

2026년도
국토교통위원회 소관
기금운용계획안
예비심사보고서

주 택 도 시 기 금
자동차사고피해지원기금

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회

목 차

I. 소관부처 회부 기금운용계획안	1
II. 심사경과	2
III. 개요	3
IV. 전문위원 검토보고의 요지	21
V. 대체토론의 요지	93
VI. 소위원회 심사보고의 요지	93
VII. 심사결과	95
VIII. 찬반토론의 요지	95
IX. 부대의견	95

※ 불 임 : 수정내역 첨부

2026년도 국토교통위원회 소관 기금운용계획안 예비심사보고서

2025. 11.

국토교통위원회

I. 소관부처 회부 기금운용계획안

1. 국토교통부 소관

- 주택도시기금
- 자동차사고 피해지원기금

II. 심사경과

1. 제 출 일 자 : 2025. 9. 3.

2. 회 부 일 자 : 2025. 9. 4.

3. 상정 및 의결일자

□ 제429회 국회(정기회)

○ 제5차 국토교통위원회(2025. 11. 11.)

상정, 제안설명, 검토보고, 대체토론 및 소위원회 회부

○ 제1차 예산결산기금심사소위원회(2025. 11. 13.)

상정, 심사(국토교통부[국토분야])

○ 제2차 예산결산기금심사소위원회(2025. 11. 14.)

상정, 심사, 의결(국토교통부[국토분야], 국토교통부[교통분야], 행정
중심복합도시건설청, 새만금청 소관)

○ 제3차 예산결산기금심사소위원회(2025. 11. 18.)

상정, 심사, 의결(국토교통부[국토분야])

○ 제6차 국토교통위원회(2025. 11. 18.)

상정, 소위원장 심사보고, 수정의결

Ⅲ. 개요

[국토교통부 소관]

1. 총괄

가. 기금운용계획안

1) 주택도시기금

2026년도 주택도시기금 조성 및 운용계획안은 전년도 계획(당초) 대비 4조 6,597억원 증액된 108조 512억원으로, 내부거래 지출 등을 제외한 총지출은 전년도 계획(당초) 대비 2조 7,542억원 증액된 38조 1,497억원이 편성되었음.

계정별로 살펴보면, 주택계정은 임대주택지원(출·용자)이 7조 3,586억원 증액된 반면, 주택구입·전세자금(용자)이 3조 7,556억원, 분양주택등 지원(출·용자)이 1조 447억원 각각 감액되면서 총지출 규모가 2조 6,645억원 증액되었고, 도시계정은 총지출 규모가 전년도 당초 계획 대비 897억원이 증가하였음.

【 2026년도 주택도시기금 조성 및 운용계획안 총괄표 】

(단위 : 억원)

구 분		2025년 계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감(B-A)	%
총 계(조성)		1,033,915	1,080,512	46,597	4.5
주택 계정	소 계	1,017,144	1,067,039	49,895	4.9
	자체재원	252,236	243,614	△8,621	△3.4
	정부내부수입	164,756	186,037	21,282	12.9
	차입금	327,800	315,750	△12,050	△3.7
	여유자금 회수	272,352	321,637	49,285	18.1
도시 계정	소 계	16,771	13,473	△3,298	△19.7
	기타민간이자수입 등	6,779	5,038	△1,740	△25.7
	타계정전입금	933	1,462	529	56.7
	여유자금회수	9,060	6,972	△2,087	△23.0
총 계(운용)		1,033,915	1,080,512	46,597	4.5
총지출		353,955	381,497	27,542	7.8
주택 계정	소 계	348,113	374,758	26,645	7.7
	임대주택지원(출자)	29,492	83,274	53,782	182.4
	임대주택지원(융자)	124,780	144,584	19,805	15.9
	분양주택등 지원(출·융자)	14,741	4,295	△10,447	△70.9
	주택구입·전세자금(융자)	140,572	103,016	△37,556	△26.7
	기타지출	38,526	39,587	1,061	2.8
	기금운영비(주택계정)	2.3	2.4	0.1	4.3
도시 계정	소 계	5,842	6,739	897	15.3
	도시재생	5,842	6,739	897	15.3
	기금운영비(도시계정)	0.4	0.4	-	-
기타(내부거래 지출 등)		679,959	699,015	19,056	2.7
차입금원금상환		350,996	309,308	△41,688	△11.9
정부내부거래지출		96,945	66,841	△30,105	△31.1
여유자금운용		232,018	322,866	90,848	28.1

※ 자료: 국토교통부

2) 자동차사고피해지원기금

2026년도 자동차사고피해지원기금 조성 및 운용계획안은 전년도 계획(당초) 대비 59억원(△2.3%) 감액된 2,533억원이 편성되었음.

【 2026년도 자동차사고피해지원기금 조성 및 운용계획안 총괄표 】

(단위 : 억원)

구 분	2025년 계획 (당초)(A)	2026년도 계획안(B)	증 감 (B-A)	
				%
총 계(조성)	2,592	2,533	△59	△2.3
자체재원	474	453	△21	△4.4
정부내부수입	1,553	1,545	△8	△0.5
여유자금회수	565	535	△30	△5.3
총 계(운용)	2,592	2,533	△59	△2.3
총지출	556	544	△12	△2.2
자동차사고피해지원	553	541	△12	△2.2
의무보험전산망	31	23	△8	△25.8
피해자지원	198	194	△4	△2.0
정부보장사업	186	187	1	0.5
생활지원 및 학자금	10	9	△1	△10.0
국립교통재활병원	120	120	-	-
자동차손해배상진흥원	8	8	-	-
기금운영비(자동차기금)	3	3	△0	△0.02
기타(내부거래 지출 등)	2,036	1,989	△47	△2.3
정부내부거래지출(공자예탁)	1,500	1,500	-	-
여유자금운용	536	489	△47	△8.8

※ 자료: 국토교통부

2. 기금운용계획안

가. 주택도시기금

주택도시기금은 융자원리금 회수에 따른 자체재원, 채권발행을 통한 차입금, 재정에서 지원되는 정부내부수입, 무주택자가 가입한 청약저축과 여유자금 등으로 조성되고, 2026년도 조성계획 규모는 전년도 당초계획 대비 4조 6,597억원(4.5%)이 증액된 108조 512억원임.

【 2026년도 주택도시기금 조성계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2024결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	1,201,505	1,033,915	1,080,512	46,597	4.5
- 자체재원	182,013	252,236	243,614	△8,621	△3.4
- 정부내부수입	178,889	164,756	186,037	21,282	12.9
- 차입금(국민주택채권, 청약저축)	289,630	327,800	315,750	△12,050	△3.7
- 여유자금 회수(전년 이월금)	539,070	272,352	321,637	49,285	18.1
- 도시계정	11,902	16,771	13,473	△3,298	△19.7

※ 자료: 국토교통부

가) 자체재원

자체재원은 융자금회수, 이자수입 및 정부출자수입 등으로 구성되며 2026년도 조성계획안은 전년도 당초 계획 대비 8,621억원(△3.4%) 감액된 24조 3,614억원임.

【 2026년도 주택도시기금 자체재원 조성계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2024결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	182,013	252,236	243,614	△8,621	△3.4
- 융자금회수	137,767	200,904	190,612	△10,292	△5.1
- 이자수입	33,014	37,000	37,117	117	0.3
- 정부출자수입 등	11,233	14,332	15,885	1,553	10.8

※ 자료: 국토교통부

융자금 회수는 기존 융자금이 만기 또는 조기에 상환되는 자금으로 각종 대출금의 상환조건과 조기상환 추이 등을 감안하여 19조 612억원으로 편성되었고, 정부출자수입 등 1조 5,885억원은 한국토지주택공사·주택도시보증공사 등에 대한 출자배당금 1,659억원과 기타경상이전수입 2,523억원 등으로 구성되어 있음.

나) 정부내부수입

정부내부수입은 일반회계전입금, 복권기금전입금, 기금예탁원금회수·이자수입 등으로 구성되며, 2026년도 조성계획안은 전년도 당초 계획 대비 2조 1,282억원(12.9%)이 증액된 18조 6,037억원으로, 일반회계전입금 증가가 증액의 주된 이유임.

【 2026년도 주택도시기금 정부내부수입 조성계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2024결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	178,889	164,756	186,037	21,282	12.9
- 일반회계전입금	33,060	32,763	68,116	35,353	107.9
- 복권기금전입금	4,500	4,500	4,000	△500	△11.1
- 기금예탁이자수입	3,814	3,828	2,710	△1,118	△29.2
- 기금예탁원금회수	137,515	123,665	111,212	△12,453	△10.1

※ 자료: 국토교통부

일반회계전입금은 행복주택, 국민임대주택 및 영구임대주택 건설지원 등을 위해 6조 8,116억원이 계상되었고, 복권기금전입금은 다가구 매입임대 등 저소득층의 주거안정을 위해 4,000억원이 편성되었음.

다) 차입금 및 여유자금 회수

차입금은 국민주택채권¹⁾ 발행 등에 따른 수입금으로서 31조 5,750억원이 편성되었고, 여유자금 회수는 2026년도 지출잔액 및 지출시기 등을 고려하여 32조 1,637억원이 편성되었음.

【 2026년도 주택도시기금 차입금 및 여유자금 회수 계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2024결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	828,700	600,152	637,387	37,235	6.2
- 차입금 (국민주택채권, 청약저축)	289,630	327,800	315,750	△12,050	△3.7
- 여유자금 회수	539,070	272,352	321,637	49,285	18.1

※ 자료: 국토교통부

1) 국민주택채권 개요

- o 제1종 국민주택채권 : 건축허가, 부동산 등기 등 각종 인·허가나 등기·등록을 신청하는 자, 국가·지방자치단체 또는 정부투자기관과 건설공사의 도급계약을 체결하는 자가 매입하여야 하는 채권 (연 1.0%, 5년 만기)

라) 도시계정

2026년도 도시계정의 조성계획안은 전년도 당초 계획 대비 3,298억원 (△19.7%)이 감액된 1조 3,473억원으로, 여유자금회수 등의 감액이 감액 편성의 주요 원인임.

【 2026년도 주택도시기금 도시계정 조성계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2024결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	11,902	16,771	13,473	△3,298	△19.7
- 주택계정전입금	1,511	933	1,462	529	56.7
- 기타민간이자수입 등	4,803	6,779	5,038	△1,740	△25.7
- 여유자금회수(도시계정)	5,588	9,060	6,972	△2,087	△23.0

※ 자료: 국토교통부

2) 운용계획

주택도시기금 운용은 행복주택, 국민임대주택, 영구임대주택 등 공공주택 건설, 주택 구입 및 전세자금 융자, 차입금 원리금 상환 등으로 구성되고, 2026년도 운용계획안은 전년도 당초 계획 대비 4조 6,597억원(4.5%) 증액된 108조 512억원임.

【 2026년도 주택도시기금 운용계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2024결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	%
합 계	1,201,505	1,033,915	1,080,512	46,597	4.5
- 주택시장안정 및 주거복지향상	49,198	38,529	39,590	1,061	2.8
- 분양주택 등 지원	15,913	14,741	4,295	△10,447	△70.9
- 구입·전세자금	87,550	140,572	103,016	△37,556	△26.7
- 임대주택지원(융자)	127,636	124,780	144,584	19,805	15.9
- 임대주택지원(출자)	41,671	29,492	83,274	53,782	182.4
- 회계기금간 거래 등	126,262	96,945	66,841	△30,105	△31.1
- 여유자금 운용(주택)	448,423	221,089	316,132	95,043	43.0
- 차입금원금상환	292,949	350,996	309,308	△41,688	△11.9
- 도시재생활성화(도시)	6,019	5,842	6,739	897	15.3
- 여유자금 운용(도시)	5,883	10,929	6,734	△4,195	△38.4

※ 자료: 국토교통부

가) 주택시장안정 및 주거복지향상

2026년도 주택시장안정 및 주거복지향상 프로그램의 운용계획안은 전년도 당초 계획 대비 1,061억원(2.8%) 증액된 3조 9,590억원임.

【 2026년도 주택도시기금 주택시장안정 및 주거복지향상 지출계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2024결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	49,198	38,529	39,590	1,061	2.8
- 재건축초과이익자본이전	0	41	2	△39	△95.2
- 주택금융신용보증기금출연	1,330	831	811	△21	△2.5
- 이차보전지원	13,902	18,398	19,720	1,322	7.2
- 주택도시보증공사 출자	7,000	-	-	-	-
- 위탁수수료	2,066	2,369	2,188	△182	△7.7
- 이자상환	24,898	16,887	16,867	△20	△0.1
- 기금운영비	1.4	2.3	2.4	0.1	4.3

※ 자료: 국토교통부

나) 분양주택 등 지원(융자)

2026년도 분양주택 등 지원(융자) 프로그램 운용계획안은 전년도 당초 계획 대비 1조 447억원(△70.9%)이 감액된 4,295억원임.

【 2026년도 주택도시기금 분양주택 등 지원(용자) 지출계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2024결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	%
합 계	15,913	14,741	4,295	△ 10,447	△ 70.9
- 분양주택(용자)	15,895	14,716	4,270	△ 10,447	△ 71.0
- 위험건축물이주자금(용자)	10	-	-	-	-
- 층간소음성능보강(용자)	8	-	-	-	-
- 층간소음개선리모델링(용자)	-	-	-	-	-
- 신도시리츠(출자)	-	25	25	-	-

※ 자료: 국토교통부

다) 주택구입·전세자금(용자)

2026년도 주택구입·전세자금(용자) 프로그램 운용계획안은 전년도 당초 계획 대비 3조 7,556억원(△26.7%)이 감액된 10조 3,016억원임.

【 2026년도 주택도시기금 주택구입·전세자금(용자) 지출계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2024결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	%
주택구입·전세자금(용자)	87,550	140,572	103,016	△ 37,556	△ 26.7

※ 자료: 국토교통부

라) 임대주택지원(용자)

임대주택지원(용자) 프로그램은 국민임대, 공공임대, 행복주택, 전세임대 등을 위한 용자지원 사업으로 구성되고, 2026년도 운용계획안은 전년도 당초 계획 대비 1조 9,805억원(15.9%) 증액된 14조 4,584억원임.

【 2026년도 주택도시시기금 임대주택지원(용자) 지출계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2024결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	127,636	124,780	144,584	19,805	15.9
- 국민임대용자	922	1,876	1,418	△458	△24.4
- 공공임대용자	6,978	6,628	1,609	△5,019	△75.7
- 집주인임대주택사업	203	490	-	△490	△100.0
- 민간임대용자	13,731	15,000	15,000	-	-
- 다가구매입임대용자	43,712	30,444	63,788	33,344	109.5
- 행복주택용자	2,808	4,384	1,891	△2,493	△56.9
- 전세임대용자	48,789	51,141	52,644	1,502	2.9
- 통합공공임대용자	10,493	14,817	8,236	△6,581	△44.4

※ 자료: 국토교통부

마) 임대주택지원(출자)

임대주택지원(출자) 프로그램은 국민임대, 공공임대, 행복주택 등을 위한 출자지원 사업으로 구성되고, 2026년도 운용계획안은 전년도 당초 계획 대비 5조 3,782억원(182.4%)이 증액된 8조 3,274억원임.

【 2026년도 주택도시시기금 임대주택지원(출자) 지출계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2024결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	%
합 계	41,671	29,492	83,274	53,782	182.4
- 다가구매입임대출자	22,932	2,731	56,382	53,651	1,964.8
- 국민임대출자	716	732	333	△399	△54.5
- 영구임대출자	95	431	41	△390	△90.5
- 행복주택출자	1,014	1,346	98	△1,248	△92.7
- 임대주택리츠출자	2,991	4,500	7,200	2,700	60.0
- 전세·매입임대경상보조	1,453	1,600	2,609	1,008	63.0
- 통합공공임대출자	10,359	16,424	14,793	△1,631	△9.9
- 노후공공임대주택 그린리모델링 및 서비스개선	2,111	1,728	1,819	91	5.2

※ 자료: 국토교통부

바) 기타

기타 프로그램은 공공자금관리기금예탁금, 국공채원금상환, 청약저축원금상환 등의 사업으로 구성되고, 2026년도 운용계획안은 전년도 당초 계획 대비 2조 3,251억원(3.5%)이 증액된 69조 2,281억원임.

【 2026년도 주택도시기금 기타 지출계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2024결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	867,635	669,030	692,281	23,251	3.5
- 예수금원리금상환	26	25	75	50	197.7
- 예탁금등(사학,공자기금)	124,356	95,600	65,222	△30,378	△17
- 복권기금반환금	370	388	81	△306	△79.0
- 도시계정전출금	1,511	933	1,462	529	56.7
- 여유자금	448,423	221,089	316,132	95,043	43.0
- 국공채원금상환	166,685	186,395	188,046	1,651	0.9
- 청약저축원금상환	126,264	164,601	121,262	△43,339	△26.3

※ 자료: 국토교통부

구체적으로는 국공채 및 청약저축 원금을 상환하기 위하여 18조 8,046억원과 12조 1,262억원이 각각 편성되었고, 도시재생사업(출·융자)에 필요한 자금의 일부를 도시계정으로 전출하기 위한 도시계정전출금 1,462억원이 편성됨.

사) 도시재생활성화 등

도시재생활성화 등 프로그램은 도시재생지원 출자 및 용자 등 도시재생 뉴딜사업을 지원하기 위한 사업으로서 도시계정에 편성되어 있고, 2026년도 운용계획안은 전년도 당초 계획 대비 3,298억원(△19.7%)이 감액된 1조 3,473억원임.

【 2026년도 주택도시기금 도시재생활성화 등 지출계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2024결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	11,902	16,771	13,473	△3,298	△19.7
- 도시재생지원(출자)	-	-	-	-	-
- 도시재생지원(용자)	1,564	1,050	1,050	-	-
- 도시재생사업지원	89	58	36	△22	△37.9
- 도시재생씨앗융자	394	500	400	△100	△20.0
- 노후산단재생지원(용자)	48	414	360	△54	△13.0
- 소규모주택정비사업	3,882	3,370	4,410	1,040	30.9
- 이차보전지원	10	20	32	12	60.0
- 주택정비사업(용자)	-	400	423	23	5.6
- 위탁수수료	31	30	28	△2	△6.7
- 여유자금(도시계정)	5,883	10,929	6,734	△4,195	△38.4
- 기타경비 (기금운영비, 도시계정)	0.3	0.4	0.4	-	-

※ 자료: 국토교통부

나. 자동차사고피해지원기금

1) 조성계획

자동차사고피해지원기금 조성계획은 자체재원 및 여유자금 회수금액 등으로 구성되고, 2026년도 조성계획안은 전년도 대비 59억원(△2.3%)이 감액된 2,533억원이 편성되었음.

【 2026년도 자동차사고피해지원기금 조성계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2024 결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	%
합 계	2,675	2,592	2,533	△59	△2.3
- 자체재원	613	474	453	△21	△4.4
- 정부내부수입	1,032	1,553	1,545	△8	△0.5
- 여유자금회수	1,030	565	535	△29	△5.1

※ 자료: 국토교통부

가) 자체재원

자체재원은 기타재산이자수입, 법정부담금, 기타경상이전수입으로 구성되고, 2026년도 조성계획안은 전년도 대비 21억원(△4.4%)이 감액된 453억원이 편성되었음.

【 2026년도 자동차사고피해지원기금 자체재원 조성계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2024 결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	%
합 계	613	474	453	△21	△4.4
- 기타재산이자수입	102	28	31	3	10.7
- 법정부담금	237	225	149	△76	△33.8
- 기타경상이전수입	274	221	273	52	23.5

※ 자료: 국토교통부

나) 정부내부수입 및 여유자금회수

정부내부수입은 기금예탁원금회수와 기금예탁이자수입으로 구성되고, 2026년도 조성계획안은 공공자금관리기금 예탁원금회수 계획 등을 반영하여 1,545억원으로 편성되었으며, 여유자금회수 계획안은 전년도 지출잔액 등을 감안하여 535억원이 편성되었음.

【 2026년도 자동차사고피해지원기금 정부내부수입 등 운용계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2024 결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	%
합 계	2,062	2,118	2,080	△38	△1.8
- 기금예탁원금회수	1,000	1,500	1,500	-	-
- 기금예탁이자수입	32	53	45	△8	△15.1
- 여유자금회수	1,030	565	535	△30	△5.3

※ 자료: 국토교통부

2) 운용계획

자동차사고피해지원기금 운용은 자동차사고피해지원사업과 여유자금운용 등으로 구성되고, 2026년도 운용계획안은 전년도 계획 대비 59억원(△2.3%)이 감액된 2,533억원이 편성되었음.

【 2026년도 자동차사고피해지원기금 조성계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2024 결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	%
합 계	2,675	2,592	2,533	△59	△2.3
- 자동차 및 교통정책	589	556	544	△12	△2.2
- 정부내부지출	1,500	1,500	1500	-	-
- 여유자금운용	586	536	489	△47	△8.8

※ 자료: 국토교통부

가) 자동차 및 교통정책

자동차 및 교통정책 프로그램은 자동차사고피해지원과 기금운영비로 구성되며, 2026년도 지출계획안은 전년도 계획 대비 12억원(△2.2%)이 감액된 544억원이 편성되었음.

