

2011. 6. 8(수) 조간용

이 보도자료는 2011년 6월 7일 오전 11:15부터 보도해 주시기 바랍니다.

보도자료



담당부서 : 주택본부 주택정책과

주택정책과장	김윤규	3707-8210
주택정책팀장	이병수	3707-8221
담당자	김기봉	3707-8709
홈페이지	http://housing.seoul.go.kr	

사진없음 ■ 사진있음 □ 매수 : 15매

72만호 주택 공급으로 '집 걱정 없는 서울' 만든다

- 서울시, 중장기 주택정책 가이드라인 「2020 서울 주택종합계획」 발표
- 향후 주택시장 변화 고려해 시민주거안정과 지속가능한 미래주거문화 창출
 - ① 10년간 최소 72만호 주택 추가 공급해 주택보급률 95%까지 견인
 - 72만호 중 20만호는 장기전세주택 등 공공임대주택..연2만호씩 공급 (공공임대주택 비율 현 5%→10%까지 확보..OECD평균(11%)에 육박)
 - ② 맞춤형 주거서비스로 저소득층 자활·자립형 주거복지 실현
 - 주택바우처 5만 가구까지 확대, 철거세입자 등 약자계층 더 포괄
 - 노후 공공임대주택 시설 개선에 매년 200억 투입, 장애인용 빨래방도 설치
 - ③ 5대 권역별 주거지 관리체계 완성, 정비사업 공공역할 강화
 - 서울휴먼타운은 100개소 조성하고 공공관리제 비용 100%까지 市가 지원
 - ④ 세대분리형주택 등 라이프스타일 변화에 걸 맞는 미래형 주거모델 보급
 - ⑤ 커뮤니티와 정이 살아 있는 '아파트 주민주권시대' 선도
 - '20년 모든 공동주택에 전문주택관리제도 도입, 커뮤니티 전문가 배치 의무화
- 오 시장, "미래 서울 준비하고 대한민국의 변화 견인할 주거복지밀그림"

□ 서울시가 향후 10년간 추가 주택수요를 67만 호로 예측, 2020년까지 최소 72만호의 주택을 공급해 '집 걱정 없는 서울을 만들기'에 나선다.

□ 72만 호 중 20만호는 장기전세주택 시프트를 포함한 임대주택으로 공급하고, 현재 8,200가구로 운용 중인 주택바우처는 5만 가구까지 확대하는 등 저소득층 주거안정을 촘촘히 실현하기로 했다.

□ 서울시는 1~2인 가구 증가와 저출산·고령화 가속화 등 향후 10년간 예상되는 주택시장의 여건변화 분석을 바탕으로, 이와 같은 내용의 중장기 서울시 주택정책 가이드라인인 「2020 서울 주택종합계획」을 수립하고 7일(화) 발표했다.

○ 「2020 서울 주택종합계획」은 주택법 및 주택조례에 의거해 10년 단위로 수립하는 법정계획으로서 장기적 관점에서의 서울 시민 주거안정 및 주거복지 향상을 위한 가이드라인이다.

□ 오세훈 시장은 "72만호 공급을 통해 집 걱정 없는 서울에 한 발 더 다가가겠다"며 "미래 서울을 준비하고 대한민국의 변화를 견인할 행복한 주거복지밀그림이 될 수 있도록 최선을 다해 추진하겠다"고 말했다.

□ 특히 이번 계획은 그동안의 단순 현황분석을 통한 계획 수립 방식에서 한발 더 나아가, 향후 10년간의 저출산 고령화 가속화 등의 사회상과 서울시 최초로, 주택수요와 멸실, 시장변화 등을 예측해 수립한 중장기 주택공급정책이라는 점에서 의미가 각별하다.

□ 서울시는 「2020 서울 주택종합계획」을 통해 시민주거안정과 지속

가능한 미래주거문화 창출을 위한 5대 최우선 과제를 ▲수요에 대응한 주택공급 확대 ▲저소득층 주거자립을 위한 맞춤형 주거복지 실현 ▲5대 권역별 주거지 관리체계 완성과 정비사업 공공역할 강화 ▲라이프스타일과 환경을 고려한 미래주택 건설 ▲아파트 관리 주민주권 시대 선도로 정하고, 향후 10년 주택정책을 이끌어 나간다는 계획이다.

