

안심 · 안전주거공동체, 서울美 가득한 매력도시 서울 **SEOUL M! SOUL**

2023년 주요 업무보고

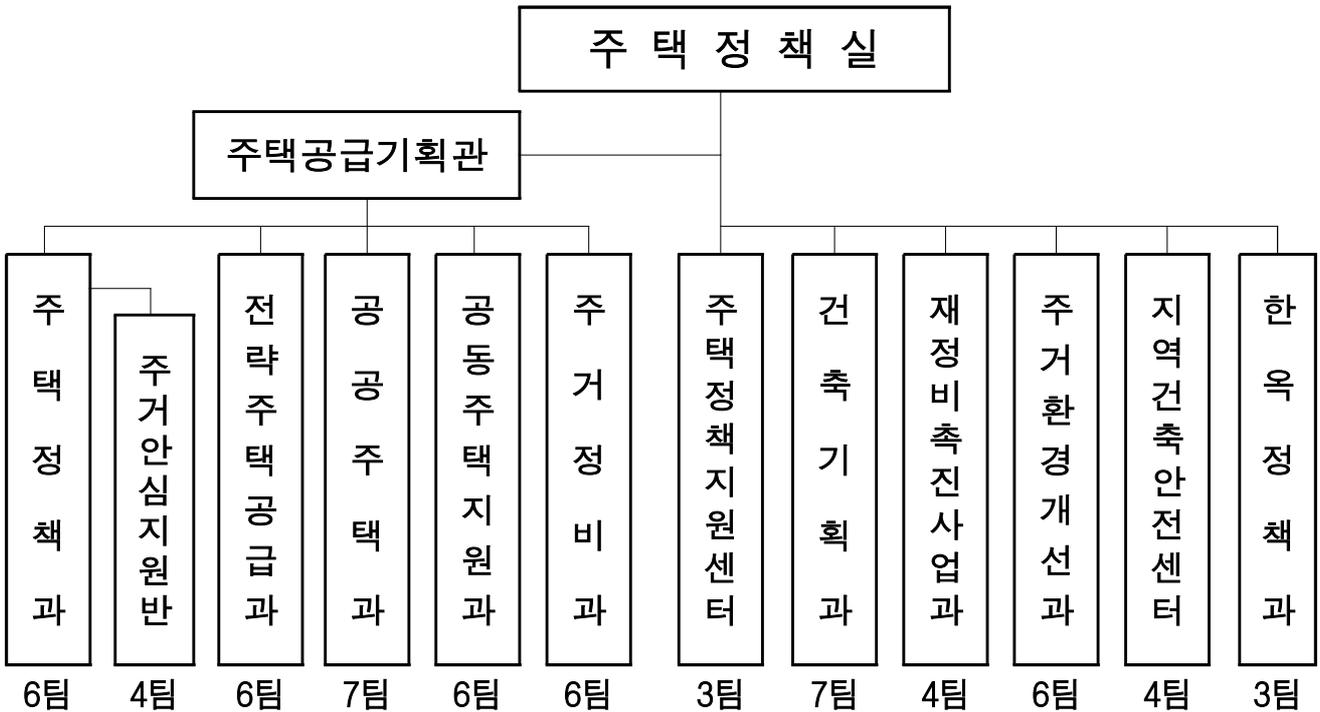
2023. 11. 6.(월)

주택정책실

I. 일반현황

조직 및 인력

● 조직: 1실 1관 9과 2센터 1반 62팀



● 인 력 : 정원 302명 / 현원 295명

(단위: 명, '23. 10.)

구 분	계	일 반 직					연구직	전 문 경력관	관 리 운영직	임기제
		3급 이상	4급	5급	6급	7급 이하				
정 원	302	2	11	68	112	79	1	2	3	24
현 원	295	2	11	64	96	95	1	2	4	20

※ 시간선택제임기제 21명(가급 1, 나급 5, 다급 9, 라급 6)

예 산

● 세 입 : 3,581,975백만원

(단위: 백만원)

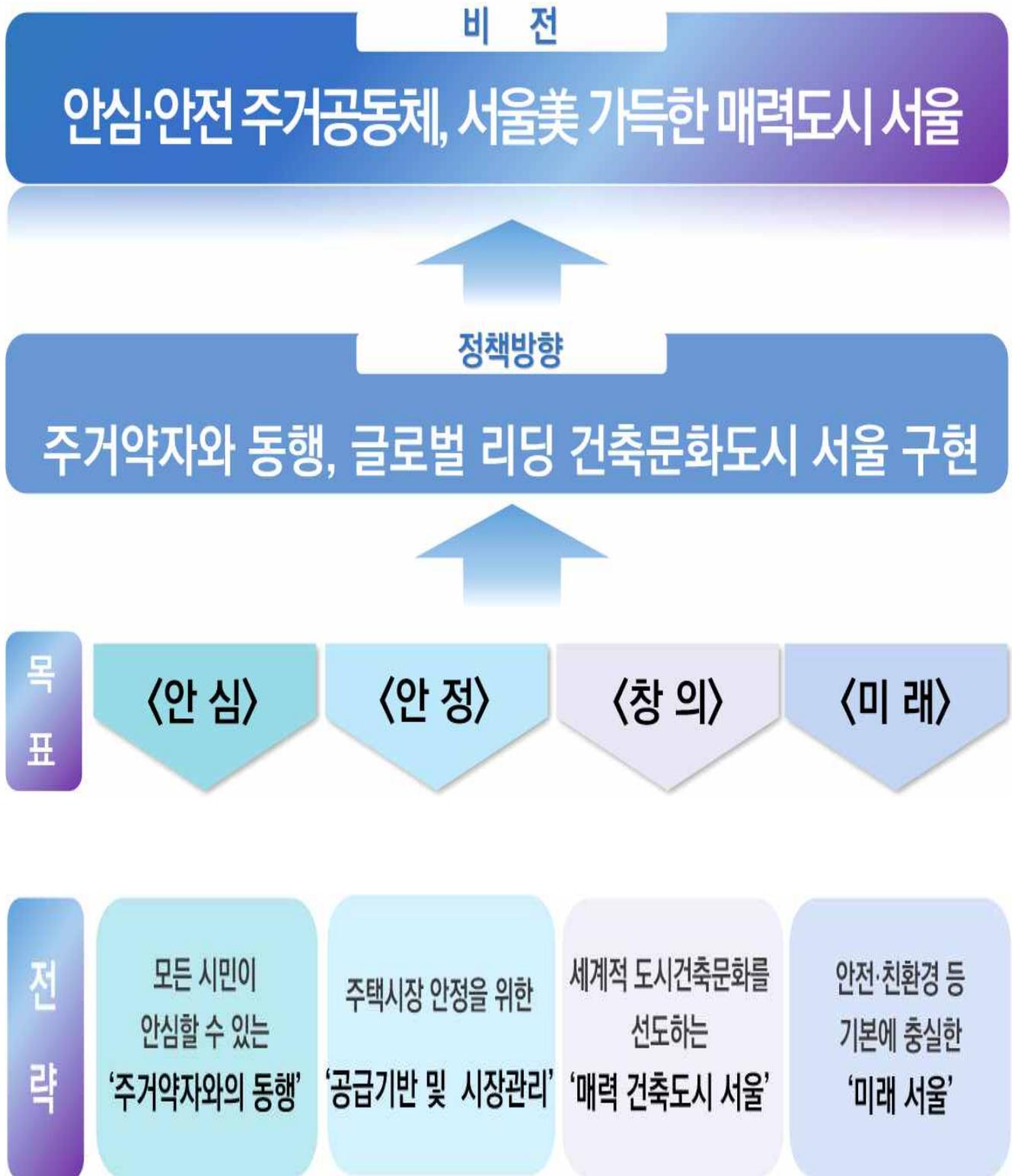
구 분		'23년	'22년	'22 대비 증감	
				증감액	증감률(%)
계		3,581,975	3,520,321	61,654	1.8
일반회계		553,669	504,691	48,978	9.7
특별회계	주택사업	2,991,534	2,985,750	5,784	0.2
	도시개발	-	666	△666	순감
	학교용지부담금	36,772	29,214	7,558	25.9

● 세 출 : 4,284,712백만원(일반 1,260,909백만원, 특별 3,023,803백만원)

(단위: 백만원)

구 분		'23년	'22년	'22 대비 증감	
				증감액	증감율(%)
계		4,284,712	4,360,350	△75,638	△1.7
	주택정책과 (주거안심지원반)	2,041,916 (750,866)	2,186,193 (652,996)	△144,277 (97,870)	△6.6 (15.0)
	전략주택공급과	291,414	242,452	48,962	20.2
	공공주택과	749,143	690,500	58,643	8.5
	공동주택지원과	44,326	29,443	14,883	50.5
	주거정비과	664,117	593,872	70,245	11.8
	주택정책지원센터	4,600	1,813	2,787	153.7
	건축기획과	13,753	6,088	7,665	125.9
	재정비촉진사업과	404,577	478,968	△74,391	△15.5
	주거환경개선과	57,610	114,551	△56,941	△49.7
	지역건축안전센터	1,738	9,962	△8,224	△82.6
	한옥정책과	11,518	6,509	5,009	77.0

II. 정책비전과 추진전략



Ⅲ. 주요 업무계획

① 모든 시민이 안심할 수 있는 ‘주거약자와의 동행’

② 주택시장 안정을 위한 ‘공급기반 및 시장관리’

③ 세계적 도시건축문화를 선도하는 ‘매력 건축도시 서울’

④ 안전·친환경 등 기본에 충실한 ‘미래 서울’

1 모든 시민이 안심할 수 있는 '주거약자와의 동행'

1. 반지하주택 매입 확대를 통한 안심주택 공급
2. 주거취약계층 주거상향사업 추진
3. 주거취약가구 삶의 질 향상을 위한 희망의 집수리
4. 주거약자 거주환경 개선을 위한 안심집수리
5. 청년 월세 지원
6. 신혼부부·청년 임차보증금 이차지원
7. 전세사기 예방 및 지원대책 확대
8. 전·월세 시장 안정을 위한 정보제공

1 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)

□ 추진실적

- (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 3회('22.12.7, '23.5.10, 8.11), 하반기 접수(8.14 - 9.15), 매입심의(10.24, 10.25)
- (매입현황) 계약완료 538호(반지하 88호), 계약중 1,809호(반지하 469호)

구분	신청	계약완료	계약 진행중	심의예정	부결*
매입실적 (10.12.기준)	9,551호	538호 (반지하 88호 포함)	1,809호 (반지하 469호 포함)	2,940호	4,235호

*주요 부결사유 : 불법건축물 포함, 동의요건 미충족(다세대 한 동 1/2이상 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 및 반영

- 반지하주택 매입 시 건령 제한(15년이내) 규정 미적용('22.9.26)
- 다세대 한 동 1/2이상 매입 → 반지하 단독 매입('23.7.10)

○ 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), 반지하주택 매입 공고(7.17)

※ 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) '23.11.~
- 반지하주택 매입 지속 홍보 '23.11.~

2

주거취약계층 주거상향사업 추진

쪽방, 고시원, 판잣집, 비닐하우스, 반지하 등 열악한 주거상황에 놓인 주거취약계층에 임대주택 공급 및 입주·정착지원을 통한 주거안정 도모

□ 사업개요

- 지원대상 : 쪽방·고시원·비닐하우스 등 비주택과 반지하 3개월이상 거주가구
※ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 50~70%이하
- 지원내용
 - 임대주택 공급 : 공공(LH,SH)·민간 임대주택 우선 입주지원
 - 보증금 지원 : 공공(300만원) 및 민간임대주택(5천만원) 보증금 무이자 융자
 - 이주비용(40만원) 지원 및 복지자원·네트워크 연계를 통한 정착지원
- 예산('23년) : 7,864백만원(국비 3,932, 시비 3,932)

□ 추진내용

- 침수우려지역내 지하층 13,240가구 대상 면담조사('23.3.~5.)
- 25개 주거안심종합센터에 주거상향 전문요원 배치(센터당 2~3명)
- 찾아가는 상담소 운영 및 홍보 리플렛 제작·배포

□ 추진실적

- (이주지원) 주거상향 4,042가구('23.10.15.기준)
 - 쪽방 147, 고시원·여인숙 1,595, 반지하 1,910, 아동빈곤 140, 기타 250

구 분		'23.1분기	2분기	3분기	4분기
총 계	4,042	855	1,324	1,720	143
SH	624	0	279	345	
LH	3,146	825	949	1,249	123
민간	272	30	96	126	20

※ 침수이후('22.8.) 반지하가구 지상층 이주지원 : 3,440가구(SH 1,299, LH 1,993, 민간 148)

□ 향후계획

- (발굴 및 홍보) 주거취약계층 밀집 지역 현장상담소 운영 '23.11.~
- (이주지원) 공공주택물색 도우미* 운영으로 맞춤형 이주지원 '23.11.~
*신속한 이주를 위해 선정된 공공임대주택 입주자와 동행하여 주택물색·부동산연계 등 지원

작 성 자 주거안심지원반장: 이민경 ☎2133-9580 주거안심계획팀장: 우성탁 ☎9580 담당: 전효진 ☎9583

3 주거취약가구 삶의 질 향상을 위한 희망의 집수리

반지하 및 노후주택 등 열악한 주거환경에 거주하는 저소득 가구 대상 소규모 집수리를 통해 주거취약계층의 삶의 질 향상 및 주거복지 실현

□ 사업개요

- 사업내용 : 도배·장판 등 18개 공종 집수리 지원

집수리
공종

도배, 장판, 단열, 도어, 방수, 처마, 창호, 싱크대, 타일, 도장
위생기구(세면대·양변기), 천장보수, 전기작업, 제습기, 곰팡이제거
안전시설(차수막·침수·화재경보기·개폐형방범창 등), 환풍기, 보일러

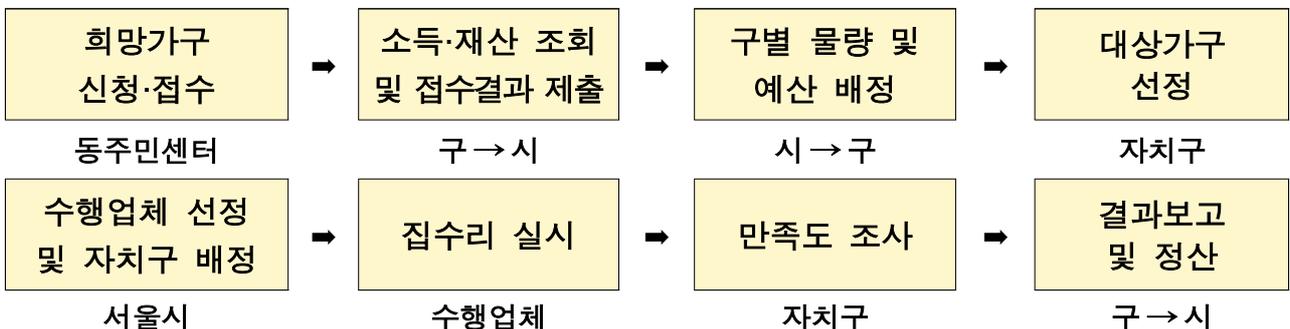
- 사업대상 : 주택법상 '주택' 거주 기준중위소득 60% 이하 가구

《 2023년 기준 중위소득 》

(단위: 원)						
구분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구
중위소득 60%	1,246,735	2,073,693	2,660,890	3,240,578	3,798,413	4,336,789

※ 기준중위소득: 보건복지부장관이 급여의 기준 등에 활용하기 위하여 중앙생활보장위원회의 심의·의결을 거쳐 고시하는 국민 가구 소득의 중위값

- 선정기준 : 반지하 가구 및 자치구 추천 긴급가구
- 지원규모 : (상반기) 627가구 (하반기) 1,172가구
- 가구당 지원금액: (상반기) 180만원 (하반기) 250만원
- 추진방법 (서울시) 사업총괄, 수행기관 선정, 자치구별 물량·예산배정 등
(자치구) 희망가구 신청접수 및 수행기관 사업비 교부, 만족도조사 등



- 예산('23년) : 4,110백만원(민간경상사업보조) ※ 하반기 추경예산(30억원) 포함

작성 자 주거안심지원반장: 이민경 ☎2133-9573 주거안심사업팀장: 신재민 ☎9588 담당: 이기택 ☎9587

□ **추진실적** ('23.9월말 기준)

(단위: 가구, 백만원)

지원규모	시공가구			예산내역		
	소계	상반기	하반기	예산액	집행액	집행률
1,799	899	627	272	4,110	4,058	98.7%

□ **추진경과**

- 상반기 희망가구 신청·모집(830가구) '23. 2.
- 사업수행기관 공모·선정(10개 업체) '23. 3.
- 상반기 집수리 실시(627가구) '23. 4.~ 6.
- 상반기 대상가구 만족도조사(559가구, 만족도: 85.7%) '23. 5.~ 6.
- 하반기 희망가구 신청·모집(1,214가구) '23. 7.
- 희망의 집수리 시의회 현장방문(4개 자치구) '23.10.
- ※ 5개 가구 [성북구(2), 중랑구(1), 강서구(1), 동작구(1)]

□ **향후계획**

- 하반기 집수리 실시 중 '23. 9.~12.
- 하반기 대상가구 만족도조사 및 결과보고 '23.11.~12.

