

문서번호	사업기획부(TF)-373
보존기간	30년
결재일자	2022.02.15
공개여부	비공개(5)
일상감사	대상아님

파트장	사업기획부(TF)장	사업기획실(TF)장	사장			
			02/15			
문상만	김주일	김병연	김현동			
협 조	송무부장	강기연	홍보실장	이종선	주택사업부팀장	이순구
	기획조정실장	김영준	공공개발전략실(TF)장	조한필	마곡위례사업처장	남시명
	도시공간사업처장	김영배	건축설계처장	안병기	판매처장	전수현

OO 주택사업 추진방안 보고

104871650343400

서울주택도시공사
(사업기획실(TF))

☑ 사전 검토항목

■ 해당사항이 있는 부분에 '√' 표시하시기 바랍니다. (※ 비고 : 필요시 의견 입력 가능)

구분	사전 검토사항 점검 사항	검토 완료	해당 없음	비고
신뢰도 영향 검토	▶ 공사 신뢰도에 미칠 영향을 검토하였습니까? 예) 실현 가능성, 공정성 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
사회적 가치	▶ 사회적 가치에 관한 사항을 검토하였습니까? 예) 일자리 확대, 주민참여, 윤리경영, 노사상생, 지역사회 공헌활동, 사회적 약자배려, 청렴 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
상생·협력 우선구매	▶ 정부권장 우선구매 사항인지 검토하였습니까? 예) 경쟁적 계약에 의한 제품, 사회적기업 등 생산품, 중소기업제품, 중소기업 기술개발제품, 중증장애인생산품, 녹색제품	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
고객만족도	▶ 고객만족도 향상을 검토하였습니까? 예) 고객 및 주민참여, 주거만족도, 하자관리 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
사전협의	▶ 이해당사자와 충분한 협의를 하였습니까? 예) 공사내 관련부서, 중앙부처, 시 자치구, 민간단체 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
전문가 자문	▶ 관련 전문가 의견을 반영하였습니까? 예) 변호사 등 전문가 자문, 자문위원회, 타당성 검토 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
업무개선	▶ 업무개선 사항이 있는지 검토하였습니까? 예) 법령개정, 제도개선 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
홍보	▶ 사업 홍보 방안을 검토하였습니까? 예) 보도자료, 설명회 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
안전	▶ 안전 위험요인과 안전대책을 검토하였습니까? 예) 시설물 점검, 재난·안전관리 등 <small>104871650343400</small>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
통합 경영공시	▶ 지방공기업법에 의한 경영정보 통합경영공시 항목에 해당하는지를 검토하였습니까? 예) 지방공기업법 제46조 제3항 및 시행령 제44조의 2	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
결재문서 공개	▶ 공개여부를 “비공개”로 설정했다면 법적근거를 명확히 검토하였습니까? 예) 정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
바른 우리말	▶ 불필요한 외국어·외래어 표현 대신 바른 우리말을 사용하였습니까? 예) 스페이스, 플랜, 앵커시설, 거버넌스, 인큐베이팅, 매칭 등	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

[가칭] 건물분양 주택사업 사전예약 추진계획 보고

서울시민에게 고품질의 공공분양 주택을 공급하고, 서울시 집값 안정에 기여하기 위하여 '22년 상반기 내 (가칭)건물분양 주택사업(토지임대부 분양 주택) 사전예약 추진방안을 보고드립니다

I 추진배경 및 추진경위

□ 사장 지시사항

- 토지임대부 분양주택 사업화 방안 수립 및 제도 개선 등 검토

□ 추진경위

- '21.10.29 공공주택과 현안보고 회의

참석자	· 서울시: 주택정책실장, 주택공급기획관 외 · SH공사: 공공개발사업본부장, 기획조정실장, 주택혁신추진단장 외
회의내용	· 토지임대부 분양주택 공급계획(시범사업 추진, '23년까지 0.5만호 공급) · 토지임대부 분양주택은 사전예약제 적용·시행 가능

- '22.01.28 건물분양 주택사업 사전예약 관련 후보지 및 추진일정 회의

참석자	· 사장, 본부장, 처장
회의내용	· 고덕강일 3단지, 고덕강일 12단지 '22년 5월 사전예약 추진

104871650343400

- '22.01.28 행정2부시장 주재 공공자가주택 정책 현안회의

참석자	· 서울시: 행정2부시장, 주택정책실장, 정책수석 외 · SH공사: 사업기획실장, 판매처장 외
회의내용	· 서울형 모델 정립 및 서울형 모델(안) 도출 사업지 1~2곳에 대해 사전예약 검토

