

의안번호	2202034
의 퇴 인	황운하의원
회 답 일	2024.9.25
추계번호	24B2177

주거기본법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
1	안 제5조 (주거종합계획의 수립)	국토교통부장관은 국민의 주거안정과 주거수준의 향상을 도모하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 주거종합계획(이하 “주거종합계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 함(제1항) 8. 제17조에 따른 <u>적정주거기준</u> 및 제19조에 따른 <u>유도주거기준</u> 에 관한 사항 • (현행) 최저주거기준 → (개정안) 적정주거기준	의무규정
2	안 제11조 (임대주택의 공급 등)	국가 및 지방자치단체는 사회적기업, 사회적협동조합 등 비영리단체가 공익적 목적으로 임대주택을 공급할 수 있도록 지원하여야 함(제3항) • (현행) 지원할 수 있음 → (개정안) 지원하여야 함	의무규정
3	안 제16조 (주거약자 지원)	국가 및 지방자치단체는 장애인·고령자· <u>지원대상아동</u> 등 주거약자가 안전하고 편리한 주거생활을 영위할 수 있도록 지원하여야 함(제1항)	의무규정
		국가 및 지방자치단체는 주거약자가 독립적인 주거생활을 유지할 수 있도록 지원하는 서비스가 함께 제공되는 주택을 공급할 수 있음(제2항 신설)	재량규정
		제1항 및 제2항에 관하여 필요한 사항은 따로 법률로 정한다.	의무규정
4	안 제17조 (<u>적정주거기준</u> 의 설정)	국토교통부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 <u>적정</u> 한 주거수준에 관한 지표로서 <u>적정주거기준</u> 을 설정·공고하여야 함(제1항)	의무규정
		<u>적정주거기준</u> 에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 하며, 사회적·경제적인 여건의 변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 함(제3항) • (현행) 최저주거기준 → (개정안) 적정주거기준	의무규정
5	안 제18조 (<u>적정주거기준</u> 미달가구에 대한 우선 지원 등)	국가 및 지방자치단체는 <u>적정주거기준</u> 에 미달되는 가구에 우선적으로 주택을 공급하거나 개량 자금을 지원할 수 있음(제1항)	재량규정
		국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 주택의 건설과 관련된 인가허가 등을 할 때 그 건설사업의 내용이 <u>적정주거기준</u> 에 미달되는 경우에는 그 기준에 맞게 사업계획승인신청서를 보완할 것을 지시하는 등 필요한 조치를 하여야 함. 다만, 도심 지역에 건설되는 1인 가구 등을 위한 소형주택 등 대통령령으로 정하는 주택에 대해서는 그러하지 아니함(제3항)	의무규정
		국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 <u>적정주거기준</u> 에 미달되는 가구가 밀집한 지역에 우선적으로 임대주택을 건설하거나 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 바에 따라 우선적으로 정비사업을 시행할 수 있도록 하기 위하여 필요한 조치를 할 수 있음(제4항)	재량규정

II. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연 번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제5조(주거종합계획의 수립)	• 미대상: 주거종합계획 수립 시 고려할 사항으로 적정주거기준이 추가되나, 이와 관련한 예산이 기편성되어 있어 동 사업비 내에서 처리할 것으로 예상 - 제3차 주거종합계획 수립 연구용역(2022년 1.5억원)
2	안 제11조(임대주택의 공급 등)	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
3	안 제16조(주거약자 지원)	
4	안 제17조 (적정주거기준의 설정)	
5	안 제18조 (적정주거기준 미달가구에 대한 우선 지원 등)	

2. 상세사유

- (안 제11조) 개정안은 국가 및 지방자치단체가 사회적기업, 사회적협동조합 등 비영리단체가 공익적 목적으로 임대주택을 공급할 수 있도록 지원하여야 하도록 규정하고 있어, 지원 규정이 현행 재량사항에서 의무화됨에 따라 추가재정소요가 발생할 수 있음
- 국토교통부는 주택도시기금을 통하여 37개 사업장에 대한 사업비 지원(출자 및 융자)을 추진한 바 있음

