

‘서민 주거안정, 지속가능한 주거공동체 서울특별시’

# 2021년 주요업무 보고

2021. 9. 8.(수)

서울특별시  
(주택정책실)

# 보고 순서

## I. 일반현황

## II. 정책목표와 추진전략

## III. 주요업무 계획

1. 주택공급 및 주거지원 강화로 서민주거 안정

2. 철저한 안전관리체계 구축, 건축안전 최우선

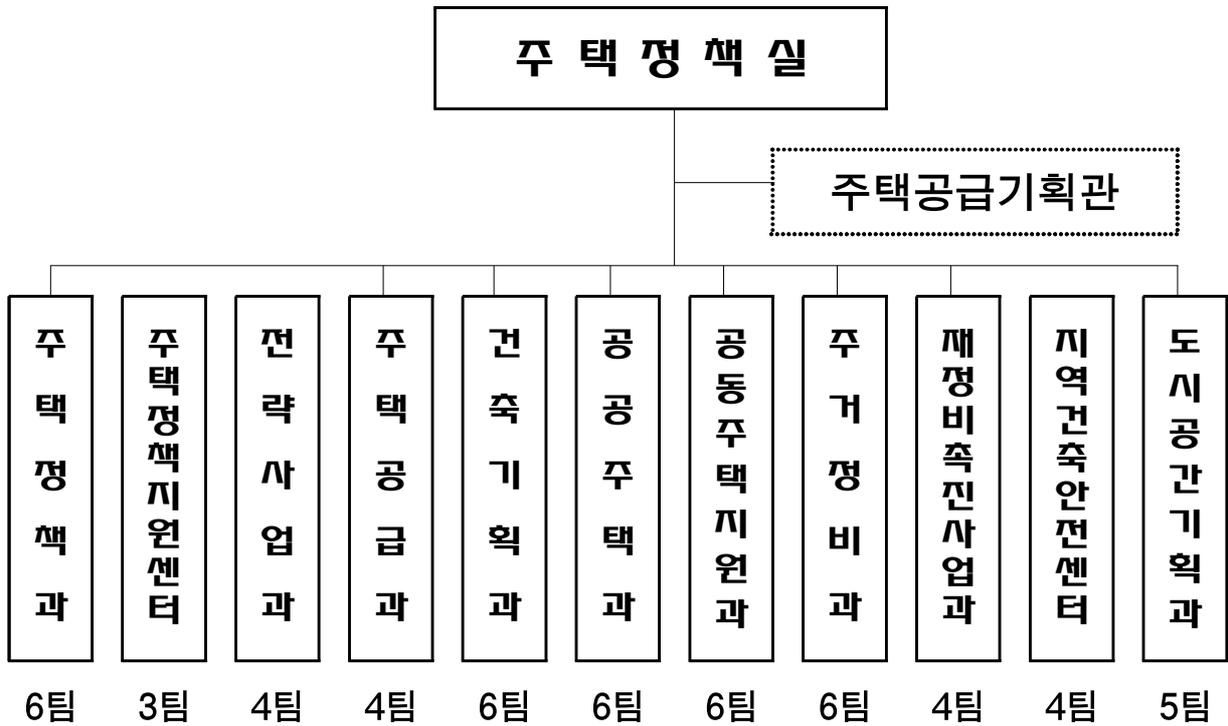
3. 투명하고 살기좋은 주거공동체 조성

4. 전문성과 투명성 강화, 선진화된 정비사업 추진

# I. 일반 현황

## 조직 및 인력

● 조직: 1실 1관 9과 2센터 54팀



● 인 력: 정원 258명 / 현원 248명

(단위: 명, '21. 8월 현재)

구 분	계	일 반 직					전 문 경력관	사 무 관리직	임기제
		3급 이상	4급	5급	6급	7급 이하			
정 원	258	1	11	52	93	64	2	3	32
현 원	248	2	9	41	85	81	2	4	24
성별 (남/여)	146/102	2/-	8/1	28/13	53/32	45/36	1/1	-/4	9/15

## 예 산

### ● 세 입: 3,096,544백만원

(단위: 백만원)

구 분	'21년	'20년	'20 대비 증감	
			증감액	증감률(%)
계	3,096,544	3,279,978	△ 183,434	△ 5.6
일반회계	341,548	319,294	22,254	7.0
주택사업특별회계	2,725,031	2,937,326	△ 212,295	△ 7.2
학교용지부담금특별회계	29,965	23,358	6,607	28.3

### ● 세 출: 3,599,374백만원(일반 1,006,874백만원, 특별 2,592,500백만원)

(단위 : 백만원)

구 분	'21년	'20년	'20 대비 증감	
			증감액	증감률(%)
계	3,599,374	3,613,353	△ 13,979	△ 0.4%
주택정책과	1,759,488	1,477,649	281,839	19.1%
주택정책지원센터	796	-	796	-
전략사업과	12,146	-	12,146	-
주택공급과	150,528	84,318	66,210	78.5%
건축기획과	3,573	2,523	1,050	41.6%
공공주택과	823,225	1,304,078	△ 480,853	△ 36.9%
공동주택지원과	26,793	12,435	14,358	115.5%
주거정비과	385,603	324,060	61,543	19.0%
재정비축진사업과	401,438	380,293	21,145	5.6%
지역건축안전센터	3,128	2,120	1,008	47.5%
도시공간기획과	32,656	25,877	6,779	26.2%

## II. 정책목표와 추진전략

### 정책목표

‘서민 주거안정, 지속가능한 주거공동체 서울특별시’

### 정책간제

주택공급 및  
주거지원 강화로  
**서민주거** 안정

철저한  
안전관리 체계 구축  
**건축안전** 최우선

투명하고  
살기좋은  
**주거공동체** 조성

전문성과 투명성  
강화로 선진화된  
**정비사업** 추진

### 추진전략

- 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 업무 계획

---

1. 주택공급 및 주거지원 강화로 **서민주거** 안정

---

2. 철저한 안전관리체계 구축, **건축안전** 최우선

---

3. 투명하고 살기좋은 **주거공동체** 조성

---

4. 전문성과 투명성 강화, 선진화된 **정비사업** 추진

---

# 1 주택공급 및 주거지원 강화로 **서민주거** 안정

---

1. 청년월세지원 사업 확대 추진  
.....
2. 역세권청년주택 공급 및 주거지원 강화  
.....
3. 전세시장 안정화를 위한 장기전세주택 확대  
.....
4. 24만호 및 8만호 주택공급 추진현황  
.....
5. 도심 공공주택 복합화사업 추진현황  
.....
6. 1인가구 주택관리서비스 운영  
.....
7. 주택정책 개발 및 공감대 형성을 위한 포럼 추진  
.....

