

‘서민 주거안정, 지속가능한 주거공동체 서울특별시’

2019년 현안 업무보고

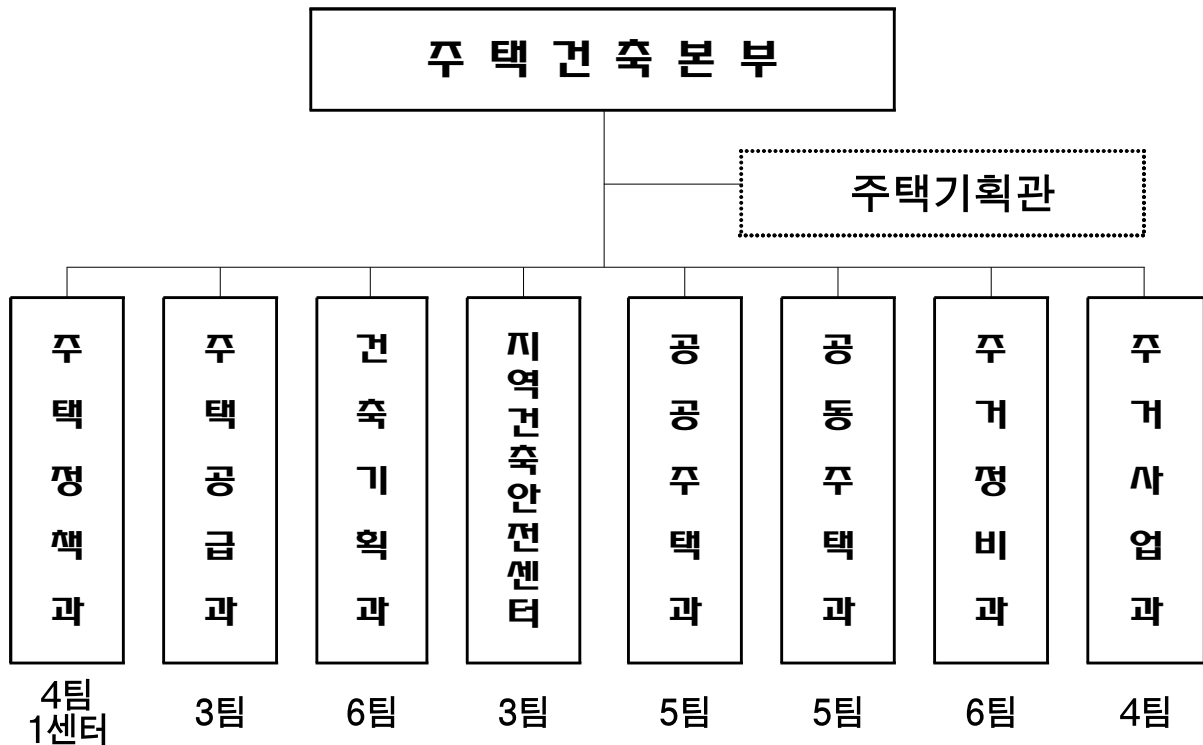
2019. 4. 24(수)

서울특별시
(주택건축본부)

I . 일반 현황

조직 및 인력

● 조 직 : 1본부 1관 8과 1센터 36팀



● 인 력 : 정원 174명 / 현원 168명

(단위: 명, '19. 4월 현재)

구 분	계	일 반 직					전 문 경력관	사 무 관리직	임기제
		2·3급	4급	5급	6급	7급 이하			
정 원	174	1	8	40	69	46	2	3	5
현 원	168	2	6	39	52	59	2	4	4
성별 (남/여)	128/40	2/-	6/-	37/2	40/12	40/19	1/1	-/4	2/2

예 산

● 세 입 : 2,613,677백만원

(단위 : 백만원)

구 분	'19년	'18년	'18년 대비	
			증감액	증감률(%)
계	2,613,677	901,648	1,712,029	190%
일 반 회 계	308,363	198,772	109,591	55%
주택사업특별회계	2,305,315	702,876	1,602,439	228%

● 세 출 : 2,621,319백만원(일반 707,029백만원, 특별 1,914,290백만원)

