

주택균형개발위원회
제311회 임시회

「집 걱정 없는 고품격 도시 건설」

공사 주요 업무 보고

2022. 7.

 서울주택도시공사

보고 순서

I.	공사 일반현황	1
II.	2022년 중점사업 실행계획	5
III.	주요 사업지구 현황	33

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. 7. 1. 기준)

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

5 인력현황 : 1,386명(정원) / 1,346명(현원) (-40명)

(2022. 7. 1. 기준)

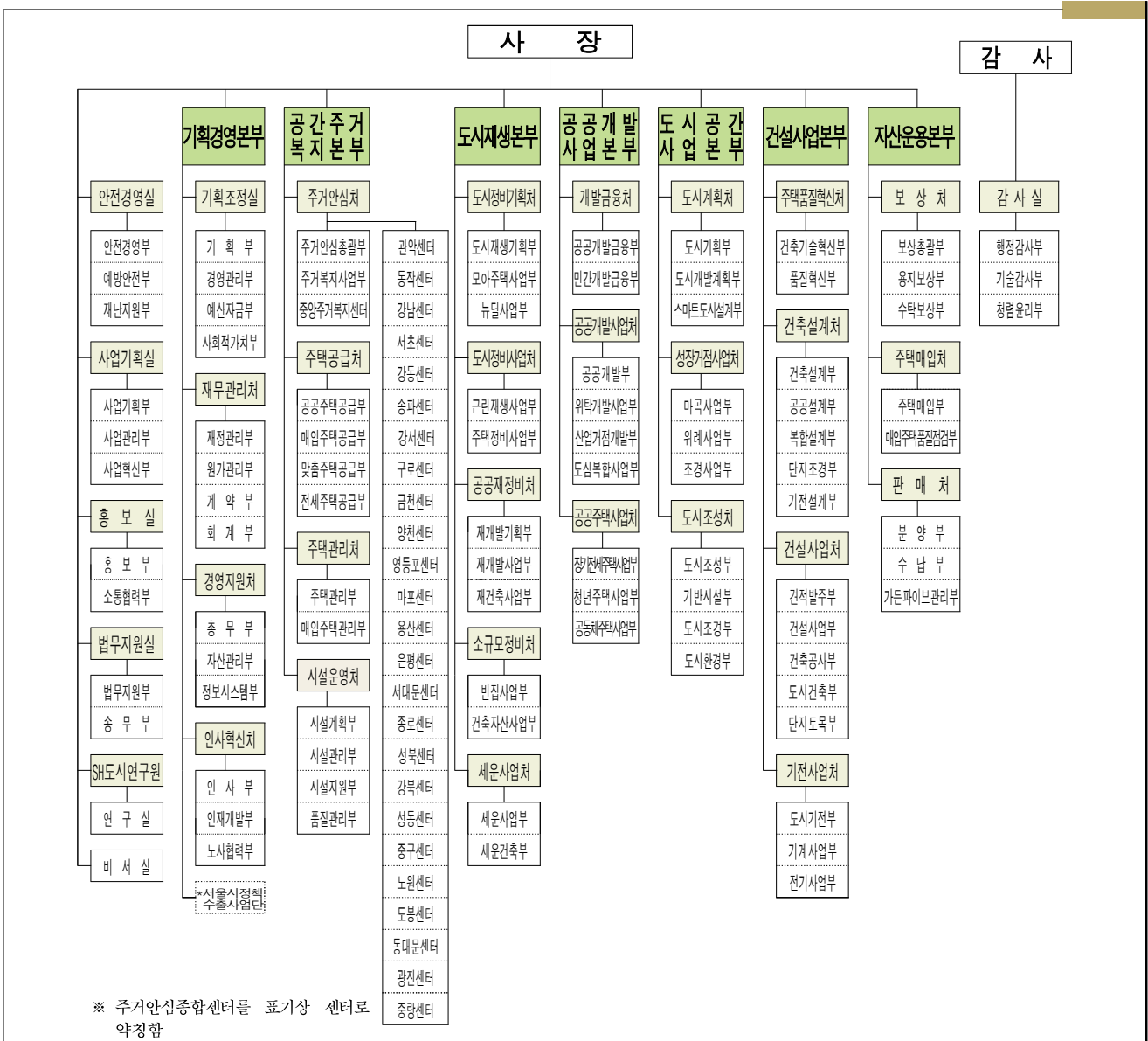
정원/현원	입원	1급	2급	3~6급 외	전문직	주거복지직
1,386/1,346 (-40)	5/4 (-1)	20/25 (5)	69/70 (1)	813/795 (-18)	73/53 (-20)	406/399 (-7)

※ 정원의 정수 (159명/140명) 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	
정책 자금	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

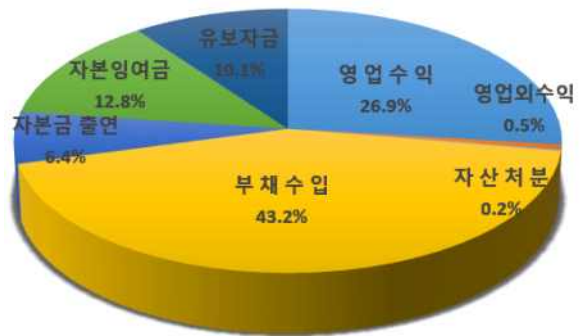
□ 예산편성 기본방향

- 천만시민의 주거안정과 주거복지에 기여하기 위해 적극적 예산 편성
- 市 정책 변화, 조직·인력 변화 등 내·외부 환경변화에 대응하는 탄력적 운용

□ 2022년 수입예산

(단위 : 억원)

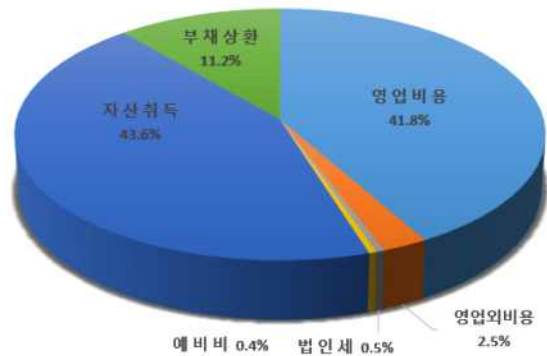
구분	2022(a)	2021(b)	증감(a-b)
계	49,669	61,512	△11,843
영업수익	13,356	26,602	△13,246
판매사업수익	7,950	20,676	△12,726
임대사업수익	1,465	1,326	139
관리사업수익	0	1	△1
대행사업수익	3,941	4,599	△658
영업외수익	256	238	18
자산처분	117	157	△40
부채수입	21,433	21,652	△219
자본금출연	3,155	2,824	331
자본잉여금	6,352	6,989	△637
유보자금	5,000	3,050	1,950



□ 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. 2022년 중점사업 실행계획

1.	시민 신뢰 회복을 위한 ‘안전경영, 투명경영’ 실천	7
2.	주거 취약계층을 위한 주거복지서비스 강화	17
3.	공공주택 품질혁신과 노후 공공주택 재건축 활성화	23

