
2025년 주요 업무보고

2025. 2.

주 택 실

핵심사업

1. 규제혁신으로 신속한 주택공급 확대 *1p*
2. 파격적인 ‘미리내집’ 확대 추진 *9p*

정책방향 및 성과목표

- 규제개혁 및 촘촘한 공정관리를 더한⁺ 업그레이드된 신속통합기획·모아타운 -
 시민이 체감할 수 있는 성과 창출로 서울시민의 주거안정 도모

성 과 ('24년) 7.3만호(111개소) 구역지정 등, 2만호(14개소) 준공

※ 7.3만호 [재개발 2.8(25개소), 재건축 3.3(20개소), 모아주택 1.2(66개소)]

□ 정비사업, 모아타운·모아주택 등 활성화 위한 규제완화 추진

정비사업
 구역지정 확대
 ('23년) 구역지정 5.2만호
 ('24년) 구역지정 6.1만호

모아타운·모아주택
 조합설립 확대
 ('23년) 조합설립 0.5만호
 ('24년) 조합설립 1.2만호

신통기획
 주민만족도 상승
 ('23년) 83%
 ('24년) 94%

성과목표 ('25년) 8만호 구역지정, 3.3만호 착공, 3.2만호 준공

□ 규제철폐를 통한 주택공급 확대



향후 5년간 13만호⁺@
주 택 공 급 확 대

공공임대주택 추가 확보

실행계획

1

신통기획 추가 규제개혁 통한 정비사업 활성화 등행 신규

① 정비사업 통합심의 대상 확대 등 심의절차 간소화 ※ 규제철폐 2호·4호


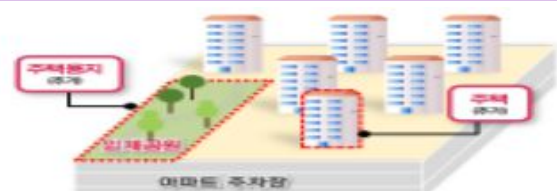
- (현 황) 재해·소방성능 별도 심의, 환경영향평가 면제대상 제한적 운영
 - (개선안) 재해·소방 통합심의 대상 포함 및 환경영향평가 면제 대상 확대
- ※ 우리시 건의로, 도시정비법 개정 시행예정('재해,소방' 포함, 국회 본회의 통과 '24.12.31.)

	현 행	개 선(안)
통심 대상	■ 건축경관 교육정비계획·교통·환경 등	■ “재해, 소방” 추가 25.1월 방침
환경 면제	■ 심의 면제신청 대상 - 연면적 20만㎡ 이하 건축물로 한정	■ 심의 면제신청 대상 모든 건축물로 확대 25.1. 조례 - 추가: 통합심의시 타분야 중복기준도 정비·간소화

*관수동 8지구(도시정비형 재개발)부터 재해·소방 포함한 통합심의 적용 예정

② 정비사업 ‘입체공원’ 도입 통해 주택용지 추가확보

- ※ **입체공원** : 민간의 부지 또는 건축물 상부에 조성되어 도시계획시설로 결정된 공원(지상권등 설정)
- (현 행) 공원 기부채납시 토지 소유권을 공공으로 이전
 - (개선안) 입체공원(토지소유권 민간) 적극 허용, 공원면적을 주택용지로 인정
- 신통기획 초기단계 사업지 중 1~2개소 선정하여 시범사업 추진 25.1. 방침

현 행	개 선(안)
 <p><일반공원></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 토지소유권(공공) → 주택용지 제외(대지면적 감소) ■ 하부공간 민간활용 불가 	 <p><입체공원></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 토지소유권(민간) → 주택용지 포함(대지면적 유지) ■ 하부공간 민간활용 가능

