

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

2024년 주요 업무보고

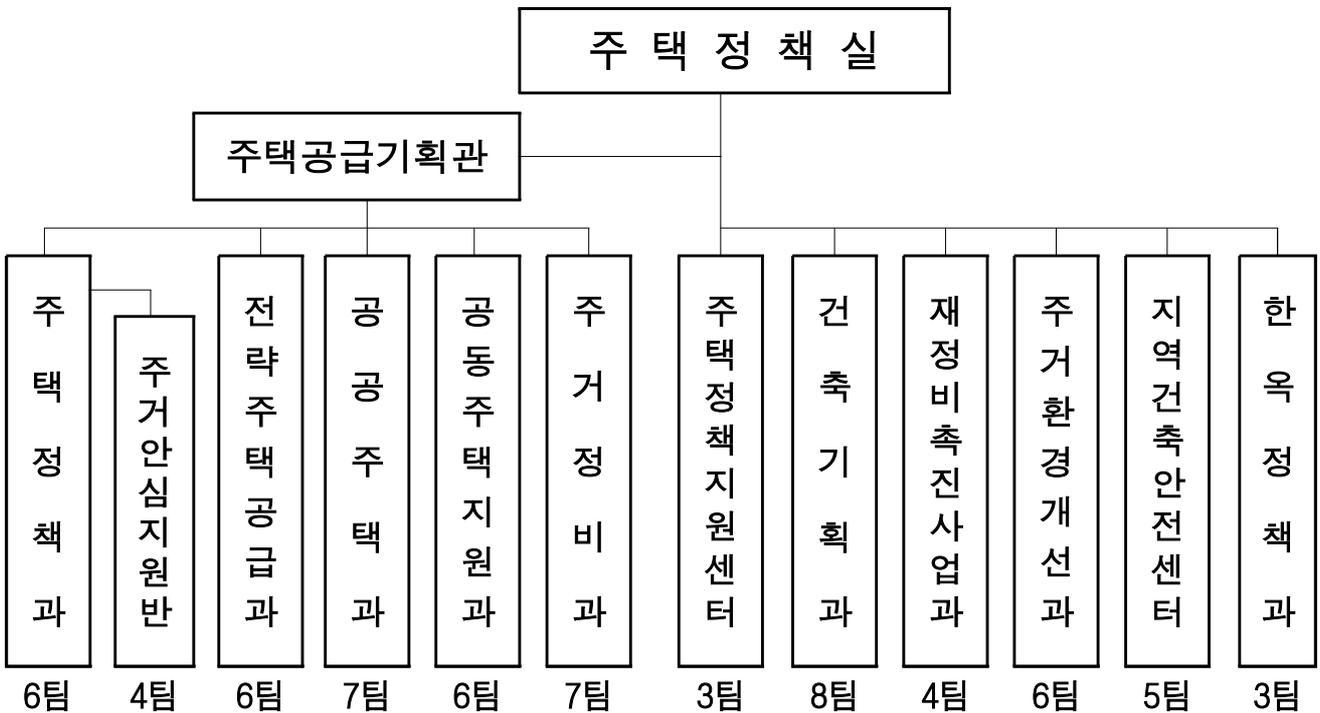
2024. 6. 17.(월)

주택정책실

I. 일반현황

조직 및 인력

● 조직: 1실 1관 9과 2센터 1반 65팀



● 인력 : 정원 306명 / 현원 305명

(단위: 명, '24.6.기준)

구분	계	일반직					연구직	전문경력관	관리운영직	임기제
		3급 이상	4급	5급	6급	7급 이하				
정원	306	2	11	72	114	77	1	2	3	24
현원	305	2	10	70	99	96	1	2	4	21

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

예 산

● 세 입 : 2,785,792백만원

(단위: 백만원)

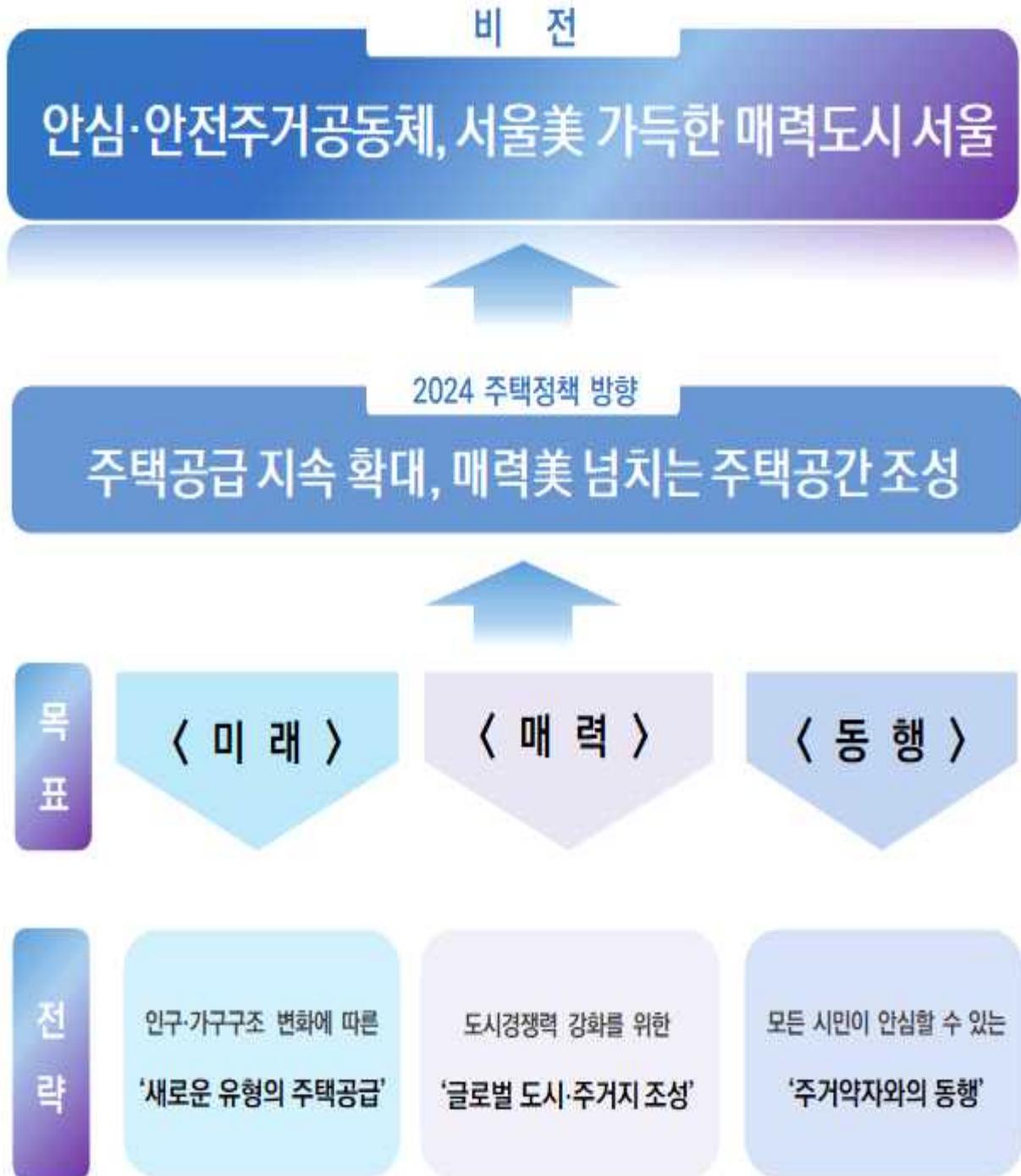
구 분	'24년	'23년	'23 대비 증감		
			증감액	증감률(%)	
계	2,785,792	3,581,975	△796,183	△22.2	
일 반 회 계	546,394	553,669	△7,275	△1.3	
특 별 회 계	주 택 사 업	2,230,740	2,991,534	△760,794	△25.4
	도 시 개 발	-	-	-	-
	학교용지부담금	8,658	36,772	△28,114	△76.5

● 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. 저출생 대응 위한 신혼부부 주택공급 확대방안
2. 다양한 유형의 매입임대주택 공급
3. 어르신 안심주택 운영기준 제정
4. 공공기관참여 모아타운 공공관리 대상지 공모 추진
5. 2030 도시·주거환경정비기본계획 수립
6. 정비사업 공사비 갈등 관리 강화
7. 정비사업 조합 표준정관 마련
8. 신통기획 재개발 후보지 선정 및 관리기준 개선
9. 재건축 신속 추진을 위한 신속통합기획 자문 활성화

1 미래사회 대비한 안정적 新주택 공급 추진

10. 재건축초과이익 환수에 관한 법률 개정(변경안) 시행
11. 중산시범·회현시민APT 개발 추진 및 활성화
12. 서울형 지역주택조합 관리방안 추진
13. 2024 상반기 지역주택조합 실태조사 실시
14. 민간 건축공사장 감리비 공공예치 및 지급 추진
15. 풍수해 대비 민간 공사장 및 건축물 안전점검 추진
16. 민간건설현장 동영상 기록관리 정보시스템 구축
17. 재정비촉진지구 활성화 계획 마련

1 저출생 대응 위한 신혼부부 주택공급 확대방안

저출생 대응위한 신혼부부 주택공급 확대로 주거안정 통한 출산을 제고에 기여할 수 있도록 장기전세주택Ⅱ (SHift2)과 신혼부부 안심주택 추진

□ 추진배경

- '23년 서울시 합계출산율 0.55명(잠정치)으로 전국 최저수준 기록
- 신혼부부 자녀계획시 고려사항 1순위는 주거문제로 저출생에 큰 영향

□ 사업개요

◆ 장기전세주택Ⅱ (SHift2) 핵심 내용 ◆

◆ (입주자격) 아이가 없는 신혼부부, 예비신혼부부도 공공주택 입주

◆ (인센티브) 입주이후 자녀 출산시 인센티브 * 출산인정 시점 : 입주자 모집공고일 기준

	신혼부부 입주 시	▶ 1자녀 출산 시	▶ 2자녀 출산 시	▶ 3자녀 이상 출산 시
거주기간	최장 10년	최장 20년	최장 20년	최장 20년
소득기준	<ul style="list-style-type: none"> 60㎡이하 월평균소득120% (맞벌이 180%) 60㎡초과 월평균소득150% (맞벌이 200%) 	소득기준 20%p 완화 (재계약시)	소득기준 40%p 완화 (재계약시)	소득기준 60%p 완화 (재계약시)
우선매수청구권	×	×	○	○
매매가격인센티브	×	×	○ (시세 90%)	○ (시세 80%)

◆ (소득기준 완화) 중산층 및 실수요자 입주 위한 소득기준 완화(※국토부 협의사항)

* 60㎡이하 월평균소득 100% → 120%(맞벌이 180%), 60㎡초과 120% → 150%(맞벌이 200%)

◆ (평형이동) 출산으로 자녀수 증가시 주거 이전 지원

✓ 신혼부부 안심주택 포함 4,396호(향후 3년간) 공급, 최초공급 '24.7월 둔촌주공 300세대

✓ 이후 역세권장기전세·매입임대 등 포함, 신혼부부 공공주택 연간 4천호* 공급

*매년 혼인부부 3.6천쌍의 10% 이상

작성자

주택정책과장 : 공병엽 ☎2133-7010 주택정책팀장 : 김장열 ☎7012 담당: 정주영 ☎7013
 주거안심지원반장: 홍성수 ☎2133-9573 주거안심총괄팀장: 우성탁 ☎9574 담당: 서영진 ☎9577
 공공주택과장 : 신동권 ☎2133-7050 공공주택정책팀장: 이화섭 ☎7057 담당: 김민정 ☎7068
 전략주택공급과장: 최원석 ☎2133-6280 청년주택계획팀장: 김 훈 ☎6290 담당: 문연걸 ☎6291

① 장기전세주택 II (SHift2) 공급

- (추진근거) 공공주택 특별법, 서울시 공공주택 건설 및 공급 등 조례 시행규칙
 - 공공주택 특별법 제50조 2 및 공공주택 특별법 시행규칙 제18조
 - 서울특별시 공공주택 건설 및 공급 등에 관한 조례 시행규칙 제3조
- (공급방식) 입주시 10년 거주(임대), 자녀 출산시 20년 거주 및 우선매수청구권 부여
- (입주대상) 무주택 세대원으로 구성된 신혼부부*(무자녀, 유자녀 가구 포함)

* 입주자모집공고일 현재 혼인한 날(혼인신고일)로부터 7년 이내인 사람 또는 입주자모집 공고일로부터 6개월 이내 혼인할 예정인 사람

- 입주자 선정기준(소득기준) 완화 ※ 국토부 협의 선행

전용면적 60㎡ 이하 (현행) 도시근로자 가구당 월평균소득 100% 이하

➔ (완화) 도시근로자 가구당 월평균소득 120%(맞벌이 180%) 이하

전용면적 60㎡ 초과 (현행) 도시근로자 가구당 월평균소득 120% 이하

➔ (완화) 도시근로자 가구당 월평균소득 150%(맞벌이 200%) 이하

- 자산기준(국토부 고시) : 부동산 21,550만원 이하, 자동차 3,708만원 이하인 사람

- (공급물량) 향후 3년간('24~'26) 2,396호 공급

- **건설형** 총 927호(구룡마을 300호, 성뒤마을 175호, 송과창의혁신 120호 등)

- **매입형** 총 1,469호(둔촌주공 300호, 자양1 177호, 미성크로바 76호 등)



< 장기전세주택 II (SHift2) 예상 공급물량('24~'26년) >

② 신혼부부 안심주택 공급

- (추진근거) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 공공지원 민간임대주택
- (공급방식) 신혼부부 소득수준을 고려한 임대+자가(분양) 혼합형 추진

임대주택 (70%)	<ul style="list-style-type: none"> ○ (공공임대 20% ± α) 신혼부부 전용(혼인예정자 포함) ○ (민간임대 50% + α)
분양주택 (30%)	<ul style="list-style-type: none"> ○ (민간분양 30%) 가구 인원 및 연령제한 없음 ※ 민영주택 분양 특별공급 중 신혼부부 비중 확대 (약 30%)

- (입주대상) 가구당 월평균소득 70% 이하(맞벌이 90% 이하) * 공공임대
- (출산인센티브) **공공임대** 20년 거주 후, 우선매수청구권 부여
 - * 2자녀 이상 출산시 장기전세주택 II (SHift2)와 혜택 동일
- **민간임대** 10년 거주 후, 우선양도권 부여
- (대 상 지) 역세권 250m(심의통해 350m), 간선도로변 50m 내외
- (주 거 비) 공공임대(주변시세 50%수준), 민간임대(주변시세 70-85%수준)
- (주거공간) 신혼부부 특화평면(알파룸 등) 및 맞춤형 보육관련 시설 설치
- (사업지원) 건설자금 대출(최대 240억) 및 이자 차액 보전(최대 2%)
- (공급물량) 향후 3년간('24~'26) 2,000호 공급

□ 향후계획

- 장기전세주택 II (SHift2) 입주자격 국토부협의, 조례 제정 '24. 6. ~ 7.
- 장기전세주택 II (SHift2) 모집공고(최초공급 둔촌주공 300호), 신혼부부 안심주택 인·허가 등 본격 사업 추진 '24. 7.

