

SE♥UL M! SOUL

주요 현안 업무보고

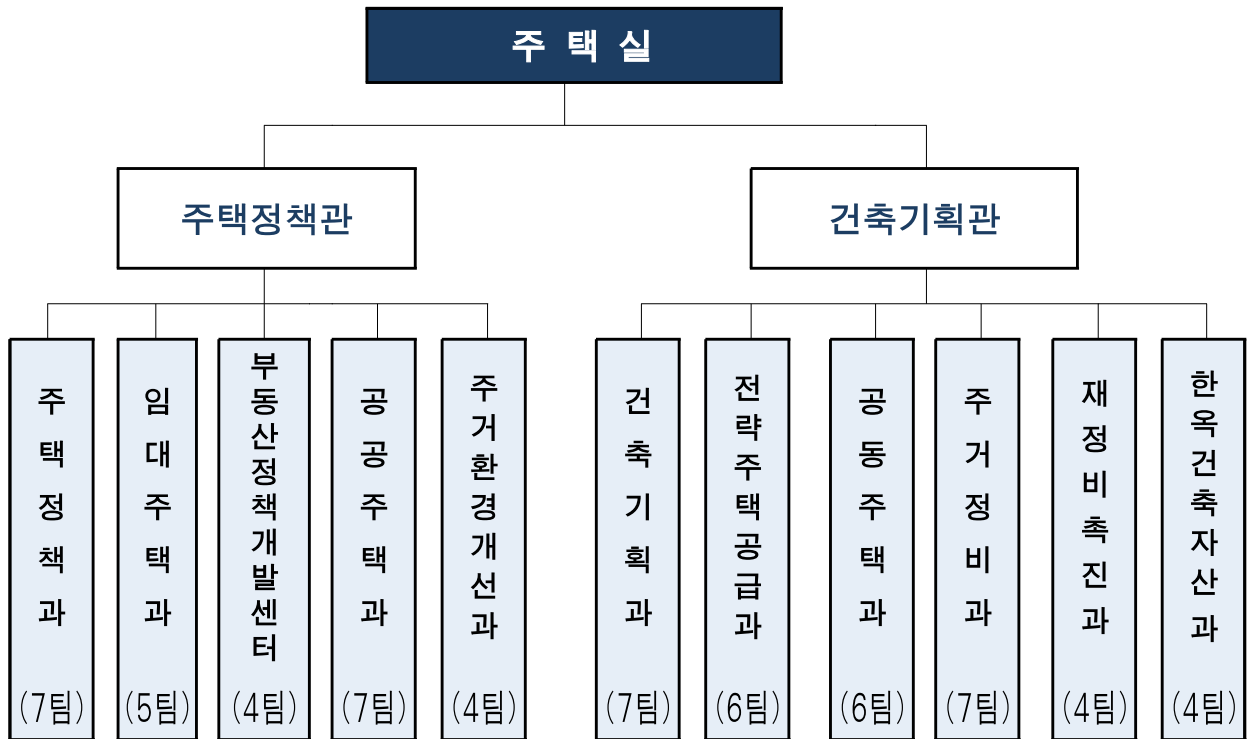
2025. 11.

주 택 실

I . 일반현황

조직 및 인력

● 조 직 : 1실 2관 10과 1센터 61팀



● 인 력 : 정원 301명 / 현원 306명

(단위 : 명, '25.10. 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	68	113	75	1	2	3	25
현 원	306	3	10	66	108	90	1	2	3	23

※ 시간선택제임기제 23명(가급 1, 나급 5, 다급 10 라급 4,) 한시임기제 3명(6호 1, 7호 2)

예 산

● 세 입 : 3,655,086백만원

(단위: 백만원)

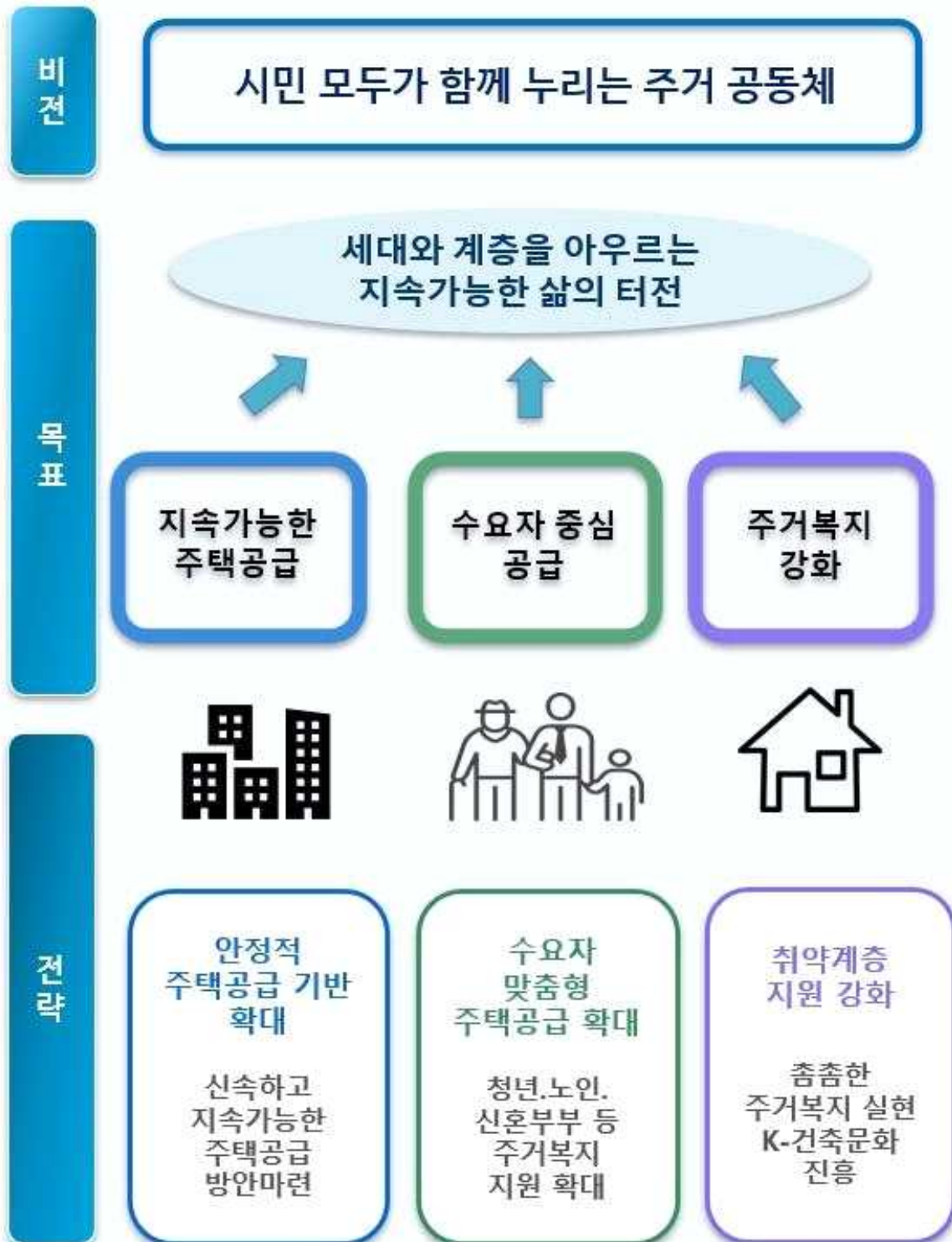
구 분		'25년	'24년	'24 대비 증감	
				증감액	증감률(%)
계		3,655,086	3,044,749	610,337	22.5
일반회계		632,189	594,176	38,013	6.4
특별회계	주택사업	3,001,622	2,440,978	560,644	23.0
	학교용지부담금	21,275	9,595	11,680	121.7