[표 1] 주택도시기금 지원실적

	사업장	지원금액(억원)
출자	32	98
융자	5	88

자료: 국토교통부 제출자료

- 그런데 국토교통부의 사회주택의 공급을 위한 별도의 계획이 마련되지 않아, 사회적기업, 사회적협동조합 등 비영리단체가 공익적 목적으로 공급하는 사회주택 공모 계획, 지원대상 및 지원규모 등 추계에 필요한 기초자료가 불확정적이어서 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
 - 다만, 사회주택 공급 실적은 [참고자료]에서 확인할 수 있음

□ (안 제16조) 개정안은 주거약자에 지원대상아동을 추가하고, 국가 및 지방자치단체가 주거약자를 위해 독립적인 주거생활을 유지할 수 있는 지원서비스를 제공하는 주택을 공급하도록 규정하고 있어 추가재정소요가 예상됨

- 다만, 개정안은 주거약자에 대한 서비스가 함께 제공되는 주택 공급에 관하여 필요한 사항을 따로 법률로 정하도록 규정하고 있으며, 해당 법률인 「장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률」을 통해 서비스가 함께 제공되는 주택 공급 등에 관한 사항이 구체화될 필요가 있어 현시점에 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음

□ (안 제17조 및 제18조) 개정안은 현행 ‘최저주거기준’을 ‘적정주거기준’으로 변경하여 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등이 사회적·경제적 변화에도 적정성을 유지되도록 규정하고 있음. 이에 따라 국가와 지방자치단체가 시행하는 주거정책의 경우 최저주거기준보다 상향된 적정주거기준이 적용될 시 추가재정소요가 발생할 수 있음

- 현행법¹⁾은 최저주거기준 미달 가구에 대해 주택을 우선공급하거나, 개량

1) 「주거기본법」

제18조(최저주거기준 미달 가구에 대한 우선 지원 등)

- ① 국가 및 지방자치단체는 최저주거기준에 미달되는 가구에게 우선적으로 주택을 공급하거나 개량자금을 지원할 수 있다.
- ② 국가 및 지방자치단체가 주거정책을 수립·시행하거나 사업주체가 주택건설사업을 시행하는 경우에는 최저주거기준에 미달되는 가구를 줄이기 위하여 노력하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 주택의 건설과 관련된 인가·허가 등을 할 때 그 건설사업의 내용이 최저주거기준에 미달되는 경우에는 그 기준에 맞게 사업계획승인신청서를 보완할 것을 지시하는 등 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 도심 지역에 건설되는 1인 가구 등을 위한 소형주택 등 대통령령으로 정하는 주택에 대해서는 그러하지 아니하다.
- ④ 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 최저주거기준에 미달되는 가구가 밀집한 지역에 우선적으로 임대주택을 건설하거나 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 바에 따라 우선적으로 정비사업을 시행할 수 있도록 하기 위하여 필요한 조치를 할 수 있다.

자금을 지원할 수 있도록 하고 있어, 최저주거기준을 상향조정한 적정주거기준이 결정되는 경우 적정주거가구 미달가구의 증가로 추가재정소요가 발생할 수 있음

- 국토교통부는 최저주거기준 미달 가구에 대하여 이사비지원사업(2024년 30억원)²⁾과 비정상적 거처에 거주하는 최저주거기준 미달가구에 대한 융자사업(가구당 공공임대 50만원, 민간임대 최대 8천만원)
- 지방자치단체와 한국토지주택공사를 통해 주거취약계층을 발굴하고 이주상담, 정착지원 등을 위한 주거상향지원사업 시행(2024년도 예산 100억원)

○ 또한 「주거급여법」³⁾에 따라 주거급여 수급권자에게 지급하는 임차료의 지급수준을 최저주거기준 등을 고려하여 정하도록 하고 있어 최저주거기준을 상향조정한 적정주거기준으로 변경될 경우, 기준임대료 상승에 따른 임차급여비가 추가로 발생할 수 있음

- 국토교통부는 최저주거기준을 고려하여 지역별·가구원수별로 산정한 기준임대료를 상한으로 하여 실제 임차료에 따라 임차급여를 지원(2024년도 임차급여 지원대상은 130.7만가구, 임차급여 예산은 2조 5,473억원)

