



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

공공주택 특별법 일부개정법률안

검 토 보 고

《인구감소지역에 대한 공공주택 공급 특례 신설》

■ 문금주의원 대표발의(의안번호 제2213368호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 문금주의원 대표발의(제2213368호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	3
가. 인구감소지역에 대한 공공주택 공급 특례 신설 (안 제48조제3항 및 제49조의11 신설)	3

I. 문금주의원 대표발의(제2213368호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 문금주의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 9. 29.

다. 회 부 일 : 2025. 9. 30.

2. 제안이유

「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」에 따른 인구감소 지역은 2021년 10월 현재 11개 시·도 89개 시군구로 이 중 군 지역은 69개 지역이며, 한국고용정보원이 2024년 3월 발표한 소멸위험지역은 8개 시·도 130개 시군구로 군 지역의 인구감소와 소멸위험이 높음.

통계청의 2024년 지역별 순 이동자수를 보면, 경상남도 △9,069명, 경상북도 △8,003명, 광주광역시 △7,962명, 전북특별자치도 △6,060명, 전라남도 △3,988명, 강원특별자치도 △2,527명으로 확인되는 등 군 지역의 인구감소가 심각한 수준임.

그러나 「공공주택 특별법」은 저소득층, 고령자 등 서민의 주거안정을 목적으로 하고 있어 군 지역의 인구감소 특징 중 하나인 청년인구 유출완화에 효과적으로 대응하기 어려움.

최근 지자체에서 저렴한 임대주택 공급을 통해 지역내 청년의 정착

을 유도하고 출생율을 제고하기 위해 노력하고 있으나, 공공임대주택은 「공공주택 특별법」에 따라 입주자격, 공급방법 등을 국토교통부장관이 정하도록 규정되어 있어 지역실정에 맞는 맞춤형 입주자격을 통한 인구감소 해결이 어려운 실정임.

이에 인구감소지역의 자자체장이 지역실정에 맞는 입주자격 등을 통해 지역에 필요한 청년들이 해당 지역에 정착할 수 있도록 그 근거를 마련하는 것임.

3. 주요내용

「인구감소지역 지원 특별법」 제2조제1호에 따른 인구감소지역에 공급하는 공공임대주택(분양전환 목적의 공공임대주택은 제외한다)에 해당하는 경우에는 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택의 공급 방법, 임대조건, 표준임대차계약서에 관한 사항, 임대차계약의 해제 또는 해지, 재계약 거절에 관한 사항을 광역시장, 특별자치시장, 도지사 및 특별자치도지사가 따로 정할 수 있도록 관련 기준을 완화하려는 것임(제48조제3항 및 제49조의11 신설).

4. 검토의견

가. 인구감소지역에 대한 공공주택 공급 특례 신설(안 제48조제3항 및 제49조의11 신설)

현행	개정안
제48조(공공주택의 공급) ①·② (생략) <u><신설></u>	제48조(공공주택의 공급) ①·② (현행과 같음) ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 「인구감소지역 지원 특별법」 제2조제1호에 따른 인구감소지역에 공급하는 공공임대주택(분양전환 목적의 공공임대주택은 제외한다)에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 광역시장, 특별자치시장, 도지사 및 특별자치도지사가 공급 방법을 따로 정할 수 있다.
<u><신설></u>	제49조의11(인구감소지역에 대한 특례) 「인구감소지역 지원 특별법」 제2조제1호에 따른 인구감소지역에 공급하는 공공임대주택(분양전환 목적의 공공임대주택은 제외한다)에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 광역시장, 특별자치시장, 도지사 및 특별자치도지사가 따로 정할 수 있다. 1. 제49조에 따른 공공임대주택의 임대조건 2. 제49조의2에 따른 표준임대차계약서에 관한 사항 3. 제49조의3에 따른 임대차계약의 해제 또는 해지, 재계약 거절에 관한 사항
※ 시행일 : 공포한 날	

현행법¹⁾에서는 공공주택의 입주자의 자격, 선정 방법 및 입주자 관리

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.

에 관한 사항을 국토교통부령으로 정하되 공공주택의 유형별로 달리 정할 수 있도록 규정하고 있어, 공공임대주택 유형²⁾별로 입주자 선정 자격을 규정³⁾하고 있으나, 지역별 특성을 고려한 공급기준은 별도로 규정되어 있지 않음.

