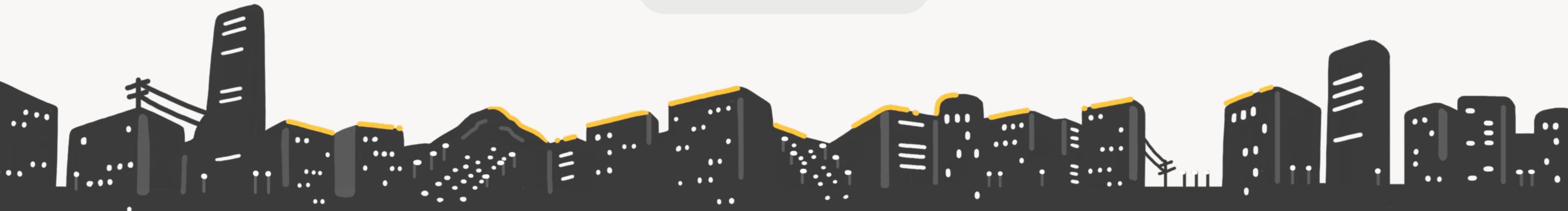


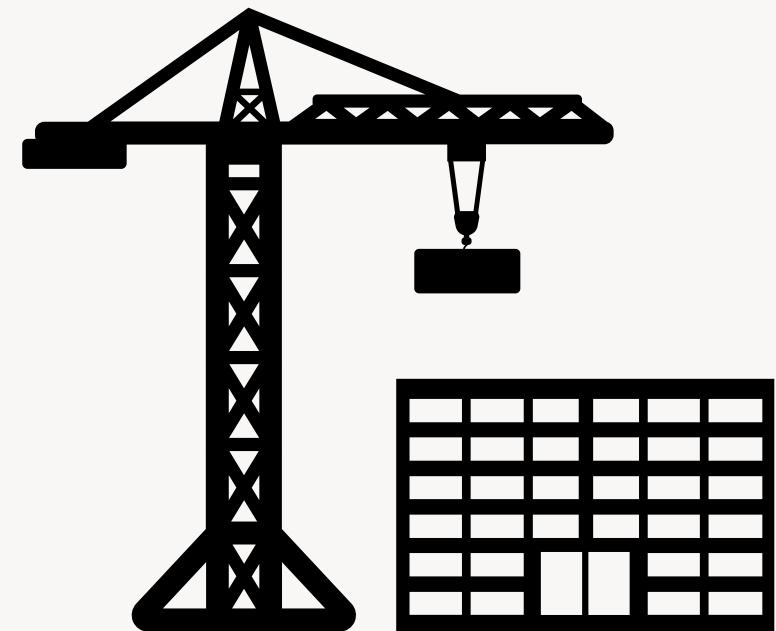
부동산 경제론

신속통합기획

2025510006 | 양승수



| 목차



Chapter 1.

신속통합기획이란

Chapter 2.

신속통합기획의 기대효과

Chapter 3.

신속통합기획의 현황

Chapter 4.

