

안심·안전주거공동체, 서울美 가득한 매력도시 서울

현안 업무 보고

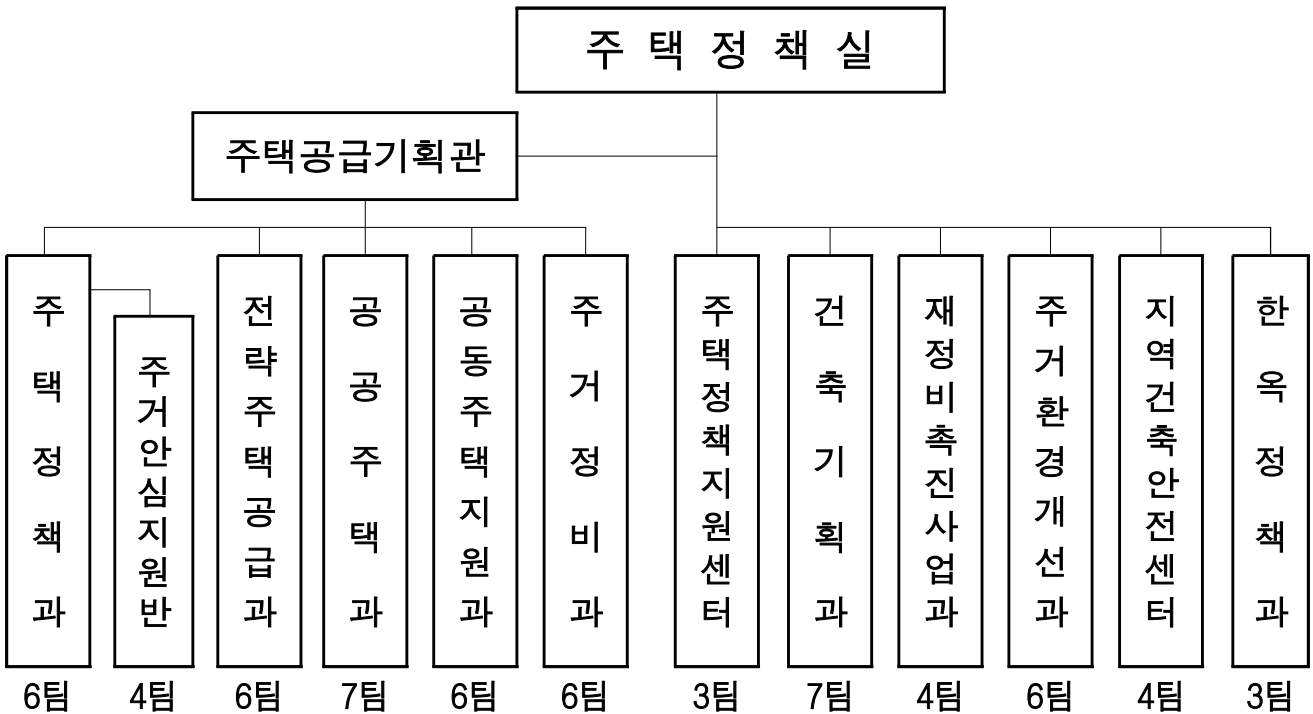
2023. 7. 3.(월)

주택정책실

I. 일반현황

조직 및 인력

● 조직: 1실 1관 9과 2센터 1반 62팀



● 인 력: 정원 303명 / 현원 299명

(단위: 명, '23. 6.)

구 분	계	일 반 직					연구직	전 문 경력관	사 무 관리직	임기제
		3급 이상	4급	5급	6급	7급 이하				
정 원	303	2	11	65	111	83	1	2	3	25
현 원	299	2	10	62	95	101	1	2	3	23

※ 시간선택제임기제 19명(가급 1, 나급 4, 다급 8, 라급 6)

예 산

● 세 입 : 3,514,208백만원

(단위: 백만원)

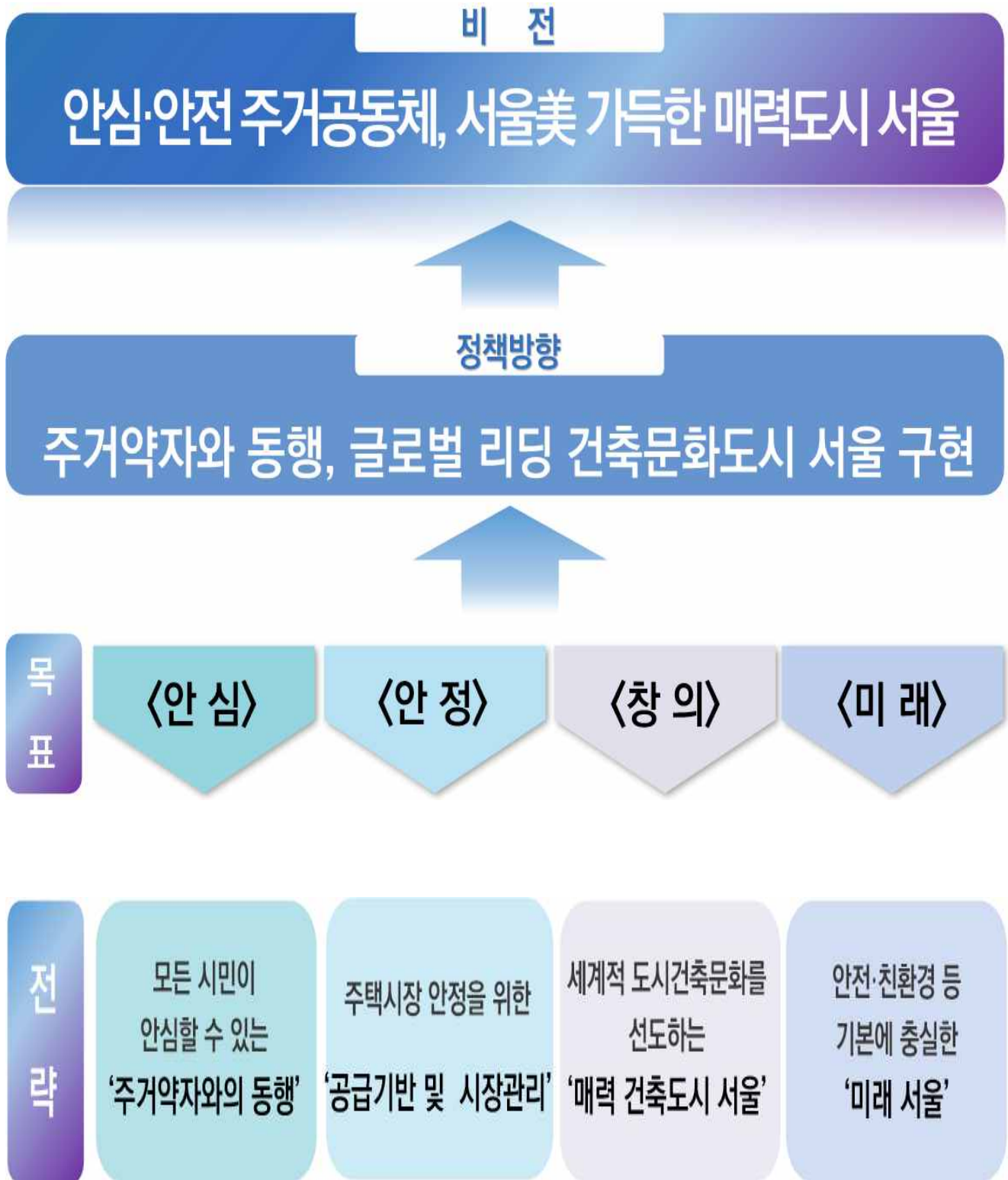
구 분		'23년	'22년	'22 대비 증감	
				증감액	증감률(%)
계		3,514,208	3,520,321	△6,113	△0.2
일반회계		503,572	504,691	△1,119	△0.2
특별회계	주택사업	2,981,249	2,985,750	△4,501	△0.2
	도시개발	-	666	△666	순감
	학교용지부담금	29,387	29,214	173	0.6

