

주택공급 지속 확대, 매력美 넘치는 주택공간 조성

SE♥UL M!SOUL

주요 현안 업무보고

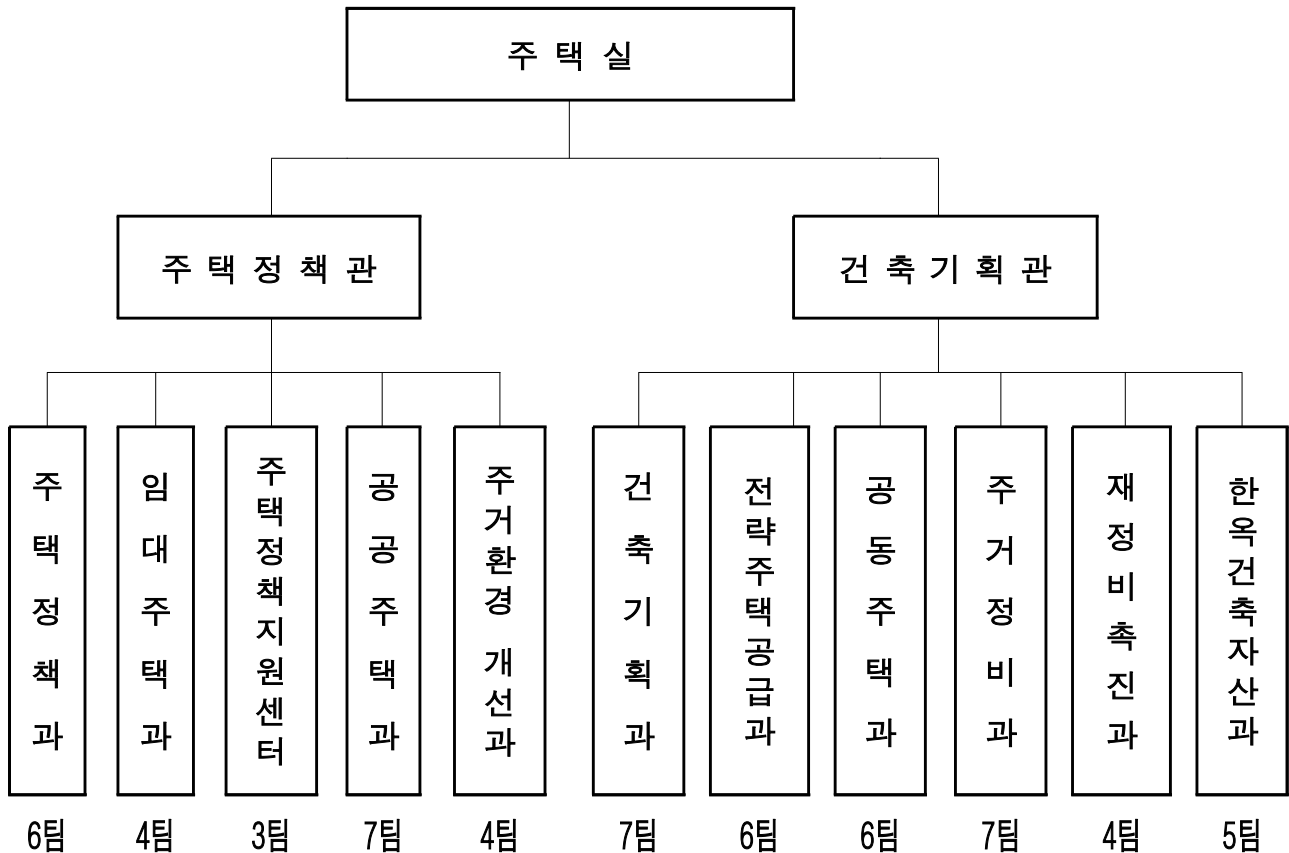
2024. 11.

주 택 실

I . 일반현황

조직 및 인력

● 조 직 : 1실 2관 10과 1센터 65팀



● 인 력 : 정원 291명 / 현원 284명

(단위 : 명, '24.10..기준)

구 분	계	일 반 직					연구직	전 문 경력관	관 리 운영직	임기제
		3급 이상	4급	5급	6급	7급 이하				
정 원	291	3	10	67	109	73	1	2	3	23
현 원	284	3	9	62	96	86	1	2	5	20

※ 시간선택제임기제 22명(가급 1, 나급 5, 다급 8, 라급 6, 한시제6호 1, 7호 1)

예 산

● 세 입 : 3,022,473백만원

(단위: 백만원)

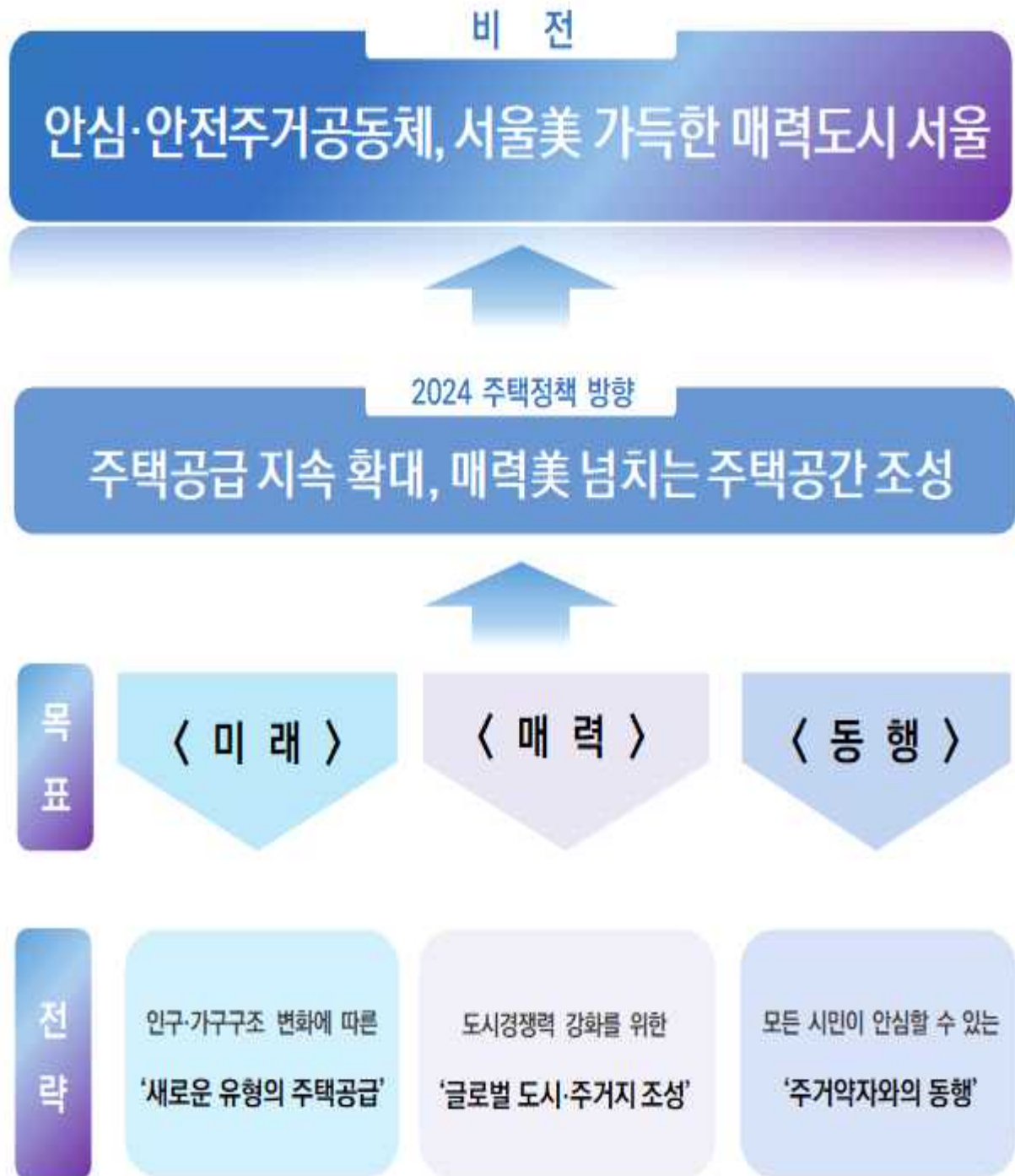
구 분		'24년	'23년	'23 대비 증감	
				증감액	증감률(%)
계		3,022,473	3,581,975	△559,502	△15.6
일 반 회 계		594,176	553,669	40,507	△7.3
특 별 회 계	주 택 사 업	2,418,702	2,991,534	△572,832	△19.1
	도 시 개 발	-	-	-	-
	학교용지부담금	9,595	36,772	△27,177	△73.9

● 세 출 : 4,282,540백만원

(단위: 백만원)

구 분		'24년 (예산현액)	'23년 (예산현액)	'23 대비 증감	
				증감액	증감률(%)
계		4,282,540	4,374,599	△92,059	△2.1%
	주 택 정 책 과	1,085,362	1,128,542	△43,180	△3.8%
	임 대 주 택 과	1,544,304	1,636,597	△92,293	△5.6%
	주택정책지원센터	4,248	5,293	△1,045	△19.7%
	공 공 주 택 과	51,915	102,391	△50,476	△49.3%
	주거환경개선과	29,971	68,839	△38,868	△56.5%
	건 축 기 획 과	1,667	4,381	△2,714	△61.9%
	전략주택공급과	328,734	293,520	35,214	12.0%
	공 동 주 택 과	13,414	44,437	△31,023	△69.8%
	주 거 정 비 과	756,141	664,365	91,776	13.8%
	재 정 비 축 진 과	451,910	404,577	47,333	11.7%
	한옥건축자산과	14,874	21,657	△6,783	△31.3%

Ⅱ. 정책비전과 추진전략



Ⅲ. 주요 현안업무

① 미래사회 대비한 안정적 新주택 공급 추진

② 매력美 넘치는 도시·주거공간 조성

③ ‘주거약자와의 동행’ 지속 추진

1 미래사회 대비한 **안정적 新주택 공급** 추진

1. 장기전세주택 II (미리내집) 공급

2. 매입임대주택 확대 공급 추진

3. 공공임대주택 공급 지속 추진

4. 공공주도 도심 복합사업 추진

5. 지역주택조합 실태 전수조사 실시

6. '24년 모아주택·모아타운 추진실적

7. 재건축을 통한 주택공급 지속 추진

8. 정비사업 공사비 갈등 관리 및 대응 방향

9. 회현 제2시민아파트 정리사업 추진

10. 조합 총회 등 전자투표 활성화 시범사업 추진

11. 재개발·재건축 사업 지원방안 추진현황

12. 신속통합기획·모아타운 정비사업 개선방안

13. 정비사업 신속 추진을 위한 공공기여 원칙 수립

14. 신속통합기획 재개발 추진현황 보고

15. 성수지구 뒤편공원 및 수변공간 시민 아이디어 공모

16. 2024년 정비사업 세미나 개최

17. 안정적인 주택공급을 위한 재정비촉진사업 추진

18. 서울 주거안전기준 마련

19. 서울 건축주택 종합정보시스템 4단계 구축

20. 등록민간임대주택의 효율적 관리를 위한 업무편람 제작

1 미리내집[장기전세주택Ⅱ] 공급

신혼부부 위한 미리 내 집(장기전세주택Ⅱ) 공급을 통해 신혼부부의 주거안정 및 출산을 제고에 기여하고자 함

□ 사업개요

- 입주대상 : 무주택 세대원으로 구성된 신혼부부(무자녀, 유자녀 가구 포함)
 - 입주자모집공고일 현재 신혼부부(혼인기간 7년 이내) 또는 예비신혼부부(6개월 이내 혼인 예정)
- 입주자격
 - (소득) 60㎡ 이하 : 도시근로자 월평균소득 120% 이하 (맞벌이 180%),
60㎡ 이상 : 도시근로자 월평균소득 150% 이하 (맞벌이 200%)
 - (자산) 총자산 6억 5,500만원 이하
- 지원내용 : 출산 자녀 수에 따라 거주기간 연장 및 우선 매수청구권 부여

	신혼부부 입주 시	▶	1자녀 출산 시	▶	2자녀 출산 시	▶	3자녀 이상 출산 시
거주기간	최장 10년		최장 20년		최장 20년		최장 20년
우선매수청구권	×		×		○		○
매매가격 인센티브	×		×		○ (시세 90%)		○ (시세 80%)

※ 자녀 출산하는 경우, 재계약시(2년 단위) 소득 및 자산 기준 적용 제외

□ 추진현황

- 제1차 미리내집 입주자 모집공고 : '24.7.11.
 - 공급대상 : 강동구 둔촌동 올림픽파크포레온 1개 단지, 300호 모집
 - 모집결과 : (공급호수) 300호, (접수결과) 17,929호, (경쟁률) 59.8대 1
- 제2차 미리내집 입주자 모집공고 : '24.8.30.
 - 공급대상 : 광진구 롯데캐슬 이스트폴 등 6개 단지, 327호 모집
 - 모집결과 : (공급호수) 327호, (접수결과) 16,365호, (경쟁률) 50대 1

□ 향후계획

- 제3차 미리내집 입주자 모집공고(약 400호) : '24.12.

