



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택도시기금법 일부개정법률안

검 토 보 고

《주택도시기금 지역계정 신설》

■ 김영배의원 대표발의(의안번호 제2216714호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 김영배의원 대표발의(제2216714호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 주택도시기금 지역계정 신설(안 제5조,제9조,제10조의2 등)	2

I. 김영배의원 대표발의(제2216714호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김영배의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 2. 10.

다. 회 부 일 : 2026. 2. 11.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따라 주택도시기금은 주택계정과 도시계정으로 구분되어 있고, 국토교통부장관이 기금을 운용·관리하고 있음.

그런데 지방자치단체 및 지방공사가 각 지방의 주거문제 해결을 위하여 주택도시기금을 적극적으로 활용할 필요가 있음에도 현행법은 중앙정부와 주택도시보증공사 위주로 규율하고 있고 지방공사에 대한 출자 등 지원을 명시적으로 규정하고 있지 않아 지방 실정에 맞는 주거정책 실현이 어렵다는 주장이 있음.

이에 주택도시기금에 지역계정을 신설하고 일정한 재원을 배분하도록 하며, 시·도지사가 이를 운용·관리하도록 함으로써 지방의 주택도시기금 접근성을 높이고 주거정책의 분권화를 도모하고자 함(안 제4조 등).

3. 검토의견

가. 주택도시기금 지역계정 신설(안 제5조,제9조,제10조의2 등)

현행	개정안
제4조(계정의 구분) 기금은 주택계정 및 도시계정으로 구분하여 운용·관리한다.	제4조(계정의 구분) -----주택계정, 도시계정 및 지역계정----- -.
제5조(기금의 재원 등) ①·② (생략) <u><신설></u>	제5조(기금의 재원 등) ①·② (현행과 같음) ③ 지역계정은 다음 각 호의 재원으로 조성한다. 1. 일반회계로부터의 출연금 또는 예수금 2. 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」에 따른 지역균형발전특별회계로부터의 출연금 또는 예수금 3. 「공공자금관리기금법」에 따른 공공자금관리기금으로부터의 예수금 4. 제6조에 따른 예수금 5. 지역계정의 회수금·이자수입금과 지역계정의 운용으로 생기는 수익 6. 지역계정에서 출자한 기관의 배당수익 7. 지역계정 대출자산의 매각자금 8. 지역계정 자산의 유동화로 조성한 자금 9. 국민주택사업의 시행에 따른 부대수익 10. 주택계정으로부터의 전입금 또는 차입금 11. 그 밖에 대통령령으로 정하는 수입금 ④ (현행 제3항과 같음) ⑤ 제1항제11호, 제2항제7호 및 제3항제7호----- -----.
③ (생략) ④ 제1항제11호 및 제2항제7호의 대출자산의 매각 방법·절차 등에 필요한 사항은	

현행	개정안
대통령령으로 정한다. ⑤ 국토교통부장관은 제1항제12호 및 제2항제8호에 따라 기금의 자산에 대하여 「자산유동화에 관한 법률」에 따른 자산유동화를 할 수 있다. <신설> 제9조(기금의 용도) ① 기금의 주택계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다. 1. ~ 4. (생략) 5. <u>도시계정으로의</u> 전출 또는 용자 6. ~ 9. (생략) ② (생략) <신설>	⑥ -----제1항제12호, 제2항제8호 및 제3항제8호----- ----- -----. ⑦ 각 계정 간의 재원의 배분에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제9조(기금의 용도) ① ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. <u>도시계정·지역계정으로의</u>----- - 6. ~ 9. (현행과 같음) ② (현행과 같음) ③ 기금의 지역계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다. 1. 지방자치단체 또는 지방공기업이 시행하는 다음 각 목의 사업에 대한 출자 또는 용자 가. 국민주택의 건설 나. 국민주택규모 이하의 주택의 구입·임차 또는 개량 다. 준주택의 건설 라. 준주택의 구입·임차 또는 개량 마. 국민주택규모 이하인 주택의 리모델링 바. 국민주택을 건설하기 위한 대지조성사

현행	개정안
	업 사. 「주택법」 제51조에 따른 공업화주택 (대통령령으로 정하는 규모 이하의 주택으로 한정한다)의 건설 아. 주택 건축공정이 국토교통부령으로 정하는 기준에 도달한 이후 입주자를 모집하는 국민주택규모 이하인 주택의 건설 자. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정된 경제자유구역의 활성화를 위한 임대주택의 건설 및 이와 관련된 기반시설 등의 설치에 필요한 자금 2. 다음 각 목의 기관, 특별회계에 대한 출자·출연 또는 용자 가. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다) 나. 「자산유동화에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 유동화전문회사등 다. 「주택법」 제84조에 따른 국민주택사업특별회계 3. 임대주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호나목의 공공분양주택의 공급을 촉진하기 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 증권의 매입 가. 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사가 발행하는 증권 나. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법

