

‘서민 주거안정, 지속가능한 주거공동체 서울특별시’

# 2020년 주요업무 보고

2020. 9. 8.(화)

서울특별시  
(주택건축본부)

# 보고 순서

---

## I. 일반현황

## II. 정책목표와 추진전략

## III. 주요업무 계획

1. 주택공급 및 주거지원 강화로 **서민주거** 안정

2. 철저한 안전관리체계 구축, **건축안전** 최우선

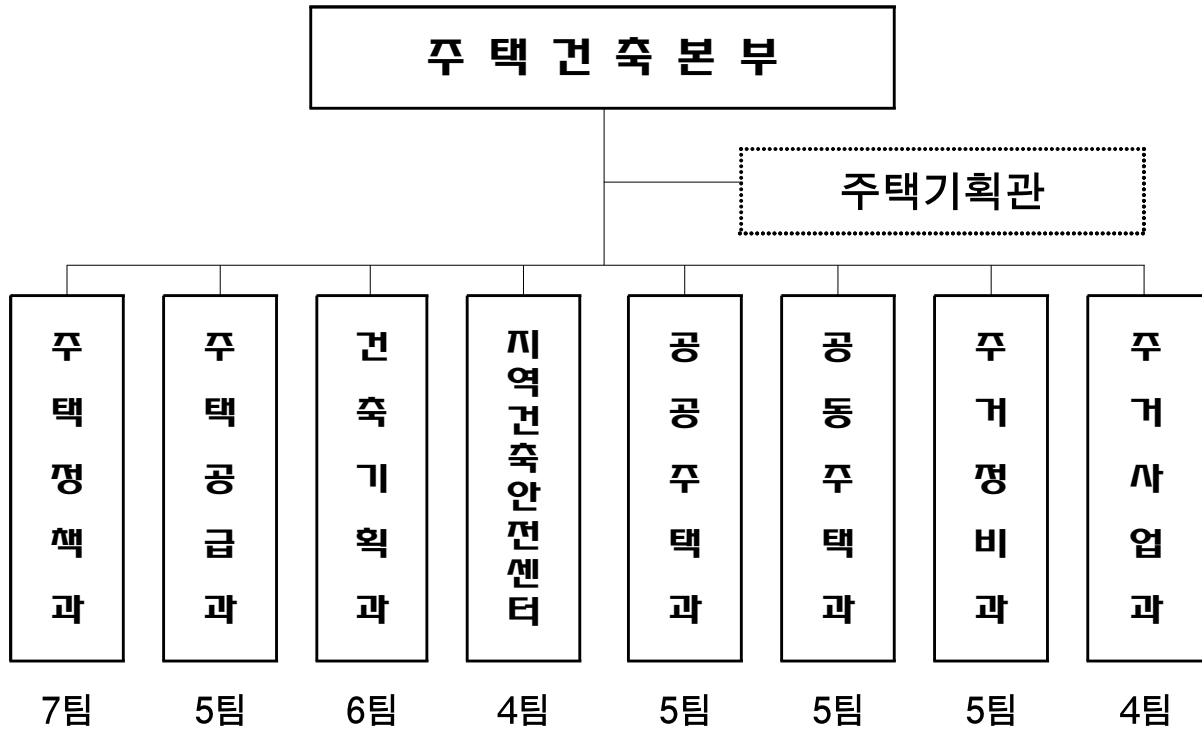
3. 투명하고 살기좋은 **주거공동체** 조성

4. 전문성과 투명성 강화, 선진화된 **정비사업** 추진

# I. 일반 현황

## 조직 및 인력

● 조직 : 1본부 1관 7과 1센터 41팀



● 인 력 : 정원 183명 / 현원 181명

(단위: 명, '20. 8월 현재)

구 분	계	일 반 직					전 문 경력관	사 무 관리직	임기제
		2·3급	4급	5급	6급	7급 이하			
정 원	183	1	8	43	71	49	2	3	6
현 원	181	1	9	34	64	63	2	3	5
성별 (남/여)	126/55	1/-	9/-	30/4	41/23	41/22	1/1	-/3	3/2

## 예 산

● 세 입 : 3,284,724백만원

(단위 : 백만원)

구 분	'20년	'19년	'19 대비 증감	
			증감액	증감율(%)
계	3,284,724	2,721,562	563,162	20.1
일반회계	285,516	297,619	△12,103	△4.1
주택사업특별회계	2,975,850	2,423,943	551,907	22.8
학교용지부담금특별회계	23,358	-	23,358	-

※ '20년 간주예산 및 추경예산 반영

● 세 출 : 3,570,757백만원 (일반 746,818백만원, 특별 2,823,939백만원)

(단위 : 백만원)

구 분	'20년	'19년	'19 대비 증감	
			증감액	증감율(%)
계	3,570,757	2,893,573	677,184	23.4
주택정책과	1,372,320	1,542,955	△170,635	△11.1
주택공급과	72,178	74,100	△1,922	△2.6
건축기획과	2,523	3,517	△994	△28.3
지역건축안전센터	1,989	4,172	△2,183	△52.3
공공주택과	1,403,158	478,889	924,269	193
공동주택과	12,436	6,844	5,592	81.7
주거정비과	324,060	452,328	△128,268	△28.4
주거사업과	382,093	330,768	51,325	15.5

※ '20년 간주예산, 추경예산 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 업무 계획

---

1. 주택공급 및 주거지원 강화로 **서민주거** 안정

---

2. 철저한 안전관리체계 구축, **건축안전** 최우선

---

3. 투명하고 살기좋은 **주거공동체** 조성

---

4. 전문성과 투명성 강화, 선진화된 **정비사업** 추진

---

# 1 주택공급 및 주거지원 강화로 **서민주거** 안정

---

1. 주택공급 확대방안 추진계획

---

2. 24만호 및 8만호 주택공급 추진현황

---

3. 입주자 중심의 역세권 청년주택 공급·관리

---

4. 청년월세지원 사업 추진

---

5. 신혼부부 임차보증금 이차지원사업 확대

---

6. 주거복지센터 운영을 통한 주거복지서비스 향상

---

# 1 주택공급 확대방안 추진계획

〈 주택정책과〉

기획재정부·국토교통부와 협업을 통해 '28년까지 서울내 주택 11만호를 공급하는 '서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안(8.4대책)' 추진

