

의안번호	2216756
의 퇴 인	복기왕의원
회 답 일	2026.2.19.
추계번호	26B0836

공공주택 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제49조의11 신설 (특화형 공공임대주택에 관한 특례)	공공주택사업자는 1인 가구, 청년층, 장애인, 고령자 등 입주자의 특성 및 주거 수요에 대한 맞춤형 공간구성과 통합적 서비스 제공을 통하여 입주자의 삶의 질 향상과 자립 지원, 공동체 활성화에 기여하는 공공임대주택(이하 “특화형 공공임대주택”이라 한다)을 제2조에 따른 공공건설 임대주택 또는 공공매입임대주택 방식으로 공급할 수 있음(제1항)	재량규정
		공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특화형 공공임대주택의 운영·관리를 해당 분야에 관한 전문성과 역량을 갖춘 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합, 그 밖에 「민법」 등 다른 법률에 따라 설립된 비영리법인 등에게 위탁할 수 있음. 이 경우 그 운영·관리에 필요한 경비를 예산의 범위 내에서 지원할 수 있음(제2항)	재량규정
		제2항에 따른 특화형 공공임대주택의 운영·관리를 위탁 받은 자(이하 “운영기관”이라 한다)가 임대보증금의 전부 또는 일부를 보유·관리하는 경우 해당 특화형 공공임대주택의 임대보증금 반환을 보장하기 위하여 운영기관은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 임대보증금 반환을 보장하는 보험에 가입하여야 함. 이 경우 운영기관의 요건, 보증의 범위 및 방식, 공공주택사업자의 관리·감독 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정함. 다만, 운영기관의 재무구조와 특화형 공공임대주택의 규모 등을 고려하여 보증이 필요하지 아니하거나 보증이 적합하지 아니하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니함(제3항)	의무규정
		특화형 공공임대주택의 입주 자격, 임대조건, 제공되는 서비스의 품질기준, 운영기관의 선정·평가 및 관리 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정함(제4항)	의무규정
		국가와 지방자치단체는 특화형 공공임대주택의 공급 및 운영·관리에 관하여 민간의 전문성을 활용할 수 있도록 필요한 시책을 수립하고, 입주자 공동체 활성화 지원방안 등 재정적, 행정적 지원책을 마련하도록 노력하여야 함(제5항)	의무규정
		공공주택사업자는 특화형 공공임대주택의 효율적인 공급·운영을 지원하기 위하여 운영기관에 대한 컨설팅, 교육 등 필요한 지원업무를 수행하는 특화형 공공임대주택 운영 지원센터를 둘 수 있음. 이 경우 국가와 지방자치단체는	재량규정

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
		그 지원업무를 수행하는데 드는 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있음(제6항)	
		국토교통부장관, 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장 및 제4조에 따른 공공주택사업자는 특화형 공공임대주택의 효과적인 공급 및 운영을 위하여 상호 긴밀히 협력하고 관련 정보 및 자원을 공유하여야 하며, 공동으로 사업을 시행할 수 있음(제7항)	재량규정

Ⅱ. 미첨부 근거 규정 및 상세 사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	추계여부	비고
1	안 제49조의11 신설 (특화형 공공임대주택에 관한 특례)	×	• 제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세 사유

가. 특화형 공공임대주택 공급 및 위탁 운영 경비 지원(안 제49조의11제1항·제2항 신설)

- 개정안은 공공주택사업자가 입주자의 특성 및 주거 수요에 대한 맞춤형 공간구성과 통합적 서비스가 제공되는 특화형 공공임대주택을 공급할 수 있도록 하고, 그 운영·관리를 사회적기업, 사회적협동조합, 비영리법인 등에게 위탁할 수 있도록 하며, 필요한 경비의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있도록 규정하고 있음

