



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《용적률을 완화하여 승인할 수 있는 사업계획의
범위 확대 등》

■ 신영대의원 대표발의(의안번호 제2214422호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 용적률을 완화하여 승인할 수 있는 사업계획의 범위 확대 (안 제20조제1항)	2
2. 용적률 완화 시 공급되는 임대주택의 공급가격 상향 (안 제20조제3항)	6

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 신영대의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 11. 20.

다. 회 부 일 : 2025. 11. 21.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 주택건설사업계획승인 신청 시 임대주택의 건설·공급에 관한 사항을 포함하여 신청하는 경우 용적률을 완화하여 적용할 수 있도록 허용하고 있으나 이를 주상복합 건축물을 건축하는 경우로만 한정하고 있어 제도의 실효성이 낮고, 이에 따라 공급되는 임대주택의 공급가격을 표준건축비로 정하고 있어 최근 공사비 상승을 고려하여 공급가격을 현실화해야 한다는 지적이 있음.

이에, 모든 주택건설사업에 대해 용적률을 완화하여 적용할 수 있도록 허용하는 대신 완화된 용적률의 일정 비율을 임대주택으로 공급하도록 규정하고, 공급되는 임대주택의 공급가격을 표준건축비에서 공사비 변동과 연계하여 정기적으로 산정하는 기본형건축비로 상향하여 사업주체의 부담을 완화하는 등 관련 미비사항을 보완하려는 것임(안 제20조).

Ⅲ. 검토의견

1. 용적률을 완화하여 승인할 수 있는 사업계획의 범위 확대 (안 제20조제1항)

현행	개정안
제20조(주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등) ① 사업주체(리모델링을 시행하는 자는 제외한다)가 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획승인신청서(「건축법」 제11조제3항의 허가신청서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 제출하는 경우 사업계획승인권자(건축허가권자를 포함한다)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 용도지역별 용적률 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.	제20조(주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등) ① ----- ----- <u>임대주택의 건설·공급에 관한</u> ---- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 제15조제1항에 따른 호수 이상의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 계획	<삭 제>
2. 임대주택의 건설·공급에 관한 사항	<삭 제>

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ 적용례 : 시행 후 최초로 사업계획승인을 신청하는 경우부터 적용

현행법 제20조제1항¹⁾에 따라 사업주체(리모델링을 시행하는 자 제외)가 (1)제15조제1항²⁾에 따른 호수 이상의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 계획과 (2)임대주택의 건설·공급에 관한 사항을 포함한 사업계획승인신청서 또는 건축허가신청서를 제출하는 경우 사업계획승인권자 또는 건축허가권자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조³⁾의 용도지역별 용적률 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있음.

1) 「주택법」

제20조(주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등) ① 사업주체(리모델링을 시행하는 자는 제외한다)가 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획승인신청서(「건축법」 제11조제3항의 허가신청서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 제출하는 경우 사업계획승인권자(건축허가권자를 포함한다)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 용도지역별 용적률 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 제15조제1항에 따른 호수 이상의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 계획
2. 임대주택의 건설·공급에 관한 사항

④ 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하기 전에 미리 용적률의 완화로 건설되는 임대주택의 규모 등에 관하여 인수자와 협의하여 사업계획승인신청서에 반영하여야 한다.

2) 공동주택의 경우 원칙적으로 30세대를 의미함(「주택법」 제15조제1항 및 「주택법 시행령」 제1항 참조).

3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제78조(용도지역에서의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역
 - 가. 주거지역: 500퍼센트 이하
 - 나. 상업지역: 1천500퍼센트 이하
 - 다. 공업지역: 400퍼센트 이하
 - 라. 녹지지역: 100퍼센트 이하
2. 관리지역
 - 가. 보전관리지역: 80퍼센트 이하
 - 나. 생산관리지역: 80퍼센트 이하
 - 다. 계획관리지역: 100퍼센트 이하
3. 농림지역: 80퍼센트 이하
4. 자연환경보전지역: 80퍼센트 이하

국토교통부에 따르면, 이와 같은 제도는 2009년에 수요가 풍부한 서울 등 수도권에서 민간건설사업을 통해서도 임대주택이 효과적으로 공급될 수 있는 법적 근거를 마련하기 위하여 이른바 주상복합건축물⁴⁾을 대상으로 도입되었으나,

용적률 완화의 특례를 적용할 수 있는 주택건설사업이 주상복합건축물을 건설하는 경우에 한정됨에 따라 용적률 완화 제도가 현장에서 잘 활용되지 않고 실효성이 낮은 문제가 있다는 지적이 있음.

