

# CONTENTS

2012. 11. HAUD REPORT no.31

housing & site planning architecture urban design

Main Theme :

Changes and Outlook of the  
Housing Policy in Seoul

## 서울시 주거정책의 변화와 전망

### ■ 서울시 주거정책의 흐름 / 03

- 서론
- 주거 패러다임의 변화 배경
- 주거정책의 방향

### ■ 주거지 관리 정책 변화 / 09

- 생활권 단위의 주거지 관리
  - 주거지 종합 관리계획
- 대안정비를 통한 점진적 주거지 정비
  - 가로주택정비사업
  - 주거환경관리사업
- 거주자 의견수렴을 통한 주거지 정비
  - 뉴타운 재개발 실태조사
  - 주민참여형 재생사업
  - 마을공동체 기본계획

### ■ 주택 관리 정책 변화 / 27

- 임대주택 공급방식의 다변화
  - 기존주택 매입임대
  - 기존주택 전세임대
  - 보금자리주택
  - 장기전세주택 (SHIFT)
  - 장기안심주택
  - 협동조합주택
  - 공공원룸주택
  - 토지임차형 임대주택
- 중·소형 주택의 공급 활성화
  - 도시형생활주택
  - 수요 맞춤형 소형주택 개발

### ■ 서울시-정부의 엇갈린 주거정책 / 53

- 보도화 된 주거정책 비교

### ■ 결론 / 59

Focus - On

HAUD Works

## HAUD Works

### ■ 준공 PJ / 65

- 가재울뉴타운3구역 주택재개발 정비사업

### ■ 수주 PJ / 66

- 호계주공아파트 주택재건축정비사업
- 안양1동 진흥아파트 주택재건축정비사업

2012. 11. HAUDREPORT no.31



**Main Theme :**  
The Stream of Housing Policy in Seoul

## ■ 서울시 주거정책의 흐름

- 서 론
- 주거 패러다임의 변화 배경
- 주거정책의 방향

Main Theme :

## 서울시 주거정책의 흐름

### 2013년 주택정책 비전

다양한 임대주택 및 소형주택 공급이 확대되어 서민주거안정이 이루어집니다.  
커뮤니티가 살아나고 이웃과 함께하는 열린 마을이 조성됩니다.  
지속가능한 미래 건축문화 조성과 한옥이 잘 보전되고 있습니다.  
저소득층의 주거환경이 개선되고 주거비 부담은 줄어듭니다.

## 서론

박원순 서울시장의 서울시 주거정책이 속속 발표되고 진행되고 있다.

그동안 수많은 정비사업 및 주택사업(재개발·재건축)은 많은 갈등 등으로 민원의 소지를 내포하고 있기에, 서민 주거안정 및 주거지 재생을 위한 정책 위주로 진행되어가는 추세이다.

하지만 이러한 정책에도 불구하고 최근 서울시의 뉴타운 정비·해제, 재건축 소형비율 확대방침 등 주택정책 전환에 대해 건설업계는 필요성을 인정하면서도 ‘정책기조의 급격한 변화’, ‘실효성 있는 대안부재’, ‘현실 고려 부족’, 서민 주거안정에 도움이 되기보다는 ‘전세 물량감소와 가격상승 효과가 더 클 것’이라는 우려가 나타나고 있다.

이러한 상황 속에서 주거정책의 재빠른 정보 인식과 더불어 체계적인 사업방식 및 주거계획의 방향을 알아보고, 향후 주택정책 및 도시재생에 미치는 파급효과 및 방향성을 논의 하고자 합니다.

## 주거 패러다임의 변환 배경

지난 50년간 서울은 근대 도시 가운데에서도 유례를 찾아볼 수 없는 성장과정을 거치며 서울의 주거지는 급격한 도시화로 인해 주택수요를 해소하기 위한 공급위주의 주택정책을 실시하였다.

1970년대부터 본격적으로 건설되기 시작한 아파트는 현재 국내 주거유형의 대표적인 위치를 차지할 만큼 보편화 되었다. 하지만 아파트의 대중화가 급속도로 진행되면서 재산증식의 인식변화로 주거지 정비에 있어 획일적인 주거유형을 만들고, 이에 따라 사업성을 극대화하는 대규모 철거 재개발이 수반되었다. 이러한 현상은 대도시 또는 특정 지역에 편중된 것이 아니라 전국적인 경우이며 아파트 위주의 주거유형 편중화는 대량주택공급 및 주택 산업화 정책, 공급 편중에 따른 수요자의 선택 기회의 박탈이 그 원인을 제공하였다.

하지만 사회적·경제적 변화가 생김에 따라 주거 패러다임이 변화하고 있으며 그에 대응한 정책적 변화가 진행되고 있다.

### 사회적 변화

- > **인구 및 가구변화** 핵가족화의 심화와 저출산, 청년실업의 장기화, 미혼가구의 증가 등의 인구구조 변화가 이루어지고 있다. 저출산·고령화 사회현상으로 인해 인구는 감소하고 가구는 증가하는 모습을 보이고 있으며 향후 계속 증가할 것으로 예상되며, 따라서 주택공급과 더불어 다양한 형태와 규모의 주택공급이 필요할 것으로 전망 된다.

서울시 가구수 및 평균 가구원수 추이							
구분	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010
가구수(천호)	1,848	2,324	2,815	2,966	3,086	3,310	3,504
평균 가구원수(인)	4.5	4.2	3.8	3.5	3.2	2.9	2.7

- > **주택 보급률의 변화** 1980년 대까지 서울의 인구는 증가 일반도였으며, 이를 수용하기 위한 주택의 공급은 서울시 주요 과제였다. 이에 대한 적극적 정책 대응으로 주택보급률이 1990년 68.0%에서 2002년 82.4%까지 증가하는 등 주택의 양적 공급측면에서 괄목할만한 성과를 거두고 있다.

- > **서민주택의 감소** 아파트 가격의 폭등은 고스란히 정비예정구역 내 다세대, 다가구 등 에 영향을 미치게 되어 서민주택의 감소로 이어졌다. 정비가 필요한 소형 주택이 아파트로 탈바꿈 하면서 서민들의 지불가능 능력 범의를 벗어나기 시작하였다. 또한 대다수 주택소유자들이 현재의 주택을 이용해 아파트를 가지고 싶은 욕구들을 건설사 및 시행사들의 자본논리와 맞아 떨어지면서 저층주거지가 구역단위로 멸실되기 이르렀다. 단독주택건축 특례조항에 의하여 만들어진 대다수의 다세대, 다가구 주택들은 저소득층들로 하여금 거주할 수 있는 공간을 마련해 주었다. 반면 턱없이 부족한 주차공간 및 좁은 골목과 같은 계획적 정비기반시설의 부족으로 인하여 정비가 필요한 시점이 도래하고 있다.

2006년 이후 소형 저가주택 멸실 및 공급						
구분	2006	2007	2008	2009	2010	계
멸실	13,525	24,973	18,098	31,061	48,689	136,346
공급	9,707	12,145	11,669	11,074	22,539	67,134

## 제도적 변화

### > 주택정책의 역사

- 1960년 : 급격한 도시활성화로 인한 무허가 주택의 증가
  - 도시로 향하는 인구의 증가와 더불어 무허가 주택이 급증하기 시작
  - 이후 도시정비사업을 위한 도심인근지역 무허가 주택 철거
- 1970년 : 현지개발사업과 양성화 사업
  - 현지개발위주의 재개발 사업추진(AID 차관 등)
  - 무허가주택의 항공촬영을 통한 무허가 건축물의 양성화 작업
- 1980년 : 새로운 재개발 방식인 합동 재개발의 등장
  - 자력재개발의 효과를 거두지 못하자 새로운 합동재개발이 등장
  - 합동재개발은 현지의 재개발과 유사한 방식
- 1990년 : 주거환경정비사업의 본격화
  - 주거환경정비사업의 정착하기 시작함
  - 공공의 적극적인 참여와 더불어 본격적인 세입자 대책이 강구됨
- 2000년 : 정비사업의 대중화
  - 대규모 개발과 정비사업의 주택정책
  - 정책의 변화로 인한 혼선이 발생하고 이에 따른 유연적인 해결이 전개

### > 주택정책 결과

- 노후주거지 정비와 기반시설 확충
  - 노후불량 주거지의 정비를 통한 주거환경 개선
  - 공동주택조성으로 인한 주거지내 기반시설 확충을 통한 주거환경 개선
- 전면 대규모 철거로 인하여 서민주택 감소
  - 1970년 대비 아파트는 14배 증가, 서민주택은 절반으로 감소
- 아파트 대량공급
  - 옛길과 골목길 소멸
- 정비사업의 문제점
  - 기존 세대수를 밀도는 주택공급
- 정비 후 주택가격 상승으로 하우스 푸어 양산
  - 7,000~10,000(만원)내외의 주택전세가격 → 20,000~30,000(만원) 내외의 주택전세가격
- 예정구역 남발 및 부동산 문제
  - 선심성 과중한 예정구역 지정에 따른 구체적 사업의 시행에 악영향
  - 부동산 경기의 과열과 더불어 부동산 투기 등의 문제점 발생
- 분양주택 공급 중심
  - 1980년~2010년 총 주택수 243만2천호 증가 → 저소득 무주택자의 소외

## 주거정책 방향

### > 패러다임의 변화 인식

그간 사업성과 공급중심의 주거정책은 사회적 변화에 대응하기 시작했다.

도시 및 주거환경정비법이 전면철거의 정비사업 만을 규정하는 것이 아니라, 정비·보전·관리에 이르는 종합적인 주거지 관리기능을 강화하고 주거지의 다양성과 조화를 통해 거주민의 배려하는 점진적 주거지 관리로 전화하고 있다.

또한 거주민과 약자를 배려하는 강화된 주거정책의 필요성을 인식하게 되었다.

임대주택 사업의 기능 강화 및 서민주거 안정을 위한 맞춤형 복지지원을 강화하고 주택 유지·관리 제도개선 및 주택시장 여건변화에 부응하는 다양한 주택이 공급될 수 있는 관련제도의 개선 및 지원 방안을 계획하고 있다.

‘사람과 장소’가 중심이 되는 주거정책의 필요성을 인식한 것이다.

정책결과	여건변화	뉴 패러다임
대형주택의 증가	⇒ 1인가구의 급증 ⇒	[사람·장소 중심의 주거재생] • 사회·문화·경제·환경 재생 • 정비·보전·관리 조화 도모 • 소규모 점진적 추진 • 거주민 중심, 상호협력 추진 • 사회적 약자배려
아파트의 획일화	⇒ 다양한 주거환경 요구 ⇒	
전면철거, 아파트 개발	⇒ 주역 특성 회복 움직임 ⇒	
부동산 투자	⇒ 저성장시대 도래 ⇒	
주변지역과 단절, 폐쇄	⇒ 지역가치의 재생과 관리 ⇒	
정체성, 공동체 외해	⇒ 커뮤니티의 회복 ⇒	
녹지 훼손 및 부조화 경관	⇒ 보전 관리 조화 필요성 인식 ⇒	
서민주택의 지속적 감소	⇒ 사회적 약자의 계속적인 증가 ⇒	

### > 서울시 주거정책 방향

이러한 패러다임의 변화로 추진되는 서울시 주거 정책의 방향은 크게 다음과 같다.

- 생활권 단위의 주거지 관리
- 대안정비를 통한 점진적 주거지 정비
- 거주자 의견수렴을 통한 주거지 정비방향 수립
- 임대주택 공급방식의 다면화 위한 정책
- 중·소형 주택의 공급 활성화 정책

현재 구체적인 정책적 대안이 제시되고 있는 상황이다.



Main Theme :  
Changes of Residential Area Management  
Policy

## ■ 주거지 관리 정책변화

- 생활권 단위의 주거지 관리
- 대안정비를 통한 점진적 주거지 정비
- 거주자 의견수렴을 통한 주거지 정비

Main Theme :

## 주거지 관리 정책 변화

### 주거재생이란?

> 의미와 요소

■ 주거 / dwelling

- 가옥 외에 대지를 포함하는, 사람이 거주하는 장소의 의미가 강함  
(주택은 건물의 의미가 강함)

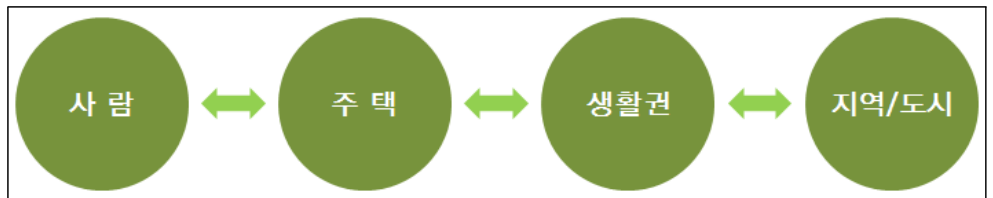
■ 주거재생

- 철거나 해체(단절)가 아니라, 사람중심의 삶을 담아내도록 주거지의 기능과 구조를 되살려내기 (연속)

■ 주거+재생의 3대요소

- 사람 : 사람존중 → 공동체적(community) 관계의 회복
- 주택 : 적적주거 → 부담가능한(affordable) 주거시설로의 정비
- 장소 : 생활권역 → 지속가능한 도시로의 재구축

> 원칙



구분	정의
인본성	사람우선, 주거복지, 주거인권
공공성	공공주택 확대, 공공관리제 확대
지속성	주택재활용, 재정착, 공간조직 및 지역사회의 연속
공동(체)성	마을만들기, 공동체조직, 근린자치
광역성	주택계획과 도시계획의 대화, 광역적 주거계획



## 정비기본계획의 전환

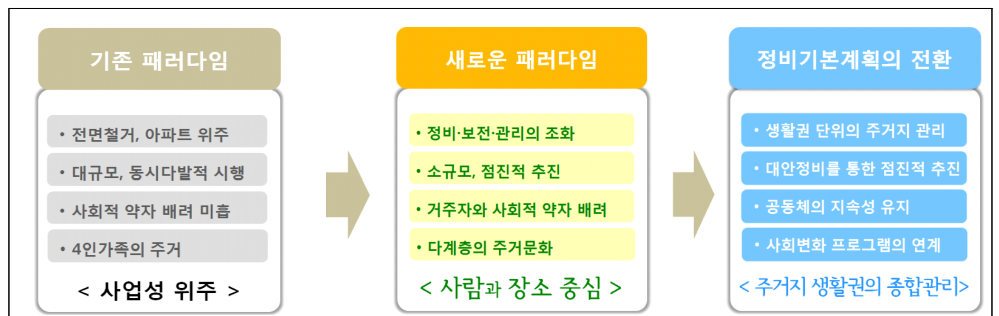
**> 배경** 도시·주거환경정비기본계획은 정비기본계획에 의거하여 주택재개발사업, 주택재건축사업 등 정비사업을 실행토록 함으로 인해 도시정비의 목표와 실천적 전략을 제시하는 법정계획이다.

그간의 정비기본계획은 주거지 정비를 위한 정비사업의 방향 및 관리를 위한 계획에 초점을 맞춤으로 인해 토지 등 소유자를 중심으로 전면철거형 단지개발의 정비방향을 계획하는 기능을 수행하여 왔다.

그러나 앞서 설명하였듯이 사회적·경제적·문화적 변화에서 나타나는 주거지 관리정책이 전환됨에 따라 정비사업 중심의 정비기본계획은 주거지 생활권을 중심으로 종합적인 주거지 관리를 위한 계획적 역할로서 법정계획의 전환이 요구되고 있다.

**> 계획방향** 이러한 주거지 관리의 패러다임과 발맞추어 정비기본계획은 세부적인 계획방향을 수립하였다.

- 정비·보전·관리가 조화되는 주거지를 위해 생활권 단위의 주거지를 관리하여, 지역과 조화로운 주거지를 관리
- 단지형 전면철거에 대응하는 소규모·점진적 정비를 위해 도시의 정체성을 유지할 수 있는 대안정비를 통해 점진적으로 추진
- 거주자와 사회적 약자를 배려함에 있어 공동체의 지속성을 유지함을 도모
- 다양화 되는 가족, 주거문화, 사회변화에 대응할 수 있는 다분야의 프로그램을 연계



## 생활권 단위의 주거지 관리

변화되는 주거정책 패러다임을 담은 서울시 2020 도시·주거환경정비기본계획은 관리정책의 일환으로 주택수급계획, 주거환경지표계획, 생활권계획을 통한 생활권 단위의 주거지 관리방향을 제시한다.

## 주거지 종합관리 계획

- > 자치구 단위의 주택수급 계획**
  - 주택종합계획 중 생활권 단위의 주거지 수요총량에 대해 자치구의 인구단위로 이를 구분하여 배분하고, 이를 자치구 정비예정구역의 주택공급 가능량을 비교·검토하여, 이를 자치구에서 2020년을 목표로 정비계획의 수립 시점을 조정할 수 있도록 계획

- 정비사업의 철거 등 정비사업의 시기조정은 정비사업이 부동산 및 인접지역·서민주거에 영향을 줄 수 있는 경우 주택정책위원회 심의를 통해 운영이 가능하도록 제도화

> **주거환경 지표 계획**

- 주거환경지표의 도입으로 생활권단위의 주거환경을 평가하고 관리방향을 설정(주거환경관리지표)토록 하며, 새로운 정비구역 지정요건(주거환경정비지수)으로 활용
- 주거환경관리지표는 안전성, 쾌적성, 편리성, 지속성에 대한 세부적인 주거환경지표를 평가하여, 생활권단위의 과부족시설과 주거지 관리방향을 정립
- 주거환경정비지수는 정비구역지정을 위한 요건에 기존 물리적 항목 외에 사외·인문·경제적 항목을 추가하고 이를 판단하는 체계를 단계화 하였음. 이를 통해 과거의 획일적인 기준에 의한 전면철거형 재개발사업의 난립을 억제하고 주거지의 여건에 맞는 정비사업이 추진될 수 있는 기준을 제시

> **상활권 계획**

생활권계획은 정비·보전·관리의 주거지 관리정책의 전환에 맞춰 생활권계획을 수립하여 정비사업 중심의 주거지 관리에서 관리와 보전의 방안이 병행될 수 있도록 하는 주거지 관리계획이다.

