



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 일부개정법률안

검 토 보 고

《실태조사 이후 시설물 개선·보수 권고》

■ 전현희의원 대표발의(의안번호 제2218788호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I . 전현회의원 대표발의(제2218788호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 실태조사 이후 시설물 개선·보수 권고(안 제3조의3제4항)	2

I. 전현회의원 대표발의(제2218788호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 전현회의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 5. 4.

다. 회 부 일 : 2026. 5. 6.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따라 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 기본계획 및 시행계획을 효율적으로 수립·시행하기 위하여 매년 장기공공임대주택의 시설물 노후화, 편의시설 설치 및 복지서비스시설 내 장비 설치 현황 등에 대한 실태조사를 실시할 수 있음.

그런데 장기공공임대주택의 노후화에 따라 시설의 안전 확보를 위한 보수가 필요한 경우가 있으므로 실태조사 결과와 연계하여 시설 개선을 추진하여야 한다는 의견이 제시됨.

이에 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장이 실태조사 결과 시설의 안전성 확보를 위하여 필요한 경우 사업주체에게 시설물의 개선 및 보수 등을 권고할 수 있도록 함으로써 장기공공임대주택의 안전성을 확보하고 입주자의 삶의 질을 제고하려는 것임(안 제3조의3제4항 신설).

3. 검토의견

가. 실태조사 이후 시설물 개선·보수 권고(안 제3조의3제4항)

현행	개정안
제3조의3(실태조사 등) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u>	제3조의3(실태조사 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 실태조사 결과 시설의 안전성 확보를 위하여 필요한 경우에는 사업주체에게 시설물의 개선 및 보수 등을 권고할 수 있다.
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날	

현행법 상 장기공공임대주택은 ①30년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정 및 주택도시기금을 지원받아 건설 또는 매입한 임대주택 또는 ②50년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설한 임대주택¹⁾으로, 30년 이상 장기간 거주할 수 있도록 공급함으로써 저소득 서민의 주거안정을 도모하기 위한 취지의 공공임대주택임.

장기공공임대주택 입주자의 삶의 질 향상을 위해 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 기본계획 및 시행계획²⁾을 수립·시행하고 있으며,

1) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**장기공공임대주택**”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택을 말한다.

가. 30년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정 및 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)을 지원받아 건설 또는 매입한 임대주택

나. 50년 이상 임대할 목적으로 국가 또는 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금을 지원받아 건설한 임대주택

2) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

이를 위하여 매년 장기공공임대주택의 시설물 노후화, 편의시설 설치 및 복지서비스시설 내 장비 설치 현황 등의 사항에 대하여 실태조사를 실시³⁾할 수 있음.

2025년 8월 말 기준 서울지역 장기공공임대주택은 16만 6,657호인데 그 중 준공 이후 20년 이상 경과한 장기공공임대주택은 8만 5,736호로 절반 이상을 차지⁴⁾하는 등 장기공공임대주택이 지속적으로 노후화되고

제3조(삶의 질 향상을 위한 기본계획의 수립·시행 등) ① 국토교통부장관은 입주자 삶의 질 향상을 위하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 5년마다 입주자 삶의 질 향상 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.

② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 입주자 삶의 질 향상의 기본방향 및 목표
2. 입주자 공동체 활성화를 위한 프로그램 개발 및 재정 지원에 관한 사항
3. 노약자·장애인을 위한 승강기 등 편의시설 설치 및 보수비용 지원에 관한 사항
4. 시설물 노후화 등으로 인한 유지보수 및 기능 향상에 필요한 비용 지원에 관한 사항
5. 복지서비스시설 내 장비 설치 및 시설 운영에 필요한 비용 지원에 관한 사항
6. 그 밖에 입주자의 주거복지증진을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 기본계획을 수립한 때에는 국회 소관 상임위원회에 보고하여야 한다.

④ 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 기본계획에 따른 연도별 시행계획(이하 “시행계획”이라 한다)을 수립·시행하여야 한다.

⑤ 기본계획 및 시행계획의 수립·시행에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

3) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제3조의3(실태조사 등) ① 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 기본계획 및 시행계획을 효율적으로 수립·시행하기 위하여 매년 장기공공임대주택의 시설물 노후화, 편의시설 설치 및 복지서비스시설 내 장비 설치 현황 등 대통령령으로 정하는 사항에 대한 실태조사(이하 이 조에서 “실태조사”라 한다)를 실시할 수 있다.

