

시 민

주무관	주택정책과장	주택공급기획관	주택정책실장	행정2부시장	서울특별시시장
					04/26
협 조 공공주택과장 임대주택정책팀장					

문서번호	주택정책과-22001
결재일자	2022. 4. 26.
공개여부	대시민공개
방침번호	서울특별시시장 제112호

서울 임대주택 혁신 방안

2022. 4.

주택정책실

사전 검토항목

☞ 해당사항이 있는 부분에 ' ■ ' 표시하시기 바랍니다. (※ 비고 : 필요시 검토내용 기재)

구 분	사전 검토항목 점검 사항	검토 완료	해당 없음	비 고
정책의제 형 성	◆ 정책현안에 대해 현황과 실태를 검토하였습니까? - 현황자료(통계자료 등) 및 실태조사서 검토 - 타지자체 유사정책 및 국내외 사례 분석 등	■	<input type="checkbox"/>	
	◆ 시민 및 관련전문가 의견을 반영하였습니까? - (시민참여) 청책토론회, 시민공모, 설문조사 등 - (전문가 자문) 자문위원회, TF운영, 타당성 검토조사, 젠더자문관 등	<input type="checkbox"/>	■	
정책수립	◆ 정책화를 위한 제반 법규(근거법령 및 규칙, 지침 등)는 검토하였습니까? - (선거법) 공직선거법 등 각종 법률 저촉여부 - (성별분리통계) 성별분리통계 생산·제시·분석 등	■	<input type="checkbox"/>	
	◆ 정책(사업) 집행의 직·간접적 영향 및 효과성을 분석하였습니까? - (갈등) 이해관계 당사자 간 갈등 및 대책 마련 - (사회적 약자) 사회적 약자에 대한 배려 등 - (일자리) 일자리 창출, 직·간접 채용, 전문인력 양성, 창업지원 - (안전) 시민 안전 위험요인 및 대책, 안전 관리 등 - (온실가스 감축) 건물 및 수송 분야 에너지사용 절감방법, 폐기물 발생 억제 대책 등	<input type="checkbox"/>	■	
정책집행	◆ 타기관, 민간단체 등과의 협의·협력 및 이견 조정 등을 검토하였습니까? - (타기관) 타기관(중앙정부, 지자체), 민간(단체) 등의 자원 활용 방안 - (지치구 영향) 지치구 행정인사재정 부담 및 적정성, 파급효과 분석 등	<input type="checkbox"/>	■	
	◆ 정책·계획 등의 지속가능성을 검토하였습니까? - (지속가능성) 지역경제 발전, 사회적 형평성, 환경보전 등	<input type="checkbox"/>	■	
정책홍보	◆ 국내외 정책(사업)홍보방안을 검토하였습니까? - (홍보) 국내보도자료, 기자설명회, 현장설명회 - (정책영문화) 영문제목요약, 해외언론보도, 외국어 홈페이지 게시 등 - (성평등) 성별고정관념·성차별적 내용 포함 여부 검토	■	<input type="checkbox"/>	
기 타 사 항	◆ 불필요한 외국어·외래어 표현 대신 바른 우리말 을 사용하였습니까?	<input type="checkbox"/>	■	
	◆ 공개 여부를 " 비공개 "로 설정했다면 법적근거 를 명확히 검토하였습니까? (정보공개법 제9조 제1항 제1호~제8호)	■	<input type="checkbox"/>	

목 차

I	임대주택 현황 분석	1
II	추진목표 및 전략	4
III	임대주택 3대 혁신 방안	5
	1. 품질혁신	5
	2. 소셜믹스	10
	3. 노후 임대주택단지 재정비	12
IV	행정사항	14

