



제430회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《예비청년창업자에 대한 공공임대주택 공급 특례》

■ 박성훈의원 대표발의(의안번호 제2213664호)

2025. 12.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 박성훈의원 대표발의(제2213664호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 예비청년창업자에 대한 공공임대주택 공급 특례 (안 제49조의10 신설)	2

I. 박성훈의원 대표발의(제2213664호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박성훈의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 10. 22.

다. 회 부 일 : 2025. 10. 23.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 청년층의 창업을 지원하기 위한 다양한 논의가 진행되는 가운데, 일부 지방자치단체에서 공공주택사업자와 협업하여 지역 내 장기 미임대 영구임대주택을 예비청년창업자에게 사무공간으로 공급하는 방안을 고려할 필요가 있다는 의견이 제기됨.

그런데 현행법상 공공주택사업자가 사무공간을 지원할 목적으로 청년층에게 영구임대주택을 공급할 수 있는 근거가 없어 사업추진은 사실상 불가능한 상황임.

이에 창업을 위하여 사무실을 설치·운영하려는 청년층에게 공공임대주택을 공급할 수 있는 특례를 마련함으로써 장기 미임대 영구임대주택의 활용성을 제고하고, 청년층의 창업 활동을 지원하려는 것임(안 제49조의10 신설).

3. 검토의견

가. 예비청년창업자에 대한 공공임대주택 공급 특례(안 제49조의 10 신설)

현행	개정안
<신설>	제49조의10(예비청년창업자 지원에 관한 공급 특례) ① 공공주택사업자는 청년층의 창업 활동을 지원하기 위하여 필요하다고 판단하는 경우 대통령령으로 정하는 공공임대주택의 일부를 5년 이내의 범위에서 사무실을 설치·운영하려는 예비청년창업자(「중소기업창업 지원법」 제2조 제12호에 따른 예비청년창업자를 말한다. 이하 같다)에게 임대할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 관할 시장·군수 또는 구청장과 협의하여야 한다. ② 제1항에 따른 예비청년창업자의 입주 자격, 선정방법과 임대조건 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

개정안은 청년층의 창업 활동을 지원하기 위하여 공공임대주택의 일부를 5년 이내의 범위에서 사무실을 설치·운영하려는 예비청년창업자¹⁾

1) 「중소기업창업 지원법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

에게 임대할 수 있도록 하려는 것임.

'25.2월 중소벤처기업부에서 발표한 '2024년 창업기업동향'에 따르면 경기둔화와 3高(고금리, 고환율, 고물가) 지속에 따른 소비위축, 저출산·고령화 지속 등으로 창업기업은 전년 대비 4.5% 감소한 118만 2,905개로 집계되었으며, 2020년부터 2024년까지 지속적으로 감소 추세인 상황임.

그 중 39세 이하의 청년 창업기업의 경우 전체 창업기업 대비 청년 창업기업의 비중은 전년 대비 1.8%p 감소하였으며, 2021년부터 2024년까지 신규 창업의 수도 지속적으로 감소 추세인 상황임.

【 최근 5년간 창업기업 관련 통계 】

연도	2020	2021	2022	2023	2024
청년	490,512 (33.0%)	511,387 (36.1%)	494,002 (37.5%)	479,615 (38.7%)	436,152 (36.9%)
비청년	994,155	906,586	823,477	759,002	746,753
합계	1,484,667	1,417,973	1,317,479	1,238,617	1,182,905

※자료: KOSIS, 국가통계포털

특히, 청년 창업의 경우 초기 비용 확보, 고금리 등 자금 조달에 있어 어려움을 겪는 경우가 많으며, 임대료 상승 등으로 사무공간 확보에도 제약이 발생하고 있는 상황임.

12. “예비청년창업자”란 창업을 하려는 39세 이하의 개인 등을 말한다.

이에 개정안은 현행법 제49조의9²⁾의 가정어린이집 공급 특례와 같이 공공임대주택의 일부 세대를 5년 이내의 범위에서 예비청년사업자에게 임대할 수 있도록 하려는 것으로서,

공공임대주택 중 미임대 주택을 활용함으로써 공실율을 줄이고, 사무공간 확보에 어려움을 겪는 예비청년창업자들을 지원할 수 있다는 측면에서 개정안의 실익이 있을 것으로 보임.

한편, 공공임대주택의 경우 주거 목적으로 건설되어 가정어린이집과 달리 사무공간으로 활용하기에는 적합하지 않을 수 있으며, 사무공간으로 활용하기 위해서는 「건축법」 상 건축물의 용도³⁾를 변경⁴⁾하여야 하므로 공공주택의 공급 목적⁵⁾에 부합하지 않는 측면도 함께 고려할 필요가

2) 「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·운영하려는 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.

3) 「건축법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “**건축물의 용도**”란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말한다.

4) 「건축법」

제19조(용도변경) ① 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 한다.

5) 「공공주택 특별법」

제1조(목적) 이 법은 공공주택의 원활한 건설과 효과적인 운영을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 서민의 주거안정 및 주거수준 향상을 도모하여 국민의 쾌적한 주거생활에 이바지함을 목적으로 한다.

있을 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 공공임대주택의 일부 세대를 예비청년 창업자에게 제공하는 것은 공공임대주택의 입주 대기자에게 공급할 주택이 줄어드는 결과를 초래하며, 주거용으로 건설되어 사무실로 활용하기 부적합하고 관리부실 등으로 입주자 민원발생이 우려된다는 입장임.

또한, 「건축법」 상 주거용도인 건축물을 사무실 등 주거 외의 용도로 사용하기 위해서는 용도의 변경이 필요하므로, 공공임대주택의 일부 세대를 예비청년창업자에게 사무공간으로 공급하는 것은 신중한 검토가 필요하며, 기존 창업지원 인프라를 활용하거나 단지 내 미임대상가를 통해 확보하는 것이 바람직하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574