

# 서울시 지원주택 현황과 과제

서울주택도시공사 SH도시연구원

정윤희 책임연구원

2025.07.01.

01

서 론

02

지원주택 도입배경 및 추진경과

03

서울시 지원주택 공급 실적

04

지원주택 물리적 환경 및 운영 성과

05

지원주택 공급 성과 결과

06

향후 과제 방향



서론

## 주거복지의 사회적 변화

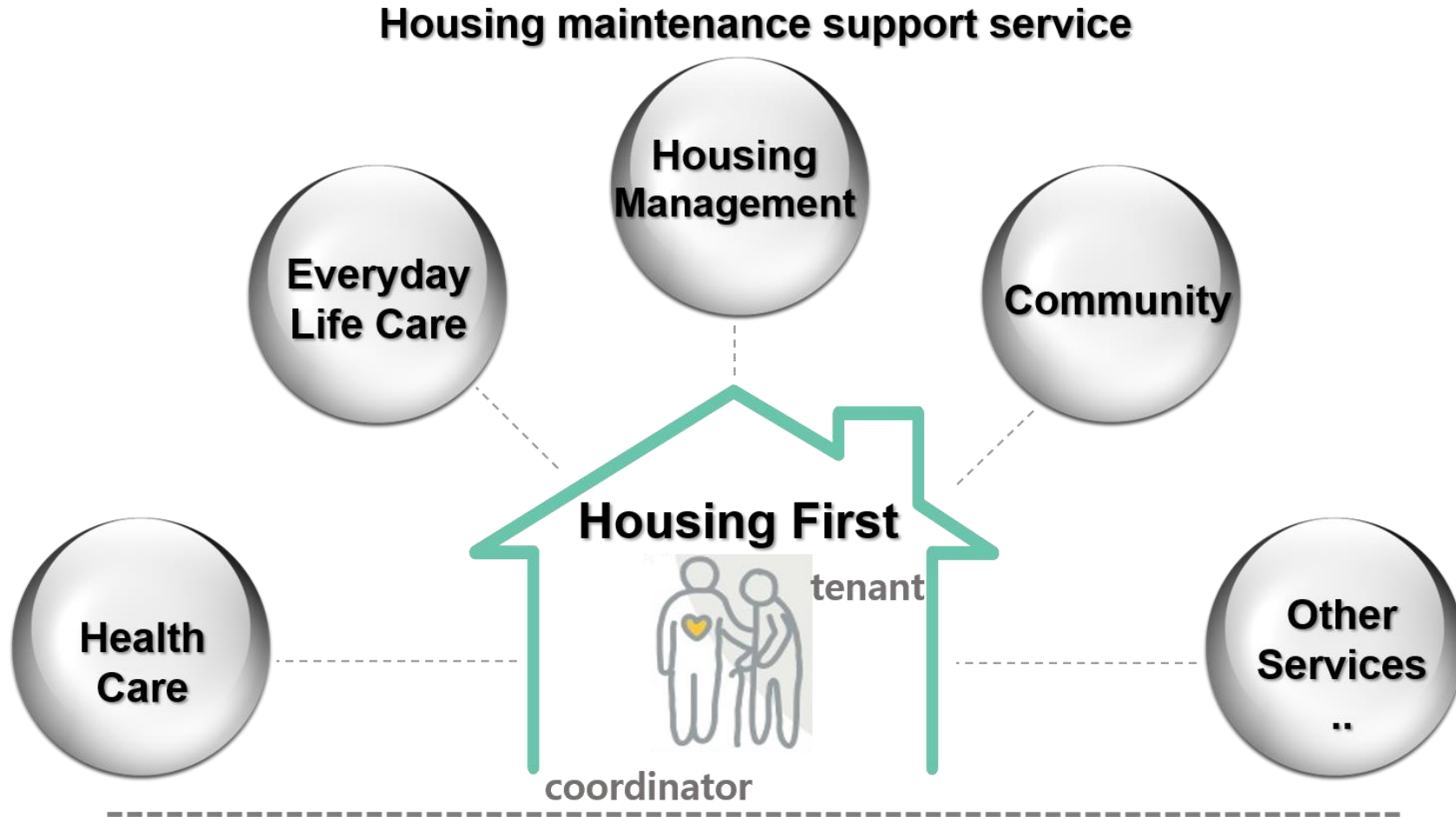
- 주거복지 패러다임의 변화
- 탈시설화에서 ‘지역사회보호’로의 전환
- 입주자의 자기 결정권 & 주거권 보장

A light green line-art outline of a house with a gabled roof and a chimney on the right side. The number '02' is centered within the house's footprint.