신속통합기획의 미래

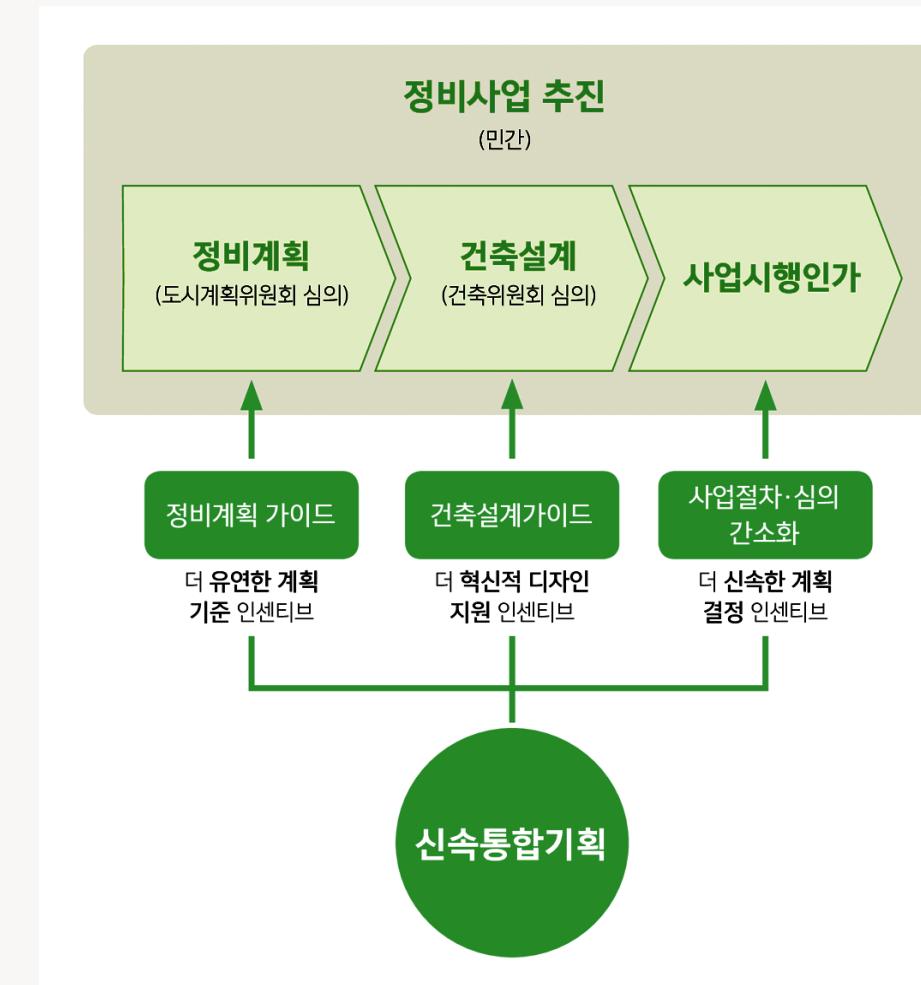
Chapter 5.

결론

Chapter 1.