# 1 청년월세지원 사업 확대 추진

〈 주택정책과 〉

청년월세지원 사업 대상 확대 및 소득기준 완화를 통해 적체된 수요를 해소하고, 청년층의 높은 주거비 부담을 경감하여 안정적인 주거환경 확보

## □ 사업개요

- 지원대상: 임차보증금 5천만원 및 월세 60만원 이하 건물에 거주하는 기준중위소득 150% 이하 청년(만19세~39세 이하) 1인 가구
- 지원규모: 2만 7천명(상반기 5천명, 하반기 2만 2천명)
- 지원내용: 월 20만원 임차료 지원(최대 10개월) ※ 생애 1회 지원
- 선정기준: 월세 및 임차보증금, 소득기준을 고려하여 4개 구간으로 나누어 선정, 구간별 초과 시 전산추첨
- 소요예산('21년): 28,390백만원(집행액 4,580백만원, 집행률 16%)  
- 본예산 10,490백만원, 추경예산 17,900백만원

## □ 추진현황

- '21년 상반기 3만 6천명 지원신청, 월세 5천명 선정·지원('21.3.~5.)
- 소득기준 150% 상향 보건복지부(사회보장위원회) 협의 완료('21.6.)  
- 소득기준 120% 이하 → 150%이하로 완화 ※ 하반기 모집 시 적용
- 청년월세지원 확대(2만 2천명)를 위한 추가경정예산 편성('21.7.)
- '21년 하반기 추가모집 공고(7.27.) 및 공모(8.10.~19.)  
- 접수결과 51,407명(평균 경쟁률 2.3:1) 신청

## □ 향후계획

- 서류심사 및 신청자 소득재산, 중복수혜 조사 : '21. 8~9월
- 심사결과통보, 이의신청 접수·심의 및 최종선정 : '21. 10월 중
- 지원금 청구 및 지급 : '21. 10월 말

## 2 역세권 청년주택 공급 및 주거지원 강화

〈주택공급과〉

역세권 청년주택 입주 및 관리지원을 강화하여 임대료 부담 경감 및 주거 환경 향상을 통한 2030 청년·신혼부부의 주거안정 도모

### □ 추진현황

- (공급) '21년 7월 기준 5만 2천실 추진 중(인허가 완료 약 2만 9천실)

구분	계(150건)	인허가 완료(90건)	인허가 진행 중(60건)	사업제안서 신청(35건)
공급(인허가) 현황	52,020실	28,627실	23,393실	19,051실

- (입주) 15개소(5,710실) 입주 및 '21년 7개소(1,661실) 추가 입주예정
  - '20년 입주 완료: 충정로3가(499실), 용답동(170실) 등 7개소(총 2,669실)
  - '21년 입주 개시: 창전동(681실), 한강로2가(1,226실) 등 8개소(총 3,041실)
  - '21년 입주 예정: 천호동(225실), 공릉동(270실) 등 7개소(총 1,661실)
- (SH선매입) 사업초기 공공임대주택 추가확보를 통한 주거비 부담 완화
  - 임대주택의 약 50% 공공 확보(기부채납 20% + SH선매입 30%내외)
  - 임대료는 주변시세의 50% 수준으로 공급하여 주거비 부담 완화
- (주거비 지원) 민간임대주택 입주(예정)자에 대한 주거비 지원
  - 지원내용: 보증금 1억원 이하 시 50%이내, 최대 4,500만원(신혼부부 6,000만원)
  - 지원현황: 입주완료 15개소 대상 총 2,983명 974억(약 3,266만원/실) 지원
- (주거관리) '민간 주택공급자 공급'에서 '청년 주거편의성 확대' 로 정책 확대
  - 입주자 지원 및 운영관리 모니터링을 위한 청년주택 종합지원센터 설립('21.5월~)
  - 입주 개시한 단지를 대상으로 청년주택 입주생활지원단 운영확대
    - ▶ (입주 전) 주거·편의시설, 커뮤니티 시설 등 점검, (입주 후) 임차인 대표회의 구성 지원

### □ 향후계획

- 역세권 청년주택 건립 및 운영기준 개정 및 시행 : '21. 10월
  - 공급과 더불어 지속가능한 공공성 확보방안 등 정책 개선(안) 반영
  - 설문조사를 통하여 입주자의 구체적인 수요 파악 및 대응 방안 포함

### 3 전세시장 안정화를 위한 장기전세주택 확대

〈전략사업과〉

서울시 내 저이용 토지를 활용한 새로운 유형의 장기전세주택 도입 및 기존 장기전세주택의 공급 활성화 방안 마련을 통해 주택시장 안정 도모

#### □ 추진배경

- 3~4인 가구 주거안정성 확보 및 전세시장 안정을 위한 공공주택 확대 필요
- 민간 참여를 통한 다양한 공급 방안 마련하여, 부족한 공공택지의 한계 극복

#### □ 추진계획

##### ① 전세시장 안정을 위한 「역세권 공공임대주택사업」 추진

- (방향) 용적률 인센티브를 통해 **완화된 용적률 1/2**를 장기전세주택으로 공급
- (내용) 역세권 장기전세주택사업 **운영기준 개선방안** 마련
  - 민간 사업 참여 제고를 위한 용적률 체계 등 개선 추진
  - 정비(예정)구역 해제지역, 도시정비형 재개발 역세권 포함 등 사업대상지 확대

##### ② 민간 참여를 통한 「상생형 장기전세주택」 추진

- (방향) 저이용된 민간 토지를 공공이 활용하는 **新 사업모델 개발**
  - 토지 임차형: 민간(토지) + 공공(건설, 운영)
  - 공공기여 활용형: 각종 개발 사업에서 확보되는 공공기여 활용
    - ※ 개발사업 : 사전협상, 각종 역세권사업, 소규모주택, 재개발·재건축 등
- (내용) **민간 참여 활성화**를 위한 유도 방안 마련
  - 도시관리계획 변경(용도지역, 도시계획시설) 등을 통한 인센티브 부여
  - 부동산 관련 세제(종부세 등) 감면 등 개선 추진