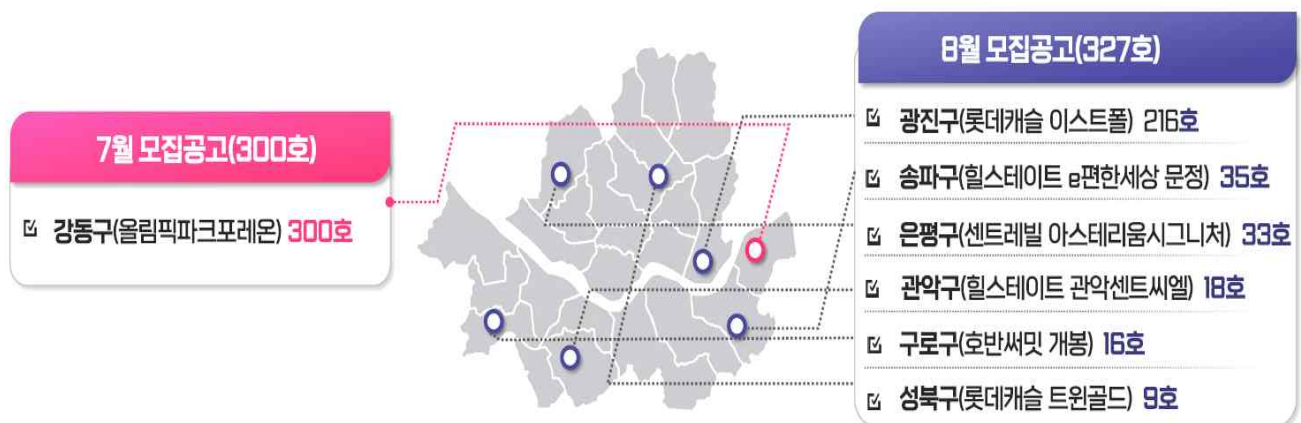
작 성 자 임대주택과장: 홍성수 ☎2133-9573 임대주택계획팀장: 우성탁 ☎9574 담당: 이승혜 ☎9575

□ 제1차, 제2차 미리내집 모집결과

구분	자치구	단지명	전용면적(m ²)	모집세대수	신청세대수	경쟁률
1차 (7.11.)	합 계			300	17,929	59.8
	강동구	올림픽파크포레온	49, 59	300	17,929	59.8
2차 (8.30.)	합 계			327	16,365	50
	관악구	힐스테이트 관악센트씨엘	58	18	1,256	69.8
	광진구	롯데캐슬 이스트폴	59,79,82	216	8,478	39.3
	구로구	호반써밋 개봉	49,59	16	1,829	114.3
	성북구	롯데캐슬 트윈골드	59,84	9	1,023	113.7
	송파구	힐스테이트 e편한세상 문정	49	35	2,789	79.7
	은평구	센트레빌 아스테리움 시그니처	59	33	990	30

※ 제1차 최대경쟁률 : 213대 1 (49㎡, 무자녀 가구 부문)

제2차 최대경쟁률 : 216대 1 (59㎡, 무자녀 가구 부문, 호반써밋 개봉)



2 매입임대주택 확대공급 추진

다가구·다세대·반지하주택 등 매입을 통해 청년, 신혼부부 등 저소득층에게 양호한 주택을 저렴하게 공급하여 주거안정 도모

□ 사업개요

- 매입대상 : 신축 주택, 구축 아파트, 반지하 주택 등 매도 신청한 주택
- 공급유형 : 일반 저소득, 청년, 신혼부부(신혼Ⅰ·신혼Ⅱ)
 - 일반 저소득 : 수급자·한부모가족 등, 도시근로자 월평균소득 50~70% 이하
 - 청년 : 19~39세·대학생·취업준비생, 도시근로자 월평균소득 100% 이하
 - 신혼부부 : 혼인 7년 이내·예비 신혼부부·6세 이하 자녀 둔 한부모가족 등,
(신혼Ⅰ) 도시근로자 월평균소득 90% 이하, (신혼Ⅱ) 140%이하(맞벌이 기준)
- 목표물량 : 3,951호(반지하 704호(일반 604, 공공원룸 50, 커뮤니티 50) 비주거용 활용)
- '24년 예산 : 713,644백만원(국비 441,859, 시비 271,785) ※ 전세사기주택은 전액 국비

□ 추진현황

- '24년 매입임대주택 매입공고(4.23.)
 - 접수기간 : (반지하) 상시 / (아파트·신축) 5.24까지 / (신축약정) 5.31.까지
 - 접수결과(9월말 기준) : 실적 776호(반지하 329호), 심의통과 2,997호 계약진행 중
(단위: 호)

구분	계	기축매입					신축약정		
		소계	다가구 등	아파트	미분양 신축	커뮤니티 전세사기	소계	청년 (가속사 포함)	신혼Ⅰ
모 집	3,951	3,239	1,589	300	700	650	712	500	212
접 수	6,773	2,090	1,354	45	691	-	4,683	4,030	653
심 의	2,997	990	736	-	254		2,007	1,694	313
실 적	776	712	712	-	17		47	14	33

※ 전세사기주택은 국토부에서 관련 법령개정 사유로 공고 보류 요청

작성 자 임대주택과장: 홍성수 ☎2133-9573 임대주택계획팀장: 우성탁 ☎9574 담당: 김성배 ☎9576

□ 확대 방안

< 추진방향 >

- 非아파트 시장 정상화 등 '주택공급 확대방안' 정부 발표(8.8)에 따라
신혼부부 대상으로 신축약정 매입임대주택 확대

《非아파트 시장 정상화 관련 정부 발표 주요내용》

- 수요가 많은 수도권 중심 공공 신축매입을 '25년까지 11만호+α 집중 공급
- 서울, 非아파트 공급상황이 정상화 될 때까지 무제한 매입

- 신축약정 매입임대주택을 활용하여 장기전세주택Ⅱ 공급 확대

- ① 신축 매입임대주택(10년) + 장기전세주택Ⅱ(10년)
- ② 신축 매입임대주택(10년 거주) 조기우선매수청구권 부여

< 추진계획 >

- ('24) 매입추진이 부진한 구축 물량을 신축(신혼Ⅱ)으로 유형변경(500호) 추진
- ('25~) 신혼부부 대상 신축약정(신혼Ⅱ)을 매년 2,000호 이상 확대 공급
 - 신혼부부를 위한 장기전세주택Ⅱ 공급 촉진을 위해 '24.10월 중 사전 매입공고
 - 수요자 선호지역 매입을 위해 호당 매입가격 상한 폐지
 - 매입지역 제한 폐지, 매입심의 매월실시 등 매입실적 제고방안 추진
- 입주자 모집기간 단축
 - 입주자 모집공고에서 입주까지 기간 단축(약 6개월 → 4개월) 및 연 3회 이상 공고

< 기대효과 >

- 공공건설형, 재건축 매입형 외에도 매입임대주택을 활용한 장기전세주택Ⅱ 공급확대, 저출생 대응 및 非아파트 시장 활성화
- 장기전세주택Ⅱ 임대보증금 확보가 어려운 저소득 신혼부부에 대해 '20년 전세자가주택(미리내집)' 방식의 서울형 신혼부부 주택 공급

□ 향후일정

- '24년 2차 매입 및 '25년 예정물량(신혼Ⅱ) 매입추진(2,500호) '24. 10.~

무주택 서민의 주거 안정을 위하여 고품질 공공임대주택 지속 공급 추진

□ 공급계획 및 실적

- ('24년 계획) 1.9만호 : 건설형 0.3만호, 매입형 0.6만호, 임차형 1만호
- ('24년 실적) 14,067호 공급 (9월말 기준, 계획 대비 74%)
 - (건설형) 1,431호 : 방화동 행복주택(315호), 양녕주차장 복합화(36호) 등
 - (매입형) 2,662호 : 재개발·재건축 236호, 기존주택등 2,426호
 - (임차형) 9,974호 : 전세임대 7,763호, 장기안심주택 2,211호

< '24. 건설형 주요 사업지 >

양녕주차장 복합화 (3월)	수서KTX A2 (4월)	방화동 행복주택 (7월)	자양1구역 (12월)
▼ (동작구)청년주택 36호 ▼ 공영주차장 복합화사업	▼ (LH)행복주택 1,080호 ▼ 수서역(3노선 환승) 역세권	▼ (SH)행복주택 315호 ▼ 개화산역(5호선) 역세권	▼ (서울리츠1)행복주택 300호 ▼ 구의역(2호선) 역세권
			

□ 향후계획

- (사업승인) 송파창의혁신 (임대 620호+분양620호, '24.12.), 하계5 (임대 1,336호, '24.12.), 장지차고지 (임대 658호, '24.12.), 중랑창업지원센터 (임대 141호, '24.12.), 신촌동 주민센터 복합화 (임대 88호, '24.12.)
- (공사착공) 구로노동자복지관(임대 132호, '24.11.), 연희 공공주택(임대 96호, '24.11.), 마곡16(임대 304호+분양 304호, '24.12.)

송파창의혁신(12월 승인)	하계5단지(12월 승인)	장지차고지(12월 승인)
▼ (현황) '24.10. 통합심의(예정) ▼ (개요) 주택 1,240세대+생활SOC(문화체육시설 등)	▼ (현황) '24.9. 통합심의(조건부가결) ▼ (개요) 주택 1,336세대+생활SOC(주민센터 등)	▼ (현황) '24.5. 통합심의(조건부가결) ▼ (개요) 주택 658세대+생활SOC+버스차고지
		

작 성 자

공공주택과장: 신동권 ☎2133-7050 공공주택정책팀장: 이화섭 ☎7057 담당: 양효진 ☎7058

4

공공주도 도심 복합사업 추진

공공주도로 도심 내 역세권·준공업지·저층주거지 부지를 확보하여 양질의 주택공급과 도시기능 재구조화를 위한 거점으로 조성 추진

□ 도심 공공주택 복합사업 지구 : 총 38곳 5만 6천호

○ 복합지구 지정 예정 : 28곳 4만 5천호

○ 복합지구 지정 완료 : 10곳 1만 1천호

지정 예정 (28곳 4.5만)				지정 완료 (10곳 1.1만)						
사검위 전	⇒	사검위 완료	⇒	예정지구	⇒	지구지정	⇒	승인 예정 (`24. 12.)	⇒	사업승인
8곳 1.8만		14곳 1.7만		6곳 1만		4곳 0.4만		3곳 0.6만		3곳 0.1만

□ 향후계획

○ (향후계획) 진행 중 사업 총 38곳 5만 6천호 사업지별 절차 지속 추진

(담당기관) 추진절차 해당사업 및 세대수	(국토부) 후보지 선정 28곳 4.5만호	▶	(국토부) 지구지정 4곳 3,900호	▶	(서울시) 승인예정 3곳* 6,304호	▶	(서울시) 사업승인 3곳** 1,451호	▶	착공 및 준공 ※ '26년 이후 착공 예상
---------------------------------	---------------------------------	---	-------------------------------	---	--------------------------------	---	---------------------------------	---	-------------------------------

* ('24 심의) 쌍문역 서측, 신길2, 증산4 **('23 사업승인) 방학역 인근, 쌍문역 동측, 연신내역 인근

○ '24. 12. 사업승인 예정 사업지

쌍문역 서측	舊신길2	舊증산4
▼ 주택 1,404호, 면적 41,325㎡ ▼ 통합심의('24.7.)→사업승인('24.12.)	▼ 주택 1,332호, 면적 60,704㎡ ▼ 통합심의('24.7.)→사업승인('24.12.)	▼ 주택 3,568호, 면적 166,531㎡ ▼ 통합심의('24.8.)→사업승인('24.12.)
		

작 성 자

공공주택과장: 신동권 ☎2133-7050 도심공공주택복합팀장: 박진국☎7076 담당: 이석규 ☎7077

□ 단계별 추진현황 : 38곳 5만6천호

구분	사업단계		유형	지역	사업명(사검위)	면적(㎡)	세대(호)	후보지	
1	선도지구 지정 6곳	복합사업계획 승인	역세권	도봉	방학역 인근(1차)	8,428.8	420	1차	
2					쌍문역 동측(1차)	15,902.1	639		
3					연신내역 인근(1차)	8,247.0	392		
4		복합사업계획 승인 신청	역세권	도봉	쌍문역 서측(2차)	41,325.5	1,404		
5				저층주거	영등포	舊신길2구역(2차)	60,704.0		1,332
6					은평	舊종산4구역(1차)	166,531.2		3,568
7	후속지구 지정 4곳	설계공모 준비 중	역세권	은평	녹번역 인근(3차)	5,581.4	172	1차	
8				중랑	사가정역 인근(3차)	28,138.7	942	4차	
9			저층주거	중랑	용마터널 인근(3차)	18,904.1	486	4차	
10				영등포	舊신길15구역(3차)	105,058.1	2,300	1차	
11	예정지구 지정 6곳		저층주거	중	약수역 인근(4차)	63,520	1,616	6차	
12				중랑	상봉터미널 인근(4차)	43,547.5	1,168	4차	
13				은평	불광근린공원 인근(4차)	87,732.5	2,150	1차	
14				성북	장위12구역(4차)	49,520.0	1,386	6차	
15				강북	舊수유12구역(3차)	110,124	2,962	2차	
16			준공업	도봉	창2동 주민센터 인근(4차)	15,412.0	584	1차	
17	사전검토 완료 14곳		역세권	영등포	영등포역 인근(4차)	101,221.0	2,580	1차	
18				은평	불광동 329-32 인근(4차)	54,903.0	1,483	1차	
19				중랑	상봉역 인근(4차)	16,987.0	512	8차	
20				강북	미아역 동측(5차)	23,305.0	623	2차	
21				은평	새절역 동측(5차)	6,798.0	331	1차	
22				중랑	용마산역 인근(5차)	22,034.0	507	4차	
23				중랑	중랑역 인근(6차)	49,967.0	1,161	4차	
24				광진	중곡역 인근(6차)	17,810.0	582	8차	
25				금천	가산디지털역 인근(6차)	51,497.0	1,253	1차	
26				용산	효창공원앞역 인근(6차)	77,748.0	2,483	8차	
27			저층주거	은평	舊수색14구역(2차)	42,188.0	944	1차	
28				영등포	舊신길4구역(5차)	51,825.0	1,199	1차	
29				강북	송중동 주민센터 인근(6차)	36,313.0	922	2차	
30				서대문	고은산 서측(6차)	114,770.0	2,975	5차	
31	사전검토 전 8곳		역세권	강동	고덕역 인근	60,677.0	400	8차	
32				구로	대림역인근	59,828.0	1,610	8차	
33				노원	수락산역 인근	27,921.0	698	8차	
34				양천	목동역 인근	91,398.0	1,988	9차	
35			저층주거	강북	舊 미아16구역	20,520.0	544	2차	
36				은평	녹번동 근린공원 인근	79,482.0	2,436	1차	
37				강서	화곡2동 주민센터 인근	231,070.0	5,580	9차	
38				양천	목4동 강서고 인근	196,673.0	4,415	9차	

5

지역주택조합 실태 전수조사 실시

지역주택조합의 예산 수립·집행, 용역업체 선정, 정보공개 적정성 등에 대한 하반기 실태조사를 실시하여 조합원 피해예방과 투명한 사업추진 도모

□ 추진방향

- 투명한 조합운영과 조합원 피해예방을 위해 지속적으로 강도 높은 조사
- 동일한 내용으로 2회 이상 적발 시 예고 없이 즉시 과태료 부과 및 고발 조치

□ 추진개요

- 조사기간 : '24. 9. 23. ~ 10. 25.
- 조사방법

① 시·구·전문가 합동조사 : 7곳 ※ 조합 1곳당 7일간 조사

※허위·과장 광고 등 잦은 민원 발생, 토지매입 비율이 현저히 낮은 조합 등 선정

- 조사방법 : 시·구·전문가(변호사, 회계사, MP) 조사반 구성 후 점검 매뉴얼에 따라 조사

② 자치구 자체조사 : 105곳

- 조사방법 : 자치구 (區 담당팀장·담당/회계사, 변호사)구성 후 점검 매뉴얼에 따라 조사

- 조사내용 : 주요 피해사례를 중심으로 추진 단계별·분야별 집중 조사
 - (모집신고) 모집광고·홍보, 조합 가입 시 설명, 가입비 반환 등 적정성 등
 - (조 합) 토지사용권원·소유권 확보 비율, 총회개최 등 적정성 등
 - (업무대행) 업무 대행 자격 적정여부, 업무대행 범위
 - (정보공개) 실적보고서, 자금운용계획 및 집행실적 공개 적정성 등
 - (회 계) 자금관리·관련 규정 준수, 증빙서류 보관 적정성, 회계감사 실시 등

□ 향후계획

- 관련법령 위반사항 행정조치 및 자치구·조합 홈페이지 공개 '24. 11.