참고자료 1 **신혼부부 공공주택 공급 위한 제도개선 요구사항**

1 **장기전세주택 II (SHift2) 소득기준 완화** ※ 국토부 협의사항

구분	현행 장기전세주택 I	완화 장기전세주택 II (SHift2)
소득 기준	60㎡이하 월평균소득 100%	60㎡이하 월평균소득 120% (맞벌이 180%)
	60㎡초과 85㎡이하 월평균소득 120%	60㎡초과 월평균소득 150% (맞벌이 200%)
	85㎡초과 월평균소득 150%	

※ 출산 자녀수에 따른 재계약시 월평균 소득기준 20%p씩 완화
(1자녀 출산 20%p, 2자녀 출산 40%p, 3자녀 이상 출산 60%p 완화)

(참고) 2024년 도시근로자 가구당 월평균소득

구분	2인가구	3인가구	4인가구	5인가구
월평균소득 120%	649만원	863만원	989.8만원	1,053만원
월평균소득 150%	812만원	1,079만원	1,237만원	1,316만원
월평균소득 180%	974만원	1,295만원	1,484만원	1,579만원
월평균소득 200%	1,083만원	1,439만원	1,649만원	1,755만원

2 **가구원수별 면적기준** ※ 「공공주택특별법 시행규칙」 개정사항

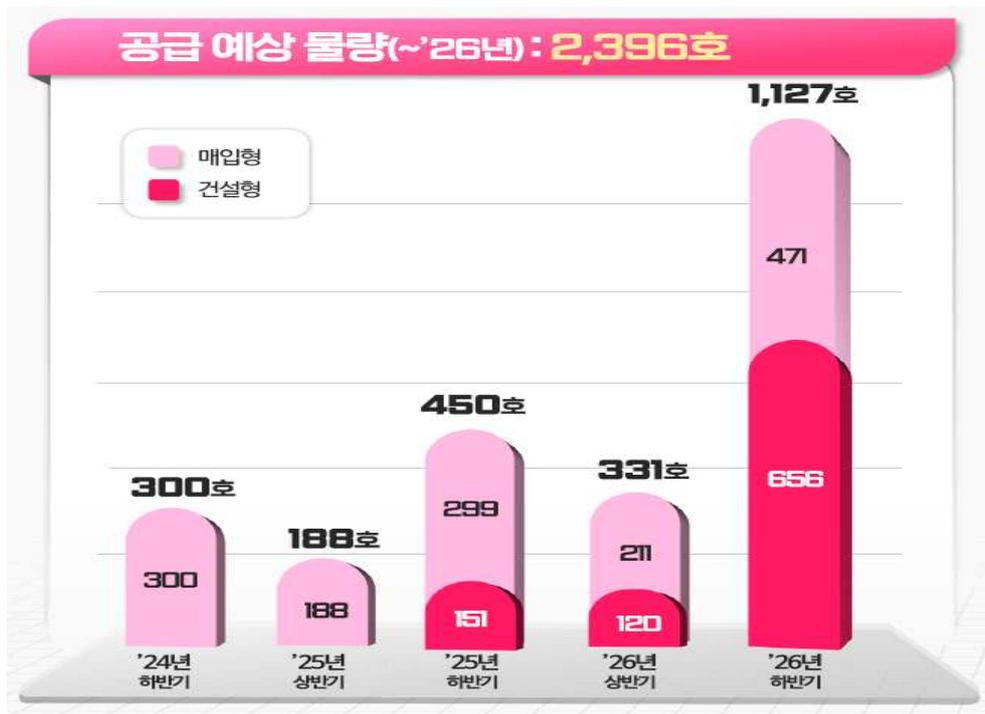
구분	현행 면적기준	개정 면적기준
세대원 수 1명	전용면적 35㎡ 이하의 주택	전용면적 40㎡ 이하의 주택
세대원 수 2명	전용면적 25㎡ 초과 44㎡ 이하의 주택	전용면적 25㎡ 초과 49㎡ 이하의 주택
세대원 수 3명	전용면적 35㎡ 초과 50㎡ 이하의 주택	전용면적 35㎡ 초과 59㎡ 이하의 주택
세대원 수 4명 이상	전용면적 44㎡를 초과하는 주택	전용면적 49㎡를 초과하는 주택

□ **건설형 : 927호**

사 업 명	공공임대 중 장기전세 물량	
	장기전세주택 (세대수)	장기전세주택 II (SHift2) ¹⁾ (세대수)
합계	1,902	927
위례A1-14BL	185	90
마곡택시차고지(마곡16단지)	124	61
송파창의혁신구역	240	120
장지 차고지	329	154
관악문화플라자	54	27
성뒤마을	370	175
구룡마을 도시개발	600	300

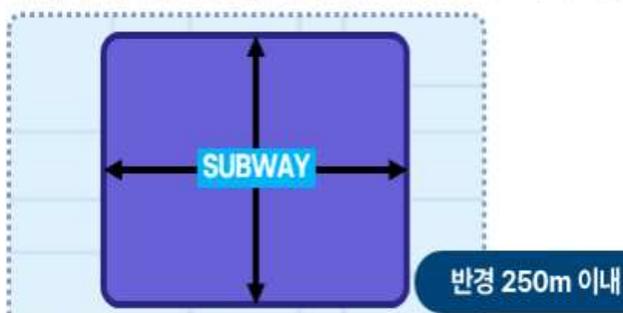
□ **매입형 : 1,469호**

- 둔촌주공('24년 하반기, 300호), 자양1('25년 상반기, 177호), 미성크로바('25년 하반기, 76호), 잠실진주('25년 하반기, 109호) 등 ※ 추후 공급물량변동 가능



1) 공공주택특별법 시행규칙 [별표4]에 따라 국토부장관이 인정하는 경우 공급물량의 50% 범위에서 별도로 정하는 기준 및 절차에 따라 우선공급 대상자 선정 가능

□ 사업대상지

<p>지하철역 등 승강장 경계 250m 이내 역세권 여건에 따라 통합심의를 거쳐 350m까지 가능</p> 	<p>폭 20m 이상 도로변의 50m 이내 면적 127km², 총 연장 1,038km</p> 
<p>역세권</p>	<p>간선도로변</p>

□ 공급계획

면적

용도지역상향

비주거바울

사업대상지

주택구성

분양가 임대료

입주대상

부대시설 및 시설기준

1,000㎡ 이상

준주거, 상업지역 + 준공업지역 허용

준주거 및 준공업 5% 이상, 상업지역 10% 이상

대중교통 중심지 역세권 350m 또는 간선도로변 50m 이내

<p>분양주택 (30%) ※ 주거연면적 40%, 호수 30% 이하</p>	<p>임대주택 (70%)</p>	
<p>공공임대 (20 ± α%)</p>	<p>민간임대 (50 + α%)</p>	
<p>분양가: 주변시세 90~95%</p>	<p>임대료: 주변시세의 50% 수준</p>	<p>임대료: 주변시세의 70~85%</p>
<p>신혼부부 우선공급</p>	<p>신혼부부 전용</p>	

전용면적 44~60㎡, 맞춤형 육아시설 (서울형 키즈카페 등, 150호 이상 의무 설치), 주차대수 완화 미적용

기존
공급방식과
동일

□ 용적률 체계

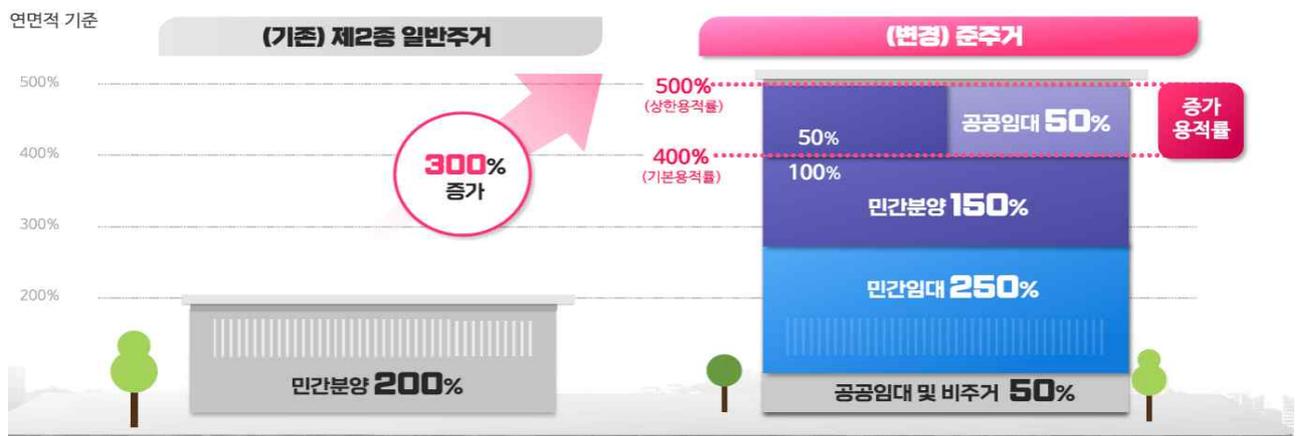
○ 용도지역 변경이 있는 경우

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

○ 용도지역 변경이 없는 경우

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

(참고1) 용적률 체계도(예시)



(참고2) 청년 안심주택 및 신혼부부 안심주택 비교

구분	청년 안심주택	신혼부부 안심주택
공급유형	호수 100% 임대(공공·민간)	호수 70% 임대, 호수 30% 분양
대상지	역세권, 간선도로변	좌동
SH선매입	공급물량의 30% 내외	해당 없음
건축기준	용도지역 상향, 용적률·건폐율·주차장 완화	좌동(단, 주차장 완화 제외)
주거규모	1인: 최소23㎡ 이상, 2인: 최소 40㎡ 이상	최소 44㎡ 이상, 최대 60㎡ 이하
임차인지원	최대 6천만원	좌동
의무사항	-	신혼부부 맞춤형 보육 관련 시설 설치
건설지원	대출 최대 240억원 건설자금 이차차액지원 2%	좌동
세제지원	취득세·재산세·양도소득세 등 감면	좌동 (분양분 제외)

2

다양한 유형의 매입임대주택 공급

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

□ 사업개요

- 매입대상 : 신축 주택, 구축 아파트, 반지하 주택 중 매도 신청한 주택
- 매입기준
 - ① 철거 후 신축매입 약정 : 동 단위 매입(집주인 거주공간 제외 매입허용)
 - ② 기존 반지하주택 매입 : 동 단위 매입(다가구), 세대단위 매입(다세대, 연립)
 - ③ (신규) 기존 아파트 매입 : 호별 매입, 국토부 완화기준 충족시 건량제한 완화 가능
 - ④ (신규) 신축주택 매입 : 건량 3년 이내, 동별매입 우선, 호별매입 가능
 - ⑤ (신규) 전세사기피해주택 매입 : 우선매수권 활용 경매 참여, 협의 매입
- 목표물량 : 3,951호(반지하 704호(일반 604, 공공원룸 50, 커뮤니티 50) 비주거용으로 활용)
- '24년 예산 : 713,644백만원(국비 441,859, 시비 271,785) ※ 전세사기주택 전액 국비

□ 추진현황

- '24년 매입임대주택 1차 매입공고(4.23.)
 - 접수기간 : (반지하) 상시 / (아파트·신축) 5.24까지 / (신축약정) 5.31.까지
 - 접수현황 : 5,808호('24.6.4.기준)

계	구축매입										신축매입약정			
	소계	일반					공공원룸		커뮤니티 (반지하)	전세사기	소계	청년		신혼이
		소계	지상	반지하	아파트신축	지상	반지하	일반				기숙사		
모집	3,951	3,239	2,439	835	604	1,000	100	50	50	600	712	500		212
접수	5,808	1,153	1,153	236	197	720	-	-	-	-	4,655	3,025	977	653

※ 전세사기피해주택은 5.27. 정부대책 반영하여 매입공고(6월중) 예정

□ 향후계획

- 매입절차 이행, 미매입 물량에 대해 추가 매입공고 및 홍보 '24. 6.~

3

어르신 안심주택 운영기준 제정

어르신들의 수요를 고려한 새로운 주택유형인 '어르신 안심주택' 공급을 위한 운영기준을 제정하고, 체계적으로 어르신 안심주택 공급 추진

□ 사업개요

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

임대주택 (80%)	<ul style="list-style-type: none"> ○ (공공임대 20% ± α) 65세 이상 어르신 1~2인 가구 ○ (민간임대 50% + α) 65세 이상 어르신 및 청년 1~2인가구 	
분양주택 (20%)	<ul style="list-style-type: none"> ○ (민간분양 20%) 가구 인원 및 연령제한 없음 	<ul style="list-style-type: none"> ※ 어르신, 청년, 가족이 안심하고 살 수 있는 “세대통합형 안심주택”으로 일부 활용

- (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)

□ 운영기준 주요내용

- (제1장 총칙) 목적, 적용범위, 용어정의
- (제2장 사업대상지 및 유형) 사업대상지, 사업유형
- (제3장 사업계획 수립기준) 용도지역 변경, 용적률 및 공공기여, 건축계획
- (제4장 공급 및 운영기준) 입주대상자, 임대주택공급, 운영자문 운영

□ 추진현황

- 어르신안심주택 공급 지원에 관한 조례 제정 '24. 3.15.
- 어르신안심주택 추진계획 수립(행정2부시장방침 제83호) '24. 4.11.
- 어르신안심주택 사업자 컨설팅(40개소) '24. 2. 1.~
- 어르신안심주택 건립 및 운영기준 제정 '24. 5.