◆ 성북구 석관동 (도배, 장판, 싱크대, 변기 등)



◆ 도봉구 쌍문2동 (도배, 창호, 방충망 등)



< 희망의 집수리 실시 전·후 사진 >

4 주거약자 거주환경 개선을 위한 안심집수리

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

□ 추진개요

- 지원대상 : 서울시 전역 10년이상 경과한 반지하 주택, 주거 취약가구 주택
 - ※ 취약가구 : 기초생활수급자, 차상위계층, 중증 장애인, 고령자, 한부모·다자녀 가정 등
- 지원사업 : 집수리 보조사업, 용자·이자 지원사업
 - (보조사업) 최대 1천만원, (용자사업) 최대 6천만원, (이자지원) 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)
- 지원절차
 - 보조사업 지원



- 용자사업 지원



- 예산('23년) : 16,650백만원(보조금 10,650, 용자금 4,198, 기타 1,802)

□ 추진경위

- 서울 전역의 취약 거주시설 지원을 위한 조례 일부개정 시행('23.3.27.)
 - 취약계층 거주주택 및 취약 거주시설의 주거환경이 우선적으로 개선될 수 있도록 근거 마련
 - 주택성능개선지원구역 외의 지역 취약 거주시설에 대하여 보조 및 용자 지원 확대
- 2023년 안심 집수리 보조사업 추진('23.3.~)
 - 안심 집수리 보조사업 참여자 모집 (3회, '23.3.~11.)
 - (1회) '23.3.30 ~ 4. 26 (2회) 5.1 ~ 5.31 (3회) 8.28 ~ 11.30
 - 안심 집수리 보조금 관리심의회 개최 (6회, '23.5.~9.)
 - (1회) 5.25, (2회) 6.15, (3회) 7.13, (4회) 7.26, (5회) 8.17, (6차) 9.19
- 2023년 안심 집수리 용자 및 이자사업 추진('23.5.~)
 - 안심 집수리 용자사업 참여자 모집 (4회, '23.5~8, 매월 1~15일)
 - (1회) '23.5.1 ~ 5.15 (2회) 6.1 ~ 6.15 (3회) 7.1 ~ 7.15 (4회) 8.1 ~ 8.15

□ 추진실적

- **안심 집수리 보조사업** 보조금 심의를 통한 **499건 지원결정** ('23.9.기준)

계	1회차	2회차	3회차	4회차	5회차	6회차
499	18	81	163	75	99	63

- **안심 집수리 용자·이자사업** 지원 대상자 **137건 선정** ('23.9.기준)

계	1회차	2회차	3회차	4회차
137	29	34	31	43

□ 향후계획

- 보조대상자 심의, 공사 완료, 보조금 및 용자금 지급 '23.11.~12.

5 청년 월세 지원

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~만39세) 1인 가구
 - (거주요건) 임차보증금 5천만원 이하 및 월세 60만원 이하 건물에 거주
 - (소득요건) 건강보험료 부과액 기준 중위소득 150% 이하
 - (재산요건) 일반재산* 1억원 이하, 자동차 2,500만원 미만
- *토지과세표준액, 건축물과세표준액, 임차보증금, 차량시가표준액

	서울시 청년 월세 지원	정부 청년월세 한시 특별지원
지원대상	만19~39세	만19~34세
소득요건	건강보험료 기준 중위소득 150% 이하	건강보험료 기준 중위소득 60% 이하
신청방법	서울주거포털 온라인 신청	복지로포털 온라인 또는 동주민센터
사업기간	매년	'22. 8.~'24.12. (신청 접수는 '23. 8.21. 만료)
급여지급	격월로 월 20만원 한도 12개월분 지급	매월 월 20만원 한도 12개월분 지급
예산보조율	시비 100%	국비 30% 시비 70% 매칭

- 지원내용 : 최대 12개월 간 월 20만원(최대 240만원) 지원 ※ 생애 1회
- 지원규모 : 25,000명 ※ 정부 청년월세 한시 특별지원 별도 추진('22. 8.~'23. 8. 수시 신청)
- 소요예산('23년) : 64,803백만원 (지원금 64,000 / 대행사업비 등 803)

□ 추진실적

- 선정인원(누계) : 83,757명 ※ '23년 21,757명

구분	2020	2021		2022	2023.10.
		상반기	하반기		
계획인원	5,000명	5,000명	22,000명	30,000명	25,000명
신청인원	34,201명	36,330명	51,407명	44,910명	29,088명
선정인원	5,000명	5,000명	22,000명	30,000명	21,757명**

** '23년 1차 선정 결과, 계획 인원엔 못미쳐 9월부터 2차 모집 진행 중으로 6,000명 추가 선정 예정

□ 향후계획

- '23년 2차 서울시 청년월세지원 사업 최종선정 '23.11.

작성 자 | 주택정책과장: 공병엽 ☎2133-7010 청년주거안심팀장: 이영희 ☎7701 담당: 박경진 ☎7704

6

신혼부부·청년 임차보증금 이차지원

신혼부부 및 청년의 주거비 부담 완화 및 주거안정을 위한 임차보증금 대출 이차 지원(이차보전) 추진

□ 사업개요

- 추진체계 : 서울시·은행·보증기관 간 협약을 통한 사업 추진

보증금 대출 협약은행 (국민·하나·신한)	+	신용보증 한국주택금융공사	+	이자지원(이차보전) 서울시
---------------------------	---	------------------	---	-------------------

- 주요내용 : 신혼부부·청년 임차보증금 대출 이차 지원

구분		신혼부부 보증금 이차지원	청년 보증금 이차지원
신청 자격	지원대상	결혼 7년 이내 신혼부부 또는 6개월 이내 예비신혼부부	만 19~39세 이하 무주택 세대주 청년
	소득기준	부부합산 연소득 9천7백만원 이하	연소득 4천만원 이하 (부부합산 연소득 5천만원 이하)
대출 요건	주택조건	보증금 7억원 이내	보증금 3억원 이내(월세70만원 이하)
	대출한도	3억원 또는 보증금의 90% 중 적은금액	2억원 또는 보증금의 90% 중 적은금액
금리	서울시 지원금리	대출금의 최대 연 4.0%(최장 10년) (부부합산 소득에 따른 차등 적용)	대출금의 연 2.0%(최장 8년)
'23년 예산		992억원	109억원

□ 추진실적

- 지원실적(누계) : 60,657세대, 2,506억 원 지원 (단위: 건, 억원)

구분	신혼부부 보증금 이차지원			청년 보증금 이차지원		
	대출건수	대출금액	이자지원액	대출건수	대출금액	이자지원액
계	48,927	81,860	2,325.2	11,730	6,746	181
2023.9.	2,951	5,281	589	878	567	66.5
2022	7,494	13,207	715	2,515	1,479	66.2
2021	8,423	14,593	610	4,160	2,413	41.5
2020	16,526	27,593	353	3,878	2,245	6.0
2019	9,134	14,589	58	110	16	0.6
2018*	4,399	6,597	0.2	189	26	0.2

* 2017년 청년사업 실적 포함

□ 향후계획

- (신혼부부) 부부합산 소득구간 상향 및 구간 별 이차지원 확대
- (청년) 한부모가족 추가 금리 지원 신설

작성 자 | 주택정책과장: 공병엽 ☎2133-7010 주택금융지원팀장: 강운애 ☎7037 담당: 선혜림 ☎7026

7 전세사기 예방 및 지원대책 확대

전세사기 특별법 제정('23.6.1) 및 전세사기 피해자 지원 보완방안('23.10.5) 국토부 발표에 따라 예방 및 지원대책을 지속 확대 추진

□ 전세사기 피해자 지원 보완방안(국토부) 주요내용

1 금융지원 및 공공임대주택 제공 확대

○ (금융지원) 저리 대환대출 소득 및 보증금 기준, 대출한도 등 완화

구분	소득 기준	보증금 기준	대출 한도
내용	7천만원 이하 → 1.3억원 이하	3억원 이하 → 5억원 이하	2.4억원 → 4억원

○ (공공임대주택 제공) 피해자를 위한 공공임대주택 공급 범위 확대

- 우선매수권을 LH에 양도한 경우만 공공임대주택 제공, 신탁사기/외국인 등 제외
→ 우선매수권이 없는 신탁사기 피해자, 외국인도 공공임대주택 우선 공급

2 법률지원 및 사망임대인 상속절차 개선

○ (법률지원) 보증금 반환 지원을 위한 소송대리 사업 신설

- 법률상담만 가능 → 법률 전문가 연계 및 소송비용 지원(최대 250만원 한도)

○ (사망임대인 상속절차 개선) 피해자가 후속절차를 진행할 수 있도록 지원

- 상속인 불명 등 절차 지연 → 상속재산관리인 선임 희망 시 법률절차 지원
※상속재산관리인 선임을 위한 심판청구 절차 관련 법률 전문가 비용, 관리인 보수 등 지원

3 피해자 신청·접수·결정절차 효율화

○ (신청·접수절차 등 개선) 피해 접수부터 결정문 송달까지 온라인으로 처리

- 생업 등으로 직접 방문이 곤란한 사례 존재 → 피해자 지원관리시스템 개발
※시스템 개발 시 인터넷으로 접수신청, 진행상황 확인이 가능하고 결정문 발급도 가능

○ (위원회 회의내용 공개/구제절차 안내 강화) 부당한 부결사례 발생 최소화

- 회의내용 비공개 → 회의내용 공개, 부결 시에도 사정변경 시 재신청 허용

□ 서울시 전세사기 피해예방 및 지원대책 실적

- 전세사기 피해자 금융·법률지원을 위한 전월세 종합지원센터 운영
 - 퇴근이후, 주말, 휴일에도 시간제약 없이 원활한 전문상담을 위한 연장운영 실시
 - ※ 상담실적('23.2.1~9.30) : 8,704건(법률 1,565건, 경매 1,240건, 임대차 2,823건, 전세가격 535건 등)
 - 피해자가 가장 많은 20~30대 계층 특성에 맞는 온라인 챗봇상담(Chat-bot) 운영
- 임차보증금 이차지원사업 보증금 미반환시 최대 4년간 대출상환 유예 및 무이자 지원
 - 서울시 이차지원사업 대상자 중 보증금 미반환 등으로 인하여 총 54건 지원
- 주거지원이 필요한 피해자에게 긴급임시주택 공급(LH 매입임대 69호)
 - 피해사실확인(HUG) 22가구 중 LH 긴급임시주택 입주 6가구, 물색 중 13가구
- 전세사기 피해자 예방을 위한 정보 제공 확대 및 불법 중개행위 단속 강화
 - 자치구별·주택유형별 전세가율을 민간 부동산앱(부동산114 등)에 상시 공개
 - 불법 중개행위(72건) 적발, 전세사기 가담 중개사(10명) 형사입건 등 점점 지속

□ 전세사기 피해자 접수 및 정부심의 현황

- '23.9.30 현재 총 2,466건 접수, 2,239건 정부 제출, 227건 서울시 조사 중
 - 현재 심의준비 단계에 있는 556건은 국토교통부에서 자료검토 등을 진행

총 접수건수 (A+B)	정부(국토교통부) 제출건수					서울특별시 피해사실조사건수(B) ※ 신청취소 3명포함
	소계(A)	심의완료			심의준비	
		계(가+부)	가결	부결		
2,466	2,239	1,683	1,421	262	556	227

- 총 1,683건 의결 (**가결: 1,421건**, **부결: 262건**)
 - 주요 부결사유는 임대인의 사기의도 미비(121건), 임차인 피해액 없음(105건), 보증보험 전액 가입자(18건), 임대차 계약종료 미도래(10건), 임차인의 대항력이 없는 경우(5건), 경·공매 종료 2년 경과자(2건), 신청자가 법인인 경우(1건)

□ 향후계획

- 정부 피해자지원 보완방안 안내 및 서울시 대책 지속추진 '23.11.~

8

전·월세 시장 안정을 위한 정보제공

실거래 데이터 기반의 전월세 시장정보를 제공하여 임대인과 임차인의 정보 불균형을 해소, 전월세 시장의 불안 완화 및 안정화 도모

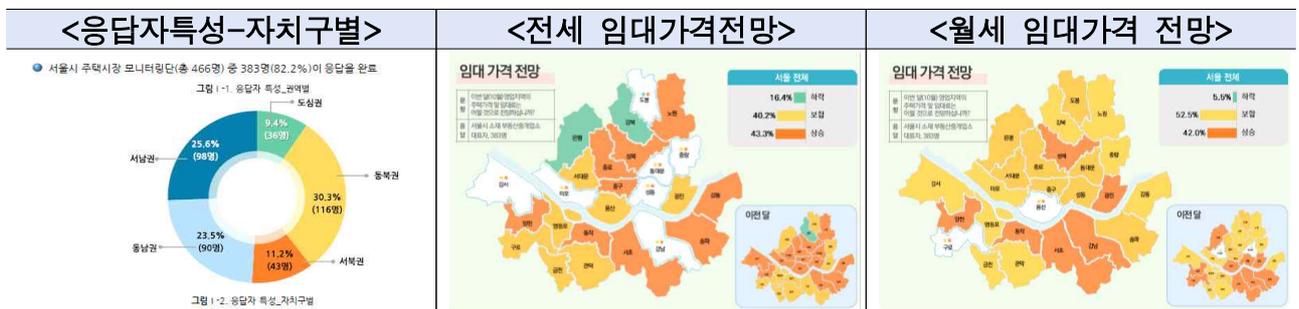
□ 추진내용

- 임대인과 임차인의 거래 정보 불균형 완화를 위한 전월세 시장분석 지표공개
 - 임차인이 스스로 강통전세를 판단할 수 있도록 다양한 전월세 지표정보 제공

①	전월세 예측물량 (반기별)	- 주요내용 : 신규입주, 기존계약 만료 등 고려한 전월세 시장의 신규 예측 매물량 ※ '23년 하반기 전월세시장에 신규 매물로 나올 수 있는 최대 물량: 17만 5천호 - 분석대상 : 법정동 기준 주택유형별(아파트, 연립다세대, 단독다가구) 제공
②	전세가율 전월세전환율 (분기별)	- 주요내용 : (전세가율) 매매가격 대비 전세가율 (전월세전환율) 전세금을 월세로 전환 시 전환비율 - 분석대상 : 자치구 기준 주택유형별(아파트, 연립다세대) 제공
③	전월세시장 전망조사결과 (월별)	- 주요내용 : 주택시장모니터링단(지역별 공인중개사 466명) 전월세 시장 전망의견 - 분석대상 : 자치구별 전월세 수요변화·가격변화 전망의견

□ 추진실적

- 전국 최초, 전월세 시장지표(전세가율, 전월세 물량예측 등) 정보제공 ('22.8.~)
 - 「서울주거포털」 내 '전월세 정보몽땅' 페이지 개설 (<https://housing.seoul.go.kr/>)
 - '전월세 정보몽땅' 개설 이후 월평균 이용 방문자 수 : 2,600명, 정보조회 수 : 3,334회
 - ※ '22.8.23. 언론보도 : 전월세 계약하세요? '서울시 전월세 정보몽땅'을 활용하세요
 - ※ '23.2. 2. 언론보도 : 서울시, 강통전세·전세사기 총력 대응해 임차인 피해 막는다
- 「서울시 전월세 시장 전망조사결과」 월별 정보제공 ('22.10.~)
 - 매월 주택시장모니터링단(지역별 공인중개사 466명)의 전월세 시장전망의견 조사



※ 서울시 주거포털-전월세 정보몽땅 [서울시 전월세 시장 전망조사결과_’23.10월]

○ **민간부동산플랫폼과 MOU체결을 통해 대시민 접근성 개선** ('23.1~)

- 부동산플래닛, R114에 서울시 전월세 전환율, 전세가율, 물량예측 공개중

<웹사이트를 통한 시장 정보제공>
부동산 R114 (www.r114.com)

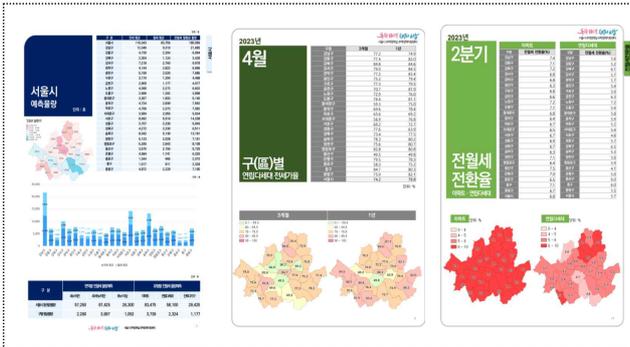
<모바일 앱을 통한 시장정보제공>
부동산플래닛 (www.bdsplanet.com)



