

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

심사보고

의안 번호	3311
----------	------

2025. 12. 17.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2025. 10. 20. 최기찬 의원 발의
 - 회부일자: 2025. 10. 23.
 - 상정 및 의결일자
- 제333회 정례회 제4차 주택공간위원회 (2025. 12. 17. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (최기찬 의원)

1. 주문

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

2. 제안이유

가. 소규모주택정비사업의 일환으로 추진되고 있는 모아주택·타운 사업 대

상지는 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.

- 나. 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.
- 다. 이에 따라 도시기능을 회복하고 주거환경을 개선하는 목적을 가진 정비 사업에서 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.

III. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 이 건의안은 소규모주택정비사업(일명 ‘모아주택’)의 활성화를 위해 해당 사업으로 확보되는 공공임대주택의 인수가격을 현실화하는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」(이하 ‘법’)의 개정사항을 반영하여 시행령을 신속히 개정할 것을 정부에 촉구하려는 것임.
- 금년 8월 26일 개정¹⁾된 법 제43조의5 및 제49조의2는 소규모재개발·소규모재건축사업, 그리고 소규모주택정비 관리지역(이하 ‘관리지역’)²⁾에서

1) 법률 제21040호, 2025.8.26. 개정, 2026.2.27. 시행

2) 노후·불량건축물에 해당하는 단독주택 및 공동주택과 신축 건축물이 혼재하여 광역적 개발이 곤란한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 소규모주택정비사업을 계획적·효율

추진되는 소규모주택정비사업에서 용도지역이 변경된 경우 또는 용적률 완화에 따른 임대주택의 인수가격을 ‘표준건축비’에서 ‘기본형건축비의 100분의 50 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율’로 변경하고, 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 금액을 가산할 수 있도록 한 것으로, 2026년 2월 27일 시행될 예정이며, 지난 10월 22일부터 12월 1일까지는 이에 대한 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 일부개정령안」이 입법예고³⁾되었음(검토보고서 복임2. 참고)⁴⁾.

<빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 개정사항>

현 행	개 정('25.8.26 개정, '26.2.27. 시행)
<p>제43조의5(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수) ①~② (생략)</p> <p>③ 제1항에 따른 임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다.</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 인수된 주택은 대통령령으로 정하는 임대주택으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>제49조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ①~③ (생략)</p>	<p>제43조의5(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수) ①~② (현행과 같음)</p> <p>③ 제1항에 따른 임대주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기본형건축비(이하 “기본형건축비”라 한다)의 100분의 50 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다.</p> <p>④ 제3항에 따라 임대주택의 공급가격을 산정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다.</p> <p>제49조의2(자율주택정비사업, 소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ①~③ (현행과 같음)</p>

적으로 추진하기 위해 법 제43조의2에 따라 소규모주택정비 관리계획이 승인·고시된 지역을 말함 (법 제2조제1항제9호).

3) 국토교통부 공고 제2025-1129호(2025.10.22.)

4) 임대주택 인수가격을 ‘기본형건축비의 80%’로 규정하고, 소규모주택사업별로 기본형건축비 산정 시점을 규정함

- ▲ 가로주택정비사업, 소규모재건축사업, 소규모재개발사업: 분양공고를 한 날 직전에 고시된 기본형건축비
- ▲ 자율주택사업: 준공인가 고시일 또는 공사완료 고시일 직전에 고시된 기본형건축비

<p>④ 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.</p> <p>⑤ 공공시행자등은 제4항에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우 그 초과한 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사 등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>⑥ (생 략)</p> <p>⑦ 제2항, 제3항 또는 제5항에 따른 주택 등의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다.</p> <p>⑧ 제2항, 제3항, 제5항 및 제7항에 따라 인수된 주택 등은 대통령령으로 정하는 임대주택 등으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택 등의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p><신 설></p>	<p>④ 자율주택정비사업의 사업시행자 또는 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.</p> <p>⑤ 자율주택정비사업의 사업시행자 또는 공공시행자등은 제4항에 따라 법적상한용적률을 초과하여 건축하는 경우 그 초과한 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그려하지 아니하다.</p> <p>⑥ (현행과 같음)</p> <p>⑦ 제2항, 제3항 또는 제5항에 따른 주택 등의 공급가격은 기본형건축비의 100분의 50 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다.</p> <p>⑧ 제7항에 따라 주택 등의 공급가격을 산정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다.</p> <p>⑨ 제2항, 제3항, 제5항, 제7항 및 제8항에 따라 인수된 주택 등은 대통령령으로 정하는 임대주택 등으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택 등의 인수를 위한 절차와 방법, 가격 산정 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>
---	---

