

‘서민 주거안정, 지속가능한 주거공동체 서울특별시’

# 2019년 현안 업무보고

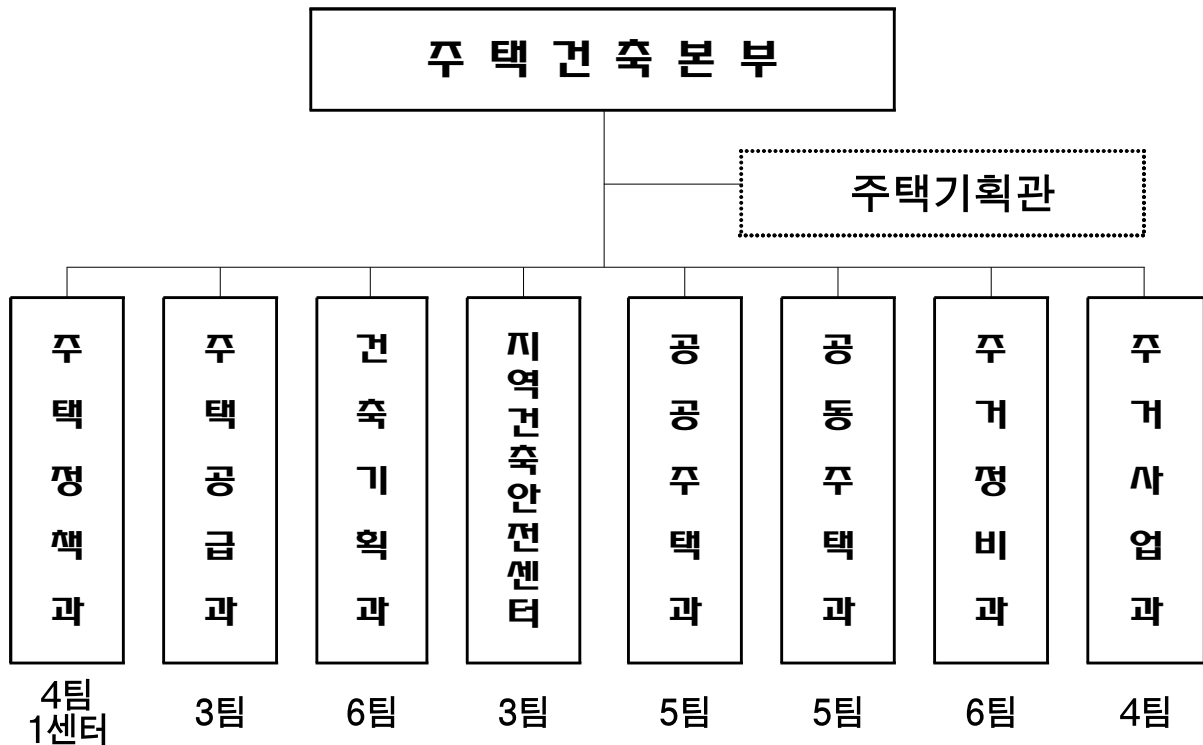
2019. 6. 20(목)

**서울특별시**  
(주택건축본부)

# I . 일반 현황

## 조직 및 인력

● 조 직 : 1본부 1관 8과 1센터 36팀



● 인 력 : 정원 174명 / 현원 169명

(단위: 명, '19. 6월 현재)

구 분	계	일 반 직					전 문 경력관	사 무 관리직	임기제
		2·3급	4급	5급	6급	7급 이하			
정 원	174	1	8	40	69	46	2	3	5
현 원	169	2	8	37	52	59	2	4	5
성별 (남/여)	129/40	2/-	6/-	37/2	40/12	40/19	1/1	-/4	3/2

## 예 산

● 세 입 : 2,613,677백만원

(단위 : 백만원)

구 분	'19년	'18년	'18년 대비	
			증감액	증감률(%)
계	2,613,677	901,648	1,712,029	190%
일반회계	308,363	198,772	109,591	55%
주택사업특별회계	2,305,315	702,876	1,602,439	228%

● 세 출 : 2,621,319백만원(일반 707,029백만원, 특별 1,914,290백만원)

(단위 : 백만원)

