국토교통부 | 보도자료 | 대체불가 대한민국

보도시점 : 2026. 11. 12.(목) 11:00 이후(11. 13.(금) 조간) / 배포 : 2026. 11. 12.(목)

<주택 신속공급 방안(8.13) 후속조치> 공공재개발 사업수수료 3%→1% 한시 인하

- '27년 말까지 한국토지주택공사(LH) 신규 후보지 신청 사업에 적용
- 구역당 평균 약 130억원 절감, 수수료의 최대 15% 국비 지원은 유지

□ 국토교통부(장관 홍지선)와 한국토지주택공사(사장 이성훈, 이하 LH)는 **'27년 12월 31일**까지 **공공재개발 후보지 선정**을 새로 **신청**하는 구역에 대해 사업수수료율을 **총 사업비의 3%**에서 **1%로 한시 인하**한다.

○ 이번 조치는 '주택 신속공급 방안('26.8.13)'에서 발표한 **공공재개발 활성화** 방안의 하나로, 두 기관은 앞으로 수수료 인하를 비롯한 공공재개발 지원 내용을 주민들에게 적극 알리고 **신규 후보지 발굴**에 본격 나설 계획이다.

□ 공공재개발에서는 **LH 등 공기업**이 조합을 대신해 **사업시행자**를 맡고, 인허가부터 설계 검토, 공사비 산정, 시공 관리까지 **사업 전반**을 **직접 관리**한다. LH는 그 대가로 총 사업비(공사비·용역비 등)의 **3%**를 **수수료**로 받아 왔다.

○ **민간 정비사업**에서도 **용역업체**나 **신탁사**에 사업 관리를 맡기고 그 비용을 부담한다. 공공재개발에서는 LH의 **높은 신용도**를 활용해 **낮은 금리**로 **사업비**를 **조달**할 수 있고, 용적률 특례 등을 받을 수 있어 주민 부담을 덜 수 있다.

□ 이번 인하로 공공재개발 **수수료 부담**은 구역당 평균 **약 130억원** 줄어든다.

* (예시) 공급세대 약 2,200세대, 총 사업비 약 7,200억원 수준의 사업장의 경우, 216억원 → 72억원으로 감소(국비 지원 반영 시 184억원 → 61억원으로 감소)

○ 수수료가 낮아지더라도 LH 전문인력이 설계 검토, 공사비 산정, 시공 관리 등 **사업 전반**을 **직접 관리하는 방식**은 **그대로 유지**된다.

< 민간재개발 대비 공공재개발 비교 >

구 분	민간재개발	공공재개발	
		현 행	개 선
사업수수료	총 매출액의 일정 비율 (신탁방식)	총 사업비의 3%	**총 사업비의 1%**
수수료 국비지원	-	수수료의 최대 15% (유지)	
용적률	법적상한용적률 1.0배	법적상한용적률 1.2배 (1.3배 상향 추진)	
사업비 지원	-	사업비 대출이자 최대 2%p 이차보전 (사업비의 50%까지)	
이주비 지원	-	기본이주비 대출이자 최대 2%p 이차보전 (보증금 70%, 조합원당 3억원 한도)	
분양가 상한제	적용 (강남3구·용산)	미적용	
동의요건	조합설립 75% (70% 완화 추진)	시행자 지정 2/3 (60% 완화 추진)	

□ 아울러, LH가 시행하는 공공재개발 사업의 수수료율이 1%로 낮아진 뒤에도 수수료의 **최대 15%를 국비로 지원**하는 기존 제도('25.9.7 대책)는 **계속 적용**된다.

○ 이에 따라 국비 지원까지 받으면 주민이 **실제 부담**하는 **수수료**는 **사업비의 0.85%*** **수준**까지 낮아진다.

* 수수료율 1% × (1 – 국비 지원 15%) = 0.85%, 국비는 사업 단계별로 지원

□ 인하된 수수료율은 **'27년 말까지** 새로 **후보지 선정**을 **신청**하는 구역에 적용되며, **민간 방식으로 추진**하던 **구역**도 이 기간 내 공공재개발 후보지로 신청하면 **적용**받을 수 있다.

○ 공공재개발을 희망하는 구역은 **LH**에 **사전 컨설팅**을 신청*할 수 있으며, **토지등소유자 10% 이상**이 **동의**하면 LH가 개략적인 **사업계획**과 **추정 분담금**을 **분석**해 준다.

* (절차) 1단계 컨설팅 접수(주민동의 불필요) → 1단계 컨설팅(구역 지정요건 분석) → 2단계 컨설팅 접수(주민동의 10%) → 2단계 컨설팅(사업계획, 사업성 분석 등) → 사업화 연계

□ 공공재개발 구역은 이번 수수료 인하와 함께 **기존 지원**도 **받을 수** 있다.

○ **(사업성 개선) 법적상한용적률의** 1.2**배**까지 용적률을 완화받을 수 있고, **분양가상한제**도 **적용받지 않는다. 용적률 특례**를 1.3**배**로 높이는 「도시 및 주거환경정비법」 개정안도 **국회 본회의 상정**을 앞두고 있다.

○ **(금융비용 경감) 사업비 대출**과 **주민 이주비 대출*** 모두 금리가 1.8%를 넘으면, 초과분을 **최대 2%p까지 지원**(이차보전)한다.

* 기본이주비 3억원을 연 4.8%로 대출받은 1주택자는 연간 약 600만원 이자 절감

○ 또한, **시행자 지정**에 필요한 주민 **동의요건**을 **토지등소유자** 2/3에서 60%로 **완화**하는 제도개선도 추진하고 있어, 공공재개발 진입 문턱은 더욱 낮아질 전망이다.

□ 국토교통부 윤영중 주택정비정책관은 "이번 수수료 인하로 새로 **공공재개발**을 추진하려는 **주민들의 부담**이 **한층 가벼워질 것**"이라며,

○ "공공이 사업을 책임지고 관리하는 공공재개발이 정비사업의 **실질적인 대안**이 될 수 있도록 관계기관과 함께 **적극 지원**하겠다"라고 밝혔다.

□ 공공재개발 후보지 신청 등 자세한 사항은 **관할 자치구**나 **LH 컨설팅센터*** 및 **LH 정비통통 누리집**(tongtong.lh.or.kr)을 통해 확인할 수 있다.

* 서울 서부권센터(02-6213-0011, 5호선 영등포시장역 인근)
서울 동부권센터(02-6215-0011, 2호선 구의역 인근)

담당 부서 <총괄>	주택정비정책관 주택정비정책과	책임자	과 장	조민우 (044-201-3383)
		담당자	사무관	오지연 (044-201-3385)
			주무관	한지성 (044-201-3394)
담당 부서 <공동>	한국토지주택공사 도시정비사업처	책임자	팀 장	김응용 (055-922-4542)
		담당자	차 장	이하늘 (055-922-4564)

대한민국 정책브리핑
대체불가 대한민국
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락
미래를 짓다 모두를 잇다 MOVE TOMORROW