

# 법령·제도개선 건의사항

2026. 4.

서울특별시  
(주택실)

# 법령·제도개선 건의사항 목록

(2026. 2. 1. ~ 2026. 3. 31.)

주택실

총 2건 건의

목 록

연 번	건의제목	건의부서
1	집합건물 관리비 투명성 강화를 위한 제도개선 건의	건축기획과
2	건축물 분양에 관한 법률 개정 건의	건축기획과
3	정비사업 이주비 등 대출 LTV 70% 적용	주거정비과
4	투기과열지구내 조합원 지위양도 제한 완화	주거정비과
5	소규모 재개발 최대면적·대상지 요건 완화	전략주택공급 과
6	소규모 주택정비 관리지역 대상 공공시설 설치 특례 마련	전략주택공급 과
7	자율주택정지사업 통합심의 권한 이양	전략주택공급 과
8	임대형기숙사 공급시 부가가치세 면제 국민주택과 동일 적용	전략주택공급 과

# 법령 · 제도개선 건의사항

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
1. 집합건물 관리비 투명성 강화를 위한 제도개선 건의 (건축기획과, '26.2.20.)	<input type="checkbox"/> <b>건의내용</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 집합건물 관리를 국토교통부 소관으로 이관, 행정지도 및 감독 권한을 「공동주택관리법」 수준으로 강화하여 체계적으로 관리 ⇒ 관리체계 일원화를 위한 소관부처 이관 건의(법무부, 국토부)</li> <li>○ 관리비 등 관리사항 공개를 의무화하도록 집합건물법 개정 건의 ⇒ 집합건물법 제26조(관리인의 보고의무 등) 개정 건의(법무부)</li> </ul>	· (법무부) · (국토교통부)
2. 건축물 분양에 관한 법률 (건축기획과, '26. 3. 4.)	<input type="checkbox"/> <b>건의내용</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 분양광고에 표기하여야 할 필수 기재사항을 명확화 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지구단위계획구역, 교육환경보호구역은 해당있는 경우로 한정, 미기재로 인한 분쟁 원천방지</li> </ul> </li> <li>② 위반사항의 경중에 따라 정정권고·시정명령으로 이원화 (계약 해약권 남용 방지)</li> <li>③ 시정명령(정정권고) 시기 명확화 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사용승인이 완료되어 시정이 불가능한 경우에는 정정권고·시정명령 불필요</li> </ul> </li> </ul> <input type="checkbox"/> <b>관련 규정</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「건축물의 분양에 관한 법률」 제9조(시정명령)</li> </ul>	· (국토교통부)

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
<p>3. 정비사업 이주비 등 대출 LTV 70% 적용 (주거정비과, '26. 2.26.)</p>	<p><input type="checkbox"/> 현황</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울 전역의 투기과열지구 지정 확대로 1주택자도 이주비·분담금 등 대출한도 LTV 40%로 일률 제한</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 이주비 부족으로 이주지원 및 착공, 준공등 공급 지연 우려</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 건의내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비사업 이주비는 정비사업을 위한 필수 사업비로 일반 가계대출 부담과 달리 LTV 70% 적용</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 관련 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 은행업 감독규정 별표 6</li> </ul>	<p>(금융감독원)</p>
<p>4. 투기과열지구내 조합원지위양도 제한 완화 (주거정비과, '26. 2.26.)</p>	<p><input type="checkbox"/> 현황</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '25.10.16. 서울 전역의 투기과열지구 지정으로 조합원 지위양도가 제한범위 급증</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울 전역 조합원 거래 단절 및 재산권 제약으로 동의율 확보 불리 등 민간 정비사업의 속도 저하</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 건의내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비사업 조합원 지위양도 제한 3년 한시 완화</li> </ul> <p>※가로주택정비사업의 경우는 양도 제한시점 변경</p> <p><input type="checkbox"/> 관련 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 도시 및 주거환경정비법 제39조,</li> <li>○ 빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법 제24조</li> </ul>	<p>(국토교통부)</p>

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
<p>5. 소규모 재개발 최대면적·대상지 요건 완화 (전략주택공급과, '26.2.20.)</p>	<p><input type="checkbox"/> 현황 및 문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 21.9. 소규모재개발 사업이 법령으로 마련되었으나, 최대면적(5천㎡)·대상지(준공업지역·역세권) 제한으로 사업 활성화 한계</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 건의내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 최대면적을 1만㎡ 미만까지 확대하고 사업대상지를 간선도로변까지 확대하여 사업면적 및 대상지 확대를 통한 소규모재개발 활성화 필요</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 관련 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제2조 및 동법 시행령 제3조</li> </ul>	(국토교통부)
<p>6. 소규모 주택정비 관리지역 대상 공공시설 설치 특례 마련 (전략주택공급과, '26.2.20.)</p>	<p><input type="checkbox"/> 현황 및 문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 국토계획법에 따른 공공시설 등 설치시 용적률 완화 근거가 부족하여 지역 내 필요한 공공시설 설치에 한계</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 건의내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지역 필요시설 확보 등 합리적 소규모주택정비 관리계획 수립을 위해 국토계획법에 따른 공공시설등 설치 및 공공기여를 통한 용적률 완화 근거 신설</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 관련 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제49조의 3</li> </ul>	(국토교통부)

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
<p>7. 자율주택정지사업 통합심의 권한 이양 (전략주택공급과, '26.2.20.)</p>	<p><input type="checkbox"/> 현황 및 문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 자율주택정비사업 준공 사업지 42곳의 평균 대지면적은 550㎡, 18세대에 불과하나 타 정비사업과 같이 시·도지사 심의로 과도한 행정절차 소요에 따른 사업속도 지연</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 건의내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 법 상한 임대주택 특례시 시·도지사 심의를 시장·군수 등의 심의로 이양하여 자율주택정비사업 활성화 도모</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 관련 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제27조</li> </ul>	<p>(국토교통부)</p>
<p>8. 임대형기숙사 공급시 부가가치세 면제 국민주택과 동일 적용 (전략주택공급과, '25.12.8.)</p>	<p><input type="checkbox"/> 현황 및 문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「민간임대주택특별법」 제4조(국가 등의 지원) 및 「조세특례제한법」 제106조(부가가치세의 면제 등)제1항제4호 및 같은 법 시행령 제106조제4항 규정에 따라 민간임대주택 공급확대를 위해 국민주택규모(1호 또는 1세대당 85㎡ 이하) 주택(단독 및 공동주택) 및 그 주택의 건설용역은 부가가치세 면제 대상임</li> <li>○ 임대형기숙사는 「주택법」 제2조제4호에 따른 준주택, 「건축법 시행령」〔별표 1〕 제2호에 따른 공동주택이면서 「민간임대주택특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택으로 장기간 임대 목적으로 제공되는 주택이고 「기숙사 건축기준」(국토교통부 고시)에 따라 개별</li> </ul>	<p>(재정경제부)</p>

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
	<p>실 규모가 9.5㎡ 이상으로 국민주택규모 이하임에도 불구하고 부가가치세 면제 대상에 해당하지 않음</p> <p>□ 건의내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 임대형기숙사에 대해 국민주택규모 주택인 민간임대주택과 동일하게 부가가치세 면제 적용되도록 조세특례제한법 및 시행령 개정</li> </ul> <p>□ 관련 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 조세특례제한법 제106조 및 동법 시행령 제106조</li> </ul>	