

2026. 6. 16.(화) 조간용

이 보도자료는 2026년 6월 15일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

주택실 주거정비과

담당 부서:

공동주택과

사진 없음 ☒ 사진 있음 ☐ 쪽수: 6쪽

주거정비과장	김동구	02-2133-7190
주거정비정책팀장	이재훈	02-2133-7205
공동주택과장	이정식	02-2133-7130
재건축정책팀장	장지광	02-2133-7136
관련 누리집 (메뉴)		

서울시, '재개발·재건축 속도 제고' 위한 10대 법령 개정안 정부 건의

- 국토부에 정비사업 활성화, 주택공급 확대 위한 '도시정비법' 등 개정 건의
- 이주비 LTV 70% 적용, 조합원 지위양도 제한 완화 등 규제 완화 재건의
- 민간 정비사업 용적률 완화, 임대주택 비율 완화 등 사업성 향상 방안 제시
- 재개발 조합설립 동의율 70% 하향, 통지기간 단축으로 사업기간 단축 제안
- 시 "도심 주택공급 확대하고 시민 주거안정 실현 위해 중앙-지방정부 협력 필수"

☐ 서울시는 재개발·재건축 사업의 속도를 높이고 도심 주택공급을 확대하기 위해 10개 법령 개정안을 15일(월) 정부에 건의했다고 밝혔다.

☐ 이번 건의는 최근 이재명 대통령이 '부동산 가격 안정을 위한 공급 확대와 정비사업 속도 제고'를 강조함에 따라 서울시가 현장에서 직접 확인한 걸림돌 및 개선(안)을 정부에 구체적인 건의하기 위해 이뤄졌다. 건의안에는 그간 서울시장-국토교통부 장관 면담을 통해 수차례 건의

했던 규제완화 뿐만 아니라 서울시가 현장 의견청취 등을 통해 추가 발굴한 제도개선(안)까지 ▲규제완화 ▲사업성 개선 ▲기간단축 ▲주민 권익 보호 등 4개 분야 10개 과제가 포함됐다.

- 서울시는 지난 해 11월~12월 2차례 서울시장-국토교통부 장관 면담 및 3차례 실무협의체를 통해 규제완화 필요성을 피력하는 한편 서울시 정비사업 연합회 등 사업 추진주체와의 정책협의회를 통해 정비사업 활성화를 위한 제도개선(안)을 지속적으로 발굴해왔다.

< 대출 규제 묶인 정비사업, 이주비 LTV 70%로 늘려 숨통 틔워야 >

- 서울시는 우선 착공일정에 직접적인 영향을 끼치는 이주 단계 주민 부담을 덜어내야 한다는 입장이다. 이에 현재 투기과열지구 지정으로 일반 주택담보대출과 똑같이 LTV 40%를 적용받는 이주비 대출을 70%까지 확대할 것을 건의했다. 이주비는 집을 새로 사려는 돈이 아니라 공사 기간 동안 원활한 이주를 위해 반드시 필요한 사업 자금인 만큼 규제를 따로 떼어내 사업 동력을 줘야 한다는 취지다.

- 이주비 규제 이후 서울시 재개발·재건축 및 모아주택 현장은 이주비 부족분 조달에 어려움을 겪고 있다. 시공사 지급보증을 통해 추가대출이 성사되더라도 시중은행보다 높은 금리를 부담해야 하고, 시공사 재무여건에 따라 이마저도 어려운 경우도 있다.
- 재산권 행사 제약과 거래 단절을 야기하는 ‘조합원 지위양도 제한’ 완화도 건의했다. 3년 한시적으로 조합원 지위양도 제한을 완화하고, 소규모 정비사업의 제한 시점을 사업시행계획인가 이후로 조정하면 사업에 필요한 주민동의를 신속 확보 등 원활한 사업 추진에 도움이 될 것으로 기대된다.

< 민간 정비사업 용적률 완화·공원녹지 확보기준 완화로 사업여건 개선 >

- 시는 재개발·재건축 사업성 개선을 위한 방안으로 ▲민간 정비사업 임대주택 제공비율 완화 및 법적상한 용적률 1.2배 완화, ▲소규모주택 정비사업 임대주택 중복산정 완화, ▲택지개발지구 등 공원·녹지확보 기준 면제·완화근거 신설을 건의했다.
- 공공 정비사업에만 해당되는 법적상한 용적률 완화 혜택을 민간 정비사업까지 확대해 법적상한 용적률의 120%까지 적용할 수 있도록 하고, 재개발 용적률 완화를 위해 지어야 하는 임대주택 비율도 재건축 수준(완화 용적률의 30%)으로 낮춰 형평성을 맞추자는 구상이다.
- 지난 2월 국회 상임위를 통과한 「도시 및 주거환경정비법」 개정안은 공공 정비사업의 경우에만 법적상한 용적률을 1.3배까지 완화할 수 있다.
- 현행 법령상 재개발 사업은 용적률 완화를 위해 국민주택규모 임대주택을 완화 용적률의 최소 50% 이상을 건설해야 하는 반면, 재건축 사업은 최소 비율이 30%이다.
- 또한, 이미 녹지 공간이 충분한 택지개발지구 내 아파트 단지는 재건축을 할 때 공원·녹지 의무확보 기준을 면제하거나 완화할 수 있도록 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 기준 개선도 제안했다.
- 아울러, 소규모주택정비사업 추진시 법적상한용적률까지 건설하려면 전체 세대수의 20%를 임대주택으로 확보가 필요한데, 용도지역 상향에 따라 공공기여된 임대주택이 중복산정되지 않도록 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정을 요청했다. 불필요하게 중복산정되

있던 임대주택 산정방식을 개정하여 상대적으로 사업여건이 어려운 소규모주택정비사업도 사업성을 개선하자는 취지이다.

