

# 재건축·재개발

## 1

### 공약 개요

1. 확고한 주택공급정책으로 시장을 안정시키고 국민의 주거수준을 향상할 것이라는 목표로 수요에 부응하는 주택의 공급에 주력하되, 필요한 경우 추가적인 공공택지 개발도 고려한다고 밝히고, 5년간 250만 호 이상 공급(수도권 130만호 이상 최대 150만호(서울 50만호))을 공약으로 내세우고 있습니다.

#### 〈택지 공급방식별 공급물량〉

택지 공급방식	공급물량
재건축·재개발	47만 호(수도권 31만 호)
도심·역세권 복합개발	20만 호(수도권 13만 호)
국공유지 및 차량기지 복합개발	18만 호(수도권 14만 호)
소규모 정비사업	10만 호(수도권 7만 호)
공공택지	142만 호(수도권 74만 호)
기타(서울 상생주택, 매입약정 민간개발 등)	13 만호(수도권 12만 호)

2. 그 밖에 부동산 시장 정상화를 위해, 부동산세제의 정상화, 임대차 3법 개정, 주택대출규제 완화 등을 공약으로 걸고, 구체적으로는

- ✓ 2022년 주택공시가격을 2020년 수준으로 환원
- ✓ 부동산세금 정상화- 종합부동산세와 재산세 통합
- ✓ 거래세 개편-양도소득세 개편·취득세 부담 완화
- ✓ 분양가 구성항목인 토지비용, 건축비, 분양가상한제 현실화 공약

## 2

## 구체적 분석

현 정권의 가장 큰 정책 실패가 부동산 문제라고 본 윤석열 당선인이 선거 공약으로 가장 전면  
 에 내세웠던 것이 부동산 문제 해결입니다. 부동산 정책과 관련하여 당선인이 내세웠던 공약은  
 대출규제 완화, 주택공급 확대를 위한 재건축, 재개발 규제 완화, 부동산 세금 완화입니다.

주택가격의 급등의 가장 큰 원인은 수요자가 원하는 주택의 공급 부족이라고 보고, **수요에 부응  
 하는** 주택의 공급에 주력하되, 필요한 경우 **추가적인 공공택지 개발도** 고려하겠다고 했습니다.  
 5년간 주택 250만호 이상 공급을 위한 대안 중 하나가 재건축, 재개발 47만호(수도권 31만호)  
 공급인바, 이를 위해서 재건축, 재개발의 규제를 완화하고, 재건축초과이익 환수제를 완화하겠다  
 고 공약했습니다. 한편, 1980년대말 발표된 주택개발계획에 따라 조성되고, 1991년부터 입주를  
 시작한 1기 신도시(분당, 일산, 중동, 산본, 평촌 등 5개)들의 리모델링 및 재건축 진행 여부가  
 초미의 관심사인 가운데, 올해 초 각 당 국회의원들에 의한 “1기 신도시 특별법” 안들이 제정  
 발의 되어 있는 바, 당선자도 이에 관한 적극적인 정책을 수립할 것으로 보입니다.

실제로 대통령직인수위원회는 2022. 4. 1. ‘부동산TF’ 1호 공약으로 국토교통부와 서울시가 도  
 심주택공급을 위한 ‘원팀’을 구성한다고 밝혔습니다. 이는 당선인 공약인 250만호 이상 공급(수  
 도권 130만호 이상)을 달성하기 위한 조치입니다. 공약실행을 위해 ■역세권 첫집주택, 청년 원  
 가주택 등 대표 사업모델 구체화 ■수요가 높은 서울시 내 주택공급 로드맵 마련 ■ 선도사업  
 대상지 발굴 및 사업계획 수립을 국토부와 서울시가 공동추진키고 한 것입니다. 국토부는 제도  
 개선, 서울시는 인허가를 각각 맡습니다. 당선인이 첫 민생 과제로 부동산 개혁을 정하고 3.  
 31. 인수위원회 분과별 업무보고 자리에서 첫 과제로 주택담보인정비율 규제완화를 지시하고,  
 업무보고에서 처음으로 제시한 과제가 부동산인만큼 국정과제 핵심이 부동산시장 정상화에 쏠릴  
 것이라는 분석입니다.

재건축·재개발은 기존 아파트단지 또는 도심지의 주택공급이므로 그야말로 ‘수요에 부응하는’ 주  
 택공급 대안이 되어 관심이 높습니다. 대통령 선거 전 오세훈 서울시장은 소위 ‘신통기획’(신속통  
 합기획-정비지원계획)을 위해 ‘도시·주거환경정비기본계획’ 변경하였습니다. 이는 2015년에 도입  
 된 ‘주거정비지수제’(노후도, 호수밀도, 주민동의율 등 개별 요소를 상세히 점수화하여 70점 이상  
 만 재개발구역지정 신청)를 폐지하고, 이를 단지 참고로만 하겠다고 하여 신규재개발 구역 지정  
 이 용이하도록 하였습니다. 정비기본계획 수립권한이 중앙정부가 아닌 시·도지사에게 있어서 취  
 임 직후 가능한 정책이었습니다. 현 당선인도 서울시 신통기획의 취지를 살리고, 문제점을 더 보  
 완하여 재건축·재개발을 더욱 활성화하는 길을 제도적으로 터놓을 것으로 전망됩니다.

