

시민이 원하는 지역에 · 원하는 주택을 · 빠르게 공급!

정비사업 활성화를 위한 인·허가 규제 혁신

2025. 9



전폭적인 제도개선으로 민간 정비사업 주택공급 확대 기반 마련

'21년~'25. 9. 현재 구역지정 153곳, 21만호 → '26. 6월까지 31.2만호

정비지수제 폐지

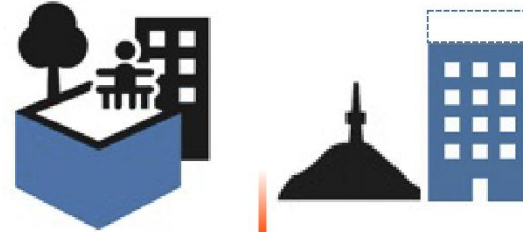


법적요건 + 추가요건

35층 높이 규제 폐지



녹지확충 결정(입체공원) & 공공기여율 완화



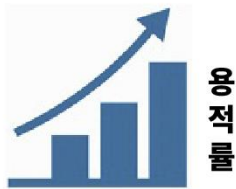
2021.5.
2021.9.
구역지정 단축 (5년 ▶ 2년 6개월)



신속통합기획 도입

2023. 3.

땅값이 낮은 지역



용적률

사업성 보정계수 & 현황용적률 인정

2024. 9.

현황용적률 높은 단지



기준·허용
용적률

2025. 1.

사업기간 단축 (18.5년 ▶ 13년)



주택공급 촉진방안

2025. 7.

일선 자치구·조합 영역
인·허가 단계 까지도
꼼꼼히 검토



체감있는 속도를 더 높이기 위해

정비사업 핵심, 인·허가 구간 집중 검토



설계자·시공업체 대표, 조합장, 정비업체 대표, 해체전문업체 대표, 자치구 실무 담당·팀장 등
40여명 의견수렴 (25. 7. ~ 8. /5회)

불필요한 절차 덜어내고, 어려운 업무 도와주고, 갈등은 예방

3단계 8개 과제 발굴·개선

사업시행인가



환경영향평가
초안 검토회의 생략



세입자 무주택 여부
중복 전산조회 폐지



인가 협의기간
대폭 단축



용적률 등 경미한 변경
구청장 권한 대폭 확대

관리처분인가



추정분담금
중복검증 폐지 (4회▶3회)



SH 관리처분계획
타당성 검증 참여

이주·해체



이주촉진 대책
시행



해체 심의
간소화

1

환경영향평가 초안 검토회의의 생략



건축_일조
경관_통경축
도시계획_용적률
200여개
보완의견

환경 사전심사제
초안



통합심의
본안



문제점

환경 분야 초안 검토회의(사전심사) 운영
(검토항목이 통합심의와 중복)
심사 및 보완의견 반영에 최소 2개월 소요

개선

초안 검토회의를 폐지하고 통합심의를 일괄 검토
2개월 단축

즉시시행

2 세입자 무주택 여부, 중복 전산조회 폐지

재개발 임대주택 입주희망자의 "입주자격" 확인을 위한 "무주택여부 전산조회" 절차

2회

사전확인



사업시행인가



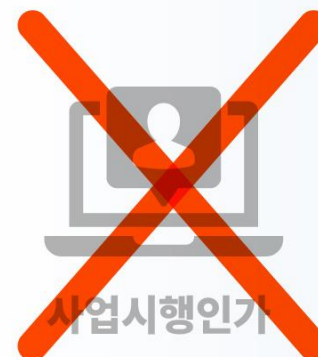
확정



관리처분인가



확정



사업시행인가



관리처분인가

1회

문제점

도시정비법(시행령 제69조)에는 관리처분 때 1번만 조회,
조례에는 사업인가 · 관리처분 2번 조회 의무

조합 세입자 명부 제출 ▶ 자치구 ▶ 국토부 전산조회 의뢰
▶ 조회결과 반영 및 서류 보완 제출 (인가 1개월 지연)

개선

법에 따라 세입자 명부가 확정되는
관리처분시에만 실시, 1개월 단축

조례개정('26.1. 시행)

3 인가 협의기간 대폭 단축



문제점

부서간 이견 발생시 조정 창구가 없어 조합이 해결하는데 막대한 시간 소요

54개 부서 의견 회신에 **1개월**,
부서간 상충의견 제시로 **보완 11번**, 인가 **2~3개월 지연**

개선

이견 발생시 시에서 직접 조정

협의기간 약 2개월 단축

즉시시행

4 용적률 등 경미한 변경, 구청장 권한 대폭 확대

경미한 변경

건폐율 • 용적률	축소, 5% 미만	5~10% 미만 확대
정비구역 면적	〃	〃
장비기반시설 위치/규모	〃	〃
최고 높이	하향	상향
추정분담금 산출근거	처리불가	처리가능

처리 절차 (시)

변경신청
조합

검토
자치구

요청
구 ▶ 시

검토
시

변경고시
시

시



경미한 변경은 모두 구청장이 처리!

