



제432회 국회(임시회)  
제1차 국토교통위원회

# 주택법 일부개정법률안

## 검 토 보 고

《공동주택 공용부분의 임시주거시설 활용 등》

■ 임오경의원 대표발의(의안번호 제2214502호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

# 목 차

|                                                  |   |
|--------------------------------------------------|---|
| I. 제안경위 .....                                    | 1 |
| II. 제안이유 및 주요내용 .....                            | 1 |
| III. 검토의견 .....                                  | 3 |
| 1. 공동주택 공용부분의 임시주거시설 활용 등<br>(안 제20조의2 신설) ..... | 3 |

## I. 제안경위

가. 발 의 자 : 임오경의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 11. 24.

다. 회 부 일 : 2025. 11. 25.

## II. 제안이유 및 주요내용

최근 대형화재 등 재난 발생 시 피해주민을 즉시 수용할 공간이 부족하여 국가 및 지방자치단체의 긴급 대응체계에 과도한 부담이 발생하고 있으며, 특히 재난피해 주민은 공공·민간의 임시주거시설에 분산되어 생활불안, 정신적 충격, 회복지연 등 2차 피해에 노출되고 있는 실정임.

한편, 최근 건설된 공동주택 공용부분에는 입주민을 방문한 손님이 잠시 숙박할 수 있도록 만든 전용 공간으로 저렴한 가격으로 숙박을 해결할 수 있는 일명 게스트룸(이하 “공용숙박시설”이라 함)이라는 공동이용시설이 있는 경우가 있음.

해당 공용숙박시설을 평상시에는 게스트룸으로 활용하면서도 재난 발생 시 임시주거시설로 전환 가능하도록 하는 ‘재난대응형 주민공동시설’을 설치·운영할 필요가 있다는 의견이 있으나 이에 대한 법률의 근거규정이 부재한 상황임.

이에 공용숙박시설을 건설하면서 이를 임시주거시설로 활용하는 조건으로 사업계획을 승인할 수 있도록 하고, 이 경우에는 용적률을 완화

하여 적용할 수 있도록 하면서, 재난발생으로 인하여 구호권자가 해당 공동주택의 입주자대표회의에 공용숙박시설을 임시주거시설로 활용할 것을 요청한 경우에는 입주자대표회의가 이에 최대한 협조하도록 함으로써, 재난 발생시 임시주거시설의 확보를 원활하게 하려는 것임(안 제 20조의2 신설).

### Ⅲ. 검토의견

#### 1. 공동주택 공용부분의 임시주거시설 활용 등(안 제20조의2 신설)

| 현행   | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <신설> | <p><u>제20조의2(공동주택 공용부분의 임시주거시설 활용 등) ①</u><br/> <u>대통령령으로 정하는 호수 이상의 공동주택 건설 사업을 시행하려는 자는 제15조제1항에 따른 사업계획 승인 시 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공동주택의 공용부분 중 일부를 숙박이 가능한 주민 휴게를 위한 시설(이하 “공용숙박시설”이라 한다)로 건설하고, 이를 「재해구호법」 제4조의2제1항에 따른 임시주거시설(이하 “임시주거시설”이라 한다)로 활용하는 것을 조건으로 사업계획승인을 받을 수 있다. 이 경우 사업계획승인권자(건축허가권자를 포함한다)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 용도지역별 용적률 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.</u></p> <p><u>② 제1항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 경우 사업주체는 완화된 용적률의 1퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상에 해당하는 면적을 공용숙박시설로 건설하여야 한다.</u></p> <p><u>③ 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하기 전에 미리 용적률의 완화로 건설되는 공용숙박시설의 규모 등에 관하여 인수자와 협의하여 사업계획승인신청서에 반영하여야 한다.</u></p> <p><u>④ 제1항에 따라 완화된 용적률을 적용받아 건축된 공동주택의 입주자대표회의는 「재해구호법」 제2조제3호에 따른 구호기관이 공용숙박시설을 임시주거시설로 사용하는 것을 요청한 경우에는 최대한 협조하여야 한다.</u></p> |

| 현행                                                                                                                                                       | 개정안                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                          | ⑤ <u>공용숙박시설의 시설 기준, 공용숙박시설의 임시주거시설 사용 절차 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</u> |
| <p>※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행</p> <p>※ 공용주거시설 건설을 포함한 사업계획승인에 관한 적용례 : 개정규정은 이 법 시행 이후 제15조에 따른 사업계획승인(착공신고 이전에 변경승인을 신청하는 경우를 포함한다)을 신청하는 경우부터 적용</p> |                                                                           |

