

## 15. 서울시 40萬戶 住宅建設計劃

### 1. 年度別 計劃

| 주체별  | 년도별 | 총 가구수   | '88    | '89    | '90    | '91    | '92    |
|------|-----|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
|      |     |         |        |        |        |        |        |
| 계    |     | 400,000 | 63,700 | 72,000 | 80,000 | 86,000 | 98,300 |
| 서울시  |     | 80,000  | 7,200  | 14,000 | 17,500 | 20,000 | 21,300 |
| 주택공사 |     | 70,000  | 6,200  | 12,000 | 13,900 | 17,900 | 20,000 |
| 민간업체 |     | 250,000 | 50,300 | 46,000 | 48,600 | 48,100 | 57,000 |

### 2. '90住宅類型別 事業主體別 建設計劃

| 유형별     | 주체별 | 계      | 서울시    | 주택공사   | 민간업체   | 비고          |
|---------|-----|--------|--------|--------|--------|-------------|
|         |     |        |        |        |        |             |
| 총 가구수   |     | 80,000 | 17,500 | 13,900 | 48,600 |             |
| 국민주택    |     | 38,400 | 17,500 | 13,900 | 7,000  | 전용면적 18평 이하 |
| • 영구주택  |     | 15,700 | 7,100  | 8,600  | —      |             |
| • 근로복지  |     | 6,500  | 4,500  | 1,000  | 1,000  |             |
| • 사원용임대 |     | 3,500  | 1,000  | 1,000  | 1,500  |             |
| • 장기임대  |     | 5,300  | 2,000  | 1,800  | 1,500  |             |
| • 소형분양  |     | 7,400  | 2,900  | 1,500  | 3,000  |             |
| 민영주택    |     | 21,600 | —      | —      | 21,600 | 18~25.7평    |
| 민간주택    |     | 20,000 | —      | —      | 20,000 | 25.7평 이상    |

### 3. 類型別 住宅規模 및 供給對象

| 유형별           | 주택규모  | 공급대상   | 건설주택   | 비 고   |
|---------------|---|--|--|---|
| 영구임대          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7~12평</li> <li>• 방 1~2개</li> <li>• 부엌, 화장실</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 생활보호대상자</li> <li>• 의료부조자</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시</li> <li>• 주택공사</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대보증금 100~200만원</li> <li>• 월 임대료 3~4만원</li> <li>• 임대기간: 원하는 기간까지</li> </ul>                    |
| 장기임대          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 10~15평</li> <li>• 방 2개</li> <li>• 부엌, 화장실</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 철거가옥 세입자</li> <li>• 청약저축 가입자</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시</li> <li>• 주택공사</li> </ul>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대보증금: 600만원 내외</li> <li>• 월 임대료: 6~8만원</li> <li>• 임대기간: 10년</li> </ul>                        |
| 사 원 용<br>임대주택 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7~15평</li> <li>• 방 1~2개</li> <li>• 부엌, 화장실</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 무주택 기업종사자</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시</li> <li>• 주택공사</li> <li>• 기업체</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 임대보증금 600만원 내외</li> <li>• 월 임대료 6~8만원</li> </ul>   |
| 근로복지<br>주 택   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7~15평</li> <li>• 방 1~2개</li> <li>• 부엌, 화장실</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 무주택 저임금 근로자</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시</li> <li>• 주택공사</li> <li>• 연금공단</li> <li>• 기업체</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 용자지원: 호당 1,200만원</li> <li>-년리: 입주후 5년까지 8%</li> <li>6년 이후 10%</li> <li>-5년거치 20년 상환</li> </ul> |
| 소 형<br>분양주택   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12~18평</li> <li>• 방 2~3개</li> <li>• 부엌, 화장실</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 철거가옥주</li> <li>• 청약저축 가입자</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울시</li> <li>• 주택공사</li> <li>• 민간건설업체</li> </ul>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 용자지원: 호당 750만원</li> <li>-년리 10%</li> <li>-1년거치 19년 상환</li> </ul>                               |
| 민간주택<br>분 양   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 18~25평</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 청약예금가입자</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 민간건설업체</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 용자지원: 호당 2,000만원</li> <li>-년리 11.5%</li> <li>-20년 상환</li> </ul>                                |
|               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 25평 이상</li> </ul>                                      |  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 자기부담건설</li> </ul>  |

