

의안번호	2201582
의 퇴 인	이강일의원
회 답 일	2024.7.19.
추 계 번호	24B1823

건축물관리법 일부개정법률안

【비용추계서】

I. 비용추계 결과

- 개정안에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 빈 건축물 등에 대한 실태조사를 실시하고, 정보체계를 구축·운영할 경우 2026년 52억 8,600만원, 2030년 3,200만원 등 5년 동안 총 106억 6,800만원(연평균 21억 3,400만원)으로 추계됨

[표 1] 개정안에 따른 추가재정소요: 2026~2030년

(단위: 백만원)

	2026	2027	2028	2029	2030	합계	연평균
빈 건축물 등 실태조사 (안 제41조의2 신설)	4,967	-	-	5,286	-	10,253	2,051
빈 건축물 정보체계의 구축 및 운영 (안 제41조의3 신설)	319	-	32	32	32	415	83
합계	5,286	0	32	5,318	32	10,668	2,134

II. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제41조의2 신설 (빈 건축물 등 실태조사)	특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 사용하지 아니하는 건축물(「농어촌정비법」 제2조제12호에 따른 빈집 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제1호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 “빈 건축물”이라 한다)이나 빈 건축물로 추정되는 건축물(이하 “빈 건축물등”이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 사항에 관한 조사를 3년마다 실시하여야 함(제1항) 1. 빈 건축물등 여부의 확인 2. 빈 건축물등의 종류 및 용도 3. 빈 건축물등의 관리 현황 및 방치기간 4. 빈 건축물등의 권리관계 현황 5. 빈 건축물등의 발생 사유 등 대통령령으로 정하는 사항	의무규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
2	안 제41조의3 신설 (빈 건축물 정보체계의 구축 등)	특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제41조의2제1항에 따른 조사의 결과와 빈 건축물등에 관한 각종 자료, 정보 등을 체계적으로 수집·관리하고 빈 건축물등을 효율적으로 정비하기 위하여 정보체계를 구축할 수 있음(제1항)	재량규정
		제1항에 따른 정보체계는 「건축법」 제32조에 따른 전자정보처리 시스템과 연계할 수 있음(제2항)	재량규정
		특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 정보체계의 구축·운영을 대통령령으로 정하는 전문 기관에 위탁할 수 있음(제4항)	재량규정

Ⅲ. 비용추계의 전제와 상세내역

1. 재정수반요인별 추계 여부

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제41조의2 신설 (빈 건축물등 실태조사)	○	개정안에 따른 빈 건축물 등 실태조사 비용은 현재 구체적인 안이 나타나지 않으므로 유사사례를 참고하여 비용을 산정함
2	안 제41조의3 신설 (빈건축물 정보체계의 구축 등)	○	개정안에 따른 빈 건축물 정보체계 구축사업도 구체적인 계획이 나타나지 않으나, 현재 운영중인 ‘건축물생애이력정보체계’ 내에 실태조사 관련 데이터베이스 구축 비용을 추가하여 비용을 추산함

2. 비용추계의 총괄적 전제

- 안 제41조의2의 빈 건축물 등 실태조사는 유사사례인 ‘빈집 실태조사’ 방법을 참고하여 추계하며, 실태조사 물량은 2023년 국토교통부가 추정한 빈 건축물 물량 수준이 추계기간 유지되는 것으로 가정함
- 안 제41조의3의 빈 건축물 정보체계 구축사업은 국토교통부 제출자료를 참고하여 국토교통부가 현재 운영하고 있는 ‘건축물생애이력정보체

계' 내에 실태조사 관련 데이터베이스 구축 비용을 추가하는 것으로 가정하여 소요비용을 추산함

○ 데이터베이스 구축 및 개발은 전문기관에 위탁하는 것으로 가정함

□ 국회예산정책처 소비자물가상승률 전망¹⁾ 적용

□ 공포 후 6개월이 경과한 후에 실시한다는 부칙 규정을 고려하여 추계 기간은 2026년부터 2030년까지로 함

3. 재정수반요인별 상세 추계내역

가. 빈 건축물 실태조사 비용(안 제41조의2 신설)

