

의안번호	2203516
의 퇴 인	김은혜의원
회 답 일	2024.9.25.
추 계 번호	24B3285

재건축 · 재개발사업 촉진에 관한 특례법안

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 제정안에 따라 국토교통부가 분쟁조정사업단을 파견할 경우 소요되는 추가재정소요는 2026년 6,100만원, 2030년 6,800만원 등 향후 5년 동안 3억 2,300만원(연평균 6,500만원) 이상으로 추계됨

[표 1] 제정안에 따른 추가재정소요: 2026~2030년

(단위: 백만원)

	2026	2027	2028	2029	2030	합계	연평균
공사비 분쟁 조정지원 (안 제11조제3항 및 제4항)	61	63	65	66	68	323	65

주: 제정안에 따른 추가재정소요는 추계가 가능한 사업비를 추산한 결과로, 실제 사업비는 본 추계값을 상회할 것으로 예상됨

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제8조 (공공관리인의 선임 등)	조합은 정비사업의 원활한 진행을 위하여 총회 의결을 거쳐 공공관리인의 선임을 시장·군수등에게 요청할 수 있음(제1항)	재량규정
		시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자격을 갖춘 자를 공공관리인으로 선임할 수 있도록 관리체계를 구축하여야 함(제2항)	의무규정
		1. 변호사, 회계사, 기술사 또는 공무원(재직한 자를 포함한다) 등으로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자	
		2. 토지주택공사등 또는 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원	의무규정
		제1항에 따라 선임된 공공관리인은 다음 각 호의 전부 또는 일부에 해당하는 업무를 수행함(제3항)	
		1. 정비사업의 총괄관리 업무	
		2. 설계자 또는 시공사 선정을 위한 지원업무	
		3. 사업시행계획 작성 또는 관리처분계획 수립을 위한 지원업무	의무규정
		4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무	
		시장·군수등은 조합이 총회 의결을 거쳐 요청하는 경우 공공	재량규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		관리인(제2항제2호에 해당하는 경우로 한정한다)에게 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 전부 또는 일부에 해당하는 업무를 대행하게 할 수 있음(제4항) 1. 설계자 또는 시공사 선정에 관한 업무 2. 사업시행계획의 작성 및 인가에 관한 업무 3. 관리처분계획의 수립 및 인가에 관한 업무 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 업무	
2	안 제10조 (공사비 증액에 관한 검증)	사업시행자(토지주택공사등은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 사실을 시장·군수등에게 알려야 함(제1항) 1. 「도시 및 주거환경정비법」 제29조에 따라 시공자와 계약을 체결하려는 경우 2. 시공자가 「도시 및 주거환경정비법」 제29조의2제1항제2호 또는 제3호에 따른 공사비 증액을 요청한 경우	의무규정
		제3항에도 불구하고 공사비에 대한 분쟁 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 때에는 시장·군수등 또는 「도시 및 주거환경정비법」 제116조에 따른 도시분쟁조정위원회(이하 “도시분쟁조정위원회”라 한다)가 직접 「도시 및 주거환경정비법」 제114조에 따른 정비사업 지원기구(이하 “정비사업 지원기구”라 한다)에게 공사비 검증을 요청할 수 있음. 이 경우 공사비 검증 수수료의 부담에 관한 사항은 대통령령으로 정함(제4항) 도시분쟁조정위원회는 제4항에 따른 공사비 검증 결과를 바탕으로 사업시행자와 시공사 간 공사비 분쟁사항을 심사·조정할 수 있음(제5항)	재량규정 의무규정
			재량규정
