



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《공공임대주택의 복리시설 무상임대 및 유지관리
지원 근거 마련》

■ 김기표의원 대표발의(의안번호 제2206190호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 김기표의원 대표발의(제2206190호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 공공임대주택의 복리시설 무상임대 및 유지관리 지원 근거 마련 (안 제50조제3항 및 제4항 신설)	2

I. 김기표의원 대표발의(제2206190호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김기표의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2024. 12. 3.

다. 회 부 일 : 2024. 12. 4.

2. 제안이유 및 주요내용

현재 임대단지 내 사회복지관 175개소 중 대다수가 1989년에 건축되어 35년 이상 된 노후화 시설로 운영 중에 있음. 이로 인해 스프링클러 등 법정 안전시설과 편의시설이 미비하여 지역주민 및 종사자가 각종 안전 문제에 노출되어 있음. 현행법에 기능보강에 관한 규정이 마련되어 있으나, 소유주(LH 등)와 사용자(지자체) 간 책임소재가 불분명하여 시설 개보수 추진이 어려운 실정임.

더불어, 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」에 리모델링 시 국가의 재원 지원 의무 여부가 명시되어 있으나, 리모델링 실시여부가 의무조항이 아닌바, 실질적으로 리모델링 추진에 한계가 있음.

이에 복지환경 개선과 심각한 노후화에 대한 안전 확보에 있어서 소유주인 공공주택사업자로 하여금 이에 필요한 비용 지원이나 필요한 조치를 할 수 있도록 근거를 마련하고자 함(안 제50조).

3. 검토의견

가. 공공임대주택의 복리시설 무상임대 및 유지관리 지원 근거 마련 (안 제50조제3항 및 제4항 신설)

현행	개정안
제50조(공공임대주택의 관리) ①·② (생략) <신설> <신설>	제50조(공공임대주택의 관리) ①·② (현행과 같음) ③ 공공주택사업자는 대통령령으로 정하는 공공임대주택의 복리시설을 관할 지방자치단체의 장에게 무상으로 사용하게 할 수 있다. ④ 공공주택사업자는 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 필요한 비용을 지원하거나 그 밖에 필요한 조치를 할 수 있다. 1. 재난 등으로부터 복리시설의 안전을 확보하기 위하여 점검이 필요하다고 인정되는 경우 2. 복리시설의 노후화가 심각하여 안전에 취약하다고 인정되는 경우 3. 「주택법」 제2조제25호에 해당하는 경우 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	

현행법은 공공주택의 복리시설의 범위와 설치기준 등에 필요한 사항을 대통령령에 위임¹⁾하고 있으며, 관련 법령은 공공주택사업자가 영구

1) 「공공주택 특별법」

제37조(공공주택의 건설기준 등) 공공주택의 구조·기능 및 설비에 관한 기준과 부대·복리시설의 범위, 설치기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있다.

임대주택을 100세대 이상 또는 통합공공임대주택을 300세대 이상 건설하는 경우에는 사회복지관을 의무적으로 설치²⁾하도록 하고 있음.

이에 따라 전국 공공임대주택단지 내 159개소의 사회복지관이 설치되어 있으며, 이 가운데 117개소(73.6%)가 20년 이상 경과한 노후 건축물임.

[표 2] 광역자치단체별 사회복지관 현황

(2024. 12. 기준 현재, 단위: 개소)

지역	계	10년 이하	10~20년	20~30년	30년 초과
합계	159	38	4	53	64
서울	17	2	1	5	9
인천	5	1	—	—	4
경기	41	22	1	10	8
부산	9	—	—	4	5
대구	10	1	—	4	5
대전	8	1	—	—	7
광주	7	—	—	1	6
울산	2	—	—	1	1
충남	8	3	—	3	2
충북	6	1	1	2	2
전북	8	1	—	4	3
전남	9	1	—	2	6
경북	12	2	1	8	1
경남	7	1	—	5	1
강원	8	2	—	4	2
제주	2	—	—	—	2

※자료: 국토교통부

2) 「공공주택 특별법 시행령」

제31조(공공주택의 건설기준 등) ② 법 제37조에 따른 부대시설·**복지시설**의 범위 및 설치기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4장 및 제5장을 준용하되, 구체적인 기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. 이 경우 국토교통부장관은 주택지구의 공공시설 등과 연계하여 지역공동체를 활성화시킬 수 있도록 정하여야 한다.

