

안심·안전주거공동체, 서울美 가득한 매력도시 서울

현안 업무 보고

2023. 7. 3.(월)

주택정책실

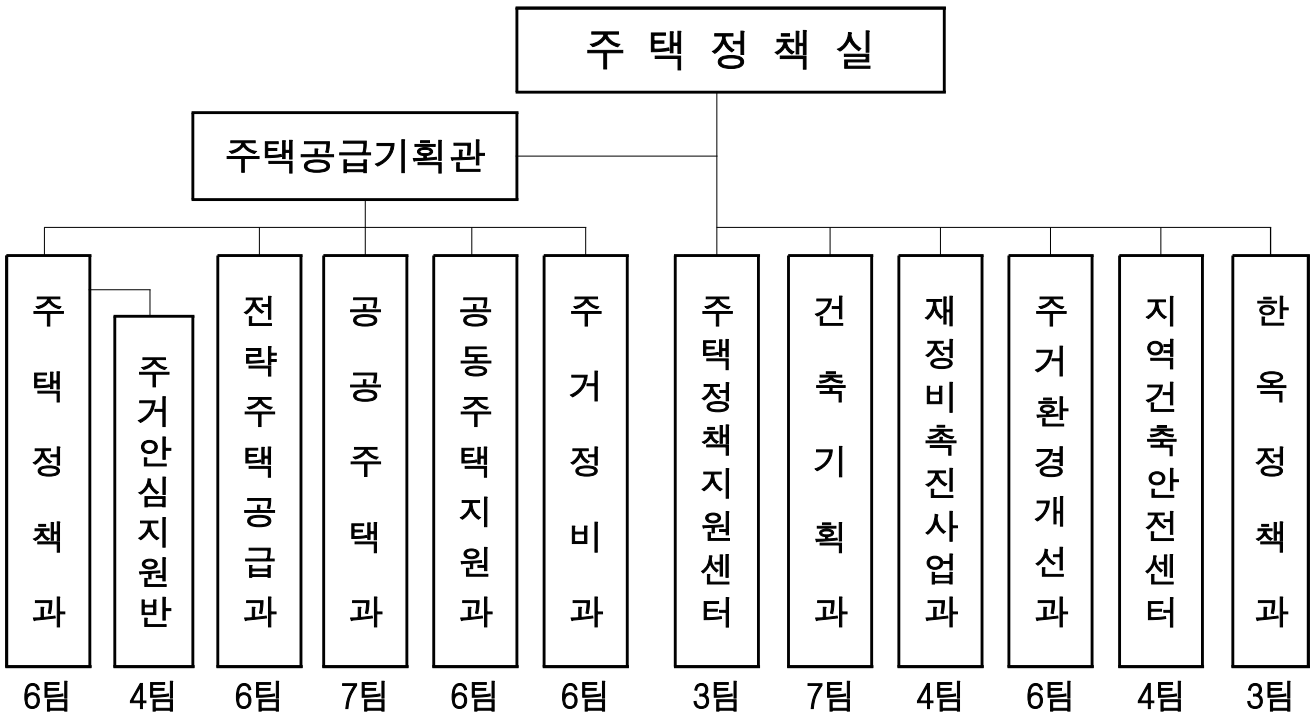
보 고 순 서

| | |
|-----------------------|---|
| I . 일반현황 | 1 |
| II . 정책비전과 추진전략 | 3 |
| III . 주요 현안업무 | 5 |

I. 일반현황

조직 및 인력

● 조직: 1실 1관 9과 2센터 1반 62팀



● 인 력: 정원 303명 / 현원 299명

(단위: 명, '23. 6.)

| 구 분 | 계 | 일 반 직 | | | | | 연구직 | 전 문 경력관 | 사 무 관리직 | 임기제 |
|-----|-----|-------|----|----|-----|----------|-----|------------|------------|-----|
| | | 3급 이상 | 4급 | 5급 | 6급 | 7급 이하 | | | | |
| 정 원 | 303 | 2 | 11 | 65 | 111 | 83 | 1 | 2 | 3 | 25 |
| 현 원 | 299 | 2 | 10 | 62 | 95 | 101 | 1 | 2 | 3 | 23 |

※ 시간선택제임기제 19명(가급 1, 나급 4, 다급 8, 라급 6)

예 산

● 세 입 : 3,514,208백만원

(단위: 백만원)

