

‘서민 주거안정, 지속가능한 주거공동체 서울특별시’

# 2020년 현안 업무보고

2020. 4. 24.(금)

서울특별시  
(주택건축본부)

# 보고 순서

---

## I. 일반현황

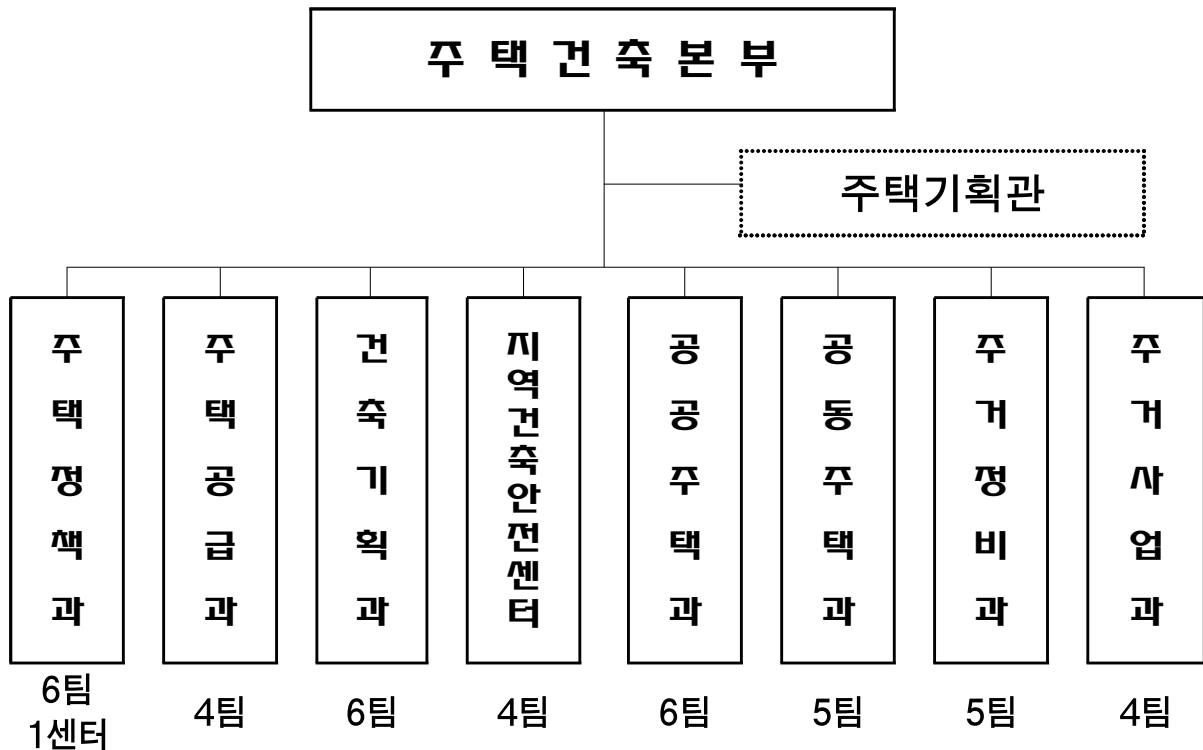
## II. 정책목표와 추진전략

## III. 주요 현안업무

# I. 일반 현황

## 조직 및 인력

● 조 직 : 1본부 1관 8과 1센터 40팀



● 인 력 : 정원 181명 / 현원 184명

(단위: 명, '20. 4월 현재)

구 분	계	일 반 직					전 문 경력관	사 무 관리직	임기제
		2·3급	4급	5급	6급	7급 이하			
정 원	181	1	8	42	71	49	2	3	5
현 원	184	2	7	40	62	62	2	4	5
성별 (남/여)	134/50	2/-	7/-	36/4	40/22	45/17	1/1	-/4	3/2

## 예 산

### ● 세 입 : 3,210,362백만원

(단위 : 백만원)

구 분	'20년	'19년	'19 대비 증감	
			증감액	증감률(%)
계	3,210,362	2,721,562	488,800	18
일 반 회 계	285,021	297,619	△ 12,598	△ 4.2
주택사업특별회계	2,901,983	2,423,943	478,040	19.7
학교용지부담금특별회계	23,358	-	23,358	-

※ '20년 간주예산 반영

### ● 세 출 : 3,484,084백만원(일반 744,928백만원, 특별 2,739,156백만원)

(단위 : 백만원)