처리 절차 (구)

변경신청
조합

검토
구 • 시

변경고시
구



문제점

사업시행인가를 위한 정비계획의
경미한 변경임에도 구청장 처리 권한 한계

개선

구청장이 처리할 수 있는
경미한 변경 권한 확대로 약 1 개월 단축

조례개정('26.1. 시행)

추정분담금 중복검증 폐지 (4회 ▶ 3회)

[illegible]

검증 절차 1회 당 약 1개월

2012년_ **조합 투명성 제고 위해 서울시 지침으로 단계별 3회 의무화**
 2018년_ **도시정비법 개정으로 관리처분 타당성 검증 의무화로 4회 검증**



근 10년간 조합 투명성 & 역량 향상



문제점

사업계획 확정 이후 전문가 산출,
타당성 검증 이행하는 3차 검증은 불필요

개선

사업 초기 단계 검증은 주민 알 권리 위해 유지
사업 후반 중복 검증은 폐지, 1개월 단축

즉시시행

6 SH 관리처분계획 타당성 검증 참여



문제점

검증 전문기관은 전국 1개 기관
(한국부동산원) / 전담인력 10명 내외

*'12년~ 도정법 개정

타당성검증 요청~회신까지 "최대" 9개월 소요



개선

SH 내 전문조직 신설, 전담인력 10명 확보 (감정평가사등)
'26년 시범사업 시작, 점진적 확대
최소 2개월 단축

'26년 상반기 시행

7 이주촉진 대책 시행

이주촉진 위해
조합 차원 보상하고 싶어도
법적 근거 없어 불가능



조합

10년 이상 살았는데도
아무 보상 없어 불합리



보상 제외 세입자



추가 이주지원

법적상한
용적률

추가보상금에 상응하는 용적률 완화
4% 내외

법적 보상대상이 아닌
세입자 이주 지원 가능으로 이주촉진



최근 정비사업 활성화 여건 감안

문제점

도시정비법 추가보상 기준 법상 **조례로 위임**,
조례상 관련 기준 없음
(과거 재개발 구역 급감으로 **조례 미반영**)

개선

조례상 추가보상 기준 마련, 이주촉진으로 **최소 2개월 단축**
조합 _ 거주(영업)기간에 따른 **차등 보상 실시**
공공 _ 보상금액에 상응하는 **용적률 인센티브로 보전**

조례개정('26.1. 시행)

8 정비구역 내 기존 건축물 해체 심의 간소화

문제점

시 지침으로
전체구역에 대한
종합계획서 작성 의무
(공가인 상태에서 작업가능)

심의 2회 실시

전체구역 심의

개별 블록 단위 심의

계획수립 및 심의에
약 4개월 소요



개선

종합계획서 작성 간소화
및 심의 폐지

이주 완료 블록별 심의

심의 1회 실시

최소 2개월 단축



즉시시행

정비사업 신속 추진 틀 완성! 주택 공급 더 많이! 더 빨리!



