

# 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

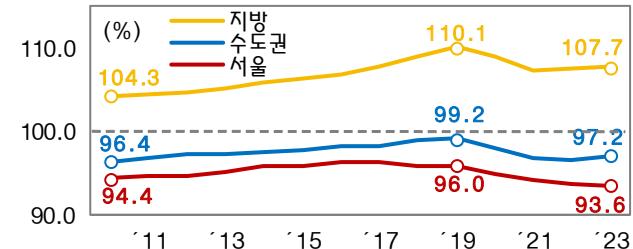
- (주택가격) 서울 아파트 매매가격 상승률은 6.27대책 발표 이후 상승폭이 축소되고 있으나, 소폭의 상승세 유지 중

- 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

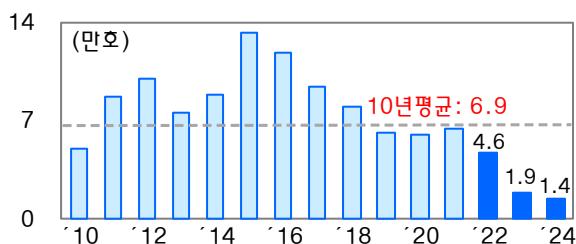
지역별 주택공급 실적(단위: 만호)

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

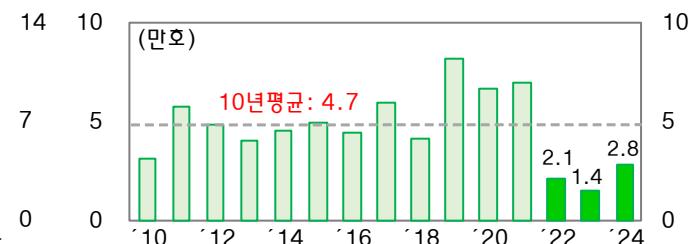
- (非아파트) 전세사기 확산, 아파트 수요 쏠림 등 여파로 수도권 非아파트 착공 실적 급감('24년 1.4만호 ↔ 10년 평 6.9만호)

- (공공주택) LH 철근누락 사태, 고가매입 논란 등으로 수도권 공공 부문 착공 실적이 더욱 크게 감소('24년 2.8만호 ↔ 10년 평 4.7만호)

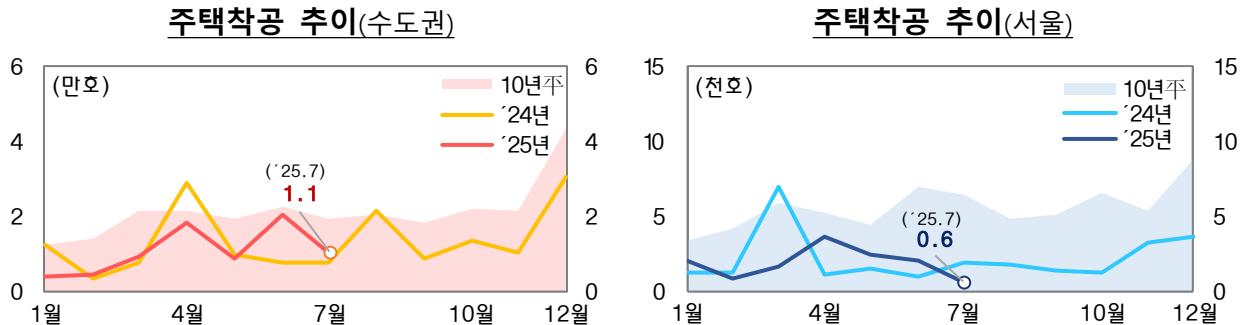
非아파트 착공(수도권)



공공주택 착공(수도권)



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

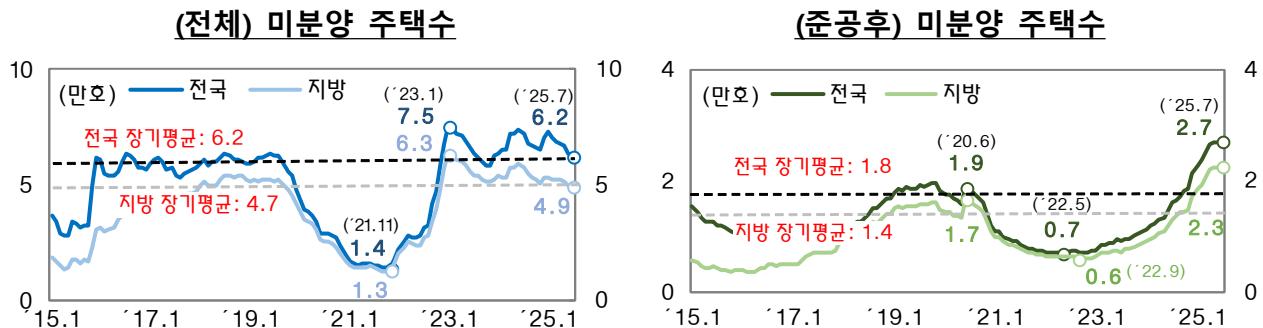


- (향후 입주물량) '22년 이후부터 지속되고 있는 착공 부진 영향으로 '25년부터 서울·수도권의 아파트 입주예정물량 감소 예상

\* 서울 APT 입주물량(만호): ('23) 2.7 ('24) 3.8 ('25<sup>e</sup>) 4.8 ('26<sup>e</sup>) 2.9 ↔ (10년 평균) 3.8  
수도권 APT 입주물량(만호): ('23) 19.5 ('24) 18.5 ('25<sup>e</sup>) 16.1 ('26<sup>e</sup>) 11.2 ↔ (10년 평균) 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



- ☞ 지방은 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 보강방안」을 기 발표(8.14)하였으며 후속조치 이행 중
- ☞ 수도권은 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 **분양**되어 소유자가 정해져 **공급 체감도가 높고**, **착공**되고나면 대부분 **준공**되는 만큼 목표치의 **신뢰성**이 높음 → 현 정부는 공급목표를 '착공'으로 **일원화**하여 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(<sup>10년평</sup>25.8만호)이나 장기 주거종합계획\* 상 주택수요(<sup>26~'30</sup>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

\* ①(공공 주도)공적역할 확대 ②(공공·민간 협조)법·제도적 지원 ③(민간 주도)규제완화·지원

#### 추진과제

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



#### 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

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

- ◆ 수도권 공공택지 **사업주체**(민간→LH)와 **토지용도(非주택→주택)**를 전환\*하여 택지사업의 **공공성 강화**와 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 **주택용지**를 민간에 매각하지 않고 **직접 시행**하여 **공급속도**를 높이고 **물량**을 늘리면서, **공공이 개발이익을 환수하는 체계**로 전환

- ☞ '30년까지 **수도권 6만호(5.3<sup>LH직접시행</sup> + 0.7<sup>토지이용효율화</sup>)** 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<sup>\*</sup>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 0.7만호로 구성
- 확보 물량은 공공주택으로 공급하고, 역세권 등 우수 입지에는 고품질 공공임대주택 확대
- (방식) 직접시행 전환 물량은 민간이 설계·시공 등을 전담하는 도급형 민간참여사업<sup>1)</sup>으로 추진하여 설계·구조·브랜드 등 차별화<sup>2)</sup>
  - 1) LH는 택지를 제공하고, 민간은 자금조달 및 설계·시공 등 전담(시공비 절감효과)
  - 2) 타 민간참여사업 사례를 감안하여, 참여 업체 브랜드로 공급 추진
- LH 혁신위원회\* 논의를 토대로 구체적인 공급 계획, 공급 유형(공공분양, 공공임대 등), 자금조달방안 등을 연내 발표 추진
  - \* LH 혁신안 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'

