

2020년도 서울특별시의회 도시계획관리위원회 소관

행정사무감사 결과보고서

2020. 11. 30.

서울특별시의회
(도시계획관리위원회)

2020년도 행정사무감사 결과보고

1. 목 적

행정 전반에 대한 종합적이고도 면밀한 감사를 실시하여 자의적이고 위법·부당한 행정처리를 통제하고, 불합리한 제도 개선과 올바른 정책 방향을 제시함으로써 시민의 복리증진과 시정발전을 도모하고자 함.

2. 감사기간 : 2020. 11. 3.(화) ~ 11.16.(월) <14일간>

※ 제298회 정례회 : '20. 11. 2.(월) ~ 12. 22.(화) <51일간>

3. 대상기관

위원회 선정대상기관(7개)	본회의 의결대상기관
<ul style="list-style-type: none">○ 도시재생실○ 도시계획국○ 주택건축본부○ 지역발전본부○ 도시공간개선단○ 공공개발기획단○ 서울주택도시공사(SH공사)	없 음

4. 감사위원회 편성

구 분	소 속 정 당	위 원 명	사무보조 직원
위 원 장	더불어민주당	김 희 걸	수석전문위원 행정5급
부위원장	더불어민주당	전 석 기	조 정 래 차 동 윤
"	더불어민주당	노 식 래	전문위원 행정6급
위 원	더불어민주당	고 병 국	이 정 원 안 현 숙
"	"	김 경	행정6급 김 정 현
"	"	김 중 무	행정7급 권 오 상
"	"	김 호 평	입법조사관 임 경 숙
"	"	문 병 훈	입법조사관 최 정 희
"	"	오 중 석	입법조사관 윤 은 정
"	"	이 경 선	입법조사관 한 승 윤
"	"	임 만 균	사무운영(1명) 박 영 신
"	"	장 상 기	입법조사지원요원 한 민 재
"	국민의힘	이 성 배	입법조사지원요원 김 다 운
			송 명 희
			김 영 광
			유 새 롬
			○ 속기 및 녹취요원(3명)

5. 일정 및 장소 (안)

일 시		감사대상기관	장 소	비 고
2020. 11. 3.(화) 10:00		도 시 재 생 실 (1 일 차)	도시계획관리위원회 회의실	
2020. 11. 4.(수) 10:00		감사중지 ※ 감사자료 정리	"	
2020. 11. 5.(목) 10:00		도 시 계 획 국	"	
2020. 11. 6.(금) 10:00		주 택 건 축 본 부	"	
2020. 11. 9.(월) 10:00		서울주택도시공사	서울주택도시공사 회의실	
2020.11.10.(화)	10:00	도시공간개선단	도시계획관리위원회 회의실	
	15:00	공공개발기획단	"	
2020.11.11.(수)	10:00	지 역 발 전 본 부	"	
	15:00	도 시 재 생 실 (2 일 차)	"	
2020. 11. 12.(목)		감사중지 ※ 감사자료 정리	-	
2020. 11. 13.(금)	10:00	도 시 재 생 실 도 시 계 획 국 주 택 건 축 본 부	도시계획관리위원회 회의실	종합 확인점검
	15:00	지 역 발 전 본 부 도시공간개선단 공공개발기획단 서울주택도시공사		
2020. 11. 16.(월)		감사중지 ※ 운영위 일정(10시)	-	

※ 감사세부일정 및 감사장소는 감사위원회의 사정에 의하여 그 의결로 변경될 수 있음

6. 주요 감사 사항

기관명	감사 방법	주요 감사사항
도시재생실	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현황보고, 청취자료 확인 ○ 질의·답변 ○ 서류 또는 현장확인 ○ 기타 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2018, 2019, 2020년도 예산집행에 관한 사항 ○ 도시재생정책의 수립, 조정에 관한 사항 ○ 도시재생뉴딜사업에 관한 사항 ○ 서울형 도시재생사업에 관한 사항 ○ 서울역일대 재생 활성화계획 수립 및 재생사업 시행 등에 관한 사항 ○ 노들섬 명소화, 예장자락 남산공원 재생, 구릉지 일대 이동편의 개선사업에 관한 사항 ○ 도시정비형 재개발사업 추진에 관한 사항 ○ 도시개발사업에 관한 사항 ○ 전통시장 연계형 도시재생사업에 관한 사항 ○ 역사도심 기본계획 수립, 운영에 관한 사항 ○ 역사문화도시 관리 및 도심활성화에 관한 사항 ○ 세운재정비촉진계획 수립 및 사업 추진 등에 관한 사항 ○ 저층주거지 재생정책 수립 및 제도 개선에 관한 사항 ○ 주거지보전, 리모델링 활성화 등에 관한 사항 ○ 관리형 주거환경개선사업 계획 수립, 사업 추진에 관한 사항 ○ 주민공동체 활성화에 관한 사항 ○ 성곽마을 보전·관리 종합계획 수립 및 권역별 사업추진 등에 관한 사항 ○ 한옥 등 건축자산 보전 및 진흥 정책 수립, 추진에 관한 사항 ○ 광화문광장 종합계획 수립, 조성 등에 관한 사항 ○ 세종로 지구단위계획 수립 및 추진에 관한 사항 ○ 민선7기 새로 추진한 정책 및 집행 현황 ○ 2018, 2019, 2020년도 국정감사, 감사원, 서울시의회 행정사무감사, 서울시 자체감사 등의 감사결과에 관한 조치사항 ○ 기타 도시재생실 업무에 관해 감사위원이 필요로 하는 사항

기관명	감사방법	주요 감사사항
도시계획국	<ul style="list-style-type: none"> ○현황보고, 청취자료 확인 ○질의·답변 ○서류 또는 현장확인 ○기타 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 2018, 2019, 2020년도 예산집행에 관한 사항 ◦ 도시계획 정책결정 및 도시기본계획의 수립·조정에 관한 사항 ◦ 광역도시계획, 수도권정비계획, 도시발전종합대책 수립 및 조정에 관한 사항 ◦ 자치구 도시계획의 수립·조정에 관한 사항 ◦ 용도지역·지구의 지정·운용에 관한 사항 ◦ 도시계획위원회 및 도시계획상임기획단 운영에 관한 사항 ◦ 지역거점 육성, 지역활성화 전략 수립 및 도심 및 광역중심 발전계획 수립에 관한 사항 ◦ 생활권계획의 수립·조정 및 제도화에 관한 사항 ◦ 지구단위계획구역 지정·운용에 관한 사항 ◦ 도시계획위원회와 건축위원회의 공동위원회 구성·운영에 관한 사항 ◦ 도시경관계획 수립·조정 및 사업 시행에 관한 사항 ◦ 도시계획시설 결정, 세부시설 조성계획 수립·운용에 관한 사항 ◦ 미집행도시계획시설의 재정비 및 부지의 매수청구에 관한 사항 ◦ 입체도시 조성 등 도시공간계획 수립·시행에 관한 사항 ◦ 지적 및 토지행정 기본계획의 수립·조정 및 토지조사·관리, 지적에 관한 사항 ◦ 부동산실거래 신고 및 주택거래 신고제 운영에 관한 사항 ◦ 빛환경 정책기획 및 야간경관 사업 총괄 ◦ 스마트그리드 조명도시 구축 및 좋은 빛 조명기구 인증에 관한 사항 ◦ 옥외광고물 정책 총괄 기획, 관리, 정비에 관한 사항 ◦ 민선7기 새로 추진한 정책 및 집행 현황 ◦ 2018, 2019, 2020년도 국정감사, 감사원, 서울시의회 행정사무감사, 서울시 자체감사 등의 감사결과에 관한 조치사항 ◦ 기타 도시계획국 업무에 관해 감사위원이 필요로 하는 사항
주	○현황보고,	◦ 2018, 2019, 2020년도 예산집행에 관한 사항(특별회계 포함)

기관명	감 사 방 법	주요 감사사항
<p style="text-align: center;">택 건 축 본 부</p>	<p style="text-align: center;">청취자료 확인</p> <p>○질의·답변</p> <p>○서류 또는 현장확인</p> <p>○기타</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주택정책의 개발·조정 및 장·단기주택종합계획의 수립·시행에 관한 사항 ◦ 주택시장 동향분석·안정대책 및 연구에 관한 사항 ◦ 저소득층 주거종합대책 수립·시행 및 주거취약계층 주거지원 등에 관한 사항 ◦ 공공지원주택, 민간임대주택, 역세권 청년주택, 사회주택·공동체주택 등의 공급에 관한 사항 ◦ 새로운 유형의 임대주택 개발·공급에 관한 사항 ◦ 건축정책 수립과 건축허가 등 건축행정에 관한 사항 ◦ 녹색건축물 조정계획 수립 및 추진에 관한 사항 ◦ 위법 건축물의 단속·관리에 관한 사항 ◦ 건축물 안전정책 수립 및 안전관리에 관한 사항 ◦ 도시 및 주거환경정비 계획 수립 및 정비에 관한 사항 ◦ 뉴타운·재개발 관리대책에 관한 사항 ◦ 임대주택 공급 총괄 및 조정에 관한 사항 ◦ 공동주택 관리 및 공동주택 재건축에 관한 사항 ◦ 도시 및 주거환경정비 기본계획(주택정비형 재개발사업 부문) 수립 및 정비에 관한 사항 ◦ 공공정비계획수립 지원에 관한 사항 ◦ 뉴타운·재개발 관리대책에 관한 사항 ◦ 정비구역 직권해제 계획수립·실행 및 지원에 관한 사항 ◦ 재정비촉진사업계획 수립, 결정 및 사업시행에 관한 사항 ◦ 서울주택도시공사 지도·감독에 관한 사항 ◦ 민선7기 새로 추진한 정책 및 집행 현황 ◦ 2018, 2019, 2020년도 국정감사, 감사원, 서울시의회 행정사무감사, 서울시 자체감사 등의 감사결과에 관한 조치사항 ◦ 기타 주택건축본부 업무에 관해 감사위원이 필요로 하는 사항
<p style="text-align: center;">지 역</p>	<p>○현황보고,</p>	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 2018, 2019, 2020년도 예산집행에 관한 사항 ◦ 동남권 국제교류복합지구 조성 및 활성화에 관한 사항

