

- 시는 ‘반지하 주택 전수조사’를 실시해 서울시내 약 20만 가구인 반지하주택의 정확한 위치와 침수 위험성, 취약계층 여부, 임대료와 자가 여부 등을 파악하고, 종합적인 로드맵을 마련해 임대주택으로의 이주를 지원한다는 계획이다.
- 서울시는 향후 20년간 도래할 258개 노후 공공임대주택 재건축을 통해 23만호 이상 물량을 확보하고, 신속통합기획 재개발, 모아주택 등 정비사업통해 임대주택 물량이 증가하면 서울시내 반지하주택 20만 가구를 충분히 순차적으로 흡수할 수 있다고 밝혔다.
- 시는 반지하를 없애는 것이 긴 호흡의 정책인 만큼, 현재 시행 중인 주거급여를 확대하고, 반지하 거주민을 위한 특정 바우처를 신설하는 한편, 전월세 보증금 지원 사업 등을 통해 정책 진행 과정에서 반지하에 거주하는 주거약자를 최대한 지원한다는 계획이다.
- 서울시가 구체적으로 제시한 ‘반지하 거주민’ 지원대책은 크게 1)노후 임대주택 재건축을 통한 임대주택 공급 2)반지하 거주민에 대한 각종 지원대책을 통한 ‘주거약자와의 동행’이다.

1) 20년 내 재건축 도래 258개 노후 임대주택단지 통해 23만호 이상 공급

- 먼저 노후 공공임대주택단지 재건축을 추진하여 공공임대주택 물량을 충분히 확보한다. 앞으로 20년 이내에 재건축 연한인 30년이 도래하는 노후 공공임대주택은 258개 단지 약 11만 8천호로, 용적률 상향을 통해 기존 세대의 2배 수준인 약 23만호 이상의 공공주택

공급이 가능하다.

○ 이와 더불어 시는 매년 매입임대주택 5천 호, 정비사업 공공기여분을 통한 임대주택 3천 호 등 8천 여 호도 공공임대주택으로 확보해 공급하고 있다.

□ 아울러 재개발 등 정비사업을 통해 반지하 주택을 차츰 줄여 나간다. 시는 지난해부터 신속통합기획 재개발, 모아타운 선정 등으로 반지하 주택 약 1만 3천 호를 정비구역에 포함시켰으며, 추후 선정되는 구역을 고려하면 앞으로 매년 8천 호 이상의 반지하 주택이 정비대상에 포함되어 사라질 전망이다.

□ 앞으로 시는 현재 진행 중이거나 향후 추진되는 공공재개발, 모아타운 선정 시 침수 이력이 있는 반지하 주택 밀집지역 우선 선정을 검토하고 신속통합기획 재개발은 정비사업 후보지 공모 시 상습 침수 또는 침수우려 구역에 가점을 주는 방안도 추진할 계획이다.

○ 공공재개발은 8월 말 2차 후보지를 선정할 계획이고, 신속통합기획 재개발은 8월 말 2차 후보지 공모를 앞두고 있다. 모아주택은 9월 초까지 공모를 진행 중이다. 상습적으로 침수되는 지하·반지하 주택 밀집지역에 대한 신속한 정비사업으로 주거환경 개선 및 공공임대주택을 추가 확보할 수 있을 것으로 기대된다.

2) 특정 바우처, 주거급여 등 지상층 이주 지원 등 병행해 '주거약자외의 동행'

□ 다음으로 서울시는 침수, 화재, 습기, 환기 등에 취약한 반지하 거주 가구가 지상층으로 옮겨갈 수 있도록 주거비 지원과 함께 반지하 거주민 중에서도 침수 시 긴급 대피가 어려운 가구(장애인, 노인, 아동 등)의 이주를 빠르게 돕는다.

