

제280회 임시회  
도시계획관리위원회

「**시민과 함께 하는 주거복지·도시재생** 전문 공기업」

---

# 주요 현안 업무보고

---

2018. 4. 9.

 서울주택도시공사

# I. 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
- 도시재생사업, 주거환경개선, 재개발, 재건축, 도시환경정비사업 등
- 도시기반시설 등 도시계획사업
- 주거복지사업
- 관광지 등의 개발·운영 및 관리, 부동산 개발업, 산업거점개발사업 등
- 국가 또는 지방자치단체로부터 위탁받은 업무
- 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)
- 2004.03 : 사명 변경( ⇒ 서울특별시 SH공사)
- 2016.09 : 사명 변경( ⇒ 서울주택도시공사)
- 2017.01 : 직제개편(6본부, 2실, 2원, 17처, 61부, 11센터)
- 2018.01 : 제14대 김세용 사장 취임
- 2018.03 : 직제개편(6본부, 5실, 1원, 16처, 1단, 64부, 12센터)



## 7 2017년 회계결산

### □ 재무상태

(단위 : 억원)

구 분	'16년말	'17년말	증감	구 분	'16년말	'17년말	증감
자 산 계	233,628	224,542	△9,086	부채/자본계	233,628	224,542	△9,086
유 동 자 산	78,833	68,486	△10,347	부 채	161,954	148,868	△13,086
비유동자산	154,795	156,056	1,261	자 본	71,674	75,674	4,000

### □ 경영성과

(단위 : 억원)

구 분	'16년말	'17년말	증감	구 분	'16년말	'17년말	증감
비 용 계	20,017	23,653	3,636	수 익 계	23,312	25,812	2,500
영 업 비 용	18,693	22,054	3,361	영 업 수 익	19,560	25,212	5,652
영업외비용	1,324	1,599	275	영업외수익	3,752	600	△3,152
				당기순이익	3,295	2,159	△1,136

## 8 2018년도 예산

### □ 2018년 수입예산

(단위:억원)

구 분	2018a)	2017(b)	증감(a-b)
계	40,495	49,674	△9,179
영 업 수 익	22,312	18,607	3,705
판매사업수익	19,079	16,001	3,078
임대사업수익	1,231	1,257	△26
대행사업전입금	2,002	1,348	654
영 업 외 수 익	283	366	△83
자 산 처 분	375	3,451	△3,076
부 채 수 입	11,642	19,330	△7,688
자본금 출연	1,367	1,456	△89
자본잉여금	1,890	1,653	237
유 보 자 금	2,626	4,811	△2,185

### □ 2018년 지출예산

(단위:억원)

구 분	2018(a)	2017(b)	증감(a-b)
계	40,495	49,674	△9,179
영 업 비 용	21,944	18,812	3,132
택지매출원가	12,784	11,309	1,475
주택매출원가	3,198	1,998	1,200
임 대 사 업 비	1,484	1,633	△149
대 행 사 업 비	2,011	1,437	574
경 상 비	2,467	2,435	32
영 업 외 비 용	242	190	52
법 인 세	1,210	124	1,086
예 비 비	40	42	△2
자 산 취 득	9,442	13,023	△3,581
부 채 상 환	7,617	17,483	△9,866

## Ⅱ. 주요 현안 업무

1. 직제개편 결과 보고
2. 2017년 회계연도 결산 보고
3. 중계본동 주택재개발정비사업 추진
4. 마곡지구 에너지자립형 스마트시티 조성
5. 강동일반산업단지 조성사업 추진
6. 주요 해외사업 추진 현황

# 1. 직제개편 결과 보고

## 총 평

- 우리 공사가 의욕적으로 발굴해 온 다양한 주거복지·도시재생사업 모델들의 실행과 서울 미래 혁신성장 프로젝트 실행기관으로서의 역할을 다하기 위해
- 지난 2018.3.16. 직제개편을 통하여 2018년도 서울시 주요 시책 실행과 우리 공사의 지속가능경영 실현에 기여토록 함

## □ 개 요

- 주거복지·도시재생 실행력 강화 및 미래성장동력 확보를 위한 기구 개편
  - 주거복지센터 수탁운영부서 신설, 세운사업 추진부서 확대 등
- 서울시 공적임대주택 공급 확대, 주거복지센터 수탁 운영 및 정비사업 추진 등을 위한 인력 보강

## □ 추진경위

- 2018. 2.28 직제개편(안) 이사회 심의
- 2018. 3. 2 직제개편(안) 서울특별시의회 도시계획관리위원회 보고  
(2018.2.23. 사전 보고)
- 2018. 3. 7 직제개편을 위한 정관 개정(안) 시장 인가
- 2018. 3.16 직제개편을 위한 정관 등 관련 규정 공포

## □ 추진현황 및 문제점

- 추진현황(2018.2.23. 사전 보고와 동일하게 개편)
  - 기구 개편

기 존	개 편	증 감
사장 감사 6본부 17처 2실 2원 4단 70부 11센터	사장 감사 6본부 5실 1원 16처 5단 73부 12센터	- - 3실 1단 증, 1처 1원 감 3부, 1센터 증 (처 단위 증2, 부 단위 증4)

- 정원 조정 : (기존) 781명 → (조정) 820명(증 39명)

증 원 항 목	인원(명)
계	39
세운4구역 정비사업 본격 시행에 따른 인력 보강	9
시민펀드 조성 등 임대주택 유형 다양화를 위한 금융상품 개발	3
장기안심, 장기전세 등 임차형 임대, 사회주택·공동체주택 공급 확대	6
중앙주거복지센터 및 지역주거복지센터(5개 이상) 수탁 운영	17
전략기능 수행(미래전략실 설치 등)	4