| 유형별   | 주택규모                                       | 공급대상   | 건설주택     | 비 고   |
|-------|--|--|----------|---|
| 조합주택  | • 전용면적 25.7평 이하                            | • 직장주택조합원<br>• 지역주택조합원                           | • 주택조합   | • 용자지원: 민간주택과 동일                                      |
| 재건축주택 | • 건설량의 60% 이상은 25.7평 이하                    | • 재건축 대상 노후 불량주택 소유자                             | • 재건축조합  | • 용자지원:<br>• 민간주택과 동일                                 |
| 재개발주택 | • 전용면적 34.7평 이하<br>• 건설량의 60% 이상은 25.7평 이하 | • 당해지구 재개발 조합원 및 세입자<br>• 청약예금 가입자 (조합원 분양후 잔여분) | • 재개발 조합 | • 용자지원: 민간주택과 동일<br>* 세입자에게는 영구임대주택 건립공급 (전용면적 6~10평) |

#### 4. 住宅 賃貸借保護

주택임대차에 따른 위법·부당계약의 방지와 법령을 알지 못하여 발생하는 피해 예방으로 세입자의 주거생활 안정을 도모

등기와는 상관 없음.

- 보증금보호: 일정액 우선 보호  
- 주택가액의 1/2범위 이내  
700만원(서울특별시, 직할시)  
경매 공매시 보증금의 회수

#### 5. 보호범위

- 대상: 주거용 건물의 전부 또는 일부 임대차
- 임대차기간: 2년(약정기간이 없거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다.)
- 임대료 인상한도: 약정 보증금 또는 임대료의 1/20 이내
- 대항요건: 세입자가 이사를 하고 주민등록을 마친 그 다음날.

대항요건 ————— 구비  
계약증서상의 확정일자

- 근거: 주택임대차 보호법

#### 6. 유의사항

- 계약전 등기상 근저당 설정 유무 확인
- 이사와 동시 주민등록 전입신고를 하여야 합니다.
- 계약 증서상의 확정일자를 공증인 사무소 또는 법원에서 확인(수수료 300원) 받으시면 됩니다.

## 7. 조합주택

가. 조합원의 자격요건

### • 지역조합원

- 부양가족이 있는 3년 이상 무주택 세대주이어야 하고

- 설립인가일을 기준하여 1년 이상 서울시 관할 행정구역에 거주하고, 재당첨 금지대상이 아니어야 함.

### • 직장조합원

- 2년 이상 동일직장에 근무한 자로 무주택 3년 이상인 자. 다만, 동일직장인으로서 다른 소재지 근무기간은 합산함.

나. 조합주택 피해예방 대책

• 조합주택 건립예정지가 아파트 건립이 가능한지 여부와 계획 세대주 이내 조합원이 모집되는지를 확인해야 함.

- 대상토지의 매입가격 매입가능 여부 확인

- 도시계획상 개발제한구역, 공원용지 등 도시계획시설 결정 여부, 녹지지역, 문화재보호구역, 군사시설보호구역, 기타 도시계획 저촉 여부 확인

- 진입도로 등 아파트 건립요건 확인

• 토지 및 건축비 납부시 유의사항

- 토지매입 진도 확인, 당해 조합 또는 연합조합과의 자금관리내용 파악후 납부

## 8. 주택개량 재개발사업

노후불량주택이 밀집된 지역으로 도로, 상하수도, 공원 등 공공시설이 부족하고 재해 위험 등이 있는 지역에 공공시설을 설치하고, 토지모양을 법에 맞게 정리하며 낡은 주택을 개량함으로써 주거환경과 도시 전체를 아름답게 가꾸는 사업.

