

‘함께하는 주거공동체, 삶이 행복한 서울’

2016년 주요업무 보고

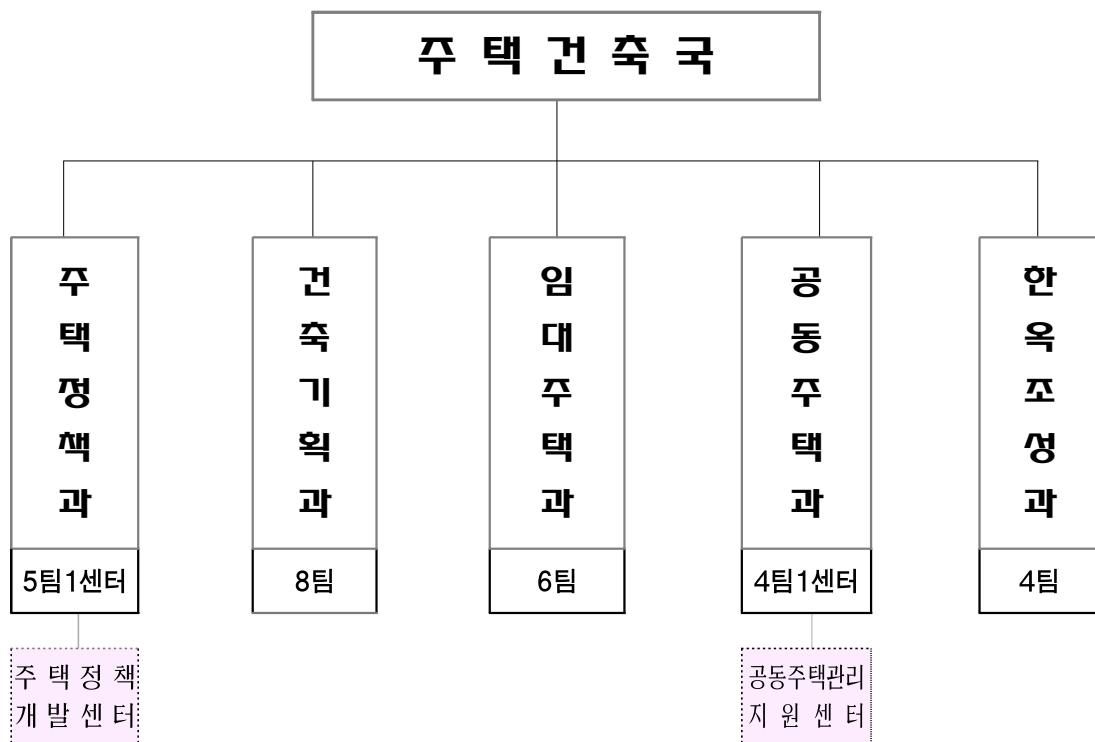
2016. 11. 18 (금)

서울특별시
(주택건축국)

일반 현황

조직 및 인력

● 조직 : 1국 5과 2센터 27팀



● 인력 : 정원 126 / 현원 125

(‘16. 10월 현재)

구분	계	일반직					전문 경력관	사무 관리직	임기제
		~ 3급	4급	5급	6급	7급~			
정원	126	1	5	29	49	27	6	1	8
현원	125	1	5	28	37	37	4	6	7

예 산

● 세 입 : 576,111백만원

(단위 : 백만원)

구 분	'16년	'15년	'15년 대비 증감	
			증감액	증감율(%)
계	576,111	431,345	144,766	34
일반회계	218,894	25,601	193,293	755
주택사업특별회계	357,217	405,744	△48,527	△12

※ 일반회계 증액사유 : 「주거급여수급자 지원 예산 신규편성 (15년도 희망복지지원과 국비수납 및 예산지출)

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

(단위 : 백만원)

구 분	'16년	'15년	증감액	%
계	1,288,226	1,281,512	6,714	0.5
주 택 정 책 과	975,455	926,227	49,228	5.3
건 축 기 획 과	4,786	3,497	1,289	36.8
임 대 주 택 과	281,947	337,539	△55,592	△16.5
공 동 주 택 과	12,801	7,499	5,302	70.7
한 옥 조 성 과	13,237	6,750	6,487	96.1

