

주택공급 지속 확대, 매력美 넘치는 주택공간 조성 **SEOUL M! SOUL**

2024년 주요 업무보고

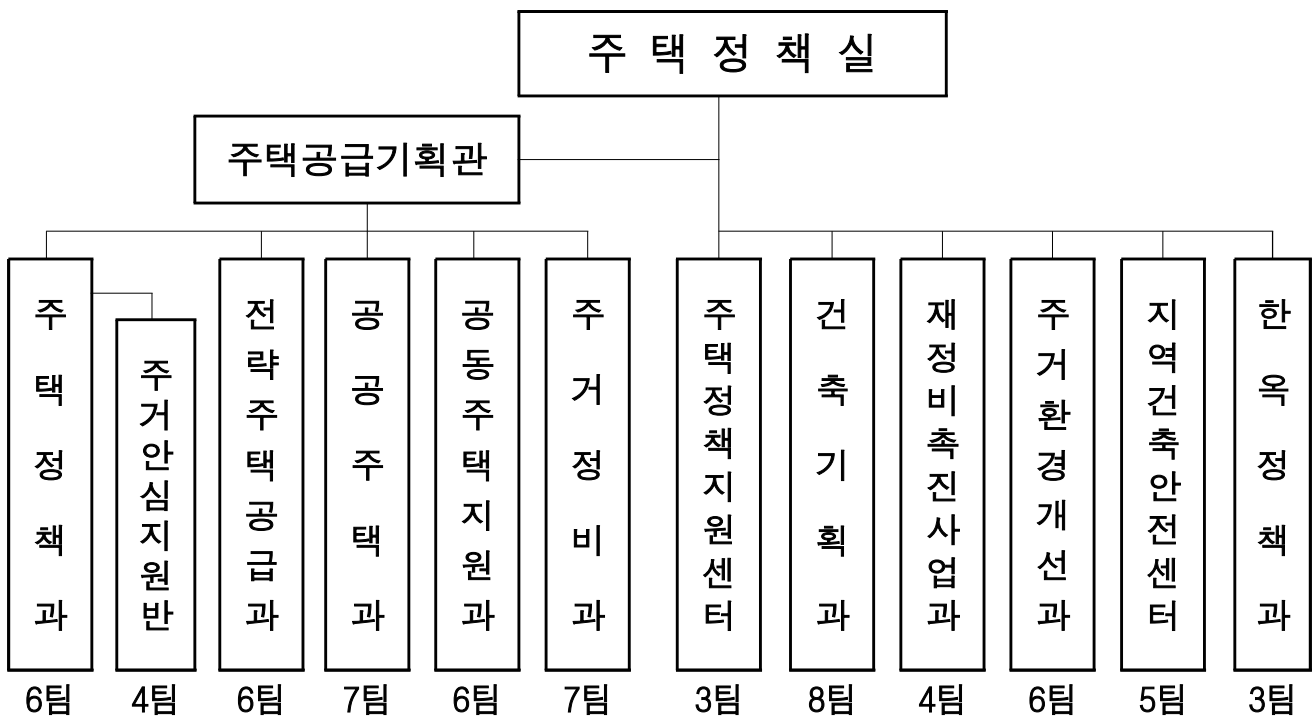
2024. 2. 27.(화)

주 택 정 책 실

I . 일반현황

조직 및 인력

● 조 직: 1실 1관 9과 2센터 1반 65팀



● 인 력 : 정원 306명 / 현원 310명

(단위: 명, '24.2.기준)

구 분	계	일 반 직					연구직	전 문 경력관	관 리 운영직	임기제
		3급 이상	4급	5급	6급	7급 이하				
정 원	306	2	11	72	114	77	1	2	3	24
현 원	310	1	11	62	109	96	1	2	4	24

※ 시간선택제임기제 22명(가급 1, 나급 6, 다급 9, 라급 6)

예 산

● 세 입 : 2,785,792백만원

(단위: 백만원)

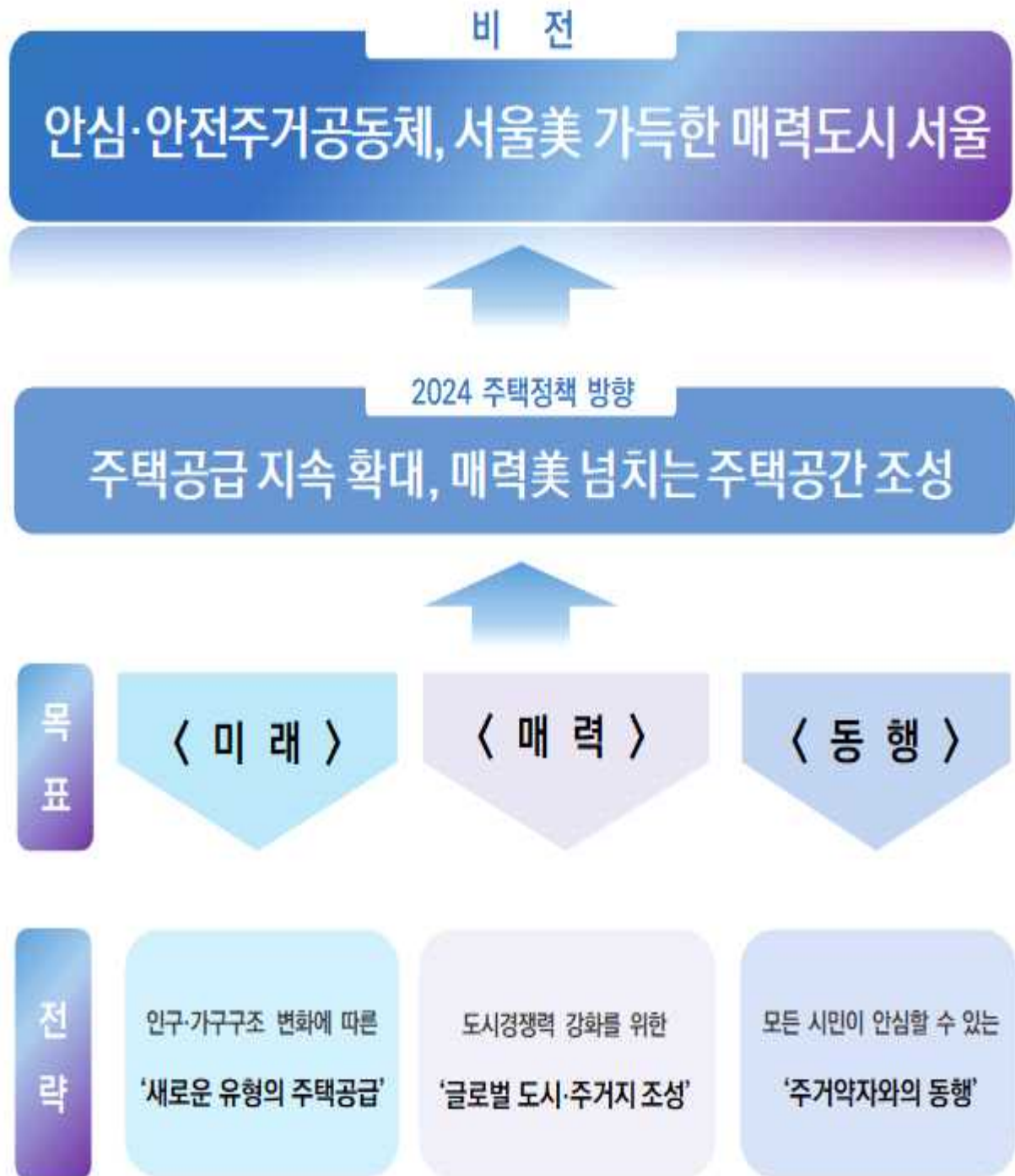
구 분		'24년	'23년	'23 대비 증감	
				증감액	증감률(%)
계		2,785,792	3,581,975	△796,183	△22.2
일반회계		546,394	553,669	△7,275	△1.3
특별회계	주택사업	2,230,740	2,991,534	△760,794	△25.4
	도시개발	-	-	-	-
	학교용지부담금	8,658	36,772	△28,114	△76.5

● 세 출 : 3,429,868백만원(일반 1,194,997백만원, 특별 2,234,871백만원)

(단위: 백만원)

구 분		'24년	'23년	'23 대비 증감	
				증감액	증감율(%)
계		3,429,868	4,284,712	△854,844	△20.0
	주택정책과 (주거안심지원반)	1,331,543 (804,777)	2,041,916 (750,866)	△710,373 (53,911)	△34.8 (7.2)
	전략주택공급과	252,027	291,414	△39,387	△13.5
	공공주택과	641,433	749,143	△107,710	△14.4
	공동주택지원과	12,157	44,326	△32,169	△72.6
	주거정비과	747,545	664,117	83,428	12.6
	주택정책지원센터	2,956	4,600	△1,644	△35.7
	건축기획과	5,359	13,753	△8,394	△61.0
	재정비촉진사업과	404,632	404,577	55	0.1
	주거환경개선과	20,789	57,610	△36,821	△63.9
	지역건축안전센터	1,729	1,738	△9	△0.5
	한옥정책과	9,698	11,518	△1,820	△15.8

Ⅱ. 정책비전과 추진전략



Ⅲ. 주요 업무계획

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. 어르신 주거안정을 위한 어르신 안심주택 공급
2. 임대형기숙사 활용 민간안심특집(공유주택) 공급
3. 모아·상생·도시형생활주택 실행력 강화
4. 다양한 유형의 매입임대주택 공급
5. 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 개선
6. 정비사업 기반시설 등 입체·복합화
7. 정비사업 통합심의 추진
8. 공사비 분쟁 사전예방 및 선제적 갈등조정

1 미래사회 대비한 안정적 新주택 공급 추진

9. 조합 운영실태 점검 및 미해산(청산) 지속 관리
10. 지역주택조합 피해 예방조치 강화
11. 성수전략정비구역 사업 원활한 추진
12. 재정비촉진지구 존치관리구역 관리방안 마련
13. 공공임대주택 매입비 조기 지급
14. 건축물 시공품질 관리 강화 및 공정한도급 지원
15. 건축·주택종합정보시스템 구축

1 어르신 주거안정을 위한 어르신 안심주택 공급

초고령 사회 진입에 따라 은퇴고령자 등 어르신들의 수요를 고려한
신주택유형인 '어르신 안심주택'을 통해 미래사회 대비 주택공급 추진

□ 추진배경

- (초고령사회 진입) 서울시 총 인구수는 감소하나, 60대 이상 고령자는 증가 추세

□ 사업개요

- (사업방식) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 공공지원 민간임대주택
- (공급방식) 연령대별 1·2인 가구 고려, 의무 부대시설 갖춘 임대 + 분양주택

임대주택 (80%)	◦ (공공임대 20% ± α) 만65세 이상 어르신 1~2인 가구 ◦ (민간임대 50% + α) 만65세 이상 어르신 및 청년 1~2인가구
분양주택 (20%)	◦ (민간분양 20%) 가구 인원 및 연령제한 없음 ※ 어르신, 청년, 가족이 안심하고 살 수 있는 “세대통합형 안심주택”으로 일부 활용

- (사업대상지) 교통이 편리하고, 인근 의료시설이 있는 곳
 - 교통중심지 역세권 350m + 간선도로변 50m 내외
 - 의료법인 병원, 보건기관 350m 이내(총 84곳)

□ 추진방안

- (주거비) 공공임대(주변시세30~50%), 민간임대(주변시세 75~85%)
- (주거공간) 무장애설계(단차없는 공간 설계 등), 첨단특화설계(동작감지설비 등)
- (사업지원) 건설자금 대출(최대 240억) 및 이자 차액 보전(최대 2%)

□ 향후계획

- 조례 제정 및 운영기준 마련 '24. 3.~ 4.
- 인·허가 등 본격 사업 추진 '24. 4.

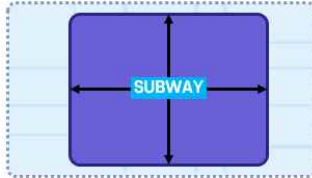
작성 자

전략주택공급과장: 최원석 ☎2133-6280 청년주택계획팀장:김 훈 ☎6290 담당: 문연걸 ☎6292

□ 사업대상지

역세권

지하철역 등 승강장 경계 350m 이내
322개소, 가용지 면적 86km²



반경 350m 이내

간선도로변

폭 20m 이상 도로변의 50m 이내
면적 127km², 총 연장 1,038km



• 원칙상 준주거지역이나,
심의 통해 상업지역 상향 허용

의료법인

병원, 보건기관 인근 350m 이내
총 84곳 : 2차 병원 42곳, 3차 병원 14곳, 보건기관 28곳



• 의료법인 소유 토지의 경우, 어르신들을 위한 의료서비스(시스템) 등과 연계한
어르신 안심주택 공급 제안 시 심의를 통해 허용

□ 공급계획

면적

1,000m² 이상

용도지역 상향

준주거 및 상업지역 허용

(청년안심주택 운영기준 동일)

비주거 비율

준주거 5% 이상, 상업지역 10% 이상

(청년안심주택 운영기준 동일)

주택구성

분양주택
(20%)

* 주거 연면적 30%,
세대수 20% 이하

임대주택 (80%)

공공임대
(20 ± α %)

민간임대
(50 ± α %)

* 어르신 주거 비율 : 전체 세대수의 50% 이상, 1인 가구 비율 : 전체 세대수의 2/3 이상

입주대상

가구 인원 및
연령 제한 없음

어르신
1~2인 가구

어르신 및
청년 1~2인 가구

부대시설 및
시설기준

무장애 안전 설계, 1인 주거 최소 23m², 의료차량 대기공간 확보 등
식당 및 의료지원시설(150호 이상)

보건지소 및 복지시설 설치(대지면적 5,000m² 이상 우선 검토)

□ 용적률 체계

○ 용도지역 변경이 있는 경우

용도지역	기정 변경	제2종 준주거	제3종 준주거	제2종 근린상업	제3종 준주거	제2종 일반상업	제3종 일반상업	준주거	근린상업	일반상업
기본용적률(%)		400		540		680				700
공공기여율(%)		15	10	25	20	10	30	25	20	10
상한용적률(%)		500		900		1,300				

○ 용도지역 변경이 없는 경우

구분	준주거	근린상업			일반상업		
기본용적률(%)	500	600	700	800	800	900	1,000
공공기여율(%)	6	8	10	12	10	12	14
상한용적률(%)	575~600	900			1,300		

□ 용적률 체계도(예시)



□ 청년안심주택 및 어르신안심주택 비교

구분	청년 안심주택	세대통합형 안심주택
대상지	역세권, 간선도로변	역세권, 간선도로변, 의료시설 주변
건축기준	용도지역 상향, 용적률·건폐율 완화	좌동
공급유형	세대수 100% 임대(공공·민간)	세대수 80% 임대, 세대수 20% 분양
임차인지원	보증금 50%(최대 6천만원)	좌동
SH선매입	공급물량의 30% 내외	없음
의무사항		무장애 및 첨단 IoT 설계, 식당(150호 이상) 및 보건지소(부지면적 5천㎡ 이상) 설치
건설지원	건설자금 이차차액지원 2%	좌동
세제지원	취득세·재산세·양도소득세 등 감면	좌동 (분양분 제외)

2

임대형기숙사 활용 민간안심특집(공유주택) 공급

다양한 세대의 1인가구 주거안정을 위하여 개인공간과 공유공간으로 특화된 임대형기숙사를 활용하여 민간안심특집(공유주택) 공급 추진

□ 사업개요

- (추진배경) 1인가구 증가, 생활방식 변화에 대비한 주거대책 마련
- (추진방향) 민간 활력(규제완화+지원)을 이용한 공유주택 활성화
 - 기존 기숙사 관련 완화제도 적극 활용 및 안전·전문적 관리방안 도입
 - 대상지 발굴 및 제도화(조례 및 기준 신설)로 안정적 운영 추진
 - 개인공간+특화된 공유공간+주거서비스+전·월세 안전⇒주거생활 안정

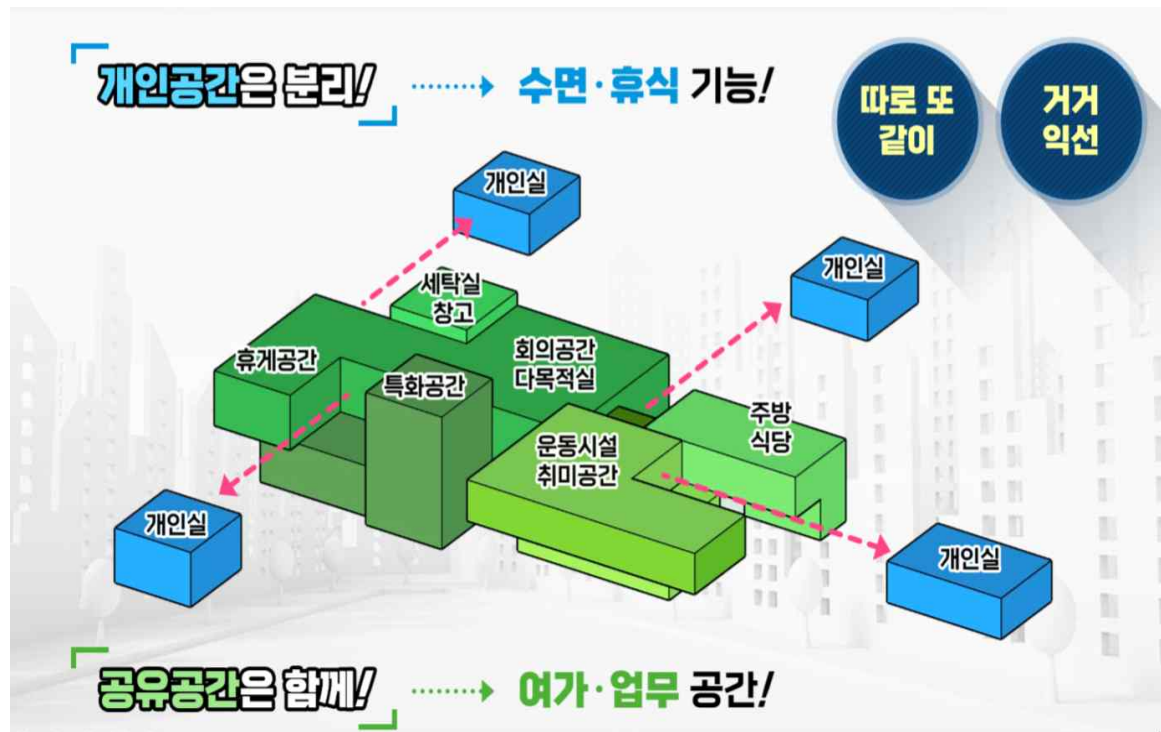
□ 추진방안

- (대 상 지) 공공지원민간임대주택 공급촉진지구, 역세권등 면적 1천㎡이상
 - 역세권등 : 철도역 및 종합병원에서 350m 이내, 간선도로 50m 이내
- (공유공간) 서울시 안심특집 가이드라인 수립
 - 개인공간 및 공유공간 면적, 배치, 시설 유형별 세부기준(기본, 생활지원 등)
 - 입주세대·유형별 특화공간 구성 및 프로그램 운영(여가, 취미, 업무 등)
- (운영관리) 단일 관리주체로 투명한 운영 및 전문 관리
 - 주택임대관리업 의무등록 법령 개정건의('23.10. 행정안전부 규제건의)
- (임 대 료) 주변보다 저렴한 임대료, 2년마다 5% 이내 증액
 - 청년안심 운영자문위원회 자문으로 최초임대료 결정
- (규제완화) 도시계획 완화, 세제 혜택 등
 - 용도지역 변경, 법적상한용적률 및 건축규제 완화, 종부세 합산배제
- (공공기여) 용적률 증가분의 50% 기부채납 등(기준용적률-완화용적률)

□ 향후계획

- 민간안심특집 건립 및 운영기준 수립 추진 '24. 2.
- 조례 제정 및 건축위원회 심의기준 개정 '24. 3.

작 성 자 전략주택공급과장: 최원석 ☎2133-6280 상생주택팀장: 김태완 ☎6285 담당: 김은선 ☎6286



안심특집 공간 구성(예시)



안심특집 공간 특징점(예시)

3

모아·상생·도시형생활주택 실행력 강화

모아·상생·도시형생활주택 사업에 대해 갈등완화, 제도 및 사업성 개선 등으로 실행력을 제고하여 양질의 주택을 신속하게 공급

① 모아주택·모아타운 갈등완화로 신속 추진

□ 추진현황

○ 모아타운 : 25개 자치구 82개소 선정 (관리계획완료30, 수립중42, 수립예정10) ('24.1.31 기준)

합 계	용 산	종 로	중 구	성 동	광 진	중 랑	성 북	강 북	도 봉	노 원	은 평	서 대문	마 포	양 천	강 서	구 로	금 천	영 포	동 작	관 악	서 초	송 파	강 동	강 남	동 대문
82	1	1	3	4	1	11	3	4	5	3	2	2	5	3	9	4	5	2	3	4	1	2	2	1	1

○ 모아주택 : 123개소 20,133세대 (조합설립인가77, 심의37, 사업시행인가9) ('24.1.31 기준)

□ 추진방안

○ 세입자 보호 강화를 위한 제도보완 및 갈등 조정

- 관리계획 수립, 통합심의, 사업시행계획인가 등 단계별 세입자대책 기준 마련
- 세입자 갈등조정 협의체(市·區·전문가·세입자·조합) 구성·운영 및 코디네이터 파견

○ 모아주택 조합설립 초기지원방안 마련

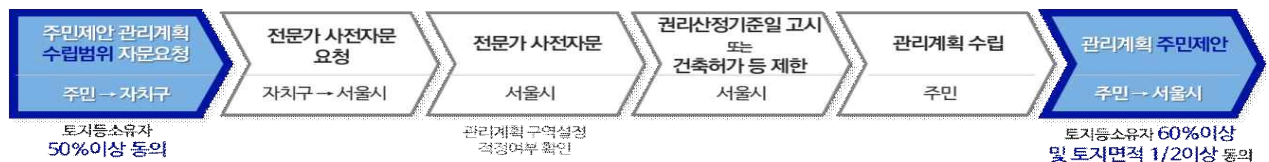
- 조합설립 단계별 가이드라인(안) 배포 및 정비업체 선정방식 개선(안) 마련

○ 모아타운 투기수요 원천 차단 위한 건축허가 등 제한

- 주민요청 지역 등에 건축허가 등(착공 포함) 제한 추진

○ 주민제안 모아타운 단계별 동의율 기준 마련

- 단계별 동의율 세부절차 마련하여 진입장벽 완화 및 모아타운 실행력 강화



□ 향후계획

○ 모아주택·모아타운 추진계획(3단계) 수립 및 시행 '24. 2.~

작성자	전략주택공급과장: 최원석 ☎2133-6280	모아주택계획팀장: 김지호 ☎8231	담당: 인용명 ☎8235
		상생주택팀장: 김태완 ☎6285	담당: 서형일 ☎6287
	건축기획과장: 임우진 ☎2133-7090	건축정책팀장: 최홍규 ☎7099	담당: 우종우 ☎7100

②

상생주택 사업구조 개선을 통한 발전방안 마련

□ 사업개요

○ 상생주택 개념

- 민간토지 활용 및 공공재원 결합, 장기간 안정적 거주 가능한 공공주택 공급



○ 사업구조 및 원칙

- 민간참여 유도 및 사업 공공성을 고려한 민간-공공 상생형 사업구조 마련

01. 민간 참여유도 인센티브 제공	02. 사업 공공성 등 확보	03. 신속한 사업 추진
• 용도지역 변경 등 도시계획 규제 완화 • 저이용 유희부지의 활용성 제고	• 도시계획 변경에 따른 적정 민간이익 환수 • 사업대상지 선별을 통한 공정성 확보	• 사전검토 및 협의를 통한 신속한 사업계획 수립 • 공공주택 통합심의를 통한 사업기간 단축

□ 추진방안

○ 장기간 토지 임차료 한계 극복 및 공공기여 방안 재설정

- (민간토지사용형) 민간토지 일부 매입, 입체환지, 리츠 등
- (민간공공협력형) 토지이용 합리화 등을 위한 기준 신설

○ 사업추진 대상지(총 12개소(3,245세대 + α)) 재협의 및 신규대상지 확대

□ 향후계획

○ 상생주택 발전방안(사업구조 개선 등) 마련

'24. 3.

