



2025 서울 도시정비 FAIR

대한경제

일시 / 2025. 11. 12.(수) 14:00 ~ 17:00
장소 / 건설회관 2층 중회의실 및 로비
주최 / 대한경제
후원 / 서울특별시, 대한건설협회,
건설공제조합

포럼 프로그램

※ 아래 일정은 행사 상황에 따라 바뀔 수 있습니다.

13:00~	· 전시장 오픈	
14:00~14:10	· 전시장 관람	오세훈 시장 및 VIP, 참석자
14:10~14:15	· 환영사	유일동 대한경제신문 사장
14:15~14:45	· 기조강연 : 서울시 도시정비 정책과 주택공급 방향	오세훈 서울특별시장
14:50~15:15	· 서울 도시정비 정책 발표 ■ 신속통합기획 정책 + 사례 발표	김동구 서울시 주거정비과장
15:15~15:35	· 도시정비사업 트렌드와 PM의 역할	한미글로벌
15:35~16:00	· 서울 도시정비 정책 발표 ■ 모아타운 정책 + 사례 발표	양준모 서울시 전략주택공급과장
16:00~16:20	· 조합원 소통과 플랫폼의 역할	컴웨이블루
16:20~17:00	· 도시정비사업 자재 및 기술 트렌드 발표	

□ [기조강연] 서울시 도시정비 정책과 주택공급 방향 (오세훈 서울특별시장)	1
□ 서울도시정비 정책발표 ① 신속통합기획 정책 (김동구 서울시 주거정비과장)	27
□ 서울도시정비 정책발표 ② 모아타운 정책 (양준모 서울시 전략주택공급과장)	53
□ 도시정비사업 트렌드와 PM의 역할 (한미글로벌)	79
□ 정비사업 성공을 위한 영상콘텐츠 온라인 소통방안 (컴웨이블루)	115

❧ 정비 관련 자재기술 트렌드

1. 삼우씨엠	131	5. LX하우시스	191
2. KCC	141	6. 레드포스트	215
3. 이제이엠컴퍼니	169	7. 건원엔지니어링	229
4. 새턴바스	179	8. 비츠로넥스텍	251

서울시 도시정비 정책과 주택공급 방향

오세훈 시장
(서울특별시)

2025

2025

서울시 도시정비 정책과 주택공급 방향

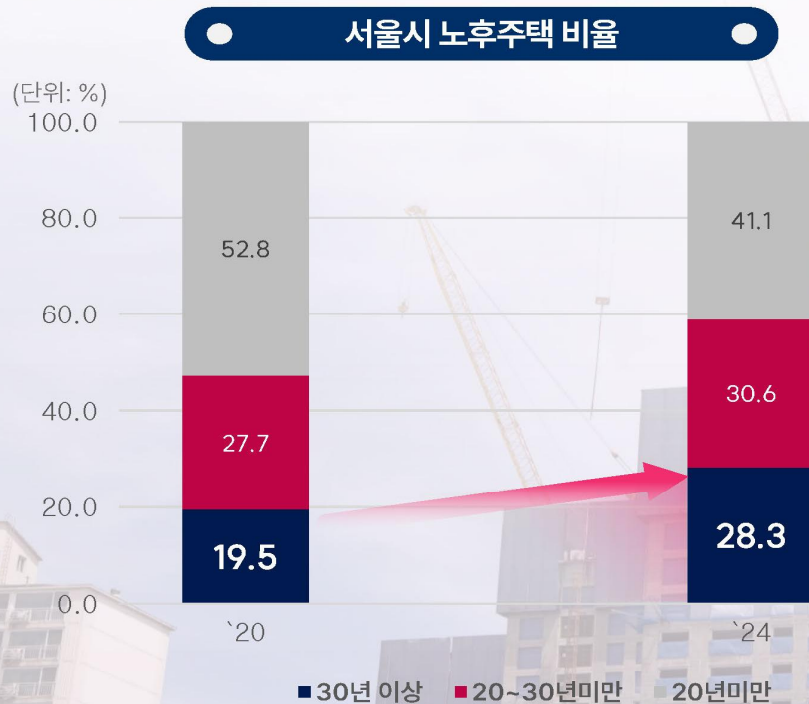
현재 서울은?

2025 서울도시정비페어

01. 현재 서울은?

서울의 30년 이상 노후주택 비율은 30%내외

10채 중 6채는 20년 이상 노후 주택, 늙어가는 서울...



※ 주택공급세대 수 미확정 구역의 경우 기존 세대수를 활용

※ 자료: 통계청, 주택총조사

심각한 서울 주택 노후화, 정비사업이 시급한 상황

헤럴드경제

2021.01.26

마흔살 넘은 주택만 16만채...늙어가는 서울, 주거안전 '위협'

서울의 건물 노후화가 빠르게 진행되고 공간인 단독주택과 연립주택은 40년 안게 찾아볼 수 있다.



매일경제

2022.03.08

서울 주택 빠르게 노후화 ... 2채 중 1채, 30년 넘었다

국토부, 건축물 현황 통계 5년전 35.69%서 14%p 급증 부산·전남·대전도 노후 심각

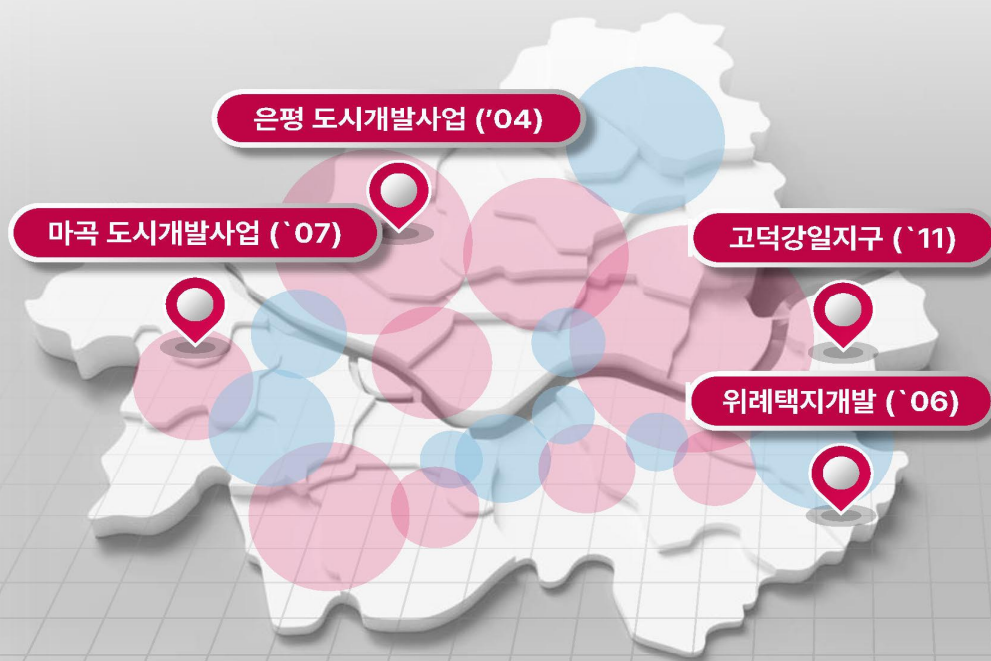
서울 주택들이 빠르게 노후화되고 있는 것으로 나타났다. 부동산 전문가들은 "서울에 아파트 공급이 활발히 이뤄졌던 1980년대와 1990년대에 지어진 주택들이 재건축이 원활히 이뤄지지 못하면서 노후화가 진행될 것으로 파악된다"고 설명했다.

2025 서울도시정비페어

01. 현재 서울은?

더 이상 신규 개발할 택지도 고갈 상태

서울에는 고덕 강일지구('11년)를 끝으로 대규모 도시개발사업을 통한 주택공급 가능 택지 고갈 된 상황



저층주거지(다세대다가구 등)

고층주거지(아파트 단지)

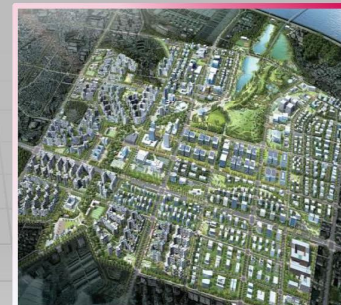
은평



고덕강일



마곡



위례

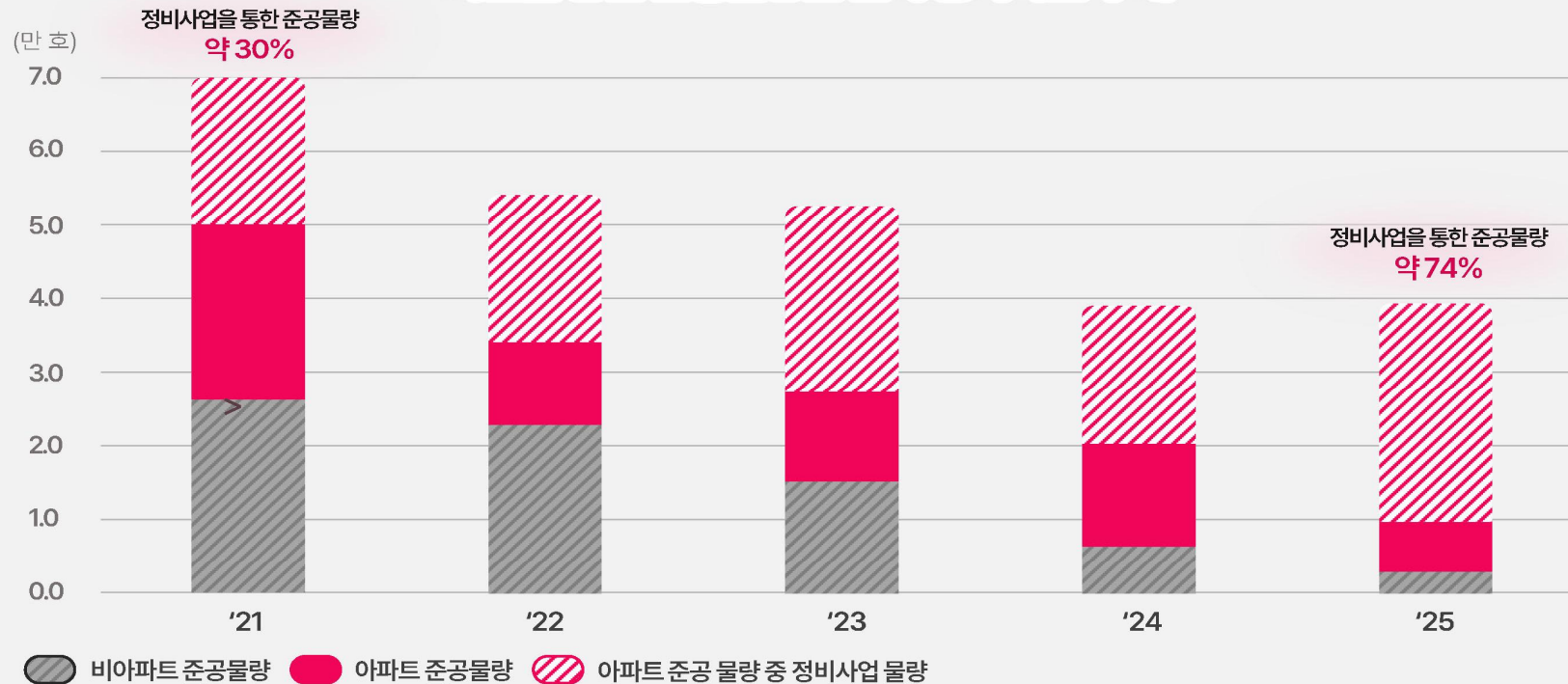


01. 현재 서울은?