구 분	'20년	'19년	'19 대비 증감	
			증감액	증감률(%)
계	3,484,084	2,893,573	590,511	20.4
주 택 정 책 과	1,333,531	1,542,955	△ 209,424	△ 13.6
주 택 공 급 과	72,178	74,100	△ 1,922	△ 2.6
건 축 기 획 과	2,658	3,517	△ 859	△ 24.4
지역건축안전센터	2,314	4,172	△ 1,858	△ 44.5
공 공 주 택 과	1,395,714	478,889	916,825	191.4
공 동 주 택 과	12,436	6,844	5,592	81.7
주 거 정 비 과	310,581	452,328	△ 141,747	△ 31.3
주 거 사 업 과	354,672	330,768	23,904	7.2

※ '20년 간주예산 및 이체사업 반영

## II. 정책목표와 추진전략

### 정책목표

‘서민 주거안정, 지속가능한 주거공동체 서울특별시’

### 정책간제

주택공급 및  
주거지원 강화로  
**서민주거** 안정

철저한  
안전관리 체계 구축  
**건축안전** 최우선

투명하고  
살기좋은  
**주거공동체** 조성

전문성과 투명성  
강화로 선진화된  
**정비사업** 추진

### 추진전략

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

### Ⅲ . 주요 현안업무

---

1. 청년월세지원 사업 추진  
.....
2. 혁신방안을 통한 역세권 청년주택 공급  
.....
3. 청년주거종합지원센터 운영  
.....
4. 서울주거포털 운영 활성화  
.....
5. 지역발전과 함께하는 8만호 공공주택 공급현황  
.....
6. 불법건축물 엄단을 통한 공정한 건축질서 확립  
.....
7. 지속가능한 녹색건물 짓기 추진  
.....
8. 「건축물관리법」 시행 준비를 위한 민관협력 TF 운영  
.....
9. 주택시장 안정화를 위한 정비사업 지원 TF 운영  
.....
10. 공정한 권리배분, 관리처분계획 실태조사 및 제도개선  
.....
11. 공정하고 투명한 시공사 선정을 위한 선제적 공공지원 강화  
.....
12. 서울시 e-정비사업 아카데미 온라인 교육 운영  
.....
13. 단독주택 재건축 세입자 대책 추진  
.....

# 1 청년월세지원 사업 추진

〈 주택정책과〉

청년층의 높은 주거비 부담 경감을 위해 월세를 지원하여 안정적인 주거 환경을 확보하고, 사회 진입 및 결혼·출산 등 다양한 삶의 선택지 확대

## □ 사업 개요

- 지원대상 : 중위소득 120%이하 청년(만19세~39세 이하)1인 가구
  - 임차보증금 1억원 이하 및 월세 60만원 이하의 민간건물 거주자
    - ※ 지원 제외 : 주택소유자, 현재 청년수당 및 공공주거사업 참여자, 자동차 2,500만 원 초과자 등
- 지원규모 : 5천명 ※ 5천명('20년) → 2만명('21년) → 2만명('22년)
- 지원내용 : 월 20만원 임차료(최대 10개월) ※ 생애 1회 지원
- 선정기준 : 임차보증금과 차량시가표준액 합산금액
  - (1순위) 2천만원 이하 (2순위) 5천만원 이하 (3순위) 1억원 이하
- 소요예산('20년) : 10,770백만원(지원금 10,000, 시스템 구축 등 770)

## □ 추진실적

- 세부 시행기준 마련을 위해 전문가, 유관기관 의견수렴 및 협의('20.1~3.)
- 관리(신청) 시스템 구축을 위한 용역업체 선정(2월) 및 용역 착수(3월)

## □ 추진계획

- '청년월세지원 상담센터' 운영하여 사업추진 효율성 및 전문성 확보
  - 월세지원 신청접수, 지원자 관리, 상담, 통계 및 성과관리 등
- 청년월세지원 관리시스템을 구축·운영하여 서비스 접근성 제고
  - 업무단계별(신청, 선정, 지급, 사후관리) 처리 및 시스템 연동기능 등 구현

## □ 향후일정

- '청년월세지원 상담센터' 설치 및 민간위탁 추진 : '20.4~7월
- '청년월세지원' 신청시스템 오픈, 모집 공고 및 선정 : '20.6~8월
- '청년월세지원' 대상자 월세지원 및 관리 : '20.9월 ~