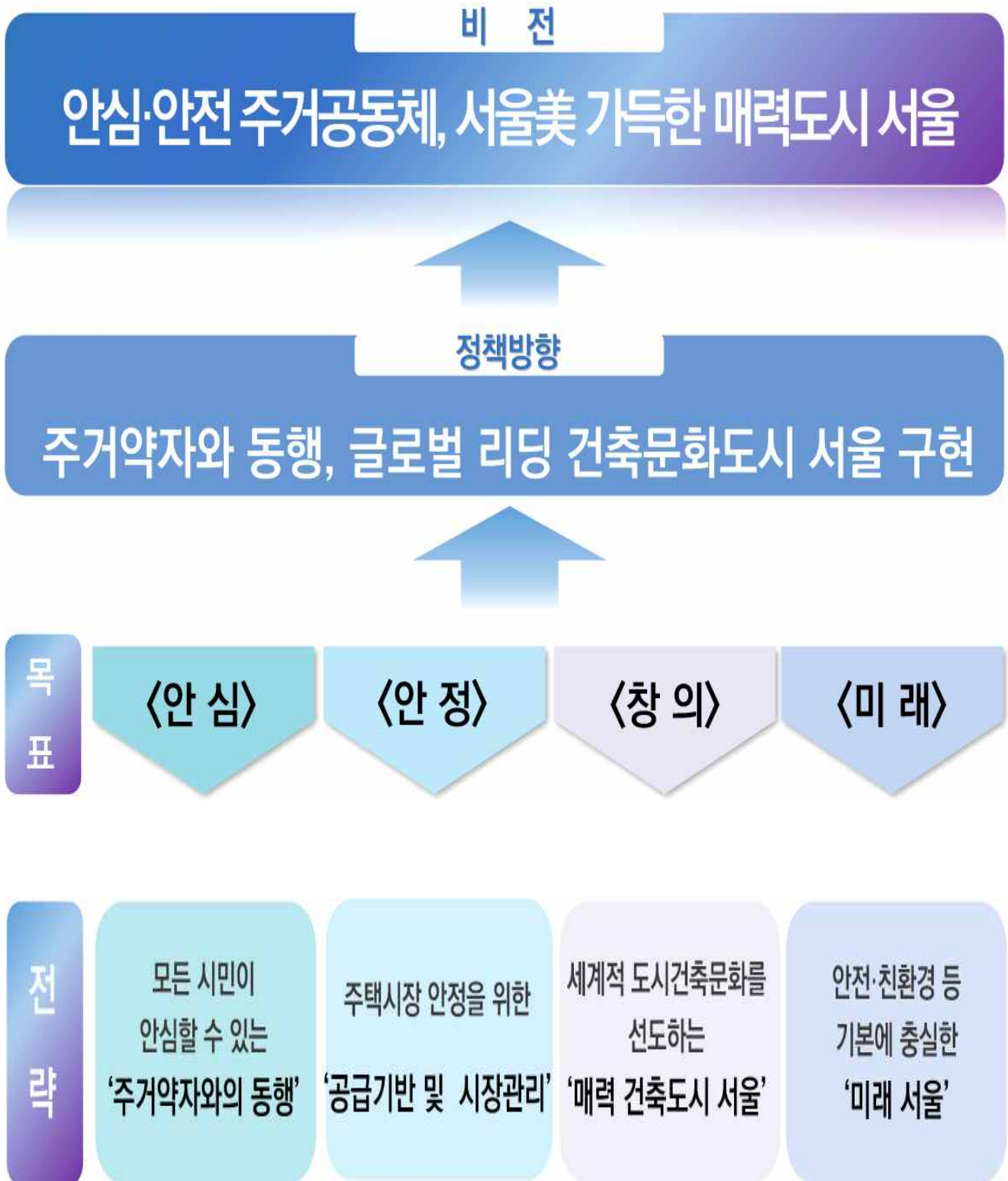
| 구 분 | | '23년 | '22년 | '22 대비 증감 | |
|------|---------|-----------|-----------|-----------|--------|
| | | | | 증감액 | 증감률(%) |
| 계 | | 3,514,208 | 3,520,321 | △6,113 | △0.2 |
| 일반회계 | | 503,572 | 504,691 | △1,119 | △0.2 |
| 특별회계 | 주택사업 | 2,981,249 | 2,985,750 | △4,501 | △0.2 |
| | 도시개발 | - | 666 | △666 | 순감 |
| | 학교용지부담금 | 29,387 | 29,214 | 173 | 0.6 |

● 세 출 : 4,222,698백만원(일반 1,216,565백만원, 특별 3,006,133백만원)

(단위: 백만원)

| 구 분 | | '23년 | '22년 | '22 대비 증감 | |
|-----|--------------------|------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|
| | | | | 증감액 | 증감률(%) |
| 계 | | 4,222,698 | 4,360,350 | △137,652 | △3.2 |
| | 주택정책과 (주거안심지원반) | 1,967,753 (745,336) | 2,186,193 (652,996) | △218,440 (92,340) | △10.0 (14.1) |
| | 전략주택공급과 | 240,215 | 242,452 | △2,237 | △0.9 |
| | 공공주택과 | 692,026 | 690,500 | 1,526 | 0.5 |
| | 공동주택지원과 | 36,768 | 29,443 | 7,325 | 24.9 |
| | 주거정비과 | 713,346 | 593,872 | 119,474 | 20.1 |
| | 주택정책지원센터 | 4,600 | 1,813 | 2,787 | 153.7 |
| | 건축기획과 | 13,753 | 6,088 | 7,665 | 125.9 |
| | 재정비축진사업과 | 488,922 | 478,968 | 9,955 | 2.1 |
| | 주거환경개선과 | 53,009 | 114,551 | △61,542 | △53.7 |
| | 지역건축안전센터 | 1,738 | 9,962 | △8,224 | △82.6 |
| | 한옥정책과 | 10,568 | 6,509 | 4,059 | 62.4 |

Ⅱ. 정책비전과 추진전략



Ⅲ. 주요 현안업무

| | |
|----------------------------------|----|
| 1. 전세사기 피해자 지원 특별법 제정에 따른 서울시 대응 | 7 |
| 2. 반지하주택 침수방지 및 주거상향 추진 | 9 |
| 3. 반지하주택 매입 확대를 통한 안심주택 공급 | 11 |
| 4. 주거약자 거주환경 개선을 위한 안심집수리 추진 | 13 |
| 5. 공공임대주택 매입업무 처리기준 개선 | 14 |
| 6. 모아주택·모아타운 2단계 사업 추진 | 15 |
| 7. 정비사업 용자금 지원사업 추진 | 16 |
| 8. 민간재개발 후보지 선정방식 개선 | 17 |
| 9. 재건축 안전진단 비용 용자지원 기준(안) | 18 |
| 10. 장위재정비촉진지구 사업 추진 정상화 | 20 |
| 11. 등록한옥 확대를 위한 한옥 지원제도 홍보 | 21 |
| 12. 풍수해 대비 민간건축공사장 안전점검 추진 | 22 |

1 전세사기 피해자 지원 특별법 제정에 따른 서울시 대응

전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 시행('23.6.1.)에 따른 피해자 지원업무 수행을 위한 서울시 대응 및 운영체계 마련

□ 특별법안 주요내용

1 전세사기 피해자

※ 아래 4가지 요건을 모두 충족하는 임차인

- 대항력·확정일자 확보 또는 임차권 등기 마친 경우(신탁사기 등은 예외 적용)
- 임차주택에 대한 경·공매 진행 또는 임대인의 파산·회생절차 개시
- 보증금 3억원 이하(시·도별 및 피해자 여건 고려해 최대 5억원까지 조정 가능)
- 수사 개시, 반환능력 없는 이에게 소유권 양도 등 전세사기가 의심될 경우

2 경·공매 절차 지원

- (경매의 유예·정지) 피해임차인이 직접 경매 유예·정지 신청 가능
- (경·공매 대행) HUG가 경·공매 대행 및 정부가 경·공매 비용 70% 부담
- (우선매수권 부여) 임차인이 최고 낙찰액에 임차주택 구매가능, LH 등 양도가능
- (임대주택 공급) LH 등에 우선매수권 양도 시 공공임대로 전환하여 거주가능
- (조세채권 안분) 임대인의 전체 세금 체납액을 개별로 안분해 분리 환수