그런데 2023년 전남 화순군에서 청년, 신혼부부의 주거안정 보장을 통한 청년인구 유입 등을 위해 월 1만원의 임대료로 주거를 지원하는 공공임대주택인 “만원주택” 사업을 시작하였으며, 이후 전국 지방자치단체로 확산되는 등 지역별 특성에 맞는 공공임대주택 사업에 대한 지

2) 「공공주택 특별법 시행령」

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

1. 영구임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정을 지원받아 최저소득 계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 또는 영구적인 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
2. 국민임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 “주택도시기금”이라 한다)의 자금을 지원받아 저소득 서민의 주거안정을 위하여 30년 이상 장기간 임대를 목적으로 공급하는 공공임대주택
3. 행복주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 대학생, 사회초년생, 신혼부부 등 젊은 층의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
- 3의2. 통합공공임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 최저소득 계층, 저소득 서민, 젊은 층 및 장애인·국가유공자 등 사회 취약계층 등의 주거안정을 목적으로 공급하는 공공임대주택
4. 장기전세주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 전세계약의 방식으로 공급하는 공공임대주택
5. 분양전환공공임대주택: 일정 기간 임대 후 분양전환할 목적으로 공급하는 공공임대주택
6. 기존주택등매입임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 제37조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택 또는 건축물(이하 “기존주택등”이라 한다)을 매입하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 공급하는 공공임대주택
7. 기존주택전세임대주택: 국가나 지방자치단체의 재정이나 주택도시기금의 자금을 지원받아 기존주택을 임차하여 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 저소득층과 청년 및 신혼부부 등에게 전대(轉貸)하는 공공임대주택

3) 「공공주택 특별법 시행규칙」

제14조(영구임대주택의 입주자 선정 등), 제15조(국민임대주택의 입주자 선정 등), 제17조(행복주택의 입주자 선정 등), 제17조의2(통합공공임대주택의 입주자 선정 등), 제18조(장기전세주택의 입주자 선정 등), 제19조(분양전환공공임대주택 등의 입주자 선정 등), 제20조(기존주택등매입임대주택의 입주자 선정 등), 제21조(기존주택전세임대주택의 입주자 선정 등)

방자치단체의 수요가 증가하고 있음.

이에 개정안은 「인구감소지역 지원 특별법」 상 인구감소지역⁴⁾에서 공급하는 공공임대주택에 대해서는 광역자치단체의 장기 공급 방법 및 운영·관리에 관한 사항을 별도로 정할 수 있도록 하려는 것으로서,

【인구감소지역 지정 현황】

구분	인구감소지역(89개)
부산 (총3개)	중구, 서구, 영도구
대구 (총3개)	남구, 서구, 군위군
인천 (총2개)	강화군, 옹진군
경기 (총2개)	가평군, 연천군
강원 (총12개)	고성군, 삼척시, 양구군, 양양군, 영월군, 정선군, 철원군, 태백시, 평창군, 홍천군, 화천군, 횡성군
충북 (총6개)	괴산군, 단양군, 보은군, 영동군, 옥천군, 제천시
충남 (총9개)	공주시, 금산군, 논산시, 보령시, 부여군, 서천군, 예산군, 청양군, 태안군
전북 (총10개)	고창군, 김제시, 남원시, 무주군, 부안군, 순창군, 임실군, 장수군, 정읍시, 진안군
전남 (총16개)	강진군, 고흥군, 곡성군, 구례군, 담양군, 보성군, 신안군, 영광군, 영암군, 완도군, 장성군, 장흥군, 진도군, 함평군, 해남군, 화순군
경북 (총15개)	고령군, 문경시, 봉화군, 상주시, 성주군, 안동시, 영덕군, 영양군, 영주시, 영천시, 울릉군, 울진군, 의성군, 청도군, 청송군
경남 (총11개)	거창군, 고성군, 남해군, 밀양시, 산청군, 의령군, 창녕군, 하동군, 함안군, 함양군, 합천군

※자료: 인구감소지역 지정 변경 고시(행정안전부고시 제2024-15호)

4) 「인구감소지역 지원 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “인구감소지역”이란 「지방자치분권 및 지역균형발전에 관한 특별법」 제2조제12호에 따라 지정된 지역을 말한다.

청년층이 이탈하고 있는 인구감소지역 지역 실정에 맞게 맞춤형 공급 방법 및 입주자격 등을 별도로 규정할 수 있도록 함으로써 지역 내 인구감소 문제를 해결하기 위한 취지로 이해됨.

한편, 안 제49조의11에서는 광역자치단체의 장이 공공임대주택의 임대조건, 표준임대차계약서 등에 관한 사항을 별도로 정할 수 있도록 규정하고 있는데,

해당 조항에는 공공임대주택의 임대료 증액 상한 등에 관한 사항이 포함⁵⁾되어 있는 만큼, 인구감소 문제 해결 필요성 및 임차인의 보호 필요성 등을 종합적으로 고려하여 특례 도입을 검토할 필요가 있어 보임.

