

‘함께하는 주거공동체, 삶이 행복한 서울’

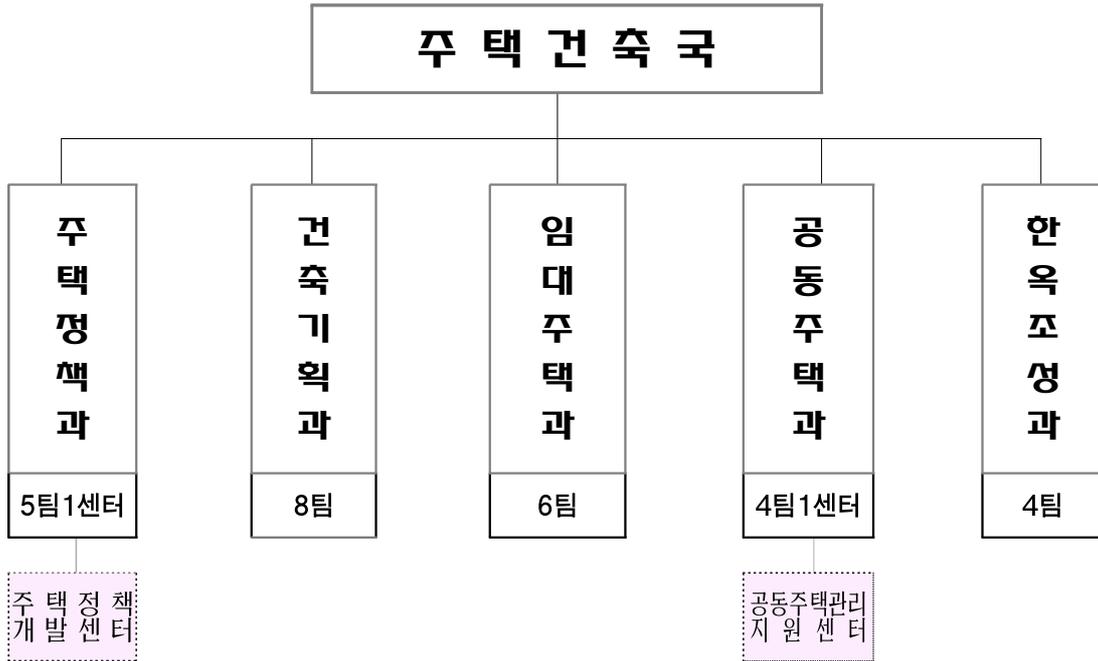
# 2016년 현안업무 보고

2016. 9. 5 (월)

**서울특별시**  
(주택건축국)

# I . 일 반 현 황

**조 직** : 1국 5과 2센터 27팀



**인 력** : 인 력 : 정원 126 / 현원 122

(‘16. 8월 현재)

구 분	계	일 반 직					전 문 경 력 관	사 무 관 리 직	임 기 제
		~ 3급	4급	5급	6급	7급~			
정 원	126	1	5	29	49	27	6	1	8
현 원	122	1	4	29	37	34	4	6	7

## 예 산

● 세 입 : 576,111백만원 (일반 218,894백만원, 특별 357,217백만원)

● 세 출 : 1,288,226백만원 (일반 317,699백만원, 특별 970,527백만원)

## II . 정책목표와 추진전략

### 정책 목표

‘**함께아는 주거공동체, 삶이 행복한 서울**’

### 정책 과제

상생과 배려의  
따뜻한 삶이 있는  
**서민주거** 안정

환경과 조화되는  
사람 중심의  
**건축문화** 선도

다양한 삶이  
공존하는  
**주거환경** 조성

역사와 문화가  
미래와 만나는  
**한옥자산** 보전

### 실천 전략

- **민간협력에 기반한** 저렴하고 다양한 주택공급 방안 도출
- **주거복지 전달체계** 효율성 제고, **서민주거 안정망** 확충
- 안심사용을 위한 **안전건축** 제도화, 에너지 절감형 **녹색건축** 기반조성
- 공존과 상생의 **주민참여적 자치커뮤니티** 활성화
- **한옥건축 대중화** 및 한옥문화 계승·보전 기반 구축