- 이에 따라 공공주택사업자가 특화형 공공임대주택을 공급·운영하는 과정에서 건설비, 매입비, 위탁운영비, 주거서비스 지원비 등 추가재정소요가 발생할 수 있을 것으로 예상됨
- 그런데, 향후 특화형 공공임대주택의 공급방식, 연도별 공급물량 및 공급단가 등이 불확정적이고, 해당 주택의 운영·관리를 위탁받게 될 사회적기업, 사회적협동조합, 비영리법인 등의 사업내용과 규모에 따라 운영·관리경비의 지원 기준과 규모도 달라질 수 있어 추계에 필요한 기초정보가 불확정적인 상황이므로, 현시점에 추가재정소요를 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
 - － 국토교통부에 따르면, 현재 주택도시보증기금을 활용하여 특화형 공공임대주택 사업을 운영하고 있으며, LH를 통하여 특화형 공공임대주택 운영·관리를 위탁¹⁾하고 있으나 이에 대한 재정지원을 별도로 시행하고 있지는 않고 있음

나. 임대보증금 반환보장 보험 및 운영지원센터 등 지원(안 제49조의11제3항·제5항부터 제7항까지 신설)

- 개정안은 운영기관이 임대보증금을 보유·관리하는 경우 임대보증금 반환보장 보험가입을 의무화하고, 국가와 지방자치단체가 특화형 공공임대주택의 공급 및 운영·관리 등에 대한 재정적·행정적 지원책을 마련하며, 특화형 공공임대주택 운영 지원센터를 두는 경우 국가와 지방자치

1) 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」

제38조(특화형 매입임대주택 특례)

⑤ 특화형 매입임대주택 운영기관이 운영경비 등을 위하여 임대료 또는 관리비(임주금 등 명칭에 관계없이 입주자로부터 징수하는 일체의 금품을 말함)를 받고자 하는 경우에는 그 금액 및 대상자, 사유 등을 제7항에 따른 사업계획서 및 자체운영규정에 명시하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관 또는 공공주택사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 단체를 특화형 매입임대주택 운영기관으로 선정할 수 있다.

1. 「민법」 제32조에 따라 허가를 받은 비영리법인
2. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제2조에 따른 공익법인
3. 「협동조합 기본법」 제2조제1호에 따른 협동조합 및 제2조제3호에 따른 사회적 협동조합
4. 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업
5. 「고등교육법」 제2조제1호부터 제4호까지, 제2조제6호, 제2조제7호에 따른 학교
6. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제10호 따른 주택임대관리업자
7. 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업
8. 「소비자생활협동조합법」 제21조에 따라 설립된 조합
9. 「국토교통형 예비사회적기업 지정제도 및 사회적기업 인증 추천제도 운영지침」에 따른 국토교통형 예비사회적기업(도시재생분야)
10. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관
11. 「한국과학진흥재단법」에 따른 한국과학진흥재단이 출자한 특수 목적 법인

단체가 지원업무 비용을 지원할 수 있으며, 국토교통부장관, 관계 중앙행정기관의 장 등이 공동 사업을 시행할 수 있도록 규정하고 있음

- 이에 따라 공공주택사업자가 운영기관의 보증가입을 지원하거나, 국가와 지방자치단체가 재정적·행정적 지원책을 시행하고, 운영지원센터의 지원비용을 지원하며, 국가와 지방자치단체 등이 공동사업을 추진할 경우 추가재정소요가 발생할 수 있음
- 그런데, 운영기관이 가입할 임대보증금 반환보증 보험 가입대상과 적용범위, 보증의 범위·방식 및 예외사유, 운영기관의 선정·평가 및 관리 등이 하위 법령에 위임되어 있으며, 국가와 지방자치단체의 특화형 공공임대주택의 공급 및 운영·관리 등에 대한 재정적·행정적 지원책의 구체적인 내용과 지원수준, 운영지원센터 설치계획 및 지원 기준, 공동사업의 추진계획 및 비용 분담구조 등이 확정되지 않아 현시점에서 관련 비용을 합리적으로 추산하는 데 한계가 있음
 - 다만, 국토교통부가 발표한 특화형 공공임대주택 사업계획 및 승인물량은 [참고자료]를 통해 확인할 수 있음