(단위 : 백만원)

구 분	'19년	'18년	'18년 대비	
			증감액	증감률(%)
계	2,621,319	2,039,687	581,632	29%
주택정책과	1,419,466	966,056	453,410	47%
주택공급과	74,100	54,706	19,393	35%
건축기획과	3,517	3,022	495	16%
지역건축안전센터	2,459	1,403	1,057	75%
공공주택과	444,740	411,350	33,389	8%
공동주택과	6,844	10,278	△3,435	△33%
주거정비과	342,580	284,998	57,581	20%
주거사업과	327,615	307,874	19,741	6%

II . 정책목표와 추진전략

정책 목표

‘서민 주거안정, 지속가능한 주거공동체 서울특별시’

정책 과제

주택공급 및
주거지원 강화로
서민주거 안정

철저한 안전관리
체계 구축
건축안전 원년 달성

투명하고
살기좋은
주거공동체 조성

전문성과 투명성
강화로 선진화된
정비사업 추진

추진 전략

- 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. 신혼부부 임차보증금 지원 확대

2. 자치분권형 「서울 주거복지포럼」 개최

3. 역세권 청년주택 공급 확대

4. 시민과 함께하는 「서울건축문화제」 개최

5. 승강기 자가발전장치 설치 지원사업 추진

6. 임의관리대상 민간건축물 직권 안전점검 실시

7. 노후고시원 안전시설 설치 지원사업 추진

8. 공공주택 8만호 추가 공급

9. 맑은 아파트 만들기 「공동주택 노동환경 실태조사」 실시

10. '정비사업 e-조합시스템' 이용 활성화 추진

11. 정비사업 손실보상 사례조사 및 제도개선 방안 마련

12. 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선

1 신혼부부 임차보증금 지원 확대

<주택정책과>

신혼부부의 주거비 부담 경감 및 주거안정성 강화를 위해 임차보증금 대출지원을 확대하여 주거배려 계층의 주거디딤돌 역할 마련

□ 사업개요

- 지원대상 : 결혼 5년 이내 신혼부부 또는 6개월 이내 결혼 예정인 신혼부부 중 부부합산 연소득 8천만원 이하 무주택 세대주
- 대상주택 : 임차보증금 5억 이내 주택 또는 주거용 오피스텔
- 대출한도 : 임차보증금의 90% 이내 또는 2억원 중 적은 금액
- 지원금리 : 연간 최대 1.2%(최장 8년)
- 사업예산 : 5,514백만원
- 추진실적

구 분	지원건수	지원금액	비 고
2018년(5~12월)	5,498건	8,459억원	(월평균) 716건, 1,103억원
2019년(1~3월)	2,329건	3,698억원	(월평균) 777건, 1,233억원

□ 추진현황

- 지원 활성화를 위한 **제도개선 시행** ('18.11월)
 - ①이차보전 기간 확대(최장 6년→8년) ②대상 주택요건 확대(갱신계약 포함) ③소득요건 확인 일원화를 통한 신청서류 간소화
- 대출지원에 대한 높은 수요를 감안하여 연간 **대출규모 확대 검토중**
 - 현재 연간 1조원으로 정해져 있는 대출규모 상한을 없애고 연말까지 지속 지원
 - ※ '19.1~3월까지 매월 777건/1,233억원 지원, 연평균 9,300건/1조4,800억원 예상

□ 향후일정

- 연간 1조원 대출규모 상한 폐지 추진(관계기관 협의) : '19. 6월까지
 - '19년 지원목표 확대 조정 : 5,000건(1조원) → 10,000건(1조 5천억원)
- '19년 상반기 추가경정예산안 편성시 반영(5억원)
 - '19년 예산: 55억원, 이차보전액(추정): 60억원, **부족예산: 5억원**

2

자치분권형 「서울 주거복지포럼」 개최

<주택정책과>

주거복지정책의 지방화, 분권화 경향을 반영한 서울시 정책 추진방향 마련을 위한 주거복지포럼을 개최하여 분야별 정책이슈 및 시정과제 발굴 추진

□ 사업개요

○ 사업목적

- 서울 주거복지정책 발전을 위한 이슈 발굴, 정책대안 논의를 위해 공론의 장 마련
- 수요맞춤형 주거복지정책을 보완·발굴하여 촘촘한 주거안전망 강화