기관명	감 사 방 법	주요 감사사항
발전본부	<ul style="list-style-type: none"> ○ 청취자료 확인 ○ 질의 · 답변 ○ 서류 또는 현장확인 ○ 기타 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 국제교류복합지구 도시관리계획 수립에 관한 사항 ○ 동북권 중심지 조성 및 활성화에 관한 사항 ○ 창동 · 상계지역 개발계획 수립 및 활성화 계획 수립 · 관리에 관한 사항 ○ 서남권 중심지 조성 및 활성화에 관한 사항 ○ 서울아레나 민간투자사업에 관한 사항 ○ 마곡산업단지 공공산업지원시설 건립 · 운영에 관한 사항 ○ 마곡산업단지 개발계획 및 실시계획에 관한 사항 ○ 서북권 중심지 조성 및 활성화에 관한 사항 ○ 상암 · 수색역 일대 지구단위계획 수립에 관한 사항 ○ 2018, 2019, 2020년도 국정감사, 감사원, 서울시의회 행정사무감사, 서울시 자체감사 등의 감사결과에 관한 조치사항 ○ 기타 지역발전본부 업무에 관해 감사위원이 필요로 하는 사항
도시공간개선단	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현황보고, 청취자료 확인 ○ 질의 · 답변 ○ 서류 또는 현장확인 ○ 기타 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2018, 2019, 2020년도 예산집행에 관한 사항 ○ 건축기본계획의 수립에 관한 사항 ○ 건축정책위원회 구성 및 운영에 관한 사항 ○ 총괄건축가 지원 및 제도운영에 관한 사항 ○ 공공건축가 선발 및 운영에 관한 사항 ○ 공공건축 발주제도 운영에 관한 사항 ○ 서울도시건축비엔날레에 관한 사항 ○ 돈의문 박물관 마을에 관한 사항 ○ 자체공간기획 및 설계공모에 관한 사항 ○ 공간환경사업 기획 및 발전에 관한 사항 ○ 서울 도시건축센터 운영에 관한 사항 ○ 건축서비스산업 및 건축문화 진흥에 관한 사항 ○ 2018, 2019, 2020년도 국정감사, 감사원, 서울시의회 행정사무감사, 서울시 자체감사 등의 감사결과에 관한 조치사항 ○ 기타 도시공간개선단 업무에 관해 감사위원이 필요로 하는 사항
공공	<ul style="list-style-type: none"> ○ 현황보고, 청취자료 확인 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2018, 2019, 2020년도 예산집행에 관한 사항 ○ 공공개발을 위한 도시계획 수립 및 관리에 관한 사항 ○ 도시계획·도시개발사업 공공성 확보 및 공공지원방안에 관한 사항

기관명	감 사 방 법	주요 감사사항
개발기획단	<ul style="list-style-type: none"> ○질의·답변 ○서류 또는 현장확인 ○기타 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 지역거점 활용구상 및 선제적 전략계획 수립에 관한 사항 ◦ 주요 공공토지자원의 활용성 검토 및 활용계획 수립에 관한 사항 ◦ 사전협상제도 운영·관리 및 사전협상 추진에 관한 사항 ◦ 대규모 민간부지 도시계획적 활용방안 수립·검토에 관한 사항 ◦ 저이용, 낙후 도시계획시설의 활용방안에 관한 사항 ◦ 공공부지 혼재지역의 협력적 활용방안 수립에 관한 사항 ◦ 공유재산 위탁개발에 관한 사항 ◦ 하천구역 및 주변부 도시공간 전략계획 수립에 관한 사항 ◦ 효창공원 일대 독립운동 기념공간 조성계획에 관한 사항 ◦ 신이동수단 도입계획에 관한 사항 ◦ 서울 관문도시 조성에 관한 사항 ◦ 한강4대 핵심사업에 관한 사항 ◦ 기타 공공개발기획단 업무에 관해 감사위원이 필요로 하는 사항
서울주택도시공사	<ul style="list-style-type: none"> ○현황보고, 청취자료 확인 ○질의·답변 ○서류 또는 현장확인 ○기타 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 2018, 2019, 2020년도 예산집행에 관한 사항 ◦ 경영목표, 사업계획 수립 및 운영에 관한 사항 ◦ 투자사업에 대한 심사 분석에 관한 사항 ◦ 임대주택 건설·공급에 관한 사항 ◦ 부채감축 및 재정건전성 확보에 관한 사항 ◦ 동남권유통단지, 마곡지구 개발에 관한 사항 ◦ 토지의 취득 및 공급에 관한 사항 ◦ 도시개발사업, 택지개발사업에 관한 사항 ◦ 보금자리주택·행복주택 건설에 관한 사항 ◦ 재개발사업, 주거환경개선사업 등 대형 사업에 관한 사항 ◦ 토목 및 조경공사의 발주·감독·감리 및 설계변경에 관한 사항 ◦ 건축공사의 발주·감독·감리 및 설계변경, 공정관리, 준공에 관한 사항 ◦ 임대주택 위탁관리·직접관리·유지보수 등에 관한 사항 ◦ 2018, 2019, 2020년도 국정감사, 감사원, 서울시의회 행정사무감사, 서울시 자체감사 등의 감사결과에 관한 조치사항 ◦ 기타 SH공사 업무에 관해 감사위원이 필요로 하는 사항

7. 행정사무감사 결과 처리의견

(1) 감사사항 총괄

기 관 별	계	시정 요구사항	건의사항	기 타 (별도보고, 자료제출 등)
계	328	144	102	82
도 시 재 생 실	55	21	13	21
도 시 계 획 국	50	22	14	14
주 택 건 축 본 부	56	22	16	18
지 역 발 전 본 부	23	7	14	2
도 시 공 간 개 선 단	38	24	7	7
공 공 개 발 기 획 단	24	4	18	2
서 울 주 택 도 시 공 사	82	44	20	18

(2) 주요 지적사항

가. 시정 요구 사항 144건

[도시재생실] — 21건

1. 대선제분 영등포공장 재생사업 관련 폐공장을 보존한다는 이유로 개발 연면적 확보 및 기부채납 면제까지 해 준 상황이므로 보존공간을 서울 시민이 이용할 수 있도록 공공성을 확보할 것
2. 대선제분 영등포공장 부지의 민간주도형 재생사업이 개발사업 추진을 위한 명분쌓기 등 최초 선포식 당시의 비전과 목표가 변질되지 않도록 관리감독을 철저히 하고, 부지 내 8번동 리모델링 사업이 지연되는 사유를 점검하고, 사업시행자의 역량이 부족할 경우 보조금 지급에 대해 재검토할 것
3. 도시재생사업 성과에 대해 단순히 예산 투입 위주의 평가 등 형식적 평가가 아닌 주민 만족도 등을 포함한 실질적 평가를 할 수 있는 방법을 모색할 것
4. 일부 도시재생활성화지역의 경우 신축비율이 적어 노후화되는 경향이 있으므로, 정비대안 등에 대한 새로운 방안을 강구할 것
5. 서울 도시재생 사회적협동조합(CRC)센터에 대한 일감몰아주기 의혹이 제기되고, CRC의 특정인이 각종 심의위원회에 위원으로 위촉되어 도시재생기업 지원계획과 도시재생 관련 각종 정보를 획득하여 입찰에 유리한 위치를 차지하는 등 형평성과 공정성에 심각한 문제가 있으므로, 정확히 실태를 파악하고 개선방안을 마련할 것
6. 도시재생지원센터 노사협의회 설치와 관련하여 전년도 행감에서 지적하였음에도 아직 설치되지 않고 있는 바, 조속히 설치할 수 있도록 조치할 것
7. 장안평 자동차산업종합정보센터가 민간위탁 종료 이후 도시재생지원센터에서 임시로 관리하고 있으나, 불법주차 및 적치물 방치 등

관리 실태가 매우 부실하므로 신속하게 대책을 마련할 것

8. 2018년도부터 자치구와의 협업하에 시행하고 있는 골목길 재생사업의 사업효과에 대한 모니터링 실시 및 사업종료 이후 관리방안을 마련할 것
9. 도시재생 활성화지역 내 앵커시설 관리 운영에 주민참여율을 높이고, 주민들의 실질적인 참여를 통해 자생력을 배양할 수 있도록 할 것
10. 세운재생 자문단 운영관련, 금년 7월 감사원에서 자문단 운영이 부적절하다는 감사결과를 통보하는 과정에서 법적 근거가 없는 자문기구를 설치하여 세운3구역 사업을 지연시켰다는 지적이 제기되는바, 자문단에 의해 사업추진이 좌지우지 되는 것은 아닌지 검토할 것
11. 도시재생사업지역내 공공재개발 움직임이 있는 것은 재생사업에 대한 주민체감도가 낮다는 반증이므로 도시재생사업에 대한 전반적인 재평가가 필요하며, 도시재생사업지역내에서도 공공재개발 사업을 포함한 정비사업이 가능하도록 주택건축본부와 협의하여 기준을 마련할 것
12. 빈집 매입관련 감정평가 자료 확인 결과, '그 외에 보정계수'들이 대부분 1.3~1.8로 되어 있으나 대부분 근거가 없음. 이에 대한 검토가 필요하며, 잘못된 자료가 없는지 점검할 것
13. 사회주택 지원 시 건설하지 않은 업체를 지원함에 따라, 입주자가 보증금을 되돌려 받지 못하는 상황이 발생하고 있으므로 기존 업체에 대한 조사를 통해 향후 이러한 일이 재발하지 않도록 업체선정기준 등을 마련할 것
14. 빈집매입 사업의 당위성에 대한 재검토 및 빈집 매입 활용방안을 조속히 수립할 것

15. 전통시장 연계형 도시재생사업에 대한 투자심사를 두 차례나 통과를 하지 못한 것은 소관부서의 업무처리상 문제가 있으므로 이에 대한 문제점 분석 및 예산확보 방안을 마련할 것
16. 도시정비형 재개발사업 건축물 기부채납 용적률 기준이 강화되어 과도한 사업성 저하와 형평성 등의 문제를 야기하고 있는 만큼 정비사업에 따른 기반시설 등의 기부채납 용적률 인센티브 운영 기준을 개선할 것
17. 도시재생실 전체 홍보비지출은 감소한 반면, 한옥건축자산과의 홍보비 지출은 증가한 만큼 이에 대한 타당성 및 홍보물 제작단가의 적정성 여부를 점검할 것
18. 역사재생총감독에 대한 갑질논란과 규정에 근거하지 않은 사무실 배정 등의 문제가 발생하지 않도록 하고, 일부 자문위원에 대한 지나친 자문 의존도를 개선할 것
19. 흥릉도시재생활성화사업과 관련하여 부지매입을 위한 관련기관(국방연구원등)과의 협의를 조속히 마무리 할 것
20. 도시재생사업의 성공여부는 지역주민의 실질적인 참여와 아이디어 공유 등에 달려있으므로, 주민과의 소통통로와 방법 등에 대한 대책을 강구할 것
21. 도시재생활성화지역 지정과 관련하여 법적 지정요건과 실제 현황이 맞는지 비교 검토하여 지정할 것