3 금융지원

- (최우선변제금 무이자대출) 현시점의 최우선변제금 무이자 대출(최장10년)
※ 서울특별시 최우선변제금 5,500만원(주택임대차보호법 시행령 제10조 2023.2.21.기준)
- (구입·전세자금 지원) 디딤돌대출 및 보금자리론, 저리(연 1~2%) 전세대출

4 기타지원

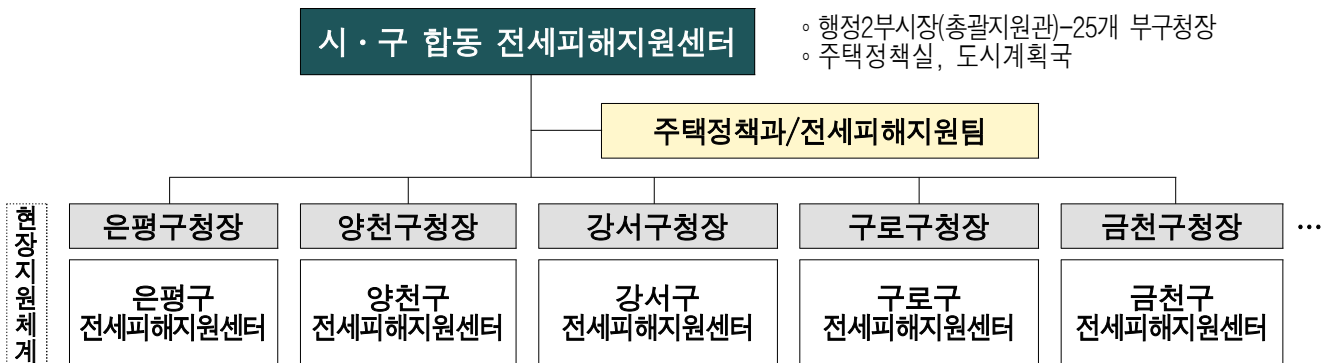
- (신용회복 프로그램) 기존 전세대출 미상환금 최장 20년 무이자 분할상환 가능
- (긴급복지지원) 전세사기도 위기상황으로 인정, 긴급생계비·의료비 등 지원

작성 자 | 주택정책과장: 공병엽 ☎2133-7010 전세피해지원팀장: 김중현 ☎7048 담당: 이은정 ☎7046

□ 서울시 추진방안

○ 전세사기 피해지원을 위한 시·구 합동 전세피해지원센터 구성·운영

- 보증사고가 많은 은평구, 양천구, 강서구, 구로구, 금천구 5개 구청 내 전세피해지원센터 운영('23.5.) 및 전 자치구 전세피해지원센터 설치 완료



- 주택정책실 주택정책과 내 '전세피해 지원' 전담 팀 신설(5.25, 팀원 4명)
- 전세사기 피해자 결정 신청접수 및 사실조사 실시 등(6.1.~)

- 임차인 신청에 따라 자치구와 협력하여 사실조사·확인 후 국토부 심의요청
- ※ 특별법 시행 전·후 자치구 직원교육 진행 및 자치구 여건을 고려하여 담당부서 지정



- 접수 : 자치구 및 서울시 전월세종합지원센터로 신청서/첨부서류 제출
- 조사 : 신청서 내용 및 관계기관 자료 요청을 통해 피해사실 등 정리
- ※ 관계기관 자료 : 국토교통부 등 정부관계부처, 보증기관, 법원, 수사기관 등 보유자료
- 자치구와 원활한 업무협조를 위해 서울시 사무위임 규칙 개정 추진

< 그 간 추진실적 >

- 전세사기 피해자 금융·법률지원을 위한 전월세 종합지원센터 확대('23.2.1.시행)
 - 퇴근이후, 주말, 휴일에도 시간적 제약 없이 원활한 상담을 위한 '23.5월부터 연장운영 실시
 - ※ 상담실적 : 총 2,317건 (법률 666건, 경매 552건, 임대차 633건, 전세가겨 288건, 기타 184건, '23.2.1~5.21.)
 - 피해자가 가장 많은 20~30대 계층 특성에 맞는 온라인 챗봇상담(Chat-bot) 운영
- 임차보증금 이차지원사업 보증금 미반환 시 최대 4년간 대출상환 유예 및 무이자 지원
- 전세사기 피해자 예방을 위한 정보 제공 확대 및 불법 중개행위 단속 기능 강화

□ 향후계획

- 피해사실 확인서 접수 및 조사 실시, 심의자료 작성 등 '23. 7.~

2 반지하주택 침수방지 및 주거상향 추진

우기 전 반지하주택 전수조사 및 침수방지시설 설치를 통해 침수피해가 반복되지 않도록 예방에 철저를 기하고, 거주 가구 주거상향 적극 추진

반지하주택 침수방지 대책

□ 반지하주택 전수조사 시행

- 조사대상 : 서울시 약 23만가구
- 조사현황 : 1~4단계 조사 완료, 침수방지시설 등 설치 필요 28,537호

| 구 분 | 1단계 | 2단계 | 3단계 | 4단계* |
|------|-----------------|------------------|-------------------|---------------------|
| 조사대상 | 중증장애인 거주 주택 | 노인·아동 거주 주택 | 재난지원금 지원 이력 주택 | 1~3단계 조사대상 이외 주택 |
| 조사호수 | 370호 | 695호 | 약 2만7천호 | 약 20만호 |
| 조사기간 | '22.8.31.~9.14. | '22.11.7.~11.30. | '23.2.27.~4.7. | '23.4.3.~5.31. |

*상태조사 완료 이후 침수방지시설 설치를 위한 검증단계(위치, 면적 조사) 진행 중

- 향후계획 : 전수조사 결과 긴급조치 필요한 주택 침수방지·피난시설 설치 완료 목표(~'23.6.)