가용택지가 부족한 노후주거지는 정비사업을 통한

신규 주택공급이 중요, 정비사업은 서울 주택공급의 핵심

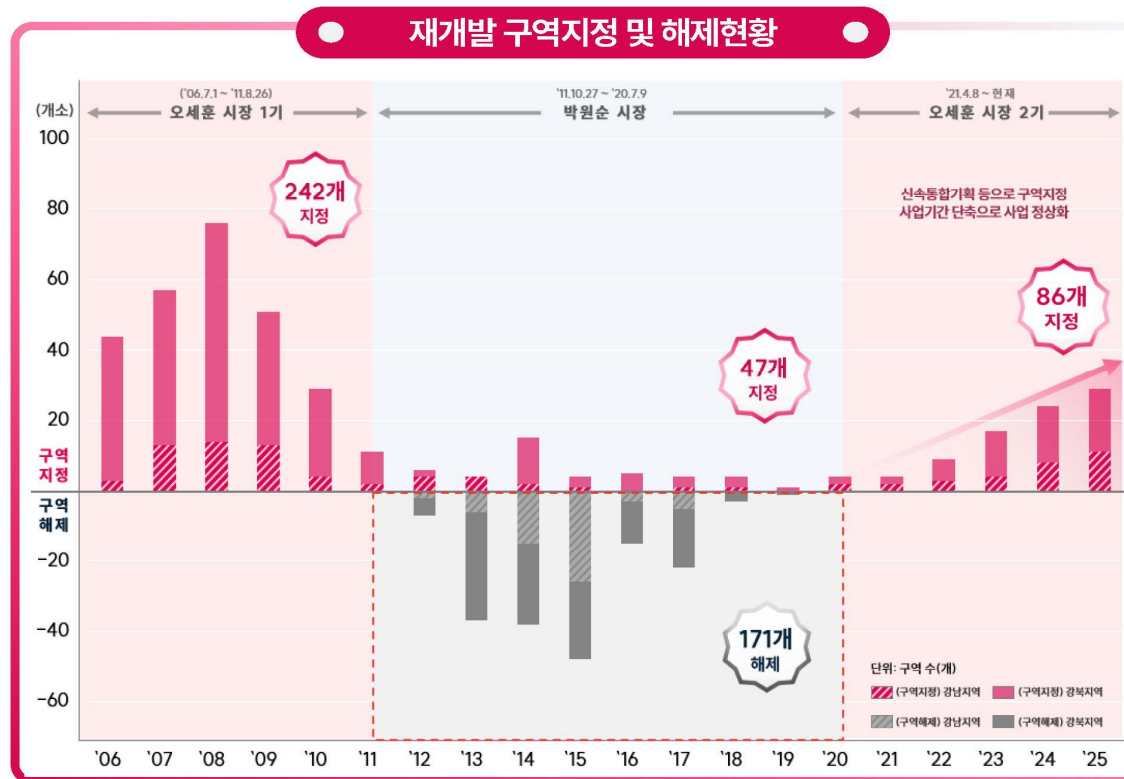
실제, 최근 5년간 주택 전체 준공 물량 중
정비사업을 통한 준공물량은 점차 증가하는 추세



2025 서울도시정비페어

01. 현재 서울은?

그러나, 지난 10년간 멈춰있던 정비사업으로 **잃어버린 주택공급의 기회**



신규구역지정의 막힘

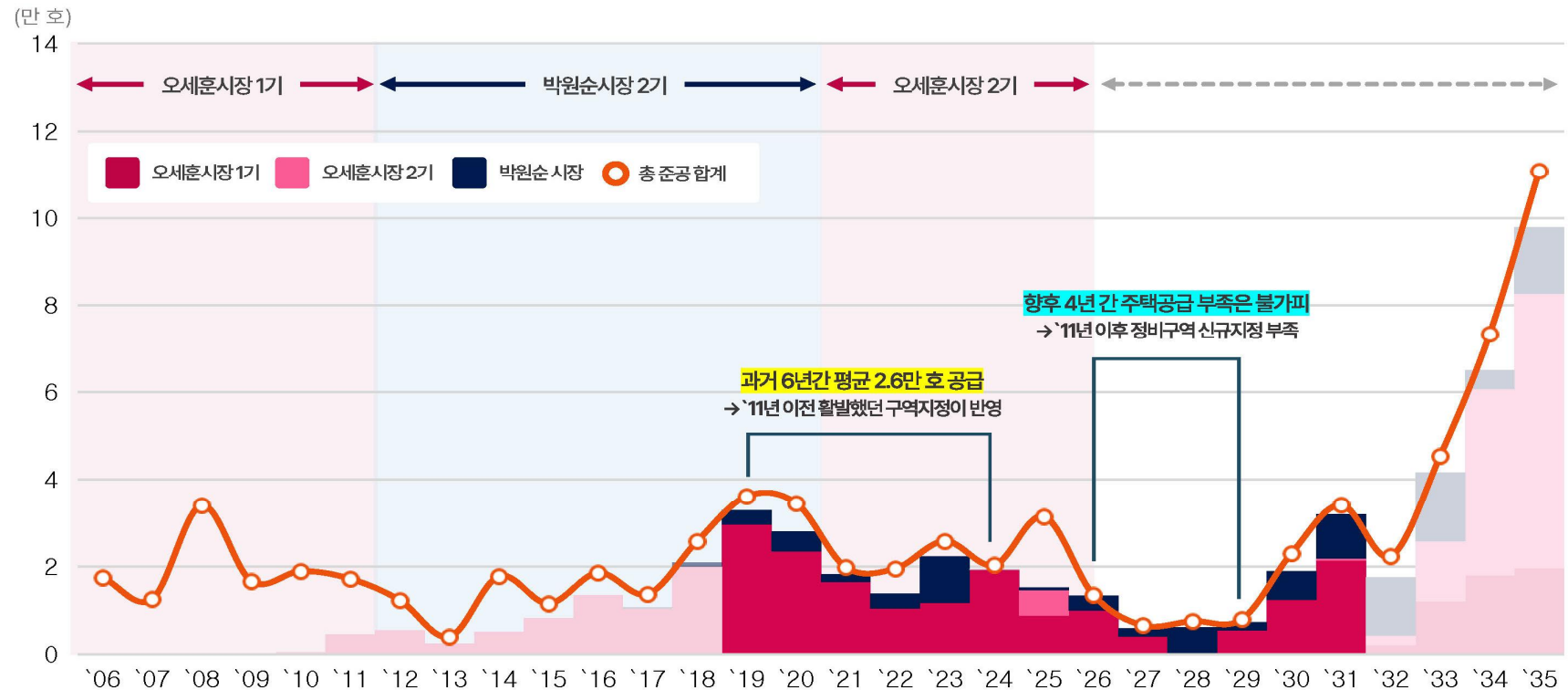
389곳의 대규모 해제

해제되지 않았다면
43만호 주택공급 가능



01. 현재 서울은?

결과적으로, 현재의 주택공급부족 현실 초래



* 해제지역 공급물량 산정은 해제당시 정비계획 내 물량을 평균 소요시간에 따라 준공시기 예측

* '25년 공급물량에는 예정물량이 포함



서울시 주택공급의 방향

2025 서울도시정비페어

02. 주택공급의 방향

꾸준한 주택공급 필요성을 지난 15년간 일관되게 유지

민선5기 ('06~'11)

 연합뉴스

2011.06.07

민선5기 '2020 서울 주택종합계획'
2020년까지 임대주택 20만호를
포함해 총 72만 호 주택공급을 약속함

'11~'20

 시사매거진

"잘 진행되던 뉴타운 정책을 마치 크게 잘못된 것처럼 모두
중단시켰고, 부분적으로 이루어지던 재개발 재건축 정책도
각종 규제를 동원해 모두 막아버렸다.
지금 서울의 주택공급을 축소하면, 몇 년 후 주택수요를
감당하지 못하고 주택가격은 폭등할 것입니다."
[시사매거진 인터뷰]

민선7기 ('21)

2021.12.28 11:00

오세훈 "재개발 규제 완화... 25년
까지 24만호 공급" '박원순표 빗장'
에 멈춰있던 서울 재개발, 6년 만에
시동 걸렸다

신속통합기획 재개발 후보지 21곳 확정... 계획수립착수

민선8기 (현재)

이데일리

2025.11.5

'더 빠르게' 신통기획 2.0 꺼낸
오세훈... 2031년까지 31만호 착공

서울시는 2031년까지 한강벨트 19만 8000호를 포함해
서울 전역에 31만호를 착공할 예정이다.

2025 서울도시정비페어

02. 주택공급의 방향

민선 8기, 민간 정비사업 활성화를 위한 서울시의 노력

전폭적인 제도개선으로

민간 정비사업 주택공급 확대 기반 마련

'21년 ~ '25.9 현재 구역지정 153곳, 21만호 > '26.6월까지 31.2만호

법적요건 + 추가요건

정비지수제 폐지

35층 높이 규제 폐지

녹지확충결정(입체공원)&공공기여율 완화

신속통합기획 2.0 발표

2021.9

2021.5

2024.9

2023.3

2025.1

2025.7

2025.9

신속
인허가 추진

신속통합기획 도입

구역지정단축
(5년 > 2년 6개월)

사업성 보정계수&현황용적률 인정

땅값이 낮은 지역 / 현황용적률 높은 단지

주택공급 촉진방안

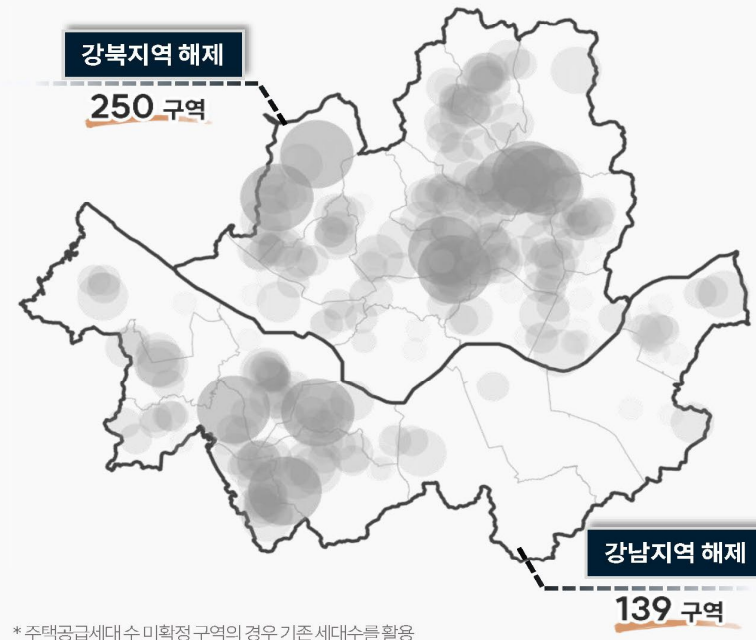
사업기간 단축
(18.5년 > 12년)

02. 주택공급의 방향

과거 구역해제로 잃어버린 정비사업 추진동력이 신규구역지정으로 정상궤도로 진입

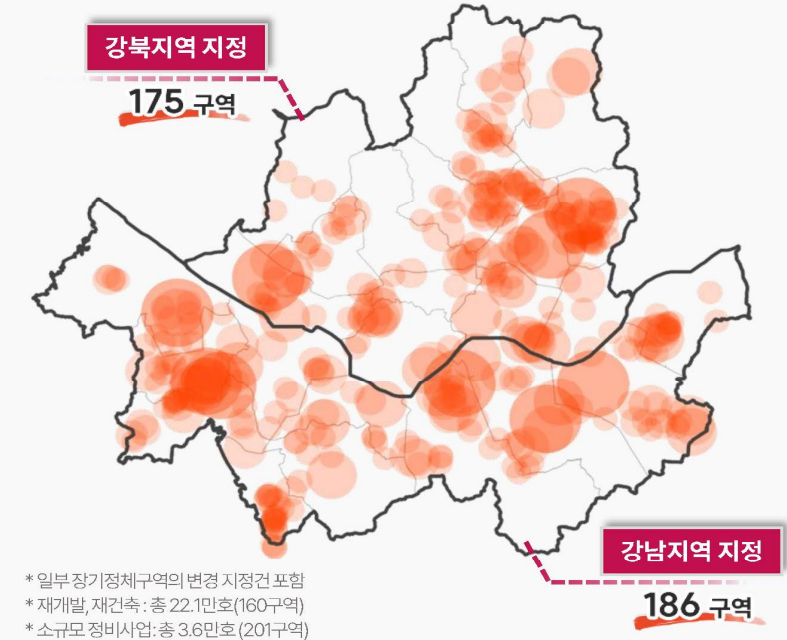
구역해제 현황('11~'20년)

