



주요 현안 업무보고

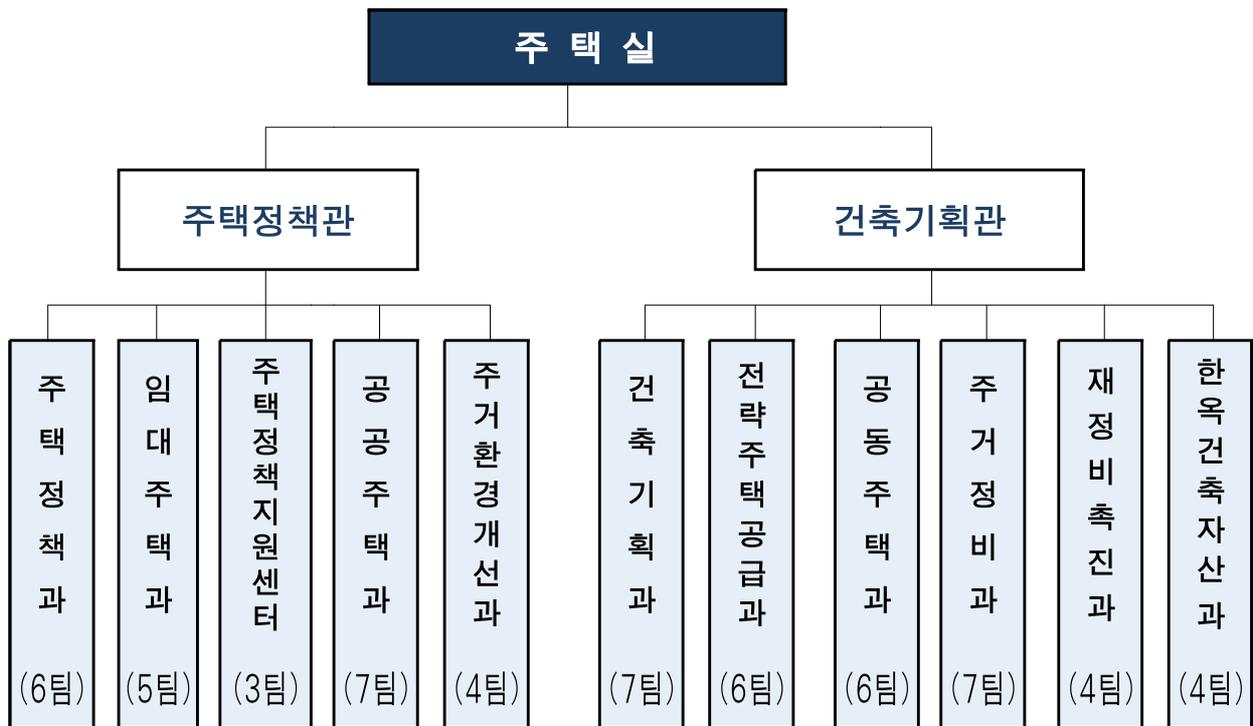
2025. 2.

주 택 실

I. 일반현황

조직 및 인력

● 조직 : 1실 2관 10과 1센터 59팀



● 인력 : 정원 295명 / 현원 294명

(단위 : 명, '25.2. 기준)

구분	계	일반직					연구직	전문 경력관	관리 운영직	임기제
		3급 이상	4급	5급	6급	7급 이하				
정원	295	3	10	68	111	75	1	2	3	22
현원	294	2	10	57	109	90	1	1	5	19

※ 시간선택제임기제 21명(가급 1, 나급 3, 다급 10, 라급 4, 한시제6호 1, 7호 2)

예 산

● 세 입 : 3,730,171백만원

(단위: 백만원)

구 분	'25년	'24년	'24 대비 증감	
			증감액	증감률(%)
계	3,730,171	3,022,473	707,698	23.5
일 반 회 계	642,849	594,176	48,673	27.1
특 별 회 계	주 택 사 업	2,418,702	657,134	27.2
	학교용지부담금	11,486	9,595	1,891

● 세 출 : 4,355,933백만원

(단위: 백만원)

구 분	'25년 (본예산)	'24년 (최종예산)	'24 대비 증감	
			증감액	증감률(%)
계	4,355,933	3,707,937	647,996	17.5%
주 택 정 책 과	1,068,004	1,075,362	△7,358	△0.7%
임 대 주 택 과	1,800,684	994,138	806,546	81.1%
주택정책지원센터	2,245	2,956	△711	△24.1%
공 공 주 택 과	73,560	43,094	30,464	70.7%
주거환경개선과	24,754	28,920	△4,166	△14.4%
건 축 기 획 과	1,632	1,596	36	2.3%
전략주택공급과	294,147	328,617	△34,470	△10.5%
공 동 주 택 과	12,189	13,093	△904	△6.9%
주 거 정 비 과	645,547	755,897	△110,350	△14.6%
재 정 비 축 진 과	422,554	451,774	△29,220	△6.5%
한옥건축자산과	10,617	12,490	△1,873	△15.0%

II. 정책비전과 추진전략

정책비전

안심·안전 주거공동체 서울



2025년 주택정책 방향

안정적 주택공급으로 주거 약자와 동행 추진



목
표

주택공급
확대

주택시장
관리

주거복지
강화

추
진
전략

혁신적 규제개혁

투기 방지·갈등관리

맞춤형 주거 공급

Ⅲ. 주요 현안업무

① 규제개혁을 통한 주택공급 확대

② 주택시장의 안정적 수급 관리

③ 신혼부부 주거지원 강화

④ 주거 취약계층 주거복지 사각지대 해소

1 규제개혁을 통한 주택공급 확대

1. 정비사업 분야 규제철폐로 재개발·재건축 활성화
2. 신속통합기획 주택공급 확대 추진
3. 현황용적률 인정 및 사업성 보정계수 적용 추진
4. 재정비촉진사업 사업성 개선 추진
5. 중·소규모 건축 활성화 지원(非아파트, 준주택 공급 등)
6. 규제개혁을 위한 건축위원회 심의 대상 재정비
7. '25년 모아주택·모아타운 추진계획
8. 휴먼타운 2.0 사업 추진을 통한 非아파트 주택공급
9. 민간임대주택 복합개발 추진

1 정비사업 분야 규제철폐로 재개발·재건축 활성화

규제지역 용도지역 상향시 의무 공공기여 부담 완화, 입체공원 도입, 통합심의 대상 확대 등 규제철폐를 통한 정비사업 신속 추진 및 주택공급 확대

□ 추진개요

- '25. 1월 발표한 정비사업 분야 규제철폐 방안(3, 4, 6호) 실행을 통한 재개발·재건축 활성화 및 주택공급 확대 촉진

□ 추진계획

① 높이규제 지역

의무 공공기여 완화 (3호)

- 높이규제로 재개발이 어려운 지역
종상향 의무 공공기여율 완화

② 통합심의 확대 시행 (4호)

- 통합심의 대상에 “재해, 소방” 추가
(건축경관정비계획 등 + 재해, 소방)

③ 입체공원 도입 (6호)

- 입체공원(토지 민간소유) 적극
허용하여 주택용지 추가 확보

① 높이규제 지역 종상향 시 공공기여 완화 규제철폐 3호 재개발

- 고도·경관지구, 문화재 주변 등 높이규제 지역 종상향 시 공공기여율(10%) 종상향에 따라 추가 용적률 확보 가능한 만큼 완화 → 재개발 가능지역 확대
▶ 예) 제1종→2종 상향에도 불구하고 높이규제로 최대 확보 용적률(220%)이 법적상한(250%) 미만인 경우
⇒ 의무 공공기여율 10% → 4% 완화

② 정비사업 통합심의 확대 시행 규제철폐 4호 재개발 재건축

- 통합심의 대상에 “재해·소방” 분야 추가 → 인·허가 기간 단축('25.1.24. 시행)

③ 정비사업 입체공원 도입 규제철폐 6호 재개발 재건축

- 입체공원(토지소유권 민간) 적극 허용하여 주택용지 추가 확보 → 주택공급 확대

□ 향후계획

- (공공기여 완화) 2030 도시·주거환경정비기본계획 변경추진
- 주민공람·의회 의견청취('25.3.~5.)→도시계획위 심의('25.5.)→변경고시('25.6.)
- (입체공원 도입) '25년 상반기 중 방침 수립 및 시행(도시공간본부 협조)

작성자

주거정비과장: 김유식 ☎2133-7190 주거정비정책팀장: 김지호 ☎7205 담당: 한희진 ☎7206
통합심의팀장: 박성운 ☎7205 담당: 고은영 ☎7233

2

신속통합기획 주택공급 확대 추진

신속통합기획 후보지 지속적인 선정과 구역지정을 위한 적극적인 공공 지원을 통해 민선8기내 27만호 주택공급물량을 차질없이 확보하고자함

□ 추진목표: '26년 상반기내 27만호 주택공급 *구역지정 기준

- ('26.6.까지) 27만호(재개발14.3만호, 재건축12.6만호) ('30.까지) 총 50만호 주택공급

□ 추진내용

- (지속선정) 재개발 후보지 추가선정으로 주택공급 물량 계획적 확보
 - 후보지 수시(격월) 선정: 공급량 체계적 관리 및 재개발 수요(입안요청제) 대응
- (공공지원) 효과적 후보지 관리 및 정비구역 신속 지정으로 사업 가시화
 - 후보지 구역별 공정관리 강화: 정비구역 지정기간 단축(현 2년7개월→2년 달성)
 - ▶ 선정 후 2년 이내 정비계획 입안(공람 등), 신통기획 후 1년 이내 결정신청(구→시) 이행
 - 동의서 징구 개선·시행: 찬반 동의 공정성 확보로 사업지체 요인 사전 방지
 - ▶ 반대동의서 번호부여 운영, 반대동의 철회서 양식 신설 등 주민의사 명확히 반영
- (지연방지) 재건축 신속통합기획 자문사업(패스트트랙)으로 사업 지체 방지
 - 법정절차 병행: 입안절차(공람공고, 의회의견청취 등)와 자문 병행으로 기간 단축
 - 주민반발 최소화: 주민이 직접 계획한 제안(안)을 바탕으로 자문 진행
 - 처리기한제 도입: 각 단계별 처리기한제 도입으로 공정 및 성과관리 추진

※ 신속통합기획(재개발, 재건축) 추진현황('21.~'24.12.)

