

# 2022년도 제1회 주택정책실 소관 추가경정예산안 검 토 보 고

2022. 03. 30.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

## I. 추가경정예산안 총괄

### 1. 세입예산

(단위 : 백만 원)

구 분	추경예산(안)	기정예산	증감액	증감률
<b>총 계</b>	<b>3,373,037</b>	<b>3,368,389</b>	<b>4,648</b>	<b>0.1%</b>
<b>일반회계</b>	<b>441,540</b>	<b>440,870</b>	<b>670</b>	<b>0.2%</b>
경상적세외수입	110	110	-	-
임시적세외수입	3,366	3,366	-	-
지방행정제재·부과금	21	21	-	-
국고보조금등	438,043	437,373	670	0.2%
<b>주택사업특별회계</b>	<b>2,903,496</b>	<b>2,899,518</b>	<b>3,978</b>	<b>0.1%</b>
경상적세외수입	445,326	445,326	-	-
임시적세외수입	17,135	17,135	-	-
지방행정제재·부과금	511	511	-	-
국고보조금등	920,631	920,631	-	-
지방채	280,000	280,000	-	-
보전수입등	124,241	124,241	-	-
내부거래	1,115,652	1,111,674	3,978	0.4%
<b>학교용지부담금특별회계</b>	<b>28,001</b>	<b>28,001</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
경상적세외수입	80	80	-	-
임시적세외수입	3,871	3,871	-	-
지방행정제재·부과금	23,789	23,789	-	-
내부거래	262	262	-	-

## 2. 세출예산

(단위 : 백만 원)

구 분	추경예산(안)	기정예산	증감액	증감률(%)
<b>총 계</b>	<b>4,011,736</b>	<b>3,999,097</b>	<b>12,639</b>	<b>0.3%</b>
행정운영경비	3,998	3,998	-	-
재무활동	1,204,413	1,200,435	3,978	0.3%
사 업 비	2,800,830	2,792,170	8,660	0.3%
예 비 비	2,495	2,495	-	-
<b>일반회계</b>	<b>1,204,308</b>	<b>1,195,647</b>	<b>8,660</b>	<b>0.7%</b>
행정운영경비	786	786	-	-
재무활동	534,092	527,214	6,878	1.3%
사 업 비	669,430	667,648	1,782	0.3%
<b>주택사업특별회계</b>	<b>2,775,722</b>	<b>2,771,744</b>	<b>3,978</b>	<b>0.1%</b>
행정운영경비	3,212	3,212	-	-
재무활동	645,321	648,221	△2,900	△0.4%
사 업 비	2,124,757	2,117,879	6,878	0.3%
예 비 비	2,432	2,432	-	-
<b>도시개발특별회계</b>	<b>5,700</b>	<b>5,700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
사 업 비	5,700	5,700	-	-
<b>학교용지부담금특별회계</b>	<b>26,006</b>	<b>26,006</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
재무활동	25,000	25,000	-	-
사 업 비	943	943	-	-
예 비 비	63	63	-	-

## II. 추가경정 세입예산안 사업별 증감 현황

(단위 : 백만 원)

회 계	세부사업	증감사유	추경예산(안)	기정예산	증감액	증감률
일반회계	국고보조금	주거취약계층 주거상향지원 국비 매칭분 편성	432,730	432,060	670	0.16%
주택사업특별회계 (국민계정)	기타회계전입금	국민계정 세입세출조정에 따른 예산액 조정	127,378	120,500	6,878	5.7% (수지균형)
	예수금수입	도정계정 예탁금 조정에 따른 국민계정 예수금 수입 조정	563,500	566,400	△2,900	△0.5% (수지균형)
<b>세입예산 추경요구액</b>					<b>4,648</b>	

### Ⅲ. 추가경정 세출예산안 사업별 증감 현황

(단위 : 백만 원)

회 계	세부사업	증감사유	추경예산(안)	기정예산	증감액	증감률
일반회계	주거취약계층 주거상향지원	정부공모사업 선정에 따른 국시비 매칭분 편성	(×670) 1,292	-	(×670) 1,292	순증
	서울 건축주택 종합정보시스템 구축	공간정보 기반 시스템 구축을 위한 추경 편성	722	232	490	211.2%
	주택사업특별회계 일반전출금 (국민계정)	국민계정 세입세출조정에 따른 예산액 조정	127,378	120,500	6,878	5.7% (수지균형)
주택사업특별회계 (도정계정)	통합재정안정화기금 예탁(도정)	도정계정 세출조정에 따른 예산액 조정	333,600	336,500	△2,900	△0.9% (수지균형)
	계획적 소규모주택 정비사업 추진 지원	모아주택 시범사업 추진을 위한 추경 편성	5,100	2,200	2,900	131.8%
주택사업특별회계 (국민계정)	민간참여형 장기전세주택 건설추진	출자동의안 원안가결에 따라 사업 추진을 위한 추경 편성	4,083	105	3,978	3,788.6%
<b>세출예산 추경요구액</b>					<b>12,639*</b>	

\* 단위를 백만원으로 표기함에 따라 십만자리 반올림 값의 연산으로 인해 합계가 일치하지 않는 것처럼 보임

### Ⅳ. 검토의견

#### 1) 총괄

- 주택정책실 소관 '22년 제1회 추가경정 세입예산안은 총 3조 3,730억 3천7백만 원으로 기정예산 대비 46억 4천8백만 원이 증액되었음, 세출 예산안은 총 4조 117억 3천6백만 원으로 기정예산 대비 0.3%에 해당하는 126억 3천9백만 원이 증액되었으며, 이 중 사업예산은 4개 사업, 총 86억 6천만 원임.

