

문서번호	주택정책과-4377	주무관	주거복지팀장	주택정책과장	주택건축정책관	주택정책실장
결재일자	2013.3.18.					
공개여부	대시민공개	협 조				
방침번호						

함께 만드는 서울, 함께 누리는 서울

2013년도 기존주택 다가구(등) 매입계획(안)

추진근거	대내(외) 협력 현황			사 업 비
	부서(단체)명	협의내용	협의결과	

2013. 3.

주택정책실 (주택정책과)

사전 검토항목

∴ 해당사항이 없을 경우 '무 ■' 표시하시기 바랍니다.

검토항목	검 토 여 부 (■ 표시)
시 민 참 여 고 려 사 항	● 시 민 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 이 해 당 사 자 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 전 문 가 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 음 브 즈 만 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
법 령 및 기 타 고 려 사 항	● 법 령 규 정 : 교통 <input type="checkbox"/> 환경 <input type="checkbox"/> 재해 <input type="checkbox"/> 기타 ■ (주택) 무 <input type="checkbox"/>
	● 기 타 사 항 : 고용효과 ■ 노동인지 <input type="checkbox"/> 균형인지 <input type="checkbox"/> 홍보 <input type="checkbox"/> 취약계층 ■ 성인지 <input type="checkbox"/> 장애인 <input type="checkbox"/> 디자인 <input type="checkbox"/> 갈등발생 가능성 <input type="checkbox"/> 유지관리 비용 <input type="checkbox"/> 무 ■
	● 중 앙 부 처 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
타 자 원 의 활 용	● 민 간 단 체 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 기 업 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 관 계 기 관 : 유 ■ (국토해양부) 무 <input type="checkbox"/>
관 계 기 관 및 단 체 협 의	● 민 간 단 체 : 유 <input type="checkbox"/> () 무 ■
	● 시 산 하 기 관 : 유 ■ (SH공사) 무 <input type="checkbox"/>

2013년도 기존주택 다가구(등) 매입계획(안)

다가구 등 기존주택을 매입, 국민기초생활수급자 등에게 저렴하게 공급함으로써 저소득층 주거안정에 기여.

I 추진배경

추진근거

- 보금자리주택 건설 등에 관한 특별법 제43조(시행자의 기존주택매입)
- 수요자중심 임대주택 8만호 공급계획 ('2011.11.23 시장방침)

추진실적

- 사업기간 : 2002~2012년(계속사업)
- 매입실적(사업비) : 총 696동 5,062호 (675,812백만원)

(단위 : 백만원)

연도별		2002	2003	2007	2008	2009	2010	2011	2012	총계
매입 규모	동	79	93	2	27	105	112	106	172	696
	호	592	639	15	215	636	715	750	1,500	5,062
사업비 (매입비)		36,840	42,152	1,154	29,380	83,917	97,060	125,680	259,629	675,812

- ▶ 2012년 매입실적 : 1,500호 완료 (118,388,000천원 (예산액 100% 집행완료))
 - 국비 60,750,000천원, 시비 57,638,000천원

II 사업개요

- 매입물량 : 1,500호(수급자 등 1,425호, 대학생 75호)
- 매입대상 : 다가구·다세대 주택, 전용 85㎡이하 공동주택(아파트 제외)
- 공급대상 : 수급자 · 한부모 가정 · 저소득 대학생 등

○ 총사업비 : 287,410,000천원

(단위:천원)

구 분	예산액	비 고
국비(보조금)	60,750,000천원	※ 호당 국고지원 기준단가 : 9,000만원 - 호당 사업비 지원 비율 : 국비 45%, 국민주택기금 50%, 입주자 5% - 초과액 : 시와 SH공사 각각 50% 비율부담
시비(출자금)	76,180,000천원	
국민주택기금	74,300,000천원	
SH 공사	76,180,000천원	

▶ '12년도 호당 평균매입액 178,000천원
 = 매입액 176,000천원 + 감정평가 등 부대비 2,000천원

▶ 시비(출자금)산출내역

- ① 서울시 지원액 : 66,000,000천원
 = 178,000천원 - 90,000천원(호당 국고지원 기준단가) ÷ 2 × 1,500호
- ② '07~'11년도 기존주택 매입관련 서울시 분담금 : 10,187,000천원

