

의안번호	2218978
의 퇴 인	김희정의원
회 답 일	2026.6.5.
추계번호	26B2723

도시 및 주거환경정비법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제54조제1항 (재건축사업 등의 용적률 완화 및 국 민주택규모 주택 건설비율)	사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 <u>용적률의 상한</u> (이하 이 조에서 “ <u>법적상한용적률</u> ”이라 한다)의 <u>100분의 130까지</u> 건축할 수 있다.(제1항)	재량규정
2	안 제66조제1항 및 제2항 (용적률에 관한 특 례 등)	사업시행자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제1항에도 불구하고 해당 정비구역에 적용되는 용적률의 <u>100분의 130</u> 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 용적률을 완화하여 정할 수 있다.(제1항)	재량규정
		정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 제11조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.(제2항) 1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 <u>100분의 130까지</u> 완화	재량규정

Ⅱ. 미첨부 근거규정 및 상세 사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제54조제1항 (재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제66조제1항 및 제2항 (용적률에 관한 특례 등)	

2. 상세사유

□ (안 제54조제1항) 개정안은 재건축사업 등의 경우 현행 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 따라 용도지역별로 정하고 있는 법적상한용적률까지 건축할 수 있도록 한 사항을 법적상한용적률의 100분의 130까지 건축할 수 있도록 하는 내용임

○ 이에 따라 현행 「도시 및 주거환경정비법」 제55조제1항¹⁾에 따라 사업시행

1) 제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용)

① 사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 정비사업(「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제1호에 따른 재정비촉진지구에서 시행되는 재개발사업 및 재건축사업은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 시행하는 경우 정비계획(이 법에 따라 정비계획으로 의제되는 계획을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)으로 정하여진 용적률에도 불구하고 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한(이하 이 조에서 "법적상한용적률"이라 한다)까지 건축할 수 있다.

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 "과밀억제권역"이라 한다)에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역 및 대통령령으로 정하는 공업지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)

2. 제1호 외의 경우 시·도조례로 정하는 지역에서 시행하는 재개발사업 및 재건축사업

④ 사업시행자는 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 "초과용적률"이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 과밀억제권역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 30 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

2. 과밀억제권역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 50 이상 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

자가 일정 비율의 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자²⁾인 국가, 지방자치단체 등에 공급하게 되는 물량이 완화된 용적률만큼 증가할 경우, 인수자인 국가 또는 지방자치단체의 인수 주택물량의 증가로 인한 추가재정소요가 발생할 수 있음

- 그런데 개정안에 따른 용적률 완화 적용대상인 국민주택규모 주택의 건설비율, 인수 대상 물량, 용적률 완화에 따른 건설·공급 규모 등이 모두 대통령령에 위임되어 있거나 사업별로 상이할 것이므로 국가·지방자치단체 또는 토지주택공사등의 인수물량과 단가 등이 불확정적이어서 개정안 시행에 따른 추가 인수비용을 현시점에 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음

□ (안 제66조제1항 및 제2항) 개정안은 정비구역에서 적용되는 용적률을 현행 100분의 125이하 범위에서 완화할 수 있도록 한 사항을 100분의 130 이하 범위까지 확대하고, 역세권등의 경우 현행 ‘법적상한용적률의 100분의 120까지 완화’할 수 있도록 한 사항을 ‘법적상한용적률의 100분의 130까지 완화’할 수 있도록 하는 사항임

- 이에 따라 역세권 등 정비구역에서 시행하는 정비사업 시 사업시행자가 「도시 및 주거환경정비법」 제66조제3항³⁾에 따라 일정 비율의 국민주택규

3. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재건축사업은 초과용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

4. 과밀억제권역 외의 지역에서 시행하는 재개발사업은 초과용적률의 100분의 75 이하로서 시·도조례로 정하는 비율

2) 제55조(국민주택규모 주택의 공급 및 인수)

- ① 사업시행자는 제54조제4항에 따라 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등(이하 "인수자"라 한다)에 공급하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 국민주택규모 주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.
- ③ 사업시행자는 제54조제1항 및 제2항에 따라 정비계획상 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 사업시행계획인가를 신청하기 전에 미리 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택에 관한 사항을 인수자와 협의하여 사업시행계획서에 반영하여야 한다.
- ④ 제1항 및 제2항에 따른 국민주택규모 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있으며, 인수된 국민주택규모 주택은 대통령령으로 정하는 장기공공임대주택으로 활용하여야 한다. 다만, 토지등소유자의 부담 완화 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우에는 인수된 국민주택규모 주택을 장기공공임대주택이 아닌 임대주택으로 활용할 수 있다.
- ⑤ 제2항에도 불구하고 제4항 단서에 따른 임대주택의 인수자는 임대무기간에 따라 감정평가액의 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 부속 토지를 인수하여야 한다.

3) 제66조(용적률에 관한 특례 등)

- ① 사업시행자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제1항에도 불구하고 해당 정비구역에 적용되는 용적률의 100분의 125 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 용적률을 완화하여 정할 수 있다.

모 주택을 건설하여 인수자인 국가, 지방자치단체 등에 공급하게 되는 물량이 완화된 용적률만큼 증가할 경우, 인수자인 국가 또는 지방자치단체의 인수 주택물량의 증가로 인한 추가재정소요가 발생할 수 있음

- 그런데 개정안에 따른 용적률 완화의 적용대상 지역, 용적률 완화 수준, 용적률 완화에 따라 추가되는 공급세대 수, 국민주택규모 주택 공급비율 등은 하위 법령과 지방도시계획위원회 심의 및 사업별 추진계획에 따라 달라질 수 있어, 국가·지방자치단체 또는 토지주택공사등의 인수물량과 인수단가가 불확정적이므로, 개정안 시행에 따른 추가 인수비용을 현시점에 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음

- 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. 부대의견

- 없음

-
1. 제65조제1항 단서에 따라 대통령령으로 정하는 손실보상의 기준 이상으로 세입자에게 주거이전비를 지급하거나 영업의 폐지 또는 휴업에 따른 손실을 보상하는 경우
 2. 제65조제1항 단서에 따른 손실보상에 대하여 임대주택을 추가로 건설하거나 임대상가를 건설하는 등 추가적인 세입자 손실보상 대책을 수립하여 시행하는 경우
 - ② 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 제11조, 제54조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <신설 2023.7.18.>
 1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화
 2. 용도지역의 변경을 통하여 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)한 후 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화
 - ③ 사업시행자는 제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 이 경우 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다.

IV. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	예승우

□ 대표연락처

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