

서울특별시 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상
지원 조례 일부개정조례안

심 사 보 고

의안 번호	3455
----------	------

2026. 3. 4.
주택공간위원회

I. 심사경과

- 제안일자 및 제안자: 2026. 2. 9. 김기덕 의원 발의
- 회부일자: 2026. 2. 12.
- 상정 및 의결일자

○ 제334회 임시회 제2차 주택공간위원회 (2026. 3. 4. 상정·의결)

II. 제안설명 요지 (김기덕 의원)

1. 제안이유

- 가. 본 조례는 영구임대주택 및 장기공공임대주택을 대상으로, 서울특별시 내의 해당 주택 입주자의 주거환경개선과 사회복지서비스를 지원하여 입주자의 삶의 질 향상에 기여하는 것을 목적으로 하고 있음.
- 나. 다만, 입주자 삶의 질 향상을 위한 입주자의 거주 만족도를 극대화하고자, 쾌적한 단지 환경 조성 및 안전사고 예방 등에 대한 근거 조항을 마련하고, 보건복지서비스 강화 주체 확대 및 형평성 있는 보건복지서비스 지원을 구축하고자 본 조례를 개정하고자 함.

2. 주요내용

- 가. 계획의 수립에 대한 관련 조항을 신설함(안 제5조).
- 나. 보건복지서비스 관리비 지원 등에 대한 지원을 규정함(안 제7조).
- 다. 보건복지서비스 강화 주체를 확대함(안 제9조).
- 라. 재원 지원에 있어 중복지원 제한에 관한 조항 규정함(안 제16조).

Ⅲ. 검토보고 요지 (윤은정 수석전문위원)

- 이 개정조례안은 ‘장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획’(이하 “기본계획”)에 입주자의 커뮤니티 활성화, 사업 추진을 위한 재원 확보 방안, 주거복지 전문인력 및 전문상담원 양성 및 배치 사항을 포함하고, 보건복지서비스를 강화할 계층에 장애인·아동을 포함하며, 이 조례에 따른 지원과 유사한 지원을 받는 경우에 대한 지원 기준을 명확히 하려는 것임.
 - 장기공공임대주택은 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」(이하 “법”)제2조에 따라 30년 이상과 50년 이상 임대할 목적으로 건설 또는 매입한 임대주택으로 「공공주택 특별법」에 따라 영구임대주택, 국민임대주택, 행복주택, 50년 공공임대주택이 있으며, 서울시는 재개발임대주택, 주거환경임대주택까지 포함하고 있음.
 - 서울시 장기공공임대주택 공급 현황은 총 167,121세대(541개 단지)로 전체 공공임대주택(275,442세대) 대비 61%이며, 유형별로는 재개발임대주택이 72,417세대(43%)로 가장 많고 다음으로 국민임대주택(32,744세대, 20%), 영구임대주택(22,672세대, 14%) 순¹⁾임. 참고로 541개 중

15년 이상 경과한 단지²⁾는 212개소(37%)임.

가. 기본계획 포함 사항 신설(안 제5조제1항제5호, 제7호 및 제9호)

현행	개정안
<p>제5조(계획의 수립) ① 시장은 입주자의 삶의 질 향상을 체계적으로 지원하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 5년마다 수립하여 시행한다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p><신설></p> <p>5. (생략)</p> <p><신설></p> <p>6. (생략)</p> <p><신설></p> <p>7. (생략)</p> <p>② ~ ⑤ (생략)</p>	<p>제5조(계획의 수립) ① -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p>5. <u>입주자의 커뮤니티 활성화</u></p> <p>6. (현행 제5호와 같음)</p> <p>7. <u>사업추진을 위한 재원 확보 방안</u></p> <p>8. (현행 제6호와 같음)</p> <p>9. <u>주거복지 전문인력 및 전문상담원 양성 및 배치</u></p> <p>10. (현행 제7호와 같음)</p> <p>② ~ ⑤ (현행과 같음)</p>

○ ‘기본계획’은 입주자의 삶의 질 향상을 체계적으로 지원하기 위해 서울시 장(이하 “시장”)이 5년마다 수립하여야 하는데 ’25. 8월 기본계획을 최초 수립하였음. 현행 조례에 따른 기본계획의 주요 내용은 ▲입주자 지원의