● 세 출 : 4,365,605백만원

(단위: 백만원)

구 분		'25년	'24년	'24 대비 증감	
				증감액	증감률(%)
계		4,365,605	4,275,302	90,303	2.1%
	주택정책과	1,056,297	1,055,849	448	0.0%
	임대주택과	1,891,269	1,566,175	325,093	20.8%
	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	295,547	328,734	△33,186	△10.1%
	공동주택과	22,180	13,414	8,767	65.4%
	주거정비과	556,326	756,141	△199,816	△26.4%
	재정비축진과	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 공공주택 공급확대 및 수요자 맞춤형 주택공급 추진

③ 주거취약계층 주거복지 강화 및 주거환경 개선

④ K - 건축문화 진흥

1 정비사업 제도개선 및 공공지원을 통한 주택공급 확대

1. 민간 정비사업 제도개선을 통한 주택공급 확대

2. 민간 정비사업 활성화를 위한 공공지원 추진

3. 재정비촉진사업 제도개선으로 안정적 주택공급 추진

4. 모아주택 활성화 계획 추진

5. 공동주택 모범관리단지 지원사업 추진

6. 휴먼타운 2.0 사업 추진을 통한 非아파트 공급확대

1

민간 정비사업 제도개선을 통한 주택공급 확대

안정적인 주택공급을 위하여 신속통합기획 재건축·재개발을 통한 주택공급 기반 마련 및 정비사업 제도개선·기간단축을 통해 주택공급을 촉진하고자 함

□ 주택공급 현황

- 추진목표 : '26년 상반기 내 27만호 주택공급 ※ 구역지정 기준
- 추진실적 : '25.9월 기준 153곳, 21만호 구역지정 완료
 - 재개발 91곳 약 10.1만호, 재건축 62곳 약 10.9만호

□ 추진실적

- 사업성 보정계수 등 정비사업 사업성 개선방안 본격 추진 ('24.9월~)
 - (사업성 보정계수) 재건축 9개소, 440세대 증가 / 재개발 25개소, 1,311세대 증가
 - (현황용적률 인정) 재개발 2개소, 50세대 증가
 - (준공업지역 용적률 상향) 재건축 1개소, 134세대(분양) 증가
- 규제철폐 적용 도시정비 기본계획 변경, 전자투표 등 활성화 추진 ('25.6월)
 - (규제철폐) 높이규제지역 공공기여 완화, 입체공원선심의제 도입, 역세권 준주거 종상향
 - (전자적의결) 전자투표·온라인총회 안내서 제작 및 배포, 예산 지원(17개 조합, 103백만원 지원)
- 주택공급 촉진방안 추진계획 수립 ('25.7월) 사업 기간 18.5년 → 13년(5.5년 단축)
 - (절차간소화) 동의절차 간소화, 공공지원 제도(보조금·추진위구성) 개선, 단계별 절차 사전병행 추진
 - (기간단축) 정비사업 전 단계 표준처리기한 도입, 처리기한제 시행
 - (사업관리) 공정축진회의 2회 개최, 공정축진책임관 및 갈등관리책임관 운영
- 정비사업 인·허가 규제 혁신 대책 발표 ('25.9월) 사업 기간 18.5년 → 12년(1년 추가단축)
 - (사업시행인가) 환경영향평가 초안검토 생략, 세입자 자격조회 축소(2→1회)
 - 경미한 변경 구청장 권한 확대, 부서간 이견 市 직접조율
 - (관리처분인가) 추정분담금 중복검증 폐지, 관리처분 타당성 검증 기관 확대(SH)
 - (이주·해체) 보상제외 세입자 이주지원 시 용적률 인센티브 제공, 해체심의 간소화

□ 향후계획

- 정비사업 촉진 및 인·허가 규제 혁신대책, 사업성 개선방안 지속 추진 : '25. 11. ~

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

2

민간 정비사업 활성화를 위한 공공지원 추진

추진위 구성 및 조합 직접설립 지원, 정비사업 용자 등 공공지원, 사업성 보정계수, 현황용적률 인정 등 사업성 개선방안 본격 추진

□ 추진개요

○ 추진위원회 구성 및 조합 직접설립 지원

- 주요내용 : 추진위원회 구성·조합직접설립을 위한 용역비 등 지원
- 지원예산 : 5,501백만원 (지원방식 : 시-구 매칭, 市 부담비용은 70% 이내)

○ 추진위원회·조합 정비사업 용자금 지원

- 주요내용 : 추진위원회·조합의 사업비, 운영비 등 사업초기자금에 대한 용자금 지원
- 지원예산 : 24,000백만원 (용자조건 : 금리 4%, 5년 만기 일시 상환)

□ 추진실적

【 추진위원회 구성 및 조합 직접설립 보조금 지원 】

○ 공공지원 제도 개선방안 수립('25.8.18.)