구 분	'19년	'18년	'18년 대비	
			증감액	증감률(%)
계	2,621,319	2,039,687	581,632	29%
주택정책과	1,419,466	966,056	453,410	47%
주택공급과	74,100	54,706	19,393	35%
건축기획과	3,517	3,022	495	16%
지역건축안전센터	2,459	1,403	1,057	75%
공공주택과	444,740	411,350	33,389	8%
공동주택과	6,844	10,278	△3,435	△33%
주거정비과	342,580	284,998	57,581	20%
주거사업과	327,615	307,874	19,741	6%

## II . 정책목표와 추진전략

### 정책 목표

‘서민 주거안정, 지속가능한 주거공동체 서울특별시’

### 정책 과제

주택공급 및  
주거지원 강화로  
**서민주거** 안정

철저한 안전관리  
체계 구축  
**건축안전** 원년 달성

투명하고  
살기좋은  
**주거공동체** 조성

전문성과 투명성  
강화로 선진화된  
**정비사업** 추진

### 추진 전략

- 공공주택 24만호+8만호 공급 및 주거복지 확대로 **지속가능한 미래도시 서울** 추진
- 촘촘한 안전관리체계 구축으로 **건축안전 강화**, 시민참여 통한 **건축 공공가치** 실현
- 투명하고 안전한 **공동주택 관리** 강화, **협동과 공유의 아파트 공동체** 활성화
- 보존과 개발, 보호와 지원이 공존하는 정비사업으로 **전문화·선진화** 추진

## Ⅲ . 주요 현안업무

---

1. 신혼부부 임차보증금 지원 확대

---
2. 자치분권형 「2019 서울주거복지포럼」 개최

---
3. 역세권 청년주택 공급 확대

---
4. 사회주택종합지원센터 민간위탁 재위탁 추진

---
5. 노후 고시원 거주자 주거안정 강화

---
6. 주택·건축분야 풍수해 안전대책 추진

---
7. 공공주택 8만호 추가 공급 추진현황

---
8. 「공동주택 관리제도 혁신TF」 운영

---
9. 「서울시 공공관리 시공사 선정기준」 등 개정

---
10. 단독주택 재건축 세입자 대책 마련·시행

---

# 1 신혼부부 임차보증금 지원 확대

신혼부부의 주거비 부담 경감과 주거안정성 강화를 위해 임차보증금 대출지원을 확대하여 주거배려 계층에 대한 주거디딤돌 역할 마련

## □ 추진실적

- '19.5월말 기준 3,656건/5,859억원 지원(월평균 732건, 1,172억원)  
- '18년 5,498건/8,459억원 지원(월평균 688건, 1,069억원)

〈 지원확대를 위한 제도개선 시행('18.11월) 〉

- ▶ 이차보전 기간 확대 : 최장 6년 → 최장 8년
- ▶ 대상 주택요건 범위 확대 : 당초 신규계약 외 기존 거주주택 연장계약 신규 포함
- ▶ 소득 확인방법 일원화를 통한 신청서류 간소화

## □ 지원 확대 계획

- 대출지원에 대한 높은 수요를 감안하여 **연간 대출규모 확대 추진**

월평균 732건/1,172억원으로 연말까지 8,800건/1조 4천억원 예상

- 현행 **연간 1조원 대출규모 상한을 없애고** 연말까지 지속 지원

▶ '19년 대출지원 목표 조정 : 5,000건/1조원 → **10,000건/1조 5천억원**

※ 대출재원(국민은행), 보증(한국주택금융공사), 이차보전(서울시)

- 대출실적 및 향후 대출지원 확대에 따른 **소요예산 확보**

- 이차보전 지급을 위한 부족예산 **'19년 추경 반영 : 426백만원**

구분	'19년 예산	'19년 집행 예정액	부족 예산	비고
이차보전액(백만원)	5,514	5,940	426	

- '20년 이차보전 예산액(추정) : 210억원

▶ 연간 대출재원 1조 5천억원 소진, 이차보전금리 1% 전제

## □ 향후일정

- 대출지원 확대 관련 관계기관 등 협의 : '19. 7월

## 2 자치분권형 「2019 서울 주거복지포럼」 개최

주거복지정책의 지방화·분권화 경향을 반영한 서울시 주택정책 추진방향 마련을 위한 주거복지포럼을 개최, 분야별 정책이슈 및 시정과제 선제적 발굴

### □ 사업개요

#### ○ 사업목적

- 서울 주거복지정책 발전을 위한 이슈 발굴, 정책대안 논의를 위한 공론의 장 마련
- 정부 주도형(1.0)의 톱다운 방식을 넘어 '수평적', '바텀업' 주거복지모델(2.0) 모색

