

2025년도
국토교통위원회 소관
기금운용계획안
예비심사보고서

주 택 도 시 기 금
자동차사고피해지원기금

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회

목 차

I. 소관부처 회부 기금운용계획안	1
II. 심사경과	2
III. 기금운용계획안의 규모 및 특징	3
IV. 전문위원 검토보고 요지	21
V. 대체토론 요지	70
VI. 소위원회 심사보고 요지	71
VII. 심사결과	73
VIII. 찬반토론 요지	73
IX. 부대의견	73

※ 붙임 : 수정내역 첨부

2025년도 국토교통위원회 소관 기금운용계획안 예비심사보고서

2024. 11.

국토교통위원회

I. 소관부처 회부 기금운용계획안

1. 국토교통부 소관

- 주택도시기금
- 자동차사고 피해지원기금

II. 심사경과

1. 제 출 일 자 : 2024. 9. 2.

2. 회 부 일 자 : 2024. 9. 3.

3. 상정 및 의결일자

□ 제418회 국회(정기회)

○ 제9차 국토교통위원회(2024. 11. 7.)

상정, 제안설명, 검토보고, 대체토론 및 소위원회 회부

○ 제2차 예산결산기금심사소위원회(2024. 11. 11.)

상정, 심사, 의결(국토교통부[국토분야], 행정중심복합도시건설청,
새만금청 소관)

○ 제3차 예산결산기금심사소위원회(2024. 11. 12.)

상정, 심사, 의결(국토교통부[교통분야])

○ 제10차 국토교통위원회(2024. 11. 13.)

상정, 소위원장 심사보고, 수정의결

Ⅲ. 개요

[국토교통부 소관]

1. 총괄

가. 기금운용계획안

1) 주택도시기금

2025년도 주택도시기금 조성 및 운용계획안은 전년도 계획(당초) 대비 1조 5,811억원 감액된 103조 8,192억원으로, 내부거래 지출 등을 제외한 총지출은 전년도 계획(당초) 대비 1조 8,271억원 감액된 35조 3,995억원이 편성되었음.

계정별로 살펴보면, 주택계정은 임대주택지원(출·용자)이 2조 5,271억원, 분양주택등 지원(출·용자)이 5,521억원 각각 감액된 반면, 구입·전세자금(용자)이 1조 6,927억원이 증액되면서 총지출 규모가 1조 7,712억원 감액되었고, 도시계정은 도시재생 관련 지출계획안이 감액됨에 따라 총지출 규모가 전년도 당초 계획 대비 559억원이 감소하였음.

【 2025년도 주택도시기금 조성 및 운용계획안 총괄표 】

(단위 : 억원)

구 분		2024년 계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감(B-A)	%
총 계(조성)		1,054,003	1,038,192	△15,811	△1.5
주택 계정	소 계	1,038,462	1,021,381	△17,081	△1.6
	자체재원	229,239	252,236	22,997	10.0
	정부내부수입	186,391	164,756	△21,635	△11.6
	차입금	377,500	327,800	△49,700	△13.2
	여유자금 회수	245,332	276,590	31,258	12.7
도시 계정	소 계	15,541	16,811	1,270	8.2
	기타민간이자수입 등	5,839	6,779	939	16.1
	타계정전입금	1,511	933	△578	△38.3
	여유자금회수	8,191	9,100	909	11.1
총 계(운용)		1,054,003	1,038,192	△15,811	△1.5
총지출		372,266	353,995	△18,271	△4.9
주택 계정	소 계	365,825	348,113	△17,712	△4.8
	임대주택지원(출자)	50,372	29,492	△20,880	△41.5
	임대주택지원(융자)	129,171	124,780	△4,391	△3.4
	분양주택등 지원(출·융자)	20,262	14,741	△5,521	△27.2
	주택구입·전세자금(융자)	123,645	140,572	16,927	13.7
	기타지출	42,372	38,526	△3,846	△9.1
	기금운영비(주택계정)	2.8	2.3	△0	△17.0
도시 계정	소 계	6,441	5,882	△559	△8.7
	도시재생	6,441	5,882	△559	△8.7
	기금운영비(도시계정)	0.4	0.4	-	-
기타(내부거래 지출 등)		681,736	684,197	2,460	0.4
차입금원금상환		290,303	350,996	60,693	20.9
정부내부거래지출		105,594	96,945	△8,649	△8.2
여유자금운용		285,839	236,255	△49,584	△17.3

※ 자료: 국토교통부

2) 자동차사고피해지원기금

2025년도 자동차사고피해지원기금 조성 및 운용계획안은 전년도 계획(당초) 대비 62억원(△2.3%) 감액된 2,592억원 편성되었음.

【 2025년도 자동차사고피해지원기금 조성 및 운용계획안 총괄표 】

(단위 : 억원)

구 분	2024년 계획 (당초)(A)	2025년도 계획안(B)	증 감 (B-A)	
				%
총 계(조성)	2,654	2,592	△62	△2.3
자체재원	584	474	△110	△18.9
정부내부수입	1,054	1,553	501	47.4
여유자금 회수	1,016	565	△451	△44.4
총 계(운용)	2,654	2,592	△62	△2.3
총지출	589	556	△33	△5.6
의무보험전산망	22	31	8	36.9
피해자지원	218	198	△20	△9.0
정부보장사업	206	186	△20	△9.6
생활지원 및 학자금	11	10	△1	△10.2
국립교통재활병원	121	120	△1	△0.8
자동차손해배상진흥원	8	8	-	-
기금운영비(자동차기금)	3	3	-	-
기타	2,065	2,036	△29	△1.4
정부내부거래지출(공자기금예탁)	1,500	1,500	-	-
여유자금운용	565	536	△29	△5.1

※ 자료: 국토교통부

2. 기금운용계획안

가. 주택도시기금

1) 조성계획

주택도시기금은 융자원리금 회수에 따른 자체재원, 채권발행을 통한 차입금, 재정에서 지원되는 정부내부수입, 무주택자가 가입한 청약저축과 여유자금 등으로 조성되고, 2025년도 조성계획 규모는 전년도 당초계획 대비 1조 5,811억원(△1.5%)이 감액된 103조 8,192억원임.

【 2025년도 주택도시기금 조성계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2023결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	954,377	1,054,003	1,038,192	△15,811	△1.5
- 자체재원	157,625	229,239	252,236	22,997	10.0
- 정부내부수입	186,002	186,391	164,756	△21,635	△11.6
- 차입금(국민주택채권, 청약저축)	283,324	377,500	327,800	△49,700	△13.2
- 여유자금 회수(전년 이월금)	309,289	245,332	276,590	31,258	12.7
- 도시계정	18,137	15,541	16,811	1,270	8.2

※ 자료: 국토교통부

가) 자체재원

자체재원은 융자금회수, 이자수입 및 정부출자수입 등으로 구성되며 2025년도 조성계획안은 전년도 당초 계획 대비 2조 2,997억원(10.0%) 증액된 25조 2,236억원임.

【 2025년도 주택도시기금 자체재원 조성계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2023결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	157,625	229,239	252,236	22,997	10.0
- 융자금회수	117,123	184,273	200,904	16,631	9.0
- 이자수입	29,944	35,977	37,000	1,023	2.8
- 정부출자수입 등	10,558	8,989	14,332	5,343	59.4

※ 자료: 국토교통부

융자금 회수는 기존 융자금이 만기 또는 조기에 상환되는 자금으로 각종 대출금의 상환조건과 조기상환 추이 등을 감안하여 20조 904억원으로 편성되었고, 정부출자수입 등 1조 4,332억원은 한국토지주택공사·주택도시보증공사 등에 대한 출자배당금 6,708억원과 기타경상이전수입 4,644억원 등으로 구성되어 있음.

나) 정부내부수입

정부내부수입은 일반회계전입금, 복권기금전입금, 기금예탁원금회수·이자수입 등으로 구성되며, 2025년도 조성계획안은 전년도 당초 계획 대비 2조 1,635억원(△11.6%)이 감액된 16조 4,756억원으로, 기금예탁원금 규모의 감소가 감액의 주된 이유임.

【 2025년도 주택도시기금 정부내부수입 조성계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2023결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	186,002	186,391	164,756	△21,635	△11.6
- 일반회계전입금	30,392	33,060	32,763	△297	△0.9
- 복권기금전입금	4,500	4,500	4,500	-	-
- 기금예탁이자수입	5,196	5,155	3,828	△1,328	△25.8
- 기금예탁원금회수	145,913	143,675	123,665	△20,010	△13.9

※ 자료: 국토교통부

일반회계전입금은 행복주택, 국민임대주택 및 영구임대주택 건설지원 등을 위해 3조 2,763억원이 계상되었고, 복권기금전입금은 다가구 매입임대 등 저소득층의 주거안정을 위해 4,500억원이 편성되었음.

다) 차입금 및 여유자금 회수

차입금은 국민주택채권¹⁾ 발행 등에 따른 수입금으로서 32조 7,800억원이 편성되었고, 여유자금 회수는 2025년도 지출잔액 및 지출시기 등을 고려하여 27조 6,590억원이 편성되었음.

【 2025년도 주택도시기금 차입금 및 여유자금 회수 계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2023결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	592,613	622,832	604,390	△18,442	△3.0
- 차입금 (국민주택채권, 청약저축)	283,324	377,500	327,800	△49,700	△13.2
- 여유자금 회수	309,289	245,332	276,590	31,258	12.7

※ 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 1.3%, 5년 만기)

라) 도시계정

2025년도 도시계정의 조성계획안은 전년도 당초 계획 대비 1,270억원 (8.2%)이 증액된 1조 6,811억원으로, 기타민간이자수입 등의 증액이 증액 편성의 주요 원인임.

【 2025년도 주택도시기금 도시계정 조성계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2023결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	18,137	15,541	16,811	1,270	8.2
- 주택계정전입금	5,380	1,511	933	△578	△38.3
- 기타민간이자수입 등	2,869	5,839	6,779	939	16.1
- 여유자금회수(도시계정)	9,888	8,191	9,100	909	11.1

※ 자료: 국토교통부

2) 운용계획

주택도시기금 운용은 행복주택, 국민임대주택, 영구임대주택 등 공공주택 건설, 주택 구입 및 전세자금 융자, 차입금 원리금 상환 등으로 구성되고, 2025년도 운용계획안은 전년도 당초 계획 대비 1조 5,811억원(△1.5%) 감액된 103조 8,192억원임.

【 2025년도 주택도시기금 운용계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2023결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	954,377	1,054,003	1,038,192	△15,811	△1.5
- 주택시장안정 및 주거복지향상	40,245	42,375	38,529	△3,846	△9.1
- 분양주택 등 지원	5,821	20,262	14,741	△5,521	△27.2
- 구입·전세자금	113,124	123,645	140,572	16,927	13.7
- 임대주택지원(융자)	94,872	129,171	124,780	△4,391	△3.4
- 임대주택지원(출자)	41,555	50,372	29,492	△20,880	△41.5
- 회계기금간 거래 등	149,594	105,594	96,945	△8,649	△8.2
- 여유자금 운용(주택)	199,953	276,740	225,326	△51,413	△18.6
- 차입금원금상환	291,076	290,303	350,996	60,693	20.9
- 도시재생활성화(도시)	8,995	6,441	5,882	△559	△8.7
- 여유자금 운용(도시)	9,142	9,100	10,929	1,829	20.1

※ 자료: 국토교통부

가) 주택시장 안정 및 주거복지 향상

2025년도 주택시장안정 및 주거복지향상 프로그램의 운용계획안은 전년도 당초 계획 대비 3,846억원(△9.1%) 감액된 3조 8,529억원임.

【 2025년도 주택도시기금 주택시장안정 및 주거복지향상 지출계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2023결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	40,245	42,375	38,529	△3,846	△9.1
- 재건축초과이익자본이전	1	1	41	40	7,014.0
- 주택금융신용보증기금출연	1,268	1,234	831	△402	△32.6
- 이차보전지원	9,297	13,951	18,398	4,447	31.9
- 주택도시보증공사 출자	3,839	7,000	-	△7,000	△100.0
- 위탁수수료	2,225	2,488	2,369	△119	△4.8
- 이자상환	23,613	17,698	16,887	△811	△4.6
- 기금운영비	1.4	2.8	2.3	△0.5	△17.0

※ 자료: 국토교통부

나) 분양주택 등 지원(융자)

2025년도 분양주택 등 지원(출·융자) 프로그램 운용계획안은 전년도 당초 계획 대비 5,521억원(△27.2%)이 감액된 1조 4,741억원임.

【 2025년도 주택도시기금 분양주택 등 지원(용자) 지출계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2023결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	5,821	20,262	14,741	△5,521	△27.2
- 분양주택(용자)	5,760	20,153	14,716	△5,437	△27.0
- 위험건축물이주자금(용자)	60	70	-	△70	△100.0
- 층간소음성능보강(용자)	1	27	-	△27	△100.0
- 층간소음개선리모델링(용자)	-	12	-	△12	△100.0
- 신도시리츠(출자)	-	-	25	25	순증

※ 자료: 국토교통부

다) 주택구입·전세자금(용자)

2025년도 주택구입·전세자금 프로그램 운용계획안은 전년도 당초 계획 대비 1조 6,927억원(13.7%)이 증액된 14조 572억원임.

【 2025년도 주택도시기금 주택구입·전세자금(용자) 지출계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2023결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
주택구입·전세자금(용자)	113,124	123,645	140,572	16,927	13.7

※ 자료: 국토교통부

라) 임대주택지원(용자)

임대주택지원(용자) 프로그램은 국민임대, 공공임대, 행복주택, 전세임대 등을 위한 용자지원 사업으로 구성되고, 2025년도 운용계획안은 전년도 당초 계획 대비 4,391억원(△3.4%) 감액된 12조 4,780억원임.

【 2025년도 주택도시시기금 임대주택지원(용자) 지출계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2023결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	94,872	129,171	124,780	△4,391	△3.4
- 국민임대용자	1,483	1,577	1,876	299	19.0
- 공공임대용자	2,466	8,189	6,628	△1,561	△19.1
- 집주인임대주택사업	502	650	490	△160	△24.6
- 민간임대용자	16,606	14,770	15,000	230	1.6
- 다가구매입임대용자	14,617	36,120	30,444	△5,676	△15.7
- 행복주택용자	5,363	8,383	4,384	△3,999	△47.7
- 전세임대용자	48,670	45,469	51,141	5,672	12.5
- 통합공공임대용자	5,164	14,013	14,817	804	5.7

※ 자료: 국토교통부

마) 임대주택지원(출자)

임대주택지원(출자) 프로그램은 국민임대, 공공임대, 행복주택 등을 위한 출자지원 사업으로 구성되고, 2025년도 운용계획안은 전년도 당초 계획 대비 2조 880억원(△41.5%)이 감액된 2조 9,492억원임.

【 2025년도 주택도시시기금 임대주택지원(출자) 지출계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2023결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	%
합 계	41,555	50,372	29,492	△20,880	△41.5
- 다가구매입임대출자	24,712	24,343	2,731	△21,613	△88.8
- 국민임대출자	563	1,174	732	△442	△37.7
- 영구임대출자	1,012	823	431	△392	△47.6
- 행복주택출자	4,216	5,288	1,346	△3,942	△74.5
- 임대주택리츠출자	3,109	3,000	4,500	1,500	50.0
- 전세·매입임대경상보조	1,363	1,453	1,600	148	10.2
- 통합공공임대출자	4,566	12,161	16,424	4,263	35.1
- 노후공공임대주택 그린리모델링 및 서비스개선	2,014	2,130	1,728	△402	△18.9

※ 자료: 국토교통부

바) 기타

기타 프로그램은 공자기금예탁금, 국공채원금상환, 청약저축원금상환 등의 사업으로 구성되고, 2025년도 운용계획안은 전년도 당초 계획 대비 631억원 (0.1%)이 증액된 67조 3,268억원임.

