

‘서민 주거안정, 지속가능한 주거공동체 서울특별시’

2019년 현안 업무보고

2019. 9. 3(화)

서울특별시
(주택건축본부)

보고 순서

I. 일반현황

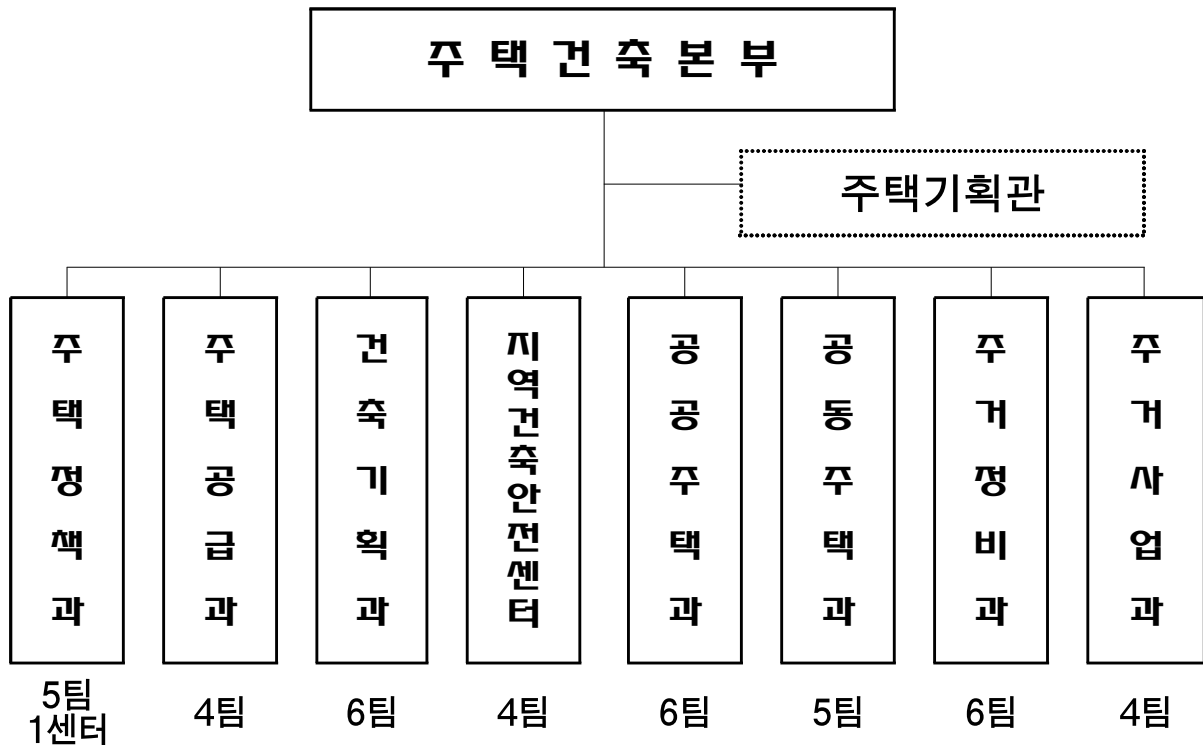
II. 정책목표와 추진전략

III. 주요 현안업무

I . 일반 현황

조직 및 인력

● 조 직 : 1본부 1관 8과 1센터 40팀



● 인 력 : 정원 177명 / 현원 175명

(단위: 명, '19. 8월말 현재)

구 분	계	일 반 직					전 문 경력관	사 무 관리직	임기제
		2·3급	4급	5급	6급	7급 이하			
정 원	177	1	8	41	70	47	2	3	5
현 원	175	2	8	37	56	61	2	4	5
성별 (남/여)	136/39	2/-	8/-	36/1	41/15	45/16	1/1	-/4	3/2

예 산

● 세 입 : 2,676,889백만원

(단위 : 백만원)

구 분	'19년	'18년	'18년 대비	
			증감액	증감률(%)
계	2,676,889	901,648	1,775,241	197%
일반회계	297,526	198,772	98,754	50%
주택사업특별회계	2,379,363	702,876	1,676,487	239%

