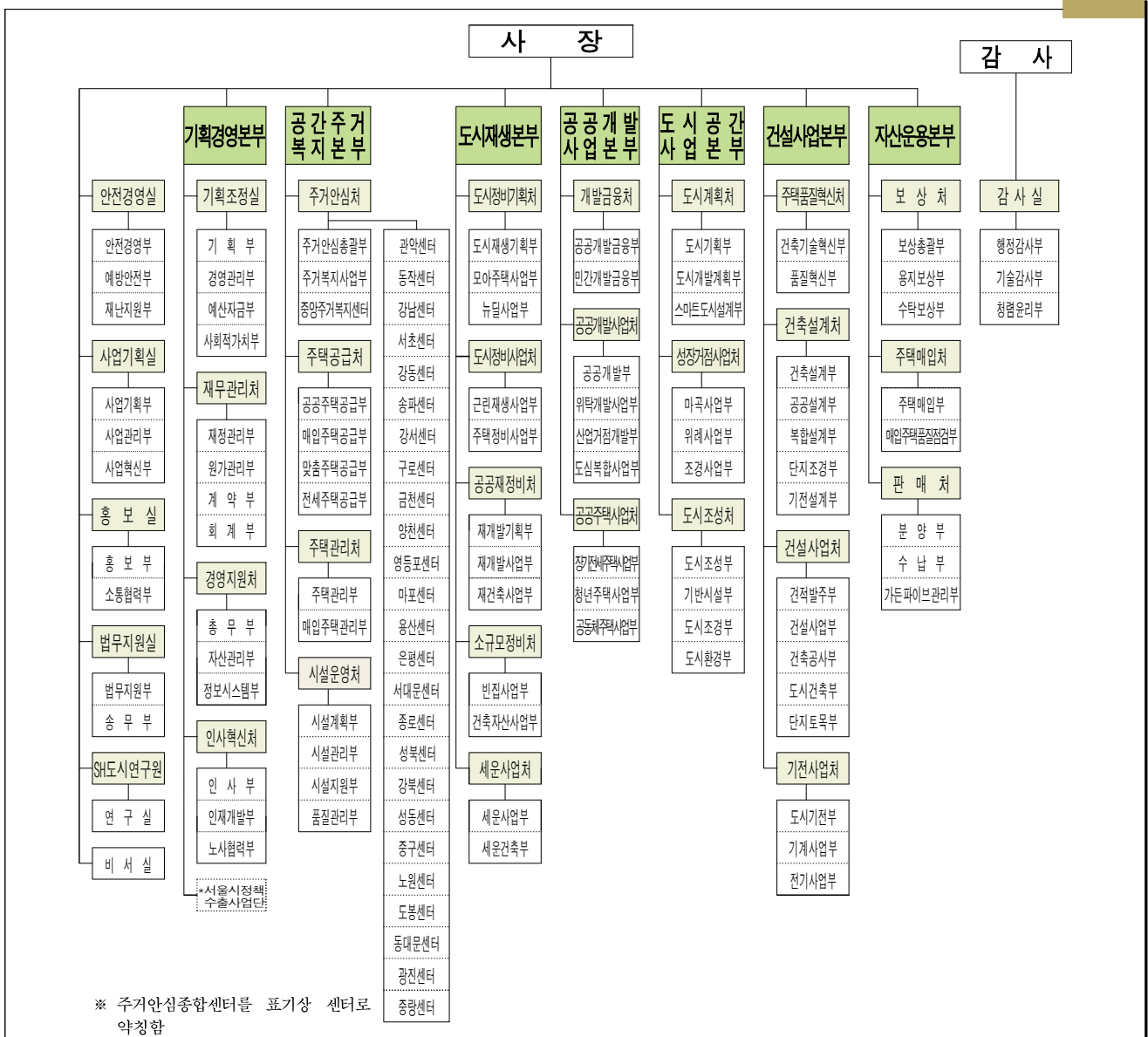
정원/현원	임원	1급	2급	3~6급 외	전문직	주거복지직
1,386/1,358 (-28)	5/4 (-1)	20/26 (6)	69/70 (1)	813/800 (-13)	73/57 (-16)	406/401 (-5)

※ 정원의 정수 (159명/141명) 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)



## 7 2021년 회계결산

### □ 최근 5년간 재무지표

(단위: 억 원)

구 분		2021년	2020년	2019년	2018년	2017년
자 산 현 황	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
손 익 현 황	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	
정 채 자 금	소 계	52,902	39,447	13,455	· 청신호·다가구주택 등 관련 주택도시기금차입
	주택도시기금	52,902	39,447	13,455	
민 간 자 금	소 계	2,140	9,409	△7,269	· 고덕강일·마곡 관련 공모사채 7,400억 상환 · 성취마을·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)

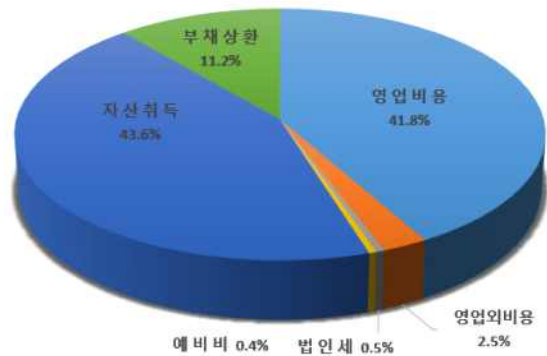
구분	2022(a)	2021(b)	증감(a-b)
계	49,669	61,512	△11,843
영업수익	13,356	26,602	△13,246
판매사업수익	7,950	20,676	△12,726
임대사업수익	1,465	1,326	139
관리사업수익	0	1	△1
대행사업수익	3,941	4,599	△658
영업외수익	256	238	18
자산처분	117	157	△40
부채수입	21,433	21,652	△219
자본금출연	3,155	2,824	331
자본잉여금	6,352	6,989	△637
유보자금	5,000	3,050	1,950