02

지원주택  
도입배경 및 추진 과정

01. 지원주택 개념



## 02. 지원주택 정의

- 지원주택이란 주거유지지원서비스와 함께 공급되는 공공임대주택을 말함

(서울시 지원주택 공급 및 운영에 관한 조례 제2조 제1항)

- 주거유지지원서비스는 입주자의 독립적이고 안정적인 주거생활을 영위할 수 있도록 지원하는 서비스로 정의됨

### 03. 주거유지지원서비스

- 주거유지지원서비스는 입주자의 독립된 생활을 지원하기 위한 주거 상담, 일상생활 관리, 의료지원(복약 관리), 심리적 정서적 지원 등 맞춤형 서비스를 의미함
- 다양한 주거유지지원서비스



Support for Housing  
Renovation for the  
Vulnerable



Public Rental Housing  
Information Service



Community Activation



Residential Life  
Service



Counseling



Financial Service



Other Services

## 04. 입주자 유형

### 노인

- 65세 이상
- 1,403,079 people  
(14.34%)

### 장애인

- 장애인복지법 제2제2항에  
해당하는 장애인
- 390,920 people

### 노숙인

- 노숙인 등의 복지 및 자립  
지원에 관한 법률 제2조  
제1항 노숙인 등
- 6,320 people

### 정신질환자

- 정신건강증진 및 정신질환  
자 복지서비스 지원에 관한  
법률 제3조제1호에 해당하  
는 정신질환자
- 101,247 people

05. 지원주택 추진 경과



## 06. 제1기 지원주택 공급 계획

### 공급 방향

- 기존주택 매입임대주택 업무처리지침에 의거, 공동주택사어자의 매입임대주택 입주자 선정 권한을 활용하여 공급  
(Purchased housing is one type of rental housing provided by Seoul Housing and Communities Corporation)
- 다양한 임대주택 유형으로 공급하는 방향 추진 검토
  - 건설형 공공임대주택, 사회 주택, 공동체 주택 등

## 06. 지원주택 공급 계획

 공급 목표: **Total 866 units(2018~2022)**

| 구분               |       | 소계  | 2018년<br>(시범사업) | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 2022년 |
|------------------|-------|-----|-----------------|-------|-------|-------|-------|
| 공급<br>(예정)<br>물량 | 소계    | 866 | 50              | 216   | 200   | 200   | 200   |
|                  | 노인    | 190 | -               | 40    | 50    | 50    | 50    |
|                  | 장애인   | 278 | 8               | 60    | 70    | 70    | 70    |
|                  | 노숙인   | 318 | 38              | 100   | 60    | 60    | 60    |
|                  | 정신질환자 | 80  | 4               | 16    | 20    | 20    | 20    |
| 목표치 누계(재고)       |       |     | 50              | 266   | 466   | 666   | 866   |

※ 주택정책과-6621(2019.4.8.) 서울시 지원주택 공급 기본 계획(안)에 따른 공급계획

06. 지원주택 공급 계획

 공급 목표: **Total 1.000 units(2023~2027)**

| 구분               |       | 소계    | 2023년 | 2024년 | 2025년 | 2026년 | 2027년 |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 공급<br>(예정)<br>물량 | 소계    | 1,000 | 200   | 200   | 200   | 200   | 200   |
|                  | 노인    | 50    | 10    | 10    | 10    | 10    | 10    |
|                  | 장애인   | 550   | 110   | 110   | 110   | 110   | 110   |
|                  | 노숙인   | 300   | 60    | 60    | 60    | 60    | 60    |
|                  | 정신질환자 | 100   | 20    | 20    | 20    | 20    | 20    |
| 목표치 누계(재고)       |       |       | 200   | 400   | 600   | 800   | 1,000 |

※ 주택정책과-112(2023.1.3.) 서울시 지원주택 공급 기본 계획('23~'27)에 따른 공급계획

07. 지원주택 공급 흐름도 및 역할





## 서울시 지원주택 공급 실적

08. 제1기~3기 지원주택 공급 실적

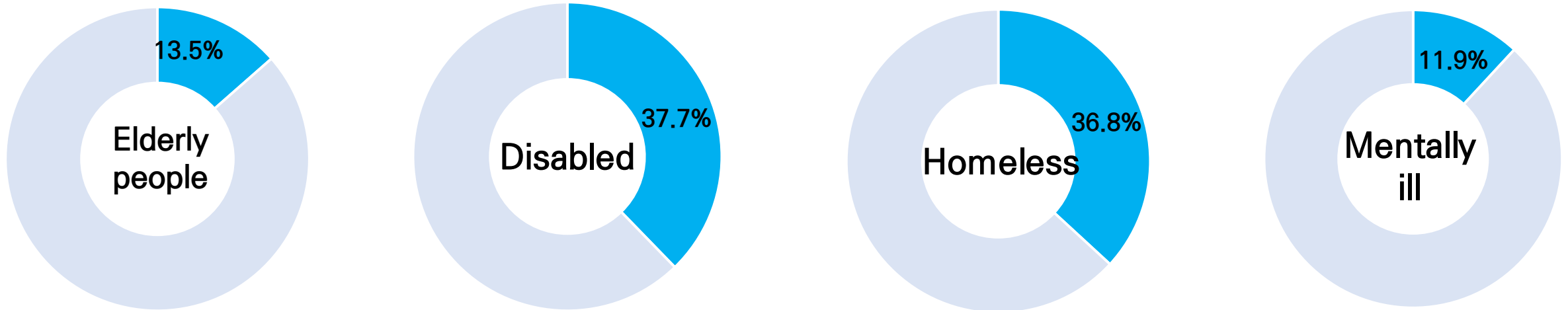
| 구분       |       | 소계  | 2018년<br>(시범사업) | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 2022년 | 2023년 | 2024년 |
|----------|-------|-----|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 공급<br>물량 | 소계    | 845 | 50              | 74    | 326   | 151   | 72    | 79    | 93    |
|          | 노인    | 91  | -               | -     | 91    | -     | -     | -     | -     |
|          | 장애인   | 319 | 8               | 16    | 118   | 74    | 38    | 35    | 30    |
|          | 노숙인   | 315 | 38              | 42    | 100   | 54    | 14    | 27    | 40    |
|          | 정신질환자 | 120 | 4               | 16    | 17    | 23    | 20    | 17    | 23    |
| 누계       |       |     | 50              | 124   | 450   | 601   | 673   | 752   | 845   |

