

‘서민 주거안정, 지속가능한 주거공동체 서울특별시’

2021년 주요업무 보고

2021. 6. 22.(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

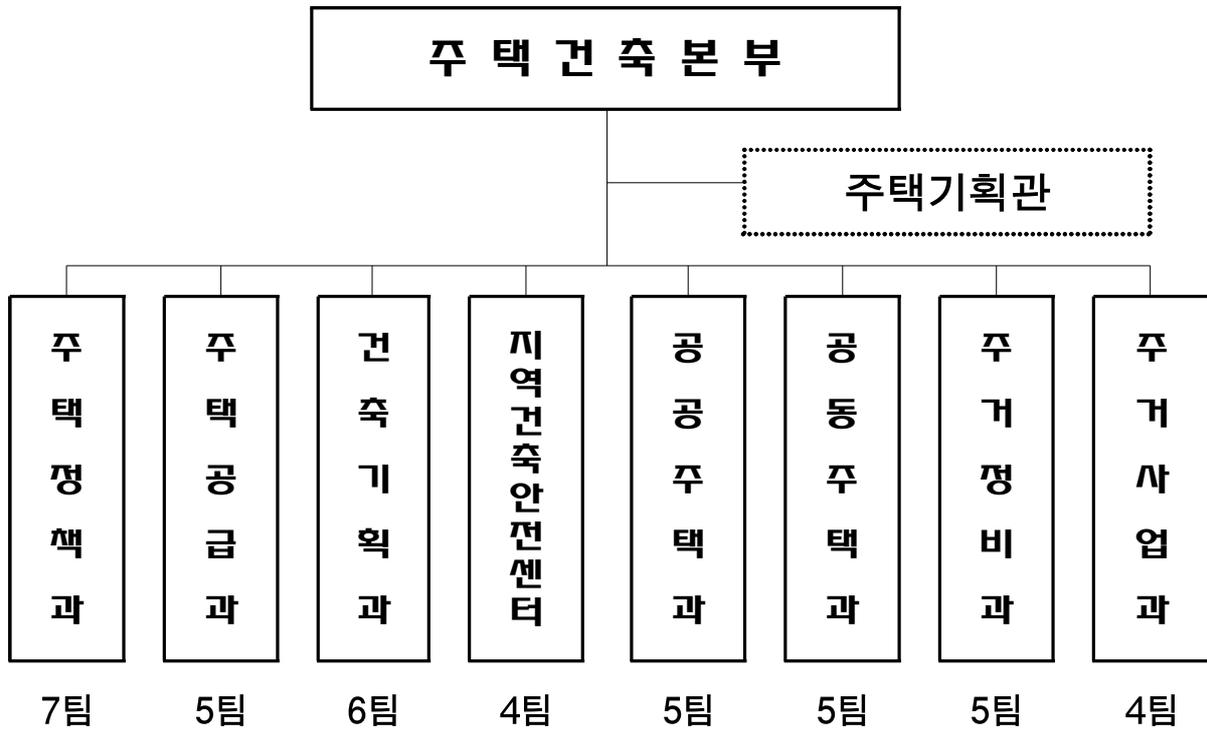
3. 투명하고 살기좋은 주거공동체 조성

4. 전문성과 투명성 강화, 선진화된 정비사업 추진

I. 일반 현황

조직 및 인력

- 조 직: 1본부 1관 7과 1센터 41팀



- 인 력: 정원 182명 / 현원 185명

(단위: 명, '21. 6월 현재)

구 분	계	일 반 직					전 문 경력관	사 무 관리직	임기제
		2·3급	4급	5급	6급	7급 이하			
정 원	182	1	8	43	70	47	2	3	8
현 원	185	2	8	43	58	62	2	3	7
성별 (남/여)	113/72	2/-	8/-	32/11	33/25	34/28	1/1	-/3	3/4

예 산

● 세 입: 2,927,077백만원

(단위: 백만원)

구 분	'21년	'20년	'20 대비 증감	
			증감액	증감률(%)
계	2,927,077	3,279,944	△ 352,867	△ 10.8
일반회계	341,234	319,260	21,974	6.9
주택사업특별회계	2,560,218	2,937,326	△ 377,108	△ 12.8
학교용지부담금특별회계	25,625	23,358	2,267	9.7

● 세 출: 3,277,303백만원(일반 864,954백만원, 특별 2,412,349백만원)

(단위 : 백만원)

구 분	'21년	'20년	'20 대비 증감	
			증감액	증감률(%)
계	3,277,303	3,587,476	△ 310,173	△ 8.6
주택정책과	1,465,834	1,477,649	△ 11,815	△ 0.7
주택공급과	142,499	84,318	58,181	69.0
건축기획과	3,378	2,523	855	33.8
지역건축안전센터	3,128	2,120	1,008	47.5
공공주택과	940,942	1,304,078	△ 363,136	△ 27.8
공동주택과	22,418	12,435	9,983	80.2
주거정비과	319,331	324,060	△ 4,729	△ 1.4
주거사업과	379,773	380,293	△ 520	△ 0.1