■ **정비**

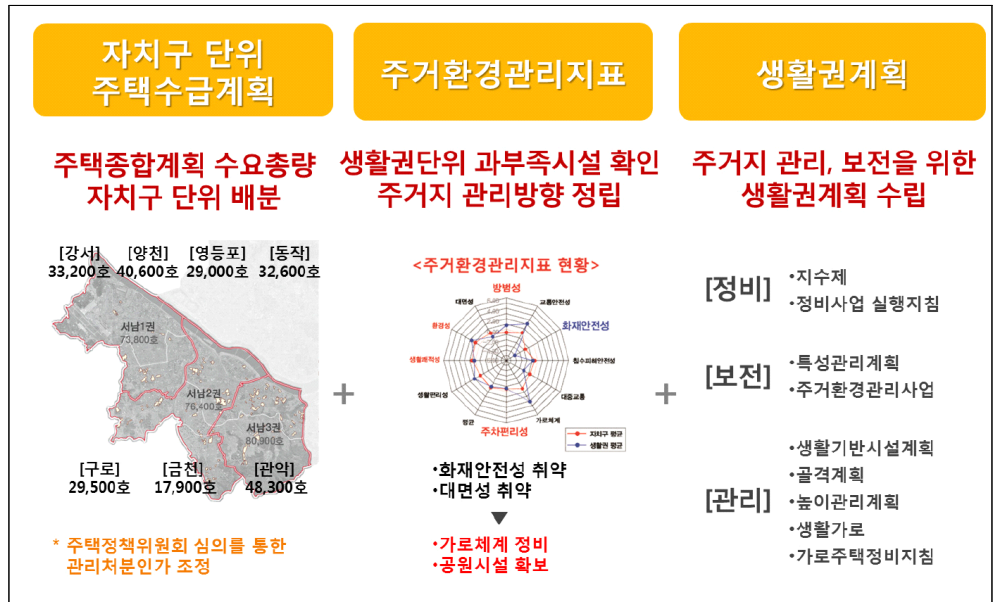
- 주거지의 정비를 위해서 기존의 정비구역 및 정비예정구역은 수용하되 새로운 정비예정구역의 지정은 없으며, 새로운 정비구역을 지정하는 경우, 지수제(주거환경정비지수)를 통해 지역입지요건을 검토하고, 거주자의향조사를 통해 정비계획이 결정될 수 있도록 규정
- 또한 정비계획이 결정됨에 있어 지역입지특성과 주민공동시설의 배치 등 주변지역과의 조화를 도모할 수 있도록 정비사업실행지침을 통해 개별적인 정비사업과 주변지역이 통합되는 정비계획의 세부계획 방안을 지침화하여 제시

■ **보전**

- 주거지의 보전을 위해서 오래된 주거지의 역사와 유무형의 생활유산으로서 보전해야하는 지역특성에 대해 보전과 개량을 포함한 특성관리계획을 수립하고, 필요한 경우 주거환경관리사업을 통해 공동체가 함께 계획할 수 있는 방안을 마련
- 주거지의 보전에 있어 지역특성은 별도의 보전계획을 수립할 수 있도록 대상을 선정하고, 주거환경관리사업은 공동체 중심의 사업이 진행될 수 있도록 매뉴얼을 제시

■ **관리**

- 사실상 대부분의 주거지를 차지하고 있는 주거지를 관리하는 방안으로, 주거지 공동체 활동과 근린서비스를 증대시킬 수 있도록 생활기반시설계획, 도시골격을 유지할 수 있도록 폐도가 불가한 도로에 대한 골격계획, 높이에 있어 역세권과 구릉지를 구분하여 높이관리계획을 수립하고, 공동체의 활동 등을 고려하여 생활가로로 지정하여 유지·보완될 수 있는 방안을 마련
- 또한 주거지 내에서 골격과 맥락을 유지하며 소규모 정비가 될 수 있도록 가로주택 정비사업지침을 마련하여 주거지의 점진적 정비와 가로의 활성화가 동시에 도모될 수 있도록 함



### 대인정비를 통한 점진적 주거지 정비

단지형 전면철거에서 소규모·점진적 정비에 따른 주거지 정비전환은 주거지의 정비 뿐 아니라 보전과 개량, 관리를 포함한다. 전면철거에 의해 주거지가 파괴되는 것이 아니라 지역의 자산으로 관리되는 것과 정비되는 것이 구분되도록 점진적, 보전적 정비가 병행되어야 한다.

### 가로주택정비사업

> **소규모 정비** 노후·불량 건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로(도로)를 유지하면서 소규모(블록단위)로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 정비사업

> **시행방안** 가로주택정비사업은 도시계획도로로 둘러싸인 1만㎡ 이하의 가로구역에서 소규모로 시행하는 사업으로써 사업의 원활한 추진을 위해 건폐율, 높이, 부대복리시설 등에 대한 특례가 주어진다.

- 건폐율 산정 시 주차장 면적을 건축면적에서 제외하고, 대지안의 공지도 50%까지 완화할 수 있도록 하였다.
- 또한, 입법예고 시 제기된 의견을 반영하여 건축 디자인 및 도로 미관향상을 위해 도로 사선제한에 따른 높이도 50%까지 완화할 수 있도록 하였다.
- 주택건설기준에 따라 설치해야하는 경로당 등 부대복리 시설은 의무 설치면적은 확보하되, 용도는 시행자가 필요에 따라 자유롭게 사용할 수 있도록 하였으며, 공급되는 세대수가 150세대 미만인 경우에는 어린이 놀이터 설치도 면제하였다.



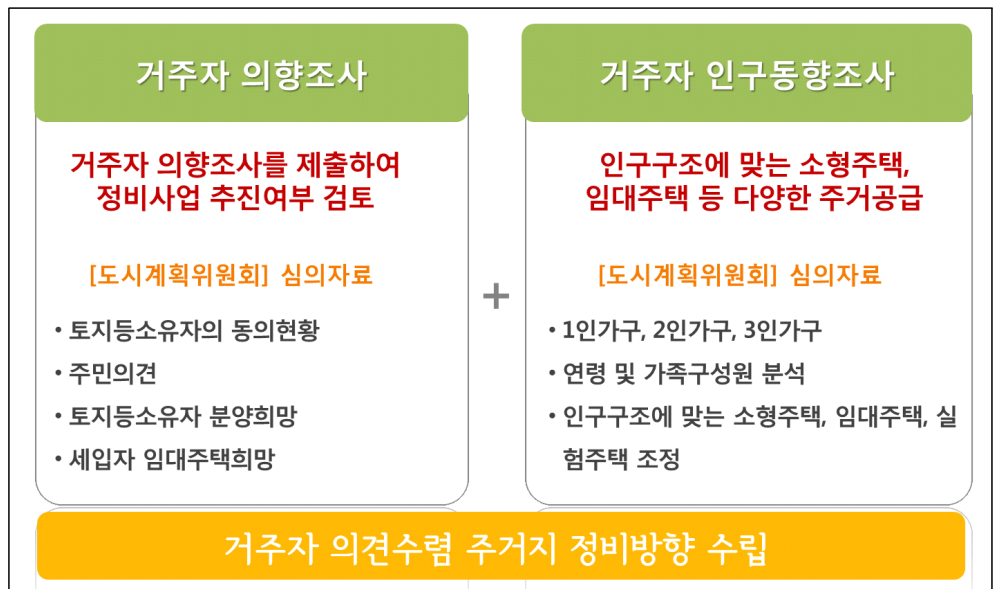
### 주거환경관리사업

- > **점진적 정비** 노후·불량 건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로(도로)를 유지하면서 소규모(블록단위)로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 정비사업
- > **시행방안** 주거환경관리사업은 보전·정비·개량이 필요한 단독·다세대 밀집지역에서 시행하도록 하고, 해제된 정비(예 정)구역 및 재정비촉진지구 등에서도 추진할 수 있도록 하였다.
  - 또한, 기존 단독주택 재건축 및 재개발 사업 구역의 경우 주민의 50% 이상이 동의할 경우에도 주거환경관리사업으로 전환할 수 있도록 하였다.



### 거주자 의견수렴을 통한 주거지 정비

- > **배경** 토지등소유자 중심의 정비사업추진으로 거주자와 사회적 약자의 주거환경은 더 열악해지고 원거리 직주환경으로 경제적 기반마저 쇠퇴화 되는 양상을 낳는 등 서민의 주거불안정이 계속되자 거주자와 사회적 약자의 의견을 들어 주거지 정비방향이 수립될 수 있는 정비사업 구조를 계획하였다.



- > **실현방안** 이를 위해 서울시 2020 도시·주거환경정비기본계획에서는 정비구역을 지정하기 위한 도서에는 거주기간을 고려하여 거주자의 의향조사를 하고 이를 도시계획위원회 심의자료로 제출하여 정비사업의 추진여부를 검토할 수 있도록 거주자 의견에 대한 의견수렴방안을 마련하였다.
 

또한 거주자 인구동향조사를 통해 1인가구, 2인가구, 3인가구 등의 연령과 함께 가족구성원을 분석하여 동향을 파악함으로써 인구구조에 맞는 소형주택과 임대주택, 실험주택 등을 확보할 수 있는 비율을 도시계획위원회 심의를 통해 조정될 수 있도록 하였다.

## 뉴타운·재개발 실태조사

### > 배경 ■ 부동산 경기침체

- 부동산 경기침체로 인한 아파트가격 하락으로 주민분담금이 크게 증가하고 현재 진행중인 사업도 부진한 실정이며 국제경기침체, 부동산 하락 등 향후전망 또한 부정적이다.

#### 달리달리 부동산

2012년 07월 31일 화요일 020면 산업

**서울 주택거래량 추이** (단위: 건)

연도	1	2	3	4	5	6	7
2007년	1,001	988	1,001	1,370	1,538	740	930
2008년	2,344	2,852	2,381	3,068	1,540	2,361	2,289
2009년	3,776	4,422	4,343	5,767	3,068	1,540	2,361
2010년	3,071	3,496	2,289	1,540	2,361	2,289	2,289
2011년	3,071	3,496	2,289	1,540	2,361	2,289	2,289
2012년	3,071	3,496	2,289	1,540	2,361	2,289	2,289

7월 실거래 2289건  
성수기에도 회복 난항  
주택시장 회복이 어려워진 서울

7월 실거래 2289건  
성수기에도 회복 난항  
주택시장 회복이 어려워진 서울

#### 재건축투자자 '덜고 보자'... 개포, 두답 새 1억원 급락

### 끌 모를 부동산 침체에 급매물이 80%

집값 떨어지 대물연장 못해 매수세 사라져 하락폭 확대  
서울-경기 재건축도 비슷

재건축 아파트들의 시세 하락은 경기침체로 인한 아파트가격 하락으로 주민분담금이 크게 증가하고 현재 진행중인 사업도 부진한 실정이며 국제경기침체, 부동산 하락 등 향후전망 또한 부정적이다.

7월 실거래 2289건  
성수기에도 회복 난항  
주택시장 회복이 어려워진 서울

#### 서울경제

2012년 07월 17일 화요일 A01면 종합

### 서울·수도권 아파트값 반토막 쓰나미

연말 아파트가 폭락하고 있다 서울 수도권 아파트값이 40% 이상 하락했다. 서울 아파트값이 40% 이상 하락했다. 서울 아파트값이 40% 이상 하락했다.

지역	가격	변동률
서울	1,200	15%
경기	1,500	10%
충청	700	5%
강원	400	3%
호남	300	2%
제주	200	1%

#### 한국경제

2012년 07월 09일 금요일 a01면 종합

### '빛타운'된 뉴타운

가계용 조합원 2억~3억 빛 - 경기침체로 거래도 실종

가계용 조합원 2억~3억 빛 - 경기침체로 거래도 실종

### ■ 불합리한 사업진행

- 지금까지의 뉴타운·재개발은 주로 시공사, 외지인, 투기세력에 의해 사업이 진행되었다.
- 정비사업 추진세력의 불투명한 사업추진으로 마을공동체 해체, 동네상권 붕괴 등 사회갈등이 증폭되었다.

### ■ 주민민원발생

- 이미 많은 시간과 노력과 비용이 소요된 관리처분단계에서 개별 분담금이 결정되어 사실상 선택의 여지가 없는 상황이다.
- 반대민원 발생으로 사업이 지연되고 주민부담이 가중되었다.

### > 목적 ■ 정보제공 및 선택지원

- 공공에서 객관적인 실태조사 시행으로 의사결정에 필요한 정보(사업성검토, 개략적 추정분담금)제공 후 투명한 주민의견조사 실시
- 정비(예정)구역별 일반현황조사를 통한 기반시설에 대한 공공지원의 우선순위결정을 위한 근거확보
- 주민의견조사에 통한 주민뜻에 따라 사업중단 여부 및 정비방식 도입여부 결정

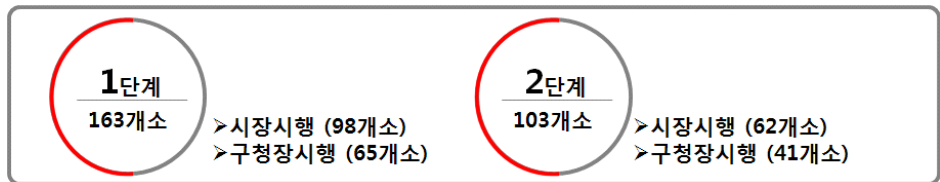
**실태조사 추진절차 (추진주체 없는곳)**

실태조사는 추진주체가 없는 구역과 있는 구역으로 나누어 진행이 되며 추진주체가 없는 구역은 대상결정부 터 주민의견수렴까지 크게 여섯 단계를 거쳐 진행이 된다.

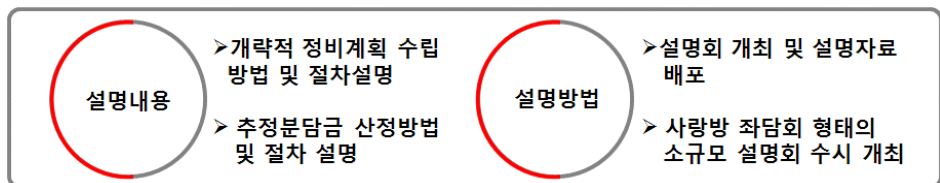
추진주체가 있는 구역은 토지등소유자 10%이상의 요청이 있는 경우에 한하여 주민의사결정에 필요한 개략 적인 정비사업비 및 추정분담금 등을 조사하여 제공한다. 추진위(조합)해산 여부는 주민 스스로 판단하여 추 진위 또는 조합설립에 동의한 사람의 1/2이상 또는 토지등소유자 과반수의 동의로 구청장에게 해산을 신청 할 수 있다.



- > **1단계 대상결정** 추진주체가 없는 정비(예정)구역 총 266개소에 대해 구청장과 협의를 거쳐 단계별 조사대상을 결정하였으며, 정비예정구역은 시장이 실태조사를 시행하고 정비구역은 구청장이 시행한다.

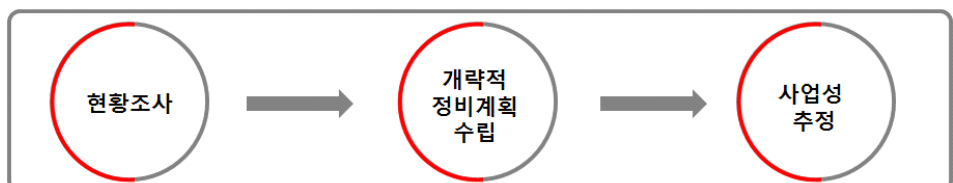


- > **2단계 사전설명** 개략적 정비계획 수립 및 추정분담금의 산정방법, 절차에 대해 실태조사 착수이전에 설명회 개최



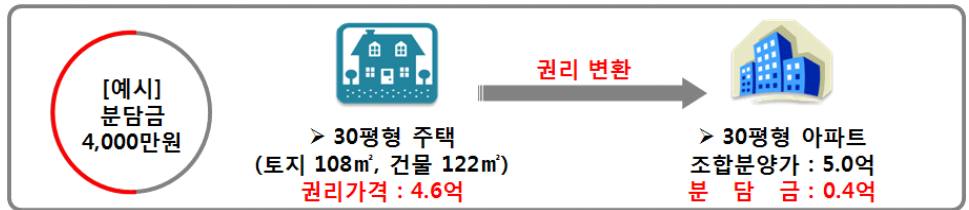
- > **3단계 실태조사 시행** 실태조사는 크게 3단계로 이루어진다.

정비구역의 토지 및 건축물 특성, 노후도 및 과소필지율 등 정비구역지정요건 확인, 정비사업추진현황 등을 검토하고 현황중사를 바탕으로 수립한 개략적 정비계획을 토대로 종전 및 종후 자산가치를 추정하여 추정분 담금을 산정한다.

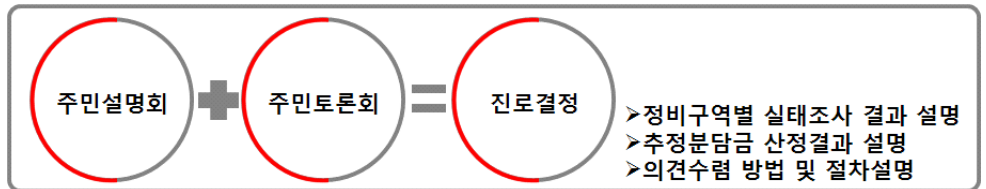


> 4단계 추정분담금 산정 추정분담금은 실태조사 가이드라인에 따라 객관적으로 산출한다.

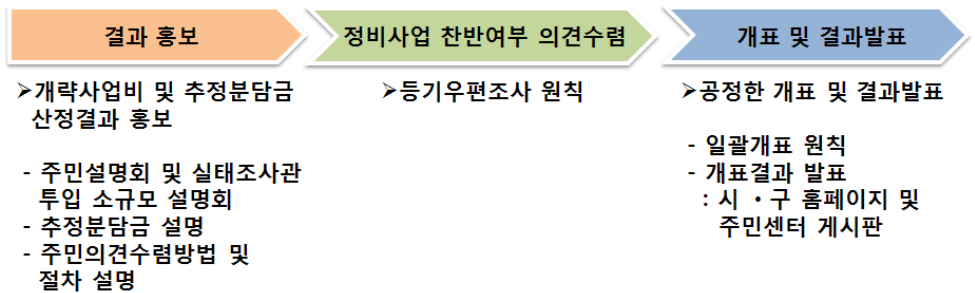
서울시 클린업시스템의 ‘사업비 및 분담금 추정 프로그램’을 이용하여 분담금을 산정하여 실태조사 결과의 신뢰도를 높였으며 분담금 적합성에 대한 전문가의 자문도 이루어진다.



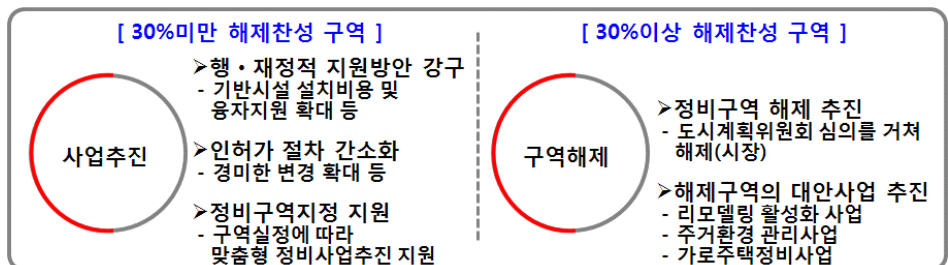
> 5단계 실태조사 결과 설명 확정된 실태조사 결과를 주민들이 알기 쉽게 충분히 설명하고 주민토론 등 소통의 장을 마련하여 주민의 알 권리 최대한 보장할 수 있도록 한다.



