

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

검토보고

의안 번호	3311
----------	------

2025. 12. 17.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2025. 10. 20. 최기찬 의원 발의(2025. 10. 23. 회부)

2. 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.

3. 제안이유

- 가. 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.
- 나. 현재 재개발사업에서는 2024년 7월 개정 시행된 「도시 및 주거환경정

비법 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.

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 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 추진되는 소규모주택정비사업에서 용도지역이 변경된 경우 또는 용적률 완화에 따른 임대주택의 인수가격을 ‘표준건축비’에서 ‘기본형건축비의 100분의 50 이상으로서 대통령령으로 정하는 비율’로 변경하고, 대통

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

령령으로 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(붙임2. 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>④ 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.</p> <p>⑤ 공공시행자등은 제4항에 따라 법적상한용적률</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> <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 공공시</p>

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

을 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.

⑥ (생 락)

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.

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.

<신 설>

행자등은 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.

⑥ (현행과 같음)

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.

⑧ 제7항에 따라 주택 등의 공급가격을 산정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 금액을 가산할 수 있다.

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.

- ‘표준건축비’는 「공공주택 특별법」 제50조의4 및 같은 법 시행령 제57조에 따른 특별수선충당금의 적립요율을 정하기 위한 가격으로, 국토교통부가 고시하여 3년마다 타당성을 재검토하고 있음. 따라서 최근 급격한 공사비 상승 등 시장상황 변화를 즉각적으로 반영하기 어려워 인수 가격 산정의 현실화가 필요하다는 지적이 있어 왔음⁵⁾.

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

- 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⁾.

<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

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.

- 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.

의안심사지원팀장 강 대 만	02-2180-8204
입 법 조 사 관 조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(현행)(p.7)

[붙임2] 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 일부개정령안」

입법예고 신·구조문대비표(p.9)

불임1

관계법령

■ 「빈집 및 소규모주택에 관한 특례법」(현행)

- 제43조의5(관리지역에서의 임대주택의 공급 및 인수) ① 사업시행자는 관리지역에서 소규모주택정비사업의 시행으로 제43조의4제2항에 따라 용도지역이 변경된 경우 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역에서의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례(이하 “시·군조례”라 한다)로 정한 용적률을 뺀 용적률의 100분의 50 이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 임대주택을 건설하여 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 이 경우 사업시행자는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택에 관한 사항을 시·도지사, 시장·군수등 또는 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.
- ② 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 관리지역에서 제17조제3항 또는 제18조제1항에 따라 공동 또는 단독으로 소규모주택정비사업을 시행하는 경우 사업시행자는 제1항에도 불구하고 변경된 용도지역에서의 용적률에서 종전의 용도지역의 용적률을 뺀 용적률의 100분의 15 이상 100분의 30 이하의 범위에서 시·도조례로 정하는 비율 이상이 되도록 임대주택을 건설하여야 한다.
- ③ 제1항에 따른 임대주택의 공급가격은 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따라 국토교통부장관이 고시하는 공공건설임대주택의 표준건축비로 하며, 부속토지는 시·도지사, 시장·군수 등 또는 토지주택공사등에게 기부채납한 것으로 본다.
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 인수된 주택은 대통령령으로 정하는 임대주택으로 활용하여야 한다. 이 경우 주택의 인수를 위한 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 제49조의2(소규모재개발사업 및 소규모재건축사업의 용적률 등에 관한 특례) ① 제2조제1항제3호라목에 따른 역세권에서 시행하는 소규모재개발사업의 사업시행구역은 제29조에 따른 사업시행계획인가가 있는 날부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호 가록 및 같은 조 제2항에 따라 주거지역을 세분하여 정하는 지역 중 대통령령으로 정하는 지역으로 결정·고시된 것으로 보아 법적상한용적률까지 용적률을 정할 수 있으며, 이 경우 제27조에 따른 통합심의를 거쳐야 한다. 다만, 시장·군수등이 지역여건 등을 고려하여 시·도조례에서 정하는 바에 따라 해당 사업시행구역의 일부를 종전 용도지역으로 그대로 유지하는 내용으로 사업시행자의 지정, 주민합의체의 구성 또는 조합설립인가 고시를 한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ② 소규모재개발사업을 시행하는 사업시행자는 제1항에 따른 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시·군조례로 정한 용적률(용도지역이 변경된 경우 종전의 용도지역의 용적률을 말한다)을 초과한 경우 그 초과한 용적률의 100분의 50 이하로서 시

• 도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 대통령령으로 정하는 주택 등 건축물을 건설하여 시 · 도지사, 시장 · 군수등 또는 토지주택공사등에 공급하여야 한다.

