



# 주요 현안 업무보고

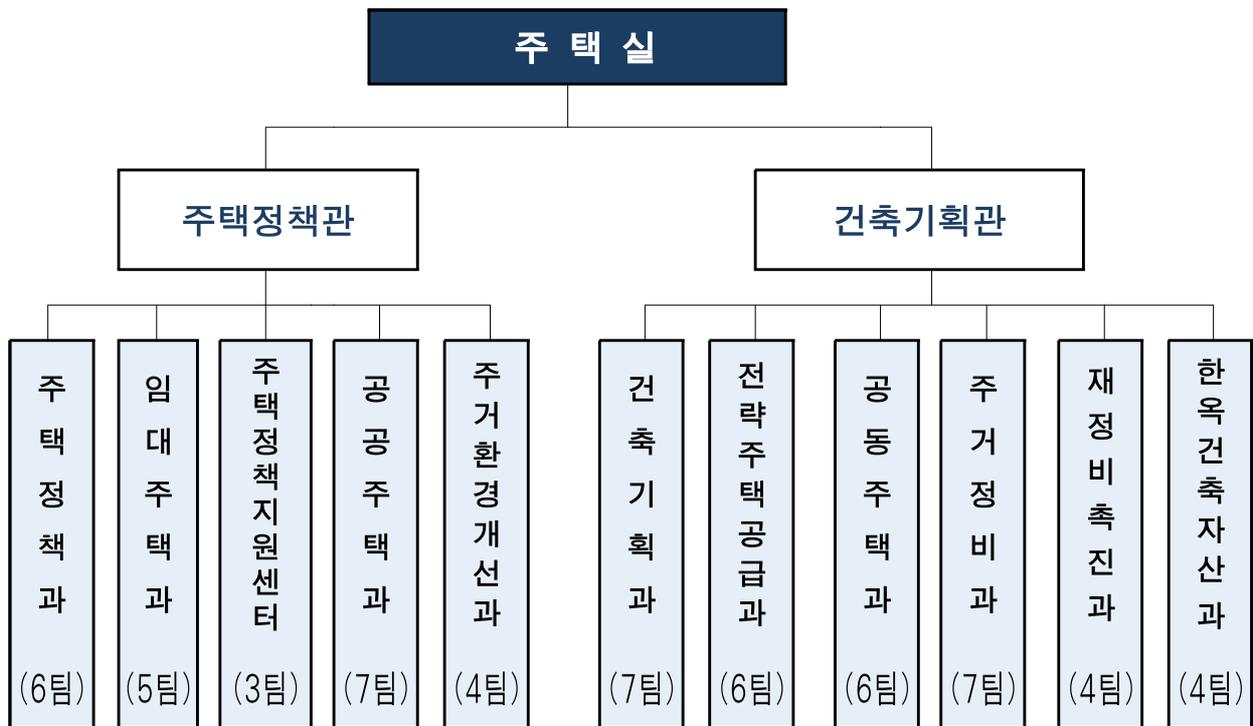
2025. 4.

주 택 실

# I. 일반현황

## 조직 및 인력

● 조직 : 1실 2관 10과 1센터 59팀



● 인력 : 정원 298명 / 현원 293명

(단위 : 명, '25.4. 기준)

구분	계	일반직					연구직	전문경력관	관리운영직	임기제
		3급 이상	4급	5급	6급	7급 이하				
정원	298	3	10	70	112	75	1	2	3	22
현원	293	3	10	63	101	91	1	0	5	19

※ 시간선택제임기제 22명(가급 1, 나급 5, 다급 10, 라급 4, 한시제7호 2)

## 예 산

● 세 입 : 3,730,171백만원

(단위: 백만원)

구 분		'25년	'24년	'24 대비 증감	
				증감액	증감률(%)
계		3,730,171	3,044,749	685,422	22.5
일 반 회 계		642,849	594,176	48,673	8.2
특별회계	주 택 사 업	3,075,836	2,440,978	634,858	26.0
	학교용지부담금	11,486	9,595	1,891	19.7

● 세 출 : 4,450,946백만원

(단위: 백만원)

구 분		'25년	'24년	'24 대비 증감	
				증감액	증감률(%)
계		4,450,946	4,304,815	146,131	3.4%
	주 택 정 책 과	1,068,171	1,085,362	△17,191	△1.6%
	임 대 주 택 과	1,889,626	1,566,175	323,451	20.7%
	주택정책지원센터	3,257	4,248	△991	△23.3%
	공 공 주 택 과	73,560	51,983	21,577	41.5%
	주거환경개선과	26,668	30,307	△3,639	△12.0%
	건 축 기 획 과	1,658	1,667	△9	△0.5%
	전략주택공급과	294,946	328,734	△33,788	△10.3%
	공 동 주 택 과	12,390	13,414	△1,024	△7.6%
	주 거 정 비 과	645,695	756,141	△110,446	△14.6%
	재 정 비 축 진 과	423,393	451,910	△28,517	△6.3%
	한옥건축자산과	11,582	14,874	△3,292	△22.1%

## II. 정책비전과 추진전략



### Ⅲ. 주요 현안업무

---

① 규제개혁을 통한 정비사업 활성화

---

② 수요자 맞춤형 주택공급 확대

---

③ 정비사업 갈등관리 및 시민소통 강화

---

④ 주거환경 개선 및 주거복지 강화

---

# 1 규제개혁을 통한 정비사업 활성화

---

1. 정비사업 규제철폐 실행을 위한 2030 기본계획 변경  
.....
2. 자올주택·소규모재건축·소규모재개발 용적률 완화  
.....
3. 재정비촉진사업 규제개혁을 통한 사업성 개선 추진  
.....
4. 신속하고 효율적인 정비사업 추진을 위한 전자투표 활성화  
.....
5. 안전한 공동주택 리모델링 구조물 철거기준 마련  
.....
6. 소규모재건축 사업성분석 지원사업  
.....

# 1

## 정비사업 규제철폐 실행을 위한 2030기본계획 변경

정비사업 분야 규제철폐 실행을 위해 「2030 서울특별시 도시·주거환경 정비기본계획(주거환경정비사업 부문)」변경 추진

### □ 추진개요

- 그간 발표한 정비사업 규제철폐 실행을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 제6조에 따라 「2030 도시·주거환경정비기본계획」 (주거환경사업부문) 변경

### □ 추진내용 ※ '25.3.13. ~ 3.27. 주민공람 완료

구분	규제철폐·사업지원 방안	기본계획 변경 내용
공통	1 사업성 낮은 정비사업 역세권 <b>준주거</b> 용도지역 상향 기준 구체화 (규제철폐 35호)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 적용대상: 정비사업 여건이 불리한 지역 (해당구역 공시지가 ≤ 서울시 평균 공시지가)</li> <li>○ 적용범위: 역 경계 250m 이내 (위원회 심의 거쳐 350m까지 완화 가능)</li> </ul>
	2 <b>입체공원</b> 도입에 따른 <b>상한용적률</b> 적용기준 (규제철폐 6호)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 적용대상: 지역여건 등 고려 신통기획 시 결정</li> <li>○ 적용기준: 조성비용 + 구분지상권 가치 고려</li> </ul>
재개발	3 <b>높이규제지역</b> 의무 <b>공공기여</b> 완화 (규제철폐 3호)	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 적용대상: 높이규제지역 주택재개발 사업 (경관고도지구, 문화재 주변 등)</li> <li>○ 적용기준: 용도지역 상향 시 추가 확보된 용적률에 비례하여 공공기여 완화</li> </ul>
	4 <b>선(先)심의제</b> 도입 + <b>(재개발 처리기한제 즉시시행)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 동의를 확보 시기 “입안 전→<b>정비구역 지정 전</b>”으로 조정, 사업기간 단축</li> <li>○ 신통기획~정비구역 지정 단계별 업무처리기한 지정, 신속한 업무처리 추진</li> </ul>

### □ 기대효과

- 맞춤형 규제철폐로 사업여건 불리한 지역 사업성 획기적 개선, 주택공급 확대
- 정비구역 지정절차 합리적 개선으로 사업기간 단축

### □ 향후일정

- 시의회 의견청취('25.4.~5.)→도시계획위원회 심의('25.5.)→변경고시('25.6.)