□ 향후계획

- 인·허가 등 본격 사업 추진 '24. 6.

□ **적용범위**

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

- 대중교통(역세권, 간선도로변) 및 의료시설 중심지역

- ▶ 역세권 : 승강장 경계로부터 직각으로 250m 이내(위원회에서 350m 완화 가능)
- ▶ 간선도로변 : 폭 20m 이상 간선도로의 경계로부터 직각으로 50m 이내
- ▶ 의료시설 중심지역 : 의료시설 대상부지 경계로부터 350m 이내

※ 자연녹지·제1종일반주거의 경우, 대상지 적용범위와 상관없이 부지면적 5,000㎡이상인 경우 가능



□ **사업유형**

○ 어르신안심주택 사업유형

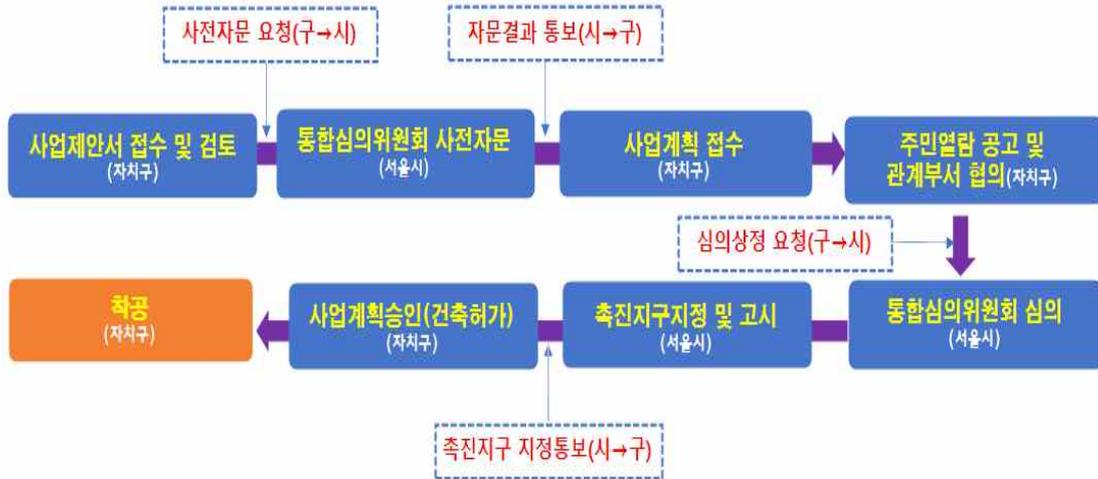
- 「건축법」에 따른 건축허가, 「주택법」에 따른 사업계획승인

○ 운영기준 시행일로부터 1년간은 사업면적과 상관없이 시에서 사업추진

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



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



□ 용적률 적용기준

○ 용도지역 변경 있는 경우

용도 지역	기정 변경	자연녹지	제1종	제2종	제3종	제2종	제3종	준주거	제2종	제3종	준주거	근린상업
		제2종		준주거		근린상업		일반상업				
기본용적률(%)		200		400		540		680		700		
공공기여율(%)		30	10	15	10	25	20	10	30	25	20	10
상한용적률(%)		250		500		900		1,300				
비주거비율(%)		-		5~15		10~20						

○ 용도지역 변경 없는 경우

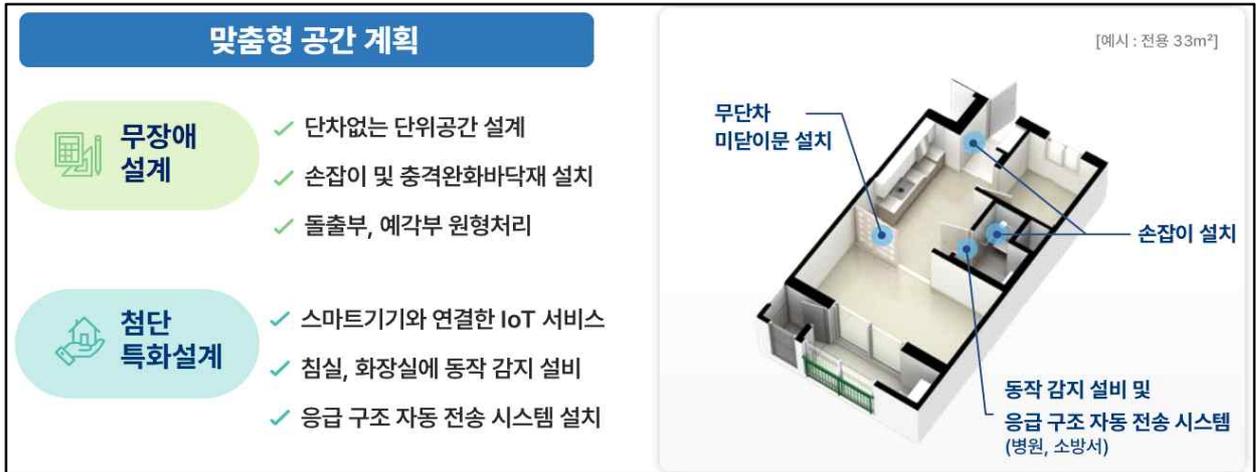
구분	준주거	준공업	근린상업	일반상업
기본용적률(%)	500	400	600	700
공공기여율(%)	6	10~15	8	10
상한용적률(%)	575~600	400	900	1,300
비주거비율(%)	5~15		10~20	

○ 용적률 체계 예시



□ 건축계획 수립기준

- 무장애 설계 : 어르신들의 신체적 특징을 고려, 이동하기 편리하고 생활하기에 안전한 설계를 하여야 하며, 무장애 설계 가이드라인 준수
- 첨단 특화설계 : 스마트기기와 연결한 IoT 서비스, 침실 및 화장실 등 비상벨 [응급구조 자동전송(병원 또는 소방서) 시스템 포함], 동작감지센서 설치



□ 공공지원민간임대주택 운영자문위원회

- 목 적 : 공공지원민간임대주택 사업의 원활한 추진을 위하여 임대료 산정 등에 대한 자문
- 구 성 : 위원장 1명을 포함하여 18인 이하의 분야별 전문가로 구성
- 역 할
 - 공공지원민간임대주택의 표준임대료 산정
 - 공공지원민간임대주택의 입주자 자격 및 선정방법
 - 기존 상가세입자에 대한 손실보상 등 보호대책
 - 부설주차장 배분 및 주차요금 징수 등 운영계획에 관한 사항
 - 주민공동시설 및 커뮤니티지원시설 운영방안
 - 그밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

4 공공기관참여 모아타운 공공관리 대상지 공모 추진

사업여건이 불리한 모아타운 지역에 공공기관 참여로 사업 활성화를 유도하고자 공공관리사업 대상지 공모 추진

□ 추진배경

- 기 공공관리사업(6개소)을 추진하고 있으나 모아타운 사업 활성화를 위하여 **사업여건이 어려운 지역**을 대상으로 **추가 확대** 필요
- **다양한 인센티브 부여** 및 주민과 공동사업 추진으로 **사업 투명성 제고**

□ 공모개요

- **(공모대상)** 모아타운 대상지 중 공공참여를 원하는 **사업지 10개소** 내외
- **(지원내용)** 관리계획수립(변경), 조합설립, **공동사업시행** 등 업무지원
 - **인센티브** 종상향시 임대주택비율 완화(50% → 30%), 사업구역확대(2만㎡ → 4만㎡) 등
 - **이주대책 지원 강화** 종전자산 70%까지 이주비 용자지원
- **(선정방법)** 사업계획서, 주민동의율, 사업여건 등을 고려하여 **선정위원회에서 최종 선정**

※ 공모선정 기준

- ▶ 도시계획 규제(자연경관지구 등) 완화를 통해 사업성 확보가 가능한 구역
- ▶ 종상향 요건 충족하여 임대주택 비율 완화 적용 가능한 지역
- ▶ 추진주체 부재 및 갈등으로 주민 주도의 사업추진이 어려운 구역

□ 향후계획

- 공공관리사업 **공모 공고** '24. 6.
- 공모신청 접수 및 사업성검토 등 '24. 7.~ 11.
- 공공관리사업 **대상지 확정** '24.12.

작성 자

전략주택공급과장: 최원석 ☎2133-6280 모아주택계획팀장:김지호 ☎8231 담당: 윤진석☎8232

5

2030 도시·주거환경정비기본계획 수립

주거환경이 불량한 지역의 계획적 정비, 노후·불량건축물의 효율적 개량으로 주거환경 개선 및 주거생활의 질 향상을 위해 기본계획 수립

□ 추진근거

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

□ 사업개요

- 계 획 명 : 2030 도시·주거환경정비기본계획(주거환경정비사업부문)
- 목표연도 : 2030년
- 계획범위 : 서울시 주거지(약 313㎢) ※ 공장비율 10% 미만 준공업지역 포함
- 계획내용 : 2025 기본계획 진단, 부문별 계획수립 및 실행기준 마련

□ 비전 및 목표

시민모두의 주거안정과 품격있는 삶이 보장되는
주거만족 실현 도시 서울



계획목표 01

안정적 주택공급

시민 모두가 주거 걱정 없는 행복한 주거공간 마련

- ① 정비사업 사각지대 해소를 위한 구역지정 요건 완화
- ② 노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선
- ③ 신속한 정비사업 추진 체계 구축
- ④ 노후·저층 주거지의 소규모정비사업 활성화(휴먼타운 2.0)



계획목표 02

주거공간 대개조

세계적 도시, 서울에 걸맞은 도시 매력 증진

- ① 주변과 소통하는 열린단지 조성
- ② 기반시설 입체복합 통한 효율적·합리적 공간 활용
- ③ 디자인 혁신을 통한 매력 있는 주거공간 조성
- ④ 미래변화에 대응하는 주택단지 조성

□ 추진현황

- 재개발·재건축 사업지원 방안 발표 '24. 3.27.
- 2030 도시·주거환경정비기본계획 주민공람(14일간) '24. 5.30.~ 6.13.

□ 향후계획

- 도시계획위원회 심의 '24. 8.
- 2030 도시·주거환경정비기본계획 수립 고시 '24. 9.

작성자

공동주택지원과장: 남정현 ☎2133-7030 재건축정책팀장: 장지광 ☎7136 담당: 박슬기 ☎7137
주거정비과장 : 고현정 ☎2133-7190 주거정비정책팀장: 유봉모 ☎7205 담당: 유태윤 ☎7206
주거환경개선과장 : 최재준 ☎2133-7240 주거환경개선정책팀장: 조성국 ☎7247 담당: 유성완 ☎7250

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

① 정비사업 사각지대 해소를 위한 구역지정 요건 완화 **재개발**

- (주택정비형 재개발 접도율 도로기준 완화) 4m이상 → 6m이상(도시정비조례 개정 完 '24.5.)
- (고도·경관지구 기준 완화) 높이규제완화, 용적률 체계 합리화(도시계획조례 개정예정 '24.7.)

