주택과

Ⅰ. 일반현황 ------ 201p

Ⅱ. 주요사업

1. 공동주택관리 지원사업 ------ 203p

2. 관내 공동주택 건설사업 현황 ------ 205p

3. 주택건설사업 공사현장 안전 및 품질관리 강화 ------ 206p

4. 안심든든 주거복지 조성 ------ 208p

5. 투명하고 효율적인 공동주택 관리 ------ 211p

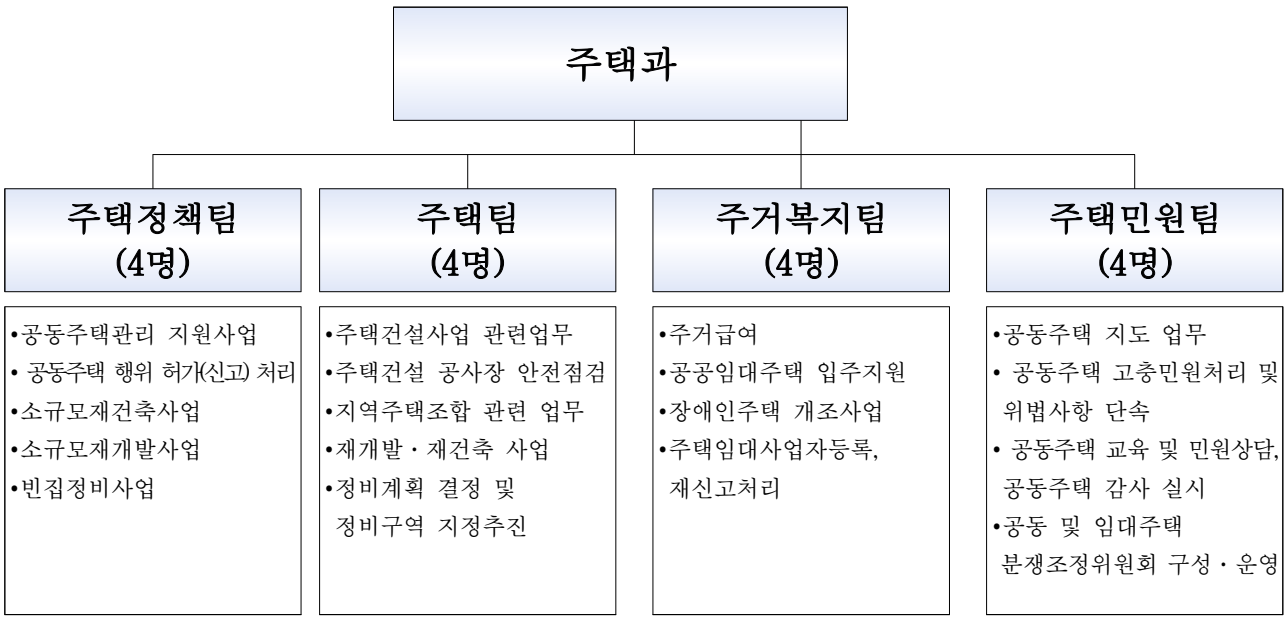
Ⅲ. 신규사업

1. 민간전문가 안전점검단 운용 ------ 213p

2. 공동주택 관리감독의 전문성 강화 추진 ------ 214p

Ⅰ 일반현황

기구 현황



정·현원 현황

(단위 : 명)

구분	총원	정무직	일반직(일반임기제 포함)								별정직	연구직
			소계	2급	4급	5급	6급	7급	8급	9급		
정원	25	-	25	-	-	1	4	8	10	2	-	-
현원	16	-	16	-	-	-	4	7	5	-	-	-
과원	△9	-	△9	-	-	△1	-	△1	△5	△2	-	-

예산 현황*(2026년 본예산 기준)*

(단위 : 천원)

합 계	일반회계	특별회계	비 고
6,830,675	6,830,675	-	-

주요 현황 및 통계

◈ 위원회 현황

위원회명	설치근거	설치일	위원수	구성인원
공동주택보조금심의위원회	조례	2026. 7.	13명	부구청장, 국장, 과장, 위촉위원
분양가심사위원회	법률	2026. 7.	10명	구성 예정
공동주택분쟁조정위원회	법률	2026. 7.	9명	국장, 위촉위원
임대주택분쟁조정위원회	법률	2026. 7.	9명	구청장, 국장, 과장, 위촉위원

