

주택공급 지속 확대, 매력美 넘치는 주택공간 조성 **SEOUL M! SOUL**

2024년 주요 업무보고

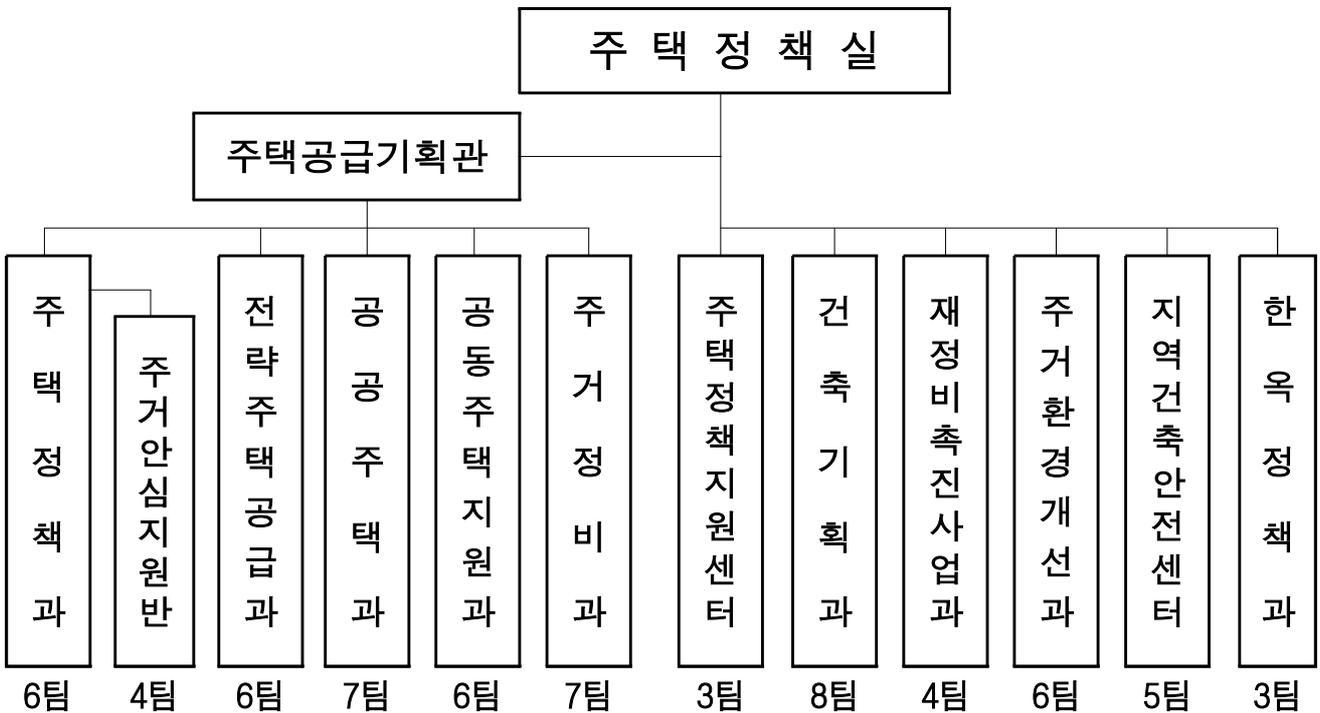
2024. 4. 29.(월)

주택정책실

I. 일반현황

조직 및 인력

● 조직: 1실 1관 9과 2센터 1반 65팀



● 인 력 : 정원 306명 / 현원 308명

(단위: 명, '24.4.기준)

구 분	계	일 반 직					연구직	전 문 경력관	관 리 운영직	임기제
		3급 이상	4급	5급	6급	7급 이하				
정 원	306	2	11	72	114	77	1	2	3	24
현 원	308	1	11	70	99	96	1	2	4	24

※ 시간선택제임기제 22명(가급 1, 나급 6, 다급 9, 라급 6)

예 산

● 세 입 : 2,785,792백만원

(단위: 백만원)

구 분	'24년	'23년	'23 대비 증감		
			증감액	증감률(%)	
계	2,785,792	3,581,975	△796,183	△22.2	
일 반 회 계	546,394	553,669	△7,275	△1.3	
특 별 회 계	주 택 사 업	2,230,740	2,991,534	△760,794	△25.4
	도 시 개 발	-	-	-	-
	학교용지부담금	8,658	36,772	△28,114	△76.5

● 세 출 : 4,049,134백만원(일반 1,196,165백만원, 특별 2,852,969백만원)

(단위: 백만원)

구 분	'24년 (예산현액)	'23년 (예산현액)	'23 대비 증감	
			증감액	증감율(%)
계	4,049,134	4,284,712	△235,578	△5.5
주 택 정 책 과 (주거안심지원반)	1,889,807 (804,930)	2,041,916 (750,866)	△152,109 (54,064)	△7.4 (7.2)
전 략 주 택 공 급 과	252,144	291,414	△39,270	△13.5
공 공 주 택 과	687,447	749,143	△61,696	△8.2
공 동 주 택 지 원 과	12,477	44,326	△31,849	△71.9
주 거 정 비 과	747,790	664,117	83,673	12.6
주 택 정 책 지 원 센 터	4,248	4,600	△352	△7.7
건 축 기 획 과	5,892	13,753	△7,861	△57.2
재 정 비 촉 진 사 업 과	404,768	404,577	191	0.1
주 거 환 경 개 선 과	22,176	57,610	△35,434	△61.5
지 역 건 축 안 전 센 터	1,729	1,738	△9	△0.5
한 옥 정 책 과	10,656	11,518	△862	△7.5

Ⅱ. 정책비전과 추진전략



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. 1인 가구 중심 서울형 공유주택 공급 활성화
2. 어르신 주거안전을 위한 어르신 안심주택 공급
3. 청년안심주택 SH공사 선매입 기준 개선
4. 정비사업의 공사비 갈등 단계별 관리 및 지원 강화
5. 모아주택 · 모아타운 갈등방지 대책 마련
6. 재개발·재건축 사업지원 방안 추진
7. 정비사업 조합 표준정관 마련
8. 아파트 입주예정물량 지속 공개
9. 민간임대주택 확대 및 민간임대사업자 지원
10. 안정적인 주택공급을 위한 재정비촉진사업 추진

1

1인 가구 중심 서울형 공유주택 공급 활성화

다양한 세대의 1인 가구 주거안정을 위하여 개인공간과 공유공간으로 구성된 임대형기숙사를 활용하여 서울형 공유주택 공급 활성화 추진

□ 추진배경

- 1인 가구 지속적 증가에 따른 안정적인 주거지원 대책 마련
- 생활방식 변화로 다양한 활동이 가능한 주거공간 수요 증가

□ 사업개요

- **(대 상 지)** 역세권등 면적 1천㎡이상 ⇒ 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 지정
 - ①지하철역 등 250m이내(심야시 350m), ②폭20m이상 간선도로 50m이내, ③의료시설 350m이내
- **(임 대 료)** 주변보다 저렴한 임대료, 주변 원룸시세 50~70%
 - 청년안심 운영자문위원회 자문으로 최초 임대료 결정, 임차인 보증금 융자 지원
- **(운영관리)** 단일 관리주체로 투명한 운영 및 전문 관리
 - 주택임대관리업 의무 등록, 공유공간 운영수익 활용 관리비 절감 등
- **(공공지원)** 도시계획 완화(⇒ 공공기여), 금융지원, 세제혜택
 - 용적률 완화(⇒ 기부채납), 건설자금 이차차액 지원(최대 2%), 중부세 합산배제 등

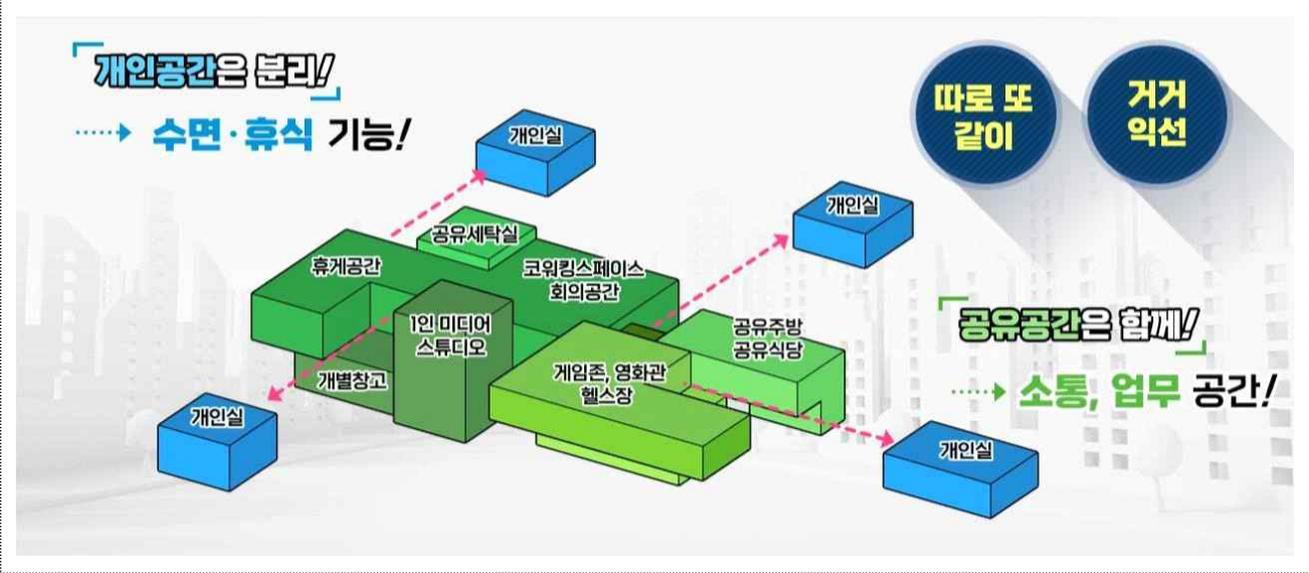
□ 추진현황

- 서울특별시 임대형기숙사 건립지원에 관한 조례 제정('24.3.15. 공포)
 - 서울형 공유주택(임대형기숙사) 민간 참여유도를 위한 도시규제 완화 법제화 등
- 임차인 보호강화 위한 주택임대관리업 의무등록 개정건의 반영('24.하반기)
 - 개정건의('23.10.)→행안부 규제개선 수용('23.12.)→국토부 개정 발표('24.3.)

