

SE♥UL M! SOUL

# 주요 현안 업무보고

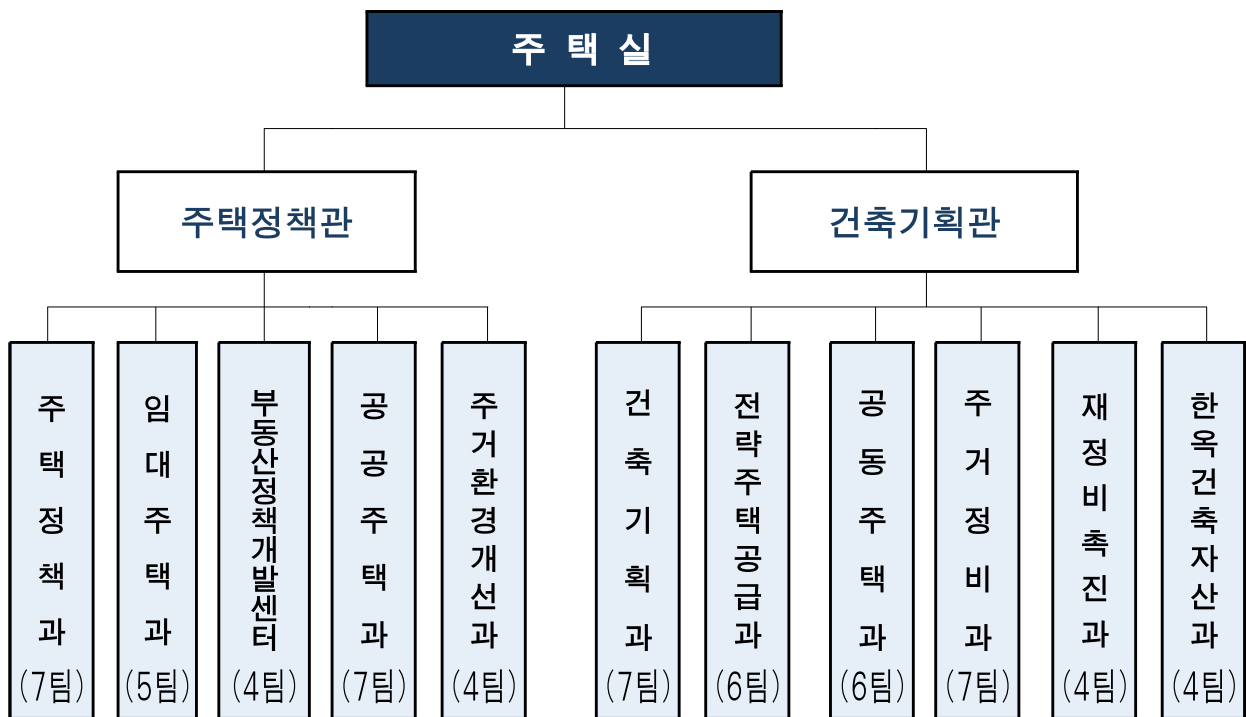
2026. 6.

주 택 실

# I . 일반현황

## 조직 및 인력

● 조 직 : 1실 2관 10과 1센터 61팀



● 인 력 : 정원 300명 / 현원 301명

(단위 : 명, '26.5. 기준)

| 구 분 | 계   | 일 반 직    |    |    |     |          | 연구직 | 전 문<br>경력관 | 관 리<br>운영직 | 임기제 |
|-----|-----|----------|----|----|-----|----------|-----|------------|------------|-----|
|     |     | 3급<br>이상 | 4급 | 5급 | 6급  | 7급<br>이하 |     |            |            |     |
| 정 원 | 300 | 3        | 10 | 68 | 113 | 74       | 1   | 2          | 3          | 26  |
| 현 원 | 301 | 3        | 9  | 66 | 107 | 88       | 1   | 2          | 3          | 22  |

※ 시간선택제임기제 20명(가급 1, 나급 5, 다급 11, 라급 3,) 한시임기제 2명(6호 1, 7호 1)

## 예 산

● 세 입 : 2,887,249백만원

(단위: 백만원)

| 구 분     |               | '26년      | '25년      | '25 대비 증감 |        |
|---------|---------------|-----------|-----------|-----------|--------|
|         |               |           |           | 증감액       | 증감률(%) |
| 계       |               | 2,887,249 | 3,665,534 | △778,285  | △21.2% |
| 일 반 회 계 |               | 611,631   | 632,189   | △20,558   | △3.3%  |
| 특별회계    | 주 택 사 업       | 2,264,071 | 3,012,070 | △747,999  | △24.8% |
|         | 학 교 용 지 부 담 금 | 11,547    | 21,275    | △9,728    | △45.7% |