○ 조례 및 운영기준 등 개정 추진

'24. 4.~

③

도시형생활주택 제도·사업성 개선을 통한 실행력 강화

□ 도시형생활주택 현황

- 최근 3년, 1~2인 가구를 위한 도시형생활주택 **사용승인 급감**
- 21년(940동 15,484세대) 대비 23년(545동 9,201세대) 43% 감소

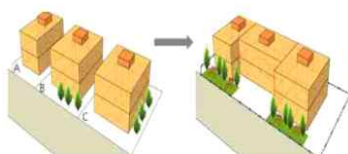
□ 추진방안

【 법령개정 통한 기간단축, 사업성 개선 】

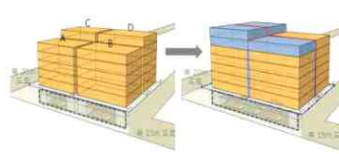
- **(건축·소방·교통 통합심의 추진)** 건축(건축위원회), 소방(성능위주설계의 심의), 교통(교통영향평가) 통합심의 추진으로 **심의기간 획기적 단축**
- **(다세대주택 면적 제한 완화)** 소규모 필지에서의 효율적 개발을 위해 바닥면적합계 기준을 660㎡에서 1000㎡로 **완화 적용**
- **(건축허가 제출서류 축소)** 인허가시 제출 서류 중 유사성이 있는 서류는 통합하여 간소화하고, 각종 설치신고서 등은 **착공신고시 제출**
- **(장애인 승강기 설치시 용적률 제외)** 노령화 시대 1인가구 증가 등을 대비하여 10세대 미만 공동주택, 다가구주택에도 면적 산정 제외 적용

【 행정절차 및 제도개선 기간단축, 사업성 개선 】

- **(특별건축구역 기간 단축)** 특별건축구역은 구역지정과 건축심의 별도 추진하여야 하나, 구역지정과 건축계획 심의 **동시 진행**하여 기간 단축
- **(건축협정 제도 활용)** 건축협정에 따른 **특례 적용**(건폐율, 용적률, 높이제한 등 20% 완화) **통해 사업성 개선**되도록 소규모주택 사업에 적극 도입



<대지안의 조경 통합설치>



<지하주차장 통합 설치>



<용적률 완화적용>

□ 향후계획

- 건축법, 건축법시행령 등 관련법령 개정 추진

'24. 2.~

4 다양한 유형의 매입임대주택 공급

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

□ 사업개요

- 매입대상 : 신축 주택*, 구축 아파트, 반지하 주택 중 매도 신청한 주택
*매입약정 또는 준공이후 3년 이내 다가구, 다세대, 연립주택
- 매입기준
 - ① 철거 후 신축매입 약정 : 동 단위 매입(집주인 거주공간 제외 매입허용)
 - ② 기존 반지하주택 매입 : 동 단위 매입(다가구), 세대단위 매입(다세대, 연립)
 - ③ 기존 아파트 매입 : 호별 매입 (신규), 국토부 완화기준 충족시 건량제한 완화 가능
 - ④ 신축주택 매입 : 건량 3년 이내, 동별매입 우선, 호별매입 가능(신규)
 - ⑤ 전세사기피해주택 매입 : 우선매수권 활용 경매 참여, 협의 매입
- 목표물량('24년) : 3,951호(반지하 704호 비주거용으로 활용)

계	구축매입								신축매입약정		
	소계	일반				공공원룸	커뮤니티 (반지하)	전세사기 (미확정)	소계	청년	신혼 I
		소계	반지하	지상	아파트·신축						
3,951	3,239	2,439	604	835	1,000	150(50)	50	600	712	500	212

- 예산('24년) : 713,644백만원(국비 441,859, 시비 271,785) ※ 전세사기주택 전액 국비

□ 추진현황

- ('23년) 목표 5,250호, 실적 2,165호 매입(41% 달성)
 - 구축 527호(반지하 200호), 신축매입약정 1,638호(반지하 103호)
- ※ 최근 5년간 매입실적

구 분	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년
계획(호)	5,000	6,700	7,500	6,150	5,250
실적(호)	4,412	6,511	4,263	829	2,165
달성률	88%	97%	57%	13%	41%

□ 향후계획

- 주택매입 공고, 매입심의 등 매입절차 이행, 홍보 '24. 2.~

작성 자 주택정책과장 : 공병엽 ☎2133-7010 주택정책팀장 : 김장열 ☎7012 담당 : 김성배 ☎7014

5

신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 개선

신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 신청이 급증함에 따라 예상되는 문제점에 대한 선제적 대응방안을 마련하여 신속한 정비사업 추진

□ 자문사업 개요

- 시행 : '23. 1. 이후('23.10. 이후 자문과 입안절차 병행)
- 현황 : 총 21개소('24.1. 기준)
 - 자문진행 9개소(여의도 대교 등), 신청 12개소(광진구 광장극동 등)

□ 주요 개선내용

① 자문시작 전

- (신원확인) 동의서 징구 시 신원확인 → 동의서 진위 논란 해소
- (갈등예방) 대상지 선정 시 주민갈등 예상단지 제외 → 갈등 예방

② 자문진행 중

- (집중자문) 공람 등 법정 절차 기간 내 집중자문
→ 자문횟수 축소 및 자문 기간 단축으로 신속한 정비계획 수립
- (MP 지정) 필요 시 개별안전 MP 지정하여 계획안 마련 지원

신속통합기획(기획사업) 완료사업 관리방안

■ 신속통합기획 내용과 다르게 정비계획 입안 시

- 경미한 변경 이내 : 수권분과위원회 상정
- 경미한 변경 이상 : 신속통합기획과 협의 후 수권분과 상정 여부 결정

■ 신속통합기획 완료 후 6개월 이내 주민제안, 2년 이내 정비구역 지정(원칙)

- 신속한 정비구역 지정 유도

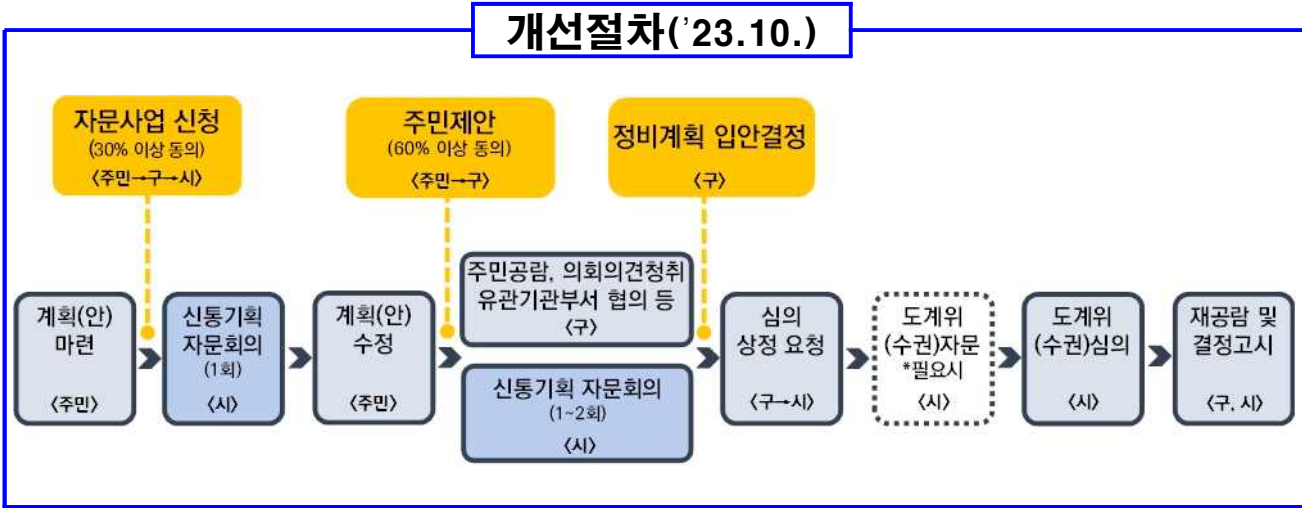
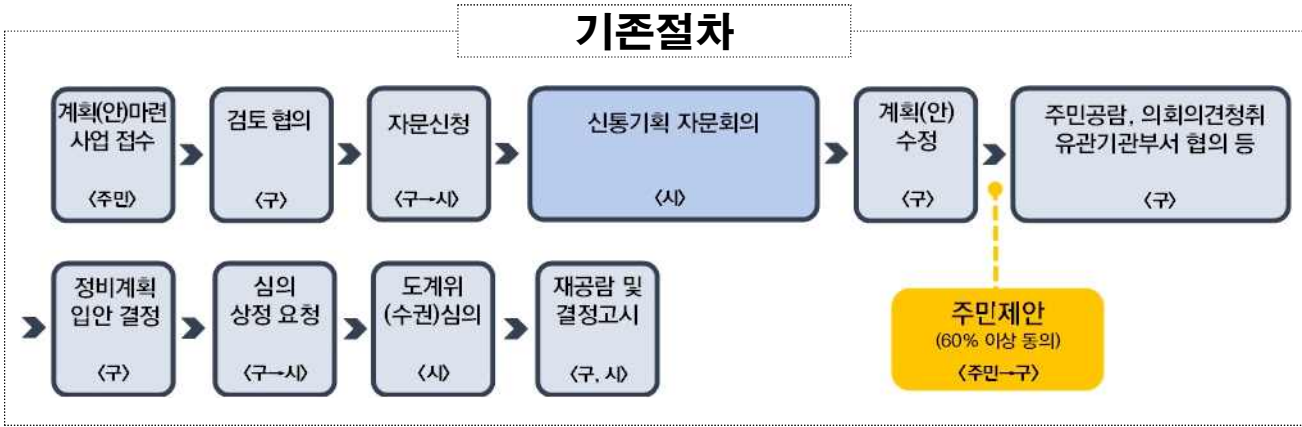
※ 기획사업 : 19개소(구역지정 3, 심의 3, 입안절차 중 6, 주민제안 전 5, 기획 중 2)

□ 향후계획

- 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 개선 방침 마련 '24. 2.

□ 주요 개선내용('23.10.)

- 신속통합기획 **자문**과 정비계획 **입안(법정)절차 병행추진**으로 기간 단축
 - (기존 문제점) 신속통합기획 후 정비계획 입안 기간 최소 6개월 소요
- **신속통합기획 내용을 정비계획으로 결정**하여 계획의 법적 위상 확보
 - (기존 문제점) 법적 위상이 없어 주민들에 의한 계획 변경 우려
- 정식 입안절차 이행 과정에서 **유관 기관·부서 협의 시행**
 - (기존 문제점) 신통기획 시 기관 등 협의 생략 → 정비계획 협의 시 이견 발생



6

정비사업 기반시설 등 입체·복합화

정비사업 기반시설 등에 입체·복합화 추진으로 건축 대지면적 증가 등을 통한 사업성 개선으로 정비사업 추진동력 확보

□ 추진배경

- 공원, 주차장 등 기반시설 용지 각각 제공으로 주택용지 면적 감소
 - 주택용지 감소로 일반분양분도 감소 → 사업성 저하

□ 추진방안

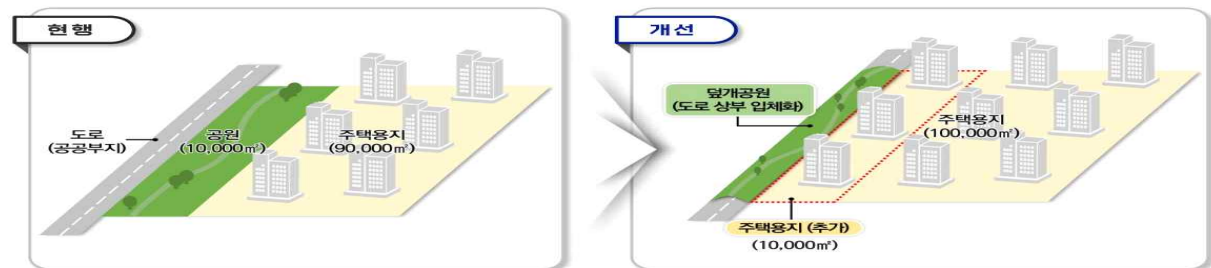
- 공공시설 복합화를 통한 주택용지 추가 확보
 - 공원+문화시설, 학교+공영주차장 등 시설 복합화

<복합화 개념도> 추가 확보된 주택용지(3,000㎡)에 주택공급 가능



- 기반시설 입체화를 통한 사업지 내 주택가용 용지 최대 확보
 - 도로·철도 등 사업지 밖 공공부지에 덮개공원 조성 등 입체화

<입체화 개념도> 추가 확보된 주택용지(10,000㎡)에 주택공급 가능



□ 향후계획

- 정비계획 수립중이거나 기구역지정된 구역 중 대상지 발굴·추진 '24. 2.

7 정비사업 통합심의 추진

주택공급 활성화 및 시민편의 제공 등 정비사업의 신속추진을 위해 정비사업 사업시행계획인가 통합심의 추진

□ 사업개요

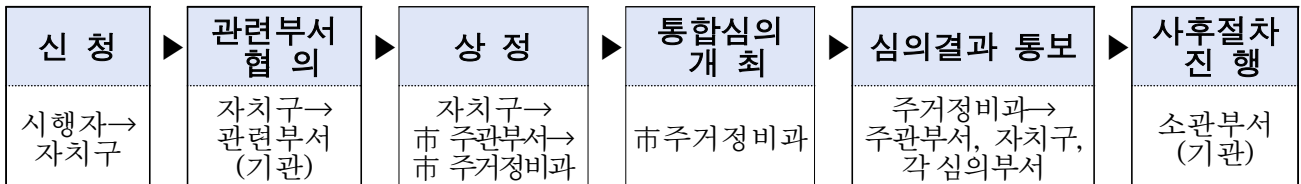
- 추진배경 : 도시정비법 개정·시행('24.1.19.)에 따른 정비사업 통합심의 추진
- 추진목적 : 정비사업의 신속한 절차 추진을 통한 **사업시행인가 기간 단축** 및 각 위원회 **통합심의로 One-Stop 체계 구축**
- 추진대상 : 모든 정비사업(주택정비형, 도시정비형 재개발, 재건축)
- 심의사항 : **건축·경관·교육·도시계획**(정비계획 변경)·**교통·환경**에 관한 사항
기타 시장이 필요하다고 인정하는 사항(공원조성계획 등)

□ 추진효과

- 신속하고 원활한 정비사업 추진을 통해 주택공급 조기화 및 활성화
- 정비사업 절차 간소화로 시민의 경제적·시간적·행정적 부담 최소화
 - (현행) 건축·경관·교육·도시계획·교통 등 개별심의 시 2년 이상 소요
 - (개선) 통합심의로 6개월 내외 심의 완료(1년 이상 단축 예상)

□ 추진방안

- 통합심의위원회 운영 : 월 2회 개최 예정
 - 참여위원 : 위원 Pool(100명) 중 분야를 고려하여 회차별 25명내외로 구성 예정
- 협조 운영체계 구축을 통한 심의 일원화 추진
 - 각위원회 심의부서 및 사업부서와 긴밀한 협조를 통한 내실있는 심의추진
《 추진절차 》



□ 향후계획

- 정비사업 통합심의위원회 운영 '24. 2.~

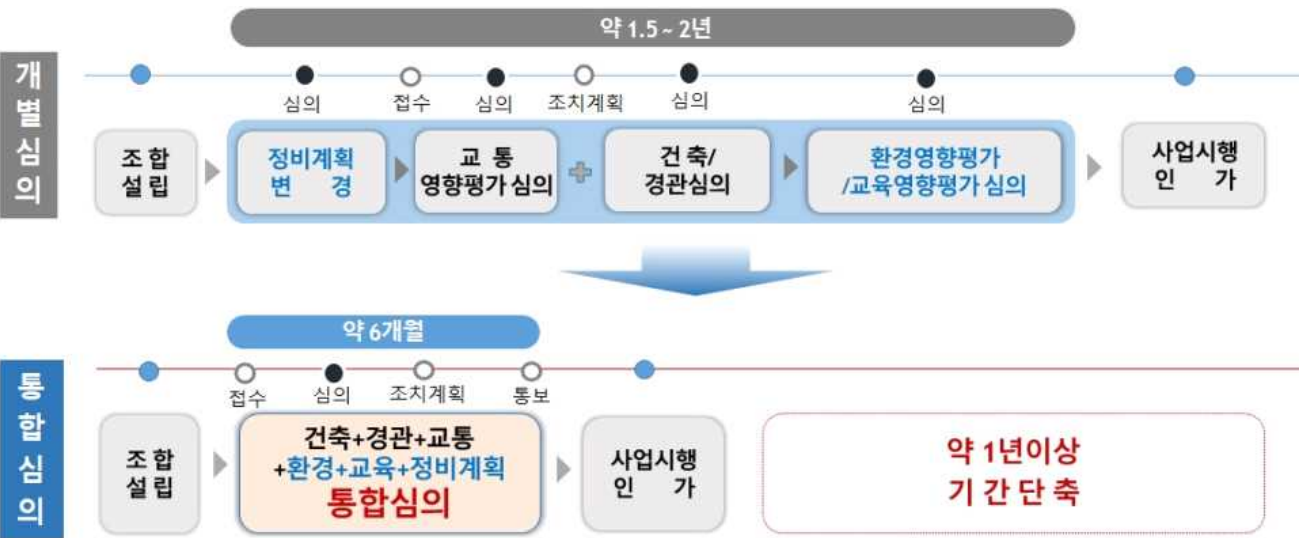
참고자료	통합심의 내용
------	---------

□ 통합심의 대상

《 관련법령에 따른 심의대상 》

관련 법령	심의사항	세부 심의대상	소관 부서
건축법	건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등	건축조례 제7조에 따른 심의대상 정비사업	건축기획과
경관법	경관심의	3만㎡ 이상 정비사업	도시관리과
교육환경 보호에 관한 법률	교육환경평가	교육환경보호구역 내 정비사업	교육지원청
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	도시관리계획	정비계획	도시계획과
도시교통정비 촉진법	교통영향평가	2만5천㎡ 이상 정비사업	교통정책과
환경영향평가법	환경영향평가 등	30만㎡ 이상 정비사업	환경부
시장 등이 필요하다고 인정하는 사항	市 환경영향평가 조례상 환경영향평가심의위원회 심의(자문)사항	9만㎡ 이상 30만㎡ 미만 정비사업, 연면적 10만㎡ 이상 건축물	친환경건물과
	공원조성계획	도시공원	공원조성과
	성능위주설계의 심의 (추진검토중)	50층이상(지하층 제외)이거나 높이가 200m이상 아파트 등	소방재난본부 예방과

□ 심의개선 효과

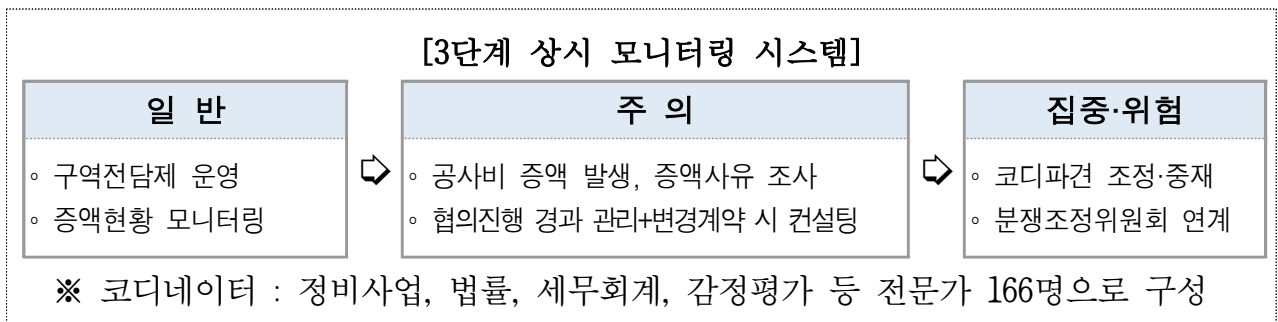


정비사업 공공지원·제도개선으로 공사비 갈등을 사전예방하고, 갈등 발생 시 신속한 중재 및 해소로 사업지연 및 주민피해 방지

□ 공사비 갈등 해소방안

○ 공사비 모니터링으로 갈등 사전예방

- (모니터링) 구역전담제 코디네이터 운영 및 매월 공사계약 변경·증액 현황조사
- 관리구역확대('24.2.) : 시공사 선정구역 전체 모니터링 → 3단계 관리



- (사전신고) 공사비 증액 전 시공사→구청장 신고 의무화로 검증 필요성 조기 검토
- 공공지원 시공사 선정기준 개정고시('23.12.)

○ 갈등발생 사업구역 집중관리·중재로 분쟁해소

- (신속중재) 유형별 전문 코디네이터(법률, 시공, 정비사업 전문가) 파견
- (공사비 검증) 정비사업 지원기구(한국부동산원, SH공사)를 통한 공사비 검증 실시
 - SH공사 “공사비 검증부” 신설('23.9.), '24.상반기 시범사업 후 하반기부터 본격 운영
- (간담회) 갈등 사업장 관계자(조합장, 시공사 등) 대상 간담회 정례화(월 1회)
 - '23.3.전문가 간담회 '23.9. 시·구·조합장(10개단지) / '24.1. 시-시공사(8개사) 개최
 - 개별단지의 경우 분쟁감지 즉시 조합, 시공사 전화통화 및 갈등단지 수시 면담
- (위원회) 갈등지속 시 코디네이터 중재활동과 연계한 도시분쟁조정위원회 심사

작 성 자

주거정비과장: 고현정 ☎2133-7190 공공지원실행팀장: 정재현 ☎7201 담당: 한희진 ☎7208
 주거사업협력센터: 오종규 ☎7856 담당: 최문환 ☎7859
 공동주택지원과장: 남정현 ☎2133-7130 재건축정책팀장: 장지광 ☎7136 담당: 김록원 ☎7138
 재건축사업팀장: 김 석 ☎7296 담당: 임원선 ☎7287

○ 제도개선사항

- (표준계약서 개정) 주택성능요구서(조합) · 산출내역서(시공사) 작성 의무화
 - 국토부 표준계약서('24.1.배포) + 공사비 분쟁방지방안 포함 → 서울형 표준계약서 마련('24.2.예정)
- (조합정관 개정) 준공 전 적기에 공사비 변경계약을 통해 입주지연 등 방지
 - 기존 조합정관 개정 행정지도 + 서울형 표준 조합정관 마련('24.5.예정)
- (법 개정사항) 도시분쟁조정위 의결사항 판결효력 인정('24.2. 도정법 개정 발의 예정)

○ 갈등중재 사례집 및 갈등유형별 매뉴얼 마련

- 갈등중재 사례집 배포('24.2.)
 - 기존 갈등조정 코디네이터 파견 · 중재 현장 중심으로 갈등 중재사례
- 정비사업 갈등 유형별 매뉴얼 마련('24.3.)
 - 조합 내부갈등 · 공사비 증액 등 주요 갈등원인 유형화
 - 갈등유형별 코디파견, 공사비 검증, 분쟁조정위 등 대응방안 검토

□ 정비사업 갈등 예방방안

① 주민 간 갈등 요인 해소

○ 주민반대 또는 타사업 중복시 미선정 및 구역계 제척

- (주민반대 多) 입안 재검토 및 취소기준 신설, 신통기획 후 입안절차 효력기준 운용
- (타사업 중복) 후보지 미선정 및 모아타운 구역계 제척

○ 조합집행부 등 문제구역 조합점검 통해 갈등 조기해소

- 갈등예상 조합 대상 긴급 점검 통해 행정지도 및 조치 → 갈등발생 예방 및 조기 해소

○ 미해산(미청산) 조합 관리강화

- 반기별 점검 통해 미해산(미청산) 원인별 관리방안 마련하여 조속 해산(청산) 유도

※ ('23.12월 기준) 미해산(미청산) 조합 총 171개소(미해산 23, 미청산 148)

② 엄격한 규정적용으로 불공정 경쟁 원천 차단

○ 공공지원 설계자 및 시공사 등 선정기준 강화 및 사전검토 철저

- (강화) 정비계획 이내로 대안설계 제한, 홍보공간 외 개별홍보 금지, 위반시 입찰무효 등
- (사전검토) 공공지원자(구청장) 관리·감독 권한 및 입찰 수 과정 사전검토 기능 강화

시공사 선정기준 개정완료 ('23.12.)

+

설계자 선정기준 개정 ('24.5.)

○ 관리 사각지대였던 신탁방식 등도 선정기준 확대적용

- 사업유형에 관계없이 모든 정비사업에 공정경쟁 문화 확립

③ 품질점검 강화로 주민만족도 제고 및 분쟁 최소화

○ 의무점검 확대(1회→2회+α) 등 점검강화로 하자발생 최소화

- [현행] 사용검사 전(의무) → [확대] 골조공사 후(의무), 긴급점검(필요시)

○ 현장시험 강화 층간소음 · 철근누락 · 누수 관련 실효성 있는 점검 추진

- [현행] 육안점검 → [강화] 바닥충격음 · 강도시험 등 현장시험 병행



바닥충격음 시험



강도시험



담수시험

○ 점검체계 고도화를 위한 '공동주택 품질점검 매뉴얼' 배포 등('24.上)

- 점검절차·시기·주체별 역할 등 매뉴얼 작성·배포 통해 점검 전문화 및 체계화

투명하고 공정한 조합 운영을 위해 정비사업 조합의 운영실태 점검 및 해산(청산)하지 않는 조합에 대한 지속 관리 추진

□ 조합 운영실태 점검

- 추진근거 : 도시정비법 제111조(자료의 제출 등) 및 제113조(감독)
- 점검대상 : **추진주체가 있는 정비구역**(조합, 추진위원회)
- 점검운영 : **사·구 및 전문가 합동점검반 편성**(구역당 10일간)
- 점검내용 : 예산 회계, 조합 행정, 용역 계약, 정보공개 등 운영 전반
- 점검결과 : 적발사항 수사의뢰, 시정명령, 행정지도 등 조치
- 점검실적 ('23년 운영실태 점검 결과)

- 조합 실태점검 실적

합 계	국토부 합동점검	서울시 기획점검	자치구 기동점검
24	4	6	14

- 조치현황

합 계	수사의뢰	기관통보	환수권고	시정명령	행정지도
305	50	-	24	86	145

○ '24년 점검계획

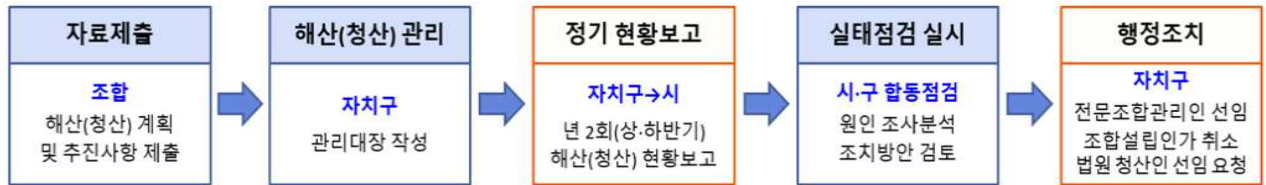
- 점검기간 : '24. 2. ~ 12.
- 점검대상 : **총 24개 구역 점검 예정**

※ 소규모 주택정비사업 점검 대상 포함 ('24년 한시 운영 후 재검토)

도시정비법에 의한 정비사업조합				소규모 주택정비사업조합('24.1.기준)		
재개발	재건축	미해산 (미청산)	합계	가로주택	소규모 재건축	합계
115	36	171	322	187	73	260

□ 조합 해산(청산) 일제조사

- 추진근거 : 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 제62조 및 제86조
- 조사대상 : **이전고시 이후 해산 또는 청산이 종결되지 않은 조합**
- 조사절차



- 조사내용 : 해산(청산) 추진 계획 및 실적, 일제조사 결과 이행 및 관리 등
- 조사결과 : 지속관리, 조합설립 취소, 전문조합관리인 선임 등 조치
- 추진실적 ('23년 일제조사 결과)

- 미해산(미청산) 총괄 현황

('23.12. 기준)

구 분	합계	1년 이내	1~3년	3~5년	5~10년	10~15년
계	171	24	59	33	35	20
미해산	23	5	6	2	7	3
미청산	148	19	53	31	28	17

- 해산(청산) 실적

구 분	합계	해산완료	청산종결
계	54	20	34
상반기	35	8	27
하반기	19	12	7

- 미해산 원인별 현황

합계	준공 후 1년 이내	소송 중	시공사 분쟁 등	소재 등 확인불가
23	4	8	2	9

- 미청산 원인별 현황

합계	해산 후 1년 이내	소송 중	시공사 분쟁	청산인 확인불가	채권 채무	기타 (잔존업무)
148	15	79	3	23	6	22

□ 향후계획

- 2024년 조합 운영실태 점검계획에 따라 점검 시행 '24. 3.~12.
- 상반기 미해산(청산) 조합 일제조사 실시 '24. 5.