▶ 해제구역 389구역, 약 43만호



신규지정 현황('21~'25년)

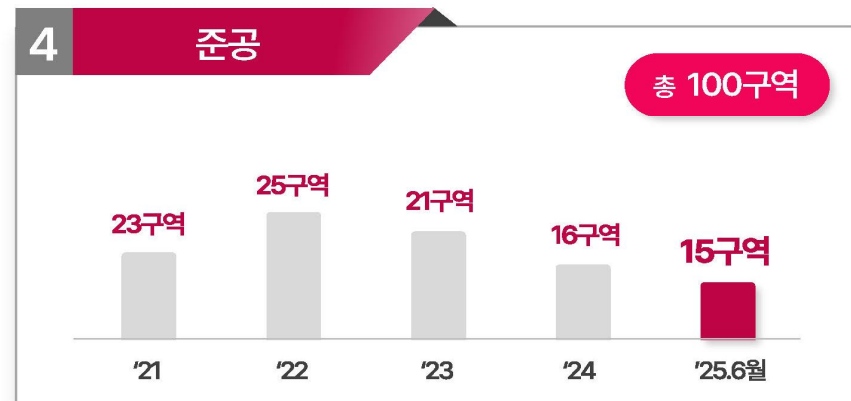
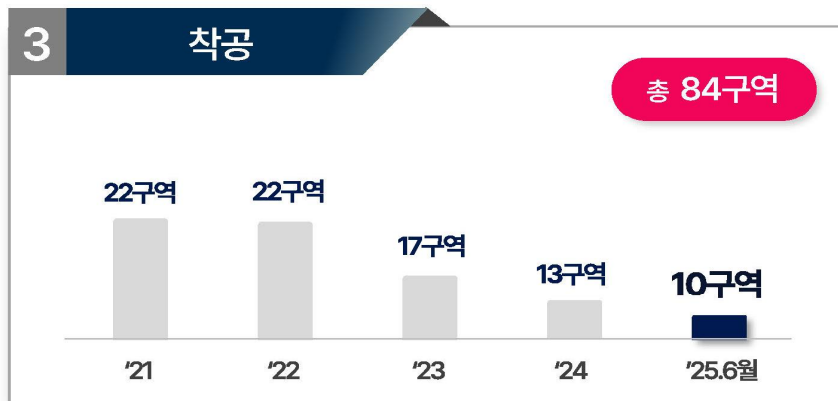
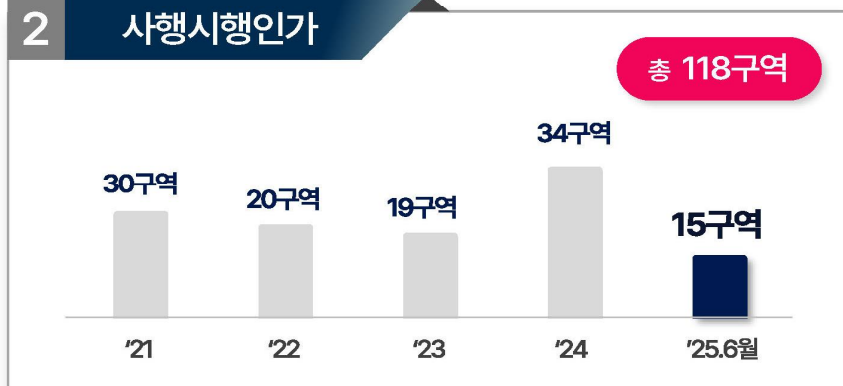
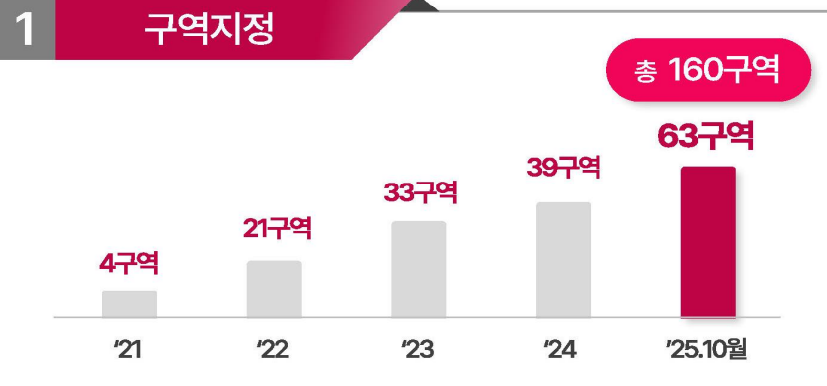
▶ 구역 지정 361구역, 약 25.7만호



2025 서울도시정비페어

02. 주택공급의 방향

기존 추진구역은 처리기한제 도입 등을 통해
철저한 공정관리로 신속 추진 중



02. 주택공급의 방향

이에 그치지 않고, 획기적인 정비사업 기간 단축을 위한
신속통합기획 2.0은 정비사업 신속추진을 완성시킬 마지막 퍼즐 완성

● 불필요한 절차 덜어내고, 사업의 속도를 높여, 신속하게 주택공급! ●



2025 서울도시정비페어

02. 주택공급의 방향

말이 아닌 실행으로, 증명하고자
내년 2.6만호 착공을 시작으로 신속통합2 본격화

2026년 착공 2.3만호



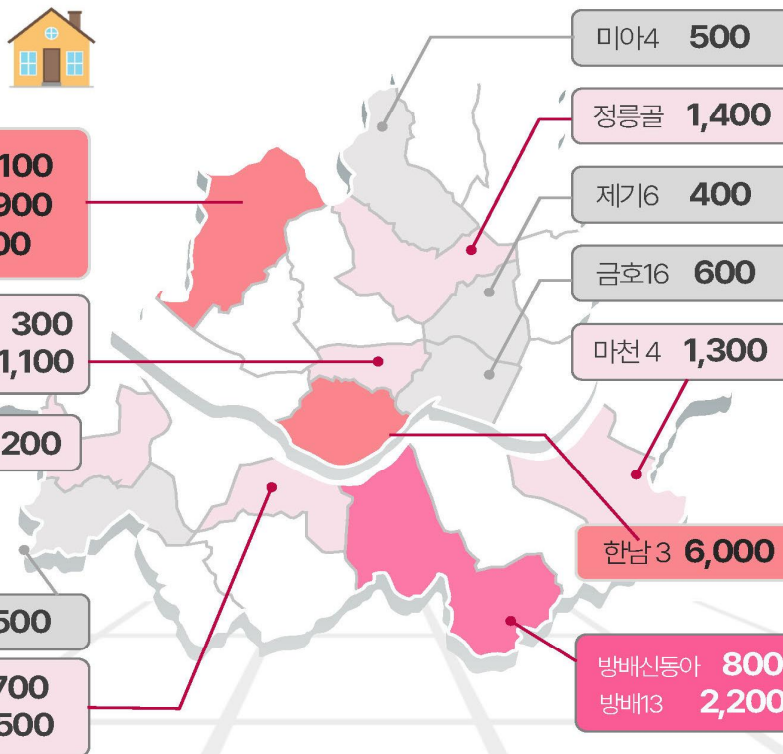
갈현1 4,100
증산5 1,900
수색8 600

마포로5-10,11 300
신당8 1,100

수정아파트 200

현대연립 500

노량진5 700
노량진7 500



02. 주택공급의 방향

2031년까지 **31만호** 착공 2035년까지 **37.7만호** 준공

이외에도, 착공으로 이어질...

이익공유형 주택공급 확대 > 대출규제로 내 집 마련 어려워진 젊은 세대 지원

신통 후보지

재개발 70개지역
재건축 59개단지

후보지 신청예정

재개발 40개지역
재건축 200개단지

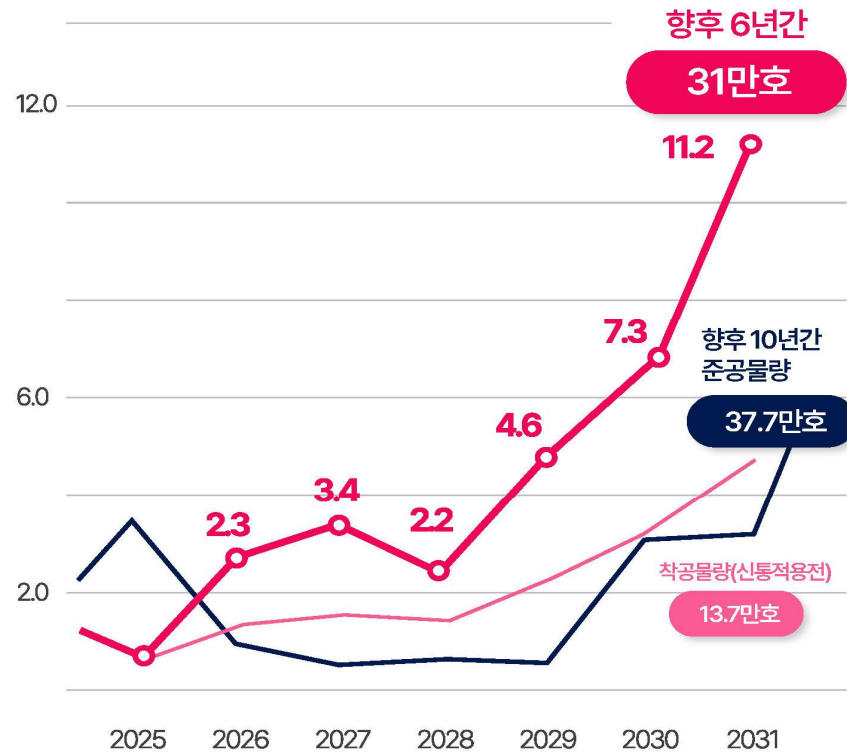
뉴홈 용적률
특례적용 예정

은마 등 6개단지 +a

모아주택 160곳 / 3.4 만호

소규모 재건축 72곳 / 0.8 만호

리모델링 51곳 / 3.5만호



2025 서울도시정비페어

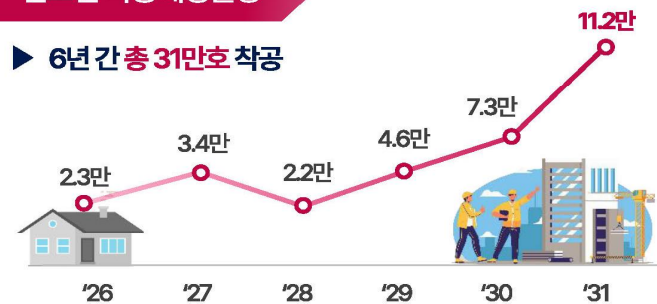
02. 주택공급의 방향

집값 상승 견인하는 선호지역,
6년간 19.8만 호 착공 집중



연도별 착공예정물량

▶ 6년간 총 31만호 착공



권역별 착공예정물량





향후 과제

2025 서울도시정비페어

2025 서울도시정비페어

03. 향후과제

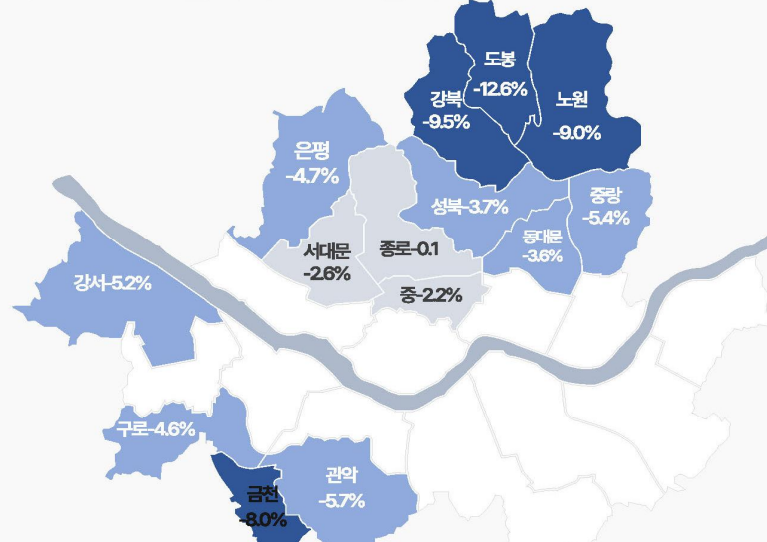
어렵게 정상화시키고, 추진동력을 마련한 정비사업은
10.15대책으로 주택공급 속도전 좌초 위기