신속통합 1

신속통합 2

8개 과제 개선으로 약 1년 추가 단축_ 18.5년 ▶ 13년 ▶ 12년

2026년 착공 2.3만호



갈현 1 4,100
증산 5 1,900
수색 8 600



마포로 5-10,11 300
신당 8 1,100

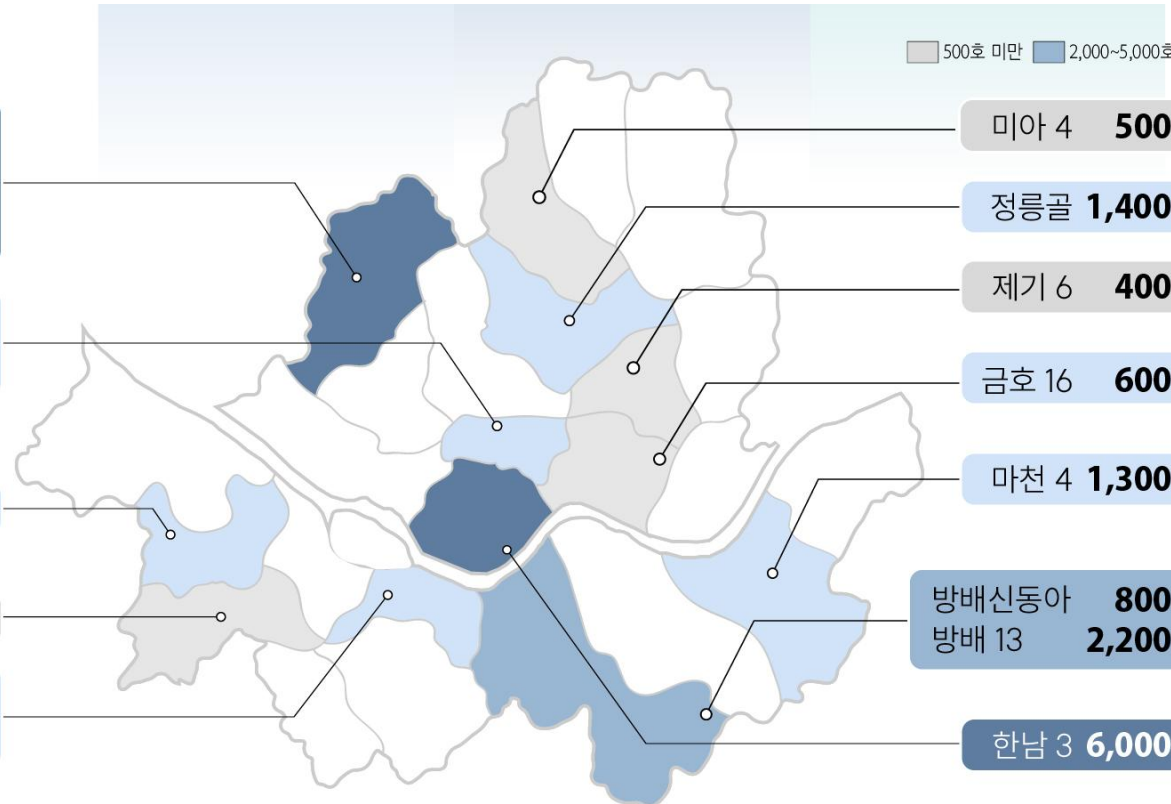


수정아파트 200

