

의안번호	2213673
의 퇴 인	한정애의원
회 답 일	2025.10.30.
추 계 번호	25B5651

노후 공공임대주택 정비에 관한 특별법안

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- (일부추계) 제정안에 따라 지정권자인 국토교통부장관과 시·도지사가 공공주택정비사업 통합심의위원회를 설치·운영하는 경우 추가재정소요는 2027년 1억원, 2031년 6억원 등 향후 5년간 19억원(연평균 4억원) 이상으로 추계됨

[표 1] 제정안에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 억원)

	2027	2028	2029	2030	2031	합계	연평균
공공주택정비사업 통합 심의위원회 (안 제41조)	1	3	4	5	6	19	4

주: 제정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 추계한 것으로, 제정안의 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 것임

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제3조 (공공주택정비사업의 지원)	국가 및 지방자치단체는 공공주택정비사업을 효율적으로 수행하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 비용에 대하여 그 전부 또는 일부를 보조하거나 융자하여야 함 1. 공공주택정비사업에 필요한 건설비용 2. 기반시설의 설치·정비 및 운영 등에 필요한 비용 3. 제31조, 제32조에 따른 공공임대주택의 임시사용, 임시이주단지 조성 등 이주대책에 필요한 다음 각 목의 비용 가. 철거비 및 이주단지 조성 비용 나. 공공임대주택의 임대료, 관리비 및 주거이전 비용	의무규정
2	안 제6조제3항 (공공주택정비사업자의 지정 등)	공공주택정비사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공주택정비사업에 필요한 서류의 발급을 국가 또는 지방자치단체에 신청할 수 있으며, 국가 또	재량규정 의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		는 지방자치단체는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다. 이 경우 국가나 지방자치단체는 발급하는 서류에 대하여 수수료를 부과하지 아니함(제3항)	
3	안 제9조 (보안관리 및 부동산투기 방지대책)	지정권자는 공공주택정비지구로 지정하고자 하는 지역 및 주변지역이 부동산투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단되는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 투기방지대책을 수립하여야 함(제3항)	의무규정
		지정권자는 제2항 또는 제4항에 따른 위반행위에 대하여 매년 정기조사를 실시하고, 필요한 경우 수시로 실태조사를 실시할 수 있음(제5항)	재량규정
4	안 제17조 (다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제)	제1항에 따라 다른 법률에 따른 인·허가등을 받은 것으로 보는 경우에는 관계 법률에 따라 부과되는 면허세·수수료 또는 사용료 등을 면제함(제3항)	의무규정
5	안 제24조 (「환경영향평가법」의 적용 특례)	지정권자는 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가를 실시하는 경우 해당 공공주택정비지구 등에 대한 환경영향을 협의기관의 장과 협의하여 연 2회 이하로 조사할 수 있음(제2항)	재량규정
6	안 제25조 (간선시설의 설치 및 지원 등)	국가 또는 지방자치단체는 공공주택정비사업의 원활한 시행을 위하여 도로·철도·공원 등 대통령령으로 정하는 시설을 직접 설치하거나 이를 설치하는 자에게 설치비용을 보조할 수 있음(제2항)	재량규정
7	안 제27조 (토지등의 수용 등)	공공주택정비사업자는 공공주택정비지구에서 공공주택정비사업을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 토지등을 수용 또는 사용할 수 있음(제1항)	재량규정
		제1항에 따른 토지등의 수용, 사용 또는 손실보상에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 적용함. 다만, 공공주택정비사업의 시행에 따른 이주대책 및 생활대책의 수립 등 손실보상의 기준 및 절차는 대통령령으로 정할 수 있음(제5항)	의무규정 재량규정