- 시에 따르면 향후 서울의 주택수요는 1~2인 가구의 지속적 증가와 평균 가구원수의 감소, 고령인구 증가라는 인구사회 구조적 변화를 맞아 증가할 것으로 전망된다.
- 또 주택가격 안정과 저금리의 지속으로 자가와 월세의 비중이 꾸준히 증가하지만, 전세의 비중은 감소할 것으로 예상된다.
- OECD가 권장하는 소득 대비 임대료(RIR)가 20%인데 서울시민의 RIR은 26.1%이고, 2분위 이하의 RIR이 41.9%임을 감안할 때 임대주택 공급확대와 바우처 등 주거비 지원 대상의 확대가 필요한 실정이다.

※ 향후 10년 주택시장의 여건변화 전망

- 1-2인 가구 증가('10년 150만 가구 42%) → '20년 180만 가구(47%)
- 고령화 속도('10년 9.4% → '20년 14.9%, '30년 22.3%)
- 주택수('10년 328만호 → '20년 363호), 집값은 향후 10년간 안정화 전망
- 주택 점유형태 변화(자가 47%→52%, 전세 28% → 18%, 월세 23%→30%)
- 광역교통 인프라 확충으로 서울 주택시장과 수도권시장의 통합

1. 10년간 72만호 추가 공급으로 예상수요(67만호)에 충분히 대응

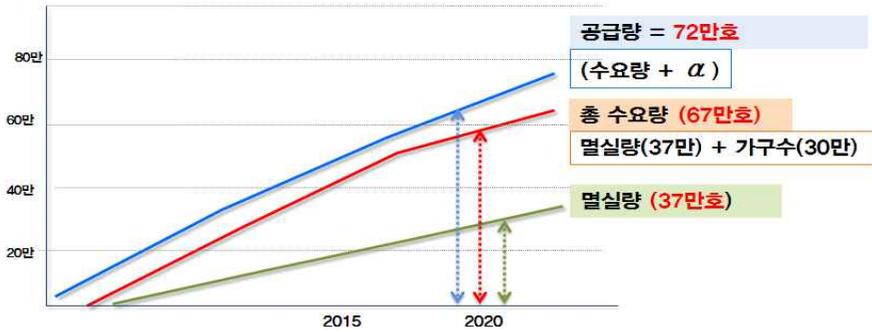
- 향후 10년을 대비한 핵심정책으로 서울시는 2020년까지 임대주택

20만호를 포함해 총 72만호 이상의 주택 공급을 추진, 주택보급률을 95%까지('10년 92.7%) 높이고 서민 주거안정을 도모한다는 계획이다.

- 72만 호 중 37만 호는 멸실로 인한 대체 공급분, 35만 호는 주택 최대 공급을 통해 주거안정에 주력하기 위한 신규공급 또는 순증가분이다.
- 사업별로 보면 정비 사업으로 34만 호, 보금자리 등 택지개발로 11만 호, 도시형생활주택 등 일반건축물로 27만 호 공급한다.
- 이는 '11~'20년까지 10년간 예상되는 주택수요 67만 호에 적극 대응해 부담 가능한 주택재고량을 늘리기 위한 목표치다.
- 서울시는 주택 멸실로 인한 대체공급 37만 호, 1~2인가구 등 가구 수 증가로 인해 30만호 등 총 67만호의 주택수요를 예상했다.
- 67만 호 중 규모별 주택수요는 60만㎡ 이하 18만3천~31만 호, 60~85㎡ 24~30만 호, 85㎡이상 12만호로 예측했다.
- 주거유형별 수요는 점진적으로 단독주택의 수요는 증가하는 반면, 아파트 수요는 2020년을 기점으로 감소할 것으로 예상된다.

<72만호 중 20만호는 매년 2만호씩 장기전세주택 등 공공임대주택으로>

- 특히 서울시는 총 72만 호 중 장기전세주택을 포함한 공공임대주택을 연 평균 2만호씩 20만호를 공급, 2020년엔 총 36만 호의 공공 임대주택을 확보함으로써 저소득층의 획기적 주거안정을 도모한다는



계획이다.

- 이는 '06년 이전 연 평균 공급량인 6천호의 3배, 민선4기(07~10년) 연 1만1천 호보다도 약 2배가량 대폭 확대하는 공급수치로서 저소득층 주거복지 실현을 강화하겠다는 서울시의 의지가 반영됐다.



