

마. 주택·건축 관련

1 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 방안('24.8.8)

1. 도심지 내 아파트 공급 획기적 확대

정비사업 속도제고 및 부담경감

□ 절차 간소화를 통한 사업 속도 제고

- (계획 통합처리)사업 과정에서 순차적으로 수립하는 단계별 계획을 통합 처리할 수 있도록 허용하여 정비사업 기간을 단축
  - 기본계획과 정비계획 동시 처리 허용, 정비계획 수립시 분담금 추산 등시간 소요가 많은 절차 간소화
  - 조합 설립 후 단계적으로 수립하여 인가하는 사업시행계획과 관리처분계획의 동시 수립을 허용하고, 행정청도 일괄 인가

〈 정비사업 계획 간 통합처리 방안 〉



- (절차 간소화) 사업 단계별로 복잡한 절차를 개선하여 속도 제고
  - 재건축 조합설립을 위한 동의요건을 완화(75%→70%, 동별 1/2→1/3)하고, 조합설립 동의로 간주할 수 있는 범위를 확대
  - 지자체가 사업추진 주체에게 토지등소유자 정보를 제공할 수 있는 근거를 신설

하고, 총회 시 전자의결 방식(온라인 총회·투표)을 허용

- 통합심의 및 인허가 의제 대상을 최대한 확대\*하고, 사업시행기간 조정 등은 인가 없이 신고로 처리 허용

\* (확대대상) 통합심의재해영향, 소방 성능설계, 의제특별건축구역 지정, 장애인시설 협의 등

- 인가 신청 전에도 총회 의결로 타당성 검증 신청\* 허용, 토지등소유자에 대한 분양공고 통지 기한도 단축(120→90일)

\* (現) 관리처분계획 신청 후 지자체가 신청 → (改) 조합도 미리 직접 신청 가능

- 관리처분인가 완료 전 대출보증(HUG) 협의 진행으로 착공 속도를 높이고, 이주 완료 전 철거심의를 통해 기간 단축

- (인가 지원) 인허가 법정 처리기한 관리를 강화하고, 관계기관 이견에 따른 지연 방지를 위해 지자체(광역)의 합동조정회의 신설

- 합동조정회의 이후에도 협의 지연 시, 국토부가 직접 조정

- 인허가 상담, 합동조정회의 및 관계기관 협의 지원, 업무 지연 등의 방지를 위해 지자체, 국토부에 지원센터 설치

□ 도시·건축 등 정비사업 관련 규제 완화

- (용적률) 정비사업의 최대 용적률을 법적상한 기준에서 추가 허용\*

\* 3년 한시로 완화하되, 규제지역과 대책발표일 이전에 사업계획인가 신청한 곳은 제외

〈 용적률 추가 허용(안) 〉

구분	역세권 정비사업	일반 정비사업
현행	▶ 법적상한의 1.2배까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → 360%)	▶ 법적상한까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → 300%)
개선	▶ 법적상한의 1.3배까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → 390%)	▶ 법적상한의 1.1배까지 추가 허용 (예: 3종 주거지역 → 330%)

- (임대주택) 용적률 완화에 따라 의무 공급하는 임대주택 비율(완화용적률 × 50%)을 사업성 등 고려(보정계수\* 적용)하여 차등 완화(서울시)
  - \* 보정계수(1~2까지 가능) = 서울시 평균 공시지가/해당 구역(단지) 평균공시지가
  - 보정계수 적용 시, 용적률 300%(3종) 중 임대주택 용적률이 25→15%까지 감소 가능
- 임대주택 인수가격도 현행 대비 1.4배(표준→기본형건축비 80%) 상향\*
  - \* 재개발 의무 임대주택: '25.3.18. 이후 인수계약부터 적용
- (건축규제) 유연한 토지이용을 위해 도시계획위원회 심의를 거쳐 건축물 높이 제한\*, 공원녹지 확보기준\*\*을 완화할 수 있도록 개선
  - \* 공동주택간 거리(인동간격)를 건축위 심의를 거쳐 법적 최소기준까지 완화 허용
  - \*\* 공원(3㎡/세대)을 의무 확보해야 하는 부지면적 최소기준을 5만㎡→10만㎡ 상향
- 재건축(과밀억제권역)·재개발 사업의 유연한 추진이 가능하도록 전용 85㎡ 이하 주택공급의무 폐지
  - \* 현행 85㎡이하 주택 의무공급비율 : 재개발 80% 이상, 과밀억제권역 내 재건축 60% 이상