### Ⅲ . 현안업무계획

---

1. 역세권 2030청년주택 시범사업
2. 정릉 스카이연립 공공주택건설사업 추진
3. 공덕동 행복주택 건립
4. 수서동 727 행복주택 건립
5. 강남아파트 주택재건축 정비사업 정상화 추진계획
6. 한옥 등 건축자산 기본계획 수립
7. 한옥지원센터 한옥119 출동 현장 한옥살이 지원
8. 필운대로 역사문화거리 조성
9. 「한옥마을 가꾸기」 마을공동체사업 지원

# 1 역세권2030청년주택 시범사업 추진

〈임대주택과〉

- ◆ 대중교통중심 역세권 개발을 통해 양질·저렴 임대주택을 청년층에게 공급하기 위해 한강로2가 및 충정로3가 시범사업 추진

## □ 사업개요

### ○ 한강로2가 시범사업 개요

- 위치: 용산구 한강로2가 2-350 일원(부지면적 8,669 $m^2$ )
- 도시계획: 제3종일반주거지역, 일반상업지역 ⇒ 일반상업지역 변경
- 건축계획

구 분	용적률 (%)	연면적 ( $m^2$ )	총 수 (지상/지하)	동 수 (동)	청년주택 세대수(호)		
					계	공공임대	민간임대
내 용	964	99,974	37/7	2	1,094	377	717

### ○ 충정로3가 시범사업 개요

- 위치: 서대문구 충정로3가 72-1 일원(부지면적 5,412 $m^2$ )
- 도시계획: 제3종일반주거지역 ⇒ 준주거지역 변경
- 건축계획

구 분	용적률 (%)	연면적 ( $m^2$ )	총 수 (지상/지하)	동 수 (동)	청년주택 세대수(호)		
					계	공공임대	민간임대
내 용	456	41,850	26/6	2	499	49	450

## □ 추진현황

- '16.7.14 : 서울시 역세권 청년주택 공급 지원에 관한 조례 제정·시행
- '16.7.25 : 역세권 청년주택 시범사업 사전자문 신청
- '16.8.18 : 서울시 통합심의위원회 사전자문

## □ 향후계획

- '16. 8월 시범사업 지구지정, 지구계획 및 사업계획 승인 신청
- '16. 9월 주민 공람 및 관계부서 협의
- '16.10월 서울시 통합심의위원회 심의
- '16.10월 시범사업 사업계획 승인 등 고시
- '16.11월 시범사업 착공

## 2

# 정릉 스카이연립 공공주택건설사업 추진

〈임대주택과〉

- ◆ 재난위험시설(D급·E급)로 노후 공동주택인 정릉 스카이연립의 공동주택 건립·공급을 통하여 재난위험을 해소하고, 지역의 주거 환경 개선과 주거안정 도모하고자 함

### □ 추진개요

- 위치 : 성북구 정릉로10가길 18-13(정릉동) 일대
- 대지면적 : 5,802 $m^2$
- 건축규모(안)
  - 건축면적 2,315.87 $m^2$ (건폐율 39.92%), 연면적 12,470.3 $m^2$ (용적률 149.79%), 지하1층/지상4층
- 건립 세대수 : 170세대

#### 스카이연립 현황

- 동 수 : 5개동 2~4층(준공일 : '69~'78) ※ 1개동 '08.4 철거
- 세대수 : 140세대(철거 1개동 40세대 포함)
- 재난위험시설물 지정 : '07.11.25. 지정(5개동)

※ '08.1.18. 성북구의 대피(이주)명령에 따라 선 이주 추진하여 9가구 거주 중('16.8.25)