#### ○ 사업예산 : 100백만원

#### ○ 사업내용 : 「2019 서울주거복지포럼」 개최, 운영자문단 구성·운영 등

##### ▶ 2019 서울주거복지포럼 주제

구분	일시	포럼주제	비고
제1회	5.29(수)	(인트로) 자치분권형 주거복지의 개념 및 필요성	타시도 협의(경기도, 부산 등)
제2회	6.26(수)	(관 리) 공공임대주택 배분체계 문제점 및 개선 방안	서울주택도시공사 협의
제3회	7.24(수)	(서비스) 자치분권형 주거복지서비스 전달체계	권오정 교수(건국대) 협의
제4회	9.18(수)	(공 급) 주택의 다양한 공급 방향	양동수 대표(더함) 협의
제5회	10.30(수)	(사 램) 주거복지의 미래 : 사람, 커뮤니티	이은경 소장(EMA건축사사무소) 협의

### □ 추진현황

#### ○ '19. 1~3월 포럼 기획·운영방향 전문가 자문회의(총 5회)

#### ○ '19. 4~5월 포럼 운영 용역업체 선정

- 용역업체: 프로젝트데이(책임자: 심영규 PD), 계약금액: 90천원

#### ○ '19. 5.29. 제1회 서울주거복지포럼 개최

- 포럼주제 : '자치분권형', 주거복지란 무엇인가?
- 주요 논의의견 : 중앙정부 주도형의 기존의 주거복지정책에서 지방정부에 권한 이양 필요, 지방정부의 주거복지 정책 방향 정립 등

### □ 향후일정

- 서울주거복지포럼 운영 : '19. 6~10월
- 포럼 성과 자료집 발간 : '19.10~12월

### 3 역세권 청년주택 공급 확대

대중교통중심 역세권의 체계적 개발을 통해 청년주택 공급을 촉진하여 2030 청년세대의 주거안정 및 지역경제 활성화 도모

#### □ 사업개요

##### ○ 사업목적

- 역세권 지역의 체계적인 개발(민간주도+공공지원)을 통하여, 1차로 공공임대 주택을 공공기여(부지면적의 10~30%) 받아 저소득 청년층에게 공급하고,
- 2차로 민간임대주택을 주변시세보다 저렴(85~95%)하게 다양한 소득의 청년들에게 공급함으로써, 청년들의 소셜믹스 및 주거안정 도모

##### ○ 공급목표: '22년까지 총 8만실 공급

구분	계	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년
실수	80,000	8,000	15,000	15,000	15,000	15,000	12,000

##### ○ '19년 사업예산: 총 33,301백만원(매입비 33,192백만원, 사무관리비 109백만원)

#### □ 추진실적

##### ○ '19년 5월 말 기준 총 91개 사업, 3만4천실 추진 중

구분	계	사업인가 완료	사업인가 진행중	사업인가 검토중
건수	91	34	37	20
실수	34,309	13,787	12,183	8,339

##### ○ 공급목표 달성을 위한 사업 활성화 방안 마련·시행('19.3.28 조례 개정)

- 사업대상을 모든 역세권으로 확대, '22년까지 사업기간 연장 등

➡ 조례 및 운영기준 개정으로 20건, 8천실 추가 접수 등 실적 증가 추세

#### □ 향후일정

##### ○ 최초 입주자모집 공고[광진 구의동 74호(공공 15, 민간 59)] : '19. 6월말



## 4 사회주택종합지원센터 민간위탁 재위탁 추진

‘서울특별시 사회주택종합지원센터’의 위·수탁 협약이 해지됨에 따라 센터 운영의 효율성 및 전문성 제고를 위해 재위탁(공모) 추진

### □ 사업개요

- 추진근거 : 「서울특별시 사회주택 활성화 지원 등에 관한 조례」 제24조
- 위탁현황
  - 수탁법인: (사)나눔과미래(위탁기간: '18.2월~'20.1월)
  - '19년 예산: 744백만원

### □ 재위탁 필요성

- 현 수탁기관의 협약해지 요청('19.5.24.)에 따라 신규 수탁기관 선정 필요
- 중간 지원조직으로서의 역할 재정립을 통해 사회주택 활성화 지원

