



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택도시기금법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 기금의 주택계정 및 도시계정 용도 추가 》

■ 이춘석의원 대표발의(의안번호 제2205667호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I. 이춘석의원 대표발의(제2205667호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 기금의 주택계정 용도에 ‘주택사업 목적의 지방공사에 대한 지방자치단체의 출자금 지원’ 추가(안 제9조제1항제9호 신설) ...	3
나. 기금의 도시계정 용도에 ‘공사중단 건축물 정비기금에 대한 융자’ 등 추가(안 제9조제2항제2호라목 및 제3호라목 신설)	9

I. 이춘석의원 대표발의(제2205667호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이춘석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 18.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 19.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 서민 주거복지 강화와 주택시장 안정화를 위하여 대규모 공공 택지조성 및 주택공급 확대를 추진함에 따라 해당 사업을 수행하는 공공주택사업자의 효과적인 재원마련 필요성이 높아지고 있음.

그런데 한국토지주택공사 등과 공동으로 사업을 수행하는 각 지방의 지방개발공사의 경우, 주택공급을 위한 추가재원 확보 요구와 「지방공공기관 혁신 가이드라인」에 따른 재무건전성 강화 요구를 동시에 받고 있어 주택공급의 차질이 우려되는 실정임.

한편, 현행 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」에서는 공사중단 건축물을 철거하거나 완공하여 활용하는 정비사업의 지원 등을 위하여 공사중단 건축물의 소재지 관할 시·도지사에게 ‘공사중단 건축물 정비기금’(이하 ‘정비기금’이라 함)을 설치하도록 하고 있으나, 재원 마련의 어려움으로 인하여 2024년 4월 기준 정비기금을 조성한 지방자치단체가 없어 개선이 필요하다는 의견이 있음.

이에 「주택도시기금법」상 주택계정 용도에 ‘지방자치단체가 지방공기업에 출자할 자본금의 지원’을 추가하고, 주택도시기금의 도시계정 용도에 정비기금에 대한 융자 및 비용 지원 근거를 마련함으로써 공공주택사업자인 지방공기업의 자본을 확충하고 지역 내 장기방치 건축물의 정비사업을 촉진하려는 것임(안 제9조제1항제9호, 제9조제2항제2호라목 및 제3호라목 신설).

3. 검토의견

가. 기금의 주택계정 용도에 ‘주택사업 목적의 지방공사에 대한 지방자치단체의 출자금 지원’ 추가(안 제9조제1항제9호 신설)

현 행	개 정 안
제9조(기금의 용도) ① 기금의 주택계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다. 1. ~ 8. (생 략) <u><신 설></u> 9. (생 략)	제9조(기금의 용도) ① ----- -----. 1. ~ 8. (현행과 같음) 9. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방 공사에 대한 지방자치단체의 출자 금 지원 10. (현행 제9호와 같음)

개정안은 주택도시기금 ‘주택계정’의 용도에 ‘주택사업을 목적으로 설립된 지방공사에 대한 지방자치단체의 출자금 지원’을 추가하려는 것임.

「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금은 국민주택의 건설에 대한 출자 또는 용자 등의 용도에 사용되는 ‘주택계정’과, 주거환경개선사업에 대한 용자 등의 용도에 사용되는 ‘도시계정’으로 구분됨(제4조, 제9조).

「주택도시기금법」 제9조제1항¹⁾은 국민주택의 건설, 국민주택규모

1) 「주택도시기금법」

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

1. 다음 각 목에 대한 출자 또는 용자
가. 국민주택의 건설
나. 국민주택규모 이하의 주택의 구입·임차 또는 개량
다. 준주택의 건설

이하의 주택의 구입·임차 또는 개량, 준주택의 건설, 준주택의 구입·임차 또는 개량, 주택도시보증공사·한국토지주택공사·주택금융신용보증기금 등에 대한 출자·출연 또는 용자 등을 ‘주택계정’의 용도로 규정하고 있고, 「주택도시기금법 시행령」 제13조²⁾는 민간임대주택과