> 6단계 주민 찬반의견 조사 자치구청장이 정비(예정)구역별 토지등소유자를 대상으로 정비사업 시행 찬반 여부에 대한 주민의견을 수렴한다.



> 결과조치 주민 찬반의견 조사결과에 따라 사업추진여부가 결정되며 조사결과 사업추진하는 구역은 사업진행의 원활한 진행을 위한 지원을 하게되며 구역해제하는 구역은 정비구역 해제를 하고 대안사업에 대한 검토를 한다.



### 주민소통

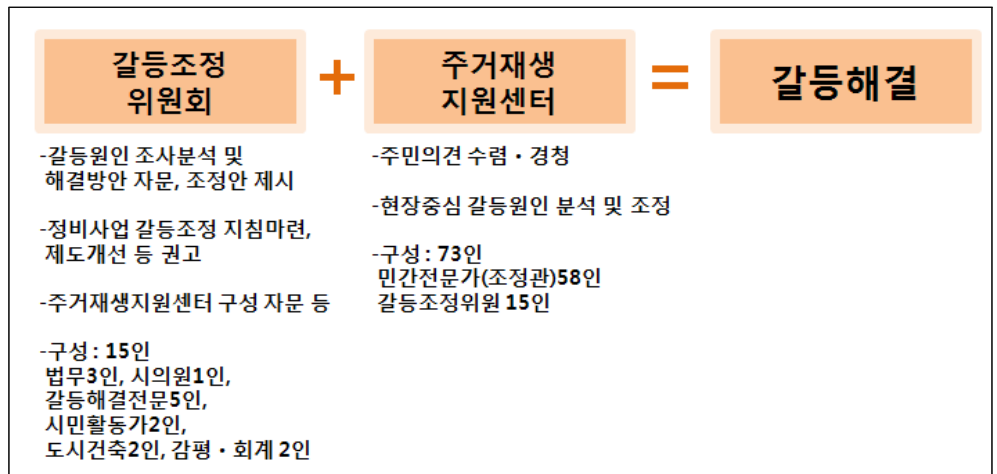
주민과의 소통강화를 위하여 주민소통 T/F팀을 구성하여 구와 주민간 쌍방향 대화를 통해 주민들의 이해를 돕고 참여기회를 높일 수 있도록 한다.

실태조사관을 통한 현장밀착형 홍보를 하며 정비구역별 주민설명회를 개최하며 실태조사관이 현장에 파견되어 소규모단위의 설명회를 개최한다.

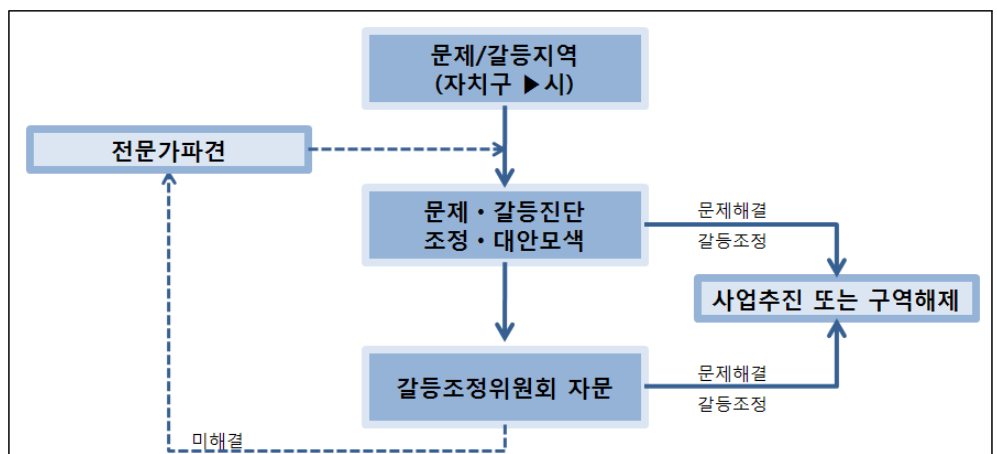
> **전 과정 갈등관리** 전문가가 갈등원인을 조사 분석하여 합리적인 조정안을 제시하도록 한다.

현존하는 갈등과 실태조사 과정에서 생겨나는 갈등을 대상으로 전문가를 파견하고 객관적 조정방안을 제시하여 문제를 해결하며 적극적 대안모색에도 힘쓴다.

### > 조직구성



### > 갈등조정 프로세스





> 갈등조정활동의 의의

행정변화 제감	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 일반통행식 행정 변화</li> <li>- 시민과 소통하는 행정</li> <li>- 官이 아니라 주민이 의사결정주체</li> <li>- 주민간 대립갈등에 市가 중립적 견지에서 적극 나서 화해상생 유도</li> </ul>
당사자간 소통 (합의해결기반형성)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 당사자간 소통촉진 대화테이블 마련</li> <li>- 상호이해, 불신해소 등 공동체회복에 기여</li> <li>- 공동의 문제를 공정하게 / 상생적으로 해결하기 위한 기반마련</li> </ul>
해결방안 도출	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 당사자 면담, 갈등분석을 통해 합의해결 위한 대안-방법-절차 창출</li> <li>- 정비사업 갈등 요인 및 상황별 해결모델 창출</li> <li>- 당사자들간 협의과정에서 합의해결 전망</li> </ul>

**대응방안**

구역이 해제되는 곳은 주거환경관리사업이나 가로주택정비사업으로 대체될 경우 기존도시구조를 유지하고 이주수요를 최소화 할 수 있으나 이는 해제지에 대한 지원의 세부적인 검토가 필요하다.

우선 지자체장이 정비기반시설 및 공동이용시설을 설치하고 주민 스스로 주택을 개량한다는 데는 한계가 있으며 자치구들 역시 재정자립도가 약화된 상황에서 자금 출연이 쉽지 않은데다 주민들의 의견수렴 과정도 명확히 마련되지 않았다. 또한 전면철거 방식에 비해 주거환경의 개선효과가 한계를 보일수도 있으며 재개발을 반대하는 조합원들을 끌어안은 반면 새 아파트 분양과 도시전면 개발을 원했던 주민들에게는 반감을 살 가능성도 높다.

실태조사에 따른 주민의견이 반영된 후속조치를 통해 사회적 공감대를 형성하고 그 과정에서 주민과의 소통을 통해 합의를 이끌어 나가야 할 것이다.

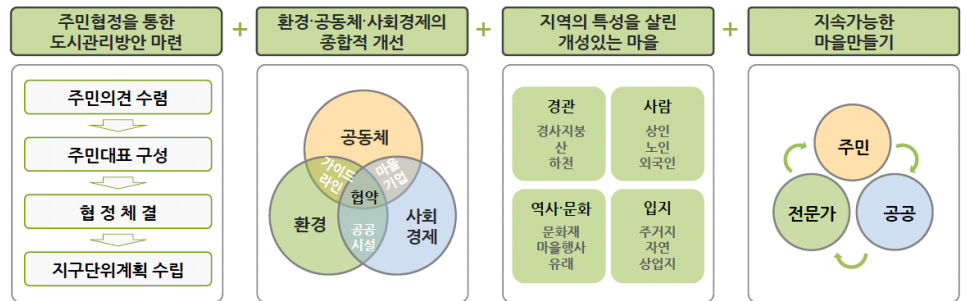
**주민참여형 재생사업**

> **개념** 주민참여형 재생사업은 기존의 공공주도 사업이 아닌 주민 스스로 마을을 가꾸고 개선하며 자생력을 통해 지속가능한 주거지재생을 하는 사업이라 할 수 있다.

마을에 거주하고 있는 주민이 중심이 되어 자발적 의지와 참여 속에 마을의 물리적 환경뿐 아니라 사회·문화·경제적 환경을 개선하여 공동체를 형성하는 것이다.

기 존 사 업	주민참여형 재생사업
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 물리적 환경개선</li> <li>• 공공주도의 계획수립</li> <li>• 획일적인 도시경관</li> <li>• 단기적인 사업추진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민이 주도하여 계획하고 행정·전문가가 지원</li> <li>• 사회, 경제, 문화, 환경 등 모든 요소를 포함한 종합적 개선</li> <li>• 지역 고유의 역사·문화적 특성을 살린 개성 있는 마을로 조성</li> <li>• 마을의 미래상을 설정하고 장기·지속적으로 보완</li> </ul>

> 이해



> 추진배경

아파트 위주 개발의 역기능	삶의 질 향상	주민 의식 수준 향상	정비사업의 패러다임 전환
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거유형의 획일화</li> <li>• 주택시장의 불안</li> <li>• 지역 커뮤니티 와해</li> <li>• 역사성, 장소성의 소멸</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 투자가치보다는 삶의 질을 고려</li> <li>• 쾌적한 주거환경과 커뮤니티가 살아있는 저층주거지 선호</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 삶의 질 및 생활환경 개선에 주민관심 고조</li> <li>• 문제해결, 주민권리 회복 등에 적극적 통합</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 뉴타운, 재개발 등 전면철거 정비사업의 대안</li> <li>• 저층주거지 보존, 정비, 개량사업 대두</li> </ul>

> 추진절차

마을공동체 구성	계획(안)결정	사업 추진	마을공동체 지속
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민참여 의지가 높은 지역을 우선 선정</li> <li>• 업체선정 및 전문가 파견</li> <li>• 마을 일꾼 발굴</li> <li>• 주민협의체 구성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 워크숍, 설명회 등을 통해 주민의견 수렴 반영</li> <li>• 마을의 미래상 정립</li> <li>• 공동체 활성화 방안 마련</li> <li>• 주민 협정안 체결</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민 + 마을기업 + 행정</li> <li>• 단계별, 점진적인 공동체 활성화</li> <li>• 기반시설 확충</li> <li>• 주택 개보수 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민 협정에 의한 주민 스스로 유지 관리</li> <li>• 마을기업, 사회적 기업 등과 연계추진</li> </ul>

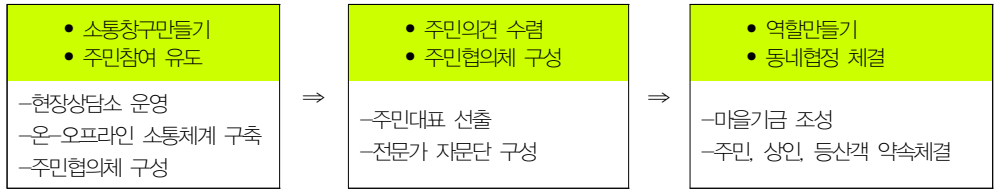
주민참여형 재생사업 사례 - 「도봉구 새동네」

> 입지여건

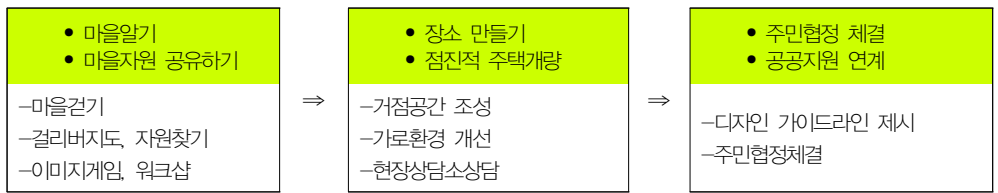
도봉산역에 인접하여 도봉산자락에 위치한 의정부 및 경기북부로의 교통접근성이 양호한 지역이다.



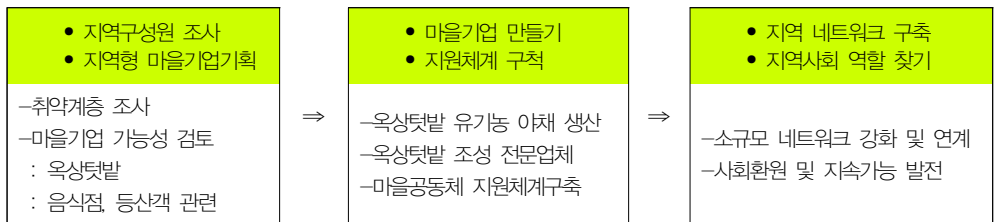
> 기본구상 ■ [공동체] 가족같은 이웃 만들기



■ [지역환경] 도봉산과 조화된 동네 만들기



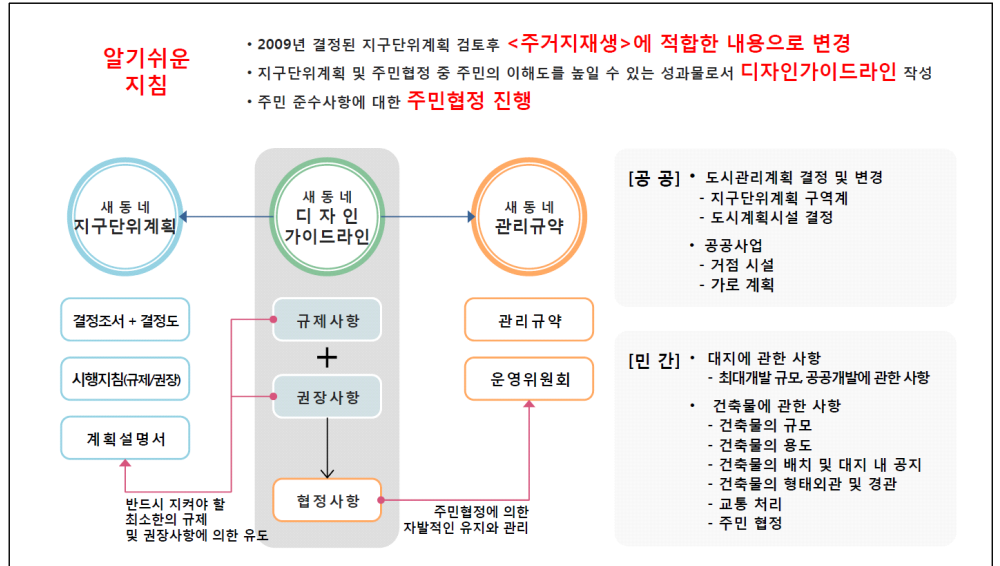
■ [공동체] 가족같은 이웃 만들기



> 종합계획(안)



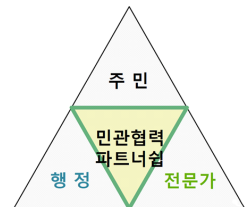
> 계획의 운영



> 사업추진방안

■ 민관협력형 의사결정체계

- 민원과 요구사항 및 조직활동을 토대로 주민협의 채널 구축
- 마을공동체 활성화와 연계
- 다양한 주민과 계획실현을 고려한 차별화된 협의 프로세스 마련



마을공동체 기본계획

> 마을공동체란?

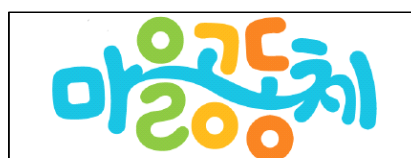
주민 개인의 자유와 권리가 존중되며 상호 대등한 관계 속에서 마을에 대한 일을 주민이 결정하고 추진하는 주민자치 공동체로 골목이 넓어지고 옆집 아줌마가 이모가 되어 아이를 돌보고 나눔과 협력이 자연스럽게 이루어지는 곳이며 더불어 살아가는 공동체를 말한다.

> 마을공동체 사업은

주민생활과 직결된 공동의 문제를 풀어나감으로써 주민 삶의 질을 높이는 종합적 활동으로 인간관계망 형성에 중점을 두고 공동체를 복원하여 정주율을 높이고 주민의 절실한 요구를 공동체적 방식으로 해결하며 삶의 질 향상을 위한 경제·문화·복지·환경 등 다양한 분야의 종합적인 활동이다.

> 마을공동체 3대과제

마을공동체 기본계획은 3대과제중 하나로서 창의적 마을 활동가 양성, 청년 및 여성 활동과 역량 활용, 공동체문화 조성, 이웃돌봄 활성화, 마을경제 활성화 등 10대 전략으로 구성된다.



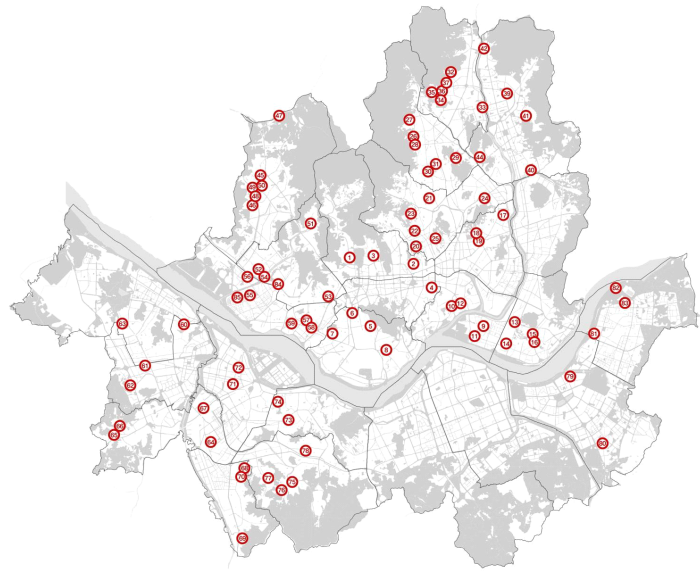
‘마을사람 키우기’, ‘마을 살이 함께 하기’, ‘새로운 민관협력 만들기’

기본계획은 계획수립을 도와주는 일부러 마을활동가 양성을 지원하는 일, 주민들이 모여서 함께 논의할 수 있는 커뮤니티 공간 운영 계획 등 마을공동체 사업을 구체화하려는 주민들이 필요로 하는 사항에 대한 기본적인 지원계획이 있다.

> 서울시내 마을공동체 (85개)

현재 서울에는 성미산 마을, 재미난 마을 등 85개의 마을공동체가 형성되어 있다.

다양한 돌봄과 육아를 중심으로 240여 개의 초보적인 공동체 활동이 있는 것으로 파악되고 있다.



> 박원순시장의 추진전략

마을공동체 종합지원센터는 사업 전 단계를 지원하는 중간지원조직으로서, 시민입장에서 오랜 경험을 바탕으로 꾸려지게 될 것이다.

이에 서울시는 마을 공동체 사업으로 이웃의 삶을 돌보는 문화를 조성하고 시민 중심의 자치·문화·경제활동이 순환하면서 일정수준의 자족이 가능한 삶의 틀을 제시할 것이다.