● 세 출 : 2,857,236백만원(일반 872,502백만원, 특별 1,984,734백만원)

(단위 : 백만원)

구 분	'19년	'18년	'18년 대비	
			증감액	증감률(%)
계	2,857,236	2,039,687	817,549	40%
주택정책과	1,535,449	966,056	569,393	59%
주택공급과	74,099	54,706	19,303	35%
건축기획과	3,517	3,022	495	16%
지역건축안전센터	4,079	1,403	2,676	191%
공공주택과	450,152	411,350	38,802	9%
공동주택과	6,844	10,278	-3,434	△33%
주거정비과	452,328	284,998	167,330	59%
주거사업과	330,768	307,874	22,894	7%

II. 정책목표와 추진전략

정책목표

‘서민 주거안정, 지속가능한 주거공동체 서울특별시’

정책과제

주택공급 및
주거지원 강화로
서민주거 안정

철저한 안전관리
체계 구축
건축안전 원년 달성

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. 역세권 청년주택 공급
.....
2. 공공주택 8만호 추가 공급
.....
3. 주거복지센터 민간위탁 평가 및 재계약
.....
4. 승강기 자가발전장치 설치 지원사업
.....
5. 시민과 함께 하는 건축문화사업
.....
6. 노후고시원 안전시설 설치 지원 2차사업 추진
.....
7. 철거공사장 안전관리 일제점검 및 개선대책 마련
.....
8. 아파트경비실 에어컨 설치 확대 추진성과
.....
9. 공동주택 전자결재 기반 S-apt 플랫폼 구축
.....
10. 2030주거환경정비기본계획수립(주택형 재개발)
.....
11. 재정비촉진지구 존치구역 주택정비 방안 마련 용역 시행
.....

1 역세권 청년주택 공급

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

□ 사업개요

○ 사업목적

- 역세권 지역의 체계적인 개발(민간주도+공공지원)을 통하여, 1차로 공공임대주택을 공공기여(부지면적의 10~30%) 받아 저소득 청년층에게 공급하고,
- 2차로 민간임대주택을 주변시세보다 저렴(85~95%)하게 다양한 소득의 청년들에게 공급함으로써, 청년들의 소셜믹스 및 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('19년) : 총 33,301백만원

□ 추진실적

○ '19년 7월 말 기준 총 103개 사업, 3만7천실 추진 중

구분	계	사업인가 완료	사업인가 진행중	사업인가 검토중
건수	103	37	36	20
실수	37,592	14,280	14,973	8,339

※ 착공현황 : 14개 사업 총 7,684실 공사 착공

○ 공급목표 달성을 위한 사업 활성화 방안 마련·시행('19.3.28/7.18 조례 개정)

- 사업대상을 모든 역세권으로 확대, '22년까지 사업기간 연장
- 축진지구 면적 완화(5천 m^2 → 1천 m^2 이상, 10.24 시행) 등
- ➡ 조례 및 운영기준 개정으로 20건, 8천실 추가 접수 등 실적 증가 추세

○ 최초 입주자모집 공고(광진 구의동 84실, 서대문 충정로3가 523실) : '19. 8월

□ 향후일정

○ 입주자모집 공고(마포 서교동 1,121호(공공 199, 민간 922)) : '19. 9월

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

□ 사업개요

○ 주택공급 혁신방안을 바탕으로 '22년 까지 8만호 추가 공급 계획 마련

- 기존 부지활용 : 2.5만호
- 도심형 주택공급 : 3.5만호
- 저층주거지 활성화 : 1.6만호
- 정비사업 등 활용 : 0.4만호

○ 사업예산('19년) : 일반예산 3,494억원, 주택도시기금 2,947억원, SH 345억원

□ 추진실적

○ 목표 조기 달성을 위한 '주택공급혁신TF' 운영 : 14회(부시장 6회, 실무 8회)

○ 사업유형별 추진현황

① 기존 부지활용(2.5만호) 본격 착수 : 착공2, 사업승인4, 설계공모 6, 기본구상 12, 기타 5

- 북부간선도로 : 지구지정 추진(지구지정 제안(5.24) → 입안(7.30) → 주민공람(8.5))
- 연희·증산 : 지구지정(1.24), 설계공모 당선작 선정(7.25, 심사과정 SNS Live 중계)
- 양녕·은하 : 사업승인(양녕 '18.5, 은하 '17.3), 공사중(양녕 ~'20.6, 은하 ~'20.10)