[표 2] 2024년 주거급여(임차급여) 기준임대료

	1급지(서울)	2급지(경기·인천)	3급지(광역시·도·시·군·구 외 특별시)	4급지(그 외지역)
1인	341,000	268,000	216,000	178,000
2인	382,000	300,000	240,000	201,000
3인	455,000	358,000	287,000	239,000
4인	527,000	414,000	333,000	278,000
5인	545,000	428,000	344,000	287,000
6인	646,000	507,000	406,000	340,000

자료: 국토교통부

2) 국토교통부의 이사비지원사업은 최저주거기준 미달가구 중 쪽방, 고시원, 재해우려 지하층 등에 거주하는 주거취약계층이 공공·민간임대 등으로 이주할 수 있도록 이사비 등을 지원하여 주거상향 유도하는 사업

* 「주거기본법」 제17조 및 같은법 시행령 제12조에 따라 설정한 최소 주거면적, 필수설비(입식부엌, 화장실, 목욕시설 등), 구조·성능 및 환경기준에 미달되는 주택

- 가구당 40만원 지원, 총 1.5만가구
- 총 60억원(국비 30억원, 지방비 30억원)

3) 「주거급여법」

제7조(임차료의 지급)

③ 국토교통부장관은 임차료의 지급수준을 정하기 위하여 가구규모, 「주거기본법」 제17조의 최저주거기준 등을 고려하여 지역별 기준임대료를 정할 수 있다.

- 아울러, 공공주택 건설 시 최저주거기준에 따라 설계되는 주거면적이 적정주거기준의 적용으로 주택별 필요한 실(방)이 증가할 수 있고, 이에 따라 계획된 공공주택 건설공사비에서 추가재정소요가 발생할 수 있으며, 당초 계획된 택지와 용적률 내에서 공급할 주택 공급물량도 감소할 수 있음
- 현행 최저주거기준은 해당 가구원수별 면적에 필요한 실(방)도 규정하고 있고, 개정안에 따라 적정주거면적 기준이 최저주거기준보다 상향 조정될 경우 면적 증가에 따라 필요한 실(방)의 수도 달라질 것으로 예상됨

[표 3] 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원 수(인)	표준 가구구성 ¹⁾	실(방) 구성 ²⁾	총주거면적(m ²)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

주 1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준

4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준

6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

3) 비교 : 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각호의 기준을 따름

1. 부부는 동일한 침실 사용

2. 만6세 이상 자녀는 부모와 분리

3. 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리

4. 노부모는 별도 침실 사용

자료: 「최저주거기준 고시」 제2조 별표

- 그런데 개정안에 따라 최저주거기준이 상향조정된 적정주거기준이 결정되어 적정주거미달 가구에 대한 재정지원이나 건설공사비 증가 또는 주택공급물량 감소 등 예상 규모는 적정주거기준을 미달한 가구 규모, 지역별 임차료 수준, 민간 및 공공의 주택건설사업 등 조사가 필요한 사항으로 기초자료가 미비하여 이와 관련한 추가재정소요를 추정하는 데는 한계가 있음

- 또한 개정안에 따른 공공주택 건설 시 전용면적별 가구원별 세부 공급 비율이 변경될 것으로 예상되나 이는 사업계획 승인 시 해당 건설예상 지역의 택지면적, 용적률 등에 따라 설계가 달라질 것이므로, 최소주거 면적 변경에 따른 전체 공급물량 변동분을 산출하는 데는 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

[참고자료] 사회주택 사업개요 및 공급 현황⁴⁾

□ 사회주택 개요

- 사회적경제주체가 공급 및 운영·관리하는 민간임대주택의 하나로써, 다양한 사회적가치를 실현시킬 수 있고 저렴한 임대료 및 안정적인 거주기간을 갖는 공공주택과 민간주택의 중간적 성격을 가진 주택
- 사회주택 활성화를 위해 주거복지로드맵('17.11), 사회주택 활성화 방안('19.2) 등을 수립하여 사회주택 공급기반 마련, 사회적경제주체 역량강화 등 활성화