### □ 2022년 지출예산

(단위 : 억원)

구분	2022(a)	2021(b)	증감(a-b)
계	49,669	61,512	△11,843
영업비용	20,769	25,629	△4,860
택지개발사업비	7,993	11,564	△3,571
주택건설사업비	2,160	2,246	△86
임대사업비	1,176	972	204
대행사업비	6,430	8,032	△1,602
인건비·경비	3,010	2,815	195
영업외비용	1,232	1,249	△17
법인세	227	712	△485
예비비	200	410	△210
자산취득	21,668	21,775	△107
부채상환	5,573	11,237	△5,664
기타자본적지출	0	500	△500



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

## Ⅱ. 공사 주요 현안업무

---

### 투명·안전경영 실천

1. 공공분양주택의 투명한 분양원가 공개
2. 공사 공공주택 등 자산공개 추진
3. 중대재해 예방을 위한 대응조치

### 주거복지서비스 강화

4. 주거안심종합센터 개소 계획
5. 사용자(임차인) 대표회의 활성화 지원

### 지속적인 주택공급 기반마련

6. 공공주택 보유세 면제 추진
7. 상생주택 시범사업 추진
8. 모아주택·모아타운 사업추진
9. 세운4구역 도시정비형 재개발사업

# 공공분양주택의 투명한 분양원가 공개

## 추진방향

- 공공분양주택의 투명한 분양원가 공개로 주택 소비자들에게 품질과 가격 판단기준을 제시하고 소비자의 선택가능성을 확대하여, 주택시장 정상화를 견인하고자 함.

### □ 분양원가 공개 현황 및 계획

- 공개 대상단지 : 7개 지구, 35개 단지 (향후 준공정산 단지 포함)
- 공개 항목 : 71개 (택지조성원가 10개 + 건설원가 61개)

구 분	항목수	항목 상세
조성원가	10개	용지비, 용지부담금, 조성비, 기반시설설치비, 이주대책비, 직접인건비, 판매비, 일반관리비, 자본비용, 그 밖의 비용
건설원가	61개	토목공사비(9), 건축공사비(19), 기계설비공사비(8), 그 밖의 공종(4), 기타 도급공사비(7), 지급자재비(4), 기타 직접공사비(6), 그 밖의 비용(2)

※ 과거10년 주요단지(28개 단지) : 21개 항목으로 공개

- 설계내역서, 도급내역서, 분양수익 사용내역 함께 공개

※ 하도급내역서 : 신규 계약체결 단지부터 적용 예정(계약조건 포함)

### ○ 추진 일정

구 분	'20 ~ '21	'22	
		상반기	하반기
과거10년 주요단지 (28개 단지)	-	1월 : 오금(2개단지), 향동(2개단지) 2월 : 세곡2지구 (5개단지) 3월 : 내곡지구 (6개단지) 4월 : 마곡지구 (13개단지)	-
준공정산 예정단지 (7개 단지)	향동4단지 고덕강일4단지	5월 : 3개단지 (마곡9, 고덕강일 8,14)	2개단지 (위례 A1-5, A1-12)

추진실적

- 2020.07.29. : 향동지구 4단지 준공 건설원가 공개
- 2021.12.15. : 고덕강일지구 4단지 분양원가 공개
- 2022.01.17. : 오금지구 및 향동지구 4개 단지 분양원가 공개
- 2022.02.24. : 세곡2지구 5개 단지 분양원가 공개

분양원가 공개에 대한 주요 언론 등 동향

- KBS, SBS 등 주요 언론에서 “전국최초, 전면공개” 등 긍정적으로 보도하면서 분양가에 대한 투명성 강화와 주택시장 안정화에 기여할 것으로 평가



KBS 2021.12.15. 네이버뉴스

서울시 “내년까지 10년치 SH공사 아파트 분양원가 전면 공개”



MBC PiCK 2021.12.15. 네이버뉴스

서울시, SH공사 건설 '아파트 분양원가' 전면 공개

향후 추진계획

- 2022.03.31. : 내곡지구 6개 단지 분양원가 공개
- 2022.04. : 마곡지구 13개 단지 분양원가 공개
- 2022.05. : 고덕강일지구 8,14단지 및 마곡지구 9단지 분양원가 공개
- 2022.하반기 : 위례지구 A1-5BL, A1-12BL 분양원가 공개



## 공사 공공주택 등 자산공개 추진

### 추진방향

- 공기업 최초로 보유 주택, 건물 및 토지 등의 자산가액(재산세 대상기준 공시가격)을 공개하여, '천만 서울시민'의 알권리 충족 및 투명경영 실천

- 공개대상 : 공사 보유재산 총 141,183건(2021.06.01. 재산세 과세 기준)

- 주택 및 건물: 130,304호

계	공동주택				기타 (본사 사옥, 상가 등)
	아파트	다세대/ 다가구	도시형 생활주택	주거용 오피스텔	
130,304	101,480	15,410	7,381	1,193	4,840

- 토지: 10,879건(필지)

- 추진방향 : 2022년 3월부터 순차적으로 자산공개

- 공개대상 : 공사 보유 주택(본사 사옥 포함), 상가, 토지
- 공개범위 : 사업지구별 취득·장부가액, 공시가격 등
- 공개방법 : SH공사 홈페이지 공개

- 추진실적 : 장기전세 주택 자산공개 완료(2022.03.07.)

