

‘서민 주거안정, 지속가능한 주거공동체 서울특별시’

2020년 현안 업무보고

2020. 11. 6.(금)

서울특별시
(주택건축본부)

보고 순서

I. 일반현황

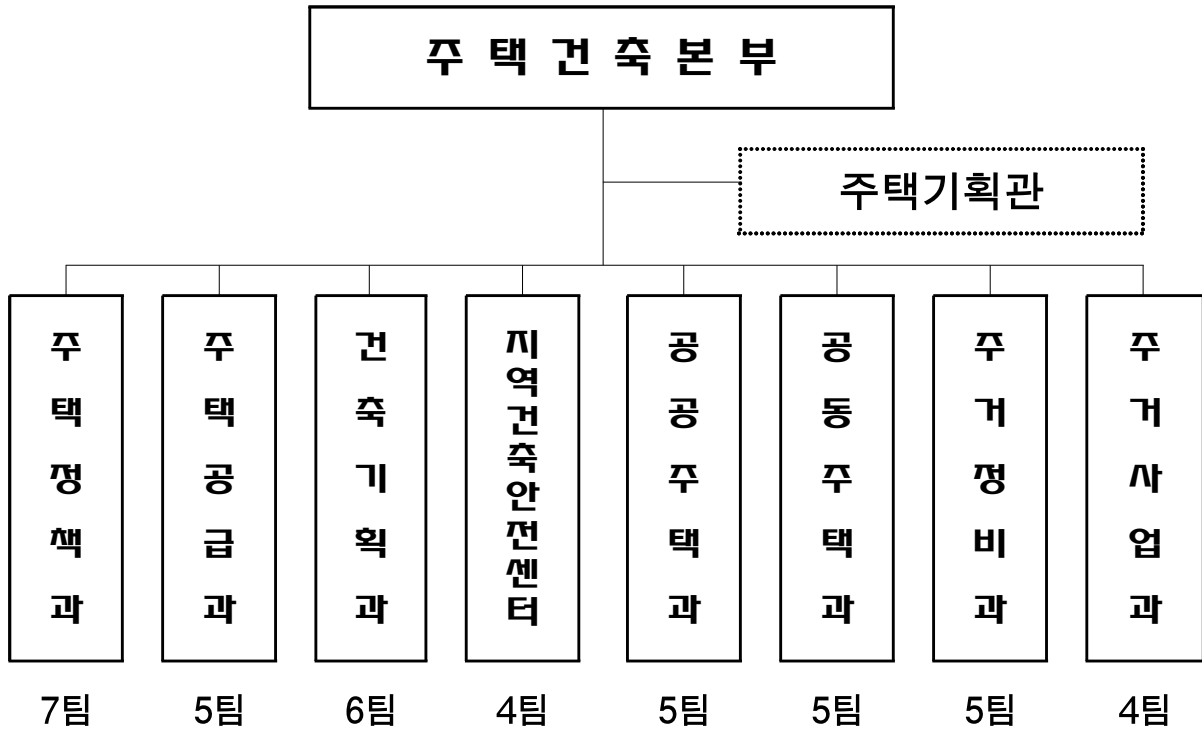
II. 정책목표와 추진전략

III. 주요 현안업무

I. 일반 현황

조직 및 인력

● 조 직 : 1본부 1관 7과 1센터 41팀



● 인 력 : 정원 183명 / 현원 184명

(단위: 명, '20. 10월 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	184	1	9	42	57	65	2	2	6
성별 (남/여)	126/58	1/-	9/-	36/6	35/22	41/24	1/1	-/2	3/3

예 산

● 세 입 : 3,266,822백만원

(단위 : 백만원, '20. 10월 현재)

구 분	'20년	'19년	'19 대비 증감	
			증감액	증감율(%)
계	3,266,822	2,721,562	545,260	20.1
일 반 회 계	319,129	297,619	21,510	7.2
주택사업특별회계	2,924,335	2,423,943	500,392	20.6
학교용지부담금특별회계	23,358	-	23,358	-

※ '20년 간주예산 및 추경예산 반영

● 세 출 : 3,575,063백만원 (일반 802,640백만원, 특별 2,772,423백만원)