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. 청년월세지원 사업 추진

2. 역세권청년주택 공급활성화 및 입주편의 향상

3. 24만호 및 8만호 주택공급 추진현황

4. 도심 공공주택 복합화사업 추진현황

5. 신혼부부 · 청년 임차보증금 이차지원사업 지속추진

6. 주거복지센터 운영을 통한 주거복지서비스 지원

1 청년월세지원 사업 추진

〈 주택정책과 〉

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

□ 사업개요

- 지원대상: 임차보증금 5천만원 및 월세 60만원 이하 건물에 거주하는 기준중위소득 120% 이하 청년(만19세~39세 이하) 1인 가구
- 지원규모: 5천명 ※ 하반기 2만 2천명 추가경정예산을 통해 추가 지원 예정
- 지원내용: 월 20만원 임차료 지원(최대 10개월) ※ 생애 1회 지원
- 선정기준: 월세 및 임차보증금, 소득기준을 고려하여 4개 구간으로 나누어 선정, 구간별 초과 시 전산추첨
- 소요예산('21년): 10,490백만원(집행액 1,990백만원, 집행률 19%)
※ 추가경정예산 17,900백만원 편성(22천명 4개월분 월세지원금 등)

□ 추진현황

- '21년 상반기 3만 6천명 지원신청, 청년월세 5천명 지원('21.5.)
 - 심사통과 2만 7천명(신청서류, 소득 및 자격요건 적절성 조회 10여개 기관)
- 소득기준 150% 상향 보건복지부(사회보장위원회) 협의 의뢰('21.4.)
 - 협의 완료시 4구간에 소득기준 150%이하 포함 선정
- '21년 하반기 신청모집 추진을 위한 정책자문 실시(3회, 5월)
 - 거주 취약정도, 상반기 지원신청 분포도 고려하여 구간별 선정인원 배정

□ 향후계획

- 보건복지부 기준변경 협의 및 하반기 신청모집 공고 : '21. 6~7월
- 홍보 및 운영기반 보강(기간제노동자 채용, 시스템 정비 등) : '21. 7~8월
- 하반기 청년월세 지원(신청접수, 심사, 대상자 선정) : '21. 8~10월

2 역세권청년주택 공급 활성화 및 입주편의 향상

〈 주택공급과 〉

역세권 청년주택 입주 및 관리지원을 강화하여 임대료 부담 경감 및 주거 환경 향상을 통한 2030 청년·신혼부부의 주거안정 도모

□ 추진현황

○ **(공급)** '21년 5월까지 공급목표(5만9천실) 대비 89%(5만2천실) 추진 중

구분	계(149건)	인허가 완료(80건)	인허가 진행 중(69건)	사업제안서 신청(35건)
공급(인허가) 현황	52,456실	25,664실	26,792실	18,552실

○ **(입주)** 14개소(5,627실) 입주 및 '21년 8개소(1,744실) 추가 입주예정

- '20년 입주 완료: 충정로3가(499실), 용답동(170실) 등 7개소(총 2,669실)
- '21년 입주 개시: 창전동(681실), 한강로2가(1,226실) 등 7개소(총 2,958실)
- '21년 입주 예정: 천호동(225실), 공릉동(270실) 등 8개소(총 1,744실)

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

- 청년주택 종합지원센터 설립('21.5월~): 입주자 지원 및 운영관리 모니터링
- 청년주택 입주생활지원단 운영확대: 입주 개시한 12개 단지 운영
 - ▶ (입주 전) 주거·편의시설, 커뮤니티 시설 등 점검, (입주 후) 임차인 대표회의 구성 지원
- 입주완료 14개소 대상 총 2,879명 937억(약 3,255만원/실) 주거비 지원

민간 공급자(시행자) 중심 공급물량 8만실 중점	입주자(청년) 중심 주거 편의성 중점
<ul style="list-style-type: none"> ■ 역세권 범위 확대 ■ 용도지역 상향 ■ 용적률 등 규제 완화 ■ 촉진지구 지정면적 요건 완화 	+
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 거주비용 추가 완화 ■ 주거선택 자율권 강화 ■ 생활편의 확대 ■ 주거 안정성 확보

□ 향후계획

○ 역세권 청년주택 정책 개선방안 마련 : '21. 7월

- 인구·주택·주택시장 변화 등 고려한 정책 추진방향 및 지속가능한 공공성 확보방안 마련

3 24만호 및 8만호 주택공급 추진현황

〈 주택정책과, 공공주택과 〉

시민 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 : 24,000호 - 도심형 주택공급 : 34,000호
 - 저층주거지 활성화 : 14,000호 - 정비사업 등 활용 : 4,000호

〈 '18년 ~ '20년 추진 실적 〉

1 공적임대주택 24만호 공급

- 3년간('18~'20년) 목표(144,790호) 대비 **178%(257,785호) 초과 공급**
 - 공공임대: '20년 31,798호(116%), '19년 22,042호(95%), '18년 25,520호(116%)
 - 공공지원: '20년 89,839호(367%), '19년 52,903호(220%), '18년 35,683호(150%)

2 추가 8만호 공급

- 2년간('19~'20년) 목표(15,610호) 대비 **86% 공급**(13,385호)
 - 공공사업(136%) : 부지활용 65개소 등 단계별 정상 추진
 - 민간사업(40%) : 정비사업은 정상공급, 도심형은 지구단위계획 등 절차 이행과 코로나19 영향으로 민간참여 저조

□ 추진현황('21. 4월말 기준)

공적임대주택 24만호 공급

- '21년 목표 : 49,062호(공공임대 24,062호, 공공지원 25,000)
- '21년 실적 : 목표대비 56.1%(27,519호) 달성
 - 공공임대 6,368호(26.5%), 공공지원 21,151호(84.6%)