(단위: 억원)

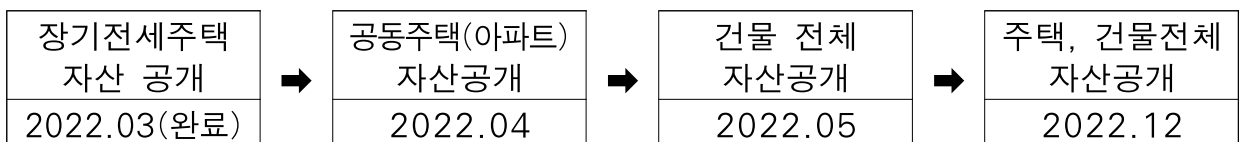
재산세 부과대상	취득가액*		장부가액		공시가격**
	토지	건물	토지	건물	토지 및 건물
28,282호	33,234	41,156	33,141	29,153	165,041
		74,390		62,293	165,041
호당 평균		2.6		2.2	5.8

\* 취득가액 : 2020년 12월31일 회계결산 기준

\*\* 공시가격 : 2021년 6월 1일 공시가격 기준

- 향후 추진계획

- 2022년 : 주택 및 건물 자산공개



※ 매년 공시가격을 반영한 자산가액 변동분을 지속적으로 공개 예정

- 2023년 : 토지 자산공개

## 추진방향

- 중대재해처벌법 시행에 따라 안전·보건 확보 의무 이행을 위해 중점 관리 대상을 선정하고, 「지방공공기관 안전보건관리 가이드라인」 등을 반영한 대응과제(4개분야 33개) 수립 및 이행

### □ 중대재해처벌법 개요(2022.01.27 시행)

- 주요내용 : 사업주 및 경영책임자등이 사업장, 공중이용시설, 공중교통 수단을 운영하면서 안전보건 확보 의무를 위반하여 중대재해가 발생한 경우 처벌
  - 사업주 : 자신의 사업을 영위하고, 타인의 노무를 제공받아 사업을 하는 사람
  - 경영책임자등 : 사업을 대표하고 총괄하는 권한과 책임 있는 사람 또는 이에 준하여 안전보건에 관한 업무를 담당하는 사람(중앙행정기관, 자치단체, 지방공기업의 장 등)

### □ 대응방향

- 중대재해처벌법 대응과제(4개 분야 33개) 수립 및 이행
  - 내부규정 등 마련, 재해예방 투자계획, 교육 및 홍보계획, 기타 분야
  - 목적 : 「중대재해처벌법」 및 시행령, 「지방공공기관 안전보건관리 가이드라인」 준수한 내부 규정 전면개정
- 중점관리대상 : 건설공사장 27건, 공중이용시설 16개소 등

### □ 추진실적

- 중대재해처벌법 제정(2021.1.27.) 이후 대응방침 수립(25건)
  - 2021.09.01. : 「중대재해처벌법 대응 시행계획」 수립
  - 2022.01.19. : 「2022년 중대산업재해 예방 종합계획」 수립

- 2022.01.19. : 「2022년 중대시민재해 예방 종합계획」 수립
- 2022.02.23. : 「도급에 따른 산업재해 예방 종합계획」 수립
- **안전보건 교육 및 홍보, 근로자 안전 신고포상제 운영**
  - 중대재해처벌법 대응 방침, 규정, 세부지침, 교육자료 등 게시
  - 근로자의 안전보건 관련 의견수렴 및 스마트 신고포상제도 운영
- **위험공종 사전검토 시행**
  - 사고 우려가 높은 소규모현장 등의 위험공종(흙막이공사, 철근콘크리트공사 등)에 대하여 전문가 사전검토 시행
  - 안전관리, 안전시설 계획 적정성 시공방법에 대한 안전성 여부 등 검토

## **향후 추진계획**

- **안전보건관리를 위한 점검·평가 실시(반기 1회)**
  - 안전보건교육 실시, 안전보건관계법령 이행실태 점검, 중대재해조치 매뉴얼 준수여부 점검, 안전보건관리자 업무수행 평가 등 실시
  - 객관성, 공정성 확보를 위해 외부전문기관을 활용한 점검·평가
- **관리감독자 교육 및 홍보 지속 실시**
  - 중대재해처벌법상 의무 준수를 위해 사업장별 관리감독자 역할 중요
  - 관리감독자 및 근로자 안전보건 교육영상 및 자료 지속 제공
  - 사업장별 업무 특성을 반영한 특화교육(사이버, 집합) 지속 실시

## 추진방향

- 서울시민의 원스톱 주거복지 전문기관인 '주거안심종합센터' 설치를 통한 SH공사 주거복지 역할 강화
- 1자치구 1주거안심종합센터를 통한 주택관리·주거상담·주거상향 종합지원

## □ 추진배경

- 'SH 5대 혁신방안' 발표(2021.11.09.)
- 원스톱 주거안심종합센터 설치 추진 보고(2021.12.17.)

## □ 추진경위

- 2022.02.15. : 주거복지센터 운영 SH공사 대행 추진계획 알림  
(市 주택정책과-2580)
- 2022.02.15. : 청년월세지원센터 운영 SH공사 대행 추진 협조 요청  
(市 주택정책과-2568)
- 2022.02.28. : 제374회 이사회 개최 및 원안 의결(의안번호 제751호)  
- 서울특별시 주거복지센터 및 청년월세지원센터 수탁(안)
- 2022.02.28. : 서울특별시 주거복지센터 및 청년월세지원센터 대행사무  
위·수탁 계약 체결  
- 사업기간 : 2022. 4. 1. ~ 2024. 3. 31. (2년간)  
- 사업비용(2022년) : 6,368백만원(주거복지센터), 498백만원(청년월세지원센터)
- 2022.03. : 주거안심종합센터(25개소) 직제 반영

## □ 추진계획

- 2022.04. : 용산주거안심종합센터 개소(4월 하순 예정)  
- 소재지 : 서울특별시 용산구 백범로99길 40 (용산베르디움프렌즈)  
- 면적 : 158.01㎡ (전용 115.96㎡, 공용 42.05㎡)  
- 인력운용 : 총 9명(센터장 1명, 주택관리 4명, 주거상담 4명)
- 2022. 3분기 ~ 4분기 : 강동·양천·동대문 주거안심종합센터 개소(3개소)  
※ SH 지역센터와 지역주거복지센터 간 물리적 통합 가능 자치구부터 주거안심종합센터 순차 개소('22년 4개 센터, '23년 5개 센터, '24년 25개 전 자치구 개소 예정)