연도별 지원주택 공급 현황(2018~2024)

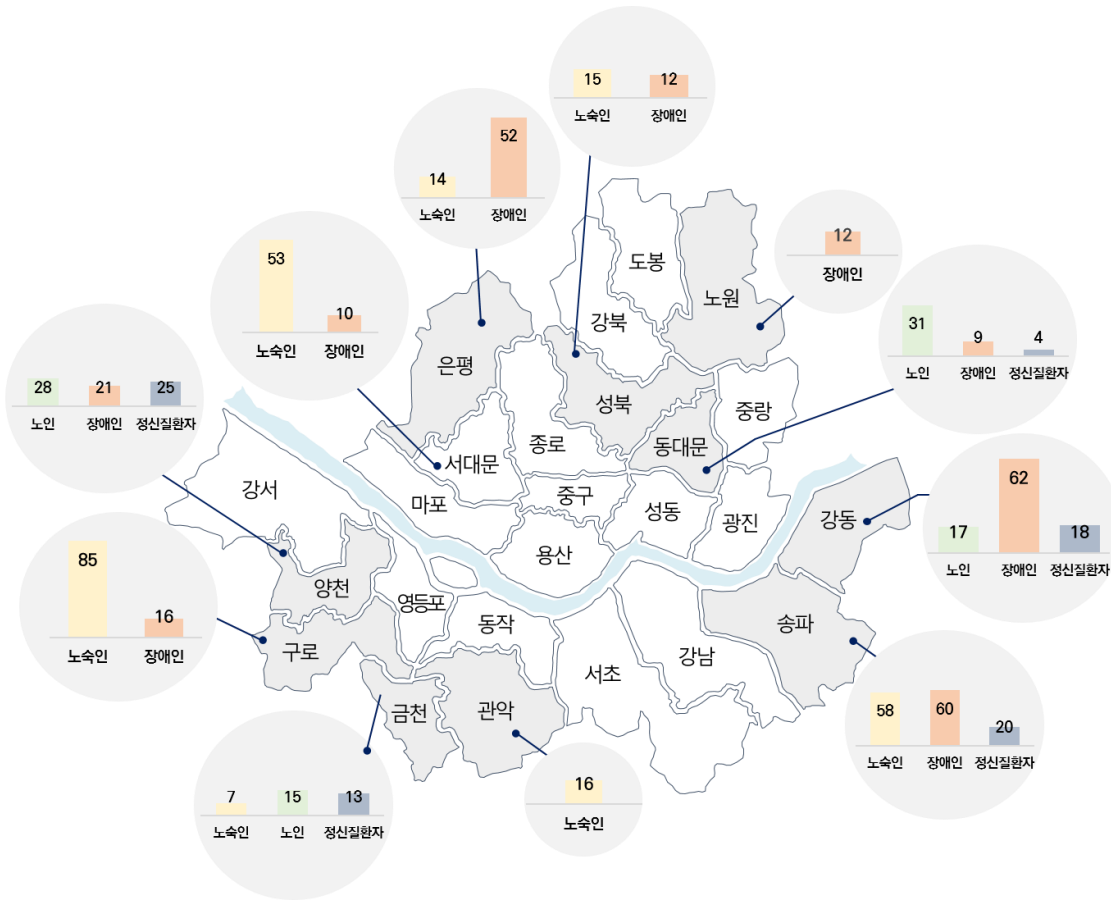
## 09. 지원주택 입주자 유형별 공급 현황

- 시범사업으로 시작된 장애인·노숙인 지원 주택 공급 물량은 전체 공급량의 **74.5%**
  - 노인 13.5%, **장애인 37.7%**, 노숙인 36.8%, 정신질환자 11.9%