## 2) 세입예산안

○ 세입예산 추경 요구액은 46억 4천8백만 원으로, 일반회계(국고보조금) 6억 7천만 원, 주택사업특별회계(내부거래) 39억 7천8백만 원임.

- 세부사업별로 살펴보면 “국고보조금”은 “주거취약계층 주거상향지원” 국비 매칭분 6억 7천만 원을 증액한 것이고, “기타회계전입금”과 “예수금 수입”은 주택사업특별회계 세입세출예산 조정에 따른 증감액임.

〈주택사업특별회계 세입·세출 증감 내역〉

(단위 : 백만 원)

		세입	세출
주택사업특별회계		2,903,496	2,903,496
국민주택사업계정		1,542,550	1,542,550
기정예산	추경(안)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 세외수입 43,012</li> <li>◦ 의존수입 758,660</li> <li>◦ 지방채 50,000</li> <li>◦ 보전수입 등 및 내부거래 690,878</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 사업비 1,523,239</li> <li>◦ 채무상환 7,494</li> <li>◦ 예비비 등 11,818</li> </ul>
1,538,572	1,542,550	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 일반회계 전입금 127,378(6,878 증)</li> <li>- 통합재정안정화기금 예수금 563,500(2,900 감)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 민간참여형 장기전세주택 건설 추진 4,083(3,978 증)</li> <li>- 예비비 1,011</li> </ul>
도시및주거환경정비계정		1,125,532	1,125,532
기정예산	추경(안)	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 세외수입 416,660</li> <li>◦ 의존수입 161,971</li> <li>◦ 지방채 230,000</li> <li>◦ 보전수입 등 및 내부거래 316,901</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 행정운영경비 3,212</li> <li>◦ 사업비 715,718</li> <li>◦ 채무상환 70,624</li> <li>◦ 예비비 등 335,978</li> </ul>
1,125,532	1,125,532		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획적 소규모주택정비사업 추진 지원 5,100(2,900 증)</li> <li>- 통합재정안정화기금 예탁 333,600(2,900 감)</li> <li>- 예비비(도정) 949</li> </ul>

재정비촉진사업계정		235,414	235,414
기정예산	추경(안)	◦ 세외수입 3,299	◦ 사업비 5,041
235,414	235,414	◦ 보전수입 등 및 내부거래 232,114	◦ 예비비 등 230,373 - 예비비(재촉) 473

### 3) 세출예산안

- 세출예산 추경 요구액은 126억 3천9백만 원으로 수지균형 조정예산을 제외하면 4개 사업, 86억 6천만 원을 증액 요청함.

#### ■ 일반회계

#### 추경요구액

주거취약계층 주거상향지원	12억 92백만 원
서울 건축주택 종합정보시스템 구축	4억 90백만 원

#### ■ 주택사업특별회계

#### 추경요구액

민간참여형 장기전세주택 건설 추진	39억 78백만 원
계획적 소규모주택정비사업 추진 지원	29억 원

- “주거취약계층 주거상향지원”은 국토교통부 공모에 따른 국·시비매칭 사업으로 쪽방, 고시원 등 열악한 곳에 거주하는 취약계층<sup>1)</sup>에 대하여 이주상담 및 정착을 지원<sup>2)</sup>하는 한시사업('20~'22년)임. 이번에 총 12억 9천2백만 원의 추경을 신규요청하였으며, 이 중 국비지원액은 6억 7천만 원이고, 구비를 제외한 시비는 6억 2천2백만 원임(광역관리형 5억 9천만 원, 기초관리형 3천2백만 원).

