



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

주거기본법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 최저주거기준 적용대상 확대 등 》
■ 김정호의원 대표발의(의안번호 제2214358호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 김 정 호 의 원 대 표 발 의 (제 2214358 호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 최저주거기준 적용대상 확대 및 유형별 기준 설정 (안 제17조제1항 후단)	2
나. 최저주거기준 구성요소의 법률상 구체화(안 제17조제3항 제1호부터 제4호까지)	8

I. 김정호의원 대표발의(제2214358호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김정호의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 11. 18.

다. 회 부 일 : 2025. 11. 19.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준에 관한 지표로서 최저주거기준을 국토교통부장관이 설정·공고하도록 규정하고 있음. 그러나 현행법에 따른 최저주거기준은 「주택법」에 따른 주택만을 대상으로 삼고 있어 사람이 거주하는 주택 이외의 거처를 포괄하지 못한다는 의견이 제기됨.

이에 최저주거기준의 적용 대상을 「주택법」에 따른 주택으로 한정하지 아니하도록 하고, 주택 이외의 거처에 대하여 필요하다고 인정하는 경우 유형별로 최저주거기준을 별도로 설정할 수 있도록 하며, 필수적으로 갖추어야 할 시설 및 설비, 안전 및 환경 기준을 구체화하여 명시함으로써 국민의 실질적 주거권을 보장하고자 함(안 제17조).

3. 검토의견

가. 최저주거기준 적용대상 확대 및 유형별 기준 설정(안 제17조제1항 후단)

현행	개정안
제17조(최저주거기준의 설정) ① 국토교통부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최소한의 주거수준에 관한 지표로서 최저주거기준을 설정·공고하여야 한다. <후단 신설>	제17조(최저주거기준의 설정) ① ----- ----- ----- ----- - 이 경우 최저주거기준의 대상은 「주택법」 제2조에 따른 주택 및 준주택 등 대통령령으로 정하는 거처를 포함하며, 주택 이외의 거처에 대하여 필요하다고 인정하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 유형별로 최저주거기준을 별도로 설정할 수 있다.
② (생략)	② (현행과 같음)

개정안은 최저주거기준의 적용대상으로 「주택법」 제2조에 따른 주택 및 준주택¹⁾ 등 대통령령으로 정하는 거처를 명시하고, 주택 이외의

1) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “주택”이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.
2. “단독주택”이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
3. “공동주택”이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.
4. “준주택”이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하

거처²⁾는 필요 시 유형별로 최저주거기준을 별도로 정할 수 있도록 하려는 것임(안 제17조제1항 후단).

현행 「주거기본법」은 국토교통부장관이 최저주거기준을 설정·공고하도록 하고(제17조제1항³⁾), 국가 및 지방자치단체가 최저주거기준 미달 가구에 대한 우선 지원 등을 할 수 있도록 규정하고 있음(제18조⁴⁾).

며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.

【 「주택법」 상 주택 및 준주택 】

주택		준주택
단독주택	공동주택	
단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관	아파트, 연립주택, 다세대주택	고시원, 오피스텔, 노인복지주택, 기숙사

2) ‘주택 이외의 거처’는 법률상 용어가 아니라 통계조사에서 활용되는 용어로, 국가데이터처(舊 통계청) “인구주택총조사”에서는 주택의 요건을 갖추지 못한 거주 공간을 의미하며, ① 오피스텔 ② 호텔, 여관 등 숙박업소의 객실 ③ 기숙사 및 특수사회시설 ④ 판잣집, 비닐하우스 ⑤ 기타로 구분됨.

반면, 국토교통부에서 2017년, 2022년 두 차례 진행했던 “주택이외의거처 주거실태조사”에서는 오피스텔 등을 제외하고 ① 숙박업소의 객실, ② 판잣집·비닐하우스, ③ 고시원·고시텔 등, ④ 일하는 곳의 일부, ⑤ 기타로 구분되며, 국토교통부가 매년 진행하는 “주거실태조사”에서는 ① 오피스텔, ② 고시원, ③ 판잣집·비닐하우스·컨테이너·움막, ④ 기타가 포함됨.