Figure#. Housing Supply Ratio by Type of Residents in Supported Housing



## 10. 서울시 25개구 권역별 지원주택 공급 현황



- 서울시 25개 자치구 중 11개 자치구에 지원 주택 공급

- 송파구 20.5% 공급, 다음으로 구로구(15.0%), 강동구(14.4%), 양천구(11%) 순

Figure#. Supported Housing Supply by District in Seoul



지원주택  
물리적 환경 및 운영 성과

01

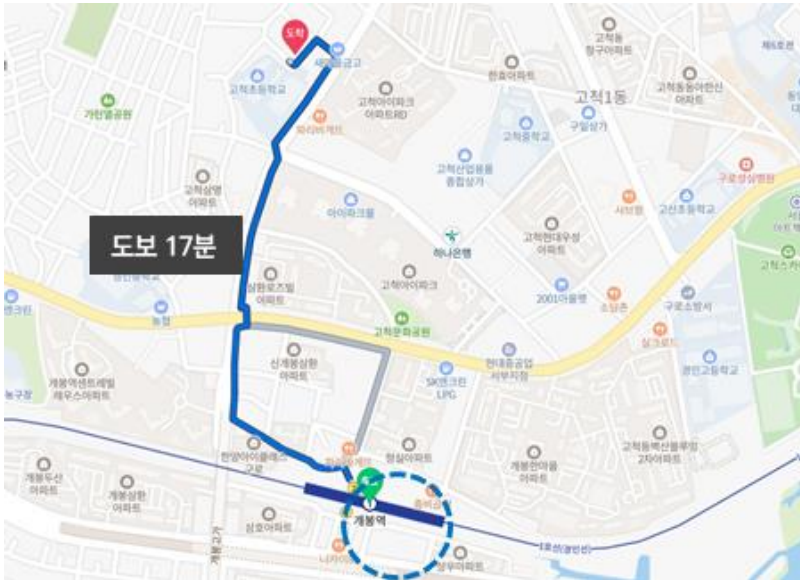
물리적  
환경

## 01. 물리적 환경 평가: 주변환경



### 대중교통의 편리성, 편의시설 접근성 등

- 주택 공급 지역과 위치에 따라 대중교통 편리성, 편의시설 접근성에 차이가 있음
- 지원주택으로 공급된 주변환경은 대체적으로 유사한 환경 조성



도보 경로 및 소요시간(주택→지하철역)



버스 노선 및 소요시간(주택→지하철역)



편의시설 위치 및 도보 소요시간

## 01. 물리적 환경 평가: 개인 주호 실내 환경

- 개인 주호는 일반적으로 원룸형 타입이 多 → 주택 규모에 따라 개인 주호에 대한 공급 타입이 다름
- 원룸형 타입은 개인이 구비한 가구, 가전 등으로 공간을 분리하여 사용 가능



장애인 지원주택 개인 주호 실내 환경



노숙인 지원주택 개인 주호 실내 환경

## 01. 물리적 환경 평가: 개인 주호 실내 환경

- 입주자 유형별 개인 주호 실내 환경 유사, 매입 주택 자체 조건에 따라 차이 발생 → 입주자 주호 선택권 無



여성 노숙인 지원주택 개인 주호 실내 환경



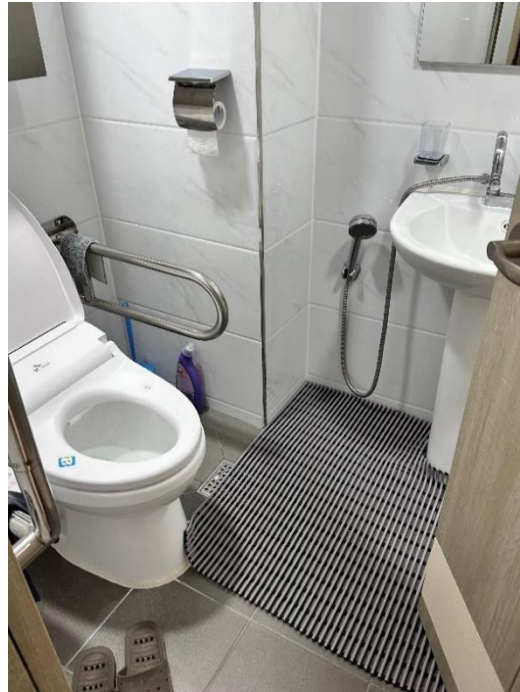
정신질환자 지원주택 개인 주호 실내 환경

## 01. 물리적 환경 평가: 화장실, 부엌, 기타

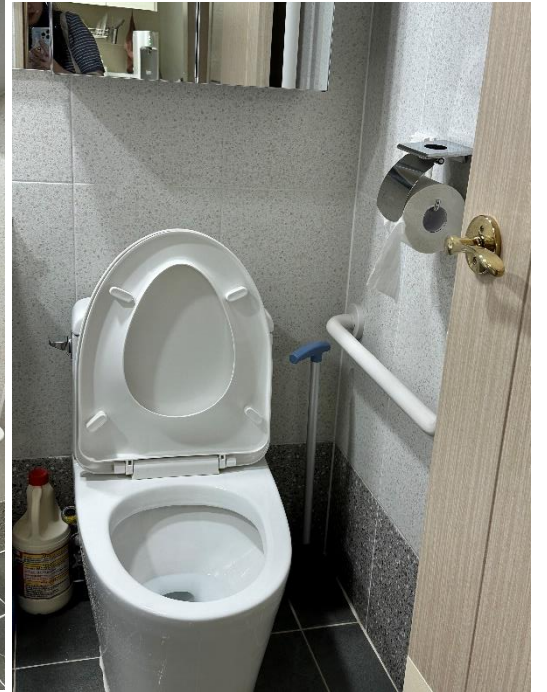
- 노인, 장애인 주택은 입주 전 화장실 내 UD디자인 적용 사례 多 → 모든 입주자 유형으로 확대 검토 필요