### □ 재위탁 추진개요

- 위탁기간 : 협약 체결일로부터 2년간
- 추진방법 : 공개경쟁입찰(협상에 의한 계약)
- 응모자격 : 서울주택도시공사 또는 주거 관련 법인이나 단체
- 위탁사무
  - 사회주택종합지원센터 사업계획 수립 및 시행
  - 사회주택 홍보 및 입주자 커뮤니티 프로그램 운영 활성화 지원
  - 사회주택 정책 발전을 위한 연구 및 신규사업 모델 개발

### □ 추진일정

- 공고 및 제안서 접수 : '19.7월중
- 제안서 평가 및 우선협상대상자 선정·발표 : '19.8월중
- 위·수탁 협약 체결 : '19.9월초
- 신규 수탁기관 운영 : '19.9월~

## 5 노후 고시원 거주자 주거안정 강화

종로 국일고시원 화재사고를 계기로 주거지원 사각지대에 놓인 고시원 거주 주거 취약계층을 대상으로 고시원 거주자 주거안정 지원 강화

### □ 추진실적

#### ① 노후 고시원 안전시설 설치 지원을 통해 고시원 거주자 화재안전 확보

##### ○ '19년 스프링클러 설치·지원 사업 대폭 확대

- 사업예산 확대 : 6.3억 → 15억(약 75개소 목표) ※ 1개소당 2천만원 지원시
- 지원조건 완화 : 입실료 유지조건 완화(5년→3년)하여 많은 고시원 신청 유도

◇ '19.4월말 기준 139개소 신청 : '18년(30개소) 대비 약 4.5배 신청 증가  
➔ '19년 추경편성(안) : 12.8억원('19년 목표 대비 64개소 추가 지원)

##### ○ 기존('09.7.8.이전) 고시원에도 간이SP설비 설치 소급 적용(행안위, 회부 계류중)

- BH 관계기관 대책회의 시('18.11월) 정부차원의 지원 확대 건의

#### ② 고시원 거주환경 개선을 위한 주거 지원

##### ○ 주거비 지원 : 주택바우처(임대료 보조) 지원 대상을 고시원 거주자까지 확대

- 「사회복지기금조례 시행규칙」 개정('19.5.30)으로 '19. 7월부터 고시원 신규 지원

◇ '19년 예산(사회복지기금) 76.5억원  
- (기존)주택 거주자 45억원 + (신규)고시원 거주자 지원 예상 45억원 = 90억원  
➔ '19년 추경편성(안) : 13.5억원(고시원 거주자 신규 지원)

##### ○ 리모델링형 사회주택 공급 활성화 (사회적 경제주체 위탁 운영)

- 노후고시원 2동을 매입('19. 6월)하여 리모델링 후 임대

##### ○ 공용공간-리빙라운지 시범사업 추진

- 고시원에 부족한 공유 공간 확보를 위해 정비사업 기부채납시설 활용 검토중

#### ③ 관련법령 개정 등 제도개선 건의

##### ○ 국토부 고시 「다중생활시설(고시원)」 건축기준 개정 건의('19.3~)

- 기 준 : 복도폭(편복도 1.2m, 중복도 1.5m)
- 개 정 : 최소생활 실면적(7㎡, 전용공간) 도입, 채광창 의무설치 추가

### □ 향후일정

○ 안전시설 설치 지원 업무협약 체결(고시원↔서울시) : '19. 6월~

○ 노후고시원 관련 법령개정 지속 협의 : '19. 6월~

6

주택·건축분야 풍수해 안전대책 추진

여름철 호우·태풍 등에 대비하여 민간 건축공사장, 재난위험시설 등 재난 취약시설의 안전점검 및 비상근무 체계 구축을 통해 안전관리 강화

□ 사업개요

- 추진기간 : '19.5.15 ~ 10.15 (5개월)
- 사업예산 : 126백만원 (시·구 분담비율 = 5:5)
- 점검대상 : 민간 건축공사장 4,200개소, 재난 위험건축물 133개소

〈민간 건축공사장〉

(’19.3월 기준, 세움터 통계, 단위:개소)

대형 건축공사장 (1만㎡이상)				중형건축공사장 (1만㎡~2천㎡)	소형건축공사장 (2천㎡미만)
계	市허가 공사장	정비사업 공사장	區허가 공사장		
385	4	83	298	726	3,089

〈재난 위험건축물〉

(’19.3월 기준, 단위:개소)