#### □ 향후일정

- 역세권 장기전세주택사업 운영기준 개선방안 마련 : '21. 하반기
- 상생형 장기전세주택 운영기준 마련 및 사업지 시뮬레이션 : '21. 하반기
- 상생형 장기전세주택 제도개선(세제 감면 등) 추진 : '21. 하반기

## 4 24만호 및 8만호 주택공급 추진현황

〈 주택정책과, 공공주택과 〉

시민 삶의 질과 미래도시 전략을 함께 고려한 다양한 공공주택 공급을 대폭 확대하여 지속가능한 서민 주거안정 도모

### □ 사업개요

- ① 공공주도 → 공공지원으로 공급 패러다임 대전환 통해 **24만호** 공급('18.2월)
- ② 주택공급 혁신방안을 바탕으로 **'22년까지 8만호 추가 공급**('18.12월)

- 서민주거 안정을 위하여 **'22년까지 공적임대주택 24만호 지속 공급**
  - 공공임대: 건설형 21,827호, 매입형 45,330호, 임차형 50,000호
  - 공공지원: 역세권청년주택 57,500호, 사회·공동체 주택 12,738호  
민간임대활성화 25,000호, 신혼부부 임차보증금 지원 25,000호
- 주택공급 혁신방안을 바탕으로 **'22년까지 8만호 추가 공급 계획 마련**
  - 기존 부지활용 : 24,000호      - 도심형 주택공급 : 34,000호
  - 저층주거지 활성화 : 14,000호      - 정비사업 등 활용 : 4,000호

### 〈 '18년 ~ '20년 추진 실적 〉

#### 1 공적임대주택 24만호 공급

- 3년간('18~'20년) 목표(144,790호) 대비 **178%(257,785호) 초과 공급**
  - 공공임대: '20년 31,798호(116%), '19년 22,042호(95%), '18년 25,520호(116%)
  - 공공지원: '20년 89,839호(367%), '19년 52,903호(220%), '18년 35,683호(150%)

#### 2 추가 8만호 공급

- 2년간('19~'20년) 목표(15,610호) 대비 **86% 공급**(13,385호)
  - 공공사업(136%) : 부지활용 65개소 등 단계별 정상 추진
  - 민간사업(40%) : 정비사업은 정상공급, 도심형은 지구단위계획 등 절차 이행과 코로나19 영향으로 민간참여 저조

## □ 추진현황('21. 7월말 기준)

### 공적임대주택 24만호 공급

- '21년 목표: 49,062호(공공임대 24,062호, 공공지원 25,000호)
- '21년 실적: 목표대비 126.1%(61,845호) 달성
  - 공공임대 11,680호(48.5%), 공공지원 50,165호(200.1%)

### 추가 8만호 공급

- (공급목표) 24,325호
  - 부지 8,760호, 도심형 11,242호, 저층주거지 3,673호, 정비사업 등 650호
- (부지활용) 1,434호 공급, 65개 사업(4.7만호) 사업별 절차 진행
  - (북부간선도로) 지구계획승인('21.6) → 사업승인('21.9 예정) → 착공('21.12 예정)
  - (장지, 강일차고지) 기본설계 중 → 사업승인(장지 '22.7, 강일 '22.2 예정)
  - (연희, 증산) 사업승인('20.3) → 착공(연희 '20.7, 증산 '22.3 예정)
- (도심형) 1,299호 공급, 19개소 2,566호 지구단위계획 수립 등 절차 진행
  - (상업·준주거지역 용적률 완화) 1,039호 공급, 9개소 1,065호 지단계획 수립 등
  - (역세권 활성화 사업) 10개소 1,501호 절차진행, 2단계 대상지 발굴 추진
  - (도심 공실전환) 260호 공급, 자치구 지속 홍보로 사업발굴 추진
- (저층주거지 활성화) 1,644호 공급, 매입·소규모정비사업 등 지속 추진
  - (신축주택 매입) 1,065호 공급, 3차 매입심의 및 4차 매입공고('21.10)
  - (빈집 활용) 174호 공급, 공공임대주택 및 사회주택 등 316호 추진 중
  - (소규모 정비사업) 405호 공급, 공공임대매입 확보분(100호) 사업계획승인 예정
- (정비사업 활용) 679호 공급, 5개소 133호 정비계획 변경 후 인허가 추진

## □ 향후계획

- 공공주택사업 통합관리를 위한 「서울 공공주택 공급계획」 재정립 : '21. 하반기
  - 공적임대 24만호, 추가 8만호, 수도권 공급계획 등 통합관리
- 공공주택사업 유형별 체계적 사업관리 추진 : '21.10.~

## 5 도심 공공주택 복합화사업 추진현황

〈 공공주택과 〉

공공주도로 도심 내 역세권·준공업지·저층주거지 부지를 확보하여 양질의 주택공급과 도시기능 재구조화를 위한 거점으로 조성 추진

### □ 사업개요

- (공급목표) '25년까지 11.7만호 공급(3년 한시)
- (사업방식) 「공공주택 특별법」, 현물보상방식(LH, SH) ※ 토주: 민간투자선정
- (사업절차) 2/3 주민동의 받아 공공이 지구지정 후 사업시행
  - 사업제안 → 사전협의 → 지정제안 → 예정지구지정 → 지구지정 → 사업시행

### □ 추진사항

- (후보지 선정) 6차례 후보지 선정 발표 ※ 서울시 10개구 43곳 4.81만호

구분	1차(3.31)	2차(4.14)	4차(5.26)	5차(6.23)	6차(8.4)
선정	4개구 21곳 2.5만 (금천, 도봉, 영등포, 은평)	2개구 13곳 1.3만 (강북, 동대문)	중랑 5곳 0.42만	서대문 1곳 0.3만	3개구 3곳 0.29만 (서대문, 성북, 중)

- (실무 T F) 서울시 - 국토부 - LH간 7차 협의
- (사전검토위) 1차 사전검토위원회 개최('21.8.25)
  - 대상지: 후보지 총 5곳(역세권 3곳, 저층주거 2곳)
  - 검토내용: 사업추진의 필요성, 지구경계의 적정성, 도시규제 완화범위 등
- (동의를 현황) 지구지정 요건 충족 13곳 1.9만호, 10% 이상 32곳 3.99만호