## 2 혁신방안을 통한 역세권 청년주택 공급

〈주택공급과〉

임대료는 낮추고 공공주택은 획기적으로 늘리는 “역세권 청년주택 혁신 방안”을 통한 청년주택 공급으로 2030 청년·신혼부부의 주거안정 도모

### □ 사업개요

- 공급목표 : '22년까지 총 8만실 공급

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

- (공급) '20년 1분기까지 목표(4만2천실) 대비 75%(3만1천실) 추진 중

구분	계	인허가 완료(53건)	인허가 진행 중(36건)	사업제안서 신청(33건)
공급 현황(인허가)	31,345실	18,763실	12,582실	15,717실

- (입주) 역세권 청년주택 669실 입주 개시 및 1,443실 입주 계약 중

- 입주시작: 서대문구 충정로3가(499실/2.28), 성동구 용답동(170실/4.6.)
- 입주예정: 광진구 구의동(84실/4.27), 마포구 서교동(1,121실/5.1), 종로구 송인동(238실/5.1)

- 소요예산('20년) : 26,461백만원

### □ 혁신방안 추진실적('19.11.26. 발표, '20.1.1시행)

혁신방안 주요내용	추진사항
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 반값 임대료 실현·공공임대 확대를 위한 사업유형 다양화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ SH공사 선매입 953호 협의 중                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업주와 지속적 협의로 선매입 유도</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 오래 머물고 싶은 청년주택 건립 주거수준 향상</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 모든 청년주택 빌트인 설치 의무화</li> <li>■ 주거면적 확대·평면 다양화하여 공급 추진</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 임대료 부담 추가 경감을 위한 주거비 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 최대 6천만 원까지 보증금 무이자 지원 시행                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 입주 개시한 청년주택부터 지원 시행</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 사업활성화를 위한 행정지원 강화 및 규제 완화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 시 직접 열람공고 및 인허가 등 절차 간소화</li> <li>■ 비주택 노후도 적용배제 조례개정('20.3.26.시행)</li> </ul>

### □ 추진계획

- 사업절차 간소화 등 지속적인 행정지원 및 규제완화로 공급 활성화
- 주차장 활용으로 관리비 인하, 관리표준매뉴얼 제작 등 입주지원 강화



### 3 청년주거종합지원센터 운영

〈주택정책과〉

증가하는 청년주거 요구에 대한 서비스 지원 및 사업 영역을 확대하여 주거복지 전달체계에 대한 접근성 제고 및 주거복지서비스 질적 향상

#### □ 사업개요

- 사업근거 : 「주거기본법」 제22조, 「서울특별시 주거기본조례」 제7조
- 운영기간 : '20. 4월 ~ '21. 12월
- 사업내용 : 청년·신혼부부 주거상담, 정보제공, 주거권리 교육 등
- 운영방법 : SH공사(중앙주거복지센터) 대행 운영
- 소요예산('20년) : 458백만원(인건비 180, 사업비 199, 운영비 79)

#### □ 추진실적

- SH공사(중앙주거복지센터)와 **사무 위탁대행 계약 체결**('20.1.)  
※ SH공사(중앙주거복지센터)에서 청년주거종합지원센터 민간위탁 입찰공고('20.3.)
- 청년·신혼부부 맞춤형 서비스 지원을 위한 **지역센터 상담인력 확보**('20.4.)  
- 지역주거복지센터 내 신혼부부·청년 코디네이터 운영(16개 지역센터 배치 완료)

#### □ 추진계획

- **청년·신혼부부 주거상담실 운영**하여 주거상담 및 주거지원 정보제공  
- 청년 주거마련 지침서 제작·배포, 지역주거복지센터와 연계하여 찾아가는 상담 추진
- 세입자 권리 향상을 위한 **세입자 주거권 교육 및 법률지원단 운영**  
- 세입자 권리·주거 교육 추진, 법률상담 및 세입자 구제를 위한 법률지원 등
- 청년·신혼부부 등 수요자 중심의 **주거정책 연구 및 통합관리**  
- 청년·신혼부부 상담 사례개발 연구 및 주거 실태조사 데이터 관리