- 먼저 현재 반지하에 거주 중인 서울 시내 20만 가구를 대상으로 지상층으로 이주할 경우 월세를 보조하는 '특정 바우처'를 신설하여 월 20만원 씩 최장 2년 간 지급하고, 중위소득 46% 이하 저소득 가구의 주거비 부담을 줄여주기 위해 지급되는 '주거급여'도 정부와 협조하여 대상과 금액 확대를 추진할 방침이다.
- 현재 기준중위소득 60% 이하인 주거급여 비 수급 가구에 월세 일부를 지원하는 주택 바우처 제도를 운영하고 있으나 반지하 거주자가 지상층으로 이동할 때에 오르는 임대료를 보조하기 위해 '특정 바우처'를 신설해 증가한 주거비를 지원하는 것이다.
- 뿐만 아니라 무주택 시민에게 주거취약계층의 전월세 보증금 일부를 공공이 지원하는 장기안심주택·기존주택 전세임대 등의 지원한도액 상향 및 대상 확대를 추진, 정부 협의 등을 통해 지원대상을 현재 1만 5백 세대에서 2배 늘린 2만 세대로 확대를 추진한다.
- 이를 통해 현재 거주 중인 곳 인근에 주거상향을 위한 적절한 공공임대주택이 없는 경우에도 원하는 주변 지역으로 이주할 수 있게 될 것으로 기대된다.
- '장기안심주택'은 서울시 시비 전액 사업으로, 도시근로자 가구당 월평균소득 100% 이하(신혼부부 120% 이하) 시민에게 전월세 보증금의 30%(최대 4,500~6,000만원)를 무이자로 대출해주는 사업이다.
- '기존주택 전세임대주택 사업'은 주택도시기금을 통해 기초생활수급자 등 저소득층 및 도시근로자 가구당 월평균소득 70% 이하 신혼부부에게 최대 1억 9,200만원까지 1~2%의 저금리로 대출해주는 사업이다.

- 아울러 침수 시 긴급 대피가 어려운 주거취약계층을 대상으로 주거상향을 통한 공공임대주택 입주 지원을 시작한다.
 - 2020년부터 현재까지 주거상향 지원사업을 통해 공공임대주택 2,610호를 공급해왔으나, 이제는 본격적으로 반지하 거주가구에 대한 지원에 중점을 두어 확대한다.

 - 한편 서울시는 과거 지역의 침수 이력을 확인할 수 있는 '침수흔적도*'를 활용하여 현장조사, 침수위험도와 침수방지설비 설치요건 등 실제 현장 여건을 고려한 침수위험 등급을 설정하고 등급별 대책도 마련할 계획이다.
 - 2001~2013년 침수 재해현황을 기록한 침수흔적도와 반지하 지번을 비교하여 침수위험 등급을 정하고, 거주자의 취약성 등을 고려하여 맞춤형 이주대책을 단계적으로 수립할 예정이다.
- * 침수흔적도(자연재해대책법 제2조제9호, 제21조): 구청장이 풍수해로 인한 침수기록을 표시한 도면
- 또 현장 지하·반지하 주택을 SH공사가 매입하여 주민 공동창고나 지역 커뮤니티시설 등 비주거용으로 용도를 변경, 더 이상 반지하가 주거용으로 쓰이지 않도록 한다.
 - 유주택자로 분류돼 공공임대주택에 입주할 자격이 되지 않으나 취약한 주거환경 등을 이유로 매각이 어려웠던 '반지하 주택 소유자'의 경우에도 SH공사가 주택을 매입하여 공공임대주택 입주 기회를 줄 수 있다.

- 향후 더욱 상세한 실태조사 및 관련 분야 전문가 자문 등을 바탕으로 현재 주거용으로 사용 중인 반지하의 비주거용 용도전환을 유도하는 인센티브 방안도 마련할 계획이다.

- 오세훈 서울시장은 “침수 방지시설 같은 단기적인 대책에 더해 ‘노후 공공임대주택단지에 대한 신속한 재정비를 통해 반지하주택 거주가구를 지상층으로 올리는 근본적인 대책을 추진하겠다’며 “국토부와의 지속적 협력을 통해 침수, 화재 등 위급 상황에 대응하기 어려운 시민부터 공공임대주택 이주를 지원하겠다. 사회적 약자의 주거상황을 챙기는 것이 ‘약자 우선 디자인의 핵심’”이라고 강조했다.