< 침수방지시설 설치 진행사항 >

- (시설설치) 설치가 필요한 28,537호 중 6,310호 설치완료 (6.14.현재)
- (향후계획) 재난관리기금 활용하여 우기전까지 긴급조치 필요주택에 시설 설치 예정
※ 재난관리기금 290억원 교부완료(건축기획과 128억원, 치수안전과 162억원)

작성자

주택정책과장: 공병엽 ☎2133-7010 주택정책팀장: 홍성수 ☎7012 담당: 정주영 ☎7013
 건축기획과장: 박순규 ☎2133-7090 건축정책팀장: 박신규 ☎7099 담당: 우종우 ☎7100
 주거안심지원반장: 이민경 ☎2133-9573 주거안심계획팀장: 우성탁 ☎9580 담당: 박성춘 ☎9582
 주택정책지원센터장: 정종대 ☎2133-7039 건축주택정보팀장: 윤은정 ☎7121 담당: 박치훈/김우람 ☎7043/7832

반지하 거주가구 지상층 주거상향 추진

□ 거주자 면담조사

- 조사기간 : '22. 8. ~ '23. 5.
- 조사가구 : 침수우려가구 28,537가구
- 조사자 : (기초조사) 자치구(동) 직원, (심층조사) SH 주거안심종합센터
- 조사방법
 - 자치구·SH공사(주거안심종합센터) 협업을 통한 신속한 면담 실시
 - 이주 의사가 있는 반지하 거주가구에 대한 보증금 무이자 융자, 이주비 지원 등 맞춤형 주거상향 지원
- 지원실적 : 2,250가구 이주 지원('22. 8. ~ '23. 5.)
- 향후계획 : SH 주거안심종합센터 심층조사 및 주거상향 지속 지원

< 반지하거주자 지상층 이주 진행사항 >

- (공공임대주택 이주) 1,280가구 이주 완료('22. 8. ~ '23. 5.)
 - ※ 공공임대주택 공급 및 보증금 지원(LH 50만원, SH 300만원, 민간임대 5,000만원), 이사비·생필품비 40만원 지원
- (반지하 바우처) 누적기준 970가구 지원('22.12. ~ '23. 5.)
 - ※ 반지하 가구에서 지상층 이주시 월20만원 최대 2년 지원(480만원)

반지하주택 전수관리 및 사후관리 지속

□ '주거안전망 시스템' 구축

- 건축주택종합정보시스템(GIS기반) 연계하여 반지하주택 조사결과 탑재 (1·2단계 6월 완료, 3·4단계 '23.7~8월 진행예정)



< 주거안전 취약주택 관리카드(반지하 부문) 예시 >

- 전수조사 이후 공공지원·조치사항에 대한 '사후관리 시스템' 구축
 - 안심주택(매입), 안심집수리, 침수방지시설 등 구별·부서별 지원내역 통합관리

3 반지하주택 매입 확대를 통한 안심주택 공급

재해에 취약한 반지하주택 정비방안 중 하나로 반지하주택을 매입하여 지하층은 비주거용으로 전환, 지상층은 공공임대주택으로 저렴하게 공급

□ 사업개요

- 매입대상 : 침수이력이 있거나 노후된 반지하주택(인접 주택포함) 중 매도 신청 주택(다가구, 다세대, 연립주택)
- 매입기준 : 기존 반지하주택 매입, 철거 후 신축약정 매입
- 사업내용 : 매입주택 지하층은 비주거용 전환, 지상층은 공공임대로 공급
- 목표물량('23년) : 5,250호 (반지하주택 1,050호 포함) ※ 4년간('23~'26) 20,250호

| 구 분 | 계 | 구축 | | | 신축 | | | |
|-----|--------|--------|--------|------|-------|------|--------|------|
| | | 소계 | 일반 | 공공원룸 | 소계 | 일반 | 청년 | 신혼부부 |
| 목 표 | 5,250호 | 3,450호 | 3,300호 | 150호 | 1,800 | 100호 | 1,000호 | 700호 |

- 예산('23년) : 788,425백만원(국비 476,955, 시비 311,470)
※ 타당성조사 면제협의 완료, 중앙투자심사 완료(5.31.)

□ 추진현황

- (기존 반지하주택 매입) 3회 공고, 온·오프라인 상시 접수
- 매입공고 3회('22.10.7, 12.7, '23.4.11.)
- (철거 후 신축약정 매입) 2회 공고, 매입신청 기간 내 접수
- 매입공고 2회('22.12.7, '23.5.10.), 상반기 접수('23.5.10.~6.9.), 하반기 접수(8월예정)
- (매입현황) 신청 5,214호 중 계약완료 98호, 계약 진행중 735호 (6.14.기준)

| 구분 | 신청 | 계약완료 | 계약 진행중 | 심의예정 | 부결* |
|------|--------|---------------------|-----------------------|--------|--------|
| 매입실적 | 5,214호 | 98호 (반지하 20호 포함) | 735호 (반지하 243호 포함) | 3,037호 | 1,344호 |

*주요 부결사유 : 불법건축물, 동의요건 미충족(다세대 한 동 1/20이상 매입) 등

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

□ 매입 활성화 방안

(부진사유) 현장 여건에 맞지 않는 매입기준 등으로 매입실적 일부 부진
➔ (대책) 매입기준 완화 등 다양한 매입 활성화 방안을 통해 실적제고

○ 매입기준 완화 관련 국토부 건의(5.31)

- 다세대 한 동 1/2이상 매입 → 1호(반지하)+1호(지상층) or 반지하 단독 매입

○ 매입 공고문 내 매입불가 기준 간소화 통한 매입기준 완화

- 불법건축물 등 매입불가 기준 간소화(14개 → 7개 항목)를 통해 매입의 가부 결정이 접수가 아닌 심의 시 심도 있는 논의를 통해 결정하여 매입실적 제고 기대

○ 매입 접수 및 심의 절차 개선

① (접수) 접수기한 폐지(상시 접수) 및 온라인 접수 추가로 신청 편의성 개선

- (기한) 기간 내 접수 → 상시 접수

- (방법) 우편, 방문 접수(오프라인) → 우편, 방문 + 인터넷 접수(온·오프라인)

② (심의) 상시 접수건에 대해 3주 단위 심의를 통한 심의 간격 최소화

○ LH공사 반지하매입 참여 협조

- 서울시-LH공사 협약체결(5.25), 6월중 매입 공고 예정

※ 반지하주택 매입 관련 다양한 홍보를 통해 소유자 매도신청 유도

· 대형 포털(DAUM) 배너 광고, 카드뉴스, 신문광고, 보도자료 등

□ 향후계획

○ 반지하 매입 접수 및 정기 심의(매 3주)