#### □ 향후일정

- '청년주거종합지원센터' 운영 : '20. 4월말

## 4 서울주거포털 운영 활성화

〈 주택정책과 〉

서울주거포털 서비스 향상을 통해 수요자별 맞춤형 주거서비스 제공, 임대주택 등 주거관련 정보 접근성 향상 및 이용자 편의성 제고

### □ 사업개요

- 주 소 : <http://housing.seoul.go.kr/>
- 주요기능
  - 공공주거정책 및 임대·분양(SH·LH 공사), 자가진단 등 맞춤형 주택정보 제공
  - 주거서비스 신청, 온라인 상담, 질의응답 등 종합 서비스 제공
    - ※ 지원신청 서비스 : 신혼부부·청년 임차보증금, 한지붕세대공감
- 소요예산('20년) : 100백만원

### □ 추진실적

- 원스톱 플랫폼 '서울주거포털' 구축 및 서비스 오픈('19.12.)
  - ※ 서비스 오픈 이후 1일 평균 약 3,000명 방문·이용
- 주거지원(신혼부부·청년 임차보증금, 한지붕세대공감) 신청기능 신설('20.1.~2.)

### □ 추진계획

- 이용자 편의 중심, LH·SH 공사 임대·분양정보 연계메뉴 개편
  - 모집공고 임대주택 종류, 위치, 공급규모, 접수기간, 입주기간 등 구분 안내
- 주거서비스 신청자 대상 SMS, E-mail 알림서비스 실시
  - 신혼부부·청년 임차보증금 주거서비스 진행상태(신청 및 심사결과) 알림
- 정책변화에 따른 콘텐츠 현행화, 시스템 주기적 모니터링 실시

### □ 향후일정

- LH·SH공사 임대·분양정보 연계메뉴 시스템 개발 : '20.4월
- SMS, E-mail 서비스 연동(신혼부부·청년 임차보증금 지원) : '20.4월
- 주택정책 콘텐츠 주기적 모니터링 및 현행화 : 상시

## 5 지역발전과 함께하는 8만호 공공주택 공급현황

〈 공공주택과 〉

도시재창조의 관점에서 주민 삶의 질과 미래도시 전략을 함께 고려한 다양한 공공주택 8만호를 추가 공급하여 지속가능한 주거 안정 도모

### □ 사업개요

- '22년까지 공공주택 8만호 추가 공급(연 2만호 공급)

구 분	공급 목표	주요 내용
합 계	8만호	
기 존 부 지 활 용	2.5만호	기존계획 변경, 공공부지 복합화 등
도 심 형 주 택 공 급	3.5만호	도심 용적률 상향, 빌딩 공실 주택 전환
저 층 주 거 지 활 성 화	1.6만호	공공주택 도입 소규모 정비사업 층수 완화
정 비 사 업 등 활 용	0.4만호	공공주택 공공기여 확보

- 소요예산('20년) : 7,283억원(국비 4,229억원, 시비 3,054억원)

#### 〈서울시 주택공급 5대 혁신방안('18.12.26)〉

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

### □ 추진 실적

- '19년 공급목표(4,048호) 대비 100% 공급(4,055호 공급)
  - 부지활용 58호, 도심형 주택공급 900호, 저층주거지 활성화 3,097호
- 본격 시행을 위한 제도정비(도시계획조례 개정 등), 사전행정절차(지구 지정 3, 공유재산심의 7 등) 실시 및 8만호 T/F 총 28회 운영

## □ 추진계획

### ○ 공급목표 : 총 11,936호

- 기존 부지활용 710호, 도심형 주택공급 7,450호, 저층주거지 활성화 3,626호, 정비사업 활용 150호

### ○ 세부 추진내용

#### ① 기존 부지 활용

- (북부간선도로) 설계공모 당선작 선정('19.12) 후 기본설계 중→사업승인 추진
- (연희, 증산) 사업승인('20.3) 후 실시설계 중→착공 추진
- (장지차고지) 설계공모 당선작 선정('20.3) 후 기본설계 중→사업승인 추진

#### ② 도심형 주택공급

- (상업·준주거지역 용적률 완화) 현재 지단구역, 도시활성화정비구역 등 25개소 2,545호에 대해 지구단위계획 변경 중 → 인허가 추진
- (역세권 활성화 사업)
  - ▶ 시범사업 5곳 1,456호(5개 자치구) 사업계획 수립 중 → 인허가 추진
  - ▶ 1단계 확대사업지(10곳) 선정 중(4월 하순)→ 확대사업지 확대 추진(10곳→20곳)
- (도심 공실전환) 용도변경(근생→주거) 16개소 125호 공급→ 500호 예상