아파트가격이 하락한 자치구가
 다수임에도 불구하고

서울시 전역을 대상으로 규제

최근 3년간 아파트가격 하락 자치구

▶ '22년 10월 대비 '25년 9월 기준

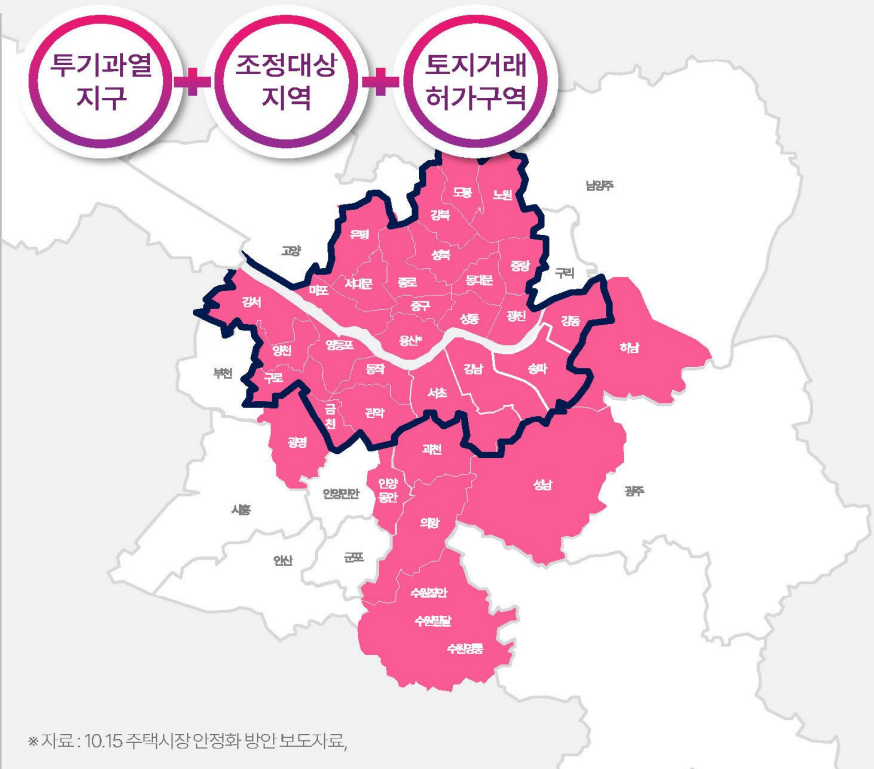


한국부동산원 전국주택가격동향조사(월간 아파트 매매가격지수)

투기과열
지구

조정대상
지역

토지거래
허가구역



03. 향후과제

현장의 어려움을 직접 청취하고, 사업이 신속하고 원활히 추진되도록
정비사업 이해관계자 의견 적극 수렴중

서울시 정비사업 연합회 간담회 (~25.10.16)

건의 01

서울시 정비사업 연합회장 **서울 전역을 투
기과열지구로 지정한 것은 정비사업 추진
의사를 꺾을 수 있어...정부는 주거환경개
선을 위한 현실을 충분히 반영해야 합니다.**

01



조합원 부담등 증가
와 자금조달 어려움,
사업 지연 우려에
대한 해소를 위해
신통기획 등을 통해
사업 속도 저해 극복
할 것

건의 02

신속통합기획 2.0 중에 이주촉진에 대한
보상 인센티브 확대가 필요합니다.
(4->8%)

조합의 추가보상에 따른 용적률
인센티브는 추가보상금액에
비례하여 증가하도록 조례에
규정될 예정

02



건의 03

공정촉진회의, 갈등관리 TF에 대한
참여 범위 확대 필요합니다.
(추진위원장 또는 주민대표도 포함)

03



다양한 주민들의 참여가
중요하다는 것에 큰 공감.
추진위원장이나 주민대표도
공정촉진회의나 갈등관리 TF에
참여하실 수 있도록 운영할 계획

2025 서울도시정비페어

03. 향후과제

현장의 어려움을 직접 청취하고, 사업이 신속하고 원활히 추진되도록

정비사업 이해관계자 의견 적극 수렴 중

가리봉2구역 재개발구역 현장 방문(10.28)



정부 대책으로 주민동의율 확보가 쉽지 않을까봐 걱정입니다.

정부대책으로 우리 구역을 포함해서 다른 재개발, 재건축도 어려움이 예상되는데, 시에서는 대책이 있는지?

서울시는 지금까지 그래왔듯 주민분들이 안심하고 사업을 추진할 수 있도록 사업여건 개선과 절차 간소화를 등 지원을 아끼지 않을 것임
(초기 정비사업비 용자지원 ▲인·허가 규제혁신 등 신속통합기획 2.0을 통한 향후 사업기간 단축 등 서울시 지원 정책을 적극 적용)

정부대책으로 우리 구역을 포함해서 다른 재개발, 재건축도 어려움이 예상되는데, 시에서는 대책이 있는지?

서울시도 주민 분들이 처한 난처한 상황에 심분 공감하며 이번 규제로 인한 주민들의 피해를 최소화 하기 위해 현장 소통을 강화함과 동시에 정부와의 지속적인 협력을 통해 규제 완화에 최선을 다할 것



03. 향후과제

10.15대책으로 인한 부작용 우려 사례 다수...

자금 부담 등 매도 불가피한 조합원 퇴로 차단, 재산권 행사제한

⇒ 정비사업 참여 의지 저하, 분쟁가능성 증가로 사업 추진속도 저하 우려

- ✓ **조합원 지위양도 제한** : 유동성이 필요한 조합원이 지위 양도를 위해 신속한 추진 반대
- ✓ **정비사업 재당첨 5년 제한** : 투기과열지구 내 분양권(조합원 입주권) 당첨시 5년 동안 본인 및 세대원 전원의 규제지역 내 분양권(조합원 입주권) 당첨 제한
- ✓ **조합원 1주택 공급제한** : 투기과열지구 내 정비사업 조합원은 보유 주택수와 무관하게 1주택만 공급

사례 01

최근 수도권에 조합설립인가를 받은
재건축 단지 초소형 주택을 보유한 신혼부부

재건축
단지 판매
후 청약



청약 후 당첨된 신혼집에
입주하려 했으나 투자과열지구로 지정

재건축아파트 조합원 양도 불가능
분양권 매도시 양도소득세 66%부과위기

사례 02

갑자기 매도가 막히거나 현금청산 대상자가 늘면서
여기저기 조합설립인가를 낮춰야 한다는
주장들이 나오기 시작했다

재건축단지 추진위원장 A씨



2025 서울도시정비페어

03. 향후과제

10.15대책으로 인한 부작용 우려 사례 다수...

규제지역 확대 및 대출규제에 따른 실수요자 피해, 기존 계약진행자 피해

사례 01

무주택 실수요자

규제지역 지정에 따른 대출한도 축소로
자금 조달계획 차질

수년간 저축한 자금과 대출을 통해
13억원대 아파트 계약을 앞둔 맞벌이부부,
대출가능금액 약 8,000만원 급감하여
자금계획에 차질, 사실상 계약 불가능



사례 02



고가주택 보유자

고가주택 대출한도 2~4억원으로
축소되며 매수수요 실종

시가 30억원대 아파트 매도 후
노후자금으로 활용하려던 1주택 은퇴자,
대출한도가 2억원으로 축소되면서 매수자
찾기 어려워지면서 집이 팔리지 않는
동안에도 고액의 보유세는 계속 부담해야
하는 상황

사례 03

자녀교육을 위해 이사를 고려중인 전세입자

전세 매물이 없어
학교 배정(11월)전 이사 불투명

최근 정부규제로 갭투자가 불가하여
신규 매물이 없어진 상태, 기존 세입자는
앞으로 전세가격이 오를 것을 걱정하며
재계약 하는 사례들이 늘어나면서
새로 전세를 구하는 것은 하늘의 별따기



서울시의 앞으로의 과제

서울시는 말이 아닌 실행으로 보여드리겠습니다.

정부와의 지속적인 소통을 통해 정비사업이 중단되지 않도록 노력하겠습니다.

신속한 실행을 통해 주택공급의 속도를 높이고,
정비사업 정상화를 통해 서울의 주택공급 안정 앞당기겠습니다.



MEMO

서울도시정비 정책발표

① 신속통합기획 정책



김동구 주거정비과장
(서울시 주거정비과)

서울의 내일, 더 많은 집, 더 쾌적한 삶



서울시 정비사업 정책 : 신속통합기획 1.0, 2.0

2025. 11. 12.

서울특별시

목차

신통사존1.0 정비사업 정상화 방안 (`21~)

정비사업 활성화 방안 (`23~)

규제철폐 방안(`25~)

신통사존2.0 주택공급 촉진방안(`25.7.24.)

인허가 규제 혁신 방안(`25.9.29.)



멈춰선 공급의 시계를 다시 돌리기 위해 서울시는 21년부터 정비사업 정상화 방안 시작

정비사업 정상화 ('21년~)

'21.05.

6대 재개발 규제완화 발표

- ✓ 주거정비지수제 폐지
- ✓ 신속통합기획 전면도입
- ✓ 주민동의율 간소화
- ✓ 재개발 해제지역 신규지정 활성화
- ✓ 제2종(7층)일반주거지역 규제완화
- ✓ 매년 재개발구역 공모 추진

활성화 ('23년~)

'23.01.

주거지역 35층 높이 제한 완화

'24.09.

재개발·재건축사업 지원방안 <2대 분야 10종>

- ✓ 공공기여 완화
- ✓ 사업성 보정계수
- ✓ 현황용적률 인정

규제철폐 ('25년~)

'25.

