

보도시점 : 2025. 12. 8.(월) 11:00 이후(12. 9.(화) 조간) / 배포 : 2025. 12. 8.(월)

## 〈새정부 주택공급 확대방안(9.7) 후속조치〉 연계형 정비사업 시세재조사 요건완화 … 사업성 높여 정상추진 지원

- 매매가격 합리화 등을 통해 공공지원민간임대 연계형 정비사업 활성화 -

- 국토교통부(장관 김윤덕)는 공공지원민간임대 연계형 정비사업(이하 연계형 정비사업)이 원활히 추진되도록, 임대주택 매매가격 산정기준을 합리적으로 조정하고 일반 분양을 일부 허용하는 등 제도를 개선한다.
  - 이번 조치는 공사비 상승 등으로 연계형 정비사업의 사업성이 악화되어 사업이 지연되고 있는 상황을 개선하여 사업이 다시 정상적으로 추진될 수 있도록 지원하기 위한 것이다.
- 연계형 정비사업은 '15년에 도입되어 일반분양분 전부를 임대사업자(리츠 등)가 매입하여 민간임대주택으로 공급하는 방식으로, 미분양 위험을 해소하여 도심 내 노후지역 정비를 촉진해 온 제도이다.
  - 그러나, 임대주택 매매가격이 사업시행인가 시점에서 고정되어, 공사비가 상승함에 따라 사업성이 악화되고 조합원 분담금이 증가하여 사업이 지연되는 문제가 지속적으로 제기되어 왔다.
- 이러한 문제점을 개선하기 위해 국토교통부는 우선, 시세재조사 허용요건을 합리적으로 개선했다.(「정비사업 연계 임대사업자 선정기준」 12.9. 개정)

- 현재는 사업시행계획인가 고시월(月)부터 시세재조사 의뢰월(月)까지 건설공사비지수가 20%이상 증가한 경우, 최초 관리처분인가 시점으로 시세재조사가 가능하다.
- 단, 사업시행인가 고시 후 3년이 지나 시세재조사를 의뢰하는 경우에는 최근 3년간 건설공사비지수 상승률만을 반영하도록 제한하고 있다.
- 이에 따라 사업시행인가 고시 후 3년이 지난 상태에서 시세재조사를 의뢰하려는 사업장의 경우, 수년 간 공사비가 상승하였음에도 불구하고 최근 3년간의 공사비 증가율이 20%가 안되면 시세재조사가 불가능한 문제가 있었다.
- 개정된 규정에 따르면 사업시행인가 고시 시점부터 시세재조사를 의뢰하는 시점까지 전체 기간의 건설공사비지수가 20% 이상 상승한 경우에는 최초 관리처분계획인가 기준으로 시세를 다시 조사할 수 있다.
- 이를 통해, 공사비 증가분이 현실적으로 반영되어 정비사업의 사업성이 회복되고 사업이 원활히 추진될 수 있을 것으로 기대된다.

□ 아울러, 일반분양분 전부를 임대리츠에 매각하는 구조를 개선하여 일부는 일반분양을 허용한다.

- 일반적인 정비사업의 경우에는 일반분양가가 높아지는 경우 사업성 개선이 가능한 것과 달리, 연계형 정비사업은 조합이 일반분양분을 임대리츠에 고정된 금액으로 전량 매각하는 사업으로 일반분양이 원천적으로 불가능하여, 이러한 사업성 확보가 어려웠다.
- 그러나, 연계형 정비사업의 취지가 주택공급 활성화라는 점을 고려할 때 공사비 상승 등으로 악화된 사업성을 개선시켜 다시 정상적으로 추진할 필요성이 있으므로, 일부 물량의 일반분양을 허용한다.

- 다만, 공공지원민간임대 사업 시행에 따라 완화받은 용적률에 해당하는 물량은 임대주택으로 공급하도록 하여 제도의 취지와 공공성은 유지한다.

연계형 사업 용적률인센티브		⇒	민간임대		민간임대
일반분양			민간임대		일반분양
조합원			조합원		조합원
재개발 의무임대			재개발 의무임대		재개발 의무임대
일반 재개발			現연계형정비사업		改연계형정비사업

- 이번 제도개선이 시행될 경우, 공사비 상승 등으로 사업성이 악화된 사업장에서 시세재조사와 일반분양 전환을 활용할 수 있게 되어, 사업성이 개선되고 정비사업 추진에 속도가 붙을 것으로 기대된다.
- 국토교통부 조민우 주택정비과장은 “이번 제도 개선으로 전국적으로 약 4만세대 정도의 연계형 정비사업 추진에 속도가 붙을 것으로 기대된다”며,
  - “도심 내 양질의 주택이 신속하게 공급되도록 주택공급 확대방안(9.7 대책)에 포함된 정비사업 제도 종합 개편을 차질없이 추진해 나갈 것”이라고 밝혔다.

담당부서	주택정책관	책임자	과 장	조민우	(044-201-3383)
	주택정비과	담당자	사무관	윤종현	(044-201-3387)

# 참고 1

## 공공지원민간임대 연계형 정비사업 추진 현황

지역		구역	사업 유형	전체 공급 세대수
서울 (1개)	관악구	관악강남	재건축	1,143
경기 (3개)	파주시	금촌2	재개발	1,055
		울목지구	재개발	1,213
	평택시	세교1	재개발	1,573
인천 (6개)	미추 홀구	미추8	재개발	2,825
		도화1	재개발	2,280
		전도관	재개발	1,705
	동구	송림초교	주거환경	2,562
		금송	재개발	3,965
	부평	십정2	주거환경	5,679
부산 (1개)	남구	감만1	재개발	9,092
대전 (1개)	대덕구	대화2	재개발	1,375
충남 (1개)	천안시	원성동	재건축	1,579
경남 (1개)	창원시	회원3	재개발	1,253
광주 (1개)	북구	누문동	도시환경	2,850
총 합계				40,149

## 공공지원민간임대 연계형 정비사업 현황