작 성 자

공공주택과장: 신동권 ☎2133-7050 지역주택조합팀장: 김성화 ☎7052 담당: 이수연 ☎7865

'24년 모아주택·모아타운 관련 추진현황 및 주요 추진실적을 보고드립니다

□ 추진현황 ('24.9.30.기준)

○ 모아타운 : 25개 자치구 총 101곳(공모91, 주민제안10) 추진중

- 모아타운 관리계획 승인·고시 38, 계획 수립중 54, 용역발주 준비 등 9

구분	계	용산	종로	중구	성동	광진	중랑	성북	강북	도봉	노원	은평	서대문	마포	양천	강서	구로	금천	영등포	동작	관악	서초	송파	강동	강남	동대문
계	101	2	1	2	5	4	14	6	5	5	3	2	3	5	4	9	4	5	1	4	6	4	2	3	1	1
공모	91	1	1	2	4	3	14	3	5	5	3	2	2	5	4	9	4	5	1	4	5	3	2	2	1	1
주민제안	10	1			1	1		3					1								1	1		1		

○ 모아주택 : 142개소 25,973세대 (착공1, 사업인가17, 건축심의45, 조합설립79)

□ '24년 주요 추진실적

○ 주민 갈등 및 투기 방지를 위한 대책 및 세부실행계획 수립·시행

- (갈등방지) 단계별 주민지원 강화로 모아주택 사업실행력 제고

▶ 공모 종료('24.7), 주민제안 강화(자문기준신설 등), 현장지원단 확대, 갈등 코디 파견, 철회기준 마련(소유자 25% 반대 등), 세입자 갈등 협의체 기준 마련

- (투기대책) 비정상적인 단기간 사도거래 차단 및 모니터링 체계 구축

▶ 권리산정기준일 앞당겨 지정, 도로 토지거래허가구역 지정, 투기 사업구역 제외

○ 사업여건 개선 및 조합설립 지원 등 모아타운 공공관리사업 추진

- 접수결과 16곳 모아타운 내 37개소 사업구역 신청, 11월말 최종 10여곳 선정

※ 향후일정 : 신청서 검토 및 사업성 분석(~'24.11.) → 선정위원회 개최('24.12.)

○ 차질없는 모아타운 시범사업 추진(강북구 번동·중랑구 면목동)

- 강북구 번동 모아타운: 세입자 보상 및 이주 완료('24.10.), 착공식 행사('24.11)

- 중랑구 면목동 모아타운: 통합심의 완료('24.7)

○ 원활한 사업추진 지원을 위한 소규모주택정비 통합심의 위원회 운영

- 심의실적: 모아타운 관리계획 수립(26건), 소규모주택 사업시행계획(47건)

□ 향후계획

○ 모아타운 착공 등 사업관리 중심 전환, 갈등관리 강화로 사업실현성 제고

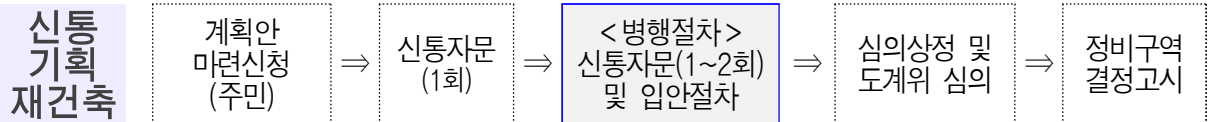
신속통합기획을 통해 재건축 정상화 본격 추진하여 공공성과 사업성의 균형을 이룬 양질의 주택을 공급함으로써 서민 주거안정 확보

□ 추진목표

- 신속통합기획을 통한 정비계획 수립 지원으로 정비사업 활성화
- 규제완화를 통한 재건축 추진 사업장 확대 추진

□ 추진내용

- 신속통합기획 자문사업(패스트트랙) 도입으로 사업기간 단축
 - 열람공고, 의회의견청취 등 행정절차 진행 중에 자문 병행으로 기간 단축
 - ▶ [기존] 신통기획 완료 후 입안절차 추진 → [개선] 입안절차와 신속통합자문 병행 추진



- 규제완화를 통한 사업 참여 확대
 - 사업성이 낮은 단지 중심으로 사업성 보정계수 적용, 과밀단지 현황용적률 인정, 역세권 (승강장 경계 최대 350m) 용도지역 상향 등으로 사업성 향상

□ 재건축사업 추진현황

(’24. 9월말 기준)

추진 단계	구역수	기존 세대수	건립 세대수		
			계	분양	임대
① 안전진단 통과	113(26)	122,380	159,036	143,186	15,850
② 정비구역 지정	13(3)	12,530	18,620	16,346	2,274
③ 추진위원회 승인	11(2)	5,405	7,223	6,445	778
④ 조합설립인가	52(16)	49,212	69,745	61,709	8,036
⑤ 사업시행계획인가	28(1)	13,652	19,990	17,876	2,114
⑥ 관리처분계획인가	11	4,480	6,878	6,348	530
⑦ 착공	18	26,859	42,485	39,363	3,122
계	246	234,518	323,977	291,273	32,704

* () 신속통합 기획·자문 사업 수 ※ 아파트지구 내 ③,④ 단계에 있는 14개 구역은 정비계획결정(변경) 필요

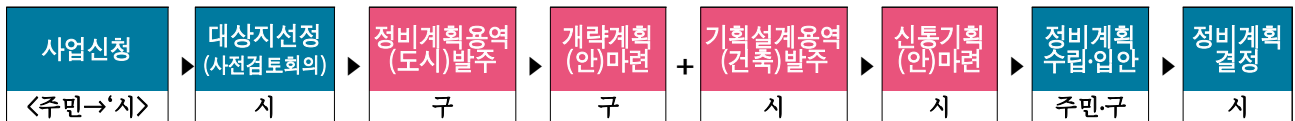
□ 향후계획

- ’24.10.~ 신속통합기획 및 재건축 정비구역 지정 지속 추진

작성 자 공동주택과장 : 남정현 ☎2133-7130 재건축정책팀장 : 장지광 ☎7136 담당 : 하이현 ☎7145

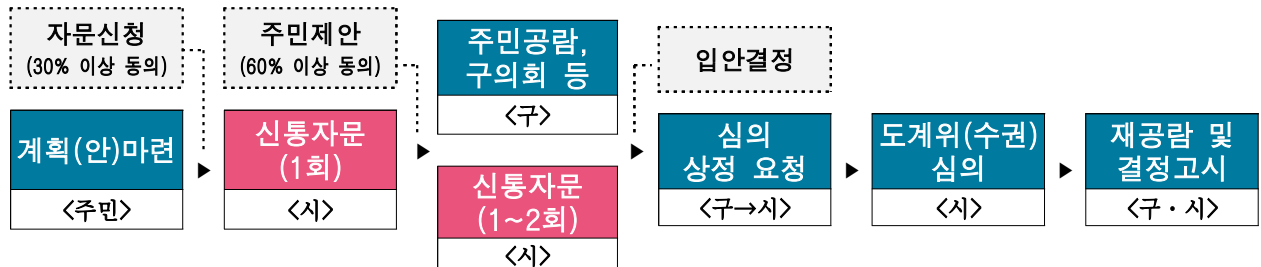
【 기획사업 】

- (사업대상) 공공의 직접적 계획이 필요한 단지
- (주민동의) 총 토지등소유주 30% 이상 찬성, 10% 미만 반대
- (추진방안) 서울시가 기획설계 업체를 선정하여 기획안 마련 및 가이드라인 제시
 - ▶ 정비계획(도시)용역(區公公정비계획) + 기획설계(건축)용역(市신속통합기획과)
- (추진절차)



【 자문사업 】

- (사업대상) 주민제안계획(안) 등 계획 방향 있는 지역
- (주민동의) 총 토지등소유주 30% 이상 찬성, 10% 미만 반대
- (추진방안) 주민제안계획(안)을 기준으로 자문단 운영하여 조정안 마련
 - ▶ 주민제안 정비계획 + 자문단 운영(市주택실)
- (추진절차) 정비계획 입안절차와 자문절차를 동시 추진



□ 신속통합기획 재건축 추진현황

○ 총 48건: 기획(19) 자문(29)

※ '24. 9. 30. 기준

구 분	합 계 (48)	기획(자문) 진행(8)	정비구역 지정 추진(32)						구역지정 완료(8)
			소계	정비계획 수립	정비계획 입안제안	주민공람	구의회 의견청취	도계위 심의	
기획사업	19	0	13	2	2	4	3	2	6
				장미1·2·3차, 서빙고신동아	송파한양2차, 압구정3	경우현, 서초진흥, 압구정4, 압구정5	대치미도, 고덕현대, 압구정2	여의도시범, 미아4-1	우신빌라, 신항빌라 여의도한양, 상계5, 신반포2차, 목동6
자문사업	29	8	19	9	5	2	3	-	2
		삼부, 목동9, 상계6, 불광미성, 울림픽해밀리, 이촌1(단독), 명일한양, 풍납미성		목화, 광장, 목동5, 7, 10, 신월시영, 금강하이츠, 광장극동, 신동아차,	삼환도봉, 명일신동아, 목동8, 12, 13	목동4, 목동14	창동상아1차, 쌍문한양1차, 구로우성		잠실5, 여의도대교

정비사업 공사비 상승원인을 분석하고 이에 대한 대응방안을 마련하여, 중단·지연 없이 정비사업이 추진될 수 있도록 행정지원 강화

□ 추진배경

- 조합-시공자간 '공사비 증액'에 따른 갈등 빈발
- 착공지연, 공사중단으로 불필요한 사회적 비용 급증 및 주택공급 차질

□ 공사비 상승 원인

- **공사기간 증가**로 인한 공사비 및 금융비용 상승
 - 근로시간 단축(근로기준법 '20.1.), 레미콘 토요일무제('21.3.), 공휴일 공기 반영(건설법 '21.9.) 등
- 수입마감재·가구·가전 등 **마감재 고급화**
- 정비사업 특성상 분양경비, 금융비 등 **공사 외 비용을 공사비에 포함**
- 조합 전문성 부재로 일부 공정에 대한 시공자의 **공사비 과다청구**

일반주택 공사비	<주택공사비> 건축, 토목, 조경, 기계, 전기, 통신, 내·외장 등				
정비사업 공사비	<주택공사비> 건축, 토목, 조경, 기계, 전기, 통신, 내·외장 등	+	① 고급화 마감재, 인테리어 등 고급화	② 추가공정 철거 자반조성공사 등	③ 사업비용 금융비용, 사업비, 위험비용 등

□ 대응방향

- ① 사업지연 방지를 위한 정비사업 **전 과정 갈등 관리**
- ② 금융비용 절감·조합의 전문성 강화를 위한 **행정지원**

- (기존) 공사비 갈등 + (확대) 전 과정 갈등 관리로 사업지연 방지
- 공공기관(HUG, HF) 사업비 직접융자 시행 건의 **'24. 4~8. 중앙정부 건의**
 - 사업비 융자·이주비 지원 등 금융지원 지속 확대
- 공사비·계약사항 적절성에 대한 컨설팅, 자문 제공(전문가+SH공사)
- SH공사 공사비 검증 지속·확대 시행(SH공사 조직확대)
 - 외산 마감재를 비롯한 일부 값값이 자재비에 대한 검증 강화

□ 집중관리 방안

○ 갈등 단계별 구분

갈등단계	위험	주의		일반
		갈등발생	협의단계	
구 분	공사비 갈등 심화, 협의·공사중단	공사비 협의 지연, 이전발생	공사비 증액요구 검토·협의 중	공사비 증액 미발생 또는 협의완료

○ 집중관리 대상 : 갈등 발생 및 가능성 있는 현장(위험·주의 단계)

○ 집중관리 방법

코디네이터 파견

- ▶ 갈등 유형별 맞춤형 코디네이터(법률, 시공, 정비사업 전문가) 파견

공사비 검증

- ▶ 서울시 정비사업 지원기구(SH공사)를 통한 공사비 검증 실시

협의 유도

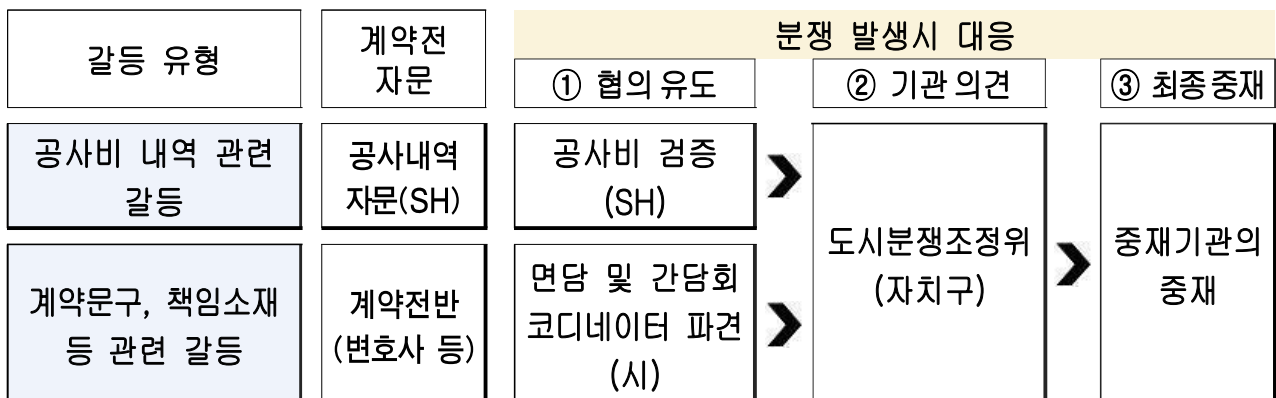
- ▶ 조합 및 시공사 면담, 간담회 등을 통한 협의 유도(월 1회 이상)

조정·중재

- ▶ 갈등 심화 시 도시분쟁조정위원회 조정 또는 중재기관(상사중재원) 중재

○ 갈등해소 시 : 조합-시공사간 협의 후 변경계약 체결 시 일반관리 대상으로 분류하고, 준공 시까지 모니터링

< 서울시 정비사업 갈등관리 체계도 >



참고자료 2 공사비 갈등 관리현황 및 갈등해소 주요사례

□ 갈등 집중관리 현황

구 분	일반	주의		위험
		협의단계	갈등발생	
갈등현황	공사비 증액 미발생 또는 협의완료	공사비 증액요구 검토·협의 중	공사비 협의 지연, 이견발생	공사비 갈등 심화, 협의·공사중단
	158	16	4	1
대응방안	상 시 모 니 터 링(179개소)			
	집 중 관 리(21개소)			
	코디네이터 파견(5개소)			

※ '24. 9. 30. 기준 5개소 코디네이터 파견 중(대조1, 방화6, 장위4, 역촌1, 천호1)