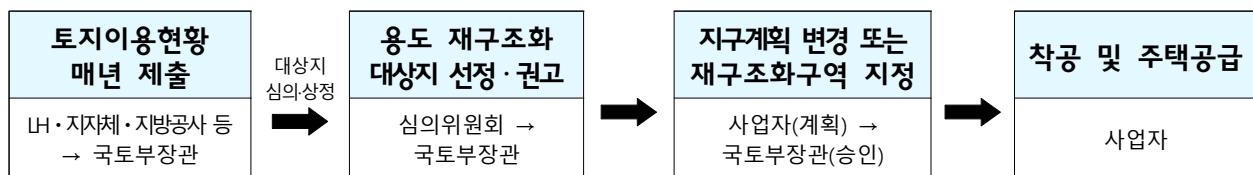
□ (현황) 수도권 공공개발지구<sup>1)</sup> 내 LH가 소유한 非주택 용지(상업·공공용지 등)로, 신도시 6개 규모(1,950만m<sup>2</sup>)<sup>2)</sup>의 용지 공급 계획 중  
1) (대상) 택지개발지구, 공공주택지구, 공공지원 민간임대 공급촉진지구 등 공공개발지구  
2) 2기 신도시, 3기 신도시, 기타 중소택지 내 용지별 구성 :  
(상업) 400만m<sup>2</sup> (공공시설) 230만m<sup>2</sup> (유보지) 146만m<sup>2</sup> (자족) 798만m<sup>2</sup>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

□ (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 재검토<sup>1)</sup>하고 광역적으로 재조정하기 위한 대상지 심의<sup>2)</sup>·선정절차 신설

1) 지역개발·산업입지 전문가 등으로 심의기구(공공택지재구조화심의委)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

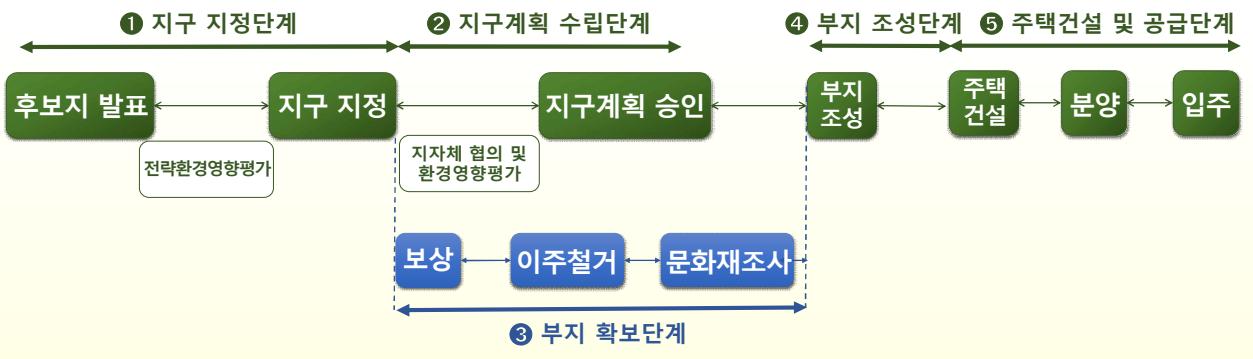
\* 세대수 증가에 따른 도시기본계획 변경, 기반시설·학교 용량 확보 등에 대해 협의

### 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 4.6만호'를 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

- ❶ (단축) 환경영가 및 지구계획 용역 발주시기\*를 앞당기고, 후보지 발표 前 전략환경영향평가서 사전 작성을 통해 절차 추가 단축

\* (전략환경영향평가 용역) 지구지정 前 → 후보지 발표 前, (지구계획수립 용역) 지구지정 後 → 前

- ❷ (통합) 지구지정↔지구계획 통합승인제도<sup>1</sup>를 확대(100→330만m<sup>2</sup> 이하)하고 사업갈등 조정 창구로 「통합조정회의」<sup>2</sup>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 협의제도<sup>1)</sup> 및 협의 자연 관행<sup>2)</sup> 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 지원지원

## 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 자연을 초래하는 규제는 개선, 부지조성-주택건설 등 절차 통합 확대

- ① **(이주)** 지원기업이주단지 유형을 다양화<sup>1)</sup>하고, 제재퇴거불용자 대상 금전적 제재를 도입, 필요시 인도소송<sup>2)</sup>도 적극 활용

1) ①동일 공공주택지구 내 임시이주단지, ②타 지구 유휴부지를 활용한 이주단지  
2) 보상·수용 완료 6개월 후 미퇴거 시 소송 진행 등 대응 기준을 담은 소송지침 마련(LH)

- ② **(규제개선)** 맹꽁이 신속 이주를 위해 대체서식지 조성 기준을 유연화<sup>지구內→外</sup>, 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