#### ③ 저층주거지 활성화

- (신축주택 매입) 1차 접수된 4,645호 매입 심의 중→2,400호 공급
- (빈집 활용) 400호 부지 기 확보, 8월까지 400호 부지 추가매입→ 800호 공급
- (소규모 정비사업) 공기업 참여 활성화(공모3~5월) → 426호 공급

#### ④ 정비사업 활용

- 5곳 207호 정비계획변경 진행중(재건축 79호, 재개발 128호)→150호 공급

## □ 향후일정

- 투자심사 및 공유재산관리계획 등 행정절차 추진 : '20.4월 ~
- 공정점검 회의(T/F), 자치구·지역주민 설명회·간담회 개최 : 상 시

□ 북부간선도로 입체화사업('19.12.24 공모당선작 선정)

- 위치 : 중랑구 신내동(면적 : 74,675 $m^2$ )
- 규모 : 행복주택(1,000호), 생활형SOC (11,500 $m^2$ ), 자족시설
- 당선작 : (주) 포스코A&C 컨소시엄
- 사업비 : 4,127억원
- 당선작 설계개요



- 주변지역과의 연결과 소통을 중시한 **연결도시(Connection City)** 제안
- 남북방향 주동배치, 녹지공간과 공공주택, 생활형SOC, 자족시설을 복합적으로 계획
- 도로복개 구조물과 공동주택 **구조물 완전분리**(브릿지 시스템)하여 **소음과 진동 차단**
- 터널내 피난대피로 설치(측벽), 화재로부터 구조물 보호시설 설치(천장부)

□ 장지차고지 입체화사업('20.3.23 공모당선작 선정)

- 위치 : 송파구 장지동(면적 : 38,119 $m^2$ )
- 규모 : 행복주택(758호), 생활SOC 8,000 $m^2$ , 버스차고지(342대), 공원
- 당선작 : (주)아크바디(대표 : 김성한)
- 사업비 : 약 2,000억원
- 당선작 설계개요



- **적층도시(Multi-Layer City)**
- 버스공영차고지·도시숲·행복주택·생활SOC를 층별 입체적 배치
- 다양한 유닛의 행복주택 735세대와 스마트 라운지, 공동 육아존 등 소통공간 조성
- 장지천과 연계된 도시숲 조성하여 휴식·만남 이벤트가 있는 **지역거점공원**으로 재탄생

## 6 불법건축물 엄단을 통한 공정한 건축질서 확립

〈 건축기획과 〉

건축물 유형 및 규모별 체계적 지도 점검을 실시하여, 대학가 주변 신쪽방 등 불법건축물 엄단을 통한 공정한 건축질서 확립

### 점검개요

구 분	점 검 대 상	점검시기	강화 방안
소형 건축물	연면적 2,000㎡ 이하	분기별	6개월·2년(2회) → 3년간 불시 3회
	대학가 주변 방짜개기, 무단용도변경 등	연중	특정 지역별 전수조사 시행
중형 건축물	연면적 2,000㎡ 초과~10,000㎡ 미만	상반기	자치구
대형 건축물	연면적 10,000㎡ 이상	상반기	계획수립·시행

### 추진실적

- 2020년 건축행정종합관리 계획 수립 및 자치구 시달('20.2월)  
※ 2020년 자치구별 건축행정종합관리 계획 수립 및 시행('20.3월)

### 추진계획

- 불법 건축물 퇴출을 위한 강력한 행정 조치
  - 중앙정부(국토부·복지부·행안부) 및 자치구와 협력하여 전수조사 실시
  - 고발 및 이행강제금 1년에 2회, 영리목적 및 상습위반 시 2배 가중 부과  
※ 행정조치 : 시정지시 → 고발(확행) → 이행강제금 부과 → 미납 시 압류 및 공매
- 임대용 주거에 대한 평가 및 인증제도 도입 검토
  - 주거환경에 대한 평가기준(오염, 소음, 면적 등) 마련하여 주거수준 향상
  - 임대차 계약 시 평가내용 공개 ※ 기준 미달 시 임대 불가

