동행·매력 특별시 서울

제326회 시의회 임시회
주 택 공 간 위 원 회

주택공급 지속 확대, 매력美 넘치는 주택공간 조성 SEOUL MY SOUL

2024년 주요 업무보고

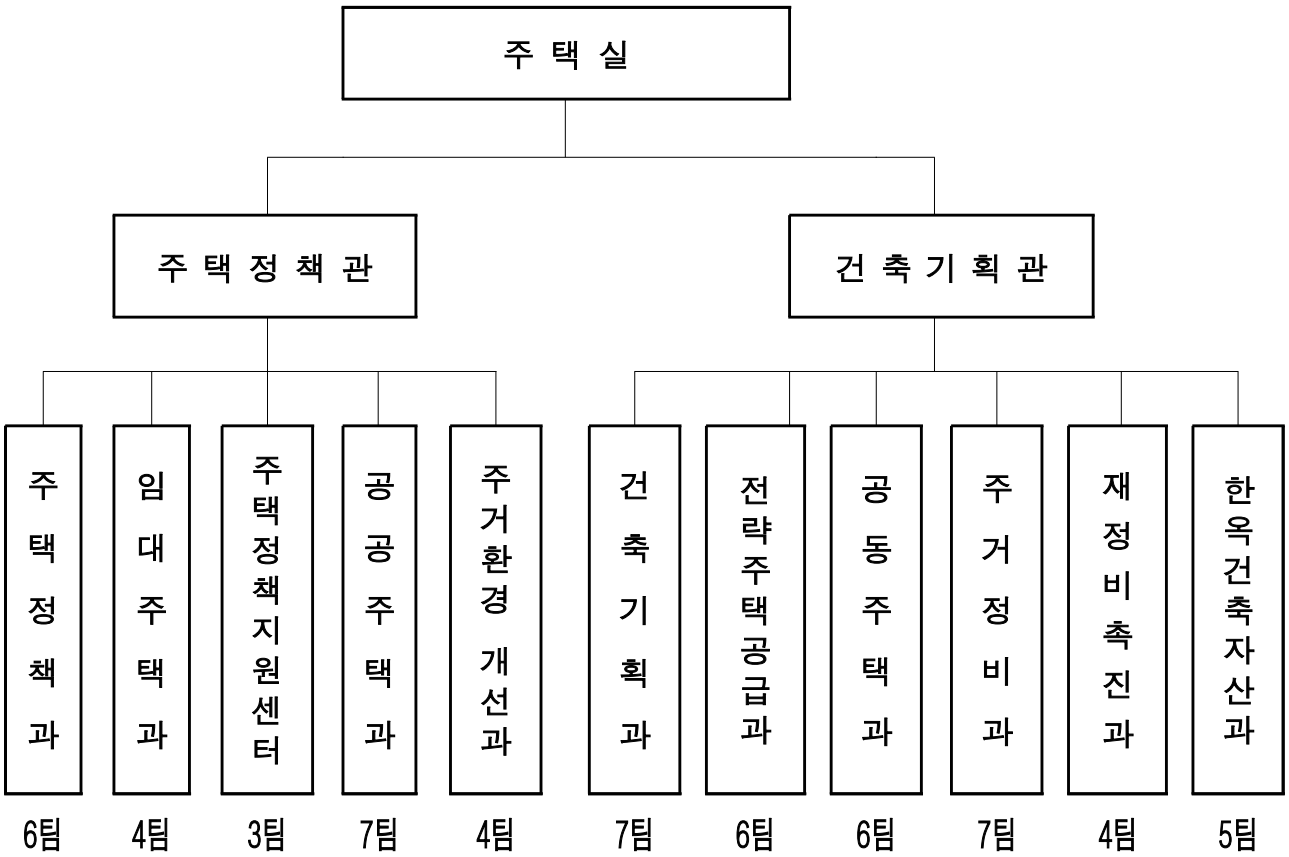
2024. 9. 3.(화)

주 택 실

Ⅰ. 일반현황

조직 및 인력

● 조　직 : 1실 2관 10과 1센터 65팀



● 인　력 : 정원 291명 / 현원 283명

(단위 : 명, '24.8.기준)

구 분	계	일 반 직					연구직	전 문 경력관	관 리 운영직	임기제
		3급 이상	4급	5급	6급	7급 이하				
정 원	291	3	10	67	109	74	1	2	3	22
현 원	283	3	8	54	105	87	1	2	5	18

※ 시간선택제임기제 23명(가급 1, 나급 6, 다급 9, 라급 6, 한시제6호 1)

예 산

세 입 : 3,006,879백만원

(단위: 백만원)

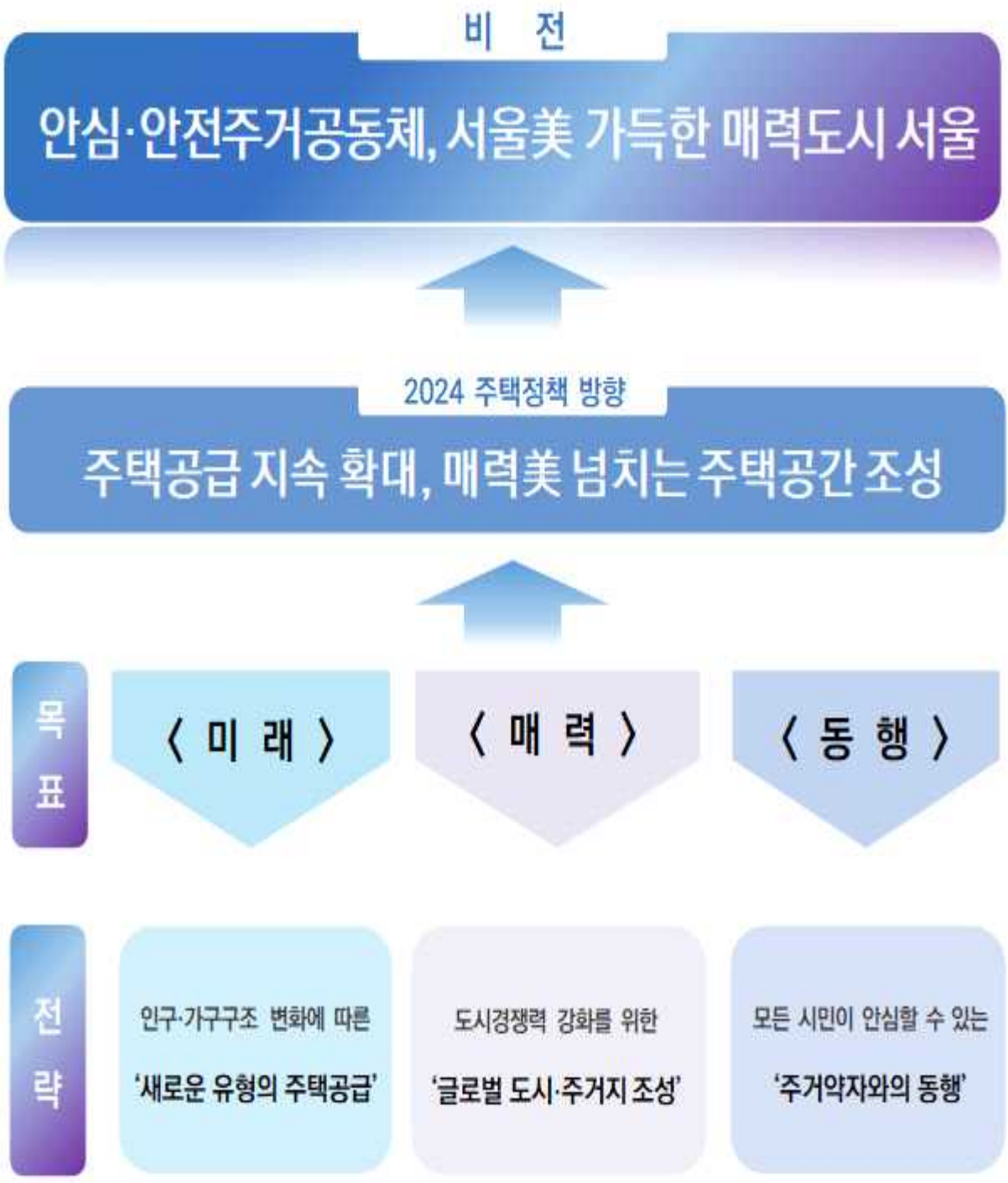
구 분		'24년	'23년	'23 대비 증감	
				증감액	증감률(%)
계		3,006,879	3,581,975	△575,096	△16.1
일반회계		596,411	553,669	42,742	△7.7
특별회계	주택사업	2,400,873	2,991,534	△590,661	△19.7
	도시개발	-	-	-	-
	학교용지부담금	9,595	36,772	△27,177	△73.9

세 출 : 4,264,710백만원

(단위: 백만원)

구 분	'24년 (예산현액)	'23년 (예산현액)	'23 대비 증감	
			증감액	증감률(%)
계	4,264,710	4,374,599	△109,889	△2.5
주택정책과	1,085,362	1,128,542	△43,180	△3.8%
임대주택과	1,544,304	1,636,597	△92,293	△5.6%
주택정책지원센터	4,248	5,293	△1,045	△19.7%
공공주택과	47,845	102,391	△54,546	△53.3%
주거환경개선과	24,775	68,839	△44,064	△64.0%
건축기획과	1,667	4,381	△2,714	△61.9%
전략주택공급과	320,170	293,520	26,650	9.1%
공동주택과	13,414	44,437	△31,023	△69.8%
주거정비과	756,141	664,365	91,776	13.8%
재정비촉진과	451,910	404,577	47,333	11.7%
한옥건축자산과	14,874	21,657	△6,783	△31.3%

Ⅱ. 정책비전과 추진전략


비 전
안심·안전주거공동체, 서울美 가득한 매력도시 서울
2024 주택정책 방향
주택공급 지속 확대, 매력美 넘치는 주택공간 조성
목표
〈 미 래 〉
〈 매 력 〉
〈 동 행 〉
전략
인구·가구구조 변화에 따른
'새로운 유형의 주택공급'
도시경쟁력 강화를 위한
'글로벌 도시·주거지 조성'
모든 시민이 안심할 수 있는
'주거약자와의 동행'

Ⅲ. 주요 업무계획

1 미래사회 대비한 안정적 新주택 공급 추진

2 매력美 넘치는 도시·주거공간 조성

3 '주거약자와의 동행' 지속 추진

1 미래사회 대비한 안정적 新주택 공급 추진

1. 장기전세주택Ⅱ(미리내집) 공급

2. 매입임대주택 확대 공급 추진

3. 공공임대주택 공급 지속 추진

4. 서울형 지역주택조합 관리방안 및 피해상담 지원센터 개소

5. 모아주택·모아타운 갈등방지 세부실행계획 추진

6. 1인 가구 중심 서울형 공유주택 및 신혼부부 안심주택 운영기준 제정

7. 재건축을 통한 주택공급 지속 추진

8. 정비사업 공사비 갈등 관리 및 대응방향

9. 회현 제2시민아파트 정리사업 추진

10. 조합 총회 등 전자투표 활성화 시범사업 추진

11. 2030 도시·주거환경정비기본계획 고시 추진

12. 장위재정비촉진지구 정비사업 추진현황 보고

13. 2024 서울주거포럼 개최

14. 입체적 주택시장 자체분석 체계 구축 및 운영

1 장기전세주택Ⅱ(미리내집) 공급

저출생 극복을 위한 신혼부부 대상 주택공급 확대로 주거안정 통한 출산율 제고에 기여할 수 있도록 장기전세주택Ⅱ(미리내집) 공급

□ 사업개요

○ 입주대상 : 무주택 세대원으로 구성된 신혼부부(무자녀, 유자녀 가구 포함)

▶ 입주자모집공고일 현재 신혼부부(혼인기간 7년 이내) 또는 예비신혼부부(6개월 이내 혼인 예정), 입주자모집공고일 기준 5년 이내 주택을 소유하지 않은 신혼부부(예비신혼부부)

○ 입주자격

전용면적	소득기준	자산기준
60m² 이하	도시근로자 가구당 **월평균소득 120% (맞벌이 180%)** 이하	**6억 5,500만원** 이하
60m² 초과	도시근로자 가구당 **월평균소득 150% (맞벌이 200%)** 이하	

○ 지원내용 : 출산 자녀 수에 따라 거주기간 연장 및 우선 매수청구권 부여

신혼부부 입주시	1자녀 출산 시	2자녀 출산 시	3자녀 이상 출산 시
최장 10년 거주 ➡	최장 20년 거주 ➡	시세 90% 매수 ➡	시세 80% 매수

※ 자녀 출산시, 소득 및 자산기준 상관없이 재계약 연장(2년 단위)

□ 추진현황

○ 장기전세주택Ⅱ 입주자격 및 절차 관련 국토부 협의 등 : ’24.6.~7.

○ 제1차 장기전세주택Ⅱ 모집공고(올림픽파크포레온) : ’24.7.~

- 입주자 모집결과 : (공급호수) 300호, (접수결과) 17,929호, (경쟁률) 59.8대 1

구분	전용면적	모집세대수	신청세대수	경쟁률
올림픽파크포레온	49㎡, 59㎡	300	17,929	59.8

- 당첨자 발표 : ’24.10.7. 계약체결 : ’24.10.21.~24. 당첨자 입주 : ’24.12.4.~

○ 제2차 장기전세주택Ⅱ 모집공고(자양동 등 6개 단지 327호) : ’24.8.30.

□ 향후계획

○ 장기전세주택Ⅱ(미리내집) 모집공고 등 지속 추진 : ’24.9.~

작 성 자	임대주택과장 : 홍성수 ☎2133-9573 임대주택계획팀장 : 우성탁 ☎9574 담당 : 이승혜 ☎9575

참고자료 **장기전세주택 Ⅰ와 장기전세주택 Ⅱ 비교**

○ 장기전세주택 Ⅰ과 장기전세주택 Ⅱ 주요내용

	장기전세주택 Ⅰ		장기전세주택 Ⅱ
거주기간	최장 20년	▶	기본 10년 (1자녀 출산시 최장 20년)
소득기준	60㎡이하 월평균소득 100%	▶	60㎡이하 월평균소득 120% (맞벌이 180%)
	60㎡초과 85㎡이하 월평균소득 120%		
	85㎡초과 월평균소득 150%		60㎡초과 월평균소득 150% (맞벌이 200%)
자산기준	부동산 2.15억원 자동차 3,709만원	▶	총자산 6.55억원 (부동산+자동차+일반자산+금융자산-부채)
다자녀 가구 우선공급 및 가점	○ · 자녀수에 따른 우선공급(공급물량 10%) · 경쟁시 다자녀가구 가점 부여 (1자녀 1점, 2자녀 3점, 3자녀 이상 5점)	▶	×
입주이후 출산혜택	×	▶	○ · 1자녀 출산시 거주기간 연장 · 2자녀 이상 출산시 우선매수청구권 부여 (2자녀 시세 80%, 3자녀 이상 시세 80% 매수)

2 매입임대주택 확대 공급 추진

다가구·다세대·반지하주택 등 매입을 통해 청년, 신혼부부 등 저소득층에게 양호한 주택을 저렴하게 공급하여 주거안정 도모

□ 사업개요

○ 매입대상 : 신축 주택, 구축 아파트, 반지하 주택 등 매도 신청한 주택

○ 공급유형 : 일반 저소득, 청년, 신혼부부(신혼Ⅰ·신혼Ⅱ)

- 일반 저소득 : 수급자·한부모가족 등, 도시근로자 월평균소득 50~70% 이하
- 청년 : 19~39세·대학생·취업준비생, 도시근로자 월평균소득 100% 이하
- 신혼부부 : 혼인 7년 이내·예비 신혼부부·6세 이하 자녀 둔 한부모가족 등, (신혼Ⅰ) 도시근로자 월평균소득 90% 이하; (신혼Ⅱ) 140%이하(맞벌이 기준)

○ 목표물량 : 3,951호(반지하 704호(일반 604, 공공원룸 50, 커뮤니티 50) 비주거용 활용)

○ '24년 예산 : 713,644백만원(국비 441,859, 시비 271,785) ※ 전세사기주택은 전액 국비

□ 추진현황

○ '24년 매입임대주택 매입공고(4.23.)