② 노후·과밀 주거지 정비사업 여건 개선 **재개발** **재건축**

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

③ 신속한 정비사업 추진 체계 구축 **재개발** **재건축**

- 신속통합기획 자문방식(패스트트랙) 도입, 통합심의 본격 추진

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

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

2 주거공간 대개조 (세계적 도시, 서울에 걸맞은 도시 매력 증진)

- ① 주변과 소통하는 열린단지 조성 **재개발** **재건축**
 - (열린단지) 생활공유가로, 담장 없는 단지계획 등 개방형 공간 조성
 - (거주성) 층간소음 방지, 단차 제거(BF) 등 쾌적한 거주공간 조성
- ② 기반시설 입체복합 통한 효율적·합리적 공간 활용 **재개발** **재건축**
 - (입체복합) 도로+공원+주차장, 건축물+녹지축 연계 입체·복합화
 - (재구조화) 정비기반시설, 공공시설 이전·재배치 등
- ③ 디자인 혁신을 통한 매력 있는 주거공간 조성 **재개발** **재건축** **주·환**
 - (매력공간) 수변·녹지 연계 및 돌출형 발코니 등 입면 다양화
 - (디자인) 기부채납 설계공모 확대(시→시·구)로 디자인·품질 제고
- ④ 미래변화에 대응하는 주택단지 조성 **재개발** **재건축** **주·환**
 - (저출산·초고령화) 돌봄시설, 고령서비스시설 설치 유도
 - (탄소중립) 제로에너지(ZEB), 장수명주택 건립 등 유도
 - (전략용지) 미래수요 및 기술변화 대응을 위한 미래전략용지 확보

참고 기본계획 관련 보도자료(2024. 5.30.(목) 석간) 주요내용

- 보도제목 : 서울시, '정비사업 기본계획' 재정비... 주택공급·주거만족도 높인다
- 주요내용
 - 「2030 서울시 도시·주거환경정비기본계획」 정비... 30일(목) 주민공람, 9월 고시
 - 사업성 보정계수, 현황용적률 인정 등으로 '사업성 개선'하여 안정적 주택공급
 - 열린단지, 기반시설 입체·복합화 등 통해 주거공간 대개조로 도시매력 극대화
 - 시 "동력 부족한 사업장에 '숨통' 기대... 주거안정 위해 제도 지속 발굴·손질"

6

정비사업 공사비 갈등 관리 강화

정비사업 공사비 갈등에 대한 종합적 관리를 통하여 조합-시공사 간 갈등을 예방하고 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

- 계약 전 입찰지침서 및 계약 내용에 대한 전문가 사전컨설팅 제도 시행
 - SH공사(공사비 관련), 변호사 등 전문가(계약내용 전반)가 계약 전 독소조항 등 컨설팅
- 계약 후 갈등 단계별 맞춤형 공사비 갈등 관리 추진
 - (조기인지) 증액요청 발생 즉시 인지(시공사 → 조합, 자치구, 시 동시 통보)
 - ※ 증액요청 발생~변경계약 체결까지 시, 구 주관부서 집중관리대상
 - (갈등발생) 코디네이터 파견, 공사비 검증, 면담, 간담회 등 협의유도
 - (갈등심화) 도시분쟁조정위원회 조정 또는 중재기관(상사중재원) 중재
 - (갈등해소) 준공 시까지 모니터링
- 행정지원 서울형 표준계약서 마련하여 착공 지연, 공사중단 방지
 - 시공사 선정 ~ 입주까지 공사중단·지연 없이 사업 추진토록 기반 마련
- 행정지원 공사비 검증기관 확대(한국부동산원 + SH공사)로 신속한 공사비 검증
 - ('24년 상반기) 시범사업을 통한 검증기준 마련 → (하반기) 검증업무 본격 시행

□ 향후계획

- 갈등 단계별 맞춤형 공사비 갈등 관리 (계속)
- 안정적인 사업추진 및 공사비 갈등 예방을 위한 행정지원 '24. 6.
 - 조합 표준정관 및 갈등유형별 매뉴얼 마련
- SH공사 공사비 검증기능 확대 '24. 하반기
 - 인력확충 등 조직 정비('24년 말까지 점진적 조직 확대)

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)
 - 시도지사는 법에서 정관으로 정하도록 규정한 사항을 포함한 표준정관을 작성, 보급할 수 있음

□ 추진배경

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

□ 추진방안

- 우리시 **설계자시공자 선정기준 및 표준계약서와 연동** → 정비사업 갈등을 효과적으로 예방할 수 있는 표준정관 작성·보급

안정적인 사업추진	공사비 갈등 예방	효율적인 업무 추진
<ul style="list-style-type: none">○ 총회, 대의원회, 이사회 운영○ 조합장·임원의 의무, 직무대행제체 (제4, 5장) <p>▶ 조합장임원 부재 등 갈등상황 시 신속한 조합 운영 정상화 지원</p>	<ul style="list-style-type: none">○ 시공자설계자 선정 및 계약 (제3장) <p>▶ 市 선정기준 준수, 표준계약서 활용, 공사비 변경계약 및 검증 등</p>	<ul style="list-style-type: none">○ 정비사업 시행방법·기간○ 조합원의 자격·권리·의무○ 준공, 청산 및 조합 해산 등 (제1, 2, 6, 7, 9, 10장) <p>▶ 서울시 공공지원 제 규정 준수, 전자투표 활성화 등</p>

□ 추진현황

- 표준정관 마련을 위한 전문가 자문회의(2회) 및 법률검토 '24. 4.~ 5.

□ 향후계획

- 표준정관 고시(안) 행정예고 '24. 6.

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, 총회의결사항 • 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 • 용자금액 상환에 관한 사항 • 수용재결 또는 매도청구소송 지연 시 이자 지급

8

신통기획 재개발 후보지 선정 및 관리기준 개선

주택공급 활성화를 위한 재개발 규제완화, 양질의 후보지 선정, 갈등관리 등 신속하고 원활한 사업추진을 위하여 후보지 선정 및 관리기준 개선

□ 추진배경

- 입안요청제 신설, 사업요건 및 동의요건 완화 등 정책변경 반영
- 사업혼재지 반복재추천, 지분쪼개기 방지 등 선정 및 관리기준 정비

□ 추진내용

① **후보지 선정** 입안요청제 반영 **후보지 선정 절차 정비**

- (정량평가 개선) 노후도 완화기준 등 반영, 찬성동의율·반대동의율 가·감점 강화
- (사전검토 강화) 혼재구역 주민신청시 사업방식 등 자치구청장 면밀한 검토 추천
주민신청구역 번호부여 전 구역계, 접도요건 등 검토기능 강화

② **입안요청 동의서** 주민편의·사업신속추진 위해 **동의서 재사용 허용 기준 신설**

- (현 행) 주민의견 반영, 재상정 남발 방지를 위해 신청시마다 동의서 및 반대동의서 재징구
- (개 선) 추진주체, 구역계 등 여건변동이 없고 기 동의율 50%이상인 경우에 한해
구청장 판단하에 재사용 허용

③ **투기방지대책** 투기발생구역 **후보지 추천·선정 원천 배제**

- (현 행) 후보지 선정 후 권리산정기준일 + 건축허가제한 + 토지거래허가구역 지정
- (개 선) 자치구청장 사전검토 강화 및 지분쪼개기 등 투기발생구역 후보지 추천선정 제외

④ **사전타당성조사** 규제완화정책 등 고려 **사전타당성조사추진 동의요건 완화**

- (현 행) 개략계획에 대한 동의 2/3이상, 반대1/4미만
- (개 선) 동의 60%이상, 반대1/4미만

□ 향후계획

- 선정 및 관리기준 안내 및 선정위 심의 추진 '24. 6.~

□ **추진개요**

- (기 간) 입안요청 협의 및 회신기한 반영¹⁾
 - (협 의) 주민 입안요청 후 1개월(최대 2개월) 내 협의(區→市)
 - (회 신) 입안요청 후 4개월(최대 6개월) 내 입안여부 결정 알림(區→주민,市)
 - (동의율) 30% 이상 주민동의시 신청 (현행 동일)
 - (서 식) 개정 조례 시행규칙 서식 반영
 - 입안요청서, 구역계, 토지등소유자명부, 건축물현황, 동의서
 - 반대동의서, 철회서, 대표자선임동의서, 개인정보 등 수시선정 양식 별도
 - (선정위) 추천구역의 면밀한 검토 등 행정의 효율성 고려 격월 개최
 - 격월 넷째 목요일 개최 ※ 여건에 따라 변동 가능
- ※ 목표 물량 '24년 3만호(약25곳) 내외 후보지 선정 ('26년까지 약 14만호 구역지정 목표)

【 입안요청 (후보지 선정) 절차¹⁾ 】



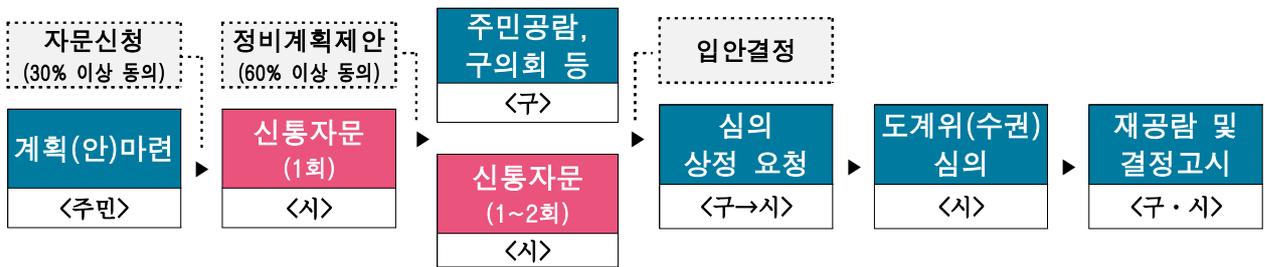
※ (법 제13조의2제2항) 입안권자는 입안 요청일부터 4개월 이내 입안 여부 결정하여 토지등소유자 및 지정권자에게 통보(최대 6개월)
 ※ (영 제11조의2제3항) 입안권자는 입안 여부 결정 전에 지정권자와 충분히 협의하여야 함

9 재건축 신속 추진을 위한 신속통합기획 자문 활성화

신속통합자문과 정비계획 입안절차 동시 추진 등 절차 간소화 (Fast-Track)로 사업기간 단축 및 원활한 주택공급 추진

□ 추진현황

- 신속통합기획 추진방안 (시장방침 제54호, '21.9.30.)
 - 재건축 신속통합기획 자문사업(Fast-Track) 개선계획 (2부시장방침 제261호, '23.10.18.)
 - [기존] 신통기획 완료 후 입안절차 추진 → [개선] 정비계획 입안절차와 신속통합자문 병행 추진
- ※ 추진절차(개선)



□ 추진실적('24.5.30.기준)

- 신속통합자문사업(Fast-Track) 개선으로 자문접수(구)부터 상정(시)까지 평균 4.2개월 단축
 - '24.5.20 이후부터 공공건축가(MP)자문 탄력 운영으로 평균 3.2개월 추가 단축 전망
- ※ 총 45개소 추진중(신통기획 진행 2건, 정비구역 지정 추진 39건, 구역지정 완료 4건)

구분	합계 (45)	신통기획 진행 (2)	정비구역 지정 추진 (39)						구역지정 완료 (4)
			소계	계획수립	부서협의	주민공람	구의회 의견청취	도계위 심의	
기획사업	19	2	13	3	4	1	2	3	4
자문사업	26	-	26	19	3	2	1	1	

□ 향후계획

- 신속통합 대상지의 신속한(12개월 내외) “정비계획 결정 및 정비구역 지정”

작성자: 공동주택지원과장: 남정현 ☎2133-7130 재건축계획팀장: 이기택 ☎7140 담당: 공경배 ☎7141

참고자료

신통기획 자문사업(Fast-Track) 개선효과(소요기간 단축)

연번	자치구	단지명	위치	구역면적 (㎡)	계획 세대수	구 접수 (주민→구)	자문신청 (구→시)	소요기간 (단위:월)		
								개별	평균	
2,000세대 미만										
패스트트랙 전	1	영등포구	여의도 삼부	여의도동 30-2	62,635	1,658	23-02-17	23-12-08	9.7	5.1
	2	영등포구	여의도 대교	여의도동 41	33,418	924	23-03-30	23-07-03	3.1	
	3	영등포구	여의도 목화	여의도동 30	11,570	393	23-04-10	23-08-30	4.7	
	4	영등포구	여의도 광장	여의도동 28	43,042	1,020	23-06-01	23-09-20	3.7	
	5	양천구	목동8단지	신정동 314	88,599	1,716	23-07-06	23-11-24	4.6	
패스트트랙 후	6	도봉구	창동상아차	창동 299	24,145	990	23-10-24	23-11-29	1.2	1.2
	7	구로구	구로우성	구로동 23,24	16,814	488	23-10-30	23-12-27	1.9	
	8	도봉구	쌍문한양차	쌍문동 388-33	43,499	1,160	23-11-30	24-01-16	1.5	
	9	종로구	금강 하이츠빌라	평창동 64-3	16,697	299	23-12-22	23-12-28	0.2	
	10	도봉구	삼환도봉	도봉동 87	28,616	855	24-01-19	24-04-15	2.9	
	11	광진구	광장극동	광장동 218-1	76,364	1,990	24-01-24	24-01-30	0.2	
	12	강동구	명일 신동아	명일동 44	39,559	856	24-03-04	24-03-18	0.5	
패스트트랙 전·후 평균 단축기간								3.8		
2,000세대 이상										
패스트트랙 전	1	양천구	목동14단지	신정동 329	250,722	5,581	23-04-28	23-11-10	6.4	5.4
	2	양천구	목동13단지	신정동 327	178,920	3,878	23-05-03	23-11-16	6.5	
	3	송파구	잠실5단지	잠실동 27	358,077	6,383	23-05-25	23-08-17	2.8	
	4	양천구	목동12단지	신정동 326	127,340	2,845	23-05-26	23-11-10	5.5	
	5	양천구	목동7단지	목동 925	229,579	4,339	23-06-29	23-11-23	4.8	
	6	양천구	목동10단지	신정동 311	194,686	4,129	23-06-30	24-01-31	7.1	
	7	양천구	신월시영	신월동 987-1	146,351	3,135	23-07-10	23-12-06	4.9	
패스트트랙 후	8	양천구	목동5단지	목동 913-4	70,485	3,765	23-10-19	23-11-23	1.2	0.9
	9	은평구	불광미성	불광동 248	60,720	2,141	23-10-26	23-11-30	1.2	
	10	양천구	목동4단지	목동 904	101,515	2,446	23-10-30	23-11-23	0.8	
	11	노원구	상계주공6	상계720	103,491	3,542	23-11-15	23-11-22	0.2	
	12	도봉구	신동아1차	방학동 272	139,037	4,048	23-12-18	24-02-16	2.0	
	13	양천구	목동9단지	신정동 312	158,115	3,735	23-12-27	24-01-31	1.2	
	14	송파구	올림픽 휘미리타운	문정동150	361,212	6,665	24-03-25	24-03-28	0.1	
패스트트랙 전·후 평균 단축기간								4.5		

10 재건축초과이익 환수에 관한 법률 개정(변경안) 시행

개발이익 환수를 통한 부동산 안정화 취지 불구, 과도한 재건축부담금으로 사업추진이 지연되어, 우리 시 개정 건의 등을 반영하여 법령 개정

□ 추진현황

- 법률 개정 건의(서울시→국토교통부) '23.11.13.
- 법률 개정안 공포 '23.12.26.
- 시행령·시행규칙 입법예고 '24. 2. 2.~ 2.29.
- 법·시행령·시행규칙 개정안 시행 '24. 3.27.