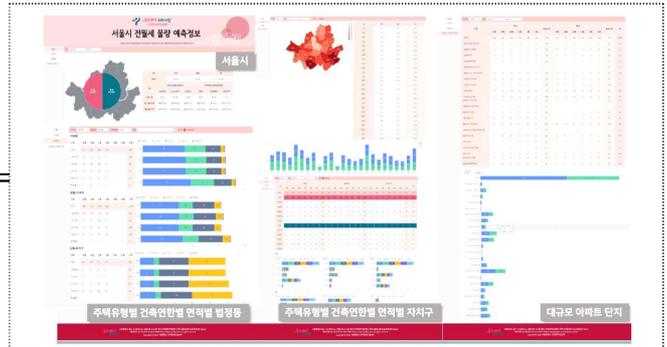
○ **서울시 전월세 물량예측 정보 온라인 검색 뷰어개발 완료 및 공개** ('23.8~)

- 정보약자(고령자 등)의 PDF 다운로드 불편 해소 및 신속한 검색기능 강화를 위해 온라인 검색 뷰어개발

<기존 PDF 다운로드 서비스>



<서울시 전월세 물량예측 정보 뷰어>



※ 전월세 물량예측 뷰어 주소: <https://seoulhousinginfo.com/forecast>

○ **주택유형별 경매통계 지표개발 추진중** ('23.9~)

- 현재 국토부에서는 주택유형과 관계없이 구별 경매건수, 낙찰건수, 낙찰률에 대하여 자치구별 경매현황을 제공중으로 주택유형별 하부시장 파악에 한계
- 아파트, 연립다세대, 주거용 오피스텔로 구분하여 통계지표 제공추진

□ **향후계획**

○ 전월세 정보몽땅 웹페이지 구축 및 신규지표 개발 '24. 1.~

○ 서울시 주택 경매통계 등 전월세 시장지표 추가 공개 '24. 2.~

2 주택시장 안정을 위한 '공급기반 및 시장관리'

1. 정비사업을 통한 주택공급 확대
2. 모아주택·모아타운 추진 현황
3. 청년안심주택 추진 현황
4. 무주택 서민을 위한 공공임대주택 지속 공급
5. 안정적인 주택공급을 위한 재정비촉진사업 추진
6. 신속한 정비사업 및 주택공급 확대를 위한 제도개선
7. 신속한 추진을 위한 재건축 신속통합기획 자문제도 개선
8. 정비사업조합 해산(청산) 일제조사 및 관리강화
9. 공동주택 관리규약 준칙 개정으로 맑은 아파트 만들기

1 정비사업을 통한 주택공급 확대

□ 추진현황

※ 기간: '22.7.~'23.9, 단위: 호

구 분	합계		정비구역		건축심의		사업승인		착공		준공	
	구역수	세대수	구역수	세대수	구역수	세대수	구역수	세대수	구역수	세대수	구역수	세대수
합 계	192	102,540	95	35,448	47	28,152	17	7,854	12	9,292	21	21,794
재 개발	45	43,375	15	13,066	5	8,733	2	1,967	9	6,724	14	12,885
재 건축	42	42,539	8	10,406	17	16,269	7	4,387	3	2,568	7	8,909
모아주택	105	16,626	72	11,976	25	3,150	8	1,500	-	-	-	-

※ 신속통합기획 : 89개소(37개소 추진중, 52개소 기획완료)

· 재개발 65개소(30개소 추진중 / 35개소 기획완료), 재건축 24개소(7개소 추진중 / 17개소 기획완료)

□ 추진실적

- 재개발·재건축 추진방식 등 제도개선으로 안정적이고 신속한 주택공급 추진
 - 신속통합기획에 자문방식인 **패스트트랙(Fast-Track) 추가 도입('23.1.)**
 - 재개발 후보지 선정 연 1회 → **수시 전환('23.5.)**, **시공사 선정시기 조기화('23.7.)**
 - 모든 정비사업에 **통합심의** 적용토록 도시정비법 개정 完 ('23.7.)
 - **재건축 안전진단기준 완화('23.1.)** 및 **안전진단비용 용자지원('23.7.)**
 - 주요 재건축단지 및 재개발 후보지 **신통기획 89개소 추진중(52개소 기획완료)**
- 재개발이 어려운 저층주거지 정비를 위한 모아주택 사업 조속 추진
 - 공모 연1~2회 → **수시개선('23.2.)**, **통합공동위원회 신설**로 절차 간소화('23.9.)
 - **모아타운 75개소 선정(24개 자치구)**, **모아주택 105개소 16,626세대 추진 중('23.9.)**

□ 향후계획

- 재건축 자문방식 통한 신속한 구역지정, 규제완화 및 제도개선 발굴·추진
- 모아타운 대상지 및 재개발 후보지 수시 선정 지속 추진 통해 주택공급 확대

작 성 자	주거정비과장: 고현정 ☎2133-7190 주거정비정책팀장 : 조성국 ☎7205 담당: 유태운 ☎7204
	공동주택지원과장: 김장수 ☎2133-7130 재건축정책팀장 : 장지광 ☎7136 담당: 박성운 ☎7137
	전략주택공급과장: 남정현 ☎2133-6280 모아주택계획팀장 : 김지호 ☎8231 담당: 장도영 ☎8232

2

모아주택 · 모아타운 추진 현황

재개발이 어려운 저층주거지의 체계적이고 효율적인 주거정비를 위한 모아주택·모아타운 사업추진으로 주택공급 확대

□ 총괄현황 : 모아타운 75개소, 모아주택 16,626호 추진중

○ 모아타운 : 24개 자치구 75개소 대상지 선정 (관리계획완료 10, 수립중 51, 수립예정 14)

합계	강남	강동	강북	강서	관악	광진	구로	금천	노원	도봉	동작	마포	서대문	서초	성동	성북	송파	양천	영등포	용산	은평	종로	중구	중랑
75	1	2	4	9	4	1	3	5	3	4	3	5	1	1	4	2	2	3	2	1	2	1	3	9

○ 모아주택 : 105개소 16,626세대 (조합설립인가 72, 심의 25, 사업시행인가 8)

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

□ '23년 수시공모 추진 : 총 10개소 선정 (선정위원회 3회 개최)

○ 공모방식 수시 변경(연 2회 → 수시, '23.2.)을 통한 신속한 대상지 선정

- 공모요건 강화(동의기준, 주민설명회 개최 등)를 통해 주민갈등 및 투기수요 원천차단

연번	선정위원회 개최	선정결과	선정지역
1	1차('23.6.27)	2개소 선정	양천구 목4동 724일대, 관악구 성현동 1021일대
2	2차('23.8.25)	3개소 선정	중랑구 망우본동 354-2일대/중화2동 329-38일대, 성동구 송정동 97-3일대
3	3차('23.9.22)	5개소 선정	도봉구 방학2동/쌍문1동, 관악구 온천동 2개소, 동작구 상도동 242일대

□ 모아타운 시범사업 추진 : 2개소 (강북구 번동, 중랑구 면목동)

○ 모아타운 1호 강북구 번동 '23.7월 사업시행인가로 시범사업 정상 추진중

- 강북구 번동(1,242세대) : '23.7.31 사업시행인가 완료('24년 상반기 착공 예정)

- 중랑구 면목동(1,936세대) : '24.6. 사업시행인가 완료 예정('24년 하반기 착공 예정)



< 강북구 번동 시범사업 >



< 중랑구 면목동 시범사업 >

□ 모아타운 사업추진 공공지원

① SH참여 모아타운 공공관리 시범사업 추진 : 총 6개소 선정

- 고도제한지구, 구릉지, 문화재 주변 등 사업여건이 불리한 지역 공공지원 추진

연번	자치구	위치	면적(㎡)	지역특징
1	성북구	석관동 334-69 일대	74,114	역사문화보존지역(의릉)주변지역으로 양각규제에 따른 높이 제한
2		석관동 261-22 일대	48,178	
3	도봉구	쌍문동 524-87 일대	82,630	고도제한지구로 건축 높이 제한 (20m이하)
4		쌍문동 494-22 일대	31,303	
5	노원구	월계1동 534 일대	51,621	구릉지(영축산) 제1종일반주거지역(약 80% 해당)으로 높이 및 용도 제한
6	송파구	풍납동 483-10 일대	43,339	역사문화보존지역(풍납토성) 주변지 역으로 양각규제에 따른 높이 제한

② 모아타운 현장지원단(코디네이터) 운영

- (역할) 모아타운 내 소통창구 일원화, 사업지 내 주민갈등 조정, 주민들의
사업이해도 제고, 조합설립 지원 등

③ 모아주택 조합운영비 절감 가이드라인 마련 및 배포

- (내용) 소규모인 모아주택 특성을 반영한 조합사무실 통합 운영 방안(관리비 절감),
적정 임원수 제시(인건비 절감) 등 가이드라인 마련

□ 모아주택 · 모아타운 정책연구 및 홍보

① 정책 발전방안 연구 위한 전문가 포럼 및 심포지엄 개최

- (전문가 포럼) 총 3회 개최('23.5.18/6.21/8.10), (심포지엄) '23.9.19 개최

② 대학 참여 모아타운 협력 프로젝트 추진

- (내용) 12개 대학(원) 도시·건축 관련 학과 학기수업과 연계하여 모아타운
프로젝트 수행('23.8.25 성과발표회 개최)



< 대학협력 프로젝트 >



< 전문가포럼 >



< 심포지엄 >

3

청년안심주택 추진 현황

역세권 청년주택 입주 및 관리지원을 강화하여 임대료 부담은 낮추고
입주 편의를 증진하여 2030 청년·신혼부부의 주거안정 도모

□ 청년안심주택 혁신 ('23.4.발표)

- 임대료 10%p 인하 : (기존) 주변시세 85~95% → (개선) 주변시세 75~85%
- 1인가구 주거면적 확대 : (기존) 전용 20㎡ → (개선) 전용 23㎡
- 사업대상지 확대 : (기존) 역세권 350m 이내 → (개선) 역세권+간선도로변 50m이내

□ 추진실적

- (공급) 151개소 4만 9천호 추진 중 ('23.9.기준)

구분	계	통합심의 준비중	사업승인 완료	착공	준공
건수	151	5	43	58	45
공급 호수	49,045	2,322	9,472	21,794	15,457

- (입주) '23년 총 4,299호 입주 예상
 - '23. 9월 기준 11개소 3,494호 입주, 12월까지 805호 추가 입주 예정
- (임대보증금 지원) '23년 총 3,784호 약 1,524억원 지원 예상
 - '23. 9월 기준 2,900호 1,120억원 지원, 연내 884호 약 404억원 추가 지원 예정

□ 정책성과

- (저출산대책 기여) 신혼부부에게 안정된 주거공간 제공으로 출산율 향상
 - 신혼부부에게 4,384호 공급, 입주세대의 4.6%(201세대)가 입주 후 출산하여 전국 20~30대 출산율(3.9%)보다 높음
 - ※ 전국적으로 20~30대 출산율이 감소(전년대비 -0.6%)하는 상황에서 거둔 성과임
- (약자와의 동행) 주거취약계층과 미래세대를 위한 주거사다리 역할
 - 저소득층 및 청년·신혼부부에게 시세보다 낮은 임대료의 주택 공급
 - ※ 공공임대(시세30~50%) 3,512호 공급, 민간임대(시세75~95%) 11,945호 공급(준공기준)

작성 자

전략주택공급과장: 남정현 ☎2133-6280 청년주택계획팀장:김 훈 ☎6290 담당: 공경배 ☎6291

참고자료	청년안심주택 사업추진 현황
------	-----------------------

공급목표

〈입주호수, 준공기준〉

연도	계	~2022	2023	2024	2025	2026	2027
호수	65,000	11,963	4,413	7,924	13,000	13,000	14,700

공급현황 ('23.9.30.기준)

구분	계	통합심의 진행 중	사업승인 완료	착공	준공	
건수	151	5	43	58	45	
호수	계	49,045	2,322	9,472	21,794	15,457
	공공임대	14,521	847	3,327	6,835	3,512
	민간임대	34,524	1,475	6,145	14,959	11,945

신혼부부·청년별 공급현황 ('23.9.30.기준)

〈입주호수, 준공기준〉

구분	계	2020		2021		2022		2023	
		신혼부부	청년	신혼부부	청년	신혼부부	청년	신혼부부	청년
호수	15,457	721	2,468	933	3,048	1,649	3,144	1,081	2,413

보증금 지원 현황 ('23.9.30.기준)

구분	계	2020		2021		2022		2023	
		신혼부부	청년	신혼부부	청년	신혼부부	청년	신혼부부	청년
호수	9,340	6	1,518	164	1,983	51	2,718	418	2,482
지원금액 (억원)	3,986.3	0.3	469	858	632	24	883	232	888

4

무주택 시민을 위한 공공임대주택 지속 공급

무주택 시민의 주거안정 향상 및 내 집 마련 주거사다리 제공을 위하여
고품질 임대주택 지속 공급

□ 사업개요

- 사업목적 : 공공주택 지속 공급으로 무주택 시민의 주거 안정 도모
- 추진방향
 - (품질 혁신) 평형 확대 및 자재 고급화, 소셜믹스 등
 - (디자인 혁신) 공공주택에 도시·건축 디자인 혁신 시범사업 추진
 - 100년 후에도 지속가능한 혁신적 디자인의 미래주거 설계 공모
 - 공공건축관리자 지정, 창의적 설계의도와 발주방식 취지 구현

<민간수준 자재 고급화(예시)>



<송파 창의혁신 공공주택 설계공모 당선작>



□ 공급계획('23년) : 2.3만호 (건설형 0.2만호, 매입형 0.8만호, 임차형 1.3만호)

※ 공공분양주택 사전예약 계획('23년) : 4곳 1,360호 (SH, '23.6.7. 국토부 뉴홈 사전청약 확대계획 기준)

□ 추진실적('23.9.기준) : 19,090호 공급 *

- (건설형) 공덕동 행복주택(315호), 수서역A1·A3BL(1,029호) 등 1,936호
- (매입형) 정비사업(재개발·재건축), 기존주택 매입(다세대·다가구) 등 4,895호
- (임차형) 장기안심주택(2,709호), 전세임대주택(9,550호) 등 12,259호

* 공급기준 : (건설) 준공, (매입) 정비사업 : 준공 / 다세대·다가구 : 계약, (임차) 계약

□ 향후계획

- 안정적인 공공주택 공급을 위한 철저한 공정관리 시행(계속)

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

□ **공급 실적** ('23.9월 기준) : **계획 대비 83%** ('23년말까지 110% 달성 전망)
(단위 : 호)

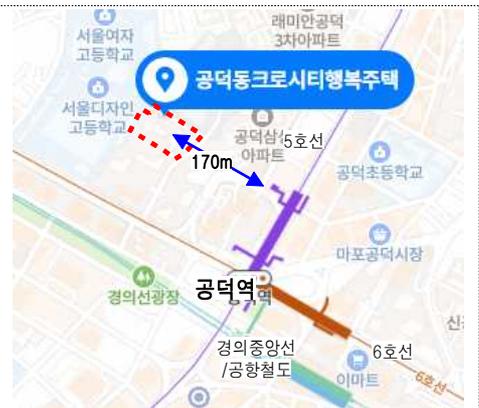
유형	합계		SH		LH 등	
	계획	실적	계획	실적	계획	실적
계	22,873	19,090	12,650	8,345	10,223	10,745
건설형	2,228	1,936	375	357	1,853	1,579
매입형	7,775	4,895	7,275	3,045	500	1,850
임차형	12,870	12,259	5,000	4,943	7,870	7,316

○ '23년 준공(예정) 건설형 사업지

연번	사업주체	사업명	세대수	비고
합 계		9곳	2,228	
1	S H	공덕동 행복주택	350	준공
2		빈집활용 주택공급	25	공사중(일부 준공)
3	L H	서울금천1	282	준공
4		수서역세권 A1BL	830	
5		수서역세권 A3BL	199	
6		서울번동3 고령자복지주택	268	
7		강서아파트(서울강서)	175	
8	동작구	양녕주차장	36	공사중
9	캠 코	나라키움 영등포 복합청사	63	준공

◆ **공덕동 행복주택 개요**

- 위 치 : 마포구 공덕동 370-4(8,230.4㎡)
- 규 모 : 지하2층/지상17~20층, 2개동, 연면적 23,013.06㎡
- 사업주체/방식 : 서울시(SH대행)/주택건설사업
- 주 용 도 : 공공주택(350호), 부대복리시설, 지역편의시설(열람실, 다목적홀 등)
- 사업기간 : 2018.05.~2023.07.