## 추진방향

- 법률지원, 입주인설명회 개최, 역량강화 교육, 법령개정 건의 등을 통한 사용자(임차인) 대표회의 구성 지원 및 사용자(임차인) 권익보호

### □ 검토배경

- 사용자(임차인)대표회의 구성의무 대상단지 구성률 저조 (50.9%)
  - 구성의무대상 348개 단지 중 177개(50.9%) 구성(2022.1월 기준)
  - 미구성 사유 : 혼합단지 주택관리 의결권 부재, 관심부재, 주민간 불신 등

### □ 추진방안 : 사용자(임차인)대표회의 구성 활성화

구분	추진방안	사업내용
단기 과제	미구성단지 법률전문가 투입	▶ 법률지원단(법무법인+외부전문가) 구성하여 단지별 맞춤지원 - 미구성단지 9개 선정 ※ 3개단지 시범사업 진행중('21.09.~'22.03.)
	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
장기 과제 (제도 개선)	혼합단지 임차인대표회의 관리 참여	▶ 현행 입주자대표회의(분양)와 임대사업자간 공동결정 사항에 대하여 임차인대표회의에도 참여권을 부여(공동관리규약 준칙 및 공동주택관리법 등)
	임차인대표회의 구성신고 의무화	▶ 행정청으로부터 관리감독, 교육 등이 가능토록 임차인대표회의의 구성 및 임대주택 관리규약 제정 신고의무화(민특법)

### □ 추진일정

월별 추진계획	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
'22년도 구성지원 계획안 수립	■	■										
법률지원 시범사업 종료및분석	■	■	■									
법률지원 신규사업 추진				■	■	■	■	■	■	■	■	■
입주민 홍보 및 설명회 개최(연중)				■	■	■	■	■	■	■	■	■
구성지원 실적 점검 및 포상							■				■	
구성지원 역량 강화교육									■	■		
법령 및 제도개선 건의										■	■	■

## 추진방향

- 주택공급 확대와 안정적인 공공주택 운영을 위하여, 지방세특례제한법 개정을 통해 보유세 면제를 추진

### □ 추진배경

- 2021년 기준 공사 임대사업 손실은 4,645억원으로 지속적인 임대주택 공급에 따라 손실액이 매년 증가\*할 것으로 예상
  - \* ('17)3,578억 → ('18)3,605억 → ('19)3,989억 → ('20)4,316억 → ('21) 4,645억
- 급격한 공시지가 상승 및 신규사업 추진, 종부세 세율 상승(3.2%→6%) 등으로 보유세 부담 증가
  - 보유세 납부현황

(단위: 억원)

구 분	합계	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)

### □ 문제점

- 안정적인 주택공급을 위한 법령 및 제도개선 필요
  - 정부의 공공주택 정책기조에 따라 공사의 임대주택 공급 확대시 연간 1,000억원 이상의 보유세 발생

- 공사는 25만호의 임대주택을 공급 운영하고 있으나, 그간의 세법 개정 및 주택 공급(운영) 확대 등으로 인해 보유세 부담이 지속적으로 증가
  - 연도별 재산세(고유 목적사업) 납부비율

구분	~ '11	'12~'13	'14	'15 ~ '18	'18 ~
40㎡ 이하	면제*	면제	면제	15%	15%**
60㎡ 이하		25%	50%	50%	50%
85㎡ 이하			75%	75%	75%
85㎡ 초과			100%	100%	100%

\* 서울특별시세감면조례에 따라 면제(현재 폐지)

\*\* 지방세특례제한법 177조의 2 감면율 제한(최대 85%) 규정신설로 15% 부과

## □ 추진계획

- 보유세 완화를 위한 법령개정 건의(안) 수립 : 2022.03. ~ 04.
  - 법령개정(안)

법령명	현 행	개 정 (안)	개정사유
지방세특례 제한법 제85조의2 제1항	-지방공사가 목적사업에 직접 사용하는 부동산에 대하여, 취득세·재산세 각 50% 감면	-공공주택특별법에 따른 공공임대주택 취득세 면제 -지방공사가 목적사업에 직접 사용하는 공공임대 주택 재산세 면제	-재산세 부담완화로 공공임대주택활성화 지원하여 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모

- 중앙정부, 서울시에 법령개정 의견 제출 및 협의
- 국회 및 지방의회 설득 및 자료 제공을 통한 사전 협조요청

## 추진방향

- 저이용 민간토지와 공공재원을 결합하여 장기간 안정적 거주가 가능한 **상생주택** 건설을 위한 민간토지 모집 공고(3.14, 모집기간:03.14 ~ 05.12)가 **진행중**으로, 우리공사는 **공모결과에 따라 시범사업(70호, 자체사업) 우선 시행 예정**이고,
- 향후 공동출자형 등 다양한 상생형사업 참여를 통해 3,000호 이상 공급 예정

## □ 사업개요

- 서울시 공급목표 : 2026년까지 장기전세주택 7만호 공급 (상생형모델 3만호)
  - 공사는 상생형모델 5개유형 중 민간토지사용형 등 사업 참여(약 3천호)

(추진방향) 민간과 협력 새롭고 다양한 상생형 모델 도입 : 3만호

⇒ 민간토지사용 방식과 더불어 토지소유자 상황에 맞는 소요 충족 방안 마련

- 1) 민간토지사용 (1,500호)
- 2) 공동출자 (1,500호)
- 3) 민간주택매입(1만 8천호)
- 4) 민간공공협력 (7,000호)
- 5) 철도역사 복합 (2,000호)