D급				E급
단독,다세대등	중단된 공사장	공동주택 등 기타	주택사면	
48	3	70	6	6

□ 추진계획

- 수시·정기 및 집중 안전점검 실시
  - 취약시기(취약공종) 대비 분야별 전문가 및 직원 점검
    - ▶ 취약시기 대형 건축공사장 385개소 정기점검(우기 및 추석 대비)
    - ▶ 중소형 건축공사장 1,389개소 집중점검(철거, 굴토, 크레인 등 취약공종 진행시)
  - 재난위험시설 133개소 정기점검(D급 월1회, E급 월2회)
  - 호우·태풍 경보시 관리책임자가 수시 안전점검
- 비상 근무 및 동원 체계 구축·관리
  - 자치구 및 시설 관리책임자, 응급복구장비 비상연락망 구축·관리

□ 향후일정

- 수시·정기 및 집중 안전점검 실시 : '19. 5~10월

도시재창조의 관점에서 지역주민 삶의 질을 높이고 지역발전을 도모하는 다양한 유형의 공공주택 8만호를 추가 공급하여 지속가능한 주거 안정 도모

## □ 사업개요

주택공급 혁신방안을 바탕으로 2022년까지 8만호 공공주택 추가 공급

1. 기존 부지활용(2.5만호) : 기존계획 변경, 공공부지 복합화 등
2. 도심형 주택공급(3.5만호) : 도심 용적률 상향, 빌딩 공실 주택 전환
3. 저층주거지 활성화(1.6만호) : 공공주택 도입 소규모 정비사업 층수 완화
4. 정비사업 등 활용(0.4만호) : 공공주택 공공기여 확보

〈서울시 주택공급 5대 혁신방안〉-'18.12.26

- ① 주민편의시설 및 미래혁신 시설(청년창업시설, 공원 등) 함께 공공주택 공급
- ② 창조적 방식의 공간 활용을 통한 도시(공간) 재창조
- ③ 도심형 주택확대로 직주근접 실현(역세권 용도지역 상향, 도심공실 주거 전환 등)
- ④ 직장인, 신혼, 중산층도 함께 사는 공공주택
- ⑤ 지역의 랜드마크가 되도록 디자인 혁신 및 다양화

## □ 사업예산

- '19년 일반예산: 3,301억원(국비 1,556억원, 시비 1,745억원)
- 주택도시기금: 2,947억원, SH공사 예산: 345억원

- ◇ '19년 추경편성(안) : 총 19,217백만원(국비 7,560백만원, 시비 11,657백만원)
  - 부지활용 10개 사업 사전절차 용역비 : 1,607백만원
  - 신축계획주택 매입비(150호) : 17,610백만원

## □ 추진실적

### ○ 사업목표 조기 달성을 위한 '주택공급혁신TF' 운영

- 총 11회(부시장 주재 6회, 실무 T/F 5회)

### ○ 사업유형별 주요 추진현황

#### ① 기존 부지활용 공공주택 공급(2.5만호) 본격 착수

착공 2, 사업승인 4, 설계공모 6, 기본구상 15, 사전협상 등 5

- 북부간선도로 : 지구지정 입안('19.5.27) 및 환경영향평가협의회 심의('19.6.10)
- 연희, 증산 : 지구지정('19.1.24), 설계공모('19.5.20~7.24)
- 양녕, 은하 : 사업승인(양녕'18.5, 은하'17.3), 공사(양녕'19.3~'20.6, 은하'18.9~'20.10)
- 기타 사업지구 : 기본구상, 사업계획 수립 등 단계별 사업추진 중

#### ② 도심형 주택공급(3.5만호)을 위한 제도적 정비 추진

- 상업·준주거지역 용적률 완화
  - ▶ 주거비율 완화조례 개정(3.28), 운영기준 변경(3.12), 지구단위계획 일괄정비 입안(5월)
- 역세권 활성화 사업
  - ▶ 공공 점포 등 공공기여 인정관련 「도시계획조례」 개정 절차 진행중(7월 공포 예정)
- 베니키아호텔 용도변경을 위한 도시관리계획 결정 고시('19.5.9)

#### ③ 저층주거지 활성화(1.6만호) 추진

- 신축계획 주택 매입('19년 목표 2,400호 : 6월 현재 1,631호 매입 결정)
  - ▶ 청신호 건축가 구성(70명, '19.3), 디자인 심의(3회, 통과율 64.6%) 시행
- 소규모 정비사업 활성화 : 강동구 삼천리연립 등 9개 구역 사업시행인가 완료('19.6)