### □ 추진현황

- 스카이연립 종합적 재생사업 추진계획 수립(도시재생본부) : '16.02.05
  - SH공사를 사업시행자로 지정하여 공공주택 사업 추진
- 공공주택지구 지정 제안(SH공사→서울시) : '16.03.11
- 지정(안) 주민공람공고 : '16.03.18~03.31
- 서울시 제6차 도시계획위원회 심의(결과 : 원안가결) : '16.04.06
- 공공주택지구 지정(서울특별시고시 제2016-168호) : '16.06.16

### □ 향후계획

- '16.09.중순 : 보상계획 공고
- '16.09.~ : 설계자선정(현상공모) 및 설계 추진(설계기간 : '16.10~'17.10)
- '17.02. : 지구계획 및 주택건설사업계획 승인
- '17.06.~'18.06. : 공공주택 건립

- ◆ (舊)산업인력관리공단 부지내 주차장을 활용 사회초년생 · 신혼부부 · 대학생 등을 위한 맞춤형 공공주택(행복주택) 및 지역편의시설 건립

### 사업개요

- 위 치 : 마포구 백범로31길 21(공덕동)
- 대지면적 : 7,800  $m^2$  (전체 29,095  $m^2$ )
- 기 간 : '13. 2월 ~ '20.10월
- 소요예산 : 49,017백만원(국비 12,744/기금16,993/시비19,280)
- 사업규모 : 지하2층/지상15층, 행복주택 460호, 연면적 33,802  $m^2$   
- 지역편의시설 : 다목적홀(200석), 독서실(350석), 주차장 등

### 추진현황

- '13.02.05 : 한국산업인력관리공단 활용방안 수립(자산관리과)
- '14.08.26 : 공공주택 건립계획 수립
- '15.9.~10.: '15년 제3차 투자심사 및 '15년 제4차 중앙투자심사
- '15.11.30 : 서울창업허브 조성부지 마스터플랜 수립시행
- '16.05.10 : 2016년 제3차 공유재산심의(결과 : 적정)

### 향후계획

- '16.09. 시의회 공유재산관리계획 심의(예정)
- '16.10. 현상설계 공모('17.01. 설계자선정)
- '17.10. 사업계획 승인
- '18.05.~'20.10 건립공사

## 4

# 수서동 727 행복주택(모듈러) 건립

<임대주택과>

- ◆ 조립식주택 실증단지 구축이라는 국가 R&D 사업 추진을 통한 미래 친환경 건축 신기술인 모듈러 기술(공법) 확보 및 행복주택 공급을 통한 서민주거 안정 도모

## □ 사업개요

- 위 치 : 강남구 수서동 727
- 면 적 : 3,070.5 $m^2$ (시유지 공영주차장)
- 규 모 : 행복주택(모듈러) 41세대(지하1층, 지상6~7층)
- 개발방식 : 공간적 범위 결정을 통한 복합개발 (공영주차장+편의시설+행복주택)  
/모듈러 기술 실증 국토부 R&D 사업('13.12~'17.12)



## □ 주요 추진경과

- '11.07.10 : 도시계획시설 복합개발을 통한 임대주택 공급 방침
- '13.08.26 : 국토부(국토교통과학기술진흥원) R&D 사업 공모  
- 과제명 : 수요자 맞춤형 조립식 주택 기술개발 및 실증단지 구축
- '13.12.21 : LH 컨소시엄과의 경쟁을 통한 SH 컨소시엄 국가 R&D 사업 수주(국토부와 R&D 협약서 체결)

- 연구기간 : '13.12~ '17.12
- 사업비 : 정부출연금 100억/기업부담금 약42억원
- 연구기관 : 한국건설기술연구원, 서울대, SH공사 등 10개 기관 공동연구

- '14.05.28 : 도시·건축공동위원회 자문(원안동의)
- '15.01~12.15 : 주민설명회 개최(3회), 주민대표 면담(3회)
- '15.12.03 : 시의회 공유재산관리계획 승인
- '16.07.07 : 주택건설사업계획 승인