### 향후일정

- '20년 1분기 위반건축물 적발 및 이행강제금 부과현황 수합 : '20.5월
- '20년 자치구별 1분기 교차점검 실시 : '20.5월

## 7 지속가능한 녹색건물 짓기 추진

〈건축기획과〉

건물의 성능 향상을 통해 에너지 소비량 및 온실가스 감축하는 녹색 건물을 확대하여 지속가능한 녹색 서울 구현

### □ 사업내용

- 서울시 2차 녹색건축물 조성계획(2025) 수립 연구 추진
  - 녹색건축물 기초 현황 및 여건분석, 목표 및 세부사업, 자원 조달 방안 등
- 건축물 온실가스 실태조사 및 관리체계 구축방안 연구
  - 서울시 건물 온실가스 배출량에 대한 실태조사 및 감축을 위한 개선방안 등
- 녹색건축 설계기준 수시 개정
  - 건축물 설계 시 환경, 에너지, 건강항목을 포함하는 기준
- 녹색 건축문화 활성화 추진
  - 녹색건축 워크숍, 포럼, 녹색 건축상 등을 통한 문화 확산
- 소요예산('20년) : 380백만원

### □ 추진실적

- 건축물 온실가스 실태조사 및 관리체계 구축방안 연구용역 자문회의('20.2월)
  - 건축물 온실가스 관련 시스템 및 정책추진 현황, 용역 추진방향 논의 등
- 서울시 2차 녹색건축 조성계획(2025) 수립 연구용역 계약('20.3월)

### □ 향후일정

- 녹색건축 설계기준 개정 및 포럼 : '20. 하반기
- 건축물 온실가스 실태조사 및 관리체계 구축방안 연구용역 추진 : '20. 5월
- 서울시 2차 녹색건축물 조성계획(2025) 수립 : '21. 1월

## 8 「건축물관리법」 시행 준비를 위한 민관협력 TF 운영

〈지역건축안전센터〉

「건축물관리법」 시행('20.5.1.) 대비 민관협력 TF를 운영하여 신설·이관·변경사업의 시행, 위임사항에 대한 서울시 조례 제정 등 사전준비 철저

### TF 운영개요

- 구 성 : 18명(서울시 건축사회 등 관련협회 및 전문가 5명, 시·구 13명)
- 주요기능 : 「건축물관리법」 원활한 시행을 위한 조례제정 및 제도개선 논의
- 운영기간 : '20. 2. 20. ~ 4월

### 추진실적

- TF회의(3회) 개최 및 자치구 의견수렴('20.2월~4월)
- 시행령 및 시행규칙 제정(안)에 대한 의견제시(시 → 국토교통부, '20.4.1.)
  - 정기점검 시행시기 1년간 유예(경과조치) 요청, 건축물관리점검기관 등록 이후 변동사항 발생 시 등록 장(특별시장)에게 보고 의무화 등 수정 건의

### 추진계획

- 신설제도 및 건축법 이관·변경 사업의 안정적 시행 준비
  - (신설) 해제허가 및 해체공사감리자 지정, (변경) 건축물관리점검의 운영방식 등
- 법령 위임사항에 대한 서울시 조례 마련
  - (대상규정) 정기점검, 소규모 노후건축물 점검, 안전진단, 해체신고 대상 등
  - (방법·절차) 건축물관리점검기관 지정, 해체공사감리자 지정 등
  - (조직·운영) 지역건축물관리지원센터 조직 및 운영 등에 필요한 사항
- 건축물 안전관리 관련 제도개선 검토

### 향후일정

- TF 의견을 반영하여 건축물관리법 주요업무 추진계획 수립 : '20.4월
- 건축물관리 조례(안) 제정 상정(예정) : '20.8월



## 9

# 주택시장 안정화를 위한 정비사업 지원 TF 운영

〈공동주택과〉

정비사업 지원 TF를 구성·운영하여 관리처분인가 받은 단지 대상 행정지원 강화를 통해 주택시장 안정 도모

### □ 사업개요

- 지원대상 : 관리처분인가 이후 입주자모집승인 전 단지
  - 1단계(분양가상한제 전 입주자모집 추진단지) : 17개 단지(35,434세대)
  - 2단계(정비사업 정상추진 지원단지) : 41개 단지(55,656세대)
- 구 성 : 서울시(공동주택과, 주거정비과, 주거사업과), 자치구 및 조합
- 역 할 : 사업추진 동향 및 문제점을 공유하고 장애요인 사전 제거

### □ 추진실적

- 정비사업 지원 TF 3회 운영('19.12.~'20.3.)
- 현장회의 및 건의사항 조치('20.1.29~, 구역별 조합사무실)
  - 조합-상가 등 분쟁조정을 위한 코디네이터 파견(개포1, 장위4)
  - 건축위원회(구조 및 굴토) 심의 소요기간 단축
  - 국토부를 통해 주택도시보증공사(HUG)에 협의기간 단축 사전협의 등 적극 협조 요청

