

‘서민 주거안정, 지속가능한 주거공동체 서울특별시’

2019년 현안 업무보고

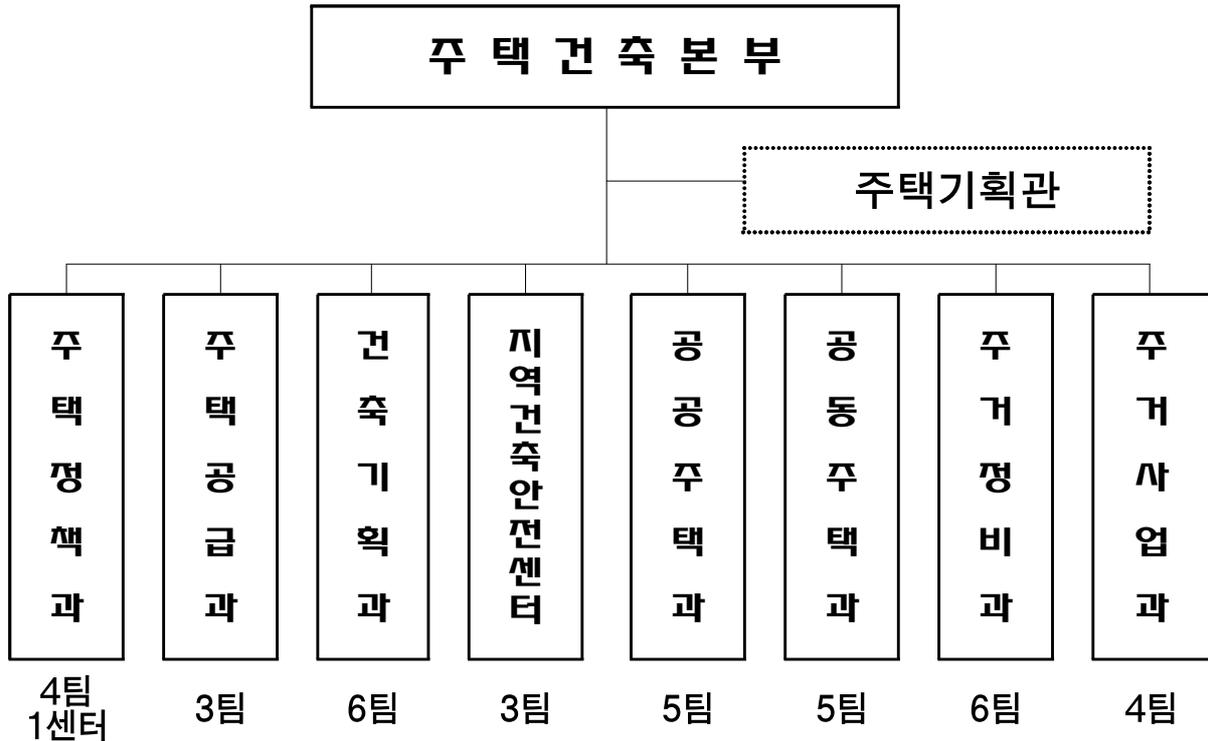
2019. 6. 20(목)

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

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**

붙임	개정 도시정비법·령 및 계약업무 처리기준 주요 내용
-----------	-------------------------------------

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

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~