

SE♥UL M! SOUL

# 주요 현안 업무보고

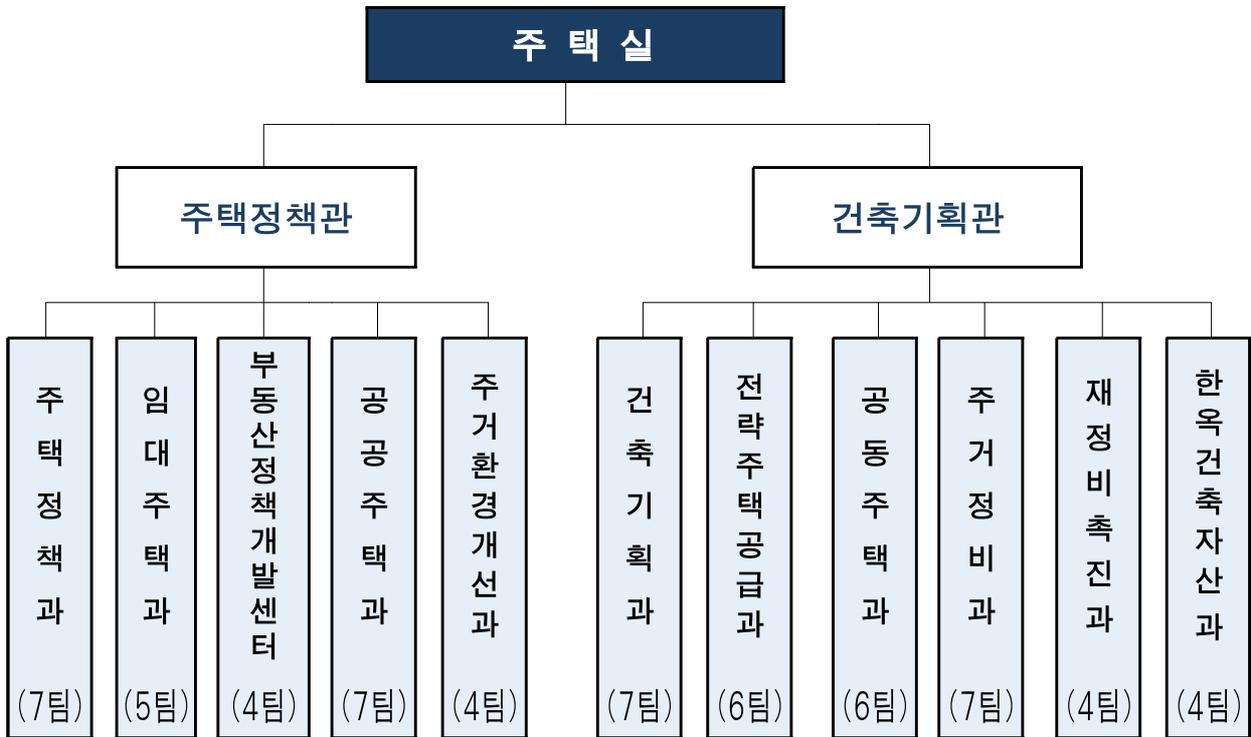
2026. 3.

주 택 실

# I. 일반현황

## 조직 및 인력

● 조직 : 1실 2관 10과 1센터 61팀



● 인 력 : 정원 300명 / 현원 304명

(단위 : 명, '26.2. 기준)

구 분	계	일 반 직					연구직	전 문 경력관	관 리 운영직	임기제
		3급 이상	4급	5급	6급	7급 이하				
정 원	300	3	10	68	113	75	1	2	3	25
현 원	304	3	7	60	117	88	1	2	3	23

※ 시간선택제임기제 22명(가급 1, 나급 5, 다급 12 라급 4), 한시임기제 2명(6호 1, 7호 1)

## 예 산

● 세 입 : 2,843,781백만원

(단위: 백만원)

구 분		'26년	'25년	'25 대비 증감	
				증감액	증감률(%)
계		2,843,781	3,665,534	△821,753	△22.4%
일 반 회 계		610,807	632,189	△21,382	△3.4%
특별회계	주 택 사 업	2,221,427	3,012,070	△790,643	△26.2%
	학교용지부담금	11,547	21,275	△9,728	△45.7%

● 세 출 : 3,537,938백만원

(단위: 백만원)

구 분		'26년	'25년	'25 대비 증감	
				증감액	증감률(%)
계		3,537,938	4,281,035	△743,096	△17.4%
	주 택 정 책 과	1,081,021	1,056,130	24,891	2.4%
	임 대 주 택 과	1,439,880	1,804,889	△365,009	△20.2%
	부동산정책개발센터	14,306	2,245	12,062	537.4%
	공 공 주 택 과	94,452	73,364	21,088	28.7%
	주거환경개선과	22,588	32,834	△10,246	△31.2%
	건 축 기 획 과	1,733	1,732	1	0.1%
	전략주택공급과	94,426	294,748	△200,323	△68.0%
	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 촉 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)