- ▶ 추진대상: 총 187개소(재개발 121, 재건축 66, 약 30만호 공급예상)
- ▶ 구역지정: 총 50개소(재개발 40, 재건축 10)
- ▶ 재개발 입안동의율 완화(2/3→1/2) 적용(※ 도정기본계획 변경, '24.2.22.)

□ 향후계획

- '25.2. ~ 신통기획 후보지 선정 및 정비구역 지정 지속 추진

작성자

주거정비과장 : 김유식 ☎2133-7190

주거정비지원팀장 : 정경승 ☎7198

담당 : 김은선 ☎7200

공동주택과장 : 이정식 ☎2133-7130

재건축정책팀장 : 장지광 ☎7136

담당 : 김한형 ☎7137

재정비추진과장 : 김상우 ☎2133-7210

재정비정책팀장 : 김기우 ☎7216

담당 : 김상무 ☎7199

3

현황용적률 인정 및 사업성 보정계수 적용 추진

정비사업 사업성 개선방안(현황용적률 인정, 사업성 보정계수)을 **모든 사업장에 본격 적용**하여 주택공급 확대 지원

□ 사업개요

[현황용적률 인정]

- (도입목적) 현황용적률이 높아 사업추진이 어려운 단지·지역의 사업여건 개선
- (적용대상) 현황용적률이 기본계획 또는 조례용적률을 초과하는 단지·구역
 - 재건축: 현황용적률이 기본계획의 허용용적률을 **초과한 단지**
 - 재개발: 현황용적률이 조례상 용적률을 초과한 구역
- (적용방안) **현황용적률을 허용용적률(재건축) 또는 기준용적률(재개발)로 인정**

[사업성 보정계수]

- (도입목적) 사업성 낮아 정비사업이 곤란한 단지·구역의 사업 촉진
- (적용대상) **서울시 평균 공시지가**(’24년 재건축727만원, 재개발 596만원) **이하인 지역**
- (적용방안) 허용용적률에 보정계수를 곱하여 추가 인센티브 부여

■ 사업성 보정계수(10~20) = 서울시 평균 공시지가 / 대상지 평균 공시지가 + α + β
· α : 대지면적 보정계수 (대지 2만㎡ 이하인 단지 / 최대 0.2) ※ α, β 는 재건축만 적용 ↓
· β : 세대밀도 보정계수 (소규모 세대 밀집 단지 / 최대 0.2)

- ▶ (재건축) 현황 용적률 270%, 사업성 보정계수 2.0인 경우 → 허용용적률 290% 적용
현황 용적률 270%, 사업성 보정계수 1.5인 경우 → 허용용적률 280% 적용

□ 추진실적

- 2030 도시·주거환경정비기본계획 고시(보정계수, 현황용적률) '24. 9.26.
- 25개 자치구 찾아가는 설명회 및 시·구 담당자 교육 '24.10.~12.
- 사업성 보정계수 등 적용 추진 '24.11.~
 - '24.12월말 기준 16개소 재건축 5, 재개발 11 적용 ※ 도계위 심의 통과 기준

□ 향후계획

- 재건축·재개발 사업성 개선방안 모든 사업장에 순차 적용·추진
 - 적용예상 대상지 : 재건축 과밀단지 149개소 등, 재개발 130개소

작성자

공동주택과장: 이정식 ☎2133-7130 재건축정책팀장: 장지광 ☎7136 담당: 유태윤 ☎7138
주거정비과장: 김유식 ☎2133-7190 주거정비정책팀장: 김지호 ☎7205 담당: 한희진 ☎7206

□ **서울시 평균 공시지가**

구 분	재건축	재개발
2024년 평균 공시지가	7,274,646원/㎡	5,969,319원/㎡
2023년 평균 공시지가	7,192,258원/㎡	5,861,129원/㎡

□ **(재건축) 사업성 보정계수 세부기준(α , β 등)**

○ α : 대지면적 보정계수(0.10 ~ 0.20)

- 적용대상 : 대지면적 2만㎡ 미만 단지

대지면적	1만㎡ 이하	1만㎡ ~ 2만㎡	2만㎡
보정계수	0.20	직선보간	0.10

○ β : 세대밀도 보정계수(0.10 ~ 0.20)

- 적용대상 : 가용용적률 전체를 조합원 분양해도 세대당 평균 전용85㎡ 공급도 불가능한 단지

세대당 평균 면적	세대당 전용59㎡ (공급80㎡)미만 공급	전용59㎡(공급80㎡)이상 ~ 84.9(공급110㎡)미만	세대당 전용 84.9㎡ (공급110㎡)공급
보정계수	0.20	직선보간	0.10

< 사업성 보정계수 적용 예시도 > *3종일반주거지역



4

재정비촉진사업 사업성 개선 추진

재정비촉진사업 계획기준 개선하여 치솟는 공사비 등으로 열악해진 사업 여건을 해결하고 안정적인 주택공급 달성

□ 추진배경

- 2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문) 변경 ('24.9.)
 - 사업성 보정계수 도입, 공공기여 기준완화, 현황용적률 도입 등
- 상업·준주거지역 내 비주거시설 비율 완화 발표(규제철폐 1호) ('25.1.)
 - (상업지역) 20→10%, 도시계획조례 개정, (준주거지역) 폐지, 지구단위계획 수립기준 개정

□ 추진실적

- 「재정비촉진계획 수립기준 및 지구별 가이드라인 개편용역」 착수 ('25.02)

- 용역비 : 7억 (25년: 2억원, 26년: 3억원, 27년: 2억원)
- 사업기간 : 2025.02 ~ 2027.06 (28개월)
- 과업내용 : 재정비촉진계획 업무처리기준 개편
지구별 재정비촉진계획 수립기준(가이드라인) 재정비
존치지역 지구단위계획(17개소, 156만㎡) 용적률체계 개편

□ 추진계획

- 안정적 주택(임대주택) 공급을 위한 **사업성 개선방안 마련** 추진
 - (주택정비형) 용적률체계 개편하여 인센티브 확대 및 사업성 보정계수 도입, 공공기여 기준완화, 용적률 1.2배 이하 적용, 현황용적률 도입(재건축) 등
 - (도시정비형) 상업지역 및 준주거지역 비주거 시설 비율 완화, 상업지역 법적 상한용적률 적용기준(안) 마련 등

□ 향후계획

- **도시정비형** 재개발 사업성 개선방안 방침 수립 및 시행 '25.3.
- **주택정비형** 재개발 사업성 개선방안 방침 수립 및 시행 '25.7.
- 도시재정비법 및 도시재정비조례 개정 추진 '25.7.

5 중·소규모 건축 활성화 지원(非아파트, 준주택 공급 등)

非아파트·준주택 등 중·소규모 건축 활성화를 위하여 규제완화, 매입 임대 확대 등 지원방안 마련

□ 추진배경

- (현황) 금리인상, 건축비 상승 등으로 비아파트 허가 급감
- (제도변화) 공급 여건 개선으로 신속·저렴한 도시형생활주택 등 공급 기대
 - 도시형생활주택(아파트) 면적제한 완화(60→85㎡ 이하)(1.21. 시행)

□ 지원방안

- 소규모 건축물의 심의대상 조정·이격거리 완화 등 신속·맞춤 규제완화 추진

구 분	현 행	개 선(안)
심의대상		
이격거리	<ul style="list-style-type: none"> · 아파트 3m(단, 30세대미만 도시형생활주택(원룸형)은 2m) 	<ul style="list-style-type: none"> · 아파트 3m(단, 도시형 생활주택(아파트형)은 2m)

⇒ 건축 조례 개정 추진중 (2.3. 의원 발의)

- '25년 신축매입 임대주택 공급 확대 및 사업자 지원 강화

구 분	현 행	개 선(안)
매입물량	· 2,019호('24년)	· 5,000호('25년)
대금지급	· 40%(약정금), 20%(계약금), 40%(잔금)	· 50%(약정금), 30%(계약금), 20%(잔금) (26확정)
금융지원	· HUG 융자(사업비 90%)지원(SH 참여×)	· HUG 융자(사업비 90%)지원(SH 참여, 3월초 예정) * 융자대상 : 사업규모 20호 이상

□ 향후 계획

- 건축조례 및 지침 개정 절차 추진 '25년 상반기
- 매입 공고 / 매입약정 체결 '25년 2월 / 7월

작성 자 | 건축기획과장: 임우진 ☎ 2133-7090 | 건축정책팀장: 길성호 ☎ 7097 | 담당:김택환 ☎ 7099
임대주택과장: 김장열 ☎ 2133-9573 | 매입임대주택팀장: 김성배 ☎ 9576 | 담당:장종희 ☎ 9598

○ 「서울특별시 건축조례」 개정(안)

- 건축위원회 심의대상 세대수 조정 : 20세대 → 30세대(도시형생활주택 50세대)
- 대지안의 공지 기준 완화(도시형생활주택 30세대 미만 2m → 세대수 무관 2m)

