

의안번호	2207931
의 퇴 인	염태영의원
회 답 일	2025.4.7.
추 계 번 호	25B0628

공공주택 특별법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항(조제목)	주요내용	비고
1	안 제49조의11 신설 (특화형 공공임대주택 특례)	공공주택사업자는 공공건설임대주택 또는 공공매입임대주택을 사회적기업, 사회적협동조합, 비영리법인 등 국토교통부령으로 정하는 법인 또는 단체에 운영·관리를 위탁하여 다양한 입주수요에 따른 공간구성과 주거서비스를 제공하는 특화형 공공임대주택(이하 이 조에서 “특화형 공공임대주택”이라 한다)으로 공급할 수 있음(제1항)	재량규정
		특화형 공공임대주택의 입주자격, 운영기관, 임대조건, 운영지원 등은 국토교통부령으로 정함(제2항)	의무규정

II. 미첨부 근거 규정 및 상세 사유

1. 근거 규정

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

2. 상세 사유

- 개정안은 공공주택사업자가 공공건설임대주택 또는 공공매입임대주택을 사회적기업, 사회적협동조합, 비영리법인 등 국토교통부령으로 정하는 법인 또는 단체에 운영·관리를 위탁하여, 다양한 입주수요에 따른 공간구성과 주거서비스를 제공하는 특화형 공공임대주택으로 공급할 수 있도록 규정하고 있음
- 이에 따라, 국가 또는 지방자치단체가 국토교통부령으로 정하는 법인

또는 단체에 공공임대주택의 운영·관리를 위탁하고 이에 소요되는 비용을 지원할 경우에는 추가재정소요가 발생할 수 있음

- 그런데, 개정안은 특화형 공공임대주택의 입주자격, 운영기관, 임대조건, 운영지원 등의 구체적인 사항은 국토교통부령으로 정하도록 규정하고 있어, 현시점에서는 특화형 공공임대주택의 운영·관리에 대한 지원규모를 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	김신애

□ 대표연락처

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

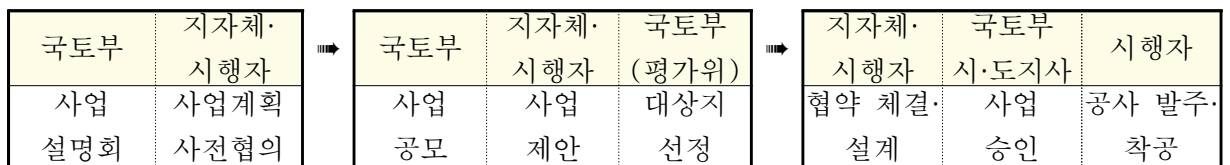
[참고자료] 특화형 공공임대주택 개요

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



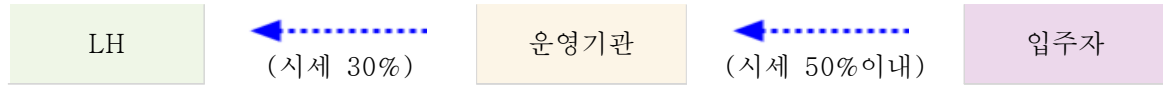
2. 특화형 매입임대

- (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 공모사업 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
	지역제안형			—	—	—	1,234
매입	민간제안형	「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 (국토교통부훈령)	사회적기업 등 민간사업자 (사업제안자) 위탁	1,000	1,350	1,400	1,300
	특정테마형 (청년, 예술인, 장애인, 고령자)			—	650	600	1,700

자료: 국토교통부 제출자료