- 접수기간 : (반지하) 상시 / (아파트·신축) 5.24까지 / (신축약정) 5.31.까지
- 접수결과(7월말 기준)

(단위: 호)

구분	계	기축매입					신축약정		
		소계	다가구 등	아파트	미분양 신축	커뮤니티 전세사기	소계	청년 (기숙사 포함)	신혼Ⅰ
모 집	3,951	3,239	1,589	300	700	650	712	500	212
접 수	6,313	1,630	894	45	691	-	4,683	4,030	653
접수율	160%	50%	56%	15%	99%	-	658%	806%	308%

※ 전세사기주택은 국토부에서 관련 법령개정 사유로 공고 보류 요청

작 성 자	임대주택과장: 홍성수 ☎2133-9573 임대주택계획팀장: 우성탁 ☎9574 담당: 김성배 ☎9576

□ 추진방향

○ 非아파트 시장 정상화 등 '주택공급 확대방안' 정부 발표(8.8)에 따라 신혼부부 대상으로 신축약정 매입임대주택 확대

≪非아파트 시장 정상화 관련 정부 발표 주요내용≫

· 수요가 많은 수도권 중심 공공 신축매입을 '25년까지 11만호+α 집중 공급
· 서울, 非아파트 공급상황이 정상화 될 때까지 무제한 매입

○ 신축약정 매입임대주택을 활용하여 장기전세주택Ⅱ 공급 확대

□ 추진계획

○ ('24) 매입추진이 부진한 구축 물량을 신축(신혼Ⅱ)으로 유형변경(483호) 추진

- 유형변경(안)

(단위: 호)

구분	계	기축매입					신축약정				
		소계	일반		신혼Ⅱ	커뮤니티 전세사기	소계	청년		신혼Ⅰ	신혼Ⅱ
			다가구 등	아파트 신축	아파트 신축			일반	기숙사		
기 존	3,951	3,239	1,589	1,000	-	650	712	500		212	-
변 경	3,212	2,400	967	400	383	650	812	100	400	212	100
비 고	△739	△839	△622	△600	383	-	100	△400	400	-	100

○ ('25~) 신혼부부 대상 신축약정(신혼Ⅱ)을 매년 2,000호 이상 확대 공급

- 신혼부부 입주 후 자녀 출산 시 10년 후 장기전세주택Ⅱ(재공급 물량)로 연계

□ 기대효과

○ 공공건설형, 재건축 매입형 외에도 매입임대주택을 활용한 장기전세주택Ⅱ 공급확대, 저출생 대응 및 非아파트 시장 활성화

○ 장기전세주택Ⅱ 임대보증금 확보가 어려운 저소득 신혼부부에 대해 '20년 전세자가주택(미리내집)' 방식의 서울형 신혼부부 주택 공급

□ 향후일정

○ 국토부, SH공사 등 협의, 소요예산 확보 등 세부추진계획 수립 : '24.9월~

3 공공임대주택 공급 지속 추진

무주택 서민의 주거 안정을 위하여 다양한 사업 방식으로 고품질 공공임대주택 지속 공급 추진

□ 공공임대주택 지속 공급

○ ('24년 계획) 건설형 0.3만호, 매입형 0.6만호, 임차형 1만호 등 1만9천호 공급

○ ('24.上 실적) 총 8,955호 (계획 대비 47%)

- (건설형) 방화동 행복주택(315호), 동작 양녕주차장 복합화(36호) 등 1,431호
- (매입형) 송파구 문정역마에스트로(153호), 다세대가구 매입 등 1,672호
- (임차형) 전세임대 및 장기안심주택 5,852호

< '24. 준공(예정) 사업지 >

수서 KTX A2(4월)

- 행복주택 1,080호(LH)
- 수서역(3노선 환승) 역세권

방화동 행복주택(7월)

- 행복주택 315호(SH)
- 개화산역(5호선) 역세권

고덕강일2단지(12월)

- 행복·국민임대주택 697호(SH)
- 샘터공원역(9호선, 공사중) 역세권

자양1구역(12월)

- 행복주택 300호(SH)
- 구의역(2호선) 역세권

○ ('24.下 향후계획)

- (유휴부지 등 활용사업) 송파창의혁신·하계5 사업승인, 고덕강일2단지·자양1구역 준공
- (복합화사업) 신내4지구·장지차고지 '24.12. 사업승인, 연희동 빗물펌프장 '24.11. 착공

신내4 (10월 승인)

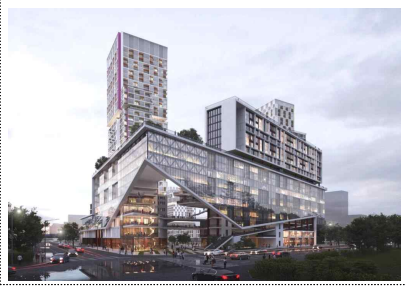
- 주택 798세대 + 생활SOC + 공원

송파창의혁신(12월 승인)

- 주택 1,240세대 + 생활SOC(문화체육시설 등)

하계5단지(12월 승인)

- 주택 1,336세대 + 생활SOC(주민센터 등)



작 성 자	공공주택과장: 신동권 ☎2133-7050	공공주택정책팀장: 이화섭 ☎7057	담당: 양효진 ☎7058
		역세권주택팀장: 김범준 ☎7080	담당: 노수영 ☎7060
		도심공공주택복합팀장: 박진국 ☎7076	담당: 이석규 ☎7077

□ 역세권 장기전세주택사업

○ (사업개요) 지하철 승강장 경계 500m 이내 지역을 대상으로 종 상향 및 용적률 완화를 통해 주택공급 확대 및 공공주택(장기전세주택) 확보

- (역세권 범위) 승강장 경계로부터 500m(1차 350m, 2차 500m) 이내
- (종상향 범위) 1차역세권 : 준주거, 2차역세권 : 기존 용도지역 유지
- (주택공급) 분양주택 + 공공주택(완화 용적률의 1/2 이상)

○ ('24.上) 사전검토 25곳 35,866호, 심의완료 6곳 3,056호, 사업승인 1곳 299호

○ (향후계획) 진행 중 사업 총 96곳 9만6천호 사업 절차 지속추진

추진절차	사전검토	주민제안	심의완료 (구역지정)	사업승인	착공	준공
해당사업 및 세대수	32곳 28,222호	31곳 44,817호	23곳 15,012호	3곳 4,959호	7곳 3,054호	9곳 7,278호

□ 도심 공공주택 복합사업

○ (사업개요) 공공주도로 도심 내 역세권·준공업지·저층주거지를 확보하여 양질의 주택공급과 도시기능 재구조화를 위한 거점으로 조성

○ ('24.上) 통합심의 2곳(신길2, 쌍문역 서측) 2,760호 ※ 증산4 8월 통합심의 예정

○ (향후계획) 진행 중 사업 총 40곳 5만6천호 사업지별 절차 지속추진

(담당기관) 추진절차	(국토부) 후보지 선정	(국토부) 지구지정	(서울시) 통합심의	(서울시) 사업승인	착공 및 준공
해당사업 및 세대수	31곳 4.7만호	4곳 5,150호	2곳* 2,760호	3곳** 1,451호	※ '26년 이후 착공 예상

* ('24 심의) 쌍문역 서측, 신길2구역 **('23. 사업승인) 방학역 인근, 쌍문역 동측, 연신내역 인근

< '24.下 사업승인예정 사업지 >

쌍문역 서측

- 주택 1,428호, 면적 41,325㎡
- 통합심의('24.7.)→사업승인('24.12.)

舊신길2

- 주택 1,332호, 면적 60,094㎡
- 통합심의('24.7.)→사업승인('24.12.)

舊증산4

- 주택 3,550호, 면적 166,531㎡
- 통합심의('24.8.)→사업승인('24.12.)

4 서울형 지역주택조합 관리방안 및 피해상담 지원센터 개소

지역주택조합의 조합원 피해를 방지하고자 「서울형 지역주택조합 관리방안」을 추진하고, 조합원 알 권리 보장 및 법률상담 지원을 위하여 “지역주택조합 피해상담 지원센터” 개소·운영

□ 추진근거

○ 「서울형 지역주택조합 관리방안」 ※ 서울시장 방침 제32호('24.5.20.)

○ 지역주택조합 피해상담 지원센터 운영계획 ※ 주택정책실장 방침('24.8.6.)

□ 추진배경

○ 사업 장기화 등 지역주택조합 관련 피해가 지속되는 바, 선제적 조치가 필요한 사항을 신속 추진하고자 관리방안 수립·추진 필요

□ 주요내용

○ 신규 사업지 최소화, 추진곤란 사업지는 점진적 정리 추진

○ 실태조사, 공공변호사 입회 등 강도 높고 체계적 관리 추진

○ 『지역주택조합 피해상담 지원센터』 설치 등 조합원 권리보호

기존 사업지 관리 강화	신규 진입장벽 강화
◦ (정상추진) ‘**신속한 검토**·협의’ 등 행정지원 ◦ (추진곤란) 일몰기한 경과지역 **자진해산 유도 外** – 해산총회 가이드라인 작성·배포 – **청산지원반 및 코디네어터** 파견 준비	◦ **先 도시계획 결정, 後 모집신고** 처리 ◦ 정보공개 등 주택법령 준수 시, 도시계획 진행 ◦ 모집신고·조합설립인가 시, 국·공유지 사용권원 부동의 간주
공공의 역할 강화	**조합원 알 권리 보장**
◦ 지속적이고 강도 높은 **실태조사** 실시 ◦ **총회 시 공공변호사 입회제도** 신설 ◦ 서울형 **표준규약**, 표준가입계약서 및 토지 사용권원 동의서 **표준양식 배포**	◦ 조합원 피해상담·지원을 위한 **「지역주택조합 피해상담 지원센터」** 신설 ◦ 지역주택조합 관련 **주요정보**를 시·구 홈페이지 등에 **상시공개**

작 성 자	공공주택과장: 신동권 ☎2133-7050 지역주택조합팀장: 김성화 ☎7052 담당: 최가람 ☎7059

□ 추진현황

○ ’24. 6월 : 신규 사업지 진입장벽 강화 및 총회 공공변호사 입회제도 시행

○ ‘24. 6월 ~ 7월 : 지역주택조합 실태조사 실시(7개소)

- (조사결과) 행정지도 대상 73건, 과태료 부과 대상 4건, 고발 대상 17건
- (주요 지적사례) 정보공개 부적정, 정기총회 미개최, 자금신탁 부적정 등

○ ’24. 8. 13. : 지역주택조합 피해상담 지원센터 개소

【 지역주택조합 피해상담 지원센터 운영】

○ 위　　치 : 서울시청 서소문2청사 6층 지역주택조합 피해상담지원센터

○ 운　　영 : ’24. 8. 13. (화) ~

○ 운영방식 : 매주 화·목 13시~17시(주 2회, 일 4시간) 운영 / 1일 2명씩 근무

- 근무일이 공휴일인 경우, 익일 대체 운영(ex. 화 공휴일 → 수 대체 운영)
- 現근무인력 변호사 7명, 향후 상담실적 등에 따라 인력 확대 예정

○ 상담방식 : 대면상담 및 비대면 전화상담(상담일자 예약 상담 가능)

○ 주요기능 : 법률상담 및 대응방안 안내, 의심사례 접수

- 피해사례별 대응방안 자문 및 관련절차 진행시 필요서류 및 방법 안내
- 조합원 피해확산 방지를 위하여 의심사례 수집하여 실태조사 시 활용

□ 향후계획

○ ’24. 9월　지역주택조합 실태조사 및 추진 곤란 사업지 관리방안 시행

○ ’24.11월 피해상담 지원센터 운영 모니터링 및 상담실적 점검

5 모아주택 · 모아타운 갈등방지 세부실행계획 추진

모아주택 • 모아타운 내 주민간 갈등해소, 투기세력 유입 차단 등을 위한 구체적인 세부실행계획을 마련하여 시행하고자함

□ 추진현황('24.7.31.기준)

○ 모아타운 : 25개 자치구 **총 98곳**(공모89, 주민제안9) **추진중**

- 모아타운 관리계획 승인 · 고시 38곳, 계획 수립중52, 용역발주 준비 등 8곳

구분	계	용산	종로	중구	성동	광진	중랑	성북	강북	도봉	노원	은평	서대문	마포	양천	강서	구로	금천	영등포	동작	관악	서초	송파	강동	강남	동대문
계	98	2	1	2	5	3	14	5	5	5	3	2	3	5	3	9	4	5	1	4	6	4	2	3	1	1
자치구 공모	89	1	1	2	4	2	14	3	5	5	3	2	2	5	3	9	4	5	1	4	5	3	2	2	1	1
주민 제안	9	1			1	1		2					1								1	1		1		

○ 모아주택 : **140개소 24,821세대** (착공1, 사업인가15, 건축심의45, 조합설립79)

□ 추진내용(갈등방지 세부실행계획)

○ 단계별 주민갈등방지 대책을 통한 모아주택 사업실행력 강화

- **(선정단계)** 자치구 공모 종료('24.7.31.), 주민제안요건 강화(동의율 조례 일원화, 자문기준신설)

※ 주민제안 자문검토기준 : 아래 요건에 대한하는 경우 주민제안 불허
① 토지등소유자 60%, 토지면적 1/2(조례기준) 중 노후 • 불량건축물 소유자 동의가 2/3 미만,
② '22년 이후 매입한 건축물 소유자 동의율 30% 이상, ②토지등소유자 25% 또는 토지면적 1/3 이상 반대

- **(계획단계)** 현장지원단(조합갈등, 갈등코디네이터 파견, 철회기준 마련(소유자25%•면적1/3 반대등
- **(이주단계)** 세입자 갈등조정 협의체 구성 · 운영기준 마련

○ 비정상적인 단기간 사도거래 차단 및 모니터링 체계 구축

- **(구역제외)** 기획부동산 지분공유 거래 사도 적발시, 사업시행구역 제외
- **(모니터링)** 분기별 사도 투기현황 전수조사 및 위반사항 조치

※ 상반기 조치결과(토지관리과 협조) : 297건 과태료, 국세청 통보, 공인중개사무소 4곳 수사의뢰

- **(법령개정)** 모아타운(소규모주택정비 관리지역) 내 감정평가 방식 개정 ('24.7.24, 건의완료)

▸ 도로평가시 재개발처럼 토지 평가액의 1/3 ~ 1/5 이내로 평가되도록 개선 필요

□ 향후계획

○ 갈등관리 세부실행계획 시행('24.7.19.) 및 갈등 모니터링 '24.8.~

작 성 자	전략주택공급과장: 최원석 ☎2133-6280 모아주택계획팀장: 김지호 ☎8231 담당: 인용명☎8235

6 1인 가구 중심 서울형 공유주택 및 신혼부부 안심주택 운영기준 제정

다양한 세대의 '1인 가구 중심 서울형 공유주택' 및 초저출생 대응을 위한 '신혼부부 안심주택' 운영기준 제정으로 체계적인 주택공급 추진

□ 추진개요

구 분	1인 가구 중심 서울형 공유주택	신혼부부 안심주택
사업방식	「민간임대주택법」에 의한 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정	
공급방식	다양한 세대 1인 가구 고려 개인공간+공유공간 갖춘 임대주택 임대(100%): ◦ (공공임대 20%±α) ◦ (민간임대 80%±α) — 1인 가구 (어르신부부 2인 가구)	신혼부부 소득수준 고려 임대+자가(분양) 혼합형 임대(70%): ◦ (공공임대 20%±α) ◦ (민간임대 50%+α) — 신혼부부 (혼인예정자 포함) 분양(30%): ◦ (민간분양 30%) 가구인원, 연령 제한 없음 ※ 민영주택 특별공급 중 신혼부부 비중 확대
사업대상지	역세권 250m(심의시 350m), 간선도로변 50m, 의료시설 350m 이내	역세권 250m(심의시 350m), 간선도로변 50m 이내

□ 추진내용(운영기준)

- o (사업방식) 사업면적 1,000㎡이상(공통), 분양 및 SH선매입 방식(신혼부부)
- o (용 적 률) 용도지역 변경(준주거, 근린·일반상업) 및 용적률 완화 기준(공통)
- o (건축계획) 개인·공유공간 기준제시(공유주택), 맞춤형 육아시설 의무(신혼부부)
- o (운영기준) 필수공간 기본서비스 제공(공유주택), 우선 매수청구권·양도권 부여(신혼부부)

□ 추진실적

- o 서울특별시 임대형기숙사 건립사업 지원에 관한 조례 제정 '24. 3.15.
- o 1인 가구 중심 서울형 공유주택 건립 및 운영기준 제정 '24. 6.21.
- o 서울특별시 신혼부부안심주택 공급 지원에 관한 조례 제정 '24. 7.15.
- o 신혼부부 안심주택 건립 및 운영기준 제정 '24. 8. 6.