□ '24년 갈등해소 주요 사례

구역명	갈등내용	시 중재노력	중재 결과
대조1구역 (재개발)	▶ 집행부 부재로 인한 공사비 미지급(1,800억) ▶ 공사 중단 (6개월)	▶ 코디네이터 중재(5회) · 소송제기자 자제요청 · 시공사 조기 공사재개 유도 · 집행부 선임총회 추진 지원 ※ 공사비 협상 대비하여 지속 파견 중	▶ '24.1.공사중단 → '24.6.조합임원 선임 및 공사재개 ※ 공기연장 요구 14개월 → 9개월 연장으로 합의 (총회의결)
잠실진주 (재건축)	▶ 공사비 증액 관련 이견 (당초) 666만원/평 → (요구) 889만원/평)	▶ 코디네이터 중재(6회) · 금융비용 산정기준일 등 중재 · 공기연장기간 등 협의 · 계약서 세부 문구 조정	▶ '24.5. 조합-시공사 합의 ▶ '24.7. 조합총회 가결 및 변경계약 · 합의액 : 811.5만원/평
청담삼익 (재건축)	▶ 공사비 증액 및 공기연장 관련 이견 (당초) 743만원/평 → (요구) 771만원/평 · 공기연장 3개월 요구	▶ 코디네이터 중재(3회) · 금융비용 및 공기연장 중재안 제시 및 협의유도	▶ '24.7. 조합-시공사 합의 ▶ '24.8. 조합총회 가결 및 변경계약 · 합의액 : 765만원/평 · 공기연장 : 2개월
미아3구역 (재개발)	▶ 공사비 증액 관련 이견 및 소송 진행 (당초) 543만원/평 → (요구) 608만원/평)	▶ 코디네이터 중재(4회) · 증액 근거자료 검토 및 중 재안 제시, 협의유도	▶ '24.8. 조합-시공사 합의 ▶ '24.9월 초 조합총회 예정 · 합의액 : 564만원/평
안암2구역 (재개발)	▶ 공사비 미지급(540억)으로 인한 조합원 입주 지연 (유치권 행사)	▶ 코디네이터 중재(3회) · 증액 근거자료 검토 및 조합 자금흐름 등 검토, 공사비 지급시기 등 중재	▶ '24.8. 조합-시공사 합의 및 조합총회 가결 ※'24.8.23. 조합원 입주 시작
행당7구역 (재개발)	▶ 공사비 증액 관련 이견 (당초) 543만원/평 → (요구) 632만원/평)	▶ SH공사 공사비 검증 · 적정금액 협의 유도	▶ '24.5. 총회 의결 ▶ '24.6. 변경계약 · 합의액 : 618만원/평

※ **대조1구역**은 코디네이터 중재로 공사 재개 후 공사비 협상에 대비하여 **지속 파견 중**

□ 공사비 협의현황('24.9.30.기준)

※ 주요사례 6건 외 협의 완료현황(총회의결 또는 변경계약 체결 건)

연번	구역명	총회 의결일	변경계약 체결일	비고
1	방배삼익	'24.3.21.	'24.3.28.	545만원/평 → 754만원/평
2	홍은13구역	'24.3.14.	'24.3.29.	509만원/평 → 580만원/평
3	신반포4지구	'24.1.7.	'24.4.4.	537만원/평 → 554만원/평
4	신반포22차	'24.3.16.	'24.4.16.	560만원/평 → 1,300만원/평
5	이문3구역	'24.4.27.	'24.5.17.	485만원/평 → 553만원/평
6	천호1구역	'24.5.31.	'24.6.27.	483만원/평 → 505만원/평
7	홍제3구역	'24.5.11.	'24.6.28.	512만원/평 → 784만원/평
8	방배5	'24.7.6.	'24.7.11.	609만원/평 → 659만원/평
9	역삼동758,은하수	'24.7.6.	'24.7.26.	677만원/평 → 895만원/평
10	고척4구역	'24.3.22.	'24.7.30.	447만원/평 → 713만원/평
11	반포주공1단지 (1,2,4주구)	'24.9.28.	'24.9.30.	546만원/평 → 792.5만원/평
12	월계동신	'23.11.25.	공사비검증 후 변경계약 예정	540만원/평 → 657만원/평
13	상계2구역	'23.12.16.	관리처분계획 수립 후 변경계약 예정	472만원/평 → 595만원/평
14	신반포18차 337동	'23.12.27.	변경계약 예정('24.12월)	659만원/평 → 941만원/평
15	도곡삼호	'24.3.28.	공사비검증 후 변경계약 예정	727만원/평 → 822만원/평
16	신림3구역	'24.4.30.	공사비검증 후 변경계약 예정	613만원/평 → 713만원/평
17	문래진주	'24.5.30.	공사비검증(7월 신청) 후 변경계약 예정	580만원/평 → 732만원/평

※ **천호1구역**은 공사비 증액 협의 완료하여 '24.6월 변경계약 체결 후 시공사(중흥토건)에서 공사비 증액을 **재요구('24.8.)하여 코디네이터 파견 및 협의 중**

회현제2시민아파트 정리사업(협의보상·철거 및 도시계획시설사업)을 통한 재난위험시설물(D급) 해소 및 도심 관광자원 확보

□ 사업개요

○ 대상지 현황 ※ 지역·지구 : 회현동 일대 지구단위계획구역(특별계획구역)

위 치	부지면적(m ²)	건물현황	세대	안전등급	준공
중구 회현동 147-23	3,964.7(시유지)	1개동, 지상10층	352	D급('04)	'70. 5

○ 사업내용 : 잔여세대 협의 매입 및 철거 후, 도시계획시설사업 추진

- 협의·보상 및 철거, 도시계획시설사업 : SH공사 / 사업비 : 496억원(설계·공사)

○ 이주현황 : 총 352세대 중 326세대 보상·계약 완료, 잔여 26세대

□ 추진현황

○ 회현제2시민아파트 정리사업 재추진 '22. 8. ~

- '05.~'16. 협의매입 추진 → '16.~'21. 리모델링 사업 전환 → '22.~ 재추진

○ 도시계획시설(주차장 및 공원) 결정 추진 ※ 용역계약 '23.12. '23.10.~

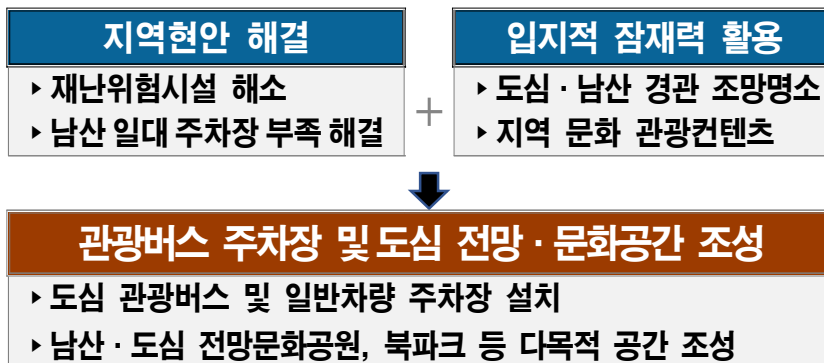
- '24.06.14. : 회현동 일대 지구단위계획 결정(변경)(안) 열람공고 (14일간)

- '24.08.26. : 서울특별시 도시건축공동위원회 심의(수정가결)

- '24.09.12. : 회현동 일대 지구단위계획 결정(변경)(안) 재열람공고 (14일간)

□ 시설계획(안)

- 시설결정(안) : 도시계획시설 주차장 및 공원(문화공원) 중복결정



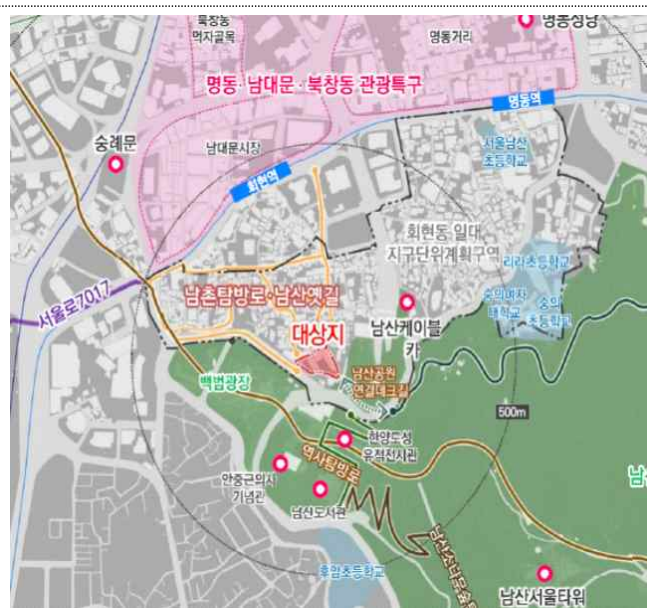
- 시설계획(안) : 연면적 12,642m², 지하2/3층, 높이 24m
(옥상 전망공원/3층 다목적 공간/2~3층 버스 23대 지2층 일반 50대)

□ 향후계획

- 지구단위계획(도시계획시설) 결정 고시 '24.10.10.
- 타당성조사 및 투자심사, 실시계획인가 '24.10.~ '25. 8.
※ '24.10월 중 : SH공사 대행사업 계약체결
- 잔여세대 이주 완료 및 공사착공 ※ 준공(예상) '28.12. '26. 5.

□ 위치도 및 조감도

- 위치도 및 입지여건 현황



- 조감도



10 조합 총회 등 전자투표 활성화 시범사업 추진

조합의 신속하고 효율적인 의사결정을 지원하고 현장총회 개최비용 등 정비사업비 절감 유도를 위해 총회 등 전자투표 활성화 사업 추진

□ 추진근거

- (정보통신융합법 제38조의2) 과기부 특례지정 업체와 계약체결 시 도시정비법에 따른 조합 총회 전자적 의결 허용

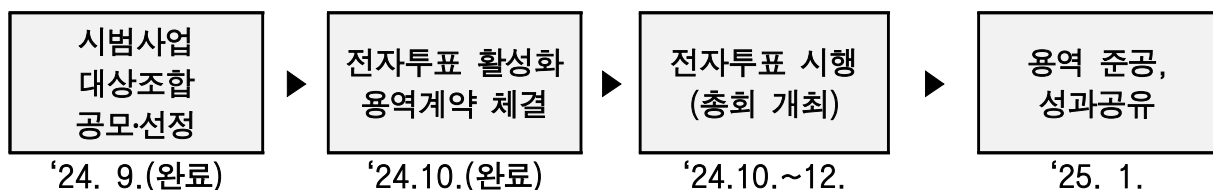
※ 조건 : 직접출석 불인정, 현장총회 개최와 병행

□ 추진배경

- 현장총회/서면동의서 징구 과정에서의 개인정보 유출, 서류 위·변조 위험, OS요원 동원, 비용 증가 등 문제점 개선 필요

□ 추진내용

- 사업내용 : 조합 전자투표 시행비용 50% 지원, 특례지정 업체 매칭
- 지원대상 : '24.10~12월 총회 예정 10개 조합 공모
- 사업비 : 100백만원(10개 구역 x 최대 1천만원)
- 추진절차



□ 향후일정

- '24.10.~12. 시범사업 대상 조합 총회 전자투표 시행
 - 10월 2개소, 11월 4개소, 12월 4개소(예정)
 - '25. 1. 전자투표 시범사업 성과공유회 개최
 - 사업 참여조합 의견수렴, 개선사항 도출 ➡ '25년도 본사업 반영
- ※25년 사업예산 편성 의회 협조 필요

11 재개발·재건축 사업 지원방안 추진현황

열악한 주거지의 효율적 정비 및 안정적인 주택공급을 위해 재개발·재건축 사업 지원방안을 담은 2030 도시·주거환경정비기본계획 고시 및 세부기준 마련

□ 추진근거

- 재개발·재건축 사업 지원방안 발표 ※ 행정2부시장 기자설명회('24.3.27.)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조 및 제7조

□ 사업개요

- 계 획 명 : 2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문)
※ 주거환경정비사업 3개 부문 : 주택정비형 재개발사업, 재건축사업, 주거환경개선사업
- 주요내용 : 안정적 주택공급을 위한 사업성 개선방안 및 주거공간 대개조

< 사업 지원방안 추진현황 >

사업성 개선		공공지원 강화	
❶ 역세권 준주거 상향	기본계획 반영 완	❷ 재개발 사업구역 확대	도정조례 개정 완
❸ 사업성 보정계수	기본계획 반영 완	❹ 산자락 높이 완화	도시계획조례 개정 완
❹ 현황용적률 인정	기본계획 반영 완	❺ 통합심의 본격 추진	추진중(5회, 15건)
❺ 공공기여 부담 완화	기본계획 반영 완	❻ 금융지원 확대	추진중
❻ 기반시설 입체·복합화	기본계획 반영 완	❼ 공사지 갈등 제로 추진	추진중

□ 추진실적

- 재개발·재건축 사업 지원방안 발표 '24. 3.27.
- 기본계획 주민(재)공람, 시의회 의견청취 등 법정절차 '24. 5.30.~ 9.19.
- 기본계획 변경에 따른 단계별 적용방안 마련 '24. 9.24.
- 기본계획 고시 '24. 9.26.
- 사업성 개선방안(보정계수, 현황용적률) 세부기준 마련 '24. 9.27.
- 기본계획 주요내용 조합장 및 담당자 교육 '24.10. 4.