● 세 출 : 3,585,230백만원

(단위: 백만원)

| 구 분 |               | '26년      | '25년      | '25 대비 증감 |        |
|-----|---------------|-----------|-----------|-----------|--------|
|     |               |           |           | 증감액       | 증감률(%) |
| 계   |               | 3,585,230 | 4,281,035 | △695,805  | △16.3% |
|     | 주 택 정 책 과     | 1,088,669 | 1,056,130 | 32,539    | 3.1%   |
|     | 임 대 주 택 과     | 1,455,744 | 1,804,889 | △349,145  | △19.3% |
|     | 부동산정책개발센터     | 14,306    | 2,245     | 12,061    | 537.2% |
|     | 공 공 주 택 과     | 94,452    | 73,364    | 21,088    | 28.7%  |
|     | 주 거 환 경 개 선 과 | 22,588    | 32,834    | △10,246   | △31.2% |
|     | 건 축 기 획 과     | 1,733     | 1,732     | 1         | 0.1%   |
|     | 전 략 주 택 공 급 과 | 118,205   | 294,748   | △176,543  | △59.9% |
|     | 공 동 주 택 과     | 11,976    | 21,980    | △10,004   | △45.5% |
|     | 주 거 정 비 과     | 330,058   | 556,178   | △226,120  | △40.7% |
|     | 재 정 비 축 진 과   | 437,425   | 426,324   | 11,101    | 2.6%   |
|     | 한옥건축자산과       | 10,074    | 10,612    | △538      | △5.1%  |

## 기 금

### □ 사회복지기금 주거지원계정

● 수 입 : 19,588백만원

(단위: 백만원)

| 구 분           | '26년   | '25년   | '25 대비 증감 |        |
|---------------|--------|--------|-----------|--------|
|               |        |        | 증감액       | 증감률(%) |
| 사회복지기금 주거지원계정 | 19,588 | 28,588 | △9,000    | 31.5%  |

● 지 출 : 19,588백만원

(단위: 백만원)

| 구 분           | '26년   | '25년   | '25 대비 증감 |        |
|---------------|--------|--------|-----------|--------|
|               |        |        | 증감액       | 증감률(%) |
| 사회복지기금 주거지원계정 | 19,588 | 28,588 | △9,000    | 31.5%  |

### □ 주택진흥기금

● 수 입 : 191,886백만원

(단위: 백만원)

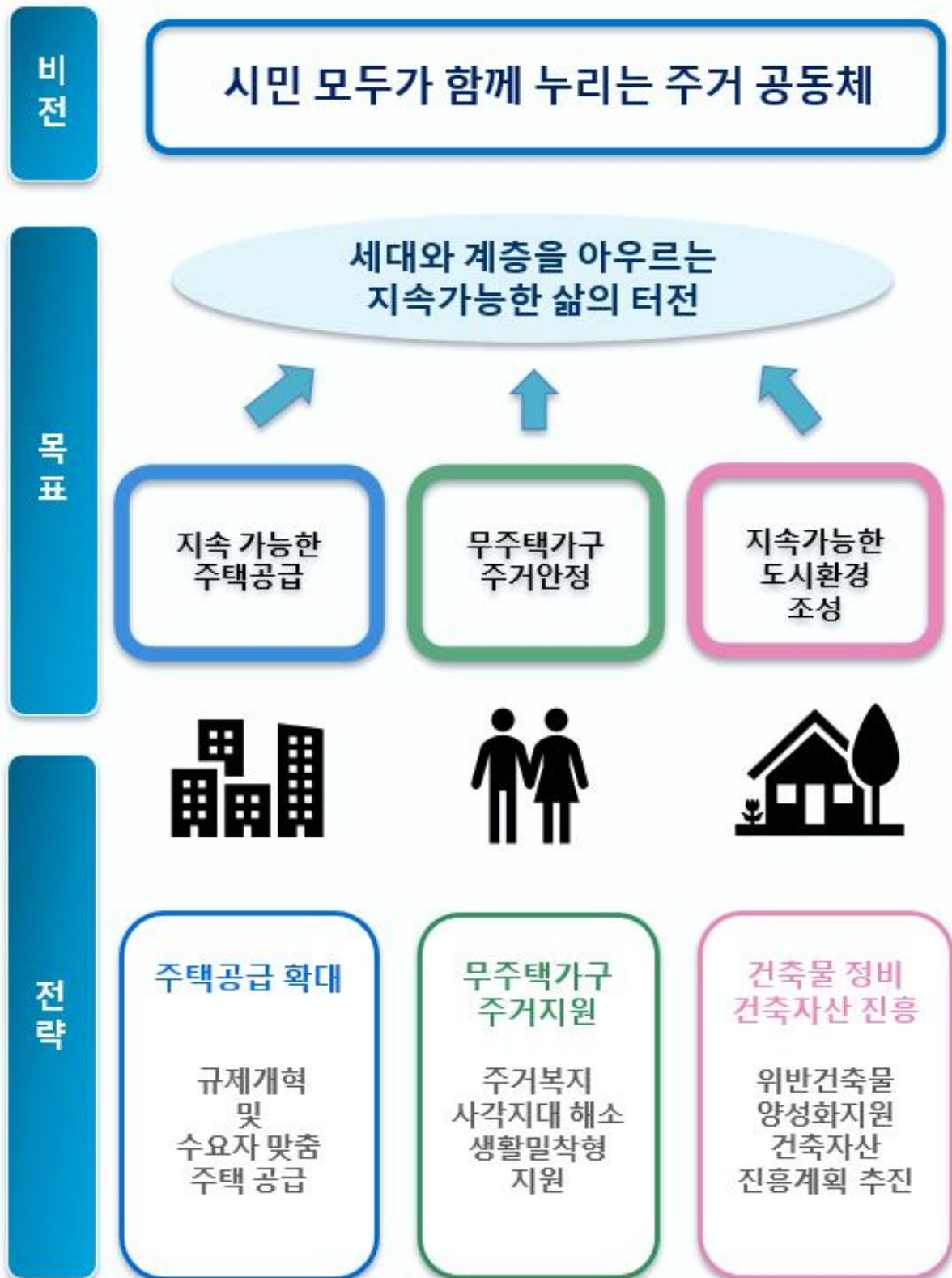
| 구 분    | '26년    | '25년 | '25 대비 증감 |        |
|--------|---------|------|-----------|--------|
|        |         |      | 증감액       | 증감률(%) |
| 주택진흥기금 | 191,886 | -    | 191,886   | 100%   |