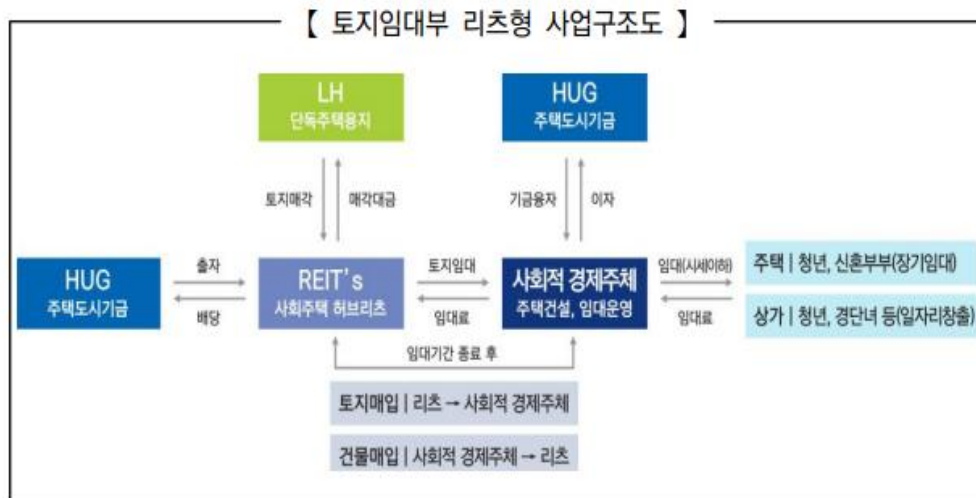
□ 사업유형

- (토지임대부) 사회적경제주체가 LH 미활용 용지를 임대하여 사회주택을 공급, 관리하고, 시세의 85% 이하로 15년 임대완료 후 LH가 해당 주택을 매입하여 공공임대주택으로 활용

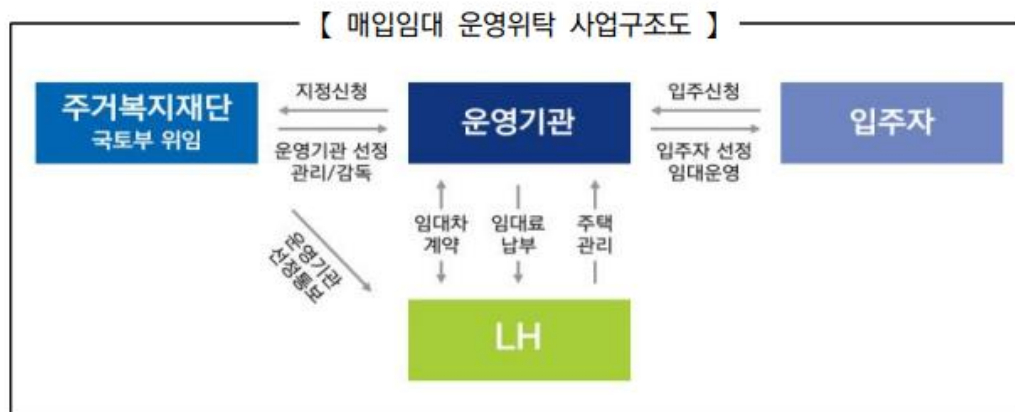


- (토지임대부 리즈형) 리즈가 LH 토지를 매입하면 사회적경제주체가 이를 임대하여 사회주택을 공급, 관리하고, 시세의 85% 이하로 15년 임대 완료 후 사회적경제주체에게 해당 토지에 대한 매수청구권을 부여

4) 국토교통부 2023년 주택편람



- (매입임대 운영위탁(사회적 주택) LH 등이 다가구, 다세대 주택 매입 후 사회적경제주체 등 운영기관에 임대하면 운영기관이 재임대



□ 지원현황

- (자금조달) 사회주택 공급을 위한 건설, 매입자금 융자상품을 신설하고, HUG 보증상품을 개선하여 민간 금융을 통한 자금조달도 지원
 - (기금융자) '사회임대주택' 기금 융자 조건을 신설, 특히 사회주택의 보편적유형인 다가구 주택의 경우 대출금리를 2.0%로 지원('18.3)
 - (PF보증) HUG 주택사업금융보증규정 및 세칙을 개정하여 사회주택에 대한 보증