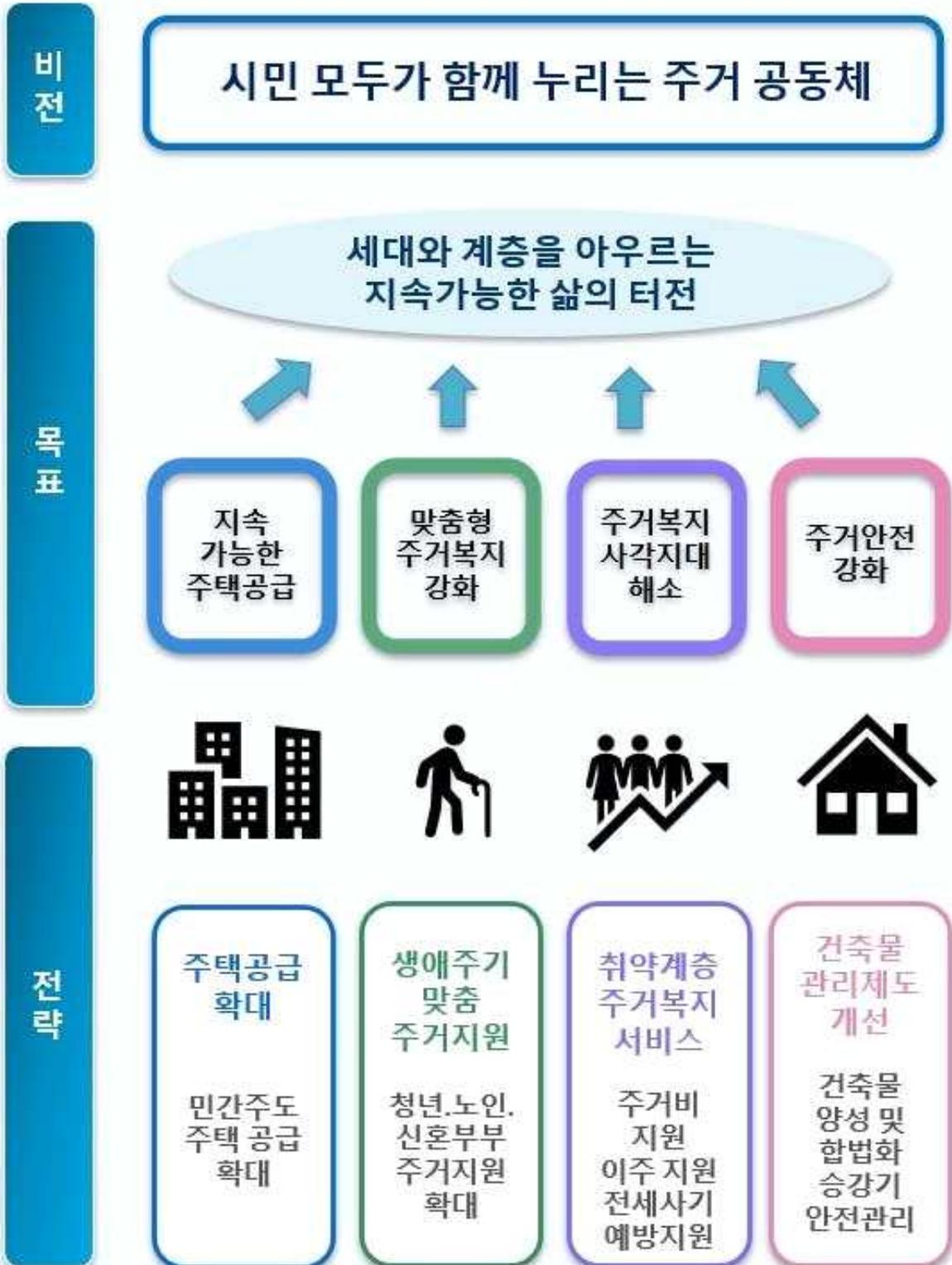
구 분	'26년	'25년	'25 대비 증감	
			증감액	증감률(%)
주택진흥기금	191,886	-	191,886	100%

● 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	20,220	-	20,227	100%
전략주택공급과	141,666	-	141,666	100%
주 거 정 비 과	30,000	-	30,000	100%

## Ⅱ. 정책비전과 추진전략



## Ⅲ. 주요 현안업무

---

① 민간주도의 주택공급 확대

---

② 수요자 맞춤형 주택공급 추진

---

③ 취약계층 주거복지 강화 및 주거환경 개선

---

④ 건축물 관리제도 개선

---

## 1 민간주도의 주택공급 확대

---

1. 정비사업 쾌속추진 지원

---

2. 재정비촉진사업 제도개선으로 주택공급 확대

---

3. 신속한 모아주택 추진을 위한 공공지원 강화

---

4. 휴먼타운 2.0사업 추진을 통한 비아파트 공급

---

# 1 정비사업 쾌속추진 지원

착공시기를 당겨 시민체감 주택공급 속도를 높이고, 규제완화 등을 통해 공급속도 제약요인을 제거하고자 함

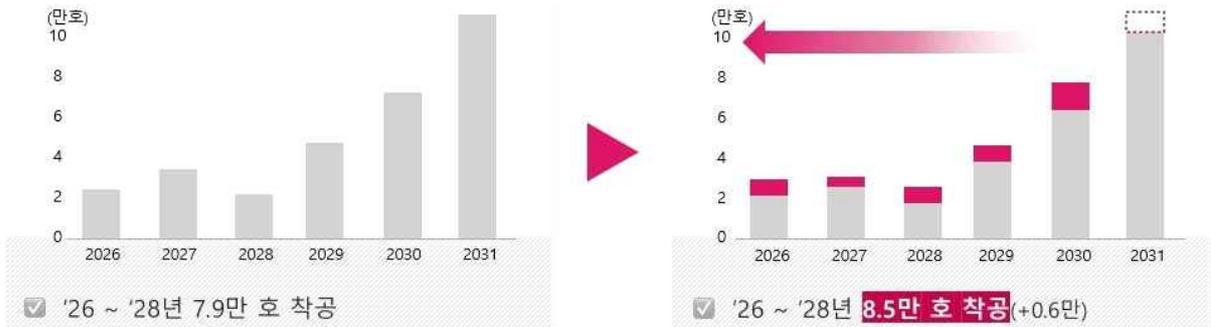
## 1 '31년까지 31만호 단기 착공 물량 상황

### □ 공급목표

- 구역지정 목표 : '26년 6월 **구역지정 27만호**(민선8기 공약)
  - (실적) '26.1월 기준 178곳, 25.4만호 구역지정 완료(94.1%)
- 착공목표 : '31년까지 31만호 착공 ('25.9.29. 신통시즌2.0)

### □ 추진내용

- 재개발·재건축사업 중 면적 3만㎡ 이하 등 쾌속추진 가능사업 선별(62곳), 1년 조기착공 추진
  - 3년간 착공 가능물량 7.9만→8.5만으로 상향, 시민체감 공급속도 ↑