● 지 출 : 191,886백만원

(단위: 백만원)

| 구 분       | '26년    | '25년 | '25 대비 증감 |        |
|-----------|---------|------|-----------|--------|
|           |         |      | 증감액       | 증감률(%) |
| 계         | 191,886 | -    | 191,886   | 100%   |
| 주 택 정 책 과 | 16,220  | -    | 16,220    | 100%   |
| 전략주택공급과   | 141,666 | -    | 141,666   | 100%   |
| 주 거 정 비 과 | 34,000  | -    | 34,000    | 100%   |

## Ⅱ. 정책비전과 추진전략



### Ⅲ. 주요 현안업무

---

① 규제개혁 및 맞춤형 주택공급 확대

---

② 무주택가구 주거안정 지원 및 사각지대 해소

---

③ 건축물 정비 및 건축자산 진흥 추진

---

## **1 규제개혁 및 맞춤형 주택공급 확대**

---

**1. 주택공급 촉진을 위한 정비사업 자치구 종합평가 추진**

---

**2. 재정비촉진계획 수립기준 3차 개선 시행**

---

**3. 소규모재건축 사업성분석 공공지원 사업**

---

**4. 지역주택조합 실태 전수조사 실시**

---

**5. 모아타운 사업 관리체계 강화**

---

**6. 미리내집 공급 추진**

---

# 1

## 주택공급 촉진을 위한 정비사업 자치구 종합평가 추진

자치구의 관심도 제고와 공정촉진 노력을 유도하기 위해 인센티브 기반의 '정비사업 자치구 종합평가'를 추진하여 주택공급 실행력을 강화하고자 함

### □ 추진배경

- 서울시는 신속통합기획, 규제철폐 등 주택공급 기반을 지속 마련해 왔으나, 실제 공급 속도는 자치구의 인·허가 처리 역량과 관심도에 따라 좌우됨
- 자치구별 추진 편차가 큰 만큼, 인센티브 부여 및 우수사례 확산을 통해 자발적 공정촉진과 적극행정을 유도하여 주택공급 속도를 높일 필요가 있음

### □ 추진실적

- '26. 5.11. 「정비사업 자치구 종합평가 계획」 수립(부시장 방침)
- '26. 5.13. 평가계획 안내(시·구 정비사업 부서)

### □ 평가개요

- (평가대상) '26.10.31. 기준 **재개발·재건축(재촉포함)** ※ '26.3. 기준 494개소
- (평가기간) '**26.1.1. ~ 10.31.** ※ 일부 항목 기간 상이
- (평가방법) **공정촉진 노력, 갈등관리 우수사례 등 정비사업 추진 종합평가**
  - 정량(70점) : 표준처리기한 이행, 단계별 인·허가 처리기간 등 공정촉진 노력
  - 정성(30점) : 갈등관리·적극행정·서울시 정책추진 우수사례 등 종합평가
  - 가점(+20점) : 전문직위 신설 여부 등 조직관리, 교육 이수 등 역량강화
  - 감점(-10점) : 정보몽땅 홈페이지 정보공개 관리
- (평가결과) **등급분류, 상위 5개 자치구 표창 등 인센티브 부여**
  - 등급분류 : S등급(5개구), A등급(10개구), B등급(10개구)
  - 인센티브 : 기관·직원 표창, 포상금, 보조금 우대, 인사 우대, 특별휴가 등

### □ 향후계획

- '26.11. 자치구 평가자료 제출 및 업무실적 평가
- '26.12. 평가결과 공개·포상·우수사례 전파(언론공개)



## 2

## 재정비촉진계획 수립기준 3차 개선 시행

재정비촉진사업 규제혁신(1·2차 개선)에 이어, 도시정비형 재개발사업에 대해 3차 개선을 통해, 안정적으로 주택공급을 확대하고자 함

## □ 추진배경

- (사업촉진) 사업기준 개선으로 장기간 정체된 도시정비형 재개발사업 촉진 유도
- (주택공급) 용적률체계 전면 개편 및 인센티브 강화로 도심속 주택공급 확대

## &lt;1차 / 2차 개선사항&gt;

[1차 : 재정비촉진지구내 주택정비형, 재건축, 도시정비형]

- 공공기여 완화(10%→폐지) / 상업지역(20→10%)·준주거(10%→폐지) 비주거비율 완화 ('25.3월 시행)

[2차 : 재정비촉진지구내 주택정비형, 재건축]

- 기준용적률 완화(20→30%) / 법상한용적률 확대(1.0→1.2배) / 인센티브 확대 등 ('25.7월 시행)