「공공주택 업무처리지침」

제34조(사회복지관) ① 영구임대주택을 100세대 이상 또는 통합공공임대주택 300세대 이상 건설하는 경우에는 입주민의 복지후생을 위해 무료급식, 방과 후 교실, 자활지원센터 등의 용도로 활용이 가능한 사회복지관을 설치하여야 하며, 시설의 종류 및 규모 등은 해당 지방자치단체 및 관리주체의 협의내용에 따라 변경할 수 있다. 다만, 영구임대주택을 300세대 이상 건설하는 경우 사회복지관은 주거동과 연결형으로 설치하여야 한다.

개정안은 ①공공임대주택단지 내 사회복지관 등 복리시설을 관할 지방자치단체의 장에게 무상으로 사용하게 할 수 있도록 법률상 근거를 마련함(안 제50조제3항)과 아울러, ②공공주택사업자가 복리시설에 대한 시설물 안전점검, 리모델링 등 유지관리비용 등을 지원할 수 있는 법률상 근거를 두려는 것(안 제50조제4항)임.

지방자치단체의 장의 공공임대주택단지 내 복리시설 무상사용과 관련하여, LH는 이미 개별 지방자치단체와 협약을 통해 무상임대를 시행³⁾하고 있으므로 개정안을 통해 법률상 근거가 마련된다면 보다 안정적으로 공공임대주택단지 내 복리시설의 활용이 이루어질 것⁴⁾으로 기대됨.

3) 《LH 사회복지관 관리운영 협약서(일부 발췌)》

제1조 목적

이 협약서는 건물 등의 인계인수 및 관리운영에 필요한 사항을 정하여 사회복지관운영의 효율화를 도모하고자 한다.

제2조 인계인수

① 건물 등에 대한 소유권은 “지역본부장”에게 있으며 “지역본부장”은 건물 등에 대한 사용권을 무상으로 “지자체장”에게 인계한다.

② “지역본부장”은 건물 등을 별첨 설계도면 및 시설명세서대로 인계하며 “지자체장”은 이 협약서에 기명날인함으로써 건물 등의 인수를 완료한 것으로 본다.

제5조 유지관리 및 보수 의무

① “지자체장”은 건물 등에 대하여 선량한 관리자의 주의로써 관리하여야 하며 건물 등에 대한 유지, 관리 및 보수에 따른 일체의 비용을 부담하여야 한다.

② “지자체장”이 제1항을 위반하여 파손, 손괴 등 관리부실이 발생한 경우에는 “지역본부장”은 이에 대한 원상복구를 요청할 수 있으며 “지자체장”은 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.

③ “지자체장”은 건물 등의 구조변경 등 일체의 원형변경행위를 할 수 없다. 다만, “지역본부장”의 사전 동의를 얻은 때에는 그러하지 아니하다.

④ “지역본부장”은 건물 등의 유지·관리상태를 확인하기 위하여 건물 등에 출입할 수 있으며, 이 경우 “지자체장”은 정당한 사유가 없는 한 이를 거부할 수 없다.

⑤ “지자체장”이 건물 등의 설치, 관리 및 보존상의 부주의로 제3자에게 손해를 끼친 경우에는 “지자체장”은 손해를 배상하여야 한다. 이 경우 “지자체장”은 “지역본부장”에게 손해에 대한 구상권을 행사할 수 없다.

제9조 운영 등

① “지자체장”은 아파트입주시기에 맞추어 사회복지관을 개관한다.

② “지자체장”은 사회복지관의 운영을 따로 사회복지법인이나 단체(이하 “운영자”라 한다)에 위탁할 수 있으며 이 경우 “지역본부장”과 “지자체장”이 체결한 협약서는 “운영자”에 대하여도 동일한 효력을 갖도록 “지자체장”과 “운영자”의 협약내용에 명기하여야 한다.