- 이렇게 되면 현재 전체 주택 수 대비 5%(16만4천 호)인 공공임대주택 비율이 OECD 선진국 임대주택 수준(11%)인 10%까지 육박하게 된다.
- 시는 공공임대주택 20만호를 공급하기 위하여 장기전세주택 건설과, 재개발·국민임대·다가구 매입도 적극 추진할 계획이다.
 - 장기전세주택은 소규모 생활밀착형 시프트 도입, 역세권 이면부

용적률 상향, 시유지 등 지속적인 공급원을 발굴해 충족한다.

- 또 다가구 매입 7천호와 공공 임대주택 중에서 이주발생으로 인한 공가 발생 시 영구임대주택으로 매년 500호씩 총 5천호를 영구임대 주택으로 지정, 기초생활수급자 등 최저계층에게 공급함으로써 영구임대주택의 대기 수요를 해소할 계획이다.

<시프트 평형 다양화, 다가구 매입은 공공임대주택 비율 낮은 지역 우선고려>

- 특히 장기전세 주택에 대한 시민 선택의 폭을 넓히기 위해 현재 59㎡, 84㎡, 114㎡ 규모에서 50㎡, 75㎡ 규모를 추가하고, 114㎡를 102㎡로 축소하는 등 평형을 다양화할 계획이다.
- 또 다가구 매입은 광진, 영등포, 도봉, 금천 등 임대주택 비율이 낮은 구 위주로 추진해 현재 강서, 노원 등에 밀집해 있는 공공임대주택 지역별 편중을 일부나마 해소하는데도 나선다.

<14년 5가구 이상 임대주택 사업자, 20% 공익임대 전환시 임대료 일부 지원>

- 아울러 임대주택 5가구 이상의 임대사업자에 대해서 20%를 공익임대로 전환하는 '공익임대사업 제도'도 국토부와 협의를 거쳐 용역과 시범사업 등을 통해 빠르면 2014년부터 시행하고, 임대사업자에게는 임대료 일부를 지원한다.
 - 임대주택사업 활성화 및 미분양해소를 위해 리츠·펀드 등 법인 주택 투자를 유도하기 위해 청약률, 임대수요 등을 감안, '12년부터는 일정부분 임대용 주택을 분양받을 수 있도록 할 예정이다.

2. 맞춤형 주거서비스로 저소득층 자활·자립형 주거복지 실현

- 사회적 약자계층을 배려하는 맞춤형 주거복지도 틈새계층을 보듬고 공공서비스 사각지대를 촘촘히 하는 방향으로 한층 강화된다.

<주택바우처 8,200가구→5만 가구 확대, 철거세입자 등 약자계층 더 포괄>

- 핵심적으로 서울시는 현재 최저생계비 120%미만인 자와 150% 이하자 중 장애인, 국가유공자, 한부모 가정 등 8,200가구에 매월 4만 3천원~6만 5천 원을 지원하는 '주택바우처'를 2020년까지 5만가구로 확대 시행할 계획이다.
- 지원 대상도 주거환경이 열악한 지하주택 거주자, 정비사업 철거세입자, 영구임대주택 상실자, 비닐하우스·옻막 거주자 등 사회적 약자계층을 더욱더 포괄하는 방향으로 확대하고, 지원금액도 연차별로 상향 조정할 예정이다.

· 주택바우처 연차별 확대계획

연 도	2010년	2011년	2014년	2020
가 구 수	5,600	8,200	13,000	50,000
지원금액	가구당 43~65천원		정부 주택바우처 도입시 지원대상 추가확대 및 지원금액 상향 추진	

- 현재 영구임대주택 5개 단지에서 시범사업 중인 '주거복지상담사'를 2014년까지 17개 전 단지로 확대한다. 시는 주거복지상담사 운영을 통해 영구임대주택 입주민에게 사회적기업과 연계한 취업알선 및 각종 주거상담 서비스를 제공하고 있다.

- 임대주택 입주자들의 주거자립을 촉진하기 위한 주춧돌 프로그램은 '11년 2천 세대에서 '20년까지 1만 세대로 확대 지원할 계획이다. 주춧돌 프로그램은 입주자들이 정기적금 등을 월 5만원 단위 이상 2~5년 가입 시 은행 이자와 별도로 시에서 4.5%를 추가 지원하는 제도다.