-
- 라. 준주택의 구입·임차 또는 개량
 - 마. 국민주택규모 이하인 주택의 리모델링
 - 바. 국민주택을 건설하기 위한 대지조성사업
 - 사. 「주택법」 제51조에 따른 공업화주택(대통령령으로 정하는 규모 이하의 주택으로 한정한다)의 건설
 - 아. 주택 건축공정이 국토교통부령으로 정하는 기준에 도달한 이후 입주자를 모집하는 국민주택규모 이하인 주택의 건설
 - 자. 「주택법」 제64조제2항에 따라 한국토지주택공사가 분양가상한제 적용주택을 우선 매입한 비용
 - 차. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정된 경제자유구역의 활성화를 위한 임대주택의 건설 및 이와 관련된 기반시설 등의 설치에 필요한 자금
 - 2. 다음 각 목의 기관, 기금, 특별회계에 대한 출자·출연 또는 용자
 - 가. 제16조에 따른 주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)
 - 나. 한국토지주택공사
 - 다. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사
 - 라. 「한국주택금융공사법」 제56조제3항에 따른 주택금융신용보증기금
 - 마. 삭제 <2017. 8. 9.>
 - 바. 「자산유동화에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 유동화전문회사등
 - 사. 「주택법」 제84조에 따른 국민주택사업특별회계
 - 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
 - 4. 다음 각 목에 대한 원리금 상환
 - 가. 제5조 및 제6조에 따른 예수금, 예탁금, 차입금
 - 나. 제7조에 따른 국민주택채권
 - 5. 도시계정으로의 전출 또는 용자
 - 6. 기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비
 - 7. 주택도시분야 전문가 양성을 위한 국내외 교육훈련 및 관련 제도 개선을 위한 연구·조사
 - 8. 정부시책으로 추진하는 주택사업
 - 9. 그 밖에 주택계정의 설치목적을 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업

2) 「주택도시기금법 시행령」

제13조(주택계정의 용도) 법 제9조제1항제9호에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 사업을 말한다.

- 1. 법 제9조제1항제1호가목 및 바목의 사업을 위한 기자재의 구입 및 비축
- 2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조에 따른 민간임대주택과 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택의 공급
- 3. 국민주택을 건설하기 위한 자재 및 기술의 연구·개발
- 4. 주택건설자재의 생산 지원

공공임대주택의 공급 등을 ‘주택계정’의 용도로 규정하고 있음.

현행 법령에 근거하여 한국토지주택공사(이하 “LH”라 함)는 주택도시기금에서 자본금을 출자받고, 주택사업을 목적으로 하는 지방공사(이하 “도시개발공사”라 함)는 「공공주택 특별법³⁾」에 근거하여 공공임대주택을 공급하는 경우 주택도시기금에서 보조금⁴⁾을 지원받고 있음.

【 공공주택 유형별 LH, 지방자치단체 지원액(2024년 예산 기준) 】

(단위: 억원)

구 분	LH	지방자치단체	계
영구임대출자	783(95%)	40(5%)	823
국민임대출자	1,115(95%)	59(5%)	1,174
행복주택출자	3,739(71%)	1,549(29%)	5,288
통합공공임대출자	9,428(78%)	2,733(22%)	12,161
매입임대출자	18,097(74%)	6,246(26%)	24,343

※ 자료: 국토교통부

그런데, 도시개발공사는 LH와 같이 공공임대주택을 공급하는 업무를 수행하고 있음에도 ‘출자’가 아닌 ‘보조금’으로 재정지원이 이루어짐에 따라 도시개발공사의 공공주택사업을 위한 재원 조달에 어려움을 겪고 있다는 의견이 제기됨(제안이유 참조).

5. 주택건설 관련 비영리공익법인의 국민주택건설사업 지원

3) 「공공주택 특별법」

제3조의2(공공주택의 재원·세제지원 등) ③ 국토교통부장관은 공공주택의 건설, 매입 또는 임차에 주택도시기금을 우선적으로 배정하여야 한다.

