



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《복지서비스 통합제공기관에 대한 공공임대주택 공급 특례》

■ 박균택의원 대표발의(의안번호 제2212425호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 박균택의원 대표발의(제2212425호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 복지서비스 통합제공기관에 대한 공공임대주택 공급 특례 (안 제49조의10 신설)	2

I. 박균택의원 대표발의(제2212425호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박균택의원 등 17인

나. 발 의 일 : 2025. 8. 27.

다. 회 부 일 : 2025. 8. 28.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 공공주택사업자가 공공주택단지에 양로시설 또는 노인요양시설을 설치할 수 있도록 하는 등 공공주택에 입주한 임차인의 복지 향상을 도모하고 있음.

한편 공공주택에 거주하는 노인, 장애인 등 일상생활 유지에 어려움이 있어 복합적인 지원을 필요로 하는 임차인들이 자택에서 의료·요양보호 서비스를 제공받아야 할 필요성도 증가하고 있는데, 이러한 수요를 충족시키기 위하여는 관련 복지서비스를 통합하여 제공하는 사업을 공공주택에서 운영할 필요가 있다는 의견이 제시됨.

이에 공공임대주택의 일부 세대를 복지서비스 통합지원 관련기관에게 제공하여 운영할 수 있도록 특례를 부여함으로써 노인, 장애인, 건강약자 등 임차인의 삶의 질과 복지를 증진하고 사회적 돌봄체계를 강화하려는 것임(안 제49조의10 신설 등).

3. 검토의견

가. 복지서비스 통합제공기관에 대한 공공임대주택 공급 특례 (안 제49조의10 신설)

현행	개정안
<신설>	제49조의10(복지서비스 통합제공기관에 관한 공급 특례) ① 공공주택사업자는 가정에서 일상생활을 영위하고 있는 노인, 장애인, 건강약자 등 임차인의 돌봄을 포함하는 복지서비스 수요 충족을 위하여 필요하다고 판단하는 경우 해당 공공임대주택의 일부 세대를 임차인에게 필요한 각종 돌봄 등 복지서비스를 통합하여 제공하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 제공할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 관할 시장·군수 또는 구청장과 협의하여야 한다. 1. 시·도지사 2. 시장·군수 또는 구청장 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자 ② 제1항에 따라 공공주택사업자가 공공임대주택의 일부 세대를 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 제공하려는 경우 공공주택사업자는 공공임대주택의 돌봄 등 복지서비스 수요를 판단하기 위하여 필요한 자료를 관할 시장·군수 또는 구청장에게 요청할 수 있다. ③ 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자의 입주 자격, 선정방법과 임대조건 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. ④ 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 「주택법」 제57조의2제1항에도 불구하고 해당 공공임대주택에 거주하지 아니할 수 있다.

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날

안 제49조의10은 노인, 장애인, 건강약자 등 임차인의 돌봄을 포함하는 복지서비스 수요 충족을 위하여 필요하다고 판단하는 경우 공공주택사업자가 해당 공공임대주택의 일부 세대를 임차인에게 필요한 각종 돌봄 등 복지서비스를 통합하여 제공하는 시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 대통령령으로 정하는 자에게 제공할 수 있도록 하려는 것임.

노쇠, 장애, 질병, 사고 등으로 일상생활 수행에 어려움을 겪는 사람이 살던 곳에서 계속하여 건강한 생활을 영위할 수 있도록 의료·요양 등 돌봄 지원을 통합·연계하여 제공하기 위하여 제정된 「의료·요양 등 지역돌봄의 통합지원에 관한 법률」¹⁾이 '26.3.27. 시행 예정임.

이에 개정안은 공공임대주택에 거주하는 임차인 중 복지서비스 수요가 필요한 자에게 통합지원²⁾ 서비스를 제공하기 위하여 현행법 제49조의9³⁾의 가정어린이집 공급 특례와 같이 공공임대주택의 일부 세대를 지

1) 법률 제20415호, 2024.3.26., 제정

2) 「의료·요양 등 지역돌봄의 통합지원에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "**통합지원**"이란 제2호에 따른 통합지원 대상자에게 이 법에 따라 국가와 지방자치단체의 장이 보건의료, 건강관리, 장기요양, 일상생활돌봄, 주거, 그 밖에 대통령령으로 정하는 분야의 서비스 등(이하 "보건의료등"이라 한다)을 직접 또는 연계하여 통합적으로 제공하는 것을 말한다.
2. "**통합지원 대상자**"란 노쇠, 장애, 질병, 사고 등(이하 "노쇠등"이라 한다)으로 일상생활 유지에 어려움이 있어 복합적인 지원을 필요로 하는 노인, 장애인 등으로서 대통령령으로 정하는 사람을 말한다.