(’25.12.31.기준)

합계	영구임대	국민임대	행복주택	공공임대				
				소계	50년공공임대	재개발임대	주거환경임대	
167,121세대 (비율)	22,672 (14%)	32,744 (20%)	19,893 (12%)	91,812 (54%)	17,432 (10%)	72,417 (43%)	1,963 (1%)	
541단지	17	62	152	310	17	280	13	
1) 15년 경과 (비율)	212 (37%)	17 (100%)	29 (47%)	0 (0%)	166 (54%)	17 (100%)	136 (49%)	13 (100%)

2) 국토부 기본계획은 준공 후 15년 이상 경과한 장기공공임대주택으로 한정하여 지원방안을 제시, 서울시 기본계획에서도 ’25.~’29.까지 준공 후 15년 이상 경과하는 장기공공임대주택으로 제한 <’25년 서울시 기본계획5p, 계획의 범위와 성격)

기본 방향 ▲입주자의 거주 및 복지지원 실태 ▲복지서비스시설 환경개선 및 사회 경제적 여건 개선 ▲입주자의 주거복지지원 ▲효율적인 지원을 위한 지원 체계 ▲입주자 삶의 질 향상 사업 평가 등임.

- 참고로, 법³⁾에서는 국토교통부장관이 기본계획을 세우고, 시장은 연도별 시행계획을 수립토록 규정하고 있는데, 조례에는 연도별 시행계획 수립 뿐 아니라 서울시 특성에 맞는 기본계획도 수립하도록 규정하고 있음.

〈장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획 비교〉

법 제3조	조례 제5조
수립권자 : 국토부장관	수립권자 : 시장
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	1. 입주자 지원의 기본 방향 2. 입주자의 거주 및 복지지원 실태 3. 복지서비스시설 환경개선 및 사회 경제적 여건 개선 4. 입주자의 주거복지지원 5. 효율적인 지원을 위한 지원 체계 6. 입주자 삶의 질 향상 사업 평가 7. 그 밖에 입주자의 삶의 질 향상을 위해 필요한 사항

○ 안 제5조제1항에서 기본계획에 추가하려는 내용은 ▲입주자의 커뮤니티 활성화 ▲주거복지 전문인력 및 전문상담원 양성 및 배치 ▲사업추진을 위한 재원 확보 방안으로 현행 기본계획에는 이미 이와 같은 사항들이 포함⁴⁾된 것으로 확인되는바, 이번 개정조례안을 통해 해당 항목에 대한 근

3) 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」

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.

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

4) ‘서울시 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획(25)’
· 커뮤니티 활성화 사항 : (97p) 05. 주거복지 증진사업 진단

거가 마련될 것으로 보임.

〈 2025년 입주자의 커뮤니티 활성화 사업 진단 및 실천과제 〉

사업 유형	적용 대상	주요 이슈	실천과제	
주민 공동체 활성화	공동체 코디네이터	신규단지 (수요자 맞춤형)	주거복지사와 공동체코디네이터를 가칭 안심주거매니저로 통합, 단지별 배치	
	작은도서관	신규단지 중심		
	주민참여공연	전체	공간 및 역량부족	커뮤니티공간 확충 및 활용도 제고, 가칭 커뮤니티공간 개선사업 시행
취약계층 보호 및 지원	찾아가는 마음건강	영구·재개발임대	영구임대 외 지원기관 부재	가칭안심주거매니저를 통한 외부자원 연계 및 사례관리, AI 안부든든 서비스사업 시행단지확대
	입주민 돌봄	영구임대		

※ '2025년 서울시 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획' 재구성

- 현행 기본계획 상 소요재원을 살펴보면, '주거환경 개선사업'은 5년간 총 5,493억원(추정, 연평균 1,099억원)이 계획되었으나, '주거복지 증진사업'은 '25년 예산만 83억원(현금성 56억원, 프로그램 운영 27억원)으로 계획5) 됨. 재원의 확보 방안으로는 기할당 국비 적극 활용, 국비 추가 지원 건의, 서울시 재정 보조 검토 등을 제시하였음.

