
주택공급 확대방안

2025. 9. 7.



관계부처 합동

||| 목 차 |||

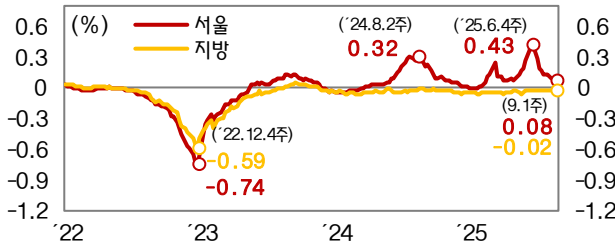
I. 주택수급 현황 및 평가	1
II. 주택공급 정책방향	3
III. 추진과제	4
① 수도권 주택공급 확대 및 조기화	5
② 도심 내 주택공급 확대	16
③ 민간 주택공급 여건 개선	31
④ 부동산 시장 거래질서 확립	38
⑤ 주택시장 수요관리 내실화	40
IV. 기대효과 및 향후계획	43

I. 주택수급 현황 및 평가

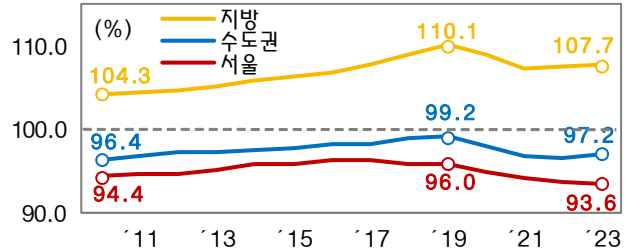
- **(주택가격)** 서울 아파트 매매가격 상승률은 6.27대책 발표 이후 상승폭이 축소되고 있으나, 소폭의 상승세 유지 중

- 지방은 '22년부터 큰 반등 없이 하락세가 이어지면서 양극화 심화

주간 아파트 매매가격 변동률 추이



지역별 주택보급률 추이



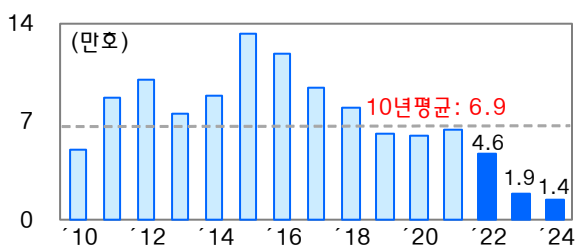
- **(주택보급률)** 지방은 100%를 상회하나, 수도권은 100% 이하이며, '19년 이후 서울 중심으로 감소하면서 수급 불균형 누적
- **(지난 3년간 주택공급)** '22년부터 서울·수도권 공급은 크게 줄었으나, 지방은 공급여건이 수도권 대비 양호한 상황

지역별 주택공급 실적(단위: 만호)

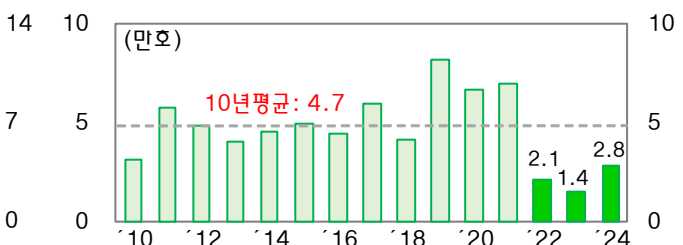
지역	인허가			착공			준공		
	'22~'24 평균(A)	10년 평균(B)	비율 (A/B)	'22~'24 평균(A)	10년 평균(B)	비율 (A/B)	'22~'24 평균(A)	10년 평균(B)	비율 (A/B)
서울	4.2	6.9	61.9	3.9	6.8	57.7	4.7	6.7	70.5
수도권	20.7	27.9	74.3	15.8	25.8	60.9	22.2	25.0	88.8
지방광역시	8.8	9.5	93.4	5.2	7.7	67.4	8.4	7.9	106.6
전국	46.0	55.7	82.5	31.0	49.1	63.2	43.3	48.9	88.6

- **(非아파트)** 전세사기 확산, 아파트 수요 쏠림 등 여파로 수도권 非아파트 착공 실적 급감('24년 1.4만호 ↔ 10년평 6.9만호)
- **(공공주택)** LH 철근누락 사태, 고가매입 논란 등으로 수도권 공공 부문 착공 실적이 더욱 크게 감소('24년 2.8만호 ↔ 10년평 4.7만호)

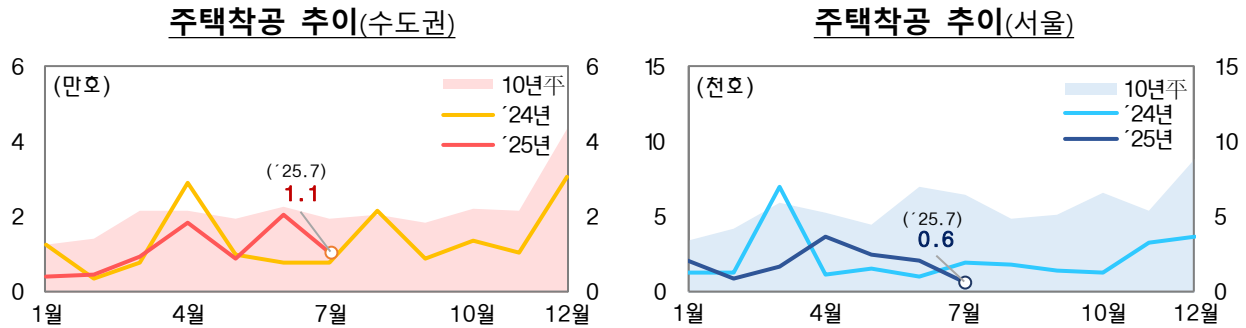
非아파트 착공(수도권)



공공주택 착공(수도권)



- **(최근 주택착공)** '25.1~7월 누계 착공실적이 10년 평균 대비 크게 낮고, 전년 동기보다 낮은 수준으로, 뚜렷한 개선세가 없는 상황

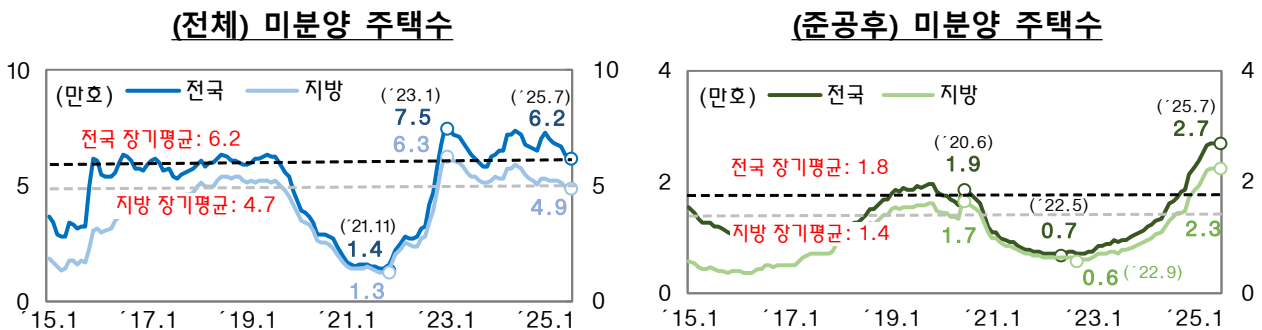


- **(향후 입주물량)** '22년 이후부터 지속되고 있는 착공 부진 영향으로 '25년부터 서울·수도권의 아파트 입주예정물량 감소 예상

* 서울 APT 입주물량(만호): ('23) 2.7 ('24) 3.8 ('25^e) 4.8 ('26^e) 2.9 ↔ (10년^평) 3.8
 수도권 APT 입주물량(만호): ('23)19.5 ('24)18.5 ('25^e)16.1 ('26^e)11.2 ↔ (10년^평) 17.9

- **(미분양 주택)** 지방은 3년 이상 지속된 주택시장 침체와 수요 대비 과다한 입주물량(준공) 등 영향으로 미분양 적체 심화 중

- 지방이 전체 미분양에서 79%, 준공후 미분양 중 84%를 차지하는 등 상대적으로 수요 대비 공급이 과다한 상황



- ☞ **지방**은 장기간 집값 하락, 미분양 심화 등이 지속되고 있는 만큼 공급 확대보다는 수요 회복 등을 통한 미분양 해소에 집중 필요
- 이에, 세제지원·미분양 매입 등을 포함한 「지방중심 건설투자 보장방안」을 기 발표(8.14)하였으며 후속조치 이행 중
- ☞ **수도권**은 집값 상승 우려가 여전히 잠재되어 있는 만큼, 특단의 공급 활성화 조치를 강구하고, 수요 보완조치도 병행 필요

II. 주택공급 정책방향

① 새정부 주택공급 정책방향

- ❶ 부동산 경기 변동의 영향이 상대적으로 적은 **공공 부문**을 중심으로 주택공급 역할과 기능을 적극적으로 확대
- ❷ **확고한 추진체계**를 정립하여 관계기관·시장참여자 등 이해관계가 첨예한 사업을 차질없이 적기에 추진할 수 있도록 지원
- ❸ **목표물량**은 수급 상황과 현장의견을 토대로 실천 가능한 **상향식** (bottom-up)으로 제시하고 공급 체감도가 높은 **착공*** 기준으로 관리
 - * '착공'은 3~6개월 내 분양되어 소유자가 정해져 공급 체감도가 높고, 착공되고나면 대부분 준공되는 만큼 목표치의 신뢰성이 높음 → 現 정부는 공급목표를 '착공'으로 일원화하여 관리
- ❹ 민간 주택공급 여건 개선 시에도 **공공성 강화 원칙** 하에 지원
- ❺ 공급여건별 **맞춤형 접근법**을 통해 기발표 택지와 도심 지역에서 주택공급 속도를 높이고 물량을 확대하여 공급 효과 가시화

② 주택공급 목표 설정

- 수도권 주택 착공 장기평균(^{10년}25.8만호)이나 장기 주거종합계획* 상 주택수요(^{'26~'30}수도권 24.5만호) 등 고려시, **年 25만호** 공급이 적정

* 가구·소득·멸실요인 등 종합 고려하여 수요 산출(제3차 장기 주거종합계획, '23~'32년)

- 향후 수도권 착공이 과거 3년간 추세(年 15.8만호)가 지속된다고 가정 시 적정공급 수준(年 25만호) 대비 **年 9.2만호** 부족 예상

연도별 주택착공 실적·적정공급·부족분

구분 (단위: 만호)	'22년	'23년	'24년	3년평 (^{'22~'24})	年 적정공급	5년평 (^{'20~'24})	10년평 (^{'15~'24})	수요 (^{'26~'30})	年 부족분
수도권	18.6	12.1	16.5	15.8	25.0	21.0	25.8	24.5	9.2
서울	6.3	2.8	2.6	3.9	6.5	5.1	6.8	6.1	2.6

☞ 기존사업 정상추진 및 신규 공급대책으로 **年 9.2만호** 이상 추가 공급 필요

Ⅲ. 추진과제

◆ **선호 입지에 내집 마련의 기회를 대폭 늘리고, 위축된 주택공급 여건을 개선하여 주택시장 안정 및 국민 주거안정 도모**

－ 정부의 관리 및 영향 수준에 따라 **3유형***으로 구분, **맞춤형 전략** 추진

* ❶(공공 주도)공적역할 확대 ❷(공공·민간 협조)법·제도적 지원 ❸(민간 주도)규제완화·지원

추진과제

	공공주도	공공·민간 협조	민간주도+공공지원
수도권 공급	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 공공택지 LH 직접시행 전면 전환 ✓ LH 비주택용지 용도전환 정례화 ✓ 수도권 공공택지 사업속도 제고 ✓ 우수입지 공공택지 분양 추진 ✓ 공공택지 공급 조그화 및 여력 확충 		
도심 공급	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 노후 공공임대주택 전면 재건축 ✓ 노후 공공청사 등 재정비·복합개발 ✓ 도심 내 유휴부지 활용 공급 ✓ 철도역 등 활용 주택공급 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 학교용지 활용 거점 조성 ✓ 대학 유휴부지 등 활용 연합기숙사 ✓ 공공 도심복합사업 시즌2 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1기 신도시 등 정비사업 개선 ✓ 빈집 정비 활성화 ✓ 소규모주택정비사업 활성화 ✓ 정비사업 제도 종합 개편 ✓ 공동주택 리모델링 제도 개선
민간여건 개선		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 신축매입임대 공급 확대 ✓ 공실상가 등 활용 비아파트 공급 ✓ 모듈러 주택 공급 활성화 ✓ 수도권 공공지원 민간임대 공급 확대 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 주택건설사업 인허가 제도개선 ✓ 환경영향평가 실외 소음기준 합리화 ✓ 학교용지 기부채납 부담 완화 ✓ 주택사업자 공적보증 지원 강화 ✓ 임대 전환 종합금융보증 신설 ✓ 민간소유 공공택지 금융지원 강화 ✓ 비아파트 자금지원 확대



부동산 시장 거래질서 확립

- ✓ 부동산 시장 감독 기능 강화
- ✓ 주택 매매계약 신고 관리 강화
- ✓ 불법 의심사례 세무조사
- ✓ 불법·이상거래 기획조사 및 이용의무 조사
- ✓ 자금출처 투명성 제고 기반 강화

주택시장 수요관리 내실화

- ✓ 규제지역 LTV 강화
- ✓ 주택매매·임대사업자 대출 LTV 제한
- ✓ 전세대출한도 일원화
- ✓ 주담대 금액별 주신보 출연요율 차등 적용
- ✓ 토지거래허가구역 지정권자 확대

1

수도권 주택공급 확대 및 조기화

- ◆ 공공택지를 LH 직접시행으로 전면 전환하고, 3기 신도시 등 공공택지에서 각 사업절차별 공급지연 요소를 해소하여 공급물량 확대 및 속도 제고

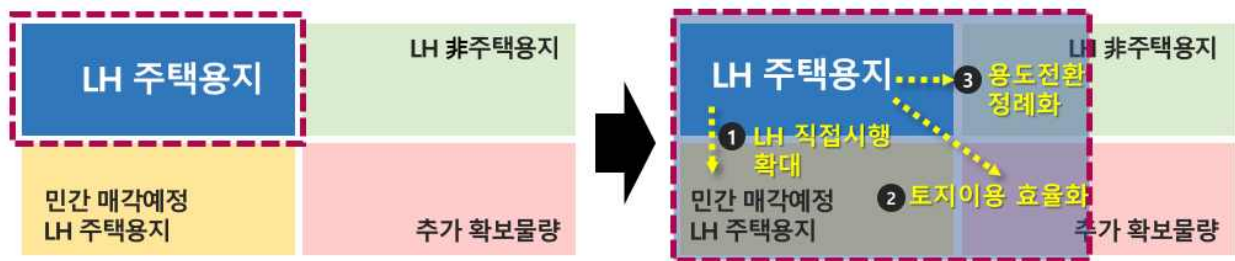
1

LH 직접시행을 통한 주택 공급 활성화

- ◆ 수도권 공공택지 사업주체(민간→LH)와 토지용도(非주택→주택)를 전환*하여 택지사업의 공공성 강화와 함께 공급물량 확대 및 공급속도 제고

* (주택) LH 직접시행 확대, 토지이용 효율화 (비주택) 용도전환 정례화

☞ LH 직접 시행 등을 통해 '30년까지 수도권에 총 7.5만호 + α 추가 착공



① 공공택지는 LH 직접시행으로 전면 전환

- ◆ LH가 주택용지를 민간에 매각하지 않고 직접 시행하여 공급속도를 높이고 물량을 늘리면서, 공공이 개발이익을 환수하는 체계로 전환

☞ '30년까지 수도권 6만호(5.3^{LH직접시행} + 0.7^{토지이용효율화}) 착공

- (현황) 기존에는 공공이 토지수용 등을 통해 조성한 공공택지의 상당 부분을 민간에 매각하여 민간이 주택을 직접 공급
 - 민간이 부동산 호황기에는 개발이익을 누리고, 불황기에는 공급을 지연하거나 중단함으로써 수급 변동성이 확대되는 문제 발생
- (대상) LH가 「공공주택법」, 「택지개발촉진법」 등에 따라 조성 중이거나 조성 예정인 민간 매각 공동주택용지를 LH 직접시행으로 전환