## □ 재정비촉진계획 수립기준 3차 개선 추진

- 대 상 : 재정비촉진지구내 도시정비형 재개발사업
- 주요내용
  - (용적률) 용적률 체계 개편, 허용용적률 상향 및 법적상한용적률 확대
    - 용적률 체계 : (기준/허용/상한/법적상한) or (기준(-)/상한/법적상한) → (기준/허용/상한/법적상한)
    - 허용용적률 상향 : 도시계획조례 용적률의 10배 → 11배
    - 법적상한용적률 확대 : 국토의계획및이용에관한법률 시행령 용적률의 10배 → 12배
  - (높이계획) 중심지체계(도심, 광역중심, 지역중심) 고려, 기준높이 및 완화기준 설정
    - 도심(제한없음) / 광역중심(150m) / 지역중심이하(130m) + 높이완화
  - (인센티브) 상한용적률에 공개공지, 관광숙박시설, 지하철출입구, 친환경 인센티브 도입
- 시 행 일 : 26.05.14 ※ 자치구 담당공무원 교육완료(5.26)

## □ 기대효과

- 사업성 개선을 통해 사업추진 동력 확보(33개 사업장) 및 도심속 주택공급 확대

소규모재건축 희망 사업장을 대상으로 건축계획 작성 및 사업성 분석을 무료로 지원하여 신속한 주민 의사결정 및 사업 활성화를 도모하고자 함

## □ 사업개요

- 사 업 명 : 소규모재건축 사업성분석 용역
- 사업기간 : '26.06. ~ '26.12. (계약일로부터 6개월)
- 사 업 비 : 157백만원('26년 당해예산)

## □ 주요내용

- 대상 : 신청 단지 중 『대상지 선정위원회』를 통하여 15개 단지 선정

※ 면적 1만㎡ 미만 + 200세대 미만 (노후불량건축물 60% 이상)

- 지원사항

- 건축계획 : 건축개요(연면적, 용적률, 층수, 세대수, 주차장 등), 단지 배치도
- 사업성분석 : 예상공사비, 세대별 추정분담금

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

## □ 향후계획

- 기술용역 타당성 심사 및 용역 입찰 공고 : '26. 6. ~ '26. 7.
- 용역업체 제안서 평가 및 계약체결·착수 : '26. 6. ~ '26. 12.

## 4

## 지역주택조합 실태 전수조사 실시

지역주택조합의 예산 수립·집행, 업체선정, 정보공개 적정성 등 실태 조사를 실시하여 투명한 조합 운영과 조합원 권익 보호 및 피해 예방 도모

## □ 추진방향

- 투명한 조합운영과 조합원 피해예방을 위해 지속적으로 강도 높은 조사
- 동일한 내용으로 2회 이상 적발 시 예고 없이 즉시 과태료 부과 및 고발 조치

## □ 추진개요

- 조사기간 / 대상 : '26. 3월 ~ 11월(상, 하반기) / 114곳

| 기간 | 26년 전체              | 상반기(3월 ~ 6월)      | 하반기(8월 ~ 11월)  |
|----|---------------------|-------------------|----------------|
| 대상 | 114곳(시구합동 9, 구 105) | 51곳(시구합동 9, 구 42) | 63곳(시구합동·구 63) |

- 조사방식 : 시·구·전문가 합동 (토지매입 낮은 사업지 등), 자치구 자체
  - 시·구·전문가 합동 : 조합당 7일 조사 / 市·區 공무원, 변호사, 회계사, MP
  - 자치구 자체 : 조합당 4일 조사 / 區 공무원, 회계사, 변호사
- 조사방법 : (1단계) 기초조사 작성 → (2단계) 현장 실태조사 실시 (사무실, 홍보관) → (3단계) 조사결과 정리·조치계획 작성 → (4단계) 행정조치·결과공개
- 조사내용 : 조합운영 전반을 실태조사 매뉴얼에 따라 총21개 항목 조사
  - (모집신고) 모집광고·홍보, 조합 가입 시 설명, 가입비 반환 적정성 등
  - (조 합) 토지사용권원·소유권 확보 비율, 총회·이사회 운영 적정성 등
  - (정보공개) 실적보고서, 자금운용계획 및 집행실적 공개 적정성 등
  - (회 계) 자금관리·관련 규정 준수, 증빙서류 보관 적정성, 회계감사 실시 등
- 주요개선 : 실태조사 체계화 및 실효성 제고
  - (점검기간 확대) 통합 1회(5개월) → 연중 2회(상·하반기 8개월)
  - (점검매뉴얼 개선) 분야별 점검표 신설, 점검기준 명확화 등 조사항목 재정비

## □ 향후계획

- 결과보고·공개 및 위반사항 행정조치 실시(區) : '26. 7월
- 하반기 현장점검 및 조사실시 : '26. 8월 ~ 11월

모아타운 관리계획의 실행력 강화 및 혁신적인 디자인 제고를 위해 총괄계획가(MP)를 선정하여 관리계획 완성도와 추진 속도 동시 확보

### □ 추진배경

- (기간 단축) 초기 단계 명확한 가이드라인 제시로 관리계획 수립 기간 단축
- (품질 혁신) 관리계획·건축계획 병행수립으로 공간구성 일관성 및 실행력 확보