1) 비주택(쪽방, 고시원 등), 최저주거기준미달, 반지하 3개월 이상 거주

2) 지원내용

- (LH, 주거복지재단) 주택공급, 보증금 지원(50만원), 이사비 및 생필품 지원(각 20만원)
- (서울시) 이주상담, 주택물색, 임시거처 운영, 이주·정착지원 등

(단위 : 백만 원)

회 계	세부사업	증감사유	추경예산(안)	기정예산	증감액	증감률
일반회계	주거취약계층 주거상향지원	정부공모사업 선정에 따른 국시비 매칭분 편성	(×670) 1,292	-	(×670) 1,292	순증

〈국토교통부 주거취약계층 주거상향지원 사업 유형〉

구분	광역관리형	기초관리형
시행기관	광역지자체(시·도) → 서울시(강남구, 양천구 제외)	기초지자체(시·군·구) → 강남구, 양천구
사업구역	관할 시·군·구 (개소당 최대 5천만원)	1개소 지정 가능 (최대 1억원 지원)
사업재원	국비 50%, 광역지자체 50%	국비 50%, 광역 20%, 기초 30%
서울시 추경예산안	국비 5.9억, 시비 5.9억	국비 0.8억, 시비 0.32억, 구비 0.48억

〈국토부 선정 (서울시)선도지자체 사업추진실적〉

구분		2020년		2021년	
		목표(명)	실적(명)	목표(명)	실적(명)
광역형	종구	100	49	70	87
	용산구	100	85	70	114
	동작구	150	98	120	284
	관악구	160	56	110	173
	구로구	110	56	90	147
	성북구	-	-	31	67
	광진구	-	-	30	66
	노원구	-	-	30	63
	금천구	-	-	30	85
기초형	강남구	100	67	100	182
	양천구	50	50	50	87
소계		770	461	731	1,355

- 이 사업은 그동안 국토부 공모사업으로 추진함에 따라 선정된 자치구에 한정해서 지원하고 있으나 보편적 주거복지 차원에서 전 자치구로 확대하여 지역별로 차별 없이 지원할 필요가 있음. 이와 관련하여 ‘서울형 주거취약계층 주거상향지원’ 예산이 올해 별도로 편성(29억 9천만 원)된 만큼 조속히 방침을 수립하여 사업을 추진해야 할 것임.

- “서울 건축주택 종합정보시스템 구축”은 `21년부터 5개년 사업으로 진행 중이며<sup>3)</sup>, 신속하고 안정적인 주택공급 및 지역별 체계적 관리를 위해 올해 2단계 사업에 포함된 공간정보시스템(GIS) 구축 관련 예산 4억 8,971만 9천 원을 증추경하려는 것임.

(단위 : 백만 원)

회 계	세부사업	증감사유	추경예산(안)	기정예산	증감액	증감률
일반회계	서울 건축주택 종합정보시스템 구축	공간정보 기반 시스템 구축을 위한 추경 편성	722	232	490	211.2%

- 지난해 정보화사업 예비타당성 심사를 거쳐 약 7억 2천만 원의 예산편성을 요구했으나 편성단계에서 건축·주택종합정보시스템 DB설계·구축 및 맞춤형 건축·주택정책지원 서비스 개발비(2억 3천2백만 원)만 2022년도 본예산에 반영되고 GIS 구축 예산은 미반영됨에 따라 현재 사업시행 지연이 불가피한 상황임.
- 건축물의 생애주기 및 자치구별 정비사업 현황을 체계적으로 관리하고 통계분석 시각화가 가능한 GIS기반 시스템을 구축하는 이 사업은 건축·주택정책을 효과적으로 지원할 수 있다는 점, 최근에 이를 뒷받침하기 위한 조례가 제정된 점<sup>4)</sup>을 고려하여 장기적인 관점에서 재정투입이 필요하다고 판단됨.
- “민간참여형 장기전세주택 건설 추진”은 서울시내 저이용되거나 방치된 토지에 민간과 공공이 함께하는 민간토지 활용 장기전세주택(일명 ‘상생주택’)을 공급하는 사업<sup>5)</sup>으로 이번에 39억 7천 8백만 원 증액을 요청함.

3) 건축·주택 종합정보시스템 구축 사업은 건축·주택 정책의 수립 및 시행을 위하여 건축물 및 주택의 건설·공급·관리, 건축물 인허가 정보, 건축물 에너지정보, 공간 및 지역 정보 등 건축·주택관련 정보의 종합관리 시스템을 구축·운영하는 것을 목적으로 추진 중임.

4) 「서울특별시 건축·주택종합정보시스템 운영 조례」 제정 및 시행(21.12.30).

5) 사업방식: 민간토지사용형, 공동출자형, 민간공공협력형(민간토지 활용 장기전세주택 건립 운영기준, '22.3.)

(단위 : 백만 원)

회 계	세부사업	증감사유	추경예산(안)	기정예산	증감액	증감률
주택사업특별회계 (국민계정)	민간참여형 장기전세주택 건설추진	출자동의안 원안가결에 따라 사업 추진을 위한 추경 편성	4,083	105	3,978	3,788.6%

- 이 중 '민간토지사용형'은 공공이 민간의 토지를 사용하여 토지사용료를 지급하고, 주택은 SH공사 등 공공에서 건설하여 운영하는 유형임. 시는 '26년까지 3,120호 공급을 목표로 한 가운데, 올해 '22년에는 시범적으로 70호를 공급할 계획이며 이를 위해 지난 제305회 임시회에 출자동의안<sup>6)</sup>을 제출하였고 시의회에서 원안가결('22.2.21.)된 바 있음.