현행	개정안
③ 제1항 및 제2항에서 출자 · 투자할 수 있는 총액의 한 도는 대통령령으로 정한다. ④·⑤ (생략) ⑥ 국토교통부장관은 사업주 체 또는 시공자가 영업정지 를 받거나 「건설기술 진흥 법」 제53조에 따른 벌점이 국토교통부령으로 정한 기준 에 해당하는 경우 국토교통 부령으로 정하는 바에 따라 제1항 및 제2항의 출자 또는 용자를 제한할 수 있다.	를」 제229조제2호에 따른 부동산집 합투자기구가 발행하는 집합투자증권 다. 「조세특례제한법」 제104조의3제1항 각 호의 요건을 갖춘 법인이 발행하 는 증권 라. 그 밖에 임대주택의 공급과 관련된 증 권으로서 대통령령으로 정하는 증권 4. 제5조 및 제6조에 따른 예수금, 예탁금, 차입금에 대한 원리금 상환 5. 기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비 6. 지방 주택도시분야 전문가 양성을 위한 국내외 교육훈련 및 관련 제도 개선을 위 한 연구조사 7. 지방자치단체 시책으로 추진하는 주택사 업 8. 그 밖에 지역계정의 설치목적을 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업 ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라----- -----. ⑤·⑥ (현행 제4항 및 제5항과 같음) ⑦ ----- ----- ----- -----제1항부터 제3항까지의 -----.

현행	개정안
<u><신 설></u>	제10조의2(지역계정의 운용·관리 등) ① 제10조제1항에도 불구하고 지역계정의 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 운용·관리한다. ② 시·도지사는 지역계정의 운용·관리에 관한 사무의 전부 또는 일부를 지방공사에 위탁할 수 있다. ③ 지방공사는 제2항에 따라 위탁받은 사무의 일부를 시·도지사의 승인을 받아 금융기관 등에 재위탁할 수 있다. 다만, 시·도지사는 필요하다고 인정하는 경우 금융기관 등에 직접 위탁할 수 있다. ④ 시·도지사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 지역계정의 조성 및 운용 상황을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. ⑤ 지방공사 및 제3항에 따라 기금 사무의 일부를 재위탁 또는 위탁받은 금융기관 등은 선량한 관리자의 주의로 위탁받은 사무를 처리하여야 한다. ⑥ 시·도지사는 지역계정의 운용에 관한 계획을 수립하려는 경우에는 미리 국토교통부장관과 협의하여야 한다. ⑦ 그 밖에 각 지방자치단체 간의 재원의 배분 등 지역계정의 운용·관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

※ 시행일 : 2027년 1월 1일

현행법 상 주택도시기금은 국토교통부장관이 운용·관리¹⁾하고 있으며 주택계정과 도시계정으로 구분²⁾됨.

주택계정의 경우 주택건설·구입·전세·개량 자금 및 임대주택출자·경상보조 등의 용도로 사용되며, 도시계정의 경우 도시재생 융·출자, 가로·자율주택정비사업, 노후산단재생지원 융자 등의 용도로 사용됨.

개정안은 주택도시기금 계정에 지역계정을 신설하려는 것으로, 지역계정의 전반적인 구조의 경우 재원 조성 항목은 도시계정³⁾과, 용도는 주택계정⁴⁾과 유사하게 규정되어 있음.

반면, 운용·위탁 주체가 각각 국토교통부장관, 주택도시보증공사인 주택계정·도시계정과 달리 각각 시·도지사⁵⁾ 및 지방공사라는 점과, 지방자치단체 및 지방공기업이 시행하는 주택건설·구입 등의 사업에 사용할 수 있도록 그 용도를 규정하고 있다는 점에서 기존의 계정과 차이가 있음.

1) 「주택도시기금법」

제10조(기금의 운용·관리 등) ① 기금은 국토교통부장관이 운용·관리한다.

② 국토교통부장관은 기금의 운용·관리에 관한 사무의 전부 또는 일부를 공사에 위탁할 수 있다.

③ 공사는 제2항에 따라 위탁받은 사무의 일부를 국토교통부장관의 승인을 받아 금융기관 등에 재위탁할 수 있다. 다만, 국토교통부장관은 필요하다고 인정하는 경우 금융기관 등에 직접 위탁할 수 있다.