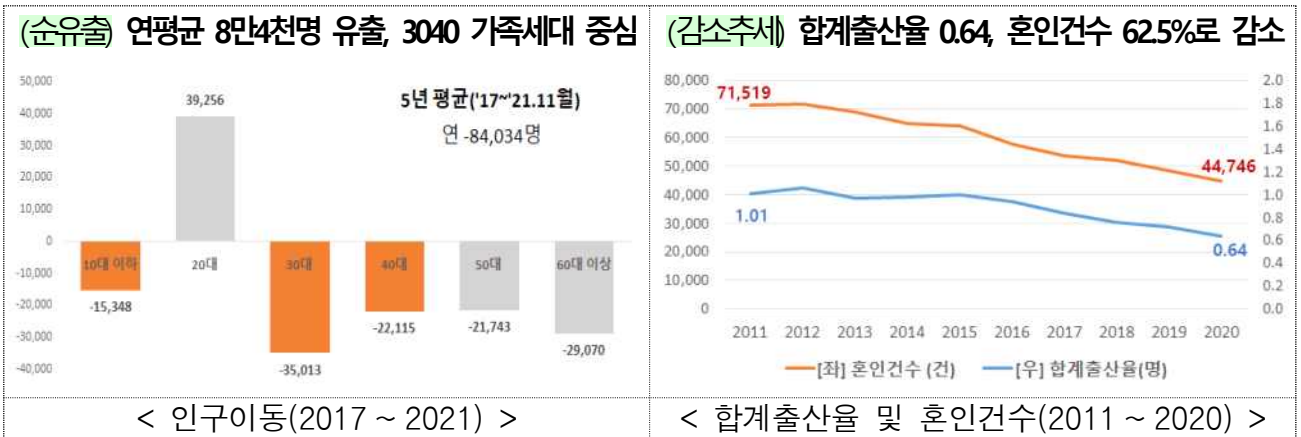
서울 임대주택 혁신 방안

양적 공급에 치우쳤던 임대주택 정책 패러다임을 전환하여 임대주택의 질적 혁신을 통해 시민의 눈높이에 맞는 주거복지를 실현하고자 함

1 임대주택 현황 분석

□ 인구구조 및 사회변화에 따라, 임대주택 입주 수요 다양화

- 가족단위 3040 세대 인구의 순유출 증가, 출산율 및 혼인건수 지표 악화
 - 최근 10년, 서울시 가구분화 심화(인구수 2.1% ↓, 가구수 13.6% ↑)



- 시대별로 다양한 임대주택 수요 발생에 따라, 입주 대상도 정책적으로 다양화
 - 초기 철거민 등 주거취약계층 위주 → 무주택 중산층, 청년·신혼부부 등으로 확대

시기	임대주택 유형	입주자격	임대주택 재고(호)
1989	영구임대주택	수급자, 한부모가정 등	640
1990	공공임대	철거민	2,619
1993	재개발 임대주택	철거민	22,673
1994	국민임대주택	소득4분위 이하	27,615
2008	장기전세주택	중산층	103,177
2011	소규모 맞춤형(다가구·원룸)	대학생, 사회초년생 등	132,592
2013~2021	행복주택 등	청년·신혼부부 등	254,561
2022	토지임대부, 지분적립형, 역세권첫집 등(공공분양형)	청년·신혼부부(자산형성 지원)	10만호(목표)

※ '21.12월말 기준 임대주택 공급실적 총 369,913호(SH공사 254,561호)

□ 임대주택 입주자는 40㎡ 미만에 58.1%, 60 ~ 85㎡ 이하에 6.9% 거주

○ 서울 임대주택 입주자 현황('21.12월말 기준)

전용면적	40㎡ 미만	~ 50㎡ 미만	~ 60㎡ 미만	~ 85㎡ 이하	85㎡ 초과
비율(%)	58.1	18.1	15.8	6.9	1.1

○ 최근 5년간 서울에 공급된 전체 주택은 40㎡ 이하 24.1%, 60~85㎡ 이하 28.1%

구분	2017	2018	2019	2020	2021	연평균	비율(%)
계(호)	70,784	77,554	75,373	81,406	71,429	75,309	100.0
40㎡이하	16,366	19,592	16,575	18,252	19,942	18,145	24.1
40~60㎡이하	27,911	26,658	30,017	28,941	28,470	28,399	37.7
60~85㎡이하	17,240	22,989	22,331	25,133	18,120	21,163	28.1
85~135㎡이하	4,824	4,536	3,759	6,225	2,577	4,384	5.8
135㎡초과	4,443	3,779	2,691	2,855	2,320	3,218	4.3