● 세 출 : 4,222,698백만원(일반 1,216,565백만원, 특별 3,006,133백만원)

(단위: 백만원)

구 분		'23년	'22년	'22 대비 증감	
				증감액	증감률(%)
계		4,222,698	4,360,350	△137,652	△3.2
	주택정책과 (주거안심지원반)	1,967,753 (745,336)	2,186,193 (652,996)	△218,440 (92,340)	△10.0 (14.1)
	전략주택공급과	240,215	242,452	△2,237	△0.9
	공공주택과	692,026	690,500	1,526	0.5
	공동주택지원과	36,768	29,443	7,325	24.9
	주거정비과	713,346	593,872	119,474	20.1
	주택정책지원센터	4,600	1,813	2,787	153.7
	건축기획과	13,753	6,088	7,665	125.9
	재정비촉진사업과	488,922	478,968	9,955	2.1
	주거환경개선과	53,009	114,551	△61,542	△53.7
	지역건축안전센터	1,738	9,962	△8,224	△82.6
	한옥정책과	10,568	6,509	4,059	62.4

Ⅱ. 정책비전과 추진전략



Ⅲ. 주요 현안업무

1. 전세사기 피해자 지원 특별법 제정에 따른 서울시 대응
2. 반지하주택 침수방지 및 주거상향 추진
3. 반지하주택 매입 확대를 통한 안심주택 공급
4. 주거약자 거주환경 개선을 위한 안심집수리 추진
5. 공공임대주택 매입업무 처리기준 개선
6. 모아주택·모아타운 2단계 사업 추진
7. 정비사업 용자금 지원사업 추진
8. 민간재개발 후보지 선정방식 개선
9. 재건축 안전진단 비용 용자지원 기준(안)
10. 장위재정비촉진지구 사업 추진 정상화
11. 등록한옥 확대를 위한 한옥 지원제도 홍보
12. 풍수해 대비 민간건축공사장 안전점검 추진

1 전세사기 피해자 지원 특별법 제정에 따른 서울시 대응

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행('23.6.1.)에 따른 피해자 지원업무 수행을 위한 서울시 대응 및 운영체계 마련

□ 특별법안 주요내용

1 전세사기 피해자

※ 아래 4가지 요건을 모두 충족하는 임차인

- 대항력·확정일자 확보 또는 임차권 등기 마친 경우(신탁사기 등은 예외 적용)
- 임차주택에 대한 경·공매 진행 또는 임대인의 파산·회생절차 개시
- 보증금 3억원 이하(시·도별 및 피해자 여건 고려해 최대 5억원까지 조정 가능)
- 수사 개시, 반환능력 없는 이에게 소유권 양도 등 전세사기가 의심될 경우

2 경·공매 절차 지원

- (경매의 유예·정지) 피해임차인이 직접 경매 유예·정지 신청 가능
- (경·공매 대행) HUG가 경·공매 대행 및 정부가 경·공매 비용 70% 부담
- (우선매수권 부여) 임차인이 최고 낙찰액에 임차주택 구매가능, LH 등 양도가능
- (임대주택 공급) LH 등에 우선매수권 양도 시 공공임대로 전환하여 거주가능
- (조세채권 안분) 임대인의 전체 세금 체납액을 개별로 안분해 분리 환수

3 금융지원

- (최우선변제금 무이자대출) 현시점의 최우선변제금 무이자 대출(최장10년)
※ 서울특별시 최우선변제금 5,500만원(주택임대차보호법 시행령 제10조 2023.2.21.기준)
- (구입·전세자금 지원) 디딤돌대출 및 보금자리론, 저리(연 1~2%) 전세대출