3	안 제11조 (공사비 분쟁 조정지원)	시장·군수등은 관할 구역 내 정비사업에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업시행자와 시공사 간 공사비 분쟁에 대한 사항을 조사하고 그 조사 결과를 지체 없이 국토교통부장관 및 시·도지사에게 보고하여야 함. 이 경우 시장·군수등은 공사비 분쟁에 대한 조정이 필요하다고 판단되는 경우 제2항에 따른 공사비 분쟁조정단의 파견을 요청할 수 있음(제1항)	재량규정
		시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 공사비 분쟁조정단(이하 “분쟁조정단”이라 한다)을 구성하여 해당 정비사업에 파견할 수 있음. 다만, 정비사업의 규모 등이 대통령령으로 정하는 요건에 해당되는 경우에는 지체 없이 분쟁조정단을 파견하여야 함(제2항) 1. 제1항 전단에 따른 조사 결과를 바탕으로 공사비 분쟁에 대한 조정이 필요하다고 판단되는 경우 2. 제1항 후단에 따라 시장·군수등이 분쟁조정단 파견을 요청하는 경우	재량규정 의무규정
		국토교통부장관은 제2항에 따른 분쟁조정단 파견을 지원할	재량규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		수 있다. 다만, 긴급히 분쟁을 조정할 필요가 있다고 인정하는 때에는 분쟁조정단을 직권으로 파견할 수 있음(제3항)	재량규정
		국토교통부장관은 제3항에 따른 분쟁조정단의 지원과 파견에 관한 업무를 정비사업 지원기구에 위탁할 수 있음(제4항)	
		제1항부터 제4항까지에 따른 공사비 분쟁에 대한 조사·보고, 분쟁조정단의 운영·지원 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함(제5항)	의무규정
4	안 제12조 (정비사업 지원센터)	정비사업의 지원 업무를 수행하기 위하여 국토교통부장관은 국토교통부에, 시·도지사는 시·도에 정비사업 지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 각각 설치하여야 함(제1항)	의무규정
		지원센터의 장은 해당 기관에서 정비사업 업무를 총괄하는 부서의 장으로 하고, 구성원은 해당 기관에서 정비사업과 관련된 업무를 담당하는 공무원으로 함(제2항)	의무규정
		지원센터는 다음 각 호의 기능을 수행할 수 있음(제3항) 1. 정비사업과 관련된 인·허가 상담 및 지원(시·도에 설치되는 지원센터만 해당한다) 2. 제6조에 따른 합동조정회의 운영(시·도에 설치되는 지원센터만 해당한다) 3. 제7조에 따른 관계 행정기관 협의조정(국토교통부에 설치되는 지원센터만 해당한다) 4. 제11조에 따른 공사비 분쟁 조정지원 5. 그 밖에 정비사업 지원과 관련된 경우로서 시·도조례로 정하는 사항(시·도에 설치되는 지원센터만 해당한다)과 대통령령으로 정하는 사항	재량규정
		지원센터의 구성·운영 등에 관하여 필요한 사항은 시·도조례로 정함. 다만, 국토교통부에 설치되는 지원센터의 경우에는 대통령령으로 정함(제4항)	의무규정
5	안 제21조 (도시·주거환경정비기금 등의 활용에 관한 특례)	「도시 및 주거환경정비법」 제126조에 따른 도시·주거환경정비기금, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제22조에 따른 노후계획도시정비특별회계 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제24조에 따른 재정비촉진특별회계는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있음 1. 제8조에 따른 공공관리인의 선임 2. 제11조에 따른 공사비 분쟁 조정 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	재량규정
5	안 제22조 (재정지원 등)	국가와 지방자치단체는 정비사업의 지원을 위하여 필요한 경우 행정적·재정적 지원을 할 수 있음(제1항)	재량규정
		국토교통부장관은 정비사업 활성화를 위한 지원 및 관리가 우수한 지방자치단체, 공공기관을 선정하여 포상할 수 있음(제2항)	재량규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
6	안 제23조 (정비사업 정보관리 등)	국토교통부장관 또는 시·도지사는 제5조에 따른 정비사업 관리를 위해 정보체계 구축을 하여야 함(제1항)	의무규정
		「도시 및 주거환경정비법」 제119조에 따른 정비사업관리시스템이 이미 구축되어 있는 경우에는 제1항의 정보체계를 같은 하에 활용할 수 있음(제2항)	재량규정

