

의안번호	2216338
의 퇴 인	송재봉의원
회 답 일	2026.2.11.
추계번호	26B0432

주택법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	
1	안 제14조의5 (공사비 검증 요청 등)	주택조합은 시공자와 계약을 체결한 이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원, 한국토지주택공사 또는 지방공사에 공사비 검증을 요청하여야 함(제1항)	의무규정
		1. 조합원 5분의 1 이상이 검증 의뢰에 동의하는 경우 2. 시공자를 선정한 이후 공사비의 증액 비율(당초 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 10 이상인 경우 3. 제1호 또는 제2호에 따른 공사비 검증이 완료된 이후 공사비의 증액 비율(검증 당시 계약금액 대비 누적 증액 규모의 비율로서 생산자물가상승률은 제외한다)이 100분의 3 이상인 경우	
		제1항에 따른 공사비 검증결과에의 공개 및 검증결과에 따른 공사비의 증액 여부는 조합원 총회의 의결을 거쳐 결정하여야 함(제2항)	
		제1항에 따른 공사비 검증의 방법 및 절차, 검증 수수료, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시함(제3항)	의무규정
2	안 제14조의6 신설 (주택조합사업의 공공지원)	시장·군수·구청장은 주택조합사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 시·도 조례로 정하는 주택조합사업에 대하여 다음 각 호의 사항을 지원(이하 “공공지원”이라 한다)할 수 있음(제1항)	재량규정
		1. 설계자 및 시공자 등 용역업체 선정에 관한 사항 2. 주택조합의 해산에 관한 사항 3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항	
		공공지원에 필요한 비용은 시장·군수·구청장이 부담하되, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 구역의 시장, 군수 또는 구청장에게 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 바에 따라 그 비용의 일부를 지원할 수 있음(제2항)	재량규정
		공공지원의 시행을 위한 방법과 절차, 기준 및 시공자 선정 시기 등에 필요한 사항은 시·도조례로 정함(제3항)	의무규정

II. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연 번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제14조의5 (공사비 검증 요청 등)	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우
2	안 제14조의6 신설 (주택조합사업의 공공지원)	

2. 상세사유

- 개정안은 시장·군수·구청장이 시·도조례로 정하는 주택조합사업에 대하여 설계자 및 시공사 선정 등 공공지원에 필요한 비용을 부담하도록 하고, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 구역의 시장, 군수 또는 구청장에게 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하는 바에 따라 그 비용의 일부를 지원할 수 있도록 규정하고 있어, 공공지원이 시행되는 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 또한, 안 제14조의5는 주택조합이 시공자와 계약을 체결한 이후 일정 요건에 해당하는 경우 한국부동산원 등에 공사비 검증을 요청하도록 하여 검증 수수료가 발생할 것으로 예상되며, 안 제14조의6에 따라 시·도조례로 정하는 주택조합사업에 공사비검증비용 지원 내용이 포함될 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음
 - 그런데, 개정안에 따른 공공지원의 시행방법과 절차, 기준 및 시공사 선정 시기 등 구체적인 사항이 시·도조례에 위임되어 있어 실제 지원 대상과 지원내용 및 방법이 불확정적이므로, 현시점에 해당 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
 - 다만, 국토교통부가 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 「정비사업지원업무수행」사업의 일환으로 ‘정비사업 공공지원사업’을 시행하고 있으며, 일부 지방자치단체

에서도 정비사업 공공지원 사업을 시행하고 있어 참고할 수 있음([참고자료] 참조)

- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현시점에서 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	예승우

- 대표연락처

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

[참고자료 1] 정비사업 공공지원 사업개요

국토교통부 제출자료

□ 정의

- (목적) 정비사업을 희망하는 주민 대상 신규 정비구역 지정 개략 사업성 검토, 추진위 설립 등 지원
- (지원 필요성) 정비사업 정책 패러다임이 규제에서 지원으로 변화함에 따라 공공 지원을 통한 사업 불확실성을 해소하고 주민의사 결정을 지원하기 위한 지원 필요

- 2026년 예산: 646백만원

구분	대상	2026년 예산	비고
사업구역 관리	신규 정비구역 지정 희망 구역 주민	646백만원 38구역×17백만원	• (개략 사업성 검토) 용역 수행, 검토 결과에 대한 전문가 자문 및 간담회 개최 비용 • (산출근거) 인건비(350만), 경비(1,300만)(출장비, 대관비, 자문비, 용역비), 일반관리비(50만)