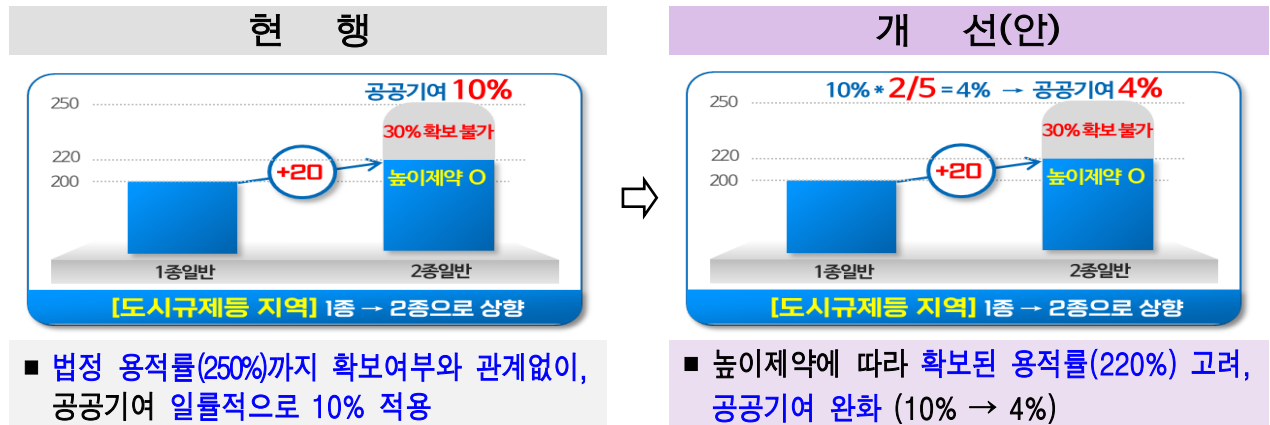
- (기대효과) 공원 부분 주택용지로 추가확보 가능 → 분양가능 세대수 증가
- 일반공원→입체공원 30~50% 전환 시 평균 세대 수 약 60~100세대 증가

③ 도시규제지역 종상향시 공공기여 완화

※ 규제철폐 3호

25.1. 2030 기본계획 변경

- (현 황) 도시규제지역(고도경관지구, 문화재 등) 높이제약에도 불구하고, 일률적 공공기여 부과
- (개선안) 종상향으로 추가 확보된 용적률 비율만큼만 공공기여 적용
 - 여전히 사업성이 낮은 열악한 지역은 도시계획위원회 심의 통해 추가 완화 추진



- (기대효과) 그간 개발소외되었던 규제지역도 사업가능토록 사업추진동력 제공

④ 한강변 의무 공공기여 규제 완화

25.3월 방침

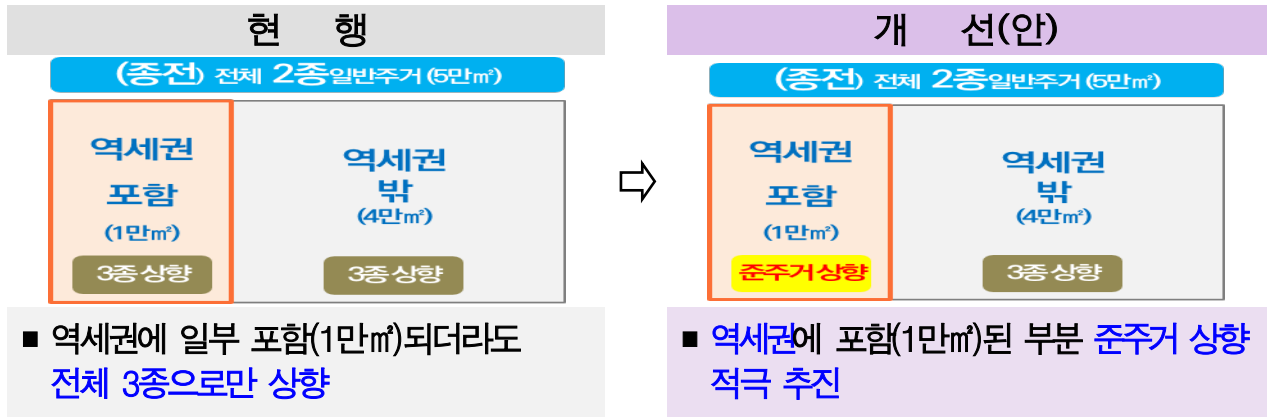
- (현 황) 한강변 의무 공공기여 일률적 10% 적용
- (개선안) 구역특성에 맞는 유연한 공공기여 적용(10%이하)