- 향후 매각 예정인 공동주택용지부터 매각을 중단하고, 지구별 지구계획 변경 등을 통해 LH 직접시행으로 전환
- 기존 사업방식의 근본적인 개선을 위해 'LH가 조성한 주택용지는 민간에 매각하지 않는다'는 원칙 법제화*

* LH법 개정 등을 통해 LH가 개발하여 조성한 공동주택용지는 직접 시행 의무화

- **(물량)** 수도권 19.9만호 규모 공공 주택용지 중에서 LH가 민간에 매각하지 않고 직접 시행*하여 '30년까지 수도권 **총 6만호** 착공

* 공공주택 물량 증가를 감안, 「공공주택법 시행령」에 따른 공공분양 물량 상한도 완화

- 6만호는 수도권 LH 직접시행 전환분 **5.3만호**, 용적률 상향 등 토지이용 효율화 조치에 따른 추가 확보분 **0.7만호**로 구성
- 확보 물량은 공공주택으로 공급하고, 역세권 등 우수 입지에는 고품질 공공임대주택 확대

- **(방식)** 직접시행 전환 물량은 민간이 설계·시공 등을 전담하는 도급형 민간참여사업¹⁾으로 추진하여 설계·구조·브랜드 등 차별화²⁾

1) LH는 택지를 제공하고, 민간은 자금조달 및 설계·시공 등 전담(시공비 절감효과)

2) 타 민간참여사업 사례를 감안하여, 참여 업체 브랜드로 공급 추진

- LH 개혁위원회* 논의를 토대로 구체적인 공급 계획, 공급 유형(공공분양, 공공임대 등), 자금조달방안 등을 연내 발표 추진

* LH 개혁안 마련을 위해 시민사회, 주거복지·경영 전문가 등 각계각층이 참여하는 민·관 합동위원회

- **(계획)** 「LH법」 및 「공공주택법 시행령」(25.下) 개정, 지구계획 변경*(25.下~)을 거쳐 주택착공 가능 시점 등을 감안하여 순차적으로 착공

* 법령 개정 등과 병행하여 용지보상, 대지조성 등 필요절차는 사전적으로 진행

- 2기 신도시 등 택지개발지구는 별도 법령 개정 사항이 없어 연내 민간참여 사업자 선정 등을 거쳐 내년 착공 추진

② LH 소유 非주택용지 용도전환 정례화

◆ LH가 소유한 非주택 용지의 용도와 기능을 정례적으로 심의·재조정하는 「공공택지 재구조화」 제도 도입 → '30년까지 수도권 1.5만호+α 착공

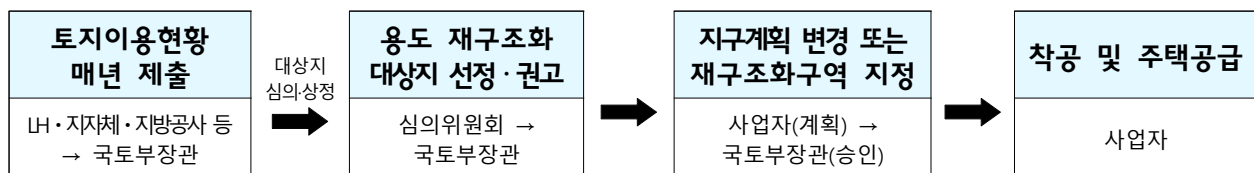
- **(현황)** 수도권 공공개발지구¹⁾ 내 LH가 소유한 非주택 용지(상업·공공용지 등)로, 신도시 6개 규모(1,950만m²)²⁾의 용지 공급 계획 중
- 1) (대상) 택지개발지구, 공공주택지구, 공공지원 민간임대 공급촉진지구 등 공공개발지구
- 2) 2기 신도시, 3기 신도시, 기타 중소택지 내 용지별 구성 :
(상업) 400만m² (공공시설) 230만m² (유보지) 146만m² (자족) 798만m² (단독) 376만m²

- **(방식)** 장기 미사용·과다 계획 토지 용도전환으로 '30년까지 1.5만호 우선 확보, 「공공택지 재구조화」 제도 도입으로 추가 물량 확보

① **(절차)** 지구별 토지이용계획을 지역 수요와 여건에 맞춰 재검토¹⁾ 하고 광역적으로 재조정하기 위한 대상지 심의²⁾·선정절차 신설

- 1) 지역개발·산업입지 전문가 등으로 심의기구(공공택지재구조화심의위)를 구성해 공정성 확보
- 2) (심의 대상토지) 10년 이상 장기 미사용 토지, 국토부장관이 요청한 토지 등

공공택지 재구조화 절차도



② **(특례)** 국토부가 지구계획 승인권을 행사하여 재구조화 대상지의 용도를 전환하고 도시기본계획 의제 등 절차 간소화 특례* 적용

* 도시기본계획(인구계획 등) 등 용도변경 제약사항을 일괄 의제, 환경영향평가도 간소화

③ **(인센티브)** 지자체와 주민의 협조를 유도하기 위해 개발이익의 일부를 재투자하는 방안 검토

- **(계획)** 연내 「공공주택특별법」 개정을 추진하고, 우선 추진물량은 법 개정 시기와 관계없이 지구별 토지이용계획 변경 협의* 추진

* 세대수 증가에 따른 도시기본계획 변경, 기반시설·학교 용량 확보 등에 대해 협의

2

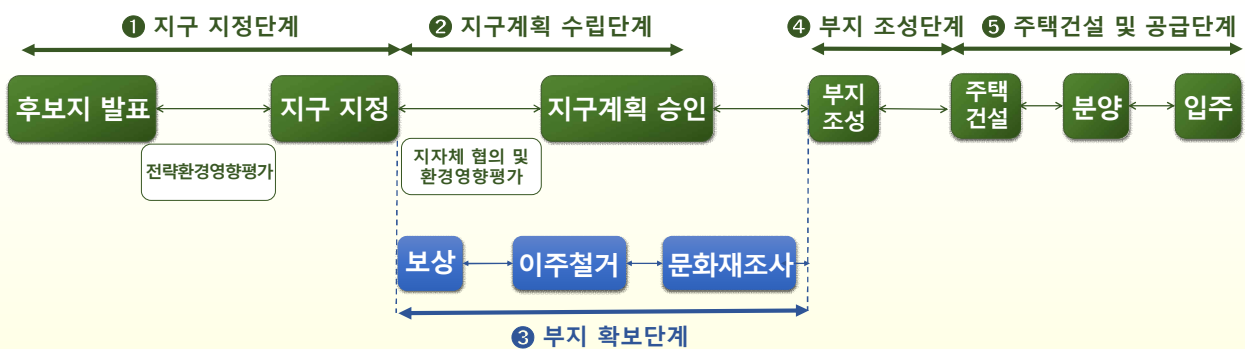
수도권 공공택지 사업속도 제고 및 공급여력 확충

1 공공택지 사업속도 제고

◆ 택지사업 단계별* 맞춤형 조기화 전략 마련 및 사업 관리 강화를 통해 전체 사업기간을 2년+α 단축

* △지구 지정 및 계획 수립단계, △부지 확보단계(보상→이주·철거→문화재조사)

☞ 이를 통해 '30년까지 수도권 4.6만호를 조기화하여 추가 착공



1 지구 지정 및 계획 수립단계

□ **(목표)** 서울 서리풀 등 지구 지정이나 계획 수립을 준비 중인 지구는 인허가 절차를 간소화하여 기존 0.5년 이상, 신규 1.5년 이상 조기화*

* (기존) 既 발표 지구 / (신규) 차기 신규택지로 연내 법 개정 완료 시 가능

□ **(전략)** 중복 절차는 단축, 동시 추진 가능한 절차 간 통합은 확대

① **(단축)** 환경평가 및 지구계획 용역 발주시기*를 앞당기고, 후보지 발표 前 전략환경영향평가를 사전 작성을 통해 절차 추가 단축

* (전략환경영향평가 용역) 지구지정 前 → 후보지발표 前, (지구계획수립 용역) 지구지정 後 → 前

② **(통합)** 지구지정↔지구계획 통합승인제도¹⁾를 확대(100→330만㎡ 이하)하고 사업갈등 조정 창구로 「통합조정회의」²⁾를 신설하여 협의기간 단축

1) '23.10월 도입 후 국공유지 우선 시범 적용 → (사례) '24.11월 의정부용현(국방부 부지 38%)

2) 지자체의 민원 해결 및 광역교통개선대책 추가 요구 등으로 인한 협의 장기화 방지

2 보상 착수 단계

- **(목표)** 3기 신도시 추가 3곳(2.4택지) 등 지구지정 이후 보상에 착수하는 지구는 보상 조사·협의기간 단축을 통해 1년 이상 조기화
- **(전략)** 보상 조사와 협의에 대한 주민·기업 수용성을 높이기 위해 관련 제도를 개선, 막대한 보상소요에 대응하여 자금 투입도 확대
- ① **(제도)** 보상 착수시기를 지구지정 後→前으로 조기화, 협조장려금 신설 등 보상 협의제도¹⁾ 및 협의 지연 관행²⁾ 개선으로 협의 촉진
- 1) (협조장려금) 보상협조자에 가산금 지급, (협의 인센티브 조건 부가) 기존 협의양도인 제도와 새롭게 도입할 협조장려금에 '보상 조사 및 이주 협조' 조건 부가
- 2) ①국공유지 先 유상취득 後 소송, ②중앙토지수용위의 수용재결 前 3회 이상 협의 요구
- ② **(재원)** LH 채권발행 확대, 현금 이외의 보상수단 활성화* 방안 등을 통해 보상금 조달 부담 경감 및 과잉 유동성 우려 최소화
- * 대토보상권을 리츠에 현물출자 후 주식 장기 보유 등 요건 충족 시 대토보상 조세감면 지속지원

3 보상 마무리 단계(이주·철거 등 촉진)

- **(목표)** 3기 신도시 기존 5곳 등 인허가와 보상 마무리 단계 지구는 이주·철거 등 부지 확보 및 조성을 가속화해 0.5년 이상 조기화
- **(전략)** 이주는 지원책과 제재수단을 병행해 촉진하고, 공사 지연을 초래하는 규제는 개선, 부지조성-주택건설 등 절차 통합 확대
- ① **(이주)** 지원기업이주단지 유형을 다양화¹⁾하고, 제재되거불응자 대상 금전적 제재를 도입, 필요시 인도소송²⁾도 적극 활용
- 1) ①동일 공공주택지구 내 임시이주단지, ②타 지구 유희부지를 활용한 이주단지
- 2) 보상·수용 완료 6개월 후 미퇴거 시 소송 진행 등 대응 기준을 담은 소송지침 마련(LH)
- ② **(규제개선)** 맹꽂이 신속 이주를 위해 대체서식지 조성 기준을 유연화^{지구內→外}, 철거공사도 여러 건물을 동시에 가능토록 효율화
- ③ **(절차통합)** 이주·철거~문화재조사, 부지조성~주택건설 절차에 대해서는 LH 전담TF*를 구성, 절차 간 연계를 강화하고 시차 단축
- * (문화재조사TF) 이주 등 선행절차 현황 공유, (공급 조기화TF) 우선착공블록 등 검토

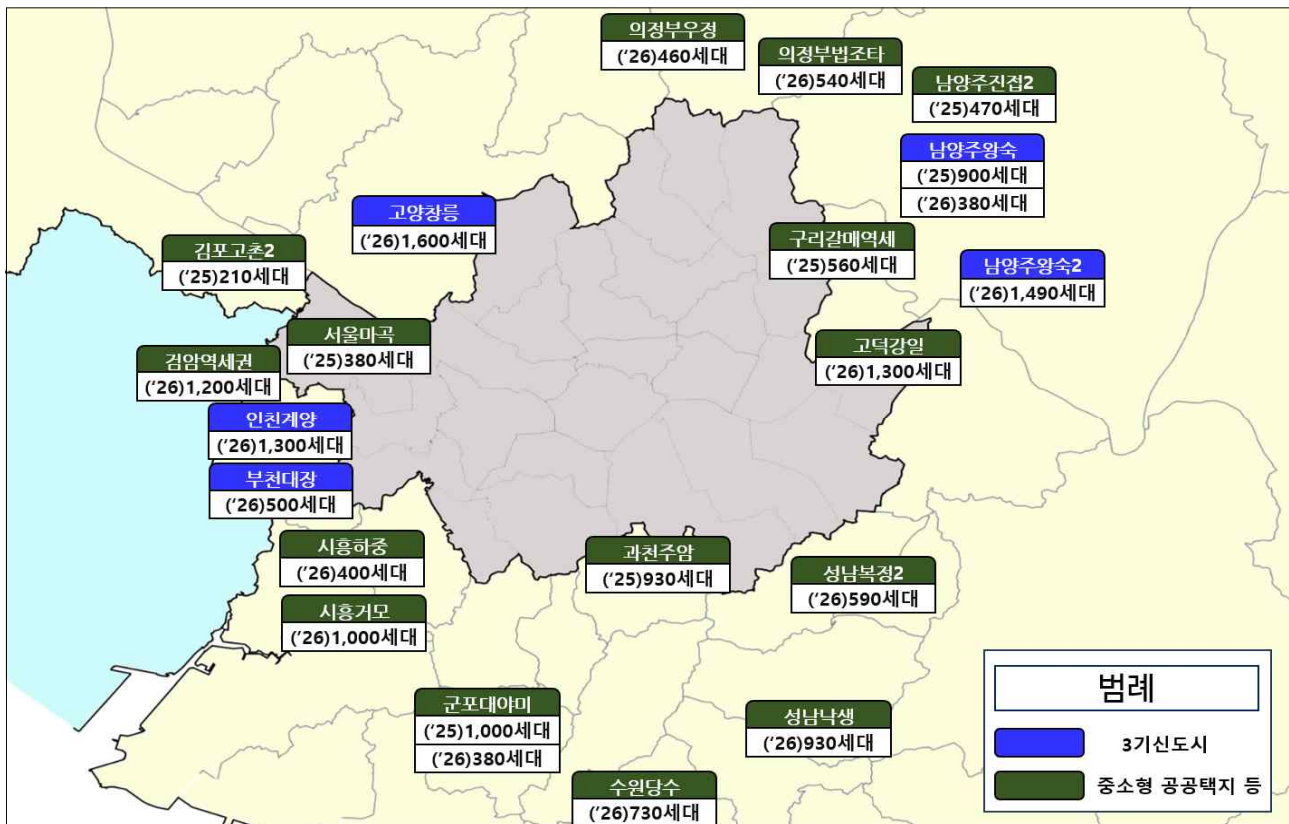
② 우수입지 공공택지 분양 추진

□ 수도권 공공택지에서 '25년 4분기 0.5만호, '26년 2.7만호 분양 예정

○ 3기 신도시에서 '25년 4분기 0.9천호*, '26년 5.2천호 분양 추진

* (11월) 남양주왕숙 공공주택지구 A24(393호), B17(499호)

수도권 주요 공공택지 지구 공공주택 분양계획('25.4분기~'26년)