## □ 주요 내용

### ① 신규택지 발굴(3만호)

- 도심 내 군부지 활용, 공공기관 이전·유휴부지, 공공기관 미매각 부지, 공공시설 복합개발 등

### ② 재건축재개발 등 정비사업 공공성강화(7만호)

- 공공참여형 고밀재건축(5만호)
  - 공공참여 시, 용적률 400% 수준 완화, 층수 최대 50층까지 허용
  - 증가용적률의 50~70%를 기부채납으로 개발이익 전액 환수
- 공공재개발 확대(2만호) : 정비예정구역·해제구역에 공공재개발 허용

### ③ 도심공급 확대 및 기존사업 고밀화(1만호)

- 노후 임대주택 재정비 및 유휴공간 활용 : 0.5만호
- 기존사업 고밀화(서울의료원, 용산정비창) : 0.42만호

### ④ 공공분양 대안으로 신규분양방식 '지분적립형 분양주택' 도입

- 토지·건물 일체의 지분 분양, 운영기간 동안 수분양자 지분 취득
  - 시세 80% 내외 지분을 20~40% 분양, 4년마다 10~20% 지분추가취득
  - 최대 20년 운영, 공공지분은 행복주택 수준의 임대료 납부

## □ 향후계획

- '주택공급 TF' 운영(단장 : 행정2부시장)으로 추진상황 집중 점검
  - 공공재개발, 공공재건축, 유휴부지활용, 지분적립형 분양주택 4개분야
- 공공재건축·지분적립형 분양주택 등 세부기준 정부 협의



## 2 24만호 및 8만호 주택공급 추진현황

〈 주택정책과, 공공주택과 〉

도시 재창조 관점에서 주민 삶의 질과 미래도시 전략을 함께 고려한 다양한 공공주택 공급을 대폭 확대하여 지속가능한 서민 주거안정 도모

### □ 사업개요

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

- 서민주거 안정을 위하여 '22년까지 공적임대주택 24만호 지속 공급
  - 공공임대 : 건설형 21,827호, 매입형 45,330호, 임차형 50,000호
  - 공공지원 : 역세권청년주택 57,500호, 사회·공동체 주택 12,738호  
민간임대활성화 25,000호, 신혼부부 임차보증금 지원 25,000호
- 주택공급 혁신방안을 바탕으로 '22년까지 8만호 추가 공급 계획 마련
  - 기존 부지활용 : 25,000호      - 도심형 주택공급 : 35,000호
  - 저층주거지 활성화 : 16,000호      - 정비사업 등 활용 : 4,000호

### 〈 '18년 ~ '19년 추진 실적 〉

#### 1 공적임대주택 24만호 공급

- 2년간('18~'19년) 목표(92,903호) 대비 147%(136,148호) 초과 공급
  - 공공임대 : '19년 22,042호(95%), '18년 25,520호(116%)
  - 공공지원 : '19년 52,903호(220%), '18년 35,683호(150%)

#### 2 추가 8만호 공급

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

## 추진현황

### 공적임대주택 24만호 공급

- '20년 목표 : 51,887호(공공임대 27,387, 공공지원 24,500)
- '20년 실적 : '20년 목표대비 100.5%(52,155호) 달성
  - 공공임대 16,315호, 공공지원 35,840호

### 추가 8만호 공급

- '20년 목표 : 11,936호(부지 710, 도심형 7,450, 저층주거지 3,626, 정비사업 150)
- (부지활용) 710호
  - (북부간선도로) 이주대책 공고('20.8), 기본설계 중 → 사업승인('20.12)
  - (연희, 증산) 사업승인('20.3) 후 실시설계 중 → 공사발주('20.9) → 착공('20.11/12)
  - (장지/강일차고지) 설계공모 당선작 선정('20.3/7) 후 기본설계 중 → 사업승인('20.12/21.2)
- (도심형) 7,450호(상업준주거 4,270, 역세권활성화 3,180)
  - (상업준주거지역 용적률 완화) 698호 공급, 19개소 3,107호 지단계획 등 절차 추진
  - (역세권 활성화 사업) 17개소 3,180호 부지선정, 지단계획 등 절차 추진
  - (도심 공실전환) 40개소 130호 공급, 하반기 홍보 등 통해 지속적 발굴 추진
- (저층주거지) 3,626호(신축주택 매입 2,400, 빈집활용 800, 소규모정비 426)
  - (신축주택 매입) 2,034호 공급, 366호 인허가절차 진행중
  - (빈집활용) 129호 공급, 17개소 275호 설계 등 추진(건설형 135호, 사회주택 140호)
  - (소규모 정비사업) 173호 공급, 공기업 1차공모 추진중(23개소, 986호)
- (정비사업 활용) 150호
  - 5개소 207호 정비계획변경 진행중(재건축 79호, 재개발 128호)

## 향후일정

- 투자심사 및 공유재산관리계획 등 행정절차 추진 : '20. 8월 ~

### 3 입주자 중심의 역세권 청년주택 공급·관리

〈주택공급과〉

역세권 청년주택 입주 및 관리지원을 강화하여 임대료 부담은 낮추고, 입주 편의를 증진하여 2030 청년·신혼부부의 주거안정 도모

#### □ 추진실적

- (공급) '20년 8월 기준 공급목표(5만실) 대비 83%(4만2천실) 추진 중

구분	계	인허가 완료(59건)	인허가 진행 중(53건)	사업제안서 신청(39건)
공급 현황(인허가)	41,685실	20,085실	21,600실	14,242실