② 도심형 주택공급(3.5만호)을 위한 제도적 정비 및 사업 추진

- 상업·준주거지역 용적률 완화 : 주거비율 완화 조례 개정(3.28), 지구단위계획 일괄정비 고시(9월)
- 역세권 활성화 사업 : 공공기여 인정 「도시계획조례」 개정(7.18), 5개지역 시범사업 추진중
- 베니키아호텔 용도변경을 위한 도시관리계획 결정 고시(5.9), 리모델링 설계중

③ 저층주거지 활성화(1.6만호) 추진

- 신축계획 주택 매입('19년 목표 2,400호, 8월 현재 999호 매입)
- 소규모 정비사업 활성화 : 123호 공급('19.8월 현재) ※ 「소규모주택정비법」 개정(4.23)

④ 정비사업 및 임대단지 활용(4천호) 추진

- 정비사업 제도개선관련 공공임대주택 기부채납 근거 마련(5.16, 조례개정)
- 임대단지 활용 : 시범사업지(하계5단지, 910호) 선정 및 기본구상용역 추진중

□ 향후일정

○ 투자심사 및 공유재산관리계획 등 행정절차 추진 : '19.9월 ~

3

주거복지센터 민간위탁 평가 및 재계약

‘중앙·지역주거복지센터’의 위·수탁 계약만료(’19.12.31)에 따라 센터 운영의 효율성 및 전문성 제고를 위해 성과평가 결과에 따라 재계약

□ 사업개요

- 추진근거 : 「주거기본법」 제22조, 「서울특별시 주거기본조례」 제24조
- 위탁현황 : 중앙주거복지센터(1개소) 및 지역주거복지센터(25개소)
 - 중앙주거복지센터(서울주택도시공사) [위탁기간: ’18.6월~’19.12월]
 - 지역주거복지센터(서울주택도시공사, 민간법인)[위탁기간: ’18.1월~’19.12월]
 - ※ 지역주거복지센터 ’18.1월 위탁(10개소), ’18.3월 위탁(11개소), ’18.4월 위탁(4개소)
- 위탁사무 : 주거취약계층 주거상담·사례관리 및 긴급주거비 지원 등
- 사업예산 : 4,003백만원

□ 추진계획

- 추진방법 : 재계약 또는 공개경쟁입찰
 - ’19.8월 지역주거복지센터 성과평가결과에 따라 60점 이상 재계약, 미만 공개경쟁입찰
 - ’19.6월 중앙주거복지센터 종합성과평가 결과(79.93점) 재계약 추진
- 위탁기간 : ’20.1.1 ~ ’21.12.31

□ 향후일정

- 민간위탁운영평가심의위원회 및 적격자 심의 : ’19. 9월
- 상임위 보고 및 시의회 동의안 제출 : ’19.10월
- 신규 수탁기관 운영 : ’20. 1월~

4

승강기 자가발전장치 설치 지원사업

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

□ 사업 개요

- 지원대상 : '06~'11년에 설치된 15층 이상 공동주택 승강기
- 지원내용 : 1대당 1백만원(시 60만원, 한전 40만원)
 - 1대당 1백만원 지원시 설치비의 90% 내외
- 추진기관 : 서울시, 자치구, 한국전력공사, 서울에너지공사 협업 추진
- 사업예산 : 총 3,000백만원(시 1,800, 한전 1,200)

□ 추진실적

- 한국전력 2개 지부, 서울에너지공사, 자치구와 효율적인 협업추진 도모
 - 예산분담, 홍보방안, 전력료 절감, 탄소배출권 획득, 온실가스 저감방안
- 「승강기 자가발전장치 지원사업 추진계획」 수립('19.4.24)
- 자치구 총 2,600대 신청, 1,502대 설치중
 - 자치구 예산교부 총1,480백만원(시 888백만원, 한전 592백만원)