3) 「공공주택 특별법」

제49조의9(**가정어린이집 운영에 관한 공급 특례**) ① 공공주택사업자는 임차인의 보육수요 충족을 위하여 필요하다고 판단하는 경우 해당 공공임대주택의 일부 세대를 6년 이내의 범위에서 「영유아보육법」 제10조제5호에 따른 가정어린이집을 설치·운영하려는 자에게 임대할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 관할 시장·군수 또는 구청장과 협의하여야 한다.

② 제1항에 따라 공공주택사업자가 공공임대주택의 일부 세대를 가정어린이집을 설치·운영하려

방자치단체의 장 등 복지서비스 통합제공기관에게 제공할 수 있는 특례를 신설하려는 것으로서,

통합지원 대상자가 거주하는 공공임대주택 단지 내에서 보건의료⁴⁾, 일상생활돌봄⁵⁾ 등의 서비스를 제공할 경우 생활권 내에서 지속가능한

는 자에게 임대하려는 경우 공공주택사업자는 공공임대주택의 보육수요를 판단하기 위하여 필요한 자료를 관할 시장·군수 또는 구청장에게 요청할 수 있다.

③ 제1항에 따라 가정어린이집을 설치·운영하려는 자의 입주 자격, 선정방법과 임대조건 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

④ 제1항에 따라 공공임대주택을 임차하여 가정어린이집을 설치·운영하는 자는 「주택법」 제57조의2제1항에도 불구하고 해당 공공임대주택에 거주하지 아니할 수 있다

4) 「의료·요양 등 지역 돌봄의 통합지원에 관한 법률」

제15조(**보건의료**) 국가와 지방자치단체는 통합지원 대상자의 욕구와 필요에 맞는 통합지원을 위하여 보건의료 분야에서 다음 각 호의 서비스를 확대하고 다른 서비스와의 연계를 강화하도록 노력하여야 한다.

1. 「의료법」 제2조제2항제1호부터 제3호까지에 따른 의사·치과의사·한의사가 의료기관 및 통합지원 대상자의 가정과 사회복지시설에서 제공하는 진료서비스
2. 「의료법」 제2조제2항제5호에 따른 간호사가 통합지원 대상자의 가정과 사회복지시설에서 제공하는 간호서비스
3. 통합지원 대상자의 신체적·정신적·사회적 기능의 유지·회복을 위한 재활서비스
4. 장기입원 및 급성기 치료 이후 회복이 필요한 환자를 위한 「의료법」 제3조제2항제3호라목에 따른 요양병원 등의 의료서비스
5. 「호스피스·완화의료 및 임종과정에 있는 환자의 연명의료결정에 관한 법률」 제21조제1항에 따른 호스피스 사업
6. 방문 구강관리
7. 「약사법」 제2조제2호에 따른 약사가 약국 및 통합지원 대상자의 가정과 사회복지시설에서 제공하는 복약지도
8. 그 밖에 보건복지부령으로 정하는 서비스

5) 「의료·요양 등 지역 돌봄의 통합지원에 관한 법률」

제18조(**일상생활돌봄**) 국가와 지방자치단체는 통합지원 대상자의 심신기능을 유지·향상하고 일상생활을 스스로 영위할 수 있도록 대상자별 특성을 고려하여 관계 법령과 조례에 따른 다음 각 호의 서비스를 확대하고 다른 서비스와의 연계를 강화하도록 노력하여야 한다.