※ 통계청, 주택건설실적통계, 각년도 서울시 내 공급 주택

○ 임대주택 입주자의 희망 거주면적은 60㎡ 이상인 경우가 68.3%로 가장 높음

구분	現 임대주택	희망 거주면적
40㎡ 미만	66.7%	5.6%
40 ~ 60㎡ 미만	26.3%	26.1%
60㎡ 이상	7%	68.3%

※ SH도시연구원(2021), 공공임대주택, 누가 어떻게 살고 있나(I) *서울시 내 LH공사 물량 포함

□ 임대주택은 노후화로 **하자발생** 빈도가 높고 **민간과의 시설 격차가 큼**

○ 서울시 임대주택 사용자의 하자·보수 처리 경험률은 절반에 가까운 49.5%

- 임대주택 관련 민원 중 '전용하자 부분' 이 42.3%로 가장 큰 비중 차지
- 전용부분 하자민원은 주로 누수, 곰팡이, 노후화로 인한 시설 및 설비 고장 등

○ 단지 내 커뮤니티시설의 경우, 임대주택은 법정 커뮤니티시설만 조성, 민간은 입주자 사전조사 및 최신 트렌드 반영

임대주택	<ul style="list-style-type: none"> • 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터
민간주택	<ul style="list-style-type: none"> • 게스트하우스, 수영장, 실내골프장, 맘카페, 도서관, 키즈카페, 스카이라운지, 야외 바비큐장, 글램핑장, 펫 파크 등

□ 입주계층 간 갈등, 품질 격차 등 혼합단지의 사회적 문제 발생

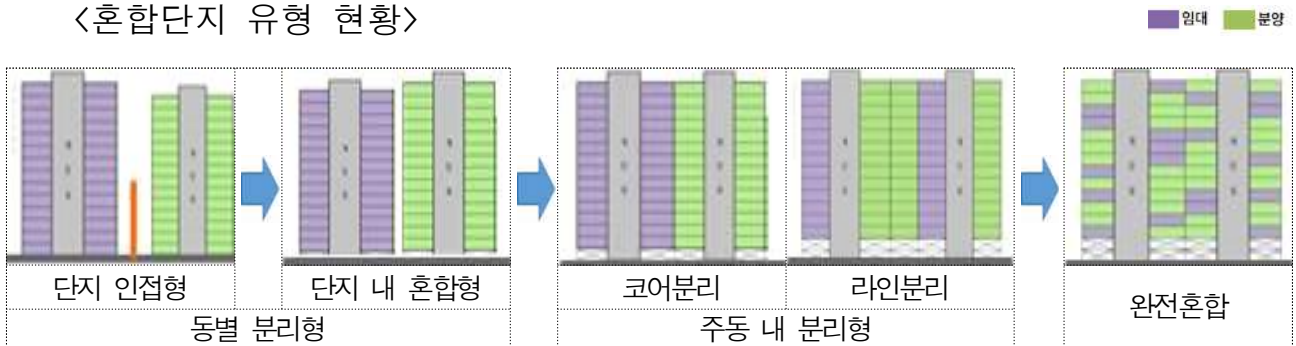
○ 전체 임대단지 616개 중 혼합단지는 총 368단지(75,563세대, 약 32.2%)

계			임대전용단지			혼합단지			다가구 등	
단지	세대	비율	단지	세대	비율	단지	세대	비율	세대	비율
616	234,741	100%	248	113,019	48.1%	368	75,563	32.2%	46,159	19.7%

※ SH공사 내부자료, '21.12월말 기준

○ 혼합단지 유형은 별도 구획 → 단지 내 별도 배치 → 코어·라인 분리 → 완전혼합으로 물리적 혼합 추세

<혼합단지 유형 현황>



○ 반면, 사회적 혼합은 미비한 상황

- 공용부분 및 주민공동시설 사용에 대한 입주자 간 갈등, 차별 존재
 - ▶ 엘리베이터 출입카드를 이용한 특정층 출입 제한, 주민공동시설 사용 제한 등
- 단지 내 분양임대주택 주동 간 단절 및 입면·마감재 등 품질 격차
 - ▶ 가설벽 설치로 보행동선 단절, 입면색깔 차별, 분양동만 시스템창호 설치 등