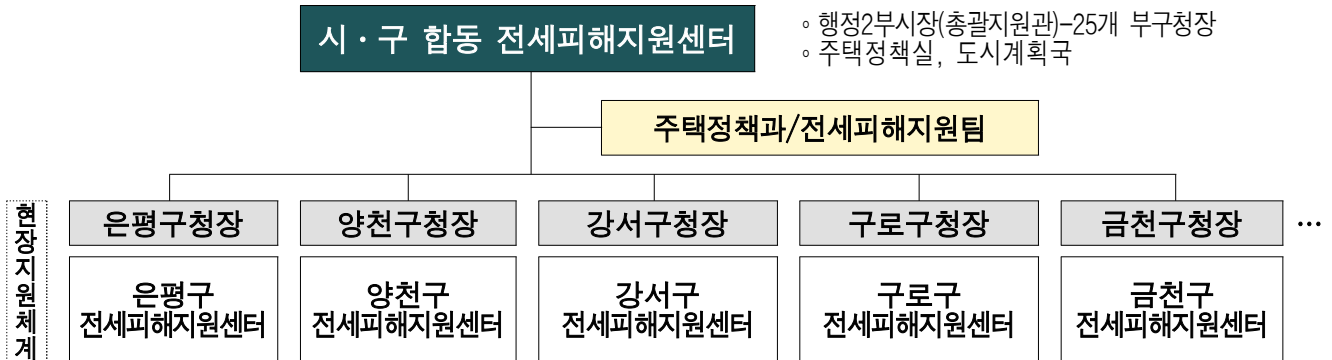
4 기타지원

- (신용회복 프로그램) 기존 전세대출 미상환금 최장 20년 무이자 분할상환 가능
- (긴급복지지원) 전세사기도 위기상황으로 인정, 긴급생계비·의료비 등 지원

□ 서울시 추진방안

○ 전세사기 피해지원을 위한 시·구 합동 전세피해지원센터 구성·운영

- 보증사고가 많은 은평구, 양천구, 강서구, 구로구, 금천구 5개 구청 내 전세피해지원센터 운영('23.5.) 및 전 자치구 전세피해지원센터 설치 완료



- 주택정책실 주택정책과 내 '전세피해 지원' 전담 팀 신설(5.25, 팀원 4명)
- 전세사기 피해자 결정 신청접수 및 사실조사 실시 등(6.1.~)

- 임차인 신청에 따라 자치구와 협력하여 사실조사·확인 후 국토부 심의요청
- ※ 특별법 시행 전·후 자치구 직원교육 진행 및 자치구 여건을 고려하여 담당부서 지정



- 접수 : 자치구 및 서울시 전월세종합지원센터로 신청서/첨부서류 제출
- 조사 : 신청서 내용 및 관계기관 자료 요청을 통해 피해사실 등 정리
- ※ 관계기관 자료 : 국토교통부 등 정부관계부처, 보증기관, 법원, 수사기관 등 보유자료
- 자치구와 원활한 업무협조를 위해 서울시 사무위임 규칙 개정 추진

< 그 간 추진실적 >

- 전세사기 피해자 금융·법률지원을 위한 전월세 종합지원센터 확대('23.2.1.시행)
 - 퇴근이후, 주말, 휴일에도 시간적 제약 없이 원활한 상담을 위한 '23.5월부터 연장운영 실시
 - ※ 상담실적 : 총 2,317건 (법률 666건, 경매 552건, 임대차 633건, 전세가려 288건, 기타 184건, '23.2.1~5.21.)
 - 피해자가 가장 많은 20~30대 계층 특성에 맞는 온라인 챗봇상담(Chat-bot) 운영
- 임차보증금 이차지원사업 보증금 미반환 시 최대 4년간 대출상환 유예 및 무이자 지원
- 전세사기 피해자 예방을 위한 정보 제공 확대 및 불법 중개행위 단속 기능 강화

□ 향후계획

- 피해사실 확인서 접수 및 조사 실시, 심의자료 작성 등 '23. 7.~

2

반지하주택 침수방지 및 주거상향 추진

우기 전 반지하주택 전수조사 및 침수방지사설 설치를 통해 침수피해가 반복되지 않도록 예방에 철저를 기하고, 거주 가구 주거상향 적극 추진

반지하주택 침수방지 대책

□ 반지하주택 전수조사 시행

- 조사대상 : 서울시 약 23만가구
- 조사현황 : 1~4단계 조사 완료, 침수방지사설 등 설치 필요 28,537호

구 분	1단계	2단계	3단계	4단계*
조사대상	중증장애인 거주 주택	노인·아동 거주 주택	재난지원금 지원 이력 주택	1~3단계 조사대상 이외 주택
조사호수	370호	695호	약 2만7천호	약 20만호
조사기간	'22.8.31.~9.14.	'22.11.7.~11.30.	'23.2.27.~4.7.	'23.4.3.~5.31.

*상태조사 완료 이후 침수방지사설 설치를 위한 검증단계(위치, 면적 조사) 진행 중

- 향후계획 : 전수조사 결과 긴급조치 필요한 주택 침수방지·피난시설 설치 완료 목표(~'23.6.)

< 침수방지사설 설치 진행사항 >

- (시설설치) 설치가 필요한 28,537호 중 6,310호 설치완료 (6.14.현재)
- (향후계획) 재난관리기금 활용하여 우기전까지 긴급조치 필요주택에 시설 설치 예정
※ 재난관리기금 290억원 교부완료(건축기획과 128억원, 치수안전과 162억원)

작성 자

주택정책과장: 공병엽 ☎2133-7010 주택정책팀장: 홍성수 ☎7012 담당: 정주영 ☎7013
 건축기획과장: 박순규 ☎2133-7090 건축정책팀장: 박신규 ☎7099 담당: 우종우 ☎7100
 주거안심지원반장: 이민경 ☎2133-9573 주거안심계획팀장: 우성탁 ☎9580 담당: 박성춘 ☎9582
 주택정책지원센터장: 정종대 ☎2133-7039 건축주택정보팀장: 윤은정 ☎7121 담당: 박치훈/김우람 ☎7043/7832

반지하 거주가구 지상층 주거상향 추진

□ 거주자 면담조사

- 조사기간 : '22. 8. ~ '23. 5.
- 조사가구 : 침수우려가구 28,537가구
- 조사자 : (기초조사) 자치구(동) 직원, (심층조사) SH 주거안심종합센터
- 조사방법
 - 자치구·SH공사(주거안심종합센터) 협업을 통한 신속한 면담 실시
 - 이주 의사가 있는 반지하 거주가구에 대한 보증금 무이자 융자, 이주비 지원 등 맞춤형 주거상향 지원
- 지원실적 : 2,250가구 이주 지원('22. 8. ~ '23. 5.)
- 향후계획 : SH 주거안심종합센터 심층조사 및 주거상향 지속 지원