10 지역주택조합 피해 예방조치 강화

지역주택조합에 대한 관리 강화, 진입장벽 강화, 대시민 홍보 등을 통해 시민 피해 예방 및 사업 실현성 제고

□ 추진방향

- 기존 사업 관리·감독 강화 및 신규 사업 추진 실현성 제고
- 피해사례 홍보 및 정보 제공을 통한 피해 예방·대응



□ 추진방안

- **기존사업** 집중적인 **실태조사** 및 개별 사업장 **모니터링** 강화
 - 공공 변호사, 코디네이터 등 전문가 파견, 전수 실태조사 실시(상·하반기)
 - 사업추진 정상·지연·추진불가 상시 모니터링(수시)
 - ※ (중·장기) 지연 사업장 직권해제, 총회 전자투표 실시 등 검토 및 법령 개정 건의
- **신규사업** 先 지구단위계획 수립, 後 모집신고 수리 등 **진입장벽 강화**
 - 지역주택조합 업무처리 지침 마련 후 자치구 시달 및 운영
 - 국·공유지 매각 의향 협의 후 조합원 모집신고 수리
- **홍보강화** 보도자료, 홈페이지 등으로 주택시장에 **주의신호 지속 확산**
 - '정비사업 정보몽땅시스템' 활용 조합별 정보 제공 및 피해예방 요령 등 홍보
 - '(가칭)서울시 지역주택조합 피해 상담센터' 개설, 피해자 등 법률 상담 지원

□ 향후계획

- 제도개선 등 종합대책(안) 마련·시행 및 홈페이지 개설 '24. 상반기
- 조합운영 실태조사 실시 '24. 상·하반기
- (가칭)서울시 지역주택조합 피해상담센터 개설·운영 '24. 하반기

작성 자

공공주택과장: 신동권 ☎2133-7050

역세권주택팀장: 광명희 ☎7080

담당: 천보현 ☎7865

11

성수전략정비구역 사업 원활한 추진

성수전략정비구역 재정비(안) 변경(결정) 고시를 통해 사업성을 개선하고 1~4지구 각각 신속하고 원활한 사업 추진을 통해 주택공급 확대

□ 사업개요

- 위치면적 : 성동구 성수1가1동 72-10번지 일대(659,190㎡)
- 용도지역 : 3종일반주거지역(주택용지), 준주거지역
- 주요 변경내용

- **사업성개선** **획지면적**(295,096㎡→347,606㎡), **연면적**(1,179,807.70㎡→1,440,277.48㎡), **세대수**(8,247세대→9,078세대) **증가**, **순부담률 감소**(30.79%→20.22%) 등
- **지구별결정** 지구별 사업추진이 가능하도록 지구별(1~4지구) 정비구역 및 정비계획 결정
- **층수폐지** 건축위원회 심의를 통해 유연한 층수 및 높이 결정
- **뚝개공원조성** 한강 접근성 강화를 위한 보행데크(뚝개공원) 조성

□ 추진현황

- 정비구역 지정 및 정비계획 결정(성수1~4지구) '11. 2.17.
- 지구단위 및 정비계획 재정비 용역 착수 '21.10.20.
- 재정비(안) 통보(시→구) '23.10.30.
- 법정 입안절차 진행(구, 관련부서 협의 등) '23.11. 7.

지구별 추진 현황

- ▶ 지구별 추정부담금 산출(조합) 후 구청에 제출되면 주민공람 등 법정절차 진행
 ※ 지구별 법정 입안절차 진행속도 상이, 정비계획 내용에 추정부담금 포함 의무

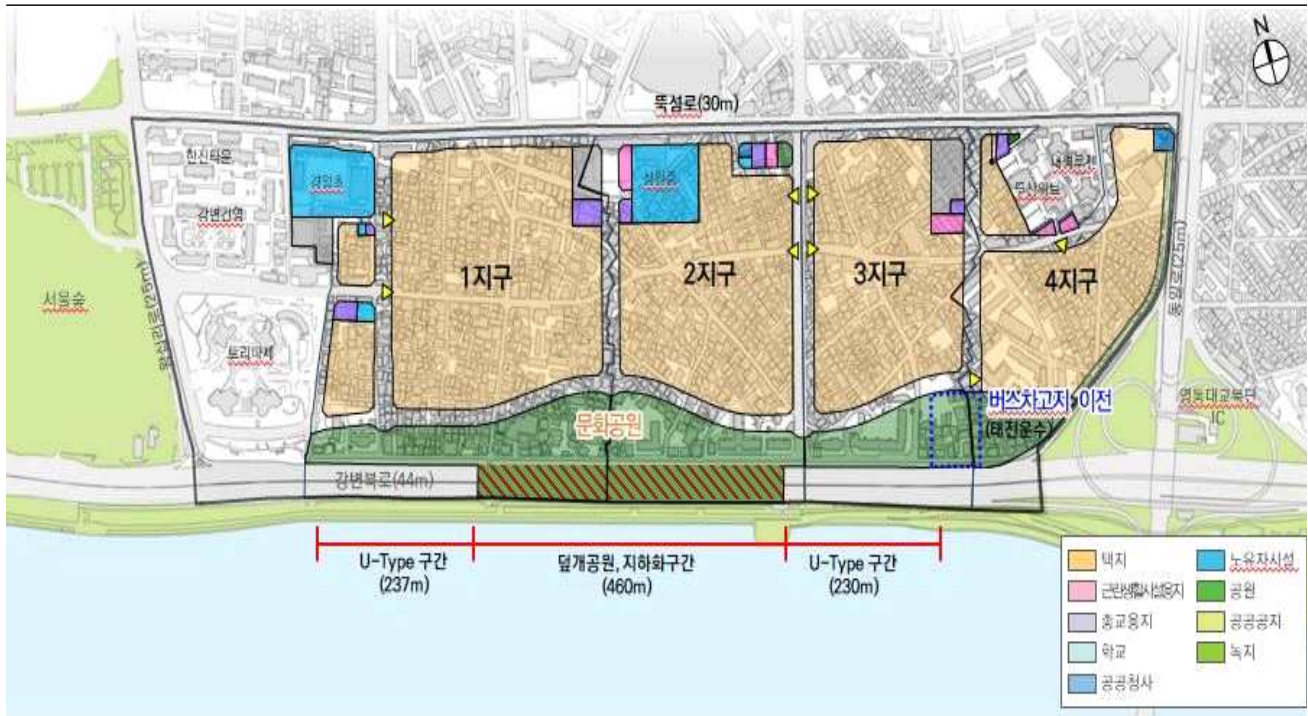
구 분	1지구	2지구	3지구	4지구
추진현황	주민공람 ('24.1.11.)	주민공람 예정 ('24.3.)	미정 (조합장 부재)	미정 ('23.12. 조합장 선출)

□ 향후계획

- (서울시) 도시계획위원회(수권분과위) 자문 및 심의 이행 '24.상반기
- (성동구) 법정 입안절차 이행(부서협의, 주민공람 및 설명회 등) '24.상반기
- 정비계획 및 지구단위계획 변경 결정고시 (1지구) '24.하반기

작 성 자 주거정비과장: 고현정☎2133-7190 재개발관리팀장: 정경승☎7186 담당: 김정인☎7187

토지이용계획(안)



최초 결정단계 (2011.02.17.)



재정비(안)

12 재정비촉진지구 존치관리구역 관리방안 마련

존치관리구역 내 원활한 촉진사업 추진을 위한 체계적인 관리계획을 마련하여 안정적인 주택공급 정책 추진

□ 구역개요

- 재정비촉진지구내 존치관리구역은 약 29%(6.2km²)
 - 31개 재정비촉진지구 중 28개지구내 총 114개 존치관리구역
 - 존치관리구역내 사업 추진시 지원 및 관리방안 필요
 - 신속한 절차를 위한 ‘소규모정비사업’이 ‘촉진계획’ 수립 대상
 - 기반시설 계획 등 인접 구역과 연계

□ 추진방안

- (지구제척) 촉진지구 지정목적 달성이 불가능한 경우 제척을 원칙
 - 역세권 350m 이내 지역(역세권 활성화 사업 등이 시행 가능성 있는 지역)
 - 모아타운, 모아주택 등 소규모주택정비사업 추진(예정) 지역
 - ex) ‘중화재정비촉진지구 지구제척을 위한 촉진계획 변경(2023)’
- (지구제척+인접지역지단 편입) 인접지역 관리수단 활용
 - 역세권 등에 기존 지구단위계획 구역 활용, 지구제척후 지단구역 편입
- (지구단위계획구역 신설) 관리가 필요한 존치구역의 관리수단 마련
 - 역세권을 제외한 지역은 별도의 지구단위계획으로 관리
 - ex) ‘천호·성내 재정비촉진지구 존치관리구역 지구단위계획수립(2023)’

< 재정비촉진지구 활성화 정책 수립 용역 >

- 기간 / 수행 : 2023. 5. ~ 2024. 5.(197백만원) / (주)리얼플랜
- 내 용 : 재정비촉진지구 존치구역 관리방안 마련 등

□ 향후계획

- 존치관리구역 관리 가이드라인 마련 후 시행 '24. 6.~

13 공공임대주택 매입비 조기 지급

청년안심주택 및 재건축 등 정비사업장에서 매입하는 공공임대주택 물량에 대한 매입비 조기 지급으로 서울시 재정지원 강화

□ 추진배경

- 시 재정지원 강화로 공공임대주택 공급 활성화 및 사업추진 정상화 지원 필요
 - ※ 정부 부동산 대책 발표('24.1.10.)에 따른 서울시 추가 대책의 일환으로 추진

□ 추진방안

- [청년안심주택 SH공사 선매입] 매입비 조기(착공 후) 및 분할 지급

- (매입시기) 준공 후 매입 → 착공 후 공정별 매입

(당초) **착공** → **약정** → 품질점검 → 모집공고 → **준공** → 감정평가 → **계약** → 등기
(약정 전 탁상감정) (매입비 100%)

(변경) **착공** → **계약** → 품질점검 → 모집공고 → **준공** → 감정평가 → 정산 → 등기
(계약 전 탁상감정) (공정별 계약금·중도금 지급) (감정평가액으로 잔금 정산)

구분	계약금	중도금					잔금	
시기	공정 5%	공정 20%	공정 35%	공정 50%	공정 65%	공정 80%	준공 후	소유권이전후
지급액	5%	15%씩 분할지급					10%	10%

- (시행시기) '24년 2월부터 방침 수립 후 실시

- (시행규모) '24년 기준 총 23개 1,357호 대상으로 552억원 조기 지급 예상

- [재건축 등 매입] 매입비 지급 횟수 축소를 통해 매입비 조기 지급

- (추진체계) 재건축 등 사업장은 7회에서 5회, 재개발 사업장은 8회에서 6회로 축소

- (시행시기) '24~'25년 2년간 한시 시행, 경기변화 등을 고려하여 연장여부 검토

- (시행규모) '24년 기준 총 49개 구역 대상으로 1,718억원 조기 지급 예상

□ 향후계획 : 방침 수립 및 조례개정으로 조속한 시행 추진

- [청년안심주택 SH공사 선매입] 방침 수립 후 조기지급 시행 '24.2.~
- [재건축 등 매입] 방침 수립 및 조례 개정 후 조기지급 시행 '24.3.~

작성 자

공공주택과장: 신동권 ☎2133-7050 공공주택행정팀장: 광금영 ☎7052 담당: 김현채/이종인 ☎7054/7056
 전라주택공급과장: 최원석 ☎2133-6280 청년주택계획팀장: 김 훈 ☎6290 담당: 조동준 ☎6294

14 건축물 시공품질 관리 강화 및 공정하도급 지원

무량판 사태와 같은 후진국형 부실시공 근절을 위해 민간공사장 하도급 및 시공품질 관리 감독을 강화 ※ 부실공사Zero서울 추진계획(시장방침) 후속조치

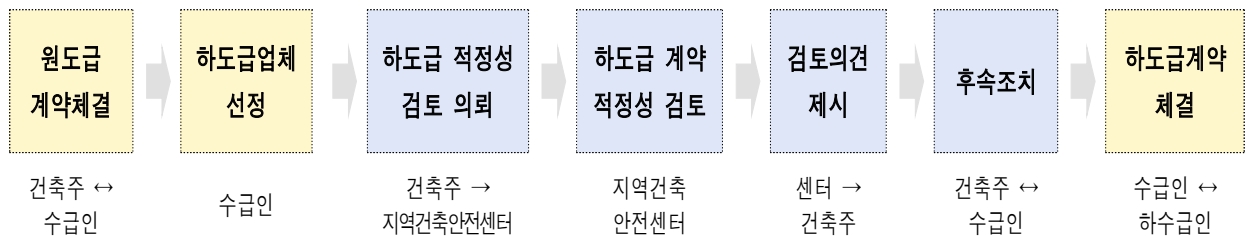
□ 추진방안

① 민간 건설공사 하도급 관리 및 지원

○ 건축주 요청시, **공정하도급 계약 체결 지원** 추진

- 민간공사 하도급계약 자문단(가칭) 운영

- 대상 : 해체·중소형 등 하도급 취약 공사, 조합 등 비전문가 발주현장
- 내용 : 하도급 계약 체결 전 하도급 금액비율 충족여부, 하수급인 자격 등 자문



- 비고 : 건축허가 표준안내문에 제도 안내

○ 부실공사 예방을 위한 지자체 직접 **불법하도급 단속** 추진

- 현재 단속권한은 국토부(국토관리청)에만 있어 건설산업기본법 개정 건의('23.12.)

- 지자체 권한 부여시, 시·구 지역건축안전센터에서 상시 단속 추진

※ 국토부 : '24년.상반기 시행령 개정 추진 중 (지자체 단속권한 부여)

※ 서울시 : '센터 법정업무'에 하도급 단속을 추가하도록 건축법 개정 건의 추진

- 건설산업기본법 개정 前까지, 국토부 요청에 따라 국토부와 합동점검 추진

- 국토부에서 합동단속 요령, 처분방법 등 지침 마련 중('24.2.)

작 성 자

지역건축안전센터장: 박기철 ☎2133-6980 민간건설지원팀장: 송옥의 ☎6993 담당: 오민택 6996
박지연 6998

② 건축물 시공품질 관리 감독 강화

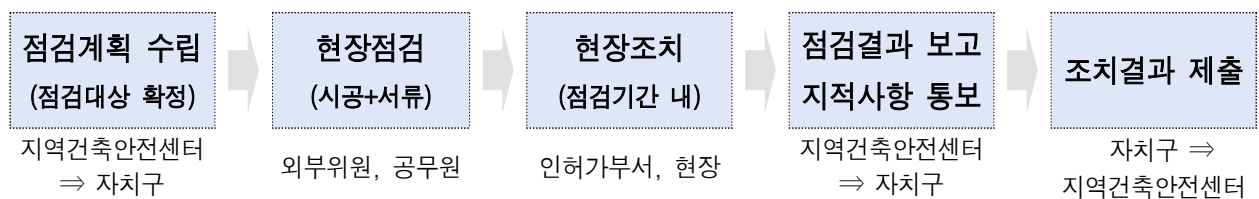
○ 강우 중 콘크리트 타설 등 **시공품질 관리장치** 마련

- 우중 콘크리트 타설 ‘원칙적 금지조항’ 인허가 조건 부여
- 불가피한 경우 공사감리자 승인을 받아 허가권자 보고 및 콘크리트 타설 후 강도 검증* 의무화

*국·공립시험기관 또는 건설엔지니어링사업자에게 압축강도 검사 후 공사감리자 확인

○ 골조공사 **품질관리 실태 점검** 실효성 강화

- 대 상 : 무량판구조 등 특수구조 건축공사
- 비파괴시험장비를 활용한 실효성 있는 품질관리실태 점검 추진
 - 우중 타설 관리 적정 여부, 콘크리트 강도 확보 여부, 철근 배근 등
 - 품질관리 실태 점검 후 행정처분 강화



□ 향후계획

○ 민간 건설공사 하도급 관리 및 지원

- 하도급 관리를 위한 정보제공(→발주자) '24. 2.
 - 건축허가 안내문 수정·보완 후 즉시 시행
- 자치구 건축안전센터 등 관계자 의견 수렴 '24. 3.
- 합동점검 및 민간공사 하도급계약 자문단(가칭) 운영 '24. 5.~

○ 건축물 시공품질 관리·감독 강화

- 민간공사장 시공품질 관리 방안 수립 '24. 3.
 - 건축허가 안내문 수정 후 즉시 시행
 - 민간 건설현장 품질관리 실태조사 운영계획(안)
- 민간 건설현장 품질관리 실태조사 시행 '24. 4.~

15 건축·주택종합정보시스템 구축

방대하고 산재된 건축·주택정보를 수합·분석하여 과학적 주택정책 수립을 지원하기 위하여 '서울 건축·주택 종합정보시스템' 구축 추진

※ 정보화전략계획(ISP,'20) 및 5개년 방침('21.2)에 따라 3단계 구축 중

□ 추진근거

- 「서울특별시 건축·주택종합정보시스템 운영 조례」 제3조 ('21.제정)
- '서울 건축주택 종합정보시스템 구축·운영 계획'(5개년방침, '21.2, 주택정책과3207)

□ 추진경위

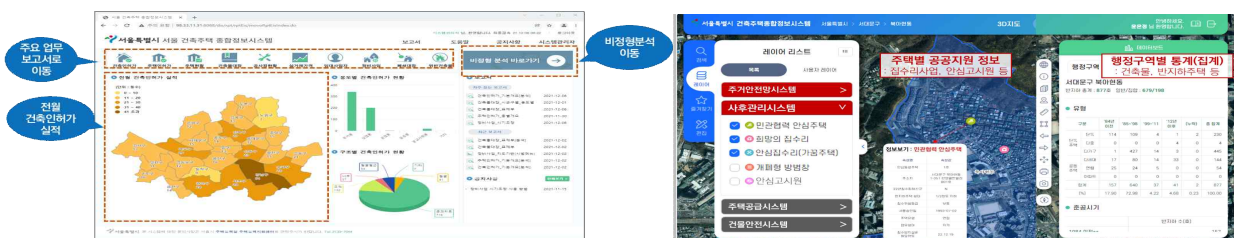
- 서울 건축주택 종합정보시스템 1단계 구축 '21. 5~12.
- 서울 건축주택 종합정보시스템 2단계 구축 '22.10.~'23. 6.
- 서울 건축주택 종합정보시스템 3단계 착수 (~'24.5) '23.10.

연번	세부이행과제	1단계	2단계	3단계	4단계	5단계
1-1	건축주택데이터웨어하우스 고도화	▶				
1-2	건축주택종합정보시스템 인프라 구성	▶	▶	▶	▶	▶
1-3	건축주택종합정보시스템 DB 설계·구축		▶	▶	▶	▶
1-4	맞춤형 건축·주택 정책지원서비스 개발		▶	▶	▶	▶
1-5	공간정보 기반 시스템 구축		▶	▶	▶	▶
1-6	건축물 생애주기 기반의 건물 안전 및 에너지 정보 서비스 구축			▶	▶	▶
1-7	건축·주택 정보 대시민 서비스 구축				▶	▶
1-8	서울시 특화 지능형 사전예측 서비스 구축					▶

□ 시스템 구축 현황

【 1,2단계 구축 주요 내용 】

- ▶ 기존 '건축주택 데이터웨어하우스'고도화 (정보검색, 추출, 통계·분석 등 강화)
- ▶ 건축·주택 정보 통합DB 구축, 공간정보(GIS) 기능 개발
- ▶ 반지하, 옥탑방, 고시원 등 주거안전망 시스템 구축 (지도 및 통계표 탑재)



① 3단계 구축(진행 중) : 건축물 **생애** 정보 **이력관리** 시스템

○ 사업기간 : '23. 10. ~ '24. 5. (사업예산 598백만원)

○ 추진내용

- 허가~멸실까지 건축물 **전 생애 건축물 이력정보** 통합, 정책 **의사결정 지원** 기능 개발
- 공간정보(GIS) 시스템에 **주택공급, 건축물 안전** 등 관련 데이터 연계(각종 집수리사업 탑재)



② 4단계 구축 : 투명한 주택정보 관리를 위한 **대시민 개방시스템**

○ 사업기간 : '24. 8. ~ '25. 5. (사업예산 946백만원)

○ 추진내용

- 시민 요구사항 등을 고려하여 **공개 대상 데이터 선정**

- ▶ 우선적으로 누리집에 공개 중인 입주예정물량, 미분양 등 **대시민 개방**
- ▶ 주택통계(요약)표, 월간 주택통계 등 **시내부** 모바일용 사용
- ▶ 반지하주택, 안심고시원 등 정책시스템은 **해당 사업자 등 제한적 개방**

- **사용자 친화적인 이용환경** 설계 및 활용도 높은 형태로 제공(사후관리는 모바일웹 형식 제공)
- **개방DB 구축** 및 공간정보(GIS) 시스템 연계(모아타운, 신통기획 등 우선 추진)

건축주택종합정보시스템 대시민 서비스 포털



□ 향후계획

○ 시스템 구축, 주택정책자문단 연계 '건축주택정보화TF' 운영 '24. 2.~

2 매력美 넘치는 도시·주거공간 조성

1. 정비사업을 통한 매력적인 주거단지 조성
2. 공공·민간 건축디자인 혁신 우수사례 확산
3. 녹색건축물 설계기준 강화, 친환경 ‘녹색건축물’ 확대
4. 모범 공동주택단지 휴게실 및 커뮤니티시설 개선 지원
5. 양질의 공개공지 제공을 위한 설치기준 개정
6. 미래 서울, 건축정책 비전 ‘2040 서울건축기본계획’ 수립
7. 서울한옥 4.0 재창조 boom-up
8. 한층 더 예쁜 저층주거지 「휴먼타운 2.0」 추진
9. 화재 등 재난대비 아파트 피난·방화성능 개선

1

정비사업을 통한 매력적인 주거단지 조성

보행이 편리하고 지역과 소통하는 정비사업을 통해 도시 삶에 쉽고 활력을 주는 매력적인 주거단지 조성 추진

□ 사업개요

- 적용대상 : 재건축·재개발 정비사업
- 추진원칙 : 주변 지역과 소통, 입체적·복합 개발, 미래 변화 대응

□ 추진방안

- **(소통)** 주변지역 주민들과 함께 소통·상생할 수 있는 개방된 열린공간 조성
 - 저층부변 커뮤니티 공간 조성, 수변 열린공간 조성 및 녹지공간 최대화
 - 지하철 연결 및 지하보행로 조성, 지장물(환기구 등) 단지 내 이설 등
- **(복합개발)** 입체적 시설 조성을 통한 효율적 공간 활용
 - 공원 상·하부 주차장, 저류지 등 지역 필요시설 복합화
 - 입체적 녹지, 전망대 등 복합시설 조성으로 관광 플랫폼 구축 등
- **(미래변화)** 로봇친화 주거환경 및 미래교통수단(UAM) 인프라 마련
 - 경사로 완화, 단차 등 장애물 제로, 로봇 이동시설 설치 등
 - 한강 등 수변공간과 인접한 정비사업 추진 시 드론택시 정류장 등 설치



□ 향후계획

- 신속통합기획 등 정비계획 수립 및 통합심의 시 검토 및 적용

작성 자

공동주택지원과장 : 남정현 ☎2133-7130 재건축정책팀장 : 장지광 ☎7136 담당 : 박슬기 ☎7137
주거정비과장 : 고현정 ☎2133-7190 주거정비정책팀장 : 유봉모 ☎7205 담당 : 유태운 ☎7204

2

공공 · 민간 건축디자인 혁신 우수사례 확산

공공 및 민간의 다양한 우수 혁신 건축디자인을 확산하여 시민 공감대 형성과 개성있고 특색있는 도시경관 창출

□ 사업개요

- 특별건축구역, 건축상을 통한 매력디자인 건축물 사례 확산
- 인구 변화에 대응하는 공간 조성, 친환경 ‘녹색건축물’ 확대 등

□ 추진방안

- 특별건축구역, 건축상 추진을 통한 **건축디자인 혁신**
 - 시민의 손으로 직접 뽑는 매력디자인 건축물 선정



- **주민공동시설 면적 확대**, 인구 변화에 대응하는 공간 조성
 - (경로당) 면적 확대(최소면적 2배), 라이프 스타일 고려한 다양한 공간 구획
 - (어린이집/작은도서관) 2,000세대 이상 추가면적 확보 기준 수립
- **녹색건축물 설계기준 강화**, **친환경 ‘녹색건축물’ 확대**
 - 지열 보급 활성화, 건축물 에너지효율등급 인증 적용기준 상향(단열 2~3% 등)
- 건축위원회 심의를 통한 다양하고 미래지향적 커뮤니티 공간 창출
- **공동주택단지 커뮤니티 시설 공간 개선**(’24년 20단지)
 - 단지 내 커뮤니티 시설 인테리어 개선 및 시설 증설(경로당, 체육시설 등)
 - 경비원 등 공동주택 관리노동자 휴게공간 수준 향상