#### 【20년 예상실적】

- ▷ '20년 내 총 40건 15,950호(공공 3,905, 민간 12,045) 공급 예정으로 누적실적(인허가 완료) 68%(36,035호/53,000호) 예상

구분	계(40건)	사전자문(24건)	사업접수(10건)	주민공람(2건)	심의(4건)
계	15,950	10,993	3,211	544	1,202

- (입주) 6개소(2,397실) 입주 개시 및 하반기 5개소(1,629실) 입주 예정
  - 입주 개시 : 충정로3가(499실), 용답동(170실), 서교동(1,121실), 구의동(84실), 송인동(238실), 등촌동(285실)
  - 입주 예정 : 화곡동(57실), 노량진동(272실), 휘경동(99실), 창전동(681실), 염창동(520실)

#### □ 향후계획

- '민간 주택공급자 공급' 중심에서 '청년 중심 주거편의성 확대'로 전환 : '20년 하반기

민간 공급자 중심 공급물량 8만호
역세권 범위 확대 용도지역 상향 용적률 등 규제 완화 촉진지구 지정면적 요건 완화



청년(입주자) 중심 주거 편의성 중점
거주비용 추가 완화 주거선택 자율권 강화 생활편의 확대 주거안정성 확보

## 4 청년월세지원 사업 추진

〈주택정책과〉

청년층의 높은 주거비 부담을 완화하여 안정적인 주거환경을 확보하고, 사회 진입, 결혼·출산 등 삶의 선택지를 확대할 수 있도록 월세 지원

### □ 사업 개요

- 지원대상 : 중위소득 120%이하 청년(만19세~39세 이하) 1인 가구
  - 임차보증금 1억원 이하 및 월세 60만원 이하의 민간건물 거주자
- 지원규모 : 5천명 ※ '21년 2만 명 → '22년 2만 명 확대 지원(3년간 4만 5천명)
  - 코로나19로 인한 실직·소득감소 청년 1천명, 일반청년 4천명
- 지원내용 : 월 20만원 임차료(최대 10개월) ※ 생애 1회 지원
- 선정기준 : 임차보증금과 차량시가표준액을 합산하여 낮은 금액순
  - (1순위) 2천만원 이하 (2순위) 5천만원 이하 (3순위) 1억원 이하
- 소요예산('20년) : 10,760백만원(집행액 2,043백만원, 집행률 19%)

### □ 추진 실적

- 청년월세 지원신청 '서울주거포털내' 온라인 신청 접수(6.16~6.29)
  - (지원신청) 34,201명(코로나 2,259명, 일반 31,942명)
- 신청서류, 소득재산 및 유사사업 중복수혜 여부 심사 선정(6.30~8.20)
  - (심사통과) 23,891명 : 1순위 20,353명, 2순위 이상 3,538명
- 청년월세 지원대상자 전산 공개추첨 선정(8.21)
  - (선정결과) 5,500명(일반 4,000명, 코로나 1,000명, 대기자 500명)
- '청년월세지원상담센터' 민간위탁 협약 체결(위탁기간 : '20.7~'21.12)

### □ 향후 계획

- 청년월세지원 대상자 월세 지원 및 관리 : '20. 9월~
- 청년월세지원 정책포럼 개최 : '20.11월

## 5 신혼부부 임차보증금 이차지원사업 확대

〈 주택정책과 〉

신혼부부 및 예비신혼부부의 높은 주거비 부담 경감을 위해 임차보증금 대출을 지원하여 주거배려 계층의 주거디딤돌 역할 수행

### □ 사업개요

- 지원대상 : 혼인 7년 이내 신혼부부, 6개월 이내 결혼예정 예비신혼부부 중 부부합산 연소득 9천 7백만원 이하의 무주택자
- 대출주택 : 서울시 관내 임차보증금 5억 이내 주택 또는 주거용 오피스텔
- 대출한도 : 2억원 또는 임차보증금의 90% 이내 중 적은 금액
- 지원내용 : 대출금의 이자 최대 연 3.6% 지원(최장 10년)
- 지원방식 : 한국주택금융공사 보증, 협약은행 대출, 서울시 이차보전  
※ 협약은행 : 국민은행, 하나은행, 신한은행
- 소요예산('20년) : 378억원(집행액 233억원, 집행률 62%)

### □ 추진실적

- 신혼부부 임차보증금 지원사업 **금융지원 전면 확대 시행**(’20.1.1.~)

구 분	이 전	확 대
결 혼 기 간	• 결혼 5년 이내	• 결혼 7년 이내
소 득 기 준	• 8천만원 이하	• 9천 7백만원 이하
이 자 지 원 금 리	• 연 1.2%	• 연 3.0%
다 자 녀 지 원	• 연 0.2%	• 연 0.6%
대 출 기 간	• 최장 8년	• 최장 10년

- '20년 목표(10,500가구) 대비 **120%(12,644가구) 달성**(’20. 7월말 기준)  
- 전년 동기(5,250가구) 대비 약 2.4배 증가 ※ '19년 실적 : 9,971가구

### □ 향후계획

- 신혼부부 임차보증금 이차보전금 지급(서울시→협약은행) : '20.10월

## 6 주거복지센터 운영을 통한 주거복지서비스 향상

〈 주택정책과 〉

코로나-19 위기가구 증가, 주거취약계층 및 청년 주거서비스 욕구변화에 대응할 수 있도록 주거복지 지원기능 확대 및 맞춤형 서비스 제공

### □ 사업개요

- 운영 현황 : 26개소(중앙 주거복지센터 1, 지역 주거복지센터 25)
- 주요기능
  - (중앙) 업무 표준화 및 활성화 사업, 지역기반 네트워크 구축 등
  - (지역) 주거복지 상담·정보 제공 및 사례관리, 주거복지 홍보 등
- 소요예산('20년) : 4,765백만원(집행액 3,837백만원, 집행률 80.5%)