> 마을계획의 목표

100개 마을계획을 시작으로 2014년까지 390개, 2017년까지 975개 마을에 대한 구체적 계획수립 지원

- 주민이 언제든지 종합지원센터로 신청 하면 심사를 거쳐 1개 마을당 100만원 ~ 600만원 지원



**> 마을공동체 10대전략**

마을사람 키우기 : 관계성 회복과 마을사람 육성

**1. 창의적 마을 활동가 육성**

- 2017년까지 마을활동가 3,180명을 양성하여 공동체 형성 활성화

지역주민이 원하는 마을활동을 발굴하고 필요한 공공 지원을 신청하거나 공동체 활동이 있는 지역은 네트워킹 등 연계확산 활동 담당

**2. 청년의 활력과 역량 활용**

- 청년 일거리·일자리 지원을 통한 공동체 활성화

‘마을아카데미’ 교육 과정을 통해 청년을 마을활동가로 양성하고 마을에 기반을 둔 청년일자리 모델을 지속적으로 만들 예정

※ 이태원 주민일기, 빈마을 살림협동조합 사례 참고

**3. 여성의 활동·역량 강화**

- 마을활동가로서의 여성 활동 지원

직장맘, 맞벌이부부 등으로 육아에 어려움을 겪고 있는 가족이 운영하는 공동육아 커뮤니티가 대상으로 가족과 지역사회를 연계하여 자녀양육 및 교육환경을 개선하고자 하는 부모커뮤니티가 활성화될 수 있도록 지원할 계획

※ 2014년까지 430개 단체, 2017년까지 1,010개 단체를 지원. 이를 통해 부모커뮤니티 수혜자는 19,100명, 2017년까지 71,900명이 될 것으로 전망.

마을살이 함께 하기 : 지속가능한 삶의 방식 회복

**4. 함께 사는 재미가 있는 공동체문화 조성**

- 작은 공동체 활동으로 시작, 다양한 공동체문화로 확산

공동체 활동이 활발해지면 주민들은 카페, 도서관, 공동육아 등 다양한 활동을 수용할 수 있는 커뮤니티 공간을 운영하게 되고 시는 주민들이 만들어가는 커뮤니티 공간 운영을 적극 도울 계획

**5. 이웃 돌봄 활성화**

- 취약계층은 자활능력을, 노인에게는 일거리 제공

고령자에게는 아이돌봄, 실버택배 등 일거리를 제공하는 공동체 활동을 지원한다. 노인들의 재능과 능력이 마을에서 발휘됨으로써 공동체문화 활성화를 기대하고 ‘서울e품앗이 시스템’을 적극 활용하여 더불어 살아가는 공동체 문화를 활성화할 계획

**6. 마을경제 활성화**

- 협력적 소비활동 육성을 통한 마을기업의 단계적 확산

서울의 마을기업은 창업이 어려운 제조·생산형 보다는 의료, 복지, 교육, 돌봄 등 서비스형 기업에 대한

수요가 높을 것으로 예상

‘마을공동체’를 기반으로 ‘협동조합적 원리’를 적용한 ‘마을공동체기업’을 올해부터 지원

마을공동체기업은 주민이 자본을 출자하고 운영에 참여하는 구조로 협동조합적 성격을 가진

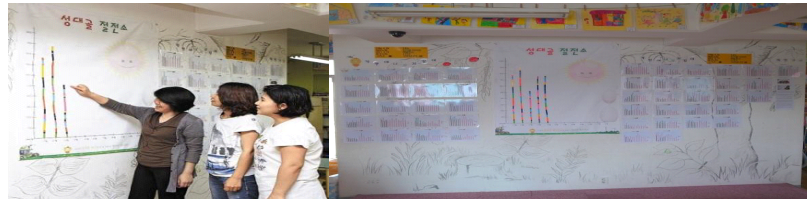
### 7. 에너지 절감마을 조성

– 마을의 생태공간화를 통한 지속가능한 삶 실천

주민이 함께 하는 마을공간 생태화를 활성화함

생태와 커뮤니티가 함께 하는 상징공간 조성, 공유공간이나 자투리공간 또는 건축물의 생태적 전환 등을

주요내용으로 하는 공동체 활동 지원



※ 가구별로 10% 절전운동을 벌이는 성대골 도서관 마을절전소

새로운 민관협력 만들기 : 마을지향 민관협력 거버넌스

### 8. 주민주도의 민관 협력체계 구축

– 마을공동체는 주민이 형성, 공공은 필요시 협력

실질적인 민관협력을 위해 서울시의 마을공동체사업은 “주민제안제”를 원칙으로 추진

주민상시제안시스템을 구축하고 주민의견을 반영한 사업기획, 주민이 동행하는 현장평가 등을 추진

주민들의 마을사업 발굴 지원, 주민제안사업 현장조사 등 현장밀착형 지원 강화

### 9. 현장밀착형 마을인프라 구축

– 10분 거리에 주민이 만들어가는 다목적 커뮤니티 공간 운영

주민들이 모이고 소통하기 위한 다목적 “커뮤니티공간” 운영 지원

주민들의 부족한 공간 지원을 위해, 커뮤니티 공간으로 활용할 수 있도록 생활권내 공공시설을 적극 개

방하여 718개 공간을 제공 (시 33개, 자치구 685)

기존 공공시설은 주민이 원하는 시간과 프로그램을 운영하고, 주민공동사업을 기획하는 등 마을지향적

역할을 강화

### 10. 마을지향 행정시스템 정착

– 마을의 창의성과 다양한 욕구 수용이 가능한 행정체계

마을공동체 종합지원센터 파견 등 현장체험형 마을교육을 강화하고, 마을에 맞는 성과평가제도, 순환근무

제 개선 등을 추진

마을단위 도시계획을 제도화하고 마을단위에서 주민과 함께 만들어가는 실질적 주민참여형 계획이 이루

어질 수 있도록 함



Main Theme :  
Changes of Housing Management Policy

## ■ 주택 관리 정책 변화

- 임대주택 공급방식의 다변화
- 중·소형 주택의 공급 활성화



Main Theme :

## 주택 관리 정책 변화

### 임대주택 공급방식의 다변화

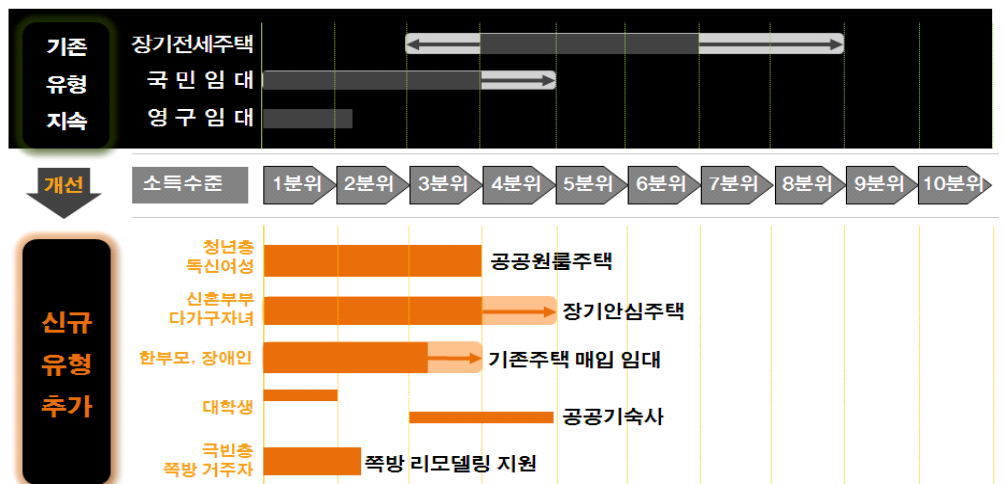
> 서울시의 변화 의지

서울시가 박원순 시장의 주요 공약 중 하나인 ‘임대주택 8만호 공급’과 관련한 구체적인 비전과 추진방향을 제시했다. ‘원순씨의 희망동지 프로젝트’를 통해 2014년 까지 임대주택 8만호를 차질없이 공급하겠다고 밝히고 4대 추진전략으로 차별없이 더불어사는 다양한 계층을 아우르는 공동체 중심 친환경 희망동지를 제시했다.

분양주택과 임대주택 혼합단지에서는 입지가 우수한 곳에 저소득층인 임대주택 거주자가 자동차 없이도 편리하게 생활할 수 있도록 임대주택을 우선 배치, 임대주택과 분양주택이 동등한 자재·마감 등 임대주택을 분양주택과 차별하는 계획도 금지한다.

서울시는 자치구별로 임대주택을 균형있게 안배, 시 외곽 특정지역에 임대주택이 집중되는 현상을 개선, 공동주택 관리·운영을 결정하는 입주자대표회의에 주택소유자 뿐만 아니라 세입자·임대 사업자도 참여할 수 있도록 국토부에 관련 규정 개정을 건의했다.

중전의 영구임대, 국민임대, 장기전세주택은 지속적으로 공급하고 청년층과 여성 독신가구를 위한 공공원룸주택, 신혼부부와 다자녀가구를 위한 장기안심주택, 한부모가정과 장애인 등 영세가구를 위한 기존주택 매입 임대, 전세임대 대학생을 위한 대학생 기숙사와 희망하우징을 신규 유형으로 추가해 공급, 확대함으로써 ‘임대주택 = 저소득층 거주’ 등식을 깨려고 진행중이다.



임대주택 정책 변화

> 관련 법규 변천사

1998	2002	2003	2006	2009	2009
임대주택법	도시 및 주거환경 정비법	주택법	도시재정비 촉진을 위한 특별법	보금자리 주택건설등에 관한 특별법	토지임대부 분양주택 공급촉진을 위한 특별법
임대주택관리 및 무주택 임차가구 보호강화	정비사업으로 건설하는 주택에 대한 임대주택 규모 및 규모별 건설비율 고시	주거복지 측면에서의 국민 임대주택 건설에 필요한 법적 근거를 마련	주거실태 조사를 통해 임대주택 희망수요 및 이주 희망수요 등을 조사하여 계획에 반영	도시 인근 지역의 개발제한구역을 활용하여 임대주택 건설을 위한 가용택지 확보	토지임대부로 건물만 분양하여 공급하는 방식을 통해 서민 주거 안정 도모

■ 기존방식의 임대유형

> 현 정부 추진유형

기존주택 매입임대	'04~'11년까지 총 45,355가구의 주택 매입 '12년에는 7,000호를 매입할 계획
기존주택 전세임대	'05~'11년까지 총 42,887가구를 지원하였으며, '12년에는 19,000호를 공급할 계획(저소득 8천, 대학생 1만호 등)

■ 2007년 이후 도입된 임대유형

보금자리주택	2018년까지 보금자리주택 150만호를 공급 계획
장기전세주택	역세권시프트 시범지구 선정을 통한 지속적 추진

■ 신규 도입된 임대유형

장기안심주택	서울시가 민간주택전세계약 체결 무주택 서민에 재임대 올해 1,350세대를 공급하고, '14년까지 총 4,050세대를 공급할 계획
협동조합주택	임차인이 주택협동조합구성 주민자치로 관리 가양동1494-3일대 시범지구 선정
민간토지임차형 임대주택	민간토지를 장기임대해 주택건립 준공되면 세입자에 임차 토지 모집 공모를 통해 시범사업을 시행할 예정
공공원룸형(여성안심주택포함)	1~2인 가구 증가에 따른 맞춤형 소형 임대주택 민간 원룸주택 매입 추진
공공기숙사	유수지에 공공기숙사, 독서실, 체육시설 등 포함한 형태로 개발 구의 유수지 등 서울시내 33곳 우선 추진

### 기존주택 매입임대

도심내 최저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존의 다가구주택 등을 매입하여 저렴하게 임대

> 사업계획 '04~'11년까지 총 45,355가구의 주택 매입 '12년에는 7,000호를 매입할 계획

#### > 매입대상 주택 및 방법

매입대상	건축법 제18조의 규정에 의한 사용승인을 받은 주택으로서 건축법시행령 제3조의 4[별표1]의 규정에 의한 다가구주택, 다중주택, 다세대주택, 연립주택(건축물대장으로 확인)  단, 다세대주택, 연립주택은 동별 일괄매입 가능하고, 전용면적 85㎡ 이하의 주택으로 동별 일괄매입
------	--

구분	입주대상
영세민	사업대상지역에 거주하는 무주택세대주 · 1순위 : 기초생활수급자, 보호대상 한부모가족 · 2순위 - 당해세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50% 이하인 자 - 장애인등록증 교부자 중 당해세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득 이하인 자 65세 이상 독거노인, 소년소녀가정 중 자력생활 곤란한 1인가구도 입주가능 * 동일순위 경쟁시 자활사업프로그램 참여기간, 당해 사업대상지역 연속 거주기간 부양가족의 수, 청약저축 가입여부 등에 따른 배점을 합산한 순위에 따라 입주자 선정
공동생활기정 (그룹홈)	· 입주대상 - 저소득 장애인, 보호아동, 노인(중증 노인성질환자 제외), 미혼모, 성폭력피해자, 가정폭력 피해자, 탈성매매여성, 가출청소년, 갱생보호자, 아동복지시설퇴소자, 북한이탈주민, 노숙인 - 관계 중앙행정기관의 장이 필요하다고 인정하는 입주자 선정을 요청하는 자 · 입주자는 도지사 등이 운영기관선정위원회 심의를 거쳐 선정한 운영기관이 행정기관 등이 정한 규정에 따라 선정 및 퇴거

### 기존주택 전세임대

도심내 저소득계층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 기존주택에 대해 전세계약을 체결한 후 저소득층에게 저렴하게 재 임대

- > 사업계획 '05~'11년까지 총 42,887가구를 지원하였으며,  
'12년에는 19천호를 공급할 계획(저소득 8천, 대학생 1만호 등)

#### > 매입대상 주택 및 방법

대상주택	다가구·단독·다세대·연립주택, 아파트 중 국민주택규모(85㎡) 이하 주택(1인 가구의 경우 50㎡ 이하 주택으로 제한)
------	--

구분	입주대상
일반가구	사업대상지역에 거주하는 무주택세대주 · 1순위 : 기초생활수급자, 보호대상 한부모가족 · 2순위 - 당해세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득의 50% 이하인 자 - 장애인등록증 교부자 중 당해세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득 이하인 자 * 동일순위 경쟁시 자활사업프로그램 참여기간, 당해 사업대상지역 연속 거주기간 부양가족의 수, 청약저축 가입여부 등에 따른 배점을 합산한 순위에 따라 입주자 선정
부도공공임대 아파트 퇴거자	· 시장 등이 긴급히 주거지원이 필요하다고 인정하는 부도공공임대아파트의 임차인으로서 경락을 희망하지 않거나 경락을 받을 수 없어 퇴거하였거나 퇴거하는 무주택세대주
보증 거절자	내가 임대하는 공공건설임대주택(영구임대주택과 국민임대주택은 제외) 입주자로서 시장 등의 추천을 받아 영세민 전세자금 융자를 신청하였으나, 주택신용보증기금에서 보증서 발급이 거절된 무주택 세대주(단독 세대주 제외) 중 · 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하이며, 임대차계약서 상 입주일과 주민등록 전입일 중 빠른 날로부터 3개월 이내에 융자를 신청한 자
주거취약계층 주거지원	쪽방·비닐하우스·고시원·여인숙·노숙인 쉼터·부랑인 시설 거주자는 지역주민센터에 신청하여 시장·군수·구청장으로부터, 범죄피해자는 지방검찰청에 신청하여 법무부장관으로부터 주거지원이 필요하다고 인정하여 내 등 사업시행자에게 통보된 자
쪽방·비닐하우스 거주자	쪽방·비닐하우스 거주자 중 보건복지부가족장관 또는 행정안전부 장관이 주거지원이 필요하다고 인정하여 국토해양부장관에게 통보한 전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 50% 이하인 무주택 세대주
긴급지원대상자	· 「긴급복지지원법」에 따라 긴급지원대상자로 선정된 자 중 시장 등이 주거지원이 필요하다고 인정하여 내에 통보한 자
공동생활가정 (그룹홈)	· 입주대상 - 저소득 장애인, 보호아동, 노인(중증 노인성질환자 제외), 미혼모, 성폭력피해자, 가정폭력피해자, 탈성매매여성, 가출청소년, 갱생보호자, 아동복지시설퇴소자, 북한이탈주민 - 관계 중앙행정기관의 장이 필요하다고 인정하여 입주자 선정을 요청하는 자 · 입주자는 도시사 등이 운영기관선정위원회 심의를 거쳐 선정된 운영기관이 행정기관 등이 정한 규정에 따라 선정 및 퇴거

### 보금자리 주택

「보금자리주택건설등에관한특별법」에 따라 국가나 지방자치단체, 한국토지주택공사, 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사 등이 서민의 주거안정과 주거수준 향상을 도모하기 위하여 건설하는 국민주택규모(전용면적 85㎡) 이하의 분양주택과 임대주택을 말한다.

> 주요 정책의 주이

정책	주요내용
보금자리주택 공급 계획발표 ('08.9.19)	* 2018년까지 보급자리주택 150만호를 공급 - 수도권 100만호, 지방 50만호 - 분양주택 70만호, 임대주택 80만호 - 수도권 100만호는 재개발·재건축, 역세권 개발 20만호, 개발제한구역 해제 30만호, 신도시 등 50만호 공급 - 지방 50만호는 도시인근 시가화예정용지 및 개발제한구역 조정가능지 등에서 50만호 공급
보금자리주택 특별법 제정('09.3.2)	* 국민임대주택건설특별법을 전면 개정하여 '보금자리 주택 건설등에 관한 특별법' 을제정
보금자리주택 시범지구 발표 ('09.5.11)	* 수도권에 보급자리주택 시범지구 4곳 지정 (강남 세곡, 서초우면, 고양원흥, 하남미사) * 총 연면적 8,059㎡로 보급자리주택 4.4만호, 일반분양주택 1.6만호 등 총 6만호 공급
보금자리주택 공급체계 및 공급확대 방안 ('09.8.27)	* 수도권에 공급할 보급자리주택 중 개발제한구역 조정가능지 등에 공급할 물량을 2012년까지 당초계획 12만호에서 32만호로 확대 - 수도권에 공급할 보급자리주택 총량은 당초계획 40만호에서 60만호로 공급확대 - 보급자리주택에 대해 근로자생애최초 주택청약제도 신설
2차 보급자리 주택지구 추진계획 발표('09.10.20)	* 수도권에 보급자리주택 2차 지구 6곳 발표 * 총 연면적 890만㎡, 보급자리주택 3.9만호, 일반분양주택 1.4만호 등 총 5.5만호 공급
3차 보급자리 주택지구 지정 ('10.5.25)	* 수도권에 보급자리주택 3차 지구 5곳 발표 (서울 하동, 인천구월, 광명시흥, 하남감일, 성남고등) * 약 21,161천㎡로서 주택 총 12.1만호, 그 중 보급자리주택은 약 8.8만호 공급
대학생 보급자리주택 공급('10.7.1)	* 저소득가구 대학생에게 다가구 매입임대주택 공급 - 시중 대학가 임대료의 30% 수준 * 공급규모는 총 145호 251개 실(남:127, 여:124)

> 보급자리주택의 근황

2009년부터 추진된 보급자리주택 사업은 주변시세보다 저렴한(시세대비 50~85%) 보급자리주택 43.7만호(수도권 30.1만호) 공급을 통해 기존 집값을 안정시키고 신규주택의 분양가 거품을 제거하여, 무주택 서민의 내집마련 희망 을 되살리는데 기여해 왔다.