<노후 공공임대주택 시설 개선에 매년 200억 투입, 장애인용 빨래방도 설치>

- 노후화된 공공임대주택은 매년 국비·시비 등 매칭예산을 200억 원 이상 투입, 승강기공사와 발코니샷시 등의 시설을 개선하는 한편 장애인·고령자를 위한 빨래방도 설치할 계획이다.
- 저소득층을 위한 서울형 집수리 사업은 '11년 580가구에서 '12년까지 1,000가구 이상으로 확대하고, 쪽방거주자 등 비정상 가구까지 포함한다. 또 도배·장판·조명교체 등 단순 지원 위주에서 단열 및 창호공사 등 주거비용을 절감하는 방향으로 개선한다.
- 한편, 시는 '12년까지 임대주택 입주자의 데이터베이스를 통합관리 시스템으로 구축한다. 시스템이 구축되면 '13년부터는 현재 면적·유형 기준이던 임대료 부과가 사람·소득 기준을 적용한 부담능력을 기준으로 개선된다. 또 현재 7개 유형의 공공임대주택 종류를 3개 유형으로 단순화해 관리의 효율성을 높이게 된다.

3. 5대 권역별 주거지 관리체계 완성, 정비사업 공공역할 강화

- 철거 후 획일적 아파트 건설에서 탈피, 지역별 특성을 살리고 보존하는 방식으로 전환한 재개발·재건축 등의 도시재생형 정비사업도 '5대 권역별 주거지종합관리계획'과의 연계 속에 10년의 시간을 거치며 완전히 정착, 완성시킨다는 계획이다.
- 주거지종합관리계획에 따라 현재 뉴타운 지구의 재정비촉진지역 등 사업진행이 이뤄지고 있는 지역은 기반시설을 포함해 안정적 추진을 지원하고, 정비예정구역제는 기존 방침대로 단계적으로 폐지한다.
- 대규모 정비사업구역에 대해서는 정비사업 속도조절을 통해 기존세대 이상의 주택공급과 함께 주변 전세가 안정을 관리해 나간다.
- 역세권 개발 시엔 시간절약형 주거복합기능과 중심지 위계별 주거면적 차등 적용 등을 통한 주택공급 역량을 강화하고, 주거공간의 엔터테인먼트화 및 커뮤니티화 추진 등으로 지역문화와 생활지원 기능을 강화할 계획이다.

<순환용임대주택 2015년까지 5천호 확보 공급, 미수혜자에게 임대료 보조>

- 특히 정비사업구역 내 저소득 세입자를 위해 순환용임대주택을 '15년까지 5,000호 확보해 공급하고, 미 수혜자에 대해서는 주택바우처를 통해 임대료를 보조해주는 등 철저한 시민 중심의 정비사업을 추진할 계획이다.

<서울휴먼타운은 100개소 지정추진하고, 공공관리제도 비용 100% 시가 지원>

- 고층아파트 일색의 재정비를 지양하고 저층주거지를 보존·관리하기 위해 도입한 서울휴먼타운은 '10년 시범사업구역 3개소를 시작으로 '14년까지 40개소, '20년까지 자치구별로 4개소씩 총 100개소를 지정·추진한다.
- 아울러 재개발·재건축의 비용거품을 빼고 추진투명성을 확보하기 위해 도입한 '공공관리제도'는 민선5기에 120개 구역, '20년까지 200여 개 구역을 지원함으로써 제도 도입과정에서의 우려를 점차 해소하고 완전히 정착시킨다.
- 예컨대, 추진위원회 또는 조합의 사업자금 조달을 원활히 하기 위해 용자한도를(10억 원 → 60억 원) 상향하고 절차를 간소화하는 한편, 추진위원회 구성 단계 폐지 등의 절차 간소화로 정비사업기간을 단축하고 사업비도 절감한다.
- 또 제도의 안정적 추진을 위한 자치구의 공공관리 비용 지원을 현행 30~70%에서 100%까지 시(시)에서 지원한다.

4. 라이프스타일과 환경 변화에 걸 맞는 미래주택 건설

<도시형 생활주택, 세대분리형주택 등 미래형 주거모델 적극 개발, 보급>

- 무엇보다 앞으로의 주택건설엔 저출산 고령화와 1인 가구 증가, 친환경가치 부각 등 급변하는 시민들의 라이프스타일 변화가 반영된다.

- ▲전통한옥의 단점을 보완한 ‘도시형 생활한옥’ ▲일반주택과 의료시설의 장점을 결합해 어르신에게 적합한 ‘의존형 주택’ ▲저출산·고령사회에 대비해 여러 세대가 교류해 이웃을 만드는 ‘세대교류형 주택’ 등이 실리적 생활을 중시하는 미래형 주택의 사례다.

