



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

주거기본법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 한창민의원 대표발의(의안번호 제2203624호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 한창민의원 대표발의(제2203624호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 최소 주거면적 기준을 법률에 직접 규정 등(안 제17조제3항) ..	3

I. 한창민의원 대표발의(제2203624호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 한창민의원 등 15인

나. 발 의 일 : 2024. 9. 4.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 5.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 국민의 쾌적하고 살기 좋은 생활을 위한 최소한의 주거 수준 지표로서 최저주거기준을 국토교통부장관이 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 설정·공고하도록 하고 있음.

그런데 현행 최저주거기준은 2011년에 설정·공고된 이후 사회적·경제적인 여건의 변화를 반영한 새로운 기준을 제시하지 못하고 있고, 가구구성별 최소 주거면적이 낮게 설정되어 있으며, 최근의 인구구조·가구특성 및 소득수준의 변화를 제대로 반영하지 못하고 있어 주거의 질을 나타내는 적정지표로 작용하지 못하고 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 최저주거기준에서 정하고 있는 가구구성별 최소 주거면적의 하한을 법률에 직접 규정하고, 최저주거기준은 인구구조·가구특성 및 소득수준의 변화 등에 따라 그 적정성이 유지되도록 명시함으로써 최저주거기준이 주거의 질적 판단을 위한 적절한 지표로 기능하여 국민

의 쾌적한 주거수준 향상에 기여하려는 것임(안 제17조제3항, 제17조제4항 신설).

3. 검토의견

가. 최저 주거면적 기준을 법률에 직접 규정 등(안 제17조제3항)

현행	개정안
제17조(최저주거기준의 설정) ①·② (생략) ③ 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령으로 정하는 <u>사항이 포함되어야 하며, 사회적·경제적인 여건의 변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 한다.</u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u> <u><신 설></u>	제17조(최저주거기준의 설정) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ----- ----- <u>사항을 포함하되, 가구구성별</u> <u>최소 주거면적은 다음 각 호에서 정</u> <u>한 기준 이상으로 한다.</u> 1. 1인가구: 30제곱미터 2. 2인가구: 40제곱미터 3. 3인가구: 50제곱미터 4. 4인가구: 60제곱미터 5. 5인가구: 70제곱미터 ④ <u>최저주거기준은 인구구조·가구</u> <u>특성 및 소득수준의 변화 등 사회적</u> <u>·경제적인 여건의 변화에 따라 그</u> <u>적정성이 유지되어야 한다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

최저주거기준은 국민의 쾌적하고 살기 좋은 생활에 필요한 최소한의 주거수준에 관한 지표로서 국토교통부장관이 고시¹⁾를 통해 설정·공고하며(법 제17조제1항²⁾), 미달 가구는 우선하여 주택 공급, 개량 자

1) 「최저주거기준(국토해양부 공고 제2011-490호)」

금 지원, 정비사업 시행 등의 지원대상이 되고 주택 건설 시에는 최저 주거기준이 준수되어야 함.³⁾

[표 1] 현행 최저주거기준(국토해양부 공고 제2011-490호)

가구원 수(인)	표준 가구구성 ¹⁾	실(방) 구성 ²⁾	총주거면적(㎡)
1	1인 가구	1 K	14
2	부부	1 DK	26
3	부부+자녀1	2 DK	36
4	부부+자녀2	3 DK	43
5	부부+자녀3	3 DK	46
6	노부모+부부+자녀2	4 DK	55

1) 3인 가구의 자녀 1인은 6세 이상 기준
 4인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준
 5인 가구의 자녀 3인은 8세 이상 자녀(남2, 여1 또는 남1, 여2) 기준
 6인 가구의 자녀 2인은 8세 이상 자녀(남1, 여1) 기준

2) K는 부엌, DK는 식사실 겸 부엌을 의미하며, 숫자는 침실(거실겸용 포함) 또는 침실로 활용이 가능한 방의 수를 말함

3) 비교 : 방의 개수 설정을 위한 침실분리원칙은 다음 각호의 기준을 따름

1. 부부는 동일한 침실 사용
2. 만6세 이상 자녀는 부모와 분리
3. 만8세 이상의 이성자녀는 상호 분리
4. 노부모는 별도 침실 사용

※자료: 「최저주거기준」 [별표]

2) 「주거기본법」

제17조(최저주거기준의 설정) ① 국토교통부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준에 관한 지표로서 최저주거기준을 설정·공고하여야 한다.

3) 「주거기본법」

제18조(최저주거기준 미달 가구에 대한 우선 지원 등) ① 국가 및 지방자치단체는 최저주거기준에 미달되는 가구에 우선적으로 주택을 공급하거나 개량 자금을 지원할 수 있다.

② 국가 및 지방자치단체가 주거정책을 수립·시행하거나 사업주체가 주택건설사업을 시행하는 경우에는 최저주거기준에 미달되는 가구를 줄이기 위하여 노력하여야 한다.