추가 8만호 공급

- '21년 목표 : 24,325호
 - 부지 8,760, 도심형 11,242, 저층주거지 3,673호, 정비사업 등 650
- **(부지활용)** 1,434호 공급, 65개 사업(4.9만호) 사업별 절차 진행
 - (북부간선도로) 지구계획승인 완료 → 사업승인('21.9) 후 착공 예정('21.12)
 - (장지/강일차고지) 기본설계 중 → 사업승인 추진('21.9 예정)
- **(도심형)** 795호 공급, 31개소 10,652호 지구단위계획 수립 등 절차 진행
 - (상업·준주거지역 용적률 완화) 539호 공급, 26개소 5,380호 지단계획 수립 등
 - (역세권 활성화 사업) 15개소 5,272호 사업계획 구상, 지단 수립 등
 - (도심 공실전환) 256호 공급, 자치구 지속 홍보로 사업발굴 추진
- **(저층주거지 활성화)** 1,151호 공급, 45개소 781호 설계 등 절차 진행 중
 - (신축주택 매입) 929호 공급, 2차 매입접수(4.30~6.4) 후 매입심의(7.9)
 - (빈집 활용) 115호 공급, 26개소 201호 설계 등(건설형 128호, 사회주택 73호)
 - (소규모 정비사업) 107호 공급, 13개소 437호 설계, 인허가 등 절차 추진
- **정비사업 활용** : 6개소 143호 정비계획변경 후 인허가 추진(재건축)

□ 향후계획

- 공공주택사업 통합관리를 위한 「서울 공공주택 공급계획」 재정립 : '21.7.
 - 공적임대 24만호, 추가 8만호, 수도권 공급계획 등 통합관리
- 공공주택사업 유형별 체계적 사업관리 추진 : '21.8.~

4 도심 공공주택 복합화사업 추진현황

〈 공공주택과 〉

직주근접성이 우수한 도심 역세권·준공업지·저층주거지 부지를 공공이 확보하여 양질의 주택공급과 도시기능 재구조화를 위한 거점으로 조성 추진

□ 사업개요

- (공급목표) '25년까지 11.7만호 공급(3년 한시)
- (사업방식) 「공공주택 특별법」, 수용방식(LH, SH) ※ 토지주 : 민간·공자 선정
- (사업절차) 2/3 주민동의 받아 공공이 지구지정 후 사업시행
 - 사업제안 → 사전협의 → 지정제안 → 예정지구지정 → 지구지정 → 사업시행
- (입지요건) 유형별로 세부기준 마련

구분	역세권	준공업	저층주거
시행령	(규모) 5천㎡ 이상(역경계 350m) (노후도) 20년·50%(±10% 가능)	(규모) 5천㎡ 이상	(규모) 1만㎡ 이상 (노후도) 20년·50%(±10% 가능)
국토부 고시	(노후도) 60% (용도지역) 2·3종, 준주거 / 일반·근린상업	「2030 준공업지역 종합발전계획」에 따름	(노후도 등) 60%, 접도율·호수밀도(50%)· 과소토지(30%) 중 1개 충족 (용도지역) 1·2·3·준주거(1종은 구역 정형화시)

□ 추진사항

- (후보지 선정) 서울시 7개구 39곳 4.2만호

구분	1차(3.31)	2차(4.14)	3차(5.12)	4차(5.26)
선정	21곳 2.5만호 (금천, 도봉, 영등포, 은평)	13곳 1.3만호 (강북, 동대문)	- ※대구·부산 4곳 선정	5곳 0.42만호 (중랑)

- (주민 설명) 1·2차 34곳, 1차 주민설명회 후 주민동의 징구 중
 - 10% 주민동의 : 15곳(쌍문역 서측, 방학역 인근, 덕성여대 인근, 신길2·15 등)
 - 2/3 주민동의 : 4곳(쌍문역 동측, 은평 수색14, 증산4, 불광1근린공원)

□ 향후계획

- 선도사업지(약 10곳) 선정·사업계획 수립 등 사업추진 : '21. 6월 ~
 - 국토부, 서울시 참여 실무TF, 사전검토위원회(전문가 포함) 구성·운영
- 「공공주택특별법」 및 시행령·시행규칙 개정 : '21. 6~7월(8월 시행)

5 신혼부부·청년 임차보증금 이차지원사업 지속 추진

〈 주택정책과 〉

사회초년생인 신혼부부와 청년의 높은 주거비 부담 경감을 위해 임차보증금 대출이자를 지원하여 주거배려 계층의 주거디딤돌 역할 수행

사업개요

구 분	신혼부부 임차보증금	청년 임차보증금
지원대상	결혼 7년 이내 신혼부부 또는 6개월 이내 예비신혼부부	만 19~34세 이하 무주택 세대주 청년
소득기준	부부합산 연소득 9천 7백만원 이하	연소득 4천만원 이하
대출한도	2억원 또는 보증금의 90% 중 적은금액	7천만원 또는 보증금의 90% 중 적은금액
지원금리	대출금의 최대 연 3.6%(최장 10년)	대출금의 연 2.0%(최장 8년)
'21년 소요예산 (집행금액)	816억원 (288억원, 35%)	54억원 (17억원, 31.5%)
지원방식	주택금융공사(HF) 보증, 협약은행 대출, 서울시 이차보전	

추진현황

- 목표(13,800가구) 대비 **5,283가구(38.3%) 지원**(’21.4월말)
 - 신혼부부 임차보증금 3,134가구, 청년 임차보증금 2,149가구 대출이자 지원

향후계획

- 수혜자 설문조사 시행을 통하여 **성과분석 및 제도개선 방안 마련**(’21.하반기)
 - ’20년 지원사업 기수혜자 대상 설문조사 후 사업효과·보완사항 등 점검
- 원활한 사업 추진을 위한 **주택금융공사(HF) 및 은행 협조체계 강화**
 - 서울시 지원사업 관련 제도개선·신규사업 등 추진 시 협약기관간 협력 확대