## ○ SH 사업 참여 유형

구분	개념도	특징	제도개선 사항
(유형1) 민간토지 사용형		(방식) 공공이 민간토지를 임차하고 공공이 사업비를 조달하여 공공임대 주택 건설·공급 (민간) 토지소유권 유지, 토지임대료 수익 (공공) 건물만 소유 ※ 근거 : 「공공주택특별법」	민간토지에 공공임대 주택을 건설하는 경우도 동일한 세제 혜택(종부세 합산 배제 등)이 가능토록 추진
(유형2) 공동 출자형		(방식) 민간이 토지를 현물출자하고, 공공은 사업비를 출자하여 공공 법인을 설립한 후 법인이 공공주택사업자로서 임대주택 공급 (민간) · 토지소유권 법인으로 이전 · 출자를 통한 배당이익 실현 · 세제 등 혜택 가능 (공공) 법인 설립 및 운영 ※ 근거 : 「공공주택특별법」	민간출자 공공리츠에 대한 공공주택사업 시행자 지위 인정에 관한 제도개선 필요

\* 금회 공고중 SH는 민간토지사용형 사업 참여 예정

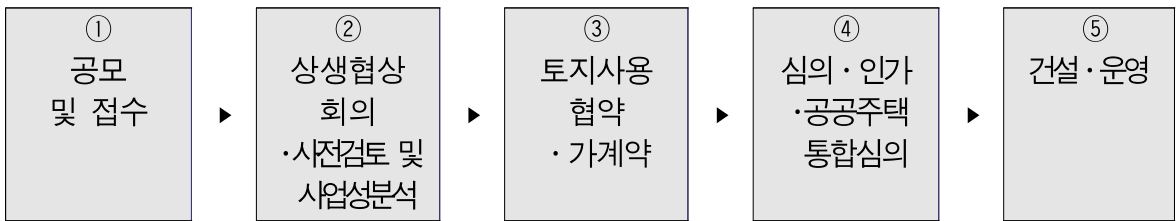


## □ 사업참여 계획

### ○ 시범 사업지 선정을 통한 우선사업 시행(70호 규모)

- 사업성 : 사업 수익률 및 공사채 발행기준 충족 가능한 사업지 선택 (서울시 40억 출자예정)
- 참여방향 : 금회 70호 SH 자체사업 시행
- 재정영향 : 시범사업(70호)은 소규모로 공사 전체 재정에 미치는 영향이 미미하고 정책 사업임을 감안 SH 자체 시범사업으로 추진

### ○ 사업추진 절차

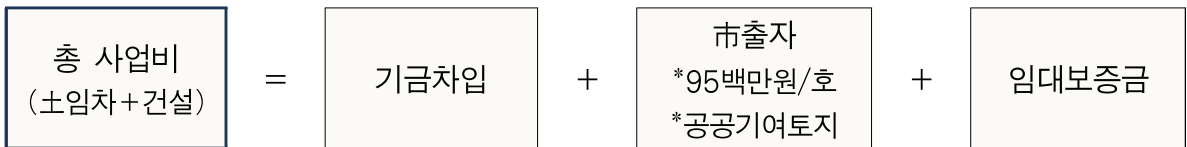


- 토지공모 접수부터 건설 · 운영단계까지 모든 사업단계 참여 예정

### ○ 사업비 마련(안)

- 서울시 출자, 기금 차입 및 임대보증금으로 건설단계 사업비 충당

▶ 민간토지사용형 사업구조(산식) (59㎡ 기준, 1호당) ※ 시비 예산지원



### ○ 추가 사업 시행(안)

- 추후 사업은 공사의 부채감축 노력과 연계하여 '리츠' 사업 등을 통해 3000호 추진\* 예정
- \* 서울시와 리츠사업 시행 협의 완료(2021.11. 서울시 전략사업과)

## □ 향후 계획

### ○ 추가 사업유형 참여방안 검토

- 공동출자형 및 민간공공협력형에 대해 市 협의 후 관련제도 개선 등을 통해 사업참여 방안 검토

### ○ 법령개정 추진

- 종합부동산세법 : 민간토지사용형 사업시행시, 기존 사업용 토지가 주택 부속토지로 변경되어 세금 급증(종부세 0.6%→6%), 합산배제 필요
- 공공주택특별법 : 민간이 일부 출자한 공공리츠도 사업시행자 포함 및 사업 시행시 주택건설사업 승인 권한 위임(국토부→시도지사) 등 개정 추진 등

## 추진방향

- 재개발이 어려운 저층주거지의 새로운 정비방식인 ‘모아주택’ 추진을 위해 서울시에서 자치구 대상 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 공모를 진행 중으로,
- 가로주택정비사업 공동사업시행 사업지 중 모아타운을 계획하여 사업성이 개선되는 등 시범사업 대상지 사업요건 검토 추진

## □ 사업개요

- 사업개념 : 재개발이 어려운 저층주거지를 대상으로 블록단위 ‘모아주택’을 지역단위 ‘모아타운’으로 확대하는 새로운 정비방식
  - 모아타운 : 10만 $m^2$  이내 노후도 50%이상인 ‘소규모주택정비 관리지역’
  - 모아주택 : 지하주차장 및 녹지 조성 가능 규모(1,500 $m^2$ )의 ‘소규모주택정비사업’
- 대상지 : 저층주거지역 내 신·구주택 혼재 등으로 재개발 추진이 어려운 지역
- 거점사업(공공참여) 인센티브 : 용도변경 시(일반주거지역에 한함) 증가 용적률 50%임대주택 계획 → 15~30% 임대주택 계획 의무 완화

## □ 모아타운 대상지 공모(서울시)

- 제출기간 : 2022.02.10. ~ 03.21.
- 공모대상 : 재개발이 어렵고 노후주택 및 기반시설 정비가 필요한 저층 주거지
- 규모 : 면적 10만 $m^2$  미만, 노후·불량건축물 1/2 이상인 지역  
(도시재생활성화지역, 주거환경개선구역 포함)

## □ 향후계획

- 자치구 공모 모아타운 대상지 선정에 참여하여 적정지역 검토
- 공동사업시행을 원하는 사업지에 대한 사업성분석을 시행하여 시범사업 사업지 선정 검토
- SH참여형 가로주택정비사업 공모 대상지 중 모아타운으로 추진하기 적절한 사업대상지 발굴 검토