(단위 : 백만원, '20. 10월 현재)

구 분	'20년	'19년	'19 대비 증감	
			증감액	증감율(%)
계	3,575,063	2,893,573	681,490	23.6
주 택 정 책 과	1,468,011	1,542,955	△74,944	△4.9
주 택 공 급 과	72,178	74,100	△1,922	△2.6
건 축 기 획 과	2,523	3,517	△994	△28.3
지역건축안전센터	1,989	4,172	△2,183	△52.3
공 공 주 택 과	1,313,574	478,889	834,685	174.3
공 동 주 택 과	12,435	6,844	5,591	81.7
주 거 정 비 과	324,060	452,328	△128,268	△28.4
주 거 사 업 과	380,293	330,768	49,525	15.0

※ '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 현안업무

1. 청년월세지원 사업 추진
2. 입주자 중심의 역세권 청년주택 공급·관리
3. 지역발전과 함께하는 8만호 공공주택 공급
4. 사회주택 공급·관리
5. 서울주거포털 운영·관리 안정화
6. 불법건축물 엄단을 통한 공정한 건축질서 회복
7. 승강기 자가발전장치설치 지원 연속 추진
8. 서울시 건축물관리 조례 제정 추진계획
9. 비대면 아파트행정 구현, 「S-APT 플랫폼」 시범 운영
10. 공공재개발 사업을 통한 주택공급 추진
11. 공공재건축사업 추진사항 보고
12. 지분적립형 분양주택 추진현황
13. 재개발 임대주택 의무 건설비율 고시
14. 재정비촉진지구 도심 주택공급 활성화

1 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
- 지원규모 : 5천명(코로나로 인한 실직·소득감소 청년 1천명, 일반청년 4천명)
- 지원내용 : 월 20만원 임차료(최대 10개월) ※ 생애 1회 지원
- 선정기준 : 임차보증금과 차량시가표준액을 합산한 금액이 낮은 순
- (1순위) 2천만원 이하 (2순위) 5천만원 이하 (3순위) 1억원 이하
- 사업예산('20년) : 10,760백만원(집행 4,304백만원, 40%)

□ 추진 실적

- 청년, 전문가 등 다양한 의견수렴을 통해 지원기준 등 마련('20.2~6월)
- 정책제안 당사자, 자치구, 정부관계자 등 지원대상 및 선정방식에 대해 논의(7회)
- 체계적인 사업 추진을 위해 통합관리시스템 구축·운영('20.6월)
- 신청·심사·급여청구·지급 및 관리, 소통강화(마이페이지, 온라인1:1 상담)
- 민원상담, 통계분석, 성과관리 등을 위한 '청년월세지원상담센터' 개설 운영
- 현장밀착 홍보로 청년층 참여확대 및 월세지원 본격시행('20.9월~)
- (지원신청) 3만 4천명, (심사통과) 2만 4천명, (월세지원) 5천명

□ 향후 계획

- 청년월세지원 온라인 정책포럼 개최 : '20.11.12(목)
- 청년월세지원 사업 운영성과 진단 및 향후 발전방향 도출
- 청년 주거지원 사업 운영 분석 및 통합방안 마련 : '20.12~'21.4월
- 유사 사업(센터) 통합에 따른 시너지 효과, 시민편의성, 업무 효율성 등 검토

2 입주자 중심의 역세권 청년주택 공급·관리

〈주택공급과〉

역세권 청년주택 입주 및 관리지원을 강화하여 임대료 부담은 낮추고, 주거 환경 향상을 통한 2030 청년·신혼부부의 주거안정 도모

□ 추진현황

- (공급) '20년 3/4분기 기준 공급목표(5만실) 대비 88%(4만4천실) 추진 중

구분	계	인허가 완료(61건)	인허가 진행 중(61건)	사업제안서 신청(45건)
공급 현황(인허가)	44,040실	19,176실	24,864실	16,063실