### □ 추진실적

- 코로나-19 위기가구 등 주거취약계층 상담 및 긴급주거비 지원('20.1~7.)
  - 주거복지 상담(복지제도 사업 안내 및 연계 등) : 36,277건
  - 긴급주거비(긴급월세·보증금, 긴급연료 등) 지원 : 2,488건(770,471천원)
    - ▶ 시 사업비 지원 : 728건(334,605천원), 자원연계 및 후원 : 1,760건(435,866천원)
- 청년·신혼부부 맞춤형 서비스 지원을 위한 코디네이터(25명) 운영('20.4.)
  - 청년·신혼부부 분쟁상담, 금융·분양·임대정보 제공 상담 지원
- 비주택 거주자 상담·발굴을 위한 공공임대주택 주거상향 추진('20.4.)
  - 쪽방·고시원 등 비주택 거주자 대상 주거이동 사업 실시(630호)
- 청년·신혼부부 주거 부담 해소를 위한 청년주거상담센터 운영('20.6.)
  - 임대차 분쟁 등 주거특화상담, 주거권 교육, 주거 상담인력 양성 등

### □ 향후계획

- 반지하 가구 대상 공공임대주택 주거상향 신규 추진 : '20. 9월~
  - 주거급여수급자 및 침수이력 가구 대상 동주민센터·주거복지센터 협력 지원
- 대외 인지도 향상을 위한 주거복지센터 공동 브랜드 개발 : '20. 9월

## 2 철저한 안전관리체계 구축, **건축안전** 최우선

---

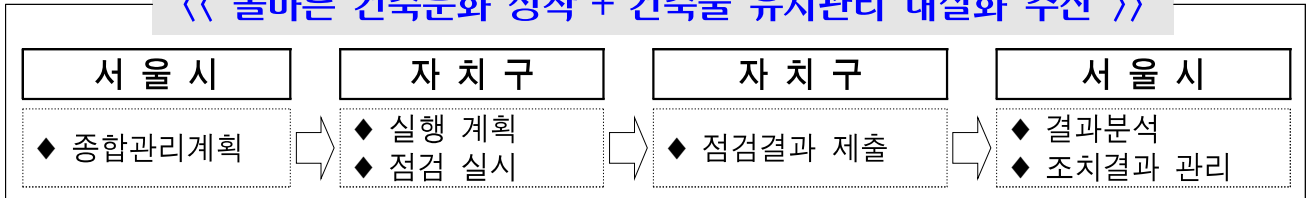
1. 불법건축물 엄단을 통한 공정한 건축질서 회복  
.....
2. 건축안전센터 운영 실질적 정상화 및 위상 정립  
.....
3. 시민과 함께하는 서울건축문화제 추진  
.....
4. 승강기 자가발전장치 설치지원 추진  
.....

# 1 불법건축물 엄단을 통한 공정한 건축질서 회복

〈 건축기획과 〉

위반건축물 점검·정비, 공개공지 관리점검 등을 통하여 불법건축물을 사전 예방하고, 공정한 건축질서 확립 및 올바른 건축문화 정착

## 〈 올바른 건축문화 정착 + 건축물 유지관리 내실화 추진 〉



### □ 추진내용

- 점검개요 : 건축물 유형 및 규모별 체계적 점검 실시

구 분	점 검 대 상	점검시기
소형건축물	연면적 2,000㎡ 이하	분기별
	방쪼개기, 무단용도변경 등	연 중
중·대형 건축물	(중형) 2,000㎡ 초과~10,000㎡ 미만 (대형) 10,000㎡ 이상	상반기
공개공지	출입 폐쇄 및 사유화	상·하반기

※ 소형건축물 점검대상 변경사항(기존 2회 → 불시 3회)

- (변경전)사용승인 후 6개월, 2년 → (변경후)사용승인 후 6개월, 1년 6개월, 3년

- 점검내용 : 불법 방쪼개기, 무단용도 변경, 무단증축, 공개공지 사유화 등
- 행정조치 : 시정명령 → 고발(확행) → 이행강제금 부과 → 미납시 압류 및 공매  
- 고발 및 이행강제금 1년에 2회 이내, 영리목적 및 상습위반 시 2배 가중 부과

### □ 추진실적

구 분	점검동수(a)	위반동수(b)	위반율(b/a)
'19년 4분기 교차점검	2,667	240	9.0%
'20년 1분기 교차점검	3,864	299	7.7%

### □ 향후계획

- '20년 2분기 교차점검 결과 수합 및 행정조치 : '20. 9월
- '20년 3분기 교차점검 실시 : '20.10월



## 2 건축안전센터 운영 실질적 정상화 및 위상 정립

〈 지역건축안전센터 〉

지역건축안전센터의 조직·인력·예산 확보를 통한 건축물 안전관리 지원 및 중·소형 공사장 집중관리 등 건축안전사고 예방 철저

### □ 사업개요

- 설치현황 : 25개 자치구 설치 완료(과 단위 1, 팀 단위 24)
- 주요업무 : 민간건축물·공사장 안전관리, 건축 전단계 기술적 사항 점검
- 소요예산('20년) : 1,989백만 원(집행액 906백만원, 집행률 46%)

### □ 추진실적

- 노후건축물 3,539개소, 중·소형 건축공사장 1,395개소 안전점검('20.6.)
- 민간건축물 화재안전성능 강화 7개소, 지진안전 인증 11개소 선정('20.6.)