○ 사업예산 : 100백만원

○ 사업내용

- 주거복지 이슈 논의를 위한 「서울주거복지포럼」 개최 : 연 5회(예정)
- <포럼 주제(안)>

구 분	개최시기	주제	비고
제1차	5월	(인트로) 자치분권형 주거복지의 개념 및 필요성	타시도 협의(경기도, 인천시 등)
제2차	6월	(관 리) 서울시 공공임대주택 유형통합 계획	서울주택도시공사 협의
제3차	7월	(공 급) 주택의 다양한 공급 방향	
제4차	9월	(서비스) 자치분권형 주거복지서비스 전달체계	
제5차	10월	(사 램) 주거복지의 미래 : 사람, 커뮤니티	

- 포럼 활성화 및 실행력 제고를 위한 **운영자문단 구성·운영**

- ▶ 포럼 추진방향, 정책대안 타당성 검토 등을 위해 전문가·시민단체 등으로 구성

- 자치분권형 '서울 주거복지정책(안)' 등 **자료집 발간**

- ▶ 1년간의 진행과정 및 성과 정리 자료집 발간 등

□ 추진현황

- '19. 1~3월 전문가 자문회의(5회)

- '19. 3. 7 「자치분권형 서울주거복지포럼 추진 계획」 수립

□ 향후일정

- 포럼 운영 용역계약 및 착수보고 : '19. 5월

- 자치분권형 「서울주거복지포럼」 운영 : '19. 5~10월

- 자료집 발간 : '19.12월

3 역세권 청년주택 공급 확대

<주택공급과>

대중교통중심 역세권의 체계적 개발을 통해 청년주택 공급을 촉진하여 2030 청년세대의 주거안정 및 지역경제 활성화 도모

□ 사업개요

○ 사업목적

- 역세권 지역의 체계적인 개발(민간주도+공공지원)을 통하여, 공공임대주택을 공공기여(부지면적의 10~30%) 받아 저소득 청년층에게 공급
- 민간임대주택을 주변시세보다 저렴(85~95%)하게 다양한 소득의 청년들에게 공급함으로써, 청년들의 주거안정 도모

○ 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

- 사업예산 : 33,301백만원(매입비 33,192백만원, 사무관리비 109백만원)

□ 추진실적

○ '19년 3월말 기준 총 85개 사업, 3만3천실 추진 중

구분	계	사업인가 완료	사업인가 진행중	사업인가 검토중
건수	85	31	32	22
실수	33,264	13,203	10,010	10,051

- 공급목표 달성을 위한 사업 활성화 방안 마련·시행('19.3.28 조례 개정)
 - 모든 역세권으로 사업대상 확대 : 대중교통중심 역 267개→307개
 - 사업기간 연장 : '19. 7월 → '22. 12월

□ 향후일정

- 「역세권 청년주택 건립 및 운영기준」 개정 시행 : '19. 4월
- 최초 입주자 모집 공고[광진 구의동 74호(공공 15, 민간 59)] : '19. 6월

4

시민과 함께하는 「서울건축문화제」 개최

〈건축기획과〉

시민참여 및 소통을 통한 건축의 공공적 가치 실현을 위해 건축문화제 기획자문회의를 구성·운영하여 「2019 서울건축문화제」 개최 준비

□ 사업개요

- 행사명 : 2019 서울건축문화제 ※ 장소: 문화비축기지, 시청 로비 등
- 주제 : 「열린공간_Wide Open Spaces」
- 기간 : '19. 9. 6(금)~ 9.22(일)/ 개막식 : 9. 6(금)
- 사업예산 : 500백만원 ※ 3개 건축문화사업 통합 전시
(건축문화제 250백만원/ 한강건축상상전 150백만원/ 건축 스토리텔링 공모전 100백만원)