□ 주요 완화 내용

- 면제금액 상향(3천만원 → 8천만원)
- 부과구간 단위 확대(2천만원 → 5천만원)
- 1세대 1주택 장기보유자 부담금 감경(10% ~ 70%)
- 부과개시시점 변경(추진위 승인일 → 조합설립인가일)
- 공공임대 등 공공기여 토지 산정기준 변경(공시지가 → 감정평가액)
- 부과 종료시점에 60세 이상으로서 1세대 1주택자는 납부유예 가능
- 신탁보수 등 각종 비용 개발비용에 포함

부과율	면제	10%	20%	30%	40%	50%
개정 전	0.3억 이하	0.3~0.5억	0.5~0.7억	0.7~0.9억	0.9~1.1억	1.1억 초과
* 부과구간 단위: 2천만원						
개정 후	0.8억 이하	0.8~1.3억	1.3~1.8억	1.8~2.3억	2.3~2.8억	2.8억 초과
* 부과구간 단위: 5천만원						

구분		장기보유 기간별 감면율						
개정 후	보유기간	20년 이상	15년 이상	10년 이상	9년 이상	8년 이상	7년 이상	6년 이상
	감면율	70%	60%	50%	40%	30%	20%	10%

□ 개정에 따른 부담금 감소액(예상)

(단위 : 천원)

구 분	단지	기존 부과예정 총액	개정 부과예정 총액	비 고
감 액	33	2,528,832,487	2,011,914,663	20.44% 감액
면 제	7	3,278,417	-	
합 계	40	2,532,110,904	2,011,914,663	20.54% 감액

※ 현재 정확한 감면을 추정 불가

- 장기보유자 부담금 감경 : 개인정보로서 열람 불가
- 기부채납 토지 감정평가액 : 감정평가 필요
- 신탁보수 등 각종 비용 : 사업장별로 내역서 제출 필요
- 개시시점(추진위 → 조합) : 감정평가 업체에서 금액 재산정

□ 부담금 부과 대상('24. 8월까지)

(단위 : 천원)

자치구	단지명	준공인가일	총 부담금(예정)	비 고
은평구	연희빌라(79세대)	2021-05-20	*면제	특례 적용 (부과 연기)
서초구	반포현대(80세대)	2021-07-30	6,455,200	
강서구	화곡1(단독)(630세대)	2022-12-01	1,993,167	
광진구	자양아파트(125세대)	2023-02-27	면제	
강남구	역삼아트빌라(27세대)	2023-08-31	1,860,284	
			10,308,651	

*부담금 예정액은 최초 산정(사업시행인가 고시 후 4개월 시점)이며, 최근 부동산 가격 급등으로 실 부과액은 증가될 가능성 높음

□ 부담금 귀속 및 활용

구 분	귀속분	회계	부담금의 활용	비 고
국가 (국토교통부)	50%	주택도시기금	지방자치단체 지원	
서울시	30%	주택사업특별회계	서울시 주택사업특별회계 조례에 따름	
자치구	20%	자치구 재건축사업특별회계	자치구 조례에 따름	

□ 향후계획

- 변경된 법률안에 따라 부과·징수 실시 [자치구 위임]

'24. 3.~

11 중산시범·회현시민APT 개발 추진 및 활성화

중산시범아파트 재건축사업을 위한 토지(시유재산) 매각 추진 및 회현 시민아파트 정리사업을 통한 시민안전 확보 및 도심 관광 활성화 추진

① 중산시범 APT 개발 추진 현황

□ 사업개요

- 시유재산인 **시범아파트 부지**를 건물소유자에게 매각하여 재건축 추진
 - '70년 분양 당시 지적 미확정으로 건축물만 분양하고 부지는 미분양
- 대상지 현황

위치	토지면적	건폐율	용적률	층수	동수	세대수	등급
이촌동 211-2 일대 (6개 필지)	4,695.5㎡	32.7%	228%	7층 (20m)	6개동	266세대	D등급 (’07)

※ 지역·지구 : 용산 지구단위계획구역(중산시범 특별계획구역)

- 현장사진 및 위치도



※ 중산시범아파트 부지는 6개 필지로, 각 필지 지상에 각 1개동 건물이 위치

□ 추진현황

- 공유재산관리계획 시의회 의결 '22.12.
- 대부신청서 접수 및 대부료 부과(용산구) '23. 5.~
 - '24.5.20.기준 총 266세대 대비 매수신청 254(95.4%) / 대부료 납부 247(92.8%)
- 감정평가 의뢰 (용산구→감정평가업체) '24. 4.

□ 향후계획

- 감정평가 완료 '24. 6.
- 공유재산심의회 심의 상정 (매각가격 결정) '24. 7.
- 토지 매매계약 추진 '24. 8.~

작성 자

공동주택지원과장: 남정현 ☎2133-7130 재건축정책팀장: 장지광 ☎7136 담당: 김록원 ☎7138
 재건축계획팀장: 이기택 ☎7140 담당: 정희중 ☎7139

② 회현제2시민아파트 정리사업 추진현황

□ 사업개요

○ 대상지 현황

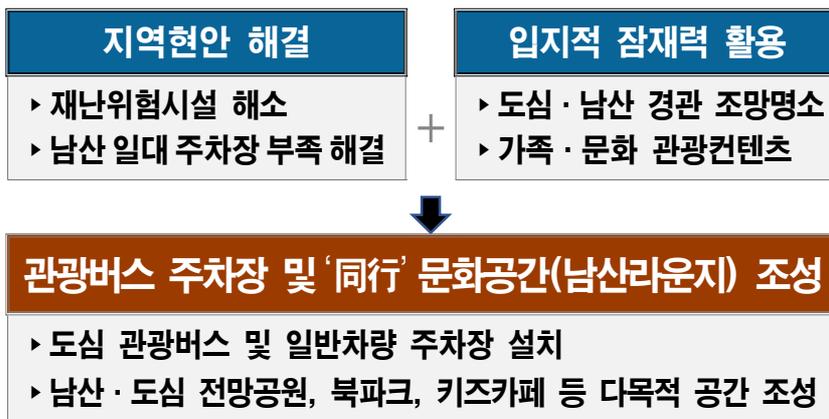
위 치	부지면적(m ²)	건물현황	세대	안전등급	준공
중구 회현동 147-23	3,964.7(시유지)	1개동, 지상10층	352	D급('04)	'70. 5

※ 지역·지구 : 회현동 일대 지구단위계획구역(특별계획구역)

- 사업내용 : 잔여세대 협의 매입 및 철거 후, 도시계획시설 사업 추진
- 협의·보상 및 철거 : SH공사 대행 / 도시계획시설 사업 : SH공사 시행(계획)
- 이주현황 : 총 352세대 중 325세대 보상·계약 완료, 잔여 27세대

□ 추진현황

- 회현제2시민아파트 정리사업 재추진 '22. 8. ~
- '05.~'16. 협의매입 추진 → '16.~'21. 리모델링 사업 전환 → '22.~ 재추진
- 도시계획시설(주차장 및 공원) 결정 추진 ※ 용역계약 '23.12. '23.10.
- 도입기능(안)



- 시설계획(안) : 연면적 13,336m², 지하2/4층, 높이 24m
(4층 전망대/3층 문화공간/2~지1층 버스 23대, 지2층 일반 50대)

□ 향후계획

- 지구단위계획(도시계획시설) 결정(열람, 심의 및 고시) '24. 6.~ 8.
- 도시계획시설사업 실시계획인가(기본 및 실시설계) '24. 8.~ '25. 8.
- 잔여세대 이주 완료 및 공사착공 ※ 준공(예상) '28.12. '26. 5.

12 서울형 지역주택조합 관리방안 추진

토지매입 어려움에 따른 사업 장기화, 사업주체와 업무대행자의 부적정 업무 추진 등에 따른 조합원 피해를 방지하고자, 관리방안 추진

□ 추진근거

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

□ 추진방향

- 신규 사업지 최소화, 추진곤란 사업지는 점진적으로 정리 추진
- 실태조사, 공공변호사 입회 등 강도 높고 체계적 관리 추진
- 『지역주택조합 피해상담 지원센터』 설치 등 조합원 권리보호

기존 사업지 관리 강화
<ul style="list-style-type: none"> ○ (정상추진) '신속한 검토·협의' 등 행정지원 ○ (추진곤란) 일몰기한 경과지역 자진해산 유도 外 <ul style="list-style-type: none"> - 해산총회 가이드라인 작성·배포 - 청산지원반 및 코디네이터 파견 준비

신규 진입장벽 강화
<ul style="list-style-type: none"> ○ 先 도시계획 결정, 後 모집신고 처리 ○ 정보공개 등 주택법령 준수 시, 도시계획 진행 ○ 모집신고·조합설립인가 시, 국·공유지 사용권원 부동의 간주

공공의 역할 강화
<ul style="list-style-type: none"> ○ 지속적이고 강도 높은 실태조사 실시 ○ 총회 시 공공변호사 입회제도 신설 ○ 서울형 표준규약, 표준가입계약서 및 토지사용권원 동의서 표준양식 배포

조합원 알 권리 보장
<ul style="list-style-type: none"> ○ 조합원 피해상담·지원을 위한 「지역주택조합 피해상담 지원센터」 신설 ○ 지역주택조합 관련 주요정보를 시·구 홈페이지 등에 상시공개

□ 향후계획

- '24년 상반기 실태조사 '24. 6.~ 7.
- 서울형 지역주택조합 관리방안, 세부내용 수립·시행 '24. 6.~
- 지역주택조합 피해상담 지원센터 설치·운영 '24.하반기

13 2024 상반기 지역주택조합 실태조사 실시

지역주택조합의 예산 수립·집행, 업체선정, 정보공개 적정성 등 실태 조사를 실시하여 조합원 피해예방과 투명한 사업추진 도모

□ 추진방향

- 조사기간 연장 및 참여 전문가 인력 보강으로 강도 높은 조사 실시
- 동일한 내용으로 2회 이상 적발 시 예고 없이 즉시 과태료 부과 및 고발 조치

□ 추진개요

- 조사기간 : '24. 6. 10. ~ 7. 11. ※ 조합 1곳당 7일간 조사
- 조사대상 : 지역주택조합 7곳
 - ※ 허위·과장 광고 등 잦은 민원 발생, 토지매입 비율이 현저히 낮은 조합 등 선정
- 조사방법 : 시·구·전문가 조사반 구성 후 **점검 매뉴얼에 따라 조사**
 - 시·구·전문가(변호사·회계사·MP) 포함 조사반 구성(7~9명)
 - ※ 민생사법경찰단과 협업하여 주택공급 교란 행위 검토
- 조사내용 : **주요 피해사례를 중심으로 추진 단계별·분야별 집중 조사**
 - (모집신고) 모집광고·홍보, 조합 가입 시 설명, 가입비 반환 등 적정성 등
 - (조합) 토지사용권원·소유권 확보 비율, 총회개최 등 적정성 등
 - (업무대행) 업무 대행 자격 적정여부, 업무대행 범위
 - (정보공개) 실적보고서, 자금운용계획 및 집행실적 공개 적정성 등
 - (회계) 자금관리·관련 규정 준수, 증빙서류 보관 적정성, 회계감사 실시 등

□ 향후계획

- 관련법령 위반사항 행정조치 및 자치구·조합 홈페이지 공개 '24. 8.
- 조합원 피해 예방을 위한 '24년 지역주택조합 전수 실태조사 추진 '24. 下

14 민간 건축공사장 감리비 공공예치 및 지급 추진

민간건축물 공사 감리 용역비를 공공예치 후 감리업체에 직접 지급하여 건축주로부터 감리의 독립성 확보 및 부실공사 방지 유도

□ 사업개요

○ 추진배경

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

○ 사업대상 : 허가권자 지정 감리 및 건축심의 대상 중 (책임)상주감리 공사

○ 추진방법 : 허가권자~건축주~감리자간 3자 협약 체결하여 운영

- 허가권자 지정 감리 : 감리자 지정통보 시 감리비 공공예치 안내
- 건축심의 대상 : 사업주체와 사전협의를 거친 후 건축심의 시 조건 부여

○ 추진절차 : 주택건설공사 감리비 사전예치 준용



<허가권자 지정 감리, 주택건설공사 감리비 사전예치 절차>

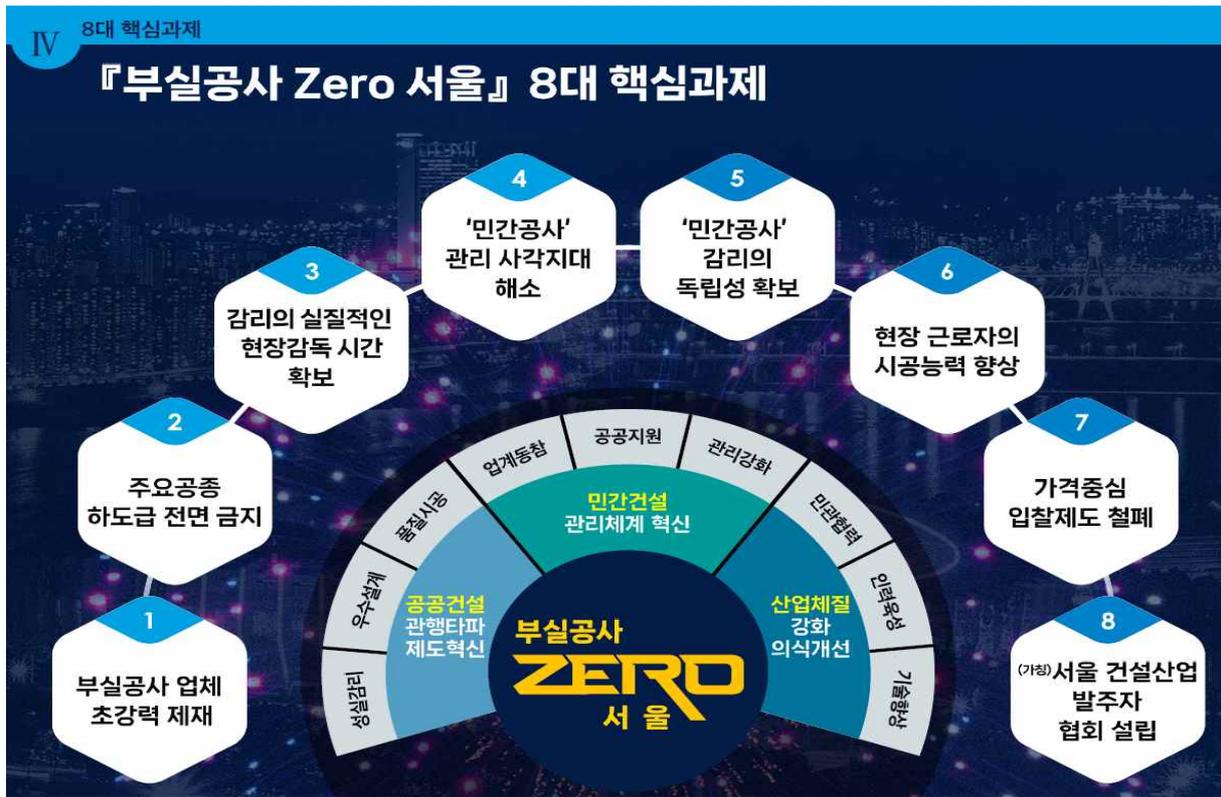
□ 추진현황

- 「부실공사 Zero 서울」 추진계획 수립(시장 방침) '23.11.24.
- 민간 건축공사 감리비 공공예치 및 지급 추진계획 수립 '24. 5. 1.
- 법령 개정 건의(서울시→국토교통부) '24. 5.13.
 - 허가권자 지정 (책임)상주 감리 대상 현장 감리비 공공예치 및 지급
- 시 허가 공사장 감리비 공공예치 참여 결정(2개소) '24. 5.17.
- 자치구 대상 설명회 개최 '24. 5.23.
- 시 허가 공사장 3자 협약식 개최 '24. 6. 3.