Ⅱ 주요사업

1 공동주택관리 지원사업

공동주택 단지 유지관리와 공동주택 관리종사자의 근무환경 개선 등을 위한 비용을 지원함으로써 쾌적하고 안전한 주거환경 조성 및 입주자 복리증진 향상

❑ 사업개요

○ 추진근거
- 「공동주택관리법」 제85조(관리비용의 지원)
- 「공동주택관리법」 제34조(소규모 공동주택의 안전관리)

○ 지원대상
- 20년 이상 경과된 공동주택 단지

○ 지원내용
- 공동주택관리 지원사업 및 소규모 공동주택 시설개선 지원사업
  · 공용부(옥상, 외벽, 옹벽, 경로당, 어린이놀이터 등) 보수·보강
- 소규모 공동주택 안전점검
  · 공동주택에 대한 안전점검
  · 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
- 공동주택 관리종사자 근무환경 개선
  · 휴게실 지상화, 장판·도배 공사 등 근무 환경 개선

❑ 2027년 추진계획

○ 1분기
- 공동주택관리 지원사업 추진계획 수립
- 홍보 및 신청접수
- 신청단지 현장조사
- 심의위원회 개최 및 지원대상 선정

○ 2분기
- 선정단지 사업시행 교육 및 단지별 사업 착수
- 안전점검 용역 발주 및 착수

○ 3분기
- 사업 시행 및 보조금 교부

○ 4분기
- 사업 완료 및 결과보고

❑ 소요예산: 408,000천원 (시 54,000 구 354,000)

※ 과거 3년 신청·지원 금액 기반 적정 예산 산출

○ 공동주택관리 지원사업: 300,000천원(전액구비)

- 15개소 × 20,000천원

○ 소규모 공동주택 시설개선: 80,000천원(시50 구50)

- 10개소 × 8,000천원

○ 소규모 공동주택 안전점검: 8,000천원(시50 구50)

- 2개소 × 4,000천원

○ 공동주택 관리종사자 근무환경개선: 20,000천원(시50 구50)

- 4개소 × 5,000천원

2 관내 공동주택 건설사업 현황

❑ 도시개발사업구역 내 공동주택 계획 및 입주 현황

(2026. 8. 1. 기준)

구분 / 연번	구역명	입주비율	계획세대 단지수	입주세대 단지수	비고
1	검단신도시 택지개발사업	58%	74,543 73	43,375 43	
2	한들구역 도시개발사업	100%	4,805 2	4,805 2	
3	검단3구역 도시개발사업	33%	4,483 2	1,500 1	BL5-1 미추진
합 계		59%	83,831 77	49,680 46	

* 계획세대: 지구단위계획 고시문에 따른 세대 / 입주세대: 주택건설사업 준공검사에 따른 세대
* 계획·입주세대는 RC획지의 오피스텔 세대수 포함

❑ 연도별 입주 현황

(iH, LH 사업계획승인단지 포함, 2026. 8. 1. 기준)

구분 / 연도	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년	계
검단신도시	7,979	13,311	6,283	3,885	7,678	4,239	43,375
검단신도시 외	420	556	4,805	2,236	243	625	8,885
합계							52,260

❑ 입주예정 공동주택 현황

(iH, LH 사업계획승인단지 포함, 2026. 8. 1. 기준)

구분 / 연도		2026년 하반기	2027년	2028년	합계
사용검사 예정단지	세대수	1,515	7,374	6,846	15,735
	단지수	2	9	7	18

* RC획지의 오피스텔 세대수 포함

3 주택건설사업 공사현장 안전 및 품질관리 강화

주택건설사업 공사현장의 부실방지를 위하여 안전 및 품질관리를 강화하여 양질의 공동주택을 공급하고 입주민들이 안심하고 입주할 수 있는 환경 조성

❑ 공동주택 건설공사 안전 및 품질관리 체계

○ 1단계: 공사시공자 및 공사감리자
- 시공자: 산업안전보건법에 따른 안전관리자 선임 및 자체 점검
- 감리자: 감리업무기준에 따른 재해예방 및 시공상 안전관리