구체적으로는 재건축 정밀 안전진단 통과 기준을 보다 완화하고, 재건축 초과 이익 환수제 규제를 완화하며, 분양가 상한제를 보다 합리적으로 수정하겠다고 밝히고 있습니다. 아울러 서울시는 조합의 ‘사업시행계획인가 이후’ 에 시공사 선정이 가능하도록 한 현행 규정을 ‘조합설립인가 이후’로 앞당기는 내용으로 “서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부 개정 조례안”을 오는 6월 열리는 의회 정례회의에 안건으로 상정하기로 했습니다.

시공사선정시기는 지자체의 조례로 규정된 사항이지만, 서울시와 같은 내용으로 조례를 정한 광주광역시도 서울시의 예를 따라 조례를 변경하게 될 것이 예상되고, 향후 전국적인 제도로 반영될 가능성이 높습니다.

### 3

### 향후 전망

새정부의 재건축·재개발 촉진 정책은 공급 확대라는 측면에도 불구하고, 또 다른 주택가격 상승 요인으로 작용될 위험성이 있습니다. 국토교통부는 과열되는 투기 및 집값 상승을 막기 위하여 재건축 조합원 자격 취득제한 시기를 안전진단 이후 또는 재개발은 정비구역지정 이후로 앞당길 것으로 2021. 6. 경 이미 발표한 바 있는데, 이를 새정부에서도 계속 추진할 것으로 전망됩니다. 현행 법령으로는 투기과열지구 내에서 재건축은 조합설립인가 이후, 재개발은 관리처분인가 이후 조합원 지위 취득을 제한하고 있고, 상속·해외이주 등 몇 가지 예외 사유를 두고 있습니다.

한편, 2022. 4. 3. 대통령직인수위원회는 기존 ‘토지거래허가제’를 강화하는 방안을 추진하고, 토지거래허가구역 규제 발효시점을 ‘공고 후 즉시’로 앞당기는 방안을 검토 중이라고 밝혔습니다. ‘부동산거래 신고 등에 관한 법률 및 시행령’ 에 근거한 토지거래허가구역으로 지정되면, 재개발·재건축구역은 조합원지위 양도 제한 예외를 적용하지 아니하여 강력하게 투기수요 유입을 방지하고 있는 바, 향후 토지거래허가구역 자체를 확대 적용할 가능성도 높다고 예측됩니다.

현재 1기 신도시 개발 모델로 리모델링사업 방식으로 추진하고자 하는 의견도 있지만 이는 주택법 개정 영향에 따른 것이며, 1시 신도시의 건축물들이 내구성의 문제등 리모델링이 적합하지 않아 재건축으로 추진하여야 한다는 주장이 설득력이 높아져 가고 있습니다. 인구 50만 이상의 대도시의 정비사업은, 정비기본계획 확정·고시, 기본계획 및 정비계획 수립 시 용적률 완화 등의 결정권한자가 “시장”이므로, 각 지방자치단체장의 선거 이후 이에 대한 대책 수립 및 발표가 잇달을 것으로 보입니다.

재건축·재개발은 도시 및 주거환경정비법 등 여러 법령에 의해 그 제도의 취지가 달성됩니다. 더하여 도시 및 주거환경정비 특별 조례 등 지방자치단체의 조례가 법령에 못지 않은 중요한 내용을 담고 있어서 그 개정 변화에도 깊은 관심을 두어야만, 제도의 변경 내용을 따라잡을 수 있습니다. 그러나 정비계획 결정권자인 시·도지사, 각 사업의 조합설립인가, 사업시행인가 및 관리처분인가의 결정권자인 시장·군수·구청장의 재량행위로 인하여 구체적인 사업의 속도에 많은 영향을 미치게 됩니다. 새정부의 기조에 따라 각 지자체 장들의 재건축·재개발에 대한 정책 결정 속도와 방향이 많이 바뀔 것으로 예상되고 있습니다. 그러나, 집값 안정이라는 정책 목표는 새정부에서도 여전히 숙제이므로 적지 않은 정책 혼선의 과정을 거칠 수밖에 없을 것이라 예상되며, 실시간 제도 변화에 깊은 관심을 가져야 할 것으로 보입니다.

#### ▣ 담당변호사



변호사 이재숙

 02-3479-2421

 jaesuk.lee@barunlaw.com