### ○ 3년 내 착공 85개 구역 「핵심공급 전략사업」 선정, 특별관리

- 관리처분, 이주, 해체, 총회 등 착공 전 조합업무 지원, 절차 신속처리
  - ▶ **【이주관리 지원】** 구역전담 코디네이터 공정체크, 비대책 세입자 이주촉진 용적률 인센티브
  - ▶ **【이주·해체준비 병행】** 이주개시 조합에 해체계획서 작성 자문가 파견
  - ▶ **【구조+굴토심의 ONE STOP처리】** 심의 준비기간 단축→착공 시기 조기화, 조합 업무부담 경감
  - ▶ **【조합 의사결정】** 전자투표·온라인총회 비용 100%지원(일반사업 50%), 이주단계 현장 총회무산 방지

## 2 SH공사 관리처분계획 타당성 검증 시행

### □ 추진배경

- 정비구역 결정물량(민선8기) 2~3년내 관리처분인가 본격 추진 예상
  - 정비구역 결정물량 : '25.8.기준 19.9만호, '26.6.까지 32.7만호 예상
- 현행 검증기관(한국부동산원) 인력부족 및 서류보완 반복으로 평균 6개월 소요
  - 한국부동산원 타당성 검증 전문인력 본사(대구) 11명, 서울지사 2명(소수)

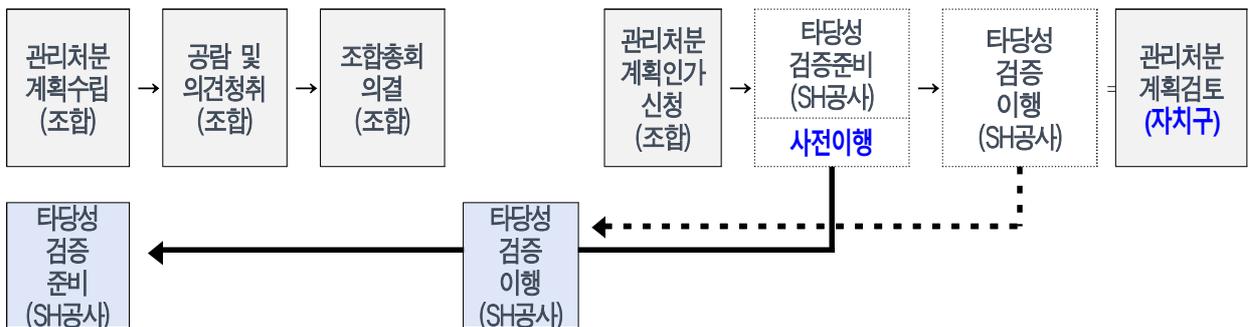
→ 향후 급증 예상되는 관리처분 타당성 검증 수요에 선제적 대응 필요

### □ 타당성검증 추진내용

- 추진근거 : 도시정비법 제78조, 시행령 제64조
  - 사업비(10%증가), 분담금(20%증가), 조합원(5분의1이상요청), 구청장 판단 등
- 검증조직 : SH공사 전담부서 구성·운영
  - '25. 01. 01. : SH공사 TF 조직구성(완료) [부장 1, 직원 2 (4명까지 총원 예정)]
- 단축방안 : 검증 준비(통상 5개월) 및 검증(통상 1개월) 사전 이행(총 6개월 단축)
- 검증시행중
  - '26.1. ~ 시범사업(무료) 시행 중(여의도 대교, 송파 한양 3차) - 무료
  - '26.7. ~ 본 검증 시행(비용 600만원(50세대 이하) ~ 4,800만원(2,500세대 이상) 예상)

#### ■ 개선 병렬 검증 (SH)

- 각 분야별 담당자 3명이 검증 동시 이행(신속검증)



### □ 기대효과

- 타당성검증 기간 6개월 단축

## 2

# 재정비촉진사업 제도개선으로 주택공급 확대

재정비촉진사업 규제혁신(1·2차 개편)에 이어, 도시정비형 재개발사업 및 지구단위계획구역 관련 추가개편(안)을 마련하여, 주택공급을 확대하고자 함

### □ 추진배경

- (사업성) 금리 및 공사비 상승으로 위축된 재정비촉진사업의 사업성 개선
- (주택공급) 용적률 체계 개편 등 규제완화를 통해 안정적인 주택공급 확대

#### <1차 / 2차 개편사항>

[1차] 공공기여 완화(10%→폐지) / 상업지역(20→10%)·준주거(10%→폐지) 비주거비율 완화 ('25.3월 시행)

[2차] 기준용적률 완화(20%→30%) / 법상한용적률 확대(1.0배→1.2배) / 인센티브 확대 등 ('25.7월 시행)  
재정비촉진계획(경미한변경시) 경관심의 절차 간소화 ('25.10월 시행)

### □ 추진계획 (3차 개편)

- 재정비촉진지구내 도시정비형 재개발 사업 기준 개선
  - (높이기준) 중심지체계(도심, 광역중심, 지역중심 등)를 고려하여 높이계획 마련
  - (용적률) 상업지역 및 준주거지역, 용적률 체계 개편
  - (인센티브) 친환경, 지하철출입구, 공개공지 초과조성 인센티브 개선
- 재정비촉진지구내 지구단위계획 일괄 재정비 추진
  - (용적률) 용적률체계 개편
    - 기준용적률 확대 [상업지역(600% → 800%), 준주거지역(300% → 400%)]
    - 허용용적률 확대 [조례용적률의 1.0배 → 조례용적률의 1.1배]
      - ※ 소규모건축물 용적률 한시적('28.5.까지) 완화(법상한) [2종일반(200% → 250%), 3종일반(250% → 300%)]
  - (인센티브) 친환경, 공개공지 초과조성 등 개별법에 의한 인센티브 개선
  - (비주거비율) 준주거지역(용적률 10% → 폐지), 상업지역(연면적 20% → 10%)

### □ 향후계획

- '26.03.~06. : 3차 개편(안) 마련 및 시행 (도시정비형 재개발 사업)
- '26.03.~09. : 3차 개편(안) 반영하여 지구단위계획 재정비

### 3

## 신속한 모아주택 추진을 위한 공공지원 강화

모아주택·모아타운 실행력 강화를 위한 현장밀착형 공공지원을 추진하여 노후 저층주거지의 신속한 주택 공급 추진

### □ 추진현황 ('26.1월말 기준)

- 모아타운 122곳(공모88/주민제안34), 모아주택 182곳 40,828호 추진 중
  - (모아타운) 관리계획 수립완료 68곳, 수립 중 54곳
  - (모아주택) 착공 12곳, 사업시행인가 30곳, 통합심의 44곳, 조합인가 96곳