【 통계조사 별 주택 이외의 거처 범위 】

인구주택총조사	주택이외의거처 주거실태조사	주거실태조사
오피스텔, 숙박업소의 객실, 기숙사 및 특수사회시설, 판잣집, 비닐하우스, 기타	숙박업소의 객실, 판잣집, 비닐하우스, 고시원, 고시텔, 일하는 곳의 일부, 기타	오피스텔, 고시원, 판잣집, 비닐하우스, 컨테이너, 움막, 기타

※ 자료: 국가데이터처 인구주택총조사, 국토교통부 통계자료 재구성

3) 「주거기본법」

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

4) 「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 보

같은 법 제17조는 최저주거기준의 적용대상으로 「주택법」상 주택의 정의 규정을 준용하지 않아, 문언상 최저주거기준의 적용대상이 「주택법」 제2조에 따른 주택으로 한정되는지 여부가 불분명한 측면이 있으나,

현행 「주거기본법」 제17조제3항5)에서 최저주거기준에 포함되어야 하는 사항 중 하나로 ‘주택’의 구조·설비·성능 및 환경요소를 규정하고 있고, 같은 법 제18조6)도 ‘주택’ 관련 지원을 규정하고 있으며, 같은 법 제17조에 따른 「최저주거기준」 제3조 및 제4조도 적용 대상으로 ‘주택’을 명시하고 있음.⁷⁾

완할 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.

5) 「주거기본법」

제17조(최저주거기준의 설정) ③ 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

6) 「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.

7) 「최저주거기준」(국토해양부공고 제2011-490호, 11.5.27)

제3조(필수적인 설비의 기준) 주택은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함한다)을 갖추어야 한다.

제4조(구조·성능 및 환경기준) 주택은 안전성·쾌적성 등을 확보하기 위하여 다음 각호의 기준을 모두 충족하여야 한다.

이는 2015년 「주거기본법」 제정으로 최저주거기준의 근거법률이 「주택법」⁸⁾에서 「주거기본법」으로 변경되었음에도 불구하고, 현행 최저주거기준은 개정 이전 「주택법」에 근거하여⁹⁾ 2011년에 설정·공고된 이후 현재까지 개정이 이루어지지 않았기 때문으로 보임.¹⁰⁾

이로 인해, 현행 최저주거기준이 주택 이외의 거처 가구 수의 증가 등¹¹⁾ 사회적 여건 및 가구 특성의 변화를 충분히 반영하지 못하고 있다

8) 舊 「주택법」(2015. 6. 22. 법률 제13378호, 2015. 6. 22. 「주택법」으로 타법개정되기 전의 것)

제5조의2(최저주거기준의 설정 등) ① 국토교통부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정·공고하여야 한다.

② 제1항에 따라 국토교통부장관이 최저주거기준을 설정·공고하려는 경우에는 미리 관계 중앙행정기관의 장과 협의한 후 제84조에 따른 주택정책심의위원회(이하 “주택정책심의위원회”라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 공고된 최저주거기준을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

③ 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 하며, 사회적·경제적인 여건의 변화에 따라 그 적정성이 유지되어야 한다.

제5조의3(최저주거기준 미달 가구에 대한 우선 지원 등) ① 국가 또는 지방자치단체는 최저주거기준에 미달되는 가구에 대하여 우선적으로 주택을 공급하거나 주택도시기금을 지원하는 등 혜택을 줄 수 있다.

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

③ 국토교통부장관 또는 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, 도시형 생활주택 중 대통령령으로 정하는 주택에 대하여는 그러하지 아니하다.

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

9) 「최저주거기준」(국토해양부공고 제2011-490호, 11.5.27)

제1조(목적) 이 기준은 주택법 제5조의2 및 동법시행령 제7조의 규정에 의하여 국민이 쾌적하고 살기좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정함을 목적으로 한다.

10) 2015년 「주택법」 개정 및 「주거기본법」 제정을 통해 최저주거기준의 근거법률이 「주거기본법」으로 변경되었으나, 최저주거기준 고시의 목적·근거 조항(제1조)에서는 여전히 「주택법」 제5조의2 및 같은 법 시행령 제7조를 근거 규정으로 인용하고 있어 주택을 중심으로 하는 체계가 유지되고 있음.