【 2025년도 주택도시기금 기타 지출계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2023결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	640,624	672,637	673,268	631	0.1
- 예수금원리금상환	52	51	25	△26	△50.5
- 예탁금등(사학,공자기금)	144,162	103,656	95,600	△8,056	△7.8
- 복권기금반환금	-	376	388	11	3.0
- 도시계정전출금	5,380	1,511	933	△578	△38.3
- 여유자금	199,953	276,740	225,326	△51,413	△18.6
- 국공채원금상환	138,978	153,830	186,395	32,565	21.2
- 청약저축원금상환	152,099	136,473	164,601	28,128	20.6

※ 자료: 국토교통부

구체적으로는 국공채 및 청약저축 원금을 상환하기 위하여 18조 6,395억원과 16조 4,601억원이 각각 편성되었고, 도시재생사업(출·융자)에 필요한 자금의 일부를 도시계정으로 전출하기 위한 도시계정전출금 933억원이 편성됨.

사) 도시재생활성화 등

도시재생활성화 등 프로그램은 도시재생지원 출자 및 용자 등 도시재생 뉴딜사업을 지원하기 위한 사업으로서 도시계정에 편성되어 있고, 2025년도 운용계획안은 전년도 당초 계획 대비 1,270억원(8.2%)이 증액된 1조 6,811억원임.

【 2025년도 주택도시기금 도시재생활성화 등 지출계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2023결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	%
합 계	18,137	15,541	16,811	1,270	8.2
- 도시재생지원(출자)	300	-	-	-	-
- 도시재생지원(용자)	2,301	1,310	1,050	△260	△19.8
- 도시재생사업지원	135	91	58	△33	△36.7
- 도시재생씨앗융자	392	400	500	100	25.0
- 노후산단재생지원(용자)	952	450	414	△36	△8.0
- 소규모주택정비사업	4,881	4,136	3,410	△726	△17.6
- 이차보전지원	6	20	20	-	-
- 주택정비사업(용자)	-	-	400	400	순증
- 위탁수수료	27	34	30	△4	△11.2
- 여유자금(도시계정)	9,142	9,100	10,929	1,829	20.1
- 기타경비 (기금운영비,도시계정)	0.2	0.4	0.4	-	-

※ 자료: 국토교통부

나. 자동차사고피해지원기금

1) 조성계획

자동차사고피해지원기금 조성계획은 자체재원 및 여유자금 회수금액 등으로 구성되고, 2025년도 조성계획안은 전년도 대비 62억원(△2.3%)이 감액된 2,592억원이 편성되었음.

【 2025년도 자동차사고피해지원기금 조성계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2023 결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	2,637	2,654	2,592	△62	△2.3
- 자체재원	595	584	474	△110	△18.9
- 정부내부수입	1,032	1,054	1,553	501	47.4
- 여유자금회수	1,009	1,016	565	△451	△44.4

※ 자료: 국토교통부

가) 자체재원

자체재원은 기타재산이자수입, 법정부담금, 기타경상이전수입으로 구성되고, 2025년도 조성계획안은 전년도 대비 110억원(△18.9%)이 감액된 474억원이 편성되었음.

【 2025년도 자동차사고피해지원기금 자체재원 조성계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2023 결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	595	584	474	△110	△18.9
- 기타재산이자수입	10	31	28	△3	△8.5
- 법정부담금	321	348	225	△123	△35.4
- 기타경상이전수입	265	206	221	15	7.5

※ 자료: 국토교통부

나) 정부내부수입 및 여유자금회수

정부내부수입은 기금예탁원금회수와 기금예탁이자수입으로 구성되고, 2025년도 조성계획안은 공공자금관리기금 예탁원금회수 계획 등을 반영하여 1,053억원으로 편성되었으며, 여유자금회수 계획안은 전년도 지출잔액 등을 감안하여 565억원이 편성되었음.

【 2025년도 자동차사고피해지원기금 여유자금회수 등 계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2023 결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	%
합 계	2,041	2,070	2,118	48	2.3
- 기금예탁원금회수	1,000	1,000	1,500	500	50.0
- 기금예탁이자수입	32	54	53	△0.4	△0.8
- 여유자금회수	1,009	1,016	565	△451	△44.4

※ 자료: 국토교통부

2) 운용계획

자동차사고피해지원기금 운용은 자동차사고피해지원사업과 여유자금운용 등으로 구성되고, 2025년도 운용계획안은 전년도 계획 대비 62억원(△2.3%)이 감액된 2,592억원이 편성되었음.

【 2025년도 자동차사고피해지원기금 운용계획안 】

(단위 : 억원)

구 분	2023 결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	%
합 계	2,637	2,654	2,592	△62	△2.3
- 자동차사고피해지원	606	589	556	△33	△5.6
- 공공자금관리기금 예탁	1,000	1,500	1,500	-	-
- 여유자금운용	1,031	565	536	△29	△5.1

※ 자료: 국토교통부

가) 자동차사고 피해지원

자동차사고 피해지원 프로그램은 자동차사고 피해자지원, 생활지원 및 학자금, 정부보장사업, 의무보험전산망, 국립교통재활병원, 자동차손해배상진흥원 등의 사업으로 구성되고, 2025년도 지출계획안은 전년도 계획 대비 33억원(△5.6%)이 감액된 556억원이 편성되었음.

【 2025년도 자동차사고 피해지원 지출계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2023 결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	606	589	556	△33	△5.6
- 의무보험전산망	23	22	31	8	36.9
- 피해자지원	226	218	198	△20	△9.0
- 정부보장사업	207	206	186	△20	△9.6
- 생활지원 및 학자금	11	11	10	△1	△10.2
- 국립교통재활병원	128	121	120	△1	△0.8
- 자동차손해배상진흥원	8	8	8	-	-
- 기금운영비	3	3	3	-	-

※ 자료: 국토교통부

나) 기타

기타 지출은 공공자금관리기금 예탁과 여유자금운용으로 구성되고, 2025년도 지출계획안은 전년도 계획 대비 29억원(△1.4%)이 감액된 2,036억원이 편성되었음.

【 2025년도 자동차사고피해지원기금 기타 지출계획안 】

(단위 : 억 원)

구 분	2023 결산	2024계획 (당초)(A)	2025년 계획안(B)	증감 (B-A)	
					%
합 계	2,031	2,065	2,036	△29	△1.4
- 공공자금관리기금 예탁	1,000	1,500	1,500	-	-
- 여유자금운용	1,031	565	536	△29	△5.1

※ 자료: 국토교통부

IV. 전문위원 검토보고의 요지

[국토교통부 소관]

1. 주택토지실

가. 주택도시기금(주택계정)

1) 재건축초과이익 자본이전(1038-401)

○전년 대비 계획액을 70배 이상 증액 편성하였으나 이 사업의 집행액 추이, 2024년 연내에 신규 재건축부담금 부과 및 징수가 어려울 것으로 예상되는 점 등에 비추어 볼 때 2025년도 계획액이 과도하게 편성된 측면이 있어 보임.

가) 개요

재건축초과이익 자본이전 사업은 재건축사업으로 인하여 발생하는 초과이익²⁾에 부과되는 재건축부담금의 50%를 국가가 환수하여 주거환경이 열

2) 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “재건축초과이익”이라 함은 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호다목에 따른 재건축사업 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제3호다목에 따른 소규모재건축사업(이하 “재건축사업”이라 한다)으로 인하여 정상주택가격상승분을 초과하여 다음 각 목의 어느 하나에 귀속되는 주택가액의 증가분으로서 제7조에 따라 산정된 금액을 말한다.
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제35조 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조에 따라 설립된 조합(이하 “조합”이라 한다)
 - 나. 「도시 및 주거환경정비법」 제26조제1항(같은 항 제1호는 제외한다) 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제18조제1항(같은 항 제1호는 제외한다)에 따라 지정된 공공시행자(이하 “공공시행자”라 한다)
 - 다. 「도시 및 주거환경정비법」 제27조제1항제3호 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제19조제1항에 따라 지정된 신탁업자(이하 “신탁업자”라 한다)
 - 라. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제22조제1항에 따라 구성된 주민합의체

약한 지방자치단체에 배분하는 사업임.

「재건축초과이익 환수에 관한 법률」 제4조³⁾에 따라 재건축부담금은 50%가 주택도시기금에, 30%는 해당 특별시·광역시·도에, 20%는 해당 시·군·구에 각각 귀속되며, 주택도시기금 귀속분은 국토교통부장관이 지방자치단체가 운용하는 도시·주거환경정비기금, 재정비촉진특별회계, 국민주택사업특별회계 또는 도시재생특별회계의 재원으로 광역 및 기초 지방자치단체에 50%씩 지원하게 되는바, 이 사업은 주택도시기금 귀속분을 지방자치단체에 보조하기 위한 것임.

이 사업의 2025년도 계획액은 전년도 5,700만원 대비 39억 9,800만원이 증액(7,014.1%)된 40억 5,500만원이 편성되었음.

마. 조합원(사업시행자가 공공시행자 또는 주민합의체인 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제9호나목 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제6호나목에 따른 토지등소유자를 말하며, 사업시행자가 신탁업자인 경우 위탁자를 말한다. 이하 같다)

3) 「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.

③ 제1항에 따른 재건축부담금의 지방자치단체 귀속분은 「도시 및 주거환경정비법」 제126조에 따라 설치되는 도시·주거환경정비기금(이하 “도시·주거환경정비기금”이라 한다) 또는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제24조에 따라 설치되는 재정비촉진특별회계(이하 “재정비촉진특별회계”라 한다) 또는 「주택법」 제84조에 따라 설치되는 국민주택사업특별회계(이하 “국민주택사업특별회계”라 한다) 또는 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제28조에 따라 설치되는 도시재생특별회계(이하 “도시재생특별회계”라 한다)의 재원으로 귀속된다.

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

【 2025년도 재건축초과이익 자본이전 사업 계획안 】

(단위 : 백만원)

구 분	2023 결산	2024 예산		2025 계획안 (B)	증 감 (B-A)
		본계획(A)	수정		
재건축초과이익 자본이전	66	57	57	4,055	3,998

※ 자료: 국토교통부

나) 적정 규모로 계획액 조정 필요

재건축부담금은 재건축사업으로 발생하는 재건축초과이익에 부과율⁴⁾을 곱한 금액으로 부과되며, 재건축초과이익은 부과종료시점(재건축사업 준공인가일)의 주택가격 총액에서 부과개시시점(최초 조합설립인가일⁵⁾)의 주택가격 총액, 부과기간 동안의 정상주택가격 상승분 총액⁶⁾ 및 개발비용을 모두 공제한 값으로 계산됨.

재건축부담금 제도는 개발이익의 사유화를 방지하여 주택가격 안정과 사회적 형평을 기할 목적으로 2006년에 도입되었고, 주택시장 안정 및 재건축사업 활성화를 위하여 2012년 12월부터 2017년 12월까지 관리처분계획 등

4) 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

5) 2024.3. 개정 시행 전에는 조합설립추진위원회가 승인된 날이었음.

6) 부과개시시점 주택가액에 (국토교통부장관이 고시하는 정기에금이자율과 종료시점까지 사업장이 소재한 특별자치시·특별자치도·시·군·구의 평균주택가격상승률 중 높은 비율)을 곱한 값임.

의 인가를 신청한 재건축사업에는 부과가 면제된 바 있음.⁷⁾

국토교통부에 따르면 제도가 도입된 2006년부터 2014년까지 총 5개 단지에 25억 4,900만원이 부과되어 2024년 8월 말까지 16억 3,500만원이 징수되었음.

【 재건축부담금 부과 및 징수 현황 】

(단위: 백만원)

대상 단지	부과연도	부과금액 ¹⁾	징수연도	징수금액
중량구 A연립	2010	32	2014	32
중량구 B연립	2010	58	2014	58
송파구 C연립	2011	10	2012	10
용산구 D연립	2012	1,733	2020- ²⁾	1,535
강남구 E연립	2014	716	-	- ³⁾
합 계		2,549		1,635

주 1) 부과금은 최초 부과금액 외에 가산금이 포함된 값임

2) 용산구 D연립의 재건축부담금은 2020년부터 분할납부 징수 중임

3) 강남구 E연립은 재건축부담금 부과처분 취소소송 중임(3심 계류)

※ 자료: 국토교통부(2024.10. 기준)

한편, 2024년 3월부터 재건축부담금 면제 기준 상향, 부과구간 단위금액 조정(2,000만원→5,000만원) 및 1세대 1주택자 감정·납부유예 도입 등을 내용으로 법률이 개정·시행되고 있는데,

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.]

개정 법률(법률 제19850호) 부칙 제3조8)는 부과종료시점이 법률의 개정 시행일인 2024년 3월 27일 이전에 도래한 재건축사업은 5개월 후인 2024년 8월 27일까지 재건축부담금을 결정·부과할 수 있도록 특례를 두었고,

2024년 3월 28일 이후에 부과종료시점이 도래한 재건축사업은 현행법 제15조제1항9)에 따라 부과종료시점 도래 후 5개월 이내에 재건축부담금을 결정·부과하는 것이 원칙이지만 재건축부담금을 감경하는 경우 결정·부과 시한을 부과종료시점 도래 후 8개월 이내로 조정할 수 있음.

그에 따라 2024년 10월 말 기준으로 징수되고 있는 재건축부담금은 2012년에 부과되어 분할납부 징수 중인 1개 단지가 납부하는 재건축부담금에 불과하고, 2018년 1월 이후 재건축부담금 부과 대상이 된 단지에 대해서는 현행법 제22조제1항10)에 따라 국토교통부장관의 재건축부담금 결정·부과 및 징수 권한을 위임받은 지방자치단체의 장이 재건축부담금을 부과하지 않음11)에 따라 징수 실적도 없는 상황임.

8) 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」(법률 제19850호) 부칙

제3조(재건축부담금 결정 및 부과 기한에 관한 특례) 재건축부담금의 부과종료시점이 이 법 시행 전인 재건축사업에 대하여는 제15조제1항 본문에도 불구하고 이 법 시행일부터 5개월 이내에 재건축부담금을 결정·부과할 수 있다.

9) 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」

제15조(재건축부담금의 결정 및 부과) ①국토교통부장관은 부과종료시점부터 5개월 이내에 재건축부담금을 결정·부과하여야 한다. 다만, 제14조의2에 따라 재건축부담금을 감경하는 경우에는 부과종료시점부터 8개월 이내에 재건축부담금을 결정·부과할 수 있고, 납부의무자가 제16조제1항의 규정에 따라 고지전 심사를 청구한 경우에는 그 결과의 서면통지일부터 1개월 이내에 재건축부담금을 결정·부과하여야 한다.

10) 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」

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.

그 결과 국토교통부가 징수한 재건축부담금의 50%를 지방자치단체에 교부한 실적도 2022년에 6,100만원, 2023년에 6,600만원에 불과하고 2024년의 경우 10월 말 기준 계획현액 5,700만원 중 4,500만원이 집행되었음.

【 재건축초과이익 자본이전 결산내역 】

(단위 : 백만원)

연도	계획액		예산현액	집행액 (B)	집행률 (B/A)
	본예산	추경(A)			
2022	100	123	123	61	49.6
2023	85	85	85	66	77.6
2024.10.	57	57	57	45	78.9

※ 자료: 국토교통부

그런데, 국토교통부는 2024년 3월 개정 시행에 따라 2024년도의 재건축부담금 납부액이 증가하여 81억 1,200만원이 될 것으로 전제하고, 국고에 귀속되었다가 지방자치단체에 교부되어야 하는 비율인 50%를 적용하여 40억 5,500만원을 2025년도 계획액으로 편성하였고, 그에 따라 전년 대비 계획액도 39억 9,800만원이 증가하였음.

