

의안번호	2202946
의 퇴 인	김우영의원
회 답 일	2024.8.19.
추계번호	24B2020

주거기본법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제2조 (주거권)	국민은 관계 법령 및 조례로 정하는 바에 따라 경제적·물리적·사회적 위험으로부터 벗어나 쾌적하고 안정적인 주거환경에서 인간다운 주거생활을 할 권리를 가지며 <u>국가 및 지방자치단체는 이를 보장하여야 함</u>	의무규정
2	안 제11조제3항 (임대주택의 공급)	국가 및 지방자치단체는 사회적기업, 사회적협동조합 등 비영리단체가 공익적 목적으로 임대주택을 공급할 수 있도록 <u>지원하여야 함</u> (제3항) (현행) 지원할 수 있음 → (개정안) 지원하여야 함	의무규정

II 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제2조(주거권)	• 미대상: 선언적 규정
2	안 제11조제3항 (임대주택의 공급)	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세사유

- 개정안은 국가 및 지방자치단체가 사회적기업, 사회적협동조합 등 비영리단체가 공익적 목적으로 임대주택을 공급할 수 있도록 지원하여야 하도록 규정하고 있어, 지원 규정이 현행 재량사항에서 의무화됨에 따라 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 국토교통부는 주택도시기금을 통하여 37개 사업장에 대한 사업비 지원(출자 및 용자)을 추진한 바 있음

[표 1] 주택도시기금 지원실적

	사업장	지원금액(억원)
출자	32	98
융자	5	88

자료: 국토교통부 제출자료

- 그런데 국토교통부의 사회주택의 공급을 위한 별도의 계획이 마련되지 않아, 사회적기업, 사회적협동조합 등 비영리단체가 공익적 목적으로 공급하는 사회주택 공모 계획, 지원대상 및 지원규모 등 추계에 필요한 기초자료가 불확정적이어서 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
- 다만, 사회주택 공급 실적은 [참고자료]에서 확인할 수 있음

III. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장직무대리
경제비용추계과	문지은	박인재

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료] 사회주택 사업개요 및 공급 현황¹⁾

□ 사회주택 개요

- 사회적경제주체가 공급 및 운영·관리하는 민간임대주택의 하나로써, 다양한 사회적가치를 실현시킬 수 있고 저렴한 임대료 및 안정적인 거주기간을 갖는 공공주택과 민간주택의 중간적 성격을 가진 주택
- 사회주택 활성화를 위해 주거복지로드맵('17.11), 사회주택 활성화 방안('19.2) 등을 수립하여 사회주택 공급기반 마련, 사회적경제주체 역량강화 등 활성화

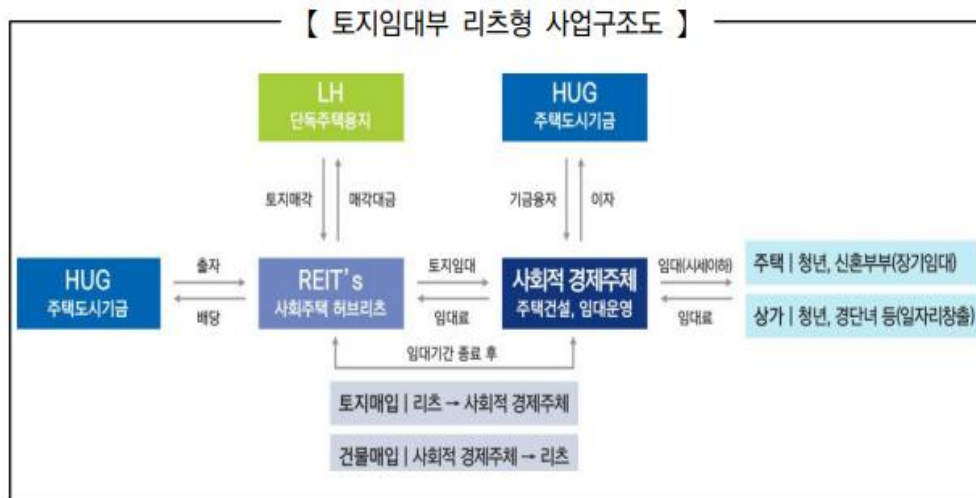
□ 사업유형

- (토지임대부) 사회적경제주체가 LH 미활용 용지를 임대하여 사회주택을 공급, 관리하고, 시세의 85% 이하로 15년 임대완료 후 LH가 해당 주택을 매입하여 공공임대주택으로 활용

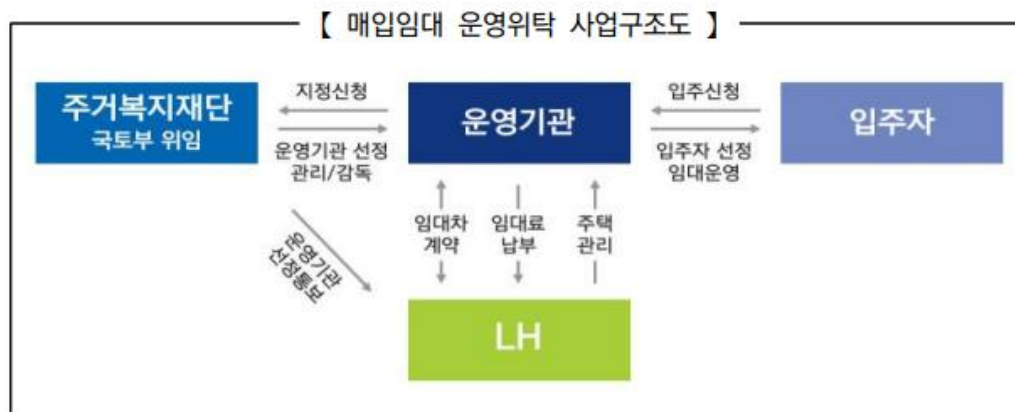


- (토지임대부 리츠형) 리츠가 LH 토지를 매입하면 사회적경제주체가 이를 임대하여 사회주택을 공급, 관리하고, 시세의 85% 이하로 15년 임대 완료 후 사회적경제주체에게 해당 토지에 대한 매수청구권을 부여