4) 지원구조: 정부가 지방자치단체에 보조금 교부 → 지방자치단체가 도시개발공사에 보조금 재교부

이에 개정안은 주택도시기금으로부터 받는 보조금 형태의 재정지원을 자본금 형태의 재정지원으로 변경⁵⁾할 수 있도록 함으로써, 도시개발공사의 자본금 확충을 통해 도시개발공사가 재무건전성을 강화하고 서민 주거 안정을 위한 공공주택 공급을 확대할 수 있도록 하려는 취지임.

3기 신도시 개발 대책(2018. 12. 19., 2019. 5. 7.) 및 2·4 부동산정책(2021. 2. 4.) 등에 따라 서울주택도시공사(이하 “SH”라 함), 경기주택도시공사(이하 “GH”라 함) 및 인천도시공사(이하 “iH”라 함)는 LH와 같이 국가정책사업을 수행하고 있는데, 특히 GH의 경우 3기 신도시를 개발하여 총 7개 사업⁶⁾에서 약 2만 8천호의 주택⁷⁾을 건립할 계획임.

또한, GH는 3기 신도시 사업으로 택지조성에 23조 277억원, 주택공급에 10조 8,447억원(임대주택공급 4조 4,817억원)을 투입할 계획인데, 경기도의 재정 상황에 따라 출자에 한계가 있어 재원 확보에 어려움⁸⁾이 있고, 정부의 「부채중점관리제도」에 따른 부채감축대상기관(2차 지정기관)으로서 재무건전성 강화 요구⁹⁾를 받고 있음.

5) 개정안 지원구조: 정부가 지방자치단체에 보조금 교부 → 지방자치단체가 도시개발공사에 자본금 또는 보조금 재교부

6) 과천, 하남교산, 고양창릉, 용인플랫폼, 안산장상, 광명학운, 남양주왕숙 (자료: GH)

7) 분양 1만 2천호, 임대 1만 6천호 건립 (자료: GH)

8) GH는 2023년 결산기준 총 자본이 5조 1,592억원인데, 총 자본에 대한 자본금 비율이 34%(자본금 1조7,545억원, 이익잉여금이 3조 4,047억원)로 다른 기관(총자본에 대한 자본금 비율: SH 75%, iH 93%, LH 66%) 대비 낮은 수준임. (자료: GH)

9) - 재무지표 등으로 부채중점관리기관(1차 지정기관)이 지정되고, 부채중점관리기관 중 부채규모 1천억원 이상, 부채비율(부채/자본) 200% 이상인 기관 등은 부채감축대상기관(2차 지정기관)이 되며, 부채감축대상기관은 재무부채관리계획의 적정성, 이행노력도, 이행실적을 토대로 경영평가 및 지방공사채 사전승인(행정안전부) 시 반영됨. (행정안전부 보도자료, 「지방공공기관 부채관리 실효성 대폭 강화」, 2023. 10. 25.)

이로 인해 GH는 적정 부채비율(부채/자본, 200%)을 유지하며 대규모 자금이 투입되는 3기 신도시 개발 등의 정부 정책사업을 추진하는 것에 한계가 있으므로, 동일한 정책사업을 수행하는 LH와 같이 자본금 형태의 지원이 필요하다는 의견임.

정부에서 국고보조금을 받는 경우에는 도시개발공사는 사업비용을 보조¹⁰⁾하는 방법으로 회계처리를 하여 비용감소에 따른 당기순이익이 일부 증가하지만, 자본금으로 출자받는 경우에는 자본금이 증가하여 부채비율이 하락하는 효과가 나타나므로 재무건전성이 제고될 수 있음.

또한, 행정안전부의 「2023년도 지방공사채 발행운영기준」에 따라 수도권 3기 신도시 및 지분적립형주택 등 공공주택건설사업에 한하여, 순자산액¹¹⁾의 350% 이내에서 공사채 발행이 가능¹²⁾하므로, 도시개발공사의 자본금 확충은 사업 초기의 자금조달을 원활하게 하고 사업 여력 확대에 인하여 공공임대주택을 추가 공급하는 것도 가능¹³⁾할 수 있음.