○ 2단계: 건설공사 안전점검 전문기관
- 건설기술 진흥법에 따라 우리 구에서 지정한 안전점검 기관의 주기적 점검

○ 3단계: 사업계획승인권자(검단구)
- 해빙기, 우기, 혹서기 및 동절기 등 시기별 점검 및 市 품질점검 참여

○ 4단계: 품질점검단(인천시)
- 인천광역시 품질점검단 품질점검

❑ 사업개요

○ 점검시기: 연중 지속 실시

○ 점검반 구성
- 점검총괄: 주택과장
- 점 검 반: 주택팀장 외 3명

○ 점검사항
- 해빙기, 우기 및 동절기 등 시기에 따라 공사현장의 붕괴 등 안전사고 발생 위험요소 제거를 위한 안전관리 점검
- 공사현장의 공종에 따라 주요 구조부 시공 안전성, 사용 자재·부품의 적정성, 가설구조물의 설치·관리, 타워크레인 설치·운영 관리, 인화성 물질 관리, 콘크리트 양생·관리 등 점검하여 안전 및 품질관리
- 건설공사 부실방지, 품질 및 안전 확보를 위한 감리자 실태점검 등

○ 점검 후 조치계획: 사항에 따라 현지 시정 등 조치

❑ 공동주택 품질점검

○ 입주예정자 사전방문 후 사업주체가 사용검사를 신청하기 전, 「주택법」 제48조의3 규정에 따라 전문가로 구성된 품질점검단이 공동주택의 품질을 점검하여 사업계획의 내용에 적합한 공동주택이 건설될 수 있도록 인천광역시에서 시행하는 제도

○ 市 주택정책과 품질점검단 확대 시행

- 단지당 품질점검단 점검 2회 실시

※ 1차 점검시기: 골조공사 중(공정률 40~50% 내외)

2차 점검시기: 사용검사 전(공정률 95~99% 내외)

- 입주 단지의 품질향상에 기여할 수 있도록 품질점검단(市)과 합동 점검

❑ 그동안 추진사항

○ 점검실적

연도 (점검수)	점검기간 (점검기관)	점검명	점검 개소	조치결과
2026 (3회)	2. 9. ~ 3. 6. (서구)	해빙기 대비 공사현장 점검 및 감리업무 수행실태 점검	2	주의: 0건 시정지시: 6건
	5. 27. ~ 6. 12. (서구, 검단구)	우기 대비 공사현장 점검 및 감리업무 수행실태 점검	12	주의: 0건 시정지시: 88건
	6. 29. ~ 현재 (검단구)	혹서기 공사현장 안전지도 및 폭염 수칙 준수실태 점검	15	폭염집중 시간대 옥외작업 중지 등
합 계			29	주의: 0건 시정지시: 94건

○ 인천광역시 품질점검단 합동점검 현황

연도 (점검수)	점검일자	현장명	점검결과		
			우수사항	지적사항	점검기관
2026 (5회)	2026. 2. 23.	검단신도시 AA20블록	24건	65건	서구
	2026. 3. 24.	검단신도시 RC1블록	18건	72건	서구
	2026. 4. 14.	검단신도시 AB21-2블록	16건	15건	서구
	2026. 6. 9.	검단신도시 AA29블록	20건	45건	서구
	2026. 7. 22.	검단신도시 AB20-1블록	19건	74건	검단구
합 계			97건	271건	

※ 1차: 골조공사 중 / 2차: 사용검사 전

❑ 2027년 추진계획

○ 2027년 품질점검 계획

- 1분기: 해빙기 대비 공사현장 안전 및 품질 점검
- 2분기: 우기 대비 공사현장 및 품질 점검
- 3분기: 폭염, 태풍 및 집중호우 등 대비 공사현장 안전 및 품질 점검
- 4분기: 절기 대비 공사현장 안전 및 품질 점검

※ 市 주택정책과 품질점검단 품질점검 (해당 공정 도래 시)

· 1차: 골조공사 중, 2차: 사용검사 전

○ 2027년 전문가(기술사) 합동점검 운용 계획

- 해빙기, 우기 및 동절기 등 시기에 따라 공사현장 점검시 전문가(기술사) 합동점검을 통해 안전사고 발생 위험요소 제거 등 공사현장 안전관리 제고 추진