현행	개정안
<p>제7조(기능 및 절차 등)</p> <p>2. 구 위원회 심의사항 가.~나. (생략)</p> <p>다. 영 제5조의5제1항제4호, 제6호 및 시가지·특화경관지구 내의 건축물(다만, 시가지·특화경관지구 내의 이면도로에 접하는 건축물로서 허가권자가 미관에 영향이 없다고 판단되는 건축물은 제외한다)로서 제1호다목 및 라목에 해당되지 아니하는 건축에 관한 사항. 다만, 분양대상건축물의 경우에는 다음과 같은 건축물의 건축을 대상으로 한다.</p> <p>1) (생략)</p> <p>2) 공동주택 20세대[도시형생활주택(원룸형) 30세대] 이상</p> <p>3) 오피스텔 20실 이상</p>	<p>제7조(기능 및 절차 등)</p> <p>2. 구 위원회 심의사항 가.~나. (현행과 같음)</p> <p>다. ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>1) (현행과 같음)</p> <p>2) ----- 30세대[주택법 시행령 제27조제1항제2호 가목에 해당하는 경우 50세대] -----</p> <p>3) ----- 30실 -----</p>
<p>[별표4] 대지안의 공지기준</p> <p>1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 마. 공동주택</p> <ul style="list-style-type: none"> • 아파트 : 3미터 이상 <p>단, 30세대 미만인 도시형생활주택(원룸형)은 2미터 이상</p> <p>2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 라. (생략)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 아파트 : 3미터 이상 <p>단, 30세대 미만인 도시형생활주택(원룸형)은 2미터 이상</p>	<p>[별표4] 대지안의 공지기준</p> <p>1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 마. 공동주택</p> <ul style="list-style-type: none"> • ----- --- 도시형생활주택(아파트형) ----- <p>2. 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 라. (현행과 같음)</p> <ul style="list-style-type: none"> • ----- --- 도시형생활주택(아파트형) -----

6

규제개혁을 위한 건축위원회 심의 대상 재정비

서울시와 자치구 건축위원회 운영 관련, 심의대상 명확화 및 심의대상 축소 등 규제 완화를 위해 「서울특별시 건축조례」, 「건축위원회 운영기준」을 합리적으로 재정비

□ 추진 근거

- 「건축법」 제4조, 「건축법시행령」 제5조의5
- 건축위원회 심의기준[국토교통부 고시 제2023-57호(2023.2.1.)]
- 「서울특별시 건축 조례」 제7조, 서울시 건축위원회 운영기준(시공고 제2019-1093호)

□ 현황 및 문제점

- (현 황) 건축위원회 심의 대상은 건축법시행령, 건축조례 및 서울시 건축위원회 심의운영 기준에 의거 공고한 사항으로 한정
- (문제점) 일부 자치구에서 심의대상 임의 확대 운영 사례 등 발생

□ 추진 방안

- 서울특별시 [건축위원회 운영기준 개정](#)
 - 건축조례로 정한 심의사항 외 자치구별 심의대상 재검토·운영기준 정비
- 서울특별시 [건축조례 개정](#)
 - 건축위원회 심의대상 중 자의적 해석 가능성이 있는 ‘위원회의 지문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항’ 문구 개정 → 건축위원회 운영기준에 공고한 사항으로 한정

□ 추진 계획

- 건축조례 개정(의원발의 추진 중)
 - 2025. 2. 의원발의 및 입법예고
 - 2025. 3. 제329회 임시회 의결 및 개정 공포
- 건축위원회 운영기준 재정비
 - 2025. 2. 심의대상 재정비를 위한 자치구 검토 요청(25개 자치구)
 - 2025. 3. 서울특별시 건축위원회 운영기준(안) 확정 및 개정 방침 수립
 - 2025. 4. 행정예고심사/규제심사
 - 2025. 5. 행정예고 및 규제개혁위원회 심의 등
 - 2025. 6. 중요문서 심사 및 공고

○ 제7조(기능 및 절차)

현 행	개정안
<p>제7조(기능 및 절차 등) ① 영 제5조의5 제1항에 따른 위원회의 심의사항은 다음 각 호와 같이 구분한다</p> <p>1. 시 위원회 심의사항 가.~아. (생략)</p> <p>자. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 <u>신청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항</u></p> <p>2. 구 위원회 심의사항 가.~바.(생략)</p> <p>사. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 <u>구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항</u></p>	<p>제7조(기능 및 절차 등) ① 영 제5조의5 제1항에 따른 위원회의 심의사항은 다음 각 호와 같이 구분한다</p> <p>1. 시 위원회 심의사항 가.~아. (생략)</p> <p>자. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 <u>신청장이 심의가 필요하다고 인정한 사항(단, 서울특별시 건축위원회 운영기준에 공고한 사항으로 한정)</u></p> <p>2. 구 위원회 심의사항 가.~바. (현행과 같음)</p> <p>사. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 <u>구청장이 심의가 필요하다고 인정한 사항(단, 서울특별시 건축위원회 운영기준에 공고한 사항으로 한정)</u></p>

건축법시행령 제5조의5(지방건축위원회) ① 법 제4조제1항에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다) 및 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 두는 **건축위원회(이하 "지방건축위원회"라 한다)**는 다음 각 호의 사항에 대한 심의등을 한다.

1. ~ 7.<생략>

8. 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 및 시장·군수·구청장이 도시 및 건축 환경의 체계적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 **건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항**. 이 경우 심의 사항은 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 건축 계획, 구조 및 설비 등에 대해 심의 기준을 정하여 공고한 사항으로 한정한다.

서울특별시 건축조례 제7조(기능 및 절차 등) ① 영 제5조의5제1항에 따른 위원회의 심의사항은 다음 각 호와 같이 구분한다.

1. 시 위원회 심의사항

가. ~ 자. <생략>

2. 구 위원회 심의사항

가. ~ 바. <생략>

사. 그 밖의 법령에 따른 심의대상 및 구청장이 위원회의 자문이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항

건축위원회 심의기준(국토교통부 고시 제2023-910호, 2023.12.29.일부개정)

6. 위원회 심의대상

6.1 심의대상은 법령 및 조례에서 규정한 심의대상을 기준으로 하며 **심의대상을 임의확대(시장·군수·구청장이 위원회 심의가 필요하여 부의하는 사항 등) 하여서는 아니 되며**, 이 기준에서 정한 심의 대상 범위 내에서 심의가 이루어질 수 있도록 한다.

6.2 「건축법 시행령」 제5조의5제1항에 따른 **심의 대상은 용도, 규모 등을 명확히 하여 지방자치단체 심의기준에 기재하여야 한다.**

6.3 「건축법 시행령」 제5조의5제1항제8호에 따라 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 도시 및 건축 환경의 체계적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역(이하 "심의 지역"이라 한다)은 지정 목적 및 필요성, 심의지역의 경계 등을 명확히 하여 지방자치단체 심의기준에 기재하여야 한다.

6.3.1 심의지역은 관할 행정구역 전체를 대상으로 할 수 없으며, 지정 필요성 등을 충분히 고려하여 최소화하여야 한다.

신속한 모아주택 공급 및 사업실현성 강화를 위한 '25년 추진계획 보고

□ 추진현황 ('25.1.31.기준)

- 모아타운 109곳(공모94/주민제안15), 모아주택 153곳 30,495호 추진중
 - (모아타운) 관리계획 수립완료 45곳, 수립중 52곳, 용역발주 준비 12곳
 - (모아주택) 착공 7곳, 사업시행인가 17곳, 건축심의 41곳, 조합인가 88곳

□ 추진계획

- 시범사업 2호 **중랑구 면목동 차질없는 추진으로 연내 착공**
 - ※ 세입자 통합심의('25.6), 사업시행계획인가('25.8.), 철거 및 착공('25.12.)
- 모아주택 활성화를 위한 **다양한 제도개선 추진**
 - 역세권 350m·간선도로변(20m) 준주거지역 종상향으로 사업여건 개선
 - 자연지형, 경관축을 고려한 고도지구 해제로 사업동력 확보(도시공간본부 협조)
 - 주민공동시설 용적률 등 완화로 가로경관 개선, 지역 커뮤니티 활성화
- **공공참여 모아타운 사업(SH·LH) 본격 추진**
 - 도시계획 규제지역에 SH·LH 현장 직접 지원으로 조합설립 등 사업속도 제고

주민설명회	→	관리계획 수립	→	조합설립지원	→	공동사업시행 추진
'25. 1.~		'25. 1.~		'25.3.~(지속)		'26.~

 - ※ '24년 구기동 등 총 10곳 선정, '25년 10곳 추가 발굴(하반기)
- 모아주택 **조합설립 공공지원(市·區) 제도 마련·시행**
 - 조합설립 가이드라인 마련 제공, 정비업체 선정 지원, 추정분담금 검증 등
- **다양한 채널 활용한 모아주택·모아타운 정책 홍보**
 - 유튜브 정책 동영상 제작('25.3), 정원박람회('25.5)·비엔날레('25.11) 홍보관 운영

□ 향후계획

- 모아주택 활성화 위한 사업중심 전환 및 실현성 제고, 정책 홍보 강화

8

휴먼타운 2.0 사업 추진을 통한 非아파트 주택공급

신통기획, 모아타운 등 대규모 개발이 어려운 노후 저층주거지 내 주택정비 촉진을 통해 非아파트(다가구, 다세대 등) 주택공급 활성화 및 서민주거 안정 도모

□ 사업대상

- 단독·다가구·다세대가 밀집한 노후·불량 저층 주거지역
 - 제1종 일반주거지역, 고도·경관지구 등 전면 개발이 어려운 지역으로 주거 환경 개선사업구역, 도시재생활성화지역 등

□ 사업내용

- 주택정비 + 마을관리사무소(모아센터) 운영 + 기반시설 확충
 - 용적률 등 건축기준 완화 및 금융지원 등을 통해 신축, 리모델링 등 주택정비 촉진
 - 마을관리사무소(모아센터) 운영으로 저층주거지 관리 서비스 제공
 - 공용주차장, 도로 등 정비기반시설 확충

□ 추진현황

- 휴먼타운 2.0 사업대상지 공모 : '24.08.16.~30.
- 휴먼타운2.0 이자차액보전 업무협약 체결(신한은행) : '24.09.26.
- 2024년 휴먼타운2.0사업 대상 후보지 선정(10개소) : '24.10.07.
 - 종로구(2), 중구(2), 성북구(1), 강북구(1), 중랑구(1), 강서구(2), 구로구(1)
- 국토부 뉴빌리지사업 공모 신청(7개소) : '24.10.08.
- 휴머네이터(전문가 자문단) 선정(50명) : '24.11.07.
- 특별건축구역, 리모델링활성화구역지정 등(신영동) : '24.12.19.
- 뉴빌리지 사업 선정(4개소: 종로2, 중구1, 강북1) : '24.12.23.

