



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 청년, 신혼부부 우선공급 비율 30% 이상으로 명시》

■ 정희용의원 대표발의(의안번호 제2217857호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 이복우

목 차

I . 정희용의원 대표발의(제2217857호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 청년, 신혼부부 공공주택 우선공급 비율을 100분의 30 이상으로 명시(안 제48조제2항)	2

I. 정회용의원 대표발의(제2217857호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 정회용의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 3. 30.

다. 회 부 일 : 2026. 3. 31.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공공주택사업자가 청년층·장애인·고령자·신혼부부 및 저소득층 등 주거지원이 필요한 계층(이하 “주거지원필요계층”이라 함)과 다자녀 가구에 공공주택을 우선 공급하도록 하고, 주거지원필요 계층 및 다자녀 가구의 요건, 우선 공급 비율 등에 대하여는 국토교통 부령으로 정하도록 규정하고 있음.

한편, 최근 급격한 주택가격 상승으로 인해 청년층과 신혼부부의 내 집 마련 문턱이 어느 때보다 높아진 상황임. 이들의 주거 불안정은 결혼 기피 현상과 저출생 심화라는 국가적 위기로 직결되고 있다는 의견이 제기됨.

이에 청년층 및 신혼부부에 대하여는 공공주택의 30퍼센트 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 우선 공급하도록 명시하여 해당 계층의 주거 안정을 지원하고 세대 간 주거 형평성을 제고하려는 것임(안 제48조제2항 후단).

3. 검토의견

가. 청년, 신혼부부 공공주택 우선공급 비율을 100분의 30 이상으로 명시(안 제48조제2항)

현행	개정안
제48조(공공주택의 공급) ① (생략)	제48조(공공주택의 공급) ① (현행과 같음)
② 공공주택사업자는 주거지원필요 계층과 다자녀 가구에 공공주택을 우선 공급하여야 한다. 이 경우 주거지원필요계층 및 다자녀 가구의 요건, 우선 공급 비율 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.	② ----- ----- -----, ----- ----- -----정하되 청년층 및 신혼부부에 대하여는 공공주택의 100분의 30 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 우선 공급하여야 한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

현행법 상 공공주택사업자는 주거지원필요계층¹⁾과 다자녀 가구에 공공주택을 우선 공급하도록 규정하되 주거지원필요계층 및 다자녀 가구의 요건 및 우선 공급 비율 등의 사항은 국토교통부령으로 위임하고 있어, 현행법 시행규칙에서 공공주택 유형별²⁾로 입주자자격을 규정한 뒤

1) 「공공주택 특별법」

제3조의2(공공주택의 재원·세제지원 등) ② 국가 및 지방자치단체는 청년층·장애인·고령자·신혼부부 및 저소득층 등 주거지원이 필요한 계층(이하 “주거지원필요계층”이라 한다)의 주거안정을 위하여 공공주택의 건설·취득 또는 관리와 관련한 국세 또는 지방세를 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」, 그 밖에 조세 관계 법률 및 조례로 정하는 바에 따라 감면할 수 있다.

2) 「공공주택 특별법 시행규칙」 별표에서 공공주택 유형별 입주자자격을 규정하고 있으며, 유형별 입주자자격에서 개별적으로 대상별 요건, 우선 공급 비율 등을 규정하고 있음.

유형별 입주자자격에서 입주 대상별 요건, 우선 공급 비율 등을 규정하고 있음.

예를 들어 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택 등 공공임대주택 유형을 통합한 통합공공임대주택의 경우 공급 주택의 60% 범위에서 우선 공급하도록 하면서, 그 중 청년은 5% 범위 신혼부부·한부모가족은 8% 범위에서 공급하도록 규정하고 있음.

【 통합공공임대주택 우선공급 대상의 공급비율 및 입주자격 】

2. 우선공급

가. 공공주택사업자는 제1호에 따른 일반공급 입주자 선정 기준에도 불구하고 공급하는 주택의 60퍼센트 범위에서 입주자모집공고일 현재 나목 1)부터 10)까지의 구분에 따른 입주자격을 충족하는 사람에게 1세대 1주택의 기준으로 우선 공급할 수 있다. 다만, 청년, 예비신혼부부 또는 소년·소녀가정의 경우에는 성년자가 아닌 경우에도 공급할 수 있으며, 1인 1주택 또는 2인 1주택의 기준으로 공급할 수 있다.