2 추진목표 및 전략

누구나 살고 싶고 모두가 부러워하는 서울형 고품질 임대주택

품질혁신

- ✓ 평형 확대
- ✓ 자재 고급화로 고품질 주거공간 제공

소셜믹스

- ✓ 분양-임대 완전 혼합
- ✓ 동호수 공개추첨제
- ✓ 주거이동 확대
- ✓ 분양-임대 입주자대표회의 구성

노후단지 재정비

- ✓ 노후 임대주택 단지 재정비사업
- 영구임대주택 1호, 하계5단지 선도사업

< 3대 추진전략 >

- ① (품질혁신) 임대주택 평형 확대 및 민간에 버금가는 고품질 주거공간 제공
 - ‘서울형 주거면적 기준’ 마련하고 중형평형 대폭 확대 공급
 - 인테리어 마감자재 품질 강화, 고품격 커뮤니티 공간 확충
 - 스마트 기술을 접목한 안전한 임대주택 구현
- ② (소셜믹스) 완전한 분양-임대주택 혼합으로 차별적 요소 원천 차단
 - 사전기획 단계부터 서울시가 관여하여 분양-임대 완전 혼합배치 구현
 - 임대주택과 분양주택 세대가 함께 참여하는 동호수 ‘동시·공개추첨제’
 - 임대주택 입주민 주거이동 확대, 분양임대 입주자가 함께 참여하는 입주자대표회의 구성
- ③ (노후단지 재정비) 노후 임대단지에 대한 권역별·연차별 재정비 추진
 - 수요자 맞춤형 고품질 주택건설 및 생활 SOC 공급으로 지역사회 거점화
 - 국내 영구임대 1호 ‘하계5단지’ 선도사업 추진

3 임대주택 3대 혁신 방안

1 획기적 품질개선으로 살고 싶은 임대주택 공급

- ◆ 소형 위주의 기존 임대주택 평형을 확대하여 쾌적한 주거공간 제공
- ◆ 내장재 고급화, 최신 건축 기자재 도입 등 민간 수준의 건축설계 적용
- ◆ 노후시설 개선주기 획기적 단축으로 입주자 만족도 제고

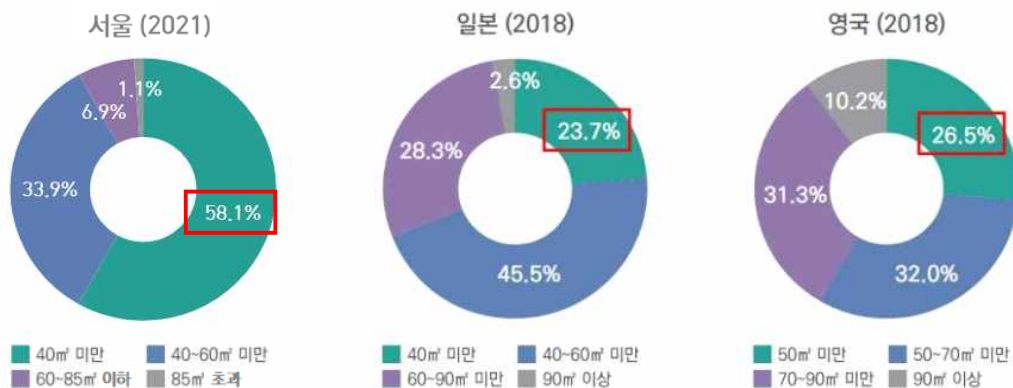
1 기존 대비 1.5배로 평형 대폭 확대하여 쾌적한 주거공간 마련

- (현황) 전체 임대주택의 92%가 전용면적 60㎡ 미만으로 구성('21.12월말 기준)
 - 전체 256,342호 중 40㎡ 미만 58.1%, 40~60㎡ 33.9%, 60㎡ 이상 8%
- (개선) 기존 평형 대비 1.5배 확대한 '서울형 주거면적 기준' 마련