규제 철폐 발표

- 3호 높이규제지역 종상향 의무 공공기여 완화
- 4호 통합심의 확대 시행
- 6호 녹지확충결정(입체공원) 조성 기준 마련
- 35호 준주거 종상향 → 개발여건 개선
- 115호 조합직접설립 보조금 지급기준 완화

정상화 ('21.5~)



재개발 가로막던 **주거정비지수제 폐지** 등,

6대 재개발 규제완화 발표

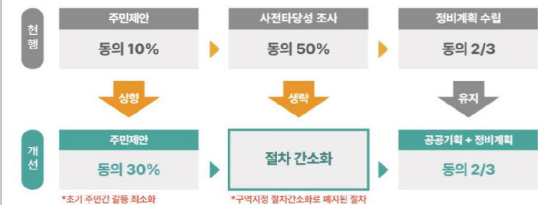
✕ 주거정비지수제 폐지

주거정비 지수제 ('15년도 도입) 폐지
재개발 문턱 낮춰
민간 재개발 본격 시동

🕒 신속통합기획 도입

市 주도의 공공기획
신속한 구역지정 절차로
획기적 기간 단축 (5년 → **2.5년**)

⚡ 동의 절차 간소화



✓ 해제구역 신규지정

해제구역 내 노후화·슬럼화 지역
다수 존재
사업추진여건이 성숙된 해제구역
신규지정 추진

🏢 제2종(7층) → 제2종

저층주거지 사업추진 여건 개선을 위해
제2종(7층) → 제2종
용적률, 최고층수 완화

🏗️ 재개발구역 공모 추진

연1회
재개발구역 후보지 공모하여
선정위원회를 통해 선정
現, 수시

사업성 개선, 공공지원 2대 분야 10종 대책 발표

‘정비사각지대’ 사업성 끌어올려, ‘정비사업 물꼬’ 핵심



활성화 ('24.9.~)

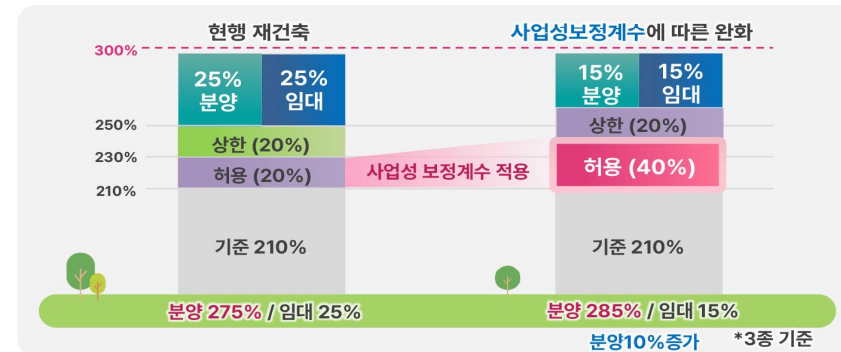
1 역세권, 준주거 종상향

기반시설이 양호한 역세권 중심으로 주거+사업 고밀 복합개발



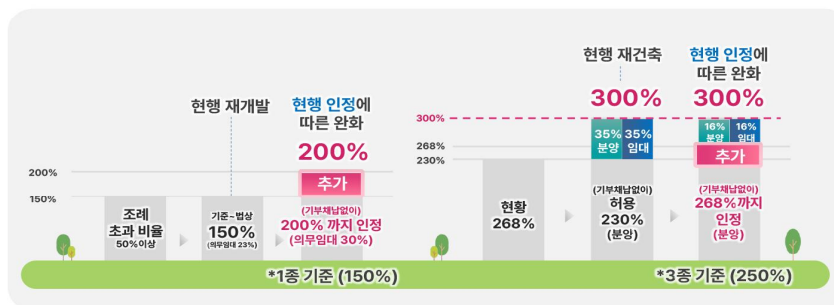
2 사업성 보정계수 도입

개발 사업성이 낮은 단지지역에 보정계수 적용



3 현황용적률 인정

기존 과밀단지·지역의 현황 용적률 인정



4 공공기여 부담 완화

종상향 공공기여 부담 완화 (5%P ↓)



정비사업 여건 악화에 대응해

 취약지역에 대한 추가 규제철폐 발굴 및 적극 적용

**높이규제지역
의무공공기여완화**

규제철폐 3호

의무 공공기여 비율,
실제 추가 확보된
용적률에 비례 적용

‘25.6.26.시행
4건 적용 검토 중



**통합심의
확대시행**

규제철폐 4호

소방, 재해분야 추가

‘25.1.23.시행
9건 적용



**입체공원
제도 도입**

규제철폐 6호

입체복합공원도
의무확보 공원으로 인정
입체공원조성기준
인센티브기준 마련

‘25.6.26.시행
3건 적용



**준주거종상향
개발여건 개선**

규제철폐 35호

역세권 준주거 종상향
적용대상 및 범위 구체화

‘25.6.26.시행
5건 적용 검토 중



**조합직접설립
보조금기준 완화**

규제철폐 115호

시비보조금 지원 기준
75% → 50%

‘25.6.30.시행
5건 적용



규제철폐 적용 대표 사례

규제철폐 3호 높이규제 지역, 의무 공공기여 완화

중구 신당9구역

남산 고도지구 높이제한, 공공기여 완화 적용으로 사업성개선



신당9구역 추진경위

- 2010.11. 정비구역 지정
- 2018.04. 조합설립인가
- 2020.02. 정비계획 변경고시
- 2023. 시공사 선정 4차례 유찰로 사업 지연
- 2025.09. 정비계획 변경 관련 주민설명회(9.29.)
주민공람공고(9.24.~10.29.)

규제철폐 적용 대표 사례

규제철폐 4호

통합심의 확대시행

노원구 중계본동 백사마을

재해를 포함한 통합심의를 통해 정비계획 변경완료, **금년 내 착공예정**



백사마을 추진경위

- 2009.05. 정비구역 지정
- 2009.06. LH 사업시행자 지정 고시
- 2016.01. LH 사업 포기
- 2017.01. SH 사업시행자 지정
- 2021.03. 사업시행계획인가 고시
- 2021.12. 시공사 선정(GS)
- 2025.04. **통합심의 (재해 포함)**
- 2025.08. 정비계획 변경

규제철폐 적용 대표 사례

규제철폐 6호

입체공원 도입

강북구 미아동 130

입체공원 적용 → 공원면적을 대지면적으로 인정, 세대수 증가



미아동 130 추진경위

- 2022.12. 신속통합기획 후보지 선정위원회 (미선정)
- 2024.07. 후보지 선정 신청
- 2024.10. 후보지 재추천
- 2024.12. 신속통합기획 재개발 후보지 선정
- 2025.01. 입체공원 제도 발표
미아동 130 적용가능지역 선정
- 2025.04. 신속통합기획 착수

규제철폐 적용 대표 사례

규제철폐 115호

조합직접설립 보조금 기준 완화

광진구 자양4동

조합직접(추진위생략) 보조금 동의율 요건 완화(75→50%)로 신속한 공공지원



자양4동 추진 경위

- 2022.12. 신속통합기획 후보지 선정
- 2024.02. 신속통합기획 가이드라인 확정
- 2025.03. 도시계획 수권분과위원회
- 2025.07. 정비계획 결정 고시
- 2025.07. 조합직접 설립 보조금
교부 신청 (7.28.) 교부(8.4.)
동의율 58.19%
- 2025.09. 용역계약 완료

신통시즌2.0

정비사업 정상화·활성화를 넘어 속도를 더욱 끌어올립니다

1 정비구역지정 및
정비계획고시

2 추진위원회·
조합설립

3 사업시행 → 관리처분인가 → 이주

4 착공 → 준공(입주)

종전
(신통도입)

2.5년

3.5년

8.5년

4년

18.5년

5.5년 단축

주택공급
촉진방안

2년

1년

6년

4년

13년

1년 단축

인허가
규제혁신

2년

1년

5년

4년

12년

※최근 5년 준공 재개발·재건축 사업평균

주택공급 촉진방안 발표 ('25.7.24.)

시민을 위한 주택을 더 많이, 더 빠르게!
안정적 주택공급 물량을 지속적으로 확보



정비구역 지정

정비구역 지정 기간
0.5년 추가 단축

✓ 1개의 동의서로 재개발 구역 지정



✓ 후보지 선정 즉시 정비계획 수립 보조금 지원



추진위원회, 조합설립

추진위 구성을 더 신속하게 지원
조합설립 기간 2.5년 단축

✓ 구역 지정 전 추진위 구성을 위한 예산 신속 지급



사업시행 → 관리처분 → 이주

순차적으로 처리하던 인허가업무
병행 추진하여 공기단축

✓ 현행



✓ 개선



주택공급 촉진방안 발표 (‘25.7.24.)



후보지 선정 즉시
정비계획 수립 보조금 지원



신속한 보조금 지급으로 사업 추진 속도 향상

4개소

2025-08-27 선정

보조금 지급
2025-09-05

- ① 영등포 도림동 133-1 ② 도봉 방학동 638 ③ 용산 용산동2가 1-1351

보조금 지급
2025-09-09

- ① 동작 상도동 214



구역지정 전 추진위
구성을 위한 예산 신속 지급



신속한 보조금 지급으로 공공지원 속도 향상

25개소

재개발(9개소)

성북 종암9, 은평 응암동700, 양천 목동232 외 6

재건축(16개소)

양천 목동 3,4,7, 송파 한양1차, 강남 대치미도, 강동 명일 신동아 외 10



주택공급 촉진방안 발표 ('25.7.24.)



1 정비사업 소과정 표준 처리기한제



(기존) 구역지정단계
→ (개선) 준공단계까지 확대

2 공정촉진책임관신설 시,구 소관 국장급



목표 기한 내
사업완료 책임관리

3 구역별 갈등관리책임관 코디네이터



갈등으로 인한
사업지연 원천 차단

주택공급 촉진방안



공정촉진회의 <1차-2차 완료, 3차 예정>



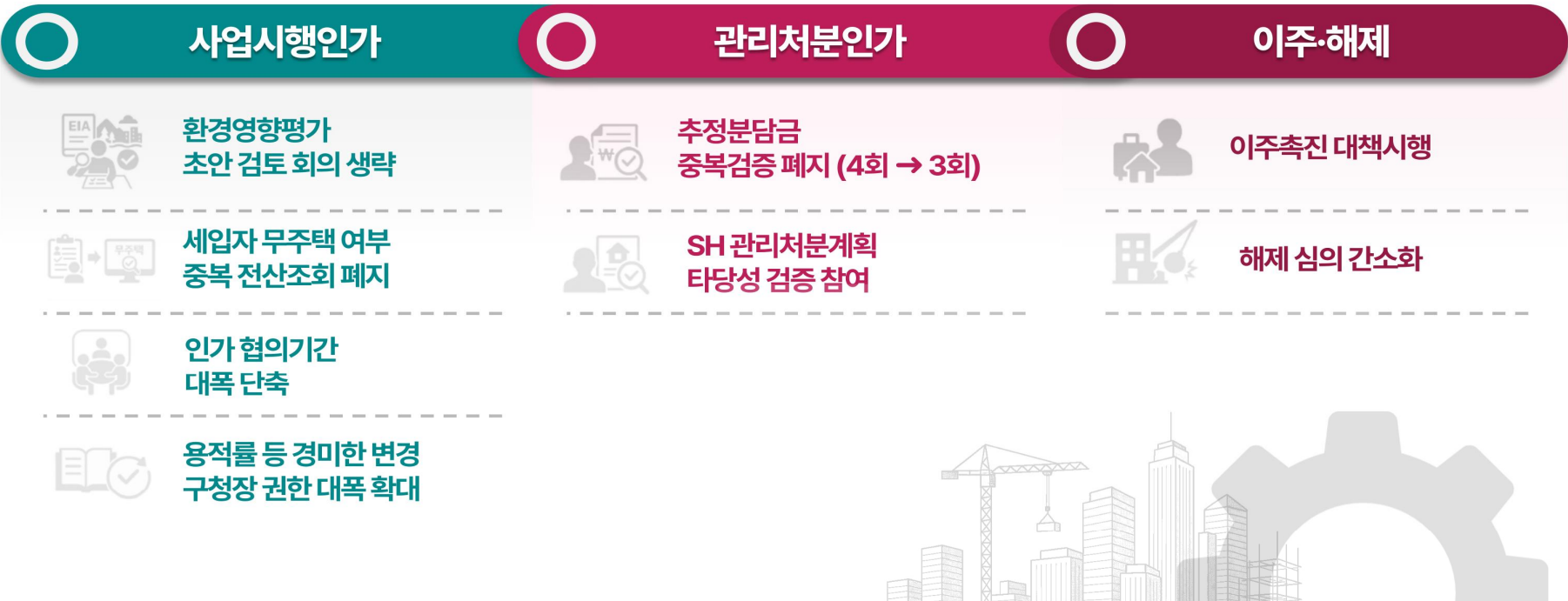
갈등관리책임관 323곳 지정, 공사비 조정중재 완료 3건



정비사업 활성화를 위한 인허가 규제 혁신 발표 (‘25.9.29.)