### □ 추진계획

- 구역별 맞춤형 지원대책 마련을 위한 행정지원 담당제 구축·지정
  - 진행사항 모니터링 실시 및 관리카드·공정표 작성 관리
- 행정절차 신속처리를 위한 협력체계 강화(필요시 국토교통부 협력)
  - 단지별 현황과약 및 맞춤형 지원체계 구축 등 추진현황 지속 관리
- 분쟁·갈등해소를 위한 코디네이터 파견 협조

### □ 향후일정

- 입주자모집 승인 지원 : '20.7.29.까지(지원대상 1단계)
- 문제점 공유, 장애요인 사전제거 등 행정지원 : '20.7.30.부터(지원대상 2단계)

# 10 공정한 권리배분, 관리처분계획 실태조사 및 제도개선

〈주거정비과〉

정비사업 유형별 관리처분계획 실태조사 및 분석을 통해 관리처분계획 실무 매뉴얼을 마련하여 조합원 간 공정한 권리배분 기준 제시

## □ 사업개요

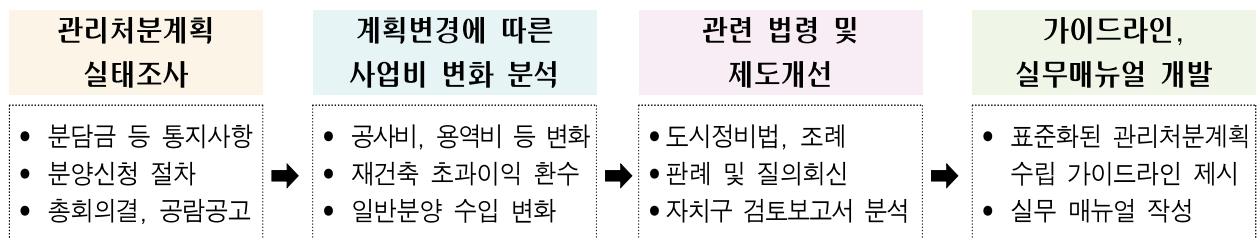
- 용역명 : 정비사업 유형별 관리처분계획 실태조사 및 제도개선
- 용역기간 : 계약일로부터 15개월(장기계속계약)
- 계약방법 : 일반경쟁입찰(협상에 의한 계약)
- 용역비 : 240백만원 ※ 1차('20년) 200백만원, 2차('21년) 40백만원

## □ 추진실적

- 과업 수행을 위한 사전 **전문가 자문회의 2회** 실시('19.5.~7월)
- 관리처분계획 수립 **사전실태조사 4회**('19.6.~10월)

## □ 추진계획(과업내용)

- 사업 유형별 **관리처분계획 수립기준 및 인가 실태 분석**
- 관리처분계획 변경에 따른 **사업비의 변화 추세 및 요인 분석**
- 도시계획(정비), 법률 등 분야별 전문가 자문을 통한 **실무 매뉴얼 마련**
  - 도시정비법 등 관련 법령 및 소송실태 등을 분석하여 제도개선 방안 도출



## □ 향후일정

- 관리처분계획 실태조사 및 제도개선 용역 추진 : '20.4월 ~ '21.9월
  - ※ 제안서 평가위원회 개최 및 계약자 선정 : '20.4.14.(화)

# 11 공정하고 투명한 시공사 선정을 위한 선제적 공공지원 강화

〈 주거정비과 〉

정비사업 시공사 선정의 불공정·과열 경쟁 사전차단 및 신속 대응을 위해, 능동적 대응체계 구축 및 선제적 공공지원 강화

## 추진배경

- 최근 재개발·재건축 정비사업 **시공사 선정 수주 과열**(관행적 입찰제안 등)
- 입찰무효 및 소송 등에 따른 사업지연으로 **조합원 피해 속출**

## 추진계획

- **기관별 역할을 분담**하여 능동적·효율적 대응체계 구축

기관(부서)		주요 역할
서울시	주거정비과	◦ 전문가 지원, 지원반 구성, 규정 검토 지원 등
	사업추진부서	◦ 입찰과정 및 언론 모니터링, 지원반 운영 협의·결정 등
자치구(공공지원자)		◦ 선정계획안·제안서 등 검토, 신고센터·단속반 운영 등