○ **문제점**

- 사업 확대 또는 강화를 위한 전략적 조직 설계, 업무유형의 다양성 또는 부서장의 통솔범위 등을 고려하여 당초 추진하였던 부서 재편에 미흡
- 주거복지센터 수탁운영(중앙1, 지역9), 해외사업 참여 등 신규 추진사업 및 2017년도 조직진단결과 산출된 부족인력(166명) 대비 증원(39명) 미진(未盡)으로 인력 부족 지속

**향후 추진계획**

○ **직제개편결과 만족도 조사(4/4분기)**

- 2018년도 공사 직제개편효과에 대한 직원 의견수렴
- 2019년도 직제개편의 방향과 시사점 도출

○ **추가 소요인력 증원 검토(4/4분기)**

- 2017년도 조직진단결과 부족인력과 2018년도 사업진행상황 등을 감안한 인력 재산정

## 2. 2017년 회계연도 결산보고

### 보고요약

- 재무상태 : 총자산 224,542억원, 총부채 148,868억원, 총자본 75,674억원, 부채비율 197%
- 경영성과 : 총수익 25,812억원, 총비용 23,653억원, 당기순이익 2,159억원

#### □ 재무상태(2017.12.31. 기준)

(단위 : 억원)

구 분	2017 회계연도(a)	2016 회계연도(b)	증감(a-b)
자 산	224,542	233,628	△9,086
부 채	148,868	161,954	△13,086
자 본	75,674	71,674	4,000
부채비율	197%	226%	△29%

- 자산총액 22조 4,542억원으로 `16년말 대비 9,086억원 감소
  - `16년 장기전세주택 매각대금 회수 등 당좌자산 665억원 감소
  - 주택분양(요금은행) 및 업무용지(마곡) 등 택지매각에 따른 재고자산 9,682억원 감소
  - 전세임대사업 관련 보증금은 5,535억원 감소하였으나, 위례·요금 등 임대주택 6,798억원 증가 등의 사유로 비유동자산 1,261억원 증가
- 부채총액 14조 8,868억원으로 `16년말 대비 1조 3,086억원 감소
  - 주택도시기금(전세임대관련), 공모사채 등 상환으로 금융부채 1조 2,327억원 감소
  - 분양선수금 감소로 비금융부채 759억원 감소

(단위 : 억원)

구 분	계	금융부채			비금융부채
		소계	정책자금	민간차입금	
2017년	148,868	47,007	31,247	15,760	101,861
2016년	161,954	59,334	36,259	23,075	102,620
증 감	△13,086	△12,327	△5,012	△7,315	△759

- 자본총액 7조 5,674억원으로 `16년말 대비 4,000억원 증가
  - 시 출자금 1,847억원(현금 1,416억원, 현물 431억원)과 당기순이익 2,159억원 반영

□ **경영성과 : 당기순이익 2,159억원('16년 3,295억원)**

(단위 : 억원)

과 목	2017 회계연도(a)	2016 회계연도(b)	증감(a-b)
매출액	25,212	19,560	5,652
(-)매출원가	20,899	17,655	3,244
매출총이익	4,313	1,905	2,408
(-)판매비와관리비	1,155	1,038	117
영업이익	3,158	867	2,291
(+)영업외수익	600	3,752	△3,152
(-)영업외비용	511	895	△384
경상이익	3,247	3,724	△477
(-)법인세비용	1,088	429	659
당기순이익	2,159	3,295	△1,136

○ **영업수지 : 3,158억원 이익 실현**

- 분양사업(주택·택지) : 7,883억원 이익 발생
- 임대사업 : 3,578억 손실 발생
- 대행사업 : 8억원 이익 발생
- 판매비와 관리비 : 1,155억원 집행

○ **영업외수지 : 89억원 이익 실현**

※ 2016년 : 장기전세주택 처분 관련 2,508억원 처분이익 발생

○ **법인세비용 : 1,088억원**

□ **2017년도 이익잉여금 처리**

- **관련근거 : 지방공기업법 제67조 및 공사 회계규정 제163조(손익금의 처리)**
- **처리내역**

과 목	금액(백만원)	비 고
1. 미처분 이익잉여금	215,954	당기순이익
2. 이익잉여금 처분액	215,954	
1) 이월결손금	0	이월결손금의 보전
2) 이익준비금	21,594	자본금의 1/2에 달할 때까지 이익금의 1/10 이상 적립
3) 감채적립금	97,180	이익준비금 적립후 남은 이익금의 5/10 이상 적립
4) 사업확장적립금	97,180	나머지 금액 적립

# 3. 중계본동 주택재개발정비사업 추진

## 추진방향

- 장기간 정체된 사업의 정상 추진 및 열악한 주거환경 개선을 위하여  
우리공사가 단독시행자로 참여
- 주거지보전구역과 연계한 도시미관의 개선을 위하여 정비계획 변경 추진

## 개요

- 위치 : 노원구 중계본동 30-3번지 일원
- 면적 : 186,965 m<sup>2</sup>
- 사업규모 : 총 2,698세대
  - 공동주택 2,000세대,
  - 주거지보전구역 698세대
- 추정사업비 : 약 7,963억원
- 사업기간 : 2009.01~2023.12
- 사업추진방식 : 주택재개발정비사업