② 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 실태조사를 위하여 필요한 경우 관계 중앙행정기관의 장 및 관련 기관·단체의 장에게 필요한 자료의 제출이나 의견의 진술을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 자는 특별한 사정이 없으면 그 요청에 따라야 한다.

③ 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 실태조사를 위하여 필요한 경우 사업주체 및 입주자의 의견을 들을 수 있다.

「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 시행령」

제3조의2(실태조사 사항) 법 제3조의3제1항에서 “장기공공임대주택의 시설물 노후화, 편의시설 설치 및 복지서비스시설 내 장비 설치 현황 등 대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 장기공공임대주택 시설물의 노후화 정도 및 유지보수 현황
2. 편의시설 설치 및 복지서비스시설 내 장비 설치 현황
3. 법령에 따라 설치하거나 구비해야 하는 시설·장비 등의 설치·구비 현황
4. 입주자의 주거환경 만족도 및 복지서비스시설 등에 대한 선호도
5. 그 밖에 입주자의 삶의 질 향상을 지원하기 위해 실태조사가 필요한 사항

있는 상황임.

이에 개정안은 시설물 노후화 등 실태조사 결과와 연계하여 시설 개선을 추진하기 위하여 실태조사 결과 시설의 안전성 확보를 위하여 필요한 경우 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장이 사업주체⁵⁾에게 시설물의 개선 및 보수 등을 권고할 수 있도록 하려는 것임.

현행법에서 사업주체가 장기공공임대주택 및 복지서비스시설이 입주자가 사용하기에 적합한 수준을 유지하도록 지속적인 관리의무를 부여하고 있고, 주요 시설의 교체 및 보수를 위하여 특별수선충당금을 적립⁶⁾하고 있는 만큼,

4) 세계일보, 서울 공공임대 17% 30년 넘은 노후주택, <https://www.segye.com/newsView/20251001517519>

5) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “사업주체”란 장기공공임대주택을 건설·공급·관리하는 국가·지방자치단체·「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 “한국토지주택공사”라 한다)·「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 “지방공사”라 한다)를 말한다.

6) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제7조(사업주체의 관리의무) ① 사업주체는 장기공공임대주택 및 복지서비스시설이 입주자가 사용하기에 적합한 수준을 유지하도록 지속적으로 관리하여야 한다.

② 사업주체는 주요 시설의 교체 및 보수를 위하여 「공공주택 특별법」 제50조의4에 따른 특별수선충당금을 적립하여야 한다.

「공공주택 특별법」

제50조의4(특별수선충당금의 적립 등) ① 대통령령으로 정하는 규모에 해당하는 공공임대주택의 공공주택사업자는 주요 시설을 교체하고 보수하는 데에 필요한 특별수선충당금(이하 “특별수선충당금”이라 한다)을 적립하여야 한다.

② 공공주택사업자가 임대의무기간이 지난 공공건설임대주택을 분양전환하는 경우에는 특별수선충당금을 「공동주택관리법」 제11조에 따라 최초로 구성되는 입주자대표회의에 넘겨주어야 한다.

③ 특별수선충당금의 요율, 적립방법, 사용절차 및 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 제1항에 따른 주요 시설의 범위·교체 및 보수 시기·방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

매년 실태조사를 기반으로 특별수선충당금을 활용하여 장기공공임대주택의 개선, 보수가 가능할 것으로 생각되며, 장기공공임대주택의 노후화를 방지하고 입주자가 거주함에 있어 필요한 최소한의 주거환경을 유지하는데 도움이 될 것으로 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 시행계획 수립 등에 있어 시설개선 중점추진 사업을 지정⁷⁾하여 예산을 우선 배정하여 추진을 권고하고 있는 상황으로, 시설물의 개선 및 보수 권고 규정은 입주자 안전 확보 등을 위한 중점추진 사업의 안정적 추진에 도움이 될 것이라는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

7) 2026년도의 경우 시설개선 중점 추진항목으로 냉방설비, 스프링클러 설치를 포함하였음.