□ 향후계획

- 신속통합기획 및 정비계획 수립 시 사업성 개선방안 등 적용·추진

작성 자

주거정비과장 : 김유식 ☎2133-7190 주거정비정책팀장: 유봉모 ☎7205 담당: 유태윤 ☎7206
공동주택과장: 남정현 ☎2133-7030 재건축정책팀장: 장지광 ☎7136 담당: 우종우, 김록원 ☎7138

2030 도시·주거환경정비 기본계획 고시(9.26) 후, 신속하게 적용하기 위한 신통기획 등 정비사업 추진단계별 처리방안임

□ 정비사업 추진단계

- ① 신통기획 및 정비계획 수립 → ② 정비구역 지정 → ③ 추진위원회 구성 →
④ 조합설립인가 → ⑤ 사업시행계획인가 → ⑥ 관리처분계획인가 → ⑦ 착공

□ 단계별 처리방안

- [①~⑦ 전구간] 사업장별 컨설팅 추진하여 사업성 개선여부 지원
- [① 시작단계] 개선방안 적용하여 신속한 정비구역 지정
 - 신통기획 및 정비계획 수립중 → 개선방안 적용
 - 주민공람 등 법정절차 이행 중 → 법정절차와 병행하여 개선방안 적용
- [②~⑥ 중간단계] “사업시행계획인가 통합심의(변경 포함)”로 원스톱 처리
 - 추진주체가 아직 구성되지 않은 재개발사업 구역의 경우 주민 요청시 사업성 보정계수, 현황용적률 적용 가능여부 컨설팅 서비스 제공
- [⑦ 마무리단계] 일반분양분 입주자 모집 완료된 구역은 적용 제외
 - 다만, 공사기간 연장·지연 없이 기 결정 공공기여량 최대한 유지 및 일반분양자(입주 등)에게 영향이 없는 범위 내에서 적용 가능

12 신속통합기획 · 모아타운 정비사업 개선방안

서울시 대표 주택정책인 **신통기획, 모아타운** 사업에 대해 **사업추진 절차 개선, 공정관리 강화** 등을 통해 **시민이 체감할 수 있는 성과 창출**

□ 추진배경

- 기획(市)-입안(區)-결정(市) 주체 분리로 단계별 일관된 사업관리 한계
- 주민 83% 긍정평가하나, 일부 언론 부정보도로 원칙 재정립 등 개선 필요
- 공사비·금리 인상 등 분담금 상승으로 인한 갈등/공정관리 필요

□ 개선방안

①**절차 등 개선**, ③**신통기획 원칙 재정립**, ②**공정관리 강화**, ④**모아타운 관리중심 강화** 통해
시민이 체감할 수 있는 신속통합기획·모아타운 가시적 성과창출

① “신통기획안 + 정비계획안 마련” 병행 등 신속 입안 추진

- 신통기획안 통보 후 2개월 내 입안절차(주민공람 등) 조기 추진
- 주민 입안제안 동의율 완화(60%→50%) 및 신통기획 처리기한제 도입

② 신통기획 공공기여 원칙에 기반한 정비계획 수립 및 사업추진

- 사업성과 공공성이 조화롭게 반영해야 하는 사업임을 명시, 미준수시 일반사업 전환
- (기획·계획단계) 공공주택 등 미래세대·약자시설 우선 결정 + (사업시행단계) 그외 용도 결정

③ 사업 쏠단계 공정/갈등관리 및 중점관리구역 집중관리

- 갈등/공정지연에 따라 위험/주의 단계로 분류하여 지속 공정관리 및 행정지원 강화
- 주민반대가 심한 곳은 신통기획·모아타운 후보지 취소 또는 사업구역 축소(조정)

④ 모아타운 신규선정 최소화, 사업실현성 제고 등 관리중심 강화

- 모아주택 조합설립을 위한 공공지원 확대(초기 정비업체 선정 지원 등)
- 도시계획 규제지역에 공공(SH·LH) 참여하여 인센티브 부여, 사업전반 지원

□ 향후계획

- 개선방안 관련 세부방침 수립 및 도시정비 조례 개정 등 즉시 추진
- 업무의 효율적 분담 및 신속 추진을 위해 주택실 팀 신설(3개팀)

작성 자 주거정비과장: 김유식 ☎2133-7190 주거정비정책팀장: 유봉모 ☎7205 담당: 유태윤 ☎7206

13 정비사업 신속 추진을 위한 공공기여 원칙 수립

미래세대를 위한 주택공급확대 및 신속한 정비계획 의사결정을 위해 정비사업 공공기여 원칙 수립하고 신통기획 등 정비사업 추진 시 반영

□ 추진배경

- '24. 8. 8. 미래세대를 위한 「주택공급확대방안」 발표
 - 신혼부부를 위한 장기전세주택 II (가칭 “미리내집”) 연간 1만호 확보
 - 6년간 정비사업 13만호 착공추진(공공지원 강화로 정비사업 속도제고)
- 많은 구역이 사업시행계획인가 단계 정비계획 변경에 따른 기간 소요
 - 공공기여 계획 변경에 따른 정비계획 변경사례 약 30%(최근 20년)

□ 정비사업 공공기여 원칙

- 공공기여시설은 구역내 기존 자치구 소유·운영 공공시설, 진입도로, 공원 등 필수 정비기반시설을 반영 후 아래 원칙으로 시설 결정
 - ① 주요(정책) 및 지역필요 시설 : 공공임대주택 최우선 반영, 초고령사회 대비 서민·약자지원시설, 지역 필요시설 등
 - ▶ 장기전세주택 II, 자활지원센터, 실버케어센터, 공공기숙사 등
 - ② 상기 시설 확보에도 의무순부담을 미충족한 경우 및 용도결정이 곤란한 경우 : 미래 정책수요 대응을 위한 공공용지(시설) 확보
 - ▶ 우선 공공공지로 결정, 추후 사업계획 수립과정에서 사용용도 결정(가급적 사업시행계획인가 전 통합심의 단계 용도 결정)
- 공공기여시설 설치 시 추후 가장 많은 시민이 이용할 수 있는 위치 선정

□ 기대효과

- 신속하고 합리적인 정비계획 결정, 정비계획 변경에 따른 사업 지연 방지하여 정비사업 속도 제고, 주택공급확대
- 시책필요시설 확보 및 공공기여 관련 공공-주민 갈등 방지

신속통합기획 재개발 후보지 선정 및 갈등관리를 통한 구역지정 신속추진으로 공공성과 사업성의 균형을 이룬 양질의 주택공급 기반 강화

□ 추진목표

- 신속통합기획을 통한 정비계획 수립 지원으로 정비사업 활성화
- 규제완화 및 갈등조기 해소를 통한 정비구역 지정 신속추진

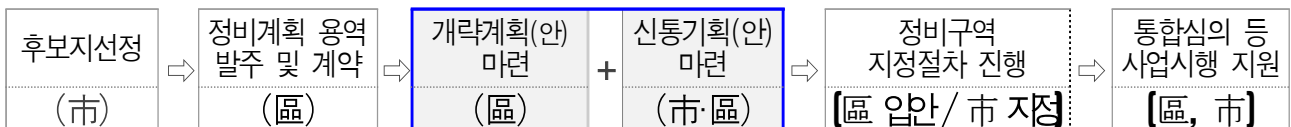
□ 추진내용

- 계획적인 공급물량 확보를 위해 후보지 선정지속, 주택공급 기반 확보

- 입안요청제 시행('24.1.19.)으로 후보지 선정 법제화 → 수시(격월) 선정

▶ 재개발 후보지 선정('21~'24) : 총 83곳 약 12만호이상 공급물량 확보 (*기존 18곳 포함)

※ 신속통합기획 재개발(83곳) : 기획중 28곳, 정비계획 수립중 55곳(구역지정 완료 17곳(선정7곳))



- 규제개선 및 갈등조정을 통한 재개발 정비구역 지정 등 신속한 사업 추진

- 갈등관리를 통한 정비구역 지정 신속 추진으로 사업기간 단축 (5년이상→ 2.7년이내)

※ 민간1차 재개발 20곳 중 총 13곳 도시계획위원회 심의 통과

: 구역지정 7곳, 도시계획위원회 완료 6곳, 심의예정 6곳, 준비중 1곳

- 찬·반 동의양식 등 동의서 징구 편의 개선을 통한 주민편의 도모('24.8~시행중)

▶ 반대동의서 번호부여 운영, 반대동의 철회서 양식 신설 등 찬·반 동의 공정성 확보

- 정비사업 통합심의 추진('24.1.19.)으로 구역지정 이후 신속한 사업추진 도모

- 반대민원 심한구역(약25%이상) 신속 후보지 해제(취소)를 통한 갈등 조기완화

- 반대동의서 25%이상 주민의사 반영, 입안취소(후보지 취소) 검토시행

▶ 수유동(신통1차-반대 30.3%), 남가좌(신통2차-반대32%) : '24. 9.30 후보지 취소 완료

□ 향후계획

- '24.10.~ 신통기획 재개발 정비구역 지정 및 후보지 선정 지속추진~

□ **신통기획 총 현황 : 131개소** (재개발 83, 재건축 48)

- (신통기획) 기획중 36곳, 기획완료 95곳(기획 및 정비계획 병행 포함) (구역지정 완료 25곳)
 - 재개발 83곳 : 기획중 28곳, 정비계획 수립중 55곳 (구역지정 완료 17곳(선정7곳))
 - 재건축 48곳 : 기획중 8곳, 정비계획 수립중 40곳 (구역지정 완료 8곳)

('24. 9.30. 기준)

구 분	계		(신통기획) 수립중(36)	정비계획 수립 (신통기획 완료 76(55+21))				비고
				소계	정비구역 추진중	구역지정 완료		
						구역지정	착공	
합 계	131		36	95	70	25		
재개발	계	83	28	55	38	14	3	
	선정	65	26	39	32 (1차13, 2차19) *심의완료: 6 (청파2, 공덕, 창신/송인, 불광, 신월, 가리봉)	7 면목동, 쌍문동 천호동, 방화동 시흥동, 마천5 신림7	—	
	기존	18	2	16	6	7	3 (*을지로3가6 공평15/16, 흑석)	
재건축	48		8	40*	32	8	—	

※ 재건축 정비계획 수립 40(신통기획 완료 21 + 1차자문 후 정비계획 수립 병행추진 19)

□ **신통기획 재개발 추진 : 83곳** (기획 중 28/ 정비구역 추진중 38/ 구역지정 完 17)

('24. 9.30. 기준)

구 분	소계 (83)	신통기획 수립중 (市) (28)	신속통합기획 완료 (55)								
			소계	정비구역 지정 추진 (38)						구역지정 완료(市) (17)	
				정비계획 (안)수립 (區)	추정 분담금 검증(區)	공람 예정	공 랑 (공청회) (區)	구의회 의견청취	도계위 심의		
									심의 요청	심의완	
1차 선정 (‘21.12.27)	20		20 (完)				2	5	-	6	7
				미장동 하월곡				상계5, 상도14, 홍은동, 청량리, 당산동	-	청파 공덕 창신송인 불광, 신월7 가리봉	면목, 쌍문 천호, 방화 시흥, 마천5, 신림7
2차 선정 (‘22.12.29)	24	5	19	4	-	2	9	3	1		
				미아동 답십리 신사동 237. 신사동 200	-	사근동 종암동	방학3, 고척동 가리봉 목동, 망우동 변동, 대림동 상도동, 마천2	시흥 서계동, 석관동	자양4동		
수시선정 (‘23.8~‘24.8)	21	21									
기존 절차	18	2	16	2				4			10
		변동,미아동		천호3-1 갈현동				성수전력1~4			신림1, 천호3-2, 흑석11, 을지로, 공평, 신당동, 천호3-3, 금호동 신정동1152, 공덕

15 성수 뚝개공원 및 수변공간 시민 아이디어 공모

수변 주거지 혁신의 선도모델인 성수전략정비구역의 기부채납시설인 뚝개공원과 수상문화시설 등 수변공간의 다양한 시민 의견을 수렴하고자 아이디어 공모 추진

□ 추진배경

- 성수전략정비구역 수변공간 기본계획 수립 추진계획 ('24.3.12, 주거정비과-4054)
- 성수전략정비구역 수변공원 조성 계획 대외 발표 ('23.6.27., 보도자료)
 - 그레이트 한강프로젝트의 일환으로 압구정, 반포와 뚝개공원조성 추진
- 민간 기부채납 공공시설의 공공성 확대요구 및 공공의 역할 필요
 - 정책실현을 위한 공공주도의 선제적 계획(통합 가이드라인) 수립 필요

□ 공모개요

- (공모범위) 정비구역 연접부(둘레길), 강변북로 상부, 한강 수변 및 수상 일대
- (공모내용) 강변북로로 단절된 성수동과 한강의 접근성 강화와 명소화를 위한 아이디어 공모
 - 둘레길과 강변북로 상부 뚝개공원 조성 및 명소화를 위한 공간개선방안
 - 성수와 뚝개공원, 한강을 잇는 입체보행연계 방안
 - 한강 수상공간 활성화를 위한 다양한 문화관광 콘텐츠 및 공간개선방안 제시 등
- (응모자격) 자격제한 없음 (지역, 연령제한 없음)
- (시상내역) 총 30점, 2360만원

□ 공모일정 및 향후계획

- '24. 9. 5. ~ 10.11. 공모시행 (약 8주)
- '24.10.14. ~ 10.24. 심 사
- '24.10.25. 심사결과(당선작) 발표
- '24.11.15. (당선작)발표회

세미나를 개최 통해 우리 시의 정책 방향을 공유하고 정비사업 고충을 청취하여 신속한 정비사업 시행을 지원하고자 함

□ 추진배경

- 정비사업 갈등으로 인한 갈등관리 및 예방 방안 모색
- 서울시 정비사업의 발전 도모와 정책 방향에 관한 공감대 형성

□ 추진계획(안)

- 일 시 : 2024. 12. 10.(화) 14:00 ~ 20:00
- 장 소 : 오피리스 웨딩홀(중구 세종대로9길 41, 퍼시픽타워 20층)
- 내 용 : 정비사업 정책방향 공유 및 현장 의견 청취
- 참석대상 : 약 200명
 - 행정2부시장, 주택실장, 주택공간위원장 등 정비사업 관련 부서
 - 외부전문가 : 서울시 정비사업전문관리업 등록업자 및 서울시 코디네이터 등
- 운영방식 : 발표, 발제 및 종합토론 진행 ※ 세부 계획 별도 수립 예정

일 시			주 요 내 용(안)
1부	14:00~14:05	5	[안 내] 1부시작 안내
	14:05~14:10	5	[인사말] 유창수(행정2부시장)
	14:10~14:15	5	[축사] 김태수(주택공간위원장)
	14:15~14:25	10	[표창수여] 정비사업 유공표창
	14:25~14:55	30	[발표] 서울시 정비사업 주요 정책 소개(주거정비정책팀장)
	14:45~14:55	10	[휴식 및 종합토론 좌석정리]
	14:55~16:55	120	[종합토론] 재개발·재건축 활성화 및 신속 추진을 위한 방안 모색 (발제) 재개발·재건축 활성화 및 신속 추진을 위한 방안 모색 (종합토론 및 질의응답)
	16:55~17:05	10	[휴식 및 세팅변경]
2부	17:05~17:10	5	[안내] 2부 시작 안내
	17:10~20:00	170	[소통] 소통 어울림 시간
	20:00		[폐회]

17 안정적인 주택공급을 위한 재정비촉진사업 추진

낙후지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업을 광역적으로 계획하여 도시의 균형 있는 발전 도모

□ 추진개요

- 서울시 시가화면적(371.5㎢)의 5.9%에 대하여 재정비촉진사업 시행
 - 31개 지구, 21.9㎢ (10만㎡ 이상, 노후도 50% 이상 지역)

□ 추진실적

- [촉진사업 추진] 신속통합기획, 공공재개발을 통한 안정적인 주택공급
 - 한남, 세운, 청량리지구 등 108개 구역, 123,943세대 공급중

구 분	계	구역지정	추진위	조합설립	건축심의	사업시행	관리처분	착공
지 구	108	12	5	26	9	21	21	14
세대수	123,943	2,644	1,617	33,397	13,291	28,593	26,034	18,367

※ 준공 94개 구역(114,630세대)

- [다양한 정비사업 지원] 용적률 체계 정비 등 정비사업 지원 방안 마련
 - 2030 도시·주거환경정비기본계획 및 관계법령 변경사항 반영 검토
 - 재개발 사업성 보정계수 적용 등 용적률 체계 전면 개편 검토
 - 모아타운, 역세권 사업 등 촉진지구 지정목적 달성이 불가능한 경우 제척을 원칙
- [지구단위계획구역 관리] 지구별 수립기준 재정비 추진
 - 최고높이, 밀도, 용도, 순부담률 계획 등 정비계획 주요 기준(안) 검토

□ 향후계획

- 용적률 체계 정비 등 지구별 가이드라인 개편용역 발주 '24.12월부터

<재정비촉진계획 업무처리기준 및 지구별 가이드라인 개편용역 추진

- 기간 / 수행 : 2025. 3 ~ 2027. 2(700백만원)

18 서울시 주거안전기준 마련

주거의 구조·성능·환경 기준이 구체적이지 않아 실제 취약거처 파악이 어려워
쾌적하고 안전한 주거환경 보장을 위한 상세 주거기준을 마련하고자 함

□ 추진근거

- 「주거기본법」 제17조(최저주거기준의 설정)
- 「주거약자법」 제9조(주거약자용 주택의 안전기준 및 편의시설 설치기준의 설정)
- 서울시 주거안전 취약계층 지원에 관한 조례
- 촘촘한 주거안전망 확충 종합대책(시장방침 제218호, '22.12.8.)