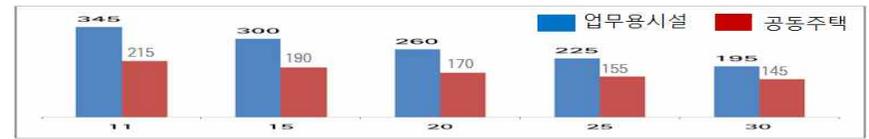
- 시는 세대분리형 주택(2세대 주거), 주거+오피스 개념의 혼합형 주택(주택+오피스) 등 변형이 자유로운 주거모델도 적극 개발, 보급할 예정이다.

- 아울러 21세기형 주거환경 변화에 따라 스마트폰 시대 정보통신 기술을 접목한 토탈생활서비스를 제공하는 한편, ▲가족형태의 변화에 대응하는 생활중시형주택 ▲재생에너지 자원 활용과 기후변화 특성을 고려한 패시브 하우스 주택(열이 밖으로 새 나가지 않도록 하는 환경중시형 주택) 등 미래형 주택 보급에도 나선다.

〈가족형태의 다양화 등에 따른 미래형 주택 사례〉

- 저출산·고령사회에 대비 여러 세대가 교류, 이웃을 만드는 **세대교류형 주택**
- 일반주택과 의료시설의 장점을 결합, 도움이 필요한 노인을 위한 **의존형주택**
- 개인주택에 독립된 사무공간을 만든 **재택근무용 주택**
- 친환경 에너지·먹거리 수요 증가를 반영한 **재배시설이 포함된 주거**
- 전통한옥의 단점을 보완한 **도시형 생활한옥**

- 또 미래에는 주택건설에도 친환경을 강조해, 건축물 에너지 총량제 시행, 에너지 감축목표 설정, 신재생 에너지 이용률 확대 등을 통해 난방비 걱정 없는 친환경 주택을 건설할 계획이다.



<단위 면적당 연간소비량 -민간건축물 에너지사용 목표(단위: kWh/m²·y)>

5. 커뮤니티와 정이 살아 있는 ‘아파트 주민주권시대’ 선도

- 서울시는 그동안 관리사무소와 입주자대표회의가 독점해온 아파트 관리를 주민중심으로 전환하는 ‘아파트 주민주권시대’ 선언(2010.8) 정책을 지속 추진해, 서울시내 주택의 58%를 차지하고 있는 공동주택의 분쟁을 줄이고 커뮤니티와 정이 살아 있는 주거환경을 선도할 계획이다.

- 우선 ‘14년까지 전문가 자문단 운영, 회계프로그램 보급 등 투명성 강화 7개 사업에 33억 원, 주민참여검수제, 회의과정 공개 등 시민참여 강화 6개 사업에 60억원, 공동체 활성화를 위해 12개 사업에 89억 원 등 총 25개 사업에 182억 원을 투입한다.

〈20년 모든 공동주택에 전문주택관리제도 도입 커뮤니티 전문가 배치 의무화〉

- ‘15년부터는 공동주택 의무관리 대상을 300세대 이상에서 100세대 이상으로 확대하고, ‘20년까지 모든 공동주택에 대해 전문 주택관리제도 도입하고 커뮤니티 전문가 배치를 의무화 할 예정이다.

- 서울시는 이번 가이드라인이 실제로 완성되기 위해선 중앙정부가 법령개정과 권한이양·위임 및 국고지원, 지역주민과의 협력 등을 통해 지역적 자율성을 확보해주는 것이 절실히 요구되는 만큼 능동적인 협의를 해 나가겠다고 밝혔다.

2020 서울주택종합계획 요약

1. 주택시장 여건의 변화

□ 인구·사회 구조의 변화

- 1-2인가구 증가('10년 150만가구 42%) → '20년 180만가구(47%)
- 고령화 비율('10년 9.4% → '20년 14.9%, '30년 22.3%)
- 주택수('10년 328만호 → '20년 363만호)

□ 주택점유 형태의 변화

- 집값은 향후 10년간 안정화 유지 전망
⇒ 부담가능한 도시형생활주택 등 소형주택 수요 증가
- 주택 점유형태의 변화
(자가 47% → 52%, 전세 28% → 18%, 월세 23% → 30%)

