

주택법 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2026. 5.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2024년 8월 9일, 서범수의원 등 10인

나. 회부일자: 2024년 8월 12일

다. 상정 및 의결일자:

제418회 국회(정기회)

제10차 국토교통위원회(2024.11.13.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체
토론, 소위원회부

제434회 국회(임시회)

제3차 국토법안심사소위원회(2026.4.28.) 상정, 축조심사, 의결(대안
반영 폐기)

제4차 국토교통위원회(2026.4.30.) 상정, 소위심사보고, 의결(대안반
영 폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명: 서범수의원)

도시형 생활주택은 일반 공동주택 대비 주차기준, 인동간격 등 건축규제와 분양 관련 규제를 완화하여 도시지역 내 우수한 입지에 1~2인 가구를 위한 소규모 주택을 신속히 공급하기 위해 도입되었음. 그러나 최근 부동산 경기 침체로 인해 도시형 생활주택의 인·허가 및 착공 물량이 크게 감소함에 따라 향후 공급위축에 따른 주거불안 발생 가능성이 높아질 것으로 예상됨. 이에, 도시형 생활주택에 적용되는 현행 300세대 미만의 세대 수 제한 규제를 폐지하여 도시지역 내 대규모로 도시형 생활주택을 공급할 수 있는 여건을 조성하고, 청년, 신혼부부 등 1~2인 가구를 위한 소규모 주택 공급을 활성화하려는 것임(안 제2조제20호).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 박재유)

가. 도시형 생활주택의 세대 수 제한 폐지(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. 21. ~ 29. (생략)	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 19. (현행과 같음) 20. -----이란----- ----- -----. 21. ~ 29. (현행과 같음)
※ 시행일 : 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행	

현행 「주택법」¹⁾은 “도시형 생활주택”을 ①“300세대 미만”의 ②국민주택규모²⁾에 해당하는 주택으로서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호³⁾에 따른 도시지역에 건설하는 소형 주택, 단

1) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

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

2) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “국민주택규모”란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 “주거전용면적”이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.

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.

지형 연립주택, 단지형 다세대주택을 말함. 따라서, 다른 요건을 충족하더라도 300세대 이상의 주택은 도시형 생활주택에 해당할 수 없음.

[표 1] 도시형 생활주택의 유형별 비교

구 분	소형 주택	단지형 연립주택	단지형 다세대주택
주거전용면적	60㎡ 이하	85㎡ 이하	
주택부 층수	(아파트) 제한 없음 (연립·다세대) 최대 4층	최대 4층 (건축심의를 받은 경우 5층)	
건축법상 용도구분	아파트, 연립 ¹⁾ , 다세대 ²⁾	연립주택	다세대주택

주 1) 연립주택 : 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 초과

2) 다세대주택 : 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하

※ 자료: 국토교통부

도시형 생활주택은 분양가상한제가 적용되지 않고(「주택법」 제57조 제2항제1호4), 주택청약종합저축 가입의무에 관한 「주택공급에 관한

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

「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. 소형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택

가. 세대별 주거전용면적은 60제곱미터 이하일 것

나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것

다. 지하층에는 세대를 설치하지 않을 것

2. 단지형 연립주택: 소형 주택이 아닌 연립주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.

3. 단지형 다세대주택: 소형 주택이 아닌 다세대주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.

② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 예외로 한다.

1. 소형 주택과 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1항제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 항 제2호에 따른 상업지역에서 소형 주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우

③ 하나의 건축물에는 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 소형 주택을 함께 건축할 수 없다.

4) 「주택법」

규칙」 제11조가 적용되지 않으므로⁵⁾ 주택청약종합저축에 가입하지 않더라도 분양을 받을 수 있으며, 「건축법」 제5조제1항⁶⁾ 및 같은 법 시행령 제6조제1항제9호·제11호⁷⁾에 따라 건축물의 높이 제한 및 용적률

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 공급(이에 따라 공급되는 주택을 “분양가상한제 적용주택”이라 한다. 이하 같다)하여야 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) 주택청약종합저축에 관한 규정은 「주택공급에 관한 규칙」 제9조부터 제14조인데, 「주택공급에 관한 규칙」 제3조 제2항제9호에 따라 도시형 생활주택에 대해서는 주택청약종합저축에 관한 규정, 특히 주택청약종합저축 가입의무에 관한 제11조가 적용되지 않음.

「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 주택(제4호, 제6호 및 제6호의2는 제외한다)이 법 제15조제1항에 따른 호수 이상인 경우 그 남은 주택을 공급하는 경우에는 그렇지 않다.
9. 법 제2조제20호에 따른 도시형 생활주택으로 건설하는 주택[「주택법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 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 공사감리자(이하 “건축관계자”라 한다)는 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.

7) 「건축법 시행령」

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

9. 조화롭고 창의적인 건축을 통하여 아름다운 도시경관을 창출한다고 법 제11조에 따른 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 “허가권자”라 한다)가 인정하는 건축물과 「주택법 시행령」 제10조제1항에 따른 도시형 생활주택(아파트는 제외한다)인 경우: 법 제60조 및 제61조에 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 해당하며, 이하 “주민공동시설”이라 한다)을 설치하는 경우: 법 제56조에 따른 기준
- 다. 법 제11조에 따라 건축허가를 받아 건축하는 「주택법 시행령」 제10조에 따른 도시형 생활주택

[참고]

「건축법」

제56조(건축물의 용적률) 대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율(이하 “용적률”이라 한다)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.