* 사업추진계획 기준으로 사업 추진현황에 따라 변동 가능

③ 서울 남부권 등 공공택지 공급 조기화 및 공급여력 확충

□ 서울 서초구 서리풀(2만호), 과천 과천(1만호) 등 서울 남부권 신규 공공택지는 '29년 착공 등 차질없이 추진

□ 이외에도, 중장기 안정적 공급 기반 확보 및 수급불안 해소를 위해 수도권에서 신규 공공택지 검토('25.下, 3만호)

참고1

수도권 공공택지 주택공급 확대

- **(실적)** 수도권 주택공급 여력 확충을 위해 3기 신도시¹⁾, 중소형 공공택지²⁾ 등 76개소, 85.8만호(공공주택 52만호) 규모 신규택지 발표

1) 하남교산, 남양주왕숙, 인천계양, 고양창릉, 부천대장, 광명시흥, 의왕군포안산, 화성진안
2) 과천과천, 인천검암, 광명하안2, 시흥하중, 의정부우정, 성남신촌 등

- 이 중 약 77%(개소 기준)는 조성 공사 추진 중이며, '25.6월 기준 공공주택 26.4만호 인허가, 12.7만호 착공 실시
- 인천계양(1.7만호), 남양주왕숙(7.5만호), 하남교산(3.7만호), 고양창릉(3.8만호), 부천대장(1.9만호)은 보상을 대부분 마무리(평균 96% 완료)

- **(계획)** '30년까지 수도권 공공택지에서 **37.2만호 착공 추진**

- 당초 '30년까지 수도권 공공택지에서 **25.1만호** 착공 예상
- LH 100% 직접 시행 전환, 공공택지 용적률 제고, 보상 등 택지개발 속도제고 등 조치를 통해 '30년까지 **12.1만호** 추가 착공

수도권 공공택지 **당초** 착공물량(단위: 만호)

구 분	'26년	'27년	'28년	'29년	'30년	합 계
공공주택	3.75	4.74	2.99	4.99	8.63	25.1

* 공공택지 민영주택의 경우 사업자 의지, 부동산 시장 여건 등에 따라 착공여부 유동적

수도권 공공택지 **추가** 착공물량(단위: 만호)

구 분	'26년	'27년	'28년	'29년	'30년	합 계
LH 직접시행	0.51	0.98	1.51	1.05	1.28	5.33
공공택지 효율화	0.07	0.18	0.18	0.13	0.1	0.66
공공택지 용도전환	0.08	0.3	0.37	0.2	0.6	1.54
사업속도 제고	0.85	△0.2	0.9	0.47	2.58	4.6
전체	1.51	1.26	2.96	1.85	4.56	12.14

참고2

주택공급 확대에 따른 교통문제 개선방안

1 추진현황

- 수도권 26개 대규모 공공주택지구 총 243개 시설(28.4조원)을 광역교통개선대책에 반영하여 추진 중이며,
 - * 기타 중·소형 공공주택지는 교통영향평가를 통해 도로 등 기반시설 개선 추진 중
- 3기 신도시는 남양주왕숙 등 6개 지구 총 99개(13.5조원) 교통시설이 반영되어 실시계획 승인 등 입주시기에 맞춰 적기 개통 추진 중

2 개선방안

- **(교통대책 신속추진)** 신도시 광역교통 적기 추진을 위한 제도개선
 - ① 매년 집중 투자사업을 선정하고, 관계기관 TF*에서 검토
 - * 국토부, 지자체, 사업시행자 등으로 TF 구성하여 사업별 세부추진일정 구체화
 - ② 관계기관 간 이견 해소를 위해 갈등조정위원회(국토부 대도시권광역교통위원회 內)를 신설하여 기관 간 조율 및 협의 플랫폼으로 활용
 - ③ 확정된 철도사업 중 일정요건*을 충족한 경우 공공기관 예타 면제를 추진하고, 주요 도로사업은 국토부(지방국토관리청) 직접 인허가 실시
 - * (예시) 신도시 사업시행자(LH) 100% 부담 시 국무회의 상정 등 통해 공공기관 예타면제
- **(입주초기 교통보완)** 광역철도 등 개통 전 입주민 불편을 최소화하기 위해 입주 초기에 인근역 간 환승 버스노선 확충 등 조치 마련
- **(도심주택공급)** 재개발·재건축사업, 도심복합사업 추진 시 교통영향평가를 통해 교통혼잡 신호체계 개선, 도로 정비 등 추진

3 향후계획

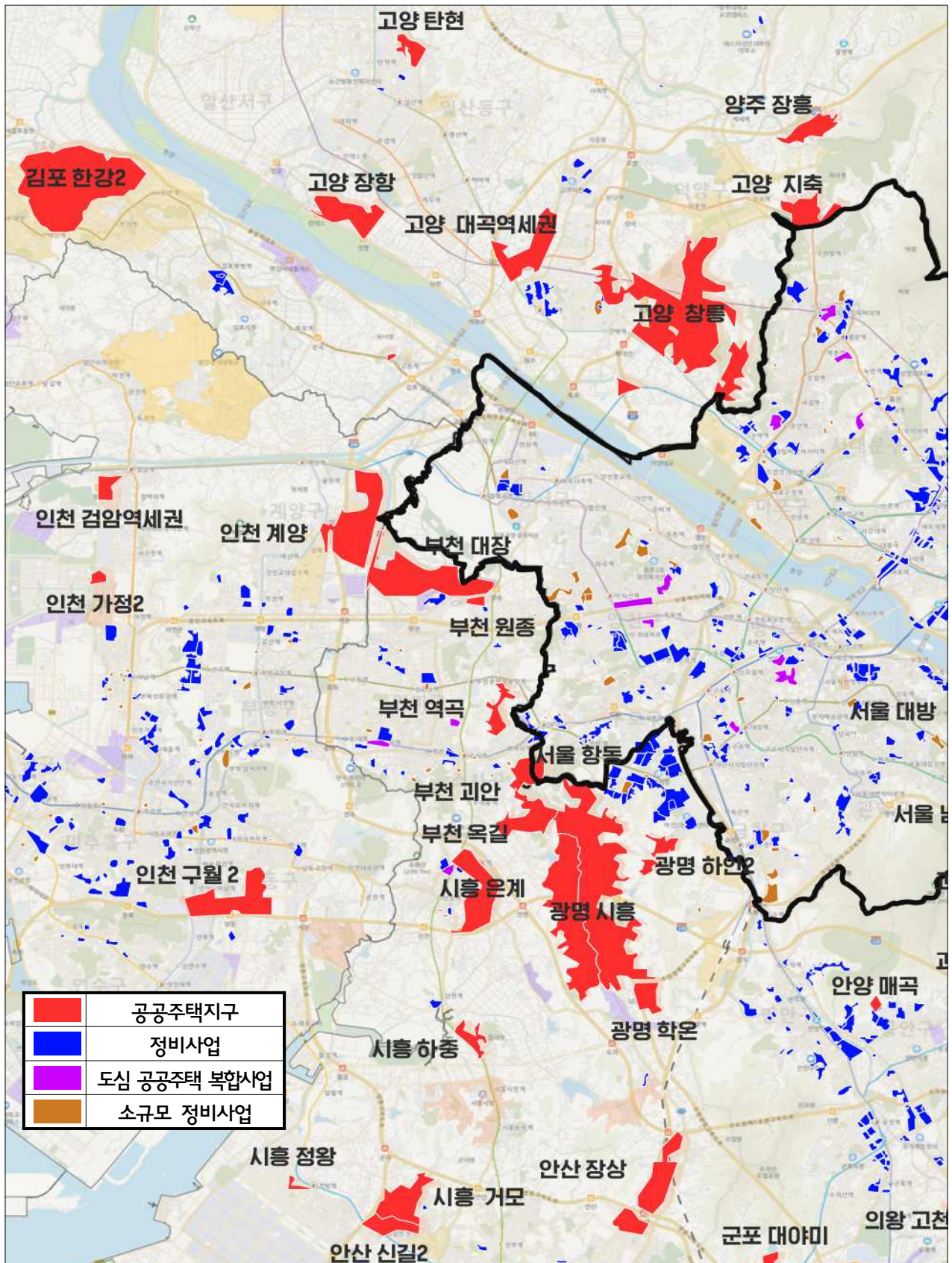
- 국토부 내 「신도시 교통대책 신속추진 TF」 확대·강화('25.9~) 및 갈등조정위원회 운영 개시('25.10~)
- TF에서 신도시 교통문제의 근본적인 해소를 위해 버스·지하철, 도로, 철도 등 모든 교통수단을 망라한 신도시 교통개선 방안 마련

참고3

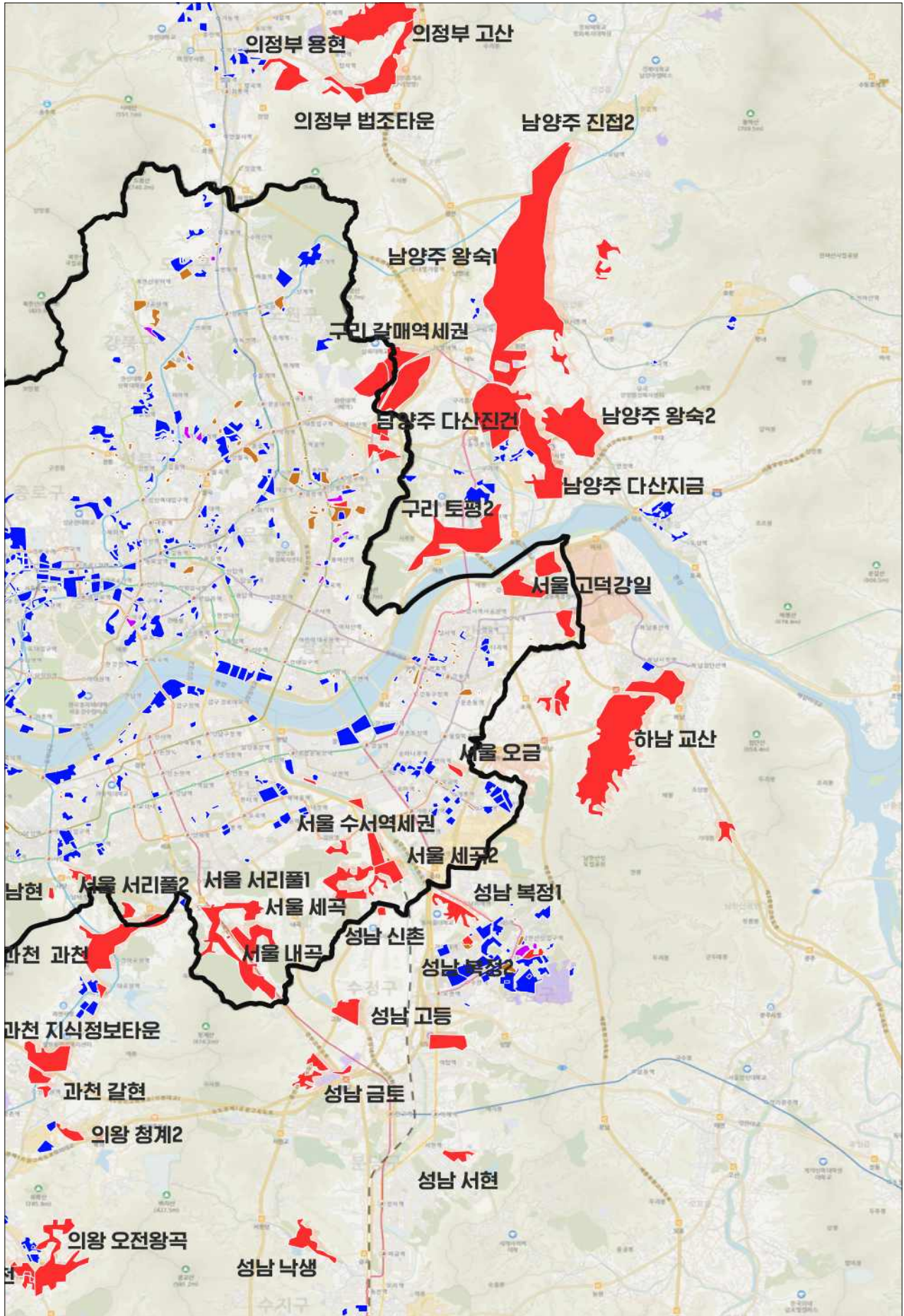
수도권 공공주택지구 및 정비사업 추진 현황

* 정비사업 및 소규모 정비사업은 국가공간정보통합플랫폼(K-GeoP) 및 서울도시공간포털 등의 정비구역계 정보로, 실제 정비구역 현황과 차이가 있을 수 있음

□ 수도권 서부



□ 수도권 동부



The map displays the following industrial complexes and their locations:

- Red Complexes (Northern Region):** 서울 남현, 서울 서리풀2, 서울 서리풀1, 서울 세곡, 성남 복정1, 성남 신촌, 성남 복정2, 성남 고등, 성남 금토, 성남 서현, 성남 낙생, 의왕 오전왕곡, 의왕 고천, 군포 대야미, 의왕, 군포, 안산, 의왕 월암, 수원 당수1, 수원 당수2, 화성 비봉, 화성 어천, 화성 봉담3, 화성 진안, 오산 세교3, 평택 지제.
- Blue Complexes (Central Region):** 광명 하안2, 안양 매곡, 과천 지식정보타운, 과천 갈현, 의왕 청계2, 의왕 오전왕곡, 의왕 고천, 군포 대야미, 의왕, 군포, 안산, 의왕 월암, 수원 당수1, 수원 당수2, 화성 비봉, 화성 어천, 화성 봉담3, 화성 진안, 오산 세교3, 평택 지제.
- Purple Complexes (Southern Region):** 용인 이동.