11) 국토교통부가 2017년, 2022년 2차례 실시한 “주택이외의거처 주거실태조사”에 따르면 주택 이외의 거처(시설이 양호한 오피스텔 등은 제외) 가구 수는 2017년 369,501가구에서 2022년 443,126가구로 약 20%가량 증가했음 [국토교통부 주택이외의거처 주거실태조사, 2017, 2022]

는 지적이 있어¹²⁾,

취약계층이 많이 거주하는 주택 이외의 거처도 명시적으로 최저주거기준 적용대상 및 지원체계에 포함하여 주거정책의 실효성을 제고할 필요성이 제기됨.

이러한 점을 종합적으로 고려할 때, 개정안은 최저주거기준에 변화하는 주거환경을 반영하고, 문언상 불분명한 최저주거기준의 적용 대상에 준주택 등을 포함하여 명확히 한다는 점에서 타당한 것으로 보이며,

주택 이외의 거처는 주택에 비해 주거환경이 열악하고, 점유 안정성도 떨어져 주거정책에서 우선 고려될 필요가 있음을 감안할 때, 주택 이외의 거처에 대한 거주환경의 최소 품질기준을 법제화하는 개정안은 주거권 보장의 관점에서 긍정적인 측면이 있음.

또한, 주택 및 준주택 등은 구조·설비, 이용 형태, 관련 법령 등이 상이하여 동일한 기준을 일률적으로 적용하기에는 한계가 있는 바¹³⁾, 개정안에서 주택 이외의 거처에 적용할 수 있는 별도의 최저주거기준을 정할 수 있도록 한 것은 거처 유형별 특성을 반영한 기준 설정을 가능

12) 송민경, 「최저주거기준의 내용과 개선과제」, 국회입법조사처, 『이슈와 논점』, 2020. 12. 30.

13) 일례로, 현행 「최저주거기준」 제3조는 전용입식부엌 등 설비를 전제로 하나, 「다중생활시설 건축기준」 제2조는 다중생활시설(고시원)에 각 실별 취사시설 설치를 제한하고 있어 객실 단위 전용 부엌 요건과의 정합성 문제가 발생할 수 있음

하게 함으로써 보다 적합한 주거정책 수립·집행에 기여할 것으로 보임.

다만, ‘주택 이외의 거처’는 법률상 용어가 아니라 통계조사에서 사용되는 분류로 조사에 따라 포함 범위가 상이하므로¹⁴⁾, ‘주택 이외의 거처’의 범위에 준주택이 포함되는지 여부 등 용어의 정의를 법률에 명확하게 규정할 필요가 있어 보임.

한편, 국토교통부는 주택뿐 아니라 쪽방, 고시원 등 비(非)주택도 최저주거기준에 미달하는 경우 공공·민간임대로의 이주 지원 등이 이루어지고 있어¹⁵⁾ 최저주거기준 적용을 위한 별도 규정이 필요하지 않다는 입장인 바, 주택과 비(非)주택을 아우르는 주거기준 정책에 대한 검토가 미흡해 보임.

14) 각주2에서 언급했듯이, 국가데이터처(舊 통계청)가 실시하는 “인구주택총조사”와 국토교통부가 실시하였던 “주택이외의거처 주거실태조사”에서 사용되는 의미가 상이함.

15) 국토교통부의 설명에 따르면, 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」(국토교통부 훈령)에 근거하여 쪽방·고시원 등 주택 이외의 거처 및 침수 우려 반지하 등 3개월 이상 거주자, 아동이 있는 최저주거기준 미달 가구 등을 대상으로 공공임대 주택 공급, 민간임대 보증금 지원, 이사비용 지원 등이 이루어지고 있으며, 이 과정에서 최저주거기준 충족 여부를 고려하고 있다고 함.