※ '18년 모니터링 결과 1대당 3만원의 전기요금 절감(에너지 절감율 약 22%)

□ 향후일정

- 승강기 자가발전장치 설치 대상 확대 및 홍보 강화 : '19.9월~
 - 자치구 배분없이 공동주택용 10년 이상 사용가능 승강기로 대상 확대
 - 자치구 담당자 워크숍시 사업 설명회 개최
- 서울시 단독으로 900대 추가 설치 추진 : '19.9월~

5

시민과 함께 하는 건축문화사업 추진

시민참여 및 소통을 통한 건축의 공공적 가치를 실현하고, 건축문화 진흥도
모 및 저변확대를 위한 「제11회 서울건축문화제」 개최

□ 추진개요

- 기 간 : '19. 9. 6(금)~9. 22(일)
- 장 소 : 마포문화비축기지(T2, T6)
- 사업내용 : 개막식(시상식) 행사, 시민참여행사, 전시프로그램
- 사업예산 : 551백만원

□ 주요 내용

- 시민참여 프로그램 : 8개 프로그램
 - 개막식, 토크콘서트, 건축문화투어, 건축설계 잡 페스티벌 등
- 전시 프로그램 : 4개 프로그램
 - 주제전(열린공간_New Open Space) : 국내 5명, 스페인건축가 3명 등 작품 전시
 - 올해의 건축가 전(2018_민현식) : '마당 깊은집', 우면2지구 단지형 다세대 등
 - 제37회 서울시 건축상 수상작 전시 : 공모수상작 총11점 전시
 - 제10회 SAF 대학생 아이디어 공모 수상작 전시(여름건축학교)
- 연계전시 프로그램 : 3개 프로그램
 - 2019 제6회 한강건축상상전 : 총11인 작가 및 건축가 작업 전시
 - 2019 제5회 나와 함께한 건축, 스토리텔링 공모·전시 : 사진 등 총 25점
 - 서울, 건축산책 (우리동네 좋은집 찾기, 중·고등학생 건축사진 공모수상작 전시)

□ 향후일정

- 온·오프라인 행사 홍보 : '19. 8~9월
- 건축문화제 행사 개최 : '19. 9월(개막식·시상식: '19. 9. 6)
- 결과보고 및 작품집 제작 : '19. 10.~11월

6 노후고시원 안전시설 설치 지원 2차사업 추진

주거 취약계층이 거주하는 노후고시원을 대상으로 스프링클러 등 화재 안전시설 설치 지원 2차 사업을 추진하여 화재안전 사각지대 해소

□ 사업개요

- 지원대상 : '09.7월 이전부터 운영 중인 안전시설 미설치 노후고시원
- 지원내용 : 화재감지기, 간이스프링클러 등 안전시설 설치비용 지원
- 지원조건 : 안전시설 설치 후 3년간 고시원 입실료 유지
- 사업예산 : 본예산 1,500백만원/추경예산 1,280백만원

《 1차(본예산) 사업 추진현황 》

- 신청접수(4.19) : 139개소 (2018년 대비 4.5배 신청건수 증가)
- 협약체결(7.18) : 65개소 (1개소당 약2천만원, 1실당 약50만원 지원)
- 안전시설 설치 공사 진행 중 (7.19 ~ 10.30)



□ 추진현황

- 업무대행사 선정 공개 모집
- 지원대상 노후고시원 선정
 - 1차사업 미선정 고시원 54개소 외 **추가신청(8.5~23, 3주간)** 접수
 - **입실료, 노후도, 피난 어려움** 등을 평가 기준으로 **지원대상 선정**

□ 향후일정

- 지원대상 선정 및 서울시-고시원 간 협약 체결 : '19. 9월
- 안전시설 설치공사 완료 및 공사비 지급 : '19. 10~12월

7

철거공사장 안전관리 일제점검 및 개선대책 마련

서초구 철거공사 붕괴사고('19.7.4)와 관련하여 철거공사장 일제 점검을 통해 철거공사장 안전관리 개선대책 마련 추진

□ 추진배경

- 서초구 잠원동 철거공사장 붕괴사고 이후 안전관리 대책 마련 필요
- 철거 공사장 실태점검 및 안전관리 제반 문제점 분석을 통한 대안 검토

□ 추진현황

① 철거공사장 안전관리 일제점검('19.7월~)