2. 5대 최우선 중점 추진과제

①. 수요에 대응한 부담가능한 주택 『72만호 이상』 공급

- 주택 수요(67만)에 적극 대응한 주택 72만호 이상 공급
 - 주택별실 대체(37만호) + 1~2인 가구 및 소득 증가 등(35만호 순증 공급)
⇒ '20년까지 주택보급률 95% 목표
- 시프트를 포함한 임대주택 20만호 공급, 저소득층 획기적 주거안정 도모
 - '10년 16만호 ⇒ '20년 36만호 확보
- 공공임대주택 지역별 편중(노원, 강서구) 해소
- 긴급 위기가정 단기임대주택 확보 운영(연 100호씩)
- 기초생활수급자 등 최저소득계층용 12,000호 공급 “입주대기 해소”
 - 다가구 주택 매입(7,000호), 임대주택 공사 “영구임대주택” 으로 5,000호 전환
- 공익임대제도 사업 시행('14년)
 - 5가구 이상 임대사업자에 대하여 20%를 공익임대로 전환

②. 저소득층 주거자립을 위한 『맞춤형 주거복지』 실현

- 주택바우처 대상 대폭확대 ('11년 8,200가구 → '20년 5만가구로 확대)
 - 기존대상자를 포함한 비닐하우스·쪽방·지하주택 거주자까지 확대
- 자활·자립지원 영구임대주택 주거복지 상담사 배치 확대
 - '11년 5개단지 → '14년 17개 단지
- 주춧돌프로그램 지원·확대 ('11년 2,000가구 → '20년 10,000가구)
 - 정기적금 또는 주택마련저축 가입(2~5년) ⇒ 은행이자 + 서울시 지원(4.5%)
- 공공임대주택 노후시설 환경개선 지속 추진, 빨래방 등 주민편의시설 설치
 - 가양4단지 복지동 건립(복지인프라 구축 및 무장애 주택 건설) - '14년 준공
- 서울형 집수리 연 1,000호 이상 지속 추진(100만원 ⇒ 200만원 한도 상향)
 - 도배, 장판 교체 등 단순 지원 → 단열·창호공사 등 주거생활 환경방식으로 개선
- 임대주택 입주자 통합관리시스템 구축, 부담능력에 따른 임대료 차등화 실시
- 공공임대주택 7개 유형 → 3개 유형으로 단순화

③. 주거지 관리체제 완성과 정비사업의 공공역할 강화

- 5대 생활권단위의 주거지종합관리계획의 완성
 - 거주지의 특성 반영 + 도시의 체계적 관리
 - 개별적인 정비사업에 의한 기반시설 연계성 부족 해결
 - 대규모 멸실구역 정비사업 속도 조절 → 주변 전세가 안정 도모
- 정비사업·뉴타운 추진방안
 - 사업이 진행되고 있는 지역의 안정적 사업 추진 및 기반시설 지원
 - 기존세대수를 고려한 주택공급 및 정비사업 속도 조절(주변전세가 안정 도모)
- 서울 휴먼타운 100개소 지속 추진, 저층 주거지 경쟁력 확보
- 정비구역 세입자를 위한 순환용 임대주택 '15년까지 5,000호 확보 공급
- 공공관리제도 사회적 우려사항 해소, 공공관리제도의 안정적 추진
 - 조합용자 한도 상향(10억~60억), 추진위 폐지, 자치구 공공관리 비용 100% 지원

4. 미래에 대응한 주택건설

- 라이프 스타일, 에너지 절감, 친환경에 능동적 대응한 서울 미래주택 건설
- 신재생 에너지 이용률 확대 등 난방비 걱정 없는 친환경 주택
 - 에너지 감축목표 설정('20년까지 업무용 25%, 공동주택 21% 절감)
- 건물에너지 소비량 → 건축물관리대장 기록 관리

수. 아파트 주민주권시대 선도

- 공동주택 건설시 인센티브 제공, 양질의 국공립 보육시설 확충('11년 하반기)
- 택지지구 공공임대주택 중 고령자 위한 배리어 프리화주택 3%이상 의무 건설
- 공동주택 관리 투명성 확보 및 커뮤니티 활성화 사업 연차별 확대 추진
 - 4년간 25개 사업 182억 투입, 투명성 확보 및 커뮤니티 활성화
 - '14년까지 의무관리대상을 300세대 ⇒ 100세대 이상으로 확대
 - '20년까지 전문주택관리제도 도입, 커뮤니티 전문가 배치 의무화

6. 2020 서울주택종합계획 실천 방안

- 중·장기적 주택정책 수요 적극 대처 → 서울시 역량강화 집중
- 법령개정, 중앙정부의 국고지원, 권한이양·위임, 주민협력 소통강화