#### ④ 정비사업 및 임대단지 활용(4천호) 추진

- 정비사업 제도개선관련 공공임대주택 기부채납 근거 마련('19.5.16, 조례개정)
- 임대단지 활용 : 시범사업지(하계5단지, 1,550호) 선정 및 기본구상용역 추진중

## □ 향후계획

- 투자심사 및 공유재산관리계획 등 행정절차 추진 : '19.6월 ~
- 효율적 공정관리를 위한 공정점검 회의(T/F) 운영(계속)
- 자치구·지역주민 대상 설명회·간담회 개최(수시)

서울시가 현행 공동주택 관리제도 운영상의 문제점을 선도적으로 혁신하기 위한 T/F를 구성·운영하여, 제도개선 과제 발굴 및 대시민 홍보 추진

## □ 사업개요

- 추진근거 : 「서울시 공동주택 관리 조례」 제5조 및 제6조의2
- 주요내용 : 공동주택 현안사항에 대한 실태조사·원인분석 및 제도개선 등
- T/F 구성 : 공동주택과내 지원총괄팀, 실태조사1·2팀, 관리팀으로 구성
- 사업예산 : 비예산

## □ 추진현황

- ‘공동주택 관리 기획조사’ 자료 분석 및 결과 도출 진행(5~6월) ➡ 표준안 수립
  - 이삿짐 운반 시 승강기 사용료 부과 현황
  - 주차장·재활용품 수거 시설 관리 현황 및 주차료 부과 기준·현황
  - 장기수선충당금 과소·과대 적립 및 사용 현황 등
- ‘공동주택 노동환경 실태조사’ 후속 대책 마련 ➡ 자율적 환경 개선 유도
  - 노동환경 개선 미담사례 발굴 및 대시민 홍보 추진

### 〈공동주택 노동환경 개선 관련 중점 홍보 사항〉

- ◇ 서울시 언론보도(‘19.5.10) 후 경비실 에어컨 설치 추가 사례 및 미담사례 발굴
- ◇ 각 자치구별 관련 정책 추진 현황 조사
- ◇ “아파트 경비실 미니태양광 설치 지원” 사업(기후환경본부)과 연계 추진
- ◇ 아파트 게시용 에어컨 설치 권고 포스터 제작 및 배포

## □ 향후일정

- 공동주택관리 전문가 자문단 시·구 통합 및 확대 운영 추진
  - ‘찾아가는 아파트관리 주치의’ 정책브랜드 론칭 예정: 도시브랜드담당관 협의중
  - ‘전문가 자문단 운영’ 세부계획 수립: ‘19. 7월
- 기획조사 결과에 근거, 표준안 수립 및 관리규약·운영규정 등 반영: ‘19. 8월

9

## 「서울시 공공관리 시공사 선정기준」 등 개정

시공사의 허위·과장 홍보, 공사비 부풀림 등 위법행위를 방지하고 시공사 선정 과정에서 조합원의 권익보호 장치 강화를 위해 서울시 기준 개정

### □ 개정사유 : **관련규정 제·개정에 따른 서울시 기준 보완 등**

- 「도시정비법」 제29조: 정비사업의 계약 관련 규정 신설('18.2.9.시행)
    - 수의계약 일부허용(2억 이하/2회 이상 유찰시)), 전자입찰 도입
  - 「정비사업 계약업무 처리기준」: 법 제29조제3항에서 위임된 “계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항” 규정('18.2.9 제정 시행)
    - 이사비·이주비 등 시공과 관련없는 사항에 대한 금전·재산상 이익 제공 금지
    - 개별홍보 금지(3회이상 적발시 입찰무효), 부정당업자 입찰참여 제한 등
- ※ 도시정비법·정비사업 계약업무 처리기준 주요 제·개정 내용 : 붙임 참조

### □ 추진현황

- '18.3.~8. 시공사 선정 기준 등 개정안 자문회의(총 6회)
  - 조합점검 참여기술자, 한국감정원, 정비업체, 시공사, 변호사 등 전문가 참여
  - 조합의 공사비 검증기능 보완 등 조합운영실태 점검결과 반영
  - 법률자문 결과 반영 및 법령·계약업무 처리기준과 중복 조문 삭제 등
- '18.10.12. 「시공사 선정기준 등」 개정 계획 수립
- '18.11.25. 행정예고·규제심사 사전검토(법무담당관:'18.10.12.~11.23.)
  - 규제 2건(조합에 입찰공고 클린업, e-조합 중복게재 및 부정행위 단속반 운영 의무 부여)
- '18.12. 6. 개정안 행정예고 공고(시보게제: '18.10.12.~11.23.)
- '19. 1.31. 규제 사전 검토회의(내부심사: 1건 반영)
  - 조합이 입찰공고시 클린업 또는 e-조합에 게재토록 수정
- '19. 3.11. 제143차 규제개혁위원회 심의(법무담당관: 원안가결)

