

2026년도 주택실 소관 예산안 예비심사 검토보고

의안 번호	3367
----------	------

2025. 11. 24.
주택공간위원회
수석전문위원

I. 예산안 규모 및 편성내역

1. 예산안 총괄

(1) 세입예산안 총괄

- 2026년도 주택실 소관 세입예산안은 2조 8,800억 8천1백만원으로 전년도 3조 6,550억 8천6백만원 대비 7,750억 5백만원(△21.2%) 감액되었음.

(단위 : 백만원)

사항별	2026 예산안	2025 예산액	증감액	증감률(%)
총 계	2,880,081	3,655,086	△775,005	△21.2%
일반회계	610,807	632,189	△21,382	△3.4%
세외수입	8,106	54,565	△46,459	△85.1%
보조금	602,005	576,951	25,054	4.3%
보전수입등 및 내부거래	696	674	22	3.3%
주택사업특별회계	2,257,727	3,001,622	△743,895	△24.8%
세외수입	1,173,592	1,384,861	△211,268	△15.3%
보조금	358,037	501,354	△143,317	△28.6%
지방채	95,957	433,000	△337,043	△77.8%
보전수입등 내부거래	630,141	682,407	△52,266	△7.7%
학교용지부담금특별회계	11,547	21,275	△9,728	△45.7%
세외수입	10,798	11,084	△286	△2.6%
보전수입등 내부거래	749	10,190	△9,441	△92.6%

(2) 세출예산안 총괄

- 주택실 소관 세출예산안은 3조 5,726억 5천8백만원으로 전년도 4조 2,705억 8천6백만원 대비 6,979억 2천9백만원($\triangle 16.3\%$) 감액되었음.

(단위 : 백만원)

사 항 별	2026 예산안	2025 예산액	증감액	증감률(%)
총 계	3,572,658	4,270,586	$\triangle 697,929$	$\triangle 16.3\%$
일반회계	1,318,256	1,257,913	60,344	4.8%
주택사업특별회계	2,246,632	2,995,178	$\triangle 748,545$	$\triangle 25.0\%$
국민주택사업계정	920,988	1,142,338	$\triangle 221,350$	$\triangle 19.4\%$
도시주거환경정비사업계정	1,093,139	1,614,949	$\triangle 521,810$	$\triangle 32.3\%$
재정비촉진사업계정	232,505	237,891	$\triangle 5,386$	$\triangle 2.3\%$
학교용지부담금특별회계	7,769	17,496	$\triangle 9,727$	$\triangle 55.6\%$

2. 세입예산안

(1) 일반회계 세입예산안

- 일반회계 세입예산안은 6,108억 7백만원으로 전년도 6,321억 8천9백만원 대비 213억 8천2백만원($\triangle 3.4\%$) 감액되었음.

(단위 : 백만원)

사 항 별	2026 예산안	2025 예산액	증감액	증감률(%)
〈일반회계〉	610,807	632,189	$\triangle 21,382$	$\triangle 3.3\%$
세외수입	8,106	54,565	$\triangle 46,459$	$\triangle 85.1\%$
경상적세외수입	294	46,101	$\triangle 45,807$	$\triangle 79.9\%$
임시적세외수입	7,619	8,206	$\triangle 588$	$\triangle 7.7\%$
지방행정제제·부과금	193	257	$\triangle 64$	$\triangle 24.9\%$
보조금	602,005	576,951	25,054	4.3%

국고보조금등	602,005	576,951	25,054	4.3%
보전수입등및내부거래	696	674	22	3.3%
보전수입등	696	674	22	3.3%

(2) 주택사업특별회계 세입예산안

- 주택사업특별회계 세입예산안은 2조 2,577억 2천7백만원으로 전년도 3조 16억 2천2백만원 대비 7,438억 9천5백만원($\triangle 24.8\%$) 감액되었음.

(단위 : 백만원)

사 항 별	2026 예산안	2025 예산액	증감액	증감률(%)
〈주택사업특별회계〉	2,257,727	3,001,622	$\triangle 743,895$	$\triangle 24.8\%$
세외수입	1,173,592	1,384,861	$\triangle 211,269$	$\triangle 15.3\%$
경상적세외수입	1,075,898	1,203,743	$\triangle 127,845$	$\triangle 10.6\%$
임시적세외수입	73,433	165,401	$\triangle 91,968$	$\triangle 55.6\%$
지방행정제제·부과금	16,161	8,293	7,868	94.9%
지난연도수입	8,100	7,424	676	9.1%
보조금	358,037	501,354	$\triangle 143,317$	$\triangle 28.6\%$
국고보조금등	358,037	501,354	$\triangle 143,317$	$\triangle 28.6\%$
지방채	95,957	433,000	$\triangle 337,043$	$\triangle 77.8\%$
국내차입금	95,957	433,000	$\triangle 337,043$	$\triangle 77.8\%$
보전수입등및내부거래	630,141	682,407	$\triangle 52,266$	$\triangle 7.7\%$
보전수입등	25,759	22,884	2,875	12.6%
내부거래	604,382	659,523	$\triangle 55,141$	$\triangle 8.4\%$

(3) 학교용지부담금특별회계 세입예산안

- 학교용지부담금특별회계 세입예산안은 115억 4천7백만원으로 전년

도 212억 7천5백만원 대비 97억 2천7백만원(△45.7%) 감액되었음.

(단위 : 백만원)

사 항 별	2026 예산안	2025 예산액	증감액	증감률(%)
〈학교용지부담금특별회계〉	11,547	21,275	△9,727	△45.7%
세외수입	10,798	11,084	△286	△2.6%
경상적세외수입	57	113	△56	△49.7%
지방행정제제·부과금	10,260	9,542	718	7.5%
지난연도수입	482	1,429	△947	△66.3%
보전수입등 및 내부거래	749	10,190	△9,442	△92.7%
보전수입등	-	9,789	△9,789	△100.0%
내부거래	749	402	347	86.5%

3. 세출예산안

(1) 예산안의 규모

- 2026년도 주택실 소관 세출예산안의 규모는 3조 5,726억 5천7백만원으로 전년도 4조 2,705억 8천6백만원 대비 6,979억 2천9백만원($\triangle 16.3\%$) 감액되었으며, 이는 서울시 전체 예산안(51조 5,059억 8천7백만원)의 약 6.9% 규모임.
- 일반회계 세출예산안은 전년도(1조 2,579억 1천3백만원) 대비 603억 4천4백만원이 증액된 1조 3,182억 5천6백만원임.
- 주택사업특별회계 세출예산안은 전년도(2조 9,951억 7천8백만원) 대비 7,485억 4천5백만원 감액된 2조 2,466억 3천2백만원임.
- 학교용지부담금특별회계 세출예산안은 전년도(174억 9천6백만원) 대비 97억 2천8백만원 감액된 77억 6천9백만원임.

(단위 : 백만원)

사 항 별	2026 예산안	2025 예산액	증감액	증감률(%)
총 계	3,572,657	4,270,586	$\triangle 697,929$	$\triangle 16.3\%$
일반회계	1,318,256	1,257,913	60,344	4.8%
주택사업특별회계	2,246,632	2,995,178	$\triangle 748,545$	$\triangle 25.0\%$
국민주택사업계정	920,988	1,142,338	$\triangle 221,350$	$\triangle 19.4\%$
도시주거환경정비사업계정	1,093,139	1,614,949	$\triangle 521,810$	$\triangle 32.3\%$
재정비촉진사업계정	232,505	237,891	$\triangle 5,386$	$\triangle 2.3\%$
학교용지부담금특별회계	7,769	17,496	$\triangle 9,727$	$\triangle 55.6\%$

※ 부서별 세출예산안

(단위 : 백만원)

사 항 별		2026 예산안	2025 예산액	증감액	증감률(%)
총 계		3,572,658	4,270,586	△697,929	△16.3%
주 택 정 책 관	주택정책과	1,080,856	1,056,130	24,726	2.3
	임대주택과	1,465,370	1,802,326	△336,956	△18.7
	부동산정책개발센터	1,876	2,245	△368	△16.4
	공공주택과	94,307	73,364	20,943	28.5
	주거환경개선과	20,154	24,948	△4,794	△19.2
건 축 기 획 관	건축기획과	1,637	1,732	△95	△5.5
	전략주택공급과	94,276	294,748	△200,473	△68.0
	공동주택과	10,776	21,980	△11,204	△51.0
	주거정비과	356,142	556,178	△200,086	△36.0
	재정비촉진과	437,425	426,324	11,101	2.6
	한옥건축자산과	9,839	10,612	△773	△7.3

※ 회계별·부서별 세출예산안

(단위 : 백만원)

사 항 별		2026 예산안	2025 예산액	증감액	증감률(%)
계		3,572,658	4,270,586	△697,929	△16.3
일반회계		1,318,256	1,257,913	60,344	4.8
주택정책과	주택정책과	890,749	853,423	37,326	4.4
	임대주택과	3,500	4,278	△778	△18.2
	부동산정책개발센터	456	635	△180	△28.3
	공공주택과	113	134	△21	△16.0
	주거환경개선과	73	80	△7	△8.5
건축기획과	건축기획과	1,637	1,732	△95	△5.5
	전략주택공급과	124	155	△32	△20.5
	공동주택과	2,653	4,075	△1,422	△34.9
	주거정비과	204,928	192,437	12,491	6.5
	재정비촉진과	204,919	192,433	12,487	6.5
	한옥건축자산과	9,105	8,531	574	6.7
주택사업특별회계		2,246,632	2,995,178	△748,545	△25.0%
(국민주택사업계정)		920,988	1,142,338	△221,350	△19.4%
국민주택사업계정	주택정책과	190,107	202,707	△12,600	△6.2
	임대주택과	547,443	577,284	△29,841	△5.2
	부동산정책개발센터	1,421	1,609	△188	△11.7
	공공주택과	94,194	73,230	20,965	28.6

주거환경개선과	30	826	△796	△96.4
전략주택공급과	87,793	286,681	△198,889	△69.4
(도시주거환경정비사업계정)	1,093,139	1,614,949	△521,810	△32.3%
임대주택과	914,427	1,220,765	△306,338	△25.1
주거환경개선과	20,051	24,042	△3,991	△16.6
전략주택공급과	6,360	7,912	△1,552	△19.6
공동주택과	354	409	△55	△13.4
주거정비과	151,214	359,741	△208,526	△58.0
한옥건축자산과	733	2,081	△1,347	△64.8
(재정비촉진사업계정)	232,505	237,891	△5,386	△2.3%
주거정비과	-	4,000	△4,000	△100.0
재정비촉진과	232,505	233,891	△1,386	△0.6
학교용지부담금특별회계	7,769	17,496	△9,727	△55.6%
공동주택과	7,769	17,496	△9,727	△55.6

(2) 전략목표별 성과계획 및 재원비중

- 주택실 소관 세출예산안 편성은 전략목표 11개, 정책사업목표 12개, 단위사업 28개, 세부사업 138개임(행정운영경비, 재무활동비 제외).
- 첫째, ‘누구나 안심하고 생활하는 주거복지 강화(주택정책과)’를 위해 1조 626억 3천6백만원을 15개의 세부사업에 편성함(주택실 정책 예산의 29.7%).
- 둘째, ‘다양한 유형의 공공임대주택 공급 및 관리(임대주택과)’을 위해 1조 3,427억 6천만원을 18개의 세부사업에 편성함(주택실 정책 예산의 37.6%).
- 셋째, ‘주택정책 수립 지원을 통한 시민의 안정적 주거 여건 조성 (부동산정책개발센터)’를 위해 18억 4천2백만원을 7개의 세부사업에 편성함(주택실 정책 예산의 0.1%).
- 넷째, ‘다양한 유형의 공공주택 공급 확대(공공주택과)’를 위해 942

억 4천4백만원을 9개의 세부사업에 편성함(주택실 정책 예산의 2.6%).

- 다섯째, ‘저층 노후 밀집 주거지 개선 정비(주거환경개선과)’을 위해 195억 9천4백만원을 19개의 세부사업에 편성함(주택실 정책 예산의 0.5%).
- 여섯째, ‘사람 중심 건축 정착을 위한 안전 관리(건축기획과)’을 위해 15억 6천9백만원을 12개의 세부사업에 편성함(주택실 정책 예산의 0.0%).
- 일곱째, ‘새로운 주택 유형 도입을 통한 전략적 주택 공급(전략주택 공급과)’을 위해 940억 3천5백만원을 6개의 세부사업에 편성함(주택 실 정책 예산의 2.6%).
- 여덟째, ‘평생 살고 싶은 주거공동체 만들기(공동주택과)’을 위해 36 약 2천7백만원을 13개의 세부사업에 편성함(주택실 정책 예산의 0.1%).
- 아홉째, ‘사람 중심의 주택정비사업 추진(주거정비과)’를 위해 167 억 1천4백만원을 14개의 세부사업에 편성함(주택실 정책 예산의 0.5%).
- 열째, ‘재정비촉진사업의 안정적 추진(재정비촉진과)’을 위해 13억 1 천5백만원을 5개의 세부사업에 편성함(주택실 정책 예산의 0.0%).
- 열한째, ‘한옥 등 건축자산 보전·활용과 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화(한옥건축자산과)’을 위해 97억 9천4백만원을 20개의 세부사업 에 편성함(주택실 정책 예산의 0.3%).

(단위 : 개, 백만원)

	전략목표명(부서명) 성과계획	예산액	비율(%)
		3,572,658	100.0
I	누구나 안심하고 생활하는 주거복지 강화 (주택정책과) 정책사업목표 1, 성과지표 2, 단위사업 4, 세부사업 15	1,062,636	29.7
II	다양한 유형의 공공임대주택 공급 및 관리 (임대주택과) 정책사업목표 1, 성과지표 2, 단위사업 3, 세부사업 18	1,342,760	37.6
III	주택정책 수립 지원을 통한 시민의 안정적 주거 여건 조성 (부동산정책개발센터) 정책사업목표 1, 성과지표 2, 단위사업 2, 세부사업 7	1,842	0.1
IV	다양한 유형의 공공주택 공급 확대 (공공주택과) 정책사업목표 1, 성과지표 2, 단위사업 2, 세부사업 9	94,244	2.6
V	저층 노후 밀집 주거지 개선 정비 (주거환경개선과) 정책사업목표 1, 성과지표 3, 단위사업 4, 세부사업 19	19,594	0.5
VI	사람 중심 건축 정착을 위한 안전 관리 (건축기획과) 정책사업목표 1, 성과지표 2, 단위사업 2, 세부사업 12	1,569	0.0
VII	새로운 주택 유형 도입을 통한 전략적 주택 공급 (전략주택공급과) 정책사업목표 1, 성과지표 1, 단위사업 3, 세부사업 6	94,035	2.6
VIII	평생 살고 싶은 주거공동체 만들기 (공동주택과) 정책사업목표 1, 성과지표 2, 단위사업 4, 세부사업 13	3,627	0.1
IX	사람 중심의 주택정비사업 추진 (주거정비과) 정책사업목표 1, 성과지표 2, 단위사업 1, 세부사업 14	16,714	0.5
X	재정비촉진사업의 안정적 추진 (재정비촉진과) 정책사업목표 1, 성과지표 1, 단위사업 1, 세부사업 5	1,315	0.0
XI	한옥 등 건축자산 보전 · 활용과 건축문화 진흥 및 경쟁력 강화 (한옥건축자산과) 정책사업목표 1, 성과지표 2, 단위사업 2, 세부사업 20	9,794	0.3
-	일반예산(행정운영경비, 재무활동비 등)	924,528	25.9

4. 회계별 세입·세출예산안 주요내역

(1) 일반회계 세입·세출예산안

- 일반회계 세입예산안은 6,108억 7백만원임.

- ‘경상적 세외수입’ 2억 9천4백만원, ‘임시적 세외수입’ 76억 1천9백만원, ‘지방행정제재·부과금’ 1억 9천3백만원, ‘국고보조금등’ 6,020억 5백만원, ‘보전수입등’ 6억 9천6백만원으로 편성됨.

▶ 경상적 세외수입	2억 9,385만원
○ 서울 공공한옥 임대료	2억 1,630만원
○ 택지개발지구 미매각토지 임대수입	368만원
○ 자치구 보조사업 집행잔액 예치이자(주거급여)	5,866만원
○ 자치구 보조사업 집행잔액 예치이자(영구임대)	1,517만원
○ 서울도시건축센터 운영	5만원
▶ 임시적 세외수입	76억 1,874만원
○ 자치구 지원사업 잔액반환(주거급여)	70억 9,314만원
○ 자치구 지원사업 잔액반환(영구임대)	2억 1,593만원
○ 공동주택관리 실태조사 및 모범단지 지원등 보조금 잔액반환	2억 9,262만원
○ 임차인대표회의 구성지원 잔액반환	398만원
○ 서울도시건축센터 운영	1,000만원
○ 공공한옥 재해복구 보험료	307만원

▶ 지방행정제재·부과금	1억	9,323만원
○ 승강기안전관리법 위반 과징금	1억	6,533만원
○ 승강기안전관리법 위반 과태료		2,790만원
▶ 국고보조금등	6,020억	500만원
○ 주거급여수급자 지원	5,967억	6,700만원
○ 주거취약계층 주거상향 지원	37억	3,800만원
○ 저소득층 전세보증금 반환보증금	15억	원
▶ 보전수입등	6억	9,596만원
○ 한옥수선 및 신축 융자지원 회수수입	6억	9,564만원

○ 일반회계 세출예산안은 1조 3,182억 5천6백만원이며, 행정운영경비 10억 1천8백만원, 재무활동 4,104억 4천만원을 제외한, 사업비 예산은 9,067억 9천8백만원(60건)임.

(단위 : 백만원)

사 항 별	2026 예산안	2025 예산액	증감액	증감률(%)
〈일반회계〉 합계	1,318,256	1,257,913	60,344	4.8
행정운영경비	1,018	1,085	△67	△6.2
재무활동	410,440	384,743	25,697	6.7
사업비	906,798	872,084	34,714	4.0

▶ 주택정책과	8,907억	4,853만원
주택정책 제도개선을 위한 위원회 운영	4억	2,800만원
희망의 집수리	25억	300만원
주거급여수급자 지원	8,752억	5,827만원
전월세 종합지원센터 운영	3억	7,996만원
주거취약계층 주거상향지원	74억	7,600만원
주거취약계층 주거환경개선 민관협력		5,390만원
저소득층 전세보증금 반환보증료 지원	30억	1,000만원
합리적인 토지거래허가제도 운영	1억	7,560만원
서울주거포털 시스템 운영 및 유지관리	3억	606만원
기본경비	4억	4,106만원
국고보조금 반환(일반)	7억	1,701만원
▶ 임대주택과	35억	16만원
공동체주택 활성화	16억	2,770만원
영구임대주택 공동관리비 지원	16억	9,100만원
공공임대주택 관리개선을 위한 위원회 운영	1억	2,712만원
기본경비		5,434만원
▶ 부동산정책개발센터	4억	5,561만원
건축·주택 제반 정보시스템 유지관리	4억	2,100만원
기본경비		3,461만원
▶ 공공주택과	1억	1,251만원

공공주택통합심의위원회 운영		3,590만원
역세권 장기전세주택 사전검토단 운영		1,400만원
기본경비		6,261만원
▶ 주거환경개선과		7,307만원
기본경비		7,307만원
▶ 건축기획과	16억	3,713만원
집합건축물 실태조사 및 관리체계 구축	1억	252만원
안심고시원 지원		8,420만원
건축위원회 등 운영	1억	7,104만원
사전재난영향성검토위원회 운영		2,045만원
건축문화포털 아카이빙 운영 및 유지관리		4,590만원
반지하주택 안심 주거환경 조성	2억	8,600만원
K-건축문화 글로벌 확산	3억	8,000만원
제4차 서울 건축기본계획 수립	1억	200만원
녹색건축 활성화	1억	5,420만원
승강기 안전관리 실태점검단 구성 운영	1억	400만원
공사중단 장기방치 건축물 정비계획(4차) 수립 용역		5,200만원
서울시 기존무허가건축물관리시스템 유지관리		6,636만원
기본경비		6,846만원
▶ 전략주택공급과	1억	2,356만원
민간임대주택 통합심의위원회 운영		5,750만원

기본경비*		6,606만원
▶ 공동주택과	26억	5,317만원
공동주택 통합정보마당 유지보수	1억	3,275만원
공동주택관리지원	1억	2,100만원
공동주택관리 실태조사 및 모범단지 지원	14억	6,920만원
층간소음 예방 및 관리 지원		6,488만원
공동주택 투명한 전자문서 기반 정보공개 환경 조성	3억	5,935만원
공동주택 품질점검단 운영		1,400만원
소규모 공동주택 안전점검 등 지원	3억	원
회현 시민아파트 정리	1억	4,261만원
기본경비		4,939만원
▶ 주거정비과	2,049억	2,763만원
기본경비		6,603만원
주택사업특별회계 법정전출금(도정계정)	2,048억	6,160만원
▶ 재정비촉진과	2,049억	1,950만원
기본경비		5,790만원
주택사업특별회계 법정전출금(재촉계정)	2,048억	6,160만원
▶ 한옥건축자산과	91억	529만원
서울시 한옥포털 운영		6,383만원
한옥 등 건축자산 콘텐츠 발굴 및 홍보물 제작	1억	2,700만원
서울한옥 4.0 정책 및 건축자산 진흥기반 구축	4억	1,600만원

한옥지원센터 운영 및 생활밀착형 현장지원	8억	2,990만원
서울 우수 한옥 인증	4,972만원	
역사가옥 사무민간위탁 관리	6억	9,473만원
서울 공공한옥 사무민간위탁 지원	6억	1,280만원
한옥 등 건축자산 정책 홍보 전시 및 행사 운영	1억	5,000만원
건축자산전문위원회 운영		6,090만원
한옥 등 건축자산 수선 및 신축지원	36억	9,600만원
서울 공공한옥 운영 및 활용	11억	3,157만원
서울 건축문화제	1억	8,000만원
서울시 건축상	1억	5,000만원
서울 도시건축센터 운영	3억	7,444만원
서울시 권역별 도시기록화	1억	716만원
도시건축센터 홈페이지 유지관리		5,000만원
경복궁 서측 지구단위계획 재정비	3억	3,635만원
서울 국제 도시공간 디자인상		3,000만원
기본경비		4,491만원

(2) 주택사업특별회계 세입·세출예산안

○ 주택사업특별회계 세입예산안은 2조 2,577억 2천7백만원임.

- ‘경상적 세외수입’ 1조 758억 9천8백만원, ‘임시적 세외수입’ 734 억 3천3백만원, ‘지방행정제재·부과금’ 161억 6천1백만원, ‘지난연

도수입' 81억원, '국고보조금등' 3,580억 3천7백만원, '국내차입금' 959억 5천7백만원, '보전수입 등' 257억 5천9백만원, '내부거래' 6,043억 8천2백만원으로 편성됨.

▶ 경상적 세외수입	1조 758억	9,810만원
재개발/재건축 임대아파트 임대보증금 등	6,680억	3,769만원
역세권 공공임대주택, 청년안심주택 임대보증금 등	3,558억	5,832만원
은평자립형사립고 임대료수입(재촉계정)	4억	4,839만원
정비구역내 국공유지 매각대금	447억	3,798만원
주택사업특별회계(국민계정) 공금예금 이자	2억	8,603만원
주택사업특별회계(도정계정) 공금예금 이자	49억	2,338만원
재개발 재건축 임대주택 위탁관리 집행잔액 이자수입	9억	9,195만원
주거복지센터 운영 집행잔액 등 반납이자		1,184만원
정비사업 융자금 및 주택개량 융자금 이자수입(도정계정)	2억	8,016만원
재정비촉진사업 융자금 이자수입(재촉계정)	3억	2,236만원
▶ 임시적 세외수입	734억	3,315만원
전농7구역 학교용지 유상이관	57억	6,626만원
중산시범아파트 시유지 매각수입	44억	9,479만원
주민공모사업 집행잔액 반납 등	38억	7,864만원
시비보조금 사용잔액 반환금(재촉계정)	1억	4,532만원
재개발 및 재건축 임대주택 위탁관리 집행잔액	53억	6,013만원

주거복지센터 운영 집행잔액 등	4억	8,895만원
청년안심주택 보증금지원 퇴거세대 반환금	481억	9,433만원
그외 수입	51억	474만원
▶ 지방행정재제·부과금	161억	6,068만원
시유재산 무단점유 등에 따른 변상금	5억	3,456만원
주택재건축부담금	78억	1,306만원
주택재건축부담금	78억	1,306만원
▶ 지난연도수입	81억	49만원
시유재산 매각대금, 변상금 등의 지난연도 체납금	81억	49만원
▶ 국고보조금등	3,580억	3,657만원
국토부 청년월세지원	178억	8,000만원
일반(다가구) 매입임대 사업	548억	7,250만원
청년 매입임대 사업	284억	6,250만원
신혼부부 매입임대 사업	1,092억	6,407만원
공공주택 건설	33억	2,765만원
공공주택 건설(통합공공임대주택)	124억	8,753만원
청년안심주택 매입	436억	6,222만원
노후공공임대주택 재정비	140억	8,128만원
재개발 임대주택 매입	626억	200만원
자율주택 등 매입임대주택	113억	9,683만원
▶ 국내차입금	959억	5,711만원

모집공채(공공임대주택 매입 지방채 차환)	589억	5,711만원
모집공채(지방채 차환)	370억	원
▶ 보전수입등	257억	5,930만원
정비사업 융자금 및 주택개량 융자금 원금 회수(도정계정)	152억	4,450만원
재정비촉진지구 정비사업융자금 회수수입(재촉계정)	76억	7,429만원
기존주택 전세임대 반환금	28억	4,052만원
▶ 내부거래	6,043억	8,201만원
재산세 도시지역분 법정전입금(도정계정)	2,048억	6,160만원
재산세 도시지역분 법정전입금(재촉계정)	2,048억	6,160만원
통합재정안정화기금 예수금	1,625억	원
통합재정안정화기금 예탁금 이자 수입(도정)	188억	7,202만원
통합재정안정화기금 예탁금 이자 수입(재촉)	132억	8,679만원

- 주택사업특별회계 세출예산안은 2조 2,466억 3천2백만원이며, 재무활동 5,059억 6천9백만원을 제외한, 사업비 예산은 1조 7,384 억 4천4백만원(105건), 예비비는 22억 1천9백만원임.

(단위 : 백만원)

사 항 별	2026 예산안	2025 예산액	증감액	증감률(%)
〈주택사업특별회계〉 합계	2,246,632	2,995,178	△748,545	△25.0
재무활동	505,969	1,046,039	△540,070	△51.6
사업비	1,738,444	1,946,471	△208,027	△10.7
예비비	2,219	2,667	△448	△16.8

▶ 주택정책과	1,901억	731만원
예비비(국민)	9억	2,051만원
신혼부부청년등 임차보증금 이자지원	712억	8,600만원
주거복지센터 운영	63억	882만원
청년 월세 지원	317억	5,619만원
국토부 청년월세 지원	596억	원
1인가구 주택관리서비스	31억	7,367만원
국고보조금 반환(국민)	12억	1,270만원
통합재정안정화기금 상환(국민)	158억	4,942만원
▶ 임대주택과	1 4,618억	조 6,994만원
일반(다가구) 매입임대주택	1,046억	4,400만원
장기안심주택 공급 활성화	699억	6,098만원
청년 매입임대	409억	6,250만원
역세권 공공임대주택 등 매입	403억	4,085만원
신혼부부 매입임대	1,681억	4,907만원
역세권 공공임대주택 위탁관리	386억	6,944만원
서울리츠3호 출자금	121억	4,000만원
사회주택 공급	9억	7,159만원
공공토지 건설형 서울리츠		5,000만원
재개발 임대주택 매입	3,202억	2,099만원
재건축 등 공공임대주택 매입	1,651억	4,662만원

재건축 소형주택 위탁관리	1,723억	6,199만원
재개발 임대주택 위탁관리	1,794억	4,146만원
재개발임대주택 현물출자분 임대보증금 반환	20억	원
자율주택 등 매입임대주택	242억	5,508만원
국고보조금 반환(도정)	1억	2,679만원
지방채 상환(도정)	508억	7,400만원
국고보조금 반환(국민)	75억	1,071만원
지방채 상환(국민)	640억	4,386만원
▶ 부동산정책개발센터	14억	2,085만원
신주택정책개발 연구수행	3억	3,965만원
서울시 주거실태조사	7억	6,000만원
서울시 주택시장 동향 조사 및 분석	1억	3,800만원
서울형 주택가격지수 작성 및 공표		4,520만원
전월세 물량예측 시스템 개발 및 운영		3,800만원
전자결의 확대 적용을 위한 제도개선안 연구	1억	원
▶ 공공주택과	941억	9,436만원
시유지활용 공공주택공급	2억	6,145만원
시유지활용 공공주택공급(통합공공임대주택)	6억	7,541만원
공공주택 건설	108억	2,299만원
공공주택 건설(통합공공임대주택)	681억	9,703만원
지역주택조합 실태조사	1억	4,980만원

내발산동 공공기숙사 운영		640만원
노후공공임대주택 재정비	140억	8,128만원
▶ 주거환경개선과	200억	8,082만원
주거재생사업 관리		2,400만원
서대문구 천연충현동 도시재생뉴딜사업 지원	13억	2,600만원
도봉구 도봉2동 도시재생뉴딜사업 지원	7억	7,629만원
구로구 개봉1동 도시재생뉴딜사업 지원	4억	8,133만원
중랑구 망우본동 도시재생사업 지원	7억	1,590만원
소규모정비형 주거환경개선	11억	72만원
안심 집수리사업 활성화	3억	7,890만원
안심 집수리 보조지원	69억	5,498만원
안심 집수리 융자지원	20억	1,800만원
옥인동 역사문화형 주거환경개선		570만원
성곽마을 관리		3,200만원
빈집활용 주거환경개선(빈집정비)	3억	7,400만원
휴먼타운2.0 및 마을관리사무소 지원	14억	2,160만원
안심 집수리 이자지원	1억	1,620만원
강북구 수유동 노후주거지 정비사업 지원	2억	9,700만원
종로구 신영동 노후주거지 정비사업 지원	25억	3,100만원
중구 회현동 노후주거지 정비사업 지원	9억	3,000만원
종로구 옥인동 노후주거지 정비사업 지원		8,100만원

희망아지트 위탁관리		2,979만원
국고보조금반환(금천구 독산1동 도시재생뉴딜사업지원)	4억	8,641만원
▶ 전략주택공급과	941억	5,229만원
청년안심주택 매입	727억	7,036만원
청년안심주택 공급활성화	2억	9,770만원
청년안심주택 종합지원센터 운영	10억	8,436만원
청년안심주택 위탁관리	134억	6,507만원
계획적 소규모주택정비사업 지원	63억	5,970만원
국고보조금 반환(국민)	1억	7,511만원
▶ 공동주택과	3억	5,395만원
신속통합기획 자문		5,000만원
소규모재건축사업 공공지원	1억	5,735만원
안전한 공동주택 리모델링 구조물 철거기준 마련 용역	1억	4,660만원
▶ 주거정비과	1,512억	1,419만원
추진위/조합 공공 지원	58억	4,433만원
정비사업 종합정보관리시스템 운영	5억	8,348만원
공공정비계획수립	77억	1,633만원
정비사업 사용비용 보조		1,980만원
추진위/조합운영 실태점검 및 활성화 지원 등	3억	300만원
정비사업 분석진단을 통한 코디네이터 제도 운영	2억	5,515만원
정비사업 아카데미 운영	1억	원

주거정비사업 관리	1억	6,000만원
예비비(도정)	8억	8,160만원
정비구역 기념공간 운영 및 관리		6,768만원
공공정비사업 통합심의위원회 운영	2억	8,040만원
철거현장 인권지킴이단 운영		1,242만원
정비사업 시행방안 혁신을 위한 전자투표 활성화	3억	4,000만원
서울시 권역별 특성 기반 정비사업 추진 전략 계획 수립	1억	5,000만원
통합재정안정화기금 예탁(도정)	1,345억	원
▶ 재정비촉진과	2,325억	501만원
재정비촉진계획수립(변경)비용 지원	2억	7,500만원
도시재정비 위원회 운영		5,280만원
예비비(재촉)	4억	1,723만원
재정비촉진계획 업무처리기준 및 지구별 가이드라인 개편용역	3억	원
도림천 제2지류 통합 하천 복원 및 수변공간 조성	2억	7,000만원
통합재정안정화기금 예탁(재촉)	2,300억	원
도시·주거환경정비기금 반환(재촉)	11억	8,998만원
▶ 한옥건축자산과	7억	3,350만원
경복궁 서측 도시재생활성화	2억	3,350만원
북촌 도시재생활성화	5억	원

(3) 학교용지부담금특별회계 세입·세출예산안

- 학교용지부담금특별회계 세입예산안은 115억 4천7백만원임.
 - ‘경상적 세외수입’ 5천7백만원, ‘지방행정제재·부과금’ 102억 6천만원, ‘지난연도수입’ 4억 8천2백만원, ‘내부거래’ 7억 4천9백만원으로 편성됨.