< 현황 사진 >



단지 전경



세대내부 거실(36타입/17·18타입)



부대복리시설(세탁실/작은도서관)

5

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 주거·상업지역(시가화면적)의 6.3%에 대하여 촉진사업 시행중

구분	계	촉진구역								존치 정비 구역
		소계	구역지정	추진위	조합설립	사업시행	관리처분	착공	준공	
구역수	206	199	15	5	31	23	17	17	91	7

□ 추진실적

- [촉진사업 추진] 신속통합기획, 공공재개발을 통한 안정적인 주택공급
 - 한남지구, 세운지구, 청량리지구 등 균형발전을 위한 대규모 정비사업 추진중

구분	계	구역지정	사업시행인가	관리처분	착공	준공
구역수	20	5	2	4	2	7
구역명	-	강북3 상봉10, 홍은1, 신길13, 거여새마을,	이문4, 노량진1	수색8, 한남3, 노량진5, 증산5	천호3, 노량진2	흑석3, 상계5, 청량리3, 4, 수색6, 7, 8

- [다양한 정비사업 지원] 모아타운 등 정비사업 지원을 위한 관리방안 마련
 - 소규모정비사업 추진시 기반시설 계획 등이 관리계획에 반영토록 가이드라인 마련
 - 존치지역내 소규모정비·역세권 사업 등 추진시 어려움이 없도록 절차 간소화
 - 중화지구 모아타운 사업 지원을 위한 촉진지구 부분 해제
- [해제지역 관리] 존치지역 및 해제지역 관리 가이드라인 마련
 - 해제지역 난개발 방지 및 관리를 위한 지구단위계획 수립 대상지 전수조사

□ 향후계획

○ [촉진구역] 사업여건 개선을 위한 제도개선 추진

- 촉진지구내 신속통합계획 등 개발 유형에 맞는 기준 정립 및 방침마련
- 주택재개발(주거지형)은 통합개발에서 지역여건에 맞는 부분개발로 전환



- 도심재개발(중심지형)은 지구별 재정비촉진계획 재정비를 통해 중심성 회복



○ [존치·해제지역] 관리 가이드라인 수립, 자치구 의견수렴 및 추진

- 신속한 소규모정비사업·역세권사업 추진을 위한 지구 조정 가이드라인 마련
- 관리계획 미수립지역 지구단위계획 수립 검토

《 재정비촉진지구 활성화 정책 수립 용역 추진 》

- 기간 / 수행 : 2023. 5 ~ 2024. 5(197백만원) / (주)리얼플랜
- 내용 : 사업 활성화를 위한 제도개선 및 존치지역 정비 방안 마련

6

신속한 정비사업 및 주택공급 확대를 위한 제도개선

신속한 정비사업 추진 및 주택공급 확대를 통해 시민들의 주거안정을 도모하고자 관련 제도개선 추진

① 도시·주거환경정비 기본계획 수립·변경 추진

□ 사업개요

- 추진근거 : 「도시 및 주거환경정비법」 제4조(주거환경정비기본계획 수립)
- 사업부문 : 주택정비형 재개발사업, 재건축사업, 주거환경개선사업
- 계획위상 : 도시기본계획의 주거환경계획을 공간구조에 실현화하는 계획
※ 도시기본계획 내용 반영 : 보행일상권 조성, 높아·용적률 등 규제완화, 수변친화 생활공간 조성

□ 추진실적

- 동의를 개선 관련 2025 기본계획 변경 시의회 의견청취('23.9.12.)
- (변경내용) 입안 동의를 완화 및 반대 동의를 신설, (의견청취 결과) 보류
- 2030 기본계획 수립 내용 주민공람 및 관계부서·기관 협의('23.11.)

□ 재정비 방향(안)

주거안정과 품격있는 삶이 보장되는 주거만족 실현 도시 서울!

매력 서울	① '보행일상권' 실현을 위한 주거생활권계획 세밀화(1동 기준) 등 활용도 개선 ② 주거디자인 혁신 및 (수변)환경친화 주거공간 조성을 위한 조성방향 제시 ③ 저출산, 1~2인 가구 증가 등 미래변화 대응
안심 서울	④ 임대주택 연면적 기준 적용 및 분양/임대 혼합배치 등 안정적 정비사업 추진 ⑤ 노후 저층주거지 주거환경개선 을 위해 공공컨설팅 지원, 정비기반시설 지원 확대, 결합개발 및 소규모정비사업 등 적극 검토·추진
동행 서울	⑥ 도시재생과 정비사업 연계 등 지역 균형발전 도모 ⑦ 신통 자문방식(패스트트랙) 도입 등 주민과 함께하는 정비계획 지원 ⑧ 사업계획~입주까지 공공컨설팅 등 저층주거지 주택정비 지원 확대

□ 향후계획

- 시의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 및 고시 '24. 2.~ 3.

작성 자

주거정비과장: 고현정 ☎2133-7190 주거정비정책팀장: 조성국 ☎7205 담당: 유대운, 윤선희 ☎7206
공공지원실행팀장: 정재현 ☎7201 담당: 이용규 ☎7208

② 신속통합기획 주택재개발사업 후보지 선정방식 개선

□ 개선내용

- (수시 전환) 연 1회 공모에서 수시 신청/선정 *매월 후보지 선정
- (반복 미선정구역) 자치구 사전타당성조사 및 주민의사 재확인 후 추진 결정
 - 대상 : ① 도시규제 등으로 사업성↓ + ② 2회 이상 미선정 + ③ 주민 추진의지 높은 구역
 - 재추진 여부 결정을 위한 동의요건 : 동의 2/3 이상, 반대 1/4 미만

□ 추진실적

- 선정위원회 3회 개최 및 신규 후보지 3곳 선정(면목5동, 종암동, 홍제동)
- 사전타당성조사 대상 구역 5곳 선정·추진(강북 1, 동작 1, 성북 2, 은평 1)

□ 향후계획

- 후보지 수시 선정 및 사전타당성조사 대상 구역 발굴 '23.10.~

③ 공공지원 정비사업 시공자 선정기준 개정 추진

□ 주요내용

- 기존 내역입찰 외 총액입찰 추가로 조합의 선택권 부여
- 과도한 공사비 증액 방지 위해 사업시행계획인가 후 공사비 검증 의무화
- 설계(제안)은 법정 정비계획 범위 내로 한정
- 홍보는 합동홍보설명회 및 공동홍보공간 외 개별홍보 금지
- 설계·홍보 기준 위반 시 입찰무효 규정 신설 및 공공의 관리·감독 권한 명시

□ 추진실적

- 시공자 선정시기 조기화 조례 개정 (시행일 '23.7.1.) '23. 3.
- 제도개선 TF 회의 개최 (총 7회) '23. 2.~ 8.
- 시공자 선정기준 개정 행정예고 및 규제개혁위원회 심의 '23. 9.~10.

□ 향후계획

- 시공자 선정기준 확정 방침 및 고시 '23.11.~12.

7

신속한 추진을 위한 재건축 신속통합기획 자문제도 개선

신속통합기획(Fast-track) 과정에서 신속통합자문과 정비계획 입안절차를
 동시 추진하여 사업기간 단축 및 원활한 주택공급 추진

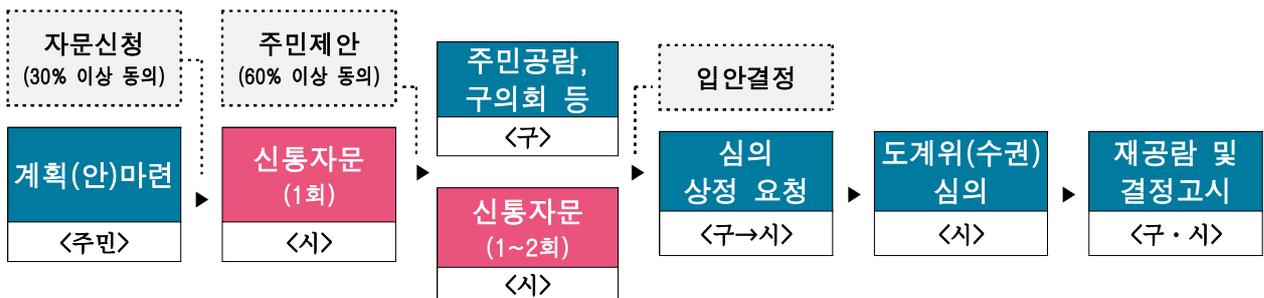
□ 추진배경

- 신속통합기획 후 별도의 정비계획 입안절차 기간 최소 6개월 소요
- 신속통합기획 내용 법적 근거 부재로 주민들에 의한 계획 변경 우려

□ 추진개요

- 추진방안 : **현행 “신속통합기획 자문사업(fast-track)” 절차 개선 운영**
- 주요내용
 - 신속통합자문과 정비계획 입안(법정)절차의 병행 추진으로 소요기간 단축
 - ▶ **[현행]** 신통기획 완료 후 입안절차 추진 → **[개선]** 정비계획 입안절차와 신속통합자문 병행 추진
 - 신속통합자문 내용을 정비계획으로 결정하여 계획의 법적 위상 확보

○ 추진절차



□ 추진실적

- 자문사업 **13개소에 개선방안 적용** : (진행중) 5개소, (진행예정) 8개소
- ※ 기획사업 대상 19개소: 진행중 2, 기획완료 17(구역지정 추진 중 15, 구역지정 완료 2)

□ 향후계획

- 신규 정비구역 지정 단지에 확대 적용 '23. 11.

8

정비사업조합 해산(청산) 일제조사 및 관리강화

해산(청산)하지 않는 조합에 대한 관리강화를 위한 보고 체계 마련에 따라
2023년 상반기 해산(청산) 추진현황 일제조사 및 관리강화 추진

□ 추진개요

- 조사범위 : 이전고시 이후 해산 또는 청산이 종결되지 않은 조합
- 조사기간 : '23. 7. 24. ~ '23. 9. 20. (2개월간)
- 관련근거 : 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 ('23.7.24. 개정)

□ 추진경위

- 조합 해산·청산 제도개선 추진계획 (조례 개정안 마련 등) '23. 4.13.
- 조례 개정·공포 (제62조제3항, 제86조제2항) '23. 7.24.
- 상반기 조합 해산(청산) 일제조사 시행 '23. 7.24.

□ 2023년 상반기 일제조사 결과

- 연도별 미해산 조합 현황 ('23.9. 기준)

구분	계	1년 이내	1~3년	3~5년	5~10년	10~15년
증감	△7	1	△5	△2	△1	-
2022년	31	8	10	3	7	3
2023년	24	9	5	1	6	3

- 해산실적 : 12개소 (해산완료 10, 조합파산 1, 타법 사업 제외 1)

- 신규증가 : 5개소 (이전고시 완료 구역 등)

- 연도별 미청산 조합 현황 ('23.9. 기준)

구분	계	1년 이내	1~3년	3~5년	5~10년	10~15년
증감	△2	10	-	△3	△5	△4
2022년	145	8	63	26	30	18
2023년	143	18	63	23	25	14

- 청산실적 : 25개소 (청산종결 23, 조합파산 1, 중복 집계 제외 1)

- 신규증가 : 23개소 (해산완료 8, 추가 발굴 15)

○ 미해산 원인별 현황

합계	해산예정 ('23~'24년)	소송 중	시공사 분쟁 등	소재 등 확인불가
24	4	7	2	11

○ 미청산 원인별 현황

소계	해산 후 1년 이내	소송 중	시공사 분쟁	청산인 확인불가	채권 채무	기타 (잔존업무)
143	18	72	4	31	4	14

□ 자치구 조치 요구(권고)사항

○ 지속 관리 대상 : 119개소

- 해산(청산) 계획 및 추진자료 제출 조합, 소송 등 정당한 사유가 있는 경우

○ 조합설립 인가 직권 취소 검토 : 8개소

- 정당한 사유 없이 이전고시 1년 이내 해산총회 의결을 하지 않는 경우 취소 대상

○ 전문조합관리인 선임 검토 : 1개소

- 조합장의 소재불명 등으로 장기간 부재(공석)로 해산 업무가 중단된 조합

○ 수사의뢰 : 22개소

- 소재불명인 청산인이 청산 업무처리에 대한 정보를 공개하지 아니하는 경우
- 청산 완료시까지 관련자료 보관의무를 위반한 의혹이 있는 경우 등 위법사항

○ 청산인 해임 청구 행정지원 : 3개소

- 청산 관련 민원이 있고 민법 제84조에 따른 ‘중요한 사유’에 해당한다고 판단 될 때에는 이해관계인이 법원에 해임 청구할 수 있도록 행정지원

○ 관리강화 요구 : 14개소

- 해산(청산) 계획 및 추진자료 미제출 조합
- 임원(청산인) 정보(성명, 사무실, 연락처 등) 확인불가 등 관리가 부실한 자치구

□ 향후계획

- 일제조사 결과에 대한 자치구 조치사항 이행 '23.11.
- 2023년 하반기 미해산(청산) 조합 일제조사 '23.12.
- 조합 업무담당자 표창 계획 수립 시행 '24. 1.

9

공동주택 관리규약 준칙 개정으로 맑은 아파트 만들기

공동주택관리의 선진화와 투명성 제고 등 맑은 아파트 만들기 사업의 지속적인 추진을 위해 「서울특별시 공동주택관리규약 준칙」 개정

□ 관련근거

- 「공동주택관리법」 제18조 및 같은 법 시행령 제19조

□ 추진경위

- 전문가 의견 수렴('23.4.~9.)
 - 서울시·자치구, 대한변협, 주택관리사협회 등 유관 기관 통한 개정 의견 수렴
- 공동주택관리위원회 심의개최('23.9.8.)
 - 변호사·회계사 등 전문가, 자치구 공무원으로 구성된 심의위원회 개최

□ 주요 개정사항

- 매월 입대의 통장잔고 확인 및 300세대 미만까지 외부회계감사 의무화
- 법령 위반자(입주자대표회의, 선관위 해임) 등 결격사유 명확화
- 장기수선충당금의 과소적립 등 방지위해 적정수준 적립 기준 마련
- 공동주택 층간소음관리위원회 구성 의무화를 통한 자율적 갈등 해결 유도
- 경비원 등 관리노동자의 단기 근로계약 지양 및 휴게시설 설치 의무화
- 과도한 연체요율 부과 제한 등을 통한 입주자 부담 경감
- 월패드 등 보안취약성 개선을 위해 필요시 장기수선계획의 조정 검토

□ 향후계획

- 준칙을 반영한 관리규약 개정 추진 '23.11.~
- 준칙 반영 사항 국토부 건의 통한 법제화 추진 '23.11.~

□ 입찰 및 계약에 관한 사항

- 주택관리업자 선정 시 절차 및 방법 구체화(제13조, 제15조 신설)
- 사업자 선정 적격심사 세부 배점표 개선(제13조 별지 9-1~3호서식)
- 전문가 자문대상 범위 확대(공사·용역·장기수선계획) 및 자문신청 구체화(제40조, 별표 4)

□ 관리비등 징수 및 사용에 관한 사항

- 매년 장기수선충당금 적립 및 사용현황 공개(제61조, 별지 제6호서식)
- 관리비 부과 시 동일 평형 최대, 최소 및 평균 관리비 고지(제64조)
- 잡수입중 입주자가 적립한 기여분에 대한 공용부분 하자조사, 하자보수 청구 및 소송의 비용으로 사용 가능(제62조)
 - 개별세대가 적립(재활용품 매각등)에 기여한 정도에 따라 차등 관리비 차감 가능
- 잡수입으로 소송진행 시 소송비용을 지원받은 자의 과오로 패소 판결된 경우 소송비용 반환(제62조)
- 외부 회계감사에 투입된 감사인과 투입시간 등을 감사개요에 표시(제80조)
- S-APT 통한 문서생산, 보관 및 공개 등 의무화(제88조)

□ 입주자대표회의, 선거관리위원회의 구성 및 운영에 관한 사항

- 동별 대표자와 선거관리위원이 겸임할 수 없는 직에 대한 규정 명확화 및 관리규약 개정 후부터 적용되도록 적용례 신설(제44조, 부칙 제3조)
- 동별 대표자 선거 때 선거홍보물에 기재하는 학력 및 경력 증빙자료를 후보등록신청서에 첨부하여 선거관리위원회 제출(별지 제2호서식)
- 입주자대표회의 소집 공고 시 '기타 안건'으로 안건 공개 금지(제36조)
- 선거관리위원회 업무에 어린이집 및 주차장 임대 시 동의 포함(제50조)
- 입주자대표회의, 선거관리위원회, 관리주체에게 선량한 관리자의 주의 의무 부과(제46조, 제50조, 제100조)

3 세계적 도시건축문화를 선도하는 '매력 건축도시 서울'

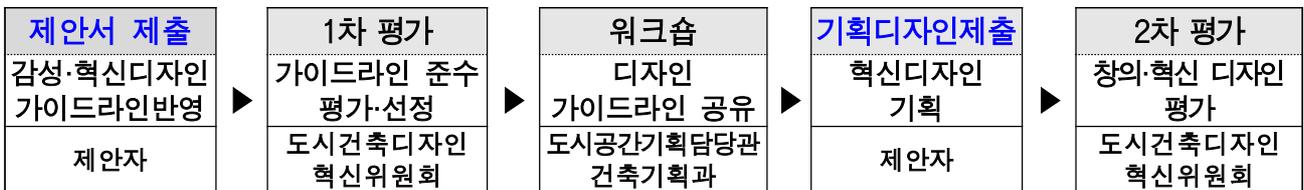
1. 매력도시 서울 도약, 건축디자인 혁신
2. 제4회 서울도시건축비엔날레 개최
3. '서울한옥 4.0 재창조' 추진
4. 저층주거지 환경개선을 위한 '휴먼타운 2.0' 추진
5. 주택분야 서울공간대개조 추진
6. 맞춤형 新주택 공급 및 모아주택·타운 규제 완화

1 매력도시 서울 도약, 건축디자인 혁신(시범사업 공모)

매력특별시 서울의 건축디자인을 혁신하여 다양하고 특색있는 도시경관 창출을 위해 시범사업을 시행하고 디자인 왜곡방지를 위해 후속조치 시행

□ 공모개요

- 공 모 명 : 서울시 도시건축 창의혁신디자인 시범사업 공모
- 공모절차 : 1차 제안서 평가 / 2차 기획디자인(안) 평가
 - 2차로 나누어 창의혁신디자인 가이드라인 준수 및 혁신디자인 여부 평가



※ 특례사항 : 건축법 대지의 조경, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 높이제한 등 완화

□ 추진경위

- 도시·건축 디자인혁신 추진계획 수립 '23. 3. 3.
- 창의·혁신디자인 시범사업 시행 공모 '23. 4.19.
- 제1차 도시건축디자인혁신위원회 개최 및 후보지 선정 '23. 6.19.
- 창의혁신디자인 시범사업 워크숍, 도시건축디자인혁신위원회 '23. 7.~ 9.