### □ 추진계획

- 과단위 조직·특별회계 설치 등 센터 운영의 정상화 추진
  - (조직) 자치구 건축안전센터 조직체계 개선(팀 단위 ➡ 과 단위)
  - (인력) 전문성 및 기술지원을 위한 전문인력(기술사, 건축사) 확보 독려
  - (예산) 자치구 건축안전특별회계 설치 독려(14개 區('19년) ➡ 25개 區('20년))
- 「건축물관리법」 시행('20.5.)에 따른 시·구 조례 제정 추진('21.1. 공포 예정)
- 노후건축물 및 민간건축공사장의 철저한 안전관리 지원

직권 안전점검	찾아가는 안전점검	건축공사장 안전점검
소규모 노후건축물 (10,705개소 선정 후 점검)	소규모 노후건축물 (시민신청 638개소 점검)	중·소형 민간건축공사장 (철거, 굴토, 크레인 등 위험공종)

- 민간건축물 화재안전성능 강화(30개동) 및 지진안전 인증사업(11개동)

### □ 향후일정

- 자치구 지역건축안전센터 운영 정상화 및 주요사업 지속 추진 : 상시

### 3 시민과 함께하는 서울건축문화제 추진

〈 건축기획과 〉

“틈새건축”을 주제로 제12회 서울건축문화제 개최를 통한 시민과의 소통 및 참여의 장을 제공하여 공공적 가치 실현 및 건축문화 저변 확대

#### 추진방향

- 시민들이 체감·공감할 수 있는 다양한 건축문화 전시, 시민참여 프로그램 운영
- 청년일자리 실질적 도움이 될 수 있도록 건축설계 잡페스티벌 확대

#### 행사개요

- 주 제 : 틈새건축(Architecture in Between)
- 행사기간 : '20.10.16.(금)~10.31.(토) ※ 개막행사 10.16.(금)
- 행사장소 : 반포한강공원, 서울도시건축전시관 등
- 주요내용 : 개막식(시상식 및 부대행사), 시민참여 프로그램, (연계)전시 등
- 소요예산('20년) : 297백만원(집행액 123백만원, 집행률 42%)

#### 주요 행사계획(안)

- 사전행사 : 서울시 건축상 공모, 대학생아이디어 공모 + 여름건축학교
- 본 행사
  - 개막행사 : 개막식, 건축상 시상식, 부대행사(리셉션 등)
  - 전 시 : 건축상 수상작, 주제전(틈새건축), 건축상대상특별전, 연계전시 등
  - 건축전문 : 잡페스티벌(오픈리크루팅, 포트폴리오멘토링), 열린강좌, 건축가대담
  - 시민참여 : 건축문화·도슨트 투어, 틈새(작품)시장, 틈새건축영화제 등

#### 향후일정

- 전시·행사 준비, 책자발간, 사전홍보 등 : '20. 9월

## 4 승강기 자가발전장치 설치지원 추진

〈 건축기획과 〉

시·자치구·한국전력공사·서울에너지공사와 업무협약을 통해 승강기 자가발전장치 설치를 지원하여 에너지 절감 및 온실가스 감축 추진

### □ 사업개요

- 사업기간 : '20. 1월 ~ 12월
- 지원대상 : 자가발전장치 설치 가능한 15층이상 공동주택 승강기
- 지원내용 : 승강기 1대당 1백만원(시 60만원, 한전 40만원)
- 추진방법 : 서울시, 자치구, 한국전력공사, 서울에너지공사와 협업 추진
- 소요예산('20년) : 420백만원(집행액 213백만원, 집행률 50.7%)  
※ 한전 273백만원 별도

### □ 추진실적

- 승강기 자가발전장치 지원사업 계획수립 및 홍보물 제작·배부('20.4월)
  - 설치조건, 지원금액, 설치효과, 신청기간 등 안내(12,250부 배포)
- 홍보 및 접수 신청단계 간소화로 목표 683대 접수완료('20.5월)
- 총 683대 중 377대 설치 중, 306대 계약완료('20.8월)

### □ 추진계획

- 안정적 보급 운영을 위한 사용 관리실태 조사('20.8.17.~9.11.)
  - 기설치 자가발전장치 기술, 관리 등 사용실태(총 2,162대 중 375대 조사 완료)
- 서울에너지공사 탄소배출권 획득 외부사업 인증 협업 추진('20.10월)
  - 서울시 지원설치한 총 1,552대('19년) 중 647대 환경부 외부사업 인증 승인완료
- 신규 설치 승강기 자가발전장치 의무 설치 추진
  - 에너지 절감량 등 설치효과 분석('20.11월) 후 행정안전부 설치 의무화 건의

### □ 향후일정

- 예산지원·설치 추진 및 관리실태 조사 : '20. 8월 ~ 9월

### 3 투명하고 살기 좋은 주거공동체 조성

---

1. 2030 도시·주거환경정비 기본계획(주택재건축) 재정비  
.....
2. 공동주택 재건축사업 업무처리 기준 마련  
.....
3. 비대면 아파트행정 구현, 「S-apt 플랫폼」 구축  
.....
4. 「찾아가는 아파트관리 주치의」 설립·운영 추진  
.....

# 1 2030 도시·주거환경정비 기본계획(주택재건축) 재정비

〈공동주택과〉

기존 계획의 한계를 보완하고, 상위·관련계획 및 미래 수요에 대응하고자 기본계획을 재정비하고 향후 재건축사업 기본방향 제시

## □ 추진방향

- 맞춤형 관리방안 및 주요 주택정책(특별건축구역, 소셜믹스 등) 근거 마련
- 상위·관련 계획과의 연계 및 사회적 트렌드에 부합하는 계획 수립
- 사회·경제·물리적 수요를 아우르는 지속가능한 계획 Tool 마련

## □ 사업개요

- 용역명 : 2030 도시·주거환경정비기본계획(재건축사업부문) 재정비
- 용역비 : 680백만원(장기계속계약) ※ 1차용역('20년) : 280백만원
- 용역기간 : '20.5. ~ '22.2.(21개월) ※ 용역자 : 동해종합기술공사