□ 추진현황

- '19. 1월 건축문화제 총감독 위촉 (천의영 경기대학교 교수)
- '19. 1월 건축문화제 기획자문회의 구성·운영(5명)
 - 건축문화제 주제 선정 및 운영방향 마련, 연계사업 및 부대행사 운영 검토 등
- '19.2.8 「2019 건축문화사업(건축문화제, 한강건축상상전 등) 추진계획」 수립
- '19. 4월 건축상 기획운영위원회 구성·운영(8명)
 - 건축상의 권위를 높이기 위한 방안 및 건축문화 대중화 기반 마련

□ 추진계획

- 「제37회 서울시 건축상」 공모(일반·대학생 부문)
 - 건축의 공공적 가치를 구현하고, 건축문화·기술 발전에 기여한 건축가에게 시상
 - 대학생 아이디어 공모를 통한 여름건축학교 참여자 선발(5개팀 시상)
- 「한강건축상상전」 건축·조경·미디어 등 전문가 아이디어 공모
 - 한강을 주제로 창의적인 아이디어 제안 및 구체화 작업(스케치, 모형 등)
- 「나와 함께한 건축, 스토리텔링」 공모
 - 건축물과 함께한 가치 있는 이야기를 담은 에세이+사진, 동영상 등 시민공모

□ 향후일정

- 공모 추진, 건축문화제 프로그램 기획 : '19. 4~8월
- 「서울건축문화제」 개최 : '19. 9월

5

승강기 자가발전장치 설치 지원사업 추진

<건축기획과>

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

□ 사업개요

- 설치대상 : 총 3,000대
 - '06~'11년에 설치된 15층 이상 공동주택 승강기 6,000대 중 선정
- 추진기관 : 서울시, 자치구, 한국전력공사, 서울에너지공사 협업 추진
- 예산지원 : 「100만원/대」 중 서울시, 한국전력공사가 6:4 분담 지원
 - 설치비 85% 지원(120만원 예상/대), 한전 협의결과 확정 통보
- 사업예산 : 총 30억원(시 18억원+한전 12억원)

□ 추진현황

- '18.1~12월 19개 자치구 시범설치(76대) 모니터링 실시
 - ➔ 월 3만원/대 전기료 절감, 에너지 절감율 약 22%
- '19.1~3월 온실가스 감축 및 탄소배출권 획득을 위한 업무협약(5회)
- '19. 3.26 「승강기 자가발전장치 지원사업 추진 계획」 수립

□ 추진계획

- 한국전력공사, 서울에너지공사 업무분담 협업 추진
 - 에너지절감, 홍보효과 극대화 및 탄소배출권 획득을 위해 공동 추진
 - 3,000대의 안정적인 사업추진을 위한 기관간 협업체계 마련
- 서울시 역점사업인 온실가스 감축 및 탄소배출권 획득
 - 공공기관 최초 탄소배출권 7천만원 매년 획득 추진
 - ➔ 온실가스 3,000t, co2 감축, 승강기 대당 평균 절감율 22%(15~40%)

□ 향후일정

- 서울시, 한국전력공사, 서울에너지공사 업무협약 체결 : '19. 4월
- 자치구별 설치 대상 확정 및 예산 교부 : '19. 5월
- 설치 지원사업 시행 : '19. 6월~

6

임의관리대상 민간건축물 직권 안전점검 실시

<지역건축안전센터>

용산 건물 붕괴사고(18.6월) 등 안전사각지대 소규모 노후건축물 붕괴 사고 사전예방을 위해 임의관리대상 민간건축물을 대상으로 직권 안전점검 추진