Ⅲ . 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 . 주요업무 계획

1. 상생과 배려의 따뜻한 삶이 있는 **서민주거** 안정
2. 환경과 조화되는 사람 중심의 **건축문화** 선도
3. 다양한 삶이 공존하는 **주거환경** 조성
4. 역사와 문화가 미래와 만나는 **한옥자산** 보존

1 상생과 배려의 따뜻한 삶이 있는 서민주거 안정

1. 청년주거 안정대책 추진
.....
2. 공동체 주택 보급 확산
.....
3. 사회주택 활성화 추진
.....
4. 임대주택관리 종합개선대책 추진
.....
5. 전월세 안정화 대책 추진
.....
6. 주거취약계층 및 외국인 실태조사
.....
7. 공공임대주택 6만호 안정적 공급
.....
8. 역세권 청년주택 사업 추진
.....
9. 2016 공공주택 · 주거복지 페스티벌 개최
.....

1

청년주거 안정대책 추진

- ◆ 2030 청년세대의 주거불안 해소 및 주거안정을 위한 다양한 준공공 및 공공주택 공급 등 주거지원 정책 추진

□ 추진개요

- 저렴하고 다양한 수요자 맞춤형 청년주택 공급 확대 및 제도개선
- 대출 지원상품, 청년주택 바우처 등 청년주거안정 금융지원
- 민관협력으로 청년주거 실태조사 및 정보DB 구축

□ 추진실적

- 저렴하고 다양한 청년주택 공급 확대
 - 역세권2030청년주택 공급지원('16.3.23 기자설명회, 7.14 관련조례 제정)
 - 예술인주택, 도전숙, 청년협동조합주택 등 자치구별 맞춤형 청년주택 공급
 - 서울리츠, 매입임대주택, 사회주택, 빈집살리기 활용 청년주택 공급 등
 - ※ 사회초년생, 취업준비생 등 청년 우선공급 기준 마련 완료('15.10월)
 - ※ 노후 고시원.모텔 리모델링 사회주택 활성화 방안 마련('16.1~7월)
- 청년주거안정을 위한 금융지원 추진
 - 임차보증금 대출금 이자 일부지원 및 주택바우처 지원 검토
 - ※ 우리시-국민은행-주택금융공사 : 대출상품 개발 추진 MOU체결('16.10.19)
- 청년주거 실태조사 추진
 - 청년 주거취약계층의 특성에 맞춘 신규 주택정책 개발 및 주거지원 방안 마련을 위한 종합현황 자료 생산 및 실증근거 자료 활용
 - ※ 청년주거실태조사 용역 진행 중(용역기간 : '16.8~'16.11)

□ 향후계획

- 청년주거 실태조사 결과발표 : '16. 11월
- 청년주거 금융지원 대출상품 출시 및 홍보 : '16. 12월
- 역세권2030청년주택 시범사업 공사착공 : '16. 12월