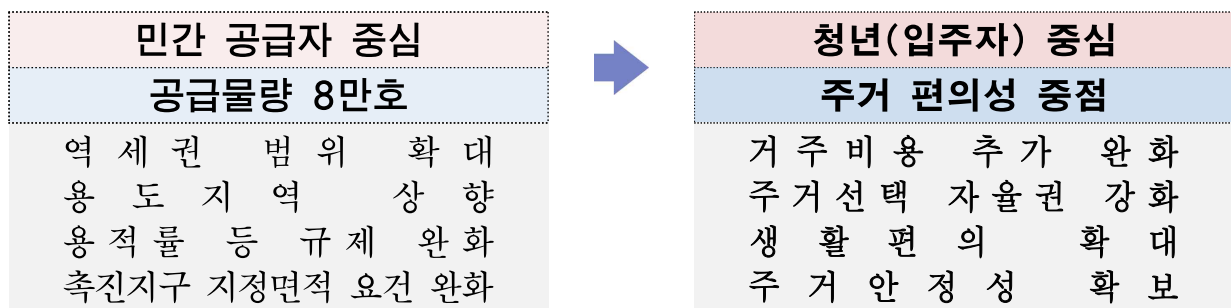
【'20년 예상실적】

- ▷ '20년 내 26건 9,998실(공공 2,692, 민간 7,306)에 대해 추가 인허가 예정
- ▷ 누적실적(인허가 완료) 55%(29,175호/53,000호) 예상

구분	계(26건)	사전자문(11건)	사업접수(8건)	주민공람(2건)	심의(5건)
계	9,998	4,575	3,105	477	1,841

- (입주) 7개소(2,669실) 입주, '21년 상반기 6개소(2,863실) 신규입주 예정
 - 입주 개시 : 충정로3가(499실), 용답동(170실), 서교동(1,121실), 구의동(84실), 송인동(238실), 등촌동(285실), 노량진동(272실)
 - 입주 예정 : 화곡동(57실), 휘경동(99실), 창전동(681실), 염창동(520실), 한강로2가(1,226실), 서초동(280실)

- (관리) '민간 주택공급자 공급'에서 '청년 주거편의성 확대' 로 정책 확대



□ 향후계획

- 청년주택 입주단지 모니터링 및 발전 방안 마련·시행 : '21년 상반기

3 지역발전과 함께하는 8만호 공공주택 공급

〈 공공주택과 〉

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

□ 사업개요

- 주택공급 혁신방안을 바탕으로 4년간('19년~'22년) 8만호 공공주택 추가 공급

구 분	공급 목표	주요 내용
합 계	8만호	
기 존 부 지 활 용	2.5만호	기존계획 변경, 공공부지 복합화 등
도심형 주택공급	3.5만호	도심 용적률 상향, 빌딩 공실 주택 전환
저층주거지 활성화	1.6만호	공공주택 도입 소규모 정비사업 층수 완화
정비사업 등 활용	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 경과

- '19년 공급목표(4,048호) 대비 107% 공급(4,348호 공급)
 - 부지활용 258호, 도심형 주택공급 1,068호, 저층주거지 활성화 3,022호
- 본격 시행을 위한 제도정비(도시계획조례 개정 등), 사전행정절차(지구 지정 3, 공유재산심의 7 등) 실시 및 8만호 T/F 총 35회 운영

□ **추진현황**(10월 현재)

○ '20년 공급목표 : 총 11,936호

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

○ 세부 추진내용

① 기존 부지 활용 (목표 710호)

- (북부간선도로) 보상계획 공고('20.8), 기본설계 중 →사업승인 추진
- (연희, 증산) 사업승인('20.3) 후 실시설계 중 →착공('20.12)
- (장지/강일차고지) 설계공모 당선작 선정('20.3) 후 기본설계 중

② 도심형 주택공급 (목표 7,450호) - 상업준주거 4,270, 역세권활성화 3,180

- (상업준주거지역 용적률 완화) 969호 달성, 21개소 3,938호 절차 진행 중
- (역세권 활성화 사업) 17개소 약 3,180호 단계별 절차 추진
- (도심 공실전환) 190개소 724호 공급 → 전체목표 초과달성(1,147호)