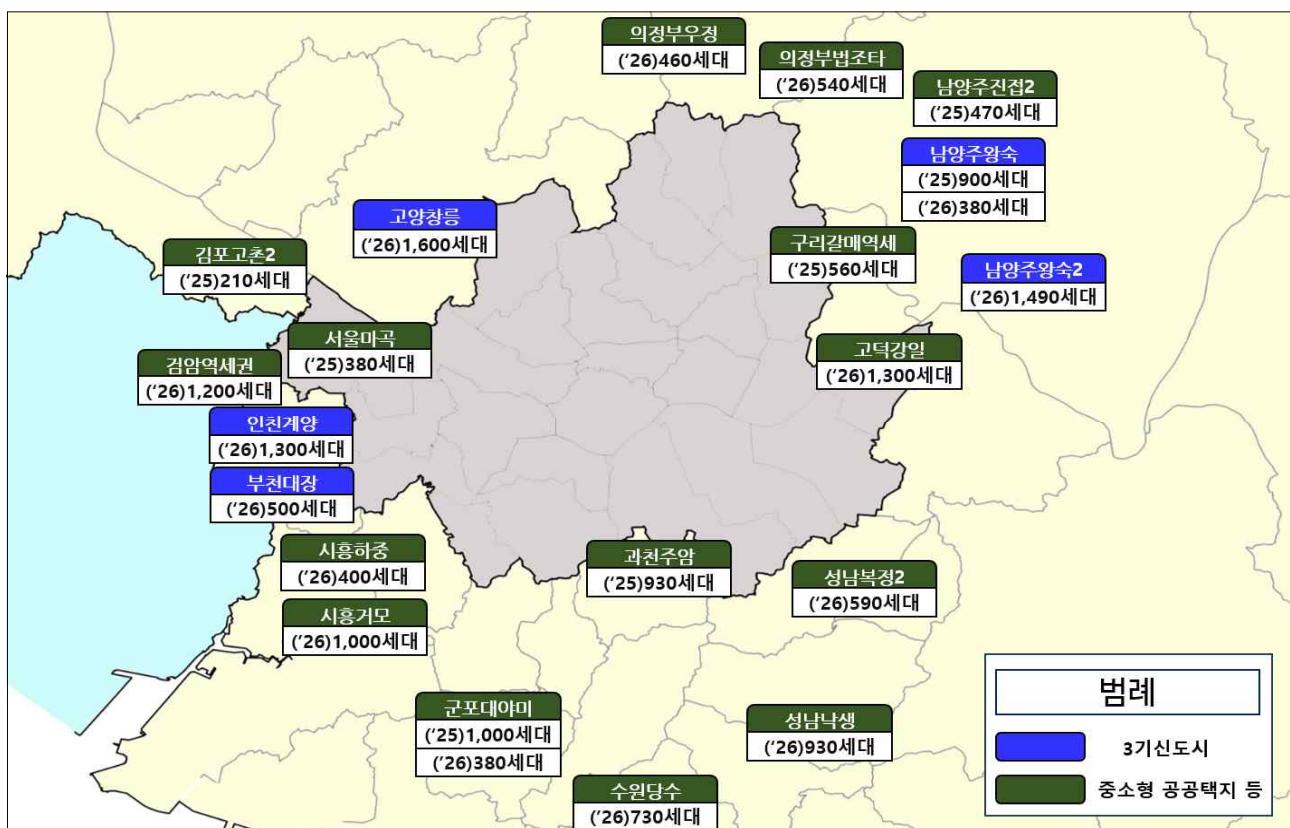
## ② 우수입지 공공택지 분양 추진

□ 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 신도시<sup>1)</sup>, 중소형 공공택지<sup>2)</sup> 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	<b>1.51</b>	<b>1.26</b>	<b>2.96</b>	<b>1.85</b>	<b>4.56</b>	<b>12.14</b>

## 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 공공택지는 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
  - ❶ 매년 집중 투자사업을 선정하고, 관계기관 TF\*에서 검토
    - \* 국토부, 지자체, 사업시행자 등으로 TF 구성하여 사업별 세부추진일정 구체화
  - ❷ 관계기관 간 이견 해소를 위해 갈등조정위원회(국토부 대도시권광역 교통위원회 内)를 신설하여 기관 간 조율 및 협의 플랫폼으로 활용
  - ❸ 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 교통영향 평가를 통해 교통혼잡 신호체계 개선, 도로 정비 등 추진

### ③ 향후계획

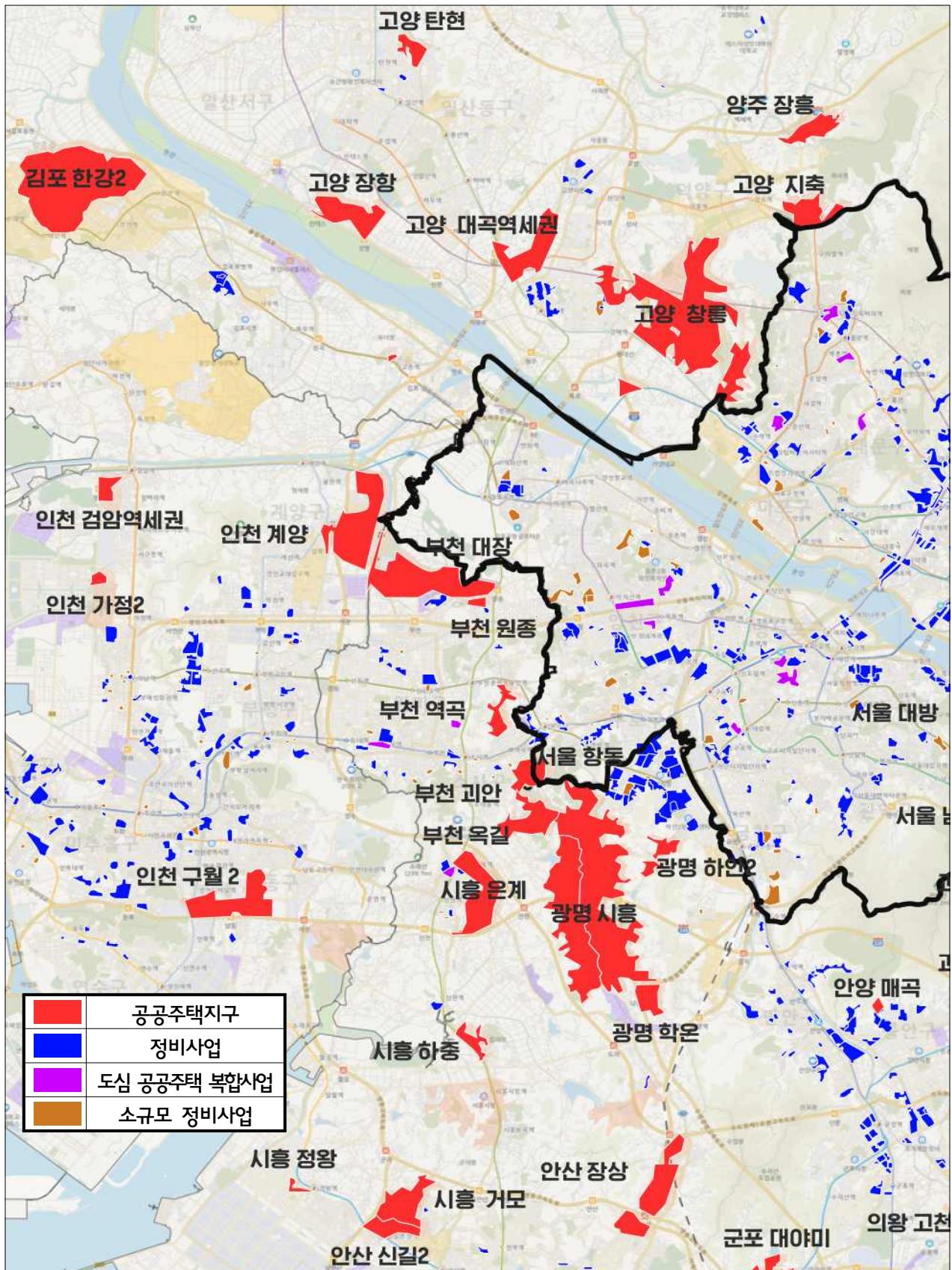
- 국토부 내 「신도시 교통대책 신속추진 TF」 확대·강화('25.9~) 및 갈등조정위원회 운영 개시('25.10~)
- TF에서 신도시 교통문제의 근본적인 해소를 위해 버스·지하철, 도로, 철도 등全 교통수단을 망라한 신도시 교통개선 방안 마련