□ 향후계획

- o 사업제안서 접수 및 인·허가 등 사업추진 '24. 8.~

작 성 자	전략주택공급과장: 최원석 ☎2133-6280 상생주택팀장: 김태완 ☎6285 담당: 김은선 ☎6286 청년주택계획팀장: 김 훈 ☎6290 담당: 문연걸 ☎6291

참고자료1 **1인 가구 중심 서울형 공유주택 주요 운영기준**

□ 사업방식

○ 촉진지구 지정, 지구계획 승인 및 건축 인·허가 통합처리(자치구 착공 및 사용승인)

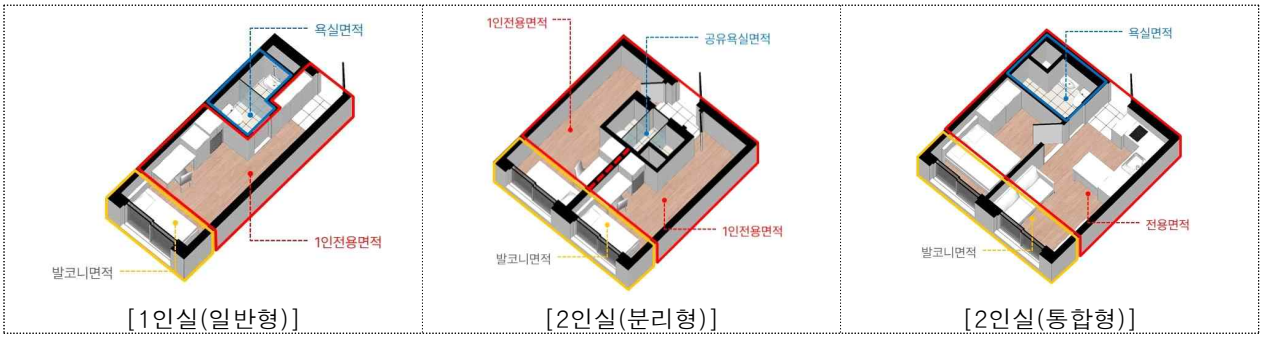
□ 용적률 적용기준

○ 용적률 체계 예시

□ 건축계획 수립기준

○ 개인공간: 1인실 12㎡ 이상, 2인실 21㎡ 이상(욕실 2.5㎡ 포함, 발코니 제외)

- (필수 설치) 침대, 책상, 붙박이장(옷장), 수납장(신발장, 욕실장), 냉장고(150리터 이상), 에어컨



[1인실(일반형)] [2인실(분리형)] [2인실(통합형)]

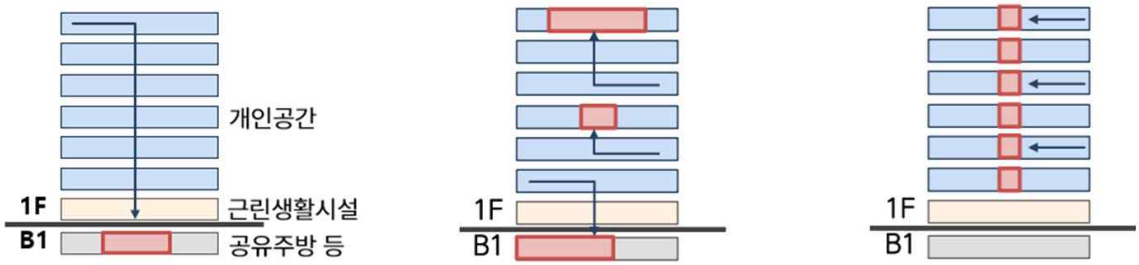
○ 공유공간: (필수) 기본생활공간, 지원생활공간, 커뮤니티공간 / 특화공간

- 1인당 6㎡ 이상(150인 이하), 수용인원 고려 최소 확보기준 제시

수용인원	공유공간 면적	비 고
150인 이하	• 6㎡/인	
150인 초과 300인 이하	• 900㎡ + 150인 초과인원 × 5㎡/인	
300인 초과 500인 이하	• 1,650㎡ + 300인 초과인원 × 4㎡/인	
500인 초과	• 2,450㎡ + 150인 초과인원 × 2.5㎡/인	

- 필수공간 70% 이하(국토부 기숙사 건축기준 충족), 특화공간 30% 이상(1개소 이상 의무)

구 분		세부용도 예시	비 고
필수공간 (70% 이하) ※ 각 15% 이상	기본생활공간	– 공유주방, 공유식당, 공유세탁실, 운동시설	기본적인 주거기능 공간
	지원생활공간	– 개별창고(1인 1개), 택배보관실, 관리사무소 등	주거생활 지원 공간
	커뮤니티공간	– 휴게공간, 라운지, 북카페 등	사회적 휴식 공존의 공간
특화공간 (30% 이상, 1개소 이상)		– 게스트룸, 키친스튜디오, 스터디룸, 연습실, 게임존, 반려동물 목욕실 등	여가, 취미, 업무 특별활동 공간



통합형(1개소, 10층 이하) 분리형(임의, 5개층마다 1개) 개별층(층별 1개소)

[공유주방, 공유식당, 공유세탁실 배치기준]

○ 공용공간: 편복도 1.5m 이상, 중복도 1.8m 이상 의무설치 등

○ 주거환경 개선: 천정높이 2.4m 이상(채광·환기), 공동주택 각 세대간 경계벽 바닥구조 기준 적용(소음방지), 주거서비스 인증(임대의무기간 우수등급 이상) 등

참고자료2 **신혼부부 안심주택 주요 운영기준**

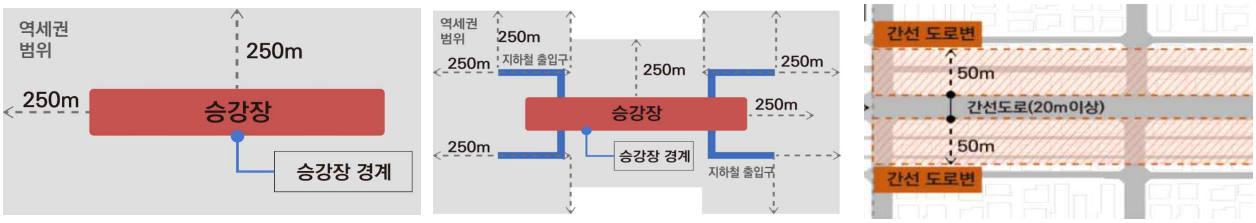
□ 적용범위

○ 대중교통 중심지역 안에서 민간임대주택 및 공공임대주택의 건립계획을 포함한 계획을 수립하는 경우에 적용

– 대중교통(역세권, 간선도로변)

▸ 역세권 : 승강장 경계로부터 직각으로 250m 이내(위원회에서 350m 완화 가능)

▸ 간선도로변 : 폭 20m 이상 간선도로의 경계로부터 직각으로 50m 이내



[역세권] [간선도로변]

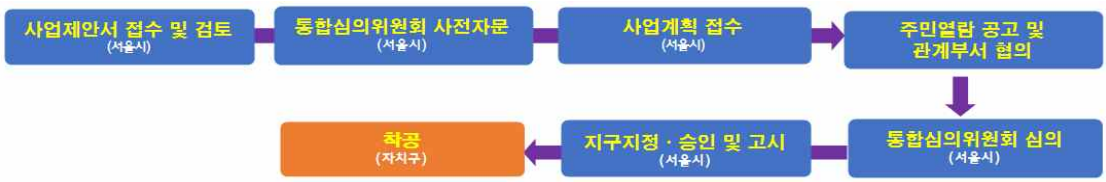
□ 사업유형

○ 신혼부부안심주택 사업유형

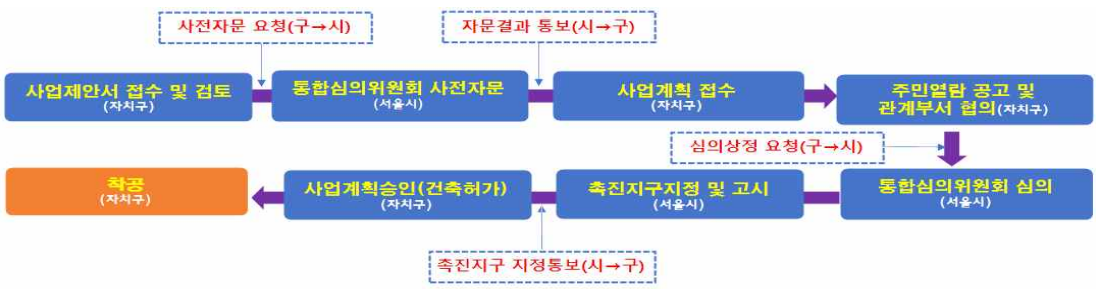
– 「건축법」에 따른 건축허가, 「주택법」에 따른 사업계획승인

○ 운영기준 시행일로부터 1년간은 사업면적과 상관없이 시에서 사업추진

1. 사업면적 2,000㎡ 초과[촉진지구 지정과 인·허가 통합승인(시)]



2. 사업면적 1,000㎡ 이상 ~ 2,000㎡ 이하[촉진지구지정(시) 인허가(자치구)]



□ 용적률 적용기준

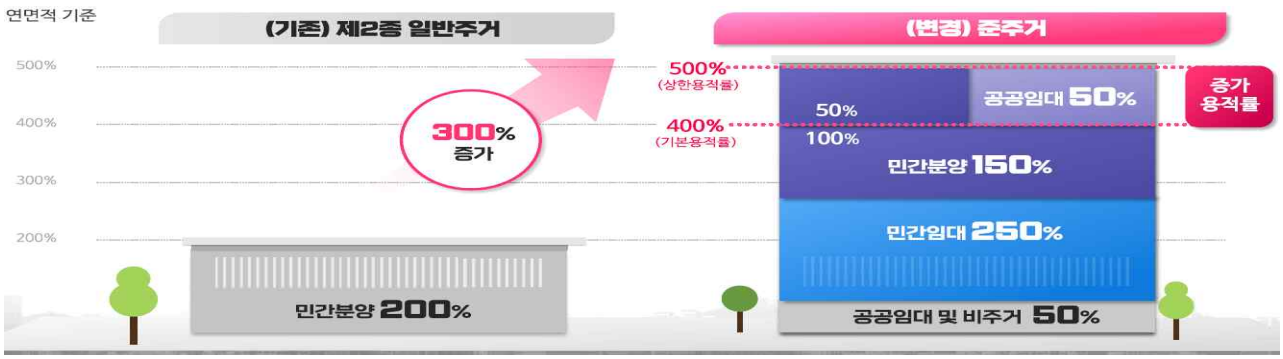
○ 용도지역 변경 있는 경우

용도지역	기정	제2종	제3종	제2종	제3종	준주거	제2종	제3종	준주거	근린상업
	변경	준주거		근린상업			일반상업			
기본용적률(%)		400		540			680			700
공공기여율(%)		15	10	25	20	10	30	25	20	10
상한용적률(%)		500		900			1,300			
비주거비율(%)		5~15		10~20						

○ 용도지역 변경 없는 경우

구분	준주거	준공업	근린상업			일반상업		
기본용적률(%)	500	400	600	700	800	800	900	1,000
공공기여율(%)	6	10~15	8	10	12	10	12	14
상한용적률(%)	575~600	400	900			1,300		
비주거비율(%)	5~15		10~20					

○ 용적률 체계 예시



□ 건축계획 수립기준

○ 신혼부부 특성과 세대원 구성 변화에 맞는 다양한 평면 제공(ex. 알파룸, 자녀방 등)

[자녀방]

[알파룸]

○ 필요시설 설치 : 150호 이상은 맞춤형 육아시설 의무설치(ex. 공동육아나눔터, 키즈카페 등)

7 재건축을 통한 주택공급 지속 추진

신속통합기획을 통해 재건축 정상화 본격 추진하여 공공성과 사업성의 균형을 이룬 양질의 주택을 공급함으로써 서민 주거 안정 확보

□ 추진목표

○ 신속통합기획을 통한 정비계획 수립 지원으로 정비사업 활성화

○ 규제완화를 통한 재건축 추진 사업장 확대

□ 추진내용

○ 신속통합기획 자문사업(패스트트랙) 도입으로 사업기간 단축

- 열람공고, 의회의견청취 등 행정절차 진행 중 신속통합기획 자문 병행으로 기간 단축

▸ [기존] 신통기획 완료 후 입안절차 추진 ➔ [개선] 입안절차와 신속통합자문 병행 추진

신통기획 재건축 | 계획안 마련신청(주민) ⇒ 신통자문 (1회) ⇒ <병행절차> 신통자문(1~2회) 및 입안 ⇒ 심의상정 및 도시계획위원회 심의 ⇒ 정비구역 결정고시

○ 규제완화를 통한 사업 참여 확대

- 사업성 보정계수 적용, 과밀단지 현황용적률 인정, 역세권 종상향 등 사업성 향상

※ 정비사업 부문 「주택공급 확대방안(관계부처 합동, '24.8.8.)」 주요내용

▌(절차간소화) 사업시행+관리처분계획 동시 수립, 조합설립 동의요건 완화(75%→70%), 통합심의 범위 확대(재해+소방), 분양공고 통지기간 단축(120일→90일) 등

▌(공공지원) 공공관리인 신설, 갈등 현장 전문가 파견 의무화, 공사비 검증체계 강화 등

▌(세제·금융) 초기자금 융자지원, 대출보증 강화, 조합원 취득세 감면 등

▌(규제완화) 용적률 추가 허용(역세권 1.2→1.3배, 일반 1.0→1.1배), 높이제한 등 완화, 재건축부담금 폐지 등

□ 재건축사업 추진 현황

('24. 7월말 기준)

추진 단계	구역수	기존 세대수	건립 세대수		
			계	분양	임대
안 전 진 단 통 과	114(42)*	123,742	160,806	144,779	16,027
정 비 구 역 지 정	12(3)*	11,168	15,721	13,956	1,765
추 진 위 원 회 승 인	12	5,573	7,441	6,642	799
조 합 설 립 인 가	53(2)*	50,340	70,291	62,636	7,655
사업시행계획인가	26	12,356	18,248	16,392	1,856
관리처분계획인가	11	4,480	6,868	6,337	531
착 공	18	26,859	42,480	39,358	3,122
계	246	234,518	321,855	290,100	31,755

*( ) 신통 기획·자문 사업 수

□ 향후계획

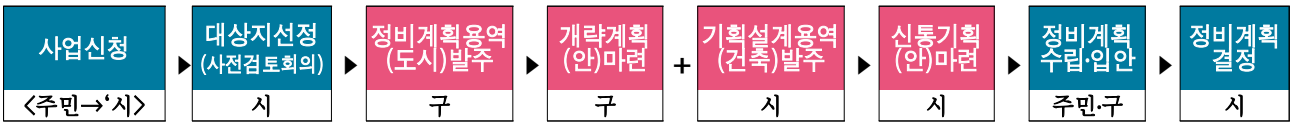
○ '24.9. 정비사업 규제완화(「도시·주거환경 정비기본계획」 개정고시)