지구지정요건 2/3 이상	13곳 (1.9만호)	증산4, 수색14, 불광1 근린공원, 쌍문역 동측, 방학역, 쌍문역 서측, 쌍문1동 덕성여대, 연신내역, 녹번동 근린공원, 고은산 서측, 신길2, 창동674 인근, 불광329-32 인근
10% 이상	32곳 (3.99만호)	방학초교 인근, 신길15구역, 녹번역 인근, 수유12구역, 미아16구역, 용마터널인근, 창2동 주민센터, 신길4구역, 미아역 동측, 삼양역 북측 등

- (제도) 공특법 개정 공포('21.7.20) 같은법 시행령·시행규칙 입법예고('21.7.16)
  - 법 개정내용: 복합사업 제도(정의, 절차, 보상방법 등) 도입

### □ 향후계획

- 공공주택특별법 개정 법안 시행 : '21. 9. 21.
- 각 사업지별 지구지정 절차 이행 : '21. 9. ~

## 6 1인가구 주택관리서비스 운영

〈주택정책과〉

긴급 생활불편 처리, 홈케어 서비스 등 1인가구 주택관리서비스 사업을 운영하여 증가하는 1인가구의 안전하고 편리한 주거환경 조성 지원

### □ 사업개요

- 지원대상: 서울시에 거주하는 1인 임차가구
- 지원규모: 1가구당 50만원 이내
  - ※ 기준중위소득 120% 이하 무료, 120% 초과시 소요비용의 50% 자부담
- 사업내용
  - (긴급 생활불편 처리) 1인가구의 주거 관련 단순·긴급 생활불편 처리
  - (홈케어 서비스) 지역 내 집수리업체 활용, 1인가구 맞춤형 소규모 집수리
  - (클린케어 서비스) 독거노인 등 대상 정리정돈, 청소 등 환경개선 지원
  - (여성·청년 특화서비스) 여성·청년 1인가구에 여성기사 파견 및 집수리 지원
- 소요예산('21년): 932백만원(9~12월, 4개월 기준) ※ '21년 추경 편성

### □ 추진계획

- '공공홈케어 지원반' 설치를 통한 추진체계 구축
  - 중앙센터 내 '공공홈케어 지원반' 설치 및 1인가구 주택관리서비스 지원 전담
- 주거코디네이터 인력 배치하여 주거환경 분석 및 만족도 조사 시행
  - 신청자 요구사항 분석 및 지원서비스 검토, 서비스 결과 확인 및 만족도 조사
- 업무 표준화를 위하여 사업 운영지침 마련·배포
  - 추진절차 및 방식, 가구방문 체크리스트 및 동의서 등 양식 포함
- 협력기관 네트워크 구축하여 다양하고, 즉각적인 서비스 지원
  - 집수리·정리 관련 사회적기업, 자활기업 등과 협약하여 주택관리서비스 제공

### □ 향후일정

- 1인가구 주택관리서비스 시행 : '21. 9월

## 7 주택정책 개발 및 공감대 형성을 위한 포럼 추진

〈주택정책지원센터〉

인구·사회·경제 패러다임 전환기에 대응한 주택정책 방향과 주택문제 해결 방안 도출 등 분야별 정책이슈 발굴과 공론화를 위한 포럼 추진

### 1 서울주택정책포럼 기획·운영

- 주 제: **주택정책 전환의 시대를 맞이하다**
- 주요내용: 주택정책 방향 및 공공 역할 재정립, 新주거안정화 방안 모색 등
- 세부내용 및 운영방식

구분	일시	세부내용	운영방식
제1차	9.14.(화), 15:00	사회경제변화 예측에 따른 미래 사회	토론회
제2차	10.15.(금), 15:00	신(新)주거안정화를 위한 분야별 혁신 방안	토론회
제3차	11.19.(금), 15:00	서울시 미래 주택정책을 위한 방향성 제시	토론회

- 운영장소(안): 서울시의회 회관 또는 한양대학교 국제회의장
- 수행기관: 한양대학교 산학협력단
- 소요예산('21년): 100백만원(집행액 84백만원, 집행률 84.4%)

### 2 2021 자치분권형 서울주거복지포럼 추진

- 주 제: **시민과 함께 만드는 서울형 주거복지 로드맵 구축 방향 모색**
- 주요내용: 연령, 생애주기 단계, 가구특성을 고려한 서울형 주거복지모델 모색
- 세부내용 및 운영방식

구분	일시	세부내용	비고
Pre-View	8.27.(금), 15:00	아동·청소년의 주거복지를 논하다	자문회의
제1회	9.3.(금), 10:00	생애주기별 서울형 주거복지를 논하다	토론회
제2회	10.1.(금), 15:00	서울형 주거복지 지원을 논하다	토론회
제3회	11.5.(금), 15:00	서울 주거복지 미래를 논하다	라운드테이블

- 운영장소: 서울중앙주거복지센터
- 소요예산('21년): 100백만원(집행액 74백만원, 집행률 74.1%)

## 2 철저한 안전관리체계 구축, **건축안전** 최우선

---

1. 소규모 노후 위험 건축물 IoT 계측관리 추진  
.....
2. 시민과 함께하는 제13회 건축문화제 개최  
.....
3. 제3차 서울 건축기본계획 수립 추진  
.....
4. 코로나19 사회적 거리두기 강화에 따른 비엔날레 추진방안  
.....
5. 건축물(어린이집) 환기설비 설치 지원사업 추진  
.....

# 1 소규모 노후 위험 건축물 IoT 계측관리 추진

〈지역건축안전센터〉

소규모 노후 위험 건축물 안전관리에 사물인터넷, 블록체인 융합기술 등을 도입하여 데이터 기반의 체계적인 스마트 안전도시 구현

## □ 추진배경

- 노후 건축물이 증가함에 따라 공공의 관리지도 역할이 더욱 증대되며, 한정된 인력·예산을 고려하여 효율적인 관리방안 마련 필요

## □ 사업개요

- 대 상: 위험건축물(D·E급), 소규모 노후 건축물(미흡·불량), 주택사면(D·E급)  
※ 현황('21. 5월 기준): 위험건축물(120동), 소규모 노후 건축물(598동), 주택사면(106동)
- 내 용: “사물인터넷(IoT) + 블록체인” 시스템 구축, 건축물 안전 모니터링  
- (시스템) IoT 센서(균열, 기울기 등 계측) + 블록체인 플랫폼(데이터 위·변조 방지)  
- (모니터링) 건축물 상태정보 조회, 계측 데이터 조회, 위험감지 정보 알림