[표 1] 용적률 완화 적용 사례

지역	유형	용적률(상향용적률)	세대수
서울	역세권 청년안심주택 (공공지원민간임대)	679.9%(+100%)	299세대(공공임대 84)
	민간분양	579.6%(+100%)	497세대(공공임대 73)
대전	민간분양	898.9%(+100%)	585세대(공공임대 40)

※ 자료: 국토교통부

이에 안 제20조제1항은 주상복합건축물의 건설 여부와 관계없이 모든 주택건설사업에서 임대주택의 건설·공급에 관한 사항을 포함하는 사업계획승인신청서 또는 건축허가신청서를 제출하면 용적률을 완화하여 적용할 수 있도록 하려는 것임.

4) 「주택공급에 관한 규칙」(국토교통부령)

제31조(주상복합건축물에 대한 우선공급) 건축주는 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 법 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축물 중 주택에 대해서는 해당 사업부지의 소유자에게 1세대 1주택을 기준으로 우선공급할 수 있다.

안 제20조제1항은 사업주체가 모든 민간주택사업에서 「주택법」에 따른 용적률 완화 특례를 활용할 유인을 제공하여 도심 내 주택공급 확대를 촉진할 수 있는 긍정적인 입법으로 판단됨.

국토교통부는 용적률 완화의 적용 대상을 모든 민간 주택건설사업으로 확대할 경우 제도의 활용도를 높여 주택공급 확대에 도움이 될 것으로 기대된다는 점에서 개정에 동의한다는 의견을 제시함.

2. 용적률 완화 시 공급되는 임대주택의 공급가격 상향 (안 제20조제3항)

현행	개정안
제20조(주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등) ①·② (생략) ③ 제2항에 따라 공급되는 임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부족토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다. <후단 신설> ④ ~ ⑥ (생략)	제20조(주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등) ①·② (생략) ③ ----- 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 가격(이하 이 조에서 “건축비의 가격”으로 한다)에---. 이 경우 건축비의 가격에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다. ④ ~ ⑥ (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행 ※ 적용례 : 시행 후 최초로 사업계획승인을 신청하는 경우부터 적용	

현행법 제20조제1항⁵⁾에 따라 완화된 용적률을 적용받은 사업주체는 같은 조 제2항⁶⁾에 따라 30퍼센트 이상 60퍼센트 이하의 범위에서 특별

5) 「주택법」

제20조(주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등) ① 사업주체(리모델링을 시행하는 자는 제외한다)가 다음 각 호의 사항을 포함한 사업계획승인신청서(「건축법」 제11조제3항의 허가신청서를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 제출하는 경우 사업계획승인권자(건축허가권자를 포함한다)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 용도지역별 용적률 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

6) 「주택법」

제20조(주택건설사업 등에 의한 임대주택의 건설 등) ② 제1항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 경우 사업주체는 완화된 용적률의 60퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상에 해당하는 면적을 임대주택으로 공급하여야 한다. 이 경우 사업주체는 임대주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사(이하 “인수자”라 한다)에 공급하여야 하며 시·도지사가 우선 인수할 수 있다.

시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 조례로 정하는 비율⁷⁾⁸⁾ 이상에 해당하는 면적을 임대주택으로 국토교통부장관, 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사(이하 “인수자”라 함)에 공급하여야 함.

이때 공급되는 임대주택의 공급가격은 현행법 제20조제3항에 따라 「공공주택 특별법」 제50조의3제1항⁹⁾에 따른 공공건설임대주택의 분양전환가격 산정기준에서 정하는 건축비로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 봄.

그런데, 최근 공사비 급등 등으로 사업주체의 부담이 증가한 상황에서 현행법령에 따라 공급가격이 상대적으로 낮은 수준¹⁰⁾에서 결정되는 임대주택을 사업주체가 적극적으로 공급할 것으로 기대하기 어렵다는 지적이 있음.

7) 「주택법 시행령」

제37조(주택건설사업 등에 따른 임대주택의 비율 등) ① 법 제20조제2항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 30퍼센트 이상 60퍼센트 이하의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 비율을 말한다.

8) 충북·세종·제주 60%, 서울·대구·전북·전남 50%, 경남 30%임.