2

도심 내 주택공급 확대

- ◆ 선호도 높은 도심에서 노후화된 주택·시설, 유희부지 등을 재정비하여 양질의 주택을 실수요자에게 충분히 공급

1

도심 내 노후시설·유희부지 등 활용 주택공급

① 노후 공공임대주택 전면 재건축

- ◆ 서울 주요 입지에 있는 준공 30년 이상 경과한 노후 영구임대 등 공공임대 주택을 재건축하여 '30년까지 수도권 2.3만호 착공

* 수도권 내 준공 30년 이상 경과 장기임대는 8.6만호('24.末), 10년 후 16.9만호로 증가

- ① **(추진방향)** 강남, 강서, 노원 등지의 노후 공공임대를 중산층도 입주 가능한 양질의 공공임대·분양 혼합 단지로 재탄생
- ② **(사업모델)** 영구임대 아파트를 종상향(2·3층 일반→3층·준주거 등)을 통해 추가 용적률 최대 500%까지 확보하여 고밀로 재건축
 - 기존 물량은 통합공공임대로 재공급하고, 추가 공급물량은 분양·통합공임·장기전세 등 선택·운영, 생활 SOC 등 주민 편의시설도 설치
 - 재건축 이후 공급되는 통합공공임대 유형은 주거 면적 확대 (평균 17.6평 → 20.5평), 입주대상 완화(1~2분위 → 1~6분위) 추진
- ③ **(사업지)** '24년부터 추진 중인 상계마들, 하계 5단지 시범사업은 사업승인 후 이주를 진행 중이며, 중계 1단지도 승인 준비 중
 - '27년부터 수서(3,899세대), 가양(3,235세대) 등 중심으로 사업 본격화

상계마들



영구 170호
→ 통합 170호+장기전세 193호

하계 5단지



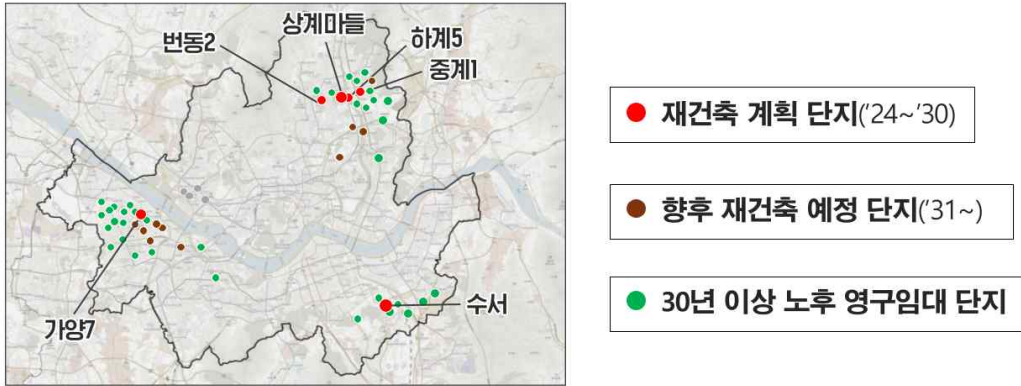
영구 640호
→ 통합 640호+장기전세 696호

중계 1단지



영구 882호
→ 통합 882호+공공분양 488호

서울 내 노후 임대단지 및 재건축 계획단지(안)



④ (재정지원) 안정적 재건축 사업 추진을 위하여 공공주택에 대한 국비지원*과 사업주체 부담금, 분양수익 등으로 재원 조달

* 통합공공임대 지원단가의 90~95% 규모 지원(택지비 불필요, 철거·이주비 포함)

⑤ (이주대책) 원활한 사업 추진과 기존 입주자의 주거안정 확보를 위해 주변 공공임대(건설임대, 매입임대)를 임시 이주주택으로 활용

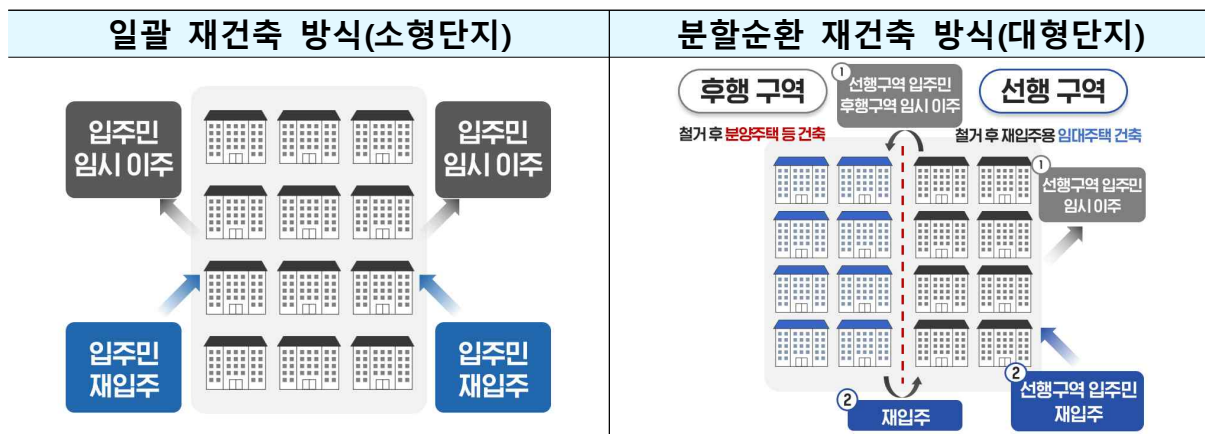
- 체계적인 이주대책 수립을 위해 「재건축 이주대책 협의체」(TF) 구성·운영('25.下), 단지별로 세부 이주계획 수립 후 순차 추진('26.上~)

공공임대 재건축 이주대책 협의체 구성(안)

- ✓ (구성) 국토교통부, 서울시, LH, SH 등 관계기관
- ✓ (논의 분야) 재건축 사업계획에 따른 세부 이주대책 수립, 임시 이주주택 마련 위해 관계기관이 소유한 공공임대주택*의 공동 활용체계 논의
- * 기관별 건설임대, 매입임대, 재개발·재건축 사업 내 공공임대(공공기여분) 등

- 특정 시기에 이주물량이 집중되지 않도록 임대주택 단지 규모·특성에 맞게 다양한 재건축 방식 도입·추진

임대주택단지 규모에 따른 재건축 방식 예시



② 노후 공공청사 등 재정비·복합개발

◆ 도심 우수입지 주택 공급을 위해 노후 공공청사, 국유지 등을 재정비하여 '30년까지 수도권 2.8만호(기재부 국유재산심의특 2만호 포함) 착공

☞ (3대 추진방향) ①체계적 사업 추진을 위한 거버넌스 구축, ②국가 주도 사업으로 추진력 제고, ③지자체·지역주민 수용성 제고를 위한 인센티브 제공

① (개발검토 의무화) 준공 30년 도과된 공공청사 및 유휴 국·공유지는 범부처 신설 심의기구*가 복합개발 필요성을 검토하도록 의무화

* (구성) 국토부·기재부·행안부 등 중앙부처, 지자체, 공공기관, LH·캠코 등 공공주택사업자 등

▪ 심의 대상이 되는 전체 사업들을 대상으로 5개년 「복합개발 종합 계획」을 수립하고, 주체·연차별 계획 수립 및 체계적 집행관리

② (국가 직접 인허가) 청사부지의 용적률을 상향하고, LH, 캠코 등을 통해 주도적으로 개발할 수 있도록 국토부가 직접 건설사업승인

* 도시혁신구역·입체복합구역(「국토계획법」)이나 공공주택사업(「공공주택특별법」) 등 추진

③ (사업속도 제고) 사업자는 신탁, 위탁 등 방식*으로 개발기간 동안 사업부지의 사용권을 확보하여 사업 신속추진(심의기구에서 방식 결정)

* (신탁) 반환조건부 소유·임차권 이전, (위탁) 국·공유지 장기 임대(50년 + 갱신 허용)

▪ 예비타당성조사, 지방재정투자심사 등 행정절차를 면제하거나 간소화하여 사업 지연요인을 최소화하고, 재정지원*도 강화

* 청사 철거·건축비, 생활 SOC 및 공공임대 건축비, 임시청사 임차비 등 재정지원

④ (지자체 수용성 강화) 무주택 청년·신혼부부, 신생아 가구 등의 우선 입주를 지원하되, 지역주민의 우선 입주도 일부 허용

▪ 지역주민들의 생활 편의를 높이기 위해 육아·보육, 의료·편의, 창업·일자리 등 다양한 생활 SOC도 함께 공급

☞ (추진계획) ①복합개발 거버넌스 구축, ②국가 직접 인허가, ③재정지원 및 지자체 인센티브 등을 규정하는 「노후 공공청사 등 복합개발 특별법^{가정}」 제정

③ 학교용지 활용 주거·교육·문화·생활 거점 조성

◆ 도심 내 학교, 미사용 학교용지, 폐교부지 등을 활용하여 **공공주택**, **교육시설**^{필요시}, **생활SOC**^{*} 등을 복합개발하여 '30년까지 **수도권 3천호+α** 착공

* (교육) 어린이집·과학관·평생교육시설 등, (생활SOC) 도서관·수영장·체육관 등 공공시설

① **(특별법 제정)** 「학교용지 복합개발 특별법^{가칭}」 제정을 통해 이해관계자 참여 거버넌스를 구축, 지속적 후보지 발굴 및 체계적 추진기반 마련

▪ 매년 미사용 학교용지 현황을 검토하여, 부지조성 후 장기간 학교 설립 절차가 진행되지 않는 부지는 원칙적으로 학교용도 해제

▪ 국토부 주관, 교육청·지자체·전문가(교육, 지역개발 관련) 등으로 검토 기구 구성, 복합개발 후보지 선정 및 복합개발 방안의 타당성 검토

* 일정 기준 이상 학생수가 지속 감소하는 지역에 대해서는 교육청에 활용가능부지 여부 검토 요구

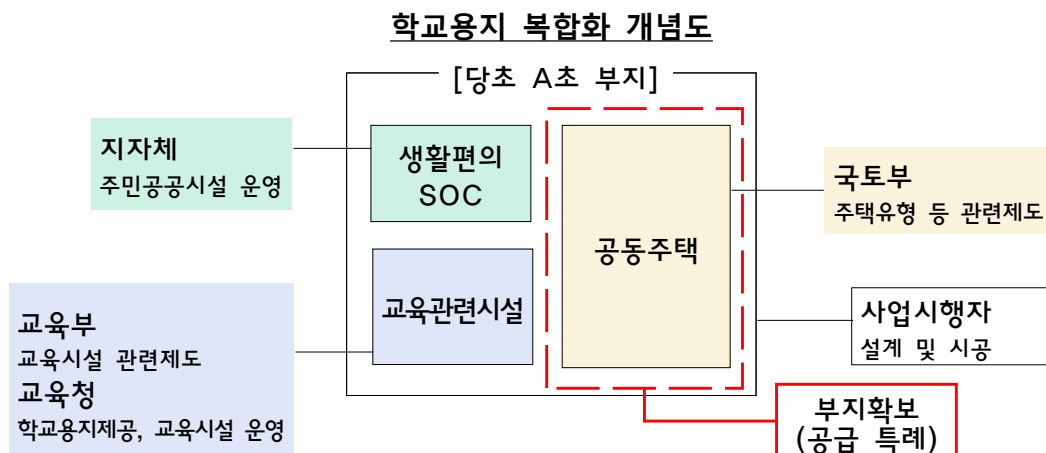
▪ ①용도변경 등 인허가 의제, ②분상제 적용 제외, ③용지 공급 특례(국·공유지) 부여 및 ④생활SOC 건설비 재정 지원 등 인센티브 제공

* 필요시 국무회의 상정 등을 통해 공공기관 예타면제 추진

② **(선도사업)** LH·교육청·지자체·민간 등이 소유한 장기 미사용 학교용지 중 수도권 양호 입지 대상으로 **3,000호+α** 우선 추진

▪ 해제 부지별로 주택공급, 공공이용시설 등 복합개발 방안을 마련(LH)하고, 교육부·지자체 등 협의를 거쳐 복합개발 추진

▪ 선도사업 추진과 함께 특별법을 활용한 우량 후보지 지속 발굴



4 도심 내 유희부지 활용 공급

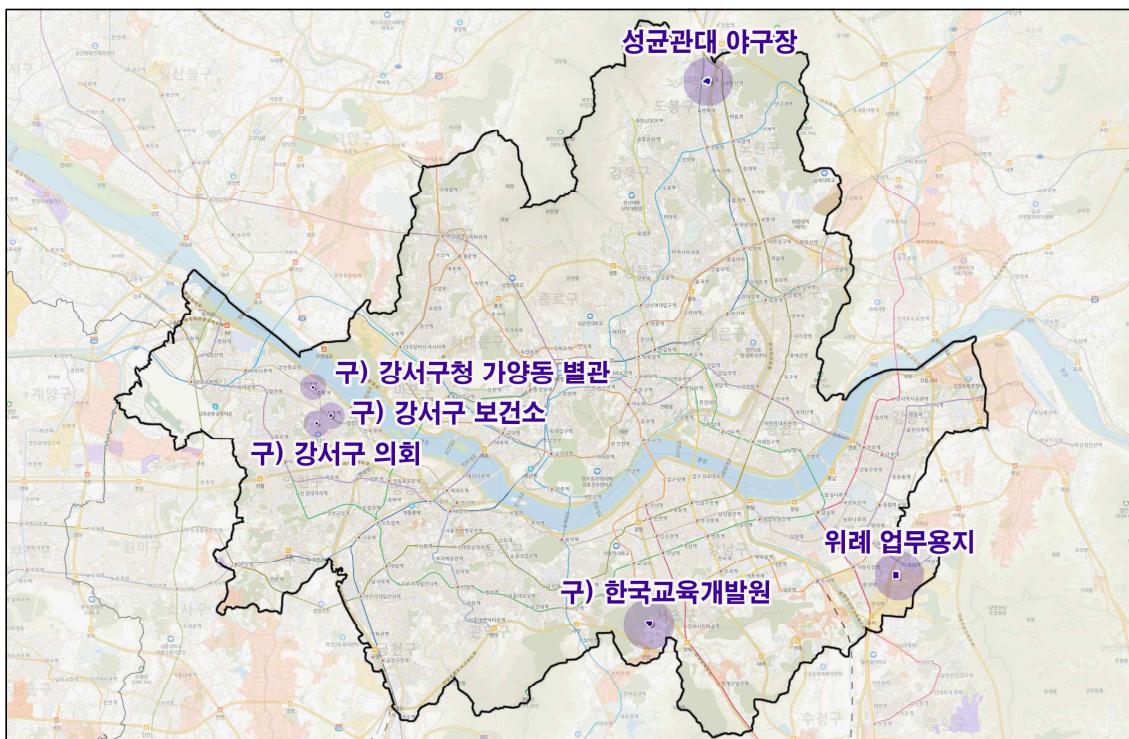
◆ 서울 도심 내 국·공유지, 유희부지에 생활SOC와 주택을 복합 개발하여 '30년까지 서울 4천호 착공

* 현행 「공공주택특별법」을 통해 신속히 사업 추진 가능하며, 필요시 국무회의 상정 등을 통해 공공기관 예타면제 추진

- ① (성대야구장^{도봉구}) 기존 시설 이전('03) 후 유희부지 활용 잠정1,800호 공급
- ② (위례업무용지^{송파구}) 위례신도시(2기 신도시) 내 사용되지 않고 있는 업무시설 부지를 활용하여 잠정1,000호 공급
- ③ (한국교육개발원^{서초구}) 충북혁신도시로 이전('17)된 이후 현재 미활용 중인 한국교육개발원의 기존부지를 활용하여 잠정700호 공급
- ④ (기존시설 이전부지^{강서구}) 강서구청 가양동별관, 강서구의회, 강서구 보건소 이전('26) 후 유희부지를 활용해 잠정558호 공급

* (가양동별관) 948㎡, 98호, (강서구의회) 1,938㎡, 163호, (강서구보건소) 2,929㎡, 297호

서울 내 유희부지 위치도



5 철도역 등 활용 주택 공급

◆ 철도 관련 부지를 복합 개발하여 1인가구·청년 특화주택 등 건설

- ① (GTX 등 환승역) 창동역(GTX-C), 원종역(대장홍대선) 등 철도 역사 등을 활용한 공공주택 복합개발 추진, 신규 후보지도 추가 검토
- ② (철도 유휴부지) 차량기지 이전부지, 금천구청역* 등 역 주변 유휴부지를 활용하여 1인·청년용 공급 사업지 추가 발굴

* 역사 옆 폐저유조 부지를 활용해 청년 특화 공공임대주택 공급 예정

창동역 복합개발



원종역사 복합개발



금천구청역



6 대학 유휴부지 등 활용 연합기숙사 추진

◆ 대학 유휴부지 등에 여러 대학의 학생들이 이용할 수 있는 연합기숙사*를 5년간 수도권 내 4개소(개소당 수용인원 500명) 공급

* 장기 저리 융자지원을 통해 저렴한 양질의 연합기숙사를 건립하여 대학생 거주 지원

- ① 저소득층, 장애 학생 등 사회적 배려 대학생 대상으로 입주기회를 우선 부여하고 대학 등에서 기숙사비 일부 지원
- ② 공실 발생 시 대학생 외 청년, 취업준비생 등 입주 허용
- ③ PF 융자금 상환금액, 입주율 등을 고려하여 기숙사비를 결정하고, 일반사립대 기숙사 대비 20% 저렴하게 제공

① 공공 도심복합사업 시즌2

◆ 공공 도심복합사업 제도 개선을 통해 '30년까지 수도권 5만호 착공

① **(신규사업 발굴)** 수도권 등 지자체 제안·공모 통해 신규 후보지 발굴, 지자체·지방공사 참여를 통해 사업 활성화 유도

② **(제도개선)** 추가 인센티브 적용 및 추진단계별 절차 개선

- **(인센티브)** 용적률 1.4배 완화 규정¹⁾을 기존 역세권에서 역세권 및 저층주거지 유형으로 확대²⁾(3년 한시 도입)