□ 향후계획

- 휴먼타운 2.0 후보지 및 뉴빌리지 선정지 사업계획 수립 : '25. 상반기
- 국토부 뉴빌리지 사업 생활 SOC (미울 주차장 등) 조성 예산 협의 : '25. 하반기

9

민간임대주택 복합개발 추진

개별적으로 시행되고 있는 민간임대주택을 둘 이상 복합으로 사업을 추진할 수 있도록 조례를 통합하여 침체된 민간임대주택 사업 활성화

□ 사업개요

- (복합개발) 민간임대주택(안심주택) 개별사업 4개 유형 통합복합개발 추진
 - (단일) 개별 임대주택 공급, (복합) ①공유+안심, ②안심+안심 민간선택

구 분	현행				개선방안
	청년안심주택	신혼부부안심주택	어르신안심주택	1인 가구 중심 서울형 공유주택	복합개발
사업방식	「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 공공지원민간임대주택 공급				좌동
사업기간	'16.7.~'25.12.	'24.7.~'26.12.	'24.3.~'27.12.	'24.3.~	'25.3.~
공급방식	임대	임대 + 분양	임대 + 분양	임대 (임대형기숙사)	임대 + 분양 (복합개발)
용도지역	주거, 준공업, 상업	주거, 준공업, 상업	주거, 준공업, 상업 자연녹지지역	주거, 준공업, 상업	주거, 준공업, 상업 자연녹지지역
사업대상지	역세권 250m(상위시 350m), 간선도로변 50m 이내		역세권 250m(상위시 350m), 간선도로변 50m 이내 의료시설 350m 이내		좌동
공급실적	약 2만호 입주	-	-	-	-
조례제정	'16.07.14	'24.07.15	'24.03.15	'24.03.15	'25.03.(예정)
운영기준	'16.08.22	'24.08.06	'24.05.28	'24.06.21	'25.03.(예정)

- (사업지역 확대) 개별 운영기준 통합적용으로 사업가능 대상지 확대
- (공공기여 완화) 공유+안심 복합시 용도지역 상향 공공기여 한시 완화(3년) 등
- (세대공감 주거조성) 청년, 신혼부부, 어르신이 함께 살아가는 공간 조성
- (공급목표) '25년 2천호, '27년까지 6천호 (인허가 기준)

□ 추진실적

- 민간임대주택 복합개발 추진계획 방침 수립 '24.12.23.
- 모두의 안심주택 건립 및 운영기준 제정(청년,어르신,신혼부부 통합) '24.12.27.

□ 향후계획

- 조례 및 운영기준(복합개발 세부기준) 통합 제정 '25. 3.

작성 자

전략주택공급과장: 최원석 ☎2133-6280 청년주택계획팀장:김혜경 ☎6290 담당: 문연걸 ☎6291
상생주택팀장:김태완 ☎6285 담당: 박미애 ☎6286

□ **사업대상지**

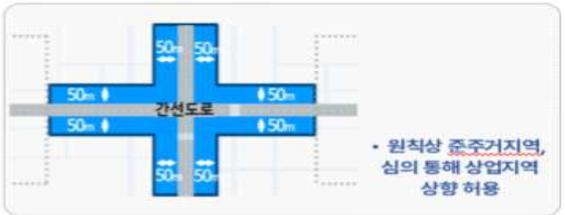
역세권

전철역 등 승강장 경계 250m 이내
(심의 통해 350m 허용)
322개소, 가용지 면적 86km²



간선도로변

폭 20m 이상 도로변의 50m 이내
면적 127km², 총 연장 1,038km



의료법인

병원, 보건소 인근 350m 이내
· 총 85곳
2차 병원 43곳 (서울의료원, 은평성모병원 등)
3차 병원 14곳 (삼성서울병원, 서울아산병원 등)
보건기관 28곳 (자치구 보건소 등)



□ **추진방안**

○ **(개발방식 확장)** 사업방식 다양화로 복합개발 도입

- (단일) 개별 임대주택 공급 (복합) ①공유+안심, ②안심+안심 민간선택



○ **(공공기여 완화)** 공유+안심 복합시 용도지역 상향 공공기여 한시 완화(3년) 등

- 용도지역 상향후 도시규제(경관, 일조 등)로 미확보 기본용적률 비율만큼 완화

- 준주거지역 의무 비주거비율 폐지(5% 이상 → 자율적 설치) ※ 상업지역 유지

2 주택시장의 안정적 수급관리

1. 6년 내 13만호 착공 공정관리 추진
.....
2. 주택시장·시민불편 최소화 위한 아파트 입주예정물량 정보 공개
.....
3. 공동주택 모범관리단지 지원사업
.....
4. 공사비 갈등 집중 관리 및 코디네이터 운영
.....
5. 민간 건축공사장 감리비 공공예치 및 직접 지급
.....

1

6년내 13만호 착공 공정관리 추진

「정부 주택공급 확대방안('24.8.8.)」 후속 조치로 서울지역 내 6년간 13만 호 착공 실현을 위한 정비사업 공정관리 추진

□ 추진배경

- 정부 주택공급 확대방안 발표 ('24.8.8.)
 - 재건축·재개발 기간 단축, 향후 6년간 서울·수도권 17.6만호 조기 착공
- 서울시 주택공급 확대방안 발표 ('24.8.9.)
 - 6년간(~'30년) 정비사업, 모아타운&주택 등 13만 호 착공

정비사업 (12.2만 호)

모아타운 (0.8만 호)

관리처분인가(完) 5.7만 호(63개소)

조합설립인가(完) 1.6만 호

조합설립인가(完) 0.8만 호

사업시행인가(完) 4.9만 호(66개소)

15.5만호(138개소)×10% 내외

2.4만호(138개소)×33% 내외

□ 추진계획

- 주택사업 전반으로 공정관리 대상 확대
 - [기존] 정비사업·모아타운(13만) + [확대] 소규모정비·역세권장기전세(+@)
- 갈등 단계에 따라 맞춤형 공공지원 시행
 - (위험) 6개월 이상 지연, 코디네이터 파견 및 분쟁조정위 개최 등 집중관리
 - (주의) 6개월 이하 지연, 코디네이터 파견 검토 및 관계자 면담 등 예방관리

갈등단계	위험	주의	일반
구분	갈등 심화, 6개월 이상 지연	갈등 조짐, 6개월 이하 지연	갈등 미발생
조치	<ul style="list-style-type: none"> • 갈등집중관리 - 코디네이터 파견 - 분쟁조정위 운영 	<ul style="list-style-type: none"> • 갈등예방관리 - 코디네이터 파견(필요시) - 관계자 면담(구) 	<ul style="list-style-type: none"> • 모니터링(구, 월1회)

- 사업성 보정계수 적용 등 규제완화 적용 시 사업지연 최소화 지원
 - 사업계획 변경 시 '일반' → '주의' 단계로 관리하고 통합심의로 신속 결정

□ 향후계획

- 갈등단계별 공정관리로 착공 지연 예방 (계속)
 - (위험/주의) 기획관 주재 실무회의(격주 1회), 실장 주재 총괄회의(월 1회)
 - (일반) 자치구 주관 지속 모니터링(지연 발생 시 즉시 보고)

작성 자 공동주택과장 : 이정식 ☎2133-7130 재건축계획팀장 : 임동수 ☎7140 담당 : 김희완 ☎7141

민간이 전망한 서울시 입주예정물량이 실제와 달라 초래되는 주택시장 혼란 및 시민불편 예방을 위해 서울시가 직접 입주예정물량 공개 추진

□ 추진배경 및 목적

- 민간 부동산업체 등이 자체 확인한 정보를 산발적으로 공개함에 따라 부정확한 주택공급 정보가 언론에 보도되는 등 시민혼란 초래
- 이에 서울시가 입주예정물량 관련 정보를 상·하반기 2회 제공하여 주택시장 혼란 및 시민 불편 사전 예방

□ 추진현황

- '23년 : 총 3회 입주예정물량 공개 완료 (2, 8, 11월)
- '24년 : 총 2회 입주예정물량 공개 완료 (3, 8월)

□ 입주실적 및 입주전망 공개 추진

- ('23-'24년 입주실적) **총 6만 9천호 입주 완료(평균 3만4천호 입주)**
 - ('23년) 총 3만6천호 입주(정비 2만6천호, 비정비 1만호, 20년 연평균 대비 2천호↓)
 - ('24년) 총 3만3천호 입주(정비 2만호, 비정비 1만3천호, 20년 연평균 대비 5천호↓)
- ('25-'26년 입주전망) **총 7만 1천호 입주 전망(평균 3만6천호 전망)**
 - ('25년) 총 4만7천호 전망(정비 3만2천호, 비정비 1만5천호, 20년 연평균 대비 1만호↑)
 - ('26년) 총 2만4천호 전망(정비 1만3천호, 비정비 1만1천호, 20년 연평균 대비 2만4천호↓)

구분	입주실적		입주전망			
	2023년	2024년	2025년	2026년	총계(호)	총계(%)
아파트	35,815	32,672	47,504	23,738	71,242	100.0
정비사업	25,652	19,923	32,172	12,644	44,816	62.9
비정비사업	10,163	12,749	15,332	11,094	26,426	37.1

※ 과거 20년 연평균 공급물량 3만8천호

□ 향후계획

- '25(상/하반기), '26년(상/하반기) 아파트 입주예정물량 공개 '25. 2.
- '25(하반기), '26년(상/하반기) 아파트 입주예정물량 공개 '25. 8.