시민이 원하는 지역에, 원하는 주택을, 빠르게 공급!

3단계 8과제 발굴 개선



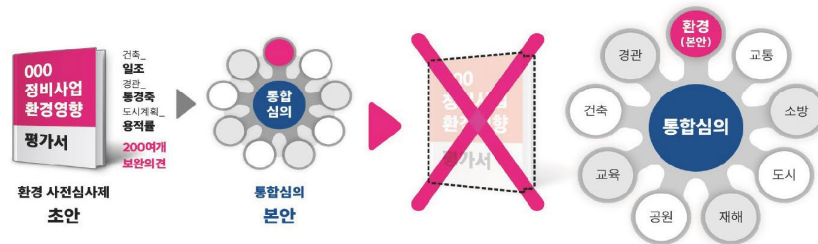
인허가 규제 혁신 ('25.9.29.)

사업시행인가

1 환경영향평가 초안 검토회의 생략

2개월 즉시시행

사업시행인가단계



2 세입자 무주택여부, 중복 전산조회 폐지

1개월 조례개정 ('26.1 시행)

사업시행인가단계



3 인가협의기간대폭 단축

2개월 즉시시행

사업시행인가단계



4 경미한 변경(용적률 등), 구청장 권한대폭 확대

1개월 조례개정 ('26.1 시행)

사업시행인가단계



인허가 규제 혁신 (~25.9.29.)

관리처분계획

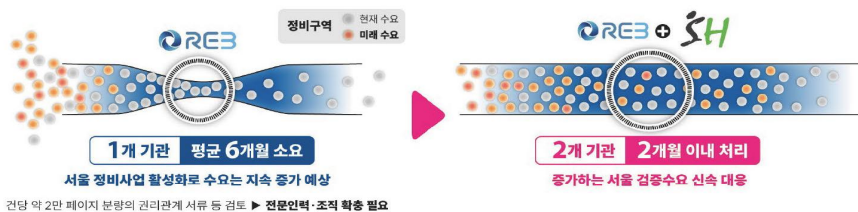
5 추정분담금 중복 검증 폐지(4회 ▶ 3회) 1개월 즉시시행

관리처분계획 단계



6 SH 관리처분계획 타당성 검증 참여 최소 2개월 '26년 상반기 시행

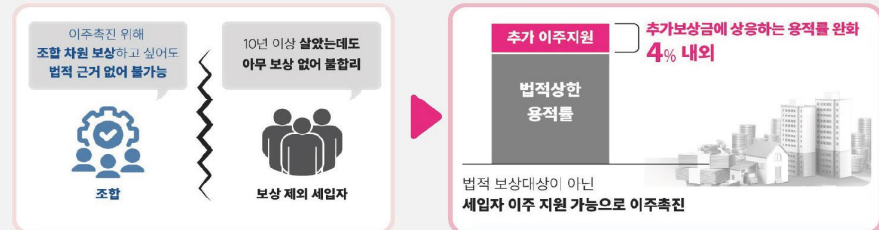
관리처분인가 단계



이주·해체

7 이주촉진 대책 시행 최소 2개월 조례개정('26.1 시행)

이주·해체 단계



8 정비구역내 기존 건축물 해체 심의 간소화 최소 2개월 즉시시행

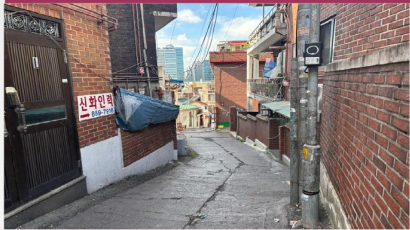
이주·해체 단계



적용 사례

구로 가리봉2구역 현황

협소한 도로로 보행자 안전 위험

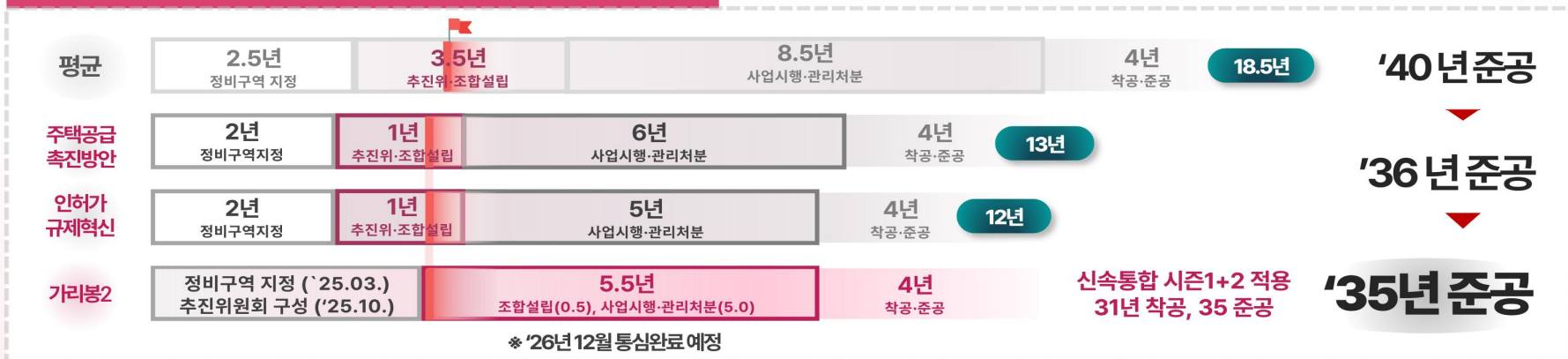


노후주택, 벌집으로 주민 안전 취약

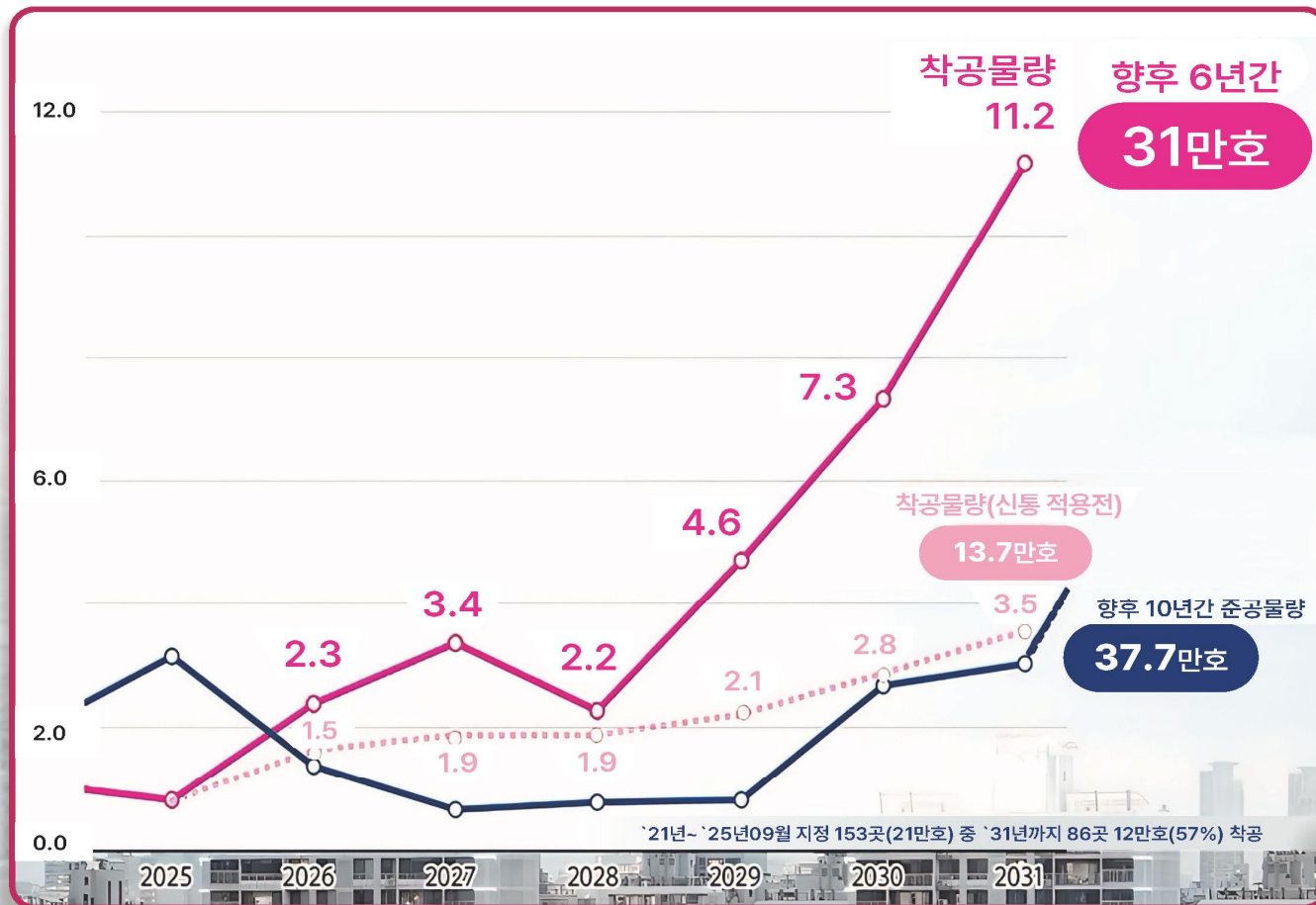


노후도 81.96% 이상 노후 주거 환경, 개발 지연으로 쇠퇴 가속 재개발 시급지역

가리봉 2구역 예상 추진일정 ('31년 착공, '35년 준공 목표)



2031년까지 31만호 착공·2035년까지 37.7만호 준공



이외에도, 착공으로 이어질...

이익공유형 주택공급확대
> 대출규제로 내집마련 어려워진 젊은세대지원

신통 후보지

재개발 70개 지역
재건축 59개 단지

후보지
신청예정

재개발 40개 지역
재건축 200개 단지

뉴홈 용적률
특례적용 예정

은마등 6개 단지 +a

모아주택 160곳 / 3.4만호

소규모 재건축 72곳 / 0.8만호

리모델링 51곳 / 3.5만호

정비사업은 공공과 민간이 함께
서울의 주거미래를 만들어가는 과정입니다.



복잡하고 긴 정비사업
앞으로도 서울시가 적극 지원하겠습니다.



서울시 정비사업의 모든 것, 복잡하지 않고 쉽게! 공식 유튜브 채널 **서울정비go**

다양한 신규정책 소개

신속하고 편리한 조합원 의사결정
전자투표
참여는 더 쉽게
결과물은 더 공정하게

정비사업 조합총회 '이제는 전자투표' 시대

서울정비go 구독

정책발표시자료 공개

시민이 원하는 지역에 · 원하는 주택을 · 빠르게 공급!
정비사업 활성화를 위한 인·허가 규제 혁신

신속통합기획 시즌2 정비사업 인허가 규제 혁신 대책
기자설명회 ('25.9.29) 영상

서울정비go 구독

정비사업 궁금증 해소

서울시가 소프트웨어 서포터즈
서비스를 합니다. 받을 수 있는
공공지원금

내 자산은
어떻게 평가?
내 자산의 평가 시기와

정비사업 시작 버튼 두 개!
'요청'이나 '재안'이냐...

서울시가 소프트웨어 서포터즈 서비스입니다. 받을 수 있는...
"내 자산은 어떻게 평가?" : 내 자산의 평가 시기와...
정비사업 시작 버튼 두 개! '요청'이나 '재안'이냐...