다양한 임대주택(영구, 국민, 10년, 분납, 장기전세 등)과 중소형 분양주택을 골고루 공급함으로써, 임대주택 일반도의 종전 국민임대주택 사업에서 발생하였던 지자체와 지역주민의 반대 (복지수요 증가, 슬럼화 등 우려) 문제를 해소하였으며, 계층간 통합(Social Mix), 입주민 만족도 증가와 함께 지역사회의 조화로운 발전에도 기여하였다.

보금자리주택이 민간 주택시장에 미치는 부정적 영향을 최소화하기 위해, 소형(60㎡이하) 위주로 공급하고 소득·자산기준을 확대 적용하였다.

60㎡이하 주택 비율 : (분양) 20 → 70%, (10년·분납임대) 60 → 80%  
 특별공급(신혼부부, 생애최초) → 60㎡이하 일반공급까지 확대 적용

전월세시장 안정을 위해 5년임대 도입 등 임대주택 공급 확대를 추진 중에 있다.

### 장기전세주택 Shift

- > **장기전세주택 개념 및 배경** 『임대주택법』 제2조(정의)제3의2항에 의하면 장기전세주택(Shift)이란 국가, 지방자치단체, 주택공사 또는 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택이다. 20년의 범위에서 전세 계약의 방식으로 공급하는 임대주택으로 ‘소유’에서 ‘거주’로의 주택에 대한 패러다임의 전환과 주택가격 및 서민주거안정을 도모하고자 소득분위4~8분위의 계층에게 주변 전세가격의 80%로 임대하는 것을 말한다.
- > **개 념** 국가, 지방자치단체, 대한주택공사 또는 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사가 임대할 목적으로 건설한 주택 또는 민간사업주체가 건설한 주택을 매입한 주택으로서 20년의 범위 안에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택이다.
- > **공급방안** 서울시는 단계적 확대공급 계획으로 시유지, 국·공유지를 활용하여 짓는 SH공사 건설공급은 택지개발 사업을 시행할 때 주택단지를 건설할 수 있는 토지를 우선적으로 Shift 건설용지로 활용한다.

국·공유지중 자체기관 이전계획이 추진중인 토지와 공공기관 지방이전계획(2009.9.6)에 따라 2012년까지 이전하는 공공기관의 종전토지에 대하여 일정부분은 Shift(장기전세주택) 건설용지로 활용하는 공급확대 계획을 마련하여 총 1,390호 물량을 공급할 계획이다.
- > **역세권민간부문 장기전세주택** 역세권 민간부문 장기전세주택(Shift) 공급은 SH공사 건설형과 매입형 이외의 장기전세주택(Shift) 공급방안이다.

고도의 인구밀도와 지속적인 전세난, 시프트 수요폭증으로 인한 가용택지가 절대적으로 부족하자 기반시설이 양호한 지역에 직주근접형 주택공급으로 교통 인프라의 추가 건설없이 공공과 민간의 교환방식에 의하여 건설하는 임대주택이다.
- > **사업 대상지** 역세권은 지하철, 국철, 경전철의 각 승강장 중심점으로부터 반경 250m이내를 1차 역세권, 250m~500m이내를 2차 역세권이라 하며, 전자는 준주거지역까지, 후자는 3종주거지역까지 세분변경 할 수 있다. 다만 특정요건이 될 때는 2차 역세권도 준주거지역까지 변경 할 수 있다.

  - 1차 역세권의 대상지는 준주거지역까지 세분(변경)할 수 있다.
  - 2차 역세권의 대상지는 지형, 기반시설, 건축물 등 인접한 주변여건을 감안하여 다음 기준에 따라 세분(변경)할 수 있다.

준주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 상업지역 또는 준주거지역과 연접한 경우</li> <li>- 제3종일반주거지역에 접하고 (보조)간선도로 이상의 도로에 접할 경우</li> </ul>
제3종일반주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제2종일반주거지역 또는 제3종일반주거지역과 연접한 경우</li> <li>- 간선도로 이면부</li> <li>- 기타 준주거지역으로 세분변경이 바람직하지 못한 지역</li> </ul>

> **용적률 체계**      준주거지역으로 진행할 경우는 상한용적률 500%, 3종일반주거지역은 300%를 적용하며 (패키지)허용용적률과 기준용적률의 차이의 1/2만큼 시프트를 지어야 한다.

> **추진배경**

현재 용도지역	<3종일반주거지역으로 할 때>			<준주거지역으로 할 때>			
	제2종일반주거지역		제3종일반주거, 일반주거지역	제2종일반주거지역		제3종일반주거, 일반주거지역	준주거지역
	7층이하	12층이하		7층이하	12층이하		
세분변경 후 용도지역	제3종일반	제3종일반	제3종일반	준주거지역	준주거지역	준주거지역	준주거지역
기준용적률	200	200	250	200	200	250	400
(패키지)허용용적률= 장기전세주택공급+지속가능한 건축구조+커뮤니티지원시설 +친환경건축물 등	270	270	300	430	430	450	500
장기전세주택 건립용적률	35	35	25	115	115	100	50
	장기전세주택 건립에 따라 완화된 용적률의 50/100 이상						
상한용적률	300	300	300이상	500	500	500	500이상

> **용적률 개념**      - (패키지)허용용적률이란 “시프트공급”과 “21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책”을 이행할 경우 주어지는 용적률로서 21세기 미래형 주거환경 조성을 위한 주요정책 중 4가지 필수항목(지속가능형 건축구조, 커뮤니티 지원시설의 설치계획, 에너지효율, 친환경 건축물)은 모두 이행해야 하고, 보조항목3가지(신재생에너지사용, 공공기여방안, 역사문화보전) 중에 1가지를 선택해서 적용하면 된다.

- 상한용적률은 공공시설 부지를 아래와 같이 제시된 비율만큼 기부채납 할 경우 받을 수 있는 용적률인데, 이 경우 시프트의 당해 용적률은 제외하고 순수하게 분양용으로 쓸 수 있는 용적률에 추가로 적용하여 완화 받는다.

용도지역 1단계 상향시	15% 이상
용도지역 2단계 상향시	20% 이상
용도지역 3단계 상향시	25% 이상

즉, 3종일반주거지역에서 사업 시행 시 준주거지역으로 1단계 종상향(세분변경)되는데 이 경우 다음과 같은 체계로 적용된다.

- 기준용적률 : 250%, 허용용적률 : 450%  
 <일반분양 용적률 350%(상가포함), 시프트 건립 용적률 100%>
- > 추가 약 8%공공시설 기부채납 시 상한용적률 500%  
 <일반분양 400% (상가포함), 시프트 건립 용적률 100%>

> 적용예시

- 1) 제2종일반주거지역(7층이하)에서 준주거지역으로 세분(변경)하여 지구단위계획을 수립시
  - 용도지역 3단계 세분변경으로 25%이상 공공시설을 설치, 제공해야하나  
 <2중7층이하 → 2중12층이하(1단계) → 3중(2단계) → 준주거(3단계)>
  - 우선 공공시설 부담률 25%의 1/2인 12.5%를 공공시설로 설치, 제공하고, 나무지 12.5%의 부담률은 무상양여한 장기전세주택의 부속토지만큼 같게 할 수 있다.
- 2) 입안권자가 제안하여 결정고시된 지구단위계획구역내에서는 무상양여 비율 모두를 공공시설 부담률 한도까지 같게 되므로 추가 공공시설의 부담은 하지 않을 수도 있다.

> 규모별 건설비율(역세권)

역세권 시프트 사업에서 시프트 주택의 50%이상은 60㎡이하로 지어야 하며 다음과 같은 비율 (6:3:1)로 최대한 부합하도록 공급하여야 한다.

전용면적 60㎡이하	60% 내외
전용면적 60㎡초과 85㎡이하	30% 내외
전용면적 85㎡초과	10% 내외

> 규모 및 건설비율(정비사업)

도시 및 주거환경정비법 제4조의 2항에 의하면, 주택의 규모 및 건설비율은 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회를 확대하기 위한 규정으로서 정비사업에 의해 건설하는 주택에 대하여 주택의 최대·최소규모 또는 규모별 면적이 전체 연면적에서 차지하는 비율, 임대주택의 규모 및 규모별 건설비율 등을 정하여 고시할 수 있으며, 사업시행자는 고시된 내용에 따라 주택을 건설하도록 규정하고 있다.

같은 법 시행령 제13조의3(주택의 규모 및 건설비율)에는 분양을 목적으로 건설하는 주택은 국민주택규모를 지정하고 있으며, 규모 85㎡이하의 경우 80%이하, 85㎡이상은 20%, 그리고 임대주택을 전체 세대수의 17%이하로 규정하고 있다. 도시재정비 촉진을 위한 특별법에서는 주택규모 85㎡초과는 40%, 60~85㎡는 40%이하, 60㎡는 20%이하로 규정하여 도정법보다 주택 건설 기준을 완화하고 있다.

규 모	주택재개발사업	주거환경개선사업	주택재건축사업
85㎡미만	80%(임대주택 20%)	90%(임대주택 30%)	60%
85㎡초과	20%이하	10%이하	40%이하
60㎡이하	-	-	소형주택 20%이상



> Social Mix 동일단지 건축물 안에 분양주택과 시프트를 함께 계획하는 경우 차별화된 구조와 동선체계로 하거나 공동이용시설 사용상 불리하게 하여서는 안된다. 원칙적으로 시프트를 별도로 지어서는 안되며, 건축계획상 시프트를 제외한 주택이 시프트의 건설규모를 포함하고 있지 않은 경우 등 위원회에서 불가피 하다고 인정하는 경우 건축물의 일부에 시프트를 집합적으로 계획할 수 있다.

시프트를 이용하게 될 주요계층은 기존의 임대주택과는 좀 다를 수 있다. 일반분양용 아파트와 층이나 구조, 품질면에서 차이가 없고 다만 전세가격만 주변 시세의 80%선으로 공급되기 때문에 일반 직장인이나 신혼부부 등이 주 수요계층이 될 것이고, 기존의 임대주택 단지에 대한 편견이나 선입관들도 상당부분 상쇄될 것으로 보여진다. 따라서 수요계층에 대한 유형별 분석과 그에 따른 다양한 임대주택이 개발되어야 할 것이다.

> 시프트 공급방안 비교

구분	역세권 주거지역		역세권 재정비 촉진지구
	제1차 공급방안	제2차 공급방안	
대상지역	지구단위계획구역내	지구단위계획구역외	역세권내 재정비촉진구역
용도지역	제2종 일반주거지역 ~ 준주거지역		
대상지	3천㎡이상 100세대 이상	5천㎡ 100세대 이상	제한없음
적용대상	139개 지구단위계획구역	역세권 283개소	22개 재촉지구 역세권
사업수단	주택건설사업, 건축허가	주택건설사업, 건축허가, 도시환경정비사업	재개발사업, 도시환경정비사업
완입범위	1.용도지역상향 2.용적률 완화(용도지역 상향후) 3.노후도 완화 : 2/3→1/20이상 4.도로사선제한 완화		1.용도지역 상향 2.용적률 완화(용도지역 상향후) 3.노후도 완화 : 촉진지구이므로 불필요 4.높이제한 완화 : 현 조례상에서도 가능
완입조건	1.미래형 주거단지조성을 위한 주요정책 적용 2.임대주택확보 : 증가용적률 50%		1.미래형 주거단지 조성을 위한 주요정책 적용 2.임대주택확보 : 증가용적률 50% ※촉진계획에서 전체 세대수의 17%를 임대주택으로 기확보
추진절차	민간이 자치구에 계획안 사전사문신청 →도시·건축공동위원회 자문 →건축위원회 심의→결정		구청장이 주민의견을 수렴하여 계획변경 신청→도시재정비위원회 심의→계획변경 결정
임대주택 확보방법	① 부속토지 : 사업주체가 기부채납 ② 건축물 : 사업주체로부터 표준건축비로 매입		
건설비율	(임대주택 건설비율(전용면적 기준)) ① 의무사항 : 전용 60㎡이상 과반 이상 계획 ② 권장사항 : 60㎡미만(세대수 60%이상), 60~80㎡미만(세대수 30%이상), 80이상(세대수10%미만)		
제도사항	주택법 제38조의 6 등		현 도촉법에서 추진가능

### 장기안심주택

> 장기안심주택 개념 및 배경

무주택시민의 주거불안을 해소하고자 서울시에서 세입자에게 전세보증금을 지원하는 장기안심주택 전세 세입자가 입주를 원하는 주택 전세보증금의 30%(4천 5백만원 한도)를 서울특별시에서 지원하여, 최대 6년까지 전세보증금 인상 걱정을 덜고 거주할 수 있다.

수요자 측면에서 입주자들이 원하는 생활 근거리에서 임대주택을 마련할 수 있는 ‘수요자 중심의 능동적 공급방식’일 뿐만 아니라 공급자 측면에서도 기존의 공공임대주택 공급방식(건설형, 매입형)보다, 초기 건설 및 매입비용과 유지관리 비용이 들어가지 않기 때문에, 수요자인 입주자와 공급자 모두에게 유리한 미래형 공공 임대주택의 한 유형이다.

공급유형	운영방식	거주기간
보증금 지원형	세입자에게 전세보증금의 30% 무이자 지원, 재계약시 전세보증금 5%초과 인상분 무이자 지원	2년마다 재계약 (최대 6년 거주)

> 사업계획

사업지역	서울시
공급호수	2012년 공급물량 1,350호 완료, 2013년 1,350호 공급, 2014년까지 총4,050호 공급
대상주택	주택법 제2조제1호에 따른 전용면적 60㎡이하 주택(다만, 5인 이상의 가구는 85㎡이하 이고, 전세보증금 1억 5천만원(5인 이상의 가구는 2억 1천만원)이하인 주택
전세금 지원액	전세보증금의 30%금액(4천5백만원 한도), 다만, 1억원 미만 전세보증금의 경우 50%금액(3천만원 한도) 무이자 지원
재계약 요건	일반공급 신청자격 유지시 2회까지 재계약 가능
재계약시 전세보증금 인상분 지원	직전 전세보증금의 5%초과 인상분(최대 10%) 무이자 지원
공급 유형 및 공급 호수	- 일반공급 : 전체 공급호수의 70%(소득 및 자산요건 충족자) - 우선공급 : 전체 공급호수의 30%(신혼부부 20%, 다자녀가구 10%)

■ 전세금지원형 임대주택의 공급활성화방안 대책

계약이전 입주인을 대상으로 시범계약 체결을 통해 주택 소유주의 공인중개수수료 대납, 임차인과 분쟁 발생 시 임대인에게도 분쟁해결을 위한 법률지원서비스 강화, 물건의 권리분석 완료 후 24시간 이내에 계약을 체결하도록 하는 “24(이사)바로처리시스템”을 실시하였고, 집주인이 공공과의 단독·직접 계약을 꺼려하는 점을 감안하여 세입자와 서울시가 공동계약 하도록 한다.

■ 장기안심주택과 장기전세주택의 차이

장기안심주택은 전세세입자가 입주를 원하는 주택 전세보증금의 30%를 서울시에서 지원하는 공공임대주택으로 세입자가 준비해야하는 전세보증금은 70%이다. (이때 서울시에서 지원해주는 전세보증금의 한도는 4,500만원을 넘지 않음)



- > **장기안심주택**      중산층과 실수요자를 위한 신개념 주택
  - 대상 : 장기전세주택이나 일반전세를 구하기 힘든 틈새계층에 초점을 맞춘 주택
  - 계약방법 : SH공사가 집주인과 임대차계약을 맺고 임대차 계약을 맺은 SH공사는 전세세입자와 계약하는 전전세방식. 계약기간은 최대 6년
  - 신청가능 주택 : 전세가격 1억5천만원 이하, 전용면적 60㎡이하 소형주택만 가능
  
- > **장기전세주택(Shift)**      주변시세의 80%이하에서 공급되는 주택
  - 계약방법 : SH공사와 직접하는 계약방식으로 청약저축통장이 있어야 하나 이때 청약저축 통장은 사용하지 않은 것으로 보기 때문에 분양주택에 자유롭게 청약할 수 있다. 계약기간은 최대 20년
  - 신청가능 주택 : 공급면적은 전용면적 기준 59~84㎡

**협동조합주택**

공공임대아파트가 아닌 주택협동조합형 공공임대주택(이하 협동조합주택)으로 가양동에서 첫 선을 보인다. 이는 박원순 서울시장이 '임대주택 다양화 공약'에서 내세웠던 대안형 임대주택 중 하나로 스웨덴 등 북유럽의 협동조합주택(개인소유) 모델을 임대주택에 응용한 개념으로 국내에는 처음 시도되는 사례이다. 장기안심주택등과 함께 서울시 임대주택의 다각화를 위한 체계가 갖춰질 것으로 보인다.

\* 협동조합기본법[시행 2012.12.1] [법률 제11211호, 2012.1.26. 제정] 참고

- > **특 징**      임대주택을 지어놓고 입주자를 모집하는 것이 아니라 입주자를 먼저 모집해 자신이 살 집의 설계에 참여 시키고 육아나 교육 등 공동체를 형성해서 살 수 있다는 점이 장점
  
- > **공급 대상지역**      대상지역은 시유지로 통상 10년 이상의 장기임대방식으로 공급될 예정이다. 장기전세주택(시프트)과 비슷하지만, 주택형태가 아파트가 아닌 저층 공동주택이고, 주민공동체가 구성되고, 주택관리도 주민자치로 이루어지는 점이 다르다.
  
- > **시범단지**      가양동 1494-3 일대 주차장 부지(1261㎡)
  - 전체 25가구 안팎으로 구성
  - SH공사 시공



### 공공원룸주택

> **공공원룸주택 공급기준** 가족원수와 관련된 가정항목을 모두 없애고 중소기업 청년근로자와 기초생활수급자에 우선 공급하는 등 사회취약계층이면서도 1인 가구 또는 독신청년층이라는 점 때문에 임대주택에 들어가지 못했던 계층에게 입주 가능하게 하여 독신자의 주거난을 해소하려는 데 취지가 있다.

> **여성전용인심 임대주택** 또한 45만 싱글 여성을 위해 주거·안전·건강·일자리·커뮤니티·생활편의 등 6대 분야에 대한 '여성 1인가구 종합지원대책'을 추진할 계획에 있다.

