

반지하 주거개선 방안검토

박동욱 연구위원(국민경제연구센터/도시사회공학박사)

<요약>

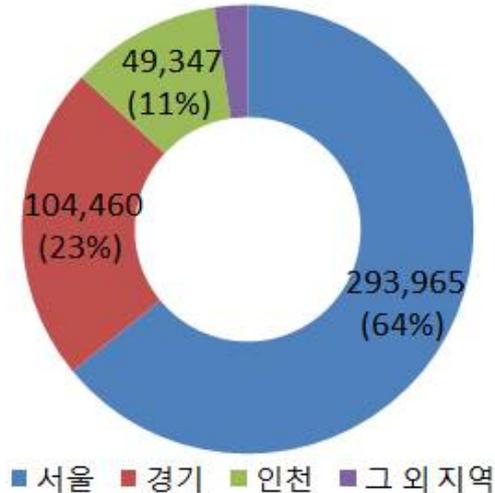
- ◎ 우리나라는 1960년대부터 산업화에 따른 수도권 인구집중과 더불어 주택부족 현상이 대두됨에 따라, 민간부문에서 자생적으로 대응한 주택 형태로 일반 주거지역에서 '반지하'가 확산되었음
- ◎ 반지하 주거는 2014년 기준으로 서울을 중심으로 하여 수도권(98%)에 집중적으로 분포되어 있어, 수도권 주거문제라고 할 수 있음
- ◎ 기초생활수급가구, 다문화가구, 장애인가구 등 사회적 취약층이 반지하에 거주하는 비율이 상대적으로 높다는 점과 더불어, 2010년 기준으로 전국 청년 중 약 15%에 해당하는 139만 명이 반지하, 옥탑방, 고시원 등의 열악한 주거환경에서 거주하였다는 점은 반지하 주거 대책이 주거복지와 밀접하게 연계됨을 보여줌
- ◎ 향후 정부는 현 주택법의 최저주거기준의 구체성을 강화하고, 올해 12월부터 시행될 주거기본법에 따른 정책을 내실있게 추진하며, 서울시 등 지자체의 주거복지사업에 대한 국가보조를 확대함과 동시에, 주거약자 계층에 관련된 법률과 침수주택 개선사업을 적극 진행해야 함

<반지하 주거의 개념과 현황>

- 우리나라는 1960-70년대 산업화에 따른 수도권 인구집중 문제가 급격하게 불거지며, 주택부족 현상이 심각해졌고, 건축법 개정에 따른 다세대·다가구 주택이 도입되는 동시에 '반지하' 주거가 확산되었음
- '반지하' 주거형식이 도시빈민 주거지역이 아닌 일반 주거지역에서 나타나기 시작한 것은 '다세대거주 단독주택'이 등장한 이후임
 - 다세대거주 단독주택은 한가구가 거주하는 독립된 주택유형인 단독주택에 임대차 관계에 의해 2가구 이상이 집주인과 함께 거주하는 주택형태를 뜻하며, 이는 심각한 주택부족현상을 해결하기 위한 민간부문에서의 자생적인 대응형태라 할 수 있음

- 일반적으로 주택의 위치 상 건물바닥에서 지표면까지 높이가 해당 층의 1/2미만인 경우를 ‘반지하’ 층, 1/2이상인 경우를 ‘지하’ 층으로 정의함
- ‘반지하’ 주거를 비롯한 주거환경 악화문제를 제도적으로 해결하고, 기존 ‘다세대거주 단독 주택’이 수행하였던 소형 임대주택 공급 기능을 확장하고자 마련한 대책이 ‘다세대주택’과 ‘다가구주택’의 새로운 유형 도입이었음
 - 1주택 1가구 원칙의 규제가 오히려 불법 개조 등을 유도하여 서민 주거환경을 악화시킬 수 있으므로, 제도적인 뒷받침으로 무주택 서민 주거의 한 양식으로 활용되면 공공재정 측면에서도 유리하고 각 가구에서도 거주비용 절감이 가능하기에 현실적인 새로운 주택유형을 도입한 것임
 - 다세대는 공공주택으로 실내 모든 부대공간이 확보된 소규모 주택이며, 다가구는 단독주택으로 임차가구에 독립적인 생활공간을 확보해주는 주택임
 - 1984년 건축법 개정으로 이전 천정고의 2/3이상 문혔던 지하층은 1/2이상으로 기준이 완화되어 지하를 덜 파고도 지하층을 개발하고 분양하는 것이 가능해졌으며, 1990년도 이후 지하개발의 확대 이유는 지하층이 층수에 포함되지 않아 층수 제한에 자유롭다는 점임¹⁾