## 추진방향

- 기존 건축물 석면해체제거, 기존건축물 해체 등 사전공사 시행을 통하여 본 건설공사 적기 착공(2023.01) 등 사업지연 리스크 관리
- 해체공사 상주감리 고용을 통한 안전, 환경 등 현장관리감독 강화

### □ 사업개요

- 세운4구역 도시정비형 재개발사업 사업시행계획(변경)인가(2021.12.17.) 및 영업장 이주가 완료(2021.12.31)됨에 따라, 건설공사 적기 착공을 위하여 기존건축물 해체 등 사전공사 진행

### □ 추진경위

- 2018.06.29. : 사업시행계획인가 (종로구 고시 제2018-59호)
- 2019.02.15. : 사업시행계획(변경)인가 (종로구 고시 제2019-23호)
- 2020.02.28. : 관리처분계획인가 (종로구 고시 제2020-19호)
- 2021.12.17. : 사업시행계획 변경인가(2차) (종로구 고시 제2021-251호)

### □ 진행사항

- 석면해체제거 및 기존건축물 해체공사 추진
  - 석면 건축물 : 183동 중 159동, 석면량 31,344.23 $m^2$
  - 해체대상 기존건축물 : 181개동
  - 석면 등 해체공사 상주감리 고용을 통하여 안전, 환경, 민원 등에 대한 리스크 관리 및 현장관리감독 강화
- 매장문화재 시굴발굴조사 착수 사전 협의
  - 해체공사와 병행 추진을 통한 사업지연 리스크 관리

### □ 향후 추진계획

- 2022.03. ~ 08. : 석면 해체제거 및 기존건축물 해체 공사
- 2022.03. ~ 12. : 매장문화재 시·발굴조사 완료
- 2023.01. : 건설공사 착공(예정)

### Ⅲ. 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. 향동 공공주택사업
9. 고덕강일 공공주택사업
10. 서초 성뒤마을 공공주택사업
11. 성동구치소 이적지 일대 개발사업
12. 강동 일반산업단지 조성 사업
13. 신내(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구

# 1 위례 택지개발사업

## 사업개요

- 위치 : 서울시 송파구 장지동, 거여동, 성남시, 하남시 일원
- 개발면적 : 6,754천  $m^2$  (SH 지분 면적 : 1,655천  $m^2$ )
- 주택건설 : 총 44,458호 (SH공사 구간 : 9,739호)
- 사업기간 : 2006.07 ~ 2022.12

## 토지이용 계획

구분	계	주택 용지	공공시설용지						
			소계	도로	공원녹지	학교	도시지원	기타	
전체	면적 ( $m^2$ )	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 ( $m^2$ )	1,655천	545천	1,110천	272천	368천	45천	-	425천
	비율 (%)	100	33	67	16	22	3	-	26

※ 2021.12. 개발계획(18차) 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

- 택지조성
  - 2022.01 : 위례지구 택지개발 단지조성공사(3공구) (부분)준공
  - 2022.02 : 북정역 임시출입구 설치공사(#2) 착공
  - 2022.10 : 택지 내 잔여공사 완료
  - 2022.11 : 북정역 임시출입구 설치공사(#2) 및 택지공사 준공
- 사업준공
  - 2022.12 : 3단계 구간 부분준공

## 2 마곡 도시개발사업

### 사업개요

- 위치 : 강서구 마곡동 일원
- 개발면적 : 3,666천 $m^2$
- 주택건설 : 11,836호(단독 15세대 포함)
- 사업기간 : 2007.12 ~ 2022.12

### 토지이용 계획

구분	계	주거	상업	업무	산업시설	지원시설	공공 등
면적( $m^2$ )	3,666천	595천	83천	305천	729천	83천	1,871천
비율	100%	16%	2%	8%	20%	2%	51%

### 주택건설 계획

구분		소계	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 2022년 착공 예정

### 2022년 추진계획

- 택지조성
  - 2022.03 : 사업(부분) 준공(2공구, 면적: 355,274 $m^2$ )
  - 2022.06 : 강서로 및 양천로길 도로정비공사 준공
  - 2022.12 : 마곡 도시개발사업 준공(3공구)

### 3 창동 도시개발사업

#### 사업개요

- 위 치 : 서울특별시 도봉구 창동 일원
- 개발면적 : 27,423 $m^2$
- 사업기간 : 2017.09 ~ 2025.12

#### 토지이용 계획

구 분	면 적( $m^2$ )	비 율(%)	비 고
합 계	27,423.0	100.0	
창업 및 문화산업단지*	10,746	39.2	1지구(리츠사업) - 오피스텔 792호 (공공지원민간임대주택 792호)
복합환승센터	8,370	30.5	
소 공 원	1,400	5.1	2지구
광 장	2,162	7.9	
도 로	4,745	17.3	1지구 : 3,783 $m^2$ 2지구 : 962 $m^2$

#### 2022년 추진계획

- 도시개발사업
  - 2022. 상반기 : 실시계획 변경 신청
- 창업 및 문화산업단지
  - 2022.12 : 지상층 골조공사 및 내장공사 진행
- 창동역 복합환승센터(2지구)
  - 2022.하반기 : 사업자 모집 공고 및 설계, 인허가 진행

## 4 문정 도시개발사업

### 사업개요

- 위 치 : 서울시 송파구 문정동 일원
- 개발면적 : 548,239.9 $m^2$
- 사업기간 : 2007.06.28. ~ 2022.12.31.