### □ 주요 추진계획

- **실행력 UP** 모아주택 공공지원 강화로 주민 실행력 강화('26.3~)
  - (전자동의) 모아타운 주민제안 전자서명 동의 시스템 구축·지원으로 신속한 모아타운 동의율 확보 및 주민편의 제고('26년 50개소 지원)
  - (MP도입) 모아타운별 총괄계획가(MP) 운영으로 단계별 검토·권고 및 선제적 가이드라인 제시로 관리계획 수립 가속화 및 품질 고도화
    - ▶ 신규 모아타운 및 통합심의 전 37개소 대상
- **금융 UP** 안정적 사업 추진을 위한 금융지원 강화('26.3~)
  - (초기용자) 조합설립 초기, 용역비·총회 운영비 등 필요한 사업비를 저금리로 용자 지원하여 금융비 절감 도모(구역당 최대 20억원)
- **속도 UP** 현장 밀착형 지원 강화로 모아주택 속도 제고('26.3~)
  - (조합설립) 정비업체 선정, 동의서 징구·총회 등 지원('26년 20개소, 1억원/곳)
  - (현장회의) 모아주택 조합 현장에서 공정회의를 개최하여 현황진단, 애로사항 청취 및 원스톱 자문으로 조합 맞춤형 지원 추진
    - ▶ 수요조사 신청구역 128곳, 시·구·전문분야 코디네이터 참석(도시건축, 법률 등)

## 4 휴먼타운 2.0 사업 추진을 통한 非아파트 공급

전면 개발이 어려운 노후·저층 주거지역 대상 기반시설 정비, 건축기준 완화, 금융·전문가 자문 지원을 통한 **자발적 주택정비 촉진**으로 **비아파트 공급 추진**

### □ 사업개요

- 사업대상: 단독·다가구·다세대가 밀집한 **노후·불량 저층 주거지역**
  - 제1·2종 일반주거지역, 고도·경관지구 등 전면 개발이 어려운 지역으로 주거환경개선사업구역, 도시재생활성화지역, 소규모주택정비관리지역 등
- 사업규모: 생활권 단위 또는 블록 단위 [전체 2만㎡ 이상(권장)] **선정**
- 사업지: 총 13개소 (시범사업 3, 후보지 10)
- 사업내용: **주택정비 활성화 + 생활밀착 서비스 지원**
  - **건축기준 완화** 특별건축구역·건축협정집중구역·리모델링활성화구역 지정
  - **금융지원** 이자차액 보전(대출한도30억원, 3%이내) ※ 신한은행 협약체결
  - **전문가 지원** 휴머니터를 통한 사전자문 및 기획 설계 추진
  - **기반시설 조성** 사업지별 최대 100억원 지원 ※ 매칭비율 시: 구 = 7:3

### □ 추진 현황: 계획완료 1개소, **계획수립 중 12개소**

- 자치구별 사업지 현황
  - [시범 사업지] 종로(계획 완료), 중랑, 구로 사업계획 수립 中
  - [후보지] 종로2, 중구2, 성북1, 중랑1, 강북1, 구로1, 강서2 사업계획 수립 中
- 정비계획 수립 방향
  - 주택정비 활성화를 위한 「휴먼타운 2.0」 3대 건축기준 완화사항 지정 공고 후 관련 계획 변경 또는 지구단위계획 신규 수립

### □ 향후계획

- '26. 상반기 「휴먼타운 2.0」 사업계획 수립(12개소) 추진

작성 자 주거환경개선과장: 이승준 ☎2133-7240 주거개선정책팀장: 김성 ☎7242 담당: 이지현 ☎7252

## 2 수요자 맞춤형 주택공급 추진

---

### 1. 미리내집 공급 추진

---

### 2. 매입임대주택 확대 공급 추진

---

### 3. 노후 주거공간 주거환경 개선

---

### 4. 공공임대주택(건설형·매입형·임차형) 공급 지속 추진

---

# 1 미리내집 공급 추진

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

## □ 사업개요

- 입주대상 및 자격 : 무주택 세대원으로 구성된 신혼부부
  - (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 우선매수청구권 부여

## □ 추진실적 : 총 4,543호 공급('24년 1,022호, '25년 3,521호)

- (아파트형) 장기전세 II 총 2,274호 공급 ※ 평균 경쟁률 53.6대 1
- (일반주택형) 매입임대주택 연계 1,569호 공급 ※ 평균 경쟁률 51.6대 1
- (보증금지원형) 장기안심주택 연계 700호 공급

### 한옥 미리내집 공급

- 사업개요 : 공공한옥·빈집을 활용해서 시세 60~70% 수준으로 임대, 자녀 출산시 10년 거주 후 아파트형 미리내집으로 이전 가능(거주기간 10년 연장)
- 추진실적 : 2025년 총 7호 공급(종로6, 성북1)  
※ 평균 경쟁률 299:1, 최고 경쟁률 956:1(보문동 7호)
- 향후계획
  - ('26년) 9호 추가 공급(공공한옥 리모델링 3, 빈집 신축 6)
    - ▶ 설계/공사(~'26.11월), 입주자 모집 공고(12월), 당첨자발표/입주('27.4월)
  - 신규 한옥마을 조성사업 연계 마을별 약 10호 공급체계 구축



## □ 추진계획

- 추진목표 : 4,000호 공급(아파트형 1,000호, 일반주택형 300호, 보증금지원형 2,700호)
- 주요내용 : 전세가 상승·대출규제 대책으로 보증금 분할납부제 도입
  - 입주 시 보증금의 70%만 납부, 30%는 납부 유예하고 저렴한 이자만 납부(2.5%, 잠정)

## □ 향후일정

- 미리내집 입주자 모집공고 : '26.4월, 6월, 7월, 11월, 12월

작성자

임대주택과장 : 김장열 ☎2133-9573 신혼부부주택팀장 : 호종원 ☎9574 담당: 조근희 ☎9575  
한옥건축자산과장 : 광명희 ☎2133-5570 한옥문화팀장 : 정미영 ☎5579 담당: 김성찬 ☎5580