〈첨부1〉

참고자료

[참고1] 서울시 노후 임대주택 재정비 추진 관련 연도별 내구연한(30년) 도래현황

구분		'19년	'20~'22년	'23~'27년	'28~'33년	'34~'37년	'38~'42년
총계							
단지수	연도별	2	19	45	81	27	84
	누계	2	21	66	147	174	258
세대수	연도별	810	33,463	30,788	37,935	6,508	9,018
	누계	810	34,273	65,061	102,996	109,504	118,522
SH소유 공공임대주택 전용단지							
단지수	연도별	2	10	13	7	2	-
	누계	2	12	25	32	34	34
세대수	연도별	810	17,580	15,353	5,044	1,015	-
	누계	810	18,390	33,743	38,787	39,802	39,802
LH소유 공공임대주택 전용단지							
단지수	연도별	-	9	6	-	-	-
	누계	-	9	15	15	15	15
세대수	연도별	-	15,883	7,745	-	-	-
	누계	-	15,883	23,628	23,628	23,628	23,628
분양·공공임대주택 혼합단지 (단지 내 공공임대주택 물량)							
단지수	연도별	-	-	26	74	25	84
	누계	-	-	26	100	125	209
세대수	연도별	-	-	7,690	32,891	5,493	9,018
	누계	-	-	7,690	40,581	46,074	55,092

[참고2] 매입형 공공임대주택 및 보증금 지원사업 추진계획 ('22년~'26년)

구분	'22년	'23년	'24년	'25년	'26년	합계
총계	18,050호	28,200호	24,500호	30,800호	28,600호	135,150호
매입임대주택	5,150호	5,000호	5,000호	5,000호	5,000호	25,150호
정비사업 임대주택*	2,400호	2,200호	3,500호	4,800호	2,600호	15,500호
장기안심주택	2,500호	5,000호	5,000호	5,000호	5,000호	22,500호
전세임대	8,000호	16,000호	16,000호	16,000호	16,000호	72,000호

*정비사업 임대주택 : 재건축·재개발 정비계획 상 공공임대주택 공급물량 추정치(준공기준)

〈첨부2〉

서울형 주택바우처 지원사업

□ 사업 개요

- 지원 내용 : 기준중위소득 60% 이하(주거급여 비수급 가구) 저소득 가구를 대상으로 주택임대료를 보조하여 저소득 시민의 주거비 부담 완화
- 추진근거 : 주거기본법 제15조(임대료 보조), 서울특별시 사회복지기금조례 시행규칙 제3장(주거지원계정자금의 대출 등)

○ 지원 금액

구 분	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 가구	5인 가구	6인 가구
지원금액	80,000원	85,000원	90,000원	95,000원	100,000원	105,000원

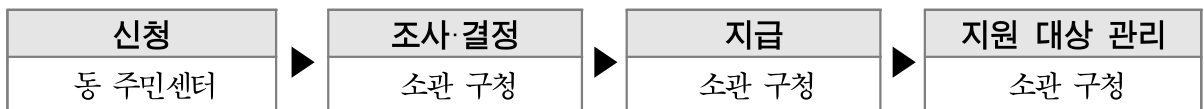
○ 지원 대상 : 아래 3개 조건을 모두 만족할 경우 지원

- ① 민간 월세 ‘주택’ 및 ‘고시원’ 거주 가구
- ② 임대보증금 1억1천만원* 이하 가구 * 「주택임대차보호법 시행령」 소액보증금 기준
- ③ 소득평가액 60%이하, 재산가액 1억6천만원 이하 가구

○ 사업 예산 : 6,000백만원 ※ 사회복지기금 주거지원계정

- 산출 내역 : 월 평균 지원금 9만원 × 약 5,500가구 × 12개월 지원

○ 업무 추진 절차



□ 추진실적

(단위: 가구, 백만원)

구 분	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년 (5.31.기준)
지원가구	10,270가구	6,975가구	4,776가구	4,062가구	3,910가구
집 행 액	6,659백만원	6,564백만원	3,918백만원	4,082백만원	1,731백만원

〈첨부3〉

장기안심주택 사업

□ 사업개요

○ 대상주택

구 분	전 세 주 택	보증부월세주택
주택규모	전용면적 60㎡이하 (2인 이상 가구는 전용면적 85㎡ 이하)	
보증금 등	전세보증금 2.9억원 이하 (2인 이상 가구 : 3.8억원 이하)	▶ 기본보증금+전세전환보증금 합계 2.9억원 이하 (2인 이상 가구 : 3.8억원 이하)

○ 지원대상 : 입주자 모집공고일 현재 무주택세대구성원

소 득	전년도 도시근로자 가구당 월평균소득의 100%이하(신혼부부 120% 이하)
자 산	부동산(토지, 건축물)가액 합산기준 21,550만원 이하, 자동차 2,797만원 이하