미끄럼방지 패드 설치, 낮은 위치에 수전 샤워기 설치



세면기, 변기 주변으로 핸드레일 설치



## 01. 물리적 환경 평가: 화장실, 부엌, 기타

- 부엌은 ‘—’형, ‘ㄱ’ 형으로 공급, 주택에 따라 가스레인지 또는 인덕션(하이라이트) 설치
- 화재 예방을 위해 가스레인지 및 하이라이트에서 인덕션으로 교체하는 추세



인덕션 미사용 시 덮개 사용



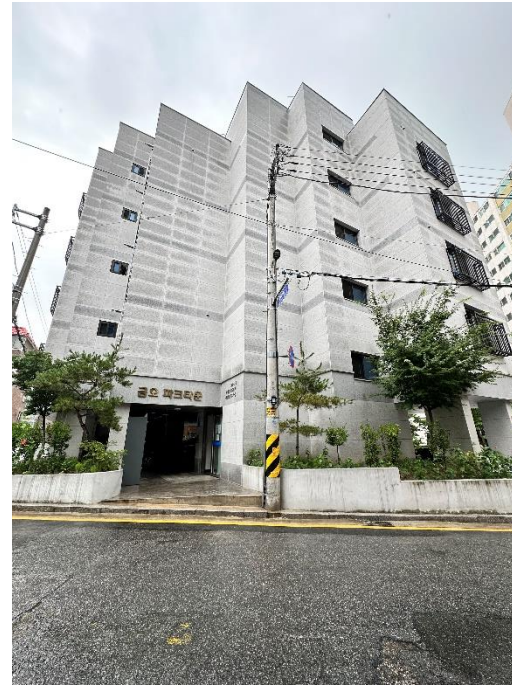
가스레인지가 설치된 부엌



인덕션이 설치된 부엌

## 01. 물리적 환경 평가: 주택 외관

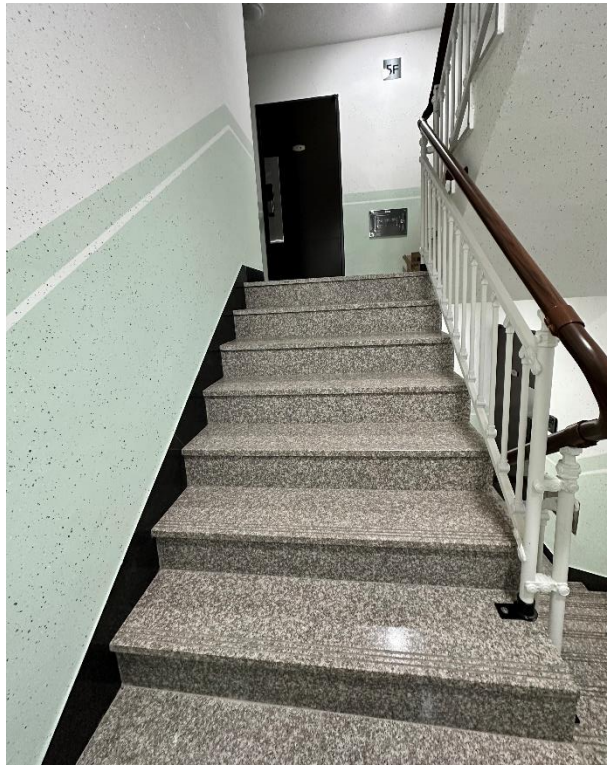
- 주택 외관은 전반적으로 필로티 형태의 다세대 주택 건물 형태를 보임
- 주택의 규모는 공급 세대 수에 따라 차이가 있으며 공급 규모, 대지 형태 등에 따라 단독형, 단지형으로 공급