〈연도별 사업목표(민간토지 임차형)〉

(단위: 호, 백만 원)

구 분	계	'22	'23	'24	'25	'26
공급호수(호)	3,120	70	762	762	763	763
예산(백만원)	295,545	3,978	74,834	72,181	72,276	72,276

- 이 사업은 민간토지에 대한 사용(임차)료와 건축비를 합한 예산 중 주택도시기금(HUG, 14%), 보증금(40%)을 제외한 금액을 SH공사(23%)와 서울시(23%)가 각각 절반씩 부담하는 구조임<sup>7)</sup>. 주관부서(전략사업과)는 서울시 평균 토지임대료와 공공주택 건설단가를 고려할 경우, 호당 4억 1천만 원<sup>8)</sup>의 사업비가 필요한 것으로 추산하여, 시비 지원 비율(23%,

6) 서울특별시 서울주택도시공사 출자 동의안(의안번호 10-3092번)

7) 사업구조(산식) (59㎡ 기준, 1호)

총 사업비 (택지+건설)	=	HUG 기금대출	+	(수령금액의 50%) 보증금	+	시비 지원	+	SH 자체예산
409,858천원		55,000천원		165,406천원		94,726천원		94,726천원
(100%)		(14%)		(40%)		(23%)		(23%)

8) 총 사업비 기본가정(59㎡기준) : 409,858천원/호

· 1호당 택지비(임차) 산출 : 252,376천원/호 (62%)

- 서울시 평균 토지 실거래가('20~'21.6.) : 37,080천원/PY

- 20년 후 토지가 대비 임차금액(토지가×75%) : 27,810천원/PY (8,413천원/㎡)



호당 9천 5백만 원<sup>9)</sup>)을 감안한 70호분의 예산 39억 7천 8백만 원을 출자  
금으로 편성한 것으로 파악됨. (붙임3-2, 3-3. 공급 예상호수 및 소요예산 참조)

- 최근 시는 ‘민간토지 활용 공공주택 건립 운영기준’을 수립('22.3.)하여  
토지의 도시계획적 규제완화방안(용도지역 변경, 용적률 인센티브 등), 적정 토  
지사용료 산정, 임대기간 종료 후 사업정산 방법 등 구체적인 운영기준을  
마련하였으므로, 향후 도시계획적 규제완화에 따른 공공기여 조건의 적정  
성 여부나 임대물량 증가에 따른 분양세대 감소 등으로 민간사업자에게  
과도한 부담이 되지 않는지 시범사업 등을 통해 면밀하게 점검할 필요가  
있을 것으로 사료됨.

- 특히 서울시 내 가용부지가 부족한 상황임을 감안할 때, 이 사업을 활성화  
하려면 토지를 소유한 민간의 참여가 중요한데 민간토지에 공공임대주택  
을 건설하는 경우 세제혜택(종합부동산세 합산배제 등)이 주어져야 민간토지주  
의 사업 참여를 독려할 수 있을 것으로 판단되므로 「공공주택특별법」,  
「종합부동산세법」 등 관련 법령의 조속한 개정을 건의할 필요가 있음.

○ “계획적 소규모주택정비사업 추진 지원”은 소규모주택정비 관리지역(일  
명 ‘모아타운’)<sup>10)</sup>에 '22년도 대상지를 기존 8개소(기정예산 16억 원)에서 20  
개소<sup>11)</sup>로 확대·지원하고자 관리계획 수립비 지원금을 증액(추가 12개소,

- 1호당 토지면적 : 30㎡ (1개소 토지면적 3,000㎡, 호수 100호)
- 1호당 건설비(직접공사) 산출 : 157,482 천원/호 (38%)
- 국토부 국민·영구·행복주택 건설단가('22년 예상) : 8,847천원/PY
- 59㎡의 1호당 면적 : 17.8 PY

9) 시비 지원단가(호) : 94,726천원/호 = 409,858천원/호 × 0.23  
- 409,858천원/호 = HUG기금(14%) + 보증금(40%) + 시비(23%) + SH자체예산(23%)

10) 모아타운은 재개발이 어렵고 노후주택 및 기반시설 정비가 필요한 저층주거지(면적 10만㎡ 미만, 노  
후·불량건축물 1/2 이상인 지역)를 대상으로 하는 정비방식으로 시는 매년 모아타운을 20개소 이상 선  
정하여 '26년까지 100개소 지정을 목표로 하고 있음.

11) 25개소 내외로 선정 예정(일반지역 20개소, 도시재생활성화지역 등 5개소\*)

\*도시재생활성화지역, 주거환경개선구역 내 모아타운은 균형발전본부에서 대상지 검토  
- 재생지역 내 소규모주택정비관리계획수립 지원사업 5개소, 10억원 본예산 편성

24억 원)하고, 공공건축가 기본설계비 지원(10개소, 5억 원)을 추가하고자 총 29억 원 증액 편성을 요청함.