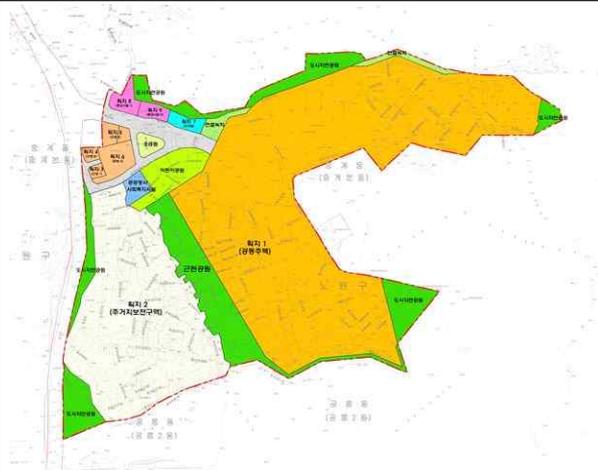
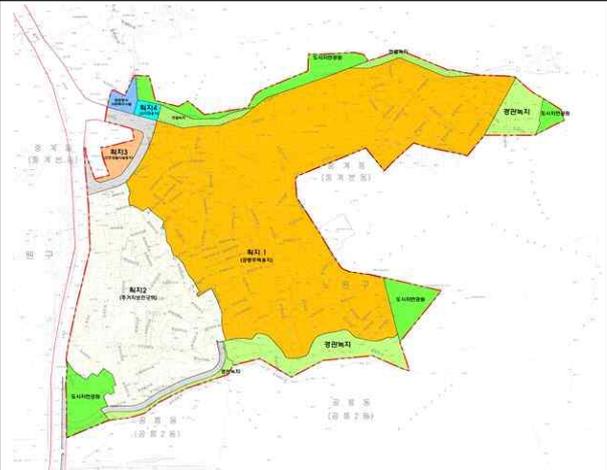
## 추진경위

- 2008.01.03. : 개발제한구역 해제 및 지구단위계획구역 지정
- 2009.05.28. : 주택재개발정비구역 지정
- 2009.06.11. : 사업시행자 지정고시(LH공사)
- 2012.06.08. : 주거지보전구역 계획수립(시장방침)
- 2012.06.21. : 정비계획 변경(주거지보전구역 시행에 따른 변경)
- 2016.01.21. : 사업시행자 지정 취소 고시
- 2017.07.06. : 사업시행자 지정(SH)
- 2017.12.25. : 주거지보전사업 시행계획 변경(시장방침)
  - 주거지보전사업 시행자 변경 (市 -> SH공사)
- 2018.02.06. : 정비계획 변경(안) 상정

## □ 추진현황

### ○ 정비계획 변경 추진

- 변경 사유 : 2012년도 수립된 정비계획의 사업기간 도과 및 하자 치유
- 추진 현황 : 구의회 의견청취, 관계기관 협의, 주민공람공고 완료
- 주요 변경내용

변경 전	변경 후
	
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주거지보전구역에 대한 구체적인 계획(안) 수립</li> <li>· 전체 주택단지를 통합하여 조화로운 계획 추진</li> <li>· 주민 요청사항 반영 (후문도로 개설)</li> <li>· 기타 불합리한 토지이용계획 변경</li> </ul>	

### ○ 공동주택 국제지명 설계공모 추진

- 역량있는 국내외 건축가 6인을 대상으로 설계공모를 통한 창의적이고 혁신적인 계획안 도출
- 추진 현황 : 지명공고(2018.03.16.), 작품심사(2018.06.01.)

## □ 향후 추진계획

- 2018.06 : 정비계획 변경 고시
- 2018.10 : 건축심의
- 2018.12 : 사업시행인가
- 2019.03 : 시공사 선정
- 2019.12 : 관리처분계획 인가
- 2020.06 : 착공
- 2023.06 : 준공

# 4. 마곡지구 에너지자립형 스마트시티 조성

## 추진방향

- 에너지자립형 특화단지로 구축, 태양광발전시설 확대 적용
- U-City와 첨단 ICT가 연계된 Smart City 조성
- 입주기업과 협업을 통한 스마트 커넥티드 타운 조성

### □ “태양의 도시, 서울” 추진목표 초과 달성, 에너지자립형 특화단지 조성

- 미매각 및 유보지 : 태양광 발전시설 확대 설치
  - 태양광 설치 비율 상향 조정 : 전력 수요의 5% 이상 → 8% 이상(권고 등)
  - 옥상태양광, BIPV 등 태양광 태양광설비 설치 확대(신재생에너지 의무비율 범위 내)

#### ○ 서울식물원

- 호수공원, 식물문화센터 등에 태양광 설치

시설명	태양광 발전설비	설치물량	태양광	비고
관리동 등	옥상 또는 옥외 주차장	684 m <sup>2</sup>	137kW	-

- 호수공원 주변에 태양광 벤치, 태양광 가로등 적용 검토
- 유수지 주차장에 태양광 설비 설치

#### ○ 마곡광장 : 태양광 벤치, PV 등 설치

- 마곡광장 태양광 설치(안)

태양광 발전설비	설치물량	태양광	비고
계		65KW	-
태양광 벤치	10개	5KW	-
기타	1,200m <sup>2</sup>	60KW	-



마곡광장 조감도

## □ U-City에 최첨기술(IoT, AI) 접목, 서울형 “Smart City” 조성

### ○ 마곡지구 “에너지자립형-스마트시티” 조성 추진

- 추진목표 : U-City에 태양광 등 신재생에너지와 최첨기술을 적용한 시민체감형 “스마트시티” 구현
- 에너지 서비스 구축내용 : U-City + 스마트그리드 연계
  - ▶ 열·전기 통합 관리 시스템 : 수요자의 소비 패턴과 열·전기 생산설비운용을 연계한 에너지통합운영시스템 구축
  - ▶ 스마트 가로등, 스마트 주차, 스마트그리드, 스마트홈 등 서비스 확대
  - ▶ 신재생에너지 생산·판매와 수요반응을 통합한 수익 창출 비즈니스 모델 개발