## ○ 추진절차



- 추진방안: 과학기술정보통신부 「21년 블록체인 선도시범사업」으로 실시  
※ 과학기술정보통신부 공모사업 선정('21.5월)
- 소요예산: 비예산 ※ 과학기술정보통신부 예산(국비 6억원) 사업

## □ 향후일정

- IoT 활용 건축물 계측관리 시스템 구현 완료 : '21. 10월
- IoT 센서 설치 및 안전관리 시행 : '21. 11월~12월
- IoT 센서 확대 설치(25개 자치구 포함) : '22년~

## 2 시민과 함께하는 제13회 서울건축문화제 개최

〈 건축기획과〉

“On & Off”를 주제로 시민과 함께하는 제13회 서울건축문화제 개최하여 건축의 공공적 가치에 대한 시민의식 고취 및 건축문화 저변 확대

### □ 행사개요

- 주 제: On & Off
  - 코로나 19 이후 달라진 일상을 담은 다양한 건축의 모습 반영
- 행사기간: '21. 9. 8.(수) ~ 9. 20.(월) ※ 개막행사: '21.9.8.(수)
- 행사장소: 노들섬 [다목적홀(전시), 뮤직라운지(비대면 참여 프로그램) 등]
- 주요내용: 건축상 시상, 시민참여 프로그램, 전시 등
- 소요예산('21년): 377백만원(집행액 173.5백만원, 집행률 46%)

### □ 주요 행사계획(안)

- 사전행사: 건축상·나와 함께한 건축이야기 공모, UAUS 대학생건축연합축제
- 본 행사: 사회적 거리두기 4단계 방역지침에 따라 진행
  - (공식행사) 개막식 등 공식행사 취소 및 공모 수상작 상장 개별 전달
  - (전 시) 전시장 규모에 맞춰 동시 수용인원(35명)을 제한하여 관람 하도록 하며, 전시장 360°VR 제작·배포
  - (프로그램) 투어 프로그램은 가이드 영상을 제작·배포, 서울건축문화포럼, 건축가 대담, 열린강좌 등 참여 프로그램은 전면 온라인 진행

### □ 추진현황

- 서울시 건축상·나와 함께한 건축이야기 수상작 선정('21.8월)
  - (서울시 건축상) 총14작품(대상1, 최우수상2, 우수상8, 녹색건축1, 시민공감특별상3)
  - (나와 함께한 건축이야기) 총16작품(에세이·그림·사진·영상 부문별 4작품)

### □ 향후일정

- 전시·행사 준비, 책자발간, 사전홍보 등 : '21. 8~9월
- 서울건축문화제 행사개최 : '21. 9월

### 3 제3차 서울 건축기본계획 수립 추진

〈 도시공간기획과 〉

「건축기본법」 제12조에 따른 5년 단위 법정계획인 건축기본계획 수립을 통해 서울의 중장기 도시·건축정책의 비전 및 실행방향 제시

#### □ 추진방향

- 친환경, 1인 가구 등 미래사회 대응하는 서울 도시·건축 정책 기본계획 수립
- 건축 관련 산업, 경관, 환경, 에너지 등 다양한 분야의 실천계획 수립

#### □ 사업개요

- 용역명: 제3차 서울 건축기본계획 수립('23년~'27년)
- 용역기간: '21.8. ~ '22.12.(17개월)
- 수행기관: 서울연구원
- 소요예산: 400백만원('21년 110백만원, '22년 290백만원)

#### □ 주요내용

도시·건축현황 및  
여건변화 전망 분석

- 서울시 건축·도시 관련 각종 통계 조사·분석
- 서울시 건축정책의 주요 성과 및 부문별 취약점 원인분석 등

건축기본계획 비전  
및 중장기 방향 설정

- 기존 사업 성과 및 개선사항 반영, 목표 및 추진방향 재정립
- 변화된 패러다임 분석을 통해 미래 건축정책 방향 제시

부문별 계획 및  
세부 실천과제 제시

- 건축기본계획의 부문별 계획 및 실천과제 제시
- 세부 실천과제 도출 및 실행체계 제시

건축정책 혁신 시범  
사업 발굴 및 기본구상

- 공공건축을 통한 공간환경 개선전략 마련
- 건축정책 혁신 시범사업 기본구상안 수립 및 제안

#### □ 향후계획

- 서울 건축기본계획(안) 수립 용역 수행 : '21.8.~'22.8.
- 주민공람, 공청회 : '22.9.~11.

## 4 코로나19 사회적 거리두기 강화에 따른 비엔날레 추진방안

〈 도시공간기획과 〉

코로나19 제4차 대유행 및 변이바이러스 확산에 따른 사회적 거리두기 강화로 4단계 기준에 따른 비엔날레 행사 변경 추진

### □ 행사개요

- 주 제: ‘**크로스로드**, 어떤 도시에 살 것인가’ ※ 총감독: 도미니크 페로(프랑스)
- 기 간: '21.9.16(목) ~ 10.31(일) (총 46일간)
- 장 소: DDP, 서울도시건축전시관, 세운상가
- 참여규모: **세계 130개 도시프로젝트, 40개 대학 및 190명 작가 참여**
- 소요예산('21년): **5,347백만원**(집행액 2,189백만원, 집행률 56%)

### □ 사회적 거리두기 4단계에 따른 행사 추진계획

- **(공식행사)** 사회적 거리두기 4단계 기준에 따라 **온라인 행사 추진**
  - 개·폐막식, 개막포럼, 시민참여 프로그램 등 전면 온라인 진행
  - 투어프로그램은 사전예약 후 거리두기단계에 따라 시행여부 결정(4단계 시 취소)
- **(전시장 운영)** 해외참여작가 **작품 설치 지원 및 전시장 방역 강화 운영**
  - 국내 대행업체와 연계를 통해 해외작가 작품 설치 지원 및 비대면 전시해설
  - 전시장 방역 장비 운영 및 수시 소독 실시, 출입 인원 통제(4단계 1명 /6㎡ 당)
- **(온라인 콘텐츠)** 비대면 관람을 위한 **온라인 콘텐츠 제작비중 확대**
  - 작품소개 영상 및 주제를 담은 다큐 제작·배포
  - 서울시 집콕 채널 연계 비엔날레 전시장 360°VR 제작·배포