- (기대효과) 사업성 향상(분양 증가) 및 공공임대주택 공급 확대

⑤ 정비사업 준주거 종상향 통해 노후주거지 개발여건 개선 25.~26.上

- (현 황) 사업대상지 일부가 역세권(250m²)에 포함되더라도 준주거 상향에 소극적
- (개선안) **강북서남권등 자가 낮은 지역 중 역세권 포함 부분 준주거 상향 적극 추진**



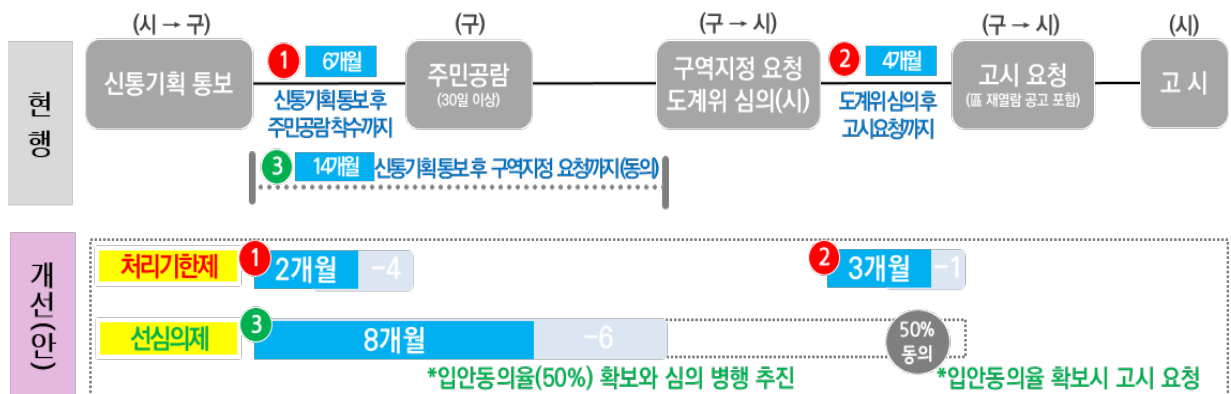
- (기대효과) 준주거 상향 통한 사업성 개선으로 **주택공급 확대** 및 **노후주거지 정비 촉진**
 - 역세권 포함한 신통 재개발 3개소, 재건축 1개소 준주거 상향시 → 임대주택 750세대 추가 확보

⑥ 재개발 처리기한제 신설 및 선(先)심의제 도입 25.2월

- (현 황) 신통기획 통보 이후, 재개발 입안동의율(50%) **확보기간 소요** 및
 자치구의 소극적 업무처리 등 사유로 주민공람등(區) 행정절차 지연
 — [재건축] 처리기한제 기 시행중^{24.10월}, [재개발] 공공정비계획 수립 처리기한제 미운영
- (개선안) **[처리기한제]** ① 신통기획 통보후 2개월내 주민공람, ② 심의후 3개월내 고시요청
[선심의제] ③ 입안동의율(50%) 확보 전 심의 선이행 (동의 ↔ 심의 병행 추진)

※ 입안동의율 확보 시기 조정은 2030 정비기본계획 변경 후 시행 ('25.4월)

- (기대효과) 구역지정 소요기간(現 2년개월) **7월 이상 단축** ※ [마행圖] 보조금 지원 축소 등 조치

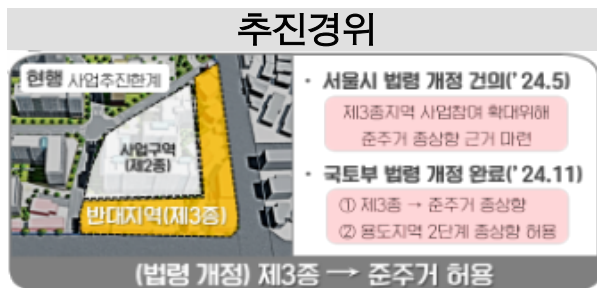


(목표) 시범사업 2호 중랑구 면목동 연내 착공 등 '26년까지 40곳 6,500호 착공

① 역세권·간선도로변 사업지 준주거지역으로 종상향

'25.上 방침

- (현행) 기존 제3종일반지역 종상향 제한되어 사업동력 확보 한계
 - ※ '모아타운' 추진시 「소규모주택정비법」 제3종일반주거지역까지 용도지역 상향 가능
- (개선안) 역세권(350m)·간선도로변(20m) 모아타운 준주거 종상향 허용