1. 시민 신뢰 회복을 위한 '안전경영, 투명경영' 실천

①	안전경영 실천으로 안전우선 (safety first) 사업장 구현	9
②	강력한 투기방지장치로 신뢰도 제고	11
③	분양원가 및 자산공개를 통해 투명경영 선도	13
④	공공주택 상세정보 등 시민이 필요한 정보 모두 공개	15

1

안전경영 실천으로 안전우선(safety first) 사업장 구현

추진방향

- 시민 안전과 생명을 최우선 가치로 하는 안전경영 실천
- 「중대재해처벌법」 대응 안전보건 확보의무, 재해예방 투자 확대 등 안전보건 관리체계 구축

추진개요

- 안전보건 중심 경영체계 구축으로 안전사고를 예방·대비하고 재해 발생 시 신속한 대응·복구체계를 구축하여 인적·물적 피해 최소화 노력
- 임직원 및 현장 근로자의 적극적인 참여를 유도하고, 감성안전체계를 활성화하여 안전문화 수준 향상

추진실적

추진방향	추진방안	추진내용
안전보건 경영체계 구축	안전보건 경영체계 구축 및 이행	<ul style="list-style-type: none"> ① 내부규정 개정·신설 (「안전보건관리규정」 전면 개정 등) ② 재해예방 투자 확대 (안전CCTV 설치 확대 등) ③ 안전교육·홍보 강화(임직원 및 도급업체 안전교육 의무화) ④ 기타 과제(유관기관 합동 모의훈련 등) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 안전보건경영시스템(ISO 45001) 지속 운영 ▶ 지방공기업 최초 「공공기관 안전관리등급제」 선제적 대응 평가 실시
안전보건 관리 투자 확대	안전관리비 초과 사용 허용	▶ 계약 내역에 계상된 비율을 초과하여 사용된 산업안전 보건관리비를 설계변경을 통해 사업비에 반영하도록 허용하여 소규모 건설공사의 안전 관련 예산 사용 지원
	스마트 안전관리 플랫폼	▶ 현장과 본사를 통합한 안전관리(근로자 안전관리, 위험성 평가, 위험구간 관리, 부적합 관리 등) 플랫폼 구축 - 근로자 안전정보 전달 및 실시간 안전보건 관리

추진방향	추진방안	사업내용
안전사고 예방	근로자 안전신고 포상제	▶ 안전보건 위협요인* 신고체계 마련 및 포상금 지급 * 안전위험 발견, 부실공사 발견, 근로계약 미체결, 노무비 직접지급 미이행, 전자카드 미발급
	직접시공제	▶ 원도급자 직접 시공으로 안전·품질 확보
	적정임금제	▶ 적정 임금 지급으로 다단계 하도급 근절 및 숙련 기술인력 확보
	안전관리 실명제	▶ 쉼 건설공사 현장에 안전관리 실명제 표지판 설치하여 현장 안전관리 참여자 실명 및 연락처 공개
생애주기별 안전관리 강화	기획, 설계, 시공, 유지단계 안전관리 감독체계	▶ 업무 추진 단계별 기본안전보건대장, 설계안전보건대장, 공사안전보건대장 등 관리 ▶ 전문성 강화를 위해 외부전문가(건설안전기술사 등) 자문 적극 활용
안전문화 정착 노력	노사합동 결의대회	▶ 「중대재해처벌법」 시행('22. 1. 27.) 전 '22. 1. 24. 실시 - 서울주택도시공사 안전보건 경영방침 선서 및 대내외 공표 - 노사 합심하여 안전을 최우선으로 하는 의지 표명
	안전보건 이슈 홍보	▶ 이슈리포트(분기 1회) 발간 및 업무시스템 내 안전경영게시판 개설·운영 통해 임직원들에게 안전보건 경영방침 및 안전보건 관련 지식을 전달하여 안전보건 관리 수준 향상 도모
	건설근로자 대상 안전제한 설문	▶ 건설공사장 유해·위험요인 및 안전 개선사항 발굴하여 현장 안전보건관리 수준 향상 - 설문내용: 아차사고, 현장 작업 시 애로사항, 계절별 유의사항 전파, 안전 관련 표어 공모, 사고사례 전파, 신고포상제도 홍보

추진계획

- '22. ~ : 근로자 안전신고 포상제 지속 운영
- '22. 5. ~ : 직접시공제 및 적정임금제 시행 및 관리 강화
- '22. 10. : 스마트 안전관리 플랫폼 구축·운영

2

강력한 투기방지장치로 신뢰도 제고

추진방향

■ 임직원 부동산 투기를 원천 차단하는 강력한 통제장치 구축으로 시민신뢰 회복

□ 추진개요

○ 사업내용: 공사 관여사업에 대한 투자금지, 업무상 취득정보 이용 부당이득 환수, 부동산 투기자 처벌을 통하여 임직원의 부동산 투기 원천 차단

※ 추진방안 총 13건(예방6, 감시3, 처벌4) 중 완료 8건, 일부완료 3건, 추진중 2건

기능	추진방안	비고
예방 (6건)	쫓임직원 SH공사 관여사업 투자금지로 시민신뢰 향상	
	① (쫓임직원) 개발정보 이용 공사 관여사업 사전투자 금지	일부완료
	② (쫓임직원) 보안서약서 징구	완료
	③ (쫓임직원) 업무관련 부동산 취득시 직무회피 신고제 시행	완료
	④ (개발·보상분야 임직원 및 가족) 개인정보이용 동의서 징구	추진중
	⑤ (쫓임직원 및 가족) 보상모니터링 시행	완료
감시 (3건)	⑥ (쫓임직원) 임직원 부동산 윤리교육 강화 시행	완료
	업무상 정보를 이용하여 취득하는 부당이득 철저 관리	
	⑦ 공사 사업지구내 부득이한 부동산거래 신고 의무화	일부완료
	⑧ 재산등록 의무화 추진	완료
처벌 (4건)	⑨ 간부 임직원 부동산 거래 정기 조사	추진중
	부동산 투기자 처벌 및 환수제도 등 마련 시행	
	⑩ 부동산 투기자 원스트라이크 아웃제 시행	일부완료
	⑪ 부당이득 환수 및 부당이득 3~5배의 벌금 부과	완료
	⑫ 부동산 투기거래 신고자 포상제도 마련	완료
⑬ 부동산 투기 직위해제자 기본급만 지급	완료	

○ 예방 쫓임직원 SH공사 관여사업 투자금지로 시민신뢰 향상

- (쫓임직원) 개발정보 이용 공사 관여 사업 사전투자 금지
 - (금지행위) 보상 대상물건(주택, 토지, 지장물 등) 투자, 위반시 중징계 처분
 - (추진현황) 사규 개정완료, 징계규정 개정·공포('22.7월)
- (쫓임직원) 보안서약서 징구 **완료**
 - (서약내용) 내부정보 이용 투기 적발 시 처벌을 감수하고 감사 및 수사에 적극 협조
- (쫓임직원) 업무관련 부동산 취득시 직무 회피 신고제 시행 **완료**
 - (내용) 공사 사업지구 부동산을 취득(보유)한 임직원이 해당 부동산이 본인 직무와 관련됨을 인지하였을 경우 직무회피 신청토록 하고 직무 재배정 조치 시행

