

의안번호	2203624
의 퇴 인	한창민의원
회 답 일	2024.9.11.
추계번호	24B3509

주거기본법 일부개정법률안

【비용추계서 미첨부 사유서】

I. 재정수반요인

연번	조·항 (조제목)	주요내용	비고
1	안 제17조제3항 및 제4항 신설 (최저주거기준의 설정)	최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령으로 정하는 사항을 포함하되, 가구구성별 <u>최소 주거면적</u>은 다음 각 호에서 정한 기준 이상으로 함(제3항) 1. 1인가구: 30제곱미터 2. 2인가구: 40제곱미터 3. 3인가구: 50제곱미터 4. 4인가구: 60제곱미터 5. 5인가구: 70제곱미터	의무규정
		최저주거기준은 인구구조·가구특성 및 소득수준의 변화 등 사회적·경제적 인 여건의 변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 함(제4항)	의무규정

II. 미첨부 근거규정 및 상세사유

1. 근거 규정

연번	조·항(조제목)	미첨부근거규정
1	안 제17조제3항 및 제4항 신설 (최저주거기준의 설정)	제3호: 의안의 내용이 선언적·권고적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 추계가 어려운 경우

2. 상세사유

- 개정안은 현재 「최저주거기준 고시」에 규정된 가구구성별 최소 주거면적을 상향 조정하고 있어, 최저주거기준 미달가구에 대한 국가 및 지방자치단체의 재정소요가 추가될 수 있음
 - 「주거기본법 제18조」¹⁾는 국가 및 지방자치단체가 최저주거기준 미달 가구

에 대해 주택을 우선공급하거나, 개량 자금을 지원할 수 있도록 하고 있어, 최저주거기준 상향으로 최저주거가구 미달가구의 증가로 추가재정소요가 발생할 수 있음

- 국토교통부는 최저주거기준 미달 가구에 대하여 이사비지원사업(2024년 30억원)²⁾과 비정상적 거처에 거주하는 최저주거기준 미달가구에 대한 융자사업(가구당 공공임대 50만원, 민간임대 최대 8천만원)
- 지방자치단체와 한국토지주택공사를 통해 주거취약계층을 발굴하고 이주상담, 정착지원 등을 위한 주거상향지원사업 시행(2024년도 예산 100억원)

○ 또한 「주거급여법」³⁾에 따라 주거급여 수급권자에게 지급하는 임차료의 지급수준을 최저주거기준 등을 고려하여 정하도록 하고 있어 최저주거기준 상향 시 기준임대료 상승에 따른 임차급여비가 추가로 발생할 수 있음

- 국토교통부는 최저주거기준을 고려하여 지역별·가구원수별로 산정한 기준임대료를 상한으로 하여 실제 임차료에 따라 임차급여를 지원(2024년도 임차급여 지원대상은 130.7만가구, 임차급여 예산은 2조 5,473억원)

[표 1] 2024년 주거급여(임차급여) 기준임대료

1) 「주거기본법」

제18조(최저주거기준 미달 가구에 대한 우선 지원 등)

- ① 국가 및 지방자치단체는 최저주거기준에 미달되는 가구에 대해 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.

2) 국토교통부의 이사비지원사업은 최저주거기준 미달가구 중 쪽방, 고시원, 재해우려 지하층 등에 거주하는 주거취약계층이 공공·민간임대 등으로 이주할 수 있도록 이사비 등을 지원하여 주거상향 유도하는 사업

* 「주거기본법」 제17조 및 같은법 시행령 제12조에 따라 설정한 최소 주거면적, 필수설비(입식부엌, 화장실, 목욕시설 등), 구조·성능 및 환경기준에 미달되는 주택

- 가구당 40만원 지원, 총 1.5만가구
- 총 60억원(국비 30억원, 지방비 30억원)

3) 「주거급여법」

제7조(임차료의 지급)

- ③ 국토교통부장관은 임차료의 지급수준을 정하기 위하여 가구규모, 「주거기본법」 제17조의 최저주거기준 등을 고려하여 지역별 기준임대료를 정할 수 있다.