신속통합기획이란

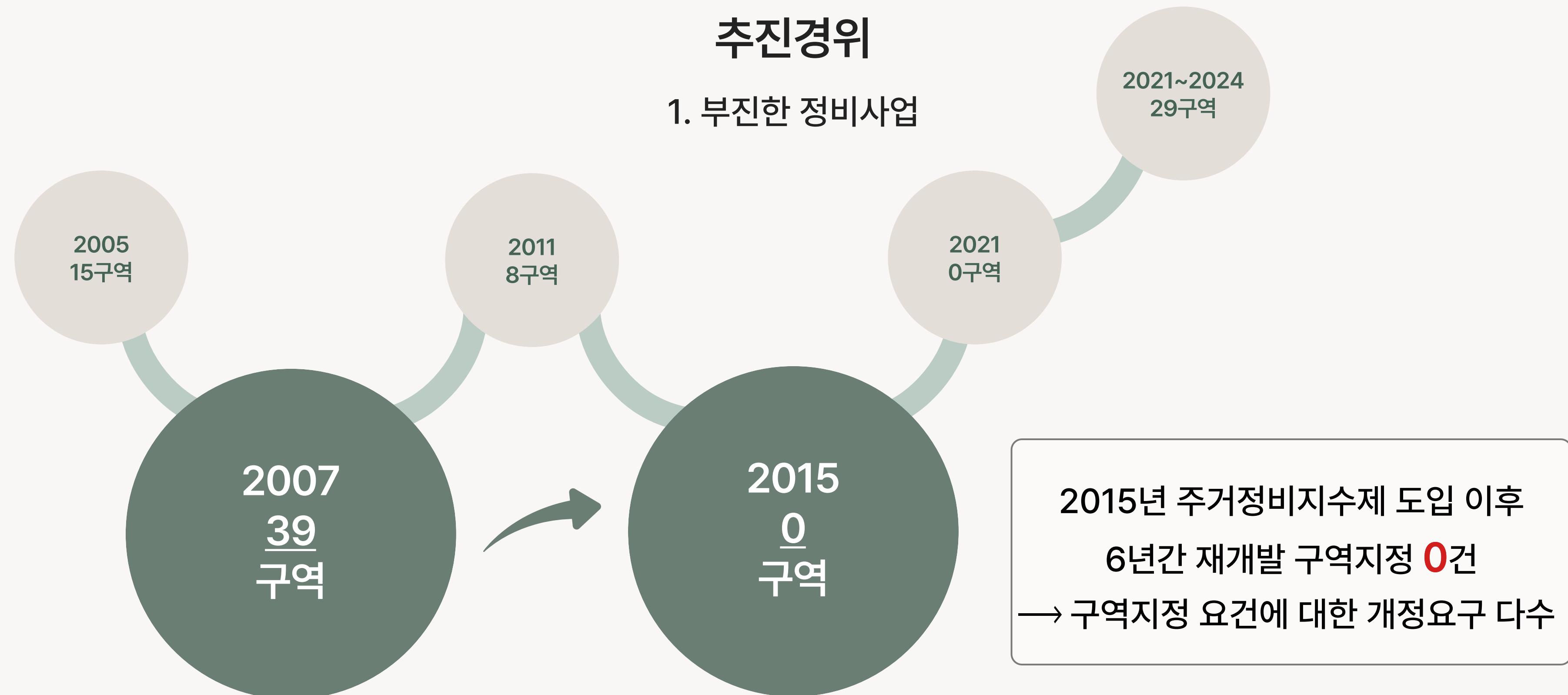
신속통합기획



출처 서울시

정비계획 수립단계에서 서울시가 공공성과 사업성의 균형을 이룬 가이드라인을 제시하고 신속한 사업추진을 지원하는 공공지원계획

신속통합기획이란



신속통합기획이란

주거정비지수제 폐지



필수항목

- 노후도(연면적) 2/3 이상
- 평가점수 70점 이상

선택항목

- 주민동의(소유자, 면적) 40점
- 도로연장률 15점
- 노후도(동수, 연면적) 30점
- 세대밀도 15점

신속통합기획이란

추진경위

2. 불안정한 부동산 시장



불안 심리

주택 공급 부족 우려로 내집 마련 불안 심리 확산

매수 급증

저금리 유동자금 부동산 시장 몰림 불안심리 확대로 매수 급증

신속통합기획이란

'신속통합기획' 도입

5월

재개발 6대 규제완화

✓ 주거정비지수제 폐지

✓ 주민동의율 간소화

✓ 공공기획 통한 기간단축

✓ 해제지역 신규지정

✓ 2종7층 규제완화

✓ 매년 재개발 공모 추진

8월

재건축 정상화 추진계획

✓ 신규주택 공급 확대

✓ 재건축 사업기간 단축

✓ 안전진단기준 합리적 개선

✓ 35층 등 층수 완화

✓ 단지별 특화 경관 창출

✓ 분양·임대 소셜미스 등

9월

신속통합기획 본격 추진

재개발, 재건축 정상화를 위한

'신속통합기획' 도입

민간사업에 선제적 공공지원

Chapter 1.

신속통합기획이란

자료제공 : 2025. 9. 29.(월)
이 보도자료는 2025년 9월 29일 오전 10:30부터 보도할 수 있습니다.

서울·매력 특별시 서울 SEOUL M! SOUL

보도자료			
담당부서:	주택실 주거정책과	주 거 정 비 과 장	김동구 2133-7190
	주거정책정책팀장	김지호	2133-7205
공동주택과	공 동 주 택 과 장	이정식 2133-7130	
	재 건 축 정 책 팀 장	장지광 2133-7136	
부동산정책개발센터	부동산정책개발센터장	정종대 2133-7039	
	부동산정책분석팀장	박현정 2133-7049	
건설기술정책관 지역건축안전센터	지역건축안전센터장	최 훈 2133-6980	
	안 전 제 도 팀 장	소석영 2133-6981	

사진없음 □ 사진있음 ■ 쪽수 : 6쪽

서울시, '신통기획 시즌2'... 정비사업 기간 최대 6.5년 단축·'31년까지 31만호 공급'

〈신속통합기획〉

(18.5년→12년)