▶ 경상적 세외수입		5,688만원
학교용지부담금 공금예금 이자수입		5,688만원
▶ 지방행정제재·부과금	102억	5,994만원
학교용지부담금 수입	102억	5,994만원
▶ 지난연도수입	4억	8,156만원
학교용지부담금 수입	4억	8,156만원
▶ 내부거래	7억	4,872만원
통합재정안정화기금 예탁금 이자 수입	7억	4,872만원

- 학교용지부담금특별회계 세출예산안은 77억 6천9백만원이며, 재무활동(통합재정안정화기금 예탁 71억원)을 제외한 사업비 예산은 6억 1천5백만원(1건), 예비비 5천4백만원임.

(단위 : 백만원)

사 항 별	2026 예산안	2025 예산액	증감액	증감률(%)
〈학교용지부담금특별회계〉 합계	7,769	17,496	△9,727	△55.6
재무활동	7,100	17,189	△10,089	△58.7
사업비	615	268	346	129.1
예비비	54	39	15	38.6

▶ 공동주택과 학교용지부담금 징수교부금	77억	6,883만원
학교용지부담금 특별회계 예비비	6억	1,464만원
통합재정안정화기금 예탁*	5,419만원	
	71억	원

5. 명시이월사업

- 2025년도 명시이월 요청사업은 주택사업특별회계에서 4건으로, 총 206억 5천5백만원 규모임.

(단위 : 백만원)

연번	사업명	2025 예산액	이월액	이월사유	
	총계	(×54,873) 88,484	(×12,978) 20,655		
1	일반(다가구) 매입임대주택	공사공단 전출금	(×54,873) 54,873	(×12,978) 12,978	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현재 서울시 계획보다 국토부 반영물량이 적은 상황에서 국토부에서 기축매입의 경우 추가 반영이 어렵다는 의견이라 일반유형에서 일부 미집행이 예상됨 ○ 금년말까지의 매입 예상물량에 맞추어 실집 행액을 산정하여 불용액을 이월하고자 함
		출자금	32,674	6,740	
2	답십리 굴다리 기하구조 개선	시설비	857	857	<ul style="list-style-type: none"> ○ 유지관리기관(한국철도공사, 도로사업소)과의 협의 및 지장물 이설 협의가 장기화되고, 인근 재개발사업을 고려한 공공디자인 개발이 지연됨에 따라 설계용역이 완료되지 않아 연내 공사발주 불가
		감리비	80	80	

Ⅱ . 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

1. 예산안 개요

(1) 총괄

- 2026년도 주택실 소관 세입예산안은 2조 8,800억 8천1백만원으로 전년도 3조 6,550억 8천6백만원 대비 7,750억 5백만원($\Delta 21.2\%$) 감액되었는데,
- 주된 감액사항은 주택사업특별회계의 **지방채¹⁾**($\Delta 3,370$ 억) 및 **세외수입**($\Delta 2,113$ 억), **보조금**($\Delta 1,433$ 억)임.
- **세외수입** 중 재개발 재건축 임대아파트 보증금은 2,477억 5천5백만원 감액 편성되고, 역세권 공공임대주택, 청년안심주택 임대보증금은 1,373억 1백만원이 증액 편성됨.
- **보조금** 중 **공공주택** 건설(통합공공임대주택)은 307억 5천9백만원, 청년안심주택 SH선매입분은 주택진흥기금으로 이관됨에 따라 352억 3천5백만원이 감액된 반면, 신규 사업인 자율주택 등 매입임대주택은 113억 9천6백만원이 증액 편성됨.
- ‘26년도 새로이 신설된 주택진흥기금으로 이관된 세입사항은 세외수입 중 SH배당수입(‘25년도 457억 7천2백만원), 국고보조금 중 청년안심주택 SH선매입(‘25년도 352억 3천5백만원)임.
- 한편, 순세계잉여금은 세입편성하지 않았는데 2025회계년도 예산

1) 모집공채로 발행하며 기 발행한 지방채의 원금상환 재원이 부족함에 따라 차환을 발행하는 사항으로 959억 5천6백만원임. (‘25년도 지방채 규모는 4,330억원 보다 77.8% 적은 규모임)

상 ’24년도 순세계잉여금 추정치 2,383억원 편성하였으나 결산 결과 42억원에 불과하였기 때문으로 이해되며, ’25년도 순세계 잉여금은 2025회계연도 결산 후 확정된 금액을 추후 반영할 필요가 있음.

- 2026년도 주택실 소관 세출예산안은 3조 5,726억 5천8백만원으로 서울시 전체 예산안의 약 6.9% 규모이며, 전년도 4조 2,705 억 8천6백만원 대비 6,979억 2천9백만원($\triangle 16.3\%$) 감액되었음.
 - 행정운영경비(10억 1천8백만원)와 재무활동(9,235억 9백만원)을 제외한 정책사업비는 총 2조 6,481억 3천만원이며 이 중 예비비는 22억 1천9백만원임.
 - 성과계획은 전략목표 11개, 정책사업목표 12개, 단위사업 29개, 세부사업 138개로 구성(예비비 포함)되어 있으며, 분야별 단위사업 예산안은 다음과 같음.

〈단위사업별 예산편성 규모〉

(단위 : 백만원, %)

분야	단위사업	사업	2026	2025	증감액	증감률 (%)	비율 (%)
주거 안정	저소득층 주거안정 도모	15	1,062,089	1,042,276	19,813	1.9	40.1
	주거안정 방안 연구 개발	6	1,421	1,609	$\triangle 188$	$\triangle 11.7$	0.1
	소 계	21	1,063,509	1,043,885	19,954	1.9	40.2
주택 공급 관리	공공임대주택 공급확대	9	94,244	73,299	20,946	28.6	3.6
	공공지원민간임대주택 공급 확대	5	87,675	279,603	$\triangle 191,928$	$\triangle 68.6$	3.3
	새로운 주택유형 도입을 통한 주택공급 다양화	1	6,360	7,912	$\triangle 1,552$	$\triangle 19.6$	0.2
	임대주택 공급 관리 활성화	18	1,342,760	1,327,780	14,981	1.1	50.7
	소 계	33	1,531,039	1,688,593	$\triangle 157,553$	$\triangle 9.3$	57.8

분야	단위사업	사업	2026	2025	증감액	증감률 (%)	비율 (%)
주거지 정비	주민중심의 정비사업 추진	14	16,714	43,641	△26,926	△61.7	0.6
	시민아파트 정리	1	143	406	△264	△64.9	0.0
	재정비촉진사업 지원	5	1,315	2,791	△1,476	△52.9	0.0
	소 계	20	18,172	46,838	△28,666	△61.2	0.7
주거지 재생	근린형 도시재생활성화사업	5	3,324	8,458	△5,135	△60.7	0.1
	주거지 재생사업	14	16,271	16,266	5	0.0	0.6
	소 계	19	19,594	24,724	△5,130	△20.7	0.7
건축 문화	건축물 공공성 강화	4	377	464	△88	△18.9	0.0
	도시건축문화 구현	6	1,005	845	160	19.0	0.0
	전통문화계승발전	20	9,794	10,563	△769	△7.3	0.4
	소 계	30	11,176	11,873	△697	△5.9	0.4
기타	주택정책 수립	1	428	406	22	5.3	0.0
	학교설립지원	2	669	307	361	117.6	0.0
	건축주택정보관리 강화 및 개선	2	727	877	△150	△17.1	0.0
	공동주택 커뮤니티 활성화 및 공동 주거문화개선	10	2,815	4,026	△1,211	△30.1	0.1
	소 계	15	4,639	5,617	△978	△17.4	0.2
합 계		138	2,648,130	2,821,530	△173,400	△0.6	100.0

(2) 정책사업 분야

- “주거안정 분야” 21개 세부사업에 대한 세출예산안(1조 635억 9백만원)은 전년도 최종예산(1조 438억 8천5백만원) 대비 약 196억원 (1.9%) 증액 편성되었으며, 이는 주택실 정책사업 예산의 40.2%를 차지함. 이는 세부사업 중 국비가 지원되는 ‘주거급여수급자 지원’ 및 ‘국토부 청년월세 지원’등 일부 세부사업이 증액(540억 8천9백만원)된 데 따른 것으로, 이를 제외한 모든 사업은 감액(△344억 6천4백만원)되었음.

- “주택공급관리 분야” 33개 세부사업에 대한 세출예산안(1조 5,310

억 3천9백만원)은 전년도 최종예산(1조 6,885억 9천3백만원) 대비 약 1,576억원($\triangle 9.3\%$) 감액 편성되었으며, 주택실 정책사업 예산의 57.8%를 차지함.

- 주된 감액사유는 ‘청년안심주택 공급활성화’, ‘청년안심주택 SH 선매입’, ‘민간임대주택 공급활성화’ 사업이 일부 폐지 또는 주택진흥기금으로의 이관 등으로 전액 가까이 삭감된 데 따른 것임.
- “주거지정비 분야” 20개 세부사업에 대한 세출예산안(181억 7천2백만원)은 전년도 최종예산(468억 3천8백만원) 대비 약 286억 6천6백만원($\triangle 61.2\%$) 감액 편성되었으며, 주택실 정책사업 예산의 0.7%를 차지함.
- 주된 감액사유는 “주택공급관리 분야”와 마찬가지로, ‘주택 정비사업 융자금 지원’, ‘재정비촉진사업 융자금 지원’이 주택진흥기금으로 이관되어 전액 삭감된 데 따른 것임.
- “주거지재생 분야” 19개 세부사업에 대한 세출예산안(195억 9천4백만원)은 전년도 최종예산(247억 2천4백만원) 대비 51억 3천만원이 감액($\triangle 20.7\%$) 되었으며, 이는 주택실 정책사업 예산의 0.7% 수준임.
- 이는 ‘종로구 신영동 노후주거지 정비사업 지원’, ‘서대문구 천연충현동 도시재생뉴딜사업 지원’ 등에서 주거환경 개선을 위한 시설물 건립에 필요한 예산은 순증된 반면, ‘은평구 불광2동 도시재생뉴딜사업 지원’, ‘강서구 공항동 도시재생사업 지원’ 등은 전액 감액되는 등 대상지별 세부 추진계획에 따른 것임.

- “건축문화 분야” 30개 세부사업에 대한 세출예산안(111억 7천6백만원)은 전년도 최종예산(118억 7천3백만원) 대비 6억 9천7백만원(Δ 5.9%) 감액 편성되었으며, 주택실 정책사업 예산의 0.4%를 차지함.
 - “건축문화 분야”에서는 ‘한옥 등 건축자산 수선 및 신축지원’ 등 14 개 세부사업에서 예산이 순증 또는 증액(19억 9천2백만원)되었으나, ‘한옥마을 신규 조성(도시계획 변경 및 도시개발사업 계획 수립)’(9억 6천1백만원), ‘가로구역별 건축물 높이제한 재정비’(2억 4천1백만원)이 전액 감액되고, 그 외 세부사업들이 대체로 감액조정되었기 때문임.
- “기타” 15개 세부사업의 세출예산안(46억 3천9백만원)은 ‘25년 최종예산(56억 1천7백만원) 대비 9억 7천8백만원(Δ 17.4%) 감액 편성되었으며, 주택실 정책사업 예산의 0.2%를 차지함. 감액의 주요 원인은 ‘공동주택관리 실태조사 및 모범단지 지원’ 사업에서 가장 큰 감액(Δ 10억 2백만원)이 있었기 때문임.

2. 주요사업별 세출예산 검토(부서별)

1) 주택정책과, 건축기획과, 부동산정책개발센터

(1) 저소득층 주거안정 도모

① 국토부 청년 월세 지원, 청년 월세 지원 <주택정책과>

(사업별설명서 97p, 93p, 예산서 1291p, 1291p)

- “국토부 청년 월세 지원”은 「주거기본법」 제15조 및 「청년기본법」 제20조에 따라 부모님과 별도 거주하면서 일정 요건²⁾을 충족하는 무주택 청년(만 19세~34세)에게 월 20만원의 임차료를 24개월 동안 지원하는 사업이며, 국토부와 서울시가 3:7 비율로 분담하고 있음.
- 2021년 관계부처 합동으로 발표한 “청년특별대책”³⁾의 일환으로 추진 중인 이 사업은 ‘22년 8월부터 ‘23년 까지 1차 사업을 완료했고, ‘24년 3월부터 ‘26년 12월까지 2차 사업을 시행할 계획이었는데, ‘26년부터 상시사업으로 전환되었음.
- 이 사업은 금년 10월 기준 71.9% 집행되었으며, 2026년 예산은 지난해보다 163억 5천만원(38%) 증액(국고보조금은 15억 7백만원(△8%) 감액)된 596억원을 편성했는데, 이는 ‘26년 가내시액에 따라 매칭예산을 확보하기 위한 것으로 이해되는 바, 특이사항 없음.

2) (소득요건) 원가구 중위소득 100% 이하 및 청년독립가구 중위소득 60% 이하
(재산요건) 원가구 4억 7천만원 이하 및 청년독립가구 1억 2천2백만원 이하

3) 국무조정실 보도자료, “청년세대 코로나 위기극복, 격차해소, 미래도약 지원을 위한 반값 등록금 실현 등 청년특별대책 87개 과제 발표”, 2021.8.25.

<국토부 청년 월세 지원 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x10,227,000) 34,090,000	(x19,387,000) 43,250,000	(x17,880,000) 59,600,000	(x△1,507,000) 16,350,000	(x△8) 38
기간제근로자등보수	(x-) 0	(x-) 0	(x90,000) 300,000	(x90,000) 300,000	(x100) 100
사회보장적수혜금 (국고보조재원)	(x10,227,000) 34,090,000	(x19,387,000) 43,250,000	(x17,790,000) 59,300,000	(x△1,597,000) 16,050,000	(x△8) 37

<국토부 청년 월세 지원 추진현황 및 실적>

(`22.8.22.~`25.9.30)

접수신청 (건)	적격자 (명)	지급액 (천원)	심의진행 (건)
94,150	49,947	114,113,964	58

- “청년 월세 지원”은 월세로 거주하면서 일정한 요건⁴⁾을 충족하는 청년(만 19세~39세) 1인 가구를 대상으로 12개월 간 월 최대 20 만원을 지원하는 서울시 사업임. 2020년부터 현재까지 목표대비 100% 가까운 지원실적을 달성하고 있으며, 2025년 10월 기준 예산 집행률은 64.0%임.

<청년 월세 지원 추진현황 및 실적(`25.10.기준)>

(단위: 명)

구분	2020년	2021년		2022년	2023년		2024년	2025년
		상반기	하반기		1차	2차		
목표인원	5,000	5,000	22,000	30,000	25,000	6,000	25,000	15,000
신청인원	34,201	36,330	51,407	44,910	29,088	20,216	40,290	56,654
선정인원	5,000	5,000	22,000	30,000	21,757	6,013	25,000	15,000

4) (거주요건) 임차보증금 8천만원 이하 및 월세 60만원 이하
 (소득요건) 건강보험료 부과액 기준 중위소득 150% 이하
 (재산요건) 일반재산 1억 3천만원 이하, 자동차 2,500만원 이하

<`25년 예산집행 실적(`25.10.기준)>

구 분	2025 예산현액	집행액 (집행률)	실적	연말까지 총 예상집행액 (예상집행률)
계	42,117	26,958 (64.0%)		41,769 (99.2%)
사무관리비	50	30 (60.0%)	사업홍보, 설문조사 및 분석, 자문회의 등	47 (94.0%)
사회보장적수혜금 (취약계층, 지방재원)	41,300	26,280 (63.6%)	사업 선정자 월세 지원금	41,074 (99.45%)
공기관등에대한 경상적위탁사업비	767	648 (84.5%)	청년월세지원센터 대행 사업비 정부광고법에 따른 광고비	648 (84.5%)

- 이 사업은 지난해 최종예산(458억 1천7백만원) 대비 140억 6천1백만원($\triangle 31\%$) 감액된 317억 5천6백만원을 편성했는데, 이는 ‘국토부 청년 월세 지원’ 사업이 상시화 된 것을 감안하여, 서울시 재정 부담을 완화하기 위해 신규 모집 규모를 1만 5천명에서 1만명으로 축소한 것에 기인한 것으로, 두 사업 합산 22억 8천9백만원이 증액되었음.

○ 서울시 재정 부담을 완화한다는 측면도 합리성이 인정되나, 청년 1인가구의 주거안정을 강화한다는 국토부 정책 확대의 취지를 고려할 때, 장래 가구추계 및 서울시 주거실태조사 결과 등을 바탕으로 수요를 분석하여 모집규모를 축소하는 것에 대한 재검토가 필요할 것으로 사료됨.

② 희망의 집수리 <주택정책과> (사업별설명서 48p, 예산서 1288p)

○ 이 사업은 「주택법」 상 주택에 거주하는 기준중위소득 60% 이하 가구에 대하여 도배·장판 등 18개 공종의 집수리를 지원함으로써

저소득 가구의 주거환경 개선을 도모하는 사업으로, 2025년(25억 3천3백만원) 대비 3천만원($\Delta 1\%$) 감액된 25억 3백만원을 편성함.

<희망의 집수리 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	$(B-A)*100/A$
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 2,533,000	(x-) 2,533,000	(x-) 2,503,000	(x-) △30,000	(x-) △1
사무관리비	(x-) 3,000	(x-) 3,000	(x-) 3,000	(x-) 0	(x-) 0
공공운영비	(x-) 22,000	(x-) 22,000	(x-) 0	(x-) △22,000	(x-) △100
시책추진업무추진비	(x-) 8,000	(x-) 8,000	(x-) 0	(x-) △8,000	(x-) △100
민간경상사업보조	(x-) 2,500,000	(x-) 2,500,000	(x-) 2,500,000	(x-) 0	(x-) 0

<희망의 집수리 개요>

- 추진근거 : 「서울특별시 주거기본조례」 제7조(주거복지사업)
- 사업내용 : 도배·장판 등 18개 공종 집수리 지원

집수리
공 종

도배, 장판, 단열, 도어, 방수, 처마, 창호, 싱크대, 타일, 도장, 위생기구(세면대·양변기), 천장보수, 전기작업, 제습기, 곰팡이제거, 안전시설(차수판·개폐형방범창·화재경보기 등), 보일러, 환풍기

- 사업대상 : 주택법상 ‘주택’ 거주 기준중위소득 60% 이하 가구
- 선정기준 : 반지하 가구 및 자치구 추천 긴급가구
- 지원규모 : 1,000가구(가구당 250만원 이내)
- 추진절차

희망가구
신청·접수
동주민센터

수행업체 선정
서울시

소득·재산 조회
및 접수결과 제출
구 → 시

수행업체
서울시

구별 물량배정
및 사업비 교부
시 → 구

자치구

대상가구
선정

자치구

결과보고
및 정산

만족도 조사

구 → 시

- 세부적으로, 감액된 사유는 희망의 집수리 포털(서울형 집수리 관리 시

스템)이 ‘서울 건축·주택 제반 정보시스템’으로 통합되면서, 시스템 운영 업무가 부동산정책개발센터로 이관됨으로써 공공운영비 등이 삭감된 데 따른 것으로, 사업계획에 대한 변경사항은 없는 것으로 확인되는 바, 특이사항 없음.

③ 신혼부부·청년등 임차보증금 이자지원 <주택정책과>

(사업별설명서 81p, 예산서 1290p)

- 이 사업은 신혼부부와 청년의 주거비 부담 완화 및 주거안정을 위하여 임차보증금 대출 이자 지원 및 임차보증금 반환보증료를 지원하기 위한 사업으로, 2025년 예산(900억 7천1백만원) 대비 187억 8천5백만원($\triangle 21\%$) 감액된 712억 8천6만원을 편성하였음.

<신혼부부·청년등 임차보증금 이자지원 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	$(B-A)*100/A$
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 90,070,604	(x-) 90,070,604	(x-) 71,286,000	(x-) $\triangle 18,784,604$	(x-) $\triangle 21$
사무관리비	(x-) 20,000	(x-) 20,000	(x-) 18,000	(x-) $\triangle 2,000$	(x-) $\triangle 10$
사회보장적수혜금 (취약계층, 지방재원)	(x-) 100,000	(x-) 100,000	(x-) 90,000	(x-) $\triangle 10,000$	(x-) $\triangle 10$
이차보전금	(x-) 89,950,604	(x-) 89,950,604	(x-) 71,178,000	(x-) $\triangle 18,772,604$	(x-) $\triangle 21$

- 이 사업은 ‘신혼부부 임차보증금 이자지원’과 ‘청년 임차보증금 이자 지원’, ‘신혼부부 보증보험료 지원’ 3가지로 구성된 사업으로 실적은 최근 3년간 대체로 감소하고 있음.

<신혼부부·청년등 임차보증금 지원사업 유형>

- 신혼부부 임차보증금 이자지원
 - 지원대상 : 결혼 7년 이내 신혼부부 또는 6개월 이내 예비신혼부부
 - 지원내용 : 임차보증금 대출의 최대 연 4.5% 이자지원
- 청년 임차보증금 이자지원
 - 지원대상 : 만 19~39세 이하 무주택 세대주 청년
 - 지원내용 : 임차보증금 대출의 최대 연 3.0% 이자지원
- 신혼부부 보증보험료 지원
 - 지원대상 : 신혼부부 임차보증금 이자지원 사업 신규 대출자
 - 지원내용 : 전세보증금 반환보증 보증료 납부액 지원(30만원 한도)

<신혼부부·청년등 임차보증금 지원사업 추진실적(`25.9. 기준)>

구분	신혼부부 보증금 이자지원			청년 보증금 이자지원		
	대출건수	대출금액	이자지원액	대출건수	대출금액	이자지원액
계	10,872	22,933	1,958.9	2,862	2,341	227.6
2025년(~9월)	4,276	10,329	488	843	794	52.9
2024년	3,023	6,077	630.9	937	810	80.1
2023년	3,573	6,527	840	1,082	737	94.6

* 신혼부부 보증보험료 지원(시행일: 2024.7.30.)

- 총 800명 지원(`24년 150명 2천6백만원, `25년 9월 650명 136만원)

- 2026년 예산 감액은 추진실적 저하에 따른 것으로, ‘신혼부부 보증보험료 지원’에서 10%, 신혼부부·청년 임차보증금 이자지원 사업에서 각각 20%식 감액된 것으로 파악됨.

<신혼부부·청년등 임차보증금 지원사업 예산(안) 편성내역>

구 분	2025년 최종예산	2026년 예산(안)	증감 (증감률)	비고
계	90,071	71,286	△ 18,785 (△ 20.9%)	
이차보전금 (계)	89,951	71,178	△ 18,773 (△ 20.9%)	
신혼부부 이차보전	79,895	63,916	△ 15,979 (△ 20.0%)	(목표)신규모집 4,000가구 전체이용자 18,000가구
청년 이차보전	9,959	7,262	△ 2,697 (△27.1%)	(목표)신규모집 1,000가구 전체이용자 5,000가구
계약갱신이차보전 ⁵⁾	97	-	△ 97 (△100%)	사업종료
사회보장적수혜금	100	90	△ 10 (△10.0%)	신혼부부 보증보험료 지원
사무관리비	20	18	△ 2 (△10.0%)	사업 홍보비

5) ‘계약갱신 이차보전’사업은 임대차3법이 시행된 2020년 8월부터 2023년 7월 기간 중에 갱신계약

- 집행기관은 '26년 예산이 감액되었지만, 2025년 예산현액과 비슷한 규모일 뿐 아니라, 이 사업과 유사한 국토부 정부 대출사업⁶⁾ 등으로 정책수요가 분산되고 있다는 점을 감안하면 2025년과 비슷한 수준의 실적을 달성할 것으로 예상하고 있음.

④ 안심고시원 지원 <건축기획과>(사업별설명서 387p, 예산서 1313p)

- 본 사업은 주거안전이 취약한 고시원⁷⁾에 대해 '안심고시원' 인증 기준을 마련하고, '24년도부터 리모델링 및 냉난방비를 지원하고 있음. '25년도는 1억8천8백만원 예산 편성하였으나, 현재 집행률이 19.2%로 매우 저조한 실정임. 이에 '26년도 예산은 57% 감액된 8천4백만원 편성하였음.

<안심 고시원 지원 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 188,800	(x-) 188,800	(x-) 84,200	(x-) $\Delta 104,600$	(x-) $\Delta 55$
사무관리비	(x-) 28,800	(x-) 28,800	(x-) 15,200	(x-) $\Delta 13,600$	(x-) $\Delta 47$
민간경상 사업보조	(x-) 160,000	(x-) 160,000	(x-) 69,000	(x-) $\Delta 91,000$	(x-) $\Delta 57$

- 집행실적은 '리모델링 지원'의 경우 '24년도 계획 10개소, 실적 6개소, '25년도 계획 2개소 실적 0개소, '냉난방비 지원'은 '24년도 하

이 만료되는 무주택 임차인에 대해 한시적으로 추진한 이자지원 사업으로, 2025년 사업이 종료됨에 따라 전액 감액되었음.

- '신혼부부 임차보증금 지원사업'과 유사한 정부 '버팀목 전세자금대출(신혼부부용)'과 '신생아특별버팀목대출'이 시행 중에 있고, '청년 임차보증금 이자지원'과 유사한 정부 '청년 전용 버팀목 전세자금 대출이 추진 중에 있음(불임6. 참고).
- 서울시 내 고시원은 총 5,115개소('25.3월 기준)이며, 고시원 설치기준 강화('22년 6월, 조례) 이후 신규 고시원은 243개소임.

반기 새로 신설하여 계획 0개소, 실적 5개소, '25년도 계획 8개소, 실적 6개소로 계획대비 실적 달성을 험지히 미달됨.

<안심고시원 지원사업 추진 계획 및 실적(25.11.19일 부서 설명 기준)>

구 분	계		2024년		2025년	
	계획	실적	계획	실적	계획	실적
리모델링	12	6	10	6	2	0
냉난방비	8	11	-	5	8	6
계	20	17	10	11	10	6

- 실적이 저조한 사유로는, '안심고시원 인증 기준'⁸⁾을 만족하는 것이 어려운 반면 지원금액규모는 매우 적은 것으로 파악되었는데⁹⁾ 이에 현재 방식으로는 실질적인 정책목표를 달성하기 어려우므로 사업구조의 전면적인 개편이 필요할 것으로 판단되며, 실적 저조가 지속될 경우 사업 추진의 필요성을 재검토할 필요가 있을 것으로 판단됨.

(2) 주거안정 방안 연구 개발

① [신규] 합리적인 토지거래허가제도 운영 <주택정책과>

(사업별설명서 73p, 예산서 1289p)

- 이 사업은 서울의 부동산 가격 및 거래량 등의 지표를 전국과 비교하여 토지거래허가구역 제도 운영에 필요한 서울형 분석지표 및 운영기준을 마련하기 위해 용역을 추진하고자, 사무관리비 1억 7천6백만원을 신규로 편성하였음.

8) 안심고시원 인증기준 항목인 '안전', '안심', '안락' 각 부분의 필수항목(28개)을 모두 충족하고, 필수항목과 권장항목을 포함하여 90점 이상 해당 시 인증위원회 심의를 거쳐 최종 선정

[필수항목 70점(28개×2.5점) + 권장 항목 53점 (28개× 0.5~2점)]

9) '25년의 경우 공사비용의 33%이내, 최대 6천만원까지 지원되며, 리모델링 후 안심고시원 인증기준에 적합하여야함.

<합리적인 토지거래허가제도 운영 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 175,600	(x-) 175,600	(x-) 100
사무관리비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 175,600	(x-) 175,600	(x-) 100

- 이는 지난 제331회 정례회 당시, 토지거래허가구역의 지정 및 해제 검토 시 시민이 예측 가능한 일관성 있는 지정이 필요하다는 의회의 지적사항¹⁰⁾에 따라, 서울시 자체적으로 탄력적·합리적인 토지거래 허가구역의 운영 기준을 마련하려는 것으로 이해되며, 정기 학술용 역심의회 심의¹¹⁾ 결과 ‘적정’ 결과가 있었음.
- 지난 10월 15일 정부가 발표한 「주택시장 안정화 대책」에 따른 후속조치로 10월 20일부터 서울시 전역이 토지거래허가구역으로 지정된 가운데, 토지거래허가구역의 합리적 지정 및 해제요건을 마련하고, 국토부-서울시-자치구 간 협력체계를 구축하기 위한 용역목 적을 고려할 때 신규편성의 타당성이 인정됨.