□ 빈 건축물 등 실태조사 비용은 유사사례인 빈집 실태조사의 1동당 조사 비용과, 2023년 국토교통부가 추산한 빈 건축물 물량을 곱하여 추산함

□ (물량) 2023년 국토교통부에서 행정데이터(건축물대장, 사업자등록 정보, 전기에너지 사용량 정보)를 활용하여 도출한 전국 빈 건축물 물량은 총 62,424동으로 추정

○ 향후 빈 건축물 물량의 증감을 추정하는 데 한계가 있으므로 빈 건축물 실태조사는 62,424동에 대하여 매 3년 주기로 실시하는 것으로 가정함

[표 2] 시도별 시지역 및 군지역 빈 건축물 물량: 2023년 추정

(단위: 동)

구분	물량	구분	물량
서울특별시	531	강원도	5,531
시지역	531	시지역	2,374

1) 국회예산정책처 소비자물가상승률 전망

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
소비자물가상승률	2.6	2.2	2.2	2.1	2.1	2.1	2.0

구분	물량	구분	물량
군지역	-	군지역	3,157
부산광역시	1,001	충청북도	3,720
시지역	866	시지역	1,585
군지역	135	군지역	2,135
대구광역시	997	충청남도	5,357
시지역	711	시지역	3,182
군지역	286	군지역	2,175
인천광역시	872	전라북도	5,995
시지역	443	시지역	3,416
군지역	429	군지역	2,579
광주광역시	577	전라남도	8,432
시지역	577	시지역	2,828
군지역	-	군지역	5,604
대전광역시	357	경상북도	8,320
시지역	357	시지역	5,266
군지역	-	군지역	3,054
울산광역시	1,443	경상남도	8,114
시지역	618	시지역	3,730
군지역	825	군지역	4,384
세종특별자치시	419	제주특별자치도	2,312
시지역	419	시지역	2,312
군지역	-	군지역	-
경기도	8,446	총합계	62,424
시지역	7,490	시지역	36,705
군지역	956	군지역	25,719

자료: 국토교통부·건축공간연구원 건축물관리지원센터 제출자료

- (단가) 빈 건축물 실태조사 비용은 유사사례(빈집 실태조사)의 도시지역과 농어촌지역의 빈집 1동당 실태조사비용을 각각 적용하고, 국회예산정책처 소비자물가상승률을 적용하여 추정함
- 지방자치단체는 「빈집 및 소규모 주택정비에 관한 특별법」 제5조(빈집 등 실태조사) 및 「농어촌 정비법」 제64조의2(빈집실태조사)에 의거하여 5년마다 빈집 실태조사 수행
 - 2022년~2024년 나라장터에 공고된 ‘빈집 실태조사’ 용역에 따른 1동당 빈집 실태조사 비용은 시지역 평균은 73,343원, 군지역 평균 80,225원으로, 국회예산정책처 소비자물가상승률 전망치 적용

[표 3] 유사사례: 빈집 실태조사 1동당 조사비용(2022~2024년)

(단위: 건, 원)

연도	지자체	조사물량	단가	총예정가
2024	괴산군	337	94,955	32,000,000
	광주서구	871	61,120	53,235,520
	의정부시	469	62,500	29,312,000
	수원시	900	55,280	49,752,000
	충주시	800	83,808	67,046,000
2023	아산시	1,000	89,434	89,434,000
2022	옥천군	1,200	89,217	107,060,000
	무안군	900	87,728	78,955,000
	양양군	865	34,682	30,000,000
	담양군	660	90,000	59,400,000
	안동시	1,200	87,917	105,500,000
	해남군	1,910	77,120	147,300,000
	진천군	569	87,873	50,000,000
평균			77,049 (시지역 : 73,343원, 군지역 : 80,225원)	

자료: 조달청 나라장터

- 이상의 가정에 따라 빈 건축물 실태조사를 3년 주기로 실시할 경우 소요 비용은 다음과 같이 추계됨

[표 4] 빈 건축물 실태조사에 따른 추가재정소요: 2026~2030년

(단위: 백만원)

구분		2026	2027	2028	2029	2030	합계
물량 (동)	시지역 빈 건축물(A)	36,705	—	—	36,705	—	73,410
	군지역 빈 건축물(B)	25,719	—	—	25,719	—	51,438
	소계(A+B, 동)	62,424	—	—	62,424	—	124,848
단가 (원)	시지역 실태조사(a)	76,606	—	—	81,534	—	—
	군지역 실태조사(b)	83,794	—	—	89,184	—	—
합계(C+D, 백만원)		4,967	—	—	5,286	—	10,253
	시지역 실태조사 비용 (C=A×a)	2,812	—	—	2,993	—	5,805
	군지역 실태조사 비용 (D=B×b)	2,155	—	—	2,294	—	4,449