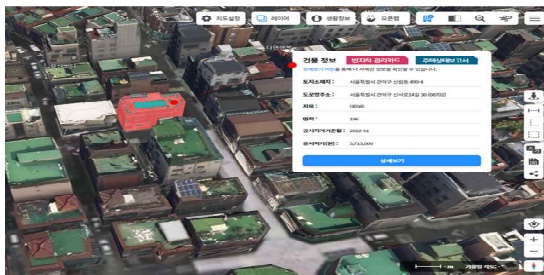
< 반지하거주자 지상층 이주 진행사항 >

- (공공임대주택 이주) 1,280가구 이주 완료('22. 8. ~ '23. 5.)
 - ※ 공공임대주택 공급 및 보증금 지원(LH 50만원, SH 300만원, 민간임대 5,000만원), 이사비·생필품비 40만원 지원
- (반지하 바우처) 누적기준 970가구 지원('22.12. ~ '23. 5.)
 - ※ 반지하 가구에서 지상층 이주시 월20만원 최대 2년 지원(480만원)

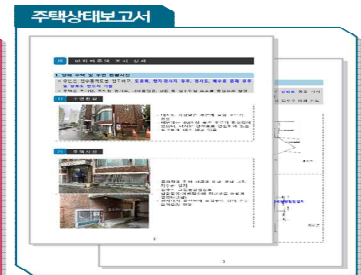
반지하주택 전수관리 및 사후관리 지속

□ '주거안전망 시스템' 구축

- 건축주택종합정보시스템(GIS기반) 연계하여 반지하주택 조사결과 탑재 (1·2단계 6월 완료, 3·4단계 '23.7~8월 진행예정)



반지하 관리카드	
위치	00구 00동 00길0 B0호
유형	연립주택
규모	지상4 / 지하1
건축이거일	1990.11.5
사용승인일	1991.12.15
건축면적	367㎡
건축연면적	1,704㎡
주택 수	15호
거주자특성	장애인 <input type="checkbox"/> 노약자내주 <input checked="" type="checkbox"/> 이동 <input type="checkbox"/>
반지하형태	2/3이상 지하 <input type="checkbox"/> 1/2이상 지하 <input checked="" type="checkbox"/> 1면이 지하 <input checked="" type="checkbox"/>
정수회수	수백 (11회) 지역 00회



< 주거안전 취약주택 관리카드(반지하 부문) 예시 >

- 전수조사 이후 공공지원·조치사항에 대한 '사후관리 시스템' 구축
 - 안심주택(매입), 안심집수리, 침수방지시설 등 구별·부서별 지원내역 통합관리

3 반지하주택 매입 확대를 통한 안심주택 공급

재해에 취약한 반지하주택 정비방안 중 하나로 반지하주택을 매입하여 지하층은 비주거용으로 전환, 지상층은 공공임대주택으로 저렴하게 공급

□ 사업개요

- 매입대상 : 침수이력이 있거나 노후된 반지하주택(인접 주택포함) 중 매도 신청 주택(다가구, 다세대, 연립주택)
- 매입기준 : 기존 반지하주택 매입, 철거 후 신축약정 매입
- 사업내용 : 매입주택 지하층은 비주거용 전환, 지상층은 공공임대로 공급
- 목표물량('23년) : 5,250호 (반지하주택 1,050호 포함) ※ 4년간('23~'26) 20,250호

구분	계	구축			신축			
		소계	일반	공공원룸	소계	일반	청년	신혼부부
목표	5,250호	3,450호	3,300호	150호	1,800	100호	1,000호	700호

- 예산('23년) : 788,425백만원(국비 476,955, 시비 311,470)

※ 타당성조사 면제협의 완료, 중앙투자심사 완료(5.31.)

□ 추진현황

- (기존 반지하주택 매입) 3회 공고, 온·오프라인 상시 접수
 - 매입공고 3회('22.10.7, 12.7, '23.4.11.)
- (철거 후 신축약정 매입) 2회 공고, 매입신청 기간 내 접수
 - 매입공고 2회('22.12.7, '23.5.10.), 상반기 접수('23.5.10.~6.9.), 하반기 접수(8월예정)
- (매입현황) 신청 5,214호 중 계약완료 98호, 계약 진행중 735호 (6.14.기준)

구분	신청	계약완료	계약 진행중	심의예정	부결*
매입실적	5,214호	98호 (반지하 20호 포함)	735호 (반지하 243호 포함)	3,037호	1,344호

*주요 부결사유 : 불법건축물, 동의요건 미충족(다세대 한 동 1/20이상 매입) 등

□ 매입 활성화 방안

(부진사유) 현장 여건에 맞지 않는 매입기준 등으로 매입실적 일부 부진
➔ (대책) 매입기준 완화 등 다양한 매입 활성화 방안을 통해 실적제고

○ 매입기준 완화 관련 국토부 건의(5.31)

- 다세대 한 동 1/2이상 매입 → 1호(반지하)+1호(지상층) or 반지하 단독 매입

○ 매입 공고문 내 매입불가 기준 간소화 통한 매입기준 완화

- 불법건축물 등 매입불가 기준 간소화(14개 → 7개 항목)를 통해 매입의 가부 결정이 접수가 아닌 심의 시 심도 있는 논의를 통해 결정하여 매입실적 제고 기대

○ 매입 접수 및 심의 절차 개선

① (접수) 접수기한 폐지(상시 접수) 및 온라인 접수 추가로 신청 편의성 개선

- (기한) 기간 내 접수 → 상시 접수

- (방법) 우편, 방문 접수(오프라인) → 우편, 방문 + 인터넷 접수(온·오프라인)

② (심의) 상시 접수건에 대해 3주 단위 심의를 통한 심의 간격 최소화

○ LH공사 반지하매입 참여 협조

- 서울시-LH공사 협약체결(5.25), 6월중 매입 공고 예정

※ 반지하주택 매입 관련 다양한 홍보를 통해 소유자 매도신청 유도

· 대형 포털(DAUM) 배너 광고, 카드뉴스, 신문광고, 보도자료 등

□ 향후계획

○ 반지하 매입 접수 및 정기 심의(매 3주)

