



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《도시형 생활주택의 세대수 제한 완화》

■ 염태영의원 대표발의(의안번호 제2215196호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	2
1. 도시형 생활주택의 세대수 제한 완화(안 제2조제20호)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 염태영의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2025. 12. 12.

다. 회 부 일 : 2025. 12. 15.

II. 제안이유 및 주요내용

도시형 생활주택은 도시지역 내 우수 입지에 국민주택규모 이하 중소형 주택을 신속히 공급하기 위해 일반 공동주택 대비 주차기준, 인동간격 등 건축규제를 완화하고, 분양가상한제 등 규제 적용을 제외하는 등의 특례를 부여하고 있음.

그러나, 현행법은 도시형 생활주택의 세대수를 300세대 미만으로 제한함에 따라 시장 선호도가 낮은 소규모 단지 형태로만 건설할 수 있어 공급 효과가 제한적이고, 용적률 등 사업여건이 충분함에도 세대수 규제로 인해 추가적인 주택공급이 어려운 상황이 발생하고 있음.

이에, 신속한 공급이 가능한 도시형 생활주택의 세대수 기준을 500세대 미만으로 완화하고, 철도역 반경 500미터 이내인 역세권의 경우에는 지방자치단체의 조례로 최대 700세대 미만까지 완화할 수 있도록 한시적으로 허용하여 도심 내 주택공급을 촉진하려는 것임(안 제2조).

Ⅲ. 검토의견

1. 도시형 생활주택의 세대수 제한 완화(안 제2조제20호)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 19. (생략) 20. “도시형 생활주택”이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다. <u><신설></u> <u><신설></u> 21. ~ 24. (생략) 25. “리모델링”이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 19. (현행과 같음) 20. -----<u>다음</u> <u>각 목의 어느 하나에 해당하는 세</u> <u>대수</u>----- -----. <u>가. 「국토의 계획 및 이용에 관한</u> <u>법률」에 따른 준주거지역, 상업</u> <u>지역 또는 공업지역에 건설하는</u> <u>경우: 500세대. 다만, 「민간임대</u> <u>주택에 관한 특별법」 제2조제1</u> <u>3호가목에 해당하는 시설로부터</u> <u>반경 500미터 이내에 건설하는</u> <u>경우에는 500세대 이상 700세대</u> <u>미만의 세대수 중 특별시·광역시</u> <u>시·특별자치시·도 또는 특별</u> <u>자치도(이하 “시·도”라 한다)의</u> <u>조례로 달리 정하는 세대수</u> <u>나. 가목에 해당하지 아니하는 지</u> <u>역에 건설하는 경우: 300세대</u> 21. ~ 24. (현행과 같음) 25. ----- ----- -----

현행	개정안
음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.	----- -----.
가. (생략)	가. (현행과 같음)
나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전용부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.	나. ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>시·도의</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
다. (생략)	다. (현행과 같음)
26. ~ 29. (생략)	26. ~ 29. (현행과 같음)

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행

※ 도시형 생활주택 정의에 관한 유효기간 : 제2조제20호 및 같은 조 제25호의 개정규정은 2030년 12월 31일까지 유효

현행	개정안
※ 도시형 생활주택 정의에 관한 적용례 : 제2조제20호의 개정규정은 이 법 시행 이후 제15조에 따른 사업계획승인을 받거나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받는 경우부터 적용	

현행법 제2조제20호1)에 따라 “도시형 생활주택”은 ①“300세대 미만”의 ②국민주택규모²⁾에 해당하는 주택으로서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호³⁾에 따른 도시지역에 건설하는 아파트형 주택, 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택으로 정의됨.

1) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

20. “도시형 생활주택”이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.

「주택법 시행령」

제10조(도시형 생활주택) ① 법 제2조제20호에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 아파트형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 아파트
가. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것
나. 지하층에는 세대를 설치하지 않을 것
2. 단지형 연립주택: 연립주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.
3. 단지형 다세대주택: 다세대주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.