- 안전기절차 간소화, 협의·검증 신속화, 아주촉진, 3대 핵심 전략... 정비사업 가속도 제고
- (절차폐지·간소화) 환경영향평가 초안검토 회의 생략 등으로 약 1년 추가 단축 기반 마련
- (협의·검증 신속화) 관리처분계획 검증기관 추가투입, 부서이전 발생시 市가 직접 조율
- (아주촉진) 보상 사각지대 세입자 지원으로 갈등 없는 신속한 사업 추진
- 한강벨트 등 주택시장을 견인하는 선호 지역에 '31년까지 19만8천호 착공 집중'
- 오 시장, "민간 주도 정비사업 활성화, 시민 원하는 곳에 신속 공급해 실질적 집값 안정"

신속통합기획 2.0



지난 9월 29일 신속통합기획 시즌 2를 발표

1. 31년까지 31만호 공급

2. 정비사업 기간을 최대 6.5년 단축

신속통합기획이란

9.7 부동산 대책 신속통합기획 2.0 비교

9.7 부동산 대책	신속통합기획 2.0
공공 주도(LH)	사업시행자
수도권(서울도 비교적 외곽)	사업지
2030년까지 135만 호 착공	목표



신속통합기획의 기대효과

기대효과



출처 서울시

- 1. 용적률 상향, 고밀도 복합 개발 등
유연한 도시계획**
- 2. 신속한 사업 추진**
- 3. 혁신적인 디자인**

신속통합기획의 기대효과

더 유연한 도시계획 기준 적용



일률적 35층 규제는 지역특성에 따라 $35\text{층} \pm \alpha$



2종7층은 최대 25층 내에서 주변여건 고려



역세권 아파트는 고밀복합 유도



개발 소외지역 정비(모아주택 등) 지원



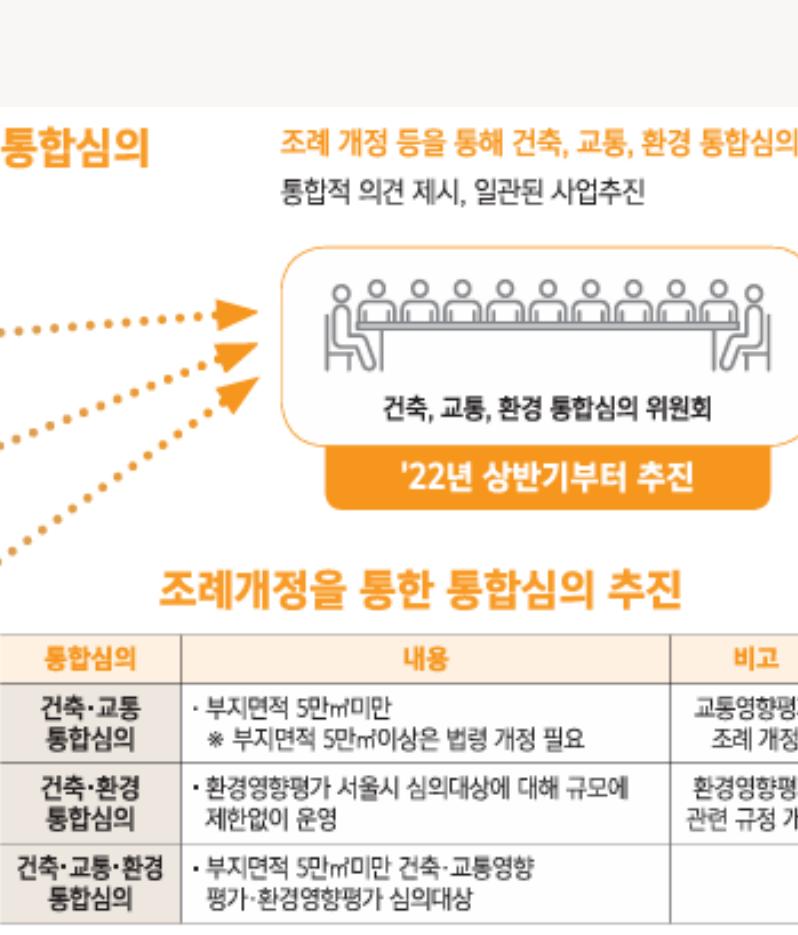
공공시설 입체적 활용으로 사업여건 개선



주민수요를 고려한 공공시설

신속통합기획의 기대효과

더 신속한 심의와 사업기간 절반으로 단축



기존절차

- 사전타당성 조사
- ▼
- 기초생활권 계획 수립
- ▼
- 정비계획수립
- ▼
- 도시계획위원회
- ▼
- 교통심의
- +
- 건축심의
- +
- 환경심의