(단위 : 백만 원)

회 계	세부사업	증감사유	추경예산(안)	기정예산	증감액	증감률
주택사업특별회계 (도정계정)	계획적 소규모주택 정비사업 추진 지원	모아주택 시범사업 추진을 위한 추경 편성	5,100	2,200	2,900	131.8%

〈계획적 소규모주택정비사업 추진 지원 - 연차별 세부예산 편성(안)〉

(단위: 백만 원)

구분		계	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
계		515,260	5,100	83,340	102,840	135,340	188,640
업무 대행비	사업성분석	2,200	440	440	440	440	440
	설계비	2,500	500	500	500	500	500
지방자치 단체보조	소규모주택정비 관리계획 수립비	20,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000
	공영주차장 조성 지원비	199,000	-	49,750	49,750	49,750	49,750
사무 관리비	자문비	250	50	50	50	50	50
	홍보비	110	110	-	-	-	-
출자금	임대주택매입비	291,200	-	28,600	48,100	80,600	133,900

※ 자료: 새로운 저층주거지 정비방식 모아주택 추진 계획('22.2.)

- 현재까지 모아타운 대상지는 25개소가 지정되어 있으며(붙임4-2. 모아타운 대상지 현황), '22년도 모아타운 대상지는 자치구 공모를 통해 4월 중 선정하고 연내 계획수립 및 지정을 목표로 추진할 계획임.
- 관리지역으로 지정되면 사업요건 완화, 건축규제 완화 등의 혜택이 있으나, 대상지 여건에 따라 사업면적이나 용도지역 및 용도지구에 따른 적용 제한이 발생할 수 있으므로 불합리한 사항은 향후 소규모주택정비사업 통합심의 기준 개정이나 법령개선 건의를 통해 반영해 나갈 필요가 있음(붙임4-3. 모아타운 법정 특례 기준 참고).
- 공공건축가 기본설계비 지원은 도시경관 및 건축품질 향상을 위한 보조사업비로서<sup>12)</sup> 확대 여부는 시범사업을 추진한 후에 판단할 필요가 있음.

- 향후 SH공사 출자금으로 편성예정인 임대주택 매입비와 관련하여<sup>13)</sup>, 현재 가로주택정비사업은 임대주택을 SH공사에서 매입하겠다는 업무협약이 체결되어야 시 도시재생위원회 건축심의 절차를 진행할 수 있는데, 예산 미확보를 이유로 사업이 지연될 가능성이 있으므로, 사전에 시의회 출자동의 절차를 거친 후 예산을 편성해야 할 것으로 사료됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 최지현
연락처	02-2180-8216
이메일	cjh1786@seoul.go.kr

12) 「서울특별시 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 조례」 제45조(사업비의 보조 등) ① 시장은 법 제44조에 따라 빈집정비사업 또는 소규모주택정비사업을 시행하는 구청장이 아닌 사업시행자에게 다음 각 호의 사항에 필요한 비용의 각 50퍼센트 이내에서 보조할 수 있다.

3. 도시경관 향상을 위한 설계 개선비용

13) 소규모주택정비사업 중 자율주택은 균형발전본부 소관, 가로주택은 주택정책실 소관으로 구분됨. SH공사 출자금으로 편성된 공공임대주택 매입(37호, 2,557백만원) 예산은 지난해 자율주택만 출자동의를 받아 2022년도 본예산에 편성되었음.

**주거취약계층 공공주택 이주·정착 지원을 통한 취약계층의 주거수준 향상**

**□ 사업개요**

○ 사업근거 : 주거취약계층 주거지원 업무처리지침 제2조(국토부 훈령)

○ 사업기간 : 2022. 4. ~ 12.

※ 국토부 주거취약계층 주거상황 지원사업은 한시사업('20~22년)으로 향후 사업 지속여부 미정

○ 사업내용

- 지원대상 : 비주택(쪽방,고시원 등), 최저주거기준미달, 반자하 3개월이상 거주
- 소득기준 : 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50% 이하
- 자산기준 : 자산 215백만원, 자동차 3,496만원 이하 무주택자
- 목표물량 : 1,340가구
- 지원내용
  - (LH, 주거복지재단) 주택공급, 보증금 지원(50만원), 이사비 및 생필품 지원(각 20만원)
  - (서울시) 이주상담, 주택물색, 임시거처 운영, 이주·정착지원 등

**□ 2022 추경예산(안) ————— 1,292백만원**

(단위 : 백만 원)

구 분	추경예산(안)	기정예산	증 감	비 고
주거취약계층 주거상황지원	(x670) 1,292	(x0) 0	(x670) 1,292	

**□ 기대효과**

○ 비주택 거주자(쪽방,고시원 등)의 공공주택 입주지원을 통한 주거안정 도모

서울시 주택 수급 및 주요 정비사업 등 ‘스피드 주택공급’의 종합적 관리를 위해 지역별 개발·정비사업 진행상황 및 공급물량 등에 대해 분석이 가능한 GIS 기반 시스템을 포함하여 “서울 건축주택 종합정보시스템” 2단계 구축 추진