2) 주거의 용도로만 쓰이는 면적(주거전용면적)이 1호(戶) 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택을 의미함(현행법 제2조제6호 참조).

3) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제36조(용도지역의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

1. 도시지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.
가. 주거지역: 주거의 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역
나. 상업지역: 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역
다. 공업지역: 공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역
라. 녹지지역: 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역

[표 1] 도시형 생활주택의 유형별 비교

구 분	단지형 연립주택	단지형 다세대주택	아파트형 주택
주거전용면적	85㎡ 이하		
건축법상 용도구분	연립주택 (연면적 660㎡ 초과)	다세대주택 (연면적 660㎡ 이하)	아파트
주택부 층수	4층 이하(건축심의를 받은 경우 5층 이하)		5층 이상

※ 자료: 국토교통부

도시형 생활주택은 분양가상한제가 적용되지 않고(「주택법」 제57조 제2항 제1호4), 주택청약종합저축 가입의무에 관한 「주택공급에 관한 규칙」 제11조가 적용되지 않으므로⁵⁾ 주택청약종합저축에 가입하지 않더라도 분양을 받을 수 있으며, 「건축법」 제5조제1항⁶⁾에 따라 건축물

4) 「주택법」

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급하여야 한다.

1. 공공택지
2. 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 제58조에 따라 국토교통부장관이 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 도시형 생활주택

5) 「주택공급에 관한 규칙」

제3조(적용대상) ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 주택을 공급하는 경우에는 해당 호에서 정하는 규정만을 적용한다. 다만, 다음 각 호의 주택을 해당자에게 공급하고 남은 주택이 법 제15조제1항에 따른 호수 이상인 경우 그 남은 주택을 공급하는 경우에는 그렇지 않다.

9. 법 제2조제20호에 따른 도시형 생활주택으로 건설하는 주택[「주택법 시행령」 제10조제2항 단서에 따라 도시형 생활주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 하나의 건축물로 함께 건축하는 경우로서 도시형 생활주택 외의 주택이 법 제15조제1항에 따른 호수 미만에 해당하는 경우에는 도시형 생활주택 외의 주택을 포함한다]: 제15조, 제16조, 제18조, 제19조제1항, 제20조부터 제22조까지, 제32조제1항 및 제59조

6) 「건축법」

제5조(적용의 완화) ① 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있다.

「건축법 시행령」

제6조(적용의 완화) ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다.

의 높이 제한 및 용적률을 완화할 수 있는 등 아파트보다 전반적으로
규제가 적은 특징이 있음.

[표 2] 일반 공동주택과 도시형 생활주택의 비교

구 분	일반 공동주택	도시형 생활주택	
		단지형 연립·다세대주택	아파트형 주택
사업계획승인	30세대 이상	50세대 이상	30세대 이상
분양가 상한제	적용	미적용	
주택공급규칙	적용	주택공급대상, 청약자격, 청약저축통장 사용, 재당첨제한 등 청약 관련 규정 미적용	
감리	「주택법」상 감리	「건축법」상 감리	
주택건설기준	적용	소음방지대책 수립, 도로 이격 기준(2m), 기준척도(안목치수·층고 등) 규제 미적용	
주민공동시설	100세대 이상 적용	150세대 이상 적용 (경로당, 어린이놀이터)	150세대(전용면적 60㎡ 초과) 이상 적용 (경로당, 어린이놀이터)
주차대수 기준	세대당 1대 이상 (60㎡ 이하 0.7대), 20% 이내 (60㎡ 이하 50%) 강화 가능	층수 완화 적용 시 : 일반 공동주택과 동일	세대당 1대 이상 (60㎡ 이하 0.6대, 30㎡ 이하 0.5대), 20% 이내 (60㎡ 이하 50%) 강화 또는 완화 가능
		층수 완화 미적용 시 : 아파트형 주택과 동일	
		공유차량 특례 적용 (공유차량 : 일반차량 1 : 3.5 비율로 주차대수 감면)	