신속통합기획

- 정비계획, 지구단위계획 동시수립
- ▼
- 특별분과
- ▼
- 통합심의

신속통합기획의 기대효과



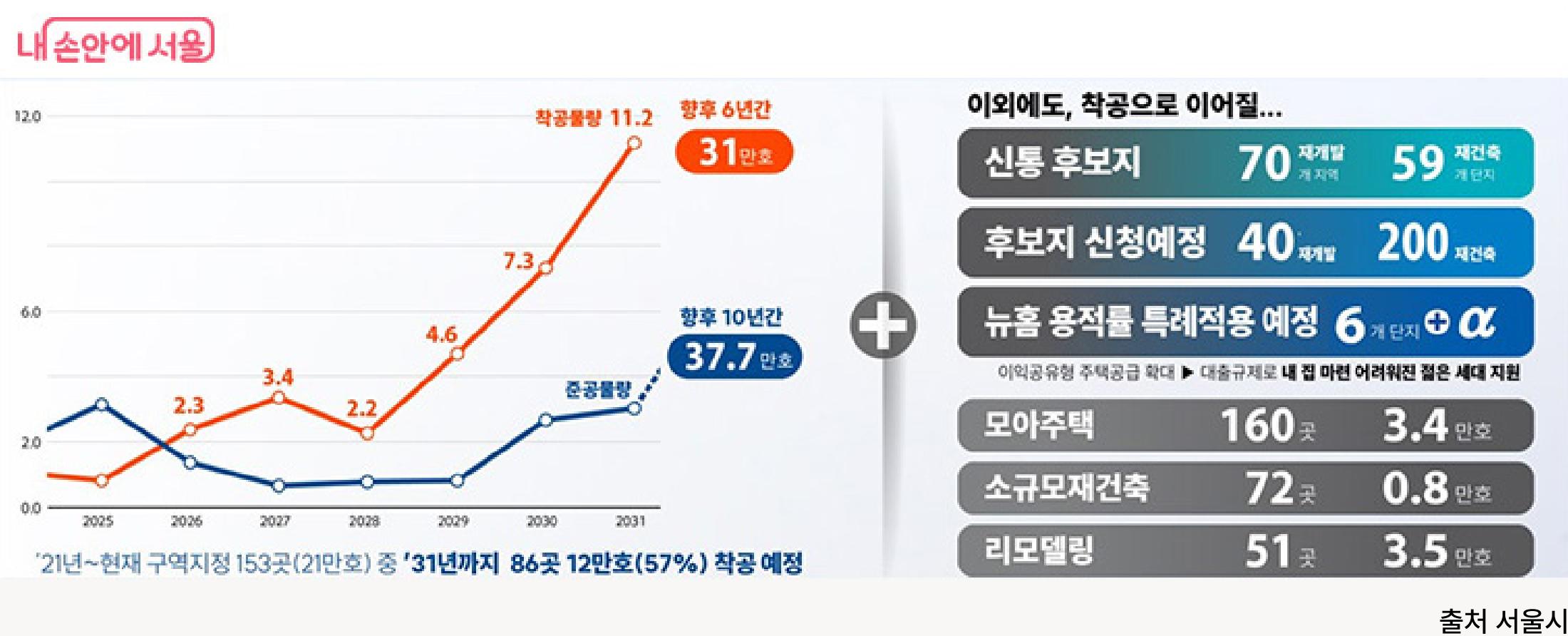
더 혁신적 디자인



출처 서울시

신속통합기획의 현황

신속통합기획 2.0을 본격 가동



서울시는 신속통합기획 시즌2를 통해 2031년 까지 31만호 착공, 2035년까지 37.7만호 준공을 목표로 추진

- 1) 절차 간소화, 협의·검증 신속화, 이주촉진
- 2) 경미한 변경사항 신속 처리 자치구 권한 확대
- 3) 한강벨트 등 수요 지역 착공물량 집중