**작성자** | 주거정비과장: 김유식 ☎2133-7190 주거정비정책팀장: 김지호 ☎7205 담당: 한희진☎7206  
 공동주택과장: 이정식 ☎2133-7130 재건축정책팀장: 장지광 ☎7137 담당: 유태윤☎7138

## 2

# 자율주택·㉠재건축·㉠재개발 용적률 완화

**규제철폐 33호** 자율주택·㉠재건축·㉠재개발 활성화를 위해 용적률을 법상한까지 완화

### □ 개요

- 건축비용 급증 등 소규모 건축물 공급 급감에 따라 사업활성화 필요
  - 소규모 건축물 공급 급감 : 2021년 대비 2023년 전체 허가 건수 69% 감소
- 소외된 소규모주택정비사업의 사업활성화 필요
  - 자율주택 60건, ㉠재건축 101건, ㉠재개발 1건 (※ 참고 가로주택 795건)

### □ 세부 추진사항

- (완화개요) 2종·3종일반주거지역 조례 용적률을 법적상한까지 완화

현행	개선 ⇒	변경(안)
· 2종일반주거지역 : 200%		· 2종일반주거지역 : 법적 상한 용적률(250%)까지
· 3종일반주거지역 : 250%		· 3종일반주거지역 : 법적 상한 용적률(300%)까지

※ 세부 운영기준에 관한 사항은 시장이 별도수립

- (완화기한) 市 도시계획 조례 개정 후 3년간 한시
  - 3년 기한 내 사업시행계획인가 신청분까지 완화 인정
- (대상사업) 자율주택·소규모재건축·소규모재개발
- (완화방안) 사업추진을 위한 공공성 확보시 법적상한까지 용적률 완화

연번	구분	세부항목
1	보행중심 생활공간 조성	열린단지, 보도형 전면공지
2	생활 환경개선	돌봄시설, 고령서비스 시설, 가로활성화 등
3	기반시설 정비	부족한 기반시설 확보 등

※ 구체적인 공공성 확보방안은 “운영기준” 수립을 통해 확정 예정

### □ 향후계획

- '25.5.19. : '서울시 도시계획 조례' 개정·공포(도시공간본부)  
'소규모주택정비사업 용적률 운영기준' 배포(주택실)

작성 자 전략주택공급과장: 최원석 ☎2133-6280 모아주택정책팀장: 이재훈 ☎8231 담당: 인용명 ☎8235  
공 동 주택 과 장: 이정식 ☎2133-7130 재건축사업팀장: 조성국 ☎7296 담당: 정훈희 ☎7286

### 3

## 재정비촉진사업 규제개혁을 통한 사업성 개선 추진

재정비촉진계획 수립기준을 개선하여 사업성을 확보하고, 규제완화로 신속히 주택을 공급하여 주택시장 안정화에 기여

### □ 추진배경

- 지구단위계획 용적률 체계 개편(안) 발표 ('24.4.)
- 2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업 부문) 개선 ('24.9.)
  - 사업성 보정계수 도입, 공공기여 기준완화, 현황용적률 도입 등
- 재정비촉진사업 사업성개선방안 발표 (규제철폐 36호) ('25.2.)
  - 공공기여기준 완화, 비주거비율 완화, 용적률체계 개선, 법적상한용적률 확대 등

### □ 추진실적

- 공공기여기준 완화 ('25.3.19 시행)
  - (기결정) 재정비촉진계획 : 현행(10%이상) → 개선(폐지, 기반시설 충분시)
  - (신규) 재정비촉진계획 : 2030 도시·주거환경정비기본계획 준용
- 상업지역(준주거지역) 비주거비율 완화 ('25.3.19 시행)
  - (상업지역) 10 ~ 20% → 10% (준주거지역) 5 ~ 10% → 폐지

### □ 진행사항

- 주택정비형재개발 용적률체계 개선 ('25.6월 시행예정)
  - (현행) [ 기준 / ( - ) / 상한 / 법적상한(국토계획법 1.0배) ]
  - (개선) [ 기준 / 허용 / 상한 / 법적상한(국토계획법 1.2배) ]

※ 용적률 체계 개선(안) - 예시 [ 2종 일반주거지역의 경우 ]

		초과용적률(25%) [사업성 확대]	초과용적률(25%) [공공임대, 미리내집 확보]	300%
상한용적률	230% (240%)	상한용적률		250%
기준용적률	190%	허용용적률		200%
		기준용적률		190%
	< 현행 >			< 개편 >

- 지구별 재정비촉진계획 수립기준(가이드라인) 재정비 ('25.7월 이후)

### □ 향후일정

- 시·구 의견수렴 및 전문가 자문, 도시재정비위원회 보고 : '25.4. ~ 6.
- 지구별 재정비촉진계획 수립기준(가이드라인) 재정비 추진 : '25.7. ~

작성 자 재정비촉진과장: 김상우 ☎2133-7210 재정비정책팀장: 김기우 ☎7216 담당: 명노안 ☎7218

## 4

# 신속하고 효율적인 정비사업 추진을 위한 전자투표 활성화

조합의 신속·효율적인 의사결정을 지원하고 총회 개최비용 등 정비사업비 절감 유도를 위해 총회 전자투표 및 온라인총회 활성화 사업 추진

### □ 추진근거

- 과학기술정보통신부 특례지정 업체와 계약체결 시 도시정비법에 따른 조합 총회 전자적 의결 등 허용(정보통신융합법 제38조의2)

※ 전자적 의결 등: ① 전자투표, ② 온라인총회, ③ 전자서명 동의서 징구

### □ 추진내용

- 조합 전자투표 및 온라인총회 시행비용 50% 지원(조합당 최대 1천만원 이내)
  - '24년 시범사업: 총 10개 조합 선정 지원 완료(80백만원)
  - '25년 공모사업: 총 20~25개 조합 공모로 선정하여 지원 예정(234백만원)
- 조합 전자투표 시행 업무 가이드라인 마련
  - ① 전자투표 업체 선정, ② 전자투표 준비, ③ 전자투표 시행, ④ 전자투표 종료 및 관리

### □ 추진실적

- '24.10.~12. 전자투표 시범사업 완료(10개 조합 참여)
- '25.1.~ 2. 전자투표 공모사업 선정 및 지원(조합 11개, 75백만원)
- '25.2.14. 시범사업 성과공유회 개최(참여조합 의견수렴)

**주요효과** 비용 절감 62%, 기간 단축(3주 → 9일), 전자투표 만족도 98%, 편의성 97.1%

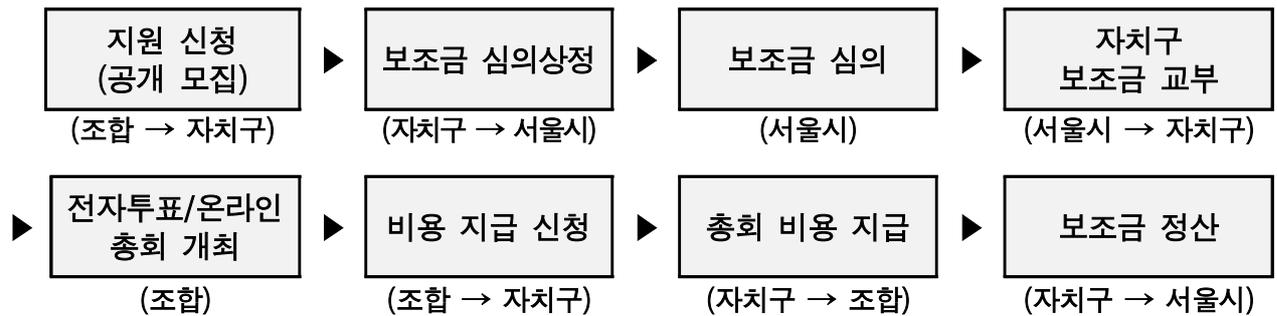
※ 비용 절감 사례 : 서초신동아 재건축조합 총회(86백만원 → 33백만원)

### □ 향후계획

- 가이드라인(안) 전문가 자문 및 이해관계자 의견수렴 : '25. 4.
- 가이드라인 완성 및 배포(자치구, 조합) : '25. 5.
- 공모사업 추가 선정 및 지원(20개 조합 내·외) : '25. 6.
- 추진위 구성 및 조합설립시 전자동의서 징구 시범 도입 : '25. 6.