2

공동체주택 보급·확산

- ◆ 입주자간 공유와 나눔이 있는 공동체활동을 통해 다양한 생활문제를 해결함으로써 더불어 사는 새로운 주거문화 확산 기반 조성

□ 추진방향

- 지역사회와 융합하는 다양한 유형의 공동체주택 표준모델 공급
- 민관간 상시 소통과 협력을 통한 공동체주택 민간 저변확대 추진

□ 추진실적

- 공동체주택 주요 공급추진 현황
 - 시유지 활용 마을공동체주택(면목동 10개필지 50호, 근린생활·도서관 결합)
 - 미매각부지 활용 토지임대부 공동체주택(신내동 51호, 마천동 44호 규모)
 - 공동체주택 커뮤니티 활성화(서교동 주택조합결성, 삼선동 달빛극장 개최)
- 공동체주택 공급자문 인력풀 구축·운영('16.4월~)
 - 인원 : 206명(건축가, 법률·세법·금융전문가, 지역공동체 전문가 등)
 - 내용 : 市 공동체주택 사업추진시 수시 자문, 입주·사업 희망자 컨설팅 등
- 공동체주택 코디네이터 운영('16.7월~)
 - 인원 : 17명(커뮤니티 및 건축분야 등)
 - 내용 : 프로그램 지원, 공동체생활 규약작성, 입주자간 갈등조정 등 컨설팅
- 공동체주택 입주예정자 대출상품 마련('16.10월)
 - 대상 : 자가소유 및 토지임대부 공동체주택 입주예정자
 - 방법 : (구)임차주택 임대보증금 담보 대출 실행(신협)
 - 실적 : 2명 대출용자 지원(금융기관 자금사용, 非예산 사업)

□ 향후계획

- 공동체주택 전시회 준비 및 개최 : '16.11~12월
- 공동체주택 온라인 전용 플랫폼 구축 : '16.12월
 - 입주희망 수요자 및 공급자 매칭관리, 커뮤니티 우수프로그램 공유 등

3

사회주택 활성화 추진

- ◆ 청년 등 주거취약계층 주거문제 해결을 위한 새로운 대안으로 민·관 협력 방식의 사회주택 공급 활성화

□ 추진방향

- 청년, 신혼부부 등 주거취약계층에게 양질의 저렴한 주거공간 제공
- 사업비 부담 경감 등 제도개선을 통한 공급주체인 사회적 경제주체 참여 유도
- 사회주택 인증제 도입, 퍼실리테이터 운영 등 사후관리 강화 및 운영 내실화

□ 사업개요

○ 사업내용

<p style="text-align: center;">토지임대부 사회주택</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공공택지를 활용, 사회적 경제주체가 임대주택을 신축하여 일정소득 이하 무주택자(1~2인가구)에게 임대·관리 ▪ 서울주택도시공사에서 토지매입 후(필지당 16억원 이내) 40년간 장기·저리임대
<p style="text-align: center;">리모델링형 사회주택</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 낡은 고시원, 모텔 등을 임대 또는 매입 후 리모델링하여 일정소득 이하 1인 가구를 위한 세어하우스로 공급 ▪ 공사에서 직접 매입·리모델링하거나 사회적 경제주체에 리모델링비 지원(사업기간별 최대 1.5억원 ~ 2억원)
<p style="text-align: center;">빈집살리기 프로젝트</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 도심내 빈집을 리모델링하여 1인 가구에 세어하우스 공급 ▪ 자치구를 통해 사회적 경제주체에 리모델링비 지원 (규모별 최대 2천만원~4천만원)

- 공급주체 : 사회적 경제주체
- 입주대상 : 도시근로자 월평균소득 70~100% 이하, 1~2인 무주택자
- 입주조건 : 임대료 시세 80% 이하, 거주기간 6년~10년
- 추진절차
 - 사업자 공모·선정(市) → 예산출자·재배정(市) → 협약체결(공사, 區-사업자) → 사업비·금융지원(공사, 區) → 신축·리모델링(사업자) → 임대·관리(사업자)

□ 추진실적

- **사회주택 사업성 개선을 위한 활성화 방안 마련**(’16.1~7월)
 - 토지임대부 사회주택의 토지매입비 현실화(필지당 12억원 → 16억원)로 대상물건 확대 및 수익성이 향상된 토지매입 가능
 - 토지임대료 인하(3년만기 정기예금금리 → 연 1%)로 사업비 부담 경감
 - 리모델링형 사회주택 사업의무기간 완화(10년 → 6년) 및 지원금액 상향(최대 1.5억원 → 2억원)으로 사업자 참여 유도
- **사회주택 공급주체 확대 및 육성·지원**
 - 『사회주택 활성화 등 지원에 관한 조례』 개정(’16.5.19)을 통해 사회주택 공급주체인 사회적 경제주체에 중소기업을 포함
 - 사업자 교육·컨설팅 지원 위한 사회주택종합지원센터 설치·운영(’16.6.4)
 - 사업비 부담 경감을 위해 사회투자기금 융자 지원 확대(사업비 70% → 90%)