나. 보건복지서비스 강화 계층 확대(안 제9조제3항)

현행	개정안
제9조(보건복지서비스 강화) ①·② (생략) ③ 시장은 독거노인 세대와 <u>치매노인</u> 의 관리와 보호를 위하여 사업주체와 긴밀히 협력한다.	제9조(보건복지서비스 강화) ①·② (현행과 같음) ③ ----- <u>치매노인, 장애인, 아동</u> ----- -----.

○ 안 제9조제3항은 보건복지서비스를 강화하는 계층으로 독거노인 세대와 치매노인 뿐 아니라 장애인, 아동을 포함하려는 것으로 이들의 관리와 보

- 재원 확보 방안 : (142p) 4. 재원투입 [표7-3] 추가재원 확보방향
- 주거복지 전문인력 등 배치 : (129p) 전략8. 주민지원서비스 향상을 위한 인력운용체계 개편

5) 사업별 유형

- 주거환경 개선사업(75p) : 시설의 교체 및 보수, 리모델링, 재정비사업, 증축
- 주거복지 증진사업(97p) : 주민공동체활성화, 취약계층 보호 및 지원, 입주민 고용촉진, 관리비절감

호를 도모하고자 하는 취지에 동의함.

- 다만, 서울시는 조례의 대상을 최초 ‘영구임대주택’(15.제정)에서 ‘장기공공임대주택’(19.개정)으로 확대⁶⁾함에 따라 입주자 유형도 넓어져⁷⁾ 관리와 보호가 필요한 대상 역시 다양해졌을 것으로 사료되는바, 특정 유형을 나열하기보다 모든 입주자를 잠재적 대상으로 두어 서울주택도시개발공사 등⁸⁾과 긴밀한 협력을 통해 취약계층을 발굴해 나가도록 하는 방안도 검토해볼 수 있겠음.

현행	개정안	수정안
제9조(보건복지서비스 강화) ①·② (생략) ③ 시장은 독거노인 세대와 <u>치매노인</u> 의 관리와 보호를 위하여 사업주체와 긴밀히 협력한다.	제9조(보건복지서비스 강화) ①·② (현행과 같음) ③ ----- <u>독거노인 세대와 치매노인, 장애인, 아동</u> ----- -----.	제9조(보건복지서비스 강화) ①·② (개정안과 같음) ③ ----- <u>입주자</u> ----- -----.

다. 중복지원 제한 신설(안 제16조)

-
- 6) '09. 3. 25. 법률 제정 : 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」
'15. 7. 30. 조례 제정 : 「서울특별시 영구임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례」
'19. 3. 28. 제명 개정 : 「서울특별시 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례」
 - 7) 1인가구(71,496세대), 수급권자(14,795세대), 장애인(3,742세대), 북한이탈주민(1,187세대), 한부모가정(868세대), 소년소녀가장(1세대) 등
 - 8) 「서울특별시 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례」
제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
3. "사업주체"란 장기공공임대주택을 건설·공급·관리하는 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(장기공공임대주택 관리업무를 위탁받아 수행하는 자를 포함한다) 및 「지방공기업법」 제49조에 따라 서울특별시가 주택사업을 목적으로 설립한 공사를 말한다.

현행	개정안
<신설>	제16조(중복지원 제한) 시장은 입주자 및 사업주체가 법령이나 다른 조례 등에 따라 이 조례에서 정한 지원과 유사한 지원을 받는 경우에는 해당 부분을 제외하고 지원할 수 있다.

- 안 제16조는 수혜 대상(입주자 및 사업주체)이 법령이나 다른 조례에 따라 유사한 지원을 받는 경우 중복지원을 제한하는 근거를 마련하는 것인데, 「사회보장기본법」 등 여러 복지 관련 법률⁹⁾에서도 규정하고 있는 사항으로 특이사항은 없음.
- 그 밖에 안 제7조는 제1항에서 관리비 등의 지원 항목을 하나의 호에서 규정하던 사항을 삭제하여 항에 포함하는 것으로 조문 체계를 정비하려는 사항임.