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제8조 (공공관리인의 선임 등) 안 제10조 (공사비증액에 관한 검증) 안 제21조 (도시·주거환경정비기금 등의 활용에 관한 특례)	×	•(제3호) 조합의 요청에 따른 시도별 공공관리인 선임방법, 인원을 특정하기 어렵고, 공공관리인 운영 및 공사비 증액 검증에 따른 도시분쟁조정위원회에 대한 기금 지원 내용과 방법 등이 불확정적이어서 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음
2	안 제11조 (공사비 분쟁 조정지원)	○	•(추계) 공사비 분쟁사무는 한국부동산원에 위탁하여 시행 중이며, 제정안에 따라 국토교통부장관이 분쟁조정단을 파견하고, 이를 정비사업 지원기구에 위탁할 경우 추가재정소요가 예상되므로, 국토교통부의 계획안을 바탕으로 추계
3	안 제12조 (정비사업 지원센터)	×	•(제3호) 정비사업 지원센터 운영방법, 운영계획이 조례, 대통령령에 위임되어 있고, 현시점에 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음
4	안 제22조 (재정지원 등)	—	•(미대상) 국가와 지방자치단체의 정비사업에 대한 재정지원은 개별법률¹⁾을 통해 이뤄지고 있어 동법에서는 국가와 지방자치단체의 재정지원을 선언적으로 규정하고, 명확히 하려는 사항으로 이에 따른 추가재정소요는 미발생할 것으로 예상 • 정비사업 활성화 지원 및 관리가 우수한 지방자치단체 등에 대한 포상은 표창수여를 통해 이뤄질 것으로 예상되므로 추가재정소요와는 관계가 없음

연번	조·항(조제목)	추계부	비고
5	안 제23조 (정비사업 정보관리 등)	-	•(미대상) 법 119조에 따른 정보체계가 구축되어 운영중 (참고자료 참고)

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 제정안은 정비사업 시행 시 공사비 분쟁이 발생하여 시장·군수 등이 국토교통부에 공사비분쟁조정단을 구성하고, 국토교통부 장관이 분쟁조정단 파견을 지원하거나 직권으로 파견하고, 이를 정비사업 지원기구에 위탁할 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음
- 현재 시장·군수 등이 정비사업 시행 시 구성하는 공사비분쟁조정단의 구성 및 파견 등에 관한 구체적인 계획을 알 수 없어, 본 추계에서는 국토교통

1) 「주택도시기금법」

제9조(기금의 용도)

② 기금의 도시계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.

1. 다음 각 목에 대한 용자

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목부터 다목까지의 사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제2호 및 제3호의 사업

나. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 기반시설 중 같은 법 제29조제2항에서 정하는 기반시설의 설치에 드는 비용

3. 다음 각 목의 기금, 특별회계에 대한 용자

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제126조에 따른 도시·주거환경정비기금

나. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제24조에 따른 재정비촉진특별회계

「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」

제21조(비용의 보조 또는 용자)

① 국가 또는 지방자치단체는 노후계획도시정비를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 비용에 대하여 그 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 용자할 수 있다.

1. 기본계획의 수립 비용

2. 노후계획도시 정비제도의 발전을 위한 조사·연구비

3. 노후계획도시정비사업에 필요한 비용

4. 광역교통시설 및 기반시설의 설치·정비 및 운영 등에 필요한 비용

5. 제31조에 따른 이주단지 조성, 순환용 주택 공급 등 이주대책에 필요한 다음 각 목의 비용

가. 이주단지 조성 비용

나. 주택 소유자 또는 세입자에게 제공하는 공공주택의 임차료, 관리비 및 주거이전 비용

다. 상가 소유자 또는 세입자에게 제공하는 임시상가의 건설비 및 이전 비용

6. 제34조 및 제35조에 따른 도시정비지원기구의 운영비

7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 비용

② 국가 또는 지방자치단체는 제1항 각 호에 따른 비용을 보조하거나 용자하는 데에 필요한 자금을 일반회계, 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제74조에 따른 지역균형발전특별회계, 「도시 및 주거환경정비법」 제126조에 따른 도시·주거환경정비기금 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금에서 지원한다.

부장관이 이를 지원할 때 소요비용을 추산함

- 현재 국토교통부는 한국부동산원에 정비사업장간 분쟁해소 업무를 위탁하고 있으며, 관련 사업비는 2억원(전문가 자문료 등, 2024년 예산 기준)
- 제정안에 따라 국토교통부가 정비사업 전문가를 추가로 파견할 경우 소요비용은 국토교통부의 추산치(현 수준의 1.5배)를 바탕으로 추정함

□ 국회예산정책처 명목임금상승률 전망치²⁾ 적용

□ 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행하도록 규정한 제정안 부칙과 사업준비기간을 고려하여 추계기간은 2026년부터 2030년까지 5년으로 함