- (개발·보상분야 임직원) **가족 개인정보이용 동의서 징구**
 - (대상) 개발·보상부서 소속 모든 임직원, 배우자, 부모 및 자녀 대상
 - (추진현황) 동의서 징구 시행('22.7월)
- **보상모니터링 시행**(임직원 및 가족대상) **완료**
 - (모니터링) 공사가 시행하는 사업지구의 보상자 명단과 대상자의 일치 여부
- **임직원 부동산 윤리교육 강화 시행** **완료**
 - (내용) 개발분야 윤리성 제고를 위해 필수교육으로 지정하여 매년 정기 실시

○ **감시** 업무상 정보를 이용하여 취득하는 부당이득 철저 관리

- 공사 사업지구 임직원의 부득이한 **부동산 거래 신고 의무화**
 - (내용) 공사 사업지구 부동산을 취득한 모든 임직원 대상, 위반시 중징계 처분
 - (추진현황) 사규 개정완료, 징계규정 개정·공포('22.7월)
- **재산등록 의무화 추진** **완료**
 - (적용의무) 부동산 등에 대한 재산등록 및 정기적 점검 정례화
- 간부 임직원 **부동산 거래 정기조사**
 - (내용) 2급이상 간부 임직원에 대해 부동산 보유현황 등록 및 위법거래 여부 조사
 - (추진현황) 부동산 보유현황 등록 시행('22.7월)

○ **처벌** 부동산 투기자 처벌 및 환수제도 등 마련 시행

- 부동산 투기자 **원스트라이크 아웃제** 시행
 - (내용) 부동산 투기관련 **징계양정기준을 별도 신설**, 투기행위시 **최고수위 징계로 퇴출**
 - (추진현황) 징계규정 개정 진행 중
- **부당이득 환수 및 부당이득 3~5배의 벌금 부과** **완료**
 - (내용) **수사기관 고발**을 통한 환수, 관련 법률에 의거 부당이득 환수 및 벌금 부과
- **부동산 투기거래 신고자 포상제도 마련** **완료**
 - (내용) 임직원 투기거래 신고자에 대한 포상제도 마련
- **부동산 투기 직위 해제자 기본급만 지급** **완료**
 - (내용) 임직원 투기거래로 직위해제된 자에 대하여 기본급여만 지급

3

분양원가 및 자산 공개를 통해 투명경영 선도

추진방향

■ 분양원가 및 자산 공개를 통해 시민 알권리 충족, 공사경영 투명성 확보

(1) 분양원가 공개

□ 사업개요

○ 분양원가 공개('20.6 ~)

- 공개 대상단지 : 7개 지구, 35개 단지 (향후 준공정산 단지 포함)
- 공개 항목 : 71개 ※ 단, 과거 10년 주요단지는 21개 항목으로 간소화하여 공개

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)

□ 추진실적

○ 분양원가 공개 추진 실적 (6개 지구 30개 단지 공개완료)

구 분	건설원가 공개 (시범공개)	분양원가 공개				
		준공단지 (1차 공개)	과거 주요사업단지			
			2차 공개	3차 공개	4차 공개	5차 공개
대상단지	항동 4	고덕강일 4	오금 1,2 항동 2,3	세곡2 1,3,4,6,8	내곡 1,2,3,5,6,7	마곡 1~8, 10-1,11,12, 14,15
공개내역	건설원가 61개 항목	분양원가 71개 항목	분양원가 21개 항목 (택지 10개 + 건설 11개)			
공개시기	2020.07.	2021.12.	2022.01.	2022.02.	2022.03.	2022.07.

□ 향후 추진계획

구 분	분양원가 공개 : 준공예정단지 (5개 단지)	
대상단지	마곡 9, 고덕강일 8,14	위례 A1-5BL, A1-12BL
공개내역	분양원가 71개 항목 (택지 10개 + 건설 61개)	
공개시기	2022.09. 예정	2022.12. 예정

[2] 자산 공개

공개대상 : SH공사 보유 자산 총 141,385건

○ 주택 및 건물 : 130,506호 (단위: 호)

구분	계	아파트	다세대/ 다가구	도시형 생활주택	주거용 오피스텔	기타 (사육, 상가등)
주택 및 건물	130,506	101,998	15,094	7,381	1,193	4,840

○ 토지 : 10,879건(필지)

추진실적

○ 공공주택 자산공개 1차 추진 (2022. 3. 7.)

- 대상 : 장기전세주택 총 28,282호, 시세 약 32조원 (단위: 억원)

재산세 부과대상	취득가액		장부가액		공시가격	시세
	토지	건물	토지	건물	토지+건물	토지+건물
28,282호	33,234	41,156	33,141	29,153	165,041	321,067
	74,390		62,293		165,041	321,067
호당 평균	2.6		2.2		5.8	11.3

○ 공공주택 자산공개 2차 추진('22.4.29. 자산공개 서울시 출입 기자설명회)

- 대상: 아파트 총101,998호, 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		117,328			
호당 평균		1.6		1.3		3.4	4.9

향후 추진계획

○ 2022.07월 : 공공주택 자산공개 3차추진

장기전세주택 자산 공개 2022.3.9.	➔	아파트(공동주택) 자산공개 2022.4.29.	➔	매입임대주택 자산공개 2022.7. 예정	➔	주택, 건물전체 자산공개 2022.12 예정
------------------------------	---	---------------------------------	---	------------------------------	---	--------------------------------

※ 매입임대주택 총 22,475호(다가구 15,094 / 도시형 7,381)

○ 2023년 : 토지 자산공개

4

공공주택 상세정보 등 시민의 필요한 정보 모두 공개

추진방향

- 공공주택 현장에 가보지 않고도 공공주택 상세정보를 확인할 수 있는 민간부동산 포털 수준의 직관성 높은 지도기반 공공주택정보 웹페이지 구축

□ 사업개요

- 지도 기반의 직관성 높은 서울주택정보 홈페이지 구축
 - 다양한 필터(임대료, 보증금, 세대 수, 임대유형 등)를 이용하여 사용자들이 원하는 임대주택을 쉽게 찾을 수 있도록 개선

□ 추진실적

- '22.1분기 : 시민 관점에서 필요한 정보 및 제공방식 정의
 - 제공정보 : 단지 정보 및 공사 현황, 예비입주자 대기 현황 등



(사용조건)
보증금, 사용료, 관리비 정보 등

(공사정보)
공사, 예비입주자 대기 현황 등

(단지 현황)
공급 계획, 평면, 면적, 동호 정보 등

- '22.5.2 : 「서울주택정보 홈페이지 구축사업」 추진계획 수립
- '22.6.8. : 홈페이지 구축업체 선정 입찰공고 실시

□ 추진계획

- '22.7~12월 : 홈페이지 구축 진행
- '22.12월 : 홈페이지 구축 완료

2. 주거 취약계층을 위한 주거복지서비스 강화

①	25개 주거안심종합센터 설치를 통한 주거서비스 확대	18
②	저소득층, 1인가구 등 맞춤형 주거복지 서비스 확대	20
③	매입임대주택 등 소규모주택 관리 강화	21
④	사용자(임차인)대표회의 활성화 지원	22