나. 다음의 구분별 공급비율은 전체 공급비율이 60퍼센트를 초과하지 않는 범위에서 공공주택사업자가 지역 특성을 고려하여 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어 조정할 수 있으며, 시·도지사의 승인을 받은 경우에는 전체 공급비율 60퍼센트를 초과할 수 있다.

[별표 3] 영구임대주택의 입주자 자격(제14조제1항 관련)

[별표 4] 국민임대주택의 입주자 자격(제15조제1항 관련)

[별표 5] 행복주택의 입주자 자격 및 거주기간(제17조제1항 및 제2항 관련)

[별표 5의2] 통합공공임대주택의 입주자 자격(제17조의2제1항 관련)

[별표 6] 분양전환공공임대주택 및 공공분양주택의 입주자 자격(제19조제1항 관련)

[별표 6의2] 분양전환공공임대주택 중 임대무기기간이 6년인 주택의 입주자 자격(제19조제1항 단서 관련)

[별표 6의3] 신혼희망타운주택 중 공공분양주택의 입주자 자격 및 선정 방법(제19조제4항 관련)

[별표 6의4] 공공임대주택의 입주자 선정 특례 기준 등

[별표 6의5] 지분적립형 분양주택의 입주자 선정기준(제23조의4제1항 관련)

[별표 6의6] 이익공유형 분양주택 및 토지임대부 분양주택의 입주자 선정기준(제23조의4제2항 관련)

[별표 6의7] 도심 공공주택 복합사업, 혁신지구재생사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 및 소규모재개발사업으로 건설하는 공공분양주택의 입주자 선정기준(제23조의4제3항 관련)

구분	공급비율
1) 철거민 등	1퍼센트 범위
2) 국가유공자 등	5퍼센트 범위
3) 장기복무 제대군인, 북한이탈주민 등	3퍼센트 범위
4) 다자녀가구 등	9퍼센트 범위
5) 장애인	5퍼센트 범위
6) 비주택 거주자 등	5퍼센트 범위
7) 기초생활보장제도 급여 수급자 등	9퍼센트 범위
8) 청년	5퍼센트 범위
9) 신혼부부 · 한부모가족	8퍼센트 범위
10) 고령자	10퍼센트 범위

※ 자료: 「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표 5의2] 통합공공임대주택의 입주자 자격(제17조의2제1항 관련)

개정안은 주거지원필요계층 중 청년층 및 신혼부부에 대한 주택 공급 확대를 위해 공공주택의 30% 이상을 대통령령으로 정하는 바에 따라 우선 공급하도록 명시하려는 것으로,

최근 주택가격의 급격한 상승에 따른 주거 문제를 해소하기 위한 정책적 지원이 필요하다는 취지의 입법으로서 젊은 세대의 주거 안정 확보에 도움이 될 수 있을 것으로 보임.

다만, 현행법 제48조제1항³⁾에서 공공주택의 입주자 자격, 선정방법 및 입주자 관리에 관한 사항은 공공주택의 유형에 따라 달리 정할 수 있도록 규정하고 있어,

3) 「공공주택 특별법」

제48조(공공주택의 공급) ① 공공주택의 입주자의 자격, 선정 방법 및 입주자 관리에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 공공주택의 유형 등에 따라 달리 정할 수 있다.

청년, 신혼부부 등을 위한 청년특화주택, 신혼희망타운주택, 청년 및 신혼·신생아 매입임대주택 이외에도 고령자복지주택, 주거약자용 공공 건설임대주택, 일자리연계형 지원주택 등 다양한 유형의 공공주택 등을 운영하고 있는데 공급 목적을 고려하지 않고 법률에서 직접 공급비율을 일률적으로 규정하는 것은 법률의 추상성 및 그에 따른 정책의 탄력적 집행 필요성을 감안할 때 일정 부분 한계가 있는 측면도 종합적으로 고려할 필요가 있어 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 공공주택 공급 확대를 통한 청년, 신혼부부의 주거안정성을 제고할 필요성에는 공감하나, 법에서 계층별 우선공급 비율을 규정할 경우 인구구조 변화, 공공주택 특성, 정책여건 변화에 유연하기 반응하기 어려우므로 현행 법령 체계와 같이 시행규칙에서 공공주택 유형별로 우선공급 비율을 규정하는 것이 바람직하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574