III 추진계획

■ 기본방향

- 사회구조변화에 대응하는 다양한 유형의 주택 우선 매입
 - 고도/경관지구내 다가구·다세대 주택
 - 북한산, 남산 주변 최고고도지구(강북구, 도봉구, 중구, 용산구) (별첨1)
 - 두레하우스 형(세어하우스 형) 맞춤형 소형 주택
 - ※ 매입검토 : 하우스푸어 주택, 은퇴 후 안정적 고정수입이 없는 실버계층의 소유주택
- 특정지역, 특정계층의 저소득층이 소외되지 않도록 지역별 수급자, 대학생 등 수요량을 감안하여 매입
- 자치구 쿼터제를 도입, 지역별 임대주택 분포 및 수요 등을 종합검토 한 후 매입
- 사전 현장조사를 통해 입지여건이 좋고 조건이 양호한 주택 매입
- 매입대상 주택의 단열, 균열 등 사전 시설점검 후 “기존주택 매입대상 선정기준”에 의거 매입추진

□ 하우스푸어(House Poor) 소유 주택 매입

- 서울지역 하우스푸어 : 약 11만 가구로 추정 (KB경영연구소 2012년 기준)
- 현 시행중인 제도 : 보유주택 지분매각제도(우리은행, '12.11월 시행)
 - 대 상 : 9억이하 1인 주택, 실거주자, 분할상환대출 원(리)금 연체고객
 - 주요내용 : 부채상환부담이 과도한 주택소유자 주택의 일부지분을 공공기관에 매각하고, 하우스 푸어는 매각한 지분에 상당하는 임대료(6%)를 지불하면서 계속 거주하는 제도.
- 검토사항 : 하우스푸어는 대부분 중산층이 겪는 문제라는 점과 기존주택 다가구매입 평균액(178백만원) 이상의 아파트라는 점에서 매입대상기준에 부적합하나 대상주택이 다가구 또는 다세대로서 매입대상기준에 적합할 경우 우선 매입.

□ 은퇴 후 안정적 고정수입이 없는 실버계층의 소유주택 매입

- 현 시행중인 제도 : 주택연금 사전가입제도('07.7월 시행)
 - 대 상 : 9억원 이하의 주택을 보유한 부부 모두 만60세 이상인 1세대1주택 고령자
 - 주요내용 : 소유주택을 담보로 매월 연금방식으로 노후생활자금 지급
(연금 개별인출액은 총 사용한도의 50%)
부부 모두 사망시 주택을 처분하여 정산(상속인 수령)
연금수령액이 집값을 초과하여도 상속인에게 별도청구 불가
 - 효 과 : 평생 연금수령으로 생활안정,
주택담보대출금리보다 낮은 금리 적용(3개월 CD금리 평균 +1.1%)
 - 주택연금 가입주택의 평균 주택가격 : 282백만원
 - 문 제 점 : 고령화에 따른 연금 수혜기간 증가 전망→금융기관의 부실화 가능성
- 검토사항
 - 실버계층 소유자 주택은 기존주택 다가구매입 평균액(178백만원)이상의 아파트로 고령화에 따른 연금 수혜기간의 증가 전망에 따라 매월 연금방식으로 지급하게 될 생활자금에 대해 연금수혜 기간, 주택가격, 물가변동과 연동한 매입가격의 현실화, 예산 증액 등 장기적인 검토 필요.

□ 자치구 쿼터제 도입

- 지역별 임대주택 분포 및 수요 등을 종합 검토 후 매입

□ 기존주택 매입대상 선정 기준에 의거 매입추진(2012년 국토해양부)