- 반지하 주거는 서울을 중심으로 수도권에 집중적으로 분포되어 있음
- 주거비가 높은 지역에서 저렴한 임대가격으로 무주택 서민들의 주거선택에 하나의 대안이 되었다는 점과 토지이용률을 크게 증가시킬 수 있다는 점은 도시경제적 측면에서 긍정적임
 - [그림 1]의 반지하 가구의 전국분포를 살펴보면, 2014년을 기준으로 반지하의 64%가 서울에, 서울을 포함한 수도권에 98%가 분포되어 있어, 반지하 주거에 관한 문제점은 서울 중심의 수도권 주거 문제라고 할 수 있음



(자료: 국토교통부 2014년 주거실태조사, 단위: 가구)

[그림 1] 반지하 가구의 전국 분포 (2014년)

- 아래 [표 1]은 ‘2005년과 2010년 인구주택총조사’ 및 ‘2014년 주거실태조사’의 일부 내용으로 지난 10년 간 반지하 가구의 증감추이를 보여주고 있으며, 2014년 ‘반지하’에 위치하는

1) 1990년도 이전에는 다세대와 다가구 모두 3층 이하로 층수가 제한되었는데, 그 이후 4층으로 기준이 완화되었으며 지하층까지 건설할 경우 모두 5층까지 건설하여 분양과 임대를 할 수 있었기에 수익성 측면에서 지하층이 선호되었음

주택은 전국적으로 총 458,667채로 전체 주택 공급량의 2.5%에 달함²⁾

- ‘반지하’ 주택은 대부분 수도권에 집중되어 있고, 서울시의 경우 지역 전체 주택의 약 9%에 해당하는 공급량이 반지하 주택으로 높은 비중을 지님

[표 1] 최근 10년 간, 반지하 가구의 증감 추이와 지상대비 비율

| 구분 | 지상 | | | 반지하 | | | 지상대비 반지하 비율 |
|----|------------|------------|------------|---------|---------|---------|----------------|
| | 2005년 | 2010년 | 2014년 | 2005년 | 2010년 | 2014년 | 2014년 |
| 전국 | 15,887,128 | 17,339,422 | 17,489,694 | 586,649 | 517,689 | 458,667 | 2.6 |
| 서울 | 3,309,891 | 3,504,297 | 3,308,893 | 355,427 | 308,660 | 293,965 | 8.9 |
| 경기 | 3,329,177 | 3,831,134 | 3,962,678 | 159,281 | 142,556 | 104,460 | 2.6 |
| 인천 | 823,023 | 911,850 | 950,776 | 44,707 | 41,187 | 49,347 | 5.2 |

(출처: 2005년 및 2010년 인구주택총조사, 2014년 주거실태조사, 단위: 가구, %)

- 2010년 인구주택총조사에 따르면, 반지하 거주가구의 비율이 높은 시군구는 상위 5개 지역이 모두 서울에 속함
 - 아래 [표 2]에서, 지역에 따라 반지하 주거가 집중되어 있는 경우가 있으며, 관악구를 제외하면 상위 5개 지역이 모두 한강 이북에 몰려있으므로 지역별 상황에 따라 정책을 강화해야 함
 - 2010년 인구주택총조사 자료에 따르면, 관악구의 신원동, 신사동, 난곡동에서 전체 가구 중 20% 이상이 반지하에 거주함