※ 자료: 국토교통부

9. 조화롭고 창의적인 건축을 통하여 아름다운 도시경관을 창출한다고 법 제11조에 따른 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 인정하는 건축물과 「주택법 시행령」 제10조제1항에 따른 도시형 생활주택(아파트는 제외한다)인 경우: 법 제60조(건축물의 높이 제한) 및 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)에 따른 기준
11. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택에 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설(주택소유자가 공유하는 시설로서 영리를 목적으로 하지 아니하고 주택의 부속용도로 사용하는 시설만 해당한다)을 설치하는 경우: 법 제56조(건축물의 용적률)에 따른 기준
- 다. 법 제11조에 따라 건축허가를 받아 건축하는 「주택법 시행령」 제10조에 따른 도시형 생활주택

도시형 생활주택의 주요 수요층인 “1인 가구”의 가구 수 및 비율은 2015년 520.3만 가구(27.2%)에서 2024년 804.5만 가구(36.1%)로 증가 추세를 보이고 있으나 부동산 경기침체 등으로 인하여 도시형 생활주택의 인허가 건수는 전국 기준 2019년 4만 5,137건에서 2024년 4,761건으로 감소한 것으로 나타나고 있음.

[표 3] 1인 가구의 가구 수 및 비율

연도	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
가구 수(가구)	520.3만	539.8만	561.9만	584.9만	614.8만	664.3만	716.6만	750.2만	782.9만	804.5만
비율	27.2%	27.9%	28.6%	29.3%	30.2%	31.7%	33.4%	34.5%	35.5%	36.1%

※ 자료: 통계청, 「통계로 보는 1인 가구」

[표 4] 연도별 도시형 생활주택 인허가 건수

연도	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025.9.
전국(호)	45,137	35,473	42,341	30,214	6,778	4,761	6,344
서울(호)	31,904	26,984	34,033	23,633	5,420	3,441	4,763

※ 자료: 국토교통부

도시형 생활주택은 도시지역 내 우수 입지에 주택공급을 신속하게 확대할 수 있는 장점이 있음에도 불구하고 ‘300세대 미만’이라는 세대수 규제로 인하여 시장성 확보가 어려워 도시형 생활주택의 공급을 촉진하는 데에 한계가 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 2030년 12월 31일까지 한시적으로(안 부칙 제2조7) 도

시형 생활주택의 세대수 제한을 ①「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 준주거지역, 상업지역 또는 공업지역에 건설하는 도시형 생활주택은 500세대 미만, ②「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제 13호가목8)에 해당하는 시설로부터 반경 500미터 이내에 건설하는 도시형 생활주택은 500세대 이상 700세대 미만의 세대수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도의 조례로 달리 정하는 세대수 미만, ③그 밖의 지역에 건설하는 도시형 생활주택은 300세대 미만으로 각각 완화하려는 것임(안 제2조제20호).

[표 5] 현행과 개정안에 따른 도시형 생활주택의 세대수 제한 비교

현 행	개 정 안
300세대 미만	준주거지역, 상업지역 또는 공업지역 : 500세대 미만
	철도역 반경 500미터 이내 : 500세대 이상 700세대 미만 중 시·도조례로 정하는 세대수 미만
	그 밖의 지역 : 300세대 미만

주) 2030.12.31.까지 한시 적용

※ 자료: 국토교통부

7) 「주택법」 일부개정법률안(염태영의원안) 부칙

제2조(도시형 생활주택 정의에 관한 유효기간) 제2조제20호 및 같은 조 제25호의 개정규정은 2030년 12월 31일까지 효력을 가진다.

8) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

13. “역세권등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설부터 1킬로미터 거리 이내에 위치한 지역을 말한다. 이 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 해당 지방자치단체의 조례로 그 거리를 50퍼센트의 범위에서 증감하여 달리 정할 수 있다.

가. 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전기본법」 및 「도시철도법」에 따라 건설 및 운영되는 철도역

개정안은 도시형 생활주택의 ‘300세대 미만’ 건설 제한을 한시적으로 차등 완화하여 역세권 등 도심에 1~2인 가구의 수요에 맞는 주택을 대 규모로 신속하게 공급할 수 있는 제도적 기반을 마련하는 긍정적인 측면이 있는 것으로 판단됨.