- 11) 2024년 8월에 정부가 재건축부담금 제도의 폐지 방안을 발표함에 따라 지방자치단체가 재건축부담금 부과에 더 소극적으로 임할 가능성이 있음. 관계부처 합동, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」, 2024.8.8., 7면 참조.

☐ (재건축부담금 폐지) 주택시장 안정이라는 제도 도입 취지와 달리 주민 부담, 주택공급 위축 등 부작용을 고려, 제도 폐지 추진

* 재건축부담금 폐지 법률안 기발의(6.5)되어 국회 계류 중

【 2025년도 재건축초과이익 자본이전 사업 산출 근거 】

세부사업	계획안 산출근거
재건축 초과이익 자본이전	자치단체 자본보조(330-03) 40억 5,500만원 : 2024년 부과 및 징수가 예상되는 8개 재건축 준공단지의 재건축부담금 81억 1,200만원 중 국고귀속분(50%)

※ 자료: 국토교통부

그러나, 재건축부담금 부과가 재개된 2018년 1월 이후에 2024년 10월 말까지 지방자치단체가 재건축부담금을 부과한 실적이 없고 개정법률이 시행된 2024년 3월 28일 이후에 준공인가를 받아 재건축부담금을 부과하여야 하는 사업장의 경우 부과종료시점(준공인가일) 후 최장 5개월(감경 시 8개월)까지 재건축부담금 부과를 하지 않을 수 있으며,

2024년 11월 또는 12월에 재건축부담금이 부과되더라도 2014년 이전에 재건축부담금이 부과된 단지에 대한 징수 시점에 비추어 볼 때 2024년 연말까지 징수가 마무리되어 2025년에 보조금 교부가 될 것으로 기대하기 어렵다는 점, 최근 2년(2022년 및 2023년)의 집행액이 6,000만원 수준에 그치고 있다는 점 등을 고려할 때, 2025년도 재건축초과이익 자본이전 계획액은 과도하게 편성된 측면이 있다고 보임.

참고로, 국토교통부는 2025년도의 재건축부담금의 국고 수입¹²⁾ 계획액을 전년도 계획액 200억원 대비 587억원이 증액(293.5%)된 787억원으로 편성하고 있으므로, 2025년도에 재건축부담금 부과 및 징수를 독려하여 2026년도부터 재건축초과이익 자본이전 계획액을 증액 집행하는 것이 집행 가능성의 측면에서 적절할 것으로 보임.

【 법정부담금(59-593) 결산내역 】

(단위 : 백만원)

연도	계획액		예산현액	징수결정액	수납액 (B)	수납률 (B/A)
	본예산	추경(A)				
2021	5,000	5,000	5,000	116	116	2.3
2022	10,000	10,000	10,000	72	72	0.7
2023	10,000	10,000	10,000	49	-	-
2024.10.	20,000	20,000	20,000	-	-	-
2025(안)	78,700	-	-	-	-	-

※ 자료: 국토교통부

12) 주택도시시기금 수입 항목 중 '법정부담금(59-593)'

2) 이차보전 지원(1042-401)

- 이차보전 방식이 장기적으로는 국가재정에 부담으로 작용하는 측면이 있으므로, 국토교통부는 동 사업의 적정 규모에 관하여 면밀한 검토를 통해 동 사업의 지출액 규모가 적절한 수준으로 운용될 수 있도록 노력할 필요

가) 개요

이차보전 지원은 무주택 서민층에 대한 주택구입자금의 원활한 지원 및 저소득 서민에 대한 전·월세 자금을 지원하는 사업으로,

기존의 직접 융자 방식¹³⁾과 다르게 이차보전(移差補填, Interest Subsidy) 방식은 수혜대상이 정부 대신 금융기관으로부터 대출을 받고 정부는 시중 금리와 정책금리 차이를 보전하는 것임.

【 직접융자와 이차보전 비교 】



※ 자료: 국토교통부

이 사업의 2025년도 계획안은 전년도 1조 3,951억 4,100만원 대비 4,446억 9,500만원이 증액(31.9%)된 1조 8,398억 3,600만원이 편성되었음.

13) 직접 융자 방식으로 수행하는 사업은 '주택구입·전세자금 융자(1231-401) 사업'임

【 2025년도 이차보전 지원 계획안 】

(단위 : 백만원)

구 분	2023 결산	2024 계획		2025 계획안(B)	증 감 (B-A)
		본계획(A)	수정		
이차보전 지원	929,745	1,395,141	1,395,141	1,839,836	444,695

※ 자료: 국토교통부

2024년도 및 2025년도 이차보전 지원 사업 계획액을 비교해보면, 2025년도 계획액의 증액은 디딤돌·버팀목 대출(신생아 특례 포함)의 취급실적 증가로 인한 평균잔액 증가, 청년주택드림 대출 출시(2024. 2.) 등에 따른 것으로 보임.

【 2024년도 및 2025년도 이차보전 지원 사업 계획액 비교 】

(단위: 백만원, %)

구분	대출상품명	평균잔액(백만원) (A)		이차보전금리(%) (B)		이차보전액(백만원) (C=A*B)	
		24년 계획	25년 계획안	24년 계획	25년 계획안	24년 계획	25년 계획안
은행	생애최초	918,200	817,100	2.28%	1.59%	20,934	12,993
	디딤돌	13,335,000	39,670,100	1.31%	1.28%	174,989	507,777
	중기청 버팀목	12,490,800	12,626,400	1.64~2.46%	1.38~1.99%	274,195	228,973
	일반 버팀목	24,069,500	45,623,000	1.64%	1.38%	394,753	629,598
	신생아 특례 디딤돌	13,675,800	10,801,400	1.37~2.38%	1.83%	296,962	197,666
	신생아 특례 버팀목		3,557,800		1.83%		65,108
	청년주택드림	-	2,561,900	-	0.99%	-	12,682
한국주택금융공사 (유동화)		29,307,200	26,609,700	0.63~0.79%	0.63~0.69%	233,308	185,039
계						1,395,141	1,839,836

주: '청년 주택드림 대출'은 청년주택드림청약통장을 이용해 청약에 당첨된 경우 분양대금의 최대 80%까지 2%대 낮은 금리로 대출해주는 구입자금 대출임.

※ 자료: 국토교통부

나) 사업의 적정 규모에 대한 면밀한 검토 필요

정부가 직접 자금을 조달하여 정책대상에게 융자해주는 재정융자 방식과 민간 금융기관 등이 자금을 조달하게 하고 정부는 이자 차이만을 보전해주는 이차보전 방식 간에 어느 방식이 보다 바람직하고 효율적인지에 대해서는 다양한 의견이 존재¹⁴⁾함.

이차보전 방식이 재정융자 방식보다 바람직하다는 입장의 논거로는 ① 사업수행 및 관리비용 측면에서 비용절감 효과가 있을 수 있는 점¹⁵⁾, ② 통합재정규모가 축소될 수 있는 점, ③ 금융산업의 발전에 긍정적 효과를 미칠 수 있는 점 등이 있음.

재정융자 방식이 이차보전 방식보다 바람직하다는 입장의 논거로는 ① 이차보전 방식의 경우 일반적으로 민간 금융기관들이 융자심사를 엄격하게 하는 등 보수적으로 대출을 진행하여 담보 능력이 미약한 정책대상에게 자금이 원활하게 공급되기 어려울 수 있는 점,¹⁶⁾ ② 이차보전 방식의 경우 융자잔액이 늘어남에 따라 지속적으로 이차보전액이 커지게 되므로 결과적으로 재정수지를 악화시킬 수 있는 점 등이 있음.

14) 아래의 논거는 국회예산정책처, 「2013년도 예산안 중점 분석(재정운용)」, 2012. 10. p.83을 바탕으로 작성함.

15) 그러나 재정융자 방식의 경우 대출 이자가 기금의 수입이 되므로, ‘시중 금리와 정책금리의 차이’가 얼마인지, 그리고 주택도시기금의 조달 금리(예컨대, 주택청약종합저축을 해지하는 경우의 이자율 등)의 높고 낮음에 따라 재정융자 방식을 통해 대출 이자를 기금운용주체가 직접 받는 것이 더 이득이 될 수도 있고, 이차보전 방식이 항상 재정융자 방식보다 비용을 절감하는 효과가 있다고 단정하기는 어려움.

16) 다만, 국토교통부는 주택도시기금의 이차보전 지원 사업에 대해 민간 금융기관이 융자심사를 하는 경우, 재정융자 방식과 차이가 없도록 운영하고 있음.

요컨대 재정융자 방식은 초기에는 많은 자금을 조성해야 하는 어려움이 있지만, 한번 자금이 조성되면 회수되는 원금과 이자를 활용하여 사업을 지속할 수 있는 장점이 있음.

반면, 이차보전 방식의 경우 초기에는 적은 재원으로 사업 수행이 가능하고 재정 규모를 줄일 수 있지만, 장기적으로는 이차보전액이 지속적으로 늘어남에 따라 국가재정에 부담으로 작용하게 됨.

동 사업의 매 회계연도 계획액(본계획 기준)은 2018년도 1,043억원, 2019년도 1,903억원, 2020년도 2,505억원, 2021년도 3,388억원, 2022년도 3,850억원, 2023년도 7,656억원, 2024년도 1조 3,936억원, 2025년도 계획안 1조 8,398억원으로 매년 증가하고 있는데, 특히 2022년도 대비 2025년도 계획안은 1조 4,548억원이 증가(377.9%)되는 등 최근 급격한 증가 추세에 있음.

또한, 자체변경으로 계획액을 증액한 금액도 2022년도 1,163억원, 2023년도 2,439억원으로 크게 증가하고 있음.

【 최근 8년간 이차보전 지원 사업 계획액 】

(단위: 백만원)

연도	계획액			집행액	불용액
	본계획(A)	수정(B)	증감(B-A)		
2018년	104,277	137,285	33,058	137,242	43
2019년	190,287	217,822	27,535	217,821	1
2020년	250,507	263,022	12,515	261,519	1,503
2021년	338,758	368,758	30,000	356,503	12,255
2022년	384,976	501,270	116,294	498,184	3,086
2023년	765,578	1,009,478	243,900	929,745	79,733
2024년	1,395,141	1,395,141	-	210,500	-
2025년	1,839,836	-	-	-	-

주: 2024년도 계획액은 수정계획, 집행액은 2024년 8월 말 기준, 2025년도 계획액은 기금계획(정부안) 기준

※ 자료: 국토교통부

최근 동 사업의 계획액이 급격하게 증가한 것은 2022. 3. 발표된 「2023년도 예산안 편성지침 및 기금운용계획안 작성지침」과 2022. 7. 7. 개최된 「2022 국가재정전략회의」에서 “직접 용자사업을 민간금융을 활용하는 이차보전 사업으로 전환”하기로 결정¹⁷⁾한 이후 동 기조가 유지되고 있기 때문으로 보임.

2025년도 계획안은 전년 대비 31.9% 증액된 1조 8,398억 3,600만원이 편성되었는데, 이는 주택도시기금 총지출 35조 3,995억원의 약 5.2%에 해당하는 금액임.

17) 기획재정부, 「2023년도 예산안 편성지침 및 기금운용계획안 작성지침」, 2022. 3. 29., p.8 및 기획재정부, 「2022 국가재정전략회의」, 2022. 7., p.4.

【 최근 5년간 주택도시기금 총지출 대비 이차보전 지원 사업의 비중 】

(단위: 억원, %)

구 분	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
주택도시기금 총지출(A)	316,662	292,682	304,610	375,304	353,995
이차보전 지원(B)	3,565	4,982	9,297	13,951	18,398
총지출 대비 이차보전 지원 사업 비중(B/A)	1.13	1.70	3.05	3.72	5.20

주: 2020년도~2023년도는 결산(집행액), 2024년도는 수정계획, 2025년도는 기금계획안을 기준으로 작성

※ 자료: 국토교통부

주택도시기금 여유자금은 2022년도 48조 8,113억 원에서 2024년도 7월 기준 13조 9,299억 원으로 급격하게 감소하였음.

【 최근 3년간 주택도시기금 여유자금 현황 】

(단위: 억원)

구 분	2022년	2023년	2024년 7월
여유자금	488,113	222,877	139,299

※ 자료: 국토교통부, 2025년도 기금운용계획안 사업설명자료(II-1) 참조

여유자금 감소는 최근 청약·채권의 순조성액이 급감¹⁸⁾하고, 정책적 요구 증가에 따라 높은 수준의 사업비 지출 규모를 유지하고 있기 때문인데, 향후 이차보전 지원 사업의 지출이 이와 같은 규모로 반복될 경우 지출액의 증가로 인해 주택도시기금의 규모 축소 추세가 가팔라질 것으로 우려됨.

18) 국토교통부에 따르면, 2022년을 기점으로 청약은 과거(2019년 ~ 2021년) 대비 순조성이 9.8조원, 채권은 과거 대비 순조성이 3.3조원 감소하였음.

또한, 국토교통위원회는 2023회계연도 결산 예비심사에서 동 사업에 대해 ‘이차보전 사업과 직접 용자 방식과의 비교를 통해 이차보전 사업의 적정 규모에 대해 검토할 것’을 지적하고 제도개선 조치(2024. 9.)를 요구한 바 있음.

따라서, ① 이차보전 방식이 장기적으로는 국가재정에 부담으로 작용하는 점, ② 동 사업의 계획액이 급격히 증가하면서 주택도시기금 총지출 대비 이차보전 지출액 비중도 증가하고 있는 점, ③ 주택도시기금 여유자금 규모가 급격히 감소하고 있는 점, ④ 국토교통위원회 2023회계연도 결산 예비심사 지적사항 등을 고려할 때,

국토교통부는 동 사업의 적정 규모에 관하여 면밀한 검토를 통해 동 사업의 지출액 규모가 적정한 수준으로 운용될 수 있도록 노력할 필요가 있음.

3) 임대주택지원(융자)(1300), 임대주택지원(출자)(1400)

- 국토교통부는 공공임대주택 공급과 관련하여 국회가 심의한 기금운용계획의 취지에서 벗어난 대규모(당초 대비 20% 초과) 자체변경을 방지하고, 재원 조성의 방법(융자 또는 출자)이 아닌 「공공주택 특별법」 및 ‘주거종합계획’ 상 공공임대주택의 유형(건설임대, 매입임대, 전세임대)을 기준으로 사업이 관리될 수 있도록 기금의 프로그램 편성 체계를 수정할 필요가 있음.

가) 개요

공공임대주택 공급 사업은 국민의 주거부담을 완화하기 위하여 저렴한 임대료로 주택을 장기간 임대하는 사업으로, 이를 위한 주택도시기금(주택계정)의 기금운용계획 상 세부사업은 영구임대출자, 국민임대(융·출자), 행복주택(융·출자), 공공임대(융자), 통합공공임대(융·출자), 다가구매입임대(융·출자), 전세임대(융자) 총 11개 사업¹⁹⁾으로 나뉘짐.

「공공주택 특별법」은 공공주택을 공공분양주택과 공공임대주택으로 나누어 정의²⁰⁾하고, 공공임대주택은 공급방식에 따라 ‘건설임대’, ‘매입임대’, ‘전세임대’ 세 가지 유형으로 나누어 규정²¹⁾하고 있음.

19) 영구임대주택·국민임대주택·행복주택은 2022년 통합공공임대주택로 통합되어, 신규사업승인 물량이 없고, 현재 융자·출자되는 금액은 기존 사업승인 물량에 대한 것임.

20) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. 「공공주택」이란 제4조제1항 각 호에 규정된 자 또는 제4조제2항에 따른 공공주택사업자가 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 이 법 또는 다른 법률에 따라 건설, 매입 또는 임차하여 공급하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.
 - 가. 임대 또는 임대한 후 분양전환을 할 목적으로 공급하는 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택(이하 “**공공임대주택**”이라 한다)
 - 나. 분양을 목적으로 공급하는 주택으로서 「주택법」 제2조제5호에 따른 국민주택규모 이하의 주택(이하 “**공공분양주택**”이라 한다)

국토교통부가 「주거기본법」 제5조제1항²²⁾ 및 「공공주택 특별법」 제3조제1항²³⁾에 따라 주거종합계획에 포함하여 수립하는 공공주택 공급·관리 계획도 공공임대주택을 ‘건설임대’, ‘매입임대’, ‘전세임대’로 나누어 공급 계획과 실적을 관리하고 있음.

【 2023년~2027년 공공임대주택 공급계획 】

(단위 : 만호)

구 분	‘23년	‘24년	‘25년	‘26년	‘27년	합 계
건설임대	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	17.5
매입임대	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	17.5
전세임대	3.0	3.0	3.0	3.0	3.0	15.0
합 계	10.0	10.0	10.0	10.0	10.0	50.0

※ 자료: 「제3차 장기 주거종합계획」 (국토교통부, 2024. 8. 30.)

법률 및 주거종합계획 상 분류와 달리, 주택도시보증기금의 공공임대주택 공급 사업은 재원 조성의 방법인 ‘융자’와 ‘출자’를 기준으로 프로그램을 편성함.

21) 「공공주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1의2. “공공건설임대주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하여 공급하는 공공임대주택을 말한다.

1의3. “공공매입임대주택”이란 제4조에 따른 공공주택사업자가 직접 건설하지 아니하고 매매 등으로 취득하여 공급하는 공공임대주택을 말한다.

제45조의2(기존주택의 임차) ① 공공주택사업자는 기존주택을 임차하여 공공임대주택으로 공급할 수 있다.

22) 「주거기본법」

제5조(주거종합계획의 수립) ① 국토교통부장관은 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 주거종합계획(이하 “주거종합계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다. <개정 2018. 12. 31.>

1. 2. (생략)

3. 공공임대주택 등 공공주택의 공급에 관한 사항

4. ~ 10. (생략)

23) 「공공주택 특별법」

제3조(공공주택 공급·관리계획) ① 국토교통부장관과 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 「주거기본법」 제5조에 따른 주거종합계획 및 같은 법 제6조에 따른 시·도 주거종합계획을 수립하는 때에는 공공주택의 공급에 관한 사항을 포함하여야 한다.

임대주택지원(용자) 프로그램의 2025년도 계획안은 전년도 12조 9,170억 9,600만원 대비 4,391억 800만원이 감액(3.4%)된 12조 4,779억 8,800만원이 편성되었으며, 임대주택지원(출자) 프로그램의 2025년도 계획안은 전년도 5조 372억원 대비 2조 880억 900만원이 감액(41.5%)된 2조 9,491억 9,100만원이 편성되었음.

【 2025년도 임대주택지원(용자 및 출자) 기금운용계획안 】

(단위 : 백만원)

구 분	2023 결산	2024 계획안		2025 계획안(B)	증 감(B-A)
		당초(A)	수정		
임대주택지원(용자)(1300)	9,487,181	12,917,096	12,917,096	12,477,988	△439,108
- 국민임대(용자)(1332-401)	148,344	157,653	157,653	187,597	29,944
- 공공임대(용자)(1333-401)	246,578	818,896	818,896	662,758	△156,138
- 집주인임대주택사업(1333-402)	50,177	65,000	65,000	49,000	△16,000
- 민간임대(용자)(1333-403)	1,660,582	1,477,009	1,477,009	1,500,000	22,991
- 행복주택(용자)(1335-401)	536,346	838,319	838,319	438,409	△399,910
- 다가구매입임대(용자)(1336-401)	1,461,701	3,612,000	3,612,000	3,044,394	△567,606
- 전세임대(용자)(1337-401)	4,867,011	4,546,931	4,546,931	5,114,122	567,191
- 통합공공임대(용자)(1338-406)	516,442	1,401,288	1,401,288	1,481,708	80,420
임대주택지원(출자)(1400)	4,155,455	5,037,200	5,037,200	2,949,191	△2,088,009
- 다가구매입임대출자(1440-402)	2,471,224	2,434,322	2,434,322	273,070	△2,161,252
- 전세·매입임대경상보조(1440-403)	136,278	145,290	145,290	160,043	14,753
- 국민임대출자(1440-404)	56,313	117,366	117,366	73,157	△44,209
- 영구임대출자(1440-407)	101,174	82,321	82,321	43,116	△39,205
- 행복주택출자(1440-408)	421,615	528,783	528,783	134,594	△394,189
- 임대주택리츠출자(1440-409)	310,900	300,000	300,000	450,000	150,000
- 통합공공임대출자(1440-411)	456,569	1,216,141	1,216,141	1,642,403	426,262
- 노후 공공임대 리모델링 및 서비스 개선(1440-412)	201,382	212,977	212,977	172,808	△40,169

※ 자료: 국토교통부

한편, 기금운용계획안은 ‘프로그램 > 세부사업’의 단계로 편성²⁴⁾되는데, ‘프로그램’은 「국가재정법」 제70조의 ‘주요항목’에 해당하여 기금운용계획 자체변경이 국회 통제 없이 이루어질 수 있는 세부사업(세부항목)²⁵⁾과 달리, 계획안 대비 20% 초과 변경하여 집행하려는 경우 국회에 기금운용계획 변경안²⁶⁾을 의무적으로 제출²⁷⁾하여야 함.

또한, ‘프로그램’은 재정사업 성과관리의 기본 단위로서, 기획재정부는 2022년 「2022년~2026년 재정사업 성과관리 기본계획」²⁸⁾에서 “1 프로그램 1 성과지표” 원칙을 수립한 바 있음.

24) 「국가재정법」

제67조(기금운용계획안의 내용) ③자금운용계획은 수입계획과 지출계획으로 구분되며, 수입계획은 성질별로 구분하고 지출계획은 성질별 또는 사업별로 주요항목 및 세부항목으로 구분한다. 이 경우 주요항목의 단위는 장·관·항으로, 세부항목의 단위는 세항·목으로 각각 구분한다.

25) 「국가재정법」

제70조(기금운용계획의 변경) ①기금관리주체는 지출계획의 주요항목 지출금액의 범위 안에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 세부항목 지출금액을 변경할 수 있다.

26) 기금운용계획변경안은 일반적으로 추가경정예산안과 함께 제출됨

27) 「국가재정법」

제70조(기금운용계획의 변경) ②기금관리주체(기금관리주체가 중앙관서의 장이 아닌 경우에는 소관 중앙관서의 장을 말한다)는 기금운용계획 중 주요항목 지출금액을 변경하고자 하는 때에는 기획재정부장관과 협의·조정하여 마련한 기금운용계획변경안을 국무회의의 심의를 거쳐 대통령의 승인을 얻은 후 국회에 제출하여야 한다.

③제2항에도 불구하고 주요항목 지출금액이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기금운용계획변경안을 국회에 제출하지 아니하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 변경할 수 있다.

1. 별표 3에 규정된 금융성 기금 외의 기금은 주요항목 지출금액의 변경범위가 10분의 2 이하
2. ~ 6. (생략)

28) 「국가재정법」

제85조의4(재정사업 성과관리 기본계획의 수립 등) ① 기획재정부장관은 재정사업 성과관리를 효율적으로 실시하기 위하여 5년마다 다음 각 호의 사항을 포함하여 재정사업 성과관리 기본계획을 수립하여야 한다.

1. (생략)
2. 재정사업 성과관리의 대상 및 방법에 관한 사항
3. ~ 6. (생략)

【 프로그램(주요항목)과 세부사업(세부항목)의 비교 】

구 분	프로그램(주요항목)	세부사업(세부항목)
기금운용계획 자체변경	20% 초과 변경 시 국회에 기금운용계획변경안 제출 (주택도시기금 등 비금융성기금)	제한 없음
성과관리	1 프로그램 1 성과지표	해당 없음
공공임대주택 공급 사업의 예	임대주택지원(용자)(1300)	국민임대(용자)(1332-401) 공공임대(용자)(1333-401) 행복주택(용자)(1335-401) 다가구매입임대(용자)(1336-401) 전세임대(용자)(1337-401) 통합공공임대(용자)(1338-406)
	임대주택지원(출자)(1400)	다가구매입임대출자(1440-402) 국민임대출자(1440-404) 영구임대출자(1440-407) 행복주택출자(1440-408) 통합공공임대출자(1440-411)

※ 자료: 「국가재정법」 조문 및 「재정사업 성과관리 기본계획」(기획재정부, 2022) 요약

나) 공공임대주택 관련 기금운용계획안 편성 체계 수정 검토 필요

국토교통부는 공공임대주택 공급 사업과 관련하여 연례적으로 과도한 규모로 기금운용계획을 자체 변경하고 있으며, 그 결과 공공임대주택 사업의 집행 과정에서 국회가 당초 심의·확정한 내용과 괴리²⁹⁾가 커지고 있음.

특히, 2023년도에는 기금운용계획 자체 변경의 한도가 없는 세부사업 11개 중에서 계획안 대비 30% 이상 자체 변경한 세부사업이 8개 사업(전체의 72.7%)에 달함.

29) 이와 관련하여, 국회 국토교통위원회는 2023회계연도 결산 심사 과정에서 “국토교통부는 공공임대주택 사업과 관련한 과도한 기금운용계획 자체변경을 지양하고, 효과적인 성과관리가 이루어질 수 있도록 성과지표를 개선할 것”을 시정요구사항으로 의결함.

【 최근 3년간 공공임대주택 공급 사업 기금운용계획 자체변경내역 】

(단위 : 십억원, %)

사업명	2021년				2022년				2023년			
	계획 (A)	자체 변경 (B)	증감(B-A)		계획 (A)	자체 변경 (B)	증감(B-A)		계획 (A)	자체 변경 (B)	증감(B-A)	
			증감액	증감율			증감액	증감율			증감액	증감율
국민임대 (용자)	827	710	△117	△14.2	692	550	△141	△20.5	300	157	△143	△47.5
공공임대 (용자)	408	288	△121	△29.6					118	252	134	113.2
행복주택 (용자)	2,113	1,782	△332	△15.7	1,509	1,320	△189	△12.5	1,004	620	△384	△38.2
다가구매입 임대(용자)	3,281	5,656	2,375	72.4	5,809	5,460	△349	△6.0	3,237	1,533	△1,704	△52.6
전세임대 (용자)	4,651	4,813	162	3.5	4,533	4,775	242	5.3	4,175	5,088	913	21.9
통합공공 임대용자					966	169	△797	△82.5	1,190	522	△668	△56.1
임대주택 지원(용자)	13,216	15,402	2,186	16.5	13,508	12,274	△1,234	△9.1	10,024	8,172	△1,852	△18.5
다가구매입 임대출자	3,128	3,263	135	4.3	3,347	2,971	△376	△11.2	2,839	2,699	△141	△4.9
국민임대 출자	345	259	△87	△25.1	240	191	△49	△20.5	219	68	△151	△68.9
영구임대 출자					246	226	△21	△8.4	180	134	△46	△25.6
행복주택 출자	1,438	1,105	△333	△23.2	1,035	775	△260	△25.1	685	462	△223	△32.6
통합공공 임대출자					857	273	△585	△68.2	1,070	570	△500	△46.7
임대주택 지원(출자)	5,014	4,733	△282	△5.6	6,659	5,328	△1,332	△20.0	5,744	4,595	△1,149	△20.0

※ 자료: 국토교통부 제출 자료를 바탕으로 재구성

* : 세부사업(세부항목) 자체변경 비율 30% 이상

** 임대주택지원(용자), 임대주택지원(출자)는 공공임대주택 공급 사업 외 세부사업 포함 금액

***계획액은 국회의 변경 동의를 받은 해당 회계연도 최종 기금운용계획안 기준

공공임대주택 공급 사업에서 대규모의 기금운용계획 자체변경이 지속적으로 발생하는 가장 근본적인 이유는 공공임대주택의 법률상 분류(건설임대, 매입임대, 전세임대)에 따라 ‘프로그램’이 편성되지 않고 재원 조성의 방법(출자, 용자)에 따라 프로그램이 편성되어, 20% 초과 변경 시 국회에 기금운용계획 변경안을 제출하도록 하는 「국가재정법」의 재정 운용 통제기능이 제대로 작동하지 못하기 때문으로 보임.

예를 들어 2023회계연도를 기준으로 공공임대주택 공급 사업의 프로그램 편성 체계를 ‘건설임대’, ‘매입임대’, ‘전세임대’로 재편하는 것을 가정하여 수정해보면, 건설임대 프로그램의 기금운용계획 자체변경 비율은 - 41.6%, 매입임대는 - 30.3%, 전세임대는 +21.9%로 모두 「국가재정법」 상의 기금운용계획 주요항목 자체 변경 한도인 20%를 초과하게 됨.

【 공공임대주택 공급 사업 프로그램 편성 체계 수정 효과 예시(2023회계연도) 】

(단위 : 십억원, %)

사업명	2023년			
	계획 (A)	자체 변경 (B)	증감(B-A)	
			증감액	증감율
국민임대(용자)	300	157	△143	△47.5
공공임대(용자)	118	252	134	113.2
행복주택(용자)	1,004	620	△384	△38.2
다가구매입임대(용자)	3,237	1,533	△1,704	△52.6
전세임대(용자)	4,175	5,088	913	21.9
통합공공임대용자	1,190	522	△668	△56.1
임대주택지원(용자)	10,024	8,172	△1,852	△18.5
다가구매입임대출자	2,839	2,699	△141	△4.9
국민임대출자	219	68	△151	△68.9
영구임대출자	180	134	△46	△25.6
행복주택출자	685	462	△223	△32.6
통합공공임대출자	1,070	570	△500	△46.7
임대주택지원(출자)	5,744	4,595	△1,149	△20.0

프로젝트
수정

사업명	2023년			
	계획 (A)	자체 변경 (B)	증감(B-A)	
			증감액	증감율
국민임대(용자)	300	157	△143	△47.5
국민임대출자	219	68	△151	△68.9
영구임대출자	180	134	△46	△25.6
행복주택(용자)	1,004	620	△384	△38.2
행복주택출자	685	462	△223	△32.6
공공임대(용자)	118	252	134	113.2
통합공공임대용자	1,190	522	△668	△56.1
통합공공임대출자	1,070	570	△500	△46.7
건설임대	4,766	2,785	△1,981	△41.6
다가구매입임대(용자)	3,237	1,533	△1,704	△52.6
다가구매입임대출자	2,839	2,699	△141	△4.9
매입임대	6,076	4,232	△1,845	△30.3
전세임대(용자)	4,175	5,088	913	21.9
전세임대	4,175	5,088	913	21.9

→
프로그램
수정

※ 자료: 국토교통부 제출 자료를 바탕으로 재구성

* : 프로그램(주요항목) 자체변경 비율 20% 이상(계획안 변경 국회 동의 필요 규모)

** 프로그램 수정 전 임대주택지원(용자), 임대주택지원(출자)는 공공임대주택 공급 사업 외 세부사업 포함 금액

*** 계획액은 국회의 변경 동의를 받은 해당 회계연도 최종 기금운용계획안 기준

아울러, 공공임대주택 중 국민임대, 행복주택, 통합공공임대, 다가구매입임대는 1개 사업대상에 대해 용자와 출자가 동시에 이루어지는데, 현행과 같이 재원 조성의 방법을 기준으로 프로그램을 나눔에 따라 같은 사업대상에 대한 기금운용계획안이 재원 조성 방법에 따라 2개의 프로그램에 나뉘어 편성되고 있는 불합리한 측면도 있는 것으로 보임.