작 성 자 | 공동주택과장 : 남정현 ☎2133-7130 재건축정책팀장 : 장지광 ☎7136 담당 : 하이현 ☎7145

붙 임 **신속통합기획 재건축 추진현황**

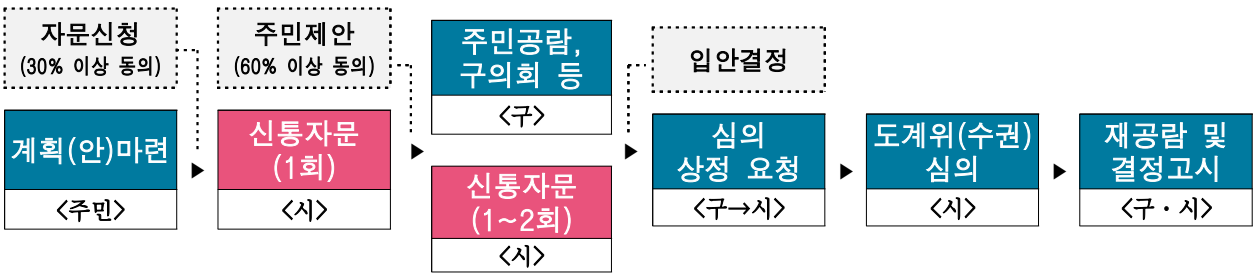
【 기획사업 】

- (사업대상) **공공의 직접적 계획**이 필요한 단지
- (주민동의) 총 토지등소유주 30% 이상 찬성, 10% 미만 반대
- (추진방안) 서울시가 기획설계 업체를 선정하여 기획안 마련 및 가이드라인 제시
  - ▸ 정비계획(도시)용역(區공공정비계획) + 기획설계(건축)용역(市신속통합기획과)
- (추진절차)



【 자문사업 】

- (사업대상) 주민제안계획(안) 등 **계획 방향 있는 지역**
- (주민동의) 총 토지등소유주 30% 이상 찬성, 10% 미만 반대
- (추진방안) **주민제안계획(안)**을 기준으로 **자문단 운영하여 조정안 마련**
  - ▸ 주민제안 정비계획 + 자문단 운영(市주택실)
- (추진절차) 정비계획 입안 절차와 자문절차를 **동시 추진**



□ 신속통합기획 재건축 추진현황

○ 총 47건: 기획(19) 자문(28)

※ '24. 8. 12. 기준

구 분	합 계 (47)	신통기획 진행 (9)	정비구역 지정 추진 (33)						구역지정 완료 (5)
			소계	계획수립	부서협의	주민공람	구의회 의견청취	도계위 심의	
기획사업	19	2 서빙고신동아, 장미1·2·3차	12	1 압구정3	4 송파한양2차, 서초진흥 압구정4,5	2 경우현, 압구정2	2 대치미도, 고덕현대	3 여의도시범, 미아4-1, 목동6	5 우신빌라, 신향빌라 여의도한양, 상계5, 신반포2차
자문사업	28	7 삼부, 목동9, 상계6, 불광미성, 올림픽훼밀리, 이촌1(단독), 명일한양	21	14 목화, 광장, 목동5, 목동7,8,10, 목동12~13, 신월시영, 삼환도봉, 금강하이츠, 광장극동, 신동아1차, 명일신동아	1 쌍문한양1차	4 목동4, 목동14, 창동상아1차, 구로우성	1 여의도대교	1 잠실5	

8 정비사업 공사비 갈등 관리 및 대응 방향

정비사업 공사비 상승 원인을 분석하고 이에 대한 대응 방안을 마련하여, 중단·지연 없이 정비사업이 추진될 수 있도록 행정지원 강화

□ 추진배경

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

□ 공사비 상승 원인

- ㅇ 공사기간 증가로 인한 공사비 및 금융비용 상승
  - 근로시간 단축(근로기준법 '20.1.), 레미콘 토요휴무제('21.3.), 공휴일 공기 반영(건진법 '21.9.) 등
- ㅇ 수입마감재·가구·가전 등 마감재 고급화
- ㅇ 정비사업 특성상 분양경비, 금융비 등 공사 외 비용을 공사비에 포함

일반 주택공사비	+	정비사업비 추가 요소		
건축, 토목, 조경, 기계, 전기, 통신, 내·외장 등		① 고급화 마감재, 인테리어 등 고급화	② 추가공정 철거, 지반조성공사 등	③ 사업비용 금융비용, 사업비, 위험비용 등

□ 공사비 갈등 원인

- ㅇ 공사비 변경 기준 및 분쟁발생 시 처리규정 불명확 등 계약내용 미흡
- ㅇ 분양일정 지연 등으로 공사비 납부 지연 및 금융비용 추가 발생
- ㅇ 조합 전문성 부재로 일부 공정에 대한 시공자의 공사비 과다청구

□ 대응 방향

① 사업지연 방지를 위한 정비사업 전 과정 갈등 관리
② 금융비용 절감을 위한 행정지원

- ㅇ (기존) 공사비 갈등 + (확대) 전 과정 갈등 관리로 사업지연 방지
- ㅇ 공사비·계약사항 적절성에 대한 컨설팅, 자문 제공(전문가+SH공사)
- ㅇ 공공기관(HUG, HF) 사업비 직접융자 시행 '24. 4~8. 중앙정부 건의
  - 사업비 융자·이주비 지원 등 금융지원 지속 확대
- ㅇ SH공사 공사비 검증 지속·확대 시행(SH공사 조직확대)

작 성 자 | 공동주택과장: 남정현 ☎2133-7130 재건축정책팀장: 장지광 ☎7136 담당: 김록원 ☎7138

참고 1	**정비사업 공사비 갈등 집중관리 방안**

☐ 집중관리 방안

○ 갈등 단계별 구분

갈등단계	위험	주의		일반
		갈등발생	협의단계	
구 분	공사비 갈등 심화, 협의·공사중단	공사비 협의 지연, 이견발생	공사비 증액요구 검토·협의 중	공사비 증액 미발생 또는 협의완료

○ 집중관리 대상 : 갈등 발생 및 가능성 있는 현장(위험·주의 단계)

○ 집중관리 방법

코디네이터 파견

▸ 갈등 유형별 맞춤형 코디네이터(법률, 시공, 정비사업 전문가) 파견

공 사 비 검 증

▸ 서울시 정비사업 지원기구(SH공사)를 통한 공사비 검증 실시

협 의 유 도

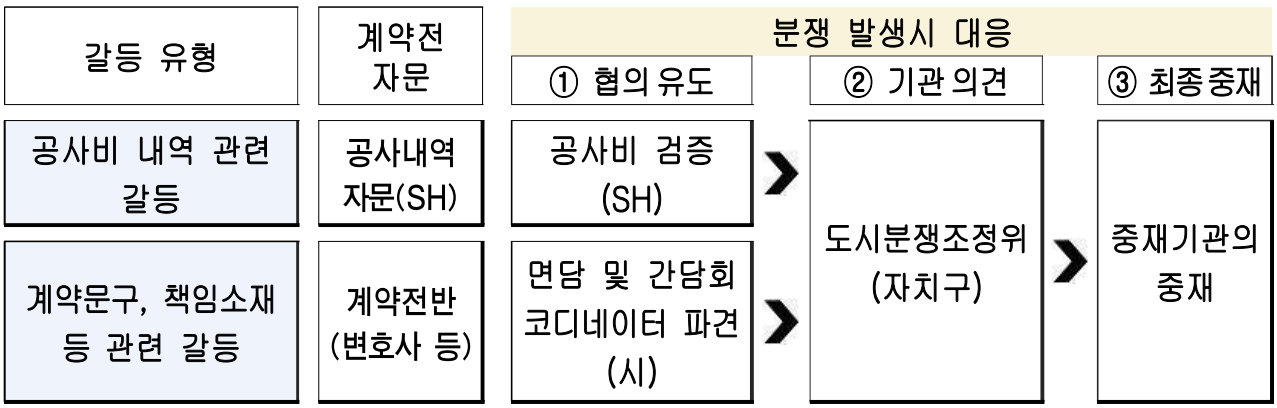
▸ 조합 및 시공사 면담, 간담회 등을 통한 협의 유도(월 1회 이상)

조 정·중 재

▸ 갈등 심화 시 도시분쟁조정위원회 조정 또는 중재기관(상사중재원) 중재

○ 갈등해소 시 : 조합-시공사간 협의 후 변경계약 체결 시 일반관리 대상으로 분류하고, 준공 시까지 모니터링

〈 서울시 정비사업 갈등관리 체계도 〉



참고 2 공사비 갈등 관리현황 및 갈등해소 주요사례

□ 갈등 집중관리 현황

구 분	일반	주의		위험
		협의단계	갈등발생	
갈등현황	공사비 증액 미발생 또는 협의완료	공사비 증액요구 검토·협의 중	공사비 협의 지연, 이견발생	공사비 갈등 심화, 협의·공사중단
	144	18	4	3
대응방안	상 시 모 니 터 링(169개소)			
		집 중 관 리(22개소)		
			코디네이터 파견(7개소)	

※ '24년 8월 현재 7개소 코디네이터 파견 중(대조1, 청담삼익, 방화6, 미아3, 안암2, 장위4 , 역촌1)

□ 갈등해소 주요 사례

단지명	갈등내용	시 중재노력	중재 결과
둔촌주공 ※코디네이터 파견	▸공사비 증액 관련 이견 (1조1천억원) ▸공사 중단 (6개월)	▸ **코디네이터 중재(10회)** · 공사재개를 위한 협의 유도 · 공사비 미검증 항목에 대한 협의 유도 등 ▸ **관계자 면담(8회)** · 조합, 시공자 등 ▸ **중재상황 보도자료 배포(2회)**	▸'22.4.공사중단 → '22. 8.공사재개 협의 (공사비 검증이행 및 결과 반영 등) → **'22.10.공사재개** ▸'23.12.조합-시공사간 협의 **공기 2개월 단축 및 약 2,550억 감경 협의**
대조1구역 ※코디네이터 파견	▸집행부 부재로 인한 공사비 미지급(1,800억) ▸공사 중단 (6개월)	▸ **코디네이터 중재(5회)** · 소송제기자 자제요청 · 시공자 조기 공사재개 유도 · 집행부 선임총회 추진 지원 ▸ **관계자 면담(6회)** · 조합장, 소송제기자, 시공자, 정비업체 등	▸'24.1.공사중단 → '24.6.조합임원 선임 및 **공사재개** ※ 공기연장 14개월 → **9개월 연장으로 협의 (총회의결)**
잠실진주 ※코디네이터 파견	▸공사비 증액 관련 이견 (666만원/평 → 889만원/평)	▸ **코디네이터 중재(6회)** · 금융비용 산정기준일 등 중재 · 공기연장기간 등 협의 · 계약서 세부 문구 조정 ▸ **관계자 면담(1회)** · 조합, 시공자	▸'24.5. 총회 의결 ▸'24.7. **변경계약** (889만원/평 → 811.5만원/평) ※ 1개월 공기연장
청담삼익 ※코디네이터 파견	▸공사비 증액 및 공기연장 관련 이견 · 공기연장 3개월 요구 · 자재비 222억, 금융비 244억 요구	▸ **코디네이터 중재(3회)** · 금융비용 및 공기연장 중재안 제시 및 협의유도 ▸ **관계자 면담(3회)** · 조합, 시공자, 자치구	▸'24.7. **조합-시공사 합의** ※'24.8.22.총회 예정 · 공기연장 : 2개월 · 자 재 비 : 176억 · 금 융 비 : 244억
행당7구역 ※ SH공사 공사비 검증	▸공사비 증액 관련 이견 (543만원/평 → 632만원/평)	▸ **SH공사 공사비 검증** · 적정금액 협의 유도 ▸ **관계자 면담(3회)** · 시공자(적극협의 등) · 조합(SH공사 검증결과에 따라 원만한 협의 유도)	▸'24.5.공사비 (618만원/평) 협의 및 **변경계약** ※ 공기연장 없음

□ 공사비 협의 현황('24.8월 현재)

- 공사비 협의 완료하여 총회의결 또는 변경계약 체결 건 ※ 주요 사례 5건 외

연번	구역명	총회 의결일	변경계약 체결일	비고
1	방배삼익	'24.3.21.	'24.3.28.	545만원/평 → 754만원/평
2	홍은13구역	'24.3.14.	'24.3.29.	509만원/평 → 580만원/평
3	신반포4지구	'24.1.7.	'24.4.4.	537만원/평 → 554만원/평
4	신반포22차	'24.3.16.	'24.4.16.	560만원/평 → 1,300만원/평
5	이문3구역	'24.4.27.	'24.5.17.	485만원/평 → 553만원/평
6	천호1구역	'24.5.31.	'24.6.27.	483만원/평 → 505만원/평
7	방배5	'24.7.6.	'24.7.11.	609만원/평 → 659만원/평
8	역삼동758,은하수	'24.7.6.	'24.7.26.	677만원/평 → 895만원/평
9	고척4구역	'24.3.22.	'24.7.30.	447만원/평 → 713만원/평
10	월계동신	'23.11.25.	공사비검증 후 변경계약 예정	540만원/평 → 657만원/평
11	상계2구역	'23.12.16.	관리처분계획 수립 후 변경계약 예정	472만원/평 → 595만원/평
12	신반포18차 337동	'23.12.27.	변경계약 예정('24.12월)	537만원/평 → 780만원/평
13	도곡삼호	'24.3.28.	공사비검증 후 변경계약 예정	727만원/평 → 822만원/평
14	신림3구역	'24.4.30.	공사비검증 후 변경계약 예정	613만원/평 → 713만원/평
15	홍제3구역	'24.5.11.	변경계약 예정('24.하반기)	512만원/평 → 784만원/평
16	문래진주	'24.5.30.	공사비검증(7월 신청) 후 변경계약 예정	580만원/평 → 732만원/평

9 회현제2시민아파트 정리사업 추진

회현제2시민아파트 정리사업(협의보상·철거 및 도시계획시설사업)을 통한 재난위험시설물(D급) 해소 및 도심 관광자원 확보

□ 사업개요

○ 대상지 현황

위 치	부지면적(㎡)	건물현황	세대	안전등급	준공
중구 회현동 147-23	3,964.7(시유지)	1개동, 지상10층	352	D급('04)	'70. 5

※ 지역·지구 : 회현동 일대 지구단위계획구역(특별계획구역)

○ 사업내용 : 잔여세대 협의 매입 및 철거 후, 도시계획시설 사업 추진

- 협의·보상 및 철거 : SH공사 대행 / 도시계획시설 사업 : SH공사 시행(계획)

○ 이주현황 : 총 352세대 중 326세대 보상·계약 완료, 잔여 26세대

□ 추진현황

○ 회현제2시민아파트 정리사업 재추진 '22. 8. ~

- '05.~'16. 협의매입 추진 → '16.~'21. 리모델링 사업 전환 → '22.~ 재추진

○ 도시계획시설(주차장 및 공원) 결정 추진 ※ 용역계약 '23.12. '23.10.