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

- 제정안에 따른 추계 대상은 정비사업 분쟁해소를 위해 현행 분쟁조정 사업비를 추가로 지원할 경우, 분쟁업무 건수는 현 수준의 1.5배 수준으로 높아질 경우를 가정하여 인력 1인, 전문가 참석수당 등의 업무비용이 추가될 것으로 예상함
 - 국토교통부는 공사비 분쟁에 따른 전문가 파견이 이뤄질 경우, 현행 수준보다 분쟁조정에 따른 파견업무가 약 1.5배 증가할 것으로 예상
 - 이에 따라 현행 행정인력 1인이 추가로 지원되고, 전문가 참석수당은 2024년 기준 5인에 대하여 14회에서 21회로 증가하는 것으로 가정함

2) 국회예산정책처 전망치(%)

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
명목임금상승률	2.9	3.4	3.2	3.2	3.2	3.2	3.1

[표 2] 분쟁조정단 예산 산출근거

(단위: 백만원)

구 분	내 용	현행 사업비	
		산출근거	금액
인건비	행정인력	1명×50	50
전문가수당	전문가 참석수당	14회×(0.2×5명)	140
운영비	업무추진비·여비 등	전문가수당×10%	14
합 계			204

자료: 국토교통부 제출자료

- 이상의 가정을 바탕으로 국토교통부가 분쟁조정사업단을 파견할 경우 소요되는 추가재정소요는 2026년 6,100만원 등 향후 5년 동안 3억 2,300만원 이상으로 추계됨

[표 3] 제정안에 따른 추가재정소요: 2026~2030년

(단위: 백만원)

	2026	2027	2028	2029	2030	합계
행정인력 인건비	53	55	57	59	61	285
전문가수당	7	7	7	7	7	35
운영비	0.7	0.7	0.7	0.7	0.7	4
합계(A×B)	61	63	65	66	68	323

주: 제정안에 따른 추가재정소요는 추계가 가능한 사업비를 추산한 결과로, 실제 사업비는 본 추계값을 상회할 것으로 예상됨

IV. 부대의견

- 제정안에 따른 추가재정소요는 국토교통부가 제출한 안을 바탕으로 추산한 결과로, 사업계획이 확정된 후 추계값은 달라질 수 있음

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	배아형

□ 대표연락처

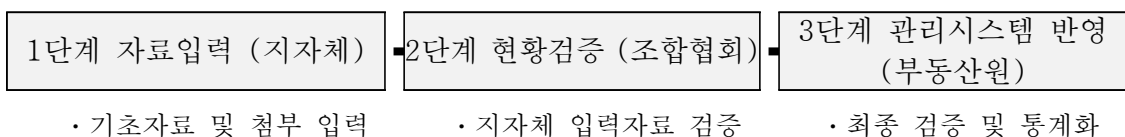
성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr

[참고자료] 정비사업종합정보체계 사업개요

국토교통부 예산사업설명자료

- (정의) 정비사업의 효율적이고 투명한 관리를 위하여 정비사업관리시스템을 운영하며, 해당 사무를 한국부동산원에 위탁 수행
 - 「도시 및 주거환경정비법」 (§119조 정비사업관리시스템의 구축, §128조 권한의 위임 등)
- (목적) 전국 4천여 정비구역 추진현황*을 반기별로 조사·검증 후 GIS 기반 시스템을 운영하여 정책수립 및 공급동향 파악 등 활용
- (주요내용) 디지털 기반 양방향 조사입력 방식의 전국 정비사업 자료를 통한 시스템 구축으로 주택 공급 관련 정책 활용
 - (현황관리) 지자체 교육(정비사업 및 시스템 안내) 통해 현황 조사 후 3단계로 추진단계·기준현황·공급계획 등 구역별 실적 관리
 - (시 스템) GIS 기반으로 정비사업에 대한 구역별 현황 및 실적자료, 통계(시도별 현황, 소요기간, 공급·준공예측 등) 등을 구축 중
 - (정책지원) 매년 약 150건 가량의 수시 정책 기초자료 및 주요 주택 공급 대책의 공급목표 설정 위한 분석자료로 정책 지원

< 3단계(입력-검증-관리) 관리 통한 자료체계 운영 >



- (유지보수 비용 산출) 200백만원 (IT시스템운용자 1.5인, 12개월 투입)

구분	직접인건비(A)				제경비 및 기술료(B) =A*100%	합계금액(C) =A+B
	인원	월평균임금	기간	소계		
시스템 유지보수 (IT시스템운용자)	1.5인	5,822,848	12개월	약100,000,000	약100,000,000	약200,000,000

* 한국소프트웨어산업협회 SW사업 대가 산정 가이드에 따름