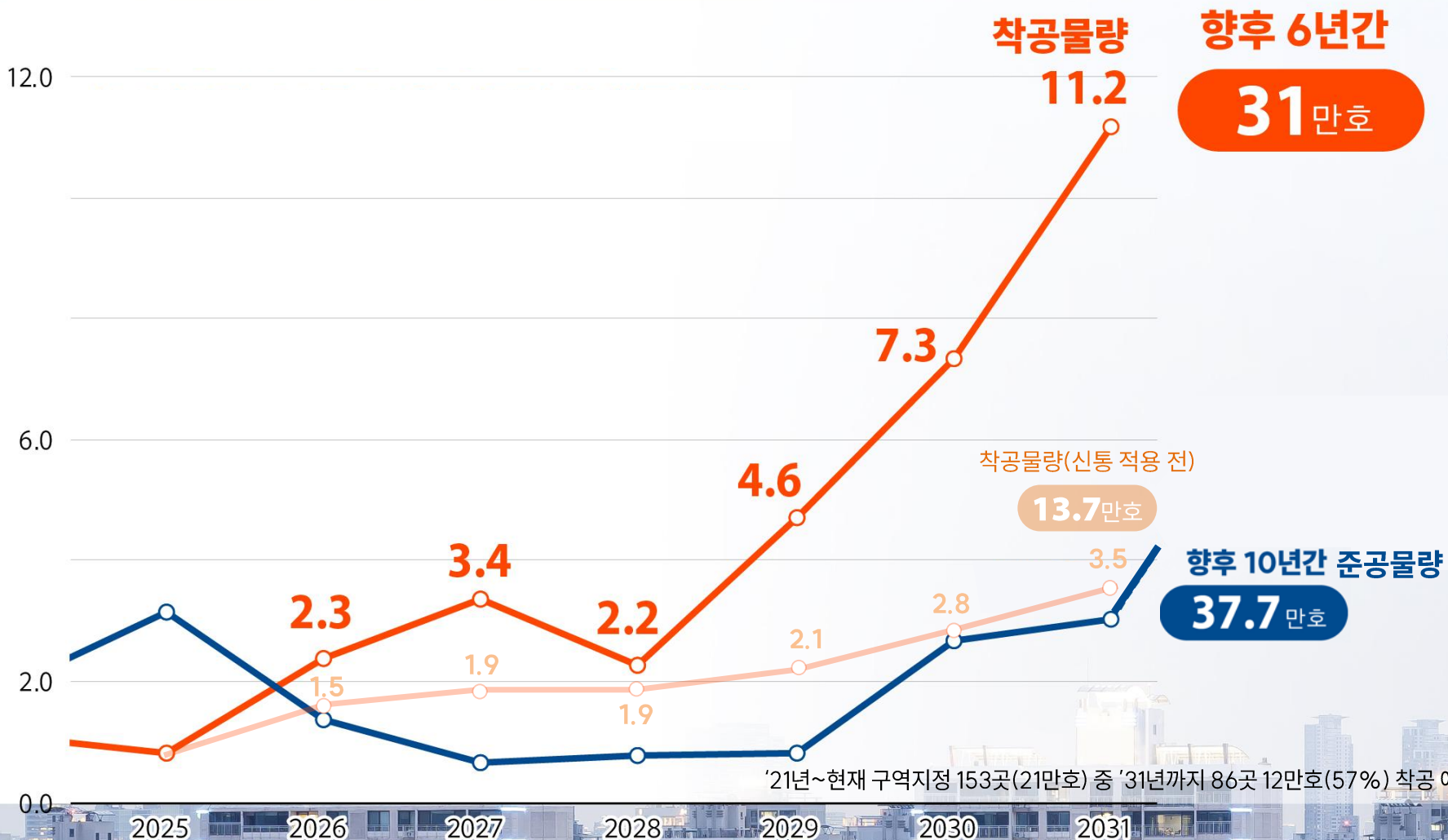
현대연립 500

노량진 5 700

노량진 7 500



2031년까지 31만호 착공 · 2035년까지 37.7만호 준공



'21년~현재 구역지정 153곳(21만호) 중 '31년까지 86곳 12만호(57%) 착공 예정

이외에도, 착공으로 이어질...