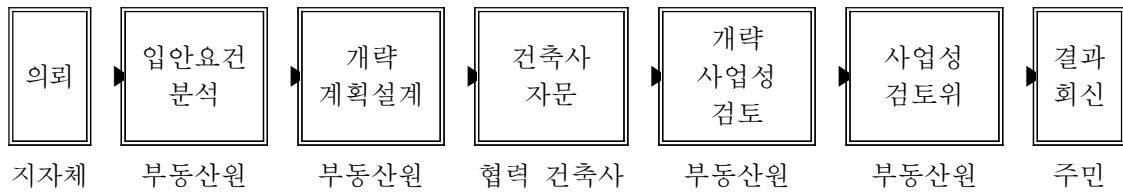
□ 사업내용

- (지원내용) 사업 희망 주민을 대상으로 입안요건부터 개략 계획설계, 사업성 검토까지 일괄 지원하여 사업초기 의사결정 지원
 - (신청방법) 부동산원 홈페이지에서 신청서 양식을 다운받아 구역 내 주민 동의 10% 청구 후 지자체를 통해 공문 신청
 - (결과회신) 구역계 수신 후 4주 내 분석 완료 및 결과 초안 회신
- (지원대상) 정비구역 지정 이전 단계인 재개발, 재건축 희망 주민
- (지원범위) ①입안요건 분석, ②건축개요 등 개략 계획설계, ③개략 사업성 검토, ④주민설명회 지원, ⑤추진위 구성 지원 등

<정비사업 주민 의사결정 지원 주요 지원업무>

구 분	내 용	비 고
입안요건 분석	· 노후도, 접도율, 호수밀도 등 지자체 조례 기준 정비계획 입안요건 분석	·공간분석 플랫폼
계획설계	· 건축개요 및 분양 면적표 · 도면(건축개요 및 분양면적표 포함, 배치도 등)	·건축 플랫폼 ·협력건축사
사업성 검토	· 가격조사(종전, 종후 인근 거래사례 및 시세 조사), 사업 비 추정하여 사업수지표 작성 및 비례율 산정	·건축 플랫폼
설명회	· 검토보고서 제출(REB→지자체) ▶주민설명회	·REB(미래도시지원센터)
추진위 구성	· 정비구역 지정 전 추진위 설립할 수 있음에 따라 추진위 구성 및 운영지원(운영규정 작성 등 자문, 토지건축물 목 록과 소유자 명부 등)	·REB(미래도시지원센터)

[정비사업 주민 의사결정 지원 지원절차]



[참고자료 2] 서울시 정비사업 공공지원 제도 개요¹⁾

□ 사업개요

- 공공지원 제도: 조합이 투명하고 공정하게 정비사업을 추진하도록 공공지원자가 행정·재정적으로 지원하는 제도
- 공공지원자: 「서울시 도시정비조례」 제72조제1호
 - － 자격: 구청장(SH공사, LH공사, 신탁회사, 대한주택보증, 부동산원 등에 위탁 가능)
 - － 지정시기: 정비계획 수립단계에서 구청장이 수행 또는 위탁관리자 지정
- 적용례 및 적용범위
 - － 적용례: 조합총회에서 설계자 또는 시공자를 선정하지 않은 구역부터 적용
 - － 적용범위: 정비사업 전 단계

□ 공공지원대상

- 조합이 시행하는 정비사업으로, 다음의 정비사업 제외
 - － 정비구역이 아닌 구역에서의 주택재건축사업(공동주택)
 - － 토지등소유자의 수가 100명 미만으로서 주거비율 50% 미만 도시환경 정비사업
 - － 토지등소유자의 수가 100명 미만인 가로주택정비사업

□ 공공지원자의 주요 업무

- 추진위원회 구성을 위한 위원 선출업무의 선거관리위원회 위탁
 - － 다만, 가로주택정비사업의 경우 토지등소유자 과반수 요청시 조합설립을 위한 임원 선출업무의 선거관리위원회 위탁
- 건설사업관리자 등 기타 용업업체 선정방법 등에 관한 업무의 지원
- 조합설립 준비업무에 관한 지원
- 추진위원회 또는 조합의 운영 및 정보공개 업무의 지원
- 세입자의 주거 및 이주 대책 수립에 관한 지원
- 관리처분계획 수립에 관한 지원

1) 서울시 정비사업 정보몽땅 누리집(<http://cleanup.seoul.go.kr>), 2026.2.5. 검색 다트

- 추진위원회 구성 단계를 생략하는 정비사업의 조합설립에 필요한 토지등 소유자의 대표자 선출 등 지원
- 법 제118조 제7항 제1호에 따른 시공자의 선정방법 등에 관한 업무지원