[도시계획국] — 22건

1. 도시계획위원회 등 위원회 개최시, 위원장의 안전 개입 발언 지양,

- 반대 의견이 있을시 표결 처리 등 위원회 운영의 민주성을 제고할 것
2. 도시계획위원회 등 위원회 운영시, 위원들의 검토의견서를 사전에 받아 안전 검토의 심도와 효율성을 높일 것
 3. 도시계획위원회 등 위원회 심의에서 3회 이상 보류는 지양하는 등을 포함하여 안전 심의 기간을 축소하는 방안을 명문화할 것
 4. 도시계획위원회 등의 일부 민간위원, 일부 용역업체 등의 소수 전문가에 서울시 정책 논의가 집중되는 것을 지양할 것
 5. 도시계획위원회 등의 소위원회에 시의원 참여를 확대할 것
 6. 사유지 보상을 전제로 도시자연공원구역을 지정한 만큼, 푸른도시국과 협의하여 합당한 사유지 보상액이 예산에 편성되도록 할 것
 7. 도시자연공원구역 관련 소송상대가 일반시민인 만큼, 승소여부를 떠나 시민들의 이해를 구하고 공감대를 형성하며, 소송 외 해결방안을 적극 추진할 것
 8. 삼포부지 공원조성 재원을 마련하기 위한 서울숲 주차장부지 용도지역 6단계 상향 변경에 대하여, 도시계획은 서울시 재정수단이 아님을 유념하고, 정당성, 형평성, 타당성 측면에서 심도있게 재검토할 것
 9. 생활권계획의 자치구별 상업지역 배분물량이 있음에도 불구하고, 자치구에서 상업지역 지정요청에 대해 원활히 진행되고 있지 않은 상황에 대하여 개선방안을 강구할 것
 10. 생활권계획 실행계획의 실행력 확보를 위해 절차 간소화 방안을 검토할 것
 11. 지구단위계획 일괄재정비 후 임대주택 확보 시에도 주거용적률이 감소하는 구역에 대하여 대책을 마련할 것
 12. 용도지역 상향을 포함한 지구단위계획의 경우 소규모 개별 건축

시에 적용할 수 있는 다양한 공공기여 방안을 마련할 것

13. 정비사업이 원활히 추진될 수 있도록 아파트지구 지구단위계획 수립이 지연되지 않도록 할 것
14. 신설 '고밀주거형 준주거지역' 적용 대상 관련 주택건축본부 측과 정합성을 검토할 것('공공참여형 고밀재건축' 외 사업에 대해 고밀주거형 준주거지역 적용 여부)
15. 도시계획 관련 열람공고 알림 e-메일의 첨부파일 확인을 간단히 할 수 있도록 개선 바람
16. 토지거래허가처리 기준에 대한 세부지침을 마련하고 자치구에서 시행할 수 있도록 하기 바람
17. 감정평가 업무처리 검증과정을 철저히 하여 검증결과 오류가 명백한 사안에 대해서는 엄중히 조치하고, 감정평가 오류가 시스템적으로 문제가 있는 경우에는 개선대책을 마련해주시기 바람
18. 부동산거래질서 확립을 위한 과제 발굴 및 제도개선이 필요하며, 지자체 위임할 부분 등은 중앙정부에 적극 건의할 것
19. 용산정비창은 국가차원의 개발이 되어야 하며 목표인구에 대한 세밀한 추정 하에 용도규모, 기반시설계획 수립 및 교통·환경에의 영향분석을 하고, 입체복합 및 스마트도시 등 미래지향적인 개발이 되도록 할 것
20. 개발제한구역내 공공사업으로 발생한 이축권에 대한 현황을 파악하고, 용역 등을 통해 제도 개선방안을 강구할 것
21. 실제 이용중인 도로 중 실효된 도로(개인소유 현황도로)의 경우 통행의 불편 등이 발생할 수 있음. 현황도로 관리는 자치구 소관사항이나, 시에서 시민불편이 발생하지 않도록 관리감독을 철저히 할 것

22. 토지소유주가 불분명한 사도(현황도로)의 경우 공공개발시 보상절차가 있으나, 민간개발시 보상방안이 없음. 민간복합개발시 행정기관이 소유주 정보를 확인해주거나 공공개발 보상절차를 준용하도록 하는 등 관련 제도 개선 바람

[주택건축본부] — 22 건

1. 공공재개발사업 시범대상지 신청 시 배제 대상인 도시재생지역도 접수를 받고 있어 지역 주민들의 혼란이 야기되는 바, 제외대상을 분명히 공지하고 기준에 부합하지 않으면 신청을 받지 않도록 조치할 것
2. 소규모 재건축사업 활성화 발표 이후에도 구체적인 업무처리 기준이 마련되지 않아 지자체 및 SH등 사업추진에 어려움이 발생하는 바 기준을 조속히 마련할 것
3. 소규모 주택정비사업인 소규모 재건축사업, 가로주택 정비사업, 자율주택 정비사업의 소관 실국이 서로 달라 혼선이 발생하는 바 조직 통합방안을 검토할 것
4. 불법건축물의 근절을 위해 건설업자들에게 처벌 규정을 인지시킬 필요가 있으며, 불법건축물의 안내 없이 매수·매도되는 문제 예방 등을 위해 국토부와 함께 근본적 개선대책을 마련할 것
5. 특정 업체에게 과도한 용역 편중 현상이 지속되는 바, 개선방안을 마련할 것
6. 역세권 청년주택 입주자 소득기준을 가구단위로 하고 있어 고소득층 자녀가 가구분리를 해도 요건에 부합하여 입주자로 선정되는 경우가 발생하고 있는 바, 이에 대한 개선방안을 마련할 것
7. 역세권 청년주택 인·허가 이후 토지매매 또는 사업자 변경을 함으로써 사업에서 발생하는 중간 수익이, 청년이 아닌 최초 사업자에게 돌

아가는 문제가 발생하지 않도록, 정확한 현황 파악 후 개선방안을 마련할 것

8. 동대문구 청량리 미주아파트 재건축 관련, 중 단지 내 민간소유 도로 처리문제로 인해 정비계획 결정이 지연되고 있음. 이로 인해 노후 건축물의 승강기 사고, 노후 소방·배관시설 등 안전사고가 우려되는 상황이므로 재건축 정비계획안 결정을 조속히 진행해주시기 바람
9. 입주자 대표회의 시 임원 등에게 업무추진비를 지급하게 되어 있음에도 임차인 대표의 임원들에게는 미지급되고 있어, 관련 규정 개정 등을 통해 지급방안을 마련할 것
10. 준공 1년 후 정비사업 조합은 특별한 사유가 없을 경우 해산을 해야 함에도 불구하고, 미해산된 단지가 다수 존재하고 있는 바, 자치구를 통해 구체적인 실태조사 실시 후 해산을 유도하고, 직권해산 가능 여부에 대해 필요시 법률자문을 받을 것
11. 역세권 청년주택 거주자에 대하여 주기적으로 차량 소유 실태를 파악·점검하고 차량소유와 관련된 기준을 구체적으로 마련할 것.
12. 사회주택사업은 빈집활용사업과 유사함에도 불구하고 사업성과는 확연히 우수한 상황으로, 빈집사업 관련 예산을 사회주택으로 전환하는 등 효율적 주택공급방안을 검토할 것
13. 역세권 청년주택에서 계약자와 실거주자가 다를 경우에 대해서는 상시적으로 점검하고 이에 대한 대책을 마련할 것
14. 서울시에서 주택공급방안을 지속적으로 발표 중이나, 세부적으로 목표량을 달성하지 못한 사업이 다수 있음. 지금까지 발표한 주택공급정책을 관리할 수 있는 컨트롤타워 구축이 필요함

15. 녹색건축과 관련된 예산 중 대부분이 기후환경본부에서 집행되고 있는데, 건축분야에 대해 전문성이 있는 주택건축본부에서 통합하여 추진하는 것이 바람직한 바, '21년도 예산심사 전까지 기후환경 본부와 협의를 통해 조정할 것
16. 지속적·반복적 불법건축물 중 불가피한 사항에 대하여는 양성화할 수 있는 방안을 검토할 것
17. 역세권 청년주택 중 민간임대주택의 경우 의무 운영 기한인 10년 경과 후 SH공사에서 매입할 계획에 대하여 구체적 재원조달방안 등 세부계획을 수립하여 보고하기 바람
18. 분양가심의위원회를 자치구에서 설치·운영하도록 함에 따라 분양가 산정에서의 형평성·일관성이 결여될 수 있는 바, 서울시가 모니터링, 가이드라인 제공 등 관리감독 역할을 해주기 바라며, 필요시 국토부에 제도개선 등을 건의할 것.
19. 건축물 안전사고에 대한 관리 강화가 필요함에도 지역건축안전센터 인력과 예산이 부족하여 제기능을 발휘하기 어려운 상황이며, 특히 센터 내 건축구조기술사의 경우 합당한 대우를 받지 못하고 있는 실정이므로, 지역 건축안전센터의 온전한 설치와 역할수행을 위한 개선 대책 마련 필요
20. 서울형리모델링 사업은 그 간 추진되어온 사업의 전반적인 진단을 통해 사업 지속 필요성에 대해 철저히 검토할 것
21. 8·4 주택공급대책 발표 이후, 주택공급 대상지 주변 주민들의 반대가 지속되고 있으므로 자치구와 충분한 소통과 협의를 시행할 것
22. 소규모 재건축사업의 경우 활성화대책 발표 이후 지금까지 업무처리 기준이 마련되지 않은 상황으로, 법 개정 전이라도 업무 기준을 마련하여 각 지자체에 배포하도록 할 것

[지역발전본부] — 7 건

1. 마곡산업단지를 위탁운영하고 있는 마곡산업단지 관리단에 대한 지도점검을 내실있게 실시하여 산업단지 운영 및 관리의 효율성을 향상시킬 것
2. 지역발전본부 용역의 수행 업체가 타용역 업체 선정 심사위원으로 참여하는 것이 바람직한지 검토하여 보고 할 것
3. 용역 발주 시 특정업체에 대한 의존도를 낮추는 방안을 마련하여 보고 할 것.
4. 마곡 건축계획 자문단 운영과 관련하여 특정 자문위원에게만 (서면) 자문이 집중되고 있는 문제점을 개선하고, 폭넓은 의견수렴을 위해 다양한 전문가를 활용할 수 있도록 시정할 것
5. 마곡 산업단지 내 불법임대가 확인되었는데, 입주신고를 하고 사업을 개시하기 전의 점검장치가 부재한 상황이므로 관련 점검장치를 마련하여 보고하고, 사업개시 입주업체에 대해서도 정기적으로 점검 할 것
6. 동북권에 발전계획이 집중되어 있는 상황에서 지역본부차원의 서울전역에 대한 균형있는 종합발전계획 수립과 조직개편이 필요해 보이므로, 이에 대한 방안을 종합감사 때 까지 보고할 것
7. 우이동 가족캠핑장의 경우 주변 캠핑장과 비교하여 캠핑면이 적고, 캠핑 1면당 사이트 면적이 협소하다는 문제점을 점검하고, 바닥재가 파쇄석으로 처리됨에 따라 안전문제가 초래될 수 있으므로 이에 대한 대비책을 마련할 것