【 2026년도 자동차사고피해지원기금 자동차 및 교통정책 지출계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2024 결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	589	556	544	△12	△2.2
- 자동차사고피해지원	586	553	541	△12	△2.2
의무보험전산망	25	31	23	△8	△25.8
피해자지원	212	198	194	△4	△2.0
정부보장사업	203	186	187	1	0.5
생활지원 및 학자금	11	10	9	△1	△10.0
국립교통재활병원	121	120	120	-	-
자동차손해배상진흥원	13	8	8	-	-
- 기금운영비	3	3	3	△0	△0.02

※ 자료: 국토교통부

나) 정부내부지출 및 여유자금운용

기타 지출은 정부내부지출과 여유자금운용으로 구성되고, 2026년도 지출계획안은 전년도 계획 대비 47억원(△8.8%)이 감액된 1,989억원이 편성되었음.

【 2026년도 자동차사고피해지원기금 기타 지출계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2024 결산	2025계획 (당초)(A)	2026년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	2,086	2,036	1,989	△47	△8.8
- 정부내부지출	1,500	1,500	1,500	-	-
- 여유자금운용	586	536	489	△47	△8.8

※ 자료: 국토교통부

IV. 전문위원 검토보고의 요지

[국토교통부 소관]

1. 주택토지실

가. 주택도시기금(주택계정)

1) 법정 부담금(59-593)

○ 국토교통부는 46억 6,400만원을 수입계획액으로 계상하였으나, 실제 징수실적은 매년 감소 추세로 2024년에 4,400만원에 불과하였고, 최근 재건축부담금 일부 취소판결이 확정된 조합이 2026년에 전액을 납부하더라도 2026년도 기금운용계획안인 46억 6,400만원을 징수하기 어려울 것이 예상되므로, 수입계획액 규모를 현실적인 수준으로 조정할 필요가 있음.

가) 개요

법정 부담금은 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제4조제1항 및 제2항²⁾에 따라 재건축사업 시행으로 발생한 재건축초과이익을 조합에 대한 재건축부담금으로 부과하여 징수한 후 징수액의 50%를 주택도시기금에 귀속하기 위한 수입 비목임.

2) 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」

제4조(징수금의 배분) ① 제3조에 따라 징수된 재건축부담금은 국가에 100분의 50이, 해당 특별시·광역시·도에 100분의 30이, 해당 특별자치시·특별자치도에 100분의 50이, 해당 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 100분의 20이 각각 귀속된다.

② 제1항에 따른 재건축부담금의 국가 귀속분은 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 재원으로 귀속된다.

재건축부담금 제도는 개발이익의 사유화를 방지하여 주택가격 안정과 사회적 형평을 기할 목적으로 2006년에 도입되었음. 재건축부담금은 재건축사업으로 발생하는 재건축초과이익에 부과율³⁾을 곱한 금액으로 부과되며, 재건축초과이익은 부과종료시점(재건축사업 준공인가일)의 주택가격 총액에서 부과개시시점(최초 조합설립인가일⁴⁾)의 주택가격 총액, 부과기간 동안의 정상주택가격 상승분 총액⁵⁾ 및 개발비용을 모두 공제한 값으로 계산됨.

주택도시기금에 귀속된 재건축부담금은 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제4조제4항⁶⁾에 따라 국토교통부장관이 지방자치단체가 운용하는 도시·주거환경정비기금, 재정비촉진특별회계, 국민주택사업특별회계 또는 도시재생특별회계의 재원으로 광역 및 기초 지방자치단체에 50%씩 지원하게 됨.

이 수입 비목의 2026년도 계획액은 전년도 787억원 대비 740억 3,600만원이 감액(△94.1%)된 46억 6,400만원이 편성됨.

3) 재건축부담금의 부과율은 아래와 같음.

조합원 1인당 평균이익	2024.3. 개정 시행 이전	0.3억원 이하	0.3~0.5억	0.5~0.7억	0.7~0.9억	0.9~1.1억	1.1억원 초과
	현행법	0.8억원 이하	0.8~1.3억	1.3~1.8억	1.8~2.3억	2.3~2.8억	2.8억원 초과
부과율		면제	10%	20%	30%	40%	50%

※ 자료: 법령 조문 정리

4) 2024.3. 법률 개정 시행 전에는 조합설립추진위원회가 승인된 날이었음.

5) 부과개시시점 주택가격에 국토교통부장관이 고시하는 정기에금이자율과 종료시점까지 사업장이 소재한 특별자치시·특별자치도·시·군·구의 평균주택가격상승률 중 높은 비율을 곱한 값임.

6) 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」

제4조(징수금의 배분) ④ 국토교통부장관은 제2항에 따라 주택도시기금에 귀속되는 재원을 다음 각 호의 사항을 고려하여 지방자치단체가 운용하는 도시·주거환경정비기금 또는 재정비촉진특별회계 또는 국민주택사업특별회계 또는 도시재생특별회계의 재원으로 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도와 시·군·구에 각각 100분의 50을 지원하여야 하며, 구체적인 지원기준·절차 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 지방자치단체별 주거기반시설의 설치 수준
2. 지방자치단체별 주거복지실태 평가결과 및 주거복지 증진 노력 등
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

【 2026년도 법정 부담금 수입계획안 】

(단위 : 백만원)

구 분	2024 결산	2025 기금계획		2026 계획안 (B)	증 감 (B-A)
		본계획(A)	수정		
법정 부담금	44	78,700	78,700	4,664	△74,036

※ 자료: 국토교통부

나) 재건축부담금 추가 징수 가능성을 고려한 조정 필요

2026년도 법정 부담금은 2026년도에 재건축부담금 93억원을 부과 및 징수한다는 전제로 그 중 국가(주택도시기금) 귀속분 50%에 해당하는 46억 6,400만원이 산출되었음.

재건축부담금의 부과 및 징수 현황을 살펴보면, 제도가 도입된 2006년부터 2014년까지 총 5개 재건축사업 단지에 25억 4,900만원의 재건축부담금이 부과되어 2025년 7월 말까지 17억 2,400만원이 징수되었음.

2012년 12월부터 2017년 12월까지 관리처분계획 등의 인가를 신청한 재건축사업에는 부과가 면제되었으며,⁷⁾ 2018년 1월 이후 재건축부담금 부과 대상이 된 단지의 경우 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제22조제1항⁸⁾에 따라 국토교통부장관의 재건축부담금 결정·부과 및 징수 권한을 위

7) 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」

제3조의2(재건축부담금 면제를 위한 임시 특례) 제3조에도 불구하고 제5조에 따른 재건축부담금 부과대상 사업으로서 2017년 12월 31일까지 「도시 및 주거환경정비법」 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조제1항에 따른 사업시행계획인가를 신청한 재건축사업에 대하여는 재건축부담금을 면제한다.

[본조신설 2012. 12. 18.]

8) 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」

임받은 지방자치단체의 장이 재건축부담금을 부과하지 않았기 때문에 징수 실적도 없음.

【 재건축부담금 부과 및 징수 현황 】

(단위: 백만원)

대상 단지	부과연도	부과금액 ¹⁾	징수연도	징수금액
중랑구 A연립	2010	32	2014	32
중랑구 B연립	2010	58	2014	58
송파구 C연립	2011	10	2012	10
용산구 D연립	2012	1,733	2020~ ²⁾	1,624
강남구 E연립	2014	716	-	- ³⁾
합 계		2,549		1,724

주 1) 부과금은 최초 부과금액 외에 가산금이 포함된 값임

2) 용산구 D연립의 재건축부담금은 2020년부터 분할납부 징수 중임

3) 강남구 E연립은 재건축부담금 부과처분 취소소송이 2024. 12. 확정(조합 일부승소)되었고, 지방자치단체가 재부과 검토 중

※ 자료: 국토교통부(2025.7. 기준)

최근 3년간 법정 부담금 결산내역을 살펴보면, 2022년과 2023년에는 100억원, 2024년에는 200억원, 2025년에는 787억원의 수입을 계상하였으나 실제 징수된 것은 2022년에 7,200만원, 2023년에 4,900만원, 2024년에 4,400만 원에 그쳤고, 국토교통부는 2025년도 징수액도 8,400만원으로 예측하여 재건축부담금의 국가 귀속분을 지방자치단체에 교부하기 위한 ‘재건축초과이익 자본이전’⁹⁾ 사업의 예산을 편성하였으나, 2025년 10월 말 기준 실제로 징수된 금액은 1,000만원에 불과함.

제22조(권한의 위임 등) ①국토교통부장관은 이 법에 의한 재건축부담금의 결정·부과 및 징수에 관한 권한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 위임할 수 있다.

9) 주택도시시기금, 사업코드번호 1038-401

【 최근 4년간 법정 부담금 결산 내역 】

(단위 : 백만원, %)

연도	계획액	징수결정액	수납액	수납률
2022	10,000	10,000	72	0.7
2023	10,000	10,000	49	0.4
2024	20,000	20,000	44	0.2
2025	78,700	78,700	(10)	

주) 2025년도 수치는 10월 말 기준

※ 자료: 국토교통부

【 2026년도 재건축초과이익 자본이전 사업 산출근거 】

내역사업	기금운용계획안 산출근거
재건축 초과이익 자본 이전	196백만원 - 2012년도 부과단지 체납액에 대한 징수예정액의 국가귀속분 50% : 84백만원 - 집행잔액(90백만원) 및 3개 지자체 반납예정액(22백만원) : 112백만원

※ 자료: 국토교통부

이는 2018년 1월 1일 이후 재건축부담금 신규 부과 및 징수실적이 없고, 2012년에 재건축부담금이 부과된 1개 재건축사업 단지의 조합이 소송을 거쳐 2020년부터 매년 분할납부하는 재건축부담금만 징수되고 있기 때문임.

2022년부터 재건축부담금 징수실적이 매년 감소하고 있고, 국토교통부 스스로 2025년 징수액이 1억원에 미달할 것으로 예상하여 2026년도 기금 지출계획안의 ‘재건축초과이익 자본 이전’ 사업 금액을 산출하였음에도 2026년도 수입계획안을 46억 6,400만원으로 산출한 것은 과도한 측면이 있음.

한편, 2014년에 재건축부담금(가산금 포함) 7억 1,600만원을 부과받고 부과처분의 취소소송 중이던 재건축사업 단지 1개소에 대하여 2023년 대법원 판결¹⁰⁾을 거쳐 2024년 12월에 서울고등법원에서 재건축부담금 4억 3,100만원 중 2억 800만원을 초과하는 부분을 취소하는 판결¹¹⁾이 확정되었음.

이후 강남구에서 재건축부담금을 재산정하여 2025년 12월에 재건축부담금을 부과할 예정이나, 2014년에 부과되었던 재건축부담금(가산금 포함)이 7억원 수준이고 최초 부과 부담금의 절반 정도가 확정판결로 취소되었다는 점에서 분할납부 없이 해당 단지의 재건축부담금이 2026년도에 전부 징수된다고 하더라도 징수액의 합계가 수입계획액(46억 6,400만원)에 크게 미달할 것으로 보임.

따라서, 국토교통부는 재건축부담금의 징수 추이 및 징수 가능성을 고려하여 2026년도 수입계획액을 현실적인 수준으로 조정하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

10) 대법원 2023. 12. 28. 선고 2020두49553 판결

11) 서울고등법원 2024. 12. 12. 선고 2024누30450 판결

2) 기타민간예수금(94-946)

- 기타민간예수금의 2023년과 2024년의 계획액 대비 수납률은 각각 69.6%, 68.1%에 머물고 있으므로, 국토교통부는 적정 계획액을 산출할 수 있도록 산출지표에 대해 면밀한 검토를 할 필요가 있음.

가) 개요

기타민간예수금은 무주택 세대주가 월저축한도액 범위 내에서 매월 약정한 날짜에 납입하는 청약저축, 종합저축, 청년우대저축 납부금 수입액임.

기타민간예수금의 2026년도 계획안은 전년도 18조 7,800억원 대비 1조 3,050억원이 감액(△6.9%)된 17조 4,750억원이 편성되었음.

【 2026년도 기타민간예수금 계획안 】

(단위 : 백만원)

구 분	2024 결산	2025 계획		2026 계획안(B)	증 감 (B-A)
		본계획(A)	수정		
기타민간예수금	14,818,127	18,780,000	18,780,000	17,475,000	△1,305,000

※ 자료: 국토교통부

나) 산출지표에 대해 면밀한 검토 필요

기타민간예수금의 2026년 수입계획안 산출식은 청약저축 상품인 청약저축·종합저축·청년우대저축의 잔고좌수에 좌당입금액을 곱하는 방식임.

【 기타민간예수금 산출식 】

$$\text{청약저축 수입액(D)} = \text{잔고좌수(C)} \times \text{좌당입금액(E)}$$

$$\star \text{ 잔고좌수(C)} = \text{전년도 잔고좌수(C)} + \text{신규좌수(A)} - \text{해지좌수(B)}$$

$$\star \text{ 좌당입금액(E)} = \text{입금액(D)} / \text{잔고좌수(C)}$$

$$\star \text{ 해지비율} = \text{해지좌수(B)} / \text{전년도 잔고좌수(C)}$$

※ 자료: 국토교통부

그리고, 각각의 지표(신규좌수, 해지좌수, 좌당입금액)는 과거 3년(2022~2024년) 평균을 적용하여 추정함.

【 기타민간예수금 산출내역 】

(단위 : 천좌, 억원, 천원)

구분		좌수(천좌)			수입액(D) (억원)	좌당입금액 (E) (천원)
		신규좌수 (A)	해지좌수 (B)	잔고좌수 (C)		
2022년	청약저축	0	26	380	1,931	508
	종합저축	3,379	3,831	25,798	175,624	681
	청년우대저축	90	33	571	5,584	978
	소계	3,470	3,890	26,749	183,139	
2023년	청약저축	0	25	356	1,647	463
	종합저축	3,124	3,933	24,989	142,701	571
	청년우대저축	81	42	610	5,258	862
	소계	3,204	3,999	25,955	149,607	

구분		좌수(천좌)			수입액(D) (억원)	좌당입금액 (E) (천원)
		신규좌수 (A)	해지좌수 (B)	잔고좌수 (C)		
2024년	청약저축	0	28	327	1,588	485
	종합저축	2,873	4,005	23,857	134,941	566
	청년주택드림	760	72	1,298	11,652	897
	소계	3,634	4,105	25,483	148,181	
2025년	청약저축	0	26	301	1,767	587
	종합저축	3,125	3,923	23,060	168,835	732
	청년주택드림	310	49	1,560	17,199	1,103
	소계	3,436	3,998	24,921	187,800	
2026년	청약저축	0	26	275	1,560	568
	종합저축	3,125	3,923	22,262	153,906	691
	청년주택드림	310	49	1,821	19,284	1,059
	소계	3,436	3,998	24,359	174,750	

주) 2022년 ~ 2024년 수입액은 징수결정액, 2025년 및 2026년 수입액은 계획액임.

※ 자료: 국토교통부

그런데, 기타민간예수금의 최근 3년간 결산내역을 살펴보면, 2022년에는 계획액 20조 7,409억원, 수납액 18조 3,138억 7,600만원으로 계획액 대비 수납률(이하 ‘수납률’이라 함)이 88.3%였으나, 2023년에는 계획액 21조 5,053억원, 수납액 14조 9,606억 6,400만원으로 수납률이 69.6%였고, 2024년에는 계획액 21조 7,500억원, 수납액 14조 8,181억 2,700만원으로 수납률이 68.1%까지 떨어지는 등 2년 연속 수납률이 70% 이하에 머물고 있음.

【 기타민간예수금 결산 현황 】

(단위: 백만원)

연도	계획액		계획현액	징수 결정액(B)	수납액 (C)	수납률 (C/A)	수납률 (C/B)
	본계획	수정(A)					
2022년	20,740,900	20,740,900	20,740,900	18,313,876	18,313,876	88.3	100.0
2023년	21,505,300	21,505,300	21,505,300	14,960,664	14,960,664	69.6	100.0
2024년	21,750,000	21,750,000	21,750,000	14,818,127	14,818,127	68.1	100.0
2025년	18,780,000	18,780,000	18,780,000	11,399,712	11,399,712	60.7	100.0

주) 2025년: 2025년 9월 기준

※ 자료: 국토교통부

이는 청약저축 납입액이 2021년 23조 1,384억원에 달했지만, 2022년 18조 3,139억원, 2023년 14조 9,607억원, 2024년 14조 8,181억원으로 지속적인 감소 추세임에도 불구하고 국토교통부의 수입 편성이 이를 반영하지 못하고 있기 때문으로 생각됨.

국토교통부는 2023년부터 부동산 시장 위축, 분양가 상승 등 예측이 어려운 요인에 의한 청약통장 가입자 감소 추세에 따라 수납률이 저조하였으나, 청약저축 납입 인정액 상향, 청약 예금·부금의 주택청약종합저축으로의 전환 허용 등 가입자 수 확대를 위해 다양한 제도 개선을 추진하고 있으며, 현재 2025년 9월말 기준 수납률은 60.7%(계획액 18조 7,800억원, 수입 11조 3,997억원)으로 합리적인 수준¹²⁾이라고 설명하고 있음.

12) 국토교통부는 2025년 수납률을 80.9%로 추정(10~12월 예상 수납액에 9월까지 수납액의 월평균 금액(1조 2,666억원)을 반영)하고 있음.

그러나, 2026년도 기타민간예수금 계획액(17조 4,750억원)은 주택도시기금 총수입 계획액(108조 511억 8,000만원)의 16.1%를 차지하는 등 기타민간예수금은 주택도시기금의 주요 수입원임.

주요 수입원에 대한 계획액과 수납액의 차이가 크다는 것은 기금 편성 단계에서의 예측이 현실과 크게 달랐다는 것을 의미하고, 이는 기금 운용의 불확실성, 집행의 비효율성 등을 초래할 가능성이 높으므로, 국토교통부는 적정 계획액을 산출할 수 있도록 산출지표에 대해 면밀한 검토를 할 필요가 있음.

3) 신도시리츠(출자)(1138-402)

- 국토교통부는 광명시흥지구 신도시리츠를 빠른 시일 내에 설립하여 사업비를 확보할 필요가 있으며, 사업계획이 추가적으로 지연되지 않도록 신속한 보상 협의 절차를 진행하여 보상에 착수할 필요가 있음.

가) 개요

신도시리츠(출자) 사업은 3기 신도시 주택공급 조기화를 위해 주택도시 기금, 한국토지주택공사, 공공기관 등이 출자한 ‘신도시 공공리츠’를 도입하여, 사업재원을 다각화하고 공공택지 조성 속도를 제고하기 위한 사업으로, 이 사업의 2026년도 계획안은 전년도 25억원과 동일하게 25억원이 편성되었음.

【 2026년도 신도시리츠(출자) 사업 계획안 】

(단위 : 백만원)

구 분	2024년 결산	2025년 계획		2026년 계획안(B)	증 감(B-A)
		당초(A)	수정		
신도시리츠(출자)	-	2,500	2,500	2,500	-
·일반출자금(460-01)	-	2,500	2,500	2,500	-

※자료: 국토교통부

나) 리츠의 조속한 설립 및 신속한 보상착수 노력 필요

'18.9월 발표한 「수도권 주택 30만호 공급방안」¹³⁾에 따라 3기 신도시 사업이 추진되어 남양주왕숙지구 등 5개 신도시가 선정되었으며, 이후 주택 시장 안정화를 위한 추가적인 주택공급을 위해 '21.2월 「“공공주도 3080+” 대도시권 주택공급 획기적 확대방안」을 발표하여 광명시흥지구를 3기 신도시로 추가 선정하였으며, 이후 '21.8월 의왕군포안산지구, 화성진안지구가 추가 선정되었음.

【3기 신도시 지정 현황】

지구명	면적(천㎡)	사업기간	세대수(호)	사업시행자
남양주왕숙	10,294	'19.~'28.	60,394	경기도, LH, GH
남양주왕숙2	2,393	'19.~'28.	14,510	경기도, LH, GH, 남양주도공
하남교산	6,858	'19.~'28.	36,734	경기도, LH, GH, 하남도공
고양창릉	7,890	'20.~'29.	38,073	경기도, LH, GH, 고양도공
인천계양	3,333	'19.~'26.	17,076	LH, iH
부천대장	3,449	'20.~'29.	19,046	경기도, LH, 부천도공
광명시흥	12,714	'22.~'31.	67,000	경기도, LH, GH, 광명도공, 시흥도공
의왕군포안산	5,968	'23.~'31.	41,000	경기도, LH, GH
화성진안	4,526	'24.~'32.	34,000	LH

※자료: 국토교통부

이에 3기 신도시로 최초로 지정된 5개 신도시의 경우 지구지정 이후 토지보상 단계를 거쳐 착공 단계에 이르렀으며, '26년~'29년 중 준공 예정인 상황임.

