

보도시점 : 2025. 11. 3.(월) 11:00 이후(11. 4.(화) 조간) / 배포 : 2025. 11. 3.(월)

<9.7 주택공급 확대방안 후속조치> 주택건설사업 인허가 부담 완화한다

- 용도지역 간 변경 시 기부채납 상한 규정(최대 25% 이내), 경감규정 신설 등

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 「주택공급 확대방안」(9.7.)의 후속조치로 주택 건설사업 인허가 시 도로, 공원 등의 과도한 기반시설 기부채납을 방지하고, 사업 여건을 개선하기 위해 마련한 「주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준」 일부개정고시안을 20일간 행정예고(11.4~11.24)한다.

○ 「주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준」은 주택사업 시 합리적인 수준의 기부채납이 이루어질 수 있도록 기부채납 부담 수준*을 규정하기 위해 제정('16.6.30)되었으며, 사업승인권자(지자체)는 인허가 과정에서 추가적인 기부채납을 요구할 수 없도록 제한하고 있다.

* 기반시설 기부채납 기준부담률은 사업부지 면적의 8% 이내, 건축위원회 심의로 최대 50% 강화(→12%) 또는 친환경건축물 인증 시 최대 15% 경감(→6.8%) 가능

○ 이번 개정안은 별도의 제한 없이 부과할 수 있었던 용도지역 간 변경 시 기부채납 부담률을 제한하고, 공업화주택 인정 시 부담률 경감규정 신설 등을 통해 주택건설사업자의 기부채납 부담을 완화하려는 취지다.

□ 이번에 행정예고하는 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 용도지역 간 변경 시 기반시설 기부채납 부담률 제한

○ 주택사업 인허가 시 용도지역 간 변경(예: 제3종주거지역→준주거지역)이 이루어지는 경우 기준부담률(8%)에 17%p를 추가하여, 사업부지 면적의 최대 25%까지만 기반시설 기부채납을 요구할 수 있도록 규정을 신설한다.

- 현재는 용도지역 내 변경(예: 제1종주거지역→제3종주거지역)이 이루어지는 경우 기준부담률에 10%p를 추가(최대 18%)할 수 있도록 제한하고 있으나,

용도지역 간 변경의 경우에는 승인권자가 별도 제한 없이 기부채납을 부과할 수 있도록 규정하고 있어 주택건설사업자에게 과도한 부담을 부과하는 사례가 발생하였다.

② 공업화주택 인정 시 기부채납 경감 기준 신설

○ 모듈러, PC 등 공업화 공법을 적용한 공업화주택은 신속 공급, 환경 보호, 산재 저감, 시공품질 개선 등의 장점이 있는 신기술임을 고려하여, 공업화주택 인정을 받은 경우 친환경건축물 인증과 동일하게 기부채납 기준부담률을 최대 15%까지 경감할 수 있도록 개정한다.

- 이에 따라, 공업화주택 인정과 친환경건축물 인증을 모두 받은 경우, 경감규정을 중복하여 최대 25%까지 적용할 수 있도록 허용한다.

□ 국토교통부 김영아 주택건설공급과장은 “사업자의 기부채납 부담 수준을 완화하여 과도한 기부채납으로 인한 공급이 저해되는 사례가 줄어들 것으로 기대한다”며, “관계기관 협의 및 행정예고 과정에서 나온 의견을 적극 검토하고, 관련 내용을 지자체에 안내하는 등 조치할 계획”이라고 밝혔다.

○ 또한, “지난 9월 발의된 「주택법」 개정안*(9.30 손명수 의원 대표발의)을 통해 주택건설사업계획 승인 시 통합심의 대상이 확대되면 인허가 기간이 6개월 이상 단축될 수 있을 것으로 예상된다”며, “주택사업 인허가 제도 개선을 통해 사업자 불편을 적극 해소해 나가겠다”고 밝혔다.

* (개정안 주요내용) 「주택법」 상 통합심의 대상에 교육환경평가, 재해영향평가 및 소방성능평가를 포함하여 인허가 기간 단축

□ 개정안 전문은 11월 4일부터 국토교통부 누리집(www.molit.go.kr)의 “정책자료 - 법령정보 - 입법예고”에서 확인 가능하며, 우편 또는 누리집을 통해 의견을 제출할 수 있다

담당 부서	국토교통부 주택건설공급과	책임자	과 장	김영아 (044-201-3364)
		담당자	서기관	이광우 (044-201-3369)
			주무관	이현영 (044-201-3370)

참고

「주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준」 개정안 주요내용

① 용도지역 간 변경 시 기부채납 부담률 상한선 규정(제2절 2-2-5 개정)

- (개정내용) 용도지역 간 변경*으로 용적률이 완화될 경우, 지자체는 기존 기부채납 최대 상한(8%)에 17%p까지만 추가 가능토록 제한

* (예) 주거지역(전용·일반) → 준주거지역 또는 상업지역

- 현행 규정상 용도지역 간 변경 시에는 기부채납 부담률의 상한선이 없으나*, 개정규정 적용 시 최대 25%**까지만 기부채납 요구 가능

* 용도지역 내 변경(예: 제1종일반주거→제3종일반주거) 시에는 최대 10%p 추가 가능

** 기준부담률(사업부지 면적의 8%)에 용도지역 간 변경에 따른 17%p 추가 시

< (개정 후) 주택건설사업 기반시설 기부채납 부담률 기준 >

사업 유형	최대 부담률 (사업부지 면적 대비)		
	친환경건축물 인증 경감 적용 시	기준부담률	건축위원회 심의로 강화 적용 시
① 일반 주택건설사업	6.8%	8%	12%
② 용도지역 내 변경 시	16.8%	18%	22%
③ 용도지역 간 변경 시	23.8%	25%	29%

② 공업화주택 인정에 따른 기부채납 경감률 기준 신설(제2절 2-2-2 개정)

- (개정내용) 공업화주택 인정을 받은 경우, 기준부담률(8%)을 최대 15%까지 경감(→6.8%)할 수 있도록 허용

- 현재 제로에너지건축물 인증을 받은 경우 15% 경감 중으로, 공업화주택 인정과 중복 적용 시 최대 25%까지 경감 가능(→6%)

< (개정 후) 친환경인증 등에 따른 기반시설 기부채납 부담률 경감기준 >

사업 유형	최대 부담률 (사업부지 면적 대비)			
	기준부담률	친환경건축물 인증 획득 시	공업화주택 인정 획득 시	친환경인증+ 공업화인정 획득 시
① 일반 주택건설사업	8%	6.8%		6%
② 용도지역 내 변경 시	18%	16.8%		16%
③ 용도지역 간 변경 시	25%	23.8%		23%