

자료제공 : 2025. 9. 29.(월)

이 보도자료는 2025년 9월 29일 오전 10:30부터 보도할 수 있습니다.



주택실 주거정비과
담당부서:

공동주택과

부동산정책개발센터

건설기술정책관 지역건축안전센터

주 거 정 비 과 장	김동구	2133-7190 010-9666-9965
주거정비정책팀장	김지호	2133-7205 010-9660-1974
공 동 주 택 과 장	이정식	2133-7130 010-5325-1882
재 건 축 정 책 팀 장	장지광	2133-7136 010-3289-9879
부동산정책개발센터장	정종대	2133-7039 010-4053-7471
부동산정책분석팀장	박현정	2133-7049 010-3754-7851
지역건축안전센터장	최 훈	2133-6980 010-4312-2861
안 전 제 도 팀 장	소석영	2133-6981 010-3344-7069

사진없음 ☐ 사진있음 ☒ 쪽수 : 6쪽

, '신통기획 시즌2'... 정비사업 기간 최대 6.5년 단축·'31년까지 31만호 공급

〈신속통합기획〉

〈18.5년→12년〉

- 인허가절차 간소화, 협의·검증 신속화, 이주촉진, 3대 핵심 전략...정비사업 가속도 제고
- (절차폐지·간소화) 환경영향평가 초안검토 회의 생략 등으로 약 1년 추가 단축 기반 마련
- (협의·검증 신속화) 관리처분계획 검증기관 추가투입, 부서이견 발생시 市가 직접 조율
- (이주촉진) 보상 사각지대 세입자 지원으로 갈등 없는 신속한 사업 추진
- **한강벨트 등 주택시장을 건인하는 선호 지역에 '31년까지 19만8천호 착공 집중**
- 오 시장, “민간 주도 정비사업 활성화, 시민 원하는 곳에 신속 공급해 실질적 집값 안정”

☐ 서울시가 ▲절차 간소화 ▲협의·검증 신속화 ▲이주촉진, 3대 핵심 전략을 통해 정비사업 속도를 대폭 끌어올리는 ‘신속통합기획 2.0’을 본격 가동한다. ‘신속통합기획 1.0’ 도입과 ‘제도 개선’으로 정비사업 기간을 18.5년에서 13년으로 5.5년 단축한 데 이어 인허가 개선과 규제혁신을 통해 기간을 1년 추가로 줄여 최대 6.5년 앞당기는 것이 핵심이다. 이를 통해 2031년까지 31만 호 착공이 목표다.

< 간소화, 협의·검증 신속화, 현장지원·갈등해소 3대 전략··정비사업 가속도 >

- 서울시는 주택공급 발목을 잡는 ‘정비사업 인·허가 규제’ 전면 혁신을 통한 민간중심 정비사업 확대를 주요 내용으로 하는 ‘신속통합기획 2.0’ 추진 계획을 29일(월) 발표했다. 시민이 원하는 주택을 더 빠르게, 더 많이 공급할 수 있는 기틀을 완성하는 것이 목표다.
- ‘신속통합기획(신통기획)’은 서울시가 재개발·재건축 사업의 신속한 추진을 위해 도입한 공공 지원 계획이다. 시는 그동안 ▲정비지수제 폐지 ▲신통기획 도입(정비구역 지정기간 5년→ 2년) ▲사업성 보정계수 적용 ▲정비사업 촉진 방안 등 전폭적인 제도 개선을 통해 정비사업 기간을 5.5년 단축할 수 있는 기반을 마련했다.
- ‘신통기획 시즌2’는 정비사업 초기부터 준공에 이르는 전체 과정 중 시민들이 더디게 진행된다고 체감하는 ‘인·허가 구간’에 대한 불필요한 절차를 덜어내고, 행정적 지원은 확실하게 제공해 정비사업 기간을 1년 추가로 단축하는 것이 주요 내용이다.
- 지난 7월 24일 발표한 주택공급 ‘촉진 방안’에 이은 주택공급 ‘활성화 방안’으로 구역 지정~조합설립 단계의 속도를 높여 주택공급을 촉진했다면, 이번 계획은 구체적인 인허가 절차를 줄여 공급을 획기적으로 늘리는데 초점을 맞췄다.
- 특히, 환경영향평가 초안검토 회의 생략, 전산 조회 간소화, 추정분담금 중복 검증 폐지, 관리처분 타당성 검증기관 확대 등 시민들이 사업추진 속도를 체감할 수 있는 지원에 집중한다는 계획이다.