- ③ 제49조제1항에도 불구하고 소규모재건축사업을 시행하는 사업시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 시 · 군조례로 정한 용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률까지 건축할 수 있다. 이 경우 사업시행자(제18조제1항제1호에 따라 소규모재건축사업을 시행하는 경우의 사업시행자는 제외한다)는 시 · 군조례로 정한 용적률을 초과하는 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. <신설 2023. 4. 18.>
- ④ 공공소규모재건축사업을 시행 또는 대행하는 공공시행자등은 법적상한용적률에도 불구하고 제27조에 따른 통합심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 건축할 수 있다.
- 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 토지주택공사등에 공급하여야 한다. 다만, 제18조제1항제1호에 따라 공공소규모재건축사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑥ 사업시행자는 제2항부터 제5항까지에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 시 · 군조례로 정한 용적률을 초과하여 건축하려는 경우에는 건축설계가 확정되기 전에 미리 주택 등 건축물에 관한 사항을 시 · 도지사, 시장 · 군수등 또는 토지주택공사등과 협의한 후 이를 사업시행계획서에 반영하여야 한다.
- 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.
- 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.

붙임2

「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 시행령 일부개정령안」 입법예고 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제38조의6(소규모주택정비 관리지역에서의 임대주택의 인수) ① 법 제43조의5제1항 전단에 따른 임대주택은 시·도지사, 시장·군수등, 토지주택공사등의 순서로 인수할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 임대주택의 인수 절차와 방법 등에 관하여는 제33조제2항 및 제41조제3항·제4항을 준용한다.</p> <p><u><신 설></u></p>	<p>제38조의6(소규모주택정비 관리지역에서의 임대주택의 인수) ① (현행과 같음)</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>③ 법 제43조의5제3항에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 80을 말한다.</p> <p>④ 법 제43조의5제3항에 따른 기본형건축비의 산정 시점은 다음 각 호의 구분에 따른다.</p> <p>1. 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업: 제32조에 따른 분양공고를 한 날 직전에 고시된 기본형건축비(분양공고를 한 날이 법 제26조에 따른 심의 결과를 통지 받은 날부터 3년이 경과한 경우에는 3년이 경과한 날 직전에 고시된 기본형건축비를 말한다)</p> <p>2. 자율주택정비사업: 법 제39조제3항에 따른 준공인가 고시일 또는 법 제39조제4항에 따른 공사완료 고시일 직전에 고시된 기본형건축비</p> <p>⑤ 법 제43조의5제4항에 따라 기본형건</p>
<p><u><신 설></u></p>	

	<p><u>축비에 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」별표 1의3 각 호의 비용을 가산할 수 있다.</u></p> <p><u>⑥ 법 제43조의5제5항 -----</u> ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p>
<u>③ 법 제43조의5제4항 전단에서 “대통령령으로 정하는 임대주택”이란 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호・제3호・제3호의2 및 제4호의 국민임대주택・행복주택・통합공공임대주택 및 장기전세주택을 말한다.</u>	<u>제41조의3(자율주택정비사업, 소규모재개발사업 및 소규모재건축사업으로 건설하는 주택 등의 인수 등) ① (생 략)</u>
<u><신 설></u>	<u>제41조의3(자율주택정비사업, 소규모재개발사업 및 소규모재건축사업으로 건설하는 주택 등의 인수 등) ① (현행과 같음)</u>
<u>② 법 제49조의2제8항 전단에서 “대통령령으로 정하는 임대주택”이란 제1항 제1호의 주택을 말한다.</u>	<u>② 법 제49조의2제7항 및 제8항에 따른 주택 등의 공급가격에 관하여는 제38조의6제3항부터 제5항까지를 준용한다.</u>
<u>③ 법 제49조의2제8항 후단에 따른 주택 등의 인수 절차와 방법에 관하여는 제33조제2항, 제38조의6제1항 및 제41조제3항・제4항을 준용한다.</u>	<u>③ 법 제49조의2제9항 -----</u> ----- -----. <u>④ 법 제49조의2제9항 -----</u> ----- ----- -----.