분 야	주요 설비
건물에너지효율화	에너지관리시스템(BEMS, HEMS), AMI, ESS 등
신재생에너지	태양광, 지열, 연료전지 등
기 타	스마트그리드, 전기차 충전, 에너지통합플랫폼 등

### ○ 기대효과

- 에너지 효율적 사용으로 에너지 절감 도모
- 입주기업 참여를 통한 스마트 커넥티드 타운 조성, 기술개발 촉진

- ▶ U-City : 정보통신망 활용하여 시민에게 원하는 다양한 정보를 제공하고 안전한 도시
- ▶ Smart City : 정보통신기술(ICT)을 이용하여 도시의 에너지와 자원, 기반 시설의 효율적 이용과 재생가능에너지 이용을 크게 확대함으로써 도시의 지속가능성과 시민 삶의 질을 향상시키는 새로운 도시 발전 모델

## □ 2018년 추진계획

### ○ 마곡지구 스마트시티 조성계획 수립

- 서울시 “태양의 도시” 계획 및 마곡 글로벌 융합산업특구의 특성을 반영한 마곡형 스마트시티의 특화모델 추진
- 산업단지 입주기업과 협업을 통하여 에너지 수요관리 및 스마트 커넥티드 타운 조성 추진
- 마곡지구 내 수요자별 맞춤형 스마트 플랫폼(AI, IoT) 적용, 커넥티드 스마트홈 단지 구축(마곡 9단지)

### ○ “태양의 도시, 서울” 계획과 연계한 태양광설비 설치 확대

# 5. 강동일반산업단지 조성사업 추진

## 추진방향

- 도시관리계획 변경(GB해제) 결정 고시(국토부고시 제2017-827호, '17.12.14.)에 따라, 국토교통부 중앙도시계획위원회 심의결과를 반영한 산업단지계획 수립 및 승인 신청하여 주민 합동설명회 및 관계기관 협의 등 관련절차 진행 중으로,
- 지식기반 엔지니어링산업의 집적화를 통해 강동구 및 서울 산업의 경쟁력 강화에 기여할 것으로 사료됨.

## □ 개 요

- 사업명 : 강동 일반산업단지 조성사업
- 위치 : 서울시 강동구 상일동 404번지 일원
- 면적 : 78,144㎡
- 사업기간 : 산업단지계획 승인일 ~ 2022.12



## □ 추진경위

- 2011.11.16. : 엔지니어링산업진흥시설 예비지정〔구 지식경제부〕
- 2014.12.18. : 서울특별시의회 의견청취〔원안가결〕
- 2015.03.04. : 서울특별시 도시계획위원회 자문〔원안가결〕
- 2015.07.02. : 도시관리계획 변경(GB일부해제) 결정(안) 신청
- 2017.04~12 : 실행전략 연구용역(서울연구원)
- 2015.10~2016.11. : 중앙도시계획위원회 1~4차 심의〔보완후 재심의〕
- 2017.09.21. : 중앙도시계획위원회 5차 심의〔조건부 가결〕
- 2017.12.14. : 도시관리계획 변경(GB일부해제) 결정 고시
- 2018.03.02. : 강동 일반산업단지 산업단지계획 신청서 제출(강동구)
- 2018.03.09. : 주민 합동설명회 개최(강동구, 서울주택도시공사)

※ 주요의견 : 사업추진 조속 시행, 적정 토지(지장물)보상 등

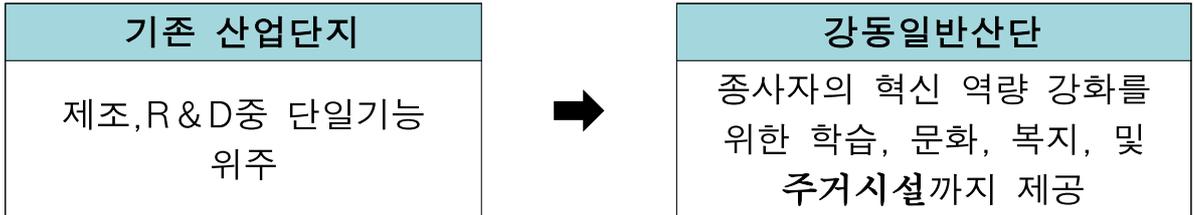
## □ 유치산업 선정(서울연구원, 국토부 중앙도시계획위원회 심의의견 반영)



- 유치업종은 「산업입지의 개발에 관한 통합지침」에 근거하여 한국표준산업분류(KSIC) 상의 중분류 기준으로 선정
- 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 제시된 지식산업과 정보통신산업 중에서 6개 산업을 선정

## □ 추진현황

- 단순 엔지니어링에서 지식기반 융복합 산업단지로 조성
  - 수요자 맞춤형 소규모 융·복합산업단지



- 기업의 성장사다리(예비창업 - 창업 - 도약기 - 성장기-성숙기) 지원
- 지식기반 엔지니어링산업의 집적화를 통한 서울 전체 산업경쟁력 강화



## □ 향후 추진계획



1) 지방산업단지계획심의위원회 : 「서울특별시 산업단지 개발 및 활성화 지원 조례」에 따라 강동구에서 서울시 경제진흥본부(신성장산업과)와 협의 추진

## 6. 주요 해외사업 추진 현황

### 추진방향

- 한-인도 경협사업의 일환으로 제안된 뉴델리 역세권 도시재생사업 참여를 위한 한-인도 공동연구 추진
- 울란바토르시 도시주택공사(NOSK)와 공동으로 몽골 울란바토르시의 주거단지 개발사업 참여 검토.(사업계획 수립을 위한 공동연구 시행)