【 공공임대주택 유형별 지원단가 및 재원분담율 】

구분	지원단가	재원분담율
영구임대	21년 신규승인 기준 평당 8,426천원 (22년부터 통합공공임대만 공급)	(출자) 85% * (입주자 및 시행자) 15%
국민임대		(출자) 30%, (용자) 40% * (입주자 및 시행자) 30%
행복주택		(출자) 30%, (용자) 40% * (입주자 및 시행자) 30%
공공임대	평당 9,466천원	(용자) ◦ (60㎡이하) 5.5천만원/호 ◦ (60~85㎡이하) 7.5천만원/호
통합공공임대		◦ 60㎡이하 : (출자) 39%, (용자) 41% * (입주자 및 시행자) 20% ◦ 60~85㎡ : (출자) 33%, (용자) 33% * (입주자 및 시행자) 34%
다가구매입임대		(출자) 30~50%, (용자) 50%, (입주자) 0~20%
전세임대		(용자) 80~100%

※ 자료: 2023회계연도 결산 위원회별분석(국토교통위원회)(국회예산정책처, 2024. 7.)

따라서, 국토교통부는 2025회계연도 이후 공공임대주택 공급 사업의 기금운용계획안을 편성함에 있어 현행과 같이 사업의 내용과 무관한 재원 조성의 방법(용자, 출자)을 기준으로 프로그램을 나누지 않고, 「공공주택 특별법」과 ‘주거종합계획’에서 정하고 있는 공공임대주택의 유형(건설임대, 매입임대, 전세임대)에 따라 프로그램을 편성함으로써 국회가 심의·의결한 공공임대주택 사업의 취지에 따라 집행이 이루어지도록 할 필요가 있음.

이러한 프로그램 편성 체계 개편을 통해 사업 성격에 더욱 부합한 재정 사업 성과관리가 이루어지는 순기능³⁰⁾도 있을 것으로 보임.

이에 대하여 국토교통부는 현행 임대주택지원(출자), 임대주택지원(용자)의 공공임대주택 공급 관련 프로그램 편성 체계를 건설임대, 매입임대, 전세임대로 변경하는 취지에 공감하지만, 향후 원활한 임대주택 공급에 신속한 대응이 필요할 경우 변경된 편성 체계가 기금운용계획변경에 장애요인으로 작용하게 됨을 감안하여 장기적인 검토가 필요하다는 입장³¹⁾³²⁾임.

공공임대주택 공급 사업의 프로그램 편성 체계를 건설임대, 매입임대, 전세임대로 합리화하더라도 프로그램 단위의 기금운용계획 자체변경 한도 20%가 적용되는 것일 뿐, 동일 프로그램 내 세부사업의 자체변경은 현재와 같이 제한 없이 이루어질 수 있으며 국회의 승인을 받으면 프로그램 단위에서도 20%를 초과하는 기금운용계획 변경이 가능하므로 국회 예산 심의권 존중과 책임성 있는 공공임대주택 공급을 위해 국토교통부가 향후 이에 대해 보다 전향적으로 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

30) 국토교통부 2025년 성과계획서에 따르면, 임대주택지원(용자) 프로그램의 성과지표는 “공공임대주택 공급실적”인데, 임대주택지원(출자) 프로그램의 성과지표는 “공공임대주택 임대율”임.

31) 국토교통부는 기금운용계획의 자체 변경이 과다하다는 지적을 감안하여 예산 사용시점과 편성 시점을 최대한 일치시키는 방향으로 예산 편성체계를 개편(**건설임대** : 착공 속도 촉진을 위해 착공 후 지급률 55% → 90% 상향, **매입임대** : 신축매입을 실제 사업일정에 맞춰 3개년 분할 지급)한 바, 새로운 편성체계의 효과를 살펴본 후 프로그램 개편의 필요성을 검토함이 적절하다는 의견을 밝혔음.

32) 아울러, 그간 다양한 주거수요 및 급변하는 주택시장 상황을 반영하여 주택도시기금을 탄력적으로 운영하는 것이 불가피했으며, 앞으로 정확한 예산추계를 통해 기금운용계획 변경을 최소화하겠다고 덧붙였다.

4) 집주인 임대주택(1333-402)

○ 특정 지방자치단체에 공급이 편중되고 있다는 국회 결산 지적을 반영한 결과 2024년에 이어 2025년도에도 계획액의 집행이 부진할 것으로 예상되므로, 집행 가능한 수준으로 계획액을 조정하는 한편 용자, 상담 담당 기관과 협의하여 실적 제고방안도 함께 마련할 필요가 있음.

가) 개요

집주인 임대주택 사업은 소규모 주택소유자 등에게 주택의 신규 건설 또는 매입비용을 저리(低利)로 융자하거나 기존 주택에 대한 담보대출을 저리의 기금융자로 대체해주는 대신 해당 주택을 청년, 신혼부부 및 고령자 등에게 저렴한 임대료로 임대하도록 하는 사업임.

구체적으로 살펴보면, 이 사업에 따른 용자를 받는 집주인은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호마목33)에 따른 공공지원민간임대주택을 공급하는 민간임대사업자로 등록하여야 하고, 동 유형 주택의 특별공급대상자인 청년, 신혼부부 및 고령자를 임차인으로 우선 모집하되, 30일 동안 모

33) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “공공지원민간임대주택”이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.

마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」

제1조의2(공공지원민간임대주택) 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제4호마목에서 “국토교통부령으로 정하는 공공지원”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지원을 말한다.

3. 「주택도시기금법」 제9조에 따른 주택도시기금의 용자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용자

가. 임대사업자가 소유하고 있는 임대주택에 대한 주택담보대출 상환 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 요건에 해당하는 용자

집되지 않는 경우에만 무주택세대구성원에게 공급할 수 있음.

집주인은 민간임대사업자로 10년 이상 임대하면서 시세의 85% 이하의 임대료를 받을 의무를 부담하는 대신, 주택도시보증기금에서 가구당 수도권은 1.0억원, 광역시는 0.8억원, 그 밖의 지역은 0.6억원을 1순위자(청년·신혼부부·고령자)에게 임대 시 1.5%, 2순위자(그 밖의 무주택세대임차인)에 임대 시 2.5%의 금리로 용자를 받을 수 있음.

이 사업은 기타민간용자금(450-04 목)으로 편성되어 있고, 한국부동산원에서 상담·접수 및 임대 모니터링³⁴⁾을 실시함.³⁵⁾

이 사업의 2025년도 계획액은 전년도 650억원 대비 160억원이 감액(△24.6%)된 490억원이 편성되었음.

【 2025년도 집주인임대주택 사업 계획안 】

(단위 : 백만원)

구 분	2023 결산	2024 예산		2025 계획안 (B)	증 감 (B-A)
		본계획(A)	수정		
집주인임대주택	50,177	65,000	65,000	49,000	△16,000

※ 자료: 국토교통부

34) 집주인으로부터 임대차계약서 등 관련 서류를 제출받아 임대료, 임대 기간, 임차인 자격 등의 적격 여부를 점검하는 것을 말함.

35) 이 사업의 집행절차는 아래 표와 같음.

상담·접수	⇒	용자신청	⇒	임대사업 등록	⇒	용자실행	⇒	임대계약	⇒	임대모니터링
부동산원		집주인		집주인		우리은행		집주인		부동산원

※ 자료: 국토교통부

나) 적정 규모로 계획액 조정 필요

국토교통부는 이 사업에 따른 지원대상을 1,000가구로 산정하였던 2024년도와 달리 2025년도에는 지원대상 가구 수를 780가구로 감축하여 계획액을 산출하였음.

【 2025년도 집주인임대주택 사업 산출 근거 】

세부사업	계획안 산출근거
집주인 임대주택	기타민간융자금(450-04) 490억원 = 임대주택 780가구 × 6,300만원

※ 자료: 국토교통부

그런데, 2021년 이후 이 사업의 결산 내역을 살펴보면, 2023년에 계획액 700억원 중 501억 7,700만원을 집행(집행률 71.7%)하였고 2024년에는 9월 말 기준 계획액 650억원 중 146억 6,500만원을 집행(집행률 21.9%)하였고 지원 가구 수도 계획(1,000가구)의 4분의 1 수준인 261가구에 그치고 있음.

【 집주인임대주택 결산내역 】

(단위 : 백만원, %)

연도	계획액		예산현액	집행액 (B)	집행률 (B/A)
	본예산	추경(A)			
2021	220,000	100,000	100,000	99,980	100
2022	83,000	83,000	83,000	82,335	99.2
2023	70,000	70,000	70,000	50,177	71.7
2024.9.	65,000	65,000	65,000	14,265	21.9

※ 자료: 국토교통부

2023년과 2024년의 집행실적 부진은 2022회계연도 결산 시 국회가 전체 재고량 1만 6,656호 중 1만 1,358호가 부산에서 공급되고 있는 등의 문제를 지적하면서 지역별 임대주택의 공급과 수요를 균형적으로 고려하도록 시정을 요구함에 따라,³⁶⁾ 국토교통부가 사업 시행방식을 변경한 데 따른 것임.

구체적으로 2023년 10월의 하반기 신청 공고에서 신청지역을 제한하였고, 2024년도 사업부터는 지역편중 개선을 위하여 광역 지방자치단체별로 100억원의 지원한도를 설정하였는바,³⁷⁾ 2024년 8월 말 기준으로도 전체 재고량(1만 7,677호)의 69.5%인 1만 2,292호가 부산에 소재하고 있어 부산 외의 지역의 지원실적이 부진하게 나타나고 있음.

【 지역별 집주인임대주택 재고량 】

(단위 : 호)

지역	서울	부산	인천	대구	대전	광주	울산	경기	강원
재고량	608	12,292	38	133	26	141	257	1,534	164
지역	충북	충남	전북	전남	경북	경남	세종	제주	합계
재고량	51	442	136	116	358	406	11	964	17,677

※ 자료: 국토교통부

36) “국토교통부는 융자형의 경우 지역별 임대주택의 공급과 수요를 균형적으로 고려할 것”
(제도개선)

37) 2024년도 공고 시 아래와 같이 공고함.

I. 사업 개요 및 조건	
■ 2024년 달라지는 사항	
구분	내용
지역별 균형적 공급	· 지역별 기금 지원에 대한 형평성 제고 및 균형적 임대주택 공급을 위하여 지역별 예산 배분 한도를 초과하거나 예상되는 지역은 신청이 조기 종료될 수 있습니다. ※ 목적 : 지역별 편중 지원 방지와 형평성 제고를 위함

※ 자료: 국토교통부

2020년³⁸⁾ 이후 최근 5년간 지역별 지원실적을 살펴보면, 지원 가구 수로 볼 때 전국에서 부산이 차지하는 비중은 78.8%(2020년)에서 96.5%(2021년)로 나타나고, 2024년 9월 기준 전국 261가구 중 203가구로 77.8%를 기록하고 있으며, 전국 대비 부산 지역에서 집행된 용자금액은 78.5%(2020년)에서 96.0%(2021년)로서 2024년 9월 말 기준 143.1억원 중 107.3억원이 집행되어 75.0%를 차지하고 있음.

【 연도별 집주인임대주택 지원 가구 수 및 용자금액 현황 】

(단위 : 호, 억원)

구분	'19		'20		'21		'22		'23		'24.9.	
	가구	금액	가구	금액	가구	금액	가구	금액	가구	금액	가구	금액
부산	3,295	1,552.9	1,422	719.7	1,522	980.6	1,191	736.5	787	473.1	203	107.3
경기	480	308.4	124	85.3	26	21.2	15	9.9	40	26.4	13	10.9
제주	340	117.2	55	20.5	-	-	-	-	-	-	-	-
경남	218	64.1	76	30.3	-	-	1	0.6	-	-	8	3.1
경북	246	59.8	5	1.7	-	-	-	-	-	-	-	-
서울	153	98.2	33	24.8	13	12.0	16	15.3	-	-	10	9.4
울산	126	69.0	14	4.2	-	-	4	2.2	4	1.8	20	8.3
전북	29	8.9	37	13.6	-	-	50	30.0	-	-	-	-
충남	45	16.1	1	0.5	13	5.4	2	1.2	-	-	-	-
광주	43	20.0	4	2.7	-	-	-	-	-	-	-	-
강원	24	6.6	-	-	2	1.2	-	-	-	-	-	-
충북	3	1.6	2	1.2	-	-	19	5.3	-	-	-	-
전남	3	1.3	17	6.7	-	-	1	0.4	-	-	-	-
인천	8	6.3	3	2.3	1	0.8	-	-	1	0.5	4	2.1
대구	-	-	10	2.9	-	-	-	-	-	-	-	-
대전	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	2.1
세종	1	0.6	1	0.6	-	-	-	-	-	-	-	-
합계	5,014	2,330.9	1,804	916.8	1,577	1,021.2	1,299	801.3	832	501.8	261	143.1

※ 자료: 국토교통부

38) 2020년부터 현재와 같이 용자형 지원만 시행되고 있음.

이 사업의 지역별 지원실적 추이, 2024년 9월 말 기준 집행액(143.1억원) 및 국회 결산 시정요구사항의 취지를 고려할 때, 2025년도에도 지역별 지원 한도액을 설정하여 용자가 특정 지역에 치중되지 않도록 할 필요가 있을 것으로 보이고 2025년도부터 즉각 지역별 집주인임대주택 공급 불균형이 해소될 것으로 단정하기 어렵다는 점에서, 2025년도 계획액 490억원은 과다 편성된 측면이 있어 적정 규모로 조정하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 생각됨.

다만, 청년, 신혼부부 및 고령자 등 주거지원이 필요한 계층에게 저렴한 임대주택의 공급을 확대하려는 사업목적의 타당성은 인정되므로, 부산 이외의 지역에서도 집주인임대주택 공급이 활성화될 수 있도록 용자를 담당하는 우리은행, 상담 및 모니터링을 담당하는 한국부동산원 등과 협의하여 전국 단위의 실적 제고방안을 함께 마련할 필요가 있는 것으로 보임.

5) 임대주택리츠출자(1440-409)

- 국토교통부가 국회의 기금운용계획안 심의에 선행하여 기금투자심의위원회를 개최하고 출자를 승인해 온 공공지원 민간임대주택 리츠가 누적되어 2020년~2022년 출자 승인된 후 2025년 이후 출자 예정인 금액이 2025년 기금운용계획안 4,500억원의 약 2배인 8,620억원에 이르는바, 국회의 기금운용계획안 심의 권한을 저해하지 않으며 향후 신규 공공지원 민간임대주택 사업을 원활하게 지원할 수 있도록 기금운용계획안 편성 및 사업 추진체계를 개선할 필요가 있음.
- 국토교통부는 「상법」상 정관 변경을 위한 특별결의권(지분의 3분의 2 이상)을 정부가 확보하기 위해 2022년 이후 모든 공공지원 민간임대주택 리츠에 주택도시기금 70%, 민간 30%의 비율로 출자를 승인하고 있는바, 민간주도-공공지원의 「민간임대주택법」상 제도 취지에 부합하고 효율적인 기금 운용이 이루어질 수 있도록 일률적인 기금 출자비율을 하향 조정하는 방안을 검토할 필요가 있음.