- 추진위 구성 방법: 공공지원을 원칙으로 주민자율 추진위원회 구성 허용
- 보조금 지원시기 ① 추진위원회 : 신통 1차 자문 후 → 후보지 선정 후
② 조합 : 정비구역 지정 후 → 주민공람 후
- 보조금 지원 동의기준 : 추진위 구성 보조금 지원 동의율 50% 삭제

○ '25년 보조금 지원 실적 : 추진위 구성 ▶ 41개소, 2,338백만원 / 조합직접설립 ▶ 12개소, 1,650백만원

【 추진위원회·조합 정비사업 용자금 지원 】

○ 정비사업 용자금 지원 계획 수립('25.2.14.) 및 지원 구역·금액 결정('25.4.18)

- 추진위/조합 42개, 24,000백만원 지원 결정('25.9월말, 용자실행 : 15,596백만원)

○ 정비사업 용자금 추가 지원 계획 수립('25.8.28.)

- 용자 지원결정액(24,000백만원) 중, 용자 포기(5,343백만원)에 따른 추가 지원 추진

□ 향후계획

○ 정비사업 용자금 추가 지원 : '25. 11. ~

작성자

주거정비과장 : 김동구 ☎2133-7190

주거정비정책팀장 : 김지호 ☎7205

담당 : 김명제 ☎7209

공공지원실행팀장 : 박미영 ☎7201

담당 : 박병규 ☎7203

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

□ 추진배경

- (사업촉진) 정비사업 대비 불리한 사업여건, 기준개선으로 재정비촉진사업 촉진 유도
- (주택공급) 인센티브 강화 및 용적률체계 개편으로 주택공급 확대

□ 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, 사업성보정, 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) 도시재정비위원회 심의를 통해 재정비촉진사업 임대주택 확보비율 일부 완화
 - (국토부건의) ① 市 입안권부여, ② 공람·구의회회의건청취·공청회 병행추진
 ③ 가로주택정비사업 절차간소화

- [추가개선] 촉진계획 경미한 변경시, 경관(변경)심의 절차 개선('25.9. 방참수립)
 - (절차간소화) 도시재정비위원회 본위원회 심의 → 소위원회 수권위임(또는 서면심의)
 - 도시재정비위원회 보고 후 즉시 시행('25.10.)

□ 향후계획

- '25.10. ~ 12. : 3차 개선(안)(도시정비형재개발) 마련 및 시행

규제완화로 모아주택·모아타운 사업여건을 개선하고 공공지원을 강화하여 속도감있는 주택공급 추진

□ 추진현황 ('25.9월말 기준)

- 모아타운 115곳(공모89/주민제안26), 모아주택 169곳 35,491호 추진 중
 - (모아타운) 관리계획 수립완료 57곳, 수립중 58곳
 - (모아주택) 착공 8곳, 사업시행인가 32곳, 건축심의 36곳, 조합인가 93곳

□ 활성화 계획 주요내용('25.8.19.발표)

- 사업성 보정계수 적용하여 임대주택 완화
- 역세권 등 우수입지 준주거지역 상향(역세권 350m, 간선도로변 50m)
- 조합 초기사업비 직접 융자 신설(최대 20억원 융자)
- 모아주택 본공사비 융자 신설(하나은행 연계 총 사업비 70% 융자)
- 25년 SH참여 모아타운 대상지 공모 (25년 15곳 내외)
- 사업성분석 확대(서울전역), 임대매입 현실화(기본형80%)
- 조합설립 등 공공지원 (정비업체 선정, 조합지원, 전자투표·온라인 총회 등)
- 관리계획·건축계획 병행수립으로 행정기간 단축

□ 추진일정

- “소규모주택정비 조례” 개정 ('25.11.발의, '26.1.시행)
 - 보정계수 정의·근거 신설, 준주거지역 임대주택 계수 신설
- 세부 사업별 세부기준 마련('25.10.~)
 - 보정계수 지침('25.10.), 준주거지역 기준('25.11.), 조합설립 지원(안)('25.11.)
- 사업성 보정계수 적용을 위한 통합심의 일괄 심의 추진('25.11.)
 - 신속한 사업 지원을 위한 관리계획 변경 등(임대주택 완화 한정)
 - ※ 모아타운 관리계획 승인 사업지 57곳('25.9월말 기준)
- 원활한 자금 지원을 위한 금융권 협의(~'25.12.) 등
 - 하나은행 MOU 체결 완료('25.9), 보증요율 완화 협의 등(SGI)('25.11.)

5

공동주택 모범관리단지 지원사업 추진

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 운영 등
- 선정단지 : 24개 자치구, 159개 단지 ※ 구로구 신청단지 없음
- 예산('25년) : 2,298백만원(관리주체 자부담률 10% 이상)

□ 그간 추진경위

- 지원대상 단지 선정 통보(시 → 자치구) '25.5.8.
- 시비보조금 교부 및 교부결정 통지(시 → 자치구) '25.5.20.
- 단지별 사업진행단계 지속 모니터링 및 추진 독려 '25.6.~9.

□ 사업 진행현황

- 사업추진 체계
 - 서울시 : 사업계획 수립, 모범관리단지 선정, 자치구별 보조금 교부 및 정산
 - 자치구 : 선정단지에 시비보조금 교부, 사업 지도·감독, 집행잔액 반납 등

- 사업진행 단계별 현황 ('25.9.30.기준, 단위 : 개소)

합 계	사업 진행				사업완료단지 사업 유형		
	사업준비	사업 추진중	사업완료	사업포기	시설개선	물품구입	공동체 활성화
159	15	103	41	-	17	23	1

※ 사업준비중인 단지는 입주자대표회의 구성 중이거나 계약(공사·용역) 진행 중임

□ 향후계획

- 연내 집행완료를 목표로 사업진행단계 지속 모니터링 및 추진 독려 : '25.11.~
- 우수사례 선발 및 사례집 제작·배포 : '25.11.~12.