□ 선정결과 : 8개 선정*(25개 접수→17개 후보지→6개 선정, 추가 2개 선정)

- ①UrbanTable, ②테라스형 도심 녹화 주거단지, ③테라리움, ④K-PROJECT 복합문화시설, ⑤도화서길 업무시설, ⑥서울 트윈픽스, ⑦어반 플라타너스, ⑧크리에이티브 그라운드

□ 향후계획 : 신속행정 및 디자인 왜곡 방지

- 후속 사업추진은 **시 주관 시행(지구단위계획변경, 건축심의 등)**
 - 사전협의 단계부터 자치구 참여시켜 사업취지 이해 및 신속추진 도모
- **사전협의** : 용적률 등 인센티브 범위, 도시관리계획 변경 등 협의·조정
- **통합심의** : 특별건축구역 지정 및 건축심의, 교통영향평가, 환경영향평가

작 성 자 건축기획과장: 박순규 ☎2133-7090 건축계획팀장: 최홍규 ☎7107 담당: 엄주호 ☎7114



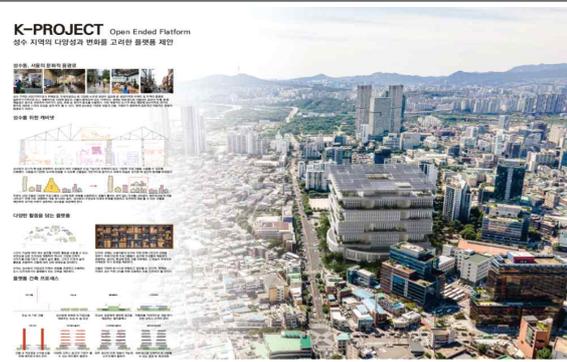
선정 ① UrbanTable(중로구)



선정 ② 테라스형 도심녹화 주거단지(강남구)



선정 ③ 테라리움(강남구)



선정 ④ K-project(성동구)



선정 ⑤ 도화서길 업무시설(중로구)



선정 ⑥ 서울 트윈픽스(강남구)



선정 ⑦ 어반 플라타너스(중로구)



선정 ⑧ 크리에이티브 그라운드(마포구)

2

제4회 서울도시건축비엔날레 개최

국내·외 전문가와 시민이 함께하는 서울도시건축비엔날레를 통해 서울의 미래를 공유하고 체험하는 국제적 도시건축문화 축제로 발돋움

□ 행사개요

- 기 간 : '23. 9. 1 ~ 10. 29. (59일간, 사전 오픈 8.30.~8.31.)
※ 열린송현녹지광장 야간시간 확대(주중 21시, 주말22시) 및 주7일 운영
- 총 감 독 : 조병수 (BCHO PARTNETS 대표)
- 장 소 : 열린송현녹지광장, 서울도시건축전시관, 시청(시민청) 외 도심 일대
- 주 제 : '땅의 도시, 땅의 건축' (Land Urbanism, Land Architecture)
- 프로그램 : 전시 + 공식행사 + 학술행사 + 시민참여프로그램
- 참여규모 : 30개국, 65개 도시, 국내·외 132팀 작가 및 29개 대학

□ 추진실적

- 비엔날레 역대 최대 관람객 참여
- 총 관람객 80만명 (10.22.기준, 송현광장 61만, 도시건축전시관 8만, 시민청외 11만명)

구 분	제1회 (2017)	제2회 (2019)	제3회 (2021)	제4회 (2023)
기 간	9.1~11.5 (총65일)	9.7~11.10 (총65일)	9.16~10.31(총46일)	9.1~10.29 (총57일)
관람객 수	45 만명	65 만명	76 만명 (온라인 64만명 포함)	80 만명

- 시민과 함께 소통하는 비엔날레 개막주간 행사 개최
 - 시민과 함께하며 송현동의 장소성을 살린 공연 중심 개막식 개최
 - '고밀 다층도시 공공전략' 을 주제로 도시 간 공통 현안 논의 개막포럼 추진
 - 참여 우수작품인 지오티슨 스튜디오의 '100년 후 열역학적 균형을 이룬 서울' 비엔날레상 수상



< 개막식 >



< 개막포럼 >



< 비엔날레 상 시상식 >

작 성 자 | 건축기획과장: 박순규 ☎2133-7090 도시건축교류팀장: 박경선 ☎7632 담당: 양홍모, 정은희 ☎ 7616

○ 쉽게 이해할 수 있는 체험형 전시로 시민 공감 유도

- 주제전, 게스트시티전 등 총 5개 전시 및 관련 市 주요 사업 전시 (신속통합기획 외 11개)
- 주 7일 야간 운영 및 주말 운영 시간 확대, 무료 전시로 더 많은 관람 기회 제공
- 전시 자재의 사후 재활용을 염두한 친환경 전시 기획으로 폐기물 최소화



<하늘소>



<게스트시티 전>



<현장프로젝트>



< 시의회 사전 투어 >



< 세계 시장 포럼 전시 시찰 >



<야간운영>

○ 전시주제 이해도 향상 및 참여유도를 위한 프로그램 약 30여 종, 총 100여 회 운영

- 투어, 강연, 토크, 교육 등 전시 이해도를 높일 수 있는 다채로운 프로그램 운영
- 추석 연휴 기간 율놀이, 천체관측, 야간 시네마 등 운영으로 시민참여 유도



< 비엔날레 요가 >



< 땅소 야간 시네마 >



< 작가와의 만남 >



< 도슨트 투어 운영 >



< 감독 주제강연 >



< 추석맞이 달 관측 >

○ 더 많은 시민들과 함께 하기 위한 온오프라인 비엔날레 홍보 추진

- 유튜브 및 지상파를 통해 비엔날레를 알기 쉽게 설명하여 대중적 접근성 제고
- 비엔날레 인지도 제고를 위해 국내외 미디어 홍보 및 공식 채널 운영
 - ※ 언론노출 총 1,923건, 유튜브 조회수 46만, 공식 인스타그램 팔로워 2.2만 명
- 정기구독자 약 1만 명을 보유한 월간디자인 비엔날레 특집호 발간 및 EBS 제작 홍보영상 노출 등 협업을 통해 홍보 채널 다각화



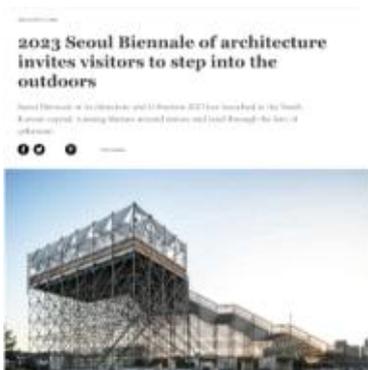
< 홍보영상, 슈카 >



< 코엑스 대형 전광판 >



< KBS 비엔날레 보도 >



< 해외언론 wallpaper >



< 월간디자인 특집호 >



< 인스타그램, @ohsehoon4u >

《 2023 제15회 서울건축문화제 개요 》

- 기 간: '23. 9. 1. ~ 10. 29. (59일간)
- 장 소: 서울도시건축전시관 (연계 행사 서울광장, 광화문광장)
- 추진내용: 서울도시건축비엔날레와 연계 행사 추진 및 전시
- 추진실적: 서울시 건축상, 특별전, 대학생건축과 연합축제 연계, 시민참여프로그램
 - (서울시건축상) '건축상' 공모 수상작 선정·전시 및 시상식 개최



건축상 시상식



건축상 수상작 전시



제40회 대상 특별전



UAUS 파빌리온 전시

3

서울한옥^{4.0} 재창조 추진

지난 2월 발표한 <서울한옥 4.0 재창조 추진계획>을 통해 서울을 보다 트렌디하고 경쟁력 있는 도시로 조성 및 추진 ※ 기자설명회('23.2.14)

□ 사업개요

- 서울한옥^{4.0}재창조 추진 실천과제별 실행사업 추진(향후 10년간)
 - (일상속 한옥) 서울시 곳곳에 자연과 어우러진 한옥마을 조성(10개소 이상)
 - (새로운 한옥) 다양하게, 편리하게, 자유롭게 지어지도록 심의기준 개선
 - (글로벌 한옥) 우리주거 문화콘텐츠 개발, (북촌·서촌) 서울한옥 라운지 조성

□ 추진실적

- (일상속 한옥) 한옥마을 신규조성 계획수립, 대상지 6개소 선정('23.9.)
 - 훼손된 GB 등 개발여건 한계로 대안 필요 지역 ⇒ 공영개발 방식(SH참여)
- (새로운 한옥) 시 한옥 지원조례 및 비용 심의기준 제·개정('23.5./'23.10.)
 - 조례개정(한옥건축양식 확대지원), 심의기준 완화(73개 항목 중 34개 완화, 12개 폐지)
 - 달라진 제도 안내(8,586동), 한옥조사, 동아시아 전통건축의 미래 심포지엄(10.6.)
- (글로벌 한옥) 서울한옥 라운지 조성('23.4~), K-주거문화 브랜드화('23.6.~)
 - 북촌(계동 15-6) · 서촌(누하동 259) 서울한옥 주거문화 체험 전용플랫폼 구축, 운영



□ 향후계획

- 한옥마을 용역착수, (북촌·서촌)라운지 1차 개관 운영 '23.11.~
- 지원제도 홍보·교육, 한옥 실태조사 활용 정책기반구축 '23.12.~

작성 자 한옥정책과장: 김유식 ☎2133-5570 건축자산정책팀장: 김 성 ☎5572 담당: 안인향 ☎5584

□ 추진배경

- 21C 한옥의 진화로 다양한 한옥 및 한옥을 재해석한 현대건축 등장
- 편리하고 창의적인 현대한옥이 지어지도록 정책전환이 필요한 시점
- 북촌, 서촌, 은평 외에도 자연과 어우러진 한옥마을 확대 필요
- K-문화에 대한 국제적 관심 증가로 우리 주거문화 확산 필요

한옥 1.0 '01년 <북촌가꾸기> 북촌 중심, 한옥등록제 '한옥 보전, 가로환경정비, 공공매입' 시작	한옥 2.0 '08년 <서울한옥선언> 도심 전체로 지원 확대 은평한옥마을 신규 조성 한옥경관관리형 지구단위계획 수립	한옥 3.0 '15년 <한옥자산선언> 한옥 등 건축자산진흥체계 구축 우수한옥인증제, 한옥지원센터 신설 아시아도시경관상 수상	한옥 4.0 ('23년~)
---	--	--	---------------------------

□ 추진방향

- 편리하고 매력 있게 ! “새로운 한옥”을 위한 확대 지원
- 서울곳곳, “일상속 한옥”을 위한 한옥마을 신규조성 확대
- 세계시민을 위한 “글로벌 한옥”으로 우리주거문화 확산



서울의 경쟁력을 높이는 <서울한옥 4.0 재창조> 추진

4 저층주거지 환경개선을 위한 '휴먼타운 2.0' 추진

기반시설 부족 및 노후화로 주거환경이 점차 열악해지는 저층주거지 문제해결을 위해 주택정비와 공공생활서비스 제공방안을 마련해 추진

□ 사업개요

- 대 상 : 서울시 전역의 **다가구·다세대 밀집한 저층주거지역**
 - 신통기획, 모아타운 등의 개발방식으로 적용 어려운 제1종일반주거지역, 고도·경관지구 등 대상
- 사업방식 : **소규모 신축·정비 + 마을 관리서비스 지원**
 - 저층주거지 획지구모 확대를 위한 소규모 정비(신·증축) 지원
 - 아파트 수준의 마을관리서비스(마을주차장, 도로, 공원, 보육공간등) 지원

□ 추진경위

- 도시·건축 디자인 혁신 추진계획 수립(시장방침) '23. 3. 3.
- 저층주거지 개선방안 보고(행정2부시장) '23. 7. 7.
- '모아센터(마을관리사무소)' 추진 계획 수립(행정2부시장) '23. 8. 9.
- '휴먼타운 2.0' 추진 계획 수립(행정2부시장) '23. 9.18.

□ 추진실적

- '모아센터(마을관리사무소)' 시범사업 대상지 선정(5개소) '23.10.11.
 - 은평구 2개소(산골마을, 산새마을), 성북구 1개소(한천마을), 중구 1개소(다산권 성곽마을), 금천구 1개소(박미사랑마을)

□ 향후계획

- 저층주거지 환경개선(휴먼타운 2.0) 시범사업 선정 '23.11.30.
 - 선정방법 : 자치구 의견수렴 및 선정위원회(주거환경개선자문단) 개최
 - 선정개소 : 3개소 내외(지역여건, 실현가능성 및 파급효과 등 종합 판단)

[주택정비]

‘휴먼타운 2.0’ 조성을 위한 4가지 지원 전략 ⇒ 주택정비

- 모아타운, 신통기획 등 대규모 정비 곤란한 저층주거지 주택 정비방안
- 한층 더 예쁜 집 조성 시 각종 건축규제 완화 및 주택정비 컨설팅, 금융지원

① 디자인 특화조건에 따른 개별신축 시 용적률 완화

- 디자인 특화시(건축물의 형태 및 색채 기준 등) 용적률 완화
- 세부 기준 및 인센티브 비율 등은 관련 부서 협의 후 확정 예정

② 건축협정 시 「건축법」 상의 특례 및 완화 적용(부정형 필지 및 맹지 해소)

- 건축규제(대지 분할제한, 사선제한, 조경 및 부설주차장 기준 등) 사항 완화

③ 초기 신축 관련 컨설팅 및 공사비 금융 지원(이차보전)

- ‘한층 더 예쁜 집’ 건축설계(안) 제시 및 사전컨설팅 실시(공공건축가 참여)
- 공사비 지원을 위한 주택담보대출 이차차액(최대20억원, 2% 5년이내) 차등지원

④ 리모델링활성화구역 용적률·건폐율 완화

- 기존건축물 연면적의 최대 30% 완화
- 집수리 비용 보조(융·이자 지원)

[기반시설]

‘매력적인 마을’ 조성을 위한 2가지 지원 전략 ⇒ 생활SOC 확충

- 마을단위의 관리사무소 운영, 마을주차장 등 기반시설 확충

① 마을 및 주택관리 서비스를 종합 제공하는 ‘00마을 모아센터’ 확충

- 마을 안전관리 및 주거취약계층 생활편의 공공서비스 제공
- (전문성확보) 부동산관리 전문가 + (동행일자리) 마을인력 활용

② 마을주차장, 도로, 공원 등 기반시설 정비로 민간 자율신축의 마중물 역할

- 시·구유지 및 미활용 나대지 등 입체·복합개발을 통한 생활인프라 개선

5

주택분야 서울공간대개조 추진

주택사업 추진시 인센티브 제공 및 합리적인 정비계획 수립을 통해 보행친화, 녹지·공원 최대확보, 공간의 복합화 유도 등 공간대개조 추진

□ 추진배경

- 미래서울 도시경쟁력 강화 및 지속가능성 확보 위한 서울공간대개조 필요
 - ※ 시장님 일본순방('23. 6.) 및 취임 1주년 기자간담회('23. 7. 3.) 당시 '서울 대개조' 언급