4 안심든든 주거복지 조성

주거가 불안정한 저소득층 등 취약 계층에게 맞춤형 주거복지를 지원하여 주거 안정 도모

❑ 사업개요

○ 주거급여 지급 : 중위소득 48% 이하인 가구에 지원
- 주택 임차수급자는 임차급여 지급(4인가구 기준 월 46만3천원)
- 자가 수급자는 주택 개보수를 위한 수선유지급여 지급

○ 저소득층 공공임대주택 입주 지원
- 무주택 세대구성원, 소득 및 기타자격 기준 이하인 자
- 영구임대, 다가구 매입임대, 기존주택 전세임대 지원

○ 주거취약계층 주거상향 지원사업(주거사다리)
- 매입임대, 기존주택 전세임대 지원 (LH, 인천도시공사에 연계)

○ 주거취약계층 이사비 지원사업
- 주거이전 시 이주비(이사비・생필품) 40만원 범위 내 지원

○ 전세보증금반환보증 보증료 지원사업
- 전세사기에 취약한 저소득층의 전세사기 예방을 위해 납부한 보증료를 최대 40만원까지 지원

○ 장애인주택 개조사업
- 장애인의 이동 및 생활편의를 위해 주거용 편의시설 개선

❑ 그동안 추진사항

○ 주거급여 추진실적

(단위: 천원 / 2026. 7. 31. 기준)

구 분		서구		검단구
		2024년	2025년	2026년
임차급여	가구	263,428	292,983	42,272
	금액	37,395,728	42,842,944	10,168,240

○ 주거급여(수선유지급여) 추진실적

(단위: 천원 / 2026. 7. 31. 기준, 서구 공통)

구 분		2024년	2025년	2026년
수선유지급여	가구	206	233	212
	금액	937,514	1,149,050	1,476,520
총 계		38,333,242	43,991,994	22,048,455

○ 공공임대주택 입주지원 추진실적(비예산): LH, iH 연계 사업

(단위: 가구 / 2026. 7. 31. 기준, 서구 공통)

구 분	2024년		2025년		2026년	
	신청	선정	신청	선정	신청	선정
매입임대	986	558	988	332	431	217
전세임대	615	162	533	126	292	111
영구임대	366	158	345	179	170	17
총 계	1,967	878	1,866	637	893	345

○ 주거취약계층 주거상향 지원사업(주거사다리) 추진실적(비예산): LH 연계 사업

(단위: 가구/ 2026. 7. 31. 기준, 서구 공통)

구 분	2024년		2025년		2026년	
유형	매입	전세	매입	전세	매입	전세
선정	44	124	21	202	3	45

○ 주거취약계층 이사비 지원사업

(단위: 천원 / 2026. 7. 31. 기준, 서구 공통)

구 분	2024년	2025년	2026년
가구	156	132	52
금액	61,530	51,691	20,714

○ 전세보증금반환보증 보증료 지원사업

(단위: 천원 / 2026. 7. 31. 기준)

구 분	서구		검단구
	2024년	2025년	2026년
인원	738	1,013	18
금액	149,280	228,536	2,861

○ 장애인주택 개조사업 추진실적

(단위: 천원 / 2026. 7. 31. 기준, 서구 공통)

구 분	2024년	2025년	2026년
가구	15	16	13
금액	52,833	51,975	49,400

❑ 성과목표 및 추진계획

○ 성과목표: 맞춤형 주거복지를 통한 주거취약계층의 주거안정 및 삶의 질 향상

○ 추진계획(매분기)

- 주거급여 집행 및 주거급여 복지대상자 관리
- 공공임대주택 홍보 및 접수 후 LH, iH 연계
- 주거취약계층 이사비 지원
- 전세보증금반환보증 보증료 지원
- 영구임대아파트 공동전기요금 지원

❑ 소요예산: 20,948,744천원 (국 18,779,208 시 1,525,800 구 643,736)

○ 주거급여(임차급여): 20,575,214천원(국 18,517,693 시 1,440,265 구 617,256)

○ 주거급여(수선유지급여) 지급: 226,350천원(국 203,715 시 15,845 구 6,790)

○ 저소득층 공공임대주택 입주 지원: 비예산(LH, iH연계)

○ 주거취약계층 주거상향 지원사업(주거사다리) : 비예산(LH연계)

○ 주거취약계층 이사비 지원사업: 8,000천원(국 4,000 시 2,000 구 2,000)

○ 전세보증금반환보증 보증료 지원사업: 100,000천원(국 50,000 시 50,000)