## □ 추진전략 및 계획

### 목표 1 주택공급

1. 정비예정구역(재건축사업) 설정
2. 용적률 체계 조정

### 목표 2 사회통합(소셜믹스)

3. 내·외부통합형 커뮤니티 및 개방시설 확보
4. Social Mix 주거지 조성

### 목표 3 창의적 건축 유도

5. 공공시설 확보 및 인센티브 운영방안
6. 특별건축구역 활성화
7. 아파트지구 관리 방안

### 목표 4 주민참여

8. 주민참여 및 공공사전기획 연계방안
9. 모니터링 및 사후관리방안

### 2020년

- 기본방향, 정비기반시설 환경 등 현황조사
- 정비예정구역 개략적 범위 설정
- 아파트지구 폐지 및 지구단위계획 관계정립

### 2021년

- 단계별 재건축사업 추진계획 수립
- 건축물 밀도계획(건폐율·용적률) 확정
- 생활SOC설치계획, 공공기여, 자원조달 방안

## □ 향후일정

- 1단계 사업 용역 준공 및 보고회 : '20. 12월

## 2 공동주택 재건축사업 업무처리 기준 마련

〈 공동주택과 〉

정책 환경변화, 법령 제·개정에 대응하여 단계별 업무처리 기준을 체계적으로 일원화, 집대성하여 업무효율 향상 및 시민 만족도 제고

### □ 사업개요

- 용역명 : 공동주택 재건축사업 업무처리기준 작성 용역
- 수행업체 : ANU디자인그룹건축사무소
- 소요예산 : 294백만원(장기계속계약) ※ 용역기간 : 18개월  
- 1차('20년도): 100백만원, 2차('21년도): 194백만원

### □ 추진실적

- 공동주택 재건축사업 업무처리기준 작성 용역 계약체결('20.5.)
  - 관련 제도·기준의 문제점을 수정·보완할 수 있도록 종합적 검토
  - 시민의 입장에서 쉽게 재건축 정비사업을 파악할 수 있도록 해설 추가
- 용역 착수보고회 개최('20.7.)
  - 용적률 체계 등 상충되는 기준에 대한 논의 및 실효성이 있는 활용방안 필요

### □ 추진계획(과업내용)

#### 2020년

- 기본계획~준공인가의 전체 법령, 조례, 지침 및 방침 등 현황조사
- 1차 목표로 단계별 체계화·현황정리
- 개정 및 변경이 필요한 법령 기준·방침 등 제도개선 사항 발굴

#### 2021년

- 각 단계별 고시·지침 등을 하나의 책자로 일원화, 구조화, 집대성
- 용역결과를 기준으로 재건축사업을 수행할 수 있도록 종합적으로 작성
- 결과물을 자치구·관련 단체 및 인터넷 도서관 배포

### □ 향후계획

- 용역 중간보고 : '20. 9월
- 최종보고 및 준공(1차년도) : '20.12월

### 3 비대면 아파트행정 구현, 「S-apt 플랫폼」 구축

〈 공동주택과 〉

전자결재 기반 'S-apt 플랫폼'을 구축하여 공동주택 관리업무의 전자문서화 및 정보 공개 등을 통한 투명성·효율성 확보

#### □ 사업개요

- 사업기간 : '19. 10월 ~ '20. 7월 ※ 서비스 개시 : '20. 8월
- 사업내용 : 아파트 전용 전자결재시스템 도입 및 전자문서 공개
  - 아파트 관리업무 관련 문서 접수 및 생산을 전자결재로 처리
  - 생산된 전자문서를 공개시스템을 통해 입주민에게 공개
  - 시·자치구와 아파트간 문서 수·발신 및 재난 상황전파시스템 운영 등
- 소요예산 : 640백만원(집행액 640백만원, 집행률 100%)

#### □ 추진실적

- 전자결재 기반 S-apt 플랫폼 구축 사업 용역 추진 : '19.10월  
※ 사용근거 마련을 위한 서울시 공동주택관리규약 준칙 개정('19.2월)
- 전자결재 기반 S-apt 플랫폼 구축 사업 준공 : '20. 7월
- 'S-apt 플랫폼' 시범단지(서초구) 서비스 개시 : '20. 8월
  - 서초구 관내 의무대상 단지(약 240개) 시범 운영

#### □ 추진계획

- 의무단지로의 보급 및 확산을 위한 'S-apt 플랫폼' 지원센터 운영
  - 시스템의 24시간 365일 무중단 서비스와 Helpdesk 등을 통한 운영 지원
  - 아파트 전용 전자결재 시스템 보급 및 교육(집합·방문·온라인 교육) 등

#### □ 향후일정

- 'S-apt 플랫폼' 지원센터 운영 : '20. 9월
- 의무대상 단지(약 2,500여 개)로 확대 시행 : '21. 1월~

## 4 「찾아가는 아파트관리 주치의」 설립·운영 추진

〈공동주택과〉

공동주택 전문가 자문단 설립·운영을 통해 적발·처벌에서 지원·자문으로 공동주택관리 패러다임을 전환하고 법·제도적 사각지대 해소

### □ 사업내용

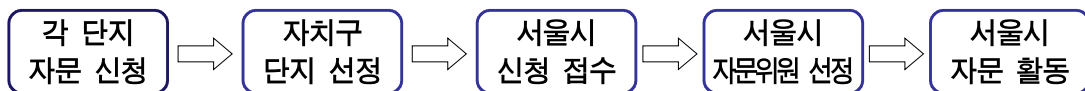
- 아파트 관리 전문가 자문단 ‘찾아가는 아파트관리 주치의’ 신설
  - 「공동주택 관리 조례」 개정하여 자문단 신설·운영 근거 마련
  - 엠블럼 제작 등 홍보를 강화하여 대시민 친숙도 향상 및 긍정적 이미지 형성