※ 공개자료 : 입주예정물량 사업리스트, 입주예정물량 지도(스마트서울맵 공개)

작성 자

주택정책지원센터장: 정종대 ☎2133-7039 주택정책연구팀장: 설정임 ☎7040 담당: 유수민 ☎7833

3

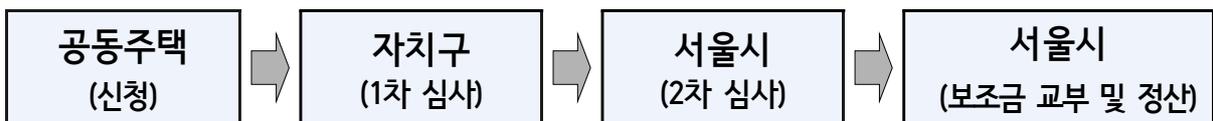
공동주택 모범관리단지 지원사업

인권존중과 배려를 바탕으로 입주민과 관리노동자가 함께하는 모범 공동주택단지를 발굴, 지원하여 상생하는 공동체 문화 조성에 기여

□ 사업개요

- 내용 : 관리노동자 인권존중, 고용안정, 노동환경 개선 등 관리노동자와 공동주택 구성원간 함께하는 모범관리단지 선정, 보조금 지원
- 대상 : 서울시 소재 의무관리대상 공동주택단지(2,344개 단지, '24.12. 기준)
- 편성예산 : 2,300백만원
- 지원기준 : 1개 단지당 최대 30백만원 한도, 자부담률 10% 이상
 - ※ '24년 지원기준과 동일
- 선정방법 : 공모 절차 후 보조금 선정심사위원회에서 선정
- 사업내용(예시) : 입주민 커뮤니티시설 보수, 공용시설 냉난방장비 및 물품 구매, 공동체 활성화 프로그램 운영비 등

□ 추진절차



- ▶ 1차심사(자치구) : 노동자 사망사고 발생 여부, 노동자와 상생 여부 등을 사전심사 후 시에 추천
- ▶ 2차심사(서울시) : 1차 추천 단지 검토 후 보조금 교부대상 최종 선정

□ 향후계획

- 사업계획 수립 및 신청단지 공모(시·자치구) : '25. 2. ~ '25. 3.
- 보조금 교부대상 선정 및 교부(시→자치구→공동주택) : '25. 4. ~ '25. 5.
- 사업추진(공동주택, 자치구 지도·감독) : '25. 5. ~ '25. 11.
- 사업완료 보고 및 보조금 정산(공동주택→자치구→시) : '25. 12. ~ '26. 3.

작성 자

공동주택과장: 이정식 ☎2133-7130 아파트관리팀장: 문상만 ☎7290 담당: 장준호☎7291

4 공사비 갈등 집중 관리 및 코디네이터 운영

정비사업 공사비 상승원인을 분석하고 이에 대한 대응방안을 마련하여, 중단·지연 없이 정비사업이 추진될 수 있도록 행정지원 강화

□ 추진배경

- 조합-시공자간 '공사비 증액'에 따른 갈등 빈발
- 착공지연, 공사중단으로 불필요한 사회적 비용 급증 및 주택공급 차질

□ 추진현황

- 갈등 단계별 맞춤형 공사비 갈등 관리(단계별유형: 일반, 주의, 위험)
 - (관리방법) 갈등 유형별 코디네이터 파견, 공사비 검증, 협의 유도, 조정·중재 등 지원
- 공사비·계약사항 적절성에 대한 사전컨설팅 지원(전문가+SH공사)
 - (컨설팅범위) 입찰지침서 및 계약서, 공사비 관련 조항 등
- 정비사업 표준계약서 개정 및 표준정관 마련
 - (내용) 공사비 갈등 사유로 착공지연 및 공사중단 방지, 갈등 발생 시 단계별 조정절차 이행



- SH공사 공사비 검증 지원 확대·시행(SH공사 조직확대)
 - 검증기간 단축 방안 마련중(공사비 검증 표준모델 마련, 서류접수 전용 사이트 구축)
- 공사비 갈등 집중 관리를 위한 코디네이터 인력풀 확대
 - 170명(현행) + 30명(추가 위촉 예정), 전문 분야 확대(건설사업관리)

구분	도시행정	도시정비	도시건축	감정평가	법률	세무회계	기타
170	52	43	16	13	24	9	13

□ 향후계획

- 갈등 관리대상 확대 : (기존) 정비사업 + (확대) 모아타운, 역사권 장기전세, 리모델링
- 계약시 공사비 내역 명확화(공사비/사업비 구분), 코디네이터 직권 파견 등 제도강화
- (집중관리대상 지속관리) 분기별 시공사 및 조합 모니터링 (사구 합동)

작성자

주거정비과장: 김유식 ☎2133-7190 갈등공정관리팀장: 박재웅 ☎7196 담당: 최인호 ☎9384
 주거사업협력센터장: 오종규 ☎7856 담당: 김정환 ☎7857

5

민간 건축공사장 감리비 공공예치 및 직접 지급

민간건축물 공사 감리 용역비를 공공예치 후 감리업체에 직접 지급하여 건축주로부터 감리의 독립성 확보 및 부실공사 방지 유도

※ 반복되는 부실공사에 대응하여 「부실공사 Zero 서울」 발표('23.11.)

□ 사업개요

- 사업대상 : 허가권자 지정 감리 및 건축심의 대상 중 (책임)상주감리 공사
- 추진방법 : 허가권자~건축주~감리자간 3자 협약 체결하여 운영
 - 허가권자 지정 감리 : 감리자 지정통보 시 감리비 공공예치 안내
 - 건축심의 대상 : 사업주체와 사전협의를 거친 후 건축심의 시 조건 부여
- 추진절차 : 주택건설공사 감리비 사전예치 준용

① 감리비 지급방식 및 감리자 지정 통보 허가권자→건축주	>	② 해당 감리비 예치 (지급예정일 14일전까지) 건축주→허가권자	>	③ 감리비 지급 요청 (지급예정일 7일전까지) 감리자→허가권자	>	④ 감리업무 수행 상황 확인 및 감리비 지급 허가권자→감리자
---------------------------------------	---	---	---	--	---	---

<허가권자 지정 감리, 주택건설공사 감리비 사전예치 절차>

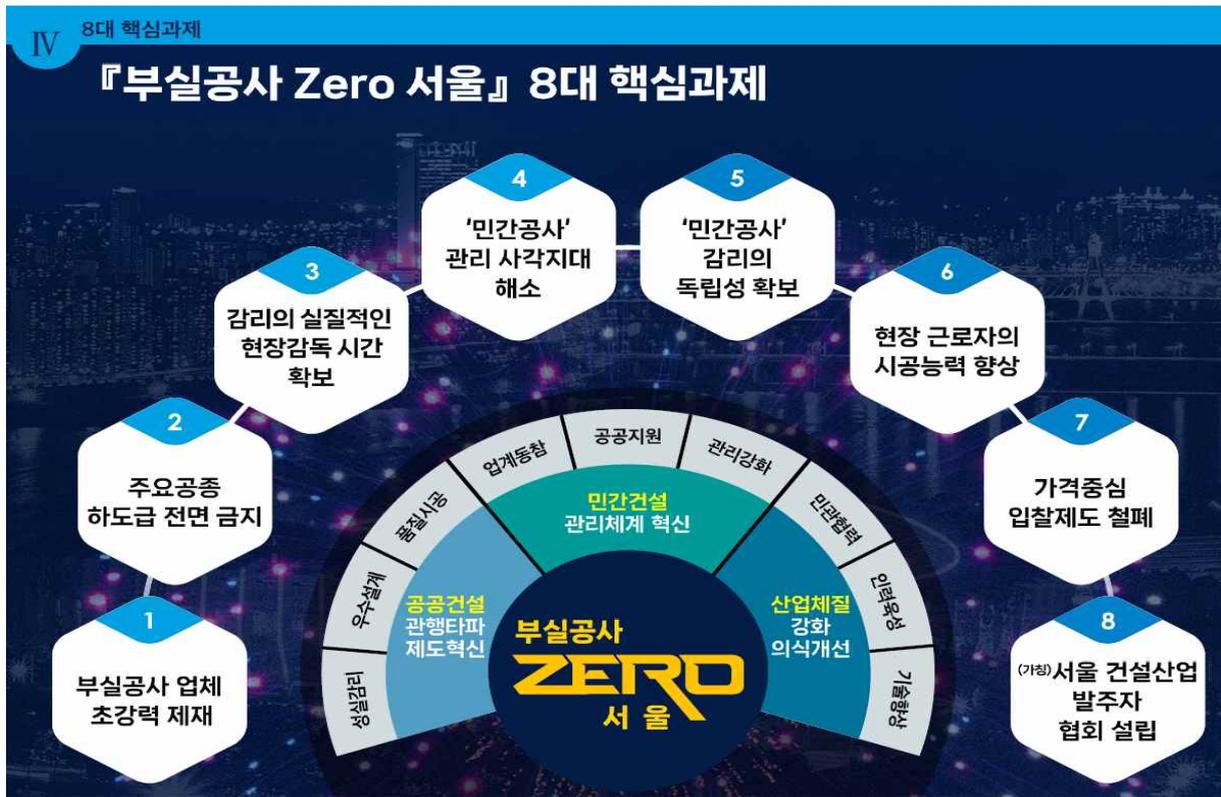
□ 추진실적

- 「부실공사 Zero 서울」 추진계획 수립(시장방침) '23.11.24.
- 민간 건축공사 감리비 공공예치 및 지급 추진계획 수립 '24. 5. 1.
- 법령 개정 건의(서울시→국토교통부) '24. 5.13.
 - 허가권자 지정 (책임)상주 감리 대상 현장 감리비 공공예치 및 지급
- 자치구 대상 설명회 개최 '24. 5.23.
- 시 허가 공사장 2개소 참여 협약식 개최 '24. 6. 3.
 - LG 사이언스파크 2단계, 여의도 생활숙박시설 (보도자료 배포)
- 감리비 공공예치 및 지급 전면 시행(서울시+자치구) '24. 7. 1.
- 시 허가 공사장 1개소 참여 협약식 개최 '24.12.19.
 - 현대차 GBC 신축공사 현장 (보도자료 배포)