[도시공간개선단] — 24건

1. 마을건축가는 해당 소재지의 애착심이 있는 건축가가 위촉될 수 있도록 노력하기 바라고, 최소한 MP는 지역기반이 있는 분으로 위촉

할 것

2. 추후 마을건축가 위촉 및 배정 시 각 자치구의 인구를 고려할 것
3. 마을건축가 건축기획업무에 대한 활동지침, 관리매뉴얼 등을 마련할 것
4. 마을건축가 건축기획업무에 대하여 자치구에서 충분히 활용할 수 있도록 조치 바람
5. 공공건축가 총원 중 소속단체 구성비가 특정단체에 치우쳐 있다는 인상을 주므로, 추후 불필요한 오해 및 개연성 발생치 않도록 시정 조치 바람
6. 마을건축가 활동이 해당지역 주민자치회와 협력 및 공감 속에서 활동할 수 있도록 조치바람
7. 마을건축가 활동이 생활권 계획과 연계될 수 있도록 방안을 마련할 것
8. 마을지도와 생활권계획을 연계하여 실행력을 높일 수 있도록 할 것
9. 마을지도 제작 및 사업 발굴 후 체계적 관리 및 주민소통이 가능한 시스템을 구축할 것
10. 자치구에 총괄건축가 제도가 보급 확대 될 수 있도록 홍보 및 노력 바람
11. 고가하부공간 활용사업 조성 시 시민편의(화장실 등) 및 안전 등에 대하여 사업초기부터 면밀히 계획할 것
12. 고가하부공간 활용사업 추진 시, 사업 기획 초기에 고가철거 여부를 명확히 확인할 것
13. 도시건축전시관 관람객 집계 방식에 있어 실제 관람객 수와 단순 방문객간의 구분 필요
14. 도시건축전시관의 전시 행사 등에 있어 첨성대와 같은 문제가 재발

되지 않도록 다각적으로(계약, 수탁기관 관리 등) 개선방안을 강구하고 조치할 것

15. 시민을 위한 공간으로 전시관을 운영할 수 있는 능력을 중심으로 서울시건축전시관 수탁기관을 선정할 것
16. 서울시건축전시관 우정청 점유 부지의 매입 방안 이외에 대안을 검토할 것
17. 도시건축전시관이 일부 특정단체를 위한 회의실이 아닌 시민의 공간으로 거듭날 수 있도록 신중히 운영할 것
18. 도시공간기획팀 내 설치 운영 중인 서울시 지역 공공건축지원 센터의 업무는 기존 기획팀 업무와 체계적으로 정리되어 운영되도록 할 것
19. 어린이 건축학교는 호응이 높은 사업으로 코로나-19 상황에서도 지속적으로 추진할 것
20. 건축정책위원회 위원 구성 시 일부 특정 협회에 편중되지 않도록 할 것
21. 설계공모 이후 설계변경이 되더라도 필수적으로 바뀌지 않아야 할 부분의 준수 등 공모당선작에 대해 향후 관리할 수 있도록 제도적으로 보완할 것
22. 공공건축물 공모 당선작이 향후 신재생에너지 비율 적용을 위해 설계변경이 되지 않도록, 설계공모 공고문에 해당 비율 등을 명확히 제시할 것
23. 비엔날레 행사의 재정적 건전성을 확보할 수 있도록 수익사업 및 민간후원을 증대하고, 타 비엔날레와 차별성을 확보할 것. 특히 시민들이 이해 할 수 있는 전시 필요
24. 도시건축비엔날레의 성격 정립이 필요하며, 산업 및 경제적으로 전략적 접근 필요

[공공개발기획단] — 4 건

1. 송현동 대한항공부지 관련 도시건축공동위원회 심의 중 심의결과에 대한 보도자료가 사전 배포되는 등 심의위원들의 충분한 의사가 반영되기에는 미흡한 부분이 있었으므로 주의가 필요함
2. 도시건축공동위원회 종료 전 보도자료가 배포된 점. 엠바고가 지켜지지 않은 점 등 관리 부실에 대하여 책임을 통감하고 시정하기 바람
3. 매년 행정사무감사 업무보고 시에는 당해년도 예산집행 현황을 의무적으로 제출할 것
4. 포괄예산을 사용하여 용역을 수행하는 경우 의회에 보고할 것

[서울주택도시공사] — 44 건

1. 임대주택 거주자들이 차량 등록기준을 초과하는 고급수입차량을 타고 다니는 등 부정입주 적발사태가 늘고 있고, 이로 인한 소송비용도 증가하고 있으므로 입주 전 입주자격에 대한 면밀한 검토를 실시할 것.
2. 임대주택의 불법전대, 부동산 소유사실 누락 등 임대주택이라는 공공재를 활용하여 사익을 추구하는 범죄에 대해서는 강력히 대처 하고, 범죄 행위를 신속하게 색출할 수 있도록 상시 모니터링, 신고자 포상, 구청 및 경찰서와의 협조 체계 강화 등의 다양한 제도개선방안을 마련할 것
3. 임대주택 단지 내에서 강력범죄 발생시 퇴거 시킬 수 있는 규정이 없어 퇴거조치를 못하는 상황이 발생하고 있으므로 이에 대한 제도개선책을 마련할 것
4. 매입임대주택을 활용한 수요자 맞춤형 임대주택의 경우 자치구마다 공급대상과 계층이 동일하나 임대기간은 제각각이므로 임대기간을 통일

하는 등 제도개선을 실시할 것

5. 역세권 청년주택 계획수립 단계에서 청년계층이 실제 필요로 하는 부분을 반영했다면 당첨 후 취소하는 사례가 발생하지 않았을 것임. 임대보증금 및 임대료를 낮추거나 신혼부부 입주 후 출산할 경우 거주기간을 늘려주는 등 공급대상계층의 수요를 반영한 제도적 개선방안을 마련할 것
6. 노후 다세대·다가구 매입임대주택의 경우 관리문제가 지속적으로 대두되고 있으므로, 과감히 철거하거나 지역주민이 원하는 시설 또는 공간 등으로 공급하는 방안을 마련할 것
7. 빈집 매입임대주택사업의 경우 택지개발 임대주택이나 매입임대주택에 비해 비용이 약 2배 정도 소요되지만 빈집을 활용하여 지역이 슬럼화되는 문제를 해결할 수 있다는 점에서 좋은 평가를 받고 있으나, 빈집 매입에 따른 인근 부동산 가격 상승을 견인하는 요인으로도 작용한다고 평가되고 있으므로, 해당 사업의 부정적 측면을 개선할 수 있는 방안을 모색할 것
8. 임대주택단지 내 노후상가에 대한 지원 및 활성화 방안에 대한 구체적인 대책을 마련할 것. 특히 노후 임대주택의 수선에 관한 법령 규정은 있으나 임대주택 단지 내 노후 상가에 대한 별도 수선 규정은 없는 상황에서 이에 대한 요구가 지속적으로 제기되고 있는 바 해당 부분에 대한 기준을 만들 것
9. 현재 지자체가 공익을 목적으로 하는 경우 공사 소유의 공실 상가를 무상으로 임대해주고 있는데, 지자체라고 해서 무상으로 제공되는 것은 형평성에 어긋난다고 판단되므로 재검토하여 시행할 것
10. 북부간선도로 콤팩트시티의 안정성에 대한 지역주민들의 민원이 지속적으로 제기되고 있으므로 인근 공영버스차고지를 활용한 임대주택

건설 방안에 대해서도 검토할 것

11. 새빛섬 PF 사업과 관련하여 문화관광사업의 거점 조성이라는 새빛섬의 목적성에 부합하여 진행되고 있다고 보기 어려우므로 새빛섬 운영과 관련하여 재검토하고 활용방안을 마련할 것
12. 새빛섬 PF 사업은 현재 금융자산 대출 형태로 운영되고 있는데, 향후 서울시에 기부채납을 하게 되면 금융권에서 소유권을 주장하며 SH공사에 손해배상청구를 제기할 가능성이 매우 크므로 이에 대한 철저한 사전 대비책을 마련할 것
13. 세운4구역 성공을 위해 한국예술종합대학교 이전, SH공사 사옥 및 관공서 이전 등 전략적 입주자를 적극적으로 기획하는 한편, 현재 진행되고 있는 대안들이 무산될 경우에 대한 대비도 철저히 할 것
14. 가든파이버 툄동의 불법 증축 사실을 적발하지 못한 것을 송과구청의 책임으로 미루기보다, 해당 상가의 임대인은 SH공사이므로 해당 시설물에 대한 관리의무를 다하지 못한 것이 가장 큰 문제임. 또한, 2019년 새로운 임차인과 상가 임대차계약을 체결하면서도 이를 제대로 확인하지 않은 점은 SH공사가 상가관리를 소홀히 해왔다는 방증임. 불법증축 문제에 대한 사후처리를 완벽히 처리하고 이런 일이 재발하지 않도록 대책을 마련할 것
15. 고덕8단지와 14단지에서 에어컨 실외기 설치에 대한 건축설계가 잘 못되어 화재 등 안전사고 발생이 우려되며, 이에 대한 하자를 인정하면서도 제대로 된 조치를 하지 않고 있으므로 최대한 빨리 하자문제를 해결할 것
16. 서울식물원 호수에서 악취가 난다는 민원이 지속 발생하여 현장 조사를 시행한 결과, SH공사의 시공단계에서 과실이 발생한 것으로 나타

났고, 현재 이에 대한 보완공사를 시행하고 있음. 앞으로는 시작 단계부터 제대로 설계 및 공사를 시행하여 이러한 문제가 재발하지 않도록 할 것

17. 해방촌 신흥시장 도시재생사업이 현재 난항을 겪고 있는데, 현 사업을 지속할지에 대한 상인회의 최종결정과 관련하여 사전에 철저히 대비하고 대응할 것
18. 현재 한국교육개발원 부지를 개발하여 노인복지주택 및 행복주택을 건설·공급하려는 SH공사의 사업에 대해 서초구청이 반대하며 토지매각에 대한 승인을 거절하는 상태이므로, 서초구청을 설득하지 않는 이상 향후 절차에 따라 사업을 진행하더라도 문제발생 가능성이 큰 상태임. 원활한 사업 진행을 위한 개발계획 변경 등 대안을 마련할 것
19. 마곡지구 내에 이마트와 계약을 체결한 CP-4블럭의 경우 도시개발법령상 부지매입 후 시세차익을 위한 전매를 제한할 수 있는 규정이 없음. 따라서 지구단위계획 등을 통해 사전계획을 수립하거나, 일정기간이 지나도 개발이 이루어지지 않으면 계약을 취소할 수 있는 조항을 두는 등의 제도적 보완을 실시할 것
20. 마곡지구 내 미매각된 산업단지와 R&D 지식산업센터 용지의 경우 SH공사의 금융비용만을 유발하고 있으므로, 적절한 계획을 세워 최대한 빨리 매각할 수 있도록 조치하되, 입주계약일을 미루고 착공을 하지 않는 기업에 대해서도 철저히 지도·관리할 것
21. 마곡지구 명소화 거리 조성에 대한 규제가 너무 심해 사업이 원활히 추진되지 않고 있으므로 규제완화방안을 마련할 것
22. 도시공원의 경우 훼손지가 많은데 토지주들은 개발을 원하고, 해당 지자체는 공원으로 유지되기를 원하기 때문에 늘 갈등이 발생하고