□ 향후계획

- (녹색건축물 확대) 가이드라인 마련 후 의무화 추진 ’24.상반기

작성 자

건축기획과장: 임우진 ☎2133-7090 건축계획팀장: 김성호 ☎7107 담당: 엄주호 ☎7114

3

녹색건축물 설계기준 강화, 친환경 '녹색건축물' 확대

'2050 탄소중립('20.7.)' 선언에 따라 건물 분야 온실가스 감축 목표 달성을 위해 녹색건축물 설계기준을 강화하여 친환경 녹색건축물 확대

□ 추진배경

- 서울시 온실가스 전체 배출량 중 건물 부문이 70.7%로 큰 비중 차지
- 건물 부문 탄소중립 목표 달성을 위해 녹색건축물 설계기준 점진 강화
- 설계기준 강화로 건물 온실가스 줄이는 친환경 '녹색건축물' 확대

□ 적용대상(신·증축 등 연면적 500㎡ 이상 건축물)

등급	주 거	비 주 거
[가]	1,000세대 이상	연면적 합계 10만㎡ 이상
[나]	300세대~1,000세대 미만	연면적 합계 1만㎡ 이상~10만㎡ 미만
[다]	30세대 이상~300세대 미만	연면적 합계 3천㎡ 이상~1만㎡ 미만
[라]	30세대 미만	연면적 합계 3천㎡ 미만

□ 추진현황

- 건축물 에너지효율등급 인증 적용기준 1등급씩 강화

구분	개정 전	개정 후
주거·비주거	[가]등급	1+등급 이상
	[나]등급	1등급 이상
	[다]등급	2등급 이상

- 신재생에너지 의무설치 비율 신설 및 강화('27년까지 연도별 0.5%씩 상향)

구 분		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%
		[나]	9.5%	10%	10.5%	11%	11.5%	13%	13.5%	14%	14.5%
		[다]	9%	9.5%	10%	10.5%	11%	12%	12.5%	13%	13.5%

- 태양광설비 의무설치 규정 개정을 통한 다양한 신·재생에너지 보급 활성화

□ 기대효과

- '2050 탄소중립'을 위한 온실가스 감축 목표 달성에 기여
- '녹색건축물' 확대로 온실가스 감축 및 서울시민 건강 향상

작 성 자

건축기획과장: 임우진 ☎2133-7090 녹색건축팀장: 장병혁 ☎7104 담당: 천희준 ☎7106

4

모범 공동주택단지 휴게실 및 커뮤니티시설 개선 지원

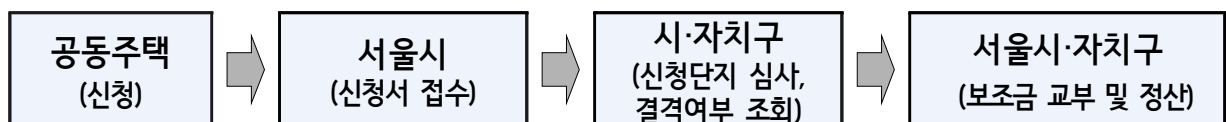
인권존중과 배려를 바탕으로 입주자와 관리노동자가 함께하는 모범 공동주택단지를 발굴, 지원하여 상생하는 공동체 문화 조성에 기여

□ 사업개요

- 선정대상 : 서울시 소재 의무관리대상 공동주택단지
- 사업내용 : 입주자와 노동자가 상생하는 모범단지 선정, 보조금 지원
- 신청방법 : 입주자대표회의·관리주체 공동 명의 신청
- 사업예시
 - 관리노동자 휴게실 및 경로당 등 주민 커뮤니티시설 보수
 - 냉·난방기 및 공기청정기 설치, 공용집기 및 물품 구매
 - 구성원 간 소통과 화합을 위한 공동체 활성화 프로그램 운영비 등
- 소요예산 : 1,300백만원(관리주체 자부담 10% 이상)

□ 추진방안

- 선정절차



□ 향후계획

- 모범단지 지원사업 계획수립 및 모집안내(시→자치구) '24. 2.
- 市 신청서 접수 및 자치구에 결격여부 조회 '24. 2.~ 3.
- 최종 심사 및 보조금 교부(시→자치구) '24. 3.
- 사업 추진 및 사업비 정산(자치구, 관리주체) '24. 3.~11.

5

양질의 공개공지 제공을 위한 설치기준 개정

공개공지의 본래 기능을 회복하고 쾌적한 시민 휴게공간을 제공하기 위한 세부 조성계획 수립을 통해 도심 매력 공간 조성

□ 추진배경

- 2024년 신년 업무보고('24.1.15.)
 - 「공개공지 설치기준」 혁신 통해 본래 기능 회복 및 대규모 공개공지 조성

□ 근거법령

- 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보) 「건축법 시행령」 제27조의2
- 「서울특별시 건축조례」 제26조(공개공지 등의 확보)

□ 개선방안

- **공개공지 설치기준 혁신** 통해 도심 매력 공간 조성
 - (법정 설치 의무대상 규모 상향) 판매·업무 등 바닥면적 합계 5천㎡ → 1만㎡
 - (설치면적 상향) 규모별 대지면적 5~10% 차등적용 → 10% 일률적 적용 (시행령 상한)
 - (설치기준 합리적 개선) 공개공지 최소폭 확대(5→10m), 필로티 최소 유효높이 상향(6→9m)
 - (인센티브 제외) 필로티 하부, 지하 조성 등의 면적은 인센티브 산정 시 제외
- 공공보행통로 등 다양한 공적공간 확보 시 **높이기준 획기적 완화**
 - (열린공간) **공공보행통로, 전면공지 등 공적공간 다양화**로 가로활성화
 - ※ 공공보행통로의 자유로운 통행을 막는 경우 처벌, 구분지상권 등을 통한 관리 강화
- (공간확대) **소규모 필지 통합개발**로 적정규모 공개공지 설치 유도
- (지속관리) **공개공지 DB구축** 및 이용 활성화 방안 지속 마련

□ 향후계획

- 법령·조례 및 심의기준 개정 추진 '24. 3.
 - (법령개정) 공개공지 의무대상 규모 상향(건축법 시행령 제27조의2)
 - (조례개정) 공개공지 설치 면적 및 규모 확대(서울시 건축조례 제26조)
 - (기준개정) 공개공지 인정 면적 세분화 기준 수립(건축물 심의기준 제16조)

작성 자

건축기획과장: 임우진 ☎2133-7090 건축정책팀장 : 최홍규 ☎7099 담당: 정성재 ☎7094
건축계획팀장 : 길성호 ☎7107 담당: 김택환 ☎7108

6

미래 서울, 건축정책의 비전 '2040 서울건축기본계획' 수립

「건축기본법」에 따라 서울시 도시·건축 정책의 비전과 목표를 설정하고 실천전략 및 세부과제 도출한 제3차 건축기본계획 수립

□ 추진근거

- 「건축기본법」 제12조(지역건축기본계획의 수립 등)
- 「서울특별시 건축기본조례」 제4조(건축기본계획의 수립 등)

□ 추진방향

- 지역 현황 및 고령화, 1인가구 증가 등 인구변화 등 경제·문화·사회 변화에 대응하는 서울시 도시·건축 정책의 비전과 기본 방향 설정
- 향후 5년간 실행가능한 건축 관련 사업을 구상하고 실천계획 수립

□ 기본계획 비전, 목표, 전략



□ 향후계획

- 서울특별시의회 의건 청취 및 건축정책위원회 심의 '24. 2.
- 2040 서울건축기본계획 고시 및 국토교통부 보고 '24. 3.

작성 자

건축기획과장: 임우진 ☎2133-7090 건축정책팀장: 최홍규 ☎7099 담당: 우종우 ☎7100

7 서울한옥 4.0 재창조 boom-up

서울한옥 4.0 재창조 실천과제인 일상 속 한옥, 새로운 한옥, 글로벌 한옥 실행사업 본격 추진

□ 사업개요

- **(일상속 한옥)** 도시경관과 삶을 풍요롭게 할 한옥마을 본격 조성
 - 누구나 가보고 싶은, 살고 싶은 한옥마을 조성계획 수립(6개소)
 - ※ 신규택지형(암사동 외) 도시개발계획 착수('23.12월~), 지구단위계획형(제기동 일대) 상업한옥진흥형 관리계획 착수(3월)
 - 새로운 한옥마을 조성 지원(단지조성기준, 한옥유형, 마을시스템)용역 추진
- **(새로운 한옥)** 편리하고 창의적인 한옥 건축 붐업(boom-up)
 - 교육영상 제작·배포(2월) 및 방문홍보·마케팅(3월~), '서울한옥 붐업 세미나' 개최
 - 서울한옥인증 우수디자인 공모·선정·전시 및 '한옥마을 심포지엄'



북촌 설화수의 집(북촌)



한문화체험관(은평한옥마을)



호경재(북촌)

- **(글로벌 한옥)** 서울한옥 주거문화(K-리빙) 매력 교류·공감 확산
 - 북·서촌 라운지 본격운영(1월~), K-리빙 브랜딩 상품개발(2월), '오픈하우스 한옥' (9월)
 - ※ 한옥 갤러리, 카페 등 '서울한옥 핫 플레이스 공모' 추진



<서울한옥4.0 정책브랜드>



<서울한옥 힙&핫 인증 스팟 온라인 소개 예시>



공간정보제공



- 서울한옥 4.0 붐업 · **대시민 적극 홍보 (분기별)**

- '서울한옥4.0시대, 새로운 한옥 붐업' 공감기획보도 및 광고(3월, 10월)
- '옥인동 윤씨가옥, 새로운 한옥을 꿈꾸다' 유튜브 영상 제작·배포(2월/4월/6월 '25.1월)

□ 향후계획

- 새로운 한옥마을 조성 지원용역 착수 '24. 3.
- 교육영상 제작 및 배포, '서울한옥 붐업 세미나' 개최 '24. 2.~ 3.
- 서울한옥 브랜드 상품개발·핫 플레이스 프로모션 등 추진 '24. 3.~

작 성 자 한옥정책과장: 김유식 ☎2133-5570 건축자산정책팀장: 김성 ☎5572 담당: 안인향·김영무·곽민호·김영찬 ☎5584

개발이 어려운 노후 저층 주거지 환경개선을 위해 소규모개발 인센티브 및 마을관리 서비스 등을 포함한 ‘휴먼타운 2.0’ 추진

□ 사업개요

- 사업대상 : 단독·다가구·다세대가 밀집한 저층주거지역
 - 재개발·재건축이 어려운 1종주거, 고도·경관지구, 정비사업 해제지역 등
- 사업방식 : 소규모 신축·리모델링 촉진 + 모아센터(마을관리사무소) 설치
 - 용적률 등 건축기준 완화 및 금융지원 등을 통해 신축 또는 리모델링 촉진
 - 모아센터 조성으로 아파트 단지에 준하는 마을관리 서비스 제공

□ 추진현황

- ‘모아센터(마을관리사무소)’ 추진계획 수립 '23. 8. 9.
- ‘휴먼타운 2.0’ 추진계획 수립 '23. 9.18.
- '24년 모아센터 설치 대상지 15개소 선정(시범 5개소, 하반기 10개소) '23.10.11.
 - '25년까지 30개소('24년 15개소 포함) 설치 예정
- ‘휴먼타운 2.0’ 시범 사업지 3개소 선정 '23.12. 4.

연번	위 치	면 적	지역·지구	비 고
1	종로구 신영동 214번지 일대	44,071㎡	경관·고도지구, 1·2종주거	주환구역
2	구로구 구로동 85-29번지 일대	6,009㎡	2종주거	주환구역
3	종랑구 망우동 422-1번지 일대	14,800㎡	1종주거	-

- 모아센터 시범 4개소 운영 개시(은평 2, 금천 1, 중구 1) '24. 1.10.

□ 향후계획

- ‘휴먼타운 2.0’ 시범 사업 추진 용역 시행 ~'24. 2.
 - 특별건축구역, 건축협정집중구역, 리모델링활성화구역 지정 등
- ‘모아센터’ 순차적 개소(11개소) ~'24.12.

[주택정비]

‘한층 더 예쁜 집’ 신축 또는 리모델링을 위한 5가지 지원 전략

- 한층 더 예쁜 집 조성 시 각종 건축기준 완화, 건축설계 컨설팅 및 금융지원

□ 건축기준 완화 및 건축설계 컨설팅**① 특별건축구역 지정**

- 조화롭고 창의적인 건축을 통한 저층주거지 도시경관 창출
- 건축물의 형태, 색채, 마감 등 디자인 특화 시 용적률 등 완화

② 건축협정집중구역 지정

- 부정형 필지, 맹지 등 단독 개발의 불리한 여건 극복
- 건축협정 시 건축규제(대지분할제한, 사선제한 등) 완화

③ 리모델링활성화구역 지정

- 기존 건축물 연면적의 최대 30%까지 완화

④ 신축 또는 리모델링 관련 건축설계 컨설팅

- ‘한층 더 예쁜 집’을 위한 사전 컨설팅 및 기획설계(안) 제시(공공건축가 참여)

□ 용자, 이차보전 등 금융 지원**⑤ 신축 또는 리모델링 관련 공사비 등 금융 지원**

- HUG 또는 HF 보증, 대출 이자 차액 보전
- 집수리 비용 보조(융·이자 지원)

[기반시설]

‘매력적인 마을’ 조성을 위한 2가지 지원 전략

- 모아센터(마을관리사무소) 설치·운영, 공용주차장 등 기반시설 확충

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

- 마을 안전관리 및 주거취약계층 생활편의 공공서비스 제공
- (전문성 확보) 부동산관리 전문가 + (동행 일자리) 마을 인력 활용

② 도로, 공용주차장 등 기반시설 정비로 민간 자율 신축 마중물 역할

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

도봉구 아파트 화재사고 등으로 인명피해가 지속 발생함에 따라 화재 및 유사한 위험요인을 고려하여 아파트 피난·방화성능 개선 대책을 마련·시행

□ 추진배경

- 도봉구 노후아파트(준공 20년 경과) 화재 사망사고 발생('23.12.25.)
 - 피난계단으로 대피불가로 추락(4층), 피난계단으로 대피중 질식(11층)
- 아파트 고층화(30층 이상), 전기차 확산 등이 화재시 피난·방화 취약요인 대두
 - 고가사다리 살수범위 : 보통 15~18층, 전기차 열폭주현상 : 1천℃까지 급상승

□ 추진방안

① [즉시시행] 아파트 피난·방화시설 관리를 위한 공공의 역할 강화

- 방화문 개폐여부 등 **관리주체**의 분기별 **유지관리 실태점검 의무화**
 - ‘서울시 공동주택관리규약 준칙’ 개정 : 분기별 방화문 관리실태 조사·보고
- 특별피난계단, 전기차충전소 등 **피난·방화 취약요인**에 대한 **건축심의 강화**

(특별피난계단) 불합리한 특별피난계단이 계획되지 않도록 평면검토 강화

 - 공동주택의 경우 세대복도와 공유하지 않는 별도의 부속실 확보 등

(전기차충전소) 대형화재 위험성 고려, 안전시설 기준 마련 및 건축심의 강화

 - 충전구역 위치, 안전시설 등 관련 기준에 따라 주관부서 및 건축위원회 면밀 검토
 - 전기차 전용주차구역 실태조사 및 화재안전 가이드라인 마련(소방본부)

(준초고층) 30층 이상 준초고층 아파트 피난·방재분야 건축심의 강화

 - 초고층만 적용받는 ‘사전재난영향성 검토’에 준하여 피난·방재계획 검토
- **발코니 구조변경(확장)시, ‘방화판(90cm)’ 등 설치유무 확인** 등 관리 강화
 - 사용검사시, 행위허가내용 대로 설치유무 확인 철저
- SH 임대단지 ‘세대별 완강기’ 설치 (구조상 설치 가능하고 필요한 경우)
 - 2004년 이전 준공된 계단실형 아파트 (2개 단지) ※ '24.1분기 실태조사(예정)

작 성 자

공동주택지원과장 : 남정현 ☎ 2133-6280 아파트관리팀장 : 문상만 ☎ 7290 담당 : 윤효한 ☎ 7293
 건축기획과장 : 임우진 ☎ 2133-7090 건축정책팀장 : 최홍규 ☎ 7107 담당 : 조미리 ☎ 7094
 지역건축안전센터장 : 박기철 ☎ 2133-6980 안전제도팀장 : 소석영 ☎ 6981 담당 : 이희원 ☎ 6982

② [제도개선] 민간의 자발적 참여 유도를 통한 피난·방화시설 확충

※ '24.1월 건축법, 공동주택관리법 등 개정 건의 완료(→국토교통부)

○ 「장기수선계획 수립기준」 개정을 통한 피난시설 개량·확충 유도

- 관리주체 희망시, 방화문, 완강기, 옥상출입문 자동개폐장치 등을 장기수선충당금으로 설치할 수 있도록 「장기수선계획 수립기준」에 해당항목 반영

(방화문) 생활편의를 고려한 '방화문' 개량(폐쇄형 → 개방형) 유도

	· 평상시 닫힌상태 · 화재시 손으로 열어 대피		· 평상시 열린상태 · 화재시 연기·열 감지 자동폐쇄 (손으로 열어 대피)
상시폐쇄식		상시개방식 (자동개폐장치 설치)	

(옥상출입문) 자동개폐장치 및 피난유도선(계단, 바닥, 옥상문) 설치 유도

		
옥상문 자동개폐장치	피난유도선	옥상문표지판

(완강기) 구조상 설치 가능하고 필요한 경우, '세대내 완강기' 설치 유도

○ 공동주택 특별피난계단 및 피난계단 설치 확대(설치제외* 규정 삭제)

*설치제외 : 200㎡미만(5층 이상 또는 지하2층이하), 400㎡미만(16층 이상)

○ 윗층으로의 화재확산 방지를 위해 계단실 '방화유리창' 설치 의무화

- 건축물 방화구조규칙 제24조(건축물의 마감재료 등)에 관련 조항 신설 추진

○ 북핵 등 위협 대비, 아파트 지하 '방호시설' 설치기반 조성

- 방호시설 설치 유도를 위한 용적률 인센티브 검토 추진

□ 향후일정

○ 건축심의기준 및 공동주택관리규약준칙 개정 추진

'24.상반기

○ 전기차 화재안전가이드라인 마련(소방본부)

'24.하반기

3 ‘주거약자와의 동행’ 지속 추진

1. 주거문화를 선도하는 공공주택사업 추진
2. 주거취약계층 주거상향사업 추진
3. 주거취약가구 삶의 질 향상을 위한 희망의 집수리
4. 주거약자 거주환경 개선을 위한 안심집수리
5. 주거비 부담 경감을 통한 서민주거 안정
6. 안심고시원 인증 및 지원
7. 전세사기 피해자 지원

1

주거문화를 선도하는 공공주택사업 추진

공공주택 고품질화, 선도적 안전기준 마련 등으로 주거문화 혁신 및 공공주택 지속 공급으로 서민 주거안정 도모

□ “품질·디자인 + 주거문화 혁신” 으로 공공주택 패러다임 전환

○ (품질·디자인) 혁신적 디자인의 고품질 미래형 주거단지 조성

- 조경 공간 등 특화, 공공보행로 등 주변 도시공간 연계로 지역 커뮤니티와 조화
- 하계5·상계마들 노후 임대단지 재정비 선도사업 연내 사업승인

○ (주거문화) 인구구조 변화 반영, 보육·돌봄을 위한 ‘3대 거주형 주택’ 조성

- 하계5·송파창의혁신 공공주택사업으로 시범 공급 추진

※ '24년(1차년도) 국비 114억원 확보 및 입주민 집단이주 방안 마련 중(매입, 공개활용 등)

송파창의혁신 공공주택	하계5단지	상계마들
◦ 1,150세대, 최고22층 ◦ 심의('24.3.) ▶ 사업승인('24.6.) ▶ 초기착공('24.6.) ▶ 준공('27.) * 도시·건축 창의혁신 시범사업	◦ 1,336세대 (중696), 최고40층 ◦ 사업승인('24.12) ▶ 착공('25) ▶ 준공('29) * 3대 거주형 주택 도입	◦ 363세대 (중193), 최고20층 ◦ 사업승인('24.9) ▶ 착공('25) ▶ 준공('28)
		

□ 공공임대주택 지속 공급으로 무주택 서민 주거 안정

○ (공급계획) '24년 1만 9천호 공급

- 건설형 0.3만호, 매입형 0.6만호, 임차형 1만호 (건설형·매입형: 준공, 임차형: 계약 기준)

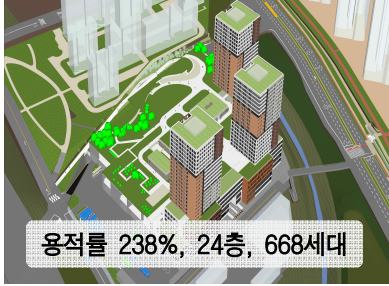
※ '24년 준공예정 주요 건설사업

- ▶ (S H) 방화동 행복주택(315호), 고덕강일2단지(697호), 자양1구역(300호)
- ▶ (LH등) 수서 KTX A2블록(1,080호), 천호3동 주민센터(94호), 마포구 연남동주차장(29호)

작성 자

공공주택과장 : 신동권 ☎2133-7050 공공주택정책팀장: 이화섭 ☎7057 담당: 양효진 ☎7058
 역세권주택팀장: 광명희 ☎7080 담당: 노수영 ☎7060
 도심공공주택복합팀장: 박진국 ☎7076 담당: 이석규 ☎7077
 공공택지개발팀장: 홍석현 ☎7078 담당: 권영나 ☎7072
 전략주택공급과장: 최원석 ☎2133-6280 상생주택팀장: 김태완 ☎6285 담당: 김은선 ☎6286

- 공공주택 복합화 선도사업의 주거환경 및 사업성 개선하여 추진 정상화

신내4 (북부간선도로) ▽ 인공대지 축소 등 사업성 4,303억원 개선 ◦ 심의('24.4.) ▶ 지구계획승인('24.6.) ▶ 사업승인('24.12) ▶ 착공('26.)  용적률 280%, 25층, 788세대	장지차고지 ▽ 차고지 변경(지하 ▶ 지상)으로 화재안전·종사자 근무환경 개선 ◦ 심의('24.6.) ▶ 사업승인('25.3.) ▶ 착공('26.3.)  용적률 238%, 24층, 668세대	연희동 빗물펌프장 ▽ 전용면적(15 ▶ 25㎡) 확대 ⇒ 대학생 주거환경 개선 ◦ 사업(변경)승인('24.3) ▶ 착공('24.9)  용적률 153%, 7층, 96세대
---	--	---

○ 공공주도 도심 공공주택 복합사업 본격 추진 ('24년 6,310호, 인가기준)

※ 서울지역 내 도심 공공주택 복합사업지 총 41곳, 5만6천호

- (추진실적) 사업승인 3곳(1,451호), 지구지정 6곳(0.8만호), 예정지구 1곳(0.2만호), 사검위 15곳(1.7만호)
- ('24년 계획) 사업승인 3곳(6천호, 증산4·쌍문역서측·신길2), 지구지정 31곳(4.5만호) 철차 추진

증산4 (저층주거지) ◦ 사업면적 : 167,343㎡ ◦ 공급호수 : 3,504호 	쌍문역서측 (역세권) ◦ 사업면적 : 41,186㎡ ◦ 공급호수 : 1,404호 	신길2 (저층주거지) ◦ 사업면적 : 60,094㎡ ◦ 공급호수 : 1,332호 
--	--	---

□ 장기전세주택 공급 지속·확대 추진 ('24년 8,056호, 인가기준)

- 재건축 매입, 공공 직접건설 등으로 물량 지속 확보
- 역세권 장기전세주택사업 추진 내실화로 사업기간 단축
 - 용적률 상한선 600~700% 세부 기준 마련 ⇒ 타 정비사업과 형평성 확보

2

주거취약계층 주거상향사업 추진

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

□ 사업개요

- 지원대상 : 쪽방·고시원·비닐하우스 등 비주택과 반지하 3개월이상 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 복지자원·네트워크 연계를 통한 맞춤형 정착지원
- 목표('24년) : 5,700가구(공공임대 4,700호, 민간임대 1,000호)
※ '23년도 주거상향 이주지원 실적 : 4,969가구
- 예산('24년) : 7,476백만원(국비 3,738백만원, 시비 3,738백만원)

□ 추진방안

- 주거취약가구 대상자 발굴 확대 및 가구별 맞춤 지원 강화
- 매입임대 및 전세임대주택 물량확보로 입주 대상자 신속한 이주지원 추진
- 입주 이후 자립을 위한 사례관리 및 정착지원 특화

□ 향후계획

- 주거취약가구 밀집지역 현장상담소 확대 운영 '24. 2.~
- 주택물색 도우미 배치로 주택물색, 이주지원 등 맞춤지원 확대 '24. 2.~
- 입주절차 간소화를 위한 5개 권역 신규 계약 개소 '24. 3.~

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

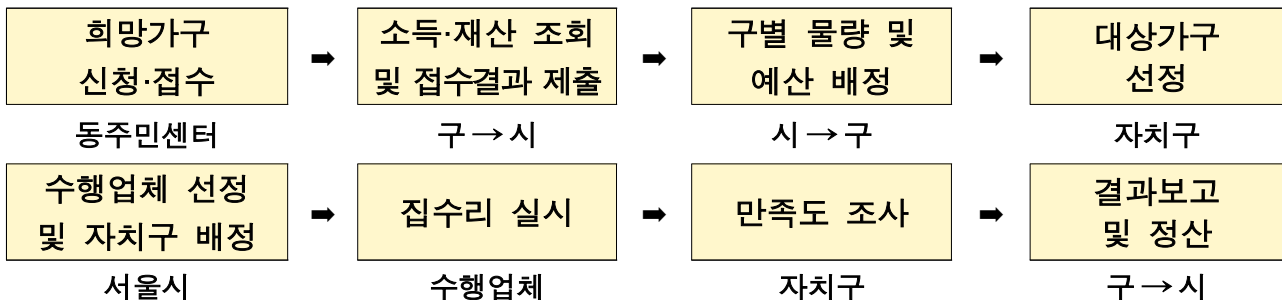
- 사업대상 : 주택법상 '주택' 거주 기준중위소득 60% 이하 가구

《 2024년 기준 중위소득 》

(단위: 원)						
구분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구
기준중위소득 60%	1,337,067	2,209,565	2,828,794	3,437,948	4,017,441	4,571,021

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

- 선정기준 : 반지하 가구 및 자치구 추천 긴급가구
- 지원규모 : 920가구 (상반기 600가구, 하반기 320가구)
- 추진방법 : (서울시) 사업총괄, 수행기관 선정, 자치구별 물량·예산배정 등
(자치구) 희망가구 신청접수 및 수행기관 사업비 교부, 만족도조사 등



- 예산('24년) : 2,300백만원(민간경상사업보조)

- 산출내역 : 2,300백만원 = 250만원 × 920가구

□ 추진현황

- 2024년 희망의 집수리 사업 추진계획 수립('24.1.18.)
- 수행업체 모집공고('24.1.25.~2.16.)
 - 수행업체 선정 심사위원회 개최('24.3.14.(예정))
- 상반기 희망가구 신청·모집('24.2.1.~2.29.)
 - ※ 사업홍보 : 보도자료('24.2.1.), TBS '서울플러스' 라디오 인터뷰('24.1.31.)