### 가 인도 뉴델리 도시재생사업 공동연구 추진

#### □ 사업개요

- 사업명 : 뉴델리 역세권 도시재생사업
- 주무관청 : 인도 철도부
- 총건설비/건설기간 : 약 1조원/ 약 5년
- 한국컨소시엄 : 국토부, 우리공사, 철도공단, 코레일 등
- 사업내용 : 뉴델리 역세권 개발, 21만평(부지 4만평) 규모  
\* 역사, 호텔, 오피스빌딩, 쇼핑몰 등 단계별 개발 예정



#### □ 사업구조

- 협력각서 합의 내용 (한국 국토부 - 인도 철도부)

사업추진 주체	SPV(특수목적법인) : 공동연구(JS)를 통한 사업성 검토 후 설립
출자형태	한국컨소 : 현금출자(약 1.5천억원 추정) 인도 철도부 : 토지임대권 제공을 통한 현물출자
경영 지분율	한국 : 인도 = 50 : 50
개발기간	15년 확정
사용기간	90년 = 45년 + (45년 후 협의 연장 가능)
PMC(사업관리)	한국컨소시엄이 주관 (PMC 금액 : 총 사업비의 최대 5%)
건설과 운영	공개경쟁입찰. 단, 참여대상을 한-인도 기업으로 제한하는 제한경쟁입찰
공동연구(JS)	목적 : 본 사업의 사업타당성 및 실행 가능성에 대한 다양한 연구 JSG(Joint Study Group) : 총 10명 (한-인도 각 5명으로 구성) 비용 / 기간 : 약 10억원 내외(인도철도부 의견) / 약 1년

## □ 공동연구 추진계획

- 한국국토부와 인도철도부의 협력각서(MOC) 체결('18. 7월)
- 공동연구 수행을 위한 TF 구성(11명 증원)
  - 경영지원본부 해외사업단TF 내 인력증원
  - 공사 내부 공모 및 외부 전문가 채용병행 ('18. 9월)

구 분	인 원	담당업무	비고
부장급(전문가)	1	총괄	
외부 전문가	4	기획, 사업성검토, 부동산개발분야 전문가	
내부직원	6	관련업무 수행 경험자	행정(3), 기술(3)

※ 상기인력과 별도로 인도 현지인력 단기채용 검토(인원 3~5명, 고용기간 3~6개월)

- 공동연구 수행('18. 9월~'19. 9월)
  - MOC체결 후 한-인도 공동연구 수행방안 논의예정('18. 7월)
  - 초기 업무수행을 위해 TF단 일부인원 인도 단기파견 검토
  - 향후 진행사항 서울시와 공유 및 협의

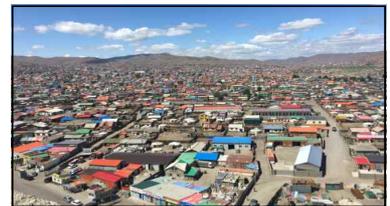
## □ 주요 연구 분야

- 사업성 분야
  - 도입시설기획, 사업성도출, 사업구조, G2G협력, 세무/법률검토
- 재무 분야
  - 자금조달, 재무모델, 토지감정평가, 지분평가, 투자자 투자관리/투자설명
- 건설 분야
  - 공사기획, 시공법협의, 건축개요확정, 현지EPC검토, 공사비추정
- 운영 분야
  - 역사시설도입, 역사/시설 운영프로그램, 교통시설계획, 교통흐름프로그램
- 설계, 시설, 엔지니어링 분야
  - 설계/디자인/조경, 설비/제어/안전, 통신/지능화, 특화시설

## 나 몽골 울란바토르시 주거단지 개발사업 참여

### □ 연구개요

- 사업내용 : 울란바토르시 내 주거단지개발 사업계획 수립
  - ※ 울란바토르시가 확보한 국공유지를 대상으로 주거단지개발 사업계획 수립 및 국내 공적개발원조사업과의 연계방안 검토
- 추진방법 : 연구용역 시행(울란바토르시 도시주택공사와 연구과업 분담 후 용역시행)
- 사업목적 : 우리공사의 해외개발사업 발굴 및 사업수행 역량 강화
- 용역기간 : '18.04. ~ '18.11.
- 소요예산 : 용역비 2억원(지급수수료)



### □ 추진사항

- '17.04.19. 우리공사의 UB사업개발부TF 구성(12인)
- '17.06.05. 울란바토르시 연구대상지 현장조사(택지사업본부장외 4인)
- '17.12.14. 울란바토르시 도시주택공사(NOSK)와의 연구협약 체결
- '18.02.05. 연구용역 발주 전 자문회의 개최
- '18.03.04. 울란바토르시 도시주택공사(NOSK)의 신규사업 제안지역 현장조사(택지사업본부장외 5인)

### □ 추진계획

- '18.04. 서울시 타당성 심사의뢰 및 용역발주
- '18.06. 용역착수
- '18.11. 용역준공 (몽골 EDCF<sup>2</sup>) 사업타당성 보고서 작성 지원)
- '18.11. EDCF 사업신청 (몽골정부→한국 기재부)

2) EDCF: 한국 대외경제협력기금(Economic Development Cooperation Fund)

## Ⅲ. 주요 사업지구 현황(참고)



1. 위례 택지개발사업
2. 마곡 도시개발사업
3. 문정 도시개발사업
4. 개포(구룡) 도시개발사업
5. 세곡2 공공주택사업
6. 내곡 공공주택사업
7. 향동 공공주택사업
8. 오금 공공주택사업
9. 고덕·강일 공공주택사업
10. 강동 일반산업단지 조성사업