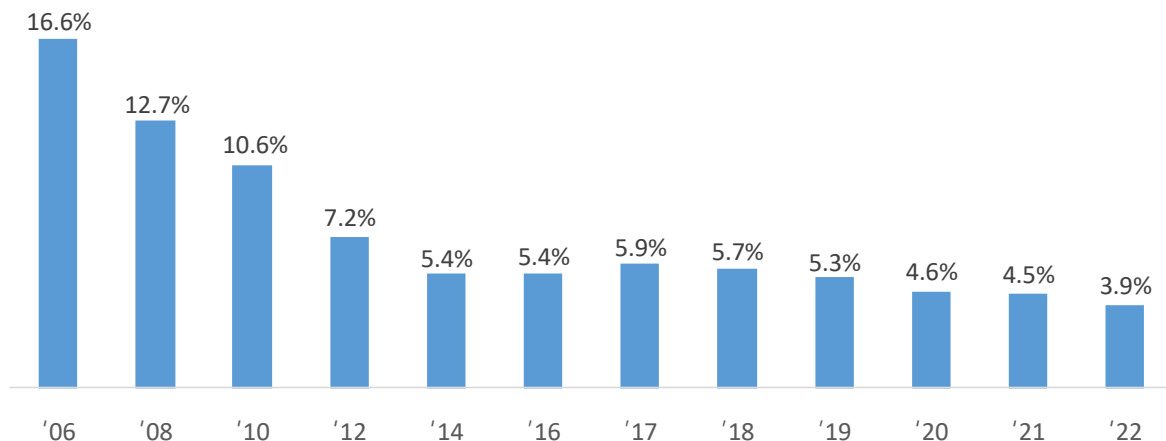
③ 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 주택의 건설과 관련된 인가·허가 등을 할 때 그 건설사업의 내용이 최저주거기준에 미달되는 경우에는 그 기준에 맞게 사업계획승인신청서를 보완할 것을 지시하는 등 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 도심 지역에 건설되는 1인 가구 등을 위한 소형주택 등 대통령령으로 정하는 주택에 대해서는 그러하지 아니하다.

④ 국토교통부장관 및 지방자치단체의 장은 최저주거기준에 미달되는 가구가 밀집한 지역에 우선적으로 임대주택을 건설하거나 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 바에 따라 우선적으로 정비사업을 시행할 수 있도록 하기 위하여 필요한 조치를 할 수 있다.

최저주거기준은 2011년 개정·공표된 이후 현재까지 개정 없이 유지되고 있어 보완이 필요하다는 지적이 꾸준히 제기되고 왔음⁴⁾.

특히, 최저주거기준 미달가구 비율을 최초로 조사한 2006년도(16.6%)에 비하여 2022년도(3.9%)에 최저주거수준 미달가구 비율이 1/4 이하 수준으로 개선되었지만, 최저주거기준이 상향되지 않고 장기간 유지되고 있는 문제로 인해 수치상의 개선만큼 실제로 국민의 주거환경이 대폭 향상되었다고 해석하기 어려운 측면이 있음.

[그림 1] 최저주거기준 미달가구 비율



※자료: 국토교통부 「주거실태조사」 결과를 바탕으로 재구성

4) 【최저주거기준 관련 제21대국회 개정안 발의 이력】

- 최저주거기준의 타당성을 3년마다 재검토(홍익표의원 대표발의, 의안번호 : 2108724)
- 최저주거기준 현실화(강준현의원 대표발의, 의안번호 : 2111418)
- 최저주거기준의 타당성을 5년마다 재검토 및 부부와 자녀 중심의 전통적 표준가구 모델 수정 등(심상정의원 대표발의, 의안번호 : 211484)

이에 제22대 국회에서 국토교통위원회는 최저주거기준을 주거종합 계획과 연계하여 5년마다 타당성을 재검토하도록 하는 내용의 「주거 기본법 일부개정법률안」⁵⁾을 의결한 바 있음.

개정안은 국토교통부장관이 고시하여 정하도록 하는 최저주거기준 중 최소 주거면적 기준을 법률에 직접 규정하고, 최저주거기준 설정 시 고려해야 할 사항을 구체화하려는 내용임.

개정안은 현행 최저주거기준보다 최소 주거면적 기준을 대폭 확대 하고 있다는 점에서 그간의 생활수준 향상, 가구형태 다양화 등 주거 수준 변화를 반영하고자 하는 개정안의 입법 취지에 공감할 수 있음.

[표 2] 현행과 개정안의 최소 주거면적 기준 비교

현행(국토교통부 고시)		개정안(법률)	
가구원 수(인)	총주거면적(㎡)	가구원 수(인)	총주거면적(㎡)
1	14	1	30
2	26	2	40
3	36	3	50
4	43	4	60
5	46	5	70
6	55	—	—

※자료: 개정안 및 「최저주거기준((구)국토해양부 공고 제2011-490호)」

5) 「주거기본법 일부개정법률안」(윤종균의원안, 의안번호 : 2201492)을 수정의결 하였음.

다만, 국토교통부는 최소 주거면적 기준은 변경에 따른 정책효과와 재정소요 등에 대한 면밀한 검토를 통해 결정할 필요가 있고, 기준수치를 법률에서 일률적으로 규정하기보다는 다양한 고려사항이 반영될 수 있도록 면적 등 세부사항은 하위법령에 규정하는 것이 바람직하므로 법률 개정애 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

아울러, 국토교통부는 최저주거면적 상향 등 필요성을 감안하여 최저주거기준 보완 등 계획을 ‘제3차 장기 주거종합계획’(2024. 8. 30.)에 반영하였으며, 그간 연구용역 등을 토대로 조정방안을 검토할 계획이라고 밝혔음.

한편, 최저주거기준의 적정성 판단 기준을 구체화하는 개정안의 내용(안 제17조제4항)은 지난 9월 26일 국토교통위원회 전체회의에서 수정의결한 「주거기본법 일부개정법률안」(윤종균의원안, 의안번호 : 2201492)에 이미 반영되어 있는 내용이므로 개정안을 심사하는 데 있어 참고할 필요가 있음.

문 의 처
02)6788-5574