## □ 주요 개정내용

- ① **전문성 없는 조합원 권익보호를 위한 공사비 내역 검증 등 절차기준 마련**
  - 공사원가 산정을 위한 사전 자문(검증)절차 신설(제5조 및 제16조)
    - (입찰공고 전) 서울시 계약심사 부서, 검증기관, 전문기관에 자문가능(선택)
    - (2회 이상 유찰에 따른 수의계약시) 한국감정원에 검증의뢰 가능(선택)
      - ▶ 국토부 고시 「정비사업 계약업무 처리기준」 제36조 준용
      - (공사비 5% 이상 증액되는 경우(사업시행인가 전10%) 계약체결 후 한국감정원 검증)
- ② **사업시행계획 경미한 변경 내의 대안설계 허용으로 현실성 없는 과도한 설계제안 금지(제9조)**
  - 대안설계 제안 내용을 사업시행계획의 경미한 변경범위 내 제안
    - ▶ 대안설계 제안시 원안 공사비를 산정 제출, 변경에 따른 추가 비용발생시 시공사 부담 등
  - 건설업자등이 대안설계 제안시 입찰서에 시공내역 제출
    - ▶ 설계도서, 공사비 명세서, 물량산출근거, 시공방법, 자재사용서 등
- ③ **부정행위 단속반 및 신고센터 운영 의무 신설(제23조)**
  - 조합의 공정성 유지 의무, 불법 홍보 등 관리감독 등 실효성 확보를 위해 부정 행위 단속반 및 신고센터 운영 명문화(운영 주체: 공공지원자, 조합)
    - ▶ 당초 : 서울시 방침에 의해 자치구 “부정행위 단속팀 및 신고센터” 운영
    - ※ 공정하고 투명한 정비사업 추진제도 안착을 위한 「시·구합동 시공자선정 부정행위 단속계획」(’14.4.15)
- ④ **신설된 계약관련 법령 및 「계약업무 처리기준」 내용 반영**
  - 전자입찰 도입 및 입찰 방법 중 법령에 없는 제한경쟁입찰 삭제
  - 법령 및 「계약업무 처리기준」 과 중복되는 조문 또는 조항 삭제
    - ▶ 입찰방법, 공고, 부정당업자 입찰 참가자격 제한, 접수·개봉, 선정절차, 개별홍보 금지 등
    - ※ 표준협약서 : 이주비 대여금 차입 및 상환 조항 삭제
  - 공공지원 기준에 없는 사항은 법령 및 「계약업무 처리기준」 에 따름 명시
    - ▶ 공정성 유지, 입찰무효, 금품제공 금지, 입찰참여자 협조 의무 등
- ⑤ **법령 및 「서울시 도시정비조례」 개정에 따른 해당 조문·용어 정리 등**



<b>붙임</b>	<b>개정 도시정비법·령 및 계약업무 처리기준 주요 내용</b>
-----------	-------------------------------------