1

25개 주거안심종합센터 설치를 통한 주거 서비스 확대

추진방향

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

□ 사업개요

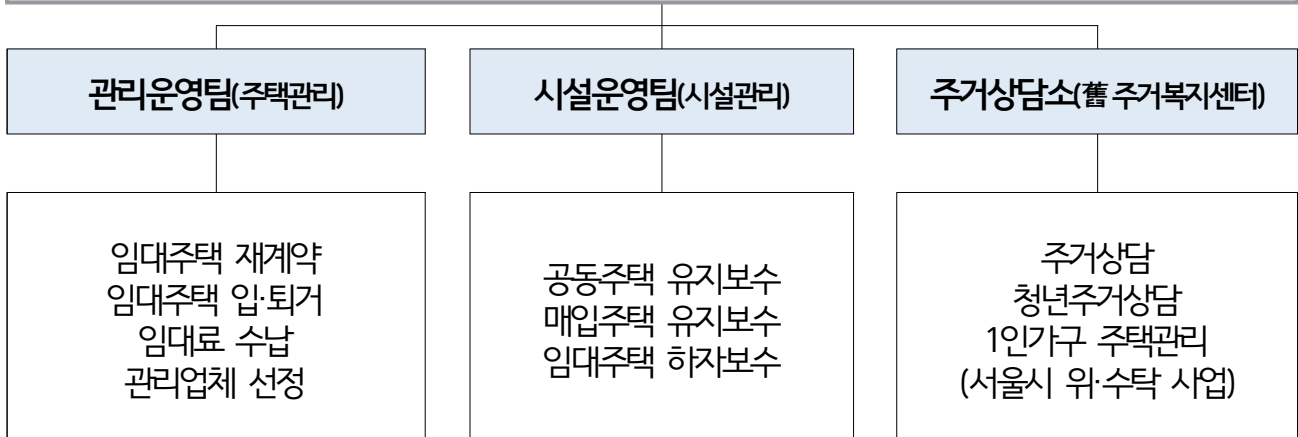
- 1구 1주거안심종합센터 운영을 통한 원스톱 주거복지 서비스 제공
 - 주거 상담, 주거비 지원, 주택공급 및 입주, 주택관리 등 주거복지 통합 서비스

현 행	SH 지역센터	지역주거복지센터	(前)청년주거상담센터
주요역할	· 임대주택 일반 관리 · 임대계약, 시설보수 등	· 주거취약계층 발굴 및 지원 · 상담 사례관리 자원연계	· 청년 신혼부부 특화 주거 상담 · 청년 주거정책 연구 및 관리
운영주체	SH	SH(9개소) 및 민간(16개소)	민간
운영개수	총 13개소	총 25개소	(전) 1개소

개 선

(통합) 주거안심종합센터(1구 1센터)

주거안심종합센터 구성



□ **추진실적**

- 2022.02.28. : **서울특별시 주거복지센터 및 청년월세지원센터 대행 사무 위·수탁 계약 체결**
 - 사업기간 : 2022. 4. 1. ~ 2024. 3. 31. (2년간)
 - 사업비용(2022년) : 6,368백만원(주거복지센터), 498백만원(청년월세지원센터)
- 2022.04.25. : **용산 주거안심종합센터 개소**
 - 소재지: 서울시 역세권 청년주택 용산베르디움프렌즈 커뮤니티시설 207호
 - 용산 주거안심종합센터 개소행사



□ **추진계획**

- **순차별 1구 1주거안심종합센터 개소**
 - 제3자 위탁·대행 기간이 만료되는 '24년부터 25개 전 자치구 주거안심종합센터 개소

연차별 주거안심종합센터(1區 1센터) 개소 계획 (SH공사 지역센터와 지역주거복지센터 간 물리적 통합 가능 자치구부터 순차 개소)	
22년 4월	■ 1개소(용산)
22년 하반기	⇒ ■ 3개소(3분기: 강동, 양천 4분기: 동대문)
23년	⇒ ■ 5개소(도봉, 서초, 성동, 중구, 중랑)
24년	⇒ ■ 16개소(3자 위탁이 만료되는 16개구)

2

저소득층, 1인가구 등 맞춤형 주거복지서비스 확대

추진방향

- 코로나19 주거위기가구, 비주택 등에 거주하는 주거취약계층, 주거관리가 어려운 1인 가구 대상 맞춤형 주거복지서비스 지원

□ 사업개요

구분	사업내용									
주거취약계층 주거상향 지원사업	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 비주택 및 반지하에 3개월 이상 거주자 대상 임대주택 이주 및 정착 지원(주거상담, 입주지원, 보증금·이사비·생필품 지원 등) <table border="1"> <tr> <td>대상자 발굴 신청자→상담소</td> <td>▶</td> <td>임대주택 물색 상담소→SH</td> <td>▶</td> <td>이주지원 상담소→신청자</td> <td>▶</td> <td>임대주택 입주 상담소→신청자</td> <td>▶</td> <td>재정착 지원 상담소→신청자</td> </tr> </table>	대상자 발굴 신청자→상담소	▶	임대주택 물색 상담소→SH	▶	이주지원 상담소→신청자	▶	임대주택 입주 상담소→신청자	▶	재정착 지원 상담소→신청자
대상자 발굴 신청자→상담소	▶	임대주택 물색 상담소→SH	▶	이주지원 상담소→신청자	▶	임대주택 입주 상담소→신청자	▶	재정착 지원 상담소→신청자		
1인가구 주택관리서비스	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 주거관리가 어려운 1인가구 대상 맞춤형 주택관리서비스 지원 <table border="1"> <tr> <td>신속 생활불편 처리 1인 가구의 주거 관련 단순 긴급 생활불편 처리</td> <td>홈케어 서비스 지역 내 집수리 업체 활용한 1인 가구 맞춤형 소규모 집수리</td> <td>클린케어 서비스 독거노인 등 대상 정리정돈, 청소 등 환경개선 지원</td> <td>여성·청년 특화서비스 여성 1인 가구 대상 여성 수리기사 파견, 청년 주거환경 개선 등</td> </tr> </table>	신속 생활불편 처리 1인 가구의 주거 관련 단순 긴급 생활불편 처리	홈케어 서비스 지역 내 집수리 업체 활용한 1인 가구 맞춤형 소규모 집수리	클린케어 서비스 독거노인 등 대상 정리정돈, 청소 등 환경개선 지원	여성·청년 특화서비스 여성 1인 가구 대상 여성 수리기사 파견, 청년 주거환경 개선 등					
신속 생활불편 처리 1인 가구의 주거 관련 단순 긴급 생활불편 처리	홈케어 서비스 지역 내 집수리 업체 활용한 1인 가구 맞춤형 소규모 집수리	클린케어 서비스 독거노인 등 대상 정리정돈, 청소 등 환경개선 지원	여성·청년 특화서비스 여성 1인 가구 대상 여성 수리기사 파견, 청년 주거환경 개선 등							
긴급임시주택	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 코로나 19 주거위기가구를 대상으로 제공하는 임시 거소 (6개월, 1회 연장 시 최대 1년 거주 가능) 와 주거상향 서비스 									