# 1 위례 택지개발사업

## □ 사업개요

- 위 치 : 송파구 장지동, 거여동 일원
- 사업기간 : 2006.07.~2020.12.
- 사업면적 : 1,655천 $m^2$



## □ 토지이용계획 --- 1,655천 $m^2$ (전체 6,773천 $m^2$ )

- 주택용지 : 545천 $m^2$ (33%)
- 공공시설용지 : 1,110천 $m^2$ (67%)
- 지역별 면적(비율) : SH공사(25%), LH공사(75%)

구 분	계	송파구	성남시	하남시
면 적 (비율)	6,753천 $m^2$ (100%)	2,571천 $m^2$ (38.0%)	2,787천 $m^2$ (41.3%)	1,395천 $m^2$ (20.7%)

## □ 주택건설계획 --- 9,453세대 (분양5,008 / 임대4,445)

구 분	평형별 세대수(전용기준)				비 고
	계	60 $m^2$ 이하	60 $m^2$ ~85 $m^2$	85 $m^2$ 초과	
계	9,453	3,318	4,234	1,901	
분 양	5,008	-	3,107	1,901	
임 대	4,445	3,318	1,127	-	

※ SH직접시행 : 공동주택 5개단지 5,121호(분양:1,676호, 임대 3,445호)

※ 2017.12.29. 개발계획변경 및 실시계획변경 기준

※ 단독주택 277세대, 주상복합 421세대미포함

## □ 2018년 주요 추진일정

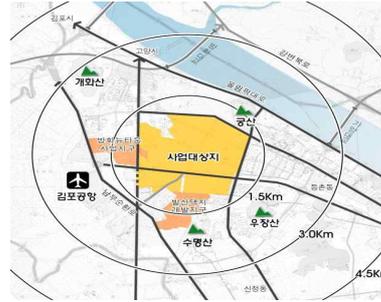
- 택지개발
  - ' 18.07. : 위례서로 임시 개통
- 주택건설
  - ' 18.02. : A1-3BL 건설공사 착공
  - ' 18.07. : A1-5BL, 12BL 건설공사 착공 예정

## 2

# 마곡 도시개발사업

### □ 사업개요

- 위 치 : 강서구 마곡동 일원
- 사업기간 : 2007.12.~2018.12.
- 사업면적 : 3,666천 $m^2$



### □ 토지이용계획

- 주택용지 : 595천 $m^2$ (16%)    ○ 상업 및 업무용지 : 389천 $m^2$ (11%)
- 산업용지 : 730천 $m^2$ (20%)    ○ 공공용지 등 : 1,871천 $m^2$ (51%)
- 지원시설용지 : 81천 $m^2$ (2%)

### □ 주택건설계획 - 11,821세대 (분양 5,911 / 임대 5,910)

구 분	평형별 세대수(전용기준)				비 고
	계	60 $m^2$ 이하	60 $m^2$ ~85 $m^2$	85 $m^2$ 초과	
계	11,821	6,425	4,084	1,312	※13BL(민간건설) 1,194세대 포함
분 양	5,911	1,467	3,180	1,264	
임 대	5,910	4,958	904	48	

※ 2016.07.18. 주택건설사업계획(변경)승인 기준

※ 10-2단지는 주택건설사업계획 변경 전으로, 상위계획 기준에 따름

### □ 2018년 주요 추진일정

#### ○ 택지개발

- ' 18.05. : 2공구 단지조성공사 준공(예정)
- ' 18.05. : 3공구 단지조성공사 준공
- ' 18.05. : 마곡중앙광장 준공(예정)
- ' 18.10. : 서울식물원 조성공사 준공(예정)
- ' 18.10. : 개발계획변경 수립 및 실시계획변경 인가 고시
- ' 19.12. : 3공구2단계 단지조성공사 준공

#### ○ 주택건설

- ' 18.12. : 9단지 공사 중 (2018년 목표공정률 : 35%)

### 3

## 문정 도시개발사업

### □ 사업개요

- 위치 : 송파구 문정동 일원
- 사업기간 : 2007.06. ~ 2018.12.
- 사업면적 : 548천 $m^2$



### □ 토지이용계획 --- 548,239 $m^2$

- 공공용지 : 376,879 $m^2$ (68.7%)
  - 도로 107,914 $m^2$ (19.7%), 공원녹지 116,152 $m^2$ (21.2%), 공공청사 111,166 $m^2$ (20.3%), 공공지원용지 12,295 $m^2$ (2.2%), 기타 29,352 $m^2$ (5.3%)
- 업무용지 : 151,551 $m^2$ (27.7%)
- 상업용지 : 19,809 $m^2$ (3.6%)

### □ 2018년 주요 추진일정

- 택지개발
  - ' 18.02. : 문정컬처밸리 시설물 관리용역 착수
  - ' 18.02. : 도시철도8호선 문정역 연결통로 설치공사 착공
  - ' 18.03. : 문정지구 개발계획 및 실시계획 변경 인가 신청
  - ' 18.06. : 문정지구 개발계획 및 실시계획 변경 인가 고시
  - ' 18.12. : 동남로가로조성공사 준공 예정
- 사업준공
  - ' 18.12. : 문정지구 2단계 부분준공 예정