□ 추진목적

- 주거실태조사 수행 시 가구원 수에 따른 면적, 침실, 시설기준만 적용하여 실제 취약거처 파악의 사각지대 발생
- 물리적인 주거환경을 개선 중이지만 생명·건강·위생·안전과 직결된 사항에 대한 장기적인 개선방안 마련 시급

□ 추진내용

- (사례조사) 국내·외 주거기준 관련 제도 및 운용실태 분석
 - 선진사례 분석 등을 기반으로 국내실정에 맞는 조사 상세항목 설정 등
- (현장조사) 조사항목 기반 심층조사 및 현장실측 시행
 - 서울시 취약거처 정책사업 심층조사 및 건물상태조사 수행 등
- (활용방안) 서울시 주거기준 지침(안) 등 제도개선 및 정책 제언
 - 서울시 주거기준 기초 측정지표, 등급제, 법령조례 제도개선 등

□ 추진현황 및 향후계획

- 용역계약 체결 : '24.5.16

- 계약기간 : '24.5.16일부터 10개월
- 수행기관 : 송실대학교 산학협력단 및 정림건축(공동수급)
- 계약금액 : 금 198,000,000원(일억구천팔백만원)
※ 예산액: 금 200,000,000원(이억원)

- 착수보고 : '24.5.28
- 용역수행(조사수행, 중간보고, 최종보고 등) : ~'25.3

작성 자

주택정책지원센터장: 정종대 ☎2133-7039 주택정책연구팀장: 설정임 ☎7040 담당: 윤난 ☎7125

19 서울 건축주택 종합정보시스템 4단계 구축

종합정보시스템 내 시민 생활과 밀접한 주택·건축데이터를 공간정보를 기반으로 개방하여 활성화하고, 산업 분야의 다양한 부가가치 창출을 위한 플랫폼 조성

□ 건축주택종합정보시스템 4단계

- 건축 인·허가 행정시스템에서 **건축·주택 종합정보시스템**으로 재편
 - (세움터 기반) 건축물 인허가 착공·준공 등 행정관리 시스템
 - (사용자 중심) 도시공간, 토지이용, 주택건축 DB 등 교차분석
- **공간정보기반(GIS)** 데이터 개방 및 대시민 포털 운영
 - 시민 요구사항을 고려한 **공개 데이터 선정** 및 사용자 친화환경으로 제공
 - AI 기반 사용자 중심 분석, 질의응답 기능 탑재 예정
- 주거안정망 모바일 현장조사 시스템 구축 및 운영
- 주택실 내 산재한 정보시스템의 통합모델 제시 (現 8과 16개 시스템 운영 중)

- 사업비 : 899백만원 ※ 감리용역비 포함
- 사업기간 : 2024. 10. ~ 2025. 4. (6개월)

□ 추진현황 (1~3단계 사업 완료)

- 건축주택 통계분석시스템 고도화(월별 인허가 실적, 검색, 추출 및 통계분석)
- 건축주택 정보통합 DB구축, 공간정보 분석 도입(지도기반 검색기능 추가)
- 반지하, 옥탑방, 고시원 등 주거안전망 구축 (지도 및 통계표 탑재)
- 허가부터 멸실까지 생애주기별 건축물 이력관리

□ 향후계획

- '24. 10. : 용역계약체결 및 착수
- '25. 4. : 최종보고 (준공감리)
 - (※ '25. 4. ~ '25. 6. : 대시민 오픈 전 시범 운영)
- '25. 6. : 대시민 포털 오픈
- '25. 6. ~ '25. 12. : 5단계 사업 추진

서울시 등록민간임대주택 효율적 관리를 위한 과태료 부과처분 기준 등을 담은 「서울시 민간임대제도 업무편람」 제작추진

□ 추진배경

- 현재, 서울시 등록민간임대주택 **약 42.1만 호**(등록임대사업자 약 10만 명)
 - 각기 다른 처분사례에 대한 자치구별 법령해석 혼선 → 관원질의, 민원 다수 발생
 - ※ '24.1~10월 자치구 미결 질의 70건, 매월 국토부로 2~3차례 관원질의 발송하나, 회신 지연

□ 사업개요

- 주요내용 : 서울시 민간임대제도 해설 및 업무편람 제작
 - ① 민간임대제도 소개 : 임대사업자 의무사항과 등록민간임대주택 등록가능 주택 등
 - ※ 임대사업자 의무위반 중 보증미가입 981호로 54% (전체 1,818호)차지 ('23.7~'24.6)
 - ② 민간임대 행정처분 Q&A : 사업자 의무(임대료증액, 보증가입 등)의 과태료 부과 처분
 - ③ 실제사례 : 최근 해석상 이견이 있었던 관원질의 사례, 감사원 청구 사례 등 ('23~'24)
- 기대효과: 민간임대 법령해석의 혼선예방 및 자치구별 일관된 행정처분
 - **시 민** 일관된 행정처분 기준 마련으로 민간임대사업자(임대인) 및 임차인의 민원최소화 및 신속한 분쟁해결 ※ 향후 등록민간임대제도 설명자료로 활용
 - **공무원** 법개정 주요내용, 사례검토 및 신규정책 설명으로 업무의 효율화 도모

□ 추진현황

- 최신 관원질의 및 민특법 변경사항 반영 원고작성 ('24.4.~10.)
- 추가적 법령해석사항 정리 및 법률자문 등 검수추진 ('24.10.~)

□ 향후계획

- '25. 상반기: 서울시 민간임대제도 업무편람 제작 완료

2 매력美 넘치는 도시·주거공간 조성

1. 휴먼타운 2.0 사업 추진을 통한 비아파트 주택공급

2. 민간 건축공사장 감리비 공공예치 및 지급 추진

3. 승강기 안전관리 실태점검 추진

4. 공동주택 모범관리단지 지원사업

5. 공동주택 리모델링 운영기준 등 개선용역 추진

6. 2024년 한옥마을 미래 심포지엄 및 우수한옥 인증 추진

7. 서울도시건축전시관 전시 결과 보고

1

휴먼타운 2.0 사업 추진을 통한 비아파트 주택공급

신통기획, 모아타운 등 대규모 개발이 어려운 노후 저층주거지 내 주택정비 추진을 통해 비아파트(다가구, 다세대 등) 주택공급 활성화 및 서민주거 안정 도모

□ 사업대상

- 단독·다가구·다세대가 밀집한 노후·불량 저층 주거지역
 - 제1종 일반주거지역, 고도·경관지구 등 전면 개발이 어려운 지역으로 주거환경개선사업구역, 도시재생활성화지역 등

□ 사업내용

- 주택정비 + 마을관리사무소(모아센터) 운영 + 기반시설 확충
 - 용적률 등 건축기준 완화 및 금융지원 등을 통해 신축, 리모델링 등 주택정비 촉진
 - 마을관리사무소(모아센터) 운영으로 저층주거지 관리 서비스 제공
 - 공용주차장, 도로 등 정비기반시설 확충

□ 추진현황

- 휴먼타운 2.0 사업대상지 공모 '24. 8. 16 ~ 30.
- 휴먼타운2.0 이자차액보전 업무협약 체결(신한은행) '24. 9. 26.
- 2024년 휴먼타운2.0사업 대상 후보지 선정(10개소) '24. 10. 7.
 - 종로구(2), 중구(2), 성북구(1), 강북구(1), 중랑구(1), 강서구(2), 구로구(1)
- 국토부 뉴빌리지사업 공모 신청(7개소) '24. 10. 8.

□ 향후계획

- 국토부 뉴빌리지사업 공모 선정 발표 '24. 12월
- 후보지 10곳에 대하여 정비계획 수립 '25년
 - 주택정비와 기반시설 개선 효과를 극대화 할 수 있도록 정비계획 수립 등의 절차를 거쳐 휴먼타운 2.0 사업 대상지로 최종 확정

민간건축물 공사 감리 용역비를 공공예치 후 감리업체에 직접 지급하여 건축주로부터 감리의 독립성 확보 및 부실공사 방지 유도

□ 사업개요

○ 추진배경

- 반복되는 부실공사에 대응하여 「부실공사 Zero 서울」 발표('23.11.)
- 이윤 추구를 우선시 하는 민간 건축공사장 건축주로부터 감리의 독립성 확보

○ 사업대상 : 허가권자 지정 감리 및 건축심의 대상 중 (책임)상주감리 공사

○ 추진방법 : 허가권자~건축주~감리자간 3자 협약 체결하여 운영

- 허가권자 지정 감리 : 감리자 지정통보 시 감리비 공공예치 안내
- 건축심의 대상 : 사업주체와 사전협의를 거친 후 건축심의 시 조건 부여

○ 추진절차 : 주택건설공사 감리비 사전예치 준용

① 감리비 지급방식 및 감리자 지정 통보	② 해당 감리비 예치 (지급예정일 14일전까지)	③ 감리비 지급 요청 (지급예정일 7일전까지)	④ 감리업무 수행 상황 확인 및 감리비 지급
허가권자→건축주	건축주→허가권자	감리자→허가권자	허가권자→감리자

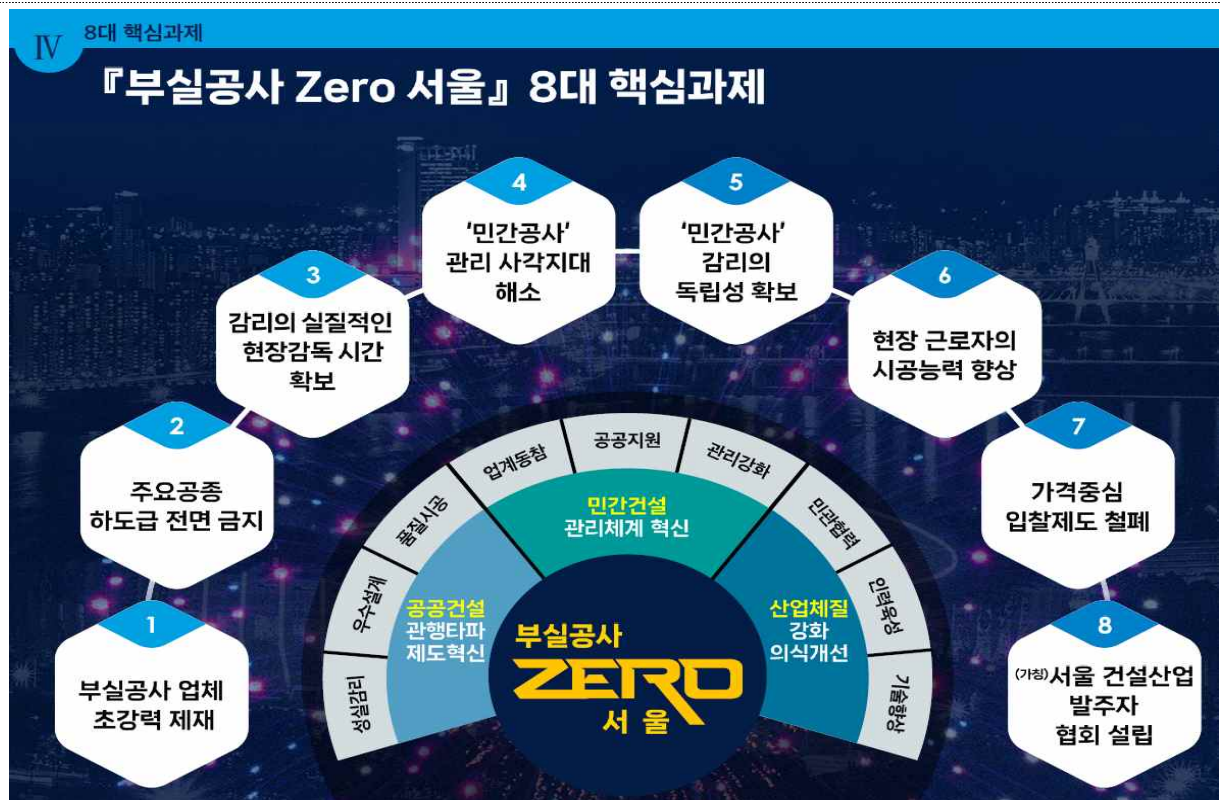
<허가권자 지정 감리, 주택건설공사 감리비 사전예치 절차>

□ 추진현황

- 「부실공사 Zero 서울」 추진계획 수립(시장 방침) '23.11.24.
- 민간 건축공사 감리비 공공예치 및 지급 추진계획 수립 '24. 5. 1.
- 법령 개정 건의(서울시→국토교통부) '24. 5.13.
 - 허가권자 지정 (책임)상주 감리 대상 현장 감리비 공공예치 및 지급
- 시 허가 공사장 감리비 공공예치 참여 결정(2개소) '24. 5.17.
- 자치구 대상 설명회 개최 '24. 5.23.
- 시 허가 공사장 3자 협약식 개최 '24. 6. 3.
- 감리비 공공예치 및 지급 전면 시행(서울시+자치구) '24. 7. 1.

□ 향후계획

- 국토부와 지속협의를 추진 '24.11월~



8대 핵심과제



민간공사 감리의 독립성 확보

3

승강기 안전관리 실태 점검 추진

승강기 안전관리 실태점검으로 승강기 안전사고 예방과 이용자의 안전성 향상을 도모하고자 함.

□ 추진개요

- 점검기간 : 2024. 3. ~ 12.
- 점검대상 : 승강기 총 3,417대/승강기사업자 220개 업체 점검
- 점검방법 : 서울특별시 승강기 실태점검단(50인)을 활용한 현장 점검
- 사업예산 : 98,400천원(일반회계 80,000천원, 재난관리기금 18,400천원)

<서울시 승강기 현황> (2024.10. 현재)					
계	엘리베이터		에스컬레이터		기타 (휠체어리프트)
	승객용	화물용	에스컬레이터	무빙워크	
168,456	147,195	7,963	11,388	975	935

※ 서울시 승강기 신설은 매년 4~ 5천대 증가

□ 추진내용

- 안전개선조치 대상 승강기(2,361대) 실태 점검
 - ‘19년 승강기 안전관리법 개정에 따라 승강기 설치 검사 후 24년이 지난 노후 승강기는 안전 개선 조치하여야 함.