'23. 7.~

○ 반지하주택 매입 지속 홍보

'23. 7.~

4 주거약자 거주환경 개선을 위한 안심집수리 추진

거주환경이 열악한 주거 취약가구를 대상으로 재해 및 안전에 취약한 저층주택 집수리 비용 지원을 통해 주거약자의 주거환경 개선

□ 사업개요

- 지원대상 : 서울시 전역 10년이상 경과한 반지하 주택, 주거 취약가구 주택
※ 취약가구 : 기초생활수급자, 차상위계층, 중증 장애인, 고령자, 한부모·다자녀 가정 등
- 지원사업 : **집수리 보조사업, 용자사업, 이차지원사업**
 - (보조사업) 최대 1천만원, (용자사업) 최대 6천만원, (이차지원) 은행융자의 2%p
- 지원범위 : **주택성능개선 및 안전·편의시설 설치 지원**
 - 성능개선(기준) : 단열, 창호, 방수, 설비, 구조공사 등
 - 안전시설(확대) : 빗물 유입 방지시설, 개폐식 방범창, 화재 감지기 등
 - 편의시설(확대) : 내부 단차 제거, 안전 손잡이 설치 등(노인, 장애인 거주주택)
- 예산('23년) : 18,650백만원(보조금 12,650, 용자금 4,198, 기타 1,802)

□ 추진현황

- 서울 전역의 취약 거주시설 지원을 위한 조례 일부개정 시행('23.3.27.)
- **안심 집수리 보조사업 참여자 모집**(1차 '23.3.30.~4.26, 2차 5.1.~5.31.)
 - (지원절차) 신청 → 현장조사(구) → 보조금 심의(시) → 공사완료 → 보조금 지급
 - (신청현황) 보조금 지원 신청 834건
- **안심 집수리 용자사업 참여자 모집**(1차~4차 '23.4.~8. 매월 1~15일)
 - (지원절차) 신청 → 사전검토(구) → 대상자선정 및 용자추천(시) → 공사완료 → 대출계약(신청인, 금융기관) → 용자금 지급
 - (신청현황) 용자금 지원 신청 29건 (5월말 기준)

□ 향후계획

- 보조대상자 심의, 용자대상자 선정, 공사실시 및 완료 '23. 7.~12.

작성 자 | 주거환경개선과장: 오장환 ☎2133-7240 | 안심집수리지원팀장: 변종진 ☎7259 | 담당: 김병곤 ☎7260

5

공공임대주택 매입업무 처리기준 개선

재건축 등 용적률 완화로 건립되는 공공임대주택 매입업무 처리기준을 수요자 중심으로 개선하여 공공주택 공급 확대와 품질 고급화 추진

□ 추진배경

- 공공주택 공급 확대를 위해 용적률 완화제도 적극 활용
- 공급 유도를 위해 수요자 중심의 매입업무 기준 정비 필요
- 서울형 고품질 공공주택을 위한 빌트인 설치 필요

□ 추진경위

- 매입기준 불편사항 사업시행자 등 의견수렴 실시 '22.10.~ '23. 2.
- 용적률 완화 공공주택 건설 비율 실태조사 '23. 1.~ '23. 3.
- 빌트인 가전·가구 설치 실태 현장조사 '23. 1.~ '23. 3.



□ 주요 개선내용

- 사업시행자 제출서류 간소화 : 9종 → 5종(시·구 확인서류 제외)
- 매매계약 시기 개선 : 건축공정 20% 이후 → 일반 분양시점(공실 최소화)
- 하자점검 강화 : 2회 → 3회
- 준주거지역 내 공공주택 공급 유도 : 자치구 건축심의시 공공주택 건설 심의
 - 준주거지역에서 임대주택 건설시 용적률 500%까지(기준 400%) 허용
 - ※ 서울시 도시계획조례 제55조 제22항('25.3.27.까지 한시 적용)
- 빌트인 가전·가구 설치 신규 도입
 - 기준설치 품목 : 시스템에어컨, 불박이장, 가스쿡탑(전용 32㎡ 이하 냉장고, 세탁기 포함)
 - 설치비용 : 호당 약 4,050천원~6,265천원(일반분양 유상선택품목 기준)

※ '23년 매입물량 : 2,504호(26개 사업지)

· 기 계약 : 1,167호(6개 사업지) / 계약 예정 : 1,337호(20개 사업지)

작성 자

공공주택과장 : 안중욱 ☎ 2133-7050 공공주택행정팀장 : 곽금영 ☎ 7052 담당 : 이종인 ☎ 7056

6 모아주택·모아타운 2단계 사업 추진

그 간 모아주택·모아타운 추진 현황을 분석하여 시민체감도 향상 및 정책성과를 높이기 위한 2단계 사업 추진 방안 마련 및 시행

□ 추진현황

- 모아타운: 24개 자치구 65개소 추진 중(지정고시 5, 계획수립 추진 중 60)

| 합계 | 용산 | 종로 | 중구 | 성동 | 광진 | 중랑 | 성북 | 강북 | 도봉 | 노원 | 은평 | 서대문 | 마포 | 양천 | 강서 | 구로 | 금천 | 영등포 | 동작 | 관악 | 서초 | 강남 | 송파 | 강동 | |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|----|----|----|----|----|-----|----|----|----|----|----|----|---|
| 65 | 1 | 1 | 3 | 3 | 1 | 7 | 2 | 4 | 2 | 3 | 2 | 1 | 5 | 2 | 9 | 3 | 5 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 2 |

- 모아주택: 89개소 13,070세대(조합설립인가 65, 심의 23, 사업시행인가 1)

※ 모아주택 발표('22.1.) 이후 현재까지 조합설립 등 추진된 현황임

□ 추진방안

- 모아타운 대상지 선정(35개소 이상)을 위한 자치구 수시 공모 추진
 - 공모계획 수립 및 공고('23.2.28.), 공모 접수 및 선정(수시)
 - ※ 신청요건: 주민동의(30%이상), 면적기준(3~10만㎡미만), 노후도 50%이상(사업지별 57% 이상)
- 모아타운내 사업시행 활성화를 위한 공공지원
 - SH참여 모아타운 공공관리 시범사업 대상지 선정(6개소) 및 추진('23.3.~)
 - 모아타운 현장지원 운영계획 수립 및 코디네이터 활동비 교부('23.4.~)
 - 소규모정비사업 조합운영비 절감을 위한 가이드라인 마련 및 안내('23.5.)
- 저층주거지 경관개선을 위한 모아주택 디자인 강화
 - 디자인 강화 T/F 구성 및 운영('23.2.~7.), 디자인 가이드라인 마련 예정('23.8.)
- 지속가능한 제도운명을 위한 정책연구·교육 및 대시민 홍보 강화
 - 전문가 포럼 및 심포지엄 개최('23.5.~9.), 대학협력 모아주택 프로젝트 추진('23.2.~9.)