-
- 도시개발공사 부채중점관리기관(9개 기관) 및 부채감축대상기관(2개 기관) 지정내역
 - 부채중점관리기관: 서울주택도시공사, 인천도시공사, 광주광역시도시공사, 울산광역시도시공사, 경기주택도시공사, 강원개발공사, 충북개발공사, 전북개발공사, 경남개발공사
 - 부채감축대상기관: 광주광역시도시공사, 경기주택도시공사
- (자료: 클린아이(지방공공기관 통합공시) 참조)

10) 공공임대주택의 감가상각비는 내용연수에 따른 정액법으로 회계처리가 되고, 국고보조금을 받는 경우 국고보조금을 내용연수로 나누어 매년 감가상각비에 보조함.

11) 승인신청일 기준, 자기자본(자산총액-부채총액)을 의미함.(행정안전부, 「2023년도 지방공사채 발행운영기준」 p.12)

12) 행정안전부, 「2023년도 지방공사채 발행운영기준」 p.13

13) GH에 따르면, GH의 2024년 국고보조금 예산액(777억원)을 모두 출자할 경우 최대 2,719억원을 차입할 수 있고, 공공임대주택의 평균 건설비(1.6억원)를 적용하면 임대주택 약 1,700호를 추가 공급할 수 있다고 함.

한편, 국토교통부는 개정안과 같이 주택도시기금을 출자금으로 지원하는 경우, ① 도시개발공사에게 출자로 인한 배당의무가 발생하고, 보조금을 지원받는 도시개발공사는 사업계획이 변경되거나 취소되었을 때 공공기관 신인도 영향 등의 이유로 자본감액 절차를 하지 않는다는 점 등을 고려하면 출자 방식은 도시개발공사의 재무구조에 오히려 부담이 될 수 있으며, ② 도시개발공사가 출자금을 사업목적에 맞게 사용하였는지에 대한 관리가 어렵기 때문에 주택도시기금 안정성 도모에 한계가 있으므로 개정안에 반대한다는 의견임.

따라서, 개정안은 3기 신도시 개발 등 정부 정책의 수행에 따른 도시개발공사의 재원 확보 및 재무건전성 제고 필요성, LH와의 형평성, 사업여력 확대에 따른 효과와 아울러 출자방식으로 변경하는 경우 도시개발공사의 재무구조에 장기적으로 미치는 영향 등을 종합적으로 고려하여 판단할 필요가 있음.

참고로, 개정안의 취지와 유사한 「주택도시기금법」 개정안(허종식 의원 대표발의, 제2200219호)이 국토교통위원회 국토법안심사소위원회에 회부(2024. 8. 21.)되어 있음.

나. 기금의 도시계정 용도에 ‘공사중단 건축물 정비기금에 대한
 용자’ 등 추가(안 제9조제2항제2호라목 및 제3호라목 신설)

현행	개정안
제9조(기금의 용도) ② 기금의 도시계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다. 1. (생략) 2. 다음 각 목의 사업 중 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 사업에 필요한 비용의 출자·투자 또는 용자가. ~ 다. (생략) <u><신설></u> 2의2. (생략) 3. 다음 각 목의 기금, 특별회계에 대한 용자가. ~ 다. (생략) <u><신설></u> 3의2. ~ 6. (생략) ③ ~ ⑥ (생략)	제9조(기금의 용도) ② ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. ----- ----- 가. ~ 다. (현행과 같음) <u>라. 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제2조제2호에 따른 정비사업의 시행에 필요한 비용</u> 2의2. (현행과 같음) 3. ----- ----- 가. ~ 다. (현행과 같음) <u>라. 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제13조에 따른 공사중단 건축물 정비기금</u> 3의2. ~ 6. (현행과 같음) ③ ~ ⑥ (현행과 같음)

개정안은 주택도시기금 도시계정의 용도에 ① 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법(이하 “방치건축물정비법”이라 함)」 제2조제2호14)에 따른 ‘정비사업의 시행에 필요한 비용’, ② 같은 법

제13조¹⁵⁾에 따른 ‘공사중단 건축물 정비기금’을 추가함으로써, 공사중단 건축물을 철거하거나 완공하여 활용하는 정비사업의 지원 등을 위한 출자·투자 또는 용자에 주택도시기금을 사용할 수 있도록 하는 내용임.

14) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 1의2. (생략)
2. “정비사업”이란 미관개선·안전관리·범죄예방 등의 목적으로 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)이 제6조에 따른 공사중단 건축물 정비계획에 따라 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 정비방법을 통하여 공사중단 건축물을 철거하거나 완공하여 활용하는 일련의 사업을 말한다.
 - 가. 제7조 및 제7조의2에 따른 공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 위험건축물의 철거
 - 나. 제8조에 따른 공사비용의 보조 또는 용자
 - 다. 제9조에 따른 분쟁의 조정
 - 라. 제10조에 따른 조세 감면
 - 마. 제12조에 따른 공사중단 건축물의 철거, 신축 또는 공사 재개
 - 바. 제12조의2에 따른 위탁사업에 의한 철거, 신축 또는 공사재개
 - 사. 제12조의3에 따른 대행 사업에 의한 공사 재개

15) 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」

제13조(공사중단 건축물 정비기금의 설치) ① 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시·도지사는 정비사업의 지원 등을 위하여 공사중단 건축물 정비기금(이하 “정비기금”이라 한다)을 설치하여야 하고, 시장·군수·구청장은 관할 구역에서 시행되는 정비사업의 원활한 수행 등을 위하여 필요한 경우 정비기금을 설치·운용할 수 있다.

② 정비기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 정부 또는 정부 외의 자의 출연금 또는 기부금
2. 삭제 <2021. 3. 16.>
3. 제12조제1항, 제12조의2, 제12조의3에 따른 정비사업 정산 후 잉여금
4. 정비기금의 운용수익금
- 4의2. 「건축법」 제80조에 따라 부과·징수되는 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 수익금

③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도에 사용한다.

1. 제7조 및 제7조의2에 따른 공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 위험건축물의 직권 철거
2. 제8조에 따른 공사비용의 보조 또는 용자
3. 제11조에 따라 취득하는 공사중단 건축물등의 건축주 또는 이해관계자에 대한 보상
4. 제12조, 제12조의2, 제12조의3에 따른 공사중단 건축물의 철거, 신축 또는 공사 재개
5. 정비기금의 운용·관리에 필요한 부수경비

5의2. 정비사업으로 인한 손실의 보전

6. 그 밖에 정비사업의 원활한 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 용도

④ 정부는 정비사업의 원활한 수행을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 정비기금에 출연하여야 한다.

⑤ 그 밖에 정비기금의 운용·관리에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금은 국민주택의 건설에 대한 출자 또는 용자 등의 용도에 사용되는 ‘주택계정’과, 주거환경개선사업에 대한 용자 등의 용도에 사용되는 ‘도시계정’으로 구분하여 운용·관리되는데, 이 중 ‘도시계정’은 주거환경개선사업·재개발사업·재건축사업·빈집정비사업·소규모주택정비사업에 대한 용자, 기반시설의 설치에 드는 비용에 대한 용자, 도시재생사업의 시행에 필요한 비용의 출자·투자 또는 용자 등의 용도에 사용하고 있음(「주택도시기금법」 제9조제2항16)).

16) 「주택도시기금법」

제9조(기금의 용도) ① (생략)

② 기금의 도시계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.

1. 다음 각 목에 대한 용자
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목부터 다목까지의 사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제2호 및 제3호의 사업
 - 나. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제7호에 따른 기반시설 중 같은 법 제29조제2항에서 정하는 기반시설의 설치에 드는 비용
2. 다음 각 목의 사업 중 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 사업에 필요한 비용의 출자·투자 또는 용자
 - 가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호에 따른 도시재생사업의 시행에 필요한 비용
 - 나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역 내에서 해당 지방자치단체의 장이 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 건축물의 건축에 필요한 비용(토지의 매입에 필요한 비용을 포함한다)
 - 다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 산업단지 재생사업의 시행에 필요한 비용
- 2의2. 제1호가목 및 제2호가목의 사업으로 조성된 부동산을 매입하여 도시재생 활성화 목적으로 운영하는 위탁관리 부동산투자회사(「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따른 위탁관리 부동산투자회사를 말한다)에 대한 출자·용자
3. 다음 각 목의 기금, 특별회계에 대한 용자
 - 가. 「도시 및 주거환경정비법」 제126조에 따른 도시·주거환경정비기금
 - 나. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제24조에 따른 재정비촉진특별회계
 - 다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제28조에 따른 도시재생특별회계
- 3의2. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역에서 창업지원, 지역상권 활성화 등 도시재생 관련 투자를 하는 것을 목적으로 하는 투자조합에 대한 출자
- 3의3. 제2호 각 목의 사업을 추진하기 위하여 설립된 부동산투자회사(「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사를 말한다) 및 제2호의2에 따라 설립된 부동산투자회사가 발행하는 증권의 매입
4. 제5조 및 제6조에 따른 예수금, 예탁금, 차입금의 원리금 상환
5. 기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비
6. 그 밖에 도시계정의 설치목적을 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업