③ 저층주거지 활성화 (목표 3,626호) - 빈집 800, 소규모정비 426, 신축주택 매입 2,400

- (신축주택 매입) 2,413호 공급, 4차공고(9.29~10.30)
- (빈집 활용) 309호 공급, 272호 설계 추진(건설형 163호, 사회주택 109호)
- (소규모 정비사업) 212호 공급, 공기업참여형 1차공모 완료(22개소, 986호), 2차공모(공고 9.16, 접수 11.11~25)

④ 정비사업 활용 (목표 150호)

- (정비사업) 5개소 207호 정비계획변경 진행(재건축 79호, 재개발 128호)
- (임대단지 활용) 시범사업지(하계5단지, 910호) 선정 및 기본구상용역 추진

□ **향후일정**

- 투자심사 및 공유재산관리계획 등 행정절차 추진 : '20.11월
- 공정점검 회의(T/F), 자치구·지역주민 설명회·간담회 개최 : 상 시

4 사회주택 공급 · 관리

〈 주택공급과 〉

사회주택 공급 활성화 지원방안을 본격 시행하고 입주자 보호체계의 구축을 통해 청년 · 신혼부부의 주거안정 도모

□ 사업개요

- 공급대상 : 도시근로자 가구당 월평균소득 70%~120% 이하
- 지원내용 : 임대료 시세 80% 이하 공급, 거주기간 8~10년 보장
- 추진방식 : 민 · 관 공동협력방식
- 소요예산('20년) : 41,514백만원(집행액 41,366백만원, 집행률 99.6%)

□ 추진실적

- 공급실적('20. 10월말 기준) : 총 568호

사업유형	계	토지지원리츠	리모델링형	사회적주택	빈집 사회적주택
공급량	568호	10개 사업 313호	1개동 46호	8개동 89호	11개 사업 120호

※ 2015년 ~ 2020. 10월 현재까지 공급실적 : 총 2,425호(사업승인 기준)

- **사회주택 공급 활성화 지원방안 시행('20.1월)**으로 다양한 공급주체 참여
 - (토지지원리츠 토지매입규모 확대) 필지당 50억원 → 필지당 250억원
 - (사업성 제고) 토지임대료 인하(2%→1%), 납부시기 조정(임대차 계약 체결시→착공시)
 - (토지선매입형 도입) 토지매입시기 단축 및 사업자 초기매몰비용 방지
- 주택 임대관리 적정수준 담보를 위해 **사회주택 평가모니터링 도입('20.4월)**
 - 기준미달 사업자는 사회적주택 신규 사업참여 제한 등 패널티 부여
- **전대형 사회적주택의 입주자 임대보증금 반환 보증상품 개발('20.9월)**
 - 신용보증기금과 협력하여 전대형 사회적주택 전용의 입주자 보호 장치 마련

□ 향후계획

- 사회적주택 평가모니터링 및 입주자 만족도 조사 : '20.10월~12월
- 운영관리 강화 및 입주자 만족도 제고 방안 마련·시행 : '20. 12월

5 서울주거포털 운영 · 관리 안정화

<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, 청년월세지원, 한지붕세대공감 등
- 소요예산('20년) : 100백만원(집행액 73백만원, 집행률 73%)

□ 추진실적

- 원스톱 플랫폼 '서울주거포털' 구축 및 서비스 오픈('19.12월)
 - 주거·분양정보, 주거서비스 신청, 상담이 가능하도록 관련 홈페이지 통합
 - ※ 2020.1~9월 간 일평균 약 5,000명 방문·이용
- 주거지원 신청(신혼부부·청년 임차보증금, 청년월세 등) 기능 신설('20.1월~2월)
- 주거서비스 신청자 대상 SMS 알림(문자) 서비스 실시('20.4월)
 - 신혼부부·청년 임차보증금 및 청년월세지원의 접수상태 알림
- SH·LH 공사 임대·분양정보 연계메뉴 기능 개선('20.9월)
 - 공고유형, 공고일, 공고마감일, 당첨자발표일 등 정보 추가제공 등
- 주택정책 콘텐츠 주기적 모니터링 및 현행화(상시)
 - 관계기관(SH, 주거복지센터, 사업 담당자 등)과 정기적인 소통을 통해 주택·주거정책 변화 공유 및 콘텐츠 현행화 추진