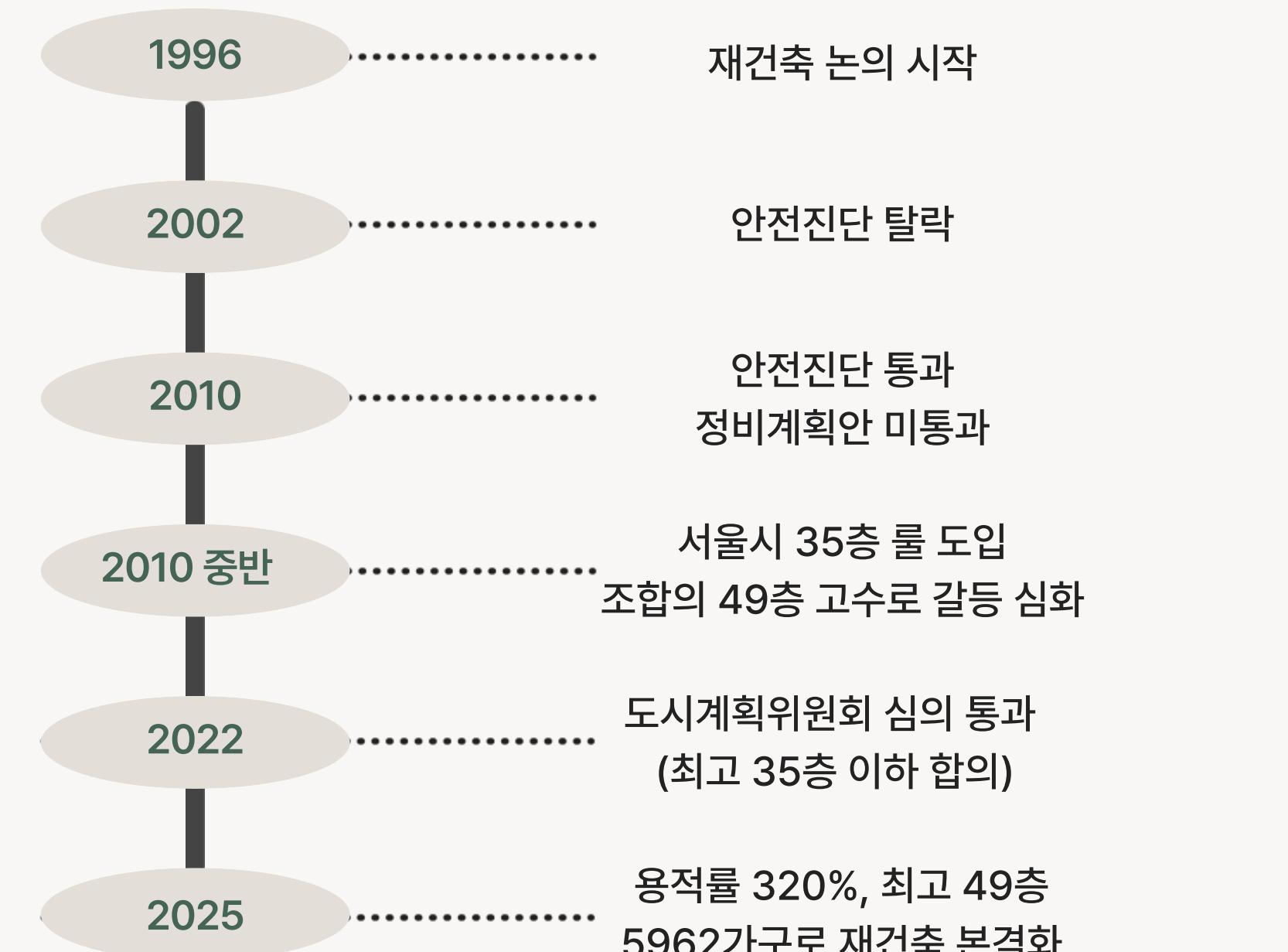
신속통합기획의 현황

주요 지역

1. 은마아파트



출처 서울시



신속통합기획의 현황

주요 지역

2. 압구정 3구역



조합 설립 이후 4년 7개월만에 인허가 문턱 넘어 개발 본격화

1) 5175가구 초대형 단지 탈바꿈

2) 랜드마크 동 4개서 2개로 축소

3) 공공보행로는 지상에 조성 결정

신속통합기획의 현황

주요 지역

3. 여의도 아파트 지구



출처 서울시

- 2008년: 추진위원회 승인 → 주민 반대로 무산
- 2016년: 신탁방식 추진 → 중단
- 2018년: 서울시 도시계획위원회 연기로 또 지연
- 2022년: 신속통합기획 정비구역 지정, 주민의견 수렴
- 2025년: 정비구역 지정 및 환경영향평가 진행

신속통합기획의 미래

우려점

[기획] 서울시가 통보하는 ‘신통기획’이대로 괜찮나…

김승현 기자 | 승인 2025.09.11 14:54 | 댓글 0

여의도 시범아파트는 ‘데이케어센터’ 기부채납 문제로 1년 넘게 다툼 전문가 “공익 위한다며 기부채납 과하면 자칫 사업 좌초될 수 있어”

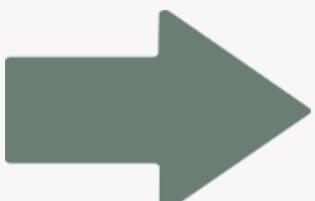
신속통합기획(신통기획) 재개발, 주민 반대 속 사업 지연... 실효성 논란 가열

이성훈 입력 2025.03.18 10:09 | 댓글 0

[불통된 신통기획] 신통기획 처리기한제 두고 조합 길들이기용 공공기여 논란

기한 내 다음 단계 추진 못하면 취소