한편, 공공임대주택의 복리시설을 지방자치단체의 장이 무상으로 사용할 경우 지방자치단체의 장이 해당 복리시설의 유지보수 등 관리책임을 부담하는 것이 「건축물 관리법」 등에서의 원칙⁵⁾인데, 열악한 지방재정여건에 의해 적절한 관리가 이루어지지 못할 가능성이 있음.

4) 구 「임대주택법」에 따라 공공임대주택이 적용되던 종전 「주택공급에 관한 규칙」에는 영구임대주택 내 사회복지관에 관한 무상사용이 규정되어 있었으나, 2015년 12월 구 「임대주택법」이 전부개정되어 공공임대주택이 「공공주택 특별법」으로 이관되면서 해당 규정이 삭제됨.

「주택공급에 관한 규칙」(국토교통부령 제268호로 전부개정되기 전의 것)

제31조(영구임대주택의 입주자선정등에 대한 특례) ⑤ 한국토지주택공사는 영구임대주택단지안의 복리시설중 사회복지관을 관할지방자치단체의 장에게 무상으로 사용하게 할 수 있다.

5) 「건축물 관리법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “**관리자**”란 관계 법령에 따라 해당 건축물의 관리자로 규정된 자 또는 해당 건축물의 소유자를 말한다. 이 경우 해당 건축물의 소유자와의 관리계약 등에 따라 건축물의 관리책임을 진 자는 관리자로 본다.

제14조(긴급점검의 실시) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 건축물의 관리자에게 건축물의 구조안전, 화재안전 등을 점검하도록 요구하여야 한다.

1. 재난 등으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 점검이 필요하다고 인정되는 경우
2. 건축물의 노후화가 심각하여 안전에 취약하다고 인정되는 경우
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

제26조(비용의 부담) ① 건축물관리점검에 드는 비용은 해당 관리자가 부담한다. 다만, 제15조에 따른 소규모 노후 건축물등 점검 비용은 해당 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 부담한다.

「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “**관리주체**”란 관계 법령에 따라 해당 시설물의 관리자로 규정된 자나 해당 시설물의 소유자를 말한다. 이 경우 해당 시설물의 소유자와의 관리계약 등에 따라 시설물의 관리책임을 진 자는 관리주체로 보며, 관리주체는 공공관리주체(公共管理主體)와 민간관리주체(民間管理主體)로 구분한다.

3. “**공공관리주체**”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 관리주체를 말한다.

가. 국가·지방자치단체

제3조(국가 등의 책무) ② 관리주체는 시설물의 안전을 확보하고 지속적인 이용을 도모하기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다.

제11조(안전점검의 실시) ① 관리주체는 소관 시설물의 안전과 기능을 유지하기 위하여 정기적으로 안전점검을 실시하여야 한다. 다만, 제6조제1항 단서에 해당하는 시설물의 경우에는 시장·군수·구청장이 안전점검을 실시하여야 한다.

제12조(정밀안전진단의 실시) ① 관리주체는 제1종시설물에 대하여 정기적으로 정밀안전진단을 실시하여야 한다.

제13조(긴급안전점검의 실시) ① 관리주체는 시설물의 붕괴·전도 등이 발생할 위험이 있다고 판단하는 경우 긴급안전점검을 실시하여야 한다.

제39조(시설물의 유지관리) ① 관리주체는 시설물의 기능을 보전하고 편의와 안전을 높이기 위하여 소관 시설물을 유지관리하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 시설물로서 다른 법령에 따라 유지관리하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- ③ 시설물의 유지관리에 드는 비용은 관리주체가 부담한다.

사회복지관 등 복리시설은 노약자 등 다중이 이용하는 공공건축물로
서 노후화에 따른 안전관리 및 유지보수가 시급하게 필요한 경우에는
소유자인 공공주택사업자가 직접 이에 필요한 비용 부담 및 그 밖에 필
요한 조치의 주체가 될 수 있도록 할 필요성이 있다고 생각됨.

이에 따라 안 제50조제4항은 ①재난 등으로부터 복리시설의 안전을
확보하기 위하여 점검이 필요하다고 인정되는 경우, ②복리시설의 노후
화가 심각하여 안전에 취약하다고 인정되는 경우, ③「주택법」 제2조
제25호6)에 따른 리모델링에 해당하는 경우 등 특정한 사유가 있을 경우
에는 사용자인 지방자치단체의 장이 아닌 소유자인 공공주택사업자가
필요한 비용을 지원하거나 그 밖에 필요한 조치를 할 수 있도록 하려는
것임.

6) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

25. “리모델링”이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을
위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

가. 대수선(大修繕)

나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은
경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15
년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하
“시·도”라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 지난 공동주택을 각 세대의
주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적
을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트
이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여
도 별도로 증축할 수 있다.

다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센
트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 한다). 다
만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)는 다음 요건을 모두 충
족하는 경우로 한정한다.

1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것

2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

제66조(리모델링의 허가 등) ① 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다)의 입주자·사용자
또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 허가와 관련된 면적, 세대수 또는
입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장·군수·구
청장의 허가를 받아야 한다.

국토교통부도 개정안의 취지에 전반적으로 동의하는 입장임.

다만, 국토교통부는 공공주택사업자의 비용 및 관리 부담⁷⁾이 지나치게 확대되는 것으로 해석되지 않도록 무상제공하는 복리시설의 평시(平時) 유지관리 주체는 해당 지방자치단체의 장임을 명시하며(안 제50조 제3항), 예외적으로 공공주택사업자가 비용을 부담하고 그 밖에 필요한 조치를 할 수 있는 사유들이 더욱 명확하게 규율(안 제50조제4항 각 호)될 수 있도록 아래의 수정의견을 제출하였음.

<국토교통부 수정의견>

현행	개정안	수정의견
제50조(공공임대주택의 관리) ①·②(생략) <u><신설></u>	제50조(공공임대주택의 관리) ①·②(현행과 같음) ③ 공공주택사업자는 대통령령 으로 정하는 공공임대주택의 복리시설을 관할 지방자치단체의 장에게 무상으로 사용하게 할 수 있다. <후단 신설>	제50조(공공임대주택의 관리) ①·②(현행과 같음) ③ 공공주택사업자는 국토교통부령 으로 정하는 공공임대주택의 복리시설(이하 이 조에서 “무상사용복리시설”이라 한다)을 관할 지방자치단체의 장에게 무

7) 【현재 운영 중 사회복지관의 전면 신축 또는 리모델링 시 비용 추정(국토교통부)】

현재 운영 중인 사회복지관은 159개소(전체면적 27.3만㎡)

① 신축기준 약 8,697억원* 추가부담 소요예상

* 27.3만㎡×318만원/㎡(LH 사회복지관 공사비 기준)

② 전면 리뉴얼 기준 약 6,523억원* 추가부담 소요예상

* 27.3만㎡×238만원/㎡(318만원/㎡*75%, 골조비용 제외)

⇒ 현재 사회복지관은 별도 재정지원 없이 사업자 자체 재원으로 설치 중이며, 향후 사회복지관 등 지속 증가가 예상됨에 따라 사업자 부담액도 지속 증가 예상

현행	개정안	수정의견
<신설>	④ 공공주택사업자는 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 필요한 비용을 지원하거나 그 밖에 필요한 조치를 할 수 있다. 1. 재난 등으로부터 복리시설의 안전을 확보하기 위하여 점검이 필요하다고 인정되는 경우 2. 복리시설의 노후화가 심각하여 안전에 취약하다고 인정되는 경우 3. 「주택법」 제2조제25호에 해당하는 경우 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우	상으로 사용하게 할 수 있다. 이 경우 무상사용복리시설을 사용하는 지방자치단체의 장이 해당 무상사용복리시설의 관리책임을 지고, 유지관리와 운영에 필요한 비용을 부담한다. ④ 공공주택사업자는 제3항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 필요한 비용을 지원하거나 그 밖에 필요한 조치를 할 수 있다. 1. 재난 등으로부터 무상사용복리시설의 안전을 확보하기 위하여 긴급히 점검이 필요하다고 인정되는 경우 2. 무상사용복리시설의 노후화가 심각하여 구조안전이 취약하다고 인정되는 경우 3. 무상사용복리시설을 리모델링(「주택법」 제2조제25호에 따른 리모델링을 말한다)하는 경우 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
	※ 시행일 : 공포한 날부터 시행	※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

문 의 처
02)6788-5574