1) 현행: (역세권) 법적상한 1.4배(준주거지역 한정) (저층주거지) 법적상한 1.2배

2) (적용 제외대상) 규제지역 또는 대책 발표일 前 사업승인을 득하거나 신청한 곳

- 사업계획승인 시 특별건축구역 지정 의제, 건축물 높이제한 완화 특례 추가, 비주거 의무비율 완화 등 추진

* (검토안) 비주거 의무비율은 준주거지역 5%→배제 가능, 상업지역은 10%→5%로 완화

- 공원녹지 의무 확보기준을 완화¹⁾하고, 광역교통·학교용지 부담금도 개발에 따라 증가된 부분에 한해 부과²⁾토록 합리화

1) 공원을 의무 확보해야 하는 부지면적 최소 기준 상향(5만 → 10만㎡)

2) 부담금 산정기준에서 종전건축물 연면적(광역교통)·종전세대수(학교용지) 제외

- **(속도 제고)** 지구지정·사업승인 등 추진단계별 절차 개선

- 지구지정 소규모 지구에 대해 중도위 심의 생략 허용, 사업승인 통합심의 범위에 환경영향·소방성능 등 추가, ^{착공}설계공모·시공사공모 통합

- **(갈등방지)** 지구지정 동의서 검인 절차를 도입하고, 지자체에 주민대표회의 관리·감독 권한을 부여하여 주민갈등 방지

- **(공공역량 확충)** 신속한 사업추진을 위해 LH 내 공공정비사업 (도심복합, 공공재개발 등) 조직 및 인력 확대 추진(LH 개혁위원회 검토)

③ **(일몰폐지)** 안정적 지위 확보를 위해 사업 상설화(「공특법」 개정)

② 1기 신도시 등 정비사업 개선

- ◆ 사업 선정방식·절차를 개선하여 신속한 사업추진을 지원하고, 이주, 상가포개기 등 문제는 선제 조치하여 '30년까지 수도권 6.3만호 착공

① 1기 신도시 사업 선정방식 개선

- (현황) 1기 신도시 선도지구¹⁾는 당초 공모방식²⁾으로 선정하였으며, 선정물량은 기본계획상 구역지정 물량을 상한으로 결정

1) 15곳(연립2곳 포함), 3.7만호 선정 후 연내 정비구역 지정을 목표로 사업 추진 중
2) 공모 과정에서 지자체는 과도한 행정적 부담, 주민들은 단기간 내 동의율 확보 애로

- (개선) 주민제안(입안제안) 방식을 전면 도입하고, 물량 확대 추진

- ① (선정방식) 향후 추진될 사업은 신속한 사업추진을 지원하기 위해 주민 직접 제안 방식으로 정비사업지를 선정하고, 추진물량 결정

- 주민대표단이 정비계획(안)을 주민 과반 동의를 받아 지자체장에 제안하면, 지자체 검토 후 수용 여부 결정

* 공모 준비기간이 없는 만큼 준비된 사업지는 최소 6개월 이상 기간 단축 가능

- ② (물량) 지자체별로 수립한 기본계획상* 연차별 정비 예정물량을 초과하여 정비 구역지정을 제안하는 경우에도 접수·수용 허용

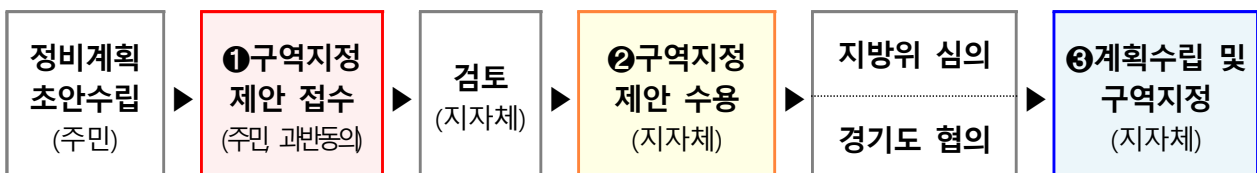
* 현행 법령상 기본계획의 사업추진계획을 3년 이내 범위에서 변경 허용 중(경미한 변경)

- 이주 수요를 흡수할 수 있는 여력이 충분한 지자체는 최종적인 구역 지정도 예정물량을 초과*할 수 있도록 허용

* 現 '26년 정비 예정물량(만호): (분당) 1.2, (일산) 0.5, (평촌) 0.3, (중동) 0.4, (산본) 0.2,

↳ 다만, 분당은 이주여력 등을 감안하여 '예정물량을 초과한 구역지정 허용' 미적용

정비계획 구역지정 제안 방식 절차



2 사업 절차개선 등

- ① **(계획수립 지원 확대)** 선도지구에만 적용하던 계획수립 패스트트랙*을 향후 추진될 사업까지 확대하고, 펀드·특례보증 등도 동일 지원

* 사업 준비 주체인 주민대표단과 예비시행자를 법제화하고 초안 사전검토 지원

- ② **(동의 간주)** 특별정비계획과 사업시행계획의 통합수립을 허용하고, 유사한 내용의 동의절차는 하나의 동의서로 같음*

* 주민대표단 설립-선도지구지정, 사업시행방식 결정-사업시행자 지정 등 유사한 동의 절차에 대해서는 하나의 동의서를 활용할 수 있도록 특례 제공

- ③ **(추진체계 보완)** 사업성 낮은 노후 도시 정비사업의 추진력 제고를 위해 공공신탁사 설립 등 신속 추진체계 도입 검토

- 업무영역, 추진방안, 재원구조 등에 대한 구체적인 추진방안을 마련한 이후 근거법령 제·개정 등 추진

* 일정: 신속추진 방안 용역 추진('26) → 근거법령 마련('27) → 법인설립('28)

3 질서있는 정비사업을 위한 선제 조치

- ① **(이주관리)** 이주여력 부족 지역에는 예정물량을 초과한 구역지정을 허용하지 않고, 관리처분계획 물량 통제, 금융통제 조치도 병행

✓ (구역지정 초과 미적용) 후속사업부터 he지자체에 적용되는 “기본계획상 예정물량을 초과한 특별정비구역 지정”을 허용하지 않음(종전 예정물량에 따라 지정)

✓ (관리처분물량 통제) 기본계획 상 향후 허용정비물량*으로 관리처분물량을 통제하여 이주 여력이 부족한 지역의 시장 안정화 추진

* '26년 이후 지자체별 허용정비물량은 국토부-경기도-5개시 협의를 거쳐 발표('25.11)

✓ (금융통제) 이주관리 방안을 이행하지 않은 지자체에 대해서는 향후 HUG 사업비대출 보증을 제한하고, 미래도시펀드 본 사업비(공사비) 미지원

- ② **(상가포개기 방지)** 상가포개기를 통한 투기행위, 사업 고의 지연 등을 방지하기 위해 행위제한 근거 마련 및 권리산정기준일* 도입

* 기준일 이후 토지분할, 다세대 전환 등의 이상 행위가 있는 경우 입주권 제한

③ 빈집 정비 활성화

◆ 도심 내 방치된 빈집을 신속하게 정비하여 양질의 주택을 공급할 수 있도록 「빈집정비촉진지역^{가칭}」 도입(「빈건축물정비특별법^{가칭}」 제정)

① (인센티브) 「빈집정비촉진지역^{가칭}」으로 지정된 지역을 개발할 경우 용적률·건폐율을 법적상한의 1.3배로 완화

* 다만, 난개발 방지 등을 위해 일정 규모 이상 개발시 적용 가능(시행령으로 규정)

② (동의율) 소유주 부재로 인한 사업지연 최소화를 위해 촉진지역 내 공공 정비사업은 동의율 집계시 소재불명 세대를 모수에서 제외

* 공공재개발(공공시행자 지정)·도심공공복합사업(구역지정) 동의율(현행) : 소유자 2/3, 면적 1/2

③ (면적 확대) 개발사업 최소면적(1만㎡) 확보를 위해 빈집정비촉진 지역 면적 확대[기준(빈집밀집구역) : 1만㎡ 미만 → 개선 : 10만㎡ 미만]

요건	빈집밀집구역	빈집정비촉진지역 ^{가칭}
근거법	「소규모정비법」	「빈 건축물 정비 특별법」 ^{제정}
지정권자	시장·군수·구청장	시장·군수·구청장
면적	1만㎡ 미만	10만㎡ 미만
용적률·건폐율	완화규정 미흡	법적상한 완화(1배→1.3배)
공공정비사업 동의요건	-	동의율 집계시 소재불명 세대를 모수에서 제외

④ 소규모주택정비사업 활성화

◆ 가용지가 부족한 도심 내에서 수요에 신속하게 대응할 수 있는 소규모 주택정비사업에 대한 지원 강화를 통해 '30년까지 수도권 1.8만호 착공

① (사업요건 완화) 사업시행자가 공원 등 기반시설 설치계획을 제출한 경우에도 사업을 추진할 수 있도록 '가로구역' 요건 개선*

* (現) 도로 및 예정도로, 기반시설로 둘러싸인 지역 → (改) 설치 예정 기반시설도 허용

▪ 갈등 해결 등에 전문성이 있는 신탁업자의 시행자 지정 요건 완화*

* (現) 사업면적 1/3 이상 토지 신탁 & 주민 동의요건 충족 → (改) 토지 신탁요건 삭제

② (사업성 개선) 임대주택 공급시 사업비 기금융자 한도 확대*

* (現) 융자한도는 총사업비의 50%, 임대주택 20% 이상 공급 시 총사업비의 70% 적용 → (改) 임대주택 10% 이상 20% 미만 공급 시 총사업비의 60% 적용 추가

5 정비사업 제도 종합 개편

◆ **민간과 공공의 이익균형 원칙** 하에서 정비사업의 **속도**를 높이고 **사업성**을 보완하여 현재 추진 중인 서울 40만호, 수도권 68만호 등의 공급 촉진

☞ '26~'30년 기간 동안 **수도권 23.4만호** 착공 지원

1 단계별 절차 개편을 통한 정비사업 기간 획기적 단축(최대 3년)

□ **(계획수립 추진 사업)** 절차 간소화 및 역량 지원 등으로 준비기간 단축

① **(절차 간소화)** 기본계획·정비계획 수립 절차 동시 진행 및 주민 공람·지방의회 의견청취 등 절차 병행 허용^{1) 2)}

1) 기본계획(정비계획) 마련 → 공람·지방의회 의견청취·관계기관 협의 → 도계토 심의 → 승인·고시

2) 재정비촉진계획 마련 → 공람·지방의회 의견청취·공청회 → 관계기관 협의 → 도계토 등 심의 → 승인·고시

▪ 사업인가에 앞서 정비계획 변경 필요 시, 사업시행자가 요청하면 정비계획 변경을 위한 도시계획토 심의와 사업인가 통합심의를 병합하여 개최

② **(초기사업비 지원 확대)** 추진위도 지원대상에 포함(10~15억원)하고 조합의 융자한도를 상향(18~50→30~60억원)하여 지원의 실효성 제고

③ **(사업역량 강화)** 주민에게 무상 컨설팅*을 제공하고, 사업 표준 매뉴얼, 청산조합 운영규정 등 배포, 조합임원 의무교육 도입

* 주민이 지자체에 신청하면 정비계획 입안요건 외에 사업성 및 계획 설계 등 컨설팅(부동산원)

□ **(조합설립 추진 사업)** 조합설립을 위한 행정절차 개선

① **(특례 확대)** 재건축사업 시, 상가 등의 토지 분할 특례 청구주체¹⁾ 및 조합설립 동의로 간주할 수 있는 특례 범위²⁾ 확대

1) 現 추진위원회 → 改 추진위 + 토지등소유자(조합 바로 설립시, 공공·신탁방식 추진시)

2) 現 추진위구성 동의(소유자 50%) → 조합설립 동의(소유자 70%, 동별1/2) 중 50% 충족 간주
改 + 정비계획 입안요청(30%) 또는 입안제안(50%) 동의 → 조합설립 등 동의 일부 충족 간주

② **(참여 유도)** 건축·토지대장 등 동의서 징구를 위한 행정정보를 직접 제공(지자체→추진위 등)하고,

▪ LH 등 공공시행자에게는 토지등소유자의 주소 등도 제공

□ **(사업인가 준비 사업)** 신속한 사업시행계획 인가 추진

- ① **(인허가 신청절차 간소화)** 한 번의 총회를 통해 사업시행계획과 관리처분계획 인가를 동시에 신청할 수 있도록 허용

* 現: 통합심의 → 총회 → 사업인가 → 종전자산평가 → 분양신청 → 총회 → 관리처분인가
改: 통합심의 → 종전자산평가 → 분양신청 → 총회 → 사업인가·관리처분인가

- ② **(인허가 지연 방지)** 주택건설사업 「신속 인허가 지원센터」를 통해 인허가 과정에서의 관계기관 이견 등을 조정(법적근거 마련)

- ③ **(투명한 조합운영 지원)** 임원 해임 시 지자체에 해임사유, 사업영향 등 신고, 지자체는 즉시 전문조합관리인 선임 등 정상화 지원

□ **(인허가 완료 사업)** 인허가 이후의 후속절차 소요기간 단축

- ① **(신속한 분쟁 조정)** 건설·도시 분쟁을 통합 관리하는 통합분쟁조정(長: 국토1차관) 신설, 산하 도시분쟁조에 공사비 분쟁 조정 권한* 부여

* 시공자에 대한 자료 요청권 부여, 공사비 분쟁 조정 결정에도 효력 부여 추진

- 대규모 사업장의 공사비 갈등 시 갈등조정 전문가 파견 의무화, 조합의 입찰공고·공사도급계약 변경 시에도 컨설팅 제공(부동산원)

- ② **(관리처분계획 기간 단축)** 감정평가액 통지와 관리처분계획 공람을 총회 前 병행¹⁾ 및 사업인가 고시 前 감정평가업체 선정²⁾을 명문화

1) 現: 종전·종후평가액 등 통지(총회 1개월 前) → 총회 → 관리처분계획 공람·공고
改: 종전·종후평가액 등 통지(총회 1개월 前) & 관리처분계획 공람·공고 → 총회

2) 現: 사업인가 신청 → 사업인가고시 → 선정공고 및 선정 → 계약체결 → 감정평가
改: 사업인가 신청 → 선정공고 및 선정 → 계약체결 → 사업인가고시 → 감정평가

- ③ **(착·준공 조기화)** 완전 이주 후 철거 원칙 下에 이주 완료 전 철거심의(건축위)를 허용하고, 준공인가 전 대지확정측량을 미리 실시*

* 준공인가 후 실시하던 오차 수정 및 재시공, 계획 변경 등을 준공인가 전 마무리

② **공사비 상승 등 여건 악화에 대응하는 정비사업 제도 개선**

□ **(건축밀도 제고)** 고밀개발을 통한 도심 내 주택공급 확대

- ① **(도시규제 개선)** 건축물 높이 제한, 공원녹지 기준*을 건축위원회 또는 도시계획위원회 심의를 거쳐 완화(재개발·재건축·재정비 추진지구)