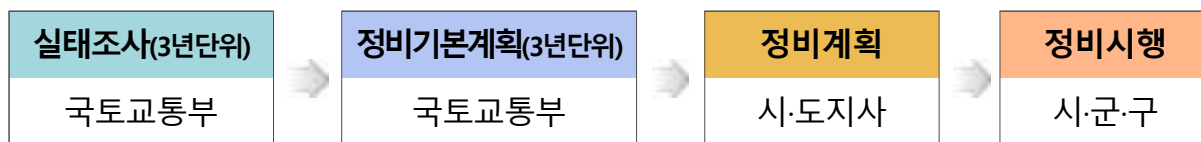
그리고, 「방치건축물정비법」은 공사가 중단된 현장의 미관을 개선하고 안전을 확보하며, 국토이용의 효율성을 제고하는 것을 목적으로 2013년 5월에 제정된 법률로서(2014. 5. 23. 시행), 같은 법 제13조제1항에 따르면 공사중단 건축물의 소재지를 관할하는 시·도지사는 정비사업의 원활한 수행을 위하여 ‘공사중단 건축물 정비기금’을 설치하여야 함.

‘공사중단 건축물 정비기금’은 ① 정부 또는 정부 외의 자의 출연금 또는 기부금, ② 정비사업 정산 후 잉여금, ③ 정비기금의 운용수익금, ④ 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액, ⑤ 그 밖에 대통령령으로 정하는 수익금으로 구성하고(「방치건축물정비법」 제13조제2항), ① 공사중단 위험건축물 및 장기공사중단 위험건축물의 직권 철거, ② 공사비용의 보조 또는 융자, ③ 공사중단 건축물등의 건축주 또는 이해관계자에 대한 보상, ④ 공사중단 건축물의 철거, 신축 또는 공사 재개, ⑤ 정비기금의 운용·관리에 필요한 부수경비, ⑥ 정비사업으로 인한 손실의 보전, ⑦ 그 밖에 정비사업의 원활한 수행을 위하여 필요한 경우로서 대통령령으로 정하는 용도에 사용함(「방치건축물정비법」 제13조제3항).

공사중단 건축물 정비사업에 대하여 살펴보면, 국토교통부는 공사중단 건축물 현황을 3년마다 조사하고, 조사 결과를 근거로 정비기본계획을 수립·고시하며, 정비기본계획에 따라 시·도지사는 정비계획을 수립

하고 시·군·구에서 철거, 공사재개 등 정비사업을 추진하고 있음.

【 공사중단 건축물 정비사업 절차 】



※ 자료: 국토교통부

그리고, 2022년에 실시한 공사중단 건축물 실태조사 결과 전국의 방치건축물은 286곳인데, 중단기간이 15년을 초과하는 장기 중단건축물은 169곳(59%)이고, 안전조치가 필요한 건축물은 69곳(24%)으로 이들 방치건축물은 도시 미관, 주민 안전에 부정적인 영향을 계속 끼치고 있음.