## 2 매입임대주택 공급 추진

신혼부부의 출산 장려와 취약계층 및 청년 등 서민의 주거안정 지원을 위해 양호한 주택을 매입하여 공공임대주택으로 저렴하게 공급하고자 함

### □ 사업개요

- 대상주택 : 다가구, 다세대, 연립주택, 아파트, 도시형생활주택(원룸형), 오피스텔(주거용)
- 공급대상 : 수급자, 한부모가정, 저소득 고령자 및 장애인, 청년(19~39세), (예비)신혼부부 등

### □ '25년 추진실적 : 5,082호(목표호수 대비 99%달성, 국비 3,090억원 기준 100% 달성)

계 (단위:호)	기 축 매 입(계약기준)								신 축 매 입 약 정(약정체결기준)							
	소계	일 반				청년	신혼 I	신혼 II	소계	일반	청년			신혼부부		
		소계	반지하	지상	신축						청년	기숙사	리모 델링 I	신혼 I	신혼 II	
목표	5,135	1,385	631		631	22	150	582	3,750	406	1,563	314	27	323	1,117	
실적	5,082	1,371	627	233	297	97	13	149	582	3,711	169	1,739	310	27	347	1,119

※ 예산 집행 현황 : 총 4,736억(국비 3,090억, 시비 1,646억-임대과 1,203억, 전락과 443억)

### □ ' 26년 추진계획 : 3,697호(국비 2,330억)

계 (단위:호)	기 축 매 입(계약기준)									신 축 매 입 약 정(약정체결기준)							
	소계	일 반				청년	신혼 I	신혼 II	전세 사기	소계	일반	고령자	청년			신혼부부	
		소계	반지하	지상	신축								청년	기숙사	리모 델링 I	신혼 I	신혼 II
목표	3,697	891	371		371	300	60	90	70	2,806	255	150	1,801	250	40	150	160

※ 서울시 최초 목표 물량 : 7,869호 (국비 5,405억원, 시비 2,720억원 확보)

※ ('25년 목표량 변경 현황) 서울시 전체 7,715호 요청하여 '25.1월 최초 3,310호 배정되었으나, 지속적인 국토부 건의요청(7회 이상)에 따라 최종 5,135호 국비 반영됨.

### □ 향후계획

- 국토부 방문, 공급점검 TF회의 건의 등을 통해 지속적인 추가 물량 확보 요청
- '26. 3월 ~ : 매입 및 입주자 모집 공고 시행

작성 자	임대주택과장: 김장열 ☎2133-9573	매입임대주택팀장:김성화 ☎9576	담당: 장종희☎9598
	전략주택공급과장: 양준모 ☎2133-6280	청년주택계획팀장:김혜경 ☎6290	담당: 박정민☎6300

### 3 노후 주거공간 주거환경 개선

노후화된 임대주택을 노후도·임대유형·주택공급효과 등을 고려하여 재건축과 품질개선을 통한 주거환경을 개선하여 양질의 임대주택을 제공하고자 함

#### □ 임대주택 재건축을 통한 고품질 임대주택 추가 공급

- (추진배경) 시설 노후화로 주거 환경 열악, 부정적 인식으로 사회적 소외 발생
  - '26년 기준 영구·공공임대 24개 단지 내구연한 30년 도래
- (추진방향) 서울형 임대주택과 생활SOC를 복합화하여 고품질 단지 조성
  - 공공주택 평형 확대(당초 33 → 39, 46, 59㎡ 등)하여 쾌적한 주거공간 마련
  - 지역에 부족한 수요자 맞춤형 생활SOC 및 고밀개발로 주택 추가 공급
- (추진방법) 재정부담, 이주대책 확보 등 고려하여 권역별·단계별로 추진
- (추진현황) 2개소(상계마들, 하계5), 1,699세대 주택공급(당초 810세대)
  - 하계5단지 거주자이주완료('26.1) 및 철거준비중, 상계마들 이주완료 후 철거중('25.11~)
- (향후계획) 기존 건축물 철거 완료 (상계마들) 및 철거 착공 (하계 5)

#### □ 노후공공임대주택 품질개선하여 입주민 주거환경 개선

- (추진대상) 재건축 도래 전 준공 25년 전후(20~27년) 100개 단지 46,340호
  - 시범단지(홍제유원) 완료('25.3), 입주민 설문조사 결과 만족이상 87%('25.7)
  - 후속 3개 단지(옥수하이츠, 인왕산 현대, 전농동아) 설계용역 추진 중('25.12~'26.7)
- (추진내용) 노후주택 시설 전면 개선하여 입주민 편의성 및 안전성 제고
  - 단열기능 강화, 부엌화장실 등 노후시설 교체, 스프링클러 설치, 주차장 등 공용시설 개선 등



- (추진방법) 입주민 거주지 6km 이내 임대주택 공사 임시이주 후 재입주
- (향후계획) 설계용역('25.12~'26.7), 입주민 임시이주('26.6~11월), 착공('26.12)

작성자

공공주택과장 : 하대근 ☎2133-7050 공공택지개발팀장 : 김태열 ☎7078 담당 : 권영나 ☎7072  
 임대주택과장 : 김장열 ☎2133-9573 임대주택관리팀장 : 임현옥 ☎9584 담당 : 이정현 ☎9587

# 4

## 공공임대주택(건설·매입·임차형) 공급 지속 추진

무주택 서민의 주거 안정을 위하여 고품질 공공임대주택 지속 공급 추진

### □ 공공임대주택 지속 공급

○ ('25년 실적) 총 2.2만호 공급 목표 대비 2.9만호 공급 (130%)

○ ('26년 계획) 총 2.3만호 공급 목표

- 건설형 0.1만호, 매입형 1.1만호, 임차형 1.1만호

※ 공급기준 : 건설형·매입형(정비사업·신축매입): 준공, 매입형(구축매입)·임차형: 계약

### □ 건설형 추진계획

○ 준공 7곳 507호(공공분양 1,686호 별도), 착공 10곳 4,109호(공공분양 399호 별도)

준공 예정			
	사업명	마곡 10-2단지 5월 준공 577호	마곡R&D센터 도전숙 8월 준공 201호
착공 예정			
	사업명	신내 4 하반기 착공 798호	장지 차고지 8월 착공 658호