[표 2] 반지하 거주가구의 비율이 가장 높은 기초자치단체

| | 반지하 가구 비중 | 가구 전체의 가구 수 (가구원 수) | 반지하 거주가구의 가구 수 (가구원 수) |
|----------|--------------|------------------------|---------------------------|
| 1 서울 중랑구 | 15.8 | 144,951 (393,867) | 22,881 (48,624) |
| 2 서울 광진구 | 15.0 | 133,468 (348,090) | 20,067 (42,228) |
| 3 서울 강북구 | 13.3 | 117,072 (318,151) | 15,572 (35,007) |
| 4 서울 은평구 | 12.7 | 154,923 (439,103) | 19,712 (46,523) |
| 5 서울 관악구 | 11.5 | 217,359 (502,311) | 25,096 (51,343) |

(출처: 2010년 인구주택총조사, 단위: %, 가구)

- 반지하에서 사는 거주자 중에는 기초생활수급가구, 다문화가구, 장애인가구의 비율이 높으며, 이는 사회적 취약층이 반지하에 많이 거주함을 보여 반지하 거주 대책이 복지대책과 연계됨을 보임

2) 2015년 통계청에서 5년마다 조사하는 ‘인구주택총조사’의 결과가 나오면 더욱 자세한 현황을 알 수 있으나, 현 상황에서는 국토교통부의 ‘2014년 주거실태조사’의 자료가 최신 자료임. 반지하에 관한 공식적인 통계는 ‘2005년 인구주택총조사’에서 처음으로 집계되었음

- 기초생활수급가구가 반지하에 거주하는 비율은 8.0%로 전체 평균보다 3배 이상 높음
- 장애인과 1인 가구의 비율도 상대적으로 높음
- 2010년도 인구주택총조사에 따르면, 다문화가구의 반지하 거주 비율이 11.3%로 일반가구(3.0%)보다 약 4배 높음
- 또한 반지하에는 1인 가구가 사는 비율이 약 절반이며, 가구주의 연령은 40대와 50대를 중심으로 전반적으로 골고루 퍼져있음
- 반지하에 사는 1인, 2인 가구의 합은 74% 이상(1인 47%)으로 대다수임
- 반지하에서 사는 가구의 경상소득 분위는 1-2 분위, 3-4분위, 5-6분위 순으로 분포되었으며, 반지하 가구의 74%가 단독주택에 거주함
- 주거면적 50m²이하가 82%로 대다수를 차지하고 있으며, 이는 반지하 주택규모가 열악함을 나타냄

[표 3] 2014년 전체 주거유형 중, 반지하 현황³⁾

| 구분 | | 주택 위치 | | | | |
|----------|------------------------------------|------------|------------|----------------|--------|-------|
| | | 합계 | 지상 | 반지하 | 지하 | 옥상 |
| | | 17,999,283 | 17,489,694 | 458,667 | 44,499 | 6,423 |
| 특성 가구 | 1인 가구 | 4,828,062 | 4,580,269 | 216,242 | 25,128 | 6,423 |
| | 고령자있는가구 | 4,527,626 | 4,405,603 | 105,463 | 14,809 | 1,750 |
| | 장애인있는가구 | 1,210,278 | 1,175,225 | 32,444 | 2,609 | - |
| | 기초생활수급가구 | 675,777 | 614,669 | 54,200 | 5,158 | 1,750 |
| 가구원수 | 1인 | 4,828,062 | 4,580,269 | 216,242 | 25,128 | 6,423 |
| | 2인 | 4,716,665 | 4,582,562 | 124,162 | 9,941 | - |
| 경상 소득 | 1,2분위 | 3,822,726 | 3,656,451 | 143,010 | 21,515 | 1,750 |
| | 3,4분위 | 2,535,659 | 2,405,956 | 120,507 | 4,523 | 4,673 |
| | 5,6분위 | 3,555,557 | 3,434,118 | 109,155 | 12,284 | |
| 주택규모 | 40m ² 이하 | 3,209,485 | 2,890,018 | 292,732 | 20,312 | 6,423 |
| | 40m ² ~50m ² | 2,001,075 | 1,909,607 | 86,993 | 4,474 | |

(출처: 2014년 주거실태조사, 단위: 가구)