• 사업시행이 되려면

- 지구지정: 주민동의 90% 이상

- 시행인가: 건물소유자 90%

토지소유자 2/3 이상

• 시행방법은

- 합동재개발: 조합이 사업시행자가 되어 주택건설업체의 자본으로 아파트를 건립한 후 조합원에게 업체의 자본으로 아파트를 건립한 후 조합원에게 분양하고 남은 시설은 매각하여 사업비에 충당

- 자력개발: 서울시가 사업시행자가 되어 공공시설 등을 설치하고 토지소유자에게는 환지하여 주택 건축

• 재개발 주택건립

- 공급대상: 당해지구 재개발 조합원 (조합원 분양후 잔여분은 일반분양)

- 주택규모: 전용면적 34.7평 이하 (국민주택규모 60% 이상 건립)

• 영구임대주택 건립(세입자용)

- 공급대상: 재개발 사업지구내 세입자

- 주택규모: 전용 6~10평

- 건립자금: 정부 재정에서 지원
- 주택관리: 서울시 도시개발공사

### 9. 노후·불량 공동주택 재건축

#### 가. 재건축조합

노후, 불량한 주택을 철거하고 그 철거한 대지위에 주택을 건설하기 위하여 기존 주택의 소유자가 설립한 조합.

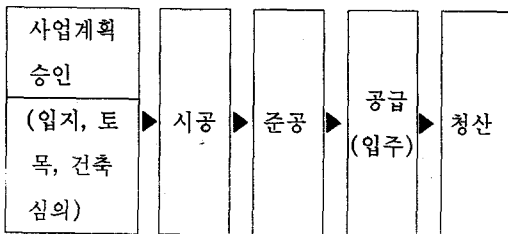
#### 나. 재건축 대상

건물이 훼손되거나 일부 멸실되어 도피 기타 안전사고의 우려가 있는 주택과 준공후 20년이 경과된 주택으로

- 과도한 수선유지비 등이 소요되거나,
- 주거환경이 불량하여 재건축을 하면 현저한 효용의 증가가 예상되는 주택

#### 다. 추진절차

| 재건축 결의  | 안전진단   | 재건축 조합인가   |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 소유자 80% 이상 동의</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 한국건설기술연구원</li> <li>• 대한건축사협회</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 구청장 인가</li> </ul> |



#### 라. 재건축 기준

- 조합원 가격: 재건축 대상 노후, 불량 주택의 소유자
- 조합구성: 재건축대상 노후, 불량주택 소유자로서 재건축결의자
- 안전진단 범위: 기존 주택이 공동주택인 경우에는 단지내 수개동 중 일부만 진단케 하여 진단결과로 처리 가능
- 기존 연립주택을 아파트로 재건축시 조합인가 신청과 동시에 입지심의 신청을 받아 적합한 입지로 판단된 경우 조합인가
- 주택공급은 1조합원 1주택 공급원칙

### 10. 주거환경 개선사업

낡고 오래된 주택과 생활에 불편한 느끼는 마을을 선정하여 주민 동의를 받아 현지 개량은 주민 스스로, 공동주택은 서울시와 대한주택공사가 건립.

- 대상지역은
  - 건물의 1/2 이상이 노후불량한 지역
  - 개발 제한구역(그린벨트), 공원, 자연녹지 지역
  - 지구면적 2,000m<sup>2</sup>(600평) 이상 지역
- 지구지정이 되려면
  - 주민동의: 지구지정 공람 공고일을 기준으로 토지·건물소유자 2/3 이상 동의
  - \*공동주택을 건설할 경우는 세입자

1/2 이상 동의

• 시행방법은

- 현지개량: 주민이 자기집을 수선, 증·개축 등 개량 (가구당 용자 300만원)
- \* 국공유지 불하, 도로, 상하수도 개

량 등은 서울시에서 지원

- 공동주택: 서울시 또는 주공에서 건립 현지 주민에게 공급
- 가옥주: 분양 또는 장기임대주택 입주(12~18평)
- 세입자: 영구임대주택 입주(6~12평)

11. 건축허가·준공절차