- '24.06.14. : 회현동 일대 지구단위계획 결정(변경)(안) 열람공고(14일간)
- '24.08.26. : 서울특별시 도시건축공동위원회 심의(예정)

□ 시설계획(안)

- 시설결정(안) : 도시계획시설 주차장 및 공원(문화공원) 중복결정

지역현안 해결
- 재난위험시설 해소
- 남산 일대 주차장 부족 해결

+

입지적 잠재력 활용
- 도심·남산 경관 조망명소
- 가족·문화 관광컨텐츠

↓

관광버스 주차장 및 도심 전망·문화공간조성
- 도심 관광버스 및 일반차량 주차장 설치
- 남산·도심 전망문화공원, 북파크 등 다목적 공간 조성

- 시설계획(안) : 연면적 12,642㎡, 지하2 / 4층, 높이 24m
  (4층 전망공원 / 3층 다목적 공간 / 2~지1층 버스 23대, 지2층 일반 50대)

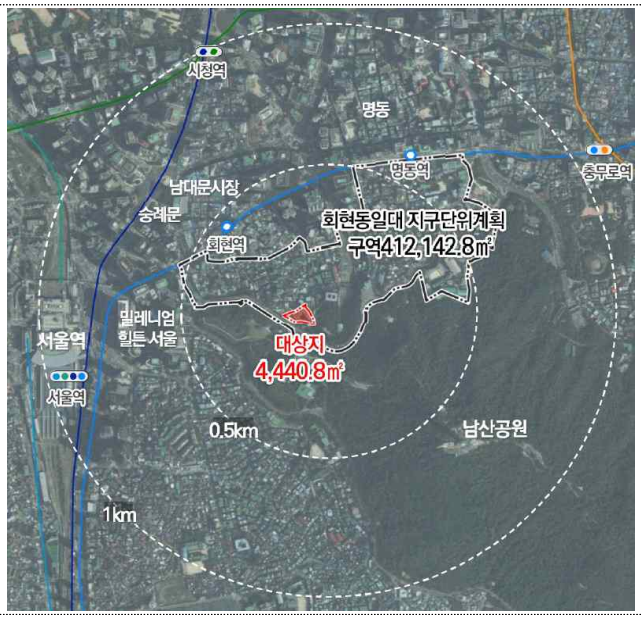
작 성 자	공동주택과장 : 남정현 ☎2133-7130 재건축사업팀장 : 김석 ☎7140 담당 : 정희종 ☎7139

□ 향후계획

- ㅇ 지구단위계획(도시계획시설) 결정(심의 및 고시) ’24. 8.~ 9.
- ㅇ 도시계획시설사업 실시계획인가(기본 및 실시설계) ’24. 9.~ ’25. 8.
- ㅇ 잔여세대 이주 완료 및 공사착공 ※ 준공(예상) ’28.12. ’26. 5.

□ 위치도 및 조감도

ㅇ 위치도 및 입지여건 현황



ㅇ 조감도

10 조합 총회 등 전자투표 활성화 시범사업 추진

조합의 신속하고 효율적인 의사결정을 지원하고 현장총회 개최비용 등 정비사업비 절감 유도를 위해 총회 등 전자투표 활성화 사업 추진

□ 추진근거

○ (정보통신융합법 제38조의2) 과기부 특례지정 업체와 계약체결 시 도시정비법에 따른 조합 총회 전자적 의결 허용

※ 조건 : 직접출석 불인정, 현장총회 개최와 병행

□ 추진배경

○ 현장총회/서면동의서 징구 과정에서의 개인정보 유출, 서류 위·변조 위험, OS요원 동원, 비용 증가 등 문제점 개선 필요

□ 추진내용

○ (사업내용) 조합 총회 등 전자투표 활성화 지원 시범사업 추진

○ (지원대상) '24.10~12월 총회 개최계획이 있는 10개 조합 공모로 선정, 전자투표 서비스 제공

○ (선정기준) 전자투표 도입 필요성이 높은 조합으로서 조합운영실태가 우수한 조합

- 사업여건 조합원 수가 많고 이주 개시한 조합일수록 전자투표 필요성↑
- 운영실태 정보몽땅 정보공개 실적, 최근 1년 조합운영실태점검결과 등

○ (사 업 비) 100백만원

- 10~15개 구역 x 최대 1천만원('24년 총회 전자투표 비용 50% 지원)

□ 향후계획

시범사업 대상조합 공모·선정	▶	전자투표 활성화 용역계약 체결	▶	전자투표 시행 (총회 개최)	▶	용역 준공, 성과공유
'24. 9.		'24. 10.		'24.11.~12.		'24.12.

작 성 자 | 주거정비과장 : 김유식 ☎2133-7190 주거정비정책팀장 : 유봉모 ☎7205 담당 : 한희진 ☎7193

11 2030 도시·주거환경정비기본계획 고시

열악한 주거지의 효율적 정비 및 안정적인 주택공급을 위해 재개발·재건축 사업성 개선방안을 담은 2030 도시·주거환경정비기본계획을 수립·고시하고자 함

□ 추진근거

○ 「도시 및 주거환경정비법」 제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립)

□ 사업개요

○ 계 획 명 : 2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)

○ 목표연도 : 2030년

○ 계획범위 : 서울시 주거지(약 313㎢)

○ 계획내용 : 2025 기본계획 진단, 부문별 계획수립 및 실행기준 마련

□ 추진내용

1 안정적 주택공급	2 주거공간 대개조
① 사각지대 해소위한 구역지정 요건 완화	⑤ 주변과 소통하는 열린단지 조성
② 노후·과밀 주거지 정비여건 개선	⑥ 기반시설 입체복합 통한 효율적 공간활용
③ 신속한 정비사업 추진 체계 구축	⑦ 디지인 혁신을 통한 매력 주거공간 조성
④ 노후저층주거지 소규모정비사업활성화	⑧ 미래변화에 대응하는 주택단지 조성

□ 추진실적

○ 재개발·재건축 사업지원 방안 발표 '24. 3.27.

○ 2030 도시·주거환경정비기본계획 주민공람(14일간) '24. 5.30.~ 6.13.

○ 시의회 의견청취 '24. 6.26.

○ 도시계획위원회 심의 '24. 8.21.

□ 향후계획

○ 2030 도시·주거환경정비기본계획 고시 '24. 9.

작 성 자	공동주택과장: 남정현 ☎2133-7030 재건축정책팀장: 장지광 ☎7136 담당: 우종우, 김록원 ☎7138 주거정비과장 : 김유식 ☎2133-7190 주거정비정책팀장: 유봉모 ☎7205 담당: 유태윤 ☎7206 주거환경개선과장 : 최재준 ☎2133-7240 주거환경개선정책팀장: 곽명희 ☎7247 담당: 유성완 ☎7250

참고자료 **기본계획 주요내용**

□ 비전 및 목표

시민모두의 주거안정과 품격있는 삶이 보장되는
주거만족 실현 도시 서울

계획목표 01

안정적 주택공급

시민 모두가 주거 걱정 없는 행복한 주거공간 마련

❶ 정비사업 사각지대 해소를 위한 구역지정 요건 완화
❷ 노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선
❸ 신속한 정비사업 추진 체계 구축
❹ 노후·저층 주거지의 소규모정비사업 활성화(휴먼타운 2.0)

계획목표 02

주거공간 대개조

세계적 도시, 서울에 걸맞은 도시 매력 증진

❶ 주변과 소통하는 열린단지 조성
❷ 기반시설 입체복합 통한 효율적·합리적 공간 활용
❸ 디자인 혁신을 통한 매력 있는 주거공간 조성
❹ 미래변화에 대응하는 주택단지 조성

1 안정적 주택공급 (시민 모두가 주거 걱정 없는 행복한 주거공간 마련)

① 정비사업 사각지대 해소를 위한 구역지정 요건 완화 재개발

- (주택정비형 재개발 접도율 도로기준 완화) 4m이상 → 6m이상(도시정비조례 개정 完 '24.5.)
- (고도·경관지구 기준 완화) 높이규제 등 완화(고도지구 개정 完 '24.7. / 경관지구 도시계획조례 개정 검토)

② 노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선 재개발 재건축

- (사업성 보정계수) 지가 등 고려하여 허용용적률 보정(최대 2배)
- (현황용적률) '04년 종세분 이전의 과밀지역(단지)의 현황용적률 인정
- (공공기여 완화) 1단계 종상향시 공공기여율 완화(15%→10%) 및 상한용적률 건축물(임대주택 및 전략 육성용도) 인센티브 계수 조정(0.7→1.0)
- (역세권 준주거 상향) 역세권 용도지역 상향 기준(방향) 제시
- (1종일반주거) 용적률 체계 개편(상한·법상 150%→200%)
- (2종일반주거) 허용용적률 인센티브량 확대(10%→20%)
- (준공업지역) 정비사업 추진시 법적상한용적률(400%)까지 허용
- (준주거지역) 용도지역 상향 시 용적률 체계 명확화

③ 신속한 정비사업 추진 체계 구축 재개발 재건축

- 신속통합기획 자문방식(패스트트랙) 도입, 통합심의 본격 추진

④ 노후·저층 주거지의 소규모정비사업 활성화(휴먼타운 2.0) 주·환

- (양질의 주거환경) 건축기준 완화, 기반시설 확충, 생활환경 개선
- (지원확대) 전문가 컨설팅, 금융지원, 신축매입임대 약정 확대 등 사업성 개선
- (뉴:빌리지 사업연계) 국토부 뉴:빌리지 사업과 연계하여 추진

2 주거공간 대개조 (세계적 도시, 서울에 걸맞은 도시 매력 증진)

① 주변과 소통하는 열린단지 조성 재개발 재건축

- (열린단지) 생활공유가로, 담장 없는 단지계획 등 개방형 공간 조성
- (거주성) 층간소음 방지, 단차 제거(BF) 등 쾌적한 거주공간 조성

② 기반시설 입체복합 통한 효율적·합리적 공간 활용 재개발 재건축

- (입체복합) 도로+공원+주차장, 건축물+녹지축 연계 입체·복합화
- (재구조화) 정비기반시설, 공공시설 이전·재배치 등

③ 디자인 혁신을 통한 매력 있는 주거공간 조성 재개발 재건축 주·환

- (매력공간) 수변·녹지 연계 및 돌출형 발코니 등 입면 다양화
- (디자인) 기부채납 설계공모 확대(시→시·구)로 디자인·품질 제고

④ 미래변화에 대응하는 주택단지 조성 재개발 재건축 주·환

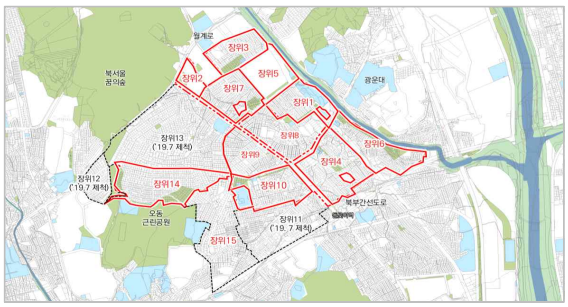
- (저출산·초고령화) 돌봄시설, 고령서비스시설 설치 유도
- (탄소중립) 제로에너지(ZEB), 장수명주택 건립 등 유도
- (전략용지) 미래수요 및 기술변화 대응을 위한 미래전략용지 확보

12 장위재정비촉진지구 사업 추진

해제·제척구역(장위11·12·13구역)에 대한 개발사업 추진 및 지원으로 “건강하고 편안한 도시” 장위재정비촉진지구 완성

□ 추진개요

- ㅇ 위　　치 : 성북구 장위동 일대
- ㅇ 면　　적 : 1,127,106.3㎡
- ㅇ 사업현황 : 촉진구역(재개발) 12개소
  (장위1~10구역, 14~15구역)
- ㅇ 공급세대 : 19,799세대(공공 4,105세대)



□ 추진현황

구 분	면 적 (㎡)	건 립 세 대	추 진 단 계
장위1구역	80,316.6	939세대 (공공 162)	이전고시 (’24.02.29.)
장위2구역	25,344.0	513세대 (공공 92)	준공/이전고시 (’18.10.11.)
장위3구역	66,011.0	1,078세대 (공공 184)	추진위 승인 (’04.09.10.)
장위4구역	153,501.0	2,840세대 (공공 484)	공사 착공 (’22.03.08.)
장위5구역	88,765.7	1,562세대 (공공 276)	준공/이전고시 (’20.12.03.)
장위6구역	105,163.9	1,637세대 (공공 285)	공사 착공 (’24.04.01.)
장위7구역	87,653.6	1,711세대 (공공 295)	준공/이전고시 (’22.09.22.)
장위8구역	121,634.0	2,846세대 (공공 784)	구역 지정 (’23.12.28.)
장위9구역	84,248.0	2,230세대 (공공 763)	구역 지정 (’23.12.28.)
장위10구역	94,037.0	2,004세대 (공공 341)	관리처분인가 (’17.07.27.)
장위14구역	145,358.0	2,439세대 (공공 439)	건축심의 (’23.11.28.)
장위15구역	189,450.0	2,464세대 (공공 420)	촉진계획 변경심의 (’24.05.07.)

※ 해제(제척)구역 : 장위11구역, 장위12구역, 장위13구역

□ 향후계획

- ㅇ 장위11구역 : 역세권 장기전세주택 건립사업 입안　　’24. 하반기
- ㅇ 장위12구역 : 도심공공주택복합사업 예정지구 지정　　’24. 하반기
- ㅇ 장위13구역 : 용역 시행 결과 반영하여 신통기획 추진　　’25. 상반기

< 장위재정비촉진지구 해제구역 등 개발방향 수립 용역 >

◦ 기간 / 수행 : 2023.12. ~ 2024.12.(200백만원, 시비100백만원 보조) / 성북구

작 성 자	재정비촉진과장: 김상우 ☎2133-7210 재정비계획팀장: 강희일 ☎7221 담당: 최종현 ☎7223

13 2024 서울주거포럼 개최

급변하는 인구·가구 변화에 적응하고, 당면한 주거문제 해결방안 모색을 위해 전문가 및 시민공감의 장인 '서울주거포럼'을 시행하고자 함

□ 추진근거

- ㅇ 「주거기본법」 제2조(주거권), 제3조(주거정책의 기본원칙)
- ㅇ 「서울시 주거기본조례」 제2조(주거권), 제7조(주거복지사업)
- ㅇ 서울특별시 인구정책 기본조례 제6조(인구정책의 시행)

□ 추진목적

- ㅇ 인구감소로 인한 사회·경제적 변화에 적응하는 새로운 주거모델 모색
- ㅇ 서울시 주거정책의 발전 도모와 정책대안 논의를 위한 공론의 장 구성
- ㅇ 미래 주거 방향에 관한 사회적 공감대 형성을 위한 시민참여의 장

□ 포럼구성(안)

- ㅇ 일　　시 : 2024. 9. 27.(금) 14:00~17:00
- ㅇ 장　　소 : 서울시청 8층 다목적홀
- ㅇ 주　　제 : 저출생 원인진단 및 서울시 신혼부부 주택정책 모색

구분	일 정	주 요 내 용 (안)
개회	14:00~14:05	개회식(참석 인사 소개)
	14:05~14:15	환영사 및 기조연설 오세훈(서울특별시장) ** 일정 확인 중*
	14:15~14:25	축사 주형환(저출산고령사회위원회 부위원장) ** 일정 확정* 최호정(서울특별시의회 의장) ** 일정 확인 중*
	14:25~14:30	기념촬영 및 세팅 변경
주요 세션	14:30~14:50	세션1: 저출생·인구위기 원인 진단
	14:50~15:40	패널토론1
	15:50~16:10	세션2: 서울시 신혼부부 주택정책의 방향
	16:10~17:00	패널토론2

□ 향후계획

- ㅇ 2024 서울주거포럼 개최(9.27.) 및 백서제작 완료 ~ `24.12.31

작 성 자	주택정책지원센터장:정종대☎2133-7039 주택정책연구팀장:설정임☎7040 담당:윤난☎7125

붙임1 **2024 서울주거포럼 추진계획(안)**

□ 세부일정

○ 일　　시 : 2024. 9. 27.(금) 14:00~17:00

○ 장　　소 : 서울시청 8층 다목적홀

○ 주　　제 : 저출생 원인진단 및 서울시 신혼부부 주택정책 모색

구분	일 정	주 요 내 용 (안)	
장소		8층 다목적홀	간담회장
준비	10:00~13:50	전문가 세션 준비	서울시 주거실태조사 공모전 발표 및 시상
	13:50~14:00		VIP 환담
24 서울 주거 포럼	14:00~14:05	**개회식(참석 인사 소개)** 사회:**박순만**(명지대)	서울시 주거실태조사 논문 패널 전시 (8층 복도)
	14:05~14:15	**환영사 및 기조연설** **오세훈(서울특별시장)**	
	14:15~14:25	**축사** **주형환**(저출산고령사회위원회 부위원장) **최호정**(서울특별시의회 의장)	
	14:25~14:30	기념촬영 및 세팅 변경	
	14:30~14:50	**세션1: 저출생·인구위기 원인 진단** **김석호**(서울대)	
	14:50~15:40	**패널토론1** 좌장:**김정석**(한국인구학회), 토론:**민보경**(국회미래연구원),**유혜정**(한반도미래인구연구원), **이창무**(한양대), **김중백**(경희대)	
	15:40~15:50	세팅 변경 및 휴식	
	15:50~16:10	**세션2: 서울시 신혼부부 주택정책의 방향** **김준형**(명지대)	
	16:10~17:00	**패널토론2** 좌장:**김근용**(한국부동산원) 토론:**장경석**(국회입법조사처), **김준환**(서울디지털대), **박미선**(국토연구원),**정종대**(서울시)	
	17:00~	**폐회**	

