

서울시 재개발·재건축 관련 주요정책

2025. 7. 3.

서울시 정비사업 주택공감 워크숍

목차

- 01. 2030 도시·주거환경정비기본계획 변경
(정비사업 3종 규제철폐 + 선심의제 + 처리기한제)
- 02. 전자투표 등 활성화 종합대책 추진
(전자 삼총사)
- 03. 서울시 공공지원 제도 안내
(공공지원 추진위/조합직접설립)
- 04. 정비사업 관련 동의서 운영 안내 (동의 의제 특례 등)
- 05. 추가 조례 개정 안내

'25.6.27. 기본계획 고시

2030 기본계획 변경 주요내용

- ✓ (규제철폐3호) 높이규제지역 **종상향** 시 **의무 공공기여 비율 완화**
- ✓ (규제철폐6호) **입체공원** 제도 도입 → **상한용적률 인센티브** 기준 마련
- ✓ (규제철폐35호) 사업성 낮은 정비구역, **역세권 준주거 종상향** 기준 구체화
- ✓ **선심의제** 시행 : 주민동의율 확보 시기 변경 (입안 전 → 정비구역 지정 전)

01. 2030 도시주거환경정비 기본계획 변경

규제철폐3호

높이규제지역 종상향 시 의무 공공기여 비율 완화

현황

고도·경관지구 및 국가유산주변 등은 높이규제로 재개발 추진 곤란

- 2030 기본계획 수립에도 불구하고 여전히 높이규제에 따른 사업여건 어려움
- 불리한 사업 여건을 극복하기 위한 추가 규제 완화 필요

✓ 높이규제지역

- 경관지구 : 층수 4~8층 제한 (자연경관지구 내 정비사업 심의 거쳐 최대 24m까지 완화)
- 고도지구 : 건축물 높이 12~40m (정비사업 추진 시 심의 거쳐 최대 45m까지 완화)
- 국가유산주변 : 문화재 높이 또는 보호경계면 +3.7~7.5m 높이 기준 양각 27도선 이내
- 기타 신통기획 과정에서 구릉지 지형으로서 지구단위계획 수립기준에 따른 평균층수 제한을 받거나, 도시자연공원 또는 학교시설 인접지역 등 실질적인 높이제약이 있는 지역으로서 인정되는 경우

개선방안

높이규제지역 종상향 시 의무 공공기여 비율 완화

- 종상향으로 추가 확보된 용적률 비율만큼 의무 공공기여율 완화하되, 지역여건에 따라 사업실행성 확보를 위해 추가 완화



✓ 현행: 공공기여율 일률적 적용



✓ 개선: 높이규제에 따라 확보된 용적률 고려 공공기여율 완화
+ 사업여건 고려 추가 완화

- 높이규제로 용적률 250% → 220%인 경우 공공기여율 10% → 4%완화 (신통기획 단계에서 지역여건 고려 추가 완화 가능)

규제철폐6호

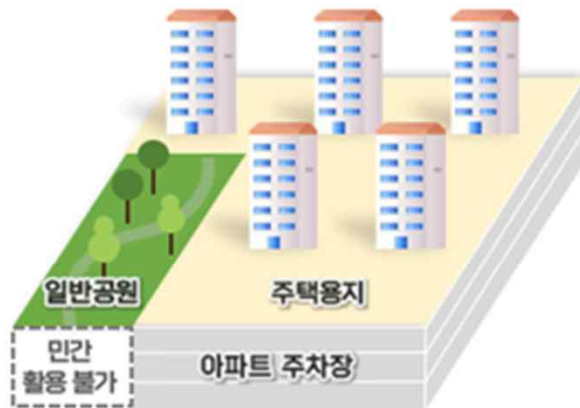
입체공원 제도 도입: 입체공원 정비사업시 의무확보 공원 인정

입체공원 : 민간의 부지 또는 건축물 상부에 조성되어 도시계획시설로 결정된 공원(지상권 등 설정)