작 성 자 공동주택과장: 이정식 ☎2133-7130 아파트관리팀장: 문영민 ☎7290 담당: 김승재 ☎7291

재개발·재건축 등이 어려운 노후 저층 주거지역을 대상으로 건축규제 완화와 기반시설 확충을 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, 건축협정집중구역, 리모델링활성화구역
 - **금 용 지 원** 이자차액 보전 (대출한도 30억원, 3% 이내)
 - **사 업 예 산** 사업지별 최대 100억원 지원(시비)
- **휴먼타운 2.0 사업지(13개소): 시범사업지(3개소) + 후보지(10개소)**
 - 시범사업지 3개소(종로, 중랑, 구로) 사업계획 수립 용역 진행 중
 - ▶ 종로구(신영동) 특별건축구역, 건축협정집중구역 등 지정 완료('25. 4. 4.)
 - 후보지 10개소(종로2, 중구2, 성북1, 중랑1, 강북1, 구로1, 강서2) 사업계획 수립 용역 진행 중



□ 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)**
- '24.12.23. 뉴빌리지 사업 대상지 선정(국토부, 4개소)
- '25.07.08. **휴먼타운 2.0 후보지 사업계획 수립 용역 착수 (~'26.7.7)**
- '25.09.26. 노후주거지정비 지원사업 공모 4개소 접수(성북1, 강북1, 강서2)

□ 향후계획

- '25. 하반기 휴먼타운 2.0 후보지 사업계획 수립 용역 추진
- '25.12. 노후주거지정비 지원사업 공모 심의·선정(국토교통부)

2 공공주택 공급확대 및 수요자 맞춤형 주택공급 추진

1. 노후공공주택 재정비사업

2. 건설형 공공주택사업(임체복합) 지속 추진

3. 도심 공공주택 복합사업 추진

4. 매입임대주택 확대공급 추진

5. 미리내집 공급 추진

6. 청년안심주택 임차인 보증금 지원 및 사업 재구조화

1 노후 공공주택 재정비사업

30년 이상 노후화, 단절된 임대주택 단지를 지역주민 편의시설을 포함한 고품질 임대주택 단지로 조성하여 지역사회 거점화

□ 사업개요

- (추진배경) 시설 노후화로 주거 환경 열악, 부정적 인식으로 사회적 소외 발생
 - 주차공간 부족, 장애인편의시설 부족(E/V 미설치 등), 내진구조 미반영 등
- (추진방향) 서울형 임대주택과 생활SOC를 복합화하여 고품질 단지 조성
 - 공공주택 평형 확대(당초 33→ 39, 46, 59㎡ 등)하여 쾌적한 주거공간 마련
 - 고품질 마감재와 스마트기술을 적용하여 분양주택 이상의 임대주택 품질강화
 - 지역에 부족한 수요자 맞춤형 생활SOC를 공급하여 지역사회 거점화
- (추진계획) 노후도, 이주대책을 고려한 선도사업 2개소 우선 추진

□ 선도사업 추진내용

구분	하계5단지	상계마들단지
사업세부계획 (조감도)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축규모 : 지하4/지상49층 • 공급세대 : 1,336세대 • 생활SOC : 주민센터 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축규모 : 지하2/지상19층 • 공급세대 : 363세대 • 주민편의시설 : 어린이집 등 
추진현황	<ul style="list-style-type: none"> • 사업계획승인 : 2025.2.17. • 기존 거주자 (538세대/540세대) 이주 완료 및 1세대 명도소송 진행 	<ul style="list-style-type: none"> • 사업계획승인 : 2024.12.30. • 기존 거주자(135세대) 이주완료 및 철거 착공 준비중

□ 향후 계획

- (하계5단지) 기존 건축물 철거 준비 및 명도소송 진행 '25. 8. ~ '26.상반기
- (상계마들) 기존 건축물 철거 착수 및 완료 '25.11. ~ '26.3.

서울 내 가용택지 부족문제 해결을 위해 저이용 공공시설 및 유희부지를 활용, 공공주택과 지역에 필요한 생활SOC를 함께 건립하여, 지역경제 활성화

□ 사업개요

- (추진배경) 서울 내 가용택지 부족 완화, 공간단절 회복 등 위해 도시공간 재창조 필요
- (추진방안) 공공주택과 생활SOC를 복합화하여 지역 활성화 도모
 - 공공시설 복합화를 통해 공간단절, 소음, 빛 공해 등의 주거환경문제 개선
 - 평형확대, 다양한 커뮤니티 공간 제공 등 고품질 임대주택 공급 확대
 - 공원, 생활 SOC(수영장, 다목적체육관 등) 등을 조성하여 지역 주민 삶의 질 향상

□ 주요 추진사항

신내4 (북부간선도로)	장지차고지	연희동 빗물펌프장
▼ 위치 : 중랑구 신내동 122-3 일원 ▼ 내용 ◦ 도로 상부 인공대지 위 공원조성으로 지역연결 ◦ 남측대지 공공주택·다목적 체육관 조성 ▼ 사업계획변경 승인('24.10.)	▼ 위치 : 송파구 장지동 862 일원 ▼ 내용 ◦ 차고지 안전성 확보로 근무환경 개선 ◦ 공공주택, 수영장 등 조성 지역 활성화 ▼ 사업계획 승인('24.12.)	▼ 위치 : 서대문구 연희동 44-27 일원 ▼ 내용 ◦ 연희동 일대 교통섬 유희부지 활용 ◦ 빗물펌프장, 대학생 대상 행복주택 조성 ▼ 착공('25.8.)
 <p>용적률 291%, 25층, 798세대</p>	 <p>용적률 260%, 25층, 658세대</p>	 <p>용적률 153%, 7층, 96세대</p>

□ 향후 계획

- 공사 발주 및 착공

'25.11. ~ '26.

작 성 자

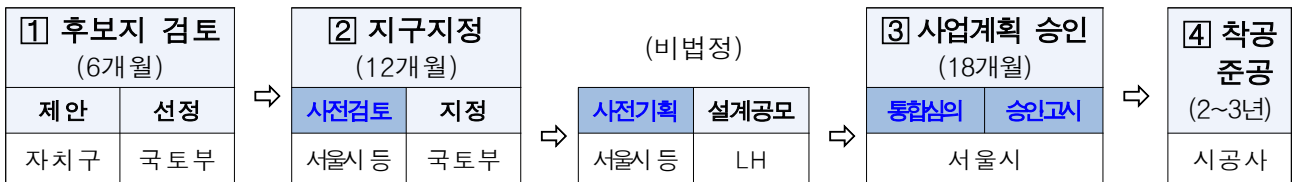
공공주택과장 : 하대근 ☎2133-7050 공공주택계획팀장 : 김영희 ☎7066 담당 : 김단비 ☎7070
 공공주택사업팀장 : 윤진석 ☎7067 담당 : 김환희 ☎7074

