



주요 현안 업무보고

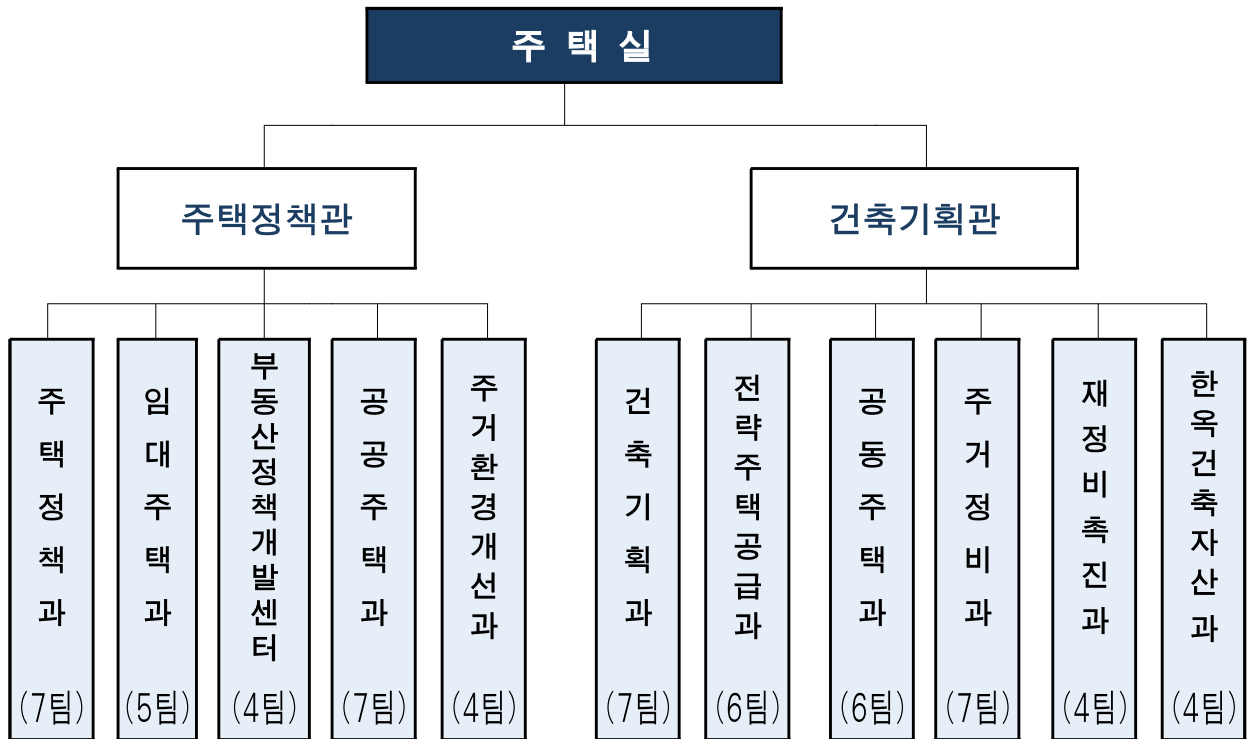
2025. 9.

주 택 실

I . 일반현황

조직 및 인력

● 조 직 : 1실 2관 10과 1센터 61팀



● 인 력 : 정원 301명 / 현원 302명

(단위 : 명, '25.8. 기준)

구 분	계	일 반 직					연구직	전 문 경력관	관 리 운영직	임기제
		3급 이상	4급	5급	6급	7급 이하				
정 원	301	3	10	69	113	75	1	2	3	25
현 원	302	3	10	56	117	89	1	1	3	22

※ 시간선택제임기제 19명(가급 1, 나급 5, 다급 9 라급 4,) 한시임기제 3명(6호 1, 7호 2)

예 산

● 세 입 : 3,648,152백만원

(단위: 백만원)

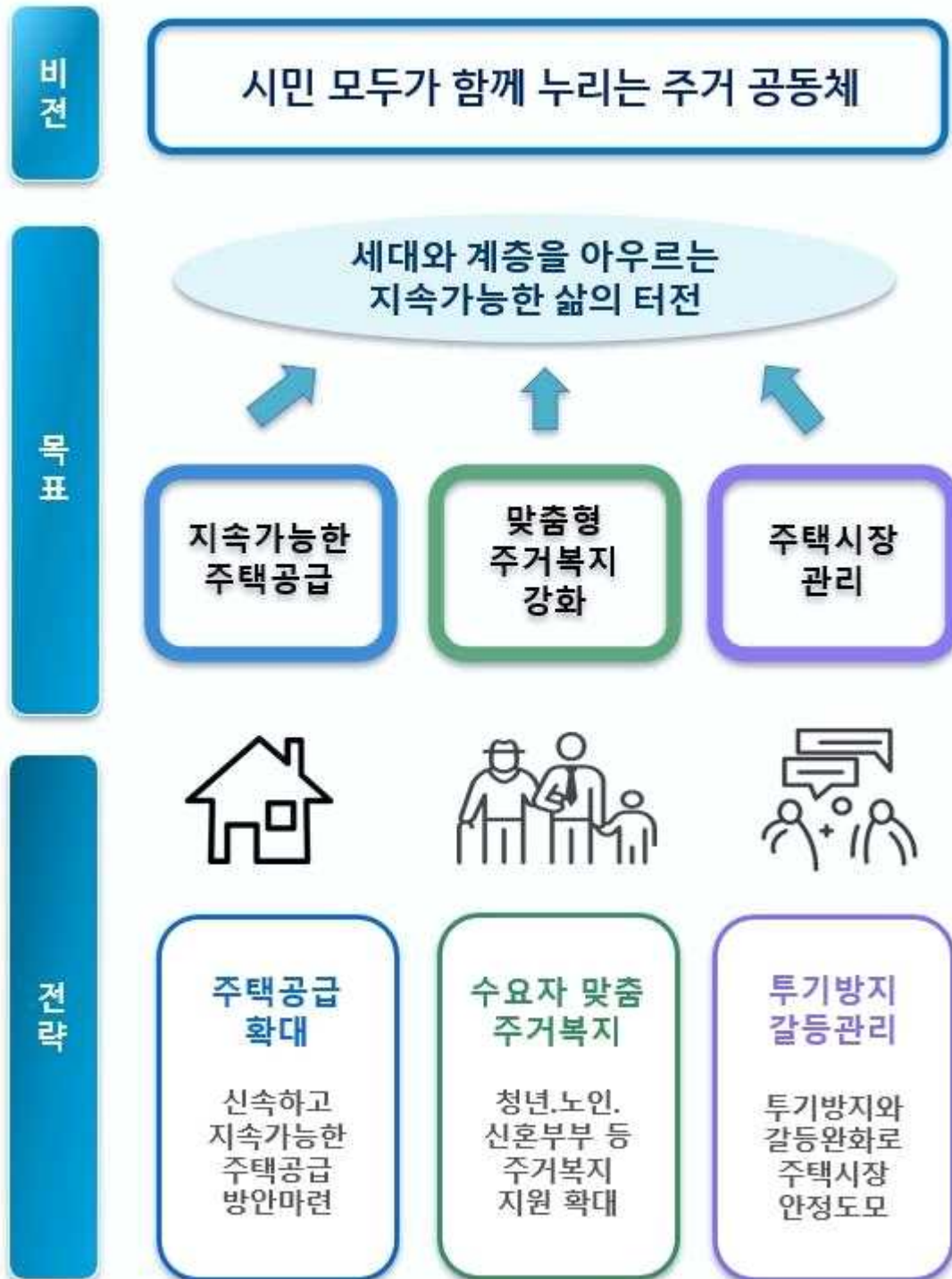
구 분		'25년	'24년	'24 대비 증감	
				증감액	증감률(%)
계		3,648,152	3,044,749	603,403	22.5
일반회계		632,189	594,176	38,013	6.4
특별회계	주택사업	2,994,689	2,440,978	553,711	22.7
	학교용지부담금	21,274	9,595	11,679	121.7