## 참고3

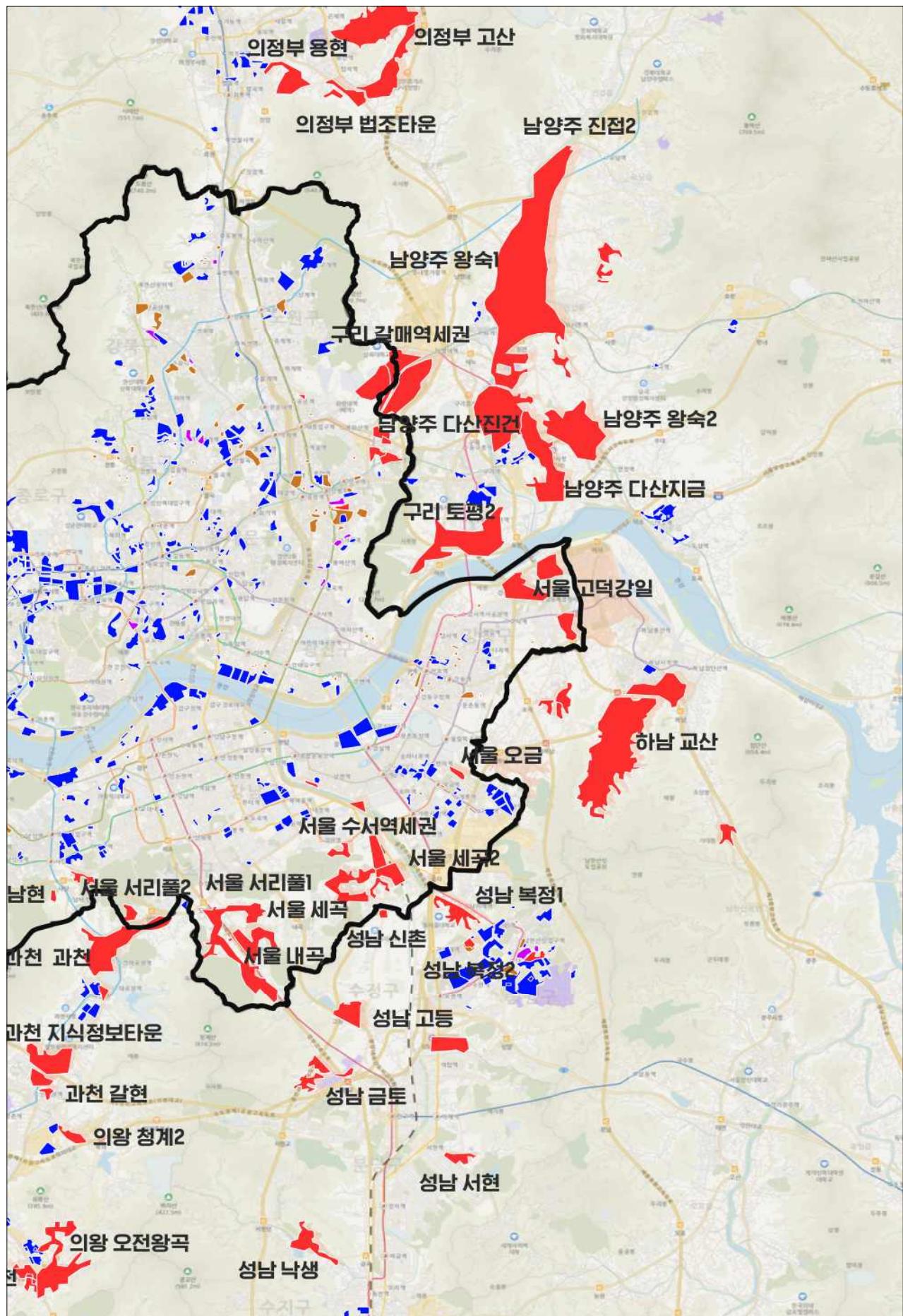
## 수도권 공공주택지구 및 정비사업 추진 현황

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

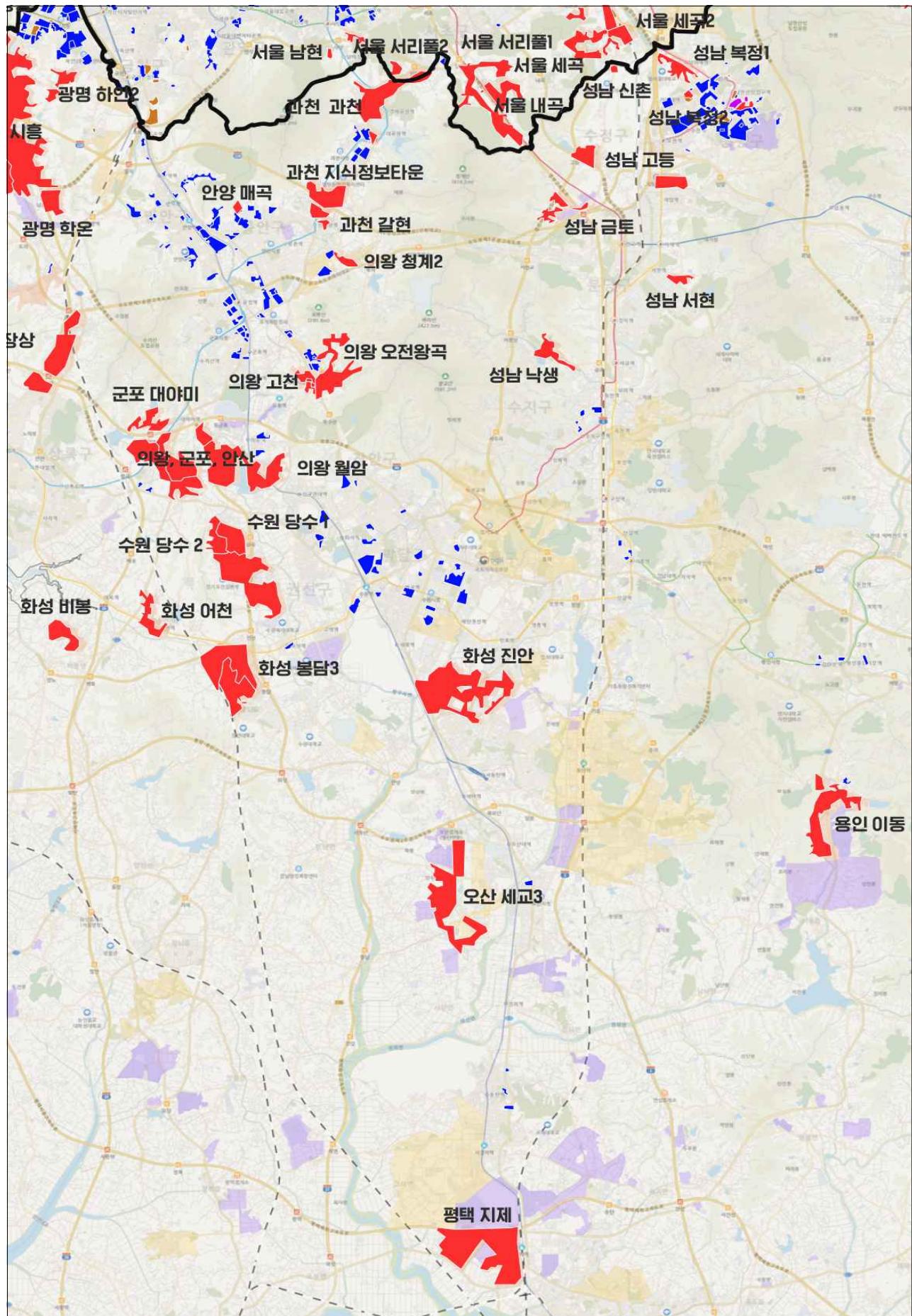
## 수도권 서부



## □ 수도권 동부



## □ 수도권 남부



## 2

# 도심 내 주택공급 확대

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

## 1

### 도심 내 노후시설·유휴부지 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(2·3종 일반→3종·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 사업은 사업승인 후 이주를 진행 중이며, 중계 1단지도 승인 준비 중