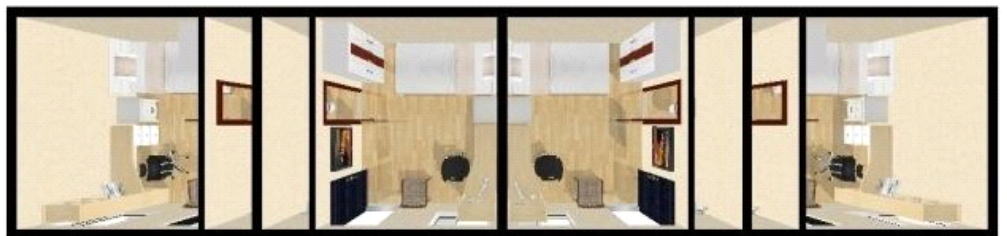
보급될 임대주택은 노후된 공공청사 등을 복합건물로 재건축해 공공원룸형과 다가구형 2가지 형태로 여대생과 여성근로자를 대상으로 공급된다.

> **공급대상** 서울시에 거주하며 전년도 도시근로자 가구당 월평균 소득이 70% 이하인 1~2인 가구의 무주택세대주 부동산(1억2600만원 이하)과 차량(2467만원 이하) 보유기준도 충족 입주자격 충족시 2년 단위로 갱신계약이 가능하며 소득 및 자산기준 초과자에게는 임대보증금 및 임대료를 할증해 주거자립을 유도 대학생 등 특정대상에게 공급한 경우에는 공급취지에 맞춰 총 거주기한을 제한

#### ■ 공공원룸주택의 개발방법 (모듈러주택)

정부가 원룸형 보금자리주택 임대아파트의 일부를 공업화주택의 한 형태인 '모듈러(moduler) 주택'으로 공급하는 방안을 추진중에 있다.

> **모듈러 주택이란** 건축부재를 규격화 표준화시켜서 설계에 반영하고 설비도 Unit 화하여 각종 부재의 80% 정도를 공장에서 제작하여 현장에서 조립하는 형태로서 시공의 정밀성이 향상되고 공기가 단축되며 공사비가 절약되고 자원을 재활용할 수 있으며 구조적으로도 내구성이 뛰어나 여러가지 장점을 얻을 수 있는 신개념의 건축공법이다. 공장에서 기본 골조, 전기배선, 온돌, 현관문 등 전체 공정 중 70~90%을 제작한 뒤 현장에서 마감공사만 하는 조립식 주택으로 5층짜리 도시형 생활주택을 지을 경우 종전 콘크리트방식이 6개월가량 소요됐다면 모듈러주택은 길면 30~40일, 빠르면 1~2주내에 조립과 마감이 가능해 건축기간이 짧고 건축비가 싸다는 것이 장점이다.



1인용 4실 모듈러 15평형 예시

공업화주택을 공공임대 등 보금자리주택에 적용할 경우 임대주택 부족 등에 신속하게 대처할 수 있고, 건축비 인하도 가능할 것으로 국토부는 시범사업이 성공할 경우 보금자리주택지구내 도시형 생활주택 등으로 적용 대상을 확대하려 하고 있다.

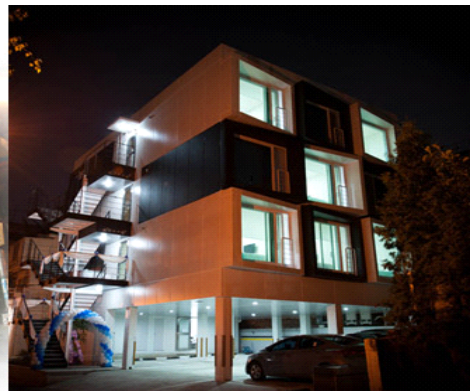
> 모듈러 주택의 단점

모듈러 주택의 경우 현재 포스코 A&C가 건설한 뮤토 청담의 경우 건축비가 3.3㎡당 450만~460만으로 건 축비가 문제가 된다.

LH에 보전해주는 국민임대주택 건축비가 기준 3.3㎡당 409만원인 것을 보면 50만원가량 높다.

> 적용사례

(주)포스코 A&C는 서울 강남구 청담동에 국내 처음으로 민간토지를 장기 임대한 이동형 모듈러 하우스 'MUTO 청담'을 준공했으며 포스코패밀리 직원숙소로 한달 반만에 완공되었다.



〈MUTO 청담〉

- 위치 : 서울 강남구 청담동 16-15
- 연면적 : 513m<sup>2</sup>
- 규모 : 지상 4층
- 원룸형 주택 18가구(전용면적 약 36m<sup>2</sup>)

모듈러의 최대 장점인 이동 용이성, 해체 후 재활용의 가능성으로 친환경적이라는 점에도 불구하고 여전히 시장의 확보가 충분하지는 못하다.

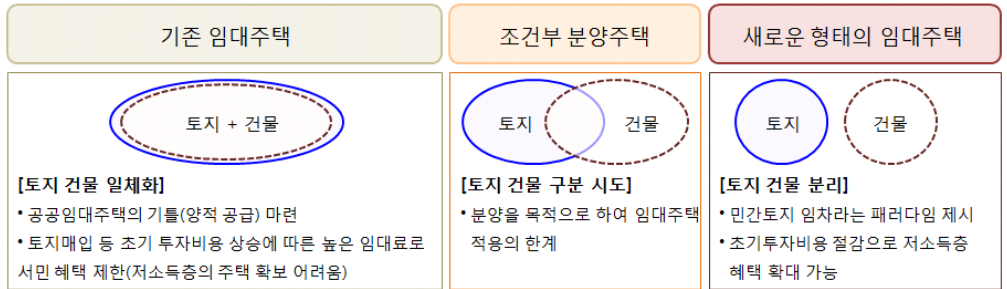
그러나 정부의 보금자리주택 공공임대 적용이 빠르게 진행된다면 모듈러 주택의 보급화는 더 가속화 될 것이다.

### 토지임차형 임대주택

> 토지임차형 임대주택개발 목적

가용토지 고갈 등으로 인한 임대주택 공급 확대 한계를 극복하기 위한 새로운 공공임대주택 개발 방안 모색  
 해외 선진사례 조사 분석을 통해 새로운 민간 토지 임차방식의 장기임대주택 개발모델 및 운영시스템 방향  
 정립

미래 주거환경 변화에 적극적으로 대응할 수 있는 민간토지 임차형 임대주택의 공급 확대방안 강구

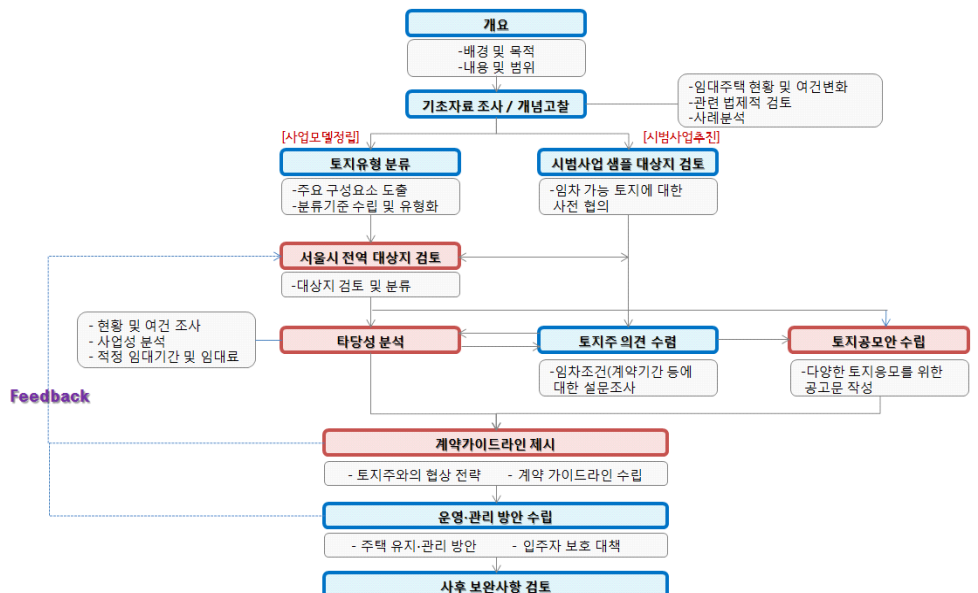


> 토지임차형 임대주택 사업 분석

구분	1단계	2단계
시범사업 추진	- 시범사업 공모 기준마련 1. 토지공모안 내용 및 기준작성 2. 토지주 설문조사 (요구사항 정리) 3. U+실무팀과의 제반사항 검토	- 계약 및 운영관리 가이드라인 수립 >> 1. 토지 계약조건 및 사업운영 및 관리에 필요한 가이드라인 수립
개발모델 정립	- 개념고찰 및 유형분류 1. 주요구성요소 및 핵심요소 정리 2. 영향요인별 유형 세분화 3. 해외사례 및 국내사례 검토	- 사업 대상지 검토 >> 1. 토지유형에 따른 대상토지 조사 2. 협상가능토지 사업성 검토

\* 각 단계별 서울시 및 자문단 회의 개최

> 토지임차형 임대주택 연구 흐름



### 서울시 사업가능 택지분석

> 서울시 택지개발 현황

서울의 택지개발사업은 1937년 10월 서울 돈암지구 및 영등포지구 229만평을 구획정리사업으로 실시하였으며, 1980년대 중반까지 시행하여 택지를 확보하고 있다.

1980년대에는 주택수요의 폭발적인 증가로 인하여 택지개발촉진법을 재정 공영개발방식으로 정부주도의 택지개발을 시행하여 현재에 이르고 있다.

주택지조성사업, 주택재개발사업, 도심재개발사업, 주거환경개선사업을 통해 택지를 확보하고 있으며

서울시의 전체사업지구 면적 : 201,054,356㎡ 이다.

> 우리나라 국·공유지 현황

1992년 서울시의 국·공유지(잡종재산)는 67.8㎢ 이다.

면적기준으로 대지의 비중이 매우 낮으며, 평균 필지규모 또한 235.7㎡ 로 생산적으로 활용하기에는 그 규모가 영세하며 국·공유지의 활용 현황을 살펴보면 대부분 학교나 공공시설로 사용되어 있다.

지역	전	답	임야	대지	공장용지	도로철도	기타	계
전국	154.4(3.0)	128.1(2.5)	4656.7(89.7)	85.7(1.7)	8.8(0.2)	22.0(0.4)	133.4(2.6)	5189.2(100)
서울시	1.8(2.6)	1.4(2.1)	42.6(62.8)	9.1(13.4)	0.0(0.0)	2.6(3.8)	10.4(15.3)	67.8(100)

국공유지 잡종재산(과세대상) 지목별 현황\_1992

### 토지임차형 임대주택 진행방법

> 프로세스 시뮬레이션

구분	단계별 구분	예시도
	1) 1단계 ① 기반시설/토지규모/지목에 따른 Filtering ② 용도지역별 구분 ③ 도시계획시설 여부 ④ 지장물 유무  2) 2단계 ① 소유구분에 따른 유형 분류	
인건 및 조치계획	* 유형구분 및 기준 정립을 통해 적용 가능 대상지 구분 - 기반시설, 토지규모, 지목, 용도지역 등 * 장점 : 필터링 과정에서 임차토지유형 분류 및 정립이 가능함 * 단점 : 최신 GIS 데이터 확보가 어려움 유형분류 등 사전작업이 필요하여 많은 작업 시간 소요	

데이터 필터링

1) 입지여건

> 기반시설	기반시설 양호한 시가환지역		비시가환 지역	
	-		원칙적으로 제외	
> 토지규모	건축불가능한 최소필지 및 부정형 필지 제외			
> 용도지역	주거지역	상업지역	공업지역	녹지지역
	-	-	준공업지역에 한함	GB지역 제외
> 도시계획시설	장기 미집행 유희시설		비도시계획시설	
	도시관리계획 변경 연계			
> 건축물 유무	건축물 있음		건축물 없음	
	활용(리모델링)	재건축	신축	

2) 소유구분

국공유지	사유지		
	개인소유	민간기업소유	공공기업소유
- 국가 및 지자체 - 공공기관 등	일반인 및 소규모 사업자 등	대기업 및 중소기업 등	민영화 기업 등

타당성 검토

수요계층에 따른 개발가능 토지유형 정리(크로스체크)

사업성을 고려한 시설복합화 가능여부 판단

도시계획 변경 유무 검토

임대료 및 임대기간 검토

토지유형에 따른 적정 임대기간 (Lease Hold)설정

임대료 책정기준 검토 (지자체 지원 및 시설수익 등 고려)

단기(20년미만)	중기(20~50년미만)	장기(50년이상)	영구(100년이상)
사업성과의 연계			



### 계약 및 운영기준 검토

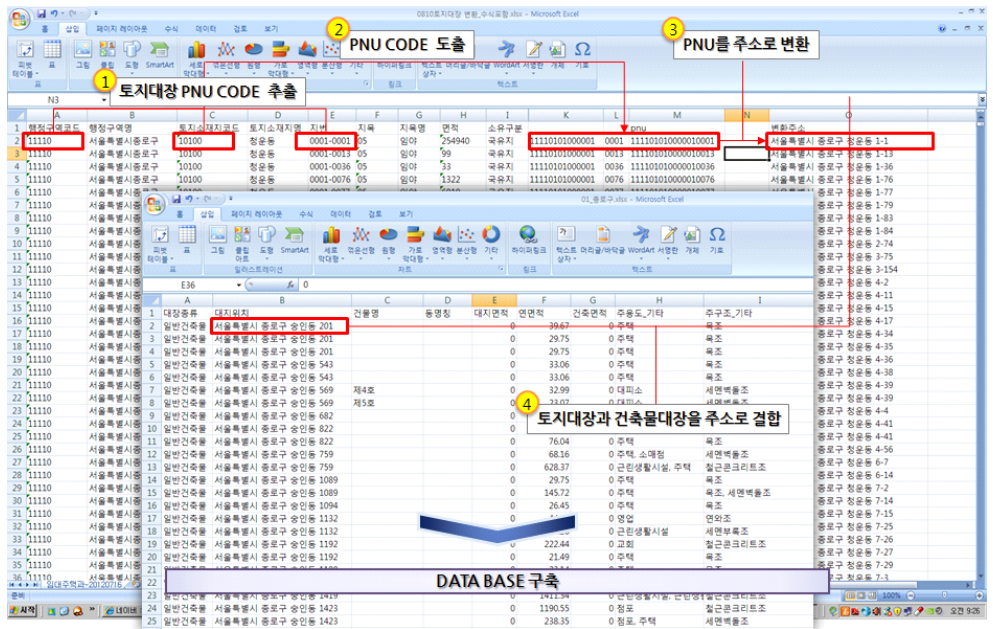
계약 종료 후 지상권 권리이양 기준 검토

지상권으로 이용되는 토지의 조세완화를 위한 제도 개정 검토

주택의 유지 / 관리방안 및 가이드라인 마련

### 토지대장 및 건축물 대장 정리 시뮬레이션

> BACK DATA 결합



### 토지주 의견 수렴

> 주요업무사항

토지선정기준 및 임대조건 우선 검토

SH실무협의 및 자문회의를 통한 설문조사 항목 보완

운영 가이드라인 수립에 활용

임대기간	임대료	도시계획사항	계약만료 후 처리	토지세 등 세금	관리
계약기간 - 5년이하 - 10년이하 - 20년이하 - 30년이상	임대료 산정기준 - 금리적용기준 - 공사사기/주변사세 - 기회비용보상 (시설복합화)	용도지역 변경	건축물 무상인계 건축물 매매 건축물 철거	토지세 납입 - 임차인 납부 : SH공사 : 세인자 - 임대인 납부	SH공사 직영 전문관리회사 계약
계약연장 - 1회연장가능 - 연장불가	임대료 납부방법 - 연납 - 일괄납	시설폐지	도시계획변경 여부	토지세 납입 면제	

## 중소형 주택의 공급 활성화 정책

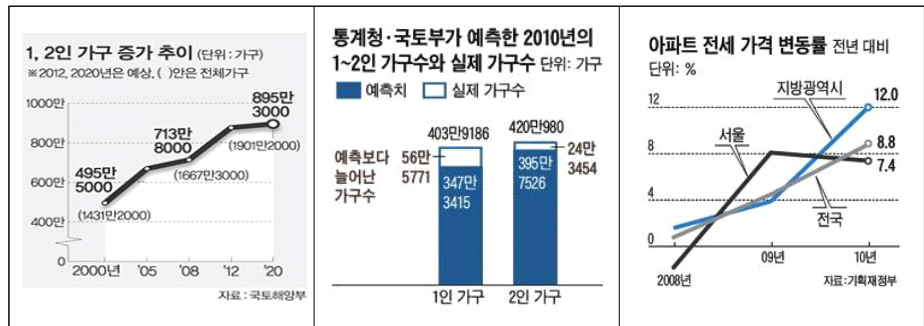
### 급변하는 사회의 변화 속에서 새로운 미래주거형태 속출

#### > 주거패러다임의 새로운 시작

1~2인 가구 증가에 따른 소형주택 임대수요 증가로 도시형 생활주택에 대한 관심도 상승

앞으로의 미래주거는 위와 같은 인구구조 및 주거인식에 대한 변화로 인하여 새로운 형태의 주거 패러다임이 나타날 것으로 예측되며 이는 도시형 생활주택과 같은 소형주택 중심으로 시장을 형성할 것으로 보인다.

이를 지원하기 위한 다양한 주거정책을 바탕으로 소형주택 또한 새로운 디자인 패러다임으로 발전하여 도시 미관을 향상시키고 거주민의 삶의 질을 높일 것으로 전망된다.



1~2인 가구 증가추이 및 전세가격 변동률

2020년에는 3가구 중 2가구 이상이 1~2인 가구가 될 것으로 예측되며 구체적인 수요예측 및 소형주택 공급대책에 대한 마련이 필요하다.

기대수명의 증가, 금리하락 등 안정적인 임대수익을 원하는 소액투자자를 중심으로 임대형 주택상품에 대한 수요가 증가하고 있다.

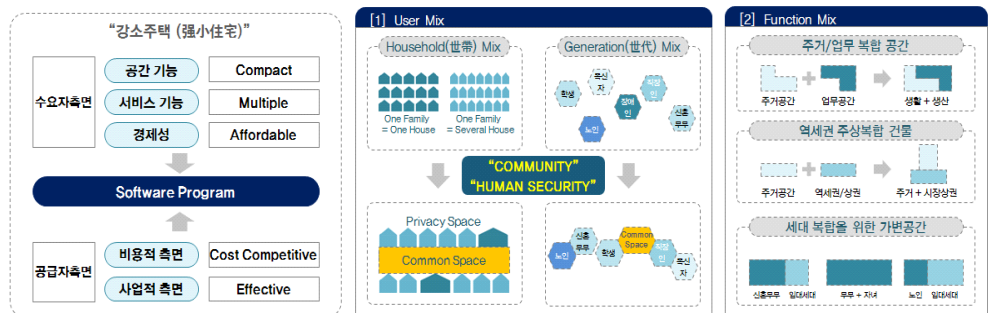
### 중·소형주택 주거개발에 따른 유형분류 및 공급예측

#### > 중·소형주택의 동향

가족구성원 및 주거의식의 변화, 주택 재고의 증가, 기술의 첨단화, 소득수준의 향상 등 사회 변화의 흐름 속에서 가구규모의 축소, 주택의 소형화는 가장 중요한 이슈이다.