□ 향후계획

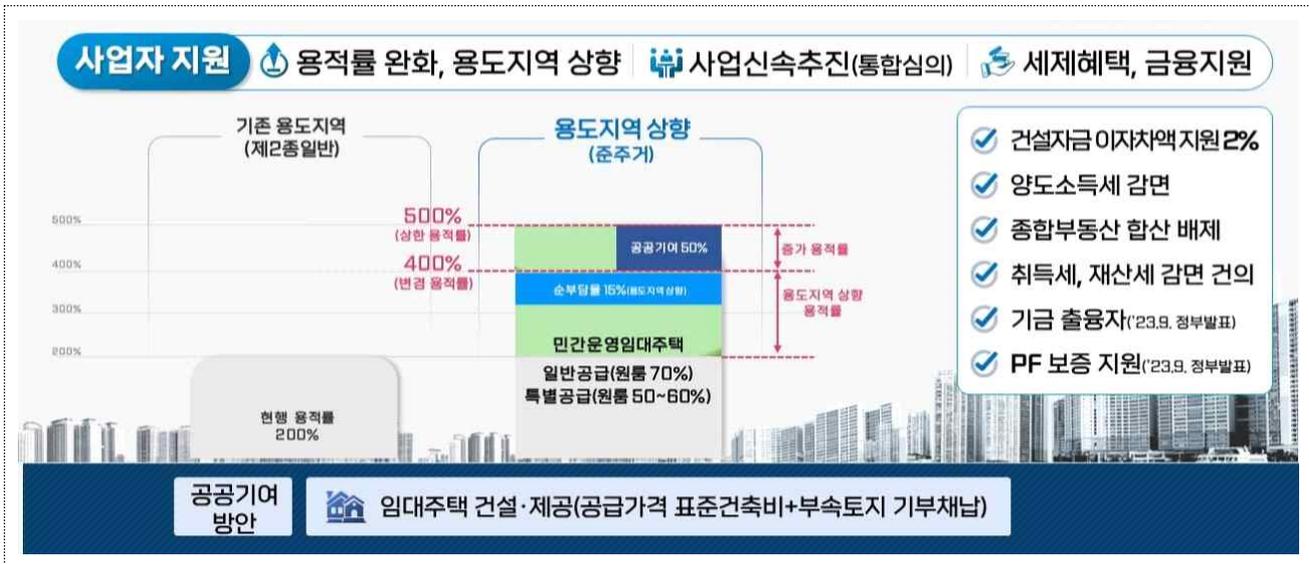
- 서울형 공유주택 운영기준 마련 '24. 4.~ 5.
- 사업홍보 및 인·허가 등 사업추진 '24. 4.~

□ **공간구성(개인공간+공유공간)**



공유공간 구분		세부용도 예시	비 고
필수 (기본공간)	기본생활공간	- 공유주방·식당, 공유세탁실, 운동시설	기본적인 주거기능 공간
	생활지원시설	- 개별창고(1인 1개), 택배보관실, 입주자 지원센터	주거생활 지원 공간
	커뮤니티공간	- 작은도서관, 회의실, 라운지, 휴게공간	사회적 휴식 공존의 공간
선택 (2개소이상)	특화공간	- 게임존, 공연장, 코워킹, 펫샤워장, 실내골프장, 실내암벽등반 등	여가, 취미, 업무 특별활동 공간

□ **용적률 완화 및 공공기여(예시도)**



2

어르신 주거안정을 위한 어르신 안심주택 공급

초고령사회 진입에 따라 어르신들의 수요를 고려한 새로운 주택유형인 '어르신 안심주택' 공급을 통해 미래사회 대비 주택공급 추진

□ 사업개요

- (사업방식) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 공공지원 민간임대주택
- (공급방식) 연령대별 1·2인 가구 고려, 의무 부대시설 갖춘 임대 + 분양주택

임대주택 (80%)	◦ (공공임대 20% ± α) ◦ (민간임대 50% + α)	65세 이상 어르신 1~2인 가구 65세 이상 어르신 및 청년 1~2인가구
분양주택 (20%)	◦ (민간분양 20%) ※ 어르신, 청년, 가족이 안심하고 살 수 있는 "세대통합형 안심주택"으로 일부 활용	가구 인원 및 연령제한 없음

- (사업대상지) 교통이 편리하고, 인근 의료시설이 있는 곳
 - 교통 중심지 역세권 250m(심의 통해 350m 허용) + 간선도로변 50m 내외
 - 의료법인 병원, 보건기관 350m 이내 (총 85곳)

□ 추진내용

- (주 거 비) 공공임대(주변시세 30~50%), 민간임대(주변시세 75~85%)
- (주거공간) 무장애 설계(단차없는 공간 설계 등), 첨단특화설계(동작감지설비 등)
- (사업지원) 건설자금 대출(최대 240억) 및 이자 차액 보전(최대 2%)

□ 추진현황

- 사업자 컨설팅 지원 '24. 2.~
- 어르신안심주택 공급 지원에 관한 조례 제정 '24. 3.15.

□ 향후계획

- 어르신안심주택 공급계획 수립 및 운영기준 제정 '24. 4.
- 인·허가 등 본격 사업 추진 '24. 5.

작성 자

전략주택공급과장: 최원석 ☎2133-6280 청년주택계획팀장:김 훈 ☎6290 담당: 문연걸 ☎6291

□ 추진방향

모두가 함께, 안심하게 살 수 있는
“어르신 안심주택”

1	2	3	4	5
저렴한 주거비	접근성 양호 편리한 입지	맞춤형 주거공간	의료+건강+생활 복합서비스	입주자 및 사업자 지원
<ul style="list-style-type: none"> 저렴한 임대료 <ul style="list-style-type: none"> - 민간임대: 시세 75~85% - 공공임대: 시세 30~50% 주차장 등 운영수익으로 관리비 절감 	<ul style="list-style-type: none"> 역세권 350m 이내 간선도로변 50m 이내 의료시설(84곳) 350m 이내 	<ul style="list-style-type: none"> 어르신 맞춤형 무장애·안전 및 특화 설계 어르신·청년·가족 세대통합형 공간계획 	<ul style="list-style-type: none"> 의료·건강·복지 등 관련 시설 연계, 특화 프로그램 제공 생활지원 서비스 제공 (식사, 청소, 안부확인 등) 	<ul style="list-style-type: none"> 「종합지원센터」 입주자 맞춤 지원 통합심의 등 간소한 행정절차 건설자금 이차차액지원 (최대 2.0%)

□ 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)



□ 공급계획



□ 용적률 체계도(예시)



□ 청년 안심주택과 어르신 안심주택의 비교

구분	청년 안심주택	어르신 안심주택
대상지	역세권, 간선도로변	역세권, 간선도로변, 의료법인 인근
건축기준	용도지역 상향, 용적률 및 건폐율 완화	좌동
공급유형	100% 임대(공공 및 민간임대주택)	호수 80% 임대(공공 및 민간임대주택) 호수 20% 분양(주택연면적 30% 이내)
임차인 지원	최대 6천만원(보증금 50% 이내)	좌동
SH 선매입	최대 주거연면적의 30% 이내	분양 또는 SH 선매입 기준 선택
1인 주거 규모	최소 23m ²	좌동
이자지원	건설자금 이자차액 최대 2%	좌동
세제지원	취득세, 재산세, 양도소득세, 종합부동산세 감면	좌동(분양분 제외)

4

정비사업의 공사비 갈등 단계별 관리 및 지원 강화

정비사업 공사비 갈등에 대한 종합적 관리를 통하여 조합-시공사 간 갈등 예방 및 효율적으로 대응하는 등 주택공급을 위한 행정지원 강화

□ 추진배경

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

□ 추진현황

- 행정지원을 통한 갈등 예방
 - (시공사 선정~계약) 입찰지침서 및 계약 내용에 대한 사전컨설팅 시행
 - (계약~착공) 철거 후 착공지연 금지(서울형 표준계약서)
 - (착공~준공) 분쟁 협의 중 공사중단 금지(서울형 표준계약서)
 - (준공~입주) 공사비 정산 미비로 인한 입주 지연 예방(조합정관)
- 집중관리를 통한 단계별 갈등 대응
 - (조기인지) 증액요청 사전신고(시공사 → 조합, 자치구, 시 동시 통보)
 - ※ 기존 : 조합 및 자치구에만 증액요청 통보(시의 갈등징후 인지지연 발생)
 - (갈등발생) 코디네이터 파견, 공사비 검증, 면담, 간담회 등 협의유도
 - (갈등심화) 도시분쟁조정위원회 조정 또는 중재기관(상사중재원) 중재
 - (갈등해소) 준공 시까지 모니터링
- 갈등기간 단축
 - 도시분쟁조정위원회 조정절차 신속이행 및 조정 불발 시 즉시 중재기관의 중재절차 진행 ⇒ 분쟁 기간 단축

□ 향후계획

- 조합 표준정관 마련 및 갈등유형별 매뉴얼 발간 '24. 5.~
- SH공사 공사비 검증기능 확대(점진적 조직확대) '24.하반기

작성 자

공동주택지원과장: 남정현 ☎2133-7130 재건축정책팀장: 장지광 ☎7136 담당: 김록원 ☎7138
주거정비과장: 고현정 ☎2133-7190 공공지원실행팀장: 정재현 ☎7201 담당: 한희진 ☎7208
주거사업협력센터: 오종규 ☎7856 담당: 최문환 ☎7859

□ **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

공사비 검증

▶ 서울시 정비사업 지원기구(SH공사)를 통한 공사비 검증 실시

협의 유도

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

조정·중재

▶ 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 >



5

모아주택·모아타운 갈등방지 대책 마련

모아주택·모아타운에 대한 갈등 방지를 위해 투기차단 및 실행력 제고 대책을 마련하여 원활한 주택공급 추진

□ 추진배경

- 모아타운 투기우려 집단민원 등 주민갈등 초래에 대한 대책마련 필요
 - 미등록 정비업체 등 사업추진을 현혹하여 부동산 거래 유도 및 주민갈등 조장
 - 모아타운 공모 전·후(주민→區), 신청지역 내 부동산 거래 및 가격 증가

□ 추진내용

- 일부 외부 투기세력이 공모신청을 주도하지 못하도록 제외요건 마련
 - ①부동산 이상거래 등 투기유입 판단, ②토지등소유자 25% 이상 또는 토지면적 1/3 이상 반대, ③ 기존 공모 미선정 사유 미해소 판단 등
- 지분쪼개기 등 투기방지를 위해 권리산정기준일 고시를 접수일로 변경
 - (현행) 대상지 선정 → (강화) 市접수일 또는 區접수일로 앞당겨 지정
 - ※ 자치구청장이 투기수요가 있다고 판단되어 요청시 區접수일로 지정 가능
- 투기 및 노후도 저하 등 사업지연 해소를 위한 건축허가·착공제한 실시
 - ①주민제안 동의율 50% 이상 요청, ②구에서 건축허가 등 제한필요 요청
- 모아타운을 빌미로 투기조장 및 알선 등 불법행위 단속 및 처벌 강화
 - 투기 현장점검반 운영, 미등록 정비업체, 허위·과대 부동산중개 신고제 도입