- '27년부터 수서(3,899세대), 가양(3,235세대) 등 중심으로 사업 본격화

상계마들

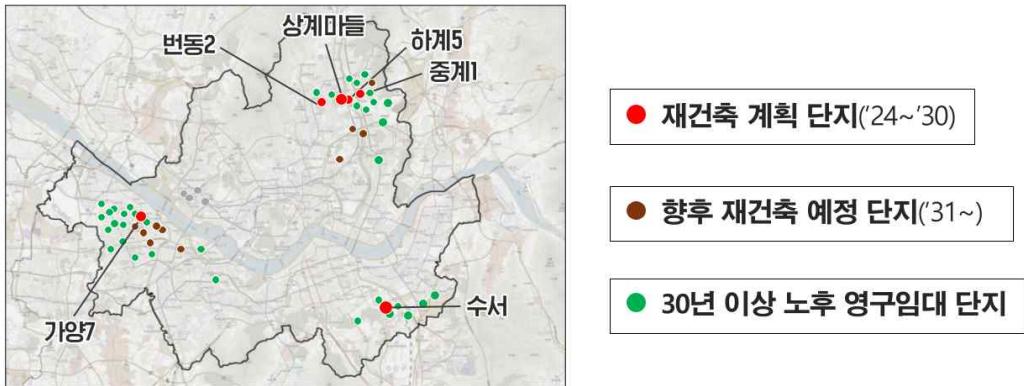
하계 5단지

중계 1단지

상계마들	하계 5단지	중계 1단지

→ 통합 170호+장기전세 193호      → 통합 640호+장기전세 696호      → 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

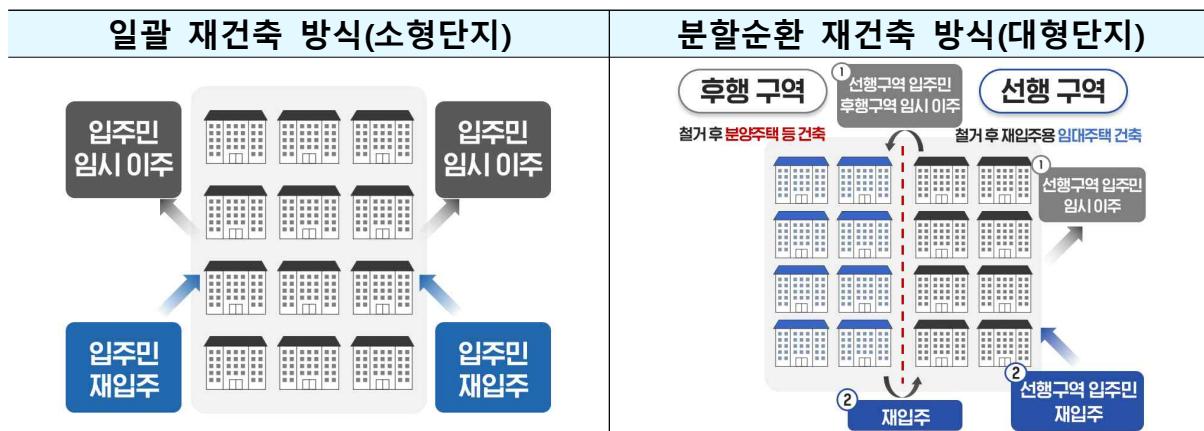
- 체계적인 이주대책 수립을 위해 「재건축 이주대책 협의체」(TF) 구성·운영('25.下), 단지별로 세부 이주계획 수립 후 순차 추진('26.上~)

### 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 국유재산심의委 2만호 포함) 착공

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

- ❶ (개발검토 의무화) 준공 30년 도과된 공공청사 및 유휴 국·공유지는 범부처 신설 심의기구<sup>\*</sup>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

- ❷ (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

- ❸ (사업속도 제고) 사업자는 신탁, 위탁 등 방식<sup>\*</sup>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 자연요인을 최소화하고, 재정지원<sup>\*</sup>도 강화

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

- ❹ (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<sup>가칭</sup>」 제정

### ③ 학교용지 활용 주거·교육·문화·생활 거점 조성

◆ 도심 내 학교, 미사용 학교용지, 폐교부지 등을 활용하여 **공공주택**, **교육 시설**<sup>필요시</sup>, **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<sup>가칭</sup>」 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

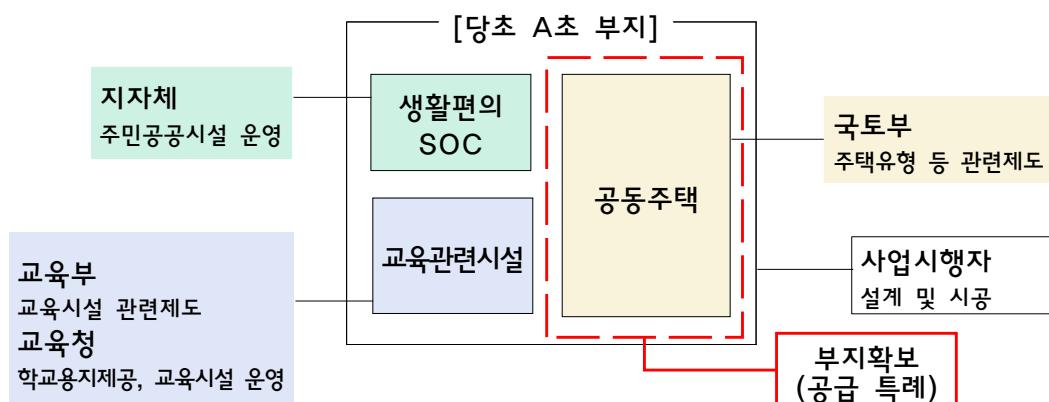
\* 일정 기준 이상 학생수가 지속 감소하는 지역에 대해서는 교육청에 활용가능부지 여부 검토 요구

- 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 학교 용지 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

#### 학교용지 복합화 개념도



#### ④ 도심 내 유휴부지 활용 공급

◆ 서울 도심 내 국·공유지, 유휴부지에 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<sup>도봉구</sup>) 기존 시설 이전('03) 후 유휴부지 활용 잠정1,800호 공급