6 주거복지센터 운영을 통한 주거복지서비스 지원

〈 주택정책과 〉

주거복지 사각지대 해소 및 취약계층의 주거문제 완화를 위해 주거복지 센터를 통한 주거복지 상담, 주거비 지원 등 맞춤형 주거복지 서비스 제공

□ 사업개요

- 운영 현황: 26개소(중앙주거복지센터 1, 지역주거복지센터 25)
- 주요 기능
 - (중앙) 지역센터 업무 지원, 청년주거상담센터 위탁 운영 등
 - (지역) 1자치구 1센터 구축을 통한 맞춤형 주거복지 제공
 - ▶ 주거취약계층 상담 및 사례관리, 주거비·연료비·수리비 등 직접 지원
- 소요예산('21년): 5,316백만원(집행액 3,238백만원, 집행률 60.9%)

□ 추진현황

- 복지제도 안내 및 연계 등 총 37,473건(19,234명) 주거복지 상담('21. 5월)
- 긴급주거비 및 연료비 등 총 2,622건(397백만원) 지원('21. 5월)
 - 시 사업비 362건(157,292천원), 민간자원 연계2,260건(240,134천원)
- 비주택 거주자 대상 주거취약계층 주거상향 374명 지원('21.4월)
 - 상담 7,855건, 입주대기 362명
 - ※ '20년 실적: 상담 12,174건, 입주대기 780명, 주거상향완료 461명

□ 향후계획

- 주거복지센터 성과평가 진행 : '21. 6~8월
 - 주거복지센터 2년간의 운영성과를 평가하고 결과에 따라 재위탁·재계약 추진
- 1인가구 주택관리서비스 신규 추진 : '21. 9월~
 - 서울시 거주 1인 임차가구를 대상으로 가구당 50만원 이내 주택관리 지원
 - 주거관련 긴급 생활불편 처리, 소규모 맞춤형 집수리, 청소·정리 서비스 등 제공

2 철저한 안전관리체계 구축, **건축안전** 최우선

1. 불법건축물 엄단을 통한 공정한 건축질서 회복

2. 주택·건축분야 풍수해 안전대책 추진

3. 시민과 함께하는 건축문화제 추진

4. 녹색건축물 확대로 2050 탄소중립 기반 마련

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

□ 추진개요

- 주요 위반유형에 대한 위반건축물 점검계획을 수립하여 자치구 시달
 - (대 상) 소형, 중·대형 건축물, 공개공지로 구분

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

- (점검내용) 불법 방조개기, 무단증축, 공개공지 사유화 등
- (추진절차) 시정명령 → 고발(확행) → 이행강제금 부과 → 미납시 압류 및 공매
- (행정조치) 영리목적 및 상습위반 시 고발·이행강제금 2배 가중 부과 등

□ 추진현황

- 주요 위반사항 중점점검 및 단속 강화(소형건축물 분기별 교차점검 실시)
 - 근린생활시설 무단 용도변경, 불법 방조개기, 발코니 위반사항 등 중점점검
- 분기별 자치구 교차점검 추진 결과

구 분	점검동수(a)	위반동수(b)	위반율(b/a)
'20년(1~3분기) 교차점검	11,490	934	8.1%
'21년 1분기 교차점검	3,194	175	5.5%

※ '20년 4/4분기 코로나19로 인한 점검 미실시

□ 향후일정

- '21년 2분기 점검분 자치구 교차점검 실시 : '21. 6월
- 불법건축 관리 강화를 위한 세움터 개선방안 지속발굴 : '21.12월

2 주택·건축분야 풍수해 안전대책 추진

〈지역건축안전센터〉

여름철 태풍·호우 등에 대비하여 민간 건축공사장, 재난위험시설 등 재난취약시설의 안전점검 및 비상근무 체계 구축을 통해 안전관리 강화

□ 추진개요

- 기 간: '21. 5. 15. ~ 10. 15. (5개월)
- 관리대상('21.5월 기준): 3,801개소
 - 민간 건축공사: 대형 265, 중형 739, 소형 2,584 (세움터, 단위 : 개소)

총 계	대형 (1만㎡이상)				중형 (1만㎡~2천㎡)	소형 (2천㎡미만)
	소계	市허가	정비사업	區허가		
3,588	265	3	93	169	739	2,584

- 재난위험시설: 위험건축물 120(D등급 94, E등급 26), 주택사면 93

총 계	위험 건축물			주택사면 D 등급
	소 계	D 등급	E 등급	
213개소	120개소	94개소	26개소	93개소

※ 위험건축물 E등급 26개소 집중관리 : 아파트(14), 주택·연립(6), 근생 등(6)

□ 추진계획

- 취약시기 안전사고 예방을 위한 **정기 안전점검 추진**
 - 우기(5.15~6. 4) 및 추석(9. 1~9.14) 2회 점검 추진
 - 분야별 전문가 및 자치구 합동점검, 중대 지적사항은 공사중지, 사용제한 등 조치
- 태풍 및 집중호우 등 기상특보 발령 시 **긴급 안전점검 추진**
 - 시설물 관리책임자 및 자치구 강풍, 호우 취약부분 점검 및 조치
- **재난상황 대응체계 구축**
 - 공사장·위험건축물·주택사면 안전관리책임자 지정 및 비상연락체계 구축
 - 재난상황 발생시 현장복구 등 응급조치 신속 대응
 - ※ 재난상황 등 효율적 관리를 위한 『스마트 건축 안전관리 정보화 구축』 추진 ('21.5.~'22.2.)