## □ 공모개요

- 사업내용 : 정비사업 조합 전자투표, 온라인 총회 시행비용 50% 지원  
(구역별 최대 1천만원 한도 내)
- 지원규모 : 20~25개 정비사업 조합 ※ 잔여 예산(159백만원) 소진 시 마감
- 신청자격 : 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 조합으로서,  
전자투표·온라인총회 활용 및 사업 참여에 대해 **대의원회 의결을 거친 조합**(대의원회가 구성되어 있지 않은 경우 총회 의결)  
※ 전자투표, 온라인총회 중 **택일** 또는 **모두** 지원신청 가능
- 접수처 : 각 관할 자치구
- 신청서류 : 신청서, 대의원회(총회) 의결 증빙서류, 조합운영 현황표 등
- 지원절차



- 선정기준 : 정량·정성 평가 점수를 고려하여 보조금심의위원회 최종 결정

## □ 추진 및 향후 계획

- '24.12.23. : 전자투표 등 지원을 위한 공모 공고
  - 1차 접수('25.1.8~1.15.) : 2개 조합(15백만원) 신청 및 지원
  - 2차 접수('25.1.16~2.6.) : 9개 조합(60백만원) 신청 및 지원
- '25.4월 중 : 전자투표 등 지원을 위한 공모 공고(2차) 예정

## 5

# 안전한 공동주택 리모델링 구조물 철거기준 마련

공동주택 리모델링 철거 시 과도한 구조물 철거 등으로 인한 구조안전성 약화 및 안전사고를 사전에 방지하고자 구조물 철거기준 마련

### □ 추진배경

- 리모델링 공사 시 과도한 기존 구조물 철거 등으로 구조안전 우려 대두
  - 과도한 세대 내력벽 철거, 지하주차장 증설을 위한 지하 기초 철거 및 굴토
- 리모델링 공사 특성을 고려하여 보다 세분화된 철거기준 마련 필요
  - 재건축사업과 달리 기존 구조물 일부 철거 및 구조보강이 필요한 리모델링 공사의 특성과 기존 건축물의 구조상태 등을 고려한 철거기준 필요
  - ※ 재건축사업은 「건축물관리법」 등에 따라 건축물 해체계획 등 수립 후 건축위원회 심의를 거쳐 철거

### □ 용역 시행계획

- 용역명: 안전한 공동주택 리모델링 구조물 철거기준 마련 용역
- 용역기간: '25.4. ~ '26.12.(착수일로부터 21개월)
- 소요예산: 금346,600천원('25년 1차: 200,000천원 / '26년 2차: 146,600천원)
- 계약방법: 일반경쟁입찰(협상에 의한 계약)
- 주요 과업내용
  - 리모델링 철거기준 및 가이드라인 마련
    - ▶ 구조물 적정 철거 범위, 철거 공정별 유의사항, 건축물 해체 후 노출 구조 관리방안 등
  - 리모델링 철거 시 구조안전성 검증 체계 마련
    - ▶ 구조 변형 등 안전사고 발생에 대비하여 기존 구조물 계측·관리 체계 마련
    - ▶ 구조안전 T/F 구성 운영(시공사·감리·구조기술사 등) 및 공정별 검토사항 마련 등
  - 리모델링 안전기준 관련 제도 개선 방안 도출 등

### □ 추진현황 및 향후계획

- 10월 학술용역 심의회(결과: 적정) : '24.10.21.
- 용역 계약심사 및 입찰공고 : '25. 2. ~ 4.
- 제안서 평가위원회 개최 및 용역 계약·착수 : '25. 4.

작성자

공동주택과장: 이정식 ☎2133-7130 리모델링팀장: 조기석 ☎7143 담당: 강대환 ☎7148

## 6 소규모재건축 사업성분석 지원사업

소규모재건축 희망 사업장을 대상으로 건축계획 및 사업성분석을 지원하여 신속한 주민 의사결정과 사업 활성화 도모

### □ 소규모재건축 사업개요

- 대상지역 : 면적 1만㎡ 미만 + 200세대 미만(노후불량건축물 60% 이상)
- 용적률 완화 : 제2·3종일반주거에 대해 법적상한용적률까지 3년 한시 완화

규제철폐안 33호(소규모건축물 용적률 완화) 관련

- ◎ (완화개요) 제2·3종일반주거 법적상한용적률까지 완화
  - 제2종일반주거 : 200%→250%, 제3종일반주거 : 250%→300%
- ◎ (완화기한) 市 도시계획 조례 개정 후 3년간 한시
  - 3년 기한 내 사업시행계획인가 신청분까지 완화 인정

### □ 사업성분석 추진현황

- 지원사항
  - 건축계획 : 건축개요(연면적, 용적률, 층수, 세대수, 주차장), 단지배치도 등
  - 사업성분석: 예상 공사비, 세대별 추정분담금 등
- 사업실적 : 65건(13건 / 年 평균)

구분	계	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년
대상지(개소)	65	15	13	10	12	15(예정)

### □ 추진계획

- '25. 5월 중: 대상지 접수(30일간, 주민 신청 → 자치구 접수)
- '25. 6월 중: 대상지 선정(주민 동의율, 주택노후도 등을 고려하여 선정)

<b>지원사업 홍보</b>	▶	<b>대상지 접수</b>	▶	<b>대상지 선정</b>	▶	<b>사업성분석</b>	▶	<b>주민설명회 및 결과제공</b>
사업성분석 지원사업 보도자료 배포		대상지 신청서 등 작성 및 제출		사업참여의지 및 사업효과 등 고려 선정위원회 개최		기초현황 조사, 건축계획, 사업성분석		건축계획, 추정분담금 등 주민설명회
市		주민→區→市		市		용역사		주민↔區/용역사

※ 필요시 추경을 통해 사업성분석 지원사업 추가 시행

### □ 소요예산 : 금157백만원 (15개소 × 10.4백만원/개소)

## 2 수요자 맞춤형 주택공급 확대

---

1. 미리내집 공급 확대

---

2. 휴먼타운 2.0 사업 추진을 통한 非아파트 주택공급

---

3. 오피스텔 발코니 설치기준 폐지

---

4. 1인 가구 중심 서울형 공유주택 사업 추진

---

5. 건설형 공공주택사업(입체복합) 지속 추진

---

6. 도심 공공주택 복합사업 추진

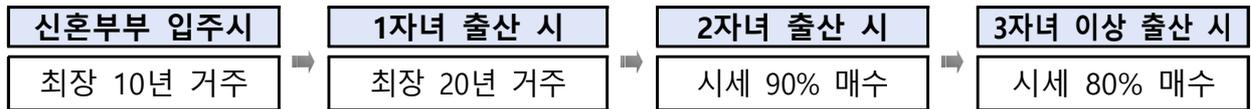
---

# 1 미리내집 공급 확대

신혼부부를 위한 미리내집 공급 확대를 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 4,000만원 이하
- 지원내용 : 출산 자녀 수에 따라 거주기간 연장 및 우선 매수청구권 부여



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

## □ 추진현황

- 제1차 ~ 제3차 미리내집 1,022호 공급 : '24.7.~12.
- 제4차 미리내집 입주자 모집공고 : '25.4.11.
  - 동대문구 이문 아이파크자이 등 15개 단지 367호 모집
- 제1차 미리내집 연계형 장기안심주택 입주자 모집공고 : '25.4.28.
  - 민간임대주택 전세보증금 무이자 지원(최대 6천만원) 대상 200호 선정

## □ 향후계획

- 미리내집 입주자 모집공고 등 지속 추진 : '25.5. ~
  - 미리내집 연계형 매입임대주택 입주자 모집공고 등 : '25.8. ~

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

## 2

# 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

- 사업내용 : 주택정비(신축 등) + 마을관리사무소(모아센터) 운영 + 기반시설 확충
  - **건축규제 완화** 특별건축, 건축협정집중, 리모델링활성화구역 지정
  - **금융지원** 3%이내, 이자차액 보전(한도30억원) ※신한은행 협약체결
  - **사전컨설팅 지원** 기획설계 등 전문가 자문(휴머니티 50여명 구성)
  - 아파트단지에 준하는 **마을관리서비스 및 공용주차장 등 정비기반시설 확충**
- 휴먼타운 2.0 사업지(13개소): 시범사업지(3개소) + 후보사업지(10개소)
  - 시범사업지 3개소(종로구, 중랑구, 구로구) 사업계획 수립 진행 중
    - ▶ 종로구(신영동) 특별건축구역, 건축협정집중구역 등 지정 완료('25. 4. 4.)
  - 후보사업지 10개소(종로구2, 중구2, 성북구1, 중랑구1, 강북구1, 구로구1, 강서구2)
    - ▶ 후보지 사업계획(용역) 수립 추진 예정('25. 4.)
    - ※ 국토부 뉴빌리지 사업 공모 선정('24. 12.) : 4개소(종로구2, 중구1, 강북구1)
  - 마을관리소 : 13개소 운영(중구2, 성북구2, 강북구1, 도봉구3, 은평구4, 금천구1)
- 사업예산 : 사업지별 최대 100억원 지원(시·구, 7:3 매칭)