【 공사중단 건축물 중단기간별 현황 】

(단위: 곳, %)

구분		계	5년 이하	5년~10년	10년~15년	15년 초과
2022년	총계	286	28	31	58	169
	비율	100	10	11	20	59

※ 자료: 국토교통부

【 공사중단 건축물 본구조물 상태 】

(단위: 곳, %)

구분		계	양호	정기확인	주의	분석·조치필요	기타
2022년	총계	286	7	185	51	18	25
	비율	100	2	65	18	6	9

주) (양호) 안전에 전혀 문제가 없는 상태, (정기확인) 경미한 문제점이 있으나, 재사용 가능한 상태, (주의) 간단한 보수를 통해 재사용이 가능한 상태, (분석·조치필요) 안전상태에 대한 분석과 조치가 필요한 상태, (기타) 본 구조물(건축물)이 시공되지 않은 나대지 상태

※ 자료: 국토교통부

그런데, 2024년 7월 기준으로 ‘공사중단 건축물 정비기금’을 조성한 지방자치단체가 없는 등 열악한 예산 상황으로 인하여 지방자치단체는 ‘공사중단 건축물 정비기금’을 단독으로 확보하기 어려운 형편임.

이에, 개정안은 ① ‘정비사업의 시행에 필요한 비용’을 위한 출자·투자 또는 융자, ② ‘공사중단 건축물 정비기금’을 위한 융자에 주택도시기금을 사용할 수 있도록 함으로써 지방자치단체의 재원 마련의 어려움을 해결하고자 하는 취지로서,

장기 중단건축물과 안전조치가 필요한 건축물 등 정비 시급성이 요구되는 건축물의 우선 철거 등 정비사업 추진의 활성화가 기대될 수 있고,

‘공사중단 건축물 정비기금’은 건축물을 정비하여 미관을 개선하고 안전을 확보한다는 차원에서 현행 「주택도시기금법」상 융자지원 대상인 도시·주거환경정비기금¹⁷⁾, 재정비촉진특별회계¹⁸⁾ 등과 성격이 유사하므로 타당한 측면이 있음.

17) 「도시 및 주거환경정비법」

제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ① 제4조 및 제7조에 따라 기본계획을 수립하거나 승인하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장은 정비사업의 원활한 수행을 위하여 도시·주거환경정비기금(이하 “정비기금”이라 한다)을 설치하여야 한다. 다만, 기본계획을 수립하지 아니하는 시장 및 군수도 필요한 경우에는 정비기금을 설치할 수 있다.

18) 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」

제24조(특별회계의 설치 등) ① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 재정비촉진사업을 촉진하고 기반시설의 설치 지원 등을 하기 위하여 지방자치단체에 재정비촉진특별회계(이하 “특별회계”라 한다)를 설치할 수 있다.

국토교통부는 ① 현행 「주택도시기금법」 등에 따라 공사중단 건축물 정비사업이 도시재생 인정사업¹⁹⁾²⁰⁾ 등으로 선정되는 경우 주택도시기금 용자 및 국비 지원이 가능하고, ② 경기침체에 따른 조성금액 감소, 한정된 재원으로 서민주택 공급 등을 추진해야 하는 주택도시기금 여건에 대한 종합적 고려가 필요하며, ③ 장기방치 건축물의 정상화는 주택도시기금 등 자원 확대보다 복잡한 권리관계 및 법적 분쟁 해소가 더 중요할 것으로 판단되므로 개정안은 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

참고로, 개정안의 취지와 유사한 「주택도시기금법」 개정안(송기헌

19) 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 6의3. (생략)

7. “도시재생사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.

가·나. (생략)

다. 도시재생전략계획이 수립된 지역에서 제26조의2에 따라 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있다고 인정하는 사업(이하 “도시재생 인정사업”이라 한다)

제26조의2(도시재생 인정사업) ① 전략계획수립권자는 도시재생전략계획이 수립된 지역으로서 제4조제3항제6호에 따른 기초생활인프라의 국가적 최저기준에 미달하는 지역 또는 제13조제4항 각 호의 요건 중 2개 이상을 갖춘 지역에서 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 도시재생사업으로 인정할 수 있다.

1. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업
2. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업. 이 경우 같은 법 제2조제3호가목의 사업은 같은 법 제7조제1항에 따라 소규모 주택지구로 지정된 경우에 한정한다.
3. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 공급에 관한 사업. 이 경우 같은 법 제33조제1항에 따라 촉진지구로 지정한 경우에 한정한다.
4. 도시재생기반시설 설치·정비 사업
5. 도시의 기능을 향상시키고 고용기반을 창출하기 위하여 필요한 건축물의 건축, 리모델링, 대수선
6. 도시재생전략계획의 효과를 제고하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령」

제32조의2(도시재생 인정사업) ① 법 제26조의2제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 사업을 말한다.