□ 향후계획

- 상반기 집수리 실시 '24. 3.~ 7.
- 하반기 희망가구 신청·모집(320가구) '24. 7.
- 하반기 집수리 실시 '24. 8.~11.
- 만족도 조사 및 결과보고 '24.11.~12.

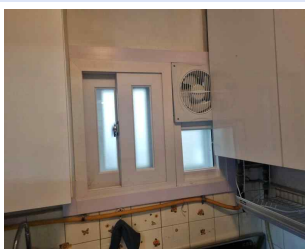
※ '23년 추진실적 (참고자료: 자치구별 지원현황)

- (목표가구) 1,772호, (지원가구) 1,884호, (목표달성률) 106%

※ '23년 만족도 조사결과

- (상반기) 만족도 85.7%, (하반기) 만족도 87.9%

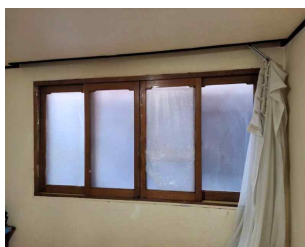
◇ 희망의 집수리 실시 전·후 사진 ◇



<환풍기 설치·창호 교체>



<천장 및 벽면 도배>



<창호 교체>



<가스누출경보기 설치>

참고자료

'23년 희망의 집수리 자치구별 지원 현황

(단위: 가구, 천원)

연번	자치구	계			상반기			하반기		
		계	반지하	긴급가구	계	반지하	긴급가구	계	반지하	긴급가구
	계	1,884	1,094	790	627	478	149	1,257	616	641
1	종로구	56	19	37	19	7	12	37	12	25
2	중구	21	14	7	13	13	0	8	1	7
3	용산구	64	28	36	19	11	8	45	17	28
4	성동구	43	27	16	15	13	2	28	14	14
5	광진구	63	50	13	28	27	1	35	23	12
6	동대문구	77	32	45	19	13	6	58	19	39
7	종랑구	151	102	49	44	34	10	107	68	39
8	성북구	67	45	22	18	14	4	49	31	18
9	강북구	167	79	88	56	43	13	111	36	75
10	도봉구	147	65	82	36	33	3	111	32	79
11	노원구	105	54	51	48	35	13	57	19	38
12	은평구	98	66	32	31	31	0	67	35	32
13	서대문구	60	35	25	25	22	3	35	13	22
14	마포구	44	34	10	7	6	1	37	28	9
15	양천구	70	46	24	18	17	1	52	29	23
16	강서구	112	63	49	50	30	20	62	33	29
17	구로구	56	13	43	22	6	16	34	7	27
18	금천구	75	57	18	25	23	2	50	34	16
19	영등포구	45	25	20	10	9	1	35	16	19
20	동작구	86	57	29	28	19	9	58	38	20
21	관악구	152	89	63	55	33	22	97	56	41
22	서초구	15	8	7	4	4	0	11	4	7
23	강남구	22	14	8	7	7	0	15	7	8
24	송파구	21	21	0	5	5	0	16	16	0
25	강동구	67	51	16	25	23	2	42	28	14

4

주거약자 거주환경 개선을 위한 안심집수리

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

□ 사업개요

- 지원대상 : 서울시 전역의 주거 취약가구, 반지하, 옥탑방 주택
 - ※ 취약가구 : 기초생활수급자, 차상위계층, 중증 장애인, 고령자, 한부모·다자녀 가정 등
- 지원사업 : 집수리 보조사업, 융자사업, 이자지원사업
 - (보조사업) 최대 1천 2백만원, (융자사업) 최대 6천만원, (이자지원) 은행융자의 2%p
- 지원범위 : 주택성능개선 및 안전·편의시설 설치 지원
 - 성능개선 : 단열, 창호, 방수, 설비, 구조공사 등
 - 안전시설 : 빗물 유입 방지시설, 개폐식 방범창, 화재 감지기 등
 - 편의시설 : 내부 단차 제거, 안전 손잡이 설치 등(노인, 장애인 거주주택)
- 예산('24년) : 12,666백만원(보조금 8,586, 융자금 4,080)

□ 추진현황

- 촘촘한 주거안전망 확충 종합대책 수립('22.12.8.)
 - 서울 전역의 취약계층 집수리 지원 가능하도록 관련 조례 개정
- 서울 전역의 취약 거주시설 지원을 위한 조례 일부개정('23.3.27.)
 - 취약계층 거주주택 및 취약 거주시설의 주거환경이 우선적으로 개선
 - 주택성능개선지원구역 외의 지역 취약 거주시설 집수리 지원 확대
- 집수리 보조사업 개선을 위한 전문가 및 자치구 회의('24.1.)
 - 지원 절차 간소화, 하자이행보증 보험 가입 등 외부 전문가 회의('24.1.12.)
 - 지원 절차 간소화 등 자치구 보조사업 담당 회의('24.1.18.)

□ 향후계획

- '23년 하반기 모집건에 대한 보조금 심의 '24. 2.
- 사업 추진방침 수립, 모집공고, 신청서 접수 및 현장조사 '24. 3.
- 보조금 심의, 공사실시 및 완료, 보조금 지급 '24. 5.~12.

5

주거비 부담 경감을 통한 서민주거 안정

주거취약계층의 주거안정을 위해 청년·신혼부부 임차보증금 이차지원, 청년월세지원, 주거급여, 반지하특정바우처 지원을 통해 주거비 경감

① 신혼부부·청년 임차보증금 이차지원

□ 사업개요

- 지원체계 : 서울시·은행·보증기간 간 협약을 통한 사업추진

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

- 지원기준

구 분		신 혼 부 부 임 차 보 증 금	청 년 임 차 보 증 금
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
대출 요건	주택조건	임차보증금 7억원 이내	임차보증금 3억원(월세 70만원이하)
	대출한도	최대 3억원	최대 2억원
금리 체계	시 지원	대출금의 최대 연 4.0%(최장 10년)	대출금의 연 2.0%(최장 8년)
	본인부담	최소 연 1.0%	최소 연 1.0%

- 지원실적('17~'23년) : 61,483세대 2,785억원 지원

- 예산('24년) : 1,156억원

□ 보완 필요성

- **(결혼페널티)** 청년사업 보다 낮은 신혼부부 지원 금리

- ▶ 청년사업 지원금리가 2%이나 신혼부부사업은 평균 1.53%로 낮게 책정
- ▶ 4천만원 소득 청년이 결혼하는 경우 부부 합산소득 8천만 원이 되어 지원 축소(2%→1.2%)

- **(소득수준 미반영)** '19년 계획된 소득구간 별 금리 지원체계가 그대로 유지

- ▶ 7천만원 이상 소득 신혼가구 비중 증가 : ('17년)33.8%→('21년)43.5% (약 10%↑)
- ▶ 평균소득 : ('17년)6,119만원→('21년)7,857만원 (약 28.4%↑), 전국평균의 1.3배

- **(우대 부족)** 한부모가족 우대 지원 미실시, 출산에 따른 추가 지원 부족

작 성 자	주택정책과장:공병엽 ☎2133-7010 주택금융지원팀장: 강윤애 ☎7037 담당: 선혜림 ☎7026
	청년주거안심팀장: 이영희 ☎7701 담당: 임예은 ☎7704
	주거안심지원반장: 홍성수 ☎2133-9573 주거안심계획팀장: 강윤희 ☎9580 담당: 손다래, 정소율 ☎9582

□ 개선방안

① [신혼부부] 연소득 기준 한도 상향 및 소득구간 별 지원금리 확대 조정

- 한도상향 : (현행) 9천 7백만 원 이하 → (개선) 1억 3천만 원 이하

현행	
연 소득	지원금리
0 ~ 2천만원 이하	3.0%
2천만원 ~ 4천만원 이하	2.0%
4천만원 ~ 6천만원 이하	1.5%
6천만원 ~ 8천만원 이하	1.2%
8천만원 ~ 9천 7백만원 이하	0.9%



개선	
연 소득	지원금리
0 ~ 3천만원 이하	3.0%
3천만원 ~ 6천만원 이하	2.5%
6천만원 ~ 9천만원 이하	2.0%
9천만원 ~ 1억 1천만원 이하	1.5%
1억 1천만원 ~ 1억 3천만원 이하	1.0%

② [신혼부부] 다자녀가구 추가 이자 지원 확대

- 지원확대 : (현행) 최대 0.6% (자녀당 0.2%) → (개선) 최대 1.5% (자녀당 0.5%)

현행	
자녀 수	지원금리
1자녀	0.2%
2자녀	0.4%
3자녀 이상	0.6%



개선	
자녀 수	지원금리
1자녀	0.5%
2자녀	1.0%
3자녀 이상	1.5%

③ [청년] 한부모가족 추가 금리 지원 신설

- 지원대상 : 한부모가족증명서 발급대상 또는 만18세 미만 자녀 양육 모/부 청년

- 지원금리 : 청년 한부모가족에 대한 추가금리 1.0% 지원

④ [신혼부부] 전세보증반환보증료 지원 시행

- 지원대상 : 신혼부부 임차보증금 사업 신규 대출자

- 지원금액 : 보증료 납부 전액 (30만원 한도)

※ 보건복지부 사회보장협의 결과에 따라 변경 가능

□ 향후계획

- 보건복지부 사회보장 협의 추진 '23.11.~'24. 2.
- 관계기관 협약 변경 체결 '24. 2.
- 주거포털 보증료 신청기능 추가 및 사업홍보 '24. 3.
- 사업 공고 및 시행 '24. 4.

②

청년 월세 지원

□ 사업개요

- 지원대상 : 서울시 월세 거주 청년(만19세~만39세) 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

구분	서울시 청년 월세 지원	정부 청년월세 한시 특별지원
지원대상	만19~39세 청년 1인 가구	만19~34세 청년 독립 가구
소득요건	건강보험료 기준 중위소득 150% 이하 ※ '24년 1인가구 기준 334만원	건강보험료 기준 중위소득 60% 이하 ※ '24년 1인가구 기준 133만7천원
거주요건	보증금 8,000만원 이하, 월세 60만원(전환율 적용 96만원) 이하	보증금 5,000만원 이하, 월세 70만원(전환율 적용 90만원) 이하
급여지급	격월로 월 20만원 한도 12개월분 지급	매월 월 20만원 한도 12개월분 지급
신청방법	서울주거포털 온라인 신청	복지로포털 온라인 또는 동주민센터
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('24. 2.~'25. 2. 수시 신청)
- 소요예산('24년) : 50,867백만원 (지원금 50,000 / 대행사업비 등 867)

□ 추진실적

- 선정인원(누계) : 89,770명

구분	2020	2021		2022	2023
		상반기	하반기		
계획인원	5,000명	5,000명	22,000명	30,000명	25,000명
신청인원	34,201명	36,330명	51,407명	44,910명	49,304명
선정인원	5,000명	5,000명	22,000명	30,000명	27,770명

□ 향후계획

- 사회보장제도 변경협의 완료 '24. 2.
- '24년 서울시 청년월세지원 공고 및 신청·접수 '24. 3.~

③

주거급여 수급자 지원

□ 사업개요

- 지원대상 : 기준중위소득 48%이하 가구
- 지원내용 : 임차급여(현금) 및 수선유지급여(현물) 지원
- ※ '24년 가구당 기준임대료 : 실제 임차료, 가구원수, 소득 등에 따라 차등지급

구 분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구
기준임대료	341,000원	382,000원	455,000원	527,000원	545,000원	646,000원

- 예산('24년) : 784,816백만원 (국:시:구 = 60:28:12)

□ 추진현황

- ('23년) 총 308,848가구에 698,550백만원 지원
- ('24년) 주거급여 지원기준 완화(중위소득 47%→48%), 기준임대료 인상

□ 향후계획

- '24년 주거급여 보조금 지급(매월 15일, 시→자치구) '24. 2.~

④

반지하 특정바우처 지원

□ 사업개요

- 지원대상 : 반지하→지상층 이주*하는 도시근로자 월평균소득 100%이하 가구
- *'22.8.9. 당시 반지하 거주 중으로 8.10.이후 이주 가구만 해당, '22.8.10.이후 신규 반지하입주자 제외
- 지원내용 : 월 20만원 (최대 1,440만원, 최장 72개월)
- 예산('24년) : 3,000백만원

□ 추진현황

- ('22.12.~'23.12.) 총 690가구에 998백만원 지원
- ('23.10.~) 지원대상 확대(침수우려가 있거나 중증장애인 가구→市 전체 반지하가구), 반지하 특정바우처 지원기간 연장(2→6년)

□ 향후계획

- '24년 반지하 특정바우처 지급 '24. 2.~

6 안심고시원 인증 및 지원

주거공간이 협소하고 화재 등 재난에 취약한 고시원에 인증절차를 거쳐, 리모델링 비용 지원 통해 쾌적하고 안전한 주거환경 제공

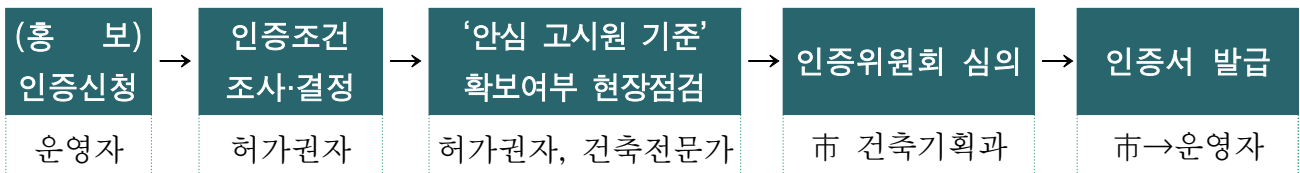
□ 사업개요

- 사업대상 : 「건축법」 상 다중생활시설로 분류된 서울시 소재 고시원
- 사업내용 : 인증지표 기준으로 고시원 수준을 현장점검하고 일정 수준 이상의 고시원에 대해 서울시가 안심인증을 부여하는 제도

※ '23.12.29. 「안심 고시원 인증 및 지원에 관한 조례」 제정(이봉준 의원 발의)

□ 추진방안

- 인증절차 : 신청에 따라 인증기준 평가를 거쳐 인증 및 등록



- 인증기준 : ‘안전’(50점), ‘안심’(50점) 분야 평가하여 90점 이상 확보
 - 주요기준: 소화기등 안전·피난대책 확보, 최소 실면적 확보, 창문 설치 등
- 지원내용 : 기존고시원 주거환경 개선 리모델링 비용 지원
 - 실공사비 확인하여 1실(9㎡)당 300만원, 최대 20실까지 지원(6천만원)
- 예산('24년) : 730백만원(24년 기존 고시원 10개소 지원 예정)

□ 향후계획

- 안심고시원 인증 세부 가이드라인, 기준 확정 '24. 2.~ 3.
- ‘안심고시원 인증제’ 홍보, 설명회 개최 '24. 3.~ 4.
- 인증대상 모집공고, 인증위원회 개최 및 비용지원 '24. 4.~12.

전세사기 관련 정부 대책 발표('24.1.10, 주택공급확대 및 건설경기 보완방안) 이후 서울시 지원내용 및 전세사기 예방을 위한 클린 임대인 시범사업 추진

□ 정부심의 현황 ('23.6.1.~12.30.)

- 총 3,946건 피해자 접수, 3,049건 정부 심의안건 제출, 357건 서울시 조사 중
 - 국토부 심의위원회에서 의결한 총 3,049건 중 가결 2,523건, 부결 526건

□ 정부 및 서울시 지원 내용

1 피해 임차인 주거안정 지원 확대

- (정부 대책) 공공임대주택 사각지대 보완을 위해 전세임대주택 지원 신설
 - 3단계 지원체계 : ①기존주택 매입임대 → ②전세임대 → ③대체 공공임대
- ⇒ (서울시 대책) 전세사기 피해자 임차주택을 매입·경매낙찰 등 매입임대로 활용
 - 전세사기 피해자 주거안정 지원을 위해 총 600호의 기존주택을 매입할 계획

2 피해 임차인 종합지원체계 강화

- (정부 대책) 분산된 피해지원 접수창구를 전세피해지원센터 일원화
 - 피해자 결정 전에도 법률 전문가 대행비용 지원 (140만원 한도)
- ⇒ (서울시 대책) 법률 전문가 지원 관련 대한변호사협회 등 업무협조체계 강화
 - 市 전월세종합지원센터에서도 전문가 대행비용 신청이 가능하도록 연계 추진

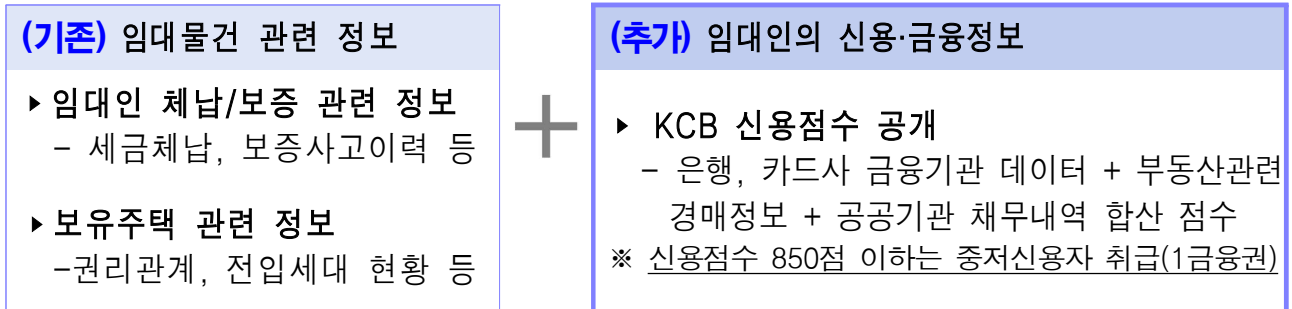
3 철저한 전세사기 예방 등

- (정부 대책) 중개사 공제한도 확대 및 소송 없이 공제금 지급절차 간소화
 - 공제한도(개인 2억, 법인 4억)를 상향하고 분쟁위 조정사항에 중개사고 추가
- ⇒ (서울시 대책) 市 주택임대차분쟁조정위원회 역할 확대를 위한 정부 지원 요청
 - 중개사고 추가에 따른 업무량 증가에 대비하여 정부의 인력·예산지원 건의

□ ‘클린 임대인’ 시범사업 추진

○ 임차주택 권리관계 + 임대인 신용 확인이 가능한 클린 임대인 제도 도입

- 물건정보 + 임대인 신용·금융정보 등 공개 → 임차인의 불안감 해소
⇒ 임대주택 권리관계 및 신용상태 공개 동의 임대인 → 클린 임대인 선정

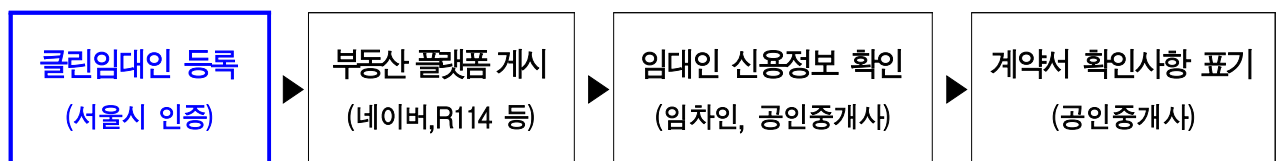


○ 네이버 등 민간 부동산 포털 매물정보에 서울시 인증 클린 임대인 마크 공개

- (임대인) ‘안전거래’ 매물홍보로 일반매물 대비 빠른계약 체결 유도
- (임차인) 전세사기 위험이 낮은 ‘안전전세계약’ 으로 월세대비 주거비 부담완화
- (공 공) 전세거래 활성화로 주택임대차 시장의 균형 유지 및 안정화 도모

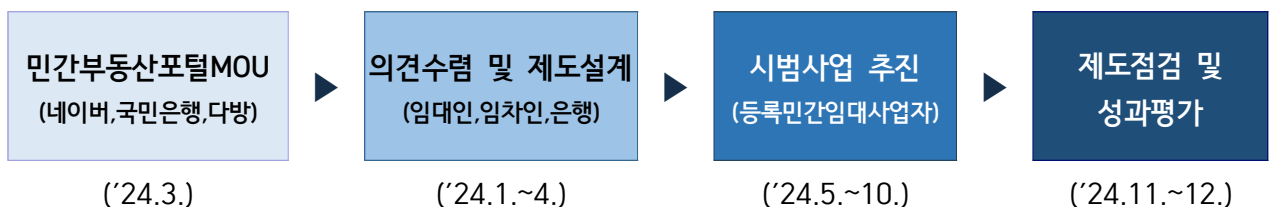
○ 사업 추진 방향

- 임대사업자가 보유한 연립·다세대주택을 대상으로 클린 임대인 등록 추진
- 클린 임대인과 계약 시 임대인 신용정보 확인 확인사항을 계약서에 명기



○ 사업 추진 일정

- '24. 5.~10. 민간부동산포털 MOU 및 의견수렴 등을 통한 시범사업 진행
- '24.11.~12. 시범사업 성과 등 점검 후 클린 임대인 사업확대 여부 등 검토



2024년도 세출예산 현황

(단위: 백만원)

연번	부서명	사 업 명	2024 예산	2023 예산	증감액
총 계			3,429,868	4,284,712	△854,844
1	주택정책과	주택정책 제도개선을 위한 위원회 운영	403	333	70
2	주택정책과	일반(다가구) 매입임대주택 사업	64,911	446,651	△381,740
3	주택정책과	청년 매입임대 사업	81,925	163,850	△81,925
4	주택정책과	신혼부부 매입임대 사업	11,245	158,560	△147,315
5	주택정책과	공공원룸주택 매입임대 사업	-	19,365	△19,365
6	주택정책과	커뮤니티시설 조성(반지하)	9,000	-	9,000
7	주택정책과	사회주택 공급	1,052	2,086	△1,034
8	주택정책과	민간임대주택 공급활성화	-	10,100	△10,100
9	주택정책과	공공토지 건설형 서울리츠	8,002	7,473	529
10	주택정책과	예비비(국민)	1,099	881	218
11	주택정책과	신혼부부청년등 임차보증금 지원사업	115,603	110,630	4,973
12	주택정책과	청년 월세 지원	50,867	64,803	△13,936
13	주택정책과	청년월세 한시 특별지원	-	21,400	△21,400
14	주택정책과	노장청 세대통합 주택공급	-	150	△150
15	주택정책과	노후 공공임대주택 시설개선(매입임대)	-	600	△600
16	주택정책과	공동체주택 활성화 추진	2,627	1,646	981
17	주택정책과	영구임대주택 공동관리비 지원	1,810	1,506	304
18	주택정책과	전월세 종합지원센터 운영	588	59	529
19	주택정책과	공공임대주택 관리개선을 위한 위원회 운영	95	237	△142
20	주택정책과	불법전매 신고포상금 지급	30	30	-
21	주택정책과	공공재산 임차 소상공인 지원	-	976	△976

연번	부서명	사 업 명	2024 예산	2023 예산	증감액
22	주택정책과	재개발 임대주택 위탁관리	167,001	155,702	11,299
23	주택정책과	노후 공공임대주택 시설개선(장기임대)	-	6,500	△6,500
24	주택정책과	서울주거포털 시스템 운영 및 유지관리	270	330	△60
25	주택정책과	기본경비	600	592	8
26	주택정책과	국고보조금 반환(일반)	-	945	△945
27	주택정책과	국고보조금 반환(도정)	9	4	5
28	주택정책과	통합재정안정화기금 상환(국민)	9,476	6,199	3,277
29	주택정책과	주택사업특별회계 일반전출금(국민계정)	-	103,000	△103,000
30	주택정책과	지방채 이자상환(국민)	-	7,494	△7,494
31	주택정책과	국고보조금 반환(국민)	153	-	153
32	주택정책과 (주거안심지원반)	주거복지센터 운영	6,620	6,057	563
33	주택정책과 (주거안심지원반)	1인가구 주택관리서비스 사업	3,487	3,487	-
34	주택정책과 (주거안심지원반)	비주택 거주 및 저장강박가구 지원	-	130	△130
35	주택정책과 (주거안심지원반)	희망의 집수리사업	2,345	4,110	△1,765
36	주택정책과 (주거안심지원반)	주거급여수급자 지원	784,816	697,951	86,865
37	주택정책과 (주거안심지원반)	주거취약계층 주거상향지원	7,476	7,864	△388
38	주택정책과 (주거안심지원반)	주거취약계층 주거환경개선 민관협력사업	33	-	33
39	주택정책과 (주거안심지원반)	사회복지기금(주거지원계정)	-	31,500	△31,500
40	전략주택공급과	민간임대주택 통합심의위원회 운영	92	113	△21
41	전략주택공급과	청년안심주택 매입	85,499	98,887	△13,388
42	전략주택공급과	청년안심주택 공급활성화	114,089	152,222	△38,133
43	전략주택공급과	청년안심주택 종합지원센터 운영	552	665	△113
44	전략주택공급과	내발산동 공공기숙사 운영	-	4	△4
45	전략주택공급과	청년안심주택 위탁관리	9,068	5,891	3,177
46	전략주택공급과	청년안심주택 SH 선매입	16,541	6,088	10,453