안 제20조의2는 대통령령으로 정하는 호수 이상의 공동주택 건설 사업을 시행하려는 자가 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 공동주택의 공용부분 중 일부를 숙박이 가능한 주민 휴게를 위한 시설(이하 “공용숙박시설”이라 함)로 건설하고 이를 「재해구호법」 제4조의2제1항<sup>1)</sup>에 따른 임시주거시설로 활용하는 것을 조건으로 주택건설사업계획승인을 받을 수 있도록 하면서(제1항 전단),

1) 「재해구호법」

제4조의2(임시주거시설의 사용 등) ① 구호기관은 재해로 주거시설을 상실하거나 주거가 사실상 불가능한 상황에 처한 이재민등의 구호를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 임시주거시설로 사용할 수 있다.

1. 「정부조직법」에 따른 중앙행정기관이 운영하는 숙박시설 또는 교육훈련시설·연수시설 내의 숙박시설
2. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따른 정부출연연구기관이 운영하는 숙박시설 또는 교육훈련시설·연수시설 내의 숙박시설
3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 운영하는 숙박시설 또는 교육훈련시설·연수시설 내의 숙박시설
4. 지방자치단체가 운영하는 숙박시설 또는 교육훈련시설·연수시설 내의 숙박시설
5. 「의료법」 제3조제2항제3호에 따른 병원급 의료기관의 시설 중 구호기관이 임산부, 중증장애인, 노인 등 대통령령으로 정하는 구호약자의 구호를 위하여 필요하다고 인정하는 시설
6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설

② 구호기관이 제1항 각 호에 따른 시설을 임시주거시설로 사용하기 위하여는 미리 해당 시설의 운영기관장 또는 운영책임자와 협의하여야 한다. 이 경우 해당 시설의 운영기관장 또는 운영책임자는 정당한 사유가 없는 한 협의에 응하여야 한다.

이 경우 사업계획승인권자(건축허가권자 포함)는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 용도지역별 용적률 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 기준에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있고(제1항 후단), 사업주체는 완화된 용적률의 1퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율 이상에 해당하는 면적을 공용숙박시설로 건설하도록 하려는 것임(제2항).

개정안은 재난 발생 시 피해주민을 열악한 임시주거시설이 아닌 온전한 주거공간에 신속하게 수용할 수 있도록 하여 피해주민 보호를 강화하고, 민간 인프라를 활용함으로써 공공 재정투입을 절감하려는 취지의 입법으로 이해됨.

다만, 용적률 완화로 인한 혜택을 받는 대상과 공용숙박시설의 임시주거시설 활용에 따른 불편을 감수하는 대상이 상이할 수 있는 점과 수용 과정에서 사생활·소음 및 관리비 분담 등을 둘러싼 갈등이 발생할 수 있고, 재난 피해주민에게도 공공시설보다 불편을 초래할 수 있는 점 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

국토교통부는 입주민 편의와 복리 증진이라는 주민공동시설의 성격상 그 하나인 공용숙박시설은 입주민 전용으로 사용될 필요가 있고, 재난 발생 시 외부인 출입으로 입주민의 사생활 침해 및 생활 불편을 초

래할 수 있으며, 설치비용이 분양가 상승 및 추가 관리비 부담의 요인이 될 수 있고, 국가와 지방자치단체의 책무인 임시주거시설의 확보를 민간에 부담시키는 것보다 공공시설 활용 방안을 보완하는 것이 바람직하다는 이유로 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시함.

한국주택협회는 입주민의 주거 사생활 침해 및 시설 이용권 제한이 우려되고, 공적 책무인 재난 시 임시주거시설 확보를 민간 사유재산에 전가하는 것으로 유지관리 비용을 입주민이 관리비로 부담할 가능성이 높다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제출함.

대한주택건설협회는 재난에 대응하려는 개정안의 취지에는 공감하나 설비관리·운영 부담이 입주민에게 전가된다는 점에서 개정에 신중한 검토가 필요하고, 공용숙박시설 설치가 필요하다면 사업주체에 부담이 되지 않도록 용적률 완화에 따른 기부채납 총량의 범위 내에서 설치하도록 하는 것이 바람직하다는 의견을 제출함.

|              |
|--------------|
| 문 의 처        |
| 02)6788-5576 |