

의안번호	2218050
의 퇴 인	김정재의원
회 답 일	2026.7.20.
추 계 번호	26B1888

공공주택 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제44조의2 신설 (구성된 토지 등에서 건설된 주택 매입)	공공주택사업자가 이 법 또는 「택지개발촉진법」 등의 관계 법률에 따라 조성하거나 조성된 토지를 공급하여 공공주택사업자 외의 자가 건설한 주택의 일부를 매입하여 공공임대주택으로 공급하는 경우 건축비는 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비의 100분의 80에 해당하는 금액으로 한다.	의무규정

II 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제44조의2 신설 (구성된 토지 등에서 건설된 주택 매입)	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세사유

- 개정안은 공공주택사업자가 「공공주택 특별법」 또는 「택지개발촉진법」 등에 따라 조성하거나 조성된 토지를 공급하여 공공주택사업자 외의 자가 건설한 주택의 일부를 매입하여 공공임대주택으로 공급하는 경우, 해당 주택의 건축비를 「주택법」에 따른 기본형건축비의 100분의 80에 해당하는 금액으로 정하려는 것임
 - 현재 한국토지주택공사 등 공공주택사업자가 공공택지에 건설된 민간 공동주택의 일부를 매입하여 공공임대주택으로 공급하는 경우 계약 당시의 기준에 따라 공공건설임대주택의 표준건축비를 적용하고 있으며, 개정안에 따라 기본형건축비¹⁾의 100분의 80에 해당하는 금액으로 변경하는 경우,

- 공공주택사업자가 주택을 매입하는 비용이 증가할 수 있음
- 표준형건축비가 기본형건축비 대비 약 80% 내외로 금액이 낮음

[표 1] 공공건설임대주택 표준건축비와 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 (26년 기준)	1,126.7천원/m ² (5층 이하, 40m ² 이하 기준) (국토교통부 고시 제2023-64호)	2,060천원/m ² (5층 이하, 40m ² 이하 기준) (국토교통부 고시 제2025-93호)

자료: 국토교통부 제출자료

- 또한 국가 또는 지방자치단체가 한국토지주택공사 및 지방공사의 공공임대주택 매입사업에 필요한 재원의 일부를 출자·융자 또는 보조하는 경우에는 개정안에 따른 매입가격 인상으로 국가 또는 지방자치단체의 추가재정소요가 발생할 수 있음
- 그런데 개정안에 따라 매입 대상이 되는 민간 건설 주택의 향후 물량 및 규모, 매입 시기별 기본형건축비의 변동 수준, 자원분담비율 등을 현시점에서 합리적으로 관련 비용을 추산하는 데 한계가 있음

1) 국토교통부에 따르면 표준건축비는 21층 주거전용면적 40m² 이하 주택의 1,162천원/m², 기본형건축비는 16~25층 주거전용면적 40m² 이하 2,091천원/m²으로 주로 비교 대상으로 제시됨. 표준건축비와 기본형건축비의 전체 구간별 가격은 「공공건설임대주택 표준건축비」(국토교통부고시) 및 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」(국토교통부고시) 참조

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

III. 작성자

- 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	장우윤	예승우

- 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
장우윤	02-6388-3735	jangwy93@nabo.go.kr