<반지하 주거의 관련법률>

- 아직 ‘반지하’ 주거에 대하여 직접 규정하고 있는 법은 없지만 관련 법을 열거하면, ‘건축법’, ‘주택법’, ‘주거기본법’, ‘주거급여법’, ‘장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률’, ‘지하생활공간 공기질 관리법’ 등이 있음
- ‘건축법’은 지하층에 대해 규정하고 있기에 물리적인 측면에서 반지하와 연관성이 가장 높다고 할 수 있음
 - <1962년> ‘건축법’ 제정 당시에는 지하층은 바닥에서 지표면까지의 높이가 천정높이의 1/3 이상인 층으로 정의하며, 주택의 거실을 지하층에 설치하는 것을 금지하도록 규정하였음

3) 반지하에 관련한 2014년 주거실태조사의 내용 일부로, 여러 특징적인 내용 일부를 정리한 것임

<1970년> 지하층의 정의가 바닥에서 천정 높이의 1/3에서 2/3로 변경하는 건축법 개정이 있었으며, 당시 냉전상황에서 전쟁 발생 시 대피소로 활용하기 위해 주택의 지하층 설치를 의무규정으로 신설함

<1975년> 주택의 거실을 지하층에 설치할 수 없도록 한 기존 건축법 조항이 개정되었고, 이에 '반지하' 주거의 인정으로 해석되어 급격한 확산을 가져오게 됨

<1984년> 지하층에 대한 규정이 기존 바닥에서 천정 높이의 2/3에서 1/2로 개정되었음. 이는 당시 주거 난과 열악한 주거환경 등 시대적 상황에서 지하주거환경의 개선노력이었으나, 이미 확산되었던 지하주거를 공식적으로 인정하여 일반 주택의 지하층 설치가 급격하게 확산되는 계기가 됨

<2001년 이후> 다세대 주택 신축 시 1층을 필로티로 하는 경우가 많아져 반지하 주거의 공급이 대폭 축소됨

- 위와 같이 건축법 내 지하층 관련조항의 개정 흐름을 보면, 전쟁대비 용으로 설치된 지하층이 주택부족 상황에서 주거로 활용되기 시작하였으며, 지하주거 환경개선을 위한 건축규제 완화로 인해 확산된 것임

○ '주택법'은 '최저주거기준'을 적용할 수 있기 때문에, 주거복지차원에서 가장 반지하와 연관성이 높다고 할 수 있음

- 기존 주택정책의 중심을 물량공급에서 주거복지로 이전함에 있어 주택보급률 외에 새로운 정책지표의 설정 필요성이 대두됨에 따라, 2003년 7월 법 개정과 함께, 최저주거기준에 대해 법제화가 이루어짐

- 최저주거기준은 가족 구성원에 따른 방의 구성과 주거면적의 조합, 주택의 질적 측면으로 구조, 성능, 환경 기준 등을 설정하고 있음

- 하지만 최저주거기준 미달가구를 정책중점대상으로 삼는다는 선언적인 내용만 명시한 것으로, 각 광역지자체의 파악정도와 지원기준도 각기 다름

- 주거복지정책의 수립, 평가, 집행과정에서 적용되는, '최저주거기준'의 구체성 부족이 큰 단점임

○ '주거기본법'은 기존 주택법의 주거복지부문을 더욱 강화한 것으로, '최저주거기준'을 구체화하고, 이에 추가하여 '유도주거기준'을 신설하여 주거수준 향상을 꾀함

- 2015년 6월에 제정되어 12월에 시행 예정인, '주거기본법'은 국민의 주거안정과 더불어 주거수준 향상에 이바지하는 것이 목적임

- 주거정책심의위원회 및 주거복지센터의 설립, 최저주거기준의 설정 및 주거급여 지급, 유도주거기준의 신설이 핵심 사항

- 특히 유도주거기준을 신설하여 국민의 주거수준 향상을 유도함

○ '주거급여법'은 생활이 어려운 사람에게 필요한 급여를 실시하여, 최저생활과 자활을 돕는 것을 목적으로 하며, 기존 기초생활보장법 상 지원되었던 급여 중에서 주거급여를 구체화하였다고 보면 됨

- 2015년 1월에 시행되어 기존보다 많은 가구가 혜택을 받고 있으며, 7월에 서울시는 대상 가구당 136,500원 지급하였음 (2015년 국비 1,450억 원)