● 세 출 : 4,358,671백만원

(단위: 백만원)

구 분		'25년	'24년	'24 대비 증감	
				증감액	증감률(%)
계		4,358,671	4,275,302	83,369	2.0%
	주택정책과	1,052,137	1,055,849	△3,712	△0.4%
	임대주택과	1,889,096	1,566,175	322,921	20.6%
	부동산정책개발센터	3,257	4,248	△991	△23.3%
	공공주택과	73,364	51,983	21,381	41.1%
	주거환경개선과	26,862	30,307	△3,445	△11.4%
	건축기획과	1,758	1,667	90	5.4%
	전략주택공급과	294,946	328,734	△33,787	△10.3%
	공동주택과	22,180	13,414	8,767	65.4%
	주거정비과	556,326	756,141	△199,816	△26.4%
	재정비촉진과	427,163	451,910	△24,747	△5.5%
	한옥건축자산과	11,582	14,874	△3,292	△22.1%

Ⅱ. 정책비전과 추진전략



Ⅲ. 주요 현안업무

① 정비사업 제도개선 및 공공지원을 통한 주택공급 확대

② 수요자 맞춤형 주택공급 추진

③ 건축문화 진흥 및 주거정보 공유 확대

④ 주거환경 개선 및 주거복지 강화

1 정비사업 제도개선 및 공공지원을 통한 주택공급 확대

1. 신속통합기획 주택공급 지속 추진

2. 정비사업 집중 공정관리 선도사업 추진

3. 재정비촉진사업 제도개선으로 안정적 주택공급 추진

4. 모아타운 계획 병행수립 및 공공관리 지원 강화

5. 주택진흥기금 설치·운용을 통한 주택공급 촉진

6. 청년안심주택 보증보험 미가입 임차인 대책방안

1

신속통합기획 주택공급 지속 추진

안정적인 주택공급을 위하여 신속통합기획 재개발·재건축 후보지를 지속 선정하고 정비사업 전단계 기간단축을 통해 주택공급을 촉진하고자 함

□ 추진목표: '26년 상반기 내 27만호 주택공급 ※ 구역지정 기준

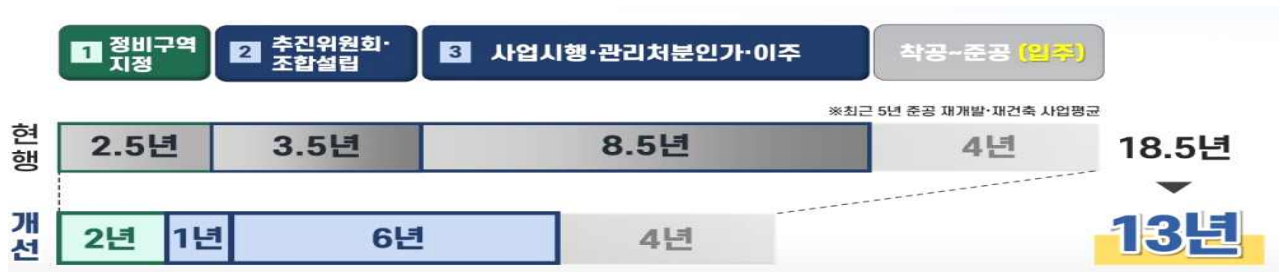
- ('26년 6월^{까지}) 27만호: 재개발 14.3만호, 재건축 12.6만호
- ('30년12월^{까지}) 50만호: 재개발 26.0만호, 재건축 24.7만호

□ 공급현황

- (구역지정) 후보지 등 147곳 구역지정으로 약 19.9만호 주택공급 확보
 - 재개발 87곳 약 9.8만호, 재건축 60곳 약 10.1만호 구역지정 완료('25.7.30.기준)

□ 촉진방안

- (기간단축) 정비사업 전 과정 기간단축 추진(현행 18.5년→ 개선 13년)



- 동의절차 간소화, 공공지원 제도(보조금·추진위구성) 개선, 단계별 행정절차 병행 추진
- (사업관리) 세밀한 공정·갈등관리로 인·허가 및 사업 지연 최소화
 - 처리기한제 시행: 정비사업 전 단계 표준처리기한 도입, 사업별 세부공정표 작성
 - 사업책임관리를 위한 공정촉진책임관(시·구 국장), 갈등관리책임관(코디) 운영

□ 향후계획

- 신통기획 후보지 선정 및 세부시행계획 마련 시행 : '25. 9. ~

작성자	주거정비과장 : 김동구 ☎2133-7190	주거정비정책팀장 : 김지호 ☎7205	담당 : 한희진 ☎7206
		주거정비지원팀장 : 정경승 ☎7198	담당 : 최문환 ☎7200
	공동주택과장 : 이정식 ☎2133-7130	재건축정책팀장 : 장지광 ☎7136	담당 : 김한형 ☎7137
	재정비촉진과장 : 김상우 ☎2133-7210	재정비정책팀장 : 박상희 ☎7216	담당 : 김상무 ☎7199

2 정비사업 집중 공정관리 선도사업 추진

市·區·조합간 긴밀한 소통 및 협력을 통해 정비사업 공정을 집중관리하여 사업기간 단축 성공모델을 만들고 확산하여 주택을 신속하게 공급하고자 함

□ 추진배경

○ 정비사업 ‘주택공급 촉진 방안’ 발표(’25.7.24.)