< 처분절차 >



□ 향후계획

- 갈등방지 대책 시행 및 투기 현장점검반 운영(상시) '24. 4.~

□ 모아타운 공모신청 제외요건

○ 아래요건에 해당될 경우 자치구에서 공모신청을 하지 못하도록 함

- ① 자치구청장이 부동산 이상거래 등으로 투기 유입이 있다고 판단하는 구역
- ② 개별 사업시행구역 토지등소유자 25% 이상 또는 토지면적 1/3 이상 반대
- ③ 기존 공모 미선정 사유가 해소되지 않았다고 구청장이 판단하는 구역
- ④ 그 외 구청장이 모아타운 추진이 적합하지 않다고 판단하는 구역

□ 모아타운 건축허가·착공제한 요건

○ 아래요건에 해당될 경우 자치구 또는 주민 요청시 추진

- ① 모아타운 주민제안 동의율 50% 이상 확보하여 요청하는 경우(자치구 검토의견 포함)
- ② 모아타운 대상지 선정후 자치구에서 건축허가 등 제한이 필요하다고 요청하는 경우

□ 모아타운 내 불법행위 단속 요건

- ① (소규모주택정비법 제61조제1호) 같은법 제21조제1항을 위반하여 등록을 하지않고 정비사업을 위탁받은자가 활동하는 경우
- ② (도시정비법 제106조) 정비사업전문관리업자가 도시정비법 제106조 및 시행령 제84조 별표5에 따른 위반행위를 한 경우
- ③ (공인중개사법 위반) 모아타운 선정 유력 또는 이미 선정된 것처럼 현혹하여 갯투자를 유도하는 부적절 중개 및 허위 표시·광고 행위를 한 경우

6 재개발·재건축 사업지원 방안 추진

시민들의 주거 안정을 목적으로 지속적이고 안정적인 주택공급을 위해 「재개발·재건축 사업지원 방안」을 마련하여 추진

□ 추진배경

- 60~80년대 토지구획정리사업구역 등 시간 경과로 다시 정비 시기 도래
- 주거지 정비 위한 지속적 규제완화에도 불구하고, 정비사각지대 존재
 - 높은 현황용적률, 최근 금리 및 공사비 대폭 상승 등 정비사업 추진 동력 저하

▶▶▶ 추진동력 확보 등 정비사업 활성화를 위한 사업지원 방안 필요

□ 추진방안 : 2대 10종 사업지원 방안 추진

① 사업성 개선	② 공공지원 강화
① 역세권 준주거까지 종상향 - 역세권 350m, 임대주택 등 전략시설 ② 사업성 보정계수 도입 기본계획 - 지가, 기존 세대수·평형 고려 ③ 현황용적률 인정 기본계획 - 최대 현황용적률까지 인정 (최대 법상 1.2배) ④ 공공기여 부담 완화 기본계획 - 1단계 종상향시 15%를 10%로 완화 등 ※ 1종→2종 또는 3종→준주거 ⑤ 기반시설 입체·복합화 - 도로·공원 등 입체·복합화로 추가대지 확보	⑥ 재개발 사업구역 확대 도정조례 - 접도율 4m에서 6m로 완화 ⑦ 산지락 저층주거지 높이규제 완화 도시계획조례 - (경관지구) 12m(3층) → 20m - (고도지구) 20m → 45m + α ⑧ 정비사업 통합심의 본격추진 - 한번의 심의로 인허가 기간 대폭 단축 (1년6개월↓) ⑨ 정비사업 금융 지원 확대 - 융자 지원총액 확대 및 공공주택 매입비 조기 지급 ⑩ 공사비 갈등제로 추진 - 공사 중단 업도록 계약전·공시중 분쟁발생 시 단계별 집중관리 (매월 모니터링, 코디 초기파견 등)

□ 향후계획

- 도시 및 주거환경정비 조례 개정('24. 5.), 도시계획 조례 개정('24. 7.)
- 2030 정비 기본계획 수립·시행('24. 9.)

작성 자

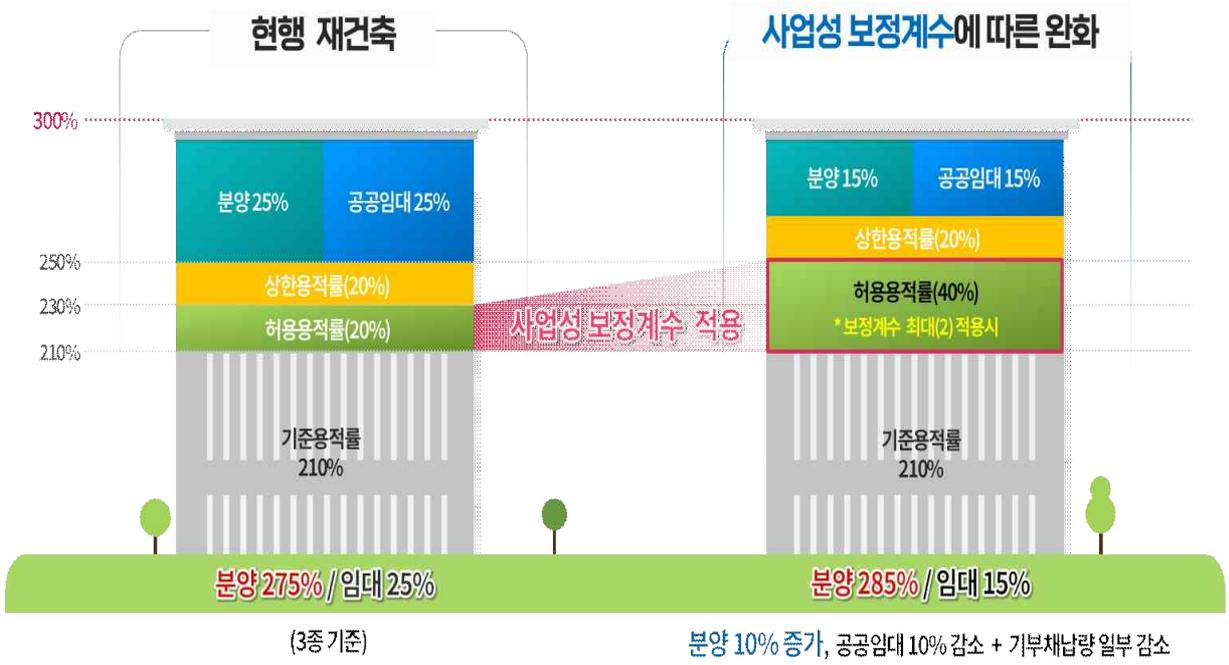
주거정비과장: 고현정 ☎2133-7190 주거정비정책팀장: 유봉모 ☎7205 담당: 유태운, 윤선희 ☎7206
 공동주택지원과장: 남정현 ☎2133-7130 재건축정책팀장: 장지광 ☎7136 담당: 류진아 ☎7137

1 사업성 개선 (5)

- ① **역세권 준주거까지 종상향** 기반시설 양호한 역세권 중심, 주거+상업 고밀복합 개발
 - 역세권 350m, 전략용도 시설(임대주택, 정거장복합 등) 연계, 준주거까지 상향 검토

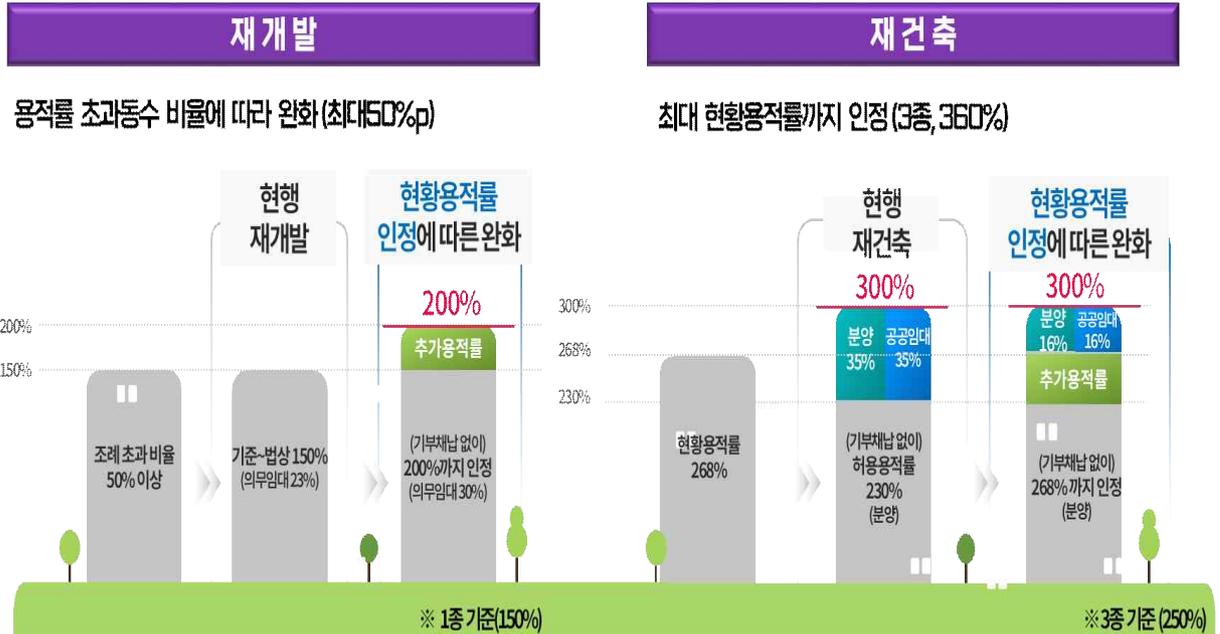


- ② **사업성 보정계수 도입** 사업성 낮은 단지·지역에 보정계수 적용하여 사업성 개선
 - 지가, 기존 세대수, 기존 평형 등을 고려한 보정계수를 허용용적률에 적용
 - * 허용용적률 범위를 (기존) 10~20% → (개선) 20~40% 확대 적용



③ **현황용적률 인정** 과밀정도·주변여건 등 고려, 추가용적률 제공 (최대 법상한 1.2배)

- (재개발) 용적률 초과 비율에 따라 최대 50%p 완화
- (재건축) 최대 현황용적률까지 인정 (3종, 360%)

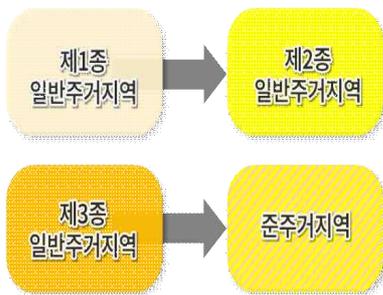


* ('90~'99) 300~400% / ('00~'03) 300% / ('04~) 증세분화

④ **공공기여 부담 완화** 공공기여 부담은 낮추고, 기부채납 인센티브량은 상향

- (공공기여 완화) 1종에서 2종, 3종에서 준주거 상향시 15% → 10%로 완화
- (건축물 인센티브 강화) 건축물 계수 0.7 → 1.0으로 상향 (지역필요시설 등)