9) 「사회보장기본법」 제26조(협약 및 조정) ① 국가와 지방자치단체는 사회보장제도를 신설하거나 변경할 경우 기존 제도와의 관계, 사회보장 전달체계에 미치는 영향, 재원의 규모·조달방안을 포함한 재정예 미치는 영향 및 지역별 특성 등을 사전에 충분히 검토하고 상호협력하여 사회보장급여가 중복 또는 누락되지 아니하도록 하여야 한다.

「노숙인 등의 복지 및 자립지원에 관한 법률」 제5조(중복지원의 제한) 다른 법률에 따라 이 법에서 정한 복지서비스의 내용과 유사한 보호 또는 지원을 받고 있는 노숙인 등에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이 법에 따른 복지서비스를 제한할 수 있다.

「경북·경남·울산 초대형산불 피해구제 및 지원 등을 위한 특별법」 제12조(중복지원 제한) 이 법에 따른 각종 지원은 이 법 시행 당시 경북·경남·울산 초대형산불로 인하여 같은 내용의 지원을 받았거나 받고 있는 피해자에 대하여는 해당 부분을 제외하고 지원할 수 있다.

「공급망 위험 대응을 위한 필수농자재등 지원에 관한 법률」 제16조(중복지원 제한) 농림축산식품부장관과 지방자치단체의 장은 다른 법령이나 조례 등에 따라 이 법률에서 정한 내용과 유사한 지원을 받고 있는 농업경영체에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 지원을 중단하거나 지원대상에서 제외하여야 한다.

현행	개정안
제7조(관리비 등에 대한 지원) ① 시장은 예산의 범위에서 영구임대주택 입주자에게 <u>다음 사항을</u> 지원할 수 있다. 1. <u>공동사용 전기요금·수도요금·공공하수도사용료·물이용 부담금 등 공동관리비</u> ② (생략)	제7조(관리비 등에 대한 지원) ① ----- ----- <u>공동사용 전기요금·수도요금·공공하수도사용료·물이용 부담금 등 공동관리비를</u> ----. <삭제> ② (현행과 같음)

○ 종합하면, 이 개정조례안은 기본계획의 내용을 보다 구체화하고 주거복지 서비스 대상을 확대하려는 것으로 조례가 개정되면 입주자 주거복지에 기여할 것으로 사료됨.

- 다만, 현재 공공임대주택 단지 내 작은도서관 지원사업(공동체활성화사업 세부유형)은 전체 전용단지 기준(244개) 55개소가 설치되었으나 미운영 도서관이 20개소(36%)에 달하고 있어¹⁰⁾, 실질적인 입주자 삶의 질 향상을 위해서는 계획 수립, 공간 조성을 넘어서 운영·관리까지 원활하게 이루어지도록 입주자의 참여 유도 등 활성화 방안이 마련될 필요가 있고, 연차별 자원 계획과 그에 따른 구체적인 자원 확보 방안도 마련하여 실행력을 제고할 필요가 있음.

IV. 질의 및 답변요지 : 생략

('25.10.기준)

구분	계	경로당	어린이 집	도서관	주민운 동시설	어린이 놀이터	독서실	주민 카페	빨래방	사회 복지관	기타
전체	1,114	196	77	22	175	366	14	5	43	20	163
10) 미운영 (%)	103 (9)	14 (7)	8 (10)	20 (36)	17 (10)	6 (2)	7 (50)	1 (20)	2 (5)	0 (0)	28 (17)

<서울주택도시개발공사 내부자료('25. 10.)>

V. 토론요지 : 없음

VI. 수정안의 요지

○ 보건복지서비스 강화 대상을 모든 입주자로 확대함(안 제9조제3항).

VII. 심사결과 : 수정안 가결(출석위원 전원 찬성)

VIII. 소수의견 요지 : 없음

서울특별시 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례 일부개정조례안에 대한 수정안

의안 번호	관련 3455
----------	------------

제안일자 : 2026. 3. 4.
제안자 : 주택공간위원장

1. 수정이유

- 보건복지서비스 강화 대상을 장기공공임대주택 입주자로 확대함으로써 시장은 서울주택도시개발공사 등과 긴밀한 협력을 통해 사각지대에 놓은 취약계층을 발굴하도록 함.

2. 수정의 주요내용

- 보건복지서비스 강화 대상을 모든 입주자로 확대함(안 제9조제3항).