□ 향후계획

- 감리비 공공예치 법적근거 마련 및 활성화(계속) '25.2월~

작성 자 건축기획과장: 임우진 ☎2133-7090 민간건축기술팀장: 김정현☎7108 담당: 김민지 ☎7111



8대 핵심과제



민간공사 감리의 독립성 확보

3 신혼부부 주거지원 강화

1. 미리내집 공급 확대

2. 역세권 장기전세주택(미리내집) 기준 완화

3. 신혼부부 안심주택 건립 추진

4. 신혼부부·청년 임차보증금 이차지원

1 미리내집 공급 확대

신혼부부 위한 미리 내 집(장기전세주택 II) 공급을 통해 신혼부부의 주거안정 및 출산을 제고에 기여

□ 사업개요

- 입주대상 : 무주택 세대원으로 구성된 신혼부부(무자녀, 유자녀 가구 포함)
 - 입주자모집공고일 현재 신혼부부(혼인기간 7년 이내) 또는 예비신혼부부(6개월 이내 혼인 예정)
- 입주자격
 - (소득) 60㎡ 이하 : 도시근로자 월평균소득 120% 이하 (맞벌이 180%), 60㎡ 이상 : 도시근로자 월평균소득 150% 이하 (맞벌이 200%)
 - (자산) 총자산 6억 5,500만원 이하
- 지원내용 : 출산 자녀 수에 따라 거주기간 연장 및 우선 매수청구권 부여

	신혼부부 입주 시	▶ 1자녀 출산 시	▶ 2자녀 출산 시	▶ 3자녀 이상 출산 시
거주기간	최장 10년	최장 20년	최장 20년	최장 20년
우선매수청구권	×	×	○	○
매매가격 인센티브	×	×	○ (시세 90%)	○ (시세 80%)

※ 자녀 출산하는 경우, 재계약시(2년 단위) 소득 및 자산 기준 적용 제외

□ 추진실적('24.12.)

- 제1차 미리내집 입주자 모집결과 : '24. 7.11.
 - 공급대상 : 강동구 올림픽파크포레온 1개 단지, 300호 모집
 - 모집결과 : (신청호수) 17,929호, (평균경쟁률) 59.8대 1, (최대경쟁률) 213대 1
- 제2차 미리내집 입주자 모집결과 : '24. 8.30.
 - 공급대상 : 광진구 롯데캐슬 이스트폴 등 6개 단지, 327호 모집
 - 모집결과 : (신청호수) 16,365호, (평균경쟁률) 50대 1, (최대경쟁률) 216대 1
- 제3차 미리내집 입주자 모집결과 : '24.12.20.
 - 공급대상 : 서초구 메이플단지 등 6개 단지 등, 395호 모집
 - 모집결과 : (신청호수) 15,091호, (평균경쟁률) 38대 1, (최대경쟁률) 328대 1

작성 자 | 임대주택과장: 김장열 ☎2133-9573 신혼부부주택팀장: 강윤희 ☎9574 담당: 이승혜 ☎9575

□ 추진계획

① [주택공급] 신혼부부 위한 미리내집 공급 강화

- (주거다양화) 다양한 주택 활용한 미리내집 공급
 - 타 임대주택(매입임대, 민간임대, 한옥)에 입주 후 자녀 출산시 미리내집으로 이주지원
 - 저소득 신혼부부에게도 저렴한 가격의 미리 내 집 마련 기회 제공 등
- (주거품질) 신혼부부가 선호하는 주거공간 계획
 - 빌트인 가전 고급화(냉장고, 세탁기, 인덕션, 에어컨 등), 육아시설 설치 등

② [기반조성] 미리내집 획기적 확대를 위한 기반 준비

- (전용단지) 고덕강일 공공주택지구 내 신혼부부 전용단지 착공
 - 용도폐지 추진 중인 중학교 용지에 전용단지 조성, 맞춤형 커뮤니티 시설 설계
- (택지개발) 서리풀 신규택지에 미리내집 공급
 - 1.1만호(전체 2만호)를 미리내집으로 공급, 지구계획 수립 및 조기보상 위한 실태조사 등

③ [지원확대] 장기전세 만기물량 활용, 출산 인센티브 신설·강화

- 3자녀 이상 가구에 3년차 이주지원 및 10년 거주후 조기 우선매수청구권 부여
 - '27년부터 만기가 도래하는 장기전세의 반환물량을 미리내집 출산 인센티브로 활용

구분	내용
주거 이전	<ul style="list-style-type: none">• (현행) 입주이후 2자녀 이상 출산시 10년차에 이주지원• (확대) 입주이후 3자녀 이상 가구 3년차에 이주지원(단, 2자녀 이상 출산시)
분양 전환	<ul style="list-style-type: none">• (현행) 입주이후 3자녀 이상 출산시 20년 거주후 우선매수청구권 부여• (확대) 입주이후 3자녀 이상 출산시 10년 거주후 우선매수청구권 부여

□ 향후계획

- 미리내집 입주자 모집공고 : '25. 4, 7, 11.

2

역세권 장기전세주택(미리내집) 기준 완화

역세권 시프트사업 운영기준 완화 등을 통해 장기전세주택(미리내집) 공급 확대

□ 장기전세주택 기준완화 및 제도마련('25. 1월)

- 기준완화 : 사업지 확대(1차 역세권범위 250m → 350m) 및 요건 유연화
 준주거지역내 의무 비주거 비율(지상층 연면적 5% 이상) 폐지 등
- 제도마련 : 「역세권 장기전세주택 공급 및 지원에 관한 조례」 제정 ('25.1.3. 시행)

□ 역세권 장기전세주택 공급 확대

- 사업내용 : 역세권의 용도지역 상향 및 용적률 완화를 통한 주택공급 확대
 - (역세권 범위) 승강장 경계로부터 500m (1차 350m, 2차 500m) 이내
 - (종상향 범위) 1차 역세권은 준주거까지 상향, 2차 역세권은 기존 용도지역 유지
 - (용적률 범위) 준주거지역 (법적)상한용적률 500~700%
 - ※ 도심·광역중심·지역중심 700% / 지구중심 600% / 비중심지 500%
 - (시행방법) 지구단위계획(주택건설사업, 건축허가), 정비계획(도시정비형 재개발)
- 주택공급 : 완화용적률(법적상한-상한) 1/2 이상 장기전세주택 공급
 - (매입금액) 건축물(공공건설임대주택의 표준건축비), 토지지분(기부채납)
 - (공급물량) 장기전세주택 I 50% + 장기전세주택 II(미리내집) 50%
 - ※ '미리내집'은 공급물량 50% 범위내 공급(공공주택특별법 시행규칙 별표4 제3호)

□ 추진현황 및 공급계획

- 추진실적(08년~) : 7,278호(공공임대 1,380호) 공급완료

(단위 : 곳 / 2025.2월 기준)

구 분	합 계	단계별 추진현황						
		사전검토	주민제안	심의완료 (구역지정)	사업승인 및 관리처분인가	착공	사업완료	
합 계	구역수	113	32	31	29	3	9	9
	전체	107,485	27,607	44,673	19,144	2,800	5,983	7,278
	분양	73,872	18,407	28,940	13,716	2,296	4,615	5,898
	임대	33,613	9,200	15,733	5,428	504	1,368	1,380

- 향후계획: '25년(1,206호/ 공공임대 409호), '26년(1,848호/ 공공임대 573호)

작성 자

공공주택과장 : 하대근 ☎2133-7050 역세권주택팀장 : 김범준 ☎7080 담당 : 손동근 ☎7060

3

신혼부부 안심주택 건립 추진

초저출생 시대 대응을 위해 신혼부부에게 주거안정을 통한 출산율 제고에 기여할 수 있는 '신혼부부 안심주택' 공급

※ (초저출생사회) '15년 이후 출산율의 급격한 감소로 '23년 최저출산율 0.55명 기록
- (서울시 출산율) '15년 : 1명, '23년 : 0.55명 ('15년 대비 '23년 45% 감소)

□ 사업개요

- (사업방식) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 공공지원 민간임대주택
- (공급방식) 신혼부부 소득수준을 고려한 임대+자가(분양) 혼합형 추진

임대주택 (70%)	<ul style="list-style-type: none"> ○ (공공임대 20% ± α) ○ (민간임대 50% + α) 	신혼부부(혼인예정자 포함)
분양주택 (30%)	<ul style="list-style-type: none"> ○ (민간분양 30%) 	가구 인원 및 연령제한 없음 ※ 민영주택 특별공급 중 신혼부부 비중 확대