<승강기 안전 개선 조치 내용>

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 1. 승강장문 어린이 손 끼임 방지수단 | 5. 카의 상승과속방지수단 |
| 2. 승강장문 이탈방지장치 | 6. 카의 문열림출발방지수단 |
| 3. 승강장문 비상가이드 | 7. 브레이크 시스템 및 자동구출운전수단 |
| 4. 카문 어린이 손 끼임 방지수단 | |

- 승강기사업자(220개 업체) 실태 점검
- 육교승강기(236대) 실태 점검
- 공동주택 장기사용(15년 이상) 승강기(820대) 실태 점검
- 자체점검자(81개 업체) 산업안전규정 이행 실태 점검 등

작성 자

건축기획과: 임우진 ☎2133-7090 건축설비팀장: 김승환 ☎7120 담당: 전상은 ☎7275

□ 추진실적

- 안전개선조치 대상 승강기(2,361대) 실태 점검 '24. 3. ~ 6.
 - 대상 승강기(2,361대) 중 안전개선조치 미이행 승강기 967대 확인
 - 953대는 조치 중이거나 조치 계획이 있고 14대는 조치(계획) 미정임.
 - ⇒ 안전개선조치 미 이행 승강기에 대해 관리주체에게 이행 독려 및 홍보
 - 집행 예산 : 18,480천원
- 승강기사업자(220개 업체) 실태 점검 '24. 5. ~ 8.
 - 승강기사업자 220개 업체 점검 후 6개 업체 행정처분
 - 집행 예산 : 15,400천원
- 육교승강기(236대) 실태 점검 '24. 8. ~ 9.
 - 육교승강기(236대) 점검, 부적합 승강기 118대는 관리주체에서 정비 중
 - 집행 예산 : 8,880천원

□ 향후 계획

- 공동주택 장기사용(15년이상) 승강기(820대) 실태점검 '24.10.~ 11.
- 승강기자체점검자(81개 업체) 산업안전규정 이행 실태점검 '24.10.~ 11.

4

공동주택 모범관리단지 지원사업

인권존중과 배려를 바탕으로 입주자와 관리노동자가 함께하는 모범 공동주택단지를 발굴, 지원하여 상생하는 공동체 문화 조성에 기여

□ 사업개요

- 사업대상 : 서울시 소재 의무관리대상 공동주택단지
- 사업내용 : 관리노동자와 입주자가 함께하는 **모범관리단지 선정·보조금 지원**
 - 주민 커뮤니티시설 보수, 공용시설 냉난방장비 및 물품 구매, 구성원간 소통 화합을 위한 공동체 활성화 프로그램 운영비 등 지원
- 추진단지 : **100개 단지**(22개 자치구, 자치구별 세부 현황은 붙임 참조)
- 소요예산('24년) : 1,282백만원(1관리주체 자부담률 10% 이상)

□ 그간 추진경위

- 지원대상 선정 단지 통보(시 → 자치구) '24. 4. 8.
- 시비보조금 교부신청서 수합(자치구 → 시) '24. 4. 15.
- 시비보조금 교부 및 교부결정 통지(시 → 자치구) '24. 4. 24.

□ 사업 진행현황

- 사업추진 체계
 - 서울시 : 사업계획 수립, 신청서 접수 및 선정, 보조금 교부 및 정산
 - 자치구 : 선정단지에 시비보조금 교부, 사업 지도·감독, 집행잔액 반납 등
- 사업진행 단계별 현황 ('24. 9. 30.기준, 단위 : 개소)

합 계	사업준비	사업진행 중	사업완료
100	5	34	61

※ 사전준비 : 세부계획 수립, 보조금 통장 개설 등 사업진행을 위한 사전준비 단계

□ 향후계획

- 단지별 사업진행단계 매월 모니터링(공정부진시 사업독려 등) (계속)

작성 자

공동주택과장: 남정현 ☎2133-7130 아파트관리팀장: 문상만 ☎7290 담당: 장준호☎7291

참고자료

공동주택 모범관리단지 지원사업 자치구별 진행현황

(2024. 9. 30. 현재, 단위 : 개소)

연 번	자치구	선정단지	사업진행 단계			사업완료	
			사전준비	사업진행 중	사업완료	정산보고	잔액반납
	합 계	100	5	34	61	4	
1	종 로 구	5		3	2		
2	중 구	—					
3	용 산 구	1			1	1	
4	성 동 구	1			1		
5	광 진 구	4			4		
6	동 대문구	2		1	1		
7	중 랑 구	10		4	6		
8	성 북 구	11		6	5		
9	강 북 구	1			1		
10	도 봉 구	10	3	3	4		
11	노 원 구	9		4	5		
12	은 평 구	2			2		
13	서대문구	2		1	1		
14	마 포 구	2			2	2	
15	양 천 구	4		1	3		
16	강 서 구	5		3	2		
17	구 로 구	1			1	1	
18	금 천 구	—					
19	영등포구	—					
20	동 작 구	8		5	3		
21	관 악 구	2			2		
22	서 초 구	2			2		
23	강 남 구	4	1	2	1		
24	송 파 구	10	1	1	8		
25	강 동 구	4			4		

공동주택 리모델링 운용기준 개선 용역을 통해 주변과 조화롭고 안전한 리모델링 사업을 위한 세부 기준을 마련하고자 함

□ 용역개요

- 용역목적 : 주변과 조화롭고 안전한 리모델링사업의 세부기준 마련
- 용역사 : (주)비엠도시건축사사무소, (주)도시류
- 용역비 : 99.5백만원 ※ 용역기간 : '24.06.18 ~ '25.03.18
- 주요내용
 - 공동주택 리모델링 운용기준 개선(건축심의 기준 포함) 및 제도개선에 관한 사항 등

□ 추진경과

- 서울형 공동주택 리모델링 운용기준 수립(주택건축본부장) '19.12.18.
- 서울형 공동주택 리모델링 운용기준 변경 수립 '22.08.04.
- 2030 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 고시 '23.09.21.
- 주민간담회 실시(주택정책실장 주재) '23.11.24.

(주요내용) ① 수직증축(필로티증축)에 관한 사항은 법령해석의 문제로 개별조합 상황 등을 고려하여 조치할 사항이 아님 ② 리모델링사업이 원활하게 추진될 수 있도록 요청사항 검토 ③ 고밀단지는 재건축 등으로 추진할 수 있는 방안 검토 등

- 공동주택 리모델링 전문가 자문회의 개최 '24.02.15.

(주요내용) ① 규모에 맞는 사업방식 검토 필요 ② 적정 밀도, 경관 계획 등 기준 마련 필요 ③ 현황에 맞는 운영기준 개선 필요 ④ 리모델링 안전기준 마련 필요 ⑤ 추진단계별 추진방안 마련 필요 등

- 용역계약체결 '24.06.18.
- 착수보고회 개최 '24.06.26.

□ 추진방향

- 공동주택 리모델링 특수성을 고려한 운영기준 개선
 - 건폐율 및 용적률 체계, 건축물 높이, 경관 등 리모델링 설계기준 마련
- 사업기간 단축 등을 위한 안정성 검토 등 행정절차 간소화 등

□ 향후계획

- 용역 중간보고회 개최 '24. 11.

〈서울한옥^{4.0} 재창조계획〉 실천과제 ‘일상 속 한옥’ 과 ‘새로운 한옥’ 붐업을 위해 공감과 소통의 자리인 **한옥마을 심포지엄** 및 **서울 우수한옥 인증제** 추진

□ 2024 한옥마을 미래 심포지엄 개최

- 일시 : ‘24. 11. 26(화) 13시~17시
- 장소 : 은평한옥마을 한문화체험관(은평구 진관길 34)
- 대상 : 시민, 건축가, 전문가, 공무원 등 100명 내외 (* 유튜브 병행)
 - 행정2부시장, 김효수 한옥마을 총괄 MP, 조정구, 강성원, 유나경, 김봉찬, 한규희 외
- 주제 : **서울 한옥마을, 100년 미래를 짓다.**
 - 일상 속 누구나 살고, 만나고 싶은 한옥공간의 가치, 한옥마을의 미래비전
 - 2천년 도시 서울 속 한옥마을의 미래에 대한 도시·건축·조경 등 심도 있는 논의

< 심포지엄 프로그램 >

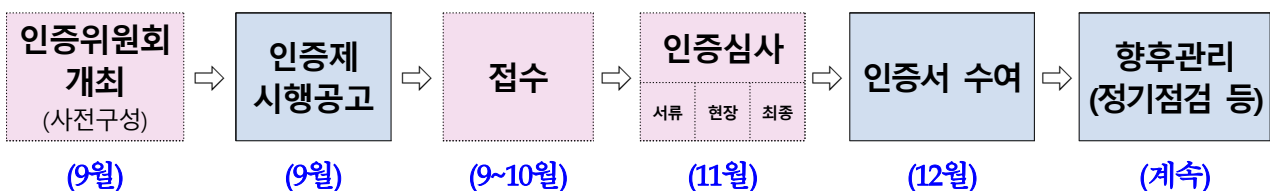
- ▶ (부대행사 : 13:00~13:50) 다도체험 및 기념촬영
- ▶ (주 행사 : 14:00~17:00) 개회식, 축하, 기조강연, 주제 발표, 토론, 종합

□ 제9회 서울 우수한옥 인증제 시행

- 추진방향 : 한옥을 재해석한 새로운 한옥의 개념을 확장(한옥건축양식)함에 따라 편리하고 창의적인 한옥을 조성하고, 품질높은 일상한옥 확산
- 신청대상 : **한옥 + 한옥건축양식 + K-디자인 공간**

구분	한옥	한옥건축양식	K-디자인 공간
신청 대상	▶ 2004년 이후 건축, 대수선(수선), 리모델링 한 서울시 내 한옥	▶ 한옥(필수항목)+기타구조의 복합구조 건축물	▶ 한국적인 요소를 재해석한 현대건축물, 공간
수상 부문	▶ 3~4개소 ▶ 올해의 서울한옥(1개소)	▶ 2-3개소	▶ 1-2개소 -

○ 추진절차

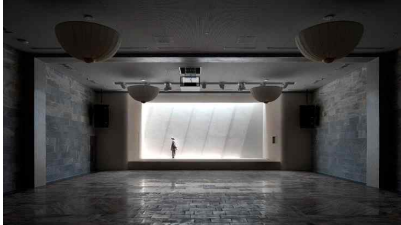


작 성 자 한옥건축자산과장: 노경래 ☎2133-5570 건축자산정책팀장: 김성 ☎5572 담당: 안인향, 전유리 ☎8854

붙임1 한옥마을 심포지엄 프로그램, 장소, 참여전문가

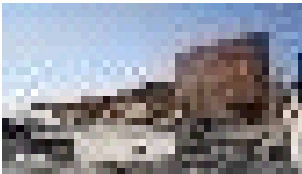
□ 프로그램(부대행사, 심포지엄)

구 성	시 간	내 용
개 회 식	14:00~14:15 15'	- 개회선언 및 내빈소개(5'/사회자) - 개 회 사(5'/ 유창수 행정2부시장) - 인사말씀(5'/김효수 한옥마을 총괄 MP)
기조강연	14:15~14:25 10'	- (가제) 서울 한옥마을의 미래를 짓다
주제 발표	14:25~15:30 75'	- 서울형 한옥마을, 새로운 미래한옥을 짓다 1. 조정구 건축가 - 미래 한옥마을의 생태환경, 공유마당 가치와 활용 2. 김봉찬 조경가 - 학자겸 건축가가 본 한옥의 르네상스 3. 도미이 마사노리
휴 식	15:30~15:50 20'	- 휴식, 토론 자리 배치 등
패널토론	15:50~ 17:00 70'	- 좌장, 전문가, 패널토론 등

		
① 한옥건축 투어(20') (한문화체험관, '23올해의 공감한옥)	② 다도체험 및 기념촬영(30')	③ 심포지엄 (지하1층 연회장)

□ 패널토론 외부전문가

좌 장		이강민 교수	- 한국예술종합학교 건축과 교수 - 국가유산청 문화재위원회 전문위원
건 축		류성룡 교수	- 고려대학교 건축과 교수 - 서울시 건축가이드북 및 건축문화지도 (공저) 외
도 시		유나경 대표	- PMA 도시환경연구소장 - 한양대학교, 성균관대학교 겸임교수 (전) 대통령소속국가건축정책위원회 위원
건 축		강성원 대표	- 건축사사무소 강희재 대표 - 건축사, 공학박사, 문화재수리기술자(실측설계, 보수) - 상촌재, 은평 일루와유, 헤리티지 하우스 한옥 외
조 경		한규희 대표	- 어번닉스(주) 대표 - 안도 타다오 특별초청강연회 코디네이터 - 한일 옥상녹화 국제세미나 기획, 외교부 옥상정원 등 다수 수상

년도	주요 선정작			비고
2016년				총 14개소
	북촌 가회동성당	북촌 락고재 한옥	은평 목경헌	
2017년				총 20개소
	은평 청인당	한국색동박물관	북촌 선음재	
2018년				총 21개소
	서대문 천연동한옥	은평 청향재	성북 효원	
2019년				총 8개소
	은평 비자인한옥	북촌아름드리사옥	북촌 취운정	
2020년				총 12개소
	북촌 청원산방	경운동 시은재	평창동 평산재	
2021년				총 6개소
	은평 서희재	누하동 협소한옥	송인동 성혜헌	
2022년				총 8개소
	은평 정다운집	북촌 설화수의 집	은평 이리루	
2023년				총 9개소
	서촌 상촌재	은평 한문화체험관	북촌 호경재	

세계 도시·건축에 대한 대시민 문화 함양 및 향유의 장 마련을 위해 영국 런던 서펜타인 갤러리와 협력, <서펜타인 파빌리온의 순간들> 국제교류전 추진

□ 국제교류전시 <서펜타인 파빌리온의 순간들> 개최 개요

- 전 시 명 : <서펜타인 파빌리온의 순간들: 모두를 위한 영감의 공공 공간>
- 전시기간 / 장소 : '24. 7.19. ~ 9.25.(약2개월) / 서울도시건축전시관
- 협력기관: 영국 런던 서펜타인 갤러리(설립연도 : 1970년)
- 주요내용
 - 총 23개의 서펜타인 파빌리온을 한자리에 모아 건축 디자인의 혁신과 공공 장소에 대한 비전을 공유하고 시민들에게 건축문화 향유 기회 제공(자하 하디드, 토요 이토, 비앙케 앙겔스 그룹 등 다수 작품 전시)
 - ※ 2024년 서펜타인 갤러리 파빌리온 설계자로서 조민석(매스스타디움) 건축가 선정 ★우리나라 최초

□ 주요성과

- 영국 국제 교류전 <서펜타인 파빌리온의 순간들> 관람객 약 8만명 방문
 ⇒ '24.7.19. ~ 9.25. 관람객 수 : 80,165명 ※ 집계방법 : 무인계수 시스템 사용(CCTV 영상분석 방식)
- 시민, 학생 등 단체 관람객 및 세계 유명인사(서펜타인 갤러리 총괄 예술감독 및 CEO 비앙케 앙겔스 그룹 등 다수 방문)

※ 보도자료 (관람객 집계기간 : 7.19. ~ 9.13.)