공급실적

- 토지임대부 : 8필지(101호) 매입·공사 중, 1필지(12호) ’16.12월 입주
- 리모델링형 : 6개동 106호
- 빈 집 활 용 : 34개동 228호

□ 향후계획

- **사회주택 인증제 도입·운영** : ’17. 상반기
 - 건물안전 및 위생상태 점검, 입주자 만족도 조사 등 평가 및 사후관리
- **입주자 지원을 위한 사회주택 퍼실리테이터(10명) 운영** : ’17. 상·하반기
 - 입주자 지원프로그램 운영, 사회주택 온·오프라인 홍보플랫폼 운영 등
- **사회주택 제도화를 위해 국토교통부와 지속 협의** : ’17. 상반기
 - ‘민간임대주택에 관한 특별법’, ‘공공주택 특별법’ 등 관련법령 개정 건의 등

4

임대주택관리 종합개선 대책 추진

- ◆ 민관협력으로 공공임대주택 관리 전반에 대한 문제점을 개선하여 입주민의 임대주택 주거만족도 및 삶의 질 향상 제고

추진방향

- 임대주택관리 개선을 위해 현장중심의 민관 거버넌스 운영
- 시범사업 추진으로 임대주택관리 표준모델 개발 및 최적관리방안 확대 시행
- 임대주택 관련제도 개선 등을 통한 혼합단지 갈등 완화

주요사업 및 추진실적

- 임대주택단지 현장 중심의 민관 거버넌스 운영
 - 정책전문가협의회 운영 : '16년 1월~12월, 총9회 개최('16년 10월 기준)
- 입주민 일자리 창출 및 취업지원 실적('16년 9월 기준)

희망돌보미	일자리상담센터	사회적기업 연계
1,309명	상담548건, 취업78명	65명

- 단지환경 개선을 통한 상가 활성화
 - 대상 : 가양4·5단지, 성산단지, '16년 12월 준공
- 재개발임대 민간시범위탁 모니터링 평가
 - 서울주택도시공사와 민간위탁 비교평가 완료 : '16년 10월
- 임대주택 관리 개선
 - 재개발임대주택 민간위탁 : 목동현대 A단지(재개발임대), 총 540세대('16.09)
 - 혼합단지 갈등완화 : 혼합주택단지 관리 협약서(안) 마련('16.04)
 - 단지별 장기수선계획 현황 조사 : 매년 2회 실시 ('16.08, '17.01)

향후계획

- 특별수선계획 단지별 현황 실태조사 : '16.11월
- 임대주택 관리 관련 주요사업 모니터링(지속)

5

전월세 안정화 대책 추진

- ◆ 전·월세 수급불안으로 인한 전세난과 월세전환 가속화로 인한 주거 불안에 대해 다각적인 대응방안 마련으로 서민주거안정 도모

□ 추진개요

- 심각한 전세난 및 월세전환 가속화에 대응한 서울맞춤형 전월세 안정화 대책 개발과 서민주거안정 및 임차인 권리 제고를 위한 임대차제도 개선 추진
- 임차인의 주거권 보호를 위한 상담·대출 서비스 지원 및 임대차 분쟁조정 지속 추진

□ 추진실적

- 전월세 보증금 지원센터 운영 : 임대차 상담, 대출상담, 분쟁조정 등
 - '16년 31,501건(임대차 24,842, 법률 1,453, 대출 5,475, 간이분쟁조정 340)
 - '16년 이사시기 불일치 대출 추천 : 192건(106억원)
- 주택 임대차분쟁조정위원회 구성 및 운영('16.9.1)
 - 「서울특별시 주택 임대차 분쟁조정위원회 구성 및 운영 조례」('16.5.19)
 - 분쟁위원구성 : 10명(변호사4, 공인중개사2, 법무사1, 감정평가사1, 교수1, 회계사1)
 - 분쟁조정 현황 : 2회(신청 8건 조정 6건, 반려 2건)
- 「주택임대차 월세계약 조사」 시행('16.8.1~ / 25개구 424개동 전체)
 - 조사항목 : 보증금/월세, 기간, 면적, 방 수, 주택유형, 세대주 나이/성별, 세대원수
 - 조사결과 : 총 2,337건(확정일자 대비 7.7%) / 청년(19~29세)세대주 32.5% 차지
 - 보증금은 서북권(1,640만원), 월세는 동북권에서(40만원) 최저로 조사됨