9) 「공공주택 특별법」

제50조의3(공공임대주택의 우선 분양전환 등) ① 공공주택사업자는 임대 후 분양전환을 할 목적으로 건설한 공공건설임대주택을 임대의무기간이 지난 후 분양전환하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 우선 분양전환(이하 “우선 분양전환”이라 한다)하여야 한다. 이 경우 우선 분양전환의 방법·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

10) 「공공건설임대주택 표준건축비」(국토교통부고시, 2023. 2. 1. 전부개정)에 따른 공급가격의 상한은 6층 이상 10층 이하이면서 주거전용면적 40㎡ 초과 50㎡ 이하인 경우 3.3㎡당 404.6만원인 반면, 국토교통부에 따르면 한국부동산원의 「2025년도 건축신축단가표」상의 아파트 공사비는 3.3㎡당 620.6만원임.

이에 안 제20조제3항은 용적률 완화의 대가로 사업주체가 공급하는 임대주택의 공급가격을 「주택법」 제57조제4항¹¹⁾에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율¹²⁾에 해당하는 가격'으로 상향하면서, 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있도록 하려는 것임.

안 제20조제3항은 임대주택의 공급가격을 현실화¹³⁾하고 각종 시설물의 설치 등에 따라 추가로 드는 비용¹⁴⁾의 보전에 관한 법적 근거를 신설하여 사업주체의 임대주택 공급 부담을 완화하는 긍정적인 입법으로 판단됨.

11) 「주택법」

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ④ 제3항의 분양가격 구성항목 중 건축비는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 한다. 이 경우 기본형건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지역의 특성을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

12) 국토교통부는 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택의 경우에 준하여 기본형건축비의 80%로 대통령령에 규정하는 방안을 검토 중임.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제68조(재개발임대주택 인수방법 및 절차 등) ② 법 제79조제5항에 따른 재개발임대주택의 인수가격은 다음 각 호의 금액 또는 가격을 합한 금액으로 하며, 제2호에 따른 부속토지의 가격은 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 감정평가법인등 둘 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다.

1. 「주택법」 제57조제4항 전단에 따른 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 이 조에서 “기본형건축비”라 한다)의 80퍼센트에 해당하는 금액. 이 경우 기본형건축비는 제67조에 따른 조합원 외의 자에게 분양하는 경우의 분양 공고일 직전에 고시된 금액으로 한다.

13) 「주택법」 제57조제4항의 위임을 받은 국토교통부고시인 「분양가상한제 적용주택의 기본형 건축비 및 가산비용」(2025. 9. 15. 개정 시행)에 따르면 지상층건축비는 6층 이상 10층 이하 이면서 주거전용면적 40㎡ 초과 50㎡ 이하인 경우 3.3㎡당 770.6만원이므로, 그 80%는 3.3㎡당 616.4만원임.

14) 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택의 경우 법정 최소 기준면적을 초과하여 설치한 복리시설의 설치비용, 인텔리전트설비의 설치에 따라 추가로 소요되는 비용, 해당 주택의 시공 및 분양에 필요하여 납부한 보증수수료, 에너지절약형 친환경주택의 건설에 따라 추가로 드는 비용 등이 기본형건축비에 가산되어 인수가격이 됨(「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제68조제2항 제3호가목 및 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」(국토교통부령) [별표 1의3] ‘건축비 가산비용의 항목별 내용 및 산정방법’ 각 호 참조).

국토교통부는 임대주택 인수가격을 공사비 변동과 연계하여 정기적으로 산정하는 기본형건축비의 일정 비율로 상향할 경우 임대주택 의무 건설에 따른 사업주체의 부담이 완화될 것으로 기대된다는 점에서 개정
에 동의한다는 의견을 제시함.

대한주택건설협회는 임대주택의 공급가격을 재개발사업의 시행으로
건설되는 임대주택에 준하여 기본형 건축비의 80%로 하고,¹⁵⁾

현행법 제20조의2제3항 및 안 제20조의2제3항에서 임대주택의 부속
토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 보고 있으나 분양가 중 토지비의
비중이 크므로¹⁶⁾ 임대주택의 공급가격을 현실화하려는 개정안의 취지
와 공익적 목적을 위한 민간 참여 확대의 필요성을 고려하여 부속토지
도 감정평가금액에 따라 매입하도록 할 필요가 있다는 의견을 제출함.

문 의 처
02)6788-5576

15) 국토교통부는 개정 시 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택의 경우에 준하여 기본형건축비의 80%로 대통령령에 규정하는 방안을 검토 중임.

16) 대한주택건설협회에 따르면 2025년 6월 기준 분양가 중 대지비 비율은 전국 41%, 서울 56%임.