3 도심 공공주택 복합사업 추진

공공주도로 도심 내 역세권·준공업지·저층주거지 부지를 확보하여 양질의 주택공급과 도시기능 재구조화를 위한 거점으로 조성

□ 사업개요

- (사업목적) 도심 내 저이용, 노후화 된 역세권·저층주거지·준공업지역에 공공(LH) 주도로 양질의 공공주택을 공급
- (사업방식) 「공공주택 특별법」의 수용방식 ※ 토지등소유자: 현물보상 및 시공사 추천
- (사업절차) 주민동의(소유자 2/3, 면적 1/2) 받아 공공이 지구지정 후 사업시행



□ 추진현황

('21) 2.4. 대책 서울 도심 공공주택 복합사업 11.7만호 공급

- ① 후보지선정 : 당초 55곳 발표('21.~'22.) ▶ 34곳 추진 중('25.) ※ 21곳 취소 (동의를 부족)
- ② 지구지정 : 완료(15곳, 2.1만호), 지정 예정(19곳, 3.8만호)
- ③ 사업계획승인 : 6곳, 0.8만호(연신내, 쌍문역 동측, 방학역, 신길2, 쌍문역 서측, 증산4)
- ④ 착공 추진 : 6곳, 0.8만호('25. 시공사 계약, '26. 착공 예정)

('25) 9.7. 대책 도심 공공주택 복합사업 확대로 수도권 5만호 공급

- ① 용적률 완화(3년 한시) : ^{현행} (역세권) 법적상한×1.4배, (저층주거지) 법적상한 × 1.2배
→ ^{확대} (역세권) 및 (저층주거지) 법적상한 × 1.4배
- ② 속도제고 : 통합심의, 중도위 심의생략 등 추진단계별 절차 개선 등

□ 향후계획

- 사전기획협의체 및 지구지정협의(서울시-국토부) : '25.11.~'26.12.

작성 자 공공주택과장: 하대근 ☎ 2133-7050 도심공공주택복합팀장: 신종현 ☎ 7076 담당: 조영진 ☎ 7077

4

매입임대주택 확대공급 추진

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

□ 사업개요

- 매입대상 : 신축 주택, 구축 아파트, 반지하 주택 등 매도 신청한 주택
- 공급유형 : 일반 저소득, 청년, 신혼부부(신혼Ⅰ·신혼Ⅱ)
 - 일반 저소득 : 수급자·한부모가족 등, 도시근로자 월평균소득 50~70% 이하
 - 청년 : 19~39세·대학생·취업준비생, 도시근로자 월평균소득 100% 이하
 - 신혼부부 : 혼인 7년 이내·예비 신혼부부·6세 이하 자녀 둔 한부모가족 등, (신혼Ⅰ) 도시근로자 월평균소득 90% 이하, (신혼Ⅱ) 200%이하(맞벌이 기준)

○ '25년 목표 : 5,350호

합 계	기축매입						신축매입약정						
	소계	일반				신혼Ⅱ	소계	일반	청년	기숙사	신혼Ⅰ	신혼Ⅱ	리모델링Ⅰ
		소계	반지하	지상	신축								
5,350	1,366	966	318	398	250	400	3,984	500	500	500	420	2,037	27

○ '25년 예산 : 3,944억원(국비 2,503억원, 시비 1,441억원)

※ 미확보 국비에 대해서는 지속 요청하여 반영예정 (국토부에서는 4,627호* / 2,532억원 반영)

* 당초 국토부 3,310호(1,891억)에서 '25.5월 정부 1차 추경으로 신혼Ⅱ 967호/청년 350호 추가 확보

□ 추진실적

○ '25년 실적 : 2,112호(39% 달성) ('25.9.30. 기준 / 실적 : (기축) 계약, (신축) 약정 기준)

계	기 축 매 입							신 축 매 입 약 정						
	소계	일 반				신혼Ⅱ		소계	일반	청년	기숙사	신혼Ⅰ	신혼Ⅱ	리모델링Ⅰ
		소계	반지하	지상	신축									
계 획	5,350	1,366	966	318	398	250	400	3,984	500	500	500	420	2,037	27
접 수 건	14,178	4,419	3,959	1,395	1,659	905	460	9,759	837	1,692	1,277	169	5,757	27
심의통과	6,662	1,901	1,581	550	706	325	320	4,761	406	773	813	169	2,573	27
실 적	2,112	759	610	223	290	97	149	1,353	36	465	314	80	458	-

○ '25.8.29. : 일반주택형 미리내집(1차) 8개소 164호 입주자 모집 공고

※ 모집 경쟁률 결과 : 평균 51.6:1, 최고 경쟁률 114.8:1

□ 향후계획

○ 일반주택형 미리내집(2차) 입주자 모집 공고 : '25.12.

5 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

□ 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 164호 모집
- 2025 더 라이프스타일 박람회 추진(SETEC) : '25.9.25. ~ 27.
 - 전시관 조성, 이벤트 및 체험관 운영 등(미리내집 부스 등 운영)

□ 향후계획

- 미리내집 대시민 홍보, 입주자 상담 등 지속 추진 : '25.11. ~

6

청년안심주택 임차인 보증금 지원 및 사업 재구조화

청년안심주택 임차인 보증금 선지원을 통해 피해를 최소화하고, 주택
진흥기금과 금융지원을 활용해 사업 안정화 추진

□ 사업개요

- 공급현황 : 4만8천호 공급 추진 중(준공 2.7만호)
- 보증보험 미반환 우려 임차인 : 296호(선순위 140호, 후순위 156호)

□ 임차인 보호방안 : '25.11월부터 보증금 지급 시작

- 지원방안 : 경매 종료 전 퇴거 희망하는 임차인에게 보증금 선지급
- 선순위 임차인 : 임차권 등기를 설정한 퇴거 희망 임차인



- 후순위 임차인: 전세사기피해자 인정을 받은 퇴거 희망 임차인



□ 사업재구조화 방안

- 토지비 융자지원 : 토지매입비의 20% 이내, 최대 100억원 한도
- 건설자금 이차보전 확대 : (기존) 240억원의 2% → (변경) 480억원의 2%
- 재무건전성 점검 : 운영자문위원회 기능 강화하여 공정별 4단계 점검

□ 추진현황 및 향후계획

- '25. 10. 2. : 청년안심주택 임차인보호 및 재구조화 방안 기자설명회
- '25. 11월~ : 선순위 임차인 보증금 지급 (후순위 임차인은 12월~)