□ 향후일정

- 재난취약시설 정기 및 긴급 안전점검 실시 : '21. 6~10월

3 시민과 함께하는 건축문화제 추진

〈 건축기획과 〉

‘On&Off’를 주제로 제13회 서울건축문화제 개최를 통한 시민과의 소통 및 참여의 장을 제공하여 공공적 가치 실현 및 건축문화 저변 확대

□ 행사개요

- 주 제: **On&Off**
 - 코로나 이후 오프라인에서 온라인으로 변화하는 체계속의 건축 탐구
- 총 감 독: 서 현 교수(서울대학교)
- 행사기간: '21. 9. 8.(수) ~ 9.20.(월) ※ 개막식(시상식): '21. 9. 8.(수)
- 행사장소: **노들섬**(다목적홀 및 잔디마당)
- 소요예산('21년): **377백만원**(집행액 157백만원, 집행률 42%)

□ 주요 행사계획(안)

- **사전행사**: 서울시 건축상 및 나와 함께한 건축이야기 공모·심사
- **본 행사**
 - (개막식) 서울시 건축상 및 나와 함께한 건축이야기 공모 시상식, 부대행사
 - (시민참여) 건축문화투어, 건축가 대담, 잡 페스티벌, 열린강연 등
 - (전시) 서울시 건축상·나와 함께한 건축이야기·대학생건축연합축제 수상작 등
 - (포럼) 주제에 맞춰 서울건축문화포럼 진행
- **직접연계**
 - (영화제) '21년부터 후원하는 서울국제건축영화제 연계 추진
 - (SH 기획전) 공공임대주택 공급과 관련 공공의 주요 정책 홍보

□ 향후일정

- 서울시 건축상 및 나와 함께 한 건축이야기 공모 : '21. 7월
- 건축문화제 행사 개최 : '21. 9월

4 녹색건축물 확대로 2050 탄소중립 기반 마련

〈 건축기획과 〉

녹색건축물 설계기준 강화 및 적용대상 확대하고, 제로에너지건축(ZEB) 조기도입 추진방안 마련하여 '2050 탄소중립' 기반 구축

□ 추진현황

- 「서울시 녹색건축물 설계기준」 적용으로 2020년 **화력발전소 1/3기 분량 에너지 감축 실현**
 - 감축량 33만 TOE(석유환산톤): 당진 화력발전소 92만 TOE 기준 35.9%
- **서울시 제로에너지건축(ZEB) 로드맵 발표**(’20.7.) ※ 정부보다 1~2년 먼저 시행
 - 비주거(연면적 10만㎡ 이상), 주거(1,000세대 이상) : ’23년부터(**2년 단축**)
 - 비주거(연면적 1만㎡ 이상), 주거(300세대 이상) : ’24년부터(**1년 단축**)

□ 추진계획

- 「서울시 녹색건축물 설계기준」 개정
 - 소규모 건축물까지 적용대상 확대: 연면적 500㎡ 이상 → 모든 건축물
 - 승강기 회생제동장치 의무화, 기계환기장치 성능기준 강화 등
- **제로에너지건축(ZEB) 조기도입 추진방안 마련**
 - 신재생에너지 설치여건 분석, ZEB 인센티브 확대 등
- **건축물 생애(BLC:Building Life Cycle) 관리로 온실가스 감축 체계 마련**
 - 건축물 온실가스 발생 실태조사 및 전생애 관리체계 구축방안 연구용역(1.5억원)
 - 인·허가 및 사용승인 시 ‘녹색건축물 설계기준’ 적용 확인 및 관리
 - 준공 이후 에너지소비량 모니터링 및 분석 시스템 구축

□ 향후일정

- 「서울특별시 녹색건축물 설계기준」 개정 : ’21.6.~11.
- 서울시 제로에너지건축(ZEB) 조기도입 달성방안 용역 : ’21.4.~12.
- 건축물 온실가스 발생실태 및 전생애관리체계 구축방안 연구용역 : ’20.11.~’21.11.

3 투명하고 살기 좋은 주거공동체 조성

1. 소규모재건축 업무처리기준 수립 추진

2. 공동주택 품질점검단 구성 · 운영

3. 2030 도시 · 주거환경정비기본계획(주택재건축) 재정비

1 소규모재건축 업무처리기준 수립 추진

〈 공동주택과 〉

소규모재건축사업 활성화 및 신속한 주택공급을 위한 업무처리기준을 마련하여 저층주거지 주거환경개선 및 서민주거 안정에 기여

※ 소규모재건축사업 : 대지면적 1만㎡ 미만, 200세대 미만, 노후도(30년경과) 2/3이상 주택단지

□ 추진배경

- 용적률·층수제한에 따른 사업성 및 자금력 부족으로 사업추진 어려움
- 2,070개 주택단지 중 70개단지(3.4%) 사업추진 중('21.5월 기준)
- 제2종(7층) 층수제한으로 임대주택 건설 통한 용적률상한까지 건축 곤란

구분		합계	1종	2종(7층)	2종	3종	준주거	준공업/상업
주택 단지	개소	2,070	558	660	461	243	60	88
	비율	100%	27%	32%	22%	12%	3%	4%

□ 주요내용

- (용도지역 조정기준) 제2종(7층)에서 제2종으로 용도지역 상향 시 의무공공기여 요건 폐지
- 제2종(7층)에 입지한 660개단지 중, 약 150개단지(23%) 제2종으로 변경 가능
- (용적률 기준) 임대주택을 건설하는 경우 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 건축 가능

용도지역	변경전	제2종(7층이하)		제2종	제2종	제3종
	변경후	제2종	제3종	제3종	준주거	준주거
용적률 (%)	기준	190	190	190	200	250
	허용	200	200	200	220	270
	상한	250	250	250	400	400
	용적률의 상한	250	300	300	500	500
공공시설등 부담비율		-	10%	10%	20%	15%