14 입체적 주택시장 자체분석 체계 구축 및 운영

다양한 주택시장 데이터와 모니터링단을 활용, 주택시장 동향분석 및 전망을 위한 입체적 주택시장 분석체계 운영

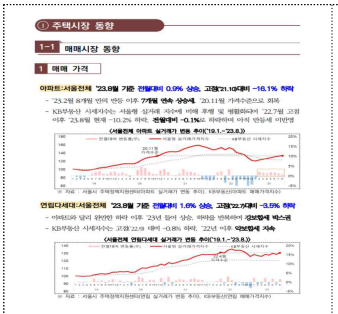
□ 주요 내용

○ 실거래가 등 다양한 데이터와 모니터링단을 활용한 정기적인 주택시장 동향분석 자체 시스템 구축 및 운영

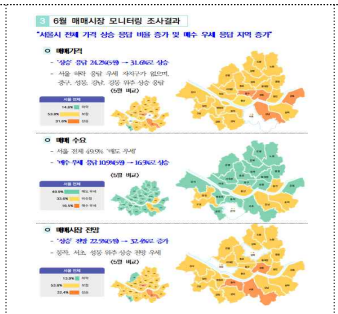
No.	분석	주요 내용	분석 주기
1	서울시 주택시장 모니터링단 운영	○ 서울시 공인중개사 및 학계·연구기관 전문가 **총 517명 구성** ○ 주택시장 **동향 및 전망, 주요 이슈에 대한 의견 수집**·분석	매월
2	주택시장 동향 분석	○ **실거래가 통계 자체 산출**을 통한 주택유형별 매매·전세·월세 **가격변동 및 거래 추이 분석** ○ 주택시장 **영향요인 및 주택시장 이슈** 분석 ※ 「월간 주택시장 동향 및 이슈분석 Brief」 발간·배포	매월 *현안발생시 수시분석
3	정비사업 등 개발지역 세부 모니터링	○ **정비사업 추진지역** 대상, 실거래 및 매물데이터 기반의 **국지적 주택시장 모니터링 및 이상거래 등 특이동향** 분석 - (재건축) 25년 이상 주요 아파트 단지 + 88개 재건축 추진 주요단지 - (재개발) `21~`22 신통기획 선정 및 미선정 지역 88개소 - (모아타운) 사업지역 선정시, 가격 및 거래현황 분석(`24년 27건 분석)	매분기 *모아타운 선정시 수시분석
4	주택 경매 통계지표 개발 및 분석	○ 불안한 주택시장의 정확한 진단을 위해 국토부 제공 지표 外 **입찰경쟁률, 낙찰소요기간 등 지표 추가 구축** - 국토부 제공 지표: 경매건수, 낙찰건수, 낙찰률, 낙찰가율	매월
5	정비사업 관련 통계자료 통합운영	○ **정비사업 통계자료 효율적 운영 및 관리** 위해 유관부서 입력자료 통합 관리, 통계산출 및 대시민 공개 ○ 정비사업장, 시행단계, 기존 공급세대수 등 **133개 항목**	매분기
6	서울시 주거실태조사	○ '17년부터 국토부와 연계시행, **서울시 표본 및 문항 별도 추가·확장하여 정책 활용도 제고** - 국토부 표본 중 서울시 대상 7천개 + 서울시 8천개 표본 별도 추가, 총 1.5만개 표본 서울시 별도 분석	매년

□ 활용 현황

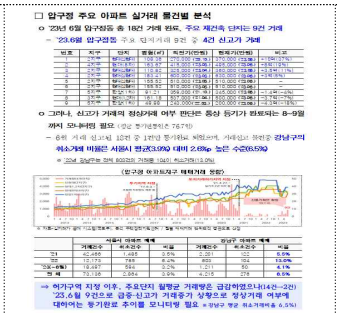
○ 분석주기별 보고서 작성·발간을 통해 주택시장 동향 및 이슈 공유



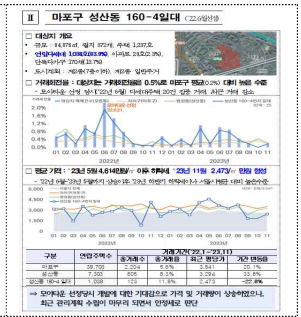
<월간 시장 동향>



<모니터링단 조사>



<정비사업지역 모니터링>



<모아타운 모니터링>

작 성 자 | 주택정책지원센터장: 정종대☎2133-7039 주택시장분석팀장: 박현정☎7049 담당: 박영지☎7042

2 매력美 넘치는 도시·주거공간 조성

1. 휴먼타운 2.0(서울형 뉴 : 빌리지) 사업 확대 추진

2. 민간 건축공사장 감리비 공공예치 및 지급 추진

3. 승강기 안전관리 실태점검 추진

4. 제18차 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 개정

5. 공동주택 모범관리단지 지원사업

6. 공동주택 리모델링 운영기준 등 개선용역 추진

7. 제2회 〈2024 서울한옥위크〉 개최

8. 서울도시건축전시관 '서펜타인 파빌리온의 순간들' 전시

1 휴먼타운 2.0(서울형 뉴:빌리지) 사업 확대 추진

재개발이 어려운 저층주거지의 소규모주택 정비 지원 및 서민주택 공급 추진을 위해 “휴먼타운 2.0” 사업 확대 추진

□ 사업개요

○ 사업대상 : 단독·다가구·다세대가 밀집한 노후·불량 저층 주거지역

- 재개발·재건축이 어려운 1종주거, 고도·경관지구, 정비사업 해제지역 등
- 주거환경개선사업구역, 도시재생활성화지역, 소규모주택정비관리지역 등

○ 사업내용 : 소형주택 신축·리모델링 촉진 + 마을관리사무소(모아센터) 설치

- 용적률 등 건축기준 완화 및 금융지원 등을 통해 신축 또는 리모델링 촉진
- 마을관리사무소(모아센터) 설치로 아파트단지에 준하는 마을관리 서비스 제공
- 도로, 공원, 공용주차장 등 정비기반시설 및 주민 공동이용시설 확충

□ 추진현황

○ 휴먼타운 2.0 시범사업 관리계획 수립 용역 착수 ’24. 5. 3.

- 종로구 신영동, 중랑구 망우동, 구로구 구로동

○ 자치구 공무원 및 시범사업지역 주민설명회 개최 ’24. 5 ~6월.

□ 공모개요

○ 공 모 명 : 2024년 휴먼타운 2.0 사업 대상지 공모

○ 공모기간 : ’24. 8. 16.(금) ~ 8. 30.(금)

○ 선정개소 : 10개소 내외(대상지 면적 : 2만㎡ 이상)

○ 대상지 요건

- 주환사업구역, 도시재생활성화계획구역, 기타지역

※ 기타지역 : 정비사업 추진 지역이, 아닌, 기반시설 양호한 노후 저층 주거지역

□ 향후계획

○ 휴먼타운2.0 사업 대상지 심사 선정 ’24. 9.

○ 뉴:빌리지 사업 공모 참여(휴먼타운2.0 선정 사업지) ’24.10.

작 성 자	주거환경개선과장:최재준 ☎2133-7240 주거환경개선정책팀장:곽명희 ☎7242 담당:유채희 ☎7248

2 민간 건축공사장 감리비 공공예치 및 지급 추진

민간건축물 공사 감리 용역비를 공공예치 후 감리업체에 직접 지급하여 건축주로부터 감리의 독립성을 확보하고 부실공사를 방지하고자 함

□ 추진개요

○ 추진배경

- 반복되는 부실공사에 대응하여 「부실공사 Zero 서울」 발표('23.11월)
- 이윤 추구를 우선시 하는 민간 건축공사장 건축주로부터 감리의 독립성 확보

○ 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	〉	② 해당 감리비 예치 (지급예정일 14일전까지)	〉	③ 감리비 지급 요청 (지급예정일 7일전까지)	〉	④ 감리업무 수행 상황 확인 및 감리비 지급
허가권자→건축주		건축주→허가권자		감리자→허가권자		허가권자→감리자

<허가권자 지정 감리, 주택건설공사 감리비 사전예치 절차>

□ 추진현황

○ 「부실공사 Zero 서울」 추진계획 수립(시장 방침) '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

○ 시 허가 공사장 감리비 공공예치 참여 결정(2개소) '24. 5.17.

- LG 사이언스파크 2단계, 여의도 생활숙박시설 (3차 협약식 개최)

○ 자치구 대상 설명회 개최 '24. 5.23.

○ 시 허가 공사장 3자 협약식 개최 및 보도자료 배포 '24. 6. 3.

○ 감리비 공공예치 및 지급 전면 시행(서울시+자치구) '24. 7. 1.

□ 향후계획

○ 감리비 공공예치 및 지급 활성화 유도 및 지속 시행 '24. 8.~

작 성 자	건축기획과장 : 임우진 ☎2133-7090 민간건축기술팀장 : 임동수 ☎7108 담당 : 김민지 ☎7111

참고자료	「부실공사 Zero 서울」 주요 과제

8대 핵심과제

민간공사 감리의 독립성 확보

3 승강기 안전관리 실태 점검 추진

승강기 안전관리 실태점검으로 승강기 안전사고 예방과 이용자의 안전성 향상을 도모하고자 함

□ 추진개요

- ㅇ 점검기간 : 2024. 3. ~ 12.
- ㅇ 점검대상 : 승강기 총 3,413대/승강기사업자 301개 업체 점검
- ㅇ 점검방법 : 서울특별시 승강기 실태점검단(50인)을 활용한 현장 점검
- ㅇ 사업예산 : 98,400천원(일반회계 80,000천원, 재난관리기금 18,400천원)

<서울시 승강기 현황>

(2024. 8.현재)

계	엘리베이터		에스컬레이터		기타 (휠체어리프트)
	승객용	화물용	에스컬레이터	무빙워크	
168,456	147,195	7,963	11,388	975	935

※ 서울시 승강기 신설은 매년 4~ 5천대 증가

□ 추진내용

- ㅇ 안전개선조치 대상 승강기(2,361대) 실태 점검
  - '19년 승강기 안전관리법 개정에 따라 승강기 설치 검사 후 24년이 지난 노후 승강기는 안전 개선 조치하여야 함.

<승강기 안전 개선 조치 내용>

1. 승강장문 어린이 손 끼임 방지수단
2. 승강장문 이탈방지장치
3. 승강장문 비상가이드
4. 카문 어린이 손 끼임 방지수단
5. 카의 상승과속방지수단
6. 카의 문열림출발방지수단
7. 브레이크 시스템 및 자동구출운전수단

- ㅇ 승강기사업자(220개 업체) 실태 점검
- ㅇ 육교승강기(232대) 실태 점검
- ㅇ 공동주택 장기사용(15년 이상) 승강기(820대) 실태 점검
- ㅇ 자체점검자(81개 업체) 산업안전규정 이행 실태 점검 등

작 성 자 | 건축기획과 : 임우진 ☎2133-7090 건축설비팀장 : 김승환 ☎7120 담당 : 전상은 ☎7275

□ 추진실적

ㅇ 안전개선조치 대상 승강기(2,361대) 실태 점검 ‘24. 3. ~ 6.

- 대상 승강기(2,361대) 중 안전개선조치 미이행 승강기 967대 확인
  - 953대는 조치 중이거나 조치 계획이 있고 14대는 조치(계획) 미정임.

  ⇒ 안전개선조치 미 이행 승강기에 대해 관리주체에게 이행 독려 및 홍보
- 집행 예산 : 18,480천원

ㅇ 승강기사업자(220개 업체) 실태 점검 ‘24. 5. ~ 8.

- 승강기사업자 220개 업체 점검 후 6개 업체 행정처분
- 집행 예산 : 15,400천원

□ 향후 계획

ㅇ 육교 승강기(232대) 실태점검 ’24. 8.~ 9.

ㅇ 공동주택 장기사용(15년이상) 승강기(820대) 실태점검 ’24. 9.~ 11.

ㅇ 승강기자체점검자(81개 업체) 산업안전규정 이행 실태점검 ’24. 9.~ 11.

4 제18차 서울특별시 공동주택관리규약 준칙 개정

공동주택관리의 선진화와 투명성 제고 등 맑은 아파트 만들기 사업의 지속 추진을 위해 제18차 「서울특별시 공동주택관리규약 준칙」 개정

□ 관련근거

○ 「공동주택관리법」 제18조 및 같은 법 시행령 제19조

□ 추진경위

○ 전문가 의견 수렴('24. 3.~ 4.)

- 서울시·자치구, 주택관리사협회, 변호사 등으로 개정 의견 수렴

○ 공동주택관리위원회 자문 및 심의위원회 개최('24. 4. 17.)

- 변호사·주택관리사 등 전문가, 주택관리사협회·자치구 공무원으로 구성

□ 추진내용(주요 개정사항)

○ 주택관리업자 및 사업자 선정시 그 다음날까지 선정결과 공개

○ 입주자대표회의 회의 실시간 중계 또는 방청 근거 마련

○ 기존 사업자와 재계약 시 사업수행 실적평가 절차 구체화

○ 관리비 집행을 위한 사업자 선정방법 적용 대상에 물품구매까지 확대

○ 반기별 소방시설 점검결과 이행계획서를 통합정보마당 게시

○ 반려동물 사육여부를 입주자명부 작성항목에 추가

○ 관리사무소장 배치 또는 변경 시 자격 관련 행정처분 정보 사전 제공

○ 사용료 항목에 '텔레비전수신료' 추가

□ 향후계획

○ 제18차 개정 준칙을 반영한 단지별 관리규약 개정 추진 '24. 8.~

작 성 자	공동주택과장: 남정현 ☎2133-7130 아파트관리팀장: 문상만 ☎7290 담당: 박은영 ☎7292

참고자료 **제18차 공동주택관리규약 준칙 주요 개정사항**

☐ 공동주택관리법령 및 지침·고시 개정사항 반영

- ㅇ 층간소음관리위원회 구성 및 운영 등 관련 조항 신설(제11장, 제98조~제101조)
  - 구성·운영, 업무, 구성원 교육, 경비 등의 내용 명시
- ㅇ 관리주체가 부과하는 사용료 항목에 '텔레비전수신료' 추가(별표 7)
- ㅇ 입주자대표회의 회의 실시간 중계 또는 방청 내용 반영(제43조의2)

☐ 맑은 아파트 만들기 위한 계약 및 회계 투명화

- ㅇ 관리주체는 주택관리업자 및 사업자 선정결과(수의계약 포함)는 그 다음날까지 동별 게시판 등에 공개(제13조의2, 제71조의3)
- ㅇ 기존 사업자와 재계약 시 사업수행 실적평가 절차 구체화(제72조)
  - 평가위원은 관리사무소장과 입주자 포함한 3명 이상으로 구성(별지 제10호서식)
- ㅇ 사업자 선정방법 적용 대상을 공사·용역에서 물품구매까지 확대(제71조)

☐ 국민권익위원회 제도개선 권고과제 반영

- ㅇ 주택관리업자는 관리사무소장 배치 또는 변경 시 자격취소 등 최소한의 행정처분 정보 사전 제공(제14조제1항, 별첨1)

☐ 공동주택 화재예방 등에 따른 안전관리 강화

- ㅇ 연 2회(반기별) 소방시설 점검결과에 따른 이행계획서는 통합정보마당에 게시, 방화문 지적사항은 점검결과 별도 게시(제88조, 별지 제16호서식)

☐ 기타 사항

- ㅇ 입주자명부 작성항목에 반려동물 사육여부 기재란 추가(별지 제1호서식)
- ㅇ 회의록 작성 서식 및 예시 보완(별첨 3)
- ㅇ 국토교통부에서 정한 표준서식 반영 및 관계 규정 명칭 현행화
- ㅇ 관리비 등의 연체요율 중 연체기간별 산정산식 수정(별표8)
- ㅇ 기타 용어 통일 및 오기 사항 수정 등

5 공동주택 모범관리단지 지원사업

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

□ 사업개요

○ 사업대상 : 서울시 소재 의무관리대상 공동주택단지

○ 사업내용 : 관리노동자와 입주자가 함께하는 모범관리단지 선정·보조금 지원

- 주민 커뮤니티시설 보수, 공용시설 냉난방장비 및 물품 구매, 구성원간 소통 화합을 위한 공동체 활성화 프로그램 운영비 등 지원

○ 선정단지 : 100개단지(자치구별 현황은 붙임 참조)

○ 예산('24년) : 1,282백만원(관리주체 자부담률 10% 이상)

□ 그간 추진경위

○ 지원대상 선정 단지 통보(시 → 자치구) '24. 4. 8.

