

소규모주택정비사업 대상지 내 임대주택 인수가격을 규정하는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」 개정 촉구 건의안

(최기찬 의원 대표 발의)

의안 번호	3311
----------	------

발 의 년 월 일: 2025년 10월 20일

발 의 자: 최기찬, 김기덕, 박승진,
봉양순, 이민옥, 이영실,
이용균, 이원형, 전병주,
정준호, 최재란, 한 · 신
의원(12명)

1. 주문

- 서울특별시의회는 '임대주택 인수가격 기준'의 상향을 통해 소규모 주택정비사업의 사업성을 개선하여 빠른 주택공급 및 원활한 사업 추진을 지원하기 위해 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」의 신속한 개정을 촉구함.

2. 제안이유

- 소규모주택정비사업의 일환으로 추진되고 있는 모아주택·타운 사업 대상지는 2025년 6월 기준으로 24개 자치구 총 114개소임. 그러나 원활한 사업추진을 저해하는 요소 중 하나로, 사업 진행 시 마련해야 하는 임대주택분에 대한 인수가격이 낮다는 지적이 계속되어 왔음.
- 현재 재개발사업에서는 2024년 7월 개정 시행된 「도시 및 주거환경정비법 시행령」에서 임대주택의 인수가격을 ‘기본형 건축비의 80%’로 적용함. 이에 반해 소규모주택정비사업을 규정하는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」에는 임대주택의 인수가격이 표준건축비로 적용되어 있어 확연한 차이를 보임.

- 이에 따라 도시기능을 회복하고 주거환경을 개선하는 목적을 가진 정비사업에서 사업 종류에 따라 다른 임대주택 인수가격 기준을 적용하고 있어 형평성 측면에서 문제를 일으키는 요소로 작용하고 있음. 또한, 수익성이 중요한 주택정비사업에서 조합에게 불리한 조건이 형성되어 빠른 사업 추진에 걸림돌이 되고 있음.
- 이에 서울특별시의회는 소규모주택정비사업(모아타운 등) 대상지 내 임대주택 인수가격을 상향하는 내용의 시행령 개정을 신속히 추진할 것을 촉구함.

3. 이송처

- 국회, 국토교통부

소규모주택정비사업 대상지 내 임대주택 인수가격을 규정하는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행 령」 개정 촉구 건의안

서울특별시의회는 소규모주택정비사업(모아타운 등) 대상지 내 조합의 사업성을 개선하여 사업 진행을 원활하게 지원하기 위한 목적으로 개정된 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따라 임대주택 인수가격 규정을 위임받은 동법 시행령 개정을 촉구한다.

재개발·재건축 사업 등 정비사업에서 건설되는 임대주택을 조합으로부터 인수할 때 적용되는 인수가격은 표준건축비를 기준으로 되어 있어, 최근 높아진 공사비 상승을 반영하는 데 한계가 있는 실정이었다.

한편, 정부는 ‘건설경기 회복 지원방안 후속조치’로 2024년 12월 「도시 및 주거환경정비법 시행령」을 개정하여, 재개발사업에서 의무적으로 건설되는 임대주택을 지자체나 공기업에서 인수 시 조합에 지불하는 가격을 조정하여 임대주택의 인수가격을 기존 ‘표준건축비’ 기준에서 ‘기본형 건축비의 80%’로 적용, 실질적으로 임대주택 인수를 상향하도록 하였다.

이에 따라, 소규모주택정비사업에서도 재개발사업처럼 인수가격을 현실

화해야 한다는 목소리가 커졌고, 지난 8월 표준건축비가 아닌 ‘기본형건축비’의 100분의 50 이상의 범위에서 임대주택을 인수하도록 하여 실질적인 임대주택 인수가의 현실화 내용을 담은 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정안이 국회에서 최종 의결되어 시행을 앞두고 있다.

그러나 인수가격 절차, 방식, 가산액 등의 구체적인 사항을 시행령을 통하여 규정하도록 위임하고 있어, 신속한 주택공급이라는 목적 아래 조합 및 주민측은 신속하고 명확한 시행령 개정을 요청하고 있는 상황이다.

도시기능을 회복하고 주거환경을 개선하는 목적을 가진 정비사업에서 사업 종류에 따라 다른 임대주택 인수가격 기준을 적용하고 있어 형평성 측면에서 문제를 일으켰던 요소를 제거하고, 상위 법령에서 정한 사항을 충실히 이행하기 위한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령」의 신속한 마련과 지침 이행이 절실한 실정이다.

이에 서울특별시의회는 소규모주택정비사업(모아주택·타운) 대상지 내 임대주택 인수가격과 관련하여 임대주택의 실질적 가치 반영을 통해 서울시 모아타운 사업의 활성화를 도모하고자 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 개정안에 발맞춰 동법 시행령 개정안 마련을 신속히 추진할 것을 촉구하는 바이다.

2025. 10.

서울특별시의회 의원 일동