### 토지이용 계획

- 업무·상업용지 : 171,387.2 $m^2$ (31.3%)
- 공공용지 : 공공용지 : 376,851.8 $m^2$ (68.7%)
  - 공공청사 120,202 $m^2$ (21.9%), 공원·녹지 112,512.8 $m^2$ (20.5%), 광장 17,054.3 $m^2$ (3.1%), 도로 111,495.6 $m^2$ (20.4%), 주차장 3,292.4 $m^2$ (0.6%), 공공지원용지 12,294.7 $m^2$ (2.2%)

### 택지공급현황

구 분	택지공급면적 ( $m^2$ )					
	계	업무용지	상업용지	공공청사	도시기반 시설	공공지원
계	548,239.9	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	309,377.3	151,575.2	19,814.3	-	137,987.8	-
3공구	89,857.1	-	-	9,034.8	75,137.6	5,684.7

### 2021년 주요실적

- 문정지구 내 교통영향평가 재검토
  - 교통운영개선안(TSM) 용역 완료 및 교통규제심의 진행

### 2022년 추진계획

- 지역관리 및 상생발전을 위한 문정 핵심앵커시설 활용·관리 방안 마련
- 사업 부분준공(2단계)



## 5 개포(구룡마을) 도시개발사업

### 사업개요

- 위 치 : 서울시 강남구 개포동 567-1번지 일원
- 개발면적 : 266,502 $m^2$
- 주택건설 : 2,838세대(분양 1,731세대, 임대 1,107세대)
- 사업기간 : 2016.12.08. ~ 2025.12.31.

### 토지이용 계획

- 주택용지 : 119,280 $m^2$ (44.8%)
- 공공용지 : 147,222 $m^2$ (55.2%)
  - 도로 28,958 $m^2$ (10.7%), 공원녹지 89,681 $m^2$ (33.7%), 의료,연구10,639 $m^2$ (4%) 등

### 주택건설 계획

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

### 2021년 주요실적

- 택지조성
  - 실행방안마련TF(시·구·SH) 운영을 통한 실시계획 인가조건 검토
- 보상
  - 토지, 물건 조사 및 임시이주

### 2022년 추진계획

- 택지조성
  - 2022.06 실시계획 인가조건 해결방안 마련
  - 2022.12 개발계획 및 실시계획 변경 추진
- 보상
  - 2022.하반기 : 보상계획공고

## 6 내곡 공공주택사업

### 사업개요

- 위치 : 서초구 내곡동, 신원동, 원지동, 염곡동 일원
- 개발면적 : 811,616.1  $m^2$
- 주택건설 : 4,630세대  
(단독 22호, 분양 2,470호, 임대 2,051, 도시형생활주택 87)
- 사업기간 : 2009.12 ~ 2025.12.

### 토지이용 계획

- 주택용지 : 254,830  $m^2$  (31.4%)
- 공공용지 : 556,786.1  $m^2$  (68.6%)
  - 도로 90,540  $m^2$  (11.2%), 공원녹지 218,679.1  $m^2$  (26.9%), 교육시설 24,355  $m^2$  (3.0%), 훼손지복구용지 98,082.9  $m^2$  (12.2%), 체육시설용지 17,574.3  $m^2$  (2.2%), 기타 106,574.8  $m^2$  (13.1%)

### 주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)				비 고
	계	60 $m^2$ 이하	60~85 $m^2$ 이하	85 $m^2$ 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

- 지구계획 변경(17차) 승인
  - 2공구 · 3공구 지구계획 변경

## 7 세곡2 공공주택사업

### 사업개요

- 위치 : 강남구 수서동, 율현동, 자곡동 일원
- 개발면적 : 770,494.9 $m^2$
- 주택건설 : 4,331세대  
(공동주택 4,108세대, 도시형생활주택 87세대, 단독주택 136대)
- 사업기간 : 2009.12 ~ 2022.12

### 토지이용 계획

구분	계	주택 용지	공공시설용지						
			소계	업무 시설	공원 녹지	교육 시설	도로	훼손지 복구지	기타
면적 ( $m^2$ )	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

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

### 2022년 추진계획

- 지구계획 변경

## 8 | 향동 공공주택사업

### 사업개요

- 위 치 : 서울시 구로구 향동 일원
- 개발면적 : 662,464.9 $m^2$
- 주택건설 : 5,132세대 - 공공 3,368세대, 민간 1,764세대  
(공공 : 분양1,316세대, 국민임대 1,181세대, 행복주택 871세대)
- 사업기간 : 2010.05.26. ~ 2023.09.30.

### 토지이용 계획

- 주택용지 : 251,054.8 $m^2$ (37.8%)
- 공공용지 : 411,410.1 $m^2$ (62.2%)
  - 학교 22,146.7 $m^2$ (3.3%), 도로 119,919.0 $m^2$ (18.1%), 공원녹지 145,759.6 $m^2$ (22.0%), 훼손지복구용지 80,500 $m^2$ (12.2%), 업무시설 27,956.3 $m^2$ (4.2%), 도시지원시설 6,172.9 $m^2$ (1.0%), 기타시설 8,955.6 $m^2$ (1.4%) 등

### 주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)						비 고
	계	39 $m^2$ 이하	49 $m^2$	59 $m^2$	74 $m^2$	84 $m^2$	
계	3,368	1,119	242	1,474	348	185	
분 양	1,316	-	-	783	348	185	※미포함 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)

### 2022년 추진계획

- 2022.06 : 1공구 사업 준공
- 2022.12 : 2·3·4공구 사업 준공

## 9

## 고덕강일 공공주택사업

## 사업개요

- 위치 : 서울시 강동구 고덕동, 강일동, 상일동 일원
- 개발면적 : 1,659,344 $m^2$
- 주택건설 : 12,057세대  
(공공주택 9,225, 민간분양 2,808, 단독주택 24)
- 사업기간 : 2011.12.08. ~ 2024.12.31.