## □ 향후계획

- '16.10 : 공사 착공

- ◆ 관악구 신림동 1644번지 일대 강남아파트 주택재건축사업 추진방안에 대해 검토 보고 드림

## □ 강남아파트 주택재건축정비사업 현황

- 위 치 : 관악구 신림동 1644번지 일대
- 면 적 : 26,945.4  $m^2$
- 용도지역 : 제3종 일반주거지역
- 건물개요 : 17개동, 지하1층/지상6층, 876세대  
(‘74년 준공, ‘01년 재난위험시설 지정)
- ※ 사업주체 : 조합원 829명(분양신청 632명)
- ※ 거주자 : 261세대(이주 615세대)



## □ 추진경위

- '12.09.~'13.05.: 정비계획 변경(용적률 290%→400%), 사업시행변경인가
- '16.01.29. : 시장 지시사항(강남아파트 재건축 해결책 마련)
- '16.02.22. : 시장보고 (강남아파트 추진방안 보고)
- '16.04.25. : 정밀안전진단 및 계측관리 용역비 지원(3,000만원)  
- 재난예방 및 안전관리 : 1개동 정밀안전진단 및 3개동 계측관리 연장 비용
- '16.05.16. : 강남아파트 정상화 추진계획(행정2부시장방침제144호)
- '16.06.17. : 강남아파트 공동사업참여 추진계획(SH시장방침제559호)
- '16.06.20. : 오신환 관악을 국회의원 면담  
- 기업형임대주택(뉴스테이) 국토교통부의 지자체 공모사업 선정에 적극 협조요청
- '16.06.25. : 조합원 총회 및 SH공사 공동시행 사업설명회 개최
- '16.01.~08. : 정비사업 실행추진 TF(市-區-SH) 회의(1~16차)  
- 사업실현방안, 정상화 추진에 따른 공동사업 방안 등 논의 (주민참여 합동회의 2회)
- '16.07.19. : 조합-관악구-SH공사 사업추진 MOU(양해각서) 체결  
※ 주민동의서 85%징구(536명/632명)
- '16.07.26. : 2016년 하반기 뉴스테이연계형 정비사업 공모신청  
- 기업형임대주택(뉴스테이) 국토교통부의 지자체 공모사업 신청
- '16.07.18~8.11. : 조합 운영실태 사·구 전문가(변호사2, 회계사2) 합동점검

**사업추진 방안**

- 사업시행방식 변경 검토 : 조합 → 조합+SH공사 공동시행
- 사업성 향상 방안 : 정비계획 변경 및 리츠 도입 검토

구 분	당초(역세권 장전세주택)	변경안(역세권 장기전세주택 +a)
주요내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지 기부채납 2,250㎡</li> <li>- 용적률 : 400%</li> <li>- 일반분양 및 장기전세</li> </ul> 	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지 기부채납 903㎡</li> <li>- 용적률 : 411% (1차 역세권 용적률 500%)</li> <li>- 일반분양 : 리츠매입 (장기전세분 추후 검토)</li> </ul> 
비례율	47.80%	63.44%
분담금	2.70억원/세대	2.37억원/세대

○ **사업기간 단축방안**

- 원활한 사업추진을 위한 이주대책 마련 : 임시거주용(SH공사) 임대주택 공급
- 추진주체별 절차 동시진행 : 조합측에서 정비계획 변경절차 진행하는 동안 SH공사는 사업참여 절차 동시 진행하여 사업기간 단축(약 6개월 단축 가능)

**향후 추진일정**

- '16.09. ~ : 강남아파트 정비사업 실행추진 T/F 회의 지속 추진
  - SH공사 사업참여 검토를 통한 사업추진 동력 확보
  - 사업성 향상방안, 자금조달방안 등 사업구체화 지속 검토
- '16.09.~11.: 정비계획 변경, 주민열람공고, 구의회 의견청취 등 절차이행
- '16.12. : 조합-SH공사 공동사업시행 협약 체결
- '17.02~'18.09.: 사업시행변경인가, 관리처분 계획변경, 이주 및 철거, 공사착공