가구원수	1인	2~3인	4인 이상
기존	25㎡ 이하	49㎡ 이하	49㎡ 초과
개선	40㎡ 이하	70㎡ 이하	70㎡ 초과

※ 현재 영구임대주택의 4인 가구 면적 기준은 42㎡ 미만임

해 외 사 례 비 교



※ 우리나라는 일본, 영국 등에 비해 전용면적 40㎡ 미만 소형 임대주택 공급 비율이 약 2배 많음 (2019. 국회입법조사처)

- 3~4인 가족을 위한 중형평형(60㎡ 이상) 現 8% → 30%로 대폭 확대 공급
 - (공공건설/매입) 향후 5년간 신규물량 12만호 중 60㎡ 이상 중형 평형을 30%까지 확대 공급
 - (정비사업) 민간 정비사업 심의과정에서 용적률 상향분에 대한 공공기여를 중형 평형대(60~84㎡)로 확보 (사전검토 TF 운영)

〈중형평형 확보실적('21.10. ~ '22.3.)〉



전용	당초 민간제안	사전검토 결과
계	11,673호(100%)	11,063호(100%)
60㎡이상	691호(5.9%)	1,435호(13%)
59㎡	4,597호(39.4%)	4,409호(39.9%)
59㎡미만	6,385호(54.7%)	5,219호(47.2%)

2 **자재 고급화, 민간 수준의 고품질 주거공간 제공**

- ✓실내공간 개선 ✓고품격 커뮤니티 공간 ✓안전한 임대주택

① 실내공간 개선

- (단열 시공) 고품질 창호, 단열 현관문 등으로 교체하여 에너지 절감 및 건강한 주거공간 제공

- 기존의 품질 낮은 창호는 결로 발생, 곰팡이 증식, 전기료 부담 가중
- '12년 이전 설치한 저품질 창호(18,452세대)를 단열효과 높은 고품질 창호로 교체
- 복도식 아파트의 경우, 단열 현관문 또는 복도 창호 설치하여 결로 차단



- (실내 공기질 향상) **미세먼지·감염병 등 예방 가능한 전열교환기 설치**
 - 0.3 μ m 입자포집률 99.95% 이상으로 미세먼지 유입 방지, 감염병 예방 효과
 - '06~'19년 사이 공급된 임대주택(393개 단지, 85,247호)의 경우 전열교환기 즉시 설치 가능
- (시설 개선주기 단축) 노후화된 **시설물 교체주기 획기적으로 단축하여 입주민 불편 최소화**
 - 전체 임대주택(256,342호)의 약 3분의 1 이상(87,817호)의 시설 노후화로 입주민 생활안전 및 만족도 저해('22.2월말 기준)
 - 단축 목표

도배·장판	주방싱크대, 렌지, 수전	철재 창호·문	어린이 놀이터
10년 → 6년	15년 → 10년	30년 → 20년	15년 → 10년

- (인테리어) 입주민이 가장 크게 체감하는 **마감 자재 품질 강화**
 - 대면형 주방, 빌트인 에어컨, LED 식물재배기 설치 등
 - 무몰딩 마감, 친환경 내장재(벽지·바닥재·타일 등) 사용



