



제417회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 일부개정법률안 검 토 보 고

■ 진성준의원 대표발의(의안번호 제2200252호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 진성준의원 대표발의(제2200252호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 복리시설에 대한 입주자 수요조사 및 결과를 반영한 복리시설의 용도변경 허용(안 제7조제3항 및 제4항 신설)	2

I. 진성준의원 대표발의(제2200252호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 진성준의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 6. 10.

다. 회 부 일 : 2024. 6. 11.

2. 제안이유 및 주요내용

현행 「주택법」과 시행령인 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따르면, 일정 규모 이상의 주택단지에는 경로당, 어린이놀이터, 어린이집 등의 복리시설을 의무적으로 설치하도록 규정하고 있음.

그런데, 장기공공임대주택의 경우 입주자 중 노인이 차지하는 비중이 높아 어린이놀이터와 같은 일부 복리시설의 활용이 저조한데도 입주민의 특성에 맞지 않게 최초에 의무적으로 설치된 동일 시설로 유지되는 문제가 있어 개선이 필요하다는 지적이 제기되고 있음.

이에 사업주체로 하여금 입주자 수요조사를 주기적으로 실시하여 그 결과에 따라 복리시설의 용도를 변경하도록 함으로써 입주자의 수요에 맞추어 장기공공임대주택의 복리시설이 설치·정비되도록 하려는 것임(안 제7조제3항 및 제4항 신설).

3. 검토의견

가. 복리시설에 대한 입주자 수요조사 및 결과를 반영한 복리시설의 용도변경 허용(안 제7조제3항 및 제4항 신설)

현행	개정안
제7조(사업주체의 관리의무) ①·② (생략) <u><신설></u>	제7조(사업주체의 관리의무 등) ①·② (현행과 같음) ③ 사업주체는 복지서비스시설 중 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설에 대한 입주자 수요조사를 실시하고, 그 결과를 반영하여 「공동주택관리법」 제35조제1항제1호에 따라 복리시설의 용도를 변경할 수 있다. ④ 제3항에 따른 수요조사의 주기·절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

개정안은 장기공공임대주택의 건설·공급·관리주체인 사업주체¹⁾가 입주자 수요조사를 실시하고 그 결과를 반영하여 장기공공임대주택의 복리시설의 용도를 변경할 수 있도록 하려는 것임.

대통령령인 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2²⁾에 따라 일

1) 「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.

2) 「주택건설기준 등에 관한 규정」

제55조의2(주민공동시설) ③ 제1항에 따른 주민공동시설을 설치하는 경우 해당 주택단지에는 다음 각 호의 구분에 따른 시설이 포함되어야 한다. 다만, 해당 주택단지의 특성, 인근 지역의 시

정 세대수 이상의 주택단지에는 단지 규모에 따라 정하여진 종류의 주민공동시설을 최소면적³⁾ 이상으로 설치하여야 함.

법령에 따라 주민공동시설이 일률적으로 계획·설치되면서 입주자의 연령 등에 대한 거주자의 연령대⁴⁾ 등 주택단지의 특성에 대한 고려가 부족하여 어린이놀이터 등이 설치 후 방치되는 등 공간·시설 활용에 비효율이 발생하고 장기공공임대주택에 거주하는 주거취약계층의 삶의 질 향상에 이바지하지 못한다는 지적과 민원이 제기되었고,

설치 현황 등을 고려할 때 사업계획승인권자가 설치할 필요가 없다고 인정하는 시설이거나 입주예정자의 과반수가 서면으로 반대하는 다함께돌봄센터는 설치하지 않을 수 있다.

1. 150세대 이상: 경로당, 어린이놀이터

2. 300세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집

3. 500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관, 다함께돌봄센터

④ 제3항에서 규정한 시설 외에 필수적으로 설치해야 하는 세대수별 주민공동시설의 종류에 대해서는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 지역별 여건 등을 고려하여 조례로 따로 정할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 문화체육관광부장관, 보건복지부장관과 협의하여 제3항 각 호에 따른 주민공동시설별 세부 면적에 대한 사항을 정하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군에 이를 활용하도록 제공할 수 있다.

3) 「주민공동시설 설치 총량제 운용 가이드라인」

[표 3] 최소면적기준

가. 경로당 : 50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한 면적

나. 어린이집

△ 300-600세대 미만 : 세대당 0.1인의 인원

△ 600-1,000세대 미만 : 30인+세대당 0.05인의 인원

△ 1,000세대 이상 : 80인 이상의 인원을 보육할 수 있는 면적

다. 어린이놀이터

△ 150-300세대 미만 : 지역여건, 단지특성 등을 고려하여, 조경 및 녹지와 어우러지게 적정면적 설치

△ 300-1,000세대 미만: 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적

△ 1,000세대 이상: 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적

* 참고 : 운동시설, 조경 및 녹지 등과 통합하여 설치하는 주택단지는 사업계획승인권자가 인정하는 바에 따라 어린이놀이터 설치면적 인정

라. 작은도서관 : 「도서관법 시행령」 별표1의 기준에 따른 면적

* 참고 : 문화관광부에서는 작은도서관의 적정기능 수행을 위해서는 100㎡ 내외의 면적을 권장

마. 운동시설 : 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」에 따른 체육시설을 정하는 경우 해당 종목별 경기단체 경기장 규격에 따른 면적