요건 및 한도를 완화*하고 보증료율**도 인하('17.12)

- (조직 등 지원) 개별 사회임대주택 사업에 대한 토지지원(임대)을 위하여 리츠 구조를 활용한 기금지원('17.12)

[사회주택 공급현황]

(단위: 호)

심사년도	공공 지원리츠	도시 재생형	리모델링	매입 약정형	사회적 주택	토지 임대부	합계
2015	—	—	12	—	—	43	55
2016	—	—	76	—	231	94	401
2017	1,030	—	174	—	36	33	1,273
2018	—	32	64	—	120	125	341
2019	—	—	126	—	595	393	1,114
2020	—	—	162	177	681	298	1,318
2021	—	—	11	934	292	196	1,433
2022	—	—	—	—	366	—	366
2023	—	—	—	—	287	—	287
2024	—	—	—	—	96	—	96

자료: 사회주택협회 홈페이지

□ 공공지원 사회주택 공급유형

유형		사회적주택매입임대	매입약정형 매입임대	토지임대부형 공공지원 민간임대	토지분양형 공공지원민간임대
근거법		공공주택특별법		민간임대주택법	
사업방식		공공주택사업자가 소유한 매입임재 주택의 운영을 사 경주체에게 단순 위탁	사경주체가 기획 건설한 주택을 LH 가 매입한 후 운영 을 위탁	공공이 토지의 장 기 임차를 지원하 고,사경주체는 주 택을 건설·운영	공공은 택지를 공 급하고, 협동조합 은 저렴한 민간임 대주택을 건설·운 영
소유	토지	공공	공공	공공	민간(사경_협동조합)
	건물	공공	공공	민간(사경)	민간(사경_협동조합)
추진 주체	입지 선정	공공	공공/민간	공공	공공
	사업 기획	건물주(민간)	민간(사경)	민간(사경)	민간(사경)
	계획· 시공	건물주(민간)	민간(사경)	민간(사경)	민간(사경)
	운영· 관리	민간(사경)	민간(사경)	민간(사경)	민간(사경)
임대조건		(임대료)시세50%아내	(임대료)시세50%아내	(임대료)시세80%아내	(임대료)시세95%아내

유형	사회적주택매입임대	매입약정형 매입임대	토지임대부형 공공지원 민간임대	토지분양형 공공지원민간임대
	(임대기간) 최대 20년	(임대기간) 최대 20년	(임대기간) 제한 없음	(임대기간) 최대 10년
장점	민간의 자본부담 적음 입주자 부담 낮음	민간의 자본부담 적음 입주자 부담 낮음	지자체의 재정부 담 적음	맞춤형 신축주택 공급 가능
단점	기존 매입주택 활 용 → 맞춤형 공급 한계	까다로운 매입조 건 주거서비스 확 충 한계	건물-토지 소유권 불일치 민간자본부담 많 음 입주자 부담 높음	민간자본부담 많 음 입주자 부담 높음

출처: 국토교통부 주거복지지원과(2022), 사회주택 추진현황 및 향후 정책방향, 내부자료
 자료: 염철호·박석환, 「다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택사업 추진체계 개선방안 연구」, 건축공간연구원, 2022.

□ 공공주체별 대표 사업 사례⁵⁾

- 서울시의 경우 사회주택리츠, 토지임대리츠, 리모델링 사회주택, 토지임대부 사회주택 모델을 대표적인 사업으로 하고 있음
- 경기도는 토지임대부 협동조합형, 시흥시 알콩달콩주택, 고양시 씨앗주택이 대표사업임
- 정부와 LH의 경우 사회적주택, 매입약정형 매입임대, 토지임대부 공공지원 민간임대주택이 대표적인 사업 모델임

5) 자료: 염철호·박석환, 「다양한 거주가치 구현을 위한 사회주택사업 추진체계 개선방안 연구」, 건축공간연구원, 2022.