

6. 주택 정책 실행

① 매력美 넘치는 도시·주거공간 조성

② 제도개선 통한 신속한 주택공급 확대

○ 입체적 시설 조성을 통한 효율적 공간 활용

- 상부에는 공원, 하부에는 공용주차장, 저류지 등 지역 필요시설 설치
- 지붕, 경사로 등 공원 설치 장소 다양화로 녹지면적 최대화
- 육교형 공원을 이용한 녹지의 단절 극복 등(서빙고 신동아)



○ 회현시민아파트 녹화 및 관광거점 복합공간 조성

- 회현제2시민아파트(재난위험시설 D급), 시민안전 위협 및 도시경관 저해
→ 재난위험시설 해소 및 남산 일대 도시경관 회복을 통한 시민 편의 증진
- (조성방안) 입체적 녹지, 전망대 등 복합시설 조성으로 관광 플랫폼 구축

○ 기부채납 시설 설계공모 의무화로 공공시설 디자인 혁신

- (대상) 별도부지(2,000㎡) 또는 별도 동(연면적 3,000㎡)으로 건축물, 공원 등 기부채납 시
- (확대) ^[기존]시가 채납행정청인 경우 설계공모 → ^[확대]자치구도 설계공모
- (지원) 區 설계공모 진행 시 입상작 보상금 시비 지원
- (사후관리) 설계~준공까지 설계의도 구현 위해 총괄 자문 지원·관리
→ **공공시설 디자인·품질 제고, 재미와 휴식을 더한 매력 서울 구현**



(서초구) 서리풀 보이는 수장고 **市** 설계공모



(성동구) 사근동 공공복합청사 **區** 설계공모

○ **배리어프리(BF)를 넘어 미래 변화에 대응하는 도시주거 기반 조성**

- (로봇) 생산인구 부족문제 등 대응 위한 로봇친화 주거환경 조성 기반 마련
- (UAM) 미래교통수단인 도심항공교통 상용화를 위한 도시인프라 기반 마련
 - ▶ 한강 등 수변공간 인접 정비사업 시 드론택시정류장 등(성수, 압구정, 여의도, 목동 등)



로봇 경사로 완화



드론택시 정류장

○ **공개공지 설치기준 혁신 통해 대규모 공개공지 조성**

- 공개공지 설치 의무대상 · 기준 조정으로 규모 확대 유도
 - ▶ 의무대상 축소(연면적 5천㎡ → 1만㎡), 설치면적 증대(대지면적 5~10% → 10%)
 - ▶ 공개공지 최소폭 확대(5m → 10m), 필로티 최소 유효높이 상향(6m → 9m)

○ **공공보행통로 등 다양한 공적공간 확보시 높이 기준 획기적 완화**

- (열린공간) 공공보행통로, 전면공지 등 공적공간 다양화로 가로활성화

- (공간확대) 소규모 필지 통합개발로 적정규모 공개공지 설치 유도
- (지속관리) 공개공지 DB구축 및 이용 활성화 방안 지속 마련

□ 향후계획

- (정비사업) 정비계획 수립 시 열린 아파트단지 구현 등 지속반영
- (회현시민) '24년 도시계획시설 결정 및 수용 추진 → '25년 건축설계
→
'26년 복합시설 착공
- (제도개선) 공개공지 설치기준 관련 조례, 서울시 가로구역별 최고높이
설계공모를 통한 공공건축물 서울특별시 건축상 (민간부문) 특별건축구역 (민간부문)
지침 개정

② 공공·민간 건축디자인 혁신 우수사례 확산

□ 추진방향

- 특별건축구역, 건축상을 통한 매력디자인 건축물 사례 확산
- 인구 변화에 대응하는 공간 조성, 친환경 '녹색건축물' 확대 등

□ 추진내용

- 특별건축구역, 건축상 추진을 통한 건축디자인 혁신
 - 시민의 손으로 직접 뽑는 매력디자인 건축물 선정



동대문디자인플라자



컴포트 서울



서울 트윈픽스

- 주민공동시설 면적 확대, 인구 변화에 대응하는 공간 조성
 - (경로당) 면적 확대(최소면적 2배), 라이프 스타일 고려한 다양한 공간 구획
 - (어린이집/작은도서관) 2,000세대 이상 추가면적 확보 기준 수립
- 녹색건축물 설계기준 강화, 친환경 ‘녹색건축물’ 확대
 - 지열 보급 활성화, 건축물 에너지효율등급 인증 적용기준 상향(단열 2~3% 등)
- 건축위원회 심의를 통한 다양하고 미래지향적 커뮤니티 공간 창출
- 공동주택단지 커뮤니티 시설 공간 개선('24년 20단지)
 - 단지 내 커뮤니티 시설 인테리어 개선 및 시설 증설(경로당, 체육시설 등)
 - 경비원 등 공동주택 관리노동자 휴게공간 수준 향상