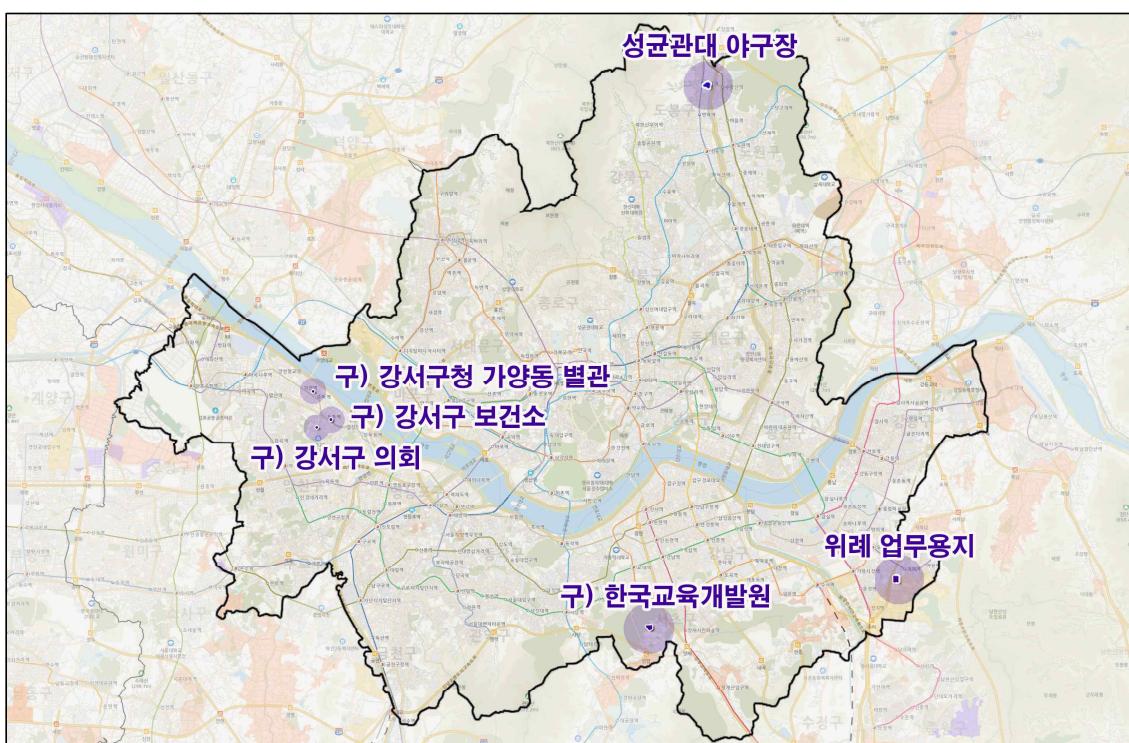
② (위례업무용지<sup>송파구</sup>) 위례신도시(2기 신도시) 내 사용되지 않고 있는 업무시설 부지를 활용하여 잠정1,000호 공급

③ (한국교육개발원<sup>서초구</sup>) 충북혁신도시로 이전('17)된 이후 현재 미활용 중인 한국교육개발원의 기존부지를 활용하여 잠정700호 공급

④ (기존시설 이전부지<sup>강서구</sup>) 강서구청 가양동별관, 강서구의회, 강서구 보건소 이전('26) 후 유휴부지를 활용해 잠정558호 공급

\* (가양동별관) 948m<sup>2</sup>, 98호, (강서구의회) 1,938m<sup>2</sup>, 163호, (강서구보건소) 2,929m<sup>2</sup>, 297호

서울 내 유휴부지 위치도



## 5 철도역 등 활용 주택 공급

- ◆ 철도 관련 부지를 복합 개발하여 1인가구·청년 특화주택 등 건설

- ❶ (GTX 등 환승역) 창동역(GTX-C), 원종역(대장홍대선) 등 철도 역사 등을 활용한 공공주택 복합개발 추진, 신규 후보지도 추가 검토
- ❷ (철도 유휴부지) 차량기지 이전부지, 금천구청역\* 등 역 주변 유휴 부지를 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

- ❶ 저소득층, 장애 학생 등 사회적 배려 대학생 대상으로 입주기회를 우선 부여하고 대학 등에서 기숙사비 일부 지원
- ❷ 공실 발생 시 대학생 외 청년, 취업준비생 등 입주 허용
- ❸ 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

- ❶ (신규사업 발굴) 수도권 등 지자체 제안·공모 통해 신규 후보지 발굴, 지자체·지방공사 참여를 통해 사업 활성화 유도
- ❷ (제도개선) 추가 인센티브 적용 및 추진단계별 절차 개선

- (인센티브) 용적률 1.4배 완화 규정<sup>1)</sup>을 기존 역세권에서 역세권 및 저층주거지 유형으로 확대<sup>2)</sup>(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 완화<sup>1)</sup>하고, 광역교통·학교용지 부담금도 개발에 따라 증가된 부분에 한해 부과<sup>2)</sup>도록 합리화

1) 공원을 의무 확보해야 하는 부지면적 최소 기준 상향(5만 → 10만m<sup>2</sup>)  
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, 착공설계공모·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)

- ❸ (일몰폐지) 안정적 지위 확보를 위해 사업 상설화(「공특별법」 개정)

## ② 1기 신도시 등 정비사업 개선

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

### ① 1기 신도시 사업 선정방식 개선

- (현황) 1기 신도시 선도지구<sup>1)</sup>는 당초 공모방식<sup>2)</sup>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

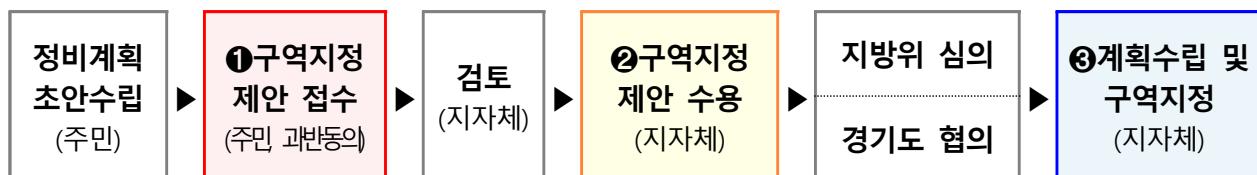
- ② (물량) 지자체별로 수립한 기본계획상\* 연차별 정비 예정물량을 초과하여 정비 구역지정을 제안하는 경우에도 접수·수용 허용

\* 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

- ❶ (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

- ❷ (동의 간주) 특별정비계획과 사업시행계획의 통합수립을 허용하고, 유사한 내용의 동의절차는 하나의 동의서로 갈음\*

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

- ❸ (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

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

✓ (구역지정 초과 미적용) 후속사업부터 他지자체에 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

- ❷ (상가쪼개기 방지) 상가쪼개기를 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<sup>가칭</sup>**」 도입(「**빈건축물정비특별법<sup>가칭</sup>**」 제정)

- ① (**인센티브**) 「**빈집정비촉진지역<sup>가칭</sup>**」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(1만m<sup>2</sup>) 확보를 위해 빈집정비촉진 지역 면적 확대[기준(빈집밀집구역) : 1만m<sup>2</sup> 미만 → 개선 : 10만m<sup>2</sup> 미만]

요건	빈집밀집구역	빈집정비촉진지역 <sup>가칭</sup>
근거법	「 <b>소규모정비법</b> 」	「 <b>빈 건축물 정비 특별법</b> 」 <sup>제정</sup>
지정권자	시장 · 군수 · 구청장	시장 · 군수 · 구청장
면적	1만m <sup>2</sup> 미만	10만m <sup>2</sup> 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 **소규모주택정비사업**에 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 기금용자 한도 확대\*

\* (現) 응자한도는 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 속도를 높이고 사업성을 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<sup>1) 2)</sup>