- (시스템 디자인 적용) 공간 활용을 극대화 할 수 있는 **맞춤형 시스템 가구 설계**



② 공유공간 - 고품격 커뮤니티 공간 확충

- (운동시설) 피트니스센터, 수영장 등 실내 운동시설 설치
- (소통공간) 아파트 최상층 커뮤니티센터, 옥상 정원 등 공간 활용



최상층 커뮤니티센터



옥상정원

- (쾌적한 경비원실) 냉난방시설, 간단 취사설비 갖춘 **경비원 휴식공간** 마련



열악한 시설



휴식공간 마련

- (반려동물 친화주택) 1인가구 증가, 가구 형태 변화에 따른 또 하나의 가족인 반려동물 친화형 주거공간 조성

- 반려동물 놀이시설 및 세족시설, 배변처리기 등을 완비한 펫파크 설치
- 펫도어, 펫전용 샤워기, 차음 중문 등 펫프렌들리 인테리어 설계



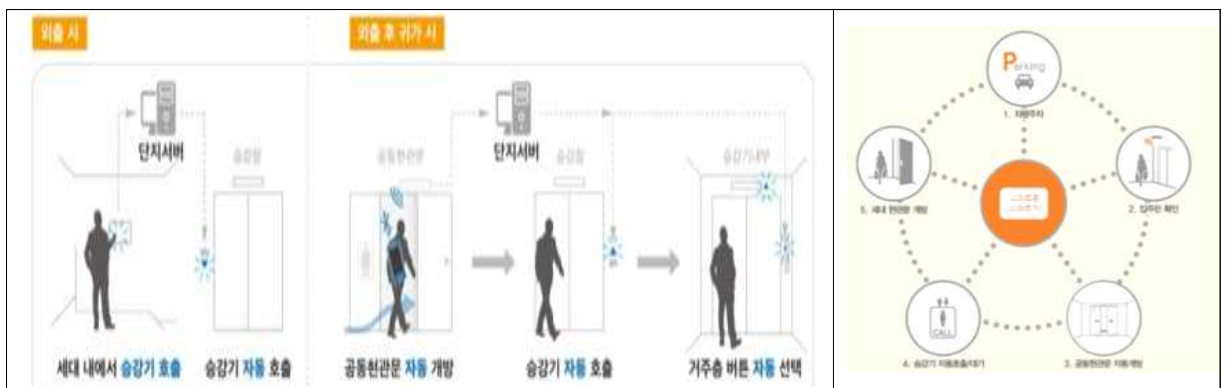
펫파크



펫프렌들리 인테리어

③ 스마트 기술을 접목한 안전한 임대주택

- (스마트홈네트워크) 입주민들이 안심하고 살 수 있는 다양한 기술 도입
 - 모든 세대 번호키로 교체, CCTV 재정비, IoT를 활용한 방범 홈네트워크
 - 1인 가구 고독사 방지를 위한 스마트 인지시스템 (적외선 센서) 적용
- (스마트 원패스시스템) 언택트(Untact) 서비스 실현을 위해 별도의 접촉 없이 동출입구에서 세대 현관문까지 스마트 원패스 시스템 도입



- (범죄예방·유니버설 디자인) 1인가구 안전을 위한 범죄예방디자인, 노약자 등 안전을 위한 유니버설디자인 등 모든 임대주택에 의무 적용 추진



범죄예방디자인(미러시트)



범죄예방디자인(비상벨)



유니버설디자인



2 차별과 소외가 없는 완전한 소셜믹스 구현

- ◆ 초기 기획부터 분양-임대주택 간 차별적 요소 퇴출, 동호수 추첨도 분양-임대주택세대 '동시·공개추첨제' 실시
- ◆ 제한적으로 허용 중인 임대주택 입주민의 주거이동 전면 확대

1 완전한 소셜믹스 - 분양-임대세대 완전 혼합배치

- (기존) 위치, 자재 품질, 편의시설 이용 등에서 분양주택과 차별 발생

분양임대주택 주요 차별사례

- 분양주택과 떨어진 위치에 배치(나홀로동)
- 소음 발생이 심한 차로 변 배치, 일조권이 열악한 북향에 배치
- 분양주택보다 품질이 낮은 마감재 사용
- 공동편의시설 접근 차단

- (개선) 정비사업 기획단계부터 완전한 소셜믹스 구현(공공주택 사전검토 TF)
 - 차별요소 전면 퇴출 : 분양·임대세대 완전 혼합, 대중교통 접근성, 일조량, 자재 품질 등 분양주택과 형평성 고려하여 종합검토 및 조정
 - 입주자 편의개선 : 입주자 생활패턴을 고려한 맞춤형 평면계획 및 생활SOC(체육시설, 어린이집, 경로당 등) 접근성 향상

2 분양-임대 동호수 동시·공개추첨제

- (기존) 분양세대 동호수 우선 배정 → 임대주택은 남은 세대에 배정
- (개선) '동호수 동시·공개추첨제' 로 전체 세대가 동시에 추첨
 - 현행 「주택법」은 조합원 우선 배정 후 남은 물량을 임대세대에 배정토록 함
 - ⇒ 정비계획·지구단위계획 고시에 동시·공개추첨 포함하도록 행정지도