'23. 7.~

○ 반지하주택 매입 지속 홍보

'23. 7.~

4 주거약자 거주환경 개선을 위한 안심집수리 추진

거주환경이 열악한 주거 취약가구를 대상으로 재해 및 안전에 취약한 저층주택 집수리 비용 지원을 통해 주거약자의 주거환경 개선

□ 사업개요

- 지원대상 : 서울시 전역 10년이상 경과한 반지하 주택, 주거 취약가구 주택
 - ※ 취약가구 : 기초생활수급자, 차상위계층, 중증 장애인, 고령자, 한부모·다자녀 가정 등
- 지원사업 : **집수리 보조사업, 용자사업, 이차지원사업**
 - (보조사업) 최대 1천만원, (용자사업) 최대 6천만원, (이차지원) 은행융자의 2%p
- 지원범위 : **주택성능개선 및 안전·편의시설 설치 지원**
 - 성능개선(기준) : 단열, 창호, 방수, 설비, 구조공사 등
 - 안전시설(확대) : 빗물 유입 방지시설, 개폐식 방범창, 화재 감지기 등
 - 편의시설(확대) : 내부 단차 제거, 안전 손잡이 설치 등(노인, 장애인 거주주택)
- 예산('23년) : 18,650백만원(보조금 12,650, 용자금 4,198, 기타 1,802)

□ 추진현황

- 서울 전역의 취약 거주시설 지원을 위한 조례 일부개정 시행('23.3.27.)
- **안심 집수리 보조사업 참여자 모집**(1차 '23.3.30.~4.26, 2차 5.1.~5.31.)
 - (지원절차) 신청 → 현장조사(구) → 보조금 심의(시) → 공사완료 → 보조금 지급
 - (신청현황) 보조금 지원 신청 834건
- **안심 집수리 용자사업 참여자 모집**(1차~4차 '23.4.~8. 매월 1~15일)
 - (지원절차) 신청 → 사전검토(구) → 대상자선정 및 용자추천(시) → 공사완료 → 대출계약(신청인, 금융기관) → 용자금 지급
 - (신청현황) 용자금 지원 신청 29건 (5월말 기준)

□ 향후계획

- 보조대상자 심의, 용자대상자 선정, 공사실시 및 완료 '23. 7.~12.

5

공공임대주택 매입업무 처리기준 개선

재건축 등 용적률 완화로 건립되는 공공임대주택 매입업무 처리기준을 수요자 중심으로 개선하여 공공주택 공급 확대와 품질 고급화 추진

□ 추진배경

- 공공주택 공급 확대를 위해 용적률 완화제도 적극 활용
- 공급 유도를 위해 수요자 중심의 매입업무 기준 정비 필요
- 서울형 고품질 공공주택을 위한 빌트인 설치 필요

□ 추진경위

- 매입기준 불편사항 사업시행자 등 의견수렴 실시 '22.10.~ '23. 2.
- 용적률 완화 공공주택 건설 비율 실태조사 '23. 1.~ '23. 3.
- 빌트인 가전·가구 설치 실태 현장조사 '23. 1.~ '23. 3.



□ 주요 개선내용

- 사업시행자 제출서류 간소화 : 9종 → 5종(시·구 확인서류 제외)
- 매매계약 시기 개선 : 건축공정 20% 이후 → 일반 분양시점(공실 최소화)
- 하자점검 강화 : 2회 → 3회
- 준주거지역 내 공공주택 공급 유도 : 자치구 건축심의시 공공주택 건설 심의
 - 준주거지역에서 임대주택 건설시 용적률 500%까지(기준 400%) 허용
 - ※ 서울시 도시계획조례 제55조 제22항('25.3.27.까지 한시 적용)
- 빌트인 가전·가구 설치 신규 도입
 - 기준설치 품목 : 시스템에어컨, 불박이장, 가스쿡탑(전용 32㎡ 이하 냉장고, 세탁기 포함)
 - 설치비용 : 호당 약 4,050천원~6,265천원(일반분양 유상선택품목 기준)

※ '23년 매입물량 : 2,504호(26개 사업지)

· 기 계약 : 1,167호(6개 사업지) / 계약 예정 : 1,337호(20개 사업지)

작성 자

공공주택과장 : 안중욱 ☎ 2133-7050 공공주택행정팀장 : 곽금영 ☎ 7052 담당 : 이종인 ☎ 7056

6 모아주택·모아타운 2단계 사업 추진

그 간 모아주택·모아타운 추진 현황을 분석하여 시민체감도 향상 및 정책성과를 높이기 위한 2단계 사업 추진 방안 마련 및 시행

□ 추진현황

- 모아타운: 24개 자치구 65개소 추진 중(지정고시 5, 계획수립 추진 중 60)

합계	용산	종로	중구	성동	광진	중랑	성북	강북	도봉	노원	은평	서대문	마포	양천	강서	구로	금천	영등포	동작	관악	서초	강남	송파	강동
65	1	1	3	3	1	7	2	4	2	3	2	1	5	2	9	3	5	2	2	1	1	1	2	2

- 모아주택: 89개소 13,070세대(조합설립인가 65, 심의 23, 사업시행인가 1)

※ 모아주택 발표('22.1.) 이후 현재까지 조합설립 등 추진된 현황임

□ 추진방안

- 모아타운 대상지 선정(35개소 이상)을 위한 자치구 수시 공모 추진
 - 공모계획 수립 및 공고('23.2.28.), 공모 접수 및 선정(수시)
 - ※ 신청요건: 주민동의(30%이상), 면적기준(3~10만㎡미만), 노후도 50%이상(사업지별 57% 이상)
- 모아타운내 사업시행 활성화를 위한 공공지원
 - SH참여 모아타운 공공관리 시범사업 대상지 선정(6개소) 및 추진('23.3.~)
 - 모아타운 현장지원 운영계획 수립 및 코디네이터 활동비 교부('23.4.~)
 - 소규모정비사업 조합운영비 절감을 위한 가이드라인 마련 및 안내('23.5.)
- 저층주거지 경관개선을 위한 모아주택 디자인 강화
 - 디자인 강화 T/F 구성 및 운영('23.2.~7.), 디자인 가이드라인 마련 예정('23.8.)
- 지속가능한 제도운영을 위한 정책연구·교육 및 대시민 홍보 강화
 - 전문가 포럼 및 심포지엄 개최('23.5.~9.), 대학협력 모아주택 프로젝트 추진('23.2.~9.)

