

# NEWSLETTER

March 2022

건설부동산 그룹

Real Estate & Construction Group

## CONTACT



변호사 장찬익

T: 02.2191.3014  
E: [chanik.jang@leeko.com](mailto:chanik.jang@leeko.com)



변호사 양진욱

T: 02.772.4415  
E: [jinwook.yang@leeko.com](mailto:jinwook.yang@leeko.com)



변호사 조준우

T: 02.772.4982  
E: [junwoo.cho@leeko.com](mailto:junwoo.cho@leeko.com)



변호사 유재성

T: 02.772.4919  
E: [jaesung.yoo@leeko.com](mailto:jaesung.yoo@leeko.com)

## 윤석열 대통령 당선인의 주요 건설·부동산 정책

이번 제20대 대통령 선거에서는 주택시장을 포함한 부동산 시장의 안정화가 가장 큰 화두 중 하나였습니다. 윤석열 당선인 또한 2021. 8. 29. 최초로 발표한 공약을 부동산 정책으로 할 만큼 주택시장 및 주거 안정성 제고를 가장 중요한 정책목표로 삼고 있으며, 이를 위해서 재건축·재개발 활성화, 도심·역세권 복합개발 등을 통한 대규모 주택공급과 임대차 3법 개정, 부동산 세제 개편 등을 추진할 계획을 밝혔습니다. 윤석열 당선인의 공약 가운데 아울러 주목할 것은 GTX 노선 추가 확충, 고속도로 및 철도의 지하화, 가덕도, 경북 및 제주 신공항 등 SOC 사업의 조속한 추진을 약속하였다는 것과, 현 정부의 탈원전 정책을 폐기하여 원자력 산업을 활성화하는 등 에너지 정책에 있어서도 상당한 변화를 가져오게 된다는 것 및 중대재해 등 안전과 보건에 대한 기초가 더욱 강화될 수 있다는 것입니다. 윤석열 당선인의 주요 건설·부동산 공약은 다음과 같습니다.

### I. 주요 내용

개요	주요 내용	관련 법령
재건축·재개발 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 정비사업의 신속한 추진               <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 정밀안전진단기준 완화</li> <li>■ 신속 통합 인허가</li> <li>■ 사업성 낮은 지역에 대한 공공참여 재개발 추진</li> <li>■ 신속한 리모델링 추진을 위한 법적/제도적 개선</li> </ul> </li> <li>■ 정비사업의 수익 증대               <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 재건축 초과이익 환수제 완화</li> <li>■ 분양가 규제 운영 합리화</li> <li>■ 기부채납 운영기준 마련</li> <li>■ 용적률 인센티브(500%로 상향)</li> </ul> </li> </ul>	<p>「도시및주거환경정비법」</p> <p>「국토의계획및이용에관한법률」 등</p>

주택 공급 확대 정책	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 도심·역세권 복합개발, 국공유지 및 차량기지 복합 개발, 소규모 정비사업, 공공택지 개발 등을 통한 대규모 주택공급</li> <li>■ 1기 신도시 재정비를 통한 10만호 공급 기반 구축 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 「1기 신도시 재정비사업 촉진을 위한 특별법」 제정</li> <li>■ 3기 신도시 등에 1기 신도시 재정비를 위한 이주 전용 단지 마련</li> </ul> </li> <li>■ 저층 단독·다가구 주택 정비 활성화</li> <li>■ 청년원기주택 30만호, 역세권 첫 집 주택 20만호 공급</li> </ul>	<p>「주택법」</p> <p>「도시및주거환경정비법」</p> <p>「국토의계획및이용에관한법률」</p> <p>「도시개발법」 등</p>
주거 안정 정책	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 중부세·취득세 개편, 양도소득세 증과 유예</li> <li>■ 부동산공시가격을 2020년 수준으로 환원하여 공시 가격 현실화</li> <li>■ 임대차 3법 개정과 보완 장치 마련을 통해 주택임대 시장 정상화</li> <li>■ 공공임대주택과 함께 민간임대주택 활성화</li> <li>■ 주택대출규제 완화 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 생애 최초 주택구매 가구의 LTV 상한을 80%로 인상</li> <li>■ 청년, 신혼부부를 위한 금융지원 강화</li> </ul> </li> </ul>	<p>「임대차 3법」</p> <p>「주택법」</p> <p>「공공주택특별법」</p> <p>「임대주택법」 등</p>
SOC 및 에너지 정책	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 주요 도로 및 철도 정비 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 수도권 GTX 노선 연장 및 신설, 부울경 GTX 건설</li> <li>■ 경부고속도로 한남~양재, 경인고속도로 신월~남청라, 수도권 제1순환고속도로 부천~계양 등 구간 지하화 사업 추진</li> <li>■ 경부선 철도(화명역~가야차량기지) 지하화(부고속도로 한남~양재, 경인고속도로 신월~남청라, 수도권 제1순환고속도로 부천~계양 등 구간 지하화 사업 추진</li> </ul> </li> <li>■ 가덕도 신공항, 대구경북 통합 신공항, 제주 신공항 및 신항만 등 공항, 항만 분야 건설사업 추진</li> <li>■ 탈원전 정책 폐기 및 신한울 3·4호기 건설 공사 재개</li> </ul>	<p>「국토의계획및이용에관한법률」</p> <p>「사회기반시설에 대한 민간투자법」 등</p>
건설산업재해 예방 정책	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 부실시공 근절, 안전한 건설 현장 조성 <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건설공사 안전 관리체계의 혁신적 개선</li> <li>■ 건설공사의 품질과 안전 확보 강화</li> <li>■ 안전관리 역량이 우수한 하도급사 선정 시 참고할 수 있도록 건설업체의 산업재해 발생률 산정 대상 확대</li> </ul> </li> </ul>	<p>「건축법」</p> <p>「중대재해처벌등에관한법률」</p>