(현 행) 공원 기부채납시 토지 소유권을 공공으로 이전

(개선안) 입체공원(토지소유권 민간) 적극 허용, 공원면적을 주택용지로 인정 ➡ 사업성개선

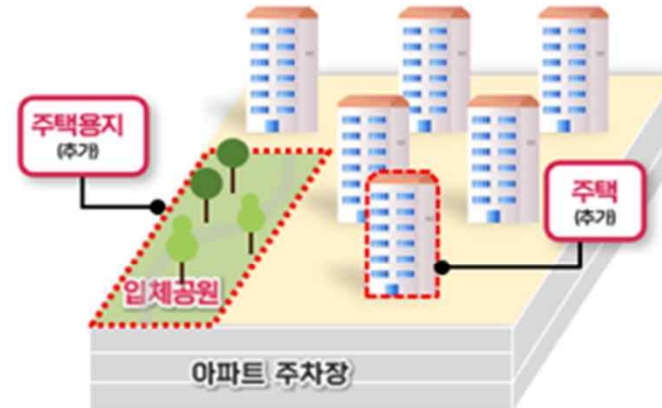
현 행



<일반공원>

- 토지소유권(공공) → 주택용지 제외(대지면적 감소)
- 하부공간 민간활용 불가

개 선(안)



<입체공원>

- 토지소유권(민간) → 주택용지 포함(대지면적 유지)
- 하부공간 민간활용 가능

규제철폐6호

입체공원 제도 도입: 용적률 인센티브 적용방안

■ 입체공원 상한용적률 인센티브 적용 기준

• (기준)허용용적률 $\times 1.2 \times \alpha$ 입체공원*

* α 입체공원: 공공시설 등 부지(토지 및 대지지분)로 제공 후 대지면적 대비
입체공원 설치비용 환산부지로 제공하는 면적의 비율

* 정비계획 수립 및 위원회 심의 과정에서 해당 구역의 사업여건을 고려하여 **사업성**
보정계수를 적용할 수 있음

※ 이 외에 입체공원 조성에 관한 기준(최소면적, 토심 등)은 「지속가능한 입체공원 조성·운영기준」 등을 따르도록 함

■ 적용예시

• 〈사업성 보정계수를 적용하는 경우〉

- 2종일반주거지역 : 허용 인센티브 20%계획, 보정계수 1.5, 보정계수 적용전 허용용적률 210%

→ 입체공원 상한용적률 : $210\% \times 1.2 \times 1.5 \times \alpha$ 입체공원*

01. 2030 도시주거환경정비 기본계획 변경

규제철폐35호

사업성 낮은 정비구역, 역세권 **준주거 종상향** 기준 구체화

현황

現 기본계획 상 구체적 기준 부재, 준주거 종상향 활용 소극적

적용 지역 선정 및 종상향 범위에 대한 원칙이 없음

고밀개발에 따른 부영향, 주택시장 과열에 대한 우려로 제도 활용 소극적

개선방안

사업 여건을 고려한 적용대상 및 종상향 범위 등 구체화

- [적용대상] 구역의 전부(일부)가 역 경계 250m 이내 (20m 이상 도로 접합) 이면서 지가가 평균 공시지가보다 낮아 사업여건이 어려운 지역
 - ※ 평균 공시지가 이상이더라도 지역특성 감안 신통기획 수립시 조정 가능
- [적용범위] 준주거 종상향 범위는 역 경계 250m 이내 포함 면적에 한함
 - ※ 지역 여건 및 개발계획안을 고려하여 신속통합 기획시 일부 조정 가능

역세권 준주거 종상향 범위 예시



01. 2030 도시주거환경정비 기본계획 변경

선 심의제

현황

동의율 50% 확보시에만 입안 요청 및 도시계획위원회 심의 가능

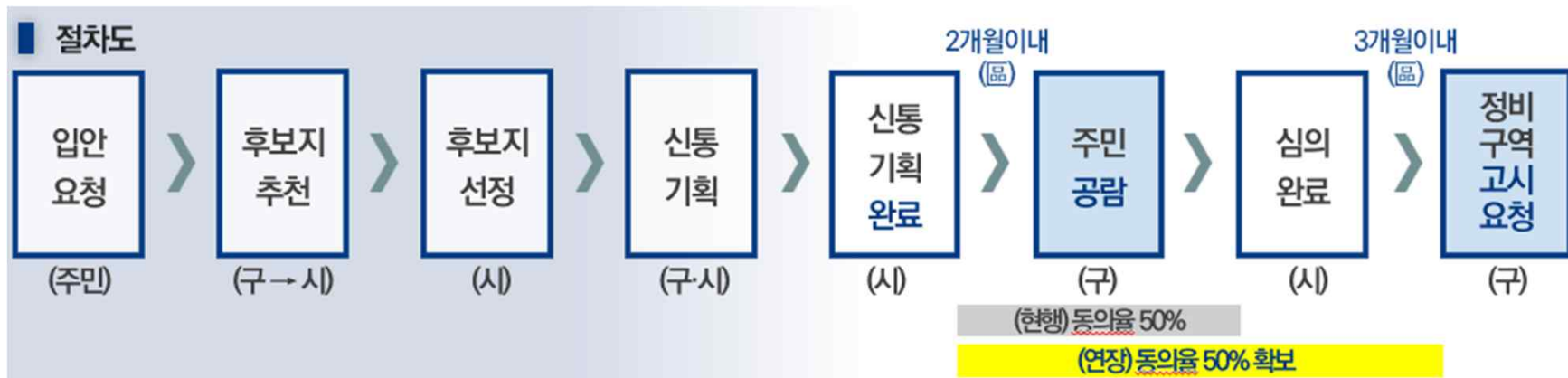
- 재개발사업의 입안동의 절차는 기본계획에 정하여 운영 중 (2015~)
- 신통기획 통보 후 입안요청시까지 6개월 이상 소요 절차 개선 필요

