



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 장기공공임대주택 용적률 특례 신설 》

■ 이강일의원 대표발의(의안번호 제2214258호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 이강일의원 대표발의(제2214258호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 장기공공임대주택 용적률 특례 신설(안 제40조의6제2항 신설)	2

I. 이강일의원 대표발의(제2214258호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이강일의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 11. 14.

다. 회 부 일 : 2025. 11. 17.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공공주택사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우 용적률의 제한 등의 사항에 대하여 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데, 장기간 서민의 주거 안정을 지원하기 위하여 제공하는 장기 공공임대주택에 한하여 용적률 제한을 두지 아니함으로써 기존에 비해 더 많은 주택을 신속하게 공급할 수 있도록 정책을 마련해야 한다는 의견이 제기됨.

이에 장기공공임대주택에 대한 용적률 특례를 부여하여 교통 및 기반시설이 양호한 입지에 장기공공임대주택 공급이 활성화될 수 있도록 하고, 국민의 주거생활 개선에 기여하는 제도적 기반을 마련하고자 함(안 제40조의6).

3. 검토의견

가. 장기공공임대주택 용적률 특례 신설(안 제40조의6제2항 신설)

현행	개정안
제40조의6(건축기준 등에 대한 특례) (생략) <신설>	제40조의6(건축기준 등에 대한 특례) ① (현행 제목 외의 부분과 같음) ② 국토교통부장관은 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제2조제1호에 따른 장기공공임대주택에 대하여는 용적률의 제한을 두지 아니할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 ※ 적용례 : 이 법 시행 이후 최초로 제35조에 따른 공공주택에 대한 사업계획의 승인을 신청하는 경우부터 적용	

「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」(이하 “「장기임대주택법」”이라 한다) 상 장기공공임대주택¹⁾은 ①30년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정 및 주택도시기금을 지원받아 건설 또는 매입한 임대주택 또는 ②50년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설한 임대주택으로, 30년 이상 장기간 거주할 수 있도록 공급함으로써 저소득 서민의 주거 안정을 도모하기 위한 취지의 공공임대주택임.

1) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**장기공공임대주택**”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 30년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정 및 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 건설 또는 매입한 임대주택

나. 50년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설한 임대주택

장기공공임대주택을 포함한 공공주택은 건축물로서 원칙적으로 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “「국토계획법」”이라 한다) 상 용도지역²⁾에 따른 용적률³⁾의 최대한도가 규정되어 있으나, 「공공주택 특별법」 제40조의6⁴⁾에서는 공용재산 또는 공공용재산인 토지

2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제36조(용도지역의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

1. 도시지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.
 - 가. 주거지역: 주거의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역
 - 나. 상업지역: 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역
 - 다. 공업지역: 공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역
 - 라. 녹지지역: 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역
2. 관리지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.
 - 가. 보전관리지역: 자연환경 보호, 산림 보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
 - 나. 생산관리지역: 농업·임업·어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역
 - 다. 계획관리지역: 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역
3. 농림지역
4. 자연환경보전지역

3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제78조(용도지역에서의 용적률) ① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다.

1. 도시지역
 - 가. 주거지역: 500퍼센트 이하
 - 나. 상업지역: 1천500퍼센트 이하
 - 다. 공업지역: 400퍼센트 이하
 - 라. 녹지지역: 100퍼센트 이하
2. 관리지역
 - 가. 보전관리지역: 80퍼센트 이하
 - 나. 생산관리지역: 80퍼센트 이하
 - 다. 계획관리지역: 100퍼센트 이하
3. 농림지역: 80퍼센트 이하
4. 자연환경보전지역: 80퍼센트 이하

「건축법」

제56조(건축물의 용적률) 대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율(이하 “용적률”이라 한다)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.

에서 공공주택사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우 용적률에 대하여 완화된 기준을 적용⁵⁾할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 개정안은 공공주택 중 장기공공임대주택에 대해서는 용적률 제한을 삭제하는 특례를 신설하려는 것으로서, 장기공공임대주택 공급 부지가 제한적인 상황에서 교통 및 기반시설이 양호한 지역에 장기공공임대주택 공급을 확대하는데 도움이 되는 측면이 있어 보임.

다만, 용적률의 한도를 높이는 것이 아닌 용적률 제한 자체를 삭제하는 것은 그 밖의 토지이용 행위에 대한 용적률 규제와의 형평성 측면에

4) 「공공주택 특별법」

제40조의6(건축기준 등에 대한 특례) 국토교통부장관은 제40조의2제1항제1호의 토지에 건설하는 공공주택사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 다음 각 호의 사항에 대하여 완화된 기준을 정하여 시행할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 제78조에 따른 건폐율 및 용적률의 제한
2. 「건축법」 제2조제1호, 제42조, 제43조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 대지의 범위, 대지의 조정, 공개 공지, 대지 안의 공지, 건축물의 건폐율·용적률·높이 등 건축 제한

제40조의2(공용재산·공공용재산인 토지 등에서의 공공주택사업에 대한 특례) ① 대통령령으로 정하는 공공건설임대주택을 공급하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지를 대통령령으로 정하는 비율 이상 포함하는 토지에서 공공주택사업을 시행하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에도 불구하고 「건축법」 제2조제2항에 따른 판매시설, 업무시설, 숙박시설 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 시설물을 공공주택과 함께 건설할 수 있다. 이 경우 제2조제2호 후단에 따른 주택비율은 적용하지 아니한다.

1. 「국유재산법」 제6조제2항제1호·제2호 및 「공유재산 및 물품 관리법」 제5조제2항제1호·제2호에 따른 공용재산과 공공용재산

5) 「공공주택 특별법 시행령」

제35조(공용재산·공공용재산인 토지에서의 건축기준 등에 관한 특례) ① 법 제40조의6 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다.

2. 용적률: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 법 시행령 제85조제1항 각 호에서 정한 용적률의 상한을 적용한다. 이 경우 용적률을 산정할 때 다음 각 목의 구조물 또는 시설을 설치한 경우에는 해당 구조물 또는 시설의 면적은 연면적에 포함하지 아니한다.

가. 인공지반

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설인 주차장

서 검토가 필요한 측면이 있으며, 장기공공임대주택 건설 과정에서 주변 지역의 경관, 환경 문제 등도 발생할 소지가 있음.

그러므로 개정안과 같이 장기공공임대주택에 대한 용적률 제한을 삭제하는 특례를 부여하는 것은 용도지역별 용적률을 규정한 취지와 장기공공임대주택 공급 확대 필요성 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있을 것임.

개정안에 대하여 국토교통부는 용적률은 용도지역별 기반시설 용량 및 경관, 환경 등과 직결되는 도시밀도 관리수단으로 용적률 제한을 삭제할 경우 다른 토지이용 규제(건폐율, 높이제한 등)와의 체계적 정합성이 무너지며,

교통체증, 주차난 등 기반시설 부족 및 일조권, 조망권 등 주거 환경 악화 등 장기공공임대주택의 주거품질을 오히려 떨어뜨릴 우려가 있다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574