□ 추진실적

구분	추진실적
주거취약계층 주거상향 지원사업	<ul style="list-style-type: none"> ▶ (참여 주거복지센터 수 확대) 11개 → 25개 자치구 전역 시행 <ul style="list-style-type: none"> - (광역형) 9개 (SH 3, 민간 6개) → (광역형) 23개 (SH 8, 민간 15개) - (기초형) 2개 (SH 1, 민간 1개) → (기초형) 2개 (SH 1, 민간 1개)
1인가구 주택관리서비스	<ul style="list-style-type: none"> ▶ (서비스 제공 확대) 추진목표 확대 및 총 724건의 서비스 제공('22년 5월 말) <ul style="list-style-type: none"> - (기존) 500세대 → (목표) 1,500세대 - 총 724건 서비스 제공(서비스 신청 가구 총 975가구)
긴급임시주택	<ul style="list-style-type: none"> ▶ (긴급임시주택 사업 확대) 전년대비 9호 추가 공급 <ul style="list-style-type: none"> - (2021년) 20호(누적) → (2021년) 29호(누적)

□ 추진계획

- (주거취약계층 주거상향 지원사업) 총 1,340가구 주거상향 지원
- (1인 가구 주택관리 서비스) 대시민 사업 홍보 및 업무 매뉴얼 제작·배포
- (긴급임시주택) 25개 자치구 대상 수요조사 및 업무협의 추진

3

매입임대주택 등 소규모주택 관리 강화

추진방향

- 매입임대주택 등 소규모주택에 대한 체계적 관리 미흡으로 위탁관리 시범 사업을 통한 주택관리서비스 제공 및 입주민 만족도 제고

□ 추진개요

- (주택관리 미흡) 소규모주택은 체계적 관리 미흡으로 공과금 배분 및 공용부분 청소 등 관리 문제 발생
 - 주택관리 전문업체 의무관리 대상 : 150세대 이상
 - (안전관리 미흡) 소규모주택이 분산 소재하여 센터별로 신속한 시설유지보수 및 시설안전점검 곤란
 - 소규모주택 관리 현황 : 총 29,815세대(※2022.06월 기준)
- ⇒ 소규모주택 위탁관리 시범사업 추진으로 입주민 불편을 최소화하고 안전관리에 철저를 기하는 즉각적인 서비스 제공

□ 추진실적

- 대상 : 3개 권역별(주거안심지원처별) 각 1개 센터 관리분 소규모주택 (송파·은평·동대문 주거안심종합센터 관리 총 3,862호)
- 기간 : 2022.07.01. ~ 2023.06.30.(1년)
- 기관별 수행업무

구분		S H	위탁업체
임대 운영	임대 업무	.임대 공급, 임대료 수납 .화재보험 등 재산관리	.입·퇴거시 열쇠불출 .공가관리 및 계약예정자 주택열람
	자산 관리	.수선유지기준 등 지침 수립 .최초 개보수, 하자관리	.입·퇴거세대 시설물 점검 .경미한 보수, 하자접수
주택관리		.주택관리기준 등 지침수립 .위탁관리업체 선정, 관리	.계량기 검침 및 호별 배분/수납 .공용부분 청소 등

□ 추진계획

- '22.7월 : 소규모주택 위탁관리 시범사업 시행
- '22.12월 : 소규모주택 위탁관리 시범사업 확대 시행

4

사용자(임차인) 대표회의 활성화 지원

추진방향

■ 법률지원, 입주인설명회 개최, 역량강화 교육, 법령개정 건의 등을 통한 사용자(임차인)대표회의 구성 적극 지원으로 사용자(임차인) 권익보호

□ 검토배경

○ 사용자 대표회의 구성 의무 대상단지 중 미구성단지 다수

- 구성의무대상 352개 단지 중 186개(52.8%) 구성('22.6월 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 법률지원단(법무법인+외부전문가) 구성하여 단지별 맞춤지원 - 차별 법무법인 선정, 미구성단지 10개 대상 지원 진행중 ※ 市소유 재개발단지 6개, 공사소유 단지 4개
	임차인대상 홍보 및 설명회	<ul style="list-style-type: none"> ▶ (미구성단지 임차인) 홍보 및 설명회 - 교육자료 제작, 반기별 1회 이상 홍보 및 센터별 연1회 설명회
	직원·관리주체 교육 및 실적평가, 포상	<ul style="list-style-type: none"> ▶ (교육) 구성지원 역량 강화교육 실시 ▶ (실적평가) 구성 지원실적 내부 성과평가에 반영 및 포상
장기 과제 (제도 개선)	혼합단지 임차인대표회의 관리참여 보장	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 현행 입주자대표회의(분양)와 임대사업자간 공동결정 사항에 대하여 임차인대표회의에도 참여권을 부여(공동관리규약 준칙 및 공동주택관리법 등)
	선거관리위원회 운영 근거 마련	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 임차인대표회의 구성을 위한 필수전제 기구인 선거관리위원회 구성 및 운영비 부담주체 근거 마련(민특법)

□ 추진일정

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

3. 공공주택 품질혁신과 노후 공공주택 재건축 활성화

①	차질없는 공공주택사업 추진	24
②	토지임대부 분양주택(건물분양주택) 제도개선 및 공급추진	25
③	백년주택 건설기반 구축 등 품질 혁신	26
④	노후 공공주택을 고품질 주택으로 재건축	29
⑤	공공주택 보수 긴급출동 체계구축	31

1

차질없는 공공주택사업 추진

추진방향

- 주택건설사업, 임차형 주택사업 등을 통해 시민 주거안정을 위한 공공주택 공급 추진

□ 주택건설사업 [8개 단지, 3,267세대(분양 1,669/임대 1,598)]

- 시공 중인 건설현장 [4개단지 1,688세대(분양 326/임대 1,362)] (금액단위 : 억원)

사업명	대지면적 (㎡)	규모	세대수			사업비 (22년)	착공일	준공일	2021년 추진실적		2022년 추진계획	
			계	분양	임대				공정률	추진내용	공정률	추진내용
고덕강일 2단지	20,601	아파트 6개동 (B2~18F)	697	-	697	355	'22.05.30 (실착공)	'24.10 (예정)	-	공사 계약준비	-	공사 착공 -터파기
공덕동 행복주택	6,925	아파트2개동 지역편의시설 (B2~20)	350	-	350	315	'19.07.30	'22.10 (예정)	52%	-지하층 골조공사 -지상층 골조공사	100%	-공사 준공
방화동 행복주택	9,000	지하2층 ~지상15층	315		315	380	'20.09.11	'22.08 (예정)	22%	-공사 착공 -터파기	100%	-공사 준공
답십리 제17구역	13,850	아파트 6개동 (B2~21)	326	326	-	144	'22.05.12 (부분착공)	'24.08 (예정)	-	이주 및 철거 공사	-	공사 착공 -터파기