3 임대주택 주거이동 확대

- 특별한 사유에 한하여 제한적으로 허용 중인 **주거이동을 전면 확대**
 - 현재 결혼·출산, 근무지 이동, 질병·장애 등 부득이한 경우만 제한적 허용
- **입주자 희망에 따라 주거이동이 폭넓게 가능하도록** 관련 규정 개정하고, **유형 간 주거이동 칸막이**를 점진적으로 해소

< 현 행 >	< 개 선 >
유형내·유형간 제한적 허용 ※ 연간 전체 임대주택 입주세대의 약 0.1%만 주거이동 중	<ul style="list-style-type: none"> • 유형간 이동을 대폭 허용 • 명백한 사유가 있을 경우 심의 통해 제한 없이 허용

- ※ 관련근거 : SH공사 「임대규정시행내규」 제3조의2(임대주택 입주자의 주거 이동)
 - 부득이한 사유 없이 단순히 입주자가 주거 이동을 희망하는 경우에도, 공급이 가능한 범위에서 이를 허용하도록 개선

4 입주민 주인의식 강화를 위한 제도 정비

- (기존) 임대주택은 입주자 소유가 아니므로 주거지 관리에 소극적
 - 현행 「공동주택관리법」상 단지 관리에 관한 사항은 입주자대표회의와 임대사업자가 공동 결정, 임차인은 임대사업자와 사전협의만 가능
- (개선) 임대주택 거주자가 스스로 주인의식을 가지고 거주환경을 가꾸도록 분양-임대 공동 입주자대표회의 구성, 관련 법령 개정 건의
 - 「공동주택관리법」 적용대상에 '임대주택의 임차인' 도 포함, 권한과 책임 부여
 - 소유자와 임차인 공동으로 구성된 '입주자대표회의' 의무화

3 노후 임대주택 재정비 사업

- ◆ 준공 30년 경과 노후 임대주택 단지에 대한 재정비 지원
- ◆ 고품질 소셜믹스 단지 조성 및 생활 SOC 공급으로 지역 거점화
- ◆ 국내 1호 영구임대주택 ‘하계 5단지’ 선도사업 추진

1 노후 임대주택 현황 및 실태

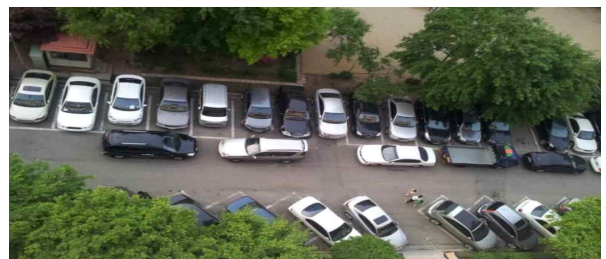
- 준공 30년이 경과한 단지형 노후 임대주택은 1만1천호로 전체의 약 6%
 - 리모델링이 가능한 15년 경과 ~ 30년 미만 노후주택 7만5천호(40%)

(‘21년 말 기준, 단위 : 호)

구 분	계*	15년 미만	15년 ~ 30년 미만	30년 이상
세 대	187,717 (100%)	100,623 (54%)	75,497 (40%)	11,597 (6%)

※ 전체 입주 임대주택 233,540호 중 매입임대(다가구,다세대), 임차형 주택 45,823호 제외

- 시설의 노후화로 입주민 삶의 질 저하 및 생활안전 위협 증대
- 주차공간 및 장애인배려시설 부족(예 : 승강기 미설치) 등 주거편의 열악
- 폐쇄적 구조로 지역사회 고립 심화 및 임대주택에 대한 부정적 인식 제공