개선방안

동의율 50% 확보 전이라도 입안 요청 및 도시계획위원회 심의 가능

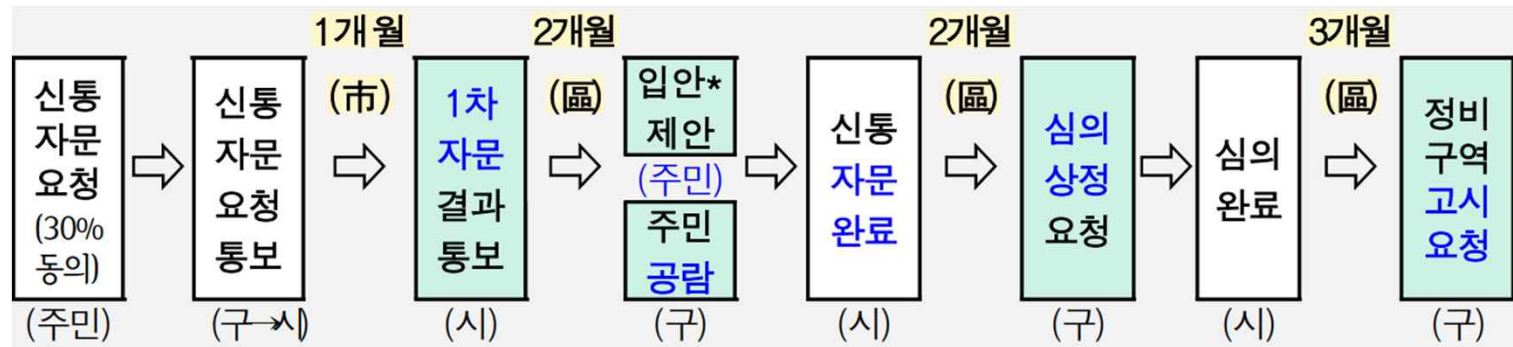
- 주민동의서 징구 및 심의절차 병행 이행하고, 자치구 → 시 정비구역 지정 고시 요청 전까지
동의율 50%확보 (6개월 이상 단축 가능)