□ 향후계획

- 모아타운 대상지 추가 선정 및 모아타운 지정 '23. 7.~

작성 자 전략주택공급과장: 남정현 ☎2133-6280 모아주택계획팀장: 김지호 ☎8231 담당: 장도영 ☎8232

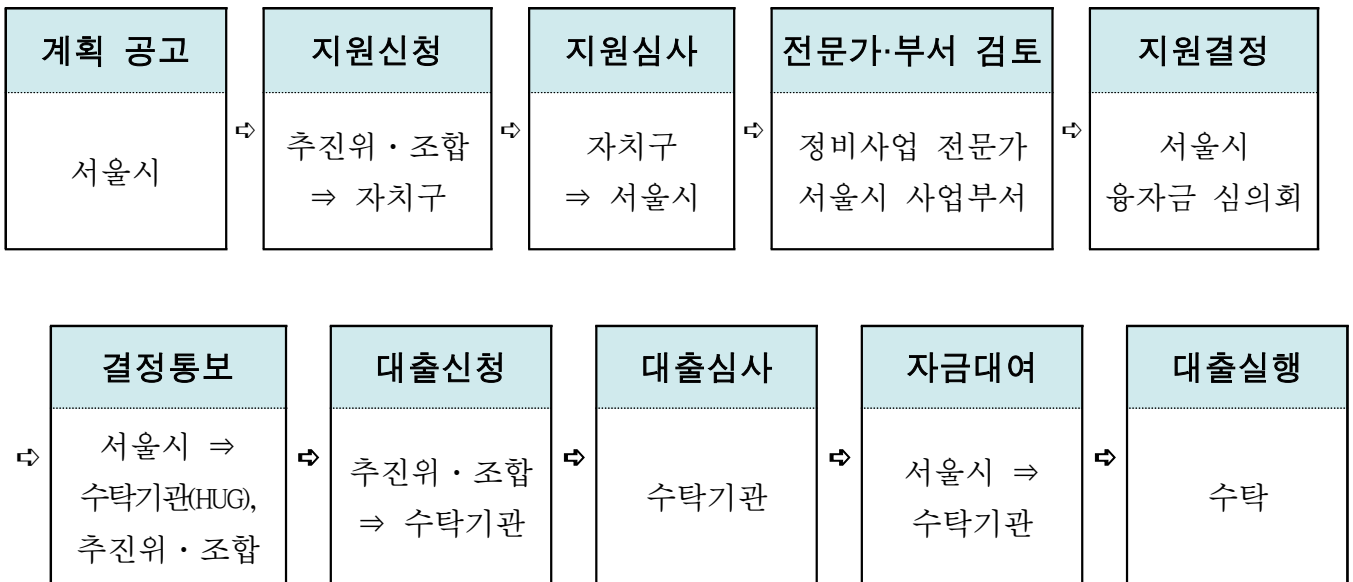
7 정비사업 용자금 지원사업 추진

정비사업 추진위원회, 조합 등의 사업초기 자금난 해소와 사업 활성화 및 공공지원을 통한 정비사업의 투명성 및 공정성 확보

□ 사업개요

- 용자대상 : 주택정비형·도시정비형 재개발, 재건축 조합 및 추진위원회
- 자금용도 : 운영자금 및 설계비 등 용역비
- 용자기간 : 5년 만기 원리금 일시상환(1년 단위 연장 가능)
 - 상환기한 : (추진위 단계 신청) 시공사 선정 시, (조합 단계 신청) 준공인가 신청 전
- 대출이자 : 신용 4.0%, 담보 2.5%
- '23년 예산 : 300억원(도정 250억, 재촉 50억) ※ '22년 239억 대비 25%(61억) 증액

□ 지원절차



□ 향후계획

- 정비사업 용자금 심의회 '23. 7.
- 용자금 대출심사 및 대여·실행 '23. 7.~ 9.

8

민간재개발 후보지 선정방식 개선

연 1회 공모를 통한 민간재개발 후보지 선정의 성공적 안착을 바탕으로 확대되는 수요 등에 맞춰 후보지 선정방식을 수시로 전환

□ 추진배경

- (참여기회 확대 요구) 미선정 후 다음 공모까지 장기간 대기 불만 등
- (반복 미선정 구역) 미선정사유 해소 없이 반복 재신청 구역 다수 발생
- (민간 활성화) 민간정비사업도 통합심의 적용, 뉴:홈 용적률 완화 등

➔ 참여기회 확대 요구 등을 반영한 후보지 선정방식 개선 필요

□ 추진경위

- 「재개발 규제완화 방안 시행 계획」 (행정2부시장 방침 제108호) '21. 6. 2.
※ 재개발 6대 규제완화 방안 발표('21.5.26.) *지수제 폐지, 신통 도입, 공모 추진 등
- 민간재개발 후보지 1차 공모 및 21곳 선정(2만5천호) '21. 9.~12.
- 민간재개발 후보지 2차 공모 및 25곳 선정(3만4천호) '22. 8.~12.
- 민간재개발 후보지 선정방식 개선 발표 '23. 5. 8.