○ 시비보조금 교부신청서 수합(자치구 → 시) '24. 4. 15.

○ 시비보조금 교부 및 교부결정 통지(시 → 자치구) '24. 4. 24.

□ 사업 진행현황

○ 사업추진 체계

- 서울시 : 사업계획 수립, 신청서 접수 및 선정, 보조금 교부 및 정산
- 자치구 : 선정단지에 시비보조금 교부, 사업 지도·감독, 집행잔액 반납 등

○ 사업진행 단계별 현황 ('24.7.31.기준, 단위 : 개소)

합 계	사업준비중	사업진행중	사업완료
100	8	51	41

※ 사전준비 : 보조금 통장 개설 및 체크카드 발급 준비 등 사업진행을 위한 사전준비 단계

□ 향후계획

○ 단지별 사업진행단계 매월 모니터링(공정부진시 사업독려 등) (계속)

작 성 자	공동주택과장: 남정현 ☎2133-7130 아파트관리팀장: 문상만 ☎7290 담당: 장준호☎7291

참고자료 **공동주택 모범관리단지 지원사업 자치구별 진행현황**

(2024. 7. 31. 현재, 단위 : 개소)

연번	자치구	선정단지	사업진행 단계			사업완료	
			사전준비	사업진행 중	사업완료	정산보고	잔액반납
	합 계	100	8	51	41	3	
1	**종 로 구**	5		3	2		
2	**중 구**	-					
3	**용 산 구**	1			1	1	
4	**성 동 구**	1		1			
5	**광 진 구**	4	1		3		
6	**동대문구**	2		1	1		
7	**중 랑 구**	10		7	3		
8	**성 북 구**	11		7	4		
9	**강 북 구**	1			1		
10	**도 봉 구**	10	4	5	1		
11	**노 원 구**	9		6	3		
12	**은 평 구**	2			2		
13	**서대문구**	2		1	1		
14	**마 포 구**	2			2	2	
15	**양 천 구**	4		1	3		
16	**강 서 구**	5		3	2		
17	**구 로 구**	1		1			
18	**금 천 구**	-					
19	**영등포구**	-					
20	**동 작 구**	8		5	3		
21	**관 악 구**	2			2		
22	**서 초 구**	2		2			
23	**강 남 구**	4	1	3			
24	**송 파 구**	10	2	4	4		
25	**강 동 구**	4		1	3		

6 공동주택 리모델링 운영기준 등 개선용역 추진

공동주택 리모델링 운용기준 개선 용역을 통해 주변과 조화롭고 안전한 리모델링 사업을 위한 세부 기준을 마련하고자 함

□ 용역개요

- ㅇ 용역목적 : 주변과 조화롭고 안전한 리모델링사업의 세부기준 마련
- ㅇ 용 역 사 : ㈜비엠도시건축사사무소, ㈜도시류
- ㅇ 용 역 비 : 99.5백만원 ※ 용역기간 : '24.06.18 ~ '25.03.18
- ㅇ 주요내용
  - 공동주택 리모델링 운용기준 개선(건축심의 기준 포함) 및 제도개선에 관한 사항 등

□ 추진경과

- ㅇ 서울형 공동주택 리모델링 운용기준 수립(주택건축본부장) '19.12.18.
- ㅇ 서울형 공동주택 리모델링 운용기준 변경 수립 '22.08.04.
- ㅇ 2030 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 고시 '23.09.21.
- ㅇ 주민간담회 실시(주택정책실장 주재) '23.11.24.

(주요내용) ① 수직증축(필로티증축)에 관한 사항은 법령해석의 문제로 개별조합 상황 등을 고려하여 조치할 사항이 아님 ② 리모델링사업이 원활하게 추진될 수 있도록 요청사항 검토 ③ 고밀단지는 재건축 등으로 추진할 수 있는 방안 검토 등

- ㅇ 공동주택 리모델링 전문가 자문회의 개최 '24.02.15.

(주요내용) ① 규모에 맞는 사업방식 검토 필요 ② 적정 밀도, 경관 계획 등 기준 마련 필요 ③ 현황에 맞는 운영기준 개선 필요 ④ 리모델링 안전기준 마련 필요 ⑤ 추진단계별 추진방안 마련 필요 등

- ㅇ 용역계약체결 '24.06.18.
- ㅇ 착수보고회 개최 '24.06.26.

□ 추진방향

- ㅇ 공동주택 리모델링 특수성을 고려한 운영기준 개선
  - 건폐율 및 용적률 체계, 건축물 높이, 경관 등 리모델링 설계기준 마련
- ㅇ 사업기간 단축 등을 위한 안정성 검토 등 행정절차 간소화 등

□ 향후계획

- ㅇ 용역 중간보고회 개최 '24. 11.

작 성 자	공동주택과장 : 남정현 ☎2133-7030 리모델링팀장 : 조기석 ☎7143 담당 : 정무일 ☎7146

7 제2회 <2024 서울한옥위크> 개최

서울한옥 주거문화(K-리빙)의 가치와 매력 국내·외 확산을 위해 세계시민과 함께 즐기는 교류·공감의 장 <2024 서울한옥위크> 개최

□ 행사개요

○ 행 사 명 : 제2회 2024 서울한옥위크

※ 콘셉트 : '사랑한다면 한옥에서' - 서울한옥(K-하우스, K-리빙) 색다른 힐링법

○ 기 간 : '24. 9. 27. ~ 10. 6. (총 10일)

○ 장소/매체 : 북·서촌 한옥마을 일대 / 서울한옥포털, SNS 등

< 제1회 2023 서울한옥위크 추진 경과 >

- 일시/장소 : '23. 9. 18. ~ 9. 27. / 열린송현 녹지광장, 북·서촌 및 은평
- 추진내용 : '23 서울도시건축비엔날레 연계 한옥 파빌리온 전시 + 연계행사 추진
- 운영실적 : 총 720,399명(한옥 파빌리온 700,160명, 연계행사 20,239명)

□ 행사 내용

○ 전 시 : 현대미술과 한옥의 만남 - 한옥 아트스테이, 서울한옥 굿즈 전시

○ 투 어 : 전문가와 함께하는 고택탐방, 주민 해설사의 마을 공정여행

○ 체 험 : 전통주 인문학, 공예체험, 천문으로 읽는 북촌 강연 등

○ 공 연 : 송현 광장 한옥 파빌리온에서 즐기는 가을 저녁 야외 음악회

○ 이벤트 : 한옥 스테이·호텔 할인 및 SNS 해시테그 시민참여 이벤트 등

< K-리빙, 아트 전시 >

< 서울한옥 굿즈 >

< 고택탐방 >

< 한옥 파빌리온 공연 >

□ 향후 계획

○ 제2회 <2024 서울한옥위크> 운영 : '24. 9. 27. ~ 10. 6.

○ 행사 결과보고 및 정산 : '24. 11.

작 성 자	한옥건축자산과장 : 노경래 ☎2133-5570 한옥문화팀장 : 정미영 ☎5579 담당 : 김성찬 ☎5580

8 서울도시건축전시관 ‘서펜타인 파빌리온의 순간들’ 전시

세계 도시·건축에 대한 대시민 문화 함양 및 소통의 장 마련을 위해 영국 런던 서펜타인 갤러리와 협력, < 서펜타인 파빌리온의 순간들 > 국제교류전 추진

□ 서울도시건축전시관 ‘서펜타인 파빌리온의 순간들’ 전시 개최

- ㅇ 전 시 명: ‘서펜타인 파빌리온의 순간들: 모두를 위한 영감의 공공 공간’
- ㅇ 전시기간: 2024. 7.19. ~ 9.25.
- ㅇ 전시장소: 서울도시건축전시관 비움홀(지하3층)
- ㅇ 협력기관: 영국 런던 서펜타인 갤러리(설립연도 : 1970년)
- ㅇ 주요내용
  - 2000년부터 올해 2024년까지 총 23개의 서펜타인 파빌리온을 서울도시건축전시관 한자리에 모아 건축 디자인의 혁신과 공공 장소에 대한 비전을 공유하고 서울 시민들에게 건축문화 향유 기회 제공 (자하 하디드, 토요 이토, 리차드 마이어, 바이케 잉겔스 그룹 등 다수 작품 전시)
  - ‘서펜타인 파빌리온의 순간들’ 을 사진과 영상으로 담았던 네덜란드 출신 세계적 사진작가 이완 반(Iwan Baan)의 사진 및 영상 감상

※ 2024년 서펜타인 갤러리 파빌리온 설계자로서 조민석(매스스터디스) 건축가 선정 ★우리나라 최초

<서펜타인 파빌리온 Serpentine Pavilions>

- 영국 런던의 Serpentine Gallery는 2000년 자하‘하디드(Zaha Hadid)의 파빌리온을 시작으로 영국에 완공작이 없는 세계 최고의 재능을 인정받은 건축가들을 초대해 여름 파빌리온의 설계를 맡겨옴
- 시민 누구나 즐길 수 있는 서펜타인 파빌리온은 공공 공간이 제공할 수 있는 영감(INspiration), 공공 공간의 질(Quality of public space)과 건축의 가능성에 질문을 던지는 국제적인 건축 이벤트임

* 파빌리온(pavilion): 박람회나 전시장에서 특별한 목적을 위해 임시로 만든 건물 - 우리말샘 국어사전-

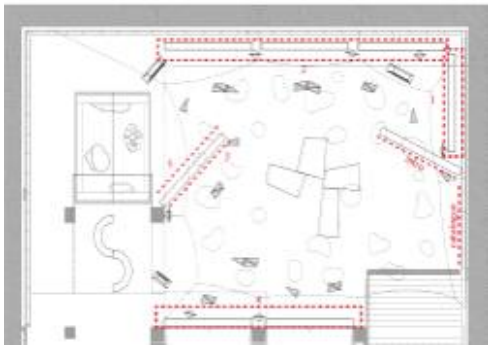
Serpentine : Pavilion Commissions

Serpentine Pavilion 2024 by Mass Studies

작 성 자	한옥건축자산과장: 노경래 ☎2133-5570 건축문화시설팀장: 정여란☎7627 담당: 양성인 ☎7725

참고자료1 <서펜타인 파빌리온의 순간들>展

○ 전시 계획안



<전시 배치도>

<전시 예시도>

○ 전시 및 개막식 (강연) 모습

<전시모습>

<개막식 및 강연>

3 ‘주거약자와의 동행’ 지속 추진

1. 주거취약계층 주거상향사업

2. 신혼부부·청년 임차보증금 이자지원 확대

3. 안심 집수리 지원사업

4. 희망의 집수리 지원사업

5. 주거와 복지의 결합, 지원주택 공급

6. 안심고시원 지원사업 추진현황

1 주거취약계층 주거상향사업

쪽방, 고시원, 판잣집 등 비주택과 반지하에 거주하는 주거취약계층 대상 임대주택 공급과 이주비 및 정착지원 강화를 통한 주거 안정 도모

□ 사업개요

○ 대상 : 쪽방·고시원·비닐하우스 등 비주택과 반지하 3개월 이상 거주가구

※ 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 50~70%이하

○ 지원내용

- 공공(LH, SH) 및 민간 임대주택 입주지원
- 공공(300만원) 및 민간 임대주택(5천만원) 보증금 무이자 융자
- 이주비(40만원) 및 지역 복지자원·네트워크 연계를 통한 맞춤형 정착지원

○ 예산('24년) : 7,476백만원(국비 3,738백만원, 시비 3,738백만원)

□ 추진현황('24.7.31. 기준)

○ 25개 자치구 주거안심종합센터 상시 상담 : 43,624건

○ 입주완료 : 3,137가구(LH 2,561가구, SH 425가구, 민간 151가구)

○ 입주이후 이주비(이사비·생필품비) 지원 : 2,246가구

○ 입주 이후 자립을 위한 맞춤형 정착지원 : 796가구

□ 향후계획

○ 주거취약가구 밀집지역 현장상담소 운영 '24. 8.~

○ 주택물색 도우미 배치로 주택물색, 이주지원 등 맞춤지원 '24. 8.~

작 성 자	주택정책과장 : 홍성수 ☎2133-9573 주거안심계획팀장 : 이영희 ☎7987 담당 : 김미연 ☎7983

2 신혼부부 · 청년 임차보증금 이자지원 확대

신혼부부 및 청년의 주거비 부담 완화 및 주거 안정을 위한 임차보증금 대출 이자지원(이차보전)의 확대 추진

□ 사업개요

○ 추진근거 : 서울시 주거기본조례 제7조, 서울시 주택임차인 전세보증금 반환보증보증료지원조례

○ 지원체계 : 서울시·은행·보증기관 간 협약을 통한 사업추진

보증금 대출(대출재원)	+	전 세 보 증	+	이자지원(이차보전)
협약은행 (국민·하나·신한)		한국주택금융공사		서 울 시

○ 지원기준

구 분		신혼부부	청 년
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		임차보증금의 90% 이내 또는 3억 원 중 작은 금액	임차보증금의 90% 이내 또는 2억 원 중 작은 금액
대출기간		최장 10년	최장 8년
협약은행		국민·신한·하나은행	하나은행
금리 체계	대출금리	기준금리(신잔액기준COFIX6개월)* + 협약은행 가산금리 * 기준금리 3.17% ('24.8.1 현재)	
	市지원금리	(신혼) 소득별 차등 지원금리+추가금리, (청년) 2.0%	
	본인부담	대출금리 - 市 지원금리 * 최소 연 1.0% 본인 부담	

○ 지원실적 : 62,952세대 3,132억 원 지원

(단위: 건, 억원)

구 분	신혼부부 보증금 이자지원			청년 보증금 이자지원		
	신규대출 수	대출금액	이자지원액	신규대출 수	대출금액	이자지원액
계	50,499	84,983	2,877.2	12,453	7,371	254.4
2024(1.~6.)	950	1,877	301	519	455	45.3
2023년	3,573	6,527	840	1,082	737	94.6
2022년	7,494	13,207	715	2,515	1,479	66.2
2021년	8,423	14,593	610	4,160	2,413	41.5
2020년	16,526	27,593	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

○ 소요예산('24년) : 1,150억원

작 성 자 | 주택정책과장: 홍성수 ☎2133-9573 주택금융지원팀장: 강윤애 ☎7037 담당: 송경숙☎7026

□ 추진경과

- ㅇ 신혼부부·청년 임차보증금 이자지원사업 개선계획 수립 ’23.10.16.
- ㅇ 협약은행 가산금리 인하 협의 완료(0.15%인하) ’24. 3.18.
- ㅇ 사회보장협의 완료(원안 통과) ’24. 5.23.
- ㅇ 관계기관 변경 협약 체결 ’24. 6.26.
- ㅇ 사업 확대 시행 ’24. 7.30.