□ 추진방안

- **(열린단지)** 공공보행통로에 지역커뮤니티 공간 및 상가 배치, 통경축 확보 등 도시와 소통하는 열린 아파트단지 조성 (개방 의무화 제도 마련)
- **(복합화)** 옥상/지하공간 등 이용하여 학교·공원·청사 등 지역필요시설 복합화
- **(친환경·녹화)** 기후변화 대응 및 보행권 보장 위한 녹지공간 최대화
- **(수변친화공간)** 아파트 단지와 수변공간 연계 및 공원·주차장·문화시설 등 복합화
- **(안전)** 기록적 폭우 등 기상이변에 대비한 저류시설 등 확보
- **(교통·편의)** 대규모 정비사업에 필요시 환승주차장 및 거점형 택배분류 공간 등 조성

□ 실행계획

- **신통기획·정비계획 수립시** 오픈공간 최대 확보 등 **대개조 방안 우선 검토**
- 공간대개조 계획유도 위한 **용적률 체계 등 제도개선 추진**(허용/상한용적률)

□ 추진실적

- 「**학교용지(시설) 결정 개선방안**」 (시장방침 제127호 '23.10.11.)
 - (개선방안) 학생수요 파악 후 필요시 공공공지 결정 → 실수요 없을시, 타 시설로 활용
 - (기대효과) 토지이용 효율성 제고 및 미래 공공수요에 능동적 대응 가능

기존방식	개선안
학교시설 요청(교육청)	학교시설 요청(교육청)
학교시설 결정(市)	공공공지 결정(市)
교육청에 시설 인계	등가의 교육청 재산과 맞교환

작성 자

주거정비과장: 고헌정 ☎2133-7190 주거정비정책팀장: 조성국 ☎7205 담당: 유대운 ☎7204
 공동주택지원과장: 김장수 ☎2133-7130 재건축정책팀장: 장지광 ☎7205 담당: 박성운 ☎7137

◆ 서울공간대개조 예시안



(열린단지 조성) 공공보행통로, 통경축, 녹지



(복합화) 학교, 공원 등



(친환경·녹화) 유연한 높이계획 통한



(수변친화공간 조성) 수변연계, 복합화 등



(안전) 운동장·주차장·저류지 등 설치



(교통·편의) 버스 입체 차고지 등 설치



(학교용지) 공공공지 결정 → 학생수요에 따라 학교 또는 타 시설(복합화 등)로 활용

6

맞춤형 新주택 공급 및 모아주택·타운 규제 완화

인구감소, 고령·1인 증가 등 인구·가구구조 변화 및 계층별 특성을 반영하여 획일적 주택공급방식에서 탈피, 맞춤형 新주택공급 정책구상

□ 세대통합형 어르신 안심주택

- (개념) 모든 연령 1·2인가구를 위한 저렴한 주거비, 커뮤니티 갖춘 임대·분양 혼합주택
- (방식) **일반형** 대중교통요지 등에 민특법에 의한 민간임대(분양·임대)주택
단지형 자연녹지·1종 일반주거에 노인복지법에 의한 임대주택(1만㎡이상)
- 입주대상 : 공공임대주택(만65세이상 1~2인가구), 민간임대주택(1~2인가구)
※ 분양주택 : 모든 계층('주택 공급에 관한 규칙' 적용) / 노인복지주택 : 만60세이상 공급
- 공급목표 : '27년까지 1,500호(준공기준) ※ 인허가기준 3,000호

□ 공유주택, “임대형 기숙사” 활성화

- (개념) 1인가구를 위한 개인·특화 공유공간+주거서비스+전·월세 안심 주택
- **민간** 민간활력(규제완화+지원)을 이용한 공유주거 활성화
 - (방식) 「민간임대주택 특별법」에 신설('23.9)된 ‘임대형 기숙사 제도’ 통해 공급
※ 용도지역 변경, 용적률 완화 및 임대사업자 세제 특례
 - (공급) '27년까지 4,600실 (준공기준) ※ 인허가기준 11,500실
- **공공** “1인 가구 전용 고품질 공공기숙사” 공급
 - (방식) 주거공간과 대규모 편의시설이 갖춰진 ‘기숙사형 공공주택’ 공급
※ 임대료 및 입주기준 : 주변 민간임대 시세 대비 50% 이하, 매입임대 기준 적용
 - (공급) '27년까지 924실 (준공기준) ※ 인허가기준 1,947실

□ 모아주택·모아타운 지역 적극적 도시계획 규제완화

- 모아주택·타운 내 고도지구는 지역여건에 따라 최고 15층(45m) 이하 추가 완화
 - 제한높이(층수), 용도지역 및 가이드라인을 관련 위원회를 거쳐 유연하게 적용
※ 제1종 주거지역(고도지구 해제지역)은 용도지역 변경을 통한 실질적 완화 검토
- (공급목표) '27년까지 약 3,000호 (인허가 기준)

작성 자

전략주택공급과장: 남정현 ☎2133-6280 상생주택팀장: 송정미 ☎6285 담당: 유성완 ☎6286
모아주택계획팀장: 김지호 ☎8231 담당: 장도영 ☎8232
청년주택계획팀장: 김 훈 ☎6290 담당: 공경배 ☎6291

4 안전 친환경 등 기본에 충실한 '미래 서울'

1. 민간건설공사장 동영상 기록관리 확대 추진

2. 무량판 아파트 긴급점검 및 전수조사 추진

3. 건축안전사고 예방 및 관리 강화 추진

4. 서울시 녹색건축물 설계기준 운용 강화

5. 승강기 안전관리 강화

1 민간건설공사장 동영상 기록관리 확대 추진

'22.5월부터 공공공사장에서 시행중인 공사 쏘과정 동영상 기록관리 노하우를 민간공사장까지 확대함으로써 부실시공 원천적 예방 추진

□ 추진배경

- 공공 공사장 : 공사 전과정 동영상 기록관리 시행중 ('22.5.~)
 - (대상) 100억이상 공공공사장 (범위) 공사 쏘과정 동영상 기록관리 의무화
- 민간 공사장 : 동영상 기록관리 대상 및 범위 제한적으로 시행
 - (대상) 다중이용건축물 등 (범위) 5개 층마다 슬래브 배근 완료시 등 주요공정

□ 추진실적

- (대상·범위) **동영상 기록관리 대상·범위 확대** 법령 개정 재건의 ('23.9.)
 - 건축·주택 인허가조건을 부여하여 우선 시행 중 ('23.9.~)

구 분	현 행	개 정(안)
대 상	<ul style="list-style-type: none"> · 다중이용건축물 (바닥면적 5천㎡이상, 16층 이상 건축물) · 특수구조 건축물 · 필로티형식 3층 이상 건축물 	<ul style="list-style-type: none"> · 건축허가 대상 모든 건축물
범 위	<ul style="list-style-type: none"> · 기초공사 철근 배치 완료시 · 지붕 슬래브 배근 완료시 · 지상 5개 층마다 상부 슬래브 배근 완료시 	<ul style="list-style-type: none"> · 기초공사 철근 배치 완료시 · 매층 주요구조부¹⁾ 조립 및 철근 배치 완료시 · 동버리 설치 완료 현장 콘크리트 타설시

- (비용부담) **동영상 기록관리 소요비용 반영** 법령 개정 건의 ('23.9.)
 - 「건설기술진흥법」상 '안전관리비'에 동영상 촬영 및 편집비 등 계상
- (촬영방법) **민간공사장 동영상 촬영 등 매뉴얼 제작중** *도시기반시설본부 협업
- (자료보관) '민간공사장 안전관리정보시스템'에 **동영상 보관기능 탑재** 추진
 - 정보시스템으로 제출받아 서울시 데이터센터 서버에 업로드 보관

□ 향후계획

- 민간용 동영상 기록관리 매뉴얼 제작·배포 (도기본 협업) '23. 4분기
- 민간용 동영상 보관용 정보시스템 기능개선 '24. 상반기

작 성 자 지역건축안전센터장: 김병철 ☎2133-6980 안전제도팀장: 김태완 ☎69811 담당: 이희원 ☎6982

1) 건축법상 '주요구조부'란 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)을 말한다

[촬영범위]

II. 동영상 기록관리

II - 1) @ 핵심(중요공종+검측)작업 촬영 - 고성능 촬영장비

목적	품질확보, 부실시공 근본적 예방	특징	자재반입에서 작업과정 및 검측결과까지 전과정 촬영
----	----------------------	----	--------------------------------

I
시공 후
확인이 불가능한 작업

콘크리트 타설

지장물 이설

II
공중상
주요 구조재 작업

PC콘크리트 제작, 운반, 설치

사창고 케이블 설치

III
위험도
높은 작업

구조물 철거 공사

흙막이 가시설 공사 등

-10-

II. 동영상 기록관리

II - 1) @ 핵심작업 촬영 I. 시공 후 확인이 불가능한 작업

- 콘크리트 타설
- 상수도 부설

시공 후



타설 후 표면상태만 확인가능



되메운 후 토사다짐 정도만 확인가능

시공 전



도면 확인을 통해 적정 철근 간격여부 확인



되메우기 전 관로 깊이, 관내외부 응집 등 적정성 확인

-11-

[촬영절차]

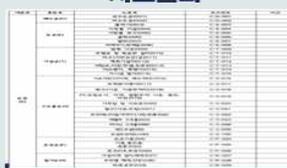
II. 동영상 기록관리

II - 2) 동영상 기록 - 표준안(매뉴얼)

○ 촬영절차

01	02	03	04	05
착공 시 동영상 촬영 계획서 수립	동영상 촬영 계획서 검토	동영상 촬영 계획서 검증	동영상 촬영 계획서 승인	촬영 시행, 제출(월회)
시공사	감리단	전문가 자문단	발주부서	시공사/감리단

○ 표준안

촬영대상	촬영콘텐츠	촬영장비	자료관리
			

※ 1년간 시행 후 전문가 및 현장의견 수렴하여 개정

-15-

2

무량판구조 아파트 긴급점검 및 전수조사 추진

무량판구조 민간 공동주택 공사장에 대한 市 자체 긴급점검 및 국토부 협력 전수조사 추진을 통해 부실시공 방지 및 안전한 주거환경 조성

□ 서울시 무량판구조 아파트 현황

구분		합계	'17년 이후 준공현장	공사현장	비고 (市 자체 긴급점검)
공동주택 (아파트)	합계	57	36	21	10
	민간	27	9	18	8
	S H	30	27	3	2

□ 市 자체 긴급점검 결과

- 점검기간 : '23. 7. 10. ~ 8. 9. (보완 검증 8.10. ~ 8.23.)
- 점검대상 : 공사현장 27개소 (아파트 10 + 일반건물 17)
- 점검방법 : 공동주택품질점검단(아파트), 건축안전자문단(일반건물) 활용
- 점검결과 : **공사현장 27개소 모두 전단보강근 설계·시공 및 콘크리트 압축강도 '이상없음'** ('23.8.28. 보도자료 배포)

□ 국토부 협력 전수조사 결과

- 점검기간 : '23. 8. 9. ~ 9. 27. (국토부 결과발표 '23.10.23.)
- 점검대상 : 무량판구조 아파트 57개소 ('17년 이후 준공 36 + 공사현장 21)
- 점검방법 : 국토부 및 허가권자가 지정한 안전진단전문기관 활용
- 점검결과 : **전단보강근 설계·시공, 콘크리트 강도 모두 적정 (이상없음)**
- 민간 공사현장 1개소(터파기중) 철근누락 확인되어 선제적 시정조치 완료(도면 기반영)

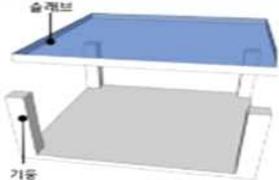
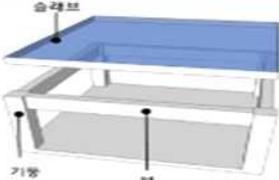
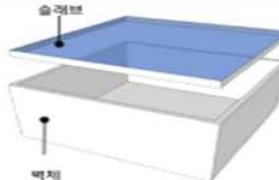
□ 향후계획

- 국토부 조사결과에 따른 후속조치 (필요시 행정처분 등) '23.11.~

작성 자	지역건축안전센터장: 김병철 ☎2133-6980	안전제도팀장: 김태완 ☎6981	담당: 이희원 ☎6982
	공동주택지원과장: 김장수 ☎2133-7130	재건축사업팀장: 김 석 ☎7296	담당: 조영진 ☎7287
	공공주택과장 : 신동권 ☎2133-7130	공공주택정책팀장: 이화섭 ☎7057	담당: 양효진 ☎7058

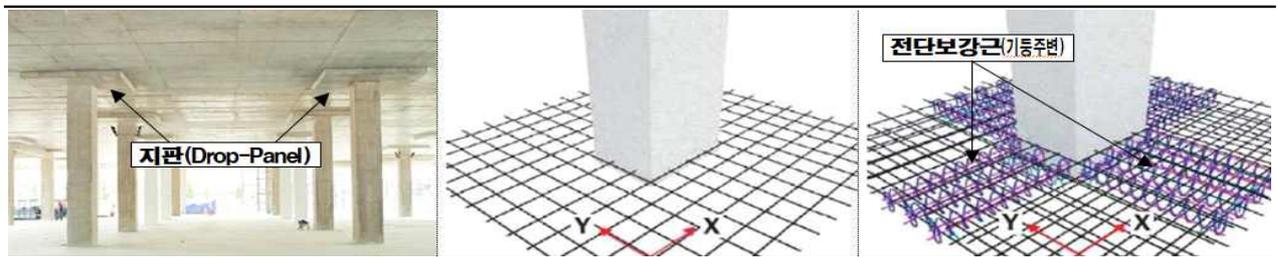
□ 무량판구조 개념

○ 무량판 구조 : 수평부재인 보 없이 기둥이 슬래브등 건축물 하중을 직접 지지하는 구조

구분	무량판구조 (슬래브+기둥)	기둥식구조 (슬래브+보+기둥)	벽식구조 (슬래브+벽체)
형상			
특징	<ul style="list-style-type: none"> 보 없이 기둥이 슬래브를 지지 가변성 양호, 층고가 낮아짐 	<ul style="list-style-type: none"> 보와 기둥이 슬래브를 지지 가변성 양호, 층고가 높아짐 	<ul style="list-style-type: none"> 내력벽이 슬래브를 지지 가변성 낮고, 공사기간 길다

○ 무량판 장·단점 : 장점 (내부공간 변경용이, 공기단축) / 단점 (편칭전단 취약, 연쇄붕괴)

⇒ 기둥 주변 슬래브 보강 필요 : 전단보강근 배치, 지판(Drop-Panel) 설치 등



□ 국토부 전수조사 방법 (국토부 매뉴얼 배포, '23.8.21)

구분	준공현장	공사현장	비고 (市 긴급점검 방법)
점검주체	국토부에서 선정·계약한 안전점검기관	허가권자가 기 지정한 안전점검기관	공동주택품질점검단 or 건축안전자문단
점검방법	(1차) 서류점검 (2차) 현장점검	(1차) 서류점검 (2차) 현장점검	좌동
	전단보강근 불필요현장 서류만 점검 ※ 희망시, 입주인 입회	굴토공정 등 서류만 점검	
점검내용	서류 점검	(구조계산서) 기둥 주변 슬래브 전단력 구조계산 적정 여부 (구조도면) 철근배근도 적정 여부	좌동
	현장 점검	(철근탐사) 철근탐사기로 전단보강근 탐사(간격, 피복두께) (압축강도) 슈미트해머로 비파괴시험	좌동

3

건축안전사고 예방 및 관리 강화 추진

민간 공사장 및 건축물 사고발생시 피해확산 방지를 위한 초기대응 강화 및 사고예방 대책을 선제적으로 시행하여 시민안전 및 재산보호 추진

□ 건축안전사고 발생현황

○ 민간공사장(3,903개소) 안전사고 발생현황

- '23.9월 기준 작년 수준으로 추락·낙하사고 등 지속 발생
- 공사장 자재 낙하 작업자 사망(2월 서초), 작업자 추락 사망(5월 강남) 등

년도별	사고 건수	사고유형					인명피해 (사망/부상)
		붕괴	추락	낙하	화재	기타	
'23.9월	68	1	33	7	1	26	75명 (14/61)
'22년도	68	-	31	8	1	28	66명 (11/55)
'21년도	99	1	48	11	7	32	96명 (16/80)