### □ 향후계획

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



□ 특별건축구역, 건축협정 집중구역, 리모델링 활성화구역

구 분	특별건축구역	건축협정 집중구역	리모델링 활성화 구역	
지정 목적	조화롭고 창의로운 건축을 통한 도시경관 창출 등	단독개발이 어려운 맹지, 협소, 부정형 필지 등의 규제 해소로 도시 기능 및 미관 증진	건축물의 대수선, 증축, 개축 활성화로 건축물 노후화 억제 또는 기능향상	
지정 대상	▶ 정비구역 ▶ 시장이 인정하는 지역	▶ 주거환경개선사업구역 ▶ 도시재생활성화지역	▶ 주거환경개선사업구역 ▶ 도시재생활성화지역 ▶ 사용승인 후 15년 경과 ▶ 건축물 동수가 60%이상	
특례 적용 대상	▶ 단독주택 30동 이상, 공동주택 100세대 이상	▶ 둘 이상의 토지 또는 건축물		
건축 기준 완화 내용	건폐율	▶ 자연경관지구 : 40% → 60% ▶ 제1·2종일반주거지역 : 60% → 80%	▶ 조례 1.2배 (단, 시행령 범위 이하) ▶ 통합적용 가능	▶ 조례 기준 30% 이내 완화
	용적률	▶ 조례 1.2배	▶ 조례 1.2배 (단, 시행령 범위 이하)	▶ 최대 연면적 30% 이내 증축
	높이	▶ 조례 완화사항에 따름	▶ 20% 완화(6m 도로 접도시)	▶ 원칙적 금지(최대 1/10 이내)
	조경	▶ 옥상 조경면적 확대 인정 : 1/2 → 2/3	▶ 20% 완화	▶ 1/2 완화
	대지안 공지	▶ 0.5m 일률 적용	-	▶ 0.5m 일률 적용
	이격 거리 (공동주택)	-	▶ 동간 이격거리 : 20% 완화 ※ 맞벽 건축 가능	▶ 인접대지 : 최대 2배 완화 ▶ 동간 : 최대 1/2 완화

### 3

## 오피스텔 발코니 설치기준 폐지

행정업무 혼선 예방 등을 위해 마련한 '서울시 오피스텔 발코니 설치기준'을 폐지('24.5.)함으로써, 창의 혁신 디자인을 유도하고 오피스텔 공급을 촉진

### □ 추진 배경

- 건축물 심의기준 개정·반영으로 안전·미관 기 확보
- 발코니 창호 설치 제한 등 규제로 작용 우려
  - 발코니 외측 창호설치를 제한하는 명시적 규정이 없고, 주택외 발코니의 구조 변경(확장)은 법으로 금지되어 있는 바, 발코니 적정여부는 허가권자가 판단토록 함

### □ 추진 경과

- 「오피스텔 건축기준」 개정(국토교통부 고시 제2024-104호) '24. 2.23.
- 「서울시 오피스텔 발코니 설치기준 가이드라인」 수립 '24. 5.17.
- 「서울특별시 건축물 심의기준」 개정 공고 '24.11.14.

### □ 추진 내용

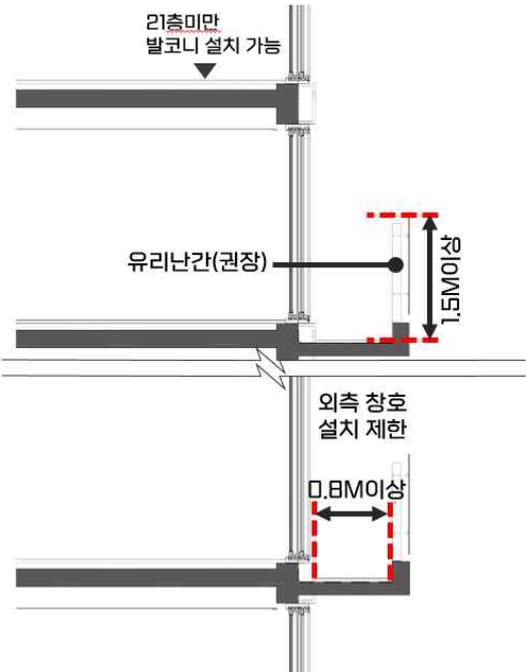
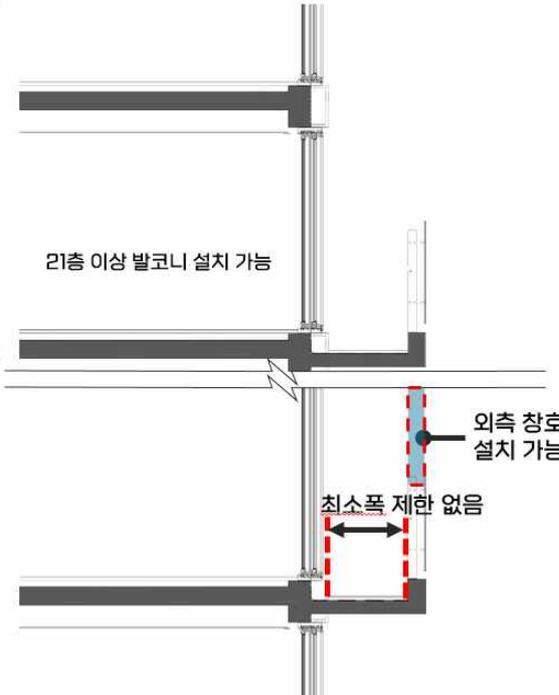
- ['서울시 오피스텔 발코니 설치기준 가이드라인' 폐지 \('25.2.19.\)](#)
  - 관련 기관 의견조치, 전문가 자문회의 결과, 오피스텔 건축기준 개정 취지, 임의규제 정비 등을 고려하여 설치기준 전면 폐지
- 다만, 사실상 주거기능인 오피스텔 용도 특성과 공동주택과의 형평성 등을 고려하여 발코니 설치 비율은 현행 유지(건축물 심의기준에 기 반영)
  - 서울특별시 건축물 심의기준 개정('24.11.14.)시 규제심사 완료

### □ 기대 효과

- 민간 건축설계에 대한 자율성 부여 및 창의혁신 디자인 유도
- 오피스텔 공급활성화로 주택난 완화 및 건설경기 활성화에 기여

□ ‘서울시 오피스텔 발코니 설치기준’ 주요 내용

- (계획) 외기에 개방된 형태로 설치 및 내부공간화 방지를 위한 창호 설치 금지
- (계획) 각 호실 전용면적 및 벽면 길이 대비 설치 비율 제한 등
- (계획) 발코니 기능을 고려 최소 유효폭 0.8m 이상
- (안전) 오피스텔 고층화에 따른 풍압·추락 고려, 20층 이하 발코니 설치
- (안전) 발코니 안전 확보 및 경관 고려, 난간 유효높이 1.5m 이상, 유리난간(권장)

구분	종 전(가이드라인)	개 선(가이드라인 폐지)
오피스텔	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 발코니 외측 창호 설치 제한</li> <li>○ 지상 3~20층까지만 발코니 설치 허용</li> <li>○ 발코니 유효폭 0.8m 이상</li> </ul> 	<p><b>폐지</b></p> 

## 4 1인 가구 중심 서울형 공유주택 사업 추진

임대형기숙사를 활용한 다양한 세대의 1인 가구 주거 공급 방안 마련

### □ 추진배경

- 1인 가구 증가 및 생활방식 변화에 대응한 주거대책 마련 필요
  - 2032년 서울시 5집 중 2집 1인 가구 예상('32년 425만 가구 중 1인가구 181만<sup>(43%)</sup>)
- '기숙사 제도 변화'를 활용한 1인 가구 주거 공급 방안 마련
  - '임대형 기숙사' 신설(건축법, '23.2), 기숙사로 임대주택사업 가능(민간임대주택법, '23.9.)