서울시가 신속한 재개발·재건축 추진을 목표로 도입한 신속통합기획(신통기획) 제도가 일부 지역에서 주민들의 반발로 인해 사업이 무산되거나 지연되는 사례가 속출하고 있다. 충분한 의견 수렴 없이 사업이 추진되면서 주민 간 갈등이 심화되고, 신속 추진을 내세운 취지와 달리 오히려 사업이 지연되는 문제도 발생하고 있다.



1. 기부채납 부담의 증가
 2. 소통 부족
 3. 불안감을 자극하는 '처리기한제'

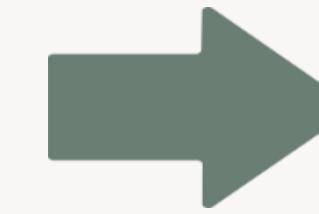
신속통합기획의 미래

발전방향

1. 갈등과 자연문제 해결

공공-주민

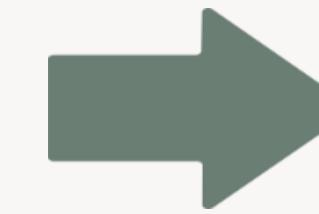
데이케어센터, 저류조 등 공공시설 이슈



공공기여 원칙 설정 및 일관성 있는 추진

주민

정비사업찬반갈등



주민에게 충분한 제공 및 원하는 곳만 선정

기타사업이슈

공사비, 분담금, 동의율 등



1. 소통강화, 공감대 형성

2. 계획과 절차 병행진행으로 속도 향상

신속통합기획의 미래

발전방향

2. 도시공간 기획기능 확대

민간사업

역세권 활성화, 준공업지역 등 민간 사업 제안 시 사전가이드 마련하여 신속 추진 지원

공공부지

도시 대개조를 위해 기획이 필요한 곳에 혁신지원



도시공간의 변화, 사전기획이 필요한 곳에 신속통합기획 확대와 지원

신속통합기획의 미래

발전방향

3. 공감과 시민 참여



함께 만들어가는
「도시를 보는 새로운 시선」 신속통합기획
2024.11.21~12.20 | 서울도시건축전시관

- ✓ 자치구 DAY 은평구, 서대문구 외 7개 자치구 참여
- ✓ 전문가 포럼 및 타지자체 참여 토론회
최장·한양대 교수/ 광주광역시, 수원시 등 7개 지자체 참여
- ✓ 대학원(생) 참여프로그램 시립대, 경기대 등 교수강의