- 「도시 및 주거환경정비법」 재개발사업은 재개발 의무임대주택 건설 및 국민주택규모 임대주택 건설 시 중복되지 않고 개별적으로 산정하고 있다.

< 조합설립 동의율 70%로 낮추고 절차 줄여 착공까지 ‘기간 단축’ >

- 복잡한 행정 절차를 합리적으로 줄여 정비사업 기간을 앞당기는 방안으로 ▲재개발 조합설립 동의율 완화, ▲조합설립인가 신청 전 토지등 소유자 통지기간 단축, ▲정비계획 경미한 변경 시 통합심의 선행, ▲조합 시공자 등 선정 절차 개선 등을 요청했다.

- 정부는 지난 해 9.7 대책을 발표 이후, 후속입법을 통해 재건축 조합설립인가 동의율을 75%→70%로 낮췄다. 서울시는 현재 재건축에만 적용되는 동의율 하향 기준(75%→70%)을 재개발에도 똑같이 도입해 조합설립에 걸리는 시간을 줄이고 사업 추진력을 높이자고 건의했다.
- 조합설립인가 신청 전 주민들에게 내용을 알리는 사전 통지 기간은 기존 인가신청일 60일 전에서 30일 전으로 절반으로 줄이는 방안을 제시했다.
- 조합이 시공자 등 주요업체를 선정할 때 경쟁입찰이 2번 유찰되어야만 가능했던 수의계약을 1번만 유찰돼도 할 수 있도록 하는 계약기준 개선도 포함됐다. 최근 공사비 상승 등 정비사업 여건이 악화되어 시공자 선정 과정에서 경쟁입찰이 이뤄지기 쉽지 않은 사업도 다수 있는 현실여건을 고려해야 한다는 취지다.

< 주민 권익 보호와 정비사업 운영 합리화도 추진 >

- 주민 권익을 보호하고 준공 이후 일어나는 갈등을 예방하기 위한 장치도 정부에 함께 요구했다. 조합이 법에 따라 조합원 명부를 공개하더

라도 조합원 개인 전화번호는 본인이 미리 동의한 경우에만 공개하도록 개선해 사생활 침해 피해를 막는다는 계획이다.

- 아울러 사업 과정에서 시와 약속했던 공공보행통로나 주민공동시설 개방 등 인허가 조건들이 아파트가 다 지어진 뒤에도 깨지지 않고 안정적으로 관리·유지되도록 공동주택관리법 개정을 함께 추진해 달라고 건의했다.
- 시는 이번 건의사항들이 정부 정책에 반영되면 규제가 정상화되면서 사업 기간 단축과 사업성 개선이 이뤄지고, 결국 도심 내 주택 공급이 대폭 확대되는 결과로 이어질 것으로 내다보고 있다.
- 최진석 서울시 주택실장은 “재개발·재건축은 도심 내 주택공급을 확대하는 가장 효과적인 수단”이라며 “현장에서 사업 추진을 어렵게 하는 불합리한 규제를 개선하고 절차를 합리화해 보다 신속한 주택 공급이 이뤄질 수 있도록 정부와 지속적으로 협의해 나가겠다”고 말했다.

붙임. 건의 목록

붙임	건의목록
----	------

연번	법령개정(안)	주요내용	정부 소관부처
1	정비사업 이주비 대출 규제 완화	· 정비사업 이주비는 사업 추진을 위한 필수 자금이므로 일반 주택담보대출과 달리 LTV 70%까지 허용	금융위원회
2	조합원 지위양도 제한 완화	· 10.16 투기과열지구 지정 지역 조합원 지위양도 제한 3년간 한시 완화 · 소규모 정비사업은 제한 시점 조합설립인가 후 → 사업시행계획인가 이후로 조정	국토교통부
3	민간 정비사업 법적상한 용적률 상향 및 임대주택 의무비율 완화	· 공공 정비사업 뿐만 아니라 민간 정비사업에도 법적상 한 용적률 완화 · 재개발사업의 임대주택 제공 비율을 재건축사업과 동일한 수준으로 합리화하여 사업시행자 부담 완화하 면서도 현재 수준 임대주택 확보	국토교통부
4	정비사업 공원·녹지 확보기준 완화	· 과거 택지개발 등에 따라 이미 충분한 공원·녹지가 확보된 지역은 공원·녹지 확보 의무 완화	국토교통부
5	재개발 조합설립인가 동의율 완화	· 재개발 조합설립인가 동의율을 재건축과 동일하게 75%→70% 완화	국토교통부
6	조합 시공사등 선정 시 수의계약 요건 완화	· 경쟁입찰 2회→1회 이상 유찰 시 수의계약 가능	국토교통부
7	조합설립인가 신청 전 통지의무 기간 단축	· 추진위원회가 조합설립인가 신청 전 토지등소유자 에 조합설립인가 신청내용 및 반대의사 표시 방법 등에 대해 60일 전 →30일 전 통지	국토교통부
8	공동주택관리법상 인·허가 조건 승계 명확화	· 정비계획에서 개방 운영을 결정한 시설이 준공 후 입주자대표회에 의해 지속적·안정적으로 개방운영 할 수 있도록 공동주택 관리 관련 법령에 명시	국토교통부
9	조합원 명부 개인정보 공개기준 개선	· 사업시행자가 조합원 요청에 따라 토지등소유자·조 합원 명부 공개 시 명부에 포함된 ‘전화번호’는 해 당 정보주체가 사전에 동의한 경우에만 공개	국토교통부
10	소규모주택정비사업 임대주택 중복산정 개선	· 법적상한용적률 건설을 위한 임대주택 20% 건설시, 기 공공기여된 임대주택이 중복산정되지 않도록 개선	국토교통부