제60조(건축물의 높이 제한) ① 허가권자는 가로구역[(街路區域): 도로로 둘러싸인 일단(一團)의 지역을 말한다. 이하 같다]을 단위로 하여 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 건축물의 높이를 지정·공고할 수 있다. 다만, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 가로구역의 높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회의 심의를 거쳐 높이를 완화하여 적용할 수 있다.

- ② 특별시장이나 광역시장은 도시의 관리를 위하여 필요하면 제1항에 따른 가로구역별 건축물의 높이를 특별시나 광역시의 조례로 정할 수 있다.
- ④ 허가권자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 일조(日照)·통풍 등 주변 환경 및 도시미관에 미치는 영향이 크지 않다

을 완화할 수 있는 등 아파트보다 전반적으로 규제가 적은 특징이 있음.

[표 2] 일반 공동주택과 도시형 생활주택의 비교

구 분	일반 공동주택	도시형 생활주택	
		소형 주택	연립·다세대
사업계획승인	30세대 이상	일반 공동주택과 동일 ¹⁾	50세대 이상 ²⁾
분양가 상한제	적용	미적용 (HUG 고분양가 관리대상도 제외)	
주택공급규칙	적용	주택공급대상, 청약자격 및 청약저축통장 사용, 재당첨제한 등 청약관련 규정 적용 제외	
감리	「주택법」상 감리	「건축법」상 감리	
주택건설기준	적용	소음방지대책 수립, 도로 이격기준(2m), 기준척도(안목치수·층고 등) 적용 제외	
주민공동시설	100세대 이상 적용	미적용(경로당, 놀이터)	150세대 이상 적용
주차장 기준	세대당 1대 이상 (60㎡ 이하 0.7대) 20% 내 강화 가능 (60㎡ 이하 50% 내)	60㎡ 이하 0.6대 (30㎡ 이하 0.5대) 50% 내 강화·완화 가능	일반 공동주택과 동일
		공유차량 특례 적용 (공유차량 1대당 일반차량 3.5대 비율로 설치 면제)	

주 1) 세대별 전용면적 30㎡ 이상, 진입도로 폭 6m 이상이 경우만 적용

2) 상업지역, 준주거지역의 주상복합(주택부 300세대 미만, 주택비율 90% 미만)은 건축허가 대상

※ 자료: 국토교통부

도시형 생활주택의 주요 수요층인 “1인 가구”의 가구 수 및 비율이 2015년 520.3만 가구(27.2%)에서 2023년 782.9만 가구(35.5%)로 증가 추세인 반면, 부동산 경기침체 등으로 인하여 도시형 생활주택의 인·허가 건수는 최근 감소세를 보이고 있는바,

고 인정하는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 이 법 및 다른 법률에 따른 가로구역의 높이 완화에 관한 규정을 중첩하여 적용할 수 있다.

[표 3] 1인 가구의 가구 수 및 비율

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

※ 자료: 통계청

[표 4] 연도별 도시형 생활주택 인·허가 건수

연도	2019	2020	2021	2022	2023	2024.7.
전국(호)	45,137	35,473	45,883	30,214	6,829	2,927
서울(호)	18,616	18,053	21,019	11,855	2,420	722

※ 자료: 국토교통부

개정안은 300세대 미만으로 제한되어 있는 도시형 생활주택의 세대 수 제한을 폐지하여 대규모로 도시형 생활주택을 공급할 수 있도록 하려는 것으로, 규제 완화를 통하여 도심 주택공급이 1~2인 가구 등 수요자의 눈높이에 맞게 이루어질 수 있는 제도적 여건을 마련하는 긍정적인 측면이 있음.

아울러, 제21대 국회에서 준주거지역, 상업지역, 공업지역에 대하여 “500세대 미만”으로 세대 수 제한을 완화하는 내용의 일부개정법률안⁸⁾을 논의하는 과정에서 일반 주택 건설사업자에게 상대적으로 불리할 수 있고, 도시형 생활주택에 대한 혜택을 고려하여 세대 수 기준을 제한⁹⁾한 것이며, 대규모 도시형 생활주택 건설 시 주변 주거여건에 영향을 미칠 수 있다는 등의 의견이 제시된 바 있으므로,¹⁰⁾ 이러한 점 등을 종합

8) 「주택법」 일부개정법률안(김학용의원 대표발의, 의안번호 제2117368호)

9) “150세대 미만”(2009년 제도 도입 당시) → “300세대 미만”(2011년 개정, 법률 제10505호)

적으로 고려하여 개정 여부를 결정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

국토교통부는 2024년 8월 8일의 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」에 따라¹¹⁾ 도시형 생활주택 중 소형 주택의 전용면적 제한을 상향(현행 60㎡ 이하→85㎡ 이하)하는 방안을 추진하고 있으므로,¹²⁾ 개정안에 따라 세대수 제한까지 완화 시 과도한 규제 완화로 주거품질 저하 우려 등이 제기될 가능성도 고려할 필요가 있다는 의견을 제시함.

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 법안심사소위원회 심사내용

동 개정안은 본회의에 부의하지 아니하기로 하고, 그 내용을 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

10) 제404회 국회(임시회) 제3차 국토법안심사소위원회(2023.3.30.) 회의록 9-14면 참조.

11) 관계부처 합동, 「국민 주거안정을 위한 주택공급 확대방안」, 2024.8.8. 18면 참조.

㉓ 주택공급 규제 완화

☐ (면적제한) 수요가 많은 중소형평형 도시형생활주택이 공급될 수 있도록 현행 건축면적 제한 완화(60→85㎡ 이하)

12) 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호가목 등 개정사항임.

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 주택법 일부개정법률안(대안)에 내용을 반영함.