<서울시 토지거래허가구역 지정 현황>

지정권자	지 정 구 분	최초지정일	면적(km ²)	비 고
서울 시장	강남·송파·서초·용산구	'25. 3.24.	區 전체	용도‘아파트’
	잠·삼·대·청 14개 재건축 단지	'20. 6.23.	1.43	
	狎谷정·여의도·목동·성수	'21. 4.27.	4.58	
	신속통합기획(재건축, 재개발)·공공재개발	'21. 1.26.	9.61	153개소
	강남·서초 자연녹지지역(GB포함)	'98.11.19.	26.69	서리풀 지구 포함
	모아타운 및 인근지역	'24. 9. 5.	11.15	108개소 지목 ‘도로’

10) 김동욱 의원(국민의 힘, 강남5, 도시안전건설위원회)

11) 2025년 9월 정기 학술용역심의회 심의(2025.9.10.)(결과: 적정)

지정권자	지정구분	최초지정일	면적(km ²)	비고
국토부 장관	용산정비창 및 인근지역	'20. 5.20.	0.72	
	외국인 주택 취득	'25. 8.26.	市 전체	단독, 다가구, 아파트, 연립, 다세대
	서울시 25개 匸 전체	'25.10.20.	市 전체	용도‘아파트’ (단, 연립·다세대와 혼재된 아파트 15개 단지는 연립· 다세대 포함)

② 신주택정책개발 연구수행 <부동산정책발센터>

(사업별설명서 p.192, 예산서 p.1301)

- 본 사업은 주택정책 주요 현안 대응 및 미래지향적 신규정책 수립을 위한 연구과제 수행, 주택정책 특강·주택정책자문단 운영 등을 위한 사업으로, ‘25년 최종예산(235백만원) 대비 104백만원(44%) 증액된 339백만원을 편성하였음.

<신주택정책개발 연구수행 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산(A)			
계	(x-) 235,600	(x-) 235,600	(x-) 339,650	(x-) 104,050	(x-) 44
사무관리비	(x-) 225,600	(x-) 225,600	(x-) 289,650	(x-) 64,050	(x-) 28
시책추진 업무추진비	(x-) 10,000	(x-) 10,000	(x-) 10,000	(x-) 0	(x-) 0
공기관등에대한 경상적위탁사업비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 40,000	(x-) 40,000	(x-) 100

- 집행기관에 따르면 연구과제비 증액은 부동산금융분석팀 신설의 조직 확대로 인한 연구과제비(사무관리비 증64백만원)를 증액한 것이며, 신규편성된 언론방송홍보비(40백만원)는 부서의 별도사업인 ‘서울시 주거실태조사’에 포함된 홍보비(‘25년도 110백만원)를 삭감¹²⁾한 대신

규모를 축소하여 본 사업의 일부로 신규 편성하는 것임.

- 다만, 사무관리비에 '주택정책자문단 운영비(5,700천원)이 편성되어 있는데, 주택정책자문단의 존속기한이 '25년 3월 종료¹³⁾된 상황으로, 조례개정을 통해 자문단 운영 근거를 확보할 필요가 있으며, 그간 운영실적¹⁴⁾을 감안하였을 때 예산안 편성규모의 적절성을 재검토할 필요가 있겠음.

<주택정책자문단 회의개최 및 집행실적(행정사무감사 제출자료)>

구분	연번	개최일자	차수	안건수	안건현황	개최결과
개최 실적	1	'23.12.15	1	2	주택정책자문단 제1차 전체회의 주택정책자문단 제1차 전체회의	부위원장 호선 및 분과자문단 구성, 서울 주택시장 동향 및 '24년 주택시장 전망
	2	'24.1.23.	1	1	건축주택정보화 기본계획 관련 주택실건축주택정보시스템통합관리운영	회의운영방식 및 안건확정
	3	'24.1.24.	2	1	서울시 주택시장 및 정책 현안 토론 서울형주택가격지수결과및개선방안	서울형 가격지수 베이지안모형 적절
	4	'24.3.15.	3	1	2024 서울주거포럼 주제 및 운영방향 논의	주제 및 운영 방향 형식 제안
	5	'24.3.29.	4	1	건축주택정보화 기본계획 관련 주택실건축주택정보시스템통합관리운영 서울건축주택종합정보시스템구축	개발방향 및 기본계획 방향설정
	6	'25.4.11.	1	1	'2025년 연도별 주거종합계획'의 성격과 내용의 적절성	2025년 연도별 주거종합계획 심의
예산 집행	사업명			2025년 예산액	2025년 집행액	집행률
	신주택정책개발 연구 수행 (주택정책자문단운영비)			5,700천원	1,350천원	23.7%

- 한편, 본 사업은 불시에 발생하는 주택분야 현안사항에 대해 즉시적으

12) '26년도 '서울시 주거실태조사'사업은 홍보비(공기관경상위탁사업비)를 감액한 만큼 실태조사비(사무관리비)를 증액 편성하여 사업비 총액은 전년도와 동일하게 편성

구 분	2025년최종예산(A)	2026예산(안) B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
계	760,000	760,000	0	0
사무관리비	650,000	760,000	110,000	17
공기관경상위탁	110,000	0	△110,000	△100

13) 「서울특별시 주거 기본 조례」 제9조의3(주택정책자문단 설치·운영 등) ① 시장은 주택정책의 합리적인 수립·운영 등을 위하여 주택정책자문단(이하 "자문단"이라 한다)을 설치하여 자문할 수 있다.

⑥ 자문단의 존속기한은 2년으로 한다. [본조신설 2023.3.27.]

14) 한편, '주택정책자문단'운영은 '25년도에 1회 운영하였는데(행정사무감사 제출자료 참조), 자문단 개최 및 운영의 확대 또는 내실화할 수 있도록 해야할 것임.

로 대응할 수 있도록 포괄예산으로 사무관리비를 편성해오고 있는데, 이에 집행실적을 구체적으로 공개하여 투명한 운영이 필요함. 이에 예산을 집행한 실적과 결과물, 결과의 활용처에 대하여 상임위원회에 정기적인 보고를 이행할 필요가 있음. 또한, 비교적 다양한 목적으로 집행이 가능한 사무관리비로 편성되었으나, 부서 행정운영경비 등 목적외 사용은 지양토록 주의할 필요가 있음.

<'25년도 연구수행 실적 목록>

구분	2025년 수행과제
제도개선 관련	공공기여 받은 자산의 합리적 관리를 위한 법제도 개선 연구
	기부채납 시설의 건설품질관리를 위한 제도개선 방안 (진행중)
	미리내집 우선매수청구권 행사에 따른 분양전환가격 산정방안 검토
정비사업 관련	정비사업구역 빙집조사 및 관리방안 수립
	재건축구역내 비주거시설 사례조사를 통한 정보관리 방안
주거종합계획	2025년 서울주거종합계획 수립
자료집 발간	주택도시건축 창의혁신 포럼 자료집
	서울시 주택백서
	서울시 민간임대주택 제도 업무편람 자료집
건축·주택정보 관련	건축·주택 데이터를 통한 건축산업, 건설지표 분석 (진행중)

③ 전월세 물량예측 시스템 개발 및 운영 <부동산정책개발센터>

(사업별설명서 215p, 예산서 1302p)

<전월세 물량예측 시스템 개발 및 운영 예산(안) 총괄>

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 38,000	(x-) 38,000	(x-) 38,000	(x-) 0	(x-) 0
공공운영 비	(x-) 38,000	(x-) 38,000	(x-) 38,000	(x-) 0	(x-) 0

- 이 사업은 실거래 기반의 전월세 물량 예측, 전세가율 등 전월세 시장지표 분석 및 제공하여 전월세시장의 불안을 완화하고 안정화를 도모하기

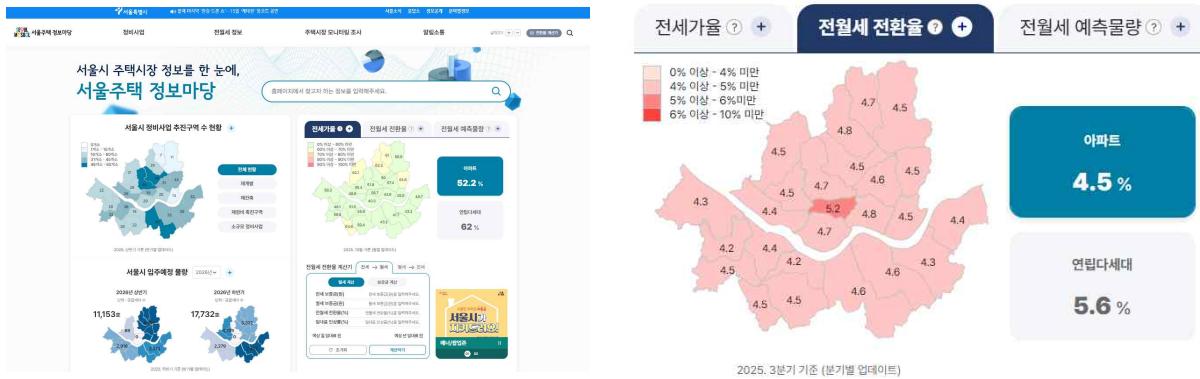
위한 사업으로, 현재 ‘서울주택 정보마당 누리집’을 통하여 대시민 제공하고 있음.

- ‘26년도는 ’25년도와 동일하게 유지보수 운영을 위하여 예산 편성 (공공운영비 38백만원)하였으나, 현재 입찰을 통한 용역계약 체결 중이며 ‘26년 7월경 준공예정으로 사고이월이 불가피한 실정임. 예산의 이월은 회계연도 독립의 원칙에 대한 예외로서, 이월을 전제하여 해당 회계연도 내 집행하지 못할 경비까지 편성되지 않도록 주의할 필요가 있음.
- 한편, 최근 주택시장의 ‘전세의 월세화’가 심화되는 상황에서 전월세 전환율에 관한 정보를 시민에게 제공할 필요가 높으나, 현재 홈페이지에서는 분기별 수치만을 제시하고 있음. 이에 전월세전환율 관련 기본적인 정보제공(법정 전월세전환율 기준, HUG 전세자금보증 심사 를 위한 전환율안내와의 차이) 등을 함께 게시하여 시민 이해도를 높일 수 있는 컨텐츠를 추가할 필요가 있음.

<전월세 물량예측 시스템 개발 및 운영 ‘25년 예산 집행 실적(25.10.기준)>

구 분 (통계목)	2025 예산현액	집행액 (집행률)	실적	연말까지 총 예상집행액 (예상집행률)
계	123	85 (69.0%)		92.6 (75.2%)
공공운영비	38	0 (0%)	정보화사업 과업심의 통과	7.6 (20%)
전산개발비	85	85 (100%)		85 (100%)

<서울주택 정보마당 누리집 홈페이지 및 전월세전환율 표출 내용>



④ [신규] 전자결의 확대 적용을 위한 제도개선안 연구 <부동산정책개발센터>

(사업별설명서 221p, 예산서 1302p)

- 본 사업은 전자결의시스템을 집합건물의 의사결정 등에 확대 적용하기 위해 필요한 제도적 개선방안을 마련하고 범용시스템 도입에 필요한 모델을 제시하기 위한 신규사업으로 사무관리비 1억원을 편성 하였음.
 - 관련 방침서15)에 따르면, 정비사업 초기 토지 등 소유자 명부 구성을 위한 등기부등본 및 건축물 대장의 수기 발급, 각 데이터간 검증 체계 부재, 「도시 및 주거환경정비법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관련 법률상 구체적인 시행기준 미비 등의 문제점을 지적하면서, 전자결의 도입 가능분야로 건물관리분야(집합건물, 공동주택), 건축위원회 및 통합심의위원회 운영, 감리 및 건설 산업관리분야를 제시하고 있음.

15) 부동산정책개발센터, 전자결의 확대 적용을 위한 제도개선 방안(2025.7.)

※ 사업개요 및 내용 (방침서 발췌)

- 사업명 : 전자결의 확대 적용을 위한 제도개선 방안
- 사업기간 : '26. 3 ~ 8. (6개월)
- 용역종류 : 일반용역
- 계약방법 : 일반경쟁입찰 / 협상에 의한 계약

추진방향	도입 가능 분야(안)
-건축주택 공공데이터를 이용한 전자결의 적용모델 개발을 위한 수요조사	① 건물 관리분야
-전자결의에 활용 가능한 공공데이터의 법적 근거 마련 등 제도검토	② 건축위원회 및 통합심의 위원회 운영
-공공데이터 연계의 정합성을 확보하기 위한 전자결의 플랫폼 도입 방안	③ 감리제도 및 건설사업 관리분야
-공공데이터 품질 관리 방안 및 관계기관 간 협업체계 구축방안	

- 이 사업은 일반용역으로 예산을 편성하였는데(사무관리비) 일반용역은 기술용역, 학술용역과 달리 별도의 사전절차를 이행하지 않아도 됨.¹⁶⁾ 집행부서는 해당 사업을 일반용역으로 추진할 계획으로 별도의 사전절차를 이행하지 않은 것으로 확인되는데, 학술 또는 기술용역에 해당하는지 여부에 대한 검토가 필요한 것으로 보여짐.
- 한편, 정비사업 등에서 사용을 확대하고 있는 전자결의(전자투표)는 시범사업을 거쳐 각 사업지별로 확대될 수 있도록 비용을 지원하고 있고, 공동주택의 관리에 있어서도 민간시스템을 활용하여 각 단지별 자체적으로 입주자대표회의 모바일투표등이 실행되고 있음을 고려할 때 집합건물의 경우도 전자결의를 시행할 수 있도록 사전 연구를 수행할 필요성은 인정됨.

16) <용역계약 종류별 구분표> (지방계약실무안내서 발췌)

구 분	기술용역	학술용역	일반용역
정 의	사업이나 시설물의 설계, 감리 등 건설기술에 관한업무를 전문업체에 의뢰하여 수행	학술, 연구, 조사, 검사, 평가, 개발 등 지적활동을 통한 정책이나 시책의 자문에 제공되는 용역	기술용역 및 학술용역을 제외한 용역
대 상	공사를 전제로 한 사업이나 시설물의 설계, 조사, 감리 등	사업계획 단계에서 광범위하고 심도 있게 분석되어야 할 시정 정책	시설물관리, 청소, 경비, 소프트웨어 분야, 보험, 행사대행용역, 교육, 의료서비스, 건설폐기물 등
사전심의	건설기술심의위원회	학술용역심의회	-

⑤ 서울시 주거실태조사 <부동산정책개발센터>

(사업별설명서 200p, 예산서 1302p)

- 이 사업은 서울시민의 주거실태와 주거소요를 파악하여 주택 및 주거정책 수립의 기초자료로 활용하고자 시행하는 것으로, 7억 6천만 원('25년도 최종예산과 동일) 편성하였음.
- '25년도 예산 중 언론홍보비로 편성되어있던 1억 1천만원을 전액 감액하고 사무관리비로 변경 편성하여 과목별 편성액이 변경되었음.

<서울시 주거실태조사 예산(안) 산출근거>

과목구분	2025년 본예산	2026년 예산(안)
사무 관리비	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2025 서울시 주거실태조사(일반가구) = 350,000천원 <ul style="list-style-type: none"> - 현장조사 및 마이크로데이터 작성 = 270,000천원 - 2025 서울시 주거실태조사 보고서 작성 = 80,000천원 ○ 2025 서울시 맞춤형 주택 서베이 구축 보고서 작성 및 조사 실시 = 300,000천원 <ul style="list-style-type: none"> - 주택 서베이 조사 및 마이크로데이터 작성 = 200,000천원 - 주택 서베이 구축 분석 보고서 작성 = 100,000천원 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2026 서울시 주거실태조사(일반가구) = 400,000천원 <ul style="list-style-type: none"> - 현장조사 및 마이크로데이터 작성 = 320,000천원 - 2026 서울시 주거실태조사 보고서 작성 = 80,000천원 ○ 2026 서울시 부동산금융실태조사 = 360,000천원 <ul style="list-style-type: none"> - 현장 조사 및 마이크로데이터, 보고서 작성 = 360,000천원
(증감사유)2025 서울시 주거실태조사, 부동산 금융실태조사의 조사원 인건비 인상 반영		
공기관등에 대한경상적 위탁사업비	<ul style="list-style-type: none"> ○ 언론홍보 = 110,000천원 	
(증감사유)신주택정책개발 연구수행 사업예산에 편성		

- 이 사업은 크게 매년 국토부와 실시하는 일반가구에 대한 주거실태 조사와, 서울시 자체적으로 추진하는 특수가구에 대한 조사로 구분 되는데, 특수가구에 대한 조사는 홀수년에는 주거안전 취약계층, 짝수년에는 해당시기 이슈에 따른 다양한 유형의 특수가구를 조사하는 구조임. 17)

- 이 중 특수가구 조사를 위해 편성한 예산의 경우 ‘24년도는 당초 장애인가구 주거실태조사를 추진할 계획이었으나¹⁸⁾, 해당 예산으로 추진한 용역 현황을 살펴보았을 때, ’2024 서울주거포럼 행사운영 용역‘으로 사용하였으며, ’25년도는 서울시 맞춤형 주택 서베이구축 보고서 작성 및 조사 실시하는 것으로 예산 편성하였으나, ‘25.11월 현재 ‘서울시 부동산금융실태조사’ 용역을 발주할 계획으로 확인 됨.¹⁹⁾

<서울시 주거실태조사 예산으로 계약한 용역 현황 (부서제출자료)>

연도	용역명	용역기간	수행업체
2024	2024년 서울시 주거실태조사(현장조사 및 마이크로데이터 작성)	2024.3.20.~ 2025.3.361	(주)한국리서치 (책임자: 노익상)
	서울시 주거실태조사 활용 아이디어 기획안 공모전 운영 용역	2024.4.8.~ 2024.11.30.	(주)씽굿 (책임자: 신선경)
	2024 서울주거포럼 행사운영 용역	2024.6.24.~ 2024.12.31.	(주)커브어소시에이츠 (책임자: 김홍성)
	주거실태조사 문항 및 통계 적합성 분석 용역	2024.11.11.~ 2025.2.20.	서울대학교 산학협력단 (책임자: 김석호)
	2024년 주택서베이 조사설계 및 문항개발 용역	2024.11.18.~ 2025.2.10.	주식회사 서베이피플 (책임자: 조민희)
2025	2025년 서울시 주거실태조사(현장조사 및 마이크로데이터 작성)	2025.8.22.~ 2026.8.21.	(주)한국리서치 (책임자: 노익상)

- 또한 부서 제출자료에 따르면, ‘부동산금융실태조사’는 ‘현장조사 및 마이크로데이터 작성 용역’과 ‘기획 및 분석 용역’으로 나누어 발주 할 계획인데, 계약의뢰 시점이 ‘25년 11월 중으로, 사고이월하여 차년도에 추진될 예정임.
- 따라서 ’25년 예산 ‘부동산금융실태조사’ 용역이 내년도 하반기까지 진행될 가능성을 고려하면, ’26년 예산안에 편성된 ‘2026 서울시 부

17) 주택정책지원센터 방침서(2024.1.22.) 2024년 서울시 주거실태조사 시행계획(안)

18) 2025년도 예산(안) 성과계획서 및 사업설명서 p.211

19) 주택정책지원센터 방침서(2025.9.11.) 서울시부동산금융실태조사 추진계획(안)

동산금융실태조사'를 위한 3억 6천만원은 감액 조정할 필요가 있다고 사료됨.

2) 임대주택과, 공공주택과, 전략주택공급과

(1) 공공임대주택 공급확대

① 공공주택 건설(통합공공임대주택 포함), 시유지활용 공공주택공급 (통합공공임대주택 포함) <공공주택과>

(사업별설명서 242p, 247p, 234p, 238p, 예산서 1304p, 1305p, 1304p, 1304p)

○ '26년도에 예산편성한 공공주택 건설사업은 4개의 세부사업으로, 총 15개소²⁰⁾에 대하여 800억원을 편성하였음.²¹⁾²²⁾²³⁾

<공공주택 건설·공급 사업 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x47,728,217) 53,076,696	(x47,053,197) 52,881,676	(x15,815,177) 79,956,876	(x△31,913,040) 26,880,180	(x△68) 50.8
시유지활용	(x3,549,136) 4,567,928	(x3,549,136) 4,567,928	(x-) 261,445	(x△3,549,136) △4,306,483	(x△100) △94
시유지활용 (통합공공임대)	(x257,380) 257,380	(x257,380) 257,380	(x-) 675,414	(x△257,380) 418,034	(x△100) 162
공공주택 건설	(x949,801) 1,779,488	(x-) 829,687	(x3,327,652) 10,822,992	(x3,327,652) 9,993,305	(x100) 1,204
공공주택 건설 (통합공공임대)	(x42,971,900) 46,471,900	(x43,246,681) 47,226,681	(x12,487,525) 68,197,025	(x△30,759,156) 20,970,344	(x△71) 44

- 20) 사업부지 회계간 유상이관은 2개소(가양동, 방화동-시설비)이며, 시유지활용(통공) 1개소(연남동), 공공주택건설 4개소(연희, 청석, 한누리, 마곡도전숙), 공공주택건설(통공) 8개소(신내4, 장지차고지, 노동자복지관, 중랑창업지원센터, 영등포공공주택지구, 독산동, 면목행정타운, 명일1동주민센터)임.
- 21) 동일한 사업명에 "(통합공공임대)"를 붙여 별도 사업으로 관리하는 것은 '22년도부터 임대주택 유형에 통합공공임대를 신설함에 따른 것임.
- 22) '26년도 예산 미편성한 공공주택 건설 사업은 2개 사업으로, '공공임대주택(국민임대주택) 건설 지원' 사업과 '공공임대주택(행복주택) 건설 지원' 사업임.
- 23) 건설형 임대주택에 대한 국비 지원은 임대주택 유형별로 지원단가와 재정지원 비율은 다소 상이하나, 지원시점은 사업 진행 절차에 따라 국비지원분율을 4번(사업승인연도 20%, 사업승인 이듬해 25%, 착공 25%, 준공 30%)에 걸쳐 교부함.

- 시유지활용 공공주택공급(통합공공임대주택) 사업은 연남동 공공 임대주택 건설비로 6억7천5백만원을 편성하였음.
 - 이 사업은 '21년도 공유재산관리계획 승인 이후, 사업계획 내용 변경²⁴⁾ 및 사업비 30%를 초과²⁵⁾함에 따라 공유재산관리계획 변경 승인 후 예산을 편성²⁶⁾하여야 하나, 해당 절차를 이행하지 않고²⁷⁾ 있는데, 절차 미이행²⁸⁾이 반복되고 있음에 따라 공유재산관리계획 변경승인 절차 후 예산 편성하는 것이 바람직할 것으로 판단됨.
- 공공주택건설 사업은 자문회의, 홍보, 공동연수(시·구·SH)를 위한 사무관리비 및 방화차고지 부지 유상이관을 위한 시설비 외에 4개 사업지(연희, 한누리, 청석, 마곡도전숙)에 대해 108억원(국비33억)편성하였음. 지속적으로 사업이 지연되었던 한누리, 청석주차장 사업지는 '26년도 내 준공 예정으로 이에 해당하는 국비가 편성되었음.

24) 작은도서관을 포함하여 승인 및 사유지와 토지교환하였으나, 사전협의 미비로 작은도서관 삭제

25) '21년도 공유재산관리계획 승인 시 2,289백만원이었으나, 현재 예상 소요예산 3,117백만원(증8억)

26) 「공유재산 및 물품관리법」 제10조의2(공유재산관리계획)
① 지방자치단체의 장은 지방의회에서 예산을 의결하기 전에 중기공유재산관리계획에 따라 매년 다음 회계연도의 공유재산의 취득과 처분에 관한 계획(이하 "공유재산관리계획"이라 한다)을 수립하여 그 지방의회의 의결을 받아 확정하여야 한다. 이 경우 공유재산관리계획을 수립한 후 부득이한 사유로 그 내용이 취소되거나 일부를 변경할 때에도 또한 같다.

「공유재산 및 물품관리법 시행령」 제7조(공유재산관리계획)
④ 지방자치단체의 장은 공유재산관리계획에 대하여 지방의회의 의결을 받은 후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 변경계획을 수립하여 지방의회의 의결을 받아야 한다

1. 사업목적 또는 용도가 변경된 경우

4. 토지 또는 건물 등 시설물의 기준가격이 30퍼센트를 초과하여 증감된 경우. 다만, 공사 중 물가 변동으로 인하여 계약금액이 변경된 경우는 제외한다.

27) 금번 333회 정례회에 회부된 '2026년도 정기분 공유재산관리계획'에도 미포함.

28) 지난 332회 임시회('25년 9월)에서는 해당부지에 대하여 '토지교환 조건 변경 동의안'을 승인한 바 있는데, 당초 사유지였던 해당부지 교환과 관련하여 '23년도에 작은도서관 용도 삭제 즉시 동의를 구하지 않고 '25년도 하반기 착공 준비와 동시에 동의안을 제출하여 규정과 절차 확인 미비 함을 지적한 바 있음.

<공공주택건설사업 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

사업지	통계목	'25년 예산	'26년 편성(안)	증감액	편성 내역
4개소 ('26년 편성사업)	계	(×-) 829,687	(×3,327,652) 10,822,992	(×3,327,652) 9,993,305	
	사무관리비	(×-) 23,467	(×-) 22,120	(×-) △1,347	-자문회의, 홍보 등(2,000천원) -시, 구, SH 공동연수(20,120천원)
	시설비	(×-) 806,220	(×-) 806,220	(×-) -	-방화차고지 관련 회계 간 유상이관비 ('20.~'29./10회 분납)
연희공공주택 ※ '25.8. 착공 ※ '27.8. 준공	공기관등에 대한 자본적위탁사업비	(×-) -	(×-) 6,667,000	(×-) 6,667,000	-(시비)공사비 편성
한누리주차장 ※ '26.7. 준공	공사·공단 자본전출금	(×-) -	(×544,185) 544,185	(×544,185) 544,185	-국고보조금(준공분) 편성
청석주차장 ※ '26.3. 준공		(×-) -	(×405,616) 405,616	(×405,616) 405,616	-국고보조금(준공분) 편성
마곡 도전숙 ※ '26.5. 준공		(×-) -	(×2,377,851) 2,377,851	(×2,377,851) 2,377,851	-국고보조금(준공분) 편성

○ 공공주택건설(통합공공임대주택) 사업은 총 8개의 사업지에 대하여 682억원(국비124억원) 편성하였음. 이 중 2개(명일1동주민센터, 독산동 어울림센터) 사업지는 시행자가 SH임에 따라 출자금을 편성하였음.

- 해당 출자금은 332회 임시회에서 동의29)한 사항으로, 명일1동은 19억 3천8백만원(동의안48억 4천4백만원 대비 △60%감액), 독산동 어울림센터는 4억 7천7백만원(동의안9억 5천5백만원 대비 △50%감액) 임.

29) 제332회 임시회 서울특별시 서울주택도시개발공사 출자동의안 중 ‘공공주택건설(통합공공임대주택)사업으로 동의한 사항은 4개 사업지로, 방화차고지, 중랑창업지원센터는 본예산에 미반영됨.

(단위 : 백만원)

세부사업명	총 시비액 (A)	출자금 계획 (B)	잔여액 (A-B)	건설 호수	준공예정 연도
계	32,800	13,669	19,131	339	
① 명일1동주민센터 공공주택복합화시업	10,900	4,844	6,056	103	‘28년
② 방화차고지 공공주택건설사업	2,700	1,605	1,095	75	‘27년
③ 중랑창업지원센터 복합화사업	10,400	6,265	4,135	141	‘28년
④ 독산동 산업문화어울림센터 복합화사업	8,800	955	7,845	20	‘26년

<공공주택건설(통합공공임대주택) 사업 예산편성내역(사업지별)>

(단위: 천원)

사업지	'25년 예산	'26년 편성(안)	증감액	편성 내역
8개소 ('26년 편성사업)	(×43,246,681) 47,226,681	(×12,487,525) 68,197,025	(×△30,759,156) 20,970,344	
신내4 ※ '25. 12. 착공	(×-) -	(×-) 30,610,000	(×-) 30,610,000	-(시비)공사비 편성(306억)
장지차고지 ※ '26. 5. 착공	(×10,880,754) 14,380,754	(×5,035,003) 17,177,503	(×△5,845,751) 2,796,749	-국고보조금(착공분) 편성 -(시비)공사비 편성(121억)
노동자복지관 ※ '25. 2. 착공	(×2,149,699) 2,149,699	(×-) 10,541,400	(×△2,149,699) 8,391,701	-(시비)공사비 편성(105억)
중랑창업지원센터 ※ '26. 1 착공	(×4,403,646) 4,403,646	(×2,446,470) 2,446,470	(×△1,957,176) △1,957,176	-국고보조금(착공분) 편성
영등포공공주택지구 ※ '25.9 사업승인	(×1,171,081) 1,171,081	(×1,520,160) 1,520,160	(×349,079) 349,079	-국고보조금(사업승인 2차분) 편성
면목행정타운 ※ '26下 사업승인 예정	(×5,138,537) 5,138,537	(×2,675,481) 2,675,481	(×△2,463,056) △2,463,056	-국고보조금(사업승인 1차분) 편성
명일1동주민센터 ※ '25. 하반기 착공	(×1,205,927) 1,205,927	(×-) 1,938,100	(×△1,205,927) 732,173	-(시비)공사비 편성(19억, 출자금)
독산동 어울림센터 ※ '26.10. 준공	(×-) -	(×810,411) 1,287,911	(×810,411) 1,287,911	-국고보조금(사업승인 1,2차 착공분) 편성(8억) -(시비) 공사비 편성(5억, 출자금)
도봉소방학교 ※ '25. 설계공모 예정	(×-) 480,000	(×-) -	(×△) △480,000	
신촌동주민센터 ※ '26 1. 착공	(×2,509,458) 2,509,458	(×-) -	(×△2,509,458) △2,509,458	
가리봉구시장 ※ 사업계획 변경 검토	(×2,096,909) 2,096,909	(×-) -	(×△2,096,908) △2,096,908	국비 지급시기 미도래 등으로 2026년 예산 미편성
방화차고지 ※ '25. 6. 착공	(×2,628,354) 2,628,354	(×-) -	(×△2,628,354) △2,628,354	
금천경찰서 ※ '25. 하반기 발주	(×11,062,316) 11,062,316	(×-) -	(×△11,062,316) △11,062,316	

- 행정사무감사 자료에 따르면, 해당 사업 중 신내4, 장지차고지, 영등포공공주택지구, 면목행정복합타운, 명일1동주민센터는 '18년도 8만호 공급계획에 포함되어 '22년도 착공을 목표로 하였으나, 현재까지 착공되지 못한 사업지로, 철저한 공정관리로 차질없이 추진 되도록 노력하여야함.