- '22.02.08 건물분양 주택사업 사전예약 추진 관련부서 회의

참석자	· 기획경영본부장, 사업기획실장, 각 관련부서 처장
회의내용	· 고덕강일 3단지: 건물분양 주택사업 사전예약 추진 · 고덕강일 12단지: 시의회 일정관계로 하반기 추진

II 사전예약 대상지 현황 및 검토의견

□ 사전예약 시기

공공주택지구 조성사업	택지개발사업	주택건설사업
지구계획승인(변경) 이후	실시계획승인(변경) 이후	주택건설사업계획 승인(변경) 이후

□ 사전예약 대상지

○ 현황

대상지	사업구분	면적	용도지역	용적률	현재 공급유형	현황
고덕강일 3단지	공공주택지구 조성사업	51,845 m^2	제2종일반	200%	신혼희망타운	승인완료
고덕강일 12단지		36,494 m^2	제2종일반	200%	택지공모형 공공지원민간 임대주택	설계착수 전
위례지구 A1-14BL	택지개발사업	22,500 m^2	제3종일반	200%	신혼희망타운	설계중
마곡지구 미매각부지	주택건설사업	24,461 m^2	제3종일반	230%	지분적립형	설계착수 전 (투자실무위원회완료)

○ 대상지별 투자심사 여부

104871650343400

대상지	투자심사(재정관리부 의견)	
	여부	사유
고덕강일 3단지	X	기존 사업의 일부로 포함된 사업
고덕강일 12단지	O	사업계획 변경 (당초 매각용지)
위례A1-14단지	O	사업계획 변경 (LH토지 매입 등)
마곡지구 미매각부지	O	사업계획 변경 (당초 매각용지)

□ 상반기 내 사전예약 가능 대상지: **고덕강일 3단지 선도사업 추진**

구분	검토의견
고덕강일 3단지	추진 가능
고덕강일 12단지	투자심사를 위한 사업타당성 검토(지방공기업평가원 시행) 소요기간 및 시의회 일정(5월 시의회 미개최) 감안 시 '22년 상반기 시행 어려움
위례지구 A1-14BL	LH공사와 건물분양 주택사업 시행협의 필요한 사항으로 '22년 상반기 시행 어려움
마곡지구 미매각부지	사업(부분)준공 사전절차 이행 필요한 사항으로 '22년 상반기 시행 어려움

III 고덕강일 3단지 사전예약 추진계획

□ 관련부서 의견에 대한 추진계획

구분	문제점(관련부서 의견)	추진계획	부서
사업 계획	· 신혼희망타운 일정 비율 이상 유지	· 당초 계획에서 49㎡는 신혼희망타운 공급	도시개발계획부 건축설계부
	· 주택건설사업계획 변경 승인 병행	· 서울시와 협의하여 추진	
타당성 검토	· 기존사업의 일부로 포함된 사업은 투자심사 대상 아님	· 투자심사 미 시행(고덕강일 3단지)	재정관리부
사전예약	· 사전청약 시행 기준 확정	· [전략사업부] 입주자 선정기준 및 환매기준, 지침개정(안) 통보 <small>104677850348400</small> (분양수납부)	분양수납부 전략사업부 정보시스템부
	· 추정 분양가 및 토지임대료 산정	· [전략사업부] 추정 분양가 및 토지임대료 지침 통보 (→재정관리부)	
홍보	· 정책브랜드 개발 및 홍보 콘텐츠 제작	· 사전예약 전 정책브랜드 확정하고, 기타 홍보활동은 사전예약 상황에 맞게 시행	홍보부
기타	· 기타사항	· 토지임대부 운영기간동안 공사채 상환 기간연장 협의(행안부)	예산자금부
		· 사업추진에 따른 전반적 법률 지원 및 내규 신설	법무실

※ 세부사항은 붙임1 참조

□ 고덕강일 3단지 사전예약 추진계획

- 사전예약 추진계획: `22.5.20일 사전예약 공고
- 사전예약 세부 추진일정(안) (붙임2 참조)