## 토지이용 계획

- 주택용지 : 508,776 $m^2$ (30.6%)
- 공공용지 : 961,790 $m^2$ (58.0%)
  - 도시지원시설 161,066 $m^2$ (9.7%), 공원·녹지 485,086 $m^2$ (29.3%), 기타공공시설 315,638 $m^2$ (19.0%)
- 훼손지 복구용지 : 188,778 $m^2$ (11.4%)

## 주택건설 계획

구 분	평형별 세대수(전용기준)					비 고
	계	39 $m^2$ 이하	49 $m^2$ 이하	59 $m^2$ 이하	84 $m^2$ 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

- 지구계획 변경
- 광역교통개선대책 분담금 납부(서울~세종고속도로)
- 자원순환센터 분담금 납부

## 10 서초 성뒤마을 공공주택사업

### 사업개요

- 위 치 : 서울특별시 서초구 방배동 565-2
- 개발면적 : 133,004 $m^2$
- 주택건설 : 813세대  
(공공분양 203, 행복주택 310, 민간분양 300)
- 사업기간 : 2017.09 ~ 2025.10

### 토지이용 계획(안)

- 주택용지 : 59,513 $m^2$ (44.8%)
- 공공용지 : 62,268 $m^2$ (46.8%)
- 업무시설용지 : 11,223 $m^2$ (8.4%)

### 주택건설 계획

구분	평형별 세대수(전용기준)							비 고
	계	30 $m^2$ (사회초년생)	30 $m^2$ (고령자)	43 $m^2$ (신혼부부)	59 $m^2$	66 $m^2$	85 $m^2$	
계	813	140	62	108	359	72	72	
공공분양	203	-		-	203			
행복주택	310	140	62	108	-			
민간분양	300				156	72	72	

### 2022년 추진계획

- 지구계획 변경
  - 주택에 관한 계획 변경
  - 실시설계 사항 반영
- 보상
  - 2022.06 : 수용재결 심의 및 확정(예정)
  - 2022.06 ~ 08 : 수용재결금 지급 및 공탁
  - 2022.09 ~ : 자진이주 독려 등

### 사업개요

- 위치 : 서울특별시 송파구 가락동 162번지
- 개발면적 : 78,758.2 $m^2$
- 주택건설 : 1,300세대
  - ※ 주택공급유형에 대하여 서울시와 협의 중
- 사업기간 : 2019.06 ~ 2025.12

### 토지이용 계획

- 주택용지 : 47,440.2 $m^2$ (60.2%)
- 공공용지 : 31,318.0 $m^2$ (39.8%)
  - 업무시설 4,682.6 $m^2$ (5.9%), 공공기여(주민소통거점 4,250.8 $m^2$ , 문화체육복합시설 9,506.9 $m^2$ , 청소년교육복합시설 5,070.0 $m^2$ ) 18,827.7 $m^2$ (23.9%) 도로 7,807.7 $m^2$ (9.9%)

### 주택건설 계획

- 신혼희망타운 1,2 : 총 700세대
- 공동주택 : 600세대
  - ※ 서울시 협의 결과에 따라 주택공급유형 결정
  - 건축설계 결과에 따라 신혼희망타운 세대수 및 평형(49 $m^2$  및 59 $m^2$ ) 결정

### 2022년 추진계획

- 주택건설
  - 신혼희망타운 1, 2 기본·실시설계

## 12 강동 일반산업단지(엔지니어링복합단지) 조성 사업

### 사업개요

- 위치 : 서울시 강동구 상일동 404번지 일원
- 개발면적 : 78,136 $m^2$
- 사업기간 : 2020.11(산업단지계획승인일) ~ 2023.12

### 토지이용 계획(안)

구분	계	산업 시설 용지	복합 시설 용지	지원 시설 용지	공공시설용지				기타 (변전소)
					소계	도로	공원 녹지	주차장	
면적 ( $m^2$ )	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

- 보상
  - 2022.06 ~ : 수용재결금 지급 및 공탁(1차)
- 택지조성
  - 2022.01 : 산업단지계획변경(1차) 승인
  - 2022.04 : 일반산업단지 조성 실시설계



## 13 신내4(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구

### 사업개요

- 위 치 : 서울시 중랑구 신내동 122-3일원
- 개발면적 : 75,339.2 $m^2$
- 주택건설 : 675세대 (임대)
- 사업기간 : 2019.12(지구지정 고시일) ~ 2026.12

### 토지이용 계획

구분		면적( $m^2$ )	비율(%)	비고
총계		75,339.2	100.0	
주택건설 용지	복합용지	51,683.0	68.6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입체적범위 결정</li> <li>-도로/광장 : 18,417<math>m^2</math> (북부간선도로 6,498<math>m^2</math>, 광장 3,224<math>m^2</math>)</li> <li>북부간선도로 및 광장 중복 8,695<math>m^2</math>)</li> <li>-공원 : 25,124<math>m^2</math></li> </ul>
복합지원 시설용지	복합용지	8,991.0	11.9	
소계		14,665.2	19.5	
도로		4,636.2	6.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중복결정 : 광장 1,301<math>m^2</math></li> <li>※ 지구내 도로면적(중복결정 포함) : 22,608.2<math>m^2</math></li> </ul>
광장		1,715.0	2.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>※ 지구내 광장면적(중복결정 포함) : 16,932<math>m^2</math></li> </ul>
기반시설 용지	공원	7,444.0	9.9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중복결정</li> <li>-주차장 : 762<math>m^2</math>(지구면적의 1.0%) (북부간선도로 1,636<math>m^2</math>, 광장 854<math>m^2</math>)</li> <li>북부간선도로 및 광장 중복 1,143<math>m^2</math>)</li> <li>※지구내 공원면적(중복·입체적결정 포함) : 32,568<math>m^2</math>(지구면적의 43.2%)</li> </ul>
공공공지		802.0	1.1	
오수중계펌프장		68.0	0.1	

### 2022년 추진계획

- 개발계획
  - 지구계획 및 주택건설사업계획 변경
  - 공공주택지구 및 공동주택 실시설계
- 보상
  - 수용재결금·이의재결금 지급 및 공탁
  - 자진이주 독려(미이주 세대 행정대집행 및 강제집행)