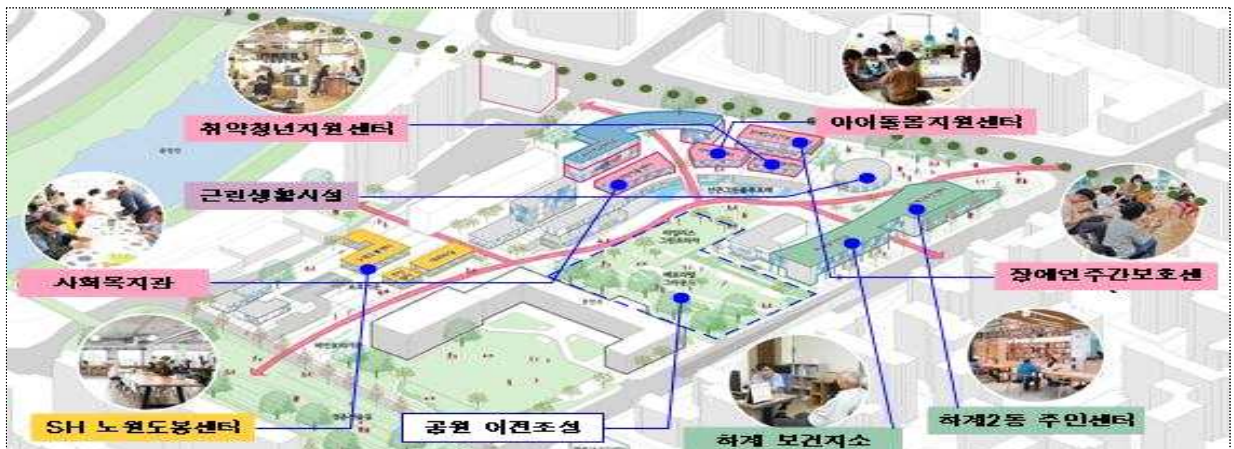
- ▶ 향후 5년내 30년 경과 영구·공공임대 24개 단지(33,083호)는 단계별 재정비
- ▶ 혼합단지 리모델링의 경우 분양세대와 협의 통해 추진(既 추진중 : 마포태영아파트)

2 노후 임대주택 재정비 방안

- 고품질 소셜믹스 단지 조성
 - (평형확대) 주거면적 확대 및 다양화(예 : 33㎡ → 39, 49, 59, 84㎡)
 - (고품질·고성능) 민간주택과 동일한 내장재 사용, 스마트기술을 활용한 홈네트워크, 단열재 성능강화 및 미세먼지 저감형 환기설비 설치 등
 - (소셜믹스) 청년, 신혼부부, 고령자, 중산층 등 다양한 세대와 계층을 혼합
- 지역사회에 부족한 생활 SOC 공급으로 지역 거점화
 - 녹지공간, 문화·체육시설 등 지역주민 친화형 생활 SOC 공급
 - 생활가로 중심의 개방형 단지로 조성하여 지역주민 접근성 향상
- 기존 입주민을 위한 이주단지 우선 조성 후 재건축
 - 주거지를 떠나지 않아도 되도록 인근 저활용 공공부지 등 활용한 이주대책 마련

3 하계5단지 선도사업 추진계획(안)

- 선도사업 개요
 - 대지위치(면적) : 노원구 하계동 272(28,785.3㎡)
 - 이주대책 : 인접 중현어린이공원 활용 순환개발
 - 세대 수 : 640호 → 1,510세대(870세대 증가)
 - ※ (기존) 영구임대 640호 → (변경) 공공분양 포함 1,510호



○ 향후 진행계획

- 사업계획 승인('23.)→이주주택 건설~이주('23.~'27.)→하계5단지 착공~준공('27.~'30.)

4 행정사항

□ 제도정비 일정

- 임대주택 입주자 권한 강화를 위한 법령 개정·제도개선 : '22년 ~
 - 서울특별시 공공임대주택 운영 및 관리규칙 등 개정 : 現 제한 규정 완화
→ 주거이동 확대
 - 「공동주택관리법」 등 관련법 개정 건의 : 임대주택 입주민 주인의식 강화
→ 분양-임대 공동 입주자대표회의 구성

- 노후 임대주택 시설 실태조사 및 관련 규정 개정 : '22년 ~
 - 노후된 임대주택 시설 개선을 위한 실태조사 실시
 - 임대주택 시설물 관련 수선계획 주택관리규정(SH공사) 개정 검토

※ 사진(그림)출처 : MBC, 조선닷컴, 더 스퀘프, ㈜에코시스템창호, 사시연구소, 코렐도어, 중부매일신문, SnapWidget, 농촌진흥청, (주)공감신문, GS건설, 아파트관리신문, 한화건설, 일룸, 중앙일보, CCTV뉴스, 경향신문, 한미글로벌, 매일경제, 연합뉴스