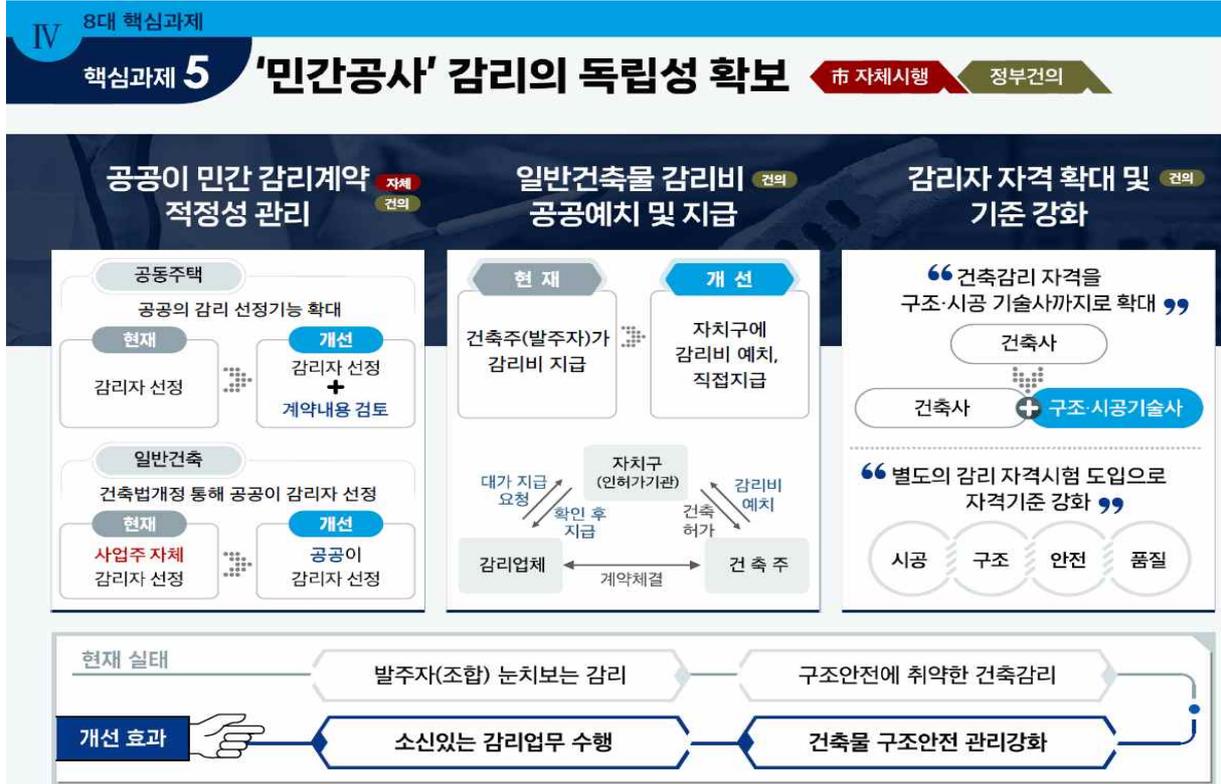
□ 향후계획

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

작성 자 | 건축기획과장: 임우진 ☎2133-7090 민간건축기술팀장: 임동수 ☎7273 담당: 김민지 ☎7119



8대 핵심과제



민간공사 감리의 독립성 확보

15 풍수해 대비 민간 공사장 및 건축물 안전점검 추진

집중호우, 강풍 등 풍수해 대비 민간건축공사장, D·E급 주택사면 및 안전취약 건축물 안전점검을 통한 사고예방 및 유사시 신속대응 추진

※ 풍수해 대책기간 : '24. 5. 15. ~ 10. 15. (5개월)

□ 사전 안전점검

- 점검기간 : (1차) 호우대비 5.16.~6.21, (2차) 태풍대비 7.5.~9.13.
- 점검대상 : 공사장 4,815개소, 주택사면(D·E급) 62개소, 건축물(D·E급) 115동

민간공사장(개소)						주택사면(개소) (D·E급)		건축물(동) (D·E급)	
대형(연면적 1만㎡ 이상)			중·소형			D급	E급	D급	E급
소계	건축허가	정비사업	소계	중형	소형				
313	160	153	4,502	1,496	3,006	58	4	90	25

- 점검방법 : 시·구 공무원 및 시건축안전전문단 합동점검
- 점검내용
 - (공사장) 굴토, 해체, 골조, 크레인, 가시설 등 위험공종 풍수해 안전대책 적정성
 - (사면/건축물) 석축·옹벽 균열/배부름 여부, 주요구조부 및 결함부 위험요인
- 후속조치
 - (공사장) 중대한 사항은 공사중지, 개선 후 공사재개, 경미한 사항 현장 시정
 - (사면/건축물) 긴급한 사항은 사용제한, 소유자 안전조치 명령 및 지속 순찰

□ 수시 안전점검

- 점검시기 : 호우 및 태풍 특보(예비특보 포함) 발령시
- 점검방법 : 공사관계자, 건축물 안전관리책임자 및 자치구 합동점검
- 점검내용 : 호우, 강풍 취약부분 점검 (토사유출, 가시설 결박상태 등)
- 비상대응 : 풍수해 단계별 비상근무 유지 및 복구장비 비상연락망 구축
 - 사고발생시 시·구 건축안전센터에서 전문가 파견 등 초기대응 신속지원

□ 향후계획

- 1차 안전점검 및 후속조치('24.6.~7.), 2차 안전점검 실시('24.7.~9.)

작성자	지역건축안전센터: 박기철 ☎2133-6980	건축물안전관리팀장: 김문근 ☎6986	담당: 최진우 ☎6987
		공사장안전관리팀장: 강진호 ☎6991	담당: 오민택 ☎6997
		안전점검팀장: 김용만 ☎6994	담당: 김양훈 ☎6989

16 민간건설현장 동영상 기록관리 정보시스템 구축

민간건설현장 부실공사 근절, 시공품질 향상을 위해 확대 시행 중인 동영상 기록관리 관련 기록물 보관시스템을 구축하여 조기 제도정착 추진

□ 사업개요

- 사업근거 : 서울형 건설혁신 「부실공사 Zero 서울」 추진 계획
- 사업기간 : '24. 7. ~ '25. 12. (18개월)
- 사업내용 : 기존 건축안전관리시스템에 '동영상 기록관리' 기능 추가
 - ※ 건축안전관리시스템 : 민간공사장 및 건축물 등 안전관리를 위한 통합 플랫폼
- 소요예산 : 229백만원 ('24년 추경)
 - 시스템 기능 개선 (150백만원) / 상용 S/W 구입 (79백만원)

□ 추진방안

- 가용자원을 활용한 단계별 시스템 구축을 통해 조기 오픈
 - 1단계('24.9.~'25.3.): 데이터센터 가상서버 및 유휴 저장공간(30TB) 활용 구축
 - ※ 정보화사업 사전절차를 거쳐 '25.3월 시스템 오픈
 - 2단계('25.6.~'25.12.): 물리서버로 교체 및 저장공간 확대
 - ※ 물리서버 구축 및 저장공간 (300TB) 확보예산 : 4억('25년(300TB)본예산 편성)
- '25년 시범운영 후 보완·개선을 통해 본격적 운영 추진
 - 대규모 정비사업 현장부터 시범운영 ('25.4.~'25.12.)

□ 향후계획

- 행안부 정보화사업 사전협의 (추경확정 후) '24. 7.~ 8.
- 정보화사업 사전절차 이행 (과업 심의·제안서 평가 등) '24. 8.~ 9.
- 사업 발주 (경쟁입찰 후 업체 선정) '24. 9.

17 재정비촉진지구 활성화 계획 마련

존치관리구역내 원활한 촉진사업 추진 및 촉진지구내 사업 활성화를 위한 체계적인 관리계획 마련

□ 구역개요

- 재정비촉진지구내 존치관리구역은 약 29%(6.2km²)
 - 31개 재정비촉진지구 중 28개 지구내 총 114개 존치관리구역
 - 존치관리구역내 사업 추진시 지원 및 관리방안 필요
 - 신속한 절차를 위한 '소규모정비사업'이 '촉진계획'수립 대상
 - 기반시설 계획 등 인접 구역과의 연계가 필요

□ 추진방안

- (지구제척) 촉진지구 지정목적 달성이 불가능한 경우 제척을 원칙
 - 역세권 활성화 사업, 청년 안심주택 추진 지역
 - 모아타운, 모아주택 등 소규모주택정비사업 추진(예정) 지역
ex) '중화재정비촉진지구 지구제척을 위한 촉진계획 변경(2023)'
- (지구제척+인접지역지단 편입) 인접지역 관리수단 활용
 - 역세권 등에 기존 지구단위계획 구역 활용, 지구제척후 지단구역 편입
- (지구단위계획구역 신설) 관리가 필요한 존치구역의 관리수단 마련
 - 역세권을 제외한 지역은 별도의 지구단위계획으로 관리
ex) '천호·성내 재정비촉진지구 존치관리구역 지구단위계획수립(2023)'

< 재정비촉진지구 활성화 정책 수립 용역 >

- 기간 / 수행 : 2023. 5. ~ 2024. 5. (197백만원) / (주)리얼플랜
- 내용 : 재정비촉진지구 존치구역 관리방안 마련 등

□ 향후계획

- 존치관리구역 관리 가이드라인 마련 및 시행 '24.하반기

2 매력美 넘치는 도시·주거공간 조성

1. 휴먼타운 2.0(서울형 뉴:빌리지) 사업 추진
2. 제42회 서울시 건축상 및 2025 서울도시건축비엔날레
3. 가로구역별 건축물 최고높이 재정비
4. 한옥등록 지원제도 홍보 및 서울한옥 브랜드 개발
5. 공동주택 모범관리단지 지원사업 발굴 지원
6. 공동주택관리 실태조사 및 전문가자문단 운영

1

휴먼타운 2.0(서울형 뉴:빌리지) 사업 추진

우리 시 “휴먼타운 2.0” 사업을 정부의 “뉴:빌리지” 사업과 연계하여 관리계획 수립, 사업설명회 개최 등 추진

□ 사업개요

- 사업대상 : **단독·다가구·다세대가 밀집한 노후·불량 저층 주거지역**
 - 재개발·재건축이 어려운 1종주거, 고도·경관지구, 정비사업 해제지역 등
 - 주거환경개선사업구역, 도시재생활성화지역, 소규모주택정비관리지역 등
- 사업내용 : **소형주택 신축·리모델링 촉진 + 마을관리사무소(모아센터) 설치**
 - 용적률 등 건축기준 완화 및 금융지원 등을 통해 **신축 또는 리모델링 촉진**
 - 마을관리사무소(모아센터) 설치로 아파트단지에 준하는 **마을관리 서비스 제공**
 - 도로, 공원, 공용주차장 등 **정비기반시설 및 주민 공동이용시설 확충**

□ 추진현황

- 휴먼타운 2.0 시범사업 관리계획 수립 용역 착수 '24. 5. 3.
 - 종로구 신영동, 중랑구 망우동, 구로구 구로동
- 자치구 공무원 대상 사업설명회 개최 '24. 5. 7.
- 소형주택 건축관계자 대상 사업설명회 개최 '24. 5.20.
- 시범사업 대상 지역 주민설명회 개최 '24. 6. 3.~10.



<자치구 공무원 설명회>



<소형주택 건축관계자 설명회>



<시범사업 주민 설명회>

□ 향후계획

- 국토부 뉴:빌리지 가이드라인 관련 우리 시 의견 적극 반영 '24. 6.
- 휴먼타운 2.0 사업 확대(30개소) 및 뉴:빌리지 사업 공모 참여 '24. 9.