참고로, 국토교통부는 '24년 하반기부터 특화주택 중 지방자치단체 등 사업시행자가 출산, 귀농·귀촌 장려 등을 위하여 지역 수요에 따라 입주자격, 선정방법, 거주기간 등을 맞춤형으로 설정할 수 있는 “지역제

5)

제49조(공공임대주택의 임대조건 등) ① 공공임대주택의 임대료(임대보증금 및 월 임대료를 말한다. 이하 같다) 등 임대조건에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

② 공공임대주택의 공공주택사업자가 임대료 증액을 청구하는 경우(재계약을 하는 경우를 포함한다)에는 임대료의 100분의 5 이내의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 주택 임대료 변동률 등을 고려하여 증액하여야 한다. 이 경우 증액이 있는 후 1년 이내에는 증액하지 못한다.

제49조의2(공공임대주택의 표준임대차계약서 등) ① 공공임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 표준임대차계약서를 사용하여야 한다.

② 제1항의 표준임대차계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 임대료 및 그 증액에 관한 사항
2. 임대차 계약기간
3. 공공주택사업자 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항
4. 공공임대주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항
5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

안형 특화주택”⁶⁾을 도입한 바 있어, 해당 제도를 통해서도 입법 취지를 달성할 수 있을 것으로 생각됨.

개정안에 대하여 국토교통부는 개정안과 같이 지방자치단체에 재량권을 부여할 경우 지역마다 입주자격 등을 예측할 수 없어 행정의 일관성, 법적 안정성 훼손 및 지역간 주거 불평등이 심화될 우려가 있으며, 특정 계층에 유리한 조건으로 임대주택을 공급할 경우 주거지원이 시급한 주거취약계층이 소외될 가능성이 있다는 입장임.

또한, 현행법 상 지자체에 입주자 선정 등의 재량을 주는 “지역제안형 특화임대주택” 제도가 既 마련되어 있어 이를 통해 개정안의 취지에 적합한 주택공급이 가능하다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5574

6) 「공공주택 특별법 시행규칙」

제23조(공공임대주택의 입주자 선정에 관한 특례 등) ② 공공주택사업자는 제1항 각 호의 주택 외에 국토교통부장관이 정하는 절차에 따라 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 통합공공임대주택 또는 장기전세주택 중에서 해당 지역의 실정 또는 주택 수요 등을 고려하여 특정 자격 요건을 갖춘 사람에게 공급이 필요하다고 인정되는 주택을 공급하는 경우에는 제14조제1항·제2항, 제15조제1항[별표 4 제2호가목1) 및 4)는 제외한다] 및 같은 조 제3항, 제17조제1항(별표 5 제2호가목은 제외한다), 제17조의2제1항[별표 5의2 제2호나목1)가) 및 라)는 제외한다] 및 제18조에도 불구하고 해당 지방자치단체의 장 또는 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 별도로 정하는 입주자 자격 및 선정방법에 따라 입주자를 선정할 수 있다.

□ 사업개요

- (개요) 지방자치단체 등 공공주택사업자가 출산, 귀농·귀촌 장려 등 지역의 수요에 따라 맞춤 공급이 가능한 공공임대주택
- 사업시행자가 공공임대주택의 입주자 자격, 선정방법, 거주기간 등을 지역 특성에 맞춰 임대계획을 설정하고 제안

□ 주요내용

- (자격구성) 나이, 소득·자산, 임대기간 등 세부항목을 구성
 - (입주자격) 나이, 소득·자산 규모, 주택 소유, 혼인 여부 등
 - (선정방법) 추천, 우선공급, 기관공급 여부, 세대수 할당 여부 등
 - (거주기간) 기본 임대기간, 최대 계약연장 가능 기간 등

임대항목		세부항목	
임대유형		영구·국민·행복·통합	
입주자격	나이	소득자산	주택소유
	신분	혼인	신혼· 한부모
	장기 근로자	산단 근로자	제대군인
	다자녀	장애인	...
선정 방법	일반/우선 공급비율 적용 유무		
	선정방식 (추첨, 우선순위*) * 소득, 다자녀, 청약저축, 지역거주기간 등		
	공급비율별 물량 할당		
	⋮		
거주 기간	통합 30년	영구 50년	국민 30년
	행복(청년 6년, 신혼 6~10년, 고령자 10년)		
	연장가능기간, 자격상실시 거주기간, ...		

임대 예시(안)	
통합	
나이(청년 19~39세)	
중기 또는 산단근로자	
⋮	
⋮	
전체 일반공급	
없음	
자격자 100% 추천	
기본 10년	
추가 연장 4년	
⋮	