8	안 제28조 (정비지구토지등소유자에 대한 현물보상)	공공주택정비사업자는 정비지구토지등소유자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의에 응하여 그가 소유하는 공공주택정비지구 내 토지등의 전부를 공공주택정비사업자에게 양도하는 경우로서 정비지구토지등소유자가 원하는 경우에는 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 사업시행으로 조성되는 토지 또는 건설되는 건축물(건축물에 부속된 토지를 포함한다.	재량규정 의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		이하 이 조 및 제29조에서 같다)로 보상(이하 “현물 보상”이라 한다)할 수 있음. 이 경우 현물보상으로 공급하는 주택은 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모를 초과하는 경우에도 공공주택으로 봄(제1항) 1. 건축물로 보상을 받을 수 있는 자: 그가 소유하는 공공주택정비지구 내 토지등의 전부를 공공주택정비사업자에게 양도한 자로서 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 자가 됨 2. 보상하는 건축물 가격의 산정 기준금액: 제29조에 따른 분양가격으로 함. 다만, 공공주택정비사업자가 아닌 정비지구토지등소유자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 분양가격을 달리 정할 수 있음 가. 공공임대주택의 소유자 나. 국가 또는 지방자치단체 3. 보상기준 등의 공고: 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제15조에 따라 보상계획을 공고할 때 현물로 보상하는 기준을 포함하여 공고하거나 현물로 보상하는 기준을 따로 일간신문에 공고할 것이라는 내용을 포함하여 공고함 4. 현물보상 신청 기간: 보상기준 등이 공고된 날부터 3개월 이내로 함 제1항에 따라 현물보상을 받기로 결정된 권리는 현물보상을 약정한 날부터 현물보상으로 공급받는 토지 또는 건축물의 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다)할 수 없으며, 이를 위반할 때에는 공공주택정비사업자는 현물보상약정을 취소하고 현금으로 보상할 수 있음. 이 경우 현금보상액에 대한 이자율은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제9항제1호가목에 따른 이자율의 2분의 1로 함(제2항)	재량규정의무규정
9	안 제32조 (공공주택정비사업 시행에 따른 임시이주단지 조성에 관한 특례)	국가와 지방자치단체는 이주단지조성사업을 위하여 필요한 경우에는 국유·공유 재산을 무상으로 대부·사용 및 수익하게 할 수 있음(제3항)	재량규정
10	안 제35조 (부담금의 감면)	국가 및 지방자치단체는 공공주택정비사업을 원활하게 시행하기 위하여 필요한 경우에는 공공주택정비사업자가 공공주택정비사업의 시행을 위하여 취	재량규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		득한 부동산에 대하여 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 취득세를 감면할 수 있음(제1항) 공공주택정비사업에 부과되는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부담금에 대하여는 관련 법령으로 정하는 바에 따라 이를 감면하거나 부과하지 아니할 수 있음 (제2항) 1. 「개발이익환수에 관한 법률」 제5조에 따른 개발 부담금 2. 「농지법」 제38조에 따른 농지보전부담금 3. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제11조에 따른 광역교통시설부담금 4. 「도시교통정비 촉진법」 제36조에 따른 교통유발부담금 5. 「산지관리법」 제19조에 따른 대체산림자원조성비 6. 「초지법」 제23조에 따른 대체초지조성비	재량규정
11	안 제41조 (공공주택정비사업 통합 심의위원회)	지정권자는 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 사업계획 승인과 관련된 다음 각 호의 사항을 검토 및 심의하기 위하여 공공주택정비사업 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)를 둔다(제1항) 1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 관련 사항 3. 「대도시권 광역교통관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통개선대책 4. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 5. 「산지관리법」에 따라 해당 공공주택정비지구 에 속한 산지의 이용계획 6. 「에너지이용 합리화법」에 따른 에너지사용계획 7. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가등 8. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경 에 대한 평가 9. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」에 따른 철도건설사업 10. 「경관법」에 따른 사전경관계획 11. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가에 관 한 사항 12. 그 밖에 지정권자가 필요하다고 인정하여 통 합심의위원회의 회의에 부치는 사항	의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		통합심의위원회는 위원장 1명, 부위원장 1명을 포함하여 24명 이내의 위원으로 구성함(제2항)	
12	안 제42조 (토지매수업무 등의 위탁)	공공주택정비사업자는 토지매수업무·손실보상업무 및 이주대책업무 등을 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제81조제1항에 따라 지방자치단체 등에 위탁할 수 있음(제1항)	재량규정