서울정비go 구독 좋아요





시민을 위한 주택을 더 많이, 더 빠르게 공급하여
시민 주거 안정을 실현하겠습니다

감사합니다



서울도시정비 정책발표

② 모아타운 정책



양준모 전략주택공급과장
(서울시 전략주택공급과)

새로운 저층주거지 정비

모아주택 모아타운





SE♥UL M♥SOUL

01

추진현황

주요 추진경위

구축 성과

모아타운 추진현황



2022 >>

01월

새로운 저층주거지
정비방식 “모아주택
모아타운” 정책 발표

02월

모아타운 대상지
자치구 공모

08월

모아주택 세입자
보호대책 마련

전국최초

2023 >>

01월

공공참여 모아타운
시범사업 추진(6개소)

04월

모아타운
현장지원단 운영

10월

소규모주택정비
통합심의위원회 운영

전국최초

조례 전시행

2024 >>

03월

모아타운 갈등방지
대책 마련

07월

모아타운 갈등방지
세부실행계획 마련

07월

모아타운 자치구 공모
중단 → 주민제안 일원화

2025 >>

06월

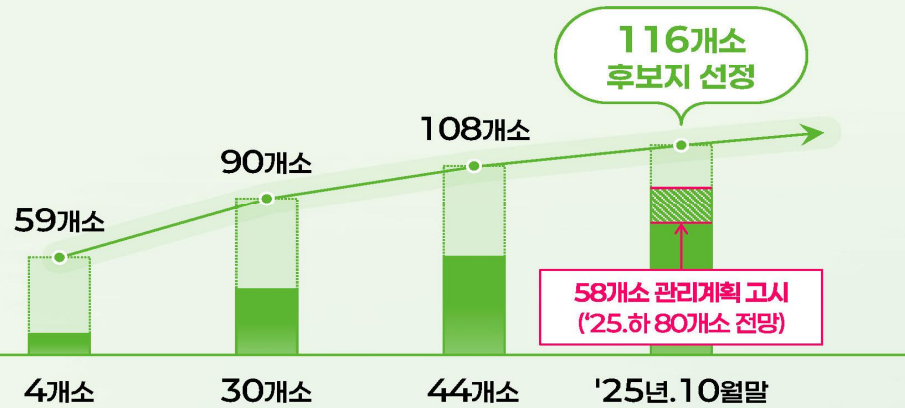
모아타운 주민제안
‘전자서명동의’ 추진

08월

“모아주택 활성화방안”
발표

01 추진 현황 | 모아타운 확대로 주택 공급기반 조기 구축 성과

SEOUL MY SOUL | 3

모아
타운

116 개소

12 만호

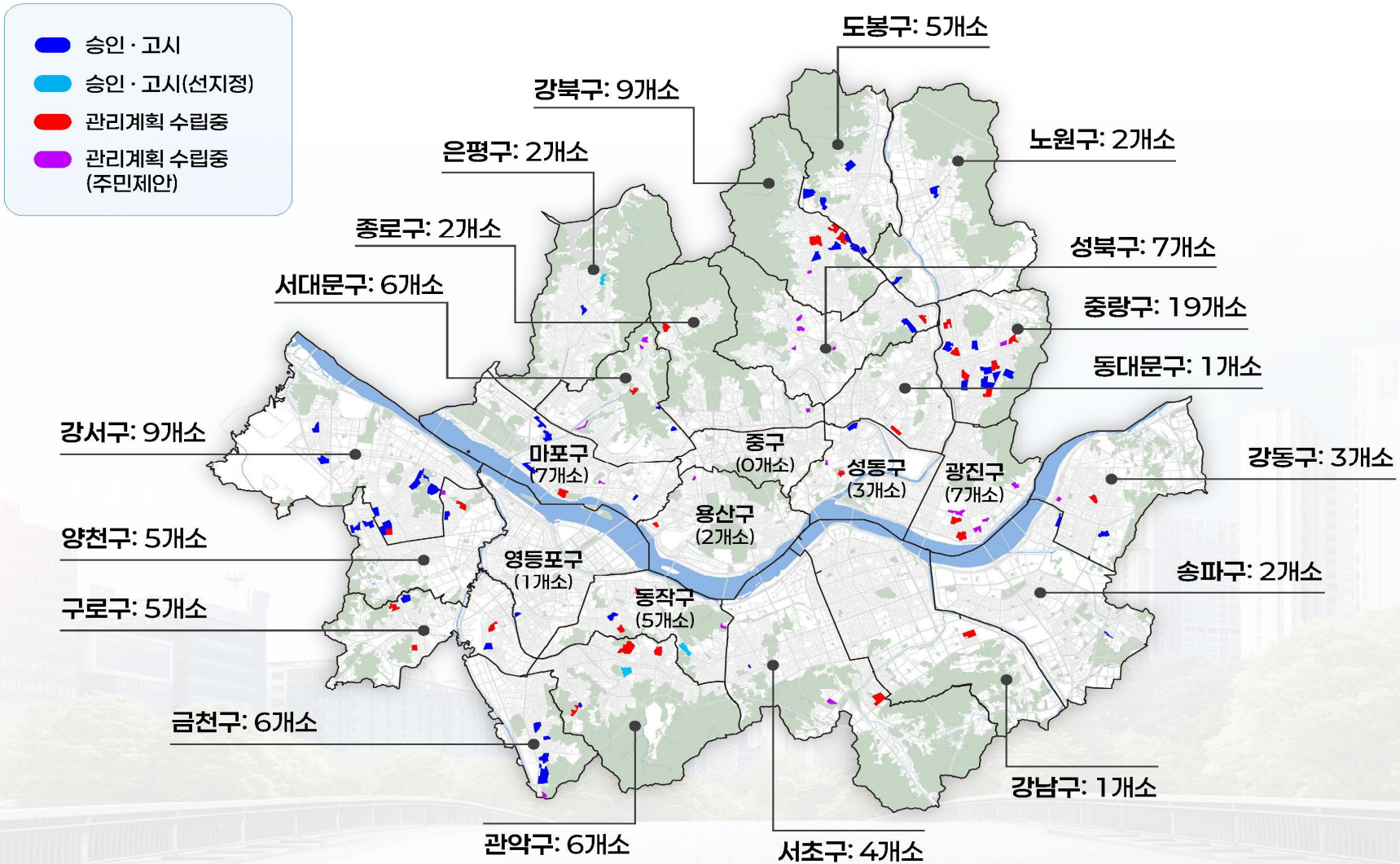
* '25.10월말 기준, 누적

모아
주택

178 개소

3.7 만호

* 25년 이후 매년 1만호 이상
조합설립 예상





SEOUL M! SOUL

02

모아타운·주택의 이해

모아타운 재개발 차이점

사업 절차



소규모로 신속하게 사업 추진

재정착 | 도시구조 유지 | 원활한 이주 | 신속

기반시설 | 사업성 | 지역커뮤니티 시설

「모아타운」 소규모 주택정비 관리지역

근거법령

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법

개념

모아타운 내 여러 개의 모아주택 사업시행구역 발생



「신통기획」 재개발구역

도시 및 주거환경정비법

재개발구역과 사업시행구역이 일치함



02 모아타운·주택의 이해 | 모아타운 재개발 차이점

	모아주택(가로주택 정비) 사업시행	재개발정비사업 시행
대상지 선정요건	면적(타운) 10만㎡ 미만	면적 1만㎡ 이상
	노후도 50% 이상	노후도 60% 이상 (동수) ① 점도율 40% 이하 ② 호수밀도 60호/ha 이상 ③ 반지하 50% 이상 ② 과소필지 40% 이상 ④ 노후 연면적 60% 이상
	주민제안 동의율 토지등소유자 60% 및 토지면적의 1/2 이상	입안신청 동의율 토지등소유자 30% 이상
사업 시행요건	면적(주택) 기존주택 20세대 이상 ~ 2만㎡ 미만 * 공공이 참여할 경우 4만㎡ 미만	면적 1만㎡ 이상
	노후도 50% 이상 * 경과년수: 단독주택 20년, 공동주택 20년	노후도 60% 이상 * 경과년수: 단독주택 20년, 공동주택 30년
	동의율 토지등소유자수의 80% 이상 토지면적의 67% 이상 (공동주택 동별 과반수, 일반건축물은 토지면적 1/2 이상)	동의율 토지등소유자 75% 이상 토지면적의 50% 이상
	미동일자 처분방식 매도청구(민사소송)	미동일자 처분방식 토지수용(토지수용위원회 의결)
추진절차	조합설립 → 사업시행인가(관리처분인가포함) → 이주, 철거 → 착공 → 준공 → 청산	정비구역지정 → 추진위원회설립 → 조합설립 → 사업시행인가 → 관리처분인가 → 이주, 철거 → 착공 → 준공 → 청산
세입자 보상	손실보상 불가 *市 조례에서 세입자 손실보상 기준 마련('22.10)	손실 보상 가능
장단점	장점 사업기간 단축 (부분정비 가능하여 반대주민 사업구역 제척용이)	장점 면적제한이 없어 통합개발 용이
	단점 면적제한으로 통합개발 어려움	단점 사업기간 장시간 소요

정비사업 체계에 따른 재개발사업과의 차이점

모아주택·모아타운 방식



노후도 완화

재개발이 어려운 지역으로서 신축과 구축, 주거와 비주거가 혼재된 지역

블록 단위 정비

소규모주택정비를 하고자 하는 주민들 위주로 블록 단위의 개별적·점진적 사업 추진 가능

민간중심 사업

민간사업으로서 공공기여계획이 의무사항은 아니며, 지역 여건에 따라 계획 가능

구역지정 생략

정비구역 지정 및 정비계획 수립 생략

약 9년 소요

조합설립부터 빠르게 추진

입지여건

정비방식

공공기여

절차

기간

일반 재개발 방식



노후도 외 추가요건 필요

기반시설이 열악하여 통합 정비가 필요한 지역

구역 전체 정비

일시에 정비하여야 하므로 전체 주민 대상 동의 필요

공익중심 사업

공익사업으로서 도로, 공원, 임대 등 공공성 확보 의무

구역지정 우선

공공이 먼저 구역지정 및 정비계획 수립 추진

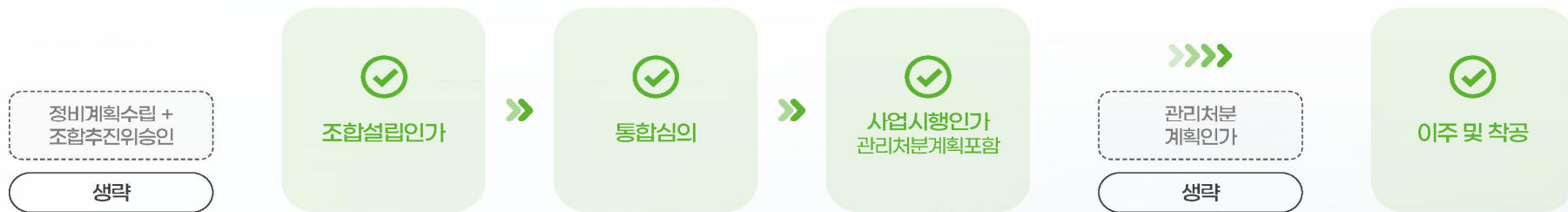
약 12년 소요

구역지정부터 진행되어 상대적으로 더 긴 기간 소요

02 모아타운·주택의 이해 | 사업절차

모아타운 모아주택

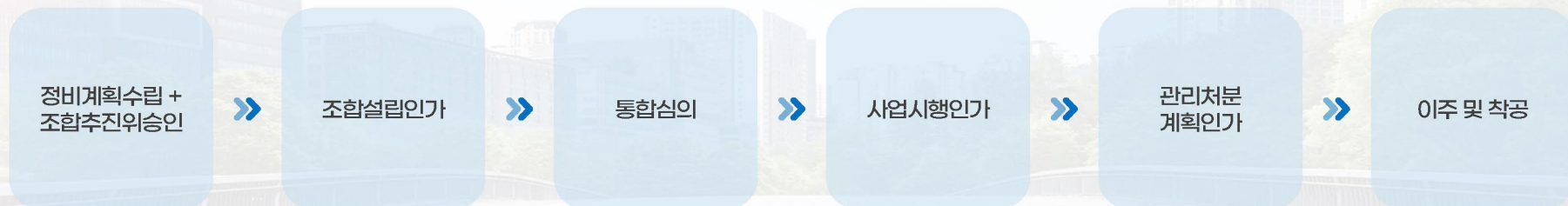
11년 → 9년 (25.8 발표)