나. 빈 건축물 정보체계의 구축(안 제41조의3 신설)

□ 빈 건축물 정보체계 구축은 현재 운영중인 ‘건축물생애이력정보체계’ 내에 데이터베이스를 추가하여 사용하는 것으로 가정하며, 이에 따른 데이터베이스 개발비용이 소요될 것으로 예상됨

- (데이터베이스 구축개발비용) 빈 건축물 실태조사를 통해 수집된 정보를 바탕으로 데이터베이스를 구축하여 정보체계를 구축하는데 소요되는 비용은 다음과 같이 3억 1,900만원 수준으로 사업 첫 해인 2026년에 발생할 것으로 예상됨
 - 빈 건축물 등 실태조사에 따라 수집된 정보를 데이터베이스화하는 데 소요되는 DB구축 인건비 3인(데이터분석가 1인, IT 시스템 운용자 1인, IT 테스터 1인) 및 기술료 등을 합산하여 추산
- (시스템 유지보수비용) 시스템 유지·관리비용은 SW개발비 기준 용역 유지관리 요율에 따라 시스템 구축비용의 10%로 가정²⁾
 - 이때 시스템 유지·관리비용은 시스템 구축이 완료되는 2026년 이후 무상 하자보수 기간(1년)을 거쳐 2028년부터 발생하는 것으로 가정³⁾

[표 5] 인건비 산출내역

구 분		금액(원)	비 고
자료 이관비	직접인건비	115,407,886	데이터분석가(5.5M/M, 月7,938,379원) IT시스템운용자(5.5M/M, 月9,095,496원) IT테스터(5.5M/M, 月3,949,377원)
	제경비	126,948,675	인건비 × 110%
	기술료	48,471,312	(인건비+제경비) × 20%
	소계	290,827,873	직접인건비 + 제경비 + 기술료
계(단위절사)		290,000,000	자료이관비
부가가치세		29,000,000	-
합계		319,000,000	-

자료: 국토교통부 제출자료

2) 요율제 유지관리비는 연간 소프트웨어 용역 유지관리 사업의 대가산정 시 적용하는 방법으로, 적용요율은 SW개발비 기준 용역유지관리 요율(10~15%)을 준용

(자료: 한국소프트웨어산업협회, 「SW사업 대가산정 가이드」, 2024.)

3) S/W의 도입 후 1년간은 무상 하자보수기간이므로 원천적인 결함 및 하자에 대해서는 무상 보수하도록 함(기획재정부, 「2025년도 예산안 편성 및 기금운용계획안 작성 세부지침」, 2024.5.)

- 이상의 과정을 통해 빈 건축물 정보체계 구축에 따른 추가재정소요는 다음과 같이 추계됨

[표 6] 빈 건축물 정보체계의 구축에 따른 추가재정소요: 2026~2030년

(단위: 백만원)

구분	2026	2027	2028	2029	2030	합계
빈건축물 정보체계의 구축	319	-	32	32	32	415

자료: 국회예산정책처

다. 추계 결과

- 개정안에 따라 빈 건축물 등 실태조사를 실시하고, 빈 건축물 정보체계를 구축·운영할 경우 추가재정소요는 2026년 52억 8,600만원, 2030년 3,200만원 등 5년 동안 총 106억 6,800만원(연평균 21억 3,400만원)으로 추계됨

[표 7] 개정안에 따른 추가재정소요: 2026~2030년

(단위: 백만원)

	2026	2027	2028	2029	2030	합계	연평균
빈 건축물 등 실태조사	4,967	-	-	5,286	-	10,253	2,051
빈 건축물 정보체계의 구축 및 운영	319	-	32	32	32	415	83
합계	5,286	-	32	5,318	32	10,668	2,134

IV. 부대의견

- 개정안에 따른 추가재정소요는 국토교통부 제출자료를 바탕으로 추산한 사항으로, 향후 정부의 사업계획안이 확정될 경우 추계액은 달라질 수 있음

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	과장	분석관
경제비용추계과	이유미	문지은

□ 대표연락처

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