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제3조 (공공주택정비사업의 지원)	×	제정안에 따라 공공주택정비사업 시행에 따른 국가와 지방자치단체의 재정적 지원, 부동산투기 방지대책 수립, 연 2회 이하의 환경영향평가의 실시, 간선시설의 설치비 지원 관련 재정소요는 정비사업지구의 입지, 설치예정 간선시설의 종류 및 방법, 환경영향평가 실시 일정 등 정비사업계획이 확정된 후에 결정될 사항으로 현시점에서 이에 대한 자료부재로 합리적인 재정소요를 추산하는 데 한계가 있음
2	안 제9조 (보안관리 및 부동산투기 방지대책)		
3	안 제17조 (다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제)		
4	안 제24조 (「환경영향평가법」의 적용 특례)		
5	안 제25조 (간선시설의 설치 및 지원 등)		
6	안 제27조 (토지등의 수용 등)		공공주택정비사업 시행에 따른 토지등 수용, 사용 또는 손실보상, 토지등 소유자에 대한 현물보상 규모 등 재정소요인은 공공주택정비사업이 실시되는 해당 지역면적, 설치예정 간선시설의 종류, 규모, 거주자의 수용, 사용된 토지등 면적, 면적당 보상단가, 보상시기 및 계획 등 정비사업계획이 확정된 후에 결정될 것으로 현시점에서 이에 대한 구체적 정보가 미비하여 합리적으로 추계하기 곤란한 사유에 해당
7	안 제28조 (정비지구토지등소유자에 대한 현물보상)		
8	안 제42조 (토지매수업무 등의 위탁)		

9	안 제6조제3항 (공공주택정비지구의 지정 등)		수수료 면제에 따른 수입감소, 이주단지조성에 따른 국·공유재산 무상사용에 따른 세외수입 감소분, 취득세 감면에 따른 세입 감소분 및 개발부담금 등 부담금 감면에 따른 수입감소분은 공공주택정비사업지구별 구체적인 사업계획이 불확정적이어서 현 시점에 이를 합리적으로 추계하는 데 한계가 있음
10	안 제32조 (공공주택정비사업 시행에 따른 임시이주단지 조성에 관한 특례)		
11	안 제35조 (부담금의 감면)		
12	안 제41조 (공공주택정비사업 통합심의위원회)	○	유사사례를 참고하여 추계

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행하도록 규정하고 있는 제정안 부칙과 사업준비기간을 고려하여 추계기간은 2027년부터 2031년까지 5년으로 함

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

- 노후 공공임대주택 정비를 위해 구성하는 공공주택정비사업 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”)는 전국 16개 시·도와 국토교통부에 설치하는 것으로 가정함
 - 공공임대주택 중 건설 후 15년이 경과한 임대주택은 유형별로 세종을 제외한 전국 16개 시·도에 분포하고 있는 것으로 나타남¹⁾
 - 제정안에 따라 지정권자인 국토교통부장관과 시·도지사는 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 사업계획 승인과 관련한 사항의 검토 및 심의를 위한 통합심의위원회를 두어야 하나, 현재 정비사업의 구체적인 입지, 사업실시 계획 등이 불확정적이어서 국가와 지방자치단체의 재정소요 규모를 추산하

1) 상세내역은 [참고자료]에서 확인할 수 있음

는 데 한계가 있음

- 다만, 본 추계에서는 노후 공공임대주택을 정비하기 위한 제정안의 취지와 15년 이상 노후화되고 있는 임대주택 현황을 참고하여, 추계기간 동안 국토교통부와 16개 시·도(세종시 제외) 등 총 17개의 통합심의위원회를 설치하는 것으로 가정함
 - 위원회 운영에 관한 구체적인 사항이 불확정적이므로 국토교통부 유사사례 위원회를 참고하며, 17개 위원회는 추계기간 동안 균분하여 설치하는 것으로 가정

- (유사사례 위원회 운영현황) 국토교통부 내 「공공주택 특별법」에 따라 운영되는 “공공주택통합심의위원회”, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 운영되는 “공공지원민간임대주택 통합심의위원회”의 운영현황을 참고함
- 공공주택통합심의위원회: 도시계획·건축·환경·교통·재해 등 공공주택지구 지구계획 승인과 관련된 사항을 검토 및 심의
 - 위원수: 33인(공무원 7인, 민간위원 26명)
 - 개최일수: 연평균 11회

[표 2] 공공주택통합심의위원회 운영현황: 2022~2024년

(단위: 회)

구분	2022	2023	2024	합계	평균
본회의	9	10	15	34	11.3

자료: 국토교통부 위원회 활동내역서(2024. 1분기 기준)

- 공공지원민간임대주택 통합심의위원회: 민간임대주택 공급촉진지구계획 승인을 위한 도시계획, 건축, 교통 등 관련사항을 통합하여 검토·심의
 - 위원수: 24인(공무원 8인, 민간위원 16명)
 - 개최일수: 연평균 3회