### □ 홍보 추진계획

- 사전 붐업을 위한 입장권 사전 할인판매(8.1~30) 및 옥외광고(8.23~)
- 주 타겟층인 도시·건축 관련 전공 대학생 및 단체 집중 홍보
  - 포스터 발송·게첨, 뉴스레터 발송, 240만 대학생 이용 앱에 배너광고 노출
- 총감독과 함께 해외건축 및 디자인분야 플랫폼에 행사정보 게재
  - e-flux, 구글 아트앤컬처 플랫폼 등 비엔날레 참여작가 및 작품 소개 등

## 5 건축물(어린이집) 환기설비 설치 지원사업 추진

〈 건축기획과 〉

건축법상 환기설비 설치 비의무 대상 국·공립 어린이집의 코로나19 위험 해소와 건축물 냉·난방 에너지절감을 위한 공기순환기 설치 지원 사업 추진

### □ 추진배경

- 감염 취약 영유아가 밀집해 있는 어린이집 실내 오염도를 낮추고, 공기질을 개선하여, ‘환기안심 어린이집’ 조성

### □ 사업개요

- 사업명: 건축물(어린이집) 환기설비 설치 지원사업 추진
- 지원대상: 건축물 환기설비 설치 비의무 대상(연면적 430㎡미만)인 중소규모 국·공립 어린이집(영유아보육법 제10조 제1호)  
※ 전체 1,749곳 중 환기설비 비의무대상 1,313곳, 75% 대상
- 지원내용: 국·공립 어린이집 공기순환기 설치비 지원
- 사업기간: '21. 8. 1.~'21. 11. 30.
- 사업예산('21년): 500백만원(집행액 495백만원, 집행률 98.99%)

### □ 추진현황

- 국·공립 어린이집 공기순환기 설치 가이드라인 마련 **용역실시**(’21.3~6.)
  - 어린이집 실내 환기설비 현황조사, 환기장치 성능조사 및 설치 표준 가이드라인 제시
- 자치구 어린이집 환기설비 설치 지원 **신청 접수**(’21.7.)
  - 20개 자치구(5개 미신청) 79개소 설치 지원 신청
- 국·공립 **어린이집 29개소 환기설비 153대 설치** 지원 대상 선정(’21.7.)

### □ 향후일정

- 국·공립 어린이집 환기설비 설치 현황 점검 : ’21. 12월
  - 자치구 보조금 집행내역 및 공기순환기 설치 어린이집 점검

### 3 투명하고 살기좋은 주거공동체 조성

---

1. 재건축사업 정상화 추진

---

2. 서울시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비 추진

---

3. 아파트 관리 전자결재 시스템 'S-APT' 보급 추진

---

4. 공공재건축 제도 마련 및 선도사업 추진

---

# 1 재건축사업 정상화 추진

〈 공동주택지원과 〉

신속·확대공급, 민간자율성 증대 및 미래지향 혁신을 통한 재건축사업 정상화 추진계획을 마련하여 서민 주거안정 실현

## □ 추진배경

- 비정상적 집값 상승으로 부동산 시장 혼선 및 서민주거 불안정 확대
- 부동산 시장 안정화를 위해서는 안정적인 ‘주택공급’ 시그널 필요

## □ 현황 및 문제점

- 민간재건축 규제에 따라 주요 재건축단지 재건축 행정절차 중단
- 높이 및 용도 제한, 흔적남기기 등 각종 규제로 재건축 활성화 저해

## □ 재건축 정상화 실행방안

- 주요 재건축 단지 간담회를 시작으로 행정절차 재개, ‘정상화’ 시동
- 신속·확대공급, 민간자율성 증대, 미래지향 혁신 통한 재건축 정상화

신속·확대 공급	① 재건축 정상화를 통한 주택 공급 확대 ② 공공기획으로 재건축 사업기간 단축 ③ 안전진단기준 합리적 제도 개선 추진
민간자율성 증대	④ 주변지역 상황과 다양한 요건에 유연한 총수계획 운영 ⑤ 노후아파트 흔적남기기 재검토 ⑥ 특별건축구역 지정으로 단지별 특화 경관 창출
미래지향 혁신	⑦ 비대면 시대, 상업·준주거지역 비주거 의무비율 완화 ⑧ 분양주택과 임대주택의 현실적·합리적 소셜 믹스 유도 ⑨ 주변 지역과 소통하는 열린 커뮤니티 조성

## □ 향후계획

- 재건축사업 정상화 실행방안 추진 : '21. 하반기
- 시의회 의견청취(도시기본계획, 도시·주거환경정비기본계획 변경) : '21.11월

## 2 서울시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비 추진

〈 공동주택지원과 〉

「2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획」을 재정비하여, 기존 계획의 한계를 보완하고 리모델링에 대한 효율적 도시 관리방안 제시

### □ 용역개요

- 용역명: 「2025 서울시 공동주택 리모델링 기본계획」 재정비
- 용역기간: '21. 3 ~ '21. 12(10개월) ※ 용역업체: (주)도시류
- 소요예산('21년): 429백만원(집행액 212백만원, 집행률 49%)

### □ 주요 검토내용

- 리모델링 추진현황 분석 및 세대수 증가형 수요 예측
  - 56개 단지 리모델링 추진 중, 재건축 대안으로 지속 증가 전망(약235개 추정)
  - ※ 주택공급량 추정(~'25년)

구분	추진단지	기존 세대수	계획 세대수	증가 세대수
리모델링	56개소	34,873호	40,100호	5,227호

- 세대수 증가에 따른 기반시설 영향 검토 및 공공성 확보 방안 마련
  - 주거전용면적 증가\*, 건축기준 완화를 통해 재건축사업과 유사하게 용적률이 증가함에 따라 주변지역 영향분석, 지역공유시설 등 공공성 확보 검토
  - \* 주거전용면적 증가범위: 85㎡ 초과 30% 이내, 85㎡ 미만 40% 이내

※ 리모델링과 재건축사업 비교

구분	세대수 증가형 리모델링	재건축사업
세대수	기존 세대수의 약15% 증가	기존 세대수의 약50% 증가
용적률	평균 1.4배 증가	평균 1.5배 증가
건축기준 완화	용적률, 건폐율, 일조권, 조경 등	별도 규정 없음
공공성 확보	별도 규정 없음	초과이익 환수, 임대주택 건설 등