#### 〈대시민 핵심 메시지〉

- **찾아가는** : 지원·자문이 필요한 단지로 분야별 맞춤 전문가가 직접 찾아가는
- **아파트관리** : 시민에게 더 친숙한 대중적 용어인 “아파트” 사용
- **주치의** : 질병(관리비리·부실)에 맞춤 진단·처방(지원·자문)으로 치료(해결)

- **지원·자문 중심으로 관리 패러다임 전환 및 제도적 사각지대 해소**
  - 지원·자문 영역(공사·용역사업자선정) 및 대상(임의·혼합단지) 확대
  - 시·구 자문단 및 외부기관 협업을 통한 지원·자문의 전문성·체계성 확보

#### 〈자문 신청 및 시행 절차〉



### □ 추진실적

- 전문가 자문단 운영을 위한 외부기관-서울시 업무협약('20.3월)
  - 협약대상 : 서울시, LH중앙공동주택관리지원센터, 대한주택관리사협회
  - 협약내용 : 자문위원 추천 및 교육, 공동주택관리제도 개선, 장기수선계획 등
- 자문단 운영을 위한 조항 신설 등 공동주택 관리 조례 개정('20.5월)

### □ 향후계획

- 시범단지 선정·운영 및 자문단운영 종합계획 수립·시행 : '20. 9월
- “찾아가는 아파트 주치의” 자문단 설립·홍보 : '20.10월
- “찾아가는 아파트 주치의” 운영 시행 : '21. 3월



## 4 전문성과 투명성 강화, 선진화된 정비사업 추진

---

1. 정비사업 「e-종합정보관리시스템」 구축

---

2. 2030 도시·주거환경정비 기본계획(주택재개발) 수립

---

3. 공공재개발 사업을 통한 주택공급 추진

---

4. 공공참여형 고밀재건축 추진계획

---

5. 단독주택 재건축 세입자 대책 추진

---

# 1 정비사업 「e-종합정보관리시스템」 구축

〈 주거정비과 〉

기능이 중복된 정비사업 시스템 통합·일원화를 통해 체계적이고 이용이 편리한 종합포털 시스템을 구축하여 정비사업 추진과정 투명성 강화

## □ 사업개요

- 용역기간 : '20. 5.14. ~ '21. 5.13.(12개월)
- 계약방법 : 제한경쟁입찰(협상에 의한 계약)
- 용역업체 : (주)유시스
- 소요예산('20년) : 410백만원(집행액 257백만원, 집행률 63%)  
※ 장기계속사업 : 531백만원('20년 410백만원, '21년 121백만원)

## □ 추진실적

- 시스템 구축 관련 전문가 사전 자문회의 개최('20.3.)
  - 사용자 중심의 기능 강화, 정보전략계획 반영 등을 위한 제안요청서(안) 마련
- 시스템 구축 용역 사업자 선정('20.5.) 및 감리 용역 계약 체결('20.7.)
- 전문가 자문회의(3회), 공정보고(2회), 관련 업무담당자 인터뷰(10회)
  - 종합포털 구성(안), 업무흐름도, 메뉴구조 등 관계자 및 전문가 의견 반영

## □ 추진계획

- 클린업, e-조합, 분담금 프로그램의 **중복된 기능 통합 및 일원화**
- **조합업무지원시스템 기능 개선**, 사업비 및 분담금 추정 프로그램 **고도화**
- 종합포털 시스템 구축 **전문가 자문단 운영** 및 사용자 요구사항 반영
- 의무사용의 근거마련을 위한 **서울시 도시정비조례 및 운영지침 개정**

## □ 향후일정

- 시스템 구축 용역 추진 완료 : '21. 5.
- 시범 운영 및 프로그램 보완 : '21. 5. ~ '21. 12.

## 2 2030 도시·주거환경정비 기본계획(주택재개발) 수립

〈 주거정비과 〉

주거정비지수제, 주거생활권계획, 용적률 체계, 특정주거지 등 재정립을 통한, ‘사람을 위한 서울’을 담을 수 있는 주택재개발 기본계획 수립

### □ 사업개요

- 용역기간 : '19. 5.23. ~ '21.12.31.
- 용역업체 : (주)제일엔지니어링(도시계획) + 시립대(학술)
- 소요예산('20년) : 173백만원(집행액 80백만원, 집행률 46%)  
 ※ 장기계속사업 : 775백만원('19년 300, '20년 173, '21년 302)

### □ 「도시 및 주거환경정비법」 개정 및 제도변화

구분	주거환경 개선사업	주거환경 관리사업	주택재개발 정비사업	도시환경 정비사업	주택재건축 사업	가로주택 정비사업
대상 지역	저소득자 집단거주	단독주택 및 다세대 밀집	노후불량 건축물밀집	상·공업지역	공동주택	노후불량주택 밀집 가로구역
통폐합	주거환경개선사업		재개발 사업		재건축사업	소규모 정비 특례법으로 이동

### □ 추진계획

- 기본계획 비전 “모두를 포용하는 유연하고 매력적인 주거지”

계획목표	추진전략
① 다양한 주거수요 대응 수요자 맞춤형 매력적인 주거	① 삶의질, 주거 쾌적성 향상을 통한 주거공간 창출 ② 생활밀착형 SOC제공 등 공공기여 개선방안 마련
② 지역가치와 정체성 활용 보존·정비가 공존하는 주거	③ 지역특성 고려 다양한 정비사업 유형 개발 ④ 보존과 정비가 공존한 계획지침 마련
③ 정교한 정비계획수립 사업추진·관리로 유연한 주거	⑤ 2025 정비계획 기준 보완 및 조정방안 제시 ⑥ 공공협업·지원 방안 마련으로 신속한 사업 추진

### □ 향후일정

- ‘2030 주택재개발 정비기본계획(안)’ 작성 : '20. 9.~12.
- 주민의견 수렴·공청회, 시의회 의견 청취 후 고시 : '21. 1.~12.