□ 향후계획

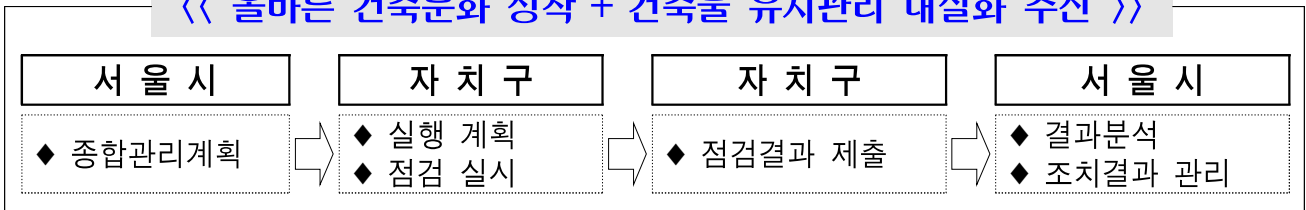
- 주거서비스 신청자 대상 '알림톡' 서비스 개시 : '21. 1월
 - 기존 문자 서비스에서 알림톡으로 변경되어 비용절감 및 시민 편의성 향상

6 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
	방조개기, 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 방조개기, 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)
'20년 1분기 교차점검	3,864	299	7.7%
'20년 2분기 교차점검	3,899	309	7.9%

□ 향후계획

- '20년 4분기 교차점검 실시 : '20.12월

7 승강기 자가발전장치설치 지원 연속 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 282백만원, 집행률 67.1%)
※ 한전 273백만원 별도

□ 추진실적

- 승강기 자가발전장치 지원사업 계획수립 및 홍보물 제작·배부('20.4월)
 - 설치조건, 지원금액, 설치효과, 신청기간 등 안내(12,250부 배포)
- 자가발전장치 사용실태 조사(공동주택 20개 단지 374대, '20.8.~9.)
 - 설치효과 : 기계실 온도 저감으로 고장 횟수 감소, 전력료 절감 확인
 - 개선사항 : 인버터 소음 및 진동 발생(10대, 제조사 개선조치 완료)
- 목표 683대 접수('20.5월) 및 683대 설치완료('20.10월)

□ 향후계획

- 서울에너지공사 탄소배출권 획득 외부사업 인증 협업 추진('20.11월)
 - 서울시 지원설치한 총 1,552대('19년) 중 647대 환경부 외부사업 인증 승인 요청
- 신규 설치 승강기 자가발전장치 의무 설치 추진
 - 에너지 절감량 등 설치효과 분석('20.11월) 후 행정안전부 설치 의무화 건의

□ 향후일정

- 탄소배출권 외부사업 인증 연속 추진(서울에너지공사) : '20. 11월~

8 서울특별시 건축물관리 조례 제정 추진계획

<지역건축안전센터>

건축물관리법령 및 시행규칙이 시행('20.5.1.)됨에 따라 위임사항을 「서울특별시 건축물관리 조례」로 제정하여 체계적인 건축물 관리 추진

□ 조례 주요내용

서울시 조례 위임사항	조례(안) 주요내용
① 건축물관리점검기관 지정 절차	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 시장이 매년 1회 이상 공개모집하여 명부 작성·관리 ◦ 구청장이 무작위 추출방식으로 점검기관 지정
② 해체공사감리자 지정 절차	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 시장이 매년 1회 이상 공개모집하여 명부 작성·관리 ◦ 구청장이 무작위 추출방식으로 해체공사감리자 지정
③ 지역건축물관리지원센터 조직 및 운영 등에 필요한 사항	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지역건축물관리지원센터 주요 업무 규정 ◦ 건축물관리점검기관 및 해체공사감리자 현황조사

※ 자치구 조례 위임

- (대상규정) 정기점검, 긴급점검, 소규모 노후건축물 점검, 긴급점검 등
- (방법·절차) 해체 현장에 대한 현장점검 업무 대행 시 수수료 비율 등