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

3 주거취약계층 주거복지 강화 및 주거환경 개선

1. 주거안심종합센터 운영

2. 주거취약계층 주거상향 지원

3. 신혼부부 및 청년 주거비 지원

4. 전세사기 위험분석 보고서 제공

5. 취약계층 집수리사업 지원

1

주거안심종합센터 운영

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

□ 사업개요

- 추진근거 : 주거기본법 제22조, 서울시 주거기본조례 제19조
- 운영방법 : SH공사 대행 운영(대행기간 : '24. 4. 1. ~ '26. 3. 31.)
 - SH공사 직영 : 중앙 및 지역 9개소, 제3자 위탁 : 지역 16개소
- 사업내용 : 주거취약계층 주거상담·사례관리 및 긴급주거비 지원 등
- '25년 소요예산 : 6,607백만원

□ 추진현황('25.9.30. 기준)

- (상담 실적) 상담인원 총 47,563명, 상담건수 177,679건

구분	상담인원 (명)	상담실적 (건)	상담내용(건) ※ 1인당 상담내용이 여러 건인 경우 중복					
			공공임대주택	주거비지원	공공부조	주택금융	1인가구 서비스	기타
계	47,563	177,679	91,697	13,065	2,060	1,447	19,250	50,160

- (긴급지원 실적) 총 1,731,580천원 / 6,000건

구분	지원액(천원)	수혜가구
계	1,731,580	6,000
긴급월세/보증금지원	377,583	250
주거환경개선(집수리)	77,919	181
긴급연료지원	11,316	31
1인가구주택관리서비스	485,153	1,393
기타(긴급물품, 현물등)	581,327	2,531
특화사업	198,282	1,614

□ 향후계획

- 주거취약계층 발굴·상담 및 주거비 지원 등 지속 추진

2

주거취약계층 주거상황 지원

주거취약계층에게 임대주택을 공급하고, 이주비 및 정착을 지원하는 주거상황 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) 총 자산가액 23,700만원 이하, 자동차 3,803만원 이하
- 지원내용
 - 공공(LH, SH) 및 민간 임대주택 입주지원
 - 보증금 무이자 융자(공공임대 최대 3백만원, 민간임대 최대 5천만원)
 - 이주비(최대 40만원) 및 지역 복지자원 · 네트워크 연계를 통한 맞춤형 정착지원



주거상황 전 (반지하 주택)

⇒



주거상황 후 (SH 매입임대주택)

- '25년 예산 : 7,476백만원(국비 3,738백만원, 시비 3,738백만원)

□ 추진현황('25.8.31. 기준)

- 주거상황 : 3,482가구(LH 3,105가구, SH 335가구, 민간 42가구)
- 이주비(이사비 · 생필품비) 지원 : 3,081가구
- 입주 이후 자립을 위한 맞춤형 정착지원 : 1,110가구

□ 향후계획

- 주거취약가구 밀집지역에 찾아가는 주거상담소 운영 등 지속 추진

3

신혼부부 및 청년 주거비 지원

신혼부부 및 청년의 주거비 부담 완화를 위해 임차보증금 대출 이자지원 및 청년월세 지원사업 추진

1 신혼부부·청년 임차보증금 이자지원 사업

□ 사업개요

○ 추진근거 : 서울특별시 주거 기본 조례 제7조 제1호의 2

○ 지원내용 ※ 생애 1회

구 분	신혼부부 사업	청년 사업
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 70만 원 이하
소득기준	부부합산 연 1억3천만 원 이하	연 4천만 원 이하
대출한도	최대 3억원(임차보증금의 90% 이내)	최대 2억원(임차보증금의 90% 이내)
대출기간	최장 10년	최장 8년
지원금리	(신혼) 최대 4.5% (소득에 따라 차등 지원 최대 3.0%, 추가금리 1.5%) (청년) 최대 3.0% (기본 2.0%, 한부모가족 추가금리 1.0%)	

○ 소요예산('25년) : 723억원

○ 지원실적 : 69,771세대 3,620억원 지원

(단위: 건, 억원)

연 도	신혼부부 임차보증금 이자지원			청년 임차보증금 이자지원		
	신규대출 수	대출금액	이자지원액	신규대출 수	대출금액	이자지원액
계	56,500	96,862	3,321.4	13,271	8,211	298.2
2025.8	3,928	7,682	328	686	485	36.2
2024년	3,023	6,077	417.2	651	810	52.9
2023년	3,573	6,527	840	1,082	737	94.6
2018~2022년	45,976	76,576	1,736.2	10,852	6,179	114.5

□ 향후계획

○ '25년 이자 지원금 지급 및 관리(계속)

○ 신혼부부·청년 사업 제도 개선 시행('25.11.20.)

- (신혼부부) 출산, 난임가구 대출기간 연장 (청년) 주택기준 완화, 자립준비청년 추가 금리 신설

작성 자 주택정책과장: 사창훈 ☎2133-7010 주택금융지원팀장: 강주연 ☎7037 담당: 송지호 ☎7026

2 청년 월세 지원 사업(서울시, 국토부)

□ 사업개요

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

구 분	서울시 청년월세지원 (시비100)	국토부 청년월세지원 (국비30:시비70)
지원대상	19~39세 청년1인가구	19~34세 청년독립가구
소득요건	건보료 부과액 기준 중위소득 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) 421억원 / (국토부) 648억원

□ 추진실적

○ 추진현황

서울시	사회보장 협의회 '25.2.~5.	모집 공고 집중 홍보 6.4.~24.	신청·접수 (주거포털) 6.11.~24.	소득재산 중복수혜 조사 6.~7.	이의신청 접수심의 8.12.~21.	최종 선정 9.3.(추첨)	지원금 지급 관리(격월) 10.24.
국토부	신청·접수 (복지로) '25.2.25.(마감)	소득·재산 조사 區(1개월)	지원결정 통보 區(~60일내)	지원금 지급(매월) 市배정/區지급	이의신청 30일내	사후관리 市/區	

- 지원실적 : 25년 신규 28,473명, 누적 179,550명 (단위 : 명)

구 분	지원인원	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025.9.
합 계	179,550	5,000	27,000	35,626	39,449	44,002	28,473
서울시	129,770	5,000	27,000	30,000	27,770	25,000	15,000
국토부	49,780	-	-	5,626	11,679	19,002	13,473

※ '25년 서울시 청년월세 : 56,654명 신청·접수, 최종 15,000명 선정 (경쟁률 3.78:1)