작 성 자 주거환경개선과장:최재준 ☎2133-7240 주거환경개선정책팀장:조성국 ☎7247 담당:유채희 ☎7248

2

제42회 서울시 건축상 및 2025 서울도시건축비엔날레

서울의 우수 건축물을 널리 알리고 세계 도시·건축 문화의 플랫폼이 될 제42회 서울시 건축상과 2025 서울도시건축비엔날레 개최 준비

□ 제42회 서울시 건축상

- 기간/장소 : '24. 10. / 서울도시건축전시관
- 총 감독 : 김 호 민 (폴리머건축사사무소 대표/ EBS 건축탐구 '집' 프레젠테이션)
- 추진방향
 - 건축상 심사과정을 공개 프레젠테이션 등을 통해 축제화
 - 건축상 수상작을 2024 제16회 서울건축문화제 주요 전시 콘텐츠로 기획하여 건축가의 설계 의도 구현과정과 건축주 및 사용자 경험 적극 공유
- 행사내용 : 건축상 시상, 전시 및 시민참여프로그램 운영
 - 건축상 시상규모 : 대상 1작, 최우수상 2작, 우수상 6작, 특별상 3작 이상
- 추진현황 : 공모(5.16.~6.18.)
- 향후계획 : 서류심사(6.26.), 현장심사(7.1.), 공개 프레젠테이션(7.24.)
 - ※ 수상후보작에 대한 공개 프레젠테이션을 통해 최종 수상작 선정

□ 2025 서울도시건축비엔날레

- 기 간 : '25. 9. ~ 10.(예정)
- 주 제 : 'Humanise' 보다 즐겁고, 모두가 참여할 수 있는, 인간적인 도시건축
- 총 감독 : 토마스 헤더윅 (Thomas Heatherwick, 헤더윅 스튜디오 대표)
- 추진현황 : 총감독 후보 논의 및 협의('23.11.~'24.3.), 운영위원회 토마스 헤더윅 총감독 선임 동의(3.11.), 위촉(6.3.)
- 향후계획
 - 참여작가 공모 및 초청 모집, 전시 구상 등('24.7.~12.)
 - 제5회 2025 서울비엔날레 기본계획 수립('24.12.)

작성 자 건축기획과장: 임우진 ☎2133-7090 도시건축교류팀장: 박경선 ☎7632 담당: 채리나/송유빈 ☎7615



- 성 명 : 토마스 헤더윅(Thomas Heatherwick)
- 출 생 : 1970년 / 영국
- 상 훈 : 대영제국 지휘관 훈장 (2013)

【 주요이력 】

- 헤더윅 스튜디오 창립 (1994년)
- 최연소 왕립산업디자이너 선임 (2004년)
- 대영제국 지휘관 훈장(CBE) 서훈 (2013년)
- 영국 왕립 아카데미 공과대학 명예연구원 (2016년~현재)

【 수상 경력 】

- 런던 디자인 메달 수상 (2010년)
- 영국 왕립건축가협회 루베트킨상 수상 (2010년)
- 이탈리아 황금 콤파스(Compasso d'Oro) 수상 (2014년)
- 미국 학술 공로상 수상 (2019년)

【 주요작품 / 전시 】

- 전시 <헤더윅 스튜디오: 감성을 빛다> 개최 / 서울 (2023년)
- 아자부다이 힐스 Azabudai Hills / 도쿄 (2023년)
- 구글 신사옥 Google HQ / 실리콘밸리 (2022년)
- 리틀 아일랜드 Little Island / 뉴욕 (2021년)
- 베슬 Vessel / 뉴욕 (2019년)
- 난양공대 러닝 허브 Learning Hub / 싱가포르 (2015년)
- 상하이 엑스포 영국관 / 상하이 (2010년)



<구글 신사옥(2022),
실리콘밸리>



<리틀아일랜드(2021),
뉴욕>



<베슬(2019), 뉴욕>



<노들 글로벌 예술섬
당선작(2024), 서울>

3

가로구역별 건축물 최고높이 재정비

건축법에 따라 지정한 45개 가로구역 건축물 높이 제한구역(지정구역) 및 산정구역에 대하여 변화된 사회 여건을 반영한 재정비 추진

□ 사업개요

- 추진근거 : 건축법 제60조 및 동법 시행령 제82조, 서울시 건축조례 제33조
- 사업명 : 가로구역별 건축물 최고높이 재정비(3차)
- 용역기간 : '22. 11. 29. ~ '24. 2. 28.
 - 용역비 : 371,250천원(1차 192,000천원, 2차 179,250천원)
 - 용역사 : (주)도시디자인공장+고도플루토도시계획건축사사무소(주)
- 용역대상 : 가로구역별 건축물 높이제한 구역(45개 지정구역 및 산정구역)

□ 재정비 목적

- (지정구역) 기존 높이기준에 대한 제도·사회적 여건변화를 반영한 종합 재정비
 - 기존 높이기준 수립 후 10~20년이 경과한바, 변화된 여건을 반영하여 재정비
- (산정구역) 전면도로 너비에 따라 산식(舊사선제한)으로 높이를 산정하는 구역(준주거·상업·준공업)에 대해 순차적으로 높이 지정
 - 산정구역(상업·준공업·준주거지역)의 단계적 높이지정 우선순위 설정
- 공공성 강화 및 사회적 여건 변화를 반영한 운영지침 재정비
 - 용적률 달성과 공공성 달성을 위한 높이완화 인센티브 재정비

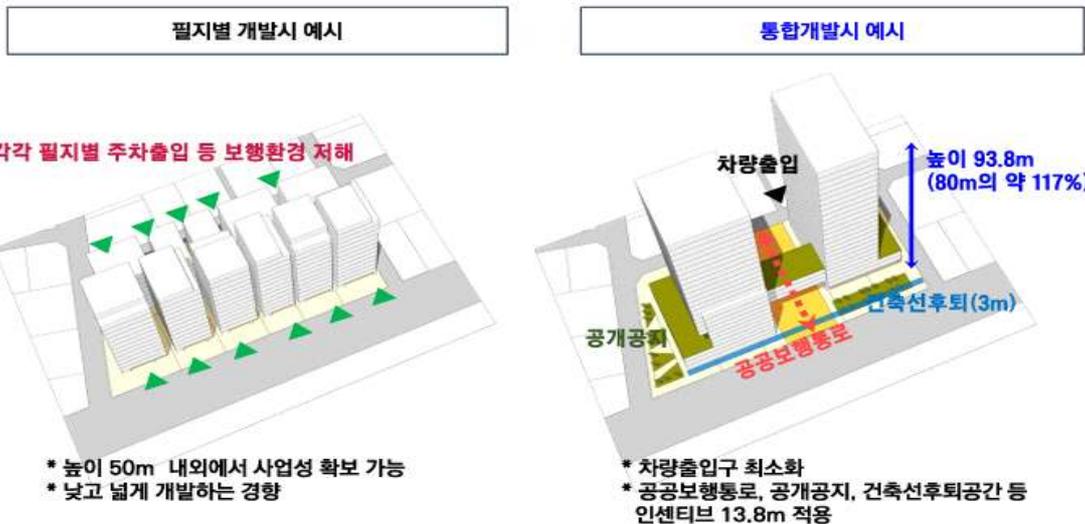
□ 주요 재정비 내용

【4·5차 재정비 기준(안)】

- ① 노선상업지역 등 집중관리 필요한 대지면적이 큰 구역부터 우선 재정비, 재정비 시 각 구역 별 육성목표와 통합구상 포함
- ② 간선구역 기준높이 현실화, 높이완화 인센티브(저층부 보행활성화, 개방형 공지 등) 활용을 통한 건축계획 유도토록 변경

【운영지침 재정비】

- ① 실질적 높이 관리 필요성이 적은 가로구역 대폭 해제
 - 이면구역 주거지역 150㎡ 미만 대지 높이기준 적용 제외
 - 소규모 주택정비관리구역 및 개별 소규모주택정비사업 시행구역은 관련 법에 따른 높이완화를 적용토록 명시, 혼선 방지
 - 주거지역 연접구역 해제를 통한 높이 완화
- ② 도시경관 조성 및 가로활성화 유도항목(저층·고층부 건폐율, 공공보행통로 등)에 대한 가중치 부여로 인센티브 확대 및 항목 간소화
- ③ 최고높이 완화 활성화
 - 위원회 반영 용이토록 산식화 및 민간제안 특별높이운영구역 활성화
 - 공동 건축을 통한 적정 대지규모 개발 유도



【산정구역 재정비】

- ① 노선상업지역 등 관리 필요성이 큰 상업지역 우선 단계적 지정구역화, 그 외 준공업·준주거지역(산정구역)은 5차 재정비 완료 후 해제 검토
 - ※ 남부터미널 일대·장한로(기존 산정구역) 가로구역별 건축물 높이 지정

□ 향후계획

- 가로구역별 건축물 높이계획 시행지침 변경공고 및 지정구역 고시 '24. 6.20.
- 시행지침 가이드라인 및 Q&A 제작 및 배포 '24. 6.21.

□ **관련 규정**

- 「건축법」 제60조(건축물의 높이 제한)
- 「건축법 시행령」 제82조(건축물의 높이 제한)
- 「서울특별시 건축 조례」 제33조(가로구역별 건축물의 높이 제한)

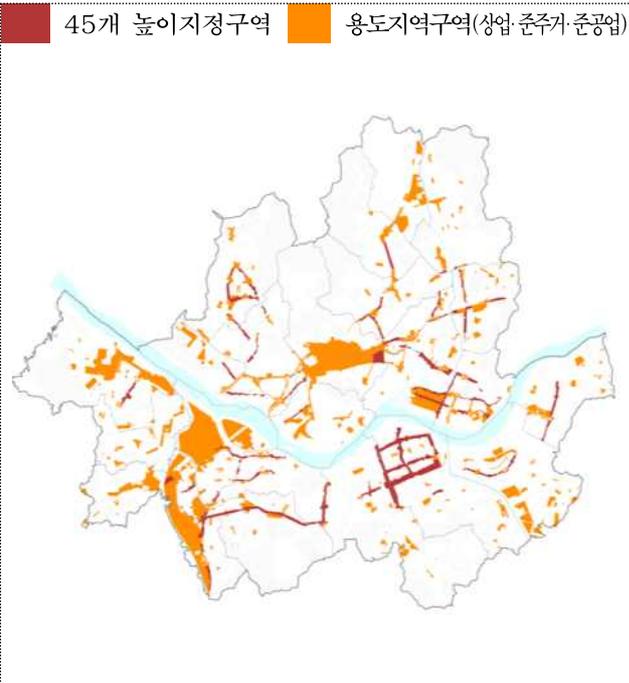
□ **구역지정 현황**

○ **높이지정 범위 : 총 68.96km²**

- 지정구역 : 45개소 면적 13.46km²
- 산정구역 : 용도지역 면적 55.5km²

※ '15년 도로사선제한 폐지에 따라, ①도로 개방감 확보하기 어렵고 도로결빙으로 인한 안전 문제발생우려, ②재난 및 화재 등 사고 발생 시 소방 및 구조 활동 장애 우려, ③주변 환경을 고려하지 않은 돌출 고층개발 제어에 한계 등 문제점을 해소하고자 **상업·준주거·준공업지역 도로넓이에 따라 높이 산정 적용 지역으로 일괄공고**

- 1차('15.8.)/2차('19.7) : 26.1km² 일괄공고 (지구단위계획구역, 정비사업구역 등 제외한 지역면적임)
- 3차('19.7.) : 상업·준주거·준공업지역(정비사업 해제지역, 신규용도지역 등)이 자동 편입되도록 조례개정



▷ **(지정구역) 45개 가로구역 (13.46km²)**

단계	지정시기	구역수	면적(km ²)
시범사업	'00.12.05.	2	1.15
	'01.03.10.		0.25
1단계	'04. 03.05.	10	4.55
2단계	'05.04.07.	13	2.06
3단계	'06.03.16.	10	3.04
4단계	'07.01.05.	9	1.96
5단계	'11.06.23.	1	0.45
총 계		45개	13.46

▷ **용도지역 (55.5km²)**

단계	지정시기	지정대상	면적(km ²)	
1차	'15.08.27.	상업·준주거·	26.0	26.1
2차	'19.01.03.	준공업지역	0.1	
3차	건축조례개정('19.7.18)에 따른 현행 상업·준주거·준공업지역		58.8 * (55.5)	
총 계			55.5	

※ 총 중복면적 3.3km²

4

한옥등록 지원제도 홍보 및 서울한옥 브랜드 개발

< 서울한옥 4.0 재창조 추진계획 > 정책 홍보, 시민체감 제고를 위해 한옥등록 지원제도 홍보 강화 및 정책 브랜드 상품 개발·판매 추진

□ 한옥등록 지원제도 가가호호(家家戶戶) 방문홍보 실시

- 대상 : 서울시 한옥밀집지역(종로구 등) 일대 한옥 400여개동
- 기간 : 방문홍보 '24. 5. ~ 6. / 수선 컨설팅 '24. 7. ~ 12.
- 내용 : 서울시 한옥등록 및 지원 제도 안내 및 홍보(현장접수)
맞춤형 한옥 점검 및 수선 컨설팅 서비스 제공

< 한옥 등록 시 지원사항 >

- ▶ 한옥 수선 보조·융자금 지원, 등록관리시스템을 통한 체계적 관리
- ▶ 한옥 소규모 수선, 노후전기배전 교체, 흰개미 방제 지원
- ▶ 자치구별 세제혜택 및 거주자 주차장 우선 지원(종로구, 성북구)



< 홍보물 및 상담 >

□ '서울한옥' 라이프 스타일 브랜드 상품 개발·육성

- 추진방향 : 한옥 주거공간을 테마로 하는 '서울한옥' 디자인 상품 개발·판매 통해 '서울한옥' 브랜드 이미지 구축 및 호감도 향상
- 추진내용
 - (상품 개발) 작가 및 민간 브랜드와의 협업 통해 상품군 확보
 - ▶ 테마 기획상품(한지 조명, 목함 등 5품목), 협력 상품(디퓨저 등 3품목)
 - (전시·판매숍 운영) 북촌 라운지, 서촌 안내소 활용 효과적 홍보 및 판매



□ 향후계획

- 한옥등록 지원제도 홍보/컨설팅 '24. 6.~12.
- 서울한옥 상품 런칭 전시(서촌 라운지), 브랜드숍 오픈 '24. 8.~

작성 자

한옥정책과장: 김유식 ☎2133-5570 한옥관리팀장(대): 곽민호 ☎5576 담당: 곽민호 ☎5576
건축자산문화팀장: 정미영 ☎5579 담당: 이재범/김성찬 ☎5581

5

공동주택 모범관리단지 지원사업 발굴 지원

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

□ 사업개요

- 사업대상 : 서울시 소재 의무관리대상 공동주택단지
- 사업내용 : 관리노동자와 입주자가 함께하는 **모범관리단지 선정·보조금 지원**
 - 주민 커뮤니티시설 보수, 공용시설 냉난방장비 및 물품 구매, 구성원간 소통 화합을 위한 공동체 활성화 프로그램 운영비 등 지원
- 선정단지 : **100개 단지**(자치구별 현황은 붙임 참조)
- 예산('24년) : 1,282백만원(관리주체 자부담률 10% 이상)

□ 그간 추진경위

- 지원대상 선정 단지 통보(시 → 자치구) '24. 4. 8.
- 시비보조금 교부신청서 수합(자치구 → 시) '24. 4.15.
- 시비보조금 교부 및 교부결정 통지(시 → 자치구) '24. 4.24.