- (효과) 간선도로변 사업 참여 및 사업여건 개선, 주택공급 확대

② 고도·경관지구 해제로 사업성 대폭 개선

'25.下

- (현행) 고도·경관지구 높이 완화되었으나 여전히 낮은 사업성 한계
- (개선안) 자연지형, 경관축 등을 고려한 사업별 심의를 통해 **높이규제 불필요지역 고도·경관지구 해제**



- (효과) 높이규제로 개발 어려웠던 도시규제지역 사업추진동력 확보

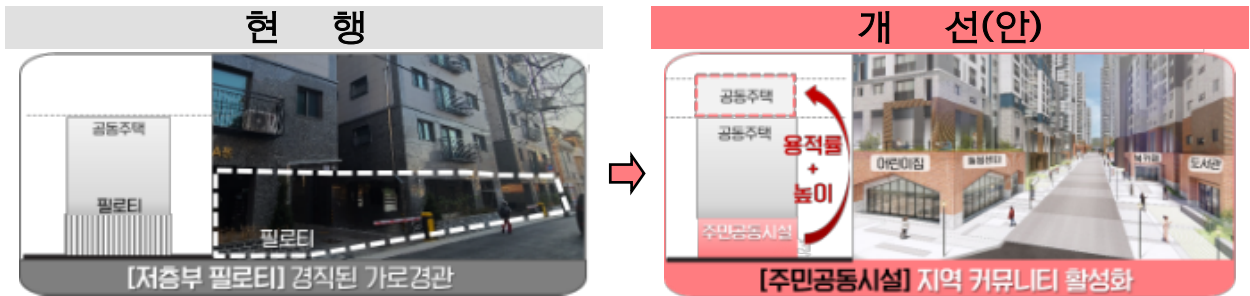
③ 저층부 주민공동시설 용적률·높이 완화

'25.上 방침

- (현 행) 용적률·높이 제한으로 1층 주민시설 기피, 주차장 필로티 설치
- (개선안) 주민공동시설 설치시 용적률 및 높이 완화

※ 주민공동시설 : 어린이집, 도서관·독서실, 운동시설, 교육시설 등

구 분	현 행	개 선(안)
도입시설	· 개방형 “주민공동시설”	· “주민공동시설”
완화대상	· 용적률	· 용적률 + “높이”



- (효과) 대단지 수준 주민공동시설 확보 및 가로경관, 사업성 개선

④ 신속하고 세심한 공공(SH·LH)지원 강화

'25.上

- (확대) 고도제한, 문화재 등 규제지역 공공(SH·LH) 직접 현장 지원 '25.1월~
 - 모아타운 관리계획 수립 등 공공기획, 조합설립 지원, 공동사업시행 등
- (신규) 그 외 지역 조합설립 공공(市·區) 지원제도 마련·시행 '25.上
 - 조합설립 가이드라인 마련 제공, 정비업체 지원, 추정분담금 검증 등
- (효과) 주민갈등 해소 및 투명하고 신속한 조합 설립 가능