<사업지별 추진현황 및 자연사유(행정사무감사 요구자료 발췌)>

사업명	최초 계획*	추진공정			추진 현황	자연사유
		사업 승인	착공	모집 공고		
신내4	'22 착공	2022	-	-	사업 승인	고품질임대주택 도입 및 사업성개선을 위해 인공대지면적 축소
장지차고지	'22 착공	2024	-	-	사업 승인	고품질임대주택 도입 및 사업성개선, 화재안전성 강화 방안 검토
구로 노동자복지관	'22 착공 '28 모집	2023	2025	-	착공	노동자시설 세부계획 협의지연
중랑 창업지원센터	-	2024	-	-	사업 승인	-
영등포 쪽방촌	'22 착공 '22 사업자	-	-	-	사업 승인	블록별 사업계획 승인 후 공사준비중
면목행정복합타운	'22 착공	-	-	-	기획 중	관계기관 재원 분담 협의 및 건축계획 조정 등
명일1동주민센터	'22 착공	-	-	-	사업 승인	지하구조물 철거 일정 지연
독산동 산업문화 어울림센터	-	2023	2024	-	착공	-

* 최초계획은 사업별 최초발표 시 목표계획

② 노후공공임대주택 재정비 <공공주택과>

(사업별설명서 260p, 예산서 1305p)

- 노후화된 공공임대주택을 재정비하여 고품질 임대주택 및 주민편의 시설을 공급하기 위한 본 사업은, 선도사업으로 하계5단지 및 상계 마들 2개의 단지에 대하여 추진중임.30)

<사업지별 개요 및 추진계획(행정사무감사 요구자료 발췌)>

	하계5단지	상계마들단지
기존 단지	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치/면적 : 노원구 하계동 272(28,785㎡) ○ 용도지역 : 제2종일반주거지역 ○ 건축규모 : 지상5층, 640세대 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 위치/면적 : 노원구 상계동 771-3 (7,878㎡) ○ 용도지역 : 제2종일반주거지역 ○ 건축현황 : 5층, 170세대
사업 개요	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용도지역 : 2종일반주거 → 준주거 ○ 건축규모 : 7개동, 지하4층~지상 49층 ○ 주택공급 : 1,366세대(증 726세대) ○ 총사업비 : 6,645억원 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용도지역 : 제2종일반 → 제3종일반주거 ○ 건축규모 : 3개동, 지하2층~지상19층 ○ 주택공급 : 363세대(증 193세대) ○ 총사업비 : 1,275억원
추진 경위	<ul style="list-style-type: none"> ○ '23.12. : 국비지원 결정 ○ '24.09. : 공공주택 통합심의 ○ '25.02. : 사업계획승인 	<ul style="list-style-type: none"> ○ '23.12. : 국비지원 결정 ○ '24.09. : 공공주택 통합심의 (재해, 도시계획, 건축, 경관) ○ '24.12. : 사업계획승인
향후 계획	<ul style="list-style-type: none"> ○ '26.07. : 본공사 착공 ○ '29.12 : 준공 	<ul style="list-style-type: none"> ○ '26.04. : 본공사 착공 ○ '28.10. : 준공

30) 「장기임대주택법」 제9조에 따라 건설시에는 「공공주택특별법」을 준용하여 실시하도록하고 있음.

- '26년도는 국비지원금액의 25%에 해당하는 140억원이 교부될 예정으로, 내년도에는 이에 해당하는 국비만을 편성함.³¹⁾

<노후 공공임대주택 재정비 사업 예산 편성 및 상세 현황>

구 분	계	기투자 (~2024)	2025	2026	2027 이후
노후임대주택 재정비사업	(x56,325) 56,325	(x-) 0	(x11,265) 11,265	(x14,081) 14,081	(x30,979) 30,979

<노후공공임대 재정비 예산편성 산출근거>

과목구분	2025년 본예산	2026년 예산(안)
공사 · 공단자본 전출금	<input type="radio"/> 하계5단지 임대아파트 재정비사업 9,264,000,000원 = 9,264,000천원 <input type="radio"/> 상계마들 임대아파트 재정비사업 2,152,000,000원 = 2,152,000천원	<input type="radio"/> 하계5단지 임대아파트 재정비사업 11,391,848,000원 = 11,391,848천원 <input type="radio"/> 상계마들 임대아파트 재정비사업 2,689,433,000원 = 2,689,433천원
증감사유		
연차별 국비지원 기준에 따른 국고보조금 편성		

- 행정사무감사 자료에 따르면, 두 단지는, '18년도 8만호 공급계획에 포함되어 최초 계획시 '22년도 착공을 목표로 하였으나, 현재까지 착공되지 못하였는데, 기존 거주자의 이주주택 확보 및 이주대책 수립으로 인한 것으로 확인됨.

<사업지별 추진현황 및 지연사유(행정사무감사 요구자료 발췌)>

사업명	최초 계획*	추진공정			추진 현황	지연사유
		사업승인	착공	모집공고		
하계5단지	'22 착공	2025	-	-	사업 승인	이주주택 확보 등 이주대책 수립 및 사업계획 변경 등
상계마들	'22 착공	2024	-	-	사업 승인	이주주택 확보 등 이주대책 수립

31) 사업계획승인서 상 총사업비는 상계마들 1,057억원, 하계5 6,289억원이며,, 국비는 각각 107억, 455억 원임. 현재 집행부서는 사업계획 승인 이후 추가되는 사업비에 대하여 중앙투자심사(면제) 절차 이행 후 시비 지원분을 편성 예정으로, 사업비 현황은 아래표 참조. (단위 : 백만원)

단지명	총사업비	국비	주택도시기금	시비		SH	기타
				공공주택과*	그 외		
상계마들	127,514	10,758	26,987	52,303	-	37,466	-
하계5	664,544	45,567	110,951	136,131	-	371,895	-

* 최초계획은 사업별 최초발표 시 목표계획

- 향후 추진계획 상 '26년도 본공사 착공 및 28년도 말~29년도 초 준공을 목표로 하고 있는데 이미 상당기간 지연된 상황으로, 향후 문제없이 추진될 수 있도록 하여야 함.

③ 지역주택조합 실태조사 <공공주택과> (사업별설명서 252p, 예산서 1305p)

- 이 사업은 지역주택조합의 조합원 피해 예방과 투명한 사업추진을 위하여 2026년도 1억 5천만원 편성하였음('25년 3억 4천3백만원 대비 56% 감액). 전문가 합동 현장점검, 피해상담지원센터 운영, 공공변호사의 총회 입회 등을 지원하는 사업으로. '21년도부터 전체 조합 ('25년도 기준 118개소)를 대상으로 추진하였으나 '26년도는 조사대상을 60개소로 축소 조정하고, 피해상담지원센터 운영기간도 50주에서 33주로 축소조정, 웹페이지 우선표출비용을砍감하였음.

<지역주택조합 실태조사 예산편성 산출근거>

과목구분	2025년 본예산	2026년 예산(안)
계	343,850천원	149,800천원 (감56%)
사무 관리비	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역주택조합 실태조사 전문가 수당 - 200,000원*3인*3일*약 120개소 = 218,000천원 ○ 서울형 지역주택조합 관리방안 지원 - 공공변호사 총회 입회수당 150,000원*39곳 = 5,850천원 - 피해상담지원센터 근무자 수당 300,000원*2인*주2회*50주 = 60,000천원 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지역주택조합 실태조사 전문가 수당 - 200,000원*3인*3일*60개소 = 108,000천원 ○ 서울형 지역주택조합 관리방안 지원 - 공공변호사 총회 입회수당 150,000원*12곳 = 1,800천원 - 피해상담지원센터 근무자 수당 300,000원*2인*주2회*약33주 = 40,000천원
공기관 경상위탁	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주요정보 웹페이지,포털 우선 표출 10,000,000원*6개월 = 60,000천원 	(증감사유)사무관리비를 통한 홍보물 제작 추진 등으로 미편성

- 그간 지역주택조합 실태조사를 통해 절차 미준수, 회계 부적정, 정보공개, 계약 부적정의 사항을 지적하고, 이에 대해 행정지도, 과태료부과, 고발 등 조치하는 등 실적이 있었음.

<지역주택조합 실태조사 추진실적('25.10월 부서 제출자료)>

연 도	점검 대상	지적사항						조치결과		
		소계	절차 미준수	회계 부적정	정보 공개	계약 부적정	기타	행정 지도	과태료 부과	고발
'21	109곳	77	0	2	64	-	11	77	0	0
'22	114곳	85	7	3	67	-	8	76	4	5
'23	118곳	456	112	28	130	19	167	283	48	125
'24	118곳	618	109	121	57	24	307	473	42	103
'25	118곳	- 실시 중 -								

- '25년도 들어 정부는 시행령 개정을 통해 지역주택조합 조합원 자격을 완화하면서 지역주택조합 특별점검 및 향후 개선방안 주문 등 향후 정책방향에 변동이 생길 여지가 있는 실정임. 이에 법령 개정 동향을 면밀히 살펴 필요시 전체 조합을 대상으로 확대 추진할 필요가 있음.

④ 역세권 장기전세주택 사전검토단 운영 <공공주택과>

(사업별설명서 231p, 예산서 1304p)

- 이 사업은 역세권 장기전세주택 사업추진에 대한 일관성, 효율성, 예측가능성 확대를 위해 사전검토단을 운영하는 사항³²⁾으로, 위원 수당지급을 위하여 1천4백만원 편성('25년 최종예산 2천만원 대비 30%감액)하였음. 사전검토단 개최 횟수를 '25년도 20회에서 14회로 축소한 사항임.

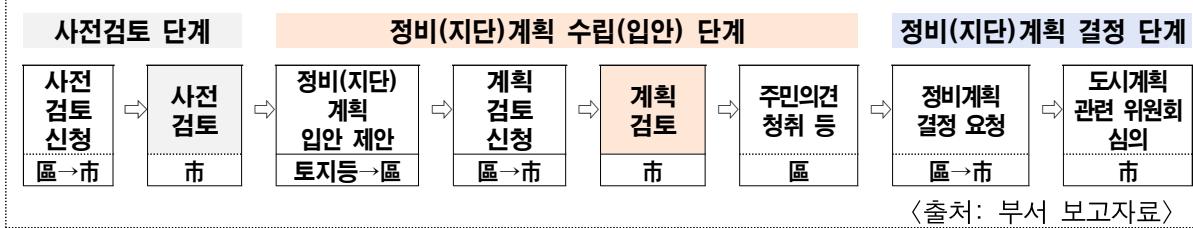
32) 운영근거: 역세권 공공임대주택사업 사전검토단 구성·운영(주택공급과-16860(2020.12.31.))

<역세권 장기전세주택 사전검토단 운영 예산(안) 산출근거>

과목구분	2025년 본예산	2026년 예산(안)
사무관리비	<input type="radio"/> 위원 수당 지급 200,000원 * 5명 * 20회 = 20,000천원	<input type="radio"/> 위원 수당 지급 200,000원 * 5명 * 14회 = 14,000천원

- 관련 부서, 자치구 입안부서 및 도시계획 관련 위원회 등 필요분야 전문가로 구성하여 운영중으로, 사전검토 완료 후 정비계획 입안 제안이 이루어지고 있음. 다만 일부 사업지역에서 사전검토 단계를 이행하는데에 1차에서 2차까지의 검토기간이 총 1년이 소요되는 등 사전검토에 소요되는 기간이 길어져 오히려 사업추진에 어려움을 발생하는 것으로 파악됨.

○ 역세권 장기전세주택 추진절차



- 이에 사전검토단 개최 횟수를 확대하거나, 검토기간 단축 등 효과적으로 운영하여 역세권 장기전세주택 사업기간이 지연되지 않도록 유의하여 운영할 필요가 있음.

(2) 공공지원민간임대주택 공급 확대

① 청년안심주택 종합지원센터 운영 <전략주택공급과>

(사업별설명서 405p, 예산서 1317p)

- 이 사업은 용산구 한강로2가 청년안심주택에 위치한 ‘청년안심주택 종합지원센터’의 기능 강화를 위해 인건비 상승률(3.9%)을 반영하면서 ‘주거비지원 임대공급관리원’ 3명³³⁾을 증원하고자 2025년 최

종예산인 5억 6천8백만원 대비 91% 증액(10억 8천4백만원) 편성 하였음.

<청년안심주택 종합지원센터 운영 예산(안) 총괄표>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 567,646	(x-) 567,646	(x-) 1,084,359	(x-) 516,713	(x-) 91
공기관등에대한경 상적위탁사업비	(x-) 567,646	(x-) 567,646	(x-) 1,084,359	(x-) 516,713	(x-) 91

- 최근 3년간 추진실적을 고려할 때, 업무 빈도가 가장 높은 ‘청년안심주택 공공지원민간임대 임대보증금 지원’ 사업이 종료³⁴⁾되고, ‘전월세 종합지원센터’와 업무가 일부 중복될 것으로 예상되는 바, 인력 증원 및 예산 증액 여부는 신중한 검토가 필요할 것으로 사료됨.

<청년안심주택 종합지원센터 최근 3년간 추진실적>

연도	추진실적
2023년도	<ul style="list-style-type: none"> ○공공지원민간임대 입주자 자격요건 검증 지원 (4회) ○공공지원민간임대 사업자 협약이행 안내 및 점검 (28회) ○공공지원민간임대 운영관리 현황 조사 (11회) ○청년안심주택 운영관리매뉴얼 수정·보완 및 평가지표 개발 (완료) ○청년안심주택 입주자 만족도 조사 (10개 단지(4,242세대)) ○청년안심주택 입주자 커뮤니티 활성화 지원 (15회) ○공공지원민간임대 입주자모집 공고 컨설팅 (37회) ○청년안심주택 공공지원민간임대 민원상담 (3,915건) ○임대보증금지원 사업 운영 지원 (임대보증금 지원 3,577건) ○공식 홈페이지 운영 및 유지보수관리 (완료) ○공식 SNS 운영 (페이스북, 인스타그램, 블로그 282건)
2024년도	<ul style="list-style-type: none"> ○청년안심주택 사업자 입주자모집 컨설팅 [39회] ○청년안심주택 사업자 및 입주자 불편사항 해소 [160회] ○청년안심주택 입주자 커뮤니티 활성화 지원 [20회]

33) 사무기술 전문가 3인 증원(민원소통 1인, 사업관리 1인, 주거상담 1인)

34) 이 사업은 ‘청년안심주택 공급활성화’사업의 일부로 임대보증금을 무이자로 지원하고 있었으나, ‘25.7. 이후, 기존 ‘청년·신혼부부 임차보증금 이자지원 사업’으로 통합되었으며, 해당 정책에 관한 민원은 ‘전월세 종합지원센터’에서도 상담 중임.

	<ul style="list-style-type: none"> ○ 청년안심주택 공공지원민간임대 입주자 금융지원 상품 통합 안내 [상시] ○ 청년안심주택 공공지원민간임대 입주자 자격요건 검증 지원 [11회] ○ 청년안심주택 사업자 협약이행 안내 및 점검 [23회] ○ 청년안심주택 단지 현황 조사 [상시] ○ 청년안심주택 공식 SNS 통합 운영 관리 [118건] ○ 청년안심주택 공식 홈페이지 유지 및 관리 [상시] ○ 청년안심주택 안내자료 및 홍보물 제작 [10회] ○ 청년안심주택 공공지원민간임대 임대보증금 지원 [1,516건]
2025년도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 청년안심주택 사업자 입주자모집 컨설팅 [20회] ○ 청년안심주택 사업자 및 입주자 불편사항 해소 [82회] ○ 청년안심주택 입주자 커뮤니티 활성화 지원 [10회] ○ 청년안심주택 공공지원민간임대 입주자 금융지원 상품 통합 안내 [상시] ○ 청년안심주택 공공지원민간임대 입주자 자격요건 검증 지원 [상시] ○ 청년안심주택 사업자 협약이행 안내 및 점검 [12회] ○ 청년안심주택 단지 현황 조사 [상시] ○ 청년안심주택 공식 SNS 통합 운영 관리 [상시] ○ 청년안심주택 공식 홈페이지 유지 및 관리 [상시] ○ 청년안심주택 안내자료 및 홍보물 제작 [5회] ○ 청년안심주택 공공지원민간임대 임대보증금 지원 [2,224건]

② 청년안심주택 매입 <전략주택공급과>(사업별설명서 397p, 예산서 1317p)

- 이 사업은 청년안심주택 사업시행 시 용도지역 상향 등 규제완화 적용에 따른 공공기여로써, 서울시가 공공임대주택으로 활용하기 위해 해당 청년안심주택 일부를 매입하는 사업으로, 727억 7천만원을 편성하였으며, 이는 2025년 최종예산(796억 6천2백만원) 대비 9%(68억 9천1백만원) 감액된 규모임.

<청년안심주택 매입 예산(안) 총괄표>

(단위: 천원)

구 分	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x66,349,800) 79,661,665	(x66,349,800) 79,661,665	(x43,662,217) 72,770,362	(x△22,687,583) △6,891,303	(x△34) △9
자산및물품 취득비	(x66,349,800) 79,661,665	(x66,349,800) 79,661,665	(x43,662,217) 72,770,362	(x△22,687,583) △6,891,303	(x△34) △9

- 서울시는 청년안심주택의 해당 주택을 ‘공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준’³⁵⁾(국토교통부장관이 고시하는 표준건축비+표준건축비 가산항목)에 따라 매입³⁶⁾하고 있으며, 2025년 10월 기준 총 9,897호에 대한 매매계약이 이루어졌음.

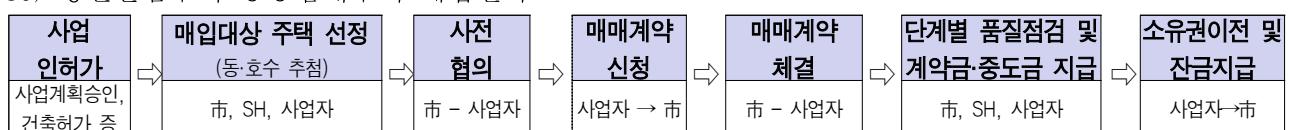
<청년안심주택 공공임대 매매계약 건수 및 호수>

구 분	계	2025.10	2024	2023	2022	2021	~2020
매매계약 건수	125건	4건	8건	30건	22건	39건	22건
매매계약 호수	9,897호	374호	795호	2,138호	1,836호	3,147호	1,607호

- 2026년에는 36개소 총 3,767호(붙임7. 참고) 매입을 추진할 계획으로, 최근 금리 및 공사비 상승 등 사업여건의 악화로 공사일정 지연을 고려하여 예산을 감액 편성하려는 것으로 특이사항 없음.
- 다만, 청년안심주택 매입대금은 매매계약 체결 이후 건축공정률에 따라 지급하고 있는데, 안심주택 사업장의 차질없는 공정 추진을 위하여 집행기관은 적기에 매입대금이 지급될 수 있도록 노력을 기울일 필요가 있겠음.
- 참고로, 주택사업특별회계로 추진되던 ‘청년안심주택 SH 선매입’은 2026회계연도 주택진흥기금으로 이관되어, 출자동의안과 동일하게 15개소 886호 매입을 위해 501억 2천4백만원을 지출할 계획임.

35) 「공공주택특별법 시행규칙」 제40조, 별표 7

36) 청년안심주택 공공임대주택 매입 절차



<2026년 주택진흥기금 지출계획(안)(청년안심주택 매입)>

(단위: 천원)

구 분	2026 기금안	2025 당초예산	증 감	비 고
계	(X30,000) 50,124	-	(X30,000) 50,124	
공사·공단 자본전출금	(X30,000) 30,000	-	(X30,000) 30,000	·국토교통부 국비 요구예정액
출자금	20,124	-	20,124	·800호*(매입비-국비)*50%*공정률 + 86호*(매입비-국비)*50%

③ 청년안심주택 공급활성화 <전략주택공급과>

(사업별설명서 401p, 예산서 1317p)

- 이 사업은 청년안심주택 운영자문위원회³⁷⁾ 운영을 위한 사무관리비와 임차보증금 무이자 지원 사업의 서울주택도시개발공사(SH)의 대행 수수료 2억 8천5백만원을 편성하였으며, 이는 2025년 최종예산 1,027억 2천5백만원 대비 99.7% 감액된 규모임.

<청년안심주택 공급활성화 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 分	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 102,725,429	(x-) 102,725,429	(x-) 297,696	(x-) △102,427,733	(x-) △100
사무관리비	(x-) 24,800	(x-) 24,800	(x-) 12,800	(x-) △12,000	(x-) △48
공기관등에대한자 본적위탁사업비	(x-) 102,700,629	(x-) 102,700,629	(x-) 284,896	(x-) △102,415,733	(x-) △100

- 서울시는 2020년부터 청년안심주택(공공지원 민간임대) 입주 청년 및 신혼부부에게 임대보증금을 무이자로 지원³⁸⁾하고 있었으나, '25년 하반기 소요예산(984억원) 부족으로 '25년 7월부터는 기존의 '청년·

37) 청년안심주택의 최초 임대료, 커뮤니티시설 운영방안 등을 검토·자문하기 위하여 「서울특별시 안심주택 공급 지원에 관한 조례」 제27조에 따라 설치된 위원회임.

38) 지원규모: 청년 4천5백만원, 신혼부부 6천만원 이하

신혼부부 임차보증금 이자지원 사업'과 통합하여 운영 중에 있는데, 이에 따라 기 지원한 대상의 관리를 위한 SH수수료³⁹⁾를 제외하고 대부분의 예산을 삭감한 것으로 파악되는 바, 특이사항 없음.

<보증금 무이자 지원 / 이자지원 방식 비교>

(출처: 서울시 내부자료)

구 분	보증금 무이자 지원(종전)	이자지원 방식(현행)
지원대상	청년안심주택 입주 청년·신혼부부	좌동
소득기준	도시근로자 평균소득 100%(120%)이하	연소득 4천만원 이하(부부합산 1.3억원 이하)
자산기준	청년 2.73억 / 신혼부부 3.45억 이하	없음
대출한도	청년 4,500만 / 신혼부부 6,000만	보증금의 90%, 청년 최대 2억 /신혼부부 3억
금리지원	무이자	2%

(3) 새로운 주택유형 도입을 통한 주택공급 다양화

： 계획적 소규모주택정비사업 지원 <전략주택공급과>

(사업별설명서 415p, 예산서 1318p)

- 이 사업은 소규모주택정비사업의 추진에 필요한 소규모주택정비 관리계획⁴⁰⁾ 수립, SH에 의한 공공관리 사업 지원, 사업성 분석 등을 위해 2020년부터 추진되고 있는 계속사업으로, 2025년 최종예산 (79억 1천2백만원) 대비 15억 5천2백만원($\triangle 20\%$)감액 된 63억 6천만원을 편성함.

39) <산출내역>

61,436백만원('25.1.~'25.7. 임대보증금 지원금액) × 96.61%(재계약율) × 0.48%(수수료율) = 285백만원

40) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제43조의2에 따라 수립하는 '소규모주택정비 관리 계획'을 말함.

<계획적 소규모주택정비사업 지원 예산(안) 총괄>

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 7,911,729	(x-) 7,911,729	(x-) 6,359,700	(x-) $\Delta 1,552,029$	(x-) $\Delta 20$
사무관리비	(x-) 347,760	(x-) 347,760	(x-) 189,700	(x-) $\Delta 158,060$	(x-) $\Delta 45$
자치단체경상 보조금	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 2,060,000	(x-) 2,060,000	(x-) 100
시설비	(x-) 1,000,000	(x-) 1,000,000 ⁴¹⁾	(x-) 800,000	(x-) $\Delta 200,000$	(x-) $\Delta 20$
공기관등에대 한자본적위탁 사업비	(x-) 2,220,000	(x-) 2,220,000	(x-) 3,310,000	(x-) 1,090,000	(x-) 49
출자금	(x-) 4,343,969	(x-) 4,343,969	(x-) 0	(x-) $\Delta 4,343,969$	(x-) $\Delta 100$

- 감액된 사유는 ‘공공임대주택 매입(신혼1)’업무가 임대주택과로 이관되면서 출자금(43억 4천4백만원)이 감액된 데 따른 것으로, 특이사항 없음.
- 한편 시설비의 경우 「모아타운 전략계획 수립용역」 신규 추진을 위해 8억원을 신규편성하였음.
- 이 용역은 모아타운·모아주택 제도가 정착된 현재 시점에서 소규모주택정비사업 현황과 실태를 점검하고, 소규모주택정비사업 활성화를 위한 전략과 제도개선 방안을 제시하려는 것으로, 사전절차 이행을 완료⁴²⁾한 것으로 파악됨.
- 서울시 주요 정책사업인 모아타운·모아주택의 추진현황의 진단 및

41) 2025년 이 사업 시설비는 ‘공공관리 모아타운 지원사업’으로 모아타운 5개소에 대해 각 2억 원씩 지원하는 사업으로 편성하였음.

42) 제815차 기술용역타당성 심사('25.9.9.)(결과: 적정)

재도개선 방안 모색의 필요성은 인정하더라도, 정책 시행 후 불과 3년이 경과⁴³⁾됐을 뿐 아니라, 사업이 활발히 추진되고 있는 실정을 고려할 때, 용역시행의 목적을 더욱 구체화하고 그에 따른 적정 예산을 편성하는 것이 바람직할 것으로 사료됨.

- 또한, 이 사업은 위원회 운영, 사업성 분석, 모아타운에 대한 지원 사업, 용역비 등을 하나의 세부사업으로 포괄하여 운영하고 있어 해당 사업의 성격과 집행실적에 대한 파악에 한계가 있으므로, 과목 성격과 예산금액을 고려하여 세부사업을 분리할 필요가 있겠음.

<계획적 소규모주택정비사업 지원 예산(안) 산출근거>

과목구분	2025년 본예산	2026년 예산(안)
사무관리비	<ul style="list-style-type: none"> ○ 통합심의위원회 운영 106,400천원 = 106,400천원 ○ 모아타운 대상지 선정 위원회 운영 10,000천원 = 10,000천원 ○ 소규모주택정비사업 전문가 자문 1,300천원 = 1,300천원 ○ 관계자 소통 및 역량 강화(시구합동워크숍) 20,000천원 = 20,000천원 ○ 현장지원단 및 갈등관리 제도 운영 210,060천원 = 210,060천원 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 통합심의위원회 운영 106,400천원 = 106,400천원 ○ 소규모주택정비사업 전문가 자문 1,300천원 = 1,300천원 ○ 관계자 소통 및 역량 강화(시구합동워크숍) 10,000천원 = 10,000천원 ○ 현장지원단 및 갈등관리 제도 운영 72,000천원 = 72,000천원
증감사유		
자치구 공모 방식 종료에 따른 '모아타운 대상지 선정 위원회 운영' 미편성 관계자 소통 및 역량 강화(시구합동워크숍) 실집행액을 반영하여 감편성 '현장지원단 및 갈등관리 제도 운영' 자치구 실수요를 반영한 감편성		
자치단체경상보조금		<ul style="list-style-type: none"> ○ 조합설립 공공지원 100,000,000원*20곳 = 2,000,000천원 ○ 소규모주택정비사업 전자투표 등 활성화 지원 3,000,000원*10곳*2회

43) 모아타운·모아주택 정책은 2022년 1월 도입되었음.

과목구분	2025년 본예산	2026년 예산(안)								
		= 60,000천원								
	증감사유 모아주택 공공지원제도 확대 적용에 따른 区 공공지원 용역 비용 지원 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제45조 개정에 따른 소규모주택정비사업 조합 전자투표 등 활성화 추진									
시설비	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">○ 공공관리 모아타운 지원사업 200,000,000원*5개소</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">= 1,000,000천원</td> <td style="padding: 5px;">○ 모아타운 제도개선 용역 800,000,000원</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">= 800,000천원</td> </tr> </table>	○ 공공관리 모아타운 지원사업 200,000,000원*5개소	= 1,000,000천원	○ 모아타운 제도개선 용역 800,000,000원	= 800,000천원					
○ 공공관리 모아타운 지원사업 200,000,000원*5개소	= 1,000,000천원	○ 모아타운 제도개선 용역 800,000,000원	= 800,000천원							
	증감사유 공공관리 모아타운 사업계획 변경 (공동시행자 LH·SH→SH)에 따른 '공기관등에 대한 자본적 위탁 사업비' 예산 편성 정부정책 여건변화, 서울시 주택공급 전망 등을 고려한 모아주택 · 모아타운 제도 개선 방안 마련 용역 추진									
공기관등에 대한 자본적 위탁사업비	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">○ 사업성분석비 11,000천원*20개소</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">= 220,000천원</td> <td style="padding: 5px;">○ 사업성분석비 11,000천원*10개소</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">= 110,000천원</td> </tr> <tr> <td style="padding: 5px;">○ 공공참여 모아타운(SH) 400,000,000원*5개소</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">= 2,000,000천원</td> <td style="padding: 5px;">○ 공공참여 모아타운(SH) 400,000천원*8개소</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">= 3,200,000천원</td> </tr> </table>	○ 사업성분석비 11,000천원*20개소	= 220,000천원	○ 사업성분석비 11,000천원*10개소	= 110,000천원	○ 공공참여 모아타운(SH) 400,000,000원*5개소	= 2,000,000천원	○ 공공참여 모아타운(SH) 400,000천원*8개소	= 3,200,000천원	
○ 사업성분석비 11,000천원*20개소	= 220,000천원	○ 사업성분석비 11,000천원*10개소	= 110,000천원							
○ 공공참여 모아타운(SH) 400,000,000원*5개소	= 2,000,000천원	○ 공공참여 모아타운(SH) 400,000천원*8개소	= 3,200,000천원							
	증감사유 공공관리 모아타운 사업계획 변경 (공동시행자 LH·SH→SH) 및 확대 시행에 따른 증액 편성 사업성분석비 지원 실적을 고려한 감액 편성									
출자금	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 5px;">○ 공공임대주택 매입(신혼1) 4,343,969,000원</td> <td style="padding: 5px; text-align: right;">= 4,343,969천원</td> <td></td> </tr> </table>	○ 공공임대주택 매입(신혼1) 4,343,969,000원	= 4,343,969천원							
○ 공공임대주택 매입(신혼1) 4,343,969,000원	= 4,343,969천원									
	증감사유 공공임대주택 매입 업무 이관									

(4) 임대주택 공급 관리 활성화

① 일반(다가구)·청년·신혼부부 매입임대주택 <임대주택과>

(사업별설명서 121p, 131p, 140p 예산서 1295p, 1296p)

- 기존주택 등 매입임대 사업은 공공주택특별법 제43조에 따른 것으로
44) 일반, 청년, 신혼부부 유형45)으로 공급되는 주택의 매입을

44) 공공주택특별법 제 43조에 따라 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물로서 다음 하나에 해당하는 주택 또는 건축물을 매입하여 공급하는 임대주택 유형임
 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목부터 다목까지에 따른 단독주택, 다중주택 및 다가구주택
 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 공동주택(「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모 이하)

위해 총 3,137억원을 편성하였음. 이는 전년도 본예산과 동일한 수준임. 46)

<일반(다가구)·청년·신혼부부 매입임대주택 예산(안) 총괄표>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x192,619,500) 313,690,150	(x193,053,255) 297,047,905	(x192,599,070) 313,755,570	(x△454,185) 16,707,665	(x△0.2) 5.6
일반(다가구)	(x54,873,000) 104,633,650	(x54,873,000) 87,557,650	(x54,872,500) 104,644,000	(x△500) 17,086,350	(x-) 20
청년	(x28,462,500) 40,962,500	(x28,896,255) 41,396,255	(x28,462,500) 40,962,500	(x△433,755) △433,755	(x△2) △1
신혼부부	(x109,284,000) 168,094,000	(x109,284,000) 168,094,000	(x109,264,070) 168,149,070	(x△19,930) 55,070	(x-) 0

○ 서울시는 '25년도 기존주택등매입임대주택 공급계획 방침 수립시, 국토부에서 승인한 물량⁴⁷⁾이 부족한 상황이었으나, 국토부에 승인 물량 추가를 지속적으로 요청한다는 계획으로 본예산 및 이월액을 포함한 총 3,944억원으로 5,350호를 매입하는 계획을 수립하였음.