있음. 이를 해결하기 위해 도시계획국 및 푸른도시국과 함께 협의하여 지구단위계획을 통해 공공이 직접 개발하는 방안을 추진할 것

23. 공공건축물의 신재생에너지 적용 비율이 약 30%에 달하는데, 공공 건축물 설계공모에 당선된 작품들이 실시설계를 하는 과정 중 신재생 에너지 비율을 높이려다 보니 당초 설계시의 외관을 유지하기 어려워지는 문제가 지속해서 발생하고 있음. 향후 공공건축물 공모 시에는 신재생에너지와 관련된 명확한 가이드를 사전에 제시하여 이와 같은 문제가 발생하지 않도록 할 것
24. 기존 제설제로 사용되던 염화칼슘이 심각한 환경오염을 일으킨다는 문제가 대두됨에 따라 정부에서 친환경 제설제를 사용하도록 권장하고 있음. 이에 각 지자체 및 정부부서·기관 등에서는 이미 친환경 제설제를 사용하고 있음. 그러나 지방공기업인 SH공사에서는 아직도 건설현장이나 공사사옥에서 염화칼슘을 사용하고 있는 것으로 파악되는바, 향후 전면적으로 친환경 제설제를 사용할 수 있도록 조치할 것
25. 서울리츠는 현재까지 일반시민이 투자자로 참여한 사례가 없고 모두 민간금융기관에서 자금을 융자한 결과, 배당금 외에 이자까지 부담해야 하는 상태임. 리츠 도입 취지에 맞게 외부자본을 충분히 유치하고 많은 일반 시민들이 공모에 참여할 수 있는 구조를 구상할 것
26. 공공기관에서 판매하는 택지의 할부금리가 3.5%로 한국은행 기준금리(0.5%)나 주택도시기금(1.5%) 등에 비해 매우 높은 편이며, 이는 재정상태가 좋지 않은 대부분의 지자체에게 큰 부담이 되는 상황이므로 할부금리를 하향조정하는 방안에 대해 검토할 것
27. 2016년 고덕강일지구 토지보상담당직원의 비위사건에 따른 것이라 하더라도, 현재 SH공사의 신원보증보험료 할증이 너무 과도한 것으로

로 판단되므로, 법률자문을 통해 해당 계약이 공정한지에 대해 검토해야 할 것. 더불어 이와 같은 사기횡령 또는 배임사고가 재발하지 않도록 노력하고, 공사의 신뢰도를 높일 것

28. 예산편성 유형을 국민임대·행복주택·장기전세주택뿐만 아니라 건설형·매입형·임차형으로도 구분하여 세부적으로 분류·관리할 것
29. 최근 3년간 공사비 100억 이상 공사의 설계변경이 매우 빈번하게 발생하고 있고, 설계변경심사위원회는 내부직원으로만 구성되어 있어 형식적인 심사가 이루어지고 있으며, 낮은 가격에 수주해서 물가변동으로 수익을 보전하는 등의 관행 등이 발생하고 있으므로 이를 개선할 것
30. 물가변동을 반영한 공사비 증가로 인한 설계변경의 경우, 자문 및 판례를 통해 살펴본 결과 물가변동률에 의한 계약금액 상승부분은 강제규정이 아니며, 물가변동을 적용하지 않겠다는 특약 또는 특이조항을 거는 경우도 많은 것으로 파악됨. 따라서 향후 시행될 공사에 대해서는 물가변동과 관련하여 어떻게 적용할 것인지, 적용하는 것이 올바른 것인지 등에 대해 기준을 마련할 것
31. 세운4구역의 경우 종전자산평가, 보상평가 등 재결평가를 거칠 때마다 예외 없이 일관된 비율(10%p)로 감정평가액이 증가하고 있어 합리적인 의심을 갖고 감정평가 과정 및 제도 등을 개선할 필요가 있으며, 기존 감정평가업체의 평가결과에 대해 검증하는 절차를 마련할 것
32. 음주운전 직원의 징계 수위가 견책이었던 것으로 나타나 업무처리 소홀에 대한 징계 수위보다도 낮은 수준이었음. 서울시 공무원의 경우 음주운전 적발 시 즉시 중징계 조치가 취해지고 있으므로, 공무원에 준하는 대우와 처벌을 받아야 할 공기업 직원에 대해서도 동일한 수준의 처벌이 내려질 수 있도록 개선할 것

33. SH공사의 징계 양정결과를 보면 징계사유와 처분이 제각각으로 징계 기준에 일관성이 없는 상태임. 타 기관과의 비교 및 재검토를 통해 징계 양정기준을 보완할 것
34. 정부의 8·4부동산대책 발표 이전인 7월 28일 SH공사 제1노조위원장인 정부 및 여당대표 등에 SH공사 사옥이전 예정지 등 총 19개 필지를 활용한 주택공급확대 방안을 건의했는데, 이는 공사의 경영진이 판단해야 할 사안으로 향후 이와 유사한 일이 재발하지 않도록 할 것
35. 가든파이버 툴동 대표이사도 SH공사 출신 인사가 선출되었고, 가든파이버 관리법인 대표이사의 경우도 SH공사 출신 인사들이므로 확인됨. 전관예우에 대한 논란이 발생하지 않도록 할 것
36. SH공사 퇴직자를 건설기술자문위원회로 위촉하거나, 이들이 재직하고 있는 회사에서 SH공사가 발주한 용역을 수주한 사실이 확인되었음. 해당 위원회에 대한 점검을 실시하여 전관예우 및 일감 몰아주기 등 행위가 발생했는지 확인·점검할 것
37. 육상부 감독이 A급 선수들을 확보하기 위해 B급 선수들로부터 금품을 받아 A급 선수들에게 전달하는 등의 행위가 관행이라는 명목하에 재발하지 않도록 엄중히 관리할 것
38. 육상부가 사용한 법인카드의 결제내용 중 부정 사용이 의심되는 사항이 다수 확인되었고, 운동용품 구매수량과 실제 선수에게 보급된 용품수량 간의 격차가 큰 것으로 확인된바, 그간 육상부의 예산집행 내용을 상세히 조사하여 육상부에 편성된 예산이 오롯이 선수들에게 돌아갈 수 있도록 조치할 것
39. 서민주거안정을 위해 힘써야 할 SH공사 임원이 최근 주택가격이 급등하면서 본인의 집값이 올라 좋다는 취지의 발언을 일삼고 있는데,

현재와 같은 시기에 공사의 임원이 해서는 안 될 부적절한 발언이므로 주의할 것. 더불어 SH공사에서 행하고 있는 정책 및 사업들을 좀 더 꼼꼼히 들여다보아 서민들이 불편함을 느끼지 않도록 노력할 것

- 40. 남성 위주의 조직문화 개선을 위한 교육프로그램이나 직급별 외부 전문가 영입 등의 다양한 방안을 도입하여, 능력 있는 여성들이 일할 수 직장문화가 정착할 수 있도록 개선할 것
- 41. 조직도를 보면 기획조정실·미래전략실·홍보실·재난안전실·인재개발원·도시연구원을 사장 직속이라고 표현하고 있는데, 서울도시주택공사의 경우 부사장이나 전무, 상무 등이 존재하지 않기 때문에 이를 사장 직속이라고 표현하는 것은 부적절하며, 따라서 7본부의 위계에 맞추어 해당 부서들을 통합 조정토록 할 것
- 42. SH공사의 순자산은 25조, 총 직원수 1,500명으로 민간기업과 비교하면 10대 기업의 수준에 달하지만 법률 전문인력의 규모는 1/100 수준임. 법무실 내 6명의 변호사들은 각 사업의 법률자문을 담당하는 동시에 연간 450~500건에 달하는 소송도 관리해야 하는 등 격무에 시달리고 있으므로 법무실의 법률 전문인력을 보충할 것
- 43. SH공사의 업무는 서울시 주택건축본부, 도시재생실과 밀접한 관련이 있으므로 각 실·본부의 행정사무감사나 업무보고 시 동반 참석하여 회의진행에 있어 원활한 의사진행을 도모할 것
- 44. 공공재개발에 대한 시민들의 관심이 높은 상태이나 담당 인력은 부족한 상태이므로, 원활한 사업 추진을 위해 인력증원을 실시하여 사업 추진이 지연되지 않도록 할 것

[도시재생실] — 13 건

1. 도시재생지역에서 공공재개발·재건축사업 등 정비사업을 시행하여 공공 기여분을 활용할 경우, 오히려 지역의 사회경제적 재생에도 기여할 수 있으므로 도시재생사업의 방향에 대한 재설정이 필요함
2. 해방촌 등 도시재생활성화지역이 다른 일반 주거지역보다 신축, 증축이 더 적다는 연구결과가 있는 만큼, 건축규제 완화의 실효성 강화 방안과 새로운 정비사업 도입방안을 마련할 것
3. 한강대교 등록 문화재 지정과 상부 보행교 사업이 서로 모순되는 것은 아닌지 검토하고, 보행교 착공 전에 등록문화재 지정협의를 통해 추진할 수 있도록 할 것
4. 도시재생의 중요한 사업들이 민간 위탁을 추진하면서 관리감독이 소홀해지고 있음. 이런 부분을 파악하여 지적사항들이 재발되지 않도록 할 것
5. 재생사업으로 건립된 박물관 시설의 이용객 수와 실제 출입 인원수간에 차이가 있으므로 문제점 확인 후 대책을 마련할 것
6. 빈집 예산을 모두 집행할 수 있도록 주택건축본부, 도시계획국 등 관련부서와 협의하여 추진할 것
7. 도시재생활성화사업에 대한 근본적인 방향전환이 필요한 시점이므로, 용역이나 내부 회의 등을 통해 추진방향을 재정비 할 것
8. 광화문광장 조성시 경실련 등 시민단체와의 지속적인 소통을 통해 오해의 소지가 발생하지 않도록 할 것
9. 용역수행업체의 특정업체 편중 및 수의계약 증가에 대한 문제 점검

및 개선방안을 마련할 것

10. 도시재생기업(CRC)에 대한 시 지원금의 사용내역 등 정산부분에 대한 정확한 회계감사 등을 실시 할 것
11. 지역주민이나 마을단체가 CRC로 성장할 수 있도록 재생지역 지정 시부터 주민역량강화와 마을 활동가를 발굴 및 육성하는 등 재생사업 초기단계부터 CRC운영에 이르기까지 체계적인 지원프로그램을 마련할 것
12. 특정 외부인이나 특정단체 위주의 CRC운영이 이루어지지 않도록 단계별 실행계획을 수립하여 시행할 것
13. 기존 CRC 운영업체와 관련하여 운영의 투명성과 내실화를 기할 수 있도록 관리 및 모니터링 체계를 구축하고, 기업의 수익창출을 위한 비즈니스 모델 창출 등으로 도시재생기업의 지속가능성을 확보할 수 있는 방안을 강구할 것

[도시계획국] — 14 건

1. 용역사업의 특정업체 의존 실태 파악 및 개선방안 강구하여 보고
2. 위원회 민간위원의 외부 자문 방지 필요
3. 도시자연공원구역 중 훼손지를 공공개발하는 방안 검토바람
4. 도시자연공원 패소시 후속절차 등 논의 바람
5. 생활권계획이 현재 추진 중인 사업들을 모아 놓은 수준에 불과하므로, 주민의견을 적극 반영하여 지역의 청사진과 비전을 제시하는 계획이 되도록 해주기 바람
6. 지구단위계획 등 각종 계획 수립을 위한 용역기간이 대체로 너무 오