### □ 추진내용

- 대상지 : 관리계획 수립 중인 대상지 총 39개소(주민공람 전 단계)
  - ※ 입지 여건(경관, 밀도, 고도, 구릉지 등) 및 현안 사항 등 종합 고려하여 선정
- 운영체계
  - (One-Team 거버넌스) 'MP·시·구·용역사' One-Team 구성·정비계획안 마련
  - (MP 자문회의) 통합심의 전 'One-Team' 합동 자문회의 필수 개최
  - (실무회의) 주요 현안·쟁점 사업지는 밀착지원을 위한 실무회의 수시 운영
- MP 주요 역할
  - (계획안 조정) 주민 제안(안)에 대한 높이·용적률 등 도시규제 완화범위 검토
  - (디자인 혁신) 경관 영향이 큰 지역의 건축디자인 혁신을 위한 기준 및 조정안 제시
  - (심의 지원) 핵심 쟁점 선제적 자문, 통합심의 참여 및 계획(안) 의견 제시
- 운영기간 : 대상지 선정 ~ 통합심의 전(필요시, 사업완료 시까지 연장)
- 소요예산 : 금49,190천원(자문회의 및 위원회 수당 등)

### □ 향후계획

- (One-Team 시스템 안착) MP 매칭 완료에 따른 'One-Team' 거버넌스  
가동 및 주요쟁점 선제적 조정 : '26. 6월~
- (신규 대상지) MP 선정회의 정례화 및 맞춤형 전문가 적시 투입 : '26. 7월~

## 6 미리내집 공급 추진

저출생 극복을 위한 신혼부부 대상 미리내집 공급을 통해 신혼부부 주거안정 지원 및 출산을 제고에 기여

### □ 사업개요

- 입주대상 : 무주택 세대원으로 구성된 신혼부부(무자녀·유자녀 가구 포함)
- 입주자격
  - (소득) 60㎡ 이하 : 도시근로자 월평균소득 120% 이하 (맞벌이 180%)  
60㎡ 이상 : 도시근로자 월평균소득 150% 이하 (맞벌이 200%)
  - (자산) 총자산 6억 6,200만원 이하
- 지원내용 : 출산 자녀 수에 따라 거주기간 연장 및 우선매수청구권 부여
  - 자녀 출산 시 최장 20년 거주 및 재계약시 소득·자산 기준 폐지 등

| 1자녀           | 2자녀            | 3자녀            | 4자녀            | 5자녀 이상         |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 보증금<br>시세 80% |                |                | 보증금<br>시세 60%  | 보증금<br>시세 50%  |
| 우선매수청구권<br>없음 | 우선매수<br>시세 90% | 우선매수<br>시세 80% | 우선매수<br>시세 60% | 우선매수<br>시세 50% |

### □ 추진실적 : 총 6,484호 공급 ('26.5월 말 기준)

| 구분   | 합계     | 2024년  | 2025년  | 2026년          |
|------|--------|--------|--------|----------------|
| 공급목표 | 8,500호 | 1,000호 | 3,500호 | 4,000호         |
| 공급현황 | 6,484호 | 1,022호 | 3,521호 | 1,941호*(48.5%) |

\* '26.4월 아파트형 441호, 보증금지원형 1,500호 입주자 모집공고 완료

- (아파트형) 제1차 ~ 제7차 장기전세Ⅱ 총 2,715호 공급
  - ※ 평균 경쟁률 52.7대 1, 최고 경쟁률 759.5대 1(호반써밋 개봉, 구로구)
- (일반주택형) 제1차 ~ 제2차 매입임대주택 연계형 1,569호 공급
  - ※ 평균 경쟁률 20.7대 1, 최고 경쟁률 114.8대 1(소미더클래스한강, 영등포구)
- (보증금 지원형) 제1차 ~ 제3차 장기안심주택 연계형 2,200호 공급

## □ 개선사항

- 전세가 상승·대출규제로 인한 부담 완화 위해 **보증금 분할납부제 시행(4월~)**
  - 입주 시 보증금의 70%만 납부, 나머지 30%는 납부 유예하고 입주기간 시중금리보다 저렴한 이자만 납부('26년 2.73% 적용)
- ※ 서울 아파트 평균 전세보증금 6.3억('24년말) → 6.7억('25년말) (미리내집 평균 4.9억)  
정책대출(신혼부부 전용 버팀목) 대출한도 축소 : 3억→2.5억('25.6.27.대책)
- **다자녀 혜택(4자녀 이상) 획기적 강화**를 통해 저출생 극복 지속 견인
  - 4자녀 이상 가구의 보증금·매매가를 현행 시세의 80% 수준에서 50~60% 수준으로 완화(4자녀 60%, 5자녀 이상 50%)

## □ 향후일정

- 아파트형 입주자 모집 공고 : '26.7월, 12월
- 일반주택형 입주자 모집 공고 : '26.8월, 12월
- 보증금 지원형 입주자 모집 공고 : '26.9월

## **2 무주택가구 주거안정 지원 및 사각지대 해소**

---

### **1. 전세사기피해 예방 및 지원 강화**

---

### **2. 희망의 집수리 사업 추진**

---

### **3. 저층주거지 생활밀착형 ‘모아센터’ 확대 운영**

---

# 1 전세사기피해 예방 및 지원 강화

전세사기 피해 예방과 피해 지원의 정책 효과 제고를 위해 현장 중심 사업을 확대하여 서민 주거 안정을 도모하고자 함

## □ 사업개요

- 추진근거 : 전세사기피해자법, 서울시 전세사기피해자 지원 조례, 전세보증금반환보증 보증료 지원조례
- 주요사업
  - (예방) 찾아가는 현장설명회, 전세사기 위험분석 보고서 제공
  - (지원) 전세사기피해주택 안전관리 지원, 전월세종합지원센터 운영, 전세보증금 반환보증 보증료 지원
- 소요예산('26년) : 5,088백만원(전월세종합지원센터 운영 430백만원, 보증료 4,658백만원)