※ 고덕강일 13단지(임대 675세대, 2022년 2월 15일 공사준공)

※ 소규모 빈집정비 행복주택건설사업 7개 사업(48세대) 공사 진행 중

- 2022년 신규 착공예정 현장 [4개단지 1,579세대(분양 1,343/임대 236)] (금액단위 : 억원)

사업명	대지면적 (㎡)	규모	세대수			사업비 (22년)	착공일	준공일	2021년 추진실적	2022년 추진계획
			계	분양	임대					추진내용
청석 주차장	1,099	지하2층 ~지상7층	36	-	36	34	'22.06 (예정)	'24.06 (예정)	-공사 발주	-공사 착공 -터파기
한누리 주차장	1,431	지하3층 ~지상8층	46	-	46	38	'22.06 (예정)	'24.10 (예정)	-공사 발주	-공사 착공 -터파기
고덕강일 3단지	51,845	아파트 17개동 (B2~29)	1,343	1,343	-	113	'22.08 (예정)	'25.03 (예정)	-주택건설 사업계획승인	-공사 착공 -터파기
연희 공공주택 복합시설	4,272	아파트1개동 (B2~7)	154 (101)	-	154 (101)	213	'22.10 (예정)	'24.12 (예정)	-토공사 선착공(76%)	-공사 착공 -터파기

※ 공공시설 복합개발 등을 통한 주택건설 추진 : (10개 사업 269.4천㎡)

□ 매입임대사업 : 6,150호 매입 (2022년 국토부 승인물량)

□ 임차형 주택 공급 : 4,000호 (전세임대 3,000 / 장기안심 1,000)

2

토지임대부 분양주택건물분양주택 제도개선 및 공급 추진

추진방향

■ 합리적인 가격의 고품질 공공분양 주택 공급을 통한 서울시 집값 안정 기여를 위해
토지임대부 분양주택 제도개선 및 시범사업 추진

□ 토지임대부 분양주택 개요

- (의 의) 토지소유권은 주택건설사업 시행자가 가지고, 건축물 및 복리시설 등에 대한 소유권은 주택을 분양받은 자가 가지는 주택 (「주택법」 제2조 제9호)
- (필요성) 기존 분양 및 임대의 중간모델로서, ① 초기 자금부담은 적고 ② 안정적으로 거주하면서 ③ 자산 축적할 수 있는 공급방식 필요
- (효 과) 안정적인 주거 및 자산축적 기회 제공으로 청년 및 무주택 시민의 주거사다리 기반 강화

□ 추진현황 및 계획

○ 토지임대부 분양주택 시범사업 추진

- 대통령 공약사항인 역세권 첫집 주택 정책과 연계하여 시범사업 추진
 ※ 서울시와 국토부와 협의하여 시범사업지 선정 후 사전예약 추진

○ 제도개선 건의

- '22.06. 명칭 변경 등 제도개선 사항 건의 (서울시·SH ⇨ 국토부)
- 현행제도 문제점 및 제도개선 건의 내용

현행제도 문제점	제도개선 건의 내용
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 명칭이 공공임대주택의 부정적인 선입견으로 연계 우려 	<p style="text-align: center;">【토지임대부 분양주택 명칭 변경】 건물분양주택으로 명칭변경</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 개인 간 거래 및 시세차익 불인정으로 주거 사다리로서의 역할 약화 	<p style="text-align: center;">【시세차익 인정 및 민간거래 허용】 전매제한 기간 이후 민간거래 허용 및 시세차익 인정</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 시행자와 환매자 이원화 (NH만 환매 가능) 및 환매 후 재공급 규정 부재 	<p style="text-align: center;">【전매기간내 환매방법 개선】 환매대상 확대(NH⇨사업자) 및 재공급 규정 신설</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 현 임대기간은 기본 40년 이내, 갱신 시 40년 이내로 최장 80년 	<p style="text-align: center;">【임대기간 연장으로 주거안정성 확보】 임대기간 연장(40년⇨50년)으로 최장 99년까지 보장</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 현행 분양가(기본형건축비+가산비용) 수준에서는 사업성 저하 및 고품질 주택 공급 불가 	<p style="text-align: center;">【분양가 산정기준 개선】 고품질 주택의 지속가능한 공급이 가능하도록 방안 강구</p>

3

백년주택 건설기반 구축 등 품질 혁신

추진방향

- 고품질·장수명 백년주택 건설구현을 위한 서울형 건축비 기준 마련 및 직접시공, 적정임금 등 바른일거리 제공을 통한 선진국형 건설문화 정착

□ 고품질·장수명 100년 주택 건립기준 마련

○ 추진배경

- (고품질주택) 임대주택 3대혁신을 바탕으로 뛰어난 고품질 주택 건설
- (장수명주택) 세월이 흘러도 살고 싶은 매력있는 주택을 통해 사회적 비용절감

○ 추진현황

- (분과위원회 구성) 전문가로 구성된 분과위원회를 통해 서울의 “미래주거 유형 및 100년 주거 성능 목표 설정
- (백년주택 정의) 구조적으로 안전하고 오래가는 “튼튼한 주택”, 100년 간 주거 트렌드 변화를 수용하는 “가변주택”, 전 세대가 통합되는 “공감주택”
 - ※ 3·2·1 선언 : 3高(공간, 품질, 신뢰)/2無(차별, 고정관념)/1습(세대통합)
- (주거성능 목표) 플랫폼(구조성능) 100년, 주거성능 30년, 주거트렌드 10년

구 분	내용연한	내용연한 종료	성능정의
플랫폼(구조성능)	100년	재건축	골조, 공간, 가변성
주거성능	30년	리모델링	에너지, 인텔리전스 성능, 환경성능
주거트렌드	10년	리폼	마감자재

- (PARADIGM) 100년주택 실천을 위한 주거성능, 디자인 추진전략 수립



□ 서울형 건축비 기준 마련

○ 추진배경

- (100년주택 실행공사비) 제한된 기존의 건축비에서 오는 성능, 디자인을 탈피하여, 대한민국의 공공주택을 선도할 수 있는 획기적 디자인 및 성능을 보유한 **서울형 건축비**를 통해 100년주택 건설 기반 마련.