* 공원(3㎡/세대)을 의무 확보해야 하는 부지면적 최소기준을 5만㎡→10만㎡ 상향

② (용적률 특례 확대) 주거지역*과 동일하게, 준공업지역도 별도 공공 기여 없이 사업추진 구역의 현재 용적률을 정비계획에서 인정 허용

* 주거지역은 용적률이 조례 상한을 초과한 곳도 공공기여 없이 정비계획으로 현재 용적률 확보 가능

- 대지 내에 둘 이상의 용도지역(주거지역 限) 포함 시, 용도지역에 관계없이 전체 대지의 용적률·건폐율을 가중 평균하여 적용

* 건축물 배치는 각 용도지역에 대한 국토계획법 상한의 1.5배 이내 가능

◆ **민간 재건축·재개발 사업 용적률 상향***은 주택시장 영향, 공급 활성화 효과 등을 종합 고려하여 **공론화 과정**을 거쳐 **추진여부 결정**

* (현행) 일반지역은 법적상한의 1.0배, 역세권 지역은 법적상한의 1.2배

□ (국·공유지 확보 지원) 조합의 정비기반시설 및 국·공유지 확보 부담 완화

① (정비기반시설 확보) 사업시행자가 도로, 공원 등을 설치하여 기부채납하는 대가로 양도받을 수 있는 정비기반시설 요건을 완화¹⁾²⁾

1) 現 (도로) 공유지, (그 외) 도시계획결정시설 限→ 改 (도로) +국유지^{5년 限}, (그 외) 결정여부 무관

2) 사업시행자가 지자체로부터 확보할 수 있는 정비기반시설 가액 인정범위에 기부채납시설도 포함

② (매입특례) 사업인가시점의 감정평가액을 사용하는 국·공유지 매입 가격 산정 특례의 인정기한을 보장*하여 사업자 부담 완화

* 시행자가 매입요건을 갖춰 신청시, 관리청의 매매계약 체결 의무화(사업인가 후 3년 내)

□ (규제 합리화) 사업여건 변화를 반영하여 규제를 합리적으로 개선

① (민간임대 연계형 사업 개선) 사업 지연 중인 곳은 민간임대 매각 가격 재산정 요건을 개선하고, 민간임대 공급물량 조정*도 검토

* 現: 조합원분 외에는 민간임대→ 改: 용적률 인센티브는 민간임대 공급, 그 외 일반분양 허용

② (임대주택 제도개선) 재개발·재건축, 재정비 촉진지구의 용적률 완하시 공공기여하는 임대주택 인수가격 상향(표준→기본형건축비 80%)

③ (본사업비 보증 개선) HUG 본사업비 보증대출(약 3~4%/年)로 대환할 수 있는 초기 사업비 대여금(약 5~7%/年)의 범위·시기 개선

* (범위) 現: 시공사 대여금 등→ 改: +브릿지 대출/(시기) 사업장 여건에 따라 착공 전 허용

3 주민이 선호하고 신뢰할 수 있는 정비사업 기반 마련

□ (공공정비사업 활성화) 공공재개발·재건축 사업 등에 대한 지원 확대

- ① (용적률 인센티브) 법적상한 초과 용적률을 최고 수준으로 확대^{1) 2)}, 추가 인센티브 부여시 공공임대 공공기여 등도 추가 확대(예: 1.1~1.2배)

1) 법적상한 용적률(재정비 촉진지구 포함): 공공재개발 1.2 → 1.3배 / 공공재건축 1.0 → 1.3배
2) 적용기준 3년 한시 적용(3년 내 정비계획안을 주민공람한 경우까지 적용), 규제지역 제외 대책발표일 전 사업인가를 득하였거나 신청한 곳은 제외 LH 등 공공기관이 조합과 공동시행하는 경우에는 제외

- ② (공공시행자 참여 확대) 공공정비사업으로 건설되는 임대주택(용적률 완화 임대, 재개발 의무임대 등)은 시행자인 LH 등이 직접 보유·운영

▪ LH 등 공공기관과 건설사(시공사)가 공동으로 사업을 시행하는 경우, 조합 등이 시행하는 민간 정비사업의 감리기준 적용

- ③ (재정·행정지원 확대) 주민이 공공시행자에게 지급하는 사업시행 수수료(총사업비 3% 수준) 일부*를 국가가 지원

* 사업촉진을 위해 지원비율 차등(예: 사업시행자 지정 후 8년 내 준공 시 15%, 그 외 10%)

▪ 도시영세민 강제 이주지 재개발 시, 공유지 양여 및 지자체의 정비기반시설 건설비 보조를 받을 수 있는 대상 확대*

* 現: LH·지방공사 단독시행만 지원 → 改: 시공자인 건설사와 공동시행하는 경우도 지원

- ④ (행정절차 간소화) 공공정비사업의 속도 제고를 위해 지방공사가 시행하는 사업에 적용되는 타당성 검토 간소화*

* 예시: LH가 시행하는 정비사업의 예비타당성 조사는 간소화하여 진행 중(약 4개월 소요)

▪ 사업시행자 지정 동의로 간주할 수 있는 특례의 범위를 확대
(現: 입안제안, 주민대표회의 구성 동의 → 改: + 입안요청 동의 추가)

* (절차) 입안요청(동의율 30%)→입안제안(50%)→주민회의 구성(50%)→구역지정→시행자 지정(67%)

□ (주민 재정착 지원) 기존 거주민들의 내몰림을 최소화

- ① (세입자 보호강화) 재개발 의무임대에 입주 가능한 세입자 확대*, 이주자금 지원대상에 재건축사업 세입자 포함 및 신혼부부 요건 완화

* 現 기준일(구역지정 공람공고 3월 前) 거주 → 改 입주자 선정 후 잔여분은 기준일 後 거주자도 허용

② (생활권 재정착 지원) 기본계획부터 이주수요 관리·재정착 방안 포함, 기초지자체를 통해 임대주택 정보, 임대료 용자 알선 등 지원

- 재개발 인근 공적임대 우선입주*를 지원, 재개발 의무임대 수요가 많을 경우 용적률 완화로 건설되는 임대주택에도 우선입주 지원

* 건설·매입임대, 공공지원 민간임대에 주택분양을 포기한 재개발사업 소유자 및 세입자 우선입주

□ (정비사업의 투명성 향상) 정비사업 운영·관리 체계 강화

① (전자의결 활성화) 투표결과 조작, 해킹 등에 대비하여 전자의결의 보안성을 제고*하고, 부정행위에 대한 처벌 규정 도입

* 의결 결과를 부동산원 시스템 등에 연계·저장, 정보보호 관리체계 인증 의무화 등

② (체계적 사업관리) 다양한 정비사업을 체계적으로 관리할 수 있는 통합정보체계를 구축하고, 지자체 시스템도 연계하여 정합성 제고

③ (임대주택 공개추첨) 용적률 완화 시 공공기여하는 임대주택의 관리처분계획인가 전 공개추첨을 의무화하고, 위반시 인가 불허

6 공동주택 리모델링 제도 개선

□ (사업성 보완) 85㎡ 초과 주택을 두 개 이상으로 분할하여 일반분양 시, 분양분만큼 세대수 증가를 추가 허용(단, 기존 주택수의 5% 범위 내)

□ (절차 간소화) 조합의 신속한 의사결정 등을 지원하기 위해 총회 전자의결¹⁾을 허용하고, 인·허가 의제대상도 추가 확대²⁾(25→28개)

1) 총회 전자의결의 보안성은 정비사업 총회 수준으로 마련

2) ① 자가용전기설비 공사계획 인가, ② 소방관서의 건축허가 동의, ③ 장애인등 편의시설 협의

- 리모델링 조합도 재건축·재개발 조합과 동일하게 주택건설사업자 등록 없이 사업시행이 가능하도록 허용

□ (공사비 검증 도입) 조합원 20% 이상 요청시 또는 공사비 증가시(예: 3~10%) 조합이 전문기관에 공사비 검증을 요청할 근거 마련

3

민간 주택공급 여건 개선

- ◆ 민간부문의 **원활한 주택공급**을 유도하기 위하여 **관련 규제**를 완화하고, **원활한 자금조달** 및 **신속 공급모델**을 통한 단기 공급 확대도 병행

1

주택사업 규제 합리화

① 주택건설사업 인허가 제도개선

- **(절차개선)** 인허가 기간을 단축하고, 주택 사업자의 부담을 완화

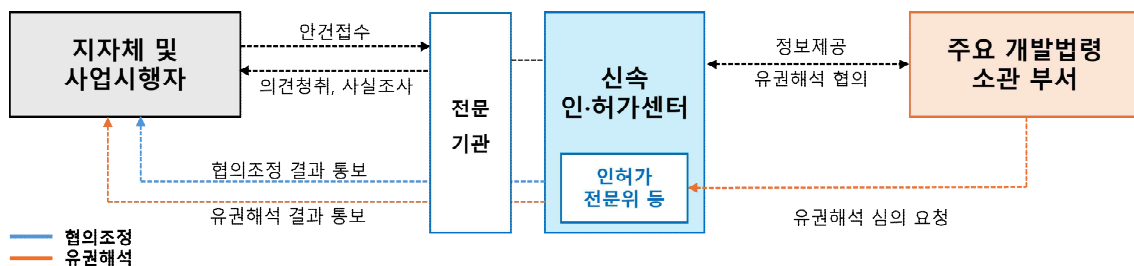
- ① **(통합심의)** 개별 심의에 장기간 소요되는 **교육환경·재해영향·소방성능평가**를 주택법상 **통합심의**의 대상에 **포함***하여 기간 단축

* 분과위원회 설치를 통한 분야별 검토 내실화 등 통합심의 제도 보완도 추진

- ② **(기부채납)** 현재 지자체 자율로 정하고 있는 **용도지역 간 변경** 시 (예: 주거→상업지역 등) **기반시설 기부채납 부담률***의 상한선 규정

* (비교) 용도지역 내 변경 시, 기준부담률(대지면적의 8%)에 최대 10%p 추가 부과 가능

- **(지원센터)** 지자체의 인허가 관행 및 주택사업 추진여건 개선을 위해 국토부 내 「**신속 인허가 지원센터**」 설립



- ① **(기능)** 법령운용 과정 상 분쟁해소를 위해 **유권해석**을 명확히 하고, 지자체-사업자 간 이견을 직접 조정*하여 인허가 기간 단축

* 지자체의 과도한 재량권 행사, 사업규모·공공기여·심의결과이행 등에 관한 사항

- ② **(운영)** 공급물량 확보가 시급한 **수도권** 내 사업(300세대 이상)을 중심으로 시범운영기간('25.11~'26.6)을 거쳐 지원센터 정식 발족

- ③ **(근거)** 전문 운영기관 지정 등을 위한 「**부동산개발사업관리법**」 개정

② 환경영향평가 시 실외 소음기준 합리화

- **(현황)** 주택법령은 고층부(6층 이상)의 경우 실내소음도만 평가하나, 환경법령('91년 도입)은 층수와 무관하게 실외소음도 충족을 요구
 - 실내소음은 기밀·차음성능 등 창호기술 고도화를 통해 기준 충족이 가능하나, 실외소음은 물리적 여건상 기준 충족에 한계
 - 특히, 고층 아파트가 일반화된 현대 정주환경에서는 방음벽 고도화만으로 실외소음 저감에 한계가 있고, 자연재해 등 안전문제에 취약

주택건설사업 시 소음평가 기준

구분	환경정책기본법 및 시행령('91년~)	주택법 및 주택건설기준규정('08년~)
소음기준	실외소음도 주간 <65dB / 야간 <55dB	저층부(1~5층) 실외소음도 <65dB 고층부(6층이상) 실내소음도 <45dB

- **(개선)** 주택 환경영향평가 협의시 주택법령상 소음기준도 따를 수 있도록 개선(환경부 안내서 개정)¹⁾, 주택법령 소음기준 면적제한²⁾도 완화
 - 1) 환평 고려사항: (現) 환경법령 실외소음 → (改) 환경법령 실외소음 또는 주택법령 실외·실내소음
↳ 도시·교통소음관리지역에 한해 실내소음기준을 동시 고려함에 따라 공급제약비용증가 요인 완화
 - 2) 주택법령 소음기준 적용가능 대상 확대(30만㎡ 미만→면적 무관, 주택건설기준규정 개정)
- 추가적으로 모든 공공주택 사업은 면적에 관계 없이 주택법령상 소음기준만 고려하여 평가할 수 있도록 특례 마련(「공특법」 개정)

③ 학교용지 관련 기부채납 부담 완화

- **(현황)** 공동주택 건설시 사업자는 ①학교용지부담금 납부(300세대 이상, 분양가의 0.4%) 및 ②학교용지 조성·공급(300세대 이상, 감평가 보상) 의무
 - 다만, 인허가 시 ①학교용지부담금, ②학교용지 조성·공급 외에도 「학교용지법」 상 근거 없는 과도한 기부채납 요구 사례 존재
- **(개선)** 법령상 근거 없는 기부채납을 제한*하고, 연구용역 및 업체 협의 등을 통해 합리적인 기부채납 기준 마련(교육부 가이드라인)

* 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 상 불필요한 기부채납 제한 등 규정 마련

2

주택공급 자금지원 강화

① 주택사업자 공적보증 지원 강화

◆ 부동산 PF 경색에 따른 주택공급 위축 해소를 위해 **공적보증** 공급을 확대하여 **원활한 자금조달** 지원

① **(보증확대)** HUG의 건설사업 관련 보증 공급 규모를 年 86조원 규모('22~'24년 연평균)에서 향후 5년 간 年 100조원 규모로 확대

* (주요내용) 분양·정비사업 PF보증, 분양보증, 도심주택특약보증 등

② **(보증요건 완화)** PF대출 보증 한도를 총사업비의 50%→70%로 상향, 시공사 도급순위 기준 폐지¹⁾ 등 보증요건 완화조치 1년 연장²⁾

1) 시공순위 제한 폐지, 토지비 등 선투입 요건 완화, PF대환보증 신청시기 이연 등

2) 주택시장 상황을 감안하여, 1년 단위로 재검토하여 적용기간 연장

③ **(공사비 지원 강화)** 분양 저조, 공사비 인상 등으로 분양대금을 통한 공사비 조달이 어려울 경우, PF대출보증을 통해 공사비 추가 지원

* (現) PF보증으로 토지비·초기사업비 지원, 나머지 사업비는 분양수입으로 충당

(改) 분양부진 등으로 사업비 부족시, 부족분만큼 PF대출보증 범위에 포함(총사업비 70%내)

④ **(금융비용 경감)** PF대출 보증을 활용한 브릿지론 이자 상환 지원 범위를 현행 2년에서 5년으로 대폭 확대

* (現) PF보증으로 토지비(2년간 브릿지론 이자 포함) 및 초기사업비 대한

(改) PF보증으로 브릿지론 이자 대한 범위를 5년까지 확대

② 임대사업 전환용 종합금융보증 신설

◆ 미분양 우려로 착공을 지연 중인 **분양사업장**이 **임대사업장**으로 전환할 수 있도록 **맞춤형 PF대출 보증** 및 **기금대출 지원**

① **(임대전환 보증)** 공정률 30% 이상 사업장을 대상으로 총사업비의 최대 50%까지 대출받을 수 있도록 「임대전환형 PF보증」 신설

② **(보증·기금대출 병행심사)** 사업자 요청 시 PF대출 보증과 함께 기금 건설자금 대출(호당 최대 1.2억원)을 일괄 심사하여 자금조달 신속화

③ 민간 소유 공공택지 금융지원 강화

- ◆ 수도권 공공택지 중 LH가 매각한 **민간 소유 주택용지의 조기 착공·분양**을 유도하기 위해 **미분양 매입확약** 및 **금융 인센티브** 등 제공