### □ 매입·임차형 추진계획

○ (매입형) 총 10,757호

- 기존주택등 4,997호, 재건축 1,677호, 역세권장전 718호, 재개발 623호, 청년안심 2,742호

○ (임차형) 총 11,280호

- 전세임대 10,080호, 장기안심 1,200호

매입 예정			
사업명	이문3구역 684호	방배5구역 266호	중랑구 목동 청년안심 381호

작성 자 공공주택과장 : 하대근 ☎2133-7050 공공주택정책팀장 : 박정진 ☎7057 담당: 박현진 ☎7053

### 3. 취약계층 주거복지 강화 및 주거환경 개선

---

1. 주거안심종합센터 운영

---

2. 주거취약계층 주거 상향 및 집수리 지원

---

3. 청년 및 신혼부부 주거비 지원

---

4. 서울주거포털 개편 및 운영

---

5. 전세사기 피해 예방 및 지원 강화

---

# 1 주거안심종합센터 운영

주거복지센터 운영으로 주거복지의 사각지대를 해소하고, 주거문제 완화를 위한 맞춤형 주거복지서비스 제공

## □ 사업개요

- 추진근거 : 주거기본법 제22조(주거복지센터), 서울시 주거기본조례 제19조
- 운영방법 : SH공사 대행('24. 4. 1. ~ '26. 3. 31.)
  - (SH공사 직영) 중앙센터 및 지역센터(9), (제3자 위탁) 지역센터(16)
- 사업내용 : **주거복지 상담, 사각지대 발굴 및 서비스 제공**

※ ['25년 실적] 상담 244,274건, 긴급지원 7,949가구, 1인가구 주택관리서비스 2,565건

- '26년 예산 : 6,409백만원

## □ 2026년 주요 추진계획

- (사각지대 발굴) 고립·은둔 청년, 노숙인 및 쪽방주민 **상담·지원 협력체계 구축**
  - 청년기지개센터, (노숙인) 다시서기, 서울역쪽방상담소 등과 협력사업 추진
- (전문성 및 대응력 강화) 주거복지 **상담 역량 강화 및 전문화 추진**
  - 정기 교육(연 20회), 권역별·센터별 사례연구 세미나(연 30회 이상) 개최
  - 서울시 주거복지센터 운영 매뉴얼('21년 발간) 개정 및 상담 매뉴얼 배포(2회)
- (서비스 접근성 확대) **시민 인식 제고 및 서비스 이용 활성화**
  - 찾아가는 주거상담소 운영 확대, 대중교통 광고 등 생활 밀착 홍보 강화
  - 유튜브(주복TV), 카카오톡 채널(서울주거상담) 및 챗봇 운영 등 온라인 홍보



찾아가는 주거상담소 운영

## □ 향후계획

- 주거취약계층 발굴·상담 및 주거비 지원 등 지속 추진 '26. 3. ~

작성 자 주택정책과장: 이자영 ☎ 2133-7010 주택정책협력팀장: 연홍모 ☎ 7987 담당: 남은주 ☎ 7982

## 2

# 주거취약계층 주거 상향 및 집수리 지원

최저주거기준에 미달하는 가구의 이주를 지원하고 노후 주거지 수리를 통해 시민의 주거권을 보호하고 주거 안전망 강화

### □ 추진배경

- 지하층이나 쪽방, 고시원 등 비주택 거주자의 안전과 위생 문제 상존
- 노후 저층주택 비중이 높아지며 단열 저하, 결로, 화재 위험 증가

### □ 추진계획

#### 1 주거 사다리를 지원하는 ‘주거 상향 사업’ [국비 50% 매칭]

- (근거) 주거취약계층 주거지원 업무처리지침(국토부 훈령)
- (대상) ①3개월 이상 열악한 주거지\* 거주자나 ②이재민, ③가정폭력 피해자 및 ④최저주거기준 미달 18세미만 아동 동거 가구 등 긴급 주거지원 필요

\* (국토부 지침 제3조) 쪽방, 고시원, 비닐하우스, 컨테이너, 노숙인시설, PC방 등

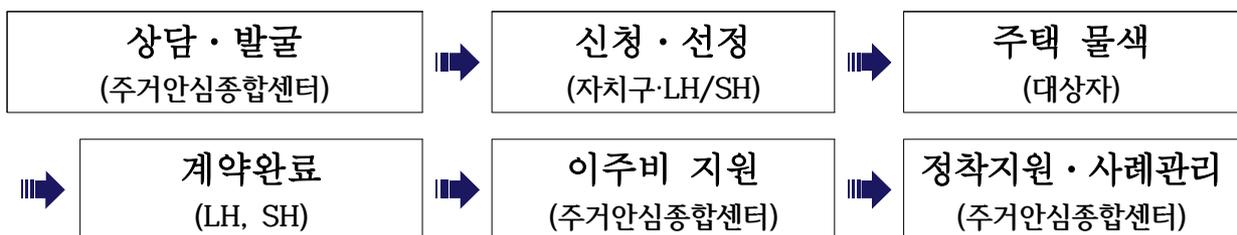
- ▶ (소득기준) 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50~70% 이하
- ▶ (자산기준) 무주택세대구성원으로 총 자산가액 23,700만원 이하 등

- (지원) 임대주택 공급, 보증금 무이자 융자 및 이주비 지원 등[’26년 예산 7,476백만원]

- ▶ (SH 임대주택) 입주 시 보증금(사회복지기금 250만원 + HUG 50만원) 지원
- ▶ (민간임대주택) 입주 시 보증금 최대 8천만원 융자(5천만원까지 무이자) 등

※ [’25년 실적] 주거상향(5,418가구), SH 보증금 지원(420가구), 이사비(4980가구), 정착지원(2365가구)

- (절차) 지역 복지자원·네트워크 연계 통한 맞춤형 정착지원



## 2 공공이 주도하는 ‘희망의 집수리사업’

- (근거) 서울특별시 주거 기본 조례 제7조
- (대상) 반지하 및 시니어 가구 등 자치구 추천 긴급 가구

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

- (지원) **단열·안전·위생 분야 20개 공종(工種) 집수리** (최대 250만원×1천가구)