- 점검대상 : '19.8.31.까지 건축물 철거 진행 중인 공사장
- 점검방법 : 서울시 건축안전자문단 전문가 + 자치구 합동점검
- 점검수량 : 289개소 (소요예산 : 39백만원)

② 철거 공사장 안전관리 개선 TF 구성·운영('19.7~8월)

- 논의내용: 철거 설계·심의·시공·감리 등 시행 과정별 문제점 및 개선방안 도출
- 추진방법 : 외부 전문가(관련협회,기술자 등), 시·구 T/F팀을 구성하여 논의

③ 건축물 해체공사 안전관리 매뉴얼 제작('19.7~10월)

- 해체현장의 안전사고 예방을 위한 세부검토 기준 및 해체 설계기준
- 해체 작업순서 및 안전작업 방법, 해체구조물 안전성 검토 방법 및 절차 등
- ※ 한국건축구조기술사회와 수의계약 추진(소요예산 15백만원)

④ 『민간건축공사장 안전관리 실태분석 및 정책방안 마련』 ('19.8월~'20.7월)

- 공사장 안전관리 실태분석, 안전관리 실행방안 수립 (소요예산 : 195백만원)

□ 향후일정

- 철거공사장 실태조사 및 문제점 분석 : '19.7월~9월초
- 민간 철거공사장 안전대책 개선안 실행 : '19.9월중~

아파트경비원 인권에 대한 시민의 관심 증대 및 여름철 폭염에 대비, 경비실 에어컨 설치 실태조사와 관련 확대 사업을 추진하여 공동주택 노동환경 개선

□ 사업개요

- 추진 근거 : 「서울시 공동주택 관리 조례」 제6조의2
- 추진 배경 : 아파트 노동자 인권보호 및 여름철 폭염 지속
 - 아파트 경비원 대부분 고령 노동자로 온열질환에 취약, 보호 대책 필요
 - 2019년 서울시 폭염특보 24일 이상 지속(경보 7일, 주의보17일)
 - ※ 2018년 온열질환자 4,526명, 사망자 48명(기상청, 이상기후보고서)
- 추진 목표 : 서울시 아파트 경비실 에어컨 100% 설치

□ 추진경위 및 성과

- 추진 경위
 - 4월~5월 전국 최초 아파트 경비실 에어컨 설치현황 전수조사 및 결과 공개
 - ▶ 에어컨 설치율 64%에 불과, 홍보물 제작·배포(6~7월) 및 주민학교 인권교육 실시
 - 7월 설치율 하위 268개 단지, 에어컨 설치·홍보물 게시 점검 및 설득 시행
 - ▶ 단지 직접방문 및 대면으로, 태양광 등 관련 지원사업 안내 및 추가 설치 설득
 - ※ 경비실 미니 태양광, 올해 900개소 설치 전망(2018년 대비 1.6배 증가)
- 추진 성과('19.7.31 기준)
 - 하위 268개 단지 중, **139개 단지(52%)**가 경비실 에어컨 설치 완료
 - 서울시 전체 아파트 경비실 에어컨 설치율 최소 **64% → 73%**로 향상 추정
 - ▶ 전체 8,736 경비실 중, 에어컨 설치 5,569 → 6,385개소로 **816개소** 증가

□ 향후일정

- 연간 조사·공개 정례화 및 언론협조 등을 통한 지속적인 홍보·설득 추진
 - 차년도 태양광 지원 및 자치구 공동주택 지원사업 확대 협조 요청 병행 추진

시민의 알권리 충족과 스마트 아파트 구현을 위한 '전자결재 기반 S-apt 플랫폼'을 구축하여 공동주택 관리업무의 투명화 및 효율화 기반 마련

□ 사업개요

- 사업기간 : '19. 10 ~ '20. 5(7개월)
- 주요내용
 - 공공 클라우드 기반의 인프라 구성
 - 전자결재 기반 공동주택 전자문서 공개시스템 구축
 - 아파트전용 전자결재시스템 도입 및 공개시스템과의 연동
 - 자치구와 아파트 간 문서 수·발신 및 상황전파 시스템 구축 등
- 추진방법 : 제한경쟁입찰(협상에 의한 계약)
- 사업예산 : 693백만원