※ 2013년 <매입대상 선정기준> 변경시, 국토해양부의 기준적용

신축주택을 포함 SH센터점검반을 통하여 매입대상 주택의 단열, 균열 등 사전 시설 점검 후 매입 추진	
<p style="text-align: center;"><우선 매입대상></p> <p>① 임대주택 분포가 적고 수급자수 많은 자치구, 매입부진 자치구 소재주택</p> <p>② 세대별 전용면적 소형위주 주택</p> <p style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;">- 다세대, 연립주택은 세대별 전용면적 60㎡ 이하인 주택을 동별 일괄매입</p> <p style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;">※ 동일 건물내 85㎡이하는 예외적 매입</p> <p>③ 대학생용 주택매입시 대학에 접근성이 용이한 주택</p> <p>④ 마을버스 연계 등 교통 편리한 주택</p> <p>⑤ 지하방이 없는 주택을 선별 매입</p> <p style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;">부득이 매입할 경우 입주민의 불편이 없도록 누수 환기 등의 문제가 없는 양호한 주택 (국토해양부 지침)</p>	<p style="text-align: center;"><매입제외></p> <p>○ 도시정비사업구역 및 재정비촉진지구내의 주택</p> <p>- 주택재개발, 주거환경개선, 재건축, 도시환경정비 등</p> <p>○ 불법건축물 및 법률상 제한사유</p> <p>- 가압류, 경매개시 결정 등</p> <p>○ 근린생활시설 포함 주택</p> <p>○ 건물상태 불량 및 노후도가 심하여 과도한 개·보수비용 발생 예상되는 주택 (15년 이상된 주택)</p> <p style="border: 1px dashed blue; padding: 2px;">20년 이상된 주택의 경우 도시형 생활주택 등 신축이 용이할 경우 매입 검토</p>

IV 행정사항

■ 예산집행

○ 집행방법 : SH공사의 요청에 의거 예산범위내 집행(분기별)

- 국토해양부 '13년 공급계획' 발표 전 시행

※ 2012년도 국토해양부 공급계획 '12.3.30 발표

분기별	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기
매입호수	500	300	400	300
매입시기	3월	6월	9월	11월

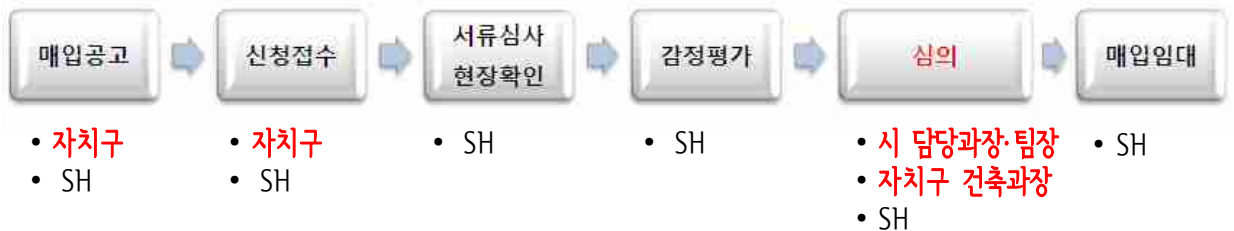
○ 예산과목 : 주택정책실, 서민주거 안정도모, 주거복지 수준향상, 저소득층 주거안정 도모(특별회계), 기존주택 매입임대, 출자금(204-404-02)

■ 매입방법

○ 매입절차 개선

- 매입공고, 신청접수 자치구와 SH공동 추진
- 매입선정심사위원회 심의 서울시 주관 개최
- 매입시 평가접수 순으로 공급추진

	종전 (~2012년)	개선 (2013년~)
매입공고	일괄공고 2개월 (SH)	분기별 공고 (자치구 · SH)
신청접수	SH	자치구 · SH
매입선정 심의	SH	서울시 · 자치구 · SH
매입순서	신청 접수순	평가 접수순



■ 향후 추진계획

- 국토해양부 ‘13년 공급계획 발표시 추진사항 세부검토 추진
- 매입선정심사위원회 구성·운영
- 기존주택 매입 시행에 따른 자치구 및 SH 협조요청
 - 보도자료 배포 등 대시민 홍보 및 자치구 협조 요청 강화

V 협조사항 (SH공사)

- 수요량, 접근성 등 매입여건을 고려하여 자체 세부추진계획 수립
- 매입절차 개선에 따른 사전준비 철저
 - 지자체 세부추진사항 협조요청 : 매입공고, 신청접수시
 - 매입선정심사위원회 심의 준비 철저
- 호당 사업비 범위 내에서 매입목표량을 감안하여 적정가격으로 매입
- 기타 국토해양부의 ‘13년 공급계획’ 세부사항 시행