1) 국토교통부 2023년 주택편람



- (매입임대 운영위탁(사회적 주택) LH 등이 다가구, 다세대 주택 매입 후 사회적경제주체 등 운영기관에 임대하면 운영기관이 재임대



□ 지원현황

- (자금조달) 사회주택 공급을 위한 건설, 매입자금 융자상품을 신설하고, HUG 보증상품을 개선하여 민간 금융을 통한 자금조달도 지원
 - (기금융자) '사회임대주택' 기금 융자 조건을 신설, 특히 사회주택의 보편적유형인 다가구 주택의 경우 대출금리를 2.0%로 지원('18.3)
 - (PF보증) HUG 주택사업금융보증규정 및 세칙을 개정하여 사회주택에 대한 보증

요건 및 한도를 완화*하고 보증료율**도 인하('17.12)

- (조직 등 지원) 개별 사회임대주택 사업에 대한 토지지원(임대)을 위하여 리츠 구조를 활용한 기금지원('17.12)

사회주택 공급현황

(단위: 호)

심사년도	공공 지원리츠	도시 재생형	리모델링	매입 약정형	사회적 주택	토지 임대부	합계
2015	-	-	12	-	-	43	55
2016	-	-	76	-	231	94	401
2017	1,030	-	174	-	36	33	1,273
2018	-	32	64	-	120	125	341
2019	-	-	126	-	595	393	1,114
2020	-	-	162	177	681	298	1,318
2021	-	-	11	934	292	196	1,433
2022	-	-	-	-	366	-	366
2023	-	-	-	-	287	-	287
2024	-	-	-	-	96	-	96

자료: 사회주택협회 홈페이지

□ 공공지원 사회주택 공급유형

유형		사회적주택매입임대	매입약정형 매입임대	토지임대부형 공공지원 민간임대	토지분양형 공공지원민간임대
근거법		공공주택특별법		민간임대주택법	
사업방식		공공주택사업자가 소유한 매입임재 주택의 운영을 사 경주체에게 단순 위탁	사경주체가 기획 건설한 주택을 LH 가 매입한 후 운영 을 위탁	공공이 토지의 장 기 임차를 지원하 고,사경주체는 주 택을 건설·운영	공공은 택지를 공 급하고, 협동조합 은 저렴한 민간임 대주택을 건설·운 영
소유	토지	공공	공공	공공	민간(사경_협동조합)
	건물	공공	공공	민간(사경)	민간(사경_협동조합)
추진 주체	입지 선정	공공	공공/민간	공공	공공
	사업 기획	건물주(민간)	민간(사경)	민간(사경)	민간(사경)
	계획· 시공	건물주(민간)	민간(사경)	민간(사경)	민간(사경)
	운영· 관리	민간(사경)	민간(사경)	민간(사경)	민간(사경)
임대조건		(임대료)시세50%아내	(임대료)시세50%아내	(임대료)시세80%아내	(임대료)시세95%아내

유형	사회적주택매입임대	매입약정형 매입임대	토지임대부형 공공지원 민간임대	토지분양형 공공지원민간임대
	(임대기간) 최대 20년	(임대기간) 최대 20년	(임대기간) 제한 없음	(임대기간) 최대 10년
장점	민간의 자본부담 적음 입주자 부담 낮음	민간의 자본부담 적음 입주자 부담 낮음	지자체의 재정부 담 적음	맞춤형 신축주택 공급 가능
단점	기존 매입주택 활 용 → 맞춤형 공급 한계	까다로운 매입조 건 주거서비스 확 충 한계	건물-토지 소유권 불일치 민간자본부담 많 음 입주자 부담 높음	민간자본부담 많 음 입주자 부담 높음

출처: 국토교통부 주거복지지원과(2022), 사회주택 추진현황 및 향후 정책방향, 내부자료
 자료: 엄철호·박석환, 「다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택사업 추진체계 개선방안 연구」, 건축공간연구원, 2022.

□ 공공주체별 대표 사업 사례²⁾

- 서울시의 경우 사회주택리츠, 토지임대리츠, 리모델링 사회주택, 토지임대부 사회주택 모델을 대표적인 사업으로 하고 있음
- 경기도는 토지임대부 협동조합형, 시흥시 알콩달콩주택, 고양시 씨앗주택이 대표사업임
- 정부와 LH의 경우 사회적주택, 매입약정형 매입임대, 토지임대부 공공지원 민간임대주택이 대표적인 사업 모델임

2) 자료: 엄철호·박석환, 「다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택사업 추진체계 개선방안 연구」, 건축공간연구원, 2022.