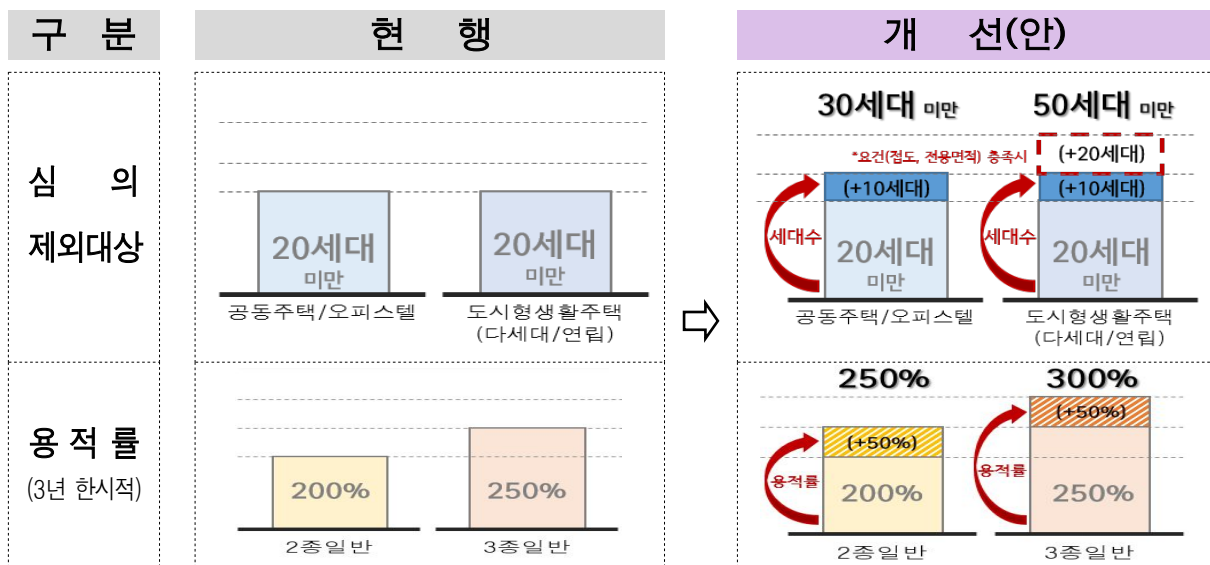
⑤ 투기 거래 원천 차단 및 처벌 강화

계속~

- 모아타운 도로 토지거래허가구역 지정 등 투기 목적 사도 거래 불허
 - '24년 모아타운 추진 지역 전역 지정 완료(대상 : 지목 “도로”)
 - ▶ 모아주택 사업시행구역 내 도로 매입 불허하여 투기이익 실현차단
- 투기 지속 모니터링, 위법행위 적극 처벌 및 이익 실현 차단
 - ※ 투기방지대책('24.7.) 시행 후, 사도 거래 감소('24.8. 8건 → '24.9. 5건 → '24.10 이후 0건)

① 사회초년생·신혼부부 등의 서민형 보금자리 지속 공급

- (현황) 전세사기 여파와 금리 및 건축비 상승으로 **비(非)아파트** 허가 급감
 - 비아파트 인허가 2.7만호('22년) → 3.8천호('24년)로 큰 폭으로 감소(80%↓)
 - 아파트 대비(5.6억) 비아파트(다세대·연립) 평균전세가격 60% (2.2억)이상 저렴
- (규제완화) **심의제외·한시적 용적률 완화** 등 신속·맞춤형 제도개선
 - 건축위원회 심의제외, 용적률 완화로 사업기간 단축, 사업성 개선



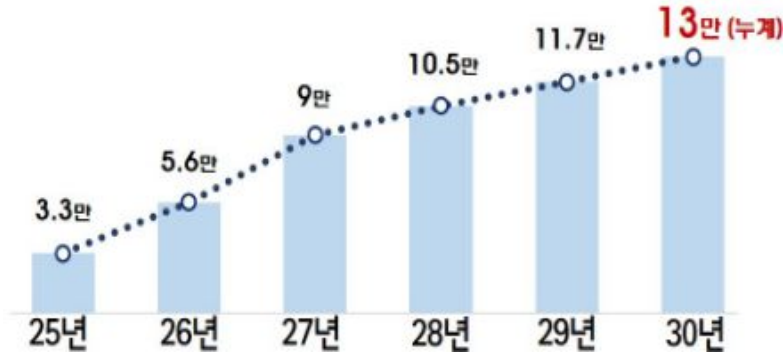
② 매입물량 확대를 통한 저렴한 공공임대주택 공급

- (현황) 최근 주택가격 상승으로 매입물량 급감 ('20년 6,511호 → '24년 2,019호)
- (확대) 매입물량 확대 및 사업자 지원 강화
 - 토지소유권 확보규정 완화, 금융지원 강화 등

구 분	현 행	개 선(안)
매입물량	· 2,019호('24년)	· 5,000호('25년)
토지소유권 금융지원	· (신청) 토지 매매계약서 제출 · 융자지원 없음	· (신청) 토지 매매계약서 제출 폐지 · HUG 융자 지원(사업비 90%)

① 주택사업 전반 관리대상 확대로 13만호+@ 착공 실현

- (기존) 정비사업·모아타운(13만) + (확대) 소규모 정비·역세권 장기전세(+@)



유형	호수	비고
정비사업	10.1만	13만
모아타운	2.9만	

※ '24년 1.2만호 착공(정비사업 1만, 모아타운 0.1만, 소규모 정비 0.1만)