### □ 사업개요

- (대상지) 역세권등 면적 1천㎡ 이상 ⇒ 공공자원민간임대주택 공급 촉진지구 지정
  - ※ ①지하철 250m 이내(심의시 350m) ②폭20m 이상 간선도로 50m 이내 ③의료시설 350m 이내
- (임대료) 주변 원룸시세 50~70%, 임차인 보증금 지원
  - 일반공급(70%): 일반입주자(무주택) 원룸시세 70% 수준
  - 특별공급(30%): 주거지원대상자(무주택, 소득기준) 원룸시세 50~60% 수준
- (공간구성) 서울형 공유주택 운영기준 적용
  - 공간구성 : 개인공간(12㎡ 이상)<sup><법적 대비 20% 상향></sup> + 공유공간(6㎡/인 이상)<sup><법적 대비 50% 상향></sup>
- (규제완화) 도시계획 규제 완화, 인허가 절차 간소화(시 통합심의), 금융지원
  - 도시계획 : 용도지역 상향, 법적상한 용적률까지 완화 및 건축규제 완화
  - 금융지원 : 건설자금 이차차액 지원(최대 2%, 市)
- (사업절차) 서울시에서 통합심의 추진 및 건축 인·허가 일괄처리



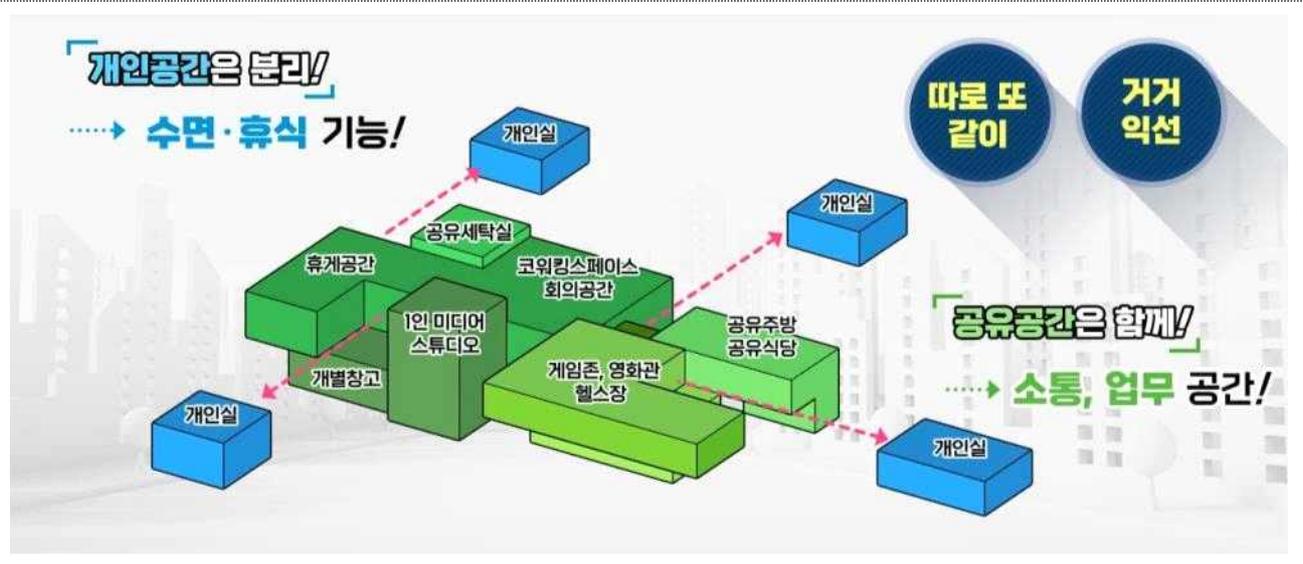
- 공급계획 : 2030년까지 12,800실 인허가

### □ 향후계획

- 2개소 : 통합심의위원회 사전자문('25. 상반기), 촉진지구 지정('25. 하반기)

# 참고자료 1 1인 가구 중심 서울형 공유주택 개념 등

## □ 공간구성(개인공간+공유공간)



공유공간 구분		공간 사례	비율	비고
필수공간	기본생활공간	공유주방, 공유식당, 공유세탁실, 운동시설	70% 이하	공간별 15% 이상
	지원생활공간	개별창고(1인1개), 택배보관실, 관리사무소 등		
	커뮤니티공간	휴게공간, 라운지, 북카페 등		
특화공간		게스트룸, 공유취사실, 스터디룸, 연습실, 게임존, 반려동물 목욕실 등	30% 이상	1개소 이상 의무

## □ 공간설치(예시)

### 서울형 공유주택 개인공간

- 욕실면적 2.5m<sup>2</sup>
- 1인실 최소 12m<sup>2</sup> (2인실 21m<sup>2</sup>)
- 확장형 발코니
- 최대 2인실
- 쾌적한 실내공간

### 1인실 설치(예시)

욕실 2.5m<sup>2</sup> 이상 확보

개인공간 12m<sup>2</sup> 이상 확보

- 욕실 2.5m<sup>2</sup> 포함
- 발코니 면적 제외
- 법적기준 대비 20% 상향

### 서울형 공유주택 공유공간

- 30% 이상 1개소 이상 의무
- 특화공간 2개소 이상 권장
- 필수공유공간: 70% 이하
- 각 공간별 15% 이상
- 건축사 건축기준 이상

( '25.4. 현재 )

연번	구 분	위 치	면적(㎡)	용도지역(안)	사업제안서 제출(예정)	비고
1	은평구 녹번역	녹번동 63-4	3,398	제3종 ⇒ 준주거	'25.4.	제안서 보완 중 (446실)
2	중구 약수역	신당동 349-112 일대	1,446	제2종(7층), 제3종 ⇒ 준주거	'25.4.	제안서 보완 중 (322실)
3	동대문구 신설동역	신설동 102-6 일대	1,501.6	준주거 ⇒ 일반상업	미정	복합 개발 검토
4	서대문구 신촌역	신촌동 74-12 일대	18,065	제1종, 제2종(7층) ⇒ 준주거	미정	복합 개발 검토
5	동대문구 회기역	휘경동 343 일대	1,965	제2종, 준주거 ⇒ 준주거	미정	HUG보증 전제
6	동대문구 용두역 제기동역	용두동 27-3	1,525	제3종 ⇒ 일반상업	미정	토지매수 추진 중
7	서대문구 이대역	대현동 53-30 일대	1,281	제2종 ⇒ 준주거	미정	
8	노원구 태릉입구역	공릉동 617-1 일대	1,156	제3종 ⇒ 일반상업	미정	
9	서대문구 남가좌동	남가좌동 291-30 일대	1,063	일반상업 ⇒ 일반상업	미정	

## 5

# 건설형 공공주택사업(입체복합) 지속 추진

서울 내 가용택지 부족문제 해결을 위해 저이용 공공시설 및 유휴부지를 활용, 공공주택과 지역에 필요한 생활SOC를 함께 건립하여, 지역경제 활성화

### □ 사업개요

- (추진배경) 서울 내 가용택지 부족 완화, 공간단절 회복 등 위해 도시공간 재창조 필요
- (추진방안) 공공주택과 생활SOC를 복합화하여 지역 활성화 도모
  - 공공시설 복합화를 통해 공간단절, 소음, 빛 공해 등의 주거환경문제 개선
  - 평형확대, 다양한 커뮤니티 공간 제공 등 고품질 임대주택 공급 확대
  - 공원, 생활 SOC(수영장, 다목적체육관 등) 등을 조성하여 지역 주민 삶의 질 향상

### □ 주요 추진사항

신내4 (북부간선도로)	장지차고지	연희동 빗물펌프장
<ul style="list-style-type: none"> <li>▽ 위치 : 중랑구 신내동 122-3 일원</li> <li>▽ 내용               <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 도로 상부 인공대지 위 공원조성으로 지역연결</li> <li>◦ 남측대지 공공주택·다목적 체육관 조성</li> </ul> </li> <li>▽ 사업계획변경 승인('24.10.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▽ 위치 : 송파구 장지동 862 일원</li> <li>▽ 내용               <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 차고지 안전성 확보로 근무환경 개선</li> <li>◦ 공공주택, 수영장 등 조성 지역 활성화</li> </ul> </li> <li>▽ 사업계획 승인('24.12.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▽ 위치 : 서대문구 연희동 44-27 일원</li> <li>▽ 내용               <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 연희동 일대 교통섬 유휴부지 활용</li> <li>◦ 빗물펌프장, 대학생 대상 행복주택 조성</li> </ul> </li> <li>▽ 사업계획변경 승인('24.6.)</li> </ul>
 <p>용적률 291%, 25층, 798세대</p>	 <p>용적률 260%, 25층, 658세대</p>	 <p>용적률 153%, 7층, 96세대</p>

### □ 향후 계획

- 공사발주 및 착공 '25.4. ~ '25.12.