## II. 시사점

윤석열 당선인의 주택 정책의 기본 기조는 규제 완화와 공급 확대를 통해 민간의 수요와 공급이 맞물려 돌아가는 시장기능을 활성화하겠다는 것입니다. 구체적으로는 재건축 규제 완화 및 신규 주택용지 공급으로 주택 공급물량을 증가시키고 아울러 종부세 등 세제 개편, 임대차 3법 개정을 통하여 기존 주택의 유통 물량을 확보함으로써 공급을 확대하는 것에 중점을 두고 있습니다. 이러한 정책 하에서 가장 주목받는 분야는 재개발 재건축 등의 정비사업으로서, 기존 정부에서 집값 통제의 수단으로 의도적으로 지체시키고 있던 전국의 주요 정비사업 현장에서 본격적인 사업 진행이 예상됩니다. 도심지 내 민간임대주택 공급 활성화가 예상됨에 따라 민간임대주택 사업과 관련한 부동산금융업무, 투자기구로 활용된 리츠, 부동산펀드 관련 업무도 확대될 가능성이 있어 보입니다.

다만 신규 주택의 공급에는 상당한 기간이 필요하므로, 취입과 동시에 세제 개편 및 주택대출규제 완화가 선행되는 경우 주택가격의 상승을 부추길 수 있으며, 임대차 3법의 개정에도 상당한 저항이 있을 것으로 예상되므로, 주택 시장 참여자들로서는 새정부의 주택 정책에 긴밀히 대응할 필요가 있습니다.

SOC 정책은 대부분 현 정부에서도 계획되어 있던 사업이지만, 각종 사유로 원활하게 진행되지 아니하던 것들로서 윤석열 당선인의 취입에 따라 사업 추진에 탄력을 받을 수 있을 것으로 예상되나, COVID-19 사태의 진정, 금리인상 및 유동성 축소 등 경제정책 변화에 영향을 받을 수밖에 없을 것으로 보이며, 이러한 경제정책 변화에 따라 그 간 침체되어 있던 민간투자사업에 다시 관심이 돌아올 가능성도 있을 것입니다.

그 외에도 탈원전정책의 폐기는 넷제로 및 탄소중립 달성을 위하여 불가피한 선택으로 현 정부에서도 기존 노선의 변경 움직임을 보이고 있었고, 중대 사고의 예방 및 관련자 처벌 강화 역시 현 정부와 동일한 기조를 유지할 것으로 보입니다. 다만 원자력발전사업은 기존의 대형 발전소가 아닌 SMR이 각광받고 있다는 점, 최근 광주에서 연달아 발생한 사고로 인하여 안전한 건설 현장 조성에 대한 관심이 높아진 점에 주목할 필요가 있습니다.

법무법인(유) 광장 건설부동산 그룹은 향후에도 새로운 정부 출범에 따른 건설·부동산 정책 관련 법령/제도의 개정 내용을 지속적으로 모니터링하고 관련 업계에 미칠 영향을 심층적으로 분석하여 여러분에게 유익한 정보를 적시에 제공하여 드리도록 하겠습니다.

이 뉴스레터의 내용에 관해 궁금한 사항이 있으시면 **상단 연락처로 연락 주시기 바랍니다.**

이 뉴스레터는 일반적인 정보 제공만을 목적으로 발행된 것으로서, 법무법인(유) 광장의 공식적인 견해나 법률의견이 아님을 알려드립니다. 법무법인(유) 광장에서 발송하는 뉴스레터를 원하지 않으시면 [\[수신거부\]](#)를 클릭해 주십시오.

뉴스레터 더 보기

Lee & KO  
법무법인(유) 광장

서울사무소 : 서울 중구 남대문로 63 한진빌딩 (우 04532)

판교사무소 : 경기도 성남시 분당구 분당내곡로 131, 판교테크원타워 3층 (우 13529)

Tel : 02-772-4000 | Fax : 02-772-4001/2 | E-mail : mail@leeko.com | www.leeko.com