□ 사업 진행현황

- 사업추진 체계
 - 서울시 : 사업계획 수립, 신청서 접수 및 선정, 보조금 교부 및 정산
 - 자치구 : 선정단지에 시비보조금 교부, 사업 지도·감독, 집행잔액 반납 등
- 사업진행 단계별 현황 ('24.5.27.기준, 단위 : 개소)

합 계	사업준비중	사업진행중	사업완료
100	36	60	4

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

□ 향후계획

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

작성 자 | 공동주택지원과장: 남정현☎2133-7130 아파트관리팀장: 문상만☎7290 담당: 장준호☎7291

(2024. 5. 27. 현재, 단위 : 개소)

연 번	자치구	선정단지	사업진행 단계			사업완료	
			사전준비	사업진행 중	사업완료	정산보고	잔액반납
	합 계	100	36	60	4		
1	종 로 구	5	5				
2	중 구						
3	용 산 구	1		1			
4	성 동 구	1	1		1		
5	광 진 구	4	1	2			
6	동대문구	2		2	1		
7	중 랑 구	10	3	6			
8	성 북 구	11	11				
9	강 북 구	1		1			
10	도 봉 구	10	7	3			
11	노 원 구	9		9	2		
12	은 평 구	2					
13	서대문구	2	1	1			
14	마 포 구	2		2			
15	양 천 구	4		4			
16	강 서 구	5	2	3			
17	구 로 구	1		1			
18	금 천 구						
19	영등포구						
20	동 작 구	8	1	7			
21	관 약 구	2	2				
22	서 초 구	2	1	1			
23	강 남 구	4		4			
24	송 파 구	10		10			
25	강 동 구	4	1	3			

6

공동주택관리 실태조사 및 전문가자문단 운영

공동주택 관리의 효율화, 투명성 제고를 위해 자치구 실태조사 운영비 지원 및 공사용역 전문가 자문단 운영으로 맑은 아파트만들기 추진에 기여

□ 공동주택관리 실태조사

- 조사방식 : 시는 인력·예산지원, 구는 실태조사 실시

구 분	서울시	자치구
전문화	· 정책 수립 및 제도개선	· 실태조사 및 행정처분
인력지원	· 조사 전문가 선정 및 파견	· 대상 단지 선정 및 지원 신청
예산지원	· 시비보조금 지원	· 보조금 신청 및 집행 · 대상 단지 및 전문가 선정

○ 조사내용

- 관리비·사용료·잡수입 등의 부과, 징수, 집행실태
- 예산회계 운영 및 처리의 적정성, 공사·용역 발주 제반사항 적정성
- 장기수선계획 검토·조정 적정성 및 장기수선충당금 적립·집행실태 등

- '24년 목표 : 168개 단지(24개 자치구, 서초구 미신청으로 제외)

- 지원예산('24년) : 107백만원 교부(평균 시비보조금 비율 15.24%)

□ 전문가자문단 운영

- 자문대상 : 공사 1억원, 용역 5천만원, 구 지원사업 1천만원 이상

○ 자문내용

- 공사·용역 시행 시기 타당성 및 금액산정의 적정성 검토
- 공사·용역 관련 기술 자문 및 주택관리업자 선정 절차 등

- 자문방법 : 신청에 따라 자치구에서 자문위원 선정 후 현장 또는 서면자문

- '24년 목표 : 1,100건(25개 자치구)

- 지원예산('24년) : 54,225천원 교부(평균 시비보조금 비율 28.8%)

□ 향후계획

- 자치구 실태조사 및 전문가 자문단 운영 결과 수합 '24.12.

- 사업기간 종료 후 보조금 집행 결과 정산 실시 ~'25. 2.

작성 자

공동주택지원과장: 남정현 ☎2133-7130 아파트관리팀장: 문상만 ☎7290 담당: 장준호 ☎7291
담당: 윤효한 ☎7293

3 '주거약자와의 동행' 지속 추진

1. 희망의 집수리

2. 안심집수리 지원사업

3. 주거취약계층 주거상향사업

4. 주거급여 지원확대

5. 청년월세 지원

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

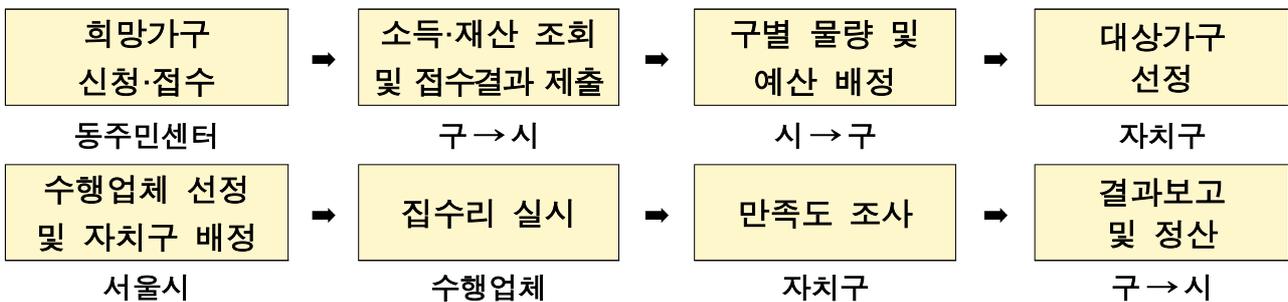
《 2024년 기준 중위소득 》

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

(단위: 원)

※ 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.

□ 향후계획

- 하반기 희망가구 신청·모집(320가구) '24. 7.1.~ 7.31.
- 하반기 집수리 실시 '24. 8. ~11.
- 만족도 조사 및 결과보고 '24.11.~12.

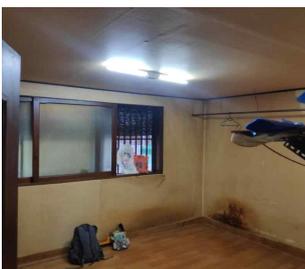
※ '23년 추진실적

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

※ '23년 만족도 조사결과

- (상반기) 만족도 85.7%, (하반기) 만족도 87.9%

◇ 2024년 상반기 희망의 집수리 실시 전·후 사진 ◇



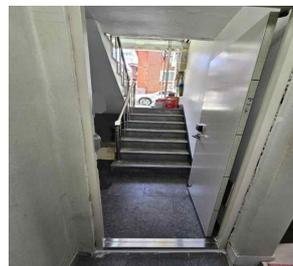
<벽면 및 천장 도배>



<창호 교체>



<환풍기 교체 및 창호 설치>



<반지하 현관 방충망 설치>

2

안심집수리 지원사업

거주환경이 열악한 주거 취약가구, 재해 및 안전에 취약한 저층주택의
집수리 비용 지원을 통한 주거약자 주거환경 개선 마련

□ 사업개요

- 지원대상 : 서울시 전역의 주거 취약가구, 반지하, 옥탑방(양성화) 주택
 - ※ 취약가구 : 기초생활수급자, 차상위계층, 중증 장애인, 고령자, 한부모·다자녀 가정 등
- 지원사업 : **집수리 보조사업, 용자사업, 이자지원사업**
 - (보조사업) 최대 1천 2백만원, (용자사업) 최대 6천만원, (이자지원) 은행용자의 2%p
- 지원범위 : **주택성능개선 및 안전·편의시설 설치 지원**
 - 성능개선(단열, 창호 등), 안전시설(화재경보기 등), 편의시설(내부 단차 제거 등)
- 예산('24년) : 12,666백만원(보조금 8,586, 용자금 4,080)

□ 추진내용

- '23년 집수리 보조사업 부진에 따른 방안 모색
 - 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
- '24년 집수리 보조사업 적극 추진에 따른 목표(600건) 초과 달성
 - 보조사업 참여자 보조금 심의를 통한 1,007건 지원결정('24.1.~5.)
 - ▶ 1~2회(1~3월) 보조금 심의 562건 지원결정 및 3회(5월) 보조금 심의 445건 지원결정
 - ※ 보조금 심의 예정 건수(약 400건)에 대해 참여자 취소 실태파악, 예산확보 등 대안모색
- 용자·이자사업 참여자 모집 지원 대상자 선정('24.2.~5.)
 - (대상선정) 용자·이자 지원 대상자 60건 선정('24.5.)
 - (지원절차) 신청→ 사전검토(구)→ 대상자선정(시)→ 공사완료→ 용자금 지급(금융기관)

□ 향후계획

- 보조금대상자 심의, 용자대상자 선정, 공사실시 및 완료 '24.하반기

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('24.4.30. 기준)

○ 25개 자치구 주거안심종합센터 상시 상담 : 20,681건

○ 입주완료 : 1,540가구(LH 1,212가구, SH 228가구, 민간 100가구)

○ 입주이후 이주비(이사비·생필품비) 지원 : 1,074가구

○ 입주 이후 자립을 위한 맞춤형 정착지원 : 303가구

□ 향후계획

○ 주거취약가구 밀집지역 현장상담소 운영 '24. 6.~

○ 주택물색 도우미 배치로 주택물색, 이주지원 등 맞춤형 지원 '24. 6.~

○ 입주절차 간소화를 위한 5개 권역 신규 계약 개소 '24. 6.~

4 주거취약계층 주거급여 지원

주거취약계층 대상으로 주거급여를 지원하여 저소득층의 주거비 부담을 완화하고 양질의 주거 수준 확보 추진

□ 사업개요

- 사업근거 : 주거급여법 제1조 및 제3조, 국민기초생활보장법 제6조 2항
- 지원대상 : 기준중위소득 48%이하 가구

가구원 수	1인	2인	3인	4인	5인	6인	7인
주거급여 (원/월)	'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

※ 기준중위소득 '19년 44% → '20년 45% → '22년 46% → '23년 47% → '24년 48%

※ 정부는 제3차 기초생활보장 종합계획('24~'26)에 따라 주거급여를 단계적으로 50%까지 상향 예정

- 지원내용 : 임차급여(현금) 및 수선유지급여(현물) 지원
- 예산('24년) : 784,816백만원 (국:시:구 = 60:28:12)

□ 추진실적

- 지원인원 및 지급액('24년) : 31만5천 가구 2,729억원

구 분	2021년	2022년	2023년	2024년 4월
지원가구(가구)	278,602	292,865	308,848	315,283
지원인원(명)	383,267	395,587	412,756	420,198
집행액(백만원)	572,594	635,421	698,550	272,937

□ 추진일정

- 자치구 신청에 따른 주거급여 교부(시→자치구) 매월 15일
- 급여신청 자격 상향에 따른 대상자 발굴(수시) '24. 1.~
- '23년 주거급여 정산 확인 및 반납(시→국토부) '24.12.



5 청년 월세 지원

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

□ 사업개요

- 지원대상 : 서울시 월세 거주 청년(만19세~39세) 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

구분	서울시 청년 월세 지원	정부 청년월세 한시 특별지원
지원대상	만19~39세 청년 1인 가구	만19~34세 청년 독립 가구
소득요건	건강보험료 기준 중위소득 150% 이하 ※ '24년 1인가구 기준 334만원	건강보험료 기준 중위소득 60% 이하 ※ '24년 1인가구 기준 133만7천원
거주요건	보증금 8,000만원 이하, 월세 60만원(전환율 적용 96만원) 이하	거주요건 폐지('24.4.12.~)
급여지급	격월로 월 20만원 한도 12개월분 지급	매월 월 20만원 한도 12개월분 지급
신청방법	서울주거포털 온라인 신청	복지로포털 온라인 또는 동주민센터
예산보조율	시비 100%	국비 30% 시비 70% 매칭

- 지원내용 : 12개월간 월 최대 20만원(최대 240만원) 지원 ※ 생애 1회
- 지원규모 : 25,000명 ※ 정부 청년월세 한시특별지원 별도 추진중, 22,335명 선정('24.4.기준)
- 소요예산('24년) : 50,867백만원 (지원금 50,000 / 대행사업비 등 867)

□ 추진현황

구분	계('20년~'23년)	2020	2021	2022	2023	2024
선정인원	89,770명	5,000명	27,000명	30,000명	27,770명	25,000명 예정

※ '24년 40,290명 신청접수('24.4.3.~4.23.), 심사 중

□ 향후계획

- '24년 서울시 청년월세지원 대상자 최종선정 '24. 7.
- '24년 서울시 청년월세지원 급여 지급 및 관리 '24. 8.~

작성 자 | 주택정책과장: 공병엽 ☎2133-7010 청년주거안심팀장: 이영희 ☎7701 담당: 임예은 ☎7704