증상향 공공기여 부담 완화 (5%p ↓) **기부채납 건축물 인센티브 강화** **공공주택 매입 비용 상향**

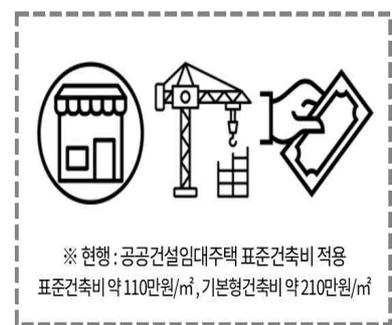


공공기여부담 15% → 10% 완화



건축물 계수 0.7 → 1.0으로 상향

※ 지역필요시설, 전라육성시설



정비사업 공공주택 매입비 현실화

※ 국토부 적극 협의

⑤ **기반시설 입체·복합화** 입체·복합화 통한 사업가능한 대지면적 추가 확보

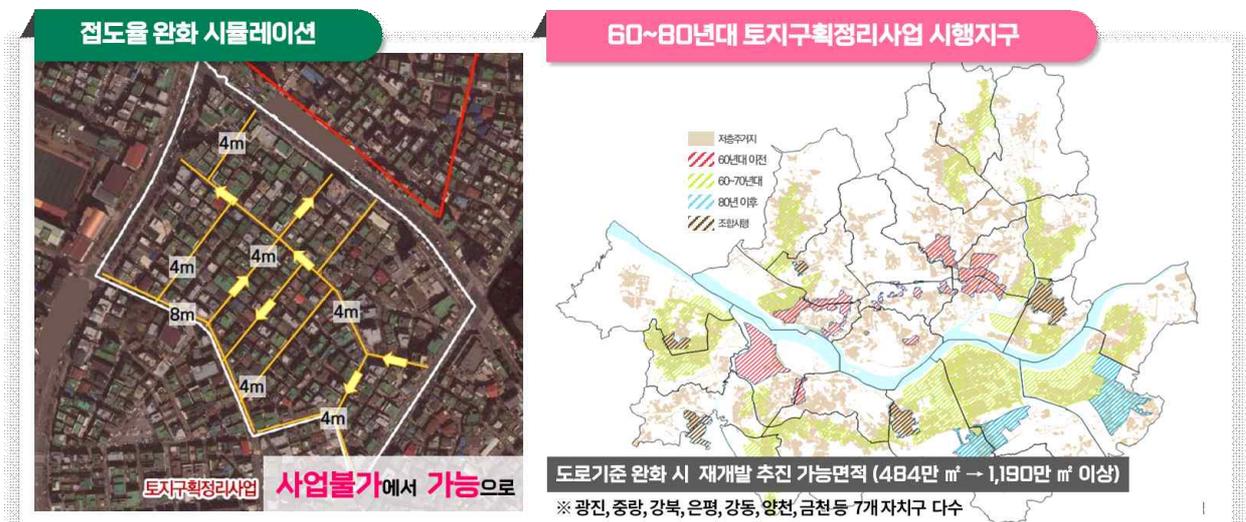
- 주변 기반시설 및 건축물 입체화, 공공시설 복합화를 통한 사업가능한 대지면적 확보



2 **공공지원 강화 (5)**

⑥ **재개발 사업구역 확대** 재개발 추진가능한 도로 기준 완화 (4m → 6m)

- 60~80년대 토지구획정리사업 시행지구, 도로 기준 완화 시 재개발 가능면적 약 2.4배(484만㎡ → 1,190만㎡) 증가



⑦ **산자락 저층주거지 높이 규제 완화** 높이 규제 대폭 완화하여 정비사업 추진

경관지구 규제 완화

- 높이 완화 : 12m(3층) → 20m
- 용적률 완화 : 법적상한용적률의 1.2배
- ※ 적용대상 : 수유, 안암, 안산지구 등 19개소(12.4km²)

고도지구 규제 완화

- 높이 완화 : 20m → 45m + α
- ※ 적용대상 : 북한산 주변 등(2.36km²)



⑧ **정비사업 통합심의 본격 추진** 한번의 통합심의로 인허가 기간 대폭 단축 (1년6개월↓)

- (기존) 건축·경관·교통 등 개별심의 → (개선) 통합심의로 One-Stop 심의 체계 구축

⑨ **정비사업 금융 지원 확대** 추진주체에 융자지원 확대, 공공주택 매입비 조기 지급

- (융자) 상반기 248억원 → 하반기 추경 300억원+ α (의회 협조)

- (매입비) 1차 중도금 (기존) 15% 지급 → (개선) 30% 지급

⑩ **공사비 갈등 제로 추진** 공사 중단 없도록 모니터링 및 집중관리·지원



계약 전

계약 전 사전 컨설팅 및 계약 과정
관련 전문가 등 지원

서울형 표준공사계약서 활용
조합 내부갈등 사전 조정



공사 중

분쟁 발생 가능성
상시 모니터링,
갈등 가능 현장 **집중 관리**

매월 정비사업장 모니터링, 관리
자치구 사전신고 의무화



분쟁 발생 시

신속한 공사비 **협상 지원,**
공사중단 금지
(공사 진행과 협상 병행)

분쟁초기 코디네이터 조기파견
공사비 검증 강화

7 정비사업 조합 표준정관 마련

정비사업 과정에서 발생하는 갈등을 예방하고 조합운영의 전문성과 투명성을 제고하기 위해 서울시 조합 표준정관 마련 추진

□ 추진근거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제40조(정관의 기재사항)
 - 시·도지사는 법에서 정관으로 정하도록 규정한 사항을 포함한 표준정관을 작성, 보급할 수 있음

□ 추진배경

- 사업시행 전 과정에서 조합의 권리와 의무를 규정하는 정관에 대해 **서울시 표준(안)을 작성·보급하여 갈등 예방 및 공공지원 강화 필요**
 - 부적절한 조합운영 및 내용으로 인한 공사비 갈등 및 사업지연 사례 발생

□ 추진방안

- 우리시 **설계자시공자 선정기준 및 표준계약서와 연동** → 정비사업 갈등을 효과적으로 예방할 수 있는 표준정관 작성·보급
 - (의무) 갈등 예방을 위해 필요한 최소한의 사항만 준수 의무 ▶ 규제 최소화
 - (자율) 기타 정비사업 시행을 위한 일반사항은 가이드라인으로 제시

공사비 갈등 예방(필수)	투명한 조합운영(필수)	정비사업 일반사항(자율)
<ul style="list-style-type: none">○ 시공자설계자 선정 및 계약○ 관리처분계획인가(변경)▶ 市 선정기준 준수, 표준계약서 활용, 공사비 변경계약 및 검증 등	<ul style="list-style-type: none">○ 총회의 소집·절차시기 및 의결○ 대의원회·이사회 소집 및 의결○ 조합장, 임원의 업무분담대행▶ 조합장임원 부재 등 위기상황 시 업무수행체제 및 의사결정 등	<ul style="list-style-type: none">○ 정비사업 시행방법·기간○ 조합원의 자격·권리·의무○ 준공, 청산 및 조합 해산 등▶ 각 정비사업 실정에 맞도록 자율적으로 작성

□ 향후계획

- 표준정관(안) 전문가 자문 및 이해관계인 의견수렴 '24. 5.
- 규제심사, 중요문서 심사 등 절차 이행 및 표준정관 고시 '24. 6.~ 7.

정비사업 시행 및 조합원에 관한 일반사항	조합 운영 및 의사결정에 관한 사항	협력업체 선정 및 계약, 비용부담에 관한 사항
<ul style="list-style-type: none"> • 조합의 명칭, 사무소 소재지 • 조합원의 자격, 권리·의무, 제명·탈퇴 및 교체 • 정관의 변경절차 • 정비구역의 위치 및 면적, 종류 및 명칭 • 정비사업의 시행연도 및 시행 방법, 공동시행에 관한 사항 • 조합임원 수, 업무범위, 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임, 임기, 업무분담 및 대행 • 조합직원의 채용, 상근임원의 지정 및 보수 • 정비기반시설 및 공동이용 시설의 부담에 관한 개략적인 사항 • 청산절차 및 청산 업무에 필요한 사항, 청산금의 징수·지급의 방법 및 절차 • 조합의 합병 또는 해산 • 토지 및 건축물 등에 관한 권리의 평가방법 • 임대주택의 건설 및 처분에 관한 사항 • 특정무허가건축물 소유자의 조합원 자격에 관한 사항 • 공유지분 소유권자의 대표자 선정에 관한 사항 • 단독→다세대주택 전환한 주택 취득자에 대한 분양권 부여에 관한 사항 • 재정비촉진지구 도시계획사업 철거민 주택특별공급 • 정비구역 내 공가 발생 시 안전조치 및 보고 사항 	<ul style="list-style-type: none"> • 총회의 소집 절차·시기 및 의결방법, 총회의 개최 및 조합원의 총회소집 요구, 총회 의결사항 • 조합 해산을 위한 총회 또는 대의원회 소집일정 • 대의원 수, 선임방법, 선임 절차 및 대의원회 의결방법, 대의원회의 기능, 의결권 행사 방법 등 • 이사회의 설치 및 소집, 사무, 의결방법 등 • 공고·공람 및 통지의 방법 • 용자 신청 당시 담보 등을 제공한 조합장 등이 변경될 경우 채무 승계에 관한 사항 	<ul style="list-style-type: none"> • 시공자·설계자의 선정 및 계약서에 포함될 내용 • 시공자 선정 및 변경에 필요한 총회의 의결 요건에 관한 사항 • 정비사업의 시행에 따른 회계 및 계약에 관한 사항 • 정비사업비의 부담 시기 및 절차 • 관리처분계획 및 사업시행계획(변경)에 관한 사항 • 조합의 비용부담 및 조합의 회계 • 융자금액 상환에 관한 사항 • 수용재결 또는 매도청구소송 지연 시 이자 지급

8

아파트 입주예정물량 지속 공개

민간에서 부정확한 서울시 아파트 입주예정물량 발표로 인한 주택시장 혼란을 예방하고자 市가 '23.2월부터 아파트 입주예정물량 공개 중

추진배경

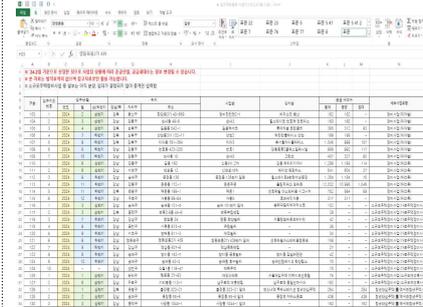
- 민간 부동산업체 등이 자체 확인한 정보를 산발적으로 공개함에 따라 부정확한 주택공급 정보가 언론에 보도되는 등 시민혼란 초래
- 혼란방지를 위해 市가 '23.2월부터 아파트 입주예정물량 정보 제공 중