□ 주요내용

< 기존 > 연 1회 공모 및 선정 → < 개선 > 수시 신청 + 수시 선정

- (일반구역) 구역지정 요건 및 주민동의 30% 이상 충족시 수시 신청(주민→區)
- (선정) 선정위 개최 3주 전 상정 요청된 구역대상 매월 세 번째 목요일 개최
- (반복 미선정구역) 사전타당성조사 및 주민의사 재확인 후 수시 추천(區→市)
- (대상) ① 도시규제(1종일반, 고도지구 등)로 사업성이 낮아 ② 2회 이상 미선정된 구역 중 ③ 주민 추진의지가 높은 구역
- (권리산정기준일) ('23년)'22.1.28. 유지 / ('24년)구청장 추천일 또는 별도 요청일

□ 향후계획

- 매월 선정위원회 개최(후보지 선정) '23. 7.~

작성자 주거정비과장 : 임인구 ☎2133-7190 주거정비정책팀장 : 조성국 ☎7205 담당 : 유태윤 ☎7204

9

재건축 안전진단 비용 용자지원 기준(안)

안전진단 비용지원에 대한 조례 개정('23.3.27.) 및 시행('23.7.1.) 됨에 따라 업무처리기준을 마련하여 원활한 사업추진 도모

□ 추진배경

- 재건축사업 초기 안전진단 비용 모금 어려움에 따라 공공의 안전진단 비용지원에 대한 사회적 요구 증대
- 現 수익자 부담원칙을 유지하되 안전진단 비용 지원 및 반환방법 등 업무처리기준 마련하여 재건축 사업의 원활한 사업추진 도모

□ 추진근거

- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제9조제5항 개정('23.7.1.시행)
- 주요내용 : 안전진단 비용의 전부 또는 일부를 1회에 한해 지원
 - (지원기준) 구청장은 안전진단 비용의 전부 또는 일부를 1회에 한해 지원할 수 있고, 지원받은 자는 사업시행계획인가 전까지 현금 반환
 - (필수요건) 토지등소유자 과반수 동의, 구청장과 지원협약 체결

□ 추진경위

- 안전진단 비용지원 관련 조례개정 의원 발의(6건) '22. 8.~10.
- 제316회 임시회 안전진단 비용지원 조례개정안 통과 '23. 3.10.
- 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 개정 공포('23.7.1.시행) '23. 3.27.
- 안전진단 비용 적립방안 관련 국토부 협의 '23. 4.
 - (개선) 안전진단 비용을 위해 쓰일 안전진단 총담금 적립 기준 마련
 - (절차) 적립 결정(과반 동의) → 관리주체(징수관리 대행) → 사용 결정(과반 동의)
 - ※ 적립 규모, 적립 시기, 적립 방법 등은 조례로 위임

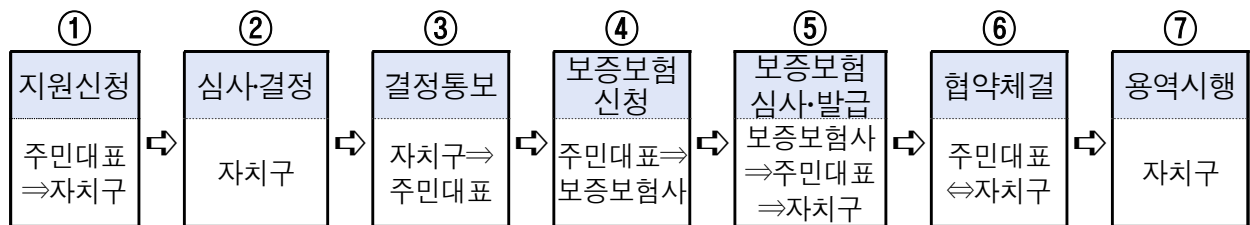
작성 자

공동주택지원과장: 김장수 ☎2133-7130 재건축사업팀장: 김 석 ☎7296 담당: 정훈희 ☎7286

□ 용자지원 업무처리기준(안) 주요내용

구분	주요내용
신청요건	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주민요구시 1회에 한하여 비용의 일부를 구청장이 지원 ○ 무분별한 안전진단 요청 등 방지를 위해 토지등소유자 과반수 동의 ○ 동의서에 지원기준 및 반환요건과 소유권 이전시 승계조건 등 명시
용자기준	<ul style="list-style-type: none"> ○ (한도) 재건축 안전진단 용자금+이자×120% 내 (자부담 의무비율 10% 이상) ○ (채권) 비용지원을 요청하는 주민대표가 보증보험가입* ○ (이자율) 저층주거지와 의 형평성 및 조기상환 담보 위해 유이자 적용 - 신청시 한국은행 기준금리 이자율 적용
용자기간	<ul style="list-style-type: none"> ○ 최초 용자일로부터 최장 10년 (최초 용자기간은 최소 3년) ○ 자치구의 승인을 얻어 2년 단위 연장 가능
협약체결	<ul style="list-style-type: none"> ○ (내용) 안전진단 지원 비용, 반환 기한 및 방법 등 명시 ○ (절차) 최초 협약체결(區⇔주민대표) ⇨ 용자시행(區) ⇨ 안전진단 시행(區) ⇨ 정비구역 지정 ⇨ 추진위 승인 ⇨ 조합설립인가 ⇨ 용자금 반환(조합) ⇨ 사업시행인가 ⇨ 관리처분인가 ⇨ 준공
보증보험 가입	○(내용) 용자금 채권금액(원리금)에 대한 보증보험가입(보증보험사)
반환기준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 용자기간 만료 또는 사업시행계획인가 신청전까지 구청장에게 현금으로 일시 반환, 단, 시공사 선정 시 30일 이내 반환 ○ 구역해제 등 용자취소 사유가 발생 시 6개월 이내 반환 ※ 안전진단 미통과 시 지원한 용자금은 안전진단 재신청 시 일시 반환 ○ 반환기간 내에 미반환 시 보증기관에 청구 → 보증기관 채권 추심
행정사항	○ 용자금 관련 모든 문서정보는 S-APT 문서공개시스템 및 서울시 정보몽땅시스템(추진위원회 설립 이후)에 의무 공개

□ 지원절차(용자시행)



□ 향후계획

- 안전진단 비용지원 업무처리기준(안) 시행 '23. 7.
- 보증보험사 상품신설(협약체결) '23. 7.