### 공종

도배, 장판, 단열, 도어, 방수, 차마, 창호, 싱크대, 타일, 도장, 위생기구(세면대양변기), 천장보수, 전기작업, 제습기, 곰팡이제거, 안전시설(차수판개폐형범범창 화재경보기 등), 보일러, 환풍기, 냉풍기, 온풍기

- (실적) 1,072가구 지원('25년) / ('26년 예산) 2,500백만원



샷시 교체

싱크대 교체

## 3 저층주거지 주거환경 개선을 위한 ‘안심 집수리 사업’

- (근거) 서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례
- (대상) ①중위소득 이하 취약가구 거주 주택, ②반지하 및 ③(적법요건충족) 옥탑방 등
  - 서울형 집수리 관리시스템(<https://jibsuri.seoul.go.kr>) 통해 상담 및 이력 관리
- (지원) **집수리비 보조**(최대 1200만원) 및 **용자**(1천만원~6천만원)

- ▶ (보조금) <취약가구> 공사비 80% 지원, <반지하·옥탑방> 공사비 50% 지원
- ▶ (용자) <단독·다중/다가구/다세대·연립> 공사비 80% 이내

- (개선) 돌봄 통합지원 대상자 우선 지원 및 공실 주택 지원 확대 등
- (실적) 1,030가구('25년) / ('26년 예산) 8,972백만원

### □ 향후계획

- 주거취약가구 밀집지역에 찾아가는 주거상담소 운영 지속 추진
- 희망의 집수리 보조사업자 선정심의(3월), 안심 집수리 보조금 지원 모집(3월)

### 작성 자

주택정책과장:이자영 ☎2133-7010 주거안심사업팀장:추인순 ☎7988 담당:이왕기 ☎7985  
 주거환경개선과장:이승준 ☎2133-7240 주거성능개선팀장:김성만 ☎7259 담당:남창립 ☎7267

### 3

## 청년 및 신혼부부 주거비 지원

청년 및 신혼부부의 주거비 부담 완화를 위해 청년 월세 지원 사업 및 임차보증금 대출 이차지원 사업 추진

### ■ 청년 월세 지원 사업(서울시, 국토부)

#### □ 사업개요

- 추진근거 : 주거기본법 §15, 청년기본법 §20, 청년주거기본조례 §4 및 §7
- 지원대상 : 서울시 월세 거주 무주택 청년

구분	서울시 청년월세지원 (시비100)	국토부 청년월세지원 (국비30:시비70)
지원대상	19~39세 청년	19~34세 청년독립가구
소득요건	기준 중위소득 48%~150% 이하	청년가구 중위 60% 이하 및 원가구 100% 이하
거주요건	보증금 8,000만원 이하, 월세 60만원 이하	거주요건 폐지('24.4.12.~)
재산요건	일반재산 1억 3천만원 이하, 자동차 2,500만원 미만	원가구 4억 7천만원 이하 및 청년가구 1억 2천2백만원 이하

- 지원내용 : 월 최대 20만원(서울시 12개월, 국토부 24개월) 지원 ※ 생애 1회
- 소요예산 : (서울시) 318억원 / (국토부) 596억원

#### □ 주요 개선계획

- (서울시) 수혜 대상 범위 확대 및 미선정자 지원방안\* 도입(13,500명)

구분	현행	확대
지원대상	무주택 청년 1인 가구 10,000명	전세사기 피해자 500명 서울 월세 거주 무자녀 신혼부부 500명 자녀가 있는 한부모가족 500명 청년안심주택(민간임대) 거주자 500명
지원방법	선정자 월세(20만원)지원	미선정자 관리비 지원(8만원) 1,500명

\* 사회보장제도 변경 협의 필요 (2월 예정, 약 60일 소요)

- (서울시) 소득 요건 및 소득 판정 기준 변경
  - 건보료 부과액 기준 중위 150% 이하 → 소득평가액 기준 중위 48%~150% 이하
- (국토부) 상시사업 전환 및 접수기간 한정, 신규 TO제 도입 등 (13,000명)
  - 예산 범위 내 신규 선정인원 결정, 접수기간 한정으로 사업 예측가능성 확보

#### □ 향후계획

- '26년 市 청년월세 모집 공고 및 신청·접수 : '26.4월(예정)

작성 자 주택정책과장: 이자영 ☎2133-7010 청년주거안심팀장: 안지연 ☎7701 담당: 정희수 ☎7704

## 2 신혼부부·청년 임차보증금 이차지원 사업

### □ 사업개요

- 추진근거 : 서울특별시 주거 기본 조례 제7조 제1호의 2
- 지원내용 ※ 생애 1회

구 분	신혼부부 임차보증금 이차지원 (시비100)	청년 임차보증금 이차지원 (시비100)
지원대상	무주택인 결혼 7년 이내 신혼부부 또는 6개월 이내 예비 신혼부부	만 19~39세 이하 무주택 세대주 청년
주택조건	임차보증금 7억 원 이내	임차보증금 3억 원, 월세 90만 원 이하
소득기준	부부합산 연 1억3천만 원 이하	연 4천만 원 이하
대출한도	최대 3억 원(임차보증금의 90% 이내)	최대 2억 원(임차보증금의 90% 이내)
대출기간	최장 12년	최장 8년
지원금리	(신혼) 최대 4.5% (소득에 따라 차등 지원 최대 3.0%, 추가금리 1.5%) (청년) 최대 3.0% (기본 2.0%, 추가금리 1.0%)	

- 소요예산('26년) : (시비) 712억 원 (신혼부부 639, 청년 73)

### □ 추진실적

- '25년 제도개선('25.11.20. 시행)
  - 신혼부부 (출산지원) 난임시술 가구 2년 예외 연장  
(양육지원) 출산에 따른 대출기간 연장을 2년에서 출산당 4년으로 확대
  - 청 년 (주거기준) 월세 조건을 70만 원에서 90만 원으로 완화  
(추가금리) 자립준비청년 추가금리(1.0%) 신설
- 지원실적('18년~'25년) : 72,621건, 4,159억 원 지원
  - 신혼부부 신규대출 및 이차지원액 : 58,498건 3,807.2억 원 ('25년 5,926건, 600억 원)
  - 청 년 신규대출 및 이차지원액 : 14,123건 352.1억 원 ('25년 1,302건, 63억 원)