주택 외관

## 01. 물리적 환경 평가: 주택 외부 공용 공간

 계단, 복도, 엘리베이터 등 공용 공간



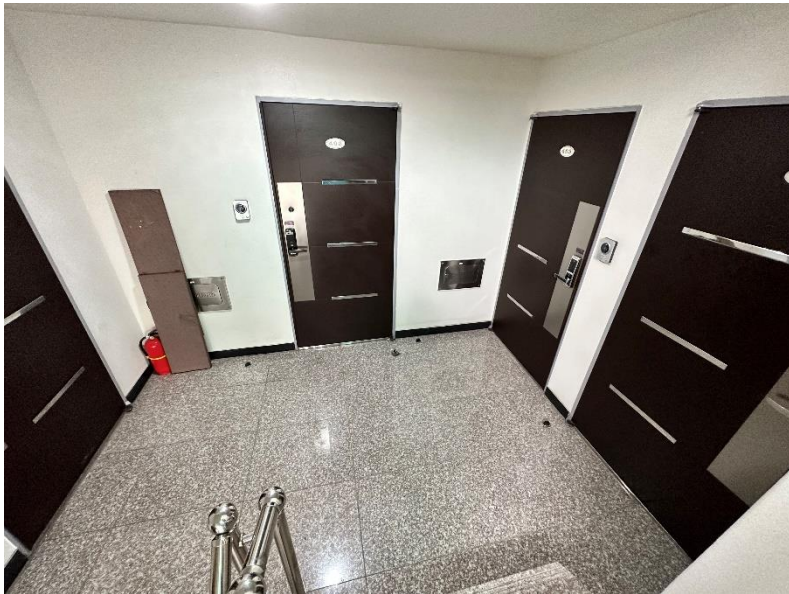
계단 난간 및 난간 내 시각장애인 점자 표지판

## 01. 물리적 환경 평가: 주택 외부 공용 공간

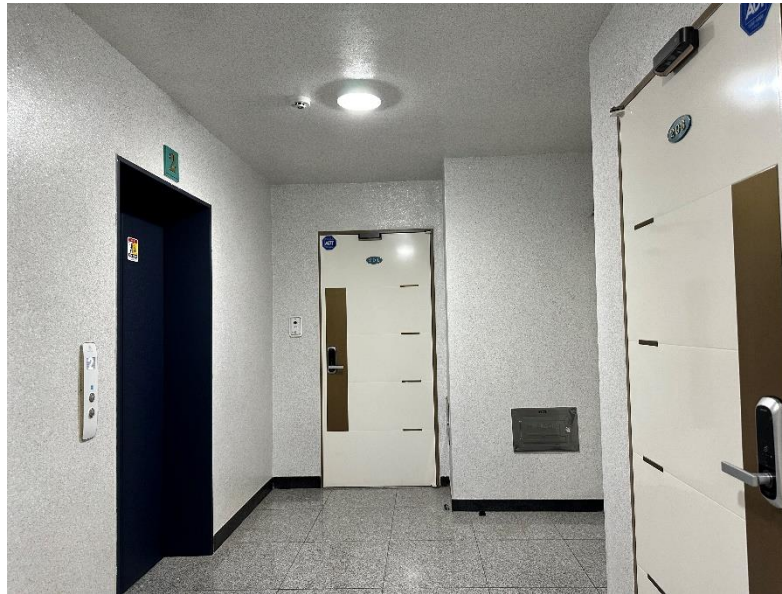


### 계단, 복도, 엘리베이터 등 공용 공간

- 주택 내 복도는 계단식 유형이 多, 일부 편복도형으로 공급되는데 이는 건물 형태에 따라 다름
- 엘리베이터는 일부 주택 내 설치 → 노숙인 주택은 엘리베이터 설치 無, 장기 거주에 따른 입주자 고령화 문제 논의 필요



계단식 복도



엘리베이터

## 01. 물리적 환경 평가: 주택 외부 공용 공간

### 옥상, 외부 휴게공간 등

- 옥상은 주로 소규모 텃밭으로 활용된 사례 多, 입주자 정기 모임, 안전교육 등의 장소로도 활용
- 엘리베이터 및 수도시설이 옥상까지 설치되지 않은 경우가 다수, 계절적 영향으로 항상 사용에 제약이 있음



옥상 텃밭



입주자 정기 모임

## 01. 물리적 환경 평가: 주택 외부 공용 공간

### 옥상, 외부 휴게공간 등

- 옥상, 발코니 공간에 파라솔, 테이블, 의자를 비치하여 휴게공간 조성 → 자연스런 이웃 관계 형성 유도
- 엘리베이터, 주차장, 복도 공간 한 켠에 휴게 의자 설치 → 고령, 정신적 신체적 특성 고려



옥상 내 휴게공간



발코니 내 휴게공간



휴게 의자

## 01. 물리적 환경 평가: 커뮤니티

- 지원주택 내 한 개 주호를 활용하여 커뮤니티 및 업무공간으로 활용
- 커뮤니티는 업무공간 공유하는 형태가 다수, 주호의 크기에 따라 커뮤니티 공간이 협소한 문제 발생



커뮤니티와 업무공간을 공유하는 형태



협소한 커뮤니티

## 01. 물리적 환경 평가: 커뮤니티

- 커뮤니티가 업무 공간과 분리된 형태는 다수의 입주민 사용 가능, 다양한 공동체 프로그램 계획 및 실천
- 관리자 측면에서 업무 효율성 향상, 정신적 신체적 장애 중증도가 높은 입주자의 상시 돌봄 어려움



업무 공간이 커뮤니티와 분리된 형태

## 01. 물리적 환경 평가: 업무 공간

- 업무 공간은 주택의 물리적 환경(대지면적, 연면적, 건폐율 등)에 따라 크기(면적)가 다름
- 업무 공간은 기본적으로 입주민 상시 개방 → 위급 상황 시 업무 공간에 대한 안전성 부족