- 안정적인 주택공급 물량 확보, 빠른 입주를 위해 사업속도 제고 필요

☞ 행정절차 처리기간 단축 일환, ‘정비사업 집중 공정관리 선도사업’ 추진

□ 추진계획

○ (선정) 현재 추진 중인 정비사업지(재건축, 재개발, 가로주택) 중

주민간 갈등이 적고 집중 공정관리 효과가 기대되는 사업지

○ (목표) 市·區·조합간 공정관리 협의체 운영 등 민관의 적극적인 소통과 협력을 통해 사업기간 단축 추진

- 주택공급 촉진 방안에 따라 사업기간 5.5년 단축 (18.5년 → 13년)

○ (방법) 행정절차 사전·병행 처리 등 세밀한 공정관리

- 각 단계별 행정절차를 사전·병행 처리하여 인·허가 준비시간 최대한 단축
- 정비사업 쉼 과정 표준처리기한 설정, 사업별 세부공정표 작성 및 모니터링
- 인·허가 처리 실태조사 및 자치구, 조합 의견수렴 후 실무지침서 마련
- 공정촉진책임관(사구 소관 국장급) 지정 및 공정관리 협의체 구성, 月회 회의 개최 등

□ 향후계획

○ ‘25.09월 : 선도사업 대상지 선정, 협의체 구성 및 공정표 작성

○ ‘25.10월 : 구역별 공정회의(Kick-off) 및 집중 공정관리(계속)

치솟는 공사비 등 열악해진 사업여건 개선을 위해, 재정비촉진계획 수립기준을 개편하여 사업촉진을 유도하고, 안정적인 주택공급을 이루고자 함

□ 추진배경

- (사업촉진) 정비사업 대비 불리한 사업여건, 기준개선으로 재정비촉진사업 촉진 유도
- (주택공급) 인센티브 강화 및 용적률체계 개편으로 주택공급 확대
- (세대통합) 고령화저출산 등 사회변화 대응, 3대가 함께하는 주거공동체 조성

[규제철폐 36호] 재정비촉진계획 수립기준 개편계획 발표('25.2)

용적률체계 개편, 법적상한용적률 확대, 공공기여기준 완화, 상업지역(준주거지역) 비주거비율 완화

□ 추진실적

- [1차 개선] 공공기여기준 / 상업지역준주거 비주거비율 완화 (25.3월 시행)
 - (공공기여) 현행(10%이상) → 개선(폐지) ※ 기반시설이 충분할 경우
 - (비주거비율) 상업지역(20% → 10%), 준주거지역(5%, 10% → 폐지)
- [2차 개선] 기준용적률 완화 / 인센티브 추가 / 법적상한용적률 확대 등 (25.7월 시행)
 - (기준용적률) 완화량 최대 20% → 최대 30%로 상향
 - (인센티브) 고령화, 저출산, 세대통합, 사업정보정, 친환경 인센티브 도입
 - (법적상한) 국토계획법 시행령의 1.0 → 1.2배 (역세권과 관계없이 전지역 적용)
 - (기타사항) 조례상 용적률을 초과하는 경우, 현황용적률 인정

※ 법령정비 : 조례개정(25.5월, 25.7월 완료) / 국토부에 법개정 건의(25.5월)

- (조례개정) 재정비촉진사업 임대주택 확보비율, 도시재정비위원회 심의를 통해 일부 완화
- (국토부건의) ① 市 입안권부여, ② 주민공람·구의회건의청취·공청회 병행추진
③ 가로주택정비사업 절차간소화

□ 향후계획

- '25.9. ~ 12. : 3차 개선(안)(도시정비형재개발) 마련, 방침 수립 및 시행

4

모아타운 계획 병행수립 및 공공관리 지원 강화

모아타운 관리계획과 모아주택 건축계획 병행수립 및 공공참여형 모아타운 대상지 확대 등 공공관리 지원 강화로 신속한 사업 추진 및 안정성 확보

□ 추진현황

- 모아타운 총 116개소(공모91, 주민제안25) 추진 중(수립완료 56곳, 수립중 60곳)
 - ※ 관리계획 수립 평균 2년 소요, '24년 관리계획 심의 총 37건 중 9건(24%) 보류
- 공공참여형(SH, LH) 모아타운 대상지 '23년 6개소, '24년 10개소 선정
 - ※ (혜택) 면적확대(2만→4만㎡), 임대주택 완화(50→30%), HUG 융자(1.9%), 분상제 제외

□ '25년 하반기 개선계획

- ① 모아타운 관리계획과 건축계획을 병행수립, 사업 기간단축(1년) 속도 UP
 - (추진계획) 관리계획, 건축계획 수립을 병행하여 사업 기간단축, 품질 향상
 - (적용대상) 관리계획 수립 중인 모든 모아타운
- ② 공공참여(SH)형 모아타운 직접지원 대상지 확대 등 지원 강화(15곳 내외) 공공지원 UP
 - 기존 도시계획 규제지역외 기반시설 확충 필요지역으로 대상지 확대

기 존	+	확 대
규제지역 (문화재, 고도제한 등) ✓ 도시계획 규제로 개발 제한된 구역 ✓ 사업성 확보가 가능한 지역 등		기반시설 확충 필요 지역 ✓ 주차장(시장 등 주차장 확충), ✓ 도로(간선도로변 진입도로 확보), 공원 등

- 사업여건 정밀진단을 통해 사업성 분석, 조합설립 지원 등 대상지 선정, 맞춤형 핀셋지원

□ 향후 계획

- '25. 9월 : 모아타운 사업지 사업여건, 주민동향 등 정밀진단
- '25. 11월 : 공공참여형 모아타운 사업지 공모 시행(예정)

작성 자

전략주택공급과장: 양준모 ☎2133-6280 모아주택정책팀장: 이재훈 ☎8231 담당: 이기윤 ☎8233
 모아주택사업팀장: 박교관 ☎8239 담당: 문미주 ☎8227

5 주택진흥기금 설치·운용을 통한 주택공급 촉진

주택 공급을 위한 안정적인 자원 확보 및 정책 환경변화에 대응한 탄력적 운용을 위하여 주택진흥기금을 설치하고자 함

□ 추진배경

- 서울 임대주택은 공공임대 51.4%와 민간임대 48.6%로 양대 기반
 - 공공·민간을 통한 임대주택 공급으로 청년·신혼·노인 등 주거취약계층 지원 중
- 공사비 상승·금리인하 지연 등 사업성 악화로 공공지원 민간임대 지속 감소
 - 인허가 ('22) 6,137호 → ('23) 3,174호 → ('24) 1,393호 → ('25.6.) 0호로 공급 축소
- 민간 정비사업(재개발·재건축)을 통한 주택공급 확대를 위해 공공지원 필요
 - '26년 6월까지 구역지정 27만호 달성 추진 중('25. 6. 기준 19만 4,000호 지정)

□ 기금개요(안)

- 설치연도 : 2026년 1월(예정)
- 운용규모 : 연간 약 2,200억 원 ※ 10년간 약 2조 2천억 원 조성 목표
- 수입지출 계획

구분	세부내용
수입계획 (자원구성)	① 일반회계 전입금(순세계잉여금 10% 이상) ② 주택사업특별회계 전입금 ③ SH 이익배당금 ④ 정비사업 용적률 완화에 따른 현금납부액 등 ⑤ 융자금 원리금 상환액 및 기타 이자수입 등
지출계획 (운용사업)	① 공공지원 민간임대주택 사업자 자금 지원(토지비 및 공사비 등) ② SH를 통한 공공지원 민간임대주택 매입비 ③ 공공지원 민간임대주택 입주자 주거비 등 지원 ④ 재개발·재건축 민간 정비사업 활성화를 위한 공공 지원 ⑤ 그 밖에 시민 주거복지 향상 및 공공주택 공급 촉진을 위해 시장이 특히 필요하다고 인정하는 사업

□ 추진경과

- '25. 7. 3. : 오스트리아빈 주택기금 벤치마킹 방안 검토(시장 요청사항)
 - 안정적인 재원 확보로 민간 토지확보부터 저금리로 지원할 필요성 시사
- '25. 7. 16. : 기금 도입 추진 발표(민선 8기 3주년 기자간담회)
 - 용적률·용도지역 상향 등 도시계획적 인센티브 외 융자이자 등 지원 확대
- '25. 8. 1. : 기금 운용을 통한 주택공급 활성화 방안 토론회 개최

