

공공주택 특별법 일부개정법률안
(김우영의원 대표발의)

의안 번호	10947
----------	-------

발의연월일 : 2025. 6. 19.

발 의 자 : 김우영 · 이재강 · 윤준병
김문수 · 박민규 · 양문석
김남희 · 김성환 · 박홍배
조계원 · 한민수 · 김남근
송재봉 · 민형배 · 이해민
장경태 · 채현일 · 최혁진
남인순 · 정동영 · 윤종균
오세희 · 임미애 · 정태호
의원(24인)

제안이유 및 주요내용

공공임대주택의 대부분은 중앙 및 지방자치단체 산하 공기업이 대규모 신축 아파트 단지 중심으로 공급해왔음. 이러한 공공주도 단지 중심 공급은 지난 30여년간 주거취약 계층의 주거안정 등 일정한 성과로 이어졌지만, 저소득층의 공간적 밀집이라는 계층분리의 문제와 함께 일반 저층주거지의 주거환경 개선에는 한계를 보였으며, 특히 주거의 획일화 및 인구 변화에 따른 새로운 수요에 대한 기민한 대응 실패 등의 부작용도 초래하였음.

2000년대에 도입된 매입임대주택은 저층주거지 등 기존 시가지에서 다양한 계층을 대상으로 공공주택의 수혜범위를 넓히는 성과를 보였

음. 그러나, 기획·공급과 운영이 분리된 사업구조로 인하여 시공 품질상의 하자에 대한 잦은 민원이 발생하고, 수요와 무관한 기획에 따른 높은 공실률로 인하여 공공재정이 낭비되는 부작용을 초래함.

한편, 최근 사회·경제적 변화와 고령화·저출생·생산가능 인구 축소 등 인구 구조가 급격히 변화되면서 주택시장의 수요와 공급 정책의 변화도 불가피한 실정임. 특히 물리적인 건물이라는 하드웨어의 건설 외에도 돌봄, 커뮤니티 관리 등 운영단계에서 소프트웨어를 결합하여 다양한 사회계층의 고유한 특성과 복합적인 필요를 충족시킬 수 있는 주택의 공급이 시대적으로 요청됨.

이에 기획과 운영이 일치하여 다양한 수요를 충족하면서 기존 매입 임대주택의 한계를 극복할 수 있는 사업구조를 가진 “특화형 공공임대주택”이 도입되어 호평을 받고 있으며 이에 대한 정책적 기대와 사회적 요구가 커지고 있음. 그러나, 매입임대주택 관련 지침에 근거하여 공급되기에 건설임대주택에 적용할 수 없고, 운영단계의 업무에 적용할 지침을 마련하기 어려우며, 지원과 감독에 관한 법적 근거가 미비하여 활성화에 애로를 겪으며 정책의 안정성과 지속성을 담보하기 어려운 실정임.

이에 본 개정안은 “특화형 공공임대주택”의 정의에 ‘입주자의 삶의 질 향상과 자립 지원, 공동체 활성화 및 사회통합 촉진’이라는 목표를 명확히 하고, 공급 방식에 있어 매입 외에 건설형 방식도 가능하게 하여 공급을 활성화하며, 민간의 전문성을 활용할 수 있는 근거를 체계

화하고 운영기관의 전문성 요건을 구체화하고자 함.

또한, “특화형 공공임대주택”의 안정적인 운영을 위한 재정지원 근거를 마련하고, 국가와 지방자치단체, 관계기관 간의 유기적인 협력체계 구축의 필요성을 반영하였음.

이러한 제도적 보완을 통해, 특화형 공공임대주택이 단순한 주거 제공을 넘어 다양한 주거취약 계층의 실질적인 삶의 변화를 이끌어내고, 포용적 주거복지 실현과 지속가능한 지역사회 발전에 기여하는 핵심적인 정책 수단으로 자리매김할 수 있도록 법적 토대를 공고히 하고자 함(안 제49조의11 신설).

공공주택 특별법 일부개정법률안

공공주택 특별법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제49조의11을 다음과 같이 신설한다.

- 제49조의11(특화형 공공임대주택에 관한 특례) ① 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 공급하여야 한다.
- ② 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 있다. 이 경우 그 운영·관리에 필요한 경비의 전부 또는 일부를 지원하여야 한다.
- ③ 특화형 공공임대주택의 입주 자격, 임대조건, 제공되는 서비스의 품질기준, 사후관리 및 평가, 입주자 공동체 활성화 지원 방안 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

④ 국가와 지방자치단체는 특화형 공공임대주택의 공급 및 운영·관리에 관하여 민간의 전문성을 활용할 수 있도록 필요한 시책을 수립하고, 세제·금융 및 행정적 지원책을 마련하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관, 관계 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 특화형 공공임대주택의 효과적인 공급 및 운영을 위하여 상호 긴밀히 협력하고 관련 정보 및 자원을 공유하여야 하며, 공동으로 사업을 시행할 수 있다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제49조의11(특화형 공공임대주택에 관한 특례) ① 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 공급하여야 한다.</u> <u>② 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 있다. 이 경우 그 운영·관리에</u>

필요한 경비의 전부 또는 일부를 지원하여야 한다.

③ 특화형 공공임대주택의 입주 자격, 임대조건, 제공되는 서비스의 품질기준, 사후관리 및 평가, 입주자 공동체 활성화 지원 방안 등 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

④ 국가와 지방자치단체는 특화형 공공임대주택의 공급 및 운영·관리에 관하여 민간의 전문성을 활용할 수 있도록 필요한 시책을 수립하고, 세제·금융 및 행정적 지원책을 마련하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관, 관계 중앙행정기관의 장 및 지방자치단체의 장은 특화형 공공임대주택의 효과적인 공급 및 운영을 위하여 상호 긴밀히 협력하고 관련 정보 및 자원을 공유하여야 하며, 공동으로 사업을 시행할 수 있다.