작성 자

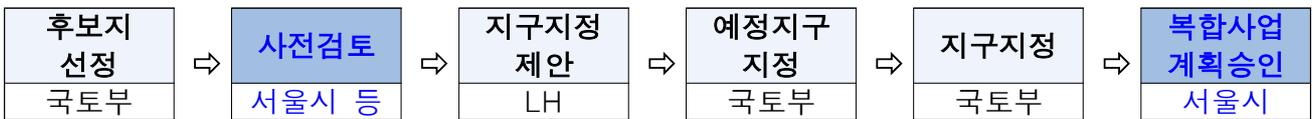
공공주택과장 : 하대근 ☎2133-7050 공공주택계획팀장 : 김영희☎7066 담당 : 김단비 ☎7070  
 공공주택사업팀장 : 윤진석☎7067 담당 : 김환희 ☎7074

## 6 도심 공공주택 복합사업 추진

공공주도로 도심 내 역세권·준공업지·저층주거지 부지를 확보하여 양질의 주택공급과 도시기능 재구조화를 위한 거점으로 조성 추진

### □ 사업개요

- 공급목표 : 서울 내 16개구 37곳 5만 6천호
- 사업방식 : 「공공주택 특별법」의 수용방식
- 사업절차 : 주민동의(소유자 2/3, 면적 1/2) 받아 공공이 지구지정 후 사업시행



### □ 추진현황

- 2.4대책 발표(서울 도심복합사업 11.7만호) : '21. 2. 4.
- 후보지 선정 발표(1~9차, 55곳 발표) : '21. 3 ~ '22.12.
- 공특법령 개정(도심공공주택복합사업 근거 마련) : '21. 7.20.
- 1차~7차 사전검토위원회(37곳) : '21. 8 ~ '24.12.
- 복합지구 지정 고시('21. 6곳, '23. 3곳, '24. 4곳, '25. 1곳) : '21.12 ~ '25. 3.
- 복합사업 지구 철회('22.13곳, '23.1곳, '24.4곳) : '22.12 ~ '24.12.
- 사업계획 승인 고시('23. 3곳, '24. 3곳) : '23.12 ~ '24.12.
- 공특법령 개정(일몰 기한 연장, 기한 '24.9.20→'26.12.31.) : '24. 9.20.
- 지구지정 및 설계공모 관련 협의 : '25. 1. ~ 3.

### □ 향후계획

- 복합지구 설계공모 관련 협의(서울시-LH) : '25. 4.~  
- 설계공모 대상 8곳
- 지구지정 협의(서울시-국토부) 및 사업계획승인(서울시) : ~'25.12.  
- 지구지정 협의 23곳, 사업계획승인 1곳

## 3 정비사업 갈등관리 및 시민소통 강화

---

1. 공사비 갈등 집중 관리 및 갈등 발생 예방

---

2. '25년 대시민 정비사업 아카데미 위탁교육

---

3. 전월세 정보몽땅 대시민서비스 개편

---

4. '25년 서울주거포럼 개최 계획

---

5. 서울특별시 미래 한옥상 추진

---

# 1 공사비 갈등 집중 관리 및 갈등 발생 예방

정비사업 공사비 급등에 따른 조합-시공사 분쟁 예방과 신속 사업 추진을 위해 정비사업 갈등 관리 및 공사비 검증 등 공공지원 강화

## □ 추진배경

- 조합-시공자간 ‘공사비 증액’에 따른 갈등 빈발
  - 착공지연, 공사중단으로 불필요한 사회적 비용 급증 및 주택공급 차질
- 신속한 사업 추진을 위해 갈등 관리 및 공사비 검증 등 공공지원 강화

## □ 추진현황

- (갈등 맞춤형 관리) 공사비 갈등 단계별(위험·주의·일반) 관리 실시
  - 위험·주의 단계 집중관리 실시 : 코디네이터 파견, 공사비 검증 등

갈등단계	위험	주의		일반
구분	공사비 갈등 심화, 협의·공사중단	“갈등발생” 공사비 협의 지연, 이견발생	“협의단계” 공사비 증액요구 검토·협의 중	공사비 증액 미발생 또는 협의완료
관리방법	코디네이터 파견, 월1회 관계자 면담, 분쟁조정위 운영	코디네이터 파견(필요시) 분기별 1회 조합 및 시공사 면담 공사비 검증(SH공사)		시·구 상시 모니터링

- (공사비 검증 강화) ‘분양공고 전 공사비 검증’ 및 ‘증액 공사비 검증’ 확행
  - 검증대상 : 재건축재개발 정비사업 구역 (공공재개발 제외)
  - 검증기관 : SH공사
  - 사후관리 : 조합-시공자의 결과 수용여부 관리 강화 → 미수용시 코디네이터 활동 강화, 간담회 실시 등 협의 유도 및 중재
- (컨설팅 지원) 입찰·공사계약 관련 사전컨설팅 지원으로 분쟁요소 차단
  - 주요내용 : 입찰지침서 및 계약서, 공사비 관련 조항 등 (전문가+SH공사)
  - 지원방법 : (조합) 자치구에 신청 / (區) 관련 전문가 배정 / (市SH) 특화 전문가 지원

## □ 추진일정

- 공사비 증액 등 분쟁 동향 파악 및 갈등 관리 (계속) : '25. 3.~
- 정비사업 공사비 검증 (SH공사) : '25. 3.~



### 3

## 전월세 정보몽땅 대시민서비스 개편

실거래 데이터 기반의 전월세 시장정보를 제공하여 임대인과 임차인의 정보 불균형을 해소, 전월세 시장의 불안 완화 및 안정화 도모

### □ 추진개요

- 서울시 전월세 시장정보제공 서비스 개편을 통한 정보 제공 강화 추진
  - 『서울주거포털』 내 전월세 정보몽땅 코너를 통해 파일 형태로 제공 중('22.8~)
    - ※ 민간부동산플랫폼 부동산 플래닛, R114를 통해서도 제공 중
  - 파일 형태 정보제공에서 시각화 정보제공으로 이용 편리성 개선(홈페이지 구축)

### □ 사업개요

- 임대인과 임차인의 거래정보 불균형 완화를 위한 **정보제공 서비스 개선 사업**
  - 기존 : 전월세 예측물량, 전세가율, 전월세 전환율, 주택시장 전망조사결과(전세, 월세)
  - 추가 : 정비사업통계, 주택시장 전망조사결과(매매)