추진내용 : 반기별 아파트 입주예정물량 보도 및 정보 제공

- (공개주기) 상·하반기 각 1회
- (공개방식) 보도자료 및 시민공개 자료 업로드
 - 시민공개 자료 : 아파트 입주예정물량 지도, 엑셀 형태의 사업리스트 목록
 - ※ 업로드위치 : www.seoul.go.kr <분야별정보(주택)> → <자료실> → <주택건축> → <주택통계자료>



<입주예정물량 지도>



<엑셀 형태의 사업리스트>

(공개현황) 당해연도 포함 향후 2년 입주예정물량 4회 공개

- '23년 3회 공개(2월/8월/11월*), '24년 1회 공개(3월)

*'23.11월(추가공개) : 최근 사업장의 급격한 상황변화 반영하여 '23.8월 입주예정물량 재산정

향후계획

- 아파트 입주예정물량 지속 공개 예정 '24. 하반기

□ **향후 2년('24~'25년) 아파트 입주 전망**

- 향후 2년('24~'25년) : 총 8만6천호 입주 예정 (정비 5만3천호, 비정비 3만3천호)
 - '24년 : 총 3만8천호 입주 예정 (정비 2만1천호, 비정비 1만7천호)
 - '25년 : 총 4만8천호 입주 예정 (정비 3만3천호, 비정비 1만6천호)

구 분	향후 2년 전망			
	'24(호)	'25년(호)	합계(호)	비율(%)
아파트	37,897	48,329	86,226	100
정비사업	20,517	32,770	53,287	61.8
비정비사업	17,380	15,559	32,939	38.2

※ 주택사업별 세부 구분

- 정비사업 : 재개발·재건축사업, 재정비촉진사업, 가로주택정비사업, 소규모 재건축사업 등
 - 비정비사업 : 공공주택, 청년안심주택, 역세권주택사업 및 일반건축허가 등
 - 공공주택은 공공분양, 임대 모두 포함한 물량이며, 멸실이 없는 순증 물량임
- *입주 예정 물량은 사업장별 여건에 따라 변동될 수 있음

□ **향후 2년('24~'25년) 연도별·반기별 아파트 입주 전망**

- '24년 : 총 3만8천호 = (상반기) 9천호, (하반기) 2만4천호, (미정) 5천호

구 분	'24년 전망			
	상반기(호)	하반기(호)	미정(호)	총계(호)
아파트	9,028	24,027	4,842	37,897
정비사업	6,004	6,604	4,772	17,380
비정비사업	3,024	17,423	70	20,517

- '25년 : 총 4만8천호 = (상반기) 2만호, (하반기) 2만호, (미정) 8천호

구 분	'25년 전망			
	상반기(호)	하반기(호)	미정(호)	총계(호)
아파트	19,998	19,898	8,433	48,329
정비사업	2,305	4,924	8,330	15,559
비정비사업	17,693	14,974	103	32,770

9

민간임대주택 확대 및 민간임대사업자 지원

전월세 시장의 안정화를 위한 민간임대주택 공급 및 사업자 지원제도 개선 추진과 사업화 방안 마련

□ 추진배경

- 서울의 민간 주택임대사업자는 약 10만명, 임대주택 약 42만호 수준이나 광역지자체의 민간임대시장 관리 권한이 미흡한 상황
- 최근 정부의 민간임대주택 여건개선방안 발표(3.20.)로 확대 예상

⇒ 민간임대시장 확대에 대응하기 위한 **서울시 차원의 관리체계 마련** 및 민간임대주택 공급을 위한 **사업화(민관협력리츠)** 추진 시급

□ 추진내용

- 서울시 차원의 **민간임대사업 육성 및 지원에 관한 조례 제정 필요**
 - (조례명) 서울특별시 민간임대사업 육성 및 지원에 관한 조례
 - (필요성) 양질의 민간임대공급 확대 및 민간임대주택의 품질제고와 건전한 민간임대사업자 및 주택임대관리업 육성을 위한 행·재정적 지원체계 마련 필요
 - (주요내용) ① 서울시 민간임대주택 관리체계의 정립, ② 민간임대주택 거주임차인의 권익 보호, ③ 건전한 민간임대사업자 및 주택임대관리업 육성
- **공공리츠 재구조화 및 리츠를 통한 민간임대주택 공급 방안 모색**
 - 서울시 출자 공공리츠 운영실태 및 성과 분석, 재구조화
 - 공공성과 사업성이 반영된 공공리츠 신사업모델 개발
 - 민·관 협력 공공리츠 신사업모델 시범사업 추진

□ 향후계획

- 「서울특별시 민간임대사업 육성 및 지원에 관한 조례」 제정 '24. 4.
- 공공리츠 운영실태 및 발전방향 용역 발주 '24. 4.
- 용역 수행 및 민관협력리츠 시범모델 개발 '24. 4.~

10 안정적인 주택공급을 위한 재정비촉진사업 추진

낙후지역에 대한 주거환경의 개선, 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 위한 사업을 광역적으로 계획하여 도시의 균형 있는 발전 도모

□ 추진개요

- 서울시 주거·상업지역(시가화면적)의 6.3%에 대하여 촉진사업 시행중

구분	계	촉진구역								존치정비 구역
		소계	구역지정	추진위	조합설립	사업시행	관리처분	착공	준공	
구역수	207	202	17	6	30	22	19	16	92	5

□ 추진현황

- [촉진사업 추진] 신속통합기획, 공공재개발을 통한 안정적인 주택공급
- 한남지구, 세운지구, 청량리지구 등 균형발전을 위한 대규모 정비사업 추진중

< 2023년 추진현황 >

구분	계	구역지정	사업시행인가	관리처분	착공	준공
구역수	20	5	2	4	2	7
구역명	-	강북3 상봉10, 홍은1, 신길13, 거여새마을,	이문4, 노량진1	수색8, 한남3, 노량진5, 증산5	천호3, 노량진2	흑석3, 상계5, 청량리3,4, 수색6,7,8

- [다양한 정비사업 지원] 정비사업 지원을 위한 관리방안 마련
- 소규모정비사업 추진시 기반시설 계획 등이 관리계획에 반영토록 가이드라인 마련
- 존치지역내 소규모정비·역세권 사업 등 추진시 어려움이 없도록 절차 간소화
→ 중화지구 모아타운 사업 지원을 위한 촉진지구 해제
- [해제지역 관리] 존치지역 및 해제지역 관리 가이드라인 마련
- 해제지역 난개발 방지 및 관리를 위한 지구단위계획 수립 대상지 전수조사

□ 향후계획

- [촉진구역] 사업여건 개선을 위한 방침 개정 ~'24. 7.
- [존치·해제지역] 관리 가이드라인 수립 ~'24. 7.

2 매력美 넘치는 도시·주거공간 조성

1. 휴먼타운 2.0 사업 확대(뉴 : 빌리지 사업 도입)

2. 공공주택 입체복합사업 혁신 추진

3. 서울한옥4.0 붐업 홍보

4. 2024년 제16회 서울건축문화제

5. 견고 싶은 서울 만들기 위한 관리실태 특별점검

6. 공사중단 건축물 3차 정비계획 수립 용역 시행

7. 빈 건축물 관리 실태조사

1 휴먼타운 2.0 사업 확대(뉴:빌리지 사업 도입)

우리 시의 “휴먼타운 2.0” 시범사업 발표와 함께 정부(국토부)의 “뉴:빌리지” 사업이 발표됨에 따라 관련 사업을 확대 추진

□ 추진배경

- 정부에서 노후 저층 주거지 획기적 개선 위한 「뉴:빌리지」 사업 발표('24.3.19.)
 - 대통령 민생토론회에서 서울시 휴먼타운 2.0 사업 확대 추진 제시

□ 사업비교

구 분		휴먼타운 2.0(서울시)	뉴:빌리지(국토부)
대상지역 및 사업방식		「도시정비법」 상 주거환경개선사업구역 ▶ 개별·협정 신축 및 리모델링	【정비연계형】 「소규모주택정비법」 상 소규모주택정비관리지역 ▶ 자율주택정비사업
		「도시재생법」 상 도시재생활성화지역 ▶ 개별·협정 신축 및 리모델링	【도시재생형】 「도시재생법」 상 도시재생활성화지역 ▶ 자율주택정비사업, 개별 신축
지원 사항	주택건설	<ul style="list-style-type: none"> • 건축기준: 용적률, 건폐율, 층수, 조경 등 완화 • 건설자금(HUG대출 및 HF보증) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 신축: 호당 7천만원 대출, 대출금 90% 보증 ▶ 리모델링: 최대 6천만원 용자 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축기준: 용적률, 층수, 동의율 등 완화 • 건설자금(기금용자) <ul style="list-style-type: none"> ▶ 정비형: 총사업비 70% 용자 ▶ 재생형: 호당 7천5백만원 용자
	기반시설	구역당 100억 내외 지원(시비)	구역당 150억 내외 지원(국비)
소요예산	주택사업특별회계로 매년 필요 예산 확보	도시재생예산 재구조화로 10년간 10조원 투자	
추진현황	시범사업 3개소 용역 발주(3월 말)	상반기 가이드라인 마련, 하반기 시범사업 공모	

□ 추진방안

- “서울형 뉴:빌리지 사업”으로서 “휴먼타운 2.0 사업” 추진
- 뉴:빌리지와 휴먼타운 2.0의 사업대상지·사업방식 등 협의 조정
 - 주거환경정비사업구역, 리모델링활성화구역 등을 사업대상지에 포함
- 뉴:빌리지 가이드라인 마련 시 우리 시 의견 적극 반영('24.上 예정)
 - 가이드라인 마련 시 휴먼타운 2.0 사업과 연계를 위한 우리 시 의견 적극 제시
- 뉴:빌리지 시범사업 공모 시 적극 참여('24.下 예정)
 - 휴먼타운 2.0 사업 확대를 위해 뉴:빌리지 시범사업 공모에 적극 참여

□ 향후계획

- 대상지, 국비지원 등 휴먼타운 2.0 연계 위한 국토부 협의 추진 '24. 4.
- 뉴:빌리지 시범사업 공모신청 및 모아센터 순차적 개소(10개소) '24.하반기

2

공공주택 입체복합사업 혁신 추진

도심 내 가용택지 부족문제 해결을 위해 저이용 공공시설을 활용한 고품질 주택 공급, 공간대개조 등 공공주택 혁신 지속 추진

□ 사업개요

- (추진배경) 도심 내 가용지 부족, 공간단절 회복 등 **도시공간 대개조 필요성** 대두
- (추진방안) **공공주택과 생활 SOC를 복합화**하여 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

□ 추진내용

신내4 (북부간선도로)	장지차고지	연희동 빗물펌프장
▽ 위치: 중랑구 신내동 122-3 일원 ▽ 추진내용 ◦도로 상부 인공대지 공원 조성 지역 연결 ◦남측대지 공공주택·다목적 체육관 조성 ▽ 공공주택통합심의 가결('24.3.)	▽ 위치: 송파구 장지동 862 일원 ▽ 추진내용 ◦차고지 안전성 확보 근무환경 개선 ◦공공주택, 수영장 등 조성 지역 활성화 ▽ 공공주택통합심의 예정('24.5.)	▽ 위치: 서대문구 연희동 44-27 일원 ▽ 추진내용 ◦연희동 일대 교통섬 유휴부지 활용 ◦빗물펌프장, 대학생 대상 행복주택 조성 ▽ 공공주택통합심의 가결('23.9.)
 용적률 283%, 25층, 788세대	 용적률 238%, 24층, 658세대	 용적률 153%, 7층, 96세대

□ 향후계획

- 선도사업 3개소 사업계획 승인 '24. 4.~'24.12.
- 공사 발주 및 착공 '24. 9.~'25.12.