○ 지원내용

지원한도	전월세 보증금의 30% 금액(최대 4천5백만원, 신혼부부 6천만원) 무이자 지원 다만, 보증금 1억원 이하의 경우 50% 금액(최대 4천 5백만원) 무이자 지원 ※ 재계약 경우 10% 이내의 보증금 인상분에 대해 인상분의 30% 무이자 지원
지원기간	2년 단위 재계약(입주자 신청자격 유지 시)으로 최대 10년간 지원

구 분	보증금 한도액	실 지원금액	비고
저소득층 (1인가구)	3억 8,000만원 (2억 9,000만원)	최대 4,500만원	보증금의 30% 이내
신혼부부	3억 8,000만원	최대 6,000만원	

※ 보증금 1억원 이하는 보증금의 50% 지원 (최대 4,500만원)

○ 공급계획(총 11,000호, 연평균 2,200호)

(단위 : 명)

구 분	계	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
전 체	11,000	1,500	2,000	2,500	2,500	2,500
일 반(60%)	6,600	900	1,200	1,500	1,500	1,500
신 혼(40%)	4,400	600	800	1,000	1,000	1,000

〈첨부4〉

기존주택 전세임대 사업

□ 사업개요

○ 대상주택

주택 종류	면 적	보증금한도액
단독, 다가구, 다세대, 연립주택, 아파트, 오피스텔 지원가능 ※오피스텔 : 바닥 난방, 취사시설, 화장실을 구비한 주거용 오피스텔	국민주택규모 (전용 85㎡)이하 ※1인 가구 60㎡ 이하	2억 7,500만원 (신혼I 3억 3,750만원, 신혼II 6억) 이내 ※ 세대구성원이 5인 이상일 경우 예외 가능

○ 지원대상

- 1순위 : 생계·의료수급자, 한부모가족, 주거 지원시급가구, 소득 70% 이하 장애인
- 2순위 : 소득 50% 이하인 자, 소득 100% 이하 장애인
 ※ 총자산가액 21,500만원, 자동차 2,497만원 이하

○ 보증금 한도액 및 지원금액

구 분	보증금 한도액	지원기준금액	실 지원금액	비 고
저소득층	2억 7,500만원	1억 1,000만원 이내	1억 450만원 이내	지원기준금액의 95% (신혼부부II 80%) 이내 저금리(1~2%) 융자 지원
신혼부부 I	3억 3,750만원	1억 3,500만원 이내	1억 2,825만원 이내	
신혼부부 II	6억원	2억 4,000만원 이내	1억 9,200만원 이내	

※ 지원기준금액의 5%(신혼 II 20%) 및 초과금액은 세입자가 부담

※ 기존주택 1순위자 중 희망자에 한해 최대 98%(10,780만원) 지원 가능 (보증부 월세주택 제외)

○ 공급계획(총 39,000호, 연평균 7,800호)

(단위 : 명)

구 분	계	18년	19년	20년	21년	22년
계	39,000	7,500	7,500	8,000	8,000	8,000
SH	14,000	2,500	2,500	3,000	3,000	3,000
LH	25,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000

〈첨부5〉

모아주택·모아타운 사업

□ 사업개요

○ 개념 : 先 모아타운 계획 수립 및 공공지원을 통한 계획적 공동 개발(모아주택) 유도

- 모아타운 : 10만㎡ 이내 노후도 50% 이상인 '소규모주택정비 관리지역'
- 모아주택 : 지하주차장 및 녹지 조성 가능 규모(1,500㎡)의 '소규모주택정비사업'