- (사업대상지) 역세권 250m, 간선도로변 50m 내외
- 교통 중심지 역세권 250m(심의 통해 350m 허용) + 간선도로변 50m 내외

□ 추진실적

- 조례 제정 '24. 7. 15.
- 인·허가 등 본격 사업 추진 '24.10월 ~
- 사전자문 완료 2건(370호), 제안서 접수 1건(229호)

□ 추진계획

- (주 거 비) 공공임대(주변시세 50%수준), 민간임대(주변시세 70~85%수준)
- (주거공간) 신혼부부 특화평면(알파룸) 및 맞춤형 육아시설 설치(서울형 키즈카페)
- (사업지원) 건설자금 대출(최대 240억) 및 이자 차액 보전(최대 2%)
- (공급물량) '25년부터 3년간 2천 세대 공급(인허가 기준)

□ 향후계획

- 신혼부부 안심주택 건립 공사 착공 '26.1월

□ **신혼부부 안심주택 추진현황**

연 번	위 치	규 모	세대수				비 고
			합계	공공 임대	민간 임대	분양	
계			599	240	302	57	
1	강서구 방화동 555-10 [1,620㎡, 개화산역]	· 용적률 : 396.21% · 연면적 : 8,555.80㎡ · 층 수 : 지하2/지상12 · 세대수 : 72세대	72	15	36	21	○'24.10.08. : 사전자문
2	영등포구 신길동 95-136 [2,733㎡, 신길역]	· 용적률 : 999.82% · 연면적 : 34,186.81㎡ · 층 수 : 지하4/지상24 · 세대수 : 298세대	298	113	149	36	○'24.11.27. : 사전자문
3	용산구 원효로2가 72-3 [2,436.2㎡, 간선도로변]	· 용적률 : 1,066.4% · 연면적 : 36,052.14㎡ · 층 수 : 지하7/지상29 · 세대수 : 229세대	229	112	117	0	○'25.02. 제안서 접수

□ **신혼부부 안심주택 추진절차**



4

신혼부부 · 청년 임차보증금 이차지원

신혼부부·청년 임차보증금 대출이자 지원을 통해 주거비 부담, 저출생 문제 완화에 기여

□ 사업개요

○ 지원체계 : 서울시·은행·보증기관 간 협약을 통한 사업 추진

보증금 대출(대출재원)	+	보 증	+	이자지원(이차보전)
협약은행 (국민·하나·신한)		한국주택금융공사		서울시

○ 지원기준

구 분	신혼부부 사업	청년 사업
지원대상	무주택인 결혼 7년 이내 신혼부부 또는 6개월 이내 예비 신혼부부	만 19~39세 이하 무주택 세대주 청년
주택조건	임차보증금 7억 원 이내	임차보증금 3억 원 (월세 70만 원이하)
대출한도	3억 원 이하	2억 원 이하
대출기간	최장 10년	최장 8년
금 리 체 계	市지원금리	최대 3.0%p
	대출금리	기준금리(신잔액기준COFIX6개월)* + 협약은행 가산금리 * 기준금리 2.98% ('25.1.15현재)
	본인부담	대출금리 - 市 지원금리 * 최소 연 1.0% 이상 본인부담

○ 소요예산 : 901억 원

□ 추진실적

○ 지원실적 : 65,443세대 3,496억 원 지원 (단위: 건, 억원)

연 도	신혼부부 사업			청년 사업		
	신규대출 수	대출금액	이자지원액	신규대출 수	대출금액	이자지원액
계	52,572	89,180	3,207.1	12,871	7,726	289.2
2024년	3,023	6,077	630.9	937	810	80.1
2023년	3,573	6,527	840	1,082	737	94.6
2022년	7,495	13,207	715	2,515	1,479	66.2
2021년	8,425	14,595	610	4,160	2,413	41.5
2020년	16,523	27,588	353	3,878	2,245	6
2019년	9,134	14,589	58	110	16	0.6
2018년	4,399	6,597	0.2	189	26	0.2

○ 제도개선('24.7.30. 시행)

- [신혼] 소득별 지원 금리 확대 및 소득한도 상향 : 9.7천만원→1.3억원
- [신혼] 자녀 추가금리 지원 확대 : 최대 0.6%p^(자녀당 0.2%) → 최대 1.5%p^(자녀당 0.5%)
- [신혼] 협약 은행 가산 금리 인하 : 1.6%p → 1.45%p
- [신혼] 신규대출자 임차보증금 반환보증료 지원 신설 : 최대 30만원 한도
- [청년] 한부모가족 추가 금리 지원 신설 (1.0%p)

□ 2025년 제도개선

① [신혼부부] 출산가구 및 난임가구 대출기간 연장(최장 10년 → 최장 12년)

현 행	<p>최장 10년(이용기간 중 3회 출산)</p> <p>① 기본 4년+ 자녀 출산(+1명↑) 2년 + 추가 출산(+2명↑) 2년 + 추가 출산(+3명↑) 2년</p> <p>② 난임 등으로 출산 없을 시 기본 4년 이용 후 상환</p>
----------------	--



개 선	<p>최장 12년(이용 기간 중 2회 출산), 난임가구 2년 연장(출산 시 최장 10년)</p> <p>① 출산가구: 기본지원 4년 + 자녀출산(+1명↑) 4년 + 추가출산(+2명↑) 4년</p> <p>② 난임가구: 기본지원 4년 + 난임시술가구 2년 + 자녀출산(+1명↑) 4년</p>
----------------	---

② [청 년] 주거 기준 완화(월세 70만원 → 90만원)

현 행	(2020년~) 임차보증금 3억원 이하, 월세 70만 원 이하 전세 · 보증부 월세
----------------	--



개 선	임차보증금 3억원 이하, 월세 90만 원 이하 전세 · 보증부월세
----------------	--------------------------------------

③ [청 년] 자립준비청년 추가금리(1.0%) 신설

□ 향후계획

- 보건복지부 사회보장협의 추진 '25. 2.~ 5.
- 은행 및 한국주택금융공사 변경 협약 체결 '25. 5.~ 6.
- 사전 홍보 및 사업 시행 '25. 6.~ 7.

4 주거 취약계층 주거복지 사각지대 해소

1. 주거취약계층 주거상향사업 추진

2. 안심집수리 지원사업 추진

3. 전세사기 피해자 지원

4. 청년 월세 지원

5. 공공임대주택 공급 지속 추진

1

주거취약계층 주거상향사업 추진

주거취약계층에게 임대주택을 공급하고, 이주비 및 정착을 지원하는 주거상향 사업을 통해 주거 안정 도모

□ 사업개요

- 지원대상: 주거취약계층 주거지원 업무처리지침 제3조
 - 쪽방·고시원·비닐하우스 등 비주택과 반지하 3개월 이상 거주가구 등
- 자격요건
 - (소득기준) 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50~70% 이하
 - (자산기준) 무주택세대구성원으로 총 자산가액 24,100만원 이하, 자동차 3,708만원 이하
- 지원내용
 - 공공(LH, SH) 및 민간 임대주택 입주지원
 - 공공(300만원) 및 민간 임대주택(5천만원) 보증금 무이자 융자
 - 이주비(최대 40만원) 및 지역 복지자원·네트워크 연계를 통한 맞춤형 정착지원
- '25년 예산: 7,476백만원(국비 3,738백만원, 시비 3,738백만원)

□ 추진현황('24.12.31. 기준)

- 입주완료: 5,297가구(LH 4,365가구, SH 740가구, 민간 192가구)
- 이주비(이사비·생필품비) 지원: 4,301가구
- 입주 이후 자립을 위한 맞춤형 정착지원: 1,952가구

□ 향후계획

- 주거취약가구 밀집지역 현장상담소 운영 : '25. 2.~
- 주택물색 및 이주비 지원 등 가구별 맞춤 지원 : '25. 2.~

노후 불량 주택에 대한 집수리 비용 보조 및 용자지원을 통한 주거 약자 주거환경 개선 마련

□ 사업개요

- 지원대상 : 서울시 전역의 주거 취약가구, 반지하, 옥탑방(양성화) 주택
 - ※ 취약가구 : 기초생활수급자, 차상위계층, 중증 장애인, 고령자, 한부모·다자녀 가정 등
- 지원사업 : 집수리 보조사업, 용자이자 지원사업
 - (보조사업) 최대 1천 2백만원, (용자사업) 최대 6천만원, (이자지원) 은행용자의 2%p
- 지원범위 : 주택성능개선 및 안전·편의시설 설치 지원
 - 성능개선(단열, 창호 등), 안전시설(화재경보기 등), 편의시설(내부 단차 제거 등)
- 예산('25년) : 10,879백만원(보조금 7,727, 용자금 3,000)

□ 추진현황

- 집수리 보조사업 전문가 등 회의를 통한 개선안 마련('24.2.)
 - 집수리 보조사업 하자보증보험 가입 권장 사항에서 의무화로 변경
 - 중위소득기준 완화(70%→100%)에 따른 참여 확대 및 절차 간소화
- 집수리 보조사업 지원 정상 추진('24.12.)
 - (지원결정) 보조사업 참여자 보조금 심의를 통한 최종 1,171건 지원결정
 - (지원건수) 집수리 보조사업 공사 완료 후 보조금 1,018건(8,216백만원) 지급
 - (지원절차) 신청→ 현장조사(區)→ 보조금 심의(市)→ 공사완료→ 보조금지급
- 집수리 용자 사업 참여자 모집 대상자 선정 및 지원
 - (참여모집) 집수리 용자·이자 지원사업 참여자 모집('24.2.~10.)
 - (선정지원) 용자 지원 대상자 151건 선정 및 111건(3,443백만원) 지급
 - (지원절차) 신청→사전검토(區)→ 대상자선정(市)→ 공사완료→ 용자금 지급(금융기관)