### □ 향후계획

- 사업 제도개선 발굴 및 사회보장제도 변경 협의 추진 등

## 4 서울주거포털 개편 및 운영

서울주거포털 개편으로 주택실 주요 정책에 대한 대시민 체감도와 이해도를 높이고 사용자 이용 편의성과 정보 접근성 강화

### □ 사업개요

- 추진방향 : 포털 방문시 핵심 사업에 대한 **자연스런 노출 유도 및 점점 확대**
- 개편대상 : 서울주거포털 홈페이지 일체 (<https://housing.seoul.go.kr>, 모바일웹 포함)
  - ※ 주거포털 '25년 방문자수 - 연간 375만 명, 일평균 1만 명
- 소요예산 : 306백만원

### □ 주요 개편내용

- ① (접점확대) 주택실 **홈페이지 통합 관문 구축 및 올인원 정보 제공 기능 강화**
  - 주택실 산하 부서별 홈페이지 13개를 통합하는 관문으로 주거포털 입지 강화
  - 주요 정책 시각화 및 올인원(all-in-one) 정보 제공으로 정보 전달력 강화
- ② (정보가시화) 메인 배너에 주택실 주요 **정책사업 정보 전면 배치**
- ③ (기능개선) **사용자 맞춤형 주거정책 추천 서비스 고도화**로 시민 편의성 제고
  - 사용자 조건에 맞는 정책을 정확하고 편리하게 검색·비교·추천할 수 있도록 개선

신속통합기획 메인 배너	홈페이지 통합 관문 구축	올인원 정보 페이지 구성	주거정책 추천 서비스 개선

### □ 향후계획

- 주거포털 사용자 편의성 개선 등 : ~ '26.7월
- 콘텐츠 현행화 등 지속 추진 : 분기별

작 성 자 | 주택정책과장: 이자영 ☎2133-7010 청년주거안심팀장: 안지연 ☎7701 담당: 김숙경 ☎7703



## 4 건축물 관리제도 개선

---

1. 위반건축물 양성·합법화 및 건축물 높이 규제 개선

---

2. 승강기 안전관리 실태 점검 추진

---

# 1 위반건축물 양성화 및 건축물 높이 규제 개선

‘특정건축물법’ 제정과 ‘건축법’ 개정을 통해 관내 위반건축물을 해소함과 동시에 건축 관련 규제를 합리적으로 개선하고자 함

## □ 추진현황

- 위반건축물 해소 및 저층 주거 민생 안정을 위한 규제 완화 시행
  - 제2·3종 일반주거지역 용적률 법적상한까지 한시적 완화('25. 5.)
    - ※ 자치구별 위반건축물 합법화 상담센터 운영
  - 소규모 면적 위반 등 이행강제금 감경기간 연장 조례 개정('25. 9.)
- 특정건축물법 제정 및 일조권 완화 등 市 지속 건의로 정부에서 추진 중

## □ 추진계획

- 특정건축물법 제정 대비 국토부 지속 협의 및 TF 운영 건의  
【「특정건축물 정리에 관한 특별법」 개요】 (약칭 : 특정건축물정리법)
  - (대상) 다세대85㎡/다가구660㎡/단독주택165㎡이하 ('13년 대비 면적 기준 완화)
    - ※ 단독주택 165㎡이하는 일괄 양성화, 165~330㎡의 경우 조례로 위임
- 용적률 완화('28.5.까지)로 운영 중인 위반건축물 합법화 상담센터를 특정건축물법 제정시('26.상반기) 확대·조정하여 양성화 홍보 및 지원



상담 안내 홍보물



위반건축물 합법화 상담센터(자치구)



- 가로구역별 건축물 높이기준 재정비로 역세권, 교차로 등 높이 규제 개선

## □ 향후계획

- 특정건축물법 관련 ‘양성화 지원’ 시민 적극 홍보 : '26. 4월 ~
- 가로구역별 높이 기준 개정 : '26. 4월 ~

## 2

# 승강기 안전관리 실태 점검 추진

승강기 안전관리 실태점검으로 승강기 안전사고 예방과 이용자의 안전성 향상을 도모하고자 함.

### □ 추진근거

- 승강기 안전관리법 제74조 및 서울시 승강기 안전관리에 관한 조례 제5조(실태조사)  
※ 서울시 승강기 보유수는 173천대이고, 전국 승강기 보유수(885천대)의 약 20% 차지

### □ 사업개요

- 사업기간 : '26. 3 ~ 12월
- 사업예산 : 104백만원
- 점검대상 : 총 2,090건(관내 공동주택, 육교, 다중이용 공공기관 승강기)

계	안전개선조치 대상 승강기	승강기 사업자	산업안전 규정 이행	육교 승강기	장기사용 승강기	다중이용 승강기
2,090건	230개소	210개사	120개소	250대	1,000대	280대

- 추진내용 : 승강기 실태점검단(48명-승강기전문가), 서울시 및 자치구 담당자 합동점검

### □ 추진계획

- 승강기 주요 안전개선조치 이행여부 점검 ('26.3~4월)
  - 이탈방지장치, 비상가이드, 문열림 출발방지수단, 브레이크 시스템 등
- 승강기 사업자 및 산업안전규정 이행 실태 점검 ('26.5~10월)
  - 승강기 사업자 등록기준, 자체점검 실태, 중대고장 보고여부 등
- 육교, 장기사용, 다중이용시설 승강기 관리상태 점검 ('26.4~12월)

<※ 연도별 승강기 안전관리 점검 현황>

(단위: 건)

계	2025년	2024년	2023년	2022년
6,645	2,076	1,705	1,522	1,342

### □ 향후계획

- 승강기 실태점검 추진계획 수립 및 시행

'26. 3 ~ 12월



<승강기 제어반 작동상태 점검>



<승강기 인터폰 연결상태 점검>



<승강기 카 문 작동상태 점검>

작성 자 | 건축기획과장: 노경래 ☎2133-7090 | 건축설비팀장: 김승환 ☎7120 | 담당: 배용우 ☎7275