신통 후보지

재개발 70개 지역 재건축 59개 단지

후보지 신청예정

재개발 40개 지역 재건축 200개 단지

뉴홈 용적률 특례적용 예정

은마 등 6개 단지 + α

이익공유형 주택공급 확대

▶ 대출규제로 내 집 마련 어려워진 젊은 세대 지원

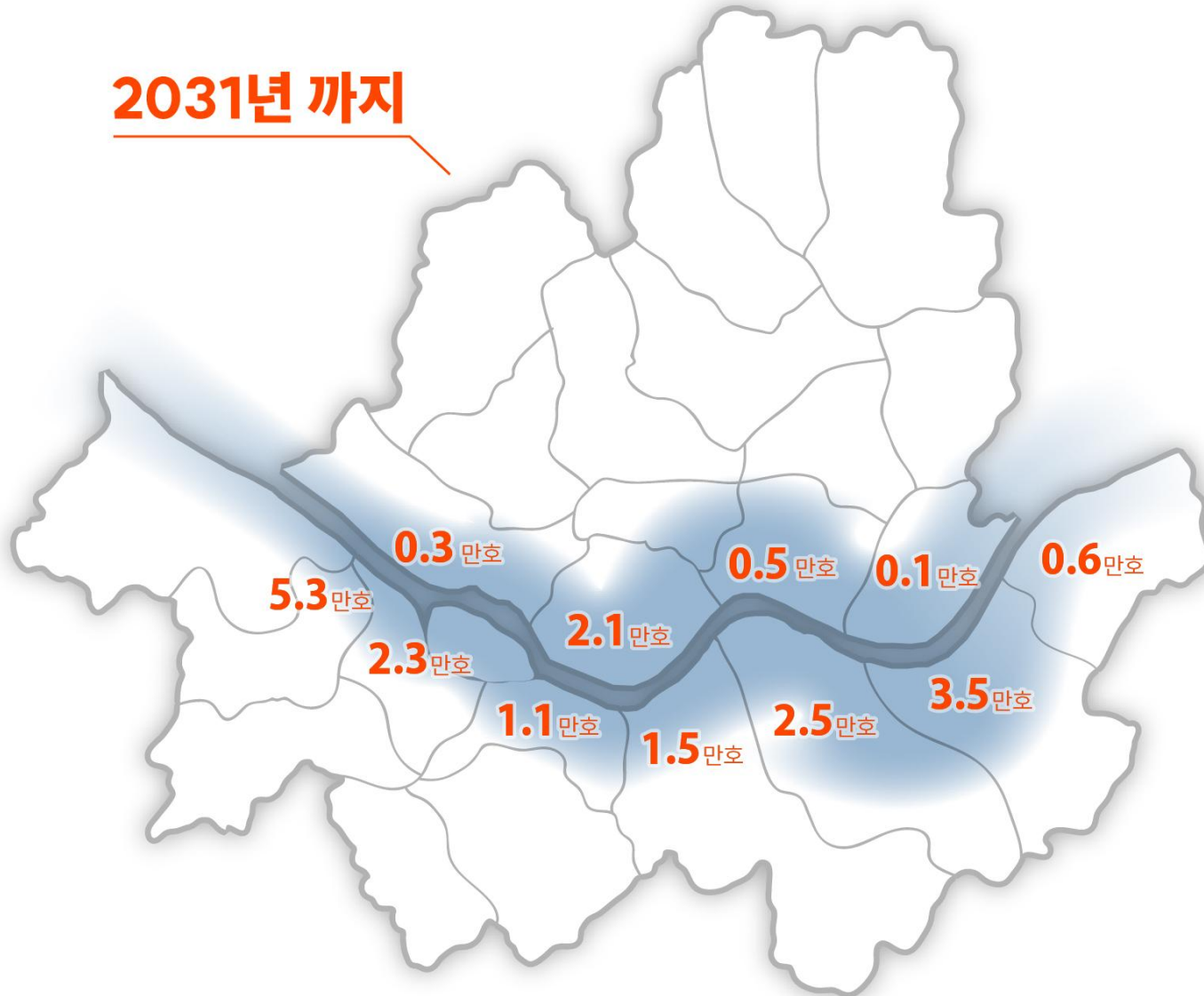
모아주택 160곳 3.4만호

소규모재건축 72곳 0.8만호

리모델링 51곳 3.5만호

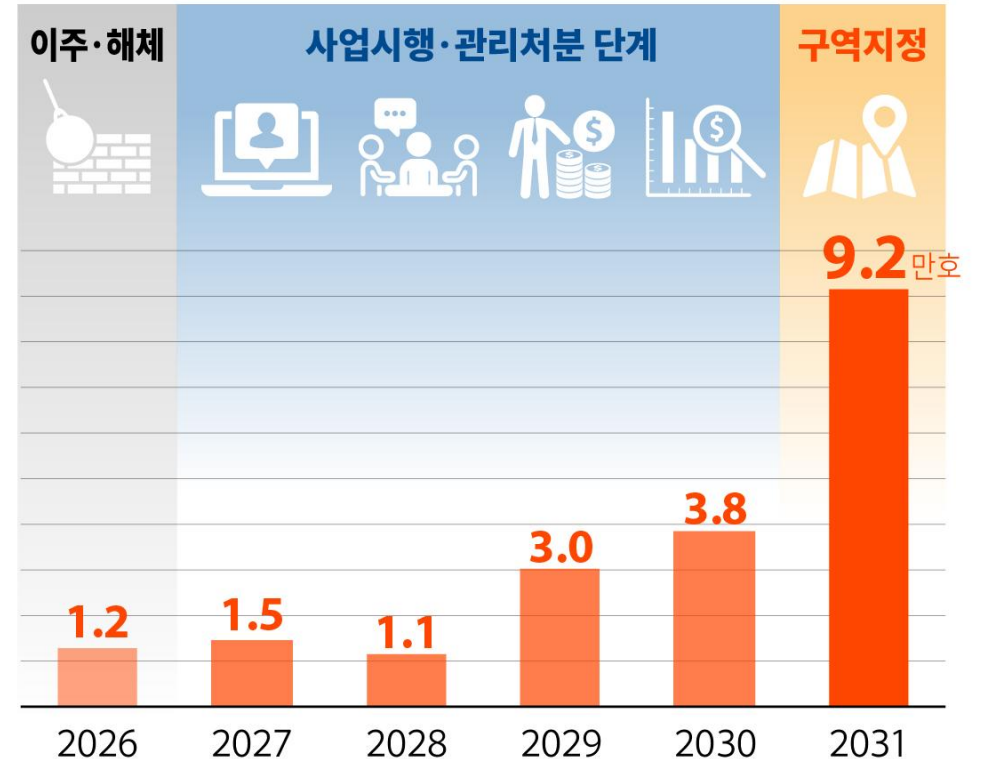
특히, 집값 상승 견인하는 선호지역, 6년간 총 19.8만호 착공 집중!

2031년 까지



신속 틀 적용으로
사업 초기단계일수록 효과

현재



공급 주체는 민간! 공공은 확실히 지원!

주민과 협력·소통 강화로 착공 물량 차질없이 달성해나가겠습니다



공정촉진회의 · 갈등관리TF (2025. 8. ~)

주민과 공공의 소통창구 역할로 업그레이드!



민간시장 활성화로

시민이 원하는 곳에, 양질의 주택을, 더 빨리 공급하겠습니다



SEOUL M! SOUL