- '6만명 다녀갔다' 서울도시건축전시관, 영국 서펜타인 미술관 협업 전시('24.9.18. 머니투데이)
- '관람객 6만명 돌파' 서울도시건축전시관, 영국 서펜타인 미술관 협업 전시('24.9.18. 대한경제)

- 전시 연계 강연, 포럼, 세미나 등 총6회 개최, 전시 도슨트 매일 3회 운영



<전시 개막식>



<서펜타인 예술감독 강연>



<조민석 건축가 특강>



<비앙케 앙겔스 그룹 방문>



<도슨트 운영>



<단체 관람객 모습>



3 ‘주거약자와의 동행’ 지속 추진

1. 주거취약계층 주거상향사업

2. 청년 월세 지원

3. 신혼부부·청년 임차보증금 이차지원

4. 안심 집수리 지원사업

5. 안심고시원 지원사업 추진현황

1

주거취약계층 주거상향사업

쪽방, 고시원, 판잣집 등 비주택과 반지하에 거주하는 주거취약계층 대상 임대주택 공급과 이주비 및 정착지원 강화를 통한 주거 안정 도모

□ 사업개요

○ 대상 : 쪽방·고시원·비닐하우스 등 비주택과 반지하 3개월 이상 거주가구

※ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 50~70%이하

○ 지원내용

- 공공(LH, SH) 및 민간 임대주택 입주지원

- 공공(300만원) 및 민간 임대주택(5천만원) 보증금 무이자 융자

- 이주비(40만원) 및 지역 복지자원·네트워크 연계를 통한 맞춤형 정착지원

○ 예산('24년) : 7,476백만원(국비 3,738백만원, 시비 3,738백만원)

□ 추진현황('24.9.30. 기준)

○ 25개 자치구 주거안심종합센터 상시 상담 : 57,811건

○ 입주완료 : 3,926가구(LH 3,195가구, SH 563가구, 민간 168가구)

○ 입주 이후 이주비(이사비·생필품비) 지원 : 3,005가구

○ 입주 이후 자립을 위한 맞춤형 정착지원 : 1,116가구

□ 향후계획

○ 주거취약가구 밀집지역 현장상담소 운영 '24. 10.~

○ 주택물색 도우미 배치로 주택물색, 이주지원 등 맞춤형 지원 '24. 10.~

작성 자 주택정책과장:홍성수 ☎2133-9573 주거안심계획팀장: 이영희 ☎7987 담당: 김미연 ☎7983

청년층의 주거비 부담 완화를 통한 청년 주거수준 향상으로 사회 진입을 돕고 생애 다음단계(내 집 마련, 결혼, 출산, 양육)로의 성장 지원

□ 사업개요

○ 지원대상 : 서울시 월세 거주 청년(만19세~39세) 1인 가구

- (거주요건) 임차보증금 8천만원 이하 및 월세 60만원 이하 건물에 거주
- (소득요건) 건강보험료 부과액 기준 중위소득 150% 이하
- (재산요건) 일반재산* 1억 3천만원 이하, 자동차 2,500만원 미만

* 토지과세표준액, 건축물과세표준액, 임차보증금, 차량시가표준액

구 분	서울시 청년 월세 지원	정부 청년월세 한시 특별지원
지 원 대 상	만19~39세 청년 1인 가구	만19~34세 청년 독립 가구
소 득 요 건	건강보험료 기준 중위소득 150% 이하 ※ '24년 1인가구 기준 334만원	건강보험료 기준 중위소득 60% 이하 ※ '24년 1인가구 기준 134만원
거 주 요 건	보증금 8,000만원 이하, 월세 60만원(전환율 적용 96만원) 이하	거주요건 폐지('24.4.12.~)
급 여 지 급	격월로 월 20만원 한도 12개월분 지급	매월 월 20만원 한도 12개월분 지급
신 청 방 법	서울주거포털 온라인 신청	복지로포털 온라인 또는 동주민센터
예산보조율	시비 100%	국비 30% 시비 70% 매칭

○ 지원내용 : 12개월간 월 최대 20만원(최대 240만원) 지원 ※ 생애 1회

○ 지원규모 : 25,000명 ※ 정부 청년월세 한시 특별지원 별도 추진 중(32,601명 선정, '24.9월말 기준)

○ 소요예산('24년) : 50,867백만원 (지원금 50,000백만원 / 대행사업비 등 867백만원)

□ 추진현황

구 분	계	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
선정인원	114,770명	5,000명	27,000명	30,000명	27,770명	25,000명

□ 향후계획

○ '24년 서울시 청년월세지원 급여 지급 및 관리 '24. 10.~

작 성 자 주택정책과장: 홍성수 ☎2133-9573 청년주거안심팀장: 홍경숙 ☎7701 담당: 임예은☎7704

신혼부부 및 청년의 주거비 부담 완화 및 주거 안정을 위한 임차보증금 대출 이차지원(이차보전) 추진

□ 사업개요

○ 추진근거

- 서울특별시 주거 기본 조례 제7조 제1호의 2, 제1호의 3
- 서울특별시 주택임차인 전세보증금 반환보증 보증료 지원 조례

○ 지원체계 : 서울시·은행·보증기관 간 협약을 통한 사업추진

보증금 대출(대출재원)	+	전 세 보 증	+	이자지원(이차보전)
협약은행 (국민·하나·신한)		한국주택금융공사		서울시

○ 지원기준

구 분		신 혼 부 부 사 업	청 년 사 업
지원대상		무주택인 결혼 7년 이내 신혼부부 또는 6개월 이내 예비 신혼부부	만 19~39세 이하 무주택 세대주 청년
주택조건		임차보증금 7억 원 이내	임차보증금 3억 원(월세 70만 원이하)
소득기준		부부합산 연 1억3천만 원 이하	연 4천만 원 이하(부부합산 5천만원이하)
대출한도		임차보증금의 90% 이내 또는 3억 원 중 작은 금액	임차보증금의 90% 이내 또는 2억 원 중 작은 금액
대출기간		최장 10년	최장 8년
협약은행		국민·신한·하나은행	하나은행
금리 체계	대출금리	기준금리(신잔액기준COFIX6개월)* + 협약은행 가산금리 * 기준금리 3.14% (’24.10.10 현재)	
	市지원금리	(신혼) 최대 4.5% (소득에 따라 차등 지원 최대 3.0%, 추가금리 1.5%) (청년) 최대 3.0% (기본 2.0%, 한부모가족 추가금리 1.0%)	
	본인부담	대출금리 - 市 지원금리 * 최소 연 1.0% 본인 부담	

○ 소요예산(’24년) : 1,150억원

작성 자 주택정책과장: 홍성수 ☎2133-9573 주택금융지원팀장: 강윤애 ☎7037 담당: 김민정 ☎7026

□ 추진실적

○ 제도 개선 및 지원 확대 ('24.7.30 시행)

- [신혼] 소득기준 한도 상향 (9.7천만원 → 1.3억원)
- [신혼] 소득별 지원 금리 확대 (신혼부부 평균 소득구간 1.2% → 2.0%)
- [신혼] 자녀 추가 금리 지원 확대 (최대0.6% → 최대1.5%)
- [신혼] 은행 가산금리 인하 (1.6% → 1.45%)
- [신혼] 신규 대출자 전세보증금 반환보증료 지원 (최대 30만원)
- [청년] 한부모가족 추가금리 지원 신설 (1.0%)

○ 지원실적 : 63,533세대 3,255억 원 지원

(단위: 건, 억 원)

연 도	신혼부부 보증금 이자지원			청년 보증금 이자지원		
	신규대출 수	대출금액	이자지원액	신규대출 수	대출금액	이자지원액
계	50,948	85,926	2,993.4	12,585	7,489	262
2024(1~8.)	1,399	2,823	417.2	651	573	52.9
2023년	3,573	6,527	840	1,082	737	94.6
2022년	7,495	13,207	715	2,515	1,479	66.2
2021년	8,425	14,595	610	4,160	2,413	41.5
2020년	16,523	27,588	353	3,878	2,245	6
2019년	9,134	14,589	58	110	16	0.6
2018년	4,399	6,597	0.2	189	26	0.2

※ 확대시행 이후 서울시 추천서 발급 건수 급증 : (6월)146건 → (7월)291건 → (8월)514건

□ 향후계획

- 지원 확대 관련 적극적인 홍보 추진
- 협약 기관과 및 유관 기관 협의를 통해 지속적인 제도 개선 발굴·추진

거주환경이 열악한 주거 취약가구, 재해 및 안전에 취약한 저층 주택의 집수리 비용 지원을 통한 주거약자 주거환경 개선 마련

□ 사업개요

- 지원대상 : 서울시 전역의 주거 취약가구, 반지하, 옥탑방(양성화) 주택
 - ※ 취약가구 : 기초생활수급자, 차상위계층, 중증 장애인, 고령자, 한부모·다자녀 가정 등
- 지원사업 : 집수리 보조사업, 용자·이자 지원사업
 - (보조사업) 최대 1천 2백만원, (용자사업) 최대 6천만원, (이자지원) 은행융자의 2%p
- 지원범위 : 주택성능개선 및 안전·편의시설 설치 지원
 - 성능개선(단열, 창호 등), 안전시설(화재경보기 등), 편의시설(내부 단차 제거 등)
- 예산('24년) : 12,666백만원(보조금 8,586, 용자금 4,080)

□ 추진현황

- 집수리 보조사업 전문가 등 회의를 통한 개선안 마련('24.2.)
 - 집수리 보조사업 하자보증보험 가입 권장 사항에서 의무화로 변경
 - 중위소득기준 완화(70%→100%)에 따른 참여 확대 및 절차 간소화
- 집수리 보조사업 지원 정상 추진('24.9. 현재)
 - (지원결정) 보조사업 참여자 보조금 심의를 통한 최종 1,154건 지원결정
 - (지원건수) 집수리 보조사업 공사 완료 후 보조금 812건(6,537백만원) 지급
 - (지원절차) 신청→ 현장조사(구)→ 보조금 심의(시)→ 공사완료→ 보조금지급
- 집수리 용자 사업 참여자 모집 대상자 선정 및 지원
 - (참여모집) 집수리 용자·이자 지원사업 참여자 모집('24.2.~10.)
 - (선정·지원) 용자 지원 대상자 125건 선정 및 67건(2,025백만원) 지급('24.9.)
 - (지원절차) 신청→사전검토(구)→ 대상자선정(시)→ 공사완료→ 용자금 지급(금융기관)

□ 향후계획

- 용자대상자 선정, 공사실시 및 완료, 보조금 및 용자금 지급 : ~ '24.12.

작 성 자 주거환경개선과장: 최재준 ☎2133-7240 주거환경지원팀장: 변종진 ☎7259 담당: 김병곤, 정소연 ☎7260, 7262

‘안심 고시원’ 인증제에 적합토록 기존 고시원을 개보수하여 주거약자에게 쾌적한 주거환경을 제공하는 ‘안심고시원 지원사업’ 추진현황 보고

☐ 추진근거

- 「서울특별시 안심 고시원 인증 및 지원에 관한 조례」 제5조 및 제6조
- ‘촘촘한 주거안전망 확충 종합대책’(서울특별시장 제218호, ’22.12.8.)
- 안심고시원 지원사업 추진계획(건축기획과-5439, ’24.3.5.)

☐ 추진경과

- ’23.08. ‘안심고시원 인증제 추진계획’ 수립
- ’23.12. 「서울특별시 안심고시원 인증 및 지원에 관한 조례」 제정
- ’24. 4.~8. 안심고시원 지원사업 참여자 모집(3차) 및 설명회(2회)
- ’24.09. 제1회 지방보조금관리위원회 개최

☐ 사업개요

- 사업의 대상 : 「건축법」 상 다중생활시설인 서울시내 고시원(500㎡ 미만)
- 지원 개요 : 안심고시원 인증기준에 적합하게 리모델링 공사 예정인 고시원에
전문가 현장점검, 건축주 리모델링 후 비용 일부 지원
- 사업추진 예산 : 730,000천원 (24년 목표 : 10개소)

☐ 추진현황

- 제1회 지방보조금관리위원회 개최결과(’24. 9. 25.)

구 분	지원결정	지원보류	지원제외	비 고
건 수	2	1	5	
금 액	160,000천원	-	-	

- 지원보류(1) : 차기 위원회에서 지원여부 결정
- 지원제외(5) : 안심고시원 인증기준 미충족

☐ 향후계획 : 제2회 지방보조금관리위원회 개최(’ 24. 10월)

작성자 건축기획과장: 임우진 ☎2133-7090 건축정책팀장: 최홍규 ☎7097 담당: 진수화·정성재☎7099

□ 서울시 고시원 시설기준 변경 연혁

○ 서울시 내 고시원은 총 5,100개소

- 고시원 설치기준 강화(서울시 건축조례) 이후 신규 고시원은 113개소
- 서울시 내 신설 고시원 수는 감소 추세이나 기존 고시원은 계속 영업중

(2023년 서울시 공공데이터 포털)

소방완비증명 발급일 기준	'09.5.15. 이전	~'15.12.4. 이전	~'22. 6.30.이전	'22. 6.30.이후
5,100개소	855개소	3,118개소	1,014개소	113개소
주요 설치 기준	('07. 3.25.) 고시원 안전시설 신고제 도입 ·복도폭 90cm 이상	('09. 5.15.) 고시원 안전시설 기준 강화 ·간이스프링클러 설치 ·중복도 150cm, 편복도 120cm	('15.12. 4.) 다중생활시설 건축기준 제정 ·지하층 설치금지 (공용시설제외) ·중복도 폭 150cm 이상 ·편복도 폭 120cm 이상 ·실간 소음방지기준 및 층간 바닥충격음 기준 ·범죄예방 건축기준 준수	(22. 6.30.) 서울시 건축조례 개정 ·실 최소면적 7㎡이상 ·실별 외기 창문 설치

□ 보조금 지원 신청 저조 원인

○ 안심고시원 인증 항목 준수시 유효 실 축소로 영업이익 감소

1. 건축조례에 따른 다중생활시설 건축기준 미충족

- (기준) 각 실별 외기에 면한 0.5m×1.0m 창문 설치

전용 공간 최소 면적 7㎡이상(개별 화장실 포함 시 9㎡)

- ▶ 동 기준은 서울시 건축조례('22.6.30 시행) 반영 사항, 이전 고시원 미확보

2. 복도 폭 기준 미충족(「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법」, 「다중생활시설 건축기준」)

- (기준) 중복도 150cm, 편복도 120cm 이상

- ▶ 현 복도폭 기준은 2009년부터 적용된 기준, 이전 설립 고시원은 미확보

○ 고시원 리모델링 비용에 부담(일부 의견 반영하여 3차 모집공고)

- 지원 금액 비율(33%) 대비 자부담 공사비 부담

- ▶ 공사비 부담 완화를 위해 지원 비율 상향(33%→50%, 3차 모집공고 반영)