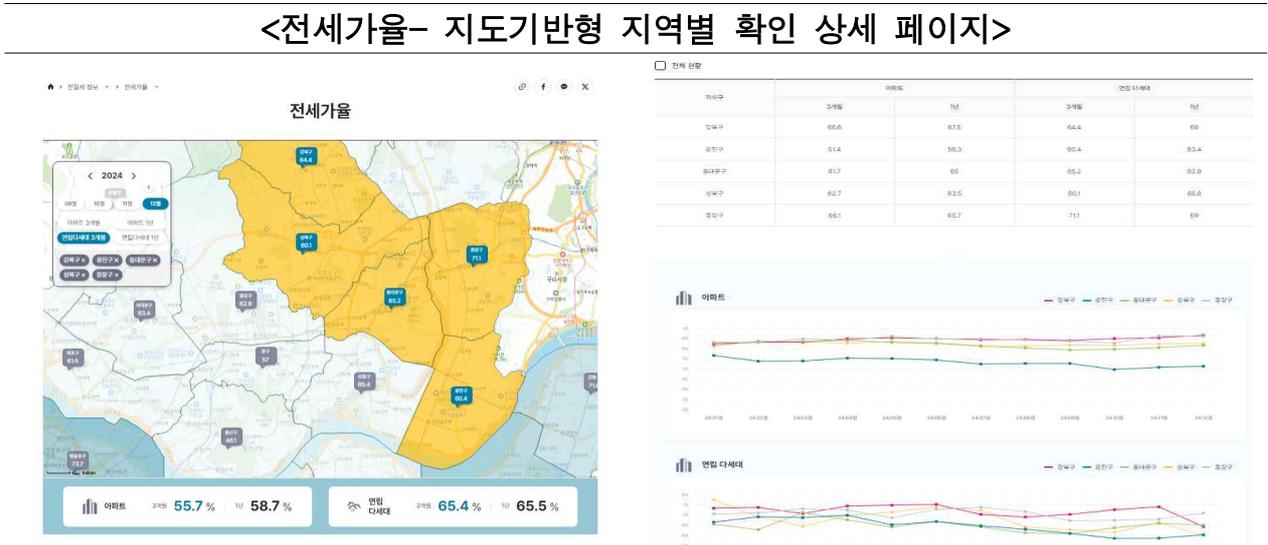
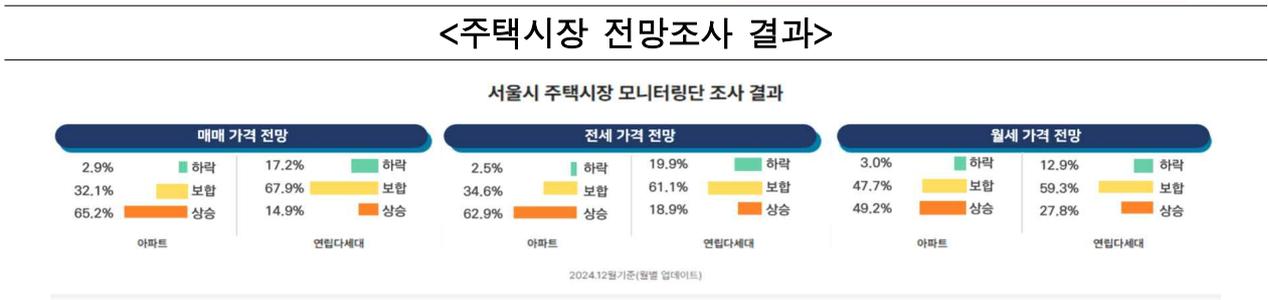
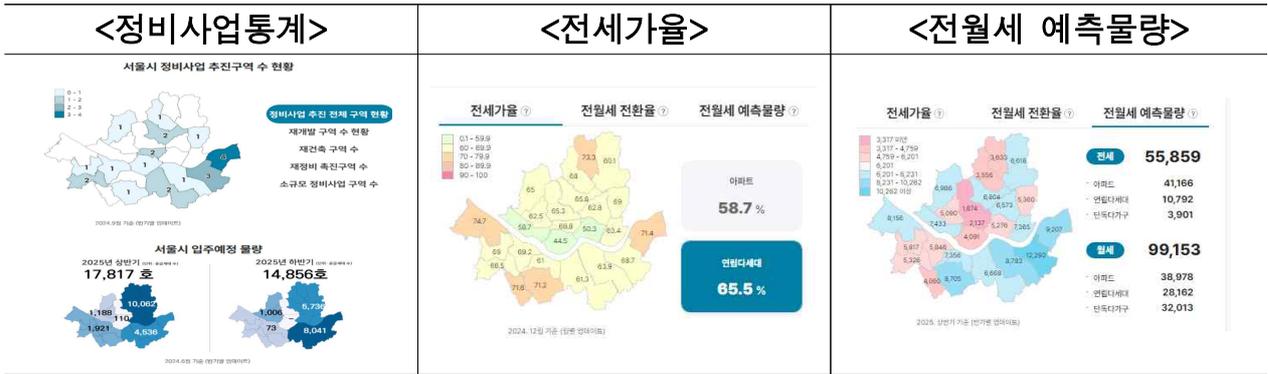
<전월세 정보 통합플랫폼 내 주요 지표>

지표항목 (공개 예정주기)	내 용
① 전세가율 (월별)	- 주요내용 : (전세가율) 매매가격 대비 전세가격 - 분석대상 : 자치구 기준 주택유형별(아파트, 연립다세대) 제공
② 전월세전환율 (분기별)	- 주요내용 : (전월세전환율) 전세금을 월세로 전환 시 전환비율 - 분석대상 : 자치구 기준 주택유형별(아파트, 연립다세대) 제공
③ 전월세 예측물량 (반기별)	- 주요내용 : 신규입주, 기존계약 만료, 대단지아파트 입주예정 물량 등을 고려한 전월세 시장의 신규예측 매물량 - 분석대상 : 법정동 기준 주택유형별(아파트, 연립다세대, 단독다가구) 제공
④ 주택시장 전망조사결과 (월별)	- 주요내용 : 주택시장모니터링단(지역별 공인중개사)전월세 시장 전망의견 - 분석대상 : 자치구별 전월세 수요변화 · 가격변화 전망의견
⑤ 정비사업 통계 (분기별)	- 주요내용 : 정비사업 단계별, 지역별 정비사업 물량 - 분석대상 : 정비사업 구역별, 자치구별 제공

### □ 향후계획

- 시범운영 추진 ※서비스 개선 사항 등은 추후 확대보완 '25. 5.~

작 성 자 주택정책지원센터장: 정종대 ☎2133-7039 주택시장분석팀장: 박현정 ☎7049 담당: 박재라 ☎7834



## 4

# '25년 서울주거포럼 개최 계획

급변하는 인구·가구 변화에 대응하고, 당면한 주거문제 해결방안 모색을 위해 전문가 및 시민공감의 장인 '서울주거포럼'을 개최

### □ 추진배경

- 인구감소로 인한 사회·경제적 변화에 적응하는 새로운 주거모델 모색
- 국내·외 주거전문가 및 이해관계자들과 연계하여 서울시 주거정책의 발전 도모와 정책대안 논의를 위한 공론의 장 구성
- 미래 주거 방향에 관한 사회적 공감대 형성을 위한 시민참여의 장 마련

### □ 추진계획(안)

- 포럼 명 : 2025 서울주거포럼 [Seoul Housing Forum 2025](#)
- 주제 (안) : 노인주거 등 미래 주택정책 방향 제안
- 일 시 : '25. 10월 예정
- 참석대상 : 주제에 관심 있는 실무담당자, 전문가, 일반시민 등
- 운영방식 : 발제, 토론 진행(온·오프라인 병행)
- 운영방안
  - ① (국내외 네트워크 구축) 해외 주택 관련 교류회 참가 및 정책홍보 진행
  - ② (전문가중심) 분야별 전문가와 내실 있는 논의의 장 마련
  - ③ (대시민참여) 서울시 미래주택정책 방향에 대한 사회적 공감대 형성
  - ④ 영상 및 백서, 관련 책자 제작 등 지속가능한 주요 성과 활용 기반 마련

### □ 추진경과 및 향후계획

- '25. 1-3월 '25 주제 선정(전문가 자문회의 개최 등) 및 추진 방침 수립
- '25. 4-12월 운영사 선정 등 사업추진
- '25. 12월 포럼 자료집 및 제작·배포

작성 자

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

## 5

# 서울특별시 미래 한옥상(像) 추진

<서울한옥<sup>4.0</sup> 재창조 계획> 추진을 위해 새롭고 다양한 미래한옥을 제시하고 지속가능한 서울한옥의 미래상(像)을 보여 줄 공모전과 심포지엄 추진

### □ 추진목적

- 창의적이고 실험적인 <새로운 한옥>의 디자인 발굴 · 공감 · 교류의 장 마련
- 기후·환경 문제의 해법과 현대기술 융합으로 지속가능한 한옥발전방안 제시
- 미래서울이 지향해야 할 서울한옥의 미래상(像) 정립과 진흥정책 기반 강화



전통건축의 현대화 사례 (서울 북촌 설화수, 주한스위스대사관, 일본 교토 하이얏트 호텔, 중국 소주 공원 커뮤니티센터)

### □ 추진계획

#### ① <2025 제1회 서울특별시 미래 한옥상> 공모전('25.4~10월) ※'25년 예산(1.5억)

- (내용) 우수한 한옥설계와 건축으로 서울의 경관과 환경·시민의 삶 향상에 기여한 새로운 한옥건축 및 선도모델 발굴, 준공·계획 분야 시상
  - ▶ 창의적 리노베이션, 친환경·탄소저감·제로에너지·AI·IoT기술을 접목한 다양한 한옥
- (일정) 운영위원회('25.4)→공고·접수('25.6~7)→심사·선정('25.8)→시상·전시('25.9~10)