토론회 개요

- ▶ 일시 : 2025. 8. 1.(금) 14:00 ~ 15:30('90)
- ▶ 장소 : 서소문청사 1동 대회의실
- ▶ 참석대상 : 건설산업연구원, 한국부동산원, HF, HUG, SH, 자산운용사 등
- ▶ 주요내용
 - (1부) 기금 기획 목적 및 해외사례, 건설경기 동향 및 전망 등 소개
 - (2부) 주택공급 활성화 방안 토론 및 질의응답

- '25. 8. 11. : 조례안 시의회 제출

※ 기금 조성 및 입법계획 수립('25. 7. 31.) 후 입법예고, 조례·규칙심의 등 이행

□ 향후계획

- 조례안 시의회 심의 : ~ '25. 9월
- 기금운용심의위원회 구성(위원 위촉) : ~ '25. 10월
- 2026년 기금운용계획(안) 수립 및 시의회 심의 : ~ '25. 12월
- 기금 운용 및 사업 추진(예정) : '26. 1월 ~

작 성 자

주 택 정 책 과 장 : 사창훈 ☎2133-7010 주 택 정 책 팀 장 : 우성탁 ☎7012 담당: 전세용 ☎7020
전략주택공급과장: 양준모 ☎2133-6280 청년주택계획팀장: 김혜경 ☎6290 담당: 문연걸 ☎6291
주 거 정 비 과 장 : 김동구 ☎2133-7190 주거정비정책팀장: 김지호 ☎7205 담당: 김명제 ☎7209

6 청년안심주택 보증보험 미가입 임차인 대책방안

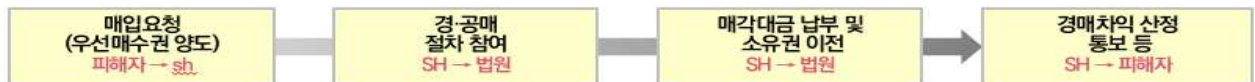
청년안심주택 보증보험 미가입 사업장의 임차인 보증금 보호를 위한 대책방안을 수립하여 임차인 주거안정을 도모하고자 함

□ 사업개요

- 공급현황 : 4만8천호 공급 추진 중(준공 2.7만호)
- 준공 후 보증보험 미가입 현황 : 3,016호
 - ※ 미공고 1,785호, 가입 추진 중 944호, 미가입 287호(선순위 133호, 후순위 154호)
 - ▶ 선순위 임차인 : 임차인의 전입신고 및 확정일자 < 근저당 설정일
 - ▶ 선순위 임차인 : 임차인의 전입신고 및 확정일자 > 근저당 설정일

□ 보증보험 미가입 사업장 대책방안

- 선순위 임차인
 - 퇴거 희망시기에 보증금 반환, 계속 거주 희망 시 거주 가능
 - ▶ 서울시가 선지급, 후 환수방안(금융권, 법무법인 대행)
- 후순위 임차인
 - 전세사기피해 인정 지원 : 전세사기 피해자 지정 신청 상담지원 및 독려
 - 피해자 주택 매입 : 공공주택사업자(SH) 피해주택 국비로 매입하여 보증금 반환



- 신규사업장 및 임차인 미공고 사업장
 - 보증보험 미가입 시 입주자 모집 불허
- 보증금지원 재원확보 : 주택진흥기금 활용 ('25년 한시 청년주택 사업비 활용)

□ 추진경과

- '25. 8. 20. : 청년안심주택 임차인 대책방안 기자설명회
- '25. 8월말 : 임차인 대책방안 현장상담 실시(4개소 순차방문)

□ 향후계획

- '25. 9월 : 주택진흥기금 조례 제정 및 보증금 선지급 방안 수립

작 성 자 전략주택공급과장: 양준모 ☎2133-6280 청년주택계획팀장: 김혜경 ☎6290 담당: 문연걸☎6291

2 수요자 맞춤형 주택공급 추진

1. 미리내집 공급 추진

2. 건설형 공공임대주택 공급 지속 추진

3. 역세권 장기전세주택 공급 확대 및 신속 추진

4. 휴먼타운 2.0 사업 추진을 통한 非아파트 공급

1 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 4,000만원 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 출산하는 경우, 재계약시(2년 단위) 소득 및 자산 기준 적용 제외

□ 추진현황

- 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 모집
- 제5차 미리내집 입주자 모집공고 : '25.7.28.
 - 송파구 잠실래미안아이파크 등 6개 단지 485호 모집
- 제1차 미리내집 연계형 매입임대주택 입주자 모집공고 : '25.8.29.
 - 송파구 문정동 르피에르 등 7개소 149호 모집

□ 향후계획

- 미리내집 대시민 홍보, 입주자 상담 등 지속 추진 : '25.9.~

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

무주택 서민의 주거 안정을 위하여 고품질 건설형 공공임대주택 지속 공급 추진

□ 공급목표

- ('24년 실적) 총 1,830호
- ('25년 계획) 총 733호
 - － 준공 2개소 733세대, 착공 15개소 5,289세대(공공분양 1,294세대 별도)

구 분	'24년					'25년 목표	
	계 획	SH	실 적	SH	(달성률)		SH
건설형	2,640호	1,401호	1,830호	620호	(69%)	733호	733호

□ 추진현황

- '25년 건설형 실적 : 총 697호 공급(계획 733호 대비 95%)
 - － 준공 1개소 697세대, 착공 4개소 1,238세대(공공분양 674세대 별도)

<'25년 준공(예정) 사업지>

고덕강일2단지('25.3월)		청석 주차장('25.12월)	
○ 사업규모 : 공동주택(임대 697호)		○ 사업규모 : 공동주택(임대 36호)	
○ 사업기간 : '20.12.~'25.3.		○ 사업기간 : '17.11.~'25.12.	
○ 총사업비 : 1,778억원		○ 총사업비 : 143억원	

<'25년 착공 사업지>

연희동 공공주택('25.10월)		위례A1-14BL장('25.6월)	
○ 사업규모 : 공동주택(행복주택 96호) ○ 사업기간 : '19.1.~'27.8. ○ 총사업비 : 759억원		○ 사업규모 : 공동주택 (분양 370, 임대 185) ○ 사업기간 : '15.12.~'28. 6. ○ 총사업비 : 2,479억원	
방화동 버스차고지('25.6월)		마곡 16단지('24.12월)	
○ 사업규모 : 공동주택(임대 75호) 및 생활SOC(경로당 등) ○ 사업기간 : '19.8~'27.2 ○ 총사업비 : 246억원		○ 사업규모 : 공동주택 (분양 304, 임대 304호) ○ 사업기간 : '21.2.~'27.8. ○ 총사업비 : 3,265억원	

□ 향후계획

- 공급목표 달성을 위한 공정관리 지속추진
 - － 연내 준공예정 : 1개소 36세대, 연내 착공예정 : 11개소 4,051세대

3 역세권 장기전세주택 공급 확대 및 신속 추진

신속한 사업 추진 및 운영기준 개정 등을 통해 역세권 장기전세주택 공급 추진

□ 장기전세주택 건립 기준 완화

- 불필요한 규제 철폐 등 합리적 기준 운영 및 개선 통한 공급 확대
 - 사업지 확대, 요건 유연화, 법령 개정 반영 및 조문 명료화 등

기준 완화(25.1.)