✓ [동의서 서식 개정, 명칭변경] 입안동의서 → 정비구역 지정 동의서

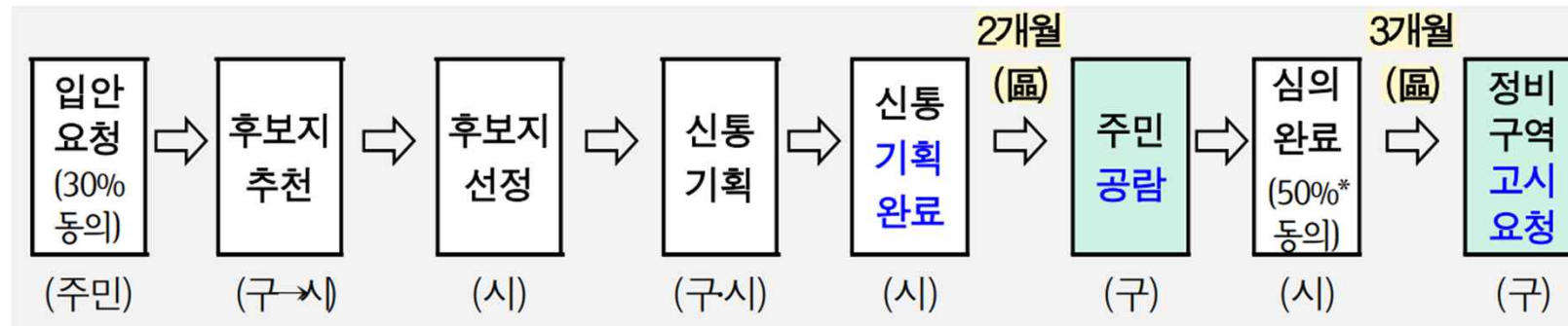


01. 정비사업 지원을 위한 처리기한제 운영

재건축



재개발



- ✓ 처리기한제 시행 이후로 정비구역 지정속도가 빨라지는 성과 있었음
- 일부 자치구 기한 초과 사례 있으나 대체적으로 처리기한 내 행정절차 이행
- 시민이 “신통기획 성과” 체감할 수 있도록 처리기한제 준수 협조
- (정비사업 유공 공무원 표창, 처리기한제 반복 미 준수 자치구 시비 보조율 하향조정 등 검토예정)

02. 전자투표 활성화 추진계획

전자투표

도시정비법 제45조

※ '25.6.4. 법 시행

조합원이 총회(또는 대의원회)에서 **전자적 방법**으로 **의결권을 행사**하는 것

(활용방법) 총회 사전투표 시 전자적 방법으로 간편하게 본인인증 및 의결권 행사

온라인총회

도시정비법 제44조의2

※ '25.12.4. 법 시행

본인확인 방법 및 전자 체계 요건을 모두 갖추고 총회와 병행하여 **정보통신망을 이용한 총회**

(활용방법) 본인인증을 통해 현장 총회에 온라인 출석(총회 당일 전자투표 가능)

전자동의서

도시정비법 제36조

※ '25.12.4. 법 시행

시장·군수등이 검인 또는 확인한 전자문서에 토지등소유자가 **전자서명한 동의서**

(활용방법) 본인인증을 통해 전자서명동의서에 전자서명 후 제출(동의서 제출 효력 인정)



02. 전자투표 활성화 추진계획

추진내용 1

위·변조 원천 차단 위한 공공서버 활용, 투표결과 저장 및 검증 서비스 제공('25.9)



추진내용 2

알기 쉬운 정비사업 전자투표·온라인총회 활용 안내서 및 **서울정비go** 유튜브 개설



추진내용 3

추진위 구성, 조합설립 동의시 전자동의서 활용, 전자투표 등 총회 활용시 예산지원(천만원)

- ✓ 조합 전자투표·온라인총회 추가 공개 모집 중('25.6.23.~ 7.18)으로
각 구청 담당자분들께서는 조합에서 사업에 참여할 수 있도록 적극 안내 요청

2025. 6. 4. 도시 및 주거환경정비법 개정에 따른

정비구역 지정 前 추진위구성 가능에 따른 보조금 지원 시점 규정

추진 방향

- ☑ 구체적인 보조금 교부시기 지정을 통한 사업 확실성 확보
- ☑ 서울시 보조금 적극 지원을 통해 사업중단 리스크 해소

시점1

입안요청에 따라 정비계획 입안 결정 지역 (법31조제2항제2호다목)

- 입안 결정 인정시점 : 신속통합기획 후보지 선정 및 통보한 때(시→구, 주민)
※ 재건축의 경우, 신속통합기획 자문회의 진행하기로 통보한 때(시→구)
- 보조금 교부 시기 : 신속통합기획 자문회의 1차(市) 완료 이후 교부(시→구)

시점2

입안제안에 따라 정비계획 입안 결정 지역 (법31조제2항제2호다목)

- 입안 결정 인정시점 ▶ (신통지역) 신통자문 후 자문결과를 반영하여 입안 제안한 때 (주민 → 구)
▶ (일반지역) 입안제안 후 법정 입안절차 착수한 때(서면통보, 주민설명회, 주민공람 등)
- 보조금 교부 시기 ▶ (신통지역) 입안제안 후 교부 ▶ (일반지역) 주민공람 후 교부

시점 3

주민공람 완료 지역 (법31조제2항제2호라목)