[표 3] 공공지원민간임대주택 통합심의위원회 운영현황: 2022~2024년

(단위: 회)

구분	2022	2023	2024	합계	평균
본회의	1	4	4	9	3

자료: 국토교통부 위원회 활동내역서(2024. 1분기 기준)

- (공공주택정비사업 통합심의위원회) 위원회 설치 지역과 시기를 특정하기 곤란하므로 추계기간 균분하여 매년 4개 위원회(2027~2030년 매년 4개 지역, 2031년 1개 지역)가 설립되는 것으로 가정함
- 위원수: 16인으로 가정
 - － 위원장, 부위원장 각 1명을 포함하여 24명 이내의 위원을 두도록 규정한 제정안과 유사사례(공공지원민간임대주택 통합심의위원회의 위원 24인 중 민간위원 16인)를 참고하여 수당이 지급되는 민간위원은 16인으로 가정함
 - 개최일수: 연 7회로 가정
 - － 개최일수는 유사사례 위원회(공공주택통합심의위원회 평균 11회, 공공지원민간임대주택 통합심의위원회 3회) 최근 3년간 평균 개최일수인 7회로 가정
 - 회의참석수당 단가: 민간위원 회의당 참석수당은 1인당 30만원을 적용함
 - － 1인당 회의참석수당 20만원²⁾, 유인물비 등 안전검토비 10만원
- (일부추계) 제정안에 따라 지정권자인 국토교통부장관과 시·도지사가 통합심의위원회를 설치·운영하는 경우 추가재정소요는 2027년 1억 3,400만원, 2031년 5억 7,100만원 등 향후 5년간 19억 1,500만원(연평균 3억 8,300만원) 이상으로 추계됨

[표 4] 제정안에 따른 추가재정소요: 2027~2031년

(단위: 백만원)

	2027	2028	2029	2030	2031	합계	연평균
위원회 수(신규, 개)	4	4	4	4	1	17	—
위원회 수(누적, 개 A)	4	8	12	16	17	—	—
민간위원수(명, B=A×16인)	64	128	192	256	272	—	—
회의참석수당(백만원, C)	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	—	—
개회일수(일, D=7회)	7	7	7	7	7	—	—
합계(B×C×D)	134	269	403	538	571	1,915	383

주: 제정안의 다른 재정수반요인에 대해서는 추계가 곤란하여 일부 재정수반요인에 대해서만 추계한 것으로, 제정안의 전체적인 재정소요액은 추계된 금액을 상회할 것임

2) 기획재정부(2025)의 「2026년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」에 따르면 법령 등에 의해 설치된 각종 위원회의 민간위원에 대한 회의참석 사례비 및 안전 검토비는 일반수용비에 편성함
 - 위원회 참석비는 1일당 150,000원내, 회의시간이 2시간 이상일 경우 추가 1회 50,000원내로 편성
 - 원격지에서 위원회 참석시 소요되는 경비, 단순한 회의 참석 이외의 사전자료수집·회의안전 검토 등 별도의 용역제공에 대한 전문가 자문료, 국가업무조력자 사례금은 별도 편성

IV. 부대의견

- 제정안에 따른 추가재정소요는 노후 공공임대주택을 보유한 전국 시·도에서 정비사업이 추계기간 동안 실시될 경우 통합심의위원회가 운영되는 것으로 가정하여 추산한 결과로, 향후 사업계획이 구체화됨에 따라 재정소요는 달라질 수 있음

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	김신애

□ 대표연락처

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

[참고자료] 장기공공임대주택 노후화 현황

(단위: 호)

유 형	총 세대수 (단지수)	15년미만	15년이상 ~20년미만	20년이상 ~25년미만	25년이상 ~30년미만	30년이상
영구임대	215,813 (204)	27,681 (26)	0 (0)	170 (1)	23,729 (30)	164,233 (147)
50년임대	114,294 (321)	20,240 (137)	16,087 (28)	35,343 (71)	42,841 (88)	9,783 (11)
국민임대	577,187 (894)	330,216 (490)	200,246 (339)	46,700 (64)	25 (1)	—
행복주택	123,933 (318)	123,933 (318)	—	—	—	—
합계	1,031,227 (1,737)	502,070 (957)	206,333 (367)	82,213 (136)	66,595 (119)	174,016 (158)

주: 2024년 12월 기준

자료: 국토교통부