〈별첨 1〉

서울시 최고고도지구 지정현황

(2012. 7월 현재)

구분	위 치	규 제 내 용	면적(㎡)	지 정 목 적	지정일자
계		10개지구	89,634,269		
경관/ 환경 보호	북한산 주변 (도봉구, 강북구)	5층(20m)이하 [완화시 7층(28m)]	3,557,000	북한산자연공원 경관보호	'90.12.10 서고1990-404호 '05.9.8 서고2005-270호
	남산주변 (중구, 용산구)	3층(12m)이하 [완화시 4층(16m)] 5층(20m)이하 [완화시 7층(28m)] 7층(23m)이하 7층(28m)이하 9층(28m)이하 ·도로면,순환도로면1.5m 이하, 성곽높이 이하 ·20m,30m,36m이하	2,977,169	남산 및 주변지역 경관보호	'95.4.6 서고1995-93호 '95.6.3 서고1995-152호 '98.3.5 서고1998-67호 '01.10.26 서고2001-351호 '02.6.27 서고2002-252호 '05.9.8 서고2005-270호
	구기, 평창동 주변 (종로구)	5층(20m)이하	480,290	북한산자연공원 경관보호	'93.4.21 서고93-122호 '99.7.31 서고99-230호 '05.7.21 서고2005-209호
	경복궁 주변 (종로구)	15~20m이하	1,189,800	문화재 및 인왕산 경관보호	'77.5.9 서고1977-139호 '94.7.4 서고1994-232호
	배봉산 주변 (동대문구 휘경동 43번지 일대)	3층(12m)이하	40,180	자연경관지구 해제, 대체지정	'06.1.5 서고2006-4호
	어린이대공원 주변 (광진구 능동, 군자동, 구의동 일대)	4층(16m)이하 [공원경계로부터 30m이내 지역은 4층13m 이하, 아차산역 지구단위계획구역내로서 문화예술용도50%이상 유치시 4층 20m 이하]	219,000	어린이대공원 주변 경관보호	'96.7.5 서고96-195호 '07.10.25 서고2007-380호 '09.3.26 서고2009-116호
시설 보호	국회의사당 주변 (영등포구)	표고 65m 이하	396,500	의사당 및 도시경관 보호	'76.7.28 서고1976-109호
		표고 55m 이하	373,500		'99.2.19 서고1999-31호
	김포공항 주변 (강서,양천,구로, 영등포,금천,관악구)	활주로높이 미만 ~ 해발372.86m미만	80,193,000	공항시설보호, 비행기 이착륙안전	'77.4.22 서고1977-120호 '94.5.3 서고1994-138호
서초동 법조단지앞 (서초구)	7층(28m)이하	113,700	법원단지주변 균형개발 및 도시경관 보호	'80.12.31 서고1980-437호 '06. 7.20 서고2006-249호	
시가지 확산 방지	온수동 일대 (구로구)	5층(20m)이하 [아파트형 공장은 7층(30m)]	94,130	퐁치지구해제로 대체지정	'90.12.1 서고90-390호 '00. 8. 8 서고00-229호 '05.5.19 서시2005-141호 '08.3.27 서고2008-87

□ 북한산 주변 최고고도지구 현황 (강북구, 도봉구)

- 지정 일 : 1990.12.10
- 위 치 : 강북구 미아1·2동, 수유 1·4·5·6동 일대,
도봉구 도봉1동, 방학2·3동, 쌍문1동 일대
- 지정면적 : 3,557,000 m^2
- 건축제한 : 5층 20m 이하 (완화시 7층 28m이하)



□ 남산 주변 최고고도지구 현황 (중구, 용산구)

- 지정일 : 1995. 4. 6
- 위치 : 중구 회현동1·2가, 예장·장충·신당동 일대
용산구 후암동, 이태원동, 한남동 일대
- 지정면적 : 2,977,169㎡
- 건축제한 : 3층 12m 이하(완화시 4층 16m 이하)
5층 20m 이하(완화시 7층 28m 이하)
도로면 이하, 성곽높이 이하, 순환도로면 1.5m이하 등