## 2. 빌라 등 **非아파트** 시장 정상화

### 공공 신축 매입 공급 확대

- 서울지역 **非아파트** 공급 정상화를 위한 공공주택의 무제한 전·월세 공급 등을 통한 사업성 제고
- (매입규모 확대) 수요가 많은 수도권을 중심으로 공공 신축매입을 '25년까지 11만호+a 집중 공급(LH 신축든든전세 포함)
  - \* '24.7월말 LH 신축매입 신청접수는 7.7만호('22년 : 총 5.2만호, '23년 : 총 3.1만호)
- 서울은 **非아파트** 공급상황이 정상화 될 때까지 무제한 매입



- (공급기반 강화) 민간사업자의 참여 활성화를 위해 각종 세제혜택과 자금지원 강화 등 「신축매입 활성화 지원 3종 세트」 시행
  - (세제혜택) 민간법인이 공공 신축매입 공급을 위해 멸실 목적으로 노후주택 취득 시, 기본세율 적용 대상을 확대\*
    - \* (現) 법인이 주택 철거 후 '주택' 건설 시에는 취득세 중과배제(일반세율 1~3% 적용)
    - (改) 주택 철거 후 '준주택' 건설 시에도 취득세 중과배제(매입약정체결 증빙 필요)
  - (자금지원) HUG 신축매입임대 PF 특약보증 가입 시 총 사업비90%\*까지 제1금융권에서 저리로 대출 받을 수 있도록 지원\*\*
    - \* (現) 지역·주택면적별 70~90% → (改) 지역별 80~90%(수도권 90%, 지방권 80%)
    - \*\* 1)LH 매입확약 - 2)HUG 특약보증 - 3)전담은행 지정으로 이뤄진 원스톱 지원체계 구축 추진
  - (지원단가) 건설원가 상승 등을 고려하여 고품질의 매입주택이 건설될 수 있도록 정부지원단가 현실화 및 기금 지원 추진

**非아파트 시장 기반 정상화**

□ (건설사업자) 소규모 건설사업자 취득세 중과 완화

- 주택신축판매업자\*가 신축 목적으로 멸실을 위한 주택 구입 시 중과(12%)가 아닌 일반세율(1~3%)로 적용되는 요건을 완화
  - \* 주택신축판매업자는 세법상 사업자로 20세대 미만의 주택 건설·공급 가능

**< 주택신축판매업자 취득세 중과배제 요건 완화(안) >**

기준	현행	개선
대상	멸실 후 신축을 목적으로 구입한 주택	
요건	1년 내 멸실 + 3년 내 신축 및 매각	1년 내 멸실 + 3년 내 신축 + 5년 내 매각
세율	'취득세 중과(12%)' 않고 일반세율(1~3%) 적용	

뉴:빌리지 사업 본격 추진

- 민간의 자율적인 주택 정비가 촉진될 수 있도록 노후 저층 주거지역\*에 기반 시설 또는 편의시설(주차장 등) 설치 등을 지원
  - \* (例) 도시재생 활성화지역, 소규모주택정비 관리지역, 주거환경개선사업지구 등
- (국비지원) 기존 도시재생 사업 예산을 재구조화하여 공모 선정 시 지역당 기반·편의시설 설치에 국비 최대 150억원(5년간) 지원
- (정책지원) 신축 연립·다세대를 주로 공급하는 자율주택정비사업은 총사업비의 최대 70%\*까지 금리 2.2%의 기금융자를 지원
  - \* (現) 임대주택 20% 공급 시 → (改) 기반시설 공급 시에도 최대 70% 융자 제공
- 자율주택정비사업 시행 시 용적률을 법적상한의 1.2배까지 완화
- 뉴:빌 사업지 내 신축 빌라 등은 LH 신축매입약정 심사 시 가점
- 부동산원을 통한 소규모 정비사업 밀착지원 실시 및 HUG 사전 컨설팅 등을 통해 사업지별 최적의 사업방식을 안내