- 이후 국토부에서 신축약정분을 추가 승인하였으나, 여전히 서울시 계획과 국토부 승인 물량의 차이(아래 표에서 A-B)는 기축 582호, 신축 약정 1,393호임. 국토부는 기축의 경우 추가 승인할 여지가 없

3. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호, 제4호, 제11호, 제12호, 제14호 또는 제15호에 따른 제1종 균린생활시설, 제2종 균린생활시설, 노유자시설, 수련시설, 업무시설 또는 숙박시설의 용도로 사용하는 건축물

45) 1. 일반 매입임대주택 : 수급자 등 저소득층에게 공급하는 주택

2. 청년 매입임대주택 : 저소득층 청년에게 공급하는 주택

3. 신혼·신생아 매입임대주택 I : 저소득층 신혼부부 및 예비 신혼부부, 신생아 가구 등에게 시중 임대료에 대한 감정평가금액의 50% 범위 내의 임대료로 공급하는 주택

4. 신혼·신생아 매입임대주택 II : 신혼부부 및 예비 신혼부부, 신생아 가구 등에게 시중 임대료에 대한 감정평가 금액의 80% 범위 내의 임대료로 공급하는 주택

46) 출자금 증액분(170억원)은 정산비('12~'20년 물가상승등에 따른 SH선부담분 정산)로, '25년도 본 예산에 편성되었으나 1회 추경시 순세계잉여금 결손으로 인한 자금부족으로 '26년도에 지급하는 것으로 하여 삭감했던 금액을 예정대로 본예산에 다시 편성한 것임.

47) 국토부 승인물량에는 기존주택등 매입임대주택(일반, 청년, 신혼)뿐만 아니라 자율주택 등 매입임대, 청년안심주택(공공기여, 선매입)을 포함한 전체 물량을 국토부에 일괄로 승인받음. (최초3,130호)

고48), 신축약정은 추가승인 가능여부를 11월 말에 통보할 예정임.

- 한편, SH는 서울시 계획물량에 맞추어 매입공고 등 사업을 진행하고 있으며, 이에 접수 후 심의를 통과하였으나 아직 계약 또는 약정을 체결하지 않은 경우(C)가 다수 있는데, ‘25년도 국토부 추가승인이 없을 경우 ‘26년도에 매입해야하는 실정임.

<기존주택등 매입임대주택 사업 계획, 승인, 실적 현황>

(단위: 백만원)

계	기 축					신 축 약 정							
	소계	일 반	신혼 I	신혼 II	기숙사	소계	일반	청년	기숙사	신혼 I	신혼 II	리모델링 I	
(A)계 획	5,350	1,366	966	420	400	-	3,984	500	500	500	420	2,037	27
(B)국 토 부	3,370	784	590	20	150	35	2,586	510	608	200	178	1,063	27
접 수 건	14,178	4,419	3,959	-	460	-	9,759	837	1,692	1,277	169	5,757	27
(C)심의통과	6,662	1,901	1,581	-	320	-	4,761	406	773	813	169	2,573	27
(D)실 적	2,653	770	621	0	149	0	1,883	90	530	314	90	859	0
(E)부 진	.	.	.	20	1	35	.	420	78	.	88	204	27
(F)초 과	.	.	31	114	.	.	.

- ‘25년도에 예산 집행률은 현재 일반유형이 86.1%, 청년유형이 77.2%, 신혼부부 유형이 65.4%임. 일반유형분은 명시이월 승인을 요청하였으나, 청년 및 신혼부부 유형은 국토부 추가 승인 후 연내 집행할 계획이어서 명시이월을 신청하지 않음.

48) 집행부서에서는 추가승인이 어려운 기축분에 대해서, 현재 국토부 승인물량보다 더 많이 계약을 체결한 일반유형의 초과분(아래표에서 F, 31호) 및 국토부 승인물량대비 실적이 부족한 신혼 I, II, 기숙사유형(E, 56호)에 대해 유형간 물량변경하여 해소할 것으로 설명하였음.

<기존주택등 매입임대 3개사업 예산 편성, 집행 현황>

(단위:백만원)

세부사업명		예산 현액 (A+B+C+D+E)	최종 예산 (A+B+C)	본예산 (A)	추경,간주 ,변경 (B,C,D)	'24 이월액 (E)	지출액	집행률 (현액기준)	집행률 (당해기준)	집행 잔액
계		377,770	297,047	313,689	△17,076	80,723	283,185	74.96%	90.28%	94,574
일반(다가구)		142,299	87,557	104,633	△17,076	54,742	122,581	86.1%	117.2%	19,718 (이월요청)
국	전출금	95,823	54,873	54,873	-	40,950	82,845	86.5%	151.0%	12,977
시	출자금 (매입비)	46,466	32,674	32,674	-	13,792	39,726	85.5%	121.6%	6,740
	출자금 (정산비)	0	0	17,076	△17,076	-	-	-	0.0%	0
	시책	10	10	10	-	-	10	100.0%	100.0%	0
청년		56,142	41,396	40,962	433	14,746	43,363	77.2%	105.9%	12,779
국	전출금	39,142	28,896	28,462	433	10,246	33,607	85.9%	118.1%	5,535
시	출자금	17,000	12,500	12,500	-	4,500	9,755	57.4%	78.0%	7,244
신혼부부		179,329	168,094	168,094	0	11,235	117,241	65.4%	69.7%	62,077
국	전출금	115,719	109,284	109,284	-	6,435	89,611	77.4%	82.0%	26,107
시	출자금	63,580	58,780	58,780	-	4,800	27,610	43.4%	47.0%	35,969
	시책	10,000	10,000	10,000	-	-	10,000	100.0%	100.0%	0
	공관상장	20,000	20,000	20,000	-	-	20,000	100.0%	100.0%	0

- 신축매입약정의 경우 국비 지원방식이 '25년도부터 3년 분할지급 (34%,33%,33%)으로 변경되어, '26년도에도 33%분을 편성 하였음. 다만, 국토부는 이를 다시 2년 분할지급(40%,60%)으로 변경하고, '25년도 신규물량에 대해서는 잔여분(66%)을 일시 지급하는 방식을 검토중으로, 이러한 사항이 확정될 경우 추경으로 추가 예산을 확보하거나, 예산확보가 어려울 경우 계획 물량의 축소 가능성이 있는 설정임.
- 한편, 기존주택 등 매입임대주택, 자율주택, 청년안심주택(공공기여 및 선매입)은 국비 지원과 관련하여 일괄로 신청, 승인, 지급되므로 사업간, 부서간 종합적인 계획수립 및 집행관리가 필요할 것으로 판단됨.
- 또한 예산 이월 및 집행관리 방식에 있어서 현재 일반(다가구), 청년, 신혼부부 유형을 별도의 세부사업으로 관리하고 있는데, SH에 교부한 이후 사업 추진 과정에서 상황에 따라 유형을 변경하여 사용

하고 있는 실정이므로(ex. 신혼 유형 예산으로 교부하였으나, 일반 유형으로 매입). 하나의 사업으로 통합관리하는 것이 용이할 것으로 보여짐.

② 자율주택 등 매입임대주택 <임대주택과>

(사업별설명서 181p, 예산서 1299p)

- 당초 재건축 등 공공임대주택 매입 사업에 포함되어 운영하였다가, 내년도 별도 세부사업으로 관리하고자 신규 편성되었음.

<자율주택 등 매입임대주택 예산(안) 산출근거>

과목 구분	2025년 본예산 (재건축 등 공공임대주택 매입)	2026년 예산(안) (자율주택 등 매입임대주택)
계	13,759,150 천원	24,255,077천원 (증10,495,927, 76%)
공사 · 공단 자본 전출금	<p>청년주택 매입(국비) 253,000천원 * 61호 * 45% = 6,944,850천원</p> <p>신혼부부1 매입(국비) 286,000천원 * 9호 * 45% = 1,158,300천원</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 청년주택 매입(국비) 269,000천원 * 61호 * 45% * 33% = 2,436,737천원 ○ 청년주택 매입(국비) 269,000천원 * 169호 * 45% * 34% = 6,955,533천원 ○ 신혼부부1 매입(국비) 307,000천원 * 11호 * 45% * 33% = 501,485천원 ○ 신혼부부1 매입(국비) 307,000천원 * 32호 * 45% * 34% = 1,503,072천원
(증감사유) 자율주택정비사업(청년 230호, 신혼부부1 43호) 편성		
출자금	<p>청년주택 매입(시비) 114,000천원 * 61호 * 50% = 3,477,000천원</p> <p>신혼부부1 매입(시비) 108,000천원 * 21호 * 50% = 1,134,000천원</p> <p>일반주택 매입(시비) 209,000천원 * 10호 * 50% = 1,045,000천원</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 청년주택 매입(시비) 95,918,604.65원 * 199호 * 50% = 10,819,750천원 ○ 신혼부부1 매입(시비) 124,007,936.51원 * 43호 * 50% = 2,038,500천원
(증감사유) 자율주택정비사업(청년 199호, 신혼부부1 43호) 편성, 단가는 사업단지별 [(감정평가액 - 국비지원단가) / 2]		

- 전년도 재건축 등 공공임대주택 매입 사업에 포함되어있던 자율주택 매입 예산은 137억원 규모로 청년 61호, 신혼 I 9호였으며, '26년도는 그보다 104억원을 증액(76%)하여 총 242억원 규모로 청

년 230호, 신혼 I 43호분을 편성하였음.

- 자율주택매입 사업은 기존주택 등 매입의 신축약정과 동일한 방식으로, SH에서 매입공고 후 심의, 약정체결 후 공정에 따라 예산을 지급하는데, 집행부서에 따르면 '26년도 예산편성된 물량은 기존 공고를 통해 심의 등 절차를 거친 것으로 증액된 예산의 집행에 무리는 없는 것으로 설명함.
- 다만, 금년도 국토부의 사업승인 물량이 서울시 계획보다 저조하여 약정체결을 하였으나 예산이 지급되지 못하는 상황이 발생하였음. 이러한 상황이 반복되지 않도록 국비 확보에 만전을 기하여야 할 것임.

③ 재개발·재건축·역세권 공공임대주택 등 매입 <임대주택과>

(사업별설명서 160p, 163p, 136p, 예산서 1298p, 1296p)

- 「도시 및 주거환경정비법」 및 「주택법」에 따라 추진되는 재개발, 재건축, 역세권 사업에서 법적상한용적률 완화분의 일정부분을 매입하는 사업으로, 재개발 매입 3,202억원(6,413호), 재건축 등 매입 1,651억원(4,572호), 역세권 403억원(1,018호)으로 총 5,257억 원(국비 626억원)을 편성하였음.⁴⁹⁾

49) 각 사업유형별로 매입 규모, 계약시기, 인수가격은 각 사업별 상이하나 대금지급 기준은 매매계약시부터 이전고시까지 총 각 공정 및 단계별로 7~8단계로 분할지급하고 있음.

<재개발 매입임대주택 분할지급 예시>

단계	계약체결	공사					준공인가	이전고시
		20%	35%	50%	65%	80%		
매매대금	5%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	5%

<재개발·재건축·역세권 공공임대주택 등 매입 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x81,965,276) 514,521,083	(x81,965,276) 514,521,083	(x62,601,997) 525,708,463	(x△19,363,279) 11,187,380	(x△24) 2
재개발임대주택 매입	(x81,965,276) 320,220,993	(x81,965,276) 320,220,993	(x62,601,997) 320,220,993	(x△19,363,279) 0	(x△24) 0
재건축 등 공공 임대주택 매입 (자율주택제외분)	(x-) 154,130,924	(x-) 154,130,924	(x-) 165,146,619	(x-) 11,015,695	(x-) 7
역세권 공공 임대주택 매입	(x-) 40,169,166	(x-) 40,169,166	(x-) 40,340,851	(x-) 171,685	(x-) 0

○ 이 사업들은, 지급이 예상되는 매입 대상 정비사업장의 진행절차 및 공정률을 감안하여 편성하는데, 이 과정에서 각 진행절차에 따른 지급금액 규모가 매우 큰 만큼, 지급 대상으로 하는 각 사업장에 대한 추진현황을 면밀히 검토해야 할 것임.

- 일례로 재개발 매입임대 매입 대상구역 중 신규로 편성되어 있는 A 구역의 경우, '24, '25년도 예산편성시에도 신규 대상지로서 예산을 편성해왔으나, '26년에도 다시 신규 대상지로서 예산 편성하였음. 그런데 해당 구역은 지난 5월 일조권 침해에 따른 공사금지 가처분이 일부 인용⁵⁰⁾되어 향후 사업 지연이 불가피할 것으로 보여짐. 이에 미집행이 반복될 우려가 있으므로 해당 구역 및 전체 대상구역에 대한 실제 집행가능성을 재검토하여 예산 조정을 검토할 필요가 있음.
- 재개발 매입임대 사업 최근 3년간 결산 현황을 살펴보면, 집행률이

50) 법률저널 “법무법인 OOOO, OOO 일조권 공사금지 가처분 이끌어”(2025.5.28.) 기사 중에서 발췌. 법원은 신청인의 주장을 일부 받아들여, 일조를 침해하는 2개동에 대하여 7층 및 20층을 초과해서 건축하지 않도록 명시하였으며, 이에따라 총18세대에 대한 공사를 제한하였음

‘24년도 97%, ’23년도 90.7%로 높은 편이나, 예산의 규모가 커서 집행잔액은 ‘24년도 75억원, ’23년도 219억원에 이른다. 따라서 효율적인 예산편성 및 사용이 이루어질 수 있도록 하여야 할 것임.

<재개발·재건축·역세권 공공임대주택 등 매입 예산집행 실적>

(단위: 천원)

연도	당초예산	전년이월	예산변경	예산현액	집행액	집행률	차년이월	집행잔액
2022	(x53,884,554) 229,784,355	(x-) 0	(x-) 0	(x53,884,554) 229,784,355	(x42,978,876) 190,235,809	82.8%	(x-) 0	(x10,905,678) 39,548,546
2023	(x49,382,334) 236,482,540	(x-)	(x-)	(x49,382,334) 236,482,540	(x31,720,716) 214,491,707	90.7%	(x-)	(x17,661,618) 21,990,833
2024	(x58,706,779) 254,163,139	(x-)	(x-)	(x58,706,779) 254,163,139	(x51,167,437) 246,623,797	97.0%	(x-)	(x7,539,342) 7,539,342

- 한편, 재개발 임대주택 매매대금과 관련한 민사소송이 다수 진행⁵¹⁾되고 있으며, 이 과정에서 패소하는 사례도 발생하였음. 사건의 가액이 큰 편이고 민법상 판결 전후의 자연이자율이 각각 연 5%, 12%에 달하는 점을 고려할 때, 불필요한 소송 및 추가 매입비용 낭비를 방지할 필요가 있는 것으로 보여짐. 향후 매매대금 소송에서 사안의 명확성 및 이자 부담 등을 충분히 감안하여 조기에 불필요한 법적 다툼을 최소화하는 정책적·실무적 방안 마련이 요구됨.

④ 지방채 상환(국민, 도정) <임대주택과>(예산서 1300p, 1301p)

- 한편, 그간 서울시는 임대주택 매입재원 마련을 위해 주택도시기금 융자 및 공모지방채⁵²⁾를 발행하여 왔는데, 이에 대한 이자부담 등

51) 2025 행정사무감사 제출자료 상 임대주택과의 관련 민사소송 진행건은 47건임.

52) 지방채발행은 지방재정법 제11조 및 동법 시행령에 따라 발행할 수 있으며, 일정규모 이하의 경우 행정안전부 승인 없이 지방자치단체에서 자체적으로 발행할 수 있음. 발행 절차는 [중기지방재정계획 반영 → 투자심사위원회 → 재정계획심의위원회 → 예산안 반영 → 시의회 의결 → 지방채 발행] 절차를 거침. 그런데 시의회 의결 절차를 현재 별도의 동의안 제출 없이 예산안 의결로써 이행해왔음. (다만, 재난안전기금의 경우 기금조성을 위한 지방채 발행 및 최근 ‘민생회복 소비쿠폰 지원’을 위한 재원 마련 목적의 지방채발행을 별도의 발행동의안을 제출 및 승인받은 바 있음)

을 통합재정안정화기금으로 충당하던 것을 올해부터는 사업부서에서도 분담토록 하여 총 1,149억원을 편성하였음. 이는 이자분 약 189억원, 원금 분할납부분 및 일시상환분 약 959억원으로 구분되는데 원금 납부분은 자금이 부족하여 ‘차환’⁵³⁾을 발행할 예정임에 따라 세입에도 동일하게 960억원 규모로 편성함.

<지방채 상환(국민, 도정) 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	$(B-A)*100/A$
	본예산	최종예산 (A)			
지방채상환	433,000,000	433,000,000	114,917,864	△318,082,136	△73.4
이자상환	-	-	18,960,757	18,960,757	100
원금상환	433,000,000	433,000,000	95,957,107	△337,042,893	△77.8
(도정)	325,000,000	325,000,000	50,874,001	△274,125,999	7
이자상환	-	-	13,874,001	13,874,001	100
원금상환	325,000,000	325,000,000	37,000,000	△288,000,000	△89
(국민)	108,000,000	108,000,000	64,043,864	△43,956,136	△41
이자상환	-	-	5,086,756	5,086,756	100
원금상환	108,000,000	108,000,000	58,957,107	△49,042,893	△45

⑤ 장기안심주택 공급 활성화 <임대주택과>

(사업별설명서 126p, 예산서 1296p)

- 무주택 및 소득 등 요건을 충족하는 시민에게 전월세 보증금의 30%(최대 6천만원까지)를 무이자로 지원하는 사업으로, 다른 임대주택과 달리 ‘대상자로 선정’되면 ‘계약이 가능한 주택을 물색·권리분석’하고 ‘집주인-SH-입주자 3기간 계약’을 체결하는 방식으로 운영됨.
- 이 사업은 SH에 위탁하여 운영되는 사업으로, 사업추진이 종료되고 차년도 4월에 정산⁵⁴⁾과 동시에 차년도 사업비를 교부하는 방식을 취해왔음. 때문에 차년도 1~3월동안 사업추진에 사용한 예산은 돌

53) 기발행한 지방채의 거치기간 종료 및 일시상환일이 도래하였으나 상환자금이 부족하여 기발행 지방채 상환을 위해 더 낮은 금리로 새로운 지방채를 발행하는 것.

54) SH수입(대행사업비,보증금반환금 등)-지출(보증금지원금,기타운영비,대행수수료)-차년도집행보유분(1~3월분), ‘24년 정산의 경우 보증금반환금 421억원, 집행대비 보유분300억원이었음.

려받지 않는 사항이었음. 한편, '25년도 제1회 추가경정 시⁵⁵⁾ 본래라면 '26년 4월에 정산시 돌려받을 보증금반환금을 '25년 당해연도에 돌려받도록 세입예산 편성(493억원)⁵⁶⁾하였는데, 이에 따라 '26년도 1~3월동안 사업추진에 사용할 예산('25년도 1~3월 300억 원)의 부족이 예상되므로, '26년도 본예산 편성 확대하고 1월에 즉시 교부할 필요 등을 지적한 바 있음. 그럼에도 불구하고 금번 예산안은 전년도 대비 7%(44억원)만 증액편성한 상황으로, 실제 세입수납⁵⁷⁾이 계획대로 진행 될 경우 '26년도에 실질적으로 사업에 소요되는 예산의 부족이 우려되는 실정으로 향후 대책 마련이 필요함.⁵⁸⁾

<장기안심주택 활성화 사업 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 65,485,219	(x-) 65,485,219	(x-) 69,960,984	(x-) 4,475,765	(x-) 7
사무관리비	(x-) 5,000	(x-) 5,000	(x-) 3,600	(x-) △1,400	(x-) △28
공기관등에대한 자본적위탁사업비	(x-) 65,480,219	(x-) 65,480,219	(x-) 69,957,384	(x-) 4,477,165	(x-) 7

- 장기안심주택을 통해 현재 주택을 임차하여 거주중인 가구는 현재 6,504호이고, 1억원 미만의 보증금을 부담하고 있는 가구가 1,957호(30%), 1억원~1.5억원 1,109호(17%), 1.5억~2억원 1,563호

55) '25년도 제1회 추가경정 시, 주택사업특별회계는 '24년 정산에 따른 순세계잉여금의 결손(세입 감 2,340억원(본예산 2,339억원 대비 91.1%감액))으로 인하여 세입확대 및 세출감축이 필요한 실정이었음.

56) 보증금반환금을 당해연도에 세입편성 하려는 것에 대해 집행부서는 예산편성 목적에 맞도록 회계연도에 발생한 보증금 반납분은 세입처리를 하고, 당해연도 지원금을 세출로 편성하도록 예산 사용 구조를 개선하겠다는 취지로 설명하였으나, 사업비의 많은 부분을 차지하는 보증금반환금의 세입처리 시점을 추경으로 편성한 점, 그리고 그 금액 산정방식에 있어서도 논리적인 설명이 부족한 실정이었음.

57) 당시 편성한 보증금반환금 세입분은 현재('25.11.19)까지 수납되지 않은 것으로 확인됨('25년 추경예산 징수현황 자료 기준)

58) 한편, 추경을 통한 세입수납이 수납되지 않는 것은 추가경정예산 편성이 부적절하게 이루어진 것으로 볼 수 있으며, 향후 결산절차를 통해 검토해야 할 부분이라 판단됨.

(24%)로 비교적 저렴한 주택에 대한 거주를 지원하고 있음. 즉, 장기 안심주택은 주거취약계층에 필수적인 임대 유형이므로 적절한 예산관리를 통해 실제 공급에 차질이 없도록 하여야 할 것임.

<보증금 규모별 장기안심주택 공급 호수>

보증금 (지원금)	계	~0.5억 (~2.5천)	~1억 (~4.5천)	~1.5억 (4.5천)	~2억 (4.8~6천)	~2.5억 (6천)	~3억 (6천)	~3.5억 (6천)	~4억 (6천)	~4.9억 (6천)
호수	6,504	384	1,573	1,109	1,563	921	533	175	135	111
비율	100	6	24	17	24	14	8	3	2	2

⑥ 역세권 공공임대주택·재건축 소형주택·재개발 임대주택 위탁관리

〈임대주택과〉 (사업별설명서 145p, 168p, 173p, 예산서 1297p, 1298)

<역세권 공공임대주택·재건축 소형주택·재개발 임대주택 위탁관리 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	397,472,518	389,672,518	390,472,890	800,372	0.2
역세권 공공임대주택	(x-) 39,526,163	(x-) 39,526,163	(x-) 38,669,440	(x-) △856,723	(x-) △2
공기환경상위탁	(x-) 3,267,512	(x-) 3,267,512	(x-) 3,062,578	(x-) △204,934	(x-) △6
공기관자본위탁	(x-) 36,258,651	(x-) 36,258,651	(x-) 35,606,862	(x-) △651,789	(x-) △2
재건축 소형주택 위탁관리	(x-) 180,802,152	(x-) 180,802,152	(x-) 172,361,992	(x-) △8,440,160	(x-) △5
공기환경상위탁	(x-) 16,853,059	(x-) 16,853,059	(x-) 11,747,682	(x-) △5,105,377	(x-) △30
공기관자본위탁	(x-) 163,949,093	(x-) 163,949,093	(x-) 160,614,310	(x-) △3,334,783	(x-) △2
재개발 임대주택 위탁관리	(x-) 177,144,203	(x-) 169,344,203	(x-) 179,441,458	(x-) 10,097,255	(x-) 6
공공운영비	(x-) 833,406	(x-) 833,406	(x-) 0	(x-) △833,406	(x-) △100
공기환경상위탁	(x-) 90,299,469	(x-) 85,499,469	(x-) 103,393,636	(x-) 17,894,167	(x-) 21
공기관자본위탁	(x-) 86,011,328	(x-) 83,011,328	(x-) 76,047,822	(x-) △6,963,506	(x-) △8

- 서울시가 소유한 임대주택의 SH 위탁관리는 역세권·재건축소형·재

개발로 구분하여 추진⁵⁹⁾하고 있으며 3개 사업의 예산은 총 3,974억원임. 예산은 관리를 위한 경상적위탁사업비⁶⁰⁾ 및 임대보증금반환을 위한 자본적위탁사업비로 구분됨.

- 이 중 ‘임대보증금 반환금’은 퇴거율 및 역상호전환율을 고려하여 산정하는데, 예산 편성 과정에서 예산 부족등의 사유로 퇴거율을 연도별 퇴거율 평균값보다 낮게 설정한 것으로 파악됨. 공기관에 대한 자본적 위탁사업비로 편성되어 있는 임대보증금 반환금은 전년도 대비 총 109억원 감액편성하였으며 향후 퇴거가 예상보다 많을 경우 추경편성이 불가피한 사항임.

<임대주택 위탁관리사업 중 ‘임대보증금반환금’ 증감내역>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	286,219,072	283,219,072	272,268,994	△10,950,078	△3.9
역세권	36,258,651	36,258,651	35,606,862	△651,789	△2
재건축소형	163,949,093	163,949,093	160,614,310	△3,334,783	△2
재개발	86,011,328	83,011,328	76,047,822	△6,963,506	△8

- 한편, 「누구나 살고 싶은 서울형 고품질 임대주택」 공약에 따른 ‘노후 공공임대주택 품질개선사업’에 소요되는 예산을 재개발 임대주택 수선유지비에 편성하였음(‘25년 7억원→’26년 205억(증 198억))⁶¹⁾

59) (삭제예정) 주거환경개선과 희망아지트 위탁관리, 전략주택공급과 청년안심주택 위탁관리

60) 경상적 위탁사업비는 다시 위탁수수료, 공가관리비, 선수관리비, 수선유지비, 특별수선충당금으로 구성되며, 개략적 변동사항을 검토하였을 때, 위탁수수료 및 공가관리비는 신규 공급호수 추가·단가 상승됨에 따라 3개사업 모두 증가하였으며, 선수관리비는 신규 공급물량에 따라 상이하고, 특별수선충당금은 혼합주택단지에 대한 적립요율이 낮아짐에 따라 일부 감액됨.

61) 이와 유사한 사업으로 ‘노후 공공임대주택 시설개선(매입임대, 장기임대) 사업’이 있는데, 이는 전액 국비로 추진되는 사업으로 약 30여개 단지에 대해 공용부(옥상방수, 보도교체, 외벽도장, CCTV 교체)·전유부(세대분전반, 조명기구, 방화문 교체)의 보수를 진행하고 있음. 다만, 예산에 편성하지 않고 국토부에서 당해연도 4월 국비 교부시에 간주처리하여 편성하고 있음.(‘25년도 62억원)

- 이 사업은 '22~'25년 시범단지(홍제동 유원하나아파트, 150세대)⁶²⁾ 추진을 완료하고 후속으로 3개단지(704세대)를 추진⁶³⁾ 할 예정이며, '25년 하반기 현재 설계중으로, '26년도에는 이주 및 착공을 목표로 하고 있음.⁶⁴⁾
- 시범사업으로 추진된 홍제유원의 경우 입주자만족도가 높고, 1개동을 전면 개선하는 방식으로 이주에 어려움은 있으나 건물의 내구성·안전성을 확보할 수 있는 장점이 있음. 이에 장기적으로 리모델링 또는 재건축 사업의 추진이 불가한 단지내 임대동에 대하여 지속 추진할 필요가 있으나, 현재 위탁관리사업에 포함하여 운영되기 보다는 별도 사업으로 편성이 필요하겠음.

3) 주거환경개선과

① 도시재생사업(천연충현동, 도봉2동, 개봉1동, 망우본동)

(사업별설명서 326p, 329p, 333p, 337p 예산서 1307p)

- '26년도 도시재생사업은 4개 사업지에 대하여 33억원의 예산을 편성하였음. 이 중 천연충현동, 도봉2동, 개봉1동은 국비를 지원받아 추진되는 사업으로, 국비는 모두 교부 완료되어 '26년도에는 시비만 편성함. 망우본동 도시재생사업은 국비지원 없이 시 자체적으로 추진하는 사업으로, 시비 총 90억 중 25억원 기교부되었고, 금년도 7억원 편성되었음.
- 도시재생 뉴딜사업 및 우리동네살리기 사업은 당초계획보다 일정이

62) 단지 내 별동으로 구분된 임대 1개동(지하1층~지상15층), 150세대(전용면적 28m², 11평형)에 대하여 전용부 및 공용부의 전면적인 수선을 추진하였음. 총 사업비는 96억원(특별수선충당금8.5억포함)

63) '27년도 추진 완료를 목표로 하여 3개단지(옥수하이츠, 인왕산현대, 전논동아) 총사업비 563억 원 (특별수선충당금73억) 예상

64) 방침문서(임대주택과-7206(25.6.25.), 노후 공공임대주택 품질개선사업 후속단지 추진계획)

상당기간 지연되어 추진 중인데, 일부 사업장의 경우 국비는 기교부 ('24년도)되었으나 이에 상응하는 시비를 편성하지 않아 국토교통부로부터 사업중단 및 국비 반납을 요구받는 것으로 확인됨. 집행부서는 향후 추경을 통하여 부족한 시비분을 추가 편성하고, 정부-자치구와 협조하여 사업이 더 이상 지연되지 않도록 하여야 함.