- (건물분양형 주택) 서울의 높은 토지비용을 대신하여 고품질, 고성능의 주택 건설비용이 반영된 합리적인 분양가격을 제안

○ 추진 현황

- (준공단지 공사비 분석) SH공사가 최근 준공한 13개 단지 원가분석을 통한 공사비 DB 구축 및 공동주택 수준 검토
- (추정 서울형 건축비 산정) 입지여건, 규모 등 사업조건에 따른 서울형 건축비 산정방법 및 목표 성능 및 디자인에 따른 공사비 항목 검토

○ 추진계획

- (용역 시행) 서울형 건축비 모델링을 통한 건축비 기준 마련

서울형 건축비 모델링 대상			표준모델링 방안
준공단지 DB화			마감 및 주거 성능에 따른 표준 샘플링 1. 마감 성능 향상 : 단지 규모별 공사비 경향 비교 - 친환경 건축자재 적용, 내·외부 마감자재 고급화 등 2. 주거 성능 향상 : 단지별 등급에 따른 공사비 비교 - 주택성능, 에너지효율등급, 녹색건축인증 등
마곡지구	위례지구	고덕강일지구	
			서울형건축비 적용 전·후 비교 및 민감도 분석 1. 마감, 성능 향상 공사비 적용을 통한 전·후 비교 2. 동별 Variation 을 통한 민감도 분석
신규 단지 고급화 모델링(고덕강일3단지) 			

서울형 건축비 + 마감, 주거성능 등급별 지수화 방안 수립

□ 건설공사 직접시공제 확대

구분	현행	확대
대상	<ul style="list-style-type: none"> 70억 미만 공사(10%~50%이상) 	<ul style="list-style-type: none"> 100억 미만 공사: 50% 이상 100억 이상 공사: 30% 이상 (시범사업 추진)
준여부 확인	<ul style="list-style-type: none"> 70억 미만 공사: 건설산업융합정보망 활용 	<p>모든 건설공사 (분기별 점검 시행)</p>
대상종 지정	없음	안전·품질관련 대상공종 지정 검토
제도 개선① [평가방법 조정]	<p>[협력관계 평가방법 조정]</p> <ul style="list-style-type: none"> 추정가격 300억 미만: 평점 90점~60점 <p>[상호협력 평가방법 조정]</p> <ul style="list-style-type: none"> 추정가격 300억 이상: 평점 90점~60점 	<ul style="list-style-type: none"> 추정가격 300억 미만: 평점 70점~40점 추정가격 300억 이상: 평점 70점~40점
제도 개선② [평가항목 신설]	<p>[직접시공 비율 평가항목 신설]</p> <ul style="list-style-type: none"> 하도급 적정성 10점 	<ul style="list-style-type: none"> 하도급 적정성 4점 + 직접시공 비율 6점

□ 지급자재 고품질화

구분	현행	개선
디자인 개선	<p>[공간활용성 및 가구류 수납공간 검토]</p> <ul style="list-style-type: none"> 인테리어 단계별 설계시 공간 활용성 및 가구류 수납공간 등 검토 기능 부재 	<ul style="list-style-type: none"> 가구부분 디자인 고급화 및 마감자재 수준 상향 검토
제도 개선	<p>[공사용자재 직접구매]</p> <ul style="list-style-type: none"> 의무 규정 	<ul style="list-style-type: none"> 권장사항 변경 (공공분양 예외 규정 추가) * 입주자 선호도 및 지급자재로 인한 피해사례 등 확보하여 예외협의 지속 추진

4

노후 공공주택을 고품질 주택으로 재건축

추진방향

■ 노후 공공주택단지를 **기피시설이 아닌 주민들이 모여드는 열린 거점**으로 조성

□ 재정비사업 개요

- 정의 : 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법(약칭:장기임대주택법) 제9조
 - 공사가 단독으로 소유한 장기공공임대주택 단지에 대해 건축물관리법에 따라 철거 후 공공주택특별법에 따라 기존 세대수 이상 공공주택을 건설·공급하는 사업
 - 특례 : 의무임대기간 배제, 건폐율·용적률·높이제한 완화, 공원녹지 면제 등
- 사업대상 : 영구/공공 임대 34개 단지, 39,802세대

□ 시범사업(하계5단지) 개요

- 대지위치 : 노원구 하계동 272(28,785 m^2)
- 용도지역 : 제2종일반주거 → **준주거**
- 건축규모 : 지상 35층, 9개동, 연면적 176,742 m^2
- 이주대책 : 어린이공원 및 인근 공기활용
- 비주거시설 : 생활SOC, SH노원센터 등 10,000 m^2 이내
- 주택건설 : **영구임대 640호 → 1,336호(696호 증)**
 - 임대 988호(통합임대 640, 장기전세 348), 분양 348세대
- 사업기간 : '19.04. ~ '30.12.
- 총사업비 : 약 4,530억원



□ 추진경위

- '21.09.17. 「장기임대주택법」 개정 시행(재정비사업 근거 마련)
 - (기존) 도정법에 따른 재건축 → (개정) 공특별법에 따른 재정비
 - (규제완화) 임대 의무기간 적용 배제, 건폐율·용적률·높이제한 120% 완화 등

- '21.11.04. 하계5단지 현장 시장 방문
- '21.12.03. 하계5단지 국제설계공모 당선작 선정(PAC건축사사무소 외2개사)
- '22.01.17. SH-노원구 업무협약 체결
- '22.04.18. 「서울 임대주택 혁신 방안」 발표

□ 추진방향 및 추진전략

○ 재정비사업 로드맵 수립

- '노후공공주택단지 재정비사업 종합개발계획 수립용역' 발주 준비중
- 교육환경보호구역 내 일조영향 검토를 위해 '일조시뮬레이션 용역' 진행 중
- 국내 최초 노후공공주택 재정비사업으로 선도적 사업추진 및 사업모델 마련

○ 시범사업(하계5) 추진방안

- 임대주택 품질혁신 실행방안 마련을 위해 공공주택 혁신TF 구성 및 운영중
- 입주민 수요조사('22.06.)를 반영한 사업추진계획 변경 수립

□ 시범사업(하계5) 추진일정

- '23.06. 주택건설사업계획 승인
- '24.06. 어린이공원 주택건설 선 착공
- '30.12. 하계5단지 준공

5

공공주택 보수 긴급출동 체계 구축

추진방향

■ **입주대비 점검 철저운영**으로 하자제로 공공주택을 공급하고, **신속한 보수 시스템**을 운영하여 시민만족도 제고

□ 사업개요

○ **(입주관리)** 하자제로 공공주택 공급

- 입주대비 단계별 점검(3단계), 스마트 검측장비 활용, 모바일 웹 사전점검 시행, 동별책임매니저 제도 시행 ⇒ 하자제로 공공주택 공급

○ **(시설물관리)** 신속한 시설보수시스템 운영

- 보수 처리기한 준수(15일 이내), 24시간 민원접수 채널 운영, 긴급을 요하는 경우 3시간 이내 현장 응대 등 신속한 시설보수로 시민불편 해소