나. 최저주거기준 구성요소의 법률상 구체화(안 제17조제3항 제1호부터 제4호까지)

현행	개정안
제17조(최저주거기준의 설정) ③ 최저주거기준에는 <u>주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비· 성능 및 환경요소 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.</u>	제17조(최저주거기준의 설정) ③ ----- <u>다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.</u>
<신 설>	1. 필수적으로 갖추어야 할 시설 및 설비: <u>상하수도 시설·전기시설·가스시설·지역난방시설 및 소방설비</u>
<신 설>	2. 구조적으로 갖추어야 할 다음 각 목의 안전 기준 가. 고정하중, 적재하중(積載荷重), 적설하중(積雪荷重), 풍압(風壓), 지진, 그 밖의 진동 및 충격 등에 대하여 안전한 구조를 유지할 것 나. 주요구조부는 내화·방습에 용이한 구조로 할 것 다. 해일·홍수·산사태 등 자연재난으로부터 견딜 수 있는 안전한 구조를 갖출 것
<신 설>	3. 거주하는 사람의 건강과 쾌적한 생활을 위한 다음 각 목의 환경 기준 가. 실내 공간에 충분한 채광 및 환기를 위한 창문 등 설비를 설치할 것

현행	개정안
<신설> ④·⑤ (생략)	나. 실내 공간이 방수·방습·방풍·방음 및 단열 기능이 원활할 것 4. 그 밖에 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등에 관하여 대통령령으로 정하는 사항 ④·⑤ (현행과 같음)

개정안은 최저주거기준에 포함될 사항을 보다 구체적으로 법률에 직접 열거하여, ① 필수 시설·설비, ② 구조적 안전기준, ③ 환경기준, ④ 기타 사항을 포함하려는 것임(안 제17조제3항제1호부터 제4호까지).

현행법은 최저주거기준에 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령으로 정하는 사항을 포함하도록 규정하고 있고(제17조제3항16), 현행법 시행령은 ① 가구구성별 최소 주거면적, ② 용도별 방의 개수, ③ 전용부엌·화장실 등 필수 설비 기준, ④ 안정성·쾌적성 등을 고려한 주택의 구조·성능 및 환경기준을 포함하도록 구체화하고 있으며(시행령 제12조17), 현행법에 따른 행정규칙인

16) 「주거기본법」

제17조(최저주거기준의 설정) ③ 최저주거기준에는 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등 대통령령으로 정하는 사항이 포함되어야 한다.

17) 「주거기본법 시행령」

제12조(최저주거기준의 내용) 법 제17조에 따라 국토교통부장관이 설정·공고하는 최저주거기준에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 가구구성별 최소 주거면적
2. 용도별 방의 개수
3. 전용부엌·화장실 등 필수적인 설비의 기준

「최저주거기준」¹⁸⁾은 다음 표와 같이 시행령에 규정된 사항들을 구체화하고 있음.

【 현행 「최저주거기준」 및 개정안 비교표 】

	현행 (「최저주거기준」)	개정안 (법률)
필수 시설·설비	- 상수도(또는 수질 양호 지하수) 및 하수도시설 - 전용입식부엌 - 전용수세식화장실	- 상하수도 - 전기 - 가스 - 지역난방

4. 안전성·쾌적성 등을 고려한 주택의 구조·성능 및 환경기준

18) 「최저주거기준」(국토해양부공고 제2011-490호, 11.5.27)

제1조(목적) 이 기준은 주택법 제5조의2 및 동법시행령 제7조의 규정에 의하여 국민이 쾌적하고 살기좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정함을 목적으로 한다.

제2조(최소 주거면적 등) 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수는 <별표>와 같다.

<별표> 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수

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

제3조(필수적인 설비의 기준) 주택은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함한다)을 갖추어야 한다.

제4조(구조·성능 및 환경기준) 주택은 안전성·쾌적성 등을 확보하기 위하여 다음 각호의 기준을 모두 충족하여야 한다.

1. 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열·내화·방열 및 방습에 양호한 재질이어야 한다.

2. 적절한 방음·환기·채광 및 난방설비를 갖추어야 한다.

3. 소음·진동·악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 한다.

4. 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 아니된다.

5. 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 한다.