□ 향후계획

- 주택임대차 상담사례집 제작·배포 : '16.12월
- 주택임대차 월세계약 조사 결과 분석('16.8~12월분) : '17. 1월

6 서울시 주거취약계층 및 외국인 실태조사 학술용역

- ◆ 주거취약계층의 주거실태 및 주택정책육구 조사를 통한 주거취약계층 주거환경개선 및 주거지원방안 마련 및 제시

□ 추진개요

- 용역명 : 「서울시 주거취약계층 및 외국인 실태조사」 학술용역
 - '16년도 예산안 심사 : 조사범위 확대(외국인→외국인 포함 주거취약계층) 필요
 - 「서울시 외국인 주택정책수립을 위한 심층조사」 에서 용역명 변경
- 용역기간 : '16.6.14. ~ '17.3.11.(9개월)
- 소요예산 : 127백만원

□ 주요내용

- 서울시 거주 주거취약계층·외국인 거주실태 조사 및 심층면접 조사 분석
- 열악한 주거환경에 처한 주거취약계층을 위한 주거지원 방안 마련을 위한 정책대안 발굴 및 모델 제시
- 기존 서울시 주거복지정책과의 연계 및 체계화 방안 제시

□ 추진계획

- 『서울시 주거취약계층 주거지원 방안』 세미나 개최 : '16.12월

〈세미나 개요〉

- ❖ 일 시 : '16. 12. 7.(수)
- ❖ 장 소 : 서소문별관 의원회관 2층 대회의실
- ❖ 공동주관 : 서울시의회, 한국주택학회 · 한국이민학회, 서울시
- ❖ 진행 : 축사 및 인사(3인), 발제(3인), 종합토론(8인) 및 질의응답

7

공공임대주택 6만호 안정적 공급

◆ 서민 전세난 및 주거비 경감을 위한 공공임대주택 6만호 공급 추진

□ 추진개요

○ 연도별 공급계획

(단위: 호)

구 분	계	'14년(下)	'15년	'16년	'17년	'18년(上)
계	60,049	5,787	16,441	14,613	14,618	8,590
건설형	16,969	1,214	5,745	3,910	3,898	2,202
매입형	15,080	2,073	3,696	3,703	3,720	1,888
임차형	28,000	2,500	7,000	7,000	7,000	4,500

※ 건설형 : 공공택지, 시유지, SH미매각토지 등의 부지를 활용한 공급

매입형 : 정비사업(재개발·재건축), 다가구, 공공원룸

임차형 : 장기안심주택, 전세임대주택

□ 추진실적

○ 공급실적('16.9월 기준)

(단위: 호)

구 분	계		'14년	'15년	'16년(9월)
	합 계	달성률			
계	40,509	67%	8,095	21,520	10,894
건설형	5,847	34%	1,187	4,538	122
매입형	15,433	102%	3,053	7,586	4,794
임차형	19,229	69%	3,855	9,396	5,978

○ 다양한 계층을 대상으로 하는 맞춤형 주택 공급(건설형, 매입형 활용)

- 도전숙, 연극인 주택, 홀몸어르신 주택, 두레주택, 협동조합형 등

○ 자치구 협력 및 지역 필요시설 설치로 주민 편의 증진 도모

- 노원 제로에너지주택(주민 커뮤니티시설), 동작 어르신자립형(어린이집), 신내·가양 행복주택 및 거여·고척 장기전세주택(주차장)

□ 향후 계획

○ 연간 공공임대주택 지속 공급

○ 지역과 상생하는 임대주택 발굴 및 공급