13) 1차 3.5만호('18.9.21), 2차 15.5만호('18.12.19), 3차 11만호('19.5.7) 발표

반면, 광명시흥지구의 경우 '21.2월 3기 신도시로 추가 선정할 당시 최초 계획은 2024년에 토지 보상에 착수하여 2025년 착공하는 것이었으나, '22.11월 공공주택지구 지정¹⁴⁾ 이후 현재까지 보상평가 감정평가법인 선정이 이루어지지 않은 상황으로¹⁵⁾, 국토교통부는 감정평가 선정 및 평가를 완료한 이후 '26년 말에 보상에 착수할 계획이라는 입장임.

【3기 신도시 사업추진 일정(안)】

지구명	사업추진일정						
	지구 지정	감정평가법인 선정공고	보상 착수	최초 지구계획 승인	조성 착공	사업 준공	최초 입주
남양주왕숙	'19.10	'20.07	'21.12	'21.08	'23.06	'28.12	'27.09
남양주왕숙2	'19.10	'20.09	'21.12	'21.08	'23.06	'28.12	'28.09
하남교산	'19.10	'20.08	'20.12	'21.08	'23.09	'28.12	'29.06
고양창릉	'20.03	'21.08	'22.06	'21.11	'23.05	'29.12	'27.12
인천계양	'19.10	'20.08	'20.12	'21.06	'22.04	'26.12	'26.12
부천대장	'20.05	'21.06	'21.11	'21.11	'23.05	'29.12	'27.11
광명시흥	'22.11	'25.10	'26.下	'24.12	'27.下	'31.下	'33.下
의왕군포안산	'23.06	-	'27.下	'25.下	'28.下	'31.下	'33.下
화성진안	'24.02	-	'28.下	'25.下	'29.下	'32.下	'33.下

※자료: 국토교통부 제출자료 재구성

14) 「공공주택 특별법」

제6조(공공주택지구의 지정 등) ① 국토교통부장관은 공공주택지구조성사업(이하 “지구조성사업”이라 한다)을 추진하기 위하여 필요한 지역을 공공주택지구(이하 “주택지구”라 한다)로 지정하거나 지정된 주택지구를 변경 또는 해제할 수 있다.

15) 감정평가법인 선정공고일: '25.10.20.

그런데, 광명시흥지구의 경우 2010년 보금자리주택지구¹⁶⁾ 지정 이후 2015년 철회되어 특별관리지역¹⁷⁾으로 전환되어 관리되어오다 2022년 공공주택지구로 재지정되어 주민들이 장기간 재산권 행사의 제약¹⁸⁾이 있던 상황으로, 장기간 재산권 행사를 제약받아온 주민들과의 보상 협의 과정이 지연될 가능성이 있으며,

광명시흥지구의 경우 3기 신도시 중 공급 규모가 가장 커 지구 내에 총 6.7만호를 공급할 계획으로, 규모가 비슷한 남양주왕숙지구가 감정평가법인 선정공고 이후 17개월만에 보상에 착수한 점 등을 종합적으로 고려할 때 현행 계획 대비 보상 착수 시점이 지연될 수 있음.

또한, 국토교통부는 광명시흥지구의 조속한 개발을 위해 '24.8.8. 발표한 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」에서 신도시 공공리츠를 도입하여 리츠 자금을 통해 신속한 보상을 추진하겠다고 발표하였으며, 이에 2025년도 신규 사업으로 리츠 설립 자본금으로 25억원을 반영하였음.

16) 「공공주택 특별법」 개정 전 「보금자리주택건설 등에 관한 특별법」에 따른 보금자리주택지구로 현재의 공공주택지구와 같음.

17) 「공공주택 특별법」

제6조의2(특별관리지역의 지정 등) ① 국토교통부장관은 제6조제1항에 따라 주택지구를 해제할 때 국토교통부령으로 정하는 일정 규모 이상으로서 체계적인 관리계획을 수립하여 관리하지 아니할 경우 난개발이 우려되는 지역에 대하여 10년의 범위에서 특별관리지역으로 지정할 수 있다.

18) 「공공주택 특별법」

제6조의3(특별관리지역의 관리 등) ① 특별관리지역 안에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위를 할 수 없다. 다만, 특별관리지역의 취지에 부합하는 범위에서 대통령령으로 정하는 행위에 한정하여 시장, 군수 또는 구청장의 허가를 받아 할 수 있으며, 허가된 사항을 변경하고자 하는 경우에도 또한 같다.

신도시리츠의 경우 「부동산투자회사법」 상 위탁관리 부동산투자회사¹⁹⁾로서 같은 법 제10조²⁰⁾에 따라 리츠를 설립하기 위해서는 최저자본금 50억원이 요구되어, 2025년 최초 신규예산 반영 당시에는 국토교통부 출자금 25억원과 한국토지주택공사 및 주택도시기금이 25억원을 출자하여 광명시흥 공공주택지구 개발을 위한 리츠를 설립할 계획이었음.

그런데 한국토지주택공사의 재무여건 악화 및 주택도시기금 여유자금 감소 등의 상황으로 2025년도에 신도시리츠를 설립하지 못하고, 2026년에 추가로 국토교통부가 25억원을 출자하여 2026년도에 리츠를 설립하게 되어 2025년도 예산은 이월 예정임.

【2026년도 신도시리츠 사업 계획안】

2025년 계획		2026년 계획안	
예산	산출내역	예산	산출내역
2,500 백만원	○ 일반출자금(460-01) : 2,500백만원 가. '25년 리츠 설립 자본금 투입(2,500백만원) · 리츠 설립(영업인가)을 위한 자본금 50억원의 50% 나. 광명시흥 공공주택지구 사업 참여('26년부터 본격 참여)	2,500 백만원	○ 일반출자금(460-01) : 2,500백만원 가. '26년 리츠 설립 자본금 투입(2,500백만원) · 리츠 설립(영업인가)을 위한 자본금 50억원의 50% 나. 광명시흥 공공주택지구 사업 참여('26년부터 본격 참여) ※ LH 재무여건 변화, 기금 투입규모 조정 등 여건 변화로 리츠 설립 1년 순연

※자료: 국토교통부

19) 「부동산투자회사법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산투자회사”란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다.

나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

20) 「부동산투자회사법」

제10조(최저자본금) 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월(부동산투자회사 및 이해관계자 등이 다른 법령에서 정한 방법 및 절차 등을 이행하기 위하여 소요되는 기간으로서 국토교통부장관이 인정하는 기간은 제외한다. 이하 “최저자본금준비기간”이라 한다)이 지난 부동산투자회사의 자본금은 다음 각 호에서 정한 금액 이상이 되어야 한다.

1. 자기관리 부동산투자회사: 70억원
2. 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사: 50억원

광명시흥지구 신도시리츠의 경우 총 사업비의 70% 이상을 회사채 발행을 통한 차입 등 타인자본으로 확보할 예정인데, 리츠 설립이 2026년도로 지연되면서 리츠를 통한 사업비 마련도 함께 지연되어 보상 과정 지연 및 착공 시점 연기로 이어질 수 있음.

【광명시흥지구 신도시리츠 사업비 확보 구조(안)】

총사업비 (100%)	자기자본 (27.1%)	기금·연기금 등 출자(27.1%)	주택도시기금(16.9%)
			연기금, 공공기관*, LH 등(10.2%)
	타인자본 (72.9%)	회사채 발행 등 (72.9%)	기관 융자 또는 회사채 발행을 통한 차입(72.9%)

* 「공공주택 특별법」 및 같은 법 시행령 상 공공주택지구 사업에 참여할 수 있는 공공기관

※자료: 국토교통부

그러므로 국토교통부는 광명시흥지구 신도시리츠를 빠른 시일 내에 설립하여 사업비를 확보할 필요가 있으며, 사업계획이 추가적으로 지연되지 않도록 신속한 보상 협의 절차를 진행하여 보상에 착수할 필요가 있음.

4) 민간임대(융자)(1333-404)

- 국토교통부는 예산의 불용을 방지하기 위해 신유형 장기민간임대주택 도입에 대해 조속히 사전검토를 마무리할 필요가 있으며, 제도 도입까지의 소요 기간을 고려하여 편성한 예산 규모 조정 등을 통해 집행가능성을 제고할 필요가 있음.

가) 개요

민간임대(융자) 사업은 주거지원계층 및 무주택 서민 등의 주거안정을 위해 장기간 거주 가능하고 임대료도 안정적으로 관리되는 공공지원민간임대주택의 건설 및 매입 자금의 일부를 융자 지원하고, 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택을 건설하려는 임대사업자에게 건설비용의 일부를 융자 지원하는 사업으로, 이 사업의 2026년도 계획안은 전년도 1조 5,000억원과 동일하게 1조 5,000억원이 편성되었음.

【 2026년도 민간임대(융자) 사업 계획안 】

(단위 : 백만원)

구 분	2024년 결산	2025년 계획		2026년 계획안(B)	증 감(B-A)
		당초(A)	수정		
민간임대(융자)	1,373,062	1,500,000	1,500,000	1,500,000	-
·기타민간융자금(450-04)	1,373,062	1,500,000	1,500,000	1,500,000	-

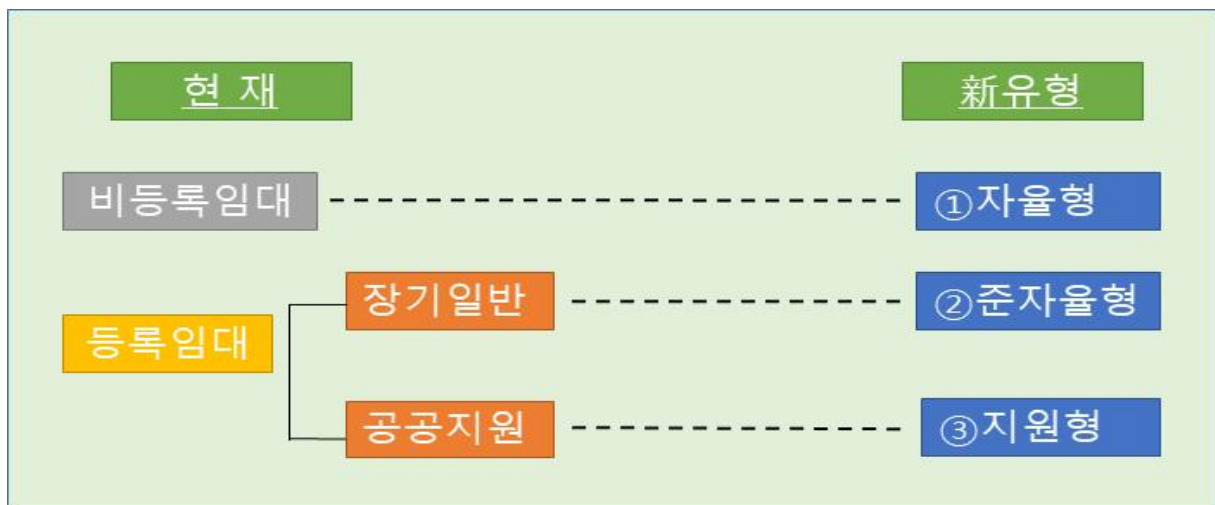
※자료: 국토교통부

나) 신유형 장기민간임대주택 예산 집행가능성 제고 필요

신유형 장기민간임대주택은 민간임대주택시장 선진화를 통한 주거안정, 주거서비스 개선을 위해 '24.8.28. 발표한 「새로운 임대주택 공급방안」에서 제시된 민간임대주택 유형으로,

리츠 등 법인이 대규모(단지별 100세대 이상), 장기간(20년 이상) 임대주택 서비스를 제공하고, 임대료규제 수준에 따라 적정 수준의 공적지원을 제공하는 형태의 민간임대주택임.

【신유형 장기민간임대주택 유형】



- ❶ (자율형) 규제·지원 모두 최소화하는 임대유형으로, 민간임대법상 모든 임대료규제를 배제하되 지방세감면 등 인센티브도 제외
- ❷ (준자율형) 임대기간 계약갱신청구권 및 5% 상한 등 임차인 주거안정을 위한 공적의무를 부여하고, 이에 상응하는 기금융자 등 인센티브 부여
- ❸ (지원형) 초기임대료 제한(시세 95%), 무주택자 우선공급 등 공적의무를 강화하면서, 기금출·융자, 공공택지 할인공급 등 인센티브 강화

※자료: 국토교통부

국토교통부는 신유형 장기민간임대주택 유형을 발표한 이후 2025년도 예산에 지원형과 준자율형 장기민간임대주택 각 1,500호에 대한 용자 지원을 위해 총 738억원(각 369억원)을 편성하였음.

【 2025년도 신유형 장기민간임대주택 계획 내역 】

'25년 계획	
예산	산출내역
1,500,000백만원	○ 기타민간융자금(450-04) : 1,500,000백만원 <본예산> 1,500,000백만원 가. 공공지원민간임대 (825,116백만원) · [(민간제안6,875호+정비연계8,201호+촉진지구1,842호+택지공모23,514호)×95백만원×20.5%]+[신유형장기임대(지원형) 1,500호× 120백만원 ×20.5%(369억원)] 나. 장기임대 등 (621,756백만원) · 30,000호×95백만원×20.5% + [신유형장기임대(준자율형) 1,500호× 120백만원×20.5%(369억원)] 다. 준주택전세전환사업 · ('23년 착공) 1,667호×80백만원×40%

※자료: 국토교통부

그런데, 국토교통부는 신유형 장기민간임대주택과 관련하여 공공성과 정책지원 수준 간 균형이 부족하다는 의견이 있어 재검토 중이라는 입장으로, 이에 현재까지 신유형 장기민간임대주택에 관한 근거가 마련되지 않은 상황임.

이 중 지원형 장기민간임대주택 예산의 경우 “새로운 임대주택 공급방안”(‘24.8.28.) 중 신유형 장기민간임대주택의 시범사업으로 도입을 발표(‘24.10.29.)한 고령자 민간임대주택인 실버스테이 시범사업을 통해 추진이 가능한 측면이 있으나 '25.8월 기준 집행실적은 없는 상황이며, 준자율형 장기민간임대주택 용자 예산 369억원의 경우 불용이 예상됨.

그럼에도 불구하고 국토교통부는 2025년도 기금운용계획과 동일하게 2026년도 기금운용계획안에 용자 예산 738억원을 재편성하였음.

【 2026년도 신유형 장기민간임대주택 계획안 내역 】

'26년 계획안	
예산	산출내역
1,500,000백만원	○ 기타민간융자금(450-04) : 1,500,000백만원 <본예산> 1,500,000백만원 가. 공공지원민간임대 (825,116백만원) · [(민간제안6,875호+정비연계8,201호+촉진지구1,842호+택지공모23,514호×95백만원)×20.5%]+[신유형장기임대 1,500호× 120백만원 ×20.5%(369억원)] 나. 장기임대 등 (674,884백만원) · (32,759호×95백만원×20.5%) + (신유형 1,500호 ×120백만원×20.5%(369억원)) 다. 준주택전세전환사업: 폐지

※자료: 국토교통부

제도 도입 전 차년도 기금운용계획안에 관련 예산을 편성하는 것은 제도 도입 후 사업의 신속한 추진을 위한 취지이나, 현재 신유형 장기민간임대주택 도입을 재검토중인 점, 근거 마련 이후 시행까지의 유예 기간 등을 고려하였을 때 2026년도에 편성한 사업예산의 집행이 불확실한 상황임.

그러므로 국토교통부는 예산의 불용을 방지하기 위해 신유형 장기민간임대주택 도입에 대해 조속히 사전검토를 마무리할 필요가 있으며, 제도 도입까지의 소요 기간을 고려하여 편성한 예산 규모 조정 등을 통해 집행가능성을 제고할 필요가 있음.

참고

기존 민간임대와 신유형 장기민간임대 비교 ※자료: 국토교통부

구분			뉴스데이 (‘15년)	현행 10년임대		新유형 장기임대		
				장기 일반	공공 지원	자율형	준자율형	지원형
최소 임대기한			8년	10년		20년		
아파트 매입임대 허용			●	X	●	●	●	●
임 대 료 규 제	주임법	2+2년 연장, 갱신시 5% 상한	연5%, 2+2년 갱신없음	●	●	●	●	●
	민간 임대법	임대보증 가입+임대차계약 신고 의무	X	●	●	●	●	●
		임대기간 계약갱신청구권, 갱신시 5% 상한	●	●	●	X	●	●
		초기임대료 규제(시세 95%)	X	X	●	X	X	●
		임차인 제한 (청년, 신혼부부 등)	X	X	●	X	X	●
		임차인 변경시에도 5% 상한	X	●	●	X	X	X
		임대료 상승률 CPI 연동	X	●	●	X	X	X
		임차인대표회의 협의의무	X	●	●	X	X	X
세 제	중과	취득·종부·법인세 중과	X	△ (종부세만 배제)	X	X	X	X
공 적 지 원	도시계획	용적률 완화, 건축규제 완화 등	●	X	●	●	●	●
	세제	취득·재산세 감면	●	●	●	X	●	●
	금융	PF 보증	●	X	●	●	●	●
		기금 융자	●	●	●	X	●	●
		기금 출자	●	X	●	X	X	●
		보험업 주택임대 허용	△	△	△	●	●	●
	택지	공공택지 할인 공급	●	X	●	X	X	●
		개발제한구역 해제 제안권	●	X	X	X	X	X
		법인이 임대업자에게 토지매각시 법인세 감면	●	●	●	●	●	●
		개인이 임대업자에게 토지매각시 양도세 감면	●	X	X	●	●	●
	수익실현	포괄양수도시 세제 미추징	X	X	X	●	●	●

5) 다가구매입임대(용자)(1336-401), 다가구매입임대(출자)(1440-402)

- 국토교통부는 신축 매입임대주택의 계획 대비 저조한 매입약정 실적을 개선하고, 매입 약정 이후 착공이 지연되지 않도록 보다 철저히 관리할 필요가 있으며, 공공리모델링 매입임대주택의 저조한 공급실적도 개선할 필요가 있음.

가) 개요

다가구매입임대(용자) 및 다가구매입임대(출자) 사업은 도심 내 저소득층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록, 신축 다가구주택을 매입하거나 기축 다가구주택을 매입한 후 개·보수하여 저렴하게 임대함으로써 저소득층의 주거 안정을 도모하기 위한 사업으로,

다가구매입임대(용자) 사업의 2026년도 계획안은 전년도 3조 443억 9,400만원 대비 3조 3,343억 5,800만원이 증액(109.5%)된 6조 3,787억 5,200만원이 편성되었으며, 다가구매입임대(출자) 사업의 2026년도 계획안은 전년도 2,730억 7,000만원 대비 5조 3,651억 4,900만원이 증액(1,964.8%)된 5조 3,651억 4,900만원이 편성되었음.

【 2026년도 다가구매입임대(용자), 다가구매입임대(출자) 사업 계획안 】

(단위 : 백만원)

구 분	2024년 결산	2025년 계획		2026년 계획안(B)	증 감(B-A)
		당초(A)	수정		
다가구매입임대(용자)	4,371,172	3,044,394	3,319,894	6,378,752	3,334,358
·기타민간용자금(450-04)	4,371,172	3,044,394	3,319,894	6,378,752	3,334,358
다가구매입임대(출자)	2,293,217	273,070	488,380	5,638,219	5,365,149
·자치단체자본보조(330-03)	483,541	273,070	374,350	715,552	442,482
·일반출자금(460-01)	1,809,676	-	114,030	4,922,667	4,922,667

※자료: 국토교통부

나) 신축 매입임대주택 매입약정 및 착공 실적 개선 필요

다가구매입임대 주택은 크게 건물사용승인일 10년 이내 주택 및 15년 이내 아파트를 매입하여 임대하는 기축 매입임대주택과 새로 건축하는 주택에 대해 사전 매입약정을 체결하고 준공 후 매입하는 신축 매입임대주택으로 구분됨.

국토교통부는 '24.8.8. 발표한 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」에서 非아파트 공급 시장 정상화를 위해 수요가 많은 수도권을 중심으로 2025년까지 신축 매입임대주택을 11만호 이상 공급하겠다고 발표하였으며, 이에 따라 2024년도와 2025년도에 각각 5만호 이상을 공급하기 위한 신축 매입임대주택 예산을 편성해왔음.

이후 '25.9.7. 발표한 새정부 「주택공급 확대방안」에서는 주택공급 방안 중 하나로 2026년부터 2030년까지 5년간 수도권에 신축 매입임대주택 14만호를 착공하겠다고 발표하였으며, 향후 2년간 절반 수준인 7만호를 착공(2026년 4만호, 2027년 3만호)하겠다고 발표하였음.

그런데 최근 5년간 신축 매입임대주택 공급 실적을 살펴보면 국토교통부의 매입계획 대비 매입실적은 저조한 상황으로, 특히, 2024년과 2025년에는 각각 5만호 이상을 공급할 계획이었으나 2024년에는 계획 대비 약 75% 수준인 38,531호를 매입하였으며, 2025년의 경우에도 8월 기준 매입 실적이 21,870호에 불과함.