아울러, 안 제2조제20호가목 단서에 따른 ‘철도역으로부터 반경 500미터 이내에 건설’ 요건의 경우 도시형 생활주택을 건설하는 대지가 철도역으로부터 반경 500미터 이내에 일부 위치하면 충분한 것인지 전체가 반경 500미터 이내에 위치하여야 하는지 명확하지 않은 측면이 있으므로, 기준점을 보완하여 명확히 규정하는 방안을 검토해 볼 필요가 있는 것으로 생각됨.

국토교통부는 도심 내 주택공급 확대가 필요한 상황에서 단기간에 신속 공급이 가능한 도시형 생활주택 규제를 완화하려는 입법 취지에 공감하면서,

‘준주거지역·상업지역 또는 공업지역’에서 세대수 제한을 완화하는 안 제2조제20호가목 본문의 경우 도시형 생활주택 공급에 따른 과밀 개발 및 주거환경 악화 가능성을 고려할 때 기존에 일조·소음 등 규제가 완화된 지역에 세대수 제한을 완화하는 것이 타당하다는 점에서,

역세권에서 최대 700세대까지 세대수 제한을 조례로 완화할 수 있도록 하는 안 제2조제20호가목 단서의 경우 추가적인 주택공급 효과를 고려할 때 타당하다는 점에서,

2030년 말까지 한시적으로 세대수 제한을 완화하는 안 부칙 제2조의 경우 주택시장 동향, 건설 실적 등을 토대로 유효기간 연장을 검토하는 것이 타당하다는 점에서 각각 동의한다는 의견을 제시함.

다만, 국토교통부는 안 제2조제20호가목 단서에 따른 역세권의 정의를 구체화하기 위하여 도시형 생활주택을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제13호가목에 해당하는 시설로부터 ‘반경 500미터 이내’가 아니라 ‘500미터 거리 이내’에⁹⁾ 건설하는 것으로 문언을 수정하고,

도시형 생활주택에 대한 규제가 2024년 이후 지속하여 완화¹⁰⁾되고 있는 상황에서 주거환경이 열악한 도시형 생활주택이 양산되지 않도록 ① 전체 300세대 이상으로 건설되는 아파트형 주택 중 300세대 이상분¹¹⁾에는 세대별 전용면적 제한(60㎡ 이하) 및 엄격한 주차 기준(일반 공동주

9) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

13. “역세권등”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설부터 1킬로미터 거리 이내에 위치한 지역을 말한다. 이 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 해당 지방자치단체의 조례로 그 거리를 50퍼센트의 범위에서 증감하여 달리 정할 수 있다.

10) 2024년 이후 규제 완화의 내용에 대해서는 [참고] 참조

11) 예를 들어 500세대 건설 시 200세대

택과 동일)을 적용하고, ②전체 300세대 이상인 아파트형 주택에는 일반 공동주택과 동일한 주민공동시설 설치기준¹²⁾을 적용하는 내용의 하위 법령 개정을 병행할 필요가 있다는 의견을 함께 제시하고 있음.

12) 「주택건설기준 등에 관한 규정」

제55조의2(주민공동시설) ① 100세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 다음 각 호에 따라 산정한 면적 이상의 주민공동시설을 설치하여야 한다. 다만, 지역 특성, 주택 유형 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 주민공동시설의 설치면적을 그 기준의 4분의 1 범위에서 강화하거나 완화하여 정할 수 있다.

1. 100세대 이상 1,000세대 미만: 세대당 2.5제곱미터를 더한 면적
2. 1,000세대 이상: 500제곱미터에 세대당 2제곱미터를 더한 면적

② 제1항에 따른 면적은 각 시설별로 전용으로 사용되는 면적을 합한 면적으로 산정한다. 다만, 실외에 설치되는 시설의 경우에는 그 시설이 설치되는 부지 면적으로 한다.