연번	부서명	사 업 명	2024 예산	2023 예산	증감액
47	전략주택공급과	민간임대주택 공급활성화	18,017	-	18,017
48	전략주택공급과	민간참여형 장기전세주택 건설 추진	-	3,157	△3,157
49	전략주택공급과	계획적 소규모주택정비사업 추진 지원	8,109	25,609	△17,500
50	전략주택공급과	기본경비	61	57	4
51	공공주택과	공공주택통합심의위원회 운영	25	36	△11
52	공공주택과	장기안심주택 공급 활성화	23,928	90,960	△67,032
53	공공주택과	기존주택 전세임대 정상보조 지원	-	9,033	△9,033
54	공공주택과	역세권 공공임대주택 등 매입	29,394	17,995	11,399
55	공공주택과	역세권 공공임대주택 위탁관리	28,520	16,839	11,681
56	공공주택과	서울리츠3호 출자금	12,140	12,140	-
57	공공주택과	시유지활용 공공주택공급	1,854	19,388	△17,534
58	공공주택과	시유지활용 공공주택공급(통합공공임대주택)	35	876	△841
59	공공주택과	자치구 협력형 공공임대주택 사업	-	676	△676
60	공공주택과	공공임대주택(국민임대주택) 건설 지원	4,473	8,051	△3,578
61	공공주택과	공공임대주택(행복주택) 건설 지원	4,103	8,539	△4,436
62	공공주택과	공공주택 건설(추가8만호)	3,212	5,487	△2,275
63	공공주택과	공공주택 건설(추가 8만호, 통합공공임대주택)	27,527	59,115	△31,588
64	공공주택과	도심 공공주택 복합사업 사전검토위원회 운영 등	-	12	△12
65	공공주택과	지역주택조합 실태조사 추진	144	64	80
66	공공주택과	공공임대주택(통합공공임대주택) 건설 지원	2,704	-	2,704
67	공공주택과	내발산동 공공기숙사 운영	6	-	6
68	공공주택과	재개발 임대주택 매입	254,163	236,483	17,680
69	공공주택과	재건축 등 공공임대주택 매입	127,047	153,474	△26,427
70	공공주택과	재건축 소형주택 위탁관리	120,088	85,268	34,820
71	공공주택과	재개발임대주택 현물출자분 임대보증금 반환	2,000	2,000	-
72	공공주택과	기본경비	71	69	2

연번	부서명	사 업 명	2024 예산	2023 예산	증감액
73	공공주택과	국고보조금 반환(국민)	-	1,885	△1,885
74	공공주택과	지방채 상환(도정)	-	22,563	△22,563
75	공동주택지원과	학교용지부담금 징수교부금	336	913	△577
76	공동주택지원과	학교용지부담금 특별회계 예비비	35	141	△106
77	공동주택지원과	학교용지부담금 부과징수 지원	-	30	△30
78	공동주택지원과	장기수선충당금 적정 적립기준 마련 용역	-	33	△33
79	공동주택지원과	공동주택 통합정보마당 유지보수	103	130	△27
80	공동주택지원과	공동주택관리지원	365	363	2
81	공동주택지원과	공동주택관리 실태조사 및 모범단지 지원	1,428	405	1,023
82	공동주택지원과	층간소음 예방 및 관리 지원	66	122	△56
83	공동주택지원과	공동주택 투명한 전자문서 기반 정보공개 환경 조성	369	484	△115
84	공동주택지원과	공동주택 품질점검단 운영	16	16	-
85	공동주택지원과	아파트지구 행정절차 이행비용	-	30	△30
86	공동주택지원과	서울시 소유 공용 부분 관리비	-	7	△7
87	공동주택지원과	리모델링 운영기준 개선 및 활성화 방안	100	-	100
88	공동주택지원과	신속통합기획 자문사업(Fast-Track)추진	60	61	△1
89	공동주택지원과	용도지구 현실화를 위한 도시관리계획(용도지구) 결정(변경) 용역	-	21	△21
90	공동주택지원과	소규모재건축사업 공공지원	156	181	△25
91	공동주택지원과	시민아파트 정리	2,781	7,649	△4,868
92	공동주택지원과	기본경비	41	41	-
93	공동주택지원과	통합재정안정화기금 예탁	6,300	33,700	△27,400
94	주거정비과	주택 정비사업 융자금 지원	20,000	25,000	△5,000
95	주거정비과	추진위/조합 공공 지원	500	1,410	△910
96	주거정비과	정비사업 종합정보관리시스템 운영	783	500	283
97	주거정비과	공공정비계획수립	7,503	12,709	△5,206
98	주거정비과	정비사업 사용비용 보조	796	674	122

연번	부서명	사 업 명	2024 예산	2023 예산	증감액
99	주거정비과	추진위/조합운영 실태점검 및 활성화 지원 등	268	263	5
100	주거정비과	정비사업 분석진단을 통한 코디네이터 제도 실시	271	409	△138
101	주거정비과	정비사업 아카데미 운영	62	187	△125
102	주거정비과	주거정비사업 관리	311	412	△101
103	주거정비과	예비비(도정)	885	948	△63
104	주거정비과	정비구역 기념공간 운영 및 관리	51	53	△2
105	주거정비과	공공정비사업 통합심의위원회 운영	120	79	41
106	주거정비과	상계재정비촉진지구 해제3구역 환지처분용역	-	490	△490
107	주거정비과	홍제3 정비기반시설 설치비용 보조	-	2,802	△2,802
108	주거정비과	공공지원제도 실효성 분석 및 활성화 방안 마련 용역	-	400	△400
109	주거정비과	철거현장 인권지킴이단 운영	4	-	4
110	주거정비과	성수전락지구 수변계획 수립 용역	500	-	500
111	주거정비과	정비계획 수립 세부기준 마련 용역	400	-	400
112	주거정비과	G밸리 배후지역 주택공급 방안 연구 학술용역	200	-	200
113	주거정비과	용산1구역 39블럭 자력재개발사업 환지 확정 측량비	30	-	30
114	주거정비과	재정비촉진사업 융자금 지원	4,800	5,000	△200
115	주거정비과	기본경비(도정)	-	79	△79
116	주거정비과	인력운영비	-	3,507	△3,507
117	주거정비과	기본경비	60	-	60
118	주거정비과	주택사업특별회계 법정전출금(도정계정)	185,933	188,765	△2,832
119	주거정비과	통합재정안정화기금 예탁(도정)	523,000	420,000	103,000
120	주거정비과	반환금 및 기타	1,070	429	641
121	주택정책지원센터	건축·주택 제반 정보시스템 유지관리	264	253	11
122	주택정책지원센터	서울 건축주택 종합정보시스템 구축	948	794	154
123	주택정책지원센터	신주택정책개발 연구수행	381	187	194
124	주택정책지원센터	서울시 주택시장 모니터링단 조사	70	100	△30

연번	부서명	사 업 명	2024 예산	2023 예산	증감액
125	주택정책지원센터	서울시 주거실태조사	796	1,740	△944
126	주택정책지원센터	서울시 주택시장 동향 조사 및 분석	211	191	20
127	주택정책지원센터	서울시 주거안전 관리종합계획 수립 연구	-	300	△300
128	주택정책지원센터	서울형 주택가격지수 작성 및 공표	50	100	△50
129	주택정책지원센터	전월세 물량예측 시스템 개발 및 운영	166	200	△34
130	주택정책지원센터	민간임대주택 활성화를 위한 신모델 개발 용역	-	250	△250
131	주택정책지원센터	주거취약계층 주거환경개선 민관협력사업	-	460	△460
132	주택정책지원센터	어르신, 청년 부동산 임대차 정보수준 실태조사	40	-	40
133	주택정책지원센터	기본경비	30	25	5
134	건축기획과	집합건축물 실태조사 및 관리체계 구축	151	153	△2
135	건축기획과	반지하 취약계층 개폐식 방범창 설치 지원 시범사업	-	800	△800
136	건축기획과	안심고시원 지원사업	730	-	730
137	건축기획과	주거안전 취약계층 주택 상태조사	-	1,260	△1,260
138	건축기획과	서울 건축문화제	297	297	-
139	건축기획과	건축위원회 등 운영	208	274	△66
140	건축기획과	서울도시건축비엔날레	964	6,045	△5,081
141	건축기획과	서울 도시건축 전시관 운영	1,925	2,110	△185
142	건축기획과	서울 도시건축센터 운영	412	506	△94
143	건축기획과	사전재난영향성검토위원회 운영	12	32	△20
144	건축기획과	서울시 권역별 도시기록화 사업	105	102	3
145	건축기획과	도시건축센터, 전시관 홈페이지 유지관리	50	50	-
146	건축기획과	서울도시건축전시관 운영 방안 연구	-	104	△104
147	건축기획과	건축문화포털 아카이빙 운영 및 유지관리	45	30	15
148	건축기획과	의회청사 건립 등 타당성조사 용역	-	700	△700
149	건축기획과	녹색건축 활성화사업 추진	5	30	△25
150	건축기획과	민관협력형 건축문화 활성화 사업	-	30	△30

연번	부서명	사 업 명	2024 예산	2023 예산	증감액
151	건축기획과	승강기 간힘사고 승객 구조훈련	-	56	△56
152	건축기획과	가로구역별 건축물 높이제한 재정비사업	195	185	10
153	건축기획과	승강기 자가발전장치 설치지원 사업	-	245	△245
154	건축기획과	기존무허가건물관리시스템 유지관리	-	16	△16
155	건축기획과	그림으로 이해하는 건축법 발간 용역	-	25	△25
156	건축기획과	승강기 안전관리 실태점검단 구성 운영	80	80	-
157	건축기획과	공공건축물 야생조류 충돌방지 표준 설계자료집 작성 용역	-	33	△33
158	건축기획과	서울시 기존무허가건축물관리시스템 재개발	-	513	△513
159	건축기획과	공사중단 장기방치 건축물 정비계획(3차) 수립 용역	105	-	105
160	건축기획과	기본경비	74	76	△2
161	재정비축진사업과	재정비축진계획수립(변경)비용 지원	425	770	△345
162	재정비축진사업과	도시재정비 위원회 운영	58	70	△12
163	재정비축진사업과	뉴타운 정비사업 사용비용 보조	1,399	-	1,399
164	재정비축진사업과	예비비(재촉)	998	549	449
165	재정비축진사업과	도림천 제2지류 하천조성공사	-	165	△165
166	재정비축진사업과	답십리 굴다리 기하구조 개선	1,682	100	1,582
167	재정비축진사업과	상계로 확장공사 잔여지 보상 지원	16	-	16
168	재정비축진사업과	기본경비	59	59	-
169	재정비축진사업과	국고보조금 반환(재촉)	3,363	-	3,363
170	재정비축진사업과	주택사업특별회계 법정전출금(재촉계정)	185,933	188,765	△2,832
171	재정비축진사업과	통합재정안정화기금 예탁(재촉)	210,700	214,100	△3,400
172	주거환경개선과	주거재생사업 관리	28	74	△46
173	주거환경개선과	백사마을 주거지보전 사업	-	65	△65
174	주거환경개선과	저층주거지 시민편의시설 공급	692	2,561	△1,869
175	주거환경개선과	은평구 불광2동 도시재생뉴딜사업 지원	-	1,500	△1,500
176	주거환경개선과	중랑구 묵2동 도시재생뉴딜사업 지원	-	3,242	△3,242

연번	부서명	사 업 명	2024 예산	2023 예산	증감액
177	주거환경개선과	성동구 송정동 도시재생사업 지원	-	2,409	△2,409
178	주거환경개선과	강북구 인수동 도시재생사업 지원	-	709	△709
179	주거환경개선과	도봉구 도봉2동 도시재생뉴딜사업 지원	-	6,260	△6,260
180	주거환경개선과	동작구 사당4동 도시재생뉴딜사업 지원	-	5,692	△5,692
181	주거환경개선과	강동구 성내2동 도시재생사업 지원	153	1,416	△1,263
182	주거환경개선과	은평구 응암3동 도시재생사업 지원	-	700	△700
183	주거환경개선과	성동구 사근동 도시재생사업 지원	-	315	△315
184	주거환경개선과	양천구 신월3동 도시재생뉴딜사업 지원	1,155	-	1,155
185	주거환경개선과	구로구 구로2동 도시재생사업 지원	-	315	△315
186	주거환경개선과	강서구 공항동 도시재생사업 지원	-	1,117	△1,117
187	주거환경개선과	양천구 신월3동 스마트도시재생 뉴딜사업 지원	25	141	△116
188	주거환경개선과	양천구 목3동 도시재생뉴딜사업 지원	-	1,756	△1,756
189	주거환경개선과	동대문구 제기동 고대앞마을 도시재생뉴딜사업 지원	-	1,515	△1,515
190	주거환경개선과	관악구 은천동 도시재생뉴딜사업 지원	-	1,684	△1,684
191	주거환경개선과	구로구 개봉1동 도시재생뉴딜사업 지원	-	1,800	△1,800
192	주거환경개선과	빈집활용 주거환경개선(빈집매입)	5	16	△11
193	주거환경개선과	빈집활용 행복주택 공급	1,717	-	1,717
194	주거환경개선과	빈집활용 매입임대주택 공급	-	3,445	△3,445
195	주거환경개선과	소규모정비형 주거환경개선사업	684	1,423	△739
196	주거환경개선과	안심 집수리사업 활성화	634	872	△238
197	주거환경개선과	안심 집수리 보조사업	8,586	10,650	△2,064
198	주거환경개선과	안심 집수리 용자사업	4,000	4,000	-
199	주거환경개선과	옥인동 역사문화형 주거환경개선사업	423	746	△323
200	주거환경개선과	성곽마을 관리	582	358	224
201	주거환경개선과	좌원상가 도시재생 인정사업	-	4,800	△4,800
202	주거환경개선과	빈집활용 주거환경개선(빈집정비)	1,139	751	388

연번	부서명	사 업 명	2024 예산	2023 예산	증감액
203	주거환경개선과	저층주거지 환경개선사업	700	-	700
204	주거환경개선과	안심 집수리 이자사업	184	300	△116
205	주거환경개선과	기본경비	83	87	△4
206	주거환경개선과	국고보조금 반환(도정)	-	1	△1
207	지역건축안전센터	건축물 내진성능 자가점검시스템 운영	22	22	-
208	지역건축안전센터	전문가 안전점검 수당	70	64	6
209	지역건축안전센터	위험건축물 정밀안전진단 등 지원사업	205	210	△5
210	지역건축안전센터	민간건축물 지진대응력 개선 지원	124	213	△89
211	지역건축안전센터	지역건축안전센터 설치 및 운영	35	57	△22
212	지역건축안전센터	노후 건축물 및 민간 건축공사장 안전점검 지원	1,000	760	240
213	지역건축안전센터	민간건축공사장 안전관리 정보화시스템 운영	229	152	77
214	지역건축안전센터	지자체 지역건축안전센터 운영비용 지원	16	231	△215
215	지역건축안전센터	민간건축물 내진보강 지원	-	500	△500
216	지역건축안전센터	기본경비	28	28	-
217	지역건축안전센터	국고보조금 반환	-	2	△2
218	한옥정책과	북촌 한옥 역사관 관리 운영	59	58	1
219	한옥정책과	서울시 한옥포털 운영	62	60	2
220	한옥정책과	한옥 등 건축자산 콘텐츠 발굴 및 홍보물 제작	159	165	△6
221	한옥정책과	건축자산 실태조사 및 관리체계 구축	544	290	254
222	한옥정책과	한옥지원센터 운영 및 생활밀착형 현장지원	916	908	8
223	한옥정책과	서울 우수 한옥 인증	49	49	-
224	한옥정책과	역사가옥 사무민간위탁 지원	656	618	38
225	한옥정책과	서울 공공한옥 사무민간위탁 지원	587	578	9
226	한옥정책과	건축자산전문위원회 운영	70	70	-
227	한옥정책과	한옥 등 건축자산 수선 및 신축지원 사업	3,623	3,670	△47
228	한옥정책과	서울 공공한옥 운영 및 활용사업	793	1,377	△584

연번	부서명	사 업 명	2024 예산	2023 예산	증감액
229	한옥정책과	인사동 지구단위계획 재정비	284	340	△56
230	한옥정책과	한옥 등 건축자산 정책 홍보 전시 및 행사 운영	-	150	△150
231	한옥정책과	경복궁 서측 도시재생활성화 사업	841	1,742	△901
232	한옥정책과	북촌 도시재생활성화사업	363	903	△540
233	한옥정책과	한옥마을 신규 조성 (도시계획 변경 및 도시개발사업 계획 수립)	630	500	130
234	한옥정책과	기본경비	40	40	-
235	한옥정책과	국고보조금 반환(청년한옥기술자 양성지원사업)	23	-	23

2023 행정사무감사 처리결과

□ 총괄

○ 수감결과 처리요구사항 등 ----- 총 83 건

○ 조치내역

구분		계	완료	추진중	검토중	미반영
계	계	83	32	46	5	-
	시정·처리요구사항	26	2	23	1	-
	건의사항	45	18	23	4	-
	기타(자료제출 등)	12	12	-	-	-

시정 · 처리 요구사항

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ SH 매입부진에 대해 서울시에서 실질적으로 조치를 해야 할 필요가 있음. SH에서는 서울시의 입장과 다르게 매입을 하지 않겠다고 하니, 관리감독을 해야 하는 주택정책실의 별도 조치 필요 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 부시장 주재 회의('23.12.6./12.21.)를 통해 SH공사와 매입임대주택 현안사항 및 '24년 추진계획 논의 ○ '24년에는 신축 빌라 매입과 구축 아파트 매입 등 매입대상 다양화 통해 매입실적 제고를 추진할 예정 ☐ 향후계획 ○ '24.1. 매입임대주택 매입 공급계획 수립
○ 공사장 강풍 사고 관련 공사현장 및 종류와 상관없이 실효성 있는 안전관리 방안을 마련할 것 (지역건축안전센터)	☐ 추진상황 : 검토 중 ☐ 추진내용 ○ 공사현장 및 종류와 상관없이, 관리 사각지대에 놓인 공사장에 대한 안전관리 및 안전사고 예방을 위한 대책 수립 - 자치구별 자체 인력 구성을 통하여 관리 사각지대 공사장 실태 확인 - 건축법령 개정을 통한 모든 공사장의 제도권 도입 요청 ☐ 향후계획 ○ 관리 사각지대 공사장 안전관리 강화대책 수립 및 제도개선을 위한 법령개정 건의('24.1.)

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 동대문 영하우스 옆 한국마사회 지사, 발산역 청년주택 상가 내 홀덤편 스튜디오 등 실내흡연, 도박 등 지역 청년 민원 제기. 사업자에게 혜택을 주는 정책이기 때문에 시에서 관리감독을 철저히 해야 하고, 간선변까지 확대되었을 때 유해시설 접근성이 더 높아질 우려가 있으므로 유사 사행성 시설에 대해 조치 바람 (전략주택공급과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 입주단지 불허용도 관리 철저요청 공문발송('22.10. / '23.8.) ○ 동대문 영하우스 현장점검 실시(4회, '23.8.~10.) ※ 발산역 홀덤편스튜디오 폐업신고('23.11.6.) 현재 공실 ☐ 향후계획 ○ 사행시설인 인터넷컴퓨터게임시설제공업 불허용도 추가 ○ 주거환경 저해시설 입점되지 않도록 지속적 관리감독 시행
○ 리츠 적자가 전체적으로 큼. 특히 3호는 사업구조가 다른 것은 알겠지만 적자가 너무 누적되는데, 보완이 필요해 보임. 리츠 시공사 중 법정관리에 들어간 곳이 있음. 민원 등 사업지연이 예상됨. 사업자 선정을 더 꼼꼼히 신경써주기 바람. 사회주택 지원리츠2호도 사업지속이 불가능하여 청산됨. 보증보험 미가입 문제도 있으므로, 대책을 마련할 것 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 서울리츠3호 재무모델 현행화 용역 시행('23.5.~9.) - 최초 영업인가 당시('16년) 재무모델을 현재 실적을 토대로 현행화하여 재무모델 점검 및 향후 현금흐름 고려 사업성 분석 - 분석 결과, 최초 재무모델 대비 매각가액, 배당금 등 상승 ○ 서울리츠2호 명일동 시공사 법정관리 관련 후속 조치 시행 중 - 기존 일괄사업자 도급계약 해지 후('23.6.), 잔여설시설계 용역 계약 체결('23.11.) 및 진행 중 ○ 관계기관(국토부, HUG 등) 임대보증금 보증보험 관련 제도개선 협의 등 ☐ 향후계획 ○ 서울리츠3호 등 리츠 전반 사업계획 관리 감독 강화 - 리츠 자산관리비용 및 금융비용 절감 등 재무구조 개선방안 마련 ○ 서울리츠2호 명일동 통합공공임대주택 사업 추진 - 잔여설계 용역 완료('24.2.), 시공사 선정('24.5.), 착공('24.10.) - 시공사 선정 시 수행능력, 경영상태 평가 등 심사기준 강화 ○ 향후 리츠 운영실태 및 발전방향 관련 용역을 예산에 반영하여 사업성과 공공성을 확보하기 위한 리츠 재구조화 검토 및 추진

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 매입임대주택 미정산금 관련 분할 지급 계획 3년으로 앞당기면서 금액 차이 발생. 이번 연도 출자금으로 미정산금 우선 상계처리하는 방안 검토 바람 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 매입임대주택 사업비 정산 변경계획('22.12.22.) 수립 시 SH공사와 협의통해 1차 정산금에 대하여 정산대상 기간확대 및 금액 증액하고, 분납기간 3년으로 단축함 ○ '23년 미집행 예산은 모두 명시이월하여 '24년에 예산 내용에 맞게 사업 추진해야 하므로, 미집행 예산을 정산금과 상계처리하는 불가함 ○ '19년~'20년 매입사업이 진행중으로 매입사업 완료 후 입주 시(임대로 결정) 정산금액이 확정되어 2차 정산계획 수립가능 ☐ 향후계획 ○ '19년~'20년 매입사업 완료 후 매입임대 2차 정산계획 수립 예정

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 면목동 공동체마을의 건물들이 누수 등 하자가 심하고 관리가 제대로 되지 않고 있음. 또한 건물설계 상의 문제로 배관, 주차장 등의 이용에 주민들이 불편을 겪고 있음. 관리비 및 렌탈비 기준도 문제가 있으며 관리비 세부내역도 공개를 거절함. 오히려 주거약자들에게 더 불합리한 운영을 하는 곳이 많은 것 같음. 공동체주택 임대보증보험 가입 관련 서울시 지원 필요 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 의원님이 시정·처리요구한 사항은 '22년도 주민총회(연4회 개최)에서 지적된 사항으로 8건의 시정·처리요구사항 중 6건 조치완료, 2건 실태확인 완료임 【조치완료】 1) 7개동 외벽 및 옥상 발수처리 완료('23.3.) 2) 건물관리 가이드라인에 따라 간판설치해 운영중 3) 단열재 보수완료 및 입주민에게 겨울철 환기철저안내('23.4.~5.) 4) 총회시 관리비 관련 지속논의 및 내역공지 등('23.1.~) 5) EV 더위로 인해 배전판 파열된 적이 있으며 즉시 수리완료('23.7.) 6) 건물 크랙 등에 대해 시공팀에서 공사 완료('23.11.) 【실태확인 완료】 7) 주차대수는 법적기준을 준수하여 운영하고 있으며, 운영방법은 총회에서 지속 논의하여 운영중 8) 배관설치 미비한 세대는 1개호로, 공용주방이 따로 있고(입주자 요청으로 화장실에 설거지대 추가설치), 계약시 세대내 조리불가 안내(세대 면적 협소), 임대료를 감정평가 기준보다 10% 감면 운영 ○ 공동체주택 임대보증보험 가입 관련은 SGI와 지속 협의중 ☐ 향후계획 ○ 앞으로도 면목동 공동체주택마을에 대해 경간도시디자인건축사무소 및 SH 공동체주택사업부 등과 지속적으로 협업하여 철저히 관리 - 경간도시디자인건축사무소 : 2명 상주인력 현장 파견하여 관리중

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 모아타운 등 소규모주택 정비사업은 세입자 대책 수립이 마련되지 않고 있어 갈등 우려 및 사업지연 우려되므로 제도 보완 필요 (전략주택공급과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ '22.06.14. 세입자 손실보상 관련 법령개정 건의(市→국토부) ○ '22.09.01. 세입자 손실보상 관련 국회의원 입법발의 (국민의힘 유경준 의원) ○ '22.09.07. 서울시-국토부 주택정책협의회시 건의(市→국토부) ○ '22.10.17. 서울시 빈집 및 소규모주택정비에 관한 조례 개정시행 ※ 개정내용 : 사업시행자가 세입자 손실보상시 손실보상액에 해당하는 용적률 인센티브 제공 ○ '23.12.08. 서울시 1호 모아타운 번동 시범사업 市 조례 기준 적용 세입자 손실보상 최초 적용 ○ '23.12.26. 소규모주택정비사업 관련 제도개선 건의(市→국토부) ※ 건의내용 : 세입자 손실보상시 용적률 완화(120/100), 임대주택 우선공급 등 법령개정 요청 ☐ 향후계획 ○ 세입자 손실보상 관련 법령개정 지속 협의(市-국토부) - 현재 국토부에서 소규모주택정비사업 활성화 및 제도개선방안 용역 추진중('23.12.~'24.10.) ○ 세입자 갈등조정 협의체 구성·운영 및 코디네이터 파견