2) 「주택도시기금법」

제4조(계정의 구분) 기금은 주택계정 및 도시계정으로 구분하여 운용·관리한다.

3) 안 제5조제3항제9호의 “국민주택사업의 시행에 따른 부대수익”만 주택계정의 재원 조성에 포함되는 항목이며, 나머지 항목은 도시계정의 재원 항목과 같음.

4) 현행법 제9조제1항제5호의 “도시계정으로의 전출 또는 융자” 항목을 제외하고 주택계정과 유사하게 지역계정의 용도가 규정되어 있음.

5) 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사

이는 지방자치단체 및 지방공사에게 주택도시기금 중 일부의 운용·관리 권한을 부여함으로써 주택 공급을 위한 지방자치단체 및 지방공사의 재원을 확보함과 아울러 자율적으로 지역 실정에 맞는 주택을 공급할 수 있도록 하려는 취지의 입법으로 이해됨.

한편, 지역계정의 도입과 관련하여서는 다음과 같은 사항을 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

먼저, 현행법은 주택도시기금의 설치와 기금의 운용·관리를 위탁하는 주택도시보증공사의 설립에 관한 사항을 규정⁶⁾하고 있는데, 지역계정의 도입은 국가 차원의 관리·운용을 통한 주택공급, 주거복지 확대라는 현행법의 제정 목적과 배치되는 측면이 있는 만큼, 지방자치단체에 기금 활용의 자율성을 부여할 필요성에 대해서는 입법정책적인 결정이 필요하다고 보임.

또한, 지역계정의 도입 시 각 지방자치단체별로 재원이 배분되어야 하는데, 지방자치단체별 인구나 주택청약종합저축 납부액을 기준으로 하여 주택 공급이 보다 필요한 수도권에 재원의 배분을 집중할지 지역 균형발전 측면을 강조하여 보다 형평성 있게 재원을 배분할지에 대한 검토도 선행될 필요가 있을 것으로 생각됨.

6) 「주택도시기금법」

제1조(목적) 이 법은 주택도시기금을 설치하고 주택도시보증공사를 설립하여 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원함으로써 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

추가적으로 국민주택채권 발행, 주택청약저축 납부액 등은 주택계정의 수입 항목에 포함⁷⁾되어 있는 등 주택도시기금의 수입의 97% 이상은 주택계정 수입인데, 개정안에서는 해당 수입 항목을 포함하지 않고 도시계정과 같이 “주택계정으로부터의 전입금 또는 차입금”을 수입 항목에 포함하고 있어 주택계정으로부터의 전입금 또는 차입금 규모에 따라 지역계정의 운용 규모가 제한될 수 있는 측면도 있어 보임.

【 주택도시기금 2026년도 수입 계획안(총계 기준) 】

(단위: 백만원, %)

기금	2024결산	2025계획		2026계획		증감	
		당초(A)	수정	정부안	확정(B)	B-A	%
수입(계정합)	120,150,481	103,391,465	103,997,540	108,051,180	108,052,990	4,661,525	4.5
주택계정	118,960,294	101,714,358	102,320,433	106,703,907	106,703,917	4,989,559	4.9
도시계정	1,190,187	1,677,107	1,677,107	1,347,273	1,349,073	△328,034	△19.6

※자료: 국토교통부

개정안에 대하여 국토교통부는 주택도시기금은 국민주택채권, 청약 등 국민 부채로 조성된 부채성 재원으로 사업성·회수가능성 등을 고려한 통합적인 운용·관리가 중요하나,

기금을 지역 단위로 나누어 관리할 경우 국가 단위의 통합 운용을

7) 「주택도시기금법」

제5조(기금의 재원 등) ① 주택계정은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 제7조에 따른 국민주택채권 발행으로 조성된 자금
2. 「주택법」 제56조제2항에 따른 입주자저축으로 조성된 자금
- 3.~14. (생략)

통한 수익률 제고 및 리스크 분산이 불가하여 기금 운용의 효율성이 저하될 수 있다는 입장임.

또한, 모든 지방자치단체가 전문적인 기금 운용 인력과 시스템을 갖추기에는 현실적으로 불가하여 기금 재원의 건전성을 저해할 수 있으며, 주택도시기금의 조성 기여도⁸⁾에 비례하여 할당 요구 시 오히려 수도권-비수도권 주거 격차가 심화될 가능성이 있는 만큼 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

8) (조성 자원 비중) 청약 : 수도권 64%(서울 29%), 국민주권채권 수도권 74%(서울 34%)