○ 민간건축물(59만동) 안전사고 발생현황

- '22년도 대비 건축물 붕괴, 균열, 탈락사고 등 증가 추세
- 벽체 파손 및 철근 노출(3월 중구 센트럴자이), 외벽 탈락(9월 중구 세운상가) 등

년도별	사고 건수	사고유형					인명피해 (사망/부상)
		붕괴	축대 담장	균열	탈락	기타	
'23.9월	17	4	3	4	4	2	1명 (0/1)
'22년도	26	2	23	-	-	1	2명 (2/0)
'21년도	3	-	2	-	1	-	-

□ 추진실적

- (사고대응) 사고초기 대응체계 개선 및 대응역량 강화 ※ 금년 22회 출동
 - 모니터링 강화, 사고 즉시 출동 및 전문가 파견, 긴급안전조치 지원 등
- (사고예방) 신규 위험요소 발굴·제도개선
 - 강풍에 의한 외장재 탈락 개선방안('23.5) : 접착제+파스너 시공 의무화
 - 공사장 야외근로자 폭염대책('23.8) : 폭염기간 공사중단 및 공기연장

□ 향후계획

- 무량판구조 등 새로운 사고위험 요인 선제적 발굴 및 개선 '23.11.~
 - 민간현장 공정하도급 지원, 골조공사중 정기점검 검증 강화 등 추진

작성 자 지역건축안전센터장: 김병철 ☎2133-6980 안전제도팀장: 김태완 ☎69811 담당: 이희원 ☎6982

참고자료 **2023년 사고대응 및 예방 주요사례**

□ **(사고대응) 주요 사례**



<p>(평일 야간) 중구 센트럴자이 벽체(2개) 파손(붕괴)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 사고발생 : `23.3.20.(월요일) 19:07 ▶ 초기대응 : (출동) 20:14 (종료) 익일 03시 ▶ 인명피해 : 없음 ▶ 비 고 : 입주민 면담, 써포트 설치, 익일 언론보도 多 	<p>(휴일 주간) 용산구 근린생활시설 외벽 균열 및 탈락</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 사고발생 : `23.4.8.(토요일) 14:33 ▶ 초기대응 : (출동) 15:34 (종료) 20:21 ▶ 인명피해 : 없음 (상가 거주자 긴급대피) ▶ 비 고 : 통행제한, 전문가 자문, 당일 언론보도 多
---	--



<p>(평일 야간) 성동구 아파트 산벽(옹벽) 일부 붕괴</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 사고발생 : `23.7.11.(화요일) 17:03 ▶ 초기대응 : (출동) 18:05 (종료) 22:30 ▶ 인명피해 : 없음 ▶ 비 고 : 수목 제거 / 방수포 설치, 당일 언론취재 多 	<p>(평일 야간) 서대문구 도로 축대 붕괴</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ 사고발생 : `23.7.13.(목요일) 18:34 ▶ 초기대응 : (출동) 19:30 (종료) 23:30 ▶ 인명피해 : 없음 (인근 5가구(47명) 대피) ▶ 비 고 : 전문가 자문, 방수포 설치, 당일 언론보도 多
--	--

□ **(사고예방) 주요 사례**

○ `23.4.11. 강풍에 의한 동시다발 외장재 탈락사고 발생 및 예방대책 수립



구분(단계별)	개선사항(허가조건 부여)	시기별		
		즉시	단기	장기
착공신고	① 드라이비트 시공상세도 작성·제출 의무화 및 확인 철저	즉시 시행		
시공/관리	② 시공계획서 감리 승인 철저 및 사용승인시 시공사진 제출 의무화	즉시 시행		
	③ 지상 3층 이상 층부터 '접착제'와 '인슐레이션 파스너' 병행 시공 의무화	즉시 시행		
유지관리	④ 민간건축물 안전점검시 외장재 탈락 여부 중점 점검·관리	즉시 시행		
교육/제도개선	⑤ 사례전파 및 유관기관 안내, 자치구 직원 교육 실시(건축안전세미나)	즉시 시행	단기 과제	
	⑥ 국토교통부 외단열 공사 표준시방서(KCS 41 42 02 : 2021) 개정 건의			장기 과제

4

서울시 녹색건축물 설계기준 운용 강화

기존 녹색건축물 설계기준 항목 간소화 및 운영상 개선사항 등을 반영하여 설계기준 개정 추진 및 녹색건축물 강화 조성

□ 추진배경

- 서울시 온실가스 전체 배출량 중 건물 부문이 70.7%로 큰 비중 차지
- 지속가능한 도시 구축을 위해 환경 친화적인 녹색건축물 조성 확대

□ 주요 개정내용

- 분야별 적용기준 간소화
 - 총 23개 항목 → 총 5개 항목으로 축소
- 건축물 에너지효율등급 기준 상향하여 제로에너지건축물(ZEB) 수준 관리
 - [가]등급(1천세대 또는 10만㎡ 이상) 건물 : ZEB 수준인 “에너지효율 1++등급” 도입

구분		개정 전	개정 후
주거비주거	[가]등급	1+등급 이상	1++등급 이상
	[나]등급	1등급 이상	1+등급 이상
	[다]등급	2등급 이상	1등급 이상

- 신재생에너지 의무설치 비율 신설 및 강화

구분		주거					비주거					
		'23	'24	'25	'26	'27	'23	'24	'25	'26	'27	
신재생에너지 의무설치	공공	32%	34%	34%	36%	36%	32%	34%	34%	36%	36%	
	민간	[가]	10%	10.5%	11%	11.5%	12%	14%	14.5%	15%	15.5%	16%
		[나]	9.5%	10%	10.5%	11%	11.5%	13%	13.5%	14%	14.5%	15%
		[다]	9%	9.5%	10%	10.5%	11%	12%	12.5%	13%	13.5%	14%

- 제로에너지건축물(ZEB) 인증 취득 시 적용 제외 조항 신설
 - ZEB 인증 취득 시 에너지 성능·에너지 관리·신재생에너지 부문 적용 제외

□ 향후계획

- 규제개혁위원회 심의 '23.11.
- 서울특별시 녹색건축물 설계기준 전부 개정안 고시 '23.12.

작성 자 건축기획과장: 박순규 ☎2133-7090 녹색건축팀장: 박진국 ☎7104 담당: 천희준, 홍채원 ☎ 7106

5 승강기 안전관리 강화

승강기 안전관리에 대한 우리시 차원의 강화된 방안을 추진하여 승강기 이용자의 안전성 향상 및 안전관리 수준의 선진화 도모

□ 추진근거

- 「승강기 안전관리법」 제3조, 「서울시 승강기 안전관리에 관한 조례」 제3조
- 승강기 안전관리 종합 개선 방안('23.6.)

□ 추진방향

- 승강기 안전관리 개선을 통한 이용자 보호 및 사고예방
- 승강기 예방정비 등 추진을 통한 고장감소 및 이용자 불편 방지
- 승강기 관리기반 강화 등을 통한 승강기 이용 편의 향상

□ 추진개요

- 사업내용
 - 이용자 대상 안전사고 예방 교육·홍보실시 등으로 **안전사고 저감**
 - 승강기 예방정비 및 유지관리 강화 등으로 승강기 **고장발생 저감**
 - 승강기 법규 및 시스템 개선 등을 통해 승강기 **관리기반 강화**
 - 교통약자 승강기 안전이용 시설 설치 등을 통해 **이용 편의 증진**
- 사업기간 : '24년 ~ '28년 (장기계속)
- 예산('24년)(안) : 490백만원

□ 추진방안

1 승강기 안전사고 저감

- 승강기 이용객 안전교육 및 홍보 강화
 - 학부모·어린이·고령자 안전교육/일상생활 속 안전이용 홍보 노출 강화
- 중대사고 시 이용객 구조 등 사고대응 합동훈련 강화
 - '23년 8개 자치구 → '24년 **10개 자치구**

2 승강기 고장발생 저감

- 승강기 예방정비 필요성 홍보 및 안전검사 규정 개정 등 유지관리 강화
- 저가 낙찰 유지관리 승강기까지 점검대상 확대 등 승강기 실태점검 강화
- 승강기 유지관리업체 신규입사 기술인력까지 실무 기술교육 지원



3 승강기 관리기반 강화 추진

- 소규모 집합건물 승강기 관리주체 특정규정 신설 등 법규 및 시스템 개선
- 승강기 관리주체 의무사항 등 법규 준수사항 홍보 및 교육 강화
- 공공건물 승강기 안전관리 책임제 도입 등 공공기관 주도의 책임·역할 강화
- 승강기 우수담당자 포상, 인력 충원 권고 등 자치구 담당자 업무여건 개선

4 승강기 안전관리 사업 추진

- 장애유형별 승강기 이용 편의시설 설치 등 교통약자 승강기 안전이용시설 설치
- 승강기 중대시민재해 예방 기반 마련을 위한 승강기 안전관리 기술개발 지원

※ 언어·청각장애인 승강기 안전이용시설 설치 방안(예시)

① 사고발생	② 현장 조치			③ 구출실시
	②-1	②-2	②-3	
언어·청각 장애인 엘리베이터 갑힘 사고 발생	 휴대폰 카메라 QR코드 스캔	 비상통화 장치 작동 및 연결	 관리주체등에 구조 요청 음성지원	관리주체, 유지관리업체에서 언어·청각 장애인의 신속한 구출

□ 향후계획

- 승강기 안전관리 개선 추진 TFT 구성·운영 '23.12.~
- 단위 사업별 세부 추진계획 수립 후 사업별 별도 시행 '24. 1.~

□ 승강기 설치대수

전 국	서울시	전국 대비	자치구 평균	비 고
811,602	162,546	20%	6,500대	약 8천대/년 증가

□ 승강기 안전사고

○ 승강기 사고건수 통계

구 분	전국 사고건수				서울 사고건수				사망사고 통계		
	평균	'20년	'21년	'22년	평균	'20년	'21년	'22년	전국	서울	비율
사고(건)	75.3	91	80	55	15	17	21	8	6.3명	2.7명	43%

※ 승강기 비율은 전국대비 약 20%이나, 사망사고 비율은 약 43% 차지

○ 승강기 사고 원인별 현황('07~'22년, 한국승강기안전공단 통계)

구 분	인적요인				기계적 요인	기타
	이용자 과실	유지관리업체 과실	관리주체 과실	작업자 과실	제조업체 과실	
비 율	①65.8%	②10.7%	③7%	5.4%	1.4%	9.7%

□ 승강기 고장발생

○ 승강기 고장건수 통계

3년평균	고장건수			이용불편 사례
	'20년	'21년	'22년	
3,482건	3,104건	3,635건	3,703건	- 엘리베이터 갑힘 고장 연간 약 3천건 발생 - 지하철역사 연결통로 승강기 7개소 14대 장기 운행중단

○ 승강기 고장 원인별 현황('22년, 한국승강기안전공단 통계)

계(건)	부품이상	조정불량	이물질끼임	이용자과실	노후	비정상사용	기타
3,703	①1,244	②950	③715	④336	276	36	146

2023년도 주택정책실 사업예산 현황

(단위:백만원, 10.17.기준)

연번	부서명	사업명	예산현액	집행액	집행잔액	집행률
총 계			4,332,562	2,144,940	2,187,622	49.5%
소 계		사업예산(기본경비 등 포함)	3,110,692	2,092,191	1,018,501	67.3%
1	주택정책과	주택정책 제도개선을 위한 위원회 운영	333	222	111	66.7%
2	주택정책과	희망의 집수리사업	4,110	4,058	52	98.7%
3	주택정책과	공동체주택 활성화 추진	1,646	1,584	61	96.3%
4	주택정책과	영구임대주택 공동관리비 지원	1,506	1,473	32	97.8%
5	주택정책과	주거급여수급자 지원	696,668	581,462	115,206	83.5%
6	주택정책과	전월세 보증금지원센터 운영	59	51	8	87.1%
7	주택정책과	공공임대주택 관리개선을 위한 위원회 운영	237	126	111	53.2%
8	주택정책과	불법전매 신고포상금 지급	30	-	30	0.0%
9	주택정책과	공공재산 임차 소상공인 지원	976	963	14	98.6%
10	주택정책과	주거취약계층 주거상향지원	7,864	7,864	-	100.0%
11	주택정책과	서울주거포털 시스템 운영 및 유지관리	330	227	103	68.9%
12	주택정책과	기본경비	592	259	332	43.8%
13	주택정책과	일반(다가구) 매입임대주택 사업	446,651	247,221	199,430	55.3%
14	주택정책과	사회주택 공급	2,086	2,022	64	96.9%
15	주택정책과	청년 매입임대 사업	163,850	94,695	69,155	57.8%
16	주택정책과	신혼부부 매입임대 사업	158,560	87,011	71,549	54.9%
17	주택정책과	민간임대주택 공급활성화	10,100	8,868	1,232	87.8%
18	주택정책과	공공원룸주택 매입임대 사업	19,365	10,805	8,561	55.8%
19	주택정책과	공공토지 건설형 서울리츠	7,473	2,465	5,008	33.0%
20	주택정책과	주거종합계획 수립	288	-	288	0.0%
21	주택정책과	신혼부부청년등 임차보증금 지원사업	110,630	65,673	44,957	59.4%
22	주택정책과	주거복지센터 운영	6,057	6,057	1	100.0%
23	주택정책과	청년 월세 지원	64,803	43,492	21,310	67.1%
24	주택정책과	노장청 세대통합 주택공급	223	-	223	0.0%
25	주택정책과	청년월세 한시 특별지원	54,724	21,436	33,288	39.2%
26	주택정책과	1인가구 주택관리서비스 사업	3,487	3,487	-	100.0%
27	주택정책과	비주택 거주 및 저장강박가구 지원	130	130	-	100.0%

연번	부서명	사업명	예산현액	집행액	집행잔액	집행률
28	주택정책과	노후 공공임대주택 시설개선(매입임대)	600	600	-	100.0%
29	주택정책과	재개발 임대주택 위탁관리	155,702	128,566	27,136	82.6%
30	주택정책과	노후 공공임대주택 시설개선(장기임대)	6,500	6,500	-	100.0%
31	전략주택공급과	기본경비	57	47	9	83.3%
32	전략주택공급과	민간임대주택 통합심의위원회 운영	113	70	44	61.5%
33	전략주택공급과	역세권청년주택 매입	98,887	41,889	56,998	42.4%
34	전략주택공급과	역세권청년주택 공급활성화	152,222	152,190	32	100.0%
35	전략주택공급과	역세권 청년주택사업 종합지원센터 운영	665	665	-	100.0%
36	전략주택공급과	내발산동 공공기숙사 운영	4	4	-	100.0%
37	전략주택공급과	역세권 청년주택 위탁관리	5,891	5,283	608	89.7%
38	전략주택공급과	역세권청년주택 SH공사 선매입	6,088	4,093	1,995	67.2%
39	전략주택공급과	민간참여형 장기전세주택 건설 추진	3,357	45	3,312	1.3%
40	전략주택공급과	소규모주택정비사업	627	88	539	14.1%
41	전략주택공급과	계획적 소규모주택정비사업 추진 지원	24,329	16,481	7,848	67.7%
42	공공주택과	공공주택통합심의위원회 운영	36	24	13	65.2%
43	공공주택과	기본경비	69	51	17	74.6%
44	공공주택과	장기안심주택 공급 활성화	90,960	65,483	25,478	72.0%
45	공공주택과	기존주택 전세임대 경상보조 지원	9,033	9,033	-	100.0%
46	공공주택과	역세권 공공임대주택 등 매입	17,995	8,932	9,063	49.6%
47	공공주택과	역세권 공공임대주택 위탁관리	16,839	16,839	-	100.0%
48	공공주택과	서울리츠3호 출자금	12,140	12,140	-	100.0%
49	공공주택과	시유지활용 공공주택공급	19,388	11,692	7,695	60.3%
50	공공주택과	시유지활용 공공주택공급(통합공공임대주택)	876	-	876	0.0%
51	공공주택과	자치구 협력형 공공임대주택 사업	676	-	676	0.0%
52	공공주택과	공공임대주택(국민임대주택) 건설 지원	8,051	8,051	-	100.0%
53	공공주택과	공공임대주택(행복주택) 건설 지원	8,539	4,103	4,436	48.0%
54	공공주택과	공공주택 건설(추가8만호)	5,479	1,262	4,217	23.0%
55	공공주택과	공공주택 건설(추가 8만호, 통합공공임대주택)	57,304	-	57,304	0.0%
56	공공주택과	지역주택조합 실태조사 및 개선방안 마련 추진	84	62	22	73.8%
57	공공주택과	역세권 장기전세주택 사업 추진 지원	78	50	28	64.5%
58	공공주택과	재개발 임대주택 매입	236,483	133,038	103,445	56.3%
59	공공주택과	재건축 등 공공임대주택 매입	153,474	97,370	56,103	63.4%
60	공공주택과	재건축 소형주택 위탁관리	85,268	85,268	-	100.0%
61	공공주택과	재개발임대주택 현물출자분 임대보증금 반환	2,000	2,000	-	100.0%

