



담당 부서: 주택실 주거환경개선과

주거환경개선과장

임창섭

02-2133-7240

사진 없음 사진 있음

쪽수: 7쪽

주거개선정책팀장

김성

02-2133-7242

서울시, '휴먼타운 2.0' 이차보전 지원 확대...개인 건축주·다중주택 지원 신축 문턱 낮춘다

- 지원 대상을 사업자에서 개인·개인사업자·법인 등 건축주로 확대, 실거주 목적 개인도 혜택
- '다중주택' 지원 신규 추가...청년 맞춤 원룸형 주택, 세어하우스 등 다양한 주거 공급 촉진
- 신청 시점을 '건축허가 완료 후'에서 '건축허가 접수 즉시'로 앞당겨 건축주 준비기간 단축
- 근생시설 면적 기준, 지하층 포함 전체 연면적 30% 이하로 명확화...주거 중심 정비 유도

서울시는 저층주거지 주거환경을 개선하는 '휴먼타운 2.0' 활성화를 위해 '사업자금 대출 이차차액 지원' 대상을 전면 확대하고, 참여자 모집에 나선다.

휴먼타운 2.0은 대규모 정비사업이 어려운 저층주거지 내에서 다가구·다세대 등 비(非)아파트 주택의 신축·리모델링 등 개별 건축을 지원하는 서울시 정책이다.

시는 '휴먼타운 2.0' 사업을 활성화하기 위해 대상지에서 비(非)아파트형 주택을 신축하는 경우, 건설 자금 대출 이자 일부를 지원하고 있다. 시는 이번 지원을 확대해 시민들이 실제 건축 과정에서 겪는 어려움을 해소하고, '휴먼타운 2.0'의 참여와 효과를 확대한다.

- 먼저, 지원 대상을 대폭 확대해 개인 참여 문턱을 낮췄다. 기존에는 개인사업자, 법인 등 ‘사업자’ 자격을 갖춘 경우에만 지원했으나 이제는 개인, 개인사업자, 법인 등 모든 건축주가 신청할 수 있다.
 - 실거주를 목적으로 주택을 신축하려는 일반 개인도 별도의 사업자 등록 절차 없이 바로 이차보전 지원을 받을 수 있게 됐다. 임대 목적의 주택 신축을 계획하는 경우에는 임대사업자 등록 후 신청 가능하다. 다만, 건축주 자격에 따라 지원 규모는 달라질 수 있으므로 금융기관 사전 문의 후 건축주 상황에 맞게 신청하면 된다.

- 둘째, 지원하는 주택 유형을 다양화했다. 기존 다가구·다세대·연립주택에 ‘다중주택’이 새롭게 추가됐다. 1인 가구 증가와 청년층의 다양한 주거 선호에 맞춰 원룸형 주택, 세어하우스 등 새로운 형태의 주택 공급이 활성화될 것으로 기대된다.
 - 다중주택은 학생이나 직장인이 장기 거주하는 원룸형 주택으로, 침실은 독립적이지만 취사 시설은 공용으로 사용하는 주거 형태이다.

- 셋째, 지원 신청 시점도 크게 앞당겨 건축주의 사업 준비 부담을 줄였다. 기존에는 건축허가가 완전히 처리된 후에야 이차보전 신청이 가능했지만, 이제는 건축허가를 접수하는 즉시 신청할 수 있다.
 - 용자추천서는 건축허가 처리 완료 후 발급되지만, 사전 신청을 통해 건축주는 허가 처리와 동시에 바로 대출 절차를 진행할 수 있어 전체 사업 일정이 크게 단축된다. 이는 건축주가 금융 계획을 미리 수립하고 사업 리스크를 줄일 수 있는 실질적 개선이다.

- 넷째, 근린생활시설 면적 기준을 현실에 맞게 조정했다. 기존에는 지상 연면적 기준 30% 이하로 제한했으나, 지하층을 포함 전체 연면적 기준 30% 이하로 명시해 주거 중심의 주택 정비를 유도했다.
- 마지막으로, 건축주의 거주 계획을 고려한 예외 규정을 새로 마련했다. 기존에는 모든 세대의 전용면적이 85㎡ 이하여야 했지만, 앞으로 건축주 본인이 거주할 1세대에 한해 85㎡를 초과하는 주택도 건축할 수 있다. 건축주가 가족이나 생활 패턴에 맞춰 거주 공간을 설계할 수 있도록 배려한 조치로, 보다 실용적인 주택 건축이 가능하게 됐다.
 - 다만 85㎡를 초과하는 해당 세대의 건축비는 지원 대상에서 제외돼 건축주가 전액 부담해야 한다.
- ‘사업자금 대출 이차차액 지원’ 규모는 기존과 동일하게 유지된다. 사업지당 최대 30억 원 건설 자금 대출에 대해 대출금리 수준에 따라 최대 연 3.0%까지 차등 지원한다. 지원 기간은 착공일로부터 최대 3년이며, 준공 후 전체 주택 분양이 완료되거나 소유권 이전이 끝나면 지원이 종료된다.
 - 지원 대상 자금은 신축공사비, 건축공사용 토지 매입자금, 기존 대출 상환 자금, 각종 부대비용 등 건설 사업과 직접 관련된 항목으로 한정된다.
- 개선된 제도에 따른 신청 접수는 12월 31일(수)까지 진행되며, 예산 2억 2천5백만 원이 소진될 때까지 지속된다. 신청자는 신한은행에서 신축 관련 대출 사전 심사를 받은 후, 서울시 주거환경개선과(중구 서소문로 124, 서소문2청사 6층)에 직접 방문해 접수해야 한다. 자세한 사항은 서울시 주거환경개선과(☎2133-7244, 7252)로 문의하면

안내받을 수 있다.