※ 소규모주택정비사업

구분	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축	소규모재개발
개념	단독, 다세대, 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업	중전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업	정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업	역세권, 준공업지역에서 소규모로 주거환경 또는 도시환경을 개선하기 위한 사업
대상지	<ul style="list-style-type: none"> · [단독] 10호 미만 · [다세대/연립] 20세대 미만 · [단독/호수/다세대/연립합산] 20채 미만 	<ul style="list-style-type: none"> · [단독] 10호 이상 · [공동주택] 20세대 이상 · [단독/공동 세대수 합산] 20채 이상 	<ul style="list-style-type: none"> · [단독] 대상 아님 · [공동주택] 200세대 미만 	<ul style="list-style-type: none"> · [단독] 제한없음 · [공동주택] 제한없음
사업면적	제한없음	<ul style="list-style-type: none"> · 일반지역 : 1만㎡ 미만 · 공공행·관치역: 2만㎡ 미만 	1만㎡ 미만	5천㎡ 미만
동의요건	<ul style="list-style-type: none"> · 주민협의체: 100%동의 · 관리지역: 토지등소유자 8/10이상 및 토지면적 2/3이상 	<ul style="list-style-type: none"> · 토지등소유자의 8/10 이상 및 토지면적 2/3 이상(주민협의체 토지등소유자 100%) 	<ul style="list-style-type: none"> · 전체 구분소유자 3/4이상 및 토지면적 3/4이상 (주민협의체 토지등소유자 100%) 	<ul style="list-style-type: none"> · 토지등소유자의 8/10 이상 및 토지면적 2/3 이상

○ 대상지 : 저층주거지역 내 신·구주택 혼재 등으로 재개발 추진이 어려운 지역

○ 지원방안 : 지하주차장 통합 설치 허용, 용적률 및 층수 완화, 설계 지원 공영주차장·공원 등 기반시설 조성 공공지원

○ 추진계획

- '26년까지 모아타운 매년 20개소씩 총 100개소 지정
- '26년까지 모아주택 3만호 공급

〈첨부6〉

재개발·재건축 신속통합기획

□ 추진배경

- 재건축 : 정부 부동산 안정화 정책에 따라 재건축 추진 보류
 - 정부의 부동산 안정화 정책 등 규제에 인한 재건축사업 활성화 및 촉진방안 필요
- 재개발 : 주거 정비지수 도입으로 15년이후 구역지정 無
 - 향후 주택공급절벽 해소를 위해 신속한 구역지정 등 사업속도 제고방안 추진 필요

□ 사업내용

- 정비계획 수립 단계에서 市에서 공공성과 사업성이 조화된 가이드 라인을 제시하고 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획
 - 유연한 계획기준 적용 : 지역특성에 따른 높이완화, 역세권 복합개발 등
 - 신속한 계획결정 지원 : 신속통합기획 특별분과, 건축·교통·환경 통합심의 등
 - 혁신적 디자인 지원 : 서울시 총괄건축가 자문, 공동주택 설계전문가 지원



□ 신속통합기획 추진현황 : 총 54개소

- 기획 추진중 : 19개소 (재건축 15, 재개발 4)
- 기획 예정 : 25개소 (재건축 3, 재개발 22)
- 기획 완료 : 10개소 (재건축 3, 재개발 7)

〈첨부7〉

서울형 고품질 공공임대주택 추진

□ 평형 확대 및 자재 고급화

- 면적 : 기존대비 1.5배 확대면적 및 수요자 맞춤형 특화평면 개발
- 전용공간 : 입주민이 가장 크게 체감하는 인테리어 자재 품질강화와 함께 단열·층간소음 등 건물성능 강화방안 마련
- 공용공간 : 조경특화 요소, 다양한 주민 커뮤니티시설, 유니버설 디자인 설계 등 고품격 단지설계 도입

□ 노후 공공임대주택 품질개선

- 사업대상 : 준공 후 20~27년된 94개 단지
- 사업내용
 - 기존의 공중주기별 수선방식에서 단지별 통합 수선으로 변경
 - 수선공사의 일괄진행을 통한 공기단축으로 입주민 불편 최소화
 - 2022년 흥제유원 시범단지 사업 착수(재개발임대, 150세대)

□ 노후 공공임대주택 시설물 교체주기 단축

- 노후화된 시설물 교체주기를 획기적으로 단축하여 입주민 불편 최소화

도배·장판	주방싱크대, 렌지, 수전	철재창호·문	어린이놀이터
10년→6년	15년→10년	30년→20년	15년→10년

□ 차별과 소외가 없는 완전한 소셜믹스 구축

- 소셜믹스 : 분양-임대간 동호수 공개추첨, 평형 배분 및 단지 내 혼합배치
- 주거이동 확대 : 기존 입주자-신규 입주자 간 형평성 고려한 주거이동
- 분양-임대 공동 입주자대표회의 구성 의무화 지원