- 입안 결정 인정시점 및 보조금 교부 시기 : 정비계획 결정 신청 전 주민공람 완료한 이후

03. 서울시 공공지원 제도 안내

정비구역 지정 전 · 후 보조금 교부 시점 절차도

재 개발

구역지정 후 * 현행 유지

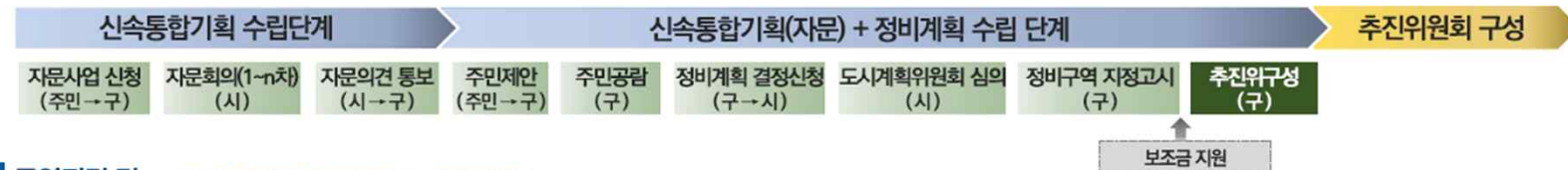


구역지정 전 * 보조금 지원은 ① 또는 ② 택 1



재 건축

구역지정 후 * 현행 유지



구역지정 전 * 보조금 지원은 신통지역은 ①, 일반지역은 ②



규제철폐115호

조합직접설립 보조금 교부기준 동의를 완화 및 방식 변경

추진 방향

- ☑ 조합직접설립 보조금 기준 완화로 사업 추진 촉진 및 활성화
- ☑ 동의서 징구 및 보조금 교부방식 변경을 통한 기간 단축 및 예산 낭비 최소화

변경 1

조합직접설립 추진을 위한 시 보조금 교부기준 주민동의율 75% → 50% 완화

- 조합직접설립 동의율 50% 충족시 서울시 보조금 교부신청 가능
※ 주민동의율 기준 : 정비계획 입안요청(제안) 동의서 또는 입안 지정동의서 선택란 표기

변경 2

동의서 징구시 75% 충족 여부에 따라 보조금 1차·2차 분할 교부 변경

- **1차 보조금** 주민의견수렴 결과 동의율 50% 충족시 ▶ 용역비 1차 지급 (정비업체 선정~동의서 징구)
- **2차 보조금** 조합설립 동의서 징구 동의율 75% 충족시 ▶ 용역비 2차 지급 (선관위 구성~조합설립 인가)
조합설립 동의서 징구 동의율 75% 미충족시 ▶ 추진위원회 구성 회귀 및 1차 보조금 정산

변경 3

전자적 방법(전자투표 및 전자동의서) 도입

- 공공지원 조합직접설립 추진중 부위원장 선출시 서면 외 전자투표 적용
- 주민협의체에서 조합설립 동의서 및 추진위원회 구성동의서 징구시 전자동의서 방식 적용
※ 도시정비법 제36조 및 영 제34조('25.12.4.시행)

25.6.4.시행

동의 절차 간소화를 위한 ‘토지등소유자의 동의 인정에 관한 특례’ 신설(도시정비법 제36조3)

종전 입안요청, 입안제안, 추진위원회 구성 각 절차마다 동의서 징구 필요

※ 추진위 설립 동의 시에는 조합설립에도 동의한 것으로 봄 (현행법 제31조제3항)

개정 입안요청(제안) 동의로 추진위 동의 가능(일정요건 충족시)

〈일정요건〉

1. 다른 동의에 관하여 동의를 받을 것
2. 동의를 받을 때 다른 동의로도 인정될 수 있음을 고지받고, 관련 인허가 신청 전까지 동의를 철회하지 않을 것
3. 동의의 철회 및 반대의사 표시의 절차와 방법을 설명고지

✓ 입안요청, 입안제안 동의서 개정 내용

- 주요변경 사항 1) 동의서 특례 일정요건 기재

2) 추진위 vs 조합직접설립 수요조사 신설 (추진위 선택 시 추진위원회 구성 동의서 같음)

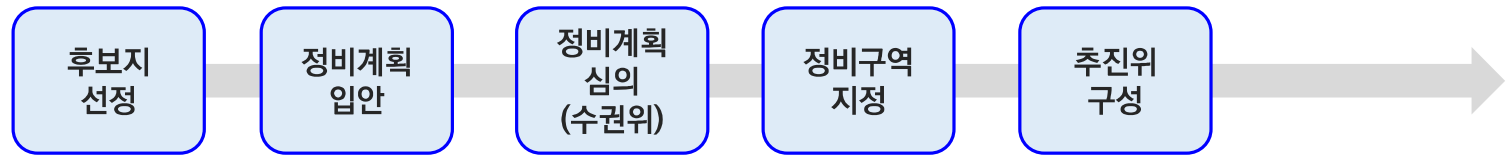
※ 조합직접설립 선택 시, 특례에 해당하지 않아 조합설립을 위한 동의는 별도 징구하여야 함