○ '장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률'은 출입문 폭, 손잡이, 마감재, 각종 설비의 높이 등 주거약자에게 지원하는 설비의 기준을 제시함

- ‘지하생활공간 공기질 관리법’은 현재 반지하와 관련한 공간 환경을 다루고 있는 법으로 유일하다고 할 수 있으나, 지하역사와 지하도상가 등을 대상으로 함
 - 반지하를 대상으로 한 실내공기환경 연구논문에서 환기에 의해 실내 오염농도를 절반까지 낮출 수 있음으로 자연환기를 유도하거나 기계를 통한 환기방식으로 대안을 마련해야 한다고 하지만, 실내공기환경 등 반지하의 공간 환경에 관련한 법률은 미비한 상황임

<반지하 주거의 문제점>

- 반지하 주거는 일조, 환기, 습기 등 열악한 환경으로 발생하는 실내 오염으로 거주민 건강 문제를 위협하고 있으며, 특히 장마 시 침수피해가 상습적으로 일어나는 위험이 존재함
- 반지하 주거의 환경적 특성상, 지상 층에 비하여 이동공기량이 적고 벽면온도가 낮으며 결로 발생이 쉬워, 거주에 열악한 공간 환경이 조성될 가능성이 매우 높음
 - <단열성> 반지하 주거공간의 열부하는 이론적으로 지상의 10-20%로 일정온도 유지에는 용이하나, 결로 발생이 쉬움
 - <차광성> 반지하 주거공간은 태양광선으로부터 차단되어있어 최대한 자연채광을 이용할 수 있도록 고려되어야 하며, 인공조명 설비가 필요함
 - <공기 정체성> 반지하 주거공간은 공기의 이동이 매우 적어 환기문제가 있어 적절한 환기설비가 요구되나, 이는 동절기 난방에 필요한 에너지 소비량을 증가하게 되는 요인이 됨
 - <결로성> 환기가 부족하면 실내공기 정체가 쉽고 습도를 증가시켜, 세균과 곰팡이 등이 쉽게 성장하여 질병과 알레르기의 원인이 됨
 - <방법 취약성> 절도 및 강도 같은 범죄와 노출 및 엿보기 등의 문제점도 있음
- 실제 관련 연구에서도 많은 가구가 심각한 누수 및 곰팡이 문제를 호소했으나, 인근에서 저렴한 주택을 구할 수 없다는 두려움에, 가옥주에게 개보수 요구를 하기 어려운 상황이 대부분임

- ‘반지하’와 관련된 또 다른 문제점은, ‘열악한 주거, 고립, 빈곤과 범죄의 위험공간’ 등 부정적인 사회적 인식으로, 거주자들의 정체성과 자존감이 손상되는 점을 들 수 있음
- 기존 지상의 문간방에 비해 나은 점으로, 세입자 가구의 독립성과 사생활 보장이 있었는데, 공간적 배치로 인해 고립과 비가시화의 역효과도 생김
 - 하지만 많은 연구결과에 따르면, 예상과 달리 많은 경우 반지하 거주자들은 이사를 할 경우에도 지역을 벗어나지 않는 범위에서 이주하였으며, 이는 반지하 거주민들이 주거비 절감으로 반지하를 선택하였으나 그들에게는 이미 구축된 ‘입지와 관계망’이 중요하여 같은 지역에 거주하는 경향이 크다는 것을 보여줌

<반지하 주거의 검토방안 및 개선방향>

- 새로운 반지하는 양산되지 않겠지만, 향후에도 기존 반지하 거주는 계속 진행될 것임
- 서울시청 주거복지 관계자의 인터뷰(2015년 10월)에 따르면, 현재 주거환경개선 사업은 지상에 초점을 맞추어, 반지하의 경우는 지양됨
 - 관악구, 금천구와 같은 지역과 강남구, 서초구, 송파구와 같은 지역을 비교할 경우, 소득