## □ 주요내용

- (현장설명회) 전세사기 발생지역 중심 현장설명회 매월 운영(3~11월)
  - 양천·강서권역, 관악·동작권역 등에서 강의 및 1:1 현장상담소 운영
- (전세사기 위험분석 보고서) 서울 임대차계약 예정 청년 대상 3천건 지원
  - 주택 정보 12종과 임대인 정보 12종, 작년 대비 3배 확대 제공 중(3.25.~)
- (전세사기피해주택 안전관리) 공용부분의 시급한 안전관리·피해복구 지원
  - 올 1월부터 임대인 부재로 공용부분 안전확보 위해 비용지원(최대2천만원)
- (전월세종합지원센터) 전문가 활용 전세사기 관련 종합 상담서비스 제공
  - 전문가(변호사 등)를 통한 계약 전 사전 위험진단을 위한 맞춤형 상담부터 피해 발생시 피해자 신청 및 지원사업 안내 등 통합 제공
- (전세보증금 반환보증 보증료 지원) 서울시 거주 무주택 임차인 지원
  - 보증금 3억원이내 연소득 신혼부부 75백만원·청년외 6천만원·청년 5천만원 이하 대상
  - 최대 40만원 한도 납부 보증료 전액 지원(단, '청년외' 는 보증료의 90% 지원)

## □ 향후계획

- 전세사기 예방 및 지원사업 지속 추진 ~ '26. 12.

작 성 자 주택정책과장 : 이자영☎2133-7010 전세피해지원팀장 : 김도일☎7048 담당 : 김보라☎7046



## 2

## 희망의 집수리 사업 추진

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

## □ 사업개요

- 근거 : 주거기본법 및 서울특별시 주거기본조례
- 대상 : 주택법상 '주택' 거주 기준중위소득 60% 이하 저소득 1,000가구

- ▶ (소득기준) 주택법상 주택에 거주하는 기준중위소득 60% 이하 가구
- ▶ (지원제외) 수선유지급여 지원 대상, 고시원 등의 준주택 및 무허가 건물 거주 대상 등

- 내용 : 단열·도배·장판 등 20개 공종 집수리 지원(최대 250만원 상당)

## 공종

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

- 예산 : 2,500백만원(1,000가구 × 250만원)

## □ 사업실적

- 예산 및 지원 내역

| 구 분     | 합 계   | 2021년 | 2022  | 2023  | 2024  | 2025  |
|---------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 지원가구    | 5,410 | 955   | 888   | 1,884 | 1,033 | 650   |
| 예산(백만원) | 9,666 | 1,080 | 1,080 | 4,080 | 2,300 | 1,126 |

- 현장 사진



창문 교체



도배 장판 교체

- 추진사항 : 보조사업자 시공업체 선정(12개) 및 상반기 650가구 집수리 시공 중

- 향후계획 : 하반기 350가구 집수리 신청(7월초) 및 사업 정산(12월말)

작성 자 주택정책과장:이자영 ☎2133-7010 주거안심사업팀장: 주인순 ☎7988 담당: 이왕기 ☎7985

### 3

## 저층주거지 생활밀착형 ‘모아센터’ 확대 운영

안전 · 생활서비스 취약지역인 저층주거지에 모아센터 확대 운영을 통해 생활관리 사각지대 해소 및 촘촘한 생활밀착형 공공서비스 제공

### □ 사업개요

- (목적) 아파트 관리사무소에 준하는 저층주거지 공공서비스 제공
  - 생활관리 · 인프라 부족 등 지역 내 안전 · 환경관리 사각지대 해소
  - 고령자 · 1인가구 증가에 따른 생활밀착형 현장관리 수요 확대 대응
- (현황) 17개소[운영 중(13개소), 조성 중(4개소)]
- (성과) 주민 만족도 99%('25년) 달성 → 높은 체감도 확보

※ 주요 활동 내용



### □ '26. 추진방향

- (방향) 소규모 모듈형 확대 운영 → 현장 대응력 강화
- (규모) 총 15개소[기존 거점형(5개소) + 소규모 모듈형(10개소)]



<기존 거점형>



<소규모 모듈형>

- (일정) 단계별 확충 완료 추진
  - (1단계 / '26. 5. ~ 8.) 현재 조성 중인 4개소 조성 · 운영
  - (2단계 / '26. 8. ~ 12.) 2차 공모를 통한 11개소 조성 · 운영

### □ 향후계획

- 지속적인 모아센터 확충을 통해 저층주거지 내 공공서비스 안정적 제공

작성 자 주거환경개선과장: 하대근 ☎2133-7240 주거개선정책팀장: 이기철 ☎7242 담당: 변원식 ☎7248

## 붙임 모아센터 운영 현황

### □ 운영 현황(26. 5. 기준)

#### ○ 6개 區 13개소 운영 중(관리지역 2.7km<sup>2</sup>)

| 구 분   | 중 구                                                                                                                                                                              | 성북구 | 강북구 | 도봉구 | 은평구 | 금천구 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|
| 개소    | 13                                                                                                                                                                               | 2   | 2   | 1   | 3   | 4   |
| 활동 사진 |  <div> <div>(간단 집수리)</div> <div>(안전 순찰)</div> <div>(환경 정비)</div> <div>(장애 어르신 동행)</div> </div> |     |     |     |     |     |

