

의안번호	2207137
의 퇴 인	윤영석의원
회 답 일	2025.2.17.
추계번호	24B6395

도심 복합개발 지원에 관한 법률 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제38조제4항 및 제5항 (공공기여)	제2항 및 제3항 ¹⁾ 에 따라 공공분양주택의 공급을 목적으로 인수하는 경우 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 <u>기본형건축비</u> (이하 “ <u>기본형건축비</u> ”라 한다)와 부속 토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 부속토지는 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 함. 이 경우 기본형건축비에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있음(제4항)	의무규정
		제2항 및 제3항에 따라 공공임대주택의 공급을 목적으로 인수하는 경우 주택의 공급가격은 기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 가격(이하 “ <u>건축비의 가격</u> ”이라 한다)으로 하고, 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄. 이 경우 건축비의 가격에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있음(제5항 신설)	재량규정

II 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제38조제4항 및 제5항 (공공기여)	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

1) 제38조(공공기여)

② 사업시행자는 복합개발사업을 통하여 주택을 건설하려는 경우 복합개발계획으로 정하여진 용적률에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제1항에 따라 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율에 따라 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 관할 지방자치단체의 장, 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “인수자”라 한다)에 공급하여야 한다.

③ 인수자는 제2항에 따라 공급받은 국민주택규모 주택을 대통령령으로 정하는 바에 따라 「공공주택 특별법」에 따른 공공분양주택(이하 “공공분양주택”이라 한다) 및 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다)으로 공급하여야 한다.

2. 상세사유

- (안 제38조제4항) 개정안은 인수자가 공공분양주택의 공급을 목적으로 주택을 인수하는 경우, 해당 주택의 공급가격을 현행 기본형 건축비에서 기본형 건축비와 부속 토지의 가격을 합한 금액으로 개정하고, 기본형건축비는 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있도록 하고 있어, 국토교통부장관 또는 관할 지방자치단체의 장이 공공분양주택 공급을 목적으로 주택을 인수하는 경우 가산금액 등에 따라 그 인수가격이 인상되어 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데 개정안에서 기본형 건축비에 가산할 수 있는 금액에 관한 구체적인 사항은 대통령령으로 정하도록 위임하고 있고, 부속토지의 면적 및 가격 등 비용추계에 필요한 기초정보를 합리적으로 추정하기 곤란하여 추가재정소요를 추산하는 데 한계가 있음
- (안 제38조제5항) 개정안은 인수자가 공공임대주택의 공급을 목적으로 주택을 인수하는 경우, 해당 주택의 공급가격은 현행 공공건설임대주택의 표준건축비에서 기본형 건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 가격(이하 “건축비의 가격”)으로 개정하고, 건축비의 가격에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있도록 하는 것으로, 국토교통부장관 또는 관할 지방자치단체의 장이 공공임대주택 공급을 목적으로 주택을 인수할 경우 가산금액 등에 따라 그 인수가격이 인상되어 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데 개정안에서 비용추계의 기초가 되는 건축비의 가격의 산정 기준과 건축비의 가격에 가산하고 있는 금액에 관한 구체적인 사항은 대통령령으로 정하도록 위임하고 있어 이들은 합리적으로 추정하여 추가재정소요를 추산하는 데 한계가 있음
 - － 참고로 「공공주택 특별법」에 따른 표준건축비와 「주택법」에 따른 기본형건축비는 다음과 같이 나타남

[표 1] 공공건설임대주택 표준건축비와 기본형건축비 비교

구분	표준건축비	기본형건축비
근거법령	「공공주택 특별법」, 「공공건설임대주택 표준건축비」	「주택법」, 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」
대상	공공건설임대주택	공공택지 민간 분양주택
활용목적	공공임대주택의 특별수선충당금, 임대료 산정 등	공공택지 등 분양주택의 분양가* 상한제 구성 항목 * 택지비+기본형건축비+가산비
갱신주기	고시 이후 3년 마다 필요시 갱신	6개월 마다(3.1, 9.15) 물가 변동률 등 감안하여 갱신
가격비교 (` 24.12월 기준)	1,126.7천원/m ² (5층 이하, 40m ² 이하 기준) (국토교통부 고시 제2023-64호)	2,126천원/m ² (5층 이하, 40m ² 이하 기준) (국토교통부 고시 제2024-497호)

자료: 국토교통부 제출자료

- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현 시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

III. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	김신애

□ 대표연락처

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

[참고자료] 민간 도심복합개발사업 개요

국토교통부 제출자료(2025)

- (근거법률) 「도심 복합개발 지원에 관한 법률」 제정 완료('24.2.6 공포, '25.2.7 시행)
- (사업목적) 기존 방식으로는 개발이 어려운 지역을 정비하기 위해 도입된 공공 도심복합의 단점(공공주도·수용)을 극복하고자 도입
 - (공약·국정과제) ① 공약도심 복합개발 혁신지구 제도를 도입하여 도심·역세권에 20만호 공급, ② 국정과제주택공급 확대(7번 과제)에 포함
- (사업정의) 도시 경쟁력 강화·주거안정을 위해 역세권 등에서 성장거점을 조성하거나 주택을 신속하게 공급할 목적으로 추진하는 사업
 - 성장거점형 도시 주요지역을 첨단산업 등의 성장거점으로 복합개발
 - 주거중심형 역세권 등에 주거·상업·업무시설 등 복합개발
- (시행절차) 지자체가 사전검토를 통해 사업방향 선제시하고, 기존 정비사업의 추진위·조합 설립 등 생략 및 통합심의로 절차 간소화
 - 매도청구 방식을 적용하여 현금보상 시 감정평가에 따른 보상이 아닌 개발이익을 고려한 시세 수준 보상
 - 기존 조합의 비전문성·사업장기화 등 문제점을 고려, 조합 설립 없이 토지주가 전문기관(신탁, 리츠 등)과 협력 시행
- (규제특례) 주거·문화·산업시설 등을 창의적으로 복합개발할 수 있도록 도시·건축규제 완화 및 양도세 등 세제 지원 병행
 - 성장거점형은 기존 도시규제를 적용하지 않도록 국토계획법에 따른 “도시혁신구역(용도·용적률·건폐율 등 자율화)”을 병행지정

- 도시혁신구역으로 지정하지 않는 경우(주거중심형 포함)에도 법령에 따라 도시규제(용적률·건폐율, 공원 또는 녹지확보 의무 등) 완화 추진
- (기부채납) 사업시행자는 완화된 규제로 취득하게 되는 개발이익의 일부를 공공주택, 기반시설, 생활SOC 등으로 공공에 제공