이 상이하여 보조 정책에 있어 차이를 둘 수밖에 없으며, 서울시의 경우에는 소득에 초점을 맞추어 주거복지 정책을 진행 중임

- 수도권외 반지하 거주민의 경우, 주거비가 중요한 요인으로 반지하에 살고 있지만 그 지역을 떠나지 않으려는 성향이 큼
 - 장소성을 고려하지 않은 반지하 퇴출과 같은 정책방향은 실효성도 없고 바람직하지 않음
 - 오히려 한 지역에 오래 사는 경향이 크다는 점에서, 지역 토박이로서 주민주도 행정의 주축이 되어야 할 기본 요건을 갖추고 있음
- 반지하 거주는 청년을 비롯하여 아동과 노인의 비율이 상대적으로 높은 주거형태라는 점에서, 사회적 약자 계층에 대한 주거복지 대책으로서 의미가 있음
- 29세 이하 가구주의 반지하 거주비율 또한 다른 연령대에 비해 매우 높음
 - [표 4]의 반지하만 살펴봐도, 이른바 88만원 세대로 불리는 청년층이 '지·옥·고 (반지하, 옥탑, 고시원)' 중 하나인 반지하에서 사는 비율이 높다는 것을 확인할 수 있음

[표 4] 2014년 전체 주거유형 중, 가구주 연령별 현황

| 구분 | | 주택 위치 | | | | | |
|-----------|---------|------------|------------|---------|--------|-------|-------|
| | | 합계 | 지상 | 반지하 | 지하 | 옥상 | 반지하 |
| | | 17,999,283 | 17,489,694 | 458,667 | 44,499 | 6,423 | 거주 비율 |
| 가구주 연령 | 20세 미만 | 50,707 | 50,707 | - | - | - | |
| | 20세~29세 | 1,230,298 | 1,172,567 | 48,642 | 4,417 | 4,673 | 4.0 |
| | 30세~39세 | 3,086,230 | 3,020,688 | 61,235 | 4,306 | - | 2.0 |
| | 40세~49세 | 4,223,193 | 4,106,113 | 106,982 | 10,098 | - | 2.5 |
| | 50세~59세 | 4,313,925 | 4,193,421 | 112,170 | 8,335 | - | 2.6 |
| | 60세~69세 | 2,630,456 | 2,548,711 | 75,098 | 6,647 | - | 2.9 |
| | 70세~79세 | 1,737,425 | 1,688,658 | 40,406 | 6,611 | 1,750 | 2.3 |
| | 80세 이상 | 727,048 | 708,829 | 14,135 | 4,084 | - | 1.9 |

(출처: 2014년 주거실태조사, 단위: 가구, %)

- 이에 다음과 같은 점이 검토될 수 있을 것임
 - 청년경제 대책으로서 반지하 주거 개선
 - 2010년 인구주택총조사에 따르면, 전국 청년 중 139만 명(14.7%)이 주로 반지하, 옥탑방, 고시원 등 최저주거기준미달 주거환경에서 거주하였음
 - 미래 도시사회 대책으로서 반지하 주거 개선
 - 일본의 상황을 볼 때, 지방 및 외곽 신도시의 인구감소가 본격적으로 일어나도 도시 인프라를 선호하는 젊은 층의 유입으로 대도시 인구가 유지됨
 - 향후 20-30년 후 인구감소 본격화 될 우리나라에서도, 도시외곽보다 대도시 선호에 의해 반지하의 주거가 여전히 사라지지 않을 것으로 예상됨
- 다음과 같은 점이 대책으로 마련될 수 있을 것임
 - 반지하의 방음, 환기, 채광, 난방 등 환경요소에 대하여, 현 주택법의 '최저주거기준'을 활용하여 영국 주택법의 지하주거 규정처럼 세부적으로 더욱 구체화 함 (참고자료 1, 2)