□ 향후계획

- 모아타운 대상지 추가 선정 및 모아타운 지정 '23. 7.~

작성 자 전략주택공급과장: 남정현 ☎2133-6280 모아주택계획팀장: 김지호 ☎8231 담당: 장도영 ☎8232

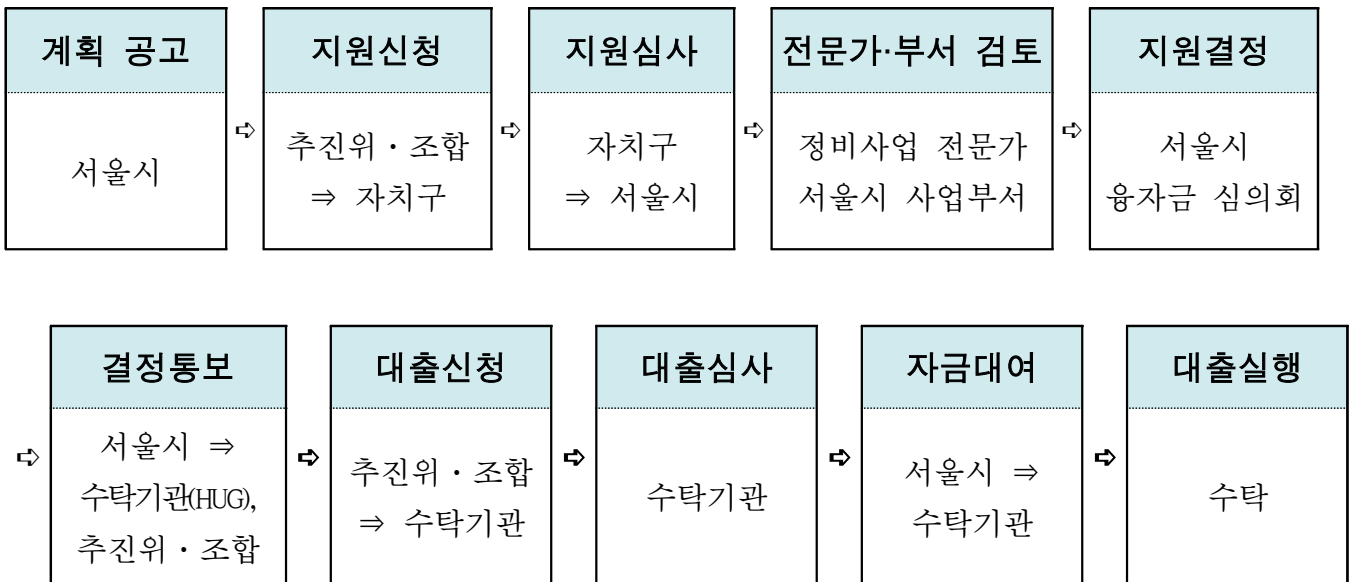
7 정비사업 용자금 지원사업 추진

정비사업 추진위원회, 조합 등의 사업초기 자금난 해소와 사업 활성화 및 공공지원을 통한 정비사업의 투명성 및 공정성 확보

□ 사업개요

- 용자대상 : 주택정비형·도시정비형 재개발, 재건축 조합 및 추진위원회
- 자금용도 : 운영자금 및 설계비 등 용역비
- 용자기간 : 5년 만기 원리금 일시상환(1년 단위 연장 가능)
 - 상환기한 : (추진위 단계 신청) 시공사 선정 시, (조합 단계 신청) 준공인가 신청 전
- 대출이자 : 신용 4.0%, 담보 2.5%
- '23년 예산 : 300억원(도정 250억, 재축 50억) ※ '22년 239억 대비 25%(61억) 증액

□ 지원절차



□ 향후계획

- 정비사업 용자금 심의회 '23. 7.
- 용자금 대출심사 및 대여·실행 '23. 7.~ 9.

작성 자 | 주거정비과장 : 임인구 ☎2133-7190 주거정비행정팀장:김재현 ☎7196 담당:김명제 ☎7209

8

민간재개발 후보지 선정방식 개선

연 1회 공모를 통한 민간재개발 후보지 선정의 성공적 안착을 바탕으로 확대되는 수요 등에 맞춰 후보지 선정방식을 수시로 전환

□ 추진배경

- (참여기회 확대 요구) 미선정 후 다음 공모까지 장기간 대기 불만 등
- (반복 미선정 구역) 미선정사유 해소 없이 반복 재신청 구역 다수 발생
- (민간 활성화) 민간정비사업도 통합심의 적용, 뉴:홈 용적률 완화 등

➔ 참여기회 확대 요구 등을 반영한 후보지 선정방식 개선 필요

□ 추진경위

- 「재개발 규제완화 방안 시행 계획」 (행정2부시장 방침 제108호) '21. 6. 2.
※ 재개발 6대 규제완화 방안 발표('21.5.26.) *지수제 폐지, 신통 도입, 공모 추진 등
- 민간재개발 후보지 1차 공모 및 21곳 선정(2만5천호) '21. 9.~12.
- 민간재개발 후보지 2차 공모 및 25곳 선정(3만4천호) '22. 8.~12.
- 민간재개발 후보지 선정방식 개선 발표 '23. 5. 8.

□ 주요내용

< 기존 > 연 1회 공모 및 선정 → < 개선 > 수시 신청 + 수시 선정

- (일반구역) 구역지정 요건 및 주민동의 30% 이상 충족시 수시 신청(주민→區)
- (선정) 선정위 개최 3주 전 상정 요청된 구역대상 매월 세 번째 목요일 개최
- (반복 미선정구역) 사전타당성조사 및 주민의사 재확인 후 수시 추천(區→市)
- (대상) ① 도시규제(1종일반, 고도지구 등)로 사업성이 낮아 ② 2회 이상 미선정된 구역 중 ③ 주민 추진의지가 높은 구역
- (권리산정기준일) ('23년)'22.1.28. 유지 / ('24년)구청장 추천일 또는 별도 요청일

□ 향후계획

- 매월 선정위원회 개최(후보지 선정) '23. 7.~

작성자 주거정비과장 : 임인구 ☎2133-7190 주거정비정책팀장 : 조성국 ☎7205 담당 : 유태윤 ☎7204

9

재건축 안전진단 비용 용자지원 기준(안)