구분	2월	3월	4월	5월	비고
투자심사 등					
사업타당성 검토		3.25			
투자심사실무위원회		4.1			
이사회					
시행방침			4.8		
이사회				4.29	
지구계획 변경					
지구계획 변경 신청		3.22			
관련부서 협의			4.19		
지구계획 변경 고시				4.28	
주택건설사업계획 승인					
사전협의				4.28	
사업계획 변경 신청				5.2	
관련부서 협의 및 승인				5.20	
사전예약시스템 구축					
기준 및 지침(안) 통보 신청방식 확정	2.20	104871650343400			
시스템 구축				5.20	
사전예약 공고				5.20	

□ 사전예약 공급 규모

평형	분양 세대 수	사전예약 공급	비고
49㎡	590	-	신혼희망타운
59㎡	715	400	건물분양 주택

※ 평형별 사전예약 공급 세대수는 유관기관 협의 및 사업성 등을 감안하여 최종결정

- 사전예약 추정분양가 및 토지임대료 산정 관련사항은 별도 방침 수립 예정

IV 기타 대상지 사전예약 추진계획

□ 기타 사전예약 대상지는 '22년 상반기 사전예약 추진이 어려우나, 조속한 공급을 위하여 관련부서 지속 추진

- 고덕강일 12단지: '22.하반기 예정
 - 투자심사 및 시의회 상정을 위한 사업타당성 분석 기간 단축 필요
 - 우선 기획설계 실시를 통하여 사업타당성 분석 및 지구계획 변경 절차 이행 (사업기획부, 도시개발계획부 협의하여 평형 및 세대수 결정)
- 위례지구 A1-14단지: '23.01월 예정
 - 건물분양 주택사업을 시행할 수 있도록 LH와 협의
- 마곡지구 미매각부지: '23.06월 예정
 - '22.02월 중 투자심사 실무위원회 (재)상정위한 사업타당성 분석 시행
 - '22.10월 해당 부지 사업부분(3공구) 준공 위한 사전절차 이행
 - 주택유형 변경위한 관계부서 협의 추진

V 사전예약 추진을 위한 업무분장(안)

부서명	업무분장 내용	비고
사업기획부	총괄 시행 방침 수립	
분양수납부	건물분양 주택 분양업무 전반 사전예약 및 건물분양 주택 신규 신설	
홍보부	홍보방안(정책브랜드 네이밍, SNS홍보 등) 수립	
정보시스템부	사전예약 및 본 청약 등 건물분양 주택 관련 전산시스템 구축	
재정관리부	건물분양 주택사업 도입에 따른 사업지구 재무영향 분석 검토 건물분양 주택 투자심사 협조 추정분양가 및 토지임대료 지침에 따라 분양가 및 토지임대료 산정	
전략사업부	고덕강일 3, 12단지 사업주관 추정분양가 및 토지임대료 지침 마련 입주자선정기준 및 환매기준, 지침개정(안) 수립 및 통보	
도시개발계획부	고덕강일 지구계획 변경 승인	
마곡사업부	마곡지구 사업준공	
건축사업부	마곡지구 미매각 부지 주택건설사업계획 승인	

부서명	업무분장 내용	비고
위례사업부	위례지구 지구계획 변경 승인	
건축설계부	고덕강일 12단지 기획설계 업무(조감도 등 포함) 고덕강일 3단지 주택건설사업계획 변경 승인 병행추진 고덕강일 12단지 주택건설사업계획 승인	
공공설계부	위례A1-14단지 주택건설사업계획 승인	
주택혁신부	사업대상지 공정관리	
예산자금부	건물분양 주택 운영기간동안 공사채상환 기간연장 협의(행안부)	
경영관리부	건물분양 주택 이사회 협조	
법무실	사업추진에 따른 전반적 법률 지원 및 내규 신설	
공공개발전략실	사업타당성 검토	

VI 행정사항

- 상기와 같이 고덕강일 3단지 사전예약 선도사업 추진하고, 기타 사업대상지는 조속히 사전예약 공급토록 지속 추진함
- 관련부서에 방침내용 통보하여 일정에 차질 없이 이행토록 요청
- 고덕강일 3,12단지 이후 사업 주관부서는 기획조정실에서 추후 업무분장

104871650343400

- 붙임 1. 관련부서 의견에 대한 추진계획 1부
2. 세부추진일정(고덕강일3단지) 1부. 끝.