【 최근 5년간 신축 매입임대주택 실적(한국토지주택공사 기준) 】

(단위 : 호)

구분	2021년	2022년	2023년	2024년	2025.8
매입계획	28,880	29,166	22,197	50,190	50,050
매입약정	20,262	14,397	5,392	38,531	21,870

※자료: 국토교통부

또한, 신축 매입임대주택의 경우 매입약정 체결부터 준공까지 통상 1~3년이 소요됨에 따라 2025년도까지는 신축 매입임대주택 공급 예산을 3년간 분할하여 편성(1차년도 34%, 2차년도 33%, 3차년도 33%)해왔으나,

2026년도 기금운용계획안부터는 신축 매입임대주택 예산을 2년 분할방식(1차년도 40%, 2차년도 60%)으로 변경하여, 2026년도 기금운용계획안에는 '25년 신축 매입임대주택 잔여예산(33%+33%), 및 '26년 신축 매입임대주택 1년차 예산(40%)을 편성하였음.

【 2026년도 다가구매입임대(용자) 및 다가구매입임대(출자) 계획안 산출 세부내역 】

(단위 : 백만원)

2025년 계획안(수정)		2026년 계획안	
예산	산출내역	예산	산출내역
3,319,894	○ 다가구매입임대 용자(1336-401) : 3,319,894백만원 · (일반) 1,062,500백만원 = 12,500호 × 170백만원 × 50% · (취약) 170,000백만원 = 2,000호 × 170백만원 × 50% · (청년역세권) 1,020,000백만원 = 12,000호 × 170백만원 × 50% · (다자녀 리모델링) 57,500백만원 = 500호 × 230백만원 × 50% · (일반 리모델링) 50,000백만원 = 500호 × 200백만원 × 50% · (고령자 및 고령자 리모델링) 240,000백만원 = 3,000호 × 160백만원 × 50% · (리모델링 I) 63,000백만원 = 1,200호 × 105백만원 × 50% · (리모델링 II) 280,000백만원 = 2,800호 × 200백만원 × 50% · (신혼부부 I) 1,128,750백만원 = 10,500호 × 215백만원 × 50% · (신혼부부 II) 640,000백만원 = 4,000호 × 320백만원 × 50% · (커뮤니티시설) 134,000백만원 = 670개소 × 400백만원 × 50% · (다자녀) 102,500백만원 = 1,000호 × 205백만원 × 50% · (기숙사) 80,000백만원 = 1,000호 × 160백만원 × 50% · (전세피해) 637,500백만원 = 7,500호 × 170백만원 × 50% · (돈돈전세·신규) 1,008,000백만원 = 14,000호 × 320백만원 × 22.5% ⇒ 기축 20%, 신축 80% 반영, 신축 80%는 3년(25~27) 분할 편성(34%:33%:33%), 기축 20% 단년도 편성	6,378,752	○ 다가구매입임대 용자(1336-401) : 6,378,752백만원 · (일반) 675,000백만원 = 7,500호 × 180백만원 × 50% · (취약) 170,000백만원 = 2,000호 × 170백만원 × 50% · (청년역세권) 1,260,000백만원 = 14,000호 × 180백만원 × 50% · (다자녀 리모델링) 57,500백만원 = 500호 × 230백만원 × 50% · (일반 리모델링) 50,000백만원 = 500호 × 200백만원 × 50% · (고령자 및 고령자 리모델링) 160,000백만원 = 2,000호 × 160백만원 × 50% · (리모델링 I) 63,000백만원 = 1,200호 × 105백만원 × 50% · (리모델링 II) 280,000백만원 = 2,800호 × 200백만원 × 50% · (신혼부부 I) 1,233,750백만원 = 10,500호 × 235백만원 × 50% · (신혼부부 II) 320,000백만원 = 2,000호 × 320백만원 × 50% · (커뮤니티시설) 134,000백만원 = 670개소 × 400백만원 × 50% · (다자녀) 102,500백만원 = 1,000호 × 205백만원 × 50% · (기숙사) 80,000백만원 = 1,000호 × 160백만원 × 50% · (전세피해) 637,500백만원 = 7,500호 × 170백만원 × 50% · (미분양매입) 247,500백만원 = 5,000호 × 220백만원 × 22.5% ⇒ '25년 신축매입 미편성 예산(2,974,356백만원) 및 추경 미편성 예산(379,500백만원)과 '26년 신축매입(4만호, 40%)와 기축매입(1.75만호, 100%) 예산(3,024,895백만원) 합계분 편성
273,070	○ 다가구매입임대 출자(1440-402) : 273,070백만원 · (일반) 956,250백만원 = 12,500호 × 170백만원 × 45% · (취약) 170,000백만원 = 2,000호 × 170백만원 × 50% · (다자녀 리모델링) 51,750백만원 = 500호 × 230백만원 × 45% · (청년역세권) 688,500백만원 = 9,000호 × 170백만원 × 45% · (일반 리모델링) 45,000백만원 = 500호 × 200백만원 × 45% · (고령자 및 고령자 리모델링) 140,000백만원 = 2,000호 × 160백만원 × 45% · (리모델링 I) 56,700백만원 = 1,200호 × 105백만원 × 45% · (리모델링 II) 252,000백만원 = 2,800호 × 200백만원 × 45% · (신혼부부 I) 1,015,875백만원 = 10,500호 × 215백만원 × 45% · (신혼부부 II) 192,000백만원 = 2,000호 × 320백만원 × 30% · (커뮤니티시설) 120,600백만원 = 670개소 × 400백만원 × 45% · (다자녀) 92,250백만원 = 1,000호 × 205백만원 × 45% · (기숙사) 72,000백만원 = 1,000호 × 160백만원 × 45% · (전세피해) 573,750백만원 = 7,500호 × 170백만원 × 45% · (돈돈전세·신규) 1,008,000백만원 = 14,000호 × 320백만원 × 22.5% ⇒ 기축 20%, 신축 80% 반영, 신축 80%는 3년(25~27) 분할 편성(34%:33%:33%), 기축 20% 단년도 편성 NH 출자금 2,463,868백만원 상계	5,638,219	○ 다가구매입임대 출자(1440-402) : 5,638,219백만원 · (일반) 607,500백만원 = 7,500호 × 180백만원 × 45% · (취약) 170,000백만원 = 2,000호 × 170백만원 × 50% · (청년역세권) 1,134,000백만원 = 14,000호 × 180백만원 × 45% · (다자녀 리모델링) 51,750백만원 = 500호 × 230백만원 × 45% · (일반 리모델링) 45,000백만원 = 500호 × 200백만원 × 45% · (고령자 및 고령자 리모델링) 140,000백만원 = 2,000호 × 160백만원 × 45% · (리모델링 I) 56,700백만원 = 1,200호 × 105백만원 × 45% · (리모델링 II) 252,000백만원 = 2,800호 × 200백만원 × 45% · (신혼부부 I) 1,110,375백만원 = 10,500호 × 235백만원 × 45% · (신혼부부 II) 192,000백만원 = 2,000호 × 320백만원 × 30% · (커뮤니티시설) 120,600백만원 = 670개소 × 400백만원 × 45% · (다자녀) 92,250백만원 = 1,000호 × 205백만원 × 45% · (기숙사) 72,000백만원 = 1,000호 × 160백만원 × 45% · (전세피해) 573,750백만원 = 7,500호 × 170백만원 × 45% · (미분양매입) 247,500백만원 = 5,000호 × 220백만원 × 22.5% ⇒ '25년 신축매입 미편성 예산(2,701,736백만원) 및 추경 미편성 예산(278,190백만원)과 '26년 신축매입(4만호, 40%)와 기축매입(1.75만호, 100%) 예산(2,710,342백만원), NH 미집행 출자예산(△52,051백만원) 합계분 편성

그런데 신축 매입임대주택의 매입약정 체결 이후 착공에 들어간 현황을 살펴보면, 2024년에 매입약정을 체결한 신축 매입임대주택 38,531호 중 '25.8월까지 착공에 들어간 주택은 9,522호(약 25%)에 불과한 상황임.

2026년도부터 2년 분할방식으로 신축 매입임대주택 예산을 편성하게 됨에 따라 매입약정 이후 착공이 지연되어 전체 사업 기간이 길어질 경우 2년 내 신축 매입임대사업자에 대한 공정별 대금 지급에 있어 차질이 발생할 수 있으며, 준공 이후 입주까지 지연되어 공급정책 전반에 영향을 줄 수 있음.

신축 매입임대주택의 경우 민간사업자가 새로이 건설하는 주택을 매입하는 형태로서 대규모 택지를 필요로 하는 공공주택지구 대비 도심 내 입지가 우수하며 구축 대비 양호한 주거시설로서 수요자들의 선호가 높은 측면이 있음에도 계획 대비 실적이 지속적으로 저조한 상황임.

그러므로 국토교통부는 신축 매입임대주택의 계획 대비 저조한 매입약정 실적을 개선하고, 매입약정 이후 착공이 지연되지 않도록 보다 철저히 관리할 필요가 있음.

다) 공공리모델링 매입임대주택 실적 개선 필요

「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」²¹⁾에 따르면 공공주택사업자는 매입임대주택을 공급하기 위하여 매입한 노후 주택 또는 공실 非주택²²⁾ 등 기존주택등²³⁾의 세대수·구조 등을 변경하여 보수하거나 철거 후 신축하는 방식으로 개량하는 공공리모델링 매입임대주택을 공급할 수 있으며,

2026년도의 경우 신규 다가구매입임대 공급목표인 52,500호(신축 40,000호, 기축 12,500호) 중 6,000호를 공공리모델링 매입임대주택으로 공급할 계획임.

【2026년도 공공리모델링 매입임대주택 공급계획】

(단위: 호)

구분	합계
일반 리모델링	500
다자녀 리모델링	500
고령자 리모델링	1,000
청년 리모델링 I ²⁴⁾	1,200
청년 리모델링 II	2,800
합계	6,000

※자료: 국토교통부

21) 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」(국토교통부 훈령)

제3조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1의2. "**공공리모델링**"이란 공공주택사업자가 매입임대주택을 공급하기 위하여 매입한 법 제43조제1항에 따른 기존주택등(이하 "기존주택등"이라 한다)의 세대수·구조 등을 변경하여 보수하거나(철거 후) 신축하는 방식(신축한 주택을 매입하는 방식을 포함한다)으로 개량하는 것을 말한다.

제6조의2(공공리모델링 주택등의 매입기준 등) ① **공공주택사업자는 공공리모델링 주택을 제6조 제1항 각 호의 매입임대주택으로 공급할 수 있으며**, 이 경우 공공주택사업자가 공공리모델링을 하기 위하여 매입할 수 있는 기존주택등은 제6조제1항제1호의 건축물 연령 및 국민주택규모 이하 요건과 관계없이 영 제37조제1항과 같이 하되, 공공리모델링 후 공급하는 주택의 입지 및 방 수 기준은 제6조의 해당 사업유형 기준에 따른다.

22) **상가, 호텔, 오피스 등 비주거시설**

23) 「공공주택 특별법」

제43조(공공주택사업자의 기존주택등 매입) ① 공공주택사업자는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 건축물로서 대통령령으로 정하는 규모 및 기준의 주택 등(이하 "기존주택등"이라 한다)을 매입하여 공공매입임대주택으로 공급할 수 있다.

24) "**청년 리모델링 I**"은 노후 주택을 리모델링하여 공급하는 유형이며, "**청년 리모델링 II**"는 **상가, 호텔, 오피스 등 비주거시설을 리모델링하여 공급하는 유형임.**

그런데, 최근 5년간 리모델링 유형별 실적을 살펴보면 매년 목표 대비 실적이 저조하며, 2025.7월말 기준으로는 목표 호수 6,000호 중 약 7%인 412호만 공급되었음.

【 최근 5년간 공공리모델링 매입임대주택 공급실적 】

연도	일반 리모델링		다자녀 리모델링		고령자 리모델링	
	목표(호)	실적(호)	목표(호)	실적(호)	목표(호)	실적(호)
2021	1,000	53	200	26	1,000	549
2022	1,000	-	300	186	1,000	221
2023	500	48	500	-	1,000	54
2024	500	48	500	164	1,000	140
2025.7	500	75	500	-	1,000	15
연도	청년 리모델링Ⅰ		청년 리모델링Ⅱ		합계	
	목표(호)	실적(호)	목표(호)	실적(호)	목표(호)	실적(호)
2021	1,000	1,037	5,000	2,427	8,200	4,092
2022	535	210	6,000	1,962	8,835	2,579
2023	1,200	43	2,800	819	6,000	964
2024	1,400	579	2,600	2,375	6,000	3,306
2025.7말	1,200	130	2,800	192	6,000	412

※자료: 국토교통부

준공이 완료된 건물을 일부 수리해서 제공하는 일반적인 기축 매입임대주택과 달리 공공리모델링 매입임대주택은 대수선, 재건축 등을 통해 주거환경이 보다 개선되며, 입주자들의 특성에 맞는 설계가 가능하여 양질의 공공임대주택 공급이 가능한 유형임.

그러므로 국토교통부는 공공리모델링 매입임대주택의 저조한 공급실적을 개선하여 수요자 맞춤형 주택의 공급을 보다 확대할 필요가 있음.

6) 전세사기피해주택등 매입임대 관련²⁵⁾

○ 국토교통부는 전세사기피해주택등을 매입하여 전세사기피해자에게 공공임대주택으로 제공하기 위한 기금을 2023년부터 매년 편성하고 있는데, 2025년 9월 말까지 실제 매입실적이 3,000호에 미치지 못함에도 2025년에 이어 2026년에도 연간 7,500호 매입을 전제로 기금운용계획안을 편성하고 있으므로, 주택도시기금이 전세사기피해자의 주거안정에 실효성 있게 활용될 수 있도록 매입실적 향상에 노력할 필요가 있음.

가) 개요

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제25조²⁶⁾에 따라 전세사기피해자의 요청을 받은 공공주택사업자는 전세사기피해주택을 경매

25) 사업코드 : 다가구매입임대(용자)(1336-401), 다가구매입임대 출자(1440-402), 전세·매입임대 경상보조(1440-403)

26) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ① 전세사기피해자는 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해주택의 매입을 요청할 수 있다.

② 전세사기피해자가 제1항에 따라 매입을 요청한 경우에는 제20조부터 제22조까지에 따른 우선 매수할 수 있는 권리를 공공주택사업자에게 양도한 것으로 간주한다.

③ 제2항에 따라 우선매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자는 해당 전세사기피해주택에 대하여 제17조부터 제19조까지에 따라 경매절차의 유예·정지, 매각절차의 유예 또는 정지 및 매각절차의 유예 또는 중지 중인 경우 법원, 관할 세무서장 또는 지방자치단체의 장에게 절차의 속행을 요청할 수 있다.

④ 제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 전세사기피해주택을 취득한 경우에는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있고, 전세사기피해자는 최장 10년간 거주할 수 있다.

⑤ 제4항에 따라 전세사기피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용은 「공공주택 특별법」 제43조에 따른 공공주택사업자의 기존주택등 매입의 예에 따라 국가 또는 지방자치단체가 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)으로 지원한다.

⑥ 공공주택사업자는 제4항에 따라 취득하는 데 소요되는 비용과 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입하였을 때 소요되었을 금액에 차액이 발생한 경우에는 이를 전세사기피해자의 공공임대주택 거주에 따른 임대료로 사용하여야 한다.

⑪ 공공주택사업자는 제2항에도 불구하고 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매 외의 방법으로 전세사기피해주택을 매입할 수 있다.

⑬ 공공주택사업자에 대한 재정 지원에 필요한 사항은 대통령령으로 정하며, 전세사기피해주택의 매입기준, 임대조건 등은 국토교통부장관이 정하는 바에 따른다.

· 공매 또는 그 밖의 방법으로 매입할 수 있음. 공공주택사업자는 취득한 전세사기피해주택을 해당 주택의 전세사기피해자에게 공공임대주택으로 우선 공급할 수 있으며, 전세사기피해자는 최장 10년간 거주할 수 있음. 이때 공공주택사업자가 전세사기피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용은 국가 또는 지방자치단체가 재정이나 주택도시기금으로 지원함.

또한, 같은 법 제25조의3²⁷⁾에 따라 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대 권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목에 따른 임차인²⁸⁾(이하 “신탁사기피해자”라 함)과 사전에 협의하여 매입 요청을 받은 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 협의 매입할 수 있고, 공공주택사업자가 취득한 신탁사기피해주택도 신탁사기피해자에게 공공임대주택으로 제공할 수 있으며, 취득 비용은 국가 또는 지방자치단체가 재정이나 주택도시기금으로 지원함.

27) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 “신탁사기피해자”라 한다)은 공공주택사업자와 사전에 협의하여 해당 주택(이하 “신탁사기피해주택”이라 한다)의 매입을 요청할 수 있다.

② 제1항에 따라 매입을 요청한 경우 공공주택사업자는 신탁사기피해주택을 「공공주택 특별법」 제43조에 따라 매입할 수 있다.

③ 공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입에 관하여는 제25조제4항부터 제10항까지, 제12항 및 제13항을 준용한다. 이 경우 “전세사기피해자”는 “신탁사기피해자”로, “전세사기피해주택”은 “신탁사기피해주택”으로 본다.

28) 전세사기피해자로 인정받기 위한 제3조제1항의 요건 중 ①임차인의 임차보증금이 5억원(전세사기피해지원위원회가 2억원의 범위에서 상향 조정 가능) 이하일 것(제2호)과 ②임대인이 임차보증금반환채무를 이행하지 아니할 의도가 있었다고 의심할 만한 상당한 이유가 있을 것(제4호)의 요건을 충족하고, ③임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함함)을 인도(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우를 포함함)받아 전입신고 및 확정일자를 받은 자로서 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말함.

전세사기피해주택 및 신탁사기피해주택(이하 “전세사기피해주택등”이라 함)의 매입과 관련한 주택도시기금 사업은 ‘다가구매입임대(용자)’, ‘다가구매입임대 출자’ 및 ‘전세·매입임대 경상보조’ 사업의 세 가지임.

‘다가구매입임대(용자)’ 및 ‘다가구매입임대 출자’ 사업은 다가구주택 등을 매입하여 개·보수한 후 도심 내 기초생활수급자 등 저소득층에게 저렴하게 임대하여 주거안정 및 자립을 지원하기 위하여 공공주택사업자에게 매입 비용을 출·용자하는 사업으로, 2026년도 기금운용계획안에는 용자 6조 3,787억 5,100만원과 출자 5조 6,382억 1,900만원이 편성되어 있는데,

전세사기피해주택등의 매입 비용을 공공주택사업자에게 용자하기 위한 비용 6,375억원이 ‘다가구매입임대(용자) 사업에, 공공주택사업자에게 출자하기 위한 비용 5,737억 5,000만원이 ‘다가구매입임대 출자’ 사업에 각각 포함되어 있음.

한편, ‘전세·매입임대 경상보조’ 사업은 무주택 저소득층의 주거안정을 위하여 공공주택사업자가 기존주택 소유자와 전세계약 후 저렴하게 재임대하는 전세임대 사업과 기존 주택 등을 매입하여 저렴하게 공급하는 매입임대 사업의 주택 관리·운영 등 부대경비를 지원하는 사업으로, 2026년도 기금운용계획안에는 2,608억 5,600만원이 편성되어 있는데,

전세사기피해주택등과 관련하여 매입업무를 위탁하기 위한 비용 등 53억 1,200만원도 해당 사업에 신규로 포함되었음.

나) 전세사기피해주택등 매입실적 제고 필요

국토교통부는 2026년도 기금운용계획안에서 ‘다가구매입임대(용자)’, ‘다가구매입임대 출자’ 및 ‘전세·매입임대 경상보조’ 사업에 전세사기피해주택등의 매입과 관련한 비용을 산출하면서 2026년도에 전세사기피해주택등을 7,500호 매입하는 것을 전제로 예산을 편성하였음.

【 2026년도 전세사기피해주택등 매입 관련 기금운용계획안 】

구분	관련 계획액	산출내역
다가구매입임대(용자)	6,375억원	<u>7,500호</u> × 170백만원 × 50%
다가구매입임대(출자)	5,737억 5,000만원	<u>7,500호</u> × 170백만원 × 45%
전세·매입임대 경상보조	53억 1,200만원	<u>7,500건</u> × 1.42백만원 × 50%

※ 자료: 국토교통부

【 2026년도 전세사기피해주택등 매입임대 경상보조 기금운용계획액 산출 근거 】

구분	추정물량	추정 소요예산
매입·공급 상담 지원 기간제근로자 급여	23명	53억 1,200만원
전세사기피해주택등 현장 실태조사를 위한 기술사 노임	7,500건	
「건축법」 위반 건축물 양성화 신청 관련 건축사 노임	450건	
경매차익 산정을 위한 감정평가 수수료	7,500건	
「건축법」 위반 건축물의 원상복구 비용	1,250건	
개별취사·화장실 등의 시설이 없는 다중주택 리모델링 비용	280건	

※ 자료: 국토교통부

국토교통부는 ‘다가구매입임대(용자)’, ‘다가구매입임대 출자’ 사업에서 전세사기피해주택등의 매입 관련 계획액을 편성하면서 최초로 주택도시기금

에 이를 반영한 2024년도 기금운용계획안에는 5,000호 매입, 2025년도 기금운용계획안 및 2026년도 기금운용계획안에는 7,500호 매입을 전제로 계획액을 산출하였고, ‘전세·매입임대 경상보조’ 사업에서 2026년도 기금운용계획안에 전세사기피해주택등 매입의 부대경비를 편성하면서도 7,500호 매입을 전제로 계획액을 산출하였음.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제정(2023. 6. 1. 시행)에 따라 전세사기피해자가 공공주택사업자에게 전세사기피해주택의 매입을 요청할 법적 근거가 마련되었으며,²⁹⁾ 특별법의 2024년 9월 개정(2024. 11. 10. 시행)에 따라 전세사기피해주택등을 취득한 공공주택사업자가 해당 주택을 공공임대주택으로 공급할 수 있게 되고 해당 주택의 취득에 소요되는 비용을 국가 또는 지방자치단체가 재정이나 주택도시기금으로 지원하게 되는³⁰⁾ 등의 제도개선이 있었음.