안전진단 비용지원에 대한 조례 개정('23.3.27.) 및 시행('23.7.1.) 됨에 따라 업무처리기준을 마련하여 원활한 사업추진 도모

□ 추진배경

- 재건축사업 초기 안전진단 비용 모금 어려움에 따라 공공의 안전진단 비용지원에 대한 사회적 요구 증대
- 現 수익자 부담원칙을 유지하되 안전진단 비용 지원 및 반환방법 등 업무처리기준 마련하여 재건축 사업의 원활한 사업추진 도모

□ 추진근거

- 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제9조제5항 개정('23.7.1.시행)
- 주요내용 : 안전진단 비용의 전부 또는 일부를 1회에 한해 지원
 - (지원기준) 구청장은 안전진단 비용의 전부 또는 일부를 1회에 한해 지원할 수 있고, 지원받은 자는 사업시행계획인가 전까지 현금 반환
 - (필수요건) 토지등소유자 과반수 동의, 구청장과 지원협약 체결

□ 추진경위

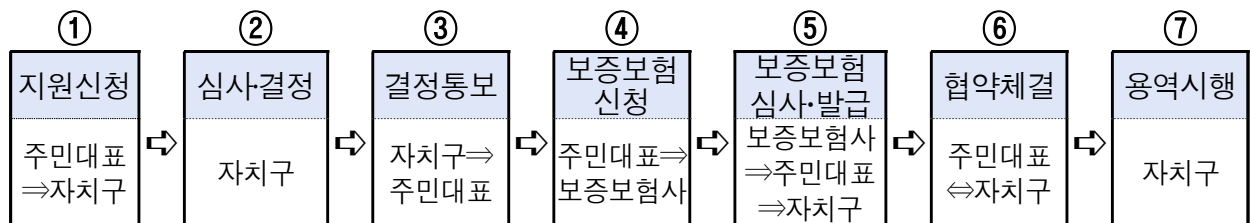
- 안전진단 비용지원 관련 조례개정 의원 발의(6건) '22. 8.~10.
- 제316회 임시회 안전진단 비용지원 조례개정안 통과 '23. 3.10.
- 서울특별시 도시 및 주거환경정비조례 개정 공포('23.7.1.시행) '23. 3.27.
- 안전진단 비용 적립방안 관련 국토부 협의 '23. 4.
 - (개선) 안전진단 비용을 위해 쓰일 안전진단 총담금 적립 기준 마련
 - (절차) 적립 결정(과반 동의) → 관리주체(징수관리 대행) → 사용 결정(과반 동의)
 - ※ 적립 규모, 적립 시기, 적립 방법 등은 조례로 위임

작성 자 공동주택지원과장: 김장수 ☎2133-7130 재건축사업팀장: 김 석 ☎7296 담당: 정훈희 ☎7286

□ 용자지원 업무처리기준(안) 주요내용

| 구분 | 주요내용 |
|---------|---|
| 신청요건 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 주민요구시 <u>1회에 한하여 비용의 일부</u>를 구청장이 지원 ○ 무분별한 안전진단 요청 등 방지를 위해 <u>토지등소유자 과반수 동의</u> ○ <u>동의서에 지원기준 및 반환요건</u>과 소유권 이전시 <u>승계조건 등 명시</u> |
| 용자기준 | <ul style="list-style-type: none"> ○ (한도) 재건축 안전진단 용자금+이자×120% 내 (자부담 의무비율 10% 이상) ○ (채권) 비용지원을 요청하는 <u>주민대표가 보증보험가입*</u> ○ (이자율) 저층주거지와 의 형평성 및 조기상환 담보 위해 <u>유이자 적용</u> - 신청시 한국은행 기준금리 이자율 적용 |
| 용자기간 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 최초 용자일로부터 <u>최장 10년 (최초 용자기간은 최소 3년)</u> ○ 자치구의 승인을 얻어 <u>2년 단위 연장</u> 가능 |
| 협약체결 | <ul style="list-style-type: none"> ○ (내용) 안전진단 지원 비용, 반환 기한 및 방법 등 명시 ○ (절차) <u>최초 협약체결(區⇔주민대표) ⇨ 용자시행(區) ⇨ 안전진단 시행(區)</u> ⇨ 정비구역 지정 ⇨ 추진위 승인 ⇨ <u>조합설립인가</u> ⇨ <u>용자금 반환(조합)</u> ⇨ 사업시행인가 ⇨ 관리처분인가 ⇨ 준공 |
| 보증보험 가입 | ○(내용) 용자금 채권금액(원리금)에 대한 보증보험가입(보증보험사) |
| 반환기준 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 용자기간 만료 또는 사업시행계획인가 신청전까지 <u>구청장에게 현금으로 일시 반환</u>, 단, 시공자 선정 시 30일 이내 반환 ○ 구역해제 등 <u>용자취소 사유가 발생 시 6개월 이내 반환</u> ※ 안전진단 미통과 시 지원한 용자금은 안전진단 재신청 시 일시 반환 ○ 반환기간 내에 <u>미반환 시</u> 보증기관에 청구 → <u>보증기관 채권 추심</u> |
| 행정사항 | ○ 용자금 관련 모든 문서정보는 <u>S-APT 문서공개시스템</u> 및 <u>서울시 정보몽땅시스템(추진위원회 설립 이후)에 의무 공개</u> |

□ 지원절차(용자시행)



□ 향후계획

- 안전진단 비용지원 업무처리기준(안) 시행 '23. 7.
- 보증보험사 상품신설(협약체결) '23. 7.