□ 향후계획

- 지원대상자 선정, 공사실시 및 완료, 보조금 및 용자금 지급 '25. 3. ~

작성 자 | 주거환경개선과장:임창섭 ☎2133-7240 안심집수리팀장:변종진 ☎7259 담당:남경연, 김서영 ☎7260,7246

3 전세사기 피해자 지원

전세사기 특별법 제정('23.6) 이후 꾸준히 발생하고 있는 전세사기 피해자를 위한 서울시 피해자 지원대책 수립 및 피해 예방 추진

□ 정부심의 현황 ('23.6.1~'25.1)

- 총 10,559건 피해자 접수, 8,771건 정부 심의안건 제출, 6,742건 피해자 결정
- 국토부 심의위원회에서 의결한 총 8,771건 중 가결 6,742건, 부결 2,029건

□ 서울시 전세사기 피해자 접수 추이

- 피해자 신청 건수는 특별법 제정 시기에 비해 감소하였으나, 여전히 발생하는 추세
※ 신청건수 : 1,055건 ('23.6월) → 437건 ('24.3월) → 672건 ('24.5월) → 606건 ('24.12월)

□ 서울시 전세사기 피해예방 및 지원 현황

- 전세사기 피해자 법률 지원을 위해 변호사, 법무사, 공인중개사 각 2인의 전문인력을 추가 배치하여 전월세 종합지원센터 운영
※ 상담실적 : 총 27,032건 (법률 4,266건, 경매 3,216건, 임대차 12,875건 등, '23.2.~'24.12.)
- 임차보증금 이차지원사업 보증금 미반환시 최대 4년간 대출상환 유예 및 무이자 지원
※ 지원실적 : 총 391건, 479백만원 지원('24.12월 기준)
- 공공임대주택을 활용하여 퇴거 위기에 놓인 피해자에게 긴급임시주택 공급
※ 지원실적 : 256가구 지원('24.12월 기준)
- 피해주택 내 주거 불편사항 처리를 위해 수리비 등 피해주택 환경개선 지원
※ 지원실적 : 123가구 지원('24.12월 기준)
- 전세피해자에게 생계비·의료비 등 서울형 긴급복지 지원
※ 지원실적 : 총 41건, 38백만원 지원('24.12월 기준)
- 피해사례 중심의 알기 쉬운 동영상 제작배포하여 피해 예방

□ 향후계획

- 전세사기 피해자 지원 및 예방 대책 지속 운영 '25.2.~
- 임대인 신용정보 등을 활용한 전세사기 위험 분석보고서 제공 '25.4.~

4

청년 월세 지원

청년층의 주거비 부담 완화를 통한 청년 주거수준 향상으로 사회 진입을 돕고 생애 다음 단계(내 집 마련, 결혼, 출산, 양육)로의 성장 지원

□ 사업개요

- 지원대상 : 서울시 월세 거주 청년(19세~39세) 1인 가구
 - (거주요건) 임차보증금 8천만 원 이하 및 월세 60만 원 이하 건물에 거주
 - (소득요건) 건강보험료 부과액 기준 중위소득 150% 이하
 - (재산요건) 일반재산* 1억 3천만 원 이하, 자동차 2,500만 원 미만
 - * 토지과세표준액, 건축물과세표준액, 임차보증금, 차량시가표준액
 - 지원내용 : 12개월간 월 최대 20만원(최대 240만 원) 지원 ※ 생애 1회
 - 지원규모 : 1만 5천 명
 - 소요예산 : 45,817백만 원 (지원금 45,000백만 원 / 대행사업비 등 817백만 원)
- ※ 참고 : 서울시 청년 월세 지원 및 정부 청년월세 한시 특별지원 사업 비교

구 분	서울시 청년 월세 지원	정부 청년월세 한시 특별지원
지원대상	19~39세 청년 1인 가구	19~34세 청년 독립 가구
소득요건	기준 중위소득 150% 이하 ※ '25년 1인가구 기준 359만 원	기준 중위소득 60% 이하 ※ '25년 1인가구 기준 143만 원
거주요건	보증금 8,000만 원 이하, 월세 60만 원 이하 (보증금 월세 환산액과 월세액 합산 93만 원 이하)	거주요건 폐지('24.4.12.~) ※(기존) 보증금 5,000만 원 이하, 월세 70만 원 이하 (보증금 월세 환산액과 월세액 합산 90만 원 이하)
급여지급	격월로 월 20만원 한도 12개월분 지급	매월 월 20만원 한도 24개월분 지급
신청방법	서울주거포털 온라인 신청	복지로포털 온라인 또는 동주민센터
예산	45,817백만 원(사비 100%)	34,090백만 원(국비 30% 사비 70%)

□ 추진현황

구 분	계	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
선정인원	114,770명	5,000명	27,000명	30,000명	27,770명	25,000명

※ 정부 청년월세 한시 특별지원 별도 추진 중(누적 36,307명 선정, '22년 5,626명, '23년 11,679명, '24년 19,002명)

□ 향후계획

- 사회보장협의 및 결과 반영, 사업계획 수립 등 사업추진 '25. 2.~

작성 자 주택정책과장: 사창훈 ☎2133-7010 청년주거안심팀장: 안지연 ☎7701 담당: 임예은 ☎7704

□ '23년 사업 수혜자 현황 및 설문조사 결과

○ 수혜자 기본 현황

(단위 : 명, 만원)

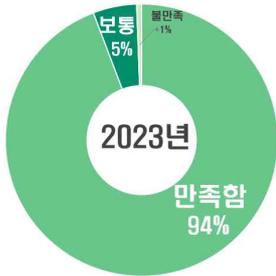
구분	인원수	직업군			평균 소득액	평균 임차보증금	평균 월세액
		소득인	학생	무직			
전체	27,770	18,940	5,225	3,605	174	1,245	45
20대	21,534	13,942	5,049	2,543	167	1,222	45
30대	6,236	4,998	176	1,062	199	1,326	44

〈 사업 수혜자 사례 〉

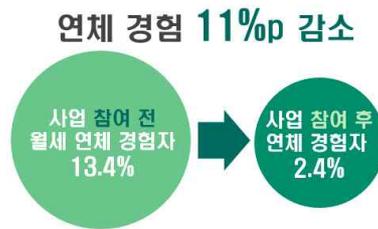
- 마포구 거주 이OO씨(24세)는 월세보증금 500만 원 · 월세 35만 원으로 다가구주택 투룸에 공동임차인과 같이 거주하고 있으며, 현재 학생으로 소득 및 재산이 없어 1구간으로 선정되어 월세 지원 받음
- 영등포구 거주 정OO씨(33세)는 월세보증금 1,000만 원 · 월세 70만 원으로 오피스텔 거주 중이며, 프리랜서 근무로 150만 원 월소득이 있으며, 재산보유액이 없으나 월세액이 높아 4구간으로 선정되었음

○ 수혜자 설문조사* 결과 : 사업 참여 만족도 94%, 연체 경험 11%p 감소

사업 참여 만족도



사업 참여 전후 월세 연체 경험 변화



사업 참여 후 주거경제 변화

주거 안정 98%

주거비 부담 감소 53%, 현 주거지 정착 18%

경제적 효과 체감 95%

생활 여유 체감 65%, 자산형성 도움 29%

◆ 서울시 청년 월세 지원 사업 참여자(수혜자) 설문조사 개요 ◆

- 조사기간 : 설문조사('24. 4. 11. ~ 30.) / 결과분석('24. 6. 17. ~ 8. 31.)
- 조사방법 : 서울시 알림특을 통한 온라인 설문조사
- 분석대상 : '23년 선정자(27,770명) 중 설문조사 완료자 5,125명
- 조사내용 : 사업만족도, 주요변화(삶의 질, 주거이동 등), 청년월세지원 사업 개선사항, 기타 정책수요 등

5

공공임대주택 공급 지속 추진

무주택 서민의 주거 안정을 위하여 고품질 공공임대주택 지속 공급 추진

□ 공공임대주택 지속 공급

○ ('24년 실적) 총 2.1만호 공급(계획 1.9만호 대비 114%)

– 건설형 0.2만호, 매입형 0.6만호, 임차형 1.4만호

○ ('25년 계획) 총 2.2만호 공급 목표

– 건설형 0.1만호*, 매입형 1.1만호, 임차형 1만호

* 준공 2곳 733세대, 착공 15곳 5,289세대(공공분양 1,294세대 별도)

※ (공급기준) 건설형·매입형(정비사업) : 준공, 매입형(기존주택)·임차형 : 계약

구 분	'24년					'25년 목표	
	계 획	SH	실 적	SH	(달성률)		SH
계	18,751호	12,012호	21,370호	11,524호	(114%)	22,217호	16,017호
건설형	2,640호	1,401호	1,830호	620호	(69%)	733호	733호
매입형	6,111호	5,611호	5,854호	4,626호	(96%)	11,284호	10,084호
기존주택등	1,742호	1,242호	2,852호	1,624호	-	3,477호	2,277호
재개발	1,710호	1,710호	192호	192호	-	2,869호	2,869호
재건축	443호	443호	1,759호	1,759호	-	1,932호	1,932호
청년안심주택	2,216호	2,216호	1,051호	1,051호	-	3,006호	3,006호
임차형	10,000호	5,000호	13,686호	6,278호	(137%)	10,200호	5,200호

< '25. 준공(예정) 사업지 >

고덕강일2단지(3월)

- ✓ 행복·국민임대주택 697호(SH)
- ✓ 제로에너지 3등급 (중고층 규모 최초)
- ✓ 에너지 자립률 60%이상



청석 주차장(12월)

- ✓ 행복주택 36호(SH)
- ✓ 거주자우선주차장(61면)(동작구)
- ✓ 창업보육시설(동작구)



작성 자

공공주택과장 : 하대근 ☎2133-7050 공공주택정책팀장 : 박정진 ☎7057 담당: 노수영 ☎7058