○ 심사는 서울시 '주거환경관리자문단'의 엄정한 자문 과정을 거쳐 결정된다.

□ 한편, 시는 '사업자금 대출 이차차액 지원'과 함께 '휴먼타운 2.0' 사업지에 다양한 부가 서비스를 제공해 종합적인 주거환경 개선과 다양한 주택 공급을 추진하고 있다.

□ 각 사업지에는 건축·도시계획 전문가인 '휴머니터'가 배치돼 기획·설계 단계부터 전문적인 컨설팅을 제공한다. 개별 건축물뿐 아니라 공용주차장, 마을관리사무소, 커뮤니티시설 등 기반시설도 함께 조성해 주거 만족도를 높이고 있다.

□ 특별건축구역 등 각종 규제 완화 제도와의 연계도 적극 추진 중이다. 종로구 신영동의 경우 특별건축구역으로 지정돼 용적률 최대 120% 완화, 건폐율·조경 기준 완화 등의 특례를 받고 있다. 현재 이런 혜택을 활용한 건축 인허가와 이차보전 지원 신청이 적극 검토되고 있다.

○ 시는 다른 후보지들에 대해서도 특별건축구역, 건축협정 집중구역, 리모델링 활성화구역 등의 지정을 추진해 건축 규제 완화와 금융 지원의 시너지 효과를 극대화할 계획이다.

□ 최진석 주택실장은 "이번 '휴먼타운 2.0' 개선은 현장에서 제기된 다양한 의견을 적극 수렴해 시민 접근성을 크게 높인 결과"라며, "사업 참여를 고려하는 건축주들의 적극적인 관심과 신청을 바라며, 서울시는 시민의 다양한 주거 수요에 기여할 수 있도록 지원을 아끼지 않겠다"라고 말했다.

붙임1 이차보전금 산정 기준

대출금리	서울시 이차보전 지원 금리	비고
5.0% 초과	3.0% (고정)	금리에 따른 차등지원 ▶ 대출금리(%) - 이차보전 지원금리(%) = 건축주 부담금리(%)
4.0% 이상 ~ 5.0% 이하	2.0% ~ 3.0% ¹⁾	
3.5% 이상 ~ 4.0% 미만	2.0% (고정)	
3.5% 미만	2.0% 미만 ²⁾	

1) 대출금리 4.0% 이상 ~ 5.0% 이하의 경우 : **건축주 부담금리 2.0% 적용**

(예시) 대출금리 4.8%인 경우 : 4.8% - 2%(건축주부담금리) = 2.8%(이차보전지원금리)

2) 대출금리 3.5% 미만의 경우 : **건축주 부담금리 1.5% 적용**

(예시) 대출금리 3.35%인 경우: 3.35%-1.5%(건축주부담금리) = 1.85%(이차보전지원금리)

※ 서울시 이차보전 지원 금리는 최초 지원 금리로 확정하여 만기까지 적용

붙임2 건축기준 완화 사항

구분	지정 목적	주요 완화 내용
특별건축구역	▶ 조화롭고 창의로운 건축을 통한 도시경관 창출 등	▶ 대지의 조경, 건폐율, 대지안의 공지, 건축물의 높이 제한 등 완화 ▶ 용적률 최대 120% 완화 가능
건축협정 집중구역	▶ 단독 개발이 어려운 맹지, 협소필지, 부정형 필지 등에 대한 건축협정 효율적 체결	▶ 둘 이상의 토지 공동개발 및 부설주차장, 코어 등 통합적용 ▶ 건폐율, 용적률, 조경면적, 높이제한 20% 완화 가능
리모델링 활성화구역	▶ 건축물 대수선, 증축, 개축 활성화로 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상	▶ 건폐율 및 용적률 적용 완화(기존 연면적의 30% 내 증축) ▶ 대지의 조경, 건축선 지정, 높이, 대지안의 공지 등 완화



붙임3 「휴먼타운 2.0」 사업 대상 지역 현황 (13개소)

연번	구분	위 치	면적(㎡)	지역·지구	비 고
1	시 범 사업지 (’23년 선정)	종로구 신영동 214 일원	44,071	- 제1·2종(7층이하)일주 - 자연경관, 고도지구	주환구역 (뉴빌리지)
2		중랑구 망우동 422-1 일원	14,800	- 제1종 일주	-
3		구로구 구로동 85-29 일원	13,038	- 제2종(7층이하)일주	주환구역
4	후보지 (’24년 선정)	종로구 옥인동 47 일원	30,276	- 제1종일주, 제2종일주(7층이하) - 자연경관, 고도지구	주환구역 (뉴빌리지)
5		종로구 명륜3가 1-1061 일원	56,494	- 제1종일주, 제2종일주(7층이하)	주환구역
6		중구 회현동1가 164 일원	63,944	- 제1종일주, 제2종일주(7층이하) - 고도지구	재생지역 (뉴빌리지)
7		중구 신당동 432-24 일원	78,200	- 제1종 일주	주환구역
8		중랑구 망우동 86-2 일원	26,920	- 제1종일주, 제2종일주(7층이하)	재생지역
9		성북구 삼선동1가 300 일원	18,414	- 제1종 일주	주환구역
10		강북구 수유동 516-21 일원	50,485	- 제1종일주, 제2종일주(7층이하) - 자연경관, 고도지구	주환구역 (뉴빌리지)
11		강서구 화곡동 370-38 일원	51,700		재생지역
12		강서구 화곡동 167-10 일원	62,300	- 제1종일주, 제2종일주(7층이하)	-
13		구로구 개봉동 288-7 일원	36,450		주환구역