② 조합설립~착공까지 2.5년 단축(8.5→6년)으로 사업속도 제고

- 통합심의 대상확대(+소방·재해), 조합 사전컨설팅·교육 등 갈등 예방

현행	개선
<ul style="list-style-type: none"> ■ 사업정상화 위주 갈등관리 ■ '조합설립~착공'까지 8.5년 ※ 최근5년 평균 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 갈등관리+제도개선·갈등예방⇒“기간단축” ■ '조합설립~착공'까지 6년

③ 공사중단 ZERO! 공사비 갈등 집중 관리

- (기존) 정비사업(181개소) + (확대) 모아타운, 소규모정비사업, 장기전세(121개소)

현행 (시공사 선정 정비사업 181개소)				+	확대 (+121개소)	
구분	일반	주의	위험			
갈등현황	공사비 증액 미발생 또는 협의완료	공사비 증액요구 경미한 갈등	공사비 갈등 심화 협의·공사중단		모아타운 40개소	
	159	20	6		소규모 70개소	
					장기전세 10개소	

- SH공사 공사비 검증기간 단축 및 갈등 조기 중재

- 서류 간소화, 표준모델 제시, 전용 사이트 통한 공사비검증기간 단축(4월 → 2월)
- 현재 조합요청 코디네이터 파견을 시 판단 직권 파견으로 갈등 조기 중재

정책방향 및 성과목표

- **신혼부부의 희망**, 저출생 극복을 위한 장기전세주택 || **'미리내집'** -
차질 없는 **'미리내집'** 공급으로 **신혼부부의 주거사다리 제공**

성 과 ('24년) '미리내집' 5월 최초 발표, 1,022호 신속 공급

☐ **저출생 심각, 파격적인 주거대책 '미리내집' 발표(5월) 및 신속 공급(7월)**

○ 주거문제는 자녀계획시 고려사항 1순위, 첫째자녀의 출산 결정요인

※ 출처 :서울시 주거실태조사('20 ~ '22), 국토연구원 연구결과('24)