### 3. 수도권 공공택지 신속 공급

- 수도권 공공택지에 22조원 규모 미분양 매입확약 제공을 통한 조기착공 유도
  - 적용 대상은 수도권 3.6만호로, 민간에서 '25년까지 실 착공\*하여 준공 후 미분양이 발생한 경우 LH가 매입
  - \* '26년 이후 착공 가능 택지 추가 적용여부는 시장상황 등을 고려하여 '25년 말 검토
- (매입가격) 세대별 실제 분양가 × (매입확약률 + 가산비율최대 2%p)
- (매입확약률) 준공 시점 이후 미분양율(미분양 호수 ÷ 분양 호수)에 따라 분양가 대비 85 ~ 89% 범위로 단위 구간별 1%p 차등 적용



- (가산비율) 정책효과 조기화를 위해 '25.上까지 착공 시 1%p 가산, 500세대 이상 대단지는 복리시설\*을 감안해 1%p 추가 가산
  - \* 경로당, 놀이터, 어린이집, 운동시설, 도서관, 돌봄센터 등
- (매입 후 활용) LH 매입 물량은 공공주택(뉴:홈 선택형)으로 공급하여 무주택 청년, 신혼부부 등의 내 집 마련을 지원(6년 후 분양전환)
- 수도권 아파트 분양가를 고려하여 종부세 합산배제 기준 완화\*
  - \* 매입임대 종부세 합산배제 기준: (現) 수도권 공시가격 6억원 이하 → (改) 9억원 이하
- (원스톱 협의체 구축) 군부대·송전탑 이전 등 사업지연 유발 현안에 신속 대응하기 위하여 범부처 관계기관 협의체\* 구성
  - \* 국토교통부 1차관(단장), 관계부처(농림부, 국방부 등), 지자체, 사업시행자 등 참여
- (민간공동개발 추진) 민간대행 및 민간참여사업 등을 통해 민간과 공동으로 택지 조성사업을 추진하여 사업 속도 제고
  - \* 광명·시흥 등 3기 신도시 3개 지구 대상 조성사업 중점 추진

□ 기 발표 수도권 공공택지 지구지정 조기화

- '22년 이후 발표한 수도권 공공택지 후보지(5곳, 14.5만호)에 대해서도 김포한강2('24.7)를 시작으로 '25년 상반기까지 지구지정 완료 추진
  - \* ('24.下, 3.3만호) 평택지제, ('25.上, 6.6만호) 용인이동, 구리토평, 오산세교3

**4. 서울·수도권 신규택지 발표 및 물량 확대**

□ 서울 및 서울인근 신규택지 후보지 8만호 발표

- (지정계획) 선호도 높은 서울·수도권 우수입지 후보지를 '25년까지 당초\* 대비 4배 규모인 총 8만호 발표 추진('24년 5만호, '25년 3만호)
  - \* 수도권 중심으로 '24년 신규택지 2만호 발굴 추진 발표('24.1.10)

- '24년 5만호 중 2만호에 대해서는 신혼·출산·다자녀가구를 위한 분양·임대주택이 최대 70% 공급되도록 추진
  - \* 저출생 추세 반전을 위한 대책('24.6.19, 저출산고령사회위원회)

- '25년에도 지자체 및 관계부처 협의 등 후보지 지정 관련 절차를 신속하게 추진하여 발표 시기 조기화

- (투기방지) 신규택지 발표까지 서울 그린벨트 전역, 서울 인접 수도권 지역 등을 토지거래허가구역으로 한시 지정
  - \* 투기수요 차단을 위해 국토부·지자체 등 관계기관 합동 정밀기획조사 실시

□ 공공택지 이용 효율화로 2만호 이상 추가 공급

- 사업 추진 중인 3기 신도시, 수도권 택지 등에서 토지이용 효율성\* 제고 등을 통해 종전 3만호\*\*에서 2만호 이상 추가 확보
  - \* 도시기능 유지 범위 내에서 유보지 등 활용, 지자체 등 협의 통해 추가물량 적극 확보
  - \*\* 토지이용 효율성 제고 등을 통해 3기 신도시 등 물량 3만호 확충 발표('23.9.26)
- 일조권·소음 영향 및 기반시설 용량, 상위계획(인구계획) 등 고려, 쾌적한 주거 환경이 유지되는 범위 내에서 계획 변경