업무 공간

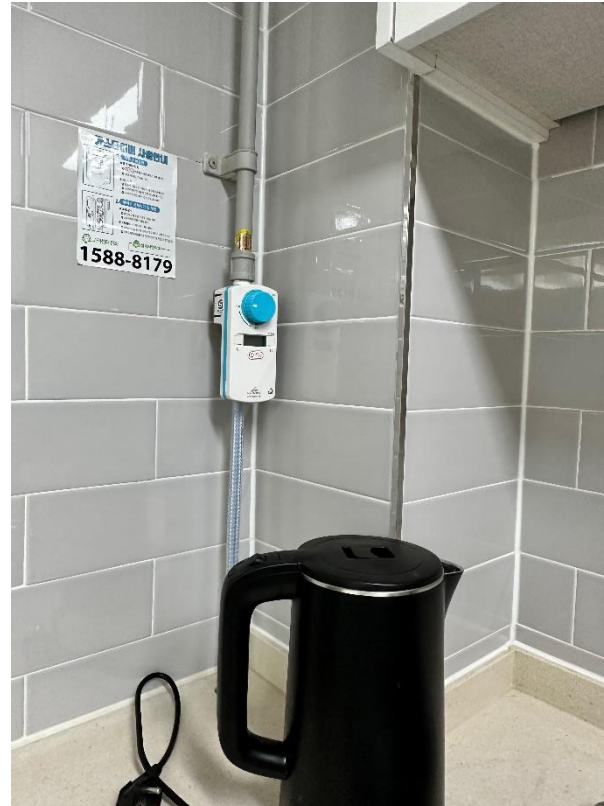
## 01. 물리적 환경 평가: Universal design, Barrier free 사례

- 주거약자용 주택의 편의시설 설치기준에 의거 장애인, 노인 이외에 노숙인, 정신질환자 지원주택에도 UD/BF적용 필요



## 01. 물리적 환경 평가: 생활건강, 화재 안전, 응급 상황 비품 등

- 주택 외부 공용 공간 내 자동 제세동기, 복도 인터폰, 가스 타이머(개인 주호, 커뮤니티), 혈압 측정기 등 구비  
→ 입주자의 생활건강, 화재 안전, 응급 상황에 대비

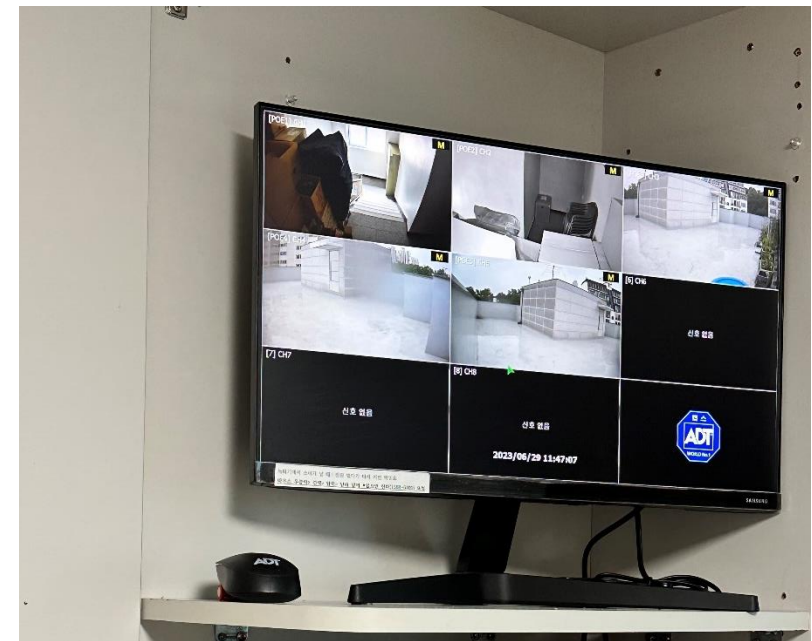


## 01. 물리적 환경 평가: 안전

- 입주자 응급 상황에 대비한 안심 벨 설치
- 옥상 내 CCTV 설치 → 추락, 자살, 입주민 간 갈등 예방



Safety bell installation



Rooftop CCTV

02

운영관리  
성과

## 02. 운영관리 성과 평가: 입주자 생일 파티

- 지원주택 개인 주호 내에서 입주자 생일 파티 개최 → 가족과 이웃간 관계 회복
- 입주자, 관리자 간 친목을 도모하며 서로의 일상을 나누고 입주자 간 갈등을 자연스럽게 해소



## 02. 운영관리 성과 평가: 입주자 정기 모임, 함께 식사하기 등

- 정기적인 입주자 모임을 통해 불편사항 논의, 공동체 프로그램 제안, 친목 도모 등 입주민 스스로 주택 내에서 발생하는 다양한 문제에 참여하도록 지원 → 자기 의사 결정권 확대
- 주인의식 고취 → 이웃과의 관계 형성을 통해 지역사회로 관계 확장