## 4 개포(구룡) 도시개발사업

### □ 사업개요

- 위치 : 강남구 개포동 일원
- 사업기간 : 2016.12~2020.12.
- 사업면적 : 266천 $m^2$



### □ 토지이용계획 --- 266,304 $m^2$

### □ 주택건설계획 --- 2,692세대 (구역지정해제 전 기준)

구 분	건설호수			비 고
	계	분 양(59%)	임 대(41%)	
계	2,692	1,585	1,107	2016.12.08. 구역지정 고시 기준

### □ 2018년 주요 추진일정

- 택지개발
  - ' 18.04. : 개발계획 변경 및 실시계획 인가
  - ' 18.05. ~ : 실시설계 착수 및 주민지원대책 단계별 수립
- 보상
  - ' 18.04. : 보상계획공고
  - ' 18.05.~06. : 감정평가
  - ' 18.07.~09. : 보상협의 계약체결 및 보상금 지급
  - ' 18.10.~11. : 수용재결 신청
  - ' 18.12.~ ' 19.01. : 수용재결금 지급 및 공탁
  - ' 19.03. : 행정대집행
- 주택건설
  - 상위계획 인가에 따른 국제현상공모 일정조정
    - 거주민협의체 의견 반영하여 세대수, 평형 요구사항 반영되는 등 제2차 개발계획 및 실시계획 변경 인가 신청일까지 조정(2018.06월 이후)
    - ⇒ 무리한 추진은 매몰비용, 소송발생

# 5

## 세곡2 공공주택사업

### □ 사업개요

- 위 치 : 강남구 수서동, 율현동, 자곡동 일원
- 사업기간 : 2009.12.~2018.12.
- 사업면적 : 771천 $m^2$



### □ 토지이용계획 --- 771,174 $m^2$

- 공공용지 : 439,053 $m^2$ (56.9%)
  - 공원녹지 179,868 $m^2$ (23.3%), 훼손지복구용지 105,959 $m^2$ (13.8%), 도로 98,973 $m^2$ (12.8%), 학교 12,245 $m^2$ (1.6%), 업무시설 1,594 $m^2$ (0.2%), 기타 40,414 $m^2$ (5.2%)
- 주택용지 : 332,121 $m^2$ (43.1%)

### □ 주택건설계획 --- 3,708세대 (분양 1,833 / 임대 1,875)

구 분	평형별 세대수(전용기준)							비 고
	계	39 $m^2$	49 $m^2$	59 $m^2$	84 $m^2$	101 $m^2$	114 $m^2$	
계	3,708	39	519	1,512	1,051	265	322	
분 양	1,833	-	-	491	755	265	322	
임 대	1,875	39	519	1,021	296	-	-	

※ 2014.9.4 주택건설사업계획(변경)승인 기준

※ 도시형생활주택 100세대, 단독주택 136세대, 민간건설 400세대 미포함

### □ 2018년 주요 추진일정

- 택지개발
  - ' 18.07. : 지구계획 변경 신청(9차)
  - ' 18.10. : 지구계획 변경 고시(9차)
  - ' 18.12. : 사업부분준공(1공구) 보고서 제출
- 주택건설 : 2015년 기준공 완료

## 6

# 내곡 공공주택사업

### □ 사업개요

- 위 치 : 서초구 내곡동, 신원동, 염곡동 일원
- 사업기간 : 2009.12.~2018.12.
- 사업면적 : 812천 $m^2$



### □ 토지이용계획 --- 811,615 $m^2$

- 공공용지 : 556,779 $m^2$ (68.6%)
  - 공원 녹지 217,768 $m^2$ (26.8%), 훼손지복구용지 99,070 $m^2$ (12.2%), 도로 91,564 (11.2%), 체육시설용지 17,571 $m^2$ (2.2%), 교육시설 24,360 $m^2$ (3.0%), 기타 106,446 $m^2$ (13.2%)
- 주택용지 : 254,816 $m^2$ (31.4%)

### □ 주택건설계획 --- 4,265세대 (분양 2,214 / 임대 2,051)

구 분	평형별 세대수(전용기준)									비 고
	계	39 $m^2$	49 $m^2$	54 $m^2$	59 $m^2$	74 $m^2$	84 $m^2$	101 $m^2$	114 $m^2$	
계	4,265	298	893	81	1,170	18	1,061	322	422	
분 양	2,214	-	-	-	500	18	952	322	422	
임 대	2,051	298	893	81	670	-	109	-	-	

※ 2017.12.26. 지구계획 변경 승인 기준

※ 도시형생활주택 87세대, 단독주택 21세대, 민간건설 256세대 미포함

### □ 2018년 주요 추진일정

- 택지개발
  - ' 18.01.~ 11. : 새원마을 포함 지구계획 변경(안) 검토 및 수립
  - ' 18.05. : 택지조성공사 준공 예정
  - ' 18.09. : 지구외 도로 도시계획 시설(변경) 실시계획 인가 추진(3개 노선)
  - ' 18.12. : 공구분할 후 1공구 사업 준공 목표로 추진 중
- 주택건설 : 2015년 기준공 완료

# 7

## 항동 공공주택사업

### □ 사업개요

- 위 치 : 구로구 항동 일원
- 사업기간 : 2010.05.~2019.05.
- 사업면적 : 663천 $m^2$



### □ 토지이용계획 --- 662,525 $m^2$

- 공공용지 : 411,551 $m^2$ (62.2%)
  - 공원 녹지 146,003 $m^2$ (22.0%), 도로 119,825 $m^2$ (18.1%), 훼손지복구용지 80,500 $m^2$ (12.2%), 교육시설 22,143 $m^2$ (3.3%), 업무시설용지 27,951 $m^2$ (4.2%), 기타 15,129 $m^2$ (2.4%)
- 주택용지 : 250,974 $m^2$ (37.8%)