- ▶ 1차 역세권 확대(250m → 350m)
- ▶ 준주거지역 의무 비주거 비율 폐지 (지상층 연면적 5% 이상)

⇒

추가 개선 검토(25.하반기.)

- ▶ 사업지 요건 완화(10년 이내 신축 비율 15% 이상 삭제)
- ▶ 준공업지역 상한용적률 조정(300% → 400%) 등

□ 장기전세주택사업 신속 추진

- 사업내용 : 역세권의 용도지역 상향 및 용적률 완화를 통한 주택공급 확대
 - (개요) 승강장 경계로 500m(1차 350m) 이내, 상한용적률 500%~700%(도심·광역중심 등)
 - (시행) 지구단위계획(주택건설사업, 건축허가), 정비계획(도시정비형 재개발)
- 추진실적(08년~) : 총 10개구역 공공임대 1,551호 공급완료
 - 총 121개구역에서 초기 사전검토부터 최종 사업완료 단계까지 절차 및 사업추진중

구 분		합 계	단계별 추진현황			
			입안 전 (주민제안 등)	입안후 (구역지정·심의완료)	사업추진단계 (사업승인~착공)	사업완료
합 계	구역수	121	65	35	11	10
	임대	37,067	25,861	7,954	1,701	1,551

- 25년 現실적) 구역지정 5곳, 사업완료 1곳 완료

구 분		단계별 추진현황	
		구역지정	사업완료
합 계	구역	5(대방역, 사당역, 삼양사거리역, 보라매역, 병무청역)	1(천왕역)
	임대	1,074	171

- 향후(공급)계획: '25년 공공임대 409호, '26년 공공임대 573호

작 성 자 공공주택과장: 하대근 ☎2133-7050 역세권주택팀장 : 이 현 철 ☎7080 담당: 손동근 ☎7060

재개발·재건축 등이 어려운 노후 저층 주거지역을 대상으로 기반시설 확충 및 건축규제 완화를 통한 주택 공급 활성화 및 주거 환경 개선 도모

□ 사업대상

- 대 상 지: **단독·다가구·다세대가 밀집한 노후·불량 저층 주거지역**
 - 제1종 일반주거지역, 고도·경관지구 등 전면 개발이 어려운 지역으로 주거환경 개선사업구역, 도시재생활성화지역 등
- 사업내용: **주택정비(신축 등) + 마을관리사무소 운영 + 기반시설(공용주차장 등) 확충**
 - **건축규제 완화** 특별건축구역, 건축협정집중 등
 - **금 융 지 원** 이자차액 보전 (대출한도 30억원, 3% 이내)
 - **사전컨설팅 지원** 기획설계 등 전문가 자문
- 사업예산: 사업지별 최대 100억원 지원(시비) ※ 시·구매칭 사업
- **휴먼타운 2.0 사업지(13개소): 시범사업지(3개소) + 후보지(10개소)**
 - 시범사업지 3개소(종로, 중랑, 구로) 용역 진행 中
 - ▶ 종로구(신영동) 특별건축구역, 건축협정집중구역 등 지정 완료('25. 4. 4.)
 - 후보지 10개소(종로, 중구, 성북, 중랑, 강북, 구로, 강서) 용역 진행 中



□ 추진경과

- '23.09.18. 저층 주거지 대개조 '휴먼타운 2.0' 추진계획 수립
- '23.12.04. 휴먼타운 2.0 시범사업지 3개소 선정(종로, 중랑, 구로)
- '24.10.07. '25년 휴먼타운 2.0 사업 추진 후보지 선정(10개소)
- '25.07.08. 휴먼타운 2.0 후보지 사업계획 수립 용역 착수 (~'26.7.7)
 - 주거환경개선사업 정비계획 변경(특별건축구역·건축협정집중구역·리모델링 활성화구역 지정) 고시, 도시재생인정사업 추진 등