□ 추진현황

- 공동주택의 투명한 정보공개 기반 마련 : '16.11월~'17.1월
- 아파트 전자결재 문서행정서비스 시범운영 : '17. 5월~12월
 - 전국 최초 아파트 전자결재 시범 2개 단지(창동주공4, 상계주공14) 운영
- 아파트 전자결재 서비스 확대 추진(8개 단지 추가) : '18. 3월~12월
- 정보공개 추진기반 마련 정보전략계획(ISP) 수립 : '18. 5월~11월

이행과제 도출



전자문서 공개시스템 구축

- 서울시 공동주택관리규약 준칙 개정(사용근거 마련) : '19. 2. 22

□ 향후일정

- 입찰공고 및 제안서 접수 : '19. 9월
- 제안서 평가 및 우선협상대상자 선정·발표 : '19. 10월
- 협상 및 계약 체결, 시스템 구축 : '19. 10월 ~ '20. 5월
- S-apt 플랫폼 서비스 개시, 교육·홍보 등 : '20. 6월 ~

10 2030주거환경정비기본계획수립(주택형 재개발)

2025주거환경기본계획 타당성 검토를 통한 『정비+보존이 공존』 하는 주택형재개발사업에 대한 2030주거환경정비기본계획 수립

□ 사업개요

- 용역명 : 2030주거환경정비기본계획수립 용역
- 용역기간 : '19. 5.23 ~ '21.12.31
- 용역비 : 775백만원
- 용역업체 : 서울시립대학교, 제일엔지니어링
 - 계약방법 : 수의계약 (일반공개경쟁 입찰 공고(2회) 결과 단독응찰)
- 주요과업
 - 2030주거환경정비기본계획 비전제시 및 종합적인 관리계획 수립
 - 정비와 보존이 공존하는 다양한 정비사업의 유형 개발
 - 용적률, 현금기부채납, 기반시설 보조, 무상양도 등 적정기준 마련

□ 추진현황

- 2030주거환경기본계획수립 용역 방침수립 : '19. 3.28
- 용역계약 체결 : '19. 5.23
- 착수보고회 개최 : '19. 6.25
 - 기본계획 비전과 방향을 확정 후 부문별 세부계획 수립하여 추진

□ 향후일정

- 기본계획 비전 및 방향 정립 : '19. 9월
- 부문별 세부 전략계획 수립 : '19.10월

11 재정비촉진지구 존치구역 주택정비 방안 마련 용역 시행

재정비촉진지구 내 존치구역 등의 현황 및 실태분석을 통해 지역 특성에 맞는 주택정비 방안을 마련하기 위한 용역 시행

□ 용역개요

- 용역명 : 재정비촉진지구 존치구역 주택정비방안 마련 용역
- 용역기간 : '19. 8. 2. ~ '20. 7. 31.(12개월)
- 용역비 : 428백만원('19년 300백만원)
- 계약자 : (주)도시류, (주)비엠도시건축사사무소

□ 추진경위

- '18. 9. 12. : 사업계획 수립
- '19. 5. 21. : 용역 시행 방침(5. 27. 입찰공고)
- '19. 7. 10. : 제안서 평가(우선협상대상자 선정)
- '19. 8. 2. : 용역 계약 및 착수

□ 주요내용

- 재정비촉진지구 현황조사, 실태분석 및 현안 문제점 도출
- 재정비촉진지구 지정 목적을 달성하였거나 달성 할 수 없는 지구에 대한 지구 해제 또는 제척방안 마련
- 재정비촉진사업 관련 지침의 제도개선 방향 마련
- 재정비촉진지구 내 해제된 구역 등 존치관리구역의 주택정비 및 기반시설 설치·관리 방안 발굴
 - 사업추진이 가능한 시범사업 대상지 선별 및 기본방향 제시

□ 향후일정

- 용역 준공 : '20. 7월