강소주택(強小住宅)은 단순히 규모가 작은 주택을 의미하지 않으며 1~2인 가구를 위한 소형주택에 공간활용을 극대화한 주택으로 같은 면적의 주택을 보다 넓고 효율적으로 공간을 활용하는 소형주택이다.

공간의 압축을 통해 숨어있는 공간을 살려 주거서비스와 공간기능, 프로그램, 그리고 경제적 측면에서 진보된 소형주택을 일컫는 개념이다.



강소주택의 컨셉

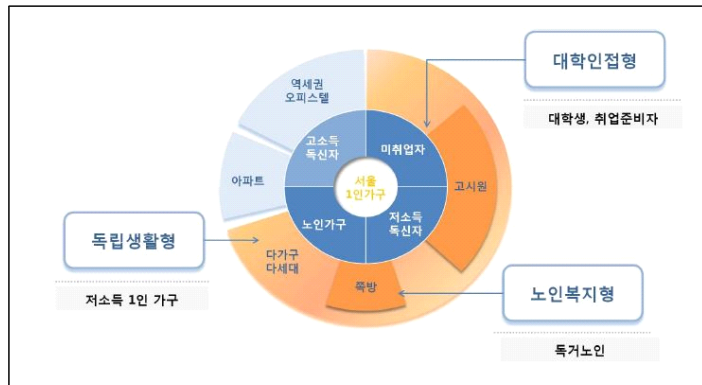
**중·소형 주택의 증가추세에 따른 분류**

> 이슈에 따른 유형별 분류

이혼, 싱글족의 증가 등 젊은계층을 중심으로 주거에 대한 가치가 변화하여 임대수요 증가 중

따라서 소형주택, 임대주택, 도심형생활주택 등 작은 주택들이 크게 증가함에 따라 현재 서울의 1인가구 거주 유형은 대학인접형, 독립생활형, 노인복지형으로 분류해 볼 수 있다.

- 대학인접형은 주로 대학가 주변의 학생과 취업준비자를 위한 유형
- 독립생활형은 저소득 1인가구의 주거안정을 위한 유형
- 노인복지형은 독거노인을 대상으로 한 유형



1인가구 유형화

유형분류에 따라서 가구특성에 맞는 저렴한 임대주택 공급이 필요하다.

대학가 하숙은 이미 상당수가 고시원으로 대체되어 대학인접형은 대학주변 도보권 내에 기숙사형 학생주거 형태의 주택이 필요하다.

교통이 편리하고 지가가 저렴한 다가구·다세대주택 밀집지역은 독립생활형을 공급하고, 지역별 관리센터를 통해 통합적으로 유지·관리할 필요가 있다.

노인복지형은 쪽방 등에 거주하는 독거노인을 대상으로 공급하고, 식사, 데이케어 등 생활서비스 제공이 병행되어야 한다.

**도시형 생활주택**

> 도시형 생활주택의 배경

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역\*에 건설하는 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택

- 기반시설의 부족으로 난개발이 우려되는 비도시지역에는 건설 불가

**소형주택의 지원 및 규제완화로 도시형 생활주택의 도입**

최근 소규모가구는 꾸준히 증가하고 있으나, 이들이 주로 거주하는 소형주택은 감소 추세

- 1~2인가구 : ('85) 1,836천가구 → ('95) 3,827천 → ('05) 6,692천
- 65㎡이하 주택재고비율 : ('85) 53% → ('95) 42% → ('05) 40%

전용면적별 공급 현황

구분	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
85㎡초과	16.0%	18.9%	23.5%	24.3%	27.5%	36.3%	37.5%
85㎡이하	84.0%	81.1%	76.5%	75.7%	72.5%	63.7%	62.5%

소형주택의 경우라도 20세대 이상으로 건설할 경우 주택법에 따라 엄격한 사업승인절차와 건설기준 적용  
 - 분양가상한제, 관리사무소 설치, 엄격한 소음기준, 조경기준 등  
 주택법 적용을 받지 않기 위해 19세대 이하 단지로 분할·연접개발됨에 따라 주거환경 열악 및 안전성 저하  
 좁은 대지 내 주차공간 확보의 어려움 등으로 소형주택 공급 활성화가 저해  
 1~2인 가구 증가에 대응하여 독신자, 독거노인, 학생 등의 주택수요에 대응한 다양한 주택유형의 보급이 필요

> 인허가 기준

- 주택법시행령 제3조, 제15조
- 30세대 이상 : 주택법에 의한 사업승인 대상
- 30세대 미만 : 건축법에 의한 건축허가
- 준주거지역 및 상업지역에서 30세대 미만의 주택(도시형생활주택 포함)과 주택이외 용도의 복합건축물

> 주택의 분류

구분	내용
단지형 다세대주택	세대당 주거전용면적 85㎡ 이하의 다세대 주택(주거층 4층이하, 연면적 660㎡이하) - 건축위원회 심의를 거쳐 1개층 추가가능
단지형 연립주택	세대당 주거전용면적 85㎡ 이하의 연립주택에 해당하는 것(주거층 4개층이하, 연면적 660㎡초과) - 건축위원회 심의를 거쳐 1개층 추가가능
원룸형 주택	세대당 주거전용면적이 12㎡이상 50㎡이하로서, 세대별 독립된 주거가 가능하도록 욕실과 부엌을 설치하고, 욕실과 보일러실을 제외하고는 하나의 공간으로 구성(단, 전용면적 30㎡이상은 두 개의 공간으로 구성 가능), 각 세대는 지하층에 설치 불가

※ 건축법 '건축물의 용도'상 단지형 다세대주택은 다세대주택이며, 단지형연립주택은 연립주택, 원룸형은 아파트, 연립주택, 다세대주택 유형으로 건설가능

> 관련법령 개정경위

구분	내용
10. 07. 06 주택법시행령 개정 (인허가 간소화)	- 30세대 미만과, 준주거지역 및 상업지역안의 300세대 미만 공동주택 (도시형생활주택 포함)의 주상복합 건축물은 건축법에 의한 건축허가대상으로 간소화 - 기숙사형 폐지
10. 07. 15 주차장 조례 개정	- 건축법에 의한 건축허가 대상 도시형생활주택(30세대 미만)도 주차장완화기준 적용
11. 03. 30 주택법 제2조 개정	- 건립규모 150세대 미만 → 300세대 미만으로 확대(11.7.1 시행)
11.04.06 주택시행령 제3조 개정	- 원룸형과 그 밖의 주택 1세대에 한해 복합 허용
11. 07. 01 주택시행령 제3조, 주택건설기준 등에 관한 규정 제7조 개정	- 전용면적 30㎡이상의 원룸형 두 개의 공간으로 구획 가능 - 도시형생활주택 150세대 이상의 경우는 관리사무소 설치기준 적용 - 단지형다세대/연립 150세대 이상의 경우는 어린이놀이터, 경로당 설치 기준 적용

수요맞춤형 소형주택 개발

> Needs반영에 따른 상품개발

다양한 주거계층을 배려한 주택모형 개발

다양한 분류에 따라 주거인에 따른 가구유형을 정리할 수 있으며, 수요계층 유형화에 따른 상품 개발이 중요한 요점이다.

이러한 Needs에 따른 상품개발은 취약한 주거유형을 탈피하고, 열악한 환경에서 살기 좋은 주거환경으로의 전환을 주도 할 수 있다.

따라서 1~2인 가구의 다양한 수요를 충족시킬 수 있는 맞춤형 소형주택의 개발이 필요하다.



1~2인가구의 대표적으로 수요중심 키워드는 경제성, 이동성, 기능성, 커뮤니티활성화와 생활의 가치를 요구한다.

위의 유형에 근거하여 주거문화의 주체성 확보를 위해 건전한 시장환경 조성과 주거문화를 선도하는 주체로서 소비자의 역량 및 권한 강화에 정책의 초점을 맞출 필요가 있다.

소비자의 주거문화의 다양성 확보를 위해 주택시장에서의 소비자의 취향이 반영될 수 있도록 주택관련제도의 유연화에 정책의 초점을 두어야 한다.

대학인접형	독립개발형	노인복지형	특화형
			
컴팩트한 유닛과 공용공간을 극대화시켜 기숙공간형성	골드세대를 위한 소호형 유닛	노인을 위한 의료시설을 연계한 복지형 유닛	유닛내부에 자동차 및 자전거보관이 가능한 역세권 및 직장인접형 유닛

수요계층에 따른 다양한 유닛개발

기존 분포된 소형주택의 큰 문제점은 일명 ‘닭장 아파트’처럼 최소한의 법규에만 급급하여 거주자의 삶의 질은 떨어지고 주택정책 또한 퇴색되어가고 있다.

향후 바람직한 주거문화 형성을 위해 주택정책 및 주택디자인의 새로운 방향 전환이 필요한 실정이다.

**실효성 있는 규제완화 방안 검토**

구분	활성화 과제	완화방안 검토
도시형 생활주택	· 현행 무주택 기준인 20㎡는 2인 가구가 주택 소유전에 장기간 거주하기는 너무 협소함 · 청약자격 유지를 위해 임대 지향	· 무주택 기준완화
	· 주택수 산정기준에 포함되어 대부분 양도세 증가 적용대상 · 양도세가 증가되지 않은 오피스텔, 고시원 등에 비하여 경쟁력 부족	· 1가구 2주택 양도세 증가 완화시물레이션을 통한 차등화 기준 제시
	· 화재전파 방지 및 피난통로 확보를 위한 과제 검토 · 주거 환경영향 및 도로 소통을 원활히 할 수 있도록 과제검토	· 시물레이션을 통한 차등화 기준 제시
준주택	· 소방시설기준은 강화되어 있으나 건축기준이 미비하여 주거기능의 불안정한 관리	· 최하층 저소득 계층에 주거기준 마련
	· 고시원은 거의 모든 용도지역에서 가능함에 따라 주택지의 주거환경이 저하됨	· 고시원에 대한 용도지역 규제 강화
새로운 주택 유형 개발	· 최하위 소득 1~2인가구가 고시원과 쪽방에서의 열악한 주거활동	· 최하위 소득 1~2인가구가 부담 가능한 맞춤형 주택 도입을 통한 고시원 수요 흡수 · 소규모 필지에 적용 가능한 주택유형 기준 마련
주거의 질적 보완	· 물리적 소형주택의 공급에 집중함에 따라 주거 환경의 악화우려	· 도시적 영향을 고려한 사회 경제적 측면의 활성화 방안 마련

**맞춤형 소형 주택의 사업 방안 제시**

> 기존 사업방식의 한계점

택지개발사업, 주택건설사업, SHIFT 등 SH공사 기존 사업 방식에서 가용택지 한계 및 정책적 제한에 의해 정비사업 등의 전환시점



> 사업방식의 새로운 유형 제안예시

대학가 인근 및 원룸 밀집촌을 활용한 조합형 방식과 나대지 토지임대 등 새로운 사업방식을 제안하여 기존의 중·소형 주택의 사업방식을 제안하여 열악하고 밀집한 주거환경을 개선함과 동시에 사업성을 확보하는 등의 여러 가지 사업의 검토가 필요하다.

대학가 인근 및 원룸 밀집촌을 활용한 조합형		나대지 토지임대를 통한 사업추진	
<b>현황</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 대학인근 원룸 밀집지역으로 열악한 주변환경</li> <li>· 필지별 평균 8 room 임대로 임대 수익에 의존된 소유형태</li> </ul>	<b>현황</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 도시계획시설(지하형 변전소)-한국전력공사</li> <li>· 지하변전시설입지, 지상부 나대지 현황</li> <li>· 변전소 운영 외에 별도 수익성 제로</li> </ul>
<b>기대 효과</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전면공지 제공 등 주변환경의 개선 촉매</li> <li>· 개별소유자들의 기존 임대소득 이상 보장으로 동의 확보 유리</li> </ul>	<b>기대 효과</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 지상부 활용을 통해 토지 이용의 효율화 도모</li> <li>· 토지임대로 확보를 통해 공사간 WIN-WIN 전략</li> </ul>

2012. 11. HAUDREPORT no.31



Main Theme :  
Inconsistent Housing Policy between Seoul  
and Government

■ 서울시 - 정부의 엇갈린 주거정책

- 보도화 된 주거정책 비교



Main Theme :

## 서울시 - 정부의 엇갈린 주거정책

### 보도화 된 주거정책 비교

- > **서울시** ■ 박원순 서울시장은 「서울시 뉴타운·정비사업 新정책구상」을 발표하고, 영세 가옥주·상인·세입자 등 사회적 약자를 눈물 흘리게 하는 일이 없도록 전면철거 방식의 뉴타운·정비사업 관행을 바꾸겠다는 큰 틀에서의 원칙을 밝혔다. 정책발표 이후 최대 쟁점 중 하나인 '뉴타운 매몰비용 지원 기준 및 방안'에 대한 사회적 합의 도출에 본격적으로 나선다. 지원 기준 대상은 조합 설립에 이르지 못하고 추진위원회 단계에서 해산하게 된 경우가 해당된다. 아울러, 시는 현재 소유자의 수익성 중심으로 되어 있는 재개발·뉴타운 사업을 거주자와 장소 중심의 사업으로 전환해 나가기 위한 합의안도 함께 마련해 나가기로 했다.

#### 서울시, 뉴타운·재개발 '사회적 약자 보호형' 전환 ( 2012. 01. 30 )

- 박원순 시장, 3개월 경청·토론 거쳐 「서울시 뉴타운·정비사업 新정책구상」 발표
- 소유자 →거주자, 사업성과 전면철거→공동체·마을 만들기 중심축 전환
- 세입자 재정착 가능 시스템 구축 등 사회적 약자 권리 및 주거권 보장 강화 특징
- 기초생활수급자는 자격 관계없이 임대주택 공급, 동절기 등엔 철거 금지
- 과다 지정된 610개 사업구역 실태조사·주민의견 수렴 후 추진 및 해제 시행
- 해제 : 마을만들기 등 주거재생사업으로 전환, 추진위 해산 시 법정 사용비 일부 보조
- 추진 : 소형평형 전환 철차 간소화, 공공관리 등 행정지원 통해 원활한 사업 추진
- 뉴타운 현장 갈등 조정과 대안 제시 전담할 '주거재생지원센터(가칭)' 운영
- 정치권과 정부 책임 공유하여 대안 모델 개발, 재원분담, 법개정 등 적극 참여 요청
- 중·장기적으로 '주거권'을 '인권' 차원에서 다루도록 사회시스템 구축 추진

#### 서울시, '뉴타운 매몰비용 지원 기준' 시민 참여로 마련 ( 2012. 07. 23 )

- 뉴타운·재개발 수습책 일환으로 '추진위원회 사용비용 지원 기준 및 방안' 본격화
- 공청회, 토론회, 설문조사 통해 사회적합의안 만들어 조례 개정안에 반영
- 현재 소유자 중심인 주거재생정책 거주자·장소 중심으로 전환 방안도 추진
- 23일~31일 '뉴타운재개발 시민소통서포터즈'市홈페이지 통해 100명 공개모집
- 市, 시민 직접 소통으로 사회적공감대 형성해 뉴타운·재개발 구조적 문제 해소

■ 서울시가 박원순 시장의 주요 공약 중 하나인 '임대주택 8만호 공급'과 관련한 구체적인 비전과 추진방향을 10일(수) 내놨다.

서울시는 「원순씨의 희망동지 프로젝트」를 통해 2014년까지 임대주택 8만호를 차질 없이 공급하겠다고 밝히고 이를 뒷받침할 4대 추진전략으로 ▲차별없이 더불어 사는 ▲다양한 계층을 아우르는 ▲다함께 참여하는 ▲공동체 중심 친환경 희망동지를 제시했다.



서울시, '협력·소형·다양한' 임대주택 8만호 공급 ( 2012. 05. 10 )

- 4대 추진전략 중심 박원순표 임대주택정책 「원순씨의 희망동지 프로젝트」 발표
- 기존 6만호 계획(건설형·매입형)+신개념의 수요자 맞춤형 2만호 추가
- 입지 우수한 곳에 임대주택 우선 배치, 자재·마감 등 차별계획 원천 금지
- 25개구 물량 끌고루 안배, 혼합단지 운영에 세입자 참여 하도록 법 개정 추진
- 여성·독신·대학생 등 공급 계층 확대로 '임대주택=저소득층 거주' 등식 깬다
- 국민임대·장기전세주택 50㎡, 60㎡이하 소형으로 집중 공급
- 영등포 쪽방촌 시작으로 기업과 민간 재능기부로 쪽방, 고시원 등 단계적 개선
- 장기안심·협동조합·민간토지임차 등 민간 협력 통한 임대주택 공급 확대
- 노원 공릉동 '대학생 공공기숙사', 구로 천왕동 '여성안심주택' 시범사업 추진
- 입주자 특성 반영한 맞춤형 편익시설, '에너지 저감형 주택' 설계
- 임대주택을 공공시설 범주로 포함시키기 위한 법률 개정 국토부에 요청
- 시 "민간-공공 협력으로 공급 방식 다변화에 임대주택 8만호 차질 없이 공급"

> 국토해양부

■ 국토해양부는 '5.10 주택거래 정상화 및 서민, 중산층 주거안정 지원방안'을 발표했다.

▲ 시장과열기 도입되었던 과도한 규제 정상화 ▲ 실수요자의 주택구입여건 개선 ▲ 중소형·임대주택 공급 및 재정비사업 활성화 지원이 주요 내용이다.

주택시장은 그간 규제정상화·자금지원 등 다각적인 노력 등으로 주택공급이 늘어나고 전셋값 상승세가 둔화되는 등 여건이 일부 개선되고 있지만, 금년들어 대내외 불확실성 증대 등으로 주택거래가 위축되고 수도권 중심으로 신규분양시장의 부진도 지속되고 있어, 신규주택 입주나 이사를 해야 하는 국민들이 큰 불편을 겪고 있고, 주택거래와 관련된 중소기업 침체 등 서민경제에 어려움이 더해지고 있다는 점을 감안한 것이다.

또한, 주택거래 부진이 지속될 경우 신규주택 공급 위축을 초래하고, 전월세시장에도 부담을 줄 우려가 있다는 점도 고려하였다.