작성 자

공공주택과장: 신동권 ☎2133-7050 공공주택계획팀장: 김영희 ☎7066 담당: 김단비 ☎7070
공공주택사업팀장: 김범준 ☎7067 담당: 이수연 ☎7074

3 서울한옥4.0 붐업 홍보

< 서울한옥4.0 재창조계획 > 발표와 기반구축에 이어 '24년도 한옥 붐업을 위한 실행사업(한옥 세미나·한옥명인 7인 보수 노하우 공개·k리빙 라운지 전시) 추진

□ '서울한옥, 또 다른 도전과 실험' 토론의 장 마련

- 개최일시 : '24. 4. 17.(수) 14:00 ~ 17:30
- 장 소 : 서울역사박물관(야주개홀, 1층)
- 주최/주관 : 서울시·건축공간연구원·한국건축역사학회
- 대 상 : 시민·전문가·건축가 등 200명내외

※ 유튜브 중계병행



□ 한옥명인 7인 유지 보수 노하우 영상 제작 공개

- 한옥 거주자가 직접 따라 수리할 수 있는 노하우 영상(15편) 제작



대목수·와공 등 '한옥 명인 7인'의 전통의 노하우 전수

□ 북·서촌 라운지 K-리빙 교류·확산 협력 전시

- (북촌) 팝업 스토어 '서울 속 보성 다향제 워크' 운영(4월, 보성군청 협력)
- (서촌) '봄을 오르다' 한지 작품전시 운영(3·5월 한국공예디자인문화진흥원(KCDF) 협력)
- 스위스 로잔 예술대학(ECAL) 조명 전시(7·8월, 주한 스위스 대사관 협력)



<북촌 라운지 컨시어지 및 시정 홍보공간, 팝업 스토어(보성군청)>



<서촌 라운지 협력 전시(KCDF, 주한 스위스 대사관)>

작성 자

한옥정책과장 : 김유식 ☎2133-5570 건축자산정책팀장 : 김 성 ☎5572 담당 : 안인향 ☎5584
 한옥관리팀장 : 양지윤 ☎5571 담당 : 김현우 ☎5318
 건축자산정책팀장 : 정미영 ☎5579 담당 : 김성찬 ☎5580

서울건축문화제 개최를 통해 서울의 건축문화를 활성화하고 시민에게 우수건축을 널리 알릴 수 있도록 기획 추진

□ 추진목표

- 서울의 도시공간과 건축물에 대한 다양한 의견 및 아이디어 교류
- 건축문화 활성화를 위한 시민참여 확대 및 관련단체 교류·협력체계 구축

□ 추진개요

- 기간/장소 : '24. 10. / 서울도시건축전시관
- 예산규모 : 2.97억원
- 총 감 독 : 김 호 민 (폴리머건축사사무소 대표/ EBS 건축탐구 '집' 프레젠테이션)
- 추진방향
 - '집' 을 매개로 한 다양한 시도와 도시건축적 담론에 주목
 - 서울시 건축상을 건축문화제 주요 콘텐츠로 기획하고, 건축상 심사과정을 시민과 공유하여 축제화 및 참여 유도
 - 비엔날레 및 타부서 전시 연계 협업을 통해 건축문화제 프로그램 확대
- 행사 주요내용
 - (서울시건축상) '제42회 서울시 건축상' 공모 수상작 선정 및 전시
 - (전시프로그램) ①작년 건축상 대상 특별전, ②올해 건축상 수상작 기획전시, ③역대 건축상 수상작 상설전시, ④비엔날레 폐자재활용 작품전, ⑤타부서 연계전시
 - (시민참여프로그램) 건축상 수상 건축물 투어 및 수상 건축가 대담, 포럼 등

□ 향후계획

- 서울건축문화제 기획 및 운영 용역 착수 '24. 4.~

5

견고 싶은 서울 만들기 위한 관리실태 특별점검

주요 가로변(종로~을지로) 사유지 내 공개공지, 건축선 등 관리실태를 특별점검하여 견고 싶은 거리, 활력 넘치는 공간 조성

□ 추진배경

- '견고 싶은 서울 만들기'를 위한 공개공지 등 관리실태 특별점검 추진
- 공개공지 점검으로 열린 공간으로서 기능 회복과 도심 속 쉼터 제공

□ 추진방안

- 점검일정 : '24. 4. 11.~ '24. 4. 25.(사전통지: '24. 4. 2.)
- 점검대상 : 종로, 을지로 일대 주요 가로변 건축물(57개소)



- 점검방법 : 외부전문가(건축지도원)를 활용한 현장 점검
 - (외부전문가 구성) 건축사, 건축 분야 기술사 등 건축 분야 전문가 2인
 - ※ 자치구(종로구·중구) 추천 전문가로 위촉(완료)
- 점검내용
 - 공개공지 내 보행 환경을 저해하는 위반 행위 집중 점검
 - 건축선 후퇴 부분 위반사항, 건축선 침범, 기타 건축법 위반사항

□ 향후계획

- 공개공지 이용 정상화를 위한 지속적인 실태점검 '24. 5.~
- 공개공지 활성화를 위한 리모델링(개선사업) 지원 추진 '25. 1.

6

공사중단 건축물 3차 정비계획 수립 용역 시행

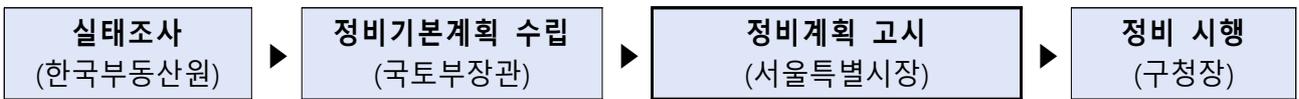
국토교통부에서 수립한 '제3차 공사중단 건축물 정비기본계획'에 따라 '서울시 공사중단 건축물 정비계획'을 수립, 현장 미관개선 및 안전확보

□ 사업개요

○ 관련근거

- 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」
- 「서울특별시 공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 조례」

○ 정비절차



〈3차 정비계획 수립 용역 개요〉

- 용역명: 서울시 공사중단 건축물 3차 정비계획 수립 용역
- 주요내용: 공사중단 건축물 실태조사 및 안전관리, 정비계획 수립 등
- 용역기간: 착수일('24.3.27.)로부터 10개월 / ▪ 용역금액 : 9천3백만 원
- 용역사: (주)아키지오건축사사무소 · (주)도화구조 컨소시엄

□ 추진현황

- 3차 정비기본계획 고시 (국토부) '22.12.
- 3차 정비계획 수립 용역 시행계획 수립 (서울시) '24. 1.
- 3차 정비계획 수립 용역 체결 (서울시) '24. 3.

※ 서울시 1차 정비계획 고시('20.1.), 서울시 2차 정비계획 고시('23.9.)

□ 공사중단 장기방치 건축물 안전관리

- 국토교통부 실태조사(3년마다 실시)를 통하여 지적된 안전관리 사항에 대하여, 안전조치 이행실태를 정기적(분기별)으로 점검하여 안전사고 예방

□ 향후계획

- 용역 착수보고회 개최 '24. 4.
- 사업설명회 개최, 시의회 의견청취 및 건축위원회 심의 '25. 1.~ 5.
- 서울시 3차 정비계획 수립 및 고시 '25. 6.

작성 자 지역건축안전센터장: 박기철 ☎2133-6980 안전제도팀장 : 소석영 ☎6981 담당: 박진수 ☎6996

7 빈 건축물 관리 실태조사

주택을 제외한 건축물을 대상으로 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거 환경에 장애가 되는 경우 정비를 위해 빈 건축물 실태조사 추진

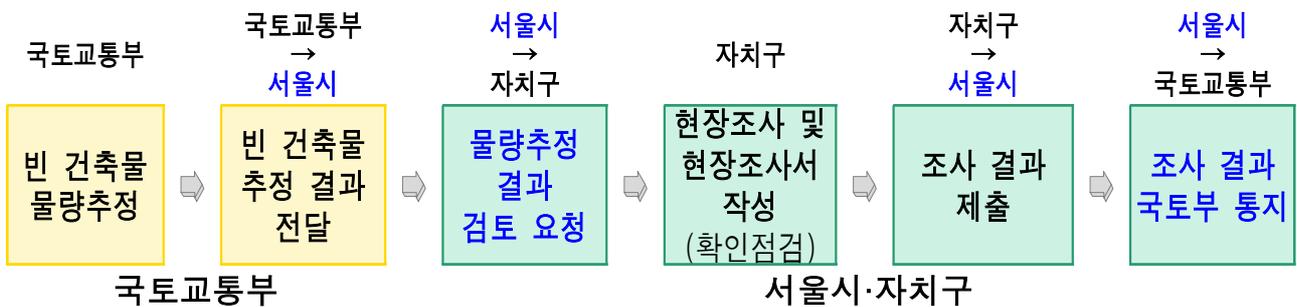
□ 사업개요

- 관련근거 : 「건축물관리법」 제6조(실태조사) 및 제42조(빈 건축물 정비)
- 조사기간 : '24. 2. ~ 4.
- 조사물량 : 531동 ※ 빈 건축물 물량추정(국토교통부)
 - 주거에 해당하는 용도를 제외한 모든 용도의 건축물 중 사용 여부를 확인한 날로부터 1년 이상 건축물 전체가 비어있는 상태의 건축물 (단위 : 동)

자치구	종로	중구	용산	성동	광진	동대문	중랑	성북	강북	도봉	노원	은평	서대문
물량	64	75	41	18	6	26	9	39	23	5	18	18	20
자치구	마포	양천	강서	구로	금천	영등포	동작	관악	서초	강남	송파	강동	합계
물량	10	4	17	15	7	49	14	14	12	3	12	12	531

- 조사방법 : 빈 건축물 실태조사 가이드라인에 따라 대상 확정 및 조사 실시
 - 현장 조사 전 국토교통부로부터 전달받은 빈 건축물 물량추정 결과에 자치구 보유 행정정보*를 활용하여 최종 빈 건축물 조사대상 검토 및 확정 *수도 정보, 빈 건축물 공익신고, 공·폐 건축물 정보, 과세 정보 등
 - 현장조사를 통해 계량기 철거, 공·폐 건축물 정보, 이웃 진술 등 생활 반응 고려

○ 추진절차



□ 향후계획

- 실태조사 결과 제출(구 → 시 → 국토교통부) '24. 4.
- 정비가 필요한 빈 건축물(안전등급 미흡·불량 등) 지속 관리 '24. 5.~

3 '주거약자와의 동행' 지속 추진

1. 희망의 집수리
.....
2. 안심집수리 지원사업
.....
3. 주거취약계층 주거상향사업
.....
4. 주거급여 지원 확대
.....
5. 청년 월세 지원
.....
6. 신혼부부·청년 임차보증금 이차지원 확대(개선)
.....
7. 안심고시원 인증을 위한 평가지표 수립
.....
8. 서울시 주거안전기준 마련
.....