## 5. 주택공급 여건 개선

### 공공규제 혁파 및 정책지원 강화

#### □ 주택공급 규제 완화

- (면적제한) 수요가 많은 중소형평형 도시형생활주택이 공급될 수 있도록 현행 건축면적 제한 완화(60→85㎡ 이하)
- (인수가격) 소규모정비사업 등 용적률 완화에 따라 건설해야 하는 임대주택 인수가격 상향(표준건축비→기본형건축비 80%)
  - \* 조합은 완화 용적률의 50%를 공공임대주택으로 공공(지자체·공기업)에 매각 의무
- (용도지역) 노후·저층주거지의 정비 활성화를 위해 소규모 주택정비사업 관리 지역 내 용도지역을 최대 준주거까지 상향 허용
  - \* (現) 관리지역 내 일반주거지역에 한해 1단계만 상향 가능

### 지방 준공후 미분양에 대한 세부담 경감

- (사업자) 지방 준공 후 미분양 주택을 임대주택으로 활용\* 시 주택 건설사업자의 원시취득세를 최대 50% 감면
  - '24.1~'25.12월 준공된 취득가액 3억원 이하, 전용면적 85㎡ 이하 미분양 주택으로서, '25.12월까지 임대계약(2년 이상)을 체결한 주택(법 25% + 조례 25%)

## 2 생활숙박시설 합법사용 지원방안('24.10.16.)

### 기존 생숙 : 숙박업 신고 또는 오피스텔 용도변경 지원

- (숙박업 신고기준 완화) 시·도 조례개정을 통한 생숙시설의 숙박업 합법사용 지원
  - ※ 지역 여건 등 고려, 시·도 조례로 객실·면적 기준 완화 가능 (공중위생법 시행규칙 별표1)
  - 지자체를 통한 숙박업 신고 및 운영방법 안내 설명회 개최 예정
- (용도변경) 오피스텔로의 합법적 용도 변경 적극 지원
  - (복도폭) 피난·방화설비 등을 보강하여 주거시설 수준의 화재 안전성능을 인정 받을 경우 오피스텔로 용도변경 허용
    - ※ 성능위주설계 및 필요시 보강 → 지자체 심의 및 충분한 대피시간 확보 시 안전성 인정
    - ※ 지원방안 발표('24.10.16) 이전 최초 건축허가를 신청한 생활숙박시설 한정
  - (주차장) 내부 주차공간의 확장이 어려운 경우, 1)외부 주차장 설치, 2) 지자체에 상응 비용 납부, 3)지자체 조례 개정을 통한 주차기준 완화 등 대안 마련 예정

### 주차장 설치 대안별 비교

구분	1) 외부주차장 설치	2) 비용 납부	3) 주차기준 완화
세부 내용	일정 거리* 내 외부주차장 설치 * 직선 300m 또는 도보 600m	주차장 설치 곤란 인정시(지자체) 비용 납부로 설치의무 면제	지역의 주차여건 양호시 기준의 1/2 범위까지 완화 (지자체 조례)
법적 근거	주차장법 시행령 제7조 (부설주차장의 인근 설치)	주차장법 시행령 제8조 (부설주차장 설치의무 면제 등)	주차장법 시행령 제6조제2항 (부설주차장의 설치기준)
관련 사례	여수시 응천 자이더스위트 → 인근 주차장 조성 및 용도변경 완료('24.9월)	관련 공문 및 국토부 유권해석 발송 예정	제주시 아이파크스위트 → 주차장 기준 완화로 용도변경 완료('23.7월)



- (오피스텔 건축기준) 생활숙박시설을 오피스텔로 전환하는 경우, 오피스텔 전용 출입구 설치면제\* 및 전용면적 산정 시 안목치수 미적용 등 「오피스텔 건축기준」 개정(24.12.30)
  - ※ 지원방안 발표(24.10.16) 이전 최초 건축허가를 신청한 생활숙박시설 한정
  - \* 건축주가 주거기능 등을 고려하여 설치하지 않을 수 있음(오피스텔 건축기준 제2조 제1항제2호)
- (지구단위계획) 지자체가 수립한 지구단위계획에 의해 오피스텔 입지가 불가능한 지역은 기부채납 방식 등을 통해 오피스텔 입지가 가능하도록 지구단위계획 변경을 적극 검토
  - ※ 서울시 마곡 르웨스트는 200억 규모의 기부채납(소유자 부담)을 병행하며 해당 지역에 오피스텔 입지가 가능하도록 지구단위계획 변경(24.8)