③ 제1항에 따른 주민공동시설을 설치하는 경우 해당 주택단지에는 다음 각 호의 구분에 따른 시설이 포함되어야 한다. 다만, 해당 주택단지의 특성, 인근 지역의 시설설치 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.

⑦ 제3항 각 호에 따른 주민공동시설은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치해야 한다.

1. 경로당
 - 가. 일조 및 채광이 양호한 위치에 설치할 것
 - 나. 오락·취미활동·작업 등을 위한 공용의 다목적실과 남녀가 따로 사용할 수 있는 공간을 확보할 것
 - 다. 급수시설·취사시설·화장실 및 부속정원을 설치할 것
2. 어린이놀이터
 - 가. 놀이기구 및 그 밖에 필요한 기구를 일조 및 채광이 양호한 곳에 설치하거나 주택단지의 녹지 안에 어우러지도록 설치할 것
 - 나. 실내에 설치하는 경우 놀이기구 등에 사용되는 마감재 및 접착제, 그 밖의 내장재는 「환경기술 및 환경산업 지원법」 제17조에 따른 환경표지의 인증을 받거나 그에 준하는 기준에 적합한 친환경 자재를 사용할 것
 - 다. 실외에 설치하는 경우 인접대지경계선(도로·광장·시설녹지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지에 접한 경우에는 그 반대편의 경계선을 말한다)과 주택단지 안의 도로 및 주차장으로부터 3미터 이상의 거리를 두고 설치할 것
3. 어린이집
 - 가. 「영유아보육법」의 기준에 적합하게 설치할 것
 - 나. 해당 주택의 사용검사 시까지 설치할 것
4. 주민운동시설
 - 가. 시설물은 안전사고를 방지할 수 있도록 설치할 것
 - 나. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에서 정한 체육시설을 설치하는 경우 해당 종목별 경기규칙의 시설기준에 적합할 것
5. 작은도서관은 「도서관법 시행령」 별표 6 제1호나목 및 같은 표 제2호나목의 기준에 적합하게 설치할 것
6. 다함께돌봄센터는 「아동복지법」 제44조의2제5항의 기준에 적합하게 설치할 것

문 의 처
02)6788-5576

① 아파트형 주택의 방 설치 개수 제한 폐지('24.3)

- (중전) 아파트형(舊 원룸형, 5층 이상) 주택은 방을 최대 3개까지만 설치 가능, 전체 세대수의 2/3 이상은 원룸(거실-주방 분리형 포함)으로만 설치하도록 규정
- (개선) 공간구성 다양화를 위해 아파트형 주택의 방 설치 제한 규정을 삭제(「주택법 시행령」 개정)하여, 일반 공동주택과 동일하게 방 3개로 구성된 전용면적 59㎡ 규모의 주택 건설 가능

② 아파트형 주택의 면적 제한 완화('25.1)

- (중전) 도시형 생활주택은 국민주택규모(전용면적 85㎡ 이하)로 건설해야 하나, 그 중에서도 아파트형 주택은 전용면적 60㎡ 이하로만 건설하도록 규정
- * 단지형 다세대주택, 단지형 연립주택(4층 이하)은 전용 85㎡ 이하까지 건설 가능
- (개선) 중소형 주택공급 확대를 위해 면적 제한 규정을 삭제(「주택법 시행령」 개정)하여, 전용면적 84㎡ 규모의 주택으로 구성된 5층 이상 아파트 형태의 도시형 생활주택 건설 가능

③ 도시형 생활주택 주차대수 기준 완화('25.1)

- (중전) 아파트형 주택은 일반 공동주택 대비 주차대수 기준 완화(세대당 0.7대 → 0.6대)
- (개선) 모든 도시형 생활주택에 대해 공유차량(카셰어링) 전용 주차구역을 설치하는 경우, 공유차량 주차구역 1개당 3.5배수의 비율로 일반차량 주차구역 설치 면제(「주택건설기준규정」 개정)

* (예) 전체 주차구역 중 40%를 공유차량 전용으로 설치 시, 세대당 0.34대(▽43%)