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 반지하주택 매입 조건에 맹지, 막다른 사도 등 활용을 염두에 두고 설정한 것은 반지하주택 멸실이라는 사업 취지를 제대로 이해하지 못한 것임. 매입 불가 주택 기준을 줄여, 입지에 대한 부분이 고려되지 않았어야 하지만, 실제 심의에서는 이와 같은 사유로 부결되고 있어 공고와 심의가 맞지 않은 상황이 발생하였으므로 반지하주택 멸실이라는 본래 취지를 달성하기 위해 공공성을 가지고 진행해야 함 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 반지하주택 매입·활용은 국비지원되는 국토부 협력사업으로 반지하 매입 후 비주거용으로 전환 또는 철거 후 신축하도록 계획됨('22.10.) ○ 반지하주택 매입 실적 제고를 위해 다세대 한동 소유주 1/2이상 동의 등 현실에 맞지 않는 매입기준에 대하여는 국토부, SH공사와 협의하여 개선(~'23.7.) ○ 추가적인 매입기준 개선이 필요한 사항에 대하여는 지속적으로 검토 및 개선 예정 ☐ 향후계획 ○ '24.1. 매입임대주택 매입 공급계획 수립

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 반지하주택 상태조사 75억원을 지출하였는데, 침수대비시설 설치에만 국한하지 말고, 반지하주택 23만호에 대한 실태조사까지 확실하게 했어야 함 (주택정책과(주거안심지원반)·주택정책지원센터)	☐ 추진상황 : 추진 중 〈면담조사〉 ○ 사회적 약자 및 재해에 취약한 반지하 주택 거주자를 우선 대상으로 '22.9.~'23.5.까지 단계별로 면담조사 진행 - 조사대상 : (1단계) 장애인 반지하 거주가구 370가구 (2단계) 어르신 및 아동 701가구 (3단계) 재해취약 반지하 우선조사 가구 13,240가구 ※ 총 방문실적 : 23,221가구 - 조사내용 : 거주자특성, 점유유형, 이주희망 및 주택상태 등 - 조사방법 : 주거안심종합센터, 자치구, 기타 복지지관 등 연계 ○ 반지하 주택 맞춤형 거복지 정책 홍보 - 주거상향 지원사업, 반지하 바우처, 반지하주택 매입사업 등 서울시 반지하주택 관련 홍보(우편, 방문, SNS 등) 〈주거실태조사〉 ○ 반지하 주택 거주가구의 상세 주거실태 파악(샘플)을 위하여 '23.3.~'23.11.까지 주거실태조사 시행 - 조사대상 : 반지하주택 23만호 중 4,500가구 표본조사, 반지하 거주자·소유자 300가구 대상 심층면접조사 - 조사방법 : TAPI(태블릿PC를 활용한 대면면접 조사) 활용 - 조사내용 : 가구특성, 거처유형, 주거비 부담 정도, 침수여부, 주거복지 서비스 수요, 주거상향 및 침수방지 시설 설치 희망여부 등(57개 문항) ○ 2023 서울주거포럼 개최('23.11.8.) - 서울시 주거약자 주거환경 개선방안 도출을 위해 주거실태자료 분석 및 해외사례 분석을 시행하여 맞춤형 지원정책 제안 ☐ 향후계획 ○ 전문가·시민의 주거정책 방향 공론화를 위한 2024 서울 주거포럼 개최 ○ 주거안전 취약계층 주거실태조사 결과를 바탕으로 주거안전 취약거처 개선을 위한 주거안전기준 마련

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 법정 필수인력 채우지 못하는 지역건축안전센터가 있는데, 무리하게 서울시에서 지역건축안전센터의 업무를 늘리는 것 같아 우려가 됨 (지역건축안전센터)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 자치구 전문인력 업무수행 운영지침 마련('22.9.) 시행중 - 전문인력 현황을 고려, 단계별 기술검토 범위 설정 · 1단계(최소검토) - 2단계(범위확대) - 3단계(전체검토) ○ 필요시, 신규업무 업무처리기준 마련 및 역량교육 강화 추진 ○ 전문인력 조기충원 독려 및 센터 인력충원 지속 건의 ☐ 향후계획 ○ '24.상반기 업무처리기준 검토, 역량교육 및 인력충원 추진
○ 빈집 관련 옥인동 현장 방문했는데 호수 안 맞고, SOC 시설 낙후되어 조치 필요. 옥인동 일대가 서울의 한복판임에도 방치되어 낙후되어 있음. 재생을 활용해서라도 지역을 살릴 필요가 있음. 법령개정으로 방치되는 빈집에 이행강제금을 부과할 수 있게 됐지만 실적은 0건임. 부과를 검토해주기 바람 (주거환경개선과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 옥인동 주거환경개선사업 추진 - 해당지역은 '19년도부터 주거환경개선사업을 추진중 - 사업을 통해 기반시설(소로2개소, 전선지중화, 도시가스, 쉼터, 상·하수관 교체)조성 및 주차장 복합시설 조성 중 - 특히, 관통도로(소로3-1) 개설 이후 개별건축이 활발히 진행중 ○ 빈집정비사업 추진 - 옥인동내 빈집은 서울시와 SH공사가 23개 빈집을 매입하여 임시주차장, 주민쉼터, 임대주택, 생활SOC 등 조성중 - 종로구도 '18년부터 「빈집법」에 따라 행정지도를 통한 소유자 자진철거 등을 통해 19개 빈집정비 완료 ※ 안전조치 명령 및 이행강제금 부과는 「빈집법」에 따른 자치구 고유사무 - 옥인동 내 잔여 정비대상 빈집에 대해 향후 「빈집법」에 따른 안전조치 명령 및 이행강제금 부과를 통해서도 빈집정비가 적극 이루어질 수 있도록 종로구 지속 독려하겠음 ※ '23년 자치구 이행강제금 부과 독려 공문 3회 발송 ☐ 향후계획 ○ 옥인동 주거환경개선사업 완료('24년말), 주차장 복합시설 건설 완료('25.2.) ○ 종로구 빈집정비 및 이행강제금 부과 현황 관리 지속

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 안심집수리 등록업체 자격 미달, 하자 발생 시 조치 절차 미비 (주거환경개선과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 집수리 지원사업에는 사업자등록증에 건설업 보유업체와 종합 및 전문건설업체 참여를 유도하고 있으며, 점진적으로 종합 및 전문건설업체 참여를 강화하고 있음 ○ 또한 2024년부터 집수리 지원사업 참여업체는 하자 이행 보험증권 의무 가입을 추진 중임 ☐ 향후계획 ○ 시공업체 만족도 조사를 매년 실시하여 「집수리닷컴」 홈페이지에 결과 공지 ○ 만족도가 높은 시공업체를 주민들이 직접 선택할 수 있도록 시스템 운영 예정
○ 에드가 미아 건축주 소유권 이전 관련 서울시 동의 전 이전 등기 완료됨. 철저하게 조사 바람 (전략주택공급과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ KB신탁으로 소유권 이전은 신탁계약에 의해 사업자금 운용관리를 목적으로 일시적으로 변경된 사항임 ○ 신탁계약 상 준공 후 에드가 미아로 소유권이 환원되는 사항으로 소유권 관련 문제는 없음
○ 에드가 쌍문 일부세대는 소유권 이전등기가 안되어 있고 가등기만 되어 있는 등 제대로 챙기지 않음 (전략주택공급과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 쌍문동 청년안심주택(공공임대) : 48호 - 가압류 미설정 물건(28호) 소유권이전 완료('23.09.22.) - 가압류 설정 물건(20호) · 2호 가압류 해제 후 소유권이전 본등기 완료('23.11.23.) · 18호 우선 가등기('23.10.16.) 후 가압류 해제 독려중 ※ 가등기 할 경우, 저당권 등 후순위 채권 설정에 대한 우선 순위 권리 확보 ☐ 향후계획 ○ 사업시행자 지속 독려하여 가압류 해제 후 본등기 추진

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 역세권 장기전세주택 전립운영기준 개정 관련 유예기간 두지 않고 의회 사전보고도 안 함. 민원이 많은데 문제된 지역에 현장방문 해보기 바람 (공공주택과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ 운영기준 개정('23.6.30.) 후 민원 집중 접수 - 특정인이 대량·반복 제기(특정인 2명이 전체 민원의 84.3% 제기) - 구로구 특정 지역에 편중(전체 민원의 95.2% 차지) ⇒ 부서 방문 등 다양한 경로로, 대면상담 병행 ○ 개정된 운영기준에 적합한 지역은 원만히 추진되도록 검토 ○ 운영기준에 적합하지 않은 지역은 적절한 다른 정비방식을 선택하도록 지속 독려
○ 옥탑방 주거환경개선 관련 업자들이 제도를 악용하여 재정 낭비가 되는 부분 있으므로 제도적으로 신경 써주기 바람 (건축기획과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 옥탑방 주거환경개선 사업은 검증된 시공자만 참여 가능 - (지원조건) '집수리닷컴' 등록 시공업체만 계약 가능 ※ 미등록 업체의 경우, 착수신고 이전까지 등록 완료 조건으로 참여 ○ 사업에 대한 집수리전문관 및 시공사 교육을 지속 추진하여 공사비 적정성 검토에 철저를 기하도록 하겠음 ☐ 향후계획 ○ 옥탑방 주거환경개선 사업 공사비 검증 강화 방안 검토
○ 월곡동 청년안심주택 공사 관련 소음 민원 관련 조치 바람 (전략주택공급과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 소음 측정 후 기준치 초과에 대해 행정조치 시행 - 9차례('23.2.~'23.12.)/ 과태료 총 1,580만원 - 공사중지기간 : 총 30일 ○ 작업 시 소음이 저감될 수 있도록 판넬을 덮는 작업 진행 ☐ 향후계획 ○ 공사현장 소음저감방안 대책 수립토록 행정지도

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 입주자들이 차량을 소유할 수 있게 한 기준을 변경한 것은 역세권 청년주택, 청년안심주택의 본래 취지인 대중교통 접근이 용이한 곳에 주택을 공급한다는 것과 어긋나는 정책임 (전략주택공급과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ '23.4월 청년안심주택 추진방안 수립 시 입주민 차량소유 허용을 통한 수익금으로 관리비 저감하기 위해 도입 - 차량소유 입주자들은 외부등록 차량과 동일비용 징수 ☐ 향후계획 ○ 주차장 운영현황을 조사하여 개선방안 지속 검토
○ 전월세정보모퉁이에서 지역별 전세가율 등 분기별로 공개 중인데 월별로 공개할 수 있도록 할 것 (주택정책지원센터)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 서울시 자치구별·주택유형별 전세가율 공개('23.1.) - 서울주거포털(전월세정보모퉁이), 민간부동산플랫폼(MOU협약 3사) ☐ 향후계획 ○ 전월세 정보모퉁이 웹페이지 구축사업으로 지역별 전세가율을 월별로 공개하는 방안 마련('24.1. 발주예정) ○ 전월세 실거래·경매통계자료 등 다양한 전월세 정보 추가 제공 예정('24.3분기~)
○ 정비사업 아카데미 강사풀에 없는 사람이 강의를 하는 사례가 발견되었는데, 특정업체의 임원으로 확인되었음. 정비사업을 하는 업체이기 때문에 올바른 강의가 될 수 있을지 우려되고, 업체 홍보라는 오해를 불러일으킬 수 있으므로 강사풀 관리를 철저히 해야함 (주거정비과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 정비사업은 복잡하고 전문적인 분야에 반해 전문학위 또는 현장경험이 많은 전문가가 부족한 상황, 이에 '23.10월 신규 위촉 등 지속적인 강사 발굴 중 ○ 또한, 교육 운영시 강사의 개인 소속은 홍보하지 않음 ☐ 향후계획 ○ 정비사업 관련 다양한 분야의 전문가 집단과 거버넌스를 구축하여 신규인력 발굴·양성

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 주거복지센터 SH 대항방식 잘 되고 있는 것 같지 않음. 고용 문제 등 장기적인 계획 검토해서 추진 바람 (주택정책과(주거안심지원반))	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 주거복지센터 운영 대항사업 재계약 체결 - 위탁기간 : '24.4.1.~'26.3.31.(2년) ※ 기존위탁기간 : '22.4.1.~'24.3.31.(2년) - 위탁사무 : 주거취약계층 주거상담·사례관리 및 긴급주거비 지원 등(중앙주거복지센터, 25개 주거상담소 운영) - 운영방법 : 중앙주거복지센터 및 25개 지역 주거상담소 SH 대항 ※ 16개 지역 주거상담소 제3자위탁 운영 ☐ 향후계획 ○ 센터별 필요인력 확보로 안정적 사업 운영 ○ 중앙주거복지센터 통한 25개 자치구 교육 강화
○ 주택정책실에서 SH공사를 자체점검 하지 않고, SH공사의 감사결과로 대체한 것은 문제가 있음. SH공사는 자체감사기구 활동 평가에서 계속 최하인 C등급을 받고 있으므로 자체감사의 공신력이 떨어짐. 주택정책실에서 SH공사의 관리감독을 철저히 해야 함 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ (자체점검 강화) 연말연시 등 공직기강 해이, 안전관리 소홀 우려가 커지는 기간 특별 기관 관리강화 요청('23.12.) ○ (결과보고 검사) 반기마다 공공감사담당관 추진하는 투자기관 상시 자체점검시 담당부서 경유·검사 후 제출('23.12.) ○ (분야별 감독시행) 이사회 시 협의의견 등을 통한 감독 및 사업 단위별 관리(위탁사업, 대항사업 검사 등) 추진 중(상시) ☐ 향후계획 ○ 반기별 자체 점검 및 결과 검사 강화('24.상반기)
○ 중앙주거복지센터에서 매년 업무매뉴얼을 9월에 나누워 줌. 연초에 배부토록 해주시기 바람 (주택정책과(주거안심지원반))	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ '23년 공공임대주택 유형별 입주자격, 사업내용의 변경사항을 ('23.상반기 발표) 반영하여 작성 및 배포('23.9.) ☐ 향후계획 ○ 향후 '24년 공공임대주택 및 주거복지사업 변경사항을 반영하여 '24년 상반기 중 매뉴얼 작성 및 배포 예정

시정 및 처리 요구사항	조치결과 및 향후추진계획
○ 지원주택 공급량이 저조한데, 경쟁률을 보면 수요에 비해 공급이 따라가지 못하고 있음. 지원주택 공급은 매입임대주택 수에 영향을 받으므로 함께 추진하여 주거취약계층을 지원해야 함 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ SH공사에서는 지원주택 공급물량 확보를 위해 매입임대 일반유형 공사목록에 대해 서울시 분과별(장애인, 한부모, 가정폭력 피해자 등) 수요조사를 거친 후 분과별 물량이 배정되면 SH공사에 지원주택용으로 공급유보를 요청하여 공급물량을 확보하고 있음 ○ 지원주택 공급대상을 일반유형 뿐만아니라 신혼부부 유형 공사까지 확대 추진 예정 ☐ 향후계획 ○ '24.3. 지원주택 공급계획 수립
○ 청년안심주택 관련 오픈채팅방에 후속 임차인을 모집하는 양도 글이 많음. 공급 뿐만 아니라 입주 이후 관리에도 신경 써주길 바람 (전략주택공급과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 임차인 양도 관련 운영관리 철저 요청 공문 시행('23.1.) ○ 입주단지 홈페이지에 후속임차인 모집을 위한 대기자 배너 설치 ☐ 향후계획 ○ 지속적인 입주단지 홈페이지 및 입주자 카페 모니터링 실시
○ 청년안심주택 사업 허가 및 진행을 하는 과정에서 자치구의 권한이 적어 민원이 많이 발생하고 있는데, 중랑구 청년안심주택 조망권, 소음 등으로 인한 민원 조치 바람 (전략주택공급과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 민원사항 해결을 위해 사업시행자에게 조치방안 마련 요구('23.10.11.) ○ 민원인·구청 간담회 2회 실시('23.10./ '23.11.) ○ 공사장 소음·분진 조치 요구 구청 공문발송('23.12.13.) ☐ 향후계획 ○ 중랑구청 및 민원인과 지속적인 소통을 통해 대응방안 마련

건의사항

건의사항	조치결과
○ SH 임대주택 전기차 주차장 관련 일반차량도 주차 못하는데 전기차 전용 주차면수는 많이 비어 있음. 대책 마련해서 보고 바람 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ (현 황) 전용주차구역 면수가 전기차 등록대수를 초과함으로써 일반차량의 주차 편의 저해 ※ 전용주차구역 812, 전기차 등록대수 377(SH임대주택, '23.9.기준) ○ (조치계획) 주차공간 낭비를 막기 위해 전기차 등록대수를 초과하는 주차면수에 대해 일반차량도 주차 가능토록 조치 - 아파트 관리주체 등이 초과수량의 범위에서 일반차량 주차가 가능한 것으로 표시할 경우 일반차량 주차 병행 가능 ※ 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령 별표 ☐ 향후계획 ○ 일반차량 병행 주차 가능조치 및 입주민 공지('24.2.) ※ 전용주차구역 517면 병행주차 조치
○ 개최 실적 저조한 위원회 통폐합 검토 필요 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 검토 중 ☐ 추진내용 ○ 위원회 통폐합 검토: 개최 실적 저조, 기능 중복 등 ☐ 향후계획 ○ 주택정책실 전체 위원회 전수조사 : 기능, 실적 등('24.상반기) ○ (필요시) 위원회 통폐합 추진: 조례 개정 등('24.상반기)
○ 결로 등 하자보수의 신속한 처리를 위한 구체적인 방안을 마련해주기 바람 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ 의원님이 건의한 사항은 '22년도 주민총회(연4회 개최)에서 지적된 사항으로, 단열재 보수완료 및 입주민에게 겨울철 환기철저 안내완료('23.4.~5.)

건의사항	조치결과
○ 공공임대 보증금 인상 관련 위원회에서 인상분 납부유예 연장 방안 검토 요청 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 검토 중 ☐ 추진내용 ○ 임대단지 감정평가 등 '24년 임대료 조정 심의 준비 - 임차인대표회의 중심 단지별 임대료 조정에 관한 의견 수합 - 임대료 인상여부 및 인상률에 관한 다수 대안 등 심의자료 작성 ※ 시세 비교, 임대료 조정에 대한 임차인 의견, 인상시 수급자 부담 여부 등 임대료조정위원회에서 고려해야 할 검토 자료 마련 ☐ 향후계획 ○ 공공주택 임대료조정위원회 개최 및 임대료 결정('24.1.)
○ 공동주택 택배 대란 관련 지하주차장 높이 법령 개정 필요하고, '19년 이전 인허가 건도 심의과정에서 개정된 규칙 따르도록 독려 (공동주택지원과·건축기획과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ (법령) 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 개정되어('19.1.16.) 기시행 중(공동주택의 경우 「주차장법」 보다 우선 적용) 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제6조의2(주차장의 구조 및 설비) 中 제6조제1항제5호가목(2.3미터 이상)에도 불구하고 주차장 차로의 높이를 주차바닥면으로부터 2.7미터 이상으로 해야 한다. ○ '19년 이전 인허가건 변경심의 신청 시 개정된 높이 규정 적용토록 독려 중
○ 국토부 전세사기 피해자 긴급임시주택 공급 관련 강서구 등 피해가 큰 자치구에 임시주택 추가 확보 필요 (주택정책과(주거안심지원반))	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 전세사기 피해자 발생 시 LH공사 보유 공가를 활용하여 신속하게 임시주택 공급이 가능하도록 서울시-LH공사 간 업무협약 체결 추진('23.5.) ☐ 향후계획 ○ 기 확보된 LH 공급물량(서울시 전체 66호, 강서구 및 인근 자치구 26호) 소진 시 SH공사와 협조하여 피해 발생 자치구에 대한 추가 공급물량 확보 후 지원 예정

건의사항	조치결과
○ 노후임대주택 재정비 관련 기존 임대주택 세대보다 순증이 많은 방향으로 계획이 진행될 수 있도록 해주시 바람 (공공주택과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 재정비 선도사업(하계5·상계마들단지)에 대한 국비 확보 - '24년 국비 : 114억원(선도사업지 1차년도 예산) ○ 기존 임대주택 세대보다 순증이 많은 방향으로 계획 - (하계5) 임대주택 640세대 → 740세대(증100) - (상계마들) 임대주택 170세대 → 190세대(증20) ※ 검토 중 ☐ 향후계획 ○ '24년 시범사업지 사업계획승인
○ 녹색건축 인센티브 강화해서 활성화 노력 바람 (건축기획과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 재산세, 취득세 감면 등 법령 개정건의 요청('23.1.) - (취득세) 현행 최대 20% → 최대 30%까지 상향 - (재산세) 제로에너지건축(ZEB) 인증 시 최대 30% 신설 ☐ 향후계획 ○ 법령 지속 개정건의 및 녹색건축물 설계기준 반영 추진
○ 도시건축공동위원회 위원 새로 위촉할 때 리모델링 전문가 위촉 필요 (건축기획과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 도시건축공동위원회 위원은 건축위원회 위원 중에서 위촉하고, 건축위원회는 매년 공개모집을 통해 위원 선정하고 있음 ○ 향후 건축위원회 건축계획 분야 위원 선정 시 리모델링 경력 검증 등을 고려하여 선정할 수 있도록 검토하겠음 ☐ 향후계획 ○ '24.4. 건축위원회 위원 공개모집 공고 ○ '24.5. 위원 선정 심사위원회 개최 ○ '24.6. 위원 위촉

건의사항	조치결과
○ 도심복합사업 분양가 상한제 폐지 필요 (공공주택과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ '23.02.22. : 「주택법」 개정(안) 제안(천준호의원 대표발의) - 도심 공공주택 복합지구 분양가상한제 적용 제외 등 ○ '23.10.22. : 「주택법」 개정(안)(도심 공공주택 복합지구 분양가상한제 적용 제외) 조속 개정 협조 요청 ○ '23.12.26. : 「주택법」 개정(시행 '24.03.27.)
○ 리모델링 규제만 할 것이 아니라 안전성이 우려된다면 대책도 필요 (공동주택지원과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 리모델링 안전기준 개선방안 시행 - (수평증축) 구조 변경 등과 고려 수직증축과 동일한 안전기준 적용 - (해체공사) 건축구조기술사 검토 의무화 및 건축구조 및 해체 심의 통합 - (현장점검) 조기술자 현장 배치, 안전점검 강화 및 영상촬영 의무화 등 ○ 리모델링 공사장 구조전문가 합동안전점검 시행 - 공사장 연 4회 이상 구조전문가, 사구 합동안전점검 실시 ☐ 향후계획 ○ 리모델링 안전성 검토 절차 등 안전기준 개선 검토
○ 리츠 사업에 대한 전반적인 점검 필요 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 리츠 재무구조 관련 관계기관 협의(SH, 서울투자운용) - 분기별 리츠정보시스템 투자보고서 제출 등과 관련하여 논의 등 점검 ☐ 향후계획 ○ 우선적으로 서울시 출자 리츠 사업에 대한 점검을 진행한 후, SH공사 출자 리츠 전반에 대한 점검 확대('24.1.~) ▶ ① 유사 사례 분석 ② 리츠 사업에 대한 점검 항목 마련 ③ 전문가 자문 ④ 리츠 사업 점검 및 결과 도출 등 ○ 향후 리츠 운영실태 및 발전방향 관련 용역을 예산에 반영하여 사업성과 공공성을 확보하기 위한 리츠 재구조화 검토 및 추진

건의사항	조치결과
○ 매입도 중요하지만 기존에 있는 주택들도 관리를 잘해주시고 활용하기 힘든 재산은 매각 등을 고려해주시기 바람 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 기존에 자율관리하는 소규모 매입임대주택에 대해 전면 위탁 관리('23.7.) 도입을 통해 관리 강화 ○ 20년이상 노후 매입주택 2단계 상태점검 및 구조보강 등 후속 조치 추진 중 - 육안조사 : '16년, '20년 2차례(총 337동) 시행한 결과 정밀안전 필요한 D~E등급 265동 - 재건축 안전진단 : '21년~'23년 안전진단 시행(265동) - 안전진단 결과 및 후속조치 내용 · A-D등급 : 보수보강 추진, D등급 : 철거 후 신축 검토·추진 ☐ 향후계획 ○ 매입임대주택 관리 지속 추진
○ 면목행정타운 관련 재정적 문제 해결 바람 (공공주택과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 사업성 개선방안 및 사업비 분담방안 검토 중 ○ 추진현황 민병주 위원장 설명 완료('23.12.26.) ☐ 향후계획 ○ 사업성 개선안 검토, 사업비 분담안 기관협의 등('24.상반기)
○ 민간건설사 동영상 기록관이 동참에 따른 부담 경감 및 영상 확보 방안 마련 필요 (지역건축안전센터)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 시 예산 확보로 시스템 구축하여 업체 부담 해소 ○ 현장 활용성을 감안한 기록관리로 편의성 제고 ○ 편리한 시스템 업로드로 업체 참여 적극 유도 ○ 건설사 촬영 동영상 기록관리 시스템 구축 ☐ 향후계획 ○ 추경예산 요구('24.1.) ○ 시스템 구축 및 시범 운영 실시('24.7.)

