

의안번호	2203640
의 퇴 인	김희정의원
회 답 일	2024.11.11
추계번호	24B3495

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
1	안 제43조의5 (관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수)	제1항 ¹⁾ 에 따른 임대주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 <u>기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 가격(이하 이 조에서 “건축비의 가격”으로 한다)</u> 으로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 봄. <u>이 경우 건축비의 가격에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있음(단서 신설)(제3항)</u>	의무규정 재량규정
		•(현행) 「공공주택 특별법」에 따른 공공건설임대주택의 표준건축비 →(개정안) 「주택법」에 따른 기본형건축비의 100분의 50이상	
		제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 인수된 주택은 대통령령으로 정하는 임대주택으로 활용하여야 함. 이 경우 주택의 인수를 위한 절차와 방법, <u>가격 산정</u> 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함(제4항)	의무규정
2	안 제44조제3항 제5호 신설 (보조 및 용자)	시·도지사는 시장, 군수, 자치구의 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있음(제3항) 5. 제43조의2제1항 ²⁾ 에 따른 관리계획의 수립 비용	재량규정
3	안 제49조의2 (자율주택정비사업, 소규모재개발사업 및 소규모 재건축사업의 용적률 등에 관한 특례)	제2항, 제3항 또는 제5항에 따른 주택 등의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율에 해당하는 가격(이하 이 조에서 “건축비의 가격”으로 한다)으로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 봄. 이 경우 건축비의 가격에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있음(제7항)	의무규정 재량규정
		•(현행) 「공공주택 특별법」에 따른 공공건설임대주택의 표준건축비 →(개정안) 「주택법」에 따른 기본형건축비의 100분의 50이상	
		제2항, 제3항, 제5항 및 제7항에 따라 인수된 주택 등은 대통령령으로 정하는 임대주택 등으로 활용하여야 함. 이 경우 주택 등의 인수를 위한 절차와 방법, <u>가격 산정</u> 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정함(제8항)	의무규정

1) 제43조의5(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수)

① 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 제43조의4제2항에 따라 용도지역이 변경된 경우 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역에서의 특별시·광역시·특별자치시·특

Ⅱ. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제43조의5 (관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수)	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제44조제3항제5호 신설 (보조 및 융자)	
3	안 제49조의2 (자율주택정비사업, 소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례)	

2. 상세사유

- (안 제43조의5 및 안 제49조의2) 개정안에 따라 소규모주택정비관리지역 및 소규모재개발·재건축 사업 특례에 따라 임대주택의 인수가격이 현행 표준건축비에서 기본형건축비의 100분의 50이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 가격으로 조정되고, 건축비 가격에 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산함에 따라 공공임대주택 가격 단가 상승으로 추가재정소요가 발생할 수 있음

별자치도·시 또는 군의 조례(이하 "시·군조례"라 한다)로 정한 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 임대주택을 건설하여 시·도지사, 시장·군수 등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택에 관한 사항을 시·도지사, 시장·군수 등 또는 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다. (이하 생략)

2) 제43조의2(소규모주택정비 관리계획의 수립)

① 시장·군수등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 지역에 대하여 소규모주택정비 관리계획(이하 "관리계획"이라 한다)을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조, 제43조의4제1항 및 제50조제2항에서 같다)하여 시·도지사에게 승인을 신청할 수 있다. 이 경우 주민(이해관계자를 포함한다) 또는 토지주택공사등은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 관리계획의 수립을 제안할 수 있다. <개정 2023.4.18.>

1. 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 노후·불량건축물을 대상으로 소규모주택정비사업이 필요한 경우
2. 빈집밀집구역으로서 안전사고나 범죄발생의 우려가 높아 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우
3. 재해 등이 발생할 경우 위해의 우려가 있어 신속히 소규모주택정비사업을 추진할 필요가 있는 경우

- 그런데 소규모주택정비관리지역 등에 공급되는 임대주택의 인수를 위한 가격 산정 등에 필요한 사항이 대통령령에 위임되어 있어, 추계기간 동안 공급되는 임대주택 추가비용을 합리적으로 산정하는 데 한계가 있음
- 참고로 공공주택특별법에 따른 표준건축비와 주택법에 따른 기본형건축비 가격은 다음과 같이 나타남

[표 1] 표준형건축비와 기본형건축비 비교

구분	표준건축비	기본형건축비
근거법령	「공공주택 특별법」, 「공공건설임대주택 표준건축비」	「주택법」, 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」
대상	공공건설임대주택	공공택지 민간 분양주택
활용목적	공공임대주택의 특별수선충당금, 임대료 산정 등	공공택지 등 분양주택의 분양가* 상한제 구성 항목 * 택지비+기본형건축비+가산비
갱신주기	고시 이후 3년 마다 필요시 갱신	6개월 마다(3.1, 9.15) 물가 변동률 등 감안하여 갱신
가격비교 (`24.9월 20층·40m ² 기준)	1,143천원/m ²	2,089천원/m ²

자료: 국토교통부 제출자료

- (안 제44조제3항제5호) 개정안에 따라 시·도지사가 시장·군수 등의 소규모주택정비 관리계획 수립 비용을 보조·융자할 수 있도록 함에 따라 추가재정소요가 예상됨
 - 그런데 시·도별 소규모주택정비 관리지역을 지정하기 위해 수립하는 소규모주택정비 관리계획의 수립이 필요한 지방자치단체의 수, 정비사업 지역의 범위와 사업규모, 계획 수립 시점 등이 불확정적이어서 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현 시점에서

추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한
규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

IV. 부대의견

□ 해당사항 없음

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	배아형

□ 대표연락처

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