○ '24년 3회 모집('24.7, 8, 12.) 및 1,022호 공급, 최대 경쟁률 328대 1 기록

성과목표 ('25년) 3,500호 공급, 출산 인센티브 강화 등 본격 추진

- **'25년 연 3.5천호, '26년부터 연간 4천호 압도적 공급 추진** -
출산장려 문화 선도 및 인구감소에 따른 국가적 위기 돌파

☐ ('25) **다양한 주택 유형 연계로 미리내집 본격 추진**

○ 매입임대, 민간임대 등 타 임대주택 유형 확대 공급으로 물량 대폭 확충

☐ ('25 ~) **미리내집 추가 확충을 위한 기반 조성**

○ 신규택지 조성하여 미리내집 공급 확대, 다자녀 가구에 대한 출산혜택 강화

신혼부부 위한
미리내집 공급

2025년

신혼부부 전용단지 착공

2026년

서리풀 신규택지 지구지정

2027년

장기전세 20년 만기물량
활용 미리내집 공급

실행계획

1

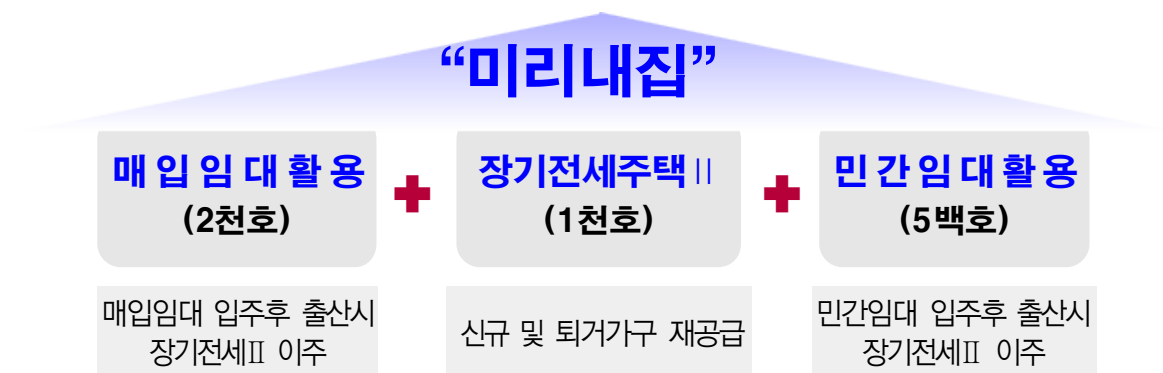
신혼부부를 위한 ‘미리내집’ 공급 강화

동행

신규

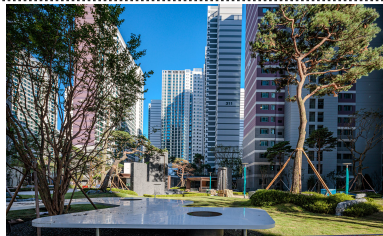
□ 혁신적 신혼부부 주거모델 미리내집, '25년 본격 공급

○ 매입임대주택, 민간임대주택 등 활용하여 미리내집 총 3,500호 공급



○ 신혼부부가 선호하는 주거공간 계획하여 안정적 생활 지원

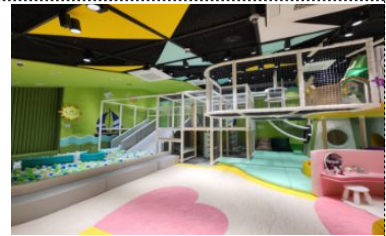
— 빌트인 가전 고급화(냉장고, 세탁기, 인덕션 등), 맞춤형 육아시설 설치 등



< 장기전세주택Ⅱ >



< 매입임대주택 >



< 키즈카페 >

✓ 한옥을 활용한 미리내집 신규 공급

○ 도심속 한옥주거지 내 임대한옥 공급, 신혼부부 커뮤니티 조성('25년 3개소)

— '25년 가회동 공공한옥 등 3개소 활용

※ 신규 조성 한옥마을에서 '27년 17개소(암사, 불광),
이후 매년 약 10개소 등 공급(총 20~30개소)

— 신규조성 한옥단지 내 신혼부부용 임대주택 모델 개발

※ 한옥 입주 후 자녀 출산시 장기전세Ⅱ 이주



< 가회동 공공한옥 >

□ 고덕강일 공공주택지구 내 미리내집 신혼부부 전용단지 착공

- 용도폐지 추진중인 중학교 용지에 ‘미리내집’ 신혼부부 전용단지 조성
 - － 신혼부부 선호 평형으로 336세대 공급(전용 44㎡ 192세대, 59㎡ 144세대)
 - － 맞춤형 커뮤니티 시설 설계(어린이집, 안전한놀이터, 공동육아 공간, 돌봄센터 등)
- 지구계획 변경(학교용지 → 공동주택용지) 및 조속한 공사발주(턴키)로 연내 착공('25.11.)

구 분	위 치	토지이용계획(안)
고덕강일 공공주택 지구 (3지구)		
내 용	－ 강동구 상일동 554-9 일대	－ 중학교용지 ▶ 공동주택용지(11,000㎡)

- 미개설 학교용지 등 신혼부부 전용단지 사업지 추가발굴(은평 재정비촉진지구 등)

□ 서리풀 신규택지에 미리내집 1.1만호 파격 공급 추진

- 전체 2만 세대 중 1.1만호(55%)를 신혼부부용 미리내집(장기전세II)으로 공급
 - － 사업기간 단축방안 발굴(지구지정 전 보상 착수 등), 사업시행자 LH · SH(지분 50:50) 간 '25년 상반기 기본협약 체결

✓ 3자녀 이상 가구 대상 미리내집 출산 인센티브 신설 · 강화

- 출산가구 대상 3년차 이주지원 및 10년 거주 후 조기 우선매수청구권 부여
 - － '27년부터 만기가 도래하는 장기전세의 반환물량을 미리내집 출산 인센티브로 활용

구 분	현 행	확 대
주거이전 10→3년차 이전	• 입주이후 2자녀 이상 출산시 10년차에 이주지원	• 입주이후 3자녀 이상 가구 3년차에 이주지원(단, 2자녀 이상 출산시)
분양전환 20→10년차 단축	• 입주이후 2자녀 이상 출산시 20년 거주후 우선매수청구권 부여	• 입주이후 3자녀 이상 출산시 10년 거주후 우선매수청구권 부여