주택거래 정상화를 통해 서민 생활안정 도모 ( 2012. 05. 10 )

- 투기지역 · 주택거래신고지역 해제, 분양권 전매제한기간 완화, 민영주택 재당첨 제한 폐지 등 시장과열기 도입된 규제 정상화
- 금리우대 보금자리론 지원대상 · 한도 확대, 생애최초 주택구입자금 5천억원 추가지원 등으로 실수요자 내집마련 지원
- 1세대 1주택자 양도세 비과세 보유요건 완화(3→2년), 일시적 2주택자 종전주택 처분기한 연장(2→3년) 등 주택거래 세부담 완화
- 2~3인용 도시형생활주택 건설시 자금지원 확대, 2세대이상 거주가능한 세대구분형 아파트 건설규제 완화 등 중소형 · 임대주택 공급 활성화
- 1:1 재건축시 주택규모제한 합리적 개선, 블록형 단독주택 용지 건설규제 완화 등 “사업특성에 맞는 주택건설여건 조성”

분양가상한제 시장상황에 맞게 탄력적으로 운용 ( 2012. 09. 10 )

- 지금까지는 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택에 대하여 원칙적으로 분양가상한제가 적용되던 것을, 앞으로는 사업주체가 일반인에게 공급하는 ① 보금자리주택 ② 보금자리주택지구에서 건설 · 공급하는 보금자리주택 외의 주택 ③ 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역의 주택을 대상으로, 국토해양부장관이 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 분양가상한제 적용주택으로 지정한 경우 분양가상한제를 적용하도록 함
- 현행 투기과열지구 · 주택공영개발지구에서 건설 · 공급되는 주택, 분양가상한제 적용주택은 원칙적으로 일정기간 전매행위가 제한되던 것을 앞으로는 이러한 주택 중 국토해양부장관이 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 전매행위제한주택으로 지정한 경우에 한해 일정기간 전매행위를 제한하도록 함

정부는 이번 대책 시행으로 시장과 열기에 도입된 과도한 시장규제가 정상화됨으로써 주택거래가 시장기능에 따라 원활하게 이루어질 수 있을 것으로 보고, 주택거래가 회복될 경우 전월세시장 안정에도 도움을 줄 수 있을 것으로 기대하고 있다. 또한, 도시내 다양한 규모 · 유형의 주택공급 확대와 재정비사업의 원활한 추진에도 기여할 수 있을 것으로 보고 있다.

> 정책비교

- 서울시

임대주택을 분양주택과 차별하는 계획을 원천 금지하고 입지가 우수한 곳에 임대주택 우선배치 등 임차인에 초점을 맞춘 주거권 보장 정책 및 낡은 단독 · 다세대 주택을 보수하여 지역공동체 친화 사업을 추진하는 보전 · 관리 정책이다.

- 국토해양부

과거 다주택자의 주택 구매 유도에서 임대사업 요건 및 양도세 중과 완화 카드를 통해 구매력을 갖춘 무주택자에 포커스를 맞추는 등 실수요자들의 내집마련 권장과 부동산 시장 활성화가 주요 정책 내용이다.

■ 지난 서울시 도시계획위원회에서는 개포동 주공2단지과 주공4단지, 시영 아파트 등 재건축안 4건이 무더기로 보류됐다. 재건축시 의무적으로 일정 비율 짓게 돼 있는 임대주택을 저층으로 몰아넣었고, 가로변을 따라 단지를 배치해 공공성을 해치는 문제가 있었기 때문이었다.

일각에서는 이를 두고 서울시가 본격적으로 재건축 속도조절에 나섰다는 주장이 나오기도 했다. 문승국 서울시 행정2부시장이 브리핑에서 “주택시장 경기가 침체돼 있고, (재건축) 수익률이 낮아 시장이 자체적으로 속도 조절을 하고 있어 서울시가 재건축 속도 조절을 강제할 상황은 아니다”라고 해명했지만 중앙 정부는 딴지를 걸고 나섰다.

권도엽 국토해양부 장관은 국토부 기자실을 찾아 “재건축 사업이 원활하게 추진되지 않으면 서민주택 공급에 지장이 있다”면서 “재건축 사업의 공공성을 강화하면 서민들이 서울 밖으로 밀려날 수밖에 없어 친서민 정책이 아니다”라고 직격탄을 날렸다. 곧바로 박원순 시장은 자신의 트위터에 “권 장관의 발언, 염치가 먼저입니다. 그게 상식이지요”라고 맞섰다. “친서민 정책”, “서민주택 공급” 운운하면서 이를 재건축 인허가와 연결시킨 권 장관을 에둘러 비판한 것이었다.

서울시가 강남구 개포지구 재건축 인허가를 보류하면서 나타난 중앙정부와 서울시의 마찰은 어느 정도 예상돼 왔던 시나리오였다. 대출확대, 종부세 철폐, 양도세, 취득세 등 각종 부동산 세제 완화, 분양가상한제, 재건축 규제 완화 등을 통해 부동산 경기를 띄우려는 중앙정부가 공공임대주택 확대, 집값 안정을 내건 박원순 호 서울시와 가장 첨예하게 부딪힐 수밖에 없기 때문이다.

하지만 서울시와 중앙정부가 공통된 과제를 갖고 있다.

참여정부 시절 부동산 정책에 대해 비판이 많았지만, 엄밀히 보면 어떤 정부보다도 근본적이고 우수한 정책이었다. 하지만 버블세븐 문제로 가격이 올랐다. 지금의 정부는 오히려 가격을 띄우려고 하지만 잘 오르지 않는다. 도시가 노후화되면 재생사업을 해줘야 하는데 문제는 땅값이 높은 곳, 개발 이익이 나는 곳에만 투자가 된다. 땅 가진 사람들은 부자가 되고 땅 없는 사람들은 쫓겨난다. 용산참사가 분수령이었다. 정부 정책만 가지고 부동산 시장 재편하거나 가격 조정하는 것이 굉장히 어려운 일인 것이다.

이제는 현실적인 문제점 인식과 실패 사례를 바라보며 정책적 합의를 도출하여 성공 사례를 만들기 위해 노력해야 할 것이다.

2012. 11. HAUDREPORT no.31



Main Theme :  
Conclusion



Main Theme :

## 결론

위에서 언급한 바와 같이 주거 패러다임의 변화에 따라 주거 정책은 다변화하고 있다.

현재 흘러가는 추세를 살펴보면 저출산 고령화가 심화되고 라이프 스타일이 변화되면서 주거수요 또한 다양화·세분화 된다는 것은 공통적인 예측이다. 이러한 다변화 속에서 서울시와 정부가 하나의 방향성을 찾는 것을 쉽지 않은 일이다.

하지만 소비자와 정책의 연관성을 인식하고 주거 패러다임의 변화를 예측한다면 정책 방향에 대한 혼란은 없을 것이며 서울시와 중앙정부가 통합된 주거정책을 제시할 수 있을 것이다.

그러한 정책의 방향을 세가지로 전망할 수 있다.

**첫째로 주거 패러다임을 선도하는 주체로서 소비자(주민)의 역량 및 권한을 강화할 수 있는 정책이 제시될 것이다.**

주거수요의 다변화에 대한 대응은 결국 다양한 주거선택이 가능한 환경정비라 할 수 있는데 이를 주택정책에서 공공이 모두 해결하기에는 역부족이며, 다양한 주거선택요소의 개발과 제공은 민간시장에서의 자율적인 기능을 통해 해결하는 것이 바람직 할 것이다.

그 중요성은 향후 더욱 커질 것으로 예상된다. 주거문화 선도 주체로서의 소비자 권한 및 역량 강화를 위해서는 주거정보체계 구축과 소비자 역량강화를 위한 프로그램 마련, 주민의 자력적 주거지 정비 및 관리를 위한 지원체계 구축, 기반시설 및 생활서비스 확충에 대한 공공의 역할이 필요하다.

**둘째로 주거 패러다임의 다양성을 반영할 수 있는 주택관련제도의 유연화된 정책 제시될 것이다.**

이를 위해서는 주거유형을 제도의 틀에서 규정하고 신규주택을 대량으로 보급하고자 하는 정책으로부터 탈피가 전제된다. 양적 부족이 해결되고 다양한 사회·경제 환경변화로 주택의 수요가 변화되는 현 시점에서는 신규 대량공급 위주의 주택공급제도가 오히려 수요자의 선택의 폭을 축소시키고 왜곡시키는 원인으로 작용할 수 있다.

주거유형 선택의 폭 확대를 위해서는 공급유형별로 구분된 주택관련제도의 다양화, 공급단위의 소단위화 유도, 소비자의 의견 수렴방안 확대를 위한 제도 마련이 필요하다.

**셋째로 주거 패러다임의 정체성 확보를 위해 장소 단위의 협의체계 및 정책 구축방안이 제시될 것이다.**

이를 위해서는 중앙에서 주택공급과 주거지 정비 등 주택정책을 주도하는 정책으로부터의 탈피가 전제된다. 또한 주택사정이 지역마다 크게 다르다고 한다면 당연히 주택정책은 계층대응을 위한 물량중심의 하향식 방식에서 지역대응·지역중심의 상향식 방식으로 전개되어야 할 것이며, 정부는 사업자간의 업무조정·지원의 주체가 되고, 소비자(주민) 구성원이 주택정책상의 계획의 수립과 집행의 주체가 될 것이다.

## 참고자료

- 2020년 목표 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 '도시환경정비사업부문'(2010)-서울시
- 2020 서울특별시 도시·주거환경정비기본계획 (2013)-서울시
- 사람과 장소중심의 주거지 종합관리 방안 (2012)-서울시, 한국도시설계학회
- 2012년도 주택종합계획(2012)-국토해양부
- 서울특별시 마을공동체 기본계획(2012)-서울시
- 서울시 수요자 중심의 맞춤형 임대주택 공급 보도자료(2012)-서울시 주택정책실
- 장기안심주택 금년계획 1,350호 공급완료 보도자료(2012)-서울시 주택정책실
- 서울시 5개년 '마을공동체 기본계획' 발표 보도자료(2012)-서울혁신기획관 마을공동체담당
- 안중만(2012) 저소득층 주거복지증진을 위한 주택정책 개선에 관한 연구
- SH 도시주택 BRIEF (2011.10)-SH 도시연구소
- 박진수·김기수 (2012) 저소득층 주거복지증진을 위한 주택정책 개선에 관한 연구
- 강진숙 (2011) 도시재생사업의 활성화 방안에 관한 연구
- 이재형 (2011) 도시재생 방향 설정을 위한 주택 수요특성에 관한 연구
- 신언근(2010) 뉴타운사업의 문제점 분석 및 개선방안에 관한 연구
- 장희춘(2011) 공공임대주택 공급에 관한 연구
- 민관주도에서 관 주도로... 서울시주택정책 급변(2012)-헤럴드경제
- 도시형 생활주택 상담업무 매뉴얼 (2011)-국토해양부
- 조상규(2012) 주거지재생의 공익성 향상을 위한 공공의 역할(아우리브리프 53)
- 염철호·하지영(2012) 주거문화 진단 및 주택정책 방향설정 연구(아우리브리프 51)
- 하지영·임유경(2011) 블록형 집합주택의 주거성능 평가 및 제도개선 방안 연구(AURI-수사-2011-6)
- 오주형·김은희·서수정(2011) 도시공간조직에 대응하는 주거지 정비방안 연구(AURI-수사-2011-4)
- 국토해양부 홈페이지 (<http://www.mltm.go.kr/portal.do>)
- SH공사 홈페이지 (<http://www.i-sh.co.kr>)
- 한국토지주택공사 홈페이지 (<http://www.lh.or.kr>)
- 서울특별시 도시계획 조례
- 서울특별시 도시재정비 촉진을 위한 조례
- 도시 및 주거환경 정비법
- 도시재정비촉진을위한특별법



Focus - On :  
HAUD Works

## HAUD Works

- 준공 PJ
  - 가재울뉴타운3구역 주택재개발 정비사업
- 수주 PJ
  - 호계주공아파트 주택재건축정비사업
  - 안양1동 진흥아파트 주택재건축정비사업



Focus - On :

## 준공 PJ

가재울뉴타운3구역 주택재개발 정비사업

발주처 : 가재울뉴타운3구역  
주택재개발 정비사업 조합  
서울시 서대문구 북가진동 144번지 일원  
대지면적 : 157,683㎡  
연면적 : 575,494㎡



## 수주 PJ

호계주공아파트 주택재건축정비사업



발주처 : 호계주공재건축정비사업 조합  
안양시 동안구 호계동 977번지 주공아파트 일원  
대지면적 : 53,382㎡  
연면적 : 202,852㎡

# 수주 PJ

안양1동 진흥아파트 주택재건축정비사업



발주처 : 안양1동 진흥아파트 주택재건축정비사업 조합  
안양시 만안구 안양1동 97-3 일원  
대지면적 : 95,070㎡  
연 면 적 : 434,035㎡

HAUD REPORT no. 31

# HAUD

HAUD REPORT는 도시건축 관련 실무진들이 모인 (주) 하우드 엔지니어링 종합 건축사 사무소에서 발간하는 도시건축 관련 종합 정보 제공지 [INFORMATION PROVIDER] 입니다.

본 Report를 통해 도시건축 Project를 수행하는 관련 실무자들에게 다양한 정보제공 및 교류의 장이 되었으면 합니다.

HAUD REPORT는 그간 도시건축 관련 법령 및 제도의 변화, 개발사업 실무에서 등장하는 주요 이슈를 위주로, 아래와 같이 출간되었습니다.

- No. 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 주요내용
- No. 2. 도시 및 주거환경 정비법 주요내용
- No. 3. 도시개발법 개정(안) 주요내용
- No. 4. 2020년 서울시 도시기본계획(안) 주요내용
- No. 5. 2중 지구단위계획
- No. 6. 민간개발(공동주택) 유형별 사업특성 및 주요 인허가 절차
- No. 7. 합본호
- No. 8. 도정법 및 주택법에 의한 단독주택 재건축사업
- No. 9. 준공업지역 관련 법/제도 정리 및 향후전망
- No. 10. 환지방식에 의한 도시개발사업의 이해
- No. 11. 도시환경정비사업의 이해
- No. 12. 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 이해
- No. 13. 도시계획과 개발의 새로운 패러다임
- No. 14. 개발사업의 트렌드 변화
- No. 15. 2008 부동산공법 개정과 정책 변화
- No. 16. 도시건축 디자인변화의 흐름
- No. 17. 도심 및 내부시가지개발의 논의와 실제
- No. 18. 정비사업의 새로운 변화와 흐름
- No. 19. 정부의 주택정책방향과 새로이 도입되는 주택개념들
- No. 20. 녹색성장시대의 도시개발과 건설산업의 전망
- No. 21. 친환경건축에 대한 5가지 회담(Green with Five Conversation)
- No. 22. 공공관리제도 도입 배경과 목적
- No. 23. 기상시가지 정비의 패러다임 변화
- No. 24. 부동산 침체기에 주목받는 상품들
- No. 25. 도시가 변하고 있다 : 새로운 도시계획시스템
- No. 26. 기술의 진화 BIM : BIM 현황 및 적용사례
- No. 27. 재해 · 재난에 대비한 도시건축적 대응방안
- No. 28. 2012 부동산 공법의 개정과 변화
- No. 29. 변화하는 도시 개념 -도시경관계획
- No. 30. 서울시 [우수디자인공동주택]과 디자인정책방향

내용 및 배포문의 : Tel. 02.2140.4400

\* 본 내용은 (주)하우드의 내부 연구 및 사례자료로서 실제 정책방향 또는 시행과 다소 상이할 수도 있습니다.

Company Name\_

HAUD co. Ltd.

PMC HAUD co. Ltd.

(주) 하우드 엔지니어링 종합건축사 사무소

ADDRESS\_

서울시 송파구 오금동 50-7 토목빌관  
Tel. 022140.4400 Fax. 02.3452.6610  
50-7 Ogeum-dong, Songpa-gu, Seoul,  
138-857, Korea

Home page\_

www.haud.co.kr

E-mail\_

haud@haud.co.kr.

등록사항

엔지니어링 활동주체: 제 10-771호,  
엔지니어링 진흥협회  
건축사 사무소: 송파624  
CM: 종합관리 등록번호 제52258,  
서울지방 국토 관리청  
부설 연구소: 한국 산업 기술진흥 협회  
제 19991173호

HAUD ENG는 새로운 설계 조직을 요구하는 시대에 도시건축의 실무 전문가들이 모인 복합조직입니다. 도시건축 분야의 전문적 지식과 경험을 통해 다양한 프로젝트 수행능력을 견비하고 있으며, 특히 관련 Project 진행시 발생할 수 있는 문제점을 각 조직원들의 업무 협조를 통해 사전에 예측하여 해결할 수 있는 장점을 가지고 있습니다.

**하우드 도시건축연구소**  
Institute of Urban Architecture

하우드 도시건축연구소 Institute of Urban Architecture는 도시건축 정책·제도의 중장기적 발전방향 및 도시건축디자인의 선도적 기법 등을 검토, 연구하는 하우드내의 전문연구그룹입니다.



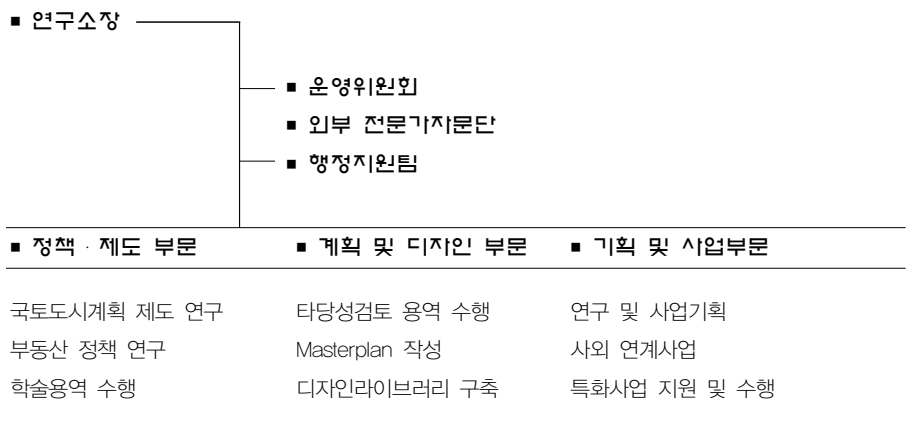
**Our Role 역할**

시책, 국책연구원 등과 연계한 도시건축 학술용역의 수행  
공공부문 이슈 프로젝트 참여, 수행을 통한 디자인, 기술력의 증진  
민간부문 선도적 프로젝트에 대한 기본구상 및 타당성검토 수행  
세미나, 포럼 등을 통한 관련 외부전문가와의 교류

**Our Accomplishments 연구실적**

- 도심지내 인프라와 연계한 밀도조정 및 활용방안 연구 (2007)
- 도시재생사업 3-4과제 연구용역 (2008)
- 서울시 U-명동/을지로2가 추진전략계획 (2008)
- 강남구 대중교통중심지 고밀복합개발 개발 타당성 검토(2009)
- 단독주택의 정비유형 모델 개발 용역(2009)
- 일반주택지 도시관리 및 개발방안 검토 용역 (2010)
- 민간토지 임차형 임대주택 사업모델 개발용역(2012)
- 주민참여형 재생사업 지구단위계획 수립(2012)

**Team Organization 조직구성**



Contact **문의처**

Tel. 02.2140.4486