□ 사업개요

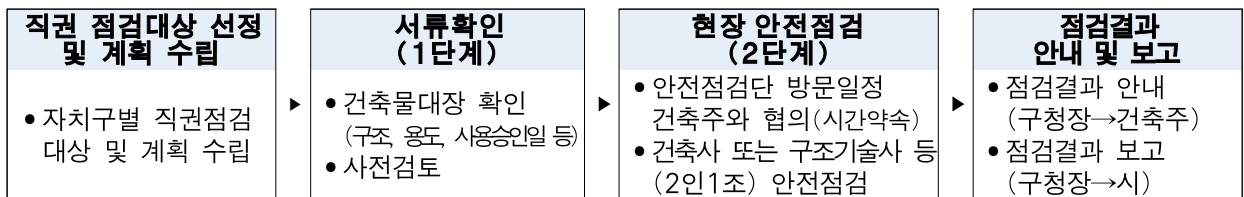
- 점검대상 : **사용승인 후 20년이 지난 소규모 노후 건축물**로서 구청장이 선정
 - 사용승인 후 20년 이상 경과된 소규모 노후건축물에 대하여 허가권자가 판단하여 직권점검 가능(「건축법」 제35조, 영 제23조의7, 「서울특별시 건축조례」 제49조)
- 지원내용 : 건축전문가 현장 방문, 구조 안전점검 및 보강 방안 자문
- 점검방법 : 직권으로 점검대상 확정 후 건축 전문가(2인) 방문 점검 시행
- 사업예산 : 200백만원 (시·구 분담비율 = 5:5)

□ 추진현황

- 자치구별 점검대상 및 계획 제출 완료 (자치구 → 시 지역건축안전센터)

□ 추진계획

- 점검방법 : 서류 확인(1단계) 및 현장 육안점검(2단계)
 - 현장 육안점검 시 5단계 등급(우수/양호/보통/미흡/불량) 부여



- 결과조치
 - 위험건축물에 대해서는 구청장이 판단하여 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」에 따라 제3종 시설물 지정
 - 위험 정도가 심할 경우(불량, 미흡) 소유주와 협의하여 사용제한, 퇴거, 철거 조치(필요시 정밀점검 또는 안전진단 이행 행정조치)

□ 향후일정

- 자치구별 직권 안전점검 예산 교부 : '19. 4월
- 안전점검 시행 및 결과조치 : '19. 5~12월

7

노후고시원 안전시설 설치 지원사업 추진

〈지역건축안전센터〉

사회적 취약계층의 주거공간 안전성 확보를 위해 화재에 취약한 노후고시원을 대상으로 스프링클러 등 안전시설 설치 지원사업 추진

□ 사업개요

- 지원대상 : '09.7.8 이전부터 사용되고 있고, 안전시설(간이스프링클러 등)이 미설치되어 있는 노후고시원
- 지원내용 : 화재감지기·간이스프링클러 등 안전시설 설치비용 지원
※ 지원조건 : 안전시설 설치 후 고시원 3년간 입실료 유지
- 사업예산 : 1,500백만원

□ 추진현황

- 설치 지원 현황('12~'18년)

구 분	합 계	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
고시원수 (실수)	222 (8,979)	7 (267)	58 (2,316)	34 (1,445)	39 (1,581)	29 (1,189)	25 (982)	30 (1,199)
지원금액 (백만원)	3,444	110	785	470	577	538	406	554

- '19년 사업확대 시행 계획

- 사업예산 확대 : 6.3억 → 15억(약 75개소 지원 예상) ※ 1개소당 2천만원 지원 시
- 지원조건 완화 : 입실료 유지조건 완화(5년→3년)하여 많은 고시원 신청 유도

- 각 자치구 통해 신청접수 및 기초조사('19.3.25 ~ 4.12)

□ 향후일정

- 지원대상 및 금액 결정(서울시, 자치구) : '19. 5월
- 업무협약 체결(고시원↔서울시) : '19. 6월
- 공사 시행(고시원) : '19. 6~11월
- 안전시설 설치비용 지원(서울시→고시원) : '19.10~11월

도시재창조의 관점에서 지역주민 삶의 질을 높이고 지역발전을 도모하는 다양한 유형의 공공주택 8만호를 추가 공급하여 지속가능한 주거 안정 도모

□ 사업개요

주택공급 혁신방안을 바탕으로 2022년까지 8만호 공공주택 추가 공급

- 기존 부지활용(2.5만호) : 기존계획 변경, 공공부지 복합화 등
- 도심형 주택공급(3.5만호) : 도심 용적률 상향, 빌딩 공실 주택 전환
- 저층주거지 활성화(1.6만호) : 신축계획주택 매입 확대 및 빈집활용
- 정비사업 등 활용(0.4만호) : 공공주택 공공기여 확보