**□ 사업개요**

- 사업근거 : 건축법 제31조, 전자정보법 제54조, 건축주택종합정보시스템 운영 조례 제3조
- 사업기간 : 2022. 5. ~ 2022. 12.
- 사업내용
  - 서울 건축주택 종합정보시스템 DB설계구축 및 맞춤형 건축주택 정책 지원 서비스 개발
  - ※ 건축물 생애이력(안하가~멸실), 건축물 안전점검이력, 건물에너지 사용량, 준주택정보 등 신규 연계
  - 신동기획 정비사업, 모아주택 지역적 분포, 지역별 주택재고 및 공급량 예측 등 통계분석 시각화를 위한 공간정보(GIS) 기반 시스템 구축

**□ 2022 추경예산(안) ————— 722백만원**

(단위 : 백만 원)

구 분	추경예산(안)	기정예산	증 감	비 고
서울 건축주택 종합정보시스템 구축	722	232	490	공간정보(GIS) 기반 시스템 구축

**□ 기대효과**

- 건축허가부터 멸실까지 건축물 전생애 통합DB구축을 통해 체계적 주택 수급 관리 및 적시적 건축·주택 정책지원 가능
- 공간정보(GIS) 기반 시스템으로 전환을 통해 지역맞춤형 정책지원 가능
  - 지역별·사업별 특성을 반영한 주택공급 배분 지원
  - 공공주택 재고 분포, 주거환경 격차 등을 고려한 주거복지정책 지원

공공택지 고갈로 인한 공공주택 공급한계 극복을 위해 민간토지를 활용(임차)하는 새로운 사업방식을 도입하여 장기전세주택 확대공급 및 전세 시장 보완

사업개요

- 사업근거 : 「공공주택특별법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
- 사업기간 : 2022. 1. ~ 2026. 12.
- 사업내용
  - 민간의 저이용·유휴토지 등과 공공의 재원을 결합한 새로운 상생형 공급모델 도입
    - 민간토지임차(사용), 공동출자, 민간공공협력 등 다양한 토지확보방식 도입
  - 민간토지임차 방식의 시범사업 공모(3월) 및 협상을 통한 사업 추진
    - 시범사업 토지공모·선정을 통한 사업 공정성 확보, 개선사항 발굴 및 사업 확대
    - 도시관리계획, 공공기여 방안, 토지사용 협약 등 민간과 협상 통한 상생협력
  - 서울주택도시공사로 출자를 통한 사업 추진

2022 추경예산(안) ————— 4,083백만원

(단위 : 백만 원)

구 분	추경예산(안)	기정예산	증 감	비 고
민간참여형 장기전세주택 건설 추진	4,083	105	3,978	시범사업 추진 (공모사업 추진, 감정평가, 설계 등)

기대효과

- 민관·공공의 새로운 협력방식으로 공공주택 공급 및 주거안정 기여

붙임3-2

장기전세주택 공급 예상호수 총괄 (사업인가 기준)

(단위 : 호)

구 분		계	'21	'22	'23	'24	'25	'26	
총 계		70,000	4,191	8,613	14,666	14,885	16,112	11,533	
기존제도 활용	소계	40,772	3,191	4,621	7,781	8,639	9,000	7,540	
	건설형	7,882	601	781	625	1,880	1,992	2,003	
	소계	32,890	2,590	3,840	7,156	6,759	7,008	5,537	
	재건축	7,888	955	1,255	2,712	2,105	572	289	
	재개발	549	152	397	-	-	-	-	
	재촉사업 단독주택재건축	225	-	45	45	45	45	45	
	역세권활성화	1,700	-	100	400	400	400	400	
	역세권SH(기존)	15,531	1,483	1,483	2,879	2,530	3,752	3,404	
	확대 매입	해제구역 추가	2,837	-	227	454	681	908	567
		도시정비형 재개발 범위확대	2,160	-	173	346	518	691	432
		용적률 상향	2,000	-	160	320	480	640	400
소계	29,228	1,000	3,992	6,885	6,246	7,112	3,993		
상생형 장기전세 주택 도입 (신규)	토지 임차	토지임차 활용 (유형 1,2)	3,120	-	70	762	762	763	763
	민간 주택 매입 (유형3)	공공전세주택 매입·공급	2,000	1,000	1,000	-	-	-	-
		전세형주택 공급	8,000	-	2,000	2,000	2,000	2,000	-
		소규모주택정비	5,000	-	367	617	1,033	1,717	1,266
		민간임대주택 등 건물매입 활용	2,500	-	240	320	748	930	262
	사전 협상 (유형4)	사전협상형	6,863	-	-	1,756	1,703	1,702	1,702
	민자 사업 (유형5)	민자사업 (철도)	1,745	-	315	1,430	-	-	-

붙임3-3

장기전세주택 소요예산(시비) 총괄 (사업인가 기준)

(단위 : 백만 원)