□ 추진현황

- 민관협력 TF회의(3회) 개최 및 자치구 의견수렴('20.2월~4월)
- 「건축물관리법」 시행에 따른 주요업무 추진계획 수립('20.4.27.)
- 「건축물관리법」 관련 자치구 참고 조례(안) 마련 및 배포('20.7.15.)
- 서울시 건축물관리 조례 입법절차 이행

조례제정 추진계획 수립	입법예고	규제개혁위원회 심의	법제심사	조례규칙심의회 (원안의결)
'20.6.26.	'20.7.5.~8.5.	'20.9.3.	'20.9.21.	'20.9.28.

□ 추진계획

- 제298회 서울특별시의회 정례회 상정 : '20.11월
- 조례안 공포(예정) : '21. 1월

9 비대면 아파트행정 구현, 「S-APT 플랫폼」 시범 운영

〈 공동주택과 〉

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

□ S-APT 플랫폼 구축

- 사업기간 : '19. 10월 ~ '20. 7월
- 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%)

□ S-APT 플랫폼 시범서비스 실시

- 25개 자치구 553단지 시범 운영('20. 9월~)
 - ※ 공동주택 통합정보마당 및 S-APT 홈페이지를 통한 사용신청 접수
- 시민 지원을 위한 'S-APT 플랫폼' 지원센터 운영('20.9월~)
 - 시스템의 365일 무중단 서비스와 Helpdesk 등을 통한 운영 지원
 - 아파트 전용 전자결재 시스템 보급 및 교육(집합·방문·온라인 교육)
 - 동영상(전광판, 지하철), 지하철 액자광고 및 포스터 활용하여 홍보 강화
- 찾아가는 사용자 교육 및 설명회 개최('20.9월)
 - 코로나19 상황에 적극 대처하고 시스템의 조기 안정 및 보급 확대
 - 25개 자치구 대상 사업설명회 권역별 분산 개최
 - 공동주택관리 주민학교 전문교육 강의 신설하여 직무역량 향상

□ 향후계획

- 의무대상 단지(약 2,200여 개)로 확대 시행 : '21. 1월~
- 임대아파트 보급 확대를 위한 SH공사와 서비스 제공 협의 : '21. 1월

10 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)** 사업성 부족으로 장기 정체된 정비구역 등에 공공(LH, SH)이 참여, 사업을 정상화시키고, 공공성 요건을 준수하며 추진하는 사업

- ✓ 공공성 요건 : 조합원 분양분 제외한 주택 50%이상 임대공급(공공임대, 수익형전세, 지분형)
 - ✓ 인센티브 : 서울시, 정부는 도시규제 완화, 사업성 보장, 신속한 인허가, 사업비 지원
- **(대 상)** 장기정체 정비구역, 신규예정구역(해제구역 포함)
- **(지원내용)** 도시규제 완화, 사업성 보장, 사업비 지원, 신속한 인허가 등

□ 추진현황

- 찾아가는 **현장 주민설명회** 2회 개최('20.8월) : 주민 등 120여명 참석
- 자치구 **사업 안내(5회)** 및 **홍보물(리플릿 3,500, 포스터 1,500) 배부**('20.7월)
- **도시 및 주거환경정비법령 개정 추진**('20. 8월~)

도시정비법(국회 계류중, 12월 개정예정)	도시정비법 시행령(국토부 논의중)
<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공공재개발사업, 주택공급활성화지구 등 정의 ◦ 활성화지구 예정구역, 활성화지구 지정절차 ◦ 용적률 완화 특례(120/100) 등 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 활성화지구 예정구역, 활성화지구 지정절차 구체화 ◦ 건축·교통·환경·재해평가 등 통합심의위원회 구성, 운영방법 및 절차 등

- **공공재개발사업 시범사업 후보지 공모**('20.9.21.~11.4.)
 - 극심한 노후지역, 정비구역 연접지역으로 기반시설 연계 필요지역 등 선정
 - ※ 공모접수('20.10.27 현재) : 32개소(공모신청 9, 사전의향서 23)

□ 향후일정 (공공재개발 사업구역 선정절차)