□ 주요확대사항

- ㅇ [신혼부부] 연 소득 기준 한도 상향 및 소득별 지원금리 확대
  - 한도상향 : (기존) 9천 7백만 원 이하 → **(변경)** 1억 3천만 원 이하

기 존	
연 소 득	지원금리
0 ~ 2천만원 이하	3.0%
2천만원 ~ 4천만원 이하	2.0%
4천만원 ~ 6천만원 이하	1.5%
6천만원 ~ 8천만원 이하	1.2%
8천만원 ~ 9천 7백만원 이하	0.9%

개 선	
연 소 득	지원금리
0 ~ 3천만원 이하	3.0%
3천만원 ~ 6천만원 이하	2.5%
6천만원 ~ 9천만원 이하	2.0%
9천만원 ~ 1억 1천만원 이하	1.5%
1억 1천만원 ~ 1억 3천만원 이하	1.0%

- ㅇ [신혼부부] 자녀 추가 금리 지원 확대
  - 지원확대 : (기존) 최대 0.6% (자녀당 0.2%) → **(변경)** 최대 1.5% (자녀당 0.5%)
- ㅇ [신혼부부] 협약은행 가산금리 인하
  - (기존) 청년 1.45%, 신혼부부 1.6% → **(변경)** 청년 · 신혼부부 1.45%
- ㅇ [신혼부부] 전세보증반환보증료 지원 신설
  - 지원대상 : 신혼부부 임차보증금 사업 신규 대출자
  - 지원금액 : 보증료 납부 전액(30만원 한도)
- ㅇ [청 년] 한부모가족 추가금리 지원 신설
  - 지원대상 : 한부모가족증명서 발급대상 또는 만 18세 미만 자녀 양육 모/부 청년
  - 지원금리 : 청년 한부모가족에 대한 추가금리 1.0% 지원

□ 향후계획

- ㅇ 지원 확대 관련 지속적인 홍보 추진 ’24. 8.~12.

3 안심집수리 지원사업

거주환경이 열악한 주거 취약가구, 재해 및 안전에 취약한 저층주택의 집수리 비용 지원을 통한 주거약자 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, 융자사업, 이자지원사업

- (보조사업) 최대 1천 2백만원, (융자사업) 최대 6천만원, (이자지원) 은행융자의 2%p

○ 지원범위 : 주택성능개선 및 안전·편의시설 설치 지원

- 성능개선(단열, 창호 등), 안전시설(화재경보기 등), 편의시설(내부 단차 제거 등)

○ 예산('24년) : 12,666백만원(보조금 8,586, 융자금 4,080)

□ 추진현황

○ 집수리 보조사업 전문가 등 회의를 통한 개선안 마련('24.2.)

- 집수리 보조사업 **하자보증보험 가입** 권장 사항에서 **의무화**로 변경
- **중위소득기준 완화(70%→100%)**에 따른 참여 확대 및 절차 간소화

○ 집수리 보조사업 적극 추진에 따른 목표 달성으로 정상 추진

- (참여모집) 집수리 보조사업 추진계획 수립 및 참여자 모집('24.3.~4.)
- (지원결정) 보조사업 참여자 보조금 심의를 통한 1,154건(4회) 지원결정('24.7.)
- (지원절차) 공고→ 신청→ 현장조사(구)→ 보조금 심의(시)→ 공사완료→ 보조금지급

○ 집수리 융자·이자 사업 참여자 모집 지원 대상자 선정

- (참여모집) 집수리 융자·이자 지원사업 참여자 모집('24.2.~10.)
- (대상선정) 융자·이자 지원 대상자 100건 선정('24.7.)
- (지원절차) 신청→ 사전검토(구)→ 대상자선정(시)→ 공사완료→ 융자금 지급(금융기관)

□ 향후계획

○ 보조금대상자 심의, 융자대상자 선정, 공사실시 및 완료 '24.하반기

작 성 자	주거환경개선과장: 최재준 ☎2133-7240 주거환경지원팀장: 변종진 ☎7259 담당: 김병곤 ☎7260

4 희망의 집수리 지원사업

주거환경 취약지역에 거주하는 저소득 가구를 대상으로 집수리를 실시하여 저소득 가구의 삶의 질 향상 및 주거안정에 기여

□ 사업개요

○ 사업내용 : 도배·장판 등 18개 공종 집수리 지원

집수리 공 종	도배 장판 단열 도어 방수 처마 창호 싱크대 타일 도장 위생기구(세면대·양변기) 천장보수 전기작업 제습기 곰팡이제거 안전시설(차수판·개폐형방범창·화재경보기 등) 보일러 환풍기

○ 사업대상 : 주택법상 '주택' 거주 기준중위소득 60% 이하 가구

《 2024년 기준 중위소득 》

(단위: 원)

구분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구
중위소득 60%	1,337,067	2,209,565	2,828,794	3,437,948	4,017,441	4,571,021

※ 기준중위소득: 보건복지부장관이 급여의 기준 등에 활용하기 위하여 중앙생활보장위원회의 심의·의결을 거쳐 고시하는 국민 가구 소득의 중위값

○ 선정기준 : 반지하 가구 및 자치구 추천 긴급가구

○ 지원규모 : 920가구(상반기 600가구, 하반기 320가구) ※가구당 최대 250만원

○ 추진방법 : (서울시) 사업총괄, 수행기관 선정, 자치구별 물량·예산배정 등

(자치구) 희망가구 신청접수 및 수행기관 사업비 교부, 만족도조사 등

희망가구 신청·접수	➡ 소득·재산 조회 및 접수결과 제출	➡ 구별 물량 및 예산 배정	➡ 대상가구 선정
동주민센터	구→시	시→구	자치구
수행업체 선정 및 자치구 배정	➡ 집수리 실시	➡ 만족도 조사	➡ 결과보고 및 정산
서울시	수행업체	자치구	구→시

○ 예산('24년) : 2,300백만원(민간경상사업보조)

- 산출내역 : 2,300백만원 = 250만원 × 920가구

작 성 자 | 주택정책과장: 홍성수 ☎ 2133-9573 주거안심사업팀장: 김경란 ☎ 7988 담당: 이재범 ☎ 7995

□ 추진현황

- ㅇ 수행업체 모집공고 및 선정(12개 업체선정) : ’24.1월~3월
- ㅇ 상반기 희망가구 신청·모집(600가구) : ’24.2.1.~2.29.
- ㅇ 상반기 집수리 실시(659가구 집수리완료) : ’24.3월~7월
- ㅇ 하반기 희망가구 신청·모집(320가구) : ’24.7.1~7.31.

□ 향후계획

- ㅇ 하반기 집수리 실시 : ’24.8월~11월
- ㅇ 만족도 조사 : ’24.9월~
- ㅇ 결과보고 및 정산 : ’24.12월

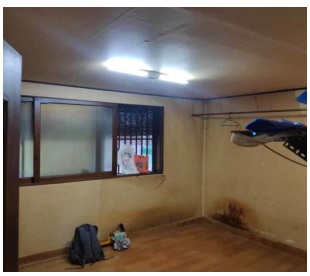
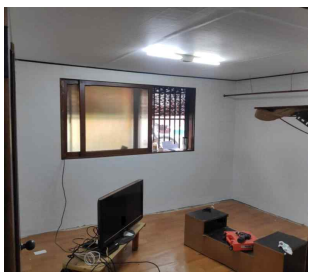
※ ’23년 추진실적

– (목표가구) 1,772호, **(지원가구) 1,884호**, (목표달성률) 106%

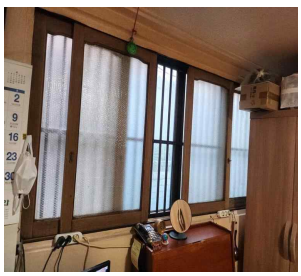
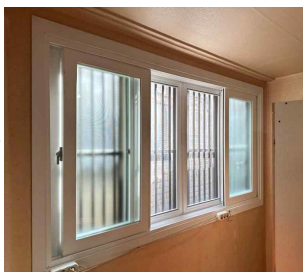
※ ’23년 만족도 조사결과

– (상반기) 만족도 85.7%, **(하반기) 만족도 87.9%**

◈ 2024년 상반기 희망의 집수리 실시 전·후 사진 ◈

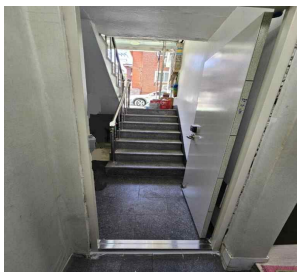
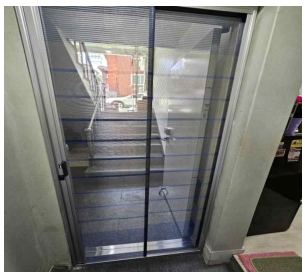



<벽면 및 천장 도배>

<창호 교체>

<환풍기 교체 및 창호 설치>

<반지하 현관 방충망 설치>

5 주거와 복지의 결합, 지원주택 공급

신체적 또는 정신적 문제로 '독립적인 주거생활이 곤란한' 취약계층의 주거안정을 위해 입주자 유형별 복지서비스를 함께 제공하는 공공임대주택

□ 사업개요

○ 공급대상 : **어르신, 장애인, 노숙인, 정신질환자** 등 지역사회 내 안정적 주거유지를 위해 복지서비스 연계가 필요한 취약계층

○ 공급방법 : 기존주택 매입임대 주택(원룸) 활용

○ 운영방법 : 사업부서(복지실, 시민건강국 등)에서 운영기관 선정 및 운영비 교부 후 입주대상자 특성에 맞는 복지서비스 제공(일상생활 지원)

○ 공급절차

선정기준 마련	➡	공 고	➡	선 정	➡	주택 등 관리
· 서비스 제공 및 입주자 선정기준 마련 · 분과위원회 구성운영		· 서비스제공기관 및 입주자 모집공고 · 소득,자산조회 등 사정		· 서비스제공기관 및 입주자 선정		· 지원주택 관리 · 지원주택 입주자 및 서비스제공기관 관리
사업부서		SH공사		사업부서		SH공사/사업부서

□ 추진현황 및 실적

○ 공급 실적(신규) : 753호('19. ~ '23.12월)

(단위: 호)

구분		소계	2019년	2020년	2021년	2022년	2023년
공급 실적	소계	753	124	326	152	72	79
	장애인	290	24	118	75	38	35
	노숙인	275	80	100	54	14	27
	정신질환자	97	20	17	23	20	17
	어르신	91	-	91	-	-	-

○ '24년 공급 계획 : 133호(신규 93호, 잔여 40호)

- 어르신(8호), 장애인(32호), 노숙인(66호), 정신질환자(27호) 공급예정

□ 향후계획

○ 입주자 모집 공고 및 접수(SH) : '24. 7. ~ 8.

○ 자산 및 소득, 입주자 선정 심사(사업부서) : '24. 8. ~ 12.

○ 당첨자 발표 및 입주 : '24. 12.~'25. 5.

작 성 자 | 주택정책과장 : 홍성수 ☎2133-9573 주거안심계획팀장 : 이영희 ☎7987 담당 : 김소영 ☎7985

6 안심고시원 지원사업 추진현황

‘안심 고시원’ 인증제에 적합토록 기존 고시원을 개보수하여 주거약자에게 쾌적한 주거환경을 제공하는 ‘안심고시원 지원사업’ 추진현황 보고

□ 추진근거

- ㅇ 「서울특별시 안심 고시원 인증 및 지원에 관한 조례」 제5조 및 제6조
- ㅇ ‘촘촘한 주거안전망 확충 종합대책’(서울특별시장 제218호, ’22.12.8.)
- ㅇ 안심고시원 지원사업 추진계획(건축기획과-5439, ’24.3.5.)

□ 추진경과

- ㅇ ’23.08. ‘안심고시원 인증제 추진계획’ 수립
- ㅇ ’23.12. 「서울특별시 안심고시원 인증 및 지원에 관한 조례」 제정
- ㅇ ’24. 4.~8 안심고시원 지원사업 참여자 모집(3차) 및 설명회(2회)

□ 사업개요

- ㅇ 사업의 대상 : 「건축법」 상 다중생활시설인 서울시내 고시원(500㎡ 미만)
- ㅇ 지원 개요 : 안심고시원 인증기준에 적합하게 **리모델링 공사** 예정인 고시원에 전문가 **현장점검, 건축주 리모델링 후 비용 일부 지원**
- ㅇ 사업추진 예산 : 730,000천원 (24년 목표 : 10개소)

□ 추진현황

- ㅇ 모집공고 결과 : 14건 신청(9건 자진 취소: 기준 미달), 심의신청 5건
  - 보조금 심의 신청 5건 중 안심 고시원 인증기준에 적정한 신청건 없음
  ※ 기준: 외기 면한 창문(0.5m×1.0m), 최소 면적(7㎡이상), 복도폭(120㎝~150㎝)
- ㅇ 자진 취소 및 인증조건 부족 사유
  - 인증기준 준수하여 공사 완료시 객실 수 감소로 영업이익 감소 우려

□ 향후계획

- ㅇ 모집공고에 따라 홍보 및 접수를 시행하나, 안심고시원 제도 취지 훼손이 없도록 건축기준 미충족하는 경우 무리한 지원사업 지양

작성자	건축기획과장: 임우진 ☎2133-7090 건축정책팀장: 최홍규 ☎7097 담당: 진수희· 정성재☎7099

참고자료 **고시원 시설기준 및 보조금 신청 저조 원인**

□ 서울시 고시원 시설기준 변경 연혁

ㅇ 서울시 내 고시원은 총 5,100개소

- 고시원 설치기준 강화(서울시 건축조례) 이후 신규 고시원은 113개소
- 서울시 내 신설 고시원 수는 감소 추세이나 기존 고시원은 계속 영업중

(2023년 서울시 공공데이터 포털)

소방완비증명 발급일 기준	'09.5.15. 이전	~'15.12.4. 이전	~'22. 6.30.이전	'22. 6.30.이후
5,100개소	855개소	3,118개소	1,014개소	113개소
주요 설치 기준	('07. 3.25.) **고시원 안전시설 신고제 도입** ·복도폭 90㎝ 이상	('09. 5.15.) **고시원 안전시설 기준 강화** ·간이스프링클러 설치 ·중복도 150㎝, 편복도 120㎝	('15.12. 4.) **다중생활시설 건축기준 제정** ·지하층 설치금지 (공용시설제외) ·중복도 폭 150㎝ 이상 ·편복도 폭 120㎝ 이상 ·실간 소음방지기준 및 층간 바닥충격음 기준 ·범죄예방 건축기준 준수	(22. 6.30.) **서울시 건축조례 개정** ·실 최소면적 7㎡이상 ·실별 외기 창문 설치

□ 보조금 지원 신청 저조 원인

ㅇ 안심고시원 인증 항목 준수시 유효 실 축소로 영업이익 감소

1. 건축조례에 따른 다중생활시설 건축기준 미충족

- (기준) 각 실별 외기에 면한 0.5m×1.0m 창문 설치
  전용 공간 최소 면적 7㎡이상(개별 화장실 포함 시 9㎡)

▶ 동 기준은 서울시 건축조례('22.6.30 시행) 반영 사항, 이전 고시원 미확보

2. 복도 폭 기준 미충족(「다중이용업소 안전관리에 관한 특별법」, 「다중생활시설 건축기준」)

- (기준) 중복도 150㎝, 편복도 120㎝ 이상

▶ 현 복도폭 기준은 2009년부터 적용된 기준, 이전 설립 고시원은 미확보

ㅇ 고시원 리모델링 비용에 부담(일부 의견 반영하여 3차 모집공고)

- 지원 금액 비율(33%) 대비 자부담 공사비 부담

▶ 공사비 부담 완화를 위해 지원 비율 상향(33%→50%, 3차 모집공고 반영)