

의안번호	2214428
의 퇴 인	손명수의원
회 답 일	2025.11.24.
추계번호	25B6305

도시재정비 촉진을 위한 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제19조제5항 신설 (건축규제의 완화 등에 관한 특례)	제2항제3호 단서에도 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목에 따른 공공재개발사업(이하 “공공재개발사업”이라 한다) 또는 같은 조 다목에 따른 공공재건축사업(이하 “공공재건축사업”이라 한다)의 사업시행자(「도시 및 주거환경정비법」 제25조에 따라 조합과 공동으로 시행하는 경우는 제외한다)는 재정비촉진구역이 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 “투기과열지구”라 한다)에 위치하지 아니한 경우 지방도시계획위원회 또는 도시재정비위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률 최대한도의 100분의 130까지 건축할 수 있음(제5항 신설)	재량규정

II 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제19조제5항 신설 (건축규제의 완화 등에 관한 특례)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세사유

□ 개정안은 재정비촉진구역이 투기과열지구에 위치하지 않는 경우 공공재 개발사업·공공재건축사업에 대하여 용적률을 추가로 완화할 수 있도록 하는 내용으로, 사업시행자는 법 제31조¹⁾에 따라 증가되는 용적률의 일정비율을 임대주택 및 분양주택으로 건설하여 국가, 지방자치단체 등 인수자에게 공급하여야 하므로 용적률 추가 완화에 따라 국가나 지방자치단체가 인수하여야 하는 주택 물량이 증가할 수 있어 이에 따른 추가 재정소요가 발생할 수 있음

○ 그런데 투기과열지구에 위치하지 않은 재정비촉진지구의 주택건설물량과 해당 사업에서 개정안에 따라 증가되는 용적률 중 임대주택 등으로 공급하는 비율, 해당 임대주택 등의 공급가격 등이 지역별·사업별로 상이하여 추계에 필요한 기초자료가 불확정적이므로 관련 비용을 합리적으로 산정하는데 한계가 있음

□ 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현 시점에서 추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

1) 제31조(임대주택 등의 건설)

① 사업시행자는 세입자의 주거안정과 개발이익의 조정을 위하여 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률의 75퍼센트 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 임대주택 및 분양주택(이하 이 조에서 "임대주택등"이라 한다)을 공급하여야 한다. 이 경우 해당 재정비촉진사업으로 증가되는 용적률은 재정비촉진지구 지정 당시의 용도지역을 기준으로 제19조에 따라 증가되는 용적률을 말하며, 제11조 제3항에 따라 기반시설에 대한 부지 제공의 대가로 증가된 용적률은 그 산정대상에서 제외한다.

② 제1항에 따라 건설되는 임대주택등 중 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택의 비율은 50퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정한다.

③ 사업시행자는 제1항에 따라 건설되는 임대주택등을 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공급하여야 한다. 이 경우 해당 주택의 공급가격은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 임대주택인 경우: 임대주택의 건설에 투입되는 건축비를 기준으로 국토교통부장관이 고시하는 금액으로 하고, 그 부속토지는 인수자에게 기부채납(寄附採納)한 것으로 본다.

2. 분양주택인 경우: 분양주택의 건설에 투입되는 건축비를 기준으로 국토교통부장관이 고시하는 금액으로 하고, 그 부속토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다.

III. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	김신애

□ 대표연락처

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