모아타운·모아주택 장점
빠른 사업 진행

재개발 재건축

18년 → 13년 → 12년 (25.9 발표)



03

모아타운 사례

강북구 번동: 시범사업 1호

종랑구 면목동: 시범사업 2호



모아주택 5개 구역 착공, 최고높이 35층 공동주택 계획

'22.5 관리계획 수립,'23.7 사업시행계획인가,'24.12 착공, '28.6 준공 예정

사업시행 전



사업시행 후



	기존	사업시행 후
세대수	357세대	1,242세대
주차장	129세대	1,344세대
녹지율	0%	12%

모아주택 4개 구역 통합심의 완료, 최고높이 37층 계획

'22.12 관리계획 수립, '24.3~7 통합심의, '25.하반기 사업시행계획인가 예정

사업시행 전



사업시행 후



기존

사업시행 후

세대수	1,250세대	1,976세대
주차장	101세대	2,208세대
녹지율	1.9%	33.3%



SEOUL M! SOUL

04

모아주택 활성화 방안

도입배경

사업성 보정계수 적용

역세권 등 우수입지 준주거지역 상향

조합 초기사업비 직접 용자 지원

모아주택 본 공사비 용자 신설

SH 모아타운 지원확대

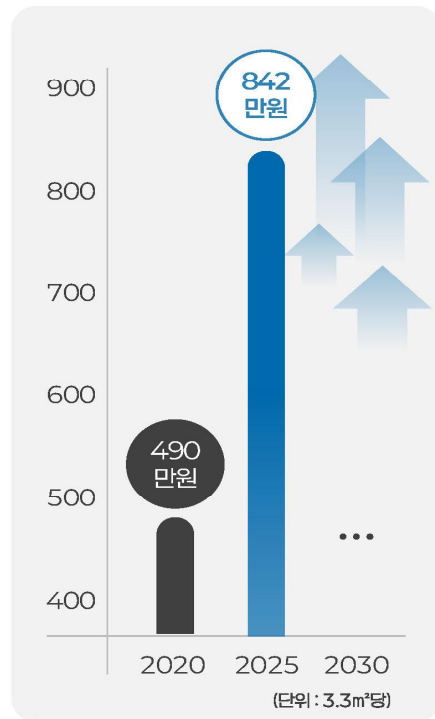
조합설립 공공지원

관리계획·건축계획 병행수립



현황진단, 대내외 사업여건 악화

공사비 증가



※ 출처: (사)주거환경연구원

불리한 사업구조

중·소규모 사업규모

↓
낮은 일반분양가

신·구축 혼재지역

↓
다세대 비율 상승

많은 조합원수

↓
사업성 핵심인
일반분양 감소

건설사 참여 기피

“정비사업 수주양극화 심화...
한강변 대단지 시공사 수주 격돌”○○뉴스
시공능력평가 상위 10개 서울 한강변 핵심지에 몰리고
있다 ... 중견·중소 건설사 추가 이주비 조달 여부 관건“모아주택 시공사 기피와...
개별 구역 단위 발주 사업성 저하”○○경제
개별 소단위로 사업이 진행되는 모아주택 시공사 기피
심화...“소규모 정비사업 수주난향
소단지 위주 모아타운 시공사 기피”○○경제
서울 내 소규모 정비사업장 수주에 나섰던 중견건설사
적잖은 타격 예상 ... 시공사 추가 부담금만 수조원대

현장목소리

전문가 A
재개발은 공공기여
줄었는데 ...전문가 B
프로세스 단축위한
공공 도움 필요주민 C
총사업비 대비
부족한 HUC기금
지원사업성개선·기간단축으로 **안정적 모아주택 공급 추진**

사업성 낮은지역에 과도한 공공기여 완화하여 사업성 개선

사업성 보정계수

개요

$$\frac{\text{市 평균 공시지가}}{\text{사업구역 평균 공시지가}} = 1.0-1.5$$

적용산식

$$\begin{aligned} \text{법적상한용적률} &= \text{임대주택비율(\%)} \times 2.5 \times \text{사업성 보정계수} \\ \text{용도지역 상향 용적률} &= \text{임대주택비율(\%p)} \times 2 \times \text{사업성 보정계수} \end{aligned}$$

비례율

13% ↗

분담금

0.7억원 ↗



모아타운 116개소 중 108개소 11만호 적용

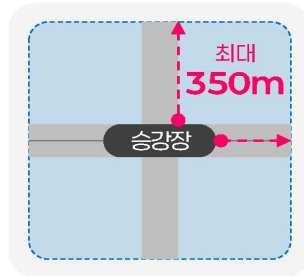
기반시설이 양호한 지역의 용도지역 변경을 통해 사업성 확보

모아주택 공급 촉진

준주거지역 상향 대상지

역세권

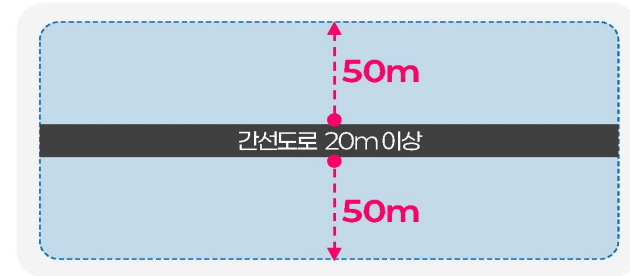
지하철역 승강장 경계로부터
350m



현행

간선도로

간선도로(20m)로부터
직각방향 **50m**



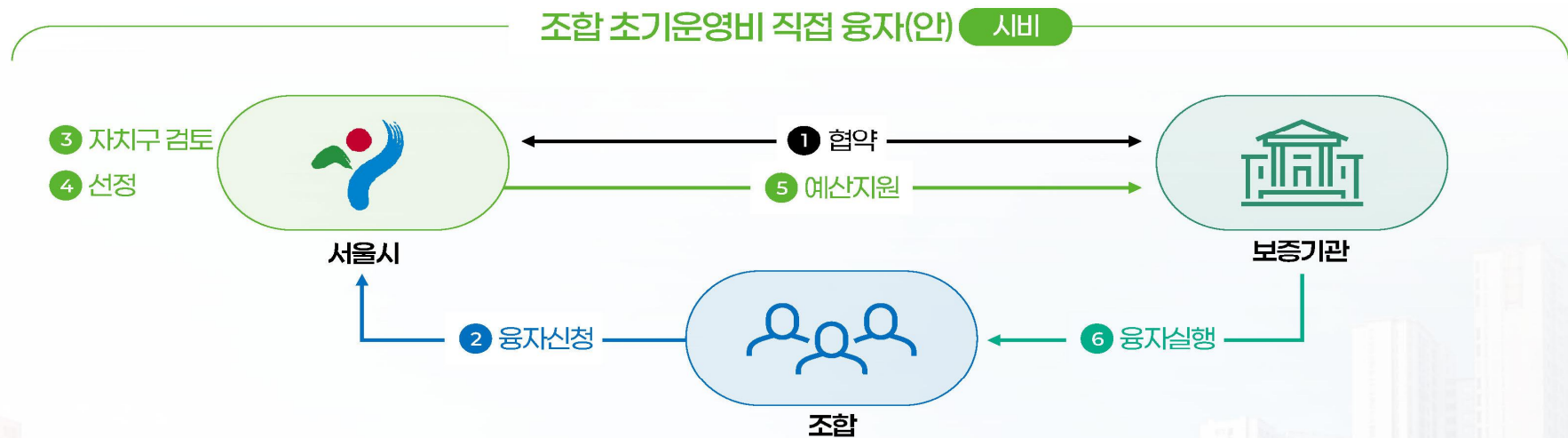
개선

준주거지역



모아타운 116개소 중 **20개소 7,000세대 추가 공급**

사업초기 금융지원을 통해 원활한 사업추진 도모



기관역할

市 | 대상선정, 예산지원

보증기관 | 대출심사 및 실행

자금용도

조합 운영자금

설계비 등 용역비

용자기간 / 한도

5년 만기

사업규모별 최대 20억

민간금융 협력 상품 개발 및 지원을 통한 부족한 사업비 지원

본 공사비 용자 은행 협약



HUG 대비 0.6% 절감 효과

기관역할

市 제도 총괄

SH 공공관리자 조합 지원

은행 금융상품 신설·실행

자금용도

본 공사비

용자기간 / 한도

총 사업비
70 %

SH 사업참여를 통한 모아타운 실행력 및 초기 조합설립 지원

공공참여 모아타운

규제 지역

문화제, 고도제한 등



조합지원 등
지원필요구역



기반시설
필요지역

- 대상지 01 사업여건 어려운 지역
02 통합개발 필요 지역 등

임대주택 인수가격 현실화

표준 건축비

59형 기준 1.3억원



기본형 건축비 80%



59형 기준 2억원

- 재개발 의무임대 기반경('24.7)

사업성 분석지원 확대

대상

모아타운內

신청기준

토지등소유자
30%



모아타운
內·外



토지등소유자
20%

서울시 및 자치구의 공공지원을 통한 투명성 및 신속성 제고

조합설립 지원



지원 01

사업성분석

동의서 징구 전 추정분담금 산출제공



지원 02

동의서 징구

- 설명회·간담회 (시·구)
- 정비업체 지원 직접 징구



지원 03

선관위 운영

조합임원 선출 과정 지원



지원 04

창립총회 개최

정관 작성 등 절차 지원

전자투표, 온라인 총회 등지원

운영기준 배포, 50% 비용 지원

전자투표·온라인 총회 효과

총회비용 절감

최대
62% 절감

투표기간 단축

사전투표 당초
4주 → **9일**

투표율 상승

평균
6%이상 상승

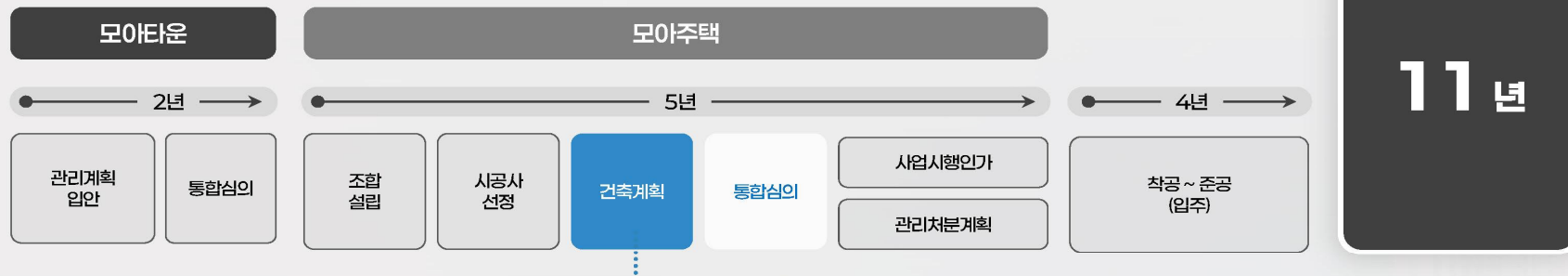
조합원 만족도 상승

만족도 **98%**
편의성 **97%**

* '24.12.3 개정된 도시정비법 상 전자투표, 온라인총회 등 근거 신설

모아타운 단계에서 건축계획 수립을 통해 사업기간 단축

현행



개선



새로운 저층주거지 정비

모아주택 모아타운



SE♥UL M! SOUL



MEMO