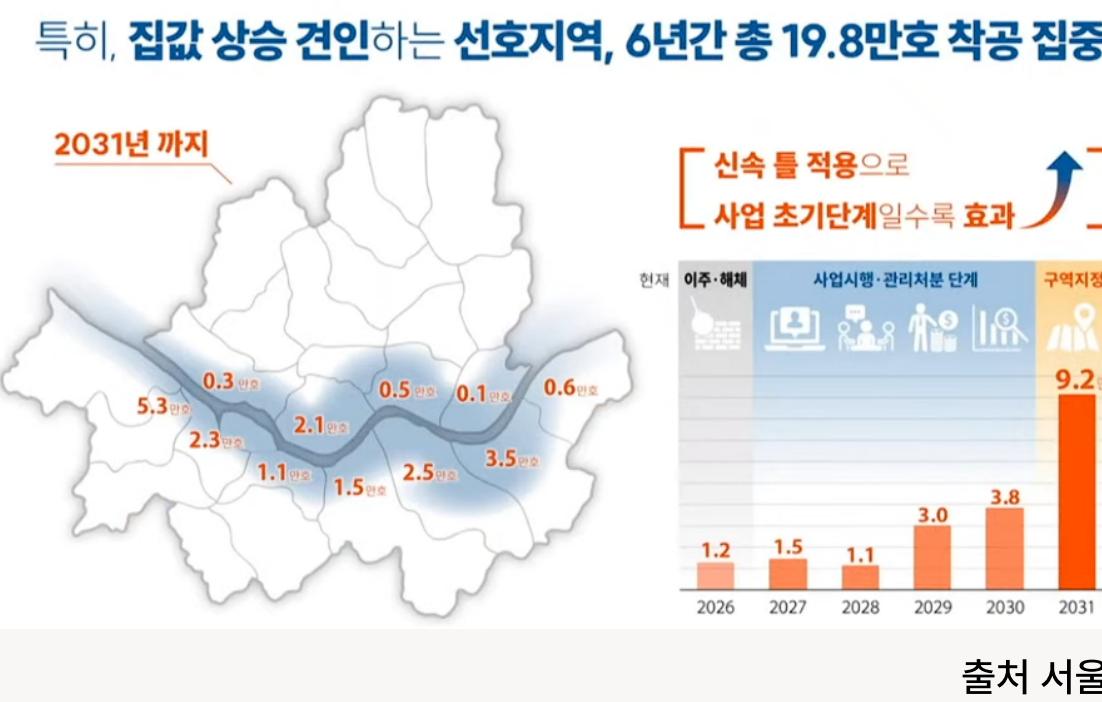


출처 서울시

전시, 토크콘서트, 원팀회의, 참여단, 자치구데이, 대학생 언론과의 소통, 전문가토론회 기고 등 주민참여 확대로 지속적인 시민의 공감과 참여 유도

결론

신속통합기획에 대한 견해



단기적

공급 지역이 한강벨트와 강남처럼 수요가 몰리는 지역에 대규모 공급이 이루어진다면 투자 심리를 자극해서 집값이 더 불안정해질 수 있다

장기적

가격은 결국 수요와 공급에 의해서 이루어지므로 집값 상승을 견인하는 선호지역에 주택을 대규모 공급하여 수요를 제때제때 맞출 수 있다면 부동산 시장의 안정화를 이룰 수 있다



재개발 재건축이 미리 이루어지지 않아서 지금 서울 선호지역에 대하여 공급 부족 현상이 생기는데 일조하고 있다고 생각합니다. 지금이라도 늦었지만 신속통합기획을 통해서 재개발 재건축 지역을 빨리 지정하여 서울 집값 안정화를 이루어야 한다고 생각합니다.

발표를 들어주셔서
감사합니다