## 02. 운영관리 성과 평가: 취미, 교육, 텃밭 가꾸기 등 공동체 활동 지원

- 공예, 도예, 텃밭 가꾸기, 쿠킹 클래스 등 다양한 커뮤니티 활동을 통해 스스로 원하는 것을 찾고 생활의 활력을 찾을 수 있도록 지원
- 커뮤니티 활동을 통해 입주자 만족도 제고, 일자리 탐색 및 경제활동 참여 유도, 자립(독립) 의지 향상





## 지원주택 공급 성과 결과

## 01. 물리적 환경 실태조사

- 개별 주호의 면적 및 공간 구성은 주택 건물 단위에 따라 주거 환경 차이 有
- 지원주택 공급 시 입주대상자의 신체적 특징 등 특별한 소요를 반영하여 편의시설을 설치해야 하며, 지원주택 내·외부에 유니버설디자인 적용이 요구 → 모든 입주자 유형으로 확대, 계획 단계부터 지원주택으로 공급하여 입주 전 유니버설 디자인 기 적용(불필요한 비용 지출 저감)
- 지원주택 입주자 연령 및 거주기간(20년)을 고려하여 엘리베이터 설치에 대한 검토 필요 → 전반적으로 입주자 고령화 (신규/기존주택에 대하여 단계별 지원)
- 지원주택 내에는 업무공간과 주거유지지원서비스 일환의 프로그램 운영 공간으로 쓰일 수 있는 충분한 커뮤니티 공간이 계획 필요 → 현재 매우 협소(평균 40㎡ 이하, 약 12py)
- 관리자 및 입주자의 공간에 대한 안전성 강화 필요 → 스프링클러, 완강기 등 화재 및 범죄 시 대피할 수 있는 최소 안전장치 부재

## 02. 운영관리 실태 결과

- 주거의 안정성 확보 및 독립생활을 통한 **입주자 자존감 증가**
- **‘내 집’이라는 인식**을 통해 점차 지원주택 내 **일상생활 회복**
- **정신적·신체적 건강의 긍정적 변화**→ 약 복용 감소, 규칙적 복약 습관 유지, 안정적 정신건강 유지 및 돌발행동 감소.  
단, 일부 입주자의 경우 체증 증가와 같은 기초적인 신체 건강관리의 어려움 존재
- **가족관계 회복**→ 가족관계 회복의 의지 상승, 가족 간의 연락 및 왕래를 시도, 지원주택에 대한 정확한 개념을 인지하지 못하고 관리자의 업무에 대한 이해 부족으로 인해 지나치게 관리자 업무에 개입 발생

## 02. 운영관리 실태 결과

- 입주자들 간에 입주민 회의, 각종 프로그램 모임, 야외활동, 여행 등 전체적으로 이웃과의 교류가 많아지고 좋은 관계를 유지하는 추세, 반면 알코올 질환으로 인한 갈등, 부정적 의미의 리더 발생(특히, 노인 유형에서 발생)
- 입주민의 경제활동 참여 및 참여 욕구는 증가→ 수급 탈락에 대한 염려로 인해 구직활동을 포기하는 경향 높음
- 입주자 50-60%가 주거유지지원서비스 이용, 한번 참여한 서비스 만족도 매우 높음→ 지속 참여를 위한 접근성 제고 방안 마련 필요
- 입주자의 다수가 정신적, 신체적 질환을 가지고 있어서 관련 약을 복용하고 있음. 일부는 규칙적으로 약 복용하지 않아서 건강이 악화되거나 관리자, 이웃 및 지역사회에 문제를 일으키기도 함. → 응급상황을 야기할 수 있는 질환에 대해서는 의무적으로 약 복용을 할 수 있는 적절한 방법을 검토해 볼 필요가 있음.

### 03. 주거유지지원서비스 실태 결과

- 입주자들 간에 입주민 회의, 각종 프로그램 모임, 야외활동, 여행 등 전체적으로 이웃과의 교류가 많아지고 좋은 관계를 유지하는 추세, 반면 알코올 질환으로 인한 갈등, 부정적 의미의 리더 발생(특히, 노인 유형에서 발생)
- 입주민의 경제활동 참여 및 참여 욕구는 증가→ 수급 탈락에 대한 염려로 인해 구직활동을 포기하는 경향 높음
- 입주자 50-60%가 주거유지지원서비스 이용, 한번 참여한 서비스 만족도 매우 높음→ 지속 참여를 위한 접근성 제고 방안 마련 필요
- 입주자의 지원주택 안정적 적응과 건강 유지를 위해 최소한의 병력 정보에 대한 공식적인 전달체계 구축이 필요함



향후 과제 방향

01

지원주택  
공공주택으로  
법제화 추진

02

중간지원조직을 통한  
지원주택 운영의  
체계화 구축

03

정량적 공급 확대  
공급 방식  
다양화 추진

04

입주자 선정  
체계 개선

05

입주자 특성을 반영한  
물리적 주거환경  
개선

06

입주자 맞춤형  
주거지원서비스 특화 및  
서비스 지속 개발



**Thank you**