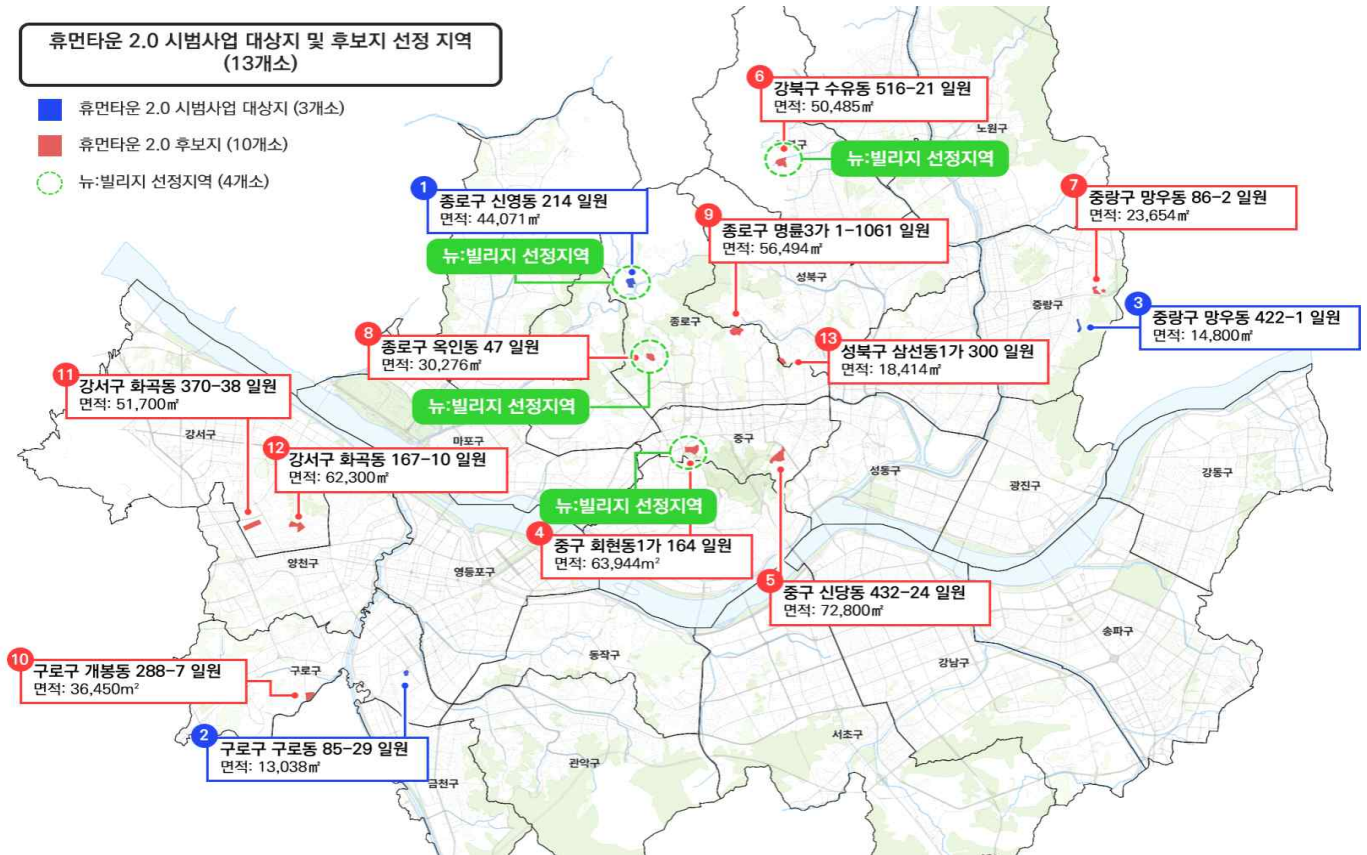
□ 향후계획

- '25. 하반기 휴먼타운 2.0 후보지 사업계획 수립 용역 추진

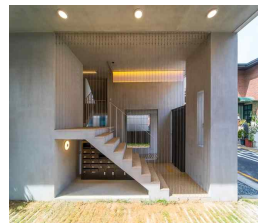
작 성 자 주거환경개선과장: 임창섭 ☎2133-7240 주거개선정책팀장: 김성 ☎7242 담당: 조재숙 ☎7252

참고자료1 「휴먼타운 2.0」 사업지 현황

□ 휴먼타운 2.0 사업대상지 13개소(시범3, 후보지10)



□ 시범사업 조성(안)



3 건축문화 진흥 및 주거정보 공유 확대

1. 2025 서울 주거포럼

2. 서울주택 정보마당 누리집 대시민 공개

3. K-건축문화 글로벌 확산 종합지원 추진

4. 2025 서울건축문화제 및 서울한옥위크 개최

1

2025 서울 주거포럼

서울 주거 정책 발전을 도모하고, 정책 대안에 관한 전문가와 시민 간 공감대를 형성하기 위한 '2025 서울주거포럼' 개최

□ 추진배경

- 민간 기반 주택공급 중요성이 강조되는 상황에서 최근 주택기금 등을 활용한 공공지원에 대한 다각적 논의 필요성 대두
- 국내·외 전문가, 이해관계자, 입법·행정기관과 연계하여 정책 대안 논의 및 미래 주거 방향에 관한 사회적 공감대 형성을 위한 공론의 장 마련

□ 포럼 계획(안)

- 일시/장소 : 2025. 10. 20.(월) 10:00 ~ 16:00 / 8층 다목적홀
- 주 제 : 「기금 등을 활용한 민간 주택공급 활성화」
- 프로그램(안)
 - (기조발제) 서울 주택시장의 현주소와 기금지원 등 주택공급을 위한 공공역할
 - (1부 : 해외세션) 해외 주택 기금 등 활용사례 (비엔나, 홍콩, 싱가포르)
 - (2부 : 전략 라운드테이블) 서울주택진흥기금 활용 전략 토론

□ 기대효과 및 결과 활용

- 서울시 민간주택공급 활성화를 위해 공공의 역할 재정립 방향 논의
- 민간(학계·업계)-공공(市·의회) 협업 기반 조성 및 실행력 강화
- 해외 주요도시 공공기금 활용 사례 검토 및 서울시 적용 전략 도출

□ 향후 일정

- 백서 제작 및 용역 준공 : '25. 12. 31.

주택시장 안정화를 위해 서울시 전월세 시장정보부터 입주예정 물량 정보를 지도기반형으로 제공하는 『서울주택 정보마당』 누리집 공개

□ 추진배경

- 서울시는 주택 시장 안정화의 일환으로 주택시장 정보 불균형 완화를 위하여, 주택시장 관련 정보 서비스 제공을 추진
 - 주택거래자의 거래 협상에 실거래 기반의 주택시장 정보를 활용할 수 있도록 정보 누리집 서비스 오픈

□ 추진내용

- '23. 3 ~ '25. 7. 『서울주택 정보마당』 개발 완료 ※ <https://housinginfo.seoul.go.kr>
 - 실거래 자료 융합 분석, 공간지도기반·그래프 등 주택시장 정보 6항목 탑재
 - ※ 전월세 정보 뿐만 아니라, 지역별 입주물량 및 정비사업 현황 탑재하여 웹 정보 유용성 강화

□ ‘서울주택 정보마당’ 탑재정보: 총 6개 항목

- ①전세가율, ②전월세 전환율, ③전월세 예측물량
 - 사용자가 알고 싶은 지역(자치구)을 최대 5개까지 클릭하면 정보 비교확인 가능
 - ④주택시장모니터링단 조사결과: 매매·전세·월세 수요변화 체감 현황 및 전망
 - 서울시 주택시장 모니터링단 461명 대상으로 조사한 결과를 매월 공개
 - ⑤정비사업 추진현황: 지역별·사업유형별·추진단계별 정비사업 추진 물량정보
 - ⑥지역별 입주물량: 당해연도를 포함한 향후 2년간 입주 예정 물량 제공
- ※ 입주물량 구성 : 정비사업구역 + 비정비사업구역, 현재 '25.~'26년 입주예정물량 반기별 수치로 제공

□ 향후계획

- 『서울주택 정보마당』 유지보수 용역 발주 (운영관리비 38백만원) : '25. 9월

3

K-건축문화 글로벌 확산 종합지원 추진

국내 건축가의 창의성과 역량을 발휘할 수 있는 기회를 확대·발굴하여 세계적 혁신건축가로 양성하고 도시경쟁력과 시민 삶의 질을 높이하고자 함.

□ 추진배경

- 지자체, 민간 등 유명 해외건축가 선호현상으로 국내건축가 활동영역 위축
- 혁신건축가의 발굴·육성과 세계무대로의 진출 등 다양한 지원 필요성 대두

□ 종합지원계획(4대 전략) ※ 대외발표 ('25.6.24., 기자설명회)



□ 2025년 하반기 추진성과 및 계획

- (신진건축가 발굴) 제43회 서울시 건축상 8작품 중 신진건축가 5작품 선정 완료
- (예비건축가 발굴) 'FUN CITY 서울'을 위한 대학생 공모전 추진중 (7.17.~8.29.)
- (글로벌 진출기반 마련) UIA(국제건축가연맹) 연계 “서울국제건축포럼” 개최 10월 개최

< 국제포럼 개최(안) >

- 일시 및 장소 : '25.10.22.(수), 서울시청 본관 8층 다목적홀
- 참석자 : 시장, 시의원, 총괄건축가, UIA 이사회(약 30여개국 대표 건축가), 국내·외 건축가, 시민 등
- 주제(안) : 건축가의 사회적 위상 강화:K-Architecture
- 프로그램 : 기조발제(총괄건축가), 해외 5개 지역별 건축가제도 발표 및 토론

□ 향후일정

- 서울건축문화제, 서울도시건축비엔날레 개최 : '25. 9.~
- 서울국제건축포럼 개최 : '25. 10.22.(수)