향후계획

- (녹색건축물 확대) 가이드라인 마련 후 의무화 추진

2

제도개선 통한 신속한 주택공급 확대

주택정책실

주거정비 과장: 고현정☎2133-9573 주거정비정책팀장: 유봉모☎7205 담당: 유태윤☎7204
주거정비지원팀장: 이재훈☎7198 담당: 윤지원☎7200
주거정비행정팀장: 엄태현☎7196 담당: 김명제☎7209
주거사업협력센터장: 오종규☎7856 담당: 최문환☎7859
공동주택지원과장: 남정현☎2133-7130 재건축정책팀장: 장지광☎7136 담당: 박슬기☎7137

지속적인 규제완화 및 제도개선을 통해 정비사업 사업속도를 제고하여 주택공급을 확대하고 시민들의 주거 안정을 도모

추진방향

- 입안동의율 완화 및 모든 정비사업 통합심의 적용 등 정비사업 신속추진
- 정비사업 공사비 갈등관련 관리강화 및 제도개선

추진내용

- 입안동의율 완화, 통합심의 적용 확대 등 정비사업 신속추진 지원
 - (입안동의율) 재개발 입안동의율 추진위 수준 완화(67%→50%), 신속 구역지정
 - (통합심의) 건축·환경·교육 등 개별위원회 통합 운영, 6개월 내외 심의완료
 - (안전진단) 재건축 안전진단 절차개선에 따른 공공지원 확대로 사업속도 제고
 - (융자지원) 사업초기부터 기금융자 지원확대 통한 신속하고 원활한 사업추진

※ 국토부 발표(24.1.10) → 안전진단 시기 개선 및 자금지원 신설

- ▲ (안전진단) 준공 30년 초과 시 안전진단 없이 재건축 착수 (사업시행인가전까지 시행)
- ▲ (자금지원 신설) 조합설립시 초기사업비 기금융자(구역당 50억) 제공

- 공사비 갈등 사전예방을 위한 3단계 상시 모니터링

- (모니터링) 구역전담제 코디네이터 운영, 매월 공사계약 변경·증액 현황조

사

※ 코디네이터 : 정비사업, 법률, 세무회계, 감정평가 등 전문가 166명으로 구성

< 모니터링 결과 3단계 관리 >

일반	주의	집중-위험
<ul style="list-style-type: none"> · 구역전담제 코디네이터 운영 · 매월 공사비 증액요구 조사 	<ul style="list-style-type: none"> · 공사비 증액 발생, 증액사유 검토 · 협의진행 경과 관리 + 변경계약 시 컨설팅(공공변호사,코디) 	<ul style="list-style-type: none"> · 공사비 협의 결렬 · 코디파견 조정·중재 → 분쟁조정위원회 연계

- (역량강화) 코디네이터 역량강화 교육 정기화, 공사비 갈등 조정 특화교육

○ 갈등 사전차단을 위한 제도지원

- (표준계약서 개정) 공동주택성능요구서(조합) 및 공사비 산출내역서(시공사)

작성 의무화로 공사변경계약기준 정립

▶ 국토부 표준계약서('24.1.배포) + 공사비 분쟁방지방안 → 서울형 표준계약서

마련('24.2.예정)

- (사전신고) 공사비 증액 전 시공사 → 구청장 신고 의무화로 검증 필요성 조기 검토

▶ 분쟁발생 징후가 있을 경우 코디네이터 파견 요청(구 → 시)

- (원가자문) 조합요청 시 SH공사에서 적정 공사원가 사전자문

▶ SH공사 “공사비 검증부” 신설('23.9.), '24.상반기 시범사업 후 하반기 본격 운영

○ 갈등 발생 시 신속하고 전문적인 갈등조정 지원

- (신속중재) 유형별 전문 코디네이터(법률, 시공, 정비사업 전문가) 파견

- (간담회) 갈등 사업장 관계자(조합장, 시공사 등) 대상 정례 간담회 추진

▶ '23.9.22. 시-구-조합장(10개소) 간담회 / '24.1.11. 시-시공사(8개소) 간담회

- (공사비 검증) 정비사업 지원기구(한국부동산원,SH공사)를 통한 공사비 검증 실시

▶ SH공사 “공사비 검증부” 신설('23.9.), '24.상반기 시범사업 후 하반기부터 본격

운영

- 갈등지속 시 코디네이터 중재활동과 연계한 도시분쟁조정위원회 심사
 - ▶ 도시분쟁조정위 의결사항 판결효력 인정('24.2. 도정법 개정 발의 예정)
- 정비사업 갈등유형별 매뉴얼 마련, 다양한 갈등상황에 대한 인식·대응

향상

향후계획

- 통합심의위원회 운영, 제도개선, 융자금 조기지원 등을 통한 신속한 주택공급 확대 추진