□ 향후계획

- '25년 청년월세지원 급여 지급 및 관리(계속)
- '26년 사업 제도개선 자문회의 및 사회보장제도 변경협의 추진 등

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

4 전세사기 위험분석 보고서 제공


임차인이 전세계약 전 주택의 위험요소를 사전에 확인할 수 있도록
전세사기 위험분석 보고서 제공을 통해 전세사기 피해 발생 예방

□ 추진배경

- 전세사기 피해발생의 주요 원인으로 정보 비대칭 문제 지적
- 안전한 계약을 위해서는 임차인이 사전에 등기부등본, 보증보험 가입가능 여부 등 여러 정보를 확인해야 하나 필요한 정보와 절차를 알기 어려움

→ AI 활용, 건물주소만 기재하면 전세계약 안전도를 평가해 주는 보고서 제공


□ 사업개요

- 추진기간 : '25. 2. ~ 11.(예정)
- 제공대상 : 서울 전세계약 예정자 1천명(10~11월)
- 제공내용 : 전세계약 예정 주택 및 임대인 정보
- 제공방법 : 민간 플랫폼  내집스캔 통해 제공
- 소요예산 : 22백만원 (전월세종합지원센터 사무관리비)



< 전세사기 위험분석 리포트 >

□ 세부내용

- 전세사기 임대인 정보 분석 - KCB와 협력
 - 서울시·개인신용정보업체(KCB)와 MOU를 통해 전세사기 임대인 1,500명 정보를 가명 결합(개인정보 식별불가) 및 분석을 통해 공통점 추출
- 대시민 서비스 제공(주택 및 임대인 정보) -  내집스캔 활용
 - (주택 정보) 계약안전도, 위반건축물 여부, 보증보험 가입가능 여부 등 13종
 - (임대인 정보) 전세사기 임대인의 공통점을 확인할 수 있는 DSR 비율, 3년 내 휴대폰번호 변경횟수 등 11종 제공 ※ 임대인이 신용정보 제공 동의 시 가능

□ 향후계획

- 만족도 조사 및 결과분석 '25. 12.

작 성 자 주택정책과장 : 사창훈 ☎2133-7010 전세피해지원팀장 : 김도일 ☎7048 담당 : 배혜은 ☎7278

5 취약계층 집수리사업 지원

주거환경 취약계층에 대한 집수리 및 용자 지원으로 주거성능 개선 및 주거안정 기여

1 희망의 집수리 사업

□ 사업개요

- 관련근거 : 주거기본법 및 서울특별시 주거기본조례
- 사업대상 : 주택법상 '주택' 거주 기준중위소득 60% 이하 저소득 가구
- 사업내용 : 도배·장판 등 18개 공종 집수리 지원
- 소요예산 : 2,500백만원(1,000가구 × 250만원)

□ 추진실적 : 650가구 준공(9월) 및 350가구 집수리 실시(11월 준공 예정)

구 분	합 계	2021년	2022	2023	2024	2025
지원가구	5,760	955	888	1,884	1,033	1,000
예산(백만원)	11,040	1,080	1,080	4,080	2,300	2,500

□ 향후계획 : 지원가구 준공 및 정산(~'25.12.)

2 안심 집수리 지원사업

□ 사업개요

- 관련근거 : 서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례
- 사업대상 : 주거 취약가구, 반지하, 옥탑방(양성화) 등 노후불량 주택
- 사업내용 : 주택성능개선(단열, 창호) 및 안전(화재경보기·편의(단차 제거)시설 설치 지원
- 소요예산 : 10,727백만원(보조금 7,727, 용자금 3,000)

□ 추진실적

사업내용	구분	합 계	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
보조사업	지원가구	5,325	1,905	949	508	1,028	935
	예산(백만원)	36,763	11,929	5,895	3,684	7,793	7,462
용자지원	지원가구	537	117	144	103	111	62
	예산(백만원)	14,710	2,999	3,154	2,988	3,443	2,126

□ 향후계획 : 보조금 정산 및 용자금 지급(~'25.12.)

작성자	주택정책과장:사창훈 ☎2133-7010 주거안심사업팀장:김경란 ☎7988 담당:유경아 ☎7989
	주거환경개선과장:임창섭 ☎2133-7240 주거성능개선팀장:김성만 ☎7259 담당:남창립,박우영 ☎7267,7246

붙임

'25년 희망의 집수리 및 안심 집수리 사업 비교

구분	희망의 집수리	안심 집수리
관련근거	주거기본법 서울특별시 주거기본조례	서울특별시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례
사업대상	주택법상 '주택' 거주 기준중위소득 60% 이하 가구	<ul style="list-style-type: none"> - 중위소득 100% 이하 주거 취약가구 - 반지하, 옥탑방(양성화) 주택 - 주택성능개선지원구역 내 주택
사업예산	2,500백만원 (1,000가구 × 250만원)	10,727백만원 (보조금 7,727, 융자금 3,000)
사업내용	도배·장판 등 18개 공종 집수리 지원 (주거복지 개념의 인테리어 공사)	<ul style="list-style-type: none"> - 주택성능개선(단열, 창호) - 안전(화재경보기, 소화기) - 편의(단차 제거)시설
지원규모	최대 250만원 범위 내 ※ 공사비 100% 지원(자부담 없음)	<ul style="list-style-type: none"> - 주거 취약가구, 옥탑방(양성화), 주택성능개선지원구역 내 주택 : 최대 1,200만원 - 반지하 주택 : 최대 600만원 ※ 공사비 50% (취약가구 80%)
보조사업자	시공업체	건축물 소유자
추진방법	(자치구) 대상가구 접수·선정 (서울시) 시공업체 선정 후 시공	(자치구) 대상가구 접수 (서울시) 보조사업자 심의·선정
추진절차	시공업체 선정 > 사업신청 > 시행	사업신청 > 보조사업자 선정 > 시행
비고	사업 참여자 신청시 서울시 선정 시공업체가 시공	건축물 소유자가 시공사 선정 및 공사 후 보조율에 따라 보조금 지급

4 K-건축문화 진흥

1. K-건축문화 글로벌 확산 종합지원 추진

2. 한옥 보전 및 활성화 추진

1

K-건축문화 글로벌 확산 종합지원 추진

국내 건축가의 창의성과 역량을 발휘할 수 있는 기회를 확대·발굴하여 세계적 혁신건축가로 육성하는 한편 도시경쟁력과 시민 삶의 질 증진

□ 사업개요

- (추진목적) 서울 도시공간 혁신 사례를 세계에 공유하고, 국내 건축가들의 세계무대 진출 지원
- (추진방안) 4대 전략, 11대 핵심사업의 K-건축문화 종합지원계획 수립('25.8.18.)