11 공공재건축사업 추진사항 보고

〈 공동주택과 〉

정부의 「수도권 주택공급 확대방안(8.4)」에 따른 ‘공공재건축사업’ 관련 법령개정(안) 마련 및 선도사업지 발굴 등 추진

□ 개요

- (규제완화) 용적률 및 준주거지역의 주거비율, 공원설치 의무 완화 등
- (공공성 확보) 증가 용적률의 50~70%를 기부채납으로 환수

□ 추진현황

- 국토부와의 협업(TF, 실무회의 등)을 통한 법령개정안 공동 마련('20.8월~)
 - 개정안 사전검토, 신속 절차이행(의원발의)을 위한 국회 적극 대응

주요 법령개정(안)

- (정의) 공공이 참여하고, 종전의 용적률, 토지면적, 기반시설 현황 등 고려하여 시행령으로 정하는 세대수 이상 공급(토지이용 현황에 따라 지정권자가 예외 인정)
- (규제완화) 용도지역 상향(1단계), 특별건축구역 지정 원칙, 공원녹지 확보기준 완화, 기본계획·정비계획 의제, 도계위 수권심의 및 통합심의 허용
- (공공성 확보) 증가용적률 50~70%(세부 비율 조례 위임) 공공주택 건립하여 기부채납

- 사업성 분석을 통한 선도사업지 발굴('20.8월~)
 - 공공정비사업 TF(市, 국토부, 기재부, LH·SH·한국감정원) 운영 : 5회
 - 공공정비사업 통합지원센터 운영('20.8월) 및 사전컨설팅 실시

〈 사전컨설팅 제도 〉

- 대상 : 안전진단 통과~사업시행인가 前 단계의 재건축사업장
- 내용 : 사업성 분석(자산가치 추정, 추정분담금 등), 건설계획(안) 작성 등 무료 지원
- 신청현황 : 총 15개 재건축사업지(9.30 기준) 신청

□ 향후계획

- 국회에 법령개정(안) 상정(천준호 의원 대표발의) : '20. 11월
- 법령개정(안) 공포 및 선도사업 후보지 발굴 : '20. 12월

12 지분적립형 분양주택 추진현황

〈 주택정책과 〉

자산, 소득수준 등 실수요자의 여건에 따라 공공분양주택 선택의 기회를 확대하기 위하여 새로운 공공주택 유형인 ‘지분적립형 분양주택’ 도입 추진

□ 제도개요

- (개 념) 토지·주택 지분 일부를 무주택 실수요자에게 분양하고, 이후 수분양자가 잔여지분을 일정기간마다 분할 취득
- (공급계층) 신혼부부, 생애최초, 다자녀 등 다양한 계층에 공급
 - (특별공급) 신혼부부, 생애최초, 다자녀, 기타 / (일반공급) 청약가입자
- (취득방법) 최초 20~25% 취득, 이후 4년마다 10~15% 추가취득
 - (20년) 최초 25%, 4년마다 15% / (30년) 최초 20%, 4년마다 10%

《 지분적립형 분양주택 기본구상(안) 》



□ 추진현황

- 국토부-서울시 ‘지분적립형 분양주택 TF’ 구성 및 운영(’20.8월~)
 - 제도신설(안) 구체화, 사업여건 확보, 연차별 공급물량 등 검토 중
 - 전체 TF 2회, 실무자 회의 4회 등 총 6회 시행

□ 추진계획

- 「공공주택 특별법」 개정(안) 입법 추진 : ’20년 하반기
 - ‘공공분양주택’ 유형에 신설(「공공주택특별법」 개정)
- 사업여건 확보를 위한 중앙부처 협의 추진 : ’21년 상반기

13 재개발 임대주택 의무 건설비율 고시

<주거정비과>

'20.9.24에 시행되는 도시정비법 시행령(6.23) 및 국토교통부 고시(7.22) 개정에 따른 우리시 '재개발 임대주택 의무 건설 비율' 고시(9.24)

상위 규정 개정내용 (도시정비법 제10조, 시행령 제9조, 국토부 고시)