〈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

□ 추진방향

- 사업지별 여건을 감안하여 사업 우선순위 선정, 정책효과 조기 가시화
 - 일반시민·언론의 관심이 높은 대상지에 인적·물적 사업역량 집중 투입
 - 시·자치구 및 SH공사 토지를 우선 추진, 민간토지에 대한 사업추진 동력 확보
- 행정(법적·제도적) 처리 절차 최소화를 통한 획기적인 공기 단축
 - 역점 추진사업은 市에서 직접 시행, 투자심사 면제 등 최대한 사업기간 단축
 - 소규모 주택지구 지정 통해 재해영향평가 등 심의절차 간소화
- 인근 지역주민과 상생 방안을 마련, 우호적 사업 추진 여건 조성
 - 공공주택지구 지정 시 자치구와 협의, 문화시설 등 주민요구 편의시설 설치
 - 청신호 건축가 운영과 설계공모 등을 거쳐 디자인 혁신하여 지역사회의 랜드마크화 추진

□ 추진실적

- 「8만호 공공주택 공급 세부 실행계획」 수립 ('19.1.30.)
- 사업목표 조기 달성을 위한 '주택공급혁신TF' 운영 (총 9회)
 - 단위 사업별 리스크 극복방안, 사업방식 조정 등(지구조성→주택건설사업)
 - 조례 개정 전, 정비사업의 임대주택 기부채납 선 시행 방안
 - 대외홍보 및 자치구·지역구 의원과의 소통 강화 방안
- 기존 부지활용 공공주택 공급(32개소, 2만5천호) 본격 추진
 - ➡ 착공 2, 사업승인 4, 설계공모 6, 기본구상 15, 사전협상 등 5
 - 연희, 증산빛물펌프장 상부 입체화 사업 지구지정('19.1.24.)
 - 공공시설 복합화 사업 자치구 설명회 개최(3회)
 - 북부간선도로·신봉터널·연희 복합화 등 관련부서 및 전문가 자문회의(15회)
 - 용역계획 수립('19.3월) 및 사업계획 용역 추진(14개 사업 용역 진행중)
- 공공주택 확충을 위한 관련제도 정비 추진
 - 상업지역 주거비율 완화(70→80%)를 위한 「도시계획조례」 개정·공포('19.3.28)
 - 재정비촉진지구내 주거비율 운영기준 개선방침 수립('19.3.12)
 - 「공공주택 공공기여를 위한 국토계획법 시행령」 개정('19.3.19)
- 청신호 건축가 구성 등 공공주택 디자인 혁신 추진
 - 청신호 건축가 구성(70명, '19.3월), 유형별 설계지침 개발(SH공사), 특별건축구역 지정 확대 등
- 8만호 공공주택 공급 전방위 홍보 추진 (총 42건) ※ '19.4.8. 기준
 - 시장님 인터뷰 7건, 전문가 기고 및 기획기사 12건, 보도자료 23건 제공

□ 향후일정

- 공공주택지구 지정 및 투자심사 등 사전 행정절차 추진 : '19.4월~
- 효율적 공정관리를 위한 공정점검 회의(T/F) 운영
- 자치구·지역주민 대상 설명회·간담회 개최(수시)

공동주택 '경비실 냉·난방기 및 휴게공간 설치 현황' 실태조사를 통해 단지내 노동자들의 노동환경에 대한 자율적 인식 개선 유도

□ 추진배경

- 공동주택 노동환경 “열악” 및 입주민 “갑질” 인권침해 사례 사회적 이슈화

▶ (한겨레, '18.8.9.) 경비실 에어컨 달아주기~'40도 폭염 식힌 미담' 따라해요
▶ (SBS, '19.2.20.) 차단기 늦게 열었다며 주먹질...경비원에 갑질한 입주민