가) 개요

임대주택리츠출자 사업은 「주택도시기금법」 제9조³⁹⁾ 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제4조⁴⁰⁾에 근거하여 민간과 공공이 출자한 리츠를 활용하여 공공지원 민간임대주택을 공급하려는 것임.

39) 「주택도시기금법」

제9조(기금의 용도) ① 기금의 주택계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.

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 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구가 발행하는 집합투자증권
 - 다. 「법인세법」 제51조의2제1항제9호 각 목의 요건을 갖춘 법인이 발행하는 증권
 - 라. 그 밖에 임대주택의 공급과 관련된 증권으로서 대통령령으로 정하는 증권

40) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제4조(국가 등의 지원) ① 국가 및 지방자치단체는 다음 각 호의 목적을 위하여 주택도시기금 등의 자금을 우선적으로 지원하고, 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」 및 조례로 정하는 바에 따라 조세를 감면할 수 있다.

1. 민간임대주택의 공급 확대

임대주택리츠출자 사업의 유형은 민간제안공모형⁴¹⁾, 택지공모형⁴²⁾, 정비사업연계형⁴³⁾ 등이 있으며, 공통적으로 ①사업신청, ②사업성 평가 및 우선협상대상자 선정, ③기금출자심사, ④사업 약정 체결, ⑤출자의 절차로 진행됨.

【 임대주택리츠출자 사업 진행절차 】

진행절차	사업신청	사업성 평가 및 우선 협상대상자 선정	기금출자심사	사업약정체결	출자
주체	사업신청자 (민간)	HUG 또는 LH	기금투자 심의위원회 (HUG)	우선협상자와 HUG, 리츠의 이해관계인	기금

※ 자료: 국토교통부 제출 자료를 바탕으로 재구성

이 사업의 2025년도 계획안은 전년도 3,000억원 대비 1,500억원이 증액(50.0%)된 4,500억원이 편성되었음.

【 2025년도 임대주택리츠출자 사업 기금운용계획안 】

(단위 : 백만원)

구 분	2023 결산	2024 계획안		2025 계획안(B)	증 감(B-A)
		당초(A)	수정		
임대주택리츠출자	310,900	300,000	300,000	450,000	150,000

※ 자료: 국토교통부

- 41) **민간제안공모형** : 우수한 민간사업 현장을 공개모집을 통하여 기금을 출자하여 건축
- 42) **택지공모형** : LH 등이 보유한 공공택지를 대상으로 우수한 사업자를 공개모집 방식으로 선택하여 공동 출자 임대 리츠 설립
- 43) **정비사업연계형** : 재건축 등 정비사업이 일어나는 일반분양 주택을 일괄 매수하여 신혼부부나 기존 주민 또는 청년, 무주택자에게 정책적으로 공급

나) 국회 기금운용계획안 승인 없는 출자승인 개선 필요

국토교통부는 임대주택리츠 출자 사업에 대한 국회의 기금운용계획 승인이 이루어지기 전에 출자 의사 결정을 위한 기금투자심의위원회를 열어 민간사업자에게 기금 출자승인 사실을 통보하고 있는 것으로 나타남.

【 2025년도 임대주택리츠출자 사업 기금운용계획안 】

승인연도	기금운용계획 확정 이후 승인		기금운용계획 확정 이전 승인	
	건수	출자금액 계	건수	출자(예정)금액 계
2020년	5건	1,806억 5,900만원	4건	1,511억 4,600만원
2021년	4건	939억 400만원	5건	3,904억 4,600만원
2022년	2건	752억 7,000만원	6건	5,916억 4,100만원
2023년	8건	2,478억 6,100만원	5건	1,353억 9,200만원

※ 자료: 국토교통부 제출 자료를 바탕으로 재구성

특히, 국회의 기금운용계획 확정 이전에 출자가 승인·통보되었으나 현재 까지도 출자가 집행되지 않은 사업은 8건으로, 출자 예정 금액 기준으로는 총 8,617억 5,700만원에 달함.

【 임대주택리츠출자 사업 출자승인 후 출자 미집행 사업장 현황 】

사업장명	출자승인일	출자 예정금액
파주율목	2020. 09. 25.	407억 8,800만원
인천 전도관	2021. 03. 12.	540억 3,500만원
평택세교	2021. 06. 28.	653억 7,900만원
인천금송	2021. 10. 22.	1,259억 2,000만원
미추8	2021. 12. 16.	1,069억 1,300만원
감만1	2022. 01. 07.	3,570억 1,900만원
파주운정F1-M	2022. 04. 14.	424억 2,000만원
인천도화1	2022. 09. 14.	692억 8,300만원
계		8,617억 5,700만원

※ 자료: 국토교통부 제출 자료를 바탕으로 재구성

이는 2025회계연도 기금운용계획안 4,500억원의 약 2배에 해당하는 큰 규모로서, 이미 정부에 의해 출자가 승인된 개별 사업지에 실제 출자가 이루어지기 위한 기금운용계획안을 국회가 사후에 승인해야 한다는 점에서 정부가 국회의 기금운용계획안 승인에 앞서 대규모의 출자승인을 하는 것은 국회의 향후 기금운용계획안에 대한 심의 권한을 침해하는 것으로 생각됨.

이에 대하여 국토교통부는 일부 사업유형(정비사업연계형)의 경우, 정부의 출자승인 통지서를 보증으로 삼아 사업시행자가 사업 초기에 필요한 자금을 조달하고, 실제 기금의 출자가 이루어지는 착공까지는 수년이 걸리기 때문에 사업 구조상 불가피한 측면이 있다고 설명하고 있음.

하지만, 다른 재정사업에서 예산 및 기금운용계획안 확정 전 내지는 회계연도 개시 전에 일반적으로 이루어지는 사업 수요조사 등과 달리, 사업신청자의 사업신청에 근거한 기금투자심의위원회의 출자 승인·통보는 장래 특정 시점에 정부가 출자를 하겠다는 확정적인 의사표시를 하는 것⁴⁴⁾이므로 만약 출자가 예정된 회계연도에 주택도시기금 재원 부족 등으로 출자 집행이 이루어지지 못하면 정부와 민간사업자 간 법적 분쟁의 위험성까지 있음.

따라서, 국토교통부는 향후 신규 사업지에 대해서는 ①실제 출자가 예정된 회계연도 기금운용계획안에 대한 국회 심의·확정 이후에 출자승인이 이루어지도록 하거나, ②현행과 같이 국회의 기금운용계획안 심의·확정 이전에 출자승인을 하더라도 출자승인 통보 서류에 “국회 기금운용계획안 심의 결과에 따라 출자 여부가 변동될 수 있다”는 단서를 부기하는 등 출자승인이 민간에 대한 확정적 의사표시가 되지 않도록 제도를 개선할 필요가 있음.

44) 이러한 이유로 출자 승인·통보를 보증 삼아 사업시행자가 자금을 조달 가능

다) 일률적인 기금 출자비율 조정 검토 필요

국토교통부가 공공지원 민간임대 아파트 공급을 위해 임대주택리츠에 출자승인한 주택도시기금 출자비율⁴⁵⁾을 연도별로 살펴보면 2020년 이후 총 45건 중 87%에 달하는 40건에 대하여 주택도시기금 출자비율 66%를 초과하여 출자승인하였고, 2022년 이후 모든 사업에 대하여 주택도시기금 출자비율 66%를 초과하여 출자승인 하였음.

【 연도별 임대주택리츠출자 사업 기금출자비율 현황 】

구 분		2020년	2021년	2022년	2023년	2024년 9월말	계
기금 출자 비율	50~66%	2건 (28.6%)	3건 (33.3%)	-	-	-	5건 (13.0%)
	66% 초과	7건 (71.4%)	6건 (66.6%)	8건 (100%)	13건 (100%)	6건 (100%)	40건 (87.0%)
	계	9건 (100%)	9건 (100%)	8건 (100%)	13건 (100%)	6건 (100%)	45건 (100%)

※ 자료: 국토교통부 제출 자료를 바탕으로 재구성

* 출자승인 연도 기준

특히, 국토교통부가 2022년 이후 출자가 승인된 27개의 사업지에서 모두 주택도시기금 출자비율이 70%인 것으로 나타남.

주택도시기금 출자비율에 대한 법령이나 HUG 내규 등은 없으나, HUG는 사업자 공모 시 “민간사업자의 출자비율을 출자금 총액의 30% 이상 50% 미만(주택도시기금 출자비율 50% 초과 70% 이하)의 범위에서 사업신청자(민간사업자)가 제안”하도록 공고하고 있음.

45) 출자금 총액 대비 기금의 출자액을 의미함

그러나, 공공지원 민간임대주택은 사업성이 낮은 주택지구에서 민간사업자가 미분양 위험 등에 대응한 출구전략으로서 선택하는 것이 일반적이라는 점에서 현재와 같이 사업신청자가 제안하는 낮은 민간 출자비율(높은 주택도시기금 출자비율)을 그대로 수용하는 방식으로 운영할 경우 주택도시기금과 임대주택리츠출자 사업의 재정 부담을 높일 수 있음.

한편, 국토교통부는 공공지원 민간임대주택에 대해 70%의 일률적인 출자비율을 결정하고 있는 사유에 대하여 공적 의무 강화, 공사비 및 금리 상승 등으로 인해 사업 참여가 저조해짐에 따라 주택도시기금 지원을 확대하였으며, 주택도시기금이 「상법」 상 정관 변경 등을 위한 특별결의권⁴⁶⁾ 2/3(66%)을 확보하기 위한 측면도 있다고 설명하고 있음.

공공지원 민간임대주택은 공공주택이 아니라 「민간임대주택에 관한 특별법」⁴⁷⁾이 적용되는 민간임대주택의 한 종류라는 점에서 공공지원 민간임대아파트의 공급·운영을 위해 정관 변경을 위한 특별결의권을 공공이 가져야 할 당위성을 인정하기 어려우며, 리츠 설립 당시 공공성에 부합하는 내용으로 정관을 제정할 수 있으므로 50%를 초과하는 일반결의권만으로도 공공지원 민간임대주택에 요구되는 공공성을 달성하는 데 특별한 문제가 없어 보임.

46) 「상법」

제434조(정관변경의 특별결의) 제433조제1항의 결의는 출석한 주주의 의결권의 3분의 2 이상의 수와 발행주식총수의 3분의 1 이상의 수로써 하여야 한다.

47) 「민간임대주택 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “**공공지원 민간임대주택**”이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.

가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

나. ~ 마. (생략)

국토교통부는 현재 70%로 일률적으로 결정되고 있는 민간임대리츠의 주택도시기금 출자비율과 관련하여 앞으로는 수익률과 연계하여 적정수준에서 주택도시기금 출자가 이루어지도록 조정하여 주택도시기금과 임대주택리츠출자 사업의 재정 부담을 줄이는 방안을 검토할 계획이라는 입장을 밝혔다.

6) 주택정비사업(융자)(1520-305)

○ 공공성이 높은 조합에 대하여 초기 사업비를 주택도시기금 재원으로 융자를 지원하면서 융자에 대한 주택도시보증공사의 보증을 병행하는 사업 성격 및 구조에 비추어 볼 때, ‘공공임대주택 공급비율’에 대한 배점 상향을 검토하는 등 공공성이 높은 조합이 우선하여 융자를 받을 수 있도록 사업을 설계할 필요가 있을 것으로 생각됨.

가) 개요

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

구체적으로, 융자를 희망하는 조합의 신청을 받아 공공성, 사업성 등을 심사하여 공공임대 공급비율 등 공공성이 높은 조합에 대하여 초기 사업비를 융자하게 되며, 융자의 심사 및 실행은 주택도시보증공사(HUG)가 담당하는 구조임.

조합에 대한 초기 사업비 융자는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 소규모주택정비사업⁴⁸⁾에 대해서만 시행되고 있었고⁴⁹⁾ 재건

48) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “소규모주택정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역(街路區域)에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 자율주택정비사업: 단독주택, 다세대주택 및 연립주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업
나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업

다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업

축·재개발사업 조합에는 별도의 기금 지원이 없었으나,

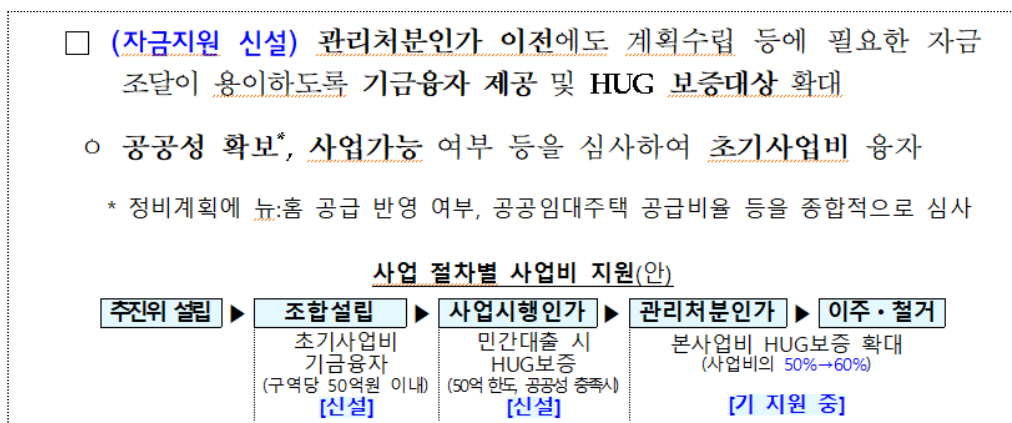
정부는 2024년 1월의 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」에서 관리처분인가 전에도 조합의 계획 수립 등에 필요한 자금조달이 용이해지도록 초기 사업비를 용자하겠다는 계획을 발표하였고,⁵⁰⁾ 2024년 8월의 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」에서도 초기 사업비 일부를 주택도시기금에서 지원하겠다는 내용이 포함되었는바,⁵¹⁾ 이 사업은 이를 반영하여 편성된 것임.

49) 주택도시기금의 ‘소규모주택정비사업(1520-301)’. 2025년도 해당 사업 중 신규 조합에 대한 초기 사업비 용자계획안의 산출근거는 아래와 같음.

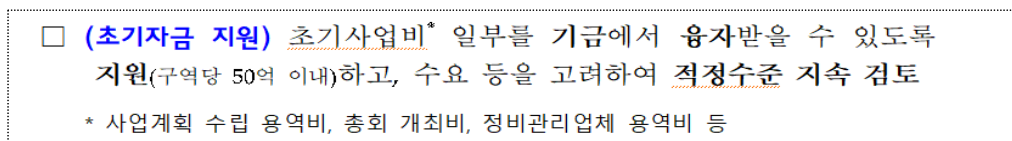
세부사업	계획안 산출근거
소규모주택 정비사업	기타민간융자금(450-04) 463억원 ① 가로주택정비사업 403억원 = 13억원 × 31개소 ② 자율주택정비사업 20억원 = 5억원 × 4개소 ③ 소규모재건축사업 40억원 = 10억원 × 4개소

※ 자료: 국토교통부

50) 관계부처 합동, 「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」, 2024.1.10., 5면 참조.



51) 관계부처 합동, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」, 2024.8.8., 6면 참조.



이 사업의 2025년도 계획안은 400억원이 신규로 편성되었음.

【 2025년도 주택정비사업(용자) 사업 계획안 】

(단위 : 백만원)

구 분	2023 결산	2024 예산		2025 계획안 (B)	증 감 (B-A)
		본계획(A)	수정		
주택정비사업(용자)	-	-	-	40,000	순증

※ 자료: 국토교통부

나) 공공성이 높은 조합이 우선하는 사업 설계 검토 필요

국토교통부는 2025년도 계획액 400억원을 산출하면서 수혜조합 수를 20개로 가정하였는데, 이는 현재 설립 후 사업시행계획인가 이전 단계인 조합(272개) 및 2025년도 신규설립이 예상되는 조합(47개⁵²⁾) 전체 319개 중 용자심사기준을 충족하면서(약 7%) 용자신청이 예상되는(약 88%⁵³⁾) 조합 수로 산출한 수치임.