## 6 한옥 등 건축자산 기본계획 수립

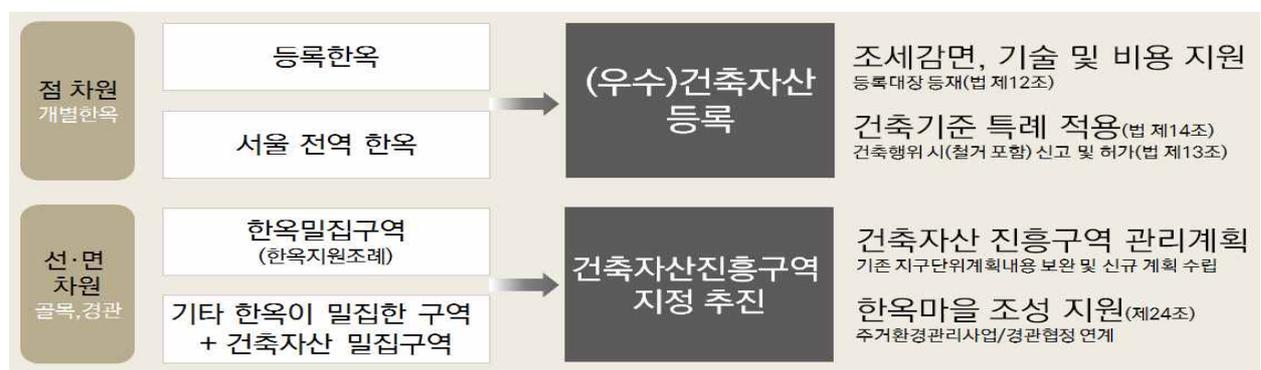
〈한옥조성과〉

◆ 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 시행(‘15.6.4)에 따라 한옥 등 건축자산의 기초조사와 종합관리계획을 수립하고자 함

※ 건축자산 : 한옥 등 고유의 역사적·문화적 가치를 지니거나 국가의 건축문화 진흥 및 지역의 정체성 형성에 기여하고 있는 건축물, 공간환경, 기반시설(문화재 제외)

### □ 추진배경

- 서울시 전체의 한옥 등 건축자산 현황에 대한 파악 필요
- 「한옥 등 건축자산 진흥에 관한 법률」 제정·시행에 따라 서울시 건축자산에 대한 실효성 있는 지원·규제 수단 마련



### □ 추진경위

- ‘15.06.25 : 서울한옥자산선언
  - ‘16.03.24 : 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」 제정·시행
  - ‘16.08.04~25 : ‘한옥 등 건축자산 기본계획’ 수립 용역업체 입찰공고
- ※ 소요예산(486백만원), 용역기간(착수일로부터 12개월)

### □ 건축자산 기초조사(예시)

구분	계	서울시 근대문화유산목록 ('04)	건축상수상작 ('71~)	미래유산 ('13~)	서울시 조사한옥 ('14)	비지정 건조물 문화재 ('08)	역사도심 기본계획 ('14)	대한주택공사 주택단지 총람 ('79)
자산수	10,974	467	620	100	9,511	37	229	10

## □ 기본계획 수립내용

- 건축자산 관리의 목표, 기본방향 설정 및 건축자산 기초조사(서울시 전역)
- 우수건축자산의 지정 및 관리
  - 우수건축자산의 심의기준, 우수건축자산의 매입 및 활용 계획 등
    - ※ 우수건축자산 지원 : 개보수 비용(보조 6천, 용자 4천), 관계법령 특례(별첨)
    - ※ 우수건축자산 관리 : 비용지원 받거나 관계법령 특례적용 시 5년간 등록 유지 및 건축(철거 포함) 행위 시 허가 절차 이행(미이행 시 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금)
- 건축자산진흥구역의 지정 및 관리
  - 개별 건축자산의 규제·인센티브 등 관리계획의 지침 제시 등
    - ※ 건축자산진흥구역 지원 : 기반시설 정비, 건축물의 신축과 개보수, 관계법령특례
    - ※ 건축자산진흥구역 관리 : 관리계획(지구단위계획 포함) 수립, 건축자산 기초조사
- 한옥의 진흥방안 수립
  - 신규 한옥밀집지역 지정 및 한옥마을 조성 검토
  - 한옥마을 공공디자인(가로등, 우편함 등) 가이드라인 제시 등
- 건축자산 및 건축문화 진흥을 위한 기반구축
  - 단계별 추진계획, 관련 조례의 통합, 조직·예산 검토 등