○ 장애인주택 개조사업: 7,600천원(국 3,800 시 1,900 구 1,900)

○ 영구임대아파트 공동전기요금 지원사업: 31,580천원(시 15,790 구 15,790)

5 투명하고 효율적인 공동주택 관리

공동주택 감사와 민원상담실 등 운영을 통해 불합리한 관리 관행 개선, 공동주택 관리의 투명성 제고 및 입주민 권익 보호

❑ 공동주택 현황

(2026. 7. 31. 기준)

구분	계	공동주택		연립주택	시공중인 공동주택
		의무	비의무		
단지	149	121	15	13	15
세대수	92,487	89,320	2,215	952	15,067

❑ 사업개요

○ 공동주택 관리실태 감사

- 감사대상: 행정지도가 필요한 의무관리대상 공동주택
  - 전체 입주자등의 10분의2 이상 동의로 감사를 요청한 단지
  - 해결하기 어려운 민원 발생으로 감사가 필요하다고 선정한 단지
- 운영기간: 연중
- 감 사 반: 공무원, 외부전문가(변호사, 회계사, 주택관리사 등) 총 6명
- 사업내용: 공동주택 관리실태 감사 추진계획 수립 및 현장감사 실시감사결과 이행여부 확인 및 행정지도·처분

○ 찾아가는 민원상담실 및 맞춤형 교실 운영

- 공동주택 입주자 간의 분쟁과 갈등 중재를 위한 민원상담실 운영
- 입주자대표회의 구성원의 역량 강화를 위한 맞춤형 교실 운영

❑ 그동안 추진사항

○ 공동주택 민원 처리 현황

(2026. 7. 31. 기준, 서구 공통)

연도별	2024년	2025년	2026년(1·2·3분기)
처리건수	1,773	2,257	1,356

○ 공동주택 관리실태 감사 추진 실적

(2026. 7. 31. 기준)

년도	건 수	감사방법	단지명	비 고
2024	3	구 자체 3	○ 호반써밋1차, 금호어울림1차, 검단e편한세상	
2025	4	구 자체 4	○ 검암역로열파크씨티푸르지오2단지, 검암역로열파크씨티푸르지오1단지, 검단호반써밋1차, 검단힐스테이트4차	
2026	2	구 자체 2	○ 힐스테이트신검단센트럴, 당하KCC스위첸아파트	

○ 찾아가는 민원상담실 및 맞춤형 교실 운영

구분		2024년	2025년	2026년(1・2・3분기)
운영실적	민원상담실	2	-	-
	맞춤형교실	1	2	-

❑ 성과목표 및 추진계획

○ 성과목표: 감사와 민원상담실 운영을 통한 공동주택 관리 투명성 제고 및 입주민 권익 보호

○ 추진계획

- 상시
  - 공동주택 관리실태 감사, 공동주택 민원 접수 및 처리 현황보고
  - 찾아가는 공동주택 민원상담실 및 맞춤형 교실 홍보 및 운영
- 2027. 12.: 성과분석 및 보고

❑ 소요예산: 10,550천원 (전액 구비)

○ 공동주택감사 전문가 수당: 9,600천원

○ 공동주택 민원상담실 및 교육 운영: 950천원

- 찾아가는 공동주택 민원상담실 운영: 460천원
- 찾아가는 맞춤형 교실 운영: 490천원

Ⅲ 신규사업

1 민간전문가 안전점검단 운용 계획

시공·토질·건축·조경 등 분야별 전문 기술사와 합동 점검을 통해 부실 시공을 원천 차단하고 공동주택 건설공사 현장의 안전사고 제로(Zero) 달성

❑ 사업개요

○ **(행정 한계 극복)** 시설물 복잡화·대형화로 공무원 자체 인력만으로는 정밀한 현장 점검 및 취약 요인 도출에 한계 노출

○ **(안전점검 실효성 제고)** 시공·토질·건축·조경 등 분야별 전문 기술사를 투입하여 구조 안전성, 지반 침하, 가설 구조물 등의 부실시공을 원천 차단