52) 최근 5년간(2019~2023) 전국 조합설립 건수의 평균치(47.2개)를 참고한 것임.

구분	2019	2020	2021	2022	2023	평균
설립 건수(건)	62	64	61	21	28	47.2

※ 자료: 국토교통부

53) 국토교통부가 2024년 4월에 43개 조합을 대상으로 수요과약을 위하여 실시한 용자희망 설문조사 결과 38개 조합(88.4%)에서 용자를 희망하였으므로 이를 참고한 것임.

【 2025년도 주택정비사업(용자) 산출 근거 】

세부사업	계획안 산출근거
주택정비사업(용자)	기타민간용자금(450-04) 400억원 = 20개 조합 × 20억원 * 20개 조합 = { 현재 조합설립 후 사업시행계획인가 전 단계인 조합(272개) + 2025년도 신규설립이 예상되는 조합(47개) } × <u>용자심사기준 충족 비율(7%)</u> × <u>용자신청 조합비율(88%)</u>

※ 자료: 국토교통부

이때 용자기준을 충족하는 비율(7%)은 「도시 및 주거환경정비법」 제10조⁵⁴⁾ 및 제54조·제55조⁵⁵⁾에 따라 각각 재개발사업과 재건축사업에 공공임

54) 「도시 및 주거환경정비법」

제10조(임대주택 및 주택규모별 건설비율) ① 정비계획의 입안권자는 주택수급의 안정과 저소득 주민의 입주기회 확대를 위하여 정비사업으로 건설하는 주택에 대하여 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 임대주택 및 주택규모별 건설비율 등을 정비계획에 반영하여야 한다.

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모의 주택(이하 “국민주택규모 주택”이라 한다)이 전체 세대수의 100분의 90 이하에서 대통령령으로 정하는 범위
 2. 임대주택(공공임대주택 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택을 말한다. 이하 같다)이 전체 세대수 또는 전체 연면적의 100분의 30 이하에서 대통령령으로 정하는 범위
- ② 사업시행자는 제1항에 따라 고시된 내용에 따라 주택을 건설하여야 한다.

「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토교통부고시)

제4조(재개발사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율) ③ 재개발사업의 사업시행자는 건설하는 주택 전체 세대수 또는 전체 연면적의 20퍼센트를 임대주택으로 건설하여야 하며, 전체 임대주택 세대수의 30퍼센트 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5퍼센트 이상을 주거전용면적 40제곱미터 이하 규모의 임대주택으로 건설하여야 한다.

55) 「도시 및 주거환경정비법」

제54조(재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율) ④ 사업시행자는 법정상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률(이하 “초과용적률”이라 한다)의 다음 각 호에 따른 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여야 한다.

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

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.

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.

대주택을 공급하는 조합의 실제 비율을 반영한 것임.

그런데, 국토교통부가 2024년 10월 말 기준⁵⁶⁾ 용자 심사기준으로 고려하고 있는 항목에는 공공성(30점), 사업성(50점) 및 안정성(20점)이 있고, 공공임대주택 공급 비율(10점)은 공공성 항목의 세부항목으로 포함되어 있을 뿐이어서 공공임대주택 공급비율의 측면에서 낮은 점수를 받더라도 다른 항목을 통하여 승인기준 점수(60점)를 넘길 수 있도록 설계되어 있음.

【 국토교통부의 용자심사 항목(안) 】

구 분	세부항목
공공성 (30점)	▶ 정비기반 시설 비율 (20) * 공원, 복지시설 등 정비기반시설 ⁵⁷⁾ 면적 / 구역면적 ▶ 공공임대주택 공급비율 (10) * 공공 및 임대주택/전체공급예정주택
사업성 (50점)	▶ 교통환경여건 (12.5) ▶ 주거편의여건 (12.5) ▶ 교육환경여건 (12.5) ▶ 예정단지규모 (12.5) * 사업시행계획인가 후의 HUG 사업비보증 심사 평가와 동일
안정성 (20점)	▶ 조합설립동의율 (20)
기타	▶ 뉴:홈(공공분양) 공급 반영여부 가점(3)
승인기준	▶ 60점

※ 자료: 국토교통부

56) 국토교통부는 시뮬레이션 등을 통하여 배점 수준을 지속 조정할 계획임.

57) 「도시 및 주거환경정비법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “정비기반시설”이란 도로·상하수도·구거(溝渠: 도랑)·공원·공용주차장·공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 공동구를 말한다. 이하 같다), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

「도시 및 주거환경정비법 시행령」

제3조(정비기반시설) 법 제2조제4호에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

이 사업은 공공임대 공급비율 등 공공성이 높은 조합에 대하여 초기 사업비를 주택도시기금으로 융자하는 사업이고, 융자 시 HUG가 융자에 대한 보증을 제공⁵⁸⁾한다는 점에서, 재건축·재개발사업의 초기 단계에서 공적 자금을 투입하여 주택공급을 활성화하려는 성격의 사업으로 보임.

따라서, 공공임대주택 공급비율에 대한 심사 배점의 비중을 상향하는 방안을 포함하여 공공성이 높은 조합이 우선하여 초기 사업비를 융자받고 정비사업을 안정적으로 추진할 수 있도록 보장하는 제도설계방안을 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

-
1. 녹지
 2. 하천
 3. 공공공지
 4. 광장
 5. 소방용수시설
 6. 비상대피시설
 7. 가스공급시설
 8. 지역난방시설
 9. 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비구역에 설치하는 공동이용시설로서 법 제52조에 따른 사업시행계획서에 해당 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 “시장·군수등”이라 한다)이 관리하는 것으로 포함된 시설

58) 주택도시기금 운용의 안정성 확보를 위하여 조합이 HUG에 일정 요율의 보증수수료를 납부하도록 할 계획임.

2. 모빌리티자동차국

가. 자동차사고 피해지원기금

1) 여유자금 운용 및 공공자금관리기금예탁금(9003-910, 9701-971, 972)

- 국토교통부는 자동차사고피해지원 기금이 설치 목적인 자동차사고 피해지원을 위하여 내실있게 운용될 수 있도록 여유자금 운용규모를 축소하고 기존 사업의 확대, 신규 사업 발굴 등 지출구조 개선을 검토할 필요가 있음.

가) 개요

2025년도 자동차사고피해지원기금 기금운용계획안 규모는 2,591억 5,900만원으로 전년 대비 62억 2,800만원 감액된 규모이며, 2025년도 자동차사고 피해지원기금의 세부 수입계획안은 자동차보유자로부터 징수하는 자동차사고 피해지원사업 분담금이 224억 8,500만원, 정부보장사업에 따른 구상환입액 등 기타경상이전수입 221억 1,000만원, 공공자금관리기금 예탁금 회수액 1,500억원 등으로 구성되어 있음.

【 2025년도 자동차사고 피해지원기금 수입계획안 총괄표 】

(단위 : 백만원)

구 분	2023 결산	2024계획액		2025년도		증 감	
		당초(A)	수정	요구	조정(B)	B-A	%
총 계	263,660	265,387	265,387	260,222	259,159	△6,228	△2.3
54 기타이자수입및재산수입	1,032	3,065	3,065	2,785	2,805	△260	△8.5
기타재산이자수입(54-546)	1,032	3,065	3,065	2,785	2,805	△260	△8.5
59 기타경상이전수입	58,511	55,364	55,364	44,595	44,595	△10,769	△19.5
법정부담금(59-593)	32,051	34,790	34,790	22,485	22,485	△12,305	△35.4
기타경상이전수입(59-596)	26,460	20,574	20,574	22,110	22,110	1,536	7.5
92 예탁원금회수	100,000	100,000	100,000	150,000	150,000	50,000	50.0
기금예탁원금회수 (92-923)	100,000	100,000	100,000	150,000	150,000	50,000	50.0
95 예탁이자수입	3,185	5,361	5,361	6,400	5,317	△44	△0.8
기금예탁이자수입 (95-953)	3,185	5,361	5,361	6,400	5,317	△44	△0.8
85 정부예금회수	100,932	101,597	101,597	56,442	56,442	△45,155	△44.4
통화금융기관예치금회수 (85-852)	100,932	3,357	3,357	3,671	3,671	314	9.4
비통화금융기관예치금회수(85-853)	-	98,240	98,240	52,771	52,771	△45,469	△46.3

※ 자료: 국토교통부

2025년도 자동차사고 피해지원기금의 주요 지출 사업은 자동차사고 피해자 지원사업 198억 1,000만원, 무보험·뺑소니·차량낙하물사고 피해자에 대한 보상 등 정부보장사업 186억 2,500만원, 국립교통재활병원 운영 119억 8,600만원 등으로, 2024년 대비 62억 2,800만원이 감소하였음.

【 2025년도 자동차사고 피해지원기금 지출계획안 총괄표 】

(단위 : 백만원)

구 분	2023 결산	2024계획액		2025년도		증 감	
		당초(A)	수정	요구	조정(B)	B-A	%
총 계	263,660	265,387	265,387	260,222	259,159	△6,228	△2.3
4641 자동차사고피해지원	60,295	58,598	58,598	58,800	55,274	△3,324	△5.7
의무보험전산망(4641-300)	2,322	2,241	2,541	3,410	3,067	826	36.9
피해자지원(4641-301)	22,574	21,775	21,275	19,810	19,810	△1,965	△9.0
정부보장사업 (4641-302)	20,709	20,596	20,296	18,625	18,625	△1,971	△9.6
생활지원 및 학자금융자 (4641-303)	1,119	1,119	1,119	1,119	1,005	△114	△10.2
국립교통재활병원(4641-304)	12,790	12,086	12,086	15,055	11,986	△100	△0.8
자동차손해배상진 흥원 (4641-305)	781	781	1,281	781	781	-	-
4651 기금운영비 (자동차기금)	350	347	347	349	349	2	0.6
기금운영비(자동차기금) (4651-306)	350	347	347	349	349	2	0.6
9003 공공자금관리기금예탁금	100,000	150,000	150,000	150,000	150,000	-	-
공공자금관리기금 (총괄계정) 예탁(9003-910)	100,000	150,000	150,000	150,000	150,000	-	-
9701 여유자금운용	103,015	56,442	56,442	53,536	53,536	△2,906	△5.1
통화금융기관예치 (9701-971)	103,015	56,442	56,442	3,671	3,671	△52,771	△93.4
비통화금융기관예치 (9701-972)	-	-	-	49,865	49,865	49,865	순증

※ 자료: 국토교통부

나) 과도한 여유자금 운용 지양 및 신규사업 발굴 필요

2025년도 자동차사고 피해지원기금의 여유자금 및 공공자금관리기금 예탁금 규모는 2,035억 3,600만원임.

공공자금관리기금예탁금은 기금의 여유자금을 재정용자 등 공공목적에 활용하고 국채 발행 및 상환 등을 효율적으로 관리하기 위하여 설립된 공공자금관리기금에 예탁하는 것으로, 2025년도 계획액은 전년과 동일한 1,500억원이 편성됨.

여유자금운용은 누적된 여유자금을 통화금융기관 또는 연기금투자펀 등 비통화금융기관에 예치하는 것으로, 2025년도 계획액은 전년 대비 29억 600만원 감액된 535억 3,600만원이 편성됨.

이 기금의 여유자금(공자기금예탁금 포함)은 전체 기금 규모의 78.5%에 해당하는 규모이며, 이는 기금의 실제 사업에 지출되는 계획액(총지출, 556억 2,300만원)의 3배 이상에 달해 과도한 수준으로 보임.

【 2025년도 공공자금관리자금예탁금 및 여유자금운용 계획안 】

(단위 : 백만원)

구 분	2023 결산	2024 예산		2025 예산안(B)	증 감 (B-A)
		본예산	추경(A)		
공공자금관리기금예탁금	100,000	150,000	150,000	150,000	-
여유자금운용	103,015	56,442	56,442	53,536	△2,906
합계	203,015	206,442	206,442	203,536	△2,906

※ 자료: 국토교통부

또한 최근 5년간 기금운용현황을 살펴볼 때, 기금의 여유자금 규모가 전체 기금의 약 78% 수준으로 유지되고 있어 이는 당해연도만의 문제가 아닌 기금의 구조적인 문제로 보임.

【 최근 5년간 공공자금관리자금예탁금 및 여유자금운용 규모 】

(단위 : 백만원)

구분	2021	2022	2023	2024	2025
공자기금예탁+여유자금운용(A)	2,045	3,077	2,030	2,064	2,035
총 기금 규모(B)	2,642	3,683	2,637	2,654	2,592
여유자금 비율(A/B)	77.4%	83.5%	77.0%	77.8%	78.5%

※ 자료: 국토교통부

기금은 「국가재정법」 제5조에 따라 특정한 목적을 위하여 특정한 자금을 신축적으로 운용할 필요가 있을 때에 예외적으로 설치하는 것으로, 기금의 재원 및 용도를 법률로 정하여 기금으로 조성된 자금이 설치된 목적을 위하여 안정적으로 쓰이도록 하기 위함임.

그런데 기금 전체 규모의 80% 정도를 다른 공공 목적의 재정용자, 이자 수입 목적인 여유자금으로 지출한다면, 기금이 당초 설치 목적에 부합하여 운용되고 있다고 보기 어려운 측면이 있음.

따라서 국토교통부는 자동차사고피해지원 기금이 설치 목적인 자동차사고 피해지원을 위하여 내실있게 운용될 수 있도록 여유자금 운용규모를 축소하고 기존 사업의 확대, 신규 사업 발굴 등 지출구조 개선을 검토할 필요가 있음.⁵⁹⁾

59) 이에 대해 국토교통부는 국민 부담 완화를 위한 분담률(1% → 0.5%)을 한시적('24.7~'27.6)으로 인하하여 향후 여유자금이 일부 감소할 전망이고, 향후 피해자지원사업·용자사업 전반을 검토할 계획이라고 설명함.

2) 생활지원 학자금(융자)(4641-303)

가) 개요

- 국토교통부는 생활지원 학자금(융자)의 최근 지원인원 감소 및 집행실적 부진 추세를 고려하여 적절한 예산이 편성될 수 있도록 내년도 예산을 조정하는 방안을 고려할 필요가 있음.

생활지원 학자금(융자)은 자동차사고로 인한 사망자 또는 중증후유장애인 중 생활형편이 어려운 가정의 유자녀에 대한 생활자금 무이자 대출을 통해 건전한 사회구성원으로 성장을 지원하기 위한 사업으로, 2025년도 계획액은 전년도 11억 1,900만원 대비 1억 1,400만원 감액(△10.2%)된 10억 500만원이 편성되었음.