서울특별시조례 제 호

서울특별시 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례
일부개정조례안에 대한 수정안

서울특별시 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례 일부개정
조례안 일부를 다음과 같이 개정한다.

안 제9조제3항 중 “독거노인 세대와 치매노인, 장애인, 아동”을 “입주
자”로 한다.

수정안 조문 대비표

현 행	개 정 안	수 정 안
<p>제9조(보건복지서비스 강화) ①·② (생략)</p> <p>③ 시장은 독거노인 세대와 <u>치매노인</u>의 관리와 보호를 위하여 사업주체와 긴밀히 협력한다.</p>	<p>제9조(보건복지서비스 강화) ①·② (현행과 같음)</p> <p>③ ----- 독거노인 세대와 <u>치매노인, 장애인, 아동</u>-----.</p>	<p>제9조(보건복지서비스 강화) ①·② (개정안과 같음)</p> <p>③ ----- <u>입주자</u>-----.</p>

서울특별시 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례 일부개정조례안

서울특별시 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조제1항제5호, 제6호 및 제7호를 각각 제6호, 제8호 및 제10호로 하고, 같은 항에 제5호, 제7호 및 제9호를 각각 다음과 같이 신설한다.

5. 입주자의 커뮤니티 활성화
7. 사업추진을 위한 자원 확보 방안
9. 주거복지 전문인력 및 전문상담원 양성 및 배치

제7조제1항 각 호 외의 부분 중 “다음 사항을”을 “공동사용 전기요금 · 수도요금 · 공공하수도사용료 · 물이용 부담금 등 공동관리비를”로 하고, 같은 항 제1호를 삭제한다.

제9조제3항 중 “독거노인 세대와 치매노인”을 “입주자”로 한다.

제16조 및 제17조를 각각 제17조 및 제18조로 하고, 제16조를 다음과 같이 신설한다.

제16조(중복지원 제한) 시장은 입주자 및 사업주체가 법령이나 다른 조례 등에 따라 이 조례에서 정한 지원과 유사한 지원을 받는 경우에는 해당 부분을 제외하고 지원할 수 있다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
<p>제5조(계획의 수립) ① 시장은 입주자의 삶의 질 향상을 체계적으로 지원하기 위하여 다음 각 호의 사항이 포함된 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 5년마다 수립하여 시행한다.</p> <p>1. ~ 4. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>5. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>6. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p>7. (생략)</p> <p>② ~ ⑤ (생략)</p> <p>제7조(관리비 등에 대한 지원) ① 시장은 예산의 범위에서 영구임대주택 입주자에게 <u>다음 사항을</u> 지원할 수 있다.</p>	<p>제5조(계획의 수립) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 4. (현행과 같음)</p> <p><u>5. 입주자의 커뮤니티 활성화</u></p> <p>6. (현행 제5호와 같음)</p> <p><u>7. 사업추진을 위한 자원 확보 방안</u></p> <p>8. (현행 제6호와 같음)</p> <p><u>9. 주거복지 전문인력 및 전문상담원 양성 및 배치</u></p> <p>10. (현행 제7호와 같음)</p> <p>② ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p>제7조(관리비 등에 대한 지원) ① ----- ----- ----- <u>공동사용 전기요금 · 수도요금 · 공공하수도사용료 · 물이용 부담금 등 공동관리비를</u> -----</p>

1. 공동사용 전기요금·수도요금
· 공공하수도사용료·물이용 부
담금 등 공동관리비

② (생략)

제9조(보건복지서비스 강화) ①·②
(생략)

③ 시장은 독거노인 세대와 치매
노인의 관리와 보호를 위하여 사
업주체와 긴밀히 협력한다.

<신설>

제16조·제17조 (생략)

-.

<삭제>

② (현행과 같음)

제9조(보건복지서비스 강화) ①·②
(현행과 같음)

③ ----- 입주자-----
-----.

제16조(중복지원 제한) 시장은 입주
자 및 사업주체가 법령이나 다른
조례 등에 따라 이 조례에서 정한
지원과 유사한 지원을 받는 경우
에는 해당 부분을 제외하고 지원
할 수 있다.

제17조·제18조 (현행 제16조 및 제
17조와 같음)