그럼에도 불구하고, 특별법이 제정된 2023년 6월부터 2025년 9월 말까지 매입실적을 살펴보면, 전세사기피해주택의 경우 1만 7353호에 대한 전세사

29) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(2024. 9. 10. 개정되기 전의 것)

제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ① 전세사기피해자는 「공공주택 특별법」 제4조제1항제2호 또는 제3호에 따른 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해주택의 매입을 요청할 수 있다.

30) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」

제25조(공공주택사업자의 전세사기피해주택 매입) ① 전세사기피해자는 공공주택사업자와 사전에 협의하여 전세사기피해주택의 매입을 요청할 수 있다.

④ 제2항에 따라 우선 매수할 수 있는 권리를 양수한 공공주택사업자가 「민사집행법」에 따른 경매, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 공매의 방법으로 전세사기피해주택을 취득한 경우에는 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택으로 공급하되, 해당 주택의 전세사기피해자에게 우선 공급할 수 있고, 전세사기피해자는 최장 10년간 거주할 수 있다.

⑤ 제4항에 따라 전세사기피해주택을 취득하는 데 소요되는 비용은 「공공주택 특별법」 제43조에 따른 공공주택사업자의 기존주택등 매입의 예에 따라 국가 또는 지방자치단체가 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)으로 지원한다

기피해자-공공주택사업자 간의 사전협의를 거쳐 실제 매입된 것이 2,768호, 신탁사기피해주택의 경우 205건에 대한 신탁사기피해자-공공주택사업자 간의 사전협의를 거쳐 실제 매입된 것이 17호에 불과하며, 신탁사기피해주택의 경우 2025년 8월에 첫 실적을 기록하였음.

【 LH의 전세사기·신탁사기피해주택 매입 현황 】

(단위: 호)

	전세사기피해주택	신탁사기피해주택
사전협의	17,353 (경매·공매 17,307, 협의매수 46)	205
매입	2,768 (경매·공매 2,744, 협의매수 24)	17

※ 자료: 국토교통부(2025. 9월 말 기준)

이처럼 전세사기피해주택등의 전체 매입실적이 2025년도 9월 말 기준으로 3,000호에 미치지 못하고 있음에도 국토교통부는 매년 7,500호의 전세사기피해주택등 매입을 전제로 기금운용계획안을 편성하고 있어 기금운용계획이 기금 집행의 현실에 맞지 않게 편성되고 있는데, 이는 전세사기피해자가 경매·공매절차의 진행 등으로 인하여 기존에 살고 있던 곳에서 쫓겨나 경제적·사회적 피해를 겪지 않도록 전세사기피해주택등 매입 제도를 도입한 취지와도 부합하지 않는 것으로 보임.

따라서, 국토교통부는 전세사기피해주택등 매입과 관련하여 주택도시기금 3개 사업의 2026년도 기금운용계획안에 반영된 1조 2,165억 6,200만원이 편성 목적에 맞게 집행될 수 있도록 전세사기피해주택등의 매입실적 제고를 위하여 노력할 필요가 있음.

7) 이차보전 지원(1520-302)

○ 2023년 이후 계속해서 집행이 부진하고 2025년도 상반기 지원금 지급실적이 계획액 20억원 중 5억 4,000만원에 그치고 있는 상황에서 2026년의 경우에도 사업시행계획인가 예정 시점이 연말인 사업장이 다수인 점 등에 비추어 볼 때 2026년도에 집행이 부진할 우려가 있는 것으로 보이므로, 국토교통부는 공공재개발사업 관리에 철저할 필요가 있음.

가) 개요

이차보전 지원 사업³¹⁾은 ‘공공재개발사업’³²⁾의 사업시행자인 LH 또는 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사(이하 “토지주택공사등”이라 함)가 금융기관 등으로부터 사업비 및 원주민 이주 등에 필요한 비용을 조달

31) 민간에 저금리로 주택구입자금이나 전세자금을 공급하기 위하여 시중금리와 정책금리의 차이를 보전하기 위하여 주택도시시기금 주택계정에 편성되는 ‘이차보전 지원(1042-401, 2026년도 기금운용계획안 1조 9,720억 800만원)’ 사업과는 별개의 사업임.

32) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.
 - 나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.
 - 1) 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다) 또는 제10호에 따른 토지주택공사등(조합과 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)이 제24조에 따른 주거환경개선사업의 시행자, 제25조제1항 또는 제26조제1항에 따른 재개발사업의 시행자나 제28조에 따른 재개발사업의 대행자(이하 “공공재개발사업 시행자”라 한다)일 것
 - 2) 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체 연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(제80조에 따른 지분형주택은 제외한다)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 20 이상 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 비율 이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”이라 한다)으로 건설·공급할 것. 이 경우 주택 수 산정방법 및 주택 유형별 건설비율은 대통령령으로 정한다.

하는 재원을 국가가 직접 토지주택공사등에 용자하는 대신 해당 비용의 조달금리와 국토교통부가 2020년에 발표한 「수도권 주택공급 기반 강화 방안」에 따른 지원금리 1.8%³³⁾ 간의 차이를 최대 2.0% 한도에서 이차보전금(320-05)으로 보전해 주기 위한 사업임.

【 직접용자 방식과 이차보전 방식의 비교 】



※자료: 국토교통부

공공재개발사업은 기존 재개발사업이 주민 간 갈등 및 사업성 부족으로 조합설립 이전 단계에서 정체되거나 조합설립 이후 복잡한 행정절차 등으로 인하여 착공까지 상당한 기간이 소요되는 문제를 공공의 주도를 통하여 해소함으로써 주거환경 개선 및 도심 내 주택공급을 촉진할 목적으로³⁴⁾ 2021년의 「도시 및 주거환경정비법」 개정(법률 제18046호)을 통하여 도입되었음.

공공재개발사업에는 ①일반 민간 정비사업과 동일한 사업절차를 거치거나 추진위원회를 구성하거나 조합을 설립하는 대신 사업시행자를 지정하고, ②주민이 직접 선정한 시공자와 수의계약을 하여야 하나 그 밖의 의사결정은

33) 국토교통부, 「수도권 주택공급 기반 강화방안」, 2020.5.6., 5면 및 7면 참조

34) 「도시 및 주거환경정비법」 일부개정법률안(천준호의원 대표발의, 의안번호 제2103422호) 제안이유 참조

주민대표회의와 협의를 거쳐 사업시행자가 하며, ③법적상한용적률의 100분의 120, 분양가 상한제 미적용, 그리고 이 사업에 따라 사업비 50%의 이차보전 등의 특례가 부여되는 등의 특징이 있음.

【 공공재개발사업과 민간 정비사업 비교 】

구분	민간정비	공공재개발사업
시행주체	민간(조합)	공공(LH·지방공사) 단독 or 공공+조합 공동시행
도시규제 완화	일반 법적상한 용적률 역세권 법적상한 1.2배	용적률 법적상한 120% 허용
분양가 상한제	적용	미적용
사업비 지원	-	사업비 50% 이차보전

※ 자료: 국토교통부

이 사업의 2026년도 계획액은 전년도 20억원 대비 12억원이 증액(60.0%)된 32억원이 편성되었음.

【 2026년도 이차보전 지원 사업 계획안 】

(단위 : 백만원)

구 분	2024 결산	2025 기금계획		2026 계획안 (B)	증 감 (B-A)
		본예산(A)	수정		
이차보전 지원	1,013	2,000	2,000	3,200	1,200

※ 자료: 국토교통부

나) 이차보전 실적 제고를 위한 노력 필요

이 사업은 사업비와 이주비에 필요한 재원을 금융기관으로부터 조달하는 금리와 지원 금리 간의 이차보전을 지원하는 사업으로, 사업비의 경우 총사업비의 50%를 대상으로 하고, 이주비의 경우 구역 내 주택철거 이후 무주택자를 대상으로 3억원 한도로 전세보증금의 70%를 지원함.³⁵⁾

국토교통부는 사업비의 이차보전 지원에 있어 총사업비의 50%를 사업시행자 지정 시 1%, 사업시행계획 인가 시 1%, 이주 시 10%, 착공 시 38%로 단계별로 나누어 지원할 계획인데, 2025년 9월 기준 공공재개발 사업장 40개소 중 사업시행자가 지정된 곳은 18개소(약 2.4만호), 사업시행계획 인가를 받은 곳은 1개소(299호)임.

【 공공재개발사업 추진 현황 】

(단위 : 개소)

구분	총계	후보지	구역지정	사업시행자 지정	시공사 선정	통합심의	사업시행 계획인가	관리처분 계획인가
공공재개발사업	40	21	1	6	8	3	1	-

※ 자료: 국토교통부(2025.9. 기준)

이 사업의 2026년도 기금운용계획안은 ①2026년에 사업시행자가 지정될 사업장 7,000호와 2026년에 사업시행계획 인가를 받을 사업장 7,000호를 대상으로 이차보전을 신규 지원하기 위한 비용 12억원과 ②2025년도 기금운용계획액 20억원이 모두 이차보전에 지원된다는 전제하에 이들 사업장에

35) 현재 공공재개발사업 진행 단계상 2026년도 기금운용계획안에 이주비 지원 관련 비용은 편성되어 있지 않음.

2026년에도 이차보전을 계속 지원하기 위한 비용 20억원을 합한 32억원이 편성되었음.

【 2026년도 이차보전 지원사업 산출근거 】

내역사업	기금운용계획안 산출근거
이차보전 지원	32억원 - 2026년도분 : { 7,000호(사업시행자 지정) × 397백만(호당사업비) × 2% (이차보전율) × 1%(지원율) } + { 7,000호(사업시행계획 인가) × 397백만(호당사업비) × 2%(이차보전율) × 1%(지원율) } - 2025년도분 계속 : 20억원

※ 자료: 국토교통부

이 사업은 이차보전금(320-05)으로 편성되었는데, 기획재정부의 「2026년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」에 따르면 이차보전금의 운용 규모는 전년도 및 2025년 상반기의 집행 실적 등을 점검하여 집행 가능한 수준을 반영하여야 함.³⁶⁾

이 사업의 연도별 집행현황을 살펴보면, 이 사업이 시작된 2023년에는 계획액 20억원 중 기금운용계획 변경을 통하여 13억 5,000만원을 감액한 계획현액 6억 5,000만원 중 6억 4,800만원을 집행하였고, 2024년에 계획액 및 계획현액 20억원 중 10억 1,300만원을 집행하여 당초 계획액 대비 집행률은 2023년에 32.4%, 2024년에 50.7%에 그친 것으로 확인되었으며, 2025년도 상반기에도 계획액 20억원 중 5억 4,000만원이 집행되었음.

36) 기획재정부, 「2026년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 259면 참조

【 최근 4년간 이차보전 지원사업 결산 내역 】

(단위 : 백만원, %)

연도	계획액(A)	계획현액	집행액(B)	불용액	집행률(B/A)
2023	2,000	650	648	2	32.4
2024	2,000	2,000	1,013	987	50.7
2025	2,000	2,000	(540)		
2026	3,200				

주) 2025년도 집행액은 상반기 지원 금액임

※ 자료: 국토교통부

2025년의 경우에도 상반기까지³⁷⁾ 집행된 지원금 규모는 5억 4,000만원에 불과하여 이 사업의 2025년도 계획액 및 계획현액 20억원을 연내에 모두 집행 완료하기 어려울 것으로 보임.

또한, 2026년의 경우에도 국토교통부가 2026년 연내에 사업시행계획 인가를 받을 예정으로 보는 공공재개발 사업장 10개소 중 8개소의 인가 예정 시점이 9월이고, 그 가운데 6개소의 인가 예정 시점은 2026년 11월 또는 12월이라는 점에서 2027년으로 사업이 지연될 우려가 큰 사업장이 다수인 것으로 예상됨.

37) 국토교통부는 매년 상반기와 하반기에 이차보전금 집행 실적을 점검함.

【 2026년에 사업시행자 지정 또는 사업시행계획 인가 예정인 사업장 현황 】

(단위 : 호, 백만원)

구역명	사업 시행 주체	전체 호수	총사업비	사업기간	사업 단계			
					사업시행 자 지정	사업시행 계획인가	착공	준공
서울A	LH	2,500	1,214,250	22.08 ~34.01	26.02 (예정)	28.08 (예정)	30.07 (예정)	34.01 (예정)
서울B	LH	1,057	461,318	22.08 ~34.01	26.04 (예정)	28.09 (예정)	30.08 (예정)	34.01 (예정)
서울C	LH	1,241	520,865	22.08 ~34.03	26.04 (예정)	28.11 (예정)	30.10 (예정)	34.03 (예정)
서울D	LH	2,696	924,870	22.08 ~34.07	26.04 (예정)	29.03 (예정)	31.02 (예정)	34.07 (예정)
서울E	SH	994	498,317	22.08 ~34.12	26.04 (예정)	28.06 (예정)	30.12 (예정)	34.12 (예정)
경기A	LH	2,310	1,096,345	22.11 ~35.07	26.06 (예정)	28.12 (예정)	31.11 (예정)	35.07 (예정)
경기B	GH	4,124	1,636,334	21.7 ~32.12	26.07 (예정)	27.12 (예정)	29.12 (예정)	32.12 (예정)
경기C	GH	3,175	1,462,902	22.11 ~32.12	26.07 (예정)	27.12 (예정)	29.12 (예정)	32.12 (예정)
서울F	SH	3,476	1,304,854	22.08 ~34.11	26.07 (예정)	29.01 (예정)	31.01 (예정)	34.11 (예정)
서울G	SH	958	907,198	21.01 ~34.02	21.07	26.03 (예정)	28.03 (예정)	34.02 (예정)
서울H	SH	1,012	1,164,000	21.01 ~33.06	21.09	26.06 (예정)	29.06 (예정)	33.06 (예정)
서울I	LH	1,159	444,998	21.03 ~32.01	23.07	26.09 (예정)	28.07 (예정)	32.01 (예정)
서울J	LH	1,610	576,817	21.03 ~32.01	24.01	26.09 (예정)	28.07 (예정)	32.01 (예정)
서울K	LH	2,230	846,284	21.03 ~32.03	24.01	26.11 (예정)	28.09 (예정)	32.03 (예정)
서울L	LH	2,228	691,540	21.03 ~32.05	24.06	26.12 (예정)	28.11 (예정)	32.05 (예정)
서울M	SH	688	516,015	21.01 ~33.07	21.11	26.12 (예정)	29.01 (예정)	33.07 (예정)
서울N	SH	1,067	415,403	21.03 ~33.05	24.03	26.12 (예정)	30.01 (예정)	33.05 (예정)
서울O	SH	2,846	1,134,073	21.03 ~34.01	24.01	26.12 (예정)	30.01 (예정)	34.01 (예정)
경기D	GH	3,010	1,076,007	21.7 ~31.12	25.01	26.12 (예정)	28.12 (예정)	31.12 (예정)

※ 자료: 국토교통부

이와 관련하여 국토교통부가 매년 기금운용계획안과 함께 제출한 사업계획을 살펴보면, 국토교통부는 공공재개발사업 실적을 다소 높게 예측하는 측면이 있는 것으로 생각됨. 사업시행자 지정의 경우 2023년도 기금운용계획안 편성 시 2023년에 2.5만호의 지정 실적을 예상하였으나 2026년도 기금운용계획안과 함께 제출된 실적은 0.8만호였고, 사업시행계획 인가의 경우 2023년도 기금운용계획안 편성 시 2.5만호의 인가 실적을 예상하였으나 2026년도 기금운용계획안과 함께 제출된 예상 실적은 0.3만호임.

【 국토교통부의 연차별 사업계획 예상치 변화 】

(단위 : 만호)

단계	기금운용계획안	23	24	25	26	27
시행자지정	2023년도 계획안	2.5	1.0	1.0		
	2024년도 계획안	2.5	—	2.5		
	2025년도 계획안	0.8	1.0	0.5	1.5	0.7
	2026년도 계획안	0.8	0.5	1.0	0.7	1.5
사업인가	2023년도 계획안			2.5		
	2024년도 계획안			2.5		
	2025년도 계획안			0.2	1.0	
	2026년도 계획안			0.3	0.7	

※ 자료: 국토교통부

이상을 종합하면, 2025년도 지원실적 미달에 따라 2025년도 지원 사업장에 대한 2026년도 지원금도 기금운용계획안의 산출근거인 20억원보다 적게 집행될 것으로 보이고, 2026년도 계획분에 대해서도 공공재개발사업이 다음 해로 지연될 우려가 있는 사업장들이 있다는 점에서 전년 대비 60.0% 증액된 2026년도 기금운용계획안의 이차보전금이 충분히 집행되지 못하게 될 가능성을 배제하기 어려운 측면이 있는 것으로 생각됨.

따라서, 국토교통부는 이 사업에 따른 이차보전 지원이 계획대로 원활하게 이루어질 수 있도록 공공재개발사업 관리를 철저히 할 필요가 있을 것으로 보임.

8) 주택정비사업(융자)(1520-305)

- 국토교통부는 이 사업의 지원 대상에서 조정대상지역에 소재한 조합 또는 조합설립추진 위원회를 제외하고 있는데, 2025년 10월 15일에 발표된 「주택시장 안정화 대책」에 따라 서울시 전 지역과 경기도 12개 지역이 조정대상지역으로 지정되었으므로, 주택시장 과열을 차단하려는 대책의 취지를 반영하면서 정비사업을 활성화하려는 사업목적이 달성될 수 있도록 지원 범위를 재검토할 필요가 있음.
- 지원 대상을 2026년도에 추진위원회 단계까지 확대하기 위한 예산 112.5억원이 신규 편성되었는데, 2025년도에 신규 편성된 조합 지원의 경우 지원신청이 5월 이후에 시작되었고 9월 15일 기준 지원 승인 건수가 4건에 불과하다는 점에 비추어 볼 때 2026년도 추진위원회 지원 규모를 재산정하여 기금운용계획액을 조정하는 방안을 검토할 필요가 있음.

가) 개요

주택정비사업(융자)은 재건축·재개발사업을 활성화하기 위하여 조합설립인가 후 사업시행계획 인가 전인 조합에 대하여 사업 초기 단계에 필요한 기본설계 및 전문업체 선정 등에 필요한 용역비를 융자하는 사업임.

기존에는 재건축·재개발사업 조합에 대한 별도의 초기사업비 지원이 없었으나,³⁸⁾ 도심 내 주택공급을 확대하고 주택시장 안정화에 기여하기 위하여 재건축·재개발사업에 대한 원활한 사업추진이 필요함에도 고금리 등 여건으로 인하여 조합이 초기자금 조달에 어려움을 겪고 있다는 판단³⁹⁾하에 2025년부터 사업이 편성되고 있음.

38) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업에 대해서만 초기사업비를 융자하였음(주택도시보증공사의 ‘소규모주택정비사업(1520-301)’)

39) 정부는 2024년 1월의 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」과 2024년 8월의 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」을 통하여 조합 초기사업비 지원 방침을 밝힌 바 있음.

용자를 희망하는 조합의 신청을 받아 공공성, 사업성 등을 심사하여 공공 임대 공급비율 등 공공성이 높은 조합에 대하여 이 사업에 따른 초기사업비를 용자하게 되며, 용자조건을 살펴보면 용자한도는 구역별 건축연면적에 따라 구간별로 건축연면적 20만㎡ 이하인 사업장의 경우 최대 18억원, 건축연면적 50만㎡ 이상인 사업장의 경우 최대 50억원이고, 금리는 소재지 및 유형에 따라 서울의 경우 3.0%(재건축사업) 및 2.6%(재개발사업), 서울 외의 경우 2.6%(재건축사업) 및 2.2%(재개발사업)이며, 만기는 최대 5년 또는 사업계획 승인 후 1년 이내에 일시상환하는 것으로 하되 담보로 주택도시보증공사(HUG)의 보증이 필요함.

이 사업에 따른 용자의 심사 및 실행은 주택도시보증공사(HUG)가 담당하며, 기타민간융자금(450-04)으로 HUG에 주택도시기금이 지원됨.

이 사업의 2026년도 계획액은 전년도 400억원 대비 22억 5,000만원이 증액(5.3%)된 422억 5,000만원이 편성되었음.

