



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《개발사업의 시행에 따른 공공주택 입주자의
이주 신청 시 우선공급 근거 마련》

■ 박수민의원 대표발의(의안번호 제2215045호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 박수민의원 대표발의(제2215045호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 개발사업의 시행에 따른 공공주택 입주자의 이주 신청 시 우선공급 근거 마련(안 제48조제2항)	2

I. 박수민의원 대표발의(제2215045호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박수민의원 등 14인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 9.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 10.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공공주택사업자는 주거지원필요계층 및 다자녀가구 등에 공공주택을 우선 공급하여야 한다고 규정하고 있음.

그런데 국토교통부 소관 개발사업의 시행으로 해당 지역의 공공주택에 거주하던 입주자가 퇴거하여야 하는 상황이 발생함에도 불구하고 입주자가 다른 공공주택으로 이주할 수 있는 근거 등이 미비하므로 개발사업 시행에 따라 이주가 필요한 공공주택 입주자에 대한 주거안정성 확보가 필요하다는 지적이 있음.

이에 공공주택 거주자가 국토교통부 장관이 정하는 개발사업의 시행 등으로 인하여 인접 지역의 공공주택으로 이주를 신청하는 경우 공공주택을 우선 공급할 수 있도록 근거를 신설하여 공공주택 입주자의 주거 안정성을 확보하는데 기여하려는 것임(안 제48조제2항).

3. 검토의견

가. 개발사업의 시행에 따른 공공주택 입주자의 이주 신청 시 우선 공급 근거 마련(안 제48조제2항)

현행	개정안
제48조(공공주택의 공급) ① (생략) ② 공공주택사업자는 <u>주거지원필요계층과 다자녀 가구에</u> 공공주택을 우선 공급하여야 한다. 이 경우 <u>주거지원필요계층 및 다자녀 가구의</u> 요건, 우선 공급 비율 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <신설> <신설> <신설>	제48조(공공주택의 공급) ① (현행과 같음) ② -----<u>공공주택의 공급신청자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우</u>----- -----, -----<u>해당</u>----- -----. 1. <u>주거지원필요계층</u> 2. <u>다자녀 가구</u> 3. <u>공공주택 입주자로서 국토교통부장관이 정하는 개발사업의 시행으로 인하여 인접 지역의 공공주택으로 이주를 신청한 자</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 ※ 시행일 : 이 법 시행 이후 인접지역으로 이주를 신청한 경우부터 적용	

현행법 제48조1)에서는 공공주택의 입주자 자격 등에 관한 사항을 규정하면서 주거지원필요계층, 다자녀 가구에 공공주택을 우선 공급하도록 규정하고 있음.

1) 「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.

② 공공주택사업자는 주거지원필요계층과 다자녀 가구에 공공주택을 우선 공급하여야 한다. 이 경우 주거지원필요계층 및 다자녀 가구의 요건, 우선 공급 비율 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

개정안은 공공주택의 우선 공급 대상에 “공공주택 입주자로서 국토교통부장관이 정하는 개발사업의 시행으로 인하여 인접 지역의 공공주택으로 이주를 신청한 자”를 포함하려는 것으로,

공공주택을 포함한 지역의 개발사업으로 이주가 필요한 상황에서 저소득 서민인 공공주택 입주자에 대한 거주 안정을 도모하고, 동일 생활권에 지속적으로 거주할 수 있도록 인접지역으로 이주 신청 시 우선 입주배정할 수 있도록 하려는 취지는 타당한 것으로 보임.

다만, 공공주택지구조성사업 과정에서 지구 내 공공주택이 포함되는 경우 현행법을 통해 이주대책을 수립²⁾하고 있으며, 타 개발사업 지구 내에 공공주택이 포함되는 경우에는 개발사업별로 이주대책을 수립³⁾하

2) 「공공주택 특별법」

제27조(토지등의 수용 등) ⑥ 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 것을 제외하고는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 적용한다.

「공공주택 업무처리지침」(국토교통부 훈령)

제22조(손실보상 등) ① 지구조성사업의 시행에 따른 토지 및 건물 등의 수용 또는 사용과 보상에 대하여 공공주택법령에서 정하지 않은 사항에 대해서는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등 관련법령이 정하는 바에 따르며, 이 경우 이주대책기준일은 주택지구지정을 위한 공람공고일로 한다. 다만, 수도권 지역에서 이주대책으로 주택건설용지를 공급하는 경우에는 주택지구지정 공람공고일 1년 이전을 기준일로 한다.

② 지구조성사업의 시행을 위해 필요한 이주대책의 내용과 방법은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 등이 정하는 범위내에서 공공주택사업자가 따로 정하여 시행한다.

「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」

제78조(이주대책의 수립 등) ① 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 “이주대책대상자”라 한다)를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 이주대책을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다.

3) 「도시개발법」, 「택지개발 촉진법」 등에 따라 추진되는 개발사업의 경우 통상적으로 토지의 수용·사용 방식으로 사업이 추진됨에 따라 각 개별법 및 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따라 이주대책을 수립하고 있음.

여 지원하고 있는 점을 고려하였을 때,

개발사업으로 발생할 수 있는 공공주택 입주자의 이주 소요에 대응하려는 개정안의 입법 취지에도 불구하고 실제로는 공공주택 입주자에 대한 지원 효과가 제한적일 것으로 생각됨.

또한, 공공주택 중 공공분양주택 및 분양전환공공임대주택⁴⁾의 경우 분양 이후에는 입주자가 주택의 소유주로서 개발사업 시 보상을 받는 토지 또는 건축물의 소유자가 되어 공공임대주택의 임차인으로 거주하는 입주자와는 지원의 필요성에 있어 차이가 있으므로, 개정 시 지원 대상을 공공임대주택(분양전환된 공공임대주택은 제외)으로 한정할 필요가 있어 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 공공주택 입주자의 비자발적 이주에 대한 이주지원 근거를 마련하여 주거안정성을 확보하려는 개정안의 취지에는 공감하나,

공공주택 우선공급에 대한 구체적인 요건, 비율 등은 시행규칙⁵⁾에서

4) 「공공주택 특별법 시행령」

제2조(공공임대주택) ① 「공공주택 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제1호가목에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 다음 각 호의 주택을 말한다.

5. 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택

5) 「공공주택 특별법」

제48조(공공주택의 공급) ② 공공주택사업자는 주거지원필요계층과 다자녀 가구에 공공주택을 우선 공급하여야 한다. 이 경우 주거지원필요계층 및 다자녀 가구의 요건, 우선 공급 비율 등

정하도록 위임하고 있으며, 현행법 시행규칙에서 개발사업 등에 따른
 철거민을 우선공급 대상으로 규정⁶⁾하여 공급 중이라는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

- 6) 「공공주택 특별법 시행규칙」 제13조부터 제21조까지에서 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 등에 대한 입주자 선정, 우선 공급 기준 등을 정하고 있으며, 통합공공임대주택 기준 우선공급 대상은 다음과 같음.

[별표 5의2] 통합공공임대주택의 입주자 자격

2. 우선공급

- 가. 공공주택사업자는 제1호에 따른 일반공급 입주자 선정 기준에도 불구하고 공급하는 주택의 60퍼센트 범위에서 입주자모집공고일 현재 나목1)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.

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