□ 향후계획

- 「소규모재건축사업 업무처리기준」 자치구 설명회 개최 : '21. 6월
- SH 사업성분석지원 대상지 공모(10개 단지) : '21. 6월
- HUG 사업비 등 융자상품 개발 협의 추진 : '21. 하반기

2 공동주택 품질점검단 구성·운영

〈공동주택과〉

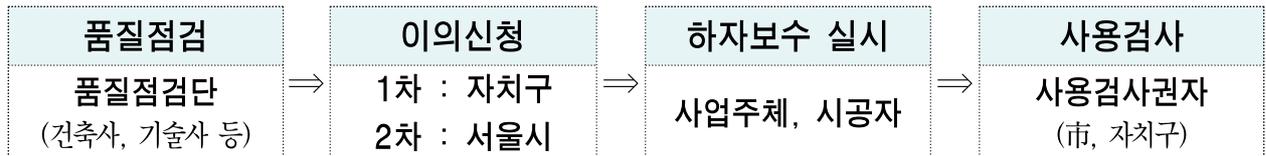
신축 공동주택의 하자를 점검하여 시공품질 개선 및 하자분쟁을 최소화 하고, 시공사 등 공사 관계자들이 양질의 시공을 하도록 유도

□ 사업개요

- 점검대상: 민간사업주체가 건설하는 **150세대** 이상의 공동주택
- 주요내용

구 분	운영방식	점검시기	점검방법
서울시	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 운영총괄 - 점검매뉴얼 수립 - 점검단 구성·운영 (200명 내외, 분쟁조정 및 市사업 점검) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 1차점검 : 골조공사 후 (입주예정자 1/10 이상 요구시) ◦ 2차점검 : 사용검사 전 (의무사항) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주택법령 및 설계도서 등을 통한 전문가 집단의 시공 품질 점검 - 공용부분 - 3세대 전유부분 - 사전방문 이의신청사항
자치구	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 점검집행 - 區 담당사업 점검 - 분기별 결과보고(市) 		

- 품질점검 및 하자보수 절차



- 소요예산('21년): **34백만원** ※ '21년 추경 편성

□ 추진현황

- 공동주택 품질점검단 추진을 위한 **조례개정('21.1.)** 및 **방침수립('21.5.)**
- 공동주택 품질점검단 시행 관련 **자치구 협조 요청** 시달('21.5.)
 - 자치구별 품질점검단 운영계획 수립 및 점검위원 수당 등 예산확보 요청

□ 향후 일정

- 서울시 공동주택 품질점검단 위원 모집공고 및 위원 선정 : '21. 6.
- 공동주택 품질점검단 운영 : '21. 7. 1.

3 2030 도시·주거환경정비 기본계획(주택재건축) 재정비

〈 공동주택과 〉

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

□ 사업개요

- 용역명: 2030 도시·주거환경정비 기본계획(주택재건축) 재정비
- 용역기간: '20.5 ~ '22.2(21개월) ※ 용역업체: 동해종합기술공사
- 소요예산('21년): 340백만원(집행액 170백만원, 집행률 50%)
※ 용역비: 678백만원('20년 300백만원, '21년 340백만원, '22년 38백만원)

□ 추진현황

- 1차년도('20년): 기초조사 및 분석, 재정비 방향 및 과제 도출
 - 기존 기본계획 평가, 관련계획·현황·제도 및 사회·경제·정책적 여건 조사·분석 등
 - 4대 목표 도출: 주택공급, 사회통합, 창의적 건축 유도 및 주민참여 방안
- 2차년도('21년 상반기): 개략적인 기본계획 재정비(안) 작성 및 검토
 - 검토방법: 사업실현성 제고를 위한 분야별(도시계획, 건축계획) 전문가 자문
 - ※ 착수보고, 중간보고 및 전문가 자문회의: 총7회 개최('20.08~'21.05)

□ 추진계획

- 2차년도('21년 하반기): 기본계획 재정비(안) 마련
 - 재건축사업 후보지 설정, 밀도계획(용적률·높이) 및 Social Mix 기준, 미래가치 대응(장수명주택, 특별건축구역, 제로에너지 등) 및 공공시설 확보 방안 등
- 2차·3차년도('21년 하반기~'22년): 기본계획 수립 관련 절차 이행
 - 공람공고, 관련부서(기관) 협의, 시의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 등

□ 향후일정

- 기본계획 재정비(안) 마련 : '21.6 ~ 10월
- 기본계획 수립 관련 절차 이행 및 완료 : '21.11 ~ '22.2월

참고 2030 도시·주거환경정비 기본계획(주택재건축) 추진과제

□ 추진근거

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제1항 및 제2항

제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) (발체)

① 특별시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다.