1) 기본계획(정비계획) 마련 → 공람·지방의회 의견청취·관계기관 협의 → 도계委 심의 → 승인·고시  
2) 재정비촉진계획 마련 → 공람·지방의회 의견청취·공청회 → 관계기관 협의 → 도계委 등 심의 → 승인·고시

- 사업인가에 앞서 정비계획 변경 필요 시, 사업시행자가 요청하면 정비 계획 변경을 위한 도시계획위원회 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 청구주체<sup>1)</sup> 및 조합설립 동의로 간주할 수 있는 특례 범위<sup>2)</sup> 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 지원 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 통합분쟁委 (長: 국토1차관) 신설, 산하 도시분쟁委에 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 병행<sup>1)</sup> 및 사업인가 고시 前 감정평가업체 선정<sup>2)</sup>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 아래 이주 완료 전 철거 심의(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 건축委 또는 도시계획委 심의를 거쳐 완화(재개발·재건축·재정비 촉진지구)

\* 공원(3m<sup>2</sup>/세대)을 의무 확보해야 하는 부지면적 최소기준을 5만m<sup>2</sup>→10만m<sup>2</sup> 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 과정을 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 기부 채납하는 대가로 양도받을 수 있는 정비기반시설 요건을 완화<sup>1,2)</sup>

1) 現 (도로) 공유지, (그 외) 도시계획결정시설 限→改: (도로) +국유지<sup>5년 限</sup>, (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 완화시 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<sup>1)</sup><sup>2)</sup>, 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(시공자)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<sup>\*</sup>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 공람·공고 3월 前) 거주 → 改: 입주자 선정 후 잔여분은 기준일 후 거주자도 허용

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

- 재개발 인근 공적임대 우선입주<sup>\*</sup>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<sup>\*</sup>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 限)

□ (절차 간소화) 조합의 신속한 의사결정 등을 지원하기 위해 총회 전자의결<sup>1)</sup>을 허용하고, 인·허가 의제대상도 추가 확대<sup>2)</sup>(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 주택공급을 유도하기 위하여 관련 규제를 완화하고, 원활한 자금조달 및 신속 공급모델을 통한 단기 공급 확대도 병행

### 1

## 주택사업 규제 합리화

### ① 주택건설사업 인허가 제도개선

- (절차개선) 인허가 기간을 단축하고, 주택 사업자의 부담을 완화

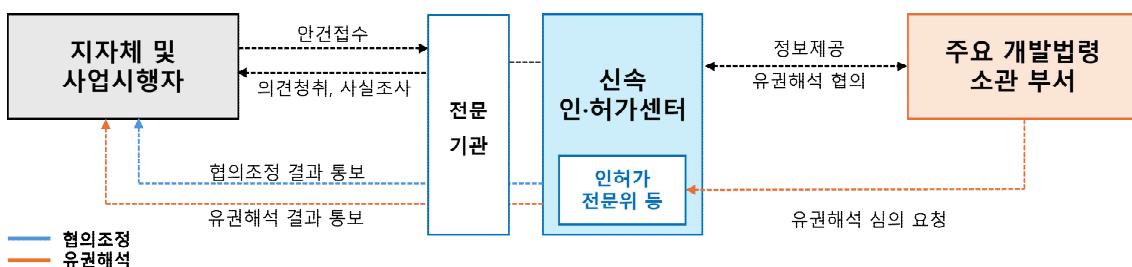
- ❶ (통합심의) 개별 심의에 장기간 소요되는 교육환경·재해영향·소방성능평가를 주택법상 통합심의 대상에 포함<sup>\*</sup>하여 기간 단축

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

- ❷ (기부채납) 현재 지자체 자체로 정하고 있는 용도지역 간 변경 시 (예: 주거→상업지역 등) 기반시설 기부채납 부담률<sup>\*</sup>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



- ❶ (기능) 법령운용 과정 상 분쟁해소를 위해 유권해석을 명확히 하고, 지자체-사업자 간 이견을 직접 조정<sup>\*</sup>하여 인허가 기간 단축

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

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

- ❸ (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 고도화 만으로 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)<sup>1)</sup>, 주택법령 소음기준 면적제한<sup>2)</sup>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(30만m<sup>2</sup> 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<sup>\*</sup>하고, 연구용역 및 업계 협의 등을 통해 합리적인 기부채납 기준 마련(교육부 가이드라인)

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

## 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 폐지<sup>1)</sup> 등 보증요건 완화조치 1년 연장<sup>2)</sup>

1) 시공순위 제한 폐지, 토지비 등 선투입 요건 완화, PF대출보증 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, **PF대출보증**을 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 대환

(改) PF보증으로 브릿지론 이자 대환 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·분양을 유도하기 위해 미분양 매입확약 및 금융 인센티브 등 제공

#### ① 조기 착공 시 미분양 매입확약 제공

- (대상) 2기, 3기 신도시 등 수도권 공공택지에서 민간 사업자에 기 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<sup>\*</sup>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)<sup>\*</sup>

\* HUG PF대출 보증 5% 할인, 분양보증 3% 할인

## ① 신축매입임대 공급 확대

- ◆ 단기적 공급효과가 있는 오피스텔, 도시형생활주택 등 신축매입을 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 지급<sup>1)</sup>, 조기착공 시 매입대금 선지급<sup>2)</sup> 등 사업자 자금 조달 지원을 통해 신속한 사업 추진 유도

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

- 사업자에게 1금융권 저리대출을 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) ① LH 매입계약 → ② HUG 특약보증 → ③ 전담은행 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<sup>\*</sup>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 공급이 가능하면서, 환경·산재·공사품질 등 전통적 공법의 한계를 극복할 수 있는 모듈러 주택 공급 확대

- (신축매입) 모듈러 매입임대주택 설계·시공 가이드라인 및 매입가격 산정방안 등 제도기반<sup>\*</sup> 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<sup>\*</sup>
  - \* 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<sup>가칭</sup>」 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 '27년 말까지 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
	다세대	3.8%	3.5%	△30bp	5천만원	7천만원
임대	다세대	2.6~4.0%	2.4~3.8%	△20bp	5천~12천만원	7천~14천만원
	오피스텔	3.2~4.0%	3.0~3.8%	△20bp	5천~9천만원	7천~11천만원

#### ⑤ 수도권 공공지원 민간임대 공급 확대

- ◆ 자금조달 애로 등으로 착공 지연 중인 **공공지원 민간임대 사업장을 대상으로 기금출자 지원**을 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)

◆ 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 기착수  
(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

- ❶ (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

- ❷ (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
	비규제지역	60%	수도권 0%* / 지방 60%	

\* 국토부장관 인정시 예외적 허용

### ③ 전세대출한도 일원화

- (현황) 보증 3사별로 1주택자 전세대출한도를 상이<sup>\*</sup>하게 운영 중

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

- (개선) 1주택자<sup>\*</sup>의 전세대출한도를 **수도권·규제지역 2억 원**으로 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 <b>2억 원</b>	행정지도 → 감독규정 개정	<b>9.8일</b>