○ **(안전사고 예방)** 민관 합동 상시 점검 체계를 구축하여 공동주택 건설공사 현장의 안전사고 제로(Zero) 달성

❑ 2027년 추진 계획

○ 주요 점검 사항

점검 종류	점검시기	중점 점검 내용	
		시공 분야	안전 분야
해빙기	2월~3월	흙막이, 절성토 구간	크레인 및 장비 전도
우기	5월~6월	비계 및 거푸집 상태	배수, 사면보호, 감전예방
혹서기 (폭염)	7월~8월	철근 및 마감자재 열변형 여부	온열질환 예방 밀폐공간 점검
동절기	11월	콘크리트 품질 등	한파 및 화재 예방

○ 전문가(기술사) 합동 점검반 구성

- 해빙기, 우기 및 동절기 등 시기에 따라 공사현장 점검 시 전문가(기술사) 합동점검을 통해 안전사고 발생 위험요소 제거 등 공사현장 안전관리 실효성 제고

점검반			점검 횟수
공무원(1인)	시공 전문가(1인) (토질, 시공, 구조, 조경)	안전 전문가(1인) (안전, 소방 등)	8시간(1일) / 3개~4개 현장

❑ 소요예산: 20,000천원 (전액 구비)

○ 산출근거: 500,000원 × 2인 × 15개 현장 ÷ 3회/일 × 안전점검 4종

- 2026년 엔지니어링 건설분야 기술사 노임단가(고시): 467,217원/일
- 2027년 예상 노임단가: 470,000원/일 ~ 500,000원/일

2 공동주택 관리감독의 전문성 강화 추진

공동주택 관리 실무경험과 전문지식을 갖춘 임기제공무원을 채용하여 공동주택 관리·감독의 전문성을 강화하여 투명하고 체계적인 공동주택 관리 업무를 추진하고자 함

❑ 관련근거

○ 「지방공무원법」 제25조의5(근무기간을 정하여 임용하는 공무원)

○ 「지방공무원임용령」 제21조의3(임기제공무원의 임용절차 등)

❑ 채용 필요성

○ 공동주택 현황

(2026. 7. 31. 기준)

구분	계	공동주택		연립주택	시공중인 공동주택
		의무	비의무		
단지	149	121	15	13	15
세대수	92,487	89,320	2,215	952	15,067

○ 공동주택 관리·감독 업무의 전문성 강화

○ 공동주택 관련 민원 및 행정수요 확대에 신속 대응

○ 효율적인 공동주택 관리실태 점검 및 예방 행정 강화

❑ 채용 개요

○ 채용분야 및 인원

채용분야	임용직급	임용인원	근무부서
주택관리사	시간선택제 임기제 다급	2명	주택과 (주택민원팀)

○ 자격요건

- 주택관리사 자격증 소지한 직무분야 실무경력자

○ 임용기간 임용약정일로부터 1년[주 5일(35시간) 근무]

※ 근무실적평가 결과에 따라 총 5년 범위 안에서 연장가능

○ 채용방법

- 경력경쟁임용[서류전형(1차) 및 면접시험(2차)]

○ 보 수

- **88,000천원 범위 내**(기본연봉, 44,000천원 × 2명)

직급	하한액	산출기초	비고
7급(상당)	50,272천원	50,272천원 × 35/40	일반임기제공무원 수당기준 근무시간 비례하여 지급

※「지방공무원 수당 등에 관한 규정」에 따른 각종 수당 별도 지급

○ 담당업무

- 공동주택관리 관련 정책 발굴 및 제도개선
- 공동주택 민원상담 및 민원 조정·해결
- 공동주택 관리실태 지도점검 및 감사
- 유기한 민원(각종 신고 업무 등) 처리
- 기타 공동주택관리 운영 지원 및 업무보조 등

❑ 소요예산: 131,000천원 이내 (전액 구비)

○ 시간선택제 임기공무원(주택관리사) 2인

(1인 기준, 단위: 천원)

구분	지급상세		예산액	산출근거
계			65,466	-
기타직보수 (101-02)	인건비	연봉	52,786	50,272×120%×35/40×1명 = 52,786
		직급보조비	1,942	185×35/40시간×1명×12월 = 1,942
		정액급식비	1,680	140,000원×1명×12월 = 1,680
		초과근무수당	5,600	11.6×40시간×1명×12월 = 5,568
		특수직무수당	2,448	48,572×120%×84%×5%×1명 = 2,448
		가족수당	480	40×1명×12개월 = 480
특정업무경비 (204-02)	대민활동비		530	50×35/40시간×1명×12월 = 525