구분		계	'21	'22	'23	'24	'25	'26~	
총계		6,879,746	342,434	640,553	1,457,957	1,455,457	1,626,259	1,357,086	
소계		4,384,677	342,434	508,256	947,499	896,541	930,909	759,038	
건설형		-	-	-	-	-	-	-	
소계		4,384,677	342,434	508,256	947,499	896,541	930,909	759,038	
재건축		1,052,828	126,264	166,133	359,037	279,364	77,130	44,900	
재개발		73,439	20,097	52,521	117	117	117	470	
재촉사업 단독주택재건축		29,990	-	5,950	5,959	5,969	5,979	6,133	
역세권활성화		226,454	-	13,221	52,907	52,993	53,078	54,255	
역세권Shift(기존)		2,069,977	196,073	196,391	381,279	335,752	497,859	462,623	
기존제도 활용	공공 기여 매입	해제구역 추가	377,884	-	30,013	60,074	90,183	120,342	77,272
		도시정비형 재개발 범위확대	287,709	-	22,873	45,783	68,598	91,582	58,873
		용적률 상향	266,396	-	21,154	42,343	63,565	84,822	54,512
		소계	2,495,069	-	132,297	510,458	558,916	695,350	598,048
상생형 장기전세 주택 도입 (신규)	토지 임차	토지임차 활용 (유형 1,2)	295,545	-	3,978	74,834	72,181	72,276	72,276
	민간 주택 매입 (유형3)	공공전세주택 매입 공급	-	-	-	-	-	-	-
		전세형주택 공급	225,000	-	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000
		소규모주택정비	965,000	-	70,831	119,081	199,369	331,381	244,338
		민간임대주택 등 건물매입 활용	56,250	-	5,400	7,200	16,830	20,925	5,895
	사전 협상 (유형4)	사전협상형	914,011	-	-	232,168	225,536	225,768	230,539
	민자 사업 (유형5)	민자사업 (철도)	39,263	-	7,088	32,175	-	-	-



**붙임3-4 장기전세주택 소요예산 산출근거**

구 분		시비 투입기준	내 용	
기존제도 활용	건설형	-	- SH 지원금액 없음	
	공공 기여 매입	재건축	건물(표준건축비) 매입비 (132백만원/호)	- 132백만원/호 매입비(59㎡면적 기준) [표준건축비] - SH운영 대행수수료 : 214,000원/호·매년
		재개발		
		재촉사업		
		역세권활성화		
		역세권주택 (구 시프트)		
		확 대		
해제구역 추가				
도시정비형 재개발 범위확대				
상생형 장기전세 주택 도입	토지 임차	20년동안 사업비 토지임차+건설+운영비 (사비지원 95백만원/호)	- 1호당 95백만원으로 20년동안 건설 및 운영비 지원 · 사업비(100%)=기금(14%)+보증금(40%)+SH(23%)+시(23%) - 사업비=토지임차+건설+운영비 - 해당년도 목표호수(인가기준)에 대한 연차별 지원 · 1년차(5%), 2년차(30%), 3년차(30%), 4년차(35%)	
	민간 주택 매입 (유형3)	공공전세주택 매입·공급	-	- 입주기준이 없어 국고보조 없음, SH공사 보증금으로 총당 · 사업비(100%)=기금(45%)+보증금(50%)+SH(5%)
		전세형주택 공급	매입비 (감정가) (사비지원 22.5백만원/호)	- 신혼부부형(50㎡ 이하) - 매입임대주택(신혼부부Ⅱ) 국비지원(454백만원) · 사업비(100%)=국고(30%)+기금(50%)+보증금(10%)+SH(5%)+시(5%)
		민간임대주택 등 선매입 활용		
		소규모주택정비	매입비 (감정가)	- 건물감정가 호당 약 193백만원으로 추정 · 국토부 건설단가 8,847천원/PY, 평균 72㎡으로 계산 - 토지는 기부채납 - SH운영 대행수수료 : 214,000원/호·매년
	사전 협상 (유형4)	사전협상형	건물(표준건축비) 매입비 (132백만원/호)	- 132백만원/호 매입비(59㎡면적 기준) - SH운영 대행수수료 : 214,000원/호·매년
민자 사업 (유형5)	민자사업 (철도)	매입비 (감정가) (사비지원 22.5백만원/호)	- 신혼부부형(50㎡ 이하) - 매입임대주택(신혼부부Ⅱ) 국비지원(454백만원) · 사업비(100%)=국고(30%)+기금(50%)+보증금(10%)+SH(5%)+시(5%) - 시비 1호당 22.5백만원 지원	

## 붙임4-1 계획적 소규모주택 정비사업 추진 지원 사업개요

재개발 등 대규모 정비사업이 어려운 저층주거지의 노후·불량주택 및 기반시설의 정비를 목표로 모아타운 지정을 통하여 모아주택 공급 활성화

### □ 사업개요

- 사업근거: 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법 제2조
- 사업기간: 2022. 1. ~ 2026. 12.
- 사업내용
  - 사업목표: 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 관리계획 수립 및 지정
    - 매년 20개소 이상 지정(~26년까지 100개소 이상)
  - 예산지원
    - 모아타운 대상지 선정 자치구로 관리계획 수립비 지원
      - ※ 기정 8개소 → 20개소 확대(개소당 200백만원 자치구 지원)
    - 건축품질 향상을 위한 공공건축가 기본설계비 지원
      - ※ 시범사업으로 10개소 선정하여 지원(개소당 50백만원)