1. 통합지원 대상자의 재가 자립생활 유지를 위한 식사 등 가사활동 지원 서비스
2. 통합지원 대상자의 보건의료기관 등 방문을 위하여 필요한 이동지원 서비스
3. 통합지원 대상자의 신체적·정신적 기능을 향상·보완하고 일상 활동의 편의를 돕기 위한 보조기기에 관한 서비스
4. 부득이한 사유로 가족의 돌봄을 받을 수 없는 통합지원 대상자가 주간 또는 야간 동안 적합한 시설·기관에 통원하여 필요한 편의를 제공받는 서비스
5. 통합지원 대상자의 안전 및 건강 상태 확인 등을 위한 인공지능·사물인터넷 등 정보통신기술에 기반한 서비스
6. 통합지원 대상자의 기능·건강 상태를 고려한 주거 공간의 확보·제공 또는 주거환경 개선 등 주거지원 서비스
7. 의료기관이나 사회복지시설에서 퇴원 또는 퇴소하는 통합지원 대상자의 원활한 지역사회 복귀를 지원하는 서비스

복지서비스를 제공할 수 있다는 측면에서 개정안의 실익이 있을 것으로 보임.

한편, 공공임대주택의 경우 주거 목적으로 건설되어 가정어린이집과 달리 복지서비스 시설로 활용하기에는 어려운 측면이 있을 수 있어 공공임대주택 내 복리시설 건물이나 상가 등을 활용하는 방안도 고려할 필요가 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 공공임대주택의 일부 세대를 복지서비스 시설에 제공하는 것은 공공임대주택의 입주 대기자에게 공급할 주택이 줄어드는 결과를 초래하며, 주거용으로 건설되어 복지서비스 시설 등으로 활용하기 부적합하며 관리부실 등으로 입주자 민원발생이 우려된다는 입장임.

8. 「사회보장급여의 이용·제공 및 수급권자 발굴에 관한 법률」 제22조의2에 따른 맞춤형 급여 안내 서비스

9. 그 밖에 보건복지부령으로 정하는 사회복지서비스

또한, 복지서비스 시설의 설치가 필요할 경우 유후 복리시설(어린이집 등)을 사무실로 용도변경⁶⁾하거나 단지 내 미임대상가 우선공급을 통해 확보할 필요가 있다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5574

6) 어린이집 수요급감을 반영한 「공동주택관리법 시행령」 개정('24.4.9)으로 폐원한 어린이집을 경로당으로 용도변경(폐원 후 6개월 경과 또는 사용검사 후 1년간 미운영시) 가능하며, 입주자 3분의 2 이상의 동의 및 지방자치단체의 건축심의를 필요함.

「공동주택관리법 시행령」 [별표 3]

구분		허가기준	신고기준
1. 용도변경	다. 부대시설 및 입주 자 공유 인 복리 시설	전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 얻어 주민운동시설, 주택단지 안의 도로 및 어린이놀이터를 각각 전체 면적의 4분의 3 범위에서 주차장 용도로 변경하는 경우[2013년 12월 17일 이전에 종전의 「주택건설촉진법」(법률 제6916호 주택건설촉진법 개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제33조 및 종전의 「주택법」(법률 제13805호 주택법 전부개정법률로 개정되기 전의 것을 말한다) 제16조에 따른 사업계획승인을 신청하거나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택으로 한정한다]로서 그 용도변경의 필요성을 시장·군수·구청장이 인정하는 경우	1) 「 <u>주택건설기준 등에 관한 규정</u> 」에 따른 <u>설치기준에 적합한 범위에서 다음의 구분</u> <u>에 따른 동의요건을 충족하여 부대시설이</u> <u>나 주민공동시설로 용도변경을 하는 경우</u> <u>(영리를 목적으로 하지 않는 경우로 한정</u> <u>한다).</u> 이 경우 <u>필수시설</u> (경로당은 제외하 며, <u>어린이집은 「주택법」 제49조에 따</u> <u>른 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따</u> <u>른 사용승인일부터 1년 동안 「영유아보육</u> <u>법」 제13조에 따른 인가신청이 없는 경우</u> <u>이거나 「영유아보육법」 제43조에 따</u> <u>른 폐지신고일부터 6개월이 지난 경우만 해당</u> <u>한다)은 시·군·구 건축위원회 심의를 거</u> <u>쳐 그 전부를 다른 용도로 변경할 수 있다.</u> 가) 필수시설이나 경비원 등 근로자 휴게시설로 용도변경을 하는 경우: 전체 입주자등 2분의 1 이상의 동의 나) <u>그 밖의 경우: 전체 입주자등 3분의 2 이</u> <u>상의 동의</u>