### □ 주택건설계획 --- 3,368세대 (분양 1,316 / 임대 2,052)

구 분	평형별 세대수(전용기준)							비 고
	계	29 $m^2$	39 $m^2$	49 $m^2$	59 $m^2$	74 $m^2$	84 $m^2$	
계	3,368	576	543	242	1,474	348	185	
분 양	1,316	-	-	-	783	348	185	
임 대	2,052	576	543	242	691	-	-	

※ 2017.12.20. 주택건설사업계획 변경승인 기준

※ 민간건설 4개단지 1,735세대, 단독주택 29세대 미포함, 전용29 $m^2$ 는 도시형생활주택

### □ 2018년 주요 추진일정

- 택지개발
  - ' 18.09. : 지구계획 변경(4차) 신청
  - ' 18.11. : 택지조성공사 준공 예정
- 주택건설
  - ' 18.07. : 8BL 아파트 건설공사 준공 예정
  - ' 18.12. : 자체건설단지 목표 공정률 90%  
(2,3,4,8BL, 도시형생활주택 1,2,3BL, 총 7개 블록)
  - ' 18.12. : 아파트 3BL 및 도시형생활주택 1,2,3BL 건설공사 준공 예정

# 8

## 오금 공공주택사업

### □ 사업개요

- 위 치 : 송파구 오금동 99 일원
- 사업기간 : 2012.07.~2018.12.
- 사업면적 : 128천 $m^2$



### □ 토지이용계획 --- 128,257 $m^2$

- 주택용지 : 72,262 $m^2$ (56.3%)
  - 공동주택 68,181 $m^2$ (53.1%), 근린생활시설 4,081 $m^2$ (3.2%)
- 공공용지 : 55,995 $m^2$ (43.7%)
  - 공원 녹지 27,235 $m^2$ (21.3%), 도로 14,666 $m^2$ (11.4%), 훼손지복구용지 12,795 $m^2$ (10.0%), 공공청사 등 1,299 $m^2$ (1.0%)

### □ 주택건설계획 --- 1,393세대 (분양 404 / 임대 989)

구 분	평형별 세대수(전용기준)					비 고
	계	39 $m^2$	49 $m^2$	59 $m^2$	84 $m^2$	
계	1,393	517	243	277	356	
분 양	404	-	-	48	356	
임 대	989	517	243	229	-	

※ 2017.07.07. 주택건설사업계획 변경승인 기준

※ 민간건설 3단지 220세대 미포함

### □ 2018년 주요 추진일정

- 택지개발
  - ' 18.01.31. : 택지조성공사 준공
  - ' 18.09. : 지구계획 변경(5차) 신청
- 주택건설
  - 오금2단지 : ' 18.04. 준공 및 입주(18.06.~)

# 9

## 고덕·강일 공공주택사업

### □ 사업개요

- 위 치 : 강동구 고덕·강일동 일원
- 사업기간 : 2011.12.~2020.12.
- 사업면적 : 1,661천 $m^2$



### □ 토지이용계획 --- 1,660,535 $m^2$

- 공공용지 : 962,981 $m^2$ (58.0%)
  - 공원 녹지 487,742 $m^2$ (29.4%), 기타 공공시설 314,173 $m^2$ (18.9%)
  - 도시지원용지 161,066 $m^2$ (9.7%)
- 주택용지 : 508,776 $m^2$ (30.6%)    ○ 훼손지복구용지 : 188,778 $m^2$ (11.4%)

### □ 주택건설계획 --- 7,882세대 (분양 1,571 / 임대 6,311)

구 분	평형별 세대수(전용기준)									비 고
	계	17 $m^2$	29 $m^2$	36 $m^2$	39 $m^2$	49 $m^2$	59 $m^2$	74 $m^2$	84 $m^2$	
계	7,882	759	1,246	456	1,204	1,718	2,268	111	121	
분 양	1,571	-	-	-	-	794	779	-	-	
임 대	6,311	759	1,246	456	1,204	924	1,490	111	121	

- ※ 2017.12.12. 고덕강일지구 지구계획변경(4차) 승인고시 기준
- ※ 2017.12. 주택건설사업계획 승인 기준 (8개단지, 4,6,7,8,9,11,13,14BL)
- ※ 민간분양 3,678호 제외 (5개단지, 1,3,5,10,12BL)

### □ 2018년 주요 추진일정

- 보상
  - ' 18.01.~ : 국공유지 보상 추진(유무상면적 등 변경고시 결과에 따라 보상 추진)
  - ' 18.08. : 영업 및 영농 생활대책 확정
- 택지조성
  - ' 18.12. : 목표공정률(35.9%),(2020.02 준공)
- 주택건설
  - ' 18.06. : 14단지 착공
  - ' 18.12. : 4, 6단지(목표공정 15%)
  - ' 18.12. : 7, 8단지(목표공정 10%)
  - ' 18.12. : 9, 11, 13단지(목표공정 15%)
  - ' 19.03. : 2단지(제로에너지) 착공

## 10 강동 일반산업단지 조성사업

### □ 사업개요

- 위 치 : 강동구 상일동 404번지 일원
- 사업기간 : 사업승인일~2022
- 사업면적 : 78천 $m^2$



### □ 토지이용계획 --- 78,144 $m^2$

구분	계	산업시설 용지	자원시설 용지	복합시설용지				
				소계	도로	공원 녹지	주차장	기타 (변전소)
면적 ( $m^2$ )	78,144	27,840	12,936	5,696	25,980	12,388	12,118	1,474
비율 (%)	100	35.6	16.5	7.3	33.3	16.0	15.4	1.9

### □ 2018년 주요 추진일정

- 택지개발
  - ' 18.03.02. : 산업단지계획 승인 신청
  - ' 18.07. : 산업단지계획 인가 고시
- 보 상
  - 구역지정 고시 일정에 따라 보상추진계획 수립