#### ② <한옥정책 25주년 ; K-하우스 한옥, 미래 설계> 심포지엄('25.10월)

- (내용) 서울한옥에 대한 새로운 시선, 미래상, 창의적 디자인과 이를 위한 다양한 지원에 대한 심도 높은 논의와 교류의 장 마련 ▶한옥의 확장과 제도개선 활용
  - ▶ 탄소중립, 제로에너지, BF(무장애) 문제에 대한 솔루션 제시하는 지속가능한 미래한옥
- (홍보) 공모전 전시·오픈하우스·심포지엄·건축문화제 등 연계, 시민참여 기회 제공

### □ 향후계획

- 공모전 추진('25.4~10), 심포지엄 개최('25.10), 제도개선 마련('25.12)

## 4 주거환경 개선 및 주거복지 강화

---

1. 2025 연도별 서울주거종합계획 수립

---

2. 경복궁 서측 지구단위계획 재정비 추진

---

3. 주거취약계층 주거상향사업 추진

---

4. 매입임대주택 확대공급 추진

---

5. 안심 집수리 지원사업 추진

---

# 1

## 2025 연도별 서울주거종합계획 수립

2032 서울주거종합계획(10년 단위) 수립에 의거, 연도별 추진상황 점검 및 주거지원 소요가구를 분석하여 주택정책 방향을 설정

### □ 추진목적

- 「주거기본법」에 따라 10년단위('23~'32년) “2032 서울주거종합계획”을 수립하고, 「주거기본조례」에 따라 매년 “연도별 주거종합계획” 수립

[2032 서울주거종합계획 주요내용('23~'32년)]

- ① 중장기 주택수요 전망, ② 주택공급 가능물량 추정, ③ 계층별 주거지원 계획, ④ 재정소요 추정

※ 2032 서울주거종합계획 학술용역(서울연구원) : '22.6.~'24.12월

### □ 추진내용

- “2032 서울주거종합계획”에서 제시한 종합계획 방향을 바탕으로, 2025년 주거종합 세부계획을 수립
  - '25년 주택수요, 주택공급 물량, 계층별 주거비 지원계획(월세, 임차보증금, 주택바우처 등), 주거부문 사업별 예산 등

### □ 향후계획

- 2025 연도별 서울주거종합계획 수립 : '25. 4.

경복궁 서측의 지역여건 변화에 대응하고, 다양한 현대한옥의 수요를 반영한 한옥 관리지침이 반영될 수 있도록 지구단위계획 재정비 추진

### □ 추진배경

- 경복궁 서측 주민 간담회 등을 통해 **한옥지정구역 (층수제한 등) 해제 등 요구**
- 고도지구 완화에 따른 건축물 **최고 층수 적정여부 검토 필요**
  - ※ (고도지구 완화) 지하문로 동측 16m → 18m / 지하문로 서측 20m 일부 → 24m
- **다양한 현대한옥 수요 반영**을 위한 한옥개념 확대 및 관리지침 조정

### □ 사업개요

- 사 업 명 : 경복궁서측 지구단위계획 재정비사업(면적:582,297㎡)
- 사업기간 : '25. 4. 1. ~ '27. 1.20(장기계속계약)
- 사 업 비 : 582백만원 ('25년 323백만원, '26년 259백만원)
- **정비방향 : 한옥주거지의 저층경관이 훼손되지 않는 범위 내에서 합리적 방안 마련**

- √ 도시환경 변화(빈집실태, 고도완화 등)에 대응하는 체계적 도시관리계획 마련
- √ 보다 편리하고 창의적인 현대한옥을 지을 수 있는 관리지침 마련
- √ 지역내 기반시설 확충을 통한 주거환경 인프라 개선방안 검토

### □ 추진경과

- '10.04.15. : 지구단위계획 최초결정 (서고시 제2010-133호)
- '16.07.14. : 지구단위계획 변경결정 및 재정비 (서고시 제2016-201호)
- '20.12.24. : 건축자산진흥구역(일괄) 지정·고시 (서고시 제2020-586호)

### □ 향후계획

- **지구단위계획 재정비용역 착수보고회** : '25.04.
  - ※ 주민의견(설명회 등) 수렴과 전문가 자문단 운영을 통해 합리적 도시관리계획 마련
- **재정비 완료 및 결정고시** : '27.01.

### 3

## 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 23,700만원 이하, 자동차 3,803만원 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('25.2.28. 기준)

- 주거상향: 434가구(LH 344가구, SH 80가구, 민간 10가구)
- 이주비(이사비·생필품비) 지원: 77가구
- 입주 이후 자립을 위한 맞춤형 정착지원: 49가구

### □ 향후계획

- 주택물색 및 이주비 지원 등 가구별 맞춤 지원 : '25. 4.~

## 4 매입임대주택 확대공급 추진

다세대·도시형생활주택 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(신혼 I·신혼 II)
  - 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, (신혼 I) 도시근로자 월평균소득 90% 이하, (신혼 II) 200%이하(맞벌이 기준)
- '25년 목표 : 5,350호

합 계	기축매입						신축매입약정						
	소계	일반				신혼 II	소계	일반	청년	기숙사	신혼 I	신혼 II	리모델링 I
		소계	반지하	지상	신축								
5,350	1,366	966	318	398	250	400	3,984	500	500	500	420	2,037	27

- '25년 예산 : 3,944억원(국비 2,503억원 시비 1,441억원)
  - 국비의 경우 현재 미집행이나, 상반기 중 100% 집행 예정(유형변경 후)
  - ※ 미확보 국비에 대해서는 지속적으로 요청하여 반영 예정. (국토부에서는 3,310호/ 1891억원 반영)

### □ 추진실적

- '24년 실적 : 2,019호(반지하 442호)
- '25년 실적 : 251호(5% 달성) ('25.4.11 기준 / 실적 : (기축) 계약, (신축) 약정 기준)

계	기축매입							신축매입약정						
	소계	일반				신혼 II	소계	일반	청년	기숙사	신혼 I	신혼 II	리모델링 I	
		소계	반지하	지상	신축									
계 획	5,350	1,366	966	318	398	250	400	3,984	500	500	500	420	2,037	27
실 적	251	118	118	43	52	23		133		133				
심의통과	3,710	1,901	1,581	550	706	325	320	1,809		630	709		470	

- ※ '24년 이월 심의 통과 실적: (일반) 기축 1,581호(반지하/지상, 신축) (청년) 신축 630호 (기숙사) 신축 324호
- ※ '25년 사전매입 공고 심의 통과 실적: (신혼 II) 기축 320호/신축 470호 (기숙사) 신축 385호
- ※ '25년 2월 매입공고 접수물량(신축): 6,137호(일반 334, 청년 1688호, 기숙사 839호, 신혼 I 169, 신혼 II 3,107호)

### □ 향후계획

- 매입심의 등 매입절차 지속 추진 : '25.5 ~

작성 자 | 임대주택과장: 김장열 ☎2133-9573 매입임대주택팀장: 김성배 ☎9576 담당: 장종희 ☎9598

## 5

# 안심집수리 지원사업 추진

노후 불량 주택에 대한 집수리 비용 보조 및 용자 등 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, 용자·이자 지원사업
  - (보조사업) 최대 1천 2백만원, (용자사업) 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('25년) : 10,766백만원(보조금 7,727, 용자금 등 3,039)

### □ 추진계획

- 안심 집수리 보조사업 관련 자치구 및 전문관 교육('25.3~4.)
  - 자치구 담당자 대상 교육(3.24.), 집수리 전문관 대상 현장조사 방법 등 교육(4.16.)
- 안심 집수리 보조사업 참여자 선정 및 지원('25.4.~11.)
  - (참여모집) 보조금 지원 모집 신청('25.3.31.~5.2.)
  - (선정·지원) 보조금 심의를 통하여 선정하며 공사완료 후 보조금 지급('25.6.~11.)
  - (지원절차) 공모 → 신청 → 현장조사(구) → 보조금 심의(시) → 공사완료 → 보조금 지급
- 안심 집수리 용자 지원사업 참여자 모집 대상자 선정 및 지원('25.4.~11.)
  - (참여모집) 집수리 용자 지원사업 참여자 모집(4.9.~8.8.)
  - (선정·지원) 용자 지원 대상자 선정 및 지급('25.4.~11.)
  - (지원절차) 신청→사전검토(구)→ 대상자선정(시)→ 공사완료→ 용자금 지급(금융기관)

### □ 향후계획

- 지원대상자 선정, 공사실시 및 완료, 보조금 및 용자금 지급 : '25. 4. ~