1 조기 착공 시 미분양 매입확약 제공

- **(대상)** 2기, 3기 신도시 등 수도권 공공택지에서 민간 사업자에게 매각된 주택 용지 총 2.3만호(최대 17.8조원 규모)
 - '26년 착공 가능한 3기 신도시 0.3만호, 2기 신도시 등 1.1만호, '25년 착공 가능 택지 중 기존 매입 확약을 미체결한 0.9만호
 - **(방식)** 대상 택지 중 '26년까지 착공하는 경우 미분양 매입 확약을 제공하여 분양 리스크 해소를 통한 착공 전환 지원
 - **(매입가격)** 미분양률에 따라 평균 분양가에 85~89%까지 차등, 상반기 조기 착공(~'26.上), 세대 규모(500세대 이상)에 1%p씩 가산
 - **(제도개선)** 매입대금 지급 개시시점 **조기화**(준공 후 6개월→준공 전 6개월)*
 - * LH가 공급하는 '임대주택 건설형 공공택지'의 임대주택 매입 시점과 동일 기준 적용
- ※ 대금 지급 조기화는 기 매입확약 체결 대상 필지('25년 착공)에도 적용

2 조기 착공을 위한 금융 인센티브 제공

- ① **(금융비용 절감)** 공공택지 내 조기착공(예: 계약후 18개월 내)이 가능한 사업자에 인허가까지 토지대금 납입을 **이연***하여 중도금 부담 절감
 - * 조기착공 조건 불이행 시, 중도금 이자를 회수하며 이는 연체가산금으로 산정
- ② **(보증료 할인)** 수도권 공공택지에서 인허가 후 6개월 내 분양 공고시 HUG 보증료 한시 할인(~'26.12)*
 - * HUG PF대출 보증 5% 할인, 분양보증 3% 할인

① 신축매입임대 공급 확대

◆ **단기적 공급효과**가 있는 오피스텔, 도시형생활주택 등 **신축매입**을 통해 '30년까지 수도권에서 **14만호 착공** 추진

① **(공급 확대)** 신속한 공급지원을 위해 '30년까지 5년 간 전체 착공 물량(14만호)의 50% 수준인 7만호를 향후 2년간 집중 공급

- 안정적 공급을 위해 수도권의 약정물량 비중을 매년 80%까지 확보하고, 서류심사 시 대중교통 접근성 등 입지 평가 기준도 강화*

* 수도권은 입지 우수 지역으로 분류하여 입지 평가 제외하였으나, 일반·청년·신혼 등 유형별 입지 선호요소를 평가기준에 반영하여 선호도 높은 주택을 중점 매입

② **(착공 관리)** 약정 후 인허가·착공 등 단계별 추진상황을 철저히 관리하고, 지연이 예상되는 사업장은 담당자를 지정 관리

- LH 조기착공지원팀을 통해 지자체와 세부 협의 등 인허가 지원

③ **(인센티브)** 토지소유권 확보 시 토지선금 지급¹⁾, 조기착공 시 매입대금 선지급²⁾ 등 사업자 자금 조달 지원을 통해 신속한 사업 추진 유도

* 1) 채권확보방식·약정체결 시기별 등 50~80% / 2) 매입대금 최대 10% 이내

- 사업자에게 1금융권 저리 대출을 지원하는 HUG 도심 특약보증 한도 상향* 적용기한 연장('26.6월 → '27.12월)

* 보증한도: (기존) 총사업비(매입대금의 **85%**)의 80~90%(수도권 90%, 지방 80%)
(현행) 총사업비(매입대금의 **90%**)의 80~90%(수도권 90%, 지방 80%)

※ (절차) ①LH 매입확약 → ②HUG 특약보증 → ③전담은행 원스톱 대출심사 지원

- 건설 공정에 따라 원활하게 대금이 지급될 수 있도록 약정체결 시 공공주택사업자에 대한 정부 지원금 지급 시기를 단축(3→2년)

② 공실상가, 업무시설 등 활용 非아파트 공급

- **(공실상가 등)** 비대면 수요 확대, 경기변동 등으로 도심 공실상가가 증가하고 있어 탄력적 용도전환을 통해 주거시설로 활용 필요
 - 도심 내 공실 상가, 업무시설 등의 용도변경으로 신속하게 주택을 공급할 수 있도록 제도 개선방안 마련('26.2)
 - * 건축물의 탄력적 용도전환 방안 연구 추진 중 / (수행자) 건축공간연구원 / (기간) '25.4~'26.1월
- **(생숙)** 수도권에서 건설 중인 생활숙박시설 약 1만실에 대해 주거용 오피스텔로 용도전환을 지원하여 실수요자를 위한 주거시설 확충
 - ① 설계변경 요건 완화*를 통해 용도변경을 위한 의사결정 원활화
 - * (現) 수분양자 100% 동의 → (改) 수분양자 80% 이상 & 분양받은 면적 전체의 2/3 이상 동의
 - ② 생숙 → 오피스텔 용도변경을 위한 복도폭 완화 가이드라인 마련('25.8) 등 제도개선 사항이 안착될 수 있도록 지자체 협력 강화

③ 모듈러 주택 공급 활성화

◆ 짧은 공기(工期)로 **신속한 공급**이 가능하면서, 환경·산재·공사품질 등 **전통적 공법**의 **한계**를 극복할 수 있는 **모듈러 주택 공급 확대**

- **(신축매입)** 모듈러 매입임대주택 설계·시공 가이드라인 및 매입가격 산정방안 등 제도기반* 마련(~'26.上) 후 시범사업 추진('26.下)
 - * 품질 확보를 위한 관리기준 및 고가매입 방지 등을 위한 적정 매입가격 산출방식 등 마련
 - 모듈 운반·설치가 가능한 수도권 부지에, 기존 건축방식(RC) 보다 높은 공사비 수준을 감안하여 저층 주택에 시범사업 추진*
 - * 모듈 단가 인하를 위한 대량발주 필요성, 높은 공사비에 따른 매입임대 적정 지원단가 등 검토
- **(제도개선)** 공사비 부담 완화, 불합리한 규제개선, 인센티브 강화 등 모듈러 공법 보급 확대를 위한 「OSC·모듈러특별법^{가칭}」 제정
 - 모듈러 맞춤형 기준 및 품질관리제도 마련, 현장건설 중심의 각종 규제완화 및 인센티브 강화를 통한 고비용 구조 해소 등

4 非아파트 기금 지원 확대

□ 非아파트 공급 정상화를 위해 주택도시기금 非아파트 건설자금 사업자대출 금리를 20~30bp 인하하고, 대출한도 2천만원 상향

○ 단기적 공급 위축에 대응하기 위해 '27년말까지 한시 적용

주택기금 非아파트 사업자대출 지원(안)

주택유형		금리			한도		
		현행	조정	변동	현행	조정	변동
분양	다가구	3.8%	3.5%	△30bp	5천만원	7천만원	+2천만원
	다세대	3.8%	3.5%	△30bp	5천만원	7천만원	+2천만원
임대	다세대	2.6~4.0%	2.4~3.8%	△20bp	5천~12천만원	7천~14천만원	+2천만원
	오피스텔	3.2~4.0%	3.0~3.8%	△20bp	5천~9천만원	7천~11천만원	+2천만원

5 수도권 공공지원 민간임대 공급 확대

◆ 자금조달 애로 등으로 착공 지연 중인 공공지원 민간임대 사업장을 대상으로 기금출자 지원을 통해 '30년까지 수도권 2.1만호 착공

① 착공에 애로가 있는 사업장에 기금이 50% 이상 출자하여 적정수준 임대료로 운영하는 공공지원 민간임대 사업 확대

* 최근 5년간('20~'24) 수도권 공공지원 민간임대 착공물량 1.6만호(연평균 3,200호)

(예시) 공공지원 민간임대 사업 재원조달 구조

총사업비 (100%)	자기자본 (20%)	출자(20%)	우선주 : 기금 (출자지분의 50% 이상)
			보통주 : 민간사업자
	타인자본 (80%)	융자(65%)	기금융자(20 ~ 30%) 및 민간융자(35 ~ 45%)
		보증금(15%)	임대보증금(임차인)

* 사업장마다 재원구성 비율 상이

▪ 예산 범위에서 보다 많은 사업장에 출자를 지원할 수 있도록, 사업장 선별 시 공급효과를 반영하는 등 출자심사 효율화도 병행

* LH 공공택지를 활용한 '택지공모형'은 공급속도 제고, 개발이익 환수 등을 위해 기금 단독 출자에서 기금·LH가 공동출자하는 방식으로 개편

② 단기적 집중 공급을 위해 향후 5년간 물량목표 2.1만호 중 절반 수준인 1만호를 향후 2년간 집중 공급('26년 6천호, '27년 4천호)

4

부동산 시장 거래질서 확립

- ◆ **부동산 시장 감독 기능을 강화하고 불법·이상거래나 편법 자금조달을 차단할 수 있는 기반을 마련하여 부동산 시장 투명성 제고**

① 부동산 시장 감독 기능 강화

- ① **(조직신설)** 민생을 저해하는 부동산 범죄에 적극 대응할 수 있도록 조사·수사 관련 조직 신설 추진(국토부·금융위·국세청·경찰청·금감원 등 참여)
- ② **(처벌근거 마련)** 기획부동산, 허위매물 등 관련 처벌근거를 마련하고, 필요시 경찰, 지자체 특사경 등과 공조하여 합동 단속
 - * 국토부 내 불법행위(가격띄우기, 다운계약 등) 대응을 위한 특사경 설치
- ③ **(조치결과 환류 강화)** 관계기관에 통보된 위법 의심사례에 대한 기관별 조치결과를 정례적으로 공유하여 환류절차 강화*
 - * 기관별 조치결과 분석을 통해 향후 이상거래 조사대상 선별 시 정확도 제고 기대
 - 국토부·국세청 등 MOU 체결을 통해 정례협의회 등을 구성·운영
- ④ **(분석 고도화)** 전세사기 등 부동산 관련 불법행위 정황·패턴을 AI를 활용하여 분석하고 선제적으로 선별하기 위한 시스템* 개선
 - * 현재도 '전세사기' 관련 AI 적발 시스템을 갖추고 시범 적용 중

② 주택 매매계약 신고 관리 강화

- **(현황)** 공인중개사가 매매계약을 신고하는 경우 별도 증빙자료 제출 의무가 없어 자전거래, 실거래가 띄우기 등 악용 소지 존재
- **(개선)** 공인중개사가 주택 매매계약을 신고하는 경우 **계약서 및 계약금 입금 증빙자료 제출 의무화**(「부동산거래신고법 시행규칙」 개정)

③ 불법 의심사례 세무조사

- 고가주택(예: 20억원 이상) 신고가 거래, 법인자금 유용 의심거래 집중조사* 및 탈세 혐의자에 대한 세무조사 강화

* '25.5~6월 신고분 조사(3차, 예정)부터 추가하여 조사 대상 확대

- 취득 자금의 흐름과 원천을 추적하여 가족, 친인척 등에게 차입금 위장 증여, 법인 자금의 부당 유용 여부 등 세금 탈루 검증 철저

* 최근 3년('22~'24) 간 370여건 세무조사를 거쳐 세금을 추징하고, 3,000여건에 대해 채무상환 여부 등 사후관리 중

④ 불법·이상거래 기획조사 및 이용의무 조사

- 서울지역 아파트를 대상으로 실시 중인 현장점검·기획조사의 범위를 수도권 과열지역으로 확대하고, 조사기간도 연장

* (1차 조사) '25.1~2월 신고분, (2차 조사) '25.3~4월 신고분 대상으로 기 착수
(3차 조사) 5~6월 신고분 신규 착수 예정 / 연말 거래분까지 총 6차 조사 실시 예정

- 국토부·서울시·허가관청 공조로 정밀조사를 실시하여 토지거래 허가구역 실거주 의무 이행을 확인하고 필요시 허가취소 검토

* 국토부장관 시·도지사 및 허가관청은 청문을 거쳐 허가취소 가능, 취소시 계약은 무효(「거래신고법」)

⑤ 자금출처 투명성 제고를 위한 기반 강화

- ① (자금조달계획서 개정) 허위·편법 조달 방지를 위해 대출유형을 세분화*하고 금융기관명을 기재하도록 자금조달계획서 양식 개정

* (現) 주택담보대출, 신용대출, 그 밖의 대출
(改) 주택담보대출, 신용대출, 사업자 대출, 해외 금융기관 대출, 그 밖의 대출

- 부동산 처분대금 및 주식·채권 등 자기자금의 항목을 세분화*하고, 임대보증금도 '취득주택'과 '취득주택 외'로 구분하여 명확화

* (부동산 처분대금) 주택·토지, 임대보증금(취득주택 외), 기타로 세분화
(주식·채권 등) 주식·채권 매각대금 외 가상화폐 매각대금을 추가

- ② (제출의무 확대) 불법 자금조달을 통한 투기 방지를 위해 토지거래 허가구역 내 주택 거래시 자금조달계획서·증빙서류 제출 의무화*

* (現) 투기과열지구 → (改) 투기과열지구 또는 토지거래허가구역

5

주택시장 수요관리 내실화

- ◆ 투기수요 유입이나 과도한 가계대출 증가로 주택시장의 변동성이 확대되지 않도록 대출 관리 강화 및 규제지역 지정권한 확대

① 규제지역 LTV 강화

- 규제지역* 내 가계대출 주택담보대출 LTV 상한을 40%로 강화(現 50%)

* 투기지역, 투기과열지구, 조정대상지역(現 강남3구, 용산구)

	구분	현행	개선	조치사항	시행시기
가계대출 주택담보대출 LTV (무주택·처분조건부 1주택자)	규제지역	50%	40%	행정지도 → 감독규정 개정	9.8일
	비규제지역	70%	좌동		

② 주택매매·임대사업자 대출 LTV 제한

- (현황) 「부가세법」 상 주택매매·임대사업자* 대출(주담대)에 대해 LTV 규제지역 30% / 비규제지역 60% 적용 중

* 자격 제한, 자본금, 전문면허 요건 없이도 사업자등록이 간단·용이

- (개선) 수도권·규제지역 내 주택을 담보로 하는 주택매매·임대사업자 대출(주담대) 제한(LTV=0)

* 수도권·규제지역 내 주택 취득 목적의 지방 소재 주택 담보 주택매매·임대사업자 대출도 제한

- 다만, 임대주택 공급 위축 등의 부작용을 감안하여 국토부 장관이 인정하는 경우*에는 종전규정 적용

* ①주택을 신규건설하여 해당 주택을 담보로 최초로 취급하는 주택매매·임대사업자 대출, ②「공익법인의 설립운영에 관한 법률」에 따라 설립된 공익법인이 주택매매업·임대업을 영위하는 경우, ③주택임대사업자가 기존 임차인의 임차보증금을 반환하여야 하는 경우 등

		현행	개선	조치사항	시행시기
주택매매· 임대사업자 주택담보대출 LTV	규제지역	30%	0%*	행정지도 → 감독규정 개정	9.8일
	비규제지역	60%	수도권 0%* / 지방 60%		

* 국토부장관 인정시 예외적 허용

③ 전세대출한도 일원화

□ **(현황)** 보증 3사별로 1주택자 전세대출한도를 상이*하게 운영 중

* 서울보증보험(SGI) 3억원, 주택금융공사(HF) 2.2억원, 주택도시보증공사(HUG) 2억원 (수도권 기준)

□ **(개선)** 1주택자*의 전세대출한도를 수도권·규제지역 2억원으로 일원화

* 1주택자의 주택 소재지는 지역과 무관

※ 수도권·지방간 시장 여건 등을 감안하여 수도권·규제지역에 우선 적용

	현행	개선	조치사항	시행시기
1주택자 전세대출한도	< 수도권 기준 > (SGI) 3억원 (HF) 2.2억원 (HUG) 2억원	수도권·규제지역 <u>2억원</u>	행정지도 → 감독규정 개정	9.8일

④ 주담대 금액별 주택신용보증기금 출연요율 차등 적용

□ 대출금액과 출연요율을 연동하여 출연대상 금융기관의 평균 주담대 금액보다 대출금액이 큰(작은) 경우 주택신용보증기금 출연요율 인상(인하)