### 3 공공재개발 사업을 통한 주택공급 추진

〈 주거정비과 〉

국토교통부 「수도권 주택공급 기반강화(5.6)」 방안 발표 후속 조치로 LH·SH 등 공공이 정비사업에 참여하여 주거환경 개선·주택공급 추진

#### □ 사업개요

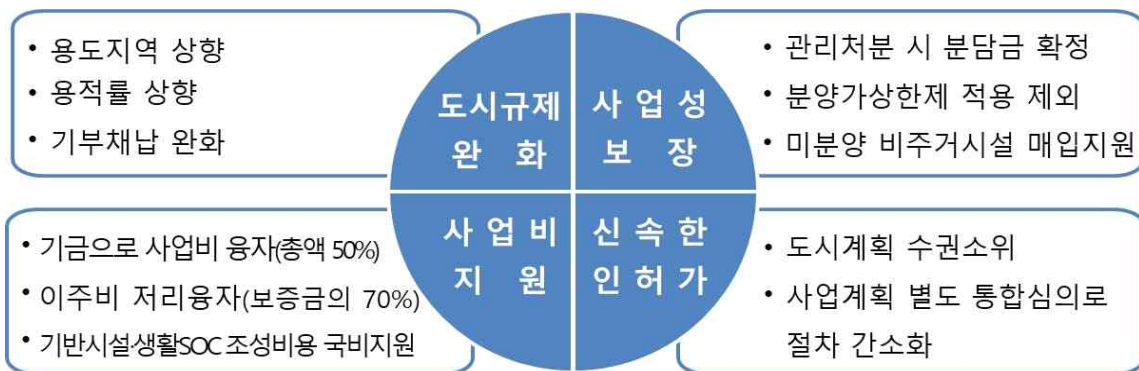
- (개 념) 주택공급 활성화 및 주거환경 정비를 위하여 주택공급활성화 지구 내에서 공공시행자가 공공성 요건을 준수하며 추진하는 정비사업

✓ 공공성 요건 : 조합원 분양분 제외한 주택 50%이상 임대공급(공공임대, 수익형전세, 지분형)

✓ 인센티브 : 서울시, 정부는 도시규제 완화, 사업성 보장, 신속한 인허가, 사업비 지원

- (공급대상) 장기정체 정비구역(5.6.), 정비예정 및 해제구역(8.4.)  
- 재개발, 주거환경개선사업, 재난위험시설 등(해제구역 포함)

- (지원내용) 공공이 정비구역을 ‘주택공급활성화지구’로 지정하여 지원



#### □ 추진절차 및 일정(공공재개발 사업구역 선정절차)



#### □ 기대효과

- 사업부담 완화로 사업 촉진 및 도심정비 활성화
- 투명한 사업 추진을 통한 주민갈등 완화 및 원주민의 등지 내몰림 방지

## 4 공공참여형 고밀재건축 추진계획

〈 공동주택과 〉

국토교통부 「수도권 주택공급 확대방안(8.4)」에 따른 공공참여형 고밀재건축 발표 내용 및 추진계획 보고

### □ 사업개요 (정부계획)

- **(개 념)** 공공이 참여하여, 도시규제 완화를 통해 주택을 기존 세대수보다 많이 공급하고, 개발이익은 기부채납으로 환수
  - 공공관리 방식 : 공공이 자금 조달, 설계 등을 지원하는 방식
  - 지분참여 방식 : 공공이 조합과 지분 공유하는 방식
- **(규제완화)** 용적률 및 준주거지역의 주거비율, 공원설치 의무 완화 등
  - 용적률 300~500% 수준으로 완화, 층수 최대 50층까지 허용
  - 준주거지역의 주거비율 상한(현행 90%) 및 공원설치 의무(세대당 2㎡ 등) 완화
- **(공공성 확보)** 증가 용적률의 50~70%를 기부채납으로 환수
  - 서울시가 주택 순증, 분담금 고려하여 세부기준 마련
  - 기부채납 받은 주택은 공공임대(50% 이상) 및 공공분양(50% 이하)으로 활용

### □ 추진계획

- 국토부 등과의 TF 운영을 통한 제도정비 및 선도사업 발굴 논의
  - 제도정비안 마련 및 사업성 분석을 통해 선도사업 후보지 발굴

#### 〈 공공정비사업 활성화 TF 〉

- 구성 : 국토부, 기재부, 서울시, LH 및 SH, 한국감정원
- 주요 활동 : 추진상황 점검, 법령정비 사항 및 홍보방안 논의
  - ※ 공공정비사업 통합지원센터 운영('20. 8. ~ '25. 8.)

- TF 결과 토대로 제도개선(조례, 지침 등) 및 실행방안(기본계획 재정비) 마련
  - 적정 기부채납률 및 준주거 주거비율 산정(조례 및 지구단위계획 수립 지침 개정)
  - 고밀재건축 실행방안 마련(도시·주거환경정비기본계획(재건축부문) 재정비 등)

### □ 향후계획

- 제도정비안 마련 및 선도사업 발굴(국토부와 협업) : '20. 8. ~ 12.

## 5 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)
- 7개 구역에서 정비계획에 세입자 대책 반영 완료('20.8월 현재)

### □ 추진내용

- 사업추진이 활발한 17개 구역에서 세입자 대책 반영 적극 추진
  - 10개 구역 정비계획 반영 중이며, 7개 구역 정비계획 반영 완료

구 분		구역	해당 구역
정비계획 반영 중	정비계획 수립 준비 중	7	개봉3(조합), 방배13(관리처분), 방배14(관리처분), 이촌1(예정구역), 신정4(조합), 방화3(조합), 천호3(사업시행)
	위원회 논의 중	3	사당5(조합), 방화6(사업시행), 방배15(예정구역)
정비계획 반영 완료		7	월계동 487-17(조합), 방배6(관리처분), 성수1(추진위), 공덕1(관리처분), 방화5(조합), 미아4(조합), 응봉1(조합)