구분	법	시행령('20. 9. 24 시행)	국토부 고시('20. 9. 24 시행)	
현행	전체 세대수 또는 연면적 30%이하	· 전체 세대수 15% (상업지역 제외) ※ 구역내 세입자 많은 경우 5% 추가	서울	세대수 10~15%
			경기·인천	세대수 5~15%
			그 외	세대수 5~12%
개정	30%이하	· 전체 세대수 20% (상업지역 포함) ※ 구역내 세입자 많은 경우 또는 주택수급 안정 필요시 10% 추가	서울	세대수 10~20% (상업 : 5% 완화가능)
			경기·인천	세대수 5~20% (상업 : 2.5% 완화가능)
			그 외	세대수 5~12% (상업 : 0%완화)

※ 경과조치 : 사업시행인가 신청 받았거나, 신청한 재개발 사업은 종전 규정 적용

추진현황

- '20.5.20 : 관련부서(6개 부서) 현안회의
- '20.6.15 / 7.15 : 사례분석 자료 검토회의(주거사업과, 도시활성화과)
- '20.8.10 / 9.11 : 전문가 자문회의(내부 7명, 외부 5명)

임대비율 결정 검토내용

- 분양가상한제로 사업성 비례율 27% 및 임대비율 1% 상향시 1.5%~3% 감소 예상
- 현행 기준 유지해도 임대주택 공급계획에 차질이 없고, 20% 상향시 연 1,300억 재정 부담
- 상업지역 임대주택 매입비는 주거지역의 2배 이상으로 재정 부담 증가

서울시 재개발 임대주택 의무 건설비율 고시('20.9.24)

- 전체 세대수의 15%(상업지역 5%) 임대주택 건설 (서울시 매입)
 - 구역내 세입자가 15%보다 많은 경우 또는 주택수급 안정이 필요한 경우 자치구청장은 추가로 10% 이하 범위에서 임대주택 비율 상향

14 재정비촉진지구 도심 주택공급 활성화

〈 주거사업과 〉

장기간 정체되어 있던 재정비촉진지구 상업·준주거지역에 주거비율 완화 개선을 통한 주택공급 활성화로 주택시장 안정화 및 서민주거 안정에 기여

□ 사업개요

○ 재정비촉진지구 주거비율 운영기준('19. 3. 12.)

- 주거비율을 90%까지 완화(전체연면적의 10%를 공공임대주택으로 건설)

구분	2014년 (기존)	2019년 (개선)
상업	주거 70% (주거50%+오피스텔10%+임대10%)	주거 90% (주거·오피스텔 80%+임대10%)
준주거	주거 90% (주거70%+오피스텔10%+임대10%)	주거 90% (주거·오피스텔 80%+임대10%)

□ 추진경위

- 건축물 용도에 관한 운영기준 개선대책 발표('19.3.28.)
- 관계공무원, 조합 및 추진위 관계자 대상 설명회 개최('19.7.23.)
- 촉진구역별 사업주체 관계자 등과의 지속 상담 진행('20.10월)

□ 추진실적

○ 장기간 정체된 7개 구역(4,990세대)에 촉진계획 반영 및 절차 추진

연번	구역명(촉진지구)	구역면적(m ²)	세대수(임대주택)	추진현황
	계	86,202.4	4,990(1,150)	
1	성내5(천호성내)	7,096.0	408(80)	사업시행계획인가 신청('20.9.22)
2	상봉7(상봉)	14,990.0	931(150)	촉진계획 변경 완료('20.7.16)
3	용두1-2(청량리)	3,701.0	299(77)	촉진계획 변경 완료('20.10.22)
4	용두1-3(청량리)	4,295.8	288(79)	촉진계획 변경 완료('20.10.22)
5	전농(청량리)	27,623.4	1,376(286)	도시재정비위원회 심의 중
6	강북5(미아중심)	9,496.0	740(231)	지구합동회의 완료 및 촉진계획 수립 중
7	신길읍(미아중심)	19,000.2	948(247)	지구합동회의 완료 및 촉진계획 수립 중

※ 이외 2개 구역(신길읍1, 상봉9)에서도 반영 적극 검토 중