가구수	1급지(서울)	2급지(경기·인천)	3급지(광역시·세종시· 수도권 외 특례시)	4급지(그 외지역)
1인	341,000	268,000	216,000	178,000
2인	382,000	300,000	240,000	201,000
3인	455,000	358,000	287,000	239,000
4인	527,000	414,000	333,000	278,000
5인	545,000	428,000	344,000	287,000
6인	646,000	507,000	406,000	340,000

자료: 국토교통부

- 아울러, 공공주택 건설 시 최저주거기준에 따라 설계되는 주거면적이 확대되어 주택별 필요한 실(방)이 증가할 수 있고, 이에 따라 계획된 공공주택 건설공사비에서 추가재정소요가 발생할 수 있으며, 당초 계획된 택지와 용적률 내에서 공급할 주택 공급물량도 감소할 수 있음
- 현행 최저주거기준은 해당 가구원수별 면적에 필요한 실(방)도 규정하고 있으나, 개정안은 최저주거면적 기준만 확대하고 있어 면적 증가에 따라 필요한 실(방)의 수도 달라질 것으로 예상됨

[표 2] 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

가구원 수(인)	표준 가구구성 ¹⁾	실(방) 구성 ²⁾	총주거면적(m ²)
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

주 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 고시」 제2조 별표

- 또한, 최저주거기준 상향 시 기준에 미달되는 주택의 공실 발생으로 인한

임대료 손실이나 세대통합 등 리모델링에 따른 공사비도 추가적으로 발생될 것으로 예상됨

- 그런데 개정안에 따라 최저주거기준 상향조정으로 최저주거미달 가구에 대한 재정지원이나 건설공사비 증가 또는 주택공급물량 감소 등의 예상 규모는 미달되는 가구 규모, 지역별 임차료 수준, 민간 및 공공의 주택 건설사업 등 조사가 필요한 사항으로, 현재는 기초자료가 미비하여 이와 관련한 추가재정소요를 추정하는 데는 한계가 있음
- 또한 개정안에 따른 공공주택 건설 시 전용면적별 가구원별 세부 공급비율이 변경될 것으로 예상되나 이는 사업계획 승인 시 해당 건설예상 지역의 택지면적, 용적률 등에 따라 설계가 달라질 것이므로, 최소주거면적 변경에 따른 전체 공급물량 변동분을 산출하는 데는 한계가 있음
 - 다만, 현행 면적별 공공주택 건설비 단가를 바탕으로 가구원수별 최소주거면적 상향에 따른 건설공사비 증가분은 다음과 같이 나타남
 - 2024년 공공주택 면적당 건설비 지원단가 평당 9,939원

[표 3] 가구원수별 공공주택 건설비 지원 단가(면적): 2024년 기준

(단위: 백만원)

구분		1인	2인	3인	4인	5인	6인
공급단가		9,939천원/3.3㎡					
현행	면적	14㎡	26㎡	36㎡	43㎡	46㎡	55㎡
	소요액	42	78	108	130	139	166
개정안	면적	30㎡	40㎡	50㎡	60㎡	70㎡	
	소요액	90	120	151	181	211	-
증가 면적		16㎡	14㎡	14㎡	17㎡	24㎡	-
추가 소요액		48	42	43	51	72	-

주: 최소주거면적 증가에 따른 인상액과 호당 실제 공급되는 실(방)의 수 등이 미확정적이므로 공급면적별 추가소요액에는 차이가 있을 수 있음
 자료: 국토교통부 제출자료

- 이상의 논의를 바탕으로 개정안에 따른 재정소요의 변화를 현 시점에서

추계하는 데 한계가 있으므로, 개정안은 「의안의 비용추계 등에 관한 규칙」 제3조제1항제3호의 비용추계서 미첨부 사유에 해당

IV. 부대의견

□ 해당사항 없음

V. 작성자

□ 성명

국회예산정책처	분석관	과장
경제비용추계과	문지은	배아형

□ 대표연락처

성명	전화번호	이메일 주소
문지은	02-6788-4645	mtsophia@assembly.go.kr