### □ 2022 추경예산(안) ————— 5,100백만원

(단위 : 백만 원)

구 분	추경예산(안)	기정예산	증 감	비 고
계획적 소규모주택정비사업 추진 지원	5,100	2,200	2,900	관리계획 수립비 지원 (8개소 → 20개소) 설계비 지원 10개소

### □ 기대효과

- 다양한 계층을 포용하는 안전하고 쾌적한 양질의 주택공급 확대

**붙임4-2**

**모아타운(소규모주택정비 관리지역) 대상지 현황**

연번	구 분	자치구	위치	면적(m <sup>2</sup> )
1	국토부 선도사업 후보지 1차 (10)	종량구	면목본동	92,000
2		종량구	면목3·8동	61,300
3		종량구	종화동	31,558
4		양천구	목4동	69,104
5		금천구	시흥3동	79,706
6		금천구	시흥4동	97,000
7		금천구	시흥5동	95,959
8		종로구	구기동	51,150
9		성동구	마장동	65,800
10		강서구	등촌동	89,869
11	국토부 선도사업 후보지 2차 (3)	마포구	대흥동	22,074
12		강서구	화곡동	72,000
13		송파구	풍납동	19,509
14	서울시 관리지역 대상지 (10)	강서구	화곡동 1087	64,000
15		강서구	화곡동 354	93,000
16		강서구	화곡동 359	64,000
17		강서구	화곡동 424	59,000
18		서초구	방배동 977,978	16,916
19		중구	신당동 50-21	99,950
20		중구	신당동 122-3	82,000
21		중구	신당동 156-4	70,000
22		강동구	둔촌동 77-41	15,823
23		금천구	시흥4동 796	70,000
24	서울시 시범사업 대상지(2)	종량구	면목동 86-3	97,000
25		강북구	번동 429-97	50,700
소 계				1,629,418

※ 대상지 선정일 ① 국토부 선도사업 후보지 1차('21.4.29.), 2차('21.11.19.)

② 서울시 관리지역 대상지('21.11.5.)

※ '22년 모아타운 대상지 자치구 공모결과는 4월말 선정위원회 개최 후 통보 예정

**붙임4-3**

**모아타운(소규모주택정비 관리지역) 법정 특례 기준**

구분		현행	개선
사업 요건 완화	가로구역 요건 완화	· 4면이 6m 이상 도로(또는 도시계획 도로)로 둘러싸인 구역	· 6m 도로로 둘러싸이지 않아도 심의를 통해 인정
	가로구역 면적 확대	· 1만㎡ 미만 (공공시행 등 예외적으로 2만㎡ 미만)	· 관리지역 내 민간이 시행하는 경우라도 2만㎡까지 가능
	가로주택 수용권 도입	· 매도청구권 (토지등소유자 80% 이상 동의 및 토지면적 기준 2/3 이상 동의)	· 공공 단독 시행시 수용 가능 (토지등소유자 2/3 이상 및 토지면적 1/2 이상 동의) * 민관 합동·민간 단독 시행시에는 매도청구권(현행과 동일)
	자율주택 전원합의 요건 완화	· 주민 전원합의 시 추진가능	· 토지등소유자의 80% 이상 및 면적기준 2/3 이상 합의 시 매도청구권 부여
	자율주택 대상지역 확대	· 대상지역이 노후·불량건축물 2/3 이상인 지구단위계획구역, 정비예정·해제지역, 도시재생 활성화지역 등으로 한정	· 관리지역 내에서는 대상지역 제한 없음
건축 규제 완화	용도지역 상향	-	· 1종, 2종 일반주거지역에 대한 용도지역 상향
	대지경계선 이격거리 완화	· 7층이하 건축물 1/2 범위에서 완화	· 7층초과 15층이하 건축물도 완화 적용
	인동간격 완화	· 건축물 높이의 0.5~1배 수준 (지자체별 상이)	· 건축물 높이의 0.5배까지 완화
	공동이용시설 용적률 특례	-	· 용적률 산정 시 공동이용시설은 바닥 면적 산정 제외
통합 개발* 특례	용적률 특례	-	· 통합구역 전체 세대수 20%의 임대 주택을 한 가로구역에 건설 시 다른 가로구역에도 용적률 특례 부여
	주민대표기구 통합	-	· 전체 사업구역의 주민대표기구 통합 설치 가능

※ (통합개발) 연접한 가로구역에 대해 공공시행자가 복수의 가로구역을 한번에 개발하는 방식 (교차분양, 통합 주민대표 선임 등 가능)