- 시행일 : '25.6.4. 법령 개정일 이후 방침으로 운영 (자치구시달 '25.6.5., 주거정비과-9334)

※ 조례 규칙 개정 '25.7.28.(월) 예정

04. 정비사업 관련 동의서 운영 안내

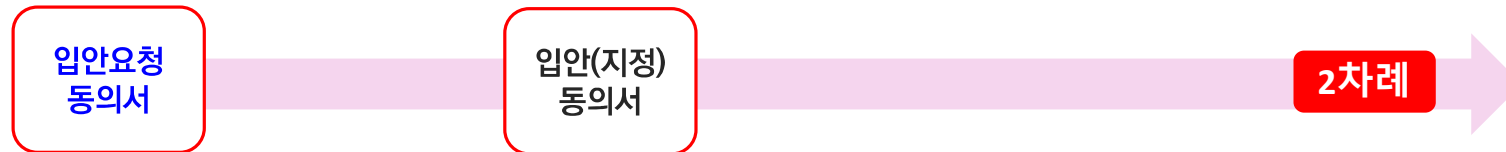
재개발의 경우



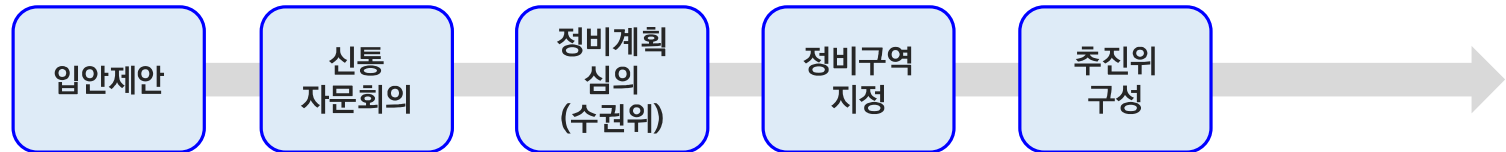
법 시행전



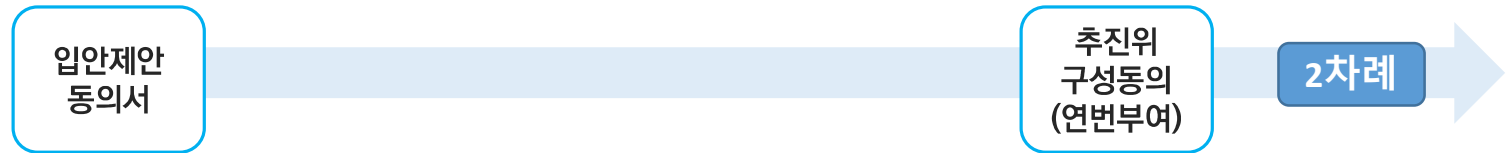
법 시행후



재건축의 경우



법 시행전



법 시행후



04. 정비사업 관련 동의서 운영 안내

입안요청 동의서

[별지 제1호의6서식]

정비계획 입안 요청을 위한 동의서

환경기공사업 동의장번호	00동 00번지 일대 제.00.호
번호부여일자	20 . . .
확인(인)	

1. 소유자 인적사항

성명		생년월일	
주민등록상 현주소		전화번호	

※ 소유권 현황

권리 내역	토지	소재지 (공유여부)	면적(m ²)
		(계. 필지)	(계.)
		()	
		()	
건축물		소재지 (허가유무)	동수
		()	
		()	

* 하의 토지 또는 건축물 소유자가 여러 명일 때 대표자 1명을 토지등소유자로 표기하고, 대표소유자 선임동의서 첨부

※ 주의사항

- 동의하는 자는 기재사항이 누락되었거나 사실과 다른 경우 추진주체(동의를 받는 자)에게 동의서를 재작성하도록 하거나 자필로 수정하고 날인하여야 함
- 동의하는 자는 하나의 추진주체(동의를 받는 자)에게만 동의서를 작성 제출하여야 함

2. 구역개요

위치 (요청 구역)	00동 00번지 일대	구역면적	(m ²)
---------------	-------------	------	-------------------

3. 동의내용

가. 정비계획의 입안 요청 구역(구역계)을 확인하였으며, 정비계획의 입안 요청에 동의함
나. 본인은 동의서에 자필서명 및 지장날인 하기 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제36조의3제2항 및 같은 법 시행령 제34조의2에 따라 동의를 받으려는 자로부터 다음 각 호의 사항을 사전에 충분히 설명·고지 받았습니다.