### □ 향후계획

- 기본계획 재정비(안) 주민공람 및 시의회 의견청취 : '21.10~11월
- 도시계획위원회 심의, 리모델링 기본계획 고시 : '21. 12월

### 3 아파트 관리 전자결재 시스템 'S-APT' 보급 추진

〈 공동주택지원과 〉

공동주택 관리업무의 전자문서화 및 정보공개를 통한 투명성·효율성 제고를 위해 전자결재 기반 'S-APT'의 전면 시행 및 이용 활성화 추진

#### □ 사업개요

- 추진근거: 서울시 공동주택관리규약 준칙 제88조, 부칙 제4조 및 제5조
- 사업내용: 공동주택 관리업무 전자결재시스템 도입 및 전자문서 공개
- 소요예산('21년) : 593백만원(집행액 290백만원, 집행률 49%)

#### □ 추진현황

- 전자결재 기반 'S-APT' 시스템 구축 및 서비스 시작('20. 8월)
- 'S-APT' 시스템 이용자 지원을 위한 상담지원센터 운영('20. 8월)
- 자치구별 순회 교육 105회, 1,080개 단지 실시('21. 1~6월)
- 'S-APT' 보급률 99.1% 달성('21. 7월)
  - 2,258 단지 중 2,238 단지 사용

'21년 월별(누적)	7월	6월	5월	4월	3월	2월	1월
보급률(%)	99.1%	96.4%	94.7%	92.2%	88.8%	75.9%	65%

#### □ 추진계획

- 'S-APT' 보급 완료(100%) 및 온라인 화상 교육을 통한 이용 활성화
  - 공동주택 관리업무 담당자(총 2,258단지 사용자) 교육 자치구별 실시
- 'S-APT'와 타 전자결재 시스템 연동을 위한 기능 개선
  - 기존의 민간 전자결재 시스템과 S-APT 시스템 연동으로 이용편의성 제고

#### □ 향후일정

- 'S-APT'와 타 전자결재 시스템 연동 기능 개선 : '21. 9월
- 공동주택 관리업무 담당 대상 화상교육 실시 : '21. 8월~12월

## 4 공공재건축 제도 마련 및 선도사업 추진

〈 공동주택지원과 〉

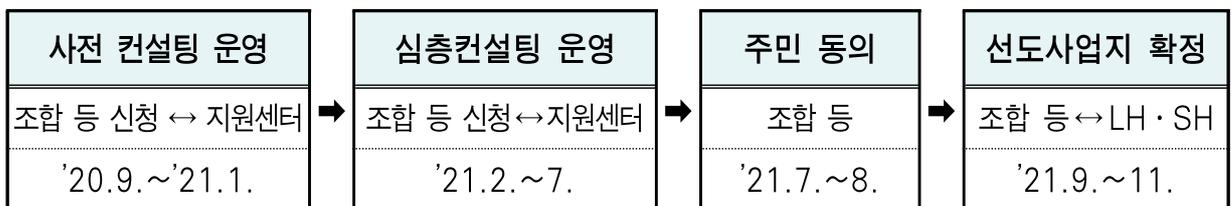
SH·LH 참여, 용적률 및 층수 완화를 통한 주택공급 확대를 위하여  
관련 법령 등 제도 정비 및 선도사업지 선정 추진

### □ 추진현황

- 국토교통부와 협업을 통한 **법령개정안 공동 마련** 등 관계법령 정비
  - 국회 입법절차 완료('21.3.), 법령 공포('21.4.), 법령·시행령 시행('21.7.14.)
- 선도사업지 발굴을 위한 **사전컨설팅**(7곳, '21.1.) 및 **심층컨설팅**(4곳, '21.7) 완료

### □ 추진계획

- (제도정비) **조례 개정**을 통한 신속한 제도 실행
  - 법적상한용적률 완화시 공공 인수되는 국민주택규모 비율은 증가용적률의 50%
  - 단, 사업성 저하로 추진 곤란 인정 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 40%까지 완화
  - ※ 증가용적률 = 종상향된 법적상한용적률 - 정비계획상 용적률
- (선도사업지 발굴) 컨설팅 완료 단지 **주민동의서 징구**(4곳)
  - (SH공사) 신길13구역, 강변·강서아파트 (LH공사) 망우1구역, 중곡아파트
  - ※ 주민 동의요건(공공·조합 공동시행) : 조합원 과반수 이상 동의



### □ 향후계획

- 「도시정비조례」 개정 공포 : '21.9월
- 공공참여 약정 및 선도사업지 확정 : '21.9월~11월
- 공공재건축 시행을 위한 정비계획 변경 추진 : '21.12월~

## 4 전문성과 투명성 강화, 선진화된 정비사업 추진

---

1. (민간)주택재개발 공모 추진

---

2. 소규모주택정비 관리계획 수립 및 지역 지정 추진

---

3. 정비사업 종합정보관리시스템 구축·운영

---

4. 단독주택재건축 세입자대책 지속 추진

---

# 1 (민간)주택재개발 공모 추진

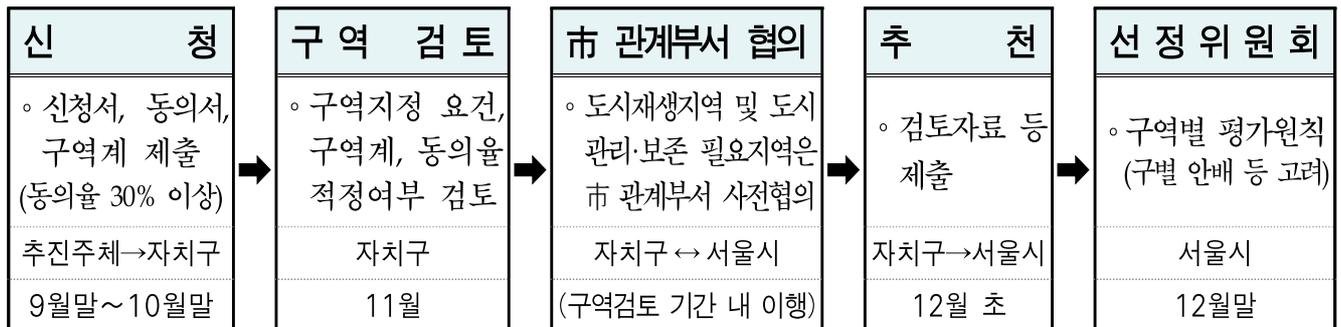
〈 주거정비과 〉

지난 5.26. 발표한 「6대 재개발 규제완화 방안」에 대한 후속조치로, 신속하지만 신중한 주택공급 추진을 위해 매년 공모 추진

## □ 공모개요

- (대 상) 법령·조례상 재개발구역 지정요건 충족 + 토지등소유자 30% 이상 구역지정 희망지역
  - 제외대상: 공공재개발·2.4대책 등 후보지 등
  - ※ 도시재생지역도 신청 가능하나, 관계부서 협의 사전이행 필요
- (선정구역 수) 25개소 내외(2만 6천호 내외)
- (선정원칙) 노후도 등 물리적 여건 중심의 구역별 평가를 원칙으로 구별 안배 등을 고려하여 선정위원회에서 최종 후보지 선정