【 2026년도 주택정비사업(용자) 사업 계획안 】

(단위 : 백만원)

구 분	2024 결산	2025 기금계획		2026 계획안 (B)	증 감 (B-A)
		본예산(A)	수정		
주택정비사업(용자)	-	40,000	40,000	42,250	2,250

※ 자료: 국토교통부

나) 지원 범위에 대한 재검토 필요

국토교통부는 이 사업의 지원 대상에서 조정대상지역에 소재한 재건축·재개발사업 조합은 배제하고 있고, 2026년도부터 지원을 계획하고 있는 조합설립추진위원회(이하 “추진위원회”라 함)⁴⁰⁾에 대해서도 동일한 기준을 적용할 계획임.

40) 「도시 및 주거환경정비법」

제31조(조합설립추진위원회의 구성·승인) ① 조합을 설립하려는 경우에는 다음 각 호의 사항에 대하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 국토교통부령으로 정하는 방법과 절차에 따라 시장·군수등의 승인을 받아야 한다. 이 경우 시장·군수등은 승인 이후 구역경계, 토지등소유자의 수 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체 공보에 고시하여야 한다.

1. 추진위원회 위원장(이하 “추진위원장”이라 한다)을 포함한 5명 이상의 추진위원회 위원(이하 “추진위원”이라 한다)

2. 제34조제1항에 따른 운영규정

② 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 대상으로 구성한다.

1. 제16조에 따라 정비구역으로 지정·고시된 지역

2. 제16조에 따라 정비구역으로 지정·고시되지 아니한 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역

가. 제4조제1항 단서에 따라 기본계획을 수립하지 아니한 지역 또는 제5조제2항에 따라 기본계획에 같은 조 제1항제9호 및 제10호의 사항을 생략한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

나. 기본계획에 제5조제1항제9호에 따른 정비예정구역이 설정된 지역

다. 제13조의2에 따른 입안 요청 및 제14조에 따른 입안 제안에 따라 정비계획의 입안을 결정한 지역

라. 제15조에 따라 정비계획의 입안을 위하여 주민에게 공람한 지역

③ 제1항에 따라 추진위원회의 구성에 동의한 토지등소유자(이하 이 조에서 “추진위원회 동의자”라 한다)는 제35조제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 조합설립인가를 신청하기 전에 시장·군수등 및 추진위원회에 조합설립에 대한 반대의 의사표시를 한 추진위원회 동의자의 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제2항제2호에 따라 추진위원회를 구성하여 승인받은 경우로서 승인 당시의 구역과 제16조에 따라 지정·고시된 정비구역의 면적 차이가 대통령령으로 정하는 기준 이상인 경우 추진위원회는 제1항 각 호의 사항에 대하여 토지등소유자 과반수의 동의를 받아 시장·군수등에게 다시 승인을 받아야 한다. 이 경우 제1항의 추진위원회 구성에 동의한 자는 정비구역 지정·고시 이후 1개월 이내에 동의를 철회하지 아니하는 경우 동의한 것으로 본다.

⑤ 제4항에 따른 승인이 있는 경우 기존의 추진위원회의 업무와 관련된 권리·의무는 승인받은 추진위원회가 포괄승계한 것으로 본다.

【 2026년도 주택정비사업(융자) 사업계획 개요 】

구분	주요 내용					
대상	추진위원회・조합 (단, 「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역 제외)					
규모	422.5억원					
절차	융자신청(조합・추진위)→심사・승인(HUG) →융자약정체결(조합・추진위↔HUG) →융자실행(HUG)					
방식	HUG 보증부 대출 (조합장, 감사 각각 HUG에 인적보증 제공)					
한도	사업면적에 따라 차등 지원					
	구분	~20만㎡	20~30만㎡	30~40만㎡	40~50만㎡	50만㎡~
	추진위	10억	12억	13억	14억	15억
	조합	30억		40억	50억	60억
지급	일시금 또는 분할 선택 가능					
금리	추진위원회 및 조합 2.2%					
기간	5년					
	* 추진위원회 대출은 시공사 선정일로부터 30일 이내, 조합 대출은 5년 내 사업시행 인가 시 만기상환					

※ 자료: 국토교통부

조정대상지역은 「주택법」 제63조의2⁴¹⁾에 따라 주택분양 등이 과열되어

41) 「주택법」

제63조의2(조정대상지역의 지정 및 해제) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역을 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역(이하 “조정대상지역”이라 한다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 제1호에 해당하는 조정대상지역은 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위에서 시·군·구 또는 읍·면·동의 지역 단위로 지정하되, 택지개발지구(「택지개발촉진법」 제2조제3호에 따른 택지개발지구를 말한다) 등 해당 지역 여건을 고려하여 지정 단위를 조정할 수 있다.

1. 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역
2. 주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 조정대상지역을 지정하는 경우 다음 각 호의 사항을 미리 관계 기관과 협의할 수 있다.

1. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사의 보증업무 및 주택도시보증금의 지원 등에 관한 사항
2. 주택 분양 및 거래 등과 관련된 금융·세제 조치 등에 관한 사항
3. 그 밖에 주택시장의 안정 또는 실수요자의 주택거래 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 사항

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 조정대상지역을 지정하는 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 들어야 한다.

있거나 과열될 우려가 있는 지역 또는 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역을 대상으로 국토교통부장관이 지정함.

국토교통부가 2026년도 기금운용계획안을 국회에 제출할 당시의 조정대상지역은 서울시 4개 구(강남구·서초구·송파구·용산구)였으므로, 서울시의 나머지 21개 구와 경기도 전 지역에 소재한 조합·추진위원회는 이 사업에 따른 융자금을 지원받을 수 있었음.

그런데, 정부가 2025년 8월 말부터 서울 주택가격의 상승 폭이 재차 확대되고 한강 인접 자치구의 상승세가 서울 전역으로 확산되고 있다는 평가를 배경으로 2025년 10월 15일에 발표한 「주택시장 안정화 대책」(이하 “10·

「주택법 시행령」

제72조의3(조정대상지역의 지정기준) ① 법 제63조의2제1항 각 호 외의 부분 전단에서 “대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역”이란 다음 각 호의 구분에 따른 지역을 말한다.

1. 법 제63조의2제1항제1호에 해당하는 지역의 경우: 같은 항에 따른 조정대상지역(이하 “조정대상지역”이라 한다)으로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전달(이하 이 항에서 “조정대상지역 지정직전월”이라 한다)부터 소급하여 3개월간의 해당 지역 주택가격상승률이 그 지역이 속하는 시·도 소비자물가상승률의 1.3배를 초과한 지역으로서 다음 각 목에 해당하는 지역
 - 가. 조정대상지역지정직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월별 평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과했거나 국민주택규모 주택의 월별 평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 지역
 - 나. 조정대상지역지정직전월부터 소급하여 3개월간의 분양권(주택의 입주자로 선정된 지위를 말한다) 전매거래량이 직전 연도의 같은 기간보다 30퍼센트 이상 증가한 지역
 - 다. 해당 지역이 속하는 시·도의 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균 이하인 지역
 2. 법 제63조의2제1항제2호에 해당하는 지역의 경우: 조정대상지역지정직전월부터 소급하여 6개월간의 평균 주택가격상승률이 마이너스 1퍼센트 이하인 지역으로서 다음 각 목에 해당하는 지역
 - 가. 조정대상지역지정직전월부터 소급하여 3개월 연속 주택매매거래량이 직전 연도의 같은 기간보다 20퍼센트 이상 감소한 지역
 - 나. 조정대상지역지정직전월부터 소급하여 3개월간의 평균 미분양주택(법 제15조제1항에 따른 사업계획승인을 받아 입주자를 모집했으나 입주자가 선정되지 않은 주택을 말한다)의 수가 직전 연도의 같은 기간보다 2배 이상인 지역
 - 다. 해당 지역이 속하는 시·도의 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국 평균을 초과하는 지역
- ② 제1항 각 호에 따른 조정대상지역 지정기준 충족 여부를 판단할 때 제1항 각 호에 규정된 기간에 대한 통계가 없는 경우에는 제72조의2제2항을 준용한다.

15대책”이라 함)은 조정대상지역을 서울시 전 지역(21개 구 추가)과 경기도 12개 지역으로 확대하겠다는 방침을 제시하였고,⁴²⁾ 국토교통부는 2025년 10월 16일부터 지정 해제 시까지를 기한으로 동 대책에 따른 조정대상지역 확대를 공고하였음.⁴³⁾

【 10·15대책에 따른 조정대상지역 변동 】

시·도	2025.10.15.까지	2025.10.16.부터
서울	강남구, 서초구, 송파구, 용산구	좌 동
	<신규 지정>	성동구, 마포구, 강동구, 영등포구, 양천구, 동작구, 광진구, 중구, 종로구, 서대문구, 강서구, 노원구, 성북구, 구로구, 동대문구, 관악구, 은평구, 중랑구, 금천구, 강북구, 도봉구
경기	<신규 지정>	수원장안, 수원팔달, 수원영통, 성남수정, 성남중원, 성남분당, 안양동안, 과천, 용인수지, 광명, 하남, 의왕

※ 자료: 국토교통부공고

42) 관계부처 합동, 「주택시장 안정화 대책」, 2025.10.15., 1면 및 4-5면 참조

43) 「조정대상지역 지정」(국토교통부공고 제2025-1223호) 및 「투기과열지구 지정」(국토교통부공고 제2025-1225호) 참조

10·15대책에 따라 서울시 전 지역과 경기도 12개 지역이 조정대상지역으로 지정된 결과, 현행 기준을 유지하여 이 사업 용자금을 지원할 경우 2025년 3월 기준 전국 92개 추진위원회 중 서울에 소재한 30개를 포함하여 최소 3분의 1 이상의 추진위원회, 전국 281개 조합 중 서울에 소재한 121개를 포함하여 최소 5분의 2 이상의 조합에 대하여 용자금 지원을 할 수 없게 됨.

【 재건축·재개발사업 단계별 현황 】

(단위 : 개소)

지역	추진위 구성	조합설립인가	사업시행인가	관리처분인가	착공
전국	92	281	185	216	195
수도권	36	163	109	127	138
서울	30	121	80	65	74
경기	6	33	20	48	43
인천	0	9	9	14	21
비수도권	56	118	76	89	57

주) 2025. 3. 기준임

※ 자료: 국토교통부

조정대상지역은 주택가격 급등 지역에 대한 규제를 강화하여 주택시장의 불안을 해소하려는 제도로, 조정대상지역에는 대출 규제, 중과세 등 세제상 부담, 전매·청약 등의 제한이 가해지고, 정비사업의 경우 재건축 조합원당 주택공급이 1주택으로 제한되는 규제가 부과됨.

【 조정대상지역 지정의 효과 】

규제 내용	
지정 효과	대출+세제+청약 등
대출	■ 주택구입목적 주담대 - LTV : 무주택(처분조건부 1주택 포함) 40%, 유주택 0% * 非규제지역(수도권 외) 무주택(처분조건부 1주택) 70% / 유주택 60% - 주택가격(시가)에 따른 주담대 여신한도 차등화 * 15억원 이하 6억원/ 15억 초과 25억원 이하 4억원/ 25억원 초과 2억원 - 최대한도 6억원 제한*, 6개월 이내 전입의무 부과, 최대 만기 30년 이내 * 중도금대출은 제외, 잔금대출 전환시 6억원 한도 적용 - 생애최초 LTV 70% + 전입의무(6개월 이내) * 생애최초 디딤돌대출은 1개월 이내 전입의무 유지 ■ 생활안정자금목적 주담대 : 1주택 최대 1억원 한도*, 다주택 금지 * 非규제지역은 해당없음, 수도권·규제지역 내 주택보유수 기준 ■ 주담대 스트레스 금리 1.5~3.0% → 3.0% 이상
	가계 ■ 전세대출 - 소유권 이전 조건부 전세대출 금지 - 전세대출 보증비율 80%로 강화(비수도권 90%), 1주택자 대출한도 2억원 일원화 ■ 신용대출 : 1억원 초과 신용대출을 보유한 차주에 대해 대출실행일부터 1년간 규제지역 내 주택 구입 제한
	■ 중도금·이주비 대출 - 규제지역 내 1주택 보유자가 해당 주택 재건축·재개발로 중도금·이주비 대출취급시 추가주택 구입 제한 - 중도금대출 보증발급요건 강화(분양가격 10% 계약금 납부, 세대당 보증건수 1건 제한) * 非규제지역은 분양가격 5% 계약금 납부, 보증건수 2건
사업자	■ 주택 매매·임대사업자* 外 사업자의 주택구입목적 주담대(사업자대출) 제한 * 주택 매매·임대사업자의 경우 「주택공급 확대방안」(9.7)에 따라 수도권·규제지역 내 주담대(사업자대출) 이미 제한 중
세제	■ 다주택자 취득세 중과 * 조정 2주택(비조정 3) 8%, 3주택(비조정 4) 12% ■ 다주택자 양도소득세 중과 및 장기보유 특별공제 전면 배제 * 2주택 기본세율 +20%p, 3주택 이상 기본세율 +30%p(한시 유예 중, '22.5~'26.5) ■ 양도세 1세대1주택 비과세 요건 강화 * 보유 2년 → 보유 2년 및 거주 2년 ■ 민간매입임대 종부세 합산배제 제외

		규제 내용		
전 매	주택	▪ 수도권 3년, 지방 1년 전매제한		
	오피스텔	▪ 1년 전매제한 * 오피스텔로서 100실 이상인 건축물에 계약체결일부터 소유권이전등기일까지 1년간		
청 약	오피스텔	▪ 지역 거주자 우선 분양 * 규제지역 내 오피스텔 분양 시 20% 내에서 해당 지역 거주자 우선 분양 ** 100실 이상: 10%~20% / 100실 미만: 10% 이하에서 허가권자가 정하는 비율의 분양분		
	▪ 국민·민영주택 등의 1순위 자격요건 강화 * 청약통장 가입후 2년 경과, 세대주일 것, 과거 5년 이내 당첨자의 세대구성원이 아닐 것 등			
	▪ 민영주택 가점제 적용비율 차등			
	구분	규제지역	비규제지역	
		조정대상지역		투기과열지역
	60㎡ 이하	가점제 40% (추첨 60%)		가점제 40% 이하 (지자체 결정)
	60 ~ 85㎡	가점제 70% (추첨 30%)		
	85㎡ 초과	가점제 50% (추첨제 50%)	가점제 80% (추첨제 20%)	추첨제 100%
	▪ 추첨제 무주택자 비율 적용 차등 * (규제지역, 수도권, 광역시) 75% 무주택자 → 25% 1주택자 → (남은 주택) 2주택 이상자 * (그 외 지역<비수도권, 비규제지역>) 주택 수 관계없이 추첨			
	▪ 무순위청약 청약횟 활용 의무 차등 * (규제지역) 최소 2회 청약횟 활용 의무 / (비규제지역) 최소 1회 청약횟 활용 의무			
▪ 재당첨 제한 7년				
▪ 부적격 재당첨 제한 1년				
정비 사업	▪ 재건축 조합원당 주택 공급수 1주택으로 제한			
기타	▪ 자금조달계획서 및 입주계획 신고 의무			

주) 파란색은 10·15대책에서 추가된 내용임

※ 자료: 국토교통부

정부가 10·15대책에 따라 서울시 전 지역과 경기도 12개 지역에 대하여 주택시장 안정을 정책 우선순위에 두고 관계부처가 총력 대응할 방침을 천명하였고,⁴⁴⁾ 새로 조정대상지역으로 추가된 지역에서는 정비사업 관련 규제를 추가로 받게 되면서 정비사업의 초기 추진에도 일정 부분 영향이 있을 수 있다는 점에서,

주택시장 안정화를 위한 10·15대책의 취지와 초기사업비 지원을 통하여 재건축·재개발사업을 활성화하려는 사업목적을 종합적으로 고려하여 조정대상지역에 대한 융자금 지원 여부를 포함해 이 사업에 따른 지원 대상 지역의 범위를 재검토하고 검토 결과에 따라 필요하다면 기금운용계획안을 조정하는 방안을 고려해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

44) 관계부처 합동, 「주택시장 안정화 대책」, 2025.10.15., 3면

II. 추진방향

◆ 서민 주거안정과 경제 전반의 활력을 저해하는 **주택시장 불안**을 조기에 차단하고, **생산적 부문**으로 자본이 투자될 수 있도록 적극 유도

- ❶ 주택시장 안정을 정부 정책 우선 순위에 두고 관계부처 총력 대응
- ❷ 가계와 기업의 자본이 가계대출, 부동산으로 집중되지 않고 보다 생산적·건설적인 부문에 대한 투자로 이어지도록 전환
- ❸ 유동성 증가 등으로 부동산 투자유인이 높아지는 상황을 고려하여 과도한 투자이익이 발생하지 않도록 부동산 제도 합리화
- ❹ 부동산 시장 질서를 교란하는 불법·투기행위에 대한 관리·감독을 대폭 강화하고 정부 기관별 대응체계를 고도화

이와 관련하여 국토교통부는 주택시장의 안정화를 위해서는 정비사업의 차질 없는 추진을 통한 도심 내 주택공급 활성화가 필수적이므로 초기사업비 지원 대상을 정부안 수준으로 유지할 필요가 있다는 입장이며,

2025년도 기금운용계획은 2025년 10월 27일자로 사업대상에서 제외되는 지역을 종전의 「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역으로 지정된 지역'에서 “2025년 1월 기준” 「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역으로 지정된 지역'으로 변경하였다고 설명함.

다) 추진위원회 지원 예산안 규모의 적정성 검토 필요

이 사업은 사업 첫해인 2025년에 20개 재건축·재개발사업 조합의 초기사업비를 지원하기 위하여 400억원이 편성되었는데, 국토교통부는 2026년도에는 조합 외에 조합설립추진위원회까지 지원 대상을 확대하여 7개 조합과 9개 추진위원회에 초기사업비를 융자하는 것을 전제로 2026년도 기금운용계획안 422억 5,000만원을 편성하였음.

【 2026년도 주택정비사업(융자) 산출근거 】

내역사업	기금운용계획안 산출근거
주택정비사업(융자)	422억 2,500만원 - 추진위원회 : 9개 × 12.5억원 = 112.5억원 - 조합 : (7개 × 30억원) + (2개 × 50억원) = 310억원

※ 자료: 국토교통부

국토교통부는 2026년도 기금운용계획안에서 초기사업비를 용자받을 추진위원회 수를 9개소로 가정하고 지원금액을 산출하였음. 국토교통부의 설명에 따르면 ‘9개소’는 서울시에서 자체적으로 재건축·재개발사업의 조합과 추진위원회를 대상으로 시행 중인 정비사업 용자금 지원이 2025년도 3월 기준 서울시에서 구성된 추진위원회 30개소 중 3개소(10%)에서 지원되었다는 점을 고려할 때 전국의 추진위원회 총 92개소(서울시 포함)에 대하여 정비사업 용자금을 지원할 경우 유사한 비율(10%)로 지원이 이루어질 것이라고 보아 산출된 수치임.

【 재건축·재개발사업 단계별 현황 】

(단위 : 개소)

지역	추진위 구성	조합설립인가	사업시행인가	관리처분인가	착공
전국	92	281	185	216	195
수도권	36	163	109	127	138
서울	30	121	80	65	74
경기	6	33	20	48	43
인천	0	9	9	14	21
비수도권	56	118	76	89	57

주) 2025. 3. 기준임

※ 자료: 국토교통부

그런데, 2025년도에 이 사업에 처음 편성된 조합 대상 초기사업비 용자현황을 살펴보면, 기금운용계획안 편성 당시 20개 조합을 대상으로 용자금을 지원할 계획이었으나, 2025년 9월 15일 기준으로 용자금 지원이 승인된 조합은 4개소에 불과하고, 승인된 총 용자금도 84억 5,000만원으로 기금운용계획현액 400억원의 21.1%로 나타나고 있음.

【 2026년도 주택정비사업(용자) 지원 현황 】

(단위 : 만㎡, 백만원)

구역명	지역	면적	신청 접수일	승인일	승인금액	집행일	집행금액	비고
A구역	부산	42	25.05. 27	25.07.10	4,000	25.09.09	집행예정	
B구역	경기	20	25.07. 02	25.08.01	2,000	25.08.05	2,000	
C구역	서울	10	25.07. 28	25.08.07	650	25.08.21	650	서울시에서 1,943백만원 용자 지원받음
D구역	대구	9	25.08. 29	25.09.10	1,800	-	집행예정	

주) 2025. 9. 15. 기준임

※ 자료: 국토교통부

2025년도의 저조한 지원실적은 서울시에서 「도시 및 주거환경정비법」 제95조 제3항⁴⁵⁾을 근거로 하여 추진위원회와 조합을 대상으로 정비사업에 필요한 초기사업비 용자를 2019년부터 지원하고 있어 서울시에 소재한 조합의 이 사업 용자금 신청이 활발하지 못한 것이 원인의 하나로 보임. 2025년도 3월 기준 전국에서 설립인가를 받은 조합은 281개소인데 그 가운데 43.1%(121개소)가 서울에 있고, 2025년 9월 15일까지 이 사업에 따른 용자금 지원이 승인된 사업장 4개소 중 서울에 소재한 곳은 1개소이며 승인금액도 상대적으로 크지 않음.