래 걸리는 것 같으니 용역기간을 단축할 수 있는 방안 모색 바람

7. 지구단위계획 수립시 공동개발 지정은 가급적 지양하고, 공동개발 권장으로 결정 바람
8. 간단한 지구단위계획 변경의 경우도 용역비가 과다하므로, 축소하는 방안을 강구하여 보고 바람
9. 도시자연공원구역 사유지 보상도 어려운 상황에서, 대한항공 송현동 부지를 새로 공원으로 지정하여 막대한 예산을 들여 보상하는 것이 타당한지 심도있는 고민 필요
10. 부동산 중개수수료 요율 체계 개선 관련, 서울시에서 국토부에 지속 건의하였으나 개선되지 않고 있으므로 보다 적극적으로 노력 바람
11. 전세물량감소에 따른 위로금, 이사비요구 등 음성적 거래행위로 시민이 피해가 없도록 부동산중개사무소에 대한 지도·강화 필요
12. 국가중양역인 서울역의 미래비전 실현을 위해 철도를 주관하는 정부와 지속적으로 협의·노력하여 주기 바람
13. 용산미군기지 내 미군병원(121병원)을 공공의료지원시설로 활용하는 방안 검토 요망(국외 사례 참고)
14. 기후변화용역에 도시공원 적정 규모, 이격거리 등이 포함되어야 함. 이전 타기관 연구결과 활용 바람

[주택건축본부] — 16 건

1. 신혼부부 주거지원에 대해서는 회의, 토론회, 요구 분석 등을 토대로 정책이 집행되도록 할 것
2. 역세권 청년주택 등 임대료 지원에 대해서는 지속적으로 거주자 부담

을 덜 수 있는 방안을 검토할 것

3. 역세권 청년주택의 경우 주차장 관련 규정이 일반 아파트와 비교할 때 형평성 문제가 발생할 우려가 있어, 조례 개정 등으로 보완할 수 있는 여지가 있는지 검토할 것
4. 북부간선도로 입체화 공공주택사업(신내4구역) 추진과 관련하여 도로 위에 주택을 짓는 경우, 구조안정성에 대한 위험성이 존재하는 바 추진 계획을 재검토 하고, 인근 중랑 공영차고지를 활용하여 사업을 추진할 수 있는지 여부를 검토할 것(SH공사 등과 협의)
5. 역세권 청년주택의 임대료, 보증금 지출에 대한 다양한 기준을 마련하여 선택할 수 있도록 개선할 것
6. 공공재건축·재개발과 민간 재건축·재개발을 비교할 때 주체에 따른 단순한 구분이 아니라 공공 기여하는 정도를 기준으로 할 것
7. 역세권 청년주택의 경우 주거 비용이 과다하여 입주하지 못한 청년들이 발생하므로 주거부담의 비용을 줄일 수 있는 사회주택 사업을 활성화할 것
8. 재난위험시설물의 경우 건축물 안전사고가 발생하지 않도록 점검·관리에 철저를 기할 것
9. 소규모 도시재생사업을 시행했다는 사유로 공공재개발에서 제외되는 것은 문제가 있는 것으로 보임. 도시재생실과 협의를 통해 지침을 마련할 것
10. 현 ‘분양가상한제’ 라는 표현은 HUG보다 가격이 높은 등 현상에 대한 올바른 명제가 아니므로 ‘분양원가연동제’와 같이 용어 변경이 필요
11. 양질의 주택을 저렴하고 빠르게 공급하기 위한 방법으로 공공재

개발 뿐만 아니라 민간 재개발 활성화를 위해 기준 완화 등 기회를 제공할 수 있도록 검토할 것

12. SH공사에서 공공임대를 받은 후 재임대 할 우려가 있으므로 이를 점검하도록 할 것
13. 역세권 청년주택 및 청년주거 관련, 청년들과 토론회를 한 결과 청년들은 역세권 거리보다 생활환경, 즉 사람답게 사는 환경을 우선하고 있음. 청년들의 의견이 청년주거정책 수립시 반영될 수 있도록 논의의 장을 마련할 것
14. 수시로 발표되는 주택공급정책은 상당한 예산이 수반되며 시민과의 약속인 만큼, 8만호 주택공급에 관한 계획에 대해 체계적으로 관리할 것
15. 학교 통·폐합 등으로 발생하는 미개설 학교용지를 활용해서 공공주택 등을 활용하는 방안 등을 검토해 볼 것
16. 주택 및 건물 내 비상구 유도등에 화살표 방향을 추가하는 등 정확하게 표현될 수 있도록 개선할 것

[지역발전본부] — 14 건

1. 우이동 가족캠핑장 조성 관련, 공정률 산정, 토지소유권 문제, 운영개시 여부 등 진행상황을 확인하여 보고 할 것
2. 마곡산업단지 위탁운영의 종합성과평가 관련, 평가항목 선정과 배점내역 등 개선 사항을 검토할 것
3. (가칭)마곡산업단지 관리재단 설립 관련, 재단설립·운영이 안정화 될 때까지 현재 관리기관으로서 SH공사가 업무에 소홀함이 없도록 각별히 유념 할 것

4. 바이오메디컬 클러스터 관련, 도봉면허시험장 이전문제 등 사업추진이 쉽지 않은 상황이나, 사업이 관성적으로 추진되지 않도록 입지적·정책적 측면에서의 타당성을 검토하여 필요시 확보한 의지를 가지고 추진 할 것
5. 최근 3년간 지역발전본부 발주용역 중 준공기한이 연장된 용역의 경우 용역 금액도 이에 합당하게 변경하여 지급하고, 기한 연장에도 용역 금액이 동일한 이유와 용역기한 연장의 구체적 사유 제출 할 것.
6. 마곡 R&D센터 우선협상대상자 선정관련, 자격과 관련한 문제제기로 우선협상 대상자와 차순위자 선정이 취소된 바, 기 분양된 곳도 이와 유사 사례가 있는지 점검하고, 향후 재발 방지를 위한 대책을 마련할 것
7. 사당IC 일대 도시개발사업 관련, 절개지 개선, 특색있는 경관 조성 등 본래 취지에 맞는 성공적 추진 방안을 검토하여 제출 할 것.
8. 마곡산업단지 D33-5블럭 교육연구시설 건축계획안 최초자문은 2018년 6월인데 두 번째 자문은 2020년 1월에야 이루어진 사유를 보고 할 것.
9. 잠실 스포츠 MICE 관련, 기재부 민간투자사업심의 소위원회 결과를 추후 보고 할 것.
10. 도봉면허시험장 이전과 관련하여 의정부 장암 주민의 반대 등 사회적 갈등에 대한 대책을 강구 할 것
11. 탄천변 정비사업과 관련하여 대체 주차장 확보가 안될 경우 탄천변 정비사업 추진이 어려운 만큼, 관련부서와 긴밀하게 협력하여 사업을 계획대로 추진할 수 있도록 할 것
12. 마곡산업단지 기업유치 홍보 활동을 적극적으로 할 것
13. 플랫폼창동 61 운영 관련, 이용객 수 산정이 부정확하고 투입된 예산만큼 활성화 되었는지 의문이므로, 적자운영 구조에서 예산의 추가 투입의

필요성과 이용객 수에 대한 정확한 데이터 확보 방안을 마련할 것

14. 중랑구 신내 차량기지 이전사업을 지역발전본부의 중요사업으로 추진할 수 있는지 여부를 검토하고, 지역발전본부 사업의 지속적인 추진을 위한 기구 존속을 위해 노력할 것.

[도시공간개선단] — 7 건

1. 통합적이고 효율적으로 전문가들을 운영 및 활용할 수 있는 방안 필요
2. 공공건축가는 봉사적으로 지명공모 참여 등 지나친 사업 참여는 제한 필요함
3. 마을건축가, 공공건축가 등에 대한 제도개편은 최대한 간결하게 개편하여 시행하기 바람
4. 포털사이트에 전시관에 대한 표기 정정
5. 도시건축전시관 홈페이지에 전시관의 공간구성이 어떻게 되어 있는지 알 수 없으니 개선 바람
6. 도시공간개선단의 업무에서 주거, 문화 등의 공간에 대한 내용이 부족해 보임. 도시의 메인 공간이라 할 수 있는 주거 공간에 대해서도 고민할 필요 있음
7. 2015년-2019년 찾동 백서 내용에 강남구 사례가 대부분으로, 추후 백서 제작 시 다양한 자치구 대상으로 내용 구성하기 바람

[공공개발기획단] — 18 건

1. 도시공원위원회 사전자문 등 법정절차는 아니더라도 좀 더 다양한 방법으로 상위계획을 검토하고 충분한 의견수렴, 자문을 통해 책임 있게 업무를 수행 할 것

2. 성동구치소 부지 개발 시 망루나 담벼락 등 구치소 흔적을 남기려는 개발계획을 반대하는 주민의견을 사업 추진 과정에서 충분히 수렴 할 것
3. 사전협상을 통해 행정절차가 제도적으로 의제처리 되거나 간소화되는 것이 있는지? 사전협상이 오히려 민간의 입장에서 절차가 가중되는 것은 아닌지? 등을 철저히 검토하고, 기 제출한 11개 사업부지의 사전협상 진행이 더디고 실적이 저조하므로 조속히 추진할 것
4. 2017년부터 추진되고 있는 과천 관문도시 등의 추진사업이 가시적 성과가 부족하고, 사당 관문도시와 과천대로 일대 사업 부지에 문제뿐만 아니라 심각한 교통난 등 광역적으로 풀어야 할 문제까지 세밀히 살피고, 이 지역이 도시개발사업으로 추진되면서 타 부서로 업무가 이관되었더라도 협의 부서로서 사업이 차질 없이 추진 될 수 있도록 협조할 것
5. 노량진 수산시장 2단계 사업은 도시계획국에서 2018년 수립한 노량진 일대 종합마스터플랜이 있음에도 추가로 저이용부지 활용방안을 수립하고 용역을 진행하는 이유에 대해 설명 할 것
6. 서울숲 보행교의 경우 인근 응봉교 활용 등 사업 타당성이 낮아 보임으로 불필요한 예산이 낭비되지 않도록 검토 할 것
7. 효창독립 100년 공원 조성사업은 1,800억원의 적지 않은 예산이 투입되는 사업이므로, 타당성 결과 등을 면밀히 살펴 예산이 낭비되지 않도록 주의할 것
8. 동서울터미널 사전협상시 임차상인 분쟁조정 등이 원만히 해결되어 조속히 사업이 추진될 수 있도록 적극적으로 노력 할 것
9. 기반시설 기금 조례 등은 도시계획국에서 총괄 운영하는 것이 합리적이라고 판단되는데 이에 대해 협의 할 것