- 아래의 동의여부 표기 시 각 사항에 대하여 동의한 것으로 의제된다는 사항
※ ①과 ②는 둘 중에 한 곳에만 동의여부를 표기하여야 함

의제사항		자필로 동의 기재 예, 동의한 곳만 표기
① 추진위원회 구성	※동의 서명 시, 「도시 및 주거환경정비법」 제31조제1항에 따른 추진위원회 구성에 대해 동의한 것으로 의제됨	동의
② 조합직접설립 (추진위원회 구성 생략)	※조합직접설립에 토지등소유자 과반수가 동의할 경우 추진위원회 구성을 생략하고 공공지원으로 조합설립주민협의체를 구성하여 조합설립동의서 징구 및 창립총회 준비 업무 등을 추진하게 됨 ※구역지정 전에 조합직접설립에 대해 과반수 동의 미충족할 경우 추진위원회 구성을 하여 추진하거나, 추가 조사 등을 통해 조합직접설립에 과반수 동의가 확인(충족)될 경우 조합직접설립으로 추진 가능 ※정비구역 지정 이후 조합설립을 위한 동의는 별도 징구함	동의

2. 본 동의서의 효력은 각 동意的 관련 인·허가 등을 신청하기 전까지 동의를 철회하지
아니한 경우에 인정된다는 사항

※ (예시) 입안 요청 동의서 제출 후 추진위원회 구성 신청 전 철회한 경우, 입안 요청에
대한 동의까지는 인정됨

3. 본 동의서를 제출한 경우에도 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조제3항 및 제4항에
따라 동意的 철회 및 반대 의사표시가 가능하다는 사항

- 동의를 철회하거나 반대의 의사표시를 하려는 토지등소유자는 철회서에 토지등소
유자가 성명을 적고 지장을 날인한 후 주민등록증 및 여권 등 신원을 확인할 수
있는 신분증명서 사본을 첨부하여 동意的 상대방 및 구청장에게 내용증명의 방법
으로 발송하여야 함 (이 경우 구청장이 철회서를 받은 때에는 지체 없이 동意的
상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지하여야 함)
- 동意的 철회나 반대의 의사표시는 철회서가 동意的 상대방에게 도달한 때 또는 구청장
동意的 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지한 때 중 빠른 때에 효력이 발생함

상기 구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제13조의2에 따른 정비구역의 지정을 위한 정비계획의
입안 요청 및 제36조의3에 따라 의제되는 사항(자필로 동의를 기재한 경우에 한함)에 대해 동의합니다.

년 월 일

동의자 : 자필서명 (지장날인)

※ 토지등소유자의 성명을 자필로 기재(서명)하고, 반드시 지장을 함께 날인하여야 함(인감, 기타 인장은 불인정)

○○ 구청장 귀하

제출서류 | 주민등록증, 여권 등 신분증명서 사본 1부.

04. 정비사업 관련 동의서 운영 안내

입안제안 동의서

[별지 제7호서식]

정비계획(변경)의 입안 제안에 관한 동의서

인 적 사 양	성 명			생년월일	
	주민등록상 주소			전화번호 (유대전화)	
소유권 현 황 또 재개발 사업 대상	토 지	소 재 지 (공유여부)			면적(m ²)
		(계 필지)			
		()			
	건 축 물	()			층 수
		소 재 지 (허가유무)			
		()			
		()			
	지상권 (건축물 외 수목 또는 공작물의 소유특성)	설정 토지			지상권의 내용
	소유권 현 황 또 재건축 사업 대상	소유권 위치 (주소)			
또 재건축 사업 대상	통기상 건축물 지면(면적)	m ²	통기상 대지지분 (면적)		m ²

본인은 동의서에 자필서명 및 지장날인 하기 전에 「도시 및 주거환경정비법」 제36조의3제2항 및 같은 법 시행령 제34조의2에 따라 동의를 받으려는 자로부터 다음 각 호의 사항을 사전에 충분히 설명·고지 받았습니니다.