또한, 2025년에 전국 조합을 대상으로 이 사업이 처음 시행되면서 조합이 용자금 지원에 관한 사항을 인지하고 용자를 신청하는 데에도 일정한 시일이 소요되었던 것으로 보임. 국토교통부는 용자 상품을 출시한 후 2025년 3

45) 「도시 및 주거환경정비법」

제95조(보조 및 용자) ③ 국가 또는 지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 용자하거나 용자를 앞선할 수 있다.

월에 국토교통부 주관으로 ‘주민과 소통하는 정비사업 정책설명회’를 정비사업, 조합, 기관 등을 대상으로 총 5회 실시하는 등 홍보하였으며, 융자금 지원이 승인된 조합들도 2025년 5월 이후부터 이 사업 융자금을 신청한 것으로 나타남.

2025년도 조합 대상 지원실적에 비추어 볼 때, 2026년도에 이 사업에 따른 융자금을 전국의 ‘추진위원회’를 대상으로는 처음 지원하는 상황에서 지원이 원활하지 않을 가능성이 있는 것으로 보임.

국토교통부는 현재 추진위원회를 대상으로 한 2026년도 융자금 지원 한도를 구역의 연면적을 기준으로 단계별로 건축연면적 20만㎡ 이하인 사업장의 경우 최대 10억원, 건축연면적 50만㎡ 이상인 사업장의 경우 최대 15억원로 설정하였을 뿐, 추진위원회를 대상으로 한 세부적인 융자조건은 HUG에서 2025년도 12월까지 수립 중인 상황임.

【 2026년도 주택정비사업(융자) 추진위원회 대상 융자 한도 】

연면적	~20만㎡	20만~30만㎡	30만~40만㎡	40만~50만㎡	50만㎡~
융자 한도	10억원	12억원	13억원	14억원	15억원

※ 자료: 국토교통부

2025년 12월까지 융자에 관한 세부조건을 정하고 추진위원회를 대상으로 융자금 지원 상품이 신규 출시되었음을 홍보하더라도 2025년의 조합의 사례와 같이 추진위원회가 융자금 지원에 관한 사항을 파악하여 신청하고, 이를 접수한 HUG의 심사를 거쳐 실제로 지원금이 융자되기까지는 일정한 시

간이 필요할 것으로 보임.

특히, 서울시에 소재한 추진위원회의 경우 서울시의 정비사업 초기사업비 용자 지원사업도 신청할 수 있고, 서울시에서 지원받을 수 있는 용자금 한도액이 건축연면적 30만㎡ 이상 50만㎡ 미만인 사업장에서 이 사업의 한도액보다 더 높게 설정되어 있다는 점에 비추어 볼 때 전국의 추진위원회 92개소 중 3분의 1 정도가 소재하고 있는 서울시에서 이 사업에 따른 용자금 지원신청이 활발하지 않을 가능성을 배제하기 어려운 측면이 있음.

이처럼 2026년도에 신규 추진되는 추진위원회 초기사업비 용자의 경우 국토교통부의 예상보다 집행이 부진할 가능성이 있다고 보이므로, 현실적인 지원 규모를 재산정하여 기금운용계획액을 조정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

이와 관련하여 국토교통부는 2025년도 연초부터 추진위원회 지원 여부에 대한 문의가 다수 있었고, 2026년도 사업의 지원 대상 및 용자 한도 확대, 금리 인하 결정에 대한 홍보를 2025년 10월 현재 적극적으로 진행 중이며, 2026년도 사업은 2025년과 달리 1월부터 집행할 수 있을 것이라는 점에서 정부안을 유지할 필요가 있다는 입장임.

【 국토교통부와 서울시의 정비사업 초기자금 융자사업 비교 】

구분	국토교통부 사업(2026년도 사업안)	서울시 사업																																				
대상	추진위원회 · 조합 (단, 「주택법」 제63조의2에 따른 조정대상지역 제외)	추진위원회 · 조합																																				
규모	422.5억원	248억 원('24)																																				
절차	융자신청(조합·추진위)→심사·승인(HUG) →융자약정체결(조합·추진위↔HUG) →융자실행(HUG)	융자신청(조합·추진위)→심사·승인(서울시) →대출신청(조합·추진위)→대출심사(HUG) →자금대여(서울시)→ 융자실행(HUG)																																				
방식	HUG 보증부 대출 (조합장, 감사 각각 HUG에 인적보증 제공)	담보대출 또는 신용대출* * 융자신청인과 금전소비대차 약정 체결																																				
한도	사업면적에 따라 차등지원	필요경비의 80% 이내 · (담보대출) 담보범위 내 · (신용대출) 60억 이내에서 면적별 차등																																				
	<table><tr><td>구분</td><td>~20만㎡</td><td>20~30만㎡</td><td>30~40만㎡</td><td>40~50만㎡</td><td>50만㎡~</td></tr><tr><td>추진위</td><td>10억</td><td>12억</td><td>13억</td><td>14억</td><td>15억</td></tr><tr><td>조합</td><td colspan="2">30억</td><td>40억</td><td>50억</td><td>60억</td></tr></table>	구분	~20만㎡	20~30만㎡	30~40만㎡	40~50만㎡	50만㎡~	추진위	10억	12억	13억	14억	15억	조합	30억		40억	50억	60억	<table><tr><td>구분</td><td>~20만㎡</td><td>20~30만㎡</td><td>30~40만㎡</td><td>40~50만㎡</td><td>50만㎡~</td></tr><tr><td>추진위</td><td>10억</td><td>12억</td><td>15억</td><td>15억</td><td>15억</td></tr><tr><td>조합</td><td>20억</td><td>30억</td><td>40억</td><td>50억</td><td>60억</td></tr></table>	구분	~20만㎡	20~30만㎡	30~40만㎡	40~50만㎡	50만㎡~	추진위	10억	12억	15억	15억	15억	조합	20억	30억	40억	50억	60억
	구분	~20만㎡	20~30만㎡	30~40만㎡	40~50만㎡	50만㎡~																																
	추진위	10억	12억	13억	14억	15억																																
조합	30억		40억	50억	60억																																	
구분	~20만㎡	20~30만㎡	30~40만㎡	40~50만㎡	50만㎡~																																	
추진위	10억	12억	15억	15억	15억																																	
조합	20억	30억	40억	50억	60억																																	
지급	일시금 또는 분할 선택가능	분할(서울시 예산상황에 따라 비율변동)																																				
금리	추진위원회 및 조합 2.2%	담보대출: 2.5% / 신용대출: 4.0% (추진위, 조합 동일)																																				
기간	5년 * 추진위 대출은 시공사 선정일로부터 30일이내, 조합대출은 5년내 사업시행 인가 시, 만기상환	5년 * 추진위 대출은 시공사 선정일로부터 30일이내, 조합 대출은 준공인가 신청 시 만기상환																																				

주) 현재 지원 중인 조합 대상 융자금 지원의 경우 서울시에 소재한 조합은 서울시 융자금과 국토교통부 융자금을 중복 지원받을 수 있으나, 서울시와 국토교통부 융자금의 합계는 서울시와 국토교통부 융자금 각각의 한도의 합계의 70% 수준을 초과하지 않도록 주택도시기금 융자액이 조정됨.

※ 자료: 국토교통부

나. 주택도시기금(도시계정)

1) 소규모주택정비사업(1520-301)

- 가로주택정비사업은 최근 3년간 예산의 증가폭이 크고 향후 지출이 지속해서 증가할 것으로 예상되므로, 국토교통부는 주택도시기금의 지속가능성을 고려하여 가로주택정비사업의 적정 지원 규모를 검토할 필요가 있음.

가) 개요

소규모주택정비사업은 노후·저층 주거환경 개선을 위해 사업성이 낮은 가로주택정비사업, 자율주택정비사업 등 민간의 소규모주택정비 사업비를 기금융자 및 이차보전을 통해 지원하는 사업임.

이 사업의 2026년도 계획안은 전년도 3,370억원 대비 1,040억 600만원 증액(30.9%)된 4,410억 600만원이 편성되었음.

【 2026년도 소규모주택정비사업 기금운용계획안 】

(단위 : 백만원)

구 분	2024 결산	2025 예산		2026 계획안(B)	증 감 (B-A)
		본계획(A)	계획현액		
소규모주택정비사업	388,230	337,000	453,295	441,006	104,006
·가로주택정비사업	380,302	322,500	434,510	422,506	100,006
·자율주택정비사업	4,933	10,000	10,000	4,560	△5,440
·이차보전	2,995	4,500	8,785	13,940	9,440

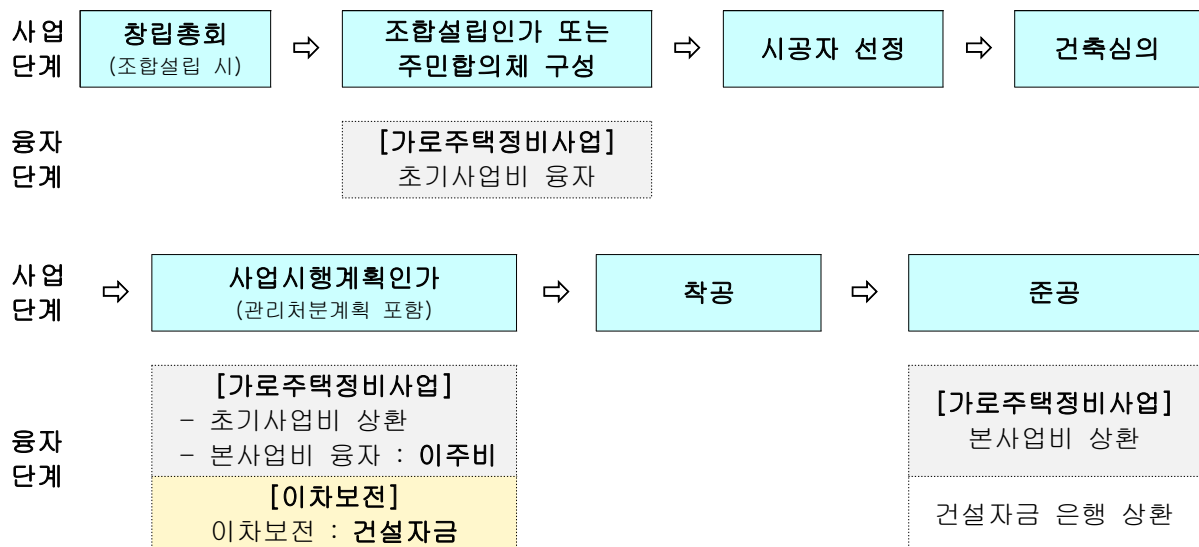
※ 자료: 국토교통부

나) 가로주택정비사업에 대한 융자 및 이차보전의 적정 지원 규모 검토 필요

동 사업의 내역사업 중 ‘가로주택정비사업’은 소규모 가로구역(1만~4만m²)에서 주택 정비사업을 시행하는 조합을 대상으로 초기사업비와 본사업비(이주비) 일부를 저리(1.9~2.2%)로 융자하는 사업이고, ‘이차보전’은 가로주택정비사업의 이주비를 제외한 본사업비(건설비 등)에 대하여 협약금리와 정책금리 간 차이⁴⁶⁾ 일부(최대 2%p)를 지원하는 사업임.

즉, 가로주택정비사업은 융자로만 자금을 지원하는 자율주택정비사업과 달리 사업단계와 사업비의 종류에 따라 융자와 이차보전 방식을 모두 활용하여 자금조달을 지원하는 특성이 있으며, 하나의 조합이 융자(이주비)와 이차보전(건설자금)을 함께 지원받는 것도 가능함.

【 가로주택정비 사업단계에 따른 융자 절차도 】



※ 자료: 국토교통부 제출자료를 바탕으로 재구성

46) 협약금리 : CD금리+1.8%(공공참여시)~2.1%(민간) / 정책금리 : 1.9%(공공참여시)~2.2%(민간)

융자와 이차보전은 정부가 정책 필요성에 따라 국민에게 시중보다 낮은 금리로 자금을 공급하는 수단이라는 공통점이 있는데, 융자의 경우 정부에서 수요자에게 직접 자금을 지원하고 융자원금과 이자를 회수하는 방식인 반면, 이차보전은 금융기관에서 수요자에게 자금을 대출해주고 정부는 금융기관에 금리 차이만큼을 보전하는 방식으로 운영됨.

【 직접융자와 이차보전 비교 】



※ 자료: 국토교통부

가로주택정비사업은 본래 융자 방식으로만 추진되었으나 노후 저층 주거지역을 소규모로 정비하는 사업의 특성상 대규모 재개발·재건축에 비해 사업성이 낮아 민간 대출이 어렵다는 지적이 있었고, 이에 2023년부터 본사업비 중 이주비를 제외한 건설비, 부동산 매입비, 금융비용 등의 건설자금을 이차보전 방식으로 지원하게 되었음.

그런데 최근 3년간 가로주택정비사업 집행내역을 살펴보면, 이차보전 예산은 2023년에 신규 편성된 이후 그 규모가 계획현액 기준 ('23)4억원→('24)30억원→('25)87억원으로 급증하였고, 2026년도 계획안에서도 139억 4,000만원으로 확대 편성되었으며, 2025년에는 2차 추가경정예산과 기금운용계획 변경을 통해 융자금 1,120억 1,000만원과 이차보전금 42억 8,500만원을 추가로 조달⁴⁷⁾하는 등 지출 규모가 빠르게 증가하고 있는 추세임.

【 최근 3년간 가로주택정비사업 집행내역 】

(단위: 백만원)

연도	내역사업	계획액		집행액	이월액	불용액
		당초	수정 (계획현액)			
2023	가로주택정비(용자)	449,600	475,444	474,546	-	898
	이차보전	4,000	400	272	-	128
	합계	453,600	475,844	474,818	-	1,026
2024	가로주택정비(용자)	402,100	380,302	380,302	-	-
	이차보전	6,800	3,000	2,995	-	5
	합계	408,900	383,302	383,297	-	5
2025 (7월말)	가로주택정비(용자)	322,500	434,510	334,524	-	-
	이차보전	4,500	8,785	3,280	-	-
	합계	327,000	443,295	337,804	-	-
2026 (안)	가로주택정비(용자)	422,506				
	이차보전	13,940				
	합계	436,446				

※ 자료: 국토교통부

【 2025년도 가로주택정비사업 계획변경 세부내역 】

(단위: 백만원)

구분 (날짜)	목	세목	금액	계획변경 사유
국회승인변경 (‘25.07.04.)	용자금 (450)	기타민간용자금 (04)	55,610	초기사업비 15개소: 9,270 본사업비 8개소: 47,752
	민간이전 (320)	이차보전금 (05)	4,285	기존사업장 47곳: 3,286 신규사업장 23곳: 2,213
자체변경 (‘25.07.16.)	용자금 (450)	기타민간용자금 (04)	56,400	초기사업비 20개소: 12,000 본사업비 9개소: 44,400
합 계			116,295	-

※ 자료: 국토교통부

- 47) 국토교통부는 해당 계획변경에 대하여 추경을 통한 용자예산 556억원은 과거 승인사업장 등 용자수요 해소를 위해 증액하였고, 신규용자 승인 재개를 위한 추가 재원 확보를 위해 상품간 수요 편차를 고려하여 564억원을 전용해서 지원 중이라고 설명함.

이와 같이 가로주택정비사업에 대한 융자 및 이차보전 규모가 확대된 이유는 소규모정비사업을 활성화하려는 정책적 요구에 부응하여 2024년 1월⁴⁸⁾에 본사업비 융자 한도를 구역당 300억원→500억원으로 확대하였고, 같은 해 3월⁴⁹⁾에 융자 기간을 5년→7년으로 확대하고 중도상환을 허용하는 등 지원 범위가 점진적으로 늘어났기 때문으로 보임.

또한, 가로주택정비사업의 융자는 초기사업비보다 본사업비에 대한 지원 금액이 훨씬 크고 이차보전도 본사업비에 한해서 지원되는데, 2024년 4분기 기준 전국 678개소 중 초기 단계(조합설립인가+건축심의)에 있는 사업소가 471개소로 약 69.4%임을 고려할 때, 해당 사업소들이 향후 사업시행계획인가 단계에 접어들어 본사업비 집행을 시작하게 되면 융자와 이차보전 지원 규모는 더욱 커질 것으로 전망됨.

【 가로주택정비사업 융자한도 및 금리 】

구분	융자한도	융자금리
초기사업비	총사업비의 5% 이내(최대 15억원)	연 2.2%(변동)
본사업비	총사업비의 50%* 이내(최대 500억원) ※ ①건축면적의 20% 이상 또는 ②전체세대수의 20% 이상 공공임대주택 등으로 공급하는 경우, ③연면적의 5% 이상을 정비기반·공동이용시설로 공급하는 경우 70%	※ ①사업구역 내 빈집 10호 이상, ②빈집의 대지면적이 전체 사업면적의 20% 이상, ③공공이 참여하는 경우 연 1.9%(변동) 적용

※ 자료: 국토교통부('24.4분기 기준)

48) '24.01: 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안('24.1.10)」

* (사업성 : 인센티브 및 자금지원 강화)

- (인센티브) 기반시설(공공분양, 공공시설 등) 설치 시 용적률 및 기금융자(現50→70%) 인센티브 제공
- (자금지원) 기금융자 지원확대 추진(융자한도 구역당 現300→500억원)

49) '24.03: 「도시 공간·거주·품격 3대 혁신 방안('24.3.19)」

* (주거지 정비 부담 완화 및 사업성 확대)

- (부담경감) 기금 융자기간 확대(5년→7년) 및 중도상환 허용
- (사업성 확대) 빈집(사업구역 내 20% 이상) 포함 및 사업구역 외 부지를 활용하여 기반시설 공급 시, 용적률 상향과 기금융자를 지원
 - * (기금지원 확대) 총사업비의 70%까지 1.9% 저리융자

【 시·도별 가로주택정비사업 현황 】

(단위: 개소)

구분	소계	추진단계				
		조합설립인가	건축심의	사업시행계획인가	착공	준공
전국	678	294	177	103	48	56
서울	228	106	46	26	20	30
경기	192	63	56	38	20	15
인천	67	34	17	10	2	4
부산	55	28	18	7	1	1
대구	48	13	16	13	3	3
광주	18	12	2	3	-	1
대전	11	7	-	4	-	-
울산	6	4	-	-	-	2
세종	1	1	-	-	-	-
강원	3	3	-	-	-	-
충북	5	-	4	-	1	-
충남	7	3	3	-	1	-
전북	20	8	11	1	-	-
전남	-	-	-	-	-	-
경북	12	9	2	1	-	-
경남	3	1	2	-	-	-
제주	2	2	-	-	-	-

※ 자료: 국토교통부('24.4분기 기준)

결국, 동 사업을 현재와 같은 수준으로 유지할 경우 추산되는 예산 규모는 계속 증가할 것으로 보이나, 최근 주택도시기금 여유자금의 2022년 43조 647억원에서 2025년 2분기 기준 9조 7,499억원으로 지속해서 감소하고 있는 실정임을 고려할 때,

국토교통부는 주택도시기금의 가용규모와 지속가능성을 감안하여 향후 지속적인 기금 소요가 예상되는 가로주택정비사업에 대한 적정 지원 규모를 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

【 최근 4년간 주택도시기금 여유자금 운용 현황 】

(단위: 억원)

구 분	2022년	2023년	2024년	2025년 2분기
여유자금	430,647	202,280	188,364	97,499

※ 자료: 주택도시보증공사

한편, 가로주택정비사업에서 이차보전의 비중은 점차 증가하고 있는데, 초기에 대규모 자금을 조성한 이후 원금과 이자를 회수 및 재투자하여 사업을 지속하는 융자 방식과 달리, 이차보전 방식의 경우 초기에는 적은 재원으로 사업수행이 가능하지만 이후 회수가 불가능하고 사업이 장기화할수록 이에 비례해서 지출액이 증가하는 특성이 있으므로, 장기적인 기금 재정 부담이 되지 않도록 융자와 이차보전 방식의 비중에 대한 검토도 함께 이루어져야 할 것으로 생각됨.

【 최근 4년간 가로주택정비사업 총지출 대비 이차보전 지원 비중 】

(단위: 백만원, %)

구 분	2023년	2024년	2025년	2026년(안)
가로주택정비사업 총 지출액(A)	474,818	383,297	443,295	436,446
이차보전 지출액(B)	272	2,995	8,785	13,940
총 지출액 대비 이차보전 비중(B/A)	0.06	0.8	2.0	3.2

주: 2023년·2024년은 집행액(결산), 2025년은 계획현액(수정), 2026년은 기금운용계획안을 기준으로 작성

※ 자료: 국토교통부

2. 모빌리티자동차국

가. 자동차사고 피해지원기금

1) 정부보장사업(4641-302)

- 정부가 지급한 보상금을 가해자로부터 회수하는 구상채권은 본질적으로 국가채권의 성격을 지니고 있으므로, 구상수수료를 정함에 있어 「국가채권 관리법」의 취지를 충분히 고려하여 합리적인 수준으로 조정할 필요가 있어 보임.

가) 개요

정부보장사업은 무보험·뺑소니·차량낙하물 사고로 사망·부상의 인적피해를 입은 피해자를 신속하게 지원하기 위해 사고 피해자에게 책임보험 보상 한도 내 보상 후 가해자에게 구상하는 사업으로, 2026년도 기금운용계획안은 186억 7,500만원으로 전년 대비 5,000만원 증액 편성함.