- 반지하의 실구성과 면적 등에 관한 ‘최저주거기준’을 지자체에 적용하여, 서울시와 같이 ‘UN 주거면적 권장치’ 수준으로 향상시키는 것을 검토할 수 있을 것임 (참고자료 3, 4)
- 2015년 12월 시행예정인 주거기본법의 ‘유도주거기준’을 조속히 구체화하여, 각 지역별 주거정책심의위원회 및 주거복지센터의 활동을 전격 지원함
- 지자체에서 진행 중인 주거약자를 대상으로 한 주거복지사업에 대한 국가보조를 확대함⁴⁾
- ‘장애인·고령자 등 주거약자 지원에 관한 법률’, ‘소방시설 설치·유지 및 안전관리 법률’ 등이 중복되는 경우에는 연계 적용하여, 반지하 주거환경을 동시에 집중적으로 개선함
- 침수 상습지역의 반지하 침수주택을 대상으로 ‘준공공임대주택’ 전환 시에 지원하는 ‘지하 및 반지하주택 주거환경개선사업’을 적극 활용함⁵⁾

4) 서울시에서 최저생계비 150% 이하인 거주자를 대상으로 진행하고 있는 ‘희망의 집수리’사업은 2009년 자원봉사개념으로 시작하여, 2012년 민간참여형 집수리와 공공집수리로 이원화하여 사업을 하고 있음
반지하와 같은 열악한 주거환경(: 도배, 장판, 단열, 위생기구, 도장, 천정보수 등)을 보수함에, 공공주도형으로 가구당 100만원, 민간참여형으로 가구당 300만원을 지원함

5) 서울시의 경우, 2011-2012년의 기간 동안에 27,387동의 침수피해가 있었으며, 이는 대부분 반지하에 집중되었고, 피해복구비로만 약 500억 원이 사용됨. 이에 반지하 침수주택을 개선하고, 기존 세대의 재정착률을 높이며, 이주대책 및 커뮤니티 유지를 위하여, 주거환경개선 사업과 준공공임대주택 사업을 연계시킨 ‘지하 및 반지하주택 주거환경개선 사업’을 올해 150호 시범사업으로 시행

<참고자료 1> 최저주거기준 (국토교통부 공고 제2011-490호)

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.

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.

부 칙

이 기준은 공고한 날부터 시행한다.

<참고자료 2> 영국 주택법(Housing Act)의 반지하 주거에 대한 규정

- 영국의 반지하는 주거형태의 확산측면에서 우리와 비슷한 역사적 배경이 있음
 - 지상주거와 동일한 기준을 적용하여, 반지하 주거의 수준을 잘 관리하고 있음
 - 우리의 경우, 반지하 주거와 관련하여 지하주거공간에 대한 건축 기준이나 별도 규정이 없다는 점은 현재 반지하 주거환경이 양호하지 못한 점과 연계하여 볼 수 있음
- 영국은 반지하에서 취약한 채광과 환기에 대해 특별 규정이 있으며, 세부 내용은 다음과 같음
 - 부엌과 거실을 포함한 모든 주거용도의 방은, 적절한 수준의 자연채광이 가능하여야 하며, 유리 소재의 창과 문의 면적은 최소 바닥면적의 10% 이상이어야 함
 - 창문은 외벽 바닥에서부터 높이가 60cm 이상이어야 하고, 측면 채광창은 30cm 이상이어야 함
 - 모든 주거용도의 방은 환기가 적절히 이루어져야 하고, 욕실은 기계식 환기장치를 갖춰야 함

<참고자료 3> 최소주거기준에 따른 가구구성별 실구성과 최소 주거면적

| 가구원 수 | 표준 가구구성 ¹⁾ | 실구성 ²⁾ | 최소 주거면적(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 |

- 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) 비고 : 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

<참고자료 4> 서울시 적정기준에 따른 세대인원별 실구성과 주거면적

| 세대인원 | 실구성 | 서울시 기준 전용면적 (m ²) | 국토교통부 기준 주거면적 (m ²) |
|------|------|-------------------------------|---------------------------------|
| 1 | 1 K | 17 | 14 |
| 2 | 1 DK | 31 | 26 |
| 3 | 2 DK | 43 | 36 |
| 4 | 3 DK | 54 | 43 |
| 5 | 3 DK | 61 | 46 |
| 6 | 4 DK | 74 | 55 |

(출처: '서울시민 복지기준', 서울시민복지기준추진위원회, 2012)

♣ 글의 내용은 집필자의 의견이며, 유능한 경제정당위원회의 공식 견해가 아님을 밝힙니다.