## □ 공모절차



## □ 투기방지대책 추진: 공모시 투기방지대책을 공표하여 주민 혼선 방지

- 공모 공고일을 권리산정기준일로 지정
- 선정일 기준, 토지거래허가구역 지정 및 건축허가 제한

## □ 향후일정

- 시의회 의견청취 후 도계위 심의(기본계획 변경) : '21. 8~9월
- 2025 도시·주거환경정비기본계획 변경 고시 : '21. 9월
- (민간)주택재개발 공모 추진 : '21. 9월말~

## 2 소규모주택정비 관리계획 수립 및 지역 지정 추진

〈 전략사업과 〉

소규모주택정비사업 활성화 및 신속한 주택공급을 목표로 관리계획 수립 및 지역을 지정하여 노후 저층주거지 주택개선 및 서민 주거안정 기여

### □ 사업개요

- 대 상: 서울시 내 소규모주택정비사업 추진 지역
  - 노후·불량건축물과 신축건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역
  - 안전사고·범죄발생 우려, 재해 발생 등 신속한 사업 추진 필요 지역
- 지정요건: 면적 10만 $m^2$  미만 지역, 노후·불량건축물 비율 1/2 이상 지역
- 소요예산('21년): 1,650백만원 ※ '21년 추경 편성

### □ 추진계획

- 소규모주택정비 관리계획 수립 대상지를 선정하여 신속한 사업 추진
  - 관리계획 수립 희망지역 자치구 수요조사를 통한 약 8개소 선정

#### 〈 대상지 선정절차 및 기준 〉



- 모아주택 시행 계획과 연계 추진하여 효율성 제고

#### 〈 모 아 주 택 개 요 〉

- 정 의: 관리지역 내·외에서 市에서 정한 요건을 충족하고, 市 심의를 거쳐 인센티브를 받아 시행하는 '서울형 가로/자율주택정비사업'
- 시행요건: ① 2필지(2인), 부지면적 500 $m^2$  이상 공동개발 ② 지하주차장 확보  
③ 공공기여(임대주택 건설 등)

### □ 향후일정

- 소규모주택정비 관리계획 수립 대상지 선정 : '21. 9월
- 관리계획 수립 및 지역 지정(결정) : '22. 6월

### 3 정비사업 종합정보관리시스템 구축·운영

〈주거정비과〉

기능이 중복된 정비사업 시스템을 통합·일원화하여 체계적이고 이용이 편리한 종합정보관리시스템 구축으로 정비사업 추진과정 투명성 강화

#### □ 사업개요

- 용역기간: '20. 5.14. ~ '21. 8.13.(15개월)
- 계약방법: 제한경쟁입찰(협상에 의한 계약)
- 용역업체: (주)유시스
- 소요예산: 461백만원(장기계속사업: '20년 410백만원, '21년 51백만원)

#### □ 추진내용

- 클린업시스템, e-조합시스템, 분담금 프로그램 **중복 기능 통합 및 일원화**
  - 시스템 병행 운영하여 사용자관리 및 중복기능 통합, 흩어져 있던 정보 등 재정비
- 조합업무지원 기능 개선, 사업비 및 분담금 추정 **프로그램 고도화**
  - 조합관리, 정보공개, 문서 이력관리, 기말결산입력 등 기능 추가 및 유사 메뉴 정리
  - 추정분담금 정확도 향상을 위한 산출방식 개선, 물가 변동분 자동 반영
- 스마트폰, 태블릿 등 다양한 단말기를 지원하는 **모바일 웹 서비스 제공**
  - 모바일 웹 기반의 정보공개(조합원), 전자결재(조합장) 서비스 제공
- 시스템 안정화를 위한 전문가·조합 등 **의견수렴 및 사용자 방문 교육**
  - 조합자문단 등 관계자 의견수렴(자문위 28회), 시스템사용자 교육(40회)

#### □ 추진계획

- 헬프 데스크 및 전문가 자문단 운영하여 시스템 조기 정착 도모
- 의무사용 근거마련을 위한 조례 및 운영지침 개정

#### □ 향후일정

- 도시정비조례 및 운영지침 개정 : '21. 8.
- 신규 시스템 정식운영 : '21. 8. 30. ~

# 4

## 단독주택재건축 세입자대책 지속 추진

〈재정비촉진사업과〉

제도적 사각지대에 있는 단독주택 재건축 구역에 대한 세입자 대책 시행을 통하여 사회적 갈등 해소 및 주거취약 계층의 주거권 강화

### 추진배경

- 세입자 주거형태 등 여건이 재개발과 유사함에도 **세입자 손실보상 부재**
- 재건축 시행주체(조합)는 **세입자 대책 없이 무리한 사업 추진**

### 사업개요

- (대 상) 정비예정구역 ~ 착공 이전 단독주택재건축 세입자
- (내 용) 재개발에 준하는 손실보상 및 임대주택 공급 요건 적용
  - 손실보상: 세입자 손실보상에 따른 용적률 인센티브 부여(10% 이내)
  - 임대주택: 당해구역 및 타 재개발 임대주택(잔여주택 및 공가) 공급

### 추진현황

- 대상구역 총 32개소 중 **대책 반영 또는 수립 중인 구역 23개소**, 미반영 9개소
  - (추진중) 세입자대책 반영 구역 13개소, 수립 중인 구역 10개소
  - (미반영) 사업지연 7개소, 조합설립인가 2개소

구 분	계	용산	성동	광진	성북	강북	노원	은평	서대문	마포	양천	강서	구로	동작	관악	서초	강남	강동
소계	32	2	2	1	1	3	1	2	3	1	1	3	1	1	1	6	2	1
반영	13		2			1	1			1		2		1		2	2	1
수립 중	10	1				2					1	1	1		1	3		
미반영	9	1		1	1			2	3							1		

### 향후계획

- 미반영 9개 구역에 대해 **단독주택재건축 정비계획 (변경)결정 협의 시 세입자 대책 반영 요청**