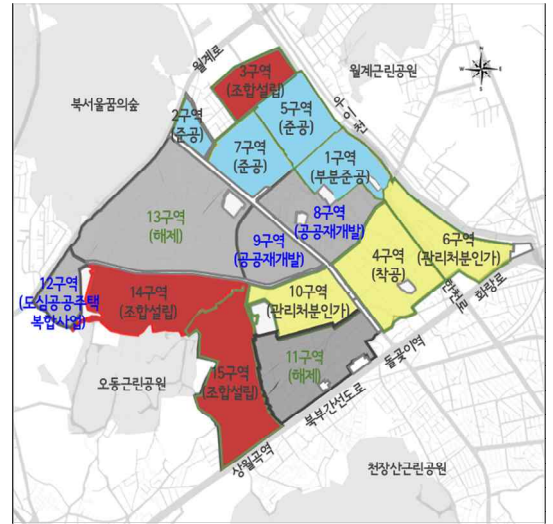
10 장위재정비촉진지구 사업 추진 정상화

해제·제척되었던 장위재정비촉진지구 촉진구역에 대한 재개발사업 추진 및 개발방향 수립 용역을 통하여 주거환경 개선 및 주택공급 추진

□ 장위재정비촉진지구 현황

- 위치 : 성북구 장위동 일대(1,035,965㎡)
- 공급 : 17,224세대(공공주택 2,965세대)

구분	추진단계 및 현황	구역
사업진행구역 (10)	입주 완료	장위1·2·5·7
	관리처분계획인가 등	장위4·6·10
	조합 설립	장위3·14·15
해제구역 (5)	공공재개발 추진	장위8·9
	도심공공주택복합사업 추진	장위12
	개발방향 수립 용역 추진	장위11·13



□ 추진방안

- **[정비사업 추진]** 공공이 관여하는 정비사업 추진으로 주거환경 개선
 - 장위8·9구역 : 공공재개발 사업 추진(사업시행자 : 장위8-SH, 장위9-LH)
 - 장위12구역 : 도심공공주택복합사업 추진(사업시행자 : LH)
- **[개발방향 수립 용역 시행(시비 보조)]** 해제구역에 대한 개발방향 수립
 - 지역주민 의견, 해제구역 기반시설 등을 고려하여 모아타운 등 합리적 대안 가이드라인 마련
- **[기존 촉진구역 관리]** 촉진구역 변경 등 행정 절차 관련 적극적 지원
 - 사랑제일교회(장위10구역) 등 현안 관련 행정 지원 및 성북구와 긴밀한 협조

□ 향후계획

- 촉진구역(장위8·9) 지정 및 복합지구(장위12) 지정 제안 '23. 하반기
- 해제 및 제척구역 개발방향 수립 용역 시행(성북구) '23. 하반기

11 등록한옥 확대를 위한 한옥 지원제도 홍보

한옥 소유자 대상 '서울한옥 지원제도' 홍보를 통해 사업에 대한 이해를 돕고 지원제도 활용을 적극 유도하여 등록한옥 확대 기여

□ 추진개요

- 서울한옥^{4.0} 재창조 추진계획(등록한옥 10년간 누적 3,000동, 연간 200동 달성)
- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」 및 「한옥 비용지원 심의기준」 개정

<서울한옥^{4.0} 재창조 계획 추진목표 > ※ '23.2.14. 시장발표

- 향후 10년간 3,000동 목표(연간 200동 기존 등록한옥 포함, 2천동 증가)
- 권역별 현대적 한옥마을 조성(10년간 10개소, 10호 이상)
- 우리주거문화(K-리빙) 확산 및 브랜드화

□ 추진방안

- 시 전역 한옥 소유자 대상으로 등록한옥 지원 확대 안내
- 북촌, 서촌(종로구)을 제외한 정보 소외 지역 우선 홍보
- 새롭게 지원대상에 포함된 상업용한옥(익선동, 인사동 등) 집중 홍보

□ 추진현황

- 시 전역 한옥 소유자(약 8,580동)에게 개별 우편 발송
 - 북촌, 서촌을 제외한 정보 소외 지역(4,510동) 우선 발송(6.1.), 나머지 지역 7월 발송
 - ※ 개인정보 제공에 동의한 한옥 소유자에게 지원제도 정보 문자서비스 시행 예정
- 자치구, 건축관련 단체·학회에 홍보 협조 공문 발송 및 홍보물 배포
- 한옥밀집지역(북촌, 서촌, 익선동, 인사동) 부동산중개업소에 홍보물 방문 배포
- 시 전용 소통창구 활용 홍보 및 상담 시행(서울한옥포털, 한옥지원센터)

□ 향후계획

- 홍보물(리플릿) 배포 '23. 7.

작성 자

한옥정책과장: 김유식 ☎2133-5570 한옥관리팀장: 양지윤 ☎5571 담당: 김용덕 ☎5576

12 풍수해 대비 민간건축공사장 안전점검 추진

집중호우, 강풍 등 풍수해 대비 민간건축공사장 안전점검을 실시하여 유사시 신속한 상황 대응 및 안전사고 예방 철저

□ 추진개요

- 점검기간 : '23. 5. 15. ~ 6. 14. ※ 풍수해기간 : 5. 15. ~ 10. 15.
- 점검대상 : 공사장 및 주택사면
 - 공사장 : 총 3,903개소 (대형 317개소, 중소형 3,586개소) ('23.5.기준, 개소)

합계	대형공사장 (연면적 10,000㎡ 이상)			중소형 공사장		
	소계	건축허가	정비사업	소계	중형	소형
3,903	317	193	124	3,586	1,293	2,293

- 주택사면 : 총 63개소 (D급)

○ 중점점검

- (공사장) 풍수해 안전대책 수립 여부, 배수로, 토사유출 방지시설, 수방장비 확보
- (주택사면) 구조체의 균열, 탈락, 열화, 부식, 노출, 누수, 배부름, 배면토 침하

○ 점검방법 : 시·구 공무원 및 건축안전전문단 합동점검

○ 조치사항

- (공사장) 중대한 사항 즉시 공사중지, 개선 후 공사 재개, 경미한 사항 현장 시정
- (주택사면) 소유자에게 안전조치 명령, 긴급한 경우 사용 제한, 철거 등 조치

□ 추진현황

- 풍수해 단계별 비상근무 체계 운영
- 복구장비(굴삭기 등) 13종 117대 비상연락망 구축

□ 향후계획

- 풍수해(태풍) 대비 2차 점검 실시 '23. 8.21.~ 9.20.