【 2025년도 생활지원 학자금(융자) 예산안 】

(단위 : 백만원)

구 분	2023 결산	2024 예산		2025 예산안(B)	증 감 (B-A)
		본예산	추경(A)		
생활지원 및 학자금(융자)	1,119	1,119	1,119	1,005	△114

【 생활지원 학자금 (융자) 지원사항 】

☐ 대출대상

- 자동차사고로 인한 사망자 또는 중증후유장애인(1~4급)의 18세 미만(고교재학의 경우 만 20세 이하)의 유자녀로서 생계를 같이하는 가족의 생활형편이 국민기초생활보장법령에 의한 수급자(조건부수급자 포함) 또는 차상위 계층에 해당하는 자

☐ 대출금액

- 대출금액 : 1인당 월 25만원
- 대출이자 : 무이자(가구당 대출인원은 제한 없음)

☐ 대출조건

- 대출기간 : 최초 대출일로부터 유자녀가 18세가 되는 달까지
 - * 고등학교에 재학 중인 경우 20세가 되는 달까지
 - * 매 2년마다 생활형편 심사 후 연장
- 상환기한 : 유자녀가 30세가 되는 달부터 상환 시작
 - * 대출기간이 5년 미만인 경우 15년, 5년 이상인 경우 20년 동안 상환, 희망 시 일시상환 가능

※ 자료: 국토교통부

나) 학자금 대출 지급인원 감소 추세를 고려한 조정 필요

최근 동 사업의 집행실적을 살펴보면, 집행률이 2022년 77%, 2023년 62%로 저조하였으며, 2024년 집행실적 또한 52.3% 수준에 그칠 것으로 예상되고 있음.

이에 대해 국토교통부는 교통사고 사망자 수 및 출산을 감소, 정부의 약자 복지정책 강화로 인한 지원대상 감소 등에 기인한다고 설명하였음.

【 최근 3년간 생활지원 학자금 (용자) 집행(예상)실적 】

(단위 : 백만원)

연도	사업명	계획액		집행액	실집행액	실집행율
		당초	수정			
2022	생활지원 및 학자금(용자)	1,242	1,002	1,002	779	77.7%
2023	생활지원 및 학자금(용자)	1,119	1,119	1,119	694	62.0%
2024(예상)	생활지원 및 학자금(용자)	1,119	1,119	1,119	585	52.3%

※ 자료: 국토교통부

그런데 2025년 동 사업 예산안의 세부산출내역을 살펴보면, 최근 4년간 평균 지원인원 325명에 지원사업 홍보효과 등을 고려하여 10명을 추가한 연간 평균 335명을 지원하기 위한 예산 10억 5,00만원이 편성되었는데,

최근 4년간 동 사업의 연간 지원인원이 지속적으로 감소하는 추세를 보이고 있고, 계획 대비 실제 지원인원이 적어 집행실적도 부진했다는 점을 고려할 때, 내년도 실제 지원인원은 계획인원인 335명보다 적을 것으로 예상되는바, 동 사업의 2025년도 예산안은 실제 소요보다 과다 편성된 측면이 있어 보임.

【 2025년도 생활지원 학자금 (융자) 예산안 세부산출내역 】

- 생활자금무이자 대출 : ('24) 1,119백만원 → ('25요구) 1,005백만원, 114백만원 감액
- (요구) 유자녀의 생활안정 및 가족 해제 방지를 위한 것으로, 지원규모 감소(중대사고·출산율↓) 등을 감안하여, '24년 대비 감액 요구
- (산출) 생활자금 무이자 대출 1,005백만원

'24년 예산		'25년 예산안	
예산	산출내역	예산	산출내역
1,119	○ 생활자금무이자 대출(320-02) : 1,119백만원 가. 생활자금무이자 대출 : 373명×25만×12개월= 1,119백만원	1,005	○ 생활자금무이자 대출(320-02) : 1,005백만원 가. 생활자금무이자 대출 : 335명×25만×12개월= 1,005백만원

○ 2025년 지원대상 335명 산출근거

- 21~24년 연간 평균 지원인원 325명을 기준으로 지원사업 홍보 및 선제적 발굴 등을 통한 추가목표인원 10명을 합산, 총 335명을 지원대상으로 설정

연도	지원인원	4년 평균
2021	421명	325명
2022	352명	
2023	295명	
2024(예상)	235명	
2025(계획)	335명	-

※ 자료: 국토교통부

따라서 국토교통부는 생활지원 학자금(융자)의 최근 지원인원 감소 및 집행실적 부진 추세를 고려하여 적정한 예산이 편성될 수 있도록 내년도 예산을 조정하는 방안을 고려할 필요가 있음.

V. 대체토론의 요지

- 없음

VI. 소위원회 심사보고의 요지

(예산결산기금심사소위원장 : 한준호)

예산결산기금심사소위원장 한준호 위원입니다.

우리 위원회 소관 2025년도 예산안 및 기금운용계획안에 대하여 소위원회에서 심사한 결과를 보고 드리겠습니다.

우리 소위원회는 11월 11일과 12일, 두 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 SOC인프라 확충, 지역 균형발전 등을 위하여 1조 3,571억 6,300만원을 증액하는 것으로 수정 의결하였고, 기금운용계획안의 경우 주택도시기금은 서민 주거 안정을 위하여 677억 300만원을 증액하였습니다.

국토교통부 소관 세출예산안의 주요 증감내역에 대하여 간략히 보고드리면, 첨단도로 교통체계 1,029억 800만원, 도시재생사업 321억 4,100만원, 광역버스 공공성 강화 지원 250억원, 교통약자 이동편의 증진 190억 1,000만원, 해안 및 내륙권 발전사업지원 134억원 등 총 1조 3,625억 4,000만원을 증액하였고, 방음매트 구입시공비용 지원 15억 2,700만원, 화물자동차 휴게소 건설지원 15억원 등 총 53억 7,700만원을 감액하였습니다.

다음, 주택도시기금 운용계획안은 다가구 매입임대 용자사업에서

3,659억 400만원, 전세·매입임대 경상보조에서 300억원 등 4,954억 6,200만원을 증액하고, 통화금융기관 예치금에서 4,237억 5,900만원, 소규모주택 정비사업에서 40억원을 감액하여 총 677억 300만원을 증액하였습니다.

다음, 행정중심복합도시건설청 소관 세출예산안은 세종 지방법원 및 지방검찰청 설치 85억원, 국립박물관단지 운영 19억원 등 181억 3,700만원을 증액하고, 대평동 종합체육시설 건립 사업예산에서 97억 6,500만원을 감액하여 총 83억 7,200만원을 증액하는 것으로 수정 의결하였습니다.

다음, 새만금개발청 소관 세출예산안은 새만금 지역간 연결도로 건설 62억원, 국립 새만금 간척박물관 운영 51억 2,300만원 등 총 176억 7,000만원을 증액하는 것으로 수정 의결하였습니다.

그리고, 국토교통 혁신펀드, 용산공원조성 및 위해성 저감사업, 전세 보증금 반환보증 보증료 지원, 건설산업정보시스템 구축 및 운영, 고속도로조사, 고속도로건설 등 6건의 사업과 서울 양평 고속도로 관련 1건의 부대의견은 소위원회 심사과정에서 다양한 의견이 제시되었는 바, 전체회의에서 추가적인 논의를 거쳐 조정하기로 결정하였습니다. 그 밖에 예산 집행 등과 관련된 74건의 부대의견을 첨부하기로 하였으며, 보다 자세한 내용은 배부해드린 유인물을 참고해 주시기 바랍니다. 감사합니다.

VII. 심사결과

수정의결

VIII. 찬반토론의 요지

없음

IX. 부대의견

1. 국토교통부는 청년, 신혼부부, 고령자 등을 위한 고품질 매입임대주택이 안정적으로 공급될 수 있도록 매입임대주택의 정부 지원 단가 현실화를 위해 적극적으로 노력한다.
2. 국토교통부는 주택도시기금을 지원받아 건설되는 임대주택의 공공성 확보 및 제고를 위해, 부영 등 거액여신업체에 대하여는 신규 대출한도 설정, 공정률 및 임대율 점검조치 등을 통해 대출현황을 철저히 관리하는 한편, 하자보수(원상복구)에 있어서 임차인의 피해가 없도록 대책을 마련한다.
3. 국토교통부는 주택도시기금 운용과정에서 1,800억원의 부실자산이 발생하였는바, 주택도시기금의 위탁운용기관에 대하여 연간 2회 중간평가를 실시하고 중요사안 위반시 즉시 계약해지를 할 수 있도록 제도를 개선한다.
4. 국토교통부는 정책대출 규제로 국민이 불안해하지 않도록 디딤돌 대출 관리방안에 대한 정책모니터링을 강화한다.

5. 국토교통부는 도시재생 혁신지구 사업에서 LH의 ‘일자리 연계형 주택’ 공사가 차질없이 진행될 수 있도록 노력한다.
6. 국토교통부는 주택도시보증공사의 든든전세 유형2(매입형)의 형평성 논란 등이 발생하지 않도록 관리·운영한다.
7. 국토교통부는 2024년 4월 발표한 신생아특례대출에 대한 소득요건 등의 완화 조치를 조속히 시행하여 지원 대상을 폭넓게 확대한다.
8. 국토교통부는 시중은행 평균 금리와 청년 버팀목 전세자금대출 금리간 적정한 차이를 유지할 수 있도록 하여 청년들에게 저금리 전세자금을 지속 지원한다.
9. 국토교통부는 공공주택 관련 주택도시기금의 기금운용계획 변경에 대해서는 국토교통위원회에 보고할 수 있도록 한다.
10. 국토교통부는 전세사기 피해주택의 내년도 매입 물량 목표를 7,500호에서 15,000호로 상향함에 따라 그에 해당하는 매입임대 예산 약 1조 2천억원이 추가로 주택도시기금에 반영될 수 있도록 노력한다.

※ 붙임 : 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	495,462	△427,759	67,703
		자동차사고 피해지원기금			
	합 계				

II. 국토교통위원회 소관 기금운용계획안 조정내역

1. 국토교통부

가. 주택도시기금운용계획안 조정내역

(1) 수입 : 없음

(2) 지출

(단위: 백만원)

연번	세부사업명 (0000-000)	2024		2025(안) (A)	수정안 (B)	증감액 (B-A)	수정이유	비고
		당초	수정					
1	다가구매입임대 (융자) (1336-401)	3,612,000	3,612,000	3,044,394	3,410,298	365,904	○ 다가구주택 매입임대 단가 현실화를 위해 3,659억 400만원 증액	
2	통합공공임대 (융자) (1338-406)	1,401,288	1,401,288	1,481,708	1,497,155	7,800	○ 면적당 지원단가를 15% 인상하여 78억원 증액	
						7,647	○ LH 노후 공공임대주택 재정비 시범사업(중계1) 추진을 위한 76억 4,700만원 증액	

(단위: 백만원)

연번	세부사업명 (0000-000)	2024		2025(안) (A)	수정안 (B)	증감액 (B-A)	수정이유	비고
		당초	수정					
	다가구매입임대 출자 (1440-402)	2,434,322	2,434,322	273,070	302,447	29,377	○ 다가구주택 매입단가 현실화 위해 293억 7,700만원 증액	
	전세·매입임대 경상보조 (1440-403)	145,290	145,290	160,043	190,043	30,000	○ 전세사기 특별법이 개정되었으나, 전세사기 피해주택 매입에 소요되는 부대비용이 미반영되었으므로 매입 부대비 300억원 증액	
	통합공공임대 출자 (1440-411)	1,216,141	1,216,141	1,642,403	1,668,660	13,000	○ 통합공공임대 건설지원단가 현실화를 위해 130억원 증액	
						13,257	○ LH 노후 공공임대주택 재정비 시범사업(중계1) 추진을 위한 132억 5,700만원 증액	

(단위: 백만원)

연번	세부사업명 (0000-000)	2024		2025(안) (A)	수정안 (B)	증감액 (B-A)	수정이유	비고
		당초	수정					
	노후 공공임대 리모델링 및 서비스 개선 (1440-412)	212,977	212,977	172,808	201,285	14,237	○ LH 영구임대 단지 내 노후 사회복지관 10개소를 정비 (중축 5개소, 리모델링 5개소)하기 위해 142억 3,700만원 증액	
						9,332	○ 영구임대주택 내 에어컨과 스프링클러 설치를 위해 93억 3,200만원 증액	
						3,508	○ 내역사업인 ‘주거복지사배치’ (58억 4,700만원, 전년 대비 1억 7,000만원 증액)는 영구임대 단지에 주거복지사를 전담 배치하여 취약계층에 주거복지 서비스를 제공 하려는 것임. ○ 보조요원 등과 함께 2인 1조로 업무를 수행할 수 있도록 35억 800만원 증액	
						1,400	○ 준공 후 15년이 경과한 영구임대주택 3개 단지(광주광역시 소재 쌍촌, 우산, 금호 총 3,485세대)의 승강기, 공동배관, 보도블럭 등 공용부 시설 개선을 위해 14억원 증액	

(단위: 백만원)

연번	세부사업명 (0000-000)	2024		2025(안) (A)	수정안 (B)	증감액 (B-A)	수정이유	비고
		당초	수정					
	소규모주택 정비사업 (1520-301)	413,600	388,235	341,000	337,000	△4,000	○ 소규모 재건축 사업 활성화를 위해 신규사업지 4개소에 대한 초기사업비 각 10억원을 융자하는 사업을 신설 하였으나, 선정절차 등 명확한 계획이 부족하므로 계획액 40억원 전액 감액	
	통화금융기관 예치금(주택) (9701-971)	147,607	147,607	571,366	147,607	△423,759	○ 동 사업은 중장기 투자 전략 수립 후 투자원본의 안정성·유동성 및 수익성 제고 등을 감안하여 통화 금융기관에 투자하려는 것임 ○ 주택도시기금 여유자금은 계속 감소하고 있고 2025년도 예산안(정부안)에도 청약 상환액과 국공채원금상환액 등 고정비용이 증액되었음에도 불구하고 투자액수를 과도하게 늘리는 것은 적절하지 않으므로 4,237억 5,900만원 감액	

Ⅲ. 부대의견

1. 국토교통부는 청년, 신혼부부, 고령자 등을 위한 고품질 매입임대주택이 안정적으로 공급될 수 있도록 매입임대주택의 정부 지원 단가 현실화를 위해 적극적으로 노력한다.
2. 국토교통부는 주택도시기금을 지원받아 건설되는 임대주택의 공공성 확보 및 제고를 위해, 부영 등 거액여신업체에 대하여는 신규 대출한도 설정, 공정률 및 임대율 점검조치 등을 통해 대출현황을 철저히 관리하는 한편, 하자보수(원상복구)에 있어서 임차인의 피해가 없도록 대책을 마련한다.
3. 국토교통부는 주택도시기금 운용과정에서 1,800억원의 부실자산이 발생하였는바, 주택도시기금의 위탁운용기관에 대하여 연간 2회 중간평가를 실시하고 중요사안 위반시 즉시 계약해지를 할 수 있도록 제도를 개선한다.
4. 국토교통부는 정책대출 규제로 국민이 불안해하지 않도록 디딤돌 대출 관리방안에 대한 정책모니터링을 강화한다.
5. 국토교통부는 도시재생 혁신지구 사업에서 LH의 ‘일자리 연계형 주택’ 공사가 차질없이 진행될 수 있도록 노력한다.
6. 국토교통부는 주택도시보증공사의 든든전세 유형2(매입형)의 형평성 논란 등이 발생하지 않도록 관리·운영한다.

7. 국토교통부는 2024년 4월 발표한 신생아특례대출에 대한 소득요건 등의 완화 조치를 조속히 시행하여 지원 대상을 폭넓게 확대한다.
8. 국토교통부는 시중은행 평균 금리와 청년 버팀목 전세자금대출 금리간 적정한 차이를 유지할 수 있도록 하여 청년들에게 저금리 전세자금을 지속 지원한다.
9. 국토교통부는 공공주택 관련 주택도시기금의 기금운용계획 변경에 대해서는 국토교통위원회에 보고할 수 있도록 한다.
10. 국토교통부는 전세사기 피해주택의 내년도 매입 물량 목표를 7,500호에서 15,000호로 상향함에 따라 그에 해당하는 매입임대 예산 약 1조 2천억원이 추가로 주택도시기금에 반영될 수 있도록 노력한다.