- 사회적 약자인 공동주택 노동자의 열악한 노동 환경 개선 요구 증대
- 공동주택 입주민 간 바람직한 상생의 공동체 문화 기준 제시 필요

□ 사업개요

- 「경비실 냉·난방기 및 휴게공간 설치 현황 조사」
 - 대 상 : ① 의무관리대상 공동주택 2,165개 단지('18.12.31.기준)
 - ② 서울주택도시공사 관리 임대주택단지
 - 조사기간 : '19. 4월말까지
 - 조사방법 : 시·구 합동 실태조사 및 자체 현장 방문 조사
- 사업예산 : 비예산
- 조사결과 공표 : 서울시 공동주택 통합정보마당 공개, 보도자료 배포
- 사업효과
 - 단지 간 노동환경 비교·개선 유도→입주민 간 공감대 형성→자율적 환경개선
 - 노동자와 입주민 간 배려와 상생의 공동체 문화 확산·정착에 기여
 - 하절기 폭염 발생 전 선제적 예방 홍보를 통한 경각심 고취

□ 향후일정

- 실태조사 자료 분석을 통한 지속적인 지원 확대 방안 모색 : '19.6월~
- 자치구 「공동주택 지원 조례」 권고 및 「공동주택 관리규약 준칙」 개정 추진
 - 경비실 냉·난방기 및 휴게 공간 설치 지원 의무화 등

10 '정비사업 e-조합시스템'이용 활성화 추진

<주거정비과>

투명하고 효율적인 정비사업 추진을 위한 '정비사업 e-조합 시스템'의 교육 프로그램 운영 및 자문단 업무지원을 통해 안정적 정착 및 이용 활성화 추진

□ 사업개요

- 주요내용 : 예산편성, 회계처리, 문서접수·생산 등을 전자결재로 처리
- 사용현황 : 395개 구역 중 292개 구역('19. 4월 기준, 활용률 74%)
※ 조합해산, 소규모 재건축구역, 일시중단구역 등 제외
- 추진사항 : 방문교육, 권역별 집합교육, e-조합시스템 자문단 운영 등
- 사업예산 : 비예산

□ 추진현황

- 방문(1:1 맞춤)교육
 - 주요내용 : 사용자의 능력에 따른 맞춤교육, 반기별 1회
 - 추진실적 : 256개 추진위원회·조합 교육완료
- 권역별 집합교육
 - 주요내용 : 권역내 미활용 추진위원회·조합 직원 및 정비업체 등 교육
 - 추진실적 : 자치구별 4개 권역 중 1·2권역 교육 완료(권역별 주1회)
- 「e-조합 자문단」의 업무 지원
 - 주요내용 : 권역별 자문위원의 유선·온라인·방문상담 등 업무지원
 - 추진실적 : 자문교육(방문) 43회 실시 및 유선·온라인 상담 다수
- 서울시·자치구의 활용 독려
 - 주요내용 : 추진위·조합 서면독려(격주), 자치구별 의무사용 행정지도
 - 추진실적 : 서면독려 3회, 자치구 협조 요청 3회, 유선 독려(수시)

□ 향후일정

- 「e-조합시스템」 활용 확대(90%이상, 380개 구역) : '19. 6월

■ 참고: 자치구별 시스템 활용 현황

(‘19. 4월 기준)

연번	자치구	대상구역 현황(개소)			활용률 (%)	비 고
		전체	활용	비활용		
합 계		395	292	103	74	
1	종로구	6	5	1	83	
2	중구	5	4	1	80	
3	용산구	22	17	5	77	
4	성동구	16	13	3	81	
5	광진구	2	2	0	100	
6	동대문구	24	15	9	61	
7	종랑구	9	6	3	67	
8	성북구	28	20	8	71	
9	강북구	7	7	0	100	
10	도봉구	1	1	0	100	
11	노원구	10	9	1	90	
12	은평구	24	18	6	75	
13	서대문구	27	19	8	70	
14	마포구	15	10	5	67	
15	양천구	7	3	4	43	
16	강서구	8	6	2	75	
17	구로구	7	6	1	86	
18	금천구	1	1	0	100	
19	영등포구	27	21	6	78	
20	동작구	21	15	6	71	
21	관악구	11	9	2	82	
22	서초구	49	38	11	78	
23	강남구	33	21	12	64	
24	송파구	20	17	3	85	
25	강동구	15	9	6	60	

11 정비사업 손실보상 사례조사 및 제도개선 방안 마련

〈주거정비과〉

정비사업 시행 시 미참여자인 세입자, 현금청산자에 대한 갈등이 지속적으로 발생함에 따라 합리적인 보상기준 마련을 위한 용역 추진

추진배경

- 보상금액 등 주민갈등 지속 및 손실보상제도의 원론적 해결방안 미비
- 손실보상의 기준이 되는 현행 감정평가제도 현실화 방안 필요

용역개요

- 용역명 : 정비사업 손실보상 사례조사 및 제도개선 용역
- 용역비 : 268백만원
- 용역기간 : '19. 4월 ~ '20. 7월 (15개월)
- 계약방법 : 일반경쟁입찰

주요 과업내용

- 정비구역 내 보상대상자 현황조사 및 분석
 - 손실보상대상자 현황 및 분석에 따른 정비사업 손실보상제도 문제점 진단
- 관리처분인가 이후 이주단계 구역 내 심층 사례조사
 - 주거·상가 세입자 보상대상자 수 및 보상금액 분석, 조합원간·현금청산자간 청산금액 관련 제도 개선방안 연구 등
- 관련 법령 및 제도 개선방안 마련
 - 용적률 완화 시 정비계획, 사업시행계획, 관리처분계획을 경미한 변경으로 처리할 수 있도록 가이드라인 마련 및 보상 사각지대 해소를 위한 제도개선 검토 등

추진현황

- '18. 6.20 정비사업 보상제도 개선방안 전문가 자문회의 개최
- '18. 7.30 용역추진 계획 방침 수립
- '19.3.19~4.9 용역 입찰공고

향후일정

- 제안서 평가 및 용역계약 체결 : '19. 4월

12 재정비촉진지구 건축물 용도에 관한 운영기준 개선

<주거사업과>

도심 주거비율 완화를 통한 주택공급 확대 및 상업지역 활성화를 위해 「재정비촉진지구내 주거비율 운영기준」을 개선하여 시행

□ 관련규정(재정비촉진지구 주거비율 운영기준) 개정 경과

구분	'13년 이전	'13.4.23	'14.12.19	'18. 6.11
상업	50%	60% (오피스텔 10%)	70% (오피스텔10% + 임대10%)	<전체 연면적의 10% 임대주택 건립> ◦ 도심: 70%(주거·오피스텔 60%+임대 10%) ◦ 광역중심 이하: 80%(주거·오피스텔 70%+임대 10%) ◦ 지구중심 이하: 90%(주거·오피스텔 80%+임대 10%) ※ 주거용 용적률은 400%이하
준주거	70%	80% (오피스텔 10%)	90% (오피스텔10% + 임대10%)	90% (주거80%+임대10%)

□ 개선방안

구분	금회 주거비율 운영기준('19. 3. 12.)	적용 원칙
상업	<전체 연면적의 10% 공공임대주택 건립> ◦ 도심 : 90%(주거·오피스텔 80% + 임대 10%) ◦ 광역중심 이하: 90%(주거·오피스텔 80% + 임대 10%) ※ 주거용 용적률 400% 이상	◦ 적용대상 : 재정비촉진사업 - 구역별 특성에 따라 위원회에서 최종 결정 - 비주거 의무비율 완화로 건립하는 주택은 국민주택규모 이하로 하되, 50%이상은 60㎡이하로 건설 ※ 공공임대주택은 전용 45㎡이하로 함
준주거	90% (주거80%+임대10%)	

※ 세운지구는 본 운영기준 적용 제외 (도시환경정비기본계획에 따름)

□ 향후계획

- 「서울시 도시계획조례」 개정일('19.3.28.)로부터 3년간 한시적 적용
 - 본 운영기준 적용 만료일까지 촉진계획 결정 고시된 구역에 한해 유효
 - ▶ 촉진계획(변경) 결정 이후 3년 이내 사업시행계획인가 신청 원칙