【 2026년도 정부보장사업 기금운용계획안 】

(단위 : 백만원)

구 분	2024년 결산	2025년 계획		2026 계획안(B)	증감 (B-A)
		당초	수정(A)		
정부보장사업	20,296	18,625	18,625	18,675	50

정부보장사업 중 무보험·뺑소니 보상은 무보험·뺑소니·낙하물 사고 손해보상금, 보상수수료, 구상수수료로 구분되어 있음.

나) 구상수수료 체계 개선 필요

현재 구상업무는 기타 공공기관인 자동차손해배상진흥원에 위탁하고 있으며, 「자동차손해배상보장사업 업무처리규정」(국토교통부 예규)에 따른 구상금 회수 실적에 따라 구상액의 22%에서 34%까지 구상수수료를 지급하고 있음.

자동차손해배상진흥원은 구상업무를 이관받은 초기 2년을 제외하고는 최근 4년 연속으로 가장 높은 A등급을 받아 최고 수수료율 34%를 적용받아 왔음.⁵⁰⁾

【 구상 업무 성과평가 기준 】

- * 환입실적 70점, 구상처리지침 준수여부 20점, 정부정책이행도 10점
- ① (환입실적) 직전 3년 평균실적 대비 증감률, 미결보유율
 - ② (지침준수여부) 평가 대상 구상채권을 선정하여 변제독촉, 재산조사 등 9개 세부항목 평가
 - ③ (정부정책이행도) 신규 채권의 조치율, 채권정리분과위원회 승인을

※ 자료: 국토교통부

50) 「자동차손해배상보장사업 업무처리규정」(국토교통부예규)

제13조(교부금의 관리) ⑦ 보장사업 수수료는 다음 각 호와 같이 하되, 제24조에 따른 비용은 수수료 계산시 포함시키지 아니한다.

1. 지급된 보상금액의 4.22%
2. 구상환입된 금액의 22% 이상 34% 이하의 범위 내에서 국토교통부장관이 정하는 비율
3. 보험사기방지특별법 제2조에 따른 보험사기행위로 인해 지급된 보상금을 피해자등으로부터 환입한 경우 해당 금액에 대하여는 제2호의 수수료 지급기준으로 한다

< 평가등급별 구상 수수료율 >

등 급	수수료율	종합 점수
A (매우우수)	34%	90점 이상
B (우수)	31%	85점 이상 90점 미만
C (보통)	28%	80점 이상 85점 미만
D (미흡)	25%	75점 이상 80점 미만
E (매우미흡)	22%	75점 미만

【 자동차손해배상진흥원의 최근 5년간 구상수수료를 】

연도(년)	수수료율	비고
2025	34%	‘24년 자동차손해배상진흥원 구상평가 A등급
2024	34%	‘23년 자동차손해배상진흥원 구상평가 A등급
2023	34%	‘22년 자동차손해배상진흥원 구상평가 A등급
2022	34%	‘21년 자동차손해배상진흥원 구상평가 A등급
2021	30%	업무 이관 초기 2년간 30% 수수료율 적용 (손보사 3개년 평균 구상수수료율 29.7%)
2020 ⁵¹⁾	30%	

※ 자료: 국토교통부

구상수수료에 대한 2026년도 예산안은 37억 7,000만원으로, 이는 구상 예상 금액 111억 1,700만원에 대해 평가등급 A등급을 기준으로 하여 34%의 구상 수수료율을 반영하여 산출한 금액임.

【 구상수수료 편성 내역 】

구 분	금 액	내 역
구상수수료	3,770백만원	11,117백만원×34%=3,770백만원 * 평가등급 A등급 구상수수료율

그런데 이러한 구상수수료율은 「국가채권 관리법」⁵²⁾에서 정한 기준과

51) 2020.3.2. 정부보장사업 구상 업무 위탁기관 변경(12개 손보사→자동차손해배상진흥원)

52) 「국가채권 관리법」

제14조의2(채납액 회수업무의 위탁) ③ 각 중앙관서의 장은 제1항에 따라 채납액 회수업무를 위탁 하려는 경우에는 기획재정부장관과 미리 협의하여야 한다. 이 경우 기획재정부장관은 적정한 채 권 관리를 위하여 필요하다고 인정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 위탁받을 수 있는 자의 범위를 제한할 수 있다.

④ 그 밖에 위탁방법, 위탁대상 채납액의 범위, 위탁수수료 등 채납액 회수업무의 위탁에 필요 한 사항은 대통령령으로 정한다.

「국가채권 관리법 시행령」

제14조의5(채납액 회수업무의 위탁수수료) 법 제14조의2제4항에 따른 위탁수수료는 수탁기관이 채 납액 회수업무를 위탁받은 채납액 중 다음 각 호의 금액에 기획재정부령으로 정하는 바에 따라 100분의 25를 초과하지 아니하는 범위에서 정하는 비율을 적용하여 계산한 금액으로 한다.

1. 채납자가 채납액의 전부 또는 일부를 납부하였을 경우의 납부 금액
2. 수탁기관이 채납자의 소득 또는 재산을 발견하여 해당 중앙관서의 장에게 통보한 금액 중 회

비교할 때 상대적으로 높은 수준으로 볼 수 있는데, 국가채권의 채납액 회수 업무를 위탁할 때 지급하는 수수료는 회수액의 25%를 초과할 수 없도록 규정하고 있기 때문임.

이에 대해 2023년 및 2024년도 기금운용계획안 예비심사보고서에서는 채권 회수 수수료를 정함에 있어 「국가채권 관리법」 등의 규정이 중요한 기준이 되어야 하고, 구상수수료율을 하향 조정하는 방안을 강구할 필요가 있다고 지적한 바 있음.

국토교통부는 정부보장사업이 「자동차손해배상 보장법」에 근거하므로 「국가채권 관리법」의 직접적인 적용 대상이 아니며⁵³⁾, 현재 지급하는 구상수수료에는 위탁기관의 인건비와 운영비까지 포함되어 있어 수수료율이 높게 책정되었다고 설명함.

하지만 정부가 지급한 보상금을 가해자로부터 회수하는 구상채권은 본질적으로 국가채권의 성격을 지니고 있으므로, 구상수수료를 정함에 있어

수한 금액

53) 「자동차손해배상 보장법」

제39조(청구권 등의 대위) ① 정부는 제30조제1항에 따라 피해를 보상한 경우에는 그 보상금액의 한도에서 제3조에 따른 손해배상책임이 있는 자에 대한 피해자의 손해배상 청구권을 대위행사(代位行使)할 수 있다.

제45조(권한의 위탁 등) ① 국토교통부장관은 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 업무를 보험회사등, 보험 관련 단체 또는 자동차손해배상진흥원에 위탁할 수 있다. 이 경우 금융위원회와 협의하여야 한다.

1. 제30조제1항에 따른 보상에 관한 업무

2. 제35조에 따라 자동차손해배상 보장사업을 하는 자를 보험회사등으로 보게 됨으로써 자동차 손해배상 보장사업을 하는 자가 가지는 권리와 의무의 이행을 위한 업무

3. 제37조에 따른 분담금의 수납·관리에 관한 업무

4. 제39조제1항에 따른 손해배상 청구권의 대위행사에 관한 업무

「국가채권 관리법」

제4조(다른 법률과의 관계) 채권의 관리에 관하여는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.

「국가채권 관리법」의 취지를 충분히 고려하여 합리적인 수준으로 조정할 필요가 있어 보임.

또한, 위탁기관의 인건비와 운영비는 수수료에 포함하기보다 별도의 예산 항목으로 편성하여 투명하게 관리하는 것이 바람직할 것임. 이를 통해 실제 채권 회수 노력에 대한 대가인 수수료율을 명확히 하여 위탁 사업의 효율성을 객관적으로 평가할 수 있을 것임.

V. 대체토론의 요지

- 없음

VI. 소위원회 심사보고의 요지

(예산결산기금심사소위원장 : 전용기)

- 예산결산기금심사소위원장 전용기 위원입니다.
- 우리 위원회 소관 2026년도 예산안·기금운용계획안·임대형 민자사업 (BTL) 한도액안에 대하여 소위원회에서 심사한 결과를 보고 드리겠습니다.
- 우리 소위원회는 11월 13일과 14일, 그리고 오늘까지 세 차례 회의를 개최하여 위원님들께서 대체토론 및 서면질의서를 통해 제기하셨던 의견과, 소위원회 심사과정에서 추가로 제기된 사항들을 중심으로 심도 있는 심사를 진행하였습니다.
- 소위원회에서 심사한 결과를 총괄적으로 말씀드리면, 먼저, 국토교통부 소관 세출예산안은 SOC 인프라 확충, 지역 균형발전 등을 위하여 총 2조 2조 3,881억 1,700만원을 증액하는 것으로 수정 의결하였습니다.
- 기금운용계획안의 경우 주택도시기금은 서민 주거 안정을 위해 9,909억 2,000만원 증액하였고, 자동차사고 피해지원기금은 자동차 손해배상 보장 지원을 위해 4억 5,000만원 증액하였습니다.
- 국토교통부 소관 세출예산안의 주요 증감내역에 대하여 간략히 보고 드리면, 자율자동차 상용화 8,179억 1,000만원, 첨단도로 교통체계 1,096억 2,800만원, 광역버스 공공성 강화 지원 348억 5,700만원, 개발제한구

역 관리 323억 8,400만원, 지적 재조사 265억 1,500만원, 교통약자 이동 편의 증진 262억 1,100만원 등 총 2조 4,365억 7,900만원을 증액하였고, 건설공사 및 시설물 안전 확보 관련 R&D 사업을 통합하고, AI 응용제품 신속상용화 지원사업의 중복 지원 및 운영비 등을 조정하여 총 484억 6,200만원을 감액하였습니다.

- 다음, 주택도시기금 운용계획안은 다가구 매입임대 용자사업 3,157억 5,800만원, 통합 공공임대 출자사업 1,121억 9,100만원, 노후 공공임대 리모델링 및 서비스 개선 681억 500만원, 소규모주택 정비사업 123억원 등 총 9,909억 2,000만원 증액하였고, 자동차사고 피해지원기금 운용계획안은 자동차손해배상진흥원 사업에서 책임보험금 지급 한도 상향을 위한 연구용역비로 총 4억 5,000만원 증액하였습니다.
- 다음, 행정중심복합도시건설청 소관 세출예산안은 세종 공동캠퍼스 바이오지원센터 구축 29억 600만원, 정부세종청사 온실 증축 40억 3,000만원 등 114억원을 증액하고, 행정수도 세종추진 국민 소통 및 홍보 예산에서 5,000만원을 감액하여 총 113억 5,000만원을 증액하는 것으로 수정 의결하였습니다.
- 다음, 새만금개발청 소관 세출예산안은 새만금산단 기업성장센터 구축 74억 5,000만원, 새만금 상수도 간선관로 건설 7억원 등 총 86억 5,000만원을 증액하는 것으로 수정 의결하였습니다.
- 그 밖에 예산 집행 등과 관련된 71건의 부대의견을 첨부하기로 하였으며, 보다 자세한 내용은 배부해드린 유인물을 참고해 주시기 바랍니다. 감사합니다.

VII. 심사결과

수정의결

VIII. 찬반토론의 요지

없음

IX. 부대의견

1. 국토교통부는 최신 주거수요를 반영한 리모델링 등의 방법으로 입주 수요를 확보하기 위하여 장기 미임대 공공임대주택의 활용도를 제고할 수 있도록 개선방안을 마련한다.
2. 국토교통부는 주거복지사 배치 최소 세대수 기준 개선, 세대수에 따라 추가배치 기준 신설 등 주거복지사 배치 사업의 제도개선 방안을 마련한다.
3. 국토교통부는 다가구매입임대 공급호수 기준으로 예산을 증액하고, 중기 재정계획상 연도별 투자계획(향후 5년)이 전년도에 제출한 계획 대비 감소하였으므로 공급호수 확대를 전제로 한 적극적 투자계획을 수립한다.
4. 국토교통부는 역세권 등 선호입지, 확장형 평면 등 청년층의 선호를 적극적으로 반영하여 특화주택을 포함한 통합공공임대주택 등의 확충을 검토한다.
5. 국토교통부는 다가구매입임대 사업 중 계획 대비 실적이 저조한 리모

텔링 사업의 실적 제고를 위해 노력하고, 준공 후 미분양 매입은 물량 달성과 더불어 공실로 이어지지 않도록 철저히 관리한다.

6. 국토교통부는 시니어 주택 및 돌봄 연계형 주거공급 확대를 위하여 구체적인 중장기 대책 및 재원 마련 방안을 적극 검토한다.
7. 국토교통부는 부동산투자회사가 공급한 민간임대주택에서 주택임대차 계약 위조 및 임차인 보증금 미반환 등과 관련된 사고가 발생하지 않도록 관리 방안을 마련한다.
8. 국토교통부는 부동산 시장 안정을 위해 주택 수요자 대출 및 이차보전 관련 사업에 대한 주택도시기금의 감축 방안을 모색한다.
9. 국토교통부는 광명시흥지구 광역교통개선대책에 포함된 서해안로 확장사업의 신속한 추진을 위하여 보상, 인허가 및 공사기간 단축 방안을 조속히 마련하고, 서해안로 확장과 함께 시흥IC 진출입로 확장을 연계하는 방안 등에 대해 적극 검토한다.
10. 국토교통부는 각 연도별 신축매입임대 물량에 배정된 예산이 적기에 집행될 수 있도록 사업추진 속도 제고 방안 등을 마련한다. 또한, 예산 편성 단가 및 국고 지급 비율의 적정성을 재검토하고, 약정-착공-준공 등 사업단계별로 예산의 집행실적을 철저히 관리하기 위한 제도 개선방안을 마련하여 국토교통위원회에 보고한다.
11. 국토교통부는 자동차사고피해지원기금의 피해자지원 사업에 편성된 이륜차 전면 번호스티커 부착 시범사업 예산 1억원 중 0.95억원을 같은 사업 내 교통안전캠페인 홍보사업으로 조정한다.

※ 볼 임 : 수정내역 첨부

I. 국토교통위원회 소관 기금운용계획안 조정 총괄표

1. 기금운용계획안 예비심사결과

(1) 수입 : 조정내역 없음

(2) 지출

(단위 : 백만원)

위원회명	소 관	기 금	수정의결		
			증 액	감 액	증 감
국토교통위원회	국토교통부	주택도시기금	990,920	-	990,920
		자동차사고 피해지원기금	450	-	450
	합 계		991,370	-	991,370

Ⅱ. 국토교통위원회 소관 기금운용계획안 조정내역

1. 국토교통부

가. 주택도시기금운용계획안 조정내역

(1) 수입 : 없음

(2) 지출

(단위: 백만원)

연번	세부사업명 (0000-000)	2025		2026(안) (A)	수정안 (B)	증감액 (B-A)	수정이유	비고
		당초	수정					
1	다가구매입임대 (융자) (1336-401)	3,044,394	3,319,894	6,378,752	6,694,510	68,258	○ 다가구매입임대주택 정부지원단가를 현실화하기 위해 다가구매입임대 유형별 지원단가를 인상하기 위한 예산 682억 5,800만원 증액	
						247,500	○ 지방 미분양 매입규모를 5,000호에서 10,000호로 확대하기 위한 예산 2,475억원 증액 - 2,475억원 = 5000호×2억 2,000만원×22.5%(보조율)	
2	통합공공임대 (융자) (1338-406)	1,481,708	1,481,708	823,570	938,659	110,982	○ 통합공공임대주택 0.3만호 추가 확보를 위해 1,109억 8,200만원 증액	
						4,107	○ 통합공공임대주택 정부지원단가를 현실화하기 위해 면적당 지원단가를 추가로 인상하기 위한 예산 41억 700만원 증액	

(단위: 백만원)

연번	세부사업명 (0000-000)	2025		2026(안) (A)	수정안 (B)	증감액 (B-A)	수정이유	비고
		당초	수정					
3	다가구매입임대 출자 (1440-402)	273,070	488,380	5,638,219	5,947,616	61,897	○ 다가구매입임대주택 정부지원단가를 현실화하기 위해 다가구매입임대 유형별 지원단가를 인상하기 위한 예산 618억 9,700만원 증액	
						247,500	○ 지방 미분양 매입규모를 5,000호에서 10,000호로 확대하기 위한 예산 2,475억원 증액 - 2,475억원 = 5000호×2억 2,000만원×22.5%(보조율)	
4	전세·매입임대 경상보조 (1440-403)	160,043	160,043	260,856	318,936	46,231	○ 보증금 미반환 사고에 따른 보험료 지급 증가로 인한 정산보험료 부족분 및 보험요율 상승에 따른 예치보험료 증가분 462억 3,100만원 증액	
						9,461	○ 전세사기 피해주택 매입 7,500호에 대한 부대비용 94억 6,100만원 증액 * 부대비용: 피해자분 감정평가 수수료, 원상복구 및 다중주택 리모델링 등	
						2,388	○ 전세사기 피해자의 공공임대 임대료 재정지원액 23억 8,800만원 증액	
5	통합공공임대 출자 (1440-411)	1,642,403	1,642,403	1,479,278	1,591,469	105,568	○ 통합공공임대주택 0.3만호 추가 확보를 위해 1,055억 6,800만원 증액	
						6,623	○ 통합공공임대주택 정부지원단가를 현실화하기 위해 면적당 지원단가를 추가로 인상하기 위한 예산 66억 2,300만원 증액	

(단위: 백만원)

연번	세부사업명 (0000-000)	2025		2026(안) (A)	수정안 (B)	증감액 (B-A)	수정이유	비고
		당초	수정					
6	노후 공공임대 리모델링 및 서비스 개선 (1440-412)	172,808	172,808	181,873	249,978	30,792	○ 내역사업인 ‘단일세대 및 세대통합’ (868억 800만원, 전년 대비 5,000만원 증액) 사업은 노후 임대주택의 거주성능을 개선하고 수요자 맞춤형 공급 실현을 위해 307억 9,200만원 증액	
						14,237	○ 동 사업은 노후 사회복지관에 대한 안전문제 해소 및 복지서비스 공간 추가 확보를 위한 리모델링 지원이 필요하므로 10개소 지원을 위한 사업비 142억 3,700만원 증액 - 영구임대아파트 내 사회복지관 총 159개소 중 준공된지 30년이 넘는 사회복지관은 총 104개(65.4%) 증축: 90억원×5개소×70%(국비)×30%(1년차) = 94.5억원 대수선 등: 45억원×5개소×70%(국비)×30%(1년차) = 47.3억원 * 연차별 지원계획: 1년차 30%, 2년차 30%, 3년차 40%	
						13,595	○ 내역사업인 ‘영구임대 시설개선’ (600억원, 전년 대비 6,500만원 증액) 사업 관련 135억 9,500만원 증액 - 기후위기 등에 대응하고, 입주자 안전 확보를 위해 에어컨, 스프링클러 설치 예산 등 102억원 - 한국토지주택공사가 에어컨 없이 무더운 여름을 보내는 주거취약계층을 위한 에어컨 설치사업을 신속하게 추진하도록 정부 지원비율을 50%에서 85%로 상향하는데 필요한 추가 부담분 33억 9,500만원	
						9,127	○ 내역사업인 ‘주거복지사 배치’ (58억 4,700만원, 전년동) 사업 관련 1,000세대 이상 대단지예 주거복지사 1인 충원 및 인건비 10% 인상, 국비지원을 확대(50%→80%) 등을 위해 91억 2,700만원 증액	
						354	○ 내역사업인 ‘국민임대 시설개선’ (74억 1,800만원, 전년 대비 25억 1,400만원 증액) 사업은 공사비 상승 등을 고려하여 단가 5% 인상분 3억 5,400만원 증액	

(단위: 백만원)

연번	세부사업명 (0000-000)	2025		2026(안) (A)	수정안 (B)	증감액 (B-A)	수정이유	비고
		당초	수정					
7	소규모주택 정비사업 (1520-301)	337,000	453,295	441,006	453,306	12,300	○ 동 사업은 노후·저층 주거환경 개선을 위해 사업성이 낮은 가로주택·자율주택정비사업 등을 지원하는 사업으로, 원활한 정비를 위해 '25년 수정 계획액(4,532억 9,500만원)과 유사한 수준으로 편성하기 위해 123억원 증액	

나. 자동차사고피해지원기금운용계획안 조정내역

(1) 수입 : 없음

(2) 지출

(단위: 백만원)

연번	세부사업명 (0000-000)	2025		2026(안) (A)	수정안 (B)	증감액 (B-A)	수정 이유	비고
		본예산	추경					
1	자동차손해배 상진흥원 (4641-305)	781	781	801	1,251	450	○ 동 사업은 자동차손해배상 보장사업의 체계적인 지원과 공제사업자에 대한 검사와 지원을 하는 사업임 ○ 자동차 책임보험금 지급한도 등은 2016년 이후 개정되지 않았으므로 피해자의 적정 치료를 위해 책임보험금 지급한도 상향 등을 위해 관련 연구 용역비 예산 4억 5,000만원 증액	