10. 동북선 용역예산의 경우 의원발의 사업에 대한 집행부의 소극적 대응으로 미집행 되는 것 아닌지? 중단 사유 등에 대해 별도 설명 할 것
11. 관문도시사업은 상위계획인 도시기본계획이나 생활권계획의 근거 없는 무리한 추진으로 사업의지가 낮고 민원 등 다양한 문제가 지속적으로 발생하는 상황이므로 지역주민 및 자치구와 적극적으로 소통하고 영향평가, 지구단위계획 수립, 사전협상 등을 통해 적극적으로 대처하여 사업을 원만히 추진할 것
12. 장안동 일대는 문화·상업시설이 부재한 지역으로 지역주민의 기대가 큰 바, 용도지역상향 등 개발 가이드라인을 명확히 하고, 향후 그 결과를 지속적으로 보고 할 것
13. 동서울터미널 사전협상시 사회적 약자인 임차상인에 대한 배려 등 적극적 대응이 필요하며, 삼포레미콘 공장 이전 종사자 문제도 동일하므로 능동적이고 적극적으로 중재자로서 역할을 다 할 것
14. 2019년 행정사무감사시에 지적한 조직의 정체성에 대한 해소가 부족하며 진행하고 있는 사업들의 성과가 부족하므로 조직의 위상과 정체성을 분명히 정립하여 추진하는 사업들이 가시적인 성과를 나타낼 수 있도록 노력할 것
15. 타 실국과의 중복된 업무로 인한 조직의 정체성에 대한 심도있는 고민과, 장기미집행 도시공원 중 훼손지 등에 대한 관리 및 개발 방안과 관련하여 사전협상을 통해 총괄조정의 역할을 주도적으로 담당 할 것
16. 강서구 KBS체육관 사전협상 추진과정을 지속적으로 보고 할 것
17. 한강협력사업, 한강신도시재생, 한강 신이동수단 등 한강 관련 사업이 야심차게 추진했으나 현재 모두 중단되거나 보류된 사업들로서 시민들과의 사전공감대 형성 없이 진행한 결과이므로 소관 사업 추진 과정에 유념할 것

18. 광운대 사전협상의 경우 2012년 수립된 성북석계 발전계획 이후 변화된 지역위상을 고려하여 인접지역을 포함한 해당 지역 일대 종합적 마스터 플랜을 2021년 예산 편성하기 전까지 보고 할 것

[서울주택도시공사] — 20 건

1. 주택시장 안정화를 위해 임대주택의 공급 확대뿐만 아니라 임대주택의 질적 만족도 제고를 위해 노력할 것
2. 임대주택 관리가 일부 업체에 집중된 경향을 보이는데 이러한 상황이 발생한 원인을 규명한 후 제도적 보완을 시행할 것
3. SH공사의 임대주택은 서울시민 전체를 대상으로 공급하기 때문에 해당 임대주택이 위치한 지역의 주민들과 갈등이 지속해서 발생하는바, 임대주택 일부를 지역주민들에게 특별공급하는 방안을 마련하는 등 임대주택공급에 대한 불만과 갈등을 해결할 방안을 적극적으로 검토할 것
4. 반지하 매입임대주택 거주자들의 주거의 질 향상을 위해 지상으로 이주시키겠다는 정책적 취지는 좋으나, 소득수준이 매우 낮은 반지하 매입임대주택 거주자들이 지상으로 이주할 경우 높아진 월세를 감당할 수 있을지는 의문이므로, 이에 대한 대안도 함께 마련할 것
5. 반지하 매입임대주택의 현장실사 결과 오수 역류, 곰팡이, 인접 필지 공사로 인한 안전문제 등으로 주택관리 상태가 매우 심각한 상황임. 비록 반지하 매입임대주택의 공급을 중단하겠다고 하였으나, 아직은 주민들이 거주하고 있으므로, 일회성에 그치지 않는 주기적인 현장점검을 통해 주민들의 주거환경 개선에 적극적으로 나설 것
6. 빈집 매입임대주택의 사업예산 대비 실제 집행 내역은 저조한 상황이므로 그 이유에 대해 면밀히 파악하고, 제도적 개선점을 찾아내어 빈

집 활용방안을 마련한 후 별도 보고할 것

7. 3개월 이상 관리비·임대료 연체 세대에 대해 독촉을 하기 보다는 주거 안정과 관련된 문제가 있는지를 우선 살펴보고, 그 후 연체된 부분에 대한 분납 방법 및 구제 방안 등을 모색할 것
8. 임대아파트의 시설물 유지보수 예산액 대비 계약률 및 집행률이 낮으며 각 센터별로 큰 격차를 보이고 있는데, 이에 대한 대책을 마련할 것
9. 자살 및 고독사 방지를 위한 지원제도의 연령 기준 조정과 1인가구를 대상으로 서비스를 확대하는 등 주거복지서비스를 다각화할 것
10. 아동 주거빈곤가구 주거환경 개선사업의 경우 계획된 것의 절반 정도 밖에 진행되지 않고 있는 것으로 파악됨. 현재 코로나19로 인해 집에 머무르는 시간이 많아진 만큼 이러한 주거빈곤계층의 삶의 질 향상을 위한 사업들이 소홀히 다루지지 않도록 노력할 것
11. 자율주택 정비사업과 가로주택 정비사업의 비중이 높아지고는 있으나 사실상 주민들에게 직접적으로 도움이 되는 것은 소규모 재건축사업이라 판단되며, 현재 국회에 발의되어 있는 「빈집 및 소규모 주택정비특별법」 개정안의 내용 또한 소규모재건축사업 위주로 진행되고 있으므로, 이를 반영한 서울시의 관련지침이 마련 되는대로 SH공사에서도 소규모 재건축사업을 확대하는 방안을 모색할 것
12. 중랑구 신내동 SH공사 본사 이전 계획과 관련하여 해당 사안이 최대한 빨리 진행될 수 있도록 만전을 기하고, SH공사 이전에 대한 법적 검토가 완료되는 대로 신속히 해당 부지 내 이전 표지판 설치에 대한 승인을 진행할 것
13. 대규모 택지개발사업 과정에서 토지분양대금을 납부한 후 장기간 소유권 이전등기가 이루어지지 않는 문제에 대해, 비록 SH공사에 법적

귀책사유가 있지는 않지만, 10년 이상 소유권이전이 되지 않아 재산권을 행사할 수 없는 사례가 계속해서 발생하지 않도록 즉시 개선책을 마련할 것

14. 매년 시설보수 예산집행이 계획에 못 미치는 경향을 보이고 있고, 2018년 행정감사에서 약속한 시설물관리시스템조차 제대로 활용되지 못하고 있는 상태이므로 적극적으로 개선방안을 마련할 것
15. 현재 청신호, 연리지홈, 에이블랩, 누리재, 이든채, 이룸채, 은뜨락, 하늘마루 등 여러 이름의 임대주택이 난립하고 있는데 SH공사의 브랜드 가치 재고를 위해 하나의 통합된 브랜드를 만들어야 할 필요가 있음. 특히 경기개발공사나 LH의 경우 대형건설사 브랜드와 연계하여 브랜드 파워를 높이고 있으므로 SH공사도 이와 같은 방안을 모색해야 할 것.
16. SH공사에서 건설·공급하는 임대주택의 품질향상을 위해 건축 외 토목·전기·기계 등 분야별 감리자를 선정하고, 해당 감리자들이 공사 현장에 직접 참여하는 방안 등에 대해 검토할 것.
17. SH공사가 관리하는 빈집에 대한 Raw 데이터에 부정확하거나 잘못된 데이터가 많으므로, 정책의 실효성을 갖출 수 있도록 정확한 자료 수집 및 관리가 이뤄지도록 할 것.
18. SH공사 콜센터와 서울시 다산콜재단과의 통합 및 정규직 전환이 결정되었음에도 서울시의 후속조치가 지연됨에 따라 콜센터 직원들의 거취 불안에 대한 민원이 지속되고 있으므로 조속히 해결될 수 있도록 서울시와 협의를 진행할 것.

19. 직제개편 및 직원 증원, 인사와 관련하여 오해가 없도록 명확한 기준을 제시하여 진행하고, 직원들의 업무량과 직무분석을 세부적으로 시행하여 향후 있을 직제개편에 반영할 것.
20. 직제개편에 대한 용역 결과, 인력충원이 시급하며 급여수준 역시 타 시·도 지방공사에 비해 상대적으로 낮은 상황임. 직원들의 사기 진작과 이로 인한 더 나은 주거복지 서비스의 제공을 위해 개선방안을 모색할 것.

[도시재생실] — 21 건

1. 새로운 광화문광장 소규모 간담회 내용 (회의명, 일시, 장소, 출석자, 주요내용)
2. 도시정비형 재개발 정비구역내 도시계획시설 실효 관련 대응 방안 ('20년 7월 이후 조치내용)
3. 빈집 활용 도시재생 프로젝트 홍보 효과
4. 빈집 관련 SH에 출자한 출자금 및 집행현황
5. 도시재생기업(CRC) 관련 현장점검 매뉴얼, 수익·손해·인건비 등 제외한 최소 수익금
6. 최근 4년간 도시재생실 소관 감사 조치결과 상세 자료
7. 도시재생활성화지역 내 공공재개발사업 추진 관련
(창신승인 도시재생 사업개요, 공공재개발 찬성·반대 민원현황)
(응암3동 도시재생 사업개요, 민간재개발 주민설문조사 현황)
8. 창신·승인동 도시재생선도지역 내 주민공동 이용시설 4개소 현황
(창신 1·2·3동, 승인1동)
9. 빈집 매입이 도시재생으로서는 의미가 있을 수는 있으나, 정확한 매입 목표 등 추진 상 문제가 있으므로, 도시재생 프로젝트의 목표 재검토하고 개선방안을 마련하여 별도 보고
10. 흥릉 일대 경제기반형 도시재생뉴딜사업 관련, 기본 및 실시계획을 구체적으로 수립하여 보고

11. 도시재생지원센터에서 간부직 대외활동 규정사항 위반이 전년도 행정사무감사시 지적되었음에도 개선되지 않았음. 간부별로 처리 내용 별도 보고 ('19년도와 비교)
12. 도시재생지원센터 사무국장 비위사건 내용에 비해 징계 수위가 지나치게 가벼움. 징계 결정 관련 인사위원회 구성 명단 제출
13. 역사재생총감독에 대한 갑질 논란과 개인 사무실처럼 사용하는 의혹에 대해 사실관계를 파악하여 보고
14. 불법건축물 빈집 매입 건에 대한 법적 처리현황 제출
15. 빈집 매입 및 활용 절차시, 위원회 상정 내용은 현장 확인을 통해 위원회에 자문을 하게 되어 있음에도, 현장 확인없이 위원회에 상정한 내용이 있음. 관련 내용에 대한 사유 제출
16. 전통시장 연계형 도시재생사업이 투자심사를 지속적으로 통과하지 못해 사업 추진이 지연되고 있음. 해당 사업에 대한 대책
17. 서울형 도시재생 활성화지역 선정관련 내용 보고
18. 서울도시재생협동조합이 맡은 사업별 투입 인원 현황
(이름, 일시, 업무내용 등)
19. 서울도시재생협동조합이 맡은 용역 사업별 입금내역, 정산자료 및 실제 사용내역(일별)
20. 감사원 결과보고서에 명시한 세운지구 관련 '19. 1.11. 자문결과 내용
21. 빈집 매입 및 활용 자문위원회 구성에 대한 개선 방안