	현행	개선 (예시)		조치사항	시행시기
주신보 출연요율	<div>< 기준요율 ></div> <div>대출 유형에 따라 차등 (고정/변동금리, 은행/주도금 등)</div> <div>0.05%~0.30%</div>	대출금액에 따라 차등		주금공법 시행규칙 개정	'26.4월
		대출금액	기준요율		
		평균 대출액* 이하	0.05%		
		평균 대출액 초과~2배 이내	0.25%		
		평균 대출액의 2배 초과	0.30%		

* 출연대상 금융기관의 전년도 평균 주담대 대출액을 산정(매년 3월)하고, 당해연도 출연료 산출(매년 4월)시 반영

※ 구체적인 출연요율 수준 등에 대해서는 관계부처 협의 등을 거쳐 추후 확정 예정

5 토지거래허가구역 지정권자 확대

□ **(현황)** 동일 시·도 내에서 이상과열이 발생하거나 발생 우려가 있는 경우 과열 확산 전에 선제적 수요 관리가 필요하나,

○ 국토부 장관의 토지거래허가구역 지정 권한이 동일 시·도 내인 경우 공공 개발사업에만 한정*되어 있어 적기 대응이 곤란

* ①사업주체가 국가, 지자체 및 공공기관이고 ②지가변동률 등이 급격히 상승할 우려가 있는 경우

토지거래허가구역 제도 현황

✓ **(지정권자)** ①허가구역이 동일 시·도 내인 경우 → 시·도지사

②허가구역이 시·도에 걸쳐있거나, 공공개발사업인 경우 → 국토부장관

✓ **(지정효과)** 허가대상 면적 초과 토지(주택인 경우 대지지분면적을 의미) 취득을 위한 계약을 체결하고자 할 경우 관할 시·군·구청장 허가 필요

- 허가를 받은 경우 일정 기간 허가받은 목적대로 이용할 의무가 발생하고, 특히 주거용 토지는 2년 간 실거주용으로만 이용 가능(매매·임대 제한)

□ **(개선)** 주택 시장 과열 우려 또는 투기성행의 우려가 있는 경우 국토부 장관이 동일 시·도 내에서 허가구역 지정 가능토록 개선*

* 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 및 동법 시행령 개정

IV. 기대효과 및 향후계획

◆ 「주택공급 확대방안」을 통해 '30년까지 수도권에서 **매년 27만호**, **총 135만호** 규모의 신규주택 착공 추진(매년 11만호 순증)

□ 수도권 공급 현황 및 계획(착공 기준)

(단위:만호)		연평균			향후 5년					
		'22~'24	'26~'30	(순증)	합계	'26	'27	'28	'29	'30
합계	수도권	15.8	27.0	(+11.2)	134.9	26.9	24.6	25.0	24.9	33.5
	서울	3.9	6.7	(+2.8)	33.4	6.8	6.3	6.1	5.9	8.3
공공택지 공급 확대·조기화	수도권	2.0	7.4	(+5.4)	37.2	5.2	6.0	6.0	6.8	13.2
	서울	0.1	0.5	(+0.4)	2.7	0.4	0.6	0.6	0.5	0.6
노후시설·유희부지 재정비 ¹⁾	수도권	0.1	0.8	(+0.7)	3.8	0.3	0.4	0.4	1.2	1.5
	서울	-	0.7	(+0.7)	3.3	0.2	0.4	0.3	1.2	1.2
도심지 주택공급	수도권	3.5	7.3	(+3.8)	36.5	7.9	5.9	6.7	7.0	9.0
	서울	1.5	3.0	(+1.5)	15.0	3.2	2.8	2.9	1.9	4.2
민간 공급여건 개선 ²⁾	수도권	3.1	4.4	(+1.3)	21.9	6.4	5.2	4.8	2.8	2.7
	서울	0.7	0.9	(+0.2)	4.4	1.4	0.9	0.7	0.7	0.7
기타 주택사업 ³⁾	수도권	7.1	7.1	(+0)	35.5	7.1	7.1	7.1	7.1	7.1
	서울	1.6	1.6	(+0)	8.0	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6

1) 국유지 2만호 물량(국유재산심의위원회 발표분 중 '26~'30년 착공분)은 기재부에서 별도 관리

2) 신축매입임대, 공공지원 민간임대, 공공택지 민영주택 등

3) 기타 주택사업(민간 非아파트 등)은 지난 3년간 평균치(수도권 7.1만호, 서울 1.6만호) 유지 가정

□ 향후 계획

- 국토부 공공주택본부(본부장: 주택토지실장) 기능 강화를 통해 도심 주택공급 촉진 및 수도권 공공택지 공급 조기화

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
1. 수도권 주택공급 확대 및 조기화			
① LH 직접시행을 통한 주택 공급 활성화			
✓ 공공택지는 LH 직접시행으로 전면 전환	공공주택특별법 시행령 개정	'25.12	국토교통부 공공주택정책과
	지구계획 변경협의 등	'25.12~	국토교통부 공공택지관리과 도심주택공급협력과
	인허가·착공 등 공급	'26.6~	국토교통부 부동산개발산업과
	LH법 개정안 발의	'25.12	국토교통부 토지정책과
✓ LH 소유 非주택용지 용도전환 정례화	공공주택특별법 개정안 발의	'25.10	국토교통부 공공택지기획과
	지구계획 변경협의 등	'25.12~	국토교통부 공공택지관리과 부동산개발산업과
② 수도권 공공택지 사업속도 제고 및 공급여력 확충			
✓ 공공택지 사업속도 제고			
▶ 전략환경영향평가 관련 절차 단축	공공주택특별법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 공공택지기획과
▶ 지구지정·지구계획 통합승인제도 확대	공공주택특별법 시행령 개정	'25.12	국토교통부 공공택지기획과
▶ 통합조정회의 신설	공공주택특별법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 공공택지기획과
▶ 보상 협조장려금 신설	공공주택특별법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 공공택지기획과 토지정책과
▶ 보상 협의양도인 제도 조사·이주 협조 조건 부가	공공주택특별법 시행령	'25.12	국토교통부 토지정책과 공공택지기획과
▶ 국공유지 무상취득 기준 명확화	국토계획법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 도시활력지원과
	무상귀속 사전협의 처리기준 개정	'25.12	조달청 국유재산관리과
▶ 중앙토지수용위원회 수용재결 사전절차 간소화	중앙토지수용위원회 업무편람 개정	'25.12	국토교통부 토지정책과 중앙토지수용위원회

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
▶ LH 채권 발행 확대	채권 발행한도 승인	'26.3	국토교통부 토지정책과
▶ 대토보상권 리츠 현물출자 시 대토보상 조세감면률 유지	조세특례제한법 시행령 개정	'26.2	기획재정부 재산세제과 국토교통부 토지정책과
▶ 기업이주단지 유형 다양화	LH 내부방침	'25.12	국토교통부 공공택지관리과 한국토지주택공사 보상기획처
▶ 퇴거 불응자 대상 금전적 제재 도입	토지보상법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 토지정책과
▶ LH 소송지침 마련	LH 내부방침	'25.9	국토교통부 공공택지관리과 한국토지주택공사 보상기획처
▶ 맹꽁이 대체서식지 기준 유연화	대체서식지 관련 협의	'25.9~	국토교통부 공공택지관리과 환경부 환경영향평가과
▶ 철거 공사 효율화	건축물관리법 시행령· 시행규칙 개정	'26.2	국토교통부 건축안전과
▶ LH 전담 TF 구성	LH 내부방침	'25.9	국토교통부 공공택지관리과 한국토지주택공사 신도시사업1처
✓ 우수입지 공공택지 분양 추진	공공택지 공공주택 분양	'25.9~	국토교통부 공공택지관리과 부동산개발산업과
✓ 서울 남부권 등 공공택지 공급 조기와 공급여력 확충	신규 공공택지 3만호 발표 등	'25.12	국토교통부 공공택지기획과 공공택지관리과
2. 도심 내 주택공급 확대			
① 도심 내 노후시설·유휴부지 등 활용 주택공급			
✓ 노후 공공임대주택 전면 재건축	사업 지속 추진	계속	국토교통부 공공주택정책과
	재건축 이주대책 협의체 구성·운영	'25.12	국토교통부 공공주택정책과
✓ 노후 공공청사 등 재정비·복합개발	특별법 제정안 발의	'25.12	국토교통부 공공주택정책과 기획재정부 국유재산조정과
	0.8만호 공급	~'30.12	국토교통부 공공주택정책과
	2.0만호 공급	~'30.12	기획재정부 국유재산조정과

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
✓ 학교용지 활용 교육·문화·생활 거점 조성	선도사업 대상지 선별	'25.12	국토교통부 공공택지기획과
	특별법 제정안 발의	'25.12	국토교통부 공공택지기획과
✓ 도심 내 유희부지 활용 공급	토지매매계약 협의	'25.12	국토교통부 공공택지기획과 공공택지관리과
✓ 철도역 등 활용 주택 공급	사업대상지 발굴	'26.9	국토교통부 공공택지기획과 공공택지관리과 주거복지정책과 철도정책과 철도운영과 철도투자개발과
✓ 대학 유희부지 등 활용 연합기숙사 추진	사업대상지 발굴	'25.12	국토교통부 청년주거정책과
2 재개발·재건축 등 정비사업 활성화			
✓ 공공 도심복합사업 시즌2			
▶ 신규사업 발굴	후보지 발굴·선정	상시	국토교통부 도심주택공급총괄과
▶ 일몰폐지, 인센티브 및 절차 개선	공공주택 특별법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 도심주택공급총괄과
	LH 인력확충 추진	'25.9~	국토교통부 토지정책과
✓ 1기 신도시 등 정비사업 개선	1기신도시 정비사업 입안제안 방식 도입	'25.9	국토교통부 신도시정비협력과
	노후계획도시정비법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 도시정비기획과
	공공신탁사 설립	'28.12	국토교통부 신도시정비협력과
✓ 빈집 정비 활성화	특별법 제정안 발의	'25.12	국토교통부 도시활력지원과
✓ 소규모주택정비사업 활성화	소규모주택정비법 시행령·시행규칙 개정	'26.3	국토교통부 도심주택공급협력과
	기금운용계획 변경	'25.12	국토교통부 도심주택공급협력과
✓ 정비사업 제도 종합 개편			
▶ 계획 동시·병행 처리, 공사비 분쟁 조정 등 절차 개편	도시정비법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 주택정비과
▶ 건축밀도 제고, 국공유지 확보지원 등 제도 개선	도시정비법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 주택정비과

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
▶ 주민 재정착 지원, 공공정비 활성화 등 사업기반 마련	도시정비법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 주택정비과
▶ 절차간소화, 주민 재정착 지원 등	도시재정비법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 주택정비과
▶ 이주자금 지원요건 완화	기금운용계획 변경	'25.12	국토교통부 주택정비과
▶ 재개발 의무임대주택 세입자 입주자격 개선	도시정비법 시행령 개정	'25.12	국토교통부 주택정비과
▶ 재개발 인근 공적임대 우선입주 지원	공공주택법 시행규칙 개정 매입임대 지침 개정 민간임대법 시행규칙 개정	'26.3	국토교통부 공공주택정책과 주거복지지원과 민간임대정책과
▶ 지방공사 시행 정비사업 타당성검토 절차 간소화	지방공기업법 시행령 개정	'26.3	행정안전부 지방공공기관관리과
▶ 민간임대 연계형사업 개선	고시 개정	'25.12	국토교통부 주택정비과
▶ 정비사업 통합 정보체계 구축	노후계획도시정비법, 공공주택 특별법, 소규모주택정비법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 도시정비기획과 도심주택공급총괄과 도심주택공급협력과
✓ 공동주택 리모델링 제도 개선	주택법 개정안 발의	기 발의	국토교통부 주택정비과
3. 민간 주택공급 여건 개선			
① 주택사업 규제 합리화			
✓ 주택건설사업 인허가 제도개선	주택법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 주택건설공급과
	기부채납 운영기준 개정	'25.12	국토교통부 주택건설공급과
	인허가 지원센터 사업운영	'25.11	국토교통부 부동산투자제도와
	부동산개발사업관리법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 부동산투자제도와
✓ 환경영향평가 시 실외 소음기준 합리화	환경영향평가 작성 관련 안내서 개정	'26.6	환경부 국토환경정책과
	주택건설기준 등에 관한 규정 개정	'26.6	국토교통부 주택건설공급과
	공공주택 특별법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 공공택지기획과

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
✓ 학교용지 관련 기부채납 부담 완화	기부채납 기준 마련을 위한 연구용역	'26.6	교육부 지방교육재정과
	학교용지법 개정안 발의	'26.9	교육부 지방교육재정과
2 주택공급 자금지원 강화			
✓ 주택사업자 공적보증 지원 강화	HUG 내규 개정	'25.10	국토교통부 주택기금과
✓ 임대사업 전환용 종합금융보증 신설	HUG 내규 개정	'26.4	국토교통부 주택기금과
✓ 민간 소유 공공택지 금융지원 강화	미분양 매입확약	'25.9~	국토교통부 토지정책과 부동산개발산업과 주택기금과
	택지매각대금 납입이연	'25.9~	
	HUG 보증료 인하	'25.11	
3 신축공급 모델을 통한 단기공급 확대			
✓ 신축매입임대 공급 확대	사업자 모집 및 약정체결	계속	국토교통부 주거복지지원과
✓ 공실상가 등 활용 non아파트 공급	제도 개선 방안 마련	'26.2	국토교통부 건축정책과
	건축물분양법 개정안 발의	기 완료	국토교통부 부동산개발산업과
✓ 모듈러 주택 보급 활성화	OSC·모듈러 특별법 제정안 발의	'26.6	국토교통부 건축정책과 주택건설공급과
	모듈러 매입임대주택 기반 마련 및 사업추진	'26.6~	국토교통부 주거복지지원과
✓ non아파트 기금 지원 확대	기금운용계획 변경	'25.10	국토교통부 주택기금과
✓ 수도권 공공지원 민간임대 공급 확대	기재부 예산 협의	'25.11	국토교통부 민간임대정책과
4. 부동산 시장 거래질서 확립			
✓ 부동산 시장 감독 기능 강화	거래신고법 개정안 발의	'26.6	국토교통부 부동산소비자보호기획단
✓ 주택 매매계약 신고 관리 강화	거래신고법 시행규칙 개정	'26.1	국토교통부 토지정책과
✓ 불법 의심사례 세무조사	위법의심사례 집중조사 및 탈세혐의자 대상 세무조사	계속	국토교통부 부동산소비자보호기획단 국세청 부동산납세과
✓ 불법·이상거래 기획조사 및 이용의무 조사	수도권 주요지역 대상 조사	계속	국토교통부 부동산소비자보호기획단
	이용의무 조사 실시	계속	국토교통부 부동산소비자보호기획단

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
✓ 자금출처 투명성 제고를 위한 기반 강화			
▶ 자금조달계획서 양식 개정	거래신고법 시행규칙 개정	'26.1	국토교통부 토지정책과
▶ 자금조달계획서·증빙자료 제출 의무 확대	거래신고법 시행령·시행규칙 개정	'26.1	국토교통부 토지정책과
5. 주택시장 수요관리 내실화			
✓ 규제지역 LTV 강화	행정지도	'25.9.8	금융위원회 금융정책과
✓ 주택매매·임대사업자 대출 LTV 제한	행정지도	'25.9.8	금융위원회 금융정책과
✓ 전세대출한도 일원화	행정지도	'25.9.8	금융위원회 금융정책과
✓ 주담대 금액별 주택신용보증기금 출연요율 차등 적용	주금공법 시행규칙 개정	'26.4	금융위원회 금융정책과
✓ 토지거래허가구역 지정권자 확대	거래신고법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 토지정책과