1. (생략)

2. 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」 제2조제2호마목 및 바목에 따른 정비사업

3. ~ 6. (생략)

20) 참고 2 참조

의원 대표발의, 제2202239호)이 국토교통위원회 국토법안심사소위원회
에 회부(2024. 8. 21.)되어 있음.

문 의 처
02)6788-5590

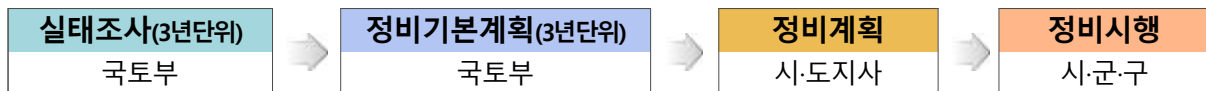
참고 1

장기방치 건축물 정비사업 개요

※ 자료: 국토교통부

□ 정비사업 절차

- 전국 실태조사를 통해 정비기본계획 및 정비계획을 수립하여 정비 계획에 따라 정비사업 등 시행 지원(철거 후 신축, 리모델링, 공사재개 지원, 안전조치 등)



《 공사중단 건축물 정비 추진 현황 》

- ◆ **(실태조사)** 공사중단 건축물 현황을 3년 마다 조사('16년~, 3회 실시)

구 분	조사 시기	건축물 개소	10년 초과	비 고
1차	'16년 5~8월	387	141	
2차	'19년 5~9월	322	229	
3차	'22년 5~11월	286	169	

- ◆ **(기본계획)** 실태조사를 근거로, 3년 마다 정비기본계획 수립·고시

* 총 3차 기본계획 수립 후 관보 고시('16년, '19년, '22년)

- ◆ **(정비사업)** 정비계획에 따라 시·군·구가 철거, 공사재개 등 정비사업 추진

- ◆ **(선도사업)** 사업의 파급효과와 정비의 시급성 큰 건축물을 대상으로 총 41곳의 후보지를 선정(공모), 사업완료 9곳, 추진 중 11곳, 사업방식 검토 중 21곳

* 재원마련: 국비 지원(도시재생인정사업 등) 또는 지방자치단체 예산

참고 2

도시재생 인정사업 개요

※ 자료: 국토교통부

□ 사업개요

- (개요) 소규모 도시재생사업을 신속하게 추진할 목적으로 **활성화계획을 수립하지 않고** 시행하는 점 단위 사업으로 주로 **생활SOC 공급**

* (지원사항) 국비 50억원 / (사업기간) 3년 / (권장면적) 5~10만㎡ 내외

- (대상지역) 도시재생전략계획이 수립된 지역으로서 쇠퇴지역 또는 기초생활인프라가 열악한 '10만㎡ 미만'의 도시지역

[인정사업 대상]

「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제26조의2	같은 법 시행령 제32조의2
① 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업 ② 소규모 공공주택사업 ③ 공공지원민간임대주택사업 ④ 도시재생기반시설 설치·정비 ⑤ 도시기능 향상 및 고용기반 창출을 위한 건축물의 건축, 리모델링, 대수선	① 국유재산 개발사업 ② 공사중단 건축물 정비사업 ③ 주거환경개선사업, 토지주택공사 등이 단독 또는 공동으로 시행하는 재개발사업, 긴급정비사업 ④ 산업단지 재생사업 ⑤ 장기공공임대주택 단지의 증축사업 ⑥ 부동산 투자회사 건축물 매입사업

□ 사업현황

- 선정 현황

합 계	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년
92개	12개	44개	33개	-	3개

- 사업 평균 수치

(단위: 억원)

면적 (㎡)	총사업비	마중물			부처연계	자체 지방비	기 타 (공기업 등)
		소계	국비	지방비			
4,242	160	79	43	36	6	19	56