- '표준건축비'는 「공공주택 특별법」 제50조의4 및 같은 법 시행령 제57조에 따른 특별수선충당금의 적립요율을 정하기 위한 가격으로, 국토교통부가 고시하여 3년마다 타당성을 재검토하고 있음. 따라서 최근 급

격한 공사비 상승 등 시장상황 변화를 즉각적으로 반영하기 어려워 인수 가격 산정의 현실화가 필요하다는 지적이 있어 왔음⁵⁾.

- 반면, ‘기본형건축비’는 「주택법」 제57조에 따라 분양가상한제 적용주택의 분양가격을 구성하는 택지비와 건축비 중 건축비 산정의 기준이 되는 가격으로, 국토교통부가 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」을 매년 2회(매년 3월, 9월) 고시하고 있어 ‘표준건축비’에 비해 시장 여건 변화를 보다 신속하게 반영할 수 있음.
 - 참고로, 2024년 12월에는 재개발사업에서 의무적으로 건설되는 임대주택의 인수가격을 ‘표준건축비’에서 ‘기본형 건축비의 80%’로 적용하도록 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’) 시행령이 개정되어 시행 중인데, 현재 고시⁶⁾된 두 가격을 비교하면 기본형건축비의 80%는 표준건축비보다 약 1.46배 높은 수준인 것으로 확인됨⁷⁾.

5) “최기찬 서울시의원, “모아주택 임대주택, 서울시와 SH 혈값 인수 그만해야””(2025.9.4. 서울자치신문)

6) <공공건설임대주택 표준건축비(2023.2.21. 전부개정)>, <분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용(2025.9.15. 일부개정)>

7) 「서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 일부개정조례안 검토보고서」(의안번호 2570) 참고.

<표준건축비와 기본형건축비(80%)의 비교>

(출처: 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 일부개정법률안 검토보고」 (의안번호 제2202462호, 2203640호) 재구성)

구분	표준건축비	기본형건축비
근거	「공공주택 특별법」, 「공공건설임대주택 표준건축비」	「주택법」, 「분양가상한제 적용주택의 기본형건축비 및 가산비용」
용도	특별수선총당금 산정	분양가상한제 적용주택 분양가격 산정
산정 기준	지상층	지상층+지하층
고시 주기	고시 이후 3년마다 타당성 검토	매년 2회 물가 변동률을 감안하여 고시
단가	“5층 이하 층수, 40제곱미터 이하” 면적 기준 건축비 단가 1,126.7천원/m ² (2,060천원 × 0.8) / 1,126.7천원 ≈ 1.46	2,060천원/m ²

- 따라서, 도시정비법에 따른 재개발·재건축사업과의 형평성, 모아타운·모아주택의 활성화를 통한 서울 주택공급 확대효과 등을 고려할 때, 소규모주택정비사업으로 확보되는 공공임대주택의 인수가격 산정기준을 기본형건축비로 개정하는 법 시행일이 임박해진 상황에서, 하위법령의 개정과 시행이 신속하고 차질없이 이루어져야 할 필요가 있음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

V. 토론요지 : 없음

VII. 심사결과 : 원안 가결(출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견 요지 : 없음

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 반영하는데 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 인수가를 상향하도록 하였다.

이에 따라, 소규모주택정비사업에서도 재개발사업처럼 인수가격을 현실화해야 한다는 목소리가 커졌고, 지난 8월 표준건축비가 아닌 ‘기본형건축비’의 100분의 50 이상의 범위에서 임대주택을 인수하도록 하여 실질

적인 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