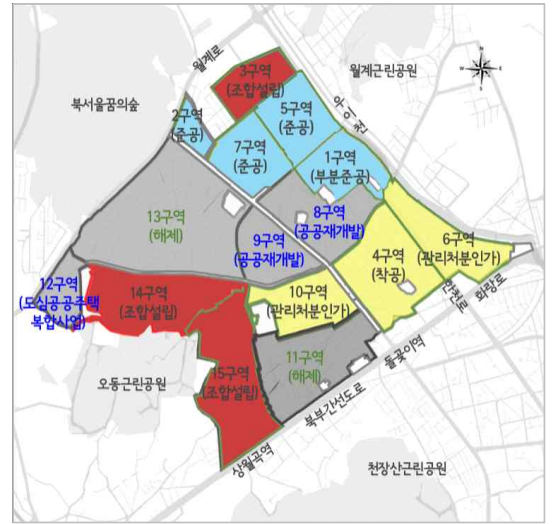
10 장위재정비촉진지구 사업 추진 정상화

해제·제척되었던 장위재정비촉진지구 촉진구역에 대한 재개발사업 추진 및 개발방향 수립 용역을 통하여 주거환경 개선 및 주택공급 추진

□ 장위재정비촉진지구 현황

- 위치 : 성북구 장위동 일대(1,035,965㎡)
- 공급 : 17,224세대(공공주택 2,965세대)

| 구 분 | 추진단계 및 현황 | 구역 |
|----------------|---------------|-----------|
| 사업진행구역 (10) | 입주 완료 | 장위1·2·5·7 |
| | 관리처분계획인가 등 | 장위4·6·10 |
| | 조합 설립 | 장위3·14·15 |
| 해제구역 (5) | 공공재개발 추진 | 장위8·9 |
| | 도심공공주택복합사업 추진 | 장위12 |
| | 개발방향 수립 용역 추진 | 장위11·13 |



□ 추진방안

- **[정비사업 추진]** 공공이 관여하는 정비사업 추진으로 주거환경 개선
 - 장위8·9구역 : 공공재개발 사업 추진(사업시행자 : 장위8-SH, 장위9-LH)
 - 장위12구역 : 도심공공주택복합사업 추진(사업시행자 : LH)
- **[개발방향 수립 용역 시행(시비 보조)]** 해제구역에 대한 개발방향 수립
 - 지역주민 의견, 해제구역 기반시설 등을 고려하여 모아타운 등 합리적 대안 가이드라인 마련
- **[기존 촉진구역 관리]** 촉진구역 변경 등 행정 절차 관련 적극적 지원
 - 사랑제일교회(장위10구역) 등 현안 관련 행정 지원 및 성북구와 긴밀한 협조

□ 향후계획

- 촉진구역(장위8·9) 지정 및 복합지구(장위12) 지정 제안 '23. 하반기
- 해제 및 제척구역 개발방향 수립 용역 시행(성북구) '23. 하반기

작성 자 재정비촉진사업과장: 윤장혁 ☎ 2133-7210 재정비계획팀장: 강희일 ☎ 7221 담당: 최종현 ☎ 7223

11 등록한옥 확대를 위한 한옥 지원제도 홍보

한옥 소유자 대상 '서울한옥 지원제도' 홍보를 통해 사업에 대한 이해를 돕고 지원제도 활용을 적극 유도하여 등록한옥 확대 기여

□ 추진개요

- 서울한옥^{4.0} 재창조 추진계획(등록한옥 10년간 누적 3,000동, 연간 200동 달성)
- 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례」 및 「한옥 비용지원 심의기준」 개정

<서울한옥^{4.0} 재창조 계획 추진목표 > ※ '23.2.14. 시장발표

- 향후 10년간 3,000동 목표(연간 200동 기존 등록한옥 포함, 2천동 증가)
- 권역별 현대적 한옥마을 조성(10년간 10개소, 10호 이상)
- 우리주거문화(K-리빙) 확산 및 브랜드화

□ 추진방안

- 시 전역 한옥 소유자 대상으로 등록한옥 지원 확대 안내
- 북촌, 서촌(종로구)을 제외한 정보 소외 지역 우선 홍보
- 새롭게 지원대상에 포함된 상업용한옥(익선동, 인사동 등) 집중 홍보

□ 추진현황

- 시 전역 한옥 소유자(약 8,580동)에게 개별 우편 발송
 - 북촌, 서촌을 제외한 정보 소외 지역(4,510동) 우선 발송(6.1.), 나머지 지역 7월 발송
 - ※ 개인정보 제공에 동의한 한옥 소유자에게 지원제도 정보 문자서비스 시행 예정
- 자치구, 건축관련 단체·학회에 홍보 협조 공문 발송 및 홍보물 배포
- 한옥밀집지역(북촌, 서촌, 익선동, 인사동) 부동산중개업소에 홍보물 방문 배포
- 시 전용 소통창구 활용 홍보 및 상담 시행(서울한옥포털, 한옥지원센터)

□ 향후계획

- 홍보물(리플릿) 배포 '23. 7.

작성 자

한옥정책과장: 김유식 ☎2133-5570 한옥관리팀장: 양지윤 ☎5571 담당: 김용덕 ☎5576

12 풍수해 대비 민간건축공사장 안전점검 추진

집중호우, 강풍 등 풍수해 대비 민간건축공사장 안전점검을 실시하여 유사시 신속한 상황 대응 및 안전사고 예방 철저

□ 추진개요

- 점검기간 : '23. 5. 15. ~ 6. 14. ※ 풍수해기간 : 5. 15. ~ 10. 15.
- 점검대상 : 공사장 및 주택사면
 - 공사장 : 총 3,903개소 (대형 317개소, 중소형 3,586개소) ('23.5.기준, 개소)

| 합계 | 대형공사장 (연면적 10,000㎡ 이상) | | | 중소형 공사장 | | |
|-------|------------------------|------|------|---------|-------|-------|
| | 소계 | 건축허가 | 정비사업 | 소계 | 중형 | 소형 |
| 3,903 | 317 | 193 | 124 | 3,586 | 1,293 | 2,293 |

- 주택사면 : 총 63개소 (D급)

○ 중점점검

- (공사장) 풍수해 안전대책 수립 여부, 배수로, 토사유출 방지시설, 수방장비 확보
- (주택사면) 구조체의 균열, 탈락, 열화, 부식, 노출, 누수, 배부름, 배면토 침하

○ 점검방법 : 시·구 공무원 및 건축안전전문단 합동점검

○ 조치사항

- (공사장) 중대한 사항 즉시 공사중지, 개선 후 공사 재개, 경미한 사항 현장 시정
- (주택사면) 소유자에게 안전조치 명령, 긴급한 경우 사용 제한, 철거 등 조치

□ 추진현황

- 풍수해 단계별 비상근무 체계 운영
- 복구장비(굴삭기 등) 13종 117대 비상연락망 구축

□ 향후계획

- 풍수해(태풍) 대비 2차 점검 실시 '23. 8.21.~ 9.20.

작성 자 지역건축안전센터장: 김유식 ☎ 2133-6980 공사장안전관리팀장: 강진호 ☎ 6991 담당: 이보경 ☎ 6992