1 희망의 집수리

반지하 및 노후주택 등 열악한 주거환경에 거주하는 저소득 가구 대상 소규모 집수리를 통해 주거취약계층의 삶의 질 향상 및 주거복지 실현

□ 사업개요

- 사업내용 : 도배·장판 등 18개 공종 집수리 지원

집수리
공종

도배, 장판, 단열, 도어, 방수, 처마, 창호, 싱크대, 타일, 도장 위생기구(세면대·양변기), 천장보수, 전기작업, 제습기, 곰팡이제거 안전시설(차수막·침수·화재경보기·개폐형방범창 등), 환풍기, 보일러

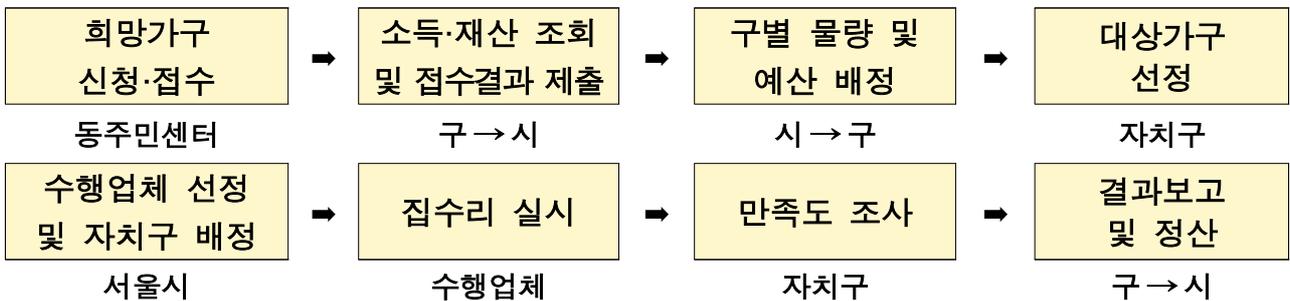
- 사업대상 : 주택법상 '주택' 거주 기준중위소득 60% 이하 가구

《 2024년 기준 중위소득 》

구분	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6인가구
기준중위소득 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)
- 추진방법 : (서울시) 사업총괄, 수행기관 선정, 자치구별 물량·예산배정 등 (자치구) 희망가구 신청접수 및 수행기관 사업비 교부, 만족도조사 등



- 예산('24년) : 2,300백만원(민간경상사업보조)

- 산출내역 : 2,300백만원 = 250만원 × 920가구

□ 추진현황

- 수행업체 모집공고 '24. 1.25. ~ 2.16.
- 상반기 희망가구 신청·모집(600가구) '24. 2. 1. ~ 2.29.
 - ※ 사업홍보 : 보도자료('24.2.1.), TBS '서울플러스' 라디오 인터뷰('24.1.31.)
- 수행업체(12개) 선정 '24. 3. 14.
- 상반기 집수리 실시 '24. 3.~7.
 - 대상가구 방문·견적(~4월 중순) 후 집수리 예정

□ 향후계획

- 하반기 희망가구 신청·모집(320가구) '24. 7.
- 하반기 집수리 실시 '24. 8. ~11.
- 만족도 조사 및 결과보고 '24.11.~12.

※ '23년 추진실적

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

※ '23년 만족도 조사결과

- (상반기) 만족도 85.7%, (하반기) 만족도 87.9%

◆ 2023년 희망의 집수리 실시 전·후 사진 ◆



<환풍기 설치·창호 교체>



<천장 및 벽면 도배>



<창호 교체>



<가스누출경보기 설치>

2

안심 집수리 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, 용자사업, 이자지원사업**
 - (보조사업) 최대 1천 2백만원, (용자사업) 최대 6천만원, (이자지원) 은행융자의 2%p
- 지원범위 : **주택성능개선 및 안전·편의시설 설치 지원**
 - 성능개선 : 단열, 창호, 방수, 설비, 구조공사 등
 - 안전시설 : 빗물 유입 방지시설, 개폐식 방범창, 화재 감지기 등
 - 편의시설 : 내부 단차 제거, 안전 손잡이 설치 등(노인, 장애인 거주주택)
- 예산('24년) : 12,666백만원(보조금 8,586, 용자금 4,080)

□ 추진내용

- 집수리 보조사업 전문가 및 자치구 회의를 통한 **개선안 마련**('24.1.)
 - 집수리 보조사업 하자보증보험 가입 권장 사항에서 의무화로 변경
 - 중위소득기준 완화(70%→100%)에 따른 참여 확대 및 절차 간소화
- 집수리 보조사업 관련 **자치구 및 전문관 교육** 추진('24.3.)
 - 자치구 담당자 대상 교육(3.20), 집수리 전문관 대상 현장조사 방법 등 교육('24.3.26.)
- 집수리 보조사업 추진계획 수립 및 **참여자 모집**('24.3.~4.)
 - (참여자모집) 자치구 집수리 사업부서 신청·접수('24. 4. 1. ~ 4. 30.)
 - (대상건물) 서울시 전역 10년 이상된 저층주택(단독다중다가구다세대·연립주택)
 - (지원절차) 공고→ 신청→ 현장조사(구)→ 보조금 심의(시)→ 공사완료→ 보조금 지급

□ 향후계획

- 신청 접수, 현장조사, 보조금 심의, 공사실시 및 완료 '24. 4.~12.

3 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('24.3.31. 기준)

○ 25개 자치구 주거안심종합센터 상시 상담 : 13,973건

○ 입주완료 : 1,132가구(LH 904가구, SH 154가구, 민간 74가구)

○ 입주이후 이주비(이사비·생필품비) 지원 : 647건

○ 입주 이후 자립을 위한 맞춤형 정착지원 : 168가구

□ 향후계획

○ 주거취약가구 밀집지역 현장상담소 운영 '24. 4.~

○ 주택물색 도우미 배치로 주택물색, 이주지원 등 맞춤형 지원 '24. 4.~

○ 입주절차 간소화를 위한 5개 권역 신규 계약 개소 '24. 4.

4 주거급여 지원 확대

주거급여 대상자 선정기준 완화로 인한 주거급여 대상자 추가 발굴을 통해 취약계층의 주거환경 개선 및 주거 수준 향상 추진

□ 사업개요

- 사업근거 : 주거급여법 제1조 및 제3조, 국민기초생활보장법 제3조
- 지원대상 : 기준중위소득 48%이하 가구
- 지원내용 : 임차급여(현금) 및 수선유지급여(현물) 지원
- 예산('24년) : 784,816백만원 (국:시:구 = 60:28:12)

□ 추진내용

- 대상가구 선정 위한 기준 중위소득 상향(47%) → 48% 이하
 - 주거급여 선정기준(중위소득의 48%)이 4인가구 기준 '23년 254만원에서 '24년 275만원('23년 대비 8% 인상)으로 상향 조정
 - ※ 정부 제3차 기초생활보장 종합계획 및 국정과제(10-3)에 따라 주거급여 선정기준 '27년까지 50% 상향 예정

< 주거급여 선정기준('23년 ~ '24년) >

(단위 : 원/월)

가구원 수		1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인
주거급여	'23년(47%)	976,609	1,624,393	2,084,364	2,538,453	2,975,423	3,397,151	3,810,532
	'24년(48%)	1,069,654	1,767,652	2,263,035	2,750,358	3,213,953	3,656,817	4,087,197

- 임차급여 수급자에 대한 기준임대료 인상(3%)

- 4인 가구 기준으로 주거급여 지급 상한(기준임대료)이 '23년 51만원에서 '24년 52만7천원('23년 대비 3% 인상)으로 상향 조정

구 분		1인가구	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구	6~7가구
기준임대료 (최대지원액)	'23년(47%)	330,000	370,000	441,000	510,000	528,000	626,000
	'24년(48%)	341,000	382,000	455,000	527,000	545,000	646,000

□ 향후계획

- 급여신청 자격 상향에 따른 대상자 발굴(수시) '24. 4.~
- '24년 주거급여 보조금 지급(매월 15일, 시→자치구) '24. 4.~

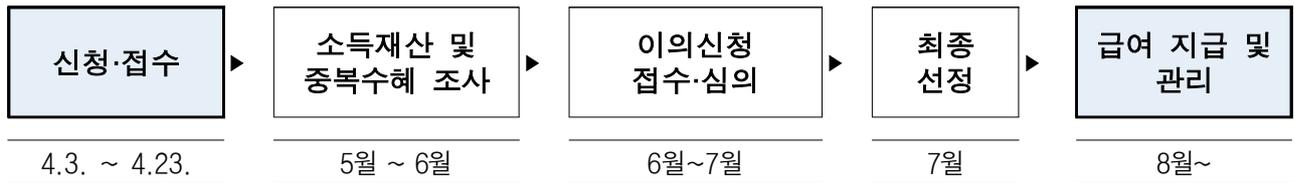
작성 자 | 주거안심지원반장: 홍성수 ☎2133-9573 주거안심계획팀장: 강윤희 ☎9580 담당: 손다래 ☎9582

5 청년 월세 지원

청년층의 주거비 부담 완화를 통한 주거 수준 향상으로 사회 진입을 돕고 생애 다음단계(내 집 마련, 결혼, 출산, 양육)로의 성장 지원

□ 사업개요

- 지원대상 : 서울시 월세 거주 청년(만19세~만39세) 1인 가구
 - (거주요건) 임차보증금 8천만원 이하 및 월세 60만원 이하 건물에 거주
 - (소득요건) 건강보험료 부과액 기준 중위소득 150% 이하
 - (재산요건) 일반재산* 1억 3천만원 이하, 자동차 2,500만원 미만
- * 토지과세표준액, 건축물과세표준액, 임차보증금, 차량시가표준액
- 지원내용 : 12개월 간 월 최대 20만원(최대 240만원) 지원 ※ 생애 1회
- 지원규모 : 25,000명 ※ 정부 청년월세 한시 특별지원 별도 추진('24. 2.~'25. 2. 수시 신청)
- 소요예산('24년) : 50,867백만원 (지원금 50,000 / 대행사업비 등 867)
- '24년 추진일정



□ 추진현황

- 선정인원(누계) : 89,770명

구분	2020	2021		2022	2023
		상반기	하반기		
선정인원	5,000명	5,000명	22,000명	30,000명	27,770명

□ 향후계획

- '24년 서울시 청년월세지원 신청·접수 '24. 4. 3.~ 4.23.
- '24년 서울시 청년월세지원 대상자 최종선정 '24. 7.