□ 추진전략

○ **신속한 하자관리시스템 환류체계 구축** : 스마트 하자점검 ⇒ 하자접수 및 상담 ⇒ 신속한 하자처리 ⇒ 평가 체계로 이어지는 환류체계



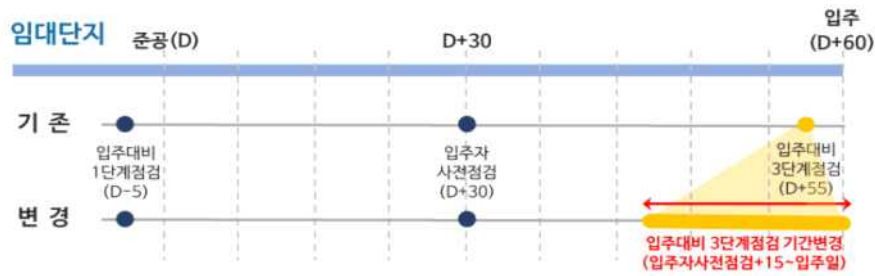
□ 추진계획

세부 사업명		시 기	기대효과
스마트 하자점검	스마트 검측장비 활용 점검	연중	입주 전 하자제로 공공주택 품질확보
	모바일 웹 사전점검	연중	
	동별 책임매니저 제도 시행	1분기	
하자접수 및 상담	시설민원 접수체계 일원화 확대 운영	2분기	정확한 민원 접수 및 신속대응체계 구축
	카톡 챗봇(자동응답) 운영	연중	
신속한 하자처리	FMIS(시설물관리정보시스템)을 통한 모니터링강화	4분기	신속한 보수처리로 입주민 생활불편 해소
	시설물유지보수 리그제 개선	4분기	
보수 후 평가	해피콜 시행	연중	지속적인 서비스 품질 개선
	고객만족도 평가 시행	3분기	

□ 추진실적

○ 동별 책임매니저 제도(입주대비 3단계 공용부 점검) 시행

- 내 용: 입주대비 3단계 점검 시 기존 일괄점검 방식에서 수시점검(입주자 사전점검 + 15일부터 입주 시까지) 방식으로 개선하여 하자 및 잔손보기 지적 건에 대한 보수율 향상과 입주민 주거만족도 향상에 노력



- 적용단지: 고덕강일 13단지(임대전용 단지)
- 시행결과: 고덕강일 13단지 하자 및 잔손보기에 대한 미처리율은 3.5%로 2020년 임대 전용단지(5개 단지)의 미처리율 평균인 5.1%보다 1.6% 낮아 입주품질 향상 기여 (2021년 임대전용 단지 없음)

○ 시설민원 접수체계 일원화 확대 운영

- 센터로 접수되는 시설민원에 대해 시설민원콜센터로 연결하여, 접수체계 일원화
- 시설민원 누락 최소화 및 업무효율성 증대
- 25개 센터 중 개선된 14개 센터 적용 완료하였으며, 향후 센터 추가 개선에 따라 지속 확대 시행

구분	내 용
기 존	
개 선	

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

Ⅲ. 주요 사업지구 현황

1. 위례 택지개발사업	35
2. 마곡 도시개발사업	36
3. 창동 도시개발사업	37
4. 문정 도시개발사업	38
5. 개포(구룡마을) 도시개발사업	39
6. 내곡 공공주택사업	40
7. 세곡2 공공주택사업	41
8. 향동 공공주택사업	42
9. 고덕강일 공공주택사업	43
10. 서초 성뒤마을 공공주택사업	44
11. 성동구치소 이적지 일대 개발사업	45
12. 강동 일반산업단지 조성 사업	46
13. 신내(북부간선도로 입체화사업) 공공주택지구	47

1 위례 택지개발사업

사업개요

- 위 치 : 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
 - 2022.10 : 택지 내 잔여공사 완료
- 사업준공
 - 2022.12 : 3단계 구간 부분준공

2 마곡 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 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 2023년 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* (씨드큐브 창동)	10,746.3	39.2	1지구(리츠사업) - 오피스텔 792호 (공공지원민간임대주택 792호)
복합환승센터	8,369.6	30.5	
소 공 원	1,400	5.1	2지구
광 장	2,162	7.9	
도 로	4,745.1	17.3	1지구 : 3,783.1 m^2 2지구 : 962.0 m^2

2022년 추진계획

- 도시개발사업
 - 2022.하반기 : 실시계획 변경 신청
- 창업 및 문화산업단지(씨드큐브 창동, 1지구)
- 창동역 복합환승센터(2지구)
 - 2022.하반기 : 사업방식검토

4 문정 도시개발사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 송파구 문정동 일원
- 개발면적 : 548,239.7m²
- 사업기간 : 2007.06. ~ 2022.12.

토지이용 계획

- 업무·상업용지 : 171,387.2m²(31.3%)
- 공공용지 : 공공용지 : 376,851.8m²(68.7%)
 - 공공청사 120,202m²(21.9%), 공원·녹지 112,512.8m²(20.5%), 광장 17,054.3m²(3.1%), 도로 111,495.6m²(20.4%), 주차장 3,292.4m²(0.6%), 공공지원용지 12,294.7m²(2.2%)

택지공급현황

구 분	택지공급면적 (m ²)					
	계	업무용지	상업용지	공공청사	도시기반 시설	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	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

- 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. ~ 2025.12.

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
 - 실시계획 인가조건 해결방안 마련
 - 개발계획 및 실시계획 변경 추진
- 보상
 - 보상계획 공고

6 내곡 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 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

- 위 치 : 강남구 수서동, 율현동, 자곡동 일원
- 개발면적 : 770,494.9m²
- 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

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

2022년 추진계획

- 지구계획 변경

8 | 향동 공공주택사업

사업개요

- 위 치 : 서울시 구로구 향동 일원
- 개발면적 : 662,438.3 m^2
- 주택건설 : 5,132세대 - 공공 3,368세대, 민간 1,764세대
(공공 : 분양1,316세대, 국민임대 1,181세대, 행복주택 871세대)
- 사업기간 : 2010.05. ~ 2023.09.

토지이용 계획

- 주택용지 : 251,054.8 m^2 (37.8%)
- 공공용지 : 411,383.5 m^2 (62.2%)
 - 학교 22,146.7 m^2 (3.3%), 도로 119,923.6 m^2 (18.1%), 공원녹지 145,728.4 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

- 2022.09 : 1공구 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. ~ 2024.12.

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
 - 대토보상용지 확보
- 보상
 - 2022.09 ~ 10 : 수용재결 심의 및 확정(예정)
 - 2022.10 ~ 11 : 수용재결금 지급 및 공탁
 - 2022.12 ~ : 자진이주 독려 등

11 성동구치소 이적지 일대 개발사업

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. ~ 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
 - 2022.03 ~ 04 : 수용재결금 지급 및 공탁(1차)
 - 2022.07 ~ 08 : 수용재결금 지급 및 공탁(2차)
- 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 : 990세대 → 675세대 (예정)
- 사업기간 : 2019.12. ~ 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"> • 입체적범위 결정 -도로/광장 : 18,417m^2 (북부간선도로 6,498m^2, 광장 3,224m^2) 북부간선도로 및 광장 중복 8,695m^2) -공원 : 25,124m^2
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"> • 중복결정 : 광장 1,301m^2 ※ 지구내 도로면적(중복결정 포함) : 22,608.2m^2
광장		1,715.0	2.3	<ul style="list-style-type: none"> ※ 지구내 광장면적(중복결정 포함) : 16,932m^2
기반시설 용지	공원	7,444.0	9.9	<ul style="list-style-type: none"> • 중복결정 -주차장 : 762m^2(지구면적의 1.0%) (북부간선도로 1,636m^2, 광장 854m^2) 북부간선도로 및 광장 중복 1,143m^2) ※지구내 공원면적(중복·입체적결정 포함) : 32,568m^2(지구면적의 43.2%)
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)