<도시재생사업(천연충현동, 도봉2동, 개봉1동, 망우본동) 연차별 교부내역>

(단위: 백만원)

사업명	구 분	총 사업비	기 교부액	~'22년	'23년	'24년	'25년	'26년	미 교부액
천연충현동 도시재생 뉴딜사업	합 계	25,000	23,348	22,348	0	0	0	1,326	1,326
	국 비	10,000	10,000	10,000	-	-	-	-	-
	시 비	13,500	10,848	10,848	-	-	-	1,326	1,326
	구 비	1,500	1,500	1,500	-	-	-	-	-
도봉2동 도시재생 뉴딜사업	합 계	25,000	20,000	13,460	6,540	0	0	776	4,224
	국 비	10,000	10,000	6,410	3,590	-	-	-	-
	시 비	13,500	8,957	6,287	2,670	-	-	776	3,767
	구 비	1,500	1,043	763	280	-	-	-	457
개봉1동 우리동네 살리기	합 계	9,293	8,330	4,921	1,800	617	991	481	481
	국 비	3,717	3,717	1,800	1,300	617	-	-	-
	시 비	4,826	3,863	2,763	500	-	600	481	481
	구 비	750	750	358	-	-	391	-	-
망우본동 도시재생 사업	합 계	10,000	2,193	1,221	114	556	302	716	7,091
	국 비	-	-	-	-	-	-	-	-
	시 비	9,000	1,840	986	-	554	300	716	6,444
	구 비	1,000	353	235	114	2	2	-	647

② [신규] 노후주거지 정비사업⁶⁵⁾ 지원(강북수유, 종로신영, 중구회현, 종로옥인)(사업별설명서 305p, 308p, 311p, 315p 예산서 1310p)

- '24년 국토교통부 뉴빌리지 선도사업 지역으로 선정된 4개지역에서

65) 천연개발이 어려운 노후저층주거지의 정주환경 개선을 위하여 정부에서 “뉴빌리지”사업을 도입하였는데(‘24.3) 현재 그 명칭을 “노후주거지정비 지원사업”으로 변경하였음.

추진되는 사업으로 ‘29년까지 국비:지방비 4:6비율로 재정을 분담하여 사업이 추진될 예정임. ‘26년도 신규사업으로 시비 총 38억원을 설계비, 보행로정비를 위한 공사비, 부지매입비 등에 편성하였음.

- 한편, 국토부는 ’25년도에 국비 약 79억원을 교부할 것으로 확정내시하였으나 아직 교부되지는 않았음⁶⁶⁾. 이에 집행부서는 사업이 원활히 추진될 수 있도록 정부-자치구 간 예산편성 및 집행 일정에 세심한 관리가 필요하겠음.

<뉴빌리지 국토부 공모사업 총사업비 및 예산편성 현황>

사업지별 세부계획내용	총사업비 (백만원)				'25년 국비 내시액 (교부예정)	'26년 편성액 (시비)		
	계	뉴빌리지재정보조						
		국비 (40)	지방비(60)					
시(54)	구(6)							
강북구 수유동	18,507	7,403	9,994	1,110	1,612	297		
오토볼렛 주차장	3,012	1,205	1,627	180	–	27		
기오천 수변 공원	15,495	6,198	8,367	930	–	270		
종로구 신영동	13,032	5,213	7,037	782	1,852	2,531		
공영주차장 및 공동이용복합시설 조성	7,597	3,039	4,102	456	–	1,562		
마을 순환동선을 위한 도로 확충사업	1,523	609	823	91	–	–		
주민 서비스를 위한 마을관리사무소 조성	3,912	1,565	2,112	235	–	969		
중구 회현동	25,339	10,136	13,683	1,520	2,207	930		
소방도로 확충	2,924	1,170	1,578	176	–	–		
(공영주차장)주차복합타워 조성	7,605	3,087	3,989	529	–	49		
(공영주차장)스마트 주차타워 조성	13,755	5,434	7,510	811	–	301		
보행약자를 위한 안전시설 및 보행로 정비	319	136	183	0	–	183		
남산 옛길과 연관된 골목길 정비	736	309	423	4	–	397		
종로구 옥인동	13,952	5,581	7,534	837	2,214	81		
공영주차장 및 주민공동이용시설 복합화	3,890	1,556	2,101	233	–	–		
어린이 보육 키즈센터	4,646	1,859	2,509	278	–	–		
노인 복지시설	2,547	1,019	1,375	153	–	–		
마을 공영주차장 및 마을관리 사무소	2,869	1,147	1,549	173	–	81		

66) 국토부는 ‘25년도 국고보조금을 ’25년 1월에 확정내시하였는데, 11월 현재까지 교부하지 않은 상황임. 한편, 집행부서는 확정내시가 있었음에도 추경을 통해 예산을 편성하지 않고, 명시이월 승인요구도 하지 않았음. 이로인해 연말에 예산이 교부될 경우 즉시 집행(자치구로 교부)하지 않으면 불용처리 될 수 있는 실정임. 자치구로 교부하면 자치구의 이월처리 가능여부에 따라 불용가능성이 있음.

③ 안심집수리 사업(활성화, 보조지원, 융자지원, 이자지원)

(사업별설명서 272p, 276p, 280p, 예산서 1308p, 1309p, 1310p)

- ‘서울특별시 저층주택 집수리 지원에 관한 조례’를 근거로 하여 추진되는 안심 집수리 사업은 크게 활성화사업, 보조, 융자, 이자지원 네 개의 사업으로 나누어 운영중이며, 전년도보다 16.4%감액된 96억원을 편성하였음. 이 중 활성화사업은 집수리아카데미 운영, 집수리전문관 운영, 기본계획수립·주택성능개선지원구역 지정 등 정책기반을 마련하는 것이며, 보조·융자·이자 지원은 신청을 통해 실제 집수리 비용과 관련하여 지원하는 것임.⁶⁷⁾

<안심집수리 사업(활성화, 보조지원, 융자지원, 이자지원) 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	11,318,693	11,318,693	9,648,084	△1,850,609	△16.4
활성화	438,860	438,860	378,900	△59,960	△14
보조지원	7,727,760	7,727,760	6,954,984	△772,776	△10
융자지원	3,000,000	3,000,000	2,018,000	△982,000	△33
이자지원	152,073	152,073	116,200	△35,873	△24

- 보조지원사업은 공사비 원금을 최대 1,200만원까지 직접 지원함에 따라 현장에서 수요가 높고, 지난 ‘24년도 집행률 96%, ’25년도도 연말까지 전액 집행이 예상됨. 하지만 재정사업 평가에서 ‘희망의 집수리’ 사업과 유사함에 따라 미흡 평가를 받은 사유로 인하여 10% 감액 편성되었음.

67) 이중 이자지원사업은 ‘25년부터 중단하였음. 시중금리로 대출받을 경우 본인부담 0.7%를 제외한 나머지중 2%를 지원하였으나, 융자사업으로 0.7% 금리를 지원함에 따라 실효가 없기 때문임(다만 기존 이자지원건은 5년 균등분할상환까지 지원함에 따라 예산은 지속 편성됨)

<안심집수리 보조지원사업 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 7,727,760	(x-) 7,727,760	(x-) 6,954,984	(x-) △772,776	(x-) △10
사무관리비	(x-) 401,760	(x-) 401,760	(x-) 361,584	(x-) △40,176	(x-) △10
민간자본사업보 조(자체재원)	(x-) 7,326,000	(x-) 7,326,000	(x-) 6,593,400	(x-) △732,600	(x-) △10

<안심집수리 보조지원사업 연차별 추진 실적>

(단위: 백만원)

합계	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년
46,577 (7,002건)	137 (14건)	272 (32건)	273 (38건)	3,383 (562건)	5,749 (1,031건)	11,929 (1,905건)	5,895 (949건)	3,684 (508건)	7,793 (1,028건)	7,462 (935건)

- 반면, 융자지원사업은 공사비의 80%까지(최대 6천만원) 연0.7% 금리로 융자해주는 사업으로, 22년도부터 집행실적이 다소 부진하여, '25년도에 30억으로 감액편성하였음. '25년도 신청자 수요부족에 따라 집행실적이 부진한 실정(10.30일 기준 35%, 연말예상 85%)으로 '26년도는 33% 감액한 20억원을 편성하였음. 68)

<안심집수리 융자사업 최근 3개년 집행실적>

(단위: 천원)

연도	최종예산	전년이월	예산변경	예산현액	집행액	차년이월	집행잔액
2022	(x-) 4,100,000	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 4,100,000	(x-) 3,153,545	(x-) 0	(x-) 946,455
2023	(x-) 4,000,000	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 4,000,000	(x-) 2,987,963	(x-) 0	(x-) 1,012,037
2024	(x-) 4,000,000	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 4,000,000	(x-) 3,442,540	(x-) 0	(x-) 557,460

68) 현재 '9억원 초과 주택' 및 '건축물대장 상 위반건축물로 등재된 주택'을 지원 제외대상으로 하고 있는데, 단독·다가구주택의 경우 소유권이 구분되어 있지 않아 기준가격 설정이 다세대와 달리 설정해야 할 필요가 있고, 집수리 융자지원을 통해 위반사항을 해소하는 경우에 대해서는 지원 대상에 포함되도록 하는 등의 개선방안을 모색할 필요가 있음.

<안심집수리 융자사업 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 3,000,000	(x-) 3,000,000	(x-) 2,018,000	(x-) △982,000	(x-) △33
민간융자금	(x-) 3,000,000	(x-) 3,000,000	(x-) 2,018,000	(x-) △982,000	(x-) △33

<안심집수리 융자지원사업 연차별 추진 실적>

(단위: 백만원)

합계	'12년	'13년	'14년	'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년
25,970	31	941	1,109	332	1,075	1,483	1,032	2,686	2,362	2,999	3,154	2,988	3,443	2,335
(954건)	(2건)	(25건)	(27건)	(17건)	(39건)	(54건)	(35건)	(98건)	(114건)	(117건)	(144건)	(103건)	(111건)	(68건)

- 안심 집수리 사업과 별도로 추진되고 있는 희망의 집수리 사업은 지원규모가 최대 250만원으로 소액이며 동주민센터 협조를 통해 접수하고, 시에서 선정한 수행업체를 통해 효율적으로 지원한다는 점에서 ‘취약가구에 대한 긴급한 지원’이라는 사업 성격이 명확함. 반면 안심집수리 사업은 ‘취약가구 지원’ 보다 ‘주택개량’에 초점을 맞추어 지원방식을 모색할 필요가 있음.

④ 휴먼타운 2.0 및 마을관리사무소 지원(사업별설명서 296p, 예산서 1309p)

- 휴먼타운2.0은 기존 개발 및 관리방식 적용이 어려운 저층주거지 지역을 대상으로 소규모 신축을 유도하고 기반시설을 확보하는 사업이며, 전년도 예산 대비 24.3% 증액된 14억원 편성하였음. ’25년도 사업명이 ‘휴먼타운2.0 및 뉴빌리지 지원’이었으나 ’26년도는 ‘마을관리사무소 지원’으로 변경하였는데, 이는 기존 운영중이던 13개소 마을관리사무소(舊모아센터)를 ’26년도에 13개소(69)를 추가로 확대

하는 사업 방향을 반영한 것임.

- 마을관리사무소 13개소 추가 설치됨에 따라, 평균 3천만원의 공간조성비(3.9억원)을 신규편성하고, 근로자 보수(2백만원/월), 사무소 운영비(50만원/월), 공과금(39만원/월)는 26개소를 기준으로 증액 편성하였음.

<휴먼타운 2.0 및 마을관리사무소 지원 예산(안) 산출근거>

구분	2025년 본예산	2026년 예산(안)
계	1,144,000천원	1,421,600천원 (증24.3%)
근로자 보수		<input type="radio"/> 근로자(마을매니저)인건비 $2,000,000\text{원} \times 26\text{명} \times 12\text{월} = 624,000\text{천원}$
사무 관리비	<input type="radio"/> 모아센터 운영비 $500,000\text{원} \times 12\text{개월} \times 15\text{개소} = 90,000\text{천원}$	<input type="radio"/> 사무소 운영비 등 $500,000\text{원} \times 12\text{개월} \times 26\text{개소} = 216,000\text{천원}$ <input type="radio"/> 저층주거지 환경개선 전문가(휴머네이터) 컨설팅 지원 $5,000,000\text{원} \times 14\text{개} = 70,000\text{천원}$
공공 운영비	<input type="radio"/> 모아센터 공공운영비 지원 $300,000\text{원} \times 12\text{개월} \times 15\text{개소} = 54,000\text{천원}$	<input type="radio"/> 사무소 공과금 등 $390,000\text{원} \times 12\text{개월} \times 26\text{개소} = 121,600\text{천원}$
시설비	<input type="radio"/> 환경개선 계획 수립 비용 지원 $200,000,000\text{원} \times 5\text{개소} = 1,000,000\text{천원}$	<input type="radio"/> 신규 사무소 공간조성비 등 $30,000,000\text{원} \times 13\text{개} = 390,000\text{천원}$

- 한편, 저층주거지 환경개선 전문가(휴머네이터) 컨설팅 지원은 휴먼타운 2.0 시범사업지에 신축 리모델링을 활성화하기 위해 특별건축구역, 건축협정집중구역, 리모델링활성화구역 등을 지정 예정으로, 해당 구역 내 건축주를 대상으로 맞춤형 상담 및 기획설계를 지원하기 위함임. 참고로 '25년도에는 별도 예산편성하지 않고 시범사업지 계획 수립 용역에 포함하여 일부 지역(종로구 신영동)에 시행중인 것으로 확인됨.
- 최근 주택시장 침체로 인하여 저층주거지의 신축 및 리모델링 수요가 매우 적은 실정으로, 건축규제 완화 등 지원 통한 시장활성화를

69) 신규로 조성예정인 13개소는 자치구 조사를 통해 계획한 수치로, 이 중 3개소는 사무소 여건 등 고려하여 광진구 화양동, 관악구 신림동, 종로구 이화동에 대하여 구체화중임. 향후 수요조사 및 구 담당부서 협의를 통해 13개소 최종 확정할 예정임(집행부서 담당자 유선 확인사항)

도모할 필요가 있음에 공감하나, 전문가의 컨설팅이 실제 건축행위로 이어지기 위해서는 건축행위를 실행할 계획이 있는 수요자 발굴 및 경제적인 부분을 포함한 현실적이고 구체적인 컨설팅이 될 수 있도록 운영하여야 할 것임.

4) 건축기획과, 한옥건축자산과

① [신규] K-건축문화 글로벌 확산 <건축기획과, 한옥건축기획과>

(사업별설명서 360p, 예산서 1314p)

- 서울시장은 6월 24일 기자설명회를 통해 K-건축문화 종합지원계획을 발표하였음. 글로벌 건축문화의 중심인 서울을 비전으로 하여 글로벌 진출 기반 마련, 국제상 제정, 신진건축가 육성, 건축가존중의 4가지 전략으로 구성되며, 건축기획과-한옥건축자산과-미래공간담당관에서 실무를 추진함. 이 중 건축기획과는 글로벌 건축기반 마련의 일환으로 홍보컨텐츠 제작, 국제 건축행사 참여와 국제상 제정 후 지속 운영을 위한 재단설립과 관련하여 총 3억8천만원을 편성하였음.
- '26년도는 UIA(국제건축가연맹)⁷⁰⁾ 총회 및 세계건축대회가 바르셀로나에서 개최될 예정으로, 서울홍보관 설치·운영을 위한 행사운영비 2억 원⁷¹⁾, 시장 해외순방, 유관부서 공무출장시 활용할 수 있는 해외홍보용 컨텐츠 제작을 위한 사무관리비 3천만원 소요 예상됨에 따라 예산 편성하였으며, 국제대회 참석 등 필요한 사항으로 보임.

70) UIA(국제건축가연맹, Union of International Architects)는 1948년 설립되어 국제 차원에서 건축가들을 대표하고 국제 기구들의 건축관련 활동을 지원하는 단체(124개국 참여)로, 3년마다 세계건축대회 및 총회를 개최함.

71) 상세 내역으로는 대관료 20백만원, 전시물 제작 및 설치(대여, 운송포함) 105백만원, 홍보비 30백만원, 인건비 35백만원, 네트워킹프로그램 운영 10백만원임.

- 한편, 국제상 제정 후 지속 운영을 위한 재단설립⁷²⁾을 위하여 타당성 검토 용역비 1억원, 공청회 등 사전준비를 위한 사무관리비 5천만원을 편성하였음. 서울시는 2018년경 ‘서울도시건축비엔날레재단⁷³⁾ 설립 타당성 조사’ 용역 실시 및 행정안전부 협의과정에서 ‘사업성부족으로 이후 비엔날레 행사 추가 개최한 후 그 성과 등을 토대로 재검토’ 의견에 따라 보류된 바 있음. 이에 금번 타당성 용역은 기존 검토한 ‘비엔날레 재단 설립’과의 차별점을 명확히 하여 추진할 필요가 있겠음.⁷⁴⁾

<K-건축문화 글로벌 확산 예산(안) 산출근거>

과목구분	2026년 예산(안)	
사무관리비	<input type="radio"/> 혁신건축가 해외 홍보물 제작	= 30,000천원
	<input type="radio"/> 공청회 등 서울건축재단 설립 추진 사전준비	= 50,000천원
행사운영비	<input type="radio"/> UIA 2026 바르셀로나 홍보관 기획 및 전시운영	= 200,000천원
연구용역비	<input type="radio"/> (가칭)서울건축재단 설립 타당성 용역	= 100,000천원

② 건축위원회 등 운영 (사업별설명서 343p, 예산서 1313p)

- 건축위원회 등 운영 사업은, 각종 건축 관련 법령에 따라 설치되어 있는 건축위원회, 굿토·구조 심의 등 전문위원회와 건축사징계위원회의 원활한 운영을 위하여 편성되는 예산으로, 1억 7천1백만원 편성('25년도 최종예산 2억 7천7백만원 대비 38% 감액)하였다.

72) 서울시의 종합지원계획에 따르면, ‘25년 내 기본계획 수립 및 행안부 협의 착수하고, ’27년 하반기 재단설립을 목표로 하였는데, ‘25.7 건축재단 설립 관련 컨설팅 용역(3천만원)에 착수하였으며 수행중이며, 금년 내 행정안전부 협의 예정임

73) 당시 과업의 내용을 참조하면, 서울도시건축비엔날레는 도시의 문제를 시민과 전문가가 교감하고 해결방안을 모색하며 세계도시의 미래에 대한 비전을 제시하고 도시정책 아젠다 발굴의 주도적 역할을 하고 있으며, 비엔날레의 안정적 수행을 및 도시건축센터로서 기능하기 위한 재단설립의 타당성을 조사하고자 하였음.

74) 집행부서에서는 비엔날레가 2018년부터 현재까지 지속 추진되면서 전담기관의 필요가 더 커졌으며, 금번 추진중인 ‘서울건축재단’은 비엔날레 개최를 포함한 국제상 지정 등 재단 업무범위도 더 넓어진 것으로 설명하였음.

<건축위원회 등 운영 예산(안) 총괄>

구 분	2025년		2026예산 (안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 277,260	(x-) 277,260	(x-) 171,040	(x-) $\triangle 106,220$	(x-) $\triangle 38$
사무관리비	(x-) 267,260	(x-) 267,260	(x-) 161,040	(x-) $\triangle 106,220$	(x-) $\triangle 40$
시책추진업 무추진비	(x-) 10,000	(x-) 10,000	(x-) 10,000	(x-) 0	(x-) 0

- 집행부서의 설명에 따르면, 심의일정의 정례화로 인허가 예측 가능성이 제고하기 위해 '24년 대비 '25년 위원회 개최 횟수가 크게 증가 (87회→110회(26%)) 하였으나, '26년 예산은 크게 감액되어 원활한 위원회 개최가 불가할 것으로 예상됨.

<'25년도 개최횟수 및 예산안 반영 횟수 비교(부서제출자료)>

구 분	건축위원회	구조안전·굴토·경관 전문위원회	민간건축기술 자문단	건축사 정책위원회
25년 개최(예정) 횟수	18회	58회	6회	12회
26년 예산(안) 반영 횟수	12회	37회	4회	8회
부족 횟수	6회	21회	2회	4회

- 건축위원회(인허가 전) 및 구조안전·굴토전문위(착공 전)는 건축 행위를 위한 필수적 행정절차로 위원회 지연 시 주택공급에 차질이 생기고, 사업주들의 부담이 크게 증가할 수 밖에 없는 실정으로 증액 검토가 필요한 사항으로 판단됨.

③ [신규] 서울시 건축상·서울 국제 도시공간 디자인상 <한옥건축자산과>

(사업별설명서 615p, 363p, 예산서 1335p, 1336p)

- '서울시 건축상'은 1979년 제정 이후 2009년부터는 시민참여 건축문화 행사인 '서울 건축문화제'로 편제되어 추진되어온 사업이며, 'K-건축문화 종합계획'의 일환으로, 서울시 건축상과 서울 건축문화

제의 각 사업 목적을 명확화하고자 신규 사업으로 1억 5천만원을 편성하였음.

<서울시 건축상 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 150,000	(x-) 150,000	(x-) 100
사무관리비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 2,000	(x-) 2,000	(x-) 100
행사운영비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 148,000	(x-) 148,000	(x-) 100

- ‘서울 국제 도시공간 디자인상’도 ‘K-건축문화 종합계획’에 따라 도시·건축·경관 등 국내외 도시공간 전반을 대상으로, 환경성·공공성·도시문화 기여 등 국제적 이슈에 부합하는 디자인을 발굴하기 위해 제정하는 국제상으로, 2026년 신규예산 3천만원을 편성하였음.

<서울 국제 도시공간 디자인상 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 30,000	(x-) 30,000	(x-) 100
사무관리비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 10,000	(x-) 10,000	(x-) 100
공기관등에대한경 상적위탁사업비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 20,000	(x-) 20,000	(x-) 100

- 서울의 품격있는 도시·공간 환경 조성과 혁신적 건축문화 조성에 기여한 건축가 등을 발굴하여 이들의 외연확대를 지원할 수 있다는 측면에서 ‘서울시 건축상’과 ‘서울 국제 도시공간 디자인상’을 각각 개별 사업으로 독립시켜 추진한다는 취지에는 공감하나, 건축부문에 있어, 서울시 건축문화 위상을 높일 수 있도록 명확한 수상 대상 및

심의기준 등을 마련하여 운영할 필요가 있겠음.

- 이와 함께, 집행기관은 건축문화 진흥을 위하여, 민간 건축부문과의 교류 활성화 및 시민참여 기회 확대 등을 위한 지원 노력을 겸할 필요가 있을 것으로 사료됨.

④ 서울한옥 4.0 정책 및 건축자산 진흥기반 구축 <한옥건축자산과>

(사업별설명서 559p, 예산서 1332p)

- 이 사업은 <서울한옥 4.0 재창조계획>⁷⁵⁾에 따라 ‘서울한옥 4.0’ 정책발굴 및 선도사업 추진, 서울한옥 미래상 공모전 등 서울한옥의 확대를 위해 2023년부터 계속 시행중인 사업으로, 2025년 최종 예산(1억 9천만원) 대비 119%(2억 2천6백만원) 증액된 4억 1천6백 만원을 편성함.

<서울한옥 4.0 정책 및 건축자산 진흥기반 구축 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 190,050	(x-) 190,050	(x-) 416,000	(x-) 225,950	(x-) 119
사무관리비	(x-) 15,000	(x-) 15,000	(x-) 6,000	(x-) △9,000	(x-) △60
행사운영비	(x-) 150,000	(x-) 150,000	(x-) 150,000	(x-) 0	(x-) 0
공기관등에대한 경상적위탁사업비	(x-) 25,050	(x-) 25,050	(x-) 20,000	(x-) △5,050	(x-) △20
시설비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 240,000	(x-) 240,000	(x-) 100

75) 서울시는 <서울한옥 4.0 재창조계획>(2023.2.3. 서울특별시장 방침 제9호)에 따라 서울한옥의 개념을 한옥건축양식까지 확장하고, 한옥비용지원 심의기준을 완화하며, 신규한옥마을을 조성하는 등 한옥건축의 저변을 확대하고, 이를 통해 서울의 경쟁력을 강화하기 위한 다양한 정책을 추진 중에 있음.

- 주요 증액 사유는 「제3차 국가 건축자산진흥 기본계획」 76)과 연계한 시 「서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획」 77)수립을 위한 용역비 2억4천만원을 편성했기 때문이며, 그 외 사무관리 비 등 다른 예산과은 모두 감액되었음.
- 이 시행계획은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제5조에 따라 수립하는 법정계획으로, 2019년에 1차 계획을 수립한 이후 6년이 경과된 시점으로, 예산편성의 시의성이 인정됨.

5) 공동주택과

① 소규모 공동주택 안전점검 등 지원(사업별설명서 447p, 예산서 1321p)

- 이 사업은 「서울특별시 공동주택 관리 조례」 제5조의2에 따라, 서울시가 자치구를 통해 준공 15년이 경과되고, 국민주택규모 이하가 50% 이상인 노후 소규모 공동주택⁷⁸⁾에 대한 안전점검을 시행하는 사업으로, 2025년과 동일하게 3억원을 편성함.

76) 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제4조에 따라 국토교통부 장관은 5년마다 ‘건축자산 진흥 기본계획’을 수립해야 하며, 국토교통부는 금년내 ‘제3차 건축자산 진흥 기본계획(2026~2030)’ 수립을 추진한다고 발표하였음(“조치원 문화정원, 세종 제1호 “우수건축자산” 등록”(국토교통부 보도자료 2025.2.6.))

77) 건축자산진흥 시행계획에는 다음과 같은 내용이 포함되어야 함(「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령 제3조)

1. 직전 시행계획의 추진성과에 관한 사항
2. 연차별 사업의 추진방향에 관한 사항
3. 연차별 주요 사업계획 및 사업별 세부계획에 관한 사항
4. 그 밖에 건축자산의 보전, 활용 및 조성을 위하여 필요한 사항

78) 150세대 미만인 공동주택 및 승강기가 없거나 중앙집중식 난방방식이 아닌 공동주택으로서 300세대 미만인 공동주택(「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택이 아닌 공동주택을 말함)

<소규모 공동주택 안전점검 등 지원 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 300,000	(x-) 300,000	(x-) 300,000	(x-) 0	(x-) 0
자치단체경상 보조금	(x-) 300,000	(x-) 300,000	(x-) 300,000	(x-) 0	(x-) 0

- 이 사업은 자치구별 재정력 수준에 따라 서울시가 사업비의 20~60% 범위에서 차등적 지원해주고 있는 사업으로, 2025년 예산 집행률은 98.3%에 달하고, 최근 3년간 추진 실적이 꾸준히 늘어나고 있다는 점을 고려할 때, 노후 공동주택 입주자들의 안전한 주거환경 지원을 위하여 추가예산의 편성도 검토가 필요하겠음.

<소규모 공동주택 안전점검 등 지원사업 '25년 예산 실적('25.10.기준)>

구 분 (통계목)	2025 예산현액	집행액 (집행률)	실 적	연말까지 총 예상집행액 (예상집행률)
계	300	295 (98.3%)		295 (98.3%)
자치단체 경상보조금	300	295 (98.3%)	소규모 공동주택 안전점검 지원 (23개 자치구, 226개동)	295 (98.3%)

<소규모 공동주택 안전점검 등 지원사업 최근 3년간 지원실적>

년도	지원실적
2023년도	20개구 178개동 지원
2024년도	22개구 180개동 지원
2025년도	23개구 226개동 지원

② 안전한 공동주택 리모델링 구조물 철거기준 마련 용역

(사업별설명서 463p, 예산서 1322p)

- 이 용역은 공동주택 리모델링 공사 시 과도한 구조물 철거·해체로

인한 붕괴 사고 발생을 방지하기 위해 구조물 철거 기준 등을 마련하기 위한 학술용역으로 1억 4천7백만원을 편성함.

<안전한 공동주택 리모델링 구조물 철거기준 마련 용역 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 200,000	(x-) 200,000	(x-) 146,600	(x-) $\Delta 53,400$	(x-) $\Delta 27$
연구용역비	(x-) 200,000	(x-) 200,000	(x-) 146,600	(x-) $\Delta 53,400$	(x-) $\Delta 27$

- 이 용역은 2024년 9월, 용역추진 방침을 수립하고, 2025년 본예산 2억원을 편성하였음. 당초 3월부터 2026년 12월까지 용역을 추진할 계획으로, 2026년 예산은 2차년도 사업비 집행을 위한 1억 4천6백만원을 편성하였으나, 용역계약이 2회 유찰됨에 따라 과업기간이 2025년 5월부터 2027년 3월로 연장된 것으로 확인되는 바, 회계연도 독립의 원칙에 따라 사고이월이 예상되는 경우 그에 맞는 예산 조정이 필요할 것으로 사료됨.

③ 공동주택관리 실태조사 및 모범단지 지원

(사업별설명서 431p, 예산서 1320p)

- 이 사업은 공동주택 관리노동자와 공동주택 구성원 간 공동체 문화 조성에 기여하고자, 각 자치구별로 모범 관리단지를 선정하여 관리 노동자 휴게실 또는 주민 커뮤니티시설을 보수하거나, 공용시설 냉·난방기, 공용집기 등 구매에 필요한 비용을 지원하는 사업으로, '25년 최종예산(24억 7천2백만원)보다 10억원($\Delta 41\%$) 감액된 14억 6천9백만원을 편성함.

<공동주택관리 실태조사 및 모범단지 지원 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	2,471,200	2,471,200	1,469,200	△1,002,000	△41
사무관리비	51,200	51,200	24,200	△27,000	△53
자치단체 경상보조금	2,420,000	2,420,000	1,445,000	△975,000	△40

- 세부적으로, 각 단지 시설개선 및 관리노동자 지원을 위한 자치단체 경상보조금이 대폭 감액(23억원 → 13억 2천5백만원)되었는데, 최근 3년간 지원단지와 자치구 교부액이 지속적으로 증가하고 있는 만큼, 집행기관은 연도별 지원 목표 설정과 연계한 적정 예산을 편성할 필요가 있겠음.