6

신혼부부·청년 임차보증금 이차지원 확대(개선)

주거비 부담완화 및 혼인·출산가구 지원 강화를 위한 신혼부부·청년 임차보증금 이차지원사업의 확대(개선)를 추진

□ 사업개요

- 지원체계 : 서울시·은행·보증기간 간 협약을 통한 사업추진

보증금 대출(대출재원) 협약은행 (국민·하나·신한)	+	신용보증 한국주택금융공사	+	이차지원(이차보전) 서울시
---------------------------------	---	------------------	---	-------------------

- 지원기준

구분		신혼부부 임차보증금	청년 임차보증금
신청 자격	지원대상	결혼 7년 이내 신혼부부 또는 6개월 이내 예비 신혼부부	만 19~39세 이하 무주택 세대주 청년
	소득기준	부부합산 연소득 9천7백만원 이하	연소득 4천만원 이하
대출 요건	주택조건	임차보증금 7억원 이내	임차보증금 3억원(월세 70만원이하)
	대출한도	최대 3억원	최대 2억원
금리 체계	대출금리	기준금리(cofix신잔액 6개월)+가산금리(1.6%)	기준금리(cofix신잔액 6개월)+가산금리(1.45%)
	시 지원	대출금의 최대 연 4.0%(최장 10년)	대출금의 연 2.0%(최장 8년)
	본인부담	최소 연 1.0%	최소 연 1.0%

- 지원실적('17~'23년) : 61,483세대 2,785억원 지원
- 예산('24년) : 1,156억 원

□ 추진경과

- 임차보증금 이차지원사업 개선 계획 수립 '23. 10. 16.
- 보건복지부 사회보장협의 제출 '23. 11. 29.
- **청년사업 사회보장협의 결과통보 (한부모 추가금리지원)** '24. 1. 30.
- 보건복지부 사회보장협의 관련 실무 회의 (2회) '24. 1.~ 2.
- 협약은행 금리 인하 관련 실무 협의 (5회) '24. 2.~ 3.
- **협약은행 신혼부부 금리 인하 수용 통보** '24. 3. 15.

□ 추진내용

1 결혼페널티 제거

① [신혼부부] 협약은행 가산금리 인하

- (현행) 청년 1.45%, 신혼부부 1.6% → (개선) 청년·신혼부부 1.45%

② [신혼부부] 소득구간별 금리체계 조정

현행		➡	개선	
연소득	지원금리		연소득	지원금리
0 ~ 2천만원 이하	3.0%		0 ~ 3천만원 이하	3.0%
2천만원 ~ 4천만원 이하	2.0%		3천만원 ~ 6천만원 이하	2.5%
4천만원 ~ 6천만원 이하	1.5%		6천만원 ~ 9천만원 이하	2.0%
6천만원 ~ 8천만원 이하	1.2%		9천만원 ~ 1억 1천만원 이하	1.5%
8천만원 ~ 9천 7백만원 이하	0.9%		1억 1천만원 ~ 1억 3천만원 이하	1.0%

2 출산·양육지원 강화

③ [신혼부부] 다자녀가구 추가 이자 지원 확대

- 지원확대 : (현행) 최대 0.6% (자녀당 0.2%) → (개선) 최대 1.5% (자녀당 0.5%)

④ [청년] 한부모가족 추가 금리 지원 신설

- 지원대상 : 한부모가족증명서 발급대상 또는 만18세 미만 자녀 양육 모/부 청년
- 지원금리 : 청년 한부모가족에 대한 추가금리 1.0% 지원

3 전세사기 피해 예방

⑤ [신혼부부] 전세보증금 반환보증료 지원 시행

- 지원대상 : 신혼부부 임차보증금 사업 신규 대출자 (생애 1회)
- 지원금액 : 임차보증금 반환보증료 전액 (30만원 한도)

※ (가산금리 인하) 협약은행 협의 완료('24.3.15.), (청년 한부모가족) 사회보장협의 완료('24.1.30.), (기타 사항) 보건복지부 사회보장협의 진행 중

□ 향후계획

- 보건복지부 사회보장 협의 추진 '23.11.~'24. 4.
- 관계기관 협약 변경 체결 및 홍보 추진 '24. 4.
- 사업 공고 및 시행 '24. 5.

7

안심고시원 인증을 위한 평가지표 수립

안심고시원 인증제를 시행하기 위해 고시원에 대하여 객관적인 점검을 통해 인증을 부여할 수 있는 인증기준이 필요함에 따라 평가지표 수립

□ 추진배경

- (수립근거) 촘촘한 주거안전망 확충 종합대책 발표('22.11.30)
 - 주거취약계층의 주거안전망 대책 일환으로 '안심고시원 인증제' 추진

□ 추진방안

- (수립방향) 인증기준은 '안전', '안심', '안락' 영역으로 구분
 - 재난시 '안전' 확보, 범죄예방 등 통해 '안심', 쾌적한 주거환경으로 '안락' 추구
- (항목체계) '필수'와 '권장' 항목으로 구분
 - '필수'는 법적 기준을 달성하고 기본적인 주거환경 조성을 위한 항목
 - '권장'은 기본 이상으로 주거환경을 향상시키기 위한 항목
- (점수체계) 총점 113점 : 필수 60점 + 권장 53점(안전 2점, 안심 21점, 안락 30점)
 - '필수'는 반드시 충족해야 하며, 미충족 시 인증 대상 제외
 - '권장'은 항목당 점수를 부여하며, 난이도에 따라 2점/1점 차등화
- 고시원 인증제 인증위원회 심의 위한 최소 점수 : 90점

< 안심고시원 인증기준 항목별 개수 및 점수 >

구분	총계	필수항목	권장항목											
			계			안전			안심			안락		
			2점	1점	계	2점	1점	소계	2점	1점	소계	2점	1점	소계
개수(개)	56	28	25	3	28	1	0	1	10	1	11	14	2	16
점수(점)	113	60	50	3	53	2	0	2	20	1	21	28	2	30

□ 향후계획

- 안심고시원 인증제 시범사업 추진(건축기획과) '24. 4.~
- 안심고시원 인증제 인증기준 사용 모니터링(주택정책지원센터) '24. 4.~

< 안심고시원 인증 평가항목 종합 >

구분	평가항목		항목수 및 점수					
영역	대분류	소분류	필수		권장		합계	
			항목수	점수	항목수	점수	항목수	점수
안전	재난 안전	소방시설	1개	-	-	-	1개	-
		피난대책	6개	-	1개	2점	7개	2점
		방화구조	3개	-	-	-	3개	-
		안전시설	1개	-	-	-	1개	-
		소계	11개	-	1개	2점	12개	2점
	안전 소계	11개	-	1개	2점	12개	2점	
안심	범죄 예방	접근통제	3개	-	2개	4점	5개	4점
		감시	-	-	3개	6점	3개	6점
		조명 확보	-	-	2개	3점	2개	3점
		소계	3개	-	7개	13점	10개	13점
	거주 안정	거주자 관리카드	-	-	1개	2점	1개	2점
		계약서류	-	-	1개	2점	1개	2점
		주거복지제도 안내	-	-	1개	2점	1개	2점
		생활 안내	-	-	1개	2점	1개	2점
		소계	-	-	4개	8점	4개	8점
	안심 소계	3개	-	11개	21점	14개	21점	
	안락	주거 환경	실별 설치기준	3개	-	-	-	3개
소음방지			2개	-	-	-	2개	-
쾌적성 확보			2개	-	4개	8점	6개	8점
소계			7개	-	4개	8점	11개	8점
생활 편의		공용시설	4개	-	6개	10점	10개	10점
		소계	4개	-	6개	10점	10개	10점
유지 관리		위생 확보	3개	-	5개	10점	8개	10점
		디자인	-	-	1개	2점	1개	2점
		소계	3개	-	6개	12점	9개	12점
안락 소계		14개	-	16개	30점	30개	30점	
총계	28개	60점	28개	53점	56개	113점		

8

서울시 주거안전기준 마련

주거의 구조·성능·환경 기준이 구체적이지 않아 실제 취약거처 파악이 어려워 쾌적하고 안전한 주거환경 보장을 위한 상세 주거기준 마련 추진

□ 추진배경

- 주거실태조사 수행 시 가구원 수에 따른 면적, 침실, 시설기준만 적용하여 실제 취약거처 파악의 사각지대 발생
- 정책사업을 통해 취약계층 주거환경을 개선 중이나 소득기준으로만 대상자가 선정되어 실제 물리적 상태 확인없이 지원되는 문제 발생
- 생명·건강·위생·안전과 직결된 기준이 미비하므로 쾌적하고 안전한 주거환경을 보장하기 위한 상세기준 마련 필요

□ 추진내용

- (사례조사) 국내·외 주거기준 관련 제도 및 운용실태 분석
 - 선진사례 분석 등을 기반으로 국내실정에 맞는 조사 상세항목 설정 등
- (현장조사) 조사항목 기반 심층조사 및 현장실측 시행
 - 서울시 취약거처 정책사업 심층조사 및 건물상태조사 수행 등
- (활용방안) 서울시 주거기준 지침(안) 등 제도개선 및 정책 제안
 - 서울시 주거기준 기초 측정지표, 등급제, 법령조례 제도개선 등

□ 향후계획

- 용역입찰공고 및 업체선정 '24. 3.~ 4.
- 사례조사 및 현장조사, 실무부서 자문회의 등 진행 '24. 5.~ 9.
- 주거기준(안) 마련 등 제도 및 정책 논의 등 '24.10.~12.