작성 자

건축기획과장: 임우진 ☎2133-7090

건축정책팀장: 김 석 ☎7097 담당: 조미리 ☎7098

녹색건축팀장: 송지영 ☎7117 담당: 박영우 ☎7118

한옥건축자산과장: 노경래 ☎2133-5570

건축자산정책팀장: 박소정 ☎5572 담당: 곽민호 ☎5573

2025 제17회 「서울건축문화제」와 제3회 서울한옥위크 개최 추진

□ 서울건축문화제 개최

- 행사명 : 2025 제17회 서울건축문화제
- 기간 : '25. 9. 9.(화) ~ 9. 21.(일) (13일간) ※ 개막행사 : 9. 9.(화)예정
- 장소 : 북촌문화센터(종로구 계동 105) ※ 개막장소: 푸투라 서울(건축상 최우수작)
- 주제 : “서울성(Seoul-ness) : 다층도시(Multi-Layered City)”
- 주요내용
 - (개막행사) 개막식, 서울시 건축상·시민표창 시상식 등
 - (전시) 총감독 주제전, 서울시 건축상 수상작 전시, UALS(대학생건축가연합) 파빌리온 전시 등
 - (강연) 총감독 주제전 강연, 건축상 수상자 토크콘서트
 - (투어) 수상자 설계사무소 탐방, 수상작 시민투어, 프레스트투어

□ 서울한옥위크 개최

- 행사명 : 제3회 <2025 서울한옥위크>
- 기간 : '25. 9. 26.(금) ~ 10. 5.(일), (10일간)
 - ※ 서울도시건축비엔날레('25.9.~10.), 시 유관부서, 종로문화재단 등 프로그램 연계 추진
- 장소/매체 : 북·서촌 일대 및 서울 공공한옥 / 서울한옥포털, SNS 등
- 주요내용 : K-리빙의 가치·매력 공감형 전시/투어/체험/공연/이벤트
 - <기획 전시> ‘한옥 유람, 정원의 언어들’
 - 공공한옥별 고유한 공간성과 정체성을 담은 조경 테마 전시(북촌 4, 서촌 2)
 - ※ 한국정원(홍건익가옥), 예술가의 정원(배렴가옥), 일상의 정원(마을서재), 열린 정원(북촌문화센터), 시간의 정원(한옥청) 등
 - <시민참여 프로그램> 조경가와 함께하는 탐방, 강연, K-리빙 체험, 공연 등
 - (탐방) 한옥정원 산책, 한국정원문화 북토크, 주민정원코너(생활조경, 골목길 조경) 등
 - (체험) 한옥마당 명상, 다도, 공예, 절기식 등 한옥에서 즐기는 K-리빙 콘텐츠
 - (공연) 한옥파빌리온 야외음악회(열린송현 녹지광장), 국악 크로스오버, 클래식 등

작성 자 한옥건축자산과장: 노경래 ☎2133-5570

건축문화시설팀장: 최화식 ☎5571 담당: 박성균☎8644
한옥문화팀장: 정미영 ☎5579 담당: 김성찬☎5580

4 주거환경 개선 및 주거복지 강화

1. 전세사기피해 예방·지원 확대

2. 주거안심동행 민관협력사업 추진

3. 주거취약계층 주거상향사업 추진

4. 노후 공공임대주택 품질개선사업 추진

5. 주거용 위반건축물 시민부담 완화 추진

6. 공동주택 품질점검단 확대 운영

전세사기 특별법 제정('23.6.1) 및 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 조례 제·개정 등에 따라 전세사기 피해 예방·지원 사업 확대

□ 전세사기 피해 현황

- '23.6월 전세사기피해자법 제정 후 피해는 감소 추세(1,055건^{'23.6.} → 440건^{'25.6.})
- 전세사기 피해자의 80%가 2030세대로 전세사기피해 지속 발생중

□ 피해지원 및 예방 현황

- (전월세종합지원센터 운영) 전문인력(변호사·법무사 등) 배치로 법률상담 지원
- (보증료 지원) 전세보증금 반환보증료 지원을 통한 보증금 미반환 피해 예방
- (대출상환 유예·이자지원) 피해 발생 시 대출 상환 유예 및 무이자 연장 지원

□ 전세사기 예방 및 지원 대책

- 찾아가는 전세사기 피해 예방·지원 현장 설명회 : '25. 8~9월
 - 주요 피해 연령층인 청년층 대상으로 피해 예방 특강, 일대일 전문 상담 진행

- <청년안심주택> 후순위 임차인 대상 조치방안 -

- ① 국토교통부 전세사기 피해자 결정 지원
(현장설명회를 통해 전세사기 피해 접수 절차 및 서류 작성 직접 지원)
- ② SH·LH 피해 주택 매입 지원
(SH·LH가 피해자로부터 우선매수권을 양도받아 주택을 매입할 수 있도록 지원·모니터링)

- 전세사기 위험 분석 보고서*제공/피해 예방 e북 제작 : '25. 10월

* 임대인의 신용정보와 집의 권리관계 등을 분석, 전세사기 위험도 평가 분석 서비스

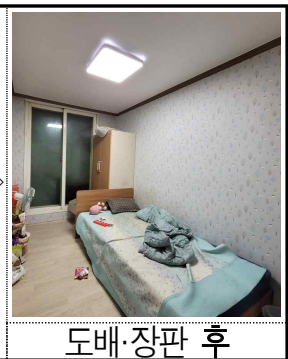
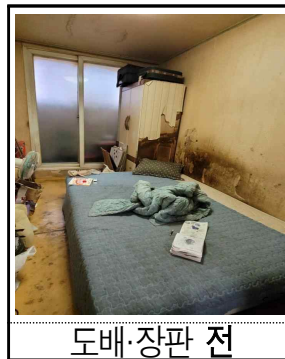
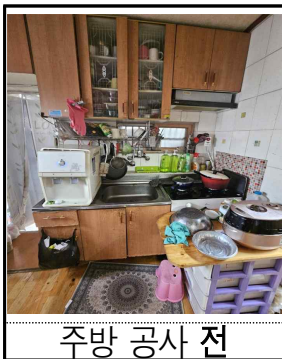
2

주거안심동행 민관협력사업 추진

기업의 사회공헌활동과 연계하여 반지하 등에 거주하는 주거취약계층의 주거환경개선 및 주거생활지원을 통해 주거약자의 복지향상에 기여

□ 사업개요

- 지원대상 : 저층주택(반지하 포함) 거주 중위소득 100% 이하 주거취약계층
- 지원내용 : 맞춤형 주택시설 개·보수(창호, 방수, 도배, 장판 등)



- 추진방법 : 서울시·민간기관·비영리단체 간 협약을 통한 사업추진

서울시

· 계획수립, 홍보
지원가구 선정민간
기관· 비용·물품
후원 등비영리
단체· 집수리
총괄

- 소요예산 : 55백만원(홍보물 제작 등 사무관리비) ※ 사업비는 민간후원으로 추진

□ 추진내용

- 추진실적 : 총 82가구 지원 ※ 누적 159가구('22년(시범) 9, '23년 48, '24년 20, '25년 82)

공모 및 접수 (1~3차)*	→	선정위원회 개최	→	자치구 물량배정	→	업체별 현장실측	→	공사**
2~4월 (136가구 접수)		5월 (82가구 선정)		5월		6월~		~11월

*신청률 저조로 2회 추가모집

**8월 기준 42가구 준공(51%)

- 후원기관 : HDC현대산업개발, 서울보증보험, 대한주택건설협회 서울특별시회, 현대백화점그룹 리빙 계열사(현대리바트·현대L&C·지누스), 현대엔지니어링, 한국가스공사 서울지역본부, 대한산업안전협회