## □ 향후계획

### <유니버설 디자인 적용 확대>

- ▶ 한옥 관련 조례·규칙 통합 정비(한옥마을 정비 등에 적용)
- ▶ 공공한옥의 정비 및 신규조성
- ▶ 북촌 지구단위계획 재정비시 공공사업 부분에 적용

- '16.11 '우수건축자산' 심의기준 마련 및 등록
  - 제1호로 체부동 성결교회(문화정책과) 우수건축자산 등록 추진(건폐율 완화 적용)
- '16. 9 ~ 관련 전문가 의견 청취 지속
- '16. 9 건축자산 포럼 개최
- '17. 1 ~ '건축자산진흥구역' 시범 지정 추진
  - 북촌 및 서촌(한옥조성과), 성수동 붉은벽돌 골목(주거재생과), 회현동 일식가옥 골목(공공재생과) 등
- '17. 8 '건축자산 기본계획' 수립 완료

- ◆ 한옥자산선언('15.6.25)에 의거, 현장지원 한옥지원센터 운영('15.9.16~)
- ◆ '시 한옥보수단' 운영으로 응급보수 등 주민지원 현장성 강화

### □ 한옥지원센터 업무개요

- 위치 및 규모 : 종로구 계동 135-1 / 대지 405m<sup>2</sup>, 연면적 142m<sup>2</sup>
- 운영 : '서울시(공무원) + 국가한옥센터 서울연구팀 + 한옥장인' 협업
- 업무 : 한옥119출동 현장지원, 한옥기술R&D, 교육, 한옥산업화, 대중화 추진
- 한옥지원센터 운영 실적('15.9~'16.7월말)
  - 현장출동 및 상담, 점검 및 조치
    - ▶ 주민부담을 줄이고자 지붕부분보수 설계도 생략 및 점검, 심의과정 지원('16.6~)
    - ▶ 주민요청사항(응급보수, 경량보수, 한옥장인+현물(기와,목재) 긴급지원 필요)
  - 한옥(건축)교실(총17강), 한옥캠프, 박람회, 소목교실(5강)외
  - 현장형 정책연구 및 기술개발

구분	답사,투어,방문 등	방문 상담	한옥 119 현장 출동	행사 및 회의 등
실적	2,580명	108건	65건	92건

### □ 현장형 주민지원 강화방안(단계별)

- 1단계 : 시공단가,계약업체를 통한 응급 및 경량보수 직접지원
  - 200만원내 동바리, 기와교체 직접 보수지원
- 2단계 : 한옥지원센터내 한옥보수팀 구성을 통한 응급 및 경량보수 지원
  - 한옥보수팀(대목,와장,미장,철물) 부분보수 지원 통한 공공지원 실효성 제고
  - 공공한옥 유지보수관리→ 市가 직접 개보수 참여(現 SH공사▶서울시 직영)
- 3단계 : 한옥보수단 운영(부지확보 및 자재창고 등 시설 조성-시유지 활용)
  - 한옥 장인 육성프로그램 통한 현장중심+주민밀착형 유지보수 관리시스템 마련

### □ 향후계획

- '16.8월~ : 지붕 부분보수 지원(현장출동, 도면작성, 공사검토 등), 한옥교실 운영, 한옥교실(캠프) 운영, 서울우수한옥인증제 등 한옥정책개발 등