1. 아래의 동의여부 표기 시 각 사항에 대하여 동의한 것으로 의제된다는 사항
※ ①과 ②는 둘 중에 한 곳에만 동의여부를 표기하여야 함

의제사항		자필로 동의여부 (예, 아니오, 불 응답 표기)
① 추진위원회 구성	※동의 서명 시, 「도시 및 주거환경정비법」 제31조제1항에 따른 추진위원회 구성에 대해 동의한 것으로 의제됨.	동의
② 조합직접설립 (추진위원회 구성 생략)	※조합직접설립에 토지등소유자 과반수가 동의할 경우 추진위원회 구성을 생략하고 공동지침으로 조합설립주민협의체를 구성하여 조합설립동의서 징구 및 합법성회 준비 업무 등을 추진하게 됨 ※구역지정 전에 조합직접설립에 대해 과반수 동의 미충족할 경우 추진위원회 구성을 하여 추진하거나, 추가 조사 등을 통해 조합직접설립에 과반수 동의가 확인(충족)될 경우 조합직접설립으로 추진 가능 ※정비구역 지정 이후 조합직립을 위한 동의는 별도 징구함	동의

2. 본 동의서의 효력은 각 동의의 관련 인·허가 등을 신청하기 전(추진위원회 구성승인 신청 전, 조합설립인가 신청 전 등)까지 동의를 철회하지 아니한 경우에 인정된다는 사항

※ (예시) 입안 제안 동의서 제출 후 추진위원회 구성 신청 전 철회한 경우, 입안 제안에 대한 동의까지는 인정됨

3. 본 동의서를 제출한 경우에도 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제33조제3항 및 제4항에 따라 동의를 철회 및 반대 의사표시가 가능하다는 사항

- 동의를 철회하거나 반대의 의사표시를 하려는 토지등소유자는 철회서에 토지 등소유자가 성명을 적고 지장을 날인한 후 주민등록증 및 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본을 첨부하여 동意的 상대방 및 구청장에게 내용증명의 방법으로 발송하여야 함 (이 경우 구청장이 철회서를 받은 때에는 지체 없이 동意的 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지하여야 함)
- 동意的 철회나 반대의 의사표시는 철회서가 동意的 상대방에게 도달한 때 또는 구청장이 동意的 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지한 때 중 빠른 때에 효력이 발생함

본인은 상기 권리에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제14조제1항에 따른 정비계획(변경)의 입안제안 및 제36조의3에 따라 의제되는 사항(자필로 동의를 기재한 경우에 한함)에 대해 동의합니다.

년 월 일

토지등소유자(선명) :

(지장날인)

※ 토지등소유자의 성명을 자필로 기재하고, 반드시 지장을 함께 날인하여야 함(인감, 기각 인장을 붙임)
다만, 법인이나 장기간 국외체류 등 불가피한 경우에는 인감도장 발인(인감증명서 첨부)할 수 있음

○○ 구청장 귀하

제출서류 주민등록증, 여권 등 신분증명서 사본 1부.

개정 1

정비사업 분양공고 기간 단축(120일 → 90일) 관련 연장 가능 면적 범위(10,000㎡)

법령 도시 및 주거환경정비법 및 시행령 개정에 따라, 정비사업의 분양공고 기한이 사업시행인가 고시일로부터 120일에서 90일로 단축 되고,

시 조례로 정하는 면적 이상의 재개발사업에 한하여 30일의 범위에서 연장할 수 있도록 위임됨

개정 분양공고 기한 연장이 가능한 사업의 규모를 재개발구역 최소 지정기준인 1만 제곱미터로 함 (조례 제32조)

개정 2

감정평가법인 선정 관련 소규모사업장 추천제 도입, 실적 입력 의무화, 실적 평가기간 현실화 등

법령 도시 및 주거환경정비법 제74조(관리처분계획의 인가 등) 제4항제2호에 시장·군수등은 제1호에 따라 감정평가법인등을 선정·계약하는 경우 감정평가법인등의 업무수행능력, 소속 감정평가사의 수, 감정평가 실적, 법규 준수 여부, 평가계획의 적정성 등을 고려하여 객관적이고 투명한 절차에 따라 선정하여야 한다. 이 경우 감정평가법인등의 선정·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정한다.

개정 소규모 정비사업에 대하여 시장이 별도로 선정 기준을 정할 수 있도록 함 (안 제35조제1항제2호)
감정평가법인 선정 및 평가 결과를 정비사업관리시스템에 등록하도록 의무화함(안 제35조제2항 및 제3항)
감정평가법인의 실적 평가기간을 최근 3년으로 조정하고 실적 누락에 대한 감점 조건을 신설함(안 별표 3)