<모범단지 지원 사업 최근 3년 실적>

연도	실적
2023년	<ul style="list-style-type: none"> ○ 실태조사 197개 단지 (125백만원 교부) ○ 공동주택 모범단지 지원 23개 단지 (62백만원 교부)
2024년	<ul style="list-style-type: none"> ○ 실태조사 208개 단지(100백만원 교부) ○ 공동주택 모범단지 지원 100개 단지 (1,282백만원 교부)
2025년	<ul style="list-style-type: none"> ○ 실태조사 178개 단지(9월말 기준)(120백만원 교부) ○ 공동주택 모범단지 지원 159개 단지 (2,299백만원 교부)

5) 주거정비과, 재정비촉진과

① [신규] 서울시 권역별 특성 기반 정비사업 추진 전략 계획 수립

〈주거정비과〉(사업별설명서 431p, 예산서 1320p)

- 이 사업은 신속통합기획으로 추진 중인 재개발·재건축사업에 대하여 5개 권역79)별 정비사업의 추진 특성80)과 사업진행 속도 등을 심

79) 동북권, 동남권, 서북권, 서남권, 도심권

80) 이를테면 동남권의 경우 재건축사업을 중심으로, 서남권의 경우 용도지역 상향조정과 연계한 재건축사업으로 추진된다는 등 지역 특성에 따른 정비사업 특성을 유형화하려는 것으로 이해됨.

총분석하고, 이를 토대로 향후 지역특성을 고려한 세분화된 정비사업 지원방안을 마련하기 위한 신규 용역으로 1억 5천만원을 편성함.

<서울시 권역별 특성 기반 정비사업 추진 전략 계획 수립 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 150,000	(x-) 150,000	(x-) 100
시설비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 150,000	(x-) 150,000	(x-) 100

- 집행기관은 용역을 통해 지역별 세분화된 지원 방안 외에도, 현재 정비사업으로 인한 주거이동 특성을 분석하여 향후 권역별 적정 후보지 선정 개소수와 대상지별 추진 시기 등을 계획하여 주거이동으로 인한 피해를 예방하는 등 정비사업 추진 체계를 정교화하려는 취지인 것으로 이해됨.

<용역개요 및 추진현황>

□ 용역개요

- 사업목적: 서울시 재개발·재건축사업에 대한 권역별 사업지원 전략을 발굴하고, 정책에 반영하여 주택공급 확대 및 공급속도 촉진

○ 사업내용

- 5개 권역별 정비구역 수, 공급예정 물량 및 시기, 진행 단계 등 현황조사
- 권역별 정비사업 유형(예: 동남권 재건축 위주, 서남권 용도지역 상향 多 등), 사업성(비례율, 추정분담금, 분양가 등), 사업진행 속도 등 심층분석
- 정비사업 추진 가능 대상지 검토를 통한 공급물량 예측(후보지 선정 적정 물량 및 시기), 정비사업 속도 촉진을 위한 제도개선 및 사업관리 지원방안 발굴
- 정비사업 추진에 따른 이주 시점 등 분석을 통해 전세대란 등 사전 예방

- 사업기간 : 2026. 1. ~ 2026. 12.31)

- 소요예산 : 총150백만원

- 사전절차로서 기술용역타당성 심사⁸²⁾ 결과 적정하다는 의견이 회신되었고, 지역별로 차별화된 신속통합기획 추진 전략을 모색한다는 점에서 용역 추진의 필요성에는 공감하나, 금회 제출된 예산안은 당초 계획 대비 15%에 불과하므로, 향후 도시·정비기본계획 재정비 시기⁸³⁾와 연계하여 추후 적정 예산을 편성하여 추진하는 방안도 검토가 필요할 것으로 사료됨.

② 정비사업 아카데미 운영 <주거정비과> (사업별설명서 497p, 예산서 1326p)

- 이 사업은 정비사업의 원활하고 투명한 사업시행을 위해 추진주체(임원, 토지등소유자 등)의 역량을 강화하고자, 서울시가 2018년부터 매년 개최 중인 정비사업 교육과정으로, 2025년(5천3백만원) 대비 89%(4천7백만원) 증액된 1억원을 편성하였음.

<정비사업 아카데미 운영 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 53,000	(x-) 53,000	(x-) 100,000	(x-) 47,000	(x-) 89
사무관리비	(x-) 53,000	(x-) 53,000	(x-) 100,000	(x-) 47,000	(x-) 89

- 이는 2025년 5월 20일 「도시 및 주거환경정비법」 개정⁸⁴⁾으로,

81) 집행기관은 당초 과업기간을 2년으로, 약 10억원의 용역비를 산정하였으나, 과업기간은 1년으로, 용역비은 1억 5천만원으로 축소되어 예산안이 제출되었음.

82) 제878차 기술용역타당성 심사(2025.10.01.)

83) 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 서울시장은 도시·주거환경기본계획을 5년마다 재정비해야 하며, 서울시는 2024년 9월 26일, 현행 「2030 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)」을 고시하였음.

84) 「도시 및 주거환경정비법」 제115조(교육의 실시) ② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 조합임원등에게 추진위원회 또는 조합의 운영

시·도지사(서울특별시장)는 조합임원등에게 추진위원회 또는 조합의 운영과 관련하여 필요한 교육 또는 윤리교육을 의무적으로 실시하여야 함에 따라, 정비사업 아카데미 교육과정인 ‘조합(추진위)임원 역량강화 교육’(붙임8. 참고)의 횟수 증가(4회→10회)가 필요하고, 수강생이 증가될 것으로 예상되어 증액하는 사안으로써 특이사항 없음.

<정비사업 아카데미 운영 예산(안) 산출내역>

과목구분	2025년 본예산	2026년 예산(안)
사무관리비	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비사업 아카데미 운영 = 53,000천원 - 조합(추진위)임원 교육 2,500,000원 * 4회 = 10,000천원 - 정비사업 실무자 교육 2,000,000원 * 6회 = 12,000천원 - 재개발/재건축 찾아가는 주민학교 1,000,000원 * 25회 = 25,000천원 - 교육자료(서면, 영상) 작성 6,000,000원 = 6,000천원 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 정비사업 아카데미 운영 = 100,000천원 - 조합(추진위)임원 역량강화 교육 5,000,000원 * 10회 = 50,000천원 - 정비사업 실무자 교육 2,000,000원 * 5회 = 10,000천원 - 찾아가는 주민학교 1,000,000원 * 25회 = 25,000천원 - 교육자료(서면, 영상), 홍보 자료 작성 15,000,000원 = 15,000천원
증감사유		
<ul style="list-style-type: none"> - 도시및주거환경정비법 제115조 개정으로 조합임원은 선임(선정)된 날부터 6개월 이내 교육이수 의무가 생겨, 관련 교육과정인 조합(추진위)임원 역량강화 교육 횟수 변경(4회→10회)에 따라 예산 계획 수립 - 현 단계 정비사업 추진시 필요한 사항에 대하여 원 포인트 영상 교육자료를 작성하기 위하여 예산 계획 수립 		

③ 재정비촉진계획 업무처리기준 및 지구별 가이드라인 개편용역

〈재정비촉진과〉 (사업별설명서 431p, 예산서 1320p)

- 이 사업은 재정비촉진사업의 촉진을 유도하고, 안정적 주택공급을 도모하고자 재정비촉진계획 수립기준을 마련하기 위해 2025년 2월

과 관련하여 필요한 교육 및 윤리교육을 실시하여야 한다. 이 경우 조합임원등은 제31조, 제41조 또는 제45조에 따라 그 직으로 선임(연임을 포함한다) 또는 선정된 날부터 6개월 이내에 그 교육을 이수하여야 한다.

부터 2027년 6월까지 진행하는 계속사업이며, 2026년에는 2차년도 사업비 지급을 위한 3억원을 편성한 것으로 특이사항 없음

<재정비촉진계획 업무처리기준 및 지구별 가이드라인 개편용역 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 200,000	(x-) 200,000	(x-) 300,000	(x-) 100,000	(x-) 50
시설비	(x-) 200,000	(x-) 200,000	(x-) 300,000	(x-) 100,000	(x-) 50

<용역개요 및 추진현황>

용역개요

○ 추진근거

- 재정비촉진사업 사업성개선방안 발표 [규제철폐 36호] ('25.02)
- 2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문) 개선 ('24.09)
- 지구단위계획 용적률 체계 개편방안 발표 ('24.04.)

○ 사업기간 : '25.2. ~ '27.6.

○ 사업비 : 700백만원 (계속사업)

- 25년(200백만원, 1년차), 26년(300백만원, 2년차) 27년(200백만원, 3년차)

○ 사업내용

- 재정비촉진사업 업무처리기준 개편
- 지구별 재정비촉진계획 수립기준(가이드라인) 재정비
- 재정비촉진지구내 일반 지구단위계획구역(15개소) 일괄정비

추진현황 및 실적 ('25. 10. 기준)

○ [1차 개선] 공공기여기준 / 상업지역·준주거 비주거비율 완화 ('25.03)

- (공공기여) 현행(10%이상) → 개선(폐지) ※ 기반시설이 충분할 경우
- (비주거비율) 상업지역(20% → 10%), 준주거지역(5%, 10% → 폐지)

○ [2차 개선] 기준용적률 완화 / 인센티브 추가 / 법적상한용적률 확대 등 ('25.07)

- (기준용적률) 완화량 최대 20% → 최대 30%로 상향
- (인센티브) 고령화, 저출산, 세대통합, 사업성보정, 친환경 인센티브 도입
- (법적상한) 국토계획법 시행령의 1.0 → 1.2배 (역세권과 관계없이 전지역 적용)
- (기타사항) 조례상 용적률을 초과하는 경우, 현황용적률 인정

<재정비촉진계획 업무처리기준 및 지구별 가이드라인 개편용역 예산(안) 집행실적>

(단위: 백만원)

구 분 (통계목)	2025 예산현액	집행액 (집행률)	실적	연말까지 총 예상집행액 (예상집행률)
계	200	150 (75%)		200 (100%)
시설비	200	150 (75%)	선급금 및 기성금 지급	200 (100%)

④ [신규] 도림천 제2지류 통합 하천 복원 및 수변공간 조성

〈재정비촉진과〉 (사업별설명서 431p, 예산서 1320p)

- 이 사업은 관악구 신림동(1513-2번지~320-14번지) 일대 위치한 도림천 제2지류를, 인접한 신림재정비촉진지구와 연계하여 복원하고, 상습침수구역인 도림천 합류부에 대한 하천시설물(신림3교 등)의 개량을 위하여 기본계획 및 타당성조사용역을 하려는 것으로, 시설비 2억 7천만원을 신규편성하였음.

<도림천 제2지류 통합 하천 복원 및 수변공간 조성 예산(안) 총괄>

(단위: 천원)

구 분	2025년		2026예산(안) (B)	증감 (B-A)	(B-A)*100/A
	본예산	최종예산 (A)			
계	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 270,000	(x-) 270,000	(x-) 100
시설비	(x-) 0	(x-) 0	(x-) 270,000	(x-) 270,000	(x-) 100

- 이 사업은 과거 재정비촉진계획에 따라 2009년 11월 투자심사를 완료하였으나, 신림 1·2구역의 사업추진이 지연됨⁸⁵⁾에 따라 계획 수립 및 재심사가 필요한 상황으로, 현재는 신림 1·2구역이 본격 추진⁸⁶⁾되어, 이와 연계한 계획을 재수립하려는 것임.

85) 신림2구역은 현재 이주 및 해체가 완료되어 착공을 준비중이고, 신림1구역은 2025.3.11. 사업시행계획인가됨

86) 재정비촉진사업과 연계하여 사업시기 검토 및 추진이 필요하다는 의견으로 ‘조건부 추진’ 결정

- '25년 8월, 사전절차로 기술용역 타당성 심사 결과 '조건부 적정'결과를 통보받은 것으로 확인되며, 신림 1·2구역의 사업시행을 감안한 적기 추진을 위해 예산편성이 타당한 것으로 사료됨.

3. 명시이월 검토(회계별)

(1) 일반회계: 없음

(2) 특별회계: 4건

- 2025년도 명시이월 요청사업은 주택사업특별회계에서 4건으로 총 206억 5천5백만원 규모임.

<명시이월 요청사업 총괄>

(단위 : 백만원)

회계	부서	사업명	통계목	2025 예산액	이월액	이월사유
주택 사업 특별 회계	임대 주택과	일반(다가구) 매입임대주택	공사공단 전출금	(×54,873) 54,873	(×12,978) 12,978	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현재 서울시 계획보다 국토부 반영물량이 적은 상황에서 국토부에서 기축매입의 경우 추가 반영이 어렵다는 의견이라 일반유형에서 일부 미집행이 예상됨 ○ 금년말까지의 매입 예상물량에 맞추어 실집행 액을 산정하여 불용액을 이월하고자 함
			출자금	32,674	6,740	
	재정비 촉진과	답십리 굴다리 기하구조 개선	시설비	857	857	<ul style="list-style-type: none"> ○ 유지관리기관(한국철도공사, 도로사업소)과의 협의 및 지장물 이설 협의가 장기화되고, 인근 재개발사업을 고려한 공공디자인 개발이 자연됨에 따라 설계용역이 완료되지 않아 연내 공사발주 불가
총계				(×54,873) 88,484	(×12,978) 20,655	-

- 일반(다가구) 매입임대주택 사업⁸⁷⁾'의 명시이월 요청액은 197억 1천8백만원임.

87) 1.일반(다가구) 매입임대주택 사업, 2.청년 매입임대 사업, 3.신혼부부 매입임대 사업

- 명시이월 사유에 대해 서울시는, '25년도 서울시 계획대비 국토부 승인물량이 적어 국토부에 승인물량 확대를 지속 건의하고 있으나, 기축매입은 물량추가가 어렵다는 의견임에 따라 일부 미집행이 예상 되어 이월을 요청함.
 - 국토부는 당해연도 승인 물량에 대해서 예산을 지급하는 방식을 취하고 있는데, 서울시는 승인받지 못한 물량에 대한 국비를 이월요구 한 상황임. 즉, 국토부가 교부할 계획이 없는 금액으로, 이에 대한 이월승인은 타당하지 않은 것으로 판단됨. ('26년도에 현재 예산편성액 보다 국비를 초과 교부받는다고 하더라도, 간주처리하여 추가편성이 가능함')
 - 한편, 이 사업은 SH로의 출자사업으로, 출자 이후 정산의 의무가 없음. 또한 '25년도의 출자승인을 통해 편성된 예산이므로 원칙적으로 '25년도에 매입되는 물량에 소요되어야 함. 하지만 매입과정에서 청년-신혼부부 유형과의 물량변경시 투입되는 시비의 금액이 변경될 여지가 있으므로, 현재 시점에서 이월요청금액의 적정여부를 판단하기 어려운 실정임.
 - 이에 사업의 원활한 추진을 위하여 시비 이월분 전액 승인 하되, 차년도에 임의로 사용하것은 지양하고, 향후 분할지급비율 확정 및 유형간 변경이 정해진 뒤에 적정한 금액범위만큼 지출하고 정산하는 등 구조적인 개선이 필요할 것으로 보여짐.
- '답십리 굴다리 기하구조 개선'은 청량리재정비촉진지구 일대 답십리 굴다리 지하차도의 기하구조를 개선⁸⁸⁾하기 위한 사업으로

88) 동대문구 전농동 588-1일대에 위치한 답십리 굴다리 지하

2025년도 예산 9억 3천7백만원(시설비 8억 5천7백만원, 감리비 8천만원)을 전액 이월하려는 것임.

- 이 사업은 '23년 10월 투자심사 조건부 추진이 결정⁸⁹⁾되고, '24년 5월 실시설계 과정에서 세부검토 진행 결과 교통량 과소, 시공 제약, 도로 접속 문제 등⁹⁰⁾으로 당초 시설물을 전면개선하는 것에서 부분개선 하는 것으로 용역 방향을 전환⁹¹⁾함에 따라, 기존 지하차도 전면개선 실시설계 용역⁹²⁾을 타절하고, '25년 8월 공공디자인 컨설팅을 완료함.

<사업변경 계획>

- ▶ 1개 차로 [청량리 → 답십리 배봉로(現 서울시립대로 방향)] 확장을 통한 진입차로 직선화
 - 공영주차장 축소 및 보도 이전 선행 필요
- ▶ 황물로 교차구간 종단선형 일부 조정
- ▶ 지하차도 진출입 입면부 디자인 개선

- 현재 공공디자인 컨설팅에 따른 세부 설계를 위한 용역발주 절차를 이행하고 있으나, 2차례의 유찰 및 국가정보자원관리원 화재 등으로 날찰자 선정이 지연되어, 2025년 공사 발주가 불가능한 사안으로, 명시이월의 필요성이 인정됨.

89) 실시설계 이후 시공 안전성 확보 및 사업비 변동 사항 등 사업계획에 대한 면밀한 검토가 필요하다는 의견이 있었음(B/C 0.03)

90) 실시설계 착수보고('24.6.)시 도시기반시설본부에서는 설계안에 따라 시공할 경우 답십리로, 황물로 양측으로 옹벽이 설치되는데, 이에 따라 간선구조 기하구조는 좋아지는 반면, 인접지역의 주민생활권 침해, 기존 도시가로구조와의 부조화 등으로 일대 토지이용 제한이 발생한다는 의견을 제시한 바 있음.

91) 집행기관은 주변 재개발사업의 장기 지연으로 본 사업 선행 시, 옹벽 시공에 따른 도로접속 문제 및 막대한 보상비가 발생할 것으로 예상됨에 따라, 현시점에서 즉시 정비 가능한 차로 및 시설물 개선 등으로 사업계획을 변경하여 실시설계 용역을 추진하기로 함(「답십리 굴다리 지하차도 기하구조개선 사업 실시설계용역 외 1건 타절준공 검토보고」(2025.2.10. 도시기반시설본부 토목부-2350))

92) 「답십리 굴다리 지하차도 기하구조개선 실시설계」

4. 종합의견

- 2026회계연도 주택실 소관 세출예산안은 총 3조 5,726억 5천8백만원으로, 2025년 세출예산안 대비 16.3%(6,979억 2천9백만원) 감액되었음.
- 단위사업 기준으로 가장 큰 금액이 감소된 사업은 ‘공공지원주택 공급확대’(1,919억 2천8백만원)와 ‘주민중심의 정비사업 추진’(269억 2천6백만원)으로, 이 사업에 포함된 세부사업이 2026년 1월부터 운영 예정인 ‘서울특별시 주택진흥기금’으로 대폭 이관되었기 때문인 것으로 파악됨.
- 2026회계연도 예산안 중 재무활동과 행정운영경비를 제외한 사업 예산은 1,734억원 감액되었는데, 신규사업⁹³⁾을 포함한 주택진흥 기금의 수입·지출 규모(1,918억 8천6백만원)를 감안하면 주택실 정 책사업이 지출금액은 184억 8천6백만원이 증가하였음.
- 2026년 신규사업은 총 16건에 대한 72억 1백만원으로 도시재생 뉴딜사업 및 노후주거지 정비사업(舊뉴빌리지)이 가장 큰 비중(59억 4천1백만원, 80.6%)을 차지함.

<2026년 주택실 신규사업 현황>

세부사업명	2026년 예산안(백만원)	부서
-------	----------------	----

93) 토지매입비 중순위 대출 지원(365억 6백만원), 임차인 보호를 위한 미반환보증금 선지원(183억 원), 계획적 소규모주택정비사업 지원(80억 원)

세부사업명	2026년 예산안(백만원)	부서
합리적인 토지거래허가제도 운영	176	주택정책과
전자결의 확대 적용을 위한 제도개선안 연구	100	부동산정책개발센터
서대문구 천연충현동 도시재생뉴딜사업 지원	1,326	주거환경개선과
도봉구 도봉2동 도시재생뉴딜사업 지원	776	주거환경개선과
강북구 수유동 노후주거지 정비사업 지원	297	주거환경개선과
종로구 신영동 노후주거지 정비사업 지원	2,531	주거환경개선과
중구 회현동 노후주거지 정비사업 지원	930	주거환경개선과
종로구 옥인동 노후주거지 정비사업 지원	81	주거환경개선과
K-건축문화 글로벌 확산	380	건축기획과
제4차 서울 건축기본계획 수립	102	건축기획과
공사중단 장기방치 건축물 정비계획(4차) 수립 용역	52	건축기획과
서울시 권역별 특성 기반 정비사업 추진 전략 계획 수립	150	주거정비과
도림천 제2지류 통합 하천 복원 및 수변공간 조성	270	재정비촉진과
서울 국제 도시공간 디자인상	30	한옥건축자산과
합계	7,201	-

- 전반적인 신규사업의 추진 타당성은 필요하다고 인정되나, 2023년, 2024년 결산결과 주택실 불용률은 서울시 전체 불용률 대비 상대적으로 증가하고 있음을 고려할 때, 추진 실적이 부진하거나 필요성이 부족한 사업에 대해서는 감액조정이 필요할 것으로 사료됨.

구분	2023회계연도	2024회계연도
예산현액(백만원)	4,341,141	4,275,303
불용률(%)	주택실	4.9
	서울시	4.3
		5.0
		2.7

- 특히, 기존주택 등 매입임대 사업은 전년도 최종예산과 동일한 수준

의 예산으로 계획하고 있으나, 서울시의 계획물량과 국토부 승인물량과의 차이로 매입 약정(계약)을 체결하지 못한 물량이 다수 발생함으로써 계획된 주택공급에 차질이 빚어지고 있으므로, 실질적으로 연내 매입 가능한 물량을 보수적으로 추산하고, 이를 토대로 예산을 편성할 필요가 있겠음.

- 또한, 집행기관은 최근 주택공급 확대를 위해 각종 규제완화와 병행하여 추진 중인 주거지 정비사업의 추진현황과 제도개선 방안을 도출하기 위해 부서별로 용역시행을 준비하고 있는데, 각 사업의 추진 목적을 고려할 때 용역추진의 필요성은 있다고 판단됨.

부서	용역명	추진목적	'26년 예산(안)
전략주택공급과	모아타운 제도개선 용역(신규)	소규모주택정비사업 현황·실태점검 및 활성화를 위한 제도개선 방안 마련	8억원
주거정비과	서울시 권역별 특성 기반 정비사업 추진 전략 계획 수립(신규)	권역별 정비사업 추진 특성 분석 및 지역별 특성을 고려한 후보지 선정 및 계획기준 마련	1억 5천만원
재정비촉진과	재정비촉진계획 업무처리기준 및 지구별 가이드라인 개편용역(계속)	촉진사업 활성화 유도 및 안정적 주택공급을 도모하기 위한 업무 처리기준 및 지구단위계획 재정비	3억원

- 다만, 주택실 차원에서 다양한 형태의 주택공급 방식 간 유기적 체계와 정합성을 확보하기 위해서는 각 사업의 추진 목적 및 사업기간, 투입 예산 등을 균형있게 조정할 필요가 있을 것으로 보이며, 필요한 경우 전체 주택공급 사업을 종합적으로 관리할 수 있는 기준을 마련하는 방안도 모색할 필요가 있다고 사료됨.
- 명시이월의 경우 4건으로 전년도 11건에 비해 대폭 축소되었으나, 부득이한 사유로 사업이 지연(답십리 굴다리 기하구조 개선사업)되는 점

은 인정하더라도, ‘일반(다가구) 매입’과 관련, 국토부의 승인이 이루어지지 않은 물량 매입을 위하여 국비를 포함한 예산의 일부를 이월하는 것은 바람직하지 못하다고 사료되는 바, 예산편성의 적정성에 대한 논의가 필요할 것으로 판단됨.

- 끝으로, 주택실은 ‘지방채 상환(국민·도정)’ 1,149억 1천8백만원 중 약 84%(960억원)을 차환을 발행하여 상환하려는 계획으로 예산을 편성하였는데, 차환의 발행 역시 새로운 지방채 발행에 해당하므로, 이를 위한 절차에 하자가 없는지에 대한 재점검이 필요할 것으로 사료됨.

의안심사지원팀장 강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208
입 법 조 사 관 홍예지	02-2180-8205

- [붙임1] '25년 주택실 소관 사업별 예산집행 현황(p.105)
- [붙임2] '26년도 주택실 소관 신규사업 현황(p.110)
- [붙임3] '25/26년도 주택실 소관 세부사업명 변경 현황(p.111)
- [붙임4] '26년도 주택실 소관 SH 출자 대상 사업 예산편성 현황(p.112)
- [붙임5] '26년도 주택실 소관 국고보조사업 예산편성 현황(p.113)
- [붙임6] 서울시 임차보증금 이자지원 사업 VS 정책대출 비교(p.114)
- [붙임7] 청년안심주택(공공임대) '26년 예산편성 내역(p.114)
- [붙임8] 조합(추진위) 임원 교육 운영 현황(p.114)

불입1

'25년 주택실 소관 사업별 예산집행 현황('25.10.30.기준)

(단위:백만원)

연번	세부사업명	예산현액	지출액	집행잔액	집행률
-	계	4,365,605,023	2,421,249,774	1,944,355,249	55.5%
	주택정책과				
1	주택정책 제도개선을 위한 위원회 운영	406,458	327,081	79,377	80.5%
2	희망의 집수리	2,533,000	2,187,164	345,836	86.3%
3	주거급여수급자 지원	838,072,400	706,359,371	131,713,029	84.3%
4	전월세 종합지원센터 운영	494,207	378,381	115,826	76.6%
5	불법전매 신고포상금 지급	30,000		30,000	0.0%
6	주거취약계층 주거상향지원	7,476,000	7,476,000	0	100.0%
7	주거취약계층 주거환경개선 민관협력	54,650	5,300	49,350	9.7%
8	저소득층 전세보증금 반환보증료 지원	3,610,000	2,901,021	708,979	80.4%
9	서울주거포털 시스템 운영 및 유지관리	273,781	199,200	74,581	72.8%
10	기본경비	496,269	348,368	147,901	70.2%
11	예비비(국민)	930,084		930,084	0.0%
12	신혼부부청년등 임차보증금 이자지원	72,397,604	54,191,767	18,205,837	74.9%
13	주거복지센터 운영	6,607,475	6,606,815	660	100.0%
14	청년 월세 지원	42,117,094	35,834,835	6,282,259	85.1%
15	청년월세 한시 특별지원	64,766,000	51,190,217	13,575,783	79.0%
16	1인가구 주택관리서비스	3,000,651	3,000,651	0	100.0%
17	국고보조금 반환(국민)	609,286	609,286	0	100.0%
18	통합재정안정화기금 상환(국민)	12,422,300	8,791,278	3,631,022	70.8%
	임대주택과				
19	공동체주택 활성화	1,985,024	1,808,340	176,684	91.1%
20	영구임대주택 공동관리비 지원	2,078,271	1,466,230	612,041	70.6%
21	공공임대주택 관리개선을 위한 위원회 운영	161,800	113,500	48,300	70.1%
22	기본경비	52,774	48,377	4,397	91.7%
23	일반(다가구) 매입임대주택	142,299,650	122,580,775	19,718,875	86.1%
24	장기안심주택 공급 활성화	65,485,219	65,485,219	0	100.0%
25	기존주택 전세임대 경상보조 지원	10,870,150	8,697,700	2,172,450	80.0%
26	청년 매입임대	56,142,755	43,363,094	12,779,661	77.2%
27	역세권 공공임대주택 등 매입	40,169,166	23,702,890	16,466,276	59.0%
28	신혼부부 매입임대	179,329,000	117,251,040	62,077,960	65.4%
29	역세권 공공임대주택 위탁관리	39,526,163	39,526,163	0	100.0%
30	서울리츠3호 출자금	12,140,000	12,140,000	0	100.0%
31	커뮤니티시설 조성(반지하)	1,285,200	1,285,200	0	100.0%
32	사회주택 공급	961,530	948,198	13,332	98.6%
33	공공토지 건설형 서울리츠	8,035,749	3,027,526	5,008,223	37.7%

(단위:백만원)

34	노후 공공임대주택 시설개선(매입임대)	148,000	148,000	0	100.0%
35	재개발 임대주택 매입	320,220,993	229,868,103	90,352,890	71.8%
36	재건축 등 공공임대주택 매입	167,890,074	142,191,977	25,698,097	84.7%
37	재건축 소형주택 위탁관리	180,802,152	180,802,152	0	100.0%
38	재개발 임대주택 위탁관리	169,597,096	138,566,857	31,030,239	81.7%
39	재개발임대주택 현물출자분 임대보증금 반환	2,000,000	2,000,000	0	100.0%
40	노후 공공임대주택 시설개선(장기임대)	6,050,000	6,050,000	0	100.0%
41	재개발 매입임대형 리츠 국고보조금 지원	9,543,724	9,543,724	0	100.0%
42	국고보조금 반환(도정)	39,913,560	39,867,932	45,628	99.9%
43	지방채 상환(도정)	325,000,000		325,000,000	0.0%
44	국고보조금 반환(국민)	1,580,562	1,420,565	159,997	89.9%
45	지방채 상환(국민)	108,000,000		108,000,000	0.0%
	부동산정책개발센터				
46	기본경비	32,103	24,075	8,028	75.0%
47	건축·주택 제반 정보시스템 유지관리	344,539	151,488	193,051	44.0%
48	서울 건축주택 종합정보시스템 구축	684,459	425,666	258,793	62.2%
49	신주택정책개발 연구수행	340,420	302,047	38,373	88.7%
50	서울시 수도권 주택시장 모니터링단 조사	117,250	55,250	62,000	47.1%
51	서울시 주거실태조사	1,118,350	468,350	650,000	41.9%
52	서울시 주택시장 동향 조사 및 분석	227,500	94,155	133,345	41.4%
53	서울형 주택가격지수 작성 및 공표	69,340	25,340	44,000	36.5%
54	전월세 물량예측 시스템 개발 및 운영	122,816	84,816	38,000	69.1%
55	서울주거포럼 운영	200,000	99,500	100,500	49.8%
	공공주택과				
56	공공주택통합심의위원회 운영	48,920	44,844	4,076	91.7%
57	역세권 장기전세주택 사전검토단 운영	20,000	15,000	5,000	75.0%
58	기본경비	65,085	59,662	5,423	91.7%
59	시유지활용 공공주택공급	4,567,928	4,567,928	0	100.0%
60	시유지활용 공공주택공급(통합공공임대주택)	257,380		257,380	0.0%
61	공공임대주택(국민임대주택) 건설 지원	3,291,006	3,291,005	1	100.0%
62	공공임대주택(행복주택) 건설 지원	4,923,723	4,923,723	0	100.0%
63	공공주택 건설	829,687	826,444	3,243	99.6%
64	공공주택 건설(통합공공임대주택)	47,226,681	7,808,074	39,418,607	16.5%
65	지역주택조합 실태조사	343,850	236,308	107,542	68.7%
66	내발산동 공공기숙사 운영	3,400	3,400	0	100.0%
67	노후공공임대주택 재정비	11,416,000	11,265,025	150,975	98.7%
68	서울공공주택 공급·관리 기본계획 수립	370,000		370,000	0.0%
	주거환경개선과				
69	기본경비	79,824	73,172	6,652	91.7%
70	소규모정비형 주거환경개선	1,625,051	409,111	1,215,940	25.2%

(단위:백만원)