4) 예컨대, 영구임대주택의 경우 50세 이상인 입주자가 63.6%인 반면, 13세 이하인 입주자는 2.6%에 그침. 국민권익위원회, “수요자 맞춤형 주민공동시설 개선(안)”, 2019. 1., 6면 참조.

국민권익위원회는 2019년에 국토교통부와 한국토지주택공사에 노후 공공임대주택의 주민공동시설에 대한 시설개선 필요시 입주자의 실질적인 수요를 검토하여 용도변경이 가능하도록 유지보수기준을 마련할 것을 권고한 바 있음.⁵⁾

권고 당시 국민권익위원회는 「공동주택관리법」 제35조제1항제1호에 따른 행위허가 기준에 따라 주민공동시설의 용도변경을 할 수는 있으나 입주자 구성의 변화, 입주자 의견 등을 반영하여 용도변경을 원활하게 추진할 근거 기준에 미흡한 측면이 있다고 지적하였는데,

[표 1] 「공동주택관리법」에 따른 부대시설 및 입주자 공유인 복리시설의 용도변경 시 행위허가 기준

	허가 대상	신고 대상1		신고대상2	
요건	①'13.12.17. 이전에 사업계획승인을 신청하거나 건축허가를 받아 건축한 20세대 이상의 공동주택일 것 ②시장·군수·구청장이 용도변경의 필요성을 인정할 것	①「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 설치기준에 적합할 것 ②영리 목적이 아닐 것 (공통) ①시·군·구 건축위원회의 심의를 거칠 것 ②어린이집과 경로당은 전부의 용도변경 불허 ※2024.4.부터 어린이집은 사용검사일 또는 사용승인일 후 1년간 인가신청이 없거나 폐지신고일부터 6개월 경과 시 전부 용도변경 허용		①'13.12.17. 이전에 사업계획승인을 신청하여 설치한 주민공동시설의 설치면적이 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 산정한 면적 기준에 적합하지 않을 것	
변경 내용	주민운동시설, 주택단지 안의 도로, 어린이놀이터(각각 전체면적의 1/2 범위)를 주차장으로 변경 ※2024.4.부터 전체면적의 3/4 범위로 확대	필수시설·경비원 등 근로자 휴게시설로 변경	그 밖의 부대시설·주민공동시설로 변경	주민공동시설 → 필수시설인 다른 주민공동시설	주민공동시설 → 필수시설이 아닌 다른 주민공동시설
입주자 동의	2/3 이상	1/2 이상	2/3 이상	1/2 이상	2/3 이상

주) 필수시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조의2제3항에 따라 설치해야 하는 주민공동시설

※자료: 「공동주택관리법」 제35조제1항제1호 및 같은 법 시행령 [별표 3] 정리

5) 국민권익위원회 의결(제2018-501호) 및 “수요자 맞춤형 주민공동시설 개선(안)”, 2019. 1.

개정안은 장기공공임대주택의 복지서비스시설⁶⁾ 중 복리시설⁷⁾을 사업주체가 주기적으로 실시한 입주자 수요조사 결과에 따라 입주자 의견을 반영하여 용도를 변경하되 절차는 기존과 같이 「공동주택관리법」 제35조제1항제1호에 따르는 것으로 하여 장기공공임대주택 입주자의 삶의 질을 향상하려는 내용으로, 별다른 문제는 없는 것으로 보임.

개정안에 대하여, 국토교통부는 2021년부터 25년이 경과한 노후 임대

6) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “복지서비스시설”이란 「주택법」 제2조에 따른 부대시설과 복리시설 및 장기공공임대주택 입주자(이하 “입주자”라 한다)의 사회경제적 여건을 개선하기 위하여 설치하는 생산활동시설 등을 말하며, 복지서비스시설의 종류와 규모, 설치 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 시행령」

제2조(복지서비스시설 종류·규모 및 설치) ① 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제4호에 따른 복지서비스시설의 종류는 다음 각 호와 같다.