	현 행 (「최저주거기준」)	개 정 안 (법률)
	• 목욕시설	• 소방설비
안전	• 구조강도 확보 • 주요 구조부 재질 (내열·내화·방열·방습 등) • 해일·홍수·산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해 위험 위치 불가 • 안전한 전기시설 • 화재 발생 시 안전하게 피난가능한 구조·설비	• 하중/지진/충격 등 안전 • 주요구조부 내화·방습 용이 구조 • 해일·홍수·산사태 등 자연재난 견딜 구조
환경 기준	• 방음·환기·채광·난방설비 • 소음·진동·악취·대기오염 등 환경요소 법정기준 적합	• 채광·환기 위한 창문 등 설비 • 방수·방습·방풍·방음·단열 기능 원활

※ 「최저주거기준」(행정규칙) 및 개정안 항목 재구성

현행 「최저주거기준」은 최소 주거면적·용도별 방의 개수 및 필수적 설비 등 양적 기준은 비교적 명확히 제시하고 있으나, 구조·성능 및 환경요소에 대해서는 ‘구조강도 확보’, ‘방음·환기·채광·난방설비’ 등 원칙적·포괄적 수준의 문언에 머물러있어, 국가인권위원회는 구조·성능·환경 기준을 구체적이고 측정 가능하도록 개선할 필요가 있다는 취지로 국토교통부장관에게 제도개선을 권고한 바 있음.¹⁹⁾

19) 「비적정 주거 거주민 인권증진을 위한 제도개선 권고 주문」(국가인권위원회 상임위원회 결정, 2020.1.)

국가인권위원회는 비적정 주거 거주민의 인권증진을 위하여 국토교통부장관에게 아래와 같이 권고한다.

1. 「주거취약계층 주거지원 업무처리지침」에 따른 주거지원 공급물량을 확대하기 위한 구체적인 연도별 목표치와 실행 계획을 수립할 것
2. 최저주거기준이 주거의 적정성에 관한 기준으로 활용될 수 있도록 변화한 가구구성, 주거여건, 국제기준 등을 고려하여 면적기준과 시설기준을 개정하고, 주거의 품질을 판단할 수 있는 구체적이고 측정 가능한 기준으로 구조·성능·환경 기준을 개정할 것
3. 적정 생활을 유지할 수 있는 고시원의 최소면적 및 시설 기준 등을 마련하고, 이 기준에 미

개정안은 이러한 문제의식을 반영하여, 종전에는 시행령 등 하위규범에서 명시해 온 최저주거기준에 포함될 사항을 법률 차원으로 상향하고 보다 구체화함으로써, 주거권으로서 최소한 보장되어야 할 주거환경의 내용을 보다 확장하고 명확히 하려는 취지로 이해됨(안 제17조제3항).

또한, 최저주거기준에 포함할 내용으로 필수 시설·설비, 구조적 안전 기준, 환경기준 등을 법률에 직접 열거함으로써, 최저주거기준이 단순한 양적 기준을 넘어 주거의 질적 요소까지 포섭하도록 하는 점에서 타당한 측면이 있으나, 개정안의 심사 과정에서 다음의 사항을 검토할 필요가 있음.

첫째, 최저주거기준의 세부 내용은 주거여건 변화 등에 따라 신축적으로 조정할 필요가 있다는 점을 고려할 때, 법률에 구체적인 항목을 명시하는 것이 향후 기준 조정 과정에서 탄력성을 저해할 우려가 없는지 검토할 필요가 있음.

이와 관련하여 국토교통부는 주거여건 변화 등을 고려하여 최저주거기준을 신축적으로 조정하기 위해 구체적인 사항은 하위법령으로 규정함이 바람직하며, 최저주거기준 개정을 위한 연구용역('25.4.~'26.4.) 수행 중으로 필요 시 용역결과를 바탕으로 검토가 필요하다는 입장임.

달되는 고시원은 임대료 상승을 수반하지 않는 개량 사업 등을 통해 기준 미달 고시원을 점차 개선하기 위한 계획을 수립할 것

둘째, 개정안은 최저주거기준 적용대상에 ‘주택 및 준주택’을 포함시키고 있는 한편, 개정안 제17조제3항제4호²⁰⁾에서 ‘주택’의 구조·설비·성능이라는 용어를 유지하고 있어 준주택등 주택 이외의 거쳐까지 포섭하려는 개정안의 체계와 맞지 않아 이를 수정할 필요가 있어 보임.

문 의 처
02)6788-5579

20) 「주거기본법 일부개정법률안」 (의안번호 제2214358호)

제17조(최저주거기준의 설정) ③ 최저주거기준에는 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

4. 그 밖에 주거면적, 용도별 방의 개수, 주택의 구조·설비·성능 및 환경요소 등에 관하여 대통령령으로 정하는 사항