### 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	< 기준요율 > 대출 유형에 따라 차등 (고정/변동금리, 은행/주도금 등) 0.05%~0.30%	<b>대출금액에 따라 차등</b> <table border="1"> <thead> <tr> <th>대출금액</th> <th>기준요율</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>평균 대출액* 이하</td> <td><b>0.05%</b></td> </tr> <tr> <td>평균 대출액 초과~2배 이내</td> <td><b>0.25%</b></td> </tr> <tr> <td>평균 대출액의 2배 초과</td> <td><b>0.30%</b></td> </tr> </tbody> </table>	대출금액	기준요율	평균 대출액* 이하	<b>0.05%</b>	평균 대출액 초과~2배 이내	<b>0.25%</b>	평균 대출액의 2배 초과	<b>0.30%</b>	주금공법 시행규칙 개정	<b>'26.4월</b>
대출금액	기준요율											
평균 대출액* 이하	<b>0.05%</b>											
평균 대출액 초과~2배 이내	<b>0.25%</b>											
평균 대출액의 2배 초과	<b>0.30%</b>											

\* 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<sup>\*</sup>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 투기성 행의 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			합계	향후 5년				
		'22~'24	'26~'30	(순증)		'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· 유류부지 재정비 <sup>1)</sup>	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 <sup>2)</sup>	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 <sup>3)</sup>	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(국유재산심의委 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

## 불임

## 주요과제 추진일정

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
<b>1. 수도권 주택공급 확대 및 조기화</b>			
<b>① LH 직접시행을 통한 주택 공급 활성화</b>			
✓ 공공택지는 LH 직접시행으로 전면 전환	공공주택특별법 시행령 개정 지구계획 변경협의 등 인허가·착공 등 공급 LH법 개정안 발의 공공주택특별법 개정안 발의 지구계획 변경협의 등	'25.12 '25.12~ '26.6~ '25.12 '25.10 '25.12~	국토교통부 공공주택정책과 국토교통부 공공택지관리과 도심주택공급협력과 국토교통부 부동산개발산업과 국토교통부 토지정책과 국토교통부 공공택지기획과 국토교통부 공공택지관리과 부동산개발산업과
✓ LH 소유 非주택용지 용도전환 정례화			
<b>② 수도권 공공택지 사업속도 제고 및 공급여력 확충</b>			
✓ 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 부과	공공주택특별법 시행령	'25.12	국토교통부 토지정책과 공공택지기획과
▶ 국공유지 무상취득 기준 명확화	국토계획법 개정안 발의 무상귀속 사전협의 처리기준 개정	'25.9 '25.12	국토교통부 도시활력지원과 조달청 국유재산관리과
▶ 중앙토지수용위원회 수용재결 사전절차 간소화	중앙토지수용위원회 업무편람 개정	'25.12	국토교통부 토지정책과 중앙토지수용위원회

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

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
✓ 학교용지 활용 교육·문화·생활 거점 조성	선도사업 대상지 선별 특별법 제정안 발의	'25.12 '25.12	국토교통부 공공택지기획과 국토교통부 공공택지기획과
✓ 도심 내 유휴부지 활용 공급	토지매매계약 협의	'25.12	국토교통부 공공택지기획과 국토교통부 공공택지관리과
✓ 철도역 등 활용 주택 공급	사업대상지 발굴	'26.9	국토교통부 공공택지기획과 국토교통부 공공택지관리과 주거복지정책과 철도정책과 철도운영과 철도투자개발과
✓ 대학 유휴부지 등 활용 연합기숙사 추진	사업대상지 발굴	'25.12	국토교통부 청년주거정책과
<b>[2] 재개발 · 재건축 등 정비사업 활성화</b>			
✓ 공공 도심복합사업 시즌2			
▶ 신규사업 발굴	후보지 발굴·선정	상시	국토교통부 도심주택공급총괄과
▶ 일몰폐지, 인센티브 및 절차 개선	공공주택 특별법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 도심주택공급총괄과
✓ 1기 신도시 등 정비사업 개선	LH 인력확충 추진 1기신도시 정비사업 입안제안 방식 도입 노후계획도시정비법 개정안 발의	'25.9~ '25.9	국토교통부 토지정책과 국토교통부 신도시정비협력과 국토교통부 도시정비기획과
✓ 빙집 정비 활성화	공공신탁사 설립 특별법 제정안 발의	'28.12 '25.12	국토교통부 신도시정비협력과 국토교통부 도시활력지원과
✓ 소규모주택정비사업 활성화	소규모주택정비법 시행령·시행규칙 개정 기금운용계획 변경	'26.3 '25.12	국토교통부 도심주택공급협력과 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	도시재정법 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
<b>3. 민간 주택공급 여건 개선</b>			
① 주택사업 규제 합리화			
✓ 주택건설사업 인허가 제도개선	주택법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 주택건설공급과
	기부채납 운영기준 개정	'25.12	국토교통부 주택건설공급과
	인허가 지원센터 사법운영	'25.11	국토교통부 부동산투자제도과
	부동산개발사업관리법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 부동산투자제도과
	환경영향평가 작성 관련 안내서 개정	'26.6	환경부 국토환경정책과
✓ 환경영향평가 시 실외 소음기준 합리화	주택건설기준 등에 관한 규정 개정	'26.6	국토교통부 주택건설공급과
	공공주택 특별법 개정안 발의	'25.9	국토교통부 공공주택기획과

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
✓ 학교용지 관련 기부채납 부담 완화	기부채납 기준 마련을 위한 연구용역 학교용지법 개정안 발의	'26.6 '26.9	교육부 지방교육재정과 교육부 지방교육재정과
<b>[2] 주택공급 자금지원 강화</b>			
✓ 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 택지매각대금 납입이연 HUG 보증료 인하	'25.9~ '25.9~ '25.11	국토교통부 토지정책과 부동산개발산업과 주택기금과
<b>[3] 신속공급 모델을 통한 단기공급 확대</b>			
✓ 신축매입임대 공급 확대	사업자 모집 및 억지체결	계속	국토교통부 주거복지지원과
✓ 공실상가 등 활용 非아파트 공급	제도 개선 방안 마련 건축물분양법 개정안 발의	'26.2 기 완료	국토교통부 건축정책과 국토교통부 부동산개발산업과
✓ 모듈러 주택 보급 활성화	OSC·모듈러 특별법 제정안 발의 모듈러 매입임대주택 기반마련 및 사업시작추진	'26.6 '26.6~	국토교통부 건축정책과 주택건설공급과 국토교통부 주거복지지원과
✓ 非아파트 기금 지원 확대	기금운용계획 변경	'25.10	국토교통부 주택기금과
✓ 수도권 공공지원 민간임대 공급 확대	기재부 예산 협의	'25.11	국토교통부 민간임대정책과
<b>4. 부동산 시장 거래질서 확립</b>			
✓ 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 이용의무 조사 실시	계속 계속	국토교통부 부동산소비자보호기획단 국토교통부 부동산소비자보호기획단

정책 과제	조치사항	일정	소관부서
✓ 자금출처 투명성 제고를 위한 기반 강화  ▶ 자금조달계획서 양식 개정  ▶ 자금조달계획서 · 증빙자료 제출 의무 확대	거래신고법 시행규칙 개정  거래신고법 시행령 · 시행규칙 개정	'26.1  '26.1	국토교통부 토지정책과  국토교통부 토지정책과
<b>5. 주택시장 수요관리 내실화</b>			
✓ 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