[도시계획국] — 14 건

1. 도시계획국 소관 위원회 위원 명단, 중복참여현황, 중복 참여위원
향후 조치계획
2. 도시자연공원구역 지정 기준, 심의 자료, 결과
 - 관련 소송 소장, 법률대응 TF 회의록
 - 준용도로 관련 자치구와 협의, 회의한 자료(기제출)
3. 도시자연공원구역 지정 보도자료 제목이 사실과 다른 것에 대한 경위서
 - 공원구역 소송시 승소 판단 근거(헌법소원 결과와 다를 것으로 예측
하는 근거)
4. 아파트지구 지구단위계획 수립이 4년 이상 경과되었음에도 완료되지
못하고 있는 사유에 대해 설명 바람
5. 송현동 부지의 공원화 관련 상위계획 내용
6. 송현동 부지 관련 도시·건축공동위원회 표결시 반대 의견 위원들의 표
결권이 무시당한 부분은 법적하자의 논란이 있을 수 있음. 관련 사례
가 있는지 조사후 보고(자료제출) 바람
7. 도시자연공원구역 지정시 변경된 도시관리계획
 - 도시자연공원구역 지정에 따른 매입비 확보방안
8. 최근 4년 대비 완화적용 받은 임대주택 확보 실적
 - 일괄재정비 후 모니터링 결과 추진실적
9. 2020년 용역계획 방침서, 용역보고서, 용역결과보고서, 심사자료, 계약서
10. 국토계획법 상 조례위임 사항 누락 자료 보완 제출
11. 최근 3년간 도시계획국 소관 위원회 개최일정 및 시의회 의사일정

12. 최근 3년 수의계약 사유 및 계약서
13. 도시계획위원회 및 도시건축공동위원회 표결 현황
14. 도시자연공원구역 지정 타당성

[주택건축본부] — 18 건

1. 불법건축물 단속시 과태료 부과 등 고발 현황
2. 불법건축물 근절을 위한 근본적인 개선 대책 보고
3. 동대문구 청량리 미주아파트 재개발 관련 법률자문 후 결과 내용
4. '20년도 재난위험시설 철거나 보수 현황
5. 서울시 1·2차 수도권 공급계획(추가 8만호) 관련 추진현황
6. 도시 및 주거환경정비 기본계획 용역 추진현황
7. 지역주택조합 현황 및 관련 규정 등 상세자료
8. 2028년까지 공공재개발·재건축을 포함한 주택공급계획 상세 자료
9. 역세권 청년주택에 대한 수지분석표
10. 일반재건축과 공공재건축을 구분하는 기준(기반시설 양호도, 기반시설 용량분석을 바탕으로 한 단지별 용적률 책정 등)
11. 8·4대책 관련, 서울 주택공급 호수 산정에 대한 상세 근거자료
12. 서울시 주택공급 마스터플랜 자료
13. 사회주택관련 사업시행자 관련 내용
14. 한강진역 공영주차장 활용 사회주택 건립 추진현황
15. 한국사회주택협회 회원사 명단
16. 미해산된 재건축·재개발 조합 전수조사 결과
17. 역세권청년주택 사업주체 변경 내용
18. 역세권 청년주택 최초 임대료 책정 관련 시세조사 사례

[지역발전본부] — 2 건

1. 마곡R&D센터 관련 사업(전체) 추진현황, 성과, 추진계획(방침서) 등 자료 일체 제출
2. 마곡R&D센터 모집공고 관련 우선협상 대상자, 차 순위자 취소 내역, 모집공고 용역업체 내역, 공모 전 법률자문 내용 등 제출

[도시공간개선단] — 7 건

1. 마을건축가 인원 운영계획의 로드맵 도출시 별도 보고바람
2. 공공건축가 최대 수령자 사업 참여내역(용역포함)
3. 도시건축전시관 2019년 추경예산 중 이월예산에 대한 집행
4. 서울도시건축전시관 관람객 산출근거
5. 현재까지 제작된 찾동 백서 4권 및 찾동백서 관련해서 지출된 총 예산 내역
6. 서울비엔날레 후원 및 협찬 세부내역
7. 돈의문박물관마을 수직정원 조성사업 관련 예산집행 현황 및 시공사 선정 관련 자료

[공공개발기획단] — 2 건

1. 2019~2020년 10월까지 22개월 동안 특정인에게 자문받은 횟수가 32회로 과다하므로 전문가 수당지급 운영 지침과 전체 자문결과 제출
2. 기본구상중인 용역을 기본계획으로 변경한 사례(효창, 송현동 등)에 대한 예산 증액 산출근거 제출

[서울주택도시공사] — 18건

1. 임대주택 공실률이 자료마다 상이하여 판단하기 어려운 부분이 있으므로 현황 수치를 명확히 기재하여 제출할 것
2. 임대주택 공실률이 지난 5년 중 최대수치이며 하자대수선 등의 이유로 공급 불가로 남아있는 공가도 상당수인 것으로 파악됨. 향후 임대주택 공급 시기와 예상 물량, 공급에 따른 예상 공가 물량 및 공가 활용 방안 등에 대한 세부 공급계획을 구상하여 제출할 것
3. 인사규정시행내규 상 현재 징계위원회 구성
4. 부지매도 할부현황(할부이율 및 규정)
5. 가든파이버 관리법인 대표이사 공모 지원자 및 심사규정, 심사참여위원
6. 가든파이버 불법건축물 관련 소명자료
7. 최근 2년간 종결된 소송내역, 법률자문 수행건수
8. 토지 소유권이전등기 민원관련 현황
9. 건설기술자문위원회 포함 위원회 관련 최근 개편사항
10. 최근 3년 재개발, 재건축 조합원 중 공사 직원 리스트 (조합임원 별도 표기)
11. 리츠 관련 외부감사 내용
12. 베니키아호텔 계약 취소율, 공실율 등 상세보고
13. 3개월 이상 장기관리비 체납현황
14. 임대주택 유형별(건설형/매입형/임차형) 예산편성 및 집행내역
 - 건설 및 매입 예산(행정사무감사 책자 개별 p.28)
15. 임대주택 유형별(건설형/매입형/임차형) 예산편성 및 집행내역
 - 관리운영 예산(행정사무감사 책자 개별 p.29)

16. 임대주택 유형별(건설형/매입형/임차형) 예산편성 및 집행내역

- 시설보수 예산(행정사무감사 책자 개별 p.30, 49, 50)

※ 2020년 집행계획 포함

17. 2019~2020 공사 징계수준 관련 2개년 유사기관 비교자료

18. 최근 3년간 100억이상 대규모 공사시설계변경 사유 정리하여 보고

8. 기타 감사의견 및 특기사항

[도시재생실]

1. 도시재생 사업 전반에 대한 방향성이 잘못되어 있음.
도시계획관리위원회 차원에서 직접 개입하여 방향성을 바로 잡도록 할 것임

[도시계획국]

1. 기후대응 도시계획을 실현하기 위해 최신연구결과를 반영하여, 도시계획의 기준이 되는 계획(법정계획 포함) 및 매뉴얼 등에 반영할 것
2. 도시계획조례 등 정책에 크게 영향을 주는 조례 개정은 수행되고 있는 용역·연구 완료 후 충분히 검토하여 개정하도록 하고, 상임 위원들과 충분히 공유하도록 할 것
(도시계획이 규제를 위한 도구가 되지 않도록 할 것)
3. 상업지역 신규지정 가이드라인을 준수할 것
 - 지역균형발전을 위한 방형으로 지정
 - 업무시설/상업시설이 도입되어 지역경제 활성화 방향으로 갈 것
4. 장기 미집행 공원이나 도시자연공원 구역의 공공개발 방안 강구
 - 전면적 실태조사 실시
 - 지구단위계획을 통해 복원과 개발 두갈래로 추진
5. 용도지역 상향 및 변경시 다양한 공공기여 방안 강구
 - 기존 용적율 + 인센티브
6. 상업지역 자치구 배정물량에 대해서 상업지역 지정을 자치구에 위임

[주택건축본부]

1. 주택공급을 위해 주거종합계획에 서울의 중장기 주택공급량, 수요 추정 등을 포함시키고 공공의 역할과 민간의 역할을 적절히 배분 및 상호 보완하도록 계획할 것, 특히, 공공재건축·공공재개발 등을 통해 공공의 공급과 민간공급의 목표 달성 정도에 따라 조정이 가능하도록 계획할 것
2. 고밀 개발로 주거를 공급할 때 양호한 기반시설이 유지될 수 있도록 기준을 마련하여 진행할 것 (양호한 기반 시설의 기준확립 - 도로, 교통, 상·하수도 등)
3. 분양가 책정 시스템이 일관성을 갖고 작동될 수 있도록 25개 자치구 분양가심의위원회를 효율적으로 관리할 수 있는 방안을 마련할 것 (매뉴얼 적용 기준 등)
4. 과거 분양가 상한제를 통해 얻은 교훈을 현 분양가상한제 시행 시 활용할 수 있도록 할 것
예) 분양가 상한제를 통해 분양된 주택이 7~8년 후 주변 주택과 거의 비슷한 가격을 형성함 (별도의 대안 마련 필요)
5. 저소득층에 대한 근본적인 주택 매입 방안이 필요함
6. 사회주택 사업자 선정 시 기업여건, 자금유동성 등 감안하여 재정이 건실한 기업이 선정될 수 있도록 기준을 마련할 것

[지역발전본부]

1. 지역발전본부의 종합 발전계획을 수립하고, 권역별 종합발전계획을 수립할 것

2. 서울의 균형발전을 위해 개발사업 등의 규모, 사업 수, 개발효과, 예산 등의 균형을 맞춰야 함
(권역별 부서간 균형을 위해 조직개편이 우선되어야 할 것임)
3. 주요사업을 진행하기 전 사회갈등을 해결하기 위한 대안을 가지고 진행할 것. 특히 주민반대에 대한 적극적 설득, 보상방안이 필요함 (도봉면허시험장 이전 관련 등)
4. 잠실 스포츠·MICE 민간투자사업의 운영기간에 대한 적절한 산정 및 논의가 필요

[도시공간개선단]

1. 공공건축가 운영에 있어, 봉사라는 목적에 부합할 수 있도록 운영할 것 (공공건축가라는 지위로 지명공모의 지명 및 당선, 수의계약 등 암묵적 수익을 확보해주지 않도록 할 것)

[공공개발기획단]

1. 사전협상의 제도적 취지를 잘 살려 공공성 확보, 도시공간 개선 등을 극대화 할 수 있도록 조정하고, 신속히 사업이 진행될 수 있도록 행정적·제도적 개선안을 마련할 것 (법적 심의위원회의 의제처리 등 추진, 협상기간이 장기화 되지 않도록 대책 마련)

[서울주택도시공사]

1. 리츠의 기본 취지를 잘 살려 운용할 수 있도록 할 것
 - 민간투자의 비율이 너무 낮아 리츠의 실효성 의문, 민간투자를 활성화해야 함
 - 무분별한 리츠 활용을 지양하고, 리츠가 꼭 필요한 사업에만 적용할 것, 리츠2호일 경우 자원조달이 민간차입이 필요 없어보임

2. 빈집의 기본 데이터를 세심하게 관리하여 오류가 일어나지 않도록 하고 활용방안이 확보되지 않은 매입 빈집에 대해 대안을 마련하도록 할 것
3. 불필요한 설계변경으로 공사비 총액이 상승하지 않도록 할 것
 - 물가변동율에 따른 계약금액 변동은 강제 사항이 아니므로, 적용 여부에 대해 심도있게 검토하고 적용시 기준을 명확히 적용할 것