#### ○ 세부 내역

##### - 운영 중(13개소)

| 연번 | 자치구 | 위 치         | 시설명     | 근무자 | 면적(㎡)  | 관리면적(㎡)   | 개시일     |
|----|-----|-------------|---------|-----|--------|-----------|---------|
|    | 계   |             |         | 65  |        | 2,701,018 |         |
| 1  | 중 구 | 신당동 432-173 | 담소정     | 6   | 83.48  | 76,018    | '24. 1. |
| 2  |     | 장충동1가 44-7  | 모이소     | 5   | 167.92 | 84,685    | '24. 7. |
| 3  | 성북구 | 석관동 122-40  | 한천마을    | 6   | 146.42 | 64,692    | '24. 2. |
| 4  |     | 길음동 1178    | 소리마을    | 3   | 57.11  | 26,566    | '24. 7. |
| 5  | 강북구 | 수유동 447-11  | 어진이마을   | 5   | 66.67  | 144,850   | '24. 7. |
| 6  | 도봉구 | 방학동 632-1   | 도깨비 연방  | 5   | 33.00  | 527,115   | '24. 7. |
| 7  |     | 창동 582-47   | 창이마을 꿈터 | 5   | 80.00  | 569,420   | 24. 7.  |
| 8  |     | 도봉동 639     | 도봉 이쉼터  | 5   | 60.00  | 393,401   | 24. 7.  |
| 9  | 은평구 | 녹번동 71-19   | 산골마을    | 5   | 82.91  | 13,896    | '24. 1. |
| 10 |     | 신사동 237     | 산새마을    | 5   | 94.56  | 45,756    | '24. 1. |
| 11 |     | 불광동 471-24  | 향림마을    | 5   | 60.84  | 586,400   | '24. 4. |
| 12 |     | 불광동 189-7   | 수리마을    | 5   | 61.00  | 49,619    | '24.10. |
| 13 | 금천구 | 시흥동 957-10  | 박미사랑마을  | 5   | 30.00  | 118,600   | '24. 1. |

##### - 조성 예정(4개소)

| 연번 | 자치구 | 위 치        | 시설명      | 근무자 | 면적(㎡) | 관리면적(㎡)   | 개시일     |
|----|-----|------------|----------|-----|-------|-----------|---------|
|    | 계   |            |          | 24  |       | 1,287,594 |         |
| 1  | 강서구 | 화곡동 430-15 | 화곡8동모아센터 | 6   | 38.28 | 530,000   | '26. 7. |
| 2  | 관악구 | 신림동 710-1  | 굴참마을     | 5   | 33.76 | 52,120    | '26. 5. |
| 3  | 광진구 | 화양동 132-68 | 화양생활지원센터 | 5   | 60    | 586,874   | '26. 7. |
| 4  | 금천구 | 시흥동 957-10 | 박미사랑마을   | 8   | 171   | 118,600   | '26. 7. |

### **3 건축물 정비 및 건축자산 진흥 추진**

---

**10. 「특정건축물법」 제정에 따른 위반건축물 양성화 지원**

---

**11. 제2차 서울특별시 건축자산 진흥 시행계획 수립**

---

위반건축물 양성화를 위한 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」이 '26.12월 시행 예정으로 이에 대한 추진 계획을 보고드립니다

### □ 「특정건축물법」 제정 현황

- (추진현황) '26.5.7. **국회 가결**, **6월 공포** 및 **12월 시행 예상** (18개월간 시행)
- (주요내용) '13년 대비 변경사항은 다가구주택 규모 증가(330㎡→660㎡), 근생주택 용도변경 포함, 과태료 부과 강화(1회분→5회분), 조례 위임 신설

- ▶ (적용범위) 단독(165㎡이하), 다가구(660㎡이하), 다세대(전용85㎡이하), 근린생활시설을 주택으로 용도변경, 세대(호)수 증가 대수선
- ▶ (조례위임) ①165㎡~330㎡ 단독주택 포함 ②특정건축물 지원센터 설치·운영 ③부설주차장 설치 기준완화 및 면제 (근생주택, 세대 증가 대수선)

### □ 주요 추진계획

- (기준마련) 국토부의 특정건축물법 시행령 및 가이드라인 제정 협의
  - 시행 초기 민원발생 및 혼란 방지를 위한 구체적 기준 마련(사전 협의중)
- (홍보·교육) 위반건축물 양성화 대시민 홍보 및 자치구 관련 교육 실시
  - 자치구 홈페이지 및 배너, 건축사협회 협조 등을 통한 홍보 추진
  - 법령, 가이드라인 및 행정처리 절차 등 직원 교육
- (운영계획) 특정건축물 지원센터 설치·운영을 통한 상담 및 행정지원
  - 기 운영 중인 區 ‘위반건축물 합법화 상담센터’ 를 지원센터로 전환 운영

### □ 향후 일정

- 시행령·가이드라인 의견 개진(국토부 TF회의 참석) : '26. 6.~10.
- 양성화 홍보 및 자치구 교육 실시 : '26.11.~12.
- 법 시행 후 자치구 양성화 행정 지원 및 모니터링 : '26.12.~