<(간소화) 환경영향평가 초안검토 회의 생략 등으로 약 1년 추가 단축 기반 마련>

- ☐ 첫째, 각종 절차를 폐지·간소화해 소요 기간을 단축한다. 우선 통합심의 전 진행하던 환경영향평가 초안검토 회의를 생략해 2개월 이상 걸리는 심의기간을 대폭 줄인다.
- ☐ 사업시행인가, 관리처분 단계에서 중복확인했던 ‘재개발 임대주택 세입자 자격조치’도 1회(관리처분)로 바꾸는 등 불필요한 절차를 걷어냈다. 또 조합원 분양 공고 전 시행하던 ‘추정 분담금 검증 절차’도 관리처분 단계의 중복검증을 폐지해 4회에서 3회로 줄인다.
- ☐ 마지막으로 정비구역 내 전체 건축물에 대해 방대하게 작성하던 ‘해체 종합계획서’를 간소화하고, 실제 철거가 필요한 구역에만 해체계획서를 작성해 심의를 받도록 개선했다.

<(협의·검증 신속화) 관리처분계획 검증기관 추가투입, 부서이견 발생시 市가 직접 조율>

- ☐ 둘째, 사업시행인가 과정에서 가장 오래 걸리던 부서 간 협의와 검증을 신속하게 처리한다. 그동안 부서간 이견 발생시 일일이 사업시행자(조합)가 의견을 조율하던 방식을 서울시가 ‘협의 의견 조정 창구’를 직접 마련·가동해 기간을 단축한다.
- ☐ 내년 상반기부터는 한국부동산원에서만 진행하던 ‘관리처분 계획 타당성 검증’을 SH공사에서도 처리해 진행 속도를 높인다. 향후 정비물량 급증으로 인한 지연을 미연에 방지하겠다는 계획이다.

< () 보상사각지대 세입자 지원으로 갈등없는 신속한 사업 추진 >

□ 셋째, 법적 손실보상에서 제외된 세입자도 이주비용을 보상해 갈등없이 신속하게 사업을 추진한다. 재개발사업은 사업시행자가 세입자에게 의무적으로 손실 보상을 해야하지만 세입자 변경시엔 보상에서 제외돼 이주 과정에서 갈등이 발생하곤 했다.

□ 조합이 추가 보상을 하면 그만큼 용적률 인센티브로 돌려주는 방식으로 세입자는 보호하고 조합부담을 줄일 것으로 기대하고 있다.

○ 현행 도시정비법은 세입자 손실보상 기준 보상하는 경우 용적률의 100분의 125 범위에서 조례로 용적률을 완화해 정할 수 있도록 돼 있다.

<사업계획의 신속한 변경 위해 ‘정비계획 경미한 변경 범위 및 자치구 권한’ 확대>

□ 이외에도 정비사업 추진 과정에서 빈번하게 발생하는 정비구역 면적과 정비기반시설 규모를 비롯한 경미한 변경 사항은 구청장이 직접 인가하도록 자치구에 권한을 확대 부여한다. 이를 위해 시는 연내 ‘도시정비조례’를 개정할 방침이다.