□ 추진실적

1 혁신건축가 글로벌 진출 기반 마련

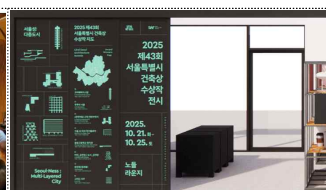
- [혁신건축가의 국제 홍보] UIA(국제건축가연합) 연계 “서울국제건축포럼”개최('25.10.22.)
 - (일시 및 장소) 10.22.(수), 시청 다목적홀, (참석자) 국내외건축가 등 약 200명
 - (주 제) K-Architecture:건축가의 사회적 책임과 역할
 - (프로그램) 총괄건축가 기조발표, 5개 나라(프랑스, 미국 등) 주제발표 및 토론



<포스터>



<국제포럼>



<서울시 건축상 수상작 전시>



<국내외 인적교류>

2 국제도시공간디자인상(가칭) 제정

- [국제상 제정] 기획·운영 기본방향을 위한 전문가 자문('25.9.17.)
 - (선정분야) 도시·건축·경관 등 국내외 도시공간 전반
 - (목 적) 환경성·공공성·도시문화 기여 등 국제적 이슈에 부합하는 디자인 발굴
 - (시상주기) 서울도시건축비엔날레 개최 시기 연계(격년), '27년 최초 선정
- [서울건축재단^{가칭}] 설립 기본방향을 위한 컨설팅 용역 추진('25.7.17.~12.20.)
 - (용역개요) 수행자 :주식회사 도시경영연구원, 용역비 : 29,100천원

3 신진건축가 발굴 및 육성

- **[신진건축가 발굴]** 서울시 건축상 8작품 중 신진건축가 5작품 선정('25.7.14.)
 - 제43회 서울시 건축상 시상('25.9.9.), 전시운영(9.9.~9.21.), 시민참여 프로그램 홍보



- **[예비건축가 발굴]** 'FUN CITY 서울' 대학생 아이디어 공모 4팀 선정('25.9.5.)
 - (공모) 7.22.~8.29. (시상) 9.23. (전시운영) 9.26~11.18, 서울길러리



2 건축가 존중 및 행·재정 지원

- **[민관거버넌스 구축]** 서울시-7개 건축단체 MOU 체결('25.9.9.)
 - 'K-건축문화 종합지원계획' 위한 2차례(5.23., 7.16.) 사전간담회 개최
 - (MOU 개요) 대한건축사협회, 한국건축가협회 등 7개 건축관련단체 협의회 구성을 통한 분기별 정례회의 개최(제1회 개최, 10.29.)
- **[우수건축물 인센티브]** 서울연구원 자체 연구과제 선정('25.10.)
 - 「서울시건축상 수상작품 조세감면 혜택 관련 지방세 영향」(용역기간:25.12~26.8.)

□ 향후계획

- 국제도시공간디자인상^(가칭) 제정을 위한 기획·운영 계획수립 '25.11.~
- 서울건축재단^(가칭) 설립 추진계획 수립 및 행안부 협의~ '25.11.~
- 서울 홍보관(UIA 2026 세계건축대회 바르셀로나) 전시기획 '25.12.~

작성 자	건축기획과장: 임우진 ☎2133-7090 건축정책팀장: 김 석 ☎7097 담 당 : 조미리 ☎7098
	한옥건축자산과장: 노경래 ☎2133-5570 건축자산정책팀장: 박소정 ☎5572 담 당 : 최 대 규 ☎5315

2

한옥 보전 및 활성화 추진

한옥 보전 및 활성화를 위한 「한옥 수선 비용지원」 과 「한옥 생활밀착형 현장지원」 사업을 통해, 한옥의 무분별한 철거를 억제하여 서울 역사문화경관을 보전

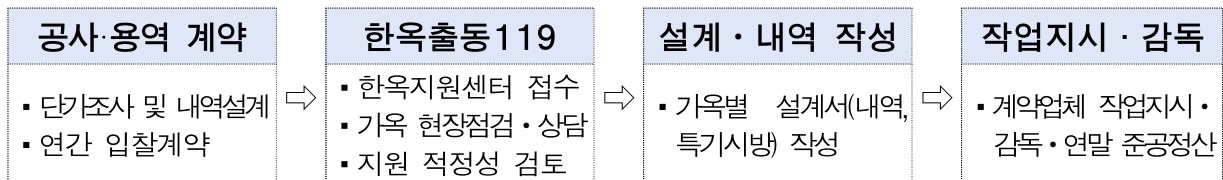
□ 사업개요

- **한옥 비용지원** : 한옥 수선 및 신축 보조·융자금 지원 (심의 의결 지원)
 - 한옥 신축, 전면수선, 부분수선(지붕, 창호 등)으로 현대한옥의 맞춤형 지원 강화

구 분	한 옥		한옥건축양식	
	한옥보전구역 내	한옥보전구역 외	한옥보전구역 내	한옥보전구역 외
신 축	150백만원	100백만원	75백만원	50백만원
전면수선	180백만원	120백만원	90백만원	60백만원
부분수선	30백만원		15백만원	

※ 한옥건축양식 : 다양한 현대한옥 보급을 위해 일부 현대적 재료, 디자인 차용 인정

- **한옥 생활밀착형 현장지원** : 소규모 응급수선 및 노후화 개선공사 (시 직접 시행)
 - 기와지붕 누수, 목부재 파손, 노후 전기배선, 흰개미 발생 등에 대한 소규모 수선



※ '25년 시 주요재정사업 평가 결과 '매우우수'(95점)로 주민 만족도 매우 높음

□ 추진현황

- **한옥 수선 및 신축 비용지원**으로 K-주거문화 확산: 총 1,566건 (562억원)
- **한옥 생활밀착형 현장지원**으로 한옥 멸실 방지: 총 733건 (20억원)

구 분	한옥수선비용지원 ('01~)		생활밀착형 현장지원('17~)	
	건수	비용	건수	비용
2025년(9월기준)	57건	2,604백만원	87건	264백만원
전체 지원실적	1,566건	56,266백만원	733건	2,058백만원

□ 향후계획

- 한옥 보전 및 활성화 사업 준공, 평가·분석 : '25. 12.

작성 자 한옥건축자산과장: 노경래 ☎2133-5570 한옥관리팀장: 배진성 ☎5571 담당: 양희식 ☎5317
담당: 김현우 ☎5318