『한옥 등 건축자산 진흥법』에 의거, 국가차원의 기본계획과 연계한 서울시 차원의 중장기 계획인 <서울특별시 한옥 등 건축자산 진흥 시행계획> 재정비 추진

## □ 사업개요

- 근거 : 『한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률』 법 제5조 및 동법 시행령 제3조
- 계획의 위상 : 건축자산의 체계적 보전과 관리, 적극적인 활용과 조성을 위한  
진흥 정책 중장기 마스터플랜
- 계획의 성격 : 제1차 시행계획 성과진단, 제도정책 여건 및 사회변화를 반영한  
전략사업을 발굴하고 집행하기 위한 5년간 연차별 실행계획
- 계획의 내용 : 제2차 서울시 건축자산진흥 시행계획 수립

« 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률 시행령 제3조(건축자산 진흥 시행계획의 수립 등) »

- ✓ 제1차 서울특별시 건축자산 진흥 시행계획 추진성과 분석
- ✓ 제2차 서울특별시 건축자산 진흥 시행계획 및 사업 추진방향에 관한 사항
- ✓ 연차별 주요 사업계획 및 사업별 세부계획 수립(연차별, 5개년)
- ✓ 그 밖에 건축자산의 보전, 활용 및 조성을 위하여 필요한 사항

## □ 추진실적

- 제1차 서울특별시 건축자산진흥 시행계획 수립, 공고('19.8.)
- 건축자산 기초조사(1,080개소), 우수건축자산 등록(14개소), 기록화('19.~'24.)
- 북촌 등 건축자산진흥구역 지정 고시 및 관리계획 수립(10개 지역)

## □ 향후계획

- 계획수립, 서울시 건축정책위원회 심의, 공고 : '26.6 ~ '27.

- ◆ 「한옥 등 건축자산진흥법」에 의거한 '서울시 최초의 건축자산진흥 종합계획'이며 '한옥' 위주에서 **건축자산 진흥체계로 전환**하여, 더 이상 **일방적 규제나 손실이 아니라 비용지원, 건축특례 등 다양한 지원과 지역재생사업으로 확대**하는 것임.
- ◆ “건축자산 조사와 기록화, 체계적 보전관리와 창조적 활용, 시민공감대 확산”을 위한 실천 사업을 추진

## □ 추진배경

- 건축자산의 효용가치 증대와 '보전·재생중심' 도시건축정책 패러다임 변화
- 국가 건축자산진흥 기본계획('16)과 연계한 서울시 차원의 건축자산진흥 시행계획 수립
  - ☞ (국가) 선언적개념적 ▶ (서울시) 한옥 등 건축자산에 대한 건축자산 조사, 관리, 활용의 체계구축 및 종합실행계획

## □ 건축자산 대상

☞ (건축자산은) '보전관리와 함께 실용가치에 주목, 적극적 활용으로 경제성을 증진시키고자 하는 개념'

| 한옥 등 건축물                                                                                         |                                                                                   | 공간환경                                                                                                | 기반시설                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「한옥 등 건축자산진흥법」 제2조 및 서울시 한옥 등 건축자산 조례에 의한 한옥</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따른 근현대 건축물</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「건축기본법」 제3조 제2호에 따른 공간시설 (공원 주거지, 시장, 가로/골목길 등)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호에 따른 교통구조물(교량, 도로 등) 하천구조물(하수처리장 등)</li> </ul> |

## □ 주요내용

- 건축자산 조사 관리체계 구축 : 도심권('17), 중부권('19), 강북강남권('20), 관리기반 구축('21~)
- 선도사업 추진 : 건축자산 목록화(1,080개소), 건축자산진흥구역 지정 및 관리계획 수립 (9개 구역), (공공/민간)우수건축자산 등록(13개) 및 기록화, 건축자산 공모, 포럼개최

| 3대 과제       | 11개 전략       | 30개 사업                               |
|-------------|--------------|--------------------------------------|
| 조사 및 기록     | 1. 건축자산 발굴   | 연차별 건축자산 조사, 데이터베이스 구축               |
|             | 2. 발굴체계 구축   | 전문가 자산발굴지원, 행정자산등록 체계구축, 시민제안 구축     |
|             | 3. 건축자산 기록화  | 건축자산 기록화, 우수건축자산 기록화, 심층조사 지원        |
|             | 4. 정보제공 및 공유 | 건축자산포털 구축, 조사매뉴얼 구축                  |
| 창조적 활용 및 관리 | 5. 유지 및 보전   | 우수건축자산 개보수 지원공모, 생활서비스 지원, 관련 산업육성   |
|             | 6. 창조적 활용    | 민간단체 매입 및 임대, 공공매입 및 활용, 공유공간조성      |
|             | 7. 관리        | 건축자산 플랫폼 운영, 건축자산자재센터 설립 운영 등        |
| 가치공감 확산     | 8. 소유주 공감    | 홍보브로셔 제작, 우수건축자산 등록 확대, 교육프로그램, 문화카드 |
|             | 9. 시민 공감     | 건축자산브랜드개발, 가이드북, 체험전시, 포럼            |
|             | 10. 공공선도     | 공공소유 우수건축자산 선행등록, 건축자산진흥구역 선행지정관리    |
|             | 11. 참여주체 형성  | 민간단체 형성 및 활동 지원, 특성화 활동주체 육성         |