건의사항	조치결과
○ 반지하매입 실적이 너무 부족함 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 다세대 한동 소유주 1/2이상 동의 등 현실에 맞지 않는 매입 기준에 대해 국토부, SH공사와 협의하여 매입기준 개선완료('23.7.) ○ '24년에는 신축 빌라 매입과 구축 아파트 매입 등 매입대상 다양화 통해 매입실적 제고를 추진할 예정 ☐ 향후계획 ○ '24.1. 매입임대주택 매입 공급계획 수립
○ 서울시가 자문위원을 앞세워 시정사업을 추진하는 것을 지양해야 함 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ 자문위원은 서울시 위원회 설치·운영 조례에 따라 반드시 필요한 경우에 한하여 제한적으로 활용 중 ※ 고도의 전문적 지식·경험 등이 필요하거나 주민 의사의 반영 및 이해관계의 조정 등이 필요한 경우 ○ 구성 시에는 위원들의 경력·분야 등을 다양화하고 시정사업 추진을 위한 도구로써 이용되지 않도록 주의하겠음

건 의 사 항	조 치 결 과
○ 승강기 안전관리 예산이 전액 삭감됐는데 확보 시급함. 승강기 안전 관리강화를 위해 조례 개정, 위원회 주기적 개최 필요 (건축기획과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 승강기 안전관리 강화 추진 - 서울시 공공기관 승강기 유지관리 지침 표준화 - 노후 승강기 교체 근거 마련을 위한 학술용역 시행 · 다중 이용 승강기 교체 주기 및 예산 확보 방안 마련 등 · 용역 결과에 따라 교체 근거 마련을 위한 조례 개정 추진 - 승강기 점검 안내 간판 표준화 추진 ○ 승강기 안전관리 실태점검단 구성·운영 - 승강기 사업자: 유지관리업체, 제조·수입업체 등 - 공동주택 장기 사용(15년 이상) 승강기, 육교 승강기 - 공공기관 승강기 유지관리 적정 여부 등 ☐ 향후계획 ○ '24.01. 세부 추진계획 수립 ○ '24.02. 승강기 안전관리 위원회 개최 ○ '24.02.~04. 공무원 직접 수행 학술용역 신청 및 심의 ○ '24.04.~08. 용역 시행 및 보고서 작성 ○ '24.10.~12. 서울특별시 승강기 안전관리에 관한 조례개정 추진
○ 시민들의 알 권리와 재산권 위해 권리산정기준일 등 쉽게 알 수 있도록 원칙 수립 필요 (공공주택과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ '23.10.26. : 투기방지대책 안내문 게재(시·구 홈페이지) ○ 권리산정기준일 조정에 따른 선의의 피해자 발생 방지 - 권리산정기준일 후 준공되는 건축물이 최소화될 수 있도록 지속 모니터링(구청장이 정비계획 열람공고하므로, 사전 인지 가능) ※ 사업별 권리산정기준일 통일 등에 관한 사항은 장기적 검토 필요

건의사항	조치결과
○ 시민들이 다양한 선택권을 가질 수 있도록 지분형적립주택 사업도 추진 필요 (공공주택과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ 시민들의 주거선택권 다양화를 위하여 다양한 유형의 공공주택 공급 추진 중 - 분양주택 : 일반분양, 토지임대부, 이익공유형 - 임대주택 : 국민임대, 행복주택, 장기전세주택, 통합공공임대주택, 기존주택 매입임대주택, 임차형 임대주택 등 ○ 공공주택의 사업성, 관리 효율성 등을 고려하여 시민들의 주거선택권이 다양해질 수 있도록, 공공분양주택을 공급하는 공공주택사업자(SH)에게 지분적립형 분양주택 공급 협조 요청
○ 신탁회사를 통한 정비사업은 그 구조상 주민들의 이익과 권리보호에 취약한 부분이 있음. 또한 정비사업 예비신탁사 선정이 사업주도권 선점을 위해 악용됨. 구체적 법적기준 등 제도개선 필요함 (주거정비과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ 신탁방식 정비사업의 주민권익 보호를 위해 표준계약서 및 표준시행규정 마련 건의('20.12. / '22.3, 市 → 국토부) ○ 표준계약서 및 시행 규정 수립 배포 ('23.11.29. 국토부) ○ 신탁방식도 공공지원 설계자·시공자 선정기준 적용토록 조례 개정 ('23.12.29. 개정 조례 공포·시행) ☐ 향후계획 ○ 국토부에서 예비신탁사 선정 과정이 신속히 법제화 되도록 지속적 협의

건의사항	조치결과
○ 신통기획 입안동의서 관련 추진주체가 마련한 3가지안에 대해 검토해주시기바람 (주거정비과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 입안 동의서의 “조합직접설립 동의 부분” 중립적 선택안으로 문구 수정 검토 중(추진위원회 구성 동의 vs 조합직접설립 동의) - 주민 혼선이 없도록 관련규정, 문구 등 면밀히 검토 후 시행 예정 ◆ 추진주체 3가지 안 · ①안 : 조합직접설립으로 유도 · ②안 : 추진위 구성으로 유도 · ③안 : 중립적 선택 ☐ 향후계획 ○ 입안 동의서 양식 변경 시행('24.1.~2.)
○ 신통기획 지정만으로 끝나는 것이 아니라 정비구역 지정이 될 수 있도록 노력 필요 (공동주택지원과·주거정비과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 : 신속한 정비구역 지정을 위한 제도개선 추진 [재건축] ○ 신통기획 자문사업(fast-track) 개선계획 마련('23.10.) · [현행] 신통기획 완료→주민제안→열람공고→도계위 심의→결정고시 · [개선] 신통자문+주민제안+열람공고→도계위 심의→결정고시 ※ 신통기획 완료 17곳 : 구역지정(3), 심의완료(3), 입안절차 진행중(5), 주민제안 준비중(6) [재개발] ○ 정비계획 입안동의서 징구방식 개선 추진중('23.9.~) ○ 정비계획 입안동의율 완화 개정추진('23.12. 의회의견청취) ※ 1차 재개발 후보지('21.12.선정) 21곳 : 신통기획 완료('23.6.) 후 정비계획 입안 추진중 ☐ 향후계획 [재건축] ○ 신통기획 자문사업 지속 확대 추진 [재개발] ○ 1차 재개발 후보지: '24년 상반기 순차 정비구역 지정 예정 ○ 입안동의율 완화(2/3→1/2) 개정고시 예정('24.2.) - 동의율 부족으로 인한 입안절차 정체구역 구역지정 추진 예상

건의사항	조치결과
○ 신통기획 추정분담금 올라가고 감정평가액 낮으면 동의율 낮아짐. 입안절차 변경 필요성 의회 보고 요청 (주거정비과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 보다 신속한 동의서 징구 가능토록 개선방안* 종합감사 전 김태수 의원 사전보고 완료('23.11.14.) *입안 동의서 양식에 추정분담금 문구 삭제 등 ☐ 향후계획 ○ 입안 동의서 양식 변경 시행 및 변경내용 보고('24.1.~2.)
○ 역세권 장기전세주택 건립운영기준 개정 관련 과소필지, 저밀이용기준 완화 등 기준 신설 요청 (공공주택과)	☐ 추진상황 : 검토 중 ☐ 추진내용 ○ '23.2. : 이민석 시의원 건의사항 접수 - 노후도 완화 또는 노후도 충족시 과소필지·저밀이용 비율 완화 건의 - 제2차 역세권이면서 제2종 일반주거지역의 용적률 체계 신설 건의 ○ '23.2.~ : 관련 사항 검토 ○ '23.6.30. : 운영기준 개정 - 서울시 내 상당 부분이 준주거지역으로 상향 가능한 '제1차 역세권'에 해당되는 등 사정에 따른 과도한 사업 편중·과열 방지를 위해 운영 기준 개정 - 이에 따라, 부득이 당해 운영기준 개정 시 미반영 ☐ 향후계획 ○ 향후 운영기준 개정 시, 사업여건 등 종합적 검토
○ 임대사업자 임대보증보험 가입수가 너무 적음. 임대보증보험 의무가입 시작연도, 가입기준, 가입한 주택수, 과태료 부과건수 등 보고 요청 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ 등록민간임대주택에 대한 임대보증보험 가입현황 관련자료 제출 완료('23.11.20.)

건의사항	조치결과
○ 장기전세주택 운영기준 개정 관련 유예기간 두지 않고 갑작스럽게 변경했는데 심각하게 고민 바람. 관련하여 보라매역, 동대문구 용두동, 영등포구 도림동, 연신내 관련 보고 바람 (공공주택과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ 운영기준 개정('23.6.30.) 후 민원 집중 접수 - 특정인이 대량·반복 제기(특정인 2명이 전체 민원의 84.3% 제기) - 구로구 특정 지역에 편중(전체 민원의 95.2% 차지) ○ 의원실 내방 설명 완료('23.12.12.) - (연신내) 사업주체 간 협의시, 토지등소유자 의견에 따라 추진 - (기타지역) 개정된 운영기준에 적합한 지역은 적극 검토 추진
○ 재건축 시 학교부지를 공공부지로 지정하는 결정을 시장방침으로 할 것이 아니라 적법한 절차를 밟아서 진행 필요 (공동주택지원과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ 교육청 학교용지 신설 요청시, 학교시설로 가결정(공공공지 결정)후, 학교시설 확정(중앙투자심사위원회)되면 학교시설 결정하여 학교시설의 안정적 확보 추진 - 교육청 학교시설 확정된 장소는 반드시 학교시설 결정됨 - 향후, 학령인구의 급격한 감소로 인해 학교수요가 없을 경우에는 주민이 필요한 공원 등 공공시설로 활용 ○ 특히, 학교시설의 결정시 ①교육청 협의의견 반영, ②주민공람 및 구의회 의견 청취 등 학교신설을 위한 주민의견 반영한 정비계획 수립, ③도시계획위원회 등에서 심의 거쳐, 「도시 및 주거환경정비법」, 「학교용지 확보에 관한 특별법」 등에 따른 적법한 절차 진행으로 학교시설을 안정적 확보하여 교육환경 조성에 만전을 기하겠음

건의사항	조치결과
○ 전세사기 피해조사 관련 임대인 사기의도 미비로 인해 부결되어 구제 못한 부분 보완 필요 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ '23.12. 현재 총 3,830건 접수, 3,049건 심의의결 처리 (가결: 2,522건, 부결: 526건) ○ 주요 부결사유는 경공매 2년경과자, 계약종료 미도래, 대항력 미확보, 보증보험 전액가입자, 사기의도 미비 등임 ○ 피해자인정 범위 확대 등의 관련 법 개정(안) 국회 논의 중 ☐ 향후계획 ○ 국토부와 긴밀히 협력하여 관련 법률 등이 개정될 수 있도록 지속적으로 노력
○ 전세사기피해지원 관련 다가구 주택의 경우 구제 불가능한 경우가 많음. 제도개선 필요 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ '23.12.5. 국토부 전세사기피해자 보완방안 발표 - 전세임대 매입조건 완화를 통해 다가구주택 전세피해자 전원 동의를 통해 공공임대주택으로 매입 후 전세피해자 재임대 추진 ☐ 향후계획 ○ 국토부와 긴밀히 협력하여 다가구 주택 등 사각지대의 피해자가 발생하지 않도록 지속적으로 노력
○ 전월세종합지원센터 전세사기 상담 요청 많은 지역이나 연령대 등 상담자 데이터 관리, 분석해 피해자 맞춤형 지원 고민해야 할 것 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ 전세사기 상담의 특성상 상담을 요청한 시민이 거주지역, 연령대 등 개인정보에 대한 공개를 거부하는 경우가 많아 데이터 수집이 어려움 ○ 다만, 전세사기 피해자 결정 등의 신청 및 심의 결과 데이터를 정부로부터 협조받아 현황분석 등 추진 ☐ 향후계획 ○ 향후 전세사기 피해자 현황 등의 데이터를 고려하여, 맞춤형 지원대책 및 관련 법 개정 등의 보완을 정부에 지속 요청

건의사항	조치결과
○ 제도 미비로 인해 지역주택조합 관리사각지대 발생으로 피해 우려됨 (공공주택과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ '23.07. : 내실있는 조합 운영 실태조사 추진을 위한 '실태조사 매뉴얼' 개선 ○ '23.09.~10. : 공공변호사 등 활용한 전수 실태조사 추진 (82개 조합 위반사항 조치 중) ○ '23.11. : 지역주택조합 피해사례집 발간·배포
○ 조합설립 중 주민협의체 위원장을 토지소유자 아닌 외부인으로 임명하여 주민 의사 반영 안되고 구청장이 일방적으로 진행 (주거정비과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ 조합설립주민협의체 위원장은 「조합설립 지원을 위한 업무기준」 (서울특별시 고시 제2016-354호)에 의거 토지등소유자가 아닌 변호사·건축사·도시계획기술사 등의 전문가로 공공지원자인 자치구청장이 위촉하도록 하고 있음 ○ 위원장은 정비사업 전문가로 공정하고 투명한 조합설립이 될 수 있도록 지원하는 역할을 함 ○ 일부 토지등소유자들이 조합장과 같은 역할을 하는 것으로 오해 하여 민원이 있었으나, 위원장이 주민의사 반영에 직접 관여하는 것은 아님
○ 주거약자 지원방안 및 주거환경 개선 관련 포럼, 안전 인증제, 실태조사 및 심층조사 등을 위한 포괄적인 로드맵 마련이 필요하며 예산이 수반되어야 함. 안을 만들어 보고 바람 (주택정책지원센터)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 주거약자 지원방안 모색 등을 위한 포럼 개최, 주거안전기준 마련 및 실태조사 등을 위한 예산 사업 설명 완료('23.11.) ☐ 향후계획 ○ '24년 포럼 예산 미반영으로 추가 예산확보 등을 포함한 방안을 검토하여 사업 추진계획 수립 예정

건의사항	조치결과
○ 주택공급 통계 관련 언론에서 부정공 보도가 많은데 긍정적 시그널을 줄 필요 있음. 국토부 통계와 충돌되는 점 등 고려하여 다른 방향으로 통계를 제공하는 등 신경 써주기 바람 (주택정책지원센터)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 국토부 등과 통계의 일관성 유지 및 언론의 부정적 보도에 적극 대응하는 방안을 마련 중 ☐ 향후계획 ○ '24.상반기 국토부 등과 협의 추진 및 계획(안) 수립
○ 청년안심주택을 SH공사가 사업자로 진행하는 것에 대해 검토 바람 (전략주택공급과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ 청년안심주택은 민간임대주택에 관한 특별법에 따라 공공지원 민간임대주택을 공급하는 사업으로, 공공주택을 공급하는 SH공사는 사업자가 될 수 없음(민특법 제23조) ○ 청년안심주택은 공공주택건설 가용부지가 부족한 상황에서 민간 토지를 활용하여 주택공급을 목적으로 추진하는 민관협동 사업임
○ 콤팩트시티 현재까지 진행상황 보고바람 (공공주택과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ 신내4공공주택지구 조성사업(컴팩트시티) 추진현황 박승진 시의원 보고 완료('23.11.29.) ○ 지구계획변경 및 주택건설사업계획 변경 후 공사 착공예정('25.9.)

건의사항	조치결과
○ 특별법 제정 이후에도 전세가구 피해자로 인정된 경우가 10가구에서 4가구에 불과함. 경매, 최우선변제 등 구제에 사각지대가 있으니 보완이 필요함. 피해자가 전세사기 피해자라고 사기와 기망을 입증하는데 어려움이 있음. 보완 필요 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ '23.12. 현재 총 3,830건 접수, 3,049건 심의의결 처리 (가결: 2,522건, 부결: 526건) ○ 주요 부결사유는 경공매 2년 경과자, 계약종료 미도래, 대항력 미확보, 보증보험 전액가입자, 사기의도 미비 등 ○ 피해자인정 범위 확대 등의 관련 법 개정(안) 국회 논의 중 ☐ 향후계획 ○ 국토부와 긴밀히 협력하여 관련 법률 등이 개정될 수 있도록 지속적으로 노력
○ 하계5단지 영구임대 세대수 더욱 늘리는 방안 검토 요청 (공공주택과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 공공성 및 사업성 확보를 위한 적정 임대주택 비율 검토 중 - 기존 임대주택 세대수(640세대) 이상으로 임대주택 계획 ☐ 향후계획 ○ '24년 사업계획승인
○ 해체공사 감리비 갈등 문제가 정비사업의 걸림돌이 되지 않도록 대안을 마련해 주기 바람 (지역건축안전센터)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 합리적 대가산출을 위한 법령개정 검토 건의('23.11.) ○ 합리적 해체감리비 산출 공공관리 추진 - 해체심의 신청시 산출근거 제시, 해체심의 적정성 검토 - 공공을 통한 민간공사 감리비 지급의무화 검토 ☐ 향후계획 ○ '24.상반기 단기 개선방안 마련 및 시행

건의사항	조치결과																				
○ 행감자료 연도별 공급실적 숫자 안 맞음. 정확한 실적 보고 바람 (전략주택공급과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ 수정 및 제출 완료('23.11.7.) (기준 : 사업시행인가, 단위 : 호) <table><tr><th>구분</th><th>계</th><th>'21.</th><th>'22.</th><th>'23.9.</th></tr><tr><td>총계</td><td>17,363</td><td>4,794</td><td>10,645</td><td>1,924</td></tr><tr><td>기존제도 활용</td><td>8,129</td><td>1,968</td><td>6,087</td><td>74</td></tr><tr><td>새로운 상생형</td><td>9,234</td><td>2,826</td><td>4,558</td><td>1,850</td></tr></table>	구분	계	'21.	'22.	'23.9.	총계	17,363	4,794	10,645	1,924	기존제도 활용	8,129	1,968	6,087	74	새로운 상생형	9,234	2,826	4,558	1,850
구분	계	'21.	'22.	'23.9.																	
총계	17,363	4,794	10,645	1,924																	
기존제도 활용	8,129	1,968	6,087	74																	
새로운 상생형	9,234	2,826	4,558	1,850																	
○ 향후 주택공급 급감 전망되며 특히 지역별로 편차가 큼. 서울시 대책 마련 필요 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ 서울의 인구·가구구조 변화, 고금리·가계부채 증가 등 주택시장 둔화에 따른 공급여력 감소 등 환경변화에 대응하기 위한 주택공급 정책 지속 추진 - 재개발·재건축 정비사업 갈등관리를 통한 도심의 안정적 주택공급 ▶ 정비사업의 신속한 추진을 막는 주민갈등, 불공정 경쟁, 공사비 공사중단 분쟁 등 각종 갈등을 중재하고, 적극적인 공공지원을 통해 사업이 지연되는 것을 방지 - 사업성 제고 및 제도개선 통한 주택공급 확대 ▶ 열악한 1·2종 일반주거지역 및 고밀단지 현황용적률 인정 등 ▶ 정비구역 지정 요건완화 및 모든 정비사업 통합심의 적용 통해 사업속도 제고 - 고령가구, 1·2인 가구 증가에 따른 다양한 신주택공급 방안 마련 ▶ 어르신맞춤형 주택, 실버형 장기전세주택 공급, 1·2인가구 대상 공공·민간기숙사 공급 확대 등 ○ 지역별 편차에 대한 해소방안 - 투자비용(공사비)에 상응하는 인센티브 체계 구축으로 강남·강북 균형발전 유도 ➡ 토지가격이 낮을수록 인센티브가 높아지도록 설계하는 '지역균형계수' 도입 ☐ 향후계획 ○ 정비사업 개선 방안 및 신주택공급 기반 마련 위한 제도설계, 조례 제·개정 추진('24.상반기)																				

건 의 사 항	조 치 결 과
○ 희망의 집수리 가구당 지원금액 상향 필요 (주택정책과(주거안심지원반))	☐ 추진상황 : 검토 중 ☐ 추진내용 ○ 2023년 이전 가구에 대한 형평성 등의 문제로 지원금액 상향은 예산담당관에서 미 동의함 ☐ 향후계획 ○ 향후 사업계획 수립시, 지원금액 상향 필요성에 대해 검토 예정
○ 희망의 집수리 가구당 지원금액 상향 필요하며, 시공업체들 중 만족도가 낮은 업체들은 교체 검토 (주택정책과(주거안심지원반))	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ '23년 상반기 만족도 조사 실시를 통해, 하반기 물량배정 시 만족도 하위업체는 물량 축소배정, 만족도 상위업체는 물량 상향 배정 추진 ○ '23년 하반기 만족도 조사 실시(11~12월) ☐ 향후계획 ○ '24년 수행 업체 선정 시, '23년 만족도 조사 결과 반영하여 하위업체 감점 부여 예정
○ 희망의 집수리 지원액 상향해서라도 충분한 보수 필요. 반지하의 경우 환풍기를 필수적으로 설치 검토 (주택정책과(주거안심지원반))	☐ 추진상황 : 추진 중 ☐ 추진내용 ○ '24년 사업계획 수립 시, 대상가구의 신청여부와 관계없이 (지원금액 230만원 별도) 환풍기 필수 설치 내용 반영('24.1.) ☐ 향후계획 ○ '24년 업체 선정 후, 반지하 가구 환풍기 의무설치 관련 안내 및 협의('24.3.)

기 타 사 항

자료제출 등 기타사항	조 치 결 과
○ 국토부 전세사기 긴급 경공매 유예 협조요청 강서구 등 가결건수 적은 이유, 부결사유 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 ○ 긴급 경·공매유예 신청자 중 정부 심의 전에 경·공매 취소 또는 신청자 본인이 경·공매를 신청한 경우가 다수 있어 부결처리 됨 ○ '23.7월 이후 국토부 협의를 통해 긴급 경·공매유예 신청 자격에 대한 지침을 마련하여 자치구에 공지하였음 ※ 매각기일이 신청일로부터 3주 이내인 경우만 신청가능
○ 금년도 개설한 위원회 2개 자료 누락 (주택정책과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2023.11.7.)
○ 리모델링이 왜 위험한지에 대한 근거 자료 (공동주택지원과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2023.11.13.)
○ 모아타운 공공관리 시범사업 추진 관련 석관동 일대 내부 검토자료 (전략주택공급과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2023.11.7.)
○ 안심집수리 지원내역 (주거환경개선과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2023.11.6.)
○ 월곡동 청년안심주택 공사기간, 시공사 관련 자료 (전략주택공급과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2023.11.7.)

자료제출 등 기타사항	조치결과				
○ 장기전세주택 공급 관련 연도별 정확한 집행액 리스트 (전락주택공급과)	☐ 추진상황 : 완료 ○ 자료 제출 완료 (2023.11.10.)				
○ 주차장 높이 규정 관련 개정 현황 등 자료 (공동주택지원과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 : 「주택건설기준 등에 관한 규칙」('19.1.16. 개정) <table> <tr> <th>(기준) 제6조의2</th><th>(개정) 제6조의2</th></tr> <tr> <td> 영 제27조제5항에 따른 주차장의 구조 및 설비의 기준은 다음 각 호와 같다. 2. 「주차장법 시행규칙」 제6조제1항제1호부터 제9호까지 및 제11호를 준용할 것 </td><td> ① 영 제27조제7항에 따른 주차장의 구조 및 설비의 기준은 다음 각 호와 같다. 2. 「주차장법 시행규칙」 제6조제1항제1호부터 제9호까지 및 제11호를 준용할 것. 다만, 공동주택의 각 동으로 차량 접근이 가능한 지상주차장의 차로 또는 영 제26조에 따른 주택단지 안의 도로가 설치되지 않은 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고 「주차장법 시행규칙」 제6조제1항제5호가목에도 불구하고 주차장 차로(주차장이 2개층 이상인 경우로서 지상에서 바로 진입하는 층에서 각 동의 출입구로 접근이 가능한 경우 해당 층의 차로로 한정한다)의 높이를 주차바닥면으로부터 2.7미터 이상으로 해야 한다. </td></tr> </table> ※ 「주차장법 시행규칙」 제6조 ① 법 제6조제1항에 따른 노외주차장의 구조·설비기준은 다음 각 호와 같다. 5. 지하식 또는 건축물식 노외주차장의 차로는 제3호의 기준에 따르는 외에 다음 각 목에서 정하는 바에 따른다. 가. 높이는 주차바닥면으로부터 2.3미터 이상으로 하여야 한다.	(기준) 제6조의2	(개정) 제6조의2	영 제27조제5항에 따른 주차장의 구조 및 설비의 기준은 다음 각 호와 같다. 2. 「주차장법 시행규칙」 제6조제1항제1호부터 제9호까지 및 제11호를 준용할 것	① 영 제27조제7항에 따른 주차장의 구조 및 설비의 기준은 다음 각 호와 같다. 2. 「주차장법 시행규칙」 제6조제1항제1호부터 제9호까지 및 제11호를 준용할 것. 다만, 공동주택의 각 동으로 차량 접근이 가능한 지상주차장의 차로 또는 영 제26조에 따른 주택단지 안의 도로가 설치되지 않은 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고 「주차장법 시행규칙」 제6조제1항제5호가목에도 불구하고 주차장 차로(주차장이 2개층 이상인 경우로서 지상에서 바로 진입하는 층에서 각 동의 출입구로 접근이 가능한 경우 해당 층의 차로로 한정한다)의 높이를 주차바닥면으로부터 2.7미터 이상으로 해야 한다.
(기준) 제6조의2	(개정) 제6조의2				
영 제27조제5항에 따른 주차장의 구조 및 설비의 기준은 다음 각 호와 같다. 2. 「주차장법 시행규칙」 제6조제1항제1호부터 제9호까지 및 제11호를 준용할 것	① 영 제27조제7항에 따른 주차장의 구조 및 설비의 기준은 다음 각 호와 같다. 2. 「주차장법 시행규칙」 제6조제1항제1호부터 제9호까지 및 제11호를 준용할 것. 다만, 공동주택의 각 동으로 차량 접근이 가능한 지상주차장의 차로 또는 영 제26조에 따른 주택단지 안의 도로가 설치되지 않은 경우에는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고 「주차장법 시행규칙」 제6조제1항제5호가목에도 불구하고 주차장 차로(주차장이 2개층 이상인 경우로서 지상에서 바로 진입하는 층에서 각 동의 출입구로 접근이 가능한 경우 해당 층의 차로로 한정한다)의 높이를 주차바닥면으로부터 2.7미터 이상으로 해야 한다.				

자료제출 등 기타사항	조치결과
○ 청년안심주택 유사 사행성시설 입점 관련 조치현황 자료 (전략주택공급과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2023.11.7.)
○ 최근 10년간 서울시 녹색건축물인증 실적 데이터 (건축기획과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2023.11.9.)
○ 휴먼타운 관련 모아센터 부시장 방침 자료 (주거환경개선과)	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2023.11.6.)
○ 희망의 집수리 사업 만족도 조사 및 하반기 가구당 지원내역 (주택정책과(주거안심지원반))	☐ 추진상황 : 완료 ☐ 추진내용 및 향후 추진계획 ○ 자료 제출 완료 (2023.11.6.)