- 정비사업 시공사 선정과정의 **공공지원을 강화**하여 불공정 관행 척결
  - 서울시 전문가 지원, 불공정·과열 경쟁 감지 시 지원반 운영 등

현행	개선
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 문제 발생 후 후발적 대응                             <ul style="list-style-type: none"> <li>• 시공사 선정 입찰 과열 등 언론 보도 후 지원반 구성 검토</li> </ul> </li> <li>■ 전문성 및 경험이 부족한 조합, 공공지원자만의 검토</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 상시 <b>모니터링</b>을 통한 <b>선제적 대응</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 지원반 상시 구성 ⇒ (과열시) <b>지원반 운영</b> 등을 통해 공정성·투명성 강화</li> </ul> </li> <li>■ <b>입찰 전(중) 과정</b>에 전문성과 경험을 갖춘 <b>전문가 지원</b> 및 관련 <b>규정 해석 지원</b></li> </ul>

## 향후일정

- 시공사 선정 입찰과정 모니터링 및 지원·감독 : '20.2~12월
- 시공사 선정 우수사례 및 지적사례 정리 및 배포 : '20.12월


# 12 서울시 e-정비사업 아카데미 온라인 교육 운영

〈 주거정비과 〉

코로나19 확산방지에 따른 사회적 거리두기 일환으로 비대면 방식의 온라인 강좌 운영하여 추진주체의 전문성 강화 및 조합원 역량강화 대응

## □ 사업개요

- 교육기간 : '20. 1월 ~ 12월(상시)
- 교육대상 : 정비사업에 관심이 있는 서울 시민 누구나
- 교육내용 : 정비구역지정, 조합설립위원회 구성, 조합설립인가 및 변경 등

일반과정(9차시)	심화과정(30차시)
 <p>정비사업의 유형, 단계별 절차, 공공지원제도 등</p>	 <p>(계획) 구역지정, 추진위원회, 조합설립인가 (시행) 사업시행인가, 관리처분인가, 감정평가 (완료) 준공 및 이전고시, 해산 및 청산</p>

- 서비스 제공 : 평생학습포털(서울시민), 인재개발원(공무원) 홈페이지

## □ 추진실적

- 4,152명(일반과정 2,867명, 심화과정 1,285명) 수강('19년)
- 변호사, 세무사, 전·현직 공무원 등 전문가와 교안개발 및 강의('19년)

## □ 추진계획

- 코로나19로 인해 대면강의 교육일정이 연기(5월 이후)됨에 따라, **온라인 교육의 운영 활성화를 위한 홍보 강화**
  - 市 홈페이지, SNS 등 홍보매체 활용, 총회책자 내 안내문 배포 등

## □ 향후일정

- e-정비사업 아카데미 온라인 홍보계획 수립 및 홍보물 제작 : '20. 4월
- e-정비사업 아카데미 온라인 교육 운영 : 상시

# 13 단독주택 재건축 세입자 대책 추진

〈 주거사업과 〉

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

## □ 사업개요

- 대 상 : 단독주택재건축 세입자(38개 구역) ※ 예정구역 ~ 착공 이전
  - 재개발에 준하는 손실보상 및 임대주택 공급 요건 적용
- 내 용
  - 세입자 손실보상에 따른 용적률 인센티브 도입(10% 이내)
  - 당해 구역 및 타 재개발 임대주택(잔여주택 및 공가) 공급

## □ 추진실적

- 재건축 세입자 대책마련 토론회('19.2월)
- 단독주택 재건축 세입자 대책 발표('19.4월)
- 관계공무원, 조합 및 추진위 관계자 대상 설명회 개최('19.5월)
- 5개 구역 세입자 대책 정비계획에 반영 완료('20.4월 현재)

## □ 추진내용

- 사업추진이 활발한 17개 구역에서 세입자 대책 반영·추진

구 분		구역	해당 구역
정 비 계 획 반영 중	정비계획 수립 준비 중	10	응봉1(조합), 개봉3(조합), 방배13(관리처분), 방배14(관리처분), 방배15(예정구역), 이촌1(예정구역), 신정4(조합), 방화3(조합), 미아4(조합), 천호3(사업시행)
	도시계획(재정비) 위원회 논의 중	2	사당5(조합), 방화6(사업시행)
정비계획 반영 완료		5	월계동 487-17(조합), 방배6(관리처분), 성수1(추진위), 공덕1(관리처분), 방화5(조합)