- ◆ 경북궁 서측 주요 상징가로인 필운대로 보행자의 안전과 편리를 위한 보행환경 개선, 가로 경관 개선 및 전선 지중화 공사 시행

### □ 사업개요

- 위 치 : 종로구 누하동·옥인동 일대(필운대로 L=800m)
- 사업기간 : '14.10 ~ '17.12
- 사 업 비 : 5,921백만원('14~'16)

(단위:백만원)

구 분	계	2014	2015	2016	비 고
소 계	5,921	300	1,824	3,797	'14.9 투입: 100억원
가로환경정비	2,881	300	204	2,377	
전신주지중화	3,040		1,620	1,420	한전 30억 별도

\* 가로환경정비 : 약 4백만원/m, 지중화공사 : 약 8백만원/m

### □ 추진실적

- '14.12~'15.12 : 필운 역사문화거리조성 기본계획 수립
- '15.10 : 지하주차장 건립 투자심사(주차계획과)
- '15.11 : 전신주지중화 협약 체결(종로구 ↔ 한전)
- '16.05 : 지하주차장건립 및 보행환경개선 기본 및 실시설계 용역계약(종로구)
- '16.06 : 기본 및 실시설계 용역 착수보고회 개최

### □ 문제점

- 지하주차장 건립 추진 일정에 따라 당해 사업기간 지연

#### 필운대로 지하주차장 건립

- ▷ 추진부서 : 주관부서(주차계획과, 종로구 주차관리과), 시행부서(종로구 도로과)
- ▷ 위 치 : 사직주민센터 ~ 누하동 64(길이 약 400m)
- ▷ 주차면수 : 273면(지하1층 122면, 지하2층 151면)
- ▷ 사 업 비 : 266억원(시비(50%) 133억원, 구비(50%) 133억원)

### □ 향후계획

- '16. 5 ~ '17. 4 지하주차장건립 및 보행환경개선 기본 및 실시설계(종로구)
- '17. 7 ~ '19. 6 지하주차장건립공사(종로구),전신주지중화공사(한전)
- '17. 7 ~ '19.12 보행환경개선공사(종로구)

- ◆ 한옥마을의 역사적, 문화적, 지역적 가치 및 자원을 활용한 주민 사업 지원을 통해 주거 공동체로서의 지속가능성 확보

※ '12년(3건) → '13년(7건) → '14년(14건) → '15년(19건) → '16년(12건)

## 사업 개요

- 대상지역 : 한옥밀집지역 등 11곳(북촌, 경복궁서측, 인사동, 운현궁, 돈화문로, 앵두마을, 선잠단지, 성신여대주변, 정릉시장일대, 보문동일대, 은평한옥마을)
- 사업비 : 90백만원
  - ※ 주민모임형/시민참여형/학교교육형 최대 5백, 마을특화형/연합형 최대 20백만원 지원

## 사업 내용

- 마을경관 및 가치 보전을 위한 '마을보전 사업'
  - 마을공동체 및 정주성 보호를 위한 과제 발굴(우리동네 '조용한 관광 캠페인' 등)
  - 구역별 경관 보전을 위한 주민간의 약속 '주민협정' 사업 및 마을공동 프로젝트
- 마을 및 한옥을 활용한 '마을체험 사업'
  - 주민과 시민이 공유하는 '마을 강좌', '한옥 강좌', '지역 포럼', '탐방 프로그램' 등
  - 지역 대표행사('북촌 개방의 날', '한옥 오픈하우스' 등)와 연계 추진 사업
- 마을의 자원 발굴 및 활용을 위한 '마을특화 사업'
  - 지역의 터, 기록 등 자산 관련 주민구술 기록사업, 마을의 옛 사진 전시전 등

## 추진현황 및 실적

- '16. 02 한옥마을 공동체사업 지원계획 수립 및 공고(2.5~3.4)
- '16. 04 현장조사 및 선정위원회 개최(선정 12건) ※ 접수 18건
- '16. 08 사업추진 중간점검(1차)

## 향후일정

- '16. 09 사업추진 중간점검(2차)
- '16. 10~11 사업완료 및 평가회 개최