< 변경의 범위 및 처리 권한 확대(안)>

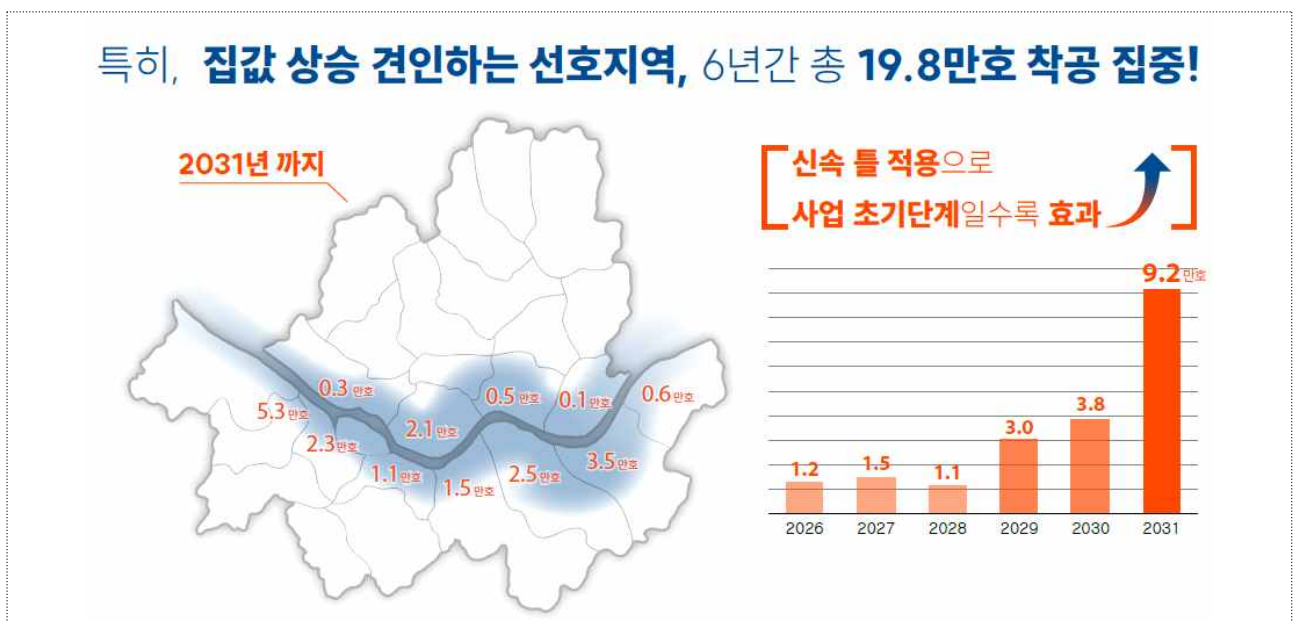
구 분	시행령	조례		개선
		시장 권한	구청장 권한	구청장 권한
정비구역 면적	10% 미만 변경	10%미만~5% 이상	5% 미만	10% 미만
정비기반시설 규모	10% 미만 변경	10%미만~5% 이상	5% 미만	10% 미만 (공공·기반시설 포함)
건폐율 또는 용적률	10% 미만 확대	10%미만~5%이상	5% 미만	10% 미만
최고높이	변경	높게 변경	낮게 변경	변경
유형별 분담금 추산액 산출근거	변경	변경		변경

< 등 주택시장을 견인하는 선호 지역에 '31년까지 19만8천호 착공 집중'>

- 한편 서울시는 '신속통합기획 시즌 2' 본격 가동을 통해 2031년까지 총 31만 호 착공, 2035년까지 37만 7천 호 준공 계획이다. 현재 정비 구역 지정을 앞둔 사업장과 모아주택 등 소규모정비사업, 리모델링 물량 까지 더하면 2031년까지 최대 39만 호 이상 공급이 가능한 물량이다.



- 특히, 한강벨트 등 시민 수요가 많은 지역에 전체 착공물량의 63.8%에 이르는 19만 8천 호를 집중해 신속한 주택공급은 물론 실질적인 집값 안정으로 이어질 것으로 기대하고 있다.



- 오세훈 서울시장은 “서울의 주택공급 문제 해결의 핵심은 민간 중심의 정비사업, 특히 강남 3구를 비롯한 주요 지역에 충분한 주택을 공급하는 것”이라며 “신속통합기획 시즌2 본격 가동해 공급 속도를 획기적으로 앞당겨 서울 전역에 체감할 수 있는 주택공급과 부동산 시장 안정 효과를 실현하겠다”고 말했다.