구 분		개 정 요 지
<b>개정 법령</b>	<b>입찰방법</b> (법 제29조/영 제24조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 일반경쟁 원칙, 지명경쟁 일부허용(건설공사 3억 이하)</li> <li>○ 수의계약 일부허용(건설공사 2억 이하/일반경쟁 2회 이상 유찰시)</li> </ul>
	<b>전자입찰</b> (법 제29조②)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 일반경쟁입찰의 경우 <b>전자입찰 의무화</b>(건설공사 6억 초과) <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 계약업무 처리기준: 시공사 입찰서 접수 및 개봉은 전자입찰 준용</li> </ul> </li> </ul>
<b>계약 업무 처리 기준</b>	<b>수의계약 기준</b> (제8조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 보증금과 기한 제외, 최초 입찰가격 및 조건 변경 불가</li> </ul>
	<b>부정당업자 입찰참가자격 제한</b> (제12조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 금품·향응 또는 그밖의 재산상 이익제공, 의사표시, 제공 약속하여 처벌받았거나 입찰 또는 선정 무효 또는 취소된 자(소속 임직원 포함)</li> <li>○ 입찰 신청서류 거짓, 부정한 방법으로 작성되어 선정 또는 계약 취소된 자</li> </ul>
	<b>입찰 무효 등</b> (제16조, 제36조②)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 개별홍보 3회 이상 적발시 입찰무효 (제35조: 시공사 및 홍보업체 임직원 포함, 개방형 홍보공간 1개소 허용)</li> <li>○ <b>이유없이 3개월내 계약 미체결시 선정 무효 가능</b>(총회의결)</li> </ul>
	<b>입찰서 접수 및 개봉</b> (제22조, 제32조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>입찰서 접수 및 개봉은 제22조 준용</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 입찰서 접수 : 전자조달시스템(부속서류 밀봉하여 별도 제출)</li> <li>▶ 개봉 : 입찰참여 대표, 사업시행 관련자, 이해관계자 각1인(공개 장소에서 개봉)</li> </ul> </li> </ul>
	<b>금품제공 등 입찰제한 금지</b> (제29조②, 제30조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 이사비·이주비 등 시공과 관련 없는 사항에 대한 금전·재산상 이익 제공 입찰제한 금지 (단, 재개발은 금융기관 금리수준으로 추가이주비 대여 가능)</li> </ul>
	<b>설계제한 기준</b> (제29조③)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건설업자등이 설계제안시 설계도서, 공사비 명세서, 물량 산출근거, 시공방법, 자재사용서 등 시공내역 제출/검토</li> </ul>
	<b>총회 상정 업체 선정방법</b> (제33조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 총회상정 건설업자수 : <b>6인 이상</b>(6인 미만시 모두상정)</li> <li>○ 의결 방법 : <b>대의원회</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 재적위원 과반수 직접참여, 서면결의·대리인 투표 미인정</li> </ul> </li> </ul>
	<b>시공사 선정 총회 의결 방법</b> (제35조)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>최종 의결방법 : 총회</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 토지등소유자 과반수 직접출석, 대리인 출석 인정, 서면결의 사전투표</li> </ul> </li> </ul>
	<b>공사비 검증</b> (제36조③-⑦)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계약 후 공사비 증액 등 검증기관(한국감정원)에 검증 요청 가능</li> <li>○ 검증시기 : 공사비 증액시 <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 사업시행인가전 : 공사비 10%이상 증액시(인가 이후 : 공사비 5%이상 증액)</li> <li>공사 검증 이후 추가 증액시, 사업시행자 요청이 있는 경우</li> </ul> </li> <li>○ 조합에 60일 이내 결과 통보, 10일 1회 연장</li> </ul>

현행 규정상 단독주택재건축 시행 과정에서 세입자 대책 부재로 인하여 지역내 주민갈등이 사회적 갈등으로 심화되고 있어 이에 대한 대책을 마련하여 추진

## □ 사업개요

- 대 상 : 단독주택재건축구역 세입자(47개 구역) ※ 정비예정구역~착공이전
  - 재개발에 준하는 손실보상 및 임대주택 공급 요건 적용
- 추진방법
  - ① 세입자 손실보상에 따른 용적률 인센티브 도입(10%이내)
    - 정비(촉진)계획 입안 시 인센티브 반영 및 사업시행계획인가 조건부여
  - ② 당해구역 내 임대주택 및 타 재개발 임대주택(잔여주택 및 공가) 공급
    - 초과용적률(50%) 적용으로 당해 구역에서 공급하는 매입형 행복주택(원주민재정착)
    - 재개발 철거세입자 공급 후 잔여주택 및 공가(당해 구역이 어려울 경우 타 임대주택 공급)
- 사업예산 : 비예산

## □ 추진현황

- '12. 8. 2. 단독주택재건축 제도 폐지('14. 8. 시행)
- '18.12. ~ 도시정비법 개정안 발의(정동영·금태섭 의원 등)
  - 재건축 임대주택 건설의무, 세입자 주거이전비 등 손실보상 제도 도입
- '19. 2. 20. 재건축 세입자 대책마련 토론회(서울시의회 주관)
- '19. 4. 23. 단독주택재건축 세입자 대책 발표(기자설명회)
- '19. 5. 30. 단독주택재건축 세입자 대책 설명회
  - 자치구 담당공무원, 조합 및 추진위 관계자 등 약 150여명

## □ 향후일정

- 구역별 세입자 대책 반영 추진 : '19. 6월~