② 특별시장(이하 “기본계획의 수립권자”라 한다)은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

□ 추진방향

현황	계획목표
• 2025 기본계획의 한계(재개발 편중 등)	▶ 재건축 맞춤 관리방안(재건축 특성을 감안한 특화계획) ▶ 주요 주택정책(특별건축구역, 소셜믹스, 공공재건축 등) 근거 마련
• 주요 정책방향 및 사회적 여건 변화	▶ 상위·관련계획(서울플랜, 도시·건축혁신방안 등)과의 연계 ▶ 사회적 트렌드(1·2인 및 노인가구 증가 등)에 부합하는 계획 수립
• 재건축 수요 급증(30년 기준 770개소)	▶ 사회·경제·문화·물리적 수요를 아우르는 지속가능한 계획 Tool 마련(공공성 강화 등)

□ 추진과제

목표1) 주택공급	목표2) 사회통합(Social Mix)
1. 재건축사업 후보지 설정 및 관리 2. 밀도계획(용적률 및 높이) 기준 설정	3. Social Mix 기준 마련 4. 공공개방시설 확보 및 관리방안 체계화
목표3) 창의적 건축 유도	목표4) 주민참여
5. 공공시설 확보 및 인센티브 운영방안 마련 6. 미래가치 대응(장수명주택, 특별건축구역 등)	7. 주민참여 및 공공사전기획 연계방안 마련 8. 모니터링 시스템 및 사후관리방안 구축

4 전문성과 투명성 강화, 선진화된 정비사업 추진

1. 재개발 활성화를 위한 6대 규제완화 방안

2. 정비사업 유형별 관리처분계획 실태조사 및 제도개선 추진

3. 정비사업 용자금 지원 추진

1 재개발 활성화를 위한 6대 규제완화 방안

〈 주거정비과 〉

6대 재개발 규제완화 방안 추진을 통해 신속하고 신중한 주택공급을 본격 추진하여 주택공급 확대 기반 마련 및 시민 주거안정 실현

□ 추진배경

- 비정상적 집값 상승으로 부동산 시장 혼선 및 서민주거 불안정 확대
- 「2025 도시·주거환경정비 기본계획」이 수립된 '15년 이후 주택재개발 구역지정이 없고, 최근 10년 구역지정 급감(14.6 → 0.3곳/년)
- 최근 10년(2010년 이후)간 재개발 정비사업 평균 소요기간 10년, 입안제안부터 구역지정까지 기간을 포함하면 15년 소요

➔ '26년 이후 입주물량 급감 우려로 주택공급 대책 필요

□ 추진계획

〈 6대 재개발 규제완화 방안('21.5.26. 발표) 〉

- ① 주거정비지수제 폐지
- ② 공공기획 통한 구역지정 기간단축(지원)
- ③ 주민동의율 간소화·명확화
- ④ 재개발 해제지역 신규지정 활성화
- ⑤ 제2종(7층)일반주거지역 규제완화
- ⑥ 매년 재개발구역 공모 추진

1 2025 도시·주거환경정비 기본계획 변경(우선 추진)

- (주거정비지수제 폐지) 종전('15년)처럼 법적요건만 충족하면 추진 가능

법적요건 현행유지	
필수항목	노후도(동수) 2/3이상 & 구역면적 1만㎡이상
선택항목 (택1)	노후도(연면적) 2/3이상 & 주택접도율 40%
	과소필지 40% & 호수밀도 60세대/ha



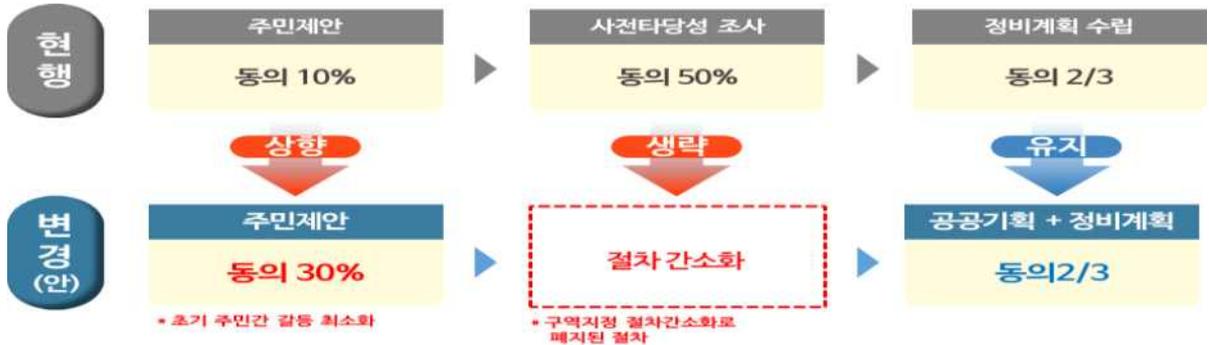
주거정비지수제 폐지	
필수항목	노후도(연면적) 60%이상 & 평가점수 70점이상
평가항목	주민동의(소유자, 면적): 40점 & 도로연장률: 15점
	노후도(동수, 연면적): 30점 & 세대밀도: 15점

- (기간 단축) 市 주도 공공기획 통해 사전타당성조사, 기초생활권계획, 정비계획 수립까지 일괄(통합) 추진(5년 → 2년으로 단축)



【공공기획 개념】
 정비계획 수립 전에, 정비계획의 공공성을 담보하기 위해 공공이 주도하여 정비계획 가이드라인 제시(성남갑 아파트 개선, 지역 특화디자인 및 지형순응형 단지계획 유도 등)

- (주민동의율) 민주적 절차인 주민동의 강화 및 유지, 절차는 간소화
 - 주민제안시 동의율 10%에서 30%로 상향, 정비계획 수립까지 2/3 동의 유지
 - 공공기획 도입으로 사전타당성조사 시 동의(50%) 절차 생략(3단계 → 2단계)



2 재개발 해제지역 신규지정 활성화 + 공모추진

- 현재 추진 중인 「해제지역 실태조사 및 분석 용역」을 통해 재개발 재추진 필요지역 발굴·검토
 - 공모와 연계 추진: 공모 시 해제지역도 신청 가능 명시(법적요건 충족)
- 기본계획 변경 고시 후, 공모 추진(9월), 연내 후보지 선정(25개 이상)

기본계획 변경고시 (9월) → 공모계획안 방침 수립 (8~9월) → 공모 공고 (9월) → 신청 접수 (9~11월) → 선정 (연내)