연번	부서명	사업명	예산현액	집행액	집행잔액	집행률
62	공동주택지원과	공동주택 통합정보마당 유지보수	130	86	43	66.7%
63	공동주택지원과	공동주택관리지원	363	339	24	93.5%
64	공동주택지원과	공동주택관리 실태조사 및 모범단지 지원	405	206	199	50.9%
65	공동주택지원과	층간소음 예방 및 관리 지원	137	57	80	41.8%
66	공동주택지원과	공동주택 투명한 전자문서 기반 정보공개 환경 조성	484	288	196	59.5%
67	공동주택지원과	공동주택 품질점검단 운영	85	64	22	74.8%
68	공동주택지원과	아파트지구 행정절차 이행비용	30	-	30	0.0%
69	공동주택지원과	서울시 소유 공용 부분 관리비	7	7	1	92.0%
70	공동주택지원과	소송등 수행	6	6	1	91.7%
71	공동주택지원과	시민아파트 정리	7,649	6,900	749	90.2%
72	공동주택지원과	기본경비	41	34	7	83.5%
73	공동주택지원과	원활한 공동주택 재건축 정비사업 추진	61	8	53	13.6%
74	공동주택지원과	2030 주거환경정비기본계획 수립용역(재건축부문)	20	20	-	100.0%
75	공동주택지원과	용도지구 현실화를 위한 도시관리계획(용도지구) 결정(변경) 용역	21	19	2	91.0%
76	공동주택지원과	소규모재건축사업 공공지원	181	51	130	28.2%
77	공동주택지원과	장기수선충당금 적정 적립기준 마련 용역	33	-	33	0.0%
78	공동주택지원과	학교용지부담금 징수교부금	913	673	240	73.8%
79	공동주택지원과	학교용지부담금 부과징수 지원	30	30	-	100.0%
80	주거정비과	주택 정비사업 융자금 지원	25,000	3,790	21,210	15.2%
81	주거정비과	추진위/조합 공공 지원	1,410	370	1,040	26.2%
82	주거정비과	정비사업 종합정보관리시스템 운영	500	319	182	63.7%
83	주거정비과	공공정비계획수립	12,709	7,870	4,839	61.9%
84	주거정비과	정비사업 사용비용 보조	674	-	674	0.0%
85	주거정비과	추진위/조합운영 실태점검 및 활성화 지원 등	263	181	82	68.8%
86	주거정비과	정비사업 분석진단을 통한 코디네이터 제도 실시	403	183	220	45.3%
87	주거정비과	정비사업 아카데미 운영	187	138	49	74.0%
88	주거정비과	주거정비사업 관리	412	126	285	30.7%
89	주거정비과	정비구역 기념공간 운영 및 관리	53	48	5	90.7%
90	주거정비과	재개발/재건축 정비사업 신속통합기획 도입 혁신적 실행방안 마련 용역	74	74	-	100.0%
91	주거정비과	공공정비사업 통합심의위원회 운영	79	79	-	100.0%
92	주거정비과	정비사업 신속통합기획 수립 및 운영	175	165	10	94.5%
93	주거정비과	상계재정비촉진지구 해제3구역 환지처분용역	490	490	-	100.0%
94	주거정비과	홍제3 정비기반시설 설치비용 보조	2,802	-	2,802	0.0%
95	주거정비과	공공지원제도 실효성 분석 및 활성화 방안 마련 용역	400	-	400	0.0%

연번	부서명	사업명	예산현액	집행액	집행잔액	집행률
96	주거정비과	철거현장 인권지킴이단 운영	7	1	5	20.0%
97	주거정비과	재정비축진사업 융자금 지원	5,000	1,691	3,309	33.8%
98	주거정비과	기본경비(도정)	79	70	9	88.6%
99	주거정비과	인력운영비	3,507	2,452	1,055	69.9%
100	주택정책지원센터	신주택정책개발 연구수행	187	60	127	32.2%
101	주택정책지원센터	서울시 주택시장 모니터링단 조사	100	48	52	48.3%
102	주택정책지원센터	서울시 주거실태조사	2,101	1,159	942	55.2%
103	주택정책지원센터	서울시 주택시장 동향 조사 및 분석	191	157	34	82.3%
104	주택정책지원센터	서울시 주거안전 관리종합계획 수립 연구	300	145	155	48.4%
105	주택정책지원센터	서울형 주택가격지수 작성 및 공표	100	55	45	55.0%
106	주택정책지원센터	전월세 물량예측 시스템 개발 및 운영	200	85	115	42.5%
107	주택정책지원센터	민간임대주택 활성화를 위한 신모델 개발 용역	250	119	131	47.7%
108	주택정책지원센터	주거취약계층 주거환경개선 민관협력사업	460	312	148	67.9%
109	주택정책지원센터	기본경비	25	21	4	83.3%
110	주택정책지원센터	건축·주택 제반 정보시스템 유지관리	253	184	69	72.8%
111	주택정책지원센터	서울 건축주택 종합정보시스템 구축	1,127	389	738	34.5%
112	건축기획과	서울 건축문화제	297	182	115	61.3%
113	건축기획과	건축위원회 등 운영	301	245	56	81.4%
114	건축기획과	서울도시건축비엔날레	6,165	3,070	3,095	49.8%
115	건축기획과	서울 도시건축 전시관 운영	2,110	1,101	1,009	52.2%
116	건축기획과	서울 도시건축센터 운영	506	202	304	39.9%
117	건축기획과	사전재난영향성검토위원회 운영	32	24	8	75.0%
118	건축기획과	국제교류 강화 사업	81	81	-	100.0%
119	건축기획과	제3차 서울 건축기본계획 수립	235	-	235	0.0%
120	건축기획과	서울시 권역별 도시기록화 사업	102	47	55	46.5%
121	건축기획과	도시건축센터, 전시관 홈페이지 유지관리	50	-	50	0.0%
122	건축기획과	서울도시건축전시관 운영 방안 연구	104	99	5	95.5%
123	건축기획과	건축문화포털 아카이빙 운영 및 유지관리	30	-	30	0.0%
124	건축기획과	의회청사 건립 등 타당성조사 용역	700	1	699	0.2%
125	건축기획과	녹색건축 활성화사업 추진	30	10	20	33.3%
126	건축기획과	건축문화 활성화 사업	30	30	-	100.0%
127	건축기획과	승강기 간헐사고 승객 구조훈련	56	56	-	100.0%
128	건축기획과	가로구역별 건축물 높이제한 재정비사업	377	300	77	79.5%

연번	부서명	사업명	예산현액	집행액	집행잔액	집행률
129	건축기획과	승강기 자가발전장치 설치지원 사업	245	150	95	61.1%
130	건축기획과	기존무허가건물관리시스템 유지관리	16	12	4	72.7%
131	건축기획과	그림으로 이해하는 건축법 발간 용역	25	25	-	100.0%
132	건축기획과	승강기 안전관리 실태점검단 구성 운영	80	61	19	76.3%
133	건축기획과	공공건축물 야생조류 충돌방지 표준 설계자료집 작성 용역	33	20	13	60.6%
134	건축기획과	서울시 기존무허가건축물관리시스템 재개발	513	194	319	37.8%
135	건축기획과	기본경비	76	64	13	83.3%
136	건축기획과	집합건축물 실태조사 및 관리체계 구축	190	128	62	67.2%
137	건축기획과	반지하 취약계층 개폐식 방범창 설치 지원 시범사업	800	800	-	100.0%
138	건축기획과	주거안전 취약계층 주택 상태조사	1,260	1,238	22	98.3%
139	재정비축진사업과	기본경비	59	49	10	83.3%
140	재정비축진사업과	재정비축진계획수립(변경)비용 지원	770	583	187	75.8%
141	재정비축진사업과	도시재정비 위원회 운영	70	49	21	70.0%
142	재정비축진사업과	도림천 제2지류 하천조성공사	165	73	92	44.1%
143	재정비축진사업과	답십리 굴다리 기하구조 개선	100	-	100	0.0%
144	주거환경개선과	안심 집수리 이자사업	300	129	171	42.9%
145	주거환경개선과	기본경비	87	73	15	83.3%
146	주거환경개선과	주거재생사업 관리	94	35	59	37.3%
147	주거환경개선과	백사마을 주거지보전 사업	65	48	17	74.1%
148	주거환경개선과	저층주거지 시민편익시설 공급	3,855	3,555	300	92.2%
149	주거환경개선과	은평구 불광2동 도시재생뉴딜사업 지원	1,500	1,500	-	100.0%
150	주거환경개선과	중랑구 묵2동 도시재생뉴딜사업 지원	3,242	3,242	-	100.0%
151	주거환경개선과	성동구 송정동 도시재생사업 지원	2,409	2,409	-	100.0%
152	주거환경개선과	강북구 인수동 도시재생사업 지원	709	709	-	100.0%
153	주거환경개선과	도봉구 도봉2동 도시재생뉴딜사업 지원	4,460	3,380	1,080	75.8%
154	주거환경개선과	동작구 사당4동 도시재생뉴딜사업 지원	5,692	5,692	-	100.0%
155	주거환경개선과	강동구 성내2동 도시재생사업 지원	1,416	1,416	-	100.0%
156	주거환경개선과	은평구 응암3동 도시재생사업 지원	700	500	200	71.4%
157	주거환경개선과	성동구 사근동 도시재생사업 지원	315	-	315	0.0%
158	주거환경개선과	구로구 구로2동 도시재생사업 지원	315	-	315	0.0%
159	주거환경개선과	강서구 공항동 도시재생사업 지원	1,117	-	1,117	0.0%

연번	부서명	사업명	예산현액	집행액	집행잔액	집행률
160	주거환경개선과	양천구 신월3동 스마트도시재생 뉴딜사업 지원	141	-	141	0.0%
161	주거환경개선과	양천구 목3동 도시재생뉴딜사업 지원	1,756	-	1,756	0.0%
162	주거환경개선과	동대문구 제기동 고대앞마을 도시재생뉴딜사업 지원	1,515	1,515	-	100.0%
163	주거환경개선과	관악구 은천동 도시재생뉴딜사업 지원	1,684	1,684	-	100.0%
164	주거환경개선과	구로구 개봉1동 도시재생뉴딜사업 지원	1,800	1,300	500	72.2%
165	주거환경개선과	도시재생 종합관리체계 구축 용역	177	177	-	100.0%
166	주거환경개선과	소규모정비형 주거환경개선사업	5,762	2,825	2,937	49.0%
167	주거환경개선과	옥인동 역사문화형 주거환경개선사업	2,176	881	1,296	40.5%
168	주거환경개선과	성곽마을 관리	898	645	253	71.8%
169	주거환경개선과	안심 집수리사업 활성화	1,194	723	471	60.5%
170	주거환경개선과	안심 집수리 보조사업	10,650	1,249	9,401	11.7%
171	주거환경개선과	안심 집수리 용자사업	4,000	850	3,150	21.3%
172	주거환경개선과	빈집활용 주거환경개선(빈집정비)	751	714	37	95.1%
173	주거환경개선과	좌원상가 도시재생 인정사업	4,800	4,800	-	100.0%
174	주거환경개선과	빈집활용 주거환경개선(빈집매입)	16	13	3	84.0%
175	주거환경개선과	빈집활용 매입임대주택 공급	2,138	1,841	297	86.1%
176	지역건축안전센터	건축물 내진성능 자가점검시스템 운영	22	10	12	46.9%
177	지역건축안전센터	전문가 안전점검 수당	64	33	31	52.0%
178	지역건축안전센터	재난취약시설 정밀안전진단 등 지원사업	210	142	68	67.4%
179	지역건축안전센터	민간건축물 지진대응력 개선 지원	213	210	3	98.8%
180	지역건축안전센터	지역건축안전센터 설치 및 운영	57	52	5	91.9%
181	지역건축안전센터	노후 건축물 및 민간 건축공사장 안전점검 지원	760	681	79	89.6%
182	지역건축안전센터	기존 건축물 화재안전성능보강 지원 사업	3,318	125	3,193	3.8%
183	지역건축안전센터	민간건축공사장 안전관리 정보화시스템 운영	152	129	23	84.9%
184	지역건축안전센터	지자체 지역건축안전센터 운영비용 지원	231	216	14	93.7%
185	지역건축안전센터	기본경비	28	25	2	91.7%
186	한옥정책과	서울시 한옥포털 운영	60	44	16	73.8%
187	한옥정책과	한옥 등 건축자산 콘텐츠 발굴 및 홍보물 제작	165	124	41	75.3%
188	한옥정책과	건축자산 실태조사 및 관리체계 구축	319	163	156	51.2%
189	한옥정책과	한옥지원센터 운영 및 한옥살이 지원사업	954	536	418	56.2%
190	한옥정책과	서울 우수 한옥 인증	49	27	22	55.3%
191	한옥정책과	역사가옥 사무민간위탁 지원	618	498	120	80.6%

연번	부서명	사업명	예산현액	집행액	집행잔액	집행률
192	한옥정책과	서울 공공한옥 사무민간위탁 지원	578	578	-	100.0%
193	한옥정책과	건축자산전문위원회 운영	70	68	2	97.6%
194	한옥정책과	한옥 등 건축자산 수선 및 신축지원 사업	3,670	2,261	1,409	61.6%
195	한옥정책과	서울 공공한옥 운영 및 활용사업	1,377	1,295	82	94.1%
196	한옥정책과	인사동 지구단위계획 재정비	340	114	226	33.5%
197	한옥정책과	한옥 등 건축자산 정책 홍보 전시 운영	150	105	45	69.8%
198	한옥정책과	기본경비	40	33	7	83.5%
199	한옥정책과	경복궁 서측 도시재생활성화 사업	1,742	318	1,424	18.2%
200	한옥정책과	북촌 도시재생활성화사업	903	432	472	47.8%
201	한옥정책과	한옥마을 조성을 위한 도시계획 변경 및 도시개발사업 추진용역	500	-	500	0.0%
202	한옥정책과	북촌 한옥 역사관 관리 운영	58	29	28	51.2%
소 계		비사업예산(전출금 및 예비비 등)	1,221,870	52,749	1,169,121	4.3%
1	주택정책과	사회복지기금(주거지원계정)	31,500	24,600	6,900	78.1%
2	주택정책과	주택사업특별회계 일반전출금(국민계정)	103,000	-	103,000	0.0%
3	주택정책과	국고보조금 반환(일반)	945	945	-	100.0%
4	주택정책과	예비비(국민)	881	-	881	0.0%
5	주택정책과	지방채 이자상환(국민)	7,494	3,747	3,747	50.0%
6	주택정책과	국고보조금 반환(도정)	4	4	-	100.0%
7	주택정책과	통합재정안정화기금 상환(국민)	6,199	4,568	1,630	73.7%
8	공공주택과	국고보조금 반환(국민)	1,885	1,883	2	99.9%
9	공공주택과	지방채 상환(도정)	22,563	16,755	5,809	74.3%
10	공동주택지원과	학교용지부담금 특별회계 예비비	141	-	141	0.0%
11	공동주택지원과	통합재정안정화기금 예탁	33,700	-	33,700	0.0%
12	주거정비과	주택사업특별회계 법정전출금(도정계정)	188,765	-	188,765	0.0%
13	주거정비과	예비비(도정)	948	-	948	0.0%
14	주거정비과	통합재정안정화기금 예탁(도정)	420,000	-	420,000	0.0%
15	주거정비과	반환금 및 기타	429	247	182	57.6%
16	재정비축진사업과	주택사업특별회계 법정전출금(재촉계정)	188,765	-	188,765	0.0%
17	재정비축진사업과	예비비(재촉)	549	-	549	0.0%
18	재정비축진사업과	통합재정안정화기금 예탁(재촉)	214,100	-	214,100	0.0%
19	주거환경개선과	국고보조금 반환(도정)	1	1	-	99.3%
20	지역건축안전센터	국고보조금 반환	2	-	2	0.0%

2022년 회계연도 주택정책실 결산심사 시정요구사항 조치결과

연 번	시정요구	내 용	조 치 결 과	소 관 실 국 (부 서 명)
1	<서울형 주거 취약계층 주거 상향 지원> 사전절차 미이행에 따른 예산불용 지양	사업준비 미흡 및 사회보장협의 지연 등으로 예산 및 기금지출계획 현액 전액이 불용됨	▶ 조치완료 보건복지부 사회보장제도 신설 협의 완료('22.11.1.) 통보 이후, '23년 정부 예산에 동일 내용의 사업이 국비 편성됨에 따라 별도의 시 사업 추진이 불요하여 예산 불용 되었으며, 향후 사업예산 편성 시 충분한 사전협의 등을 통해 불용예산 발생하지 않도록 하겠음	주택정책실 (주거안심 지원반)