□ 향후계획 : 지원가구 공사추진 및 완료(~11월)

작성 자 주택정책과장:사창훈 ☎2133-7010 주거안심사업팀장: 김경란 ☎7988 담당: 유경아 ☎7989

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('25.7.31. 기준)

- 주거상향: 3,029가구(LH 2,702가구, SH 290가구, 민간 37가구)
- 이주비(이사비·생필품비) 지원: 2,670가구
- 입주 이후 자립을 위한 맞춤형 정착지원: 886가구

□ 향후계획

- 주거취약가구 밀집지역에 찾아가는 주거상담소 운영 : '25. 9.~

4

노후 공공임대주택 품질개선사업 추진

준공 후 20~27년 미만 노후 공공임대주택의 품질을 개선하여 주택의 내구성을 강화하고 입주민에게 안전한 주거환경 제공

□ 추진근거

- 임대주택 혁신 방안(시장방침 제112호) : '22. 4.
- 노후 공공임대주택 품질개선 기본계획 : '23. 9.

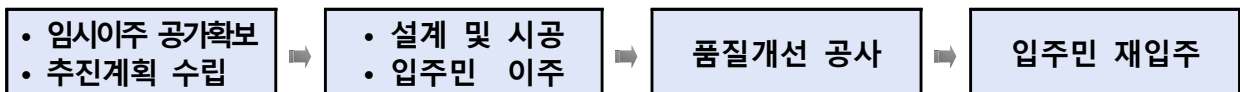
□ 추진경과

- 노후 공공임대주택 품질개선 실행계획 수립 및 공사 : '24.3 ~ '25.2.
- 홍제유원하나 시범단지 입주민 재입주 : '25.3 ~ '25.4.
- 노후 공공임대주택 품질개선 후속단지 추진계획 수립 : '25. 7.

□ 사업개요

- 대상 : 준공 후 20~27년 경과한 노후 공공임대주택('25.2월 기준 100개 단지)
 - 시범단지 이후 후속 3개단지 추진 예정(옥수하이츠, 인왕산현대, 전농동아)
 - 품질개선 및 후속단지 공사 확보 병행하여 순차적 사업 추진
- 내용 : ① 전반적인 전·공용부 시설 개선, 입주민 안전 및 편의시설 보강
② 사업기간 중 단지 입주민 전체 이주 지원(이사비 등)

○ 절차



<홍제유원하나 시범단지 추진실적>

- 위 치 : 서대문구 세검정로 134
- 준공년도 : 1994. 8.
- 건물규모 : 1개동(지하1층~지상15층) 150세대
- 사 업 비 : 9,600백만원(수선유지비)



전용부(실내)



공용부(주차장입구)

□ 향후계획

- 후속 3개 단지 설계용역 발주 및 착수 : '25.10월 예정
- 후속 3개 단지 품질개선 공사 착공 : '26. 6월 예정

작 성 자 임대주택과장 : 김장열 ☎2133-9573 임대주택관리팀장 : 임현옥 ☎9584 담당 : 이정현 ☎9587

주거용 위반건축물 적발의 불합리성과 반복되는 경제적 부담에 공감하여, 시민이 체감할 수 있는 실질적 완화방안 마련하여 추진

□ 현황 및 문제점

- (현황) 주거용 위반건축물은 7.7만건, 대부분 저층주택의 소규모 위반
- (시민부담) 이행강제금은 비교적 소액이나 매년 반복부과로 경제적 부담 호소

□ 추진계획

※ 보도자료 배포 (8.7)

- ① (행정지원) 규제철폐33호 ‘용적률 한시적 완화’에 따른 양성화 행정지원
 - [상담] 자치구별 건축상담센터를 확대·조정하여 ‘위반건축물 양성화 상담센터’ 운영
 - [발굴] 건축사 서류·현장 검토하여 위반건축물 해소 가능 대상 선제적 발굴하여 안내
 - [홍보] 위반건축물 해소 지원 홍보 및 담당 공무원 교육 실시
- ② (조례개정) 조례로 정하는 감경기간 확대하여 시민 부담 완화
 - (대상) 소규모 위반(일반30㎡미만, 집합5㎡미만), 위반후 소유권변경, 임차기간중 (감경비율) 75% (감경기간) 1~2년 → 3년 ※ 감경기간은 조례로 정할수 있음
- ③ (제도개선) 일조사선 완화, 생활편의형 부수시설 바닥면적 제외 등 국토부 개정 건의



일조사선 위반 사례



(파고라)



(비가림·차양)



(옥외계단 상부)

생활편의형 부수시설 사례

□ 기대효과

- 위반건축물 해소 및 신속한 정책 추진을 통한 대시민 주거 부담 완화

□ 향후일정

- 332회 시의회 조례개정(의원발의) : '25. 9.
- '26년 위반건축물 해소 행정 지원 : '26. 1.

작성 자 건축기획과장: 임우진 ☎2133-7090 건축관리팀장: 김민정 ☎7112 담당: 권순제, 전지현 ☎7114, 7115

6

공동주택 품질점검단 확대 운영

사용검사 전 신축 공동주택의 하자를 점검하여 **시공 품질 개선** 및 **하자 분쟁 최소화**로 공사관계자(시공사 등)가 양질의 시공을 하도록 유도

□ 사업개요

- 점검대상 : 공사 중인 **30세대 이상** 공동주택 및 주상복합
(재건축·재개발사업, 모아주택, 역세권 청년주택 등)
 - ' 25.07.14. 조례 개정 : 150세대 → '30세대 이상으로 확대 시행'
(조례 시행 후 사업계획승인/건축허가 받는 사업부터 적용)
- 점검시기 : **사용검사(준공) 전**(사전방문* 종료 후 10일 이내)
 - 골조공사 완료 후 1개월 이내 점검 가능(입주예정자 10% 이상 요청 시)
 - * 사전방문 : 사용검사 전 입주예정자가 해당 주택을 방문하여 공사 상태를 미리 점검
- 운 영 : 자치구에서 점검위원 선정·점검(市 위촉 위원 302명 중 15명 이내)
- 점검방법 : 관련 법령 및 설계도서 등을 토대로 현장 점검
 - 공용부분 및 전유부분(3세대~10세대, 최상층 1세대 포함) 점검
 - ' 25.07.14. 조례 개정 : 전유부분 3세대 → 세대수의 1% 이상(최대 10세대)으로 확대 시행
- 점검실적

구분	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년 6월
점검단지	25개소	37개소	23개소	22개소	15개소
지적건수	957건	2,298건	1,865건	1,291건	839건



현장 회의



현장 점검



(사례) 균열(옥상 바닥)



보수 완료

□ 기대효과

- 공동주택 하자 관련 분쟁 급증에 따라 **품질점검 대상을 30세대 이상으로 확대**하여 사용검사 전 전문가 품질점검으로 **견실한 주택 건설 유도** 및 **하자 분쟁 사전 예방**

작성 자 공동주택과장 : 이정식 ☎2133-7130 재건축지원팀장 : 김훈 ☎7132 담당 : 박지연 ☎7299