Ⅲ. 부대의견

□ 없음

Ⅳ. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	예승우

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@nabo.go.kr

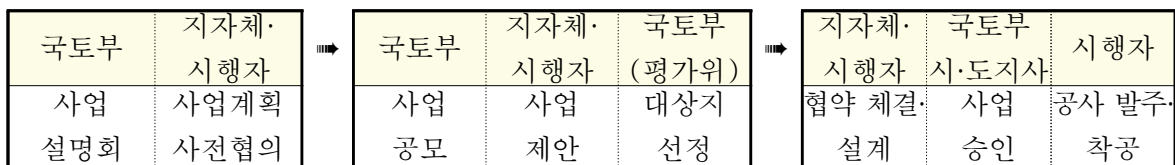
[참고자료] 특화형 공공임대주택 개요

국토교통부 제출자료

1. 특화형 건설임대

□ 사업추진 절차

- (사업응모) 지자체, LH, 지방공사 등 공공주택 사업자가 단독 또는 사업자간 공동으로 응모 가능
 - (공동응모) 지자체와 사업시행자는 사업규모, 사업비, 부담금 등 사업조건을 공모 신청 전 협의하고 제안서에 관련문서 첨부
 - (지방공사) 지방공사가 단독 응모하는 경우에는 지자체와 사전협의 필수



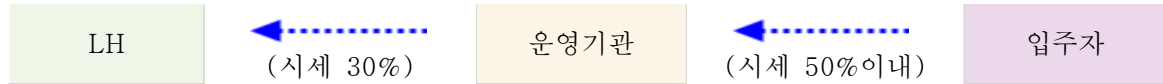
2. 특화형 매입임대

- (개념) 신축매입임대의 일종으로 건설단계부터 민간 수요맞춤형 공간 구성 및 서비스계획 반영한 특화형 매입임대주택 공급

공공매입임대와 특화형 매입임대 비교

분 야		공공 매입임대	특화형 매입임대
공통점	입주자	낮은 임대료(시세 50% 이하) + 안정적인 주거기간 보장(최대 20년)	
	정 부	신속한 주택 공급(1~2년 내 건설가능) + 주택 재고 증가(신축매입약정)	
	민간 사업자	건설비용 조기회수(단계별 대금 지급) + 분양 리스크X(LH 매입)	
차이점	주거공간	표준화된 주거공간 설계 (Top-down 방식으로 제시)	입주자 맞춤형 설계 (민간이 Bottom-up 방식으로 제안)
	공용공간	없 음 (커뮤니티시설 등 공용공간 매입X)	테마별 공용공간 매입 (커뮤니티시설, 근린생활시설 설치 가능)
	주거서비스	없 음 (공공주택사업자가 주택관리)	특화 서비스 제공 (민간 주거서비스기업이 주택 운영)

- (사업구조) LH가 공모에서 선정된 민간사업자와 매입약정을 체결, 건설 완료하면 LH가 매입 후 사업자가 직접 운영·관리 위탁



특화형 공공임대주택의 유형

유 형		법령상 근거	관리·운영	공모 실적 (단위 : 호)			
				'21	'22	'23	'24
공공 건설	고령자복지주택	「공공임대주택 공모 사업 업무처리지침」 (국토교통부훈령)	지자체 및 지방공사 등 공공주택사업자	1,258	818	1,060	1,060
	일자리연계형			2,095	543	2,887	2,247
	청년특화			—	—	—	1,146
	지역제한형			—	—	—	1,234
매입	민간제한형	「기존주택등 매입임대 주택 업무처리지침」 (국토교통부훈령)	사회적기업 등 민간사업자 (사업제한자) 위탁	1,000	1,350	1,400	1,300
	특정테마형 (청년, 예술인, 장애인, 고령자)			—	650	600	1,700

자료: 국토교통부 제출자료

특화형 공공임대주택 공모결과

구분	접수 호수 (접수건수)	선정 호수 (선정건수)	약정체결 호수 (체결건수)
2021년 (시범사업)	2,292호 (37건)	659호 (11건)	28 (1건)
2022년	1,237호 (23건)	341호 (7건)	30 (1건)
2023년	1,235호 (22건)	152호 (2건)	—
2024년	7,261호 (106건)	4,144호 (46건)	1,338호 (11건)
2025년	상반기 1차 민간제한형 : 513호 선정 하반기 2차 특정테마형 : 진행예정		

자료: 국토교통부 제출자료