71	안심 집수리사업 활성화	598,860	378,151	220,709	63.1%
72	안심 집수리 보조지원	7,727,760	5,602,486	2,125,274	72.5%
73	안심 집수리 융자지원	3,000,000	1,046,490	1,953,510	34.9%
74	옥인동 역사문화형 주거환경개선	918,911	781,487	137,424	85.0%
75	성곽마을 관리	582,000	212,011	369,989	36.4%
76	빈집활용 주거환경개선(빈집정비)	910,000	358,240	551,760	39.4%
77	휴먼타운2.0 및 뉴빌리지 지원	1,517,950	594,412	923,538	39.2%
78	휴먼타운2.0 이자차액 보전	271,585	46,585	225,000	17.2%
79	안심 집수리 이자지원	152,073	111,443	40,630	73.3%
80	희망아지트 위탁관리	4,792	1,656	3,136	34.6%
81	빈집활용 행복주택 공급	821,485		821,485	0.0%
82	주거재생사업 관리	730,117	689,262	40,855	94.4%
83	저층주거지 시민편의시설 공급	36,600	36,600	0	100.0%
84	은평구 불광2동 도시재생뉴딜사업 지원	3,562,000	3,562,000	0	100.0%
85	동작구 사당4동 도시재생뉴딜사업 지원	228,000	228,000	0	100.0%
86	양천구 신월3동 도시재생뉴딜사업 지원	1,257,000	1,257,000	0	100.0%
87	강서구 공항동 도시재생사업 지원	1,794,000	1,794,000	0	100.0%
88	구로구 개봉1동 도시재생뉴딜사업 지원	600,000	600,000	0	100.0%
89	중랑구 망우본동 도시재생사업 지원	300,000	300,000	0	100.0%
90	국고보조금 반환(용산구 해방촌 도시재생사업 지원)	144,098	144,098	0	100.0%
	건축기획과				
91	건축위원회 등 운영	277,260	219,947	57,313	79.3%
92	사전재난영향성검토위원회 운영	26,780	26,112	668	97.5%
93	건축문화포털 아카이빙 운영 및 유지관리	45,000		45,000	0.0%
94	반지하주택 안심 주거환경 조성	396,000	282,000	114,000	71.2%
95	K-건축 국제포럼 운영	100,000	53,100	46,900	53.1%
96	녹색건축 활성화	47,000	45,740	1,260	97.3%
97	가로구역별 건축물 높이제한 재정비	241,000	118,000	123,000	49.0%
98	승강기 안전관리 실태점검단 구성 운영	104,000	103,665	335	99.7%
99	공시중단 장기방치 건축물 정비계획(3차) 수립 용역	25,740	25,740	0	100.0%
100	공개공지 이용활성화	9,600		9,600	0.0%
101	2025년 서울시 기존무허가건축물관리시스템 유지관리	62,700	46,500	16,200	74.2%
102	기본경비	68,490	62,783	5,707	91.7%
103	집합건축물 실태조사 및 관리체계 구축	165,357	87,129	78,228	52.7%
104	안심고시원 지원	188,800	36,245	152,555	19.2%
	전략주택공급과				
105	기본경비	65,971	60,474	5,497	91.7%
106	민간임대주택 통합심의위원회 운영	89,500	70,507	18,993	78.8%
107	청년안심주택 매입	79,661,665	79,647,484	14,181	100.0%
108	청년안심주택 공급활성화	102,725,429	96,710,629	6,014,800	94.1%

(단위:백만원)

109	청년안심주택 종합지원센터 운영	567,646	567,646	0	100.0%
110	청년안심주택 위탁관리	12,997,549	12,997,549	0	100.0%
111	청년안심주택 SH 선매입	60,612,000	25,377,000	35,235,000	41.9%
112	민간임대주택 공급활성화	22,347,967	18,885,267	3,462,700	84.5%
113	중랑구 망우동(이마트) 상생매입임대	600,984	600,984	0	100.0%
114	계획적 소규모주택정비사업 지원	8,710,679	6,218,559	2,492,120	71.4%
115	국고보조금 반환(국민)	7,168,013	7,168,013	0	100.0%
	공동주택과				
116	공동주택 통합정보마당 유지보수	147,766	147,766	0	100.0%
117	공동주택관리지원	132,000	113,036	18,964	85.6%
118	공동주택관리 실태조사 및 모범단지 지원	2,471,200	2,433,013	38,187	98.5%
119	층간소음 예방 및 관리 지원	101,120	37,088	64,032	36.7%
120	공동주택 투명한 전자문서 기반 정보공개 환경 조성	426,547	236,677	189,870	55.5%
121	공동주택 품질점검단 운영	40,000	12,894	27,106	32.2%
122	리모델링 운영기준 개선 및 활성화 방안	34,825		34,825	0.0%
123	소규모 공동주택 안전점검 지원	300,000	295,000	5,000	98.3%
124	회현 시민아파트 정리	406,459	396,956	9,503	97.7%
125	기본경비	49,678	45,539	4,139	91.7%
126	신속통합기획 자문	69,400	41,675	27,725	60.1%
127	소규모재건축사업 공공지원	303,697	245,367	58,330	80.8%
128	안전한 공동주택 리모델링 구조물 철거기준 마련	200,000	80,000	120,000	40.0%
129	국고보조금 반납(도정)	1,580	1,574	6	99.6%
130	학교용지부담금 징수교부금	268,244	268,243	1	100.0%
131	학교용지부담금 특별회계 예비비	39,102		39,102	0.0%
132	통합재정안정화기금 예탁	17,188,863		17,188,863	0.0%
	주거정비과				
133	기본경비	65,449	54,141	11,308	82.7%
134	주택사업특별회계 법정전출금(도정계정)	192,371,600		192,371,600	0.0%
135	주택 정비사업 융자금 지원	20,000,000	14,475,298	5,524,702	72.4%
136	추진위/조합 공공 지원	5,501,943	4,855,202	646,741	88.2%
137	정비사업 종합정보관리시스템 운영	636,283	438,057	198,226	68.8%
138	공공정비계획수립	9,038,325	8,704,061	334,264	96.3%
139	추진위/조합운영 실태점검 및 활성화 지원 등	268,000	212,100	55,900	79.1%
140	정비사업 분석진단을 통한 코디네이터 제도 운영	323,500	174,372	149,128	53.9%
141	정비사업 아카데미 운영	53,000	31,099	21,901	58.7%
142	주거정비사업 관리	122,000	56,628	65,372	46.4%
143	예비비(도정)	847,444		847,444	0.0%
144	정비구역 기념공간 운영 및 관리	75,680	71,432	4,248	94.4%
145	공공정비사업 통합심의위원회 운영	316,000	172,925	143,075	54.7%
146	철거현장 인권지킴이단 운영	24,440	14,353	10,087	58.7%

(단위:백만원)

147	정비계획 수립 세부기준 마련 용역	108,000	108,000	0	100.0%
148	자력재개발사업 환지 확정 측량비 등	1,880,000	1,200,000	680,000	63.8%
149	정비사업 기부채납 및 임대주택 확보기준 마련	320,000	195,739	124,261	61.2%
150	정비사업 시행방안 혁신을 위한 전자투표 활성화	274,000	132,580	141,420	48.4%
151	재정비촉진사업 융자금 지원	4,000,000	2,449,000	1,551,000	61.2%
152	통합재정안정화기금 예탁(도정)	320,100,000		320,100,000	0.0%
	재정비촉진과				
153	기본경비	61,128	56,034	5,094	91.7%
154	주택사업특별회계 법정전출금(재촉계정)	192,371,600		192,371,600	0.0%
155	재정비촉진계획수립(변경)비용 지원	500,000	499,203	797	99.8%
156	도시재정비 위원회 운영	64,000	34,917	29,083	54.6%
157	예비비(재촉)	889,967		889,967	0.0%
158	답십리 굴다리 기하구조 개선	1,776,170	40,041	1,736,129	2.3%
159	재정비촉진계획 업무처리기준 및 자구별 가이드라인 개편	200,000	150,000	50,000	75.0%
160	정비사업 아카데미 운영	200,000	90,909	109,091	45.5%
161	통합재정안정화기금 예탁(재촉)	231,100,000		231,100,000	0.0%
	한옥건축자산과				
162	서울시 한옥포털 운영	63,688	43,400	20,288	68.1%
163	한옥 등 건축자산 콘텐츠 발굴 및 홍보물 제작	150,000	147,087	2,913	98.1%
164	서울한옥 4.0 정책 및 건축자산 진흥기반 구축	404,080	313,030	91,050	77.5%
165	한옥지원센터 운영 및 생활밀착형 현장지원	932,735	539,806	392,929	57.9%
166	서울 우수 한옥 인증	60,544	59,040	1,504	97.5%
167	역사가옥 사무민간위탁 관리	678,508	678,508	0	100.0%
168	서울 공공한옥 사무민간위탁 지원	602,325	602,325	0	100.0%
169	한옥 등 건축자산 정책 홍보 전시 및 행사 운영	150,000	74,000	76,000	49.3%
170	건축자산전문위원회 운영	70,264	69,431	833	98.8%
171	한옥 등 건축자산 수선 및 신축지원	2,796,000	2,679,002	116,998	95.8%
172	서울 공공한옥 운영 및 활용	1,533,371	959,549	573,822	62.6%
173	서울 건축문화제	283,800	181,200	102,600	63.8%
174	서울 도시건축센터 운영	447,373	221,329	226,044	49.5%
175	서울시 권역별 도시기록화	149,086	109,286	39,800	73.3%
176	도시건축센터 홈페이지 유지관리	50,000		50,000	0.0%
177	인사동 지구단위계획 재정비	139,567		139,567	0.0%
178	경복궁 서측 지구단위계획 재정비	323,000	147,600	175,400	45.7%
179	건축문화 활성화 사업	50,000	25,000	25,000	50.0%
180	기본경비	48,443	44,444	3,999	91.7%
181	경복궁 서측 도시재생활성화	1,039,152	370,358	668,794	35.6%
182	북촌 도시재생활성화	520,000	196,911	323,089	37.9%
183	한옥마을 신규 조성	961,200	447,875	513,325	46.6%
184	경복궁 서측 흰개미 방제 지원	129,333	50,000	79,333	38.7%

붙임2 '26년 주택실 소관 신규사업 현황

(단위 : 천원)

연번	부서명	세부사업명	사전절차	편성사유	예산액
		계			4,944,600
1	주택정책과	합리적 인 토지거래허가제도 운영	학술(적정)	서울형 토지제 운용기준 및 제도개선 방안 학술용역 추진 및 부동산 거래신고법」의 효율적 운영을 위한 실무·집중 협력회의, 자치구 실무교육 등 운영	175,600
2	부동산정책개발센터	전자결의 확대 적용을 위한 제도개선안 연구	해당없음	전자결의시스템 확대적용에 필요한 제도개선안 마련을 위한 신규 예산편성	100,000
3	주거환경개선과	강북구 수유동 노후주거지 정비사업 지원	투자심사(조건부 적정)	국토부 뉴빌리지 선도 사업 공모 선정	297,000
4	주거환경개선과	종로구 신영동 노후주거지 정비사업 지원	투자심사(조건부 적정)	국토부 뉴빌리지 선도 사업 공모 선정	2,531,000
5	주거환경개선과	중구 회현동 노후주거지 정비사업 지원	해당없음	국토부 뉴빌리지 선도 사업 공모 선정	930,000
6	주거환경개선과	종로구 옥인동 노후주거지 정비사업 지원	투자심사(조건부 적정)	국토부 뉴빌리지 선도 사업 공모 선정	81,000
7	건축기획과	K-건축문화 글로벌 확산	해당없음	국제홍보를 위한 2026 UIA 세계건축대회 “서울 홍보관”기획 및 전시운영, 서울건축재단 설립을 위한 타당성 검토 용역 등 신규 편성	380,000
8	주거정비과	서울시 권역별 특성 추진 전략 계획 수립	기술심사(적정)	전문 용역을 통해 합리적인 전략 수립	150,000
9	재정비촉진과	도림천 제2지류 통합 하천 복원 및 수변공간 조성	기술심사(조건부 적정)	신림 재정비촉진사업이 본격화됨에 따라 관련 법령 등에 따른 기반시설 개선 지원을 위한 용역비 편성 요청	270,000
10	한옥건축자산과	서울 국제 도시공간 디자인상	해당없음	국제상 도입을 위한 자문회의 추진 및 언론 홍보 필요	30,000

붙임3**'25/'26년도 주택실 소관 세부사업명 변경 현황**

기존사업명	변경사업명	변경사유
주택정책과		
희망의 집수리 사업	희망의 집수리	2025년도 지방자치단체 예산편성 운영기준(2024.7.30., 훈령 제358호)에 따른 사업명 정비
1인가구 주택관리 서비스 사업	1인가구 주택관리 서비스	"
주거취약계층 주거환경개선 민관협력 사업	주거취약계층 주거환경개선 민관협력	"
신혼부부청년등 임차보증금 지원 사업	신혼부부청년등 임차보증금 지원	"
신혼부부청년등 임차보증금 지원 사업	신혼부부청년등 임차보증금 이자지원	사업 주요내용 반영한 사업명 변경
청년 전세보증보험료 지원	저소득층 전세보증금 반환보증료 지원	지원대상 확대(청년→ 전연령)에 따른 명칭 변경
청년월세 한시 특별지원	국토부 청년월세 지원	한시사업이 계속사업으로 전환됨에 따라 사업명 변경
부동산정책개발센터		
서울시 주택시장 모니터링단 조사	서울시 수도권 주택시장 모니터링단 조사	사업 주요내용 반영한 사업명 변경
공공주택과		
공공주택 건설(추가8만호)	공공주택 건설	공공주택건설 관련 '추가8만호' 명칭으로 인한 혼선 등으로 삭제
공공주택 건설(추가8만호, 통합공공임대주택)	공공주택 건설(통합공공임대주택)	
주거환경개선과		
소규모정비형 주거환경개선사업	소규모정비형 주거환경개선	사업 명칭 간소화
안심집수리 보조사업	안심집수리 보조지원	사업 주요내용 반영한 사업명 변경
안심집수리 융자사업	안심집수리 융자지원	사업 주요내용 반영한 사업명 변경
옥인동 역사문화형 주거환경개선사업	옥인동 역사문화형 주거환경개선	사업 명칭 간소화
빈집활용 주거환경개선(빈집매입)	희망아지트 위탁관리	사업 주요내용 반영한 사업명 변경
안심집수리 이자사업	안심집수리 이자지원	사업 주요내용 반영한 사업명 변경
저층주거지 환경개선	휴먼타운 2.0 및 뉴빌리지 지원	사업 주요내용 반영한 사업명 변경
휴먼타운2.0 및 뉴빌리지 지원	휴먼타운2.0 및 마을관리사무소 지원	사업 주요내용 반영한 사업명 변경
건축기획과		
사전재난영향검토위원회 운영	사전재난영향평가위원회 운영	초고층 및 지하연계복합건축물 재난에 관한 특별법 시행령 제7조
녹색건축 활성화 사업 추진	녹색건축 활성화	2025년도 지방자치단체 예산편성 운영기준(2024.7.30., 훈령 제359호)에 따른 사업명 정비
안심고시원 지원 사업	안심고시원 지원	"
가로구역별 건축물 높이제한 재정비사업	가로구역별 건축물 높이제한 재정비	"
한옥건축자산과		
건축자산 실태조사 및 관리체계 구축	서울한옥 4.0 정책 및 건축자산 진흥기반 구축	사업 주요내용에 적합한 사업명으로 변경
역사가옥 사무민간위탁 지원	역사가옥 사무민간위탁 관리	사업 주요내용에 적합한 사업명으로 변경
한옥 등 건축자산 수선 및 신축지원 사업	한옥 등 건축자산 수선 및 신축지원	2025년도 지방자치단체 예산편성 운영기준(2024.7.30., 훈령 제358호)에 따른 사업명 정비
서울 공공한옥 운영 및 활용사업	서울 공공한옥 운영 및 활용	"
도시건축센터, 전시관 홈페이지 유지관리	도시건축센터, 홈페이지 유지관리	전시관 업무 이관에 따른 변경
서울시 권역별 도시기록화 사업	서울시 권역별 도시기록화	2025년도 지방자치단체 예산편성 운영기준(2024.7.30., 훈령 제358호)에 따른 사업명 정비
경복궁 서측 도시재생활성화 사업	경복궁 서측 도시재생활성화	"
북촌 도시재생활성화사업	북촌 도시재생활성화	"
공동주택과		
시민아파트 정리	회현 시민아파트 정리	사업 대상지 현황에 적합한 사업명으로 변경
한옥건축자산과		
용산구역 30블럭 자력재개발사업 환지 확정 측량비	자력재개발사업 환지 확정 측량비 등	용산구역 외 정비구역까지 포함할 수 있는 사업명으로 변경

붙임4**'26년도 주택실 소관 SH 출자 대상 사업 예산편성 현황**

(단위 : 천 원)

부서명	세부사업명	2026 예산안(A)	2025 최종예산(C)	증감액 (D=A-C)	증감사유
임대주택과	서울리츠3호 출자금	12,140,000	12,140,000	0	-
임대주택과	일반(다가구) 매입임대주택	49,761,000	32,674,150	17,086,850	'25년도 추경 때 감액했던 정산금 재반영
임대주택과	청년 매입임대	12,500,000	12,500,000	0	-
임대주택과	신혼부부 매입임대	58,810,000	58,780,000	30,000	일부 물량 조정 등
임대주택과	자율주택 등 매입임대	12,858,250	0	12,858,250	자율주택정비사업 매입호수 증가 *당초재건축등공공임대주택매입예산에서'26년별도편성
공공주택과	공공주택 건설 (통합공공임대주택)	2,415,600	0	2,415,600	공공주택 건설사업지 2개소에 대한 출자금 편성

붙임5

‘26년도 주택실 소관 국고보조사업 사업 예산편성 현황

(단위 : 천원)

부서명	회계명	세부사업명	전체사업비	국비	시비
주택정책과	일반회계	주거급여수급자 지원	875,258,268	596,767,000	278,491,268
주택정책과	일반회계	주거취약계층 주거상향지원	7,476,000	3,738,000	3,738,000
주택정책과	일반회계	저소득층 전세보증금 반환보증료 지원	3,010,000	1,500,000	1,510,000
주택정책과	주택사업 특별회계	국토부 청년월세 지원	59,600,000	17,880,000	41,720,000
임대주택과	주택사업 특별회계	일반(다가구) 매입임대주택	104,644,000	54,872,500	49,771,500
임대주택과	주택사업 특별회계	청년 매입임대	40,962,500	28,462,500	12,500,000
임대주택과	주택사업 특별회계	신혼부부 매입임대	168,149,070	109,264,070	58,885,000
임대주택과	주택사업 특별회계	재개발 임대주택 매입	320,220,993	62,601,997	257,618,996
임대주택과	주택사업 특별회계	자율주택 등 매입임대주택	24,255,077	11,396,827	12,858,250
공공주택과	주택사업 특별회계	공공주택 건설	10,822,992	3,327,652	7,495,340
공공주택과	주택사업 특별회계	공공주택 건설(통합공공임대주택)	68,197,025	12,487,525	55,709,500
공공주택과	주택사업 특별회계	노후공공임대주택 재정비	14,081,281	14,081,281	0
전략주택 공급과	주택사업 특별회계	청년안심주택 매입	72,770,362	43,662,217	29,108,145

붙임6

서울시 임차보증금 이자지원 사업 VS 정책대출 비교

○ 서울시 신혼부부 사업 VS 정부정책 대출 비교

※ 대출금리: 대출자 요건에 따라 상이

항목	서울시 신혼부부 임차보증금 이자지원	버팀목 전세자금대출(신혼부부용) ※ 18.1.출시	신생아특례 버팀목대출 ※ '24.1 출시
대상	부부합산 연소득 1.3억 원 이하의 무주택 신혼부부(7년 이내) ※ 예비신혼부부: 6개월 이내 결혼 예정	부부합산 연소득 7,500만 원 이하 의 무주택 신혼부부(7년 이내) ※ 예비신혼부부: 3개월 이내 결혼 예정	부부합산 연소득 1.3억원 이하 (맞벌이 부부 합산 2억원 이하)
대출한도	3억 원 (임차보증금의 90%)	수도권 2.5억 원 * 단, '25.6.27. 이전: 수도권 3억원	2.4억 원 * 단, '25.6.27. 이전: 3억원
대출금리	신잔액기준 cofix 신잔액기준 +1.45%p-시 지원금리 (최대4.5% 금리 지원)	1.9% ~ 3.3%	1.3% ~ 4.3%
대출기간	최장 12년 4년 이용 후 1자녀당 4년 추가	최장 20년 10년 이용 후 연장시점 1자녀당 2 년 추가	최장 20년 12년 이용 후 연장시점 1자녀당 2 년 추가
금리우대	1자녀 0.5%, 2자녀 1.0%, 3자녀 이상 1.5%	1자녀 0.3%, 2자녀 연 0.5%, 3자 녀 이상 0.7%	기존 1자녀당 0.1% / 2년 내 추가 출산 1명당 0.2%
자산기준	없음	3.37억 원(2025년도 기준)	3.37억 원(2025년도 기준)
대상주택	서울시 관내 임차보증금 7억 원 이 하 주택	전용면적 85㎡ 이하 주택 임차보증금 수도권 4억원, 수도권 외 3억원	전용면적 85㎡ 이하 주택 임차보증금 수도권 5억원, 수도권 외 4억원

○ 서울시 청년 사업 VS 정부정책 대출 비교

※ 대출금리: 대출자 요건에 따라 상이

항 목	서울시 청년 임차보증금 이자지원	청년 전용 버팀목 전세자금 대출
대 상	4천만원 이하 무주택 세대주 청년(만19세~만39세 이하) ※ 기혼자: 부부연소득 5천만원 이하 취업준비생(대학원생 포함)은 1년이상 근무경력 또는 부모연소득 7천만원 이하	본인 또는 배우자합산 연소득 5천만원 이하의 세대주 포함한 세대원 전원이 모두 무주택인 자(만 19세~만 34세이하)
대출한도	2억 원 (임차보증금의 90%)	수도권 1.5억 원(만 25세 미만 단독 세대주는 1.2억원) * 단, '25.6.27. 이전: 2억원
대출금리	cofix 신잔액기준+1.45%p-시 지원금리(최대 3% 금리 지원)	2.2% ~ 3.3%
대출기간	최장 8년	최장 10년
금리우대	한부모가족, 자립준비청년 1% 추가	연 소득 5천만원 이하 한부모가구 연 1.0%p 장애인·노인부양·다문화·고령자가구 연 0.2%p 등
자산기준	없음	3.37억 원(2025년도 기준)
대상주택	임차보증금 3억원 월세 90만원 이하 주택	임차보증금 수도권 3억원

붙임7

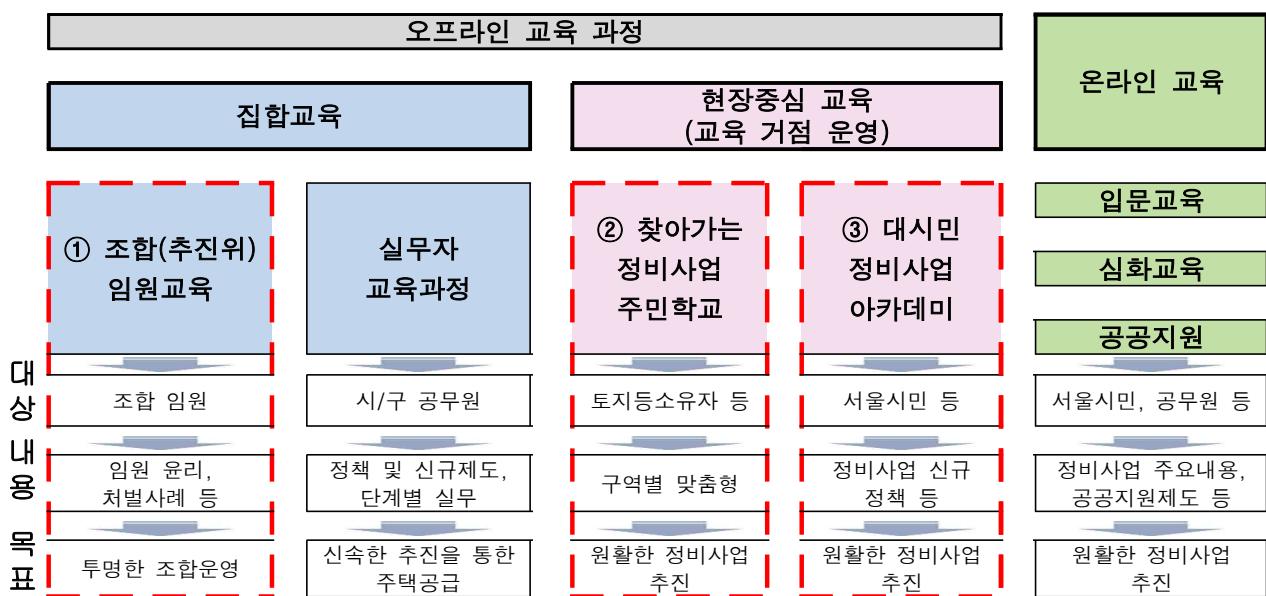
청년안심주택(공공임대) '26년 예산편성 내역

순번	사업장	공공임대 호수	준공예정일	'26년 예산액
	총계	3,767	-	72,770,362,000
1	성북구 하월곡동 00-00	90	25.11월예정	961,275,000
2	성동구 흥익동 00-00	70	26.1월예정	789,907,000
3	광진구 구의동 00-00	78	25.12월예정	994,658,000
4	금천구 독산동 00-00	151	26.1월예정	2,133,272,000
5	광진구 구의동 00-00	32	26.1월예정	725,428,000
6	강서구 공항동 00-00	39	26.1월예정	465,980,000
7	강서구 공항동 00-00	24	26.2월예정	383,638,000
8	서초구 방배동 00-00	27	26.3월예정	638,810,000
9	동작구 노량진동 00-00	7	26.3월예정	86,736,000
10	성북구 석관동 00-00	62	26.4월예정	1,112,463,000
11	중랑구 뮤동 00-00	103	26.4월예정	2,487,448,000
12	중랑구 상봉동 00-00	71	26.4월예정	2,188,846,000
13	동작구 사당동 00-00	41	26.4월예정	538,931,000
14	서초구 양재동 00-00	64	26.5월예정	1,881,355,000
15	중랑구 뮤동 00-00	239	26.5월예정	6,527,525,000
16	서초구 서초동 00-00	21	26.5월예정	977,668,000
17	금천구 시흥동 00-00	24	26.6월예정	526,622,000
18	송파구 장지동 00-00	69	26.6월예정	1,336,151,000
19	서대문구 북가좌동 00-00	78	26.8월예정	1,829,497,000
20	마포구 염리동 00-00	124	26.7월예정	2,326,630,000
21	서초구 서초동 00-00	271	26.8월예정	11,200,686,000
22	성북구 하월곡동 00-00	89	26.9월예정	2,309,075,000
23	마포구 염리동 00-00	64	26.9월예정	1,465,863,000
24	강남구 논현동 00-00	20	26.11월예정	407,125,000
25	용산구 원효로3가 00-00	161	27.1월예정	7,970,255,000
26	성동구 용답동 00-00	75	27.1월예정	572,888,000
27	강동구 성내동 00-00	60	27.2월예정	922,933,000
28	서초구 양재동 00-00	89	27.5월예정	1,347,486,000
29	성동구 도선동 00-00	137	27.5월예정	2,101,235,000
30	동작구 노량진동 00-00	418	27.7월예정	4,938,695,000
31	영등포구 신길동 00-00	104	27.8월예정	848,730,000
32	동작구 상도동 00-00	59	27.10월예정	835,943,000
33	강남구 역삼동 00-00	206	28.1월예정	2,263,228,000
34	동작구 노량진동 00-00	212	28.1월예정	2,211,434,000
35	영등포구 대림동 00-00	296	28.3월예정	2,314,946,000
36	구로구 고척동 00-00	92	28.12월예정	2,147,000,000

불임8 조합(추진위) 임원 교육 운영 현황

□ 교육개요

- 추진근거 : 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례」 제63조(교육의 이수 등)
- 기간/대상 : 2025. 1. ~ 12. / 조합(추진위)임원, 조합원, 실무자, 시민 등
- 교육과정 : 정비사업 교육 대상 세분화 및 전문화로 교육과정의 체계 구축



구 분	오프라인		
	① 조합(추진위)임원교육	② 찾아가는 정비사업 주민학교	③ 대시민 정비사업 아카데미
대상	재개발/재건축등 조합(추진위) 임원	토지등소유자, 서울시민	서울시민
행사주관	서울시 주거정비과	자치구 (서울시 주거정비과 지원)	서울시 주거정비과
강의일	2개월마다 주기적으로 개최	상시 운영중 (자치구, 시민 요청)	25.07.01~25.11.21
교육시간	3일 (12시간)	2시간 내외	2시간내외
교육내용	조합운영 관련 내용을 중점으로 교육	교육신청 내용에 따라 상이함 (자치구 연계프로그램)	공공지원제도, 모아타운, 신통기획, 규제완화 내용 (서울시 자체 프로그램)
교육 시작년도	2018년	2022년	2025년(신규)

□ 교육 개요

- 운영기간: 2025년 3월 ~ 12월(5회 운영)
- 목적: 정기적인 교육을 통해 투명한 정비사업 추진
- 교육대상: 추진위원회 ~ 착공 단계
 - 조합방식: (조합) 조합장, 감사, 이사 / (추진위) 추진위원장, 부위원장, 감사
 - 공공시행자 방식: 주민대표회의 위원장, 부위원장, 감사, 상근위원
 - 지정개발자 방식: 토지등소유자 대표, 감사
- 강사: 정비사업에 대한 이론 및 현장경험이 풍부한 전문가 및 공무원 등
- 수료기준: 전체 강의일 수(3일, 12시간) 중 100% 출석한 자
- 교육내용

필수 과목	단계별(맞춤형) 과목	
	(추진위, 조합설립인가 단계) - 투명한 시공자 선정절차 및 계약시 유의사항 , 사업시행계획을 위한 통합심의, 사업시행인가 절차 및 주요내용 등	
1. 투명한 조합운영 2. 공공지원 관련 규정 - 예산회계, 의사표준 규정 3. 정비사업 계약업무 처리기준 4. 분쟁(법원판례) 사례	+	(사업시행인가 단계) - 시공자 계약 변경시 유의사항 , 정비사업 감정평가, 관리처분계획 인가 절차 및 주요내용 등
	(관리처분계획인가 이후 단계) - 시공자 계약 변경시 유의사항 , 착공 및 준공, 이전 고시, 해산 및 청산 등	