2. 「주택법」 제2조제14호에 따른 복리시설

7) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

14. “복리시설”이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.
 - 가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당
 - 나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설

「주택법 시행령」

제7조(복리시설의 범위) 법 제2조제14호나목에서 “대통령령으로 정하는 공동시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 따른 제1종 근린생활시설
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 제2종 근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 단란주점 및 안마시술소는 제외한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호에 따른 종교시설
4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호에 따른 판매시설 중 소매시장 및 상점
5. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호에 따른 교육연구시설
6. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호에 따른 노유자시설
7. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호에 따른 수련시설
8. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호에 따른 업무시설 중 금융업소
9. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 지식산업센터
10. 「사회복지사업법」 제2조제5호에 따른 사회복지관
11. 공동작업장
12. 주민공동시설
13. 도시·군계획시설인 시장
14. 그 밖에 제1호부터 제13호까지의 시설과 비슷한 시설로서 국토교통부령으로 정하는 공동시설 또는 사업계획승인권자가 거주자의 생활복리 또는 편익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설

단지를 대상으로 입주자 설문조사를 통해 단지 내 미사용 공간을 수요자 요구공간으로 용도변경 하는 “체인지업(Change-Up)” 사업을 추진하고 있으며, 해당 사업을 통하여 커뮤니티 증진, 외관·외부공간 개선을 통한 이미지 쇄신 등 복지서비스시설을 포함한 주거환경 개선을 시행하고 있다는 이유를 들어 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5574

□ 추진배경

- 영구임대는 '90년대 초반 집중 공급되어 노후화가 심각한 수준
* 건령 25년 이상된 영구임대주택이 93% 수준 (16.2만호 중 약 15만호)

- ▶ 입주민 고령화, 어린이 감소 등에 따라 놀이시설, 운동장 등 미사용 방치 공간 확대
- ▶ 외벽, 담장, 출입구, 관리사무소, 상가 등 노후화로 미관 저해
- ▶ 주거약자용 시설(휠체어 보관소), 재활용품 보관소 등 각종 편의시설 부족

- (거주현황) 노후임대(건령 25년) 계약자 평균연령 68.3세, 주거약자(고령자, 장애인) 비율 60.2%, 만 어린이 0.8% 등 고령화가 두드러짐
- LH는 장기수선계획*에 따라 주택단지 일상 관리를 하고 있으나, 최소한의 유지보수 차원에 머물러 입주자 체감에는 한계

* (공동주택관리법) 배관, 난방설비, 페인트 등 5~10년 / 승강기, 배전설비 등 15~20년

** LH의 경우 연간 약 2천억 자체 수선비 투입(영구임대 기준)

- '09년부터 15년 이상된 노후 영구임대주택의 시설개선을 위해 국고를 지원 중(23년까지 총 10,596억원, 연 500억)이나,
- 공공주택사업자의 유지보수 부담을 일부 보조하는데 그칠 뿐, 시설개선 사업에 대한 정책적인 관심과 홍보 부족

□ 추진방안

- 주거환경 개선을 위한 3대 중점분야 추진
 - (커뮤니티 강화) 미이용 방치공간을 활용하여 입주자 요구공간(노인 운동공간 등) 및 순환산책로, 쉼터, 공용텃밭 등 커뮤니티 공간 확대
 - (이미지 쇄신) 외벽 재도장, 상가 외관 리모델링, 경계담장·노후 시설물 교체 등 노후 외관 집중 정비
 - (편의시설 확대) 고령자 등 위한 컬러유니버설디자인(CUD)* 확대 및 재활용품보관소 개선, 안전웬스 개선 등 생활편의시설 확대
- * (개념) 고령자, 색약자 등 다양한 계층 위한 시각편의 색채디자인

○ Change-Up 중점분야별 사업내용

	As-Is	To-Be	
커뮤니티 공간 강화			노후된 휴식공간, 미이용 방치공간 ⇒ 수요 맞춤형 커뮤니티 공간
임대주택 이미지 쇄신			노후 공간·시설물 개선 및 교체
생활편의시설 개선			CID 적용, 편의시설 신설·교체

○ 사업 추진현황

- ('23년 사업) 25년경과 단지 중 노후심화, 개선요구도 높은 10개단지 선정

구분	단지명	유형	입주	세대수	구분	단지명	유형	입주	세대수
서울	서울 등촌4	영구	1995	1,575	대전충남	대전 판암4	영구	1992	2,415
부산	부산 모라1	영구	1992	2,529	대구경북	대구 산격	영구	1991	3,724
	부산 모라3	영구	1993	2,385	경남	진주 평거2	영구	1991	480
광주전남	여수 문수1	영구	1993	1,403	강원	원주 명륜2	영구	1992	1,133
	순천 조례5	영구	1992	921	제주	제주 아라	영구	1992	696

- (추진실적) '21년 6개단지, '22년 10개단지 사업 시행 중(일부 준공)

* '21년(시범) : 서울번동3, 대방1, 등촌9, 수원우만3, 춘천효자8, 진해자은
'22년 : 서울우면, 대전법동3·중촌2, 제천하소4, 익산부송1·3, 광주각화, 부산금곡7, 대구안심1·3

- (사업비) 연간 약 300억원(노후시설개선사업 예산 활용, 국고 150억원)