※ 절차에 따라 선정일정 일부 조정될 수 있고, 공모방법·선정기준 등 별도 방침 수립·시행

3 제2종(7층)일반주거지역 규제완화

- 재개발 정비계획 수립시, 2종(7층)은 2종일반주거지역으로 간주하고 정비계획 수립
 - ※ 다만, 구릉지 및 전용주거지역 인접지 등 높이 관리가 필요한 지역은 2종(7층) 유지·검토
- 지구단위계획 수립기준 변경 등을 통해 규제완화를 위한 용적률, 높이, 종상향시 기부채납 부담률 등 기준 명확화

4 원주민 재정착 유도 및 세입자대책 강화

- (원주민 재정착 유도) 분담금 마련이 어려운 토지등소유자는 ‘지분형주택 (공공시행자인 경우)’ 또는 ‘임대주택’, 재정착을 원하는 세입자는 ‘임대주택’ 제공
- (세입자 대책 강화) 세입자 주거안정성 보장을 위한 손실보상 제도개선 등 세입자 대책 강화 방안 추진
 - (조례 개정) 보상대상 확대, 보상금액 상향 시 인센티브 검토 추진
 - ※ 도정법상 보상기준보다 초과 보상 시 용적률 인센티브 제공
 - (법령 개정) 합리적 협의를 위한 조합의 보상 ‘협의권’ 강화 등
- (행정지원) 주민갈등 예방을 위해 정비사업 전문가(코디네이터) 파견하여 교육·상담, 강제철거 예방을 위해 인권지킴이단 인도집행 현장입회 등 추진

5 선제적 투기방지대책 추진

- 공모시, ‘공모일’을 권리산정기준일로, ‘선정일’은 토지거래허가구역 지정 및 건축행위 제한 실시

□ 향후일정

- 기본계획 변경 시의회 의견청취(제302회 임시회) : '21. 8~9월
- 기본계획 변경고시 : '21. 9월
- 공모 및 선정 : '21. 9~12월

2 정비사업 유형별 관리처분계획 실태조사 및 제도개선

〈 주거정비과 〉

최근 3년 내 관리처분계획인가 구역을 중심으로 심층 실태조사(38개소) 실시하여 표준화된 세부수립기준 제시 및 법령 등 제도개선 방안 마련

□ 사업개요

- 용역명: 정비사업 유형별 관리처분계획 실태조사 및 제도개선 용역
- 용역업체: (주)동해종합기술공사
- 계약기간: '20.5.11. ~ '21.12.31.(19개월, 용역비 : 220.8백만원)
- 소요예산('21년) : 20.8백만원(집행액 00백만원, 집행률 00%)

□ 추진현황

- 최근 3년 내 관리처분계획인가 심층 실태조사 및 분석('21.0월)
 - 분양신청~인가 등 세부절차, 관리처분계획 기준, 검토보고서 등
 - 주요 민원 및 소송사례, 실무자 의견조사 등 쟁점사항 검토

〈 현황 및 문제점 〉

- 대상지역: 관리처분계획인가 89개소(재개발 42, 재건축 47)
- 문제점: 사업시행자별 상이한 수립기준 및 조합원 간 형평에 맞지 않은 배분 기준 제시, 불명확한 절차로 인한 소송 등 갈등 발생

- 사업유형·시행방식별 관리처분계획 기준 표준(안) 원칙 마련('21.0월)
 - 관리처분계획 외 임의처분 금지, 조합원의 알권리 강화, 균형배분·합리적 이용
- 신속한 사업추진·집값 안정(투기억제)을 위한 제도개선방안 모색('21.0월)
 - 정책·제도 관련 사항, 절차 및 세부기준 관련 사항

□ 향후일정

- 표준화된 세부수립기준 마련 및 법령 등 제도개선 : '21. 5 ~ 9월
- 관리처분계획 실무매뉴얼 작성 : '21. 9 ~ 12월

3 정비사업 융자금 지원 추진

〈 주거정비과 〉

정비사업 융자금을 지원하여 추진위원회 및 조합의 사업초기 자금난 해소와 정비사업의 공공성 및 투명성 확보

□ 사업개요

- 용자대상: 정비구역으로 지정·고시된 구역의 추진위원회 또는 조합
- 자금용도: 운영자금(운영비, 인건비), 사업비(설계비 등 용역비)
- 용자기간: 5년 만기 원리금 일시상환
 - 1년 단위 연장 가능: 추진위(시공사 선정 전), 조합(준공인가 신청 전)
- 용자한도: 추진위(15억원), 조합(60억원)
- 대출금리: 신용(3.5%), 담보(2.0%)
- 소요예산('21년): 160억원

□ 추진현황

- 75개 구역 160억원('21.5월) 지원 결정
 - 76개 구역(1,441억원) 신청 ※ 융자신청요건(자금차입 총회의결) 미비로 1개소 제외
 - 외부전문가, 사업부서 및 자치구 관계자 참여하는 심사회의(5.24) 개최

【연도별 정비사업 융자금 신청 및 지원 현황】

구 분	2017	2018	2019	2020	2021
신 청 액(억원)	702	1,066	1,423	1,088	1,441
지 원 액(억원)	153	160	222	154	160
지원구역(개소)	39	44	56	54	75

- 융자금 지원결정 통보('21.5월) 및 집행계획서 검토·승인('21.6월)
 - 사업비·운영비 